

公募説明会 資料

道の駅いぶすき整備・管理運営事業
公募の概要について

令和8年3月3日

指宿市

1 道の駅いぶすきの概要・経緯

施設概要



完成(建築年月)	平成16年9月
供用開始	平成16年10月
構造	鉄骨造2階建て
建築面積	611㎡
延べ床面積	809.55㎡
1階	444.00㎡
2階	329.42㎡
2階バルコニー	36.13㎡

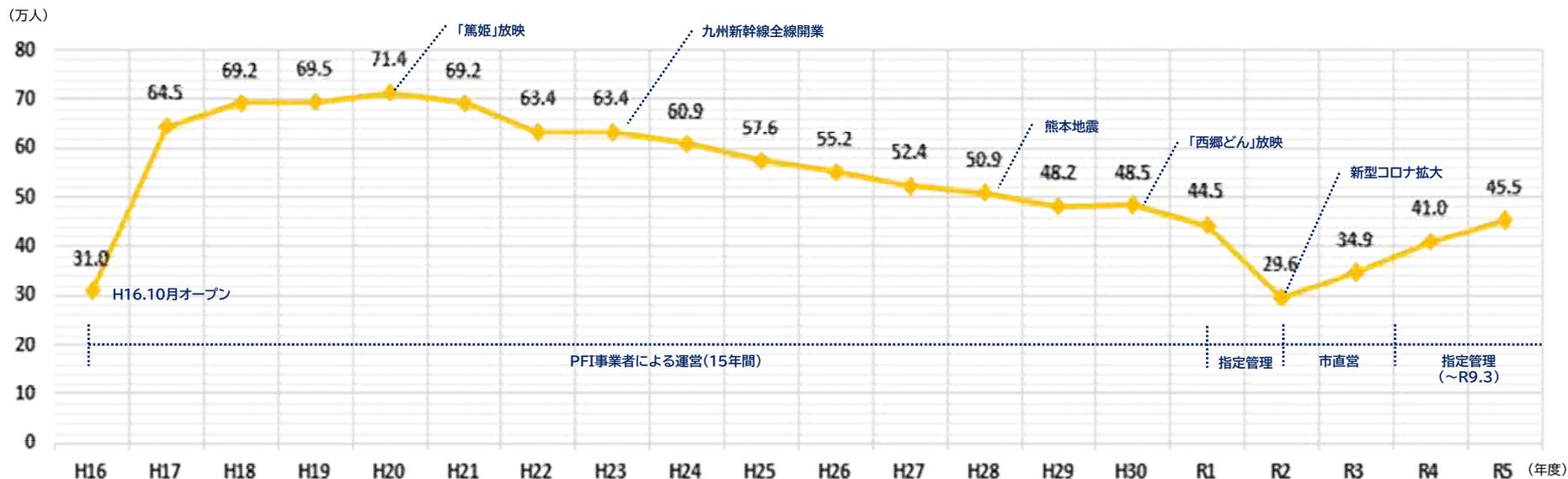
経緯

道の駅いぶすきは、「一体型」道の駅として、平成16年に道路管理者(国土交通省)と指宿市とで整備されました。整備にあたっては、指宿市初(道の駅を対象としたPFI事業としては国内初)のPFI手法(BTO方式)が採用され、平成16年10月から令和元年9月までの15年間、PFI事業者による運営がなされてきました。

現在は、指定管理者制度(指定管理期間は令和9年3月末まで)により運営されています。

来館者数の推移

平成20年度の71.4万人をピークに減少傾向。コロナ禍以降は回復傾向にあるものの、令和5年度はピーク時の6割に留まっている。



2 再整備の目的

再整備の目的

道の駅の中核となる彩花菜館が完成してから20年余りが経過し、施設や設備の老朽化が進んできました。また、道路管理者(国土交通省)では、同様に老朽化している屋外トイレや駐車場の一部を更新(再整備)する予定としています。

指宿市では、国土交通省の整備計画と併せて、道の駅全体のリニューアル整備を目指すこととしました。再整備にあたっては、指宿市における地場産品の振興及び観光誘客の拠点としての機能向上や、さらなる賑わいの創出を目指し、民間事業者の資金とアイデア、優れた経営ノウハウを活用するため、公募設置管理制度(Park-PFI)並びに指定管理者制度による事業者公募を行うこととしました。

※Park-PFIを活用して、道の駅の地域振興施設を整備するのは全国初の事例です。

市の考え方

今回、Park-PFIを活用した再整備を進めるにあたり、道の駅いぶすきに求める機能や役割、整備・運営に対する市の考え方は以下のとおりです。

- (1) 指宿市内で生産された農産物、畜産物、水産物及び加工品・工芸品等(「地場産品」)の販売促進や出荷者の所得向上を目指すとともに、地場産品の付加価値創出やイメージアップにつながるような整備・管理運営をしてください。
- (2) 指宿市の玄関口に位置する好立地を活かし、道の駅いぶすきを訪れる国内外の観光客に対して、誘客促進や滞在時間の延長、市内や南薩地域の周遊促進につながる取組みを展開してください。
- (3) 多様な人が集い、交流でき、賑わい創出や関係人口・交流人口の拡大につながる取組みを実施してください。「指宿に来てよかった」「また来たい」と来訪者に思わせるような、ホスピタリティにあふれ、楽しく笑顔あふれる道の駅の実現に向けて、整備や管理運営に取り組んでください。

