

小豆島ふるさと村  
官民連携事業導入可能性検討業務

報告書

令和6年3月

小豆島町 商工観光課

オリエンタルコンサルタンツ・五星設計共同企業体

# 目次

## 第1章 業務概要

1.1 業務目的	1-1
1.2 事業対象地の概要	1-2
1.3 業務手順	1-5
1.4 検討体制	1-6
1.5 自治体の概要及び上位関連計画	1-7
1.6 事業発案に至った経緯	1-12
1.7 当該事業の必要性	1-13

## 第2章 前提条件の整理

2.1 各種関連資料の整理	2-1
2.1.1 本町の概要	2-1
2.1.2 事業対象地の整理	2-36
2.2 周辺地域及び対象地の分析	2-48
2.2.1 分析の観点	2-48
2.2.2 周辺エリア及び全国の観光動向	2-50
2.2.3 周辺地域の分析	2-57
2.2.4 対象地の分析	2-85
2.2.5 敷地分析結果	2-99
2.3 現状と課題の整理	2-100
2.3.1 周辺エリアの現状と課題	2-100
2.3.2 小豆島ふるさと村の現状と課題	2-101
2.4 コンセプト・整備方針の整理	2-102
2.4.1 コンセプトの検討	2-102
2.4.2 整備基本方針の検討	2-107
2.5 事業対象区域の設定	2-108
2.6 需要圏域・利用者層及び利用者数の設定	2-109
2.6.1 需要圏域の設定	2-109
2.6.2 利用者層の設定	2-112
2.6.3 利用者数の設定	2-118
2.7 ゾーニング及び機能の整理	2-132
2.7.1 ゾーニング設定	2-132
2.7.2 各ゾーンに整備する施設の検討	2-133

2.8 各ゾーンの空間構成及び整備水準 .....	2-137
2.8.1 各ゾーンの空間構成 .....	2-137
2.8.2 整備水準の設定 .....	2-141
2.8.3 各ゾーンにおける整備イメージの整理 .....	2-142
2.9 全体整備基本計画図 .....	2-146

### 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

### 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

### 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

### 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（案）	6-92

## 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



# 第1章 業務概要

1.1 業務目的 .....	1-1
1.2 対象地の概要 .....	1-2
1.3 業務手順 .....	1-5
1.4 検討体制 .....	1-6
1.5 自治体の概要及び上位関連計画 .....	1-7
1.6 事業発案に至った経緯 .....	1-12
1.7 当該事業の必要性 .....	1-13



## 1.1 業務目的

当該事業では、令和3年度に策定した「小豆島ふるさと村将来ビジョン（基本構想）」実現に向け、ふるさと村の中心的エリアである「道の駅・海の駅エリア」に対し、官民連携手法の導入可能性等の検討を行う。

「道の駅・海の駅エリア」は、離島特有の海と陸の結節点であり、小豆島町における交通と観光の重要な拠点である。また、本エリアを取り巻く様々な自然環境は重要な資源であり、これら資源を活用し、地域の人々と来訪者が交流を深め、交流人口から関係人口へシフトすることで「持続可能な観光を促進する拠点」形成を官民連携手法を用いて再整備を目指す。

