

甲州市甲斐の国大和自然学校  
民間譲渡等検討支援業務  
報告書

令和6年2月

# 目次

第1章 業務の目的と課題.....	4
1. 業務の目的.....	4
2. 課題の整理.....	4
3. 対象施設の概要.....	5
第2章 現状分析.....	6
1. 対象施設の利用状況.....	6
2. 現状分析のまとめ.....	8
第3章 施設状況調査.....	9
1. 施設状況調査の結果概要.....	9
2. 施設更新費用の算出.....	11
3. 施設撤去費用の算出.....	11
4. 施設状況調査のまとめ.....	12
第4章 サウンディング型市場調査.....	13
1. サウンディング型市場調査の概要.....	13
2. 調査結果の概要.....	14
3. サウンディング型市場調査のまとめ.....	15
第5章 民間譲渡に向けて懸念される事項.....	16
① 交付金対象施設の取り扱い.....	16
② 行政財産から普通財産への転換.....	17
③ 道路及び法面等の分筆.....	18
④ 敷地内の公共用財産道路の用途廃止.....	18
第6章 調査結果のまとめと今後の方針.....	19

# 第1章 業務の目的と課題

## 1. 業務の目的

甲州市甲斐の国大和自然学校（以下「自然学校」という。）は平成5年に建設され、地域産業の振興を図るため農業と自然を活用した都市との交流施設として平成14年に設置されました。

平成18年から指定管理者制度を導入し、サービスの向上や施設の効率的な運営を図ってきましたが、一方で建物や設備の老朽化が進むとともに、近年は新型コロナウイルス感染症の流行も相まって利用者数も伸び悩み、本施設の管理運営のための本市の財政負担は拡大しています。

甲州市公共施設等総合管理計画の下位計画である施設類型別の個別施設計画（令和2年3月策定）では、将来的には民間譲渡の方針を定めています。

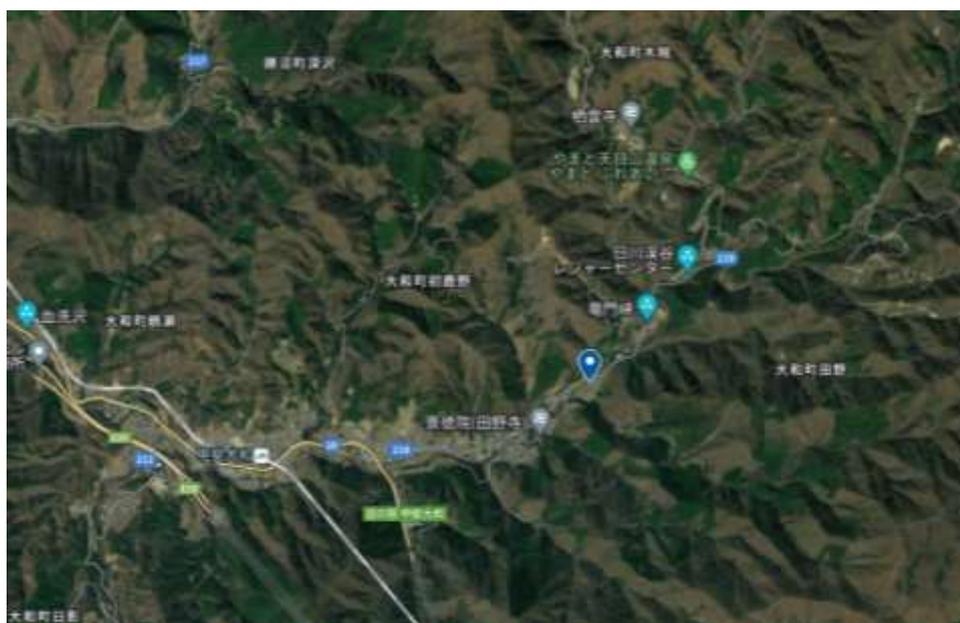
本業務は、本施設の状況調査及び不動産鑑定を行い施設の価値を算出し、サウンディング型市場調査により本施設に対する民間事業者の関心度を調査し、民間譲渡の可能性や事務手順（スケジュールや施設設備の台帳整備整理等）の検討を支援するものです。

## 2. 課題の整理

老朽化が進行している施設の運営を「継続」する選択を行うためには、まずは施設の利用状況や収支状況等を確認し、本市として施設運営を継続していく理由や市民のメリット等があるのかを確認する必要があります。また、対象施設の老朽化進行や施設を継続する場合の費用負担やデメリットについて確認する必要があります。

施設の運営をやむを得ず断念する場合には、「民間譲渡」もしくは「廃止」等の選択肢を検討する必要があります。民間譲渡の検討にあたっては、担い手となる民間事業者との「対話」が重要であり、民間事業者の意向や譲渡条件等を確認しながら、施設の活用方策や実現可能な事業スキーム等を検討していく必要があります。

