

# **P F I 事業事後評価報告書**

**[千葉県少年自然の家]**

令和2年12月28日

千葉県子ども未来局子ども未来部健全育成課

はじめに

千葉市（以下、「本市」という。）は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、「千葉市少年自然の家 運営及び維持管理業務」（以下、「本事業」という。）を平成17年4月1日から開始し、15年の実施期間を経て、令和2年3月31日を以て終了した。

本報告書（以下、「本書」という。）は、本事業の実施経過及び結果をまとめ、今後の事業の検討及び実施に資することを目的とするものである。

令和2年12月28日

## 目次

<b>第1章 事業概要</b> .....	1
1 事業名	
2 対象施設	
3 事業内容	
4 事業方式	
5 事業形態	
6 事業期間	
7 サービス購入費の内訳及び金額	
8 P F I 事業者	
9 P F I 方式導入の背景・目的	
10 選定契約方法	
11 融資者直接協定での担保設定方法	
12 事業経過	
13 P F I 事業終了後の事業実施について	
<b>第2章 特定事業選定時における評価</b> .....	7
1 財政支出の削減効果	
2 サービス水準の向上効果	
<b>第3章 P F I 事業の終了時評価方法</b> .....	9
1 評価の考え方	
2 評価検証に用いる項目	
<b>第4章 定性的評価による検証</b> .....	11
1 評価検証項目における状況	
2 定性的評価における結果まとめ	
<b>第5章 定量的評価による検証</b> .....	20
1 評価検証項目における状況	
2 定量的評価における結果まとめ	
<b>第6章 次期事業</b> .....	25
1 次期事業公募の概要	
2 P F I 事業期間における課題と次期事業公募時の対応	
<b>第7章 総括</b> .....	28
<b>事業者へのヒアリング結果</b> .....	29

## 第1章 事業概要

### 1 事業名

千葉県少年自然の家 運営及び維持管理業務

### 2 対象施設

#### (1) 設置目的等

条例上の設置目的	千葉県少年自然の家設置管理条例（平成16年千葉県条例第42号。以下「設置管理条例」という。）第1条では、「自然環境における集団生活及び体験活動を通じて、少年の健全な育成を図るとともに、市民に自然の中での学習及び相互交流の場を提供するため」本施設を設置するとしている。
施設の目的・目指すべき方向性	本施設は、子どもたちに豊かな自然体験・共同生活体験を与える教育施設として、また市民が自然と親しむ活動等を展開する場として、整備された。 学校の児童生徒や市民の自然体験活動、研修活動の支援を基本としつつ、自然豊かな立地や本施設の設備を活かした新たな活用に取り組むことで、青少年の健全な育成に寄与する。
施設の社会的使命や役割	学校の教育課程に基づく体験学習や市民の自然体験活動・研修活動のためのプログラムを提供し、活動を支援するとともに、これまで施設を利用したことのない市民でも自然体験その他の体験活動に関心を持つことができるような魅力的な事業を展開していくことが求められる。

#### (2) 施設の特徴

- ア 県立笠森鶴舞自然公園内に立地
- イ ユニバーサルデザインの設計方針に基づき、段差のない構造や多目的トイレ（一部オストメイト対応）、介護可能な専用浴室を設置
- ウ 宿泊施設は、宿泊棟のほかログハウスを設置
- エ クライミングウォール、プロジェクトアドベンチャーの要素を設置

