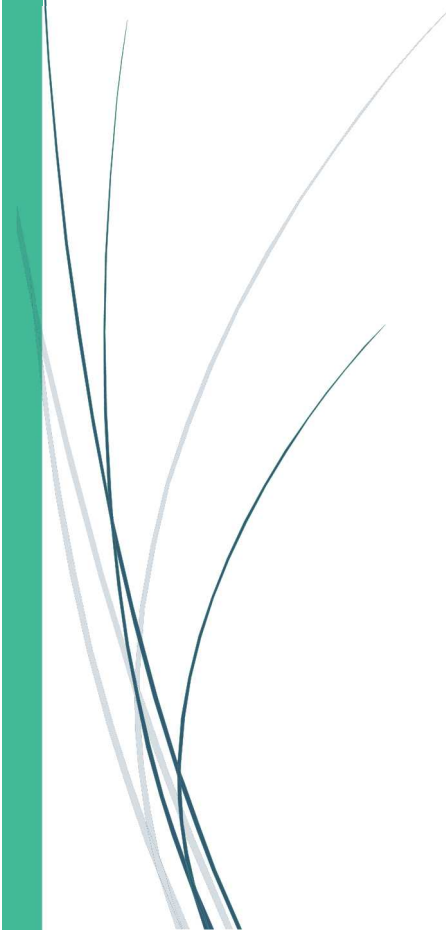


京田辺市野外活動センター 運営見直し実行計画



令和6年3月
京田辺市

目次

第1章 策定にあたって	1
1 策定趣旨	1
2 計画期間	1
3 京田辺市野外活動センター基本方針の内容	2
4 上位計画・関連計画との整合性	3
第2章 野外活動センターを取り巻く環境	4
1 野外活動センターの現状	4
2 利用状況	6
3 運営状況	8
4 市民アンケート調査	9
5 民間事業者へのサウンディング型市場調査	12
6 課題整理	14
第3章 民間事業者の参入に向けて	16
1 施設運営の方向性	16
2 民間事業者による運営イメージ	18
3 民間事業者による運営方式（事例）	19
4 民間事業者による運営方式（比較表）	20
5 民間事業者による運営方式（検討結果）	21
第4章 今後の事業スケジュール	22

第1章 策定にあたって

1 策定趣旨

京田辺市野外活動センターは、青少年の健全育成と市民の余暇の活用を図るため、昭和56年4月に竣工、平成9年6月には、研修棟（クラフト室・学習室）、バンガローを拡張竣工し、市直営で運営している施設です。

コロナ禍以前は年平均1万人程度の利用者があったものの、コロナ禍以降は、市場ニーズの変化や少子高齢化などの社会情勢による影響も受け、減少傾向にあります。

当施設が抱える課題として、現在、市の条例等により19歳以下の青少年がいないと施設利用ができないことから、年々利用人数は減少しており、今後、少子高齢化の社会情勢から、利用者は減少していくものと考えられます。また、当施設は、築40年以上が経過し、設備の老朽化に伴う維持管理のコストがかかっています。

そこで、本市では、令和4年3月に「京田辺市野外活動センター基本方針」を策定し、民間のノウハウを積極的に活用した運営体制を築くこと、特別感のある非日常、自然との共生を実感できる幅広い年代のアウトドア活動の機会を提供すること、施設で安全かつ快適に過ごしていただけるよう設備の整備、拡充に努めることなどを定めました。

本計画では、当施設の課題及び民間事業者へのサウンディング型市場調査の結果等に基づき、市場ニーズに応じたサービス提供や老朽化した施設の更新に対応するため、民間活力の導入を進め、より多くの市民の皆さまに当施設を利用していただき、楽しんでいただけるよう、「京田辺市野外活動センター運営見直し実行計画」を策定し、野外活動センターの管理・運営方法の見直しに取り組むこととします。

2 計画期間

民間活力の導入による管理・運営方法の見直しを進めるにあたっては、民間事業者の公募・選定に要する期間の確保やリニューアル工事期間を十分に確保するため、本計画の期間は、令和5（2023）年度から令和8（2026）年度までの4年間とします。

R5(2023)年度	R6(2024)年度	R7(2025)年度	R8(2026)年度
現地調査	民間事業者 公募・選定	リニューアル工事等	リニューアルオープン フォローアップ

3 京田辺市野外活動センター基本方針の内容

本市では、令和4年3月に「京田辺市野外活動センター基本方針」を策定し、以下に示す見直しにあたってのポイント、求められる機能、基本理念などを定めました。

▶見直しにあたってのポイント

- 地域や多様な主体を巻き込み、民間のノウハウを積極的に活用した運営体制を築きます。
- 特別感のある非日常、自然との共生を実感できる幅広い年代のアウトドア活動の機会を提供します。
- 施設で、安全かつ快適に過ごしていただけるよう設備の整備、拡充に努めていきます。
- 多様な情報を発信、提供し、施設の魅力をアピールします。

▶求められる機能

- 多様な利用者が様々な目的で活用する施設機能
⇒学び、交流の機会づくり（体験教室、イベントの開催）
個人でもグループでも誰もが楽しめる施設サービスを提供します。世代間、世代を超えた交流ができるイベントも開催します。
- 自然を体験できる施設機能
⇒緑の環境づくり（自然体験、やすらぎの場の提供）
「自然とのふれあい」を求めるニーズに応じた多彩な自然体験プログラムややすらぎの場の提供を行います。

▶基本理念（コンセプト）



4 上位計画・関連計画との整合性

▶ 第4次京田辺市総合計画「まちづくりプラン」(令和2～5年度)

- 基本方向 〈4〉子育てしやすく未来を育む文化薫るまち【文化・教育】
- 分野 5 スポーツ振興
- 施策展開 3 スポーツ・レクリエーション活動拠点の充実
- 主要事業 野外活動施設整備事業

〈事業概要〉

広く市民の余暇活動の支援を図り、より利用者が安全かつ快適に過ごせるよう、民間のアイデアなどを活かしてセンターの管理運営方法を見直します。

▶ 京田辺市行政改革実行計画（令和2～5年度）

- 大区分 3 効率的な行政運営
- 中区分 2. 公共施設マネジメントと官民連携の推進
- 項目名 民間活力の積極活用
 - ④5 民間活力導入による野外活動センター施設運営の効率化

〈事業概要〉

市街地から近くアクセスと自然に恵まれた本市の野外活動センターについて、最も効果的で効率的な運営方法を検討し、民間活力の導入等運営方式も含めて今後の施設運営について見直しの検討を行います。

▶ 京田辺市公共施設等総合管理計画（平成29～令和38年度）

- 大分類 スポーツ・レクリエーション施設
- 中分類 レクリエーション施設

〈基本的な方針〉

アウトドア・スポーツの拠点及び自然環境の学習の場として、利用要件の見直し等により多くの人々が利用できるような施設とするとともに、施設の整備及び管理運営については、民間のノウハウを活用するなど、効率的・効果的な手法を検討します。

