

鈴鹿青少年センターと鈴鹿青少年の森の複合運営等
民間活力導入可能性調査業務

業務報告書（概要版）

令和2年3月

三重県・三重県教育委員会

（調査：株式会社長大三重営業所）

— 目 次 —

1. 業務の目的	1
2. 対象施設の基本情報	1
2.1. 立地・アクセス	1
2.2. センター	2
2.3. 森公園.....	3
3. 対象施設の実態調査	4
3.1. センターの利用者アンケート	4
3.2. 森公園の利用者アンケート	4
3.3. センターの建物劣化度調査	5
3.3.1. 調査の概要.....	5
3.3.2. 調査結果概要	5
4. 社会実験の実施	5
4.1. 総則.....	5
4.1.1. 社会実験の目的.....	5
4.1.2. 社会実験の実施場所	6
4.2. 社会実験の内容と結果概要	6
4.2.1. 第1弾（令和元年9月17日（火）～9月30日（月） 10時～17時）	6
4.2.2. 第2弾（令和元年10月26日（土） 13時～17時、27日（日） 10時～17時）	7
4.2.3. 第3弾（令和元年11月23日（土） 10時～16時、24日（日） 10時～15時）	7
4.2.4. 第4弾（令和元年11月30日（土）、12月1日（日） 10時～16時）	7
5. 机上シミュレーション	8
5.1. 机上シミュレーションの目的	8
5.2. センターにおける少人数部屋の導入検討	8
5.3. ランナーステーション	8
5.4. ドッグラン.....	9
5.5. パークゴルフ	10
6. マーケットサウンディング	11
6.1. 本業務におけるマーケットサウンディングの目的.....	11
6.2. 調査結果（意見抜粋）	11
6.2.1. A社	11
6.2.2. B社	11
6.2.3. C社.....	11
6.2.4. D社.....	11

7. 有識者意見交換会の概要	11
7.1. 有識者意見交換会の目的.....	11
7.2. 有識者意見交換会の意見（抜粋）	11
7.2.1. 対象施設のポテンシャルについて	11
7.2.2. 対象施設の活用方向性について	12
7.2.3. 事業スキームについて.....	12
7.2.4. その他意見.....	12
8. 対象施設の整備案	13

1. 業務の目的

三重県立鈴鹿青少年センター及び三重県営鈴鹿青少年の森（以下、三重県立鈴鹿青少年センターを「センター」、三重県営鈴鹿青少年の森を「森公園」、両施設を合わせて「対象施設」という。）は、施設設置後 30 年以上経過しており、利用者層や利用者ニーズの変化への対応等、様々な課題を抱えている。

本業務では、対象施設への民間活力の導入も視野に入れ、利用者の伸び悩み及び維持管理費・運営費の確保に悩む対象施設の活性化について様々な観点から検討するとともに、持続向上性のある公共サービスの展開及び収益の改善を目的として、既存ストック等の公有財産の有効活用及び Park-PFI 等の官民連携手法による民間資金、民間企業のノウハウの活用も含め、対象施設のバリューアップに繋がる最適な方策について検討を行うものである。

2. 対象施設の基本情報

2.1. 立地・アクセス

a) 所在地

三重県鈴鹿市住吉町南谷口

b) アクセス（公共交通機関）

近鉄白子駅⇒三重交通バス（18 分）⇒青少年の森（駐車場）から徒歩（約 10 分）

c) アクセス：自家用車

名古屋方面⇒東名阪自動車道鈴鹿 IC から約 30 分

大阪方面⇒名阪国道亀山 IC から約 30 分

d) 周辺施設

鈴鹿サーキット（平成 30 年度入込客数約 210 万人、ホテル客室数 229、最大 831 名宿泊可、キャンプサイト 149 ヶ所有、ほか温泉・プール・研修室 6、等）



図 2-1：対象施設の位置図

2.2. センター

a) 設置目的

青少年を自然に親しませ、主として集団宿泊研修を通じて、心身ともに健全な青少年の育成を図る。

b) 基本情報

項目	H28 年度	H29 年度	H30 年度
利用者数 (人)	74,062	74,400	74,238
宿泊者数 (人)	32,678	31,197	31,647
宿泊可能日数 (日)	326	317	320
満床率 (%) ¹⁾	27.2	26.7	26.7
指定管理料 (千円)	67,436	66,669	60,082
利用収入 (千円)	45,226	41,711	45,440
うち宿泊収入	40,209	36,776	39,787

1) 満床率＝宿泊利用率＝宿泊者数÷(宿泊定員 368 人×宿泊可能日数)

