

平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【複数施設ー内容:イ】青少年教育施設と都市公園の複合運営にかかる

コンセッション等民間活力導入可能性調査(調査対象箇所:鈴鹿市住吉町)

【調査主体】三重県

調査対象事業の概要／施設の概要

【調査対象事業の概要】

好立地の都市公園「**鈴鹿青少年の森**(県土整備部)」及び公園に隣接する青少年の集団宿泊研修を行う「**鈴鹿青少年センター**(教育委員会)」の一体利用を目的とした運営複合化について、以下の項目を中心に調査・検討する。

- ・センターの運営手法および宿泊機能を見直し、利用対象者の拡大を行うことによる、施設稼働率の向上
- ・公園を活用した収益事業の導入による公園利用の活性化
- ・民間活力の導入およびセンター・公園の一体利用に伴う県民利用、観光振興の促進

【施設の概要】

- 鈴鹿青少年センター (昭和60年竣工、管理研修棟・宿泊サービス棟・体育館など(3階建、一部2階建、RC造)、敷地面積:約2万㎡、建物面積:約3,500㎡、宿泊定員:368名(16人部屋・8人部屋など、和室・洋室あり)
- 鈴鹿青少年の森 (昭和47年供用開始、芝生広場・多目的グラウンド・キャンプ場・池・アスレチック・遊歩道など、総面積:51.3ha)

検討経緯等

- ・平成29年12月、センターは、「民間による有効活用も視野に入れながら、平成31年度末までに方向性を定める(知事公開協議)」こととなる
- ・平成30年7月、旧青少年教育施設の民間活用事例をベンチマーク
- ・8月および11月、地域プラットフォーム(内閣府支援)において、公園担当とともにサウンディング調査を実施。計28社からアイデア案を聴取。また、本件に関する民間意欲の高さも把握

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

従前～現在の課題

- ・学校利用中心で明確な**閑散期**がある(センター)
- ・固定された利用客(青少年専用という**イメージ**)
- ・センター・公園の別運営による**連携不足**
- ・セットで**年間1億円**を超える指定管理料
- ・「**鈴鹿サーキット**」の近接という地の利用を活かしていない
- ・公園はジョギング・散歩・持参遊具での遊びがほとんど(**有料客でない**)

事業化に向けた今回調査主要項目

- ① **利用者アンケート調査** アンケート調査を通じて、センター及び公園利用者の利用実態、潜在的ニーズ等を把握
- ② **センター施設劣化度調査** センターの建物の劣化度を調査し、施設の機能維持に必要な投資内容を把握
- ③ **社会実験** 平休日別、ジャンル別(食・文化・スポーツ等)の現地での試験的イベントの実施により、集客力や収益力のデータ収集を行い、後年の事業実現性を推測。
- ④ **経営シミュレート分析** 複数の事業アイデア案について経営シミュレート分析を実施
- ⑤ **民間事業者サウンディング調査** サウンディングを通じて、民間事業者の考える施設の可能性、魅力、課題等についてアイデアを聴取

これまでに確認した**民間主要意見**

- ・場所的な**ポテンシャルがある**
- ・**センターと公園のセット**で事業化を望む
- ・どこにでもある公共施設・商業施設でなく**目的志向に適う事業展開**が良いだろう
- ・真に「**集客力**」があるのか、何をすれば可能性が高くなるのか**実験**すべき

次期両施設で**想定する姿**

【運営管理の一体化】

◎センターと公園の一体化による効率化及び歳出削減

【新事業案(一例)】※民間主導

◎センター1Fに公園ジョガー対象のランステーション(シャワー開放、カフェ事業など含む)

◎パークゴルフ(高齢者・平日の集客増)やドッグラン等

※教育集団宿泊など行政目的は一定保持しつつ、民間主導による複合運営及び新事業・店舗等で**集客・収益力**を向上!

