

第3回【書面開催】 小豆島ふるさと村全体整備基本計画策定委員会

市場調査結果概要

【目次】

0. 市場調査概要	1
1. 市場調査結果	4
2. 結果を踏まえた方向性の整理	8

目的

再整備事業における民間活力の導入可能性を把握するため、「事業者視点から導入施設の規模・仕様、事業スキーム等」及び「事業者の参入意向・条件等」に対する意見を伺う。

STEP 1

実施要領の公表

令和5年9月1日(金)

STEP 2

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)

STEP 3

事前説明会・現地見学会の実施

令和5年9月19日(火)

STEP 4

質問回答の公表

令和5年9月22日(金)

STEP 5

対話の実施

令和5年10月3日(火)～10月4日(水),10月11日(水)～10月13日(金)

各種メディアへの
PRの実施

対話前に
事前アンケートを実施し、事前に事業者
の意向を把握

■公告

小豆島町HPにて市場調査の公告、申込み受付



現在のページ [ホーム](#) > [行政サイト](#) > [各課のご案内](#) > [商工観光課](#) > 小豆島ふるさと村全体整備基本計画策定に関する市場調査を実施します

小豆島ふるさと村全体整備基本計画策定に関する市場調査を実施します

更新日：2023年09月22日

市場調査の実施

1. 実施要領

- 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する市場調査実施要領(PDFファイル2.8MB)

1. 調査名称

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する市場調査

2. 調査目的

小豆島ふるさと村には宿泊施設、道の駅・海の駅、体育施設等の各種施設が集積していますが、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、令和3年11月に『小豆島ふるさと村将来ビジョン』を策定しました。引き続き、今年度は、具体的な事業化に向けて、導入機能や管理・運営手法について検討し、『整備基本計画』の策定を行うこととしています。当該事業においては、官民連携による事業手法を検討しています。

本調査は、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、民間事業者のご意見・ご要望を伺うことを目的としています。なお、単なる既存施設の改修・補修だけでなく、全面的なリニューアルを含む提案を求めています。

3. 対象施設の概要

調査対象施設の概要は下表のとおりです。

施設概要	項目	概要
名称		小豆島ふるさと村
所在地		香川県小豆郡小豆島町室生2084番地1
郵便番号		769-0201

商工観光課

- ・観光情報
- ・日本酒産
- ・産産
- ・特産品
- ・商工業
- ・企業支援
- ・雇用
- ・小豆島ふるさと村の全体整備基本計画を策定します
- ・小豆島ふるさと村全体整備基本計画策定に関する市場調査を実施します

