

先導的官民連携支援事業

令和7年度

複数の公共施設や森林における面的な包括的
運営に向けた官民連携手法導入可能性調査

報 告 書

令和8年3月

度会郡 度会町

株式会社 オリエンタルコンサルタンツ

目次

第1章 本調査の概要

1.1 調査の目的	1-1
1.2 自治体の概要	1-1
1.3 事業発案に至った経緯・課題	1-2
1.3.1 自治体が抱えている課題	1-2
1.3.2 上位計画との関連性	1-3
1.3.3 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等	1-3
1.3.4 当該事業の発案経緯	1-4
1.3.5 当該事業の必要性	1-4
1.4 検討体制の整備	1-6
1.4.1 庁内の検討体制	1-6
1.4.2 民間の関係者との協力体制	1-6
1.5 本調査の流れ	1-7
1.5.1 調査の内容及び工程	1-7

第2章 前提条件の整理

2.1 度会町及び施設の概況整理	2-1
2.1.1 度会町の概況整理	2-1
2.1.2 町民ニーズの把握	2-3
2.1.3 度会町の強みや弱みの整理	2-7
2.1.4 公共施設の状況	2-8
2.2 対象範囲・対象施設の設定	2-17
2.2.1 対象範囲の設定	2-17
2.3 利活用方針の検討	2-19
2.3.1 施設等の現状と課題	2-19
2.3.2 施設の利活用案の整理	2-36

第3章 事業化検討

3.1 事業の全体像に関する検討	3-1
3.2 類似活用事例の整理	3-4
3.2.1 事例整理	3-4
3.2.2 活用事例視察	3-17
3.3 事業手法の整理	3-22
3.3.1 事業手法の整理	3-23
3.4 事業手法の検討	3-26
3.4.1 施設ごとの想定される事業手法の検討	3-27
3.4.2 官民連携調査にて整理した各施設の事業手法の一覧	3-45

第4章 事業者サウンディング調査

4.1 調査実施方針	4-1
4.1.1 調査概要	4-1
4.2 調査の実施	4-2
4.2.1 調査手順	4-2
4.2.2 調査内容	4-9
4.3 調査結果の取りまとめ	4-13
4.3.1 アンケート調査結果	4-13
4.3.2 サウンディング調査結果	4-18
4.3.3 調査結果の整理	4-24

第5章 個別事業・全体事業の効果検討

5.1 個別事業の整理検討	5-1
5.1.1 各施設の事業（整備方針）の概要	5-1
5.1.2 個別事業の検討	5-2
5.1.3 個別事業検討のまとめ	5-8
5.2 個別事業の効果検討	5-10
5.2.1 宮リバー度会パーク・バザールわたらいの個別事業効果	5-10
5.2.2 遊水プール鏡の個別事業効果	5-12
5.2.3 一之瀬地区（旧一之瀬小学校・一之瀬公民館）の個別事業効果	5-14
5.3 全体事業の効果検討	5-15

第 6 章 今後の進め方	6-1
6.1 ロードマップの検討	6-1
6.1.1 官民連携の際に必要な検討事項等	6-2
6.2 想定されるリスク・課題	6-7
6.2.1 想定されるリスクや課題とその対応	6-7

第1章 本調査の概要

1.1 調査の目的

本調査は、三重県度会町が抱える公共施設の老朽化や森林資源の未活用といった課題に対し、複数の公共施設や森林空間を面的に管理運営するための官民連携手法の導入可能性を検討することを目的とした。特に中山間地域で統廃合により生じた未利用公共施設や、手入れが行き届かず獣害の原因ともなっている森林資源を活用し、観光振興と地域経済の活性化につなげるモデル構築を目指し検討した。

具体的には、町内随一の観光拠点である「宮リバー度会パーク」（町直営の河川公園）や、夏季限定運営の「遊水プール鏡」、現状遊休化しており、利活用が模索される旧一之瀬小学校（廃校）、一之瀬公民館を対象に、官民連携による包括的な運営スキームを検討した。これらの施設群を「ゲートウェイエリア・ビジター交流拠点」として位置づけ、加えて周辺の豊かな森林・河川空間でのアクティビティ（登山やサイクリング、SUP等）や地域製品の提供と連携させることで、新たな地域事業の創出と持続可能な公共施設管理を両立に向けた整理を行った。

1.2 自治体の概要

度会町は三重県南部の度会郡に属する人口約7,400人の町である（令和7年12月時点）。面積は約135平方キロメートルで町域の多くが森林や山間部となっている。三重県南部、伊勢志摩地方に位置し、伊勢神宮のある伊勢市に隣接している。清流日本一にも選ばれた一級河川の宮川が町内を流れるなど自然環境に恵まれている。町内に鉄道は通っておらず、移動のほとんどは、自家用車やバスである。

主要産業は農林業で、中でもお茶の生産が盛んであり、度会町産のお茶は伊勢茶の一部として「度会茶」とも呼ばれ、高い品質で知られている。山林資源が豊富なため、林業が盛んである。

観光面では、町内最大の公園である宮リバー度会パークが地域の憩いの場であるとともに、ラフティングやSUPなど体験型サービスが提供されている。また、近隣の玉城町・南伊勢町と連携して「サニーロード」を中核とした自転車周遊観光にも力を入れており、広域的な観光ルート形成による誘客を図っている。

1.3 事業発案に至った経緯・課題

1.3.1 自治体が抱えている課題

度会町では現在、公共施設の維持管理や地域振興に関して以下のような課題が顕在化している。

(1) 老朽化する公共施設の維持管理費の確保が困難

町内の公共施設は高度経済成長期以降に整備されたものが多く、耐用年数を迎える建物や設備が増えている。限られた財源では修繕・改修や建替えが後手に回っている。例えば、宮リバー度会パークでは毎年約2,000万円の維持費がかかる一方、安定収入がなく大幅な赤字となっている状況や、遊水プール鏡では毎年の指定管理料に加え、設備の老朽化対策費用も膨大な状況である。

(2) 豊富な自然資源を活用した観光振興において、行政単独ではノウハウが不足

町内に森林や河川、茶畑など山間地域特有の魅力的な観光資源があるにもかかわらず、それらをコンテンツ化するための専門的知識や人的リソースが町役場内に十分とは言えない。加えて、周辺自治体には、国内外からの集客力を持った伊勢神宮や、近年滞在型商業リゾート施設「VISON（多気町）」が整備され、観光振興のポテンシャル、機運共に高い状態である。

(3) 町内の拠点が点在し、施設間の連携が弱い

度会町は大きく4つのエリア（棚橋地区・中川地区・小川郷地区・一之瀬地区）に分かれており、伊勢市へのアクセス性の高い棚橋地区は施設（公園等の公共施設・飲食事業等の民間施設）が整備されている。一方で他エリアでは、公共施設の老朽化や遊休化・低利用化が進行している。

加えて、施設間で有効なネットワークを形成できておらず、単独で限られた利用しかされていない。さらに、宿泊施設が町内に極めて少ないため、来訪した観光客を町内に滞留させられず、周遊性が高まらない。施設間の距離やアクセスの課題もあり、個々の施設が点では存在していても面的な広がりによる相乗効果が生まれていない。

以上の課題を踏まえ、度会町では「施設単体ではなくエリア全体の回遊性向上を重視し、官民の役割・リスク分担を明確にしつつ、包括的・長期的な公共施設管理運営手法を検討する」必要がある。特に、厳しい財政状況下で公共サービスを維持・向上させ地域活性化を図るには、民間の創意工夫や運営ノウハウの活用が不可欠であり、官民が協働して持続可能な仕組みを構築することが求められている。

1.3.2 上位計画との関連性

本調査の方向性は、度会町の最上位計画である「第7次度会町総合計画」（令和3年3月策定）の方針と密接に関連している。総合計画においては、町の重要施策として「宮リバー度会パーク周遊プランの実施」が掲げられており、今回の官民連携調査はまさにその具体化に向けた取組といえる。宮リバー度会パーク周辺の地域資源を有機的に結びつけ、滞在型・周遊型の観光を推進することは総合計画の目標の一つである。

また、本調査は、度会町が策定している「度会町公共施設等総合管理計画」とも整合するものである。同計画では、老朽化が進む公共施設について、長期的視点に立った計画的な維持管理や、財政負担の軽減を基本方針として掲げている。宮リバー度会パークをはじめとする関連施設を一体的に捉え、官民連携による管理・運営手法の導入可能性を検討する本調査は、度会町公共施設等総合管理計画における施設マネジメントの考え方を具体化する取組として位置づけられる。

さらに、度会町は「三重広域連携スーパーシティ推進協議会」に参加しており、周辺6自治体や民間企業と広域的な観光戦略の共有や官民対話を行っている。この協議会で培われた知見やネットワークも、広域的視点からの観光振興および施設活用の可能性を検討する上で重要な背景となっている。

1.3.3 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

度会町では上述の課題に対処するため、これまでいくつかの施策や取り組みを行ってきた。まず、PPP/PFIの導入実績としては、現在のところ「遊水プール鏡」の指定管理が挙げられる。平成25年度から民間事業者が指定管理者として夏季のプール運営を担っており、町直営ではなく民間のノウハウを活用した管理形態をとっている。しかし、この指定管理料や維持費の負担は町にとって大きく、プール単体では毎年1,000万~2,000万円の赤字が発生しているのが実情である。指定管理者による運営効率化は一定の効果を上げているものの、単独施設の赤字を埋めるには限界があり、より包括的な視点での改善策が必要と認識されてきた。

観光振興の面では、前述の「サニーロード」自転車周遊観光ルートの整備・PRに力を注いでいる。令和2年度以降、休憩所の整備やマップ作成、サイクリングイベントの開催等が行われている。この取組は地域資源を活かした交流人口増加策の一例であり、本調査で目指す周遊性向上にも通ずる。

令和7年度には庁内に「施設管理室」が新設され、公共施設の維持管理を一元的に担う体制整備が進められている。なお、公共施設の管理運営に関するこれまでの取組は、各所管における個別の対応が中心であり、会議体を設けての横断的な検討や、調査・分析結果を取りまとめた報告書の作成など、構想段階からの本格的な検討には至っていない。

1.3.4 当該事業の発案経緯

当該事業の発案契機となったのは、令和6年度の町議会議員懇談会における議論である。この場では老朽化が進む遊水プール鏡の改修が議題となり、事業運営の改善など、何らかの解決策が急務とされた。庁内においても課題認識が共有され、事業の方向性について本格的な検討が必要であるとの認識が高まり、単なる施設改修に留まらず、周辺施設を含めた民間提案の受け入れが本格検討された。

これまでも、度会町では宮リバー度会パークへの民間活力導入を模索してきた経緯がある。しかし、同パークは河川区域内に位置し法規制が厳しいことや、度重なる台風等による浸水リスクが高いこと、さらに維持管理コストや単体での収益性の低さなどから、個別の民間事業者には参入障壁が高い状況であった。このため、個別施設ごとに単発の事業導入を図るのではなく、エリア全体を俯瞰した事業スキームを構築し、官民それぞれがリスクを分担して収益化を図るアプローチが必要との結論に至った。

こうした状況下で、度会町は国土交通省の公募する「先導的官民連携支援事業」に応募を決断した。令和7年度の採択案件に本調査が選定されたことで、調査費用の補助を受けつつ、本格的な官民連携手法の検討に着手する運びとなった。

1.3.5 当該事業の必要性

当該事業の必要性は3つある。まず第一に、財政負担の軽減と公共サービス維持が挙げられる。現在、宮リバー度会パークと遊水プール鏡という主要施設だけでも年間4,000万円以上の赤字を計上しており、このままでは将来的に施設の閉鎖やサービス水準の低下を招きかねない。そこで、本調査で検討する官民連携スキームにより、民間の資金や経営ノウハウを導入し、収益の向上と運営コストの削減ができないか、検討の必要性が生じた。官民連携により各施設の役割分担や運営方法を見直すことは、限られた財源で公共サービスを持続させる上で有効な手段と捉えている。

第二に、民間の創意工夫を活かした地域活性化が挙げられる。度会町の課題の一つである、観光メニュー開発のノウハウ不足や担い手不足は、裏を返せば民間事業者の参入機会とも言える。本調査では、民間事業者との対話を通じて事業採算性やリスク分担を事前に整理し、従来不明瞭だったリスクや負担を明確化・分散することで「民間参入を促しやすい仕組み」を構築する狙いがある。これにより、町内外からの投資や新サービス提供者の呼び込みが期待できる。例えば、森林空間の未利用エリアで、マウンテンバイクコースやキャンプ場の整備を民間提案により行い、そこで得られた収益の一部を森林保全に還元する、といった循環型の事業展開も想定される。また、宮川では既に行われているSUPといった水辺のアクティビティを拡充し、近隣の飲食・宿泊業と連携して滞在プログラム化することで経済効果を高めることも可能である。こうした「官民でリスクを分担しながら収益化を図る運営スキーム」を導入することは、中山間地域の眠れる資源を最大限活用し、観光客の周遊性・滞在性を向上させ、地域への誘客と関係人口の増加を促進するうえで必要不可欠と言える。

第三に、地域に根差した持続可能な事業モデルの構築という観点が挙げられる。単に外部の大手企業に運営を委ねるだけではなく、地元の事業者が主体的に参画できる

仕組みを追求することで、地域内雇用の創出や人材育成にもつなげる。既存の地域事業者が中心となって運営できるモデルを構築できれば、度会町内で人材が循環しノウハウが蓄積されるだけでなく、全国の他地域がプレイヤー確保に困らずに同様の事業を実施できる汎用性も生まれると期待される。

1.4 検討体制の整備

1.4.1 庁内の検討体制

本調査の検討体制は、度会町のみらい安心課を窓口・業務管理担当として、対象施設の管理や活用に関与する各部署と合同で行った。

特に複数施設を対象としており、所管する部署が異なるため、業務の各段階で各課への報告を含めた報告会を実施した。

1.4.2 民間の関係者との協力体制

度会町より委託を受けた株式会社オリエンタルコンサルタンツが、調査全体を統括し、庁内外関係者との調整や取りまとめを行った。また、サウンディングにあたっては、地域事業者の森林組合や商工会だけでなく、地域内外問わず、各関係施設で事業実施の実績がある、またはその可能性がある民間事業者に対して調査を行った。

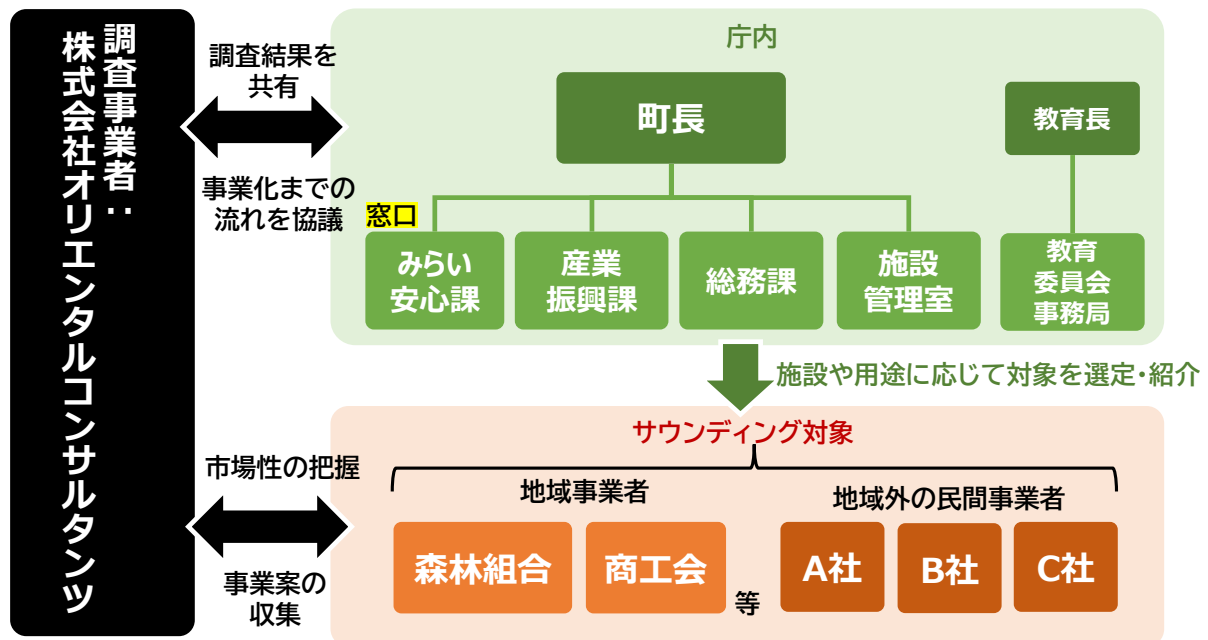


図 1-1 本調査の検討体制

1.5 本調査の流れ

1.5.1 調査の内容及び工程

(1) 前提条件の整理

対象エリアの観光客数、施設利用状況などを資料調査（第7次度会町総合計画や度会町公共施設等総合管理計画）や現地確認によって情報収集・整理した。

収集整理した情報を基に、本調査の対象とする事業範囲・対象施設の設定を行った。

(2) 事業化検討

宮リバー度会パーク等の公共施設を中心に、周辺の森林空間を含めた事業の全体像を設定し、官民連携による事業モデルを検討した。

対象施設の法的運用条件や条例の確認、PFI法など適用可能な制度について整理し、事業推進の障壁を整理した。その後施設単体での適用が想定される事業手法を広く整理した。

(3) 地域内外への事業者サウンディング

当該施設の利活用について、地域内外の民間事業者へのヒアリングを通じ、事業アイデア、官民連携における課題や民間事業者の参入意欲を把握した。

(4) 個別事業効果・全体事業の検討

施設単体での官民連携の可能性を含め、現時点で有力な事業手法を整理した。また現状の管理運営から、個別事業を実施した場合の収支状況について整理した。次のステップとして全体事業としての複数施設連携観点での施設の在り方検討した。

(5) 今後の進め方

直近施設単体での収支構造の改善に向けた具体的な手順をロードマップで整理した。また事業実施に際して想定されるリスクを整理した。

(7) 成果とりまとめ、報告書作成

本業務で得られた調査・検討結果を体系的に整理し、度会町における公共施設利活用および官民連携事業の実現に向けた基礎資料として報告書を作成した。

項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1 前提条件の整理			関係者ヒアリング 等					
2 事業化検討			事業範囲・対象の設定、事業モデルの検討 等					
3 地域内外への事業者サウンディング								
4 個別事業効果・全体事業効果の検討								
5 今後の進め方								
6 成果とりまとめ、報告書作成								

図 1-2 事業工程

第2章 前提条件の整理

2.1 度会町及び施設の概況整理

2.1.1 度会町の概況整理

度会町の基礎的な情報について、「第7次度会町総合計画(令和3年3月公表)」を参考に整理した。

■基本情報

- ・伊勢志摩地域 伊勢市の西部に隣接している。面積は約135平方キロメートルで、人口約7,400人(令和7年12月時点)である。
- ・「第2期度会町人口ビジョン(令和3年3月公表)」においては、令和42年時点で約5,000人を維持する推計となっている。
- ・度会山地及び朝熊山地等の山林が占めており、町域の約8割が森林である。度会町では山地から町域の東西に流れる宮川、南から北に流れる一之瀬川に沿って集落が形成されており、町の北東部で二つの川が合流する地域に、町の中心エリアである内城田地区(棚橋地区)がある。

■歴史・文化

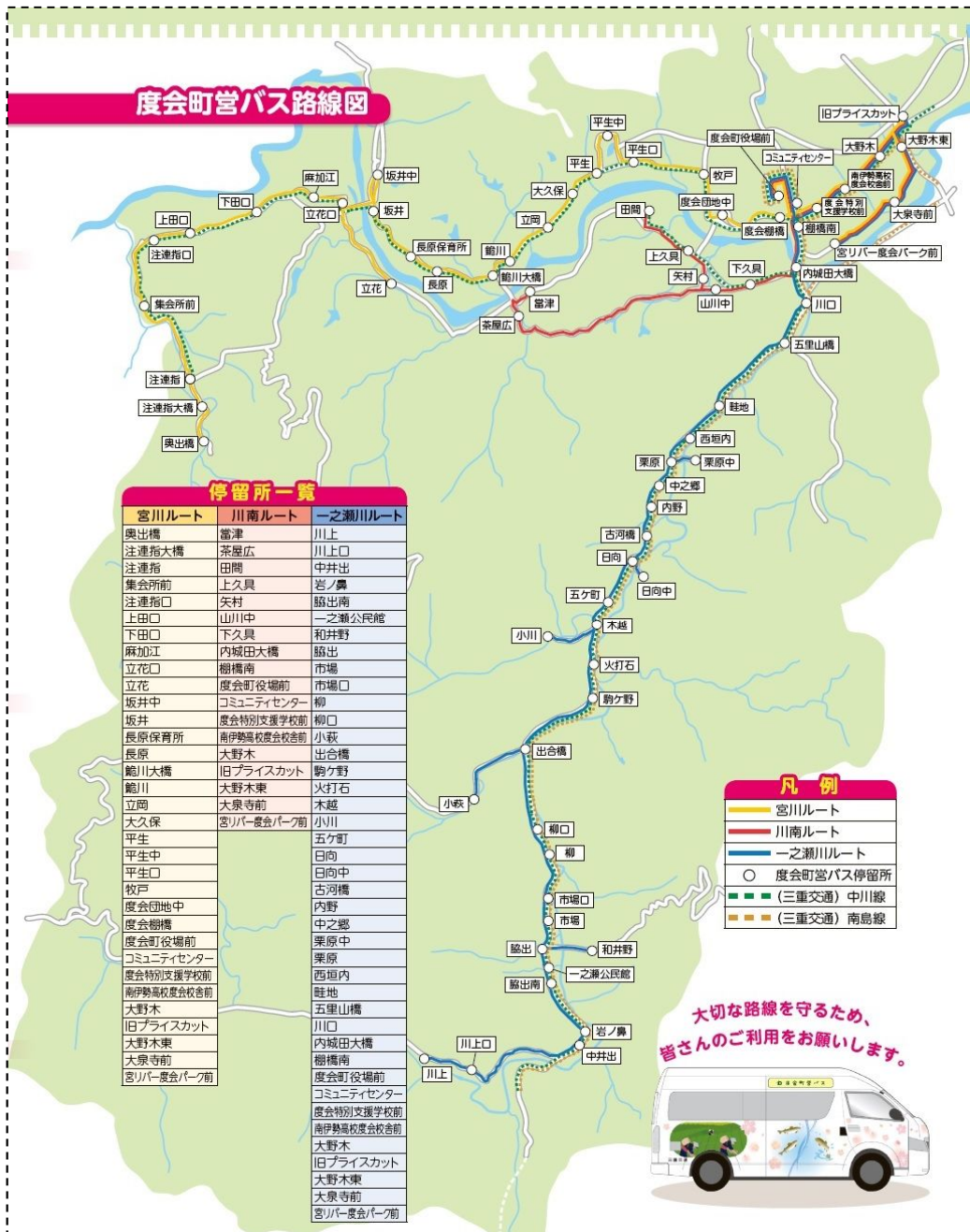
- ・国の重要文化財の「木造十一面観音立像」や有形・無形の文化財(獅子頭・棚橋お頭神事等)が存在しており、「度会町ふるさと歴史館」にて町内で発掘された遺物や民俗資料が保存・展示されている。
- ・宮川沿いに広がる豊かな水資源と森林環境を背景に、林業・農業生活を営んできた文化として、山あいには水田、茶畑、里山といった風景が広がっており、中山間地域ならではの景観が残っている。

■産業構造

- ・基幹産業は自然の恵みを活かした農業および林業であり、伊勢茶のブランドを有する茶の栽培をはじめ、米、野菜、果樹などさまざまな作物を生産している。しかし、林業従事者の雇用者の実人数は平成22年53人、平成27年50人、令和2年46人と減少傾向にある。(参考：三重県農業センサス5 林業経営体(カ)労働力/三重ホームページ(平成22年、平成27年及び令和2年))
- ・観光産業はアウトドアを基本に、日帰り観光を掲げており、主要な観光資源は「一之瀬川流域の歴史散策」「清流宮川でのSUP」「低山ハイキング」などが挙げられる。
- ・再生エネルギー事業として、度会ウインドファームの風力発電や宮リバー度会ソーラーパークの太陽光発電などが稼働している。

■ 交通・アクセス

- ・ 鉄道なし、バス本数は少なく、公共交通にやや制約がある。一方で新たな交通網構築に向けた実証事業を行い、町内の公共交通を維持しつつ、利便性を高めるため、既存の路線バスについて料金やルート、運行時刻などの一部見直しを検討している。
- ・ (度会町役場から) 伊勢市までは、車で 20 分程度であり、一定の都市近郊性を有している。



出典：度会町ホームページ/度会町内のバスの運行について

https://www.town.watarai.lg.jp/contents_detail.php?co=cat&frmId=2586&frmCd=1-10-1-0-0

2.1.2 町民ニーズ等の把握

度会町の基礎情報として、過去に実施されたアンケート調査結果を参考に改めて、本調査の参考となる内容を整理した。

アンケート調査データは、「第7次度会町総合計画（令和3年3月公表）」を策定するにあたって、2019年12月に実施されたデータを用いた。

(1) 度会町が誇れるもの、あるいは魅力に何があるか

「宮川、一之瀬川」が54.5%と最も高く、次いで「宮リバー度会パーク・遊水プール鏡」が38.4%、「のどかな茶畑・田園風景」が32.3%という結果が示されている。

本調査でも関係する施設である「宮リバー度会パーク・遊水プール鏡」は町民のシンボリック施設であることに留意する必要がある。

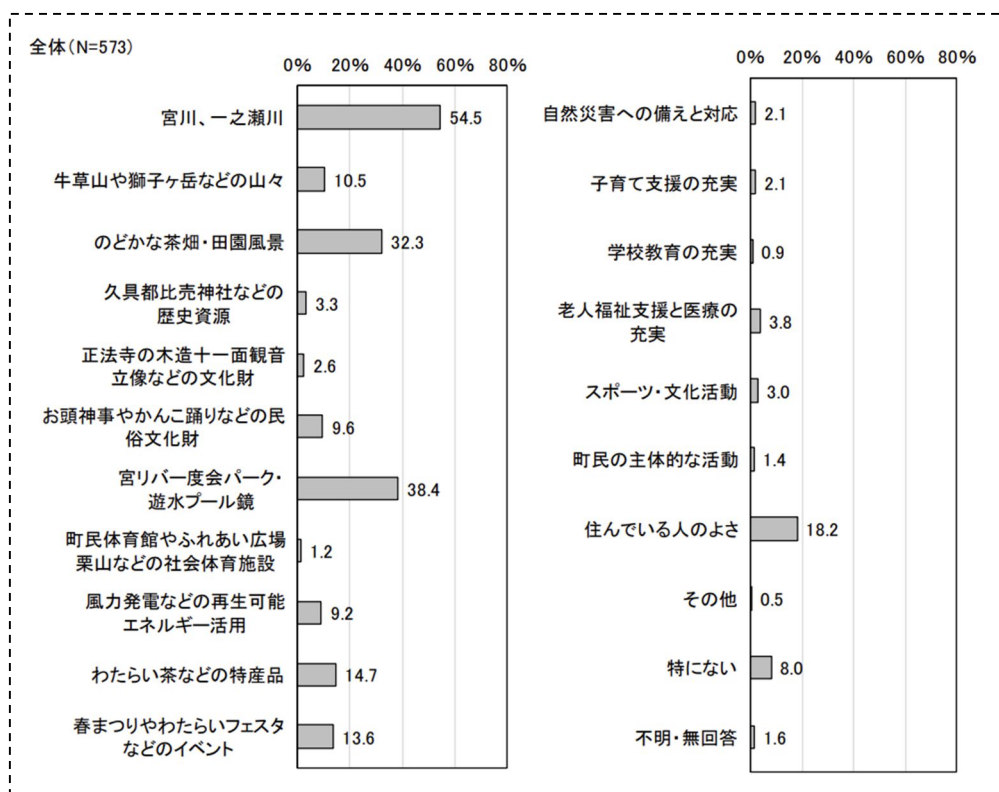


図 2-1 度会町の誇りや魅力に思うもの（過去調査結果の抜粋）

出典：度会町のまちづくりに関するアンケート調査 結果報告書/令和2年2月

(2) 産業について

産業への取組の満足度は、「あまり満足ではない」「満足でない」といった回答が多数を占めており、「産業基盤の整備」が35.7%と最も高く、次いで「次代を担う人材育成」が34.0%、「新たな産業の育成」が33.0%という結果が示されている。

本調査では、官民連携を図るにあたって、産業基盤の整備・人材確保といった観点から、地元事業者のみならず、町外からの新規事業参入も含め検討する必要がある。

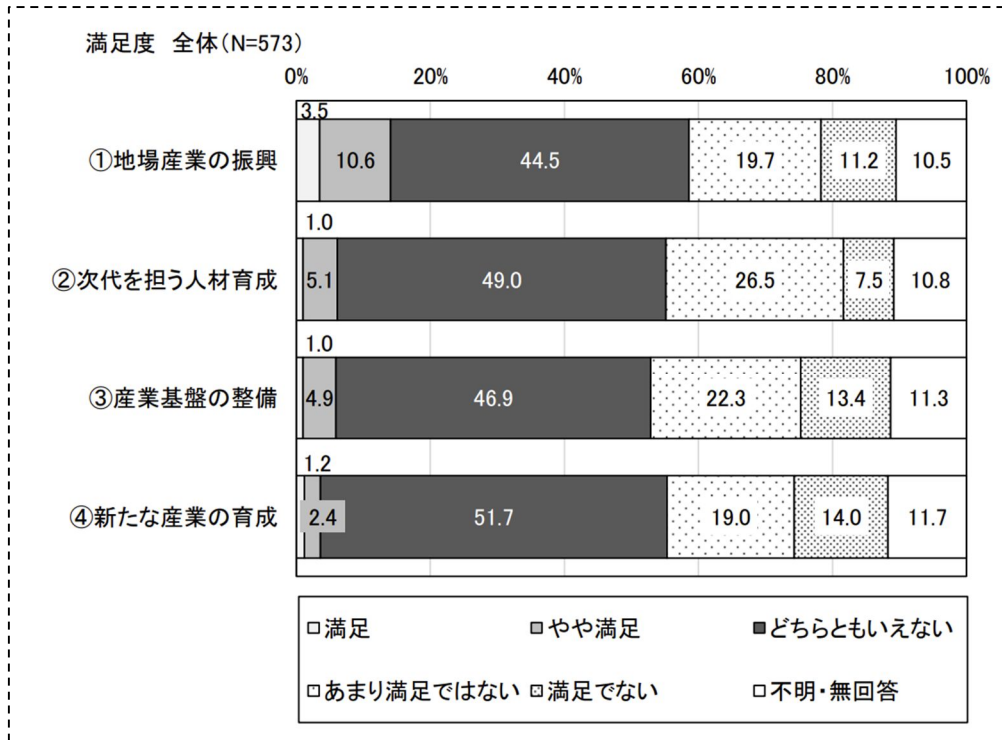


図 2-2 度会町の産業への取組の満足（過去調査結果の抜粋）

出典：度会町のまちづくりに関するアンケート調査 結果報告書/令和2年2月

(3) 今後のまちづくりの方向性について

これからのまちづくりを進めるにあたって、特に力を注いでいくべきことについては、「子どもを産み育てやすいまち」が48.7%と最も高く、「若者にとって魅力のあるまち」が42.8%、「高齢者・障がい者にやさしいまち」が37.9%という結果が示されている。

本調査としては、子育て世代・若者・高齢者とそれぞれが満足するような施設が求められる。

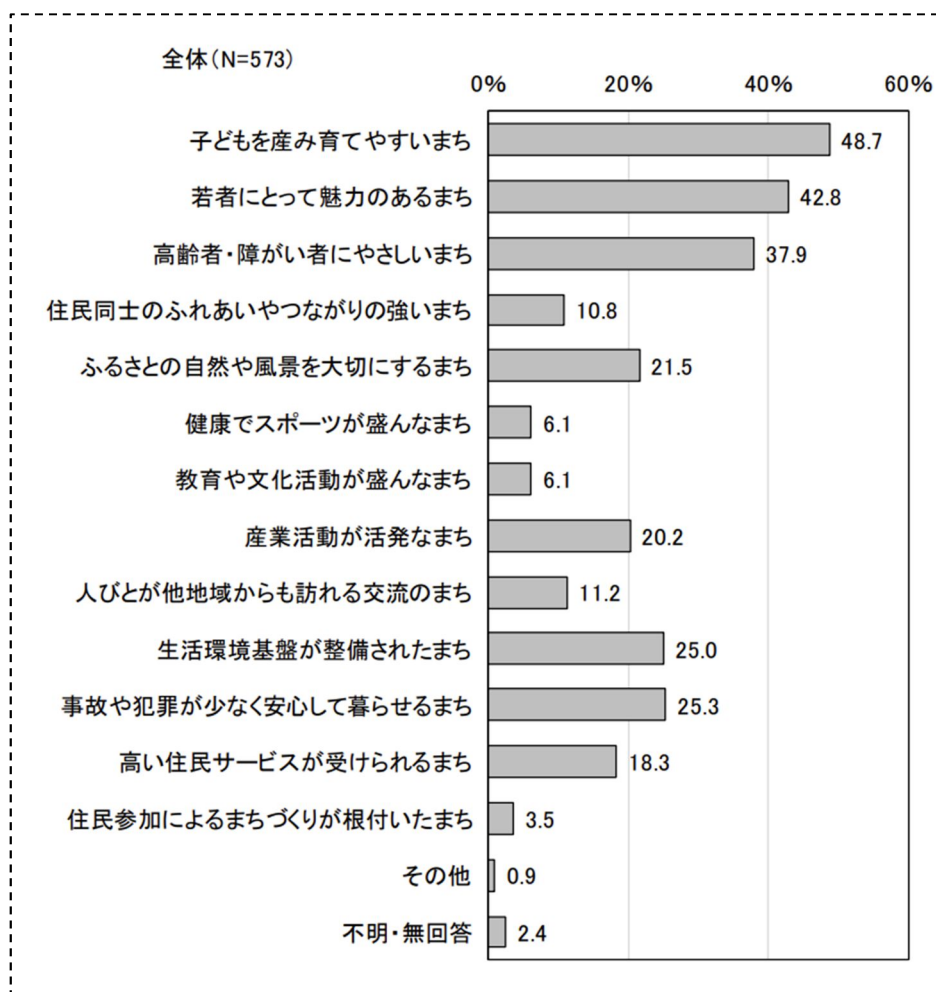


図 2-3 まちづくりを進める際に、特に力を注いでいくべきこと（過去調査結果の抜粋）

出典：度会町のまちづくりに関するアンケート調査 結果報告書/令和2年2月

(4) 産業振興について

産業振興に向けて、重要と考える取組については、「企業の誘致を進め、雇用促進を図る」が49.0%と最も高く、「商業施設や飲食店を誘致し、まちのにぎわいづくりを進める」が36.5%、「獣害対策を強化する」が33.3%という結果が示されている。

本調査では、特に官民連携による事業創出にあたって、町民が求める機能の一つとして、商業・飲食事業は留意する必要がある。

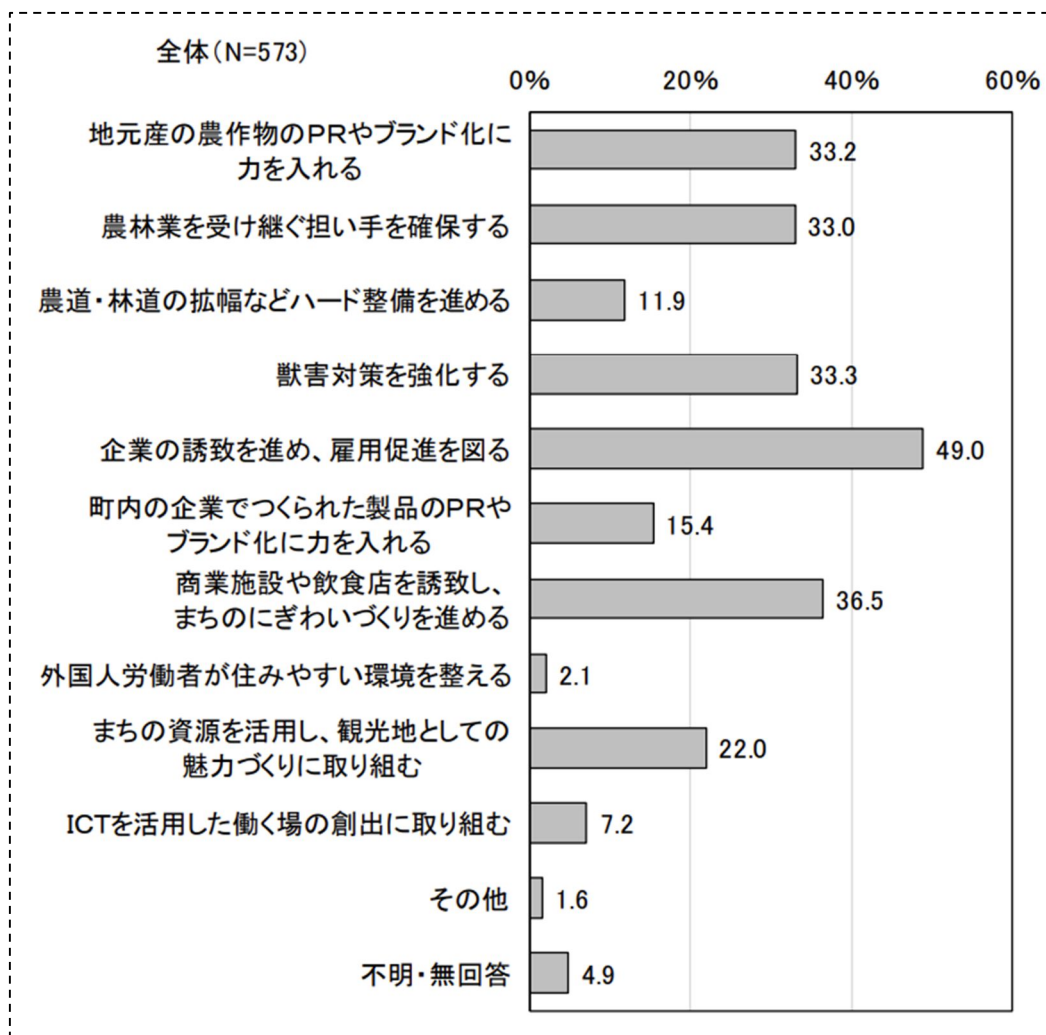


図 2-4 産業振興について、重要と考える取組（過去調査結果の抜粋）

出典：度会町のまちづくりに関するアンケート調査 結果報告書/令和2年2月

2.1.3 度会町の強みや弱みの整理

度会町の地域における強みや弱みを把握するために、SWOT分析にて整理した。

- ・度会町の強みは、宮川と森林資源といった自然が豊富な点が特徴的である。
- ・加えて、伊勢市（人口約117,368人（令和7年12月時点））と隣接しており、車で約20分程度と都市近郊性も持っている。
- ・弱みは、主要な観光資源コンテンツが乏しく、宿泊事業や滞在拠点が極めて少ない。
- ・外部環境としては、アウトドアニーズとの親和性が高く、加えて、インバウンドの来訪も一定程度ある伊勢神宮との歴史的な繋がりも含めて、関係性を持っている。
- ・一方で、気候変動リスクとして度会町も同様に宮川河川の氾濫リスクを持っている。加えて、多気町VISONや伊勢神宮などの強力な観光コンテンツに埋もれてしまう可能性がある。

		プラス要因	マイナス要因
内部環境	強み	<ul style="list-style-type: none"> ・国内屈指の清流「宮川」 水質が全国上位クラス。川遊び、SUP、カヤックなどアウトドア適性が高い。 ・豊かな森林資源（町域の約8割） 林業文化が根強く、自然教育・森林環境学習の場として優れている。 ・里山景観（棚田・茶畑）の魅力 農村景観が残り、風景価値が高い。地域資源としてのストーリー性も強い。 ・伊勢市中心部から車で20～30分という近さ 「都市近郊×里山」のバランスがよく、日帰り観光や体験型コンテンツとの相性が良い。車で1時間の商圏を見込むと、松阪市や津市も商圏内となりうる。 ・官民連携（PPP/PFI、サウンディング）による新サービス創出 公園・河川空間・遊休施設（旧一之瀬小学校、一之瀬公民館）など、活用余地のある公共資産が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・観光や集客を担う中核施設の不足 遊水プール鏡は屋外プールであり、夏季のみの限定的な利用状況である。 ・公共施設の老朽化 遊水プール鏡の老朽化及び、維持管理費の増大により財政を圧迫している。 ・交通アクセスの限界（公共交通の弱さ） 鉄道なし、バス本数も少なく、観光・人流施策に制約がある。 ・宿泊・滞在拠点の不足 「泊まれる場所」が少ないため、滞在型の観光が進みにくい。 ・地域資源の認知度が低い 宮川や茶畑など良質な資源はあるが、伊勢に比べると“名前が届きにくい”。 ・人材・担い手不足（農業・林業・観光） 地域資源を活かす事業が継続しにくい構造。 ・事業化・マーケティング不足 観光・交流事業の民間参入が限定的。
	機会	<ul style="list-style-type: none"> ・アウトドア・自然体験ニーズの高まり 河川×森林×里山は、アウトドアニーズに合致 ・伊勢神宮観光の「周遊化」のチャンス拡大 伊勢神宮との立地的近接性、倭姫命伝承など歴史資源を物語化しやすい。 ・大規模観光地の近接による波及効果が期待できる 伊勢・鳥羽・志摩との連携ポテンシャルが大きい。 ・ワーケーション・小規模滞在の需要増 静かな環境と自然資源を活かし、非日常の滞在価値を訴求できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少・高齢化の進行 集落維持、祭礼・文化継承、地域経済への影響が大きい。 ・気候変動・豪雨災害リスク（特に宮川流域） アウトドアや河川空間の活用にも安全配慮の負荷が増える。 ・近隣自治体との競争激化 伊勢・多気（VISON）・玉城など周辺地域の観光力が強化されており、比較されやすい。 ・林業・農業の担い手・収益性の低下 里山景観の維持や農地保全が難しくなる。 ・地域の魅力が「埋もれたまま」になりがち 発信力の差で、独自資源が目立ちにくい。
外部環境			

