

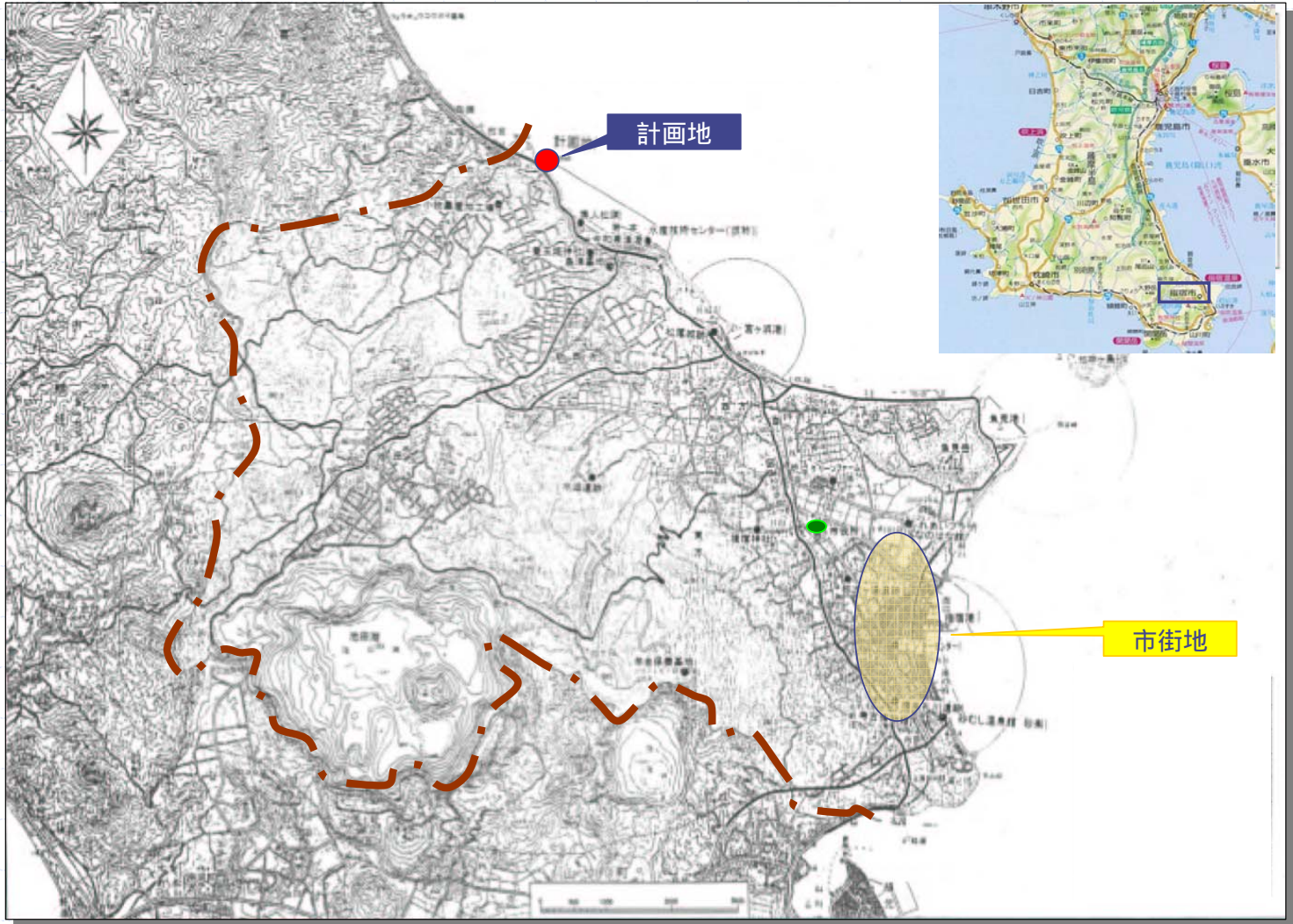


# 道の駅 いぶすき

鹿児島県指宿市



# 指宿市全体图





