

加領郷小学校閉校跡施設利活用に関するサウンディング型市場調査結果の公表

令和7年4月8日

1 サウンディング実施の経緯

加領郷小学校閉校跡施設の利活用については、地区住民を含む加領郷小学校閉校跡施設利活用検討委員会が発足し、アンケート調査や住民懇談会による意見交換等を重ね、「災害発生時に避難できる場所としてもらいたい。」「子どもたちの受け入れ施設」、「移住・定住を促進する拠点」、「高齢者の交流の場」、「体験型観光交流施設」、「宿泊施設」など様々な利活用に関する意見等を集約し、利活用に関する基本方針が策定されました。

奈半利町は、当該基本方針を基に施設整備を行い地域の特性を生かした事業を実施し、交流人口の増加や地域製品の価値向上、加領郷地区を拠点とした地域活力の増進など、賑わいの創出を目指しているところです。

この度のサウンディング型市場調査は、加領郷小学校閉校跡施設の利活用にあたり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づく民間事業者への公共施設等運営権の設定による管理運営を検討しており、本町が計画している利活用案についての事業展開や展望などについて、広く御意見や御提案をお伺いしました。

2 サウンディングの実施スケジュール

令和7年3月3日 : サウンディング型市場調査実施要領の公表
: 参加希望の受付開始
令和7年3月5日～令和7年3月31日 : 現地見学及びサウンディングの実施

3 サウンディングの参加者等

サウンディングに関する問合せ : 2者
サウンディング参加者 : 1者

4 サウンディング結果の概要

(1) 利活用案について

○利活用案に対する率直な意見や感想として、以下の回答がありました。

- ・ 閉校跡施設を地域活性化のために利活用する計画は、意義深く期待の持てる取組と感じた。
- ・ 閉校施設の有効活用は、過疎化が進む地域にとって地域振興の足掛かりとして良い取組と感じた。
- ・ 単なる施設貸しに留まらず、宿泊体験プログラム事業をメインに多様な事業を組み合わせることで、持続的な運営を目指すという多角的な視点が加わり、教育、観光、地域産業振興など、複数の側面から地域振興に取り組む姿勢を感じられた。
- ・ 多くの事業を同時並行で運営することの複雑性や、それぞれの事業の採算性、そして具体的なターゲット層がやや不明瞭な点があると思う。
- ・ 事業を成功させるためには、各事業の詳細な計画と地域住民との連携が不可欠と感じる。

○活動案でメイン事業としている宿泊体験プログラム事業については、教育色が強い事業になっており、当事業単体での黒字化は難しいと考えているが、他の事業と組み合わせ事業全体で黒字化を目指している。活動案のような多くの事業の運営可能性については、以下の回答がありました。

- ・複数の事業を組み合わせることで事業全体の黒字化を目指すという考え方は理にかなっており、可能性を感じる。
- ・宿泊体験プログラム事業は、教育的な価値や地域資源の活用といった強みを持つ一方で、価格設定や集客ターゲットが限定的になる可能性がある。安全性の観点から運営人数が多くなってしまうことや、昨今の物価高などの経費増加の影響が考えられ収益性には限界があると感じる。
- ・宿泊体験プログラム事業の他の事業、宿泊事業やRVパーク事業、イベント開催やカフェ、食品加工事業などを組み合わせることで、収益源の多角化、通年での集客、相乗効果が期待でき事業全体として黒字化運営を行うことは可能ではないかと感じた。
- ・地域住民との連携による未利用魚の活用や廃棄となる農産物の活用、コンテンツオリティ向上など経費の軽減や付加価値の向上につながる部分は多々あると考えられるので、地域住民との連携体制構築は必須事項ではないかと感じた。

