

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

火之神地区における地域の魅力が詰まったウォーターフロント空間創出に係る官民連携手法導入可能性調査 （調査対象箇所：鹿児島県枕崎市火之神保有地）

【調査主体】鹿児島県枕崎市

調査対象事業の概要／施設の概要

【調査対象事業の概要】 火之神地区一帯は、先行調査において本市の魅力創出事業の中心と考えられ、「賑わいと潤いのあるウォーターフロント空間」をビジョンとした地域振興の大きなポテンシャルを秘めていると考えられます。対象事業はこれら構想の推進を目的とし、火之神保有地の利活用事業（運営・拠点整備・維持管理）について官民連携手法の導入可能性を調査します。

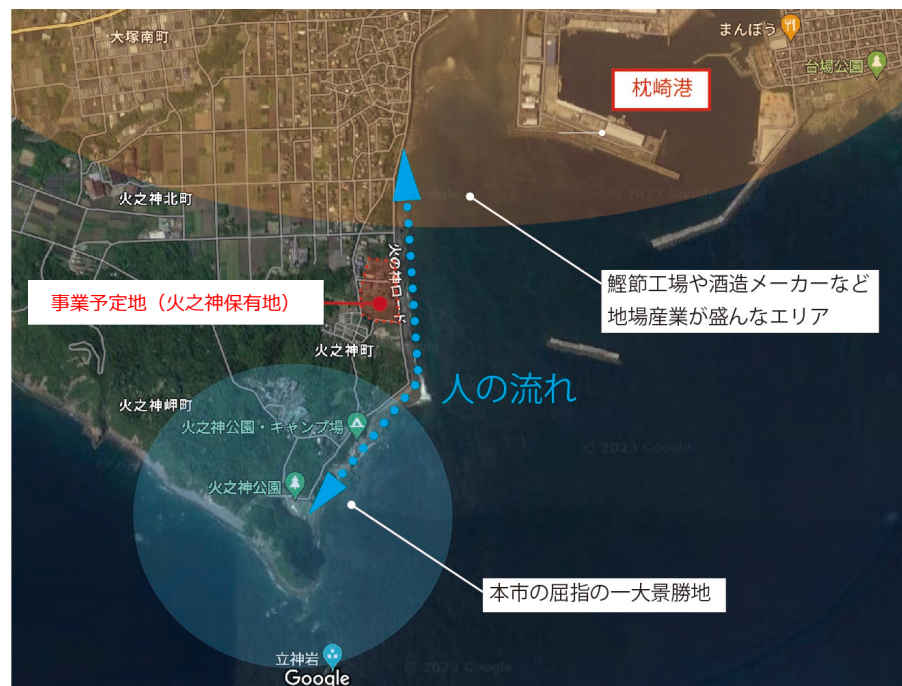
【調査対象の概要】

名称：火之神保有地

（敷地面積）約27,000㎡

（現 況）更地（一部建物有り）

（所 有 者）枕崎市＊R4～



検討経緯等

【令和4（2022）年度】

- ・旧養豚舎跡地の土地と建物を市が取得→火之神保有地
- ・将来的な利活用ビジョン検討（職員・市民WS）
- ・魅力あるまちづくり形成に向けた基本構想案の策定

【令和5（2023）年度】

- ・火之神保有地における既存建物の解体工事を実施

【令和6（2024）年度】

- ・民間資金等活用事業調査費補助事業を活用し、市民アンケート調査、市民ワークショップ、事業者ヒアリング等の調査を実施
- ・火之神保有地における基本構想の策定

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- ①火之神保有地に整備すべき拠点・機能の方向性の見極め
導入機能・事業範囲・事業スキーム・官民間リスク分担・地元波及効果・事業ニーズの把握・公共エリアと収益エリアの区域設定・パイロットプランの作成など
- ②地元企業の官民連携事業への参画意欲や市民の理解度向上
事業者ヒアリング、市民ワークショップなどの開催、調査結果を踏まえた地元ファーストの事業計画 など
- ③ウォーターフロントのまちづくり発展的開発へのメリットやリスク等の整理
法規的チェック、各種計画制度の適用可能性の見極め、関係者ヒアリング、事業構想（将来像・エリアゾーニング・事業手法・ロードマップ）など

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

火之神地区における地域の魅力が詰まったウォーターフロント空間創出に係る官民連携手法導入可能性調査
（調査対象箇所：鹿児島県枕崎市火之神保有地）

【調査主体】鹿児島県枕崎市

調査の流れ／調査内容

- ①前提条件の整理
 - 社会的条件、法規制等の調査、現状の把握・整理
 - 事例把握と課題の整理
- ②市民・関係機関等の意向調査
 - 市民アンケート調査
 - 市民ワークショップ
 - 関係団体・民間企業等への意向調査
 - トライアルサウンディングの実施
- ③官民連携導入可能性調査
 - 導入機能、条件の検討、基本的な考え方の整理
 - 事業実施方針の検討、
 - ロードマップの作成
- ④事業推進体制の構築
 - 庁内推進協議会の構築・開催
- ⑤調査結果とりまとめ、事業実施方針の策定

今後の進め方

- 基本構想の公表
- 庁内協議会による基本計画の検討

事業化検討

- 【市民アンケート、市外在住者向けアンケート、市民ワークショップ】
 - 市民・市外在住者ともに、温浴施設やカフェ・レストラン、子ども向け施設のニーズが高い。市民は日常利用、地域イベントの場として、市外在住者は観光志向かつ地元特産品の販売を求める志向が強い。総じて、複数の機能が備わった可変的なものが求められる傾向がある。
- 【事業者ヒアリング】
 - 事業者ヒアリングの結果、各事業者ともに条件次第で関わりたい・関わることが可能という意向がある。
- 【トライアルサウンディング】
 - 海や開聞岳が見えるロケーションについて評価が高い一方で、アクティビティの実装に関しては景観・環境面で考慮すべき点がある。市民の憩いの場としてだけでなく、市外からの効果的な誘客を図れる可能性は高い。
- 【VFM算定】
 - 金利：民間資金調達率は1.9%、公債は1.5%と想定 ●維持管理費：民間による効率化想定▲7-16%
 - ライフサイクル年数：15年で試算 ●修繕・更新費総額：民間による効率化想定▲8-20%

アイデア別試算結果	DBO (SPCなし)	DBO (SPCあり)	PFI
自然環境と食を楽しみながら心身を癒すリラクゼーション空間	6.3%	7.4%	5.8%
市民と観光客が共に交流し、創作・体験できるコミュニティ空間	5.7%	6.8%	5.5%
日々進化し続けるイノベーション空間	5.4%	6.1%	5.1%
柔軟・可変で雨でも楽しめ、避難所にもなる憩いゾーン	3.9%	4.2%	2.4%
身体を動かしてアクティブに楽しめる運動施設	4.3%	5.8%	5.1%
枕崎・南薩周遊の中心拠点としてのレコメンドステーション	2.1%	2.5%	0.4%

全試算においてDBO(SPCあり)方式が最も高いVFMを示し、民間による効率化効果がライフサイクルコストに大きく貢献していることが分かった。

想定される課題

- 収益モデル：持続可能性を持った収益モデルの検討
- 運営方式：建設、運営主体等について検討
- 周辺施設等との連携：エリア周辺、枕崎市内の施設や事業者との連携方法の検討