

# 「松川青年の家」活用に関する方針(案)Ver.2

平成29年10月31日

松川町 教育委員会生涯学習課

まちづくり政策課

産業観光課

## 1-1. 松川青年の家に関する経緯と今後の予定

昭和53年～	<ul style="list-style-type: none"> <li>長野県が松川青年の家を開所。(長野県による直営)</li> </ul>
平成22年～	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度により松川町が管理運営を行う。</li> </ul>
平成27年5月	<ul style="list-style-type: none"> <li>生涯学習課、まちづくり政策課、産業観光課の3課にてあと利用の検討開始。</li> </ul>
平成28年6月	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業観光課は観光を手段とした「交流人口」、「定住人口」の増加を目的に舵取り役となる新組織(仮称:南信州まつかわ観光局)の設立検討を開始。</li> </ul>
平成28年10月	<ul style="list-style-type: none"> <li>生涯学習課、まちづくり政策課、産業観光課の3課にてあと利用の検討を行い「整備計画(素案)」をとりまとめるが「活用を担う実施主体」、「具体的な事業内容と収支計画」等に関する検討が不足しており、最終決定は保留。</li> </ul>
平成28年12月	<ul style="list-style-type: none"> <li>3課の協議において、「観光局(仮称)」の設立検討を行う産業観光課にて活用方針の調査・検討を行うこととした。</li> </ul>
平成29年3月	<ul style="list-style-type: none"> <li>長野県が松川青年の家を閉所。</li> </ul>
↓今年度↓	
平成29年4月	<ul style="list-style-type: none"> <li>長野県から松川町へ施設を移管。</li> <li>産業観光課にて活用方針の調査・検討を開始。</li> </ul>
平成29年10月	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業観光課での活用方針に基づき3課にて方針のとりまとめ。</li> <li>議員協議会にて説明・意見交換。(10/11)</li> </ul>
平成29年11月	<ul style="list-style-type: none"> <li>議員協議会にて報告。(11月末)</li> <li><b>町としての活用方針の最終決定。</b></li> </ul>
平成29年12月	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元への方針説明及び意見聴取。</li> </ul>

## 1-2. 調査内容

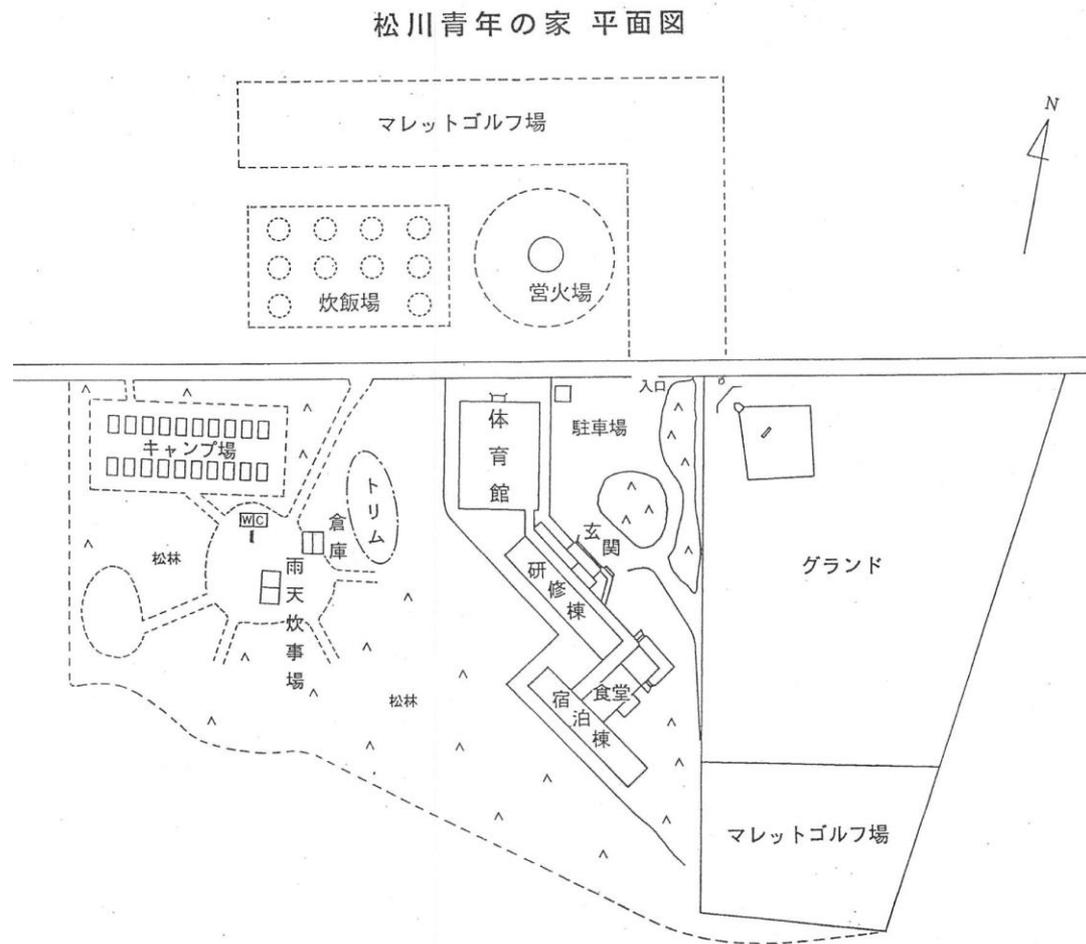
- 松川青年の家の活用方針を見出すために、平成29年4月より以下の調査・検討を行った。
- 次ページ以降で結果概要を報告する。