所要経費及び委託先

所要経費:9,460千円(税込)
(うち、補助金 9,460千円)
委託先:株式会社長大三重営業所

平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【複数施設ー内容:イ】青少年教育施設と都市公園の複合運営にかかる

コンセッション等民間活力導入可能性調査(調査対象箇所:鈴鹿市住吉町)

【調査主体】三重県

調査の流れ/調査内容

民間活力の導入を視野に入れながら、施設の活性化や持続可能な公共サービスの展開等を目的に、以下の調査を実施。

①利用者アンケート調査

・センター:学校やスポーツ少年団等の利用が約7割。満足度は97%と高い一方、浴場・空調等の施設面に係る改善要望が多かった。
・公園:来場者は市内9割、男性7割、60代以上4割。将来あつたら利用したいと考える施設は飲食施設が3割と最多である一方、現在の静かな環境を気に入っている方も2割。

②センターの施設劣化度調査 設立から35年が経過しており、水回りや空調の配管、屋根や外壁等、内外部とも大規模な改修が必要。

③社会実験 全4回の試験的イベントを実施。活きたデータの収集を通じて、センター閑散期の既存諸室の有効活用や、公園の未利用地・低利用地の活用の可能性等、両施設の特性や課題を把握。

④経営シミュレート分析 センター宿泊室の少人数部屋への一部リニューアルや、パークゴルフ等の新機能を整備して、20年間運営した場合の採算性について、既存のデータや商圈等から試算。

⑤民間事業者サウンディング調査 両施設の類似施設や、公園の運営実績のある民間事業者との対話を実施。
・公募時には、両施設の課題を明確に示してほしい(A社)。
・センターと公園が近接しているため、相互に施設が活用でき、一体的運営を目指している点が魅力(B社)。
・センターについて、現行施設の機能回復費用は県負担とするほか、事業者が行う投資についても、公的な性格のある施設については一部支援を考えてほしい(C社)。
・サーキットが近く、高稼働が見込める時期は間違いなく集客できるので、低稼働の時期のターゲットを定めてリピーターを開拓し、年間の稼働を上げていくべき(D社)。

今後の進め方

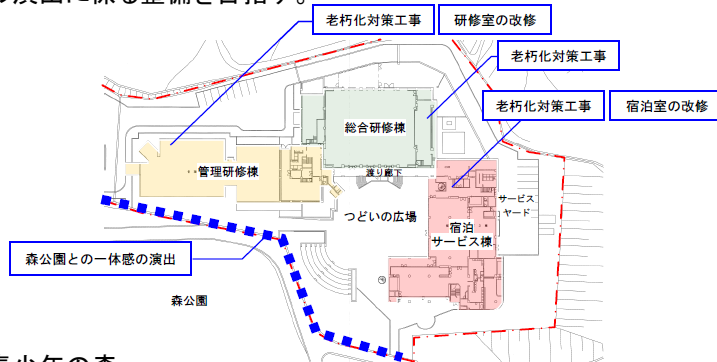
調査の結果、施設の見直しの方向性として、「民間活力の導入(PPP/PFIなど)」を定めた。今後、民間活力の導入に向けて、必要な条件整理や方策の検討を進めていく。

事業化検討

※現時点での施設整備に係る暫定案

●鈴鹿青少年センター

建物の老朽化対策工事、研修室・宿泊室の改修、園路との連続性を確保する等、森公園との一体感の演出に係る整備を目指す。



●鈴鹿青少年の森

公園は民間事業者の活用可能な整備エリアを設定し、事業期間にわたり段階的な整備を行うことのできる仕組みとする。第1期整備エリアは指定し、その他エリアについては公園の将来に係る民間事業者の提案を受け、エリアA～Cから柔軟に設定できる仕組みが望ましい。



想定される課題

- ・両施設が持つ社会的役割や現在の利用者ニーズを踏まえ、将来残すべき施設の機能や新規に民間事業者に期待する施設案の具体化が必要。
- ・PPP/PFIなどの実施における官と民の間のリスク分担、適切な事業手法等について、さらなる検討が必要。