

旧長野県松川青年の家あと利用に関するサウンディング型市場調査 に係る対話結果の公表について

令和4年3月3日

松 川 町

産業観光課／まちづくり政策課

1. サウンディング型市場調査実施の経緯

町では、大島西山地籍にある旧長野県松川青年の家の建物及び敷地の利活用を検討しています。

現在この施設の体育館棟、屋外炊飯場は利用実績がありますが、本館棟（研修棟・宿泊棟）はほとんど利用されていません。

また、敷地内にはツリドーム3棟、ツリーフロア1棟が設置されており、町が業務委託により運営し、コロナ禍においても一定の利用実績を上げています。

こうした状況において、施設活用の検討を進めてきていますが、町の利活用の方向性に基づく具体的な運営を見据えたなかで、費用面や運営主体などに関する事項を調査の目的として、民間事業者の皆様を対象とした対話によるサウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）を実施することとしました。

2. サウンディングの実施状況

（1）スケジュール

令和3年12月13日 実施要領の公表

令和3年12月13日～ 現地見学の実施（募集期間中、希望により随時）

令和3年12月17日～令和4年2月4日 対話の実施

令和4年 3月 3日 対話結果の概要公表

（2）参加者（申込受付順）

- ・個人事業主（飲食業）1者
- ・一般社団法人（ボランティア・まちづくり活動）1者
- 合 計 2者（いずれも所在は飯田下伊那管内）

（3）その他調査等に関するご意見 2者

3. サウンディングに係る対話の結果概要

※サウンディングの対話結果は、参加事業者のご提案、ご意見等を取りまとめたものであり、町としての提案や意見等ではありません。
 ※情報保護のため、事業者の名称及び提案等の詳細については、公表しません。

【要領に定める主な対話の内容】

対話項目	対 話 概 要	
	A	B
(1) 町の利活用の方向性 ① コワーキングスペース、レンタルオフィス ② 防災避難施設 ③ 宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> 既存の空き店舗、空き家の利活用を考えるのが先。そのうえで需要を見て検討に入る。起業者等への公的な支援の充実と利用者のターゲットの絞り込みが必要。 老若男女（特に小さな子どもと親）がストレスのない安心できる避難生活を送れる施設とする。山が近く、ダムの下流でもあり、防災施設としての立地条件は良いとは言えない。 清流苑とツリドームがあり、これ以上の整備は供給過剰。体験学習的な活用では健全な稼働率を得ることは難しい。清流苑の経営健全化が先決事項。 	<ul style="list-style-type: none"> オートキャンプ事業や森林等の自然を活かしたグリーンオフィスに特化。都会から人を呼び込める施設として模索する中で、順を追って柔軟に運営。 オートキャンプ事業との抱き合わせ、あるいはイベント等を通じて日常から楽しめるサバイバル術を楽しく学び、防災教育の普及、防災意識の高揚に寄与する施設を目指す。キャンプをすること自体がサバイバル術の習得につながる。 グラウンド及びテニスコートに最低限の設備を備えた 50～60 サイト程度のオートキャンプ場を整備。これが事業の肝となることから先行して実施。キャンプ場利用者を主ターゲットに施設内でファミリー向けイベント等を企画、運営。 ツリドーム（グランピング）と利用者を取り合うような競合はしない。格差がある関係性を大事にすることで共存を図る。
(2) 施設整備及び運営に係る行政側・事業者側双方の負担 ① 施設整備費等 ② 施設の運営		<ul style="list-style-type: none"> 大規模改修は、行政施設のあり方として健全とは言えない。利活用機能を満たす最低限の整備とする。公益・公共事業であること、またリスク回避の観点からも初期投資はできる限り抑え、まずは動かす。動かしながら少しずつ柔軟に対応。 公益事業、営利事業を行政、民間双方で支えあう体制の構築。光熱水費、消耗品費、除草等環境整備費、最低限（1人分）の人件費などの固定経費に関しては管理料等で行政が支える。2人目以上の人件費、軽微な修繕等経費、イベント等経費、広告宣伝費等については事業者の経営努力で賄うのが妥当。修繕等経費の内、一定額（10～20万円位）を超えるものは行政が負担するのが一般的。
(3) 運営事業者としての参画意向		<ul style="list-style-type: none"> 業務委託、可能であれば指定管理者として運営を希望。今後、施設の利活用に向けた計画に積極的に参加したい。
(4) その他関連提案・意見等 ① 関係人口等の創出 ② キャンプ場としての立地条件（市場性）と今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少の抑制、転入機会の創出の観点から新しい子育て世代の囲い込みが最優先課題。 キャンプ場は、景観の良いところでも人気がある。青年の家は、その点で不向きではないか。 キャンプ人気も今後、下火になっていくのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> 目標としていることは、移住、定住を図ること、郷土愛の醸成であり、これまでの事業活動もそこを狙ってきた。関係人口の創出はその通過点に過ぎないと認識している。 温泉（清流苑）が近くにあるのが強み。きれいなシャワー施設を備えたとしても、みんな温泉に入りたい。その次が河川。都会の人たちは階段がないと川に入れない。むらやま公園周辺の護岸整備は素晴らしい。フォレストアドベンチャーもある。私たちが探った結果では、周辺にあれだけいろいろ揃ったところは珍しい。キャンプ場を作るには非常にいい場所。 コロナの影響も大きいですが、供給不足でまだまだ足りていない。コロナ特需でベースとなるアウトドア人口