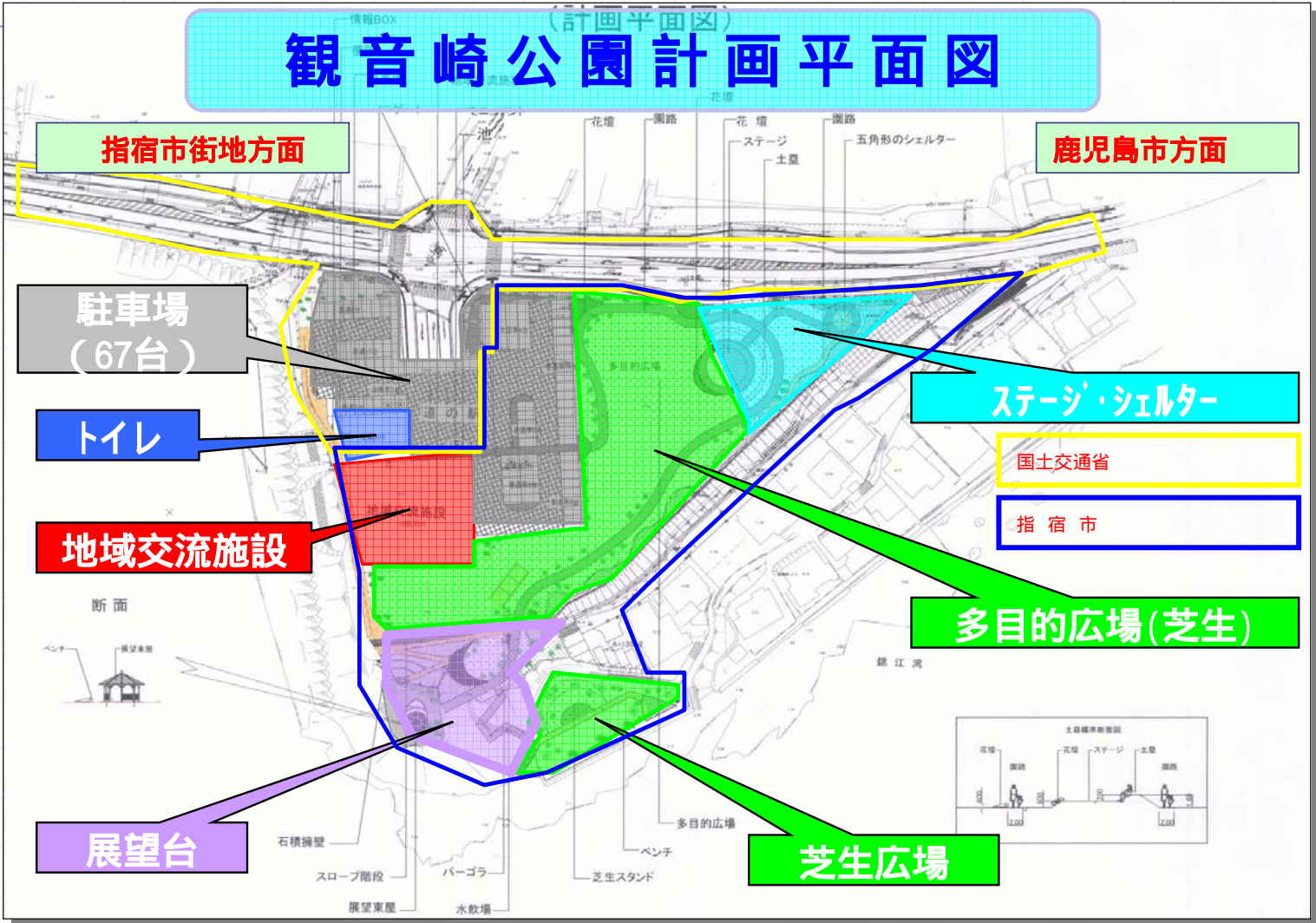


指宿都市公園事業 7・3・1号観音崎公園 公園種類:特殊公園(風致公園)