項目	内容
築年数	34 年 (令和元年現在)
供用開始年	昭和 60 年
建物構造	鉄筋コンクリート造等 3 階建て等
利用定員	500 人 (総合研修館の定員に同じ)
宿泊定員	368 人
用途地域等	第二種住居地域 (60/200)
敷地面積	20,070.08 m ²
建築面積	3,587 m ²
建物床面積	6,404.46 m ²
駐車場	無料駐車場 35 台 (うちバス用 5 台)
主な諸室	宿泊室 (洋室 : 27、和室 : 10、リーダー室 : 6)、総合研修館、大研修室 (定員 : 96)、研修室 1~7、文化室、レストラン、ラウンジ、大浴場・小浴場、つどいの広場、他
指定管理者	公益財団法人三重県体育協会 (H30.4.1~R5.3.31)

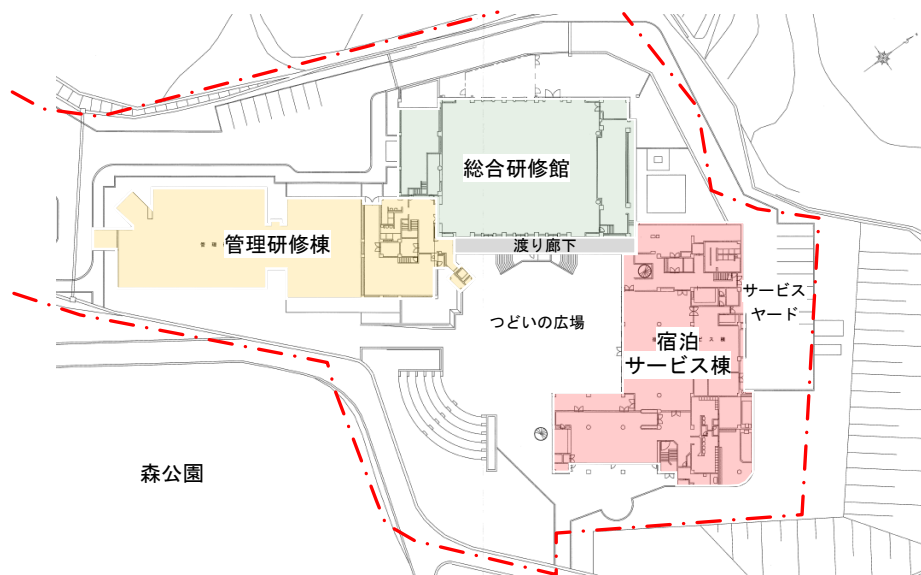


図 2-2 : センター配置図

2.3. 森公園

a) 設置目的

青少年が自然の中で野外活動に親しみ、心身を鍛練し高い豊かな人間性を養う。

b) 基本情報

項目	H28 年度	H29 年度	H30 年度
利用者数 (人)	314,559	296,487	269,348
指定管理料 (千円)	43,496	43,496	43,569
項目	内容		
運営年数	46 年 (令和元年現在)		
供用開始年	昭和 47 年		
敷地面積	約 513,000 m ²		
駐車場	無料駐車場 269 台 (第 1 : 17 台、第 2 : 191 台 (うちバス用 7 台)、第 3 : 61 台)		
主な施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 約 40,000 m²の芝生広場 ・ 道伯池及び周囲の散策路 2.4km ・ 徒歩 35 分のトリムコース ・ 多目的に使えるグラウンド ・ 日帰りキャンプ場 ・ 子供用&健康遊具がある遊園地 		
指定管理者	三重県森林組合連合会 (H30.4.1~R5.3.31)		

c) 施設構成

森公園は約 20 個のエリアに区分され、ランニングコース、芝生広場、複合遊具場、キャンプ場といった遊戯場の他、豊かな自然環境によって構成されている。



(出典：指定管理者 HP)

図 2-3：公園地図

3. 対象施設の実態調査

3.1. センターの利用者アンケート

a) 調査対象

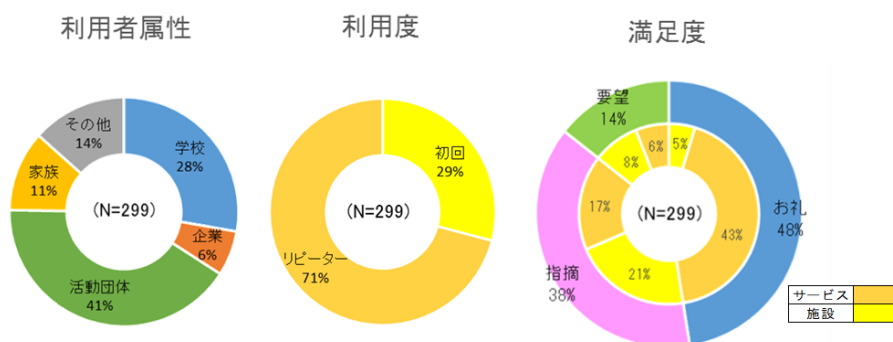
- ・ 鈴鹿青少年センター利用者アンケート（平成 30 年度分）のうち、自由記述欄を対象（N:299）
- ・ N:299 の内、約 70%がリピーター

