

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
団体名	栃木県 大田原市教育委員会事務局 教育部 生涯学習課
事業名	大田原市ふれあいの丘再整備事業
本事業の現在の検討ステージ 該当する番号に（いずれか一つ）	<p>①.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）</p> <p>大田原市ふれあいの丘は、約 105,000 m²の敷地の中に小中学生の宿泊学習用の宿泊施設である青少年研修センターをはじめ、陶芸や木工を行える3つの工房、茶室、多目的広場、芝生広場、体育館、自然観察館、天文館、園芸館が設置されています。</p> <p>大田原市の財政的な問題から、宿泊施設である青少年研修センターの大規模な修繕等が行われておらず、空調設備や電気設備に一部不具合が生じている状態です。</p> <p>現状においては、民間事業者に導入を期待する機能やその事業手法については具体的に決まっておらず、民間事業者からの助言・提案を踏まえ決める予定としている段階です。</p>
サウンディングの目的	<p>乳幼児から高齢者まで、すべての市民の憩いの場として、誰もが気軽に利用できる場であることを想定しています。</p> <p>現状において、設備の不備により利用を中止している宿泊施設である「青少年研修センター」の、宿泊施設としての利用にとどまらない施設の効果的な活用を図るため広く意見を伺いたい。</p> <p>上記の他の活用方針として以下の場合でのご意見を伺いたい。</p> <p style="padding-left: 40px;">青少年研修センターと敷地内のその他の施設を併せた、ふれあいの丘全体の活用方針</p> <p style="padding-left: 80px;">に加え、敷地北部の保安林となっている部分も含めた活用方針</p> <p style="padding-left: 80px;">施設の改修を想定した活用方針</p> <p>上記の観点から、民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、サウンディングを実施するものです。大田原市の財政状況から、青少年研修センター又はふれあいの丘敷地内の施設の一部または全部の売却・譲渡を検討しているところですが、譲渡の方針については、サウンディングを踏まえ決定できればと考えています。</p>

<p>民間事業者に対する質問事項</p>	<p>・前提として、大田原市の財政的な問題からふれあいの丘各施設の修繕や設備更新は想定しておりません。しかしながら、提案の内容によっては利用事業者の施設改修や設備更新に係る費用の一部を負担する可能性はあります。</p> <p>官民連携手法としてどのような手法が想定されうるか、また、どの手法が適しているかについてご提案いただきたい。</p> <p>ふれあいの丘の一部又は全部の施設を売却・譲渡し、民間独立採算制により運営していただくためにどのような使い方が適しているかご提案いただきたい。</p> <p>宿泊施設に限らない利用方法において、施設の改修や設備更新に係る費用の一部を負担していただいた上で、独立採算制のDBO方式や指定管理者制度等による運営と、プロフィットシェアの導入による一部利益の市への還元の可能性についてご提案いただきたい。</p> <p>青少年研修センターを修繕しての宿泊施設として民間独立採算制での運営の可能性についてご提案いただきたい。</p> <p>首都圏に住む方たちに向けた合宿地の提供といった可能性 学校の統廃合により廃校となった小中学校のグラウンドの活用にもつながるのでは。</p> <p>現状、ふれあいの丘敷地内の建物のみを売却・譲渡し、土地は定期借地契約による運用を想定していますが、土地も含めた売却・譲渡を行うべきかご提案いただきたい。</p>
<p>対話を希望する業種 該当する番号に（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません</p>	<p>①設計 ②建設 ③不動産 ④金融機関 ⑤維持管理 ⑥コンサルタント ⑦運営（ ） 8.その他（ ）</p>
<p>対話を希望する事業者の事業展開エリア 該当する番号に（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません</p>	<p>①全国展開している事業者 ②当該エリア外の事業者 ③地元事業者 4.その他（ ）</p>
<p>2. 事業概要 (1) 基本情報</p>	
<p>事業の分野 該当する番号に（複数可）</p>	<p>①公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）</p>
<p>事業の種類 該当する番号に（複数可）</p>	<p>①新設 ②建替え ③改修 ④維持管理・運営 ⑤その他（売却）</p>
<p>想定する事業類型 該当する番号に（複数可）</p>	<p>1.サービス購入型 ②収益型 3.混合型 4.その他（ ）</p>

