別　紙

青根地域の“緑の休暇村エリア”のリニューアルに関するサウンディング型市場調査
結果概要

1　対話参加者

7社（不動産関連事業者、施設運営管理事業者、広告・プロモーション事業者）

2　対話内容の概要

各対話項目での主な意見は以下のとおりです。

（1）緑の休暇村センターの運営や導入機能について

①ターゲット層
・20～30代のファミリー層、初心者を含めたアウトドア層、合宿・研修団体などをターゲットと考える意見が多く、その他、周辺のアクティビティを目的とした日帰り利用者（登山、サイクリングなど）やペット連れを積極的に取り込んだり、湯治や夏季休暇に訪れる長期滞在者をターゲットとする意見がありました。
②宿泊及びその他の機能について
・必要最低限の宿泊に特化し、天候に左右されない「体験スペース」や「多目的室」を優先する実利的な提案から、売店・コワーキング・防災拠点までを内包させる多機能化の提案まで幅広い提案がありました。なお、日帰り利用が主である現状から、宿泊機能自体は不要ではないかとの意見もありました。 ・客室は、ターゲット層に合わせて、主に合宿団体に対応する「可変型・大部屋」、個人利用に対応する「カプセル/個室」、シンプルで清潔な「ロッジ/コテージ」、また、その3つを組み合わせた多様な客室で構成する提案がありました。 ・食事の提供については、人件費や食材調達コストから「設置しない（又は廃止）」とし、共有ラウンジでの軽食やお弁当の提供、いやしの湯の食堂を利用することによる集約化、あるいはカフェ（夜間はバー）などの簡素化の提案があった一方、いやしの湯は「日帰り客向けの軽食・喫茶」、休暇村センターは「宿泊者向けの朝夕の食事」と分担する案や休暇村センターの食堂を地域のコミュニティの場として活用する提案もありました。
③運営方法
・多額の初期投資を伴うシステム開発は避け、利用者が使い慣れた既存の外部予約サイトや自社の既存の予約管理システム（LINE等）を活用することで、コストを抑制しながら早期に効率的な運用ができるとのご意見が多くありました。 ・既存の予約サイトやSNS、Google等を駆使することで集客の最大化や、地域内にあるキャンプ場や民間宿泊施設の予約ルートを一括で集約・対応することで、「地域全体のビジターセンター（案内所）」としての機能を担うことも可能との意見がありました。

（2）いやしの湯における運営の改善・改革について

・食堂でのオリジナルメニューの提供や施設内のコンテンツの拡充、イベント開催による「滞在型温浴施設への進化」といった提案が多くありました。 ・割引券やフリーパスの配布によって、周辺施設との相互送客効果やエリア内の休憩や回遊拠点としての位置づけが期待できるとの声もありました。

（3）津久井合唱館の活用について

・耐震性・老朽化・維持管理コスト・合唱ニーズの低さを背景に「撤去し新センター内へ機能統合」を推奨する意見が多い一方、頑丈な建物ストックを活用すべきとして「存続・有効活用」を推奨する意見もありました。
・「存続・有効活用」する場合は、防音性と天井の高さ、床面積の広さを活かし、「ボルダリング等の屋内遊び場」、「アロマ・ピラティス等のスタジオ」、「ハーブ加工等のワークルーム」、「全天候型のアクティビティスペース」など、音楽に留まらない多目的な転用アイデアがありました。

（4）上記３つの公共施設を運営する方法として、望ましいと考える手法や枠組み等について

・３つの公共施設については、個別運営ではなく指定管理者制度等による一体的な管理運営が望ましいとのご意見が多くありました。
・休暇村センターについては、運営と設計のズレを防ぐため、「基本設計段階（又はそれ以前）の早い段階での運営事業者公募・選定」や、設計・施工・運営を一貫して民間が担う方式を希望する意見が多くありました。
・３つの公共施設については、完全な独立採算のみでの民間運営は立地的に非常に厳しいとのご意見が多く、公共施設部分には「指定管理料（公費）」を投入し、収益事業は「民間独自採算」とするなど、「役割折半型（ハイブリッド型）」のスキームが提案されました。また、施設への過剰投資を防ぐため、稼働率を考慮した適正規模の施設を整備すべきという意見もありました。

（5）現施設の指定管理を行っている地元団体等との連携について

・全ての事業者から、現在３つの公共施設を運営している「一般社団法人青根振興協議会」を重要なパートナーとし、現地スタッフの継続雇用や「共同事業体（JV）の結成」が好ましいとのご意見がありました。なお、一部では、現地の深刻な高齢化と若い人材不足が雇用確保の大きな壁（参入障壁）になり得ると懸念する意見もありました。

（6）地元雇用や地産品の消費など、地域への波及効果について

・地産品については、直売所の設置や食堂メニューへの活用に留まらず、地元のブルワリーやワイナリーと提携したクラフトビール・ワイン開発、体験型（リンゴのオーナー、酒米の田植え）といったコト消費、さらには休暇村センター自体に「津久井産材」を100%活用するなど、多角的な消費促進が提案されました。

（7）地域と連携した場合の事業内容について

・３つの公共施設の運営において、いやしの湯の割引券の配布、体験イベントの提供や共同企画、予約代行、巡回ツアー等を実施することにより、地域全体を一つの大きな観光交流エリアとして位置づける方策が提案されました。

（8）その他の提案内容

・自然環境や川、星空など地域資源を活かした体験型プログラムの提案が多くありました。その他、季節や天候に左右されない施設（屋根付き広場、室内の遊び場、テントサウナ、ドッグラン、マウンテンバイク（MTB）コース、ピックルボールのコート、SNS映えのする遊具など）の整備や、イベント（ライトアッププロジェクトや地域行事の参加など）の実施、独自のコンテンツで他エリアとの差別化を図る提案が多数ありました。
・施設以外にもエリア内の植栽やデザインなど、景観づくりに対する意見もありました。
・交通アクセスについては、基本は「マイカーによる来訪を前提としたインフラ整備」としつつ、主要駅等からの送迎について「イベント時の臨時バスから段階的に導入」、周辺民間施設と運転手を出し合う「地域交通（シェアドライバー）構想」、先進的な「自動運転ロボタクシーの特区申請」などの提案もありました。

（9）官民連携による有意義な公共施設活用の観点におけるリスクと対象施設に関する市への要望

・本事業のリスクとして、道志ダムの緊急放流や河川氾濫等の自然災害、野生動物（クマ等）の脅威といった「安全リスク」、現地の高齢化による現場スタッフ・若手の「雇用（人材）確保の困難さ」、電波（通信）環境の悪さ、市側の事業化の見直しなどが事業上のリスクとして挙げられました。
・市に対しての要望は、案内標識、街灯、光回線（電波改善）などの「基礎インフラの整備」を求める声と共に、送迎バスやロボタクシーの実現に向けた「道路運送法や特区等の法的・規制調整」、水害ハザードや河川利用に係る神奈川県との折衝、初期プロモーション支援、そして市と民間の「リスク分担」の早期提示やプロジェクトメンバーとして信頼関係の構築が挙げられました。

以　上