b) 調査方法

- ・ 自由記述の内容から、意見を「お礼」「指摘」「要望」に分類し、それぞれの意見をさらに「施設に対する要望意見」、「サービスに対する要望意見」に分類することで、センターの利用に対しどのような潜在的要望が存在するのか整理を行った。

c) 調査結果概要（センターを利用した際に「直してほしい」と感じた内容の傾向）

- ・ 「施設に対する要望意見」では浴場や空調設備等、施設の老朽化に起因すると考えられる意見が多い結果となった。
- ・ 「サービスに対する意見」では食事や施設予約手続きに関する意見が多い結果となった。



3.2. 森公園の利用者アンケート

a) 調査対象

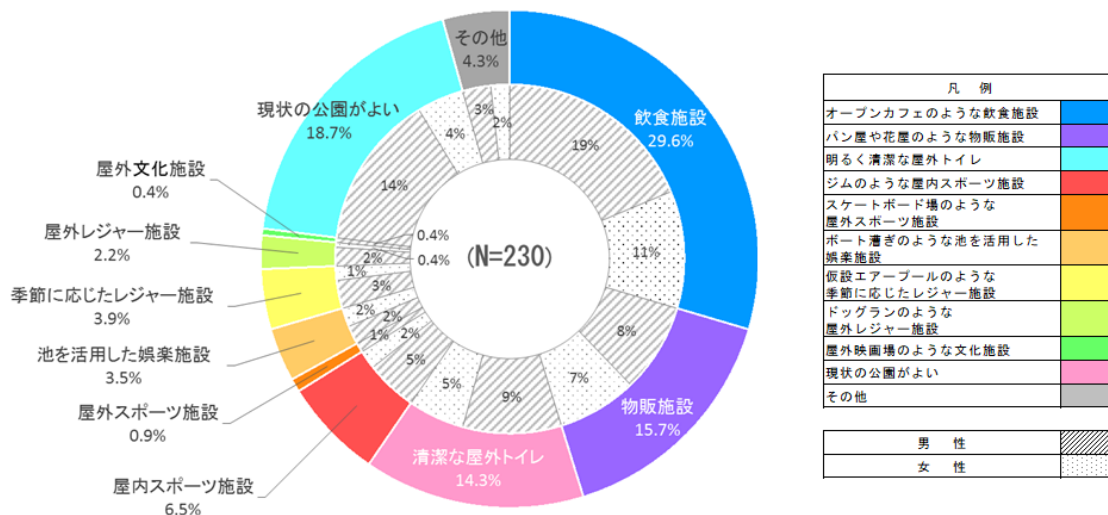
- ・ 鈴鹿青少年の森利用者アンケート（令和元年 8 月 3 日～5 日実施、N:154）

b) 調査結果概要（利用者属性について）

- ・ 性別では、男性が 69%、女性が 31%。
- ・ 年齢では、70 歳代が最も多く、60・70 歳代で約 4 割を占める。
- ・ 来場者の構成では、単身が 6 割以上と最も多く、次いで家族が 23%である。
- ・ 住まいでは、市内が約 9 割を占める。
- ・ 来園目的では、散歩が 40%と最も多く、次いでランニング、運動が 34%であり、運動を目的とした来園者が多い。
- ・ 来園回数では、週数回が 35%と最も多く、次いで毎日（ほぼ）が 31%であり、来園者は利用頻度が高い人が多い。
- ・ センターの認知度は、知っているが利用したことがない利用者が約 5 割程度を占める。

c) 調査結果概要（あったら利用すると考える施設について）

あったら利用すると考える施設を複数回答可として聞いたところ、飲食施設が最も多く、次いで物販施設、明るくて清潔な屋外トイレとなった。一方で現状の公園が良いとの回答が2割程度存在している。



3.3. センターの建物劣化度調査

3.3.1. 調査の概要

センターが青少年教育施設として機能維持するために必要となる公共投資内容を明らかにすることを目的に、センターの建物劣化度調査を行った。

3.3.2. 調査結果概要

調査の結果、センターの機能維持のためには以下を改善する必要があることが分かった。

- ・ 屋根防水材、空調用冷温水管、トイレ洗面用給排水管等、埋設、隠蔽部分も含めて配管材等、日常的に目視確認できない部分の劣化への対応。
- ・ 宿泊サービス棟は、エレベーター棟の増築や、食堂の拡幅、宿泊室の一部内壁天井修繕等、実施時期の異なる工事を行っていることから、改修済部分と未改修部分の経年劣化への対応。