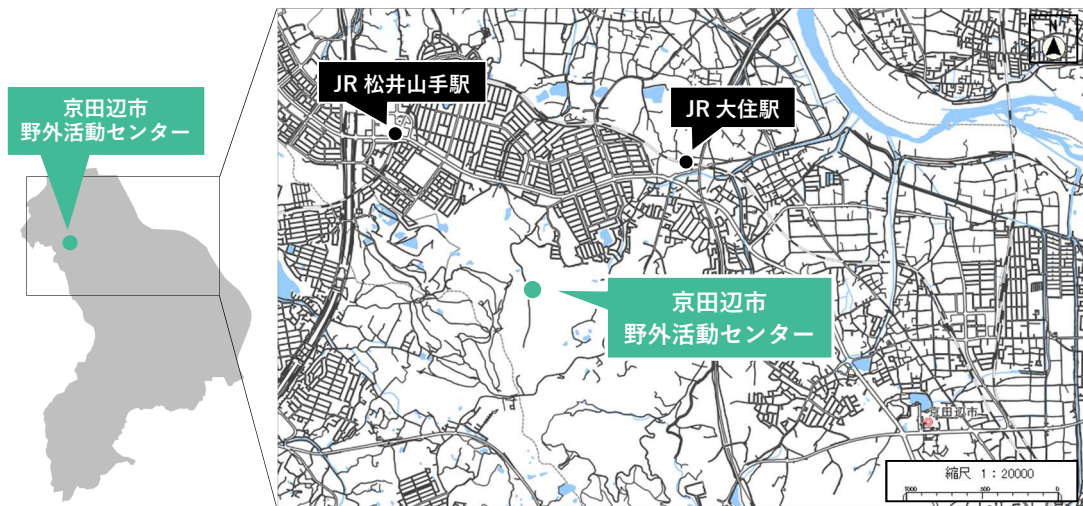
第2章 野外活動センターを取り巻く環境

1 野外活動センターの現状

昭和40年代に全国各地において、国立青年の家が建設される中、本市においても昭和56年（1981年）に青少年の健全育成と市民の余暇の活用を図ることを目的として、野外活動施設を設置しました。

当施設は、京田辺市北部の大住竜王谷に位置し、東西両側をゴルフ場に挟まれた静かな場所にあります。

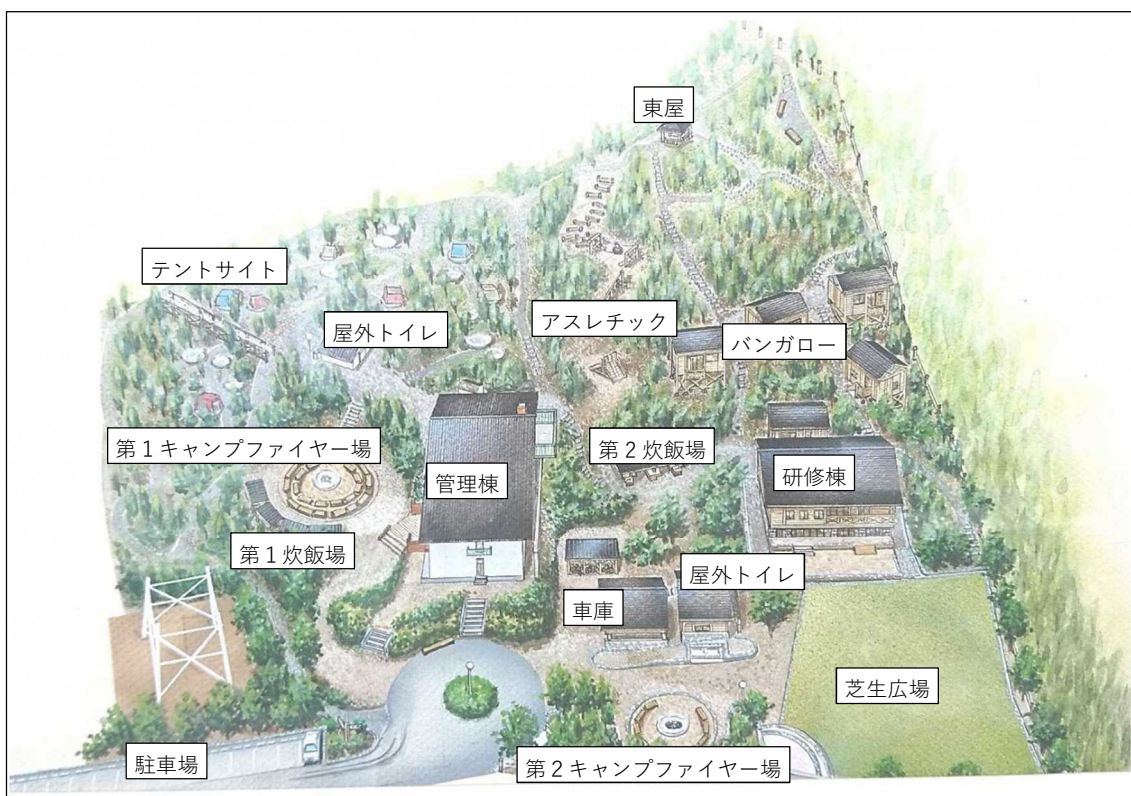
図表1 施設の位置図



図表2 施設概要

所在地	京都府京田辺市大住竜王谷9番地の1			
面積	敷地面積	13,263 m ²	建築面積	1,215 m ²
法令等に基づく制限	都市計画区域	京田辺市都市計画区域	用途地域	市街化調整区域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限	宅地造成工事規制区域		
供給処理施設の状況	電気	関西電力	ガス	プロパンガス
	上水道	公共水道	下水道	公共下水道
主な施設	【S56.4 竣工】 管理棟・屋外トイレ、テントサイト、第1炊事場、第1キャンプファイヤー場 【H9.6 拡張竣工】 研修棟・バンガロー、屋外トイレ、第2炊事場、第2キャンプファイヤー場、アスレチック、車庫、東屋、芝生広場			
運営方式	京田辺市直営方式			
交通アクセス	JR学研都市線 松井山手駅・大住駅から約2km 第二京阪道京田辺松井IC、京奈和自動車道田辺北ICから車で約10分			

図表3 施設の立地状況



図表4 主な施設機能

管理棟	宿泊室 8人×8室、学習室（ホール）、ロビー、浴場、洗面所、脱衣所、トイレ、厨房、付添人用寝室、事務室、管理人室、リネン庫、倉庫
研修棟	1階クラフト室、2階研修室、トイレ
バンガロー	10人×5棟、冷暖房エアコン（コイン式）、トイレ、洗面台
テントサイト	7～8人×9サイト
炊事場	第1炊飯場：釜戸数 11、テーブル 8 第2炊飯場：釜戸数 5、テーブル 7
屋外トイレ	2か所



