

道の駅いぶすき再整備基本構想



令和7年3月
指宿市

目 次

- 1 再整備に至る経緯
- 2 基本構想策定の目的・位置づけ
- 3 道の駅いぶすきの現状
 - (1) 敷地・施設概要
 - (2) 彩花菜館の来館者数
 - (3) 彩花菜館の売上高
 - (4) 道の駅いぶすきが抱える課題等
- 4 再整備する施設に求められる機能
 - (1) 地域振興施設に求められる主な機能
 - (2) 駐車場に求められる主な機能
 - (3) 公園緑地に求められる主な機能
- 5 再整備の手法
- 6 事業イメージ
 - (1) 再整備する施設の区分
 - (2) 費用負担及び役割分担イメージ
 - (3) 道の駅としての運営及び維持管理の役割分担イメージ
 - (4) 配置レイアウト例

1 再整備に至る経緯

道の駅いぶすきは、本市初のPFI手法（BT0方式）で整備し、平成16年10月1日から令和元年9月30日までの15年間、民間事業者が運営を担ってきた。令和元年10月1日以降は、指定管理者制度による運営体制に移行したが、コロナ禍の影響もあり、令和2年10月31日をもって指定管理者が撤退、その後、市直営で管理運営を行った後、令和4年4月から再度指定管理者制度を導入し、現在に至る。

道の駅いぶすきのメインとなる地域振興施設（以下「彩花菜館」という。）が完成してから20年余りが経過し、施設や設備の老朽化も進行するとともに、施設の構造的制約による運営上の課題も明らかになってきた。

道の駅いぶすきは、道路管理者（国）と指宿市で整備された「一体型」道の駅である。彩花菜館と駐車場の一部及び都市公園部分を指宿市が整備し、駐車場の一部及び屋外トイレについては国土交通省が整備をしている。

令和元年度には、国の「官民連携基盤整備推進調査費」を活用し、PFI導入可能性調査を実施した結果、販売施設等の増改築について、Park-PFIの制度を活用した整備が望ましいという方向性が示された。

国では、現在の道の駅いぶすきに情報提供施設がなく、トイレ棟も老朽化していることから、トイレと情報提供施設が一体となった施設を再整備する予定である。

こうした状況を踏まえ、本市においても、道の駅いぶすきに、より多くの来館者が訪れるよう、再び官民連携の手法をもって、再整備を行うこととした。

2 基本構想策定の目的・位置づけ

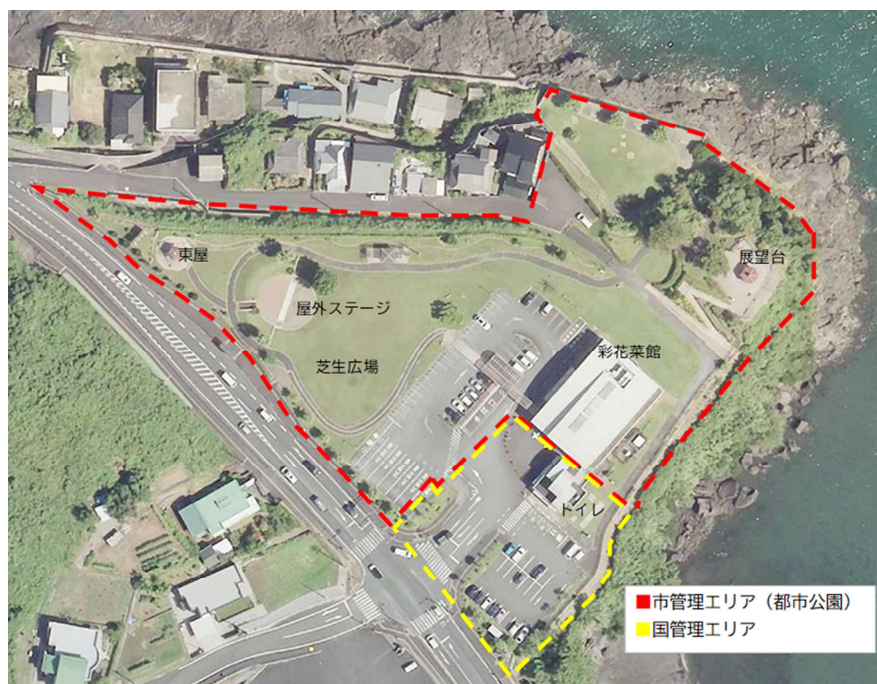
「1 再整備に至る経緯」を踏まえ、再整備においては、新たに導入する機能、施設規模、必要な費用、最適な整備手法や再整備後の管理形態などを、総合的かつ具体的に検討することが必要である。