位置図



出典：Googlemap を基に作成

### 3. 対象施設の概要

本施設は、日川渓谷の豊かな自然の中で、自然体験・創作体験・食育・スローフード体験・農業体験など、多彩なプログラムが体験できる体験型宿泊施設です。

家族・学校関係・青少年団体・社会教育団体・企業などの宿泊体験、修学旅行、総合学習、遠足、研修、合宿など、様々な目的で活用されています。

#### 甲州市甲斐の国大和自然学校の概要

設置条例	甲州市甲斐の国大和自然学校施設設置及び管理条例	
施設設置目的	地域産業の振興を図るため、農業と自然を活用した都市との交流施設として、甲斐の国大和自然学校施設を設置する。(条例第1条)	
施設概要	所在地	甲州市大和町田野116番地
	設置年月	平成14年4月29日(旧大和村において設置)
	敷地面積	9554.44㎡
	主な施設構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本館：487.0㎡</li> <li>・体験館：427.0㎡</li> <li>・宿泊間：1085.3㎡</li> <li>・炊事場：66.24㎡</li> <li>・倉庫：26.49㎡</li> <li>・LPガス容器置き場：13.24㎡</li> <li>・その他：4.0㎡</li> </ul>
	主な施設機能	本館：事務室、調理室、会議室、集会室、保健室、工作室 体験館：多目的ホール、研究室 宿泊館：宿泊・食堂 炊事場：屋外調理
現在の管理方法	平成18年度より指定管理者制度を導入 (現在の指定管理者は平成31～令和5年度まで)	
施設現況	給水	貯水槽水道方式
	汚水処理	下水道
	ガス	LPガス(プロパンガス)
	都市計画	都市計画区域外
	その他	敷地の一部が急傾斜地崩壊警戒区域に指定されている。
営業時間	午前9時30分～午後5時30分	
定休日	毎週月曜日(祝日の場合は翌平日)、年末年始	
交通	中央自動車道 勝沼ICから車で20分 JR中央本線 甲斐大和駅からタクシー・バスで10分	
接道	県道218号 大菩薩初鹿野線	
交通手段	自家用車・バイク(甲斐大和駅より10分程度)、路線バスなど	



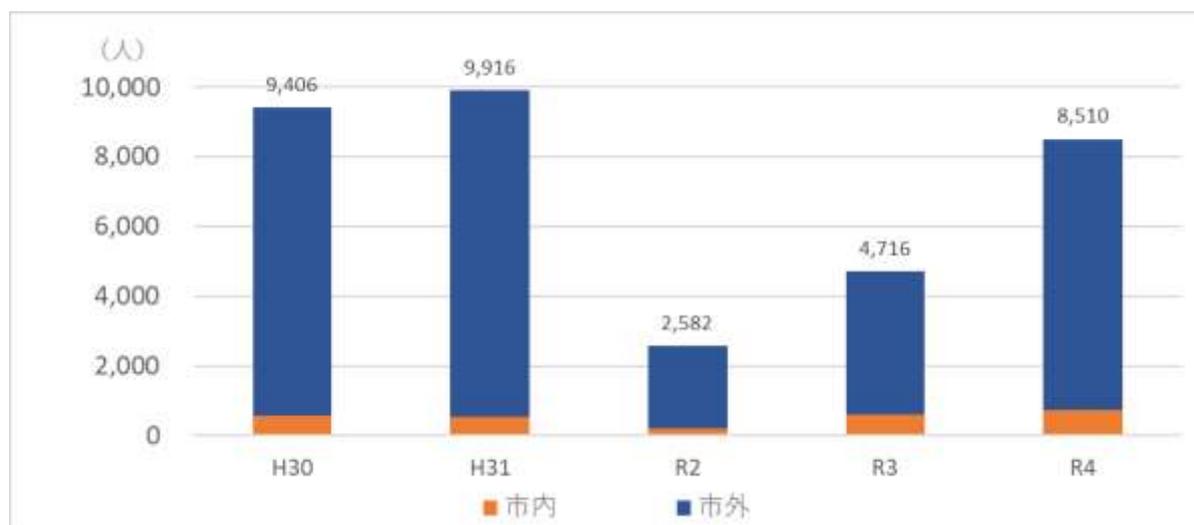
## 第2章 現状分析

### 1. 対象施設の利用状況

#### (1) 利用者数の推移

年間利用者数は9,000人前後で推移していましたが、令和2年度は新型コロナウイルス感染防止対策で休館を余儀なくされるなど、利用者数は大幅に減少しました。令和3年度からは徐々に利用者数の回復が見られましたが、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準を下回る結果となっています。

甲斐の国大和自然学校 年間利用者数（居住地別）



#### (2) 収益状況の分析

年間収入は概ね4千万円台で推移しておりましたが、令和2年度・令和3年度は新型コロナウイルス感染症拡大に伴う利用者の激減により大幅な赤字となっていました。令和4年度は社会活動の正常化とともに利用者が増加し、黒字へ転換しました。

