



写真：旧庁舎および土渕海峡（世界一狭い海峡）

2026年2月実施

かがわけん しょうどしま とのしょうちょう
香川県 小豆島 土庄町

旧庁舎を含めた3施設の整備事業サウンディング調査

説明資料

本事業は、上位計画にて規定された計画的な土地・遊休施設の活用方針、中心地域の整備方針に基づくものです

本事業の位置づけ

R5

第7次土庄町総合計画

- ✓ 計画的な土地利用の推進と遊休施設の活用という位置づけのもと、まちづくりと連動した活用方針の検討を求める
- ✓ 今後のまちづくりに向けた課題として、産業・観光の振興に向けての対応や地域資源・有休資源の活用への対応がある



R6

土庄町立地適正化計画

- ✓ 公有地・遊休地等の活用・整備を重点プロジェクトとする位置付けのもと、旧庁舎や旧淵崎小学校等について、ニーズを踏まえながら、各機能の役割分担を図り、一体的な整備を求める



R6

土庄町中心部のアイランドタウン創生プラン基本構想

- ✓ 町中心部の課題に対する方向性として、住民・観光客双方にとってまちの魅力向上・エリアでの滞在時間増加を目指す
- ✓ 旧庁舎所在地の利活用を中心に、町民や地元商工会、地元事業者を対象に意見聴取やワークショップを実施し事業への町民等の期待や関心の高さを確認
- ✓ 旧淵崎小学校の整備にあたり、スモールコンセプションにより、施設のリノベーションでの利活用可能性について検討
- ✓ 中央公民館は、文化・教育・芸能の水準維持のため、現状と同規模のホール機能維持を方針として、大規模改修又は建替えを検討

出所：第7次土庄町総合計画、土庄町立地適正化計画、土庄町中心部のアイランドタウン創生プラン基本構想

対象 3 施設の概要

3

本事業の対象となる3施設（旧庁舎、旧湊崎小学校、中央公民館）の概要は、以下のとおりです

	旧庁舎（旧土庄町役場）	中央公民館	旧湊崎小学校
所在	✓ 香川県小豆郡土庄町甲 559-2	✓ 香川県小豆郡土庄町甲 620	✓ 香川県小豆郡土庄町湊崎甲 1256
面積	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 敷地面積：6,595.49 m² ✓ 延べ床面積：2,644m² 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 敷地面積：3,277.00 m² ✓ 延べ床面積：3,609.692m² 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 敷地面積：7,184.00 m² ✓ 延べ床面積：1,928m²
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 築年数：54年（1971年建築） ✓ 構造：鉄筋コンクリート造 ✓ 階数：地上3階建て 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 築年数：43年（1982年建築） ✓ 構造：鉄筋コンクリート造 ✓ 階数：地上4階建て 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 築年数：57年～（1968年開校） ✓ 構造：鉄筋コンクリート造 ✓ 階数：地上2階建て
現況	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2021年7月に移転 ✓ 現在、施設は残存しているものの、利用はなし ✓ 所管課：総務課 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 853席の大ホールの他、中ホール、会議室、視聴覚室、図書室、工作室、講座室などを配置 ✓ 所管課：生涯学習課 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2015年3月に閉校 ✓ 現在、町民がグラウンドと体育館を利用 ✓ 所管課：総務課
課題	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2015年に、老朽化により震度6強の地震で倒壊する恐れがあると診断された ✓ 遊休施設として残存しており、一部雨漏りがある 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 新耐震基準で設計されているが、その後耐震診断は実施しておらず、老朽化が進む ✓ 町内と町外の住民の利用料に差がある等、施設利用に制限がある 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 旧耐震基準であり、改修実績はない ✓ 遊休施設として残存しており、地元意向として建物存続希望ある

対象 3 施設の整備方針（コンセプト・導入機能）

4

旧庁舎をまちなか道の駅となる観光・交流の拠点、中央公民館を文化・芸術・教育、旧淵崎小を滞在・生活の拠点とすべく精査しています

民間事業者へのアンケート結果

旧庁舎	中央公民館	旧淵崎小学校
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 民間側の意向として、飲食・物販や情報発信、レンタサイクル等、観光の拠点、道の駅的な機能が望ましいと挙げられている ✓ 島内事業者等の事務所・オフィス機能も導入しながら、にぎわいと交流の創出&周辺の観光地、既存機能と連携したまちの魅力アップのための機能整備を図る方向が望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 民間側の意向としても、既存のホール、公民館など、既存の地元の文化・芸術・教育の拠点としての機能を維持が望ましいという意向が強い ✓ これと相乗効果が生まれる機能導入の可能性も今後探りつつ、文化・教育・芸術の拠点施設として整備を図る方向が望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 民間側の意向として、宿泊施設や住居・事務所等が望ましいという意見有（島内事業者とPPP/PFI事業経験事業者で違い有） ✓ 双方の実現可能性や民間投資の可能性も探りつつ、観光客の宿泊機能や住民や労働者向けの住居機能など、滞在・生活の拠点として整備を図る方向が望ましい

