

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

西郷港周辺エリアまちづくり交流支援センター事業への島外企業の参画可能性調査

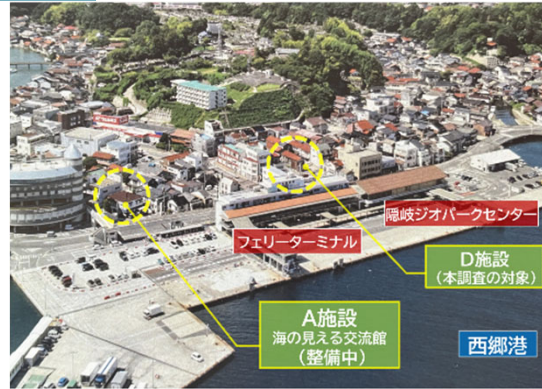
(調査対象箇所：島根県隠岐の島町 (d) まちづくり交流支援センター)

【調査主体】島根県隠岐の島町

調査対象事業の概要／施設の概要

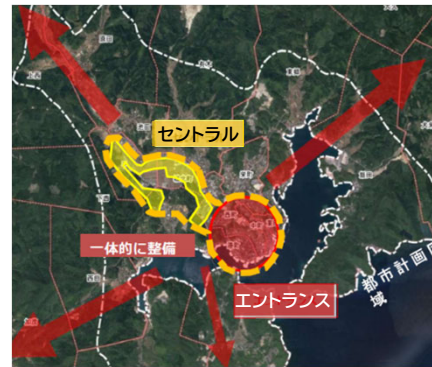
1. 調査概要

- 島の玄関口・西郷港周辺地区における賑わい再生プロジェクトの一つとして計画している「まちづくり交流支援センター (D施設)」の事業化検討を行うものである。
- 既に先行して整備を進めるA施設 (海の見える交流館) が公設民営型 (施設の1Fを20年間のコンセッション方式で運営) であるのに対し、D施設では民間の関与を高めた「民設民営」を想定し、島内企業、島外企業が適切に連携した持続可能な事業を検討する。



2. プロジェクトの背景 (まちづくりの考え方)

- 本町では島の玄関口 (エントランス) となる西郷港周辺に古くから商業機能や都市機能が集積し、賑わいの中心的役割を担ってきたが、背後地にあたる郊外 (セントラルエリア) への機能移転が進み、活力低下を招いている。
- 今後のまちづくりの考え方として、セントラルエリアでの機能集積を適切に誘導しつつも、本町のシンボリックなエリアである西郷港周辺地区の賑わいを再生することで、2つのエリアが相互に連携した都市核としての役割を果たすことを目指している。



3. D施設の計画 (導入機能等)

- 新規出店が活発化している飲食や宿泊の機能の他、まちづくり拠点施設 (④) の移転等を想定。A施設の機能や周辺の施設 (①～③) の状況も踏まえ、エリア全体への賑わい波及に最適な機能を選定。

	施設	建物所有	管理
①	フェリーターミナル	島根県	島根県
②	隠岐自然館 (ジオパークガイド施設)	隠岐の島町	隠岐ジオパーク推進機構
③	ポートプラザ (宿泊施設、旅行代理店等)	隠岐の島町	民間事業者
④	まちづくり仮拠点施設 「うみやまっとあつまれ」	隠岐の島町	隠岐の島町



検討経緯等

- 住民の参加により策定した西郷港玄関口まちづくり計画 (令和2年度)、全国から応募を募った西郷港周辺地区デザインコンペ (令和3年度) の結果などをもとに、対象地区におけるまちづくりの具体事業を位置付けた都市再生整備計画 (西郷地区) を作成。都市再生整備計画には、先行する事業としてA施設とD施設の2つの事業を位置づけ、事業を進めている。

年度	内容	備考
平成30年度	西郷港玄関口まちづくり構想	
令和2年度	西郷港玄関口まちづくり計画	子供たちを含めた議論 (まちづくり談義など) を経て計画を策定
令和3年度	西郷港周辺地区デザインコンペ	応募42作品から最優秀案を選定
令和4年度	デザインコンペを踏まえた都市再生整備計画 (西郷地区)	A施設、D施設を計画に位置づけ
令和5年度	西郷港周辺エリア官民連携事業調査	先導的官民連携支援事業 (事業手法検討支援型) (国土交通省) 先導的官民連携支援事業 (事業手法検討支援型) (国土交通省)
令和6年度	ローカルPFIによる官民複合施設の運営事業に関する調査	

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

1. 西郷港周辺地区のまちづくりにおける「公民連携」のあり方

- 本プロジェクトは、港周辺の活力低下が続く、民間資本のみでは再生が困難である中、エリアの再開発に町が関与し、民間と協働でまちづくりを進めるものである。町は事業用地をまとめて取得するなど再開発の下地づくりを担い、民間は上物の整備・運営を担うなど、公共と民間が果たすべき役割を分担しながら進めていく方針である。また、離島特有の経済環境や事業としての持続性を考慮すると、島内企業が主体的に関与することが望ましく、その点を考慮した公民連携事業の立上げとすることが必要である。