3 事業対象地



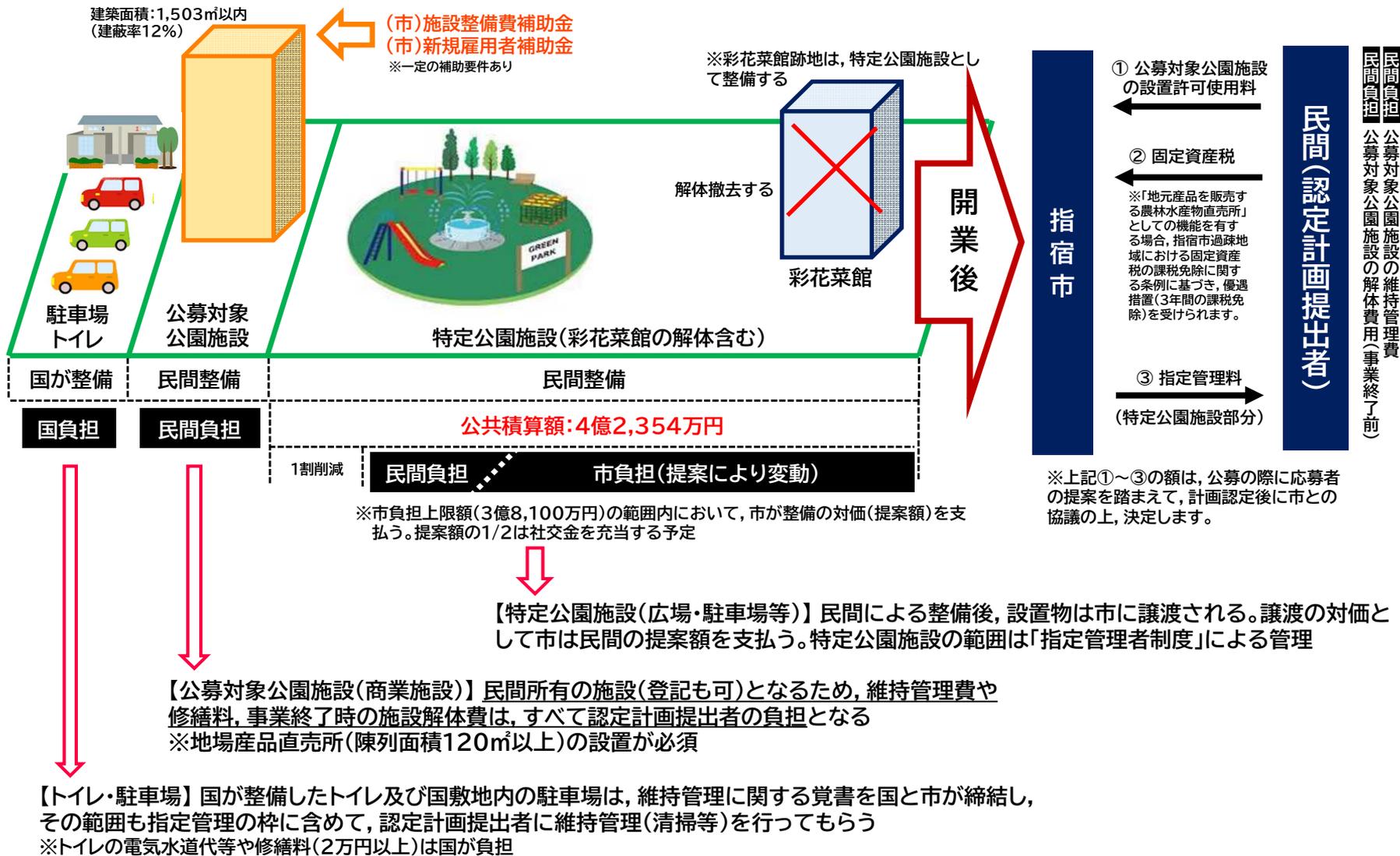
4 事業対象地の整備イメージ



6 整備イメージに基づくパース(国土交通省作成)



7 Park-PFIによる整備・管理運営の費用負担イメージ



8 整備・管理運営に係る方針(価額条件等)

事業スキーム	Park-PFI ※整備後の特定公園施設は、指定管理者制度を導入	敷地面積	14,991㎡(国の敷地2,464㎡を含む)
事業期間	20年間(令和9年4月～令和29年3月予定) ※施設整備及び期間終了前の解体の期間を含む	都市公園範囲	12,527㎡
公募対象公園施設	道の駅としての地域振興施設 ※ 地場産品直売所の設置は必須(陳列面積120㎡以上確保) ※ 建蔽率12%により建築面積1,503㎡以内 ※ 任意提案として、有料の公園施設も設置可能	特定公園施設	駐車場, 広場(緑地, 植栽, 園路等)
特定公園施設整備に係る市負担上限額	381,000,000円(予定)	※特定公園施設は、認定計画提出者による整備後に市に譲渡となります。市は、譲渡の対価として、市負担上限額の範囲内において、整備に要する費用(彩花菜館の解体費用を含む)を認定計画提出者に支払います。	
指定管理料上限額	11,803,000円/年(予定)	※指定管理料は、特定公園施設及び国整備の情報休憩施設(トイレ等)の維持管理に関する費用です。上限額の範囲内において、提案していただきます。ただし、指定管理料は、議会の議決による予算措置が必要となります。	
公募対象公園施設の使用料	1㎡あたり10円/月以上(予定)	利便増進施設 占用料	自転車駐輪場:1㎡あたり150円/月(予定) 看板・広告塔:1㎡あたり75円/月(予定)
市の支援等 (予定)	<p>◆整備後の公募対象公園施設において、指宿市内の物産を扱う場合、指宿市工場等設置奨励条例に基づく補助金(施設整備費補助金及び新規雇用補助金)の交付を受けることができます(一定の補助要件あり)。</p> <p>◆公募対象公園施設について、「地元産品を販売する農林水産物直売所」としての機能を有する場合、指宿市過疎地域における固定資産税の課税免除に関する条例に基づき、固定資産税の優遇措置(3年間の課税免除)を受けることができます。 ※優遇措置は、地場産品の直売スペースのみ対象となります。</p>		

9 整備・管理運営に関する諸条件

【整備面】

- ① 地場産品直売所の設置(公募対象公園施設内)
※ 地場産品の陳列面積120㎡以上を設置する
- ② 彩花菜館の解体
彩花菜館の躯体・基礎はすべて解体撤去する
- ③ 展望台の切り崩し
- ④ 駐車場スペース整備(台数68台以上, レイアウトは自由提案)
- ⑤ 遊具の設置は推奨(設置が望ましい)程度とし, 事業者の任意提案

【管理運営面】

- ① 地場産品直売所の運営(公募対象公園施設内)
※ 地場産品の陳列面積120㎡以上を設置し, 運営する
※ 販売手法等(仕入れ～販売～精算, 出荷者との調整, 販売手数料等)は, 事業者が自由に提案できる
- ② 整備後の特定公園施設の維持管理・運営(指定管理による管理運営)
※ 情報休憩施設(トイレ等)・・・清掃・設備等の保守点検
(情報休憩施設に係る光熱水費は, 国の負担となるため, 指定管理料には含まれません)
※ 公園・緑地・駐車場等・・・除草・清掃・日常点検

【その他】

整備期間における道の駅休館に対応するため, 敷地外における仮設店舗営業の業務委託を認定計画提出者と協議を行い, 業務委託を締結する予定としている

10 指定管理の内容(費用負担等の役割分担)