## 1.2 事業対象地の概要

事業対象地となる小豆島ふるさと村は小豆島の池田港から車で約5分、土庄港から車で約18分の立地にある。小豆島は香川県高松港からフェリーで約1時間の距離である。

周辺には小豆島の主道路となる国道436号が通り、交通渋滞解消のため、新規バイパスや現道の拡幅が計画されている。

小豆島ふるさと村内には様々な機能をもつ施設が点在している。



出典：小豆島ふるさと村 HP

図 1.2-1 事業対象地（小豆島ふるさと村）

表 1.2-1 各施設の名称及び位置

名称	位置
管理棟	小豆島町室生 2084 番地 1
ワインハウス	小豆島町室生 2211 番地 3
プール管理棟	小豆島町室生 2211 番地 3
ファミリープール	小豆島町室生 2211 番地 3
オリビアンシアター	小豆島町室生 2211 番地 3
イベント広場	小豆島町室生 2211 番地 3
オートキャンプ場	小豆島町室生 1904 番地 5
デイキャンプ場	小豆島町室生 1905 番地
ファミリーロッジ	小豆島町室生 2202 番地
ふるさとロッジ小豆島	小豆島町池田 1493 番地
国民宿舎小豆島	小豆島町池田 1500 番地 4
交流センター	小豆島町池田 1493 番地
交流ふれあい農園	小豆島町室生甲 28 番地 1
駐車場	小豆島町室生甲 2 番地 1 小豆島町室生 2211 番地 3 小豆島町室生 2223 番地 小豆島町池田 1494 番地
夢想館	小豆島町室生 2084 番地 1
室生体育館	小豆島町室生 2211 番地 7
運動場	小豆島町室生 2211 番地 3
テニスコート	小豆島町室生 2211 番地 3

出典：小豆島ふるさと村条例 別表第1(第2条関係)



