

日光市市有財産  
ポテンシャル調査業務委託

報告書

令和7年3月



# 目次

<b>1. 業務概要</b> .....	<b>1</b>
1.1 業務内容 .....	1
1.2 業務フロー .....	1
1.3 対象となる市有財産 .....	2
<b>2. 基本方針の策定及び実効性の確認手順</b> .....	<b>3</b>
2.1 市有財産に関する情報収集 .....	3
2.2 ポテンシャル評価/民間活力導入の方向性に関する検証 .....	4
2.2.1 ポテンシャルの評価軸 .....	4
2.2.2 評価基準の設定 .....	4
2.2.3 ポテンシャル評価結果 .....	6
2.3 アンケート・ヒアリング調査概要 .....	7
2.3.1 調査方法 .....	7
2.3.2 調査対象財産 .....	8
2.3.3 調査期間及びスケジュール .....	9
2.3.4 第1回アンケート・ヒアリング調査 .....	10
2.3.5 第2回アンケート調査 .....	13
2.4 基本方針の策定 .....	14
2.5 基本方針の実効性 .....	16
2.5.1 優先順位の設定 .....	16
2.5.2 具体的な活用方法 .....	18
<b>3. 調査結果に基づく基本方針及び実効性について</b> .....	<b>19</b>
3.1 No.1 東町市有地【方向性③、優先順位 18】 .....	19
3.2 No.2 今市宿市縁ひろば【方向性③、優先順位 18】 .....	20
3.3 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】 .....	21
3.4 No.4 杉並木公園【方向性①、優先順位 5】 .....	22
3.5 No.5 中央町駐車場【方向性①、優先順位 1】 .....	26
3.6 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】 ..	29
3.7 No.7 相生町倉庫【方向性②、優先順位 10】 .....	33
3.8 No.8 市営稻荷町住宅解体後跡地【方向性②、優先順位 9】 .....	36
3.9 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】 ...	39

3.10	No. 11 旧足尾中学校【方向性①、優先順位 7】	48
3.11	No. 12 旧栗山小中学校【方向性①、優先順位 4】	51
3.12	No. 14 旧清滝小学校【方向性①、優先順位 3】	54
3.13	No. 15 小来川小中学校【方向性①、優先順位 5】	57
3.14	No. 16 日光中学校【方向性①、優先順位 1】	60
3.15	No. 17 丸山公園・今市松原公園【方向性②、優先順位 14】	63
3.16	No. 18 日光運動公園【方向性②、優先順位 15】	66
3.17	No. 19 藤原運動公園【方向性④、優先順位 27】	69
3.18	No. 20 鬼怒川公園【方向性④、優先順位 26】	70
3.19	No. 21 鬼怒川レジャー公園【方向性③、優先順位 20】	71
3.20	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】	72
3.21	No. 23 ふれあいの郷小来川【方向性②、優先順位 15】	76
3.22	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】	79
3.23	No. 26 湯の郷湯西川観光センター【方向性②、優先順位 13】	80
3.24	No. 27 土呂部キャンプ場【方向性③、優先順位 23】	84
3.25	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】	85
3.26	No. 29 湯西川水の郷【方向性②、優先順位 17】	86
3.27	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」	90
3.28	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】	91

# 1. 業務概要

## 1.1 業務内容

本業務は、公共施設の利活用を推進するために、民間事業者の有効活用が期待できる市有財産を調査・分析し、優先的に活用を図るべき財産を抽出することで、積極的な民間活力の導入を図ることを目的とする。

## 1.2 業務フロー

本業務は以下の業務実施フローに従って実施する。

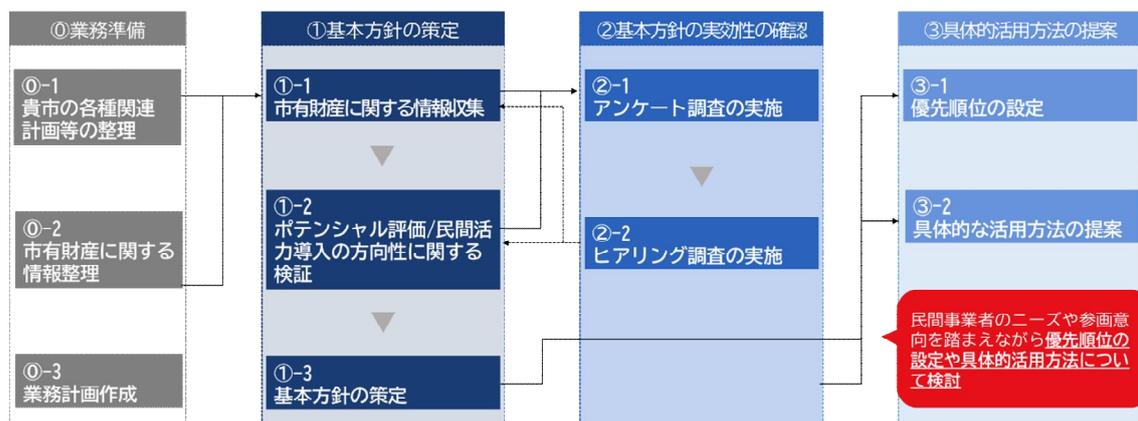


図 1-1 業務実施フロー

### 1.3 対象となる市有財産

本業務の対象となる市有財産を以下に示す。

※No. 10：旧小百小学校及び No. 13 旧安良沢小学校は、民間事業者からのニーズが確認でき、市の政策の中で、先行的に民間提案制度を活用し、事業者募集を行うこととなったため、市と協議した結果、ポテンシャル評価等を行わないこととなった。

※No. 25：国民宿舎かじか荘・銀山平公園は、業務期間中に官民連携の方向性（指定管理期間を10年とする等）が概ね明確になったため、市と協議した結果、ポテンシャル評価等を行わないこととなった。

表 1-1 対象財産一覧

No	施設名	所在地	施設所管課
1	東町市有地	日光市今市地内	都市計画課
2	今市宿市緑ひろば	日光市今市600	観光課
3	今市中央コミュニティセンター	日光市今市375	地域振興課
4	杉並木公園	日光市今市534	維持管理課
5	中央町駐車場	日光市中央町16-9	都市計画課
6	日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館	日光市今市719-1	商工課
7	相生町倉庫	日光市相生町9	日光行政センター
8	市営稲荷町住宅解体後跡地	日光市稲荷町2丁目340	日光行政センター
9	藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場	日光市鬼怒川温泉大原1397	藤原行政センター
10	旧小百小学校	日光市小百531	学校教育課
11	旧足尾中学校	日光市足尾町向原7-1	学校教育課
12	旧栗山小中学校	日光市日蔭570	学校教育課
13	旧安良沢小学校	日光市久次良町1777	学校教育課
14	旧清滝小学校	日光市清滝2-10-1	学校教育課
15	小来川小中学校	日光市中小来川2817	学校教育課
16	日光中学校	日光市久次良町2096	学校教育課
17	丸山公園・今市松原公園	日光市今市1640-22	スポーツ振興課
18	日光運動公園	日光市所野2832-2	中央公民館（日光公民館）
19	藤原運動公園	日光市鬼怒川温泉大原485	中央公民館（藤原公民館）
20	鬼怒川公園	日光市藤原19	藤原行政センター
21	鬼怒川レジャー公園	日光市鬼怒川温泉大原35	藤原観光課
22	温泉保養センター「かたくりの湯」	日光市町谷1866	観光課
23	ふれあいの郷小来川	日光市中小来川2785	日光行政センター
24	温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」	日光市藤原19	藤原観光課
25	国民宿舎かじか荘・銀山平公園	日光市足尾町5488	足尾観光課
26	湯の郷湯西川観光センター	日光市西川481	栗山観光課
27	土呂部キャンプ場	日光市土呂部97	栗山観光課
28	川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」	日光市川俣740	栗山観光課
29	湯西川水の郷	日光市上栗山561	栗山観光課
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」	日光市上栗山179	栗山観光課
31	青柳平展示直売所栗山物産センター	日光市日蔭596	栗山行政センター

## 2. 基本方針の策定及び実効性の確認手順

本項目では、業務の対象となる市有財産の基本方針の策定及び実効性の確認に向け、実施した作業の手順を整理した。

### 2.1 市有財産に関する情報収集

市有財産の現状把握、及びポテンシャル検証を行うための情報収集を目的に、市提供の「市有財産ポテンシャル調査対象施設選定に関する調書（以下、調書）」や「施設カルテ」を基に、必要な情報を収集した。

また、調書や施設カルテに不足している情報について検討を行い、公共施設マネジメント計画における総合劣化度の情報や財産情報、活用可能な補助金等、民間事業者が求める情報を追加し、「市有財産リスト」として取りまとめた。

市有財産リストに取りまとめた情報を以下に示す。

表 2-1 市有財産リスト掲載項目

市有財産リスト	
基本情報	・名称 ・所在地 ・所管部署 ・用途 ・根拠法令 ・所有 ・事業内容 ・敷地面積 ・施設床面積 ・配置形態 ・避難所指定 ・管理形態
土地情報	・接道状況 ・法令等に基づく制限（都市計画区域/用途地域/建ぺい率/容積率/その他制限） ・供給施設（電気/ガス/給水/排水/電話/インターネット） ・交通機関 ・近隣の公共施設 ・近隣の観光施設 ・特記事項
建物情報	・築年度 ・築年数 ・延床面積 ・構造 ・階数 ・耐震状況 ・総合劣化度 ・特記事項
運営情報	・年間利用者数 ・年間運営日数 ・利用料 ・職員数 ・定休日
コスト情報	・支出（維持管理費/使用料/事業運営費） ・収入（手数料収入/指定管理費/その他収入/減価償却） ・延床面積(m <sup>2</sup> )あたりのコスト ・利用者1人当たりのコスト ・市民1人当たりのコスト ・維持管理コスト
財産情報	・土地評価格（路線価より概算） ・不動産鑑定価格（算定している場合記載）
その他	・施設の特徴 ・市が期待する内容等 ・制限したい事業内容や付加したい条件等 ・活用可能な補助金 ・災害リスク（ハザードマップでの位置づけ）

## 2.2 ポテンシャル評価/民間活力導入の方向性に関する検証

市有財産リストの情報を踏まえ、市有財産のポテンシャルについて定量的な評価を行うことを目的に評価軸・評価基準を設定した。

評価基準については、市との協議や、対象財産の利活用に関する利点・課題などを踏まえ設定した。また、評価に必要な情報を容易に収集でき、専門的な知識やスキルを必要としないものとする一方で、継続的に活用できるものとした。

さらに、施設特性（運営状況や耐震安全性、老朽化の状況等）や環境特性（立地条件や主要な観光地・観光施設へのアクセス性等）、市の行政計画等（用途地域や景観計画、日光市公共施設マネジメント計画やハザードマップ等）を踏まえたものとした。

### 2.2.1 ポテンシャルの評価軸

ポテンシャル評価では、評価に関する4つの重要な考え方を基に評価軸を設け、評価軸に沿って定量的・客観的な評価が可能な評価基準を設定した。

4つの重要な考え方は、市や民間事業者、実現性の視点から設定した。

評価軸に関する基本的な考え方を以下に示す。

表 2-2 ポテンシャルの評価軸に関する考え方

<b>・評価軸の考え方</b> 市の視点（民間提案制度の積極的活用・早期活用の促進）や民間事業者の視点（事業参画の容易さ・利益確保）、実現性の視点（早期活用が可能な状況か・活用可能な補助金の有無）を踏まえた、ポテンシャルの評価軸に関する考え方を以下に示す。
①対象財産の <b>早期活用が可能</b> なものほど高評価とする
②対象財産の <b>健全度（耐震・老朽化等）が良好</b> なものほど高評価とする
③対象財産の <b>立地条件（アクセス性・近接性・災害リスク等）が良好</b> なものほど高評価とする
④利活用時の <b>コストを抑えることができる</b> ものほど高評価とする

### 2.2.2 評価基準の設定

評価軸に関する基本的な考え方を基に、市有財産リストの情報を踏まえ、市有財産のポテンシャルについて定量的な評価を行うことができる評価基準を設定した。

また、評価基準は、評価に必要な情報を容易に収集でき、専門的な知識やスキルを必要としないものとする一方で、継続的に活用できるものとした。

次ページに評価基準を示す。

表 2-3 ポテンシャル評価を行うための評価軸及び評価基準

評価軸①：早期活用		○	×
対象資産の 運営状況	・市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2pt	0pt
	・市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1pt	0pt
法的制限	・開発行為が制限される法律・条令がないか (都市計画法(用途地域)・景観法(景観計画重点区域)・自然公園法(特別保護地区・特別地域等))	1pt	0pt
評価軸②：対象財産の健全度		○	×
耐震安全性	・耐震診断は必要ないか	1pt	0pt
	・耐震補強工事は必要ないか	1pt	0pt
老朽化状況	・総合劣化度が55点以上ないか (日光市公共施設マネジメント計画参照)	1pt	0pt
評価軸③：対象財産の立地条件		○	×
アクセス性	・主要な公共交通でのアクセスが可能であるか (駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所)	2pt	0pt
	・車でのアクセスが容易であるか (2車線道路からアクセスが可能かどうか)	2pt	0pt
主要観光地 への近接性	・対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか (周囲5km圏内：車・公共交通での移動時間が10～20分程度の距離)	2pt	0pt
災害リスク	・自然災害の被害に関するリスクが低い (ハザードマップにおいて危険区域(洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域)に位置づけられていないか)	2pt	0pt
評価軸④：利活用時のコスト		○	×
維持管理 コスト	・施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1pt	0pt
活用可能な 補助金	・民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	1pt	0pt
<b>最大評価点</b>		<b>17pt</b>	

- 17点満点の評価基準により、各財産の民間活力導入のポテンシャルを客観的に数値化し、比較検討を可能とした
- 評価軸における「対象財産の立地条件」については、民間事業者にとって重要な項目であると考え、評価基準の得点数を他の基準と比べ2倍に設定。理由として、民間事業者の積極的な提案を促進させるためには、対象財産の立地(市街地内や幹線道路沿いなど)が重要であることから2倍に設定。同様に、評価軸の「早期活用」における対象財産の運営状況に関する評価基準は、市有財産の早期活用促進の観点から重要な項目であることから、市が直接管理運営している財産を2pt、指定管理期間や賃貸借契約期間等が3年以内に終了する場合は1ptとした。理由として、市有財産の早期活用を実現するためには、早期活用(対象資産の運営状況など)が重要であることから2倍に設定。各評価基準について、情報が入手できない(不明の項目)については、0ptとした。

### 2.2.3 ポテンシャル評価結果

2.2.2 の評価基準に従い、対象市有財産のポテンシャル評価を行った。  
各市有財産の評価結果を以下に示す。

表 2-4 ポテンシャル評価結果一覧

No	施設名	得点
1	東町市有地	16pt
2	今市宿市縁ひろば	16pt
3	今市中央コミュニティセンター	12pt
4	杉並木公園	12pt
5	中央町駐車場	16pt
6	日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館	13pt
7	相生町倉庫	13pt
8	市営稻荷町住宅解体後跡地	14pt
9	藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場	15pt
10	旧小百小学校	—
11	旧足尾中学校	10pt
12	旧栗山小中学校	13pt
13	旧安良沢小学校	—
14	旧清滝小学校	14pt
15	小来川小中学校	12pt
16	日光中学校	16pt
17	丸山公園・今市松原公園	10pt
18	日光運動公園	9pt
19	藤原運動公園	10pt
20	鬼怒川公園	11pt
21	鬼怒川レジャー公園	14pt
22	温泉保養センター「かたくりの湯」	12pt
23	ふれあいの郷小来川	9pt
24	温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」	12pt
25	国民宿舎かじか荘・銀山平公園	—
26	湯の郷湯西川観光センター	11pt
27	土呂部キャンプ場	4pt
28	川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」	5pt
29	湯西川水の郷	7pt
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」	6pt/6pt
31	青柳平展示直売所栗山物産センター	3pt