錦江湾に面し、自然の海岸線と桜島・大隅半島・知林ヶ島を望む眺望を活かした公園



# 観音崎公園計画平面図



# 道の駅いぶすき 完成図



道の駅いぶすき 全体面積 14,600m<sup>2</sup>  
総事業費 1,228,504千円

## ★ 都市公園・駐車場（41台）

道路利用者の小休止や地域住民のふれあいの場，イベント等多目的に利用できる広場として，指宿市が国からの補助金で整備

公園整備面積：12,000m<sup>2</sup>

全体事業費 483,600千円

（内訳：国補199,000千円，起債213,400千円，一財71,200千円）

## ★ 地域交流施設

指宿地域の観光案内や特産品・農産物の展示販売などができる施設を民間の資金で整備し，民間が建設・運営までを実施（PFI）

鉄骨2F建，延べ床面積809m<sup>2</sup>

総事業費364,904千円

（施設整備費206,086千円，15年間の維持管理費158,818千円）

## ★ 24時間利用できるトイレ（オストメイト・ベビーシート設置） 駐車場（26台），道路情報案内装置

国土交通省（鹿児島国道事務所）が整備（整備額 380,000千円）

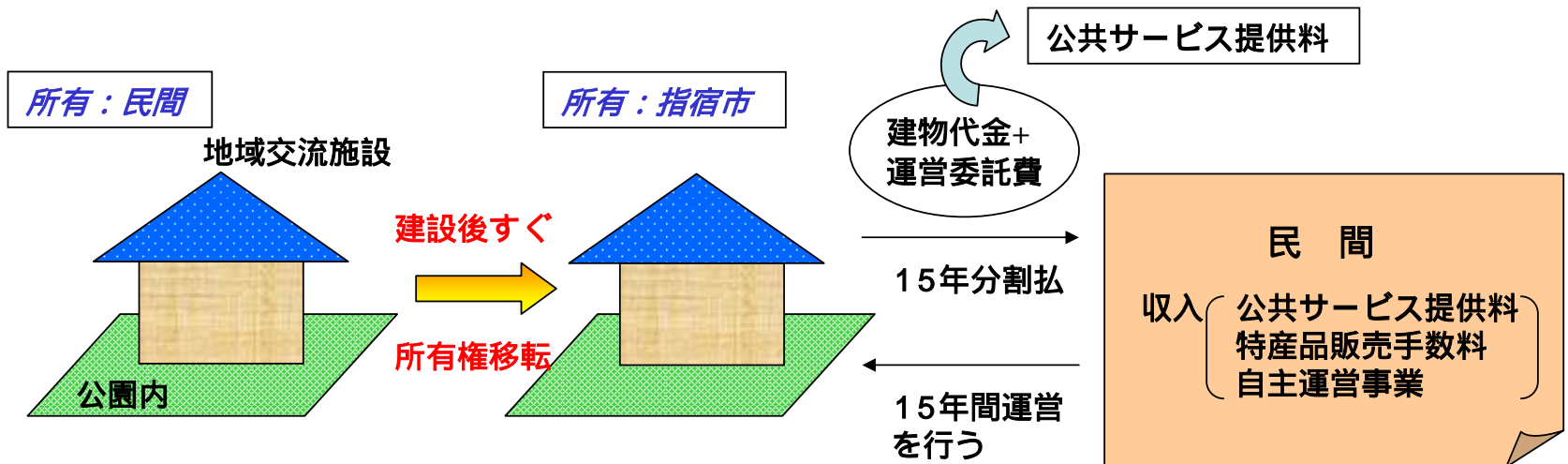
# PF I 事業を導入する利点・・・その1

## ★ 地域交流施設の建設から運営までを民間が長期間にわたり実施

公園の敷地内に、民間が自らの資金で地域交流施設を建設し、完成後すぐに所有権を指宿市に移した後、その運営を行います。

市は地域交流施設の建物代金と道の駅の維持管理・運営費を15年分割で民間に支払います。これによって、完成年度に一括して全額を支払う必要がなくなるため、その分をほかの事業費に回すことができます。

民間は自主運営事業、特産品の販売手数料、指宿市からの公共サービス提供料等を収入とし、15年間にわたり事業を展開します。





## PFI事業を導入する利点・・・その2

### ★ 建設コストの削減やサービスの向上

施設は、性能発注のため、指宿市が公共事業として建設するよりコストの削減が図られます。また、民間が管理運営まで行うこととなるため、建設費から運営までのリスクを民間が負うこととなり、民間は資金回収のために、様々な企画・サービス向上の方策を考えます。

道の駅をこれまでの公共事業方式で整備・維持管理・運営した場合と、PFI事業でした場合とを比べると、PFI事業の方が15年間で約1億766万6千円、37%もの経費の削減が期待できます。

従来型でやった場合、指宿市が15年間に負担する額

293,242千円

(特産物直売所の販売手数料も市の収入として、人件費等の経費を差し引いた額)

PFIでやった場合、指宿市が15年間に負担する額

185,576千円

107,666千円

(指宿市が委託した金額から家賃等の収入を引いた額)

