

【R5:先-13】小豆島ふるさと村官民連携事業導入可能性検討業務 (実施主体:香川県小豆島町)

小豆島町基礎情報(R5.4.1時点)
・人口:13,105人
・面積:95.59km²

【事業分野:道の駅】【対象施設:道の駅 等】【事業手法:DB、PFI方式、定期借地権方式、指定管理者制度】

調査のポイント

- 離島振興拠点(交通・観光拠点)再整備に対する官民連携スキームの検討と多様な施設を内包するエリアの包括的管理運営手法の検討
- 離島における官民連携事業への理解醸成や進め方

事業概要

- **事業概要**
 - ・ 「小豆島観光ビジョン」及び「小豆島ふるさと村全体整備基本計画」に基づき、小豆島ふるさと村(約8.8ha)全域を対象に民間活力導入による再整備を目指す。
 - ・ 事業実施にあたっては、道の駅・海の駅一体型エリアとして、自然環境や地形を存分に活かした機能強化・施設整備を目指し、多様な人々が海と山を軸とした活動・体験をできる場や、次世代の育成に繋がる取組の展開を目指す。
 - ・ 拠点整備を進めることで脆弱な島内の公共交通の再編と行政負担軽減を図り、住民及び観光客共に利便性の高いネットワークの再構築を目指す。

- **施設概要**
 - ・ 施設名: 小豆島ふるさと村
 - ・ 対象用地: 約8.8ha
 - ・ 主要施設: 20施設
(道の駅(H8)、海の駅(H18)等)
 - ・ 利用者数: 約19万人/年(2019年時点)
 - ・ 管理運営手法: 指定管理者制度
(1.04億円/5年間)
 - ・ 運営収益: 約4億円/年(直近5か年)

▼主要施設<道の駅(管理棟・地場産品販売所)・海の駅(浮き桟橋/釣り桟橋)他>



目的・これまでの経緯

- **事業・施設の課題**
 - ・ 島の主要産業である観光産業はピーク時に比べ入込客数が75%まで減少。滞在型観光の再生が急務
 - ・ 近隣港(池田港)の駐車場は、隣接する産直市場利用者により乗船客が利用できない状況
 - ・ 2年連続「世界の持続可能な観光地TOP100選」に選出
 - ・ 小豆島ふるさと村は、施設・インフラ等のほぼ全ての施設が老朽化、時代ニーズ(需要)と乖離した施設内容・機能
 - ・ 管理運営は、人的リソース及び運営ノウハウ不足等の運営能力不足の課題が顕在化

- **本調査の目的**
 - ・ 経年劣化の進む多数の施設を含む小豆島ふるさと村の再整備にあたり、民間活力導入による離島振興拠点(交通・観光拠点)としての賑わい創出と行政負担軽減を実現する事業手法、事業スキームを検討することを目的とする。
 - ・ また、事業実現に向け、本調査で実施する各種調査(ヒアリング・市場調査)を通して地域及び事業者等の機運醸成を図ることも目的とする。

- **これまでの経緯**
 - ・ 令和3年11月、基本構想の位置づけで施設全体のテーマ・コンセプトをはじめ、施設整備における「選択と集中」の方向性について、地元委員を中心に「小豆島ふるさと村将来ビジョン」を策定した。
 - ・ 令和6年1月、小豆島(小豆島町・土庄町)としての「小豆島観光ビジョン」を策定した。
 - ・ 令和6年2月、全体基本整備計画の位置づけで、将来ビジョンをベースに「小豆島ふるさと村全体整備基本計画」を策定した。

【R5:先-13】小豆島ふるさと村官民連携事業導入可能性検討業務 (実施主体:香川県小豆島町)

調査結果①関係者ヒアリング

- 調査方式: 対面ヒアリング／参加事業者: 29者
○ヒアリングで得られた意見:
- ・施設の老朽化が課題。事業は解体・建て直して良い。
 - ・管理運営は、宿泊ゾーンのみ独立した管理でも良い。
 - ・道の駅と海の駅の魅力を活かした独自の事業創出
 - ・瀬戸内海で多い小型船舶利用者用に棧橋修繕、機能強化
 - ・島内の飲食需要(泊食分離含)へ対応可能な機能設置
 - ・観光二次交通拠点化(自動運転、パーソナルモビ等)
 - ・産直市場機能(駐車場機能含)と魅力的なコンテンツ造成