コンセプト

住民と観光客の両方にとって魅力的であり、人があつまり、滞在したくなるアイランドタウンの創生

目指す姿（導入機能精査後）

Point 施設の老朽化状況等も勘案し、状況に応じて解体・建替え、大規模改修を行う
 ※中央公民館について解体・建替えは想定していない

文化・芸術・教育 観光・交流

滞在・生活

エンジェルロード	迷路のまち西光寺	とのとる館	中央公民館	旧庁舎	土淵海峡	こどもさくら園	淵崎第二グラウンド	土庄町役場	オリーブタウン	旧淵崎小学校
										
恋人の聖地	迷路のまち西光寺	レンタルオフィス	公民館	飲食・物販	世界一狭い海峡	子ども広場	多目的グラウンド	行政機関	飲食・物販	宿泊
	妖怪美術館	児童クラブ	ホール	情報発信	公園	イベント広場				住居・マンション
	飲食・物販	こども教室	文化・芸術・教育の拠点	レンタサイクル		駐車場				
	宿泊施設	体育館		事務所・オフィス						
				イベントスペース						
				駐車場						

機能凡例：

観光客向け

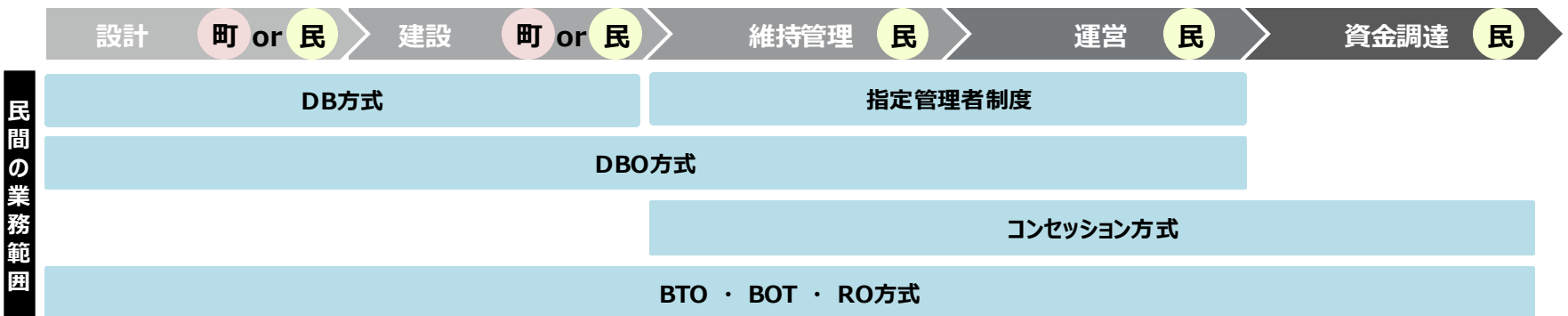
労働者向け

住民向け

本事業は官民連携事業として、スモールコンセッションにより同時にPPP/PFI事業化することで、財政縮減効果および事業の効率化を図ることを想定しています

- 対象3施設の整備と維持管理・運営を長期包括的に民間事業者の業務範囲にすることで、民間ノウハウを最大限活用し、**スケールメリットの創出、財政負担の軽減が図れる手法を検討**します
- 旧庁舎を優先しながらも、可能な限り対象3施設を同時に事業化し、財政縮減効果の最大化や事業の効率化を図りたい

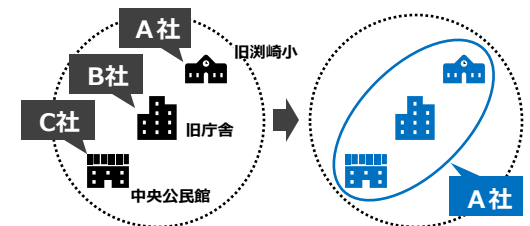
凡例：
 : 町側の費用負担
 : 民間企業側の費用負担



可能な限り広範の業務を一括で実施できる手法で検討したい

Point 民間ノウハウ発揮と町側の財政縮減効果の両方を最大化しうる事業手法の検討

- 費用負担は、コスト縮小化を原則として一部町の負担も想定される中で、**維持管理・運営は民間側の独立採算にて実施を希望**
- 施設整備や維持管理・運営を**バンドリング（右図）**等により一体的に事業化することで、**官民双方の業務の効率化を検討**する