管理棟



管理棟ロビー



研修棟



研修棟クラフト室



バンガロー



テントサイト



第2炊飯場



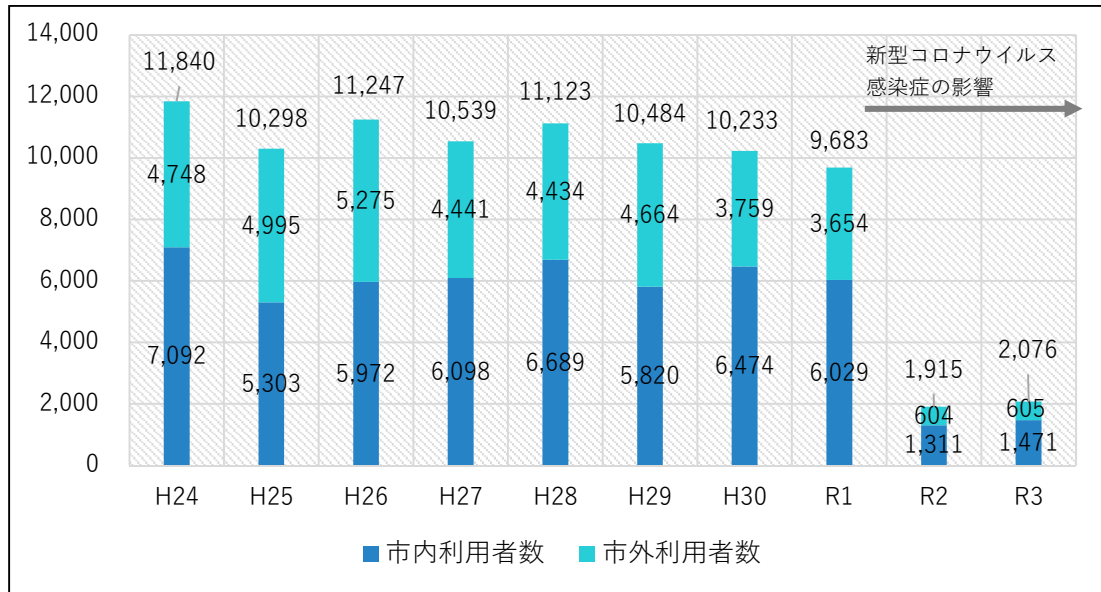
屋外トイレ（和式）

2 利用状況

(1) 過去 10 年間の利用状況

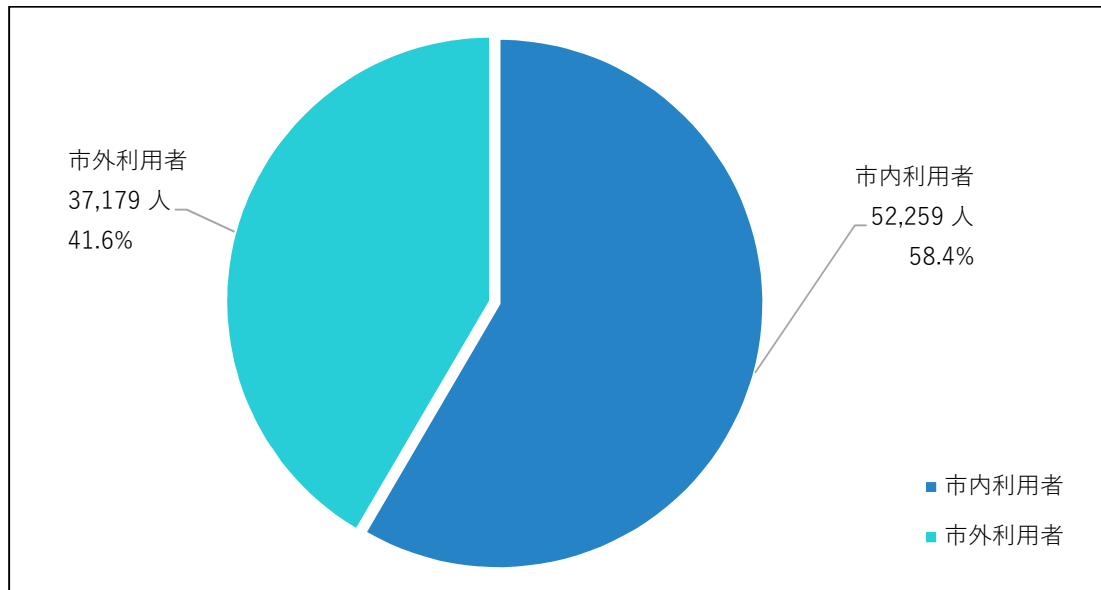
各年度の利用者数の推移をみると、令和元年度までは年間約 1 万人前後で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和 2 年度以降は利用者数が大幅に減少しています。また、総利用者数のうち市内利用者の割合は、約 58.4%となっています。

図表 5 過去 10 年間の利用者数推移（延べ人数）



(出典：各年度京田辺市の教育)

図表 6 過去 10 年間合計の市内・市外利用者数及び割合



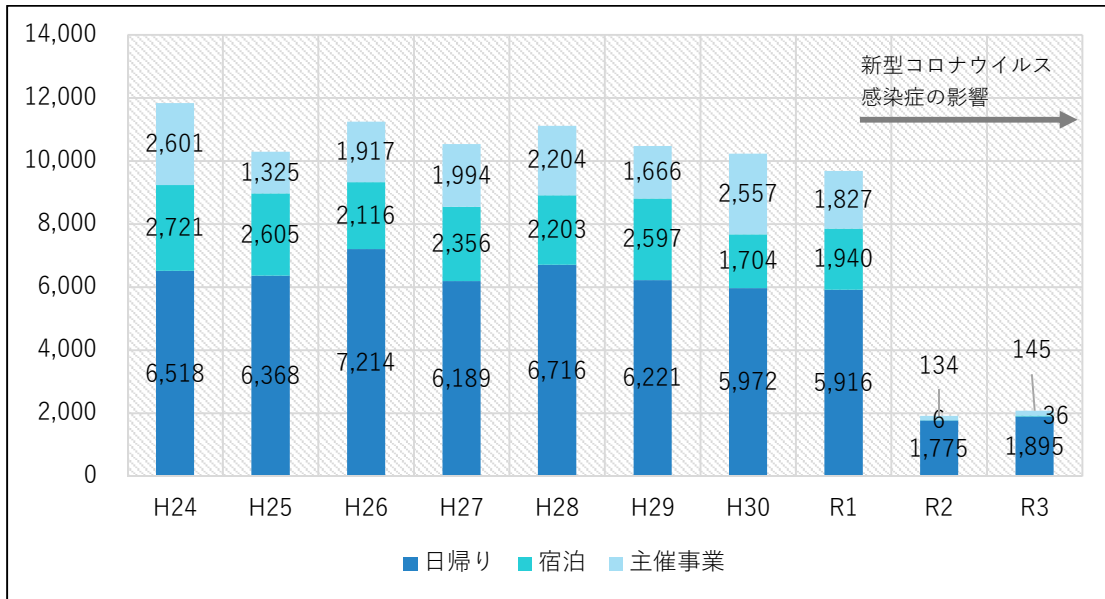
(出典：京田辺市の教育)

(2) 過去 10 年間の利用区分（日帰り・宿泊・主催事業）別の状況

利用区分（日帰り・宿泊・主催事業）別の利用者数の推移及び割合をみると、各年度とも日帰りが最も多く全体の約 61.3%を占めています。続いて宿泊が約 20.4%、主催事業が約 18.3%となっています。