図 1.2-2 事業対象地周辺

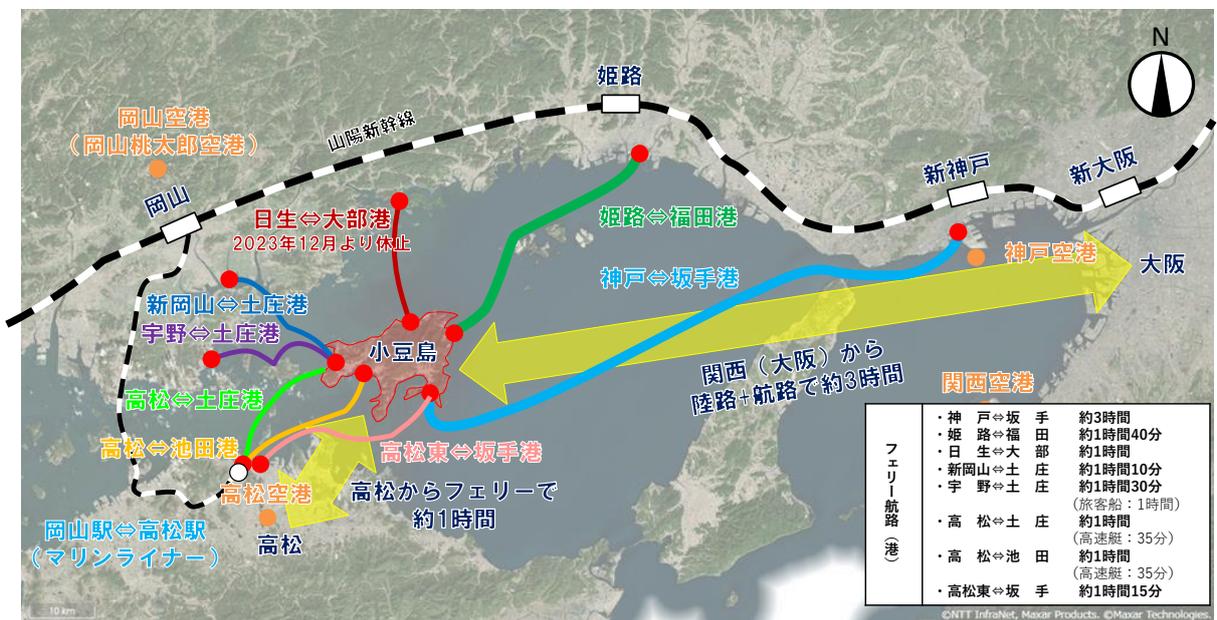


図 1.2-3 広域図

### 1.3 業務手順

当該事業の手順は以下のフロー図のとおり。



図 1.3-1 フロー図

## 1.4 検討体制

小豆島町の商工観光課が主体となって検討した。

なお、地域の関係者や有識者等が参加する「小豆島ふるさと村全体整備基本計画策定委員会」を計4回開催し、計画策定にあたりご意見を伺った。

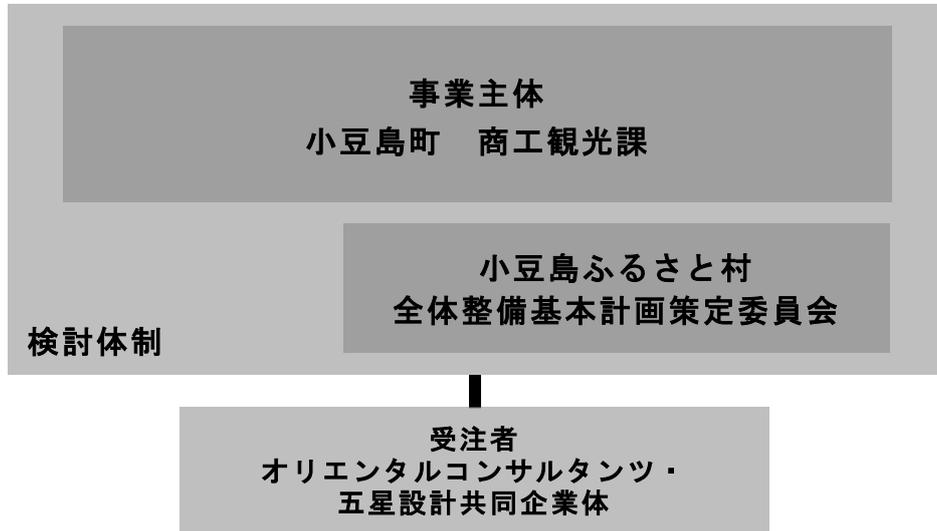


図 1.4-1 検討体制

## 1.5 自治体の概要及び上位関連計画

### (1) 自治体の概要

小豆島町の概要は以下のとおりである。

表 1.5-1 小豆島町の概要

	概要
位置情報	小豆島町は、瀬戸内海国立公園に浮かぶ小豆島の中央から東に位置する、海と山の美しい自然に恵まれた町である。 面積は約 95.59 km <sup>2</sup> 。
人口	人口 : 13,105 人 (男性 6,279 人、女性 6,826 人) 世帯数 : 6,023 世帯 ※令和 5 年 4 月 1 日現在
土地利用	山林 : 51.7% (49.39 km <sup>2</sup> ) の割合が最も多い。次いでその他が 32.3% (30.84 km <sup>2</sup> )。宅地は 3.8% (3.66 km <sup>2</sup> )。 ※令和 3 年 4 月 1 日現在
産業	第 3 次産業が最も多く、約 61%を占める。 ※平成 27 年国勢調査

### (2) 上位関連計画

上位関連計画の概要については、以下の一覧の計画を対象に整理する。

表 1.5-2 小豆島町の上位関連計画

	名称	発行年
1	第 2 期小豆島町の総合戦略	令和 2 年 3 月
2	小豆島ふるさと村将来ビジョン	令和 3 年 11 月
3	小豆島観光ビジョン	令和 6 年 1 月
4	世界の持続可能な観光地 TOP100 選	令和 3, 4 年

# 1) 第2期小豆島町の総合戦略

本計画では、「人が集い、元気なまちを目指して」基本施策を定めており、「産業づくり」や「農業・漁業の振興」、「つながり・交流」の強化を目指している。



出典：第2期小豆島町の総合戦略

図 1.5-1 第2期小豆島町の総合戦略

## 2) 小豆島ふるさと村将来ビジョン

本計画では小豆島ふるさと村の各施設（ハード・ソフト）の方向性を検討している。様々な施設が老朽化し、設備も耐用年数を超えようとしている状況で、全てをメンテナンスしていくのは費用面からも現実的ではないため、投資の大胆な選択と集中を行うことを方針としている。

- ・立地条件に恵まれた丘陵地エリアは、小豆島を代表する宿泊施設の建設に向け、民間活力の導入も積極的に検討する。
- ・キャンプ場からウォーターフロントまでの「道の駅・海の駅エリア」は、農協・漁協などとの連携も視野に、農海産物の販売や飲食、物販、アウトドア、体験型観光、新商品開発などに特化・注力できるよう町が集中的に投資を行う。

