

第3章 概算事業費の検討

3.1 概算事業費算出の考え方	3-1
3.2 概算工事費の算出	3-3
3.2.1 撤去費・改修費試算	3-3
3.2.2 建設費の試算	3-7
3.2.3 概算事業費	3-11
3.2.4 用地取得費の試算	3-17

3.1 概算事業費算出の考え方

本章において整理する概算事業費^{※1}の考え方は以下のとおり。

表 3.1-1 各コストの単価一覧

工事内容		コスト区分	単価（千円/㎡）	備考
撤去	建築	設計コスト	25	※2
		解体コスト		
		工事監理コスト		
		廃棄処分コスト	23	※2
	土木	解体コスト	10	舗装
		廃棄処分コスト		
改修	建築	設計コスト	300	※建設費の50%を想定
		改修コスト		
		工事監理コスト		
		廃棄処分コスト		
建設	土木	設計コスト	10	測量費も含む
		建設コスト	30	As(アスファルト)舗装
			50	歩行者プロムナード・並木道・広場など
			100	道路
		工事監理コスト	建設コストの5%	
	建築	設計コスト	45	※2
		建設コスト	599	LCC 試算結果 399 (㎡/千円) ^{※2} ×1.5 倍で補正 ^{※3}
		工事監理コスト	12	
その他	栈橋 撤去及び建設	廃棄処分コスト	20,000	一式 撤去は杭切断を想定 建設は同規模事業の実績による
		設計コスト	50,000	
		建築コスト	250,000	
		工事管理コスト	12,500	

※1：『平成31年版建築物のライフサイクルコスト（第2版）』の「離島工事費指数」と「建設工事費デフレーター（国土交通省）」による物価上昇率を考慮し、地域別工事指数（115%）を加算し算出。

※2：『平成31年版建築物のライフサイクルコスト（第2版）のLCC算定プログラム』を基に算定しており、共通費(約40%程度)を含む。

※3：『国土交通省：建設工事費デフレーター（2015年度基準）』より平成31年から令和4年までで、12.0%の物価上昇となっており、事業開始時期と、今後の原材料費及びエネルギーコストの上昇、利用者層に合わせて建築整備水準が上がることを想定し、建築の建設コストは1.5倍で補正し算出。

表 3.1-2 離島工事費指数

地 域 別			指 数
北 海 道	奥 尻 島		123
	礼 利 文 尻 島		130
関 東	大 島		117
	八 丈 島		161
	上 記 以 外 の 伊 豆 諸 島		150
	小 笠 原 諸 島 (南島島を除く)		221
北 陸	佐 渡 島		108
中 国	瀬戸内海の離島		103
四 国	隠 岐 諸 島		123

地 域 別			指 数
九 州	五 島 列 島		116
	対 馬		121
	壱 岐 島		114
	大 隅 諸 島		123
	奄 美 群 島		132
沖 縄	宮 古 島		116
	石 垣 島		117
	八 重 山 列 島 (石垣島を除く)		132
	大 東 諸 島		150

※北海道、本州、四国、九州、沖縄本島と橋梁で接続されていない島を対象とする。
 ※上記以外の離島については、実情に応じ計上する。

出典：平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト（第 2 版）

表 3.1-3 地域別工事指数の算出方法

平成 31 年（2019 年）①	108.0	建築物のライフサイクルコスト（設定当時）
令和 4 年（2022 年）②	120.0	現時点
②－①	12.0%	物価上昇率

地域別工事指数	$103 \times 112\% = 115.36$	補正後地域別工事指数 115
---------	-----------------------------	----------------

出典：国土交通省：建設工事費デフレーター（2015 年度基準）を基に作成

3.2 概算工事費の算出

3.2.1 撤去費・改修費試算

本事業において撤去・改修を行う既存施設の撤去・改修費は以下のとおり。また、撤去・改修を行う既存施設とその範囲を次頁以降に示す。

表 3.2-1(1) 撤去・改修費一覧

ゾーン	エリア	施設名	建物名	竣工年	分類	構造	延床面積	工事	撤去・改修費	階数	建物用途	備考
宿泊ゾーン	宿泊エリア①	国民宿舎小豆島	国民宿舎 小豆島①	1974/4/1	建築物	鉄筋鉄骨コンクリート	2887.82	撤去	138,615	3	寮舎・宿舎	2010/3/31：トイレ設置事業 2010/3/31：庇等補修工事 2011/3/31：外壁等改修工事 2015/3/31：冷温発生機修繕 2016/3/31：冷温発生機修繕事業
			国民宿舎 小豆島②	1996/6/30	建築物	鉄骨鉄筋コンクリート	－(①に含む)	撤去	0	3	寮舎・宿舎	
	宿泊エリア②	ふるさとロッジ小豆島	ふるさとロッジ小豆島①	1992/3/31	建築物	鉄筋コンクリート	959	撤去	46,032	1	寮舎・宿舎	
			ロッジ周辺案内板（ふるさとロッジ入り口）	1990/3/31	工作物	その他	－		0	－	その他の鉄道用又は軌道用のもの	
	レストラン カフェエリア①	交流センター	交流センター	2002/2/19	建築物	鉄筋コンクリート	417.16	撤去	20,024	1	集会所・会議室	
	エントランス エリア①		交流センター駐車場	1991/7/1	工作物	アスファルト敷、 木れんが敷	1131	撤去	11,310	－	舗装道路及び舗装路面	
体験・滞在 ゾーン	アウトドアエリ ア BBQエリア	ファミリープール	小豆島ふるさと村 プール管理棟	1990/3/31	建築物	鉄骨・木造	109.3	撤去	5,246	1	事務所	
			ファミリープール	1992/9/12	工作物	その他	5800	撤去	58,000	－	プール	
	イベントエリア	ワインハウス イベント広場	小豆島ふるさと村 ワインハウス	1989/4/1	建築物	鉄骨・木造	386	既存		1	集会所・会議室	2011/3/31：屋根改良工事
			イベントテント広場（開閉式）	1991/7/1	工作物	その他	4120	既存		－	その他の鉄道用又は軌道用のもの	
			イベントテント広場（オリビアンシアター）	1991/5/30	工作物	その他	50.96	既存		－	その他の鉄道用又は軌道用のもの	
	駐車場エリア	駐車場	イベント広場駐車場				3000	撤去	30,000			
道の駅・海の駅 ゾーン	魅せる産直・ 加工場体験エリ ア	室生体育館 運動場	小豆島ふるさと村 体育館	1983/3/31	建築物	鉄骨コンクリート	596.65	撤去	28,639	2	体育館	2014/3/31：屋上防水改修事業
			小豆島ふるさと村 グラウンド倉庫	1984/1/31	建築物	コンクリートブロック	82	撤去	3,936	1	倉庫・物置	
			グラウンド照明灯	1990/3/31	工作物	その他/その他	6	撤去	288	－	競技用、運動場用、遊園地用、 学校用のもの	
			グラウンドバックネット	1990/3/31	工作物	ネット設備	－			－	競技用、運動場用、遊園地用、 学校用のもの	
			グラウンドフェンス	1990/3/31	工作物	その他/その他	－			－	競技用、運動場用、遊園地用、 学校用のもの	
			テニスコート照明灯	1990/3/31	工作物	その他/その他	10	撤去	480	－	競技用、運動場用、遊園地用、 学校用のもの	
			テニスコートフェンス	1990/3/31	工作物	その他/その他	154	撤去	7,392	－	競技用、運動場用、遊園地用、 学校用のもの	
			テニスコート	1990/3/31	工作物	その他/その他	3118	撤去	31,180	－	競技用、運動場用、遊園地用、 学校用のもの	
		釣り場施設	駐車場（釣り場施設管理棟周辺）	1990/3/31	工作物	コンクリート敷、 ブロック敷	433	撤去	4,330	－	駐車場	
			小豆島ふるさと村 倉庫	1998/4/1	建築物	コンクリートブロック	78.47	撤去	3,767	1	倉庫・物置	
			小豆島ふるさと村釣り場管理棟	1991/4/1	建築物	鉄骨造	131.1	撤去	6,293	1	事務所	

※既存施設の情報については、固定資産台帳に基づいて作成

表 3.2-1(2) 撤去・改修費一覧

ゾーン	エリア	施設名	建物名	竣工年	分類	構造	延床面積	工事	撤去・改修費	階数	建物用途	備考
道の駅・海の駅 ゾーン	エントランス エリア②	手延そうめん館	小豆島ふるさと村 手延そうめん館①	1990/12/31	建築物	鉄骨造	390.85	撤去	18,761	2	処理場・加工場	2019/10/29空調機器（改修工事）
			小豆島ふるさと村 手延そうめん館②倉庫増築	1998/4/1	建築物	鉄骨造	－（①に含む）			1	処理場・加工場	
		夢想館	手延そうめん館木製看板	1990/3/31	工作物	金属造	－			－	広告用のもの	
			小豆島ふるさと村 夢想館	1991/1/31	建築物	ブロック造	342.92	撤去	16,460	2	陳列所・展示室	
		総合管理棟	夢想館入り口案内看板	1990/3/31	工作物	金属造	－			－	広告用のもの	
			小豆島ふるさと村 総合管理棟①	1991/3/31	建築物	木造	222.75	撤去	10,692	1	事務所	
			小豆島ふるさと村 総合管理棟②	1994/4/1	建築物	木造	32	撤去	1,536	1	事務所	
			事務所、ロビー増築									
		駐車場	小豆島ふるさと村 地場産品販売所	2000/4/3	建築物	鉄骨・木造	62.7	撤去	3,010	1	陳列所・展示室	
			総合管理棟（南ツマサイン）	1990/3/31	工作物	その他	－			－	その他の鉄道用又は軌道用のもの	
			皇太子殿下行啓記念碑	1990/3/31	工作物	その他	－			－	その他の鉄道用又は軌道用のもの	
			案内看板（ふるさと村入り口～プール）	1990/3/31	工作物	金属造	12	撤去	576	－	広告用のもの	
			駐車場	1990/3/31	工作物	アスファルト敷、 木れんが敷	1500	撤去	15,000	－	駐車場	
	ブロムナード エリア	ブロムナード	駐車場	1990/3/31	工作物	アスファルト敷、 木れんが敷	237	撤去	2,370	－	駐車場	
			釣り場施設	1990/3/31	工作物	釣り桟橋	L＝70m	撤去	20,000	－	その他	
				1990/3/31	工作物	波止場	L＝40m	既存			その他	
	体験農園	交流ふれあい農園	小豆島ふるさと村 交流ふれあい農園 管理棟 いちごハウス	2002/9/11	建築物	鉄筋コンクリート	48.6	既存		1	事務所	
				1990/3/31	工作物	その他の緑化施設、 庭園	1716	既存		－	緑化施設及び庭園	
キャンプゾーン	エントランス エリア③	キャンプ場	小豆島ふるさと村 キャンプ場管理棟①	1992/3/31	建築物	木造	113.75	改修	35,490	1	事務所	
			小豆島ふるさと村 キャンプ場管理棟② シャワー室	1995/4/1	建築物	木造	16	改修	5,712	1	事務所	
			案内看板（キャンプ場）	1990/3/31	工作物	金属造	3	改修	936	－	広告用のもの	
			キャンプ場案内看板（管理棟前）	1990/3/31	工作物	金属造	－			－	広告用のもの	
			オートキャンプ場車まわし場	1990/3/31	工作物	アスファルト敷、 木れんが敷	169	既存		－	舗装道路及び舗装路面	
			田中農道（キャンプ場案内板）	1990/3/31	工作物	その他	－			－	その他の鉄道用又は軌道用のもの	
撤去費 計									510,097			
改修費 計									42,138			
合計									552,235			

※既存施設の情報については、固定資産台帳に基づいて作成

小豆島ふるさと村 撤去対象施設図

S=1:1500 (A1)
S=1:3000 (A3)



宿泊ゾーン

キャンプゾーン

体験・滞在ゾーン

道の駅・海の駅ゾーン

宿泊エリア①
エントランス
エリア①
レストラン
カフェエリア①
宿泊エリア②
宿泊エリア③
アウトドア
エリア
BBQエリア

レストラン
カフェエリア②
駐車場
エリア
イベントエリア
プロムナード
エリア

魅せる産直・
加工場体験エリア

親水アクティビティ
エリア

キャンプ
エリア②
フリーエリア
エントランス
エリア③

体験農園

凡 例	
事業対象区域(案) 125,530㎡	
撤去施設	

年 度	令和5年度	設計図
施 設 名	小豆島ふるさと村	
工 事 名	小豆島ふるさと村全体整備基本計画策定2020 及び官民連携事業導入可能性検討業務	
位 置	小豆島町 室生	
図 面 名	小豆島ふるさと村 撤去対象施設図	
縮 尺	S=1:1500 (A1) S=1:3000 (A3)	図面番号
作成年月日	令和5年 月 日	
会 社 名	オリエンタルコンサルタンツ・五星 設計共同企業体	
事業者名	小豆島町	

小豆島ふるさと村 改修対象施設図

S=1:1500 (A1)
S=1:3000 (A3)



宿泊ゾーン

キャンプゾーン

体験・滞在ゾーン

道の駅・海の駅ゾーン

宿泊エリア①
エントランス
エリア①
レストラン
カフェエリア①
宿泊エリア②
宿泊エリア③
アウトドア
エリア
BBQエリア

レストラン
カフェエリア②

駐車場
エリア

魅せる産直・
加工場体験エリア

イベントエリア

プロムナード
エリア

親水アクティビティ
エリア

キャンプ
エリア②

フリーエリア

エントランス
エリア③

体験農園

凡 例	
事業対象区域(案) 125,530㎡	
改修・既存施設	

年 度	令和5年度	設計図
施 設 名	小豆島ふるさと村	
工 事 名	小豆島ふるさと村全体整備基本計画策定2020 及び官民連携事業導入可能性検討業務	
位 置	小豆島町 室生	
図 面 名	小豆島ふるさと村 改修対象施設図	
縮 尺	S=1:1500 (A1) S=1:3000 (A3)	図面番号
作成年月日	令和5年 月 日	
会 社 名	オリエンタルコンサルタンツ・五星 設計共同企業体	
事業者名	小豆島町	

3.2.2 建設費の試算

(1) 宿泊ゾーン

宿泊ゾーンにおける建設費は以下のとおり。

表 3.2-2 宿泊ゾーンにおける建設費

(千円)												
エリア						設計費		建設費		工事監理費		備考
	分類	建物名	種別	延床面積 (㎡)	仕様・規格	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	
宿泊エリア①	土木	舗装	新設	3,000	As舗装	10	30,000	30	90,000		4,500	建設費：実績による(土工を想定し割増)
エントランスエリア①		駐車場A	新設	1,300	As舗装	10	13,000	30	39,000		1,950	建設費：実績による(土工を想定し割増)
宿泊エリア②		駐車場B	新設	750	As舗装	10	7,500	30	22,500		1,125	建設費：実績による(土工を想定し割増)
宿泊エリア③		駐車場C	新設	130	As舗装	10	1,300	30	3,900		195	建設費：実績による(土工を想定し割増)
土木 計							51,800		155,400		7,770	
宿泊エリア①	建築	宿泊棟①	新設	1,600	ヴィラ形式で富裕層向け 200㎡/1棟 屋外木製デッキ、客室露天 風呂	45	72,000	599	958,400	12	19,200	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
		レストラン・レセプション棟	新設	360	宿泊棟①用の施設	45	16,200	599	215,640	12	4,320	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
エントランスエリア①		展望デッキ①	新設	300	木製デッキ	45	13,500	150	45,000	12	3,600	建設費：今年度実績直工100千円/㎡に1.5倍割増(諸経費)
宿泊エリア② レストランカフェエリア①		宿泊棟②	新設	1,376	平屋・日帰り温泉 カフェ・レストラン	45	61,927	599	824,320	12	16,514	建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
宿泊エリア③		宿泊棟③	新設	545	コテージ型	45	24,525	599	326,455	12	6,540	建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
		展望デッキ②	新設	50	木製デッキ	45	2,250	150	7,500	12	600	建設費：今年度実績直工100千円/㎡に1.5倍割増(諸経費)
		展望デッキ③	新設	50	木製デッキ	45	2,250	150	7,500	12	600	建設費：今年度実績直工100千円/㎡に1.5倍割増(諸経費)
建築 計							192,652		2,384,815		51,374	
宿泊ゾーン合計							244,452		2,540,215		59,144	

(2) 体験・滞在ゾーン

体験・滞在ゾーンにおける建設費は以下のとおり。

表 3.2-3 体験・滞在ゾーンにおける建設費

(千円)

エリア						設計費		建設費		工事監理費		備考
	分類	建物名	種別	延床面積 (㎡)	仕様・規格	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	
アウトドアエリア	土木	広場A	新設	6500	芝張、一部As舗装	10	65,000	30	195,000		9,750	建設費：実績による(土工を想定し割増)
レストランカフェエリア②		駐車場D	新設	2,400	As舗装	10	24,000	30	72,000		3,600	建設費：実績による(土工を想定し割増)
駐車場エリア		駐車場E	新設	3,800	As舗装	10	38,000	30	114,000		5,700	建設費：実績による(土工を想定し割増)
土木 計							127,000		381,000		19,050	
アウトドアエリア	建築	デイキャンプ管理棟	新設	100	木造平屋建て	45	4,500	599	59,900	12	1,200	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
レストランカフェエリア②		レストラン棟	新設	450	木造平屋建て 屋外木製デッキ	45	20,250	599	269,550	12	5,400	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
BBQエリア		炊事場	新設	140	木造平屋建て	45	6,300	599	83,860	12	1,680	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
イベントエリア		イベントテント広場	既存	4,120	－		-		-		-	
		オリビアンシアター	既存	51	－		-		-		-	
		ワインハウス	既存	386	－		-		-		-	
建築 計						31,050		413,310		8,280		
体験・滞在ゾーン合計							158,050		794,310		27,330	

(3) 道の駅・海の駅ゾーン

道の駅・海の駅ゾーンにおける建設費は以下のとおり。

表 3.2-4 道の駅・海の駅ゾーンにおける建設費

(千円)

エリア						設計費		建設費		工事監理費		備考
	分類	建物名	種別	延床面積 (㎡)	仕様・規格	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	
魅せる産直・加工場体験エリア	土木	場内道路	新設	3,000	As舗装	10	30,000	100	300,000		15,000	建設費：付帯工作物を含むため土木A単価(30千円/㎡)に割増
		駐車場F	新設	4,800	As舗装	10	48,000	30	144,000		7,200	建設費：実績による(土工を想定し割増)
		広場B	新設	3,900	芝張、一部遊具設置	10	39,000	30	117,000		5,850	建設費：実績による(土工を想定し割増)
歩行者プロムナード		新設	2,600	インターロッキング舗装	10	26,000	50	130,000		6,500	建設費：実績による（芝生広場より高めを想定し割増）	
栈橋		改修		釣り栈橋の撤去 防波堤の新設 浮栈橋の新設	-	50,000	-	250,000		12,500	建設費：防波堤の新設30mと浮栈橋の新設一式は同規模事業の実績による	
親水アクティビティエリア		砂浜	既存	-			-		-		-	
エントランスエリア②		広場C	新設	950	芝張	10	9,500	50	47,500		2,375	建設費：（芝生広場より高めを想定し割増）
		駐車場G(ロータリー)	新設	850	As舗装	10	8,500	30	25,500		1,275	建設費：実績による（芝生広場より高めを想定し割増）
		駐車場H	新設	450	As舗装	10	4,500	30	13,500		675	建設費：実績による(土工を想定し割増)
		並木道	新設	1,850	インターロッキング舗装	10	18,500	50	92,500		4,625	建設費：（芝生広場より高めを想定し割増）
体験農園		いちごハウス	既存	1,716	-		-	-	-		-	
土木 計						234,000		1,120,000		56,000		
魅せる産直・加工場体験エリア	建築	道の駅	新設	2,000	木造平屋建て 木製デッキ	45	90,000	599	1,198,000	12	24,000	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
		水産加工場	新設	600	木造2階建て 木製デッキ	45	27,000	599	359,400	12	7,200	建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
エントランス棟		新設	250	木造平屋建て	45	11,250	599	149,750	12	3,000	建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)	
艇庫		新設	100	木造平屋建て	45	4,500	599	59,900	12	1,200	建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)	
体験農園		交流ふれあい農園管理棟	既存	49	-		-	-	-		-	
建築 計						132,750		1,767,050		35,400		
道の駅・海の駅ゾーン合計						366,750		2,887,050		91,400		

(4) キャンプゾーン

キャンプゾーンにおける建設費は以下のとおり。

表 3.2-5 キャンプゾーンにおける建設費

(千円)												
エリア						設計費		建設費		工事監理費		備考
	分類	建物名	種別	延床面積 (㎡)	仕様・規格	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	
エントランスエリア③	土木	駐車場Ⅰ	新設	200	As舗装	10	2,000	30	6,000		300	建設費：実績による(土工を想定し割増)
土木 計							2,000		6,000		300	
エントランスエリア③	建築	管理棟	改修	117	内外装改修		-	300	35,025	12	1,401	改修費：新設の50%
		シャワー室	改修	16	内外装改修	45	720	300	4,800	12	192	改修費：新設の50%
キャンプエリア①		トイレ・シャワー(15棟)		既存	-		-		-		-	
		炊事場(15)		既存	-		-		-		-	
		ログハウス(4棟)		既存	-		-		-		-	
キャンプエリア②		トイレ・シャワー(5棟)		既存	-		-		-		-	
		炊事場(5)		既存	-		-		-		-	
フリーエリア		炊事場		既存	-		-		-		-	
		BBQ		既存	-		-		-		-	
		トイレ		既存	-		-		-		-	
		トレーラーハウス2棟		既存	-		-		-		-	
建築 計							720		39,825		1,593	
キャンプゾーン合計								2,720		45,825		1,893

3.2.3 概算事業費

本事業の概算事業費は以下のとおり。

表 3.2-6 本事業の概算事業費

(千円)

ゾーン	エリア	撤去費	設計費	建設費	監理費	エリア合計	ゾーン合計
宿泊ゾーン	宿泊エリア①	138,615	118,200	1,264,040	28,020	1,548,875	3,085,952
	エントランスエリア①	11,310	26,500	84,000	5,550	127,360	
	レストランカフェエリア①	66,056	69,427	846,820	17,639	999,942	
	宿泊エリア②						
	宿泊エリア③	26,160	30,325	345,355	7,935	409,775	
体験・滞在ゾーン	アウトドアエリア	63,246	69,500	254,900	10,950	398,596	1,072,936
	イベントエリア	0	0	0	0	0	
	BBQエリア	0	6,300	83,860	1,680	91,840	
	駐車場エリア	30,000	38,000	114,000	5,700	187,700	
	レストランカフェエリア②	0	44,250	341,550	9,000	394,800	
道の駅・海の駅ゾーン	魅せる産直・加工場体験エリア	86,305	234,000	2,118,400	59,250	2,497,955	3,519,909
	プロムナードエリア	22,370	76,000	380,000	19,000	497,370	
	体験農園	0	0	0	0	0	
	エントランスエリア②	66,035	56,750	388,650	13,150	524,585	
キャンプゾーン	キャンプエリア①	0	0	0	0	0	50,438
	キャンプエリア②	0	0	0	0	0	
	フリーエリア	0	0	0	0	0	
	エントランスエリア③	0	2,720	45,825	1,893	50,438	
合計		510,097	771,972	6,267,400	179,767	7,729,236	

(1) 宿泊ゾーン

宿泊ゾーンの概算事業費の内訳は以下のとおり。

表 3.2-7 宿泊ゾーンにおける概算事業費

(千円)														
エリア						撤去費		設計費		建設費		工事監理費		備考
	分類	建物名	種別	延床面積 (㎡)	仕様・規格	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	
宿泊エリア①	土木	舗装	新設	3,000	As舗装		-	10	30,000	30	90,000		4,500	建設費：実績による(土工を想定し割増)
エントランスエリア①		駐車場A	新設	1,300	As舗装	10	11,310	10	13,000	30	39,000		1,950	※撤去費：交流センター駐車場を採用（1131㎡） 建設費：実績による(土工を想定し割増)
宿泊エリア②		駐車場B	新設	750	As舗装		-	10	7,500	30	22,500		1,125	建設費：実績による(土工を想定し割増)
宿泊エリア③		駐車場C	新設	130	As舗装		-	10	1,300	30	3,900		195	建設費：実績による(土工を想定し割増)
土木 計							11,310		51,800		155,400		7,770	
宿泊エリア①	建築	宿泊棟①	新設	1,600	ヴィラ形式で富裕層向け 200㎡/1棟 屋外木製デッキ、客室露天 風呂	48	138,615	45	72,000	599	958,400	12	19,200	※撤去費：国民宿舎小豆島を採用（2887.82㎡） 木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
		レストラン・レセプション棟	新設	360	宿泊棟①用の施設		-	45	16,200	599	215,640	12	4,320	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
エントランスエリア①		展望デッキ①	新設	300	木製デッキ		-	45	13,500	150	45,000	12	3,600	建設費：今年度実績直工100千円/㎡に1.5倍割増(諸経費)
宿泊エリア② レストランカフェエリア①		宿泊棟②	新設	1,376	平屋・日帰り温泉 カフェ・レストラン	48	66,056	45	61,927	599	824,320	12	16,514	※撤去費：ふるさとロッジ小豆島（417.16㎡）、交流センター（959㎡）を採用 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
宿泊エリア③		宿泊棟③	新設	545	コテージ型	48	26,160	45	24,525	599	326,455	12	6,540	※撤去費：ファミリーロッジ①②③を採用（396㎡） 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
		展望デッキ②	新設	50	木製デッキ		-	45	2,250	150	7,500	12	600	建設費：今年度実績直工100千円/㎡に1.5倍割増(諸経費)
		展望デッキ③	新設	50	木製デッキ		-	45	2,250	150	7,500	12	600	建設費：今年度実績直工100千円/㎡に1.5倍割増(諸経費)
建築 計							230,831		192,652		2,384,815		51,374	
宿泊ゾーン合計							242,141		244,452		2,540,215		59,144	

(2) 体験・滞在ゾーン

体験・滞在ゾーンの概算事業費の内訳は以下のとおり。

表 3.2-8 体験・滞在ゾーンにおける概算事業費

(千円)

エリア						撤去費		設計費		建設費		工事監理費		備考	
	分類	建物名	種別	延床面積 (㎡)	仕様・規格	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積		
アウトドアエリア	土木	広場A	新設	6500	芝張、一部As舗装	10	58,000	10	65,000	30	195,000		9,750	※撤去費：プール(5800㎡)、管理棟(109.3㎡)を採用 建設費：実績による(土工を想定し割増)	
レストランカフェエリア②		駐車場D	新設	2,400	As舗装		-	10	24,000	30	72,000		3,600	建設費：実績による(土工を想定し割増)	
駐車場エリア		駐車場E	新設	3,800	As舗装	10	30,000	10	38,000	30	114,000		5,700	※撤去費：イベント広場駐車場(3000㎡)を採用 建設費：実績による(土工を想定し割増)	
土木 計							93,246		127,000		381,000		19,050		
アウトドアエリア	建築	デイキャンプ管理棟	新設	100	木造平屋建て		-	45	4,500	599	59,900	12	1,200	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)	
レストランカフェエリア②		レストラン棟	新設	450	木造平屋建て 屋外木製デッキ		-	45	20,250	599	269,550	12	5,400	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)	
BBQエリア		炊事場	新設	140	木造平屋建て		-	45	6,300	599	83,860	12	1,680	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)	
イベントエリア		イベントテント広場	既存	4,120	－		-		-		-		-		
		オリビアンシアター	既存	51	－		-		-		-		-		
	ワインハウス	既存	386	－		-		-		-		-			
建築 計							0		31,050		413,310		8,280		
体験・滞在ゾーン合計							93,246		158,050		794,310		27,330		

(3) 道の駅・海の駅ゾーン

道の駅・海の駅ゾーンの概算事業費の内訳は以下のとおり。

表 3.2-9 道の駅・海の駅ゾーンにおける概算事業費

(千円)														
エリア						撤去費		設計費		建設費		工事監理費		備考
	分類	建物名	種別	延床面積 (㎡)	仕様・規格	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	
魅せる産直・加工場体験エリア	土木	場内道路	新設	3,000	As舗装		-	10	30,000	100	300,000		15,000	建設費：付帯工作物を含むため土木A単価(30千円/㎡)に割増
		駐車場F	新設	4,800	As舗装	48	32,863	10	48,000	30	144,000		7,200	※撤去費：運動場(倉庫82㎡、照明灯6㎡)、体育館(596.65㎡)の数値を採用 建設費：実績による(土工を想定し割増)
		広場B	新設	3,900	芝張、一部遊具設置	10	31,180	10	39,000	30	117,000		5,850	※撤去費：テニスコート(照明灯10㎡、フェンス154㎡、コート3118㎡)の数値を採用 建設費：実績による(土工を想定し割増)
				48	7,872									
プロムナードエリア		歩行者プロムナード	新設	2,600	インターロッキング舗装		-	10	26,000	50	130,000		6,500	建設費：実績による（芝生広場より高めを想定し割増）
		栈橋	改修		釣り栈橋の撤去 防波堤の新設 浮栈橋の新設	-	20,000	-	50,000	-	250,000		12,500	※撤去費：杭切断による釣り栈橋の撤去費（杭の引き抜きは含まない） ※杭の引き抜きは難しいと判断し、杭切断を想定して撤去費を算出 建設費：防波堤の新設30mと浮栈橋の新設一式は同規模事業の実績による
親水アクティビティエリア		砂浜	既存		－		-		-		-		-	
エントランスエリア②		広場C	新設	950	芝張	10	15,000	10	9,500	50	47,500		2,375	※撤去費：駐車場を採用(1500㎡) 建設費：（芝生広場より高めを想定し割増）
		駐車場G(ロータリー)	新設	850	As舗装	48	18,761	10	8,500	30	25,500		1,275	※撤去費：手延べそうめん館を採用(390.85㎡) 建設費：実績による（芝生広場より高めを想定し割増）
		駐車場H	新設	450	As舗装		-	10	4,500	30	13,500		675	建設費：実績による(土工を想定し割増)
		並木道	新設	1,850	インターロッキング舗装	48	32,274	10	18,500	50	92,500		4,625	※撤去費：既存道の駅（案内看板含む）、夢想館の数値を採用 建設費：（芝生広場より高めを想定し割増）
体験農園		いちごハウス	既存	1,716	－		-		-		-		-	
土木 計							157,950		234,000		1,120,000		56,000	
魅せる産直・加工場体験エリア	建築	道の駅	新設	2,000	木造平屋建て 木製デッキ		-	45	90,000	599	1,198,000	12	24,000	木造：低炭素、SDGsの取組として、木材利用の促進を図る 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
		水産加工場	新設	600	木造2階建て 木製デッキ	48	14,389	45	27,000	599	359,400	12	7,200	※撤去費：釣り場施設管理棟周辺駐車場（433㎡）+倉庫（78.47㎡）+管理棟（131.1㎡）を採用 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)
エントランス棟		新設	250	木造平屋建て	10	2,370	45	11,250	599	149,750	12	3,000	※撤去費：駐車場を採用(237㎡) 建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)	
艇庫		新設	100	木造平屋建て		-	45	4,500	599	59,900	12	1,200	建設費：LCC試算結果に1.5倍割増(物価上昇など)	
体験農園	交流ふれあい農園管理棟	既存	49	－		-		-		-		-		
建築 計							16,759		132,750		1,767,050		35,400	
道の駅・海の駅ゾーン合計							174,709		366,750		2,887,050		91,400	

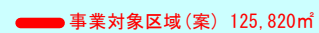
(4) キャンプゾーン

キャンプゾーンの概算事業費の内訳は以下のとおり。

表 3.2-10 キャンプゾーンにおける概算事業費

(千円)															
エリア						撤去費		設計費		建設費		工事監理費		備考	
	分類	建物名	種別	延床面積 (㎡)	仕様・規格	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積	単価 (㎡／千円)	単価×面積		
エントランスエリア③	土木	駐車場Ⅰ	新設	200	As舗装		-	10	2,000	30	6,000		300	建設費：実績による(土工を想定し割増)	
土木 計							0		2,000		6,000		300		
エントランスエリア③	建築	管理棟	改修	117	内外装改修		-		-	300	35,025	12	1,401	改修費：新設の50%	
		シャワー室	改修	16	内外装改修		-	45	720	300	4,800	12	192	改修費：新設の50%	
キャンプエリア①		トイレ・シャワー(15棟)		既存	—		-		-		-		-		
		炊事場(15)		既存	—		-		-		-		-		
		ログハウス(4棟)		既存	—		-		-		-		-		
キャンプエリア②		トイレ・シャワー(5棟)		既存	—		-		-		-		-		
		炊事場(5)		既存	—		-		-		-		-		
フリーエリア		炊事場		既存	—		-		-		-		-		
		BBQ		既存	—		-		-		-		-		
		トイレ		既存	—		-		-		-		-		
		トレーラーハウス2棟		既存	—		-		-		-		-		
建築 計							0		720		39,825		1,593		
キャンプゾーン合計								0		2,720		45,825		1,893	

S=1:1500 (A1)
S=1:3000 (A3)



年 度		令和 5 年度		設 計 図	
施 設 名	小豆島ふるさと村				
工 事 名	小豆島ふるさと村全体整備基本計画第2期（2020～）及び官民連携事業導入可能性検討業務				
位 置	小豆島町 堂生				
図 面 名	小豆島ふるさと村全体整備基本計画平面図				
縮 尺	S=1:1500 (A1) S=1:3000 (A3)		図面番号		
作成年月日	令和 5 年 月 日				
会 社 名	オリエンタルコンサルタンツ・五星設計共同企業体				
事業者名	小豆島町				

3.2.4 用地取得費の試算

本事業において用地の取得にかかる費用の試算結果は以下のとおり。算出に当たっては、全国地価マップの固定資産税路線価等（令和５年度）（宅地）を採用した。

なお、固定資産評価額は実勢地価の約７割程度となるが、取得用地に宅地以外の地目が含まれていることから、考慮しないこととした。

表 3.2-11 用地取得費

ゾーン	エリア	面積 (㎡)	路線価 (円)	取得金額 (千円)	ゾーン計 (千円)
宿泊ゾーン	宿泊エリア①	5,711	5,620	32,096	71,430
		3,034	3,610	10,953	
	宿泊エリア③	1,945	3,070	5,973	
	エントランスエリア①	7,299	3,070	22,408	
体験・滞在 ゾーン	レストラン カフェエリア②	475	4,140	1,967	2,378
	駐車場エリア	99	4,140	411	
道の駅・海の駅 ゾーン	魅せる産直・ 加工場体験エリア	500	4,140	2,071	25,692
	体験農園	4,491	5,260	23,621	
キャンプゾーン	フリーエリア	1,727	4,550	7,856	7,856
ふるさと村全体 合計				107,356	

出典：全国地価マップより算出

第4章 関係者ヒアリングの実施

4.1 調査目的	4-1
4.2 調査対象の選定	4-1
4.3 調査方法	4-2
4.4 調査内容	4-3
4.5 調査結果	4-4

4.1 調査目的

本調査は、整備基本計画の策定においても重要となる地域及び各団体の意向（ニーズ）や、最終的な小豆島ふるさと村への事業参入（整備・運営）の可能性（事業者の発掘）を把握することを目的とした。

