

八千代市少年自然の家の老朽化対応等に係る官民連携によるサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の名称

八千代市少年自然の家の老朽化対応等に係る官民連携によるサウンディング型市場調査

2 調査の目的

八千代市（以下、「本市」という。）では、「八千代市公共施設等総合管理計画」及び「同計画アクションプラン（以下、「アクションプラン」という。）」に基づく、公共施設等の全体最適化を推進しており、既存の公共施設等や統廃合による未利用施設の貸付・売却等の有効活用に加え、新たな活用手法について調査・検討することとしています。本調査は、このことに基づき実施するものです。

本調査の対象である八千代市少年自然の家（以下、「少年自然の家」という。）は、「自然の探求を行いつつ、協力・規律・奉仕の精神を培い、豊かな人間関係を深めること」を目的として昭和49年に開所しました。これまで主に市内小中学校の自然体験型集団宿泊学習施設（セカンドスクール）としての役割（以下、「宿泊学習」という。）を担ってきましたが、老朽化が進むとともに耐震性が不足しており、それらを解消するには多額の費用が発生すること、また、市内の児童生徒の教育に寄与しているものの施設の活用状況等に課題が見られ、県内において類似施設も存在することから、上記アクションプランに位置付け、更新・大規模改修だけでなく、他自治体の施設利用も含めて検討し、今後の方針を決定することとなりました。

引き続き、少年自然の家で宿泊学習を実施することとした場合、民間活力を導入して老朽化等を解消するとともに、市民及び市外の方も身近に利用できる宿泊型施設として運営することの可能性についても、今後の方向性を決定するうえで把握する必要があることから、民間事業者との対話を通じてその実現可能性を調査する「官民連携によるサウンディング型市場調査（以下、「市場調査」という。）」を実施いたします。

3 市場調査の進め方

実施要領の公表	平成31年1月11日（金）
現地見学及び現地説明会	平成31年2月5日（火）
質疑受付	平成31年2月5日（火）～平成31年2月8日（金）
市場調査参加受付	平成31年2月5日（火）～平成31年2月21日（木）
市場調査の実施	平成31年2月27日（水）～平成31年3月1日（金）
実施結果概要の公表	平成31年3月下旬（予定）

4 対象地（土地・建物）の情報

名称	八千代市少年自然の家
所在地	千葉県八千代市保品 1060-2
敷地面積	26,475.53 m ² （22,570.00 m ² は借地）※別紙参照

敷地・建物の権利関係	敷地：市及び借地 建物：市	
既存建物の概要	構造：RC等 階数：3階建 建築面積：2,054.31㎡ 延床面積：3,490.06㎡ 竣工年度：昭和48年度（平成8年に一部改築） 付帯設備：宿泊室・浴室・食堂・体育室・研修室 芝生広場・プラネタリウム・天体観測室 野鳥観察室・野草観察園・野外炊事場 等 大規模修繕履歴：平成7～8年度 耐震性能：2階吹き抜け部分 Y方向Is値 0.48	
付帯設備詳細	宿泊棟（宿泊室 26.86㎡ 20室/引率室 30.3㎡ 2室，定員 220名），浴室（男湯 36㎡/女湯 36㎡），体育室（270㎡），研修室（172㎡ 2室），食堂（定員 200人），プラネタリウム（定員 250人），天体観測室（天体望遠鏡設置（Nikon製 15cm屈折赤道儀ドーム型望遠鏡）），野鳥観察室（46㎡），野外炊事場（20区画），芝生広場（8,562㎡），	
都市計画等による制限	市街化調整区域	
利用状況等	運営主体	市直営
	利用者の範囲	(1) 教育課程に基づく学習活動を行う義務教育学校の児童及び生徒並びにその引率者 (2) 義務教育学校の児童又は生徒を主たる構成員とする団体及びその引率者 (3) その他教育委員会が特に認めた者 ※プラネタリウムの見学については，一般の者も利用可
	利用状況(H29年度)	宿泊利用者 6,113人 内訳：小学生団体利用 5,832人，中学生団体利用 196人，その他 85人 （小学生団体利用は主に1泊2日で利用，中学生団体利用は主に部活動合宿で利用） 日帰り利用者 5,220人 内訳：団体利用 1,626人，個人利用 3,594人 プラネタリウム（天体望遠鏡）利用者 5,756人
	収支状況(H29年度)	歳出：103,267,000円（主な歳出内訳：人件費 70,911,000円，委託費等 32,356,000円） 歳入：8,052,000円（主な歳入内訳：使用料 389,000円，給食費収入 7,663,000円）
人員配置勤務体制	人員配置 所長 1名，職員 13名，臨時職員 1名 休日：土日祝日，年末年始	