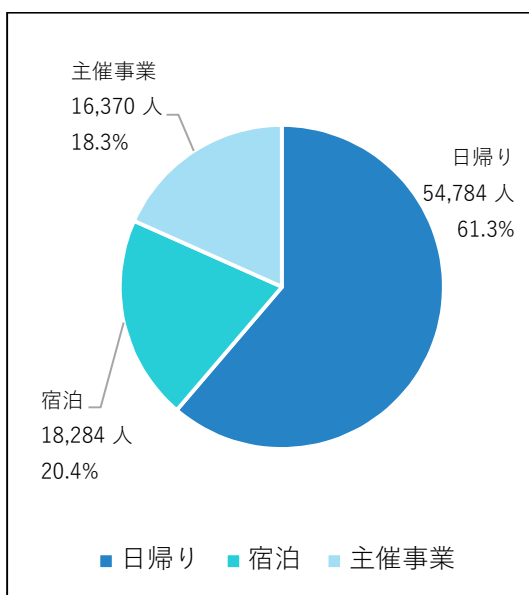
また、図表 9 の市内利用者（市民）の利用状況については、日帰りが 55.4%に対して、宿泊が 30.3%となっており、主催事業も含めて日帰り利用が多くなっています。

図表 7 利用区分（日帰り・宿泊・主催事業）別の利用者数推移（延べ人数）

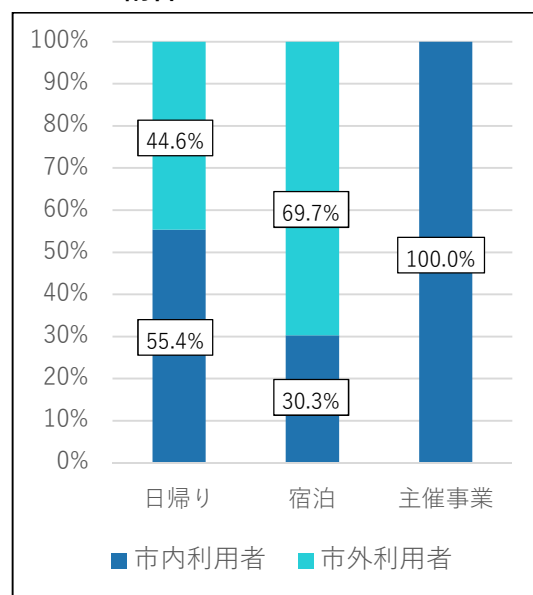


(出典：各年度京田辺市の教育)

図表 8 利用区分別の利用者数及び割合



図表 9 利用区分別の市内・市外利用者の割合



* 主催事業は市民対象事業

(出典：京田辺市の教育)

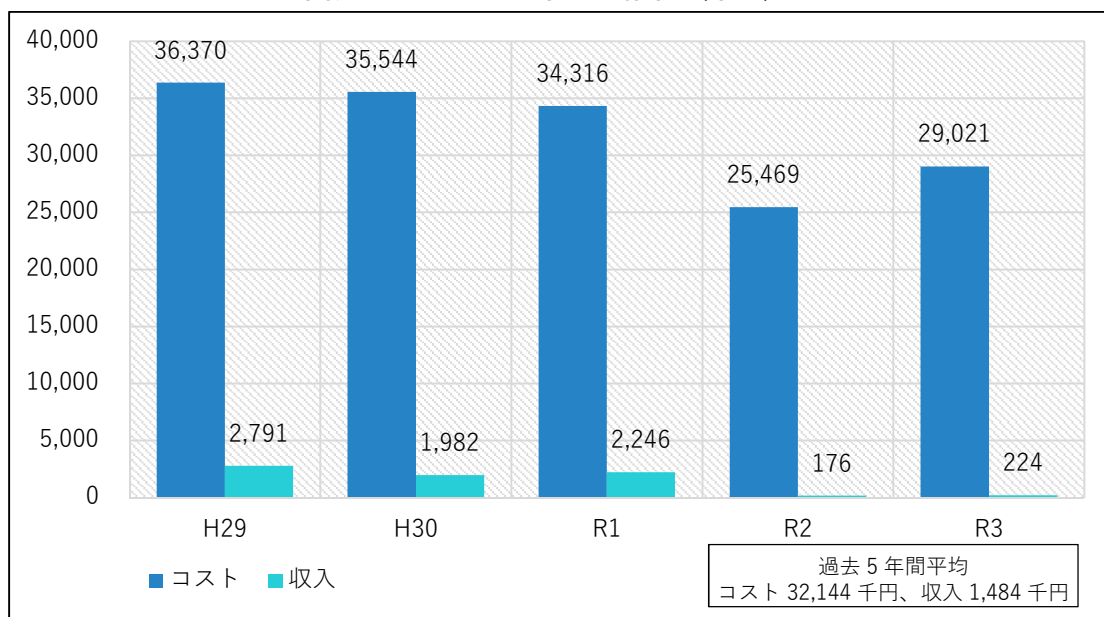
3 運営状況

(1) 過去5年間の運営状況

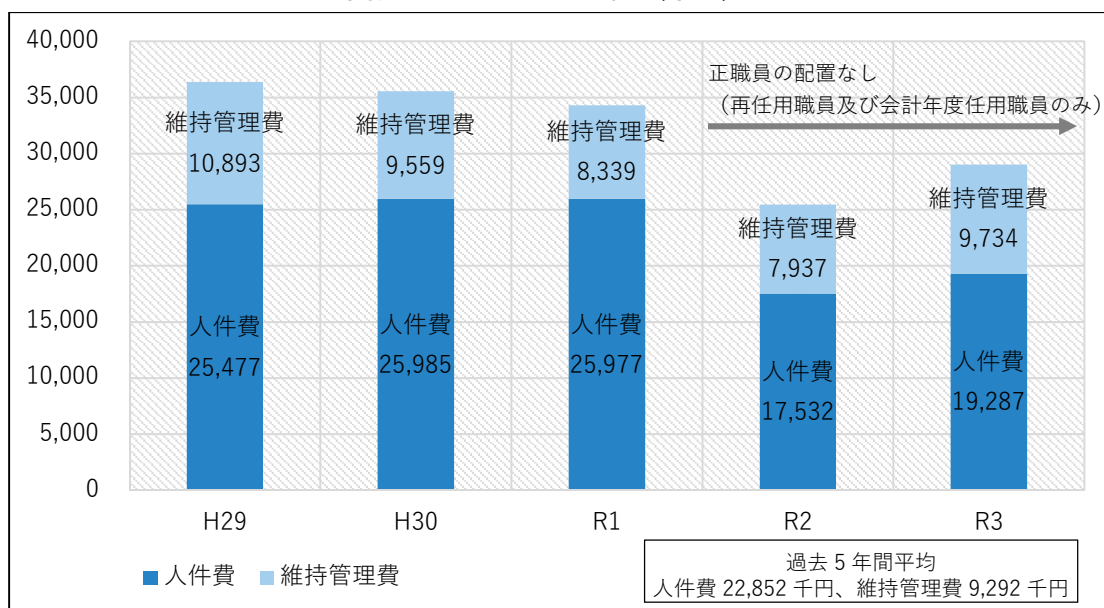
これまで市直営方式により運営しており、過去5年間における年間コスト平均は約3,214万円、収入平均は約148万円となっており、年間約3,066万円のマイナス収支となっています。