図 2-5 SWOT分析による度会町の地域分析

2.1.4 公共施設の状況

度会町内に立地する公共施設については、「度会町公共施設等総合管理計画」を参考に、施設の用途、規模、整備時期、管理形態等を踏まえ、机上にて整理を行った。整理にあたっては、町が保有・管理する公共施設を対象に、機能や役割、各施設の位置付けや利用状況の概況を把握した。

本整理結果を踏まえ、以降の利活用方針検討において対象とする施設を抽出し、個別検討を進める基礎資料とした。

表 2-1 度会町公共施設の一覧

表. 本計画の対象施設

分類		施設名
建（11系施設型）	町民文化系施設	中央公民館、麻加江生活改善センター、中之郷生活改善センター、一之瀬公民館、注連指集会所、協業センター
	スポーツ・レクリエーション系施設	度会町民体育館、中川体育館、小川郷体育館、一之瀬体育館、中川第2グラウンド
	学校教育系施設	度会小学校、度会中学校、学校給食センター
	子育て支援施設	棚橋保育所、長原保育所、中之郷保育所、地域交流センター
	保健・福祉施設	介護啓発センター、地域福祉センター、地域福祉センター—一之瀬支所
	行政系施設	度会町役場、防災倉庫、備蓄倉庫、小川郷地区備蓄倉庫、中川地区備蓄倉庫、一之瀬地区備蓄倉庫、伊勢市消防署度会出張所
	公営住宅	城山団地、清風団地、中之郷住宅
	公園施設	日の出の森、ふれあい広場 栗山、宮リバー度会パーク
	供給処理施設	度会町美化センター
	その他	(旧)中川小学校、(旧)小川郷小学校、(旧)一之瀬小学校、大久保公衆トイレ
インフラ系建物	上水道施設(※)	注連指浄水場、長原浄水場、棚橋浄水場、棚橋水源池(機械室)、川上浄水場、葛原配水池、下久具配水池、(旧)坂井浄水場、(旧)長原浄水場、(旧)立岡配水池、(旧)平生浄水場、(旧)中部浄水場、(旧)大野木浄水場、(旧)下久具浄水場、(旧)葛原浄水場、(旧)棚橋浄水場、(旧)棚橋配水池
インフラ系施設(3系)	道路	一般道路、農道、林道
	橋梁	PC橋、RC橋、鋼橋、その他
	上水道(※)	管路

※：水道事業については、平成29(2017)年4月1日より簡易水道を統合し、上水道事業として運営

出典：度会町公共施設等総合管理計画（令和6年4月改訂）より抜粋

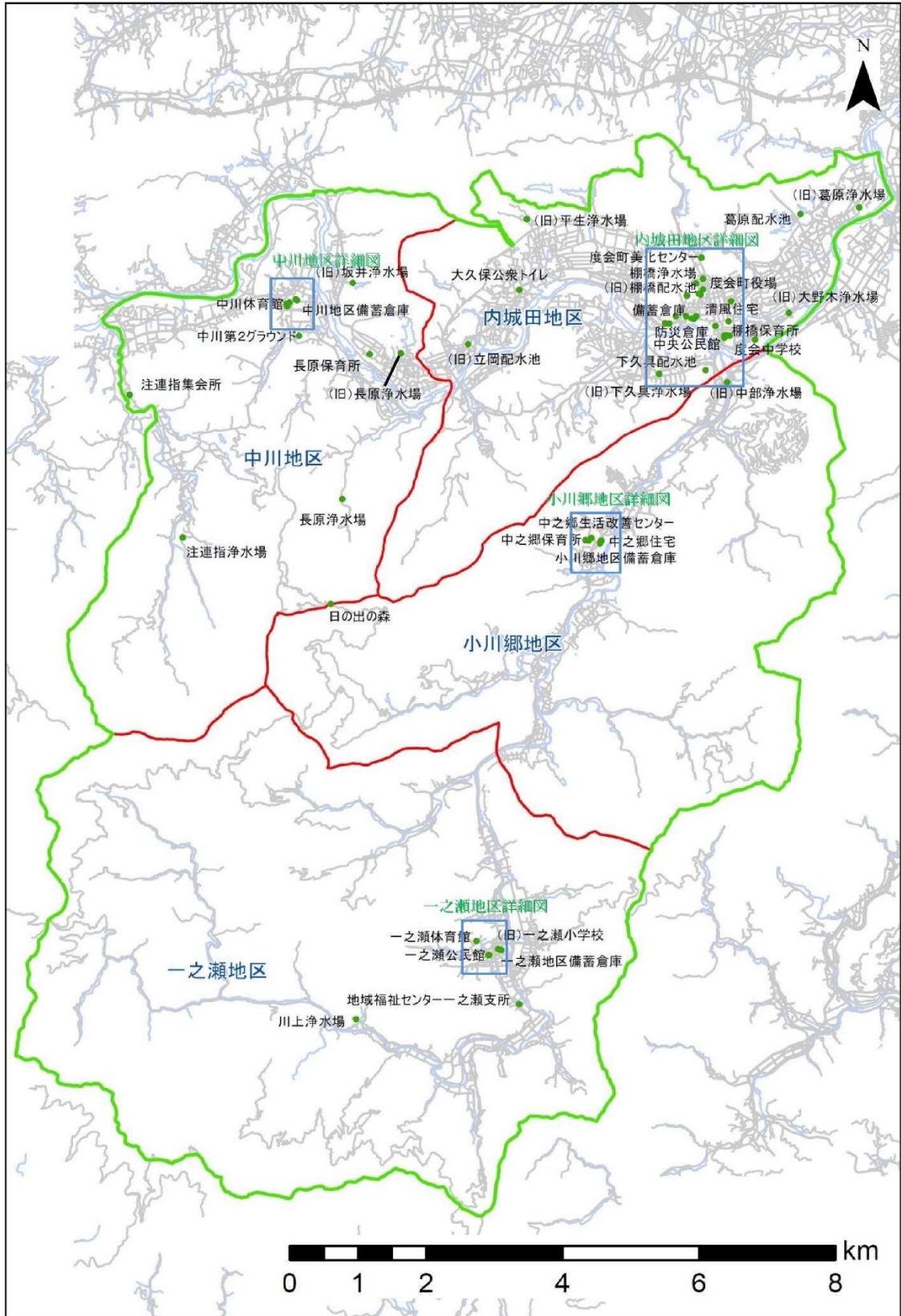


図 2-6 公共施設位置図

出典：度会町公共施設等総合管理計画（令和6年4月改訂）より抜粋

(1) 中川地区の主な施設

1) 中川体育館

- ・ 度会町社会体育施設として開放（午前 8 時～午後 10 時まで 使用料 200 円/時間）
- ・ 年間利用者数：600 人（令和 2 年）
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「適切な維持管理・修繕により今後とも存続を図る」としている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
昭和 63 年	RC+S	2	805.00	有	直営	避難場所

2) 旧中川小学校

- ・ 明治 36 年年に中川尋常小学校として創立され、平成 20 年 3 月 31 日度会町内小学校の統合に伴い、閉校した。
- ・ 当初、度会町郷土資料館として利用していたが、平成 26 年年 8 月に「(旧) 小川郷小学校」へ機能を移した。
- ・ 現在は医療と福祉を提供する複合型施設「医療福祉複合型施設わたらい」として利用されている。

施設名	建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
校舎	平成 2 年	RC	3	1,811.00	有	-	福祉避難所
体育器具庫	平成 3 年	CB	1	38.00	有	直営	避難場所
屋外便所	平成 3 年	CB	1	18.00	有	直営	避難場所
プール付属棟	平成 7 年	RC	1	126.00	有	直営	避難場所

3) 麻加江生活改善センター

- ・ 年間利用者数：560 人（令和 2 年）
- ・ 築年数 40 年を超えており、老朽化が進んでいる。旧耐震基準となっているが、耐震補強実施済み、耐震性有となっている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
昭和 54 年	RC	1	198.00	有	直営	避難場所

(2) 内城田地区の主な施設

1) 地域交流センター

- ・放課後児童クラブと子育て支援センターの拠点となっている施設。
- ・利用者数は平成 27 年度をピークに減少傾向が続いている。
- ・度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「適切な維持管理・修繕により今後とも存続を図る」としている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
平成 17 年	S	1	664.00	有	直営	避難場所

2) 地域福祉センター

- ・地域住民の福祉やボランティアに関する情報提供や参加の促進といったさまざまな支援を行う施設。
- ・度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「今後とも適切に維持・保全しながら存続を図る。」としている。

施設名	建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
地域福祉センター	平成 4 年	RC	1	1,250.00	有	指定管理	—
地域福祉センター 車庫	平成 4 年	S	1	154.00	有	指定管理	—

3) 協業センター

- ・地域活性化のための研修・集会・各種団体の活動の場として活用されている施設。
- ・度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「今後とも適切に維持・保全しながら存続を図る」としている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
1979 年	S	2	223.00	有	直営	—

4) 中央公民館

- ・ 築年数 40 年を超えて老朽化が進んでいる。旧耐震基準となっているが、耐震補強実施済み、耐震性有となっている。
- ・ 利用者は令和 2 年を除き年間約 7,500～9,000 人の間で推移している。
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「当面存続を図るが、施設の更新または抜本的な対策を視野に入れ、計画的に維持管理・改修を図る」としている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
昭和 55 年	RC	2	825.00	有	直営	避難場所

5) 度会町民体育館

- ・ 築年数 60 年を超えて老朽化が進んでいる。旧耐震基準で建てられた古い建物だが耐震補強は実施済み。
- ・ 利用者は近年年間約 4,000～5,000 人となっている。
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「他の施設の動向を見ながら当面存続を図る。今後とも適切な維持管理・修繕を図る」としている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
昭和 35 年	PCa	2	712.00	有	直営	避難場所

6) 宮リバー度会パーク（遊水プール鏡含む）

- ・ 広大な敷地に芝生広場やプール、テニスコートなどのレクリエーション施設が整備されている。
- ・ 利用者数は年々増加し、平成 30 年には年間約 20 万人の利用者があったが、新型コロナウイルスの影響により令和元年に減少した。現状は回復傾向にある。
- ・ 新耐震基準で建てられた施設となっている。
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「公園、遊水プール鏡の維持管理について検討し、町費負担の軽減を図る」としている。

施設名	敷地面積
宮リバー度会パーク	121,200 m ²

施設名	建築年	構造	階数	延床面積 (m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
バザールわたらい	平成 10 年	S	2	739.00	有	直営	—
トイレ	平成 8 年	W	1	30.00	有	直営	—
管理棟 (遊水プール鏡)	平成 8 年	S	1	533.00	有	指定管理	—
ポンプ室 (遊水プール鏡)	平成 8 年	RC	1	91.00	有	指定管理	—
作業員事務所 及び倉庫 (遊水プール鏡)	平成 8 年	W	1	44.00	有	指定管理	—
倉庫	平成 23 年	軽量鉄骨	1	33.00	有	直営	—

度会町の条例（宮リバー度会パーク・バザールわたらいの設置及び管理に関する条例）で定められたバザールわたらいの施設使用料は以下である。

種別	単位	金額	水光熱費
屋外バザール	日額	500 円	
	月額	12,000 円	
屋内バザール	日額	1,000 円	電気料金
	月額	24,000 円	
レストハウス及び 付属施設	日額	2,500 円	電気料金、水道料金、ガス代、電話料金
	月額	60,000 円	
管理事務所	日額	500 円	電気料金
	月額	12,000 円	
屋外ステージ	日額（昼間）	4,000 円	2 時間以内の場合は半額とする
	日額（夜間）	6,000 円	
屋外ステージ（控室 1, 控室 2）	日額	500 円	
	月額	12,000 円	

(3) 小川郷地区の主な施設

1) 小川郷体育館

- ・ 築 30 年以上が経過しており老朽化が進んでいる。
- ・ 利用者数は近年減少傾向となっている。
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「適切な維持管理・修繕により今後とも存続を図る」としている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
平成 3 年	RC+S	1	761.00	有	直営	避難場所

2) 旧小川郷小学校

- ・ 築 30 年以上が経過しており老朽化が進んでいる。
- ・ 1 階は「ふるさと歴史館」が使用しているが 2 階は空室状況となっている。
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「適切な維持管理・修繕により当面存続を図る。同時に、有益な管理・利用方法について検討する」としている。

施設名	建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
校舎	昭和 57 年	RC	2	1,754.00	有	直営	避難場所
屋外便所	平成 26 年	W	1	26.00	有	直営	避難場所
体育倉庫	昭和 57 年	CB	1	19.00	有	直営	避難場所
ポンプ室	昭和 57 年	CB	1	11.00	有	直営	避難場所

3) 中之郷生活改善センター

- ・ 築 40 年以上が経過しており老朽化が進んでいる。
- ・ 旧耐震基準で建てられた古い建物だが耐震補強は実施済み。
- ・ 利用者数は近年減少傾向にある。
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「適切な維持管理・修繕により今後とも存続を図る」としている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
昭和 53 年	S	1	181.00	有	直営	避難場所

(4) 一之瀬地区の主な施設

1) 一之瀬公民館

- ・ 築 40 年以上が経過しており老朽化が進んでいる。
- ・ 旧耐震基準で建てられた古い建物だが耐震補強は実施済み。
- ・ 利用者数は令和 2 年を除き、年間約 100～150 人の間で推移している。
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「当面存続を図るが、将来的には廃止することも含め、今後の利活用について検討する」としている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
昭和 53 年	S	2	362.00	有	直営	避難場所

2) 旧一之瀬小学校

- ・ 築 30 年以上が経過しており老朽化が進んでいる。
- ・ 旧耐震基準で建てられた古い建物だが耐震補強は実施済み。
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「適切な維持管理・修繕により当面存続を図る。同時に、有益な管理・利用方法について検討する」としている。

施設名	建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
校舎	昭和 62 年	RC	2	1,753.00	有	直営	避難場所
屋外便所 及び用具庫	昭和 63 年	CB	1	50.00	有	直営	—

3) 一之瀬体育館

- ・ 築 40 年以上が経過しており老朽化が進んでいる。
- ・ 旧耐震基準で建てられた古い建物だが耐震補強は実施済み。
- ・ 利用者数は増減の幅が大きく、年間 100～900 人の間で推移している。
- ・ 度会町公共施設等総合管理計画（令和 6 年時点）では、「適切な維持管理・修繕により今後とも存続を図る」としている。

建築年	構造	階数	延床面積(m ²)	耐震性	運営形態	防災拠点指定等
昭和 63 年	RC+S	1	800.00	有	直営	避難場所

4) ふれあい広場 栗山

- ・野球場などが整備されている。
- ・新耐震基準で建てられた施設となっている。
- ・利用者数は減少傾向となっている。
- ・度会町公共施設等総合管理計画（令和6年時点）では、「適切な維持管理・修繕により今後とも存続を図る」としている。

施設名	敷地面積
ふれあい広場 栗山	24,266

施設名	建築年	構造	階数	延床面積 (㎡)	耐震性	運営 形態	防災拠点 指定等
管理室 及びトイレ	平成7年	W	1	60.00	有	直営	—

2.2 対象範囲・対象施設の設定

2.2.1 対象範囲の設定

本調査にて官民連携による事業化にあたっての対象範囲と対象施設を設定した。対象とした範囲と施設を以下に示す。

また次頁に他の公共施設も含めた設定理由をまとめる。

対象範囲①：内城田地区（棚橋地区）

町内において最も施設整備が進み、伊勢市と近く民間参入の点で可能性が高いと考えられる地区であるため対象範囲とした。

対象範囲の中でも、老朽化の課題及び、収益改善が求められる施設である「宮リバー一度会パーク」「バザールわたらい」「遊水プール鏡」を対象施設とした。

対象範囲②：一之瀬地区

棚橋地区とは対照的に昔ながらの集落となっている。豊かな自然は広がっている一方で、活用の図られていない遊休施設もあり、中山間地域の課題解決として外せない地区と考え、対象範囲とした。

対象範囲の中でも、遊休施設として「旧一之瀬小学校」「一之瀬公民館」を対象とした。

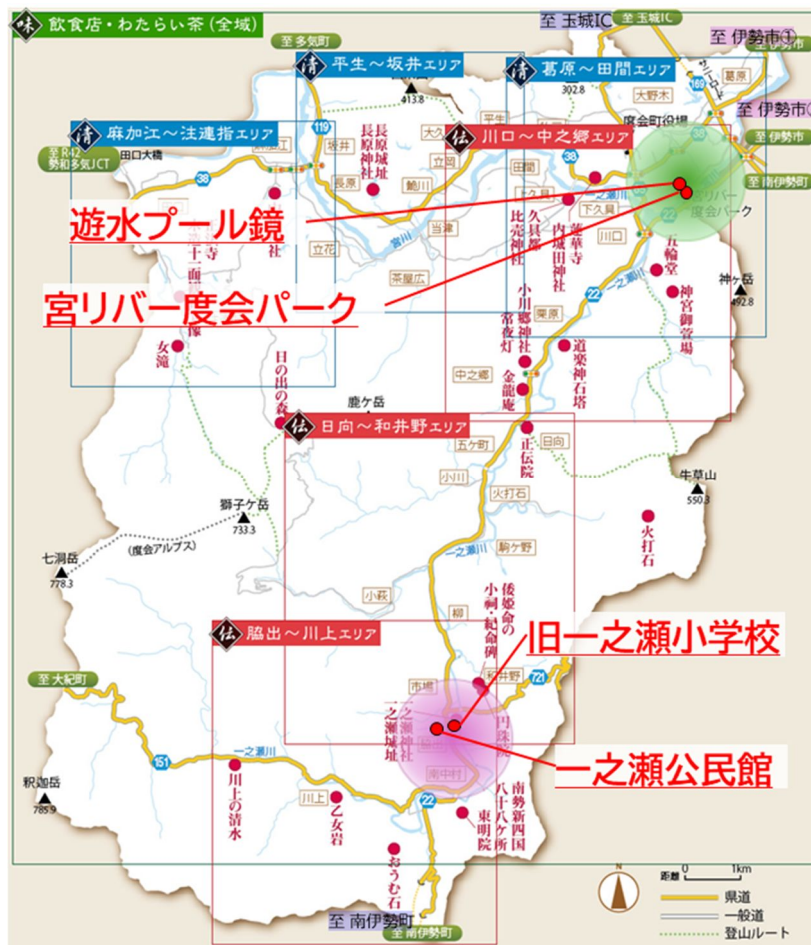


図 2-7 対象範囲及び対象施設位置図

出典：度会町ホームページ/度会町観光案内に加筆

<https://www.town.watarai.lg.jp/kanko/area/index.html>

表 2-2 他公共施設を含めた整理

地区	施設	利用状況	施設の方針 (現時点での活用の余地)	老朽化状況/特記事項	設定理由
中川地区	中川体育館	年間 600 人程度	適切な維持管理・修繕により今後とも存続	避難場所	一部施設は活用が図られており、加えて、各施設が避難場所に指定され、今後とも存続が想定されているため、対象から外した。
	旧中川小学校	医療福祉複合型施設わたらいとして、利用	適切な維持管理・修繕により当面存続 同時に、有益な管理・利用方法について検討	福祉避難所/避難場所	
	麻加江生活改善センター	年間 560 人程度利用（選挙等でも利用）	適切な維持管理・修繕により今後とも存続	老朽化が進行/避難場所	
内城田地区	地域交流センター	放課後児童クラブと子育て支援センターの拠点として 年間 10,000 人程度利用	適切な維持管理・修繕により今後とも存続	避難場所	一定の利用されており、両施設公共性が高い施設であり、民間参入による収益事業展開は限定的であるため、対象から外した。
	地域福祉センター	地域住民の福祉やボランティアの活動情報発信の場として利用	今後とも適切に維持・保全しながら存続		
	協業センター	研修・集会・各種団体の活動の場として利用	今後とも適切に維持・保全しながら存続	老朽化が進行	利用はされているが、施設の老朽化を含めると再整備が求められる。一方で現機能を保持して、抜本的な収益事業の導入は難しいとし、対象から外した。
	中央公民館	年間 7,000 人程度利用	施設の更新または抜本的な対策を視野に入れ、計画的に維持管理・改修	老朽化が進行/避難場所	
	度会町体育館	年間 5,000 人程度利用	他の施設の動向を見ながら当面存続	老朽化が進行/避難場所	
	宮りば一度会パーク/バザールわたらい (遊水プール鏡含む)	公園はイベントでの集客実績があり、年間で 150,000 人程度利用 プールは夏季限定だが、営業期間は 30,000 人程度利用	公園、遊水プール鏡の維持管理について検討し、町費負担の軽減を図る	老朽化が進行/町内最大規模の集客拠点	
小川郷地区	小川郷体育館	年間 1,000 人程度利用	適切な維持管理・修繕により今後とも存続	老朽化が進行/避難場所	一部施設は活用が図られており、加えて、各施設が避難場所に指定され、今後とも存続が想定されているため、対象から外した。
	旧小川郷小学校	ふるさと歴史館として利用	適切な維持管理・修繕により当面存続 同時に、有益な管理・利用方法について検討	老朽化が進行/避難場所	
	中之郷生活改善センター	年間 500 人程度利用（選挙等でも利用）	適切な維持管理・修繕により今後とも存続	老朽化が進行/避難場所	
一之瀬地区	一之瀬公民館	年間 100 人程度利用	将来的には廃止することも含め、今後の利活用について検討	老朽化が進行/避難場所	体育館を除き、利活用方針が定まっておらず、遊休化しており、官民連携による柔軟な活用の可能性はある。
	旧一之瀬小学校 (一之瀬体育館)	年間 200 人程度利用（体育館）	適切な維持管理・修繕により当面存続 同時に、有益な管理・利用方法について検討 適切な維持管理・修繕により今後とも存続	老朽化が進行/避難場所	
	ふれあい広場 栗山	年間 700 人程度利用（少年野球等で利用）	基本的に今後とも適切に維持・保全 利用状況において活用の見直しを検討		現機能を保持するとして、対象から外した。

2.3 利活用方針の検討

2.3.1 施設等の現状と課題

本業務では、複数の公共施設を対象に一体的な利活用方針を検討することから、各施設を所管する担当課がそれぞれ異なる状況にあるため、庁内の担当課別にヒアリングを実施し、施設ごとの現状、抱えている課題、将来の在り方や方向性及び、利活用案について整理した。

ヒアリングでは、対象施設として位置付けた「宮リバー度会パーク（+バザールわたらい）」「遊水プール鏡」「旧一之瀬小学校」「一之瀬公民館」について、利用実態や運営状況、維持管理上の課題、これまでの取組や今後の活用に向けたアイデア等について聞き取り把握を行った。

ヒアリング結果については、「施設ごとに課題」「想定される今後の方針」として整理した上で、共通して見られる課題を抽出した。

(1) 宮リバー度会パーク

1) 現状

宮リバー度会パークは、町内外から一定の来訪が見込まれる町の主要な交流拠点であるが、現在は施設利用料及び駐車場料金を徴収しておらず、維持管理費の大半を町が負担している。

SUP等の水上アクティビティが実施されているものの、単体での収益性は低く、一部の集客を目的としたレクリエーション機能としての側面が強い。

また、管理運営は基本的に町作業員が日々の業務として行っており、人件費負担が比較的大きい施設となっている。

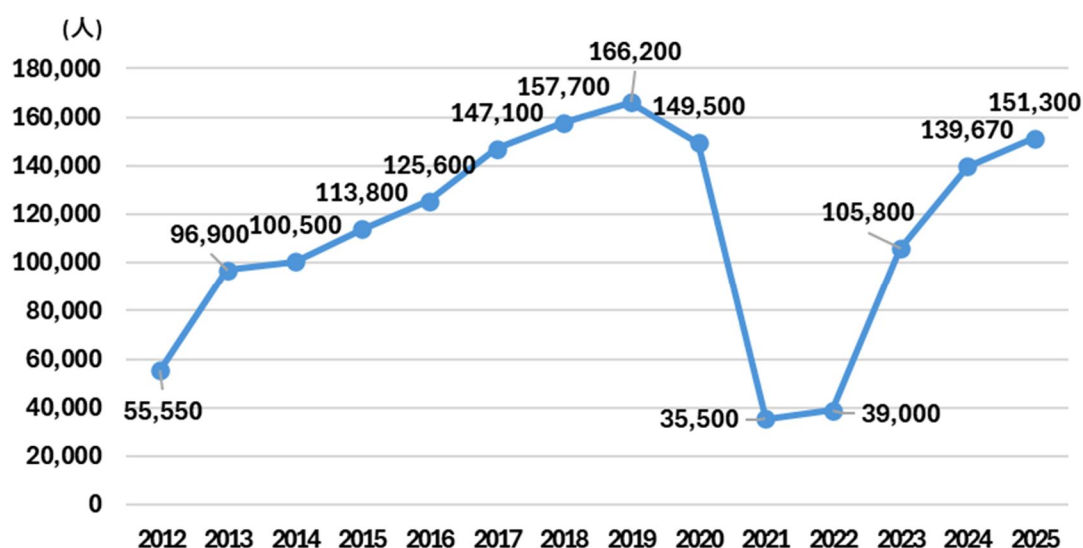


図 2-8 宮リバー度会パーク 入込客数の状況

出典：三重県 観光統計/三重県 を基に作成

令和6年度の宮リバー度会パークの収支状況

公園の維持管理運営費用として、収支としては、約2,500万円程度の赤字となっている。

歳入	(円)	歳出	(円)
施設使用料	348,000	公園管理人件費	15,945,000
その他売上	257,000	水熱光熱費・消耗品	2,604,000
		点検管理委託料	3,701,000
		工事委託料	3,273,000
		その他	921,000
合計	605,000	合計	26,444,000



図 2-9 宮リバー度会パーク及び遊水プール鏡のイラスト平面図

2) 想定される今後の方針

- ・ 今後は、駐車場利用の有料化やイベント・体験型コンテンツとの連動などにより、維持管理費の一部を回収する仕組みの検討が必要とされる。
- ・ 水上アクティビティは、単独での収益化を目指すのではなく、来訪動機を創出する要素として位置付け、飲食や物販等の他事業と組み合わせた運営が現実的とされる。



芝生広場



ステージ



チェリーロード (夏)



チェリーロード (秋)

図 2-10 宮リバー度会パークの現況写真

(2) バザールわたらい

1) 現状

宮リバー度会パーク内に立地する商業施設であり、施設用途は物販及び、飲食を中心としている。現在は物販コーナーを度会町商工会が運営しており、飲食スペースは民間事業者に賃貸している。施設の立地・レイアウト等が町民・来訪者も含め、あまり利用しやすい施設ではなく、収益改善に向けては課題があり、現状は十分な集客・収益につながっていない。

令和6年度のバザールわたらいの収支状況

維持管理費用として、一部賃料収入はあるものの、収支としては200万円程度の赤字となっている。

歳入	(円)	歳出	(円)
施設賃料	1,611,000	水熱光熱費・消耗品	2,694,000
		管理委託料	662,000
		その他	331,000
合計	1,611,000	合計	3,687,000

2) 想定される今後の方針

- ・ 今後は、従来の機能にとらわれず、用途の見直しや柔軟な使い方を含めた再編の検討が求められる。
- ・ 宮リバー度会パークとの一体的な利活用を前提とし、イベント連動や滞在時間延長につながる機能付加を通じて、施設全体としての価値向上を図る方向性が想定される。



バザールわたらい外観



飲食スペース



バザールわたらい物販コーナー



バザールわたらい一階部分（ステージ裏）

図 2-11 バザールわたらいの現況写真

(3) 遊水プール鏡

1) 現状

遊水プール鏡は、町の象徴的な施設として町民からの認知度が高い一方、年間約1,500万円程度の赤字が発生しており、財政的な負担が大きい施設である。また設備等の修繕費を含めるとより、財政圧迫を及ぼしている。

加えて施設の老朽化が進行しており、全面的な更新には多額の整備費用が必要となる状況である。

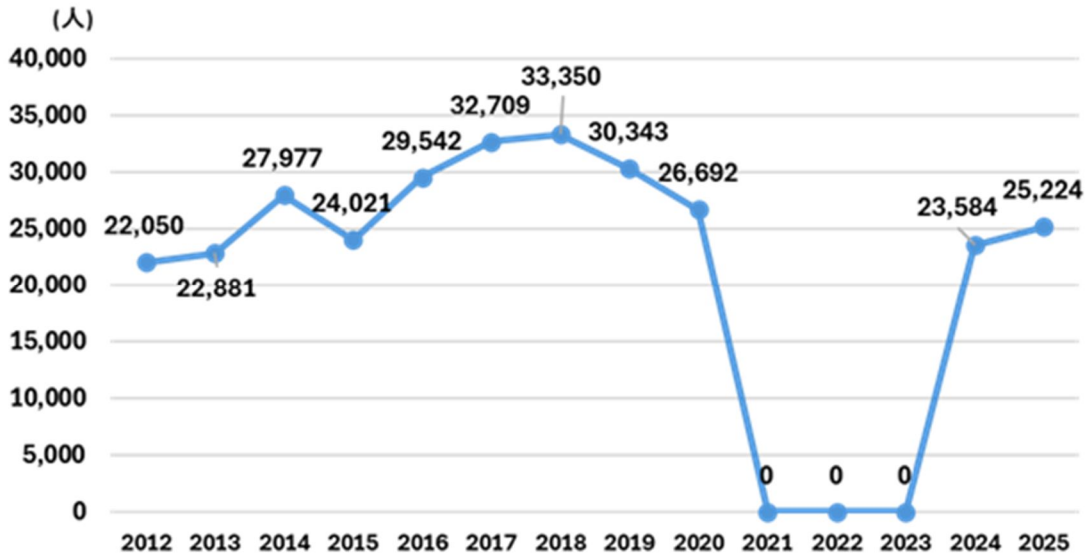


図 2-12 遊水プール鏡 入込客数の状況

出典：三重県 観光統計/三重県 を基に作成

R6 年度の遊水プール鏡の収支状況

指定管理にて運営している遊水プール鏡は、老朽化対策の工事費も含め収支として、5,000万円程度の赤字となっている。

歳入		歳出	
	(円)		(円)
プール使用料	20,353,000	水熱光熱費・消耗品	6,908,000
売店使用料	393,000	管理委託料	31,801,000
その他売上	257,000	工事委託費(修繕)	36,950,000
		その他	1,181,000
合計	21,003,000	合計	76,840,000



図 2-13 遊水プール鏡のイラスト平面図

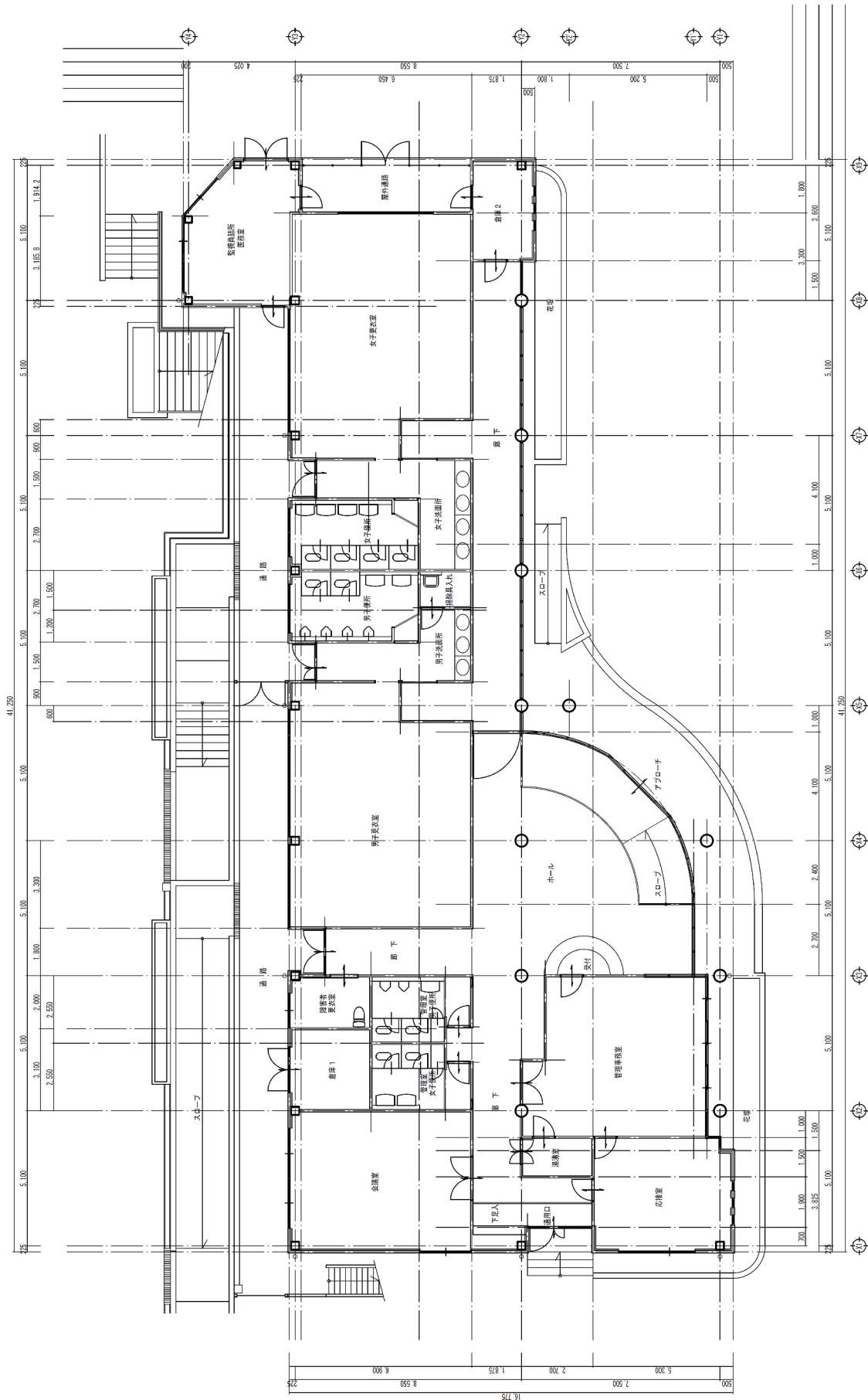


図 2-14 遊水プール鏡 管理棟図面

2) 想定される今後の方針

- ・ 今後は、必要最低限の設備更新に絞ることで追加の費用負担を抑える方向性や、指定管理方式以外の運営手法（民間事業者への賃貸方式等）の検討が想定される。
- ・ 町のランニングコスト削減を前提としつつ、施設の象徴性を踏まえた存続の在り方について検討を進める必要がある。



管理棟外観



スライダー部分



流水プール



25m プール

図 2-15 遊水プール鏡の現況写真

出典：度会町ホームページ

https://www.town.watarai.lg.jp/contents_detail.php?co=kak&frmId=568

(4) 旧一之瀬小学校

1) 現状

旧一之瀬小学校は廃校となっており、避難所指定はされているが、常時の利活用は図られていない。一方で最低限の維持管理に抑えているため、職員は常駐しておらず、人件費や維持費は比較的少ない。ただし、施設の老朽化は見られ、漏水等が問題となっている。災害時の備蓄品を1教室に保管しているが、他の教室等は使用していない。

立地条件が不便であることから、常設的な利用や高頻度の集客は見込みにくいと認識されている。

2) 想定される今後の方針

- ・ 宿泊利用やイベント利用の可能性はあるものの、現実的には「単発イベント」や「不定期イベント」程度の活用が中心になると想定される。
- ・ グラウンドを活用したRVキャンプ場等の案も挙げられているが、アクセス道路条件の悪さ、地域住民の理解、管理体制の確保といった課題が大きく、慎重な検討が必要とされる。



外観



防災備蓄品の保管



廊下



手洗い場（水道は停止）



教室状況



玄関

図 2-16 旧一之瀬小学校の現況写真

(5) 一之瀬公民館

1) 現状

一之瀬公民館は市街地から離れた場所に立地し、年間の利用は数回程度と非常に少ない状況にある。

耐震工事は実施済みであるが、トイレは和式（汲み取り式）であることに加えて、老朽化している。

防災施設に指定されているため、公民館としての維持が求められている一方、近接する旧一之瀬小学校が避難所かつ敷地内に洋式トイレが整備されており、機能分担や機能転換等を整理する必要がある。職員は常駐しておらず、人件費や維持費は比較的少ない。

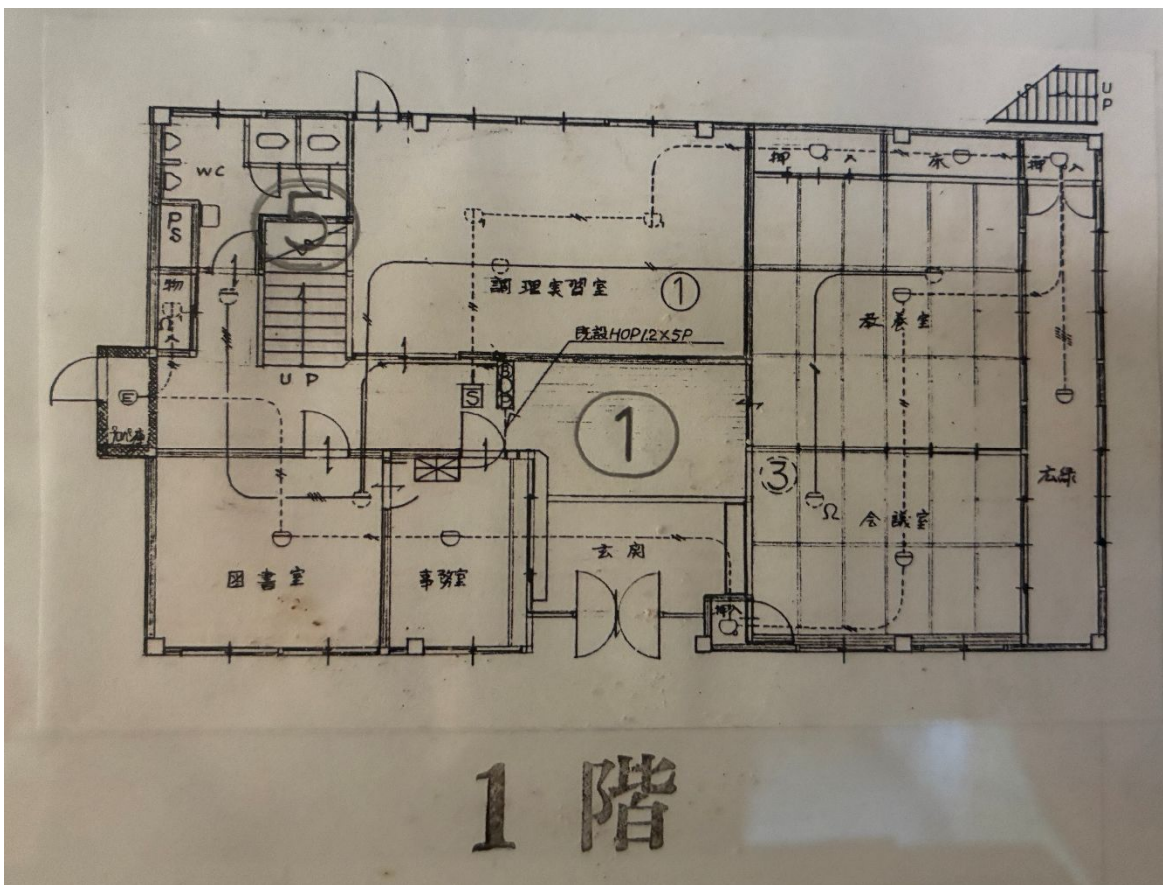


図 2-17 施設平面図（写真） 1/2

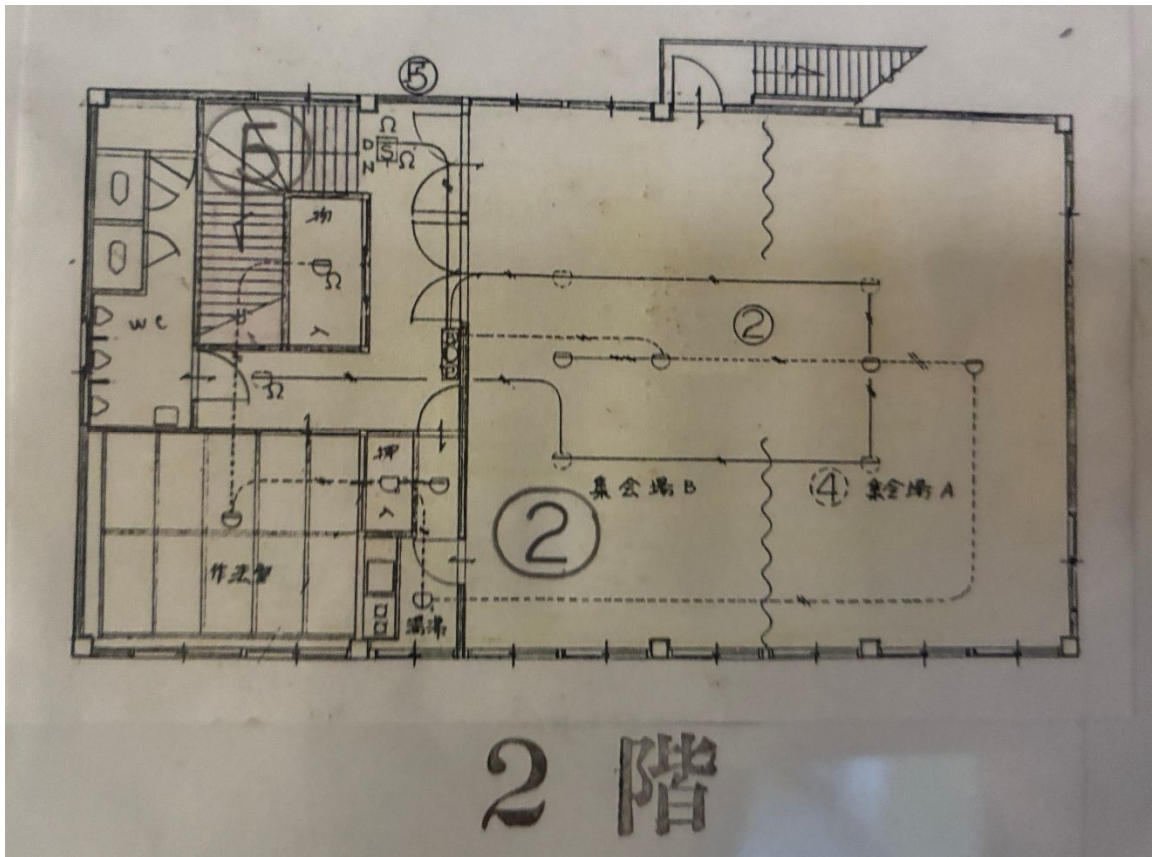


図 2-18 施設平面図（写真）2/2

2) 想定される今後の方針

- ・現状のまま公民館として維持する場合、条例上、営利目的の利用や物販、宿泊は不可である。
- ・一方で、利用頻度が低いことから、不定期イベント等に限定した形での条例の変更や解釈の柔軟化が求められる。
- ・将来的には、公民館指定の解除や民間活用の可能性なども、施設の現状を踏まえた上で進めていくことが想定されている。