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入	利用料金収入	3,275万円	3,311万円	2,965万円	2,200万円	244万円	497万円	1,414万円
	その他収入	8万円	4万円	5万円	981万円	593万円	983万円	1,361万円
	指定管理料	1,100万円	1,100万円	1,100万円	1,080万円	1,080万円	1,080万円	1,080万円
支出	管理運営経費	4,342万円	4,500万円	4,293万円	4,223万円	2,488万円	3,127万円	3,662万円
収 支		42万円	-84万円	-223万円	39万円	-571万円	-568万円	194万円
収 支 (指定管理料除く)		-1,058万円	-1,184万円	-1,323万円	-1,041万円	-1,651万円	-1,648万円	-886万円

### (3) 指定管理料（運営費）の推移

本市では施設を運営する事業者指定管理料として年間約 1,000 万円を負担しています。今後も引き続き年間約 1,000 万円の指定管理料で施設を運営していく場合、市民 1 人当たり換算すると年間 300 円程度の運営費を負担していくことになります。

市民 1 人あたりの市指定管理料（運営費）負担

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
市指定管理料 （千円）	11,000	11,000	11,000	10,800	10,800	10,800	10,800
甲州市人口（人）	33,112	32,650	32,152	31,598	30,990	30,222	29,775
市民 1 人あたり 負担額（円）	332	337	342	342	348	357	363

甲州市人口の出典：甲州市行政区別人口世帯集計表（各年 4 月 1 日現在）

### (4) 運営状況・自主事業の分析

平成 18 年度から指定管理者制度が導入され、これまで県内 2 者の民間事業者が指定管理者として管理・運営を行ってきました。また、各運営事業者は指定管理者業務以外にも、自主事業等により集客を図る取り組みを行ってまいりました。

平成 18～22 年度	平成 23～25 年度	平成 26～30 年度	令和元～5 年度（現在）
財まほろばの里 ふるさと振興財団 （山梨県）	株式会社フィット （山梨県）		
<過去の指定管理者が実施してきた主な自主事業> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「子ども自然塾」の開催など子供向け事業の実施</li> <li>● 市内外からの合宿誘致館内装飾の様式替えによる快適性の向上</li> <li>● 青少年育成事業の充実 など</li> </ul>			

### (5) 改修・修繕費の推移

対象施設は老朽化が進んでおり、施設の改修や修繕が増加しています。今後も建物の老朽化等に伴い改修・修繕費の負担が増大となってくることが想定されます。

改修・修繕費（市負担分）の推移

年度	H30	R1	R2	R3	R4
改修・修繕費 （千円）	1,361	1,104	3,935	1,129	4,093
主な修繕工事	宿泊棟 畳補修 など	床カーペット 張替工事 など	空調改修、 ポンプ交換 など	非常用設備 改修 など	空調改修、 バルブ修繕 など

## 2. 現状分析のまとめ

対象施設の利用状況及び運営状況を整理すると、次のとおりとなります。

- 対象施設の年間利用者数は、指定管理者による自主事業を行うこと等で約 9,000 人を確保してきました。しかし、利用者の大半は市外在住者であり、市民の利用者数は非常に低くなっています。また、人口減少や観光客数の伸び悩み、コロナ禍の長期化、施設の老朽化等を踏まえると、現行の事業内容を継続したとしても年間利用者数が大幅に増加することは考えにくいと思われます。
- 年間収入（指定管理料含む）は概ね4千万円台で推移しておりましたが、令和2年度・令和3年度は新型コロナウイルス感染症拡大に伴う利用者の激減により大幅な赤字となっていました。また、指定管理料は年間1000万円程度となっており、運営を継続する場合には市の負担となります。
- 対象施設は老朽化が進んでおり、施設の改修や修繕が増加しています。今後も建物の老朽化等に伴い改修・修繕費の負担が増大となってくることが想定されます。

## 第3章 施設状況調査

### 1. 施設状況調査の結果概要

#### (1) 施設状況調査の目的

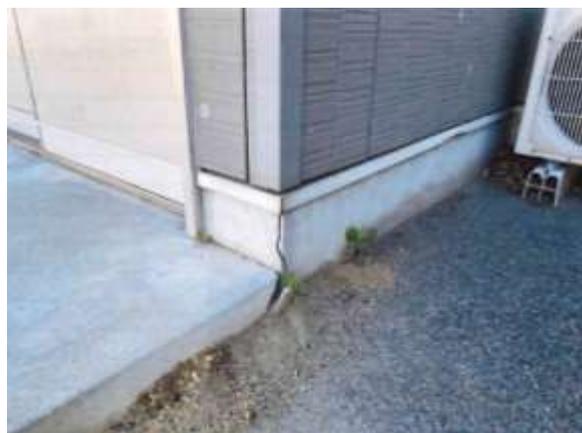
対象施設は建設後 30 年近く経過しており、施設（建物・駐車場等）の各所に破損や亀裂等の劣化が確認できます。

施設の劣化状況や施設の民間譲渡の可能性等を確認するため、本施設の建物及び設備の状況を把握する施設状況調査を実施しました。

#### (2) 調査方法

施設状況調査では、次の事項の調査を実施しました。

- 書類調査：甲州市より提示された資料により、対象物件の概要・状況等の基本情報を把握し、現地調査やその他の調査の基礎資料、判断根拠としています。
- 現地調査：目視による調査を基本とし、状況に応じて指触・聴覚・打診による判断を行いました。同じ仕様の機器や仕上げについては一部抽出調査により全体の状況把握を行いました。
- ヒアリング調査：建物管理者等を対象に、管理状況、現状の不具合、修繕履歴および今後の改修計画等の事項についてヒアリングを行いました。





