

市原市における
公共資産マネジメントの取組

令和8年度PPP/PFI推進首長会議
《東ブロック開催》

令和8年11月2日
市原市長　小出　譲治

SDGs
未来都市
いちはら

本日のテーマ

１　市原市の紹介

２　公共資産マネジメントの取組
～4つの視点から～

３　公民連携による閉校施設の利活用
～高滝湖グランピングリゾート～

1　市原市の紹介

市原市の概要

人口　264,761人（2026年4月1日現在）
面積　368.16㎢
立地　千葉県のほぼ中央に位置し、都心から50km圏内、東京駅、羽田・成田両空港まで約60分



本市の特色

県内では最も広い市域を有し、エリアによって見せる表情が異なるのが魅力

【臨海部から北部】
- 国内最大級の石油化学コンビナート
- 東京都心や千葉市のベッドタウンとしての住宅街

【中部から南部】
- 豊かな自然や田園等の原風景、農地、里山
- 日本一のコース数を誇るゴルフ場（32か所、33ホール）







まちづくりの基本理念

2035年に目指すべきまちの姿を市民の皆様と共に描くため、「幸せ」をテーマに、2年間で100回以上、延べ1，700人を超える方々との対話を行い、たくさんの思いを詰め込んだ新たな『市原市総合計画』を本年3月に策定

市原市のまちづくりの基本理念

新たな総合計画において**「変革と創造」**をまちづくりの基本理念に据え、社会の変化に柔軟に対応するとともに、まちの将来像の実現に向けて積極果敢に挑戦し、新たな未来を切り拓いていきます

10年後のまちの将来像

10年後のまちの将来像を**「笑顔つながり　幸せが循環するまち」**に定め、「みんなが輝く未来を　みんなで創る」を合言葉に、市民が幸せに輝く未来の姿を共有し、本市に関わるあらゆる人々と共に、持続可能なまちの実現を目指します



２　公共資産マネジメントの取組

～4つの視点から～

市原市公共資産マネジメント推進計画(H28.3策定)