外観



玄関



1階調理場



1階集会場



2階集会場



1階トイレ

図 2-19 一之瀬公民館の現況写真

(6) その他のヒアリングで意見のあった内容

1) 施設について

- ・ 中之郷・麻加江生活改善センター

利用頻度は低い現状にあるが、選挙や避難所として機能している。

- ・ ふれあい広場栗山

少年野球で頻繁に利用している。土の入れ替えなど維持管理は引き続きを予定している。

- ・ 旧小川郷小学校

度会町ふるさと歴史館と活用し、一部は事務所等で活用している。

2) 森林資源について

町面積 134,98k m²のうち山林が 83.6%を占め、豊富な森林資源を有している。

森林の多面的機能を発揮させるため、適切な森林施業などの実施により、継続した維持管理を行う。

また、登山やハイキングのようなアウトドアアクティビティを楽しめ、その副次的効果で、獣害抑制につながる可能性がある。

(7) 課題認識と利活用アイデアのまとめ

項目	現状と課題	利活用アイデア
宮リバー度会パーク	<ul style="list-style-type: none"> 年間赤字は約 2,000 万円。管理費用をまかなうだけの収入がなく、維持費が市の財政負担となっている。管理・イベント委託、またアプローチに来る事業者は「部分的」で、全体的な統合運営がなされていない。 新規事業の実施には近隣への配慮が必要で、自由度が低い。「賑わいの拠点」となるような場所・機能がない。カヌー利用者は一定数いるが、SUP などアクティビティは収益性が低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 町内外の事業者と連携し、施設の「部分的な貸出」を行う。 犬連れ・ペットツーリズムをテーマに、アウトドアやペット関連事業の拠点として活用。利用料の徴収や駐車場の有料化を検討。 自転車・MTB コースの整備や、高付加価値ツアーの造成による観光誘客を推進。 宮川でのレジャー事業は、直接の収益よりも集客・広報効果を重視した位置づけ。
バザールわたらい	<ul style="list-style-type: none"> 宮リバー度会パーク内にある施設で、アンテナショップ的に物販を実施。 また飲食スペースは民間事業者へ賃貸しており、年間 36 万円の賃料を町へ支払い。 現在、町から年間 750 万円の補助を受けて運営。収益改善に向けては、立地的な課題や施設の設備レイアウト等の課題がある。一方で、イベント開催には一定の収益や集客の手ごたえがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 飲食機能は競合やアクセス面で厳しく、収益化が難しい。 自動販売機化や軽食販売など、運営負担の少ない形に転換。 既存の物販機能は維持も可能だが、内容の見直し余地あり。 飲食にこだわらず、アウトドア関連の物販など、立地・資源の強みを活かす方向が望ましい。 景観を活かしながら運動できるジムの導入など、根本的な用途転換を検討。ジム・シャワー・調理スペース・サウナなどを組み合わせ、健康・滞在型の付加価値空間として再構築。
遊水プール鏡	<ul style="list-style-type: none"> 年間約 1,500 万円の赤字が継続。自動販売機の年間売上は約 40 万円。町内の子どもには無料開放。 遊水プール鏡を含む複数の公共施設の管理の打診あり。 現状のままでは継続的運営が困難で、新たな運営モデルの検討が必要。地元住民にとっては町の象徴的存在であり、地域的価値は高い。 キッチンカーの評判は良好で一定の集客効果あり。 今後も施設を存続させる場合、トイレなどの改修は必須。 	<ul style="list-style-type: none"> プール 2 階には新たな飲食事業者が入居可能な余地あり。ただし、プールの全面改修には約 3 億円以上が必要でプール事業の継続は現実的ではない。 プールの機器類の最低限の修繕に限定し、町の負担を 7,000～8,000 万円程度に抑えた上で、10 年間を目安に民間事業者へ賃貸する案。 夏季：遊泳、冬季：釣り堀といった併用は安全面から困難。施設の位置づけを根本的に見直し、「水産試験場」など別用途へ転換する場合には新たな可能性もある。
一之瀬公民館	<ul style="list-style-type: none"> 年間の利用は数回程度。避難所指定のため維持又は、代替が必要。 汲取式トイレの改修要望あり。職員の常駐はなく、人件費はほぼ発生していない。公民館条例上、営利活動・宿泊は禁止。 文部科学省の補助金で建設された経緯があり、有償貸付を行う場合は基金への積立など手続きが必要。用途変更が容易でない。 	<ul style="list-style-type: none"> ジムへの転用案も検討されたが、立地的に市街地や伊勢方面の方が適しており不向き。公民館の解釈を広げて、不定期イベントや地域活動などに使いやすい施設として活用するのが望ましい。 宮リバー度会パークや遊水プール鏡と一体的な管理体制の中に組み込み、運営効率の向上と地域全体での活用促進を図る。 町の負担（指定管理料）をかけても、町民への還元が乏しい場合は、指定管理の導入は不要。
旧一之瀬小学校	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化・漏水あり。防災物品保管。昔ながらの木造でなく、観光価値は低。 南伊勢町と防災協定、津波災害時には南伊勢の住民の受け入れ予定、なお施設は別でも可能。 過去、撮影利用の依頼には貸出条例がなく無料対応した。 宿泊やイベント利用の可能性はあるものの、立地が不便で需要は限定的。道路の狭さ・地域住民の理解など 	<ul style="list-style-type: none"> 旧小学校グラウンドを RV パークのように区画貸しし、公民館を関連施設として活用する案 施設の誘致案は、周辺住民の反対により実現が難しい。 アトリエやギャラリーとしての貸出、年間契約の教室利用など、文化・創作活動拠点としての活用が想定 オートロック導入により自由出入りを可能にする運営モデルも検討。宮リバー度会パークや遊水プール鏡と一体管理することで、人員やコストの効率化を図る方向が望ましい。
森林活用	<ul style="list-style-type: none"> 町面積 134.98k m²のうち山林が 83.6%を占め、豊富な森林資源を有している。 森林の多面的機能を発揮させるため、適切な森林施業などの実施により、継続した維持管理を行う。 また、登山やハイキングのようなアウトドアアクティビティを楽しめ、その副次的効果で、獣害抑制につながる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 市町村による森林レンタルは、国内では北海道池田町のみで事例が少なく、スケールメリットがなく民間の利益が生みにくい。林道や山道は昔から存在するものの、整備や運用には工夫が必要。 歴史道など既存ルートを確認し、登山道やトレイルとして利活用。マウンテンバイク (E-MTB) を活用した観光コンテンツの造成。 森林環境譲与税や林野庁制度を活用して整備費用を補助。
共通の課題	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少・利用者減少により、小規模施設の維持が難しくなっている。多くの施設が老朽化しており、今後の更新を踏まえると対策が必要である。 利用者の少ない施設に過度な投資を行うより、効果の高い施設に資源を集中させる必要性がある。 対象施設は柔軟に機能転換等を行う必要がある一方で、町の負担を抑えるためにも、現状の維持管理費が少額である施設に対しては、町の追加投資や負担が大きくなる施設の導入は厳しい。 関係人口を多く取り込めるような施設や資源・仕組みは上手く機能しておらず、森林や河川の活用ができていない。 	

2.3.2 施設の利活用案の整理

(1) 公共施設の利活用に向けた利活用方針と想定される機能

利活用方針	想定される導入機能
1) 宮リバー度会パークを核とした利活用 宮リバー度会パークは、現状の維持管理費の軽減を前提としつつ、町内外からの来訪者を受け止める交流・滞在の起点施設として位置付け、単なる無料公園から「体験型・滞在型」の施設へと段階的に転換することを検討する。	アウトドア事業（キャンプ・RV パーク・SUP 等アウトドアアクティビティ体験施設） SUP や水上アクティビティ等のレジャー機能は、単独での収益化を目指すのではなく、来訪のきっかけとなる集客装置として、飲食・物販・イベント等の関連事業と組み合わせた運営を想定する。駐車場利用については、町民と町外利用者で料金体系に差を設けるなど、一定の負担の公平性を確保しつつ、維持管理費の一部回収を図る方向性が考えられる。
2) バザールわたらいの再編・用途転換 バザールわたらいについては、従来の飲食中心の利用形態にこだわらず、施設の立地や眺望を生かした用途転換を含めた再編を目指す。 特に公園やプールとの連携の視点で、維持管理手法の統合なども含めて、再整理する。	公園利用者向け飲食機能・物販機能 宮リバー度会パークでのアクティビティや自転車利用と連動させることで、運動後の休憩・交流拠点として位置付けるなど、施設間連携による相乗効果を重視する。
3) 遊水プール鏡の管理運営方式及び機能転換も含めた見直し 遊水プール鏡については、町の象徴的施設としての位置付けを踏まえつつ、財政負担の軽減を前提に部分的/全面的な機能転換の両者を含めて検討する。 運営期間の拡張やイベント利用など、利用形態の工夫により赤字額の縮小を目指すとともに、将来的な規模の適正化も視野に入れた段階的な見直しを行う。	温浴施設・トレーニングジム・アウトドアアクティビティ体験施設・宿泊施設 住民アンケートで要望のあるジム機能や、シャワー・簡易サウナ等を組み合わせた健康・交流機能の導入により、日常的な利用者の確保と滞在時間の延長を図ることが考えられる。 観光の視点からアクティビティ用地など、広く活用が考えられる。 特に町民要望や各課へのヒアリングで得られた温浴施設は、公共性と観光の両面で効果的と考えられる。
4) 自転車・アウトドアを軸とした新たな活用アイデア 下久具周辺の山林は、E-MTB に適したフィールドであるとの評価も得られており、市街地から山林へとつながるツアー構成や、高付加価値ツアー向けの専用コース設定により、利用料徴収が可能なコンテンツとしての展開が考えられる。また近隣の玉城町・南伊勢町と連携した「サニーロード」を中核とした自転車周遊観光の活用促進を検討する。 こうした取組は、里山利用の促進による獣害対策や、森林環境譲与税の活用とも親和性が高い。	SUP 等のアウトドア観光コンテンツ 宮リバー度会パークの広場や既存施設を活用した、アクティビティ事業を実施することで、来訪動機の創出を図る。中山間地域の交通課題に対して、自転車コンテンツを軸として、面的な活用促進を図る。 度会町の自然資源を活用した収益事業の枠組みの導入、周遊コンテンツによる滞在時間の増加といった効果が考えられる。
5) 遊休化施設の見直し 一之瀬地区の旧一之瀬小学校は撤去も視野に施設の活用を検討する。貸出条例が無い場合、収益を生むことは現状できないが、イベント誘致や教室の貸出等柔軟な活用可能性を検討する。ただし、施設の改修など資金調達は、民間事業者が行うことを基本として、町側の財政負担は最小限とする。	マルシェ等イベント利用空間・チャレンジショップ・宿泊機能 施設用途の見直しや使用許可の仕組みを導入する。マルシェなどのイベントとしての短期的な利用に加え、空き教室の賃貸借など、民間発意で広く柔軟な活用を図る。

第3章 事業化検討

3.1 事業の全体像に関する検討

官民連携導入可能性を検討するにあたって、宮リバー度会パーク、バザールわたらい、遊水プール鏡に加え、一之瀬地区の施設を含めた複数の公共施設の一体的な管理・運営について、目指すべき全体像を検討した。

施設単体では成立しにくい事業であっても、複数施設を束ねることで、管理コストの削減や人員配置の効率化が期待され、民間事業者の参入可能性を高めるとともに、町全体としての利活用の選択肢を広げることにつながると想定される。具体的には以下の項目に留意し、事業の全体像を設定した。設定した全体像は「第4章 事業者サウンディング調査」で事業者に対して、活用の可能性や事業実施の実現性等を確認した。

【留意点】

- ・ 個別施設ごとの活用策を単発的に検討するのではなく、町全体の公共施設マネジメントの視点から、財政負担の軽減、施設機能の再編や廃止、民間活力の導入可能性を総合的に勘案して整理する。
- ・ 単体施設での収支改善を前提としないことを重要な視点とし、集客機能、交流促進機能、地域イメージ向上等を含めた「波及効果」を軸として位置付ける。
- ・ 特に、宮リバー度会パークを中心とした屋外レジャー・交流機能に加え、活用のポテンシャルが高い施設や機能、山林資源との連携によるエリア全体での価値創出を重視する。

事業全体像

- ①宮リバー度会パークは、既存機能に加え、民間活力の導入を前提とした収益機能の導入を検討する。
- ・アウトドア体験、滞在型プログラム、イベント等を展開することで、町内外からの来訪者を受け止める「集客・賑わい拠点（ゲートウェイエリア）」として位置付ける。
- ⇒導入機能：アウトドア事業（キャンプ・RVパーク・SUP体験施設）等
- ②バザールわたらいは、施設の立地や眺望といった特性を活かした用途の見直しを行う。
- ・宮リバー度会パークや遊水プール鏡からの相互送客を図りつつも、単体でも一定の集客・滞在機能を発揮できる施設として再編することで、エリア全体の魅力向上と利用の多様化を目指す。
 - ・特に現状機能として、特産品を取り扱うアンテナショップとしての要素が強く、公園やプールとのシナジーがあまりない。
- ⇒導入機能：公園利用者向け飲食機能・物販機能 等
- ③遊水プール鏡は、財政負担の軽減を前提に、管理運営方式の見直しや機能転換を検討する。
- ・段階的な見直しとして、季節限定利用にとどまらず、新たな機能の追加や機能の転換を行い、民間事業者による収益化が可能な余地を拡大する。
 - ・従来のプールの持っていた公共性を代替機能で維持しつつ、新たな観光集客機能の導入を検討する。
 - ・公園機能との連携や通年利用の可能性を視野に入れ、一体的な管理運営を進めることで、運営効率の向上と利用価値の最大化を図るとして、将来的には全面的な機能転換を目指す。
- ⇒導入機能：温浴施設・トレーニングジム・アクティビティ体験用地・宿泊施設 等
- ④アウトドアを軸としたコンテンツ造成として、宮リバー度会パークの広場や既存施設を活用する。
- ・従来のSUP事業に加え、E-MTBなど自転車ルートを活用した面的なコンテンツなど、自然体験とアクティビティとの親和性あるコンテンツ造成を目指す。
- ⇒導入機能：SUP等のアウトドア観光コンテンツ 等
- ⑤一之瀬地区の旧小学校・公民館は、集客賑わい拠点の波及効果も考慮し、活用方法について整理検証する。
- ・貸出条例等の制度整備を行い、民間事業者が柔軟に活用できる仕組みを構築する。イベント利用や教室、体験活動の場としての活用など、「自然文化体験エリア」に位置付ける。
- ⇒マルシェ等イベント利用空間・チャレンジショップ・宿泊機能 等

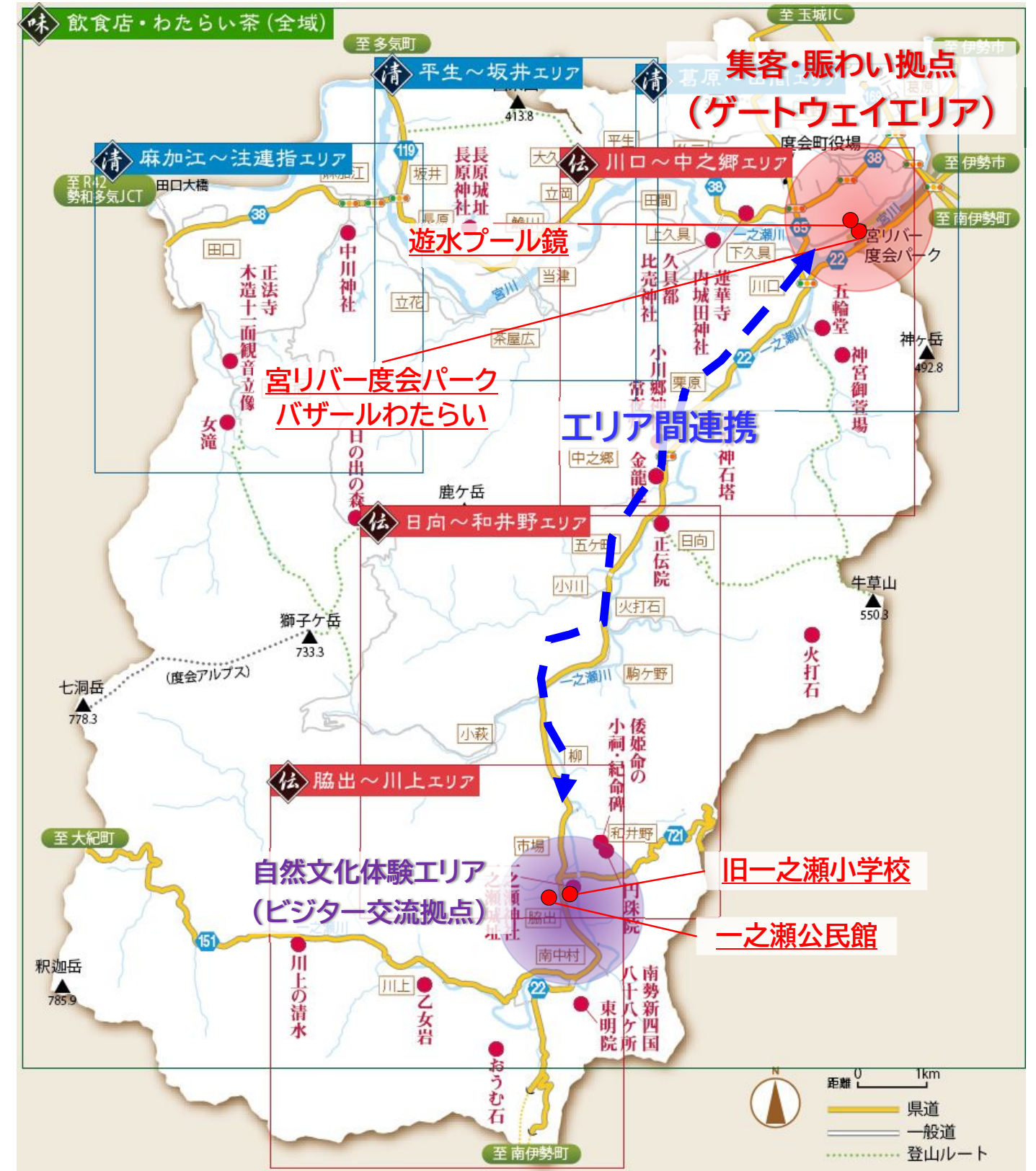
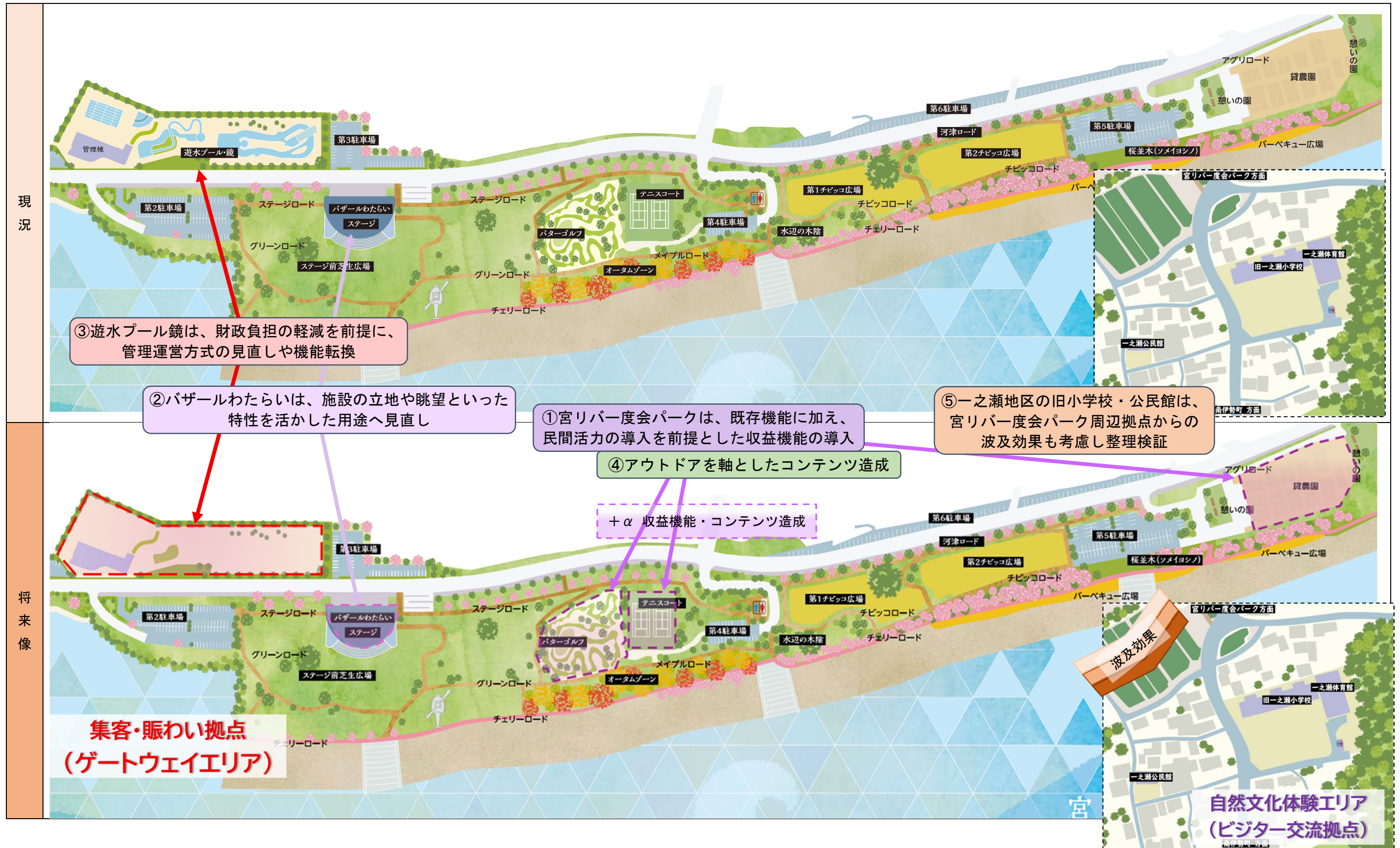


図 3-1 度会町の目指すべき全体像

出典：度会町ホームページ/度会町観光案内に加筆
<https://www.town.watarai.lg.jp/kanko/area/index.html>

▼宮リバー度会パーク及び遊水プール鏡【ゲートウェイエリア】の全体像



3.2 類似活用事例の整理

3.2.1 事例整理

調査対象施設について参考となるプール・旧校舎の官民連携による活用事例を整理した。類似事例の収集にあたっては、「官民連携（PPP/PFI）のススメ～国土交通省 PPP/PFI 事例集 令和5年9月公表（国土交通省）」を参考とし、追加でWEB等からも事例や情報を収集整理した。

No	事例名称（所在地）	事例抽出の視点
1	ひらつかシーテラス（神奈川県平塚市）	プールの利活用
2	砂山公園プール（静岡県富士市）	プールの利活用
3	サンビーチ日光川（愛知県名古屋（西部））	プールの利活用
4	城里町七会町民センター「アツマーレ」 （茨城県城里町）	旧校舎の利活用
5	ETOWA KISARAZU「エトワ木更津」 （千葉県木更津市）	旧校舎の利活用
6	Artist Cafe Fukuoka（福岡県 福岡市中央区）	旧校舎の利活用
7	Link MURAYAMA「村山市にぎわい創造活性化施設」 （山形県村山市）	旧校舎の利活用
8	スノーピーク グラウンズ吉野ヶ里 （佐賀県神埼市）	アウトドア関連
9	NIKAHO OUTDOOR BASE（道の駅象潟「ねむの丘」エリア内）（秋田県にかほ市）	アウトドア関連
10	広沢複合施設「わぴあ」（埼玉県和光市）	複数公共施設
11	習志野市生涯学習複合施設「プラッツ習志野」 （千葉県習志野市）	複数公共施設
12	Aスクエア「山陽小野田市 LABV プロジェクト」 （山口県小野田市）	複数公共施設

(1) 老朽化したプールの活用事例

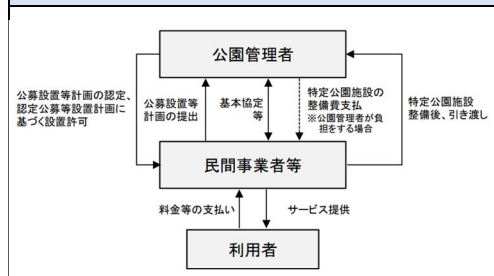
施設名称	ひらつかシーテラス			
▼所在地	▼人口	▼対象地面積	元々の用途	プール
神奈川県平塚市	258,000 人	24,000 m ²	新たな用途	公園（撤去新設）

▼概要

- ・ プール跡地及びその東側のエリアを魅力ある公園とするために、民間事業者の資金やアイデアを活用する公募設置管理制度 Park-PFI を活用して整備された。
- ・ 公募時には、「公園利用者の利便性と快適性を高めるエリア」とし、砂浜との連続性や自然との一体性を持たせ、Park-PFI を活用し、飲食施設、休憩施設、情報発信機能、安心・安全機能等を配置の提案と、「平塚砂丘の自然を再生・涵養・保全するエリア」とし、砂浜との連続性や西側の保安林との一体性を持たせる提案を募集した。

事業手法 Park-PFI+
指定管理者制度

事業スキーム



SPC：平塚 Seaside Park 共同事業体
代表企業：積水ハウス株式会社



出典：ひらつかシーテラスホームページ/園内マップ
<https://hiratsuka-seaterrace.com/>

▼主な機能・施設

- ・ スポーツフィールド、芝生広場、イベントプレイス、シーサイドテラス、公園管理事務所、マルシェ棟、BBQ レストラン棟、エントランス棟が整備されている。

▼自治体・施設が抱えていた課題

- ・ 海岸に面したプールとして長年親しまれてきたが、施設の老朽化が進み平成 25 年度をもって閉鎖した後、プールの水たまりや管理棟への落書きなど安全面や景観面の課題が生じていた。
- ・ また、プール跡地の東西の海岸緑地は、樹木が繁茂し、安心安全に散策等ができない状態であった。

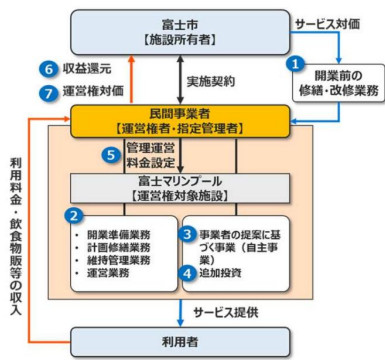
施設名称	砂山公園プール			
▼所在地	▼人口	▼対象地面積	元々の用途	プール
静岡県富士市	245,000 人	37,000 m ²	新たな用途	プール（改修）

▼概要

- ・オープンから 25 年以上が経過し老朽化等による修繕・更新費用の低減に向けて、民間の経営ノウハウを活用した本施設の収益化及び持続的な管理運営を実現し、さらなる賑わいを創出することを目的に公募が行われた。
- ・市が 2 億 5,000 万円を負担して事業者が大規模改修を実施した後、事業者には運営権を設定した上で、10 年間独立採算により砂山公園プールを運営する手法（コンセッション方式）の採用を決定した。

事業手法 PFI(コンセッション方式)

事業スキーム



▼主な機能・施設

- ・ボディスライダー、流水プール、さざ波プール、子どもプール、せせらぎプール等
- ・利用期間は 6 月の最終土曜日から 9 月の最初の日曜日まで。

▼自治体・施設が抱えていた課題

- ・オープンから 25 年以上が経過し、老朽化や塩害等の影響により、流水プールをはじめ、ストレートスライダー、擬岩内部の鉄骨、管理棟の給排水・電気設備など、維持管理や施設修繕に多額の費用を要していた。

施設名称	サンビーチ日光川（日光川公園）			
▼所在地	▼人口	▼対象地面積	元々の用途	プール
愛知県名古屋市（西部）	2,338,000人	107,600 m ²	新たな用途	公園（撤去新設）

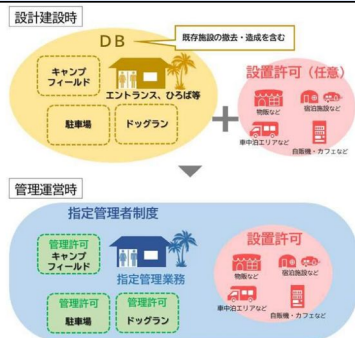
▼概要

- ・南国リゾートや港湾らしさを感じる景観、開放的な空間をいかした、他にはない特別な空間を演出し、年間を通じて、いつ来ても楽しめる、誰もが使いやすい、長く愛される公園を目指している。
- ・プールの当時のコンセプトを活かして、南国風のリゾートガーデンの形成により、季節ごとの花やイルミネーション、プロジェクションマッピングなどによる演出やアート作品の展示など、フォトジェニックを意識した景観形成を目指している。

事業手法

DB+
指定管理者制度

事業イメージ



出典：名古屋市ホームページ/日光川公園募集要項 より抜粋



出典：名古屋市ホームページ/公募資料（別添資料 1 日光川公園の現況等） より抜粋

▼主な機能・施設

- ・エントランス、キャンプフィールド、ドッグラン、広場の整備を求めて公募。

▼自治体・施設が抱えていた課題

- ・1994年に屋外レクリエーション需要に応えるレジャープール「サンビーチ日光川」として開園した。多くの施設が耐用年数を経過するとともに、老朽化が進んで大規模な修繕や施設更新を要することなどから、2021年にプールの営業を終了。
- ・営業終了後は、特に活用されておらず、不法侵入によるいたずら等も問題になっており、施設の撤去又は、新たな用途転換が求められていた。

(2) 旧校舎・遊休公的不動産の活用事例

施設名称 城里町七会町民センター「アツマーレ」				
▼所在地	▼人口	▼対象地面積	元々の用途	中学校
茨城県城里町	16,500 人	20,000 m ²	新たな用途	複合施設（改修）
▼概要				
<ul style="list-style-type: none"> ・城里町がホーリーホックに施設を練習場兼クラブハウスとして活用する案を打診し、2016年7月21日に城里町とホーリーホックとの間で旧七会中学校の跡地利用整備に関する協定を締結し、整備が行われることとなった。 ・施設のリノベーションに合わせて、老朽化した支所、公民館、バーベキュー施設を統合した複合施設で、2018年に開業した。特徴は、プロサッカークラブ「水戸ホーリーホック」のクラブハウスが併設され、校庭は天然芝のグラウンドも整備された。 ・基本的に城里町は場を提供し、水戸ホーリーホックはクラブのリソース（サッカー関連のコンテンツに加えて、ファンコミュニティ、パートナー企業の招待等）を提供して城里町内外から集客をし、アツマーレでの多様な活動を創出している。 				
事業手法	公設民営			
<ul style="list-style-type: none"> ・施設は行政資産であり、施設整備の費用は城里町が負担。施設の一部を優先的に水戸ホーリーホックが利用。 ・施設改修費は約 1.01 億（うち地方創生拠点整備交付金が約 4,000 万円）、グラウンド整備費は約 2.26 億（うちスポーツ振興くじ助成金：約 3,800 万円） ・総改修費は約 3 億 2,755 万円で合併特例債や地方創生拠点整備交付金を活用することで、町の実質負担を 2 割強の約 8,300 万円に抑えた。 			 <p>出典：城里市ホームページ/七会町民センター「アツマーレ」施設の概要 より抜粋</p>	
▼主な機能・施設				
<ul style="list-style-type: none"> ・公民館、トレーニングルーム、バーベキュー施設の機能を集約した複合施設 ・校庭は天然芝のグラウンドとなり、フルコートのサッカーグラウンドが 2 面 				
▼自治体・施設が抱えていた課題				
<ul style="list-style-type: none"> ・常北中学校との統合により廃校となった同施設は、2015年当時は、築 16 年と比較的、新しい施設であり、活用方針を探っていた。 ・2015年時点で、城里町の複数の公共施設の老朽化が進んでおり、建て替え、改修、集約に向けて検討がされていた。 				

施設名称 ETOWA KISARAZU(エトワ木更津)				
▼所在地	▼人口	▼対象地面積	元々の用途	小学校
千葉県木更津市	137,000人	16,000㎡	新たな用途	宿泊施設(改修/新設)
▼概要				
<ul style="list-style-type: none"> ・富岡小学校跡地の土地・建物を市民共有の財産として、地域の活性化やコミュニティ機能の維持に資する有効活用を図るため、現存する校舎や体育館を効果的に活用する民間事業者を幅広く募集。 ・大和ハウスグループの株式会社コスモイニシアが、旧木更津市立富岡小学校の跡地を活用し、アウトドアリゾート『ETOWA KISARAZU』を開設。 ・災害時には施設の一部を避難所として一般開放することについて、応募書類に開放の有無や、緊急時には施設の一部をドクターヘリのランデブーポイントとして一般開放することを評価項目としている。 				
事業手法		土地建物賃貸借契約		
貸付料基準額：593,000円(月額)		出典：ETOWA ホームページ(株式会社コスモイニシア)より抜粋		
※別途 消費税及び地方消費税				
▼主な機能・施設				
<ul style="list-style-type: none"> ・マーケット(元保健室)、カフェラウンジ(元職員室)、プレイルーム(元校長室) ・ドッグラウンジ、BBQサイト 				
▼自治体・施設が抱えていた課題				
<ul style="list-style-type: none"> ・富岡小学校跡地の土地・建物を市民共有の財産として、地域の活性化やコミュニティ機能の維持に資する有効活用を図ることが求められていた。 				

施設名称 Artist Cafe Fukuoka				
▼所在地	▼人口	▼対象地面積	元々の用途	中学校
福岡県 福岡市中央区	215,000 人 (中央区)	2,000 m ²	新たな用途	アート交流拠点 (改修)

▼概要

- ・アーティストの成長・交流拠点「Artist Cafe Fukuoka」を2022年にオープン。アーティストやアーティストを目指す方等の相談や企業等とのマッチングを行っている。
- ・福岡で活躍するアーティストの作品展示や制作活動のスペースもあり。
- ・鴻臚館と福岡城の歴史をパネル展示で紹介する「三の丸スクエア」が同施設に入っており、着物レンタル・販売施設も行われている。

事業手法 市が主導・設置
民間事業者へ運営を委託

- ・資金調達は、官民の割合は不明。
- ・有料展示・イベントでは施設使用料を徴収しており、市への還元率は不明。



外観



廊下

観光案内機能

出典：Artist Cafe Fukuoka ホームページ

▼主な機能・施設

- ・コミュニティスペース（カフェ）
- ・展示や上映会、トークイベントなど多目的に利用できるギャラリー
- ・体育館や教室などを活用したスタジオ空間（アトリエスペース）

▼事業の背景

- ・福岡市は2022年に「Fukuoka Art Next」を始動し、市民がアートに触れる機会を増やし、その価値や魅力を感じてWell-beingを向上させるとともに、アーティスト活動を支援し、世界で活躍する福岡発のアーティストの増加を目的としている。

施設名称 Link MURAYAMA (村山市にぎわい創造活性化施設)				
▼所在地	▼人口	▼対象地面積	元々の用途	小学校
山形県村山市	21,000人	18,000㎡	新たな用途	複合施設(改修)
▼概要				
<ul style="list-style-type: none"> ・2016年に廃校になり、その後旧管理棟を中心にリノベーションされ、コワーキングスペース、飲食店、フィットネス施設、子供の遊び場などの複合施設として2022年に開業した。特徴は学校ならではの間取りを活かした広場やテナントエリアなど、柔軟かつ多様な使われ方がされている。 				
事業手法	公設公営後、指定管理者制度へ移行			
<ul style="list-style-type: none"> ・2020年に跡地について、不動産売買契約を県と締結し、市有財産となった。その後耐震化工事と施設の改修を市にて実施。 ・当初指定管理も検討されたが、築40年の施設で、修繕費が見通せず、まずは、市の直営で運営し実績を把握した。 ・同時に利活用希望者のワーキングチームを組成し、利活用方針を検討した。 ・2025年8月に指定管理者の公募を実施、1団体の募集があった。 		<p>出典：Link MURAYAMA 公式 HP より抜粋</p>		
▼主な機能・施設				
<ul style="list-style-type: none"> ・A棟：リビング、コワーキングスペース、シェアキッチン、和室、シャワールーム、会議室、ミーティングブース×2、入居室×17、運営事務室、更衣室 ・B棟：入居室×6 ・C棟：キッズラボ、入居使用室×3 ・屋内広場：アリーナ、ピロティ 				
▼自治体・施設が抱えていた課題				
<ul style="list-style-type: none"> ・市中心部かつ、JR村山駅前の絶好の立地条件である土地が空き地となり、加えて昼間人口(生徒・教員等の学校の利用者)が減少することによる、経済的損失が懸念されていた。市全域の人口減少も相まって、中心市街地の活気が失われつつあった。 				

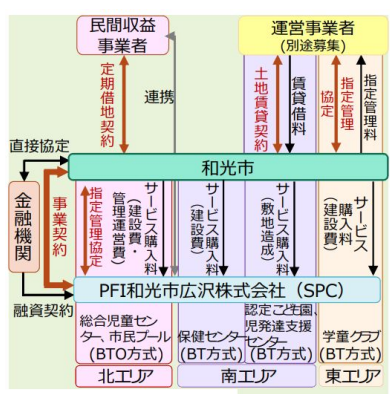
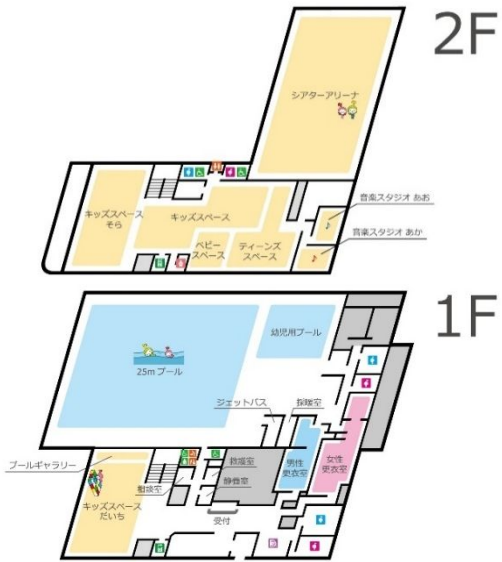
(3) アウトドア関連の活用事例


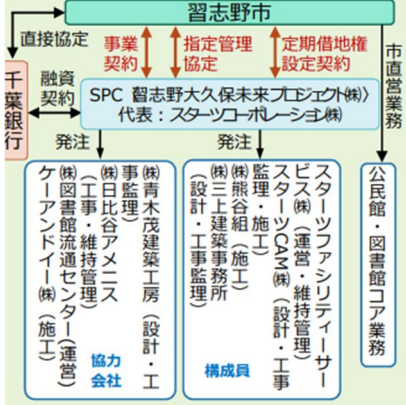
施設名称 スノーピーク グラウンズ吉野ヶ里				
▼所在地	▼人口	▼施設面積	元々の用途	国営公園
佐賀県神埼市	30,000 人 ※神埼市	630,000 m ² ※県立区域	新たな用途	公園＋複合施設 (新設)
▼概要(整備中)				
<ul style="list-style-type: none"> ・(株)スノーピークは、基本協定を締結した佐賀県の「県立吉野ヶ里歴史公園官民連携推進事業」に基づき、遺跡のまちで「遊ぶ・学ぶ・食べる・泊まる」体験型複合施設として、2026年3月に開業予定。 ・入園料無料エリアに位置する複合施設内は、佐賀の地域特色を取り入れた限定商品を扱うスノーピーク直営店のほか、レストラン、スターバックスコーヒーが佐賀県初の公園店舗として出店。各店舗からは弥生時代の復元建物を望め、地域の方や観光客が散策の合間に立ち寄り、ゆったりと過ごせる憩いの場を提供。 				
事業手法	Park-PFI＋ 指定管理者制度			
事業イメージ				
出典：県立吉野ヶ里歴史公園 官民連携推進事業 公募設置等指針 より抜粋		出典：スノーピーク グラウンズ 吉野ヶ里ホームページより抜粋		
▼主な機能・施設				
<ul style="list-style-type: none"> ・日本初となる歴史公園内の宿泊施設を含む体験型複合施設 ・弥生時代の建造物をモチーフにした宿泊施設、九州最大級の160サイトを誇るキャンプ場、無料で楽しめる複合施設エリアを展開 				
▼事業の背景				
<ul style="list-style-type: none"> ・吉野ヶ里遺跡の魅力を活かしながら、公園施設の利用を通じて、子育て世代をはじめ、幅広い年代の方が楽しむとともに、神埼・吉野ヶ里エリアの観光施設等と連携した利活用に取り組むことで、東部地域の活性化の拠点となる公園を目指していた。 ・県で吉野ヶ里歴史公園の魅力をさらに高める新たな官民連携の取組を推進することを目的として、2022年6月に「吉野ヶ里歴史公園官民連携による整備管理方針」を策定した。 				