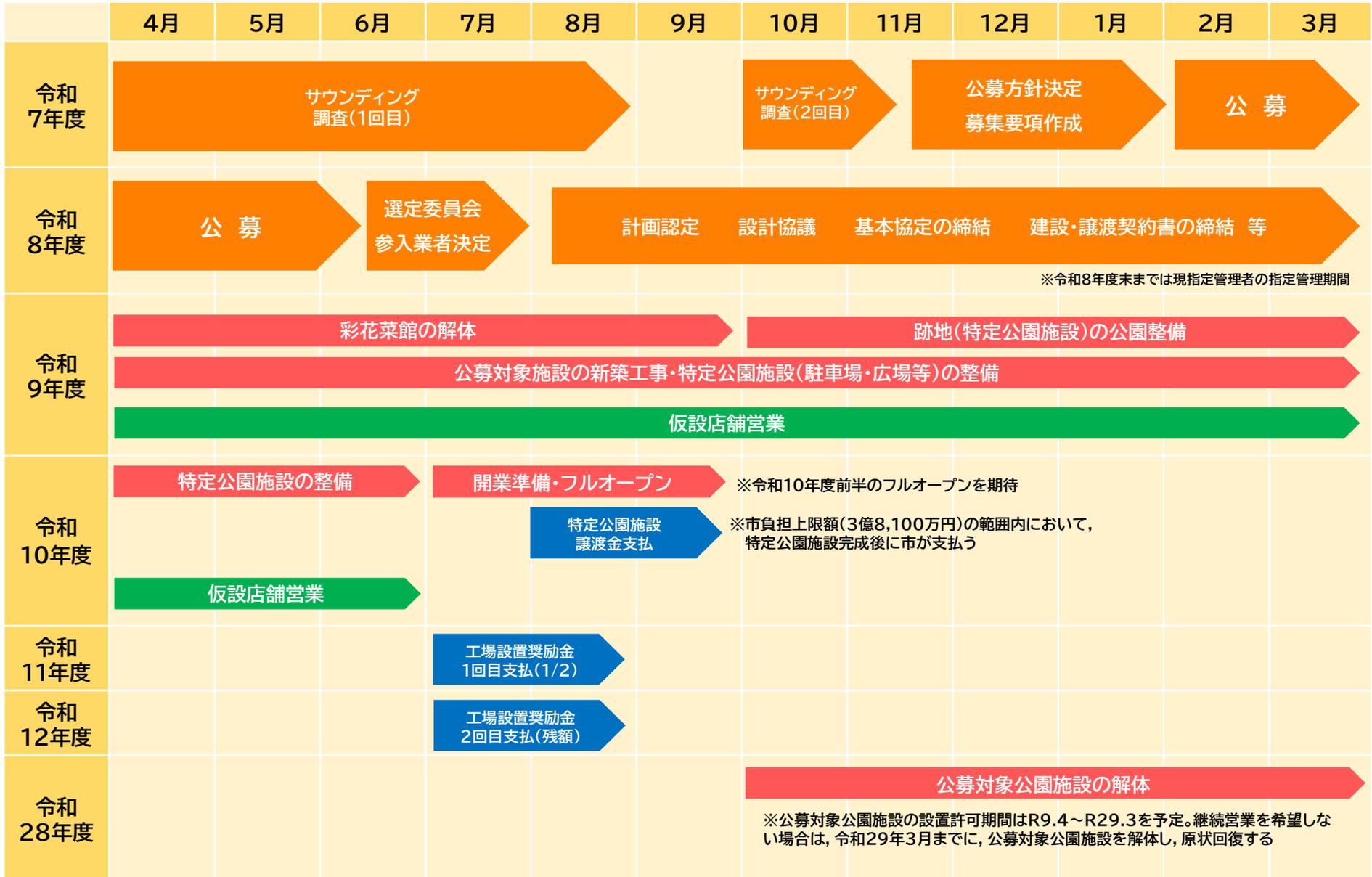
管理項目	細別	備考(業務詳細)	国	指定管理者
トイレ	電気代		○	
	水道代		○	
	日常清掃・備品等の交換	清掃(清掃備品の購入等含む), ごみの回収, 電灯等の交換・購入		○
	軽微及び緊急を要する修理	2万円以下の修繕		○
	大規模な修理及び更新	2万円を超える修理・修繕	○	
浄化槽	電気代(ブロワー)		○	
	維持管理・保守点検	【週1回】 ① スクリーン・計量器の清掃 ② 機能点検(逆洗・散気状況確認) ③ 放流水透視度確認・pH確認 ④ ブロワー運転確認(オイル・エレメント) ⑤ 制御盤の電流値確認 【年1回】 ① 汲み取り・槽内清掃		○
	軽微な修繕	2万円以下の修繕		○
	大規模な修理・修繕	2万円を超える修理・修繕	○	
	維持管理	【年1回】 貯水槽内の清掃, 水質・槽内点検		○
貯水槽	軽微及び緊急を要する修理	2万円以下の修繕		○
	大規模な修理及び更新	2万円を超えるもの	○	
	施設内清掃	【通年】		○
情報休憩施設全般	消防用設備点検	【年2回】		○
	空調機器保守管理	【年1回】		○
	電気保安管理	【年2回】		○
	デジタルサイネージ管理	【通年】		○
	駐車場全般	清掃	【通年】	
国設置物の維持管理		防護柵, 照明灯等	○	
排水溝等の維持管理		土砂除去など		○
植栽	日常的な管理	剪定, 駆除, 枯捕植, 散水, 除草など		○
その他	危険が予測される場合の応急処置	防護柵の破損, 駐車場・歩道の陥没時等の安全確保など		○

※上記の業務は、指定管理業務仕様書のうち、おもに想定される業務を抜粋しています。詳細は、市と計画認定提出者との協議により決定します。

11 公募関連スケジュール

- | | |
|----------------|--|
| 令和8年2月16日(月) | 公募設置等指針の公表 |
| 令和8年3月3日(火) | 公募説明会 (3/4以降, 1週間程度の現地案内も実施) |
| 令和8年4月10日(金)まで | 質問の受付期限 |
| 令和8年4月20日～30日 | 応募登録期間
※応募登録をした場合は追加質問が可(追加質問期間/4月20日～5月10日を予定) |
| 令和8年5月25日～6月3日 | 公募設置等計画の受付期間 |
| 令和8年6月上旬まで | 第一次審査(資格審査)
※資格審査を通過した応募者に, 第二次審査の日程等をご案内します |
| 令和8年7月上旬～中旬 | 第二次審査(プレゼンテーション審査, 質疑応答)@指宿市
➡設置等予定者の決定 |

12 事業スケジュール(案)