本構想は、道の駅再整備に向けた基本的な考え方をまとめ、方向性を指し示すものである。

3 道の駅いぶすきの現状

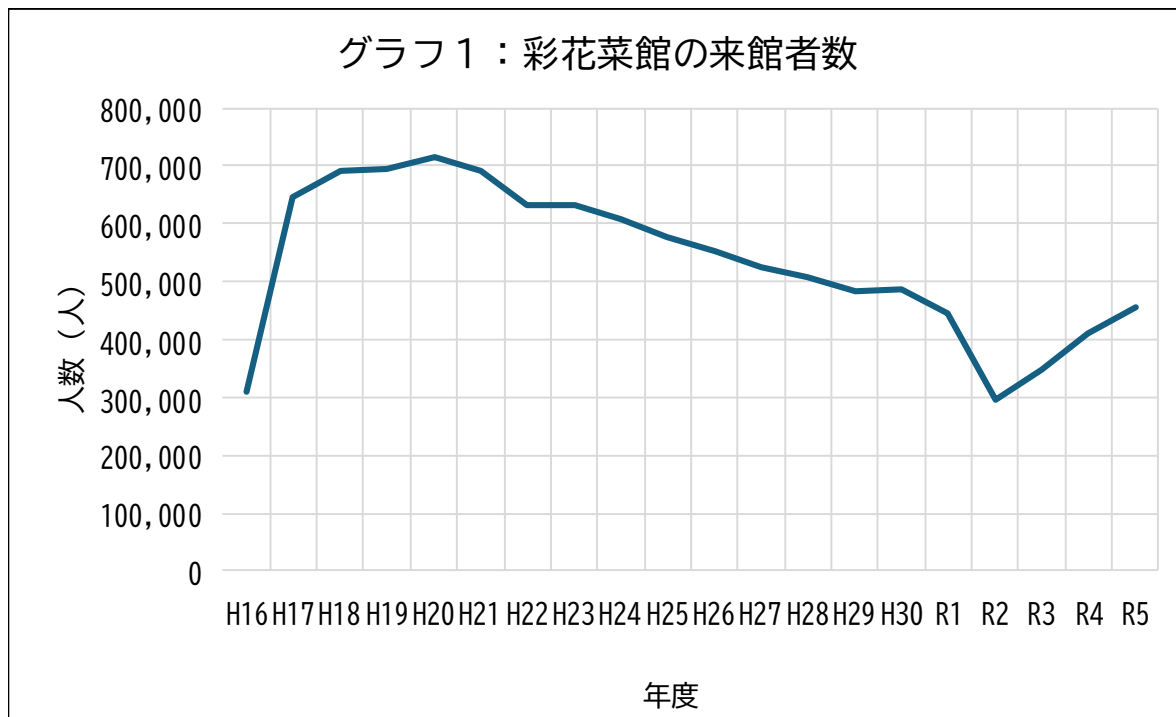
(1) 敷地・施設概要（表 1）

登録日		平成 16 年 8 月 9 日
敷地	全体面積	14,600 m ²
	うち，市整備区域	12,136 m ²
	うち，国整備区域	2,464 m ²
施設	駐車場	78 台(大型 6 台，普通 58 台，身障者用 4 台，二輪 10 台)
	芝生広場	約 3,000 m ²
	展望台(東屋)	2 基
	パーゴラ	1 基
	ベンチ	4 基
	屋外ステージ	1 か所
	地域交流施設 (彩花菜館)	鉄骨造 2 階建て，建築面積 611 m ² ，延べ床面積 809.55 m ² （1 F=444.00 m ² ，2 F=329.42 m ² ，2 F バルコニー=36.13 m ² ）販売コーナー，飲食コーナー（1 F ファーストフード，2 F レストラン），事務室，従業員休憩室，授乳室，エレベーター，屋内トイレ等
	屋外トイレ（国）	24 時間利用可・誰でもトイレ 2 基
	情報提供施設（国）	トイレ壁面道路情報板，フリーWi-Fi，タブレット端末
その他		日本政府観光局（JNTO）認定外国人観光案内所 (カテゴリ:パートナー)



