

日光市市有財産  
ポテンシャル調査業務委託

資料

アンケート調査・ヒアリング調査結果について

令和7年3月

 八千代エンジニアリング株式会社

# 目次

## 1. アンケート調査・ヒアリング調査結果について..... 1

1.1	No.1 東町市有地【方向性③、優先順位 18】	1
1.2	No.2 今市宿市縁ひろば【方向性③、優先順位 18】	3
1.3	No.3 今市中央コミュニティセンター【方向性④、優先順位 24】	4
1.4	No.4 杉並木公園【方向性①、優先順位 5】	5
1.5	No.5 中央町駐車場【方向性①、優先順位 1】	11
1.6	No.6 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館【方向性②、優先順位 10】	15
1.7	No.7 相生町倉庫【方向性②、優先順位 10】	24
1.8	No.8 市営稻荷町住宅解体後跡地【方向性②、優先順位 9】	28
1.9	No.9 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場【方向性②、優先順位 8】	32
1.10	No.11 旧足尾中学校【方向性①、優先順位 7】	34
1.11	No.12 旧栗山小中学校【方向性①、優先順位 4】	38
1.12	No.14 旧清滝小学校【方向性①、優先順位 3】	42
1.13	No.15 小来川小中学校【方向性①、優先順位 5】	46
1.14	No.16 日光中学校【方向性①、優先順位 1】	50
1.15	No.17 丸山公園・今市松原公園【方向性②、優先順位 14】	54
1.16	No.18 日光運動公園【方向性②、優先順位 15】	60
1.17	No.19 藤原運動公園【方向性④、優先順位 27】	64
1.18	No.20 鬼怒川公園【方向性④、優先順位 26】	67
1.19	No.21 鬼怒川レジャー公園【方向性③、優先順位 20】	72
1.20	No.22 温泉保養センター「かたくりの湯」【方向性②、優先順位 12】	75
1.21	No.23 ふれあいの郷小来川【方向性②、優先順位 15】	81
1.22	No.24 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」【方向性④、優先順位 24】	85
1.23	No.26 湯の郷湯西川観光センター【方向性②、優先順位 13】	87
1.24	No.27 土呂部キャンプ場【方向性③、優先順位 23】	94
1.25	No.28 川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」【方向性③、優先順位 22】	98
1.26	No.29 湯西川水の郷【方向性②、優先順位 17】	101
1.27	No.30 上栗山オートキャンプ場・上栗山温泉共同浴場「開運の湯」	108
1.28	No.31 青柳平展示直売所栗山物産センター【方向性④、優先順位 28】	113

# 1. アンケート調査・ヒアリング調査結果について

## 1.1 No.1 東町市有地【方向性③、優先順位 18】

### 1.1.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて (問1、問2、問3) (複数回答)

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力(ポテンシャル)について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者8社中5社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。(8社のうち、3社回答無し)
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「土地が狭すぎる」、「土地の形状が悪い」、「収益性が低い」等が挙げられた。具体的には、「立地条件等から、時間貸駐車場、カーシェア共にサービス出店が難しい」、「土地面積が小さく、当社の企画するホテルの建築が出来ない」等の回答を得た。

表 1-1 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	未回答	
		○
		○
		○
	未回答	
		○
	回答辞退	

表 1-2 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由							回答理由の詳細
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	周辺ステークホルダーとの合意形成	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	
民間事業者	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>						—
	<input type="radio"/>							敷地規模からコンビニエンスストア程度の規模となるため当社での検討は難しい。
							当社の事業領域でない	—
	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>				<input type="radio"/>	ホテルに適した場所ではない ・土地面積が小さく当社の企画するホテルの建築が出来ない為 ・十分な駐車場が確保できない
							収益性が低い	立地条件等から、時間貸駐車場、カーシェア共にサービス出店が難しいと思われるため。

### 1.1.2 ヒアリング調査結果

#### 1. 利活用に関する問題点・課題点

- ・ 交通量の少なさ、駅へのアクセスの悪さ等の理由から活用は困難と判断。

表 1-3 東町市有地のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東町市有地に関して、交通量が少なく、駅へのアクセスが良くない点から、パークアンドライド（車を駐車場に止め、電車で目的地へ向かう手法）での利用が見込みにくい。</li> <li>・ 東町市有地の立地が、会社の定める駐車場設置の指標に適していないため、魅力・ポテンシャルを感じないと判断。</li> </ul>

## 1.2 No.2 今市宿市縁ひろば【方向性③、優先順位 18】

### 1.2.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者5社中3社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（5社のうち、2社回答無し）
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「土地・施設が狭すぎる」、「土地・施設の形状が悪い」、「建物の老朽化」、「施設の維持が必要」、「当社の事業領域ではない」等が挙げられた。
- 回答理由の詳細として、「来る人には環境を求められていると考えるが、求める利用内容と民間事業者のとりまとめができないと現時点では判断できません」等の意見が挙げられた。

表 1-4 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	未回答	
		○
		○
		未回答

表 1-5 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者	○	○							○			—
												来る人には環境を求められていると考えるが、求める利用内容と事業者のとりまとめができないと現時点では判断できません。
												当社の事業領域でない。
												—

## 1.3 No.3 今市中央コミュニティセンター【方向性④、優先順位 24】

### 1.3.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者5社中3社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（5社のうち、2社回答無し）
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「土地・施設が狭すぎる」、「建物の老朽化」、「周辺ステークホルダーとの合意形成」、「当社の事業領域ではない」等が挙げられた。

表 1-6 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	未回答	
		○
		○
	未回答	

表 1-7 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由									回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化		周辺ステークホルダーとの合意形成
民間事業者	○								○		—
										○	—
											当社の事業領域でない。

## 1.4 No.4 杉並木公園【方向性①、優先順位5】

### 1.4.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者7社中3社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（7社のうち、2社回答無し）
- 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した民間事業者は理由として、「立地条件が良い」、「収益を創出することができる」、「地域のニーズに合致している」等を挙げた。具体的には「車の通行を禁止し歩行者、自転車専用道を整備」等の意見が挙げられた。
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した民間事業者は理由として、「来る人はこのままの景色を求めているので現状を維持することが大切だと考えます」、「既存の飲食施設（そば・うどん）があり、新たに収益施設を設置する必要性は少ない」等、現状の設備・風景を維持するような意見が挙げられた。

表 1-8 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者	○	
	未回答	
		○
		○
		○
	○	
回答辞退		

表 1-9 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細	
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物／設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している		その他
民間事業者			○	○			○		園内の旧日光街道の杉並木が素晴らしいので車の通行を禁止し歩行者、自転車専用道を整備し江戸時代の日光参りの雰囲気味わえる公園とすれば、集客が見込めるのでは。駐車可能台数も多く、カフェ等の誘致が叶えばPark-PFIも成り立つのではないのでしょうか。
	○	○					○		杉並木公園だけでの安定した収益創出を継続するには一定以上の投資と規制の緩和が必要と考えるが、周辺エリアに経済効果を見込める取組は早期に開始できると考える。

表 1-10 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由									回答理由の詳細		
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物・設備の老朽化		周辺ステークホルダーとの合意形成	その他
企業												
民間事業者											現状のまま	来る人はこのままの景色を求めているので現状を維持することが大切だと考えます。
											当社の事業領域でない	
											既存の飲食施設（そば・うどん）があり、新たに収益施設を設置する必要は少ない。	—

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「駐車可能台数も多く、収益施設(カフェ等)の誘致が叶えばParK-PFIも成り立つ」、「東武鉄道とタイアップしてイベントなどを検討する」、「公園内杉並木全体をライトアップ」等が挙げられた。また具体的には、「日光市のGX活動の象徴として、既設の水力発電や太陽光などを活用」といった意見も挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「観光客数が減る冬場の集客」、「日光市にあったテナントの誘致」、「自然体で盛り上げていく体制構築」、「東武鉄道側の協力」、「規制緩和」、「市としての予算確保 (PFI事業として検討する場合以外)」等の意見が挙げられた。

表 1-11 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	<p>駐車可能台数も多く、収益施設(カフェ等)の誘致が叶えばParK-PFIも成り立つのではないのでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東武日光線SLのビュースポットとしてポテンシャルが高いと考える。上今市駅からの流動などを含めて東武鉄道とタイアップしてイベントなどを検討することが望ましい。</li> <li>・日光市のGX<sup>1</sup>活動の象徴として、既設の水力発電や太陽光などを活用して、公園内杉並木全体をライトアップし夜からの来園者(インスタ映えスポットとして)を誘客し、旧今市市街の飲食店などに流れる仕掛けができるのでは?</li> <li>・当社としては他事業体とのコラボレーションも考えながらPFI事業として施設内にカフェ・飲食施設を運営することが可能である。</li> <li>・また経験豊富な運営代行先(パートナー企業)との協業により特色のあるイベントを企画、運営することも可能である。</li> </ul>	<p>観光客数が減る冬場の集客が課題と考えます。 日光市にあったテナントの誘致が必須。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市全体で盛り上げていく体制構築(協力体制)、JCや商工会議所などとの連携、地元商店街などの理解。</li> <li>・東武鉄道側の協力が必須。</li> <li>・規制緩和</li> <li>・市としての予算確保(PFI事業として検討する場合以外)</li> </ul>

<sup>1</sup> GX (グリーントランスフォーメーション)

GXとはGreen Transformation(グリーントランスフォーメーション)の略語。化石エネルギー中心の産業・社会構造を、クリーンエネルギー中心の構造に転換していく、経済社会システム全体の改革への取り組みを指す。

(3) 事業手法について (問5)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者2社中、2社共に事業手法について、「Park-PFI」、「指定管理者制度」を挙げた。
- 事業手法を挙げた理由として、「杉並木、既設の歴史的建造物等が活用出来る」、「事業運営者の自由度を高められる運営形態でないと難しい」、「市や地域団体の理解と協力も必要と考える」等の意見が挙げられた。

表 1-12 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について	上記を選択した理由及び具体的な内容
民間事業者	1. Park-PFI 2. 指定管理制度	杉並木、既設の歴史的建造物等が活用出来る。
	1. Park-PFI 2. 指定管理制度	事業運営者の自由度を高められる運営形態でないと難しい。 一方で市や地域団体の理解と協力も必要と考える。

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問6、問7)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者2社中2社が、対象市有財産に対する興味について「どちらともいえない」と回答した。
- 「どちらともいえない」と回答した理由として、「どのくらいの自由度を認めていただけるかによって具体的検討が可能か判断したい」、「現時点では事業参画についてはどちらとも言えません」等が挙げられた。
- より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望については、「指定管理料等を含めれば参画し易くなります」、「施設運営に関する規制緩和が可能かどうか」等の意見が挙げられた。

表 1-13 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由 及び具体的な内容	より参画しやすくなる 市からの支援内容や 市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	魅力、ポテンシャルはあると思うが、現時点では事業参画についてはどちらとも言えません。	独立採算による事業展開は現状では判断出来ませんが、指定管理料等を含めれば参画し易くなります。
			○	ポテンシャルはあると思うので、興味はあるがどのくらいの自由度を認めていただけるかによって具体的検討が可能か判断したい。	やり方によっては対象エリアへの来訪者増（夜の来園者、旧今市市街）を狙える自信はあるが、日中の杉並木公園単体での収益化は難しいと考えているので、施設運営に関する規制緩和が可能かどうかによって判断したい。

## 1.4.2 ヒアリング調査結果

<p><b>結果概要</b></p> <p><b>1. 利活用に関する問題点・課題点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 車の通過が多く、人が安全に歩ける環境にないこと。</li> <li>● 民間投資のみの運営が難しい。</li> </ul> <p><b>2. 対象地に興味を持つための条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 時間限定でも車両の通行止めが可能であること。</li> <li>● 指定管理料が前提であること。</li> <li>● 東武鉄道との連携や開館時間等の規制の緩和。</li> </ul> <p><b>3. 活用方法について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 車両を通行止めにし、カフェ等の民間収益施設を導入する。</li> <li>● 夜の観光客を増加させることを目的とした杉並木のライトアップを想定。</li> </ul>
--

表 1-14 杉並木公園のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日光街道沿いの杉並木は車の通過が多く、安全に歩ける場所がない。杉並木公園は駅から近く、日光街道を感じられる風景であるため、公園内を通る道路について、時間限定でも通行止めができれば、事業参画の可能性はある。</li> <li>・期間限定・時間限定で通行止めすることができ、人が安全に歩行できる環境を整えば、カフェなどの民間収益施設を導入することで、収益を見込める可能性がある。</li> <li>・指定管理料があることを前提にすると、事業参画について検討しやすい。</li> </ul>
	<p>【公園共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園はお金を儲ける場でないと考えており、基本的には事業の展開は困難。特に、都市公園は民間資金のみで運営できるものではない。Park-PFI についてもよっぽど条件が良い場合でない限り、実施は困難であると思う。</li> <li>・調査対象については、Park-PFI 制度、指定管理者制度共に、事業参画が難しい印象である。</li> </ul> <p>・東武鉄道、東武建設の方との話では、杉並木公園の利活用は重要であると考えているとのことであった。</p> <p>・活用イメージとして、夜の観光客を増加させることを目的とした、杉並木のライトアップをイメージしている。東武鉄道と連携し、鉄道・SL の運行と併せた杉並木のライトアップをできるとよいと思った。見終わった後は、下今市エリア等で飲食・宿泊する流れを作り出せるとよいのではないかと思う。</p> <p>・高野山でも、夜間の観光に関する取組について、成果が出始めているとのことなので、ぜひやるべきであると考えている。</p> <p>・ライトアップ事業の収益化はポイントになる。利用者からの集金は困難であると想定されるため、連携事業者からの資金調達や公園内での飲食事業の利益還元、ふるさと納税・クラウドファンディング等するなど、運営資金の調達方法については検討の余地があると思う。公共投資については、あるに越したことはないが、必須ではないと考えている。</p> <p>・参画条件としては、東武鉄道との連携、開館時間等の規制緩和が必須であると考えている。</p>

## 1.5 No.5 中央町駐車場【方向性①、優先順位1】

### 1.5.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者8社中4社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（8社のうち、3社回答無し）
- 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した民間事業者は理由として、「立地条件が良い」、「行政との連携が期待できる」、「近隣に図書館等施設もあるため、時間貸駐車場として一定数の利用が期待される」等を挙げた。
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した民間事業者は理由として、「土地が狭すぎる」、「公共交通機関の便が悪い」、「車の交通アクセスが悪い」等が挙げられた。具体的には、「立地条件、面積、地形等には問題ありませんが、現状商業以外の利活用については考えが浮かびません」、「土地面積が小さく、当社の企画するホテルの建築が出来ない」等の回答を得た。

表 1-15 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	未回答	
		○
		○
		○
	未回答	
	○	
回答辞退		

表 1-16 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	行政との連携が期待できる	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	自社の開発方針に合致する土地である	その他	
民間事業者	○		○					駅から徒歩5~6分程度で、近隣に図書館等の施設もあるため時間貸駐車場として一定数の利用が期待される。また、現状駐車場として使用されており、舗装など整備されている点では初期投資が抑えられることもメリットである。現時点では収支や経済条件次第で事業化可能と考えられ、活用のポテンシャルはあると判断しております。

表 1-17 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由							回答理由の詳細
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	周辺ステークホルダーとの合意形成	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	
企業								
民間事業者								立地条件、面積、地型等には問題ありませんが、現状商業以外の利活用については考えが浮かびません。
	○							敷地規模からコンビニエンスストア程度の規模となるため当社での検討は難しい。
							当社の事業領域でない	—
	○		○				○	ホテルに適した場所ではない ・土地面積が小さく当社の企画するホテルの建築が出来ない為

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- ・ 「活用イメージ」としては、「有料の時間貸駐車場として活用」、「図書館利用者は駐車料金無料」、「カーシェアリングの設置」等が挙げられた。
- ・ 「活用時の課題」としては、「駐車場営業時間」、「料金設定の検討」などが挙げられた。

表 1-18 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有料の時間貸駐車場として活用→貴市への財政貢献が可能。</li> <li>・ 図書館利用者は駐車料金無料 (割引) で市民が使いやすい運用も提案可能</li> <li>・ カーシェアリングの設置→市内外周遊のための二次交通となり、日光市への観光送客に貢献。</li> </ul>	駐車場営業時間、料金設定の検討

(3) 事業手法について (問5)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は事業手法について、土地を購入する事業スキームでないという理由から「定期借地権方式」と回答した。

表 1-19 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について	上記を選択した理由及び具体的な内容
民間事業者	1. 定期借地権方式	土地を購入する事業スキームではないため。

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問6、問7)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者は対象市有財産に対する興味について「どちらともいえない」と回答した。
- 「どちらともいえない」と回答した理由として、「現状、弊社で対象地付近の出店実績がないため、現時点ではどれだけ収益化を図れるか見込みがわからないため」と挙げた。

表 1-20 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	現状、弊社で対象地付近の出店実績がないため、現時点ではどれだけ収益化を図れるか見込みがわからないため。	—

## 1.5.2 ヒアリング調査結果

<p><b>結果概要</b></p> <p>1. 利活用に関する問題点・課題点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>適したテナントを誘致</u>できるかどうか。</li> <li>● <u>観光需要が低い</u>と想定されること。</li> </ul> <p>2. 対象地に興味を持つための条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>土地の貸付による事業</u>であること。</li> </ul> <p>3. 活用方法について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 付近に図書館・駅等が立地しており、<u>塾・自習室・コワーキングスペース等</u>の活用アイデアが考えられる。</li> <li>● 時間貸し有料駐車場としての活用が想定される。</li> </ul>
--

表 1-21 中央町駐車場のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地の規模感に関して、コンビニエンスストアであれば商業利用ができる可能性があると思ったものの、事業化は困難であると判断した。</li> <li>・近くに図書館が立地しており、今市駅前の立地でもあるため、「塾・自習室・コワーキングスペース等」のアイデアも考えられる。この場合、あくまで適したテナントを誘致できた状況に限るが、定期借地権方式+独立採算で事業ができる可能性がある。</li> <li>・周辺に JR 今市駅や図書館などが立地していることもあり、一定の集客（駐車場利用者）が見込めそうな場所であると判断したため、ポテンシャルがあると回答した。</li> <li>・中央町駐車場を有料駐車場として活用する場合、料金設定に関して以下のような想定ができる。            (案1) 駐車場利用を完全に有料化するが、一般利用者の方が長時間駐車場を利用しやすい価格設定にする。(100円/h【最大料金500円】等)            (案2) 公共施設利用者(図書館等)を優遇する。            (1~2時間は施設利用者(図書館等)の利用を無料にするが、最大料金を設けない)</li> <li>・カーシェアの設置台数は、駐車場設置エリアのカーシェア会員数や観光需要によって変動する。もし観光需要が見込める場合、2~3台の設置は可能であると思う。ただし、下今市エリアは会員数・観光需要ともに低いと想定される。</li> <li>・カーシェアは、電車で周り切れない範囲を車で周回することに適しており、観光需要次第で将来的にカーシェアの導入も検討できる。ただし、事業を始める場合、まずは時間貸し駐車場事業から始める形になると思われる。</li> <li>・事業スキームについて、定期借地権方式を用いることにこだわりはないが、土地を買い取る手法は考えておらず、貸付での事業を検討している。</li> </ul>