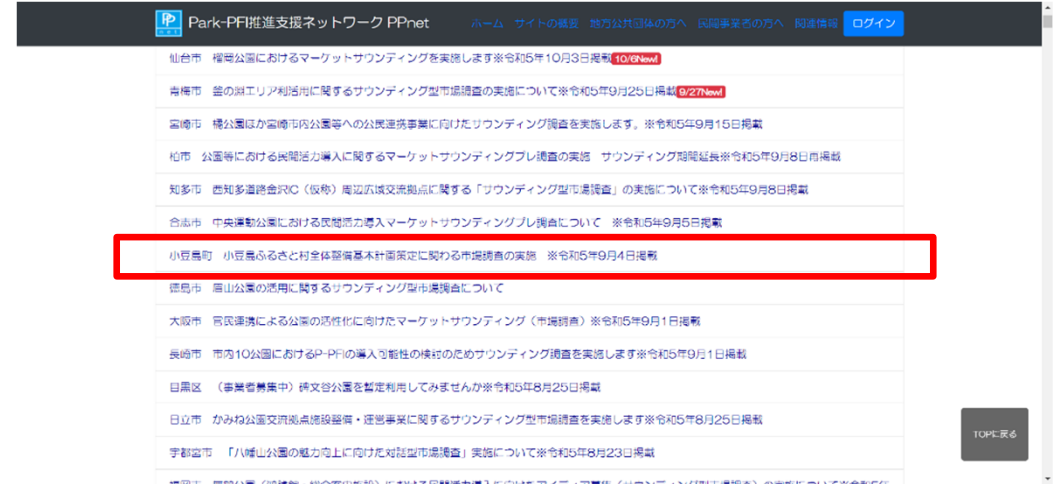
くらしのナビゲーション

Living scene

- 結婚・出産・子育て >
- 結婚・結婚 >
- 福祉・介護 >
- おみやみ >
- 引っ越し・すまゝ >

■PR結果

①Park-PFI推進支援ネットワーク



②日本PFI・PPP協会



■参加事業者

事前説明会・ 現地見学会	9月19日(火)	現地参加事業者：12社 WEB参加事業者：8社
対話実施	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)	対話参加事業者：14社 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

■事前説明会・現地見学会／対話の様子



1. 市場調査結果

■事前アンケート結果（対象：対話申込事業者(14社)）

内容		結果概要(最も回答が多かった意見)
小豆島ふるさと村のポテンシャル	—	・「高い」：10件(72%)
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%）
	需要圏域(商圈)	・「現時点の圏域でよい」：8件（57%）
	利用者層(ターゲット)	・「現時点の考え方でよい」：7件（50%）
	利用者数	・「現時点の考え方でよい」：8件（57%）
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」：5件ずつ（36%）
	参入の可能性があるゾーン	・「道の駅・海の駅ゾーン」：11件
	参入の可能性があるエリア	・「見せる産直加工場体験エリア」：10件
	各エリアの仕様/規模/機能	— ※後述
	ゾーン及びエリア等の区分	・「現状の区分でよい」：8件（57%）
想定事業内容	— ※後述	
参入形態	—	・「共同実施（JV,SPC他）」：9件（64%）
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%）
	民間活力の導入範囲	・「エリア毎」、「その他」：5件（36%）ずつ
	民間活力の導入パターン	・「その他」：10件（72%）、次に「パターン3」が3件（21%）
	事業手法	・「BTO（PFI）」、「指定管理者制度」、「その他」：3件（22%）ずつ →設計～運営までセットの事業が望ましい
	事業期間	・「その他」：5件（36%）、次に「10年」が3件（22%）
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 ・現指定管理者の意向等 ※詳細は後述
行政への要望・意見等	—	— ※後述