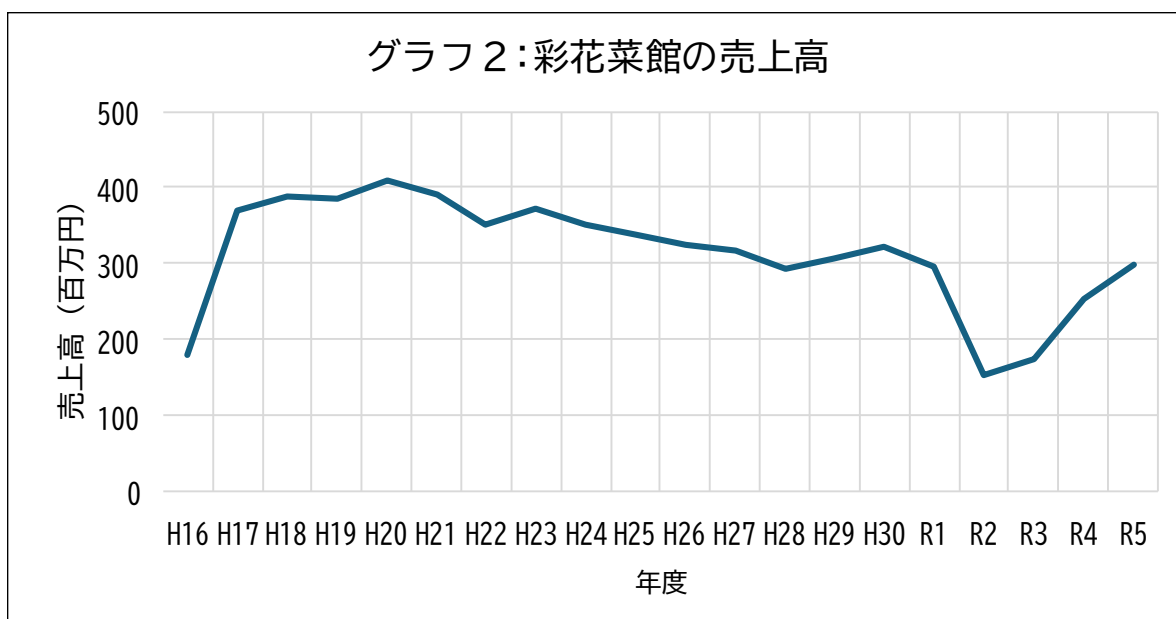
(2) 彩花菜館の来館者数

彩花菜館の来館者数は、平成 20 年度に 71 万 3,919 人を記録したのをピークに、年々減少している。加えて、令和 2 年には新型コロナの影響で、過去最低の 29 万 6,259 人を記録した。その後は復調の兆しはあるが、令和 5 年度においても 45 万 5,091 人と、ピーク時の約 6 割に留まっている。



(3) 彩花菜館の売上高

彩花菜館の収益は主に特産品販売と飲食(レストラン・ファストフード)による。総売上高は、平成 20 年度の約 4 億 800 万円をピークに年々減少し、新型コロナの影響で令和 2 年度には、過去最低の約 1 億 5,400 万円まで落ち込んだ。その後徐々に回復し、令和 5 年度に約 2 億 9,800 万円を記録したが、ピーク時の約 7 割に留まっている。



(4) 道の駅いぶすきが抱える課題等

① 施設の老朽化

平成 16 年に開業して以降、彩花菜館についてはエレベーターや空調機をはじめとした施設・設備の老朽化が進行しており、多額の更新費用が見込まれている。都市公園部分も、展望台付近の改修から 10 年余りが経過し、全体的な老朽化が進行している。

② 彩花菜館の売場面積が狭く、動線が確保されていない

彩花菜館の売場面積は、都市公園内にあるため、都市公園法による「便益施設」としての建蔽率の制限を受ける。よって、現状の売場面積の上限は、敷地面積の 2 % にあたる約 240 m²に過ぎない。

開業当初は 2 階にも売場を設けていたが売れ行きが芳しくなく、最終的には 1 階のみでの物販となった。その結果、通路が狭くなり、バリアフリーに配慮した動線の確保を勘案すると、置く商品の量にも制約が生じている。

