

令和5年8月4日  
小千谷市にぎわい交流課（市民の家）

市民の家・小千谷信濃川水力発電館の管理運営に係るサウンディング型市場調査（対話）  
結果概要

1. 経緯

新潟県小千谷市では、市民の家・小千谷信濃川水力発電館の管理運営について、市民サービスのより効果的・効率的な提供を図るため、民間の専門的な技術やノウハウの活用可能性を検討することを目的とし、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

2. スケジュール

日時	内容
令和5年4月24日（月）	実施要領公表
令和5年6月5日（月） ～ 令和5年6月8日（木）	現地説明会開催
令和5年6月27日（火） ～ 令和5年7月6日（木）	個別対話（対面）

3. 参加者

4者

4. 調査（対話）の主な意見概要

項目	主な意見概要
1 対象施設の管理運営への参画意欲	
	・参画意欲あり（4者）
2 民間事業者から見た対象施設の課題やポテンシャル	
課題	・立地的に場所が分かりづらい。（集客が困難である） ・平日の集客が課題である。 ・屋上が利活用されていない。 ・学生の合宿誘致をメインとした宿泊稼働は困難である。 ・利用料金が民間企業と比較して大幅に安く設定されているため、見直しが必要である。 ・山本山に分かりやすい案内看板があると良い。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政施設は良いものがあるのに集客ができておらずもったいない。おちゃ〜るも今回のサウンディング型市場調査が公表されるまでは知らなかった。テレビ広告以外でもお金をあまりかけずに集客できる方法もある。また、何かコンテンツがないと集客できない。</li> <li>・体育館がもっと（バドミントンなどができる）体育館だと良かった。</li> <li>・体育施設が近くにあることや首都圏からのアクセスの良さなどのポテンシャルがないと合宿誘致は難しいため、ターゲットを個人に見直す必要がある。</li> <li>・施設の魅力を全面に打ち出すプロモーションが全然出来ていない。信濃川を眺めるロケーションなどの良いものをどんどん発信していけば良い。花火が見えるキャンプ場はインスタ映えする。</li> <li>・小千谷インターチェンジを出てから、おちゃ〜るの案内看板が無い。案内看板が無いため、山を上っていくのに怖さを感じる。所々に案内看板が必要である。</li> <li>・ネットで検索したが、市民の家の口コミが全く出てこなかった。それでは行きづらい。</li> </ul>
ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・信濃川を望む絶好のロケーションが大きな魅力である。</li> <li>・団体向けの宿泊室は逆に差別化を図れていて良い。料金も大人数だと割安である。集客・周知をしてもダメであれば、その時に個人向けを考えればいいのではないか。</li> </ul>
<b>3 対象施設の管理運営に参画するために求める条件及び課題</b>	
契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金制の指定管理制度を希望する。</li> <li>・契約形態はサービス購入型を希望する。（利用料収入は市歳入、指定管理料と自主事業収入は事業者へ）</li> </ul>
管理期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資回収やリース期間等の兼ね合いから5年以上の期間が望ましい。</li> <li>・雇用と運営定着の観点から5年間が好ましい。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金設定は上限のみを設定し、その範囲内で市の承認を得たうえで変更できるようにしていただきたい。</li> <li>・施設の設定備更新費用や水光熱費高騰に伴う費用の負担</li> <li>・予期せぬエネルギーコストの変動についての対応</li> <li>・受託した際の雇用確保</li> <li>・当直（宿直）の人員確保</li> <li>・利用料金や施設利用等のルールなどの条例規定の見直しを希望する。</li> <li>・指定管理を受ける魅力度は、現職員の継続雇用などの人員確保が最も重要であり、それがクリアできれば魅力的である。サービス業はどこも人手不足である。あとは指定管理料次第である。</li> </ul>