施設名称 NIKAHO OUTDOOR BASE (道の駅象潟「ねむの丘」エリア内)				
▼所在地	▼人口	▼施設面積	元々の用途	—
秋田県にかほ市	21,900人	1,200 m ²	新たな用途	店舗 (新設)
▼概要				
<ul style="list-style-type: none"> ・市内で集客力を持っていた道の駅エリアに新施設としてビジターセンターを整備し、更なる誘客の仕掛けを構築した。 ・道の駅象潟は、にかほ市観光開発株式会社が指定管理委託により、管理運営を実施（平成10年3月）。新施設建設に伴う道の駅エリア活性化により、道の駅象潟の収益増加も見込まれる、健全経営が続くことによる増収分の市への寄付も見込まれる。 				
事業手法	公設民営 (協定に基づく)			
<ul style="list-style-type: none"> ・にかほ市が有する地域資源を活用した滞在・体験型の観光事業の推進に向けて、(株)モンベルと「アウトドアアクティビティ拠点施設」の整備について協定を締結。 ・造成と施設整備は市にて行い、施設の管理運営をモンベルへ委託し、道の駅エリアの既存施設同様に施設使用料を徴収し、施設の維持管理費に充当する。 				
▼主な機能・施設				
<ul style="list-style-type: none"> ・登山用品、自転車やカヤックなどさまざまなアウトドア用品を販売。 ・自転車コーナーにはメカニックが常駐するサービスピットを併設。 ・モンベルストアに併設されたビジターセンターでは、鳥海山周辺のアクティビティの案内や登山用品のレンタル、レンタサイクルなどのサービスを提供。 				
▼自治体・施設が抱えていた課題				
<ul style="list-style-type: none"> ・日本ジオパークに認定されるなど、海と山の雄大な自然資源を持つが、アウトドア関連の観光事業の減少や衰退が懸念されていた。また主要道路に隣接した、市内観光の核である「道の駅象潟」は、季節による入込客数の偏りがあり、通年の誘客が課題であった。 				

出典：モンベルホームページ/店舗情報

(4) 包括的な管理の事例

施設名称 広沢複合施設 わびあ				
▼所在地	▼人口	▼対象地面積（小学校用地除く）	元々の用途	複数公共施設
埼玉県和光市	85,000人	市有地：8,970㎡ 国有地：3,000㎡	新たな用途	複合施設
▼概要				
<ul style="list-style-type: none"> 北、南、東の3つのエリアにおいて、PFI-BTOまたはBT方式等を採用し、既存施設の解体、公共施設及び民間収益施設を整備の上、一部の公共施設及び民間収益施設を一体的に運営する。 多様化する保育ニーズやプール等の施設老朽化、「和光市PFI基本方針」「和光市公共施設等総合管理計画」策定を受け、総合児童センター本館及びプール棟の建替、認定こども園の新設を軸に、周辺公共施設の集約化も視野に入れ、防災機能を付加した上で全ての施設の一体的な再整備を検討。 				
事業手法	北エリア：PFI-BTO+指定管理 南・東エリア：BT+指定管理 （民間収益施設は定期借地）			
事業スキーム				
				
出典：和光市広沢複合施設 わびあホームページ より抜粋				
▼主な機能・施設				
<ul style="list-style-type: none"> プール、キッズスペース、音楽スタジオ、シアターアリーナ 				
▼自治体・施設が抱えていた課題				
<ul style="list-style-type: none"> 総合児童センター本館及びプール棟の老朽化（大規模な漏水発生）。 子育て世代の流入が進んだことによる、子育てに関する市民ニーズの増加（認定こども園、児童施設等）。 				

施設名称 習志野市生涯学習複合施設 プラッツ習志野				
▼所在地	▼人口	▼対象地面積	元々の用途	公園、複数公共施設
千葉県 習志野市	176,000 人	PFI 事業用地：45,500 m ² 定借事業用地：1,300 m ²	新たな用途	生涯学習複合施設
▼概要				
<ul style="list-style-type: none"> 京成大久保駅周辺 1km 圏内にある 4 つの施設（公民館、生涯学習地区センター、図書館、児童館）と、同駅前立地する 3 つの同種の施設の機能を統合し、PFI 事業により、中央公園内に 2 つの新たな生涯学習施設を整備した。 				
事業手法	PFI-BTO：北館 PFI-RO：北館＜別棟＞及び南館 ＋指定管理		 <p>出典：習志野市プラッツ習志野ホームページ より抜粋</p>	
				
▼主な機能・施設				
<ul style="list-style-type: none"> 公民館、図書館、市民ホール、体育館、テニスコート、パークゴルフ場、野球場、公園 				
▼自治体・施設が抱えていた課題				
<ul style="list-style-type: none"> 厳しい財政状況下で公共施設の老朽化に対応するため、2005 年から再編の検討に取り組み、2014 年に「公共施設再生計画」を策定。当計画のモデル事業として、「大久保地区公共施設再生事業」が位置づけられた。 公共施設の老朽化（耐震性の確保、設備の機能維持、バリアフリーへの対応等） 将来に向けた新たな利用者の確保・図書館機能の不足（学習スペース、蔵書等） 所管課ごとによる施設管理（各施設の連携不足、施設毎の駐車場の設置等） 				

施設名称		Aスクエア（山陽小野田市 LABV プロジェクト）		
▼所在地	▼人口	▼対象地面積	元々の用途	商工センター
山口県 山陽小野田市	60,000 人	リーディングプロジェクト ：約 686,000 ㎡ 連鎖的事業：約 7,600 ㎡	新たな用途	複合施設
▼概要				
<ul style="list-style-type: none"> 山陽小野田市、山口銀行、小野田商工会議所、民間事業者が出融資（市は土地を現物出資）し、まちづくり共同事業体を設立。共同事業体は、公共施設と民間施設（小野田商工会議所、山口銀行小野田支店等）を整備・管理運営し、まちづくりプラットフォームも運営。 市、山口銀行、商工会議所、事業者が、当該事業の検討及び推進に向けたプラットフォームを形成し、商工センター単体の検討ではなく、エリアのポテンシャルを引き出す面的な活性化に資する取組として実施。 				
事業手法	LABV			
事業スキーム				
	<p>出典：山陽小野田 LABV プロジェクト合同会社ホームページより抜粋</p>			
▼主な機能・施設				
<ul style="list-style-type: none"> 市民活動センター、会議室、山陽小野田市福祉センター、山陽小野田市公園通出張所、山口銀行 小野田支店 西ノ浜出張所、チャレンジショップ、山陽小野田市地域職業相談室、小野田商工会議所、芝生広場、山口東京理科大学 学生寮 				
▼自治体・施設が抱えていた課題				
<ul style="list-style-type: none"> 商工センターは築 40 年が経過し、老朽化していた。また、旧耐震基準の建物であったため、継続利用には耐震化工事も含めた適切な維持管理を行う必要があった。 商工センター周辺の市街地は人口密度が高い一方、一部では高齢化率が高く、エリアのポテンシャルを引き出す面的な活性化に資する取組が必要であり、地域のにぎわい創出拠点としたい思いがあった。 				

3.2.2 活用事例視察

度会町には全国的な知名度を有する観光施設が少ない状況にあることから、官民連携事業を推進する上でコンテンツとなり得る森林資源を活用した取組事例として、マウンテンバイク（MTB）事業を実施している地域への現地視察を行った。あわせて、観光振興および地域経済の活性化も視野に入れ、度会町における具体的な導入イメージについて調査した。

(1) 掛川森林組合の取り組み

静岡県にある掛川森林組合では、森林施業道や一般道を活用し、電動マウンテンバイクで森林を巡る体験型ツアーを実施している。視察では、掛川森林組合の事務所において、事業担当者から事業の概要や運営体制について説明を受けた。

本取組は、単なるアウトドアアクティビティではなく、森林管理や林業への理解促進、FSC 森林認証の普及啓発を目的とした「普及啓発型ツアー」として位置づけられている。森林を消費的に利用するのではなく、管理の現場そのものを「見せる」ことで価値化している。現在は、旅行会社と連携して商品化されており、ツアー設計、安全管理、運営体制の検証を経て継続的な事業として成立している。走行ルートは固定化せず、施業状況に応じて柔軟に設定されており、作業中または作業後の森林を組み合わせて案内する工夫がなされている。

また、組合所有林を中心に実施することで、土地管理者との調整が円滑であり、地元住民や森林所有者とのトラブルが生じていない点も重要な知見として共有された。ツアーでは、森林の現場当事者が解説を担うことで、参加者の理解度や満足度が高まり、職員の説明力向上や人材確保といった内部的な効果も生まれている。



図 3-2 森林組合事務所にて MTB 事業の概要説明

(2) 市川三郷町（山守人）の取り組み

山梨県の市川三郷町では、町内に目立った観光施設が少ないという課題を背景に、MTBを活用した地域活性化に取り組んでいる。現地では、一般社団法人山守人の案内により、市川公園や既存の山道を活用したMTBフィールドを巡る現場ツアーを視察した後、市川三郷町の職員との意見交換を行った。

現場視察では、既存の山道や公園を活かし、初心者から中級者まで楽しめるコースが段階的に整備されている状況を確認した。これらの取組は、競合の多いロードバイクによる地域振興ではなく、比較的未開拓なMTB分野に着目し、町全体に回遊性をもたらすことを目的として進められている。登山と異なり、MTBを活用することで利用者が広範囲を移動し、町全体への関心が面的に広がる点が効果として共有された。

役場職員との意見交換では、日常的に人が山道を利用することにより、倒木や路面異常の早期把握が可能となり、結果として維持管理の効率化や安全性向上につながっている点が共有された。また、防災面においては、燃料を必要としない電動MTBが、災害時における移動や状況確認の代替手段として活用可能であるとの認識が示された。これにより、平時の観光・レクリエーション利用と非常時対応を一体的に捉える考え方のもと、取組が展開されている。

運営体制については、市川三郷町と一般社団法人山守人が包括連携協定を締結し、コース整備・管理やイベント運営などの実務を民間が担っている。行政単独では負担の大きかった山道や公園の維持管理を、民間のノウハウを活かして分担することで、持続可能な運営体制が構築されている。



図 3-3 市川公園内で MTB 乗車を練習

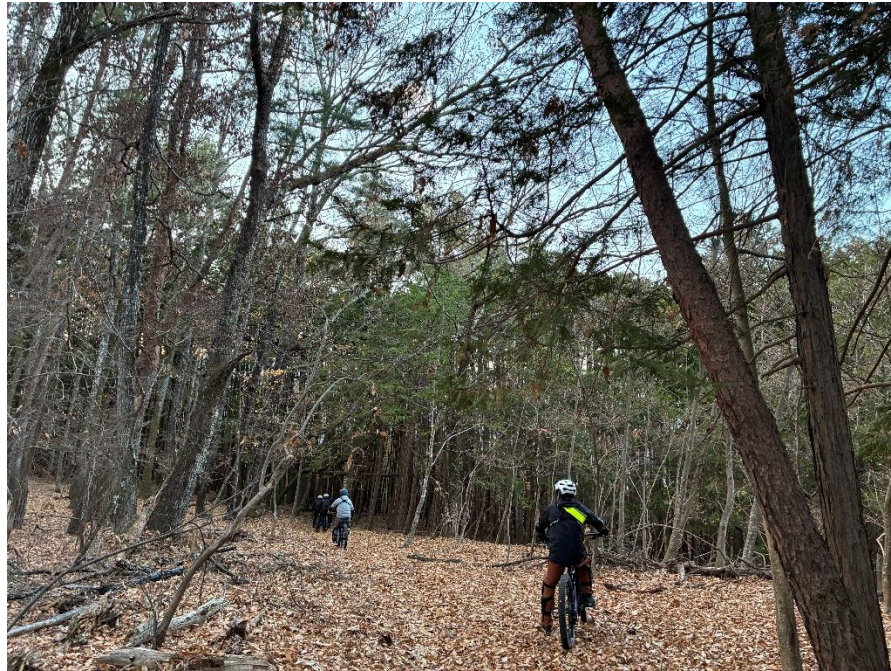


図 3-4 市川公園近くの森林内で MTB に乗車



図 3-5 市川三郷町の職員と意見交換

(3) 森町（ヤマハ発動機）の取り組み

静岡県森町では、ヤマハ発動機株式会社の担当者から、電動マウンテンバイクを活用したフィールド整備および活用モデルについて説明を受けた。

森町では、既に民間主導で整備・運営されている MTB フィールドとして「ミリオンペダルパーク」があり、森林の地形を活かしたトレイル構成により、段階的なスキル習得や継続利用が可能な環境づくりが進められてきた。また、「体験の里アクティ森」においては、今後、MTB コースの整備を検討しており、初心者向けから中級者向けまで段階的にレベルアップできるコース設定を想定している。整備にあたっては、地形条件や水はけ、浸水リスク等を考慮し、維持管理負担を抑えつつ安全性を確保する方針が示されている。

MTB 事業に関する説明では、海外においては行政が主体となり、公的資金を投入しながら MTB を核とした地域活性化が進められている事例が多いことや、日本では MTB の利用者層が限定的であることから、設備整備に加えて利用者層の拡大が重要であるとの認識が示された。スクールや体験イベント等を通じて利用機会を創出し、利用者を増やす段階的な展開が必要とされている。



図 3-6 体験の里アクティ森のマップ（施設 HP より）



図 3-7 ミリオンペダルパーク内のコース

(4) 活用事例の視察のまとめ

今回の先進事例視察を通じて、森林や山道を活用した取組においては、施設整備とあわせて、事業の実施体制づくりも重要な検討要素の一つであることが示唆された。掛川森林組合や一般社団法人山守人、ヤマハ発動機株式会社といった主体が、責任を持って地域関係者や森林に関与することで、事業が継続的に運営されていることが確認された。

また、森林資源を扱う場合には、地元森林組合や地域住民と連携し、管理目的の延長として活用することが、合意形成や安全面の確保に有効であることが確認された。さらに、体験を通じて森林管理の意義を効果的に伝えることを可能にし、観光振興と環境教育、さらには防災や人材育成といった多面的な効果が期待できる。

現時点では、度会町ではこういったコンテンツを導入・運営に向けては、プレーヤーとなる人材確保、庁内・森林組合・地域住民との合意形成が必要なため、すぐに導入することは困難である。一方で中山間地域の資源活用として、面的な活用と一定の滞在性を持つ有効な手段の一つであると確認された。

3.3 事業手法の整理

官民連携（PPP）とは、「公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの（参考：国土交通省 PPP/PFI（官民連携）ホームページ）」であり、民間事業者が関わる範囲や契約形態等によって多種多様な事業手法がある。適切な事業手法を検討するにあたっては、民間事業者が参入可能な事業段階（計画、設計・施工、維持管理・運営等）や施設特性等を踏まえた検討が必要である。

度会町で包括的な施設の管理運営に向けては、施設の再整備等も想定されるため、まずは広く事業手法を整理し、可能性の考えられる事業手法を個別施設ごとに検討した。

表 3-1 事業手法の分類

		公設公営	公設民営		民設民営
事業手法例		自治体直営	公設+指定管理	DB+0	PFI
官民の役割分担	施設所有	公共	公共	公共	民間／公共
	資金調達	公共	公共	公共	民間
	設計建設	公共	公共	民間	民間
	管理運営	公共	民間	民間	民間



出典：PPP/PFI の概念図 国土交通省 PPP/PFI（官民連携）ホームページ

3.3.1 事業手法の整理

(1) 公設公営（直営）

従来型の発注方法で、施設の設計、施工を入札等により民間事業者分割発注し、施設整備後は、公共側で直接維持管理・運営業務を行う手法である。

通常、公共が仕様を定め、分離・分割発注となるため、設計・施工の各段階で、民間事業者のノウハウを活用することができない。また、効率的で収益性の高い維持管理を前提とした施設整備の工夫や、実際に運営業務を進める際についても、民間事業者のノウハウを活用することができない。

運営段階では、通常の公共の業務委託と同様に、維持管理・運営業務を業務種別に分割して、民間事業者に委託する。

公共施設の維持管理・運営業務の業務委託を請け負った場合には、施設の使用料の徴収代行業務を行うことができるが、利用料を自らの収入とすることはできない。また、施設利用許可についても、基本的には公共が許可することになるので、利用申請受付業務を公共で行う。そのため、施設の運営維持管理を請け負う場合は効率・収益改善等によるインセンティブが働かず、限られた仕様の範囲で業務が行われる。現状の宮リバー度会パークの維持管理が単年度個別委託である。

(2) 指定管理者制度

指定管理者制度は、地方自治法に基づく制度であり、公共施設の維持管理や運営を民間事業者等に包括的に委ねることができる制度である。従来の委託方式と異なり、単なる業務委託にとどまらず、施設の管理運営に関する一定の権限を民間に移譲できる。

自治体は単年度契約に縛られず、複数年契約を締結することが可能となる。地方自治法上は契約期間の上限は明示されていないが、実務上は3年から5年程度が一般的である。

指定管理者は「利用料金制度」を採用することにより、施設利用者から徴収した利用料金を自らの収入とすることができる。この仕組みにより、民間の創意工夫やサービス向上の努力が収益に直接反映されるインセンティブが働く。

さらに、施設の使用許可を与える権限を指定管理者に付与することが可能であり、現場での迅速かつ柔軟な運営判断が可能となる。

(3) DB (+0) 方式

DB方式とは公共発注として、設計・施工を民間事業者に一括で発注する方法である。整備後は、業務委託または指定管理者制度などを活用して民間事業者等に維持管理・運營業務を委ねる。施工を見据えた整備しやすい設計など、民間事業者のノウハウを活用することが期待できる。

加えて、維持管理・運營業務等も含めたDB+0方式では、効率的で収益性の高い維持管理・運営を前提とした設計・施工が期待される。DB+0方式の場合、設計・施工・維持管理・運營業務を一括して民間事業者に委ねるため、維持管理段階も含めて、民間事業者のノウハウを活用することができる。

一方で、他のPFI手法と異なり、初期整備に係る費用は公共負担が基本となる点や、公設公営と異なり、公募準備期間や諸経費が必要となる。

(4) PFI

PFI事業は、PFI法に則り、施設の整備と維持管理・運營業務を一括して民間事業者に委ねる手法である。

メリットは、一括して委ねることで、民間事業者のノウハウを活用し、設計・施工コストの削減、維持管理費の低減や収益拡大を目的とした施設整備が可能となる。

また、公共側は、設計・施工等の整備費用を事業期間中に割賦払いすることにより、公共費用負担の平準化を図ることが可能となる。

デメリットは、民間事業者が資金調達を行うため、資金調達費用がかかることや、SPC（特別目的会社）を組成することにより、SPC運営費などのコストがアップする。特に募集条件の作成・SPC組成・公募・選定・契約といった行為が必要となり、官民ともに負担も増加する。

事業成立性が課題であり、官民の役割分担や要求水準書等の精査が必要である。特に収益性の観点から、民間事業者が参入できるような地域や施設の素地が求められる。

1) RO方式

既存施設を前提に、改修（Rehabilitate）と運営（Operate）を一体で民間に委ねるPFI手法である。施設は原則として行政所有のまま、改修投資を民間が行い、その後一定期間運営を担う。そのため、利用料金等の収益事業の取扱いは契約形態によって異なる。

ただし、既存施設の改修を前提とするため、既存施設の事業形態など制約を受ける可能性がある。民間ノウハウ活用は可能だが、抜本的転換は難しい。

2) コンセッション（公共施設等運営権）

PFI法に基づく「公共施設等運営権」を民間事業者に設定し、施設の所有権は行政に残したまま、運営権を長期間（20～30年等）付与する手法である。

利用料金は原則として民間が直接収受し、運営リスクを民間が負担する。民間事業者の創意工夫次第で収益を上げることが可能となる。

完全に運営を民間に委ねる強い制度であり、収益性が一定水準以上必要となる。特に、需要変動リスクを民間が負担するため、人口規模が小さい自治体では事業成立性が課題となる。

3.4 事業手法の検討

全体像の実現を念頭に置きつつ、まずは各施設個別で実施する際に、どのような事業手法が考えられるかを整理した。

そのうえで「第4章 サウンディング調査」を踏まえ、「第5章 個別事業評価・全体事業の検討」にて、個別事業をそれぞれ評価し、個別事業の整理に基づき全体事業を検討した。以下に対象施設に関して、現状と課題、及び想定する導入機能を整理した。なお、事業手法は広く検討することを基本としたため、現況機能を維持する場合も合わせて整理した。

表 3-2 対象施設の収益性及び改善に向けた課題の整理

施設名	収益性 (現状)	維持管理等 行政負担 (現状)	主な機能・役割 (現状)	収益性改善に向けた 課題	課題解決に向けた 導入機能
宮りバー度 会パーク	低 (利用料金収入や事業収入が限定的で、管理費を賄えていない)	高 (広域な公園管理、人件費・維持管理費が発生)	町の主要な公園、イベントや祭りなどの交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> 公共性が高く、現機能では利用料金が限定的 管理業務の個別委託による、効率化や創意工夫が働かない 財政及び人手の町内リソースの不足 	<ul style="list-style-type: none"> キャンプ・RV パーク SUP/MTB 体験施設
バザール わたらい	低 (テナント収益・飲食売上が伸び悩み)	中 (施設維持費は一定水準で継続)	観光等来訪者向けの飲食・物販機能 (産直・お土産等 販売)	<ul style="list-style-type: none"> 集客力・客単価の改善 プールや公園に左右された事業状況 	<ul style="list-style-type: none"> 公園利用者向け飲食・物販機能 (カフェ・軽食販売 等)
遊水プール 鏡	中 (利用料金収入はあるが限定的)	高 (老朽化に伴う修繕・維持管理費が増大)	町の象徴的レジャー施設	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化を含め施設の維持管理費の増加 夏季営業のみの事業形態 	<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設 トレーニングジム E-MTB 体験施設 水遊び場
旧一之瀬小 学校	— (収益事業なし)	低 (最低限の維持管理のみ)	遊休化した公共施設 避難所指定あり (防災備蓄品保管)	<ul style="list-style-type: none"> 施設の遊休化・老朽化 	<ul style="list-style-type: none"> イベント利用空間 チャレンジショップ
一之瀬公民 館	— (収益事業なし)	低 (最低限の維持管理のみ)	地域の寄合所 避難所指定あり	<ul style="list-style-type: none"> 利用頻度が低下、遊休化が進行 施設の老朽化 	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊機能

3.4.1 施設ごとの想定される事業手法の検討

(1) 宮リバー度会パーク

1) 現状と施設特性

宮リバー度会パークは、町内最大規模の公園として、日常利用に加え、イベント開催や観光来訪者の受け皿として重要な役割を担っている。一方で、現状は無料利用を基本とした公園運営であり、施設全体としての収益性は低水準にとどまっている。

また、広大な敷地を有することから、草刈り、清掃、遊具点検、施設補修等の維持管理費用が恒常的に発生しており、管理運営コストを町が負担している。さらに、管理業務は町作業員が日々の業務として実施しているため、管理の非効率性が生じやすく、人的コストや事務コストの増加要因となっている。

一方で、同公園は、清流・森林・広場といった豊かな自然環境に恵まれ、アウトドア体験、交流、滞在型利用など、多様な利活用の可能性を有するポテンシャルの高い施設でもある。

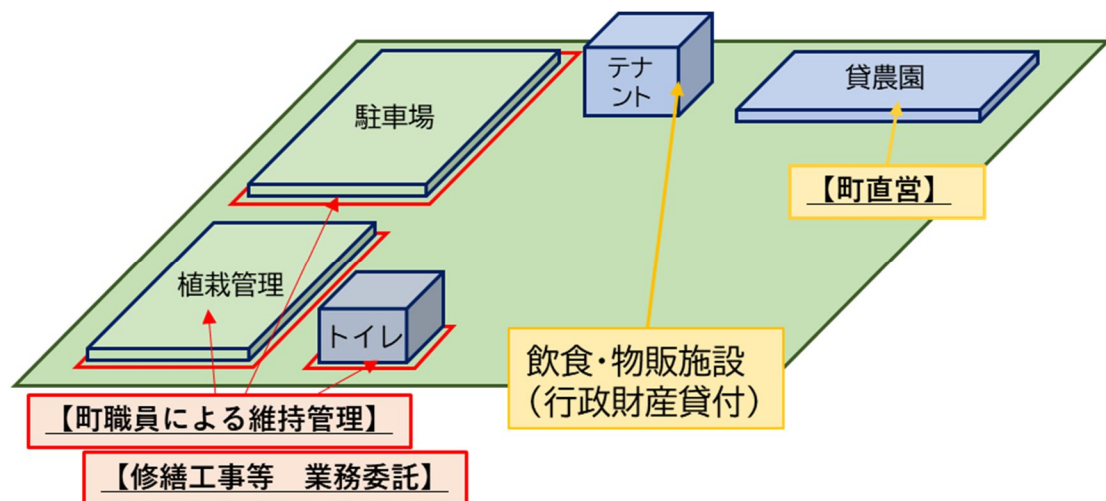


図 3-8 現状の管理運営状況

2) 収益性改善・利活用に向けた課題整理

宮リバー度会パークにおける主な課題を以下に示す。

- ・公園という公共性の高い施設であるため、利用料金収入や事業収入が限定的であり、単体での収支改善が難しい構造となっている。
- ・管理業務が個別委託により細分化されていることで、管理運営の一体性が確保されにくく、効率化や創意工夫が働かない。
- ・民間事業者による収益事業の導入余地が小さく、現機能のみでは民間ノウハウを十分に活用できず、公費負担の縮減は見込めない。
- ・施設の魅力向上に向けた投資や新規コンテンツ導入について、町単独での財政・人員の負担には限界がある。

3) 想定される事業手法と導入可能性

宮リバー度会パークは、管理運営の効率化と収益機能の導入を同時に図る官民連携スキームの導入が効果的である。宮リバー度会パークでは、以下の事業手法について導入可能性の余地があると想定される。

<指定管理者制度の導入>

公園全体を一体的に管理運営する指定管理者制度を導入することで、管理業務の集約化による人員配置の効率化、自主事業の実施による利用促進と一定の収益確保が期待できる。

また、制度実績が豊富であり、導入リスクが比較的低く、段階的な改善を図りやすい点も利点である。一方で、施設整備や大規模改修については行政負担が前提となるため、抜本的な機能転換や大規模な収益改善には限界がある。

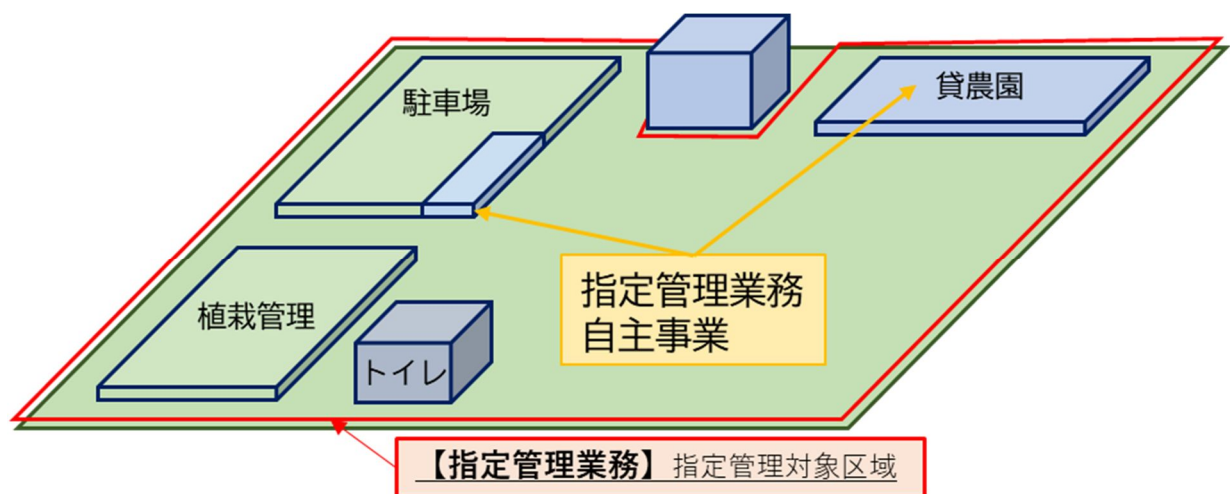


図 3-9 指定管理者制度導入時の管理運営イメージ

<DB方式+指定管理の導入>

公園内の附帯施設整備や機能強化を、設計・施工一体型（DB方式）で実施し、その後の管理運営を指定管理者に委ねる方式である。

本方式により、整備段階から民間ノウハウを反映することが可能となり、利便性・収益性の高い施設計画が期待できる。また、整備後は指定管理により、運営改善と自主事業展開を同時に推進できる点が特徴である。

一方で、初期投資は行政負担となるため、事業規模や財政制約を踏まえた段階的整備が前提となる。

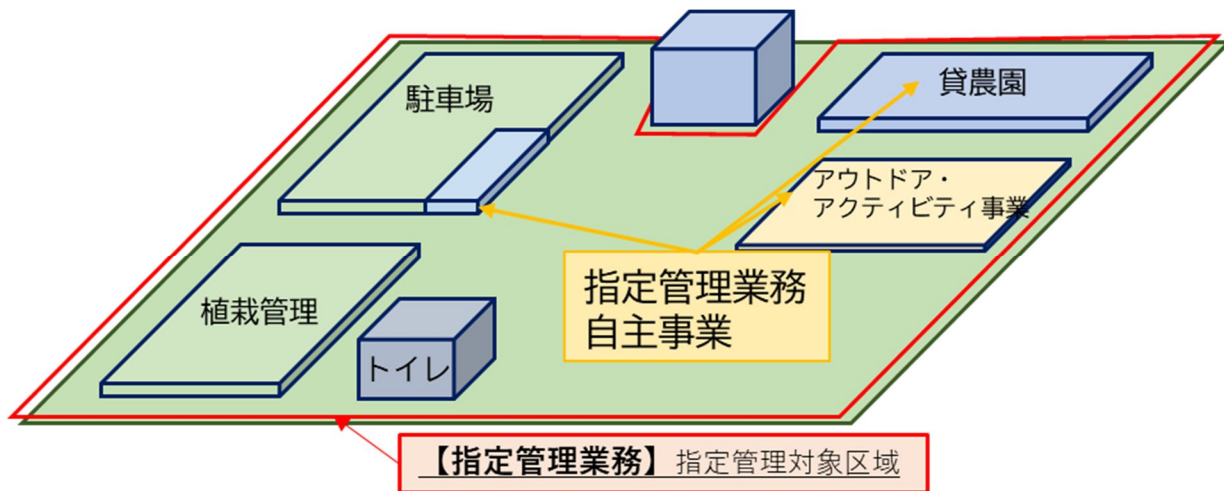


図 3-10DB方式+指定管理者制度を用いた管理運営イメージ

<PFI方式（BOT/BO）の導入>

民間事業者が施設整備から管理運営までを一体的に担う PFI方式を導入することで、民間の創意工夫による魅力的な施設整備、収益事業展開、長期的な運営効率化が期待できる。特に、アウトドア拠点機能や滞在型施設等の規模の大きな新規整備を行う場合には、行政負担の平準化と長期的なコスト削減の観点から有効な選択肢となり得る。

一方で、事業成立には一定規模以上の需要見込みと収益性の確保が不可欠であり、現状の利用実態を踏まえると、導入可否については慎重な事業性評価が必要である。

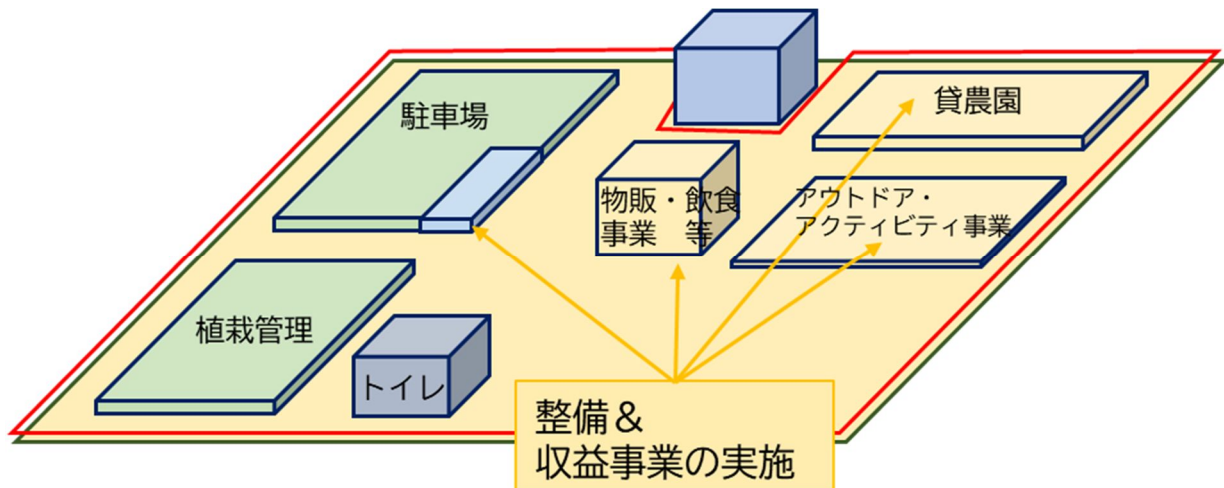


図 3-11PFIを用いた管理運営イメージ

(2) バザールわたらい

1) 現状と施設特性

バザールわたらいは、お土産等の地元特産品の販売や、飲食機能による来園者の利便性向上や滞在時間の延長を目的に運営されてきた。

一方で、現在は施設単体での集客力が無く、来訪者数は公園やプールの利用者数に大きく依存している状況にある。

運営形態としては行政財産の貸付による民間事業者がテナントとして運営しているが、施設改修や機能転換に関する自由度は限定的であり、中長期的な事業展開や投資判断が行いにくい構造となっている。

一方で、眺望の良さ、公園・遊水プール鏡と近接している点など、周辺施設と連携することで面的な回遊性・相互送客が期待できるポテンシャルを有している。

また宮リバー度会パークと異なり、河川敷きから高い位置に整備されているため、浸水リスクが低減される。

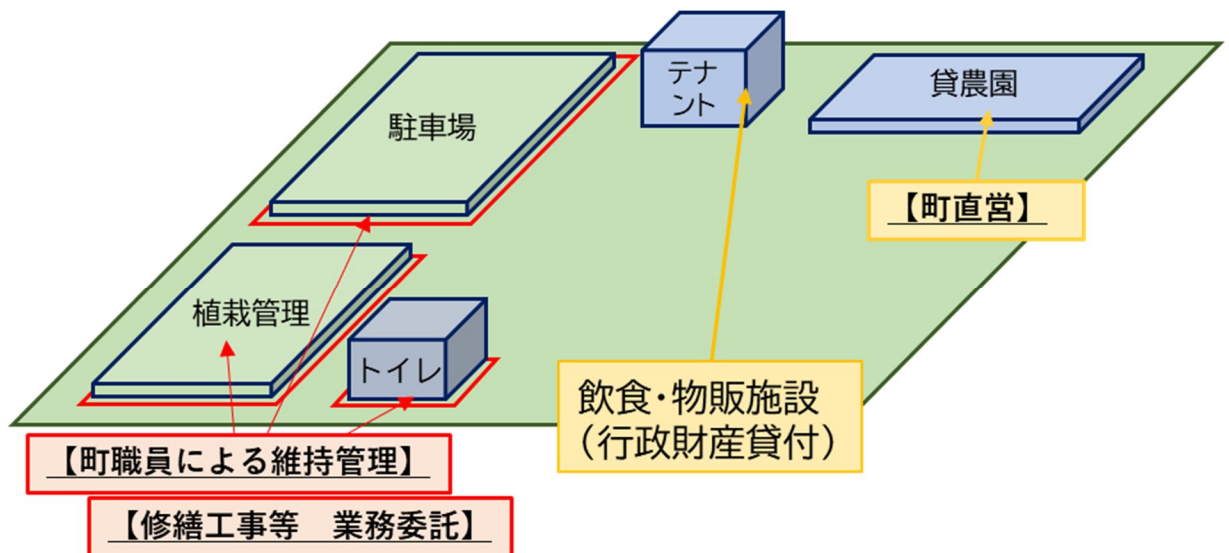


図 3-12 現状の管理運営状況

2) 収益性改善・利活用に向けた課題整理

バザールわたらいにおける主な課題を以下に示す。

- ・公園やプール利用者に依存しており、施設単体での集客力・目的性が弱い。
- ・飲食・物販に用途が限定されているため、客単価や滞在時間の向上に限界がある。
- ・行政財産貸付という制度上、民間による自由な改修や用途転換が難しく、投資意欲が高まりにくい。
- ・宮リバー度会パークや遊水プール鏡との連携が制度上・運営上十分に図られておらず、エリア全体としての価値創出に至っていない。

3) 想定される事業手法と導入可能性

バザールわたらい単体での収益改善を目指すのではなく、周辺施設との連携を前提に、既存ハードとしての拠点性も含め再整理することが重要であると考えられる。

バザールわたらいにおいては、以下の事業手法について導入可能性の余地があると想定される。

<行政財産貸付（現行方式の見直し）>

行政財産貸付を継続しつつ、賃料設定や用途条件を見直すことで、民間事業者の経営判断の迅速化や収益改善を図る。

制度がシンプルであるが、施設改修や用途転換に関する自由度には限界があり、抜本的な機能再編には適さない。

<指定管理者制度（宮リバー度会パークとの統合）>

宮リバー度会パークと一体的に指定管理者制度を導入することで、管理事務所・人員の集約、運営の一体化が可能となる。

公園利用者を取り込んだ自主事業展開や、イベントの定期実施など活用が期待でき、周辺施設への相互送客や利用促進につながる。

一方で、指定管理制度の枠組み上、収益事業は補完的な位置付けとなるため、収益性向上には制度設計上の工夫が必要である。

加えて、既存の業務個別委託を単純に束ねた指定管理業務として制度設計を行った場合、指定管理者が全体を統括する一方で、実際の維持管理業務の多くを従前の地元造園事業者等へ再委託する構造となる可能性がある。

この場合、業務内容や付加価値が大きく変わらないにもかかわらず、契約構造のみが多層化し、管理費や間接経費が増加することで、現場事業者の受注単価の低下や、町全体としてのコスト削減効果が限定的となる懸念がある。

そのため、指定管理者制度を導入する際には、単なる業務の取りまとめにとどまらず、運営改善や事業創出といった付加価値を指定管理者に求める役割分担の明確化や、再委託構造を前提としない業務設計について、十分に検討する必要がある。