1. 市場調査結果

■市場調査から得た主な意見（一部抜粋）

※太文字：複数事業者から出た意見

	維持管理(1社)	設計(1社)	交通(1社)	その他(遊具メーカー、広報)
小豆島ふるさと村のポテンシャル	- ポテンシャルが高い	- どちらともいえない、わからない (遠方及び提案が具体的でないため)	- ポテンシャルが高い	- ポテンシャルが高い - 現地を見ていないため不明であるが立地条件はよい
コンセプト・整備方針	- 宿泊ゾーンは中四国からの家族連れもターゲットとして考えられる	- 現在のふるさと村利用者の需要を代替する必要がある	- 宿泊ゾーンはハイクラスの富裕層をターゲットに想定	- インバウンドはより細分化できるとよい(国、滞在時間、来日回数等) - インバウンドはまず来てくれる国から確実に確保し、商圈を広げられるとよい
参入意向	- 参入の可否を検討したい	- 参入の可否を検討したい	- 参入の可否を検討したい	- 参入の可否を検討したい / 興味がある
参入範囲	- エリア毎ではなく、ゾーン毎にまとめて参入が望ましい	- 波及力のあるエリア(=宿泊エリア)から先行して整備することがよい	- すべてを一元管理は難しいと考える	- ゾーン毎に分割発注などコンパクト化も視野に入れられる
想定事業内容	【宿泊ゾーン】 - 宿泊ゾーンと他ゾーンは切り離して考えたい 【体験・滞在ゾーン】 - アウトドア+イベントゾーンの13,000㎡は過大ではないか - イベント広場の大屋根は活用すべき 【道の駅・海の駅ゾーン】 - キャンプゾーンと一体事業だと維持管理の面ではメリットが大きい	【宿泊ゾーン】 - 高級なヴィラであれば200㎡/棟 - 場所や景観を活かし、外空間と一体的に整備できるとよい 【道の駅・海の駅ゾーン】 - 道の駅施設のみで2,000㎡が妥当 - 産直・加工場エリアはイベント活用等も含め8,000㎡程度はあればよい - 海への景観を活かせる建物配置がよい - 海辺であるためガラスの外壁には対策が必要(事業費は高)	【宿泊ゾーン】 - 富裕層はヘリでの移動が多く、空からのアクセスとしてヘリポートも視野に入れたい - 部屋数は少なめ(少なすぎは固定費負けするのでNG) - ハイクラスの富裕層をターゲットとすると雇用者の宿舍問題が発生	【体験・滞在ゾーン】 - BBQエリアに子どもが遊べるような遊具を入れたい(インクルーシブ遊具) - 遊具は環境、景観へ配慮し色や形に留意が必要 【道の駅・海の駅ゾーン】 - 親が買い物している際に子どもが遊べる施設があるとよい(有料も考えられる)
参入形態	- 共同実施(SPC,JV他) (維持管理会社のため、他会社との協働が必須) (一括発注もしくは分割発注、現段階ではどちらも断言できない)	- 共同実施(SPC,JV他)	- 共同実施(SPC,JV他) - 宿泊ゾーンと他ゾーンの連携も考えられる	
民活導入可能性及び事業期間	- 事業期間：15年 - 事業手法：BTO (PFI) - サービス混合型を希望(独立採算は難しい) - 固定収入があると参画しやすい	- 事業手法：BTO (PFI) - 設計施工段階に運営者が意見を出せる仕組みがよい	- 事業期間：新設であれば15年以上は必要	- 事業手法：DB - 事業期間：約20年 (現段階で断言はできないが、投資回収には十分な期間が必要)
その他	- 公募時の実績条件は低めにしてほしい			

1. 市場調査結果

■市場調査から得た主な意見（一部抜粋）

※太文字：複数事業者から出た意見

	地域団体(3社)	運営(サービス等)(6社)
小豆島ふるさと村のポテンシャル	- ポテンシャルが高い	- ポテンシャルが高い / 低い（条件による） どちらもいえない、わからない（立地が各港から真ん中にあり収益が未確定のため）
コンセプト・整備方針	-	- ファミリー層、20~30代をターゲットに追加すべき（口コミで広がりやすい層） - 学生層は閑散期に多く来るなど売り上げの平準化に貢献できる - インバウンドの受け入れ体制、島内の移動手段の確保が必要 - まずは地域住民が通える施設とすること。そうすれば自ずと観光へとつながる - 小豆島は淡路島と違い春～秋の半期集客可能、「日本ならではの」を感じられインバウンド受けする - ふるさと村内の移動手段の検討まで必要 - 利用者数は妥当 （オーバーツーリズムへの対策も必要）
参入意向	- 参入したい	- 参入したい / 参入の可否を検討したい / 興味がある
参入範囲	- 全体を一気に改修は難しいためゾーン毎の事業が望ましい	- 収益の平準化ができるため、全てのゾーンを一体的に整備することが望ましい - 機能が複数に分かれるため、段階的な整備がよい →2期以降の内容を固めすぎず、流動的に計画できるとよい
想定事業内容	<p>【宿泊ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 宿泊ゾーンと他ゾーンは切り離して考えたい - ふるさと荘、コテージは改修を想定 <p>【体験・滞在ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> - イベント広場の大屋根は活用できる <p>【道の駅・海の駅ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 棧橋活用のために整備が必要 - 大屋根で海への眺望を阻害しない建物がよい <p>【キャンプゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 距離があるのでステーションが必要 	<p>【宿泊ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 島のシンボルとなるような高級ヴィラを想定（1棟30坪程度、8~10棟+管理棟+レストラン棟） <p>【民地、島民等への配慮は可能】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 全てが高級志向ではなく、グレードを落とした施設など差別化を図る <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> - ロッジ、ふるさと荘は改修を想定 - 現在のふるさと村の従業員を継続雇用+地元民を中心に雇用を想定（必要に応じて会社から派遣） <p>【体験・滞在ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 運営上、産直、レストランなど飲食機能はひとまとめに配置することが望ましい - 駐車場横は砂利整備としておくなど暫定的に臨時駐車場として利用できると望ましい - 収益性の高いプールは少し改修するだけで利益につながるのよい（キャンプ場と連携など） - 日常利用/観光利用のどちらにも対応できる配置が必要 <p>【道の駅・海の駅ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 棧橋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 - 道の駅等は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 - 産直市場は500~600㎡程度が妥当。前を広場としてイベント活用できるとよい - 駐車場は施設に近い方がよい <p>【キャンプゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 現状維持が望ましい - インフラが現状整っているため使いやすい - 「島キャンプ」等他にはない島ならではの付加価値を付けて売り出せるとよい - 少し距離がある為移動手段の確保が必要