## 1.6 No.6 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館【方向性②、優先順位 10】

### 1.6.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

**設問1**：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者 13 社中 5 社が「魅力・ポテンシャルがある」と回答した。（13 社のうち、4 社回答無し）
- 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「土地条件が良い」、「収益を創出することができる」、「既存の建物/設備が利用できる」、「行政との連携が期待できる」、「自社の開発方針に合致する土地である」、「地域のニーズに合致している」、「周辺含め、既存の集客がある」等が挙げられた。一方で道の駅と併設していることから、「物販や飲食の運営であれば非常に魅力的な案件である」との意見も挙げられた。
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した民間事業者からは、「高額な維持管理コスト」、「利用者数不足」、「駐車場不足」等が挙げられた。

表 1-22 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者	○	
	未回答	
		○
	回答辞退	
		○
	○	
		○
		○
	○	
	○	
	○	○
	未回答	
	回答辞退	

表 1-23 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物、設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	
民間事業者	○	○	○	○				—
								周辺含め既存の集客がある。
	○	○			○			道の駅売店施設としての魅力がある。それ以外の施設のみでは魅力は薄い。
	○	○	○	○			○	日光市中心市街地に立地して敷地内に商業施設が併設されており、旧日光市内、鬼怒川温泉方面等からの県内外からの観光客の取込みが見込まれる。
	○	○	○					駐車場が狭く大型のイベントが開催出来ないのは致命的である。ただ都市型のホールと考えれば東武鉄道、JRの駅、関東バス停留所もあり立地条件は最高である。

表 1-24 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
企業												
		○										子育て支援施設、例えば屋内遊戯室を整備するとしたら、現施設は形状が複雑そう（天井が低い、壁が多い、多層階など）なので難しいかと思われます。
					○							「事業者 No. 5」として活用方法を考えると、小売事業部である KEYUCA として販売店などが想定されるが、現在の年間利用者数 45600 人では少ないとみています。道の駅隣接となれば観光目当ての地元商品が好ましいが日光市で製造しているものがない。KEYUCA 以外での活用が見いだせないとなると、「事業者 No. 5」としてポテンシャルを感じることができないため。
											当社の事業領域でない。	—
					○							弊社では対応が難しい事業内容と考えられます。
民間事業者		○		○							駐車場が狭い。	駐車場が狭く大型のイベントが開催出来ないのは致命的である。ただ都市型のホールと考えれば東武鉄道、JR の駅、関東バス停留所もあり立地条件は最高である。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「子育て施設、室内遊び場等の活用が可能と考えられます」、「多目的ホールで日光物産展を、適宜実施する」、「日光伝統工芸品の常設展示」等が挙げられた。また、道の駅と併設していることから、「物販・飲食で賑わいを作っていく」との意見も挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「駐車場が不足しているため、臨時駐車場などの確保が必要」、「地元業者の協力」との意見が挙げられた。

表 1-25 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	子育て施設、室内遊び場等の活用が可能と考えられます。	日光ランドマークにある地域子育て支援センター「ぼかぼか」と親子ふれあいひろばと、用途が被ることと、駐車場不足（常に混んでいる）が課題です
	地元事業者の新たな商品開発や伝統技能の継承（焼き物、染物）による事業者及び事務所等。 事例) 阿蘇くまもと空港 SDGs 教育テーマパーク <a href="https://www.higobank.co.jp/showimage/pdf?fileNo=2695">https://www.higobank.co.jp/showimage/pdf?fileNo=2695</a>	地元で事業を行う方の意向が不明。周辺市町村との連携し、各地域で活動する方との連携が必要。事業者については初期の段階で費用を捻出することが難しいことから、一定の期間負担が必要。
	道の駅の指定管理者として物販・飲食で施設に賑わいを作っていく。 ミュージアムや記念館は入場をディスカウントして入場者を増やす。	駐車場が不足しているため、臨時駐車場などの確保が必要。
	指定管理業務を受託し、多目的ホールで日光物産展（例：北海道物産展等）を、適宜実施する。 日光伝統工芸品（日光彫・日光下駄・木工細工等）の常設展示。	当該、地元業者の協力。
	トコトコ大田原のような子供の遊ぶスペース。 日光工芸品の御土産展開。 イオンとの連携。	トコトコ大田原のような子供の遊ぶスペース。 日光工芸品の御土産展開。 イオンとの連携。

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者5社中1社が「既存施設をそのまま活用」と回答し、4社が「既存施設を一部改修」と回答した。
- 「既存施設をそのまま活用」と回答した民間事業者は、事業手法で「指定管理制度」と回答し、「事業を進めながらでないと賃料負担の金額がどこまでできるのか見えず、それまでは補助が必要なため」との意見を挙げた。
- 「既存施設を一部改修」と回答した民間事業者のうち、事業手法について4社が「指定管理制度」、1社が「定期借地権方式」、2社が「DBO方式」と回答した。具体的には「オープンして10年余りで施設全体の活用が望ましい」、「これまでの実績・ノウハウが生かせるため (駐車場台数や売り場面積など賑わいを作るために見直しが必要であるため)」といった意見が挙げられた。

表 1-26 対象市有財産活用時の事業手法

企業	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DBO方式	6. PFI (BTO/RO)方式	7. その他	
民間事業者		○						○		SPC 設立はしない。(DBO <sup>2</sup> 、BTO <sup>3</sup> 、RO <sup>4</sup> 方式)	既存施設を一部改修し利用するので事業規模的に PFI <sup>5</sup> とするメリットがないため。
			○	○							子育て支援施設は収益性が低いいため、工事・運営費用を全額民間投資は難しいと思います。
	○			○							事業を進めながらでないと賃料負担の金額がどこまでできるのか見えず、それまでは補助が必要のため。
		○		○					○		これまでの実績・ノウハウが生かせるため。(駐車場台数や売り場面積など賑わいを作るために見直しが必要であるため)
		○		○							—
		○		○	○						オープンして10年余りで施設全体の活用が望ましい。

<sup>2</sup> DBO方式

公共施設の整備・運営に関する事業方式の一つ。この方式では、公共が資金調達を行い、民間事業者に施設の設計 (Design)、建設 (Build)、運営・維持管理 (Operate) を一括して委託する。

<sup>3</sup> BTO方式

PFI事業で用いられる手法の一つ。この方式では、民間事業者が公共施設等の設計・建設を行い、完成後すぐに施設の所有権を公共に移転した後、民間事業者が一定期間にわたり施設の維持管理・運営を行う。

<sup>4</sup> RO方式

PFI事業で用いられる手法の一つ。この方式では、民間事業者が自ら資金を調達し、既存の公共施設を改修・補修した後、その施設の維持管理および運営を行う。

<sup>5</sup> PFI

PFI (Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問7、問8）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答のあった民間事業者5社のうち、**2社から「興味がある」と回答が得られた。**しかし、「道の駅として魅力を感じている（ミュージアム・記念館の運営は弊社では不可）」や、「商業施設との一体的管理で運用活用次第で魅力ある施設になる」といった道の駅等商業施設との一体的な管理が前提の意見が挙げられた。
- 残りの**3社から「どちらともいえない」と回答を得た。**その中では「現時点で判断出来ない」、「事業進めながらでないと賃料負担の金額がどこまでできるのか見えず、それまでは補助が必要なため」等、事業内容が明確でないことから適切な判断できないという意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「**検討会等による段階的な検討を行うこと**」「**施設運営に関し、柔軟な支援**」等の意見が挙げられた。

表 1-27 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	施設内に入館したことが無く、利用可能か否かの判断が出来ないため。 (添付の図面では判断出来ません。)	—
			○	現在、地元事業者と面談や協議をしていないことから判断ができない。	いきなり事業開始を実施するのではなく、検討会等による段階的な検討を行うことで参画しやすくなるため、地元の方と一定検討する期間を設けて頂けると幸いです。
	○			道の駅として魅力を感じている。 (ミュージアム・記念館の運営は弊社では不可。)	道の駅の物販・飲食施設を引き受けることは可能。その場合には市への納付金も検討できる。 (それ以外の施設管理が必要な場合は指定管理料が必要)
	○			商業施設との一体的管理で運用活用次第で魅力ある施設になる。	施設運営に関し、柔軟な支援。
			○	現時点で判断出来ない。	—

(5) その他 (問9)

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、駐車場台数の不足や、民間の駐車場業者と連携することで、近隣の空地进行有料の駐車場に整備するなど、車での利用に対する意見が挙げられた。
- 隣接する道の駅、近くの商業施設と連携することで、物販・飲食機能や駐車機能を改善する意見が挙げられた。

表 1-28 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	ミュージアム・記念館は好立地も駐車場台数や物販・飲食の魅力不足で改善の余地はあると感じています。 売り場面積や飲食を増強すれば、日光の観光拠点としてさらに飛躍させることができます。 日光は40年以上グループ子会社が商品の開発・卸を行っており、地の利もありますので是非道の駅のリニューアルをご検討いただければお役に立てると考えております。
	・駐車場が最大のネックであり民間の駐車場事業者と連携して近隣の空地进行有料の駐車場にして頂きたい。 ・イオンの駐車場が3階までであるのに活用されていない。イオンと連携してシャトルバスなど走らせてイオンの集客にもつながる事が出来ないか。

## 1.6.2 ヒアリング調査結果

<p><b>【結果概要】</b></p> <p>1. 利活用に関する問題点・課題点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>自己資本のみでの事業実施は困難。</u></li> <li>● <u>物販・飲食機能を含めた道の駅全体の運営であれば参画可能</u></li> </ul> <p>2. 対象地に興味を持つための条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>公共からの初期投資がある場合は事業参画できる可能性がある。</u></li> <li>● <u>単独の運営は難しく、飲食・物販機能を含めた道の駅全体の運営であれば参画可能。</u></li> </ul> <p>3. 活用方法について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>屋内型子育て施設・観光客向けの飲食店（カフェ/スイーツ等）。</u></li> <li>● <u>船村徹記念館を活動拠点にし、関係事業者や団体と連携しながら日光伝統工芸品を取扱うイメージ（物産展）</u>をしている。</li> <li>● <u>「子供の遊ぶスペース」「日光工芸品の御土産展開」「イオンとの連携」</u>等。</li> </ul>
---

表 1-29 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用イメージについて、屋内型子育て施設を考えており、それぞれのフロアに趣向を凝らした用途を導入すれば集客を見込むことができる施設になるのではないかと思います。子育て施設については、近くに立地する類似施設（地域子育て支援センター「ぼかぼか」）の集客状況が気になる。</li> <li>・自己資本のみで事業実施は困難である。市からの拠出（初期投資）がないと事業参画は難しい。</li> <li>・周辺の道の駅（笠間・常総等）では、「スイーツ」といった集客のキーとなるものがある。今市地域には、観光客向けの飲食店（カフェ/スイーツ等）が少なく、キーとなるテナントを誘致できれば、それなりの集客を見込むことができる。例えば、1階にカフェを誘致し、2階以上をDB方式で市が整備すれば、独立採算での運営を行うことができると思う。</li> <li>・カフェやスイーツを販売する飲食店の入居に関して、既存事業者との事前調整は市の方で行っていただきたい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・船村記念館のみの運営は難しい。物販・飲食機能を含めた道の駅全体の運営であれば参画可能である。</li> <li>・日光・鬼怒川地域でとち餅等のお土産品を製造する子会社があり、日光市にゆかりがあるため業務に興味関心があるものの、物販・飲食機能を含めた道の駅業務全体としてでなければ事業参画は困難である。</li> <li>・船村徹記念館は、指定管理者として、2社がJVで運営をしている。実際の業務運営等は当社ではない。</li> <li>・活用課題で示した地元業者の協力としては、日光の伝統工芸品を取扱う団体を指している。日光市合併前の意識から各地域間の連携が図られていないため、all日光として事業を進める場合、船村徹記念館を活動拠点にし、関係事業者や団体と連携しながら日光伝統工芸品を取扱うイメージを持っている。</li> <li>・活用イメージで示した多目的ホールでの日光物産展の実施については、北海道物産展のように日光の名産品を取扱うイメージを持っている。</li> <li>・R8年度以降の指定管理業務について、指定管理業務を継続したい意向はある。公共施設の取扱いに長けた民間事業者と共同して事業を行う可能性はあるものの、現在の連携企業とも多少協議を行っている。</li> <li>・民間事業者より、温浴施設や地域住民の憩いの場、子供の遊び場等、事業案の話をもろうこともあるが、上記の実現には至っていない。当社が上記を実現する場合、公共施設の方針を市の方で考え、連携していく流れも想定される。</li> <li>・まちづくりの会社である当社の社員は0人。出資に関しては日光市と163名の株主が出資している状況であり、当社が物事を決定する上では、事業計画を立て、予算化したうえで、毎月実施される株主総会にて意見を集めて決定している。</li> </ul>

No	回答
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の広さに関して、現状の駐車場では狭く大型のイベントを開催出来ないことが課題である。市が船村徹記念館付近の駐車場を借り上げる場合、駐車場不足の問題は解決し、魅力・ポテンシャルがある回答の1択となる。</li> <li>・大規模イベントの開催について、「なんでも鑑定団（テレビ番組）」のイベントを実施し、約300人動員可能であるニコニコホール（道の駅日光街道ニコニコ本陣の多目的ホール）が満席となった。</li> <li>・活用イメージに関して、「子供の遊ぶスペース」「日光工芸品の御土産展開」「イオンとの連携」等、イメージの種類が異なるが、上記は導入機能案であり、複合を意味していない。</li> <li>・既存施設を一部改修する費用については市で負担してほしい。民間自ら投資をすることは難しい。また、改修した施設で、顧客からの利用料等で維持管理・運営費を賄えるかどうかは現時点では何とも言えない。</li> <li>・アンケート調査票にイオンという単語が多く挙げられているが、現段階でイオンと協議が進んでいるわけではない。</li> </ul>

## 1.7 No.7 相生町倉庫【方向性②、優先順位 10】

### 1.7.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者3社中1社が「魅力・ポテンシャルがある」と回答した（3社のうち、1社回答辞退）。
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「既存の建物/設備が利用可能」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として、「立地もよく、既存施設を大幅な改修も必要なく活用できる可能性」、「飲食店、宿泊施設、文化体験活動の場として民間への貸し出し等も含めて検討してみても良いのではないか」等の意見が挙げられた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「土地・施設が狭すぎる」、「建物の老朽化」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として、「JR日光駅に近いが、土地が狭い事と、建替も難しいとのことなので、活用は難しいと思う」、「建物撤去すればコインパーキング、カーシェアリング等の需要の可能性があるのでは」等の意見が挙げられた。

表 1-30 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者	○	○
	回答辞退	

表 1-31 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細	
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物、設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している		その他
民間事業者			○					—	・ 立地もよく、既存施設を大幅な改修も必要なく活用できる可能性を感じましたので、飲食店、宿泊施設、文化体験活動の場として民間への貸し出し等も含めて検討してみても良いのではないか。

表 1-32 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者	○								○		—	JR 日光駅に近いが、土地が狭い事と、建替も難しいとのことなので、活用は難しいと思います。建物撤去すればコインパーキング、カーシェアリング等の需要の可能性があるのでは。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「飲食店」、「簡易宿泊施設」、「文化体験の場」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要」、「新利用方法での稼働開始後の市の P R 活動などの協力」との意見が挙げられた。

表 1-33 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	飲食店 (民間へ貸し出し or 売却)、簡易宿泊施設 (民間へ貸し出し or 売却)、習字、お茶、生花、彫刻など文化体験の場 (PFI or 指定管理) などが検討できると思います。	施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要。 新利用方法での稼働開始後の市の P R 活動などの協力。

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、「既存施設を一部改修」と回答した。
- 事業手法について「定期借地権方式」、「建物賃貸借方式」、「土地売却方式」、「PFI (BT0/R0) 方式」と回答し、「既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント」と意見を挙げた。

表 1-34 対象市有財産活用時の事業手法

	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DB0方式	6. PFI (BT0/R0) 方式	7. その他	
企業											
民間事業者		○			○	○	○		○		既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問7、問8）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者より、「興味がある」と回答が得られた。
- 回答を選択した理由について、「立地もよく、既存施設を大幅な改修もしない状態での活用できる可能性」、「他地域で実績のある会社や団体とタイアップして飲食店、宿泊施設、文化体験活動の場などを検討してみたい」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「施設の貸し出し or 売却を好条件で対応」、「改修費用などの一部補助を検討」、「活用の際するPR活動など市のバックアップ」等の意見が挙げられた。

表 1-35 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者	○			立地もよく、既存施設を大幅な改修もしない状態での活用できる可能性を感じました。単独ではなく、他地域で実績のある会社や団体とタイアップして飲食店、宿泊施設、文化体験活動の場などを検討してみたい。	施設の貸し出し or 売却を好条件で対応してもらいたい。 改修費用などの一部補助も検討してもらいたい。 活用の際にはPR活動など市のバックアップを頂きたい。

(5) その他（問9）

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべき」、「国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべき」等、今後の市有財産のあり方や取組に関する意見が挙げられた。

## 1.8 No.8 市営稻荷町住宅解体後跡地【方向性②、優先順位 9】

### 1.8.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて (問1、問2、問3) (複数回答)

設問1: 民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力(ポテンシャル)について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

<ul style="list-style-type: none"> <li>「<u>対象市有財産のポテンシャル</u>」について、本アンケート調査を送付した民間事業者4社中1社が「<u>魅力・ポテンシャルがある</u>」と回答した(4社のうち、1社回答無し、1社回答辞退)。</li> <li>「<u>魅力・ポテンシャルがある</u>」と回答した理由として、「<u>立地条件が良い</u>」、「<u>収益を創出することができる</u>」、「<u>地域のニーズに合致している</u>」等が挙げられた。</li> <li>具体的には、「<u>駅からも近く、非常に立地が良いので、あえて既存建物を活用した観光エリアとして発展できるポテンシャルがある</u>」と挙げた。</li> <li>「<u>魅力・ポテンシャルを感じない</u>」と回答した理由として、「<u>土地の形状が悪い</u>」、「<u>車の交通アクセスが悪い</u>」等が挙げられた(時間貸し駐車場利用を想定しての回答)。</li> <li>具体的には、「<u>立地条件等が悪い</u>」、「<u>視認性が低い</u>」、「<u>周辺の特徴として、料金相場が24時間500円前後であり、あまり短期回転しない</u>」、「<u>年間通しても売上水準としては低く、採算性は低いと見込まれる</u>」等の回答を得た(時間貸し駐車場利用を想定しての回答)。</li> </ul>
---

表 1-36 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者	未回答	
	回答辞退	
	○	
		○