## 2. 施設更新費用の算出

### (1) 施設劣化状況

対象施設の劣化状況を調査した結果は次のとおりです。

箇所	劣化状況等
屋根	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 鋼板表面に錆等は見られないが、塗膜劣化が全面的にみられる。</li><li>・ 軒樋は雪害や経年劣化による破損や脱落箇所がみられる。</li></ul>
外壁	<ul style="list-style-type: none"><li>・ サイディング本体は健全であるが、金属板表面の塗膜劣化や白亜化（チョーキング）がみられる。</li><li>・ 塩ビ縦樋は経年劣化による破損や脱落箇所がみられる。</li></ul>
軒天井	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 表面塗膜やボードの劣化は特にみられない。</li></ul>
内装	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 床、壁、天井仕上げ材に経年劣化がみられる。</li><li>・ 全体的に下地材は健全であるが、壁下地ボードなど一部に破損箇所がみられる。</li></ul>
電気設備	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 照明器具のLED化が一部更新済みであるが、LED化が未済である。</li><li>・ 外灯のポール支持に不具合がみられる。</li></ul>
機械設備等	<ul style="list-style-type: none"><li>【衛生器具】</li><li>・ 部分的に劣化や一部破損箇所がみられる。</li><li>【給排水】</li><li>・ 受水槽の経年劣化がみられる。</li><li>【給湯】</li><li>・ 浴室や調理室用の無圧温水器（ポイラー）が耐用年数を超過している。</li><li>【空調機】</li><li>・ 耐用年数に対する残存年数の少ない機器がある。</li></ul>

### (2) 施設更新費用の算出

今後も対象施設を公共施設として継続的（概ね 10 年程度）に使用する場合、施設の修繕や設備の更新等に必要となる工事の概算費用は約 2.1 億円程度となります。

## 3. 施設撤去費用の算出

対象施設を撤去（解体）する場合の概算費用は約 1.2 億円となります。

なお、解体費用の確認に際して対象施設のアスベスト使用状況を確認したところ、使用されている箇所は巾木の接着剤部分やプロパンガス保管庫のみであり、基本的には解体に際して大規模な飛散対策は必要ないことを確認しています。

#### 4. 施設状況調査のまとめ

対象施設の状況を整理すると、次のとおりとなります。

- 遵法性については、概ね適合していると考えられます。
- 平成 13 年度に大規模な改修工事を実施していますが、屋根、外壁、軒天井、内装等で経年劣化等が見られます。照明器具のLED化が未済であるほか、機械設備等に部分的な劣化や一部破損箇所がみられます。
- 受水槽の改修や空調設備の改修など、大規模な修繕が必要となっています。
- 今後も対象施設を公共施設として継続的（概ね 10 年程度）に使用する場合、施設の修繕や設備の更新等に必要となる工事の概算費用は約 2.1 億円程度となります。

## 第4章 サウンディング型市場調査

### 1. サウンディング型市場調査の概要

#### (1) ヒアリングの目的

「現状分析」「施設状況調査」「不動産鑑定評価」の調査結果を踏まえて、民間譲渡に関する民間事業者の参画意向や参画条件、民間譲渡に関する課題等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施しました。

サウンディング型市場調査は、「やまなしPPP/PFI 地域プラットフォーム」を活用して、山梨県内外の官民連携事業に関心や知見を持つ企業に対して幅広く募集を行いました。

#### (2) サウンディング型市場調査の実施概要

サウンディング型市場調査は令和5年12月から令和6年1月にかけて3事業者に対して対面にて実施しました。

なお、ヒアリング当日は、施設概要等を示しながら本事業について説明した上で、ヒアリングを実施しました。実施概要は次のとおりとなっています。

#### サウンディング型市場調査の実施概要

実施時期	令和5年12月～令和6年1月
対象事業者	官民連携事業（民間譲渡等）に関心がある事業者
ヒアリング項目	①本事業に対する関心度 ②民間譲渡の可能性 ③対象施設の利活用の方策（新たな事業展開の可能性等） ④民間譲渡を検討する場合に懸念される事項や条件 ⑤その他
実施方法	対面ヒアリング