## 2.3 アンケート・ヒアリング調査概要

民間事業者へのニーズ及び事業参入意向の可能性について確認することを目的に、アンケート・ヒアリング調査を行った。

本調査では、市有財産のポテンシャル評価、活用イメージ、想定される事業手法等について意見を聴取した。また、一部施設については、精度の高い事業条件の構築を図るため、2段階の民間事業者意向調査（アンケート調査+ヒアリング調査）を実施した。

### 2.3.1 調査方法

#### (1) 調査方法

##### 【アンケート調査】

- 調査対象企業は、過年度に実施した民間意向調査に回答した民間事業者や、官民連携事業の経験がある民間事業者、市の指名企業のうち回答意向のあった民間事業者を基本とした。
- 対象市有財産の情報を取りまとめた資料を作成した後、調査対象とする民間事業者に説明資料や調査票（word ファイル）をメールで配布・回収した。

##### 【ヒアリング調査】

- 当社より、アンケート調査の回答を基に、Web 形式で民間事業者の意向についてヒアリングを行った。

#### (2) 配布資料

##### 【アンケート調査】

- 調査依頼状
- アンケート関係資料  
I：公共施設等/II：市有地・跡地等/III：公園/IV：温浴施設
- アンケート調査票  
I：公共施設等/II：市有地・跡地等/III：公園/IV：温浴施設

### 2.3.2 調査対象財産

以下の市有財産について調査を実施した。市と協議の上、調査の優先度が高い市有財産を設定し、優先的に調査を行った。

対象市有財産及び優先度の位置づけについて次ページに示す。

表 2-5 対象市有財産一覧

No	施設名	施設所管課	優先度
1	東町市有地	都市計画課	高
2	今市宿市縁ひろば	観光課	高
3	今市中央コミュニティセンター	地域振興課	高
4	杉並木公園	維持管理課	高
5	中央町駐車場	都市計画課	高
6	日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館	商工課	高
7	相生町倉庫	日光行政センター	低
8	市営稲荷町住宅解体後跡地	日光行政センター	低
9	藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場	藤原行政センター	高
10	旧小百小学校	学校教育課	—
11	旧足尾中学校	学校教育課	低
12	旧栗山小中学校	学校教育課	低
13	旧安良沢小学校	学校教育課	—
14	旧清滝小学校	学校教育課	低
15	小来川小中学校	学校教育課	低
16	日光中学校	学校教育課	低
17	丸山公園・今市松原公園	スポーツ振興課	高
18	日光運動公園	中央公民館（日光公民館）	低
19	藤原運動公園	中央公民館（藤原公民館）	低
20	鬼怒川公園	藤原行政センター	高
21	鬼怒川レジャー公園	藤原観光課	低
22	温泉保養センター「かたくりの湯」	観光課	高
23	ふれあいの郷小来川	日光行政センター	低
24	温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」	藤原観光課	高
25	国民宿舎かじか荘・銀山平公園	足尾観光課	—
26	湯の郷湯西川観光センター	栗山観光課	高
27	土呂部キャンプ場	栗山観光課	低
28	川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」	栗山観光課	低
29	湯西川水の郷	栗山観光課	高
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」	栗山観光課	低
31	青柳平展示直売所栗山物産センター	栗山行政センター	低

### 2.3.3 調査期間及びスケジュール

対象財産における「優先度：高」に位置付けられている市有財産を優先するため、調査を第1回、第2回に分けて実施した。

#### 【第1回アンケート・ヒアリング調査】

- 2.3.2「調査対象財産」における「優先度：高」の市有財産を対象に実施した。
- 「令和6年10月4日～令和6年11月6日」の調査期間で実施した。

#### 【第2回アンケート調査】

- 2.3.2「調査対象財産」における「優先度：低」に位置付けられている市有財産を対象に実施した。
- 「令和6年12月26日～令和7年1月31日」の調査期間で実施した。

2.3.4 第1回アンケート・ヒアリング調査

(1) 第1回アンケート調査対象事業者と回収状況

過年度に実施した民間意向調査回答事業者や、官民連携事業の経験がある民間事業者、市の指名企業のうち回答意向のあった民間事業者を中心にアンケート調査を実施した。アンケート調査の回収状況を以下に示す。

☆：アンケートを回収した企業の回答のうち、回答が得られた施設  
 ☆：アンケートを回収した企業の回答のうち、回答が得られていない施設

表 2-6 アンケート調査対象事業者と回収状況の一覧

事業者 No. /対象市有 財産	I 公共施設等						II 市有地・跡地等		III 公園			IV 温浴施設		回答 回収状況	
	No. 2	No. 3	No. 6	No. 9	No. 26	No. 29	No. 1	No. 5	No. 4	No. 20	No. 17	No. 24	No. 22		
/属性	今市宿縁 ひろば	今市中央コ ミュニティセ ンター	日本のここ ろのうたミ ュージアム・ 船村徹記 念館	藤原総合文 化会館跡地 を含む鬼怒 川温泉駅前 広場	湯の郷湯西 川観光セン ター	湯西川 水の郷	東町市有地	中央町 駐車場	杉並木公園	鬼怒川公園 (鬼怒川公園 岩風呂を含 む)	丸山公園・ 今市松原公園	温泉保養セ ンター「鬼 怒川公園 岩風呂」	温泉保養セ ンター「か たくりの湯 」		
	今市地域	今市地域	今市地域	鬼怒川地域	公共施設 (道の駅等)	公共施設 (道の駅等)	今市地域	今市地域	今市地域	鬼怒川地域	公園	鬼怒川地域	温浴施設		
民間事業者	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		○	
	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		未回答	
			☆											○	
			☆											回答辞退	
			☆											○	
	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆		○	
	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆		○	
			☆		☆	☆								○	
			☆		☆	☆								○	
			☆											○	
	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	○	
					☆	☆			☆	☆	☆			○	
			☆	☆										回答辞退	
								☆	☆					○	
								☆	☆					回答辞退	
														☆	○
														☆	○
														☆	○
												☆			○
												☆			○

## (2) 質問項目

各民間事業者に対し、以下の項目について調査を行った。

表 2-7 質問項目

日光市市有財産のポテンシャルに関する調査	
設問項目	
設問1. 市有財産のポテンシャルについて	
問1	対象市有財産のポテンシャルについて
問2	魅力・ポテンシャルがある（ない）と回答した理由
問3	回答理由の詳細
設問2. 市有財産の活用イメージについて	
問4	活用イメージ・活用時の課題
設問3. 事業手法について	
問5	市有財産の活用パターン
問6	事業手法・選択理由・具体的な内容
設問4. 市有財産の活用に関する興味について	
問7	対象市有財産に対する興味・選択理由
問8	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
設問5. その他	
問9	その他意見等

※対象市有財産のうち、「市有地・跡地等」「公園」は、既存施設施設（建築物）が無い場合が多いため、既存施設の活用パターン（施設をそのまま活用・一部改修・解体し跡地を活用）について確認するための設問である〔問5〕は省略した。

※設問1にて「魅力・ポテンシャルがある」と回答した場合、設問2・3・4を回答。

(3) 第1回ヒアリング調査対象事業者とヒアリング実施施設

第1回アンケート調査対象事業者のうち、「2.3.4 質問項目(問1) 対象市有財産のポテンシャルについて」において、1つ以上魅力・ポテンシャルあると回答した計10社の民間事業者に対してヒアリング調査を実施した。ヒアリング調査の実施状況を以下に示す。

表 2-8 ヒアリング調査対象事業者とヒアリング実施施設の一覧

事業者 No. /対象市有 財産	I 公共施設等				II 市有地・跡地等		III 公園			IV 温浴施設		ヒアリング 実施状況	
	No. 6	No. 9	No. 26	No. 29	No. 1	No. 5	No. 4	No. 20	No. 17	No. 24	No. 22		
	日本のこころの うたミュージア ム・船村徹記念館	藤原総合文化会 館跡地を含む鬼 怒川温泉駅前広 場	湯の郷湯西川観 光センター	湯西川水の郷	東町市有地	中央町駐車場	杉並木公園	鬼怒川公園(鬼怒 川公園岩風呂を 含む)	丸山公園・今市 松原公園	温泉保養センター 「鬼怒川公園岩風 呂」	温泉保養センタ ー「かたくりの 湯」		
/属性	今市地域	鬼怒川地域	公共施設 (道の駅等)	公共施設 (道の駅等)	今市地域	今市地域	今市地域	鬼怒川地域	公園	鬼怒川地域	温浴施設		
民間事業者	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		○	
	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆		未回答	
	☆											回答辞退	
	☆											回答辞退	
	☆											×	
	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆		○	
	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆		×	
	☆		☆	☆								×	
	☆		☆	☆								○	
	☆			☆								○	
	☆			☆								○	
												○	
												○	
												○	
						☆	☆						×
					☆	☆							○
												☆	×
												☆	×
												☆	○
										☆			×
									☆			×	

※☆：ヒアリング調査において、回答を得た施設

○：アンケート調査で回答を得ていないが、ヒアリング調査において、回答を得た施設

2.3.5 第2回アンケート調査

(1) 第2回アンケート対象事業者と回収状況

過年度に実施した民間意向調査回答事業者や、官民連携事業の経験がある民間事業者、市の指名企業のうち回答意向のあった民間事業者を中心にアンケート調査を実施した。アンケート調査の回収状況を以下に示す。

☆：アンケートを回収した企業の回答のうち、回答が得られた施設  
 ☆：アンケートを回収をした企業の回答のうち、回答を得られていない施設

表 2-9 アンケート調査対象事業者と回収状況の一覧

事業者 No./対象市有 財産	I 公共施設等								II 市有地・ 跡地等	III 公園等					IV 温浴施設	回答 回収状況
	No. 7	No. 11	No. 12	No. 14	No. 15	No. 16	No. 23	No. 31	No. 8	No. 18	No. 19	No. 21	No. 27	No. 30	No. 28	
/属性	相生町倉庫	旧足尾 中学校	旧栗山 小中学校	旧清滝 小学校	小来川 小中学校	日光中学校	ふれあいの 郷小来川	青柳平展示 直売所栗山 物産センタ ー	市営稲荷町住 宅解体後跡地	日光運動 公園	藤原 運動公園	鬼怒川レジ ャー公園	土呂部キャ ンプ場	上栗山オー トキャンプ 場(上栗山温 泉共同浴場 「開運の湯」 を含む)	川俣湖温泉 共同浴場 「上人一休 の湯」	
	日光地域	学校	学校	学校	学校	学校	日光地域	栗山地域	日光地域	公園	公園	公園	キャンプ場	キャンプ場	温浴施設	
民間 事業者	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	8, 29, 30 回答辞退
									☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	27, 28, 30 のみ回答
	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	○
									☆							○
		☆	☆	☆	☆	☆				☆	☆			☆	☆	○
										☆	☆	☆				○
										☆	☆	☆				○
													☆	☆		○
																○
		☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆							回答辞退
		☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆						☆	☆	回答辞退
		☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆							回答辞退
							☆						☆	☆	○	

## 2.4 基本方針の策定

設定した評価軸・評価基準に沿って、ポテンシャル評価を行った。ポテンシャル評価では、15点満点の評価基準を基に、合計13pt以上を「A評価」、12～7ptを「B評価」、6pt以下を「C評価」とする3段階で評価した。

また、ポテンシャル評価の結果のほか、ヒアリング調査で把握する関連事業者のニーズ・意向（ポテンシャルの有無/公共投資の有無）を踏まえ、下記設定フロー（図）を基に、民間活力導入の方向性を設定した。

民間活力導入の方向性としては以下の4つとした。

- 方向性①：民間提案制度の活用を視野に優先して民間活力導入の検討を進めるべき市有財産
  - 方向性②：公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産
  - 方向性③：今すぐ検討を進める必要が無い市有財産（方向性①・②の検討終了後に対応）
  - 方向性④：民間活力の導入が困難であると想定される市有財産（現状維持もしくは廃止）
- 設定結果を以降に示す。

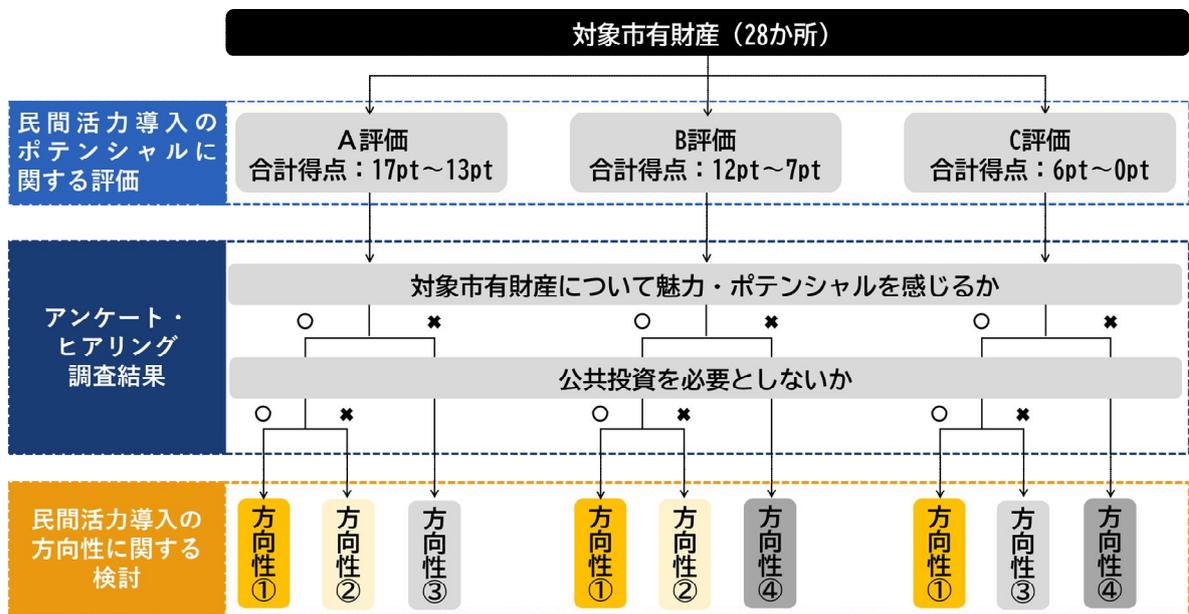


図 2-1 民間活力導入の方向性設定フロー

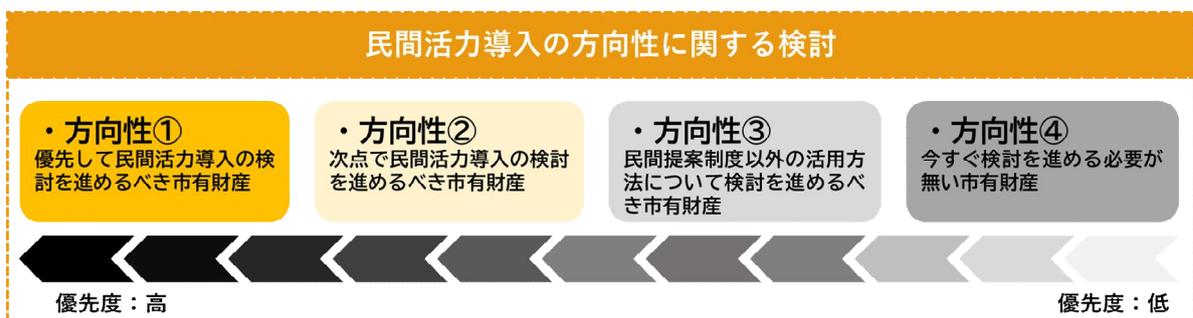


図 2-2 民間活力導入の方向性

表 2-10 民間活力導入の方向性の設定結果（第1回調査）

No	施設名	ポテンシャル		アンケート・ヒアリング結果		方向性
		得点	評価	魅力の有無	公共投資が不要か	
1	東町市有地	16pt	A 評価	×	—	方向性③
2	今市宿市縁ひろば	16pt		×	—	方向性③
5	中央町駐車場	16pt		○	○	方向性①
6	日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館	13pt		○	×	方向性②
9	藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場	15pt		○	×	方向性②
3	今市中央コミュニティセンター	12pt	B 評価	×	—	方向性④
4	杉並木公園	12pt		○	○	方向性①
17	丸山公園・今市松原公園	10pt		○	×	方向性②
20	鬼怒川公園	11pt		×	—	方向性④
22	温泉保養センター「かたくりの湯」	12pt		○	×	方向性②
24	温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」	12pt		×	—	方向性④
26	湯の郷湯西川観光センター	11pt		○	×	方向性②
29	湯西川水の郷	7pt		○	×	方向性②