○各活動案については、以下の回答がありました。

①宿泊体験プログラム事業

- ・閉校した小学校施設で、自然体験、地域文化体験、歴史学習など、多様な教育プログラムを提供することは、他にはない魅力となり、差別化に繋がると考えられる。
- ・加齢郷地域の豊かな自然や地域文化をプログラムに組み込むことで、地域ならではの魅力を発信し、地域への愛着を育む効果も期待できることに加え、青少年の育成、地域活性化、交流人口の増加といった社会的な意義も大きく、共感を得やすい事業だと感じた。
- ・教育プログラムは、価格設定や集客が難しい事業だと感じる。
- ・昨今の物価高騰に対して賃上げが追い付いていない現状、ターゲットとなる事業単体での黒字化は困難であるという認識は正しいと感じた。
- ・集客対象が限定的になる可能性がある。
- ・通年での安定的な集客を確保するためには、多様なプログラム開発や、ターゲット層の拡大を検討する必要がある。
- ・自然体験プログラムなどは、季節によって内容や需要が変動する可能性がある。
- ・季節変動に強いプログラムの開発や、オフシーズンの集客対策が必要と感じた。

②宿泊事業（観光客等）

- ・観光客やお遍路、釣り人など、年間を通して安定的な需要が見込めるのではないかと感じた。
- ・自然豊かな加齢郷地域は、都市部からの観光客にとって魅力的な目的地となることのできるポテンシャルがあると感じた。
- ・小学校教室を宿泊施設として転用することで魅力的な施設となり、話題性が出ることが考えられ、適切な価格設定と人員体制を整えることで一定以上の稼働率と収益が見込めるのではないかと感じた。
- ・周辺地域には、既に宿泊施設がいくつか存在することから、競合施設との差別化を図り独自の魅力を打ち出す必要がある。

- ・小学校の施設を宿泊施設として利用するためには、水回りの設備、客室の快適性、バリアフリー対応など、一定の改修工事が必要となる。

③RVパーク事業

- ・RV車での旅行の人気の高まっており、新たな観光需要の取り込みが期待できる。
- ・自然豊かな加賀郷地域は、RVパークの立地として魅力的と感じる。
- ・宿泊施設に比べ初期投資を抑えて開業できることと、カフェの駐車場や校舎へ宿泊される方への利用などと合わせて活用することで、既存施設を最大限に活用できるため良い事業と感じる。
- ・RVパーク用の電気設備、給排水設備、トイレ・シャワー設備などの設備投資が必要となり、設備投資費用と回収期間を慎重に検討する必要があると感じた。

④団体合宿受入事業

- ・学校、スポーツ団体、企業研修など、団体合宿の需要は一定数存在し、安定的な集客が期待できる。
- ・小学校の施設は、団体合宿に適した広さや設備を備えていると考えられる。
- ・団体合宿は、長期滞在となる可能性があり宿泊単価を抑えても、まとまった収益を確保できる点が良いと思う。
- ・観光のオフシーズンの時期に団体合宿を受け入れることで、施設の稼働率向上を図ることができる点が良いと感じた。
- ・団体合宿受入施設は、価格競争が激しい傾向にあり、価格競争に巻き込まれないための独自の強みや付加価値を打ち出す必要がある。
- ・団体合宿の予約は、時期や年度によって変動する可能性があるため、安定的な集客を確保するためには、早朝からの予約獲得活動や多様な団体へのアプローチが必要だと感じる。

⑤イベントの開催

- ・イベント開催は、地域住民の交流促進、地域コミュニティの活性化、地域イメージの向上に大きく貢献すると考えられるため、閉校跡施設が、地域住民が集まる新たな拠点となる良い取組だと感じた。
- ・イベントは、地域内外からの集客を促し、施設に賑わいをもたらすため、イベントの規模が大きいほど交流人口の増加に大きく貢献できる。
- ・メディア露出の機会を増やし、施設や地域のPR効果を高めることができるため、他事業のPRも同時に行うことができる点が良いと思う。
- ・イベント開催には、企画力、運営ノウハウ、マンパワーが必要と思う。
- ・大規模なイベントを継続的に開催するためには、専門的な知識や経験を持つ人材の確保が不可欠だと感じる。
- ・イベント開催には、準備費用、運営費用、広報費用など様々なコストがかかるため、費用対効果を検討し、収益性を確保するイベントなのか広告費として赤字で運営するのか慎重に資金計画と照らし合わせて開催する必要があると感じる。