表 1-37 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	行政との連携が期待できる	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	自社の開発方針に合致する土地である	その他	
民間事業者	○	○			○			駅からも近く、非常に立地が良いので、あえて既存建物を活用した観光エリアとして発展できるポテンシャルがあるように感じました。

表 1-38 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由							回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	周辺ステークホルダーとの合意形成	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い		その他
民間事業者		○					○	立地条件が悪い 視認性が低い	駅からは比較的近いが、主要道路より奥まった場所にあり視認性が低いため集客が見込めるか難しい。 周辺の特徴として、料金相場が 24 時間 500 円前後であり、あまり短期回転しない。 繁忙期は稼働が高くなる見込みだが、上記の点を踏まえると年間通しても売上水準としては低く、採算性は低いと見込まれる（コスト > 収入）。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「廃墟となった市営住宅などの再活用を手本に再整備(横須賀市)」、「集客につながる開業希望者を全国から募集し、既存設備を活用したエリア全体の活性化につなげていく」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「市の全面的な協力」、「一定期間、家賃を減額・免除するなどの補助」などが挙げられた。

表 1-39 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	下記 URL の横須賀市が実施しているように、廃墟となった市営住宅などの再活用を手本に、市が最低限のルールやコンセプトを決めたうえで、特定業種に限らず、集客につながる開業希望者を全国から募集し、既存設備を活用したエリア全体の活性化につなげていく。その際は借り手 of 買い手が内外装を自由に修繕してよいという条件にし、解体や修繕コストを抑えつつ、若手の感性が活かされた活気のある商店街プロジェクトしてみたい。	市の全面的な協力（規制緩和、PR・広報など） 事業開始までの一定期間、家賃を減額・免除するなどの補助

(3) 事業手法について (問5)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は事業手法について、土地を購入する事業スキームでないという理由から「定期借地権方式」、「土地売却方式」と回答した。

表 1-40 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について	上記を選択した理由 及び具体的な内容
民間事業者	1. 定期借地権方式 2. 土地売却方式	既存建屋を取り壊すのではなく、活かすことが前提にある程度内外装を借りて、買い手が自由に変更できることが望ましい。

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問6、問7)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者は対象市有財産に対する興味について「興味がある」と回答した。
- 「興味がある」と回答した理由として、「他地域で街おこしで実績のある会社や団体などの協力も得ることを想定しながら、ぜひ同市有地の活用にも当社としても取り組ませていただきたい。」と挙げた。

表 1-41 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由 及び具体的な内容	より参画しやすくなる 市からの支援内容や 市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者	○			他地域で街おこしで実績のある会社や団体などの協力も得ることを想定しながら、ぜひ同市有地の活用にも当社としても取り組ませていただきたい。	規制緩和 市からの補助 PR 活動などの支援

(5) その他 (問8)

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「世界的に注目される日光の中心地にポテンシャルの高い市有地、建物があることを知り、大きな可能性を感じています。ぜひ当社としても同エリアの活性化に関わらせて頂きたいです。よろしくお願いいたします。」等の意見が挙げられた。

表 1-42 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	世界的に注目される日光の中心地にポテンシャルの高い市有地、建物があることを知り、大きな可能性を感じています。ぜひ当社としても同エリアの活性化に関わらせて頂きたいです。よろしくお願いいたします。

## 1.9 No.9 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場【方向性②、優先順位 8】

### 1.9.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者6社中2社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（6社のうち、4社回答無し）
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「利用者数の不足」、「車の交通アクセスが悪い」、「当社の事業領域ではない」等が挙げられた。

表 1-43 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	未回答	
	未回答	
		○
	未回答	
	回答辞退	

表 1-44 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者					○			○				—
											当社の事業領域でない。	—

## 1.9.2 ヒアリング調査結果

### 結果概要

#### 1. 利活用に関する問題点・課題点

- 立地条件的に集客が困難である。
- テナントを誘致するにあたって、ナショナルチェーン企業を誘致することは困難である。そのため、地元事業者との連携は必須である。
- 資金面・技術面・過去の業務実績等の理由から参画は難しいと判断。

#### 2. 対象地に興味を持つための条件

- 余剰床を民間事業者が活用（テナントを誘致する等）できれば、検討の余地がある。
- 協力企業・オブザーバーとしての協力は可能。
- 助言・アドバイス等の協力をすることは可能。

#### 3. 活用方法について

- 図書館+複合施設（余剰床にテナントを誘致）。
- 地元で飲食事業や物販事業を展開したい民間事業者がいるか確認してみてもどうか。
- 地元事業者を巻き込んだ導入機能を検討するプラットフォームの設立。
- 駐車場面積の確保が課題。

表 1-45 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地条件的に、人が集まるかどうかという問題が大きい。ただし、まったく興味がないわけではない。図書館+複合施設（余剰床にテナントを誘致）という条件であれば、考える余地がないわけではない。</li> </ul>
	<p>【鬼怒川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鬼怒川エリアは宿泊事業者（ホテル等）が多く、事業者は自社の施設内でなにごとにも完結する（内製化）のような動きを行っている認識。市有財産の利活用についても、鬼怒川エリアの宿泊事業者が何を求めているのかという点に軸を置き、機能を選別する必要があると思う。</li> <li>・テナントを誘致するにあたって、通常「当事業者」が保有する施設に店舗を構えるようなナショナルチェーンを持つてくるのは困難である。そのため、テナントとして地元事業者の入居が無ければ、参画が困難であるため、アンケートへの回答が困難であった。</li> <li>・秩父エリアのジオパーク秩父を参考事例とし、地元で飲食事業や物販事業を展開したい事業者がいるか確認する必要があると思う。「当事業者」は全国に事業を展開していることから、保有するアセットを活用して事業者の認知を高めることができる。</li> <li>・当社としては、PM（プロパティマネジメント）<sup>6</sup>事業者としての参入は困難であり、協力企業・オブザーバーといった形での協力になると思う。</li> <li>・一案として、地元事業者を巻き込んだプラットフォーム<sup>7</sup>の設立が考えられる（出入り自由）。そのような場で導入機能について検討しアイデアを集約しなければ、よいアイデアは生まれず、事業化しないのではないかと思う。もし、プラットフォームに参加したいという企業が集まらない場合は、事業者にとって、対象地に魅力・ポテンシャルがないということである。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地が良く、事業内容に関して検討の余地があるが、当社では、資金面・技術面・過去の業務実績等の理由から、鬼怒川温泉駅前広場事業の参画は難しいと判断した。一方で、やしおの湯・日光温泉を運営する中で、地域の情報に関する蓄積は行っているため、助言・アドバイス等の協力をすることは可能である。</li> <li>・鬼怒川温泉駅前に面している場所である一方、車での来客が大半であるため、駐車場面積の確保が課題になると思う。温浴施設を導入するのであれば、駐車場がより必要になると考える。</li> </ul>
	<p>【鬼怒川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鬼怒川エリアでは1日の駅の利用者数・観光客数・地元客数などから、ターゲットを明確にする必要があると考える。跡地の利活用について、あの場所ですることは限定的であるため、投資は最小限とした方が良いと考える（テナントとしてカフェ事業者を誘致する等）。</li> </ul>

<sup>6</sup> プロパティマネジメント

不動産オーナーに代わって専門スタッフ（プロパティマネージャー）が、所有する個別の収益不動産の資産価値を最大限に高め運用していく手法のこと。

<sup>7</sup> プラットフォーム

商品やサービスを利用する人と提供者側をつなぐ基盤のこと。ここでは、公共と民間事業者をつなぎ、意見交換を行う場としての意味で用いられている。

## 1.10 No.11 旧足尾中学校【方向性①、優先順位7】

### 1.10.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者6社中2社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した（6社のうち、3社回答辞退）。
- ・「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「既存の建物/設備が利用可能」等が挙げられた。
- ・回答理由の詳細として、「既存施設を大幅な改修も必要なく活用できる可能性」、「宿泊施設、サテライトオフィス、養殖、研究施設等への活用を検討してみても良い」等の意見が挙げられた。
- ・「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「車の交通アクセスが悪い」、「建物の老朽化」等が挙げられた。
- ・回答理由の詳細として、「土砂災害警戒区域に指定されているため、弊社では活用不可である。」等の意見が挙げられた。

表 1-46 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	○	
		○
	回答辞退	
	回答辞退	

表 1-47 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細	
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物/設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している		その他
民間事業者			○					—	既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性を感じました。宿泊施設(ホテル、キャンプ施設…)、または県外、国外企業の誘致(サテライトオフィス)、さまざまな食品等の製造の場としての活用(養殖、水耕栽培などの施設)、大学や研究機関の研究施設、サーバー等のデータセンターに活用してもらう等も含めて検討してみても良いと感じます。

表 1-48 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成	その他	
民間事業者			○				○	○		—	土砂災害警戒区域に指定されているため、弊社では活用不可となります。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「宿泊施設」、「サテライトオフィス」、「養殖・水耕栽培」、「大学や研究機関の研究施設」、「データセンター」、「太陽光・風力発電」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要」、「新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力」との意見が挙げられた。

表 1-49 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	宿泊施設 (ホテル、キャンプ施設 …) 県外、国外企業の誘致 (サテライトオフィス) さまざまな食品等の製造の場としての活用 (養殖、水耕栽培などの施設) 大学や研究機関の研究施設 サーバー等のデータセンターに活用してもらう施設 校庭に太陽光、風力発電などを設置し地産地消で発電 → 市内公共施設の電気に活用。	施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要。 新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力。

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、「既存施設を一部改修」と回答した。
- 事業手法について「定期借地権方式」、「建物賃貸借方式」、「土地売却方式」、「PFI (BT0/R0) 方式」と回答し、「既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント」と意見を挙げた。

表 1-50 対象市有財産活用時の事業手法

	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DB0方式	6. PFI (BT0/R0) 方式	7. その他	
企業											
民間事業者		○			○	○	○			○	既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問7、問8）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者より、「現時点ではどちらともいえない」と回答が得られた。
- 回答を選択した理由について、「廃校の活用については非常に興味があるが、他廃校もしくは廃校予定の状態や立地を考慮した場合に、他校のほうが活用しやすいように感じた」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「施設の貸し出し or 売却を好条件で対応」、「改修費用などの一部補助を検討」、「活用の際するPR活動など市のバックアップ」等の意見が挙げられた。

表 1-51 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	廃校の活用については非常に興味があるが、他廃校もしくは廃校予定の状態や立地を考慮した場合に、他校のほうが活用しやすいように感じた為。	施設の貸し出し or 売却を好条件で対応してもらいたい。 改修費用などの一部補助も検討してもらいたい。 活用にはPR活動など市のバックアップを頂きたい。

(5) その他（問9）

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべき」、「国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべき」等、今後の市有財産のあり方や取組に関する意見が挙げられた。
- また廃校については、「他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべき」等の意見も得られた。

表 1-52 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	廃校については他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべきだと考えます。公共性を考慮した活用方法を検討すべきとの意見もあるかもしれませんが、今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべきであり、国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべきではないかとすら考えています。思い出溢れる学校が取り壊しや、廃墟になってしまうのではなく、活用方法は変わったとしても、形として残っていることが望ましいと思いますし、新たな活用によって周辺地域が活性化されることを最優先として検討して早急な検討を進めて頂きたいです。

## 1.11 No.12 旧栗山小中学校【方向性①、優先順位 4】

### 1.11.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者6社中2社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した（6社のうち、3社回答辞退）。
- ・「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「既存の建物/設備が利用可能」等が挙げられた。
- ・回答理由の詳細として、「既存施設を大幅な改修も必要なく活用できる可能性」、「宿泊施設、サテライトオフィス、養殖、研究施設等への活用を検討してみても良い」等の意見が挙げられた。
- ・「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「車の交通アクセスが悪い」等が挙げられた。
- ・回答理由の詳細として、「土砂災害警戒区域に指定されているため、弊社では活用不可である。」等の意見が挙げられた。

表 1-53 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	○	
		○
	回答辞退	
	回答辞退	
		回答辞退

表 1-54 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細	
	立地条件が良い	収益を創出することができている	既存の建物/設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している		その他
民間事業者			○					—	既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性を感じました。宿泊施設（ホテル、キャンプ施設…）、または県外、国外企業の誘致（サテライトオフィス）、さまざまな食品等の製造の場としての活用（養殖、水耕栽培などの施設）、大学や研究機関の研究施設、サーバー等のデータセンターに活用してもらう等も含めて検討してみても良いと感じます。

表 1-55 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由									回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者			○				○			—	土砂災害警戒区域に指定されているため、弊社では活用不可となります。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「宿泊施設」、「サテライトオフィス」、「養殖・水耕栽培」、「大学や研究機関の研究施設」、「データセンター」、「太陽光・風力発電」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要」、「新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力」との意見が挙げられた。

表 1-56 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	宿泊施設（ホテル、キャンプ施設 …） 県外、国外企業の誘致（サテライトオフィス） さまざまな食品等の製造の場としての活用（養殖、水耕栽培などの施設） 大学や研究機関の研究施設 サーバー等のデータセンターに活用してもらう施設 校庭に太陽光、風力発電などを設置し地産地消で発電 →市内公共施設の電気に活用。	施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要。 新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力。

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、「既存施設を一部改修」と回答した。
- 事業手法について、「指定管理者制度」、「定期借地権方式」、「建物賃貸借方式」、「土地売却方式」、「PFI (BT0/RO) 方式」と回答し、「既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント」と意見を挙げた。

表 1-57 対象市有財産活用時の事業手法

	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DB0方式	6. PFI (BT0/RO) 方式	7. その他	
企業											
民間事業者		○		○	○	○	○		○		既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問7、問8）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者より、「現時点ではどちらともいえない」と回答が得られた。
- 回答を選択した理由について、「廃校の活用については非常に興味があるが、他廃校もしくは廃校予定の状態や立地を考慮した場合に、他校のほうが活用しやすいように感じた」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「施設の貸し出し or 売却を好条件で対応」、「改修費用などの一部補助を検討」、「活用の際するPR活動など市のバックアップ」等の意見が挙げられた。

表 1-58 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	廃校の活用については非常に興味があるが、他廃校もしくは廃校予定の状態や立地を考慮した場合に、他校のほうが活用しやすいように感じた為。	施設の貸し出し or 売却を好条件で対応してもらいたい。 改修費用などの一部補助も検討してもらいたい。 活用にはPR活動など市のバックアップを頂きたい。

(5) その他（問9）

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべき」、「国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべき」等、今後の市有財産のあり方や取組に関する意見が挙げられた。
- また廃校については、「他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべき」等の意見も得られた。

表 1-59 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	廃校については他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべきだと考えます。公共性を考慮した活用方法を検討すべきとの意見もあるかもしれませんが、今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべきであり、国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべきではないかとすら考えています。思い出溢れる学校が取り壊しや、廃墟になってしまうのではなく、活用方法は変わったとしても、形として残っていることが望ましいと思いますし、新たな活用によって周辺地域が活性化されることを最優先として検討して早急な検討を進めて頂きたいです。

## 1.12 No. 14 旧清滝小学校【方向性①、優先順位 3】

### 1.12.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者6社中2社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（6社のうち、3社回答辞退）
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由の詳細として、「既存施設を大幅な改修も必要なく活用できる可能性」、「宿泊施設、サテライトオフィス、養殖、研究施設等への活用を検討してみても良い」等の意見が挙げられた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「建物の老朽化」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として、「当社事業領域での活用は難しいと判断した。」等の意見が挙げられた。

表 1-60 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	○	
		○
		回答辞退
		回答辞退
		回答辞退

表 1-61 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物、設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	
民間事業者								— 既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性を感じました。宿泊施設（ホテル、キャンプ施設 …）、または県外、国外企業の誘致（サテライトオフィス）、さまざまな食品等の製造の場としての活用（養殖、水耕栽培などの施設）、大学や研究機関の研究施設、サーバー等のデータセンターに活用してもらう等も含めて検討してみても良いと感じます。

表 1-62 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由									回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者			○					○		—	当社事業領域での活用は難しいと判断します。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「宿泊施設」、「サテライトオフィス」、「養殖・水耕栽培」、「大学や研究機関の研究施設」、「太陽光・風力発電」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要」、「新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力」との意見が挙げられた。

表 1-63 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	宿泊施設 (ホテル、キャンプ施設 …) 県外、国外企業の誘致 (サテライトオフィス) さまざまな食品等の製造の場としての活用 (養殖、水耕栽培などの施設) 大学や研究機関の研究施設 校庭に太陽光、風力発電などを設置し地産地消で発電 → 市内公共施設の電気に活用。	施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要。 新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力。

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、「既存施設を一部改修」と回答した。
- 事業手法について、「指定管理者制度」、「定期借地権方式」、「建物賃貸借方式」、「土地売却方式」、「PFI (BT0/RO) 方式」と回答し、「既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント」と意見を挙げた。

表 1-64 対象市有財産活用時の事業手法

	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DB0方式	6. PFI (BT0/RO) 方式	7. その他	
企業											
民間事業者		○		○	○	○	○		○		既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問7、問8）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者より、「興味がある」と回答が得られた。
- 回答を選択した理由について、「観光地、市街地からの距離も近く、さまざまな活用方法を前向きに検討できると考えた」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「施設の貸し出し or 売却を好条件で対応」、「改修費用などの一部補助を検討」、「活用の際するPR活動など市のバックアップ」等の意見が挙げられた。

表 1-65 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者	○			観光地、市街地からの距離も近く、さまざまな活用方法を前向きに検討できると考えた為。	施設の貸し出し or 売却を好条件で対応してもらいたい。 改修費用などの一部補助も検討してもらいたい。 活用の際にはPR活動など市のバックアップを頂きたい。

(5) その他（問9）

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべき」、「国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべき」等、今後の市有財産のあり方や取組に関する意見が挙げられた。
- また廃校については、「他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべき」等の意見も得られた。

表 1-66 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	廃校については他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべきだと考えます。公共性を考慮した活用方法を検討すべきとの意見もあるかもしれませんが、今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべきであり、国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべきではないかとすら考えています。思い出溢れる学校が取り壊しや、廃墟になってしまうのではなく、活用方法は変わったとしても、形として残っていることが望ましいと思いますし、新たな活用によって周辺地域が活性化されることを最優先として検討して早急な検討を進めて頂きたいです。

## 1.13 No.15 小来川小中学校【方向性①、優先順位 5】

### 1.13.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者6社中2社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した（6社のうち、3社回答辞退）。
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由の詳細として、「既存施設を大幅な改修も必要なく活用できる可能性」、「宿泊施設、サテライトオフィス、養殖、研究施設等への活用を検討してみても良い」等の意見が挙げられた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「車の交通アクセスが悪い」、「建物の老朽化」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として、「当社事業領域での活用は難しいと判断した。」等の意見が挙げられた。

表 1-67 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	○	
		○
		回答辞退
		回答辞退

表 1-68 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物、設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	
民間事業者								既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性を感じました。宿泊施設（ホテル、キャンプ施設 …）、または県外、国外企業の誘致（サテライトオフィス）、さまざまな食品等の製造の場としての活用（養殖、水耕栽培などの施設）、大学や研究機関の研究施設、サーバー等のデータセンターに活用してもらおう等も含めて検討してみても良いと感じます。