表 2-11 民間活力導入の方向性の設定結果（第2回調査）

No	施設名	ポテンシャル		アンケート結果		方向性
		得点	評価	魅力の有無	公共投資が不要か	
7	相生町倉庫	13pt	A 評価	○	×	方向性②
8	市営稲荷町住宅解体後跡地	14pt		○	×	方向性②
12	旧栗山小中学校	13pt		○	○	方向性①
14	旧清滝小学校	14pt		○	○	方向性①
16	日光中学校	16pt		○	○	方向性①
21	鬼怒川レジャー公園	14pt	B 評価	×	—	方向性③
11	旧足尾中学校	10pt		○	○	方向性①
15	小来川小中学校	12pt		○	○	方向性①
18	日光運動公園	9pt		○	×	方向性②
19	藤原運動公園	10pt		×	—	方向性④
23	ふれあいの郷小来川	9pt	C 評価	○	×	方向性②
27	土呂部キャンプ場	4pt		○	×	方向性③
28	川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」	5pt		○	×	方向性③
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」	6pt/6pt		○	×	方向性③
31	青柳平展示直売所栗山物産センター	3pt		×	—	方向性④

## 2.5 基本方針の実効性

調査結果を踏まえ、各対象財産における積極的な民間活力の導入を図るために、最適な具体的な活用方法について検討を行った。併せて、対象財産の効率的かつ迅速な活用を目指す観点から、優先順位を設定した。

### 2.5.1 優先順位の設定

市有財産の効率的かつ迅速な活用を目指し、対象財産について優先順位を設定した。

優先順位の設定に当たっては、民間活力導入の方向性における優先度及び、ポテンシャル評価の合計得点数を基に設定した。

優先順位の設定方法は以下の2つとした。

- 方向性①・②・③・④の順番で優先順位を高く設定
- 方向性が同じ場合は、ポテンシャル得点の高い施設の優先順位を高く設定
- 第1回調査と第2回調査では、ヒアリング調査の有無に差があり、同一に扱うべきでないため、それぞれの調査の中での優先順位を設定

優先順位の結果について以下に示す。

表 2-11 民間活力導入に関する検討の優先順位（第1回調査）

優先順位	N O	施設名	ポテンシャル得点	アンケート・ヒアリング結果		方向性
				魅力の有無	公共投資が不要か	
1	5	中央町駐車場	16pt	○	○	方向性①
2	4	杉並木公園	12pt	○	○	方向性①
3	9	藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場	15pt	○	×	方向性②
4	6	日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館	13pt	○	×	方向性②
5	22	温泉保養センター「かたくりの湯」	12pt	○	×	方向性②
6	26	湯の郷湯西川観光センター	11pt	○	×	方向性②
7	17	丸山公園・今市松原公園	10pt	○	×	方向性②
8	29	湯西川水の郷	7pt	○	×	方向性②
9	1	東町市有地	16pt	×	—	方向性③
9	2	今市宿市縁ひろば	16pt	×	—	方向性③
11	3	今市中央コミュニティセンター	12pt	×	—	方向性④
11	24	温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」	12pt	×	—	方向性④
13	20	鬼怒川公園	11pt	×	—	方向性④

表 2-12 民間活力導入に関する検討の優先順位（第2回調査）

優先順位	N O	施設名	ポテンシャル得点	アンケート結果		方向性
				魅力の有無	公共投資が不要か	
1	16	日光中学校	16pt	○	○	方向性①
2	14	旧清滝小学校	14pt	○	○	方向性①
3	12	旧栗山小中学校	13pt	○	○	方向性①
4	15	小来川小中学校	12pt	○	○	方向性①
5	11	旧足尾中学校	10pt	○	○	方向性①
6	8	市営稲荷町住宅解体後跡地	14pt	○	×	方向性②
7	7	相生町倉庫	13pt	○	×	方向性②
8	18	日光運動公園	9pt	○	×	方向性②
8	23	ふれあいの郷小来川	9pt	○	×	方向性②
10	21	鬼怒川レジャー公園	14pt	×	—	方向性③
11	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」	6pt/6pt	○	×	方向性③
12	28	川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」	5pt	○	×	方向性③
13	27	土呂部キャンプ場	4pt	○	×	方向性③
14	19	藤原運動公園	10pt	×	—	方向性④
15	31	青柳平展示直売所栗山物産センター	3pt	×	—	方向性④

## 2.5.2 具体的な活用方法

ここまでの検討結果を踏まえ、具体的な活用方法を整理した。

具体的な活用方法については、基本方針の内容やアンケート・ヒアリング調査で把握した民間事業者のニーズ・意向・提案内容を踏まえ、「民間提案制度の活用可能性」や「想定される事業手法」、「想定される用途」や「課題と解決策」等について整理した。

整理にあたっては、特性が類似する先進事例を参考とした。

※アンケート・ヒアリング調査で把握した民間事業者のニーズ・意向・提案内容については、「市が建物等を撤去（市が撤去費を供出）し、更地にした場合の視点」は考慮されていない。

### □整理項目

#### 【民間事業者想定する活用イメージ】

民間事業者から「市に対応してほしい」、「公共投資に基づいて実施した方がよい」、という意見であった場合、【公共】という項目で整理した。

一方、「民間事業者が対応できる可能性がある」、「民間投資に基づいて実施できる可能性がある」、という意見であった場合、【民間】という項目で整理した。

その他、重要な意見については【その他】という項目で整理した。

#### 【活用パターン】

【民間事業者想定する活用イメージ】の項目を踏まえ、公共で実施した方がよい機能（実施事項）、民間事業者が実施できる可能性がある機能（実施事項）及び、活用パターンを整理した。

#### 【活用パターンのメリット・デメリット】

【活用パターン】について、メリット・デメリット及び、適用可能性がある事業手法について整理した。

#### 【具体的な活用方法（イメージ）】

【活用パターン】で整理した導入機能について、具体的なイメージを参考事例等を踏まえながら整理した。

#### 【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

【活用パターン】、【活用パターンのメリット・デメリット】、【導入機能（イメージ）】のイメージを踏まえ、民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について整理した。

### 3. 調査結果に基づく基本方針及び実効性について

#### 3.1 No.1 東町市有地【方向性③、優先順位 18】

##### 3.1.1 基本方針の策定

表 3-1 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>方向性③ 今すぐ検討を進める必要が無い市有財産(方向性①・②の検討終了後に対応) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:0/8社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地・施設が狭すぎる</li> <li>土地・施設の形状が悪い</li> <li>公共交通機関・車の便が悪い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>十分な駐車場が確保できない</li> <li>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</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポテンシャル評価は A 評価であるものの、民間事業者のニーズが低いため、方向性①・②の検討終了後に民間活力導入に向けた検討を行う</li> </ul>

##### 3.1.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートですべての民間事業者よりポテンシャルが無いとの回答であった。
- ヒアリングにおいて、再度ポテンシャルを確認したものの、同様の回答であった。
- 今後、民間活力の導入の検討を行う際には、事業展開に必要な土地面積が小規模の民間事業者に対してヒアリングを行い、民間活力導入の可能性について検証する必要がある。

## 3.2 No.2 今市宿市縁ひろば【方向性③、優先順位 18】

### 3.2.1 基本方針の策定

表 3-2 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>方向性③ 今すぐ検討を進める必要が無い市有財産(方向性①・②の検討終了後に対応) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:0/5社(未回答・回答辞退:2社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地・施設が狭すぎる</li> <li>土地・施設の形状が悪い</li> <li>建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の維持が必要</li> <li>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ない</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポテンシャル評価は A 評価であるものの、民間事業者のニーズが低いため、方向性①・②の検討終了後に民間活力導入に向けた検討を行う</li> </ul>

### 3.2.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートですべての民間事業者よりポテンシャルが無いとの回答であった。
- そのため、民間事業者の意向を確認できていない。
- 今後、民間活力の導入の検討を行う際には、公共施設マネジメント計画実行計画の内容に従い、民間施設との競合や採算性を見ながら、公共サービスとしての必要性を明確にしたうえで、民間譲渡等について検討する。

### 3.3 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】

#### 3.3.1 基本方針の策定

表 3-3 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	• B 評価
民間活力導入の方向性	• 方向性④ 民間活力の導入が困難であると想定される市有財産(現状維持もしくは廃止) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:0/5社(未回答・回答辞退:2社)
各対象財産の利点や課題	【課題】 • 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
基本方針	• ポテンシャル評価は B 評価であり、民間事業者のニーズも低いため、民間活力の導入は困難であると想定される

#### 3.3.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートですべての民間事業者よりポテンシャルが無いとの回答であった。
- そのため、民間事業者の意向を確認できていない。
- ポテンシャル評価、民間事業者のニーズともに低いため、民間活力の導入は困難であると想定される。
- そのため、現在の施設運営形態を維持しながら、公共施設マネジメント計画実行計画の内容に従い、施設が老朽化していることから、周辺施設（公民館等）への機能移転により現施設を廃止する方向で検討を行う。

### 3.4 No.4 杉並木公園【方向性①、優先順位 5】

#### 3.4.1 基本方針の策定

表 3-4 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性① 民間提案制度の活用を視野に優先して民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:2/7社(未回答・回答辞退:2社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 立地条件が良い</li> <li>• 収益を創出することができる</li> <li>• 既存の建物/設備が利用可能</li> <li>• 行政との連携が期待できる</li> <li>• 地域のニーズに合致している</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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拝の雰囲気味わえる公園とすれば、集客が見込めるのではないか</li> <li>• 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か</li> <li>• 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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• その他(具体的な回答参照)</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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と考える</li> <li>• 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</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であるものの、民間事業者のニーズが高く、民間事業者より公共投資(初期投資)を必要としない提案も出ているため、民間提案制度の活用を視野に、優先して民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.4.2 基本方針の実効性の確認

#### 【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート・ヒアリング調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-5 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
公共	<p>【歩行者天国化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 園内の旧日光街道の杉並木が素晴らしい</li> <li>● 歩行者、自転車専用道を整備し江戸時代の日光参拝の雰囲気味わえる公園とすれば、集客が見込める</li> <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</li> <li>● 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> </ul>
民間	<p>【飲食機能・イベント機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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（ParK-PFI も成り立つ可能性がある）</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イメージしている</li> <li>● 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を誘客してはどうか</li> <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</li> <li>● 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> </ul>
その他	<p>【運営資金について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ライトアップ事業の収益化はポイントになる</li> <li>● 利用者からの集金は困難であると想定されるため、連携する民間事業者からの資金調達や公園内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</li> <li>● 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</li> </ul>

#### 【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、杉並木公園においては、公共で実施した方がよいという機能（実施事項）は、「車両の通行止め」であった。

また、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「飲食機能（新規：カフェ）」、「イベント機能（ライトアップ）」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-6 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな取組の実施 (遊歩道化・カフェ等)
公共	・車両の通行止め	×	○
民間	・飲食機能（新規：カフェ）	×	○
	・イベント機能（ライトアップ）	×	○

【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性のある事業手法も整理した。

表 3-7 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな取組の実施 (遊歩道化・カフェなど)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の管理体制を維持できる</li> <li>パターン2に比べ、交通への影響が少ない</li> <li>パターン2に比べ、ライトアップによる自然環境への影響が少ない</li> <li>現状維持のためパターン2に比べ、財政負担の影響はない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>車両の通行止めを行うことで観光客の増加が見込める</li> <li>新たな飲食機能（カフェ）を民間投資で誘致することにより観光客の増加が見込める</li> <li>夜間の杉並木ライトアップによる観光客の増加が見込める</li> <li>カフェなどの収益施設の導入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>夜間の観光客増加の機会を逃す</li> <li>カフェなどの収益施設導入が困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の管理体制を変更する必要がある</li> <li>交通規制による周辺への影響</li> <li>ライトアップによる自然環境への影響</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> <li>Park-PFI方式</li> </ul>

【具体的な活用方法（イメージ）】

活用方法のイメージを以下に示す。

□杉並木の歩行者天国化【公共機能】

- 公園内を通る道路について、時間限定で通行止め（歩行者天国化）を実施
- 日光杉並木を安全に散策できる貴重な空間を創出
- 地域の魅力を体感できる新たな観光スポットとして機能
- 参考事例：天理イチョウ並木歩行者天国



図 ほこてんりの様子（出典：ほこてんり）

□飲食機能（カフェ等）【民間機能】

- 杉並木公園内に快適な休憩スポットとして、カフェなどの民間施設を導入
- 歩行者天国で散策を楽しんだ後、ゆったりと腰を下ろせる空間を提供
- 地元食材を活かしたメニューや、杉並木の景観を楽しめるテラス席で、心身ともにリフレッシュ
- 参考事例：NIKKO GARDEN TERRACE CAFE（指定管理者変更により閉店）



図 飲食機能のイメージ（出典：LIVING 栃木 HP）

□ イベント機能（杉並木のライトアップ）【民間機能】

- 杉並木公園に夜間の新たな魅力を創出するライトアップ機能を導入
- 幻想的な光で杉並木の荘厳な姿を浮かび上がらせ、昼とは異なる神秘的な雰囲気を演出
- 日光市の新たな夜間観光コンテンツとして、滞在時間の延長と地域経済の活性化に貢献
- 参考事例：トラピスト通り並木道ライトアップ



図 ライトアップのイメージ（出典：北斗市 HP）

【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-8 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった</li> <li>• ただし、車両の通行止め（歩行者天国化）の実現や開館時間等の規制緩和等、民間事業者が求める条件が対応可能であれば可能性はある</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本活用パターンにおいては、初期投資に関する公共投資の必要性はない</li> <li>• 一方、新たな取組の実施（遊歩道化・カフェなど）の維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度・Park-PFI方式など、民間活力の導入を検討することが望ましい。</li> <li>• その場合、公共の負担（指定管理料等）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との意見</li> <li>• ただし、連携する民間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を行うなど、運営資金の調達方法については検討の余地があるとの意見も挙げられた</li> </ul>

### 3.5 No.5 中央町駐車場【方向性①、優先順位 1】

#### 3.5.1 基本方針の策定

表 3-9 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>方向性① 民間提案制度の活用を視野に優先して民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/8社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立地条件が良い</li> <li>行政との連携が期待できる</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地・施設が狭すぎる</li> <li>公共交通機関の便が悪い</li> <li>車の交通アクセスが悪い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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ばない</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポテンシャル評価は A 評価であり、民間事業者のニーズが高く、民間事業者より公共投資(初期投資)を必要としない提案も出ているため、民間提案制度の活用を視野に、優先して民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.5.2 基本方針の実効性の確認

#### 【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート・ヒアリング調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-10 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<b>【有料駐車場としての活用】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、<b>時間貸駐車場（有料駐車場）</b>として一定数の利用が期待される</li> <li>● <b>カーシェアリングの設置</b>は、観光需要が見込める場合、2～3 台の設置は可能（まずは時間貸し駐車場事業から始め、段階的に導入）</li> </ul>
	<b>【その他の活用】</b> <ul style="list-style-type: none"> <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、「<b>塾・自習室・コワーキングスペース等</b>」のアイデアも考えられる</li> <li>● 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、<b>定期借地権方式+独立採算で事業ができる可能性</b>がある</li> </ul>

#### 【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、中央町駐車場においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「駐車場機能（無料）」、「駐車場機能（有料）」、「テナント機能（塾・自習室等）」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-11 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 有料駐車場 (カーシェアリング)	(パターン3) テナント機能 (塾・自習室等)
公共	・駐車場機能（無料）	○	×	×
民間	・駐車場機能（有料）	×	○	×
	・テナント機能 (塾・自習室等)	×	×	○