36.7%



## PF I 事業を導入する利点・その3

### ★ 地域全体の活性化に期待

特産品の販売やレストランの運営というような業務は、行政より民間が得意とする分野です。

民間事業者の類似事業での経験や、経営ノウハウを生かすことにより、利用者に対してはサービス水準の向上が、生産者に対しては集客力の増加による生産意欲の向上が期待され、さらに地域活性化への波及効果等も期待されます。



# PFIを導入した理由・・・その1

## 「指宿市」

日本本土の最南端に位置し、温泉、温暖な気候、豊富な農・海産物、知林が島、池田湖等、地域・観光資源に恵まれた南九州地域観光の拠点都市

## 「道の駅(地域交流施設)」の整備

### 農産加工組合

消費拡大を図るための産地と直結した販売所の設置要望

### 地域の漁業者

鮮魚・加工品の直売所等の設置要望

### 市民まちづくり委員会

H13年度第四次指宿市総合振興計画において「物産館設置」の提言

### 市議会 商工会議所

「物産センター」「道の駅」の設置要望

## 「地域交流施設」の整備

市は第四次指宿市総合振興計画(平成13年～22年までの計画)に地場産業の振興を図る観点から、「物産センター」、「物産館」等の機能をもった「地域交流施設」の建設を盛り込む。

民間が有する各種のノウハウや良質なサービスが提供される可能性が高く、民間活力の積極的な導入を図ることが最も地域振興に寄与するとの考えから、**PFIの導入**を推進

## PFIを導入した理由・・・その2

- ◆ 観音崎公園整備事業は、都市公園・道の駅・地域交流施設により構成される複合的な整備事業であり、**一体的な整備・維持管理・運営が望まれる。**
- ◆ 特産品販売・その他施設等で構成される地域交流施設は、その整備・運営面において、**民間活用効果が期待される。**
- ◆ 民間が有する各種のノウハウ等が十分発揮され、公園利用者や市民ならびに幅広い利用者の満足を獲得する**良質なサービスが提供される**可能性が高い
- ◆ 観音崎公園は本市の玄関口に立地する、地域づくりの新しい拠点として位置づけられており、この拠点施設の整備に当たっては、官・民のパートナーシップに基づく**効率的な整備手法の確立が期待**できる。
- ◆ 平成12年度に、PFI事業導入のモデル調査を国土交通省が直轄事業として実施し、**VFM及びEIRRについて一定の評価が得られた。**



## これまでの調査事業等

PFI推進費(旧経済企画庁:国民生活安定対策等経済推進費)に基づく国土交通省モデル調査直轄事業の実施

- ◆ **H12年度事業:事業名「都市公園と観光施設の一体整備手法検討調査」**  
**所管「国土交通省 都市・地域整備局公園緑地課」**
- ◆ 都市公園,道の駅施設,地域交流施設の複合的な整備の在り方について,各施設の機能および機能分担,エリア区分等の構成を明らかにするとともに,PSC(従来型の公共事業コスト)とPFIの比較検討を実施
- ◆ 民間事業者の創意工夫が最も発揮され,かつ事業インセンティブが働くことが期待されるBOT方式で試算(事業期間15年)
- ◆ 従来型の公共事業方式で実施する場合をパターンAとし,都市公園,道の駅を公設民営,地域交流施設をPFIで実施する場合をパターンB,都市公園,道の駅,地域交流施設のすべてをPFIで実施する場合をパターンCとし,3つのケースについて比較検討

	パターンA(従来方式)	パターンB	パターンC
都市公園	公設公営	公設民営	PFI(サービス購入型、JV型)
道の駅	公設公営	公設民営	PFI(サービス購入型、JV型)
地域交流施設	公設公営	PFI(サービス購入型)	PFI(サービス購入型)

- ◆ **パターンAとパターンBの比較した場合のVFMの分析結果は,次のとおり。**  
**公共側指標 VFM 163,958千円 削減率 24.41%**  
**民間側指標 EIRR 8.41% LLCR 1.57**