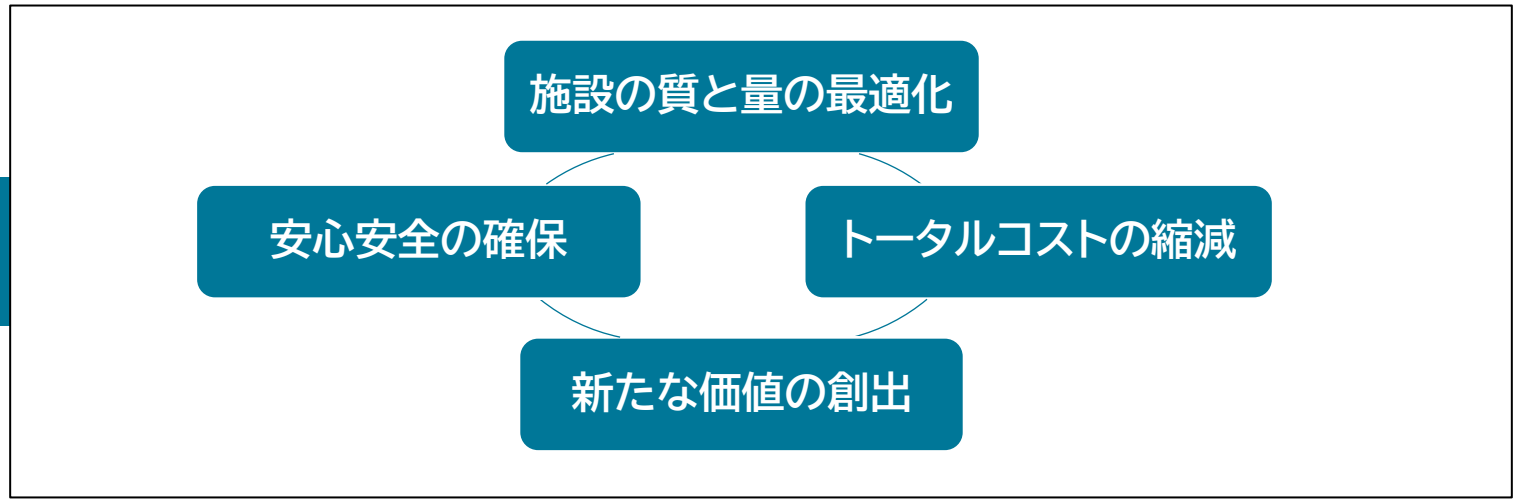
目標　更新等費用を縮減しつつ、将来世代に安心安全な資産を引き継ぐ

- 今後40年間で(2055年までに)公共施設総量(延床面積)の25%を縮減する

対象　すべての公共施設、インフラ施設、土地

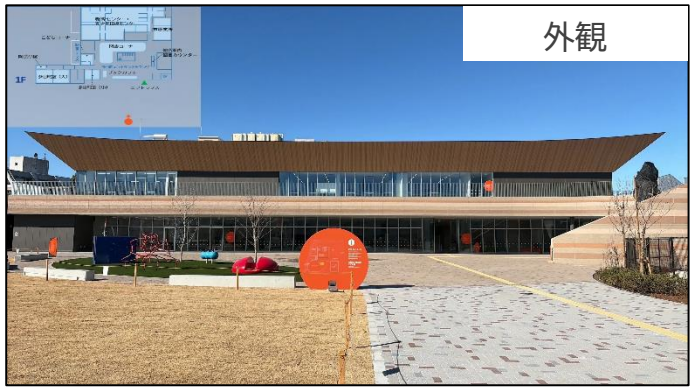
- 公共施設だけではなく、道路や上下水道などのインフラ施設、土地などの不動産を一体的に「公共資産」と総称して対象にする網羅的な計画

4つの視点



視点1　施設の質と量の最適化

- 公共施設再配置のモデルケースとして、PFI手法を活用し老朽化が進行するJR八幡宿駅西口周辺の**6つの公共施設（支所、公民館、教育センター等）を機能集約した複合施設「やわたパレット」**を整備し、延床面積を26.8%縮減
- 質と量の最適化の取組に当たっては、単に複合化して面積を減らすだけではなく、一方で機能は充実させる**「縮充」**がキーワード