【管理研修棟における天井内水漏れの様子】

4. 社会実験の実施

4.1. 総則

4.1.1. 社会実験の目的

社会実験（試験的イベント）は、「対象施設の利用の幅を広げると利用者の満足度向上や利活用促進に繋がるかどうか」を実際の現場において検証を行い、将来方向性の検討のみならず、来年度以降の指定管理業務や、対象施設自体のバリューアップに資する情報の収集・分析を目的とし、本調査期間中、全4回実施した。

実施回	実施内容	実施目的
第1弾	仮設ドッグラン＋ 日替わりキッチンカー	① 常設又は仮設飲食施設及びペットサービス施設としての公園空間（特に低利用地部分）の活用実験 ② 森公園における長期飲食サービス及びペットサービスに対するニーズ把握
第2弾	パークゴルフ＋ 青空ヨガ	① 森公園の利活用可能性調査 ② 森公園における新規スポーツに対するニーズ調査
第3弾	マルシェ＋マラソン＋ アウトドア展＋フラダンス ショー	① 対象施設の集客ポテンシャル調査 ② 対象施設の利活用可能性（研修施設、宿泊施設、公園空間）調査
第4弾	コーヒーフェスティバル	① センターの集客ポテンシャル調査 ② センターの利活用可能性（研修施設、宿泊施設）調査

4.1.2. 社会実験の実施場所

社会実験の実施場所は各回の目的に合わせ、県及び対象施設の指定管理者と協議のうえ、以下のとおり設定した。

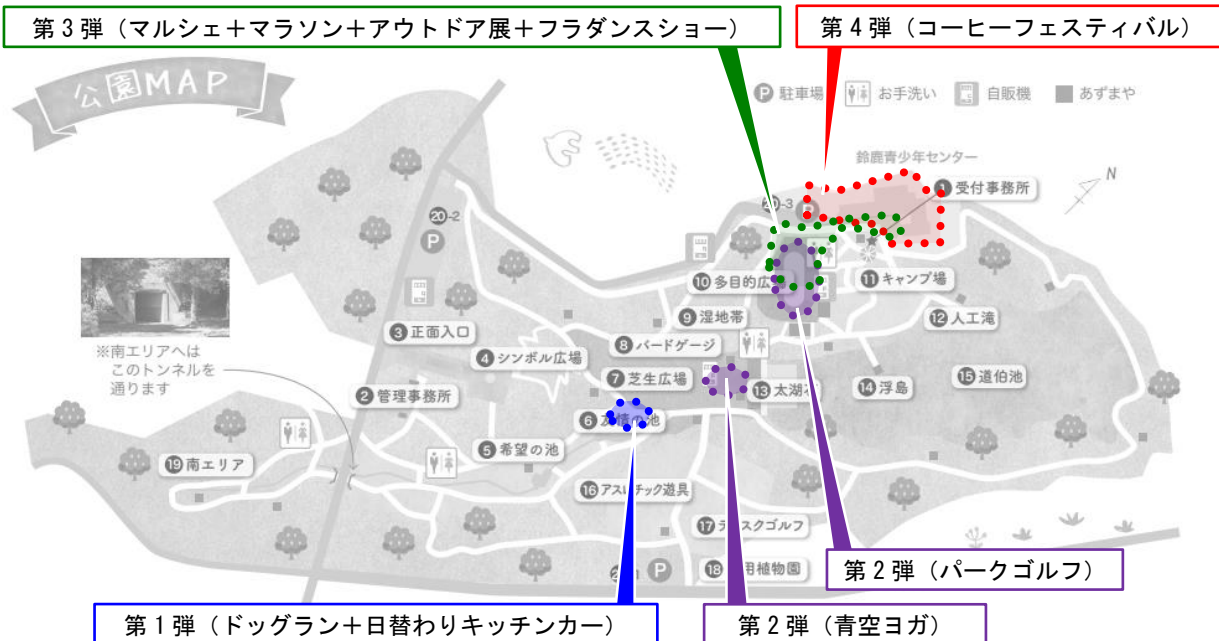


図 4-1：社会実験実施場所

4.2. 社会実験の内容と結果概要

4.2.1. 第1弾（令和元年9月17日（火）～9月30日（月） 10時～17時）

a) 実施内容

- ① 日替わりキッチンカー（1日2台）
- ② 仮設ドッグラン（天然芝）
- ③ 子ども向け遊具「ふわふわドーム」設置（9月29日（日）のみ）

b) 実施結果概要

- ・キッチンカー利用者数：458人
- ・ドッグラン利用者数：325人
- ・アンケート回収数：723票（利用者内訳：市内67%、県内22%、県外3%、無回答8%、キッチンカー満足度89%、ドッグラン満足度82%）

