

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の結果概要

1 調査対象

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

2 調査目的

八千代市では、「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。

本調査の対象である八千代市少年自然の家は、「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、八千代市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を実施しました。

3 市場調査の経過

平成31年1月11日（金）	市場調査実施について公表
平成31年2月5日（火）	現地見学及び事前説明会 【参加事業者：6事業者】
平成31年3月4日（月）～平成31年3月7日（木）	市場調査（対話）の実施 【参加事業者：4事業者】

4 提案・意見等の概要

【事業者①との対話概要】

提案・意見内容	
民間活力導入について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 青少年の健全育成のみを目的にした施設に対して民間事業者が資金を投入して建て替えまたは大規模修繕を実施することは回収リスクが伴うことから考えにくい。このため、市で老朽化対策工事や耐震工事を実施のうえ、管理運営ノウハウのある民間事業者に委託するのが望ましい。 ・ 民間事業者のほうが行政と比べて効率的であるため、ランニングコストは下がる。 ・ 指定管理者制度導入のメリットとしては、ノウハウを活かした利用者の増加や施設の魅力を高めることによる収入の増加が期待できる点が挙げられる。 ・ 指定管理者制度を導入する場合には、一定の収益性が見込める施設など複数の施設を併用したほうが人的・物的にもロスは少ないと思われる。 ・ 指定管理者制度を導入する場合の指定管理期間は、資金の回収という面では長い期間のほうがよいと思う。基本的には5年間が多いが、最長20年という場合もある。
施設の維持管理運営等について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の老朽化への対応が一番悩ましい。専門家による徹底した点検・現況調査が必要である。 ・ 利用料金の検討に際しては、必要経費（固定費・変動費）から試算できるのではないかと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農村と市街地が混在する八千代市にとって、都市化した中で残っている豊かな自然は貴重であるため、本施設がもつ役割は大きいと考える。 ・ 幅広く市民の方が利用できる運営方法への転換が求められる。 ・ 施設や利用形態については、時代のニーズに応えるためにも常に改善が求められる。10年後・20年後を見据えたサービスの向上が必要である。 ・ 観光地ではない場所にあるため、市外からの集客は困難であり、原則市民のための施設となる。

【事業者②との対話概要】

提案・意見内容	
民間活力導入について	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者による運営が望ましい。また、運営にあたっては利用日や利用対象者の拡大を図ったほうがよいと思われる。 ・全体的な運営については指定管理者が実施するが、教育委員会や自然保護に精通する団体も常駐の必要はないものの、運営の決定に携われるような体制を構築することで、円滑な運営が期待できるのではないか。 ・現在は維持経費における人件費のウエイトが大きい。運営を指定管理者による採算独立性にすることで市の負担は大幅に軽減できると思われる。 ・現状では宿泊室等が幅広い利用者にとって使いやすいものにはなっていない。市のスタンスとしては、既存施設を積極的に利用しつつも、指定管理者が運営しやすいようなハードウェア（簡易施設の新設等）を用意するところまで行えば十分ではないか。
施設の維持管理運営等について	<ul style="list-style-type: none"> ・現行法のスペックに合わせた耐震改修は、運営に必要なスペック以上の大規模改修となる。その費用と使用できない期間によるデメリットが大きい（他の簡易施設新設、利用ノウハウ・引継ぎの劣化）。約2年間使用できないことは、市としては改修費用以上の損失になるのではないか。また、耐震化について現行法に合わせるとすれば、減築や棟の切り分け等が考えられる。 ・危険性があって壊れる施設ではないと思われるので、老朽化の対応は軽微な改修にとどめておいてもよいのではないか。 ・プラネタリウムも現在の技術（プロジェクションマッピング等）を用いれば、機器更新以外のリニューアルも可能である。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・里山研究が盛んになってきている中、少年自然の家周辺（谷津・谷津田）は、世界的に見ても研究に値するような貴重な場所である（千葉県内では一番ではないか）。大学等の研究拠点（年間利用）や海外からの観光地としてもポテンシャルはある。 ・世界有数の里山に囲まれた自然と共生するためのスペースや施設の新設などにより、アクティビティを行える可能性を秘めた場所である。 ・施設の建築物というより周辺の自然に価値がある。本施設を拠点として周辺の自然に十分触れられるような工夫が必要である。施設の維持ということより周りの自然を楽しむことをコアとする発想の転換が必要である。 ・本施設へのアクセスについて、標識や広告、英文表記やSNSの活用等による誘導が必要である。 ・学校教育の利用という枠を外さずに施設そのものを売却することは難しいのではないか。