## 2. 調査結果の概要

サウンディング型市場調査における民間事業者の意見の概要は以下のとおりです。

対話項目	結果概要
本事業に対する関心度/ 民間譲渡の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• アウトドア事業における既存施設の転用や立地等のロケーションによる特徴付けが難しく、現状の収支状況から大きな改善を図ることが難しいことから、譲渡での運営意向はない。</li> <li>• 自然学校（自然体験等）の事業では独立採算は難しく、指定管理等の事業形態を自社の方針としていることから、譲渡での運営意向はない。</li> </ul>
対象施設の利活用の方策 （新たな事業展開の可能性等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 学校の団体を活用した教育旅行等の受入施設としての利活用が考えられるかもしれない。</li> <li>• 音楽系の大学サークルなどは需要があるかもしれない。</li> <li>• 立地や周辺のポテンシャルを活かすのであれば、レジャーやキャンプなどのアウトドア系施設として活用することが望ましいだろう。</li> <li>• 既存の建物を活かすことを優先して考える場合、福祉施設や社員寮・宿舎（笹子トンネル工事の作業員など）などとして活用することが考えられる。</li> <li>• 大和地区のエリア全体で考えた場合には、ジビエ加工工場などの地域活性化や鳥獣被害対策等の地域に貢献する施設が考えられる。</li> </ul>
民間譲渡を検討する場合 に懸念される事項や条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本件は将来的な収益の確保という観点ではリスクが高いと言わざるを得ない。</li> <li>• 自然体験は収益がほとんどなく、参加者の確保も難しいため、事業としては採算を確保することができていない（施設管理の指定管理料等が必要）。</li> <li>• 民間事業者にとって譲渡というのは指定管理者制度や park-pfi 等と比べると、そもそもハードルが高い。</li> <li>• 現状のまま施設の譲渡を受けるにしても、民間事業者にとって活用の用途が限定されてしまうと思われるため、アウトドア事業ではなるべく建物がない方が良くらいである。</li> <li>• 建物を改装する場合は多額の費用が必要となることが見込まれ、新しく建物を建てるのとそれほど変わらないかもしれない。</li> <li>• 住宅分譲という選択肢もあるかもしれないが、主要道路や駅から遠いことから需要は見込みにくいと思われる。</li> <li>• デザインビルドの考え方で、先にどのようなものがあれば収益が確保できるのかお客様のニーズからデザインし、そのために何が必要になるのかを施設を作る状態から業者と話をしていく必要がある。</li> </ul>

### 3. サウンディング型市場調査のまとめ

サウンディング型市場調査を実施した結果を整理すると、次のとおりとなります。

- 自然学校の事業で民間事業者が独立採算を確保することは難しいと考えられます。
- 対象施設の既存施設を再活用して事業を行うことは難しいと考えられます。
- 「対象施設の再活用」という観点だけでなく「地域ニーズからの事業検討」が必要と考えられます。

## 第5章 民間譲渡に向けて懸念される事項

官民連携において施設の賃貸借及び民間譲渡を行う場合、民間事業者にとって支障がないか、施設を譲渡することが可能など、実現性の可能性を確認する必要があります。

### ① 交付金対象施設の取り扱い

対象施設は自然学校としての活用に向けた整備に際して、以下の交付金等を活用しています。なお、対象施設は市町村合併前の旧大和村時代に整備されており、現存する資料で把握できる範囲のものとなります。

交付金等で取得した財産は、交付要綱等で「取得財産等を補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない」等の定めがあるため、対象施設については交付金等が定める財産処分制限期間までは財産処分を実施する制限期間に該当する可能性があります。

なお、補助金等により取得した財産（不動産等）は、当該補助金等の交付の対象となる事務又は事業に供することが原則であるが、処分制限財産の有効活用に寄与する場合は財産処分が認められる場合があります。ただし、制限期間内に財産処分を行う場合は、交付金等の所管部署（国、県）に相談・申請等をする必要があり、申請に際しては、原則、国庫に納付する旨の条件（国庫納付条件）に定める国庫納付額等が付されることとなります（※長期利用施設していた施設を無償譲渡する場合は国庫納付等が不要となる可能性がある）。

#### ■ 新山村振興等農林漁業特別対策事業（農林水産省）

<p>制限内容 (抜粋)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助事業者は、補助事業により取得し、又は効用の増加した不動産及びその従物並びに補助事業により取得し、又は効用の増加した機械及び器具であって1件の取得価格又は増加価格が50万円以上のもの（以下「取得財産等」という。）については、知事が補助金交付の目的及び農林畜水産業関係補助金等交付規則（昭和31年4月30日農林省令第18号）を勘案して、交付決定通知に定める期間（以下「財産処分制限期間」という。）を経過するまでは、知事の承認を受けないで、取得財産等を補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない。</li> <li>補助対象事業者は、前項の承認を受けようとする場合は、財産処分承認申請書（第13号様式）を知事に提出し、その承認を受けなければならない。</li> <li>知事は、第1項の承認をしようとする場合において、原則として交付した補助金のうち取得財産等を補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供した時から財産処分制限期間が経過するまでの期間に相当する分を返還させるものとする。</li> <li>知事の承認を受けて財産を処分することにより収入があった場合は、その収入の全部又は一部を県に納付させることがある。</li> </ul>
<p>財産処分等の承認基準 (抜粋)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助対象財産の所有者が地方公共団体である場合において、<u>地域活性化等を図るため、長期利用財産（補助対象財産のうち、補助目的に従った利用により10年を経過したもの）を財産処分しようとするときは、第3条の規定にかかわらず、補助事業者等は、長期利用財産処分報告書(別紙様式第2号)を農林水産大臣に提出することができる。この場合においては、農林水産大臣による報告書の受理をもって、農林水産大臣の承認があったものとみなす。</u></li> </ul>