【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性がある事業手法も整理した。

表 3-12 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 有料駐車場 (カーシェアリング)	(パターン3) テナント機能 (塾・自習室等)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな設備投資や改修費用が不要</li> <li>既存の利用者の利便性が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有料駐車場（カーシェアリング）の導入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント機能の導入により地代など、収入創出の可能性はある</li> <li>テナント機能（塾・自習室等）の導入により、当該機能の潜在的利用者の利便性の向上を図れる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2・3に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来の駐車場利用者の一部が利用できなくなる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来の駐車場利用者の一部が利用できなくなる可能性がある</li> <li>有望なテナントが見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>貸付（普通財産・行政財産）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地権方式（普通財産の貸付）</li> </ul>

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□有料駐車場（カーシェア）【民間機能】

- 公営駐車場を民間事業者による有料駐車場として効率的に運営
- 段階的にカーシェアリングサービスを導入し、観光客や地域住民の多様な移動ニーズに対応
- 周辺の公共施設利用者向け割引制度を設け、地域住民の利便性向上と観光客の利用促進を両立
- 参考事例：市営御幸町第1・2駐車場

図 有料駐車場のイメージ（出典：日光市）



□テナント機能【民間機能】

- 公営駐車場を民間事業者が運営するテナント機能へと転換
- 近隣に駅や図書館が立地していることを活かし、塾や自習室、コワーキングスペースなど、地域住民の学習・仕事ニーズに応える多目的空間を創出（テナントを誘致）

【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2・3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-13 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった。</li> <li>ただし、収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用イメージとして挙げられたものは民間収益施設であるため、現時点で公共投資の必要性はない</li> </ul>

### 3.6 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】

#### 3.6.1 基本方針の策定

表 3-14 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>方向性② 公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:5/13社(未回答・回答辞退:4社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立地条件が良い</li> <li>収益を創出することができる</li> <li>既存の建物/設備が利用可能</li> <li>行政との連携が期待できる</li> <li>自社の開発方針に合致する土地である</li> <li>地域のニーズに合致している</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>集客があるため、事業の可能性を感じる</li> <li>ニーズの深堀が必要</li> <li>立地や地域を鑑みて、物販・飲食の運営であれば非常に魅力的な案件であると考え</li> <li>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</li> <li>都市型のホールと考えれば東武鉄道や JR の駅、関東バス停留所もあり立地条件は最高である</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地・施設の形状が悪い</li> <li>高額な維持管理コスト</li> <li>利用者数の不足</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>活用方法として販売店などが想定されるが、現在の年間利用者数(45,600人)では少ないとみている</li> <li>対応が難しい事業内容と考える</li> <li>駐車場が狭く、大型のイベントが開催出来ない状況である</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポテンシャル評価は A 評価であり、民間事業者のニーズが高いものの、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.6.2 基本方針の実効性の確認

【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート・ヒアリング調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-15 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
公共	<p>【子育て機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 子育て施設、室内遊び場等の活用が可能。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</li> <li>● トコトコ大田原のような子供の遊ぶスペース</li> <li>● 自己資本のみで事業実施は困難</li> </ul> <p>【特産品関連機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地元企業の新たな商品開発や伝統技能の継承（焼き物、染物）ができる場を設ける</li> </ul>
民間	<p>【飲食機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「スイーツ」といった集客のキーとなる施設を整備。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</li> </ul> <p>【物販機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 多目的ホールで日光物産展（イメージ：北海道物産展等）を適宜実施</li> <li>● 日光工芸品の御土産を販売</li> </ul>

【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館においては、公共で実施した方がよいという機能（実施事項）は、「子育て機能」、「特産品関連機能」であった。

また、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「飲食機能」、「物販機能」であった。上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-16 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 子育て機能 +飲食機能	(パターン3) 新たな取組の実施（物 販機能）
公共	・子育て機能	×	○	×
	・特産品関連機能	×	×	○
民間	・飲食機能	×	○	×
	・物販機能	×	×	○

表 3-17 メリット・デメリット比較

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 子育て機能 +飲食機能	(パターン3) 新たな取組の実施 (特産品関連機能・物販機能)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状維持のためパターン2・3に比べ財政負担の影響はない</li> <li>既存の利用者の利便性が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て機能を導入することで、地域住民の利用増加が見込める</li> <li>飲食機能を導入することで、観光客の利用増加が見込める</li> <li>飲食機能（収益施設）の導入により納付金など、収入創出の可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客施設が近隣にあるため、地域文化を効果的に発信することができる</li> <li>物販機能（収益施設）の導入により納付金など、収入創出の可能性がある</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2・3に比べ、集客力向上が見込めない</li> <li>パターン2・3に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設改修に伴う公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> <li>既存利用者（観光客・旅行代理店等）の不满を招く恐れがある</li> <li>道の駅を運営する民間事業者との合意形成が必要。</li> </ul>	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> <li>DBO方式</li> <li>スモールコンセッション<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> <li>DBO方式</li> <li>スモールコンセッション</li> </ul>

【活用イメージ】

活用方法のイメージを以下に示す。

□子育て機能【公共機能】

- 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館を、民間事業者の創意工夫で子育て支援施設へリニューアル
- 各フロアに趣向を凝らした室内遊び場や学習スペースを設置し、魅力的な子どものための空間を提供
- 地域の子育て世代に寄り添う新たな拠点として整備
- 参考事例：トコトコ大田原

図 室内遊び場のイメージ（出典：大田原市 HP）



□飲食機能【民間機能】

- 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館の1階を、地域の魅力を活かしたカフェ空間へリニューアル
- 地元食材を使用した独自のスイーツを開発し、観光客向けの新たな名物を創出
- 道の駅の新たな集客の核となる魅力的なカフェテナントを誘致
- 参考事例：道の駅常総（スイーツ）

図 スイーツのイメージ（出典：(株)TTC HP）



<sup>1</sup> スモールコンセッション

地方公共団体が所有・取得する空き家等の身近な遊休不動産（廃校等の現在使われていない施設、住民から寄付を受けた古民家等）について、民間事業者の創意工夫を最大限に生かした小規模（事業費10億円未満程度）なPPP/PFI事業（コンセッションをはじめとした官民連携による事業運営）を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組を指す。

□特産品関連機能・物販機能【公共機能・民間機能】

- 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館を、地域の文化を発信する物産・イベント拠点へリニューアル
- 定期的に日光物産展を開催し、日光市の工芸品（日光彫・日光下駄等）や特産品を販売
- さらに、地元企業の新商品開発や伝統技能継承の場として機能し、日光の文化と産業の振興に貢献
- 参考事例：平取町アイヌ工芸伝承館 ウレシパ  
 図 伝統工芸継承の場のイメージ（出典：ウレシパHP）



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2・3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-18 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった。</li> <li>• ただし、収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる。</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本活用パターンにおいては、公共機能（子育て機能や特産品関連機能）を導入する場合、改修費など初期投資（公共投資）が必要となる。</li> <li>• 特に、子育て機能については、民間事業者より自己資本のみで事業実施は困難との意見が挙げられた。</li> <li>• そのため、各パターンの維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度・DBO方式など、民間活力の導入を検討することが望ましい。</li> </ul>

### 3.7 No.7 相生町倉庫【方向性②、優先順位 10】

#### 3.7.1 基本方針の策定

表 3-19 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性②</li> </ul> <p>公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/3社(未回答・回答辞退:1社)</p>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存の建物/設備が利用できる</li> </ul> <p>【具体的な内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地・施設が狭すぎる</li> <li>• 建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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ないか</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は A 評価であり、民間事業者のニーズはある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするものも含まれており、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> <li>• また、洪水浸水想定区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

### 3.7.2 基本方針の実効性の確認

【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-20 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<p>【民間企業への貸し出しや売却による活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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る</li> <li>● 活用イメージは飲食店や簡易宿泊施設を想定</li> </ul>
公共	<p>【PFI や指定管理を用いた活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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る</li> <li>● 活用イメージは習字、お茶、生花、彫刻など文化体験の場を想定。</li> </ul>

【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、相生町倉庫においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「飲食機能」、「簡易宿泊機能」であった。

また、公共で実施した方がよいという機能（実施事項）は、「文化体験機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-21 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) テナント機能
公共	・ 倉庫機能	○	×
	・ 文化体験機能	×	○
民間	・ 飲食機能	×	○
	・ 簡易宿泊機能	×	○

【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性がある事業手法も整理した。

表 3-22 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) テナント機能
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現状維持のためパターン2に比べ財政負担の影響はない</li> <li>● 既存の利用者の利便性が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> <li>● 日光杉並木との連携に期待ができる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● パターン2に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 従来の利用者（日光公民館）が倉庫としての機能を利用できなくなる</li> <li>● 有望なテナントが見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> <li>● 施設改修に伴う公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 定期借地権方式</li> <li>● R0 方式</li> <li>● 指定管理者制度</li> </ul>

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□文化体験機能【公共機能】

- 相生町倉庫の内外装をリノベーションし、文化体験施設を設置
- リノベーションした施設を用いて日光の伝統工芸品の作品展示や体験、ワークショップなどを開催
- 地域の文化伝承と観光振興を同時に行う施設として、エリアの発展に寄与
- 参考事例：なら工芸館



図 文化体験機能のイメージ（出典：奈良市 HP）

□飲食機能【民間機能】

- 相生町倉庫の内外装をリノベーションし、飲食店を設置
- 日光市内や他地域で実績のある民間事業者や団体とタイアップして実施
- 日光市の伝統料理や食材を使ったメニューを提供
- 食文化に関するイベントの開催を通じて、観光客と地域住民の交流を促進
- 参考事例：Kaikado Café

図 飲食機能のイメージ（出典：Kaikado Café HP）



□簡易宿泊機能【民間機能】

- 相生町倉庫の内外装をリノベーションし、簡易宿泊機能を設置
- 日光に訪れる観光客が簡易的に宿泊することが可能
- 立地もよく、既存施設を大幅に改修しない状態での活用が可能
- 参考事例：HOSTEL TOMAR

図 宿泊機能のイメージ  
（出典：内閣府地方創生推進事務局中心市街地活性化の取組・支援措置活用事例集）



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-23 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった</li> <li>• ただし、収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本活用パターンにおいては、公共機能（文化体験機能）を導入する場合、改修費など初期投資（公共投資）が必要となる。</li> <li>• そのため、各パターンの維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度やR0方式など、民間活力の導入を検討することが望ましい。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 洪水浸水想定区域に位置づけられているため、市有財産の利活用について検討を進める際に、ハザードマップにおける位置づけの影響（事業参画可否等）について事前に確認することが望ましい</li> </ul>

### 3.8 No.8 市営稻荷町住宅解体後跡地【方向性②、優先順位 9】

#### 3.8.1 基本方針の策定

表 3-24 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性②</li> </ul> <p>公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/4社(未回答・回答辞退:2社)</p>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 立地条件が良い</li> <li>• 収益を創出することができる</li> <li>• 地域のニーズに合致している</li> </ul> <p>【具体的な内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 駅からも近く、非常に立地が良い</li> <li>• 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た</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地の形状が悪い</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 視認性が低い</li> <li>• 立地条件が悪い</li> </ul> <p>【具体的な回答(時間貸し駐車場利用を想定したもの)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 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&gt;収入)</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は A 評価であり、民間事業者のニーズがある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするものも含まれており、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.8.2 基本方針の実効性の確認

【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-25 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<p>【民間企業への貸し出しや売却による活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 神奈川県横須賀市が実施した、廃墟となった市営住宅の再活用を手本に、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る</li> </ul>

【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、市営稲荷町住宅解体後跡地においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「住宅兼オフィス機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-26 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 貸付機能
民間	・住宅兼オフィス機能 ※店舗としての活用も想定	×	○

【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性がある事業手法も整理した。

表 3-27 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) テナント機能
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状維持のためパターン2に比べ財政負担の影響はない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性がある</li> <li>・ エリア全体の活性化に寄与する可能性がある</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ パターン2に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> <li>・ 遊休不動産となり、地域の魅力を低下させる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者（開業希望者）が見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> <li>・ 施設改修に伴う公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期借地権方式</li> <li>・ 土地売却方式</li> </ul>

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□住宅機能＋飲食機能【民間機能＋公共機能】

- 廃墟となった住宅を、新たな可能性が生まれる住宅兼オフィス利用ができる場所に改修
- 特定の業種に限らず、様々な開業事業者を募集し、余剰地に特定業種に限らず民間事業者を募集し、地域に新たな息吹を吹き込むプロジェクトを展開
- 内外装の修繕の制限を緩和し、修繕費を抑えつつ若手の感性が活かされた活気ある拠点に
- 参考事例：月見台住宅プロジェクト

図 市営住宅利活用イメージ（出典：横須賀市 HP）



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン 2 に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-28 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった</li> <li>• ただし、収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活用イメージとして挙げられたものは民間収益施設であるため、現時点で公共投資の必要性はないが、民間収益施設として導入が可能かどうか詳細な検討が必要</li> </ul>

### 3.9 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】

#### 3.9.1 基本方針の策定

表 3-29 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>方向性② 公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:0/6社(未回答・回答辞退:4社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>複合施設(公共機能+民間機能)として跡地を活用できる可能性がある</li> <li>温浴機能を新たに設けた場合、観光客の立ち寄りを期待できる温浴機能を新たに設けた場合、独立採算方式で運営できる可能性がある</li> <li>地元の飲食・物販事業に挑戦したい人が挑戦できる場として活用できる可能性がある</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>利用者数の不足</li> <li>車の交通アクセスが悪い</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポテンシャル評価は A 評価であり、民間事業者のニーズもあるものの、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.9.2 基本方針の実効性の確認

#### 【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート・ヒアリングでは、藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場の活用イメージについて、参考事例をもとに意見を伺った。

ヒアリングの中では、活用イメージについて概ね賛同をいただくことができた。

活用イメージについていただいた意見を以下に整理する。

表 3-30 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
公共機能について	<p>【条件・機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 複合施設（公共機能+民間機能）として跡地を活用する場合、検討の余地がある</li> <li>● 初期投資（施設整備）は公共側で行うことが、参画する場合の必須条件である</li> <li>● 鬼怒川温泉駅前である一方、地域柄、自家用車での来客が大半であることから、駐車場の整備が必要である</li> </ul> <p>【温浴機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 温浴機能の鬼怒川温泉駅前への整備（鬼怒川公園岩風呂の機能移転）は、観光客の立ち寄りを期待できる</li> <li>● （詳細な検討が必要ではあるが、）温浴機能については独立採算方式での運営ができる可能性はある</li> </ul>
民間機能について	<p>【テナントについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地元の飲食・物販事業に挑戦したい人が挑戦できる場として検討できる可能性はある（ナショナルチェーンを誘致することは困難）</li> </ul>
検討の進め方について	<p>【検討手順・検討方法について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鬼怒川エリアの駅利用者数・観光客数・地元客数など、ターゲットを明確にする必要がある</li> <li>● 市有財産を活用する場合、導入機能等について、地元企業・市民と段階を踏んでしっかりと検討していく必要があると考える</li> <li>● 地元企業を巻き込んだ検討プラットフォームを設立し、検討を深度化させる方法もある</li> </ul>

## 01 導入機能を見込む機能（市民委員会資料より）

### ① 藤原総合文化会館跡地

- ・ **情報発信機能（鬼怒川・川治温泉観光情報センター）**  
現施設文化会館と一体的に解体。観光情報センターの駅前への機能存置は専門部会から要望されている。
- ・ **貸室機能**  
地域の会合等を行える会議室を想定。
- ・ **その他**
  - **図書館機能**  
新図書館については、仮設図書館の利用状況も踏まえ、デジタル化による施設規模の縮小を検討。
  - **温浴機能**  
鬼怒川公園岩風呂が施設の老朽化により休館中であるため、温浴機能の導入を希望する意見も挙げられている。

### ② 鬼怒川温泉駅前広場

- ・ 駅前広場は、都市計画道路の一部であることから、その機能を阻害しない範囲内において、整備計画を検討。
- ・ 市有財産ポテンシャル調査のなかで具体的整備内容を検討。