4.2 調査対象の選定

ヒアリング調査の対象者は当該事業に関係するステークホルダーを対象に、8 業種、29 事業者を選定した。

表 4.2-1 調査対象となる事業者

業種	事業者数(者)
交通（陸上）	5
交通（海上）	3
観光	4
農業	2
漁業	3
地場産業	5
施設管理者	2
その他	5

4.3 調査方法

(1) 調査方法

調査方法はヒアリング調査とした。基本は対面方式、調整が難しい場合は調査票送付返送方式を採用した。

(2) 調査フロー

ヒアリング調査のフローを以下に示す。

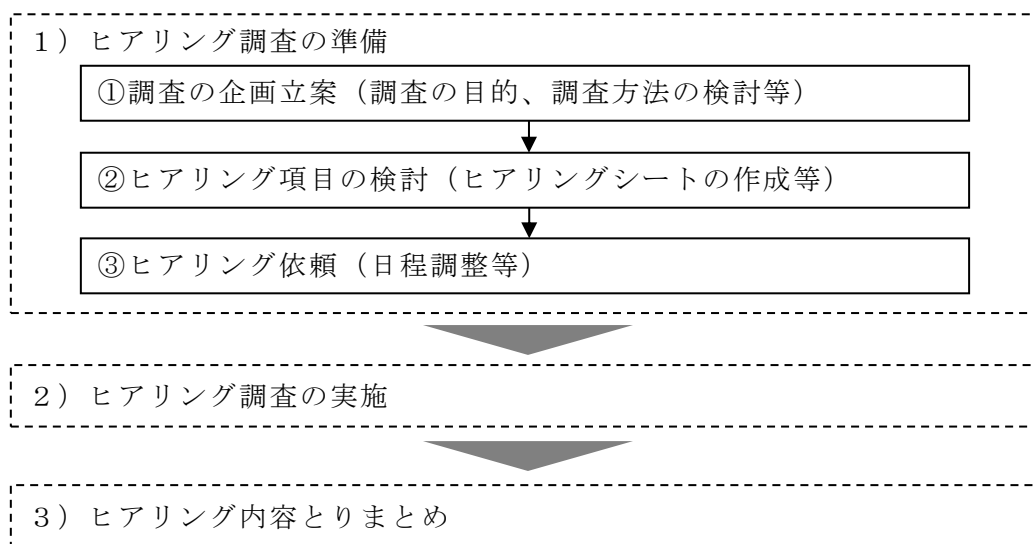


図 4.3-1 ヒアリング調査フロー

(3) 調査スケジュール

調査スケジュールは以下のとおり。

表 4.3-1 調査スケジュール

		6 月		7 月			8 月			
		19 日	26 日	3 日	10 日	17 日	24 日	1 日	8 日	15 日
1) ヒアリング調査の準備										
	① 調査の企画立案									
	② ヒアリング項目の検討									
	③ ヒアリング依頼									
2) ヒアリング調査の実施										
3) ヒアリング内容とりまとめ										

4.4 調査内容

(1) ヒアリング調査項目

各事業者（交通、観光、農業、漁業、地場産業、その他/施設管理者）に対する質問内容、目的及び活用項目は以下のとおり。

表 4.4-1 ヒアリング調査項目

対象者 (業種)	質問内容	目的	活用項目
交通	① 事業内容		
観光	② 現状認識	・ 現状課題等の把握	・ 導入機能の検討に活用
農業	③ 整備基本計画の方向性	・ 整備基本計画を踏まえたご意見の把握	・ 整備基本計画の検討に活用
漁業			
地場産業	④ 本計画に対する希望、ご意見等	・ 参入意向の把握	・ 事業手法・運営方法の検討に活用
その他			
施設 管理者	① 事業内容		
	② 現施設の利用状況、課題等	・ 現状課題等の把握	・ 導入機能の検討に活用
	③ 整備基本計画の方向性	・ 整備基本計画を踏まえたご意見の把握	・ 整備基本計画の検討に活用
	④ 本計画に対する希望、ご意見等	・ 参入意向の把握	・ 事業手法・運営方法の検討に活用

(2) 作成資料

ヒアリングにあたり作成した資料は以下のとおり。

- ・ ヒアリング調査計画書
- ・ ヒアリング調査のご協力をお願い（依頼文）
- ・ 整備基本計画の方向性について
- ・ ヒアリングシート（交通、観光、農業、漁業、地場産業、その他/施設管理者）

4.5 調査結果

調査結果は以下のとおり。

実施日	: 令和 5 年 7 月 18 日～8 月 4 日
対象事業者の業種	: 交通（陸上/海上）、観光、農業、漁業、地場産業、 施設管理者、その他
参加状況	: 29 者（内、書面のみ回答 1 者）

(1) 調査結果一覧

ヒアリング調査で出た意見の概要は以下のとおり。意見を項目ごとに整理した。

表 4.5-1 ヒアリング調査結果一覧

現状認識（小豆島ふるさと村）		現状認識（周辺、島全体）	
・ 小豆島ふるさと村は島の中心にあり立地がよい ・ 国民宿舎小豆島からの眺めはよく、島内随一の夕陽は素晴らしいコンテンツであるが、活かされてない ・ 全体的に施設が老朽化している ・ 屋内（全天候）型の施設が必要 ・ 島民利用の運動施設等是他施設での代替も可能 ・ 冬季は季節風が強く、船が接岸しにくい ・ 小豆島ふるさと村はメイン観光ルート上ではないため、サインや公共交通、二次交通等で引き込む必要がある ・ 小豆島ふるさと村内の公園は主に週末に子どもの利用が多く、非営利施設だが公共機能として重要 ・ オリーブ公園、草壁港との繋がりが必要 ・ 国民宿舎小豆島は集合風呂であり、インバウンドには抵抗がある ・ 情報発信不足（企画・運営等が認知されていない）		・ 島内で食事（昼食・夕食）できる場所が少ない（今後の泊食分離も踏まえ） ・ 観光客が地元の魚を買える場所が無い ・ 市場に出せない品物を販売できる場（産直市場）が必要 ・ 池田港の産直市場は駐車場の課題がある ・ 宿泊施設の充実だけでなく、飲食施設など島全体で受け入れ態勢を整える必要がある ・ 島内移動手段に関する情報発信が重要 ・ インバウンドは高松からの乗船が多い（高松空港経由、関空経由、岡山空港経由） ・ 日本リピーターのインバウンドは瀬戸内等地方を巡ることが多い ・ コロナ後は台湾、中国からのインバウンドが最多 ・ 看板商品が必要 ・ 滞在型の観光地となるべき	
全体整備基本計画の方向性		全体整備基本計画のハード面	全体整備基本計画のソフト面
・ 高低差を活かしたエリア毎のターゲット設定 ・ 宿泊施設（ゾーン）のターゲットは富裕層がよい ・ 宿泊ゾーンは独立した管理も考えられる ・ この場所で稼ぐことの重要性を説明できるとよい ・ 閑散期（平日、冬期）の採算性の検討が必要 ・ 固定費を考慮し、施設は集約し、コンパクトにする ・ 海の駅・道の駅の二つの魅力を兼ね備えた施設 ・ 観光の拠点かつ、地域の拠点機能も兼ねる ・ 非営利施設の運用については十分な検討が必要 ・ マルチモビリティステーション化（二次交通拠点） ・ 物販は、観光客は特産品、島民は品揃えが重要 ・ 働き方を柔軟化して人員確保、若者の雇用に繋げる ・ 島内外に限らず高校生の意見を聞くことは重要。また、島内の学校に赴任してきた先生に聞けるとよい ・ 障がい者の方も一緒に楽しめる施設があるとよい ・ ふるさと村内の移動は自動運転・キックボードなど安価かつ気軽な手段があるとよい ・ 個人旅行者だけではなく、企業・事業者へのPRも重要（情報発信の強化、認知向上等） ・ 2025年万博後の集客を見据えた広域連携		・ 充実した飲食施設、BBQ施設及びバー等の整備 ・ 島民の日常利用可能な施設（物販・飲食機能） ・ プールは無くてもよい、もっと活用可能な施設へ転換 ・ 海沿いの立地を活かしたグランピング ・ キャンプ場はカジュアル飲食施設として対面的利用 ・ 運動場機能は代替し、誰もが使えるような場所へ ・ 宿泊施設とキャンプ場を繋ぐ動線を整備 ・ そうめん館は、産業育成の場や観光客の体験の場へ ・ 瀬戸内海で多いヨット利用者用に栈橋の修繕・強化 ・ 道路幅員（アクセス及び敷地内）等の交通安全確保 ・ 日帰り客やキャンプ場利用者も利用できる温浴施設 ・ 加工者が不足しているので、加工場ができるとよい ・ 子連れでの飲食、イベント施設、子育て応援施設 ・ ホテル内リラクゼーション施設（島民利用可） ・ サイクリスト向けの施設 ・ 釣り（夜釣り、弁天島周辺）ができる場所の整備 ・ 発電、集電、蓄電、給電可能施設 ・ 利用者動線の区分（富裕層と一般層等）	・ ここでしか食べられない（地産地消）、体験できない（農業・漁業及び地場産業）コンテンツの造成 ・ マリンアクティビティの充実（安全管理の徹底） ・ ナイトコンテンツ（夜釣り、飲食、バー等）の充実 ・ 予約なしで楽しめるコンテンツの充実 ・ 一般車両を活用した観光客の移動手段や、農産物の集荷（貨客混載）等 ・ 夕日コンテンツを活用したリトリート ・ 島民利用の促進により新たなコミュニティ形成、観光客と島民のコミュニティ形成も期待

第5章 市場調査の実施

5.1 調査目的	5-1
5.2 調査対象の選定	5-2
5.3 調査方法	5-3
5.4 調査内容	5-7
5.4.1 事前説明会・現地見学会の実施	5-7
5.4.2 市場調査の実施	5-14
5.5 調査結果	5-16
5.5.1 事前調査フォーム回答結果	5-16
5.5.2 調査結果とりまとめ	5-19

5.1 調査目的

当該事業における民間活力の導入可能性を把握するため、民間事業者の意見や要望等を聞くことを目的に、市場調査を実施した。

また、本調査を通して当該事業の機運醸成を図るため、公募の PR 実施や事前説明会・現地見学会、バーチャル現地見学資料の提供等による多様な事業者を対象とした情報発信を行った。

5.2 調査対象の選定

調査対象者数は以下のとおり。

事前説明会・現地見学会及び対話は申込みがあった事業者を対象とした。

事前説明会・現地見学会の参加者・・・・・・ 20社（現地12社・WEB参加8社）

対話の参加者・・・・・・ 14社

内	①地域団体	3社
	②維持管理	1社
	③運営（サービス等）	6社
	④設計	1社
	⑤交通	1社
	⑥遊具メーカー	1社
	⑦広報	1社

5.3 調査方法

調査方法は公募による対話方式とした。

本調査は①事前説明会・現地見学会、②事前アンケートへの回答、③対話実施の3段階方式で実施した。

まずは公募後、事前説明会・現地見学会を実施し、事業の説明および実際に現地を見ることができる機会を設けた。離島であることも踏まえ、事業の説明はWEB参加も可能とした。その後、対話申込事業者には事前アンケートに回答いただき、対話を実施した。対話は基本的には対面で、離島であることも踏まえWEBも可能とした。

(1) 調査フロー

本調査のフロー図を以下に示す。

青文字：必要資料

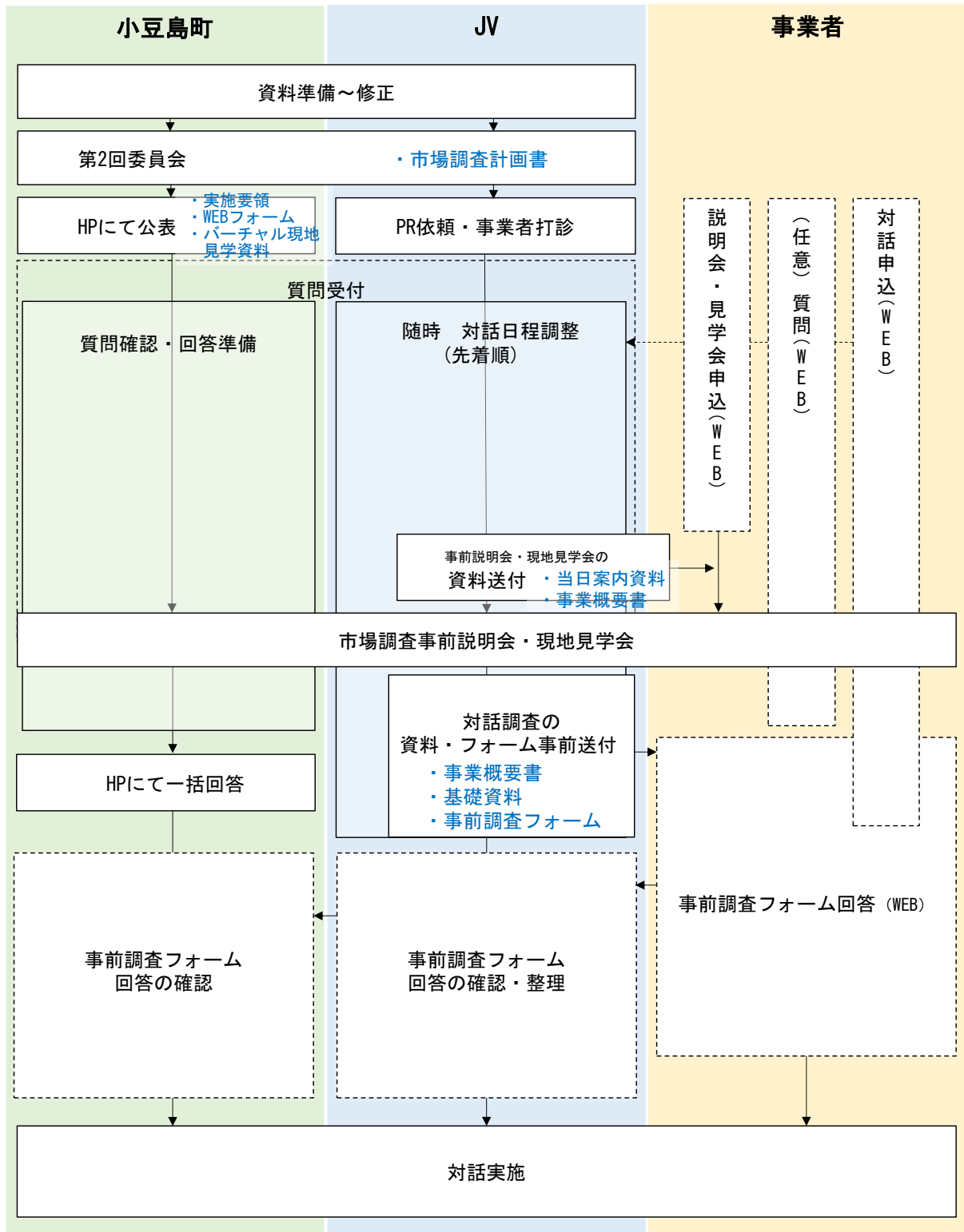


図 5.3-1 調査フロー

(2) 調査スケジュール

調査のスケジュールは以下のとおり。

表 5.3-1 市場調査スケジュール

項 目	スケジュール
①実施要領の公表	令和 5 年 9 月 1 日(金)
②市場調査事前説明会・現地見学会参加申込 /質問受付/対話参加申込開始	令和 5 年 9 月 1 日(金)
③説明会・現地見学会参加申込締切 ※希望者のみ	令和 5 年 9 月 8 日(金)17 時
④説明会・現地見学会の実施 ※希望者のみ ※説明会のみ WEB 参加可能	令和 5 年 9 月 19 日(火)
⑤事前調査フォーム等対話資料の送付	令和 5 年 9 月 20 日(水)～随時
⑥質問締切	令和 5 年 9 月 20 日(水)17 時
⑦質問回答の公表	令和 5 年 9 月 22 日(金)
⑧対話参加申込の締切	令和 5 年 9 月 25 日(月)17 時
⑨事前調査フォームの回答期限	令和 5 年 9 月 29 日(金)17 時
⑩対話の実施	令和 5 年 10 月 3 日(火)～10 月 4 日(水) 令和 5 年 10 月 11 日(水)～10 月 13 日(金)
⑪対話結果の公表	令和 5 年 11 月 13 日 (月)

(3) 作成資料

作成した調査資料は以下のとおり。

表 5.3-2 作成資料一覧

	資料名	内容
※小豆島町 に掲載 公表資料	実施要領	市場調査の概要等
	質問及び回答	対話に関する質問事項への回答
	バーチャル現地見学資料	バーチャル現地見学が可能な写真の整理
	市場調査結果	市場調査の結果概要
	申込フォーム各種	①事前説明会・現地見学会申込フォーム ②質問受付フォーム ③対話参加申込フォーム ④事前回答フォーム ※対話参加事業者のみ
調査資料	事業概要書	当該事業の概要等 ※事前説明会・現地見学会及び対話に利用
	基礎資料	小豆島及び小豆島ふるさと村の概要等 ※対話のみに利用
	追加資料	①施設毎の利用者数(H29～R4) ②小豆島ふるさと村職員・スタッフ数(R5.7 現在) ③施設毎の収支結果(H29～R4) ※対話のみに利用
内部資料	事前説明会・現地見学会実施計画書	事前説明会・現地見学会の計画書
	360度撮影計画書	バーチャル現地見学資料に用いる360度写真の撮影計画書

5.4 調査内容

5.4.1 事前説明会・現地見学会の実施

(1) 事業者の募集

調査は公募型としたが、より確実に参加事業者を確保するため、PRの実施や離島であることを踏まえたバーチャル現地見学資料の作成等により事業者数を確保した。

なお、情報は小豆島町 HP にて全て WEB 上で公開することとした。各種申込も WEB 上のフォームより申込みいただくことにより、紙ベースでのやり取りを削減し、効率化を図った。

1)HP の公開

町の HP に情報を公開した。

2)PR の実施

JV 及び町から各種メディアや地域金融機関等多様な媒体への掲載を依頼した。依頼先は以下のとおり。

表 5.4-1 PR 依頼先

項目	依頼先
PFI 等関連団体	特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会
	Park-PFI 推進支援ネットワーク
	日経 BP
業界紙	日刊建設工業新聞
	建設通信新聞

3) 360 度写真の撮影

小豆島という離島であることから、島内のみならず島外の多様な事業者が当該事業について興味を持ち、当該事業エリアの状況やポテンシャルを知ることができる情報発信が必要であった。

撮影した 360 度写真をもって、バーチャル現地見学資料を作成した。各写真は GoogleMap へ掲載し、各 URL を QR にして整理、スマートフォン等からアクセス可能とし、事業者が時間や人数の制限なく自由に現地状況を確認できるようにした。

① 360 度写真撮影結果

撮影結果は以下のとおり（一部抜粋）。



図 5.4-1 撮影した 360 度写真（一部抜粋）

(2) 事前説明会・現地見学会の開催

対話前に事業者の小豆島ふるさと村のポテンシャルや事業内容を把握してもらうため、事前説明会・現地見学会を実施した。

1) 概要

事前説明会・現地説明会の概要は以下のとおり。

表 5.4-2 概要

項目	概要
開催日時	令和5年9月19日（火） 13:30～15:40（2時間10分）
集合場所	・島外からの事業者：池田港もしくは現地 ・島内の事業者：小豆島ふるさと村 公共の宿 ふるさと荘

表 5.4-3 事前説明会概要

項目	概要
時間	13:30～13:55（25分）
開催場所	小豆島ふるさと村 公共の宿 ふるさと荘 ※WEB開催併用
内容	（1）開会 （2）小豆島ふるさと村及び当該事業の説明 （3）質疑応答 （4）閉会

表 5.4-4 現地見学会概要

項目	概要
時間	14:00～15:40（1時間40分）
開催場所	小豆島ふるさと村内
内容	バス及び徒歩による現地見学、説明
順路・タイムスケジュール	14:00 ふるさと荘にて、現地見学に関する事前説明を実施 14:05 ①国民宿舎小豆島を見学 14:15 国民宿舎前駐車場よりマイクロバスに乗車 道の駅前駐車場へバス移動 14:25 道の駅前駐車場に停車し下車 ②徒歩にて道の駅・手延そうめん館・夢想館周辺を見学 14:35 イベント広場前駐車場へバス移動 14:40 ③バス内より釣り桟橋・運動場・室生体育館を見学 14:45 イベント広場前駐車場に停車し下車 ④徒歩にてファミリープール・ライハウス・イベント広場・テニスコート・芝生広場周辺を見学 15:00 交流ふれあい農園へバス移動 15:10 ⑤バス内より交流ふれあい農園を見学 15:15 オートキャンプ場駐車場に停車し下車 ⑥徒歩にてオートキャンプ場を見学 15:25 ふるさと荘前駐車場へバス移動 15:35 ふるさと荘前駐車場に停車 挨拶・解散、下車 15:40 島外からの事業者を池田港まで送迎 15:55 池田港到着、解散



図 5.4-2 現地見学ルートマップ

2) 指定管理者による施設説明概要

指定管理者による施設の説明概要は以下のとおり。

■現地説明会での指定管理者による説明内容

○国民宿舎 小豆島

- ・エンジェルロードが正面に見え、人が歩いている様子が見られる。男木島や女木島、天気がいい日は瀬戸大橋まで見える。左手には、高松市街や屋島も見える。
- ・特に秋～冬の夕日がきれい。
- ・宿舎は昭和 49 年に建設され約 50 年が経過。エレベーターがなく不便。
- ・レストランは全面ガラス張り。魚メインの料理を提供。

○手延そうめん館

- ・物産、飲食、総合管理事務所を兼ねている。
- ・当時、皇太子が視察に来たことがある。
- ・建設から約 35 年経過。手延そうめん館からふるさと村がスタートした。
- ・電動自転車をとおして、2 次交通として観光客の利便性を図っている。
- ・無料の充電スポットあり（時間制限あり）

○海周辺

- ・アクティビティはカヤック、サップ、ヨット。
- ・ボートやヨットは滞在や日帰りされている方が利用。
- ・釣り桟橋は 70m、築 30 年。経年劣化しており、特に根元が黒くなっている。現在使用不可。
- ・艇庫（ボートやヨット）あり。池田海洋クラブ B&G が管理。
- ・ふるさと村自体がアクティビティ中心であり、主に春から夏が集客メイン。

○室生体育館：築 40 年経過。バスケットやバレーで使用。

○テニスコート：4 面。一度リニューアルしたが、経年劣化で老朽化。

○うみちかふらっと

- ・2022 年 4 月から開始。Wi-Fi 完備、9 時から 22 時まで利用可。
- ・ネット予約やカード精算可。個室、MT 室あり。
- ・地元民も利用可能。

○ファミリープール

- ・35 年経過。
- ・流水プール、スライダー、プール大／子供用あり。ウォータースライダーは老朽化の為使用停止。
- ・売店あり。

○ワインハウス

- ・10m×16m＝160 m²のホールあり。
- ・ブライダルやイベントの控室に利用。

○芝生広場（約 3,000 m²）

- ・テレビ番組「水曜どうでしょう」で紹介された。
- ・屋根が開閉でき、音楽フェスやライブ、ウエディング等で利用可能。

○交流広場

- ・週末は家族連れが利用。
- ・広場前の駐輪場はグラウンドも含めると約 500 台駐車可能。

○交流ふれあい農園

- ・約 20 年前にいちご狩り施設 500 坪を整備（補助金含）→全世代に需要あり。
- ・3 棟の管理棟。
- ・5 t /年のいちごを収穫可能。
→一部加工して道の駅で販売。1 月～2 月（収穫最適時期）に約 5 t 出荷。
- ・車いすの方や子どもが利用しやすいように通路を広くしている。
- ・コロナ終息後は、客が増加傾向。

○オートキャンプ場／デイキャンプ場

- ・30 年強経過。
- ・山の傾斜を利用。
- ・サイトすべてがトイレ、シャワー付。
- ・ペット利用可の 10m の区画あり。

3)開催結果

当日の開催結果は以下のとおり。事業者から受けた質問を以下に整理した。

■質問内容

- ・コロナ前の宿泊者はどのくらいか。
→2019年で2万7千人。
- ・ふるさと村内のビーチは海水浴ができるのか。
→海水浴場ではないが、小さいお子様が利用している。しかし、シャワー設備はない。メインはふるさと村のお客様。
- ・事業概要書の各事業（宿泊ゾーン、体験ゾーン等）のスタッフや売り上げは教えてくれるのか。
→対話参加事業者には基礎資料を送付する。
- ・想定事業スキームのパターンはどう進めていくのか。特に解体費用は、事業者で計画するのか。
→スキームパターンはあくまでもアイデアの1つである。解体費用もかさむことから、公共事業として公共が受け持つパターンも考えられる。



図 5.4-3 当日の様子

5.4.2 市場調査の実施

(1) 市場調査の準備

1) 調査項目の整理

調査項目は以下のとおり。事業スキームの検討において必要となる項目を立案し、そこから質問内容を細項目に整理した。主な内容は基本情報、小豆島ふるさと村のポテンシャル、コンセプト及び方針、参入意向及び参入範囲、想定事業、参入形態、民活導入可能性及び事業期間、行政への意見・要望等である。設問は選択制又は自由記述とした。

表 5.4-5 調査項目

内容	No	項目	回答方法	必須項目	選択肢等
基本情報	1	貴社名	自由記述	●	
	2	ご担当者名・所属部署	自由記述	●	
	3	E-mail	自由記述	●	
	4	会社概要(事業内容)	自由記述	●	
	5	官民連携の実績	自由記述	●	
ポテンシャル	6	小豆島ふるさと村のポテンシャル	選択	●	①高い、②低い、③どちらともいえない、わからない
	7	6での具体的な回答理由	自由記述		
コンセプト・方針	8	コンセプト及び整備方針について	選択	●	①現在の方向性でよい、②観点等の追加・修正をした方がよい、③どちらともいえない
	9	8で②③を回答した理由	自由記述		
	10	需要圏域(商圏)の考え方について	選択	●	①現時点の圏域でよい、②圏域を追加・修正した方がよい、③どちらともいえない
	11	10で②③を回答した理由	自由記述		
	12	利用者層(ターゲット)の考え方について	選択	●	①現時点の考え方でよい、②考え方を追加・修正した方がよい、③どちらともいえない
	13	12で②③を回答した理由	自由記述		
	14	利用者数の考え方について	選択	●	①現時点の考え方でよい、②考え方を追加・修正した方がよい、③どちらともいえない
	15	14で②③を回答した理由	自由記述		
参入意向及び参入範囲	16	事業への参入意欲について	選択	●	①参入したい、②参加の可否を検討したい、③興味がある、④参入しない・検討しない・興味がない
	17	16の具体的な回答理由	自由記述		
	18	参入の可能性があるゾーンについて	選択 (複数選択可)	●	①宿泊ゾーン、②道の駅・海の駅ゾーン、③体験・滞在ゾーン、④キャンプゾーン
	19	18の具体的な回答理由	自由記述		
	20	参入の可能性があるエリアについて	選択 (複数選択可)	●	①宿泊エリア①、②宿泊エリア②、③グランピングエリア、④レストランカフェエリア①、⑤レストランカフェエリア②、⑥BBQエリア、⑦アウトドアエリア、⑧イベントエリア、⑨魅せる産直加工場体験エリア、⑩親水アクティビティエリア、⑪エントランスエリア、⑫体験農園エリア、⑬イベントエリア、⑭キャンプエリア
	21	20の具体的な回答理由	自由記述		
	22	各エリアの仕様/規模/機	自由記述	●	

内容	No	項目	回答方法	必須項目	選択肢等
		能について			
	23	ゾーン及びエリア等の区分について	選択	●	①現状の区分でよい、②区分を修正した方がよい、③どちらともいえない
	24	23で②③を回答した理由	自由記述		
想定事業内容	25	18、20で選択されたゾーン又はエリアで想定される具体的な事業内容について	自由記述	●	
参入形態	26	25で回答された事業を実施する場合の形態について	選択	●	①単独実施、②共同実施（JV、SPC他）、③その他
	27	26の具体的な回答理由について	自由記述		
民活導入可能性及び事業期間	28	再整備事業に対する民活導入の可能性について	選択	●	①ある、②ない、③どちらともいえない
	29	民活導入の導入範囲について	選択	●	①ゾーン毎、②エリア毎、③その他
	30	29の具体的な回答理由	自由記述		
	31	導入パターンについて	選択	●	①パターン1、②パターン2、③パターン3、④その他
	32	31の具体的な回答理由	自由記述		
	33	想定事業手法について	選択	●	①BTO（PFI）、②BT+コンセッション（PFI）、③RO（PFI）、④コンセッション（PFI）、⑤指定管理者制度、⑥包括的民間委託、⑦LABV、⑧事業用定期借地権、⑨従来手法（分離発注方式）、⑩DBO、⑪DB、⑫売却、⑬その他
	34	33の具体的な回答理由	自由記述		
	35	望ましい事業期間	選択	●	①5年、②10年、③15年、④20年、⑤30年以上、⑥その他
	36	36の具体的な回答理由	自由記述		
行政への要望・意見等	37	事業参入にあたっての条件や障壁について	自由記述		
	38	行政への要望・意見等について	自由記述		

2)WEB フォームによる事前調査アンケートの実施

対話前に事業者の意向を確認するため、WEB での事前調査フォームを設け、調査を実施した。

5.5 調査結果

5.5.1 事前調査フォーム回答結果

調査結果は以下のとおり。(回答数：14)

表 5.5-1 事前調査フォーム回答結果の概要

内容		結果概要
小豆島ふるさと村のポテンシャル	—	・「高い」：10件(72%)で最も多い。 ・高い理由は、海が一望できる景観が良い、自然が豊かである、アクセスが良い、構成要素が多岐にわたり、今後の誘客の機会があることが挙げられた。
コンセプト・整備方針	コンセプト及び整備方針	・「現在の方向性でよい」：7件(50%)で最も多い。 ・現在の方向性でよいと回答しなかった理由は、地域の担い手形成のため地域住民が活用できる要素が必要であることや、資金面・地元同意等の面で課題があるという意見が挙げられた。
	需要圏域(商圈)	・「現時点の圏域でよい」：8件(61%)で最も多い。 ・現時点の圏域でよいと回答しなかった理由は、商圈が拡大できる意見、逆に提案によって規模の縮小が必要という意見も挙げられた。
	利用者層(ターゲット)	・「現時点の考え方でよい」：7件(50%)で最も多い。 ・現時点の考え方でよいと回答しなかった理由は、口コミ等が広がりやすく、リピーター率も高いファミリー層の追加や、多様な人材を巻き込むという観点から島内外の幅広い利用者層をターゲットとした方がよいという意見が挙げられた。
	利用者数	・「現時点の考え方でよい」：8件(57%)で最も多い。 ・現時点の考え方でよいと回答しなかった理由は、アクセスが海上交通しかないことを念頭に置いて考える必要があることや、一人当たりの消費金額を高く設定し、少人数の方に付加価値のある滞在を楽しんでいただきたいという意見が挙げられた。
参入意向及び参入範囲	事業への参入意欲	・「参入したい」、「参加の可否を検討したい」：各5件(36%)ずつで最も多い。 ・参入したい理由は、立地として優れていることや、会社のノウハウを活かすことが出来るなどの事業者の意見が挙げられた。
	参入の可能性があるゾーン	・「道の駅・海の駅ゾーン」：11件で最も多い。 ・道の駅・海の駅ゾーンを選択した理由は、民間事業者

内容		結果概要
		のノウハウを活かすことができることや、全ての施設を一元的に管理運営できる方がより良いサービスが享受できるためといった意見が挙げられた。
	参入の可能性 があるエリア	・「魅せる産直加工場体験エリア」：10件で最も多い。 ・魅せる産直加工場体験エリアを選択した理由は、運営実績があるからなどの意見が挙げられた。
	各エリアの仕様/ 規模/機能	・エリアマネジメントの範囲についての意見や、エリアが広いと、移動手段と雇用の問題についても意見が挙げられた。
	ゾーン及び エリア等の区分	・「現状の区分でよい」：8件（57%）で最も多い。 ・現状の区分でよいと回答しなかった理由は、産直等の物販エリアとレストラン等の飲食機能を隣接させた方がよい意見や、「体験・滞在ゾーン」と「道の駅・海の駅ゾーン」は一体的に考えて機能配置するべきといった意見が挙げられた。
想定事業内容	—	—
参入形態	—	・「共同実施（JV、SPC 他）」：9件（64%）で最も多い。 ・共同実施（JV、SPC 他）を選択した理由は、多様な事業展開に当たり、各企業との連携を行う上で SPC を組成する必要があるといった意見が挙げられた。
民活導入可能性 及び事業期間	民間活力導入 の可能性	・「ある」：11件（79%）で最も多い。
	民間活力の導入 範囲	・「エリア毎」、「その他」：5件（36%）ずつで最も多い。 ・エリア毎の理由は、アウトドアやレストランエリアなどは民間が参入する、テーマに絞って取り組む方が各事業者の強みを具現化しやすいといった意見が挙げられた。
	民間活力の導入 パターン	・「その他」：10件（72%）で最も多く、次に「パターン3」が3件（21%）で多い。 ・その他の理由は、現段階ではまだ回答できないとの意見が挙げられた。
	事業手法	・「BT0（PFI）」、「指定管理者制度」、「その他」：3件（22%）ずつで最も多い。 ・BT0（PFI）の理由は、設計～運営までセットの事業が望ましいという意見が挙げられた。 ・指定管理者制度の理由は、指定管理者制度又は DB+O

内容		結果概要
		(別発注)を前提としながら、早期に運営者を決定し、設計(基本設計前)に活かせるスキームが良いという意見や、運営事業者として指定管理者制度が良いという意見が挙げられた。
	事業期間	・「その他」: 5 件 (36%) で最も多く、次に「10 年」が 3 件 (22%) で多い。 ・10 年の理由は、立て直しや規模を考慮、安定化を図るために必要な期間といった意見や、指定管理者制度又は DB+0 (別発注) を想定した意見が挙げられた。
	事業参入にあたっての条件や障壁	・解体及び新規施設の初期投資について、サービス対価(行政負担)が条件、混合型であれば参画ハードルが下がるといった事業手法に関する意見や、現指定管理者の意向や、事業費に関する意見も挙げられた。
行政への要望・意見等	—	・プールや宿泊施設、体育館、テニスコートなどの施設を改修もしくは分譲し、それ以外は現状維持か修繕が望ましい。 ・解体及び新規施設の初期投資に対するサービス対価(行政負担)及び民間負担の割合を明確にしていきたい。 ・小豆島へのアクセスの問題や規制緩和についての対策を提示していただきたい。

5.5.2 調査結果とりまとめ

(1) 意見のとりまとめ

主な意見のポイントは以下のとおりである。これらのポイントを踏まえ、事業スキームを検討する必要がある。

表 5.5-2 意見のとりまとめ

参入意向	・ 「参入したい」、「参入の可否を検討したい」との回答が全体の7割
参入範囲	・ 参入範囲は「ゾーン毎に事業参入したい」意見（複数回答有）と「全体を一体的に整備したい」意見が挙げられた ・ 整備段階としては「ゾーン及びエリア毎に段階的整備が望ましい」意見（複数回答有）と「収益の平準化のため一気に整備がよい」との意見が挙げられた
想定事業内容	・ 「宿泊エリア①のターゲットは富裕層を想定し、高級宿泊施設を整備したい」 ・ 「ふるさと荘、ロッジは改修して利用したい」 ・ 「（宿泊施設、産直加工場共に）海への眺望を活かした建物としてほしい」 ・ 「運営上飲食機能はひとまとめとしてほしい」 ・ 「運営者目線、生産者目線での整備が必要」 など複数回答有
参入形態	・ 「共同実施（SPC, JV 他）」の意見が多数 ・ 全体のマネジメント会社が必要である声がある一方で、ゾーン毎の「単独実施」とし、定期会などで連携できれば問題ないとの声も挙がった
民活導入可能性及び事業期間	・ 事業手法は「BT0(PFI)」「DB0」、運営は「指定管理者制度」の意見が多数 ・ 事業期間は投資コスト回収のため「10年～20年」 ・ 設計段階から運営者の意見を取り入れられる体制を求める声が多く挙げられた ・ インフラ整備等、行政からの一定程度の参入・支援を求める声も多かった

(2) 意見の公表

とりまとめた意見は公表用資料として町のホームページに掲載した。なお、事業者名は公表していない。

令和5年11月13日

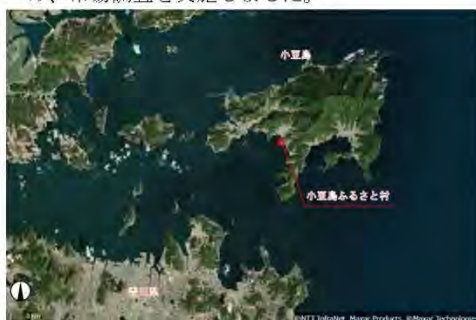
小豆島町 商工観光課

小豆島ふるさと村全体整備基本計画策定及び官民連携導入可能性に関わる 市場調査の結果について

1. 調査の目的

小豆島ふるさと村では、施設が老朽化し一体的な利活用には至っていないことから、敷地全体のリニューアルが必要であり、具体的な事業化に向け、導入機能や管理運営手法について検討を進めています。