## ② 行政財産から普通財産への転換

対象施設は行政財産となっていますが、行政財産の管理や処分については地方自治法に規定されており、原則、土地及び建物の貸付けや売却等が制限されています。

一方で、普通財産は基本的に自由に活用することができるため、民間事業者に施設を長期賃貸する、もしくは、民間譲渡する場合には、対象施設を普通財産に転換する必要があります。

### 地方自治法 第238条の4（抜粋）

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

五～六 （省略）

3～6 （省略）

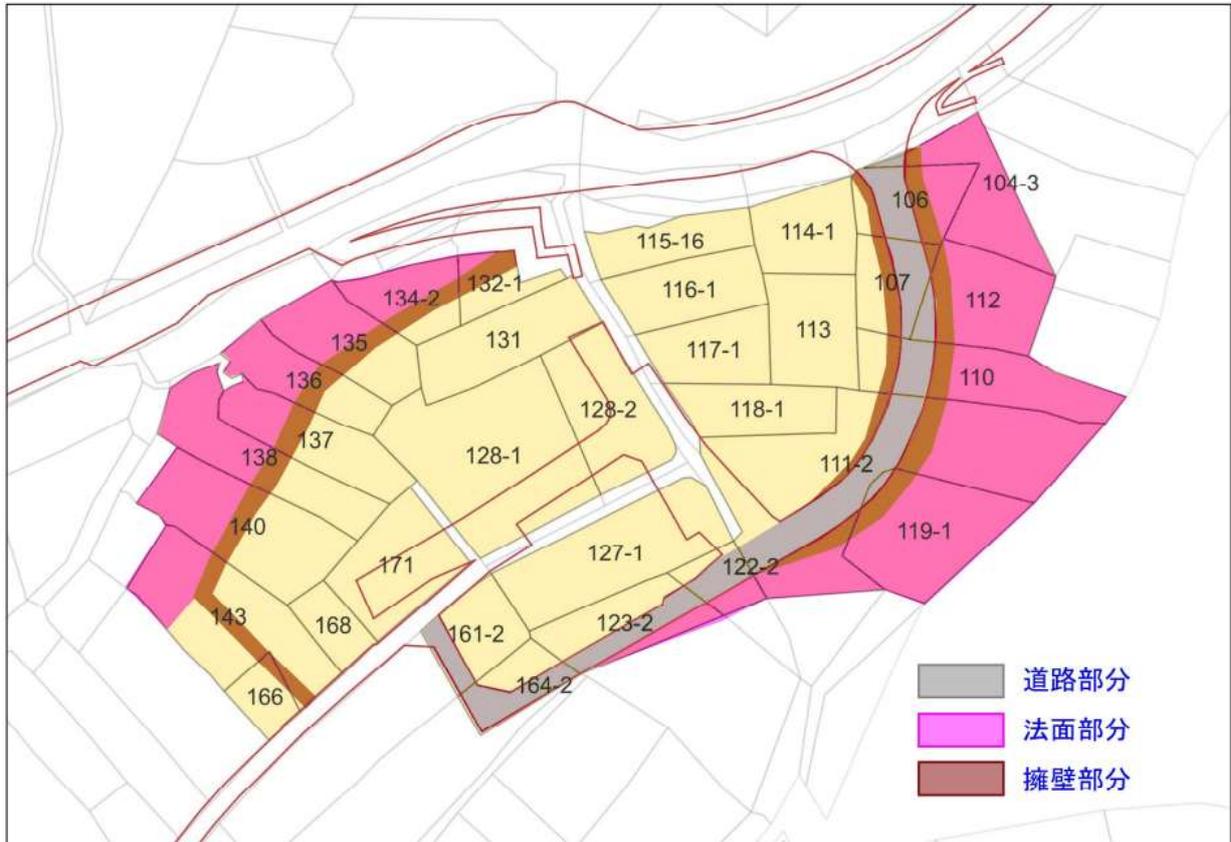
7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成三年法律第九十号）の規定は、これを適用しない。

9 （省略）

### ③ 道路及び法面等の分筆

敷地の南側及び東側が幅員 5m程度の舗装市道となっており、敷地周辺は間知ブロック擁壁や法面になっている部分があります。そのため、民間譲渡に際しては譲渡範囲を明確にするとともに、道路部分等については分筆等を行う必要があります。



### ④ 敷地内の公共用財産道路の用途廃止

対象施設の敷地内には公共用道路（いわゆる「赤道」）が一部あるため、民間譲渡を行う場合には公共用道路の用途廃止を行うなどの対応が必要となります。

なお、対象施設を自然学校として活用するにあたって、平成 13 年 2 月に旧大和村から山梨県に公共用道路の用途廃止申請を提出しましたが、事業認定申請事務について協議した結果、事業に支障がないため申請を取り下げた経緯があります。