③ 彩花菜館にバックヤードがない

彩花菜館には、商品の検収や荷捌き、在庫をストックするためのバックヤードがないため、商品が売り切れた際は即座に補充する術がなく、商機を逸している。

④ 彩花菜館のレストランが狭い（団体客の受け入れができない）

2 階レストランは、厨房・客席共に狭く、大人数の客に対応できないため、1 階売場との売上増加の相乗効果が十分に発揮されていない。

⑤ 素晴らしい眺望や施設が生かされていない

道の駅いぶすきは錦江湾（鹿児島湾）や桜島を眼前に臨む風光明媚な場所に立地しているが、海岸付近の芝生広場、屋外ステージは利用頻度が低い状況である。

⑥ 駐車場等の不足

繁忙期には駐車場が不足するため、現在、隣接地を借用している。また、今後需要増が見込まれる E V 車のチャージスポットがない。

⑦ 「道の駅」第 3 ステージへの対応

国は、道の駅を「地方創生・観光を加速する拠点」として目指す取り組みを進めているが、現在の道の駅いぶすきには、本市の地域・観光施設情報等の発信、災害時のハード・ソフト対応、家族連れが楽しむことができ、滞在時間の延長に繋がる機能・設備などが不足している。

4 再整備する施設に求められる機能

前段において記した課題を解決するために、今後、再整備を行うにあたって、どのような施設や機能が必要となるかを整理した。市及び民間事業者が整備する施設は、「地域振興施設（物産館・レストラン等）」、「駐車場」、「公園緑地」に大別される。

(1) 地域振興施設（物産館・レストラン等）に求められる主な機能

- ① 売場増床
- ② 団体客受け入れ可能なレストランスペース
- ③ バックヤード
- ④ 情報提供施設とを繋ぐ屋根付通路
- ⑤ 観光情報を発信する機能の向上(ハード・ソフト)
- ⑥ 防災機能の強化(ハード・ソフト)

(2) 駐車場に求められる主な機能

- ① 駐車台数の拡充
- ② E V車のチャージスポットの整備

(3) 公園緑地に求められる主な機能

- ① 立地条件を十分に生かした海側の広域的眺望の確保
- ② 来訪者が憩うことができるスペースの確保
- ③ 可能な限りメンテナンスフリーとなる園地整備
- ④ 家族連れが楽しめ、滞在時間の延長に繋がる機能または設備

5 再整備の手法

令和元年度に実施した「指宿市観音崎公園の管理運営手法調査」では、整備手法について、民間の経営ノウハウや資金を活用して施設の再整備が可能となるだけでなく、便益施設の建蔽率の特例（上限2%⇒12%に緩和）を受けられ、地域振興施設の十分な売場面積の確保が可能となる、「Park-PFI 制度」を活用し、増築を前提とした再整備の方向性が示された。

しかしながら、5年余り経過した現時点において建物の耐用年数が迫っており、増築しても既存の設備等（空調設備・エレベーターの交換、LED化）に対する多額の修繕料が見込まれる上に、売場面積の増加や動線確保といった彩花菜館の構造的な課題解決に繋がらないこと、国が新たに情報提供施設を整備することとなり、彩花菜館を建替えることで民間事業者による新築物の提案内容の自由度が高められ、かつ、前述の課題等の解決が期待できることから、「増築」から「全面建替」へ方針転換する。

駐車場、公園緑地等の公共部分については「特定公園施設」として民間事業者に提案と整備を担わせることで、費用を低減（民間価格での整備、市が国の補助事業も活用可）することができることから、この公共部分の整備についても同時に行うこととする。

