

# 【R1:先-13】かわまちづくりの後背地にある公共施設を拠点とした エリアマネジメント調査 (実施主体:千葉県八千代市)

八千代市基礎情報  
・人口:198,965人(H31.3.31時点)  
・可住地面積:45.7km<sup>2</sup>(H29.10.1時点)

【事業分野:エリアマネジメント】 【対象施設:河川】 【事業手法:指定管理者、事業パートナー制度を活用したPPP方式、PFI(RO)】

## 調査のポイント

・市内の新川周辺のエリアマネジメントのきっかけづくりとなる官民連携による八千代市少年自然の家を活用した宿泊事業等の検討

## 調査の目的・発案の経緯

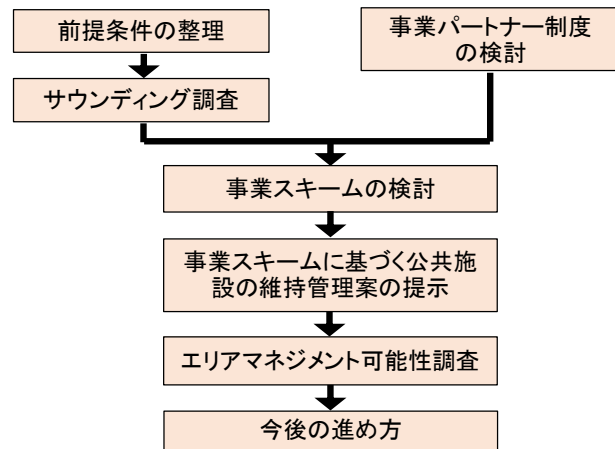
### ○経緯

- ・八千代市少年自然の家(以下「本施設」とする)周辺では、「新川周辺地区都市再生整備計画」により多くの公共施設が整備されており、さらに「印旛沼流域かわまちづくり計画」により新川沿いに水辺拠点等の整備が進められている。
- ・こうした施設はそれぞれの所管のもとで管理、運営されており、地域全体の価値を高めるマネジメントがされていない。

### ○目的

- ・宿泊設備を伴う本施設において、新川周辺の自然環境等の資源を最大限活かしつつ、エリアマネジメントのきっかけづくりとして、民間ノウハウを活用した施設整備等を行うため、官民連携事業の導入の可能性について検討する。

## 調査の流れ



## 施設の概要

- ・本施設は、昭和48年に開業した市直営の施設であり、1年間で市内全ての小学校4～6年生が1泊2日の宿泊学習を実施している。
- ・小学校の宿泊利用以外には、市内の青年会議所のイベント、中学校の部活、私立中学校のイベント等での宿泊利用がある。
- ・開業から40年以上が経過したことから施設、設備の老朽化、バリアフリーへの未対応、等が見られ、継続的な利用にあたっては施設の老朽化対策、耐震補強等の対応が必要である。



### 八千代市少年自然の家

- 【敷地面積】 約 2.6 ha
- 【延床面積】 3,498.51 m<sup>2</sup>
- 【施設内容】 宿泊室、食堂、体育室、会議室、プラネタリウム、植物観察園 等
- 【構造】 RC造5階地下1階建て (一部S造1階建て)

<対象施設の外観>



# 【R1:先-13】 かわまちづくりの後背地にある公共施設を拠点とした エリアマネジメント調査 (実施主体:千葉県八千代市)

八千代市基礎情報  
 ・人口:198,965人(H31.3.31時点)  
 ・可住地面積:45.7km<sup>2</sup>(H29.10.1時点)

## 事業スキームの検討

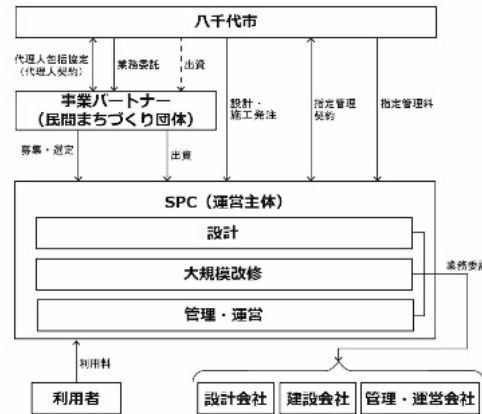
### 個別事業の検討

- ・サウンディング調査等の結果から本施設で官民連携により実施する事業を以下のよう想定する。

教育事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内外の学校の宿泊学習を受け入れる。</li> <li>・市外については、需要創出のための営業活動が必要となる。</li> </ul>
宿泊事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種合宿での利用、その他一般客の利用等の受け入れを行う。</li> <li>・その他一般客の受け入れも行う。</li> </ul>
イベント・飲食事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施イベントの収益化を図る。</li> <li>・施設の改修に先立って、敷地内のオープンスペース等を活用した試験的なイベント等を実施する。</li> </ul>
舟運事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・舟運を行っている佐倉市との連携により、施設利用につながる事業を行う。</li> </ul>

### 想定されるスキーム

- ・指定管理者制度、事業パートナー制度を活用したPPP方式、PFI(RO)の3つの事業方式について比較検討を行った。
- ・現状のままでは施設単体での収益性が見込めない本施設においては、積極的な営業活動、実験的なイベントの開催などを行い、地域のエリアマネジメント活動の展開に向けての主体としての役割も担える事業パートナーを活用したPPP方式による事業展開を図ることが望ましい。



### 事業パートナーの役割

- ・本施設の運営主体(SPC等)を募集・選定し、事業の実施をモニタリングする本市の代理人としての役割を担う。
- ・事業計画を実現するための営業活動として他自治体の教育委員会、団体等への営業、PR活動を行い、事業成立の可能性を高める。
- ・出資や管理・運営者として、運営主体(SPC等)に参画し、事業に取り組むことも想定する。
- ・新川沿いの区域のエリアマネジメントを実施し、エリア一帯での施設の活用等を進め、地域価値の向上を図る。

### 段階的な事業実施

- ・事業パートナーが、本施設の敷地を活用したイベント、社会実験等を実施し、施設の認知度の向上と新たな収益確保の可能性の検証を行う。
- ・施設運営については、現状の直営から指定管理者制度の導入により、本市の財政負担を軽減しつつ、民間事業者による付帯事業の収益性の検証を行う。
- ・事業パートナーが、事業企画の検討を行い、その企画を踏まえた事業パートナー制度を活用したPPP方式での事業を実施する。
- ・事業パートナー制度を活用したPPP方式による事業が困難と判断された場合には、指定管理者制度による運営を継続する。

## エリアマネジメント可能性調査

- ・事業パートナーの候補でもある新川周辺のエリアビジョンの構築、新川周辺地区での公有資産の社会実験的な活用等を進めている地域コミュニティを代表する有志組織を母体に、エリアマネジメント組織を組成することを想定する。

### <エリアマネジメント組織の役割>

- ・エリアの将来ビジョンの策定を行う。
- ・包括的な管理委託契約、指定管理等によりエリア内の道路、公園等の公物の日常的な維持管理を行う。
- ・新川河川敷、周辺の道路、公園等に関する占有許可を受けて、個別の事業者へ貸し出し、利用料等を徴収する。
- ・活動の持続性を確保するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度の導入も検討する。

## 今後の流れ

- ・テスト事業を行うことで、事業の成立可能性を高め、連携するパートナー、民間事業者等との実施体制を整えていく。

	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
建物診断等の実施	■						
事業方針の検討		■					
テスト事業の実施	■	■					
事業パートナーの設立(選定)			■				
事業パートナーによる事業化の検討			■	■			
民間事業者(SPC等)の選定				■			
設計・改修					■	■	■