表 1-69 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成	その他		
民間事業者			○				○	○			—	当社事業領域での活用は難しいと判断します。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「宿泊施設」、「サテライトオフィス」、「養殖・水耕栽培」、「大学や研究機関の研究施設」、「太陽光・風力発電」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要」、「新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力」との意見が挙げられた。

表 1-70 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	宿泊施設 (ホテル、キャンプ施設 …) 県外、国外企業の誘致 (サテライトオフィス) さまざまな食品等の製造の場としての活用 (養殖、水耕栽培などの施設) 大学や研究機関の研究施設 校庭に太陽光、風力発電などを設置し地産地消で発電 → 市内公共施設の電気に活用。	施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要。 新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力。

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、「既存施設を一部改修」と回答した。
- 事業手法について、「指定管理者制度」、「定期借地権方式」、「建物賃貸借方式」、「土地売却方式」、「PFI (BT0/RO) 方式」と回答し、「既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント」と意見を挙げた。

表 1-71 対象市有財産活用時の事業手法

	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DB0方式	6. PFI (BT0/RO) 方式	7. その他	
企業											
民間事業者		○		○	○	○	○		○		既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問7、問8）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者より、「現時点ではどちらともいえない」と回答が得られた。
- 回答を選択した理由について、「廃校の活用については非常に興味があるが、他の廃校もしくは廃校予定の状態や立地を考慮した場合に、他校のほうが再活用しやすいと感じた」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「施設の貸し出し or 売却を好条件で対応」、「改修費用などの一部補助を検討」、「活用の際するPR活動など市のバックアップ」等の意見が挙げられた。

表 1-72 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	廃校の活用については非常に興味があるが、他の廃校もしくは廃校予定の状態や立地を考慮した場合に、他校のほうが再活用しやすいと感じた為。	施設の貸し出し or 売却を好条件で対応してもらいたい。 改修費用などの一部補助も検討してもらいたい。 活用にはP R活動など市のバックアップを頂きたい。

(5) その他（問9）

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべき」、「国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべき」等、今後の市有財産のあり方や取組に関する意見が挙げられた。
- また廃校については、「他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべき」等の意見も得られた。

表 1-73 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	廃校については他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべきだと考えます。公共性を考慮した活用方法を検討すべきとの意見もあるかもしれませんが、今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべきであり、国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべきではないかとすら考えています。思い出溢れる学校が取り壊しや、廃墟になってしまうのではなく、活用方法は変わったとしても、形として残っていることが望ましいと思いますし、新たな活用によって周辺地域が活性化されることを最優先として検討して早急な検討を進めて頂きたいです。

## 1.14 No.16 日光中学校 【方向性①、優先順位 1】

### 1.14.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者6社中2社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（6社のうち、3社回答辞退）
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由の詳細として、「既存施設を大幅な改修も必要なく活用できる可能性」、「宿泊施設、サテライトオフィス、養殖、研究施設等への活用を検討してみても良い」等の意見が挙げられた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「建物の老朽化」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として、「当社事業領域での活用は難しいと判断した」等の意見が挙げられた。

表 1-74 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	○	
		○
		回答辞退
		回答辞退
		回答辞退

表 1-75 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物、設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	
民間事業者								— 既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性を感じました。宿泊施設（ホテル、キャンプ施設 …）、または県外、国外企業の誘致（サテライトオフィス）、さまざまな食品等の製造の場としての活用（養殖、水耕栽培などの施設）、大学や研究機関の研究施設、サーバー等のデータセンターに活用してもらおう等も含めて検討してみても良いと感じます。

表 1-76 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由									回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者			○					○		—	当社事業領域での活用は難しいと判断します。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「宿泊施設」、「サテライトオフィス」、「養殖・水耕栽培」、「大学や研究機関の研究施設」、「太陽光・風力発電」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要」、「新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力」との意見が挙げられた。

表 1-77 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	宿泊施設 (ホテル、キャンプ施設 …) 県外、国外企業の誘致 (サテライトオフィス) さまざまな食品等の製造の場としての活用 (養殖、水耕栽培などの施設) 大学や研究機関の研究施設 校庭に太陽光、風力発電などを設置し地産地消で発電 → 市内公共施設の電気に活用。	施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要。 新利用方法での稼働開始後の市のPR活動などの協力。

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、「既存施設を一部改修」と回答した。
- 事業手法について、「指定管理者制度」、「定期借地権方式」、「建物賃貸借方式」、「土地売却方式」、「PFI (BT0/RO) 方式」と回答し、「既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント」と意見を挙げた。

表 1-78 対象市有財産活用時の事業手法

	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DB0方式	6. PFI (BT0/RO) 方式	7. その他	
企業											
民間事業者		○		○	○	○	○		○		既設の建物を活用しつつ、ある程度自由にリノベーションでき、コンセプトにあった内外装に変更できるようにする事がポイント。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問7、問8）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者より、「現時点ではどちらともいえない」と回答が得られた。
- 回答を選択した理由について、「観光地、市街地からの距離も近く、さまざまな活用方法を前向きに検討できる」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「施設の貸し出し or 売却を好条件で対応」、「改修費用などの一部補助を検討」、「活用の際するPR活動など市のバックアップ」等の意見が挙げられた。

表 1-79 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者	○			観光地、市街地からの距離も近く、さまざまな活用方法を前向きに検討できると考えた為。	施設の貸し出し or 売却を好条件で対応してもらいたい。 改修費用などの一部補助も検討してもらいたい。 活用の際にはPR活動など市のバックアップを頂きたい。

(5) その他（問9）

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべき」、「国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべき」等、今後の市有財産のあり方や取組に関する意見が挙げられた。
- また廃校については、「他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべき」等の意見も得られた。

表 1-80 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	廃校については他地域でさまざまな活用事例があるので参考にしつつ、地域性を加味した再利用方法を速やかに検討すべきだと考えます。公共性を考慮した活用方法を検討すべきとの意見もあるかもしれませんが、今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべきであり、国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべきではないかとすら考えています。思い出溢れる学校が取り壊しや、廃墟になってしまうのではなく、活用方法は変わったとしても、形として残っていることが望ましいと思いますし、新たな活用によって周辺地域が活性化されることを最優先として検討して早急な検討を進めて頂きたいです。

## 1.15 No.17 丸山公園・今市松原公園【方向性②、優先順位14】

### 1.15.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者6社中4社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（6社のうち、1社回答無し）
- 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した民間事業者は理由として、「収益を創出することができる」、「既存の建物/施設が利用できる」等を挙げた。
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した民間事業者は理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「建物の老朽化」、「車の交通アクセスが悪い」、「利用客数の不足」等を挙げた。

表 1-81 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
		○
	○	
	回答辞退	
		○
		○

表 1-82 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細	
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物/設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している		その他
民間事業者		○	○						表 3-174 活用イメージ参照。

表 1-83 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細		
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他	
企業													
民間事業者			○		○			○				スポーツ施設としては良いが、収益施設の導入は難しい。	
											採算がとれる収益施設が思い当たらない。しいて言えば、キッチンカー。	—	
			○	○	○							施設の老朽化	—
			○		○			○		○		総合的に考えると弊社が得意とするアーバンスポーツ系のポテンシャルは低いと考えざるをえない。	

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「個人競技向け施設（例えばBMXやスケボーなどのXスポーツ向け）など他地域からの誘客できるような施設にリニューアルする」、「体験型施設として宿泊につながる時間を費やしてもらえる場として事業展開」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「各種規制の緩和」、「PR活動の徹底」、「市としての予算確保（PFI事業として検討する場合以外）」等の意見が挙げられた。

表 1-84 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	<p>・市内の他施設と重複している野球場やサッカー場として運営継続することは難しいと判断。個人競技向け施設（例えばBMXやスケボーなどのXスポーツ向け）など他地域からの誘客できるような施設にリニューアルする事で、差別化を図ると魅力が上がるのでは？と考える。プールなども人工サーフィン施設としてや、ウォーターバルーンの遊技場、サップの体験、またプールの滑り台などはボルダリング施設として、またその他に最新のアクティビティーが体験できる場として整備していくことで、観光に来た方達にそのまま日帰りで帰ってしまうのではなく、体験型施設として宿泊につながる時間を費やしてもらえる場として事業展開してはどうか。さらに経験豊富な外部運営会社（ムラサキスポーツ？）などに運営を代行してもらうことで、イベント開催なども含めてより多くの集客も望め、観光地日光の価値向上にもつながる。結果的に日光での滞在時間増、宿泊客増にもつながると考える。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種規制の緩和</li> <li>・PR活動の徹底</li> <li>・市としての予算確保（PFI事業として検討する場合以外）</li> </ul>

(3) 事業手法について (問5)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者3社中2社が事業手法について「指定管理制度」と回答した。また、1社が「Park-PFI」と回答した。
- 「Park-PFI」、「指定管理制度」を選択した理由として、「事業運営者の自由度を高められる運営形態でないと難しい」と挙げた。また、「市や地域団体の理解や協力も必要」といった課題も挙げた。
- 「その他」と回答した民間事業者は、「スケートボードパーク造作デザインに関しては先進的な知見を持っている為、差別化できるデザインの協力は出来る」と挙げた。

表 1-85 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について	上記を選択した理由及び具体的な内容
民間事業者	2. 指定管理制度	—
	1. Park-PFI 2. 指定管理制度	事業運営者の自由度を高められる運営形態でないと難しい。 一方で市や地域団体の理解と協力も必要と考える。
	3. その他  (スケートボードパーク造作デザインに関しては先進的な知見を持っている為、差別化できるデザインの協力は出来ると感じている。)	立地上、話題の施設に行かないと広域から人が呼べない。 よって事業手法に記載(左記)の弊社の知見で市の自慢の施設にデザインする事は可能と感じます。

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問6、問7)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者2社中2社が対象市有財産に対する興味について「どちらともいえない」と回答した。
- 「どちらともいえない」と回答した理由として、「現地視察をしていない」、「まとまった資金での改修工事が認められ、他地域で経験があるパートナー企業との協業が可能となればぜひ前向きに検討したい」等が挙げられた。

表 1-86 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	—	—
			○	具体的に現地視察等をしていないのでなんとも言えないが、ある程度まとまった資金での改修工事が認められ、他地域で経験があるパートナー企業との協業が可能となればぜひ前向きに検討したい	補助金や市や県からの援助を頂けるとありがたい。

## 1.15.2 ヒアリング調査結果

<p><b>結果概要</b></p> <p><b>1. 利活用に関する問題点・課題点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>立地等から、収益施設としての活用は困難と判断。</u></li> <li>● <u>施設を活用する場合、民間事業者がある程度覚悟を決めて投資を行う必要がある。</u></li> </ul> <p><b>2. 対象地に興味を持つための条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 投資回収が困難な場合は、公共投資を行ったのち、民間事業者が維持管理・運営を行い、一部利益を市に納付する手法も想定される。</li> </ul> <p><b>3. 活用方法について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 白馬村では、冬季オリンピックのレガシーを活用し、夏季でも観光客が楽しめるような取組を行っている。</li> </ul>
---

表 1-87 丸山公園・今市丸山公園のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ施設としての魅力・ポテンシャルはあると考えるが、立地などの影響から収益施設としての運営は厳しい。事業手法について、指定管理者制度を選択した理由としては、Park-PFIの導入は困難との見解を示したものである。</li> </ul>
	<p><b>【公園共通意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園はお金を儲ける場でないと考えており、基本的には事業の展開は困難。特に、都市公園は民間資金のみで運営できるものではない。Park-PFI についてもよっぽど条件が良い場合でない限り、実施は困難であると思う。</li> <li>・調査対象については、Park-PFI 制度、指定管理者制度共に、事業参画が難しい印象である。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用イメージについては、白馬村の事例をイメージしたものである。白馬村では、冬季オリンピックのレガシーを活用し、夏季でも観光客が楽しめるような取組を行っている。</li> <li>・FS<sup>8</sup>調査の結果次第ではあるが、施設を活用する場合、事業者が投資を行う必要があると思う。投資回収が困難な場合は、公共投資を行ったのち、事業者が維持管理・運営を行い、一部利益を市に納付する手法も想定される。</li> </ul>

<sup>8</sup> FS(フィジビリティ・スタディ)

フィジビリティ・スタディとは、民間事業者が新たな事業等を行う際にその実現可能性を調査・検証すること。

## 1.16 No.18 日光運動公園【方向性②、優先順位 15】

### 1.16.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者6社中4社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した（6社のうち、1社回答辞退）。
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「立地条件が良い」が挙げられた。
- ・ 回答の詳細として、「ゴルフ場などはPRの仕方によっては継続した運営が可能」、「市内の重複している同施設（野球場、テニスコート、ちびっ子広場）との統廃合も検討」、「民間への払い下げなどを検討」等の意見が挙げられた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「利用者数の不足」、「車の交通アクセスが悪い」、「建物の老朽化」、「周辺ステークホルダーとの合意形成」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として、「市街地から離れたエリアであり、冬場の集客が見込めるかの判断も難しい」、「制限したい事業内容や不可したい条件等の内容では取組が難しいと判断します」、「足元商圏の人口不足」等の意見が挙げられた。

表 1-88 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	回答辞退	
	○	
		○
		○

表 1-89 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物・設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	
民間事業者	○							ゴルフ場などはPRの仕方によっては継続した運営が可能と考えます。一方でその他施設に関しては市内の重複している同施設（野球場、テニスコート、ちびっ子広場）との統廃合も検討し、別の形での活用もしくは民間への払い下げなどを検討することが望ましい。

表 1-90 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者			○						○		—	市街地から離れたエリアであり、冬場の集客が見込めるかの判断も難しい。 また、制限したい事業内容や不可したい条件等の内容では取組が難しいと判断します。
			○		○			○	○		—	—
					○					○	—	見込み辛い。 足元商圈の人口不足。 日本に無い魅力度の高い施設や利用料金がかからない。 体系であれば話は別ですが、投資回収の目的や維持管理費の抑制を目的とした場合は難しい立地では無いかと思います。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「地元の方だけでなく、観光客をターゲット」、「市内の同様施設の統廃合」、「余った土地の払い下げや企業誘致」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「PR方法」、「維持運営費用の削減」等の意見が挙げられた。

表 1-91 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	地理的なポテンシャルは高く、地元の方だけでなく観光客をターゲットにできる立地であり、改めて集客ターゲットを明確（どのような方に利用してもらいたい施設なのか）にし、まずは市内の同様の施設と重複している場合には統廃合を行うべきと考える。その上で余った土地については民間への払い下げ、または統廃合後の有休地に、他県（国外も含め）からの企業誘致、人口増、観光客増を見込める施設を建設する等の施策を検討すると良いのではないかと？	PR方法 維持運営費用の削減 跡地活用にはある程度まとまった資金が必要となる為、県外も含めた候補先に興味を持ってもらう条件を提示できるか？がポイント。

(3) 事業手法について (問5)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください（複数回答可）。

- 回答事業者2社のうち、1社は事業手法について「指定管理制度」と回答した。
- 残りの1社は、事業手法について、「Park-PFI」、「指定管理者制度」「民間への払い下げ」と回答した。選択した理由については、「維持運営費用の削減と同時に跡地活用にはある程度まとまった資金が必要となる為あらゆる選択肢を現時点では検討して良い」と挙げた。

表 1-92 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について	上記を選択した理由 及び具体的な内容
民間事業者	1. Park-PFI 2. 指定管理者制度 3. その他（民間への払い下げ）	維持運営費用の削減と同時に跡地活用にはある程度まとまった資金が必要となる為あらゆる選択肢を現時点では検討して良いと思います。
	2. 指定管理制度	—

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問6、問7)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者2社中1社が対象市有財産に対する興味について「興味がある」と回答し、1社が「興味が無い」と回答した。
- 興味があると回答した事業者も、「県内外から興味を持って頂けるパートナーと協業ができるという条件で検討」との意見を挙げていた。

表 1-93 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由 及び具体的な内容	より参画しやすくなる 市からの支援内容や 市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者		○		—	—
	○			非常に興味はあるが、単独での再建や運営は難しいと考えているので、県内外から興味を持って頂けるパートナーと協業ができるという条件で検討はさせて頂きたい。	PFI条件の大幅な緩和、もしくは格安な条件での払い下げが可能であれば、県内外から跡地活用に手をあげる団体が現れると思う。

(5) その他 (問8)

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「維持コストが重荷になっていると考えられるので早期に重複施設の統廃合を行う」、「維持継続が必要と判断された施設に関しては、民間に委託し、不要と判断された施設に関しては別の利用方法での利用、もしくは払い下げを早期に検討すべき」等の意見が挙げられた。

表 1-94 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	日光地区だけでなく、日本全体の人口が減少している中、公共施設はこれまでとは異なり、限られた財源の中で優先度を決め、民間で運営が可能な施設は委ねていくべきだと考えます。特に運動施設などは利用者増が見込めず、維持コストが重荷になっていると考えられるので早期に重複施設の統廃合を行いつつ、維持継続が必要と判断された施設に関しては、民間に委託し、不要と判断された施設に関しては別の利用方法での利用、もしくは払い下げを早期に検討すべきだと考えます。(利用予想者数にみあった施設数に限って、運営を継続すべきであって、市内エリア毎での施設有無の不均等などは致し方ないと思えるべき)

## 1.17 No.19 藤原運動公園【方向性④、優先順位 27】

### 1.17.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者6社中5社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（6社のうち、1社回答辞退）
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「利用者数の不足」、「車の交通アクセスが悪い」、「建物の老朽化」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として、「市街地から離れたエリアであり、冬場の集客が見込めるかの判断も難しい」、「制限したい事業内容や不可したい条件等の内容では取組が難しいと判断します」、「足元商圏の人口不足」等の意見が挙げられた。

表 1-95 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	回答辞退	
		○
		○
		○

表 1-96 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者											—	市街地から離れたエリアであり、冬場の集客が見込めるかの判断も難しい。また、制限したい事業内容や不可したい条件等の内容では取組が難しいと判断します。
	○				○							鬼怒川・藤原地区に観光に来る方達が対象施設でテニスや野球などスポーツを行うニーズはほぼ無いように感じます。 地元の方達に活用してもらうことを目的として考えた場合も高齢化と人口減少により、野球、テニスを趣向している方が減少しており、市内同様の施設との統廃合を検討し、跡地は民間に払い下げし別の形として活用してもらうべきと考えます。
			○		○			○	○		—	—
					○						—	見込み辛い。足元商圏の人口不足 日本に無い魅力度の高い施設や利用料金がかからない体系であれば話は別ですが、投資回収の目的や維持管理費の抑制を目的とした場合は難しい立地では無いかと思います。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2:「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「地理的なポテンシャルはあると思うが、既存設備を継続して活用することは難しい。」等の意見が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「跡地活用を見学含め多くの方に関心を持っていただくためのPR活動の展開」、「興味を持って頂くための条件の提示」等の意見が挙げられた。