【事業者③との対話概要】

提案・意見内容	
民間活力導入について	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の状況からみると、現状では市場価値は低く、収入を得られる事業やテナント誘致は困難であるが、潜在的な地域的・商業的ポテンシャルはある。 ・運営形態としては、指定管理とともに自由収益事業を設定する方法のほか、PPP（公民連携事業）方式の活用も可能である。PPP方式にする場合に、「公募型プロポーザル」という選定方法も考えられる。 ・民間事業者に独立採算制を用いて運営させることは現実的ではない。公共性のある施設なので、指定管理者等による運営がよいのではないかと。利用者や利用料の枠組みを含めた仕様作りが重要となる。 ・公的需要の拡大（小中学校の自然体験型集団宿泊学習施設）を推進したうえで民間需要への拡大を進めていき、段階に合わせた民間活用事業の仕組みを検討したほうがよいのではないかと。 ・公的需要の拡大にあたっては、近隣自治体や県内に利用対象範囲を拡大することや市内イベントと連携した団体利用及び土日利用（地域行事・スポーツ少年団交流等）を可能にすること等で利用者数の増加が見込めるのではないかと。 ・新たな活用に向けては検討及び設計、工事等が必要になることから、活用開始時期は最短でも2年後になる。 ・課題としては、主に耐震性能不足、老朽化、陳腐化、交通利便性、駐車場の収容台数等が挙げられる。
施設の維持管理運営等について	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設をリニューアルする場合、機能を回復する修繕工事と耐震機能を満たすための耐震工事、さらにその後の運営事業に分けられる。工事は市で実施し、運営事業について公募することが望ましい（事業者も参入しやすい）。ただし、工事はその後の運営方法に大きく関わるので、検討段階から運営事業者が参画するような、一体的なマネジメントが必要である。 ・耐震改修に関しては、強制ではないものの国からの指針は出ており、公共の建物であることに鑑みると改修したほうが望ましい。 ・機能を回復するための修繕工事の費用については、劣化診断等により現状の適切な把握と改修内容の決定、見積資料検討・作成、見積りのプロセスを経たうえでなければ算出はできない。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏近郊に残っている自然は貴重な資産である。利用者の地元でこういった自然や施設があることは他自治体ではなかなか見られない。 ・民間需要への拡大にあたり、当該地は近隣に集団宿泊施設が少ないことや「カヌー」「サイクリング」等の流行しているアクティビティの拠点として集客の可能性は高く、収益を見込める可能性がある。 ・特産物をアイテムとした栽培や販売を実施することで収益につながるのではないかと。 ・特別な支援が必要な児童生徒の利用に際しては、市内にあることで保護者も

	<p>安心できる。市外施設を使用することは、児童生徒への時間的な負担など試算されている費用以外の要因もあるため再検討が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リニューアル後、長期間運営していくことを考えると、地元地域との継続的な連携（地域ボランティアの育成）が必要である。 ・サイクリングロード，水上交通，安全な広場，天体観測，歴史的・地理的な学習など将来的に収益を得られる可能性は高い。 ・海外旅行客の視点とすれば，成田空港からの圏内施設であると思われる。 ・送迎バス等の運行によってアクセスの課題は克服できる。 ・天体（プラネタリウム），自然（キャンプ），サイクリング，カヌー，植物観察，バードウォッチング等を核に，施設だけでなく「印旛沼かわまちづくり計画」北総地域を含めた拠点として考えていく必要がある。 ・スポーツ合宿・大会誘致の場合であっても，近隣の運動施設を使用することで，宿泊地としての本施設の利用価値はあり，現在の体育室や芝生広場をさらに利用することは可能と考える。 ・「どこでもできる」というものではなく，「八千代だからできる」といった大きなビジョン（施設の運用方針）が必要である。八千代市全体の魅力づくりも含めて，施設のビジョンについては，一定程度限定する必要がある。これを決定していくには，民間と行政の担当者同士が時間をかけて知恵を集めて徹底的に協議することが肝要である。 ・主に教育利用を目的としつつ，その隙間で一般利用も可能にすることで教育の充実や地域の活性化が望めるという点では，全国的にも先駆けとなる価値のある取組となるのではないか。
--	---