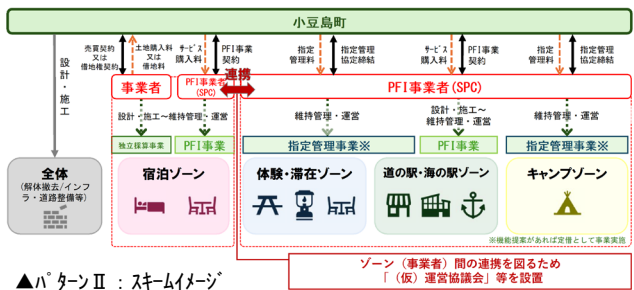
調査結果②市場調査

- 調査方式: 公募型市場調査 / 参加企業: 14社・7業態(事前説明会: 20社)
○民間事業者から得られた意見:
- ・事業対象地はポテンシャルが高く、事業参入したい又は検討したいと約7割の事業者が回答
 - ・再整備のコンセプト及び整備方針の方向性は、半数以上の事業者が良いと回答
 - ・事業手法はBT0(PFI)、次いでDB0及び指定管理。0がDB段階から関われる仕組みが重要
 - ・参入範囲は全体ではなく、ゾーン(エリア)毎での参入希望が多かった。
 - ・参入意向が最も高いのは「道の駅・海の駅ゾーン」の「魅せる産直・加工場体験エリア」
 - ・宿泊ゾーンは、宿泊事業者を中心に富裕層等をターゲットとした差別化事業の提案があった。
 - ・事業期間は、事業の安定化及び投資回収を踏まえ10~20年と約7割の事業者が回答

事業スキームの評価

- ・事業手法の評価にあたっては、市場調査の結果及び町の財政状況を踏まえ財政負担の平準化が図れるPFI(BT0方式)を基本とした。
- ・一部のエリアは民間事業者の意向を踏まえ、独立採算事業(借地権方式等)として財政負担軽減を図ると共に民間の自由度をより高めることとした。
- ・一体的な賑わい等創出を図るため管理運営範囲は細分化せず、宿泊ゾーンと交通・観光拠点となる道の駅・海の駅ゾーンを核とした包括管理エリアとした。

■当該事業は多様な施設とサービスで構成されていることから、評価においては、全体着手パターンと段階的着手パターンの2パターンについて評価を実施し、市場調査における民間事業者の意向等を踏まえパターンⅡを選定した。



パターン	対象ゾーン	対象エリア	事業手法	VFM	定性評価	総合評価
パターンⅠ	宿泊	全エリア	独立採算	7.1 %	・独立採算及びPFIの採用により町の財政負担の平準化は可能 ・民間事業者は資金調達、SPC設立コストなど負担が大きい ・事業全体に着手することから事業者の参入抵抗が大きい	△
	体験・滞在	全エリア	PFI (BT0)			
	道の駅・海の駅	全エリア	指定管理			
パターンⅡ	キャンプ	全エリア	指定管理	5.6 %	・独立採算及びPFIの採用により町の財政負担の平準化は可能 ・民間事業者は資金調達、SPC設立コストなど負担が大きい ・段階的着手として一部のエリアは指定管理とし、公設民営とすることで事業者の参入抵抗が小さい	○
	宿泊	宿泊① 宿泊エリア②③、レストランカフェエリア①	独立採算			
	体験・滞在	全エリア	PFI (BT0)			
	道の駅・海の駅	魅せる産直・加工場体験エリア、プロムナードエリア、エントランスエリア 農園・親水アクティビティ	指定管理			
	キャンプ	全エリア	指定管理			

事業化に向けた今後の展望

- 事業化にあたっての課題
- ・段階的事業着手に向け、適正な事業範囲と内容確定
 - ・官民の費用負担・リスク分担等の明確化
 - ・民間事業者との対話継続
 - ・条例等改正や債務負担調整
 - ・(仮)協議会等のエリマネ組織のあり方 等