コストの内訳では、人件費がコスト全体の約7割を占めており、維持管理費が約3割となっています。

図表10 コスト・収入の推移（千円）



図表11 コストの内訳（千円）



(出典：各年度一般会計決算書)

4 市民アンケート調査

(1) 調査概要

当施設に関する市民意識や利用状況を把握し、施設の今後の運営のあり方についての参考資料とするため、市民及び利用者を対象にアンケート調査を行いました。

(2) 調査内容

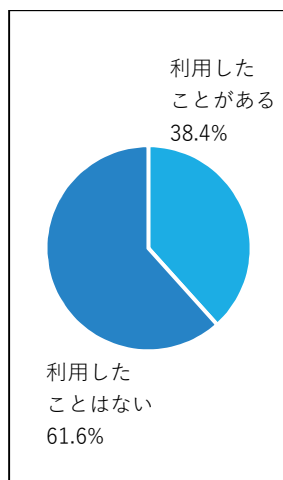
項目	内容
調査対象	①市民意識調査…京田辺市在住の18歳以上の人を無作為抽出 ②施設利用者調査…施設に協力依頼
調査方法	①郵送による配布、回収 ②施設での配布、回収
調査期間	①令和3年9月29日～10月14日 ②令和3年10月1日～10月31日
回収状況	①配布数3,000件 回答数1,152件 ②配布数50件 回答数44件

(3) 調査結果

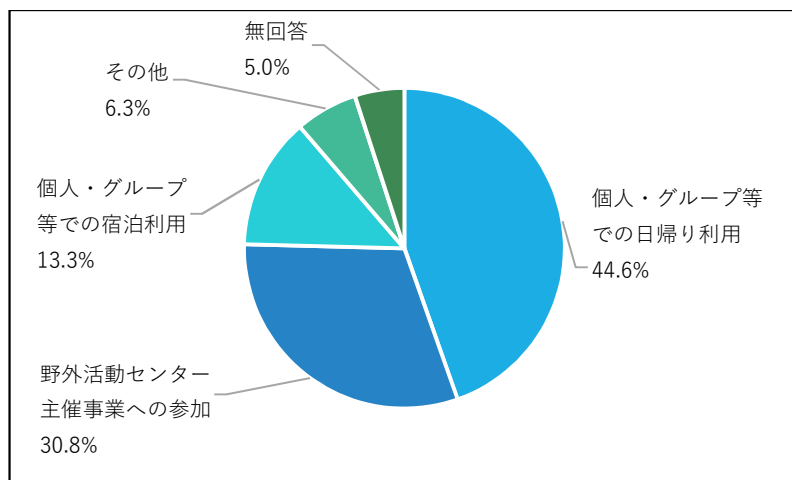
①当施設の利用状況

- 市民のうち、約4割は当施設を利用したことがあるとの結果になりました。
- 利用目的では、日帰り利用と主催事業への参加の合計が約75%を占め、市民の宿泊利用は約13%と少ない傾向にあります。

図表 11 利用経験



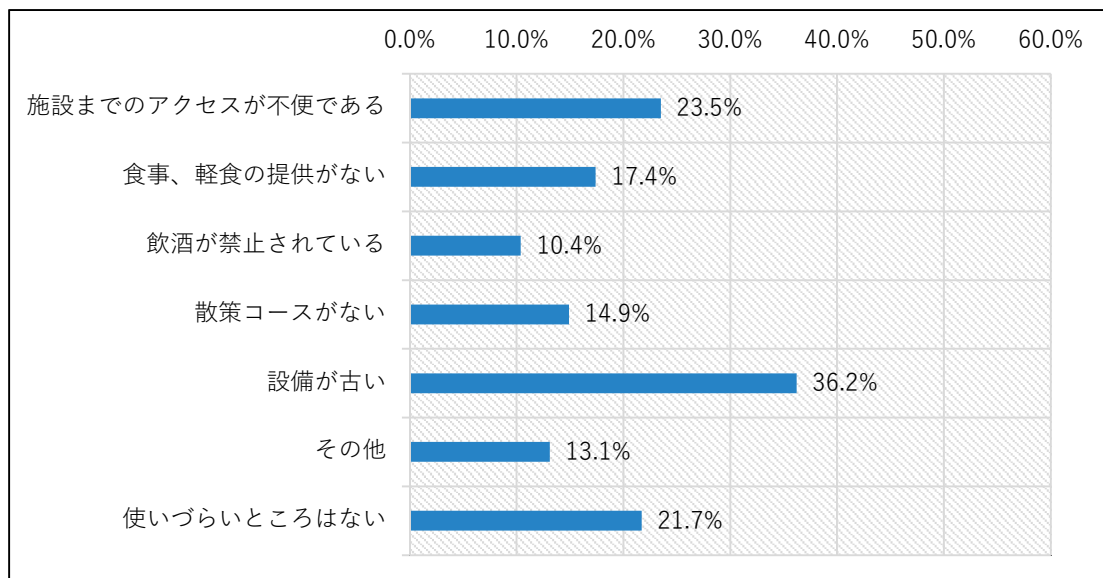
図表 12 利用目的



②当施設を利用して使いづらいと感じるところ

- 「設備が古い」が36.2%となっており、自由記述では進入路の整備やトイレ・風呂の設備に関する意見が多くありました。
- 食事・軽食の提供がないことや飲酒の禁止についても使いづらい要因となっている結果になりました。