(3) 施設概要

所在地	千葉県長生郡長柄町針ヶ谷字中野1591-40
開所日	平成17年4月1日
施設規模	敷地面積：148、541.60㎡、延べ面積：14、671.20㎡
施設構造	RC造、木造（ログハウス、野外炊飯場、キャンプセンター棟の一部）
主な施設	<p><b>宿泊施設</b></p> <p>【宿泊棟】            構造：鉄筋コンクリート造3階建            延床面積：約3、547㎡            主な構成：36室、定員250人（4人部屋6室、5人部屋2室、6人部屋4室、8人部屋24室）            ※うち障害者対応6室（5人部屋2室、8人部屋4室）、身障者用浴室、リネン室、ラウンジ、学習室、だんらん室</p> <p>【ログハウス棟】            構造：木造平屋建13棟、木造2階建5棟            延床面積：約967㎡            主な構成：定員144人（各棟8人）</p>
	<p><b>食堂・大浴場</b></p> <p>【リフレッシュセンター棟】            構造：鉄筋コンクリート造3階建            延床面積：約2、942㎡            主な構成：大浴場2（うち1つにジャグジーあり）、シャワー室2、洗濯室、乾燥室、レストラン、売店コーナー</p>
	<p><b>学習・研修施設</b></p> <p>【サービスセンター棟】            構造：鉄筋コンクリート造2階建            延床面積：約2、091㎡            主な構成：学習室A（洋室）、学習室B（洋室）、視聴覚室</p> <p>【集いのホール棟】            構造：鉄筋コンクリート造2階建            延床面積：約891㎡            主な構成：レクリエーションルーム、野外ステージ、</p>

	<p>ホール</p> <p><b>【自然環境学習センター棟】</b>  構造：鉄筋コンクリート造2階建  延床面積：約1、439㎡  主な構成：クラフト室、実験室、展示室、  学習室（和室）、星座観測デッキ</p> <p><b>【プレイホール棟】</b>  構造：鉄筋コンクリート造平屋建  延床面積：約808㎡  主な構成：体育館</p> <p><b>【野外炊飯場】</b>  構造：木造平屋建  延床面積：約498㎡  主な構成：ログハウスゾーン3棟、野外活動ゾーン2棟</p> <p><b>【営火場】</b>  2箇所</p> <p><b>【ふるさと田んぼゾーン】</b>  田んぼ：3枚、畑：1枚、湿性植物池</p>
その他	<p><b>【サービスセンター棟】</b>  構造：鉄筋コンクリート造2階建（再掲）  延床面積：約2、091㎡（再掲）  主な構成：事務室、会議室、宿直室</p> <p><b>【キャンプセンター棟】</b>  構造：鉄筋コンクリート造2階建（一部木造）  延床面積：約333㎡  主な構成：事務室、食品保冷庫、  炊飯器具倉庫、キャンプ用品倉庫、薪置場、  リネン・シュラフ保管庫</p>

(4) 施設使用料

区 分	施設使用料
中学生以下	無料
市内在住の高校生以上	1泊820円
市外在住の高校生以上	1泊1、640円

### 3 事業内容

#### (1) 施設の建築工事

- ア 施設の建築工事及び関連業務
- イ 外構の建設工事及び関連業務
- ウ 備品の設置業務
- エ 工事監理業務
- オ 建築確認申請等の手続業務及び関連業務

#### (2) 市への施設の引渡し業務

- ア 施設等の市への引渡しに関する業務
- イ 施設等の割賦販売業務

#### (3) 開業前の運営準備業務（市と協力しながら以下の2項目について運営準備する）

- ア 配置職員の訓練業務
- イ 施設情報の提供業務

#### (4) 施設の維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務（建築物の修繕業務を含む）
- イ 建築設備保守管理業務（建築設備の修繕業務を含む）
- ウ 外構等保守管理業務（外構の修繕業務を含む）
- エ 清掃業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 警備業務

#### (5) 施設の事業運営業務

- ア プログラム開発業務（市と協力しながらプログラム開発する）
- イ 利用者受入業務（施設使用料の徴収代行を含む）
- ウ 利用者支援業務（食事代、クリーニング（シーツ）代等の実費徴収を含む）
- エ 主催事業開催業務