1

## 02 活用イメージ（案）：藤原総合文化会館跡地

### ① 藤原総合文化会館跡地

#### 【活用イメージ】

観光客の滞在・時間消費の場となる複合施設

#### □ 参考事例

#### 1. 所沢市観光情報・物産館 YOT-TOKO（P3～4）

【公共機能（情報発信機能）+民間活用（地域産品販売）】

#### 2. 延岡市駅前複合施設 エンクロス（P5～6）

【公共機能（情報発信機能+図書館機能）+民間活用（飲食店・書店・地場産品販売）】

2

## 02 活用イメージ（案）：藤原総合文化会館跡地

### 1. 所沢市観光情報・物産館 YOT-TOKO

#### □施設概要

- 名称 : 所沢市観光情報・物産館 YOT-TOKO (よっとこ)
- 延床面積 : 約700㎡ (敷地面積: 約8,275㎡)
- 開館日 : 2021年5月29日
- 開館時間 : 午前9時～午後5時
- 休館日 : 年中無休
- 運営事業者 : 所沢まちづくり共同事業体 (新日本ビルサービス株式会社 他)

#### □導入機能

特産品販売コーナー (約900品目) / 観光情報コーナー / カフェスペース  
イベントスペース / 狭山茶コーナー (市内茶業20社の商品を販売)

#### □事業手法

BTM方式 + 指定管理者制度  
※施設整備費: 約9億4,900万円 (10年間の維持管理費含む)

3

## 02 活用イメージ（案）：藤原総合文化会館跡地

### 1. 所沢市観光情報・物産館 YOT-TOKO

#### □参考となるポイント

- 複合的な機能  
物産販売、観光情報提供、カフェ、イベントスペースを一つの施設に集約
- 公共交通広場と隣接  
施設は公共交通広場に隣接しており、交通結節点の機能や待合スペースとしての機能を備えている
- 地域製品の販売  
地域特産品の販売スペースでは、所沢市と周辺4市の特産品約900点を販売するとともに、狭山茶の専門コーナーを設ける等、地域産品をPRしている
- イベントスペースの活用  
イベントスペースにおいて、マルシェなど定期的なイベントを開催し、賑わいを創出



4

## 02 活用イメージ（案）：藤原総合文化会館跡地

### 2. 延岡市駅前複合施設 エンクロス

#### □施設概要

- 名称 : 延岡市駅前複合施設 エンクロス
- 延床面積 : 1,659.54㎡
- 開館日 : 2018年4月1日
- 開館時間 : 午前8時～午後9時（待合スペースは午前5時から開館）
- 休館日 : 年中無休
- 運営事業者 : カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社（CCC）

#### □導入機能

待合スペース / 情報発信スペース / キッズスペース  
図書閲覧スペース / 市民活動スペース / 蔦屋書店  
スターバックスコーヒー / キッチンスペース / 地域特産品販売

#### □事業手法

指定管理者制度（指定管理料の上限額：7,913万円）

5

## 02 活用イメージ（案）：藤原総合文化会館跡地

### 2. 延岡市駅前複合施設 エンクロス

#### □参考となるポイント

- 複合的な機能  
図書館、カフェ、書店、市民活動スペースなど多様な機能を一つの施設に集約
- 市民活動の促進  
市民団体による多様なイベントの開催を支援し、地域コミュニティの活性化に貢献
- 民間のノウハウ活用  
CCCの運営により、書籍選定や情報発信などで民間のノウハウを活用
- 駅前立地の活用  
交通結節点である駅前に立地し、待合スペースとしての機能も備える
- 地域製品の販売  
地域特産品の販売スペースを設けることで、観光客への地域PRに貢献



6

## 03 活用イメージ（案）：鬼怒川駅前広場

### ②鬼怒川駅前広場

#### 【活用イメージ】

観光客を対象にした民間事業者による利活用

#### □参考事例

3. 佐賀駅前交流広場（P8）  
【指定管理者制度を活用するパターン】
4. ハピネスパークKUZUHAガラススクエア（P9）  
【長期間の道路占用（ほこみち）を行うパターン】

7

## 03 活用イメージ（案）：鬼怒川駅前広場

### 3. 佐賀駅前交流広場

#### □施設概要

- ・名称 : 佐賀駅前交流広場
- ・敷地面積 : 2,625㎡ ※植栽帯を含む
- ・使用可能時間 : 午前8時～午後10時
- ・利用種別 : 営利利用（飲食物や物品の陳列・販売等、営利を目的とした利用）  
非営利利用（集会や発表会など営利を目的としない利用）
- ・運営事業者 : 佐賀駅周辺賑わい創造コンソーシアム  
（株）ビープラス（代表）、（株）サガテレビ、（株）ライフプロ、（株）LEGGO
- ・運営手法 : 指定管理者制度

#### □活用例

- ・イベント（運営事業者主催イベント有）
- ・キッチンカー出店
- ・SNS活用

#### □POINT

- ・イベント事業者（イベント企画運営）、テレビ局、飲食事業者（キッチンカー出店管理・広場運営）が連携



8

# 03 活用イメージ（案）：鬼怒川駅前広場

## 4. ハピネスパークKUZUHAガラススクエア

### □施設概要

- ・名称 : ハピネスパーク KUZUHA グラススクエア
- ・整備内容 : 天然芝生広場、屋根付きベンチ、テイクアウト可能な飲食店（キッチンカー）・可動式遊具などが整備
- ・運営事業者 : 京阪グループと枚方市が共同で整備・運営を担当
- ・事業手法 : ほこみち（歩行者利便増進道路）

### □活用例

- ・イベント  
（ピクニックイベント・音楽ライブ・絵本ライブ等）

### □POINT

- ・駅前広場において、ほこみちを活用し長期間道路占用を可能にする先進的な事例。



9

### 【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場においては、公共で実施した方がよいという機能（実施事項）は、「情報発信機能」、「貸室機能」、「駐車場機能」、「温浴機能」であった。

また、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「商業機能」、「イベント機能」、「場所貸し機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-31 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 公的機能のみ (温浴機能無し)	(パターン2) 公的機能のみ (温浴機能有り)	(パターン3) 公的機能 (温浴機能有り) +民間機能
<b>①藤原総合文化会館跡地</b>				
公共機能	・情報発信機能	○	○	○
	・貸室機能	○	○	○
	・駐車場機能	○	○	○
	・温浴機能	×	○	○
民間機能	・商業機能	×	×	○
<b>②鬼怒川温泉駅前広場</b>				
民間機能	・イベント機能	○	○	○
	・場所貸し機能	○	○	○

表 3-32 メリット・デメリット比較

	(パターン1) 公的機能のみ (温浴機能無し)	(パターン2) 公的機能のみ (温浴機能有り)	(パターン3) 公的機能 (温浴機能有り) +民間機能
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共投資の額が他のパターンに比べ一番小さい</li> <li>・民間事業者として最小限のコンソーシアム<sup>2</sup>で応募が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パターン1に比べ市民サービスの内容が充実できる</li> <li>・パターン3に比べ、民間機能がないため、民間事業者として取組みやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パターン1に比べ、市民サービスの内容が充実できる</li> <li>・パターン1・2に比べ賑わいの創出が可能(民間機能)</li> <li>・民間機能導入による土地の貸付料が発生</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パターン1・2に比べ、導入機能が限定されるため、賑わいの創出が不足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共投資の額がパターン1に比べて大きい</li> <li>・パターン3に比べ、賑わいの創出が不足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共投資の額がパターン1に比べて大きい</li> <li>・公共と民間機能を複合化するため、事業手続きが煩雑となり、民間事業者もコンソーシアム組成に時間を要する</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度</li> <li>・DBO方式 (サービス対価有)</li> <li>・PFI方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度</li> <li>・DBO方式 (サービス対価有)</li> <li>・PFI方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度</li> <li>・DBO方式 (サービス対価有)</li> <li>・PFI方式</li> <li>・定期借地権方式</li> </ul>

【活用イメージ】

活用方法のイメージを以下に示す。

①藤原総合文化会館跡地

情報発信機能【公共機能】

- ・既存の観光情報センター機能を設置。

貸室機能【公共機能】

- ・地域の会合等が行える会議室を設置。

駐車場機能【公共機能】

- ・施設利用者を想定した駐車場を整備。

温浴機能【公共機能】

- ・鬼怒川公園岩風呂の温浴機能を移設。
- ・観光客向けの日帰り温浴施設として再生し、旅の疲れを癒す憩いの空間を提供。
- ・地域の温泉文化を体験できる新たな観光スポットとして、鬼怒川温泉駅前の魅力を高める。

図 温浴機能のイメージ (出典：東京都浴場組合)



<sup>2</sup> コンソーシアム

民間事業者の公募に当たり組成される法人格の無い共同企業体のこと。

□商業機能【民間機能】

- 地元の起業家に挑戦の場を提供し、日光市の特産品・名産品を扱う物販店や、カフェ・スイーツ店などの軽食飲食店を誘致。
- 地域経済の活性化と観光客の満足度向上を同時に実現。

図 商業機能のイメージ (出典：エンクロス)



②鬼怒川温泉駅前広場

□イベント機能

- 文化・音楽イベントやマルシェ、日光の伝統工芸展示会など、地域資源を活かした催しを定期的に行なう。
- にぎわいと文化交流の中心地として、日光市の魅力を発信する空間に。

図 樟葉駅前広場の様子 (出典：ひらいろ)



□場所貸し機能

- キッチンカーや移動販売の出店を容易にし、多様な飲食・物販サービスを提供。
- ベンチテーブル等を設置し、交流拠点として賑わいと魅力ある空間を創出。

図 佐賀駅前広場の様子 (出典：EDITORS SAGA)



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン1・2・3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-33 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった</li> <li>• ただし、収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本活用パターンにおいては、公共機能を導入するにあたり、解体費や施設整備費改修費など初期投資（公共投資）が必要となる</li> <li>• 民間事業者からは、施設整備（初期投資）は公共側で行うことが、参画する場合の必須条件であるとの意見が挙げられた</li> <li>• そのため、各パターンの維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度・DBO方式、PFI方式、定期借地権方式など、民間活力の導入を検討することが望ましい</li> </ul>

### 3.10 No.11 旧足尾中学校【方向性①、優先順位 7】

#### 3.10.1 基本方針の策定

表 3-34 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性① 民間提案制度の活用を視野に優先して民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/6社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存の建物/設備が利用可能</li> </ul> <p>【具体的な内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性</li> <li>• 宿泊施設、県外、国外企業の誘致、さまざまな食品等の製造の場としての活用、大学や研究機関の研究施設、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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 洪水浸水想定区域に指定されているため、弊社では活用不可</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であり、民間事業者のニーズがあることに加え、民間事業者より公共投資(初期投資)を必要としない提案も出ているため、民間提案制度の活用を視野に、優先して民間活力導入の検討を進める</li> <li>• ただし、洪水浸水想定区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

### 3.10.2 基本方針の実効性の確認

#### 【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-35 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<p>【民間企業への貸し出しや売却による活用】</p> <p>活用イメージとしては、宿泊施設（ホテル、キャンプ施設）、サテライトオフィス、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、校庭を活用した太陽光・風力発電などの発電施設が考えられる</p>

#### 【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、旧足尾中学校においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「養殖機能」、「研究機能・データセンター」、「宿泊機能」、「サテライトオフィス」、「発電機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-36 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能・データセンター+ 発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテラ イトオフィス)
民間	・養殖機能	×	○	×
	・研究機能	×	○	×
	・データセンター	×	○	×
	・発電機能	×	○	×
	・宿泊施設	×	×	○
	・サテライトオフィス	×	×	○

#### 【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性がある事業手法も整理した。

表 3-37 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能・データ センター+発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテライトオフィス)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな設備投資や改修費用が不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> <li>新たな雇用が生まれる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のリニューアルにより、新規顧客獲得が可能</li> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2、3に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> <li>パターン2、3に比べ、集客の向上や地域の活性化が見込めない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有望な民間事業者が見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> <li>地域住民に対する合意形成が必要となる</li> </ul>	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地権方式</li> <li>建物賃貸借方式</li> <li>土地売却方式</li> </ul>	

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□養殖機能+研究機能・データセンター+発電機能【民間機能】

- 旧足尾中学校に民間事業者のノウハウを取り入れ養殖施設+研究施設・データセンター+発電所にリニューアル
- 研究によって発生した廃材、端材を燃料として使用し、バイオマス発電を行う
- 発電により発生した熱を利用して養殖・水耕栽培を行う
- 参考事例：県北木材協同組合 那珂川バイオマス発電所  
 図 活用のイメージ（出典：文部科学省廃校活用事例について）



□宿泊機能+サテライトオフィス【民間機能】

- 旧足尾中学校に民間事業者のノウハウを取り入れ、宿泊施設+サテライトオフィスにリニューアル
- グラウンドにテントを設置するほか、校舎にはお風呂やアクティビティ、ワーケーションが可能なテレワーク施設などを整備
- 参考事例：Glamping & Port 結  
 図 活用のイメージ（出典：文部科学省廃校活用事例について）



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2.3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-38 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

<p>民間提案制度の活用可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者がいる</li> <li>• 収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> <li>• なお、魅力を感じている企業が1社（魅力を感じない2社、辞退3社）であるため、民間提案提案制度の適用前に、提案の可能性（実現性）があるかどうか、詳細に確認をすることが必要</li> </ul>
<p>公共投資の必要性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活用イメージとして挙げられたもののうち、民間収益施設については現時点で公共投資の必要性はないが、民間収益施設として導入が可能かどうか詳細な検討が必要</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 洪水浸水想定区域に位置づけられているため、市有財産の利活用について検討を進める際に、ハザードマップにおける位置づけの影響（事業参画可否等）について事前に確認することが望ましい</li> </ul>

### 3.11 No.12 旧栗山小中学校【方向性①、優先順位 4】

#### 3.11.1 基本方針の策定

表 3-39 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性① 民間提案制度の活用を視野に優先して民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/6社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存の建物/設備が利用可能</li> </ul> <p>【具体的な内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性</li> <li>• 宿泊施設、県外、国外企業の誘致、さまざまな食品等の製造の場としての活用、大学や研究機関の研究施設、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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は A 評価であり、民間事業者のニーズがあることに加え、民間事業者より公共投資(初期投資)を必要としない提案も出ているため、民間提案制度の活用を視野に、優先して民間活力導入の検討を進める</li> <li>• ただし、土砂災害警戒区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

### 3.11.2 基本方針の実効性の確認

#### 【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-40 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<p>【民間企業への貸し出しや売却による活用】</p> <p>活用イメージとしては、宿泊施設（ホテル、キャンプ施設）、サテライトオフィス、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、校庭を活用した太陽光・風力発電などの発電施設が考えられる</p>

#### 【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、旧足尾中学校においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「養殖機能」、「研究機能・データセンター」、「宿泊機能」、「サテライトオフィス」、「発電機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-41 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能・データセンター+ 発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテラ イトオフィス)
民間	・養殖機能	×	○	×
	・研究機能	×	○	×
	・データセンター	×	○	×
	・発電機能	×	○	×
	・宿泊施設	×	×	○
	・サテライトオフィス	×	×	○

#### 【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性がある事業手法も整理した。

表 3-42 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能・データ センター+発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテライトオフィス)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな設備投資や改修費用が不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> <li>新たな雇用が生まれる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のリニューアルにより、新規顧客獲得が可能</li> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2、3に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> <li>パターン2、3に比べ、集客の向上や地域の活性化が見込めない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有望な民間事業者が見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> <li>地域住民に対する合意形成が必要となる</li> </ul>	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地権方式</li> <li>建物賃貸借方式</li> <li>土地売却方式</li> </ul>	

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□養殖機能+研究機能・データセンター+発電機能【民間機能】

- 旧栗山小中学校に民間事業者のノウハウを取り入れ養殖施設+研究施設・データセンター+発電所にリニューアル
  - 研究によって発生した廃材、端材を燃料として使用し、バイオマス発電を行う
  - 発電により発生した熱を利用して養殖・水耕栽培を行う
  - 参考事例：県北木材協同組合 那珂川バイオマス発電所
- 図 活用のイメージ(出典：文部科学省廃校活用事例について)



