

令和7年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

いきいきセンターくりの郷スモールコンセプション導入可能性調査

(調査対象箇所：鹿児島県始良郡湧水町 いきいきセンターくりの郷 他周辺施設)

【調査主体】鹿児島県湧水町

調査対象事業の概要／施設の概要

- 対象施設
 - ・いきいきセンターくりの郷 (総合交流施設・図書館)
 - ・周辺施設
 - 屋外施設 (多目的広場、テニスコート)
 - 栗野保健センター、栗野中央公民館
- 施設概要
 - ・供用開始：平成12年4月 (築25年経過)
 - ・延床面積：約5,947㎡ 敷地面積：約21,674㎡
 - ・構造：RC造一部S造2階建
 - ・主機能：温浴施設、図書館、町民ホール、研修室等
- 現状課題
 - ・温浴施設は老朽化により休業中
 - ・維持管理費・光熱費の増大／法定点検費用の負担大
 - ・周辺公共施設の老朽化・分散配置
 - ・人口約9,000人規模の市場での採算性課題 (サウンディングの結果より)

▲施設の再編イメージ

検討経緯等

- ・令和6年11月
 - 「総合交流施設の今後の在り方に関する提言書」策定
 - 公共施設個別施設計画を踏まえた統廃合検討
 - 温浴機能の戦略的ダウンサイジング方針整理
- ・令和7年度
 - 本補助事業にてPPP/PFI導入可能性調査を実施
- ・令和7年度
 - PFI実績企業、宿泊事業者、等に対してサウンディング実施

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- ① 財政負担の抑制 → LCCシミュレーション実施
- ② 施設規模の適正化 (戦略的シュリンク)
 - 減築・段階的再編案検討
- ③ 温浴機能の再構築
 - 廃止・縮小・かけ流し型最小仕様案検討
- ④ 図書館を核とした複合拠点化
 - 子どもの居場所・福祉機能等の導入検討
- ⑤ 事業方式の選定 → 従来方式・DBO・PFI比較
- ⑥ 民間参入条件整理
 - 維持管理費実績・長期修繕費の透明化
- ⑦ 浸水リスク対策
 - ハザードマップ (0.5~3m想定) 対応検討

令和7年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

いきいきセンターくりの郷スモールコンセッション導入可能性調査

(調査対象箇所：鹿児島県始良郡湧水町 いきいきセンターくりの郷 他周辺施設)

【調査主体】鹿児島県湧水町

調査の流れ／調査内容

リニューアル再編の機能検討



前提条件（課題と目的）の整理



対象施設の調査



対象事業範囲と事業手法の検討



サウンディング調査等の実施



事業実施の可能性評価と課題の整理

事業化検討

1) 再編パターン

- パターン①：全機能を既存施設内へ集約
- パターン②（採用）：主要機能をセンター内へ集約＋温浴・宿泊を別棟で小規模整備
・段階的減築を前提／LCC最適化効果が高い
・サウンディングで縮小前提が妥当との意見多数

2) 事業方式比較・VFM

- 前提：事業期間20年、割引率2.0%、建設費削減率10%、維持管理費削減率7%
- VFM結果：PFI（RO＋BTO）

- 削減率：再編効果と合わせると、削減率約28.6%
- サウンディング：指定管理単独よりBTO型PFI支持が優勢
- 事業手法：✓ 公共施設統廃合型再編事業 ✓ 縮小再生型プロジェクト ✓ LCC最適化が成立条件、定量評価（VFM約7.5%）及びサウンディングで示された✓ 戦略的シュリンク ✓ 図書館核型再編 ✓ BTO＋段階的再編 ✓ LCC明確化を踏まえ、**PFI（RO＋BTO方式）**を基本スキームとする。

※但し、子ども関連施設及び温浴施設（＋宿泊機能）については、事業候補者に対し改めてサウンディングを実施＞独立採算性を精査の上、運営部分のみを対象とした「**スモールコンセッション方式**」の可能性を段階的に検討する方針とする。
（段階的導入・小規模分離型を想定）

3) 多様な効果による比較

- 温浴施設による住民の健康向上
- 子育て支援施設による出生増
- 多世代交流による賑わい増

今後の進め方

- ・実施方針・要求水準書の策定
- ・LCC及び維持管理費の詳細提示
- ・段階的PFIスキームの具体化
- ・子ども／温浴機能のスモールコンセッション検討
- ・浸水対策費用の精査

想定される課題

- ・現状規模前提では事業成立が困難
- ・温浴単体では採算確保が困難
- ・維持管理費の透明化が前提条件
- ・単独施設ではなくエリア全体戦略が必要