4.2.2. 第2弾（令和元年10月26日（土） 13時～17時、27日（日） 10時～17時）

a) 実施内容

- ① パークゴルフ（森公園多目的グラウンドへ仮設3ホール設置）
- ② 青空ヨガ（森公園中央芝生広場 ※26日14時開催1回のみ）
- ③ キッチンカーによる無料コーヒーを提供（森公園多目的グラウンド ※26日のみ）

b) 実施結果概要

- ・パークゴルフ利用者数：54人
- ・青空ヨガ利用者数：20人
- ・アンケート回収数：71票（来場者属性：市内69%、県内23%、県外3%、無回答5%、パークゴルフ満足度96%、青空ヨガ満足度90%）

4.2.3. 第3弾（令和元年11月23日（土） 10時～16時、24日（日） 10時～15時）

a) 実施内容

- ① マルシェ（飲食ほかテント40店舗が両日出店）
- ② アウトドア&バンライフ展（キャンピングカー展示、手作りキャンピングカー実演、グッズ販売）
- ③ スポーツイベント（フリーマラソン（24日のみ）、ノルディックウォーキング講習会（23日のみ※有料））
- ④ フラダンス発表会（11/24のみ）



b) 実施結果概要

- ・来場者数約3,000人（土曜日約1,200名、日曜日約1,800名）
- ・売上約200万円、アンケート回収数：349票
- ・来場者属性：市内47%、県内41%、県外11%、無回答1%
- ・マルシェ満足度65%、アウトドア&バンライフ展満足度52%、ノルディックウォーキング満足度65%、フリーマラソン満足度48%、フラダンスショー満足度67%

4.2.4. 第4弾（令和元年11月30日（土）、12月1日（日） 10時～16時）

a) 実施内容

- ① コーヒー店（鈴鹿市内3、県内3、県外7店舗）
- ② パン、ケーキ、和菓子店（鈴鹿市内7店舗）
- ③ 音楽演奏（中庭でのギターやドラム演奏）

b) 実施結果概要

- ・来場者数約1,500人（土曜日約650名、日曜日約850名）、コーヒーチケット販売数745セット（チケット3枚綴りセット当日1,500円、前売り1,200円、おかわり1,000円）、アンケート回収数：246票
- ・来場者属性：市内48% 県内38% 県外5% 無回答9%
- ・コーヒーフェスティバル満足度87%



5. 机上シミュレーション

5.1. 机上シミュレーションの目的

机上シミュレーションは、「センターにおける少人数部屋の実現」「ランナーステーション」「ドッグラン」「パークゴルフ」について、対象施設に各施策メニューを新規導入した場合に長期経営が成り立つかどうかを分析することを目的とし実施した。なお、分析にあたっては、対象施設の基本情報、本業務における調査結果を活用している。

5.2. センターにおける少人数部屋の導入検討

センターについて、「仮に、宿泊サービス棟等に、新機能となる少人数部屋を整備し、20年運営した場合、経営が成立するかどうか」、シミュレーションを行った。

センターの宿泊室のうち半分をシングル部屋に改修し、20年間利用するシミュレーションの結果、改修部屋30室については約9,066(千円/年)の収益があることを確認した。

表 5-1：シミュレーション結果（センターの少人数部屋の導入検討）

◆年間収入

項目	金額	条件内容
年間営業日数(日)	353	鈴鹿青少年センター営業日数参考
客室数(数)	30	全部屋シングルとする
客室稼働率(%)	71.5	2018年宿泊旅行統計調査報告書参考
客室単価(千円)	6	鈴鹿市内のビジネスホテルの平均金額
総額(千円)	45,431	

◆初期費用

項目	金額	条件内容
建物仕上げ費用(千円/室)	3,553	JBCI ¹⁾ 参考(中部地方及び近畿地方:15件)
建物設備整備費用(千円/室)	2,919	JBCI参考(中部地方及び近畿地方:16件)
総額(千円)	194,160	

1) 一般財団法人建築物価調査会が作成している建築物価本。建築プロジェクトの幅広い段階でコストレビュー等に活用されている。

◆年間支出

項目	金額	条件内容
売り上げ原価(千円/室)	125	事業者見積参考
販売管理費(千円/室)	764	事業者見積参考
減価償却費(千円/年)	9,708	初期費用÷20
総額(千円)	36,365	

