

小豆島ふるさと村の再生に係る基盤整備検討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。

昨年度の「小豆島ふるさと村全体整備基本計画」の検討・策定を踏まえ、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を導入した事業展開の検討を進めていくため、サウンディング型の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 50 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 6 年 10 月 4 日(金)
質問回答の公表	令和 6 年 10 月 22 日(火)
ヒアリングの実施	令和 6 年 11 月 11 日(月)～11 月 15 日(金) 令和 6 年 11 月 18 日(月)～11 月 22 日(金)

4. 調査の参加状況

対話の参加者・・・・・・・・・・22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) 参入意向・事業スキームについて

A. 参入意向

- ・参加者の約2割が「参入したい」、約6割が「参入可否を検討したい」、「興味がある」との意向であることが把握できました。
- ・事業スキームはそのまま、または部分的な見直しがあれば「参入したい」、「興味がある」というご意見があった一方で、事業手法や官民の負担区分の見直し後、「参入可否を検討したい」というご意見もありました。
- ・参入を想定する事業については、事業毎（事業①、②、③）に参入意向がありました。また、複数事業をまとめて参入を希望するご意見もありました。
- ・事業範囲については、概ね異論はありませんでした。

B. 事業スキーム

【事業①】

- ・独立採算事業で問題ないとのご意見が多くありました。

【事業②③】

- ・民間事業者の負担が大きいため、「PFI（BTO／混合型）」ではなく他の事業手法を要望するご意見がありました。

2) 事業内容について

【事業①】

- ・概ね基本計画の整備方針、事業内容を満たす提案が多い結果となりました。
- ・施設は新設、既存施設の改修のどちらの意見もありました。

【事業②③】

- ・新たな機能や観点の追加を求める意見や、重複している機能を見直す意見などがありました。
- ・外構を公共施工（町整備）とすると、民間施工範囲の自由度が低くなるため、施設配置も含めて事業者の提案内容としてほしいとの意見もありました。
- ・段階的整備や暫定利用などの活用方法に対する意見もありました。

【その他】

- ・離島は特に天候に左右されてしまう可能性が高いため、収支については留意が必要であるという意見もありました。
- ・瀬戸内エリアはプレジャーボートでの来島が多く、安定的な収入も見込めるため栈橋施設の拡充をしてもよい、瀬戸内エリアの海の拠点になることはにぎわいにつながるという意見もありました。

- ・瀬戸内海全体では、近年マリーナの不足が課題となっているため、行政も含めて海上交通の拡充を検討いただきたいという意見もありました。

3) 公募条件について

A. 官民の負担区分

【事業①】

- ・「現在の方向性でよい」との意見が多くありましたが、解体撤去費など一部行政の補助を求める意見もありました。

【事業②③】

- ・「追加・修正したほうがよい」との意見が多く、建設費や公共性の高い施設については行政負担を求めるなど、官民の負担区分の見直しについて意見がありました。

B. 事業期間

- ・事業①、②共に、「どちらともいえない」を除くと、「追加・修正したほうがよい」とのご意見を多くいただきました。

【事業①】

- ・投資回収のため15年～30年以上の期間が望ましいとの意見が多くありました。

【事業②③】

- ・事業②については、大規模修繕を含まない15年～20年の期間が望ましい、事業③については、他事業と合わせて延長できる仕組みが望ましい等の意見がありました。

C. その他

【全体】

- ・概ね、現在の指定管理者の従業員の継続雇用は基本的に問題ない
- ・範囲が広く、機能が多いため、公募方針の公表から提案までの期間は半年程確保してほしい
- ・離島である故、事業の成立性が不明確であり、リスク分担をしっかりと明示してほしい
- ・公募段階で民間事業者からの提案を受け入れる余地や自由度を含められるとよい
- ・栈橋の活用など、独自性や先進性を積極的に評価してもらいたい

【事業①】

- ・土地の売却に対する検討
- ・事業期間終了後の施設の取り扱いについて
- ・定借料や定借範囲は今後の精査が必要であり、定借料と範囲、事業期間のバランスが重要

【事業②③】

- ・プロフィットシェアリングの導入に対して、ロスシェアの検討
- ・物価高騰や人件費高騰を踏まえて、物価スライドの基準日の考慮、サービス購入費や指定管理料を随時見直せる仕組みの導入等
- ・持続可能な施設の維持のためにも、維持管理費は削るべきではなく、水光熱費の実費精算や維持管理費はサービス購入費の充当が望ましい

- ・天候のリスクを踏まえると事業③に PFI 事業の収益を充てる独立採算は難しい

4) その他

- ・補助金の活用など、民間事業者の負担軽減に向けた財政支援をお願いしたい
- ・地域事業者との連携は必須であり、地域事業者やステークホルダーの紹介、仲介をいただきたい

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。