実施項目	内容	期間
①過去の利用実績整理	<ul style="list-style-type: none"><li>• 青年の家の概要と、これまでの利用実績(利用者数、利用者の種別等)を整理。</li></ul>	4月～9月
②事例調査	<ul style="list-style-type: none"><li>• 青年の家と類似の事業を行う団体・施設を20ヶ所程度洗い出し、そのうち以下の5ヶ所の視察と事業担当者へのヒアリングを実施。<ul style="list-style-type: none"><li>a. グリーンウッド自然体験教育センター(泰阜村)</li><li>b. 望月少年自然の家(佐久市)</li><li>c. 戸倉しろやまテラス(東京都あきる野市)</li><li>d. トヨタ白川郷自然学校(岐阜県白川村)</li><li>e. なべくら高原・森の家(飯山市)</li></ul></li></ul>	5月～7月
③テスト利用	<ul style="list-style-type: none"><li>• 宿泊事業のテスト及び施設の改善点を洗い出すために、子どもや学生の合宿の受入れを推進交付金を活用して実施。</li></ul>	7月～8月
④グランドニーズ調査	<ul style="list-style-type: none"><li>• グランドを芝生化した場合の利用ニーズや想定利用者数等を調査。(株式会社ワイドに委託)</li></ul>	7月～9月
⑤既存利用者ニーズ調査	<ul style="list-style-type: none"><li>• 過去3年間の宿泊利用者を対象に、今後の利用意向や改善要望等を調査。(株式会社ワイドに委託)</li></ul>	9月

## 2-1. 松川青年の家の概要(1)

- 平成29年4月から宿泊事業は行っていない。(マレットゴルフ場は廃止)
- 平成29年度は生涯学習課が窓口となり、日帰りで「グラウンド」、「体育館」、「研修室」、「炊事場」の貸出を行っている。

設置目的	青少年に団体宿泊訓練を通じて、職業的、生活的、文化的、体育的な各種教育事業を行う。
開所	昭和53年(築39年)
所在地	下伊那郡松川町大島2750-284
敷地面積	40,999㎡
建設費	285,160千円
大研修室	100人
中研修室	50人
小研修室	30人
食堂	100人
宿泊室	洋室8、和室6
宿泊室定員	100人
キャンプ場定員	150人



## 2-2. 松川青年の家の概要(2)

- 利用料金と収支を以下に記載する。

平成29年3月の閉所前の利用料金

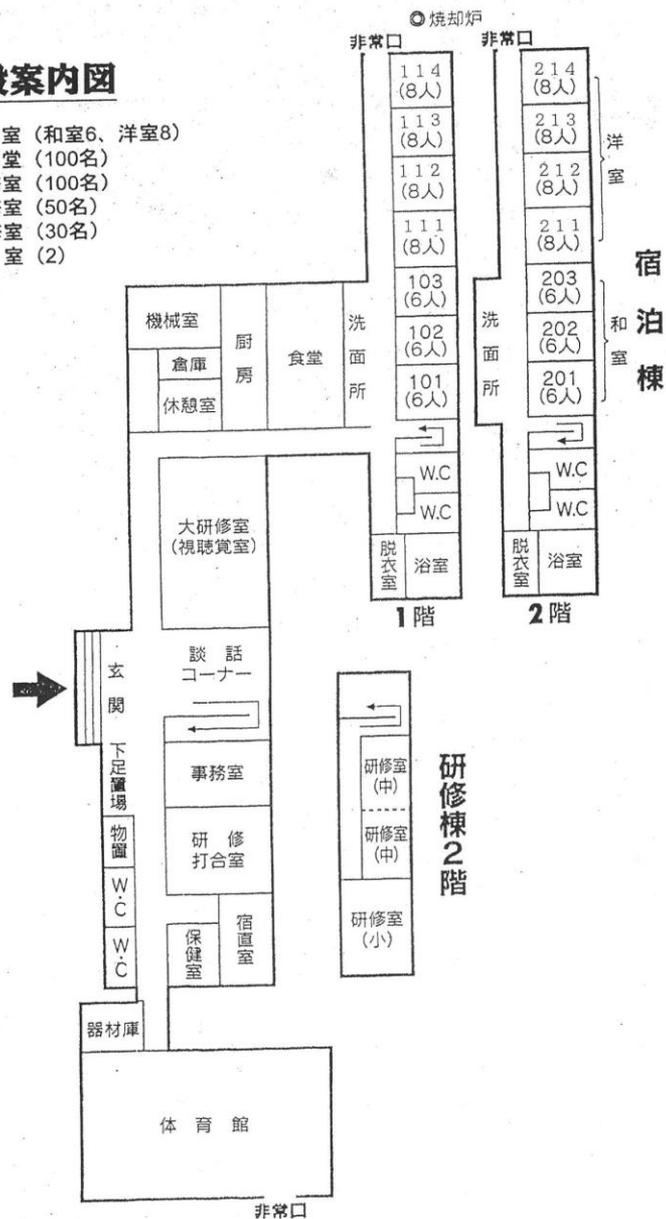
宿泊施設 (1泊)	25歳以上	900円
	25歳未満	600円
	小・中学生	300円
キャンプ場 (1泊)	25歳以上	300円
	25歳未満	200円
	小・中学生	100円
研修室及び体育館 (3時間)	研修室	300円
	体育館	900円

