

令和4年12月15日

古仁屋漁港ターミナル「せとうち海の駅」活性化に関する
官民対話型ヒアリング調査結果について

古仁屋漁港ターミナル「せとうち海の駅」の活性化に向けて、今後、民間事業者の提案や運営ノウハウなど、民間活力の導入により、「せとうち海の駅」を再整備する可能性を検討することを目的に、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

1. スケジュール

実施方針の公表	令和4年9月26日
現地見学会・ヒアリングの参加 申込期限	令和4年11月10日
現地見学会・ヒアリングの開催	令和4年11月27日から12月3日
実施結果概要の公表	令和4年12月15日

2. 参加者

参加申込みのあった5社と個別対話を実施しました。

区分	参加事業者数
施設運営事業者	2社
小売業者	1社
通信業者	1社
コンサルティング業者	1社

3. 主な意見

1 事業実施に係る条件

(1) 現施設において必要な施設改修やインフラ整備について

i) ハード面

- ・トイレや水回りのユニバーサルデザイン化、座面の保温。
- ・館内施設全体の電気が暗い。
- ・LED化。
- ・駐車場の増設。
- ・コンセプトとデザインの統一感がない。
- ・浄化槽設備の移転改修。
- ・テナントが同業種。
- ・宿泊施設の導入。
- ・オープンテラスの増設。
- ・ワーケーション施設。
- ・Wi-Fi環境の整備。
- ・訪問者数やリピート率などの調査設備の導入。
- ・POSレジの導入。
- ・ロボットの導入（清掃、配膳、チケット販売など）。
- ・駐車場割引がある方が、テナントに還元される。

ii) ソフト面

- ・テナントの営業時間が短い、テナントの多様化。
- ・景色をうまく活用できていない。
- ・駐車料金が低い。
- ・ふれあい広場でのイベント・体験。
- ・観光客が対応。
- ・観光案内の不足。
- ・営業時間の延長、定休日の設定。

(2) 施設使用料の設定額について

- ・現在のテナント代としては安価。
- ・運営委託を行うためには値上げが必須。
- ・テナント使用料（月額） $m^2=6$ 万円前後が理想。
- ・共益費（月額） $1m^2$ あたり1,000円から2,000円程度が理想。
- ・職員の駐車場、駐輪場利用料金（月額）を1台あたり徴収。
（車両1台2,000円/月、バイク1台1,000円/月、自転車1台500円/月）

- ・店舗売上管理費1店舗あたり10,000円/月が理想。
- ・店舗レジスター使用料算定10,000円/月が理想。
- ・店舗売上管理費10,000円/月が理想。
- ・販売促進費月間売上1.5%/月が理想。
- ・変動営業費月間売上2%相当額/月が理想。

(3) 町の役割・リスク分担

i) 町の役割について

- ・運営委託料の補填（公共部での赤字部分）。
- ・町のコンセプトの設定。
- ・修繕に関するリスク分担を金額に応じて設定が必要。
(例：5万円以上は役場負担など)
- ・パンデミックの際の補填（町負担）。
- ・水光熱の高騰による負担の協議。
- ・行政側から指示による休業補填協議。

ii) リスク分担について

- ・運営者のリスク回避として3年や5年ごとに条例変更や金額の見直しが希望。
- ・短期で見直しをしながらリスクの回避をしていきたい。
- ・運営委託料は、スタート時は可能な限り多額を希望、徐々に下げていくのは可能。
- ・営業面におけるリスクに関しては、全て運営事業者のリスクでカバー。
- ・事件・事故におけるリスクは全て運営事業者が負う。
- ・施設全体ハード面におけるリスクは行政負担。ソフト面においては民間負担。
- ・リスク分担においては協議の上、決定が望ましい。

(4) 運営委託の導入期間とその理由

- ・3年程度 自走するまで必要な期間。
- ・5年程度 長くいるリスクよりも単年で見直しをしながら運営していく方が良い。
- ・10年程度 地域振興・観光振興・商工進行などを推進するため、できるだけ長
くの運営期間を希望。

