

厚木市七沢自然ふれあいセンター管理運営に関する サウンディング型市場調査の結果概要について

1 調査概要

厚木市七沢自然ふれあいセンターは、施設の運営を業務委託、維持管理を直営で行っており、施設運営の業務委託期間は、令和8年4月から令和13年3月までの5年間で、現在、令和13年度以降の運営手法を検討しております。

また、昭和62年の開所から令和9年には築40年となり、空調、外部（外壁・屋根・屋上）、給排水設備等大規模な改修が必要な時期となっています。

今後の管理運営については、民間事業者による施設の運営に加え、維持管理及び改修を含めた手法を検討するに当たり、市場の動向や民間事業者の意向等を把握し、公募に向けた条件整理に役立てることを目的に、サウンディング調査（企業等の皆様との対話）を実施しました。

2 調査の実施日程

| 内容 | 日程 |
|------------------|--------------------------------|
| サウンディングの実施について公表 | 令和7年12月1日(月) |
| 事前説明会・現地見学会の開催 | 令和8年2月20日(金) |
| サウンディング（対話）の実施 | 令和8年3月 16日(月)、18日(水)、19日(木) |

3 参加者事業者

| 内容 | 参加社数 |
|-------------|------|
| 事前説明会・現地見学会 | 2社 |
| サウンディング（対話） | 4社 |

4 提案・意見の概要

(1) 本事業への参入の可能性について

ア 参入の可能性

参入の可能性としては全ての事業者から「参入の可能性あり」との回答がありました。理由としては、「自社の実績が活かせる」、「自然体験活動による教育活動を実施する当団体の理念に合致するため」など。ただし、「単独での参加は難しく、JV 先の調達や、収支バランス等を鑑みて参加するか判断する」、「仕様要件と予算による」など、条件が付いた意見もありました。

イ 参入形態

単独の企業等で参加、複数の企業等での参加（グループの構成員、代表として）などの形態による参加の意見がありました。

回答の理由・意見としては、「維持管理部門は協力企業が担うため、仕様内容次第で決める」、「施設での受託経験に乏しい側面もあり、実績に重点を置く場合は構成企業、場合によっては代表企業での参画も考えられるが、単独参加は難しい」、「食事提供や建築物の維持管理については、専門とする企業と一緒に運営する」など。

ウ 希望業務

希望する業務は、「施設維持管理と施設運営」と「施設運営」の意見に分かれました。

回答の理由としては、「管理運営、改修を一括で管理することで、サービス向上のための改修工事の提案や、先進的な技術やサービスの導入がしやすくなるため」、「運営の専門会社であるため」でした。

(2) PFI方式による発注方式

ア 発注方式

課題となる発注方式については、「指定管理者制度による方式」、「PFI（RO）方式（改修・維持管理・運営（指定管理、委託等）」、その他に維持管理・運営を業務委託とする意見もありました。

回答の理由としては、「運営を含む方式とすることで、改修後の具体的な活用を共に考え、意見する立場に入ることができるため、現実性のある提案となりやすい」、「SPC 設立が難しい」、「運営と維持管理は綿密に連携する必要があるため、一括での発注を希望する。公益性・教育的意義の高い施設であることから、施設利用率の大幅な増大及び利用料金の大幅な値上げが難しいためコンセッション方式は難しいと考える。利用料収入の増減リスクを低減するため維持管理・運営を業務委託とすることが最も望ましいと考える」、「現状の諸室の機能を変えずに長寿命化を図るという改修の場合は、利用料金による独立採算

での運営ができるほど料金を高く設定することはできないと考えるため PFI やコンセッション方式は有効ではないと感じる。建物自体を建て直したり、大幅に諸室の大きさや設えを変えたりするような修繕を行うのであれば、利用料金の見直しの可能性はあると考えられる。」との意見がありました。

また、対話の中では、コンセッション方式について、諸室等のリノベーションによる機能改善を見込むことを前提とする場合は、市場調査等を含め検討の余地があるとの意見も聴けました。

(3) 施設について

ア センターの強み・課題

【強み】

「広大な大自然と、様々な用途で使える部屋」、「広大な敷地・利用料が安価で利用しやすい」、「宿泊棟の安定した利用率、インターネットやWi-Fi の設置、天体観測室等の設備」、「宿泊室が、4 棟 2 階層になっており、団体での活動がし易い。大浴場が 2 カ所あるので、複数団体に対応しやすい。室内で活動できる場所がたくさんあるので、雨天時でも複数団体が利用しやすい。工作室があるので、雨天でも工作ができる。屋根付きの炊事場は、雨天でも予定通りの活動ができる。」など、多くの意見がありました。