□宿泊機能+サテライトオフィス【民間機能】

- 旧栗山小中学校に民間事業者のノウハウを取り入れ、宿泊施設+サテライトオフィスにリニューアル
  - グラウンドにテントを設置するほか、校舎にはお風呂やアクティビティ、ワーケーションが可能なテレワーク施設などを整備
  - 参考事例：Glamping & Port 結
- 図 活用のイメージ(出典：文部科学省廃校活用事例について)



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2.3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-43 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者がいる</li> <li>• 収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> <li>• なお、魅力を感じている企業が1社（魅力を感じない2社、辞退3社）であるため、民間提案提案制度の適用前に、提案の可能性（実現性）があるかどうか、詳細に確認をすることが必要</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活用イメージとして挙げられたもののうち、民間収益施設については現時点で公共投資の必要性はないが、民間収益施設として導入が可能かどうか詳細な検討が必要</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土砂災害警戒区域に位置づけられているため、市有財産の利活用について検討を進める際に、ハザードマップにおける位置づけの影響（事業参画可否等）について事前に確認することが望ましい</li> </ul>

### 3.12 No.14 旧清滝小学校【方向性①、優先順位3】

#### 3.12.1 基本方針の策定

表 3-44 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>方向性① 民間提案制度の活用を視野に優先して民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/6社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点の具体的な内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性</li> <li>宿泊施設、県外、国外企業の誘致、さまざまな食品等の製造の場としての活用、大学や研究機関の研究施設、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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通機関の便が悪い</li> <li>建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当社事業領域での活用は難しい</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポテンシャル評価は A 評価であり、民間事業者のニーズがあることに加え、民間事業者より公共投資(初期投資)を必要としない提案も出ているため、民間提案制度の活用を視野に、優先して民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.12.2 基本方針の実効性の確認

【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-45 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<p>【民間企業への貸し出しや売却による活用】</p> <p>活用イメージとしては、宿泊施設（ホテル、キャンプ施設）、サテライトオフィス、養殖・水耕栽培などの施設、大学や研究機関の研究施設、校庭を活用した太陽光・風力発電などの発電施設が考えられる</p>

【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、小来川小中学校においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「養殖機能」、「研究機能」、「宿泊機能」、「サテライトオフィス」、「発電機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-46 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能 +発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテラ イトオフィス)
民間	・養殖機能	×	○	×
	・研究機能	×	○	×
	・発電機能	×	○	×
	・宿泊施設	×	×	○
	・サテライトオフィス	×	×	○

【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性がある事業手法も整理した。

表 3-47 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能 +発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテライトオフィス)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな設備投資や改修費用が不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> <li>新たな雇用が生まれる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のリニューアルにより、新規顧客獲得が可能</li> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2、3に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> <li>パターン2、3に比べ、集客の向上や地域の活性化が見込めない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有望な民間事業者が見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> <li>地域住民に対する合意形成が必要となる</li> </ul>	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地権方式</li> <li>建物賃貸借方式</li> <li>土地売却方式</li> </ul>	

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□養殖機能+研究機能+発電機能【民間機能】

- 旧清滝小学校に民間事業者のノウハウを取り入れ養殖施設+研究施設+発電所にリニューアル
  - 研究によって発生した廃材、端材を燃料として使用し、バイオマス発電を行う
  - 発電により発生した熱を利用して養殖・水耕栽培を行う
  - 参考事例：県北木材協同組合 那珂川バイオマス発電所
- 図 活用のイメージ(出典：文部科学省廃校活用事例について)



□宿泊機能+サテライトオフィス【民間機能】

- 旧清滝小学校に民間事業者のノウハウを取り入れ、宿泊施設+サテライトオフィスにリニューアル
  - グラウンドにテントを設置するほか、校舎にはお風呂やアクティビティ、ワーケーションが可能なテレワーク施設などを整備
  - 参考事例：Glamping & Port 結
- 図 活用のイメージ(出典：文部科学省廃校活用事例について)



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2.3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-48 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者がいる</li> <li>• 収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> <li>• なお、魅力を感じている企業が1社（魅力を感じない2社、辞退3社）であるため、民間提案制度の適用前に、提案の可能性（実現性）があるかどうか、詳細に確認をすることが必要</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活用イメージとして挙げられたもののうち、民間収益施設については現時点で公共投資の必要性がないが、民間収益施設として導入が可能かどうか詳細な検討が必要</li> </ul>

### 3.13 No.15 小来川小中学校【方向性①、優先順位 5】

#### 3.13.1 基本方針の策定

表 3-49 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性① 民間提案制度の活用を視野に優先して民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/6社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点の具体的な内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性</li> <li>• 宿泊施設、県外、国外企業の誘致、さまざまな食品等の製造の場としての活用、大学や研究機関の研究施設、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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 当社事業領域での活用は難しい</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であり、民間事業者のニーズがあることに加え、民間事業者より公共投資(初期投資)を必要としない提案も出ているため、民間提案制度の活用を視野に、優先して民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.13.2 基本方針の実効性の確認

#### 【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-50 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<p>【民間企業への貸し出しや売却による活用】</p> <p>活用イメージとしては、宿泊施設（ホテル、キャンプ施設）、サテライトオフィス、養殖・水耕栽培などの施設、大学や研究機関の研究施設、校庭を活用した太陽光・風力発電などの発電施設が考えられる</p>

#### 【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、小来川小中学校においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「養殖機能」、「研究機能」、「宿泊機能」、「サテライトオフィス」、「発電機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-51 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能 +発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテラ イトオフィス)
民間	・養殖機能	×	○	×
	・研究機能	×	○	×
	・発電機能	×	○	×
	・宿泊施設	×	×	○
	・サテライトオフィス	×	×	○

#### 【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性がある事業手法も整理した。

表 3-52 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能 +発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテライトオフィス)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな設備投資や改修費用が不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> <li>新たな雇用が生まれる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のリニューアルにより、新規顧客獲得が可能</li> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2、3に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> <li>パターン2、3に比べ、集客の向上や地域の活性化が見込めない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有望な民間事業者が見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> <li>地域住民に対する合意形成が必要となる</li> </ul>	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地権方式</li> <li>建物賃貸借方式</li> <li>土地売却方式</li> </ul>	

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□養殖機能+研究機能+発電機能【民間機能】

- 旧小来川小中学校に民間事業者のノウハウを取り入れ養殖施設+研究施設+発電所にリニューアル
  - 研究によって発生した廃材、端材を燃料として使用し、バイオマス発電を行う
  - 発電により発生した熱を利用して養殖・水耕栽培を行う
  - 参考事例：県北木材協同組合 那珂川バイオマス発電所
- 図 活用のイメージ(出典：文部科学省廃校活用事例について)



□宿泊機能+サテライトオフィス【民間機能】

- 旧小来川小中中学校に民間事業者のノウハウを取り入れ、宿泊施設+サテライトオフィスにリニューアル
  - グラウンドにテントを設置するほか、校舎にはお風呂やアクティビティ、ワーケーションが可能なテレワーク施設などを整備
  - 参考事例：Glamping & Port 結
- 図 活用のイメージ(出典：文部科学省廃校活用事例について)



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2.3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-53 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

<p>民間提案制度の活用可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者がいる</li> <li>• 収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> <li>• なお、魅力を感じている企業が1社（魅力を感じない2社、辞退3社）であるため、民間提案提案制度の適用前に、提案の可能性（実現性）があるかどうか、詳細に確認をすることが必要</li> </ul>
<p>公共投資の必要性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活用イメージとして挙げられたもののうち、民間収益施設については現時点で公共投資の必要性はないが、民間収益施設として導入が可能かどうか詳細な検討が必要</li> </ul>

### 3.14 No.16 日光中学校 【方向性①、優先順位 1】

#### 3.14.1 基本方針の策定

表 3-54 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性① 民間提案制度の活用を視野に優先して民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/6社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点の具体的な内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存施設を大幅な改修の必要もなく活用できる可能性</li> <li>• 宿泊施設、県外、国外企業の誘致、さまざまな食品等の製造の場としての活用、大学や研究機関の研究施設、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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 当社事業領域での活用は難しい</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は A 評価であり、民間事業者のニーズがあることに加え、民間事業者より公共投資(初期投資)を必要としない提案も出ているため、民間提案制度の活用を視野に、優先して民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.14.2 基本方針の実効性の確認

【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-55 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<p>【民間企業への貸し出しや売却による活用】</p> <p>活用イメージとしては、宿泊施設（ホテル、キャンプ施設）、サテライトオフィス、養殖・水耕栽培などの施設、大学や研究機関の研究施設、校庭を活用した太陽光・風力発電などの発電施設が考えられる</p>

【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、小来川小中学校においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「養殖機能」、「研究機能」、「宿泊機能」、「サテライトオフィス」、「発電機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-56 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能 +発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテラ イトオフィス)
民間	・養殖機能	×	○	×
	・研究機能	×	○	×
	・発電機能	×	○	×
	・宿泊施設	×	×	○
	・サテライトオフィス	×	×	○

【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性がある事業手法も整理した。

表 3-57 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな機能の導入 (養殖機能+研究機能 +発電機能)	(パターン3) 新たな機能の導入 (宿泊機能+サテライトオフィス)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな設備投資や改修費用が不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> <li>新たな雇用が生まれる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のリニューアルにより、新規顧客獲得が可能</li> <li>民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2、3に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> <li>パターン2、3に比べ、集客の向上や地域の活性化が見込めない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有望な民間事業者が見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> <li>地域住民に対する合意形成が必要となる</li> </ul>	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地権方式</li> <li>建物賃貸借方式</li> <li>土地売却方式</li> </ul>	

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□養殖機能+研究機能+発電機能【民間機能】

- 日光中学校に民間事業者のノウハウを取り入れ養殖施設+研究施設+発電所にリニューアル
  - 研究によって発生した廃材、端材を燃料として使用し、バイオマス発電を行う
  - 発電により発生した熱を利用して養殖・水耕栽培を行う
  - 参考事例：県北木材協同組合 那珂川バイオマス発電所
- 図 活用のイメージ(出典：文部科学省廃校活用事例について)



□宿泊機能+サテライトオフィス【民間機能】

- 日光中学校に民間事業者のノウハウを取り入れ、宿泊施設+サテライトオフィスにリニューアル
  - グラウンドにテントを設置するほか、校舎にはお風呂やアクティビティ、ワーケーションが可能なテレワーク施設などを整備
  - 参考事例：Glamping & Port 結
- 図 活用のイメージ(出典：文部科学省廃校活用事例について)



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2.3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-58 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

<p>民間提案制度の活用可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者がいる</li> <li>• 収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> <li>• なお、魅力を感じている企業が1社（魅力を感じない2社、辞退3社）であるため、民間提案提案制度の適用前に、提案の可能性（実現性）があるかどうか、詳細に確認をすることが必要</li> </ul>
<p>公共投資の必要性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活用イメージとして挙げられたもののうち、民間収益施設については現時点で公共投資の必要性はないが、民間収益施設として導入が可能かどうか詳細な検討が必要</li> </ul>

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

#### 3.15.1 基本方針の策定

表 3-59 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性②</li> </ul> <p>公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/6社(未回答・回答辞退:1社)</p>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 収益を創出することができる</li> <li>• 既存の建物/設備が利用可能</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 個人競技向け施設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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 高額な維持管理コスト</li> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 周辺ステークホルダーとの合意形成</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• スポーツ施設としては良いが、収益施設の導入は難しい</li> <li>• 採算がとれる収益施設が思い当たらない</li> <li>• 総合的に考えると、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</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であるものの、民間事業者のニーズは高い傾向にある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> <li>• また、洪水浸水想定区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

### 3.15.2 基本方針の実効性の確認

【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート・ヒアリング調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-60 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<p>【体験型スポーツ施設として活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 白馬村の事例をイメージ。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取組を行っている</li> <li>● FS調査の結果次第ではあるが、施設を活用する場合、民間事業者がある程度リスクを負い、投資を行う必要があると思う</li> <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>

【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、丸山公園・今市松原公園においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「体験型スポーツ機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-61 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 体験型スポーツ機能の導入
民間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体験型スポーツ機能</li> <li>・ アーバンスポーツ</li> <li>・ 人工サーフィン</li> <li>・ ボルダリング 等</li> </ul>	×	○

表 3-62 メリット・デメリット比較

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 体験型スポーツ機能の導入
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状維持のためパターン2に比べ財政負担の影響はない</li> <li>・ 既存の利用者の利便性が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新たなレジャー需要に対応することで、地域住民・観光客の利用増加を見込むことができる。</li> <li>・ 新たな利用者層の獲得により、施設利用率と収益性の向上が期待できる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ パターン2に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の管理体制を変更する必要がある。</li> <li>・ 従来公園利用者の一部が利用できなくなる可能性がある。</li> <li>・ 施設改修に伴う公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者制度</li> <li>・ Park-PFI方式</li> </ul>

【活用イメージ】

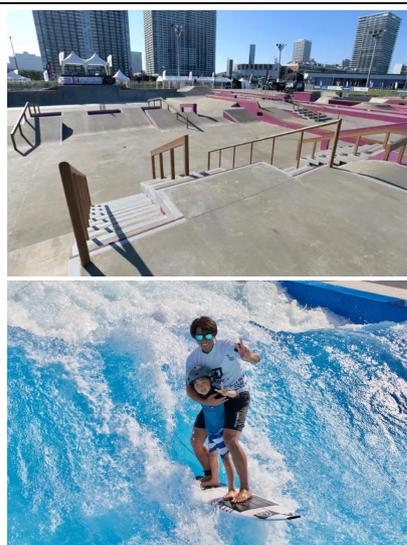
活用方法のイメージを以下に示す。

□体験型スポーツ機能【民間機能】

- 都市公園に民間事業者が運営する先進的な体験型スポーツ施設を導入
- BMX、スケートボード等のアーバンスポーツ施設既存、プールを活用したウォーターアクティビティ施設（人工サーフィン等）、ボルダリング壁等を整備し、他地域からの誘客を図る
- 年間を通じて楽しめるとともに、スポーツ
- 参考事例：livedoor URBAN SPORTS PARK
- 参考事例：citywave Tokyo Sakaimachi

上図 スケートボードパークのイメージ  
（出典：livedoor URBAN SPORTS PARK）

下図 人工サーフィンのイメージ  
（出典：citywave Tokyo Sakaimachi）



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2・3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-63 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった。</li> <li>• ただし、民間事業者のFS調査の結果次第で事業化できる可能性はある。</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本活用パターンにおいては、初期投資に関する公共投資の必要性は低いが、事業の実現化の確度を高めるのであれば、公共が初期投資を行ったのち、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との意見も挙げられている。</li> <li>• また、体験型スポーツ機能の維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度・Park-PFI方式など、民間活力の導入を検討することが望ましい。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 洪水浸水想定区域に位置づけられているため、市有財産の利活用について検討を進める際に、ハザードマップにおける位置づけの影響（事業参画可否等）について事前に確認することが望ましい。</li> </ul>

### 3.16 No.18 日光運動公園【方向性②、優先順位 15】

#### 3.16.1 基本方針の策定

表 3-64 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性② 公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/6社(未回答・回答辞退:1社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 立地条件が良い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 建物の老朽化</li> <li>• 周辺ステークホルダーとの合意形成</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 足元商圈の人口不足</li> <li>• 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う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</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であるものの、民間事業者のニーズはある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> <li>• また、洪水浸水想定区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

### 3.16.2 基本方針の実効性の確認

#### 【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-65 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
公共	<p>【機能統合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内の同様の施設と重複している場合、統廃合を行い、余った土地については民間へ払い下げる</li> <li>● または統廃合後の有休地に企業誘致や人口増、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</li> </ul> <p>【ゴルフ場】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>

#### 【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、日光運動公園において、公共で実施した方がよいという機能（実施事項）は、「藤原運動公園・鬼怒川レジャー公園との機能統合」、「公園機能（ゴルフ場を含む）」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-66 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 機能統合+公園リニューアル
公共	・公園機能	○	○
	・公園リニューアル	×	○

