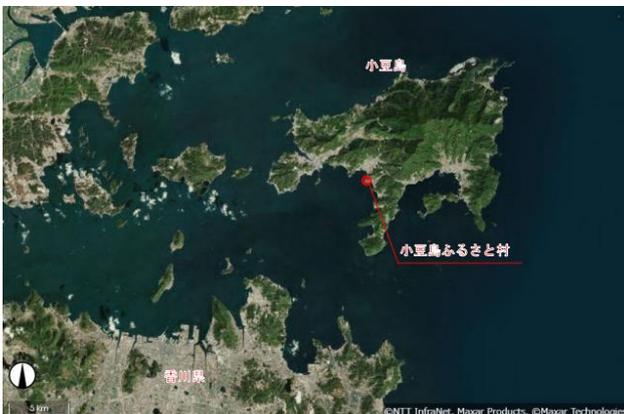


小豆島ふるさと村全体整備基本計画策定及び官民連携導入可能性に関わる 市場調査の結果について

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る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
- 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の意見でした。
- ・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ご挨拶申し上げます。