13 評価基準の概要

1	実施方針・実施体制	20	<ul style="list-style-type: none"> ・道の駅の整備・管理運営に関するコンセプトや方針を捉えているか。 ・地場製品の販売促進や観光誘客に繋がるような提案となっているか。 ・効果的・効率的に遂行できる実施体制や協力体制が整っているか。また、類似施設での営業実績等を有しているか。 	
2	施設の整備計画	(1) 全体の整備計画	35	<ul style="list-style-type: none"> ・効果的・効率的な施設の配置計画や動線計画がなされているか。 ・滞在環境の向上や魅力創出に繋がるようなデザインや機能性を有しているか。家族連れが楽しめる仕掛け等が施されているか。 ・設計から施工までの工程において、具体的かつ実現可能性の高い提案となっているか。
		(2) 公募対象公園施設	25	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者や地域に親しまれ、魅力的な景観形成に資する施設のデザイン、コンセプトとなっているか。 ・地場産品直売所等で、利用者の購買意欲や再訪意欲を高めるような空間設計やゾーニング等が提案されているか。
		(3) 特定公園施設	20	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望や景観の良さを活かし、滞在環境の向上に繋がるような計画となっているか。また、子どもや高齢者等、多様な世代が安心・快適に過ごせる環境となっているか。 ・維持管理や更新のしやすさ、耐久性、ランニングコストの低減に優れた提案となっているか。
3	管理運営計画	55	<ul style="list-style-type: none"> ・長期にわたり質の高いサービスを提供するためのマネジメント体制や運営手法、サービス提供内容(業種・営業時間等)が具体的に提案されているか。 ・安全・快適に過ごせるよう、清掃・保守点検等の実施手法が具体的に提案されているか。 ・地元の雇用創出や地元企業・団体等との連携、賑わいの創出、地域経済の活性化に繋がるような取組みが提案されているか。 ・快適で安全な施設運営、保守管理、警備保安、維持管理・修繕等の費用低減、BCP(事業継続計画)について具体的かつ効果的な提案がなされているか。 ・地場産品の販売促進に繋がるような販売手法や出荷者との連携等、優れた提案となっているか。 	
4	財務状況・収支計画	30	<ul style="list-style-type: none"> ・安定した経営基盤や持続性の高い財務状況であるか。 ・投資計画や収支計画が適切か。また、事業リスクに対して、対応方針や類似施設において過去に対応実績を有しているか。 ・集客や売上目標・予測が現実的で、その実現に向けたロードマップや具体策が優れているか。 	
5	価額審査	15	<ul style="list-style-type: none"> ・公募対象公園施設の設置許可使用料の額 ・指宿市に求める指定管理料の額 ・指宿市に求める特定公園施設整備の負担額 	
合計点		200		

【注意事項】

- ① 選定委員会の審査は、非公開とします。また、審査内容や結果に関する問い合わせや異議等については一切応じられません。
- ② 市から連絡した場合や応募の手続きを除き、選定委員や本件に携わる市職員等への接触を禁止しています。接触の事実が認められた場合は失格となる場合があります。

14 公募設置等計画(様式14)の留意事項

例：様式14-3

① この表記のみは、紙面の左上に残すようにしてください。ただし、デザイン上、文字のサイズや位置は任意で変更しても構いません。



② 各様式に記載の「記載事項」や「注意事項」は、適宜削除してください。

③ パース図や写真、イラスト等を用いる際、紙面全体を使って表現していただいても構いません。紙面のデザインは自由です。ただし、必ずA3横片面で提出をお願いします。

④ 正本の表紙以外では、応募者の企業名等が類推できる記載(文字、マーク等)など、応募者が特定できる表現はしないでください。
※副本の表紙(様式14-1)にも応募者名は記載しないでください。

⑤ 各様式(14-2～14-7)について、それぞれの枚数は制限しておりません。紙面のデザインを含め、自由に提案してください。

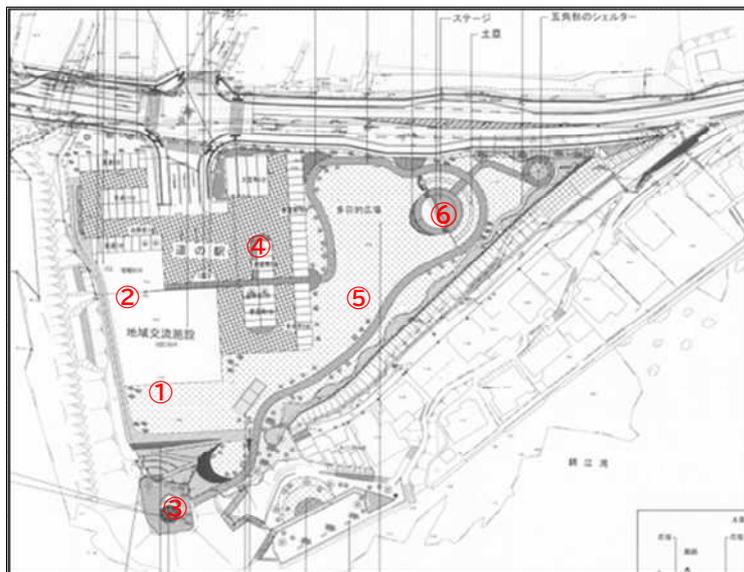
⑥ 様式14-2～14-7を作成するデータ形式は、市が提供しているWord形式でなくても支障ありません。ただし、公募設置等指針26ページの(6)～③に記載のとおり、提出書類は、紙媒体だけでなく、CD-R等で提出していただきます。その際は、様式14に限ってはデータをPDFに変換して提出してください。

⑦ 7月上旬～中旬に予定しているプレゼンテーション審査ではパワーポイント形式による投影資料を用いて、説明していただきます。その際の投影資料は、当初の提案(公募設置等計画)に記載のない事項を新たに提案することはできませんので、ご承知おきください。

【参考①】道の駅いばすき施設現況



空撮図(敷地の区分)



平面図



① 彩花菜館(地域振興施設)



② 屋外トイレ(国整備施設)



③ 展望台



④ 駐車場



⑤ 広場



⑥ ステージ(広場内)

【参考②】彩花菜館の概要・来館者数

施設概要



完成(建築年月)	平成16年9月
供用開始	平成16年10月
構造	鉄骨造2階建て
建築面積	611㎡
延べ床面積	809.55㎡
1階	444.00㎡
2階	329.42㎡
2階バルコニー	36.13㎡