平成26年度～28年度の収支

平成26年度	収入	約753万円
	収支	約3,552万円
	差引額	約-2,799万円
平成27年度	収入	約763万円
	収支	約3,420万円
	差引額	約-2,657万円
平成28年度	収入	約720万円
	収支	約3,623万円
	差引額	約-2,903万円

### 施設案内図

宿泊室 (和室6、洋室8)  
 食堂 (100名)  
 大研修室 (100名)  
 中研修室 (50名)  
 小研修室 (30名)  
 浴室 (2)



## 2-3. 過去の利用実績(1) 過去3年間の利用実績

- H28年度の実績
  - 延利用者数は、日帰りが1万人、宿泊が6千5百人(注1)である。
  - 宿泊棟及びキャンプ場の実泊数は約4千泊、宿泊棟の客室稼働率は18.87%である。

### 年度ごとの利用者数

年度	延利用者数		主催事業参加者数(松川プログラム)
	日帰り人数	延宿泊人数(注1)	
H26	19,692	13,198	1,559
H27	21,958	15,081	1,725
H28	17,195	10,729	1,897

注1: 宿泊延人数は宿泊棟及びキャンプ場を含んでおり、1泊2日の場合は2日の利用ということで2人とカウントしている。

### 施設ごとの利用状況

年度	開所日数	宿泊棟及びキャンプ場			体育館		研修室	
		宿泊棟及びキャンプ場の宿泊実泊数	宿泊棟の延利用客室数	宿泊棟の客室稼働率(注2)	延利用日数	稼働率(注3)	延利用日数	稼働率(注4)
H26	315	4,120	800	18.14%	254	80.63%	283	29.95%
H27	317	4,285	906	20.41%	253	79.81%	340	35.75%
H28	318	3,934	840	18.87%	228	71.70%	358	37.53%

注2: = 宿泊棟延利用客室数 / (開所日数 × 14室)

注3: = 延利用日数 / 開所日数

注4: = 延利用日数 / (開所日数 × 3室)

## 2-4. 過去の利用実績(2) H28年度の月別利用実績

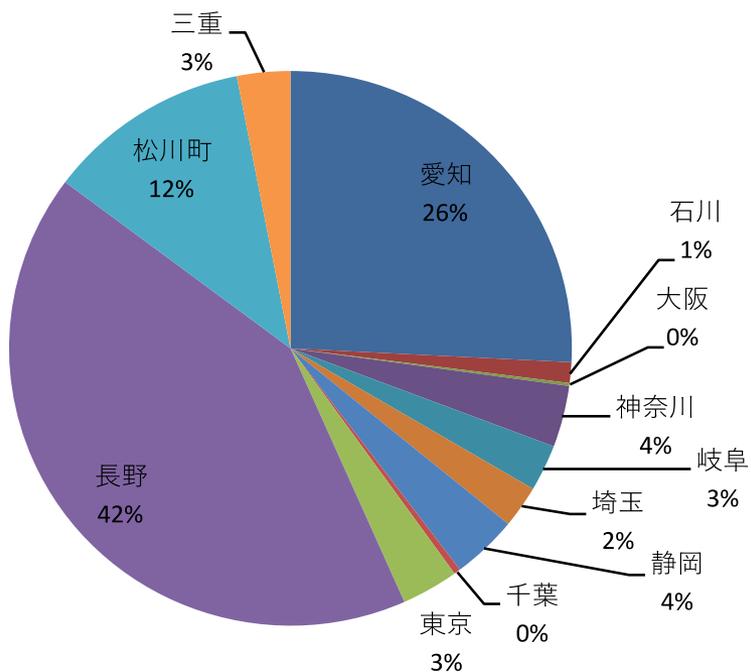
- 宿泊に関する利用は8月に利用が集中している。
- 宿泊棟の客室稼働率は6月～8月が20%以上だが12月～2月は5%以下となっている。