2. 事業化に向けて解決すべき課題

- A施設の事業者公募時には島内企業の参画を条件とし、地域内調達の観点などを重視した結果、島内の2社から応募があり、島内企業が中心となって事業を進めている。続くD施設では、「民設民営」の想定のもとで島内企業の意向を確認したが、リスク負担等の面で島内企業主体での成立は困難との結論となり、島外企業を含む幅広い事業主体の参加を想定した検討が必要となっている。

3. 検討すべき内容

【論点1】 島外企業の参入を想定した事業成立の検討

【論点2】 島内への社会・経済メリットをもたらす事業条件の検討

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

西郷港周辺エリアまちづくり交流支援センター事業への島外企業の参画可能性調査

(調査対象箇所：島根県隠岐の島町 (d) まちづくり交流支援センター)

【調査主体】島根県隠岐の島町

調査の流れ／調査内容

▶ 民設民営で想定する事業者の属性（島内／島外）、関与方法のパターンを下記のように整理し、それぞれの立場から見た事業成立の可能性や参入可能な事業条件をヒアリングすることで、事業の実現化方策を検討した。

事業者の属性	民設民営における関与方法のパターン	
	事業のマネジメント (※)	テナント出店
島内企業	⇒A施設の公募に参加した事業者など	⇒飲食、物販等の事業者
島外企業(県内)	⇒金融機関、まちづくり事業の実績ある企業	⇒金融機関 (店舗移転を想定)
" (全国)	⇒離島での事業実績を有する事業者	⇒流通・物販の事業者

↓ 論点に関するヒアリング ※資金調達および整備費等の負担、テナント運営等を想定

【論点1】 島外企業の参入を想定した事業成立の検討	Q1: 事業性の評価 (想定する導入機能の収益性・リスク、事業継続性等)	Q2: 集客ポテンシャルの評価、事業計画/出店条件との整合
	Q3: 島外企業が進出することのメリット・デメリット (島内企業の視点)	Q4: 島外から離島へ進出する上でのハードル (島外企業の視点)

【論点2】 島内への社会・経済メリットをもたらす事業条件の検討	Q5: 島の社会・経済メリットに繋がる導入機能のあり方
	Q6: コンセンサスを得られる島内・島外企業の参画バランス
	Q7: 持続可能な事業となるための島内・島外企業の関与

↓ 事業の実現化方策を検討

- D施設における導入機能の再整理
- 島内企業・島外企業の協業を促進する事業スキーム
- 公民連携事業として実施することによる効果 (町が関与する意義)

今後の進め方

- 事業化に向けた島内企業・島外企業との継続的な対話、条件調整
 - ▶ マネジメントの候補者となりうる企業は島内、島外ともに限られるため、これらの企業と対話を重ね、実現性の高い事業条件を設定する。
 - ▶ テナント候補企業とのすり合わせを行い、事業成立の確度を向上させる。
- ・ R8年度：参画可能性のある企業との対話継続、事業者公募の要件設定
 ・ R9年度：事業者公募
 ・ R10-11年度：施設的设计・工事～竣工

事業化検討

【論点1】 島外企業の参入を想定した事業成立の検討

Q1	【共通】 閑散期や平日昼間も含めて収支が成立するよう、町民をターゲットとした機能が必須 【島外】 民間での建物所有はそれなりの企業規模でないと難しい
Q2	【島内】 町民利用には前面駐車場と、港周辺に来る動機付け(現状、島にないもの)が重要 【島外】 玄関口であり商業面での立地ポテンシャルは高い
Q3	【島内】 外部からの参入が島内に適度な競争とサービス向上の好循環を生む状態が理想 【島内】 島外企業のFC方式でも良いが、雇用だけでなく島内の生産者・卸売への波及が必要
Q4	【島外】 全国規模の大手の出店にはリスクが高い (特に飲食系は都市部でも維持が難しい) 【島外】 民間参画の面では半官半民の事業体が良い

【論点2】 島内への社会・経済メリットをもたらす事業条件の検討

Q5	【共通】 若者の起業や学び・人材育成に寄与する機能がふさわしい 【島内】 島内に不足し、町民に喜ばれる機能を重視すべき (ファストフード系の飲食など)
Q6	【島内】 島内でのコンセンサスを得るうえで、島内大手企業の関与や立ち位置が重要
Q7	【島内】 事業オーナーの加齢や人口減少に左右されず、持続的に成長する機能や仕組が重要 【島内】 島外企業の撤退に左右されず、島内企業中心にノウハウを維持する仕組が重要

■ 事業の実現化方策の検討

導入機能	公共：若者の起業・学び・人材育成に関する機能(周辺との機能分担を考慮) 商業：島内に不足し、新たな誘客(町民の継続的な利用等)につながるもの 住居：移住・起業家向け、期間利用の住居または滞在施設
事業方式	民間資本での事業体(SPC設立) または 官民共同方式(LABV)を想定

■ 公民連携事業として実施することによる効果 (町が関与する意義の説明)

- ①プロジェクトが最終目標とする、集客や人流の復活
島民のニーズに適合する機能やサービスを島外から適切に移入することで、西郷港周辺における集客や人流の復活、連鎖的な民間投資の活性化が期待される。
- ②島内の産業への波及効果
島外からのノウハウを持った移住者・起業家が島内経済に良い循環を生んでいる中、D施設が島内の産業に適度な競争と変化をもたらす、経済活力の向上が期待できる。

想定される課題

- ▶ 事業を進める上での合意形成(島内／島外のバランス、島内大手企業の立ち位置等)