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営に参画するにあたっては、指定管理料がどのようになるかが一番重要であり、指定管理料の仕組みについて丁寧に説明することも必要である。</li> </ul>
4 民間事業者の参画を促進するための公募方法（応募資格、審査方法など）	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募型プロポーザルを提案する。</li> <li>・応募資格は市内事業者に限ることなく幅広い公募を希望する。</li> <li>・新潟県内業者を優先する内容とした要求水準と募集要項を希望する。</li> </ul>	
5 対象施設の民間ノウハウを活用した市民サービス向上に関すること	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の家の活用策はグランピングである。雨対策がグランピングで一番大切なことである。市民の家は雨が降った時に館内に逃げられるのが良い。</li> <li>・普通の個人向け宿泊施設にしてしまうと普通のホテルに勝てない。現状の8人部屋は他にも類似施設がたくさんあるため集客は難しい。何かしらのコンセプトがないと集客できない。都心部では屋内キャンプ練習場が人気になっている。8人部屋を少し改修してテントを設置するだけで良い。他にそのような施設はないため遠方からの集客ができる。最新のテントを体験できるとなお良い。</li> <li>・自主事業としてサウナはどうか。サウナは一過性のブームから生活スタイルに定着化してきた。湧水を使った水風呂があると集客力が格段にあがる。</li> <li>・キャンプ客に風呂やシャワールームを開放できるようにした方が良い。サウナは集客装置である。景色が良いサウナは良い。</li> <li>・施設を日常的に利用してもらうためには、カルチャー教室が有効である。英会話、手芸、ダンスなど100以上の教室を持っている。カルチャー教室は参加者同士が友達になってくれて、小さなコミュニティができ、施設をリピート利用してくれる。カルチャー教室の運営は講師をみつけるのがキモであるが、オンライン対応も可能である。</li> <li>・比較的簡単に設置できるサウナもある。体育館裏の区画でサウナができたらおもしろい。</li> <li>・1つの宿泊室を1つのバンガローのように捉え、8人部屋を4人家族が使って、部屋で食事ができるように改修するのはいかがか。</li> <li>・誘客は市民の家だけで完結しようとは思っていない。施設にバスを配置すれば、市内を周遊することができる。(ちぢみの里、錦鯉、闘牛など)</li> <li>・水力発電館の中で電車に関するイベントを開催して新たな客層を呼び込むべきである。</li> <li>・体育館のリノベーションのアイデアとしては、体育館の中にテントを張ってはどうか。上下水道をつなぎこめば何でもできる。人工芝を敷き詰めるのもありである。寝台車両があればなお良い。</li> <li>・運営しているキャンプ場の外国人のお客さんの8割が自転車で来ている。レンタサイクルや電動キックボードのレンタルはおもしろいと感じる。</li> <li>・ひまわり畑やそば畑は絶対に良い。全面的に打ち出していく発信力が重要である。絶対</li> </ul>	

に誘客はできるが、あとはどこでお金を落としてもらえるかが大切である。市民の家を拠点として、宿泊とセットにしたマイクロバスによるミニツアーなどを開催してはどうか。

- ・ 体育館内にボルタリングや逆バンジーなどの遊具を置き、子どもの遊び場にしてはどうか。

#### 6 対象施設の効果的・効率的な管理運営に関すること（経費削減、売上）

- ・ 施設が新しいため設備的な経費削減は難しい。
- ・ とにかく周知活動と利用者数の拡大が必要である。
- ・ 人件費率が清掃業務委託も含めて57%と高めな数字であり、全体的な業務内容見直しによる経費削減は可能である。

・ インターネット予約システム導入など情報発信力の強化により、館内宿泊・キャンプ利用ともに稼動向上は望める。館内宿泊は、価値に見合った利用料金の見直しにより、売上向上が図れる。

- ・ 体育館裏のキャンプサイトは人気があり値上げしてもよいのではないかと考える。
- ・ ホームページや各所に施設パンフレットを置くなどの地道な営業活動が必要である。
- ・ 関東甲信越のオートキャンプサイトの平均は5,200円程度であり、そこまでいけるか分からないが、おちゃ〜るはオートキャンプサイト並の料金設定でもいける。
- ・ 学校への営業は限界がある。個人向け施設に改修し、宿泊利用とイベントをパッケージ化したものを定期的に行っていかなければならない。
- ・ 芝生部分を改修のうえ車が乗り入れできるオートキャンプサイトにして、館内の浴室やシャワーを使える付加価値を付ければ、1泊7,500円程度の料金設定が可能である。
- ・ ネットを活用したプロモーションとしては、インスタの発信や、ネット予約サイト「なっぷ」を導入し、サイト内で口コミ高評価を得ることが必要である。
- ・ キャンプ場全体のWifi整備が必要である。

#### その他（自由記述）

・ 従来ターゲットとしている大人数の子どもから、旅行者をメインターゲットにしたら良いのではないかと考える。（館内宿泊の部屋を2名程度の少人数単位とすることや、体育館のリノベーションやトレーラーハウスの導入などによる客室の増加）

- ・ 山本山で採れたそばを使って市民の家でそば打ち体験をしてはどうか。
- ・ 施設に使わなくなった電車車両を1台置いてもらうのはどうか。
- ・ 雲海は観光資産であり市民の家の存在価値もあがる。
- ・ 設備改修が必要となるが市民の家（敷地崖側）に雲海テラスがあると良い。
- ・ 山本山高原の自然資源（そば畑、ひまわり、鷹の渡り、雲海）を教えていただき、市民の家の活用可能性が広がってきた。
- ・ 山本山の自然を活かした集客方法としては、山本山一体として何ができるかを考える

ことが必要である。アウトドア、青少年自然の家、水力発電館、山本山の魅力を一体的にどのようにして1日楽しんでもらえるかのストーリー性が必要である。

- ・飲食提供について、自治体からはカフェの要望が多いが、成功しているケースはほとんどない。

- ・おちゃ〜るのキャンプ客だけではキッチンカーは来てくれない。

- ・山本山に人を呼ぶのであれば最低限の整備は必要である。山本山を好きに見て回ってくださいます。誘導するようなちょっとした親切が必要である。

## 5. 今後について

今回の調査（対話）で、ご参加いただいた参加者の皆さまから、貴重なご提案・ご意見をお聞きすることができました。いただいたご提案・ご意見を参考に、民間の専門的な技術やノウハウの活用可能性を検討していきます。