外観


エントランス

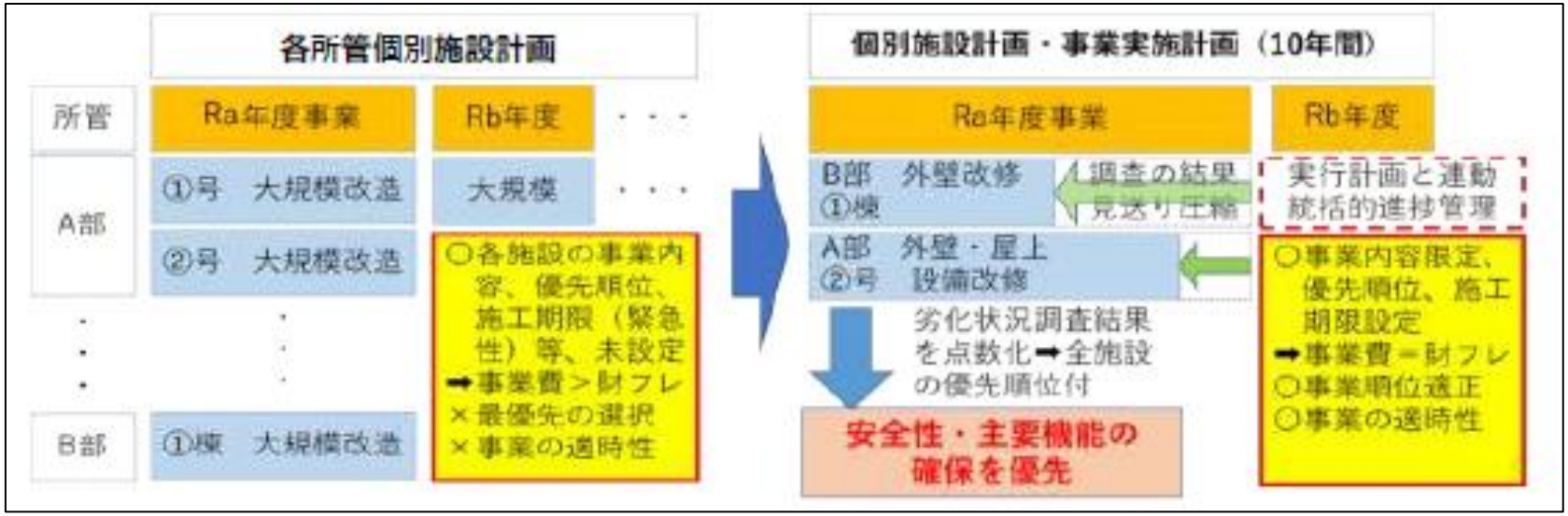

体育室


ブックカフェ

視点2　安心安全の確保

- 建物全体に対し、定期的に「大規模改修事業」や「長寿命化改修事業」等を実施すると、まだ十分に利用できる部位も合わせて改修することになり事業費が膨らむため、**持続可能な財政フレーム内で対応することが困難**

- このため令和4年度からは、建物の各部位のうち、屋上防水や外壁改修、主要設備の更新など、安心安全や機能不全に係る重要な項目を抽出し、「**優先的保全事業**」として**真に必要な箇所へ財源を重点配分**



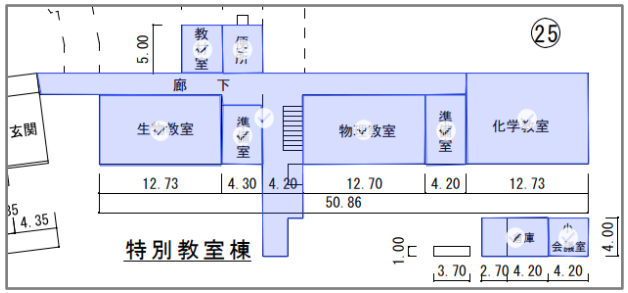
視点3　トータルコストの縮減

- 令和4年度に**公共施設包括管理を導入し、専門業者による巡回点検や保全**を実施することで、劣化状況を網羅的・統一的に把握・評価することで、適切に維持管理を行う仕組みを構築

- 令和7年4月からは**公共施設保全情報システム（公マネアプリ）を開発し、各施設の日常点検に活用**することで、DXによる効率的かつ効果的な維持管理・保全を推進

公マネアプリのイメージ

1　タブレット等で公マネアプリを起動し点検する部屋を選択



2　部屋単位で設定されている点検項目を確認



3　不具合登録を行う際は、不具合内容を入力



4　写真を撮影し、不具合箇所として登録



視点4　新たな価値の創出

- 低・未利用土地について、（株）URリンケージによる包括的な売却支援を活用しながら、積極的に売却・貸付を推進
- また、用途廃止した施設等についても、民間事業者への売却・貸付を通じて、公民連携により、新たなまちづくりの拠点として有効活用

【主な活用実績】



旧高滝小学校

・令和元年12月　公募型プロポーザルにより優先交渉権者選定
・令和2年3月　　土地、建物の貸付契約締結
・令和3年4月　　グランピング施設としてオープン



旧市原ショッピングスクエアビル（民間商業施設）

・平成29年4月　公募型プロポーザルにより優先交渉権者選定
・平成29年6月　土地、建物の売買契約締結
・令和3年5月～　マンション、クリニック等として順次オープン（引き渡し）