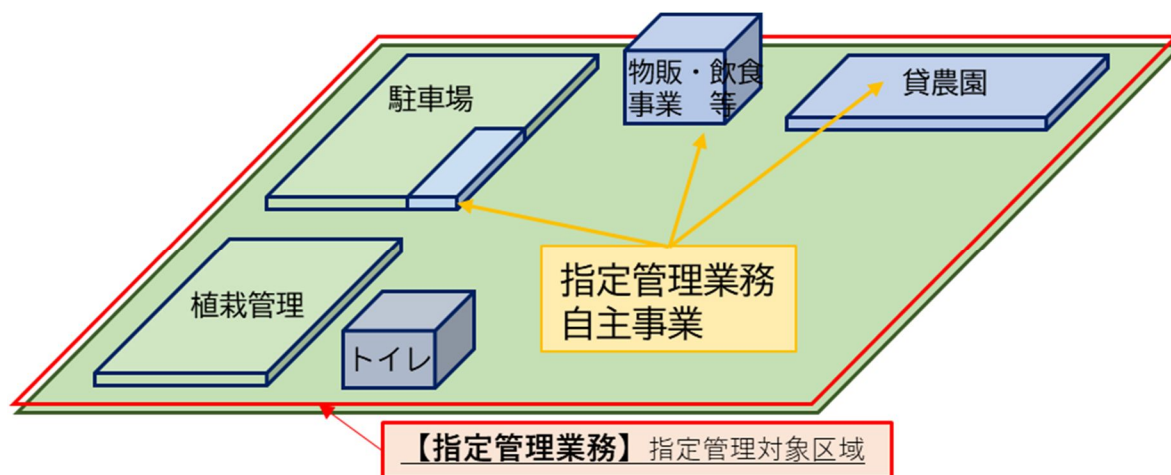


図 3-13 宮リバー度会パークと統合した指定管理者制度導入のイメージ

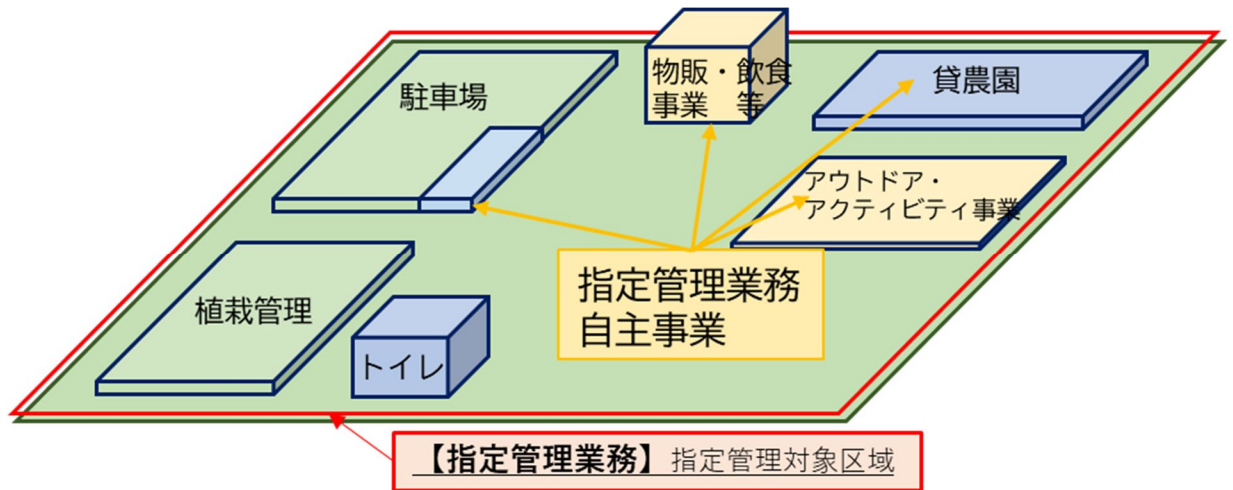


図 3-14 宮リバー度会パークと統合+DB方式+指定管理者制度導入のイメージ

<PFI方式（宮リバー度会パークとの統合）>

宮リバー度会パークと一体でPFI方式を導入する場合、施設改修や用途転換を含めた抜本的な再編が可能となる。

民間事業者が改修・運営を担うことで、新たな業態導入、収益モデルの構築、長期的な運営効率化が期待できる。

一方で、初期投資や事業成立条件が厳しく、一定規模以上の需要見込みが前提となるため、慎重な事業性評価が必要である。

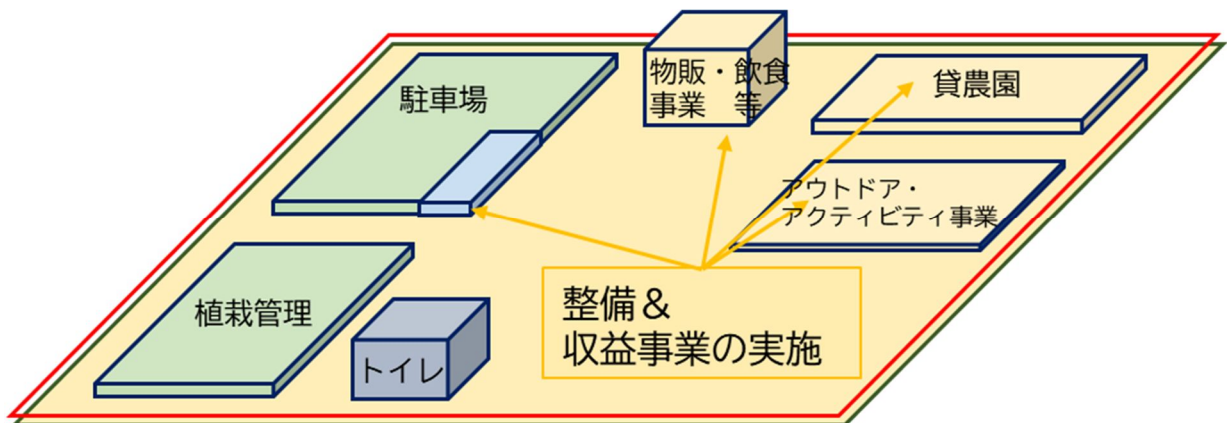


図 3-15 宮リバー度会パークと統合したPFI導入のイメージ

(3) 遊水プール鏡

1) 現状と施設特性

遊水プール鏡は、夏季を中心に町内外から多くの利用者を集める、度会町を代表するレジャー施設である。

河川や周辺の自然環境と一体となった開放的な屋外プールとして、町民サービスに加え、近隣市町からの来訪者を受け止める役割を担ってきた。

一方で、屋外プールという施設特性上、利用期間が限定されることから、年間を通じた稼働率は低く、施設の維持管理費に対して収益性は高くない。

また、開設から約30年が経過しており、設備の老朽化が進行していることから、今後も修繕費や更新費用の増加が見込まれる。

さらに、現行の指定管理業務では、施設単体での運営が基本となっており、宮リバー度会パーク等の周辺施設との連携は限定的である。

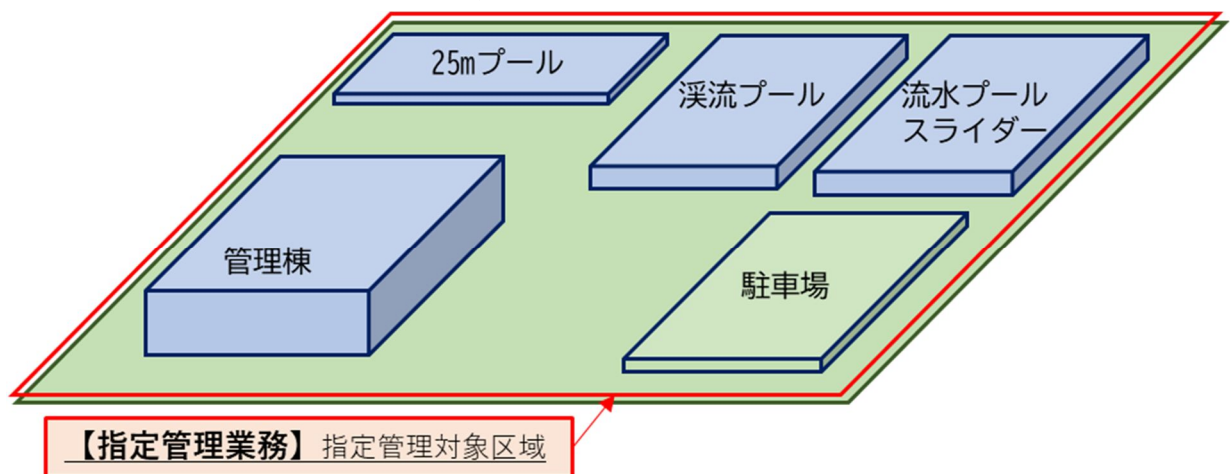


図 3-16 現状の管理運営状況

2) 収益性改善・利活用に向けた課題整理

遊水プール鏡における主な課題を以下に示す。

- ・利用者数が一定程度見込める施設である一方、営業期間が限られるため、投資や改修に対する費用回収が難しく、行政負担が構造的に残りやすい。
- ・現状機能を前提としたままでは、料金収入の拡大や自主事業の展開に限界があり、管理運営の効率化のみで収支改善を図ることには限界がある。
- ・今後の人口減少や人材確保の難しさを踏まえると、既存機能のままプール単体での維持は中長期的に大きな負担となる。

3) 想定される事業手法と導入可能性

遊水プール鏡は現行機能を維持したまま管理運営方式を見直す方向性と、機能転換を含めて施設の役割自体を再定義する方向性の双方について検討が必要である。

遊水プール鏡においては、以下の事業手法について導入可能性の余地があると想定される。

■機能維持を前提とした事業手法

<指定管理者制度>

指定管理者制度を継続することで、これまでと同様にプール施設の日常管理や運営を民間事業者任せ、運営の効率化や人員配置は維持することが可能である。

利用料金制度の活用により、一定の自主財源確保が見込まれるほか、イベントや教室事業などの工夫によって、サービス水準の向上は期待できる。

一方で、指定管理制度の枠組み上、大規模改修や抜本的な設備更新は行政負担が前提となるため、老朽化対策そのものを解決する手法とはなりにくい。

また、夏季限定利用という施設特性は維持されるため、通年利用による収益性改善には限界がある。

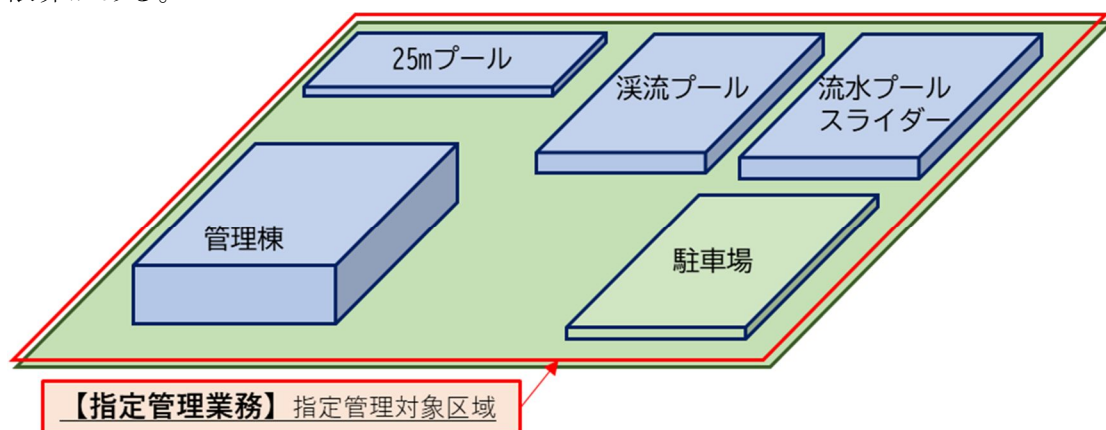


図 3-17 指定管理者制度の継続（現状と同様）

<PFI (R0 方式) >

R0 方式による PFI を導入した場合、民間事業者が施設の改修と運営を一体的に担うことで、老朽化対応と管理運営の効率化を同時に図ることが可能となる。

改修内容や運営方法に一定の裁量を持たせることで、運営コストの抑制や、利用者満足度の向上が期待される。

一方で、現況の施設では規模や利用期間が限定的であることから、民間事業者による投資回収が難しく、事業成立条件が厳しくなる可能性がある。加えて初期老朽化への対策費用も民間負担とする場合は、より一層参入のハードルは高い。

そのため、行政による一定の財政支援や、事業条件の柔軟な設定が不可欠となる。

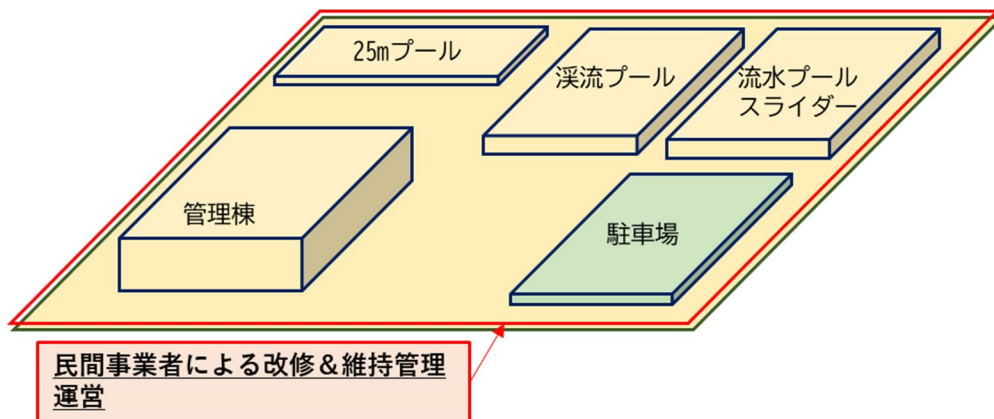


図 3-18 PFI (R0) 方式による整備・管理運営イメージ

<PFI (コンセッション方式) >

管理運営権方式 (コンセッション) を導入した場合、民間事業者に運営全般を委ねることで、長期的な視点での効率化や柔軟な料金設定が可能となる。

理論上は、行政関与を最小限としつつ、経営判断を民間に委ねることで、運営の高度化が期待される。

しかしながら、遊水プール鏡は事業規模が比較的小さく、季節限定施設であることから、コンセッション方式による事業成立性は低いと考えられる。

加えて、長期にわたる大規模修繕リスクを民間が負担する点も、参入障壁となる。

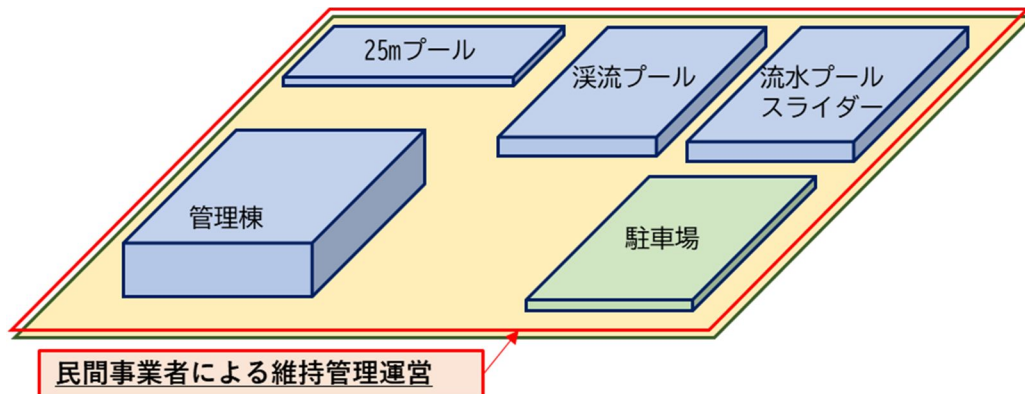


図 3-19 PFI (コンセッション) 方式による整備・管理運営イメージ

■機能転換を前提とした事業手法

<指定管理者制度（再設計）>

指定管理者制度を前提としつつ、施設の用途や管理運営内容を再設計することで、既存プール機能に加え、附帯的な利用（イベント、簡易レジャー、健康・交流機能等）を導入することが考えられる。

行政主導で段階的な改善を行える点がメリットであり、公共性を確保しながら試行的な取り組みが可能である。

一方で、抜本的な収益構造の転換には至りにくく、改善効果は限定的となる可能性がある。

<指定管理者制度＋行政財産貸付>

プール施設の管理は指定管理者が担いながら、敷地や建物の一部を行政財産貸付（転貸借など）として民間に提供することで、収益性の高い機能（飲食、交流、簡易宿泊等）を併設する手法である。

これにより、公共施設としての役割を維持し、現指定管理者の負担を増加させず、民間事業による収益機能を段階的に導入することが可能となる。

ただし、制度設計が複雑になりやすく、役割分担や責任区分を明確に整理する必要がある。

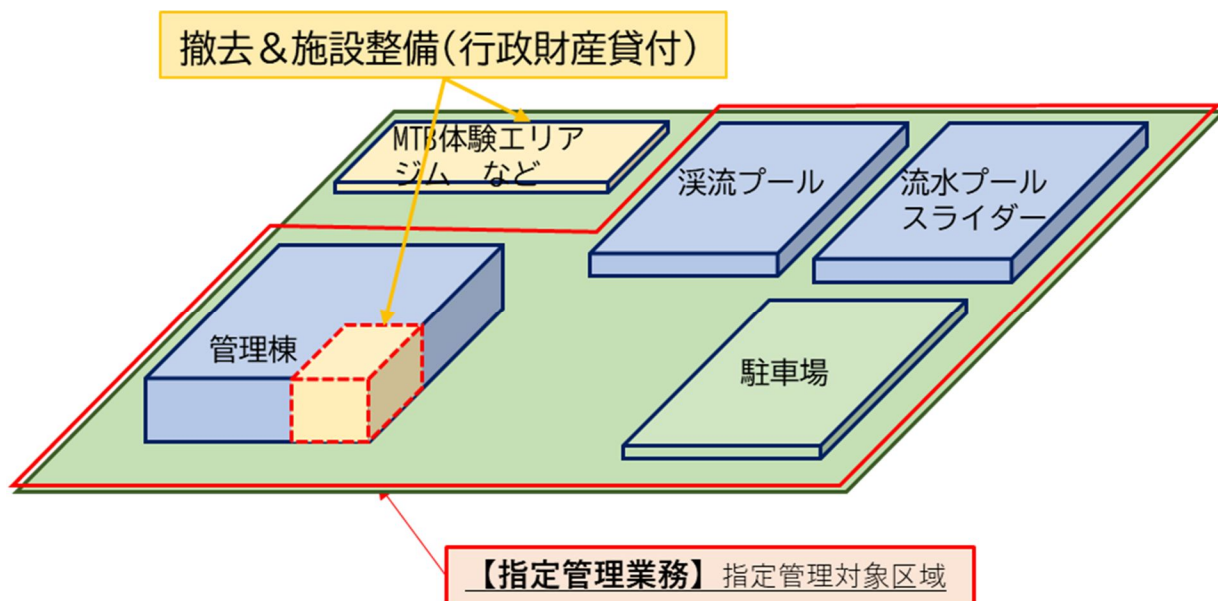


図 3-20 指定管理者制度＋行政財産貸付による整備・管理運営イメージ

<DB+指定管理者制度（部分転換）>

施設の機能転換を前提に、設計・整備（DB方式）を行政が発注し、その後の管理運営を指定管理者に委ねる手法である。

整備段階から民間の知見を取り入れることで、通年利用を想定した施設構成や運営しやすい計画とすることが可能となる。部分的な転換となり、公共性の観点を考えた場合、住民や庁内の合意形成は進みやすく、全面転換と比較するとスピード感ある整備となる。

また事業者の提案による年間を通じた事業の実施など、収益改善に向けた取り組みが可能となる。

一方で、初期投資は行政負担となるため、財政負担を踏まえた慎重な検討が必要である。また既存プール機能を残すと既存の設備や付帯施設等の維持管理費は継続的に必要となり、遊水プール鏡全体の抜本的な収益改善にはつながりにくい。加えて、民間の参入障壁ともなりうるため、マーケットの確認などに留意する必要がある。

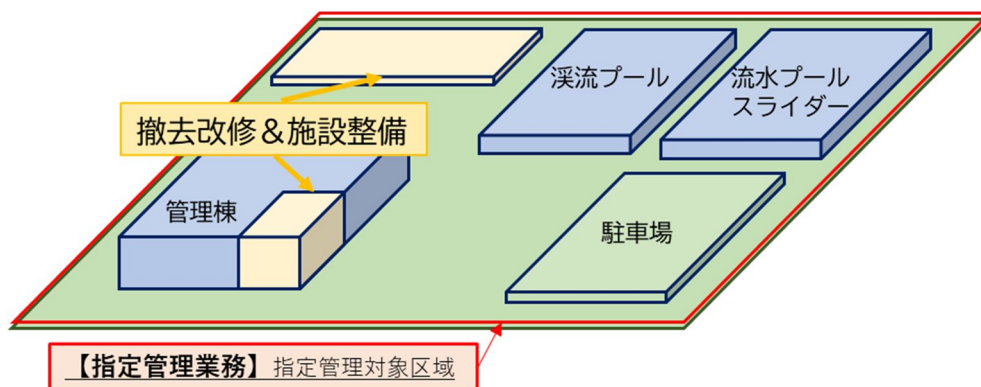


図 3-21 DB方式+指定管理者制度による整備・管理運営イメージ

<PFI (R0 方式 / 部分転換) >

機能転換を前提とした PFI を導入することで、施設の改修または新設と運営を一体的に民間に委ねることができる。

通年利用型施設への転換や、公園との一体運営を前提とした新たなレジャー・交流機能の導入が可能となり、抜本的な再生が期待される。

一方で民間投資として、事業規模が大きくなり、需要予測や投資回収の確実性が求められるため、事業成立性の見極めが最大の課題となる。

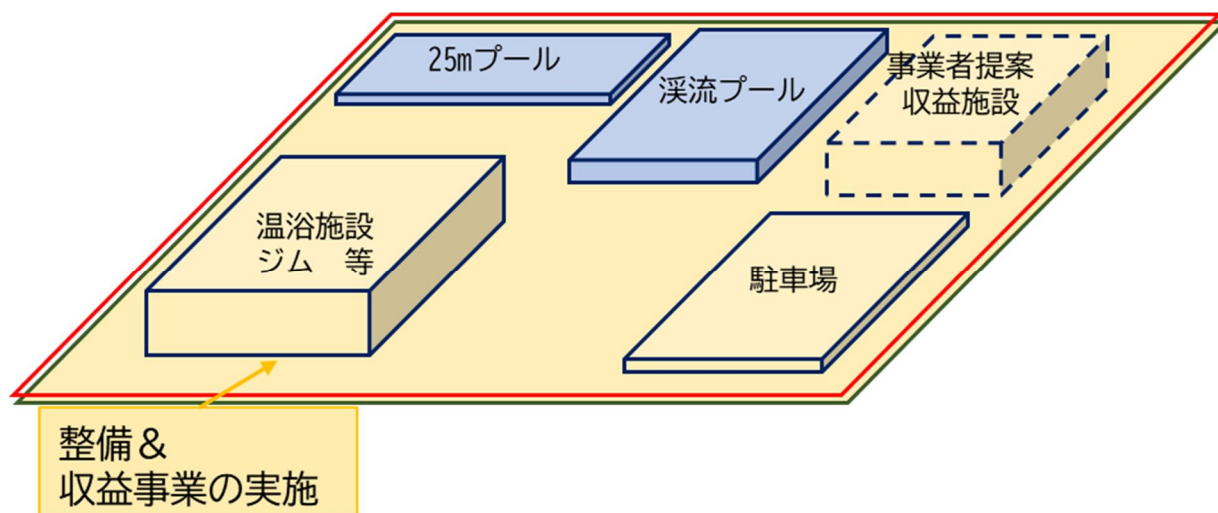


図 3-22 PFI (R0) による整備・管理運営イメージ

<PFI (BT0/BOT (全面転換))>

将来的な老朽化対策費用や維持管理費の抜本的な解決を図るため、既存プール機能を前提とせず、施設全体を再編・転換することを想定する。

PFIにより、プールの撤去を含め、温浴施設、フィットネス、交流機能、民間収益施設等を含めた複合化を前提とした事業構成が可能となる。長期包括契約による予算の平準化が期待できる。

一方で、初期投資規模が大きく、需要予測の精度や安定的な利用見込みが事業成立の前提となる。度会町の人口規模や立地条件を踏まえると、民間単独での投資回収は極めて難しく、行政側の財政負担（サービス対価）が相応に発生する可能性が高い。結果として、事業成立性の確保が最大の課題となる。

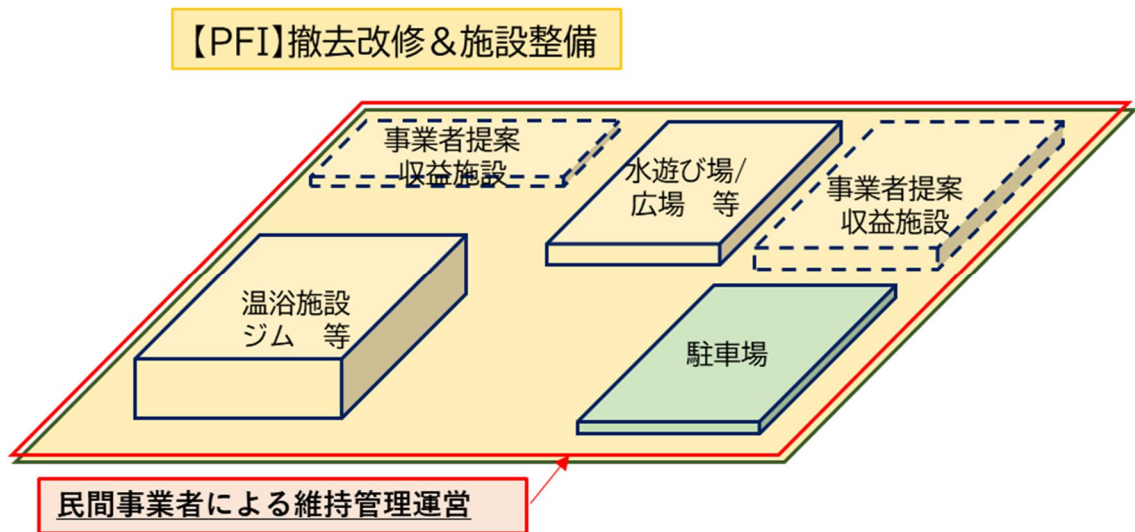


図 3-23 PFI (BT0/BOT)による整備・管理運営イメージ

<DB+指定管理者制度（全面転換）>

既存プール機能を前提とせず、施設の全面的な再編・機能転換を行うことを想定し、設計・整備をDB方式により一体発注し、その後の運営を指定管理者に委ねる手法である。

整備段階から民間事業者の提案を反映することにより、通年利用型施設や複合機能施設への転換を図ることが可能となる。例えば、温浴機能、健康増進機能、地域交流機能、屋内遊戯機能等を組み合わせることで、季節依存型から通年型への転換を目指すことができる。

PFIと比較すると、資金調達リスクを民間に全面移転するものではないため、事業成り立性は相対的に高い。一方で、初期整備費は行政負担となるため、財政余力の確保が前提となる。

度会町の規模・市場性を踏まえると、全面転換を目指す場合においては、民間投資型のPFI事業よりも現実的な選択肢となる。

ただし、収益のみで維持管理費を賄う構造への転換は困難であり、加えて公共サービスとしての位置付けを一定程度維持する必要がある。そのため既存のプール用地全面に新規機能導入は困難であり、水遊び場など公共サービスに資する整備を行いつつ、収益機能は民間提案による自主事業等の任意提案として位置づけるなど段階的・小規模整備が想定される。

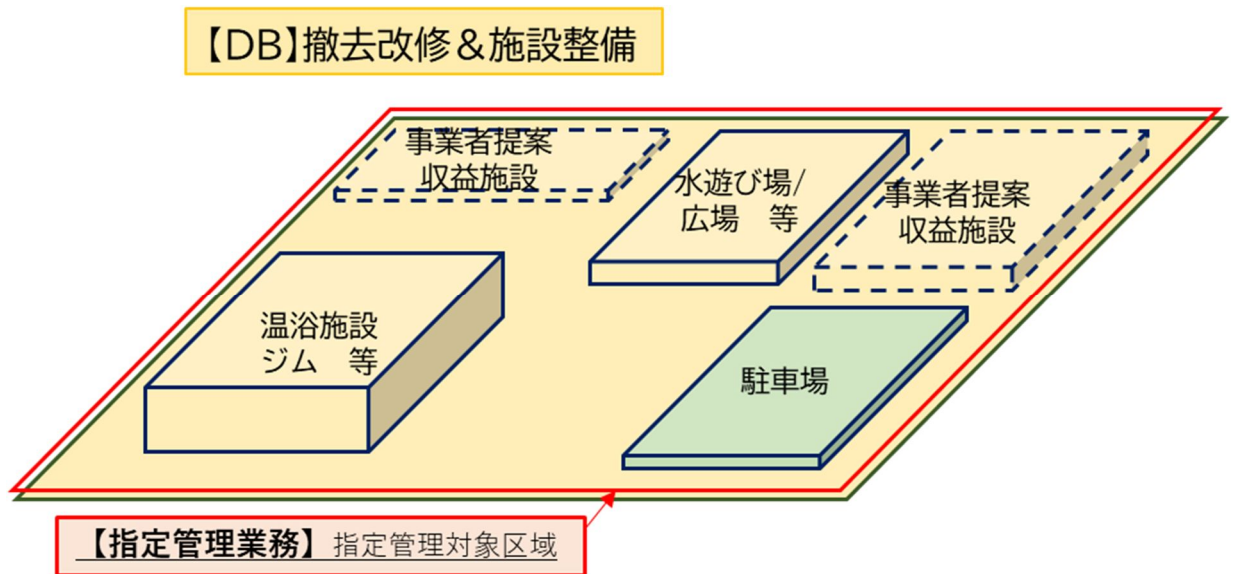


図 3-24 DB+指定管理者による整備・管理運営イメージ

(4) 旧一之瀬小学校・一之瀬公民館

1) 現状と施設特性

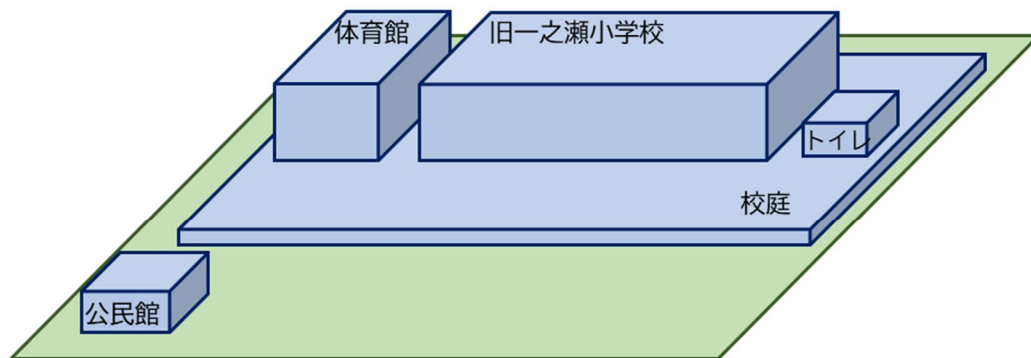
旧一之瀬小学校および一之瀬公民館は、避難所及び防災備蓄品の保管の用途で一部用いられているが、平時の利用頻度が低下し、実質的に遊休化している。

建物自体は一定の規模を有し、集会、研修、宿泊、体験活動など多様な用途への転用可能性を有している。一方で、立地は町中心部から離れた中山間地域に位置しており、自然環境に恵まれている反面、単独での集客力は限定的である。

現状では、施設を収益的に活用するための貸出条例や使用ルールが整備されておらず、民間事業者が中長期的な事業を展開するための制度的な受け皿がない。

そのため、施設は最低限の維持管理に留まり、町の財政負担は大きくないものの、公共資産として十分に活用されていない。

また、建築から小学校は38年、公民館は47年が経過しており、漏水等インフラを含め老朽化も進行しており、今後、活用を図る際には、用途に応じた改修や設備更新が必要となる。



【町直営】最低限の維持管理（遊休化）

図 3-25 現状の管理運営状況

2) 収益性改善・利活用に向けた課題整理

旧一之瀬小学校・一之瀬公民館における主な課題を以下に示す。

- ・現在ほぼ利用されていない遊休化施設であり、町の財政負担は限定的である一方、公共資産としての活用価値が十分に発揮されていない。
- ・収益事業を想定した制度的枠組み（貸出条例・使用ルール等）が未整備であり、民間事業者が中長期的な視点で事業参加を検討できる環境が整っていない。
- ・施設は中山間地域に位置し、単独での集客力は限定的であることから、初期段階から高い収益性を求める事業モデルは成立しにくい。

3) 想定される事業手法と導入可能性

旧一之瀬小学校・一之瀬公民館は、段階的に活用可能性を検証していくアプローチが適しており、実証的な活用も含めた民間事業者の柔軟な活用ができる手法を検討する。

旧一之瀬小学校・一之瀬公民館においては、以下の事業手法について導入可能性の余地があると想定される。

<行政財産の貸付（賃貸借）>

行政が施設を保有したまま、民間事業者に対して建物を賃貸し、事業運営を委ねる手法である。町は賃料を収受し、運営リスクは原則として民間が負担する。

行政の初期投資や運営関与を抑えつつ、民間の創意工夫による活用を促すことができる。

一方で、現状では貸出条例が未整備であるため、収益事業を前提とした貸付を行うには、制度面の整理が前提条件となる。

また、大規模な改修を伴う事業は想定しにくく、比較的小規模な活用や用途限定での事業に適している。

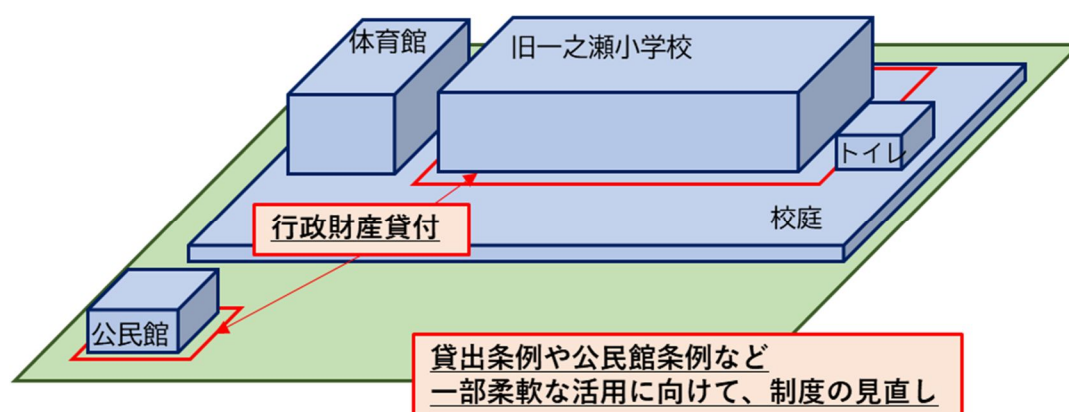


図 3-26 行政財産貸付による活用のイメージ

<使用許可・暫定利用（実証・社会実験）>

初期投資や制度整備を最小限に抑えながら、需要の有無や利用ニーズを把握できる。特に本施設のように、将来的な活用可能性が不透明な施設においては、有効な第一段階の手法である。

ただし、使用許可は短期・暫定的な利用に限定されるため、恒常的な収益事業にはつながらにくく、本格活用に移行する際には別途制度設計が必要となる。

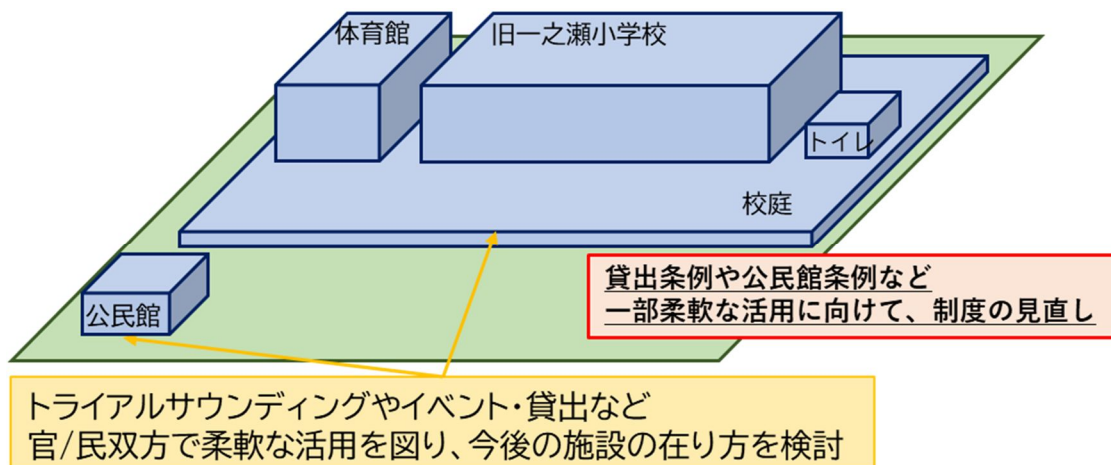


図 3-27 暫定利用による活用イメージ

<民間運営（貸付＋自主改修）>

行政財産を賃貸した上で、民間事業者が自己負担で改修を行い、施設運営を行う手法である。民間の裁量が比較的大きく、用途転換や体験型・滞在型事業など、柔軟な事業展開が可能となる。

町としての初期投資（初期の老朽化の改修費）は貸付時に協議する必要がある。民間の投資が伴うため、事業成立性は立地条件を踏まえ、現時点では参画が難しい手法である。

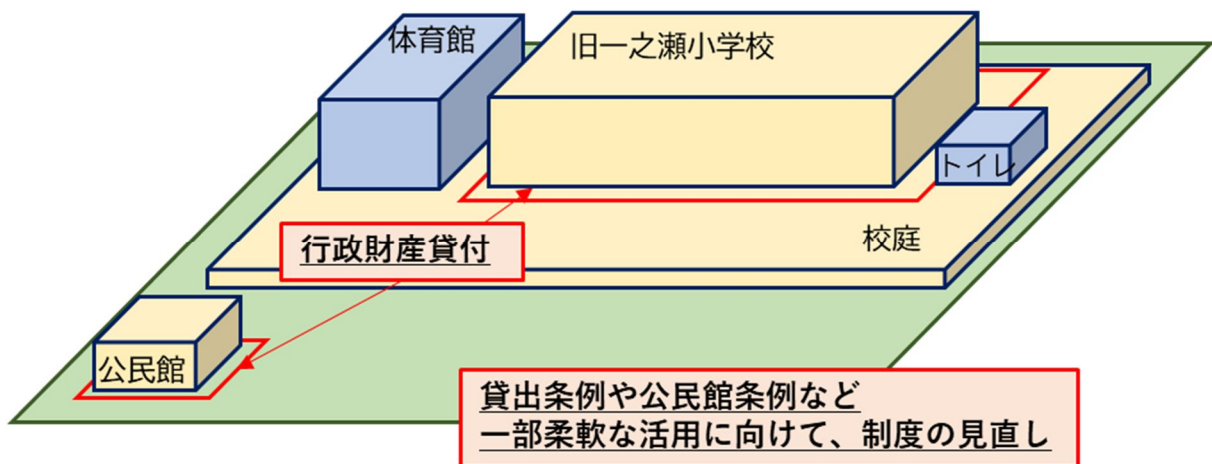


図 3-28 民間運営を想定した活用イメージ

<撤去（行政）＋土地賃貸借>

老朽化した建物を行政が撤去し、更地化した上で土地として貸し付ける手法である。建物の維持管理や安全面のリスクを解消できる点が最大のメリットであり、将来的な公共負担の最小化につながる。

一方で、初期段階で撤去費用が発生すること、建物を活用した事業の可能性（避難所機能含め）が失われることから、他の活用手法と比較検討した上で、最終手段として位置付けることが適切である。

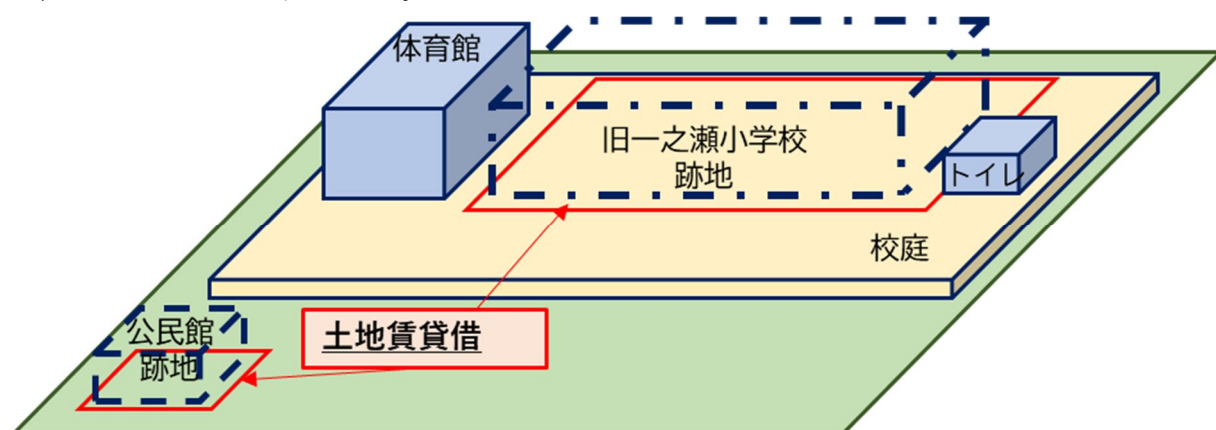


図 3-29 撤去後土地賃貸借等のイメージ

3.4.2 官民連携調査にて整理した各施設の事業手法の一覧

以下に施設ごとに本調査で整理した事業手法をまとめる。

施設名	収益性 現状	維持管理等 行政負担 現状	収益性改善に向けた 課題	事業手法	理由	
宮リバー度 会パーク	低	高	<ul style="list-style-type: none"> 公共性が高く、現機能では利用料金が限定的 管理業務の細分化による、効率化や創意工夫が働かない 財政及び人手の町内リソースの不足 	個別事業委託	現行方式であり、比較するための基準点	
				指定管理者制度	公園全体を一体的に管理運営することで、業務集約による効率化、利用促進、自主事業導入の余地が生まれるため	
				DB+指定管理者制度	民間提案も含めて、公園の機能向上が図れ、加えて公園管理の一体管理運営による業務集約による効率化、利用促進、自主事業導入の余地が生まれるため	
				PFI (BOT/BTO)	将来的に大規模再整備や更新を行う場合に備え、理論上の選択肢として整理	
バザールわ たらい	低	中	<ul style="list-style-type: none"> 集客力・客単価の改善 プールや公園に左右された事業状況 	行政財産貸付	現行方式であり、比較するための基準点	
				指定管理者制度 (宮リバー度会パークと統合)	単独では事業成立性がほぼ無いが、宮リバー度会パークとの一体管理を前提とすることで、集客連携・管理費集約が可能となるため	
				DB+指定管理者制度 (宮リバー度会パークと統合)	宮リバー度会パークとの一体管理を前提に、民間提案も含めて公園の機能向上が図れ、加えて公園管理の一体管理運営による業務集約による効率化、利用促進、自主事業導入の余地が生まれるため	
				PFI (BOT/BTO) (宮リバー度会パークと統合)	単独では事業成立性がほぼ無いが、宮リバー度会パークとの一体管理を前提とすることで、機能転換や建替え等を含む場合の理論的選択肢として整理	
遊水プール 鏡	中	高	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化を含め施設の維持管理費の増加 夏季営業のみの事業形態 	機能維持	指定管理者制度	現行方式であり、比較するための基準点
					PFI (RO)	改修・更新を含めた中長期的な効率化の可能性を検証するため
					PFI (コンセッション)	改修・更新を含めた中長期的な効率化の可能性を検証するため
				部分転換	指定管理者制度 (+行政財産貸付)	段階的に民間裁量を拡大しつつ、通年利用機能が導入できるため
					DB+指定管理者制度	設計・整備段階から民間ノウハウを導入できるため
					PFI (RO)	機能維持かつ、機能再編も視野に民間ノウハウの導入できるため
				全面転換	PFI (全面転換)	機能再編を含む抜本的な再構築できるため
					DB+指定管理者制度	民間ノウハウを一部活用し、機能再編を含む抜本的な再構築できるため
旧一之瀬小 学校	—	低	<ul style="list-style-type: none"> 施設の遊休化・老朽化 	行政財産の貸付 (賃貸借)	行政側は低リスクで民間活用を開始できるため	
				使用許可・暫定利用 (実証・社会実験)	最も簡素で実験的な需要検証を行うため	
				民間運営 (貸付+自主改修)	民間からの提案によっては、事業化の可能性を残すため	
				撤去 (行政) + 土地賃貸借	建物活用が困難な場合の代替手段	
				⇒売却 (公共資産の不可逆処分であり、要協議)	公共資産として、維持自体が困難と判断されることも加味しての整理	
一之瀬公民 館	—	低	<ul style="list-style-type: none"> 利用頻度が低下、遊休化が進行 施設の老朽化 	行政財産の貸付 (賃貸借)	低リスクで民間活用を開始できるため	
				使用許可・暫定利用 (実証・社会実験)	社会実験として需要検証を行うため	
				民間運営 (貸付+自主改修)	民間からの提案によって、事業化の可能性を残すため	
				撤去 (行政) + 土地賃貸借	建物活用が困難な場合の代替手段	
				⇒売却 (公共資産の不可逆処分であり、要協議)	公共資産として、維持自体が困難と判断されることも加味しての整理	