H28 年度	延利用者数		主催事業参加 者数(松川プロ グラム)	宿泊利用(宿泊棟及びキャンプ場)				
	日帰り人数	延宿泊人数		開所日数	宿泊棟及び キャンプ場 の宿泊実泊 数	宿泊棟の延 利用客室数	宿泊棟の客 室稼働率	
4月	1,586	1,259	327	197	26	185	43	11.81%
5月	1,660	1,362	298	222	25	165	38	10.86%
6月	1,505	1,051	454	128	26	307	99	27.20%
7月	2,417	1,507	910	136	30	537	86	20.48%
<b>8月</b>	<b>3,188</b>	<b>993</b>	<b>2,195</b>	<b>69</b>	<b>30</b>	<b>1,402</b>	<b>232</b>	<b>55.24%</b>
9月	1,626	947	679	204	26	379	89	24.45%
10月	1,445	916	529	200	27	324	104	27.51%
11月	982	806	176	190	26	88	21	5.77%
12月	549	505	44	66	25	22	5	1.43%
1月	443	327	116	49	24	58	15	4.46%
2月	563	443	120	147	23	60	13	4.04%
3月	1,261	613	648	289	30	407	95	22.62%
合計	17,225	10,729	6,496	1,897	318	3,934	840	18.87%

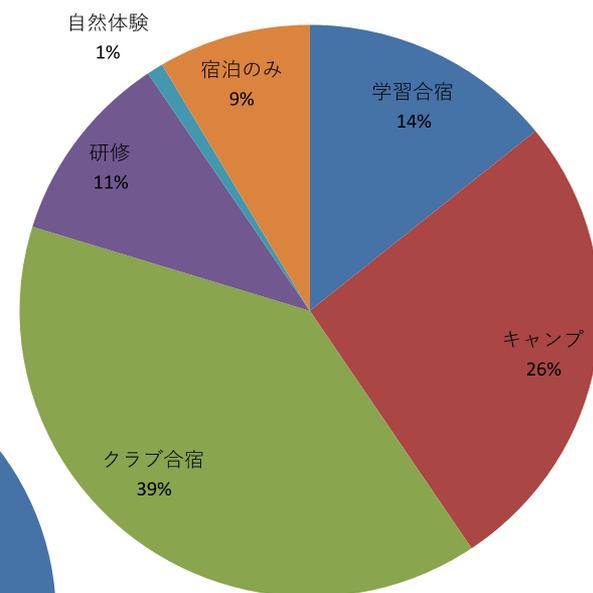
## 2-5. 過去の利用実績(3) 平成28年度の宿泊利用者の種別

- 平成28年度の宿泊利用者の申込書(総数2,322人)に基づき、種別した結果を以下に示す。
  - 利用者地域では、県内が42%と最も多く、次いで愛知県が26%である、
  - 利用団体では、クラブ・サークルが51%と最も多く、次いで学校が28%である。
  - 利用目的では、クラブ合宿が39%と最も多く、次いでキャンプが26%である。