玄関前ファストフードコーナー



1階 生鮮・加工品コーナー



1階 加工品(冷蔵・冷凍)コーナー



2階 レストランコーナー



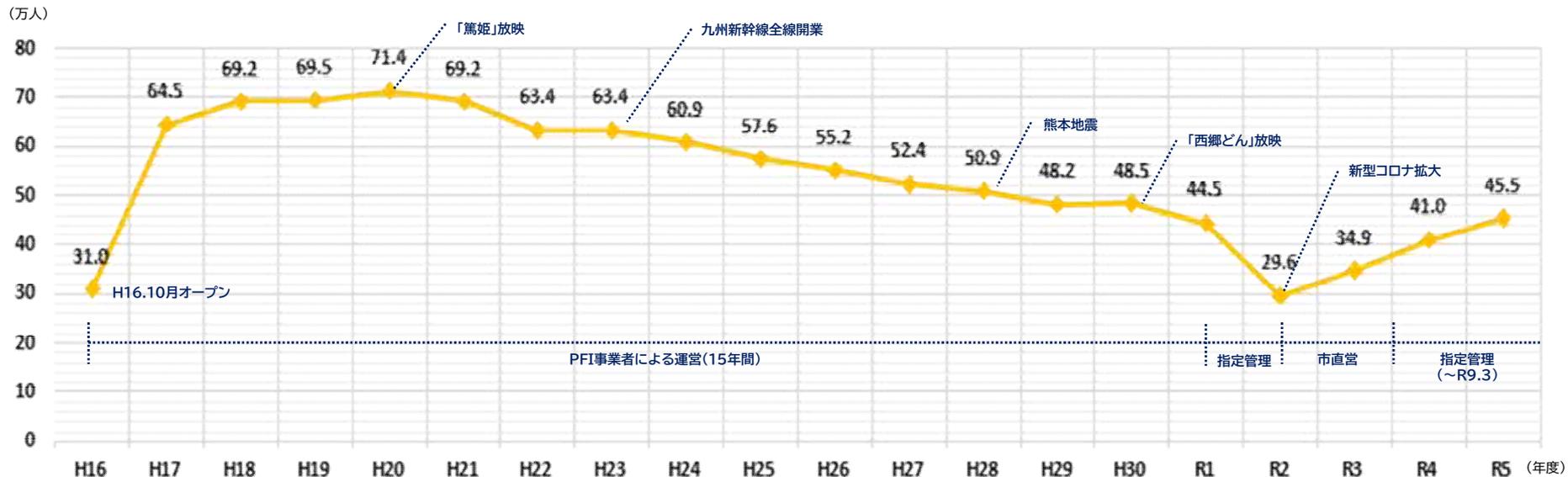
2階 吹き抜け部分



2階 未利用スペース

来館者数の推移

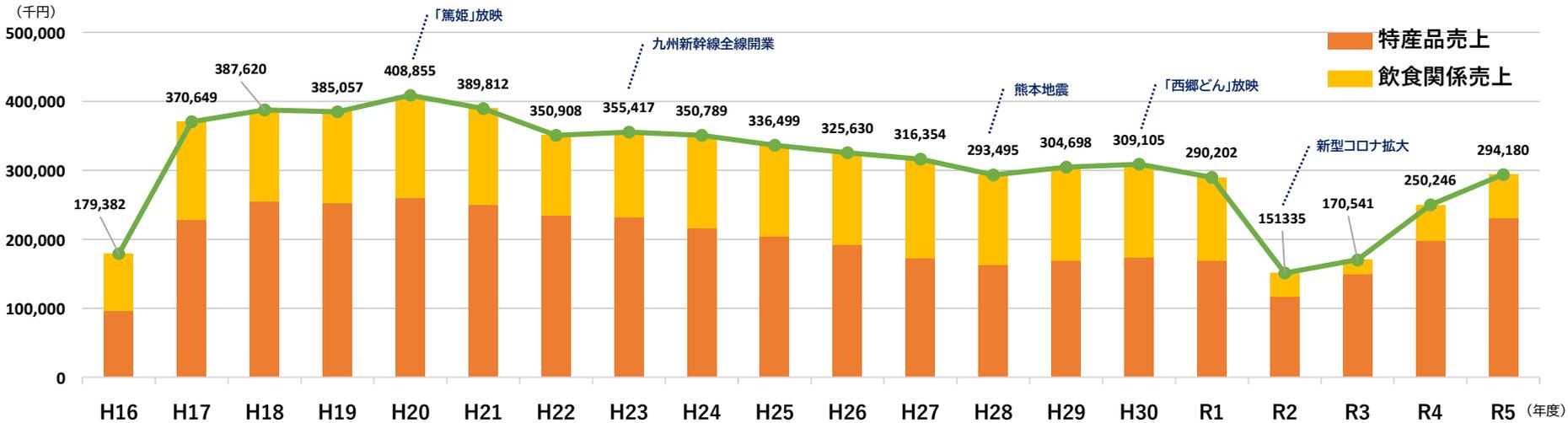
平成20年度の71.4万人をピークに減少傾向。コロナ禍以降は回復傾向にあるものの、令和5年度はピーク時の6割に留まっている。



【参考③】彩花菜館の売上実績等

売上高実績

来館者数と比例し、平成20年度の約4億800万円をピークに減少傾向。コロナ禍以降は回復傾向にある。



来館者の属性等

全体的には50代、60代以上の利用が多いが、繁忙期には20代~40代、家族連れが増える傾向にある。また、県内在住来館者の約7割が鹿児島市で、県外からの来館者(全体の3割)は、本市を訪れる観光客の入込割合ともほぼ一致する。外国人の利用はほとんどない状況。

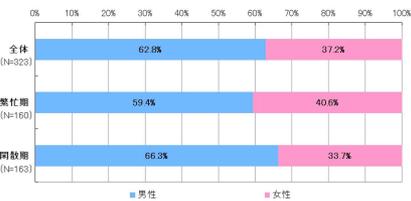


図 5-1 性別



図 5-2 年齢別

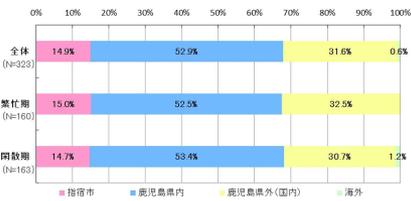


図 5-3 居住地

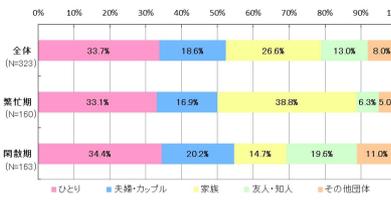
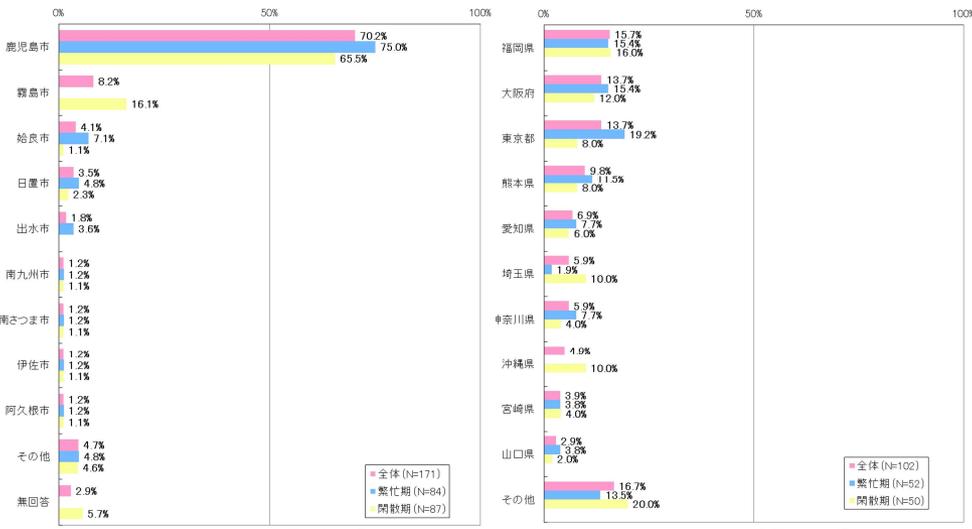


