

## 創政会先進地視察報告書

視 察 日 令和5年2月1日（水）、2日（木）  
視 察 先 及 び 鹿児島県 指宿市（「道の駅いぶすき」にPFI方式を導入した経緯について）  
視 察 目 的 鹿児島県 南九州市（空き家バンクについて）

鹿児島県 指宿市（「道の駅いぶすき」にPFI方式を導入した経緯について）

### 【市の概要】

指宿市は、鹿児島県の最南端に位置し、北は鹿児島市、南は南九州市に隣接するとともに鹿児島湾から東シナ海を望む風光明媚な都市である。市の全域を霧島火山山脈が縦断し、国内有数の観光温泉保養都市としても知られている。温泉の湧出量が豊富なことで知られるとともに、天然砂蒸し温泉は世界的にも珍しく、海外からも多くの観光客が訪れる。コロナ禍以前の同市の観光入込客数は、年間400万人近くを記録していた。年間平均気温は暖流の影響で約18度と高く、温暖で亜熱帯的な気候のため、市内にはソテツが自生し、幸せを呼ぶとされるツマベニチョウが乱舞する北限の地とも言われている。

また、1日に10万トンも湧き出る清水の恩恵により、豊かな水環境を有し、そうめん流しで有名な唐船峡の周辺地域は、国土交通省の水の郷百選にも認定されている。

### 1 事業の概要と経緯について

平成16年10月に開業した「道の駅いぶすき」は、道の駅としては日本で初めてPFI方式で建設された。総事業費は約4億円で、最小規模で採算を取るという手法は、画期的で学ぶべき点が多い。

### 2 具体的な事業内容について

#### (1) 整備内容

ア 市の所有する観音崎公園に、国の補助を得て都市公園（イベント広場）・駐車場（41台）を市が整備 【全体整備額 483,600千円】

イ トイレ（オストメイト・ベビーシート設置）・駐車場（26台）・道路案内情報装置を国が整備 【整備額 380,000千円】

ウ 地域の観光案内・特産品・農産物の展示販売ができる施設をPFIで整備  
【総事業費 364,904千円】

#### (2) 運営内容

ア 事業期間は、平成15年11月17日から31年9月30日まで。ただし、維持管理・運営期間は、平成16年10月1日から15年間

イ 令和元年10月1日から令和3年3月31日まで指定管理者制度へ移行の予定だったが、新型コロナウイルス感染症の影響により観光客が激減したため、令和2年10月31日に指定管理者が撤退した。

ウ 特産品販売とファストフードコーナーの運営に業務を縮小するなどし、令和2年11

月1日から令和4年3月31日までは、指宿市による直営に切り替え施設を維持  
エ 令和4年4月1日から9年3月31日までは、新たな指定管理者による運営となった。  
ただし、指定管理料は0円で特産品販売手数料など、利益の25%を納入させている。

### 3 事業の効果と評価について

- (1) 施設の完成後、すぐに所有権を市に移転し、建設費等を15年の分割で支払うことにより財政支出の平準化を実現  
⇒完成後に一括して全額を支払う必要がなくなり、その分を他の事業に回すことができる。
- (2) 管理運営費を事業者を支払う一方で売上金の一部を市に納付させることにより、従来方式よりも約1億766万6,000円（約37%）の経費削減につながった。
- (3) 特産品の販売やレストランの運営等、多くの民間の創意工夫やノウハウの活用につながった。

### 4 現状における課題と今後の展開について

道の駅いぶすきは、池田湖や開聞岳、知林ヶ島といった人気観光スポットにも近く、日中はショッピングやグルメが楽しめる店舗も備えている。鹿児島・指宿間の観光に大変便利であったが、コロナ禍により観光客が激減した。来館者の約7割が市外からの観光客であったため、影響は甚大であり、また広大な緑地にかかる固定費が経営を圧迫することとなった。

施設の改修及び今後の運営手法の検討のため、令和元年7月から2年1月にかけて実施したPFI導入可能性調査の結果、Park-PFIによる整備が望ましいとの結論に至った。

### 5 所感

道の駅いぶすきは、24時間駐車場・トイレの利用が可能なドライブスポットで、一部をPFI方式で整備された施設である。市民・地域からの様々な要望を受け、日本で初めてPFI方式で建設された道の駅であり、民間事業者にインセンティブを与え、運営業務の一つとして特産品の販売を行わせるなどしていた。その結果、事業者は安定した業績を確保でき、市側は財政負担の平準化など多くのメリットを享受できたとのことであった。しかしながら、その後に訪れたコロナ禍という特殊事情の下では、再度のPFI導入が延期されており、PFIのデメリットが目立つ結果となっている。

本市においては、旧県立知多高等学校跡地に、西知多道路の（仮称）金沢インターチェンジ（IC）の建設が予定されている。当初はハーフICとして計画されていたものがフルICに変更され、今後、その周辺の土地をどのように有効利用していくのか、地域性や集客力、効率性などの様々な面から検討していかなければならない。（仮称）金沢IC付近に交流人口拡大に向けた施設を建設する計画も取り沙汰されており、その具体的な検討の際には今回の視察研修の成果を反映したい。