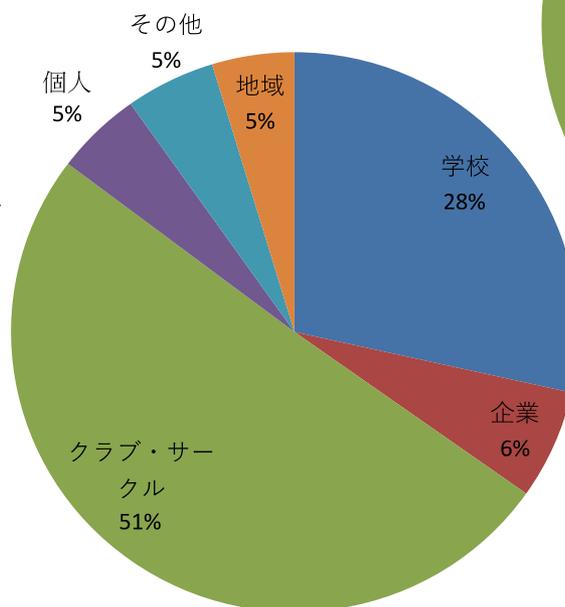
### 利用者の地域



### 利用目的



### 利用団体



## 2-6. 事例調査

- どの団体も、宿泊+αの売りを明確にして運営を行っていることがわかる。

視察日	2017/5/17-18	2017/6/10	2017/6/28	2017/7/3-4	2017/7/18
分類	山村留学/自然教育	現行/長野県指定管理	廃校利用	ハイクラスホテル/自然体験	地域DMO/自然体験
施設名	グリーンウッド自然体験教育センター[泰阜村]	長野県望月少年自然の家[佐久市]	戸倉しろやまテラス[東京/あきる野市]	トヨタ白川郷自然学校[岐阜/白川村]	なべくら高原・森の家[飯山市]
アクセス	天竜峡ICから30分 田本駅から徒歩30分	諏訪ICから80分、佐久ICから50分 佐久平駅からタクシー45分	あきる野ICから20分 武蔵五日市駅からタクシー8分	白川郷ICから10分 角川駅から車で60分	豊田飯田ICから40分 飯山駅からバス50分
運営者	NPO法人グリーンウッド自然体験教育センター	信州リゾートサービス株式会社	新四季創造株式会社	NPO法人白川郷自然共生フォーラム	一般社団法人信州いいやま観光局
提供内容	山村留学(だいだらぼっち) 山賊キャンプ(子どもキャンプ) 森のようちえん 等	宿泊(室内、テント) 食堂 体験	宿泊 レストラン(一般開放) 体験 展示	宿泊 レストラン 体験	宿泊(コテージ) 体験
収支	収入 95,199千円(2015年) 内訳 寄付685千円、助成7,941千円、事業86,545千円	収入 46,445千円(2015年) うち指定管理料29,300千円 支出 45,858千円(2015年) うち人件費23,903千円	収入 内訳 指定管理料21,990千円(2017年)	収入 269,611千円(2015年) 内訳 会費3,846千円、事業265,756千円 年間ランニングコスト4億円	収益はプラスマイナスゼロ
利用者数	山村留学 18名(述べ500名を超える) 山賊キャンプ 1,000名(毎年)	宿泊 5,885名(2015年) 日帰り 8,656名(2015年)	述べ20,000名(内訳)宿泊1,800名、体験食事12,200名、見学研修6,000名	宿泊 16,529名(2016年) 16,959名(2015年) 14,651名(2014年)	宿泊 5,000名/年 日帰り客が多い(体験プログラムのみ)
宿泊内容、料金		5名以上のグループ・団体・家族 室内泊350~1,050円+寝具代400円(1泊)、テント泊200~600円+寝具代180円(1泊)	15名以上の団体に限り 平日大人6,500円、小人6,000円(1泊2食付)(休日は+500円)	大人10,900~28,700円(1泊2食付)部屋によって料金が異なる ※特別日は加算される	4,500~17,000円(1泊) ※冬期は暖房料(+400円) 長い方だと2~3週間滞在。
部屋数、設備		洋室(8名*25室、4名*2室)、和室(4名*1室)(200名収容可能)	洋室(8名*4室、和室(15名*1室)、共同風呂・トイレ(男女別)	31室 100名収容可能 天然温泉あり	コテージ10棟(キッチン・ログ・暖炉・ベッド・和の4タイプ)
特徴(強み)	山村留学、キャンプを中心とした教育ソフト事業に注力し、ブランド化に成功している。夏の山賊キャンプは都市部から1,000人ほどの子どもが参加する。	最大200名までの団体合宿ができる宿泊棟やキャンプ場があり、33haの広い敷地を活かした自然体験活動が行える。	ターゲットを小規模な団体に絞り、宿泊施設を改修している。レストランを一般開放し、日帰りの観光客の受入れも行っている。	ハイレベルの宿泊施設(木材を活用した客室+フランス料理、天然温泉)に加え、各種自然体験プログラムを提供している。	自然体験プログラムの数を売りにしている。コテージにはキッチン、ユニットバスを設置。食事、温泉は町営温泉や民宿を利用してもらうよう棲み分けを行っている。

## 2-7. テスト利用

- 宿泊事業のテスト及び施設の改善点を洗い出すために、子どもや学生の合宿の受入れを実施した。
  - 清水エスパルススクール生(小学生)・・・ 8月5～6日 34名
  - VC長野(大学生、実業団)・・・ 8月13～15日 73名
  - アルテリーヴォ和歌山(中学生)・・・ 8/16～18日 33名
  - 霜田キャンプ(中学生)・・・ 8/21～22日 25名
- テスト後の担当者の所感は以下のとおりである。

要改修・要追加	検討事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>現在の雰囲気は病院のようである。全体的に清潔感及び温かみがある雰囲気に改修した方がよい。</u></li> <li>• 人工芝は子供用コート最低2面、大人用コート最低1面あることが望ましい。</li> <li>• <u>2段ベットの解消。(利用上も管理上も問題)</u></li> <li>• 瞬間湯沸かし器の設置。</li> <li>• 洗面台のリニューアル。</li> <li>• 宿泊棟と食堂の間の壁の見直し。</li> <li>• 荷物用のエレベーターの設置。</li> <li>• ごみの処理。(分別用ストッカーも含めて)</li> <li>• 現金のやり取りができるフロントの設置。</li> <li>• テレビ、子供用スリッパ(廃止も検討)の設置。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 宿泊料金の設定。(ハイシーズンの利用ニーズは多いため8,000円9,000円、オフシーズンは3,000円程度)</li> <li>• 布団リースの仕方。(年間なのか短期なのか、価格大幅に違う)</li> <li>• <u>給湯や暖房など一括管理のシステムでなく、その箇所ごとで利用できることがよい。(特にシャワー)</u></li> <li>• 食事の提供は誰が担うか。(外注か内製か)</li> <li>• バーベキュー対応の仕方。(時間配分)</li> <li>• キャンプ場の利用方法。</li> <li>• 各種スタッフ体制。</li> </ul>