# 事業概要(入札公告) 1

項 目	概 要
1 事業期間	<p><b>契約締結日から平成31年9月30日まで</b>            ・維持管理・運営期間は15年間とする。</p>
2 事業方式	<p><b>BTO方式(Build Transfer Operate)</b>            ・民間事業者が設計・建設し、建物完成後に所有権を指宿市に移転し、事業期間中、民間事業者が維持管理・運営を行う。            ・事業期間中、市は民間事業者に施設を有償で貸与する。</p>
3 事業形態	<p><b>サービス購入型</b>            ・地域交流施設の設計・建設にかかる費用を事業期間中、割賦方式により事業者に支払う。            ・地域交流施設の維持管理・運營業務、都市公園の維持管理業務及び道の駅の維持管理業務に係る費用を事業期間中、事業者を支払う。            ・特産物販売業務における委託販売及び情報発信業務に係る費用の一部について、事業期間中、事業者を支払う。</p>
4 特定事業の範囲	<p><b>地域交流施設</b>            ・施設の設計・建設(工事監理・所有権移転業務を含む。)            ・建物保守管理、清掃、警備 等            ・特産物販売業務            ・地域情報発信業務(民間事業者の自由提案による。)            ・民間事業者の自由提案による自主運營業業</p> <p><b>都市公園</b>            ・公園の維持管理業務(清掃、植栽、外構維持管理を含む)</p> <p><b>道の駅</b>            ・施設(トイレ・情報施設)の維持管理業務(清掃、植栽、外溝維持管理を含む)</p>

# 事業概要(入札公告) 2

項 目	概 要	
5 地域交流施設 概 要	<p><b>地域交流施設は、以下の機能を持った施設を想定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や障害者等をはじめとするあらゆる施設利用者が快適に安心して利用できる施設</li> <li>・地域の特産品や地場で生産される農林水産物を展示販売することによって、商工業、農林水産業の振興を図り、あわせて生産者の生きがいに寄与する施設</li> <li>・本市の宿泊案内、観光地情報、イベント情報等を広域的に紹介する市街地へのナビゲーション的役割を担う施設</li> <li>・民間事業者の経営ノウハウや創意工夫が発揮される自由提案に基づく業務を含んだ、都市公園の便益及び休憩施設の機能を有する施設</li> </ul>	
敷地面積	都市公園12,000㎡、道の駅4,000㎡	
建ぺい率	都市公園法により都市公園敷地面積の2.0% (ただし、都市公園法に基づく許容建築面積の特例措置あり)	
全体規模	延べ床面積600～700㎡	
施設構成	外部施設ゾーン 特産物販売ゾーン  休憩ゾーン 自主運営事業ゾーン	エントランス広場 地域特産品販売コーナー 地域情報発信コーナー 休憩スペース 自主運営コーナー



# 事業スケジュール 1

項目	時期	備考
1 実施方針の公表	平成15年 1月14日(火)	
2 実施方針の説明会開催 実施方針に関する質問等の受付	平成15年 1月28日(火) 平成15年 1月29日～ 2月7日	30社, 51名の参加あり 7社, 66件の質問あり
3 特定事業の選定・公表	平成15年 3月26日(水)	市財政負担額の削減率23.4%
4 債務負担行為の設定	平成15年 3月市議会定例会 提案可決	444,194千円 財源内訳 一般財源: 252,136千円 その他 : 192,058千円
5 入札公告及び入札説明書の配布	平成15年 5月19日(月)	
6 入札説明書等に関する説明会開催	平成15年 5月23日(金)	20社, 29名の参加あり
7 参加表明及び資格審査申請書受付 同 結果の通知	平成15年 6月26日(木) 平成15年 7月11日(金)	3グループ, 13社 3グループ, 13社
8 入札(提案書提出)	平成15年 7月29日(火)	3グループ, 13社 ・秋栄グループ (株)秋栄, 迫田建設(株) ・大木建設グループ 大木建設(株), 指宿湊建設(株), ファインザライ(有), (株)南日本総合サービス ・サンシャインゲートグループ りんかい日産建設(株) 山形屋産業開発(株), (株)川北電工 新和技術コンサルタント(株) (株)日立ビルシステム (株)セントラルサービスシステム (有)下舞建築設計事務所