	外部委託	バス運行管理業務，寝具洗濯業務，寝具乾燥消毒業務，樹木消毒業務，害虫駆除業務 等
周辺の状況	<p>本施設がある八千代市保品地区は，市の最も東に位置し，北部には新川と印旛沼を望む。市の北部は「自然環境保全ゾーン」に位置付けられており，中でも保品地区は「八千代市谷津・里山保全計画」の保全地域に指定されている。</p> <p>谷津の源頭部から下流部まで水田が広がり，連続した樹林と畑作地が多く見られる。湧き水があり，トンボ・ヘイケボタルをはじめ市内で最も多くの昆虫類が確認されている。</p> <p>新川沿いには，遊歩道（全長 19 km）が整備されており，市民がサイクリングやジョギング，散策などに利用している。また，南側にはゴルフ場が隣接し，斜面林が残されている。</p> <p>現在，新川及び印旛沼については，国交省の「印旛沼流域かわまちづくり」計画に位置づけられ，周辺 6 自治体及び千葉県とともに基盤整備を行っているところである。</p> <p>http://www.city.yachiyo.chiba.jp/21000/page100108.html</p>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 22,570.00 m²は借地として利用中（借地料：6,063,340 円/年） ・ 既存建物を継続利用する場合，屋上防水や外壁，空調設備や給排水設備等の大規模改修が必要 ・ 一部耐震基準を満たしていない箇所があるため耐震工事が必要 ・ 京成勝田台駅北口より東洋バス 19 分 「保品」下車徒歩 5 分 ・ 京成勝田台駅北口より東洋バス 16 分 「もえぎの車庫行」終点より徒歩 20 分 ・ 駐車場（敷地内 約 34 台分） 	

※1 詳細な図面（竣工図，改修図）や，耐震診断の詳細な結果等については，現地説明会にて開示することが可能ですので，現地見学申込みの際にお伝えください。その他，開示を希望する資料等がございましたら，併せてお伝えください。

5 市場調査の内容

(1)市場調査実施における基本的な考え方【重要】

- ①学校教育として少年自然の家で実施している宿泊学習については，現状と同様に最優先で実施するものとします。（宿泊日数は現状と同程度としますが，宿泊に係る料金設定については，ご提案ください。）
- ②施設内容については，大規模な造成や伐採等を伴うものは除いて，変更しても構いません。料金体系についてもご提案ください。
- ③施設全体ではなく，施設の一部を活用した事業に関するご提案でも構いません。
- ④少年自然の周辺にある他の公共施設等を含めたご提案でも構いません。

(2)市場調査実施における市のコンセプト

(民間事業者の提案内容を制限するものではありません。)

- ①地域団体や市民活動団体の交流をはじめとした、市民の身近な宿泊及び野外活動施設とします。(利用団体を制限するものではありません。)
- ②市外からの利用についても積極的に受け入れるものとし、地域全体の活性化につながる施設とします。
- ③必要な施設改修や運営改善、独自イベント等の自主企画事業を実施し、さらなる利用者満足度の向上を図ることとします。(閉館日については、特に規定はありませんので、ご提案ください。)

(3)事業方式

① 民間事業として運営する場合 (完全民営化)

貸付を基本としますが、買取の提案でも構いません。貸付又は買取の価格をご提案ください。貸付の場合、改修内容・実施方法・負担方法についてご提案ください。宿泊学習については、市が対価を払った上で利用することを想定しておりますが、他に利用方法等がある場合はその方法をご提案ください。

