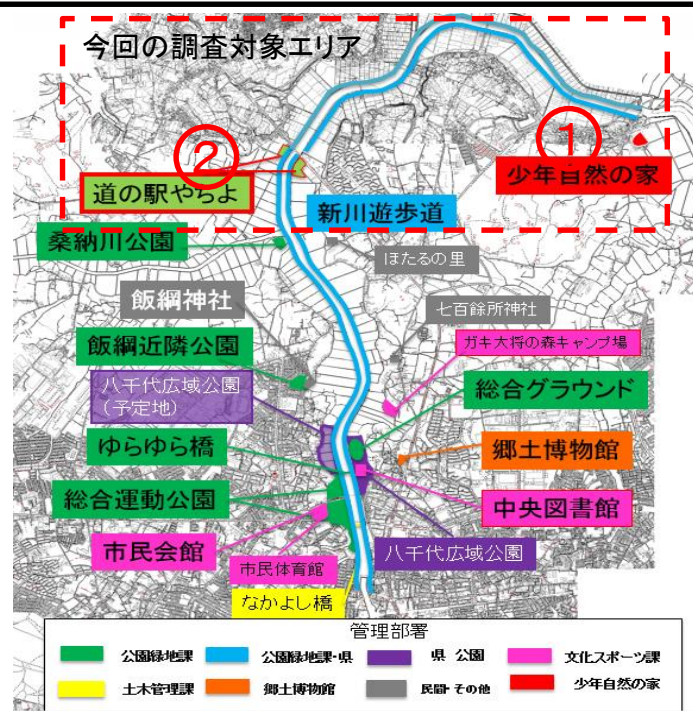


【要件：類型Ⅲ－B】かわまちづくりの後背地にある公共施設を拠点としたエリアマネジメント調査  
（調査対象箇所：千葉県八千代市）

事業／施設の概要

現在具体的に進行している国交省の「印旛沼流域かわまちづくり計画」（河川空間とまち空間が融合した良好な空間形成を目指す目的）の対象となっている、「新川」の後背地に点在する公共施設の多くは「新川周辺地区都市再生整備計画」により整備されてきた。しかし、それら公共施設はこれまで個々の目的のもと別々に運営されており、「かわまちづくり」との連携やエリアマネジメントは考えられてこなかった。そこで、「印旛沼流域かわまちづくり計画」のハード整備の進捗に合わせ、八千代市内の整備の出発点である阿宗橋及びその後背地にある「八千代市少年自然の家」(①)から「道の駅やちよ」(②)までのエリアを対象とし、将来的には「印旛沼流域かわまちづくり計画」の範囲に点在する公共施設や公共空間をふくめた一体的なエリアマネジメントの先導的な事業として、周辺の民間のまちづくり活動とも連携し、まずは4市2町のかわまちづくり計画の中間点にある「少年自然の家」が宿泊設備を伴う施設であることを踏まえ、エリアマネジメントのきっかけづくりとして、民間ノウハウを活用した施設整備を行うにあたり官民連携事業の導入の可能性や実施に向けた検討のための調査を実施したい。



事業・施設の課題

○背景となる地域全体の課題

・河川の後背地に点在するそれぞれの公共施設が、それぞれの所管のもとで管理、運営されており、地域全体の価値を高めるマネジメントがされていない。

○既存施設の課題

- ・施設の維持管理費用を長期的に見て収入で賄えるのかについての事業プロセスの検討
- ・旧耐震で建築された建築物の部分的なIS値の不足を補う改修工事費用を捻出するための事業スキームの検討

検討経緯等

○少年自然の家

平成30年度版八千代市公共施設等総合管理計画アクションプランにおいて「少年自然の家の老朽化への対応」として位置づけ、部会を設置

■平成31年3月 サウンディング型市場調査実施(4社)

○道の駅やちよ(八千代ふるさとステーション)