◆収益

総額(千円)	9,066	年間収入-年間支出
--------	-------	-----------

- ・初期費用については、初年度から20年度まで各年均等に減価償却費として計上した。
- ・料金は全て税抜きとする。

5.3. ランナーステーション

センターについて、「仮に、宿泊サービス棟等に、新機能となるランナーステーションを整備し、20年運営した場合、経営が成立するかどうか」、シミュレーションを行った。

センターの新機能としてランナーステーションを新設した結果、13,423(千円)の損失があることを確認した。

表 5-2 : シミュレーション結果 (ランナーステーション)

◆年間収入

項目	金額	条件内容
年間営業日数 (日)	365	
利用料 (千円)	1	事業者ヒアリングにより算出
年間利用者数 (人)	3,297	推定利用者数 (82,420 人) × 社会実験結果 (4%)
総額 (千円)	3,297	

◆初期費用

項目	金額	条件内容
施設整備費 (千円)	50,000	事業者ヒアリングにより算出※整備内容により大差あるため参考
備品購入費 (千円)	5,000	〃
その他の初期費用	1,000	〃
総額 (千円)	56,000	

◆年間支出

項目	金額	条件内容
維持管理費 (千円)	360	事業者ヒアリングにより算出
清掃費 (千円)	600	〃
備品購入費 (千円)	360	〃
人件費 (千円)	12,000	〃
運営諸経費 (千円)	600	〃
減価償却費 (千円)	2,800	初期費用 ÷ 20
総額 (千円)	16,720	

◆収益

総額 (千円)	▲13,423	年間収入 - 年間支出
---------	---------	-------------

- ・ 初期費用については、初年度から 20 年度まで各年均等に減価償却費として計上した。
- ・ 料金は全て税抜きとする。

5.4. ドッグラン

森公園について、「仮に、公園に、新機能となる有料ドッグランを整備し、20 年運営した場合、経営が成立するかどうか」、シミュレーションを行った。

森公園の新機能として有料ドッグランを新設した結果、**2,450 (千円) の損失が生じる結果**となった。

表 5-3 : シミュレーション結果 (ドッグラン)

◆年間収入

項目	金額	条件内容
年間営業日数 (日)	365	
利用料 (千円)	0.5	事業者ヒアリングにより算出
年間利用者数 (人)	1,400	無料施設の推定利用者数 (12,725 組/年) × 有料施設の社会実験結果 (11%)
総額 (千円)	700	

◆初期費用

項目	金額	条件内容
施設整備費 (千円)	2,500	事業者ヒアリングにより算出
備品購入費 (千円)	500	〃
総額 (千円)	3,000	

◆年間支出

項目	金額	条件内容
維持管理費 (千円)	1,000	事業者ヒアリングにより算出
人件費 (千円)	2,000	〃
減価償却費 (千円)	150	初期費用 ÷ 20
総額 (千円)	3,150	

◆収益

総額 (千円)	-2,450	年間収入 - 年間支出
---------	--------	-------------

- ・ 初期費用については、初年度から 20 年度まで各年均等に減価償却費として計上した。
- ・ 料金は全て税抜きとする。

5.5. パークゴルフ

森公園について、「仮に森公園に、新機能となるパークゴルフを整備し、20年運営した場合、経営が成立するかどうか」、シミュレーションを行った。

森公園の新機能としてパークゴルフを新設した結果、**1,557（千円）の利益を得る**結果となった。

表 5-4：シミュレーション結果（パークゴルフ）

◆年間収入

項目	金額	条件内容
年間営業日数（日）	365	
利用料（千円）	1.2	事業者ヒアリングにより算出
年間利用者数（人）	63,964	鈴鹿市人口（199,886人）×他事例における利用者に対する所在地の人口の平均（32%）
総額（千円）	76,757	

◆初期費用

項目	金額	条件内容
施設整備費（千円）	450,000	事業者ヒアリングにより算出
備品購入費（千円）	30,000	〃
その他の初期費用	40,000	〃
総額（千円）	520,000	

◆年間支出

項目	金額	条件内容
維持管理費（千円）	4,800	事業者ヒアリングにより算出
清掃費（千円）	2,400	〃
備品購入費（千円）	4,800	〃
その他維持管理費（千円）	2,400	〃
人件費（千円）	32,400	〃
運営諸経費（千円）	2,400	〃
減価償却費（千円）	26,000	初期費用÷20
総額（千円）	75,200	