本事業は、対象3施設を改修もしくは解体のうえ再整備することを想定しており、現時点ではRO方式・DBO方式を検討しています

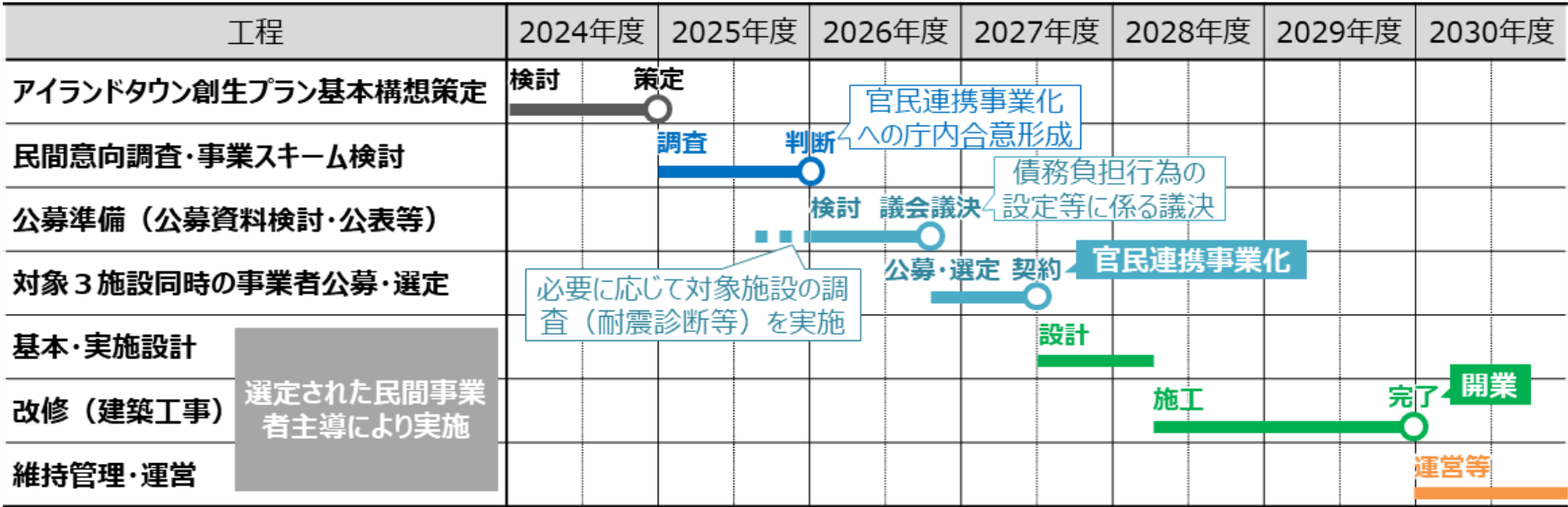
想定される整備手法

	PFI (Private Finance Initiative)				
手法	BTO・BOT・RO方式	コンセッション方式	DBO方式	DB方式	指定管理者制度
主な メリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・運営の一括発注により事業者の創意工夫を柔軟に反映できる 行政が建物を所有するため、事業者は初期投資のリスクを軽減できる 国等の補助金を活用しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 建設と運営が別となるため、事業者の参入ハードルが低下する 事業者が運営権対価をもって運営することができる 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・運営の一括発注により事業者の創意工夫を柔軟に反映できる 国等の補助金を活用しやすい SPCを設立しない場合はPFIよりもコストメリットが出る 	<ul style="list-style-type: none"> 建設と運営が別となるため、事業者の参入ハードルが低下する 設計・施工に係るマンパワーやアイデアについて、民間事業者のノウハウを最大限に生かすことができる 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の所有権は公共機関にあるため、資産保有リスクがない PPP/PFIに比べ、サービス開始までの期間が早い 経営状況に関係なく、事業を継続できる 国等の補助金を活用しやすい
主な 課題	<ul style="list-style-type: none"> 官民双方にとって応募、選定、契約の手続きの負担が大きい 長期契約で、柔軟な契約変更を行いづらい 	<ul style="list-style-type: none"> 官民双方にとって応募、選定、契約の手続きの負担が大きい 資金調達を含めるため、複雑な事業スキームとなる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 官民双方にとって応募、選定、契約の手続きの負担が大きい 長期契約で、柔軟な契約変更を行いづらい 	<ul style="list-style-type: none"> 官民双方にとって応募、選定、契約の手続きの負担が大きい 運営維持管理は別の事業者の担当となり、建設後の継続的な収益源がない 	<ul style="list-style-type: none"> 毎年、業務ごとに発注手続が必要

本事業は2026年度に事業者公募を開始、2027年度に官民連携事業化、2030年度に開業のスケジュールを想定しています

- 次年度以降、対象3施設同時の公募準備を経て、2027年度に事業者選定・契約（事業化）を図ることを想定しています
- その後、選定された民間事業者による設計・改修（建築工事）を経て、2030年度に開業することを想定しています

本調査以降の事業化に向けた想定スケジュール



※ 過年度までの検討状況を基に、現段階の見解を目安として示したものであり、事業条件に応じて、期間が変動する可能性があることに留意

民間事業者の参画可能性の高い事業内容・事業スキームを構築することを目的に、以下項目について考えをお聞かせください

ヒアリング事項

- 本事業への関心度及び参入意欲について
- 事業参画にあたって望ましい事業手法について（従来型手法、PFI(BTO)、DBO等）
- 3施設同時（バンドリング）の整備について
- 事業スケジュールについて
- 事業参画に向けた課題について