■令和元年5月21日第1回八千代市公共施設再配置等推進委員会にて部会を設置

### 調査内容

#### ①事業パートナー制度の検討

・かわまちづくり計画で進められているハード整備の内容も踏まえ、エリア全体の価値の向上を目的に後背地の複数施設のソフトの事業内容を十分考慮し、かわ沿いの他の施設等の運営とビジョンを共有し、一体として施設の整備等の制度設計を主体的かつ迅速に行うために「事業パートナー制度」の導入するメリットは高いが、その具体的な役割や業務等を検討する必要がある。

#### ②事業スキームの検討・サウンディング調査

・面でつながっている川及び河川敷地と少年自然の家と道の駅やちよまでの船道の包括的な管理（指定管理等）の可能性を調査する。自然の家におけるカヌーやサイクリングの需要を想定した宿泊事業と佐倉市と連携した舟運事業、飲食事業、イベント事業の収益が公共施設の将来的な改修費等低減につながる事業スキームを検討する。現在は道の駅でのみで収益事業を展開しているが、少年自然家の収益事業の可能性を含め、将来的には検討する事業スキームで想定される収益を川や後背地の公共施設等を活用することで増大しつつ、既存の公共施設の維持管理費を低減する。それに関するサウンディング調査等も行う。

#### ③結果とりまとめ

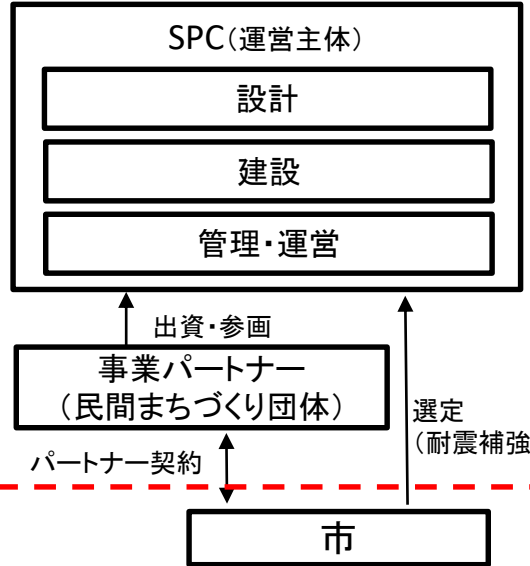
・かわまちづくりについて官民が連携しエリアとして一体的に運営するための事業パートナーが継続的に関わるために、官民の役割を明確にし、公共施設等で行う民間収益事業や公共負担の低減を実現するスキーム、エリアの中で収益を循環させようでの効率的な公共施設の老朽化対策案の提示

#### 〈調査の目的〉

棧橋を含む県の河川区域とその後背施設である「少年自然の家」と「道の駅やちよ」までの船道をエリアマネジメントの対象とし、事業パートナーの意向をくんだSPCが一体的に運営管理し収益を生み出すことにより、施設の改築及び老朽化対策を図るだけでなく、将来的には道の駅などの他の後背施設の運営も一体的にすることで、かわまちづくりと連携しエリア全体の価値の向上を図ることを調査目的とする。



#### 〈具体的に検討する事業スキーム〉



#### 〈具体的に可能性を調査検討する事業内容〉

- 教育事業(少年自然の家)**  
(対象)八千代市、他市(小中学生等)  
(収益)利用料・運営対価  
(支出)維持管理費
- 宿泊事業(少年自然の家)**  
(対象)合宿(カヌー・サイクリング・里山研究等)  
(収益)宿泊利用料  
(支出)リニューアル整備費(補強費用)・運営管理費
- イベント事業・飲食事業(河川敷地の一体的活用)**  
(対象)イベント時のキッチンカー等の商業者  
(収益)占有料  
(支出)進入通路の整備費・維持管理費
- 舟運事業(新川・印旛沼)**  
(対象)道の駅やちよ(船着き場)～ふるさと広場(佐倉市)  
(収益)運賃収入  
(支出)船の賃料等・棧橋の管理運営費

相互の事業間の連携の可能性