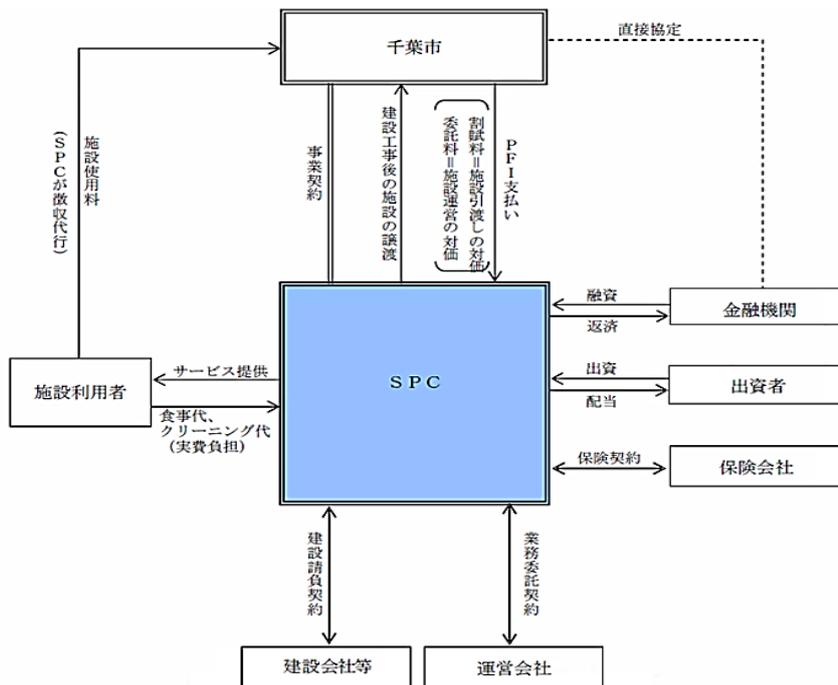
### 4 事業方式

落札した民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設し、市に所有権を移転させた上で、民間事業者が移設の維持管理・事業運営を行う（BTO方式）

### 5 事業形態

工事を経て施設を引き渡すこと及び施設の維持管理・事業運営の対価を、本市が事業者を支払うことで、整備費用を回収する（サービス購入型）。

図 事業方式



## 6 事業期間

- (1) 工事期間 1年11か月  
(始期) 平成15年1月 (終期) 平成16年12月
- (2) 維持管理業務期間 15年3か月  
(始期) 平成17年1月1日 (終期) 令和2年3月31日
- (3) 運營業務期間 15年  
(始期) 平成17年4月1日 (終期) 令和2年3月31日

## 7 サービス購入費の内訳及び金額

- (1) 総額 12,294,704,514 円 (消費税込)
- (2) 内訳
  - 割賦料 (初期投資等に係る費用) 相当額 7,631,292,984 円 (消費税込)
  - 委託料 (修繕、清掃、警備及び運営委託に係る費用) 相当額 4,663,411,530 円 (消費税込)

## 8 PFI事業者

8事業者から応募提案があり、審査の結果、株式会社千葉フィールズパートナーズが選定された。構成団体は以下のとおり。

### ○構成団体

伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、戸田建設株式会社、公益財団法人千葉YMCA

## 9 PFI方式導入の背景・目的

本事業は千葉市の事業でありながら、施設を市域外に整備するため、施設の所有に係る公租公課が市税収とならない。市の財政負担の削減のためには、施設を市が所有する形態が有利であることから、導入可能性調査を経て、BTOによるPFI方式の導入に至った。

## 10 選定契約方法

総合評価一般競争入札・加算方式（価格要素 40%+ 非価格要素 60%）

※価格は5千万円差1点で配点

## 11 融資者直接協定での担保設定方法

債権譲渡担保

## 12 事業経過

平成13年		PFI導入可能性調査
平成14年	3月	実施方針策定
	4月	特定事業（PFI事業）の選定
	10月	事業予定者の選定
	11月	事業契約締結
平成15年	1月	建設工事着工
平成16年	12月	竣工、引渡し
平成17年	4月	供用開始（SPCとの契約期間は平成31年度末まで）
令和2年	3月	PFI事業契約満了
	4月	指定管理者による維持管理・事業運営開始