メインテーマ ～ECO VILLAGE(エコ・ヴィレッジ)～ 3つのコンセプト		選択と集中 (民間投資と公共投資)
<b>I 自然を育む</b> <p>① 地域や土地所有者等の関係者と目標を共有し、小豆島ふるさと村を取り巻く自然環境の保全・再生を行います。 ② 豊かな自然環境を活用した体験メニューを通じて、自然の素晴らしさを多くの人に伝えます。 ③ 自然環境の守り手となる人材の育成を行います。</p> <p>自然環境の保全・再生 小豆島の四季を集約</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間活力の導入を積極的に検討</li> <li>・町として公共性の高い「道の駅・海の駅」を集中的に投資</li> </ul> <p><b>① 宿泊施設エリア</b> ・土地の権利関係の調整 ・整地に注力</p> <p><b>② 体育施設エリア</b> → ワークーションエリア ファミリーロッジ～ワインハウス周辺をワークーションエリアとして位置づけ ・コワーキングスペースの設置</p> <p><b>③ 道の駅・海の駅エリア</b> 農産物及び海産物の販売 (新施設の検討を) ・島の幸の販売、飲食提供 ・キッチンカーの積極的な誘致</p> <p><b>④ キャンプ場エリア</b> 「道の駅・海の駅」を活かした商品開発 ・小豆島特産「季節のBBQセット」 体験メニューの開発 ・星空観察会 ・収穫体験 ・地元との交流</p>	
<b>II 自然と人を繋ぐ</b> <p>① 自然と人の繋がりを再生し、自然の恵みを実感できる機会を提供します。 ② 地域の文化、産業を旅行素材商品として磨き、地域の魅力や活力を引き出します。 ③ 文化・産業の価値をストーリーとして発信します。</p> <p>産業・文化と観光を結び 体験型観光施設</p> 		
<b>III 人と人を繋ぐ</b> <p>① 島内外の多くの方が訪れやすい観光施設として、安全・安心・快適な利用環境の確保に努めます。 ② 「道の駅・海の駅」と「宿泊施設・キャンプ場」の回遊性を向上させます。 ③ 民間事業者やボランティア等多様な主体と連携します。</p> <p>地域住民と観光客を繋ぐ 空間・機会の提供</p> 		