## 第6章 調査結果のまとめと今後の方針

### (1) 調査結果の整理

#### ①施設の収支状況

対象施設は自然学校として利用され、年間利用者数は約9,000人となっていました。利用者の大半は市外在住者であり、市民の利用者数は非常に低くなっています。今後は人口減少や観光客数の伸び悩み、コロナ禍の長期化、施設の老朽化等を踏まえると、現行の事業内容を継続したとしても年間利用者数が大幅に増加することは考えにくいと思われます。

また、年間収入（指定管理料含む）は概ね4千万円台で推移していましたが、令和2年度・令和3年度は新型コロナウイルス感染症拡大に伴う利用者の激減により大幅な赤字となっていました。指定管理料は年間1000万円程度となっており、指定管理料を除いた場合の施設収支は赤字が恒常化している状況となっています。

サウンディング型市場調査では、自然学校の事業（自然体験・農業体験など）では民間事業者では独立で採算を確保することは難しいとの意見もありました。

#### ②建物の利活用

対象施設は平成13年度に大規模な改修工事を実施していますが、屋根、外壁、軒天井、内装等で経年劣化等が見られます。照明器具のLED化が未済であるほか、機械設備等に部分的な劣化や一部破損箇所がみられます。直近では受水槽の改修や空調設備の改修など、大規模な修繕が必要となっています。

今後も対象施設を公共施設として継続的（概ね10年程度）に使用する場合、施設の修繕や設備の更新等に必要となる工事の概算費用は約2.1億円程度となります。

サウンディング型市場調査では、既存の建物を他用途で使用する事は難しいとの意見がありました。

#### ③対象施設の市場性

対象施設は老朽化が進んでおり、また、施設の敷地面積が大きく、幹線道路や市街地から距離があること等から、施設の不動産鑑定評価は約3百万円となっています。一方で、建物を取り壊す場合の解体費の概算費用は約1.2億円程度となります。

サウンディング型市場調査では、地域性や周辺環境を踏まえるとアウトドア・レジャー系での活用が望ましいものの、目立った特色等を見出しにくいとの意見がありました。また、ジビエ加工工場といった地域にとって新たな産業を生み出すなどの地域活計化や地域課題の解決に貢献する場所として活用することが望ましいとの意見がありました。

## (2) 今後の方針案

### 方針1：既存事業に捉われない用途での民間譲渡（建物・土地）の公募等

対象施設は老朽化が進んでおり、直近では受水槽の改修や空調設備の改修などの大規模な修繕が必要となるものの、建物自体は使用できる状態を保っております。一方で、対象施設の収支状況やサウンディング型市場の結果を踏まえると、既存事業である自然学校としての用途では民間事業者が独自で採算を確保することが難しいことが想定されます。

そのため、対象施設について既存事業（自然学校）に捉われない用途で民間譲渡先を募ることが考えられます。施設用途については一定の公共性・公益性を保ちつつ、大和地区の地域活性化に資する活用アイデアを募るものとし、民間譲渡先の公募時もしくは随意契約型の民間提案制度などで活用アイデアを提案するものとすることが考えられます。

### 方針2：建物を取り壊して更地での民間譲渡

サウンディング型市場では既存施設を他用途で使用することは難しいとの意見があったことから、対象施設について建物の一部もしくは全部を取り壊して、土地の利活用について民間事業者を公募する（更地での民間譲渡）ことが考えられます。

ただし、建物の解体には多額の費用を要することが見込まれるため、まずは方針1のとおり建物の利活用を前提とした公募を行い、活用が見込めなかった際に建物の一部もしくは全部を解体する条件で再公募することが望ましいと考えられます。また、建物の解体については市で実施する、もしくは、解体費用を差し引いた金額での入札を行うことが考えられます。

### 方針3：地域のニーズに即した活用の模索

対象施設の民間譲渡について、既存施設活用（方針1）及び更地譲渡（方針2）を模索しても民間事業者による受譲希望がなかった場合には、引き続き市による施設の保有・活用の模索をしなければなりません。

なお、対象施設の活用については、地域のニーズを確認しながら検討を行い、地域の活性化に資する事業であれば既存事業（自然学校）に捉われない用途での活用を行うことも考えられます。