## 13 PFI事業終了後の事業実施について

本事業終了後は、平成17年よりPFI事業として施設の維持管理・事業運営を行ってきたが、令和2年3月31日をもって契約満了となることに伴い、指定管理者制度に体制を移行し（令和2年4月1日～令和7年3月31日・5年間）、利用者数拡大に向けた新たな取り組みとして、高校生以上の団体の受け入れを開始した。

今後は指定管理者事業期間満了に向け、本施設の在り方を継続的に検討していく。なお、令和2年度から施設の維持管理・事業運営を開始した指定管理者は、PFI事業者構成団体の一部事業者である。

## 第2章 特定事業選定時における評価

### 1 財政支出の削減効果

本市が従来方式により直接実施する場合と、PFI方式により民間事業者が実施する場合の、事業期間を通じた市の財政支出の削減効果を算定したところ、市が従来方式により直接実施する場合よりもPFI方式で実施する場合の方が、22.82億円（▲21.8%）の支出削減効果が見込まれる結果となった。

＜事業選定時の財政支出の削減効果（現在価値換算値：基準年＝平成14年度）＞

① 従来方式における 千葉市財政支出	104.88億円
② 落札者の提案に基づき 事業者を支払う千葉市財政支出	80.34億円
③ PFI事業の実施に伴う 直接的な千葉市財政支出	1.72億円
④ PFI方式における 千葉市財政支出（②+③）	82.06億円
PFI方式導入による 財政支出の削減効果（④-①）	22.82億円 (21.8%)

注）①及び③については、平成14年4月19日付けで公表した特定事業の選定における前提条件から算定した。（ただし、現在価値換算基準年を入札参加者提案書と同一にするため、平成13年度から平成14年度に変更）また、②は事業者からの市税収を控除している。

### 2 サービス水準の向上効果

以下の理由から、施設利用者に対するサービス水準を向上する効果が期待される。

- ①施設の建設において、市が従来方式により直接実施する場合よりも、工期が短縮されることで、早期開業が可能になる。
- ②事業者が市の示す要求水準書等を遵守し、施設全体の維持管理及び事業運営を一体的に行うことにより、施設維持管理及び事業運営の効率化・合理化が図られる。
- ③事業者が有する教育事業の運営能力及び実施実績、または、企画実績を活かした良質なサービスを、施設利用者へ安定的かつ継続的に提供することが期待できる。

- ④事業者が管理することが効率的であると判断される施設の維持管理・事業運営の中で発生した事故や事業中止・延期等による利用料の減収等による事業リスクを事業者に移転し、モニタリング等により指定管理者を監督することで、事業の安定的な遂行を維持するとともに、市の事業リスクの低減を図ることができる。

## 第3章 PFI事業の終了時評価方法

### 1 評価の考え方

PFI事業終了時の評価にあたっては、「PFI基本方針（民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針・平成30年10月23日閣議決定）」の選定基準及び「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方・令和2年2月）」の評価項目を参考に、サービスの質の向上及び財政縮減効果に対して、定性的評価と定量的評価の両面から検証を行うものとする。

#### PFI基本方針（抜粋）

##### 2 特定事業の選定及び公表

- (1) 特定事業の選定にあたっては、PFI事業として実施することにより、公共施設等の整備等が効率的かつ効果的に実施できることを基準とすること。
- これを具体的に評価するにあたっては、民間事業者に委ねることにより、公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待することができること又は公的財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上を期待することができること等を選定の基準とすること。

#### PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方（抜粋）

##### 4. 評価項目

- (1) 事後評価等における基本的な評価項目としては、一般的には、以下の項目が考えられる
- ① 事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況（VFM、要求水準や事業者提案の達成状況、管理者等の担当者へのヒアリングなど）
  - ② SPCの経営状況（SPCの決算報告書の確認など）
  - ③ 施設の利用状況（利用者数、施設稼働率など）
  - ④ 利用者の評価等（利用者の満足度調査結果、苦情件数など）
  - ⑤ その他の効果（コミュニティ活動の促進、地元企業の成長支援など）