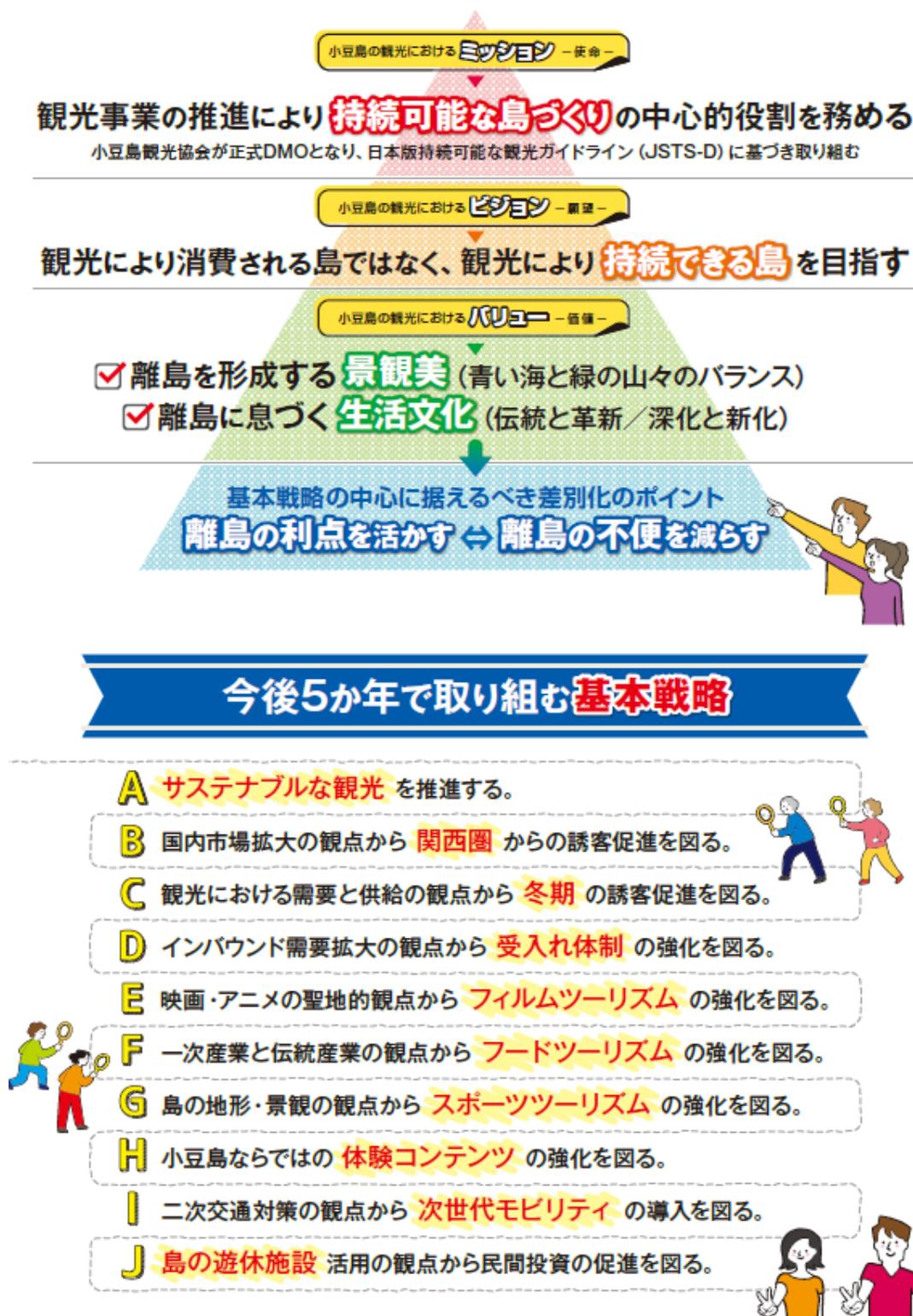


※小豆島ふるさと村将来ビジョンより編集

図 1.5-2 小豆島ふるさと村将来ビジョン

### 3) 小豆島観光ビジョン

小豆島町では、土庄町とともに、小豆島観光ビジョンを令和6年1月に策定しており、「観光事業の推進により持続可能な島づくりの中心的役割を務める」ことを小豆島の観光におけるミッションとして掲げ、観光により持続できる島を目指している。



出典：小豆島観光ビジョン

図 1.5-3 小豆島観光ビジョン

#### 4) 世界の持続可能な観光地 TOP100 選

「世界の持続可能な観光地 TOP100 選」とは、国際認証の公式認証機関であるオランダの非営利団体グリーン・デスティネーションズが、持続可能な観光の国際基準を取り入れ、より良い地域づくりに努力している地域を毎年選出しているもの。小豆島町では令和3年から引き続き2年連続で選出されている。

持続可能な観光地とは、「自然」「文化」「伝統」「そこに暮らす人々」などの地域資源を生かし、旅行者を受け入れ、地域経済を発展させながら、同時に自然環境や文化、伝統を守るという「そこに暮らす人々」の未来にも十分に配慮した観光のかたちを指す。



図 1.5-4 世界の持続可能な観光地 TOP100 選ロゴマーク

## 1.6 事業発案に至った経緯

### (1) 小豆島町及び島全体が抱えている課題

島の観光産業は、ピーク時に比べ観光客数が75%に減少し、観光客の特性として日帰り客の構成比が高いため、地域の経済効果が限定的となっている。

また、瀬戸内国際芸術祭期間や観光シーズンには路線バスの続行便（生活路線）を出しても乗り切れない事態（オーバーツーリズム）になることがある。

例) 島の幹線道路（国道436号）における島内唯一の総合病院前の交通渋滞  
定期航路港に隣接している産直の利用者によって、乗船者の駐車場不足

小豆島町は2年連続で「世界の持続可能な観光地TOP100選」に選出され、今後は、島全体でインバウンド需要の回復に向け、名実ともに「選ばれる観光地」を目指す必要がある。

### (2) 事業対象地（小豆島ふるさと村）が抱えている課題

ふるさと村における最大の課題は、施設・インフラ等の老朽化であり、時代ニーズ（需要）と乖離した施設内容や機能となっていることである。運営管理においても、外郭団体（(一財)小豆島ふるさと村）による管理運営となっており、人材及び運営ノウハウ不足等に起因する運営能力が不足している。