#### 【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性のある事業手法も整理した。

表 3-67 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 機能統合+公園リニューアル
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現状維持のためパターン2に比べ財政負担の影響はない</li> <li>● 既存の利用者の利便性が維持される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> <li>● 新たな機能の導入により観光客の増加が見込める</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● パターン2に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> <li>● パターン2に比べ、集客の向上や地域の活性化が見込めない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有望な民間事業者が見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> <li>● 規模縮小の際、敷地造成等に公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> <li>● 施設改修に伴う公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 指定管理者制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Park-PFI</li> <li>● 指定管理者制度</li> <li>● 定期借地権方式（普通財産の貸付）</li> </ul>

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□機能統合+ 公園リニューアル

- 藤原運動公園・鬼怒川レジャー公園との機能統合を機会とし、日光運動公園のリニューアルを行うにあたり、収益施設（飲食施設）を導入（Park-PFI）
- 公園にレストランやカフェを設置し、ガーデンウエディングやパークシネマフェスティバル等、これまでにない取組を行う
- また、四阿やウッドデッキなどを設置し、観光客の休憩や地域住民の憩いの場を創出
- 参考事例：福山市中央公園



図 活用のイメージ（出典：福山市 HP）

【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-68 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった</li> <li>• 収支や経済条件次第では事業化可能と考えられる</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活用イメージとして挙げられた余剰地の活用については、施設の解体費や整備費、用地の造成費に公共投資の必要性がある</li> <li>• 新たに整備する施設の維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度・Park-PFI方式など、民間活力の導入を検討することが望ましい</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 洪水浸水想定区域に位置づけられているため、市有財産の利活用について検討を進める際に、ハザードマップにおける位置づけの影響（事業参画可否等）について事前に確認することが望ましい。</li> </ul>

### 3.17 No.19 藤原運動公園【方向性④、優先順位 27】

#### 3.17.1 基本方針の策定

表 3-69 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性④ 民間活力の導入が困難であると想定される市有財産(現状維持もしくは廃止) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:0/6社(未回答・回答辞退:1社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 足元商圈の人口不足</li> <li>• 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う</li> <li>• 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</li> <li>• 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る</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であり、民間事業者のニーズも低いため、民間活力の導入は困難であると想定される</li> </ul>

#### 3.17.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートですべての民間事業者よりポテンシャルが無いとの回答であった。
- ポテンシャル評価、民間事業者のニーズともに低いため、民間活力の導入は困難であると想定される。
- そのため、現在の施設運営形態を維持しながら、日光市公園施設長寿命化計画の内容に従い、公園施設長寿命の取組を展開する必要がある。
- 又は、アンケート調査結果を踏まえ、公園機能（テニスコート・グラウンド）が重複している日光運動公園への機能統合、及び民間事業者等への売却について検討する必要がある（統廃合後の有休地については、企業誘致や住宅、観光施設等の建設について検討する）。

### 3.18 No.20 鬼怒川公園【方向性④、優先順位 26】

#### 3.18.1 基本方針の策定

表 3-70 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性④ 民間活力の導入が困難であると想定される市有財産(現状維持もしくは廃止) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:0/7社(未回答・回答辞退:2社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 建物・設備の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 施設を集約すべき</li> <li>• 岩風呂がすでに閉鎖されている</li> <li>• 新たに収益施設を設置する必要性を感じない</li> <li>• 温浴施設を活用できるかがポイントだが、老朽化による修繕コスト次第である</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であり、民間事業者のニーズも低いため、民間活力の導入は困難であると想定される</li> <li>• ただし、土砂災害警戒区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

#### 3.18.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートですべての民間事業者よりポテンシャルが無いとの回答であった。
- ヒアリングにおいて、再度ポテンシャルを確認したものの、同様の回答であった。
- ポテンシャル評価、民間事業者のニーズともに低いため、民間活力の導入は困難であると想定される。
- そのため、現在の施設運営形態を維持しながら、日光市公園施設長寿命化計画の内容に従い、公園施設長寿命の取組を展開する必要がある。

### 3.19 No.21 鬼怒川レジャー公園【方向性③、優先順位 20】

#### 3.19.1 基本方針の策定

表 3-71 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性③</li> </ul> <p>今すぐ検討を進める必要が無い市有財産(方向性①・②の検討終了後に対応) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:0/5社(未回答・回答辞退:1社)</p>
各対象財産の利点や課題	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• スポーツ機能がないため</li> <li>• 足元商圈の人口不足</li> <li>• 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う</li> <li>• 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る</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は A 評価であるものの、民間事業者のニーズが低いため、方向性①・②の検討終了後に民間活力導入に向けた検討を行う</li> <li>• また、土砂災害警戒区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

#### 3.19.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートですべての民間事業者よりポテンシャルが無いとの回答であった。
- ポテンシャル評価はA評価と高いものの、民間事業者のニーズは低いため、民間活力の導入は困難であると想定される。
- そのため、現在の施設運営形態を維持しながら、日光市公園施設長寿命化計画の内容に従い、公園施設長寿命の取組を展開する必要がある。
- 又は、アンケート調査結果を踏まえ、公園機能（テニスコート・グラウンド）が重複している日光運動公園への機能統合、及び民間事業者等への売却について検討する必要がある（統廃合後の有休地については、企業誘致や住宅、観光施設等の建設について検討する）。

### 3.20 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】

#### 3.20.1 基本方針の策定

表 3-72 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性② 公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業・2/5社</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 立地条件が良い</li> <li>• 収益を創出することができる</li> <li>• 既存の建物/設備が利用可能</li> <li>• 行政との連携が期待できる</li> <li>• 自社の開発方針に合致する土地である</li> <li>• コストメリットがある</li> <li>• 地域のニーズに合致している</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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点、交通の便が良い点、自然に恵まれロケーションが良い点、温泉が多い点、施設が広い点などの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</li> <li>• 実績(フィットネス&amp;スタジオ、高齢者対象の健康増進拠点)に基づく</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地・施設の形状が悪い</li> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用者数の増加が見込めない</li> <li>• 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</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であるものの、民間事業者のニーズは高い傾向にある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.20.2 基本方針の実効性の確認

【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート・ヒアリング調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-73 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
公共	<p>【フィットネス&amp;スタジオとしての活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● フィットネス&amp;スタジオ、または高齢者を対象に整備した健康増進拠点として活用するイメージ</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</li> <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（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施設の改修し、健康拠点として町有財産を利活用）</li> <li>● 事業手法に関して、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</li> </ul>
民間	<p>【養殖施設としての活用】</p> <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イメージ。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1：海老を作る</li> <li>・ 2：地産地消の特産として食の提供</li> <li>・ 3：アクティビティ施設としてえび釣り堀</li> <li>・ 4：釣ってエビを焼いて食べる体験</li> <li>・ 5：持て余している敷地でキャンプ、BBQ 施設</li> </ul> </li> <li>⇒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。</li> <li>● 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。ハード面を市が改修または新設し、指定管理運営、あるいは施設の賃貸にて運営をする必要がある。</li> </ul>

【導入パターン】

上記の意見を踏まえ、温泉保養センター「かたくりの湯」において導入が想定される機能としては、公共機能（実施事項）の場合は、「温浴機能」、「フィットネス機能」、「養殖機能」、「飲食機能」、「アクティビティ機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-74 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) フィットネス& スタジオ	(パターン3) 養殖施設
公共	・温浴機能	○	○	×
	・フィットネス&スタジオ	×	○	×
	・養殖機能	×	×	○
	・飲食機能	×	×	○
	・アクティビティ機能	×	×	○

表 3-75 メリット・デメリット比較

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) フィットネス& スタジオ	(パターン3) 養殖施設
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状維持のためパターン2・3に比べ財政負担の影響はない</li> <li>既存の利用者の利便性が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>温浴機能とフィットネス機能の導入により、地域住民の利用増加が見込める</li> <li>新たな利用者層の獲得により、施設利用率と収益性の向上が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな観光資源として、観光客の利用増加が見込める</li> <li>養殖機能・飲食機能・アクティビティ機能の導入により、導入により納付金など、収入創出の可能性はある</li> <li>地産地消の促進や地域経済活性化に貢献できる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客力向上が見込めない。</li> <li>パターン2・3に比べ、収入創出の可能性が少ない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設改修に伴う公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する。</li> <li>既存利用者の不満を招く恐れがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設改修に伴う初期投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> <li>既存利用者の不満を招く恐れがある</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> <li>DBO方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> <li>DBO方式</li> <li>スモールコンセッション</li> </ul>

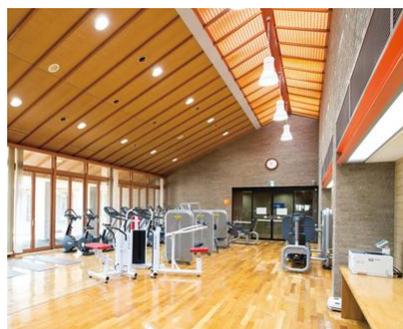
【活用イメージ】

活用方法のイメージを以下に示す。

□フィットネス&スタジオ【公共機能】

- 公共の温浴施設を民間事業者が運営するフィットネススタジオへと転換
- 温泉とトレーニング設備を融合させ、健康増進と地域活性化を図ります
- 専門トレーナーによる指導や多彩なプログラムを提供し、幅広い年齢層の利用を促進
- 地域の健康拠点として、新たな魅力と価値を創出
- 参考事例：フィットネス&スタジオ パル

図 フィットネス&スタジオのイメージ  
(出典：フィットネス&スタジオ パル HP)



□養殖施設【民間機能】

- 公共の温浴施設を、オニテナガエビの養殖を核とした体験型複合施設へ転換
- 地産地消の特産品として養殖したエビを活用し、釣り堀でのアクティビティ、その場で調理・試食できる体験を提供
- 地域の魅力を発信し、新たな観光スポットとして地域活性化に貢献
- 参考事例：エビ釣りレストラン RIKUSAKU

図 エビ釣り堀のイメージ (出典：PORTA HP)



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2・3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-76 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

<p>民間提案制度の活用可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった。</li> <li>• ただし、収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる。</li> </ul>
<p>公共投資の必要性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本活用パターンにおいては、パターン②・③のどちらにおいても、導入する場合、改修費など初期投資（公共投資）が必要となる</li> <li>• パターン②の場合、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との意見が挙げられた</li> <li>• パターン③の場合、初期投資及び運営に係る資金調達ができないため、ハード面を市が改修または新設し、指定管理運営、あるいは施設の賃貸にて運営をする必要があるとの意見が挙げられた</li> <li>• そのため、各パターンの維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度・DBO方式、スモールコンセッションなど、民間活力の導入を検討することが望ましい</li> <li>• また、パターン②については、交付金・補助金（過疎地域持続的発展支援交付金事業等）の適応可能性がある</li> </ul>

### 3.21 No.23 ふれあいの郷小来川【方向性②、優先順位 15】

#### 3.21.1 基本方針の策定

表 3-77 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性② 公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/5社(未回答・回答辞退:2社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存の建物/設備が利用可能</li> <li>• 行政との連携が期待できる</li> <li>• コストメリットがある</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業所の動線に位置しており、各事業所との連絡が取りやすい</li> <li>• 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</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 当社事業領域での活用は難しいと判断</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であり、民間事業者のニーズが高いものの、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> </ul>

### 3.21.2 基本方針の実効性の確認

#### 【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-78 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
民間	<p>【民間企業への貸し出しや売却による活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 日光・鹿沼の事業所の動線にあることから、インフラハード面がある程度整っている</li> <li>● 週末限定の飲食店やキャンプ場、地域交流、文化交流施設を想定している</li> </ul>

#### 【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、ふれあいの郷小来川においては、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「飲食機能」、「キャンプ場」であった。

また、公共で実施した方がよいという機能（実施事項）は、「集会機能」であった。

上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-79 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 従来機能 + 新たな取組の実施
公共	・ 集会機能	○	○
民間	・ 飲食機能	×	○
	・ キャンプ場	×	○

#### 【活用パターンのメリット・デメリット】

上記の活用パターンについて、以下にメリット・デメリットを整理した。また、適用可能性がある事業手法も整理した。

表 3-80 活用パターンのメリット・デメリット及び事業手法

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 新たな取組の実施
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現状維持のためパターン2に比べ財政負担の影響はない</li> <li>● 既存の利用者の利便性が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間事業者の参入により納付金など、収入創出の可能性がある</li> <li>● 地域の利便性向上に寄与できる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● パターン2に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> <li>● パターン2に比べ、集客の向上や地域の活性化が見込めない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有望な民間事業者が見つからない場合、事業の実施が困難になる</li> <li>● 施設改修に伴う公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 定期借地権方式</li> <li>● 建物賃貸借方式</li> <li>● 指定管理者制度</li> <li>● DBO方式</li> </ul>

【具体的な活用方法】

活用方法のイメージを以下に示す。

□集会機能+飲食機能【公共機能+民間機能】

- ふれあいの郷小来川に、地元住民の交流機能に加えて、飲食機能を導入
- 立地を考えるとサービス業では厳しいビジネス環境にあるため、土地勘のある地元小規模事業者の参画が現実的
- 新たな集客の核となり、地元住民の利便性向上にも寄与する飲食機能を誘致
- 参考事例：京都府 美山町自然文化村（レストラン機能）  
 図 公共施設利活用イメージ  
 （出典：国交省 官民連携による公共施設の利活用と観光リノベーション可能性調査）



□集会機能+キャンプ場【公共機能+民間機能】

- 集会機能を残しつつ、民間事業者のノウハウを活用してキャンプ施設にリノベーション。
- 従来、夜間に行われていた星空観察等のイベント等の企画を展開。
- 地域住民に寄り添った新たな観光拠点として再生を図る。
- 参考事例：スノーピーク かわの駅おち  
 図 宿泊機能のイメージ  
 （出典：スノーピーク HP）



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-81 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

民間提案制度の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった</li> <li>• 収支や経済条件次第で事業化可能と考えられる</li> </ul>
公共投資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活用イメージとして挙げられたもののうち、民間収益施設については現時点で公共投資の必要性はないが、民間収益施設として導入が可能かどうか詳細な検討が必要</li> <li>• 地域交流施設の整備については、施設整備費改修費など初期投資（公共投資）が必要となる可能性がある</li> <li>• 集会機能の維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度・DBO方式など、民間活力の導入を検討することが望ましい。</li> </ul>

### 3.22 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】

#### 3.22.1 基本方針の策定

表 3-82 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性④</li> </ul> <p>民間活力の導入が困難であると想定される市有財産(現状維持もしくは廃止) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/5社(未回答・回答辞退:1社)</p>
各対象財産の利点や課題	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 高額な維持管理コスト</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日帰り温泉としてそれなりの集客は見込めるが、観光目的地(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る</li> <li>• 鬼怒川を訪れる人のニーズとして、「静かな山間」といった自然環境の需要が高いと考えるものの、本物件ではそのニーズに応えるのは難しい</li> <li>• すでに閉鎖されている</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であり、民間事業者のニーズも低いため、民間活力の導入は困難であると想定される</li> </ul>

#### 3.22.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートですべての民間事業者よりポテンシャルが無いとの回答であった。
- ヒアリングにおいて、再度ポテンシャルを確認したものの、同様の回答であった。
- ポテンシャル評価、民間事業者のニーズともに低いため、民間活力の導入は困難であると想定される。
- そのため、公共施設マネジメント計画実行計画の内容に従い、市全体の温泉施設のあり方を定めたうえで施設の位置づけを整理するとともに、施設廃止、規模縮小、譲渡を含めて協議を進める。

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

#### 3.23.1 基本方針の策定

表 3-83 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性② 公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:2/9社(未回答・回答辞退:2社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 収益を創出することができる</li> <li>• 既存の建物/設備が利用可能</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将来性を感じる</li> <li>• 運営の仕方によっては収益化が可能だと考える</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 高額な維持管理コスト</li> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 燃料費をはじめ維持管理費が高騰している昨今では温浴施設の運営に対して魅力は感じない</li> <li>• 湯西川水の郷に隣接しており、集客の分散防止やリソースの集約、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</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であるものの、民間事業者のニーズは高い傾向にある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> <li>• また、土砂災害警戒区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

### 3.23.2 基本方針の実効性の確認

【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート・ヒアリング調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-84 活用イメージに関する事業者意見