図表 13 使いづらいと感じるところ（複数回答）



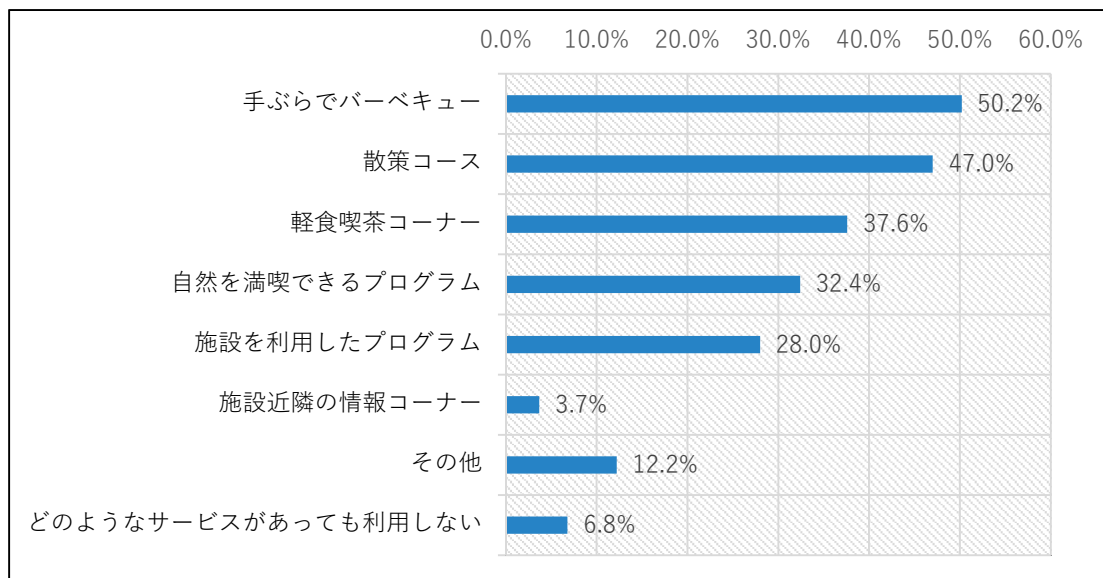
「その他」（自由記述） ※複数意見を掲載

内容	件数
坂がきつい・道を整備してほしい	8
駐車場が不便	6
設備を利用する際に予約がしづらい	5
HP 等での案内が少ない	4
アスレチックや遊具が少ない	4
トイレ・風呂の設備が少ない	3
バリアフリー化が進められていない	3
一般に開放してほしい	3
周囲の施設・設備を整備してほしい	3
小さい子どもが遊びづらい	3
清潔でない	3
エアコンが有料であること	2
キャンプサイトで火の利用ができない	2
安全面で問題がある	2
施設自体が狭い	2
職員が不親切だった	2
他の施設のほうが魅力的に感じる	2
虫が多い	2
遊具が古く危ない	2

③当施設にどのようなサービスがあれば利用したいか

- 「手ぶらでバーベキュー」の割合が5割以上となっており、「軽食喫茶コーナー」も37.6%と割合が高く、手軽・気軽な利用が求められています。
- 自由記述では、「キャンプ場の充実」や「ドッグラン」、「グランピング施設」などの意見も多く見られ、市場ニーズを反映する結果となっています。

図表 14 どのようなサービスがあれば利用したいか（複数回答）



「その他」（自由記述） ※複数意見を掲載

内容	件数	内容	件数
キャンプ場の充実	17	飲食・飲酒が可能である	4
ドッグラン	12	花火・祭り	4
遊具の充実	9	子ども向けプログラムの充実	4
アスレチックの充実	7	小さな子どもから高齢者まで安心して楽しめる施設設備	4
ペット可のスペース	7	水遊び場	4
公園・広場	7	Wi-Fi	3
送迎バスなど行きやすい工夫	7	キャンプ・バーベキュー用品の貸し出し	3
対象年齢を広げたプログラムの開催	7	バーベキュー設備の充実	3
グランピング施設	6	一般に開放する	3
たき火のできるスペース	6	駐車場の整備	3
カフェ・飲食店	5	売店・直売所	3
テニスコート	5	屋内施設の充実	2
学生・社会人向けの作業スペース	5	高齢者が気軽に利用できる	2
宿泊設備の充実	5	図書館	2
入浴施設・シャワー室	5	清潔である	2
スポーツ施設	4	美術のイベント	2
バリアフリー施設である	4	木材加工できる機械を自由に利用できる	2

5 民間事業者へのサウンディング型市場調査

(1) 調査概要

本調査では、民間事業者へのサウンディング（対話）を通じて、魅力ある施設運営や施設改修に係るアイデア等を広くお伺いし、より良いサービス提供をはじめ、民間事業者が参入しやすい条件を整えていくため、サウンディング型市場調査¹を行いました。

(2) 実施日程

項目	日程
実施要領の公表	令和4年6月1日
現地視察会	令和4年6月29日
サウンディング型市場調査の実施	令和4年8月29日～9月2日

(3) 現地視察会参加事業者

9事業者

(4) 提案事業者

3事業者

¹ サウンディング型市場調査とは、市有地などの有効活用に向けた検討にあたって、活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、「対話」を通じて市場性及び参入可能性等を把握する調査です。

(5) 調査結果

項目	事業者名		
	A社	B社	C社
(1) 運営開始までに必要な施設改修箇所 ※優先項目順 ※希望箇所含む	<ul style="list-style-type: none"> ・ 進入路の整備 ・ 駐車場の確保 ・ キャンプファイヤー場の撤去 ・ バンガローの改修 ・ 川遊び場の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 進入路の整備 ・ トイレの洋式化 ・ 風呂場の改修 ・ 既存テントサイトの拡張 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 進入路の整備 ・ トイレの洋式化 ・ シャワールームの新設 ・ 駐車場の確保 ・ バンガローの改修 ・ 遊具の撤去
(2) 運営コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民に限定しない広域集客 ・ 森林を活用した施設の再整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様なキャンプスタイルが楽しめる京田辺市のベースキャンプ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 森の中の隠れ家 ・ 完全予約制のグランピング
(3) ターゲット層	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般（グループ・ファミリー層） ・ 学生グループ ・ コア層 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 青少年団体 ・ 一般（グループ・ファミリー層） ・ コア層 	<ul style="list-style-type: none"> ・ カップル・夫婦 ・ 一般（グループ・ファミリー層） ・ ママ友グループ
(4) 利用料金の設定額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 料金改定が必要 ・ キャンプサイトは民間運営と同程度、バンガローは民間運営より安価に設定 ・ 市民は2割程度割引いた料金設定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 料金改定が必要 ・ テントサイトは自主事業用地として民間事業者が自由に設定 ・ 市外の料金設定をベースに市民料金の設定についても検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 料金改定が必要 ・ 繁忙期閑散期で変動 ・ 条例の適用範囲は市民に限り市外利用者は民間事業者が自由に設定 ・ 市民限定の体験プランを創出
(5) 指定管理期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5年 ・ 民間投資が生じる場合は、さらに長期を希望 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 10年以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 10～15年
(6) 酒類の提供(持込含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必須 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必須 ・ 酒類の制限がある場合、参入は困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必須 ・ 酒類の制限がある場合、参入は困難
(7) 喫煙スペースの設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分煙で設置 ・ テント内やトイレで喫煙が横行し、他利用者とのトラブルや火事の原因となるため。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分煙で設置 ・ 客室を含めた室内・テントサイトは全面禁煙 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分煙で設置 ・ 客室を含めた室内・テントサイトは全面禁煙
(8) 敷地拡張部分の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 直ちに活用は困難 ・ 森とのふれあいイベント等を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車両乗り入れ可能なオートキャンプサイト ・ 上下水道・電気の引き込み ・ 炊事場・トイレの新設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車両乗り入れ可能なグランピングテント客室の新設 ・ トイレ棟の新設 ・ 駐車場の確保

6 課題整理

当施設の利用状況、運営状況、市民アンケート結果及びサウンディング型市場調査結果など、当施設を取り巻く環境を踏まえて、当施設の課題について、以下のとおり整理しました。

(1) 運営面の課題

利用者数は減少傾向にあり、利用者ニーズに応じたサービスの提供が求められています。アンケート調査によると「手ぶらでバーベキュー」の利用者ニーズが1番高く、手軽・気軽な利用が求められています。