このたび、民間事業者の皆様との対話を通じて当該事業における民間活力の導入可能性を把握するため、市場調査を実施しました。



位置図（広域図）



施設内マップ(小豆島ふるさと村 HP より)

2. 調査対象地

小豆島ふるさと村は、昭和49年に国民宿舎小豆島が供用開始以来、様々な施設や機能の拡充を図ってまいりました。現在では、国民宿舎は供用から49年以上が経過し、その他の施設も供用から30年以上経過している施設がほとんどであり、老朽化が顕著となっています。

3. 調査の経緯

項 目	スケジュール
実施要領の公表	令和5年9月1日(金)
市場調査事前説明会・現地見学会 参加申込/質問受付/対話参加申込開始	令和5年9月1日(金)
市場調査事前説明会・現地見学会の実施	令和5年9月19日(火)
質問回答の公表	令和5年9月22日(金)
対話の実施	令和5年10月3日(火)～10月4日(水) 令和5年10月11日(水)～10月13日(金)

4. 調査の参加状況

事前説明会・現地見学会の参加者・・・20社（現地12社・WEB参加8社）

対話の参加者・・・・・・・・・・・・・14社

5. 調査結果の概要

・調査結果につきましては、業種毎に様々なご意見をいただきました。なお、内容によっては、複数の事業者からの意見又は単独事業者からの意見等がありますので、ご留意願います。

1) 小豆島ふるさと村のポテンシャルについて

- ・参加者の約7割が、本調査対象地のポテンシャルは高いとの意見でした。
- ・海が一望できる景観が良い、自然が豊かであるとの意見がありました。港からのアクセスが良いとの意見がある一方で、離島であるため島外からのアクセスが課題であるとの意見もありました。

2) コンセプト・整備方針について

- ・参加者の半数が、コンセプト及び整備方針は現在の方向性でよいとの意見でした。
- ・ターゲットには、ファミリー層、F1層、学生等も考えられるとの意見がありました。
- ・年間利用者数は妥当であるとの意見が多い中、オーバーツーリズムを危惧する意見もありました。

3) 参入意向について

- ・参加者の約7割が、当該事業に参入したい、参加の可否を検討したいとの意見でした。

4) 参入範囲について

- ・「道の駅・海の駅ゾーン」が最も多く、そのうち「見せる産直・加工場体験エリア」への参入が想定されとの意見が最も多くありました。
- ・参入範囲については、小豆島ふるさと村全体ではなくゾーン毎に参入することが望ましいという意見が多くありました。一方で、小豆島ふるさと村全体に参入したいという意見もありました。

5) 想定事業内容について

- ・次のような事業アイデアの提案がありました。

【宿泊ゾーン】

- ①島のシンボルとなるような高級ヴィラを想定
- ②ロッジ、ふるさと荘は改修を想定
- ③場所や景観を活かし、外空間と一体的に整備することがよい

【体験・滞在ゾーン】

- ④運営上、飲食機能はひとまとめに配置することが望ましい
- ⑤日常利用／観光利用のどちらにも対応できる施設配置が望ましい
- ⑥イベント広場の既存大屋根は活用できる

【道の駅・海の駅ゾーン】

- ⑦大屋根で海への眺望を阻害しない建物が望ましい
- ⑧棧橋エリアは、改修コストがかかるうえに収益にもつながりづらいため公共整備がよい
- ⑨運営者視線はもちろんのこと、生産者ファーストの視点で整備すべき

【キャンプゾーン】

- ⑩他ゾーンと距離があるので、移動手段の確保（モビリティステーション）が必要である
- ⑪インフラ整備が整っているため、現状維持が望ましい

⑫『島キャンプ』といった他にはない島ならではの付加価値を付けられるとよい

6) 参入形態について

- ・参加者の約6割が、共同事業体による事業参加を想定しているとの意見でした。
- ・運営事業者からは単独実施の意見も挙げられました。全体をマネジメントできる事業者が必要であるという意見があった一方で、定期会等で連携できれば問題ないとの意見もありました。

7) 民間活力導入可能性及び事業期間について

- ・参加者の約8割が、当該事業に対する民間活力導入の可能性があると意見でした。
- ・事業手法は、「BTO (PFI)」又は「DBO」、「指定管理者制度」等が挙げられました。前述の手法であれば、設計から運営までをセットで事業ができるため望ましいとの意見がありました。
- ・設計施工と運営が別発注の場合は、早期に運営者を決定し、設計に運営者の意見を活かせるスキームがよいとの意見がありました。道の駅などの公共施設は公設民営、収益施設は混合型が望ましいとの意見もありました。
- ・事業期間は、投資回収のために 10年～20年が望ましいとの意見でした。

8) その他

- ・小豆島ふるさと村には様々な機能があるため、段階的整備（一部のエリア又はゾーンから整備及び供用開始）がよい
- ・様々な事業者が参画しやすくなるため、公募時の実績条件は低めとしてほしい
- ・スケジュールは、なるべく早いことが望ましい
- ・運営会社の優先交渉権などがあれば、具体的に検討を進めることが可能である
- ・建設費の高騰により公共投資も検討いただきたい
- ・解体及び新規施設の初期投資は、行政負担が望ましい
- ・事業者では対応できない点（島内の交通展開、規制緩和等）を行政でクリアにしてもらえると参入の検討がしやすくなる
- ・参入の検討にあたって、事業採算性、事業手法及び指定管理料などが早めにわかるとよい
- ・地域の自然特性等を考慮した設計としてほしい
- ・独立採算型は少しハードルが高いため、混合型が望ましい
- ・離島であることから、建設及び維持管理等での人員の確保や専門業者の手配は、コスト増になることが予想されるため、事業費算定の際は考慮してほしい
- ・まずは、地域住民が通える（集う）施設を作り、雇用を地域から生み出すなど、地域に根付いた施設としてほしい

6. 今後の予定

今回いただいたご提案やご意見を参考に、小豆島ふるさと村に適した事業スキームや公募条件等の検討を行い、公募に向けた準備を進めます。公募に関する具体的なスケジュールが決まりましたら、小豆島町のホームページ等で公表する予定です。

本調査にご参加いただいた民間事業者の皆様に感謝を申し上げます。

第6章 事業スキームの検討

6.1 事業スキーム検討フロー	6-1
6.2 前提条件の整理	6-2
6.2.1 現状の指定管理事業	6-2
6.2.2 事業対象区域	6-10
6.2.3 事業対象施設概要	6-11
6.3 想定される事業スキーム	6-14
6.3.1 課題と想定手法	6-14
6.3.2 想定される事業スキームパターン	6-15
6.4 類似事例の整理	6-17
6.4.1 事例抽出の観点	6-17
6.4.2 事例整理	6-18
6.4.3 事例からみる観点の整理	6-29
6.5 想定される事業手法の整理	6-30
6.5.1 想定される事業手法	6-30
6.5.2 事業類型	6-41
6.6 法令等の整理	6-43
6.6.1 指定管理者制度	6-43
6.6.2 公的不動産活用関連法令	6-45
6.7 市場調査の結果	6-47
6.7.1 実施概要	6-47
6.7.2 市場調査の結果（概要）	6-48
6.7.3 調査結果からの示唆	6-51
6.8 事業スキームの検討	6-52
6.8.1 事業対象地におけるゾーン・エリア及び機能について	6-52
6.8.2 官民の役割分担の検討	6-58
6.8.3 事業手法の検討	6-71
6.8.4 事業期間の検討	6-76
6.8.5 リスク分担の検討	6-80
6.8.6 定量評価	6-84
6.8.7 総合評価	6-90
6.9 事業スケジュール	6-92
6.9.1 事業スケジュール	6-92

6.1 事業スキーム検討フロー

事業スキーム検討にあたってのフローは以下のとおり。

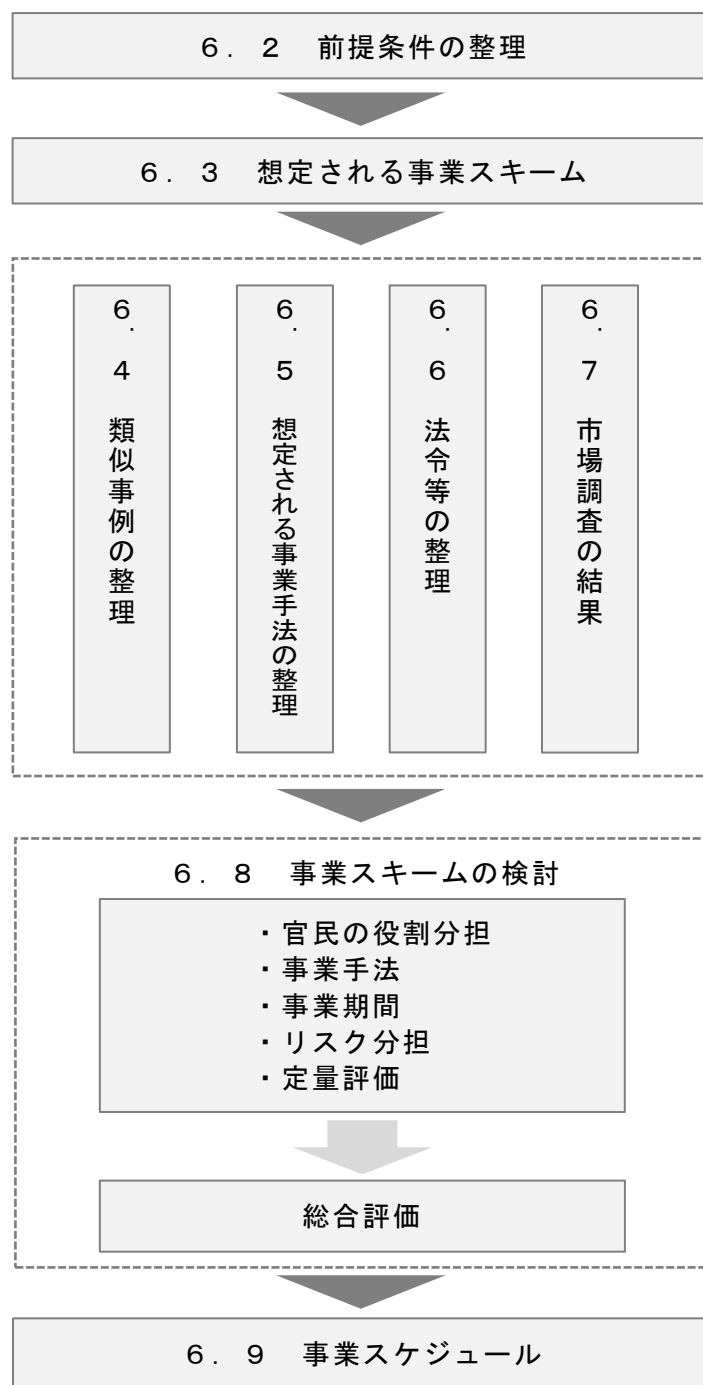


図 6.1-1 事業スキーム検討フロー

6.2 前提条件の整理

6.2.1 現状の指定管理事業

現状の指定管理事業について整理した。現在は（一財）小豆島ふるさと村が指定管理事業を実施しており、事業期間は令和 8 年 3 月 31 日までの期間となっている。

(1) 事業概要

1) 概要

- ・ 所在地 小豆郡小豆島町大字室生 2 0 8 4 番地 1
- ・ 開村 平成 4 年 5 月 3 1 日
- ・ 面積 約 8.8 ヘクタール

2) 募集方法

小豆島ふるさと村条例より、以下要件に沿った事業者を指定管理者として指定し、管理及び運営を行わせることができる。現在は非公募方式で（一財）小豆島ふるさと村が指定管理を行っている。

(指定管理者による管理)

第 3 条 町長は、ふるさと村の管理及び運営を、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者(以下「指定管理者」という。)に行わせることができる。

2 町長は、法人その他の団体であつて、次に掲げる指定の基準に適合すると認められるものを、その申請により、議会の議決を経て、指定管理者として指定することができる。

(1)ふるさと村の平等な利用が確保されること。

(2)ふるさと村の管理に係る事業計画書(以下「事業計画書」という。)の内容が、ふるさと村の効用を十分に発揮することができるものであるとともに、その管理に係る経費の縮減が図られるものであること。

(3)事業計画書に沿った管理を安定して行う能力を有していること。

(4)その他ふるさと村の設置の目的を効果的に達成するため、町長が必要と認める基準

3 町長は、ふるさと村の特性に応じた管理の必要性その他の特別な事情があると認めるときは、前項の申請をすることができる団体を、公共団体若しくは公共的団体又は町が資本金、基本金その他これらに準ずるものの 2 分の 1 以上を出資している法人に限ることができる。

4 前 2 項の規定による指定を受けようとするものは、申請書に事業計画書その他規則で定める書類を添付して、町長に提出しなければならない。

5 ふるさと村の管理を指定管理者に行わせることとした場合における第 8 条の許可及び第 9 条の取消しについては、当該指定管理者が行うものとする。この場合において、同条の規定の適用については、同条中「町長」とあるのは、「指定管理者」とする。

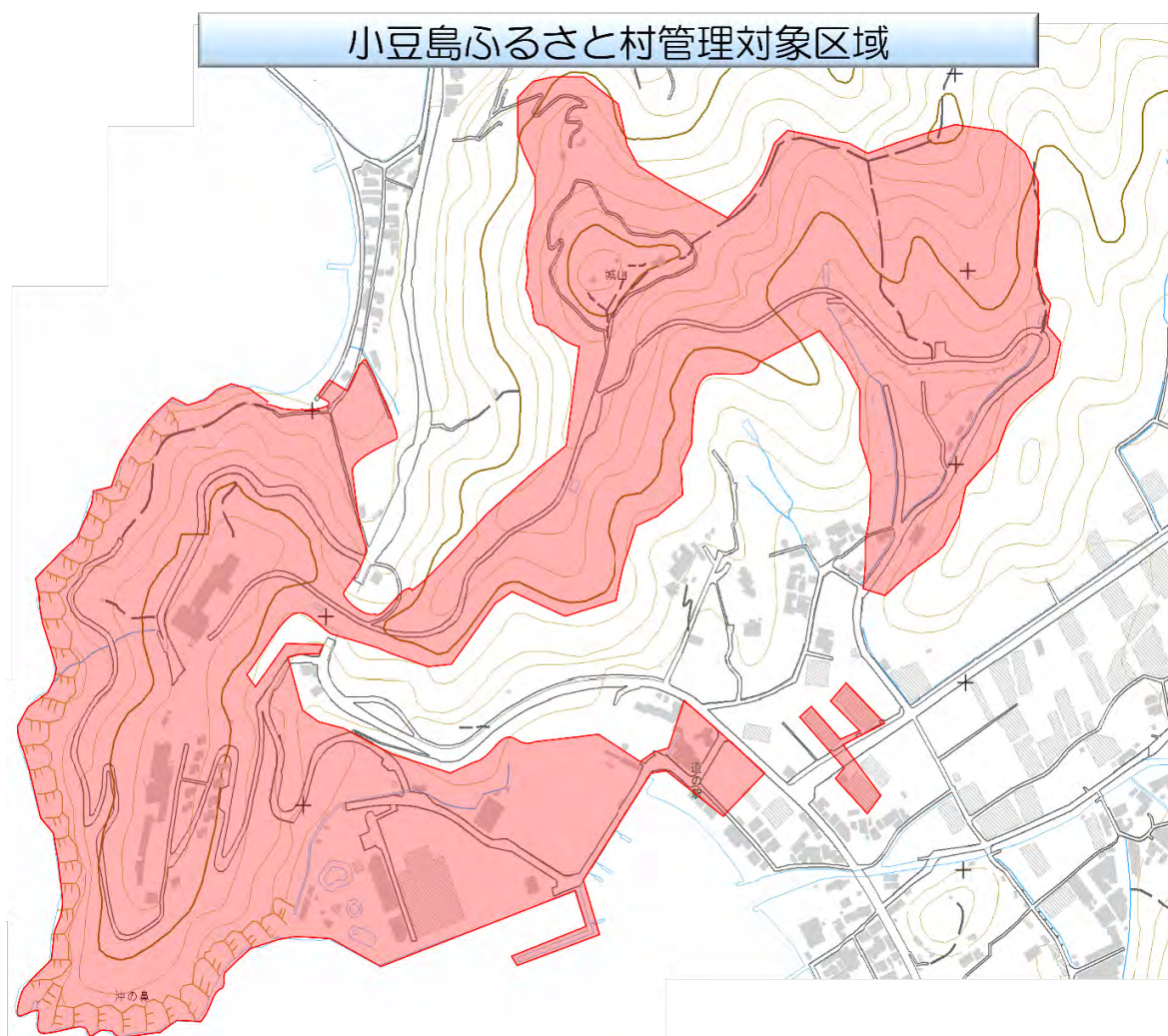
出典：小豆島ふるさと村条例

3) 期間

指定管理期間は5年間であり、現在の事業期間は令和3年4月1日から令和8年3月31日までである。

4) 管理対象区域

小豆島ふるさと村の管理対象区域は以下のとおり。



出典：ふるさと村管理対象区域図

図 6.2-1 管理対象区域

5) 管理対象施設

対象施設は以下のとおり。

表 6.2-1(1) 管理対象施設一覧

施設名	施設内容
総合管理棟	木造平屋建 348.87 m ² 事務室・道の駅受付・喫茶店
地場産品販売所	木造鉄骨建 62.7 m ² 売店
エントランス広場	面積 1,300 m ²
夢想館	ブロック造二階建 342.9 m ² 美術展示室・夢工房
手延そうめん館	鉄骨一部二階建 495.19 m ² 倉庫 31.64 m ²
	実演コーナー・喫茶売店
グラウンド	面積 10,500 m ² 更衣室・倉庫・バックネット・ベンチ
	夜間照明灯 6 基 (1000W×18～24 灯)
体育館	鉄骨コンクリート造 596.65 m ² 倉庫 (イベント用) 78.5 m ²
テニスコート	面積 3,118 m ² 全天候型 4 面 夜間照明付
イベント広場	面積 4,120 m ² 天然芝 ゲートボール 6 面 開閉式屋根 2,990 m ²
オリビアンシアター	ブロック造 51 m ² イベント広場野外ステージ
プロムナード (イベント広場海側)	L=138m W=3.0m
ファミリープール	面積 5,800 m ² ウォータースライダー・流水プール 他 2
プール管理棟	木造平屋建 109 m ² コインロッカー・温水シャワー
ワインハウス	鉄骨木造平屋建 386 m ² 多目的ホール・厨房・コワーキングスペース
駐車場	面積 4,871 m ² 2 カ所 大型 8 台・普通車 128 台収容
遊歩道	L=1,530.5m W=3.0m 探索道 L=667m W=2.8m
休憩園地 (交流センター西側)	面積 2,160 m ² 2 カ所 パーゴラ・ベンチ
釣り場施設	釣り桟橋 L=70m 波止場 L=40m
釣り場管理棟	鉄筋平屋建 145 m ² ロビー・トイレ・艇庫
ふるさとロッジ小豆島	鉄筋コンクリート平屋建 830 m ² 和室 11 室 (身障者用 1 室)
	収容定員 62 名
交流センター	鉄筋コンクリート平屋建 417.16 m ² 収容定員 90 名
	多目的ホール 180 m ² 受付・事務室・湯沸室・トイレほか
ファミリーロッジ	木造平屋一戸建 49.53 m ² ×11 棟 収容定員 66 名 消火栓 1 基
オートキャンプ場	面積 4,573 m ² 23 サイト (トイレ・シャワー完備内 16 サイト)
	トレーラーハウス 2 台 オートキャビン 木造平屋 4 棟
	フリーキャンプ 13 張 管理棟 木造平屋建 156 m ²
	バーベキューハウス 木造平屋建 24 m ² 炊事棟 R C 造 24 m ²
	トイレ (身障者用 1 基) 木造平屋建 45 m ² 防火水槽 40t 1 基
	連絡道新設 L=820m W=5～7.0m 舗装 754m
	駐車場舗装 アスファルト 324 m ² コンクリート 109 m ²

出典：小豆島ふるさと村 事業経過・施設概要 (小豆島町)

表 6.2-2(2) 管理対象施設一覧

施設名	施設内容
国民宿舎小豆島	鉄筋鉄骨コンクリート造 3 階建（一部 4 階）延床面積 2,887.82 m ²
	洋室（3 人用 8 室 3 人用 DX1 室 2 人用 1 室【身障】）宿泊定員 107 名
	和室（8 人用 1 室【松】 4 人用 16 室 3 人用 2 室）
	広間畳（桜 28 菊 28 梅 21 松 15）大会議室（孔雀・扇 175 m ² ）
	ロビー 163.6 m ² 食堂 234.3 m ²
交流広場	整備面積 2,250 m ² あずまや 1 基 外灯 2 基 遊具 2 基
山羊ふれあいハウス	山羊小屋 5 m ² 物置 3 m ² 運動広場 20 m ² (5m×4m)
交流ふれあい農園	パイプハウス 3 棟 1,716 m ² (1 号棟 720 m ² 2 号棟 456 m ² 3 号棟 540 m ²)
	管理棟(鉄骨プレハブ造り)48.6 m ² 屋外便所(大 1 小 1 手洗い 1)
城山公園	面積 2,500 m ² 東屋・トイレ他
污水处理施設	合併処理浄化槽 340 人槽×1 基 250 人槽×1 基 210 人槽×1 基
	75 人槽×1 基 50 人槽×1 基
給電施設	キューピクル 165KW×1 基 155KW×1 基 105KW×1 基
町道改良	L=721m W=5.0m (室生西山線・浜松線・室生北港線)
港湾改良	L=90.5m 大石積護岸(室生北港)
用地取得	面積 88,399 m ² (バス停用地 112 m ²)

出典：小豆島ふるさと村 事業経過・施設概要（小豆島町）

6) 指定管理料

小豆島ふるさと村の管理に関する基本協定書より、現状の指定管理料（上限）は以下のとおり。各年度の指定管理料の額は、小豆島町ふるさと村の管理に関する年度協定書に記載されている。

表 6.2-3 指定管理料

年度	指定管理料の上限額
令和 3 年度	20,000,000円
令和 4 年度	21,200,000円
令和 5 年度	21,200,000円
令和 6 年度	21,200,000円
令和 7 年度	21,200,000円
合 計	104,800,000円

出典：基本協定書（小豆島ふるさと村）

7) 業務概要

主な業務は以下のとおり。

1 植栽管理及び環境整備業務

ふるさと村（国民休養地地域を含む）内の植栽樹木、芝生等の維持管理及び草刈り等環境整備を行う業務。

2 清掃管理業務

ふるさと村内の各施設等の清掃業務。

3 保守点検業務

ふるさと村内の施設・設備及び機械等の専門的な保守点検を行う業務。

4 警備業務

巡回等により危険箇所並びに不審者及び不審物等を発見し、ふるさと村内の安全を確保する業務。

5 日常点検業務

目視点検等により、施設・設備等の日常点検を行う業務。

6 修繕業務

ふるさと村内の施設・設備等の破損、損壊、老朽化等した場合の修繕方法の検討、見積書の徴収、修繕の実施及び修繕データを保存する業務（ただし、修繕の実施及び修繕データを保存する業務については、第5の6の(1)の③で定める実施区分により、町が実施することとなる修繕は除く。）。

7 備品管理業務

ふるさと村の管理に必要な備品について、適切な状態に保持・管理する業務、並びにふるさと村の管理に必要なものとして新たに備品を購入し、適切な状態に保持・管理する業務。

8 帳簿の記帳業務

ふるさと村の管理に係る収入及び支出について、帳簿に記帳する業務。

9 保険加入業務

ふるさと村利用者の事故等に対応するための保険に加入し、事故等が発生した場合に手続を実施する業務。

10 町及び指定管理者の協議・連携業務

(1) 事故報告書及び業務報告を作成、町へ提出する業務並びに指定管理料を町に請求する業務。

(2) 小豆島ふるさと村条例（平成18年小豆島町条例第140号。以下「条例」という。）第8条及び小豆島ふるさと村管理運営規則（平成18年小豆島町規則第90号。以下「規則」という。）第5条に規定する許可等、町の決定権限に属する申請に対して、問い合わせがあった場合の応対及び申請書の提出があった場合の町への送付に関する業務。

(3) 町が業務に必要なため、資料等の提出を求めたときに対応する業務。

11 利用の許可及び取消し等業務

条例第8条及び第9条に基づく利用の許可及び取消しに関する業務。

12 ふるさと村に関する普及宣伝業務

ふるさと村の利用促進に資するための普及宣伝に関する業務。

13 利用料金の収受業務

ふるさと村内施設の利用料金の収受に関する業務。

14 その他

その他この仕様書に定めのない場合で、管理に当たって対応が必要となった場合に実施する業務。

(2) 事業結果

1) 収支結果

令和4年度は経常収益が約3億6000万円、経常費用が約3億5900万円で約100万円の収益があった。

表 6.2-4 収支結果

(税込)

年度	経常収益	経常費用	収支
平成30年度	約4億8000万円	約4億7600万円	約400万円
令和元年度	約4億9300万円	約4億7900万円	約1400万円
令和2年度	約2億4600万円	約2億6600万円	▲約2000万円
令和3年度	約2億5000万円	約2億7600万円	▲約2600万円
令和4年度	約3億6000万円	約3億5900万円	約100万円

出典：一般財団法人 小豆島ふるさと村 理事会議案（平成30年度～令和5年度）

2) 事業体制

事業体制は以下のとおり。全 26 名の職員体制である。

表 6.2-5 事業体制

区 分		役員	職員	臨時	パート	計
理事		1				1
管理部	総務		2			2
	酒類・飲料販売管理					0
	小 計		2	0	0	2
事業部	キャンプ場・ふれあい農園		2		1	3
	施設管理		1			1
	イベント・体験		1			1
	喫茶・売店・施設受付・夢想館		3		2	5
	小 計		7	0	3	10
宿泊部	ふるさと荘・ファミリーロッジ		1			1
	国民宿舎「小豆島」		2	4	1	7
	小 計		3	4	1	8
料飲課	ふるさと荘・ファミリーロッジ					0
	国民宿舎「小豆島」		4		1	5
	小 計		4	0	1	5
合計		1	16	4	5	26

※R5 年 7 月時点

出典：小豆島ふるさと村 組織図

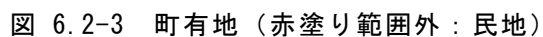
3) 自主事業

現在の指定管理者である（一財）小豆島ふるさと村は、指定管理事業の中で自主事業として、以下事業を実施している。

- ・ふるさと村（道の駅の売店・喫茶など）
- ・国民宿舎小豆島（一部）
- ・ロッジ（一部）
- ・交流ふれあい農園
- ・プール（一部）
- ・キャンプ場（一部）
- ・体験
- ・酒類販売（売店等での酒類販売等）

出典：小豆島ふるさと村正味財産増減計算書より整理

本事業における事業対象区域は、現指定管理事業の管理対象区域を見直し、下図のとおり設定した（125,630 m²）。なお、事業対象区域内には民地を含んでおり、事業実施にあたっては地権者との協議調整及び合意形成が必要となる。



6.2.3 事業対象施設概要

本事業における対象施設の概要を以下に示す。

(1) 宿泊ゾーン

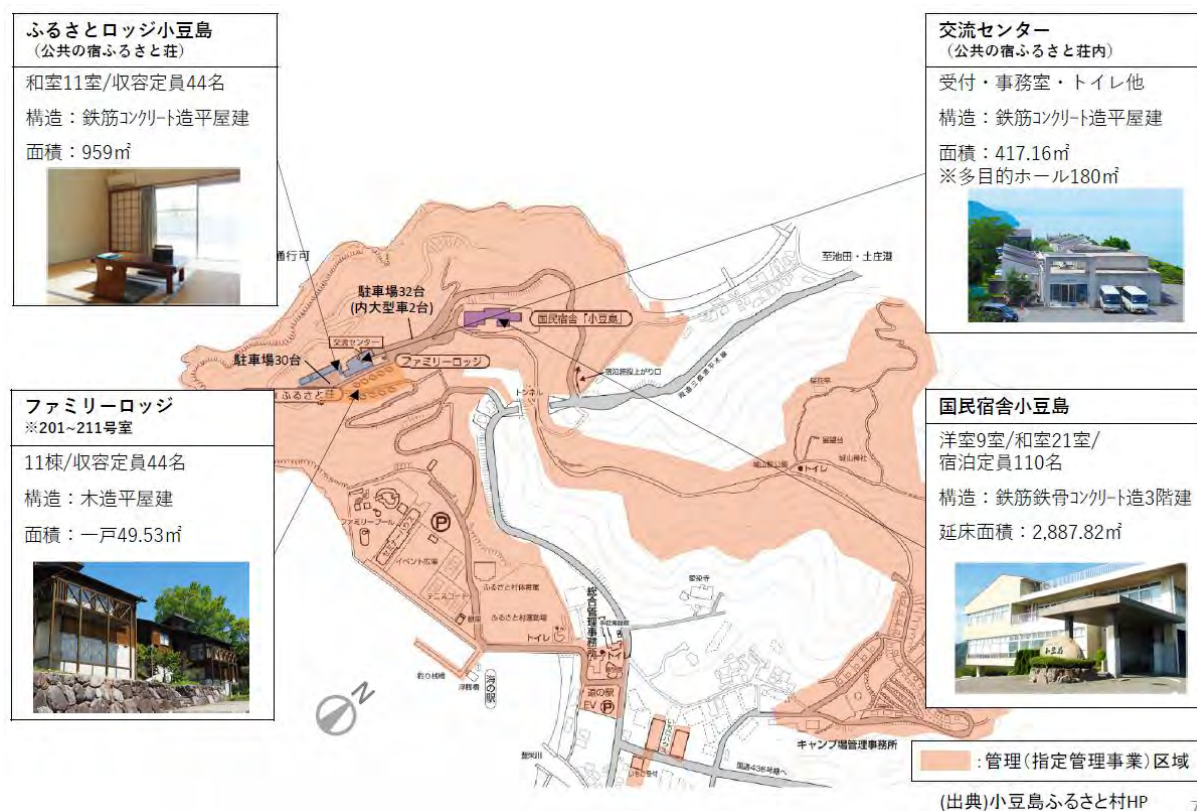


図 6.2-4 宿泊ゾーンの施設概要

(2) 体験・滞在ゾーン



図 6.2-5 体験・滞在ゾーンの施設概要

(3) 道の駅・海の駅ゾーン

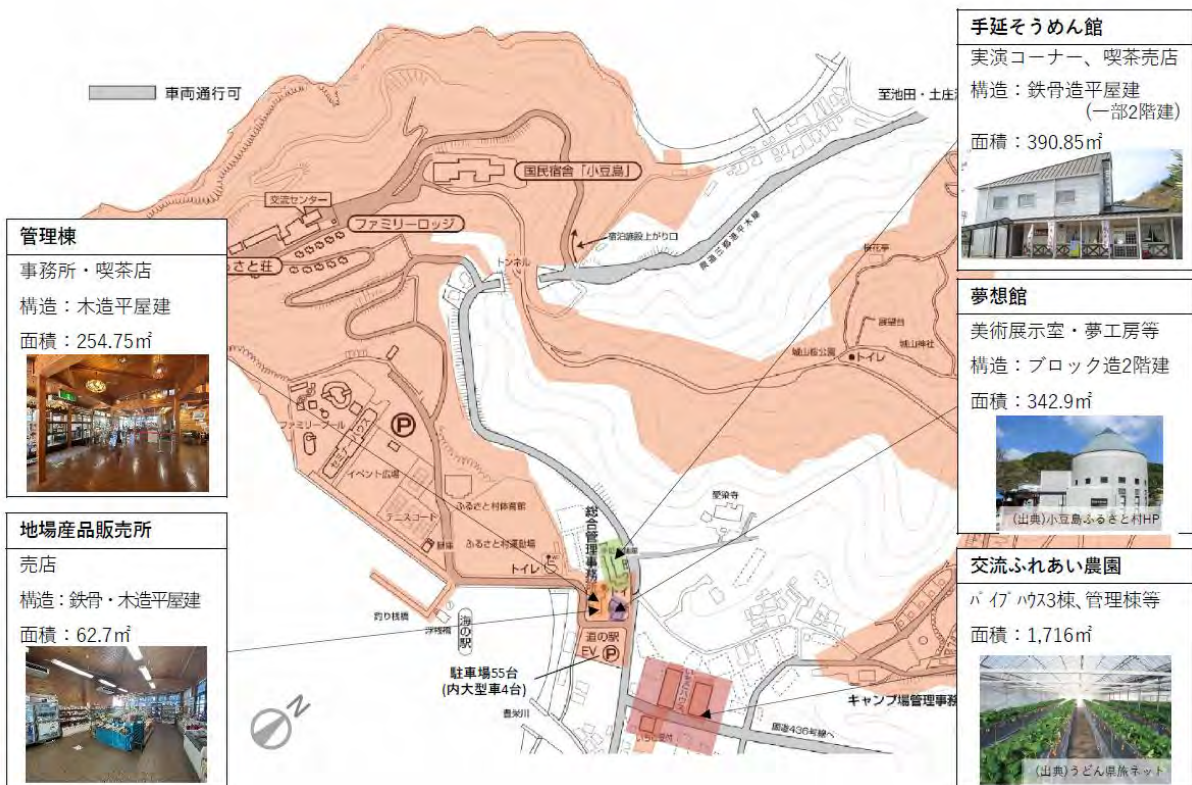


図 6.2-6 道の駅・海の駅ゾーンの施設概要

[illegible]

図 6.2-7 キャンプゾーンの施設概要

6.3 想定される事業スキーム

小豆島ふるさと村内の各施設は老朽化が進んでいること、施設形態・機能などが時代のニーズに合っていないこと等を踏まえ、単なる施設の改修・補修だけではなく、全面的なリニューアルを想定した。

民間活力の導入にあたっては、必ずしも現状の指定管理事業（指定管理料：約 2,120 万円/年、経常収益：約 25,000 万円/年（R3 年度））の内容及び範囲にはこだわらず、離島としてのハンディキャップを克服し、民間事業者の意向を尊重した官民連携事業を目指すこととした。

また、官民連携による事業推進にあたり、全体を一体的ではなく、民間事業者の参入意向の高いゾーンやエリアから順次、事業化に着手することも想定した。

6.3.1 課題と想定手法

ゾーン毎の課題と想定される手法は以下のとおり。

表 6.3-1 ゾーン毎の課題と想定手法

	宿泊ゾーン	体験・滞在ゾーン	道の駅・海の駅ゾーン	キャンプゾーン
課題	- 施設の老朽化 - 用地協議 - 急傾斜地における事業展開 - 隣接民地調整 - 既存施設の解体撤去	- 施設の老朽化 - 機能不全 - 活用の多様化 - 用地協議 - 既存施設の解体撤去	- 施設の老朽化 - 拠点機能の拡充・強化 - 地場産業との連携 - 現状機能の代替措置 - 既存施設の解体撤去	- 機能の強化 - 活用の多様化 - 他ゾーンとの連携
想定手法	事業用定期借地権 PFI(BTO・RO) BT+コンセッション 指定管理者制度	DB・DBO PFI(BTO・RO) 指定管理者制度	DB・DBO PFI(BTO・RO) 指定管理者制度	PFI(RO) 指定管理者制度

6.3.2 想定される事業スキームパターン

想定される事業スキームパターンは以下の4パターンを想定した。

(1) 全体一体型

小豆島ふるさと村全体を一括で再整備（管理運営含む）するスキームとして、以下のとおり整理した。

小豆島ふるさと村には多様な施設及び業態があるが、ある程度の一体感が必要である。全体を一括で設計・建設から管理運営できる事業者が参入できれば、全体整備基本計画に基づく統一したコンセプト及び整備水準を確保した小豆島ふるさと村を創出することが可能である。

表 6.3-2 参入イメージ（全体一体型）

ゾーン 事業段階	宿泊ゾーン	体験・滞在 ゾーン	道の駅・海の駅 ゾーン	キャンプゾーン
設計	事業①			
建設				
維持管理				
運営				
全体マネジメント				