# 事業スケジュール 2

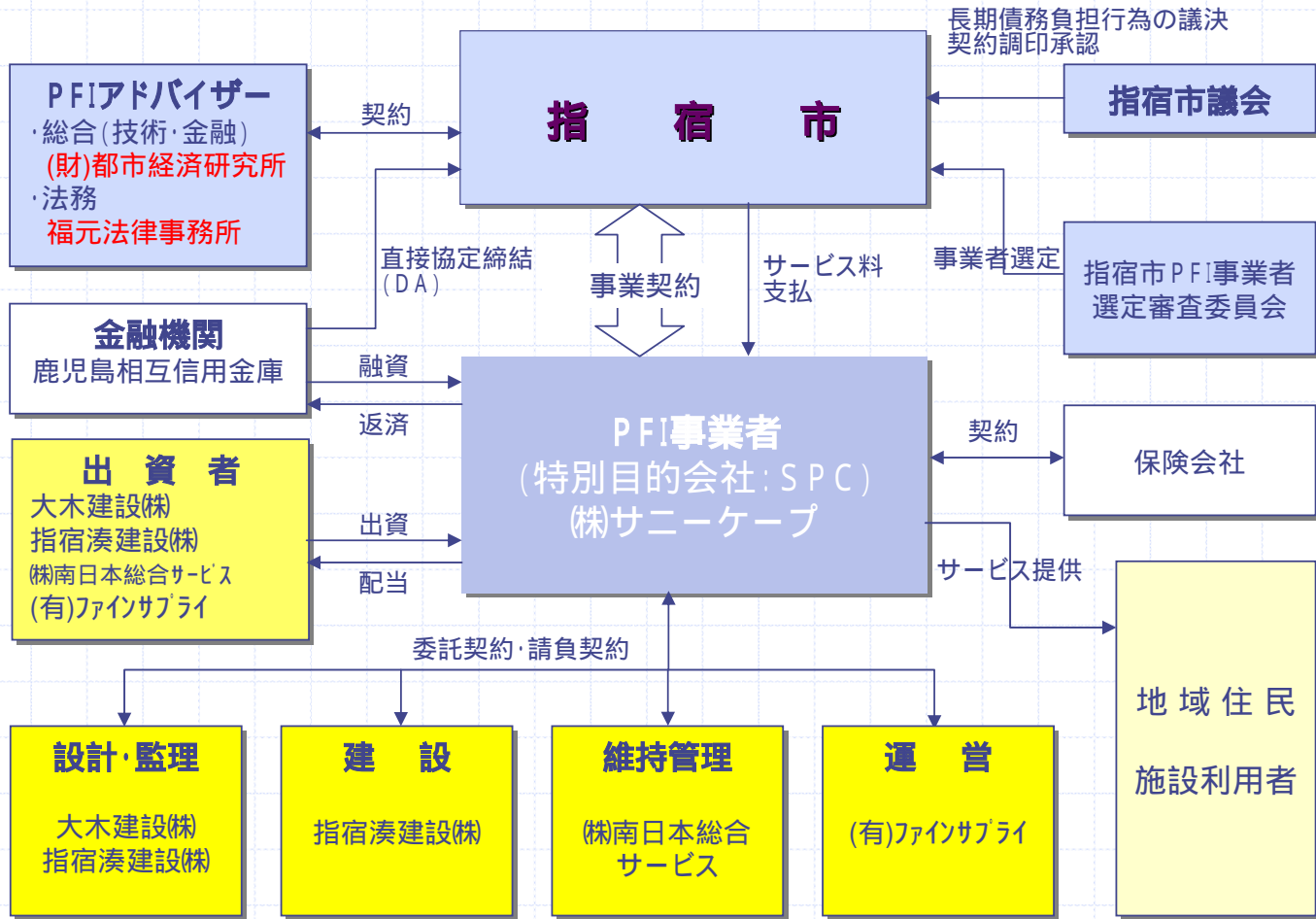
項 目	時 期	備 考
9 落札者の選定  指宿市PFI事業者選定審査委員会 <委員7名の構成> ・学識経験者等の外部委員 4名 ・市職員 3名	平成15年9月24日(水)	第1回審査委員会 4月16日 落札者決定基準等の協議 第2回審査委員会 8月6日 提案書審査及び現地調査 第3回審査委員会 8月26日 同審査及びヒアリング実施 第4回審査委員会 9月24日 落札者の選定
10 落札者の決定(庁議)	平成15年10月1日(水)	落札者 大木建設グループ 落札額 364,904千円 市財政負担額の削減率 36.7%
11 落札者の公表・記者発表	平成15年10月7日(火)	
12 仮契約締結	平成15年11月17日(月)	
13 PFI事業契約議案提出	平成15年12月市議会定例会 提案	
14 本契約締結	平成15年11月27日(木)	
15 設計・建設	平成16年1月~平成16年9月	
16 供用開始	平成16年10月1日	
17 維持管理・運営	平成16年10月~平成31年9月(15年間)	