アウトドアニーズの多様化により、サービス提供には専門性が必要であることから市直営方式（市職員）ではニーズに対応できず、サービスの向上が困難な状況です。

また、現職員（指導員）の高齢化に伴い、宿泊に対応できる指導員が限られており、市直営方式の運営は困難な状況です。

- 「手ぶらでバーベキュー」や「自然を生かした体験プログラム」などの市場ニーズに応じたサービスの提供が必要
- 市内利用者（市民）向けには、日帰り利用に適したサービス提供が必要
- 市場ニーズに応じた多種多様なサービス提供や人材を登用するため、アウトドア事業の運営ノウハウを有する民間事業者による運営が必要

(2) 利用制限による課題

条例及び規則の規定により、青少年を含むグループ以外の利用制限（19歳以下の青少年がいないと利用不可）やアルコール飲料・喫煙の不可等、用途が厳しく制限されており、市民及び市場ニーズとの乖離及び民間事業者参入の障壁となっています。

- 幅広い年代のアウトドア活動の機会を提供するため、すべての人が楽しめる場所とするため、年齢による利用制限を緩和することが必要
- アルコール飲料については、アウトドア活動と親和性が高く、大人同士などの施設利用も想定すると利用者ニーズも高いことから、アルコール飲料の持ち込み及び提供に係る制限を緩和することが必要
（※ただし、アスレチックなど子どもが遊ぶ場所などでは飲酒を制限するなど、飲酒可能な区域を定める等の措置（ゾーニング）も検討）

(3) 財政上の課題

近年の市直営方式による年間収支は、年間約 3,200 万円の支出に対し、施設使用料の収入は年間約 150 万円となっており、年間約 3,000 万円以上の赤字収支（一般財源の持ち出し）となっています。

- 安定的な収支バランスを構築するため、施設使用料を見直すことが必要
- 収支の改善にあたっては、宿泊利用者の増加による収益の確保と主催事業による収益の確保が必要
- 収益の確保にあたっては、多様なサービス展開を実施できる民間事業者による運営が必要

(4) ハード面の課題

各施設において耐震性はあるものの、和式トイレや入浴設備、施設への進入路などの老朽化が進んでいます。また、民間事業者へのサウンディング型市場調査の結果では、現敷地面積（13,263 ㎡）では収益を上げるための用地が足りないため、敷地の拡張が必要との意見がありました。

- 和式みの屋外トイレ棟（S55 年建築）について、洋式化が必要
（※令和 5 年度新築予定）
- 施設への進入路については、未舗装となっているためアスファルト舗装が必要
- 宿泊利用者の増加を想定すると、浴場・シャワー数が不足するため、シャワーブースの増強が必要
- バンガローのテラスが老朽化により腐敗が見られるため修繕が必要
- 敷地の拡張に向けては、隣接地（山林）の造成を検討

第3章 民間事業者の参入に向けて

1 施設運営の方向性

前章で課題整理を行った結果、現在の市直営方式では、市場ニーズに応じたサービス提供が困難であり、財政面での課題も抱えていることから、課題解決に向けて民間事業者のノウハウを活用した運営に舵をきる必要があります。

民間事業者の参入にあたっては、類似施設に広く導入されている指定管理者制度の枠にとどまらない民間事業者の参画も検討し、ソフト・ハードの両面から施設のリニューアルを図ることとします。

また、これまで公の野外活動施設として果たしてきた青少年の健全育成と市民の余暇の活用を図るという趣旨を継続しつつ、基本方針で掲げた「まなぶ」、「つながる」、「やすらぐ」の基本理念（コンセプト）を達成できるよう、以下のとおり方向性を定めます。

方向性 1 市民誰もが楽しめる新たなアウトドアサービスを 民間事業者の創意工夫により提供します

（具体的な取組例）

- 年齢を問わず、家族や友人同士でも利用ができるよう、年齢による利用制限をなくし、世代間を超えた交流ができる場の提供 など
- 利用者ニーズの高い「手ぶらでバーベキュー」や「自然を生かした体験プログラム」など気軽に利用できるサービス展開 など
- 市場ニーズの高いアウトドア体験や既存施設を活用したカフェスペースの展開 など

方向性 2 当施設は市の大切な公有財産であることから、 市民向けの特典・キャンペーンを展開します

（具体的な取組例）

- 市民が施設を利用した際の助成制度の創設 など
- 民間事業者と連携した共同キャンペーンの実施 など

方向性 3

新たな交流拠点のランドマークとして、交流人口の拡大と地域消費拡大の場を創出します

(具体的な取組例)

- 季節に応じた地元野菜や食材等の仕入れ・提供による地域経済への貢献 など
- 地元で活躍する他分野の人材と連携し、新たな活躍の場の創出 など
(スイーツ店等の飲食分野やヨガ教室等のスポーツ分野との連携など)
- 市内に多く住む学生等の雇用機会を創出し、ソフト事業に学生のアイデアを取り入れるなど産官学連携の展開 など
- 民間事業者が持つメディア等の活用により、積極的な情報発信を行い、日本全国からの集客を図る など

方向性 4

施設改修や設備更新にかかる費用は民間事業者の資金調達による整備を促進します

(具体的な取組例)

- 民間による経営的な視点を取り入れ、施設の維持管理など効率的な施設運営の実施を行う など
- 民間事業者の資金調達により既存施設のインテリアを改修し、魅力ある施設へのリノベーションの実施 など
- インターネット予約・オンライン決済の導入による利便性向上 など
- 通信環境を整備し、ワーケーション等の場の提供 など

方向性 5

施設運営に対して、市の財政負担を減らし、持続可能な施設運営を行います

(具体的な取組例)

- 運営に対して市は運営費等を支出せず、民間事業者の資金及び収益により運営を行う など
- 運営人材は民間事業者が現地雇用又は関係団体等と連携し人材配置を行う など

2 民間事業者による運営イメージ

【民間事業者のノウハウにより、リノベーションしたイメージ】

▼グランピング・テントサイト

BEFORE

AFTER



▼バンガロー(リノベーション)

BEFORE

AFTER



▼研修棟(企業研修に活用)

BEFORE

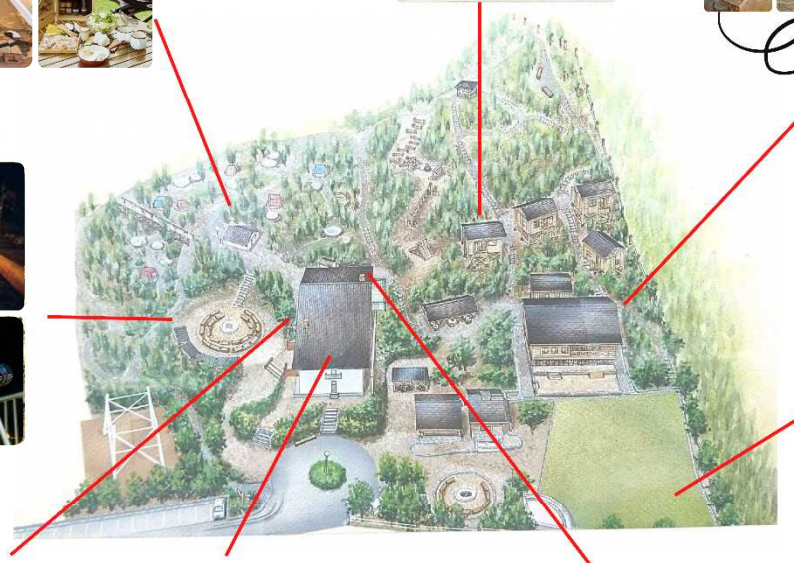
AFTER



▼焚き火・星空観察体験



▼ハーブ園・ドリンク作り



▼管理棟 (1F・受付&入浴設備)