そのうえで、民間事業者には、認定の有効最大期間である20年間で、投資費用の回収を行ってもらうことを想定している。

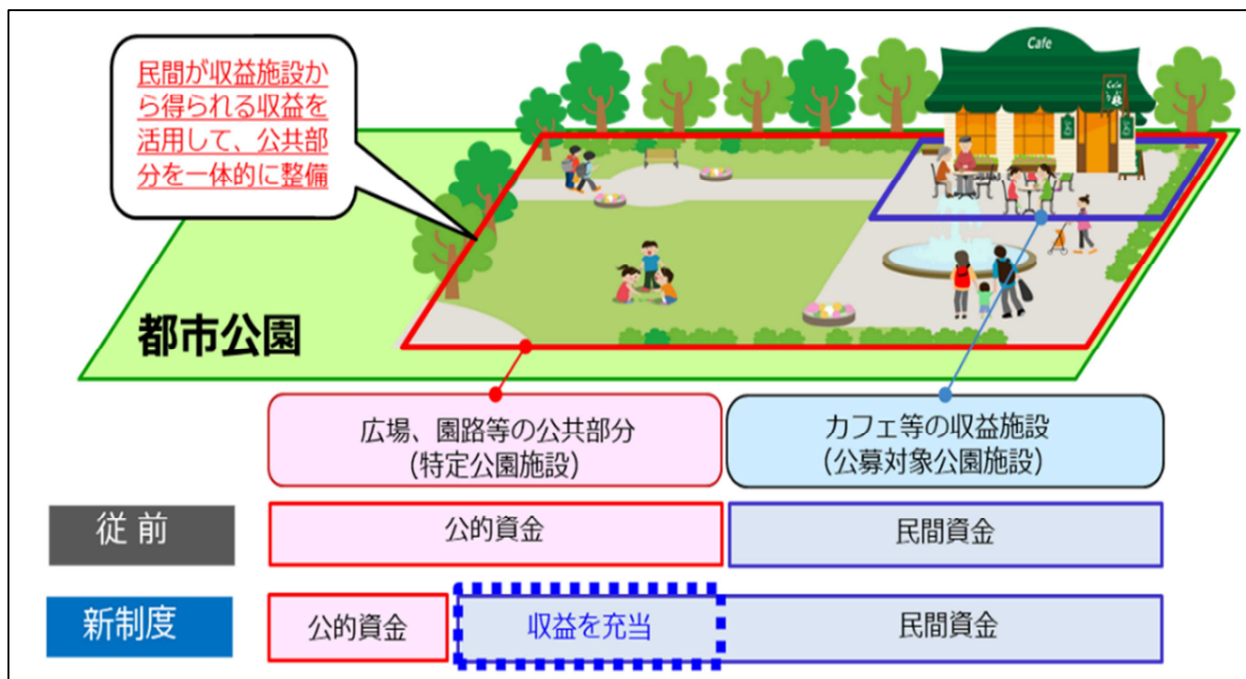


図1: Park-PFI のイメージ

出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

6 事業イメージ

Park-PFI 制度を活用した場合の施設等の再整備や、管理運営手法について、とりまとめた。

(1) 再整備する施設の区分

① 公募対象公園施設(必須)

認定計画提出者の負担による整備・管理(都市公園法第5条の2第1項)

⇒ 物産館, トイレ, カフェ, レストラン等

② 特定公園施設(必須)

認定計画提出者及び指宿市負担による整備(都市公園法第5条の2第2項第5号)

⇒ 公募対象公園施設周辺に整備する園路, 緑地, 駐車場, 遊具等

③ 利便増進施設(任意)

認定計画提出者の負担による設置・管理運営(都市公園法第5条の2第2項第6号)

⇒ 認定計画提出者が占有物件として設置できる自転車駐車場, 地域イベント情報を提供するための看板, 広告塔等

(2) 費用負担及び役割分担イメージ(表2)

※提出者⇒認定計画提出者を指す

項目		公募対象公園施設 (必須)	特定公園施設 (必須)	利便増進施設 (任意)
(設計含む) 整備	実施主体	提出者	提出者	提出者
	費用負担	提出者	提出者及び指宿市	提出者
	位置づけ 等	提出者が公園施設設置 管理許可を受けて 整備	提出者が整備した公 園施設を市へ譲渡	提出者が占有許可を 受けて整備
管理	実施主体	提出者	提出者	提出者
	費用負担	提出者	提出者及び指宿市	提出者
	位置づけ 等		議会の議決を経て, 提出者が指定管理者 の指定を受けて管理	

※公募対象公園施設には、原則として固定資産税が課税される¹。加えて、提出者は公募対象公園施設として占有する敷地面積分について指宿市都市公園条例に基づき使用料を市に支払う。

※市は、特定公園施設に関する整備・維持管理費用の一部を負担するが、公募対象公園施設の整備・維持管理費用については負担しない。

※公募対象公園施設を整備するにあたり、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者補助金)の交付を受けることができる。

¹ただし、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く固定資産税の優遇措置(3年度間の課税免除)を受けることができる。