(2) 宿泊分離型

宿泊ゾーンとその他ゾーンで分けて再整備（管理運営含む）するスキームとして、以下のとおり整理した。

宿泊ゾーンには施設全体の高付加価値化に資する高級志向の宿泊施設を導入する方針としており、専門性・ノウハウ等が求められることから、そのゾーンだけを切り離して再整備（管理運営含む）することが効率的かつ現実的であると考えられる。

表 6.3-3 参入イメージ（宿泊分離型）

ゾーン 事業段階	宿泊ゾーン	体験・滞在 ゾーン	道の駅・海の駅 ゾーン	キャンプゾーン
設計	事業①	事業②		
建設				
維持管理				
運営				
全体マネジメント				

(3) 個別型（ゾーン毎）

ゾーン毎（宿泊ゾーン、体験・滞在ゾーン、道の駅・海の駅ゾーン、キャンプゾーン）に分けて再整備（管理運営含む）するスキームとして、以下のとおり整理した。

各ゾーンは異なる性質を持つことから、それぞれの業態を主とする事業者が参入することにより、ゾーンの特徴を活かした再整備（管理運営含む）が可能であると考えられる。

表 6.3-4 参入イメージ（個別型（ゾーン毎））

ゾーン 事業段階	宿泊ゾーン	体験・滞在 ゾーン	道の駅・海の駅 ゾーン	キャンプゾーン
設計	事業①	事業②	事業③	事業④
建設				
維持管理				
運営				
全体マネジメント				

(4) 機能型（エリア毎）

ゾーンよりさらに区分されたエリア毎に分けて再整備（管理運営含む）するスキームとして、以下のとおり整理した。

各施設の機能ごとに再整備（管理運営含む）するため、各事業者の得意分野を活かすことができ、また事業者も参入しやすいことが考えられる。

表 6.3-5 参入イメージ（機能型（エリア毎））

ゾーン 事業段階	宿泊ゾーン		体験・滞在 ゾーン		道の駅・海の駅 ゾーン		キャンプゾーン
設計	事業①	事業②	事業③	事業④	事業⑤	事業⑥	事業⑦
建設							
維持管理							
運営							
全体マネジメント							

なお、再整備後も小豆島ふるさと村として一体的（連携含む）な運営により全体整備基本計画に基づく統一したコンセプト及び整備水準の実現を図ることが必要であるため、ゾーン（又はエリア）毎に官民連携手法を導入した場合（パターン②③④）にも、全体を包括した一体的なエリアマネジメントの観点が必要であると考えられる。

6.4 類似事例の整理

6.4.1 事例抽出の観点

本事業の参考となり得る官民連携による事業実施事例について、以下の2つの分類・視点ごとに抽出した。

拠点整備：各施設の類似事例、管理運営形態の類似事例

面的整備：各施設や機能の一部または全体を一体的に整備した事業の類似事例

6.4.2 事例整理

整理した事例は以下のとおり。次頁以降に詳細を整理する。

表 6.4-1 類似事例一覧

分類	事例名	手法	概要
(1) 拠点整備			
道の駅	道の駅伊豆ゲートウェイ函南	PFI (BT0) + 指定管理	道の駅及び展望歩道橋の整備・運営を PFI で実施、民間事業者のノウハウを十分活用した効率的かつ効果的な施設の整備・運営
道の駅	道の駅いぶすき	PFI (BT0) + 自主運営	複数施設のうち道の駅施設及び都市公園・駐車場施設を公共、地域交流拠点を民間の資金で整備・運営
産業拠点	シーフードマーケット UMIKARA (高浜漁港再整備事業)	従来方式	老朽化に伴う漁港の改修及び 6 次産業施設を新設
産業拠点	OISO CONNECT (大磯港賑わい交流施設整備事業)	設計提案型指定管理者制度	周遊型観光拠点施設の整備及び老朽化した漁業施設の建替を目的とし、商業と漁業が複合した「賑わい交流施設」を整備
宿泊施設	ONOMICHI U2	目的外使用許可	県が所有、市が管理している海運倉庫を利活用するプロジェクトにおいて、目的外使用許可を使い複合施設に転用を提案
(2) 面的整備			
—	オガールプロジェクト	事業用定期借地権	財政難により未利用であった町有地に、公民連携によるまちづくりを実施。官民複合施設の整備から、公共・商業・医療・子育て支援・スポーツ・ホテル等の多様な都市機能を集積
—	船場駅前地区まちづくり拠点施設事業	PFI (BT0) + 定期借地 + 指定管理	文化ホール、生涯学習センター、図書館、駐車場、デッキ、駐輪場等の各種公共施設を整備・運営
—	和光市広沢複合施設整備・運営事業	北：PFI (BT0)、指定管理 南・東：BT、指定管理（民間収益施設は定期借地）	3 つのエリアにおいて、PFI (BT0) または BT 方式等を採用、公共施設及び民間収益施設を整備の上、一部の公共施設及び民間収益施設を一体的に運営
—	八木駅南市有地活用事業	PFI-BT0 方式 + 指定管理	分庁舎と観光施設（宿泊・コンベンション・飲食物販等）の複合施設の整備～運営を PFI (BT0) 方式で実施。宿泊・飲食物販等施設は市が整備し民間事業者に賃貸、民間事業者が独立採算で運営。コンベンション施設は指定管理者制度を導入。

(1) 拠点整備事例

1) 道の駅伊豆ゲートウェイ函南

交通安全、広域情報発信、観光振興・地域活性化、防災拠点の各機能を兼ね備えた「道の駅」を整備。また、町は別事業として、防災拠点機能の強化と狩野川の水辺空間を活かした交流拠点の形成を目的に「道の駅」計画地に隣接して「川の駅」を整備。

供用開始年	2017 年 5 月
地方公共団体	函南町
面積	敷地面積：約 13,280 m ² 延床面積：1,483.65 m ² （道の駅） 208 m ² （南側防災倉庫）
事業手法	PFI-BTO 方式＋指定管理者制度
事業期間	2015 年 11 月～2032 年 1 月（約 16 年 5 か月）
施設	観光・交通案内、物産販売所、飲食・物販店舗、イベント広場、展望テラス
管理運営／事業費	整備費 14.6 億円 維持管理運営費 9.0 億円 ■ 事業費調達方法 国庫補助 1.7 億円、起債 2.2 億円 一般財源 2.500 万円
特徴	- 施設の性質や用途から、計画、設計・建設、維持管理・運営に民間が関わった方が良い、という考えから PFI を選択。また、単年度の支出を抑える効果も期待された。 - 事業規模が小さいため、PFI では不調となる懸念があった。そこで、国交省の補助を活用して実施した企業への意向聴取を踏まえ、十分な準備期間を確保し、事業者の応募意欲を高めるために、公募前に関連情報を開示する説明会を実施した。なお、説明会の場で各社のマッチングが図られたこともあり、競争性のある公募となった。 - 運営段階では、庁内の関係部課長で業績監視委員会を組織。町の要求水準や利用者・売上の状況、地域貢献のための取組み等について、SPC の履行確認や意見交換を行い、施設の利便性や魅力度を向上させる努力をしている。

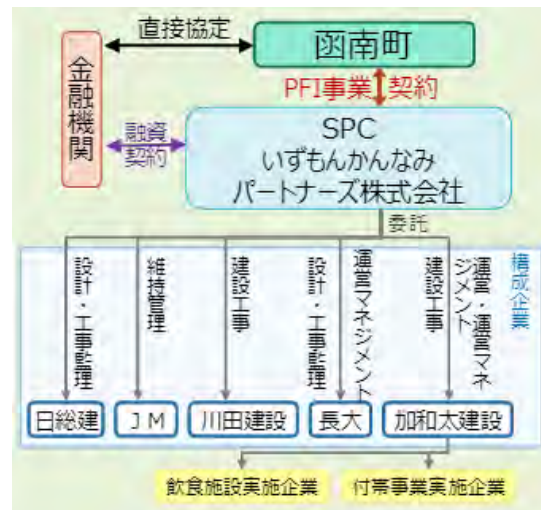


図 6.4-1 事業スキームイメージ

出典：国土交通省 PPP/PFI 事例集

2) 道の駅いぶすき

複数施設からなる道の駅いぶすきのうち、地域交流施設および道の駅の一部を維持管理業務について PFI 手法を導入。

供用開始年	平成 16 年 10 月 1 日
地方公共団体	指宿市（鹿児島県）
面積	道の駅いぶすき 全体面積 14,600 m ²
事業手法	PFI（BT0）方式
事業期間	約 16 年間
施設	地域交流施設（延べ床面積 809 m ² ） 都市公園（敷地面積 12,000 m ² ） 道の駅（敷地面積 4,000 m ² ）
管理運営／事業費	ミックス型：サービス対価＋独立採算 地域交流施設：総事業費 364,904 千円（落札額） ※地域交流施設の事業費：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）

特徴

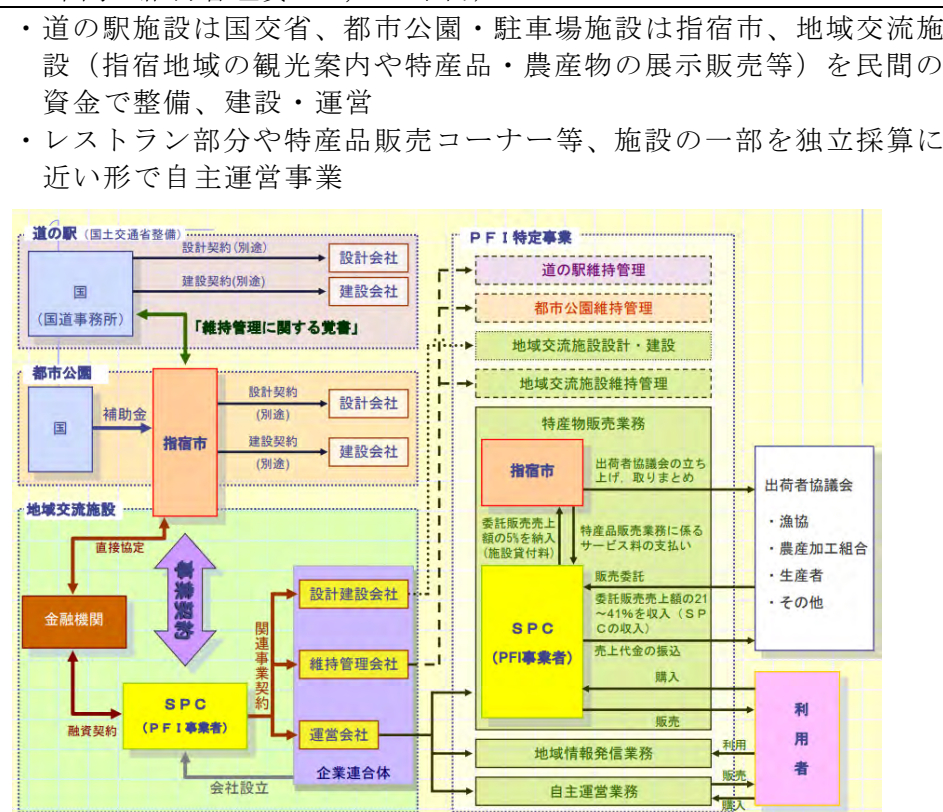


図 6.4-2 事業スキームイメージ

出典：指宿市における PFI 事業導入事例

3)シーフードマーケット UMIKARA（高浜漁港再整備事業）

高浜漁港の老朽化に伴い、漁港の改修及び6次産業施設を新設。

供用開始年	令和3年
地方公共団体	福井県高浜町
面積	敷地面積：1865.07 m ²
事業手法	従来方式
事業期間	—
施設	シーフードマーケット UMIKARA（延床面積 1590.89 m ² ） 漁具倉庫、鮮度保持施設 出荷選別施設、臨海道路 衛生管理型荷捌き施設（漁協事務所）
管理運営／事業費	総事業費 2,482,864,000 円 国 754,737,000 円 ※農山+浜活+競争力+電源 福井県 251,347,000 円 ※浜活・競争力・周遊滞在 高浜町 1,058,442,000 円 ※補助残+対象外+高浜町単独分 漁協 418,338,000 円 ※漁協事業主体負担分+消費税分
特徴	・シーフードマーケットの入込数 278,465 人、年商 200,275 千円 ・高浜町にある高浜漁港では、①施設の老朽化による高付加価値化の限界がある（漁協本所、市場が老朽化著しく、鮮度管理が困難である、不効率な分散した出荷体制である）、②漁獲変動が大きいこと、③6次産業システムの未形成などの課題があった。 ・施設は「海の百貨店」をコンセプトとし、グッドデザイン賞を受賞。周辺の塩土地区の漁具倉庫が立ち並ぶ魅力的な街並みとの調和を考慮した外観デザインとしている。

出典：第20回全国漁港漁場整備技術研究発表会

（高浜町における海辺の賑わい創出～まちづくりと漁港の有効活用“海の6次産業化”～）

4) OISO CONNECT（大磯港賑わい交流施設整備事業）

港への賑わい交流施設整備により、交流人口の増加や農水産物等の販路拡大を実現するとともに、エリア全体の集客力を向上した。

町の周遊型観光の拠点となる施設の整備及び老朽化した漁業施設の建て替えを目的とし、商業施設と漁業施設が複合した「賑わい交流施設」の整備を行った事業。商業施設は町による指定管理、漁業施設（水揚げ場、直売所等）は漁協による管理運営で実施。

供用開始年	2021 年 4 月
地方公共団体	大磯町
面積	延床面積：1131.77 m ²
事業手法	設計提案型指定管理者制度
事業期間	2020.4～2025.3(指定管理期間は5年間)
施設	主構造/階数：RC 造/地上 2 階 施設：地域交流施設、地域農水産物等物品販売施設、飲食提供施設、管理事務所、トイレ、共用部、倉庫
管理運営／事業費	総工費約 3 億 5000 万円 ■事業費調達方法 社会資本整備総合交付金約 74 百万円 水産業強化支援事業補助金約 48 百万円 自治基盤強化総合補助金(県)約 11 百万円 漁協負担金約 48 百万円、起債約 100 百万円、一般財源約 68 百万円
特徴	・事業化のきっかけは、神奈川県「新たな観光の核づくり認定事業」（横浜、鎌倉、箱根に次ぐ神奈川第 4 の観光都市創造プロジェクト）に大磯町が採択されたこと。採択後に「新たな観光の核づくり基本計画」という観光計画が策定され、本事業の事業化が推進された。 ・町で初めての「設計提案型指定管理者制度」を導入し、設計段階から、漁協、町、指定管理者の 3 者で協議し、限られた予算で 3 者にとってベストな施設を計画しようと尽力した。3 者の調整は労力もかかったが、これにより満足度の高い施設となった。 ・大磯港活性化整備計画に基づく大磯港全体のハード整備が完了したため、今後はソフト面に注力した事業が計画されている。

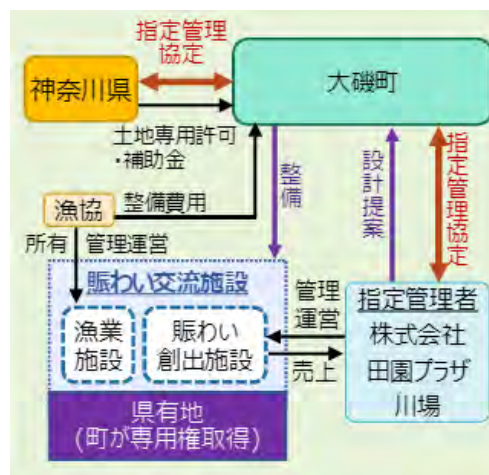
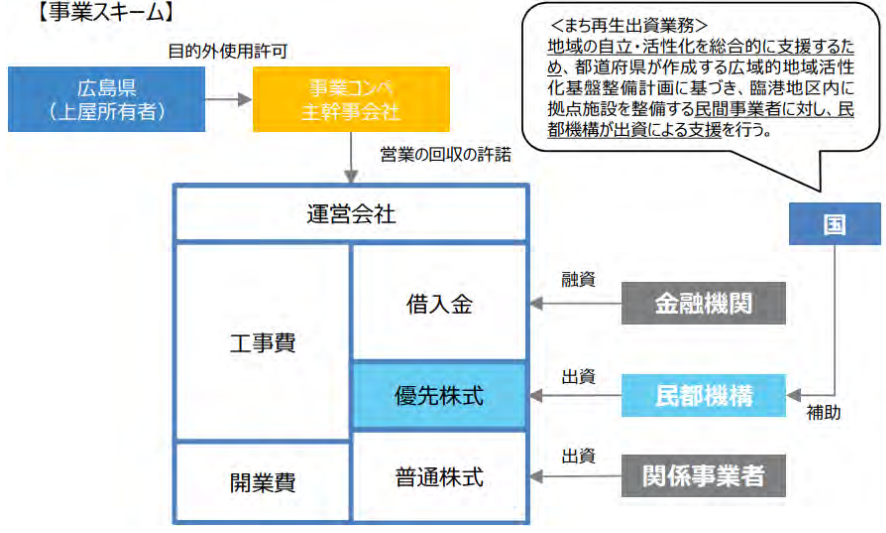


図 6.4-3 事業スキームイメージ

出典：国土交通省 PPP/PFI 事例集

5) ONOMICHI U2

県が所有し、市が管理を委託されている海運倉庫を利活用する公民連携プロジェクトで、プロポーザルに共同で応募した設計者と企画・運営者が複合施設に転用を提案。

供用開始年	2014 年 3 月
地方公共団体	尾道市
面積	敷地面積： 5,247 m ² 延床面積： 2,693 m ²
事業手法	港湾施設の目的外使用許可（県・市→民間事業者）
事業期間	サービス提供期間：5 年間
施設	ホテル、ショップ、レストラン・カフェ、バー、ベーカリー
管理運営／事業費	—
特徴	・ 築 70 年を超える県営上屋を「ONOMICHI U2」と名付け、複合施設（レストラン、セレクトショップ、ホテル等）へ改築 ・ 地域の観光資源であるしまなみ街道を意識したサイクリスト向けの機能を導入すると同時に、地域の住民に日常的に使われる機能や地場産業を活用したテナントの誘致を実現 ・ 「集客や地域経済の活性化，瀬戸内ブランドの形成などに寄与する拠点」となることを要件に特定の用途指定のない自由度の高い公募を実施。 ・ 前例のない新規事業で事業採算性が見通しづらく、土地建物が県所有で不動産を担保にした融資が困難な中、民間企業の出資とあわせ、国が補助する民都機構の出資制度を活用することで、事業の立上げ支援。 【事業スキーム】  図 6.4-4 事業スキームイメージ

出典：国土交通省

(2) 面的整備事例

1) オガールプロジェクト

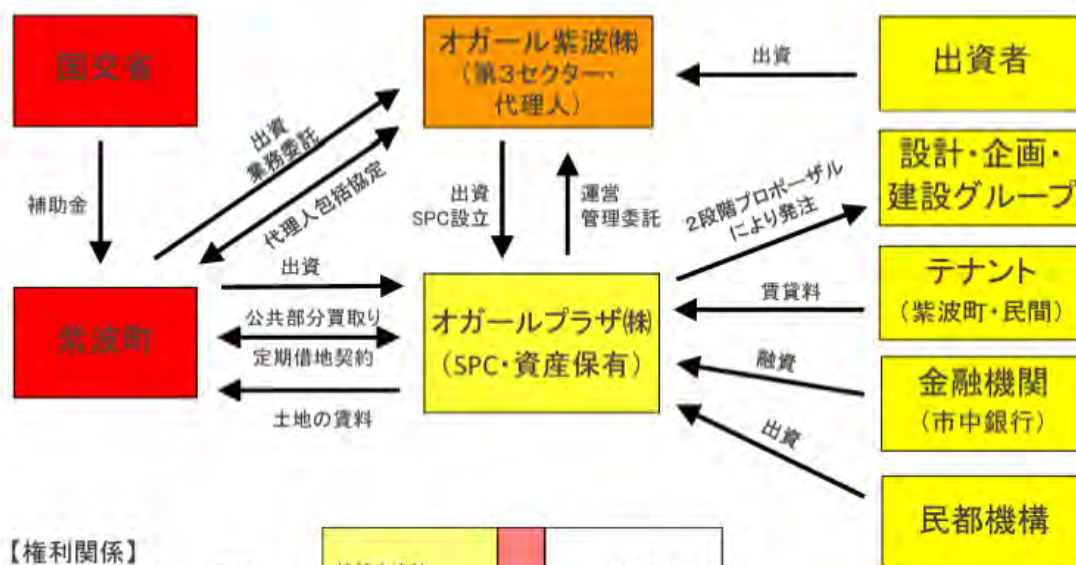
町の財政難により未利用となっていた紫波中央駅前の町有地について、公民連携によるまちづくりを実施し、官民複合施設「オガールプラザ」の整備を皮切りに、公共・商業・医療・子育て支援・スポーツ・ホテル等の多様な都市機能を集積。

第3セクターのまちづくり会社が町の代理人となってテナント需要調査を実施し、継続的に運営可能な規模で施設整備を行うことで、持続可能なまちの拠点を形成した。

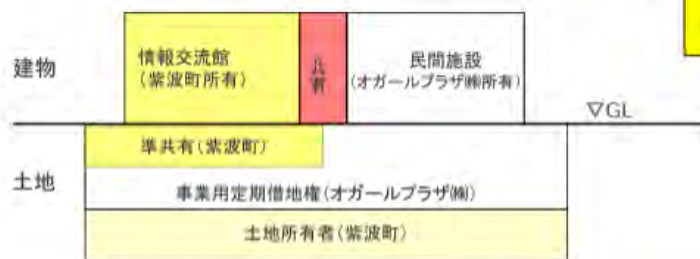
供用開始年	2011年～2017年
地方公共団体	岩手県紫波町
面積	約 5,640 m ² (延床面積：約 5,822 m ²)
事業手法	・まちづくり会社「オガール紫波㈱」が設立、翌年に地元企業と連携し第3セクターを組成→まちづくり会社「オガール紫波㈱」が SPC (オガールプラザ㈱) を設立し事業実施。 ・SPC が町有地を事業用定期借地契約により賃借し、官民複合施設「オガールプラザ」を整備
事業期間	—
施設	公共施設：図書館、地域交流センター 民間施設：産直マルシェ、飲食店、クリニック等
管理運営／事業費	・SPC において MINTO 機構のまち再生出資や地元銀行からのノンリコースローンにより建設運営資金を確保 ・SPC は竣工と同時に公共施設部分（図書館、地域交流センター）を紫波町へ売却するスキームにより、事業費の一部を回収。 ・民間施設部分の管理・運営はオガール紫波㈱に委託し、賃料週により民間借入金の返済や出資者への配当等を実施
特徴	・平成 10 年に町が駅前の約 100ha の土地を取得したが、財政難等により多くの部分が未利用のままであった。 ・町役場の老朽化や図書館新設要望等もあり、平成 16 年に「持続的に自立できる紫波町行財政計画」を策定 <u>自治体（紫波町）</u> ・町が所有する未利用地を有効活用し、公民連携による町と民間事業者との適切なリスク分担のもと、民間活力を活用して多様な都市機能を集積することで、財政負担が軽減 <u>民間事業者</u> ・MINTO 機構のまち再生出資により、政府組織が事業に絡むことで、議会や地域金融機関から信用を得て業務をスムーズに進行

出典：地方創生に資する不動産流動化・証券化事例集（H30／内閣府・国土交通省）をもとに作成

オガールプラザ(官民複合施設)の事業ストラクチャー



【権利関係】



- ※1 公共施設敷地の未利用部分を民間に貸し付け、官民合築施設とする。
 ※2 官民の所有部分をそれぞれが運営維持管理する。共有部は専有面積割合で維持管理費を負担する。

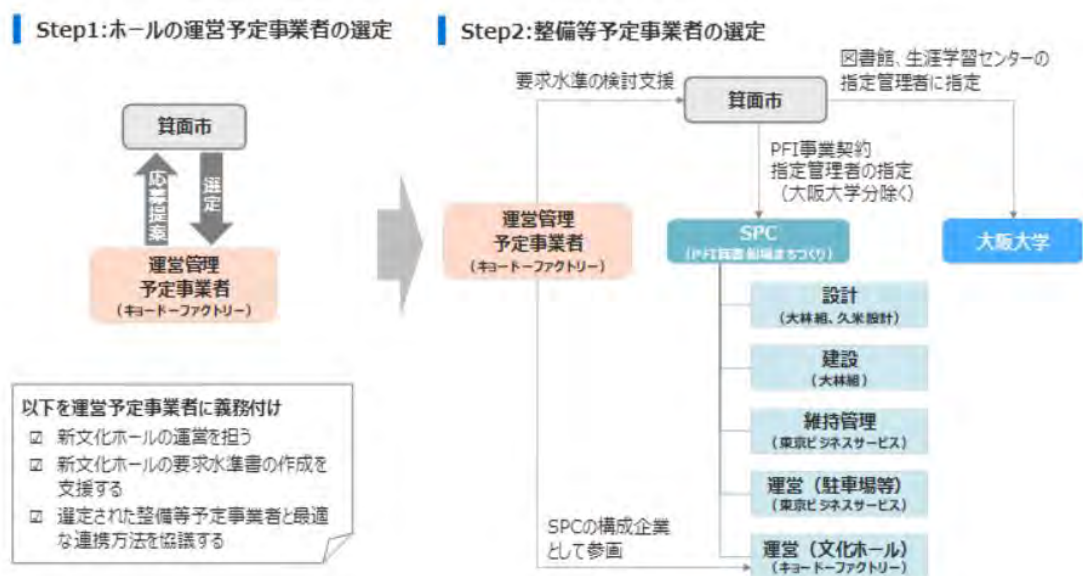
出典：国土交通省

図 6.4-5 事業スキーム、権利関係図

2) 船場駅前地区まちづくり拠点施設

北大阪急行電鉄・箕面船場駅前に、文化ホール、生涯学習センター、図書館、駐車場、デッキ、駐輪場等の各種公共施設を整備・運営する事業。

供用開始年		2021 年
地方自治体		箕面市
面積		約 0.81ha
事業手法		PFI（BT0 方式）＋定期借地＋指定管理
施設		文化ホール、生涯学習センター・図書館 地下駐車場、付帯施設、共通設備
指定管理	業務内容	施設整備業務，維持管理運営業務，施設運営業務
	権限	使用許可権限，利用料金制
	事業期間	約 14 年間（工事期間 1 年間を除く 15 年間）
	その他	ネーミングライツの積極的な導入を図る
管理運営／事業費		利用料金収入などによる独立採算
特徴		・文化ホールの管理運営を担う運営管理予定事業者を先行して市が選定していること（サービスプロバイダー方式） ・その後に施設全体の整備と維持管理を担う整備等予定事業者を募集。さらにその後、両者が同事業を一体的に実施する SPC を設立するという事業スキームである



出典：箕面市公募資料

図 6.4-6 事業スキームイメージ

3) 和光市広沢複合施設整備・運営事業

子育て支援サービスを中心とした施設を集約・複合化し、官庁街に新たなにぎわいを創出した。北、南、東の3つのエリアにおいて、PFI(BTO)またはBT方式等を採用し、既存施設の解体、公共施設及び民間収益施設を整備の上、一部の公共施設及び民間収益施設を一体的に運営する。

供用開始年	2021年12月
地方公共団体	埼玉県和光市
面積	—
事業手法	北エリア：PFI-BTO、指定管理 南・東エリア：BT、指定管理（民間収益施設は定期借地）
事業期間	2019年3月～2041年3月末（22年間）
施設	北エリア：公共施設（総合児童センター、市民プール）、民間収益施設（温浴施設／駐車場／診療所等） 南エリア：公共施設（保健センター）、民間施設（認定こども園、児童発達支援センター） 東エリア：公共施設（学童クラブ、防災備蓄倉庫）
管理運営／事業費	整備費：約31.4億円／運営費：約26.0億円
特徴	・担当部署が多い複合施設であったため、庁内全体への早期情報提供や意見募集を実施。プロジェクトチームの活用により関係課の迅速な意思疎通を図った。 ・広く市民の意見を聞くためワークショップを実施し、そこで出された意見を基にアンケートを作成。市民への無作為抽出や学校配布によりサイレントマジョリティの声を広く集めた。 ・民間事業者等の強みやノウハウの活用を目的とし、本事業の基本理念に賛同し、参加を検討している地元企業、NPO、ソーシャルビジネス事業者等を「コレクティブインパクト・リスト」として募集しリスト化。また、事業者選定の審査基準として、当該リストの活用を評価。これらにより、代表企業がリスト掲載者と連絡を取り、課題解決に最適な地元企業・団体を優先的に活用。 ・関東／北陸ブロックにおける官民連携事業の推進のための地域協議会支援等業務において、産官学による意見交換会を実施、多くのヒントを得た。

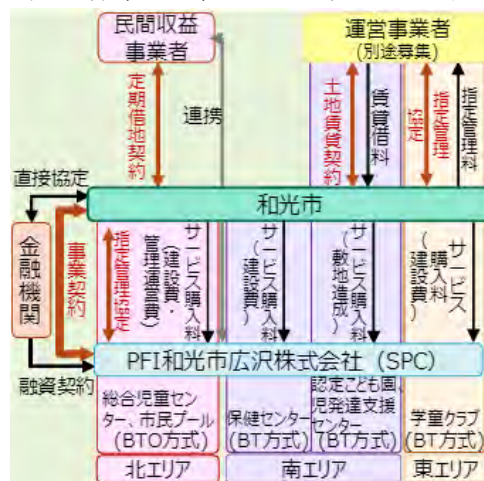


図 6.4-7 事業スキームイメージ

出典：国土交通省 PPP/PFI 事例集

4) 八木駅南私有地活用事業

駅前に分庁舎とホテル等の複合施設を整備し、市民利便性の向上とにぎわい創出を実現した。分庁舎と観光施設の複合施設の整備・維持管理・運営を PFI-BT0 方式で実施。

分庁舎を整備し市民の利便性の向上を図るとともに、観光の拠点として宿泊施設等の観光施設を整備し、中南和地域の広域観光拠点としてふさわしい都市機能の形成を図る。

供用開始年	2018 年 2 月
地方公共団体	奈良県橿原市
面積	敷地面積：3,794.76 m ² 延床面積：15,720.85 m ² （うち庁舎 7,663.74 m ² ）
事業手法	PFI-BT0 方式＋指定管理者制度
事業期間	2015 年 4 月～2038 年 3 月（23 年間）
施設	庁舎、観光施設（宿泊・コンベンション・展望・飲食物販・観光振興支援施設）等
管理運営／事業費	設計・建設：約 67 億円（税込・金利含む） 維持管理・運営費：約 30 億円（税込） 事業者からの賃料：4.6 千万円/年 ■事業費調達方法 施設整備費：一般財源（うち起債適用分約 21 億円） 維持管理・運営費：一般財源（20 年間均等払）
特徴	・官民間で多段階のコミュニケーションを実施（事業化検討業務でホテル運営事業者へのアンケート、公募型意見聴取、市長によるホテル運営事業者に対するトップセールス、実施方針公表・公募要項公表後における個別対話の実施等） ・上記官民コミュニケーションの結果、民間事業者が施設整備も含めて独立採算型でホテルを事業化することは困難と判断されたため、公共施設等である観光施設に宿泊施設、飲食物販等施設等を含め、公共負担で施設整備を行い、市と事業者で定期建物賃貸借契約を締結し、事業者に観光施設を賃貸することとした。これにより、宿泊施設事業の事業化の可能性が高まった。 ・宿泊施設運営事業者等への事業性の配慮：宿泊施設部分等については、市場環境の変化、経済情勢の変動により 3 年ごとの賃料見直し協議が可能となっており、20 年間の長期運営への配慮を実施。 ・その他：職員・議員の理解向上のため、内閣府の専門家派遣制度を利用し、官民連携についてのレクチャーを受けた。

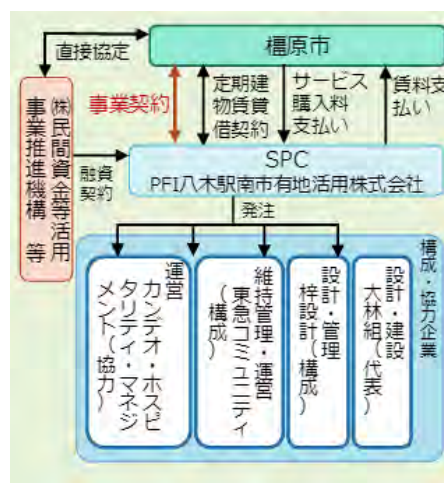


図 6.4-8 事業スキームイメージ

出典：国土交通省 PPP/PFI 事例集

6.4.3 事例からみる観点の整理

以上より、各事例のポイントとして、当該事業への参考となる観点を以下に整理した。

表 6.4-2 各事例の参考となる観点

分類	事例名	参考となるゾーン・施設	参考となる観点
①拠点整備			
道の駅	道の駅伊豆 ゲートウェイ 函南	道の駅・海の駅 ゾーン 道の駅	【事業の進め方】 ・事業規模が小さいため国交省の補助金を活用し事業者への意向聴取を実施。十分な準備期間を設け公募前に関連情報を開示する説明会を実施。
道の駅	道の駅いぶ すき	道の駅・海の駅 ゾーン 道の駅	【事業スキーム】 ・複数施設のうち収益性の低い施設については行政が管理することで、行政と民間の役割を分担。
産業 拠点	シーフード マーケット UMIKARA（高 浜漁港再整 備事業）	道の駅・海の駅 ゾーン 水産加工場	【事業の進め方】 ・漁港の改修とともに6次産業施設を横に新設。多品種で新鮮な魚介類を使った惣菜や加工品を製造・販売。
産業 拠点	OISO CONNECT （大磯港賑 わい交流施 設整備事業）	道の駅・海の駅 ゾーン 水産加工場 海の駅	【事業スキーム】 ・設計提案型指定管理者制度を導入。設計段階から民間のノウハウを導入することで運営を前提とした施設となり、利用者サービスが向上。
宿泊 施設	ONOMICHI U2	宿泊ゾーン 宿泊施設	【事業の進め方】 ・企画競争にあたっては運営のみならず設計についても一体で提案を求めることで、運営者の目線になった施設デザインを想定。
②面的整備			
全体	オガールブ プロジェクト	小豆島ふるさと 村全体	【事業の進め方】 ・テナント需要の調査・誘致を行い、開業時には入居率を100%として必要な床面積を逆算して建築したことにより事業リスクを低減。これにより地域のブランド価値を高め、より好条件での開発資金の調達が可能に。
全体	船場駅前地区 まちづくり 拠点施設事業	小豆島ふるさと 村全体	【事業スキーム】 ・運営管理予定事業者を先行して選定するサービスプロバイダー方式を採用し、運営者の要求水準を設計、施工に反映することが可能。また、運営事業者の選定を切り離すことで、運営事業者の質を確保し、より企画力・運営力のある運営者を選定可能に。
全体	和光市広沢 複合施設整 備・運営事業	ふるさと村全 体	【事業の進め方】 ・参加を検討している地元企業、NPO等を募集しリスト化。代表企業がリスト掲載者と連絡を取り、最適な地元企業・団体を優先的に活用することを可能とした。
全体	八木駅南市 有地活用事 業	公共施設＋宿 泊施設	【事業スキーム】 ・民間事業者が施設整備も含めて独立採算型でホテルを事業化することは困難と判断されたため、公共施設である観光施設に宿泊施設、飲食物販等施設等を含め、公共負担で施設整備を行い、市と事業者で定期建物賃貸借契約を締結し、事業者観光施設を賃貸することにより民間事業者の事業リスクを分担。