項目	民間事業者意見
公共・民間	<p>【施設のリニューアル】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 運営に関する民間事業者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。</li> <li>● リニューアルとしては、施設内装の変更や飲食店の規模を拡大（集客力・収入を上げるために行う投資）等。</li> <li>● 温浴機能については自社での投資は現実的でない（メンテナンス費・設備改修費）。</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> </ul>
	<p>【リブランディング（宿泊機能の導入・夜間イベントの実施）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <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</li> <li>● 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。</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民間事業者と連携し、リブランディングを図る。</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、市が民間事業者と地元とのコミュニケーションを図る場が必要。</li> <li>● 基本的には公共投資が必要である。ただし、資金調達方法について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。</li> </ul>

【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、湯の郷湯西川観光センターにおいては、公共で実施した方がよいという機能（実施事項）は、「情報発信機能」、「飲食機能」、「物販機能」であった。今後廃止すべき公共機能として、「温浴機能」が挙げられた。

また、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「宿泊機能」、「イベント機能」であった。上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-85 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 施設のリニューアル	(パターン3) リブランディング (宿泊機能・イベント)
公共	・ 情報発信機能	○	○	○
	・ 飲食機能	○	○	○
	・ 物販機能	○	○	○
	・ 温浴機能	○	△ (ゆくゆくは廃止)	△ (ゆくゆくは廃止)
民間	・ 宿泊機能	×	×	○
	・ イベント機能	×	×	○

表 3-86 メリット・デメリット比較

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 施設のリニューアル	(パターン3) リブランディング (宿泊機能・イベント)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状維持のためパターン2・3に比べ財政負担の影響はない</li> <li>既存の利用者の利便性が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のリニューアルにより、新規顧客獲得や既存顧客の再訪問を促進できる</li> <li>民間事業者のノウハウ導入により、経営改善と収益性の向上が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者のブランド力を活用することで、新規顧客獲得や既存顧客の再訪問を促進できる</li> <li>地域経済の活性化や雇用創出に寄与する</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客力向上が見込めない</li> <li>パターン2・3に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>リニューアルに伴う公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> <li>道の駅を運営する地元組合との調整が必要となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊施設の整備など、大規模な投資が必要となる</li> <li>地域住民との合意形成が必要となる</li> <li>道の駅を運営する地元組合との調整が必要となる</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> <li>R0方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> <li>DBO方式</li> <li>スモールコンセッション</li> </ul>

【活用イメージ】

活用方法のイメージを以下に示す。

□施設のリニューアル【公共機能】

- 民間事業者のノウハウを活用し、湯の郷湯西川観光センターの飲食・物販機能をリニューアル。
- 内装を刷新し、地元食材を活かした多彩なメニューを提供する飲食スペースに。
- 経営改善により、集客力と収益性を向上させ、地域の新たな観光拠点として再生を図る。
- 参考事例：日光和の代温泉 やしおの湯  
 図 飲食機能リニューアルのイメージ  
 (出典：日光和の代温泉 やしおの湯 HP)



□リブランディング【民間機能】

- 民間事業者のノウハウを活用し、湯の郷湯西川観光センターを滞在型の目的施設へリブランディング。
- 宿泊機能を導入し、夜間イベントなど自由度の高い企画を展開。
- 立地の魅力を活かし、ブランド企業と連携して施設の価値を向上し、新たな観光拠点として再生を図る。
- 参考事例：スノーピーク かわの駅おち  
 図 宿泊機能のイメージ  
 (出典：スノーピーク HP)



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2・3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-87 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

<p>民間提案制度の活用可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった</li> <li>• 「提案の自由度」や「地域の協力」、「新規投資をしない」や「人材確保の方法確立」等、民間事業者が求める条件が対応可能であれば可能性はある</li> <li>• ただし、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、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意見も挙げられているため、どちらか1施設のみ活用となる可能性が高い</li> </ul>
<p>公共投資の必要性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本活用パターンにおいては、パターン②・③のどちらにおいても、導入する場合、改修費など初期投資（公共投資）が必要となる</li> <li>• パターン②の場合、設備の改修を行う場合は公共投資を基本としたいとの意見が挙げられた</li> <li>• また、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であるとの意見も挙げられた</li> <li>• パターン③の場合についても、基本的には公共投資が必要であるとの意見が挙げられた</li> <li>• そのため、各パターンの維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度・DBO方式、スモールコンセッションなど、民間活力の導入を検討することが望ましい</li> <li>• ただし、資金調達に関して多様な手法（連携する民間事業者からの調達や、ふるさと納税、クラウドファンディング等）があるため、資金調達の柔軟な対応を市が認めるのであれば、必ずしも公共投資が必要というわけではないとの意見も挙げられた</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土砂災害警戒区域に位置づけられているため、市有財産の利活用について検討を進める際に、ハザードマップにおける位置づけの影響（事業参画可否等）について事前に確認することが望ましい。</li> </ul>

### 3.24 No.27 土呂部キャンプ場【方向性③、優先順位 23】

#### 3.24.1 基本方針の策定

表 3-88 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性③ 民間活力の導入が困難であると想定される市有財産(現状維持もしくは廃止) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/7社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 立地条件が良い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 自然の豊かさやローカルな雰囲気は魅力的である</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地・施設が狭すぎる</li> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 建物の老朽化</li> <li>• 周辺ステークホルダーとの合意形成</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 採算が見込めない</li> <li>• 集客増加が見込めない</li> <li>• 東北道を降りてからの道のりの長さはハードルになる</li> <li>• 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</li> <li>• 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るといった点も難しい要因の一つ</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は C 評価であるが、民間事業者のニーズはある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、方向性①・②の検討終了後に民間活力導入に向けた検討を行う</li> <li>• また、土砂災害警戒区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

#### 3.24.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートでは、民間事業者よりポテンシャルがあるとの回答が得られた。
- 一方で、ポテンシャル評価はC評価と低く、公共投資を必要とするため、民間活力の導入は困難であると想定される。
- そのため、公共施設マネジメント計画実行計画の内容に従い、現在の機能を当面は維持しつつ、大規模改修が必要となった時点において施設廃止を検討する。

### 3.25 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】

#### 3.25.1 基本方針の策定

表 3-89 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性③ 民間活力の導入が困難であると想定される市有財産(現状維持もしくは廃止) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/3社</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存の建物/設備が利用可能</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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る</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 建物の老朽化</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 採算が見込めない</li> <li>• 集客増加が見込めない</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は C 評価であるが、民間事業者のニーズはある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、方向性①・②の検討終了後に民間活力導入に向けた検討を行う</li> <li>• また、土砂災害警戒区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

#### 3.25.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートでは、民間事業者よりポテンシャルがあるとの回答が得られた。
- 一方で、ポテンシャル評価はC評価と低く、公共投資を必要とするため、民間活力の導入は困難であると想定される。
- そのため、公共施設マネジメント計画実行計画の内容に従い、民間施設との競合や採算性を考慮しながら、公共サービスとしての必要性を明確にした上で、廃止や民間譲渡の方向で検討を行う。

### 3.26 No.29 湯西川水の郷【方向性②、優先順位 17】

#### 3.26.1 基本方針の策定

表 3-90 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性② 公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進めるべき市有財産アンケートにおいて魅力があると回答した企業:2/9社(未回答・回答辞退:2社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 収益を創出することができる</li> <li>• 既存の建物/設備が利用可能</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 施設が充実している</li> <li>• 運営の仕方によっては収益化が可能だと考える</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 高額な維持管理コスト</li> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 燃料費をはじめ維持管理費が高騰している昨今では温浴施設の運営に対して魅力は感じない</li> <li>• 湯の郷湯西川観光センターに隣接しており、集客の分散防止やリソースの集約、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</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は B 評価であるものの、民間事業者のニーズは高い傾向にある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、公共投資の必要性を判断しながら、民間活力導入の検討を進める</li> <li>• また、家屋倒壊等氾濫想定区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

### 3.26.2 基本方針の実効性の確認

【民間事業者想定する活用イメージ】

アンケート・ヒアリング調査の結果を基に、民間事業者想定する活用イメージについて整理する。

表 3-91 民間事業者想定する活用イメージ

項目	民間事業者意見
公共・民間	<p>【施設のリニューアル】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 運営に関する民間事業者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</li> <li>● リニューアルとしては、施設内装の変更や飲食店の規模を拡大（集客力・収入を上げるために行う投資）等</li> <li>● 温浴機能については自社での投資は現実的でない（メンテナンス費・設備改修費）</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> </ul>
	<p>【リブランディング（宿泊機能の導入・夜間イベントの実施）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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緩和をすることが必要</li> <li>● 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</li> <li>● 他地域で実績のある民間事業者などの支援を得ることも重要</li> <li>● 基本的には公共投資が必要である。ただし、資金調達方法について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</li> </ul>

【活用パターン】

上記の意見を踏まえ、湯西川水の郷においては、公共で実施した方がよいという機能（実施事項）は、「情報発信機能」、「飲食機能」、「物販機能」であった。今後廃止すべき公共機能として、「温浴機能」が挙げられた。

また、民間で実施できる可能性がある機能（実施事項）は、「宿泊機能」、「イベント機能」であった。上記の内容を踏まえ、活用パターンを以下に示す。

表 3-92 各パターンの導入機能・施策比較

項目	機能	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 施設のリニューアル	(パターン3) リブランディング (宿泊機能・イベント)
公共	・ 情報発信機能	○	○	○
	・ 飲食機能	○	○	○
	・ 物販機能	○	○	○
	・ 温浴機能	○	△ (ゆくゆくは廃止)	△ (ゆくゆくは廃止)
民間	・ 宿泊機能	×	×	○
	・ イベント機能	×	×	○

表 3-93 メリット・デメリット比較

	(パターン1) 現状維持	(パターン2) 施設のリニューアル	(パターン3) リブランディング (宿泊機能・イベント)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状維持のためパターン2・3に比べ、財政負担の影響はない</li> <li>既存の利用者の利便性が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のリニューアルにより、新規顧客獲得や既存顧客の再訪問を促進できる</li> <li>民間事業者のノウハウ導入により、経営改善と収益性の向上が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者のブランド力を活用することで、新規顧客獲得や既存顧客の再訪問を促進できる</li> <li>地域経済の活性化や雇用創出に寄与する</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客力向上が見込めない</li> <li>パターン2・3に比べ、収入創出の可能性が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>リニューアルに伴う公共投資が必要となり、財政負担が一時的に増加する</li> <li>道の駅を運営する地元組合との調整が必要となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊施設の整備など、大規模な投資が必要となる</li> <li>地域住民との合意形成が必要となる</li> <li>道の駅を運営する地元組合との調整が必要となる</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> <li>R0方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度</li> <li>DBO方式</li> <li>スモールコンセッション</li> </ul>

【活用イメージ】

活用方法のイメージを以下に示す。

□施設のリニューアル【公共機能】

- 民間事業者のノウハウを活用し、湯の郷湯西川観光センターの飲食・物販機能をリニューアル
- 内装を刷新し、地元食材を活かした多彩なメニューを提供する飲食スペースに
- 経営改善により、集客力と収益性を向上させ、地域の新たな観光拠点として再生を図る
- 参考事例：日光和の代温泉 やしおの湯

図 飲食機能リニューアルのイメージ  
(出典：日光和の代温泉 やしおの湯 HP)



□リブランディング【民間機能】

- 民間事業者のノウハウを活用し、湯の郷湯西川観光センターを滞在型の目的施設へリブランディング
- 宿泊機能を導入し、夜間イベントなど自由度の高い企画を展開
- 立地の魅力を活かし、ブランド企業と連携して施設の価値を向上し、新たな観光拠点として再生を図る
- 参考事例：スノーピーク かわの駅おち

図 宿泊機能のイメージ  
(出典：スノーピーク HP)



【民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性】

パターン2・3に関する民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性について以下に示す。

表 3-94 民間提案制度の活用可能性及び公共投資の必要性

<p>民間提案制度の活用可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間提案制度を活用し、利活用を行いたいという民間事業者はいなかった。</li> <li>• 「提案の自由度」や「地域の協力」、「新規投資をしない」や「人材確保の方法確立」等、民間事業者が求める条件が対応可能であれば可能性はある。</li> <li>• ただし、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意見も挙げられているため、どちらか1施設のみ活用となる可能性が高い。</li> </ul>
<p>公共投資の必要性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本活用パターンにおいては、パターン②・③のどちらにおいても、導入する場合、改修費など初期投資（公共投資）が必要となる。</li> <li>• パターン②の場合、設備の改修を行う場合は公共投資を基本としたいとの意見が挙げられた。また、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であるとの意見も挙げられた。</li> <li>• パターン③の場合についても、基本的には公共投資が必要であるとの意見が挙げられた。</li> <li>• そのため、各パターンの維持管理・運営を実現化するためには、指定管理者制度・DBO方式、スモールコンセッションなど、民間活力の導入を検討することが望ましい</li> <li>• ただし、資金調達に関して多様な手法（連携する民間事業者からの調達や、ふるさと納税、クラウドファンディング等）があるため、資金調達の柔軟な対応を市が認めるのであれば、必ずしも公共投資が必要というわけではないとの意見も挙げられた。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 家屋倒壊等氾濫想定区域に位置づけられているため、市有財産の利活用について検討を進める際に、ハザードマップにおける位置づけの影響（事業参加可否等）について事前に確認することが望ましい。</li> </ul>

### 3.27 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】

#### 3.27.1 基本方針の策定

表 3-95 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性③ 民間活力の導入が困難であると想定される市有財産(現状維持もしくは廃止) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:1/8社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 立地条件が良い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 温浴施設が併設しており、集客機能になる</li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地・施設が狭すぎる</li> <li>• 高額な維持管理コスト</li> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> <li>• 建物の老朽化</li> <li>• 周辺ステークホルダーとの合意形成</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 採算が見込めない</li> <li>• 集客増加が見込めない</li> <li>• 東北道を降りてからの道のりの長さはハードルになる</li> <li>• 商圏的な難しさがある</li> <li>• 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</li> <li>• 民間では投資対効果が見合わない</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は C 評価であるが、民間事業者のニーズはある</li> <li>• ただし、民間事業者から提案された具体的な活用策が公共投資(初期投資)を必要とするため、方向性①・②の検討終了後に民間活力導入に向けた検討を行う</li> <li>• また、洪水氾濫想定区域及び土砂災害警戒区域に位置づけられているため、民間事業者に対し、ハザードマップにおける位置づけの影響(事業可否等)について確認する</li> </ul>

#### 3.27.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートでは、民間事業者よりポテンシャルがあるとの回答が得られた。
- 一方で、ポテンシャル評価はC評価と低く、公共投資を必要とするため、民間活力の導入は困難であると想定される。
- そのため、公共施設マネジメント計画実行計画の内容に従い、民間施設との競合や採算性を考慮しながら、公共サービスとしての必要性を明確にした上で、廃止や民間譲渡の方向で検討を行う。

### 3.28 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】

#### 3.28.1 基本方針の策定

表 3-96 対象市有財産の基本方針

ポテンシャル評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C 評価</li> </ul>
民間活力導入の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方向性④ 民間活力の導入が困難であると想定される市有財産(現状維持もしくは廃止) アンケートにおいて魅力があると回答した企業:0/3社(未回答・回答辞退:3社)</li> </ul>
各対象財産の利点や課題	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用者数の不足</li> <li>• 公共交通機関の便が悪い</li> <li>• 車の交通アクセスが悪い</li> </ul> <p>【具体的な回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 当社事業領域での活用は難しいと判断</li> </ul>
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポテンシャル評価は C 評価であり、民間事業者のニーズも低いため、民間活力の導入は困難であると想定される</li> </ul>

#### 3.28.2 基本方針の実効性の確認

- アンケートですべての民間事業者よりポテンシャルが無いとの回答であった。
- ポテンシャル評価、民間事業者のニーズともに低いため、民間活力の導入は困難であると想定される。
- そのため、公共施設マネジメント計画実行計画の内容に従い、地元生産組合が利用の主であることから、利用状況等も踏まえ、生産組合への施設譲渡の可能性について検討を行う。
- ただし、総合劣化度は106点であり、施設の老朽化が深刻であるため、周辺施設への機能移転により現施設を廃止することも併せて検討する。