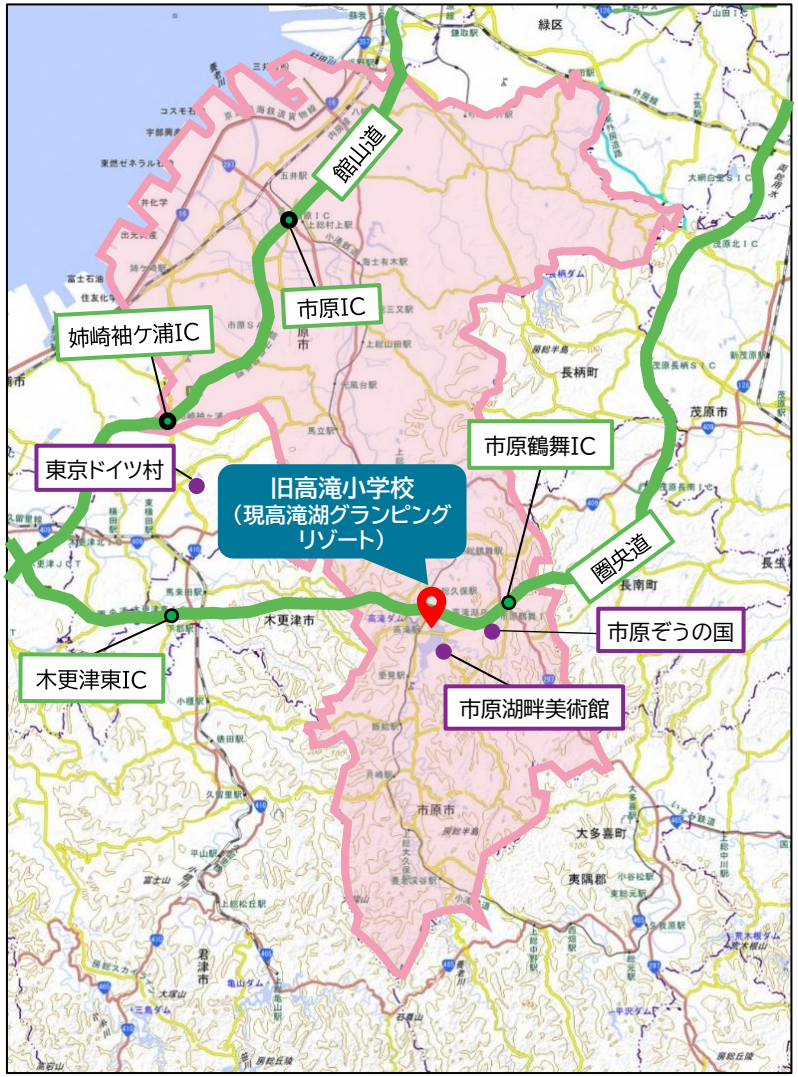
旧鶴舞青年の家

・令和2年1月　　公募型プロポーザルにより優先交渉権者選定
・令和2年3月　　土地、建物の売買契約締結
・令和2年12月　外国人技能実習生の研修施設としてオープン

３　公民連携による閉校の利活用

～高滝湖グランピングリゾート～

旧高滝小学校の概要





所在地	市原市養老1012-1
アクセス	圏央道市原鶴舞IC　約 4.0㎞ 小湊鐵道高滝駅　約700m
区域区分	都市計画区域外
敷地面積	約1.3ha
主な施設	教室棟 RC造2階建 約2,000㎡ 体育館 RC造2階建 約　650㎡

閉校施設を課題解決の手段に



市原市の課題

- 市原市には、観光客が立ち寄ってみたくなる「目的地」があまり多くないため、通過されることが多い
- ゴルフ場利用客を含め、市原市に訪れる観光客は日帰りの割合が高く、滞在・回遊へ十分に繋げられていない

旧高滝小学校を課題解決の手段へ

- 県下最大のダム湖である高滝湖を見下ろせる素晴らしいロケーションを活かし、閉校して久しい高滝小学校を活用し、「ここに立ち寄ってみよう」「ここに滞在していこう」と思われるような新たな価値の創出に挑戦