表 1-97 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	地理的なポテンシャルはあると思うが、既存設備を継続して活用することは難しい。	跡地活用を見学含め多くの方に関心を持っていただくためのPR活動をどのように展開するか？興味を持って頂くための条件をどう提示するか？が課題。

(3) 事業手法について (問5)

設問3:「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は事業手法について「指定管理制度」、「民間への払い下げ」と回答した。
- 回答の理由として、「維持運営の削減と同時に跡地活用にはある程度まとまった資金が必要となる為あらゆる選択肢を現時点では検討して良い」との意見が挙げられた。

表 1-98 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について	上記を選択した理由及び具体的な内容
民間事業者	3. その他 (民間への払い下げ)	維持運営の削減と同時に跡地活用にはある程度まとまった資金が必要となる為あらゆる選択肢を現時点では検討して良いと思います。
	2. 指定管理制度	—

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問6、問7）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者2社が対象市有財産に対する興味について「興味がない」と回答した。
- 興味が無い理由として、「より適した建設会社やホテル運営会社の候補先がいるように感じるため」と回答した。
- 参画しやすくなる条件として、「PFI条件の大幅な緩和」、「格安な条件での払い下げ」を挙げた。

表 1-99 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者		○		—	—
		○		興味はあるが、当社以上に建設会社やホテル運営会社などより適した候補先がいるように感じる為。	PFI条件の大幅な緩和、もしくは格安な条件での払い下げが可能であれば県内外から跡地活用に手をあげる団体が現れ可能性があるのでは？海外からの投資も可ということであればより可能性も広がると考える。

(5) その他（問8）

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「維持コストが重荷になっていると考えられるので早期に重複施設の統廃合を行う」、「維持継続が必要と判断された施設に関しては、民間に委託し、不要と判断された施設に関しては別の利用方法での利用、もしくは払い下げを早期に検討すべき」等の意見が挙げられた。

表 1-100 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	日光地区だけでなく、日本全体の人口が減少している中、公共施設はこれまでとは異なり、限られた財源の中で優先度を決め、民間で運営が可能な施設は委ねていくべきだと考えます。特に運動施設などは利用者増が見込めず、維持コストが重荷になっていると考えられるので早期に重複施設の統廃合を行いつつ、維持継続が必要と判断された施設に関しては、民間に委託し、不要と判断された施設に関しては別の利用方法での利用、もしくは払い下げを早期に検討すべきだと考えます。（利用予想者数にみあった施設数に限って、運営を継続すべきであって、市内エリア毎での施設有無の不均衡などは致し方ないと考えべき）

## 1.18 No.20 鬼怒川公園【方向性④、優先順位 26】

### 1.18.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者7社中5社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（7社のうち、2社回答無し）
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した民間事業者は理由として、「利用者数の不足」、「建物・設備の老朽化」、「車の交通アクセスが悪い」、「施設の集約」等を挙げた。
- 具体的には「老朽化が進んでいるようなので修繕コスト次第」等の意見が挙げられた。

表 1-101 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	未回答	
		○
		○
		○
		○
回答辞退		

表 1-102 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細		
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物・設備の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		設備の老朽化	その他
企業					○			○	○		○		—
民間事業者												施設の集約	鬼怒川の土地面積が広いので、ここをどうにかするよりも魅力を集約することが必要と考えます。
												当社の事業領域でない	—
												岩風呂はすでに閉鎖されている。新たに収益施設を設置する必要性を感じない。	—
					○			○			○		温浴施設を活用できるかがポイントだが、老朽化が進んでいるようなので修繕コスト次第。活用できる場合は、温浴施設の運営コストを最低限に抑えながら公園部分をRVパークやキャンプ施設としてリニューアルし、キャンピングカーなどの車中泊ができる場として誘客し収益化を狙ってはどうかと考える。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2:「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「老朽化が進んでいるようなので修繕・維持コスト次第」、「温浴施設の運営コストを最低限に抑えながら公園部分をRVパークやキャンプ施設、BBQ施設としてリニューアルし収益化を狙ってはどうか」等が挙げられた。一方で、「採算性は不透明」といった意見も挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「各種規制の緩和」、「PR活動の徹底」、「市としての予算確保(PFI事業として検討する場合以外)」等の意見が挙げられた。

表 1-103 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	温浴施設を活用した事業展開ができるかがポイントだが、老朽化が進んでいるようなので修繕・維持コスト次第。活用できるようにすれば、温浴施設の運営コストを最低限に抑えながら公園部分をRVパークやキャンプ施設、BBQ施設としてリニューアルし収益化を狙ってはどうか?と考えるが採算性は不透明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種規制の緩和</li> <li>・PR活動の徹底</li> <li>・市としての予算確保(PFI事業として検討する場合以外)</li> </ul>

(3) 事業手法について (問5)

設問3:「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください(複数回答可)。

- 回答事業者は事業手法について「Park-PFI」、「指定管理制度」と回答した。
- 「Park-PFI」、「指定管理制度」を選択した理由として、「事業運営者の自由度を高められる運営形態でないと難しい」と挙げた。また、「視野地域団体の理解や協力も必要」といった課題も挙げた。

表 1-104 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について	上記を選択した理由及び具体的な内容
民間事業者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Park-PFI</li> <li>2. 指定管理制度</li> </ol>	<p>事業運営者の自由度を高められる運営形態でないと難しい。 一方で市や地域団体の理解や協力も必要と考える。</p>

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問6、問7）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者2社中2社が対象市有財産に対する興味について「興味がない」と回答した。
- 「興味がない」と回答した理由として、「温浴施設の修繕や運営コスト減を行うことが難しい」と挙げた。

表 1-105 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由 及び具体的な内容	より参画しやすくなる 市からの支援内容や 市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者		○		—	—
		○		温浴施設の修繕や運営コスト減を行うことが難しいと判断。	—

## 1.18.2 ヒアリング調査結果

### 結果概要

#### 1. 利活用に関する問題点・課題点

- 鬼怒川エリアは周辺にメジャーな観光地（東照宮・中禅寺湖等）と距離があり、目的施設がないため、観光客の集客が見込めない。
- 都市公園はお金を儲ける場でないと考えており、条件が良い場合でない限り、民間投資による運営（Park-PFI手法の活用等）は困難である。
- マーケットの観点から、ターゲットを絞ったとしても安定的な収益化が難しいと判断。

表 1-106 鬼怒川公園（鬼怒川公園岩風呂を含む）のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<p>【岩風呂共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアとして、周辺にメジャーな観光地（東照宮・中禅寺湖等）と距離があり、目的施設がないため、観光客の集客が見込めない。</li> <li>・鬼怒川駅前に温浴機能を持っていく場合、観光客が立ち寄ってくれる可能性はあるものの、詳細な条件の作りこみを行わなければ判断が困難である。運営については、独立採算での運営ができる可能性はあるものの、整備については、市による費用負担が前提条件となってくる。</li> </ul>
	<p>【鬼怒川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鬼怒川エリアは宿泊事業者（ホテル等）が多く、事業者は自社の施設内でなにごとにも完結する（内製化）のような動きを行っている認識である。市有財産の利活用についても、鬼怒川エリアの宿泊事業者が何を求めているのかという点に主軸を置きながら、機能を選別する必要があると思う。</li> <li>・テナントを誘致するにあたって、通常「事業者 No. 6」が保有する施設に店舗を構えるようなナショナルチェーンを持ってくるのは困難である。そのため、テナントとして地元事業者の入居が無ければ、参画が困難であるため、アンケートへの回答が困難であった。</li> <li>・秩父エリアのジオパーク秩父を参考事例とし、地元で飲食事業や物販事業を展開したい事業者がいるか確認する必要があると思う。「事業者 No. 6」は全国に事業を展開していることから、保有するアセットを活用して事業者の認知を高めることができる。</li> <li>・当社としては、PM（プロパティマネジメント）事業者としての参入は困難であり、協力企業・オブザーバーといった形での協力になると思う。</li> <li>・一案として、地元事業者を巻き込んだプラットフォームの設立が考えられる（出入りが自由なもの）。</li> <li>・そのような場で導入機能について検討しアイデアを集約しなければ、よいアイデアは生まれず、事業化しないのではないかと思う。</li> <li>・もし、プラットフォームに参加したいという企業が集まらない場合は、事業者にとって、対象地に魅力・ポテンシャルがないということである。</li> </ul>
	<p>【公園共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園はお金を儲ける場でないと考えており、基本的には事業の展開は困難。特に、都市公園は民間資金のみで運営できるものではない。Park-PFI についてもよほど条件が良い場合でない限り、実施は困難であると思う。</li> <li>・調査対象については、Park-PFI 制度、指定管理者制度共に、事業参画が難しい印象である。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に温浴施設がある中で、温浴施設の運営は難しいのではないかと思った。マーケットの観点から、ターゲットを絞ったとしても安定的な収益化が難しいと判断した。</li> </ul> <p>【鬼怒川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鬼怒川エリアでは1日の駅の利用者数・観光客数・地元客数などから、ターゲットを明確にする必要があると考える。跡地の利活用について、あの場所では限定的であるため、投資は最小限とした方が良く考える（テナントとしてカフェ事業者を誘致する等）。</li> </ul>

# 1.19 No.21 鬼怒川レジャー公園【方向性③、優先順位 20】

## 1.19.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者5社中4社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（5社のうち、1社回答辞退）
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「利用者数の不足」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として、「敷地内に放射線廃棄物の除染土が埋設されているので、弊社としては活用が出来ないと判断します」、「スポーツ機能がないため」、「足元商圏の人口不足」等の意見が挙げられた。

表 1-107 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	回答辞退	
		○
		○

表 1-108 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者			○		○						—	敷地内に放射線廃棄物の除染土が埋設されているので、弊社としては活用が出来ないと判断します。
					○						—	鬼怒川・藤原地区に観光に来る方達が対象施設でテニスやゲートボールなどスポーツを行うニーズはほぼ無いように感じます。地元の方達に活用してもらうことを目的に、継続可否を考えた場合も高齢化と人口減少により、同スポーツを趣向している方が減少しており、市内の同施設との統廃合などを検討し、維持コストの削減とともに、跡地は民間に払い下げし別の形として活用してもらうべきと考えます。
											—	スポーツ機能がないため。
					○						—	見込み辛い。足元商圏の人口不足 日本に無い魅力度の高い施設や利用料金がかからない体系であれば話は別ですが、投資回収の目的や維持管理費の抑制を目的とした場合は難しい立地では無いかと思えます。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2:「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「地理的なポテンシャルはあると思うが、既存設備を継続して活用することは難しい。」等の意見が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「跡地活用を見学含め多くの方に関心を持っていただくためのPR活動の展開」、「興味を持って頂くための条件の提示」等の意見が挙げられた。

表 1-109 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	地理的なポテンシャルはあると思うが、既存設備を継続して活用することは難しい。	跡地活用を見学含め多くの方に関心を持っていただくためのPR活動をどのように展開するか？興味を持って頂くための条件をどう提示するか？が課題。

(3) 事業手法について (問5)

設問3:「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は事業手法について「指定管理制度」、「民間への払い下げ」と回答した。
- 回答の理由として、「維持運営の削減と同時に跡地活用にはある程度まとまった資金が必要となる為あらゆる選択肢を現時点では検討して良い」との意見が挙げられた。

表 1-110 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について	上記を選択した理由及び具体的な内容
民間事業者	3. その他 (民間への払い下げ)	維持運営の削減と同時に跡地活用にはある程度まとまった資金が必要となる為あらゆる選択肢を現時点では検討して良いと思います。
	2. 指定管理制度	—

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問6、問7)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者2社が対象市有財産に対する興味について「興味がない」と回答した。
- 興味が無い理由として、「より適した建設会社やホテル運営会社の候補先がいるように感じるため」と回答した。
- 参画しやすくなる条件として、「PFI条件の大幅な緩和」、「格安な条件での払い下げ」を挙げた。

表 1-111 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由 及び具体的な内容	より参画しやすくなる 市からの支援内容や 市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者		○		—	—
民間事業者		○		興味はあるが、当社以上に建設会社やホテル運営会社などより適した候補先がいるように感じる為。	PFI条件の大幅な緩和、もしくは格安な条件での払い下げが可能であれば県内外から跡地活用に手をあげる団体が現れ可能性があるのでは？海外からの投資も可ということであればより可能性も広がると考える。

(5) その他 (問8)

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「維持コストが重荷になっていると考えられるので早期に重複施設の統廃合を行う」、「維持継続が必要と判断された施設に関しては、民間に委託し、不要と判断された施設に関しては別の利用方法での利用、もしくは払い下げを早期に検討すべき」等の意見が挙げられた。

表 1-112 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	日光地区だけでなく、日本全体の人口が減少している中、公共施設はこれまでとは異なり、限られた財源の中で優先度を決め、民間で運営が可能な施設は委ねていくべきだと考えます。特に運動施設などは利用者増が見込めず、維持コストが重荷になっていると考えられるので早期に重複施設の統廃合を行いつつ、維持継続が必要と判断された施設に関しては、民間に委託し、不要と判断された施設に関しては別の利用方法での利用、もしくは払い下げを早期に検討すべきだと考えます。(利用予想者数にみあった施設数に限って、運営を継続すべきであって、市内エリア毎での施設有無の不均衡などは致し方ないと思えるべき)

## 1.20 No.22 温泉保養センター「かたくりの湯」【方向性②、優先順位 12】

### 1.20.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者5社中3社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「類似案件の実施」、「日本でも代表的な観光地で幅広い年代の観光客が訪れる」等が挙げられた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「建物の老朽化」、「利用客数の不足」、「利用客数の増加が見込めない」等が挙げられた。

表 1-113 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	○	
		○
		○
	○	

表 1-114 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由								回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物/設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	その他	
民間事業者	○	○	○	○	○	○	○		日光市は東照宮が存在する日本でも代表的な観光地で幅広い年代の観光客が訪れる。 交通の便が良い 自然に恵まれロケーションが良い。 温泉が多い 施設が広い ポテンシャルからプロデュースし有名にすることができる
								実績に基づく	<a href="https://rena-bg.s-re.jp/b2g_case/01">https://rena-bg.s-re.jp/b2g_case/01</a> 類似案件として当社が参画した鳥取県伯耆町をご紹介します。

表 1-115 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者									○			利用者数の増加が見込めない
					○				○			—
		○	○		○			○				市街地から離れたエリアであり、集客が見込めるか判断が難しい。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「24 時間稼働していれば有効に熱源を使用することが可能」、「単純泉であるため温泉水は魚や甲殻類を飼育するのに適している」、「類似施設と同様のイメージ(健康増進が主軸)」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「それなりに費用が掛かるため民間企業では施設建設は不可」、「集客」、「運営母体」等の意見が挙げられた。

表 1-116 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	日本は世界でも上位に位置する温泉の熱源を使用することができる国であり、水産、農林共に飼育する際には温めることが多いためそれを使用しない手はない。また温泉施設の稼働時間の記載がないが 24 時間稼働していれば有効に熱源を使用することが可能となる。また単純泉であるため温泉水を魚や甲殻類を飼育するには適している。当者は淡水エビを養殖しているが、こちらの施設については1、海老を作る、2、地産地消の特産として食の提供する 3、アクティビティ施設としてえび釣り堀、4、釣ってエビを焼いて食べる体験、持て余している敷地でキャンプ、BBQ 施設も設け、エンターテインメント性のある総合施設に仕上げ展開する。	施設にはそれなりに費用が掛かるため民間企業では施設建設は不可
	設問1に添付させて頂いた類似施設のイメージを持っています。	改修投資・集客・運営母体

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 事業手法について、3社中1社が「指定管理制度」、「建物賃貸借方式」と複数回答し、具体的な理由として「中小企業規模では初期投資及び運営に係る資金調達ができない。官民が一体になり運営することで施設運営の成功へつながる。」との意見を挙げた。
- また、3社中1社が「建物賃貸借方式」を選択し、「全体改装後の建て貸し」と回答した。
- 「その他」と回答した民間事業者は、事業手法について「未定」とし、具体的には「類似事例にてアドバイザーとし事業参画していることから、様々な事業手法が想定できる」といった意見が挙げられた。

表 1-117 対象市有財産活用時の事業手法

	市有財産の活用パターン		事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. BO方式	6. PEI (BIO/RO) 方式	7. その他	
企業										
民間事業者			○		○					大手企業であればよいが、良いアイデアはあるが大きな事業になるため中小企業規模では初期投資及び運営に係る資金調達がはかかる資金調達ができない。官民が一体になり運営することで施設運営の成功へつながる。
	○				○					全体改装後の建て貸し
									未定	鳥取県伯耆町では社会福祉協議会が運営母体、当社がアドバイザーとして参画していることから多様な事業手法が想定できます。

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問7、問8)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者2社中2社が対象市有財産に対する興味について「興味がある」と回答した。
- 「興味がある」と回答した理由として、「入浴すること以外に温泉水を利用することができれば、水産・農の飼育水に最適」、「敷地が広く、トータルアクティビティ施設として最高の条件が整っている」「類似事例に基づき多様な取組手法を検討できる可能性を感じる」等が挙げられた。
- より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について、「規模や設備に費用がかかるため独立採算は困難であり、ハード面を市で改修または新設していただき、指定管理運営、あるいは施設の賃貸にて運営をすることで成功へ導くことができる」という意見が挙げられた。

表 1-118 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者	○			人が入浴する以外に温泉水を使用することができれば水産、農の飼育水に最適である。また敷地も広くトータルのアクティビティ施設として最高の条件が整っていると考えられる。	規模や設備に費用がかかるため独立採算は困難でハード面を市で改修または新設していただき、指定管理運営、あるいは施設の賃貸にて運営をすることで成功へ導くことができる。
	○			事例に基づき多様な取組手法を検討できる可能性を感じる。	未定

(5) その他 (問9)

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 民間事業者からは、「類似事例の紹介を含めた、地方創生に関わる取組を紹介させていただく機会がほしい」、「エリアにこだわらず近県でのチャレンジをしたい」といった前向きな意見が挙げられた。
- 一方で、「温泉の新たな活用としては、温泉成分により判断が必要」等の意見も挙げられた。