## 2-8. グランドニーズ調査

- 調査概要
  - 目的:グラウンドの芝生化に関する利用ニーズを把握する。
  - 期間:平成29年7月20日～9月22日
  - 調査方法:上下伊那を対象に類似施設調査、競技団体及びニーズの把握、競技会の把握から仮説を立て、稼働予測、収益コスト予測を行った。
  
- 調査結果概要
  - (1)類似施設、協議団体、ニーズの把握
    - サッカー、ラグビーとも、練習は近隣の小中学校グラウンド、高校グラウンド若しくは近隣のクレーグラウンドを利用しているケースが多い。
    - 南信地域では人工芝グラウンドが無いことから、人工芝化への期待が高い。
  - (2)競技人口
    - 競技人数は上下伊那をとおして、サッカー2,530名、ラグビー282名となっている。把握可能な範囲であるため、実態としては、競技人数は更に多くなる。
  - (3)稼働予測
    - 年間利用者数はサッカー、ラグビーを合わせて14,525名、夜間利用を除いても12,670名。地域での利用等を含めると年間15,000名以上がグラウンドを利用と推測される。
    - 稼働率予測は、土日祝日81.8%、平日日中20.0%である。
  - (4)収益、コスト予測
    - 利用料金は1時間あたり1,700円とした。(類似施設の人工芝は、1時間あたり1,500円～3,080円)
    - 歳入は2,012,800円、歳出は1,966,050円で差額は46,750円

## 2-9. 既存利用者ニーズ調査(1)

- 調査方法

- 調査対象者: 過去3年の青年の家利用者

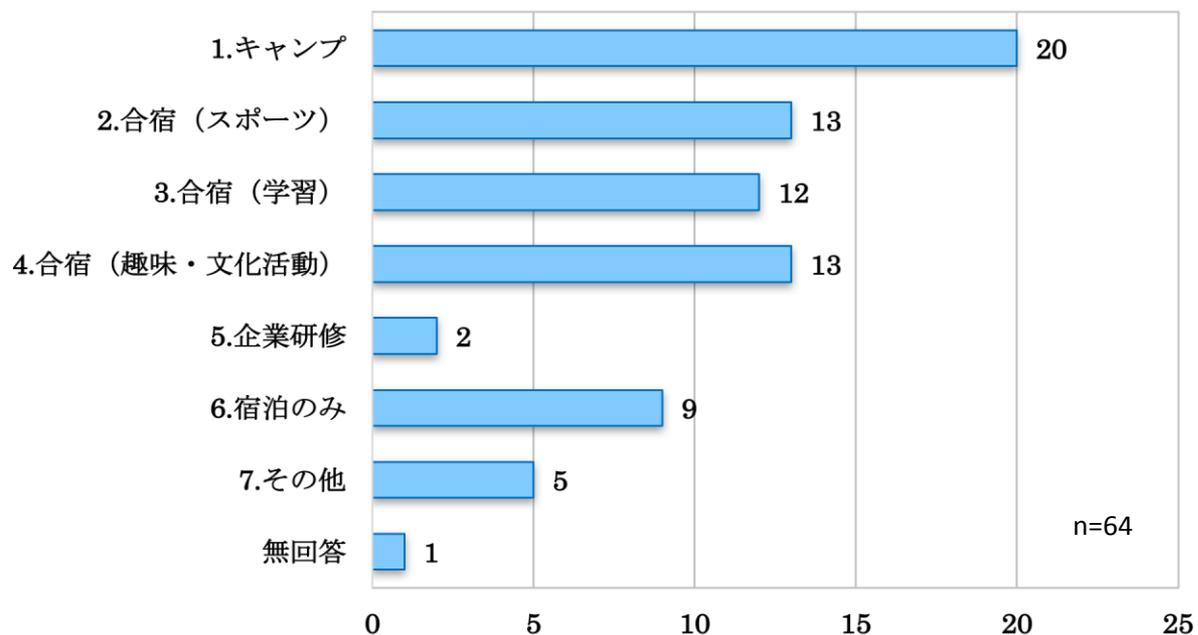
- 調査方法: 郵送による発送、回収

- 調査時期: 平成29年9月

- 回収結果

- 総配布数: 182通、総回収数: 64通、回収率: 35.6%

回答者の属性(青年の家の利用目的 ※複数回答)