BEFORE

AFTER



▼管理棟 (2F・宿泊室)

BEFORE

AFTER



▼cafe/bar (2F)

BEFORE

AFTER



3 民間事業者による運営方式（事例）

当施設の運営方式については、施設規模及び全国的な類似施設から見て、下表1の方式が挙げられます。

表1 運営方式事例

方式	①市直営 (現状)	②指定管理者制度	③長期賃貸借契約	④売却・譲渡
施設区分	公共施設	公共施設	民営施設	民営施設
根拠	市条例	市条例	契約	契約

民間事業者による運営で検討する「②指定管理者制度」、「③長期賃貸借契約」、「④売却・譲渡」のうち、「④売却・譲渡」については、事業運営への市の関与が全くなくなり、当施設が目指す民営化にあたっての方向性を達成できない恐れが高いため、検討から除外することとします。

また、上表1のほか、公共施設の整備・運営においては、PFI手法²の検討対象となる場合がありますが、当施設においては事業規模が小さく、参入の余地がないことをサウンディング型市場調査で確認したため、PFI手法は除外することとします。

民営化の運営方式について、「②指定管理者制度」、「③長期賃貸借契約」の概要及びメリット・デメリットは次ページの運営方式比較表のとおりです。

²PFIとは、Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略称で、PFI法に基づき実施する事業です。公共施設等の整備等に民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は同一価格でより上質のサービスを提供するものです。

PFIは、設計・建設・維持管理・運営を一括して発注することで、民間事業者の創意工夫が期待できるほか、資金調達を民間事業者が行うため、従来方式で必要となる当初の一般財源の負担が平準化される等の効果があります。

4 民間事業者による運営方式（比較表）

表2 運営方式比較表

運営方式	指定管理者制度	長期賃貸借契約
施設区分	施設設置条例に基づく公共施設	民間施設（施設設置条例は廃止）
運営主体	民間事業者を含む幅広い団体	民間事業者
期 間	5～10年	10～20年
制度概要	<ul style="list-style-type: none"> 施設の管理・運営に関する権限を指定管理者に委任して行わせるもの。 設置者である市は、管理権限の行使は行わず、設置者としての責任を果たす立場から必要に応じて指示等を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 行政財産を普通財産に変更し、市は民間事業者に対して土地、建物及び付帯設備等の貸し付けを行うもの。 市と民間事業者間で長期賃貸借契約を締結し、施設の管理運営を民営化する。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 行政の指示が入りやすく、公共性を担保できる。 条例等に基づき、減免や優先使用を行うことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 市場ニーズに応じた最新かつ良質なサービス提供を行うことができる。 市民向けのサービス等は、契約条件とすることで公共性の担保ができる。 運営が収益事業となるため、大規模なリノベーションなど民間投資を得られる。 市から運営費の支出は行わず、逆に賃貸借料として市に収入がある。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設としての運営であるため、民間の創意工夫の余地が限定的になる。 指定管理料が発生し、市の財源を投入する必要がある。 収益性に乏しく民間投資を得られにくい。 現施設の運営が民間事業者による運営に切り替わるだけで、大規模なリノベーションなどは困難。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設ではないため、指定管理者に対するモニタリングのような運営に対する行政の指示等ではなく、契約条件により指示を行う。 利用料金は市場価額になる。（市民利用助成など別制度で対応可能） 契約相手方の都合による契約解除など、不測の事態のリスクは指定管理者制度より大きい。
今後の施設整備等	<ul style="list-style-type: none"> 市の財源により、施設整備等を行うことから財源確保が課題となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金調達により施設整備等を行う。

5 民間事業者による運営方式（検討結果）

（1）検討基準・評価

民間事業者による運営方式の決定にあたっては、民営化にあたっての方向性を踏まえ、下表3のとおり検討基準毎に「指定管理者制度」、「長期賃貸借契約」の両方式を評価し、総合的に判断します。

表3 運営方式検討基準・評価

（評価：◎、○、△、×）

検討基準	指定管理者制度	長期賃貸借契約
1 市民ニーズ・市場ニーズに応じた最新かつ良質なサービス提供	○	◎
2 民間事業者の参入意向	○	○
3 民間事業者による創意工夫の余地	△	◎
4 市民優先などの公共性	◎	○
5 交流人口の拡大と地域消費の拡大	○	◎
6 民間事業者の資金調達による施設整備	×	◎
7 市の財政負担	×	◎
8 民間事業者の都合による契約解除などのリスク	○	×

（2）評価結果

上表3のとおり評価を行った結果、「長期賃貸借契約」の方が、民間事業者の創意工夫による最新かつ良質なサービス提供が可能であること、民間事業者の資金調達による施設整備が可能なこと、市の財政負担が軽減されることなどを総合的に考慮し、**「長期賃貸借契約」による民間事業者の運営（民営化）が望ましいと判断します。**

この結果、京田辺市野外活動センターは、本市の公の施設としては廃止し、民間事業者の活力やノウハウを最大限活用することができる民営施設としてリニューアルすることとします。

なお、指定管理者制度より評価が劣る「4 市民優先などの公共性」については、民間事業者との共同キャンペーンや市民向けの利用助成制度などにより市民への特別感を創出するとともに、「8 民間事業者の都合による契約解除などのリスク」については、民間事業者の選定時において、経営状況等を十分に確認することでリスクを低減します。

(3) 民間事業者の選定方法

民間事業者の選定にあたっては、施設運営の方向性を満たすことを条件として、「公募型プロポーザル」により公募を行い、魅力的な施設へと具現化できるノウハウを有する民間事業者を選定します。その後、本市と民間事業者間で「基本協定」及び「長期賃貸借契約」を締結することで民営化を進めます。

第4章 今後の事業スケジュール

本計画期間（令和5～8年度）における事業スケジュールについて、下表4のとおり進めます。

【表4 事業スケジュール】

項目	令和5年度				令和6年度				令和7年度				令和8年度			
現地調査（既存建物・付帯設備等）	→															
本計画パブリックコメント			→													
民間事業者公募・選定					→											
民間事業者との協定締結							→									
市議会への議案上程 （公有財産の貸付け・条例廃止）							→									
民間事業者との契約締結							→									
民間事業者による施設改修等									→							
進入路舗装工事											→					
リニューアルオープン													→			

※事業スケジュールは、本計画策定時点の想定であり、各項目の進捗に応じて変更となる場合があります。

京田辺市野外活動センター運営見直し実行計画

発行日 令和6年3月
編集・発行 京田辺市 市民部 文化・スポーツ振興課
〒610-0393 京都府京田辺市田辺80
TEL (0774) 63-1122 (代表)