### 2 評価検証に用いる項目

評価検証には、本施設のサービス提供内容等を踏まえ、それぞれ以下の項目を用いるものとする。

#### (1) 定性的評価

- ・ 事業目的達成状況

- ・利用者の評価
- ・学習プログラムの開発状況
- ・その他の効果（地域連携状況・コミュニティ活動の促進等）

**（２）定量的評価**

- ・施設利用状況
- ・施設利用料収入状況
- ・P F I事業者の経営状況
- ・財政支出削減効果

## 第4章 定性的評価による検証

### 1 評価検証項目における状況

#### (1) 事業目的達成状況

PFI事業は、長期間のサービス提供を特定の事業者に独占的に委託する手法であることから、ニーズへの対応が鈍化することでサービスが硬直化したり、外的要因等の影響により事業遂行が困難になる可能性が危惧される。

以上のような事態を未然に防ぐとともに、問題が発生した場合に迅速かつ適切な対応を実行するため、事業期間において、施設の維持管理及び事業運営に関して、要求水準書・事業契約書等に規定されるサービスが適正に提供されているか検査することを目的に、モニタリングを以下のとおり定期的実施した。

#### ○専門コンサルタント会社によるモニタリング

専門コンサルタント会社によるモニタリングとして、上下半期分の報告書をもとに、年2回、専門コンサルタント会社による現地確認、書類審査等を行い、改善点等を指摘するとともに、必要に応じて指導・勧告を行う。

#### ○市職員によるモニタリング

市職員によるモニタリングとして、年数回の頻度で随時モニタリングを行い、事業運営の状況や施設及び設備の維持管理の状況を確認し、改善点等を指摘するとともに、必要に応じて指導・勧告を行う。

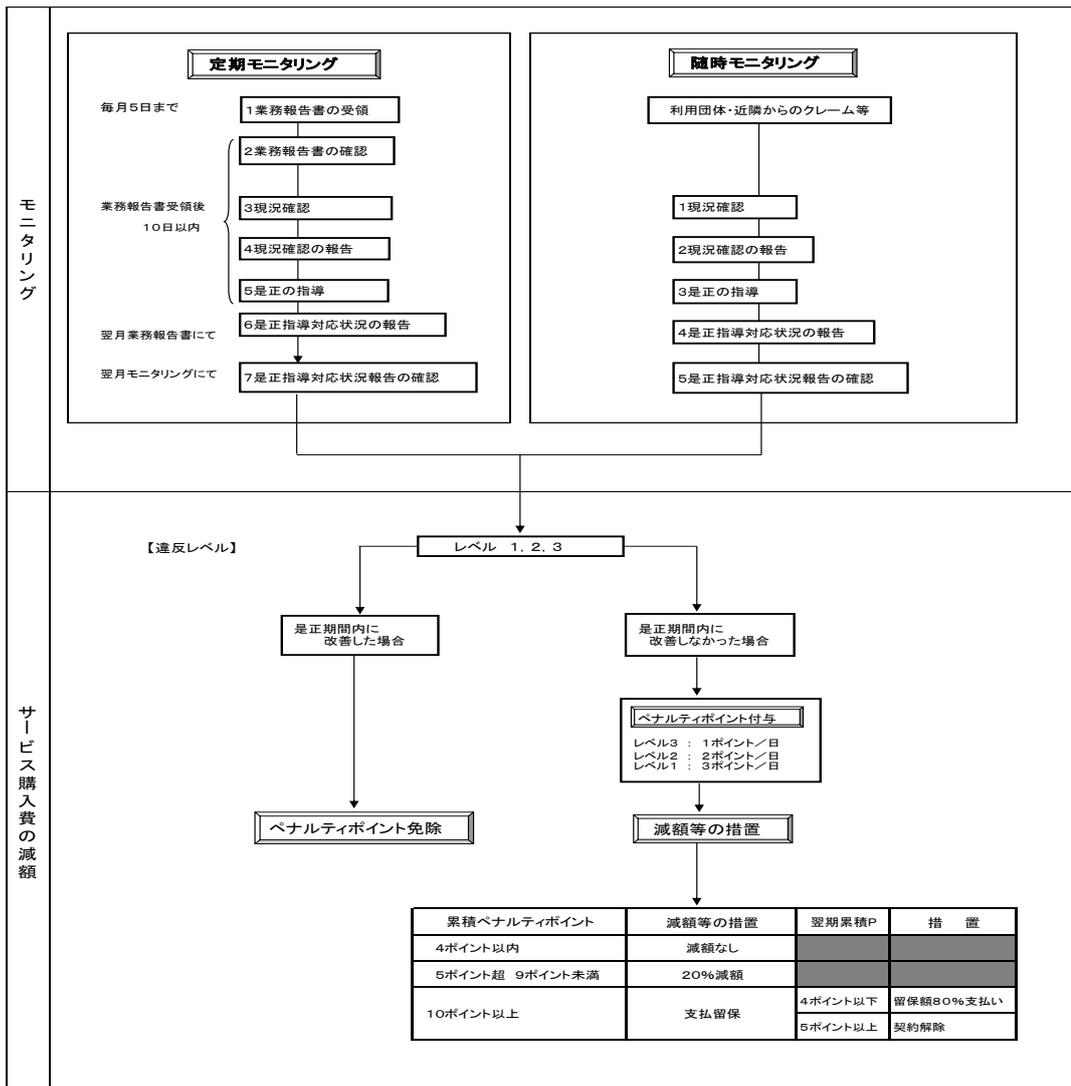
#### (要求水準書項目)