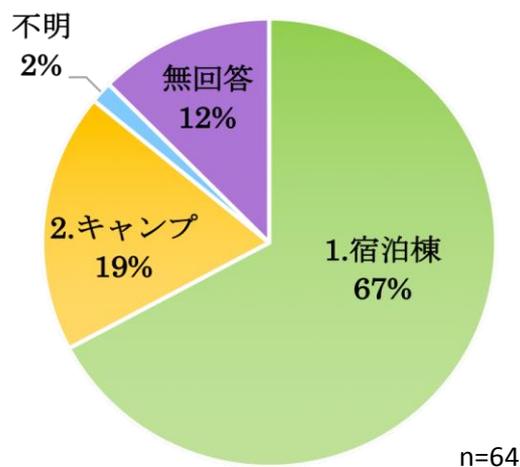


## 2-10. 既存利用者ニーズ調査(2)

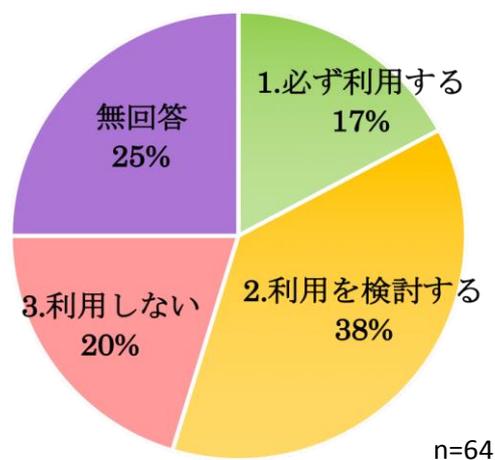
### 結果概要

- 回答者の約7割が宿泊棟の利用者である。
- これまでと同じ施設・料金での利用意向は、「必ず利用する」が17%(11件)、「利用を検討する」が38%(24件)である。
- 施設・設備の改修、サービス及び料金改定が行われた場合の利用意向は、「必ず利用する」が56%(36件)、「利用を検討する」が16%(10件)である。
- 施設・設備の改修、サービス及び料金改定が行われた場合の「予算」を自由記述で訪ねた。
  - 素泊まり→3,000円以下45%(29件)、3,000円～5,000円5%(3件)、無回答50%(32件)
  - 1泊2食付→5,000円以下34%(22件)、5,000円～8,000円19%(12件)、無回答47%(30件)

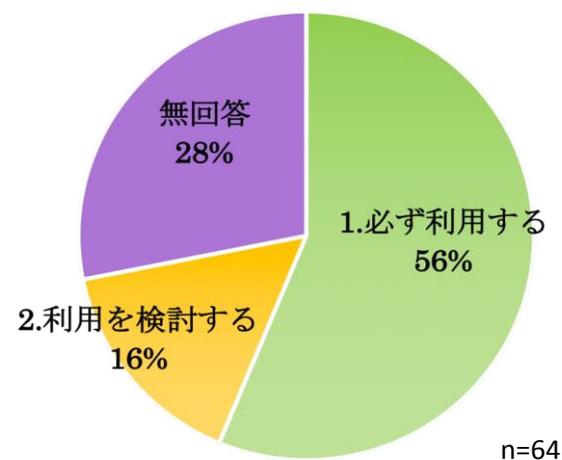
回答者が利用する主な施設



これまでと同じ施設・設備で  
同じ料金体系であった場合、  
1年以内の利用意向



施設・設備の改修、サービス及  
び料金改定が行われた場合、  
1年以内の利用意向



### 3. 調査結果を踏まえた現状分析

- 調査結果を踏まえ、「青年の家」の現状を整理した。(SWOT分析)

	青年の家にとっての悪影響	青年の家にとっての好影響
(社会・政治・地域) 外部環境	<b>【脅威】Threat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>全国的に旅行の形態が<u>団体旅行から個人旅行にシフト</u>している。</li> <li>「くだもの狩り」や「清流苑」のお客様が<u>高齢化</u>している。</li> <li>長野県「平成28年度 観光地利用者統計調査」では約26万人の入込があるが、<u>清流苑の宿泊者数は約1万8千人程度</u>となっている。(7割が日帰り)</li> </ul>	<b>【機会】Opportunity</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>自然体験を通じた幼児教育・子育てへの関心が高まっている</u>。</li> <li>修学旅行でも<u>農業体験、自然体験</u>といった体験型の学習が重視されている。</li> <li><u>企業研修も自然体験を通じたチームワークやリーダーシップ教育</u>が注目されている。</li> </ul>
(青年の家) 内部環境	<b>【弱み】Weakness</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>約26万人の入込があるが<u>平成28年度の客室稼働率は約18.87%</u>である。</li> <li>建物が老朽化しており、また<u>癒やしや温もりを感じる雰囲気がない</u>。</li> <li><u>これまでの価格帯では事業を継続していくことができない</u>。</li> </ul>	<b>【強み】Strength</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>高速ICから車で5分</u>という立地条件。</li> <li>飯ごう炊飯、キャンプファイアー、キャンプ、森林散策、魚つかみ等、<u>1箇所</u>で様々な自然体験が行える。</li> <li><u>近隣には様々な体験施設</u>(温水プール、テニスコート、屋内多目的競技場、フォレストアドベンチャー)がある。</li> </ul>