2 運営のイメージ

(1) 運営のイメージ

- ・簡易宿泊。
- ・カフェ。
- ・ソフトクリーム。
- ・水族館（水槽）。
- ・体験事業。
- ・観光の案内所。
- ・バスのツアーの誘致。
- ・カフェで働きながら観光案内を実施するなどのハイブリッド化。
- ・新規の宿泊施設としてコンドミニアムの設置。
- ・宿泊施設設置、さらに地域間交流や島内外の観光客を交えた人材の交流の場。
- ・スペースを有効活用し、レンタルオフィスや企業誘致を実施し、テレワークの推進。
- ・施設運営のハイブリッド化、フェリーの発券機能などを券売機へ変更。
- ・地域産品や奄美群島の農産品や水産品や地域産品の販売などを含めた物販施設の充実。
- ・地域レストラン、バーへの集客利用増を見越したイベント。
- ・オープンテラスなどを増築し、フィッシャーマンズワーフのようなレストラン。
- ・自転車シェアリングや、小型モビリティレンタル、レンタル電気スクーターなどEVカーレンタル。
- ・駐車場の増設が可能であれば、カーシェアなどのレンタカー運営。
- ・子供が遊べるキッズパーク。
- ・SDGsを感じる施設。
- ・定住に関する情報発信。
- ・セミナーの開催
- ・テナントの閉店時間の延長、休業日の統一。
- ・イベントの開催（真ん中の広場でミニコンサート・発表会場）。
- ・1階にテナントの案内。
- ・屋外講座（教室、セミナー）。
- ・夜間開放によるマルシェ。

(2) 委託料（指定管理料）の有無

- ・3500万～4000万くらいの委託管理料が必要。
- ・4000万程度の委託管理料を想定する。
- ・0円も事業方法によっては可能。

・6,000万程度（運営費・人件費等）。

3. その他

(1) 事業全般に関する提案・課題等について

- ・自主運営を実施するための施設づくり、人材のハイブリッド化を想定した人材の配置、移住定住における観光業含めた中間人材の確保などが重要な要素だと考える。今回、施設（ハード）面（トイレや水回り、その他の施設）や備品関係などの初期費用を賄ってもらい、ゆくゆく自主事業を成功させ、収益向上し、自主運営だけで賄える施設づくりを想定した指定管理制度が必要であると考え。
- ・若者がここで働きたいと思わせる仕掛け作り。
- ・地域の経済にとって恩恵があるような事業となることを望む。
- ・プロデュースは民間に依頼をし、実際の運営は町が担い、町民の雇用・地元離れを防ぐ取り組み。
- ・公共部の清掃等は面積按分。
- ・テナント代の見直しと活性化のバランスを考える。

(2) 町に期待する内容や求める内容について

- ・島外の企業は住まいの確保難しいので斡旋できないか。
- ・官民共同体における運営を目指すために、町の協力が不可欠。
- ・50年度の瀬戸内町を見据えたビジョンを策定し、海の駅構想を作り上げ、実現に向けて歩いていける現場体制を構築できるようにしたい。
- ・管理をすれば、駐車場も一体化が希望。
- ・周辺地域の方とのコミュニケーションが心配（行政と一緒の取組みが課題解決につながる）。
- ・指定管理にする際に、出来る限り課題をクリアにして公募に進む方が良い。

(3) 参入意向について

i) 強く希望する2件

- 「海の駅のポテンシャルを考えると、まだまだ生かしきれていない部分が数多くあると考える。また気候や近隣の商工・観光振興の状況などを見ると、未開の知恵あり、これから発展の可能性も十分あると考える。そんな中、瀬戸内町としての観光シンボル、観光を開始するトラベルB A S Eとしての海の駅構想は、非常に大きな役割になってくると考えているため、瀬戸内町内での重要な観光ポイントとしての運用を実現することにより、大きな経済効果を生み出せると考えているため運営することに対して、非常に興味・関心の高い施設だと認識します」。
- 「コミュニティFMラジオ」、「フェリーかけろま・せとなみ」と2つの事業の運営を委託されており、今後のせとうち海の駅は瀬戸内町民と観光客などの交流の

中心的な場所となります。町民の発信基地としてフェリー待合所としての基地、観光客と町民との交流基地、防災基地等。様々な顔をもつ建物としていきたいため。

ii) 希望する0件

iii) 興味がある0件

iv) 条件次第2件

●収支が重要と考えるため収支が合えば運営を考えたい。

●町のバックアップが十分に得られる。

v) 希望なし0件

vi) 無回答 1件