⑥食堂・カフェ事業

- ・宿泊客への食事提供、イベント時の飲食提供、地域産品販売との連携など、他の事業との連携が容易であり多角的な展開が可能です。

- ・地産地消を促進し、地域経済の活性化など双方にメリットがある形を取ることがで

きる魅力的な事業になると感じる。

- ・既存の飲食店との差別化を図り、独自のメニューやサービスを提供する必要がある。
- ・食品衛生管理、調理技術、接客スキルなど、専門的な知識と経験が必要であり、運営ノウハウを持つ人材の確保が重要です。
- ・地域の生産者との連携を強化し、地元食材を優先的に活用する仕組みづくりが求められると考える。

⑦食品加工事業

- ・地域で生産された農産物や海産物を加工することで、付加価値を高め、地域製品の販売促進、雇用創出、観光客誘致など、地域経済の活性化に貢献できる。
- ・地域製品のブランド力向上に貢献でき、地域のPRを行う点でも良い取組だと感じた。
- ・少子高齢化が進む奈半利町で雇用機会を創出することは、地域住民にとっても意味のある事業ではないかと思う。
- ・食品加工機械、衛生管理設備、品質管理制度など、専門的な設備投資が必要となるため、設備費用が高額になる可能性がある。
- ・食品衛生法やHACCPなど、厳しい法規制や衛生管理基準が求められるため、専門的な知識とノウハウを持つ人材の確保が不可欠です。
- ・道の駅、直販所、オンラインショップ、イベント出店など、多様な販路を検討する必要がある。

⑧その他

- ・地域住民の声を丁寧にヒアリングし、地域のニーズに合致しつつ奈半利町を訪れる様々な人々のニーズをマッチさせた事業を柔軟に検討していくことが重要だと考える。
- ・コワーキングスペース、長期滞在型施設（移住体験施設）、アート・文化発信拠点事業なども検討の余地があるように感じる。

○利活用案に対する意見や提案として、以下の回答がありました。

- ・計画段階から運営段階まで、地域住民との継続的な対話を重視し、地域ニーズを的確に把握し、事業計画に反映させることが成功の鍵になることから、説明会、ワークショップなどを定期的実施し、地域住民との対話を行う機会の創出が重要だと感じる。
- ・全ての事業を同時スタートさせることは、人員・資金・時間等を考えると非常に厳しい部分があると思う。段階的に事業を展開していくことで抜けもれなく確実にノウハウを獲得することができると感じる。まずは、メイン事業である宿泊体験プログラム事業と、商品開発を先行して開始し、運営ノウハウや収益基盤を確立したのち、他の事業を段階的に追加していくことで、リスクを分散し、着実に事業を拡大していくことができるのではないかと感じる。また、定期的にモニタリングすることで、事業の進捗状況を的確に把握し、問題点を早期に発見し、改善策を見つけ対応していくことが事業開始時にスムーズな事業運営が可能になると感じる。
- ・事業を行う運営者の早期指定を行う必要があると感じる。事業の数が非常に多く実際に運営される方が考える同線計画や仕様といったものと、整備された施設とで大きな乖離が起こった場合、運営者としては非常に難しい運営を強いられることが予

想される。また、地域住民との連携が必要不可欠であるため、早期に運営者を決定し地域住民との連携体制の構築に進むことができれば事業開始時にスムーズな運営体制を取ることができる。

- ・改修費について、宿泊棟が活動棟と比べ建築年が古く手を入れる部分が多いことと、資材が値上がりしているため一定以上の費用を見込んだ方が良いと感じる。また、RVパークの舗装費用も含めると全体として3億円程度は見込んだ方が良いと感じる。