### (3) 民間譲渡に向けた今後の検討事項

民間譲渡に向けては、庁内での検討を進めていくとともに、5章で示した懸念される事項等への対応が必要となります。

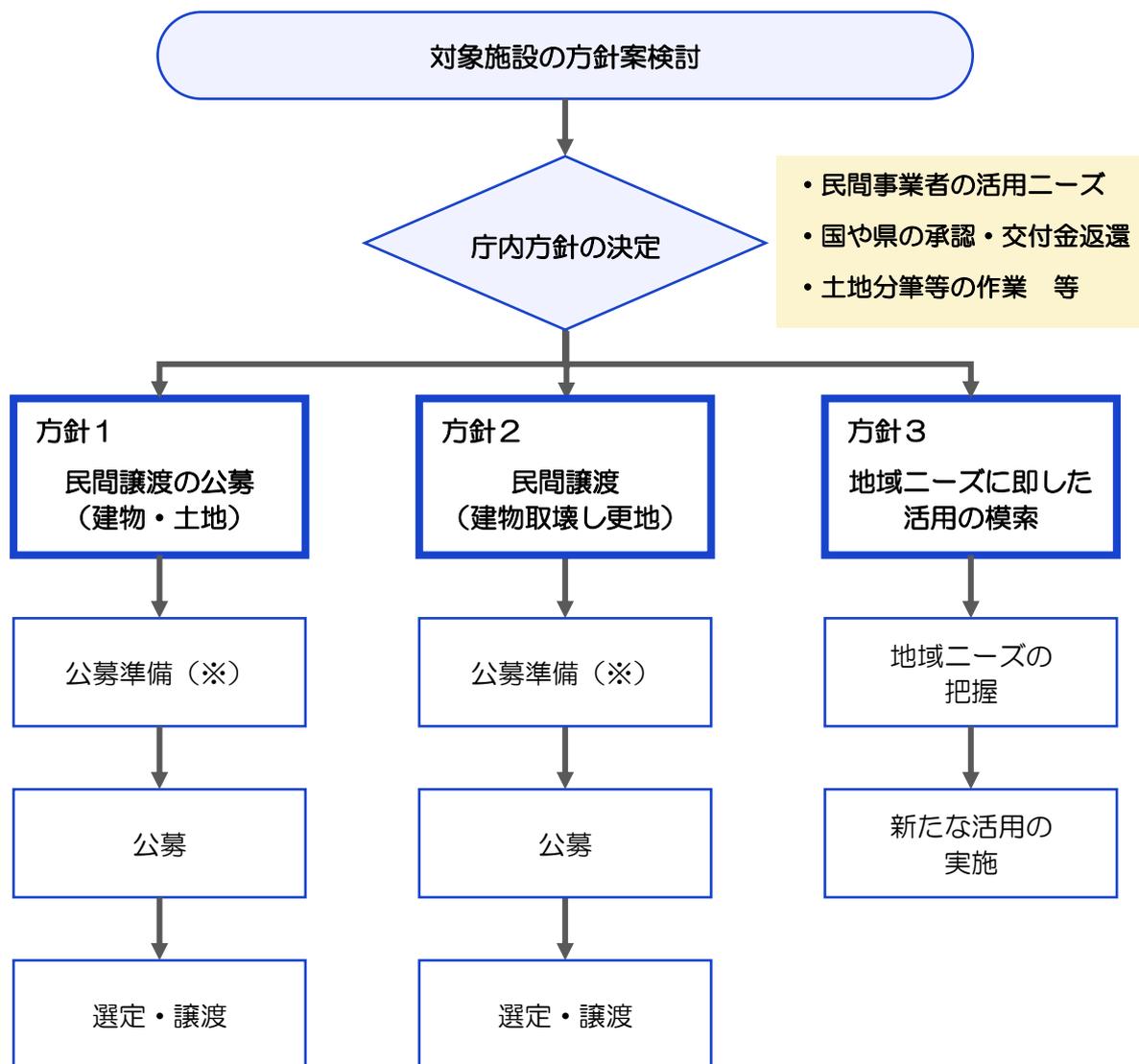
検討事項	内容
①交付金対象施設の取り扱い	まずや県や国と財産処分の承認等を受けるために協議を行う必要があります。その際に、県や国から対象施設における市の方針や具体的な計画等について求められる可能性があります。また、交付金の返還額については、建物の構造による耐用年数等でおおよその金額は計算できますが、具体的な金額等は県や国に確認する必要があります。
②行政財産から普通財産への転換	甲斐の国大和自然学校の設置及び管理条例を廃止する必要があります。
③道路及び法面等の分筆	民間譲渡を行う場合には公共用道路の用途廃止を行うなどの対応が必要となり、法面等の分筆費用や底地の整備が必要となります。なお、分筆に係る費用については、筆数が多く面積も広いことから、相当の費用はかかることが想定されます。
④公共用財産道路の用途廃止	平成13年に県への申請を実施・取り下げを行った実績がありますが、年月が相当経過しているため、改めて申請手続きを行う必要があります。

これらの事項については、県や国への相談、議会の承認等が必要になるため、まずは庁内で今後の方向性を検討し、具体的な計画として整理する必要があります。また、交付金の返還や土地の分筆には多くの金額が必要になる可能性があるため、必要な経費を計算し整理することが望ましいです。

なお、対象施設は施設の老朽化・施設の維持管理における財政負担を理由に令和6年度以降の指定管理制度による運営の継続を断念した経緯があります。

#### (4) 対象施設の方針案検討（フロー表）

対象施設の方針案を検討するにあたっては、サウンディング型市場調査における民間事業者の活用ニーズや交付金の返還額、土地分筆等の作業等にかかる手間や費用等を踏まえて総合的に判断して決定する必要があります。また、方針検討から方針決定後までの主な作業を整理すると次のフロー表のとおりとなります。



※ 公募準備：交付金に関する国や県との協議

公共用財産道路の用途廃止に関する県との協議

土地の分筆（現地調査・測量・登記等）

譲渡条件の検討（譲渡金額・用途・スケジュール等）

募集要項等の作成

設置条例の廃止（譲渡先決定後に議決するケースあり） など