図 5-7 同行者



【県内】来館者の居住地内訳

【県外】来館者の居住地内訳

【参考④】彩花菜館の売上実績(R4~R6)

令和4～6年度における道の駅いぶすき 部門別売上推移

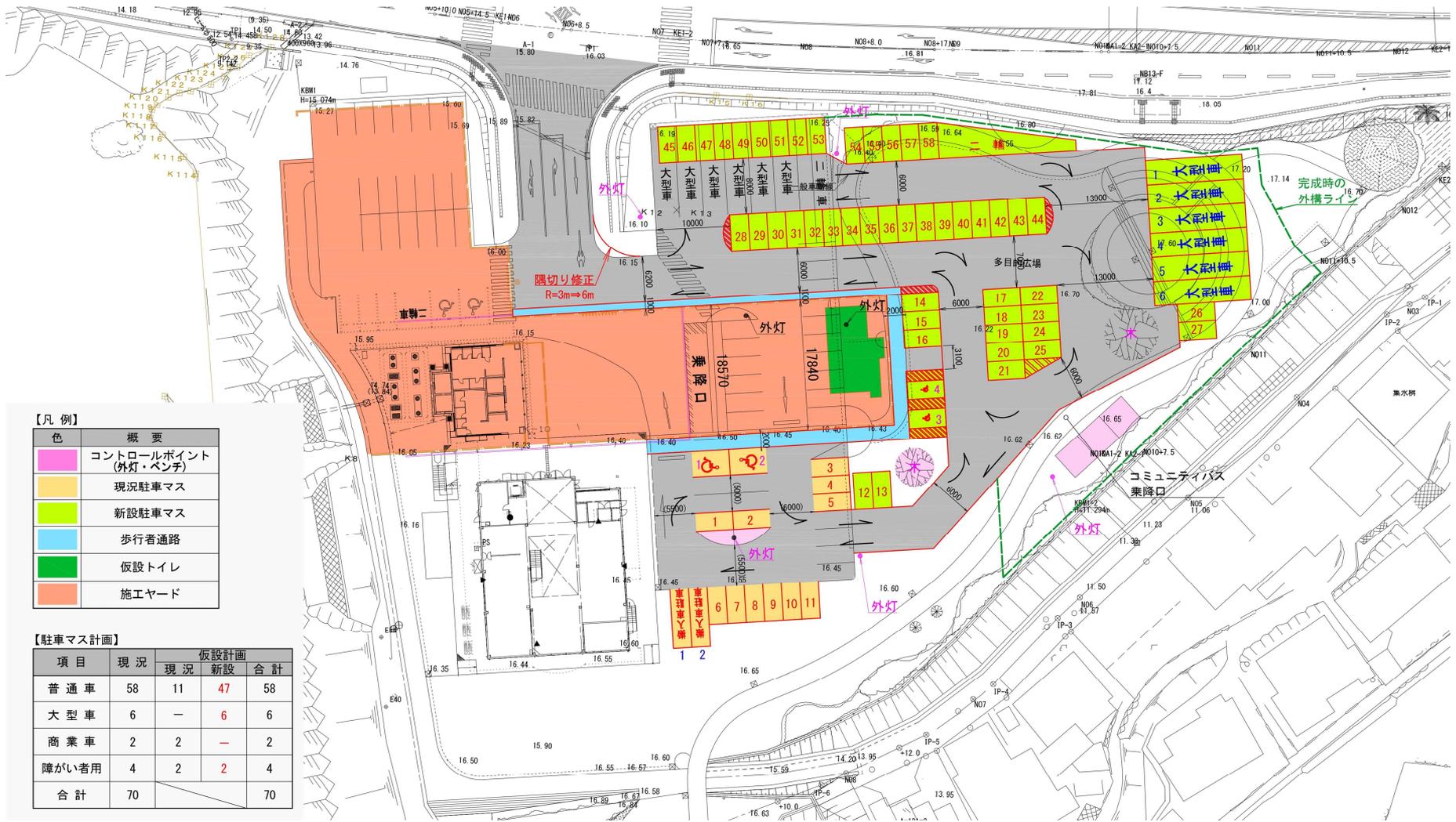
年度	月	特産品販売	ファストフード	レストラン	自動販売機	合計
令和4年度	4月	15,361,014	1,990,292	883,330	229,652	18,464,288
	5月	20,072,532	2,921,457	3,095,263	327,145	26,416,397
	6月	12,553,853	1,486,124	1,869,923	222,601	16,132,501
	7月	11,852,456	2,251,873	1,718,581	280,407	16,103,317
	8月	16,158,293	3,528,485	2,532,780	402,586	22,622,144
	9月	10,325,977	1,680,455	1,781,422	259,917	14,047,771
	10月	15,593,554	2,032,380	2,654,668	278,806	20,559,408
	11月	19,725,249	1,574,240	2,824,642	283,641	24,407,772
	12月	18,355,460	1,041,145	2,436,584	233,515	22,066,704
	1月	18,170,219	1,285,175	2,551,915	312,713	22,320,022
	2月	17,194,457	1,482,360	2,648,483	256,774	21,582,074
	3月	22,894,256	2,069,915	3,646,558	292,201	28,902,930
R4計		198,257,320	23,343,901	28,644,149	3,379,958	253,625,328
令和5年度	4月	18,444,462	1,899,700	3,174,791	412,437	23,931,390
	5月	24,009,552	2,712,665	3,986,698	371,030	31,079,945
	6月	16,148,220	1,599,860	2,444,782	277,822	20,470,684
	7月	16,103,910	2,536,450	2,856,772	339,677	21,836,809
	8月	19,074,078	3,131,355	3,684,599	402,219	26,292,251
	9月	16,024,799	2,057,070	3,109,368	336,872	21,528,109
	10月	18,670,230	1,738,105	3,307,154	321,469	24,036,958
	11月	20,222,180	1,630,910	3,398,393	266,879	25,518,362
	12月	17,720,811	1,164,320	2,845,232	248,583	21,978,946
	1月	21,204,176	1,528,078	3,745,316	299,429	26,776,999
	2月	20,038,413	1,510,365	3,291,925	245,751	25,086,454
	3月	23,186,025	2,146,280	3,833,140	288,336	29,453,781
R5計		230,846,856	23,655,158	39,678,170	3,810,504	297,990,688
令和6年度	4月	21,206,798	2,117,450	3,164,044	252,353	26,740,645
	5月	26,818,801	2,780,090	4,000,547	355,793	33,955,231
	6月	17,629,121	1,620,760	2,530,306	231,273	22,011,460
	7月	17,285,068	2,020,650	2,768,295	301,706	22,375,719
	8月	21,321,892	3,256,260	4,033,373	396,603	29,008,128
	9月	17,407,765	1,942,520	2,941,872	298,462	22,590,619
	10月	19,110,999	1,886,040	2,867,173	280,153	24,144,365
	11月	22,143,583	1,701,160	3,353,963	277,247	27,475,953
	12月	22,541,351	1,583,090	3,083,560	235,769	27,443,770
	1月	23,969,479	1,853,590	3,590,944	320,297	29,734,310
	2月	21,229,002	1,452,930	2,888,438	229,433	25,799,803
	3月	26,765,040	2,342,220	3,894,591	299,514	33,301,365
R6計		257,428,899	24,556,760	39,117,106	3,478,603	324,581,368
期間計		686,533,075	71,555,819	107,439,425	10,669,065	876,197,384
売上比率		78.4%	8.2%	12.3%	1.2%	100.0%