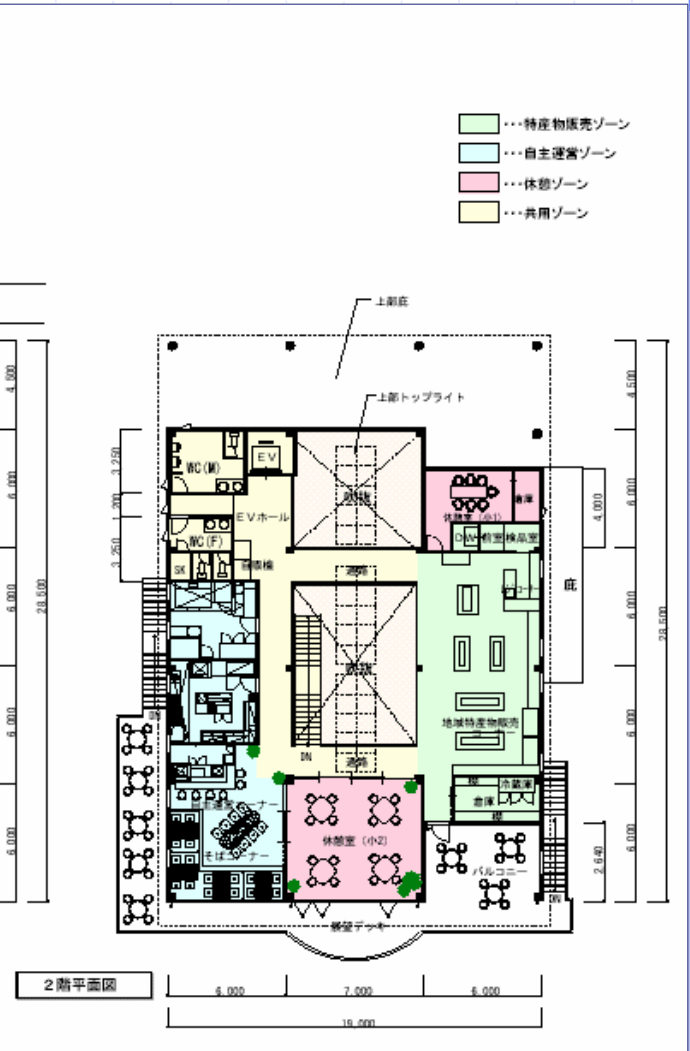
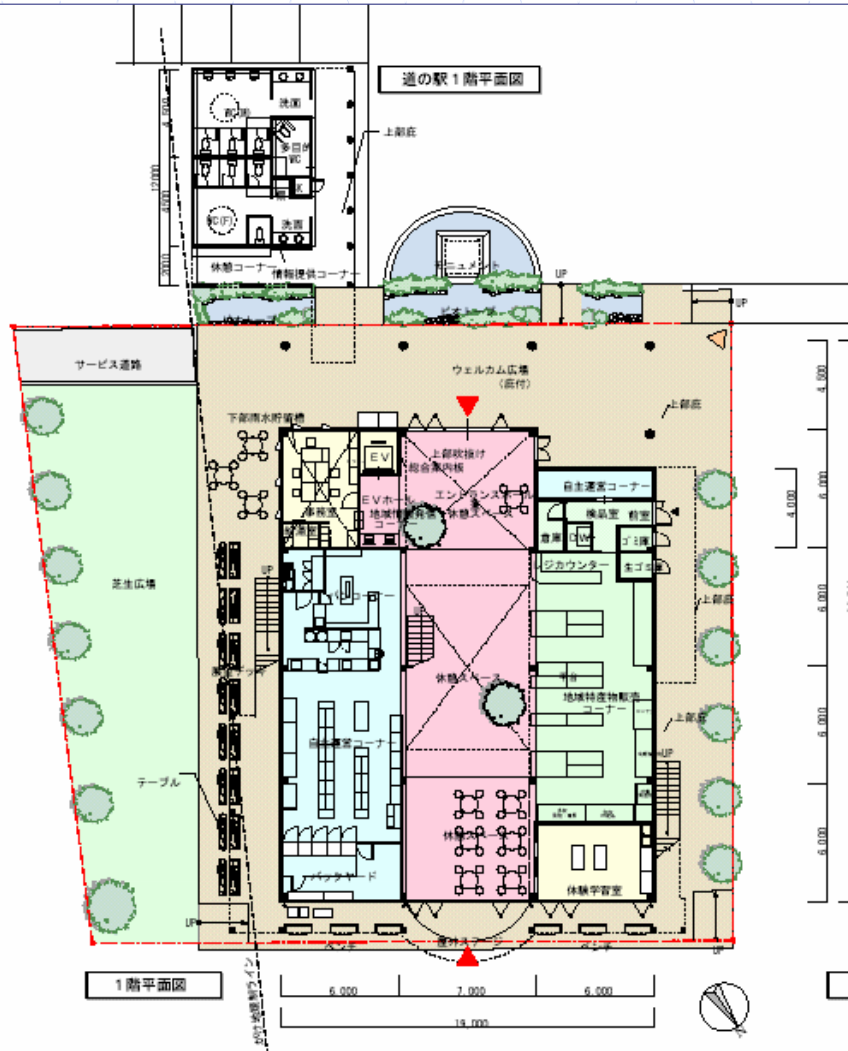
# 総合評価結果