◆収益

総額（千円）	1,557	年間収入-年間支出
--------	-------	-----------

- ・初期費用については、初年度から20年度まで各年均等に減価償却費として計上した。
- ・料金は全て税抜きとする。

6. マーケットサウンディング

6.1. 本業務におけるマーケットサウンディングの目的

民間事業者の考える対象施設の活用可能性、魅力、課題等について率直な意見やアイデアを聴取することを目的にマーケットサウンディングを実施した。

6.2. 調査結果（意見抜粋）

6.2.1. A社

- ・両施設の課題を公募時に明確に示すことが必要。
- ・犬や猫と泊まることのできる宿泊施設にすれば遠くからも集客できる。犬登録率が高い三重県では、ペットと利用可能なカフェも併設すれば尚よい。

6.2.2. B社

- ・センターと森公園が近接しているため、相互に施設が活用でき、一体的運営を目指している点が魅力。また、既に一定の利用者をもつセンターを利用できるところが良い。

6.2.3. C社

- ・センターについて、現行施設の機能回復費用は県負担とするほか、事業者が行う投資についても、公的な性格のある施設については一部支援を考えてほしい。
- ・対象施設への投資について、新規導入機能や営業時間、利用料金等に関する提案の自由度を高めてほしい。

6.2.4. D社

- ・センターは学校や子どもだけをターゲットにするのではなく、海外の学生や企業研修、社員旅行などを含めてはどうか。
- ・サーキットが近く、高稼働が見込める時期は間違いなく集客できるので、低稼働の時期のターゲットを定めてリピーターを開拓し年間の稼働を上げていくのが良い。
- ・センターを宿泊施設として捉えたとき、ビジネスホテルより若い世代のファミリーをターゲットとしたシティホテルの方が良いと考える。

7. 有識者意見交換会の概要

7.1. 有識者意見交換会の目的

有識者意見交換会（以下、「意見交換会」という。）は対象施設に対する実現性の高い民間活力導入スキームを策定するため、対象施設のポテンシャルや民間活力導入手法などについて学識経験者、官民連携専門家、民間事業者間で意見交換を行い、課題の解決方法の検討にあたり重要な指針とすることを目的として令和2年1月20日にセンター研修室において実施した。

7.2. 有識者意見交換会の意見（抜粋）

7.2.1. 対象施設のポテンシャルについて

- ・ポテンシャルはある。都心でないものの、サーキットもあり知名度は高い。県道通行量も多く、特に森公園ロードサイド部分は商業的価値があると考えられる。
- ・公園は奥まった位置にあり県道から公園内部が認識し難い現状だが、そこを改善すれば、立地自体は悪くない。

-
- ・センター施設は老朽化しているが、リピーターが7割を占めているということは、意義、価値があるという証明。
 - ・採算を重視しがちであるが、両施設がもつ公共性の意義を改めて整理すべき。

7.2.2. 対象施設の活用方向性について

- ・青少年育成を目的として設置された両施設だが、現利用実態や今後の方策を考えた場合、社会人や高齢者もターゲットに含めるべき。「青少年」という名称の変更や、センターについては多人数部屋を少人数部屋に一部改修するなど良いのではないか。

7.2.3. 事業スキームについて

- ・指定管理者制度以上の民間活用は可能だと考える。ただし、民間に財政負担とリスクばかりを押し付けない、民間に裁量権を十分与える、行政が細かい条件を付けない、などの官民連携の基本は押さえることが前提。
- ・森公園ロードサイド部分は特に商業的ポテンシャルが高く、中央部への見通しを良くして再整備する Park-PFI なら十分可能。

7.2.4. その他意見

- ・官民連携の基本をしっかりと踏まえなければ、協働と言えない。重要なのは、行政は何がしたいのか、何ができるのか、というスタンスを明確にすること。リスクも財政負担も民間頼み、民間丸投げでは実現できない。

8. 対象施設の整備案

本項では前項までの考え方にに基づき、対象施設の整備案を設定する。一例センターは建物の老朽化対策工事、研修室・宿泊室の改修、園路との連続性を確保する等、森公園との一体感の演出に係る整備を目指す（案）。