【事業者④との対話概要】

提案・意見内容	
民間活力導入について	<ul style="list-style-type: none"> ・学校利用に係るコストのみで検討するのであれば、市外施設の利用も考えられるが、市街地から近いことから市民サービスとしての利用ニーズはあると考えられる。 ・市民サービスや教育施設であることを考えれば、ある程度安価な価格設定が必要であり、独立採算で民間事業者が全て運営することは困難である。 ・独立採算が困難であることを考えると、改築や修繕を市で実施したうえで指定管理者制度を導入する、または改築や修繕を含めたPFI（BTO, RO）方式での運営が適していると考えられる。 ・指定管理者制度を導入する場合の管理体制としては、運営や維持管理に係る費用として一定額を指定管理料としていただき、主催事業等による収入も管理事業者に入る形式がよいのではないかと。稼働率にもよるが、施設の運営費は削減されると考えられる。 ・利用者（市外学校や各種団体、家族、企業）や利用形態（土日・日帰り・合宿・研修）の幅を広げるにより活用は促進されるのではないかと。 ・指定管理者制度の導入に先立ち改修を行う場合、事業者としては施工スケジュールを考慮したうえで、準備期間内に地元との協議、ネットワークづくり、教育委員会との調整等が必要となる。 ・利用促進（スポーツ団体や家族等の利用枠拡大）のためには施設の増強（バリアフリー化は必須）やプログラムの充実が必要である。なお、プラネタリウム更新は必須ではないと考える。 ・学校教育以外の市の事業でも積極的に活用されるとよい。 ・運営を委託する場合は、教育事業に理解のある事業者を設定するのが望ましい。また、事業者には利用者数に応じたインセンティブを付与するなど事業者のモチベーションが低下しないような対応が必要である。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設が一番のメリットは、「市街地に近い」ということであり、集客力はある（移動時間に活動が制限されない）。 ・本施設における市民の認知度やニーズは事前に把握しておく必要がある。また、利用に関する価格設定については、稼働率に関わってくるので、利用見込み、運営経費等を踏まえて設定する必要がある。 ・教育利用を主とする場合、条例での設定が前提であるが、①市内学校→②市内団体（市外学校）→③市内家族といった予約優先順位やプログラム調整が必要である。 ・新川を利用したプログラムの開発、「印旛沼流域かわまちづくり」との連携、周辺農家と連携した体験活動（収穫体験）により施設の魅力が向上する。 ・多様なプログラムの展開により、理科や社会科の学習との関連も図れ、学校の教科指導の充実にもつながる可能性がある。 ・長期間運営することにより、学校利用者から家族利用者へと展開していった

	<p>り、地元利用者が運営ボランティアに参加したりといったメリットも見込める。</p> <ul style="list-style-type: none">• 新たに施設をリニューアルする場合は、改修の設計段階から運営事業者が関わることによりその後の運営が円滑となる。• 「食事」と「入浴施設」の充実は、利用者にとって関心が高く、リピーター率に大きく影響する。• プログラムだけではなく生活に重きを置く視点も大切である。(アルコールの提供も効果的)
--	--

5 対話結果

- ・民間活力導入については、施設の管理・運営部分に指定管理者制度等を導入することで管理・運営コストの縮減が図れる可能性がある一方で、老朽化した施設の対応については市で改修工事等を希望する意見が多くあった。
- ・施設の維持管理運営等については、施設規模を変更せずに利用する場合には耐震改修及び大規模改修を実施したほうが望ましいが、減築等を実施して耐震性を確保することも考えられるとの意見もあった。
- ・その他については、本施設の魅力として、施設周辺に広がる豊かな自然が今でも残っていること、このような施設が市街地から近くに存在することが挙げられ、利用対象者の範囲や利用日等の運営形態を変更することにより集客力の向上が見込めるといった意見があった。

6. 今後の対応

今回のサウンディング型市場調査の結果も参考に、引き続き今後の方針についての検討を進めていきます。