①設計業務	
②建設工事・施設引渡し関連業務	
③維持管理業務総則	
・建築物保守管理業務	・清掃業務
・建築設備等保守管理業務	・環境衛生管理業務
・外構等保守管理業務	・警備業務
④事業運營業務総則	
・プログラム開発業務	・利用者支援業務
・利用者受入業務	・主催事業開催業務

(モニタリング項目)

維持管理業務	事業運営業務	その他指導助言等
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全般</li> <li>・ 建築物保守管理業務</li> <li>・ 建築設備保守管理業務</li> <li>・ 外構等保守管理業務</li> <li>・ 清掃業務</li> <li>・ 環境衛生管理業務</li> <li>・ 警備業務</li> <li>・ その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全般</li> <li>・ プログラム開発業務</li> <li>・ 利用者受入業務</li> <li>・ 利用者支援業務</li> <li>・ 主催事業業務</li> </ul>	/

図 モニタリング・サービス購入費の減額等の概要



専門コンサルタント会社及び市職員によるモニタリングの結果は、事業期間を通して適正であった旨、報告されている。

以上から、事業目的達成状況について、事業期間におけるPFI事業者による施設の維持管理及び事業運営には、要求水準書・業契約書等に規定されるサービスに対する重大な瑕疵は認められず、適正であったと判断することができる。