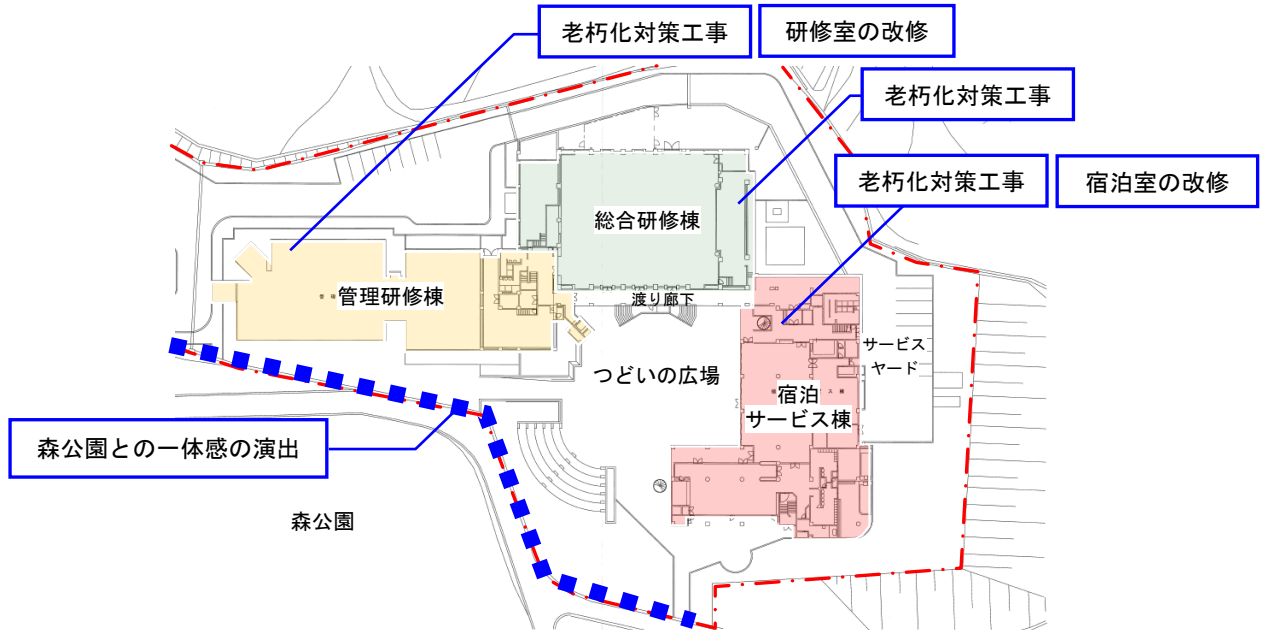


図 8-1：センターの整備案

森公園は民間事業者の活用可能な整備エリアを設定し、事業期間にわたり段階的な整備を行うことの出来る仕組みとする。マーケットサウンディングの結果から、第1期整備エリアは指定し、その他エリアについては森公園の将来像に係る民間事業者の提案をうけ、エリアA～Cから柔軟に設定できる仕組みが望ましいと考えられる（案）。

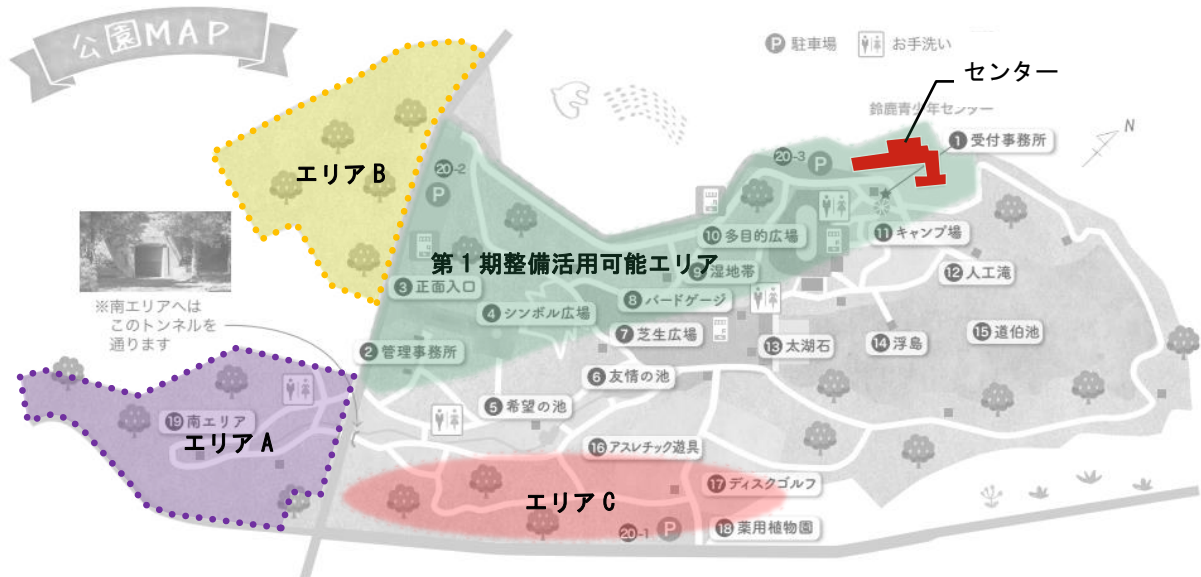


図 8-2：森公園の整備案