第4章 事業者サウンディング調査

4.1 調査実施方針

4.1.1 調査概要

度会町における官民連携の可能性や事業アイデアを確認するため、アンケートやサウンディングによる市場調査を実施した。大きく2つの方法で調査を実施した。

(1) アンケート調査

目的：事業化の是非を判断することを目的としたものではなく、度会町に対する外部視点からの印象や期待される役割、今後検討すべき論点を把握する。

対象：度会町周辺で事業活動を行う事業者や、官民連携事業の実績を有する事業者等を対象とする。

(2) サウンディング調査

目的：度会町における官民連携事業の可能性について、事業内容、事業手法、行政との役割分担等を含め、より具体的・実践的な観点の把握を目的とする。

対象：想定される事業分野に関する知見を有する事業者や、度会町の持つ資源・立地特性と親和性の高い事業者等を対象とする。

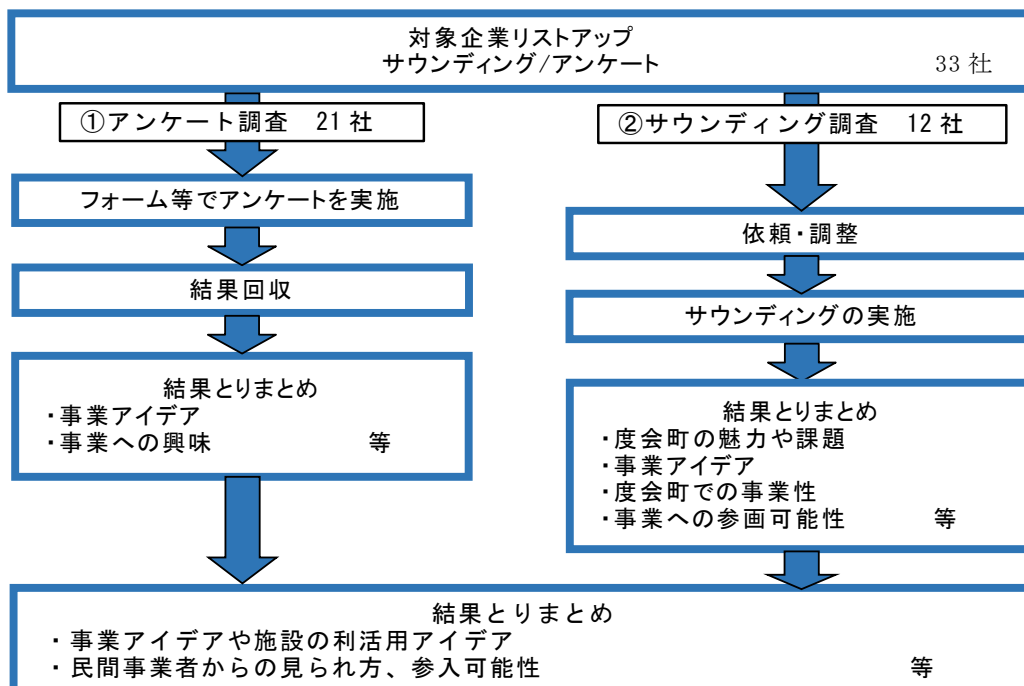
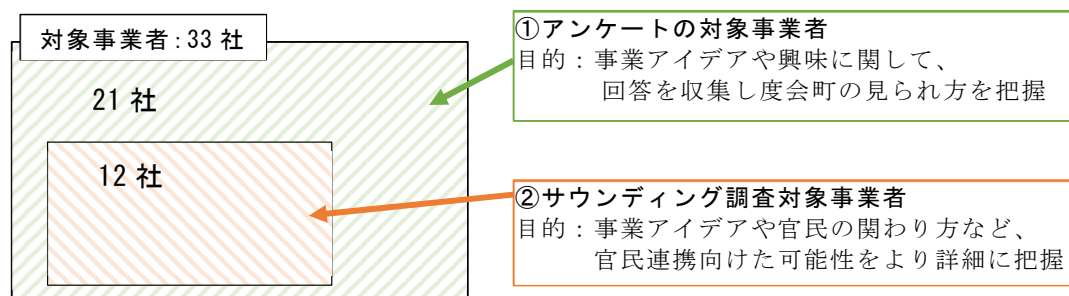


図 4-1 アンケート/サウンディング調査の実施フロー

4.2 調査の実施

4.2.1 調査手順

各調査の対象事業者へ、12月から、アンケート調査依頼及び、サウンディング調査を依頼した。

▼依頼文書

御担当者 各位	令和7年12月2日
	調査主体：度会町みらい安心課 アンケート実施業者：(株) オリエンタルコンサルタンツ
<u>三重県度会町</u> <u>官民連携による地域サービス創出に向けたアンケート調査</u>	
<p>師走の慌ただしい季節となりましたが、皆様にはいよいよご清栄のこととお喜び申し上げます。</p> <p>度会町では、豊かな自然や地域資源を活かした新しいサービス・事業の可能性を、民間企業・団体の皆様と一緒に探っております。将来的には度会町と民間事業者一体となって、魅力的な地域サービスや観光事業を提供する施設の導入目指し、調査を通し導入可能性を検討したく考えております。</p> <p>今回、度会町にて、<u>民間事業者の視点からの事業アイデアや新たな取り組みの可能性を把握するためのアンケート調査を実施しますので、ご協力をお願いいたします。</u></p> <p>つきましては、[別紙1]を参照の上、以下URLからアンケートにご回答頂けますようお願い申し上げます。※回答フォームのURLが利用できない場合は、[別紙2]に記載いただき、電子メールにてご返信頂けますと幸いです。</p> <p>▼回答フォーム (Microsoft Forms) 三重県度会町 官民連携による地域サービス創出に向けた アンケート調査 - フォームに記入する</p> <p>なお、本調査は、民間事業者の皆様から見た度会町の事業可能性を把握することを目的としています。事業に「①具体的に関わりたいアイデアがある」、「②関心はあるが、まずは情報交換・検討から」とご回答いただいた皆様には、別途ヒアリング等により詳細事項や要望等をお伺いさせていただくことがあります。その際にご協力のほどよろしくお願いいたします。</p>	
<p><回答期限> <u>令和7年12月19日(金)</u></p> <p><提出先> メールでの回答の場合：[別紙2]へ記載いただきメール添付にてご提出ください。 メールアドレス：r7_watarai_minkatsu@oriconsul.com</p>	
記	
<p>[資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・別紙1 概要資料・別紙2 アンケート調査票 (メール回答用)・保存先：https://oriconsul.box.com/s/mrksupp0rofrc86veq31v6cm8qfwbbm2	
調 査 主 体：度会町みらい安心課 アンケート実施業者：(株) オリエンタルコンサルタンツ	

▼アンケート調査/サウンディング調査依頼時点 概要資料

<p>③観光資源</p>	<p>▼森林資源 町域の約84%が山林であり、非常に緑豊かな環境が広がっています。中でも、七洞岳、神出ノ峰、国東山など、7つ山に関する登山ルート「わたらいセブンマウンテン」があります。</p>	<p>▼宮川 三重県を流れる中では最大の河川で、国土交通省の水質調査で、水質が最も良好な河川になるなど、全国有数の清流として知られています。</p>	<p>自然 写真: 宮川の風景、登山客の姿</p>
<p>▼自転車観光 近隣の玉城町、南伊勢町と連携した「サイロード」を中核とした自転車周遊観光を掲げ、周辺の観光資源との連携を図りつつ、日帰り観光の町としての取り組みを推進しています。</p>	<p>周遊 写真: Sunnyroad cycle route 案内図</p>	<p>周辺観光施設 度会町の近隣市町には、伊勢神宮や、商業施設(VISON 等)が立地しており、新たに民間事業者による宿泊事業も盛んに開業しております。 ▼周辺の宿泊施設(度会町から車の移動時間) ・クラスベッツ伊勢(度会町内) ・大型商業リゾート VISON(多気町):約20分 ・総合宿泊施設伊勢かぐらぼリゾートの杜(伊勢市):約20分 ▼周辺の観光資源(度会町から車の移動時間) ・度会ウィンドファーム 展望台(度会町内) ・五柱池ふるさと村(多気町):約20分 ・伊勢神宮 内宮(伊勢市):約30分 ・鳥羽水族館(鳥羽市):約40分 出典:伊勢志摩観光ナビ HP</p>	

<p>度会町の概要資料</p>	<p>①調査の目的 度会町では、豊かな自然や地域資源を活かした新しいサービス、事業の可能性を、民間企業、団体の皆様と一緒に探っております。将来的には度会町と民間事業者一体となって、魅力的な地域サービスや観光事業を提供する施設の導入を目指し、調査を通し導入可能性を検討したく考えております。 町内の公共施設や自然資源など、広く対象としており、包括的な施設管理も含め、事業アイデアや活用方法を調査しております。</p>	<p>②度会町の概要</p>	<p>位置図 写真: 三重県内での度会町位置図</p> <p>面積 134.98km² 人口 7,415人 (2025年10月31日時点) ・町域の約84%が山林で占められており、豊かな自然環境が特徴です。 ・茶畑・田園風景も広がり、山や川の自然資源を活用した体験や、のどかな風景が魅力です。</p> <p>町の特徴と魅力 ・デジタル田園都市国家構想の取組で、周辺の町と連携したデジタル地域通貨、データ連携基盤等のデジタルサービスを実装しています。 ▼デジタル地域通貨アプリ「美村 PAY」及び「美村パスポート」 写真: 美村PAYアプリ画面</p> <p>町の取り組み 出典: 美村 Navi ホームページ</p> <p>・度会ウィンドファームで発電した電力を町施設の一部に供給するなど、電力の地産地消に取り組んでいます。 ・また令和6年9月に環境省の脱炭素先行地域に三重県で初めて選定されました。太陽光発電や木質バイオマスの活用も含め、ゼロカーボン実現を目指しています。</p>	<p>写真: 度会町公式ホームページ</p>
-----------------	---	----------------	--	------------------------

図 4-3 アンケート調査/サウンディング調査依頼時点 概要資料 (1/3)



⑤度会町の観光関連資料
他にも度会町の四季を通じた雰囲気かわかるフォトブックや観光関連資料を紹介いたします。

度会町の観光や登山等各種資料の紹介

わたらいフォトブック
「やっばり、度会町がすき」

わたらいせびんマウンテンマップ
各種観光パンフレット

<https://www.town.watarai.lg.jp/cmsfiles/content/https://www.town.watarai.lg.jp/cmsfiles/contents/00000001/397/mountainmapsize.pdf>

<https://www.town.watarai.lg.jp/cmsfiles/contents/00000001/397/mountainmapsize.pdf>

⑥利活用のアイデア案
各施設や資源については、柔軟な発想で様々な事業の可能性を探っています。以下に、アイデアをまとめておりましたが、あくまでもアイデア段階で、関係課との調整や法令関係を含め本調査を通して実現可能性を含め検討しております。

・宮リバー度会パークでアウトドア商品の物販&体験サービス	・森林資源を使ったアウトドア体験施設
・既存パークのリニューアルと公園と連携した複合施設化	・公民館を使ったサイクルステーション
・旧小学校と校庭を使ったRVパーク	・旧小学校教室を使った屋内農業事業
・旧小学校を使った宿泊事業	・旧小学校を活用したアトリ
・森林資源を活用した木育体験・アスレチック事業	・公民館を活用したジム・屋内遊戯施設
・宮川を活用した水上アクティビティ事業	・パーク跡地での養殖事業



図 4-5 アンケート調査/サウンディング調査依頼時点 概要資料 (3/3)

⑦利活用アイデアの事例

また町として、目指すべき施設や事業の具体化はできてませんが、公園をフィールドとした官民連携事業は、全国的に進んでいる中で、特定の施設として、プールや施設を使った新たな活用アイデアとして、以下にまとめます。

- ▼プールの利活用
- ①ひらつかシーテラス (湘南海岸公園龍ヶ丘ゾーン)
神奈川県平塚市 人口規模:257,774人
龍ヶ丘パークは、老朽化により平成25年に廃止され、パーク跡地及びその東側のエリア(約24,000平米)を魅力ある公園とするために、民間事業者の資金やアイデアを活用する公募設置管理制度(Park-PFI)を活用して整備された。スポーツフィールド、芝生広場、イベントプレイス、シーサイドテラス、公園管理事務所、マルシェ棟、BBQレストラン棟、エントランス棟が整備されている。
 - ②「サンビーチ日光川(レジャープール)」
愛知県名古屋市長古屋市 人口規模:2,338,873人
令和3年夏に「サンビーチ日光川(レジャープール)」としての営業を終了した日光川公園は、令和7年3月31日に事業終了の公募を開始した。公民連携事業によりキヤンファンフィールドやドッグランをはじめとする新たな魅力を創出し、多様な利用者ニーズに対応する日光川公園に再生を目指している。現在公募中のため詳細は不明。



出典:ひらつかシーテラス ホームページ



出典:城里町公式ホームページ

- ▼廃校活用
- ①城里町七会町民センター(旧七会中学校)
茨城県城里町 人口規模:16,467人
2015年に廃校になり、その後リノベーションに合わせて、老朽化した支所・公民館、パーキング施設を統合した複合施設で、2018年に開業した。特欄は、プロサッカークラブ「戸ホーリーホック」のクラブハウスの併設され、校庭は天然芝のグラウンドも整備された。
 - ②Link MURAYAMA(旧山形県立楯岡高等学校)
山形県村山市 人口規模:20,903人
楯岡地区:9,424人
2016年に廃校になり、その後旧管理棟を中心にリノベーションされ、コワーキングスペース、飲食店、フィットネス施設、子供の遊び場などの複合施設として2022年に開業した。特徴は学校ならではの間取りを活かした広場やテナントエリアなど、柔軟かつ多様な使われ方がされている。



出典:VISIT YAMAGATA ホームページ
[特集記事]Link MURAYAMA

▼サウンディング調査実施時 概要資料

■本調査の目的
 度会町では、豊かな自然や地域資源を活かした新しいサービス、事業の可能性を検討しています。将来的には度会町と民間事業者一体となって、魅力的な地域サービスや観光事業を提供する施設の実現を目指しています。
 本調査では、個別の施設に関する利活用や官民連携の可能性を伺うとともに、度会町の資源を活かした包括的な事業に関する意見も頂戴したく考えています。
 特に、本調査で掲げる方針は、決まったものではないため、民間事業者の皆様にとり、より参入意向の高まるような事業の枠組みや事業方式を検討したく、自由な発想やアイデアに基づき、柔軟なご議論を行えればと考えています。

1. 度会町の地域概要

伊勢志摩地域に位置する度会町は、清流・宮川の恵みと豊かな森林に囲まれた自然環境が特徴である。
 ・町域の約8割を山林が占め、中央を流れる宮川は国の水質調査で全国上位に選ばれているなど、全国的にも希少な自然資源を有している。お茶や米を中心とした農業、林業を基幹産業とし、里山景観や茶畑など、昔ながらの農村風景が現在も色濃く残る。
 ・伊勢市から車で約20分と都市近郊性も兼ね備えており、観光・交流やアウトドア活動など、多様な地域活性化の可能性を有している。

■基本情報

- 所在地: 伊勢志摩地域 伊勢市の南西部に隣接
- 面積: 約134 km²
- 人口: 約7,500人前後
- 地形: 町域の約8割が森林、中央部を一級河川・宮川が流れる
- アクセス: 伊勢市中心部から車で約20~30分

■産業構造

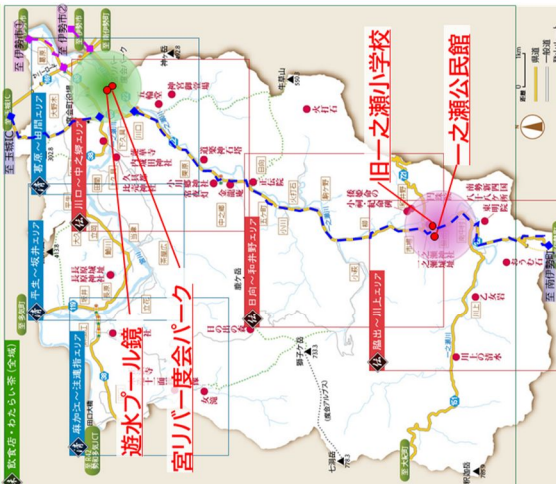
- 農業が主軸の町: 農業: お茶(伊勢茶)、米、野菜
- 林業: スギ、ヒノキの生産
- 商工業: 町民向けの商工業が主、伊勢市の経済圏
- 観光: アウトドアを基本に、日帰り観光を掲げている

■交通

- 鉄道なし、バス本数も少なく、公共交通に制約がある
- 周辺交通量 (24時間 上下計交通量)
 (図 路線対称区間記載)
 至 伊勢市①: 7,808(台)
 至 伊勢市②: 5,550(台)
 至 玉城IC: 8,155(台)
 至 南伊勢町: 5,500(台)

■歴史・文化

- 天照大神を祭る場所を探して旅をした倭姫命(やまとひめのみこと)が宮川沿いを訪れたという伝承も残り、地域のあちこちに伝承が残る
- 宮川沿いに広がる豊かな水資源と森林環境を背景に、林業・農業が生活文化を形成されている
- 山あいに棚田や茶畑が広がる里山の景色が残り、茶畑・里山景観が特徴的



2. 度会町の抱える地域課題

観光・交流の創出による地域価値の向上

- 豊かな自然資源・近隣観光地との近接性を十分に活かせていない。
- 宿泊・滞在拠点も不足している。

⇒中核を担う施設の機能拡張や遊休施設再整備

人口(人材)の確保と地域コミュニティ維持

- 地自治体同様人口減少が著しく、施設の維持が困難となっている。加え森林の放置による獣害や林業の担い手不足が懸念される。
- 地域のコミュニティとなるような中核施設の利用低下や公共施設の老朽化・遊休化が進んでいる。

⇒森林・河川資源など活かした地域の担い手育成や環境整備

限られた財源での持続可能な資源管理

- 中核施設へのアクセス、遊休施設や土地等の活用余地がまだまだある一方で、行政の人材・財政的課題がある。

⇒官民連携による効率的・効果的な整備

参考 地域課題整理に関連したSWOT分析

内部環境	強み
<ul style="list-style-type: none"> 国内屈指の清流「宮川」 水質が全国上位クラス、川遊び、SUP、カヤックなどアウトドア適性が高い。 豊かな森林資源(町域の約8割) 林業文化が盛強く、自然教育、森林整備学習の場として優れている。 里山景観(棚田・茶畑)の魅力 産物振興が盛り、産地価値が高い。地産地消としての特長も強い。 伊勢市中心部から車で20~30分という近接性。観光や通勤・通学との相性が良い。車で訪れる際の混雑も少ない。 伊勢町との歴史的つながり 度会町の本誌、委嘱発行の伝承など、神宮文化園としての固有性が高い。 官民連携(PPP/PPF、サウンディング)による新サービス創出 公園、河川空間、遊休施設(旧一之瀬小学校、一之瀬公民館)など、活用余地のある公共資産が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 国内屈指の清流「宮川」 水質が全国上位クラス、川遊び、SUP、カヤックなどアウトドア適性が高い。 豊かな森林資源(町域の約8割) 林業文化が盛強く、自然教育、森林整備学習の場として優れている。 里山景観(棚田・茶畑)の魅力 産物振興が盛り、産地価値が高い。地産地消としての特長も強い。 伊勢市中心部から車で20~30分という近接性。観光や通勤・通学との相性が良い。車で訪れる際の混雑も少ない。 伊勢町との歴史的つながり 度会町の本誌、委嘱発行の伝承など、神宮文化園としての固有性が高い。 官民連携(PPP/PPF、サウンディング)による新サービス創出 公園、河川空間、遊休施設(旧一之瀬小学校、一之瀬公民館)など、活用余地のある公共資産が多い。

外部環境	機会
<ul style="list-style-type: none"> アウトドア、自然体験ニーズの高まり 宮川、森林×里山は、まさに時代のニーズに合致。 地域資源の活用による観光振興、自然教育、歴史文化と歴史資源を物産化しやすい。 地産地消の促進による産地価値の向上 産物振興が盛り、産地価値が高い 大規模観光地への近接性による波及効果が期待できる 伊勢、鳥羽、志摩、京都、名古屋との連携が期待できる ワーケーション、小規模滞在の需要増 豊かな環境と自然資源を活かし、非日本の滞在環境を訴求できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少・高齢化の進行 集落維持、祭礼・文化継承、地域経済への影響が大きい。 水資源・森林資源の活用にも安全配慮の負担が増える。 近隣自治体との連携強化 伊勢・志摩(USON)・玉城など周辺地域の観光力が強化されており、比較しやすい。 林業・農業の担い手、収益性の低下 里山景観の維持や保全が懸念される 地域の魅力が「埋もれたまま」になりがち 産物力の面で、独自資源が目立ちにくい。

図 4-6 サウンディング資料 (1/3)

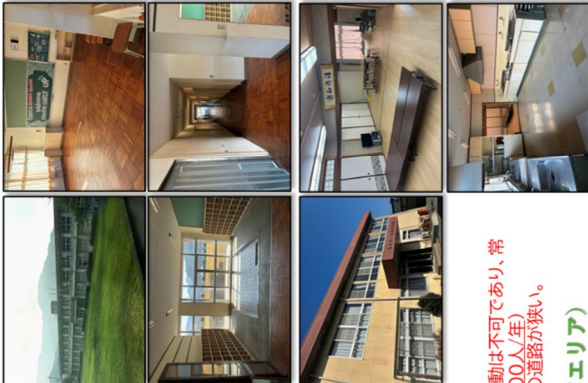
4-6



図 4-7 サウンディング資料（2/3）

3. 地域の課題解決に向けたカギとなる資源の概況

2) ビジター交流拠点 (森林・自然・文化体験エリア)



旧一之瀬小学校

■基本情報
 ・平成2007年に統合により、廃校となった。
 ・平常時は未利用であり遊離場所に指定される。
 ・防災備蓄品を1教室に保管
 ・年数:1987年(築38年) 鉄筋コンクリート
 ・造 2階建 延床面積:約 1,750㎡
 ■課題
 ・維持管理費を最低限に抑えており、常時の利用がされず、遊休化。
 ・建物の老朽化に伴う、漏水が発生している。

一之瀬公民館

■基本情報
 ・公民館として集会等で利用。遊離場所に指定される。電気・水道は利用可能、調理室や集会場所としての機能を持つ。
 ・年数:1978年(築47年) 鉄骨造 2階建
 ・管理形態:直営(維持管理のみ)
 ■課題
 ・維持管理費は最低限に抑えており、冬例で常時活動は不可であり、常時の利活用がされず、遊休化。(施設利用者数約100人/年)
 ・建物の老朽化や、くみ取り式トイレ。また施設前面の道路が狭い。

3) 利活用資源 (アウトドアフィールドエリア)

河川資源

■基本情報
 ・伊勢神宮に続く日本有数の清流富川が流れており、川遊び、SUP、カヤックなどアウトドア適性が高い。
 ・現在も、河川資源を活かした、SUP・川下りなどが行われている。

森林資源

■基本情報
 ・地域の約8割を山林が占め、非常に緑豊かな環境。登山ルートにわたらいいベンチやマウンテンゲージが整備される。
 ・自然教育・環境学習の場として優れている。

アウトドア拠点

SUP事業 (河川資源活用)
 出典:伊勢志摩観光ナビ [アールツーサーフ(R2 SURF)]

MTB事業 (森林資源活用)
 出典:土佐れいほく「モンパベル アウトドアトレイルズ本山」[モンパベル]

4. 地域資源を活かした課題解決への方針 3案

案	① 現行維持	② 部分改善 (個別事業化)	③ 一体的再編 (地域経営)
基本方針	今の体制・施設配置を維持	個別施設の採算改善・用途改善	施設群全体を再編し一 体運営
集客・賑わい拠点 (ウォーターエリア)	×現状維持	案① 管理の統合 案② 機能転換 拡張	一体での管理運営を 実施
ビジター交流拠点 (森林・自然・文化体験エリア)	×現状維持・撤去	案① 賃貸借形式 案② 売却	
利活用資源(アウトドアフィールドエリア)	×	個別で推進を図る	
民間参画	限定的	施設単体レベルの提案が可能	施設群全体をまとめた 提案
観光効果	小(変化なし)	中(にぎわい拠点が点で増える)	最大(にぎわい拠点が面で広がる)
実現までの難易度	低	中	高(全体再編が必要)
長期持続性	低	中	高

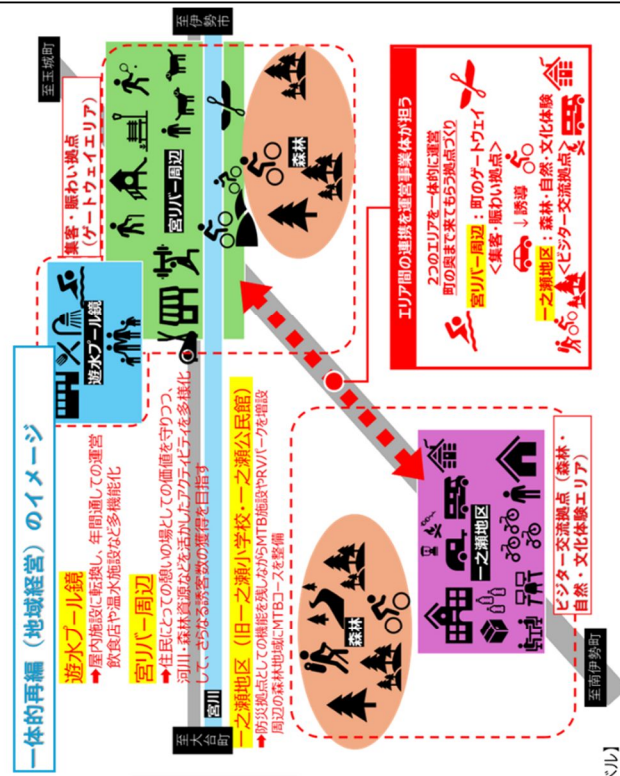


図 4-8 サウンディング資料 (3/3)

4.2.2 調査内容

(1) アンケート調査

アンケート調査では、度会町の見られ方・事業アイデア・度会町での事業実施に対する興味等（潜在的な可能性）を探るための設問項目とした。

問1 度会町に対して、どのような印象・イメージをお持ちですか？

（例：自然、観光、まちの雰囲気、立地などについて、自由にご回答ください。）

【自由記載】

【設問の目的】

今後、事業アイデアを検討していくために、度会町のイメージをフラットな目で回答いただくことで、事業化検討を進めるにあたっての度会町の強みや弱みを調査する。

問2 度会町をフィールドに、どのような事業・サービスが考えられると思いますか？

まずは自由な発想でアイデアを教えてください。

（活用できる地域資源の例：川沿いの自然空間、山間部の登山道、農地、遊休公共施設、観光自転車ルートなど）

【自由記載】

【設問の目的】

民間事業者からの視点で新たな事業の可能性も含めて調査し、事業アイデアの候補を広げる。

問3 官民連携による事業やサービスの展開の可能性があると感じた施設を教えてください。4段階で該当する箇所に“○”を記載してください。

【選択式】

	可能性がある	可能性が少しはある	可能性はあまりない	可能性は全くない
例 宮リバー度会パーク		○		
①宮リバー度会パーク				
②遊水プール鏡				
③一之瀬公民館				
④旧一之瀬小学校				

【設問の目的】

官民連携事業に向けて、各施設がどのような見られ方か、民間企業側の認識を把握する。

問 4 貴社が、度会町をフィールドとした新しい取り組みに関わる可能性について教えてください。		
【選択式】	回答欄 ↓該当箇所に○	
「① 具体的に関わりたいアイデアがある」		問 5-1 へ
「② 関心はあるが、まずは情報交換・検討から」		問 5-1 へ
「③ 今のところは未定・関心なし」		問 6 へ
【設問の目的】		
現時点での民間企業の反応を確認し、関心の有無として民間企業側の興味を把握する。		

問 5-1 「① 具体的に関わりたいアイデアがある」「② 関心はあるが、まずは情報交換・検討から」と回答いただいた方へ、理由やアイデアをキーワードベースでも構いませんので、少し具体的に教えてください。 (アイデア例：小学校跡地で RV パーク、森林資源を使ったアウトドア事業、宮リバー度会パークを拠点とした周遊観光事業)
【自由記載】
【設問の目的】
具体的に施設と事業アイデアを聞くことで、今後の検討の具体化を図る。

問 6 「③ 今のところは未定・関心なし」と回答いただいた方へ、そのように判断した理由を教えてください。
【自由記載】
【設問の目的】
可能性が無い理由を明確化し、今後事業化にあたっての障壁となる事項を把握する。

(2) サウンディング調査

サウンディング調査では、前章で検討した全体事業を提示し、以下のような事項をヒアリングした。なお、本サウンディング調査は、対象範囲や施設が複数に渡るため、事業者が興味や関心を持った施設や項目によって、質問は異なっている。

▼主なヒアリング内容

宮リバー度会パークについて

- ・本施設単体で見た場合、民間事業として成立する可能性があるか。
- ・成立するとした場合、想定される具体的な事業内容や使い方。
(例：イベント、滞在、体験、飲食、交流拠点、町民サービス向上等)。
- ・現状施設のままで成立するか、追加が必要となる改修・機能は何か。
- ・本施設を事業として成立させるために、行政側に求める条件や役割。

バザールわたらいについて

- ・本施設単体で見た場合、民間事業として成立する可能性があるか。
- ・成立するとした場合、想定される具体的な事業内容や施設の使い方。
(例：スポーツジム、飲食、物販、交流拠点、町民サービス向上等)。
- ・現状施設のままで成立するか、追加が必要となる改修は何か。または縮小すべきか。
- ・本施設を事業として成立させるために、行政側に求める条件や役割。

遊水プール鏡について

- ・本施設単体で見た場合、現行のプール機能を前提に民間事業として成立するか。
- ・成立が難しい場合、撤去や用途転換を含めた別用途の方が望ましいか。
- ・既存施設を活用する場合と、更地とした場合で、事業性にどのような違いがあるか。
- ・行政が修繕を行ったうえで運営を委ねる場合、望ましい契約方法等の考え方。
(コンセッション方式の場合、期間はどれくらいが望ましいか等。間が長いメリットに反して、その後の補修は民間実施するデメリットあり)。
- ・本施設を事業として成立させるために、行政側に求める条件や役割。

宮リバー度会パーク・バザールわたらい・遊水プール鏡 (3施設一体)

- ・3施設を一体的に捉えた場合、民間事業として成立する可能性があるか。
- ・一体運営を前提とした場合、想定される事業内容や運営の考え方。
- ・一体運営を成立させるために、行政側に求める条件や役割。

一之瀬公民館について

- ・本施設単体で見た場合、民間事業として成立する可能性があるか。
- ・成立するとした場合、想定される用途や事業内容。
- ・「町の費用負担なし」を前提とした場合、成立し得る事業の形態・規模感。
- ・本施設活用にあたり、行政側に求める条件や役割。

旧一之瀬小学校について

- ・本施設単体で見た場合、民間事業として成立する可能性があるか。
- ・成立するとした場合、想定される具体的な用途や事業モデル。
- ・「町の費用負担なし」を前提とした場合、成立し得る事業の形態・規模感。
(町民サービスの向上がどの程度望めるかで負担可能性アリ)
- ・本施設活用にあたり、行政側に求める条件や役割

自然資源活用（森林・河川）について

- ・自然資源単体、または施設と組み合わせた場合、民間事業として成立するか。
- ・成立するとした場合、想定される事業内容や活用方法。
- ・実施にあたり、行政側に求める条件や役割。
(例：山道整備/使用許可をしてほしい等)

包括管理について

- ・宮リバー度会パーク周辺と一之瀬地区を含めたエリア全体を一体で捉えた場合、民間事業として成立する可能性があるか。
(例：夏季はプール事業をメインとして、+α宮リバー度会パーク周辺でアクティビティ受付・体験機能を導入。実際の森林フィールドでの体験は一之瀬地区にて実施。一之瀬地区では中級～上級の体験フィールドとして位置づけ、同時にRVやキャンプフィールドなどアウトドア拠点として、整備する。拠点整備とそれらの連携を含めた一体的な事業の可能性等)
- ・初期段階では難しい場合、段階的に成立させるとした場合の進め方。
- ・エリア型事業を成立させるために、行政側に求める条件や役割。

4.3 調査結果の取りまとめ

4.3.1 アンケート調査結果

(1) アンケート調査対象

アンケート調査は 21 社へ依頼し、5 社から回答を得た。他事業者からは、興味なしまたは回答が無かった。アンケート調査は三重県に限らず事業者を対象に実施したため、度会町の認知度、及び観光等の取り組み、上位計画での本事業の位置付け等が定まっていない点もあり、アンケート調査への回答はできないといった反応が多かった。

会社	業態（事業内容／業界）	備考
a 社	ビル管理・環境サービス・施設運営・廃棄物処理などの総合管理サービス	—
b 社	リゾート運営会社（リゾートホテル、スキー場、ゴルフ場、キャンプ場等の宿泊・レジャー事業）	—
c 社	地域商社／木材・森林関連事業・遊び場施設運営（木育／林業関連）	—
d 社	外食・レストラン運営／飲食サービス業	—
e 社	食品加工・卸売・飲食関連事業	—
f 社	飲食関連事業	メール・電話にて依頼／回答無し
g 社	宿泊業（温泉旅館・ホテル運営）	メール・電話にて依頼／回答無し
h 社	スポーツ用品の企画・販売（スポーツ小売業）	メール・電話にて依頼／回答無し
i 社	観光施設・観光資源開発／地域観光事業支援会社	メール・電話にて依頼／回答無し
j 社	教育・地域活性化・フードサービス・イベント運営	問合せフォームにて依頼／回答無し
k 社	フィットネスクラブ・スポーツクラブ運営（スポーツ・健康関連サービス）	問合せフォームにて依頼／回答無し
l 社	アウトドア施設運営・レンタル・イベント企画	メールにて依頼／回答無し
m 社	フィットネスクラブ／健康増進サービス（スポーツクラブ運営）	問合せフォームにて依頼／回答無し
n 社	スポーツ用品の製造・販売	メールにて依頼／回答無し
o 社	飲食ブランド・レストラン運営（飲食サービス業）	メールにて依頼／回答無し
p 社	スポーツスクール・放課後等デイサービス・イベント企画	メールにて依頼／回答無し
q 社	スポーツ用品チェーン	問合せフォームにて依頼／回答無し
r 社	アウトドア施設運営（キャンプ・コテージ等）	メールにて依頼／回答無し
s 社	アウトドア体験施設設計・施工・運営	メールにて依頼／回答無し
t 社	広告・地域プロモーション・アウトドア体験事業	メールにて依頼／回答無し
u 社	観光・旅客サービス／地域観光プロモーション会社	メールにて依頼／回答無し

(2) アンケート調査結果

各設問を整理して順に示す。

1) 度会町に対して、どのような印象・イメージをお持ちですか。

以下に得られた回答を整理した。

- ・自然環境の豊かさ、山や川、森などがあり、体験・教育・観光のフィールドとしての高い潜在力
- ・静かで持続可能な暮らしの町としての評価。伊勢の近隣でありながら、都市部の喧騒から離れ、穏やかで地域資源を活かした暮らしが可能という印象
- ・地域資源の価値向上への期待。VISON のような施設開発が地域全体の価値向上につながるとして、高く評価
- ・観光地や人口多い周辺地域との連携、集客可能性への期待

1	・豊かな自然に圧倒されたのが一番の印象である。
2	・度会町の印象は「水と森に抱かれた、静かで持続可能な暮らしの町」で、観光地・伊勢の隣にありながら、観光の喧騒から少し離れ、自然と歴史を感じながら穏やかに暮らせる印象である。
3	・正直なところ、度会町についてはこれまで詳しく知る機会がなく、明確な印象を持っていなかった。 ・しかし、VISONを訪れたことで、その印象は大きく変わり、VISONを中心に地域全体を「美村」と位置づけ、周辺地域を回遊する仕組みづくりに取り組まれている点に、単なる施設開発にとどまらず、エリア全体の価値を高める視点に強く共感した。 ・脱炭素先行地域に選定されるなど、山間の美しさを最大限に活かしながら、もともとある地域資源を土台に新たなビジネスモデルを確立していく姿勢に共感した。 ・伊勢神宮や VISON といった、すでに確立された観光地が周辺にあることから、度会町には多くの方が来訪するポテンシャルがあると認識考えられる。
4	・自然が豊かにあり、体験教育の活動フィールドとして、活用できる場所が多くあるように感じた。 ・周辺も主要都市が多く人口もそれなりにあるので集客エリアはあるように思われる。 ・伊勢との連携など様々展開可能性がある。
5	・自然豊かな印象である。

2) 度会町をフィールドに、どのような事業・サービスが考えられると思いますか。まずは自由な発想でアイデアを教えてください。

以下に得られた回答を整理した。

- ・ **自然体験型事業**：川遊び、登山、農体験、間伐や耕作放棄地の活用など、都市部では難しい体験
- ・ **既存施設の活用**：遊休公共施設や廃校を宿泊・体験拠点に転用。平日は教育・企業研修、週末は観光客向けのイベント
- ・ **分散型/小規模型プログラム**：地域住民との交流、短時間参加型ワークショップ、体験教育など、「ゆるやかな関係性」を生むプログラム
- ・ **観光×移住×持続可能性の掛け合わせ**：観光振興と移住促進を両輪に、町の人口減少対策と経済活性化を同時に進めるモデル
- ・ **新技術活用**：次世代モビリティ、AI やデジタル技術を活用した体験型街づくり

1	<ul style="list-style-type: none"> ・ せっかくの豊かな自然をなるべく活かした事業を良い。新たに施設等を建設するのではなく、今ある施設をフル活用したサービスの提供が良いかと思われる。 ・ 川沿いの自然空間、山間部の登山道、農地等では都会の子供たちが決して味わうことのできない体験イベントなど。 ・ 遊休公共施設ではキッチンカー等移動できる空間を利用して地元の食材を活用したサービス。 ・ 観光自転車ルートが活用できるのであればロードバイクレースの開催等も面白いと考えられる。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 度会町の地域活性化は「自然×観光」「人×交流」「エネルギー×持続可能性」「歴史×文化」を掛け合わせるのが鍵になると考えられる。特に、観光と移住促進を両輪にしたモデルは、町の人口減少対策と経済活性化を同時に進められる可能性がある。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点では、度会町において特定の事業内容を断定的に描いているわけではないが、伊勢神宮や VISON といった確立された観光地が周辺にある立地特性から、多くの来訪者が行き交うエリアであるという大きなポテンシャルを感じる。 ・ 一方で、度会町は大量集客型の観光地というよりも、人が立ち止まり、地域とゆるやかに関係を持つ「余白」を担える場所ではないかと考えられる。 ・ その前提のもと、親子・家族を中心とした体験型の学びや遊び、地域資源を活かした小規模・分散型のプログラム、地域の方々と一緒につくり育てていく場づくりといったアプローチは、度会町とも親和性が高いのではないかと感じる。 ・ 具体的には、豊かな自然や営みのある暮らしを活かした体験プログラム、短時間でも参加できるワークショップやイベント、観光の合間に地域と関わるきっかけとなる拠点的な機能などが考えられる。こうした取り組みを通じて、度会町が「通過される場所」ではなく、「また訪れたい関係性が生まれる場所」となるような価値づくりに寄与できる可能性がある。 ・ なお、事業の具体像については、町の皆さまが大切にされている価値観や課題認識を丁寧に伺いながら、段階的に検討・共創していくことが重要だと考えられ、まずは対話を重ねるところから関わる事が出来ればと思う。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 遊休公共施設の活用⇒閉校した学校などがあれば宿泊施設等に変更し平日は学校や企業団体向けに地元の資源を生かした体験教育を提供する施設、土日祝や長期休み期間は一般や子ども向けの主催キャンプの開催や誘致。 ・ 川や山は体験の場所として水遊びやカヌー、SUP などの水辺活動、山は登山や間伐実習、耕作放棄地は貸農園などとして活用。

	<ul style="list-style-type: none"> ・車通りがどれくらいあるかの確認は必要だがサイクリング事業、LOOPなどの次世代モビリティでの観光。 ・一方で次世代AIを活用した街づくりや体験も可能性はある。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客が目的地として訪れるようなレジャー施設と付帯施設。

3) 官民連携による事業やサービスの展開の可能性があると感じた施設を教えてください。

以下に得られた回答を整理した。

- ・宮リバー度会パークや遊水プール鏡は、官民連携の可能性が高い結果であった。
- ・一方、学校や公民館は用途制約や規模感も含め、活用には消極的であった。

	可能性が ある	可能性が 少しはある	可能性は あまりない	可能性は 全くない
宮リバー度会パーク	1	4	—	—
遊水プール鏡	1	4	—	—
一之瀬公民館	—	2	3	—
一之瀬小学校	1	2	2	—

4) 貴社が、度会町をフィールドとした新しい取り組みに関わる可能性について教えてください。

以下に得られた回答を整理した。

- ・現状は「関心はあるが、まずは情報収集・対話から」と回答が多いことから、事業参入に向けて、情報提供や対話の場が重要となる。

回答	回答数
①具体的に関わりたいアイデアがある	—
②関心はあるが、まずは情報交換。検討から	4
③今のところ未定・関心なし	1

- 5) 「① 具体的に関わりたいアイデアがある」「② 関心はあるが、まずは情報交換・検討から」と回答いただいた方へ、理由やアイデアをキーワードベースでも構いませんので、少し具体的に教えてください。

以下に得られた回答を整理した。

- ・体験型事業：屋内遊戯施設、林業体験、自然学校、教育プログラム。
- ・施設活用：廃校リノベでペット可宿泊施設、校庭をDOGラン、RVパーク連携のサイクリングツアー。
- ・観光連動：地域資源を活かした周遊型観光、短時間参加型イベント、教育・学びを組み合わせたプログラム。
- ・技術活用：AIや次世代モビリティの導入など新しい街づくりも可能性。

1	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食事業を展開し、グループ会社も複数の県に拠点を置いている。 ・どの様な関わり方ができるのかまずは情報交換からさせていただきたい。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・廃校のリノベによる、ペットと宿泊できる施設。校庭はDOGラン施設など。 ・RVパークと連携した、サイクリング愛好者の取り込みと周遊観光事業など
3	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内遊戯施設の企画・設計・運営は、要望があれば最も協力しやすい。 ・また、町のほとんどが山林であることから、体験学習イベントや、町をあげて大規模イベント化するなどは可能性としてある。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・体験だけではなく教育目線を加えて「主体性」を養う町として様々な事業を展開、自然学校、教育の場、ウーブン・シティ、自動運転