## (2) 利用者の評価

事業期間中に、施設利用者に対して実施したアンケート等調査結果を目安にする。

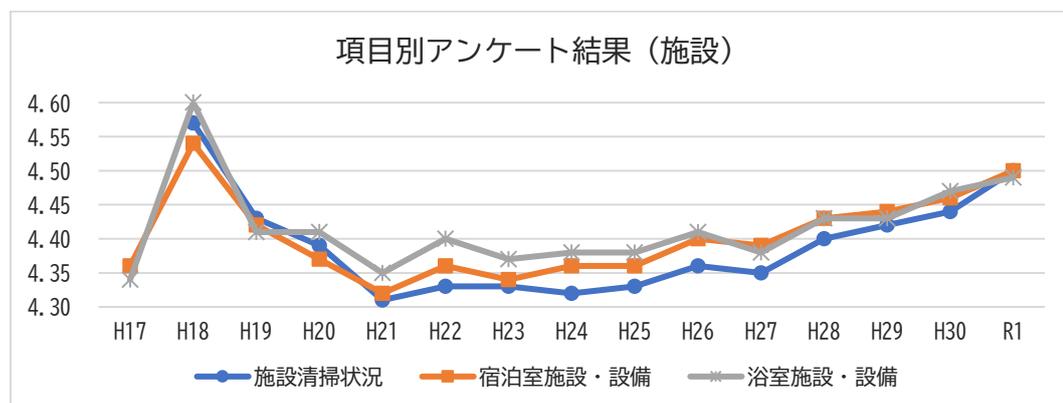
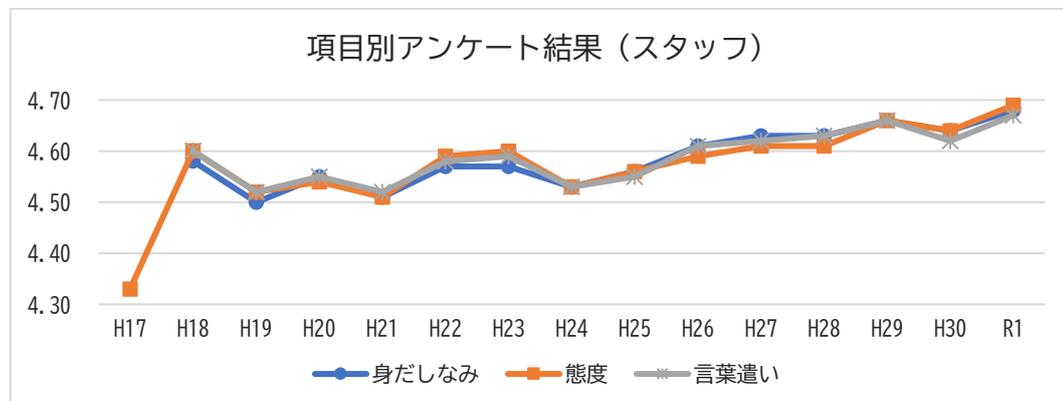
### ○項目別アンケート調査（スタッフ、施設、食堂・食事、全体の満足度）