地域住民との対話





- 市長就任以来、「対話と連携」を市政運営の根幹に据え、課題を共有しながら合意形成を図ることを重視
- 旧高滝小学校の活用に当たっても、地域住民と何度も意見交換

主な意見

- 民間事業者との連携を推進するべき
- 土地は売却ではなく貸付が望ましい
- 記念碑を保全してほしい
- 避難場所として継続使用したい　等

事業者の募集・選定

PRESS RELEASE
配信日：2020.1.7

市原市
ICHIHARA CITY

旧高滝小学校利活用事業　優先交渉権者を決定

令和元年１２月２４日（火）に開催した、旧高滝小学校利活用事業公募型プロポーザル審査会の審査の結果、次のとおり優先交渉権者を決定しましたのでお知らせします。

１．事業の目的
持続可能なまちづくりの一環として、民間活力を導入し、「地域内の経済循環の活性化」を図ります。

２．対象物件（旧高滝小学校）
土地：市原市養老 1012 番１外 20 筆
建物：延床面積（建物全体） 2,859.73 ㎡



３．応募の状況 ３事業者

４．優先交渉権者の決定
（１）事業者名
株式会社グランバー東京ラスク
（２）事業概要
グランピング施設及びラスク工房
（３）事業形態
土地：有償貸付（提案価格　年額 240 万円）　建物：無償貸付
（４）事業期間　20 年

５．審査結果

事業者名	株式会社グランバー東京ラスク	A	B
評価点（80 点満点）	68.6 点	63.0 点	55.8 点
評価順位	1 位	2 位	3 位

６．今後の予定
令和２年１月中旬を目途に、優先交渉権者と仮契約締結に向けて協議を行います。
仮契約締結後、地方自治法第 96 条第１項第６号の規定に基づき、令和２年第１回市原市議会定例会に議案として提出し、可決したときに本契約となります。

事業のコンセプト
- 地域内における経済循環の活性化

事業者募集方法
- 金額だけではなく提案内容を重視するため公募型プロポーザル方式を採用

選考結果
- 3者から応募があり、審査の結果、株式会社グランバー東京ラスクを優先交渉権者に決定（R1.12.26）

契約形態
- 土地：有償貸付（年額240万円）
- 建物：無償貸付

貸付期間
- 20年間の貸付契約

会社概要

株式会社グランバー東京ラスク

代表者：大川　浩嗣　※契約時
設立：平成8年3月
事業内容：菓子製造販売
・東京を拠点に14の直営店を構え全国展開
・ラスク「キャラメル　アマンド」などの商品で知られる



出典：東京ラスク公式オンラインストア

株式会社HAMIRU
（株式会社グランバー東京ラスクのグループ会社）

代表者：熊崎　紗弥佳　※契約時
設立：令和元年6月
事業内容：グランピング施設の経営、菓子製造販売
・那須ハミルの森（栃木県那須郡那須町）
・TACO　GLAMP（千葉県香取郡多古町）
・Sugar Beach Oarai（茨城県東茨城郡）　等