6.5 想定される事業手法の整理

6.5.1 想定される事業手法

主な PPP／PFI 手法は以下のとおり。本事業の事業スキームに適応可能な手法（赤枠）について次頁より概要を整理した。

表 6.5-1 事業手法一覧

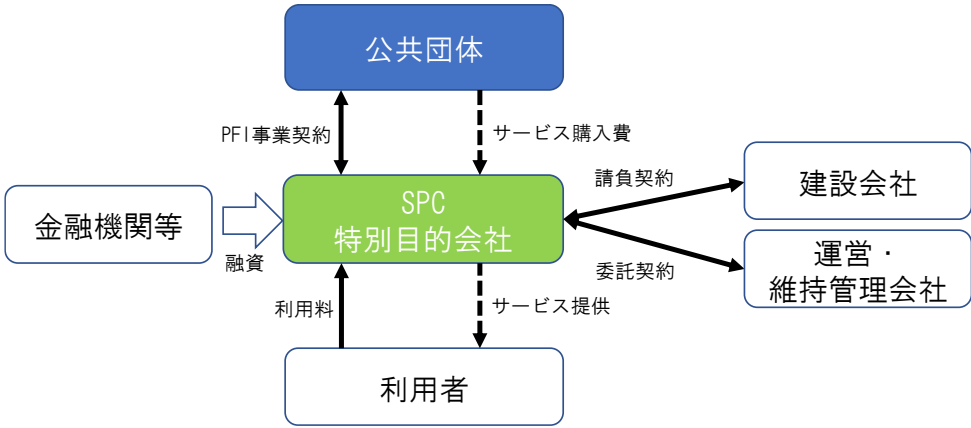
PPP/PFI 手法の類型		概要	公共-民間の契約形態	業務範囲				施設の所有者 (運営期間中)
				設計	建設・改修	維持管理	運営	
公共施設の設計・建設・改修、維持管理、運営等を行う方法	BT0	民間が施設を建設、完成直後に施設の所有権を移転し、民間が維持管理・運営を行う	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	BOT	民間が施設を建設、維持管理・運営を行い、契約期間終了後に公共へ所有権を移転	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間 (事業終了後：公共)
	B00	民間が施設を建設、維持管理・運営を行い、契約期間終了後も民間が施設を所有あるいは施設を解体・撤去して事業終了	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	BT	民間による施設の設計・建設が完了した後、所有権を公共側に移転	事業契約	民間	民間	—	—	公共
	R0	公共が所有権を保有する公共施設等を民間が改修し、維持管理・運営を行う	事業契約	民間 (改修)	民間 (改修)	民間	民間	公共
	DB0	設計・建設、維持管理・運営までを民間に包括的に委託（建設資金は公共が調達）	設計・建設は請負契約、 維持管理・運営は事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	BT コンセッション	民間による施設の設計・建設が完了した後、所有権を公共側に移転 その後、公共施設の所有権を公共に残したまま、運営権を民間に設定し、維持管理・運営を行う	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	Park-PFI	都市公園において公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間を選定	基本協定等	民間	民間	民間	民間	民間／公共
公共施設の維持管理・運営等を行う方法	公共施設等運営権（コンセッション）	利用料金の徴収を行う公共施設の所有権を公共に残したまま、運営権を民間に設定、維持管理・運営を行う	実施契約	—	—	民間	民間	公共
	指定管理者制度	公共が指定する者（指定管理者）が公共施設を維持管理・運営を行う	指定（行政処分）	—	—	民間	民間	公共
	包括的民間委託	民間に複数の業務や施設の維持管理・運営を包括的に委託	業務委託	—	—	民間	民間	公共
土地の取扱いに関する	LABV	公共は所有する公的不動産を現物出資、民間がそれに相当する現金やノウハウを提供し、公共施設や民間収益施設を複合的に整備・維持管理・運営	共同事業体契約	公共もしくは民間				
	借地方式（事業用定期借地権）	公共が借地権の存続期間を設定し、民間が期間中土地等を借地し、事業を実施 期間満了後、所有者が借主から建物等を買取り又は借主が除却し、権利が消滅	借地契約	—	—	民間	民間	民間
	売却	公共の土地等を民間に売却することにより事業実施	—※土地の売却	民間	民間	民間	民間	民間

(1) 整備手法

1)PFI 手法

PFI 手法とは、公共施設の設計、建設、維持管理・運営を一貫して行う事業で、民間資金等を活用することで、財政負担の軽減・平準化を図り効果的・効率的なサービス提供を行うことができる。

表 6.5-2 PFI 手法の概要

事業スキーム	 <pre> graph TD Public[公共団体] Finance[金融機関等] SPC[SPC 特別目的会社] Construction[建設会社] Operation[運営・ 維持管理会社] User[利用者] Public <--> PFI事業契約 SPC Public -.-> サービス購入費 SPC Finance --> 融資 SPC SPC --> 請負契約 Construction SPC --> 委託契約 Operation User --> 利用料 SPC SPC -.-> サービス提供 User </pre>
事業期間	10-30 年程度（債務負担行為の限度）
根拠法	PFI 法
特徴	・ PFI とは、公共施設の設計・建設・維持管理・運営等を民間の資金やノウハウを活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は同一価格でより上質のサービスを提供する手法とされている。 ・ PFI の活用により、大きくは以下のような効果がある。 ①公共サービス水準の向上 ・ PFI 事業において、民間事業者の経営上のノウハウや技術力を活用できるため、公共サービス水準の向上が期待できる。 ②事業コストの削減 ・ 施設の設計段階から建設、維持管理・運営を一体的に民間事業者に委ねることから一括発注が行われ、コストの低減が図られる。 ③財政支出の平準化 ・ PFI 事業において、建設年次における大きな財政支出は発生せず、財政支出は契約期間全体にわたって平準化された形で民間サービスの対価として支払われるため、コストの平準化が図られる。 ④リスク分担 ・ 公共と民間による適切なリスク分担が行われることにより、適切なリスクヘッジが事前に可能になる。

■ 事業方式

PFI 法に基づく主要な事業方式として、公有地に公共施設を新たに整備する方式（BT0 方式、BOT 方式、BOO 方式）や既存施設の改修と管理運営のみを行う方式（RO 方式）、公有地に公共施設を新たに整備するが、施設をリースする方式（BL0 方式、RO 方式）がある。本業務の対象となる方式について概要を下記のとおり整理した。

表 6.5-3 本事業で想定される事業方式の概要

事業方式	概要
BT0 方式 (Build Transfer Operate)	民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に施設等の所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う事業方式
RO 方式 (Rehabilitate Operate)	民間事業者が公共施設等を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる

2) DBO 方式

DBO 方式とは、PFI 制度と同様、設計、建設、運営、維持管理までを民間事業者に包括的に委託する方式である。ただし、建設資金を公共が調達するという点において PFI 制度と異なる。運営を伴わない DB 方式や設計と運営の組合せの D0 方式等も用いられる。

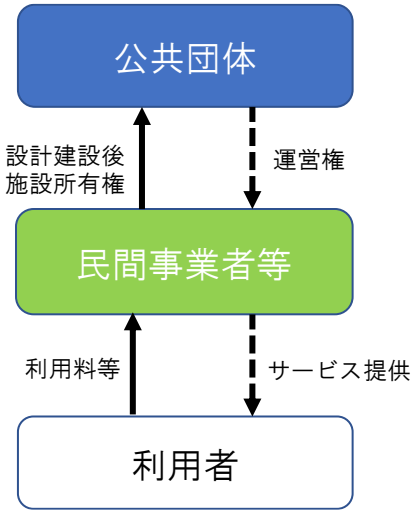
表 6.5-4 DBO 方式の概要

事業スキーム	
事業期間	設計・建設期間＋20 年程度
特徴	・ 民間事業者に設計段階から委託することにより、運営段階までを見通した設計、建設をしやすくなる。 ・ また、PFI と異なり、資金調達が公共によって実施されるため、民間事業者にとっては資金調達のリスクや安価な公共金利で資金調達可能である。 ・ 設計と施工のみである DB や設計と運営を組み合わせた D0 などが用いられる。
備考	通常の委託契約（の設計・建設、運営等を包括的に委託）

3)BT コンセSSION

施設は事業者が自らの提案に基づいて設計・建設し、完成後に所有権を行政に移転（BT）。さらに、行政が事業者に公共施設等運営権を設定して維持管理・運営を行う（コンセSSION）方法。

表 6.5-5 BT コンセSSIONの概要

事業スキーム	
事業期間	設計・建設+20～30年程度
特徴	・民間側が、運営権対価を支払い契約期間内にそれを回収し、さらに利益を確保する手法。 【独立採算の場合】 ・類似する BOT 方式との違いは、独立採算が成立する場合は、行政と PFI 事業者との契約が成立した段階で運営権対価を PFI 事業者が行政に支払う。 ・独立採算から生まれる利益の一部を契約当初に行政に支払うが、入札の際はこの金額が競争の対象となる。 【混合型の場合】 ・混合型の場合の運営権対価はゼロという扱いになる。 ・ランニングコストの全てを収益で賄えない（独立採算が成立しない）ため、利益の前払いを行うことはできないことから、運営権対価をゼロとして入札条件に規定する。
備考	・BT コンセSSION方式混合型は運営権対価が発生しないという点で BOT 方式サービス提供型と同じであるから、両方式は見た目の類似性が高い。

4) LABV (Local Asset Backed Vehicle)

公共は所有する公的不動産を現物出資し、民間事業者がそれに相当する現金やノウハウを提供することで共同事業主体を組成し、公共施設や民間収益施設を複合的に整備、維持管理、運営する事業手法。

通常の PFI 手法に見られるような官民連携事業については、特定の公共施設を対象とするが、LABV については、当該事業で得た収益を他の事業への新たな投資とすることが可能なため、連鎖的・面的な整備やマネジメントが期待されている。

表 6.5-6 LABV の概要

事業スキーム	<pre> graph TD MS[民間事業者] -- 配当 --> LABV[LABV事業体] LABV -. 資本金 .-> MS CT[公共団体] -- 配当 --> LABV LABV -. 現物出資 .-> CT LABV -- 管理運営 --> P1[事業A] LABV -- 管理運営 --> P2[事業B] LABV -- 管理運営 --> P3[事業C] LABV -- 管理運営 --> P4[事業D] LABV -- 管理運営 --> P5[事業E] U[利用者] -- 利用料等 --> LABV LABV -. サービス提供 .-> U P1 <--> FM[金融機関等] P2 <--> FM P3 <--> FM P4 <--> FM P5 <--> FM </pre>
事業期間	・官民パートナーシップ契約に基づき、事業主体の下に、事業ごとの SPV 等を設立し、倒産隔離を図った上で整備・運営を行う、といった長期の事業期間の設定が考えられる。 ・事業期間終了後における、出資した公的不動産の取り扱いに留意する必要がある。
特徴	・自治体は公的不動産を現物出資し、民間事業者が相当する金額を現金出資することで事業主体（LLP：有限責任組合 Limited Liability Partnership）等を設立し、個別の開発ごとに資金調達を行い、整備・運営する。 ・自治体所有の土地を現物出資し、それと同額の民間事業者からの出資と LABV が金融機関から調達する資金により公共施設と民間施設を整備することで、自治体は現金による財源確保が不要となる。 ・収益は出資比率に応じて還元され、その収益を再投資することができるため、段階的な都市整備や運営に適している。
備考	・面的・段階的な継続した整備に適した手法であり、当計画地だけではなく、近隣で複数の敷地確保や地区全体の整備ビジョンを持つことが望ましい。 ・長期にわたる官民連携を保証する必要がある、自治体の政治的動向に左右されない意思決定の仕組みが必須となる。 ・官民が共同出資により事業を進めるため、長期的な視点で自治体のパートナーとなりえる担保性の高い民間事業者を選定する必要がある、地元中小企業の参画が難しくなる可能性がある。 ・民間事業者にとっての収益性が確保される計画が必須であり、現物出資する公的不動産については市場性が担保される必要がある。

5) 借地方式（事業用定期借地権）

借地権の存続期間を設定し、期間が満了したら、地主が借地人から建物を買い取ること
 ことで権利が消滅する借地権。

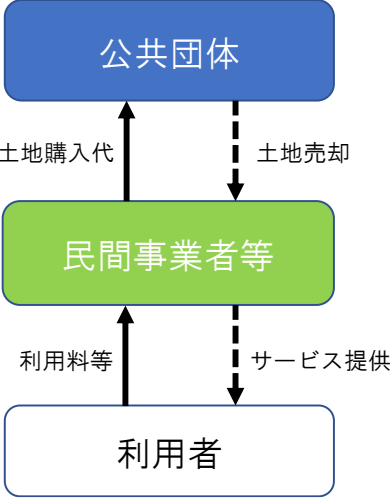
表 6.5-7 事業用定期借地権の概要

事業スキーム	<pre> graph TD A[公共団体] -- "期間後返却" --> B[民間事業者等] B -. "土地貸与" .-> A B -- "利用料等" --> C[利用者] C -. "サービス提供" .-> B </pre> The diagram illustrates the business-use fixed-term lease system. It shows three main entities: Public Entities (公共団体), Private Business Operators (民間事業者等), and Users (利用者). The flow of land is from Public Entities to Private Business Operators (dashed arrow, labeled '土地貸与'). The flow of land back is from Private Business Operators to Public Entities (solid arrow, labeled '期間後返却'). The flow of fees is from Private Business Operators to Users (solid arrow, labeled '利用料等'). The flow of services is from Users to Private Business Operators (dashed arrow, labeled 'サービス提供').
事業期間	10年以上50年未満 ※事業終了は期間満了による
根拠法	借地借家法
特徴	・ 事業用建物所有に限る（居住用は不可） ・ 終了後、原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。 ・ 事業用用途で利用する場合は、その期間に応じて使分けができるので、実質的には事業用用途では期間の上限が撤廃されたことになる。 10年以上50年未満・・・事業用定期借地権 50年以上・・・一般定期借地権

6) 売却

公共の土地を民間事業者に売却することにより事業を実施する方法。

表 6.5-8 売却の概要

事業スキーム	
特徴	• 土地の売却による収入を他整備費に充て、財政負担を低減することが可能。 • 売却や定期借地権を設定する土地の単価は、自治体が定める最低単価を超えるという条件を付与することもある。

(2) 運営手法

1) 公共施設等運営権（コンセッション方式）

公共施設等運営権とは PFI の 1 つで、利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共側が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する手法である。

表 6.5-9 コンセッション方式の概要

事業スキーム	<pre> graph TD Public[公共団体] Finance[金融機関等] SPC[SPC 特別目的会社] User[利用者] Ops[運営・維持管理会社] Maint[施設保全計画・管理] Finance -- 融資 --> SPC Public -- "公共施設等運営権" --> SPC SPC -- "運営対価" --> Public User -- "利用料" --> SPC SPC -- "サービス提供" --> User SPC -- "委託契約" --> Ops SPC -- "委託契約" --> Maint </pre>
事業期間	一般的に 20～30 年程度
根拠法	PFI 法
特徴	・公的主体が所有する公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供可能。 ・独立採算が基本となる。

2) 指定管理者制度

指定管理者制度とは、地方公共団体が指定する者（指定管理者）に公共施設の管理を行わせる制度である。

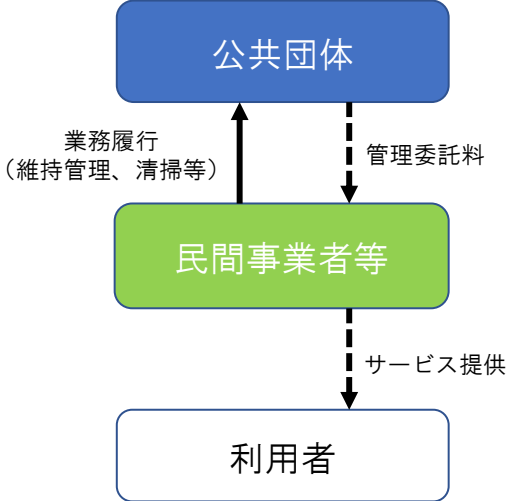
表 6.5-10 指定管理者制度の概要

事業スキーム	
事業期間	一般的に 3～5 年
根拠法	地方自治法
特徴	・ 指定管理者は、管理を行う公の施設の利用料金を自らの収入として収受させることができる。 ・ なお、指定管理料の支払いを、固定費と事業売上に応じた変動費に分けて支払っているケースもみられる。 ・ 原則として公募し、議会での承認が必要となる。 ・ また、全国で指定管理者が導入されている私設数は約 7 万 6 千箇所である（※公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果（令和元年 5 月、総務省）より）。
指定管理者の対象（香川県）	・ 公募に当たっては、地域経済の活性化や県内雇用の確保の観点から、原則として、県内に本店又は主たる事務所を有する法人等（以下「県内企業」）を対象とする。なお、複数の法人等で共同して申請する場合は、代表の法人等が県内企業であるとともに、それ以外のすべての構成員が県内に事業所を有することを条件とする。なお、代表の法人等は、施設の管理を行うなど主たる業務を行うものとする。 ・ ただし、新たに指定管理者制度を導入しようとする施設であって、年平均委託料の額が 1 億円以上と見込まれ、かつ、管理業務の専門性、特殊性により高度の技術やノウハウを要するため、県内企業以外からも応募を受け付けた方が、提供するサービスが向上すると見込まれる場合は、代表の法人等を含む構成員のいずれかの法人等が、県内企業であることで条件を満たすものとする。 ・ また、次の①又は②に該当する場合は、法人等の所在地に関する要件を適用しない。 ① 次のア及びイの両方を満たす場合 - ア 年平均委託料の額が 1 億円以上と見込まれる施設 - イ 直近の公募において、県内企業（共同申請の場合、代表の法人等）からの応募がない又は 1 者のみの場合 ② 現在の指定管理者が県内企業以外の場合 ・ その他、応募者の資格の制限は必要最小限のものとするが、制限を加える事項としては次のようなものが考えられる。 ○ 県税等の滞納者 ○ 県から指名停止の措置を受けている者又は指名停止となる措置要件に該当していると認められる者 ○ 会社更生法、民事再生法等に基づき更生又は再生手続きを行っている者 ○ 暴力団対策法に規定する暴力団及びその利益となる活動を行うもの

3) 包括的民間委託

受託した民間事業者の創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設の維持管理を包括的に委託する手法。

表 6.5-11 包括的管理業務委託の概要

事業スキーム	 <pre> graph TD A[公共団体] -- "業務履行 (維持管理、清掃等)" --> B[民間事業者等] B -. "管理委託料" .-> A B -. "サービス提供" .-> C[利用者] </pre>
事業期間	一般的に 5 年程
根拠法	— ※民法
特徴	【メリット】 ・行政：職員にしかできない業務に注力するための維持管理体制の構築→計画的な管理が実施でき、市民サービスの向上に繋がる ・民間：安定した収益及び経営の見通しの確保→雇用や機械の確保が図られることで、維持管理の担い手の確保と市民サービスの向上が期待できる

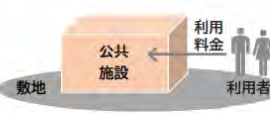
6.5.2 事業類型

対価の支払いの違いにおける事業類型は以下のとおり。

表 6.5-12 事業類型

事業類型	内容	事業スキーム
サービス購入型	公共施設の整備等に係る事業者のコストが、行政から支払われるサービス購入料(サービス対価)により回収される仕組み	<pre> graph TD Public[公共] -- "サービス料 支払" --> PFI[PFI事業者] PFI -- "サービス 提供" --> User[利用者] </pre>
独立採算型	公共施設の整備等に係る事業者のコストが、利用者からの利用料金収入や附帯事業収入により回収される仕組み	<pre> graph TD Public[公共] -.- "事業許可" --> PFI[PFI事業者] PFI -- "サービス 提供" --> User[利用者] User -- "利用料 支払" --> PFI </pre>
混合型	サービス購入型と独立採算型を合わせたもの。公共施設の整備等に係る事業者のコストが、行政からのサービス購入料(サービス対価)と利用者からの利用料金収入等により回収される仕組み	<pre> graph TD Public[公共] -- "サービス料 支払" --> PFI[PFI事業者] PFI -- "サービス 提供" --> User[利用者] User -- "利用料 支払" --> PFI </pre>

収益型事業類型のパターン等は以下のとおり。

① 利用料金収入型	② 民間収益施設併設型	
 ・利用料金収入型は、スポーツ施設、博物館等、利用料金収入が発生する公共施設の運営において、民間事業者が利用料金を收受するとともに一定の裁量を持ち、創意工夫を行いながら事業の効率化やサービスの質の向上等を図り、利用料金収入の増加及び公的負担の抑制を期待するものである。	(i) 附帯事業パターン  ・民間収益施設併設型(附帯事業パターン)は、公共施設の運営と親和性の高い事業を公共施設の運営と一体的に実施することにより(附帯事業)、相乗効果の発揮、事業の効率化や公的負担の抑制を期待するものである(副産物を生成し、その売却益を公費負担の抑制に充てている例もある)。 ・附帯事業として、公共施設に併設されたレストランや食堂、売店等が想定される。	(ii) 余剰地等活用パターン  ・民間収益施設併設型(余剰地等活用パターン)は、公共施設の整備により発生する余剰地・余剰容積等を民間事業者に売却・賃貸等をして活用させ、その対価収入等を公共に還元することで公共の負担を削減するとともに、公共事業の更なる効率化や余剰地等活用による事業と公共事業の相乗効果の発揮を期待するものである。 ・公共施設の集約化・再配置等により生じた公有地で実施する収益事業等が想定される。

各類型のスキーム図 (※以下は、各類型の一例)

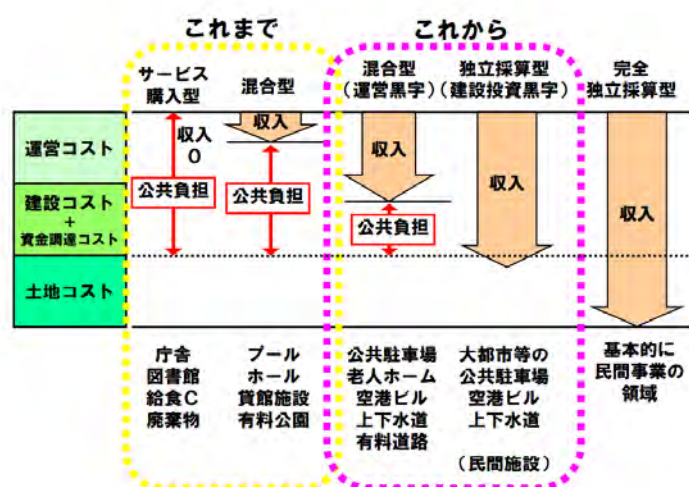
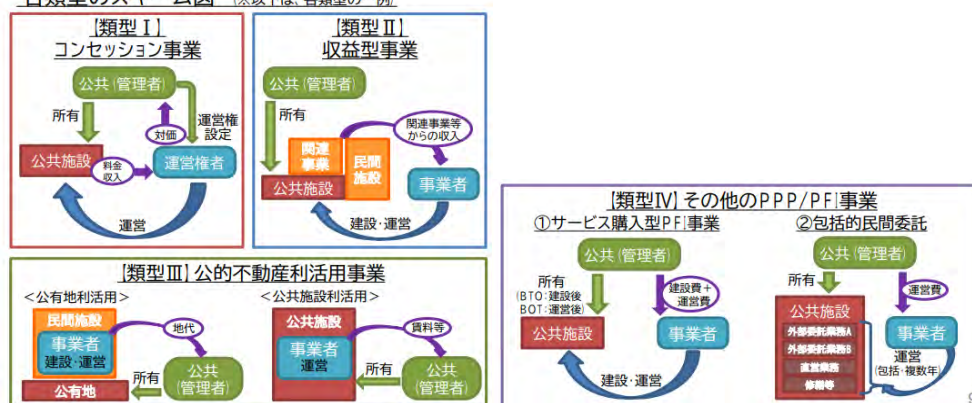


図 6.5-9 収益型事業類型

出典：内閣府「PPP／PFI手法導入優先的検討規程運用の手引」

6.6 法令等の整理

6.6.1 指定管理者制度

(1) 指定管理者制度の設定

指定管理者制度は地方自治法第 244 条の 2 にて以下のとおり設定されている。

(公の施設の設置、管理及び廃止)

第 244 条の 2 普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。

2 普通地方公共団体は、条例で定める重要な公の施設のうち条例で定める特に重要なものについて、これを廃止し、又は条例で定める長期かつ独占的な利用をさせようとするときは、議会において出席議員の 3 分の 2 以上の者の同意を得なければならない。

3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、その管理を普通地方公共団体が出資している法人で政令で定めるもの又は公共団体若しくは公共的団体に委託することができる。

4 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、管理受託者（前項の規定に基づき公の施設の管理の委託を受けたものをいう。以下本条において同じ。）に当該公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該管理受託者の収入として収受させることができる。

5 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、管理受託者が定めるものとする。この場合において、管理受託者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。

6 普通地方公共団体の長又は委員会は、委託に係る公の施設の管理の適正を期するため、管理受託者に対して、当該委託に係る業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。

出典：地方自治法

(2) 小豆島町における指定管理に関する条例

小豆島町における指定管理に関する条例の例を以下に整理した。

表 6.6-1 指定管理に関する条例

	小豆島オリーブ公園条例 小豆島オリーブ公園管理運営規則	小豆島オートビレッジ YOSHIDA 条例 小豆島オートビレッジ YOSHIDA 管理運営規則
業務内容	(1) オリーブ公園の利用の許可に関する業務 (2) オリーブ公園の施設及び設備の維持管理に関する業務 (3) 前 2 号に掲げるもののほか、オリーブ公園の運営に関する事務のうち、町長のみの権限に属する事務を除く業務	(1) オートビレッジ YOSHIDA の利用の許可に関する業務 (2) オートビレッジ YOSHIDA の施設及び設備の維持管理に関する業務 (3) 前 2 号に掲げるもののほか、オートビレッジ YOSHIDA の運営に関する事務のうち、町長のみの権限に属する事務を除く業務
許可権限	オリーブ公園において、次に掲げる行為をしようとする者は、オリーブ公園内行為許可申請書を町長に提出しなければならない。 (1) 物品の販売行為をすること。 (2) 募金をすること。 (3) 映画会、競技会、展示会その他これらに類する催しのためにオリーブ公園の全部又は一部を独占して利用すること。	オートビレッジ YOSHIDA を利用しようとする者は、小豆島オートビレッジ YOSHIDA 利用申請書を町長に提出し、その許可を受けなければならない。
利用料金	利用者は、別表第 2 で定める施設の利用に係る料金を納めなければならない。	利用者は、別表第 2 で定める施設の利用に係る料金を納めなければならない。

6.6.2 公的不動産活用関連法令

公的不動産の活用に関連する法令は以下のとおり。

(1) 売却する場合の関連法令

地方自治法第 238 条において、公有財産の管理及び処分について以下のとおり設定されている。

(公有財産の範囲及び分類)

第 238 条

- 4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

(行政財産の管理及び処分)

第 238 条の 4

行政財産は、次項から第 4 項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

- 2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

第 238 条の 5

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

出典：地方自治法

また、小豆島町公有財産管理規則においても以下のとおり設定されている。

(公有財産の売却、譲与又は交換)

第 17 条 公有財産管理者は、普通財産を売却、譲与又は交換についての伺書に契約書案若しくは提出させた申込書を添えて町長の決裁を受けなければならない。

出典：小豆島町公有財産管理規則

(2) 普通財産を貸付ける場合の関連法令

普通財産に関しては、地方公共団体の公有地という性格から取り扱いの特例が存在するものの、比較的自由に貸付を行うことができる。

小豆島町以外の者に普通財産を貸し付ける場合は、その者から当該土地又は建物につき貸付料を徴収する。貸付料の金額については、小豆島町公有財産管理規則の規定に準ずることとなっている。

(算定基準)

1 基準算定料の年額は、次により算定した額とする。

区分	算定方法
土地	当該物件の固定資産評価額の 100 分の 6 に相当する額
その他の普通財産	町長が定める金額

出典：小豆島町公有財産管理規則

6.7 市場調査の結果

想定される事業スキームを踏まえ、事業者の意向及び意見を把握することを目的に公募型市場調査を実施した。結果は以下のとおり。

6.7.1 実施概要

以下のとおり、14 社・7 業態の民間事業者等と対話を実施した。

表 6.7-1 実施概要

日程	参加事業者	設問
全 5 日間 ・ 10 月 3 日 (火) ・ 10 月 4 日 (水) ・ 10 月 11 日 (水) ・ 10 月 12 日 (木) ・ 10 月 13 日 (金)	全 14 社 ①地域団体 ②維持管理 ③運営（サービス等） ④設計 ⑤交通 ⑥遊具メーカー ⑦広報	・ 小豆島のポテンシャルについて ・ コンセプト・整備方針について ・ 参入意向について ・ 参入範囲について ・ 想定事業内容について ・ 参入形態について ・ 民活導入可能性及び事業期間について ・ その他

6.7.2 市場調査の結果（概要）

市場調査における事業者の回答は以下のとおり。

（1）参入範囲について

「道の駅・海の駅ゾーン」が最も多く、そのうち「見せる産直・加工場体験エリア」への参入が想定されるとの意見が最も多かった。

参入範囲については、小豆島ふるさと村全体ではなくゾーン毎に参入することが望ましいという意見が多い一方で、小豆島ふるさと村全体に参入したいという意見もあった。

（2）整備手法

整備手法としてはBT0（PFI）、次いでDB0の回答が多かった。

BT0を選択した事業者からは、設計施工段階に運営者が意見を出せる仕組みがよいとの意見が挙がった。

運営（サービス等）事業者からはPFI手法について運営者にはあまりメリットがないとの意見が挙がった。また、設計施工と運営を別発注にすると施工者主体になるため、DB0の一括発注が望ましいとのことであった。

表 6.7-2 想定される整備手法

想定される事業手法	件数
①BT0（PFI）	3件
②BT+コンセッション（PFI）	0件
③RO（PFI）	0件
④コンセッション（PFI）	0件
⑤指定管理者制度	3件
⑥包括的民間委託	0件
⑦LABV	0件
⑧事業用定期借地権	1件
⑨従来手法（分離発注方式）	0件
⑩DB0	2件
⑪DB	1件
⑫売却	1件
⑬その他	3件

(3) 事業手法

ゾーン又はエリア特性に応じて希望する事業手法が異なる結果となった。

【宿泊ゾーン】

- ・宿泊ゾーンの土地売却を希望する声が挙がった
- ・ふるさと荘やコテージは現状の建物を利用できるため、改修（R0）が望ましい

【体験・滞在ゾーン】【道の駅・海の駅ゾーン】

- ・道の駅など公共施設は公設民営、収益施設は混合型が望ましいとの意見が挙がった

【キャンプゾーン】

- ・キャンプゾーンはインフラが整っているため、事業用定期借地権が望ましいとの意見が挙がった

(4) 参入形態

参加事業者の約 6 割が、共同事業体による事業参加を想定しているとの意見であった（運営事業者からは単独実施の意見もあり）。

全体をマネジメントできる事業者が必要であるという意見があった一方で、定期会等で連携できれば問題ないとの意見もあった。

(5) 事業期間

投資回収のために 10 年～20 年が望ましいとの意見が多かった。

(6) その他

1) 事業アイデア

以下のような事業アイデアが挙げられた。

【宿泊ゾーン】

- ・島のシンボルとなるような高級ヴィラを想定
- ・ロッジ、ふるさと荘は改修を想定
- ・場所や景観を活かし、外空間と一体的に整備することがよい

【体験・滞在ゾーン】

- ・運営上、飲食機能はひとまとめに配置することが望ましい
- ・日常利用／観光利用のどちらにも対応できる施設配置が望ましい
- ・イベント広場の既存大屋根は活用できる

【道の駅・海の駅ゾーン】

- ・大屋根で海への眺望を阻害しない建物が望ましい
- ・栈橋エリアは、改修コストがかかるうえに収益にもつながりづらいため公共整備がよい
- ・運営者目線はもちろんのこと、生産者ファーストの視点で整備すべき

【キャンプゾーン】

- ・他ゾーンと距離があるので、移動手段の確保（モビリティステーション）が必要である
- ・インフラ整備が整っているため、現状維持が望ましい
- ・『島キャンプ』といった他にはない島ならではの付加価値を付けられるとよい

2) 要望等

以下のような要望が挙げられた。

- ・小豆島ふるさと村には様々な機能があるため、段階的整備（一部のエリア又はゾーンから整備及び供用開始）がよい
- ・様々な事業者が参画しやすくなるため、公募時の実績条件は低めとしてほしい
- ・スケジュールは、なるべく早いことが望ましい
- ・運営会社の優先交渉権などがあれば、具体的に検討を進めることが可能である
- ・建設費の高騰により公共投資も検討いただきたい
- ・解体及び新規施設の初期投資は、行政負担が望ましい
- ・事業者では対応できない点（島内の交通展開、規制緩和等）を行政でクリアにしてもらえると参入の検討がしやすくなる
- ・参入の検討にあたって、事業採算性、事業手法及び指定管理料などが早めにわかるとよい
- ・地域の自然特性等を考慮した設計としてほしい
- ・独立採算型は少しハードルが高いため、混合型が望ましい
- ・離島であることから、建設及び維持管理等での人員の確保や専門業者の手配は、コスト増になることが予想されるため、事業費算定の際は考慮してほしい
- ・まずは、地域住民が通える（集う）施設を作り、雇用を地域から生み出すなど、地域に根付いた施設としてほしい

6.7.3 調査結果からの示唆

本事業における先導性の観点に基づく市場調査の結果を以下のとおり考察した。

(1) 住民と観光客が共生する「持続可能な観光地」としてのモデル形成の観点

市場調査の結果からも、閑散期における収益確保のため観光客だけでなく島内の住民も利用できる機能及び施設とする必要があるとの意見が複数聞かれた。このことから、住民と観光客の共生は必須であり、ひいては安定した収益確保により「持続的な観光地」として運営していくことが事業者からも求められている。

(2) 瀬戸内（中国圏・四国圏）初の道の駅・海の駅一体モデルの形成の観点

小豆島ふるさと村には多様な施設及び業態が存在するため、全体を一体的に再整備することは困難であるとの回答が多数であり、エリア一体を網羅できる事業者は本調査では確認できなかった。

特に道の駅・海の駅ゾーンにおいては、海の駅の機能が特殊であることと、現状の施設内容では収益性が見込めないこと、現在一部の施設が老朽化して利用を中止している事等から、海の駅を含んだ範囲での事業参入の意向は本調査では確認できなかった。

道の駅・海の駅を一体的に民間事業者による管理運営を実施するためには、海の駅機能の早期復旧と拡充を図り、収益性を得られる施設となることで民間事業者の参入を期待することができる可能性があると思定される。

(3) 離島における官民連携の先導的モデル（事業スキーム）の形成の観点

離島における公共事業への民間活力導入上の課題としては、アクセス（交通）手段の限定と事業実施における商圈の分断がある。本調査においても、上記を事業参入にあたっての課題として挙げた事業者は複数あった。一方で、離島としてのメリットや個性を活かした事業を展開することで、デメリットがメリットとなる可能性があり、十分採算性を確保し、事業を展開することも可能であることも確認できた。

6.8 事業スキームの検討

6.8.1 事業対象地におけるゾーン・エリア及び機能について

(1) 各ゾーンにおける方針・機能・利用者層・想定利用者数の整理

「小豆島ふるさと村全体整備基本計画（R6.2）（以下、全体整備基本計画という）」における各ゾーンの整備方針・機能・利用者層・想定利用者数は以下のとおり。なお、本計画における基本的方針としては、既存施設を解体・撤去し、再整備することとしている。