② 公共事業として運営する場合

管理運営は指定管理者制度により行います。改修については、同制度の範囲内で行う、又は市の直接施工、PFI (R0方式) などの整備手法をご提案の上、具体的な修繕計画の提示をお願いします(市が負担すべき項目を提示した提案でも構いません。)
また、ネーミングライツ(施設命名権)等の提案も可能とします。

(4) 対話内容

主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。なお、ご意見等をいただくにあたっては、自らが事業の実施主体(指定管理者を含む)となることを前提に、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。

併せて当該施設の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の検討において参考となる事項についてもお聞かせください。

ア 事業方式

- ①事業主体(民間又は公共) ②運営及び改修の方式
- ③事業期間(指定管理者の場合は指定期間)
- ④価格等の目安(民間事業の場合:貸付又は買取金額、公共事業の場合:指定管理料)

イ 実施事業

- ①基本コンセプト・事業内容 ②魅力アップの工夫

ウ 施設改修

- ①改修方法 ②概算費用

エ 経営計画

- ① 想定利用状況（施設稼働率） ② 料金設定の考え方 ③ 収支見込

オ その他

- ② 少年自然の家の優位性や潜在的可能性，事業推進・施設運営上の課題・問題点など
- ③ 市内もしくは地域に対するメリット，近隣他市に対するメリットなど
- ④ 都市計画法等関係法令に対して，市が積極的に協力すべき事項など

6 市場調査の実施について

(1) 実施スケジュール

① 実施要領の公表

平成31年1月11日（金）

② 現地見学・現地説明会

平成31年2月5日（火）

※1 質疑は文書（様式任意）で電子メールによりご提出ください。

※2 現地見学を希望される場合は事前にご連絡ください。

③ 質疑受付

平成31年2月5日（火）～平成31年2月8日（金）

※1 質疑は文書（様式任意）で電子メールによりご提出ください。

※2 回答については，質問者に速やかに回答させていただきます。

④ 参加受付

平成31年2月5日（火）～平成31年2月21日（木）

「様式1_エントリーシート」及び「様式2_事前調査概要書」を電子メールによりご提出ください。

③ 対話実施日時

平成31年2月27日（水）～平成31年3月1日（金） 午前9時～午後5時の間

以上の中から事業者と調整のうえ，日時を決定します。なお，必要に応じて複数回の実施，上記期間を超えて実施をお願いする場合があります。

④ 対話実施場所

少年自然の家

(2) 実施方法

参加申込のあった事業者に対して30分から60分程度を目安に対話を実施します。

※「様式2_事前調査概要書」以外の資料を使用しても構いません。

(3) 市場調査の実施結果については、参加事業者及び提案概要を公表します。なお、公表内容についてはあらかじめ参加事業者を確認を行い、参加事業者の企業ノウハウについては保護いたします。

(4) 留意事項

① 参加事業者に係る事項

ア 参加事業者は、事業実施の主体となる意向を有する法人、又は法人のグループとします、ただし、八千代市暴力団排除条例第2条第1号から第3号までに該当するものを除きます。

イ 市場調査は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

ウ 参加事業者の名称は公表しません。

エ 当該調査を基に少年自然の家を活用する公募事業等が実施される場合、市場調査の参加実績が優位性を持つものではありません。

オ 市場調査実施後、活用案の検討にあたり、必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

カ 参加事業者の事業規模や、実績等に係らず、出された意見は公平に扱うものとします。

② 市場調査に関する費用

市場調査参加に要する費用は参加事業者の負担でお願いいたします。

(5) 市場調査に関する連絡先

〒276-0013

千葉県八千代市保品1060-2 八千代市少年自然の家

TEL 047-488-6538

E-mail sizennoie1@city.yachiyo.chiba.jp

ホームページ URL <http://www.yachiyo.ed.jp/kyouiku/sizen/>

7 公開資料一覧

資料1：少年自然の家図面（平面図，立面図）

資料2：庁内検討会議資料①

資料3：庁内検討会議資料②