表 1-119 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	<p>「事業者No. 19」ですが1970年より多くの人たちがチャレンジしましたが誰も成功まで至らず、2000年に日本から姿を消した世界最大の淡水エビ（オニテナガエビ）の完全養殖に温泉水をかけ流して飼育することに成功した。これまでの歴史にないオニテナガエビを現在流通させ、日本初のエビ釣りレストランの運営もしている。</p> <p>また当社の稚エビ生産技術は日本だけではなく世界からも注目を浴びており、多くのマスメディアに取り上げられ、SNS上でも検索上位に位置している。今回、日光市より特定されアンケートの依頼をいただけたことに非常に嬉しく感じております。その逆に肝心の当社が在住する山梨県、そして甲斐市は当事業にまったく興味がなく、更に当社本社が存在する甲斐市に於いては、市の温泉施設が3カ所閉館していますが、そのままになり、今も休館状態が続いております。その休館している温泉を当社に使用させてくれれば、日本一どころか世界に日本の（「事業者No. 6」）エビ作り技術をアピールできるのですが残念でなりません。今年で8年目となりましたが、これまで山梨県、甲斐市の地域振興のために一生懸命活動をしてまいりました。しかしながら山梨県、甲斐市に再三お願いをしてきましたがこれまでも、これからも可能性は薄く期待ができませんので、山梨県に拘らず近県でチャンスがあれば真剣に考えていきたいと思っております。</p> <p>当社温浴施設の温泉を活用して新たに陸上養殖を2024年2月に始めた企業で、温泉を再度見直し温泉しいたけの栽培も始め、コロナをきっかけに可能性を見出し中であります。アンケートは温浴施設の継続の方向での回答となりますが、温泉の新たな活用としては温泉成分により判断が必要とされます。</p> <p>鳥取県伯耆町の事例紹介を含め地域創生に係る当社の取組をご紹介させて頂く機会を頂戴できれば幸いです。</p>

## 1.20.2 ヒアリング調査結果

### 結果概要

#### 1. 利活用に関する問題点・課題点

- 「観光地のルート上にない」「市街地が遠い」等の理由から、民間事業者が施設を利活用するには不利な立地である。
- #### 2. 対象地に興味を持つための条件
- ハード面等の設備投資における補助。
  - 地元企業と連携して事業を実施する場合は、PFIではなく指定管理者制度やDBO方式のような手法の方が、地元企業が参加しやすい。
- #### 3. 活用方法について
- オニテナガエビの養殖から、日光市での地産地消（販売・レストラン卸）までの一連の流れを作る。
  - 高齢者を対象に整備した健康増進拠点や、フィットネス&スタジオを想定。

表 1-120 温泉保養センター「かたくりの湯」のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ポイラー等、施設の設備がかなり老朽化しているとともに、利用者の大半が地元の人であり、施設長は観光客を増やすことが難しいとの意見を述べていた。</li> <li>・やしおの湯とは異なり、「観光地のルート上にない」「市街地が遠い」等の理由から、民間事業者が施設を利活用するには不利な立地である。</li> <li>・この施設に訪れる理由・魅力を創出できない限りは、集客増・収益増を見込むことができないため、事業参画は難しいと考えている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オニテナガエビの養殖から、日光市での地産地消（販売・レストラン卸）までの一連の流れを作ることが可能であれば、魅力・ポテンシャルがあると思う。</li> <li>・日光という観光ブランドイメージをベースに、広い敷地を用いて「オニテナガエビ」をキーワードとした体験型のエンターテインメント施設にできればと思う。</li> <li>・日光という観光地で、しっかりと目的施設となるように作りこみをすることができれば、「かたくりの湯」の立地であっても集客可能であると想定している。</li> <li>・温泉を活用する技術はあるものの、ハード面等の設備投資については自社だけでは困難。日光市と地元企業が連携し、現地の人が運営できる体制をつくったうえで、「事業者 No.6」が養殖事業をサポートするビジネスモデルを想定している。</li> <li>・かたくりの湯の泉質に関して、現状の情報では養殖で使用できると思うが、成分表だけでは判断することは困難。温泉に稚エビを入れると1か月以内に死んでしまう場合があるため、かたくりの湯の温泉水を用いた検証（1か月程度）が必要である。</li> <li>・オニテナガエビの養殖を行うための設備投資は約5,000万円である（通常であれば1億円を超える）。温泉源を有し、直接かけ流しにすることが可能であればなおよい。10年以内での投資回収が可能と想定している。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象市有財産について、民間事業者が自ら投資・改修を行うことはマーケットの観点から困難である。</li> <li>・類似事例では、公金と過疎地域持続的発展支援交付金事業を用い、健康拠点として町有財産を利活用している。</li> <li>・類似事例では、保有する町有財産2施設を、フィットネス&amp;スタジオ（フィットネス&amp;スタジオ パル）と、高齢者を対象に整備した健康増進拠点（みぞくちテラス）として整備している。フィットネス&amp;スタジオ パルについては、福祉センターを活用したものであり、年間売り上げ3000万円、在籍者500人（人口1.1万人）となっており、開業以来黒字となっている。</li> <li>・運営は地元の社会福祉協会が行っている状況である。「事業者 No.22」は、伴走という形で地域活性化企業人制度を活用し、現地に社員を派遣している。</li> <li>・温浴施設に関してはリノベーションの際に手を入れていない。また、施設の改修に関しても公共投資を用いて改修している。</li> <li>・運動と温浴施設の親和性は高く、温浴施設を有効活用することが、健康拠点の運営に有効であると考えている。</li> <li>・事業手法に関して、類似事例と同様に地元企業と連携して事業を実施する場合は、PFIではなく指定管理者制度やDBO方式のような手法の方が、地元企業が参加しやすいと考える。</li> <li>・子会社が公園等でのアウトドアフィットネスの事業を実施していることから、その他市有財産についても検討できる可能性がある。</li> </ul>

## 1.21 No.23 ふれあいの郷小来川【方向性②、優先順位 15】

### 1.21.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者5社中2社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した（5社のうち、2社回答辞退）。
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「既存の建物/設備が利用可能」、「行政との連携が期待できる」、「コストメリットがある」、「事業所の動線に位置している」等が挙げられた。
- ・ 回答の詳細として、「隣接する民家、自治体、行政の理解と協力は必須」等の意見も得られた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「公共交通機関の便が悪い」、「利用者数の不足」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として「当社事業領域での活用は難しいと判断した。」等の意見が挙げられた。

表 1-121 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
		○
		回答辞退
		回答辞退
	○	

表 1-122 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細	
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物/設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している		その他
民間事業者			○	○		○		当社事業所の動線に位置しており、各事業所との連携がとりやすい。	サービス業の視点から新規参入での展開はかなりハードルが高いと考えられる。この土地での生産性の獲得、維持、発展には相当なセンスと努力が必須となる。当社は日光と鹿沼にある事業所の動線にあたるため活用することができるが、隣接する民家、自治体、行政の理解と協力は必須となる。地域と連携して、発展を模索するベース事業の創出が基本線となる。

表 1-123 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者			○		○						—	当事業領域での活用は難しいと判断します。
民間事業者	○				○						—	頂いた資料から施設利用者が少なく、施設面積や地域性を考慮すると活用することが難しいと考えます。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「集客がしづらく、民間への貸し出し or 払い下げで維持コストの削減しつつ、活用方法については借手、買手に一任すべき」、「キャンプ場」、「週末限定飲食店」等の意見が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要」、「集客」、「雇用」、「地域協力」との意見が挙げられた。

表 1-124 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	集客がしづらく、民間への貸し出し or 払い下げで維持コストの削減しつつ、活用方法については借手、買手に一任すべき。	・施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要。(早期処理)
民間事業者	週末限定の飲食店 キャンプ場 地域交流、文化交流施設	集客 地域協力 雇用

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、「既存施設を解体し、跡地を活用」、「既存施設を一部改修」と回答した。
- 事業手法について、「定期借地権方式」、「建物賃貸借方式」、「DBO方式」、「土地売却方式」と回答し、「既設の建物の活用が難しそうなので、解体し売却、もしくは更地を民間に活用してもらうことが望ましい」、「土地勘のある小規模事業者の参画が現実的であり、事業の地域浸透や普及活動の猶予期間を確保するために初期コストを抑えるのは必須」等の意見を挙げた。

表 1-125 対象市有財産活用時の事業手法

	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DBO方式	6. PFI (BOT/BO)方式	7. その他	
企業											
民間事業者			○		○		○				既設の建物の活用が難しそうなので、解体し売却、もしくは更地を民間に活用してもらうことが望ましい。
		○			○	○		○			立地環境を考えるとサービス業の視点からはかなり厳しいビジネス環境にある為大手の参画は難しい。土地勘のある小規模事業者の参画が現実的であり、事業の地域浸透や普及活動の猶予期間を確保するために初期コストを抑えるのは必須であるため。

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問7、問8)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者1社より「興味がある」と回答が得られ、1社より「興味が無い」と回答が得られた。
- 「興味がある」理由について、「日光・鹿沼の事業所の動線にあり、インフラ等ハード面がある程度整っている」との意見が挙げられた。
- 「興味がない」理由について、「施設が小さく再活用方法が限定的である」、「地域性から大幅な収益改善が見込めないと感じた」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「維持コスト削減を優先として早期に売却もしくは貸し出し等を決断されたほうが良い」、「地域理解の助長」、「初期費用の抑制」等の意見が挙げられた。

表 1-126 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者		○		施設が小さく再活用方法が限定的である点、また地域性から大幅な収益改善が見込めないと感じた為。	維持コスト削減を優先として早期に売却もしくは貸し出し等を決断されたほうが良いと思います。
	○			当社の日光・鹿沼の事業所の動線にあり、インフラ等ハード面がある程度整っている為。	地域理解の助長、初期費用の抑制 雇用支援、集客支援 家賃支払い猶予、助成金・補助金斡旋

(5) その他 (問9)

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「今後の市の財政等を考慮すると早い段階で民間に売却や賃貸等を行うことで維持コストの削減を図るべき」、「国内利用者だけでなく海外の方への活用を促すPRなども積極的に行なっていくべき」等、今後の市有財産のあり方や取組に関する意見が挙げられた。

表 1-127 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	人口減少、空き家増加、数々の地方衰退問題が明確になっている現状においてとても有意義な調査だと思う。生き方、働き方が多様化している現代において、地域活性化は行政と事業者を軸に行われなければならない、行政による事業者支援は益々求められる。そのような行政の姿勢が民間レベルにまで落とし込まれば、挑戦意識を持った若年層の増加が見込まれる。 このような活動から、少しでも地方で活躍する若者が出てくることを願う。

## 1.22 No. 24 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」【方向性④、優先順位 24】

### 1.22.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者5社中4社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（5社のうち、1社回答無し）
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「高額な維持管理コスト」、「建物の老朽化」、「車の交通アクセスが悪い」等が挙げられた。

表 1-128 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	未回答	
		○
		○

表 1-129 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由									回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化		周辺ステークホルダーとの合意形成
民間事業者								○	○		駅が近く日帰り温泉としてそれなりの集客は見込めるが、観光目的（日光東照宮、中禅寺湖等とは距離があり、多くの集客は見込めないと考えます。
				○					○		鬼怒川に訪れる人のニーズに「静かな山間」高いと考えます。本物件についてはそのニーズに応えるのは難しいと考えます。
										当社の事業領域でない	—
									○		すでに閉鎖されている。

## 1.22.2 ヒアリング調査結果

<p><b>結果概要</b></p> <p><b>1. 利活用に関する問題点・課題点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鬼怒川エリアは周辺にメジャーな観光地（東照宮・中禅寺湖等）と距離があり、目的施設がないため、<u>観光客の集客が見込めない</u>。</li> </ul> <p><b>2. 対象地に興味を持つための条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鬼怒川駅前に温浴機能を持っていく場合、運営については、独立採算での運営ができる可能性はあるものの、整備については、市による費用負担が前提条件となってくる。</li> </ul> <p><b>3. 活用方法について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鬼怒川駅前に温浴機能を持っていく場合、観光客が立ち寄ってくれる可能性はあるものの、詳細な条件の作りこみを行わなければ事業参画の判断は困難。運営については、独立採算での運営ができる可能性はあるものの、整備については、市による費用負担が前提条件となってくる。</li> </ul>
---

表 1-130 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<p><b>【岩風呂共通意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアとして、周辺にメジャーな観光地（東照宮・中禅寺湖等）と距離があり、目的施設がないため、観光客の集客が見込めない。</li> <li>・鬼怒川駅前に温浴機能を持っていく場合、観光客が立ち寄ってくれる可能性はあるものの、詳細な条件の作りこみを行わなければ判断が困難である。運営については、独立採算での運営ができる可能性はあるものの、整備については、市による費用負担が前提条件となってくる。</li> </ul>
	<p><b>【鬼怒川エリア共通意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鬼怒川エリアは宿泊事業者（ホテル等）が多く、事業者は自社の施設内でなにごとも完結する（内製化）のような動きを行っている認識である。市有財産の利活用についても、鬼怒川エリアの宿泊事業者が何を求めているのかという点に主軸を置きながら、機能を選別する必要があると思う。</li> <li>・テナントを誘致するにあたって、通常「事業者 No. 6」が保有する施設に店舗を構えるようなナショナルチェーンを持ってくるのは困難である。そのため、テナントとして地元事業者の入居が無ければ、参画が困難であるため、アンケートへの回答が困難であった。</li> <li>・秩父エリアのジオパーク秩父を参考事例とし、地元で飲食事業や物販事業を展開したい事業者がいるか確認する必要があると思う。「事業者 No. 6」は全国に事業を展開していることから、保有するアセットを活用して事業者の認知を高めることができる。</li> <li>・当社としては、PM（プロパティマネジメント）事業者としての参入は困難であり、協力企業・オブザーバーといった形での協力になると思う。</li> <li>・一案として、地元事業者を巻き込んだプラットフォームの設立が考えられる（出入りが自由なもの）。</li> <li>・そのような場で導入機能について検討しアイデアを集約しなければ、よいアイデアは生まれず、事業化しないのではないかと思う。</li> <li>・もし、プラットフォームに参加したいという企業が集まらない場合は、事業者にとって、対象地に魅力・ポテンシャルがないということである。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に温浴施設がある中で、温浴施設の運営は難しいのではないかと思った。マーケットの観点から、ターゲットを絞ったとしても安定的な収益化が難しいと判断した。</li> </ul>
	<p><b>【鬼怒川エリア共通意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鬼怒川エリアでは1日の駅の利用者数・観光客数・地元客数などから、ターゲットを明確にする必要があると考える。跡地の利活用について、あの場所ではできることは限定的であるため、投資は最小限とした方が良いと考える（テナントとしてカフェ事業者を誘致する等）。</li> </ul>

## 1.23 No.26 湯の郷湯西川観光センター【方向性②、優先順位13】

### 1.23.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者9社中5社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（9社のうち、2社回答無し）
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「既存の建物/設備が利用できる」、「収益を創出することができる」、「運営の仕方によっては収益化が可能であると考えているが、市や地域団体の理解と協力が必要」等が挙げられた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した民間事業者からは、「公共交通機関の便が悪い」、「利用者数の不足」、「コロナの影響による温浴事業者不足」などが挙げられた。

表 1-131 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
		○
		○
		○
		○
	○	
	○	

表 1-132 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細	
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物/設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している		その他
民間事業者			○						将来性を感じる。
		○							運営の仕方によっては収益化が可能だと考えるが、市や地域団体の理解と協力が必要。

表 1-133 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
企業			○		○			○				—
民間事業者											温浴事業者がない。	コロナの影響により温浴事業者が大幅に減少したため、検討が困難。
											当社の事業領域でない。	—
				○	○			○				—
			○	○	○			○				温浴施設は弊社も指定管理で運営しているが、立地が市街地より離れており、集客（特に平日）が厳しいと予測される。また燃料費をはじめ維持管理費が高騰している昨今では運営に対して魅力は感じない。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2:「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「飲食・販売を強化する」、「提供スペースの修繕」、「営業時間の延長」等が挙げられた。また具体的には、「宿泊施設として、もしくはそれに準ずるキャンプ場やRVパークなどの併設が可能なように条件を緩和」といった意見も挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「市や地域団体の理解と協力が必須」、「湯西川水の郷エリアと両施設を運営するのではなく、どちらか一方は閉鎖し来訪者の分散を防ぐ必要があるのではないか」との意見が挙げられた。

表 1-134 対象市有財産に活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	飲食・販売を強化する。	—
	<p>対象施設にふらっと立ち寄る場所ではなく、対象施設に行くことが目的となるような運営形態にすることが重要。その為には食事メニューの改良や、提供スペースの修繕、営業時間の延長のほか、宿泊施設として、もしくはそれに準ずるキャンプ場やRVパークなどの併設が可能なように条件を緩和していただくことが必要。</p> <p>また日本人向けのPRだけでなく、海外の方向けのPR配信を積極展開することで来客数増加や客単価UPを見込めるのではないかと考える。</p> <p>宿泊や滞在者を増やすためにも、昼だけでなく夜も開催される地域イベントを頻繁に企画・開催したり、ダムやその他エリアのライトアップの実施、対象エリアでの滞在時間を増やすアクティビティーの企画・運営などイベントを企画・運営する力がポイントとなり、他地域で実績のある企業などの支援を得ることも重要ではないかと考える。</p>	<p>市や地域団体の理解と協力が必須。湯西川水の郷エリアと両施設を運営するのではなく、どちらか一方は閉鎖し来訪者の分散を防ぐ必要があるのではないかと考える。</p>

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者2社中1社が「既存施設をそのまま活用」と回答した。事業手法は「指定管理制度」と回答した。
- 「既存施設を一部改修」と回答した民間事業者は、事業手法について「指定管理制度」、「PFI (BT0/R0) 方式」と回答し、「市などの協力を得られながらも運営の自由度を得られる事業手法が望ましい。一方で初期費用を抑えながら運営開始できることが望ましい。」と意見を挙げた。

表 1-135 対象市有財産活用時の事業手法

企業	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DB0方式	6. PFI (BT0/R0)方式	7. その他	
民間事業者	○			○							既存施設を活用する。
		○		○					○		市などの協力を得られながらも運営の自由度を得られる事業手法が望ましい。一方で初期費用を抑えながら運営開始できることが望ましい。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問7、問8）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答のあった民間事業者2社のうち、1社から「興味がある」と回答が得られた。
- また、2社共に「どちらともいえない」と回答を得た。その中では「具体的に現地視察等をしていないので何とも言えない」、「他エリアで実績のあるパートナー企業との協業を検討すべきと考えている為、適したパートナー企業を見つけられるかがキーとなる」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「規制緩和と市や地域団体の理解と協力が必須」等の意見が挙げられた。

表 1-136 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由 及び具体的な内容	より参画しやすくなる 市からの支援内容や 市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
	○		○	—	—
民間事業者			○	具体的に現地視察等をしていないのでなんとも言えないが、もし事業運営を行う場合は単体での事業運営ではなく、他エリアで実績のあるパートナー企業との協業を検討すべきと考えている為、適したパートナー企業を見つけられるかがキーとなる。	規制緩和と市や地域団体の理解と協力が必須。