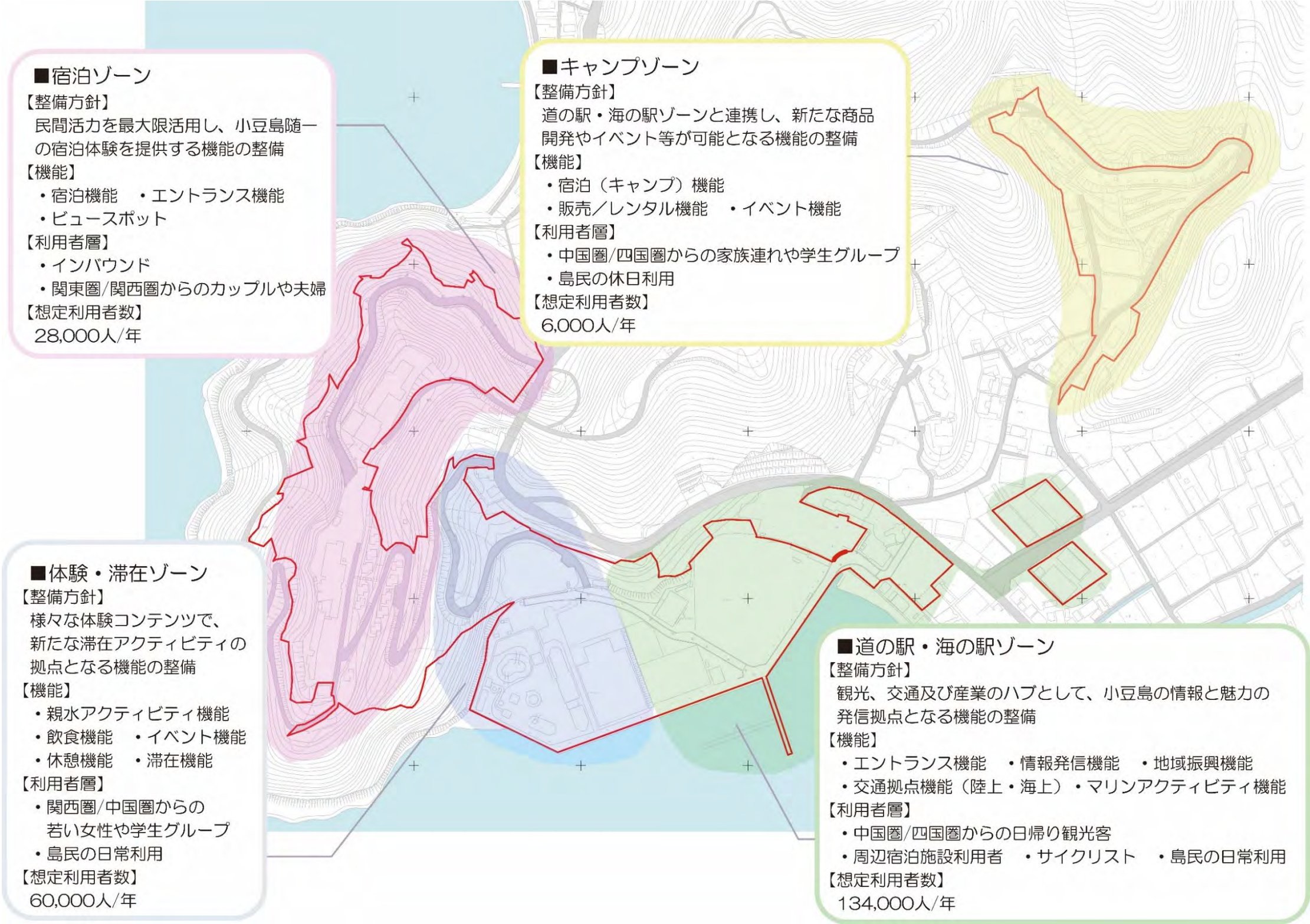


図 6.8-1 各ゾーンの整備方針・機能・利用者層・想定利用者数

(2) 各ゾーンの方針

各ゾーンにおける空間構成の方針及びエリア毎の機能（ハード）は以下のとおり。

表 6.8-1 各ゾーンにおける空間構成の方針

ゾーン名称	方針	エリア	機能（ハード）
宿泊ゾーン	- 海や池田港への眺望が良い場所に宿泊機能を配置する。 - 宿泊利用者以外にも夕陽を楽しみ滞在できる場として、飲食機能を配置する。 - エントランスエリアは交通手段の乗り換え地点に位置付け、ゾーンの入り口に配置する。	宿泊エリア①	宿泊施設（ヴィラ・レストラン）
		エントランスエリア①	展望デッキ
		レストランカフェエリア①	レストラン・カフェ
		宿泊エリア②	宿泊施設 温浴施設
		宿泊エリア③	宿泊施設（コテージ型）
体験・滞在ゾーン	- 海への眺望が良い高台に飲食機能を配置し、宿泊ゾーンとの連続性を高める。 - 海側にはイベント開催や屋外での滞在が可能となる機能を配置する。 - 内陸側には車道の新設し、駐車場と多様な移動手段への乗り換え地点を配置する。 - 海への眺望が良い高台に飲食機能を配置し、宿泊ゾーンとの連続性を高める。 - 海側にはイベント開催や屋外での滞在が可能となる機能を配置する。 - 内陸側には車道の新設し、駐車場と多様な移動手段への乗り換え地点を配置する。	アウトドアエリア	広場・水場 既存プール施設の活用も想定
		イベントエリア	（既存活用）
		BBQ エリア	BBQ 施設（管理棟・炊事棟等）
		駐車場エリア	駐車場（60 台）
		レストランカフェエリア②	レストラン 駐車場
道の駅・海の駅ゾーン	- 海側は歩行者中心の散策・滞在機能を带状に配置し、隣接施設との繋がりを強化し、老朽化施設は再整備する。 - 道の駅周辺は本施設の顔となるメインエントランスとして整備し、島内二次交通への乗り換え地点に位置付ける。	魅せる産直・加工場 体験エリア	道の駅 海の駅
		プロムナードエリア	プロムナード（歩道、休憩施設、護岸）
		エントランスエリア②	総合管理棟（兼海の駅管理棟機能） 駐車場 広場・並木道
		体験農園／浸水アクティビティエリア	（既存活用）
キャンプゾーン	- 既存のキャンプ施設の配置を活かしながら、海側への眺望を活かした機能配置を検討する。 - まとまった平地にはイベント機能をもつ広場やフリースペースを配置することで、キャンプ宿泊者以外の利用を促進する。	キャンプエリア①	（既存活用）
		キャンプエリア②	（既存活用）
		フリーエリア	（既存活用）
		エントランスエリア③	管理棟 駐車場

① 宿泊ゾーン



図 6.8-2 宿泊ゾーンの平面図及び整備イメージ

② 体験・滞在ゾーン



図 6.8-3 体験・滞在ゾーンの平面図及び整備イメージ

③ 道の駅・海の駅ゾーン

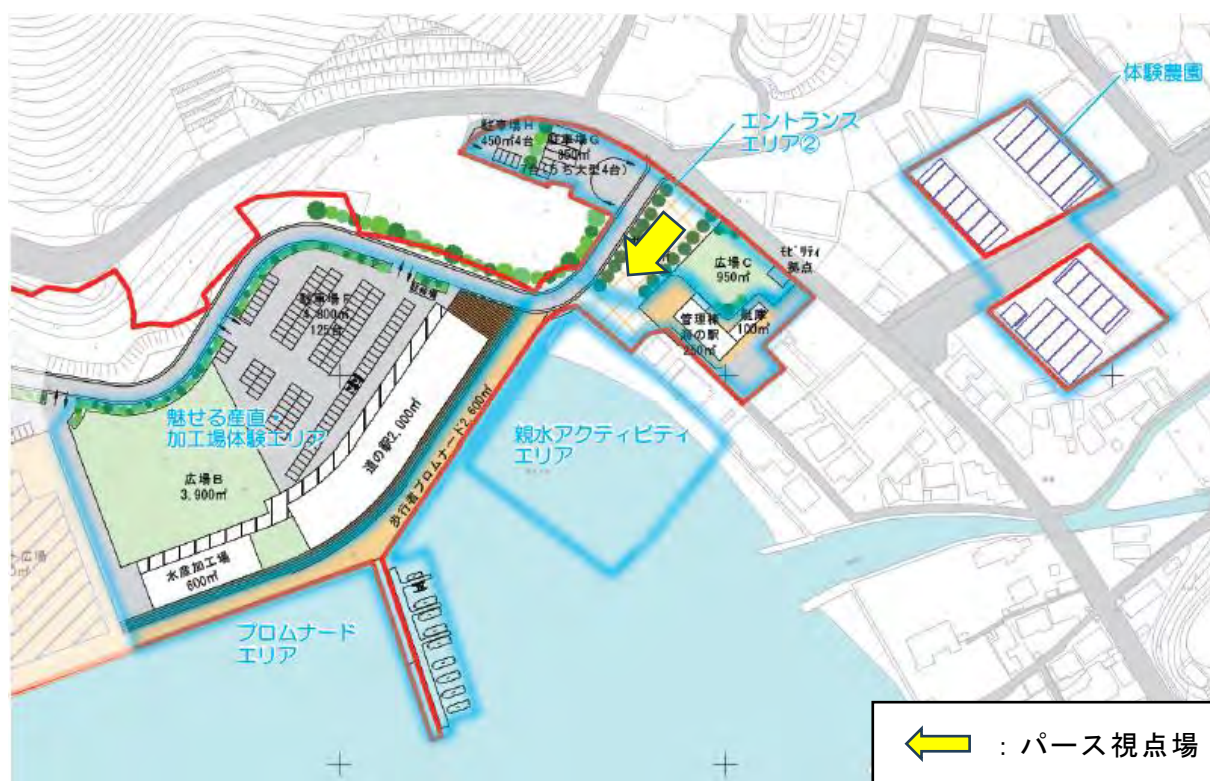


図 6.8-4 道の駅・海の駅ゾーンの平面図及び整備イメージ

④ キャンプゾーン

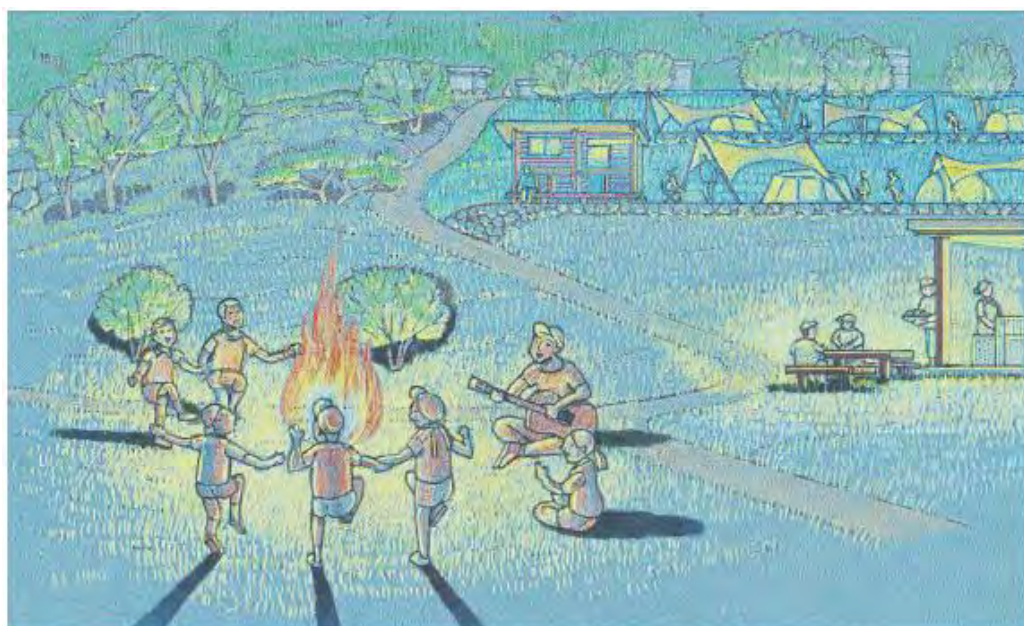


図 6.8-5 キャンプゾーンの平面図及び整備イメージ

6.8.2 官民の役割分担の検討

(1) 業務内容の整理

全体整備基本計画に基づく各ゾーン及びエリアにおける、想定される業務内容は以下のとおり。全ゾーン共有の業務とゾーンまたはエリア毎に発生する業務に区分される。

再整備を実施するためには、既存施設等の撤去解体が必須となることや基本的な造成及びインフラ整備等がほとんどのエリアで必須となることから、民間活力導入にあたっては、官民の役割分担が重要となる。

表 6.8-2(1) 業務内容の整理

ゾーン	エリア	機能（ハード）	設計・建設	維持管理・運営
全体	全体	既存施設解体撤去	解体撤去設計、工事	-
		エリア内の一次造成	造成設計、工事	-
		インフラ設備等の再整備	付替設計、工事	インフラ設備の維持管理
		敷地内の道路	道路の設計、工事	道路の維持管理
宿泊ゾーン	宿泊エリア①	宿泊施設（ヴィラ・レストラン）	宿泊施設の設計、工事	宿泊施設の運営管理
	エントランスエリア①	展望デッキ	展望デッキの設計、工事	展望デッキの維持管理
	レストランカフェエリア①	レストラン・カフェ	レストラン・カフェの設計、工事	レストラン・カフェ運営
	宿泊エリア②	宿泊施設 温浴施設	宿泊施設の設計、工事	宿泊施設の運営管理
	宿泊エリア③	宿泊施設（コテージ型）	宿泊施設の設計、工事	宿泊施設の運営管理
体験・滞在ゾーン	アウトドアエリア	広場・水場	広場・水場の設計、工事	広場・水場の維持管理
	イベントエリア	（既存活用）	-	イベント広場及び ワインハウスの運営管理
	BBQ エリア	BBQ 施設（管理棟・炊事棟等）	BBQ 施設の設計、工事	BBQ 施設の運営管理
	駐車場エリア	駐車場（60 台）	駐車場の設計、工事	駐車場の運営管理
	レストランカフェエリア②	レストラン 駐車場	レストラン・駐車場の設計、工事	レストラン・駐車場の運営管理

表 6.8-2(1) 業務内容の整理表 6.8-2 (2) 業務内容の整理

ゾーン	エリア	機能（ハード）	設計・建設	維持管理・運営
道の駅・海の駅ゾーン	魅せる産直・加工場体験エリア	道の駅	道の駅の設計、工事	道の駅の運営管理
		海の駅	水産加工場の設計、工事	水産加工場の運営管理
			マリーナの設計、工事	マリーナの運営管理
	プロムナードエリア	プロムナード（歩道、休憩施設、護岸）	プロムナードの設計、工事	プロムナードの維持管理
	エントランスエリア②	総合管理棟（兼海の駅管理棟機能） 駐車場 広場・並木道	総合管理棟の設計、工事	総合管理棟及び周辺の運営管理
	体験農園／浸水アクティビティエリア	（既存活用）	-	体験納品等の運営管理
キャンプゾーン	キャンプエリア①	（既存活用）	-	キャンプ場の運営管理
	キャンプエリア②	（既存活用）	-	
	フリーエリア	（既存活用）	-	
	エントランスエリア③	駐車場（11台）	駐車場の設計、工事	
		シャワー室	シャワー室の設計、工事	
		管理棟	管理棟の設計、工事	

(2) 民間活力導入の範囲の検討

1) 全体（基盤関連）

基盤関連としては、既存施設の解体撤去及びそれに伴う造成、各種インフラ整備、敷地内の道路（「宿泊ゾーン」への導入路、「道の駅・海の駅ゾーン」「体験・滞在ゾーン」内の道路、「キャンプゾーン」内の道路）が主な対象となる。

これらの施設は収益性がないことから、市場調査における民間事業者の意向も踏まえると、設計・建設及び運営管理（一部）の費用については町が負担する想定とする。なお、設計・建設業務については、民間への一括発注及び性能発注を想定し、維持運営・管理については、ゾーン又はエリア内の収益施設との包括的な運営管理業務を想定する。

表 6.8-3 全体（基盤関連）における業務内容

ゾーン名称	エリア	機能（ハード）	設計・建設	維持管理・運営
全体	全体	既存施設解体撤去	解体撤去設計、工事	-
		エリア内の一次造成	造成設計、工事	-
		インフラ設備等の再整備	付替設計、工事	インフラ設備の維持管理
		敷地内道路	道路の設計、工事	道路の維持管理

表 6.8-4 全体（基盤整備）における官民の役割分担

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
町（官）	町（官）	民間	町（官）	町（官）	町（官）

2) 宿泊ゾーン

宿泊ゾーンの再整備については、ターゲット設定の異なる3つの宿泊エリアとレストランカフェエリアを1ゾーンとして包括的に整備運営を実施するか、全体整備基本計画において想定しているターゲット設定に基づき、ゾーン内を複数のエリアに分割して整備運営を実施するかの2つのパターンが想定される。

また、土地の所有権の観点からは、当該ゾーン内には民地が混在しており、現状でも町が地権者より土地を借地して事業を実施している。現時点では現状のまま借地としてエリアを整備運営するか、町有地も民間事業者へ売却して、完全に民間事業として当該ゾーンまたはエリアを切り離し、整備運営するかが想定される。

市場調査においては当該ゾーンに対する参入意向は高く、特に宿泊エリア①は独立採算（土地の購入を含む）方式での事業実施の意向も確認された。また、宿泊エリア②③及びレストランカフェエリアについては、単独での事業実施は厳しいという事と、宿泊ゾーンを一体的に整備運営することが望ましいとの意向が多かった。

これらを踏まえて、当該ゾーンは全てのエリアの整備運営を民間の独立採算事業とするパターンと、宿泊エリア①及びエントランスエリア①の整備運営は民間の独立採算事業とし、宿泊エリア②③及びレストランカフェエリア①は施設整備から維持管理・運営までを一括発注及び性能発注とし、かかる費用は町が負担するサービス購入と民間事業者の独立採算とを合わせた混合型の事業の2つのパターンを想定する。

表 6.8-5 宿泊ゾーンにおける業務内容

ゾーン名称	エリア	機能（ハード）	設計・建設	運営・維持管理
宿泊ゾーン	宿泊エリア①	宿泊施設（ヴィラ・レストラン）	宿泊施設の設計、工事	宿泊施設の運営管理
	エントランスエリア①	展望デッキ	展望デッキの設計、工事	展望デッキの維持管理
	レストランカフェエリア①	レストラン・カフェ	レストラン・カフェの設計、工事	レストラン・カフェ運営
	宿泊エリア②	宿泊施設 温浴施設	宿泊・温浴施設の設計、工事	宿泊・温浴施設の運営管理
	宿泊エリア③	宿泊施設 （コテージ型）	宿泊施設の設計、工事	宿泊施設の運営管理

■ パターン 1

表 6.8-6 官民の役割分担（宿泊エリア①）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間	民間	民間

表 6.8-7 官民の役割分担（宿泊エリア②③・レストランカフェエリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間	民間	民間

■ パターン 2

表 6.8-8 官民の役割分担（宿泊エリア①）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間	民間	民間

表 6.8-9 官民の役割分担（宿泊エリア②③・レストランカフェエリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	町（官）	町（官）	町（官）／ 民間

3) 体験・滞在ゾーン

体験・滞在ゾーンの再整備については、隣接する「道の駅・海の駅ゾーン」と連携し事業を実施することが現実的であると想定される。

市場調査においては「道の駅・海の駅ゾーン」の整備に合わせて当該ゾーンを暫定的に利用する意見が出るなど、具体的に当該ゾーンで事業を進める意見は挙がらなかった。このことから、当該ゾーン単独の事業化は難しく、「道の駅・海の駅ゾーン」と連携した事業の実施が必要である。

例えば、「道の駅・海の駅ゾーン」の整備にあわせて、アウトドアエリア・BBQ エリアは全体整備基本計画に基づき整備せず、暫定的に駐車場やイベントスペース等として利用し、事業の進捗及び利用者状況等を踏まえ段階的に整備・活用していくことや、既存施設が活用できるもの（イベントエリア）については現状のまま活用することが考えられる。

なお、アウトドアエリア・BBQ エリアを暫定利用する場合の最低限の整備（既存施設の解体撤去、一次造成及びインフラ整備等）については収益性がないことから、設計・建設の費用については町が負担し、維持管理は「道の駅・海の駅ゾーン」の民間事業者が指定管理事業として一体的に実施することが想定される。また、レストランカフェエリア②についても、このエリア（施設）に単独で事業参入する意見はなく、道の駅や海の駅との連携が必要であるとの意見が挙げられたことから、「道の駅・海の駅ゾーン」の民間事業者が設計・建設～維持管理・運営までを一体的に実施することが想定される。ただし、小豆島ふるさと村内に複数の飲食施設が整備された場合、サービス内容やターゲット層が異なるとしても競合の恐れがあることから、当該エリアは隣接ゾーン又はエリアの状況を踏まえ、段階的に整備を実施することが考えられる。

これらを踏まえ、当該ゾーンは「道の駅・海の駅ゾーン」と一体的に整備することを前提に、「道の駅・海の駅ゾーン」と一体的に施設整備から維持管理・運営までを一括発注及び性能発注とし、かかる費用は町が負担するサービス購入と民間事業者の独立採算とを合わせた混合型の事業とするパターンと、「道の駅・海の駅ゾーン」の事業者が暫定的に維持運営・管理を実施し、隣接ゾーンの事業状況及び利用者状況等を踏まえ、独立採算事業として実施するパターンの2つのパターンを想定する。

なお、土地の所有権の観点からは、当該ゾーン内においても民地が混在しており、町が並行して土地取得を進める必要がある。

表 6.8-10 体験・滞在ゾーンにおける業務内容

ゾーン名称	エリア	機能（ハード）	設計・建設	維持管理・運営
体験・滞在ゾーン	アウトドアエリア	広場・水場	広場・水場の設計、工事	広場・水場の維持管理
	イベントエリア	（既存活用）	—	イベント広場及びワインハウスの運営管理
	BBQ エリア	BBQ 施設（管理棟・炊事棟等）	BBQ 施設の設計、工事	BBQ 施設の運営管理
	駐車場エリア	駐車場（60 台）	駐車場の設計、工事	駐車場の運営管理
	レストランカフェエリア②	レストラン駐車場	レストラン・駐車場の設計、工事	レストラン・駐車場の運営管理

■ パターン 1（「道の駅・海の駅ゾーン」と一体事業として）

表 6.8-11 官民の役割分担（アウトドアエリア・BBQ エリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間	民間	民間

表 6.8-12 官民の役割分担（レストランカフェエリア②）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間	民間	民間

表 6.8-13 官民の役割分担（駐車場エリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	町（官）	町（官）	町（官）

※非収益エリアであるため、公設公営で実施

表 6.8-14 官民の役割分担（イベントエリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
— ※既存活用	— ※既存活用	民間	— ※既存活用	— ※既存活用	町（官）

※イベントエリア：全体整備基本計画において既存施設を活用することとしているため

■ パターン 2（「道の駅・海の駅ゾーン」と一体的かつ一部段階的事業として）

表 6.8-15 官民の役割分担（アウトドアエリア・BBQ エリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
— ※暫定活用	— ※暫定活用	民間	— ※暫定活用	— ※暫定活用	町（官）
▼					
民間※	民間	民間	民間	民間	民間

※機能提案・整備があれば民間事業者の独立採算事業として実施

表 6.8-16 官民の役割分担（レストランカフェエリア②）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
— ※暫定活用	— ※暫定活用	民間	— ※暫定活用	— ※暫定活用	町（官）
▼					
民間※	民間	民間	民間	民間	民間

※機能提案・整備があれば民間事業者の独立採算事業として実施

表 6.8-17 官民の役割分担（駐車場エリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
—	—	民間	—	—	町（官）

※非収益エリアであるため、公設公営で実施

表 6.8-18 官民の役割分担（イベントエリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
— ※既存活用	— ※既存活用	民間	— ※既存活用	— ※既存活用	町（官）

※イベントエリア：全体整備基本計画において既存施設を活用することとしているため

4) 道の駅・海の駅ゾーン

道の駅・海の駅ゾーンは、大きく 3 つの機能が内包されている。1 つ目は地域産業の拠点として期待される水産加工場と道の駅。水産加工場は単なる加工場としてだけではなく、地域産業の発展に向けた情報発信・体験の提供及びインキュベーション機能等を担うことを想定する。また、道の駅は既存の道の駅から機能を見直し、島内の観光情報等の発信・加工場と連携した地域産業の物品販売、農水産品の販売及びイートイン等の飲食販売機能の充実を図ることを想定する。2 つ目は海沿いを歩くことができるプロムナード及び栈橋（マリーナ機能）などの海の駅の機能。栈橋は老朽化のため改修を想定しており、プロムナード、栈橋共に単体では収益を生まない施設である。しかしながら海の駅として維持するためには必要な機能であり、瀬戸内海を回遊する個人所有のボート等の係留を促進し、可能な限り収益性を確保することを想定する。3 つ目は小豆島ふるさと村のメインエントランスである。単独では収益性の低い機能（施設）ではあるが、小豆島ふるさと村の入り口として、総合管理棟（海の駅の管理機能を兼ねる）を含み、重要な役割を担う。

「道の駅・海の駅ゾーン」の再整備は、異なる 3 つの機能を全て包括的に整備運営するパターンと、業務内容が異なることから、収益性が高いエリアとその他エリアを分けて整備運営を行う 2 つのパターンが想定される。

市場調査においては当該ゾーンに参入の意向がある事業者が最も多く、各事業者の得意分野を活かした参入形態が望ましいとの意見が多く挙げられ、事業化の可能性が宿泊エリアに次いで高くなっている。しかしながら公共施設については公設民営を、収益施設については混合型での運営を求める意見があったことから、設計から運営までを全て民間事業者に委ねる方法は考えにくい。また、前述したとおり、「体験・滞在ゾーン」との連携を求める意見も挙げられた。

これらを踏まえて、当該ゾーンは「体験・滞在ゾーン」と一体的に施設整備から維持管理・運営までを一括発注及び性能発注とし、かかる費用は町が負担するサービス購入と民間事業者の独立採算とを合わせた混合型の事業とするパターンと、収益性が見込める魅せる産直・加工場体験エリア・プロムナードエリア及びエントランスエリアのみ施設整備から維持管理・運営までを一括発注及び性能発注とし、かかる費用は町が負担するサービス購入と民間事業者の独立採算とを合わせた混合型の事業を採用し、それ以外のエリアは暫定的に維持運営・管理を実施し、隣接エリアの事業状況及び利用者状況等を踏まえ、独立採算事業として実施するパターンの 2 つのパターンを想定する。

なお、土地の所有権の観点からは、当該ゾーン内においても民地が混在しており、町が並行して土地取得を進める必要がある。

表 6.8-19 道の駅・海の駅ゾーンにおける業務内容

ゾーン	エリア	機能（ハード）	設計・建設	維持管理・運営
道の駅・海の駅ゾーン	魅せる産直・加工場体験エリア	道の駅	道の駅の設計、工事	道の駅の運営管理
		海の駅	産直加工場の設計、工事	産直加工場の運営管理
	プロムナードエリア	プロムナード（歩道、休憩施設、護岸）	プロムナードの設計、工事	プロムナードの維持管理
		海の駅	マリーナの設計、工事	マリーナの運営管理
	エントランスエリア②	総合管理棟（兼海の駅管理棟機能） 駐車場 広場・並木道	総合管理棟の設計、工事	総合管理棟及び周辺の運営管理
	体験農園／浸水アクティビティエリア	（既存活用）	－	体験納品等の運営管理

■ パターン 1

表 6.8-20 官民の役割分担（魅せる産直・加工場体験エリア：加工場）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間	民間	民間

表 6.8-21 官民の役割分担（魅せる産直・加工場体験エリア：道の駅）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間	民間	民間

表 6.8-22 官民の役割分担（プロムナードエリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	町（官）	町（官）	町（官）

表 6.8-23 官民の役割分担（エントランスエリア②）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	町（官）	町（官）	町（官）

表 6.8-24 官民の役割分担（体験農園・親水アクティビティエリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
— ※既存活用	— ※既存活用	民間	— ※既存活用	— ※既存活用	町（官）

■ パターン 2 （一部段階的事業として）

表 6.8-25 官民の役割分担（魅せる産直・加工場体験エリア：加工場）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間	民間	民間
					町（官）

表 6.8-26 官民の役割分担（魅せる産直・加工場体験エリア：道の駅）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間	民間	民間
					町（官）

表 6.8-27 官民の役割分担（プロムナードエリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	町（官）	町（官）	町（官）

表 6.8-28 官民の役割分担（エントランスエリア②）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	町（官）	町（官）	町（官）

表 6.8-29 官民の役割分担（親水アクティビティエリア・体験農園）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
— ※既存活用	— ※既存活用	民間	— ※既存活用	— ※既存活用	町（官）



民間※	民間	民間	民間	民間	民間
-----	----	----	----	----	----

※機能提案・整備があれば民間事業者の独立採算事業として実施

5) キャンプゾーン

キャンプゾーンの再整備については、既存施設及びインフラが整っていることから、基本的には既存施設を活用し、現状の機能のまま運営することが想定される。

市場調査においては撤去解体を伴う再整備または大きく改修することなく現状利用することができるとの意見が挙げられ、最低限の整備として町負担でのインフラ整備を求める声が挙げられた。

これらを踏まえて、当該ゾーンは「道の駅・海の駅ゾーン」の事業者が維持管理・運営を実施し、隣接エリアの事業状況及び利用者状況等を踏まえ、独立採算事業として実施するパターンを想定する。必要に応じて、整備が必要となるエントランスエリア③については町負担での整備とし、運営管理については、エリアとしての一体的な運営管理を想定する。

表 6.8-30 キャンプゾーンにおける業務内容

ゾーン	エリア	機能（ハード）	設計・建設	維持管理・運営
キャンプゾーン	キャンプエリア①	（既存活用）	－	キャンプ場の運営管理
	キャンプエリア②	（既存活用）	－	
	フリーエリア	（既存活用）	－	
	エントランスエリア③	駐車場（11 台）	駐車場の設計、工事	
		シャワー室	シャワー室の設計、工事	
		管理棟	管理棟の設計、工事	

表 6.8-31 官民の役割分担（キャンプエリア①②・フリーエリア）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
— ※既存活用	— ※既存活用	民間	— ※既存活用	— ※既存活用	町（官）



民間※	民間	民間	民間	民間	民間
-----	----	----	----	----	----

※機能提案・整備があれば民間事業者の独立採算事業として実施

表 6.8-32 官民の役割分担（エントランスエリア③）

業務実施			費用負担		
設計	建設	維持管理・運営	設計	建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	町（官）	町（官）	町（官）

6.8.3 事業手法の検討

(1) 事業手法の検討

小豆島ふるさと村再整備における事業手法は、ゾーン特性・関係者意向（関係者ヒアリング）・民間事業者の参入意向（市場調査）及び町の財政負担軽減等を総合的に判断し、複数の手法を組み合わせることとした。

なお、事業推進にあたっては、一部既存施設が活用可能なエリアも存在（市場調査において民間事業者から活用等の意見があった）することから、全てを一気に整備するのではなく、収益性が見込める（民間事業参入意向が高い）エリアを先行着手し、それ以外のエリアは先行エリアの状況等を踏まえながら整備を実施する段階的整備（但し、暫定利用として先行エリア事業者が活用することを想定）とすることとした。

また、小豆島ふるさと村が一体的な賑わいの創出、小豆島の地域産業や観光振興に資する施設となることが望まれていることから、ゾーン間又はエリア間で異なる事業者が事業を実施した場合でも一体感の創出が図れるよう、維持管理・運営はできるだけ細分化しないこととした。

■ 事業手法に関する各種調査結果概要

関係者 ヒアリング	・施設の老朽化が課題、事業としては、施設を解体し、立て直すことが良い ・管理運営は、宿泊ゾーンのみを独立した管理でも良い
市場調査 (民間意向)	・市場調査の結果、民間事業者が望む整備手法としては PFI (BT0) が最も多く、次いで DB0 となった ・また、特定のゾーンに対しては、事業者の独立採算事業となる売却及び事業用定期借地権方式を望む事業者もいた ・既存施設を改築・改修が前提となる PFI (R0) を望む事業者は 0 であった ・BT (民間建設買取方式) を望む事業者は 0 であった ・利用料金徴収施設に対する、公共施設運営権制度を望む事業者は 0 であった

■ 「小豆島ふるさと村全体整備基本計画」における課題認識・整備方針

「小豆島ふるさと村全体整備基本計画」	・施設の老朽化が著しく、再整備や立て直しが必要である ・様々な施設が混在し、一体的・効率的な活用に至っていない ・民間活力の導入による施設の再整備を積極的に検討する
--------------------	--

再整備事業として採用する事業手法は、次頁の比較表の通り PFI (BT0 方式)、事業用借地権、指定管理者制度とする。なお、基盤整備（非収益）部分は DB とする。

表 6.8-33 想定される事業手法

		整備手法				運営管理手法		
		DB	DBO	PFI（BT0方式）	PFI（R0方式）	事業用定期借地権	指定管理者制度	公共施設等運営権制度
概要		民間事業者に公共施設等の設計・建設の一括発注する方式で維持管理等は別発注となる	民間事業者に公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・管理運営等の一括発注を包括して行う手法	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・管理運営を行う方式	民間事業者が公共施設を改修し、改修完成直後に公共に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式	公共が借地権を設定、民間事業者が土地等を借地し、事業期間中は民間事業者が施設の所有権を所有し、管理運営を行い、事業終了後、建物を除却し、土地を返還する方式	民間事業者が新たな公共施設整備を伴わず、公共施設の包括的な維持管理・運営管理を行う手法	利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共側が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する手法
根拠法		—	—	PFI法	PFI法	借地借家法	地方自治法	PFI法
資金調達（初期投資）		公共	公共	民間	民間	民間	公共	民間
発注形態		仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注	—	—	—
所有権	整備時	公共	公共	公共	公共	民間	—	—
	運営時	公共	公共	公共	公共	民間	公共	公共
	事業終了後	公共	公共	公共	公共	現状復帰	公共	公共
事業期間の目安		10～20年	10～20年	10～30年	10～30年	10～50年未満	5～10年 （小豆島町：5年）	20～30年
公共		・設計・施工が一括となるため受注者側窓口が一本化され、調整負担を軽減できる ・設計・施工一括発注となり財政負担の削減が可能 ・資金調達を公共で実施するため負担が大きい ・設計・施工管理を行政職員が担うためノウハウや経験を有する ・維持・運営管理者を別途選定する必要がある	・設計施工・運営管理が一括となるため受注者側窓口が一本化され、調整負担を軽減できる ・維持管理を見越した設計が可能となり財政負担の削減が可能 ・資金調達を公共で実施するため負担が大きい ・設計・施工管理を行政職員が担うためノウハウや経験を有する	・資金調達を民間事業者が実施するため、財政負担の平準化が図れる ・事業者選定から各種モニタリング等を通して行政職員 ・資金調達上、金融機関の監視（モニタリング）効果が発揮され、民間事業者の財務状況（事業収益性等）の悪化を防止できる。	・資金調達を民間事業者が実施するため、財政負担の平準化が図れる	・民間事業者の独立採算事業であることから、公共の財政負担を軽減できる。 ・借地期間中に公共は歳入として借地料を得ることができる ・民間事業者の撤退リスクは低い、借主が破綻した場合は、残存資産（建物等）の取り扱いが手間となる。	・民間事業者のノウハウ（自主事業含む）を活用し、サービスの向上を図ることができる ・指定管理料の支払いが生じる ・一定規模の修繕費等は行政負担となる ・指定管理期間は債務負担行為の関係上長期間に設定しづらい ・複数の施設やエリアを包括的に運営管理し易い	・運営権対価の支払いにより公共の財政負担を軽減できる ・民間事業者のノウハウ等の導入により効果的かつ効率的な公共施設運営が可能
民間		・資金調達を公共が実施するため、資金調達のリスクや安価な公共金利で資金調達可能 ・民間事業者のノウハウを反映し易い	・資金調達を公共が実施するため、資金調達のリスクや安価な公共金利で資金調達可能 ・民間事業者のノウハウを反映し易い ・民間事業者コンソーシアム内において、運営段階を踏まえる必要がある	・資金調達を民間事業者が実施するため、資金調達リスクが発生する ・SPC等の組成・運営コストが発生する ・民間事業者の経営ノウハウや技術力等を活かした事業が実施し易い	・資金調達を民間事業者が実施するため、資金調達リスクが発生する ・SPC等の組成・運営コストが発生する ・民間事業者の経営ノウハウや技術力等を活かした事業が実施し易い	・資金調達を民間事業者が実施するため、資金調達リスクが発生する ・民間事業者の経営ノウハウや技術力等を活かした事業が実施し易い	・指定管理期間毎に提案準備コストが掛かる ・指定管理料を収入として運営管理することができ資金調達リスクはほぼ無い（利用料金制を除く） ・指定管理業務以外に自主事業（独立採算）を実施することで収益性の向上・賑わいの創出など相乗効果を発現することも可能	・運営権対価の支払いにより資金調達リスクが発生する ・独立採算事業が基本となるため、事業者の負担が大きい ・自由度の高い事業実施可能
当該事業への適用可否		・基盤整備部分の公共事業部分は適用可能	・町の財政状況を踏まえると適用困難	・再整備事業として適用可能	・既存解体撤去による再整備事業故、適用困難	・再整備事業として適用可能	・暫定利用エリアへの管理運営手法として可能	・運営権対価設定が困難故、適用困難
市場調査との整合		○	○	○	×	○	○	×
全体整備基本計画との整合		○ （基盤整備のみ）	×	○	×	○	○	×
評価		○	×	◎	×	◎	○	×