また、当該施策へのPFI方式導入の可能性はいまだ未知数であるが、今後導入を検討

するのであれば、レストランなどに事業者のノウハウを十分に取り入れられるようなスキームとする必要がある。また、地元関連企業との連携も視野に入れた取組が大切であると思われる。

## 鹿児島県 南九州市（空き家バンクについて）

### 【市の概要】

南九州市は、薩摩半島の南部、鹿児島市の南西約30キロメートルに位置し、南は東シナ海を望む。平成19年に薩摩半島南部の3町が合併し誕生した若い市である。気候は温暖で、園芸作物や茶を中心とする農業と畜産が盛んで、県内有数の食糧供給基地となっている。焼酎や川辺仏壇などの伝統ある地場産業もあり、武家集落の残る知覧地区は、薩摩の小京都とも呼ばれ観光客の人気も高く、移住・定住促進対策の一つとして、知覧武家屋敷庭園でのお試し居住を実施している。

また、同地区では、平成8年から本格的な「ねふた祭り」が開催されており、九州で津軽の祭りが見られることもあって、約3万人もの観客が集まるイベントとなっている。

### 1 事業の概要と経緯について

南九州市では、有効活用されていない多くの空き家の利活用を図るため、南九州市空き家バンクへの登録を完了した物件を対象に、空き家に残っている家財道具などの処分にかかる費用の一部を助成する空き家バンク登録促進事業補助金制度等、移住定住等を促進する様々な施策を実施している。

### 2 具体的な事業内容について

主な事業として、移住定住促進対策補助金、南九州住み替え住宅リフォーム補助金、空き家バンク、空き家バンク登録促進事業補助金制度、空き家等活用支援事業補助金制度、働く若者定住促進事業補助金、子育て転入世帯家賃応援補助金、お試し居住制度、宅地分譲、宅地分譲斡旋報償費がある。今回は、このうち空き家バンク、空き家バンク登録促進事業補助金制度について、重点的に調査研究を行った。

#### (1) 空き家バンク

南九州市では、空き家の有効活用を通して地域の活性化を図るため、平成22年から空き家バンク制度を設けている。この制度は、空き家の売買、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受け、空き家を「空き家バンク」へ登録してもらい、登録された空き家の情報を市ホームページで情報提供し、売買・賃貸により移住・定住の促進を図ろうとする取組である。

#### (2) 空き家バンク登録促進事業補助金制度

##### ア 対象物件

- ・空き家バンクへの登録を完了した物件

##### イ 対象者

- ・登録物件の所有者
- ・登録物件への入居者

##### ウ 対象経費

- ・空き家バンク登録物件に残存する家財道具等の処分・搬出に要する経費

##### エ 補助金額

- ・ 補助対象経費の2分の1（1,000円未満切り捨て） 上限10万円
- オ その他
- ・ 登録物件の売買または賃貸借に関する契約を締結した日から6か月以内に限る。
  - ・ 家財道具等の処分は、処分対象物に必要な産業廃棄物収集運搬業者、一般廃棄物収集運搬業者の許可を受けた法人、個人事業者が行う。

### 3 事業の効果と評価について

空き家バンクの登録件数は次の表のとおり着実に伸びている。

内 容	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
登録件数	13	20	17	20	20
成約件数	11	13	11	18	14
延べ登録件数	124	144	161	181	201
延べ成約件数	79	92	103	121	135

### 4 現状における課題と今後の展開について

空き家の利用希望者からは、賃貸物件への需要が大きいとのことだが、空き家バンクの登録者は賃貸よりも売買を希望するが多い。そもそも空き家所有者は、最終的に持ち家を手放したいとの思いが強く、大家として空き家を管理し続ける必要のある賃貸に対しては消極的になりがちなのが要因と思われる。今後はこのアンマッチをどう解消するかが課題の一つである。

### 5 所感

南九州市は、風光明媚で比較的温暖な気候であること、また、交通アクセスのよさや各種移住定住支援施策の充実により、移住先として非常に魅力的な土地柄である。

南薩縦貫道の全線開通により、南九州市と鹿児島市間の車でのアクセスが30分と便利になったこと、また、数多くの移住定住施策により、今後、少しずつではあるが定住者が増えると考えられる。ただし、南九州市においては、若者が働く企業が少なく、市外から転入する子育て世帯へ家賃応援補助金などの支援補助金制度を行っているが、今後、ますます増加していくであろう空き家に対応することができるのか疑問に感じた。

また、数多くある施策の中でも、空き家等活用支援事業補助金は、地域に残された空き家を有効な資源として活用しようとする自治会等に対して補助金を交付する取組で、地域コミュニティの活動が盛んな本市にとっても参考となることから、興味深く感じた。

このような事例を調査研究できたことは、大きな財産となった。