(次頁へ続く)

1. 市場調査結果

■市場調査から得た主な意見（一部抜粋）

※太文字：複数事業者から出た意見

	地域団体(3社)	運営(サービス等)(6社)
参入形態	- 共同実施(SPC,JV他) / 単独実施	- 単独実施 / 共同実施(SPC,JV他) ※SPCから設計、ゼネコンへの発注を想定 - 全体の運営会社があり、各ゾーンでそれぞれが整備を進められるとよい - 全体マネジメント事業者は必要なく、定期会などで連携できれば問題ない
民活導入可能性及び事業期間	- 事業期間：15年 - 事業手法：BTO (PFI) - ※運営は指定管理制度を想定	- 事業期間： 10年～20年 / 売却の場合30年以上 - 事業手法：DBO / DB+O / BTO (PFI) / 指定管理者制度 / 事業用定期借地権 ※PFIは運営側にはあまりメリットがない ※DB+Oとすると施工者主体になりがちのため、DBO一括発注が望ましい - 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
その他	- 地域の自然特性等を考慮した設計とすること (冬の西風等) - インフラは町整備を希望	- 一部土地（宿泊ゾーン）は売却希望 - 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 - 建設費の高騰により公費もいただきたい - 事業者では対応できない点（島内の交通展開等）を行政でクリアにしてもらえれば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、指定管理料などが早めにわかるとよい - 町や運営者の意見を取り入れることを公募の条件にできるとよい

2. 結果を踏まえた方向性の整理

- 主な意見のポイントは以下のとおり。

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」意見が上げられた
- 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」との意見が上げられた

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「**BTO(PFI)**」「**DBO**」、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. 結果を踏まえた方向性の整理

- 業態毎の事業参加希望段階と対象ゾーン及び望ましい事業手法と形態。

【業態毎の事業参加イメージ】

業態 事業段階	維持管理	設計	運営		交通事業者	その他		
			サービス*1	宿泊		遊具	地域団体	広報
設計		○						
建設*2								
維持管理	○		○	○	○			
運営			○	○	○	○	○	○
全体M			○	○			○	○

*1：道の駅運営事業者、指定管理事業者

*2：市場調査において建設事業者の参加が無かったことから、建設段階が主たる事業となる事業者が現段階いない状況となっている

【ゾーン毎の参加希望業態と望ましい事業手法及び形態】

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	設計	設計	設計	
建設				
維持管理	維持管理 運営（宿泊）	維持管理 運営（サービス）	維持管理 運営（サービス）	維持管理 運営（サービス）
運営	運営（宿泊）	運営（サービス） その他（地域団体） その他（広報）	運営（サービス） その他（遊具メーカー） その他（地域団体） その他（広報）	運営（サービス）
全体M	運営（宿泊）、運営（サービス）			
事業手法	売却 PFI（BTO）	DB、DBO 指定管理者制度	DB、DBO 指定管理者制度	事業用定期借地権 指定管理者制度
事業形態	独立採算型	混合型	混合型	独立採算型 混合型