【課題】

「施設への流入経路が細いため大規模イベントは交通整理等が必要、家族単位、車での利用促進が課題」、「アクセスに関して、改善が必要と感じる」、「アクセス、施設・設備の老朽化」、「バス停からの距離があることや、貸し切りバスでのアクセスに制限がある点。貴市内の学校が利用している時に、他団体が利用できない点。」、「空き施設の活用なども考慮する必要がある」などで、多くがアクセスを課題とする意見でした。

イ 事業者が行う際のセールスポイント

「周辺地域との連携や回遊性の強化。現状引き入れる事が出来ないターゲット層の取り込み強化。閑散期における新たな客層への取り込み提案。」、「他施設で培ったノウハウや自主事業等を活かせること。神奈川県内に拠点を置き、地元の中小企業とも連携を取りやすい。多様な施設用途の管理実績」、「類似施設の運営管理に携わっており、また、プラネタリウムや図書館、レストラン等の様々なアセットの運営管理を行っており、そこから得たノウハウを活かす。」、「他の類似の公共施設での運営実績を活かし、利用者の満足度向上と、利用者数増加に貢献できる。」といった意見がありました。

ウ 事業者が行う自主事業の展開

「クラフトづくりや野外炊飯を使ったイベント、焚火イベント等」、「SNS の活用で情報を発信し、集客へつなげる、アウトリーチ活動、周辺の学校との連携、プロスポーツチームを招集しスポーツ体験イベント、動物や昆虫等とのふれあいイベント、キッチンカー事業、フリーマーケット」、「プラネタリウムイベント(展望会)、防災・エコ関連イベント」、「広い世代を対象にした自然体験活動」など様々な意見がありました。

(4) 施設改修の手法について

ア 必要な施設整備・改修の方法及び改修の順番等

「耐震補強など安全確保のための基本的な部分に問題なく改修の必要がなければ、体育館や宿泊施設の冷暖房設備を充実させることが優先。給水ポンプや浄化槽などの設備もライフラインとして不可欠なので、水質管理や凍結対策も視野に入れることが重要。その他としてバリアフリー化も重要。」、「施設状況を確認の上、優先順位を付けてご提案が可能。」、「水回りおよび、耐震機能の確認と改修が優先。」などの意見がありました。

イ 事業規模・費用削減のための方法

「改修時に省エネ型の設備機器やメンテナンスフリー化が期待できる資材を導入することで、将来的な維持管理費や光熱費の削減につなげる。例えば、食堂天井の 40W 蛍光灯を LED 化すること等。」、「類似した整備改修を一度にまとめて実施することにより、工費を削減することが可能。営業しながらの整備改修が難しい場合は一度閉館する必要もある。また、緊急度のみでなく重要度も踏まえて計画を立案することにより効率性を向上させる。」との意見がありました。

(5) 施設の利用料金について

ア 施設の利用料金・理由

「どちらかと言えば安価すぎる」という意見が多くありました。

回答の理由・意見としては、「類似施設との比較」、「他施設と比べると安価ではあるが、他施設に合わせてしまうと、集客が落ちる懸念がある。諸設備の改修を行い、利便性が向上した際に料金改定を検討するのが妥当。」、「貴市からの運営費があれば、現状の料金は公共施設としては適当。ただし、各種の価格が上昇している状況で、今後は、より高くしていく必要が出てくると思う。」とのこと。

イ 利用料金体系の想定

現行と同額とする回答があった他、「市内と市外を分けて料金設定をする必要がある」、「1人当たりの料金の方が利用する側も計算がしやすいと思う。」などの意見もありました。

ウ 現行の料金体系以外の想定

「駐車料金や撮影料金（ロケ地の登録）」、「主な利用を集団宿泊と考える場合は、宿泊料については、部屋料金ではなく、1名あたりの料金にすべき。

指定管理料もしくはサービス購入料として運営費を設定していただける場合には、他施設の料金も参考になる。ただし、諸室の設えなどが大幅に改善された場合には、もっと高い料金を取れる可能性は有る。」や、管理運営実績のある他施設の料金体系を参考とするなどのほか、森林環境譲与税の活用等に関する意見もありました。

(6) 参入を前向きに検討いただくためのポイントについて

ア ポイント

「仕様要件と予算による。本施設に望ましい企業様とのJVが組めるか否か。」、「人件費及び物価高に対しての補填」、「利用率向上のための適切なリニューアルや貴市による交通利便性向上のためのサポート」、「諸室の改修によって大幅な機能改善を見込んでいないのであれば、指定管理者制度が適当。利用料金収入による独立採算制は現状の利用者数では、難しい。」との意見がありました。

イ 本市に期待する役割、希望・要望

「物価及び賃金スライドの導入への期待。水光熱費、修繕費は貴市の負担」、「現行利用料金収入を踏まえた維持管理運営費・改修費の確保」との意見がありました。

5 今後の対応

今後の事業進捗・スケジュールについては、皆様からいただきました御意見を参考に、庁内において施設の運営、維持管理及び改修の手法を検討していくことを想定しています。