令和4～6年度における道の駅いぶすき収支状況

年度		令和4年度	令和5年度	令和6年度
【収入】	事業収入	82,196,573	96,381,086	108,828,771
	売上値引戻り高 (出荷者への配当金:売上額1%)	-1,637,027	-1,849,334	-1,975,545
	雑収入	3,256,827	3,329,208	3,292,390
	収入合計	83,816,373	97,860,960	110,145,616
【支出】	仕入高	21,044,304	27,697,244	33,430,439
	期首棚卸高	0	1,327,988	912,286
	期末棚卸高	-1,327,988	-912,286	-1,299,049
	旅費	244,327	349,873	704,966
	広告料	979,952	1,145,471	965,934
	燃料費	79,863	187,699	213,832
	負担金	300,000	300,000	463,637
	研修費	0	500	20,000
	給料	23,220,604	24,588,731	29,369,101
	賞与	206,000	242,000	0
	法定福利費	3,545,565	3,599,396	3,445,566
	福利厚生費	107,272	115,085	143,961
	諸会費	162,182	60,000	187,500
	減価償却費	0	0	66,100
	会議費	25,825	0	31,750
	使用料及び賃借料	656,367	1,679,919	1,992,326
	修繕費※1	664,720	1,148,950	579,720
	消耗品費	2,924,062	3,917,325	2,553,940
	通信運搬費	1,728,704	1,829,531	1,719,912
	水道光熱費※2	5,638,707	5,715,614	6,249,480
	租税公課	8,400	17,200	12,000
	寄付金	13,000	10,000	31,000
	交際費	113,924	154,366	395,303
	保険料	118,360	131,030	298,470
	備品購入費	1,087,281	77,560	79,249
	委託料	9,061,565	9,868,466	10,651,344
	印刷製本費	26,400	0	0
報償費	67,445	24,300	0	
手数料	236,013	2,002,496	2,807,254	
雑費	100,565	100,695	111,018	
雑損失	0	218	850	
支出合計	71,033,419	85,379,371	96,137,889	
収入-支出		12,782,954	12,481,589	14,007,727
市への納付金 (収入-支出×25%×1.1)		3,515,311	3,432,436	3,852,124

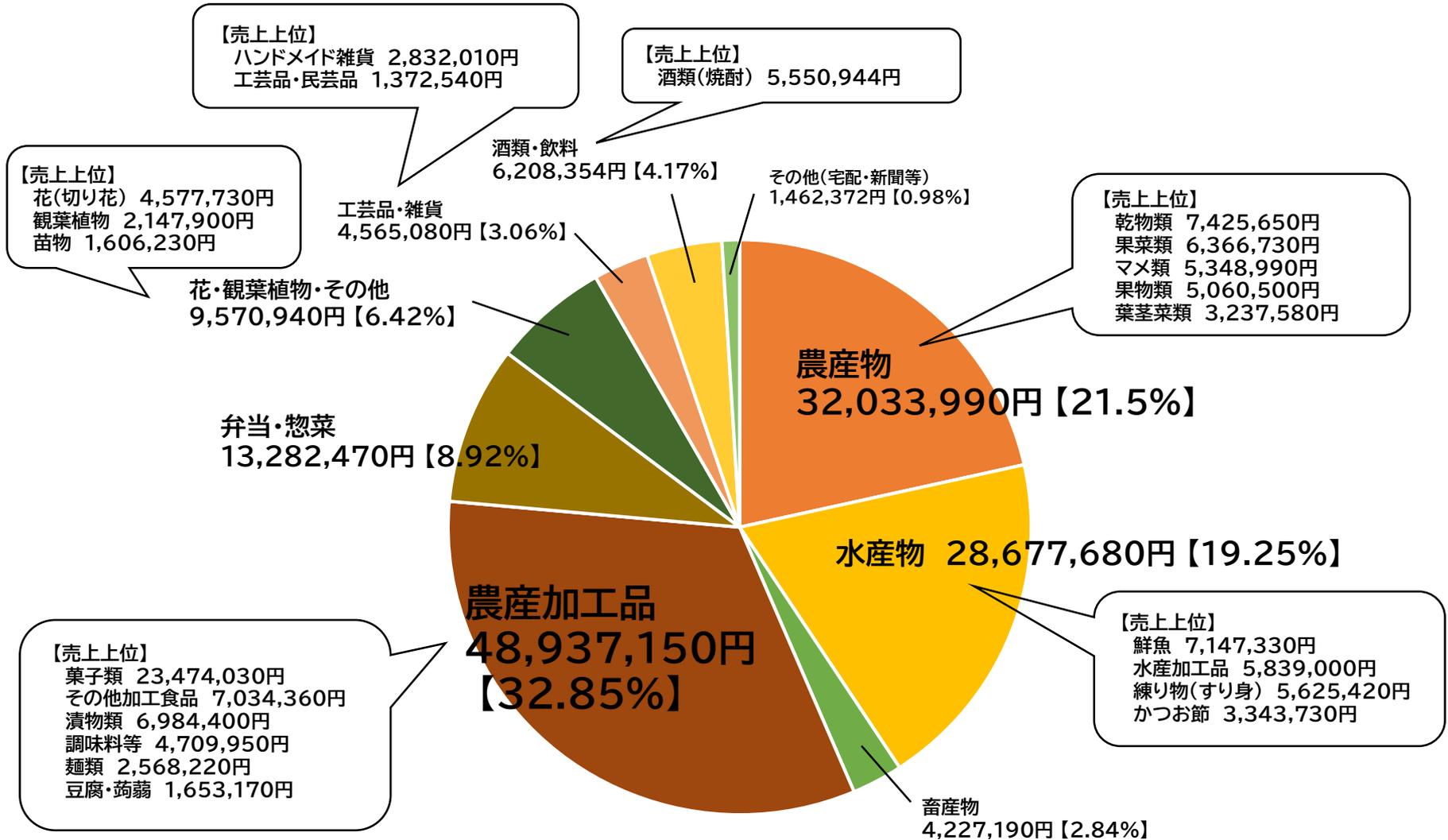
※収入、支出ともに、すべて税抜き額。
 ※1:修繕費には、国整備の屋外トイレに要する2万円以上の修繕費は含まれていません。
 ※2:水道光熱水費には、国整備の屋外トイレに要する電気代、水道代、浄化槽プロパノの電気代は含まれていません。