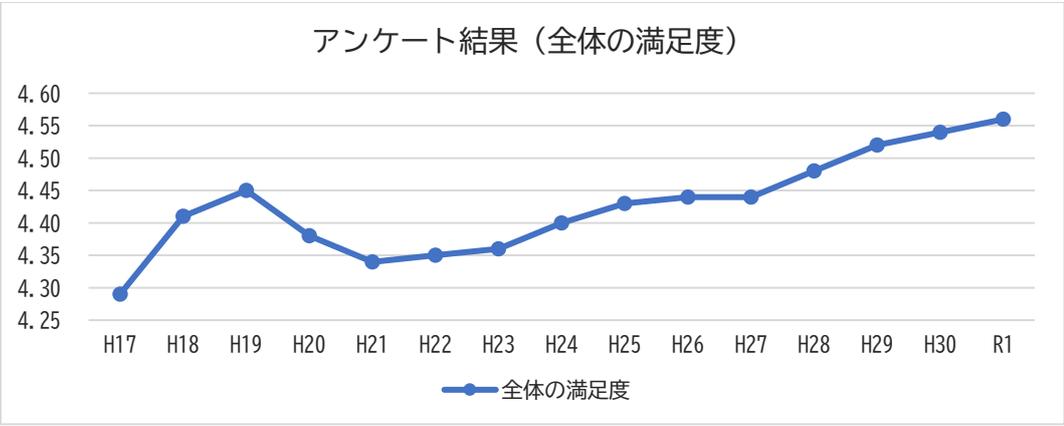
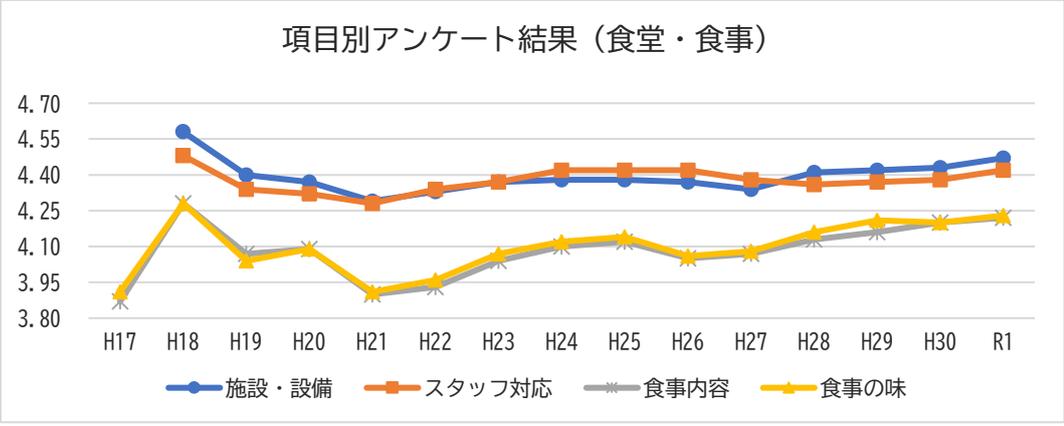
平成17年度から調査を開始（平成18年度から項目数を追加）。施設を利用した団体及び家族に対して、各項目に関して5段階で評価してもらう方法で、アンケート用紙回収による調査を行う。

### ○顧客満足度調査

平成23年度から調査を開始。年度終了後（おおむね4月）に、前年度中に施設を利用した団体から無作為に100件を抽出し、利用時を振り返り満足度を5段階で評価してもらう方法で、電話によるヒアリング調査を行う。

グラフ 項目別アンケート結果（スタッフ、施設、食堂・食事）





グラフ 項目別アンケート結果 全項目比較

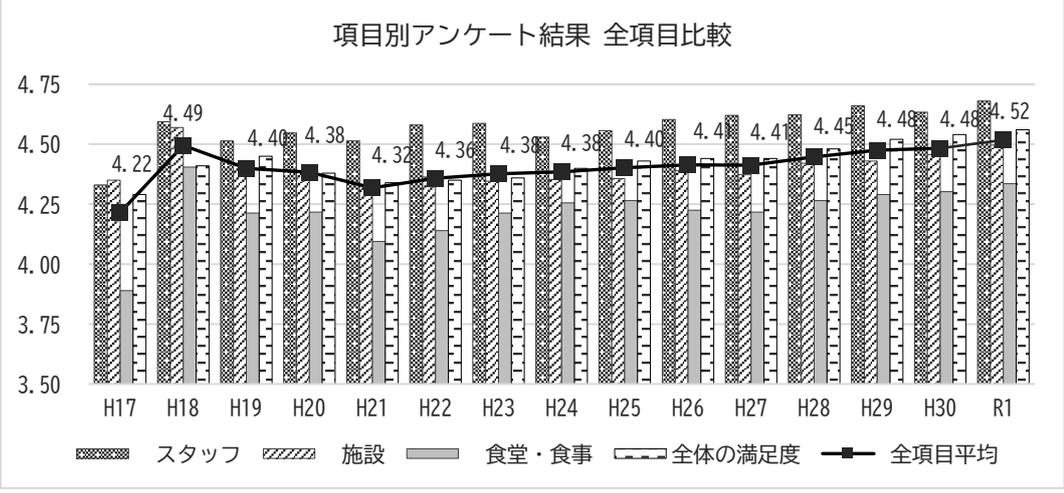