## 1.23.2 ヒアリング調査結果

<p><b>結果概要</b></p> <p><b>1. 利活用に関する問題点・課題点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>冬場の営業ができない点。</u></li> <li>● <u>過去の類似事例（温浴施設）で運営が厳しかったため。</u></li> <li>● <u>担い手が不足している中で将来の見通しが立っていない。</u></li> </ul> <p><b>2. 対象地に興味を持つための条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設の経営状況に関する情報の詳細を見ての判断。</li> <li>● <u>新規投資をしない・人材の確保の方法確立が必要。</u></li> <li>● 参画条件としては、「自由度の高い企画が行える環境」「地域の協力を得られること」。</li> <li>● 資金調達に関して、基本的には<u>公共投資が必要であるが</u>、資金調達の柔軟な対応があるとよい。（必ずしも公共投資が必要というわけではない。）</li> </ul> <p><b>3. 活用方法について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 温浴機能は先々廃止することもやむを得ない。</li> <li>● 2施設のエリアが近く、<u>集客の分散防止やリソースの集約によるコスト削減等の視点から</u>、どちらか一方は閉鎖する必要があるのではないかと。</li> <li>● 立ち寄り施設ではなく、<u>長期滞在・目的施設となるような活用方法。</u></li> <li>● 自社のブランドを活用し施設のブランディングが行えるパートナー企業との連携。</li> </ul>
---

表 1-137 湯の郷湯西川観光センターのヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<p>・湯の郷湯西川観光センターについて、駅の近くに立地しているものの、これまでのノウハウ等を踏まえると利点にはならないと思う。ダムや温浴機能での集客も限界があるため、立ち寄り率が期待できない。</p> <p>【湯西川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・冬場の営業ができない点、立地上バックオフィス対応のコストが膨大になる点を踏まえると、利益の分まで見込んだ指定管理料をもらわなければ、運営は困難である。</li> <li>・他の事業者で紹介できそうな状況でなく、よっぽど良い条件でなければ参画できないと思う。</li> <li>・湯の郷湯西川観光センターについて、駅の近くに立地しているものの、これまでのノウハウ等を踏まえると利点にはならないと思う。ダムや温浴機能での集客も限界があるため、立ち寄り率が期待できない。</li> <li>・山梨県における温浴施設（類似施設）の指定管理業務に関して、当初指定管理料をもらわない契約であったが、現在は指定管理料をもらわない状態での運営は難しい状況である。山梨県の類似業務より交通アクセスの悪い日光にて温浴施設の運営をすることは難しい。</li> <li>・現在の設備のまま、補助金などを活用しながら運営を続け、ボイラーが壊れたら閉館する方向で運営した方がよいのではないかと。</li> <li>・冬季以外の運営（期間限定の運営）も考えられるが、売り上げの低下やボイラーを停止することによる機械の故障・配管の痛みなどを想定すると、行わない方がよいと思う。</li> </ul> <p>・湯の郷湯西川観光センターについては、担い手が不足している中、将来の見通しが立っていない状況であると伺っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当施設は民間事業者ではなく、地元の方々によって運営されており、ノウハウがないため、経営が陳腐化しているのではないかと。そのため、運営に関する民間企業のノウハウを導入し、経営改善を行うとともに、施設の老朽化、担い手不足等の課題を解決できれば、ポテンシャルが高く将来性があると感じている。</li> <li>・事業参画の有無については、施設の経営状況がよくわからないため、経営状況に関する情報を踏まえながら、是々非々で判断する形になる。</li> </ul> <p>【湯西川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・両施設に関して、民間提案制度を活用する場合の条件としては以下の通りである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>①新規投資をしない <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備の改修を行う場合は公共投資を基本とし、公共投資が困難な場合は、改修等のハー</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

No	回答
	<p>ド面ではなく、サービス内容等のソフト面の充実を想定。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の老朽化対応については、市の協力を仰ぎたい。</li> <li>・集客力・収入を上げるために行う投資（リニューアル・飲食などの自主事業に関するもの等）は、当社で対応することは可能であると思う。</li> </ul> <p>②人材の確保の方法確立</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人材確保のめどが立っていない。</li> <li>・従業員用の宿舎を用意するなどの意見も挙がった。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象市有財産の温浴機能について、設備状況・老朽化状況が分からないが、温浴施設のための運営に関しては経験上赤字となるので、新規投資するメリットがないと考えている。</li> <li>・温浴機能については、公共投資（メンテナンス費・設備改修費）により設備を維持することは可能であると考えますが、自社での投資は現実的でない。公共投資が困難な状況であれば、温浴機能は先々廃止することもやむを得ないと思う。</li> <li>・温浴機能を含む公共施設を利活用する場合、指定管理者制度（指定管理料有）とセットであることが前提。</li> <li>・基本的に公共施設は自治体が責任をもって管理するべきであると考えており、ある程度の公共負担は大前提になるのではないかと。</li> </ul> <p>【湯西川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・他地域で地域創生、復興支援等を実施している事業者より、事業を実施する上での自由度の高い企画が行える環境（イベントが行える時間帯・外国人利用者への地元理解等）が重要との意見を伺ったため、市や地域団体の理解と協力が必須と記載。</li> <li>・自由度の高い企画（特に夜間のイベント等）を行うために、市が事業者と地元とのコミュニケーションを図る場を設ける必要があると考えている。</li> <li>・湯の郷湯西川観光センター・湯西川水の郷について、2施設のエリアが近く、集客の分散防止やリソースの集約によるコスト削減等の観点から、どちらか一方は閉鎖する必要があるのではないかと回答した。</li> <li>・温浴機能については、ランニングコストより、設備のメンテナンス・維持管理のコストの方が高くなるのではないかと。そのため、少なくとも温浴施設はあのエリアに2か所は必要なく、運営面以外での不都合が生じない限り1か所に集約することが望ましい。</li> <li>・運営方法として、「一方の温浴施設を閉鎖するが、飲食・物販機能と展示機能を残したまま運営を行う」といった対応策は想定される。</li> <li>・施設の活用パターンについて、宿泊機能を導入する等、長期滞在を促す改修（コンバージョン等）を想定していた。立地が素晴らしいと考えており、立ち寄り施設ではなく、長期滞在・目的施設となるような活用方法を考えていけるとよい（夜まで滞在してもらえるような企画等）。</li> <li>・事業手法に関して、何が良いかといった議論は今後検討する形になると思うが、「提案の自由度を高められる」「地域の協力を得られる」ことが重要であり、参画条件となる。</li> <li>・事業参画について検討の余地はあると考えている。</li> <li>・参画する場合、自社単独での運営は困難なため、他企業との事業連携を想定している。連携事業に関して、地域内で実績のある企業との協業は、地元で完結するため理想的ではある。ただし、資金力や提案力などを総合的に踏まえると、他エリアで実績のある事業者と連携・協力する必要があると考えている。</li> <li>・パートナー企業としては、自社のブランドを活用し施設のブランディングが行える企業を想定しており、コネクションはある。</li> <li>・資金調達に関して、基本的には公共投資が必要であるが、現在資金調達に関して多様な手法があるため、資金調達の柔軟な対応を認めてもらえるのであれば、必ずしも公共投資が必要というわけではないと考える。</li> </ul>

## 1.24 No.27 土呂部キャンプ場【方向性③、優先順位 23】

### 1.24.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者7社中3社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（7社のうち、2社回答辞退、1社未回答）
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「土地条件が良い」ことが挙げられた。また、具体的には「近くに川があり夏などに川遊びできるというのは良い点だと思う。」との意見が挙げられた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した民間事業者からは、「土地が狭すぎる」、「公共交通機関の便が悪い」、「利用者数の不足」、「車の交通アクセスが悪い」、「建物の老朽化」、「周辺ステークホルダーとの合意形成」等が挙げられた。

表 1-138 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者	回答辞退	
		○
	○	
		○
		○
	回答辞退	
未回答		

表 1-139 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細	
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物、設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している		その他
民間事業者	○							立地＝近くに川があり夏などに川遊びできるというのは良い点だと思う。一方である程度まとまった修繕が必要。	収入状況の記載がないのでなんとも言えないが、利用者が全く足りていない。川辺も近くロケーションは良いが民地の使用期限などが設けられていると設備投資しづらいと感じた。まずは集客に向けたHPの立ち上げ、SNS発信、キャンプ・旅行雑誌等に取り上げて頂くなどの広報が必要だと感じる。キャンプ場が乱立している中、ターゲット層を明確にし、他キャンプ場との差別化・PRをどううまくできるかがポイントだと考えます。ピザ窯は面白そう。
								自然環境は豊かそう	—

表 1-140 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者					○				○		—	集客増加が見込めない。 採算が見込めない。
			○		○				○		—	収入状況の記載がないのでなんとも言えないが、利用者が全く足りていない。川辺も近くロケーションは良いが民地の使用期限などが設けられていると設備投資しづらいと感じた。 まずは集客に向けたHPの立ち上げ、SNS発信、キャンプ・旅行雑誌等に取り上げて頂くなどの広報が必要だと感じる。 キャンプ場が乱立している中、ターゲット層を明確にし、他キャンプ場との差別化・PRをどううまくできるかがポイントだと考えます。ピザ窯は面白そう。
	○							○			—	自然の豊かさやローカルな雰囲気は魅力的そう。 川が施設内にあるのは魅力的。 東北道を降りてからの道のりの長さはハードルになる。 規模は当社が展開するキャンプ場拠点としては狭い。
	○							○	○		—	日光市のなかでも観光客の多いエリアとは異なり、観光地としての認知が低い。周辺に集客施設や優れた景観資源もなく、宿泊ニーズが弱い。宿泊ニーズを作るところから、なると当社にはハードルが高い。キャンプ場の運営としては積雪地であるため、通年稼働に課題があり、といった点も難しい要因の一つ。地元管理組合との関係も利害関係者として必要な協議調整は図るものの、連携が前提となっていると、円滑な事業実施や運営に支障をきたす可能性もあるため、市がコントロールに入る必要あり。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「「売り」を明確にして、他キャンプ場との差別化をはかった宣伝・広報を行うことで収益化は望める」、「修繕にはクラウドファンディングなどを実施して資金調達しても良い」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「自治体、地元コミュニティ等の理解と協力を得られるかがポイント」との意見が挙げられた。

表 1-141 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	例えば「日本一星の綺麗に見えるキャンプ場」のような「売り」を明確にして、他キャンプ場との差別化をはかった宣伝・広報を行うことで収益化は望めると考える。修繕にはクラウドファンディングなどを実施して資金調達しても良い。	自治体、地元コミュニティ等の理解と協力を得られるかがポイント。

(3) 事業手法について (問5)

設問3: 「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、事業手法について「指定管理制度」、「PFI 事業」と回答した。
- 具体的には、「既存設備を有効に活用しながら、集客につながる取り組みを最優先で行う」、「クラウドファンディングなども行い資金調達を行い PR と資金調達の両方を実施する。」等の意見を挙げた。

表 1-142 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について			回答理由の詳細
	1. 定期借地権方式	2. 指定管理者制度	3. その他	
民間事業者		○	PFI 事業	既存設備を有効に活用しながら、集客につながる取り組みを最優先で行うべき。その過程で徐々に修繕と設備の充実を図っていく。クラウドファンディングなども行い資金調達を行い PR と資金調達の両方を実施する。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問6、問7）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答のあった民間事業者は、「どちらともいえない」と回答した。
- 理由として、「現状の収入やPR活動等に関する情報が把握できていない」と挙げたが、一方で「やり方次第では市の負担を減らしながら運営継続が可能であると考える。」との意見も得られた。

表 1-143 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	現状の収入やPR活動等に関する情報が把握できていない為どちらともいえないが上記した通り、やり方次第では市の負担を減らしながら運営継続が可能であると考えます。	規制等の緩和とPR面での協力

(5) その他（問8）

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「現地を確認してみたい」、「溪流でのフライフィッシング事業の展開が当社にはありますので、もし可能性があるとするれば管理釣り場などを絡めたフィッシング視点での連携」等の前向きな意見が得られた。
- 一方で、「規模としては小さく、アクセス性にも少し難がありますので、キャンプ場のみの収益で事業性を見出すのは難しい」といった意見も得られた。

表 1-144 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	<p>現地を確認してみたい。 各施設のPR、広報等の取り組み状況を知りたい。 クラウドファンディングなどで資金調達することへの考えなども聞きたい。 調査後の日程等についてお聞かせいただきたい。</p> <p>当社としますと、白河高原と鹿沼にキャンプ場の拠点を有している（管理している）ため、今回2施設のあるエリアですと競合してしまうことが予想されます。また規模としては小さく、アクセス性にも少し難がありますので、キャンプ場のみの収益で事業性を見出すのは難しいと当社視点では感じました。</p> <p>一方で、溪流でのフライフィッシング事業の展開が当社にはありますので、もし可能性があるとするれば管理釣り場などを絡めたフィッシング視点での連携でしょうか。ただこちらも当社内の事業展開規模は小さいのですので、可能性は少ないのが現状です。</p>

## 1.25 No.28 川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」【方向性③、優先順位 22】

### 1.25.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

<ul style="list-style-type: none"> <li>「<u>対象市有財産のポテンシャル</u>」について、本アンケート調査を送付した民間事業者3社中2社が「<u>魅力・ポテンシャルを感じない</u>」と回答した。</li> <li>「<u>魅力・ポテンシャルがある</u>」と回答した理由として、「<u>既存の建物/設備が利用可能</u>」が挙げられた。また、具体的には「<u>川辺に立地している点はポテンシャルがあると思う</u>」、「<u>他のキャンプ場との差別化を明確にしたHP制作や、SNS発信など広報に力を入れることで集客は望めると考える</u>」との意見が挙げられた。</li> <li>「<u>魅力・ポテンシャルを感じない</u>」と回答した民間事業者からは、「<u>利用者数の不足</u>」、「<u>建物の老朽化</u>」等が挙げられた。</li> </ul>
---

表 1-145 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者	○	○

表 1-146 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由								回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物/設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	その他	
民間事業者			○					—	大きな修繕が不要なまま運営が可能という点で、集客につながる広報、PRの取り組みを優先することで収益化が図れると考えます。

表 1-147 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者					○				○		—	集客増加が見込めない。採算が見込めない。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2:「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「最低限のコストで運営を継続しつつ、集客につながる広報、PRに関する取り組みを最優先で実施する」、「クラウドファンディングについても前向きに検討」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「維持コストがいくらかいかかるかの具体的なコストを把握したうえでFSを実施する必要がある」との意見が挙げられた。

表 1-148 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	最低限のコストで運営を継続しつつ、集客につながる広報、PRに関する取り組みを最優先で実施する。 海外からの集客をターゲットとしてはどうか？クラウドファンディングについても前向きに検討 宿泊も可能にできるか(1日1組?2組の小規模宿泊) 宿泊者はBBQできるように調理スペースを整備	維持コストがいくらかいかかるかの具体的なコストを把握したうえでFSを実施する必要がある

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3:「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください(複数回答可)。

- 回答事業者は、「既存施設を改修」と回答した。事業手法は「指定管理者制度」、「PFI (BT0/RO) 方式」と回答した。
- 具体的には、「既存設備を維持して当面運営できることが前提」、「施設の「売り」を明確にしながら広報、PR活動を行うことが重要」、「宿泊も可能なスペースがあれば尚良し」と意見を挙げた。

表 1-149 対象市有財産活用時の事業手法

企業	活用パターン		事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設を改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DB方式	6. PFI (BT0/RO) 方式	7. その他	
民間事業者	○		○					○		既存設備を維持して当面運営できることが前提。 他の温浴施設との違い、施設の「売り」を明確にしながら広報、PR活動を行うことが重要。宿泊も可能なスペースがあれば尚良。

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問7、問8)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答のあった民間事業者は、「どちらともいえない」と回答した。
- 理由として、「実際に施設を利用したことがなく、情報が不足している」と挙げたが、一方で「他の温浴施設との差別化を図り、広報を積極的に行うことで収益化することは可能であると考える。」との意見も得られた。

表 1-150 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由 及び具体的な内容	より参画しやすくなる 市からの支援内容や 市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	実際に施設を利用したことがなく、情報が不足しているのでも言えないが他の温浴施設との差別化を図り、広報を積極的に行うことで収益化することは可能であると考えます。	市関係者の理解と協力。規制等の緩和。PR 支援。

(5) その他 (問9)

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「JC、青年会議所の方など地域愛に溢れる若手の方達に、運営をお願いしてみるのも良いと思います。」といった、地域住民の雇用についての意見が得られた。

表 1-151 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	JC、青年会議所の方など地域愛に溢れる若手の方達に、運営をお願いしてみるのも良いと思います。

## 1.26 No.29 湯西川水の郷【方向性②、優先順位 17】

### 1.26.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者9社中5社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（9社のうち、2社回答無し）
- ・ 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「既存の建物/設備が利用できる」、「収益を創出することができる」、「運営の仕方によっては収益化が可能であると考えているが、市や地域団体の理解と協力が必要」、「施設が充実している」等が挙げられた。
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した民間事業者からは、「公共交通機関の便が悪い」、「利用者数の不足」、「コロナの影響による温浴事業者不足」、「高額な維持管理コスト」などが挙げられた。

表 1-152 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
	未回答	
		○
		○
		○
		○
	○	
	○	
回答辞退		

表 1-153 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物/設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している	
民間事業者		○						施設が充実している
民間事業者		○						運営の仕方によっては収益化が可能だと考えるが、市や地域団体の理解と協力が必要

表 1-154 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
企業			○		○			○				—
民間事業者											温浴事業者 がない	コロナの影響により温浴事業者が大幅に減少したため、検討が困難。
											当社の事業 領域でない	—
				○	○			○				—
			○	○	○			○				温浴施設は弊社も指定管理で運営しているが、立地が市街地より離れており、集客（特に平日）が厳しいと予測される。また燃料費はじめ維持管理費が高騰している昨今では運営に対して魅力は感じない。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「ソフトを充実する」、「提供スペースの修繕」、「営業時間の延長」等が挙げられた。また具体的には、「宿泊施設として、もしくはそれに準ずるキャンプ場やRVパークなどの併設が可能のように条件を緩和」といった意見も挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「市や地域団体の理解と協力が必須」、「湯西川観光センターと両施設を運営するのではなく、どちらか一方は閉鎖し来訪者の分散を防ぐ必要があるのではないか」との意見が挙げられた。

表 1-155 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	ソフトを充実する。	—
	<p>対象施設にふらっと立ち寄る場所ではなく、対象施設に行くことが目的となるような運営形態にすることが重要。その為には食事メニューの改良や、提供スペースの修繕、営業時間の延長のほか、宿泊施設として、もしくはそれに準ずるキャンプ場やRVパークなどの併設が可能のように条件を緩和していただくことが必要。</p> <p>また日本人向けのPRだけでなく、海外の方向けのPR配信を積極展開することで来客数増加や客単価UPを見込めるのではないかと考える。</p> <p>宿泊や滞在者を増やすためにも、昼だけでなく夜も開催される地域イベントを頻繁に企画・開催したり、ダムやその他エリアのライトアップの実施、対象エリアでの滞在時間を増やすアクティビティーの企画・運営などイベントを企画・運営する力がポイントとなり、他地域で実績のある企業などの支援を得ることも重要ではないかと考える。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市や地域団体の理解と協力が必須</li> <li>・上記した内容と同じだが湯西川観光センターと両施設を運営するのではなく、どちらか一方は閉鎖し来訪者の分散を防ぐ必要があるのではないかと考える。</li> </ul>