(2) パターン検討

次頁以降に上記を踏まえた、2つのパターンを示す。

パターンⅠ：各ゾーンに民間活力を最大限に導入したパターン

パターンⅡ：収益性の低い施設（エリア）に公設民営を導入するパターン

1) パターン I (各ゾーンに民間活力を最大限導入した場合)

「宿泊ゾーン」は、民間による独立採算事業（売却又は定期借地権方式）を実施。「体験・滞在ゾーン」及び「道の駅・海の駅ゾーン」は、PFI（BT0 方式）による事業を実施。

「キャンプゾーン」は、「体験・滞在ゾーン」及び「道の駅・海の駅ゾーン」の PFI 事業者が指定管理事業を実施。

表 6.8-34 官民の役割分担と事業方式（パターン I）

ゾーン	主なエリア	業務実施		費用負担	
		設計・施工	維持管理・運営	設計・施工	維持管理・運営
全体	解体撤去	町(官)	-	町(官)	-
	インフラ設備等	町(官)	民間	町(官)	町(官)
	敷地内道路	町(官)	民間	町(官)	町(官)
宿泊	宿泊エリア①	民間	民間	民間	民間
	宿泊エリア②③	民間	民間	民間	民間
	レストランカフェエリア①	民間	民間	民間	民間
体験・滞在	アウトドアエリア	民間	民間	民間	民間
	イベントエリア	-	民間	-	民間
	BBQエリア	民間	民間	民間	民間
	レストランカフェエリア②	民間	民間	民間	民間
道の駅・海の駅	魅せる産直・加工場体験エリア	民間	民間	民間	民間
	プロムナードエリア	民間	民間	町(官)	町(官)
	エントランスエリア	民間	民間	町(官)	町(官)
	農園・親水アクティビティエリア	-	民間	町(官)	町(官)
キャンプ	キャンプエリア①②	-	民間	-	町(官)
	フリーエリア	-	民間	-	町(官)

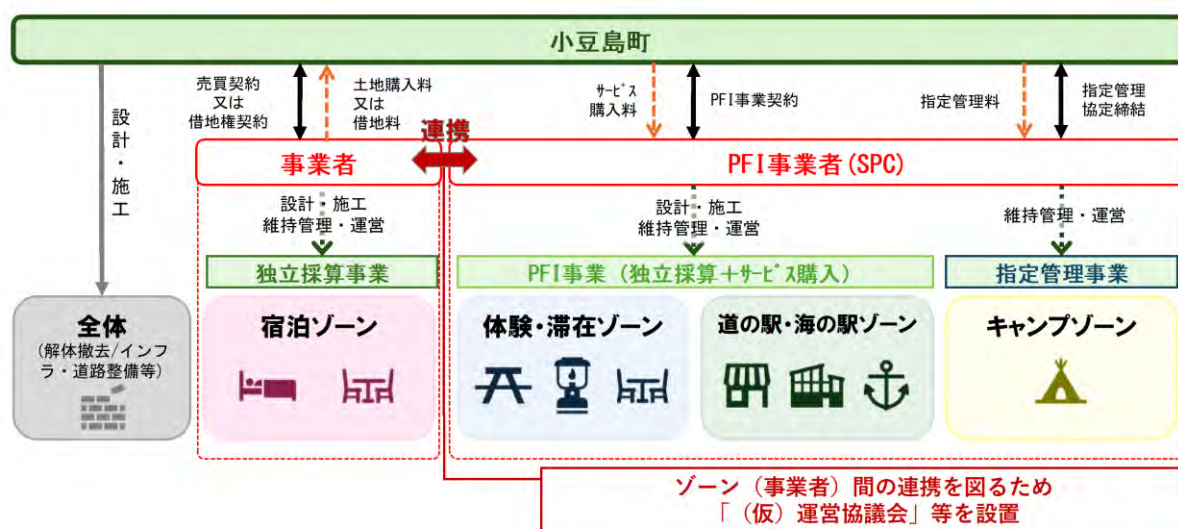


図 6.8-6 事業スキーム図（パターン I）

2) パターンⅡ（収益性の低い施設（エリア）に公設民営を導入した場合）

「宿泊ゾーン」は、宿泊エリア①のみを民間による独立採算事業（売却又は定期借地権方式）とし、宿泊エリア②③他はPFI（BT0方式）による事業を実施。「体験・滞在ゾーン」及び「道の駅・海の駅ゾーン」は、収益を見込める魅せる産直・加工場体験エリア（水産加工場及び道の駅）及びプロムナードエリアにPFI（BT0方式）による事業を実施し、それ以外は暫定利用としての指定管理事業とし、将来的には定期借地権方式にて事業を実施。「キャンプゾーン」は、魅せる産直・加工場体験エリア（水産加工場及び道の駅）及びプロムナードエリアのPFI事業者が指定管理者事業を実施。

表 6.8-35 官民の役割分担と事業方式（パターンⅡ）

ゾーン	主なエリア	業務実施		費用負担	
		設計・施工	維持管理・運営	設計・施工	維持管理・運営
全体	解体撤去	町(官)	-	町(官)	-
	インフラ設備等	町(官)	民間	町(官)	町(官)
	敷地内道路	町(官)	民間	町(官)	町(官)
宿泊	宿泊エリア①	民間	民間	民間	民間
	宿泊エリア②③	民間	民間	町(官)	民間/町(官)
	レストランカフェエリア①	民間	民間	町(官)	民間/町(官)
体験・滞在	アウトドアエリア	民間	定借	民間/町(官)	町(官)
	イベントエリア	-	民間	町(官)	町(官)
	BBQエリア	民間	民間	民間/町(官)	町(官)
	レストランカフェエリア②	民間	定借	民間/町(官)	町(官)
道の駅・海の駅	魅せる産直・加工場体験エリア	民間	民間	民間/町(官)	民間/町(官)
	プロムナードエリア	民間	民間	町(官)	町(官)
	エントランスエリア	民間	民間	町(官)	町(官)
	農園・親水アクティビティエリア	民間	民間	町(官)	町(官)
キャンプ	キャンプエリア①②	-	定借	民間	町(官)
	フリーエリア	-	民間	町(官)	町(官)

★段階的整備の実施★
Step1：撤去解体・簡易造成：町／エリア指定管理：民間
Step2：定借による機能提案・整備：民間

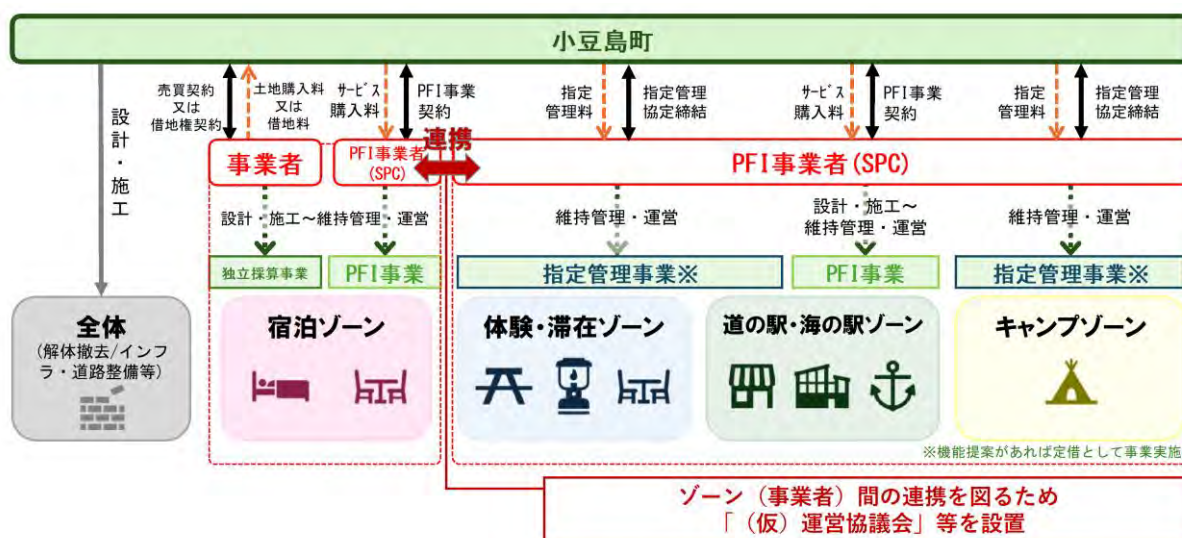


図 6.8-7 事業スキーム図（パターンⅡ）

6.8.4 事業期間の検討

(1) 管理運営期間

1) 前提条件の整理

小豆島町における指定管理と PFI 法における事業期間の考え方を以下に整理する。県の指定管理のみの公募であると 5 年間が大半である。指定管理ではないが、DBO 等の業務委託により 15 年～20 年間の事業期間にしている場合もある。

表 6.8-36 町の指定管理期間の整理

施設名	期間
小豆島ふるさと村	5 年間
小豆島オリーブ公園	5 年間
小豆島オートビレッジ YOSHIDA	—※ (5 年間)

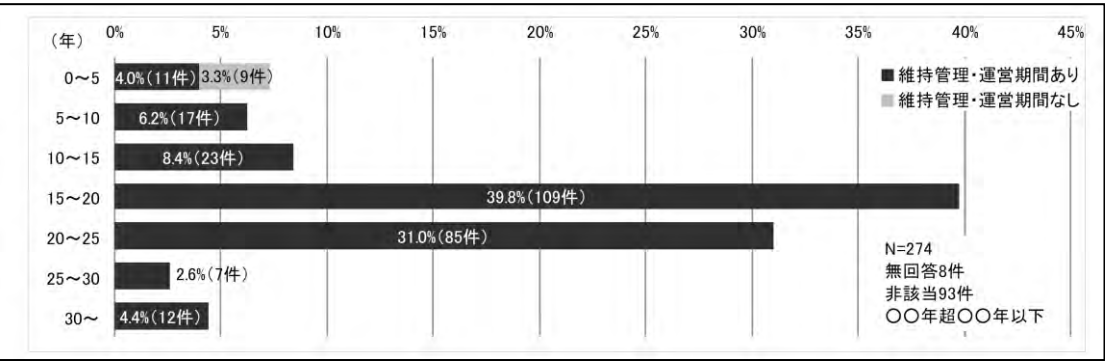
※小豆島オートビレッジ YOSHIDA の指定管理期間は公表されていないが、小豆島オリーブ公園の管理範囲に含まれていることから小豆島オリーブ公園と同様の期間であることが想定される。

表 6.8-37 各種方針・事例の整理

	内容	事例
香川県／指定管理者制度の導入等に関する基本方針	指定期間は、5 年を基本として、施設の設置目的、利用者の状況、サービスの継続性や安定性等を踏まえ、施設ごとに設定する。 ○業務内容に専門性が強く求められ、人材育成や人材の確保にかなりの期間を要する施設 ⇒比較的長期間 ○施設の維持管理業務が主たる業務の施設 ⇒比較的短期間	香川県オリーブ公園 (5 年間)
PFI 法など	PFI 法の第 13 条で、「指定管理者の指摘に当たっての配慮」という条文があり、「特定事業の円滑な実施が促進されるよう適切な配慮をするとともに、同条第十一項の規定に該当する場合における選定事業の取扱いについて、あらかじめ明らかにするよう努めるもの」と記載されている。	15 年間～20 年間が多い ※PFI 等を用いた場合、20 年以上の長期になると基準金利の見直しや大規模改修業務等が発生する。

2) 事例

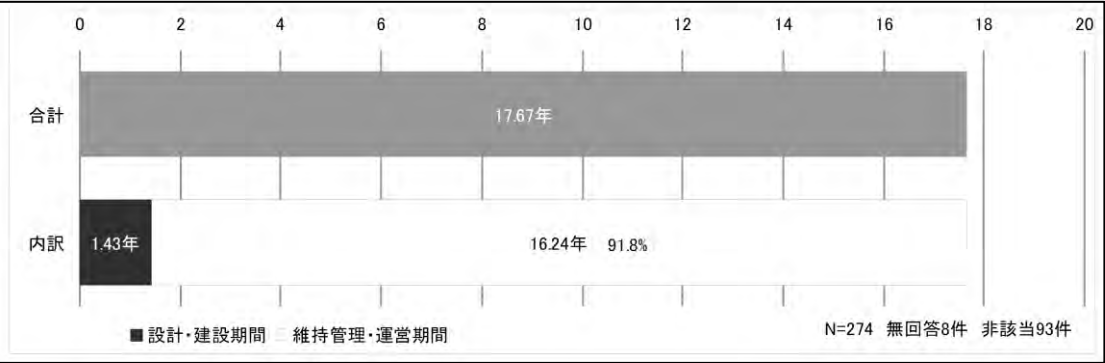
事業期間は 15～20 年間が一番多く、約 40%を占める。



出典：総務省「2011 年（平成 23 年）：地方公共団体における PFI 実施状況調査報告書」

図 6.8-8 PFI 等における事業期間

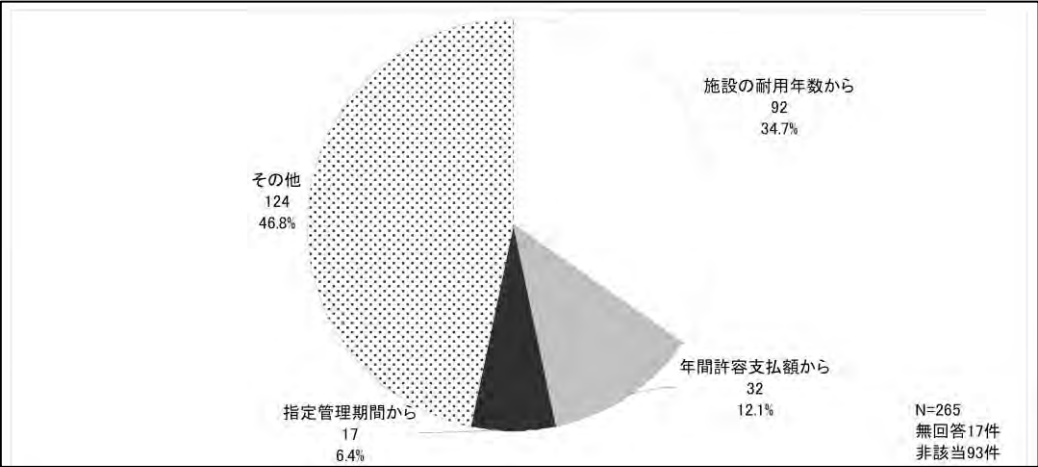
事業期間の平均は 17.67 年であり、うち 1.43 年が設計・建設、16.24 年が維持管理運営期間である。



出典：総務省「2011 年（平成 23 年）：地方公共団体における PFI 実施状況調査 報告書」

図 6.8-9 PFI 等における平均の事業期間

事業期間の決定要因は、耐用年数が一番多い。



出典：総務省「2011 年（平成 23 年）：地方公共団体における PFI 実施状況調査 報告書」

図 6.8-10 事業期間の決定要因

3) 市場調査結果

初期投資回収、事業の安定化や地域に根差した運営を行うためとの観点から 20 年未満の回答が多かった。また、土地を購入して継続的な事業を行いたいことから、20 年以上という意見もあった。

表 6.8-38 市場調査における小豆島ふるさと村の管理運営期間

	5 年	10 年	15 年	20 年	20 年超
回答数	0 社	3 社	2 社	2 社	2 社

※その他回答 5 社

4) 想定される管理運営期間

想定される事業期間として、以下の観点から本事業では 15 年とする。

表 6.8-39 想定される事業期間

項目	内容	5 年間	10 年間	20 年間	20 年超
条例	県の条例や事例では 5 年間が多いが、DBO 等は 15～20 年間を選択している	○	○	○	△
事例等	PFI 実施状況調査によると、15 年～20 年が一番多い。また、近年はこの傾向が高い。	×	○	○	△
大規模修繕	構造にもよるが、耐用年数から 20 年超であると大規模修繕が事業期間中に発生することが考えられ、リスクが内包する。	○	○	○	△
民間のノウハウ発揮	長期間であるほど、予防保全や技術習熟等によるライフサイクルコストの低減化等が期待できる	△	○	○	○
資金調達	民間資金を活用する際、金融機関が前向きに検討しやすい期間は、一般的に 15～20 年とされている	×	△	○	△
市場調査結果	市場調査では 10 年から 20 年との回答が多かった。	△	○	○	△

(2) 借地期間

公共施設と一体的に公募している定期借地期間の事例をみると、公共施設の事業期間と整合している事例と別で設定している事例がみられる。

別で設定している事例をみると、ホテルや住居等の大規模な開発で減価償却に大きな期間を要することが考えられる事業は公共施設の事業期間と別で設定し、50年間など長期の事業期間としていることがみられる。

本事業では一体的な管理運営を望むことから、公共施設の事業期間と整合させることとする。

表 6.8-40 定期借地期間の分類

分類	事業名	公共施設等	定期借地	用途
公共施設の 事業期間と整合	福岡市拠点施設事業	15 年間	15 年間	公共施設との連携 等で禁止等なし
	中央児童会館等建替 え整備事業	30 年間	30 年間	住宅や倉庫，パチ ンコ等の禁止
公共施設の 事業期間と別	北九州市思永中学校 整備事業	17 年間	50 年間	ホテル，マンショ ン等を例示
	神宮寺一丁目民活再 生事業	15 年間	30 年間	商業施設，住宅
民間事業者 に委ねるケース	和光市広沢複合施設 整備・運営事業	16 年間	— ※20 年以上 の期間で民 間事業者の 提案による	民間収益施設

※公共施設の事業期間と整合している事例で公共施設の事業期間の終了後も定期借地とする部分については、民間事業者が継続的な貸付を希望する場合には町の合意のもとに新たに契約し直すことを認める場合もある。

6.8.5 リスク分担の検討

本事業において想定されるリスクを共通事項、設計・建設段階、維持管理・運営段階に分けて下表のとおり抽出し、町と民間事業者のリスク分担（案）を検討した。

(1) 共通事項

表 6.8-41(1) 共通リスク分担（案）

○：主分担、△：従分担

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
			町	事業者
政策リスク	1	町の事由による事業内容の変更、中断、中止に関するもの	○	
	2	事業者の要望による事業内容の変更、中断、中止に関するもの		○
入札図書リスク	3	募集要項、要求水準書等の誤記により追加の費用の発生又は事業の遅延の発生や、町の要望事項が達成されない事態が発生する場合	○	
応募費用リスク	4	本事業への応募にかかる費用負担		○
資金調達リスク	5	町が予定していた資金（補助金等を含む。）を町の事由により確保できないことによるもの	○	
	6	事業者が必要とする資金を調達できないもの（町の事由以外の事由により市が予定していた資金を確保できない場合を含む。）		○
契約締結リスク	7	町の事由による、本事業の実施に必要な契約の締結不能又は締結遅延	○	
	8	上記以外の事由による、本事業の実施に必要な契約の締結不能又は締結遅延		○
計画変更リスク	9	町の指示による事業範囲の縮小、拡大等	○	
議会の議決リスク	10	本事業の実施に必要な議会の議決が得られないことによるもの（下記10に該当するものを除く。）	○	
	11	上記議決が得られないことが事業者の責めに帰すべき事由によると認められるもの		○
許認可取得・遅延リスク	12	町の事由による許認可の取得不能・遅延に関するもの	○	
	13	その他の事由による許認可の取得不能・遅延に関するもの		○
法令・法制度リスク	14	本事業のみを直接の対象とする法令・法制度の新設・変更に関するもの又は市の条例及び条例に基づく制度の新設・変更に関するもの	○	
	15	上記以外の法令・法制度（条例及び条例に基づく制度を含むが税法及び税制度を除く。）の新設・変更に関するもの		○
税制度変更リスク	16	サービス対価の支払に係る消費税及び地方消費税の変更によるもの	○	
	17	以上を除く税制度（法人税の変更等の事業者の利益に課せられる税に係るものを含む。）の新設・変更によるもの		○

表 6.8-41 (2) 共通リスク分担 (案)

○ : 主分担、△ : 従分担

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
			町	事業者
住民対応リスク	18	本事業の実施そのもの及びその内容(但し、提案書(公募設置等計画)に基づき事業者が自ら提案し、実施する内容を除く。)に起因する住民反対・訴訟・苦情等に関するもの	○	
	19	上記以外の事業者が行う業務に起因する住民反対運動・訴訟・苦情等に関するもの		○
環境リスク	20	町が行う業務に起因する環境の悪化(有害物質の排出・漏洩、水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等)	○	
	21	本事業のうち上記以外の業務に起因する環境の悪化(有害物質の排出・漏洩、水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等)		○
第三者賠償リスク	22	市の提示条件、指示、行為を直接の原因とする事由により第三者に与えた損害によるもの	○	
	23	上記以外によるもの		○
債務不履行リスク	24	支払債務の不履行、その他の町の債務不履行による事業の延期、中止による損害	○	
	25	要求水準の未達、その他の事業者の債務不履行による事業の延期、中止による損害		○
不可抗力リスク	26	本事業に係る町又は事業者いずれの責めにも帰すべからざる自然的又は人為的災害等による事業計画の変更、事業の延期又は中止	○	△
安全確保リスク	27	本事業に係る設計、建設、維持管理、運営等における安全性の確保		○
保険リスク	28	施設の設計・建設段階及び維持管理・運営段階のリスクをカバーする保険への加入		○
再委託先リスク	29	再委託先・下請人の能力不足、経営破たん、再委託先・下請人変更に伴う損害		○
物価変動リスク	30	インフレーション、デフレーションによる費用の増減(町の費用負担額についての一定の範囲内での調整に限る。)	△	○
	31	インフレーション、デフレーションによる費用の増減(上記以外の部分)	○	

(2) 設計・建設段階

表 6.8-42 設計・建設段階リスク分担（案） ○：主分担、△：従分担

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
			町	事業者
用地リスク	32	町が事前に提示した資料に明示されているもの(土壌汚染・地下埋設物・埋蔵文化財等)		○
	33	用地の権原及び町が事前に提示した資料からは予見できないもの	○	
測量・調査リスク	34	町が実施した測量・調査の不備、誤り等によるもの	○	
	35	事業者が実施した測量・調査の不備・誤り等によるもの		○
設計リスク	36	町の事由(提示条件又は指示の不備(但し、事業者が知りながら告げなかった事由を除く。)による施設等の設計の完了遅延及び設計費の増加	○	
	37	上記以外の事由(事業者の提案内容の不備、設計の不備、事業者の事由による履行の遅延等)による施設等の設計の完了遅延及び設計費の増加		○
工事監理リスク	38	工事監理に関するもの		○
工事遅延・完工不能リスク	39	町の事由(提示条件又は指示の不備(但し、事業者が知りながら告げなかった事由を除く。)や要求水準の変更等)による工事の遅延や完工不能	○	
	40	上記以外の事由(事業者の提案内容の不備、設計の不備、事業者の事由による履行の遅延等)による工事の遅延や完工不能		○
工事費変動リスク	41	要求水準等において予定されていない町の指示に起因する工事費の増大	○	
	42	上記以外の要因による工事費の増大		○
引渡前施設損傷リスク	43	町の事由による工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害	○	
	44	上記以外の事由により工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○

(3) 維持管理・運営段階

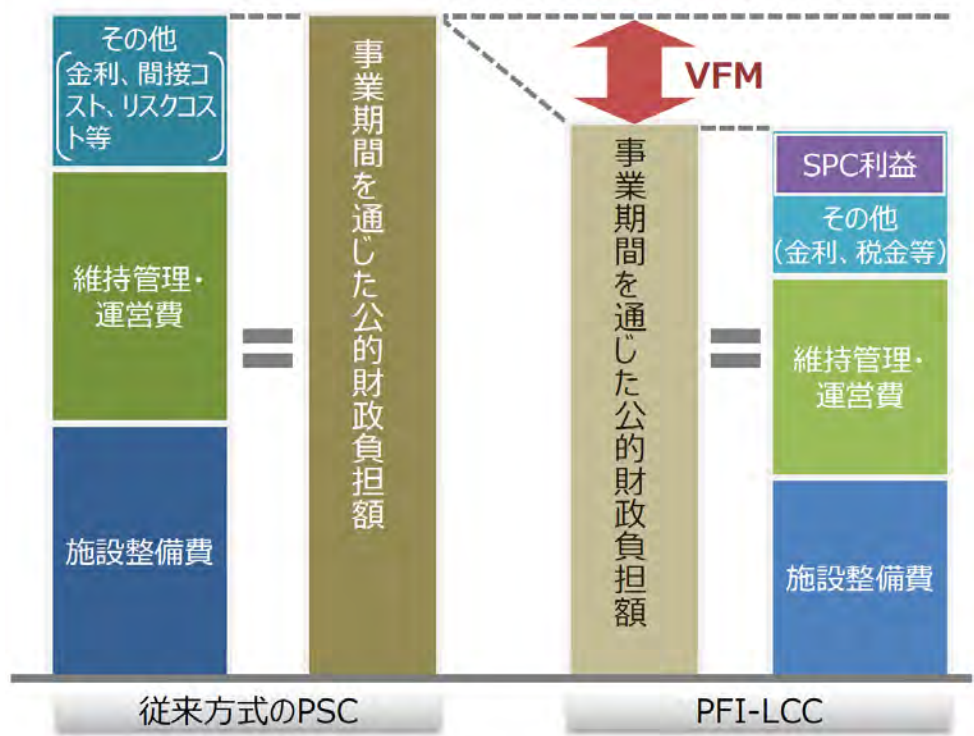
表 6.8-43 維持管理・運営段階リスク分担（案） ○：主分担、△：従分担

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
			町	事業者
開業遅延リスク	45	町の事由による事業開始の遅延	○	
	46	上記以外の事由による事業開始の遅延		○
施設瑕疵リスク	47	瑕疵担保期間内に発見された公共施設の瑕疵に関するもの		○
	48	上記以外のもの	○	
維持管理・運営費変動リスク	49	町の事由による事業内容・用途の変更等起因する、本事業（但し、提案書に基づき事業者が自ら提案し、実施する内容を除く。）に係る維持管理・運営費の変動（物価変動によるものを除く。）	○	
	50	上記以外の要因による本事業に係る維持管理・運営費の変動（物価変動によるものを除く。）		○
光熱水費リスク	51	物価変動以外の要因による光熱水費の変動		○
施設・設備・備品の劣化・損傷・盗難リスク	52	町の事由による施設・設備・備品の劣化・損傷・盗難	○	
	53	上記以外の事由による施設・設備・備品の劣化・損傷・盗難		○
備品更新リスク	54	事業期間中の備品の更新についての費用負担		○
修繕リスク	55	事業期間中の施設・設備の修繕についての費用負担		○
技術革新リスク	56	技術革新に伴う施設、設備の陳腐化リスク		○
収入変動リスク	57	町の事由による施設利用者数の増減により収入が著しく増減した場合	○	
	58	上記以外の事由による施設利用者数の増減により収入が増減した場合		○
情報流出リスク	59	町の事由による個人情報等の重要な情報の流出	○	
	60	上記以外の事由による個人情報等の重要な情報の流出		○
利用者トラブルリスク	61	町に対する利用者からの苦情、市の施策・方針に関わるもの	○	
	62	上記以外の本事業に関する利用者からの苦情、利用者間のトラブル等		○
自主事業等リスク	63	自主事業等の実施に伴うもの		○
終了手続リスク	64	事業期間終了に伴う施設の町への引渡し時の施設性能の低下及び終了手続に際しての諸費用の発生		○

6.8.6 定量評価

(1) VFM の考え方

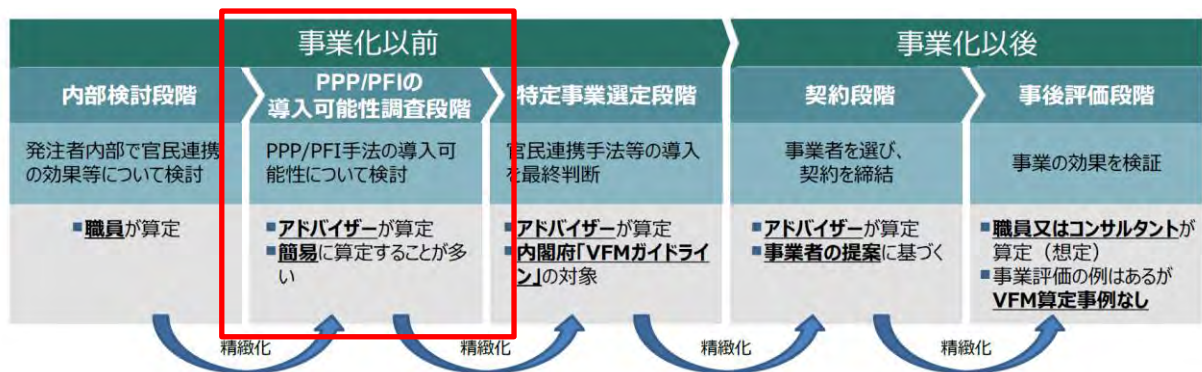
VFM とは Value For Money の略であり、「支払に対して価値の高いサービスを提供する」という意味である。従来方式で事業を実施した場合（PSC）と PPP 手法により実施した場合（PFI-LCC）の公共の支払額の差として計算され、 $PSC > PFI-LCC$ の場合に「VFM がある」という。



出典：VFM 簡易算定モデルマニュアル

図 6.8-11 VFM の考え方

また、今回算定する VFM は「PPP／PFI の導入可能性調査段階」である。



出典：VFM 簡易算定モデルマニュアル

図 6.8-12 VFM を算定する段階

(2) 検討パターン

事業手法の検討の結果を踏まえ、検討パターンは以下の2パターンのVFMを算定する。

表 6.8-44 VFM 算出パターン

パターン	対象ゾーン	対象エリア	事業手法
Ⅰ（各ゾーンに民間活力を最大限導入した場合）	宿泊	全エリア	独立採算
	体験・滞在	全エリア	PFI (BT0)
	道の駅・海の駅		
	キャンプ	全エリア	指定管理
Ⅱ（収益性の低い施設（エリア）に公設民営を導入した場合）	宿泊	宿泊①	独立採算
		宿泊エリア②③	PFI (BT0)
		レストランカフェエリア①	
	体験・滞在	全エリア	指定管理
	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	PFI (BT0)
		農園・親水アクティビティ	
	キャンプ	全エリア	指定管理

(3) 使用可能な補助金

事業実施にあたっては以下の3つの補助金の活用が想定される。VFMの算出には「社会資本整備総合交付金」を採用した。

表 6.8-45 使用する補助金

	補助金	内容	留意点
1	公共施設等適正管理推進事業債（集約・複合化）	・ 充当率 90%、交付税措置率 50% ・ 延床面積の減少を伴う集約・複合化事業が対象 ・ 国庫補助金等の補助裏にも充当可	・ 個別施設計画の策定が必要 ・ 集約・複合化が条件のため、集約する施設の除却が必要
2	地方創生拠点整備交付金（当初分）	・ 補助率 1/2（交付上限額 10 億円） ・ 複数年度にわたる事業も対象（原則 3 年間まで） ・ 当初又は 6 月補正予算で計上される事業が対象 ・ 既存施設の解体費や用地造成費、外構工事費も交付 ・ 対象事業費の 2 割以内までなら対象 ・ 公共施設等適正管理推進事業債の併用も可	・ 各市町村での採択件数は 2024 年度までで 1 件のみ ・ 市総合戦略及び総合管理計画への位置づけが必要 ・ 単年事業費が 4 億円を超える場合は、外部有識者による審査となり審査基準が厳しくなる
3	社会資本整備総合交付金	・ 社会資本総合整備計画を作成し、計画に基づいた国費を充当することが可能 ・ 自由度が高く、創意工夫を活かせる総合的な交付金	・ 効果促進事業（ソフト事業）については全体事業費の 2 割以内

(4) その他

VFM 算出にあたっての初期条件は以下のように設定した。削減率は、PPP/PFI 手法導入優先的検討規定運用の手引きの各種事例は、個別事例により削減率に大きな差があることから、本事業では「VFM 簡易算定モデルマニュアル（国土交通省）」の削減率（10%）を基に、低めの値を採用した。なお、運用費（人件費・水光熱費）については、昨今のエネルギーコストの高騰などを踏まえ削減率を考慮しないこととした。

表 6.8-46 VFM 算出にあたっての初期条件

項目	数値	備考
削減率	5%	VFM 簡易算定モデルマニュアル初期条件より低めの値を採用
利用料収入	-	PSC×105%と想定
SPC 設立経費	1,000 万円	他事例等参考
SPC 運営費	1,000 万円／年	VFM 簡易算定モデルマニュアル初期条件
公共金利	0.50%	町
民間金利	0.80%	VFM 簡易算定モデルマニュアル初期条件
出資金	-	概算工事費の 1%と想定
現在価値割引率	1.55%	15 年変動利付国債の過去 15 年間の平均値
インフレ率	0%	物価変動は考慮しない
調査費	4,000 万円	アドバイザー費

表 6.8-47 手引きにおける削減率と採用値

項目	マニュアルの削減率	採用した削減率
設計費	10%	5%
建設費	10%	5%
監理費	10%	5%
保全費	10%	5%
運用費	10%	—※

出典：VFM 簡易算定モデルマニュアル（国土交通省）

(5) VFM の結果

各パターンの VFM は以下のとおり。

表 6.8-48 パターンⅠのVFM

対象ゾーン	対象エリア	
体験・滞在ゾーン／ 道の駅・海の駅ゾーン	全エリア	
事業手法	PSC	PFI (BT0)
公共負担額： 単純合計	4,366,668 千円	4,051,177 千円
公共負担額： 現在価値換算 VFM (財政削減額)	3,869,628 千円 －	3,594,601 千円 7.1% (275,027 千円)

表 6.8-49 パターンⅡのVFM

対象ゾーン	対象エリア	
宿泊ゾーン	宿泊エリア②③、レストランカフェエリア①	
道の駅・海の駅ゾーン	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	
事業手法	PSC	PFI (BT0)
公共負担額： 単純合計	5,057,232 千円	4,770,438 千円
公共負担額： 現在価値換算 VFM (財政削減額)	4,481,589 千円 －	4,231,992 千円 5.6% (249,536 千円)

(6) 指定管理事業の試算

現指定管理事業の収支報告を基に、以下 2 ゾーンに対する指定管理事業収支を試算した。
試算条件は以下のとおり。

- ・「体験・滞在ゾーン」は、現状のプール事業は対象外
- ・「体験・滞在ゾーン」の売上（施設利用料等）は、整備後の目標利用者数を考慮
- ・「キャンプゾーン」は、現状の運営状況と同等
- ・両ゾーン共、指定管理料と支出は現状と同額
- ・自主事業は対象外

表 6.8-50 想定される指定管理事業収支

(千円)

対象ゾーン	収入（指定管理料＋利用料金）	支出
体験・滞在ゾーン	6,130 (指定管理料 2,975 千円＋想定利用料金 3,155 千円)	5,210
キャンプゾーン	14,290 (指定管理料 3,800 千円＋想定利用料金 10,490 千円)	12,940

表 6.8-51 整備後の目標利用者数

対象ゾーン	現状	整備後目標値	
宿泊ゾーン	27,148 人/年	28,080 人/年	89,668 人/年 (公園利用想定)
体験・滞在ゾーン	35,612 人/年	60,474 人/年 (1.7 倍)	
道の駅・海の駅ゾーン	120,628 人/年	133,700 人/年	
キャンプゾーン	6,369 人/年	6,369 人/年 (1.0 倍)	
合計	189,757 人/年	318,291 人/年	