エリアとしては、「目的を明確にした滞在型の観光形態」に対応するためには観光事業者だけで受け入れ態勢を構築することは困難であり、商工事業者をはじめ、漁師や農家に至るまで地域の様々なステークホルダーが連携し、地域観光の情報発信基地として「道の駅」を活用していくことが必要と考えている。

施設の再整備後の供用開始がゴールではなく、その後、複雑化する来訪者ニーズ等への対応や持続可能な受け入れ体制を維持することが必要。そのための臨機応変かつスピード感のある運営管理体制の構築が課題である。

### (3) 当該事業の発案経緯

小豆島ふるさと村の再整備にあたっては、基本構想という位置づけで施設全体のテーマ・コンセプトをはじめ、施設整備における「選択と集中」の方向性について、令和3年11月、地元委員を中心に「小豆島ふるさと村将来ビジョン」を策定した。これをもとに小豆島ふるさと村の再整備に向けた基本計画策定業務を本年度より開始した。

表 1.6-1 検討経緯

令和2年～3年	地域住民・商工事業者・関係団体及び利用者の代表参加のもと、検討会を開催
令和3年11月	小豆島ふるさと村将来ビジョン策定
令和4年	農業・漁業関係者で組織された「小豆島ふるさと村活性化協議会」を設置し、「道の駅・海の駅エリア」における農産物・海産物の直売所及び加工場の誘致について検討
令和6年1月	小豆島観光ビジョン策定

## 1.7 当該事業の必要性

### (1) 当該事業の必要性

小豆島ふるさと村及び小豆島町が抱える課題やこれまでの経緯を踏まえ、交流人口から関係人口へシフト可能な拠点整備を目指すためにも当該事業の必要性を認識し、国の支援を受け検討を行うこととした。

調査は、「仮説検証型」にて進めた。仮説として想定可能な事業スキームを立案し、検証として民間事業者へのヒアリング（市場調査）を実施、その結果を最終的な事業スキームとして取りまとめを行った。事業スキームとしては、PFI、コンセッション方式、指定管理等を想定し、行政コスト削減と交通・観光拠点形成の両立が可能なスキームの検討を行った。

具体的な事業化の検討（インフラ整備及び運営主体等）にあたり、施設・エリアの魅力や価値を活かし、適切に官民連携手法（民間活力）を導入するためには、4つのエリアを包括的に捉え、民間事業者の意向を把握することが重要であり、ついでには、当該民間事業者の意向を踏まえた、最適な官・民の役割分担に基づいた事業手法等のスキームの検討を行った。

なお、事業推進にあたっては、島内の様々な動向を踏まえ、離島としての強みを活かし、持続可能な事業推進となることを目指した。

## (2) 期待される効果

官民連携手法を用いることで当該事業における行政負担を削減することが可能となり、将来的には、ふるさと村全体を民間事業者による包括管理運営によって、来訪者数の増加に伴う事業者の収益増分が管理運営コスト（行政負担分）の削減に繋がることが期待される。

### 1) 先導性

当該事業における先導的な観点は以下3つと想定する。

- ①住民と観光客が共生する「持続可能な観光地」としての先導的なモデル
- ②島内外の商業・交通及び観光のハブとしての拠点形成強化、  
瀬戸内（中四国）初の道の駅・海の駅一体モデル
- ③離島（島嶼部）における、これからの地方創生・公共施設再編等における  
官民連携の先導的モデル（事業スキーム）

### 2) 汎用性

本検討は、「瀬戸内海クルーズ推進会議（事務局：国土交通省中国地方整備局）」が目指す「広域連携による瀬戸内海クルーズのブランド力の向上」に寄与するものであり、新たな観光航路(モニタークルーズ)など離島振興を模索する地域の潜在需要の発掘に繋がる。これらの取組紹介・意見交換を行うことにより、横軸展開を図る。

また、離島特有の課題であるアクセス性やコアコンピタンス等に対し官民連携手法の有効性を検証し、同様地域に対する汎用性のある事業スキームとした。