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者2社中1社が「既存施設をそのまま活用」と回答した。事業手法は「指定管理制度」と回答した。
- 「既存施設を一部改修」と回答した民間事業者は、事業手法について「指定管理制度」、「PFI (BT0/R0) 方式」と回答し、「市などの協力を得られながらも運営の自由度を得られる事業手法が望ましい。一方で初期費用を抑えながら運営開始できることが望ましい。」と意見を挙げた。

表 1-156 対象市有財産活用時の事業手法

企業	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DB0方式	6. PFI (BT0/R0) 方式	7. その他	
民間事業者	○			○							既存施設を活用する。
		○		○					○		市などの協力を得られながらも運営の自由度を得られる事業手法が望ましい。一方で初期費用を抑えながら運営開始できることが望ましい。

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問7、問8)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答のあった民間事業者2社のうち、1社から「興味がある」と回答が得られた。
- また、2社共に「どちらともいえない」と回答を得た。その中では「具体的に現地視察等をしていないので何とも言えない」、「他エリアで実績のあるパートナー企業との協業を検討すべきと考えている為、適したパートナー企業を見つけられるかがキーとなる」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「規制緩和と市や地域団体の理解と協力が必須」等の意見が挙げられた。

表 1-157 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者	○		○	現時点で新たな投資は考えていない。	—
			○	具体的に現地視察等をしていないのでなんとも言えないが、もし事業運営を行う場合は単体での事業運営ではなく、他エリアで実績のあるパートナー企業との協業を検討すべきと考えている為、適したパートナー企業を見つけられるかがキーとなる。	規制緩和と市や地域団体の理解と協力が必須。

## 1.26.2 ヒアリング調査結果

<p><b>結果概要</b></p> <p><b>1. 利活用に関する問題点・課題点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>冬場の営業ができない点。</u></li> <li>● <u>過去の類似事例（温浴施設）で運営が厳しかったため。</u></li> <li>● <u>担い手が不足</u>している中で将来の見通しが立っていない。</li> </ul> <p><b>2. 対象地に興味を持つための条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設の経営状況に関する情報の詳細を見ての判断。</li> <li>● <u>新規投資をしない・人材の確保の方法確立が必要。</u></li> <li>● 参画条件としては、「自由度の高い企画が行える環境」「地域の協力を得られること」。</li> <li>● 資金調達に関して、基本的には<u>公共投資が必要であるが</u>、資金調達の柔軟な対応があるとよい。（必ずしも公共投資が必要というわけではない。）</li> </ul> <p><b>3. 活用方法について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 温浴機能は先々廃止することもやむを得ない。</li> <li>● 2施設のエリアが近く、<u>集客の分散防止やリソースの集約によるコスト削減等の視点から</u>、どちらか一方は閉鎖する必要があるのではないかと。</li> <li>● 立ち寄り施設ではなく、<u>長期滞在・目的施設となるような活用方法。</u></li> <li>● 自社のブランドを活用し施設のブランディングが行えるパートナー企業との連携。</li> </ul>
---

表 1-158 湯西川水の郷のヒアリング回答一覧

No	回答
民間事業者	<p>【湯西川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・冬場の営業ができない点、立地上バックオフィス対応のコストが膨大になる点を踏まえると、利益の分まで見込んだ指定管理料をもらわなければ、運営は困難である。</li> <li>・他の事業者で紹介できそうな状況でなく、よっぽど良い条件でなければ参画できないと思う。</li> <li>・湯の郷湯西川観光センターについて、駅の近くに立地しているものの、これまでのノウハウ等を踏まえると利点にはならないと思う。ダムや温浴機能での集客も限界があるため、立ち寄り率が期待できない。</li> <li>・山梨県における温浴施設（類似施設）の指定管理業務に関して、当初指定管理料をもらわない契約であったが、現在は指定管理料をもらわない状態での運営は難しい状況である。山梨県の類似業務より交通アクセスの悪い日光にて温浴施設の運営をすることは難しい。</li> <li>・現在の設備のまま、補助金などを活用しながら運営を続け、ボイラーが壊れたら閉館する方向で運営した方がよいのではないかと。</li> <li>・冬季以外の運営（期間限定の運営）も考えられるが、売り上げの低下やボイラーを停止することによる機械の故障・配管の痛みなどを想定すると、行わない方がよいと思う。</li> </ul> <p>・ダムの整備に対する地元還元を目的とした施設であるが、運営ノウハウが無く、マーケティングが甘かったため、集客ができていない状況であると考えている。施設自体は市有財産リストの中でも恵まれており、施設を有効活用して維持管理・運営することができれば、魅力・ポテンシャルがあると感じている。</p> <p>【湯西川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・両施設に関して、民間提案制度を活用する場合の条件としては以下の通りである。</li> </ul> <p>①新規投資をしない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備の改修を行う場合は公共投資を基本とし、公共投資が困難な場合は、改修等のハード面ではなく、サービス内容等のソフト面の充実を想定。</li> <li>・施設の老朽化対応については、市の協力を仰ぎたい。</li> <li>・集客力・収入を上げるために行う投資（リニューアル・飲食などの自主事業に関するもの等）は、当社で対応することは可能であると思う。</li> </ul> <p>②人材の確保の方法確立</p>

No	回答
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人材確保のめどが立っていない。</li> <li>・従業員用の宿舎を用意するなどの意見も挙がった。</li> <li>・対象市有財産の温浴機能について、設備状況・老朽化状況が分からないが、温浴施設のための運営に関しては経験上赤字となるので、新規投資するメリットがないと考えている。</li> <li>・温浴機能については、公共投資（メンテナンス費・設備改修費）により設備を維持することは可能であるとするが、自社での投資は現実的でない。公共投資が困難な状況であれば、温浴機能は先々廃止することもやむを得ないと思う。</li> <li>・温浴機能を含む公共施設を利活用する場合、指定管理者制度（指定管理料有）とセットであることが前提。</li> <li>・基本的に公共施設は自治体が責任をもって管理するべきであると考えており、ある程度の公共負担は大前提になるのではないかと。</li> </ul>
	<p>【湯西川エリア共通意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・他地域で地域創生、復興支援等を実施している事業者より、事業を実施する上での自由度の高い企画が行える環境（イベントが行える時間帯・外国人利用者への地元理解等）が重要との意見を伺ったため、市や地域団体の理解と協力が必須と記載。</li> <li>・自由度の高い企画（特に夜間のイベント等）を行うために、市が事業者と地元とのコミュニケーションを図る場を設ける必要があると考えている。</li> <li>・湯の郷湯西川観光センター・湯西川水の郷について、2施設のエリアが近く、集客の分散防止やリソースの集約によるコスト削減等の視点から、どちらか一方は閉鎖する必要があるのではないかと回答した。</li> <li>・温浴機能については、ランニングコストより、設備のメンテナンス・維持管理のコストの方が高くなるのではないかと。そのため、少なくとも温浴施設はあのエリアに2か所は必要なく、運営面以外での不都合が生じない限り、1か所に集約することが望ましい。</li> <li>・運営方法として、「一方の温浴施設を閉鎖するが、飲食・物販機能と展示機能を残したまま運営を行う」といった対応策は想定される。</li> <li>・施設の活用パターンについて、宿泊機能を導入する等、長期滞在を促す改修（コンバージョン等）を想定していた。立地が素晴らしいと考えており、立ち寄り施設ではなく、長期滞在・目的施設となるような活用方法を考えていけるとよい（夜まで滞在してもらえるような企画等）。</li> <li>・事業手法に関して、何が良いかといった議論は今後検討する形になると思うが、「提案の自由度を高められる」「地域の協力を得られる」ことが重要であり、参画条件となる。</li> <li>・事業参画について検討の余地はあると考えている。</li> <li>・参画する場合、自社単独での運営は困難なため、他企業との事業連携を想定している。連携事業に関して、地域内で実績のある企業との協業は、地元で完結するため理想的ではある。ただし、資金力や提案力などを総合的に踏まえると、他エリアで実績のある事業者と連携・協力する必要があると考えている。</li> <li>・パートナー企業としては、自社のブランドを活用し施設のブランディングが行える企業を想定しており、コネクションはある。</li> <li>・資金調達に関して、基本的には公共投資が必要であるが、現在資金調達に関して多様な手法があるため、資金調達の柔軟な対応を認められるのであれば、必ずしも公共投資が必要というわけではないと考える。</li> </ul>

## 1.27 No.30 上栗山オートキャンプ場・上栗山温泉共同浴場「開運の湯」 【方向性③、優先順位 21】

### 1.27.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

**設問1**：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について、施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者8社中4社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（8社のうち、うち2社回答辞退、1社未回答）
- 「魅力・ポテンシャルがある」と回答した理由として、「土地条件が良い」ことが挙げられた。また、具体的には「川辺に立地している点はポテンシャルがあると思う」、「他のキャンプ場との差別化を明確にしたHP制作や、SNS発信など広報に力を入れることで集客は望めると考える」との意見が挙げられた。
- 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した民間事業者からは、「土地が狭すぎる」、「高額な維持管理コスト」、「公共交通機関の便が悪い」、「利用者数の不足」、「車の交通アクセスが悪い」、「建物の老朽化」、「周辺ステークホルダーとの合意形成」等が挙げられた。

表 1-159 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者	回答辞退	
		○
	○	
		○
		○
		○
	回答辞退	
	未回答	

表 1-160 対象市有財産に魅力・ポテンシャルがある理由

企業	魅力・ポテンシャルがあると回答した理由							回答理由の詳細	
	立地条件が良い	収益を創出することができる	既存の建物、設備が利用可能	行政との連携が期待できる	自社の開発方針に合致する土地である	コストメリットがある	地域のニーズに合致している		その他
民間事業者	○							立地＝川辺に立地している点はポテンシャルがあると思う。一方である程度纏まった修繕等が必要だと考える。	電源やWiFiの整備、トイレやシャワー等の設置・修繕、安全面の再整備等の実施が必須。一方で他キャンプ場との差別化を明確にしたHP製作やSNS発信など広報に力を入れることで集客は望めると考える。温浴施設が併設されている点はメリットではあるが、維持コストを考えると停止してしまったほうが良い？ようにも思える。
								河川空間の占有 温浴施設も併設	—

表 1-161 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者					○				○		—	集客増加が見込めない。 採算が見込めない。
	○							○			—	占有の河川空間がある温浴施設が併設しており、集客機能になる。ただ温浴施設が現状機能していない。東北道を降りてからの道のりの長さはハードルになる。規模は当社が展開するキャンプ場拠点としては狭い。
	○			○				○	○	○	—	本件も同様に商圏的な難しさがある。浴場について、現状維持の場合、修繕費や点検管理が経費を圧迫するため、継続意向があるのであれば、市側での更新や建替が必要。民間では投資対効果が見合わない。同様に地元の組合との関係は市が間に入って調整する必要あり。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「「売り」を明確にして、アクティビティなどの企画・開催なども合わせて、他キャンプ場との差別化をはかった宣伝・広報を行うことで収益化は望める」、「修繕にはクラウドファンディングなどを実施して資金調達しても良い」等が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「自治体、地元コミュニティ等の理解と協力を得られるかがポイント」との意見が挙げられた。

表 1-162 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	土呂部と同様に「日本一星の綺麗な町」のよう売りを明確にして、アクティビティ（星空鑑賞会、星空ヨガ、星空音楽会、星空映画祭）などの企画・開催なども合わせて、他キャンプ場との差別化をはかった宣伝・広報を行うことで収益化は望めると思う。修繕にはクラウドファンディングなどを実施して資金調達しても良いかも…	自治体、地元コミュニティ等の理解と協力を得られるかがポイント。

(3) 事業手法について (問5)

設問3：「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、事業手法について「指定管理制度」、「PFI 事業」と回答した。
- 具体的には、「既存設備を有効に活用しながら、集客につながる取り組みを最優先で行う」、「クラウドファンディングなども行い資金調達を行い PR と資金調達の両方を実施する。」等の意見を挙げた。

表 1-163 対象市有財産活用時の事業手法

企業	事業手法について			回答理由の詳細
	1. 定期借地権方式	2. 指定管理者制度	3. その他	
民間事業者		○	PFI 事業	既存設備を有効に活用しながら、集客につながる取り組みを最優先で行うべき。その過程で徐々に修繕と設備の充実を図っていく。 クラウドファンディングなども行い資金調達を行い PR と資金調達の両方を実施する。

(4) 市有財産の活用に関する興味について (問6、問7)

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答のあった民間事業者は、「どちらともいえない」と回答した。
- 理由として、「現状の収入や PR 活動等に関する情報が把握できていない」と挙げたが、一方で「やり方次第では市の負担を減らしながら運営継続が可能であると考える。」との意見も得られた。

表 1-164 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者			○	現状の収入や PR 活動等に関する情報が把握できていない為どちらとも言えないが上記した通り、やり方次第では市の負担を減らしながら運営継続が可能であると考えます。	規制等の緩和と PR 面での協力

(5) その他 (問8)

設問5：その他、本調査へのご意見等、ご自由にお聞かせください。

- 回答事業者からは、「現地を確認してみたい」、「溪流でのフライフィッシング事業の展開が当社にはあるため、もし可能性があるとするれば管理釣り場などを絡めたフィッシング視点での連携」等の前向きな意見が得られた。
- 一方で、「規模としては小さく、アクセス性にも少し難があるため、キャンプ場のみの収益で事業性を見出すのは難しい」といった意見も得られた。

表 1-165 対象市有財産に対するその他意見

企業	回答
民間事業者	<p>現地を確認してみたい。 各施設の PR、広報等の取り組み状況を知りたい。 クラウドファンディングなどで資金調達することへの考えなども聞きたい。 調査後の日程等についてお聞かせいただきたい。</p> <p>当社としますと、白河高原と鹿沼にキャンプ場の拠点を有している（管理している）ため、今回2施設のあるエリアですと競合してしまうことが予想されます。また規模としては小さく、アクセス性にも少し難がありますので、キャンプ場のみの収益で事業性を見出すのは難しいと当社視点では感じました。</p> <p>一方で、溪流でのフライフィッシング事業の展開が当社にはありますので、もし可能性があるとするれば管理釣り場などを絡めたフィッシング視点での連携でしょうか。ただこちらも当社内の事業展開規模は小さいのですので、可能性は少ないのが現状です。</p>

## 1.28 No.31 青柳平展示直売所栗山物産センター【方向性④、優先順位 28】

### 1.28.1 アンケート調査結果

(1) 市有財産のポテンシャルについて（問1、問2、問3）（複数回答）

設問1：民間提案による事業参画を検討する上での対象市有財産の魅力（ポテンシャル）について施設ごとに当てはまる項目に✓をつけ、理由及び回答の理由の詳細をご記入ください。

- ・ 「対象市有財産のポテンシャル」について、本アンケート調査を送付した民間事業者3社中2社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した。（3社のうち、1社回答辞退）
- ・ 「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答した理由として、「土地・施設が狭すぎる」、「公共交通機関の便が悪い」、「利用者数の不足」、「車の交通アクセスが悪い」等が挙げられた。
- ・ 回答理由の詳細として、「当社事業領域での活用は難しいと判断した。」等の意見が挙げられた。

表 1-166 対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて

企業	対象市有財産の魅力・ポテンシャルについて	
	魅力・ポテンシャルがある	魅力・ポテンシャルを感じない
民間事業者		○
		○
回答辞退		

表 1-167 対象市有財産に魅力・ポテンシャルを感じない理由

企業	魅力・ポテンシャルを感じないと回答した理由										回答理由の詳細	
	土地・施設が狭すぎる	土地・施設の形状が悪い	公共交通機関の便が悪い	高額な維持管理コスト	利用者数の不足	土地・施設が広すぎる	法的制限がある	車の交通アクセスが悪い	建物の老朽化	周辺ステークホルダーとの合意形成		その他
民間事業者			○		○			○			—	当社事業領域での活用は難しいと判断します。
	○				○						—	頂いた資料から施設利用者が少なく、施設面積や地域性を考慮すると活用することが難しいと考えます。

(2) 市有財産の活用イメージについて (問4)

設問2: 「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、「魅力・ポテンシャルがある」とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、具体的にどのような活用が想定されますか。

- 「活用イメージ」としては、「集客がしづらく、民間への貸し出し or 払い下げで維持コストの削減しつつ、活用方法については借手、買手に一任すべき」との意見が挙げられた。
- 「活用時の課題」としては、「施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要」との意見が挙げられた。

表 1-168 対象市有財産の活用イメージ

企業	市有財産の活用イメージについて	
	活用イメージ	活用時の課題
民間事業者	集客がしづらく、民間への貸し出し or 払い下げで維持コストの削減しつつ、活用方法については借手、買手に一任すべき。	施設の貸し出し or 売却の際は好条件での募集が重要。(早期処理)

(3) 事業手法について (問5、問6)

設問3: 「2. 市有財産の活用イメージについて」において、ご回答いただいた活用イメージについてお伺いします。御社が対象市有財産を利活用する場合、どのような事業手法が適していると考えますか。当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください (複数回答可)。

- 回答事業者は、「既存施設を解体し、跡地を活用」と回答した。
- 事業手法について、「定期借地権方式」、「土地売却方式」と回答し、「既設の建物の活用が難しそうなので、解体し売却、もしくは更地を民間に活用してもらいたい」と意見を挙げた。

表 1-169 対象市有財産活用時の事業手法

企業	市有財産の活用パターン			事業手法について							回答理由の詳細
	既存施設をそのまま活用	既存施設を一部改修	既存施設を解体し、跡地を活用	1. 指定管理制度	2. 定期借地権方式	3. 建物賃貸借方式	4. 土地売却方式	5. DBO方式	6. PFI (BOT/RO) 方式	7. その他	
民間事業者			○		○		○				既設の建物の活用が難しそうなので、解体し売却、もしくは更地を民間に活用してもらいたい。

(4) 市有財産の活用に関する興味について（問7、問8）

設問4：「1. 市有財産のポテンシャルについて」において、“魅力・ポテンシャルがある”とご回答いただいた市有財産に対してお伺いします。対象市有財産のうち、民間提案による事業参画を検討する上で、御社のご関心について当てはまる項目に✓をつけ、その理由及び具体的内容をご記入ください。また、より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望等がありましたら、ご意見をお聞かせください。

- 回答事業者より、「興味が無い」と回答が得られた。
- 回答を選択した理由について、「施設が小さく再活用方法が限定的である」、「地域性から大幅な収益改善が見込めないと感じた」等の意見が挙げられた。
- 民間事業者がより参画しやすくなる条件として、「維持コスト削減を優先として早期に売却もしくは貸し出し等を決断されたほうが良い」等の意見が挙げられた。

表 1-170 対象市有財産に対する興味

企業	対象市有財産に対する興味について			上記を選択した理由及び具体的な内容	より参画しやすくなる市からの支援内容や市への要望について
	興味がある	興味がない	どちらともいえない		
民間事業者		○		施設が小さく再活用方法が限定的である点、また地域性から大幅な収益改善が見込めないと感じた為。	維持コスト削減を優先として早期に売却もしくは貸し出し等を決断されたほうが良いと思います。