

## 松原市少年自然の家（クリエート月ヶ瀬）における サウンディング型市場調査の結果について

松原市では、松原市少年自然の家（クリエート月ヶ瀬）の今後のあり方について、全国的な課題である少子高齢化や公共施設の老朽化等を踏まえた行財政運営を行っていく上において、本市が所有する当該施設についても利用の現状、児童生徒数の減少、施設維持に係る財政負担等を踏まえ、多用途への転換や資産の譲渡等を含めた「今後の施設のあり方・方向性」について、民間事業者のアイデア、ノウハウ等を把握することを目的とし、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 実施スケジュール

実施日	内容
令和3年9月1日（水）	実施要領公表
令和3年10月11日（月）～ 令和3年10月15日（金）	個別対話（対面またはWebにより実施）

### 2 調査対象施設

施設名：松原市少年自然の家（クリエート月ヶ瀬）

所在地：奈良県奈良市月ヶ瀬月瀬675番地

### 3 参加事業者数

8事業者

### 4 主な調査内容

- (1) 青少年教育施設としての今後の可能性とその条件について
- (2) 宿泊・観光・レジャー施設としての活用の可能性とその条件について
- (3) 立地条件、規模等を踏まえた「他用途への転換」の可能性とその条件について
- (4) 資産の譲渡・貸付の需要とその条件について

## 5 意見の概要

### 【青少年教育施設としての利活用の可能性】

- 類似の青少年教育施設は施設の老朽化や少子化、財政逼迫などにより、全国的に運営が厳しい状況であり、収支改善による継続は難しい。
- 公共事業と収益事業との同居の運営は難しい。
- 広域で集客を考える場合、国や府県が運営する類似施設に対抗するのは難しい。
- 松原市民の利用が少なく、今後利用の増加が見込めなければ、大きな財政負担をしてまで、持ち続けなければならないものなのか疑問がある。

### 【宿泊・観光・レジャー施設としての利活用の可能性】

- 民間事業者によるキャンプ・アウトドア事業の可能性はある。
- キャンプ・アウトドア等の専門事業者との官民連携事例も見られるが、事業者側が行政側の案件を取捨選択している状況であり、行政側からの詳細な情報提供（課題、需要予測、官民の義務・役割、潜在的リスク、タイムスケジュール等）、官民双方のタイミングの一致等の条件が揃わないと事業者の関心を得られない可能性が高い。
- 一般宿泊施設やキャンプ場等に活用するにしても、トイレ・風呂の改修や団体室の個室化など集客を高めるための改修が必要。
- 建物の老朽化対策にどのくらいの費用が必要かを詳細に調査する必要がある。
- 施設利用をするための基本的な改修は行政に求められる可能性が高い。
- 本物件の立地、周辺状況等から、相当な魅力や類似施設との差別化がないと、事業者の参入及び事業継続は難しい。

#### 【立地条件、規模等を踏まえた「他用途への転換」の可能性】

- 都市計画区域外であり行政上の規制が少ないので、他用途への転換についての手続きが多くない。
- 電気水道等のインフラが引かれているので、他用途への転換そのものは比較的容易である。
- 詳細な調査と幅広い情報提供・情報発信を行うことで、多種多様な提案が出てくる可能性はある。
- アウトドア以外への用途転換の可能性はある。
- 地域住民への配慮等は必要である。
- 医療・福祉等の施設への転換については、通勤の利便性が低いことから、従業員の確保が難しく、全国では事業が廃止になった事例が少なくない。

#### 【資産の譲渡・貸付の需要】

- 無償または格安金額であれば譲渡先、貸付先があるかも知れない。
- 貸付の場合は、賃料をなるべく抑えたうえで、長期の契約期間を設定すれば、事業者が参入する可能性はある。
- 譲渡等に当たっては、地域住民への配慮や官民の義務・役割（費用負担、契約条件等）等の整理が必要。
- 早期撤退によって地域住民から理解を得られない様な用途に変更されてしまうリスクがあるので、業者選定は慎重に行わなければならない。

## 6 今後の方針

今回のサウンディングを実施した結果、8事業者からご意見をいただくことができましたので、今後、これらの結果を参考に利活用の検討を進めてまいります。