- 6) 「③ 今のところは未定・関心なし」と回答いただいた方へ、そのように判断した理由を教えてください。

以下に得られた回答を整理した。

- ・集客数や商圏の不明確さ、現状の事業との親和性が低い。立地条件や目的地としての魅力が明確でない場合、投資判断が難しい。
- ・他地域との連携や包括的な管理の検討も必要。
- ・単体の施設・イベントだけでは判断が難しいとの指摘。

1	<ul style="list-style-type: none"> ・事業概要から現状の入込客数等も含め、弊社が関わることや現時点で、役に立てるアイデアは出すことが難しいと感じた。 ・ドッグラン事業などの展開は可能性もありそうではあるが、ドッグラン自体を目的地とするのは、商圏として要判断が必要である。観光等の目的地の間に位置しているなど、立地的な特性も含め、商圏は考えなければならない。 ・近年、包括的な事業はよく話題に挙がっている。度会町でも同様の取り組みもあっていいと思うが、どれくらい集客や利用が見込めるのか不明。南伊勢や大紀町などと連携して、行政境界を越えた包括管理はいいのではないか。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・レジャー施設（パーク）中心の事業となると思うが、専門が異なるため事業内容がある程度見えてからでないと判断できない。

4.3.2 サウンディング調査結果

(1) サウンディング調査対象

サウンディング調査は 12 社を対象に実施した。

	会社	業種・業態
1	A 社	建設業（土木・建築・施工・地域インフラ整備）
2	B 社	輸送用機器製造（バイク・船外機・モビリティ・レジャー製品）
3	C 社	サーフィン・マリンスポーツ事業（スクール・ツアー・体験）
4	D 社	建築業（住宅・建築設計・施工）
5	E 社	地域経済支援団体（中小企業支援・商業振興）
6	F 社	キャンプ・コワーキング施設運営
7	G 社	観光・エコツーリズム・地域 DMO・アウトドア体験
8	H 社	アウトドア・スポーツ・自然体験事業（アクティビティ運営）
9	I 社	林業・森林資源管理・木材生産・環境保全
10	J 社	アウトドア用品製造・小売・環境・体験事業
11	K 社	スポーツ施設運営・イベント運営・スポーツ振興
12	L 社	フィットネス・健康・パーソナルトレーニング・ヘルスケア

(2) サウンディング調査結果

サウンディング調査で得られた回答を以下に整理する。具体的な対話内容は、各社の経営判断やノウハウが含まれるため、全結果を整理した形式で示している。

1) 宮リバー度会パーク

分類	調査結果まとめ
現状の施設の課題や問題	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>管理業務が単年度・分散委託となっており、効率化の余地がある</u> ・イベント時は集客できるが、平日は利用者が少なく「非常に閑散」と認識され、<u>スパイク型の集客にとどまっている</u> ・河川区域に隣接し、近年の豪雨による水害リスクがあると、<u>河川敷部分まで民間にリスクを負わせるのは難しい</u>
事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチンカー、イベント等を通年で展開が想定される ・<u>トレーラーハウス等「車両扱い」の宿泊機能導入案は活用アイデアとしては考えられる</u> ・宮リバーを活用したアウトドア体験拠点として位置付けに加え、公園単体ではなく、エリア全体を一体で再編する必要性 ・キャンプ場の実施レンタル事業の展開や、既存テニスコート等へ屋根設置（全天候化）など、既存施設を活かした整備案が考えられる
収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の公園利用者のみを対象として、<u>年間2,000万円規模の公費を回収するのは困難である</u> ・またイベントのみでは維持管理費を賄うのは難しい ・<u>既存の公園機能のままでは収益性が限定的で、宿泊や温浴などによる滞在時間延長ができる収益事業がないと、事業参入は難しい</u> ・ただし、<u>民間の投資を伴う整備は、リスクが大きい点、人手の点で難しい</u>
行政との分担	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>公費ゼロ前提の民設民営に近いスキームは参入ハードルが高い</u> ・指定管理による維持管理コスト削減は一定程度可能かもしれない ・自主事業については、公費による整備が前提であれば、事業運営は見込まれる
参入への意向	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>パーク単体では事業性の判断は難しい</u> ・プールとセットでの一体運営であれば、一般的には魅力は増すと思うが、プールと公園間の車道や騒音など近隣配慮が必要と考えられる ・<u>施設一体の管理をする場合、下位部門にそれぞれ委託、管理者を設けることで事業運営は可能だという見込みはある</u>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の利用実態から、町外の人を含め、広報・集客自体は工夫次第で対応可能と思われる

2) バザールわたらい

分類	調査結果まとめ
現状の施設の課題や問題	<ul style="list-style-type: none"> ・道路から奥まった立地で、飲食単独では持続性に課題がある ・施設のレイアウトとして、若干使いづらい点や、利用者が気軽に入りづらいといった課題がある
事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の受付・拠点機能として再整理が考えられる
収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>飲食・物販単独では通年収益は難しい</u> ・<u>収益向上に向けては、体験・イベント・広域事業との連動が前提と</u>感じる
行政との分担	—
参入への意向	<ul style="list-style-type: none"> ・パーク一体運営の中であれば検討余地がある
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>大型アウトドア店舗誘致は、現状の立地では売上見込みに疑問がある</u>

3) 遊水プール鏡に関する事項

分類	調査結果まとめ
現状の施設の課題や問題	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点の維持管理費用や老朽化の課題認識は共通であった ・<u>トイレ・ロッカー等の設備も古くなっており修繕の要望がある。</u> ・飲食店コーナーのメニューが物足りない ・繁忙期には駐車場が満車となり入場を断念する来場者も見られる
事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>通年型施設への転換</u>（スーパー銭湯・ジム・温浴施設）が考えられる ・月額会費制（例：5,000円）による安定収益モデルは、事業実施においては魅力となる ・整備内容に関わらず、町民は低額・無料、町外利用者から料金徴収するモデルは公共性の観点から必要と思われる ・自動販売機を民間管理で複数設置など、ミニマムの案が現機能で実施が推奨される ・宿泊機能は、河川区域内といったリスクが無い分、RVやキャンプであっても、公園側よりプール跡地の方がよいと考えられる
収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・プール単体では独立採算事業としては厳しい ・施設機能を転換し、通年化・複合化すれば可能性はある
行政との分担	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>最低限の初期修繕は町負担とすることもありますが、将来的な収益改善を考えると、民間ノウハウの活かせる修繕と運営は一体で設計すべきである</u> ・<u>改修や機能転換においては、行政の費用負担が必須である</u>

<p>参入への意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・パークと一体でのスケールメリットがあれば参入の魅力が増す ・前提条件（修繕範囲・規制）が不明確だと判断困難となる ・管理棟を一部使ったジムであれば、初期費用やランニングコストの協議によっては参入の可能性はある ・全面廃止の上、宿泊事業等投資を含めた事業であると、難しい。 ・ミニマムの再整備であっても、人員確保の点で参入は要件等と考えられる
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・プール廃止・転用には住民説明が不可欠である ・川の水を利用しているが、非常にきれいで魅力が高い ・仮に屋内プールを設置する場合は、水質管理薬剤・ボイラー・ポンプ等の維持費が高額となり、事業の実現性は要検討となる

4) 旧一之瀬小学校

分類	調査結果まとめ
現状の施設の課題や問題	<ul style="list-style-type: none"> ・バス本数が極端に少なく、目的地として選ばれる場所ではない ・老朽化が進行している点、<u>立地状況含め魅力が少ない</u>
事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・アウトドア拠点・宿泊拠点として活用（キャンプ場、RVパーク） ・川遊び・ボルダリング来訪者向けの宿泊施設 ・通信制高校等、静かな環境を活かした用途は実現できた場合は効果的 ・マルシェなどのイベント利用は<u>実施するなら、賃貸借などではなく、単発・定期開催などの方が集客はしやすい</u>
収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設転用は改修コストがネックとなる ・建物改修型はリスクが高い ・<u>ほとんど収益性は見込めない、特に民間投資を前提とすると、活用は難しい</u> ・賃貸借（無償貸与）や、単発での使用許可であれば民間参入余地は多少ある ・<u>宮りバー度会パークや遊水プール鏡で集客等の取り組みが進めば、ある程度活用に向けて興味をもつ事業者は、もしかしたら出てくるかもしれない</u>
行政との分担	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>公費負担ゼロでの、民間の投資を含めた提案を求めるものはほぼ可能性はない</u>
参入への意向	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>イニシャルを全て民間負担とする条件では参入困難</u> ・賃貸借の場合、定まった期間を運営することとなるため、リスクが大きい ・短期的や実験的なら可能性はある ・ハードルを大きく下げればチャレンジ可能性あり
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・非公式ながらボルダリングの聖地として近隣が認知され、一之瀬川での川遊びもできる点は強みがある

5) 一之瀬公民館

分類	調査結果まとめ
現状の施設の課題や問題	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進行している点、立地状況含め魅力が少ない
事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>特に活用をできるようなイメージはない</u> ・アクティビティ事業の倉庫についてもあまり魅力はない ・ツアー等でも拠点機能はあまり必要ではなく、小学校の1クラス入れるような規模感でいったら、まだ小学校の体育館の方がいい

収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>単体収益は想定されていない</u> ・ <u>周辺施設との連携が前提となる</u>
行政との分担	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廃校と同様、低コスト条件での民間活用が前提
参入への意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ なし
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ なし

6) アクティビティ事業イメージ (SUP・E-MTB)

分類	調査結果まとめ
現状の施設の課題や問題	<ul style="list-style-type: none"> ・ SUP 事業はブーム沈静化により低迷している ・ <u>夏季集中型で通年雇用が困難である</u> ・ <u>備品消耗が激しく投資回収は困難で、アウトドア単体での生計維持は厳しい</u>
事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・ ドッグラン+犬連れ SUP ・ 宮リバー度会パークを初心者向け E-MTB 体験には適しているのではないか、簡易的な初心者コース整備が有効と考えられる ・ <u>大人もターゲットに体験を提供するよりは、小学生の集団受け入れ・練習場所が現実的</u>
収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・ アウトドア単体の年間売上として、粗利は高いが規模は小さい ・ アウトドア事業でのマネタイズを考えると、<u>宿泊・飲食との組み合わせが必須となる</u>
行政との分担	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>宮リバー度会パークで本格的に SUP 事業をするには、ある程度の使いやすいようなハード整備 (川までの歩きやすい道) などを行政側で実施してもらう方がよい</u> ・ 行政にて、インフラ・初期のハード整備は非常に助かる ・ <u>アクティビティの導入に際しては、事業者単独ではハードルが非常に高い</u> ・ 収益というよりは、<u>まずは教育や普及といった文脈で事業は進めた方がよく、その点では行政の関与は必須となる</u>
参入への意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明確なビジョンと行政の覚悟があれば参画余地ある
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ マーケティングが最大のコストとなる ・ <u>ブランド形成には 10 年単位の視点が必要である</u> ・ <u>現地スタッフなど、事業実施に向けた体制づくりが課題である</u>

4.3.3 調査結果の整理

(1) アンケート調査

アンケート調査の結果、豊かな自然環境や周辺観光地との立地関係を背景に、体験・教育・交流を軸とした地域として、一定の関心と期待が確認された。一方で、具体的な事業内容や規模、参画方法については、情報がまだ未確定であり、関心を示しつつも判断を保留する姿勢にとどまっている。

また、多くの事業者が度会町での収益性や観光誘客について想定できず、アンケートに回答することが難しいといった理由で回答が得られなかった。

度会町を単独で集客を図る観光地というよりも、周辺の主要観光地を補完し、人が立ち止まり、体験や学びを通じて地域と関係を持つ場として捉えている回答があった。

(2) サウンディング調査

サウンディング調査を通じて、度会町が保有する各公共施設について、「単体での収益事業化は困難である一方、行政の関与の在り方次第で民間参画の可能性は存在する」という結果が得られた。

- ・宮リバー度会パーク、バザールわたらい、遊水プール鏡は、いずれも現行機能のままでは維持管理費を賄うだけの収益性は見込めず、イベント実施等による一時的な集客では抜本的な改善には至らないことが明らかとなった。
- ・一方で、複数施設を一体的に捉え、機能補完や運営のスケールメリットを生かすことで、事業としての魅力が相対的に高まるといった意見も一部あった。ただし、旧一之瀬小学校など、既存遊休化施設では、スケールメリットを生むことはないため、事業者に対して参画意向を低下させる要因となる。
- ・また、民間事業者からは、公費負担を前提としない民設民営型や、リスクを過度に民間に転嫁するスキーム、収益還元による公費負担無しといった条件は参入が難しいとの意見が多く、初期整備や老朽化対応については、一定の行政負担を前提とした役割分担が必要である。
- ・旧一之瀬小学校や一之瀬公民館といった遊休施設は、立地条件や老朽化を背景に、民間投資を前提とした活用は極めて困難であり、暫定利用や低コストでの活用を通じて可能性を見極める段階であった。
- ・アクティビティ事業（SUP・E-MTB等）については、単体での収益事業化には限界があるものの、教育や地域ブランド形成の観点からは意義があり、他施設との連携や行政の初期関与を前提とした段階的な導入が現実的と意見があった。特に飲食事業や宿泊事業とのシナジーはあるため、他施設の収益性を高めるカギとなる。

以上より、度会町における官民連携の方向性としては、大規模な施設再編や包括管理を取り入れた短期的な収益最大化を目指すのではなく、公共性を確保しつつ、スモールスタート型の事業を積み重ねることで、中長期的な価値創出を図ることが求められる。

第5章 個別事業効果・全体事業の検討

5.1 個別事業の整理検討

事業者サウンディングの結果も踏まえ、個別の施設について事業手法を比較検討した。「第3章 事業化検討」において整理した複数の事業手法について、以下の点を踏まえ、比較表に整理し、想定される事業イメージおよび評価を行った。

- ・サウンディング調査では、度会町における官民連携の方向性として、短期的な収益最大化や急激な維持管理体制の転換を目指すのではなく、公共性を確保しながら段階的に事業を展開していくことが重要であるとの示唆が得られた。
- ・特に、スモールスタート型の事業を積み重ねることで、地域内における民間参入の土壌や事業実績を形成し、中長期的な展開につなげていくことが現実的である。
- ・度会町内には宿泊施設をはじめとする観光関連産業の集積が限定的であり、観光政策や明確な将来ビジョンも現時点では十分に打ち出されていない状況にある。このため、将来的な収益見通しが不透明であり、初期投資を民間事業者に大きく求める事業スキームは、参画ハードルが高く、実現可能性の観点から慎重な検討が必要である。

5.1.1 個別事業の検討

(1) 棚橋地区

1) 宮リバー度会パーク

宮リバー度会パークの事業改善に向けて、想定される事業方法を検討した。従来通りの業務個別委託に加え、指定管理者制度による管理運営、また PFI 事業を比較整理した。宮リバー度会パークは現状収益性が低い現状にあるため、民間事業者の裁量を拡大して収益事業が可能な事業方式を検討した。

事業方式	個別業務委託 (現状)	指定管理者制度	DB+指定管理	PFI
				BOT/BTO
①制度根拠 等	委託契約	地方自治法 244 条の 2	地方自治法 244 条の 2	PFI 法
②対象施設	公園内の個別業務	公園全体	公園全体+新機能	公園全体+新機能 (民間整備)
③施設所有	行政	行政	行政	行政/民間
④整備主体	行政	行政	行政 (DB 一体発注)	民間
⑤運営主体	行政	指定管理者	指定管理者	民間 (SPC 等)
⑥収益事業	原則不可 (行政主権に限定)	自主事業として限定的に可能	自主事業として限定的に可能 (新機能部分は拡大)	事業の中核として実施
⑦料金収入	行政	条件付きで民間	条件付きで民間	民間
⑧民間裁量	小 (業務内容・方法・範囲が仕様書で厳密に定められ、運営上の独自判断がほとんど認められない)	中 (指定管理業務の範囲内で、自主事業や運営改善に関する一定の裁量が認められる)	中～大 (設計反映は限定的)	大 (施設整備から運営、料金設定、サービス内容まで事業計画に基づき民間判断で実施可能)
⑨行政関与	大 (日常的な運営管理や業務指示を行政が担い、関与度が高い)	中 (成果確認・モニタリングを中心とした関与に限定される)	中 (成果確認・モニタリングを中心とした関与に限定される)	小～中 (事業契約に基づく履行確認が中心で、日常運営への関与は限定的)
⑩初期投資	行政負担 (施設整備・更新費用を行政が全額負担)	行政負担 (施設改修等は行政が実施)	行政負担 (原則施設整備費用は行政が負担する)	民間負担 (民間が初期投資を行い、長期運営で回収)
⑪主なリスク	行政負担 (需要変動、維持管理、修繕等のリスクを行政が負う)	行政主体・一部民間 (基本は行政負担だが、運営リスクの一部は指定管理者が負担) 河川公園のため、浸水想定リスクあり。	行政・一部民間 (基本は行政負担だが、運営リスクの一部は指定管理者が負担) 河川公園のため、浸水想定リスクあり。	民間負担 (需要変動、投資回収、維持管理リスクを民間が包括的に負担) 河川公園のため、浸水想定リスクあり。
⑫期待される効果	安定的運営 (公共サービスを確実に提供できるが、付加価値創出は限定的)	効率化・質向上 (運営一体化による効率化とサービス向上が期待できる)	新機能の導入による魅力向上 (民間ノウハウ限定的)	魅力・収益性向上 (民間ノウハウにより集客力・収益性の向上が期待できる)
⑬導入難易度	低 (既存制度で手続きが確立されている)	中 (制度設計や公募条件整理が必要)	高 (制度設計、公募条件整理に加え、事業成立性検討が必要)	高 (事業成立性検討や契約行為が必要)
事業イメージ	—	<現状委託事業を統合> 既存の個別委託 (維持管理運営) を統合して、指定管理事業とする。なお、維持管理水準等を精査する必要がある。	<新たな施設を行政負担で整備> 民間提案を活かし、公園に新たな機能を整備し、合わせて管理運営を指定管理者が実施する。	<新たな施設を民間負担で整備> 新たに収益化できる施設等の整備を民間事業者負担で整備し、公園の維持管理運営と合わせて、実施する。
事業性の評価	—	単体施設での管理運営だけでは、収益の充当による公費削減はあまり見込めない。	収益の充当による公費削減は左記同様。 一方で DB による大規模な整備では、収益性から行政側のメリットもあまりないが、実証実験レベルの導入や可能な限りスモールスタートであれば、可能性があり、周辺への波及効果も期待される。	公園単体での収益事業は見込めないため、事業の成立性は極めて低い。 加えて、河川公園のため浸水のリスクがあるため、公園部分での施設整備に伴う収益事業は、ハードルが高いため、収益事業に限界がある。
	—	△	○	×

2) バザールわたらい

バザールわたらいの事業改善に向けて、想定される事業方法を検討した。従来通りの行政財産貸付に加え、指定管理者制度の導入について、宮リバー度会パークとの統合等も含めて整理した。

バザールわたらい単体で指定管理者制度を導入した場合、管理規模が小さいことから、行政財産貸付と比較して指定管理者に係るコストが新たに発生し、結果としてコストが増加すると想定される。一方、宮リバー度会パークと一体的に指定管理とする場合には、管理事務所や人員の集約が可能となり、さらに自主事業の拠点としてバザールわたらいを活用することで、指定管理の付加価値を発揮できる余地がある。

事業方式	行政財産貸付 (現状)	指定管理者制度 (宮リバー度会パークと統合)	DB+指定管理 (宮リバー度会パークと統合)	PFI (宮リバー度会パークと統合)
①制度根拠 等	地方自治法 238 条の 4	地方自治法 244 条の 2	地方自治法 244 条の 2	PFI 法
②対象施設	施設単体	公園全体+バザール	公園全体+バザール+新機能	公園全体+バザール+新機能 (民間整備)
③施設所有	行政	行政	行政	行政/民間
④整備主体	行政	行政	行政 (DB 一体発注)	民間
⑤運営主体	民間 (賃借)	指定管理者	指定管理者	民間 (SPC 等)
⑥収益事業	テナント等が中核	補完的に自主事業が可能	補完的に自主事業が可能	事業の中核
⑦料金収入	民間	条件付きで民間	条件付きで民間	民間
⑧民間裁量	中 (テナント経営等は民間判断で行えるが、用途や契約条件に制約がある)	中 (公園一体管理の枠内で運営改善や自主事業の裁量が認められる)	中～大 (設計反映は限定的)	大 (施設機能や運営方法を含めた総合的な事業判断が可能)
⑨行政関与	小 (契約管理や賃料徴収等の限定的関与)	中 (公共性確保のための監督・評価が必要)	中	小 (契約条件に基づく確認が中心)
⑩初期投資	行政負担 (既存施設整備は行政が実施)	行政負担	行政 (原則施設整備費用は行政が負担)	民間負担
⑪主なリスク	民間 (テナント需要変動等の経営リスクを民間が負担)	行政 (基本は行政負担だが、運営リスクの一部は指定管理者が負担)	行政負担 (基本は行政負担だが、運営リスクの一部は指定管理者が負担)	民間 (事業全体の需要・回収リスクを負担)
⑫期待される効果	機動的経営 (市場ニーズに応じた柔軟な運営)	相乗効果 (公園利用者との相互送客)	新機能の導入による魅力向上 (民間ノウハウは限定的)	機能高度化 (収益性と公共性の両立)
⑬導入難易度	低 (手続きが簡易)	中 (制度設計や公募条件整理が必要)	高 (事業成立性検討・公募条件整理が必要)	高 (事業成立性検討や契約行為が必要)
事業イメージ	—	<p><宮リバー度会パークの公園管理事務所&自主事業スペース></p> <p>既存の個別委託 (維持管理運営) を統合して、指定管理事業とする。なお、維持管理水準等を精査する必要がある。</p>	<p><宮リバー度会パークの公園管理事務所&自主事業スペースに加え、新たな機能を付加></p> <p>民間提案を活かし、公園に新たな機能を整備し、合わせて管理運営を指定管理者として実施する。既存バザールのハードも活用可能。</p>	<p><新たな施設を民間負担で整備></p> <p>新たに収益化できる施設等の整備を民間事業者負担で整備し、公園の維持管理運営と合わせて、実施する。バザールも活用できるため、民間裁量が拡大する。</p>
事業性の評価	—	<p>公園&バザールのみでの収益事業は見込めないため、行政負担にあまり変化はない。</p> <p>なお、バザールわたらいであれば浸水リスクを多少回避できる点から、収益事業の展開は実施しやすくなる。</p>	<p>公園&バザールのみでの収益事業は見込めないため、行政負担にあまり変化はない。</p> <p>DB による整備によって一体的な魅力や集客力向上には可能性があり、周辺への波及効果も期待される。バザールわたらいであれば浸水リスクを多少回避できる点から、収益事業の展開は実施しやすくなる。</p> <p>上記より現時点では最も有力な手法である。</p>	<p>公園&バザールのみでの事業の成立性は極めて低い。</p> <p>なお、バザールわたらいであれば浸水リスクを多少回避できる点から、収益事業の展開は実施しやすくなる。</p>
	—	○	◎	×

3) 遊水プール鏡

遊水プール鏡の事業改善に向け、想定される事業方式について検討を行った。本検討では、遊水プール鏡について「従来機能を維持する場合」と「施設機能の転換を図る場合」の二つの視点から整理した。

遊水プール鏡は、地元住民の利用が多く、地域のシンボリック施設としての性格を有しており、一定の公益性が求められることから、公共施設としての存続を前提とする必要がある。一方で、利用料金収入を有する施設であることから、質の高いサービス提供や管理業務の最適化によるコスト圧縮など、収益性改善の余地も一定程度見込まれる。

また、施設の老朽化に伴い今後維持管理コストの増加が想定されることから、民間事業者のノウハウを活用し、一定の経営裁量を付与することが望ましい。加えて、本施設は夏季シーズンに利用が集中し、天候の影響を受けやすい特性を有するため、利用状況に応じた柔軟な利用料金設定が可能な事業方式が適している。

▼従来機能を維持

遊水プール鏡について、従来のプール機能を維持することを前提とした場合、現行の指定管理者制度に加え、PFIに基づくRO方式及びコンセッション方式を検討対象とした。

RO方式及びコンセッション方式はいずれも、季節限定である施設特性や事業規模、収益性の制約から、事業成立性は低いと想定される。

一方、指定管理者制度は公益性の確保と柔軟な運営の両立が可能であり、従来機能を維持する場合においては最も現実的な事業方式と想定される。ただし、指定管理の継続にあたっては、現状の運営内容を踏襲するのではなく、運営条件や自主事業の設計を見直すことで、収益性およびサービス水準の向上を図ることが重要である。例えばプールの管理棟にある売店機能の強化や見直しが想定される。

事業方式	指定管理者制度	PFI	
		RO	コンセッション方式
①制度根拠 等	地方自治法 244 条の 2	PFI 法	PFI 法
②対象施設	既存プール	既存プール（改修を含む）	既存プール
③施設所有	行政が所有	行政が所有	行政が所有
④整備主体	原則行政（維持補修中心）	民間（改修を事業に含める）	民間（将来修繕も含める場合あり） （初期老朽化の修繕は行政が負担）
⑤運営主体	指定管理者	民間（SPC 等）	管理運営権者
⑥収益事業	利用料金収入に限定（夏季・公共利用中心）	利用料金＋附帯事業（条件付き）	利用料金＋附帯事業（条件付き）
⑦料金収入	民間が取得（条例に基づく上限制）	民間が取得（協定条件による）	民間が取得（協定条件内で比較的柔軟）
⑧民間裁量	中（運営改善の範囲に限定される）	中～大（改修を含めた運営裁量がある）	大（管理運営全般を民間が判断）
⑨行政関与	中（公共施設として一定の関与が必要）	中	小（運営権設定後は限定的）
⑩初期投資	行政負担	民間負担	民間負担（初期老朽化の修繕は行政が負担）
⑪主なリスク	行政負担	民間負担	民間負担
⑫期待される効果	維持継続（現状サービス水準の維持）	老朽化対応（更新と効率化）	長期効率化（運営の安定化）
⑬導入難易度	低	高（事業成立性検討や契約行為が必要）	中～高（事業成立性検討や契約行為が必要）
事業イメージ	—	＜老朽化箇所も含め、収益化に向けた改修と運営を民間事業者＞ 既存機能は維持し、収益化に向けた民間ノウハウを活用 夏季以外の収益事業の実施等柔軟な活用も可能。	＜老朽化箇所を最低限行政が負担、その後の維持管理運営を民間事業者は実施＞ 夏季以外の収益事業の実施等柔軟な活用も可能。
事業性の 評価	—	改修も含めた民間ノウハウを活用可能で、収益改善に向けては有効となる。一方で、既存プール機能での収益性については、あまりないため、民間参入ハードルは高く、事業成立性は低い。	運営権のみの場合、収益改善も含め使いにくい施設となる場合もあるため、実施するなら運営事業者の意向が含まれる方が良い。 将来的な修繕リスクは民間事業者が担うことを基本とするため、民間事業者のリスクが高く参入障壁となり、事業成立性は極めて低い。
	—	△	×

▼施設機能の転換

遊水プール鏡は、従来機能を維持する場合、事業方式としては指定管理者制度の継続が最も現実的であると整理された。一方で、季節限定型で天候の影響を受けやすい施設特性や、老朽化に伴う維持管理コストの増加を踏まえると、機能の維持を前提とした一部の運営改善のみでは、収益性や施設活用の面で大きな効果を期待することは難しい。

こうした課題を踏まえ、今後の中長期的な施設のあり方として、プール機能を基軸としつつ、部分的に通年利用が可能な機能の導入や施設機能の転換を図ることにより、施設全体の稼働率向上および収益性改善を目指す方向性と、プールの機能を全面的に転換する手法について検討した。

区分	部分転換			全面転換	
	指定管理+貸付	DB+指定管理	PFI (RO)	DB+指定管理	PFI (BT0/BOT)
①制度根拠等	地方自治法 244 条の 2+同法 238 条の 4	地方自治法第 234 条 (契約) 地方自治法 244 条の 2	PFI 法	地方自治法第 244 条の 2	PFI 法
②対象施設	既存プール+一部賃貸部分	既存プール+新機能	既存プール+新機能 (民間整備)	(プール撤去) 新新設	(プール撤去) 新新設 (民間整備)
③施設所有	行政	行政	行政	行政	行政
④整備主体	行政+民間 (賃貸部分)	行政 (DB 一体発注)	民間	行政 (DB 一体発注)	民間
⑤運営主体	指定管理者	指定管理者	SPC	指定管理者	SPC
⑥収益事業	賃貸部分で収益事業可能	新機能部分でも自主事業が可能	事業の主要要素	自主事業として実施	事業の中核
⑦料金収入	民間 (指定管理+賃貸)	条件付きで民間	民間	条件付きで民間	民間
⑧民間裁量	中~大 (一部用途転換が可能)	中~大 (設計反映は限定的)	大	中~大 (設計段階から反映可能)	大
⑨行政関与	中	中	小	中	小
⑩初期投資	行政+民間	行政	民間	行政	民間
⑪主なリスク	分担	行政	民間	行政	民間
⑫期待される効果	機能の一部転換による管理費の低減 新規収益事業の展開	民間ノウハウを活かした機能の一部転換による管理費の低減 新規収益事業の展開	民間ノウハウを活かした機能の一部転換及び維持管理の効率化が可能 新規収益事業の展開	民間ノウハウを活かした機能の転換及び維持管理の効率化が可能 収支構造の抜本的転換	民間ノウハウを活かした機能の転換及び維持管理の効率化が可能 収支構造の抜本的転換
⑬導入難易度	中	中	高	中	非常に高
事業イメージ	<p>＜部分的に機能転換を図る＞</p> <p>指定管理によるプール運営を継続しつつ、施設の一部を行政財産貸付とし、民間による限定的な収益事業（売店、簡易フィットネス、サービス提供等）の導入を行う。</p> <p>公共利用を主としながら、部分的に民間裁量を増やし、施設全体の活性化を図る。</p>	<p>＜一部機能などを転換し、新たな施設を導入＞</p> <p>老朽化対策や機能転換を含めた施設整備を DB 方式で一体的に発注し、その後の運営を指定管理者が担う。プール機能に加え、温浴施設やフィットネス等の新機能を付加し、通年利用可能な施設への転換を図る。</p>	<p>＜機能転換を基本に、施設の改修を民間事業者が実施＞</p> <p>既存施設も一部活用し、改修と運営を一体的に民間事業者が担う。プール機能を基礎としつつ、運営改善や附帯事業の導入により、施設価値の向上を図る。</p>	<p>＜既存プールを廃止し、公共施設として再整備した上で、指定管理により運営＞</p> <p>既存プールを撤去し、温浴施設、トレーニングジム等を含む複合型公共施設へ全面転換する。</p> <p>整備は DB 方式により設計・施工を一体発注し、運営条件を踏まえた合理的な施設計画を行う。</p> <p>運営は指定管理者が担い、自主事業として物販・飲食・スクール事業等を実施可能とすることで、通年利用型施設としての収益性改善と地域交流拠点化を図る。</p>	<p>＜プール機能から、全面的に転換し、民間事業者が整備・運営を一体的に担う＞</p> <p>温浴施設、フィットネス、交流機能等を中核とした新たな公共施設への転換が可能となる。</p>

区分	部分転換			全面転換	
	指定管理+貸付	DB+指定管理	PFI (RO)	DB+指定管理	PFI (BT0/BOT)
事業性の評価	<p>一部貸付による収益事業の導入は、利用者サービス向上の面では効果が期待できるものの、施設全体の赤字を補填するほどの収益確保は難しい。特に本体部分の季節特性が改善されないため、民間側としても、限定的な貸付条件の中では投資余地が小さく、事業性は限定的である。加えて、指定管理者制度と行政財産貸付を併用する場合には、指定管理業務と貸付対象部分の範囲・機能・目的を明確に区分した制度設計を行う必要がある。</p>	<p>温浴施設やフィットネス機能の付加については、通年利用化の観点から一定の関心が示された。一方で、整備費用は行政負担が前提となり、収益性のみを重視した民間参入は難しい。</p> <p>公共性を重視しつつ、段階的な機能追加を行う場合に、現実的な選択肢となる。</p>	<p>RO型により民間ノウハウの活用は可能となるが、既存施設の構造や立地条件から、収益性の確保は容易ではない。</p> <p>修繕リスクや需要変動リスクを民間が負担するため、事業者側の参入ハードルは高く、成立には行政側の条件整理が不可欠。</p>	<p>全面転換により季節型施設から通年利用型施設へ転換できるため、部分転換案と比較して収益構造が抜本的に改善。</p> <p>また、DB方式を採用することで、設計段階から維持管理費縮減や運営効率化を意識した施設整備が可能となる。</p> <p>一方で、大規模な初期投資は行政負担が前提であるため、導入機能を絞った整備等の工夫が求められる。</p>	<p>全面転換型PFIについては初期投資規模が大きく、度会町の立地条件・人口規模を踏まえると、民間単独での投資回収は極めて難しい。事業成立性は非常に低く、現実的な選択肢とはならない。</p>
	△	○	△	◎	△

(2) 一之瀬地区

1) 旧一之瀬小学校/一之瀬公民館

現在、旧一之瀬小学校および一之瀬公民館はほぼ未利用の状態にあり、維持管理費もほとんどかかっていない。また、施設を活用して収益を生み出す仕組みが整っていない。事業手法は、短期・限定の社会実験的利用や、行政財産の貸付（賃貸借）、民間運営（貸付＋自主改修）、さらには建物撤去後の土地活用など、複数の方向性を検討した。

社会実験として、短期・限定の収益事業（例：キャンプ、マルシェ等）を認めることは、営利目的の恒常利用ではなく、地域活性化や公共性を担保する副次的事業として位置付ける必要がある。今後の中長期的な施設活用のあり方としては、現状の施設構造を維持しつつ、社会実験的利用や民間事業者の裁量を活かした柔軟な活用を行うことにより、施設利用率の向上や副次的な収益創出を目指す方向性を検討する必要がある。一方で社会実験等にて活用が見込めないと判断された際は、施設の撤去/売却も含め検討する必要がある。

区分	貸付	暫定利用	民間運営	撤去＋土地貸付
①制度根拠 等	地方自治法第 238 条の 4 第 2 項	地方自治法第 238 条の 4 第 7 項	地方自治法第 238 条の 4 第 2 項 (民間による自主改修は契約条件により整理)	地方自治法第 238 条の 5 に基づく用途廃止 地方自治法第 237 条に基づく普通財産の貸付
②対象施設	既存建物	既存建物	既存建物	土地のみ
③施設所有	行政	行政	行政	行政
④整備主体	原則不可	原則不可	民間（自主改修）	行政（撤去）
⑤運営主体	民間（賃借人）	民間（短期利用者）	民間事業者	民間（土地利用者）
⑥収益事業	用途制限内で限定的	原則不可	事業の中核	限定的
⑦料金収入	賃料収入	原則なし	民間事業収入	賃料収入
⑧民間裁量	小（用途制約が大きい）	小（短期・限定利用）	中～大（用途転換・改修が可能）	小
⑨行政関与	中（用途・管理確認が必要）	中	中	中
⑩初期投資	なし	小（利用内容によっては、費用発生）	民間	行政
⑪主なリスク	民間	民間（実施主体）	民間	行政
⑫期待される効果	低コスト維持	実証的活用	再生・地域活性	維持負担解消
⑬導入難易度	低	低	中～高	中
事業イメージ	<改修等の整備は行わず、民間事業者へ貸出> 既存の建物を行政財産貸付により民間に貸し出し、用途制限の範囲内で民間事業者が活用する。大規模改修は行わず、最小限の維持管理のもと、倉庫利用や簡易な活動拠点としての活用を想定	<改修等の整備は行わず、民間事業者へ実験的な貸出> 使用許可により、短期間・試行的に施設を民間や団体へ開放し、イベントや体験事業、実証実験的な活用を行う。将来的な本格活用の可能性を探るためのテスト的な位置付けとする。	<改修も可能として、民間事業者へ貸付> 建物を貸し付け、民間事業者が自主改修を行った上で、宿泊・体験・研修等の事業を展開する。アウトドア事業や滞在型利用の拠点としての活用を想定する。	<撤去による所有コストを低減・民間へ運用を任せる> 老朽化した建物を行政が撤去し、更地とした上で土地を民間に貸し付け、農業利用や限定的な事業利用を行う。現状最低限ではあるが維持管理負担の解消を主目的とした対応。
事業性の評価	一之瀬地区は立地条件が厳しく、目的のない来訪は期待しにくい、貸付による活用は行政負担の抑制という点では有効だが、収益性のある事業展開は困難。 民間事業者にとっては、収益が見込めないため、参入のハードルは高い。	暫定利用はコストを抑えつつ活用可能である一方、事業としての継続性や収益性は見込みにくい。 活用方針の定まっていない本施設については最も有効な手法となる。	一之瀬地区はアクセスが悪く、目的地として選ばれにくいいため、民間単独での事業化はリスクが高い。例えば廃校活用型の宿泊・拠点事業は、マーケットを誤ると失敗事例が多い。 アウトドア事業との連携も現実的ではなく、成立には明確なマーケット設定と行政の強い関与が不可欠となる。	収益性は低いものの、行政の維持管理負担を解消できる点で合理性もある。消極的だが確実性の高い選択肢である。 ただし、防災備蓄品の保管や避難所機能は代替が必要となるため、最終手段となる。 上記より、現時点での評価は低い。
	×	◎	△	△

5.1.2 個別事業手法のまとめ

個別施設ごとに官民連携手法の導入可能性について検討を行った結果、いずれの施設においても、PFI、行政財産貸付など、民間事業者が初期投資（費用負担）を伴って参入し、事業として成立させることは現時点では容易ではないと考えられる。

主な要因として、施設規模や立地条件に起因する需要の限定性（不確定性）、既存施設における利用者数の季節変動、老朽化に伴う改修負担が挙げられる。

初期投資を抑えつつ実証的に事業性を検証する場合や、行政が一定の整備・改修負担を担う前提で民間の運営ノウハウを活用する DB 方式の手法が、最も現実的な選択肢である。次頁に、各施設について、度会町の財政規模、需要特性、施設条件を踏まえ、現実的かつ段階的な導入が可能な事業手法について、導入イメージを整理した。

(1) 宮リバー度会パーク

アウトドア事業やアクティビティについては、町としての素地が整っていない点、DB 方式でのスモールスタートを考慮した点から、現時点では任意機能として位置づけ、民間からの提案によるものとして、必須機能の整備を優先することが望ましい。再整備の際の導入機能を以下に示す。

	導入機能
必須機能 (DB 対象)	バザールわたらいでの公園利用者向け飲食・物販施設
	駐車場兼イベント広場等 整備
任意機能	アウトドア (RV パーク・キャンプ 等)・アクティビティ (SUP/E-MTB 事業 等) 事業

(2) 遊水プール鏡

本施設は撤去費用も含めると、全機能を DB にて整備することは現実的でないため、再整備の際の導入機能を以下に示す。

特に温浴施設やその他イベント用地は DB 方式でのスモールスタートを考慮すると、任意機能として位置づけ、民間からの提案によるものとして、撤去及び、必須機能の整備を優先することが望ましい。

	導入機能
必須機能 (DB 対象)	トレーニングジム
	水遊び場
任意機能	温浴施設、アウトドア/スポーツ・アクティビティ関連用地 等

施設名	収益性 現状	維持管理等 行政負担 現状	収益性改善に向けた 課題	事業手法	導入イメージ
宮リバー度 会パーク	低	高	・管理運営の非効率性が公共負担増の主因 ⇒管理運営の効率化	個別事業委託 指定管理者制度 DB+指定管理者制度 PFI (BOT/BTO)	【小規模・段階的な機能導入を対象としてDB方式により整備し、整備後は指定管理業務の中に組み込む】 例：小中学校の自転車練習等を目的としたE-MTBコースの簡易整備、環境教育・体験の場としての簡易的な施設整備等を行う。
バザールわ たらい	低	中	・集客力・客単価の改善 ⇒物販・飲食等の機能強化又は、機能転換	行政財産貸付 指定管理者制度（宮リバー度会パークと統合） DB+指定管理者制度 （宮リバー度会パークと統合） PFI (BOT/BTO)	・DB方式を用いることで、設計・施工段階から維持管理・運営を見据えた合理的な整備を行い、管理コストの削減を図る。 ・なお、 <u>短期的な収益性の抜本的改善は見込みにくい</u> ため、 <u>度会町の中核施設として、実証・実験的な取組を段階的に実施し、波及効果も含めた場所と位置付けることが望ましい。</u>
遊水プール 鏡	中	高	・老朽化を含め施設の維持管理費の増加 ⇒管理運営方式の改善 ・夏季のみと限られた運営期間 ⇒機能導入・転換/運営形態等の見直し	機能維持 指定管理者制度 PFI (R0) PFI (コンセッション) 部分転換 指定管理者制度 （+行政財産貸付） DB+指定管理者制度 PFI (R0) 全面転換 DB+指定管理者制度 PFI (BTO/BOT)	【屋外プールの全面転換を図り、維持管理費の低減と集客力向上やコンテンツ造成を行い、収益性の向上を図る】 例. DB整備機能として、ジムと水遊び場を整備する。一方で、民間提案施設として、温浴施設やアクティビティ用地整備など収益機能を整備する。 ・小規模な機能転換を前提にDB方式を活用することで、行政負担の抑制と新たな機能導入の両立を図る。 ・機能の転換は図るものの、公共サービスとしての役割は、DB整備内容として一定程度維持する。 ・ <u>初期段階では撤去・改修費用等の初期投資が発生するものの、将来的には通年利用や付加機能導入による収益構造の転換が期待できる。</u> ・収益事業は民間提案を求め、小規模事業でも評価できるような枠組みとして、事業性を検証した上で、将来的にはコンセッション等の運営権付与を含む民間裁量の拡大を視野に入れる。
旧一之瀬 小学校	—	低	・遊休化施設である現状 ⇒収益事業可能な仕組み作り	行政財産の貸付（賃貸借） 使用許可・暫定利用（実証・社会実験） 民間運営（貸付+自主改修） 撤去（行政）+土地賃貸借 ⇒売却（公共資産の不可逆処分であり、要協議）	【使用許可による暫定利用として、単発イベントや短期間の貸出、実証・社会的な活用を行い、集客力や立地特性等の事業性を検証する】 例. 町の貸出条例の整備を行い、合わせてトライアルサウンディングの応募など町内外の事業者へ活用を促す。 ・老朽化対策も含め、行政負担を伴わない形での本格的な収益事業化については、民間事業者の参画ハードルが高い。
一之瀬 公民館	—	低	・遊休化施設である現状 ⇒収益事業可能な仕組み作り	行政財産の貸付（賃貸借） 使用許可・暫定利用（実証・社会実験） 民間運営（貸付+自主改修） 撤去（行政）+土地賃貸借 ⇒売却（公共資産の不可逆処分であり、要協議）	・まずは使用許可による暫定利用として、単発イベントや短期間の貸出、実証・社会的な活用を行い、集客力や立地特性等の事業性を再検証する。 ・検証の結果、将来的な活用可能性が低いと判断される場合には、撤去や売却等を含めた資産整理についても検討する必要がある。