(3) 道の駅としての運営及び維持管理の役割分担イメージ(表3)

項目	公募対象公園施設	国整備の駐車場及び 情報提供施設等の複合施設	その他都市公園部分 (特定公園施設含む)
実施主体	提出者	提出者（業務委託等）	提出者(指定管理)
費用負担	提出者	提出者又は国	提出者及び指宿市

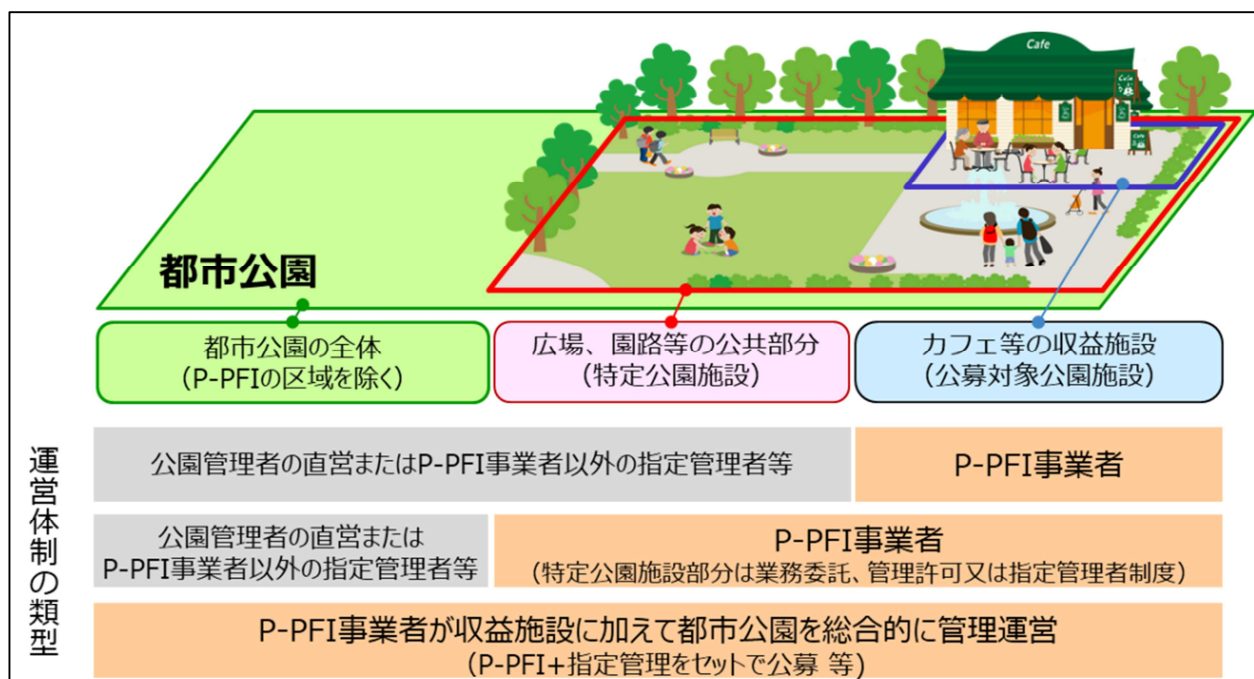


図2：公園全体の整備・運営体制のイメージ図

出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

(4) 配置レイアウト例



図5：配置レイアウト一例図

上図の二重黒枠部分に、建築面積 1,440 m²以内²で公募対象公園施設を新設する。また、合わせて、都市公園内に特定公園施設(遊具、広場、園路等)を整備する。

国は、トイレ、授乳室、情報提供施設、防災倉庫等を一体的に整備する計画である。

駐車場は、大型車、普通車ともに現在よりも駐車マスを増設し、大型車と普通車の駐車位置を、安全面を考慮して分ける。

現在の彩花菜館（上図の二重赤枠部分）は、公募対象公園施設が整備されたのちに解体する。解体は事業者が行い、その費用については事業者及び市が負担する。

²公募対象公園施設の建築面積は、Park-PFI の建蔽率の上限である観音崎公園の面積(約 12,000 m²)の 12%以内(約 1,440 m²)に収める必要がある。レストラン・事務所・バックヤード等を除く売場面積が 1,000 m²を超える場合、大規模小売店舗立地法に基づく各種手続きが必要になる。