## 4. 調査結果を踏まえた活用方針

### <基本方針>

- 松川町の地域資源(自然)を活用した体験と宿泊の拠点として活用を行う。

### <主なターゲット>

- 松川町の自然環境に価値を見出し、利用していただいていた既存利用者。
- くだもの狩りやフォレストアドベンチャー等のアウトドア体験を目的に訪れる観光客。
- 町内の宿泊施設が逃していると想定される若年層、ファミリー層の個人客。(団体客を否定はしない)

### <施設改修の基本的な考え方>

- 松川町の自然資源(木材等)を活かしつつターゲットが泊まりたいと思える雰囲気にする。
- 個人客が宿泊しやすい部屋構造(二段ベッドの見直し)・設備(ユニットバス等)とする。
- 団体利用もできるように部屋(中研修室)を確保することを検討する。
- 料理体験や宿泊者自らが自炊ができるような設備を整える(食堂の改修を想定)。
- グランドはスポーツ施設としてではなく、「地域資源(自然)を活かした体験と宿泊の拠点」という方針に基づき活用方法を検討する。(例:アルプスと星の見えるキャンプ場、アウトドア体験スペース等)

## 5-1. 改修と開業のスケジュール(1)

- 改修のスケジュールを2つ想定し、メリット・デメリットを検討した。
- 庁内の検討や議員協議会を踏まえ、パターンBで進めていくこととした。

	パターンA(H30年度宿泊開始)	パターンB(H31年度宿泊開始)
考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>• できるだけ早く宿泊を開始する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基本方針を実現できる改修を完了させてから宿泊を開始する。</li> </ul>
H30年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4月～6月の期間で必要最低限の改修を行い、7月～12月まで宿泊営業を行う。</li> <li>• 並行して方針実現に向けた改修内容の検討を行い、1月～3月で改修を再度行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 方針実現に向けた改修内容の検討を行い、1月～3月で改修に着手する。</li> <li>• <u>宿泊営業は行わない。</u></li> </ul>
H31年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4月～6月で改修を終わらせ、7月より宿泊営業を再開する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4月～6月で改修を終わらせ、7月より宿泊営業を開始する。(オープン)</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新方針、新体制での宿泊提供の試験を早く行うことができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ターゲットのニーズを満たす設備を整えた形で営業を開始できる。(マーケットに訴求することができる。)</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 最低限の改修ではH30年度はターゲットを呼び込めない恐れがある。</li> <li>• H30年度から宿泊対応の人件費が発生する。</li> <li>• 改修を2回行うため無駄が生じる恐れがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 宿泊提供の試験はH31年度からになる。</li> </ul>

- ・ パターンB(H31年度宿泊開始)のスケジュールイメージを以下に示す。
- ・ 改修費用の財源としては以下を想定している。
  - － 旧長野県青年の家施設改修補助金(県補助金:約1億4千万)
  - － 辺地債(交付税措置80%)

パターンB(H31年度宿泊開始)のスケジュール

H29年度		H30年度				H31年度			
10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
方針実現に向けた改修内容の検討、設計・見積、予算確保、補助金申請					改修 ①-1	改修 ①-2	宿泊提供(正式オープン)		
体育館、研修室の利用提供 ※既存事業									
プログラム準備		自然体験プログラムの提供(既存事業+新規事業)							
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                     キャンプ 宿泊プログラム                 </div>									

## 6. 収支計画(宿泊施設事業の収支試算)

- 【損益分岐点】の利用客数は年4,000人と仮定した。
- 【宿泊料】は採算分岐点と他類似施設を参考に平均4,800円／1泊と仮定した。
- 【利用客数】の伸び率は、清流苑(開業平成4～8年度)の実績伸び率を使用した。
- 【支出(経費)】は、平成27年の「松川青年の家」の運営費(実績3,790人泊)を参考とし、宿泊者数の増加とは連動させずに計上した。
- 開業4年目に単年度黒字化を目指す。

### 宿泊施設事業の収支試算(開業から5年間)

	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
宿泊者数	1,471人	2,301人	3,061人	4,071人	4,111人
収入	7,059千円	11,046千円	14,691千円	19,539千円	19,735千円
支出	18,101千円	18,536千円	18,934千円	19,463千円	19,484千円
差引額	-11,042千円	-7,490千円 (累計-18,532千円)	-4,243千円 (累計-22,775千円)	76千円 (累計-22,699千円)	251千円 (累計-22,448千円)