6.8.7 総合評価

定性評価及び定量評価等を踏まえ、以下のとおり総合評価を実施した。

表 6.8-52 総合評価

		I (各ゾーンに民間活力を最大限導入した場合)	II (収益性の低い施設(エリア)に公設民営を導入した場合)
ゾーン	宿泊	独立採算	独立採算 + PFI (BT0)
	体験・滞在	PFI (BT0)	指定管理者制度
	道の駅・海の駅		PFI (BT0) + 指定管理者制度
	キャンプ	指定管理者制度	指定管理者制度
特徴		・地形的特徴及び事業特性を踏まえ、事業範囲を宿泊ゾーンとそれ以外に区分 ・宿泊ゾーンは完全に民間の独立採算事業範囲として設定	・地形的特徴及び事業特性を踏まえ、事業範囲を宿泊ゾーンとそれ以外に区分 ・また、体験・滞在及び道の駅・海の駅ゾーンは、収益性の見込めるエリア(施設)を先行着手し、それ以外のエリア(施設)は段階的整備を実施
財政負担	官	・民間の独立採算事業を採用することで財政負担を大きく削減することが可能 ・PFI を用いることで財政負担の平準化が可能 ・民間の資金調達により調達コストが公共調達より高くなる ・指定管理区域を設定することで財政負担が発生する(但し利用料金制を想定)	・民間の独立採算事業を採用することで財政負担を大きく削減することが可能 ・PFI を用いることで財政負担の平準化が可能 ・民間の資金調達により調達コストが公共調達より高くなる ・指定管理区域が大きくなることで財政負担が増加する(但し利用料金制を想定)
	民	・資金調達が必要となり、SPC 設立や出資等により地元企業等にはハードルが高くなる ・資金調達は事業全体着手となるため大きく、負担となる ・独立採算事業は、自由度は高まるが、資金調達等のコスト負担が増加する	・資金調達が必要となり、SPC 設立や出資等により地元企業等にはハードルが高くなる ・独立採算事業エリアを縮小により、コスト負担が軽減する ・段階的整備の暫定指定管理範囲(指定管理料等)が広いことで、コスト負担は軽減する
事業者意向		・整備手法は BT0 (PFI)、次いで DB0 の回答が多かった ・参入意向としては、「道の駅・海の駅ゾーン」が最も多く、そのうち「魅せる産直・加工場体験エリア」への参入が最も多かった ・参入範囲は、小豆島ふるさと村全体ではなくゾーン毎に参入することが望ましいという意見が多かった	
事業安定性		・独立採算事業は、事業者の既存事業の業績等が本事業に影響する場合は想定される ・SPC の設立により倒産隔離がなされ、既存事業の影響を受け難い ・金融機関のモニタリングが機能する ・事業全体着手となるため、事業が安定するまでに時間を要することが想定	・独立採算事業の範囲が小さいものの、事業者の既存事業の業績等が本事業に影響する場合は想定される ・SPC の設立により倒産隔離がなされ、既存事業の影響を受け難い ・金融機関のモニタリングが機能する
VFM		7.1%	5.6%
総合評価		△	◎

総合評価の結果、推奨する事業手法において、先導性の観点についても以下のとおり評価を実施した。

表 6.8-53 先導性の観点における評価

先導性の観点	評価
住民と観光客が共生する「持続可能な観光地」としてのモデル形成の観点	・市場調査において、閑散期における収益確保のため、観光客だけでなく島内の住民も日常的に利用可能な機能及び施設が必要であるとの意見が複数聞かれた。 ・それらを踏まえ「体験・滞在ゾーン」及び「道の駅・海の駅ゾーン」には、島内の住民が日常的に利用可能な広場や物販施設等を設定した。 ・地域交通事業者との連携により、「道の駅・海の駅ゾーン」が観光二次交通（豆モビ（電気自動車）、小型モビリティ、自転車等）の拠点となることで現状のオーバーツーリズムの解消や新たな「観光周遊ルート」再編に期待できる結果となった。
瀬戸内（中国圏・四国圏）初の道の駅・海の駅一体モデルの形成の観点	・市場調査において、最も参入意向が高い施設が道の駅であった。一方で海の駅（現状のサービスレベル）に対しては事業参入の意向は本調査では確認できなかった。 ・海の駅については、参入意向の高い道の駅と連動して、機能の拡充（個人所有のボートの停泊可能な係留施設など）を図ることにより、道の駅・海の駅一体モデルの実現可能性はあると考えられる。引き続き、機能拡充を踏まえた可能性調査を実施することが望まれる。
離島における官民連携の先導的モデル（事業スキーム）の形成の観点	・離島における公共事業への民間活力導入上の課題としては、アクセス（交通）手段の限定と事業上の商圈の分断が想定された。市場調査においても同様の意見を事業参入にあたっての課題として挙げた事業者は複数いた。一方で、離島としてのメリットや個性を活かした事業を展開することで、デメリットがメリットとなる可能性があり、十分採算性を確保し事業を展開することも可能であることも確認できた。 ・事業スキームとしては、事業全体を一気に進めるのではなく、事業者意向や行政の財政状況（財政負担）等を総合的に勘案し、参入意向が高いエリア・施設を先行し、段階的に事業を進めることで、離島においても官民連携事業を推進することが可能になると言える。 ・民間活力導入可能性調査の進め方についても、できるだけオープンに実施することで、事業者及び地域の事業に対する機運醸成を図ることができ、事業推進の原動力となると言える。

6.9 事業スケジュール

6.9.1 事業スケジュール（案）

次年度以降の事業スケジュール（案）は以下のとおり。

2024年度（令和6年度）は、小豆島ふるさと村内における公共事業部分（非収益部分）の概略設計・測量等を実施。合わせて、翌年度以降、町の財政負担軽減・事業の一体的実施等を踏まえ設計施工一括発注（DB）についても検討を行う。

今年度調査において事業者の参入意向の高いゾーンまたはエリアに対しては、2025年度（令和7年度）中の事業者公募に向けた準備など、事業推進のための事業の深度化を図る。また、現行の指定管理期間が2025年度（令和7年度）末で終了することを踏まえ、施設の維持管理・運営に空白期間が生じないように、現指定管理期間の延長・維持管理委託（年度契約）への切り替え及び一次施設等休止も合わせて検討を行う。

2025年度（令和7年度）は、先行ゾーン（エリア）に対する事業者公募・選定及び協定締結等（議決）を目指す。

2026年度（令和8年度）以降は、2025年度（令和7年度）までの状況を踏まえ、事業を推進する。

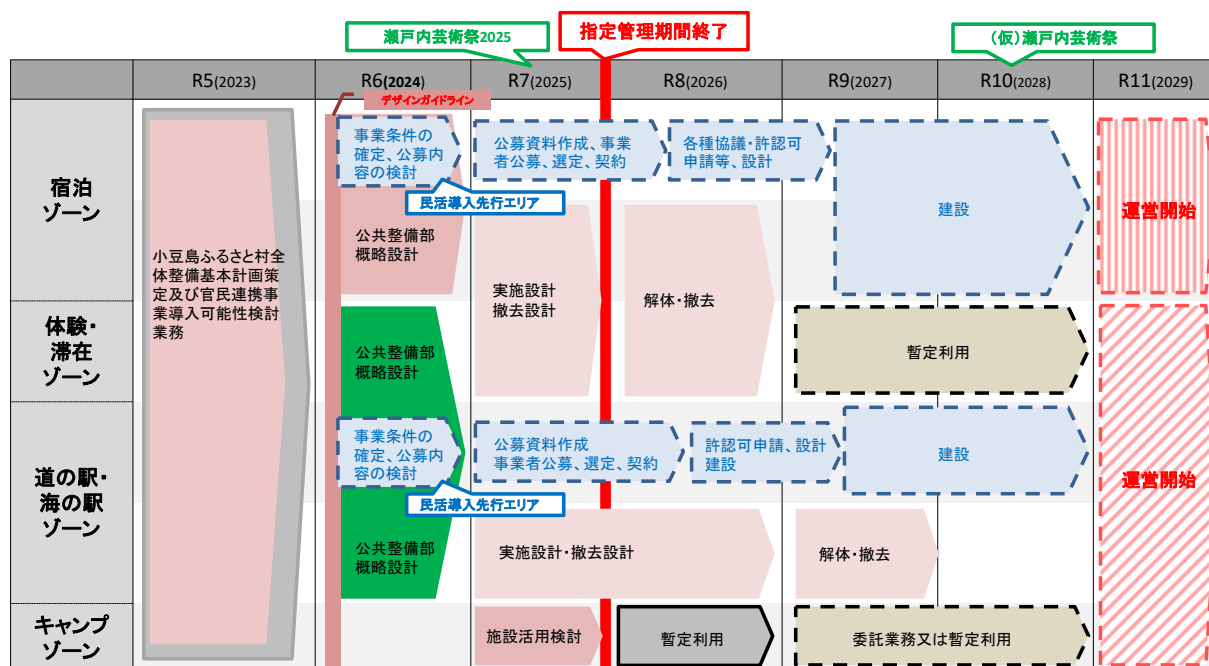


図 6.9-1 事業スケジュール（案）

前項で整理した事業スキームのパターンⅡにおいて、事業者の参入意向を踏まえ、「宿泊ゾーン」から整備が進むと想定した場合の具体的な事業 Step は以下のとおり。

■ 想定事業 Step

【Step00】 全体整備（既存施設の解体撤去及び造成）

【Step01】 「宿泊ゾーン」：民間事業者による独立採算事業
（土地売却もしくは事業用定期借地）＋PFI（BT0 方式）

【Step02】 「体験・滞在ゾーン」「道の駅・海の駅ゾーン」「キャンプゾーン」
：PFI（BT0）＋指定管理者制度＋借地権 等

【Step03】 ゾーン連携

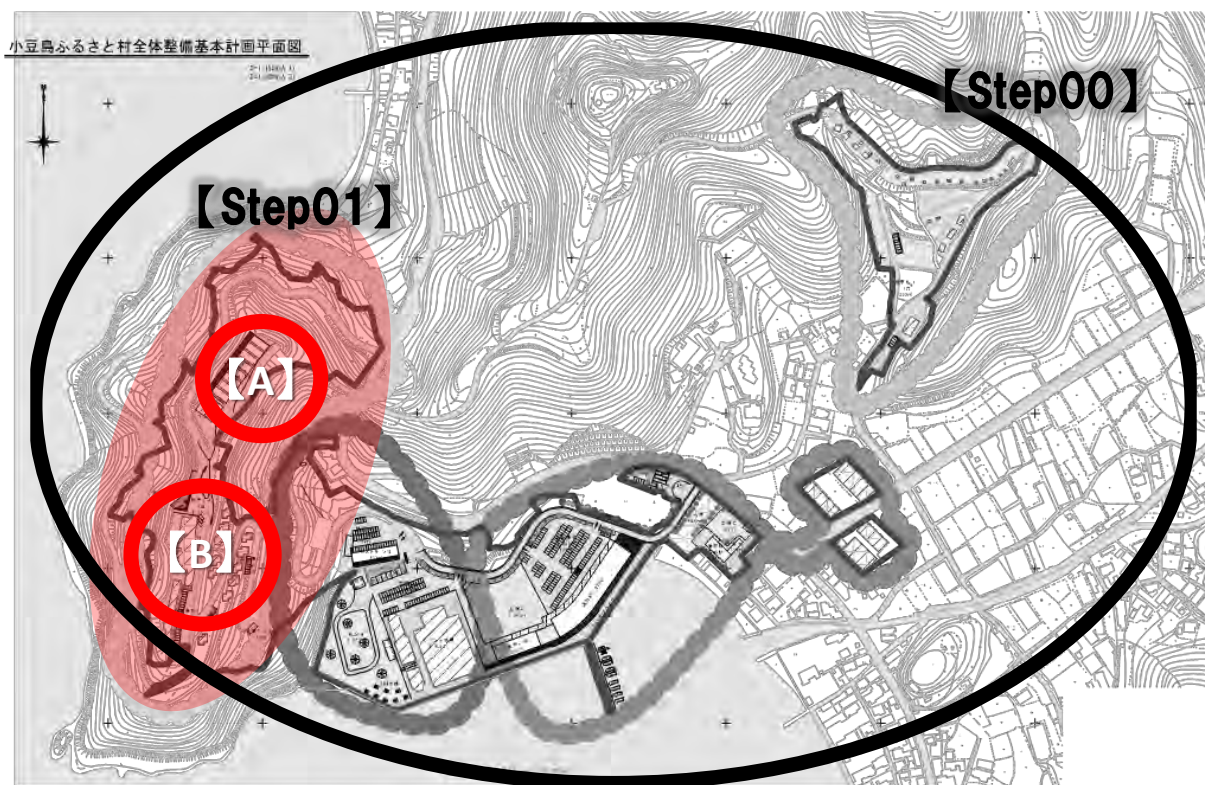


図 6.9-2 パターンⅡステップ図 (Step0～1)

【Step00】全体整備（既存施設の解体撤去及び造成）

- ①既存施設等の解体撤去及び造成・基盤インフラ整備等を実施。
- ②整備実施にあたっては、DB 手法等の設計建設一括発注により、町の財政負担の低減を図る。

【Step01】「宿泊ゾーン」：民間事業者による独立採算事業

（土地売却もしくは事業用定期借地）＋PFI（BT0 方式）

- ①民間事業者の参入意向が高い「宿泊ゾーン」に対しては、土地の売却もしくは事業用定期借地による独立採算事業と PFI（BT0 方式）により事業を実施。
- ②【A：国民宿舎】は、独立採算事業（土地の売却もしくは事業用定期借地）により実施。
- ③【B：ふるさと荘・ロッジ】は【A】と一体的に実施するか、PFI 事業者を別途選定した上で、「宿泊ゾーン」内において一体的（連携）な運営を実施。

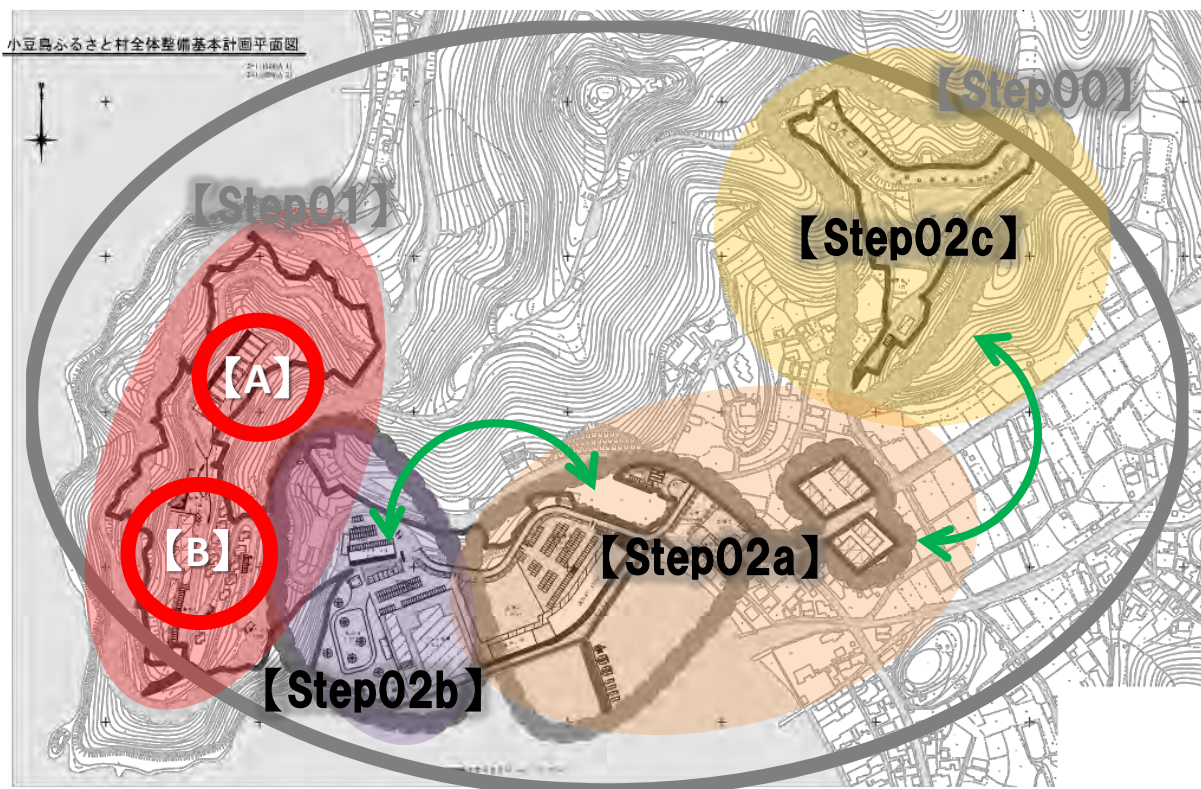


図 6.9-3 パターンⅡステップ図 (Step2)

【Step02】「体験・滞在ゾーン」「道の駅・海の駅ゾーン」「キャンプゾーン」

：PFI（BT0）＋指定管理者制度＋借地権 等

- ①「宿泊ゾーン」以外の3つのゾーンを段階的に官民連携による整備・運営を実施。
- ② **【Step02 a】**として、民間事業者の参入意向が高く、集客性・収益性確保の起点となる「道の駅・海の駅ゾーン」を先行して実施。
- ③コンセプトブックに基づき、民間主導の自由な発想による施設整備として、PFI（BT0方式）にて事業を実施。
- ④ **【Step02 b（体験・滞在ゾーン）】**は、**【Step02 a】**の事業者による指定管理事業とする。
- ⑤ **【Step02 c（キャンプゾーン）】**は、**【Step02 a】**の事業者による指定管理事業とし、配置人員の効率化・食材購入等において他ゾーンと連携し、サービス向上等を図る。
- ⑥広場 A・BBQ 広場及びレストランカフェエリア③は、暫定整備によるイベント・BBQ・駐車場等の利用とし、営業状況等を考慮し、段階的にレストラン・カフェや遊具の設置等の整備を事業者要望（定期者借地権等）により実施する。

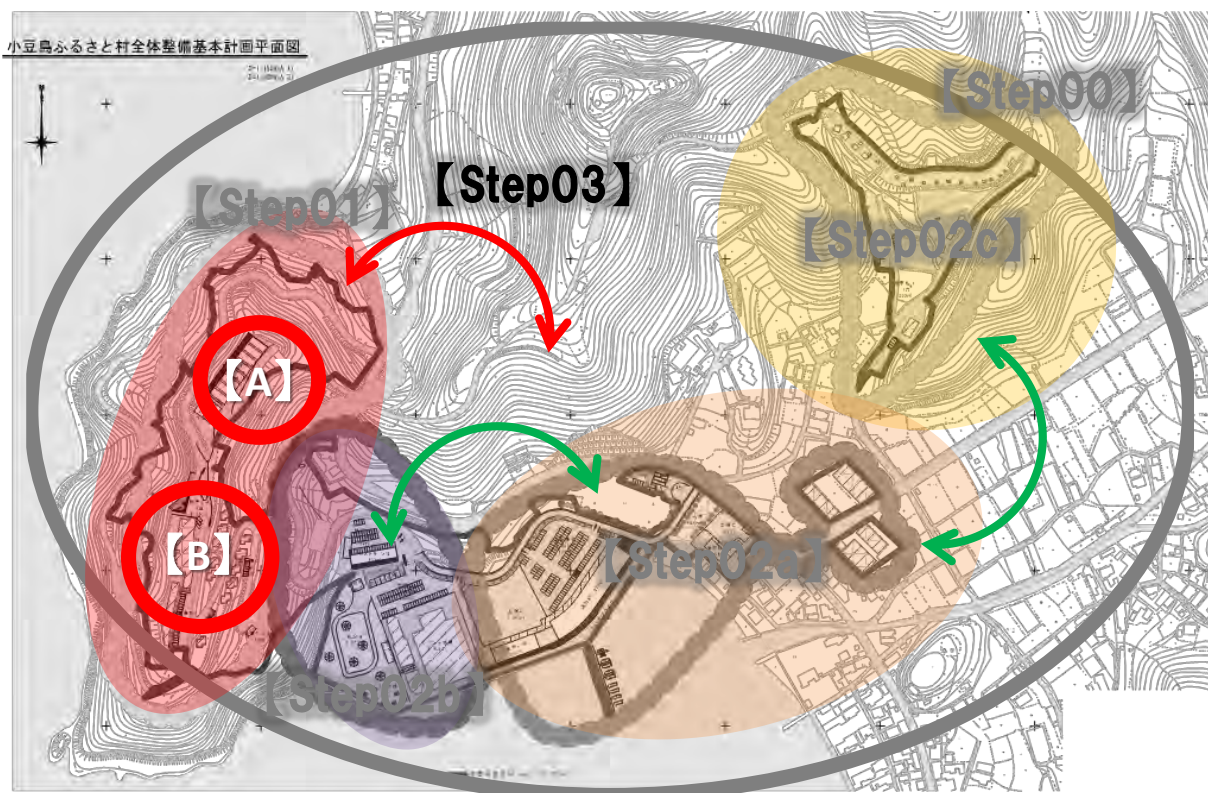


図 6.9-4 パターンⅡステップ図 (Step3)

【Step03】ゾーン連携

- ①ふるさと村全体の効果的かつ一体的な賑わい創出等を目指し、【Step01】【Step02】の事業者連携のための「仮）運営協議会」を設置し、双方連携によるエリア（施設）～ゾーン間の魅力度のボトムアップを図る。

第7章 公募方針の検討

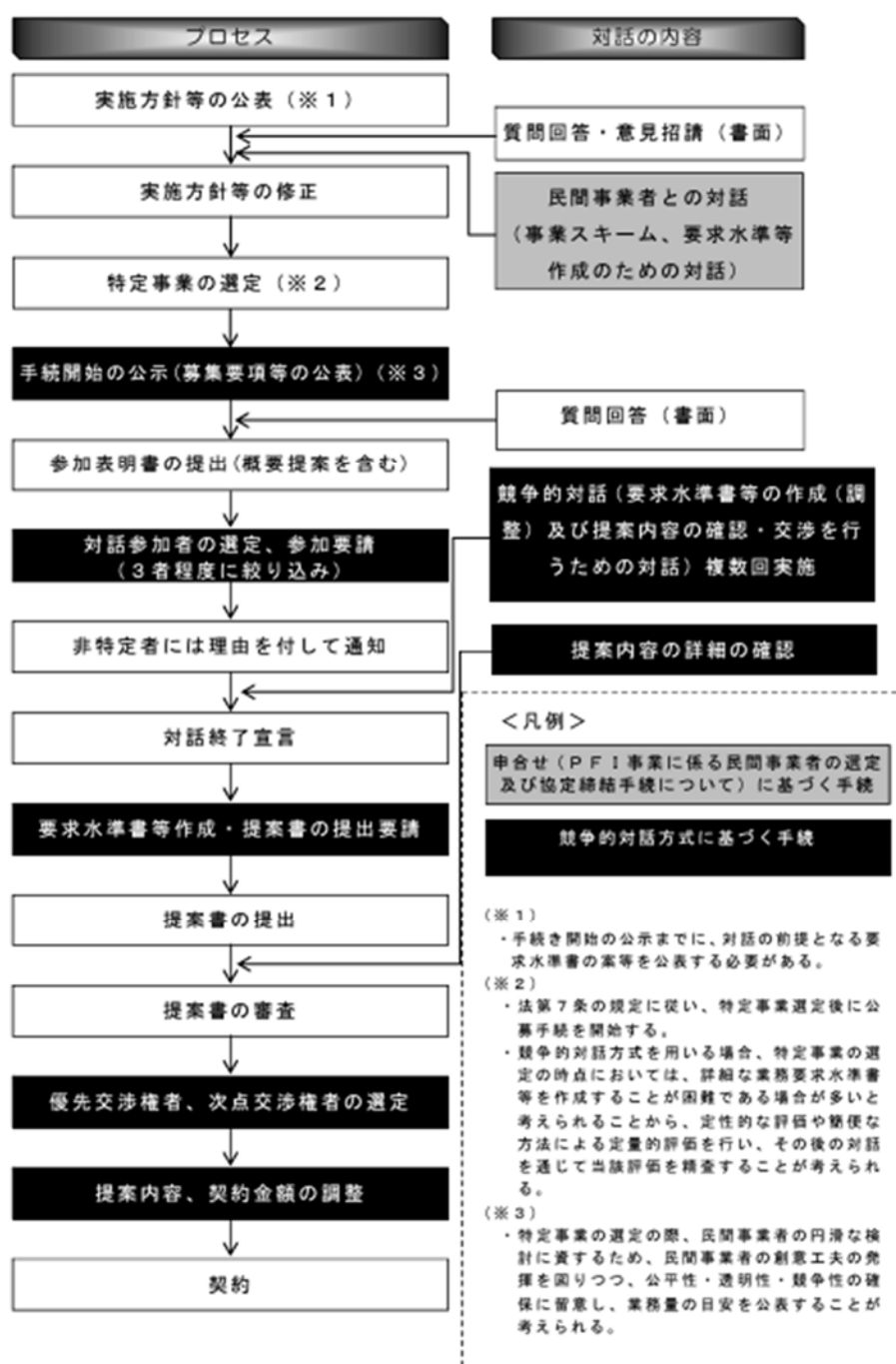
7.1 各事業手法におけるスケジュールと公募資料.....	7-1
7.1.1 PFI	7-1
7.1.2 事業用定期借地権	7-3
7.1.3 指定管理者制度	7-5

7.1 各事業手法におけるスケジュールと公募資料

7.1.1 PFI

(1) 公募スケジュール

PFI 手法による公募スケジュールは以下のとおり。事業計画の策定後、実施方針を策定し、特定事業を公表する。その後募集要項等を公表し提案を受け、審査後事業者を決定する。



出典：PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン（内閣府）

図 7.1-1 PFI 手法における一般的な公募スケジュール

(2) 公募資料リスト

必要となる公募資料は以下のとおり。

表 7.1-1 PFI 事業の公募資料

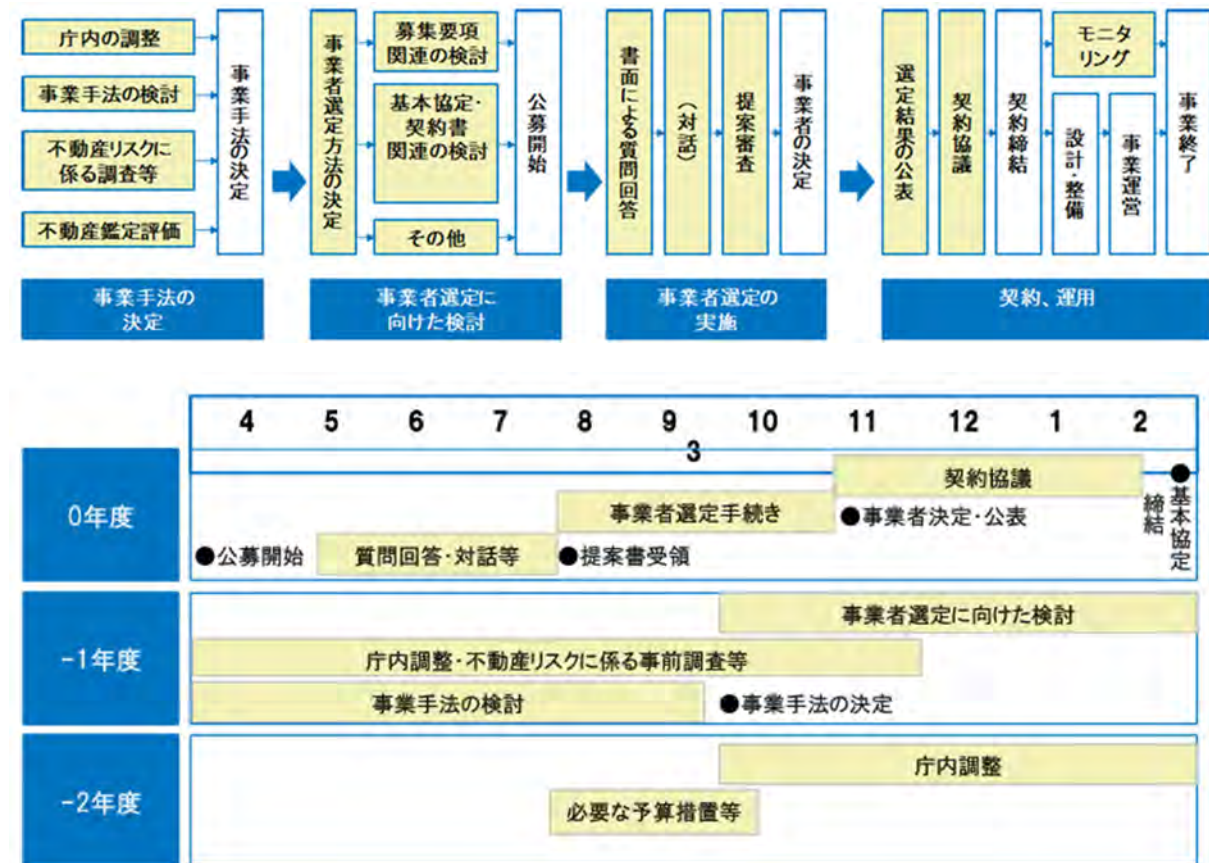
資料	概要
募集要項	募集の諸条件を記載したもの ・ 事業内容：事業名称、公共施設の種類、事業方式、事業期間 等 ・ 参加条件：応募者構成、参加資格要件 等 ・ 民間事業者の募集・選定にかかる事項 等
要求水準書	業務範囲や個別業務の内容・要求水準を定めたもの ・ 総則 ・ 事業の概要 ・ 施設設計・建設業務に関する要求水準 ・ 維持管理業務に関する要求水準 ・ 運営業務に関する要求水準 ・ 自主事業等の民間収益事業に関する要求水準
落札者決定基準書	事業者選定にあたっての評価方法、評価基準を明確に示したもの ・ 審査の概要 ・ 審査の手順 ・ 審査方法 ・ 評価方法
基本協定書（案）	応募者グループが落札者等として決定されたことを確認し、地方公共団体と事業者各社の義務（SPC の設立等）などの必要事項を定める契約を示すもの
契約書（案）	事業実施にあたって、行政及び民間それぞれが負う義務（サービスの提供、サービス対価の支払等）や必要な諸条件を定める契約を示すもの
様式集	提案書類の作成上の各種指定様式

出典：PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン（内閣府）を基に作成

7.1.2 事業用定期借地権

(1) 公募スケジュール

事業用借地権方式による公募スケジュールは以下のとおり。大きな流れはPFIと同じであり、公募条件を定め、公募を実施し審査の後、事業者が選定される。



出典：公的不動産（PRE）の民間活用の手引き（平成30年3月／国土交通省
土地・建設産業局 不動産市場整備課）

図 7.1-2 公的不動産の民間活用にかかる公募スケジュール

(2) 公募資料リスト

必要となる公募資料は以下のとおり。

表 7.1-2 公的不動産の民間活用における公募資料

資料	概要
募集要項	・ 物件概要 ・ 事業概要 ・ 事業スケジュール ・ 応募者の資格要件 ・ 契約条件の概要 ・ 事業者選定方法 ・ 応募の流れ ・ 提出様式 →「契約条件の概要」等の項目において、民間事業者が不動産証券化手法を導入する場合の条件や、借地権／所有権や SPC の株式等の出資持分の譲渡等を行う場合の条件を記載することが考えられる。
審査基準	・ 審査の流れ ・ 審査項目・配点 ・ 審査の方法 →「審査項目・配点」において、事業の実施体制や事業継続性を担保するための方策を記載することが考えられる。
基本協定書（案） 契約書（案）	・ 用語の定義 ・ 契約の構成、概要 ・ 本業務に関する実施条件 ・ 債務不履行 ・ 損害賠償等 ・ その他リスク分担 ・ 知的財産権 →「各業務に関する実施条件」等の項目において、契約当事者等の変更に対応するため、変更を承諾する際の条件等について記載することが考えられる。

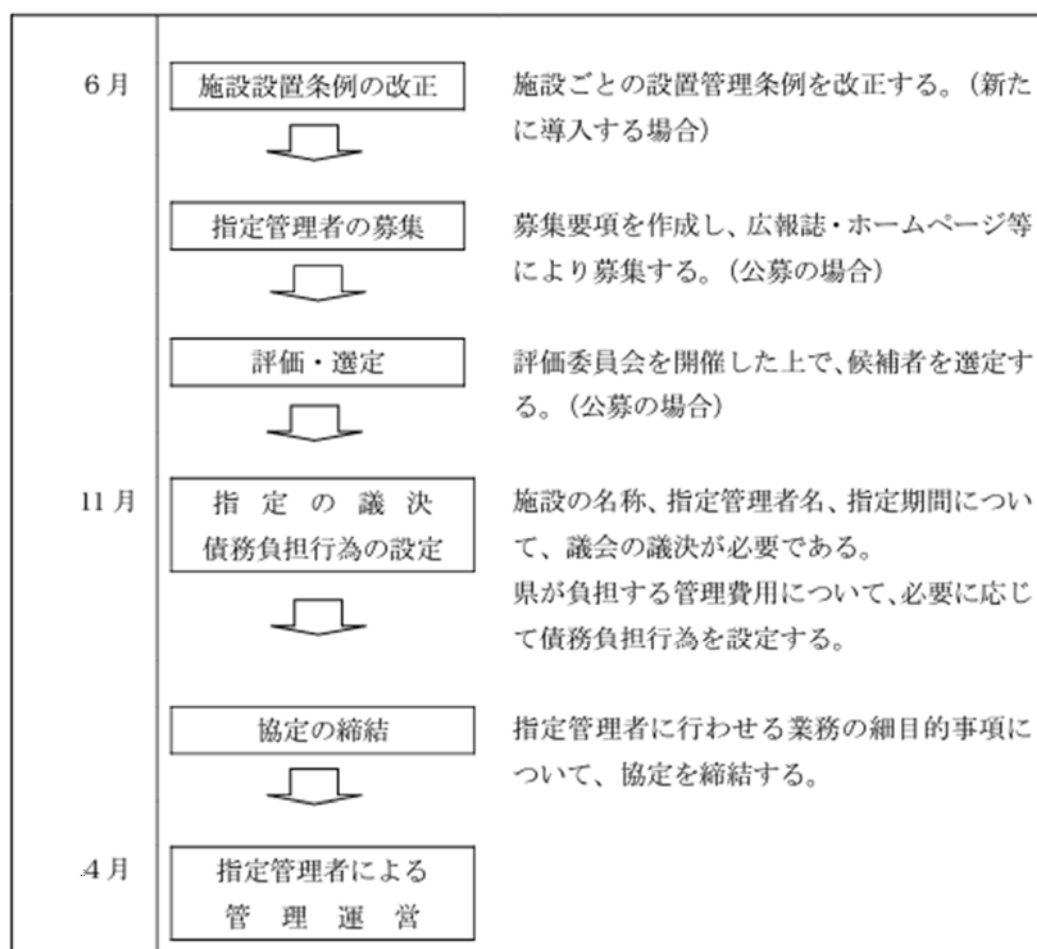
出典：公的不動産（PRE）の民間活用の手引き（平成 30 年 3 月／国土交通省
土地・建設産業局 不動産市場整備課）より作成

7.1.3 指定管理者制度

(1) 公募スケジュール

現状、小豆島町として指定管理者制度は施設毎に定め運用されているため、町としての方針等が無い。そのため、ここでは香川県の「指定管理者制度の導入等に関する基本方針（香川県）」における公募スケジュールを参考に以下の通り整理する。

指定管理者の選定は、例外を除き、原則として公募により行う。公募にあたっては、公告、ホームページ、広報誌など幅広い広報手段を活用するとともに、公募期間は、参入の機会を広く確保する観点から原則として2カ月程度とすることが記載されている。



出典：指定管理者制度の導入等に関する基本方針

図 7.1-3 指定管理者制度の公募スケジュール

(2) 公募資料リスト

「指定管理者制度の導入等に関する基本方針（香川県）」における公募資料は以下のとおりであり、募集要項を作成し、選定基準、管理の基準、管理業務の範囲等を周知することを定めている。

表 7.1-3 公募資料（案）

資料	概要
募集要項	・ 募集要項を示した資料 ・ 施設概要 ・ 申請資格・条件 ・ スケジュール ・ 申請手続 ・ 選定条件 ・ 管理基準・業務内容
質問書	・ 公募にあたり質問がある際に提出する資料
申請書	・ 申請にあたり提出する資料
事業計画書	・ 事業計画を記入する資料 ・ 法人概要 ・ 基本方針 ・ 収支計画 ・ 管理運営体制 等
提案書	・ 事業者の提案内容を記載する資料 ・ 運営業務の実施時期及び内容、体制 ・ 提案内容 等
取下書	・ 申請を取り下げる場合に提出する書類

出典：情報通信交流館指定管理事業者募集要項（香川県）等を参考に作成