コロナ禍での対応

大川社長（当時）から、コロナ禍で贈答用ラスク等の売上が激減し、経営が厳しいため事業を辞退したいとの申し出

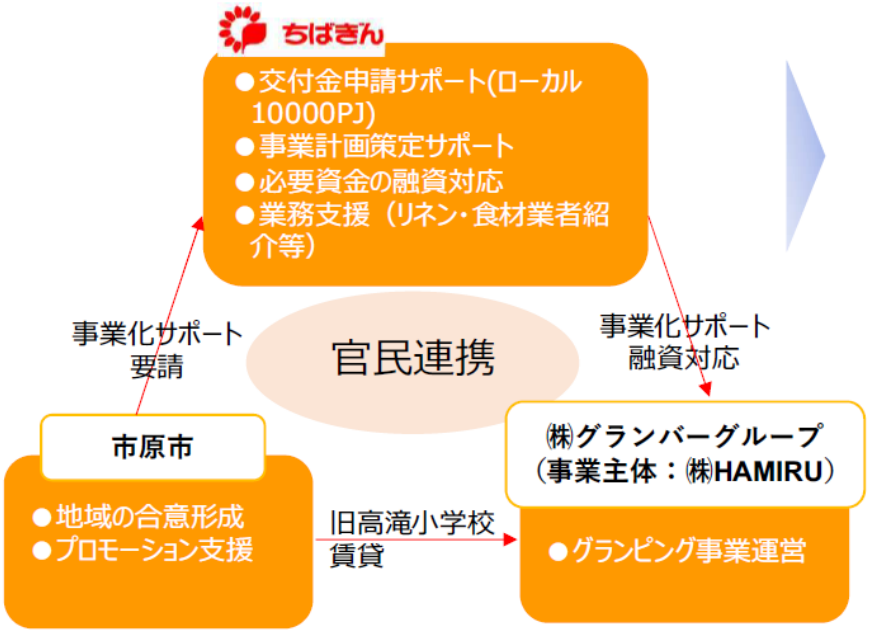
- 市原市に「目的地」を作ることができる可能性があるのであれば、この事業を是非とも成功させたいという強い思い
- コロナ禍では、三密を避けながらアウトドアを楽しめるグランピング事業への興味関心が高まっており、実際にHAMIRU様が伊豆市や那須郡などで運営しているグランピング施設は予約が好調
- 私自身が長く企業経営に携わってきた経験から、これは無謀な計画ではなく、きちんと利益を生み出せる可能性が高いという読みもあり、社長に「苦しい物販の部分を、市原市でグランピングを行うことでカバーできませんか」と交渉
- 粘り強く話し合いを続けた結果、賃料の支払いを1年間延期することを条件に、社長が最終的にグランピング事業のオープンを決断

金融機関との連携

●高滝湖グランピングリゾートの事業支援

◇市原市の旧高滝小学校の利活用に係る公募型プロポーザルにおいて、㈱グランバーグループが優先交渉権者に選定。
その後、コロナウイルス感染拡大による本業業績の低迷から、当社は一時は事業化を断念したものの、その後市原市長から当行に対して、当事業の実現に係るサポート要請があった。
◇上記要請を受け、当行から当社に対して、当事業に利用可能な総務省「地域経済循環創造事業交付金(ローカル10000プロジェクト)」を紹介し、申請手続きをサポート。交付金25百万円が採択され、事業化の運びとなった。
◇交付金申請支援にあたっては当行が伴走支援。官民が連携し地方創生が具現化した案件となった。

【事業スキーム】



【取組意義・成果】

○地方創生
- 市原市への「宿泊型」観光入込客数の増加（当市での年間宿泊者数303千人、本件見込８千人）
- 地域資源の活用・地域雇用の拡大

○当行の支援内容
- 本事業への融資対応（50百万円・無担保・無保証）
- 本事業以外の融資対応
- 交付金申請・事業計画策定等の伴走支援

【金融目線でのポイント】

○市原市の全面的な協力体制
○コロナ禍にあって複数の課題を抱えるなか事業性を評価し対応
- 本業である製菓業への新型コロナの大きな影響
- 観光事業に対する大型融資対応
- 無担保・無保証での融資対応

出典：総務省ウェブサイト

新たな観光拠点の誕生



オープニングセレモニー　令和3年4月18日(日)
招待者　市長、千葉銀行取締役、市議会議長、県議会議員、地元住民等

閉校施設が地域観光の起爆剤に

グランピング施設に年間約2万人の来客

- 役割を終えた公共施設に新たな価値を創出することで、これまでの課題であった「目的地」「滞在先」の選択肢を作り、地域経済にも好循環

高滝観光イノベーション協議会の発足

- 令和7年に市原市の高滝エリアを中心に、観光資源の磨き上げと地域経済の活性化を目的とした地域連携組織である「ちば高滝観光イノベーション協議会」が設立
- 株式会社HAMIRU様も参画し、市原市、観光、飲食、交通、金融等の各事業者がタッグを組んで、「訪れる人にとって魅力的で、暮らす人にとって誇れる観光地づくり」を目指して活動中



いちはら高滝花火大会の復活

- 高滝湖畔で開催していた花火大会が、13年振りに復活！



ご清聴ありがとうございました



市原市マスコットキャラクター「オッサくん」