<p>想定する事業の手法 該当する番号に（複数可） PFI事業方式（BTO、RO等） が具体的に決まっている場合、 「1.PFI事業」の（ ）内に記載 ください。</p>	<p>① PFI事業（ RO ）方式 ② DBO方式 3.包括的民間委託 ④ 指定管理者制度 ⑤ コンセッション 6.Park-PFI ⑦ 土地の賃貸借、 8.建物の賃貸借 ⑨ その他（建物の売却）</p>
<p>事業内容 事業の内容を簡潔にご記入 下さい</p>	<p>ふれあいの丘敷地内の建物を民間事業者運営の委託又は売却・譲渡し、公有財産の利活用を図る。</p>
<p>現状及び課題</p>	<p>令和3年4月に、これまで指定管理者として運営を担っていた企業体がコロナ禍による収入の大幅減により指定管理者を辞退し、青少年研修センターの不具合もあることから現在は宿泊事業が休止状態になっている。</p> <p>○それ以外の体育館や多目的広場の貸出や自然観察館や天文館の運営はコロナ禍以前と同様に行っている。自然観察館・天文館は集客の潜在力を有していると思われるが、十分に生かされていないため、相乗効果で利用を高められるような提案を期待。</p> <p>平成7年建設の建物ではあるが、青少年研修センターの宿泊施設としての利用について、宿泊学習での利用を目的としていることから一部屋当たりのサイズが大きく、部屋数も少ないため一般的な宿泊施設としての利用は難しいのではないかと感じている。</p> <p>空調設備が吸収式冷温水機となっており、そのまま修理するにしろ、エアコンに変更するにしろ莫大な費用が掛かることから修繕できずにいる。</p> <p>ふれあいの丘の運営費に対し収入が低く、大田原市の財政を圧迫しているため、なるべく早急にこの赤字状態を解消したい。</p> <p>利用がなく歳入もないまま日常的な維持管理を会計年度任用職員が担っており、人件費や維持管理費等の財政的負担が大きいこと、早急な改善が求められる。</p>
<p>前提条件 事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください</p>	<p>ふれあいの丘について、都市公園法上の制約は特に無く、用途地域の指定にはなっておりません。</p> <p>平成7年の開館に際し、青少年研修センターの建設に国の補助を受けており、その後も平成20年開館の天文館や体育館の建設、平成26年設置の太陽光発電システム、蓄電池や敷地内街路灯の整備にそれぞれ国の補助を受けています。このサウンディングにより今後、施設の売却・譲渡が発生する場合は、予め当市において国と協議を行います。</p> <p>ふれあいの丘敷地内の建物の修繕や設備更新等は行わない予定です。特に青少年研修センターは施設の不具合箇所が多く大幅な改修をしなければ再開できないため原状に復しての再開は現</p>

	<p>実的ではないと思われるが、「青少年研修センター単体に関する活用方針(取壊し、改修再開、新設)」や、「他の敷地内施設を併せた一体的な活用方針」等、様々な利活用の可能性に関し積極的にご提案ください。</p> <p>ふれあいの丘敷地内の施設の一部または全部の譲渡を検討しているところですが、譲渡の方針については、サウンディングを踏まえ決定できればと考えています。</p>
事業スケジュール(予定)	<p>令和5年 サウンディング</p> <p>令和6年 プロポーザル</p>
(2) 対象地	
所在地(交通情報含む)	<p>栃木県大田原市福原1411-22</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ JR野崎駅より車で約20分 ・ 東北自動車道西那須野塩原ICより車で約30分 ・ " 矢板ICより車で約25分
敷地面積	約105,000㎡
土地利用上の制約	都市計画区域外
所有者	<p>大田原市</p> <p>一部相続未了につき所有者変更未了土地あり</p>
周辺施設等	<p>敷地北部の森林について、公衆保健保安林及び土砂流出防備保安林となっている。</p> <p>敷地の南にはゴルフ場が2件(ニュー・セント アンドリュースゴルフクラブ ジャパン、千成ゴルフクラブ)立地している。</p>
対象地周辺の環境	周辺は田園が広がり、住宅が点在している。
7 その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<p>○大田原市公共施設個別施設計画においては、第 期(平成29年度～令和8年度)までに「譲渡」との方向性としている。市内の公共施設マネジメント推進プロジェクトチームにおいても「譲渡を最優先に他の手法も調査する」との提案がなされている。現在は公共施設等総合管理計画等市内検討委員会に「調査研究グループ」を置き、方針等に関し協議している。その結果プラットフォームを活用してのサウンディング調査を実施することを決定し、その旨市長了解済みである。</p>

添付資料

- 1. 大田原市ふれあいの丘の施設の概要及び位置図
- 2. 大田原市ふれあいの丘施設利用者数及び歳入歳出状況