項目		配点	提案受付番号：1 秋栄グループ	提案受付番号：2 大木建設グループ	提案受付番号：3 サンシャインートグループ		
入札価格（千円）			392,554	364,904	359,999		
入札価格に関する得点		<b>30</b>	<b>27.51</b>	<b>29.60</b>	<b>30.00</b>		
事業計画提案書に関する定性的審査	事業全体に関する提案	事業全体方針・実施体制	1	0.67	0.83	0.83	
		各社役割分担	1	0.58	0.92	0.92	
		市民への魅力度	2	1.67	1.67	1.50	
		地域貢献に関する事項	5	3.33	4.17	3.75	
		小計	<b>9</b>	<b>6.25</b>	<b>7.59</b>	<b>7.00</b>	
	設計・建設施設	地域交流施設	配置・外構計画	3	1.88	1.50	1.13
			施設計画	5	3.13	2.50	1.88
			外観・デザイン	5	2.50	2.50	2.50
			環境・省エネルギー計画	3	1.13	1.88	1.50
			その他（地域活性化や集客性を考慮した工夫等）	5	1.88	3.13	1.88
			工程計画	2	0.75	1.00	0.75
	小計	<b>23</b>	<b>11.27</b>	<b>12.51</b>	<b>9.64</b>		
	維持管理業務	維持管理業務	維持管理業務 方針・実施体制	1	0.33	0.75	0.75
			地域交流施設維持管理業務	2	0.67	1.50	1.17
			都市公園維持管理業務	2	0.67	1.33	1.17
			道の駅維持管理業務	2	0.50	1.17	1.00
			その他サービス向上計画	1	0.25	0.67	0.50
	小計	<b>8</b>	<b>2.42</b>	<b>5.42</b>	<b>4.59</b>		
	運営業務	運営業務	運営業務 方針・実施体制	3	1.50	2.25	1.69
			特産物販売業務	4	2.00	3.00	2.00
			地域情報発信業務	4	1.75	2.75	2.50
			自由提案による自主運営業務	4	1.75	3.25	2.50
			特産物販売手数料及び施設使用料	5	3.44	3.13	3.13
その他サービス向上計画			3	1.50	2.06	2.06	
小計	<b>23</b>	<b>11.94</b>	<b>16.44</b>	<b>13.88</b>			
事業計画	事業計画	資金調達の安定性，確実性	2	0.75	1.75	1.50	
		事業収支計画の安定性，確実性	3	0.75	2.25	2.25	
		事業安定化方策リスク管理の方針	2	0.50	1.50	1.25	
		小計	<b>7</b>	<b>2.00</b>	<b>5.50</b>	<b>5.00</b>	
合計		<b>70</b>	<b>33.88</b>	<b>47.46</b>	<b>40.11</b>		
得点総合計（ + ）		<b>100</b>	<b>61.39</b>	<b>77.06</b>	<b>70.11</b>		
順位			<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		



# 実施体制と合意形成





- 特産物販売ゾーン
- 自主運営ゾーン
- 休憩ゾーン
- 共用ゾーン

# 観音崎公園・・・その1



鹿児島市方向から公園を望む



指宿市街地方向から公園を望む



公園風景



トイレ屋上展望台



国道側の岩瀬



公園展望台



桜島を望む



地域交流施設 さかなかん 彩花菜館

彩花菜館全景



# 地域交流施設

# さかなかん 彩花菜館



ぱんきっず



観光案内所



特産品(農林水産物・加工品)販売コーナー







特産品(工芸品)販売コーナー



そば茶屋



指宿商業高校生徒の実習風景