対話項目	対 話 概 要	
	A	B
③スケジュール等 ④施設活用に対する自由提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨でも冬でも 365 日健康的に遊べるエンターテインメント施設 「KIDSLAND MATSUKAWA」(仮称) ① 乳児から未就学児程度の子供たちが刺激的に学び遊べるエリア(参考施設:ハピピランド横浜) ② 小中学生位の子供たちが健康的に遊べ、運動能力を高められるトランポリンエリア(参考施設: Mr.JUMP 大高店) ①及び②の施設の一部を融合した施設。競合施設がなく、広域からファミリー層の集客が見込める。 ・ 自分でやりたいという思いはあるが、事業費的にリスクが大きい。町が設置したうえで、法人を立ち上げ運営に携われたらと考える。 	<p>が増えたというのが業界の認識であり、この状況はまだ続く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業は早く着手した方が良い。まずは、肝となるキャンプ場を整備して動かすことが重要。可能であれば来年度中に事業に参画したい。

【その他調査等に関するご意見】

- ・ 東京五輪のスケートボード競技において、日本人選手の金メダル獲得を機にスケートボード熱が若年層を中心に高まっている。そのような状況の中、全国的に供給が圧倒的に不足しているスケートボードパークを整備し、町の活性化につなげられないか。
- ・ バイクモトクロス(BMX)のコースも不足している。同様に検討できないか。
- ・ マウンテンバイク(MTB)のコースも不足している。森林を活用してコース整備ができないか。
- ・ ラジコン愛好者が集い、ラジコンを楽しむための専用コースの整備はできないか。潜在的な需要は相当数あると推測される。

- ・ 自然を利活用しながら県内でリモートオフィス施設の運営に関わっている。既存BCP(事業継続計画)の1対1として、会社、自宅に続く第3の拠点(サードプレイス)を地方に構える動きがみられるようになってきている。
- ・ ビジネスマンのメンタルマネジメントが、企業の労働生産性に大きく影響する。健全な企業経営の選択肢の一つとして、従業員に自然体験をという発想が出てきているなか、従来の通勤、出社という概念が薄らいでいる時代を迎えつつある。健康を維持し、自然に親しみ、自分らしく働くことが求められてくる。

4. サウンディング結果を踏まえた現時点における町の考え方

今回の調査により、要領に定めた町の利活用の方向性、それに関連したご提案、ご意見等をいただきました。その中で現在検討中の活用方針に沿って施設を運営することの実現性やその担い手に関する可能性を確認することができたと判断しました。ただし、事業実施に向けた施設改修・事業運営の規模(費用)については慎重に判断していかなくてはならないとも認識しました。

今後は、これまで同様に旧松川青年の家エリア整備計画検討委員会等町民意見を元に整理した利活用の方向性を基本として検討を進めていくこととし、今回のサウンディング結果も踏まえ、施設改修に係る具体的内容の検討や運営主体候補の選定等あと利用の実現に向けた準備に取り組む予定です。