5.2 個別事業の効果検討

本検討においては、以下の観点に基づき、「宮リバー度会パーク・バザールわたらい」「遊水プール鏡」の個別事業の定性的な効果を整理した。また、将来の需要変動や事業者提案内容に依存する要素が大きく、現時点での精緻な収支試算は困難であるため、DB整備内容を対象に最低限の整備を導入した場合の維持管理費状況を整理した。

▼評価視点

- | | |
|-----------|--------------|
| ・ 財政負担の抑制 | ・ 公共サービス向上効果 |
| ・ 維持管理効率化 | ・ 地域波及効果 |
| ・ 収益構造 | ・ リスク分担の適正化 |

5.2.1 宮リバー度会パーク・バザールわたらいの個別事業効果

本施設は従来の個別事業委託から、DB+指定管理者制度導入が有力である。

本事業手法は、財政負担の大幅削減を目的とするものではなく、管理運営の効率化と将来的な機能拡張の基盤形成を主目的とするものである。

特に、DB方式による整備と指定管理の組合せにより、整備段階から維持管理費の削減を意識した施設計画が可能となる点は中長期的に重要である。

一方で、収益改善効果や地域波及効果は限定的であり、任意機能として位置付けた機能は、初期段階では事業者提案に委ねて、適宜利用状況を見ながら新機能を付加していくなど段階的な方針が推奨される。

(1) 定性的な効果

表 5-1 宮リバー度会パーク・バザールわたらいの個別事業効果の整理

評価項目	効果		理由
財政負担抑制	一定の増加抑制が可能	○	包括管理による効率化が見込まれるが、大幅削減は困難
維持管理効率化	改善	◎	業務統合により人員・業務の最適化が可能
収益構造改善	部分的改善	△	公園単体では収益性に限界
公共サービス向上	改善	○	自主事業導入により付加価値向上
地域波及効果	小～中	○	地元事業者の参入機会創出
リスク分担適正化	部分的改善	△	基本的にリスクは行政に残る

(2) 年次収支概算

1) 整備費用

内容	概算金額（円）	備考
バザールわたらいの改修	20,000,000	一部内装・レイアウトの変更を想定
駐車場兼イベント広場等整備	9,000,000	2,500 m ² 程度の拡張を想定

2) 維持管理費用

現状維持と比較し、年間 250 万円程度の維持管理費削減が想定される。

(円)

歳出	現状	整備後	備考
宮リバー度会パーク			
公園管理人件費	15,945,000	20,000,000	現管理料から 10%削減想定
水熱光熱費・消耗品	2,604,000		
点検管理委託料	3,701,000		
工事委託料	3,273,000	3,273,000	同様として計上
その他	921,000	921,000	同様として計上
①小計	26,444,000	24,194,000	—
バザールわたらい			
水熱光熱費・消耗品	2,694,000	3,300,000	現管理料から 10%削減想定
管理委託料	662,000		
その他	331,000		
②小計	3,687,000	3,300,000	—
①+②合計	30,131,000	27,494,000	-2,637,000

5.2.2 遊水プール鏡（全面転換：DB+指定管理）の個別事業効果

全面転換型 DB+指定管理は、季節限定型施設という構造的課題を解消し、収支構造の抜本的改善を図る可能性を有する。

短期的には撤去・整備費等の初期投資が必要となるが、通年利用型施設への転換により、稼働率向上および収益機会の拡大が期待できる。

本手法は、民間単独投資による PFI 方式と比較して事業成立性が高く、公共性を確保しながらも、民間提案により新機能の導入により地域への波及効果も期待できる。

(1) 定性的な評価

表 5-2 遊水プール鏡の個別事業効果の整理

評価項目	効果		理由
財政負担抑制	中長期で改善	○	初期投資は必要だが、機能転換により将来赤字縮減可能性
維持管理効率化	改善効果が大きい	◎	設計段階から縮減が可能
収益構造改善	抜本的な改善となる	◎	季節型→通年型へ転換
公共サービス向上	導入機能による	△	年間利用機会増加
地域波及効果	導入機能による	○	年間利用拠点としての可能性
リスク分担適正化	部分的改善	△	一部投資は行政負担となる。基本的には行政に残る

(2) 年次収支概算

1) 撤去費用

	概算費用（円）	備考
25m プール	30,300,000	他市の工事事例から推定
幼児用プール	6,200,000	他市の工事事例から推定
スライダープール	16,900,000	他市の工事事例から推定
流水プール	47,300,000	他市の工事事例から推定
他設備関連	38,800,000	他市の工事事例から推定
プールサイド舗装	4,230,000	他市の工事事例から推定
①撤去費小計	143,730,000	
②+工事監理費	21,556,000	①の15%を計上
+諸経費	33,058,000	①+②の20%を計上
プールのみ 撤去合計	198,347,000	
管理棟 ※諸経費含む	42,310,000	A 地区センター相当の撤去費を採用/建築物のライフサイクルコスト/建築保全センター
撤去合計	241,000,000	

2) 整備費用

内容	概算金額 （円）	備考
トレーニングジム整備 （新設）	58,400,000	A 地区センターの整備費を採用。建築物のライフサイクルコスト/建築保全センター+設備等導入費用
水遊び場整備	20,000,000	—

3) 維持管理費用

現状維持と比較し、年間6,000万円程度の維持管理費削減が想定される。

(円)

歳出	現状	整備後	備考
水熱光熱費・消耗品	6,908,000	15,500,000	設備修繕費、水光熱費用等想定して算定
管理委託料	31,801,000		
工事委託費（修繕）	36,950,000		
その他	1,181,000		
合計	76,840,000	15,500,000	-61,340,000

5.2.3 一之瀬地区（旧一之瀬小学校・一之瀬公民館）の個別事業効果

将来の需要変動や事業者提案内容に依存する要素が大きく、現時点での精緻な収支試算は困難であるため、次年度以降に施設の活用方針を検討する際の参考情報を整理した。

(1) 概算費用

1) 撤去費用概算

	概算費用（円）	備考
旧一之瀬小学校	68,300,000	S 小学校（校舎）の撤去費を採用/建築物のライフサイクルコスト/建築保全センター
一之瀬公民館	16,000,000	A 地区センターの撤去費を採用/建築物のライフサイクルコスト/建築保全センター

2) 土地売却費用概算

	概算費用（円）	備考
旧一之瀬小学校	31,200,000	一般社団法人 資産評価システム研究センター 地価公示・地価調査価格/度会-3 価格 4,800 円/m ² を用いた。
一之瀬公民館	2,928,000	

5.3 全体事業の効果検討

本調査では、宮リバー度会パーク、バザールわたらい、遊水プール鏡、旧一之瀬小学校等を対象に、各施設単体での官民連携手法の導入可能性を検討した。その結果、いずれの施設についても、現行機能のまま施設単体の収益性を前提とした民間事業者の参入は困難であるとの結論に至った。

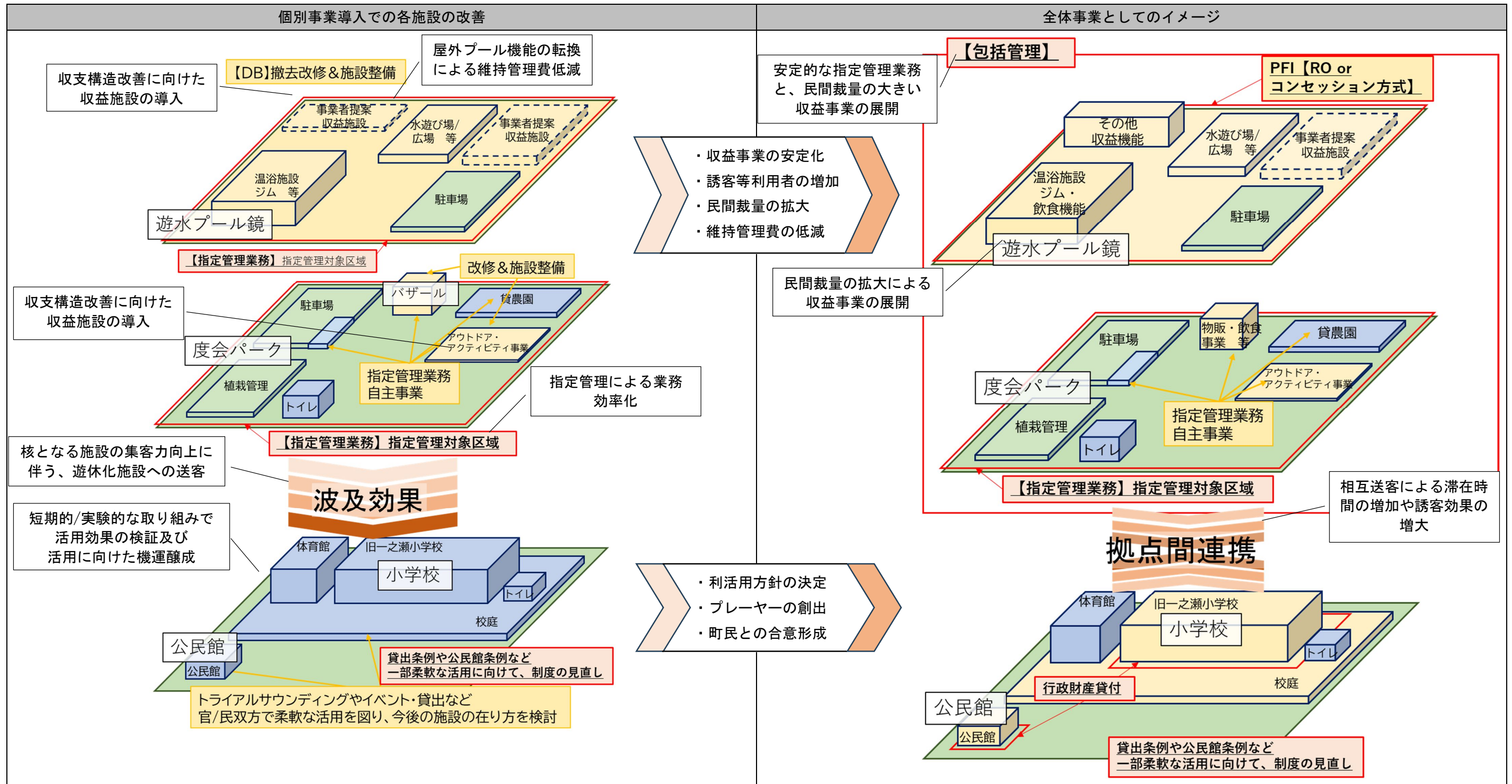
また LABV や包括連携協定等による一体的な管理運営の可能性についてもサウンディング調査を行ったが、包括的な連携スキームの導入には、町側による一定の施設整備や初期投資、費用負担に加え、中長期的な施設再編、観光戦略や役割分担に関する明確なビジョンが不可欠であることが分かった。

現時点では、これらの前提条件が十分に整理されていないことから、包括的な全体事業を直ちに導入することは現実的ではないと考えられる。

本調査では、個別事業の検討結果を踏まえつつ、段階的に事業を連鎖させ、将来的な全体事業へと発展させていくアプローチを想定し、将来的に考えられる全体事業の方向性および留意事項を整理した。

(1) 全体事業のイメージ

個別事業導入から、全体事業への移行イメージを以下に示す。



(2) 全体事業の効果・留意点

1) 全体事業の効果

個別事業で整理した事業手法について、段階的に束ねていくことで、複数施設を横断した管理運営の効率化や、事業の相互連携が可能となると想定され、官民相互にメリットがある。

これらの効果を段階的に実現していくことが、人口減少や人材不足といった課題を抱える度会町において、現実的かつ持続可能な全体事業と想定される。

特に、宮リバー度会パークや遊水プール鏡の再整備を通じて来訪動機の強化を図ることで、使用許可や暫定利用（実証・社会実験）を前提とする一之瀬地区の利活用への波及効果が期待される。また、これらの取組を契機として施設間連携を深化させることで、町全体を一体的なフィールドとして活用する視点の醸成につながる可能性がある。

2) 全体事業の留意点

全体事業への移行にあたっては、その必要性や導入手法について慎重に検討する必要がある。考えられる主な留意事項を以下に整理する。

・ 移行の必要性和段階性

中山間地域であり、今後も人口減少が見込まれる度会町においては、施設ごとの個別最適化には限界がある。将来的な持続性の観点からは、スケールメリットを活かした施設を横断した視点での管理運営体制の構築が求められる。

一方で、全施設を一括して包括化することは、制度設計や事業者選定の難易度を高める要因ともなり得る。そのため、まずは個別事業の安定的な運営を確立した上で、段階的に連携範囲を拡大していくことが現実的である。

・ 地元事業者との関係性

包括化により事業規模が拡大する場合、地域内事業者の参入機会が制約される可能性もある。そのため、地元事業者との連携や再委託の活用など、地域経済への波及を意識した仕組みづくりが重要である。

・ 人材確保と事業継続性

包括化により運営の専門性は向上する可能性がある一方で、特定事業者への依存度が高まる側面がある。そのため事業者撤退時の対応や、地域内でのノウハウ蓄積を図ることが重要である。

第6章 今後の進め方

6.1 ロードマップの検討

今後、本調査を踏まえ各施設の整備を進めていくにあたってのロードマップを検討した。

検討にあたっては、将来的に望ましいと考えられる包括的な連携スキームを導入するためには、中長期的な施設再編や役割分担に関する明確なビジョンが不明確であることから、初年度から順に庁内・町民も含め協議を行い、施設の在り方を明確にすることが推奨される。

加えて、収益性や集客効果を検証するためにトライアル・サウンディングの実施が望ましいと考えた。特に現機能は公共性が高く、町民に愛されている施設であるため、官民連携による民間参入に対しては、一部ハレーションが想定される。トライアル・サウンディングを実施することで町民との合意形成や活用に向けた機運醸成が図られると想定される。

6.1.1 官民連携の際に必要な検討事項等

官民連携事業の着手・開始までの事業化手続きにあたっては、大きく「事業発案段階」、「事業検討段階」「公募・事業化段階」の3段階に区分される。本事業の推進においては、今年度の検討結果をもとに事業条件検討段階として、「基本計画の策定・官民連携導入可能性調査」を進めることが今後求められる。官民連携導入可能性調査では、より具体的に基本計画図を描き、度会町が求める機能や民間事業者が許容する整備内容のすり合わせが求められる。

(1) 事業発案段階

本調査では、官民連携事業の可能性や事業の大枠を整理した。今後、ステークホルダー等の意見を勘案しつつ、民間との対話を通じて、導入による効果、事業費をより具体的に整理する。

特に町民の意見を取り入れ、合意形成及び、地元のプレーヤーの創出を図ることが、重要となる。住民アンケート、トライアル・サウンディングの実施などを今後行い、基本計画等の作成が求められる。

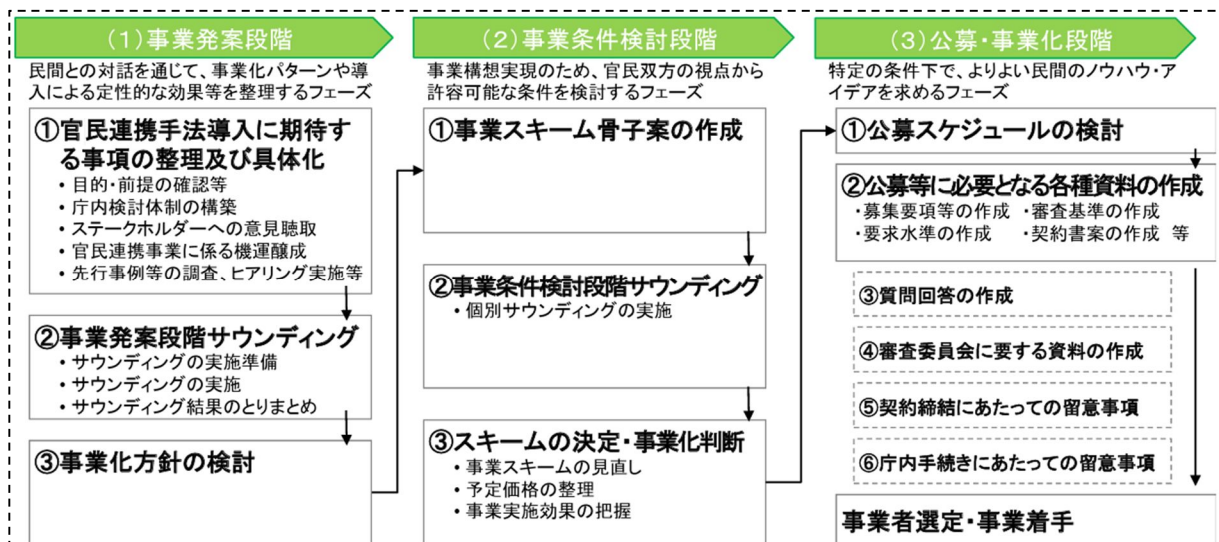
(2) 事業条件検討段階

「事業発案段階」において膨らませた事業構想を実現化するため、官民双方の観点から許容し得る事業条件を検討する。

本調査では、DB方式が課題解決及び実現性の観点で推奨としたが、より具体的に導入機能の条件や事業期間、事業者の利益還元などを整理する必要がある。

(3) 公募・事業化段階

「事業条件検討段階」において固めた事業化の条件を具体的に公募関連資料等に落とし込み、特定の条件化で、よりよい民間のノウハウ・アイデアを求める。

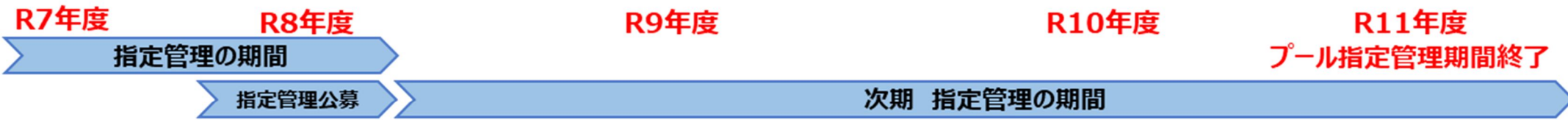


出典：「専門家派遣によるハンズオン支援」から得られた官民連携事業の具体化のポイント
(国土交通省・令和7(2025)年)

図 6-1 官民連携事業検討フロー

検討事項フロー

遊水プール鏡の事業予定



プールエリアの民活事業予定（新たなスキームへの転換）

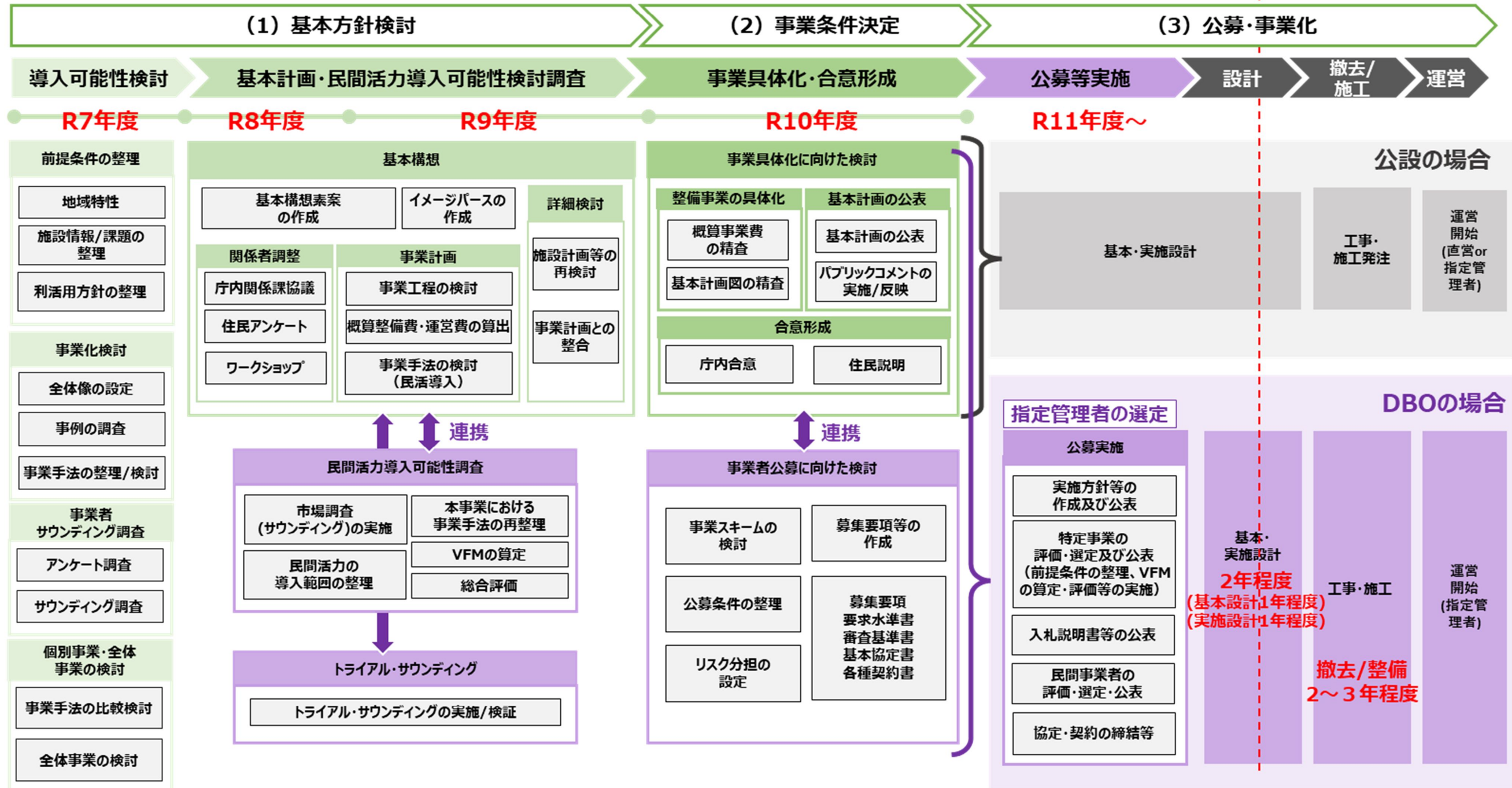


図 6-2 事業実現に向けたロードマップ

1) 事業推進に参考となる具体的な事例

【日光川公園整備運営事業（事業手法：DB+0）】

▼公園概要

開園年度	平成6年
都市公園法による設置	平成6年6月25日
公園面積	10.76ha
所在地	名古屋市港区藤前五丁目、南陽町大字藤前新田地内
公園種別	総合公園
都市計画決定年度	昭和33年2月15日 番号 5・5・6号

出典：日光川公園整備運営事業 別添資料集

令和7年3月から、募集要項を公開し、令和7年9月16日～9月26日の期間で提案書類の受付を行った。

項目	施設
必須の提案（DB対象）	キャンプフィールド/駐車場/ドッグラン
任意提案（設置許可）	物販・宿泊・車中泊・カフェ 等

▼事業の費用負担



(5) 費用負担

本市と事業者の費用負担等の詳細条件については、「第3章 3.本市の負担額」を参照してください。

項目		費用負担	本市の負担する 上限金額	
DB	基本設計	事業者	—	
	実施設計	市	撤去造成 1,005,500千円 整備 1,561,000千円	
	建設	市		
	工事監理	市		
設置許可	設計・整備	事業者	—	
指定管理	指定管理業務		年間47,000千円	
	自主事業	設置許可	事業者	—
		管理許可	事業者	—

出典：日光川公園整備運営事業 募集要項より抜粋

▼過去の検討経緯

年	内容	
2020年	「今後の日光川公園のあり方」 ネットモニターアンケート実施	—
2021年 8月	8月31日より供用を停止	
2023年 1月	<p>現地見学会及びサウンディング（対話1回目）調査</p> <p>▼募集当時公開資料</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>想定案1 ゆったりとした癒しの空間の中でウェルビーイングを高める</p> <p>リラックス(休養・娯楽)型 日光川公園</p> <p>日光川のロケーションを生かした市内の他の公園にはない グランピング施設 や 水辺テラス を整備し、南国を想わせるリゾートガーデンの中で、家族・恋人・友人などと1日ゆっくり楽しめる場を市民に提供する。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>グランピング 雄大な風景と夕日など時間軸の変化を感じられるエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊を伴うグランピング施設 ・手軽なバーベキューやサウナを楽しむ施設などの導入 ・雄大な河口風景や夕日、夜景を眺める展望台 </div> <div style="width: 45%;"> <p>水辺テラス 水を感じ、目の前に広がる空間を楽しむエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テーブル、ソファ、日除けを配置した水辺テラス ・水辺テラスでの飲食 ・デッキでの散歩、釣り など </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>ふれあい ペットや小動物とふれあい、癒しの時間を過ごすエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・犬種ごとの区画やアジリティ、フライングディスクをさせるドッグラン など ・有人管理、トレーナーなどの指導 </div> <div style="width: 45%;"> <p>あそび 日光川公園の特徴である開放的で特別な空間を感じられるエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日光川の景観にマッチした大人も子どもも楽しめる大型アスレチック遊具 ・市内の他の公園にはない大規模な水あそび場(じゃぶじゃぶ池など) </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>芝生ひろば 日光川公園の特徴である開放的で特別な空間を感じられるエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雄大な河口風景と植栽で南国を想わせる景観を形成し、上質な空間を提供する ・音楽イベント、花火 など </div> <div style="width: 45%;"> <p>エントランス 来園者を迎え入れ、別世界へ誘うエントランスエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園全体を眺められるレストラン ・園内で食べられるテイクアウト専門の飲食店 ・ペット関連物販、トリミング施設、宿泊者専用のペットホテル ・園内で使える貸し出し遊具 など </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>散策園路 利用者が自由に園内を散策、周遊できるエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次世代モビリティの体験 ・ウォーキング など </div> </div> <p>植栽計画 南国の水辺を想わせるリゾートガーデン ・ヤシやユッカ、アガベなどのエキゾチックプランツを導入し、水辺の南国風リゾートガーデンを形成 ・季節ごとの花やイルミネーション、プロジェクションマッピング等による演出 ・フォトジェニックを意識した景観形成</p>  </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>想定案2 開放的な空間の中で体を動かしウェルビーイングを高める</p> <p>アクティブ(運動)型 日光川公園</p> <p>市内の他の公園と異なるロケーションを生かして、様々なスポーツ体験を通じたレクリエーションや交流、コミュニティの場を市民に提供する。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>エクストリームスポーツひろば 起伏をいかしたエクストリームスポーツを楽しむエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庄内緑地や若宮大通公園にはないエクストリームスポーツ ・障害物レース場 ・アスレチックスポーツ(パルクール体験) ・巨大ランプにチャレンジできる施設(スケートボード、BMX、インラインスケート など) </div> <div style="width: 45%;"> <p>芝生の運動ひろば 開放的で特別な空間を感じられるエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雄大な河口風景とリゾートガーデンを背景に行う屋外でのフィットネスやスポーツ ・モルック、アルティメット など ・水上スポーツ体験(SUP、カヌー など) </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>ボールゲームコート 少人数から参加できるボールゲームスポーツを楽しむエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少人数で開催できる球技を主体とした施設(ビーチバレー、パークゴルフ、ラクロス、フレスコボール、フットサル、3X3 など) </div> <div style="width: 45%;"> <p>屋根付ひろば 雨天でも開放空間で運動を楽しむエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ボウリング、トランポリン ・ヨガ、体操 など </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>周回コース 園内を一周できるウォーキング・ランニングコース</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広大なロケーションの中、サンセットなどの時間軸の変化も楽しみながら、夜間でも安心して走れるコース </div> <div style="width: 45%;"> <p>サービス スポーツをする人、観る人、応援する人が集うサービスエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サウナ、温浴施設 ・更衣室、シャワー、ロッカー、休憩施設 ・運動関連の物販 ・栄養バランスのとれたメニューを提供する飲食店 ・運動トレーナー等によるコーチング ・フィットネススタジオなど </div> </div> <p>植栽計画 南国の水辺を想わせるリゾートガーデン ・ヤシやユッカ、アガベなどのエキゾチックプランツを導入し、水辺の南国風リゾートガーデンを形成 ・季節ごとの花やイルミネーション、プロジェクションマッピング等による演出 ・フォトジェニックを意識した景観形成</p>  </div>	

<p>2024年 7月</p>	<p>現地見学会及びサウンディング（対話2回目）調査</p> <p>▼募集当時公開資料</p> <p>【別紙3】 ゾーニング案</p> <p>本案は「日光川公園における民間活力導入についてのサウンディング（対話2回目）調査実施要領」にてお示ししている日光川公園の概要（現況）、再生の考え方、公募概要（案）に基づいて、本市が作成したゾーニング案です。 具体的な事業条件等に関するご意見をお伺いするために作成したものであり、配置に関する整頓条件を示したものではありません。</p> <p>出典：日光川公園における民間活力導入についての現地見学会及びサウンディング（対話2回目）調査の実施/名古屋市ホームページ</p>	<p>事業化 具体 化・合 意形成</p>
<p>2025年 3月</p>	<p>公募開始</p>	<p>公募実 施</p>
<p>2025年 11月</p>	<p>優先交渉権者の選定</p>	

6.2 想定されるリスク・課題

6.2.1 想定されるリスクや課題とその対応

今後事業を進めていくにあたって想定される課題や懸念点と、その対応について整理した。

(1) リスク分担等の明確化

宮リバー度会パークは河川区域内に位置する河川公園であり、芝生広場等については、数年に一度の頻度で浸水が発生する。こうした自然条件に起因するリスクは、通常の公園運営リスクとは性質が異なり、事業収支や施設維持管理に直接的な影響を及ぼす可能性がある。

官民連携事業として民間事業者の参入を促すためには、事業開始後に想定外の負担が生じることのないよう、リスクの所在と負担の範囲を事前に明確化しておくことが不可欠である。特に、災害復旧費用、営業停止期間中のリスク負担、保険対応の範囲などに、曖昧さを残さない整理が求められる。

対応としては、事業発意段階、導入段階、運営段階といったフェーズごとに想定リスクを洗い出し、行政と民間の役割分担および費用負担の考え方を明確化することが重要である。その内容をサウンディング調査や公募条件（要求水準書、基本協定書案等）において具体的に提示することで、民間事業者が事業性やリスク水準を適切に評価できる環境を整備する。

▼一般的なリスク分担の考え方

リスクを分担する者は度会町と民間事業者のいずれが

①リスクの顕在化をより小さな費用で防ぎ得る対応能力

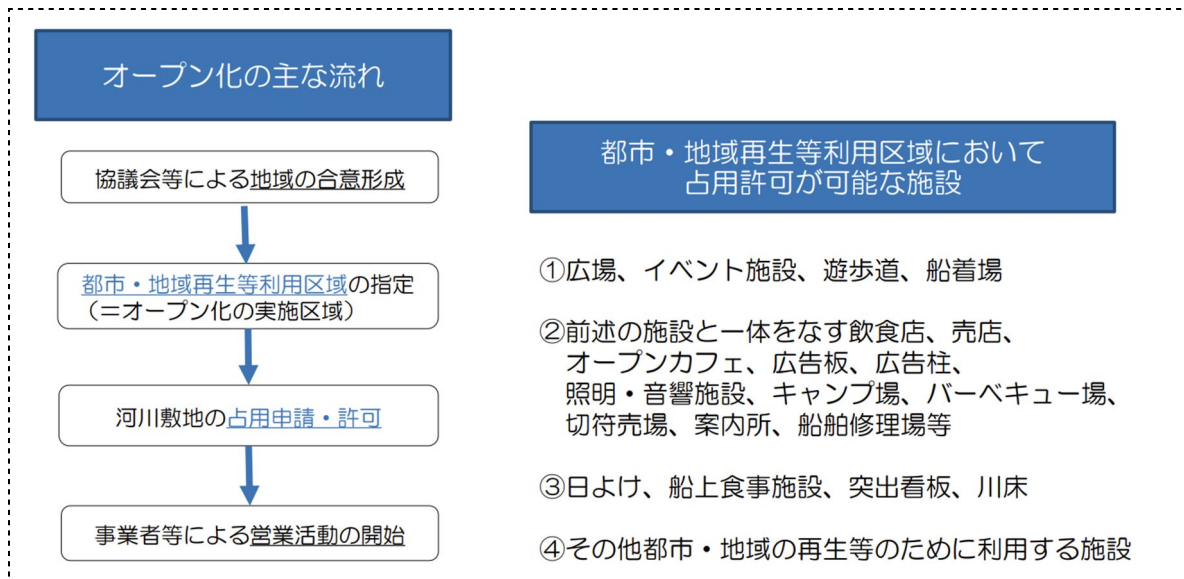
②リスクが顕在化するおそれが高い場合に追加的支出を極力小さくし得る対応能力を有しているか。によって設定する。

※河川敷地占用

宮リバー度会パークで、河川区域を占用して、民間事業者が事業を実施するにあたっては以下のような観点も留意する必要がある。

河川敷地の占用は、原則として公的主体（地方公共団体等）に限られており、営業活動を行うことはできない。（河川法第24条に基づき、河川管理者による土地の占用の許可が必要）

しかし、「河川空間を積極的に活用したい」という要望を受け、2011年に河川敷地占用許可準則が改正され、一定の要件を満たす場合には、特例として民間事業者も営業活動が可能になった（河川空間のオープン化）。



出典：令和7年7月河川空間のオープン化事例集/国土交通省 水管理・国土保全局

▼近隣市町（三重県玉城町）での事例

「玉城町かわまちづくり」(三重県玉城町) 別紙③-7

対象河川：1級河川 みやがわ 宮川水系宮川 【国管理河川】

市町村名：三重県玉城町 たまきちよう

推進主体：玉城町 たまきちよう

1. 概要

玉城町では、『第6次玉城町総合計画』において、観光・交流資源の魅力化、広域ネットワークの強化に取り組んでいます。具体的には、沿川に分布する歴史的資源の連続性を確保するとともに、宮川のもつ魅力について情報発信を行い、かわとまちが一体となったまちづくりを推進しています。

この取組を充実させるには、沿川に分布する自然環境・歴史資源・観光施設を繋ぐ新たな交流拠点を創出する必要があり、既存施設「たまき水辺の楽校」のにぎわい向上のため、親水護岸、通路、多目的空間の整備を実施し、『清流宮川から「賑わい」をまちなかへ』を目指し、川とまちが融合した魅力的なまちづくりの推進を図ります。

河川管理者は、この取組に対し必要な河川管理施設の整備のほか、河川敷地占用許可準則22条に基づき、都市・地域再生等利用区域の指定等の支援を実施していきます。

2. ハード施策の内容

国土交通省：親水護岸、河川管理用通路、盛土 等

玉城町：船着き場、駐車場、トイレ 等

3. ソフト施策の内容

玉城町：官民連携によるイベント開催や日常的な利活用の促進 等

<整備の全体イメージ>

The image shows an aerial view of the riverbank development project in Tamaki Town, Mie Prefecture. The river is labeled '宮川' (Miyagawa). Various facilities are labeled with callouts: '盛土 (駐車場、トイレ)' (Embankment (Parking, Toilet)), '坂路' (Slope path), '散策路' (Promenade), '親水護岸' (Riverbank protection), and '船着き場' (Boat landing). The scene depicts a green, landscaped area along the river with people walking and boats in the water.

出典：新たな『水辺を活かしたまちづくり』が始動（プレスリリース）/国土交通省

(2) 初期費用調達/回収の懸念

本検討においては、町側が一定の初期費用を負担する DB 方式を基本に整理した。これは、現時点での市場環境や収益見通しを踏まえると、民間単独での初期投資回収を前提とするスキームでは参画ハードルが高いと判断したためである。

対象施設は、もともと公共性が高く、単年度収支ベースでは赤字傾向にあった施設であることから、一定の指定管理料の支出は不可避である。しかしながら、適切なモニタリング体制の構築や、複数施設を一体的に捉えた「全体事業」としての導入を検討することで、スケールメリットや運営効率化を図り、将来的な財政負担の抑制は一定程度可能と考えられる。

初期投資額と将来の維持管理費・運営費を含めた事業性を検証するとともに、段階的整備やスモールスタートの整備水準など、財政リスクを平準化する手法についても併せて検討することが望ましい。

(3) 運営人材確保リスク

官民連携事業では、運営を担う専門人材の確保が重要な課題となる。特に本事業のように、公園機能に加え、にぎわい創出や自主事業展開を視野に入れる場合には、単なる施設管理にとどまらず、企画力・営業力・地域調整力を備えた人材が求められる。

一方で、度会町内においては、観光・交流施設運営の経験を有する人材が限られており、事業規模によっては採算性の観点から専任人材の配置が困難となることも想定される。また、人材確保が不安定な場合、サービス水準の低下や事業の継続性に影響を及ぼすリスクもある。

業務内容を段階的に拡張するスモールスタート型の導入に加え、業務期間を絞った試験的運用や、地元人材の育成・参画を促す仕組みづくりなどを検討し、無理のない運営体制を構築することが重要である。

※トライアル・サウンディング/社会実験の併用

対象施設における採算性や集客性の検証できる仕組みとして、社会実験（トライアル・サウンディング）の実施が推奨される。

社会実験は民間事業者にとって有益であるだけでなく、来訪者や地域住民の関心を高め、新たな取り組みに対する機運を高めることにも繋がる。

加えて、公募等で柔軟な活用を募集することで、地元人材のみならず、他市町からの新たなプレイヤーの創出にも繋がる。

※近隣市町の実施事例

実施工程	目的・条件の設定	企画/公募等実施段階	実施結果の整理	事業の導入/見直し
概要	<目的> ・利活用の方針検討 ・想定事業効果の検証 <条件> ・実施場所/実施期間 ・使用料/占用料、料金収受の有無	<行政による実施> ・企画/調整 (委託等による社会実験) ・モニタリング <民間による実施> ・審査/使用許可 ・モニタリング/報告書の依頼	<結果分析> ・利用状況/ニーズ ・安全性/受容性 ・収益状況	<事業の具体化> ・官民の分担割合 ・費用対効果の検証 <見直し> ・別用途の検討 ・事業の転換/廃止
事例: 三重県明和町 斎宮跡周辺	<目的> 施設や都市公園を活用し、飲食や滞在を通じたまちの活性化方法を模索するため <条件> ・対象：いつき茶屋/歴史体験館/平安の杜 ・使用料無料（水光熱費は要協議） ・料金収受可能	<民間による実施> ・実施要項の作成 ・広報/公募(審査) ・事業者選定 ・トライアルサウンディングの実施	<実施内容> ・公募により実施 キッチンカー ハンドメイド体験 いつき茶屋の夜営業 (Bar) マッサージ屋 等	<事業の具体化> ・R8年度も継続的に実施

実施無料!!
明和町の施設をお試しで利用してみませんか?

レストラン 体験

■トライアル・サウンディング

募集イメージ
施設を試しに
使ってみませんか?
明和町

審査・許可
民間事業者

使ってみたい!

実施イメージ
暫定利用
期間限定で
利用!

モニタリング・ヒアリング
〇〇点は良かった!
××点はちょっと...

利用者

対象施設 | いつのみや歴史体験館、いつき茶屋、さいくう平安の社
(多気郡明和町大字斎宮2800番地外 / 斎宮駅から徒歩約5分内)
対象者 | 民間企業、NPO法人等の法人、個人事業主、任意団体
説明会 | 令和7年2月17日(月)
希望募集事業 | 飲食、宿泊、子どもの遊びや体験等
※上記以外の事業でも実施可能です。
問い合わせ先 | 明和町役場 斎宮跡・文化観光課
☎: 0596-52-7126

詳しくは町ホームページをご覧ください

実施無料
明和町の公共施設をお試しで利用してみませんか?

飲食 体験

◆トライアル・サウンディングとは

募集イメージ
施設を使ってみませんか?
明和町

使ってみたい!
民間事業者

実施イメージ
暫定利用 モニタリング・ヒアリング
期間限定で利用!
〇〇点は良かった
××点はちょっと

利用者

対象施設 | いつのみや歴史体験館・いつき茶屋・さいくう平安の社
(多気郡明和町大字斎宮2800番地ほか)
対象者 | 民間企業、NPO法人等の法人、個人事業主、任意団体
説明会 | 令和8年1月20日(火)
問い合わせ先 | 明和町役場 斎宮跡・文化観光課
☎: 0596-63-5315

詳しくは町ホームページをご覧ください

出典：トライアル・サウンディング調査の実施について/三重県明和町ホームページ

(4) 公共性と収益性のバランスリスク

公共施設としての公平性・低廉性を維持する必要がある一方で、民間事業者にとっては一定の収益確保が不可欠である。このバランスを誤ると、事業継続性が損なわれる可能性がある。宮リバー度会パークを中心とした施設については、公共サービス部分と収益事業部分の整理や自主事業の許容範囲の明確化を行う必要がある。

(5) 長期契約化に伴うリスク

包括的な官民連携手法は、契約期間が長期化する傾向にある。その結果、需要変動への対応力の低下や、施設用途変更の柔軟性の低下といった事業の硬直化リスクが生じる可能性がある。このため、定期的なモニタリングや契約見直し条項の設定が重要となる。