【参考⑤】令和7年度後半～令和8年度末の敷地状況【計画平面図】



現 指定管理期間 (令和7年度後半～令和8年度末)
 ※国トイレの新築工事期間

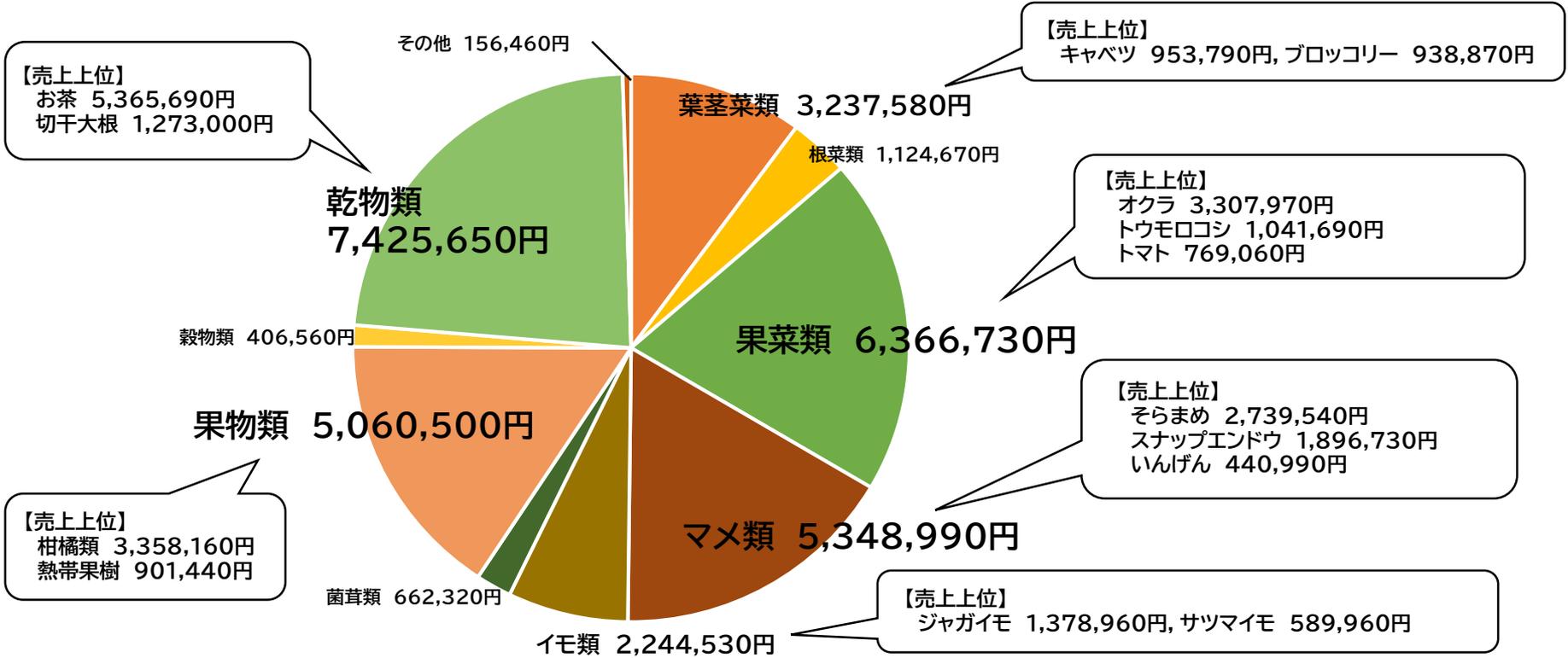
【参考⑦】地場産品等の販売状況(R3 市直営時)



特産品売り場 売上額 148,965,226円

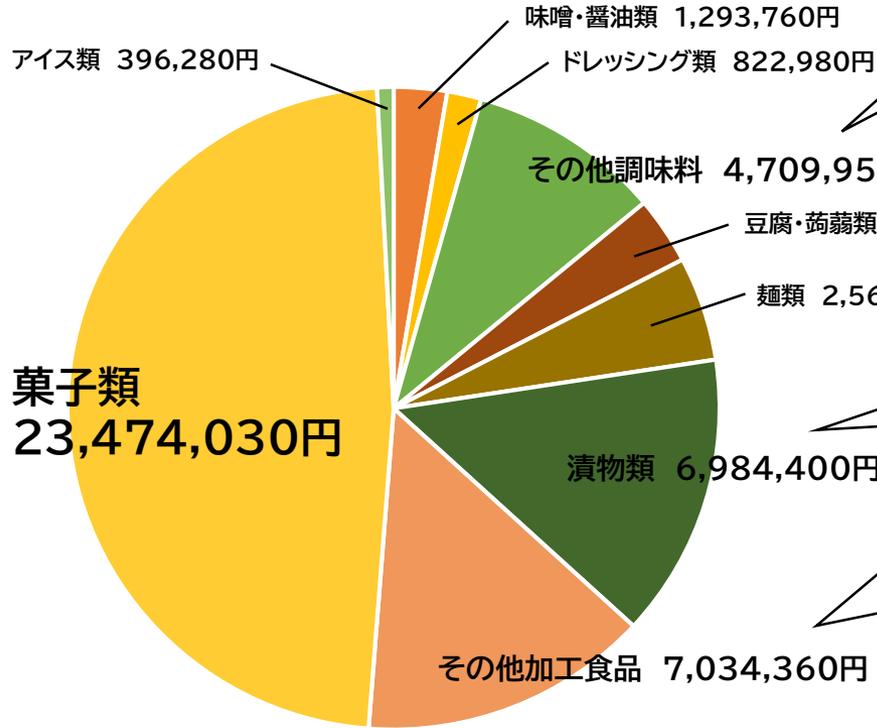
【参考⑧】地場産品等の販売状況(R3 市直営時)

農産物売上額 32,033,990円



【参考⑨】地場産品等の販売状況(R3 市直営時)

農産加工品売上額 48,937,150円



【売上上位】
調味料類 4,413,290円
めんつゆ 296,660円

【売上上位】
和菓子類 16,311,500円
洋菓子類 3,754,110円
その他菓子類 2,641,800円
飴類(芋飴等) 766,620円

【売上上位】
漬物類 6,197,420円
梅干し 786,980円

【売上上位】
その他加工食品 4,613,570円
その他飲料水 1,416,680円
はちみつ 609,050円

※その他加工食品は、レトルトのカレーやスープ等