(2)管理・運営方法について

○PFI法によるコンセッション方式の検討について、以下の回答がありました。

- ・PFI法によるコンセッション方式は、民間事業者のノウハウと資金を活用し、効率的かつ効果的な公共施設運営を目指すうえで有効な手段となり得ると考える。特に、複数の事業を複合的に運営し、高い専門性が求められる今回の計画においては、コンセッション方式の導入は、運営体制の強化、リスク分担、財政負担の軽減など、多くのメリットが期待できるのではないかと感じる。

○管理・運営方法に関する意見や提案として、以下の回答がありました。

- ・コンセッション事業者を決定する際には、地元企業や団体との連携を積極的に検討することが必要だと感じる。地元企業・団体のノウハウやネットワークを活用することで、地域経済への波及効果を高め、地域住民の雇用創出にも繋げることができる。また、地域企業・団体がコンセッション事業に参画することで、地域住民の事業への参画意識を高め、一体感を生み出す効果も期待できる。
- ・コンセッション契約においては、事業計画の柔軟性を確保することが重要ではないかと感じる。契約期間中に、社会情勢の変化や地域ニーズの変化に対応できるよう、事業計画の見直しや変更を可能とする条項を盛り込むべきではないかと思う。
- ・定位的な事業評価を行い、必要に応じて事業計画を修正していく柔軟な運営体制を構築することが望ましいと感じる。

(3)その他

○管理運営体制（人員等）について、以下の回答がありました。

- ・各事業を効率的に運営するためには、多能工（複数の業務をこなせる人材）の育成が重要であり、研修制度を充実させ、従業員のスキルアップを支援することで、少人数でも効率的な運営体制を構築できると感じる。
- ・警備、設備管理など、専門的な知識や技術が必要となる業務は、外部委託を活用することで、運営コストを抑制し、業務効率を高めることができると思う。
- ・地域住民を積極的に雇用することで、雇用創出に貢献し、地域との連携を強化できると感じる。
- ・地域住民の知識や経験、ネットワークを活用することで、事業運営に地域らしさを反映させ、地域活性化に繋げることができる。

○その他の意見や提案として、以下の回答がありました。

- ・イベント運営、施設案内、清掃活動など、様々な場面で地域住民のボランティアの協力を得られるような取組を行いたい。
- ・子どもの宿泊体験等は安全面等を考慮すると人件費が多くかかり収益化するための

仕組みづくりが難しいという面があると思う。

- ・経営に余力が出てくれば、地域住民のボランティアに対して、活動内容に応じたインセンティブ（例：施設利用割引、地域特産品プレゼントなど）を提供するなど、ボランティア活動を継続してもらえるような取組が重要です。
- ・予約システム、顧客管理システム、スマートロックなど、ＩＣＴを積極的に活用することで、業務効率化、省人化、顧客利便性向上、コスト削減など、様々な効果が期待できると感じる。特に、人手不足が深刻化している現在では、ＩＣＴ活用は事業継続性を確保するうえで重要な要素となる。ただし、ＩＣＴの導入にもコストがかかるため、どの部分に対してＩＣＴを導入するかは慎重に検討する必要がある。
- ・加領郷小学校閉校跡施設活用計画は、地域活性化への強い思いが込められた、非常に意義深い取組であると感じた。今回のサウンディング型市場調査が、計画の更なるブラッシュアップと事業成功に繋がることを心より願っています。今後も、地域住民の皆様の声に耳を傾け、関係機関との連携を密にしながら、実現に向けて着実に進めていくことを期待しています。
- ・施設までの道が狭く駐車台数に限りがあるため、駐車場の確保や臨時バス等の措置が必要だと考えられる。

5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、利活用に係る事業計画や管理運営等について多くの御意見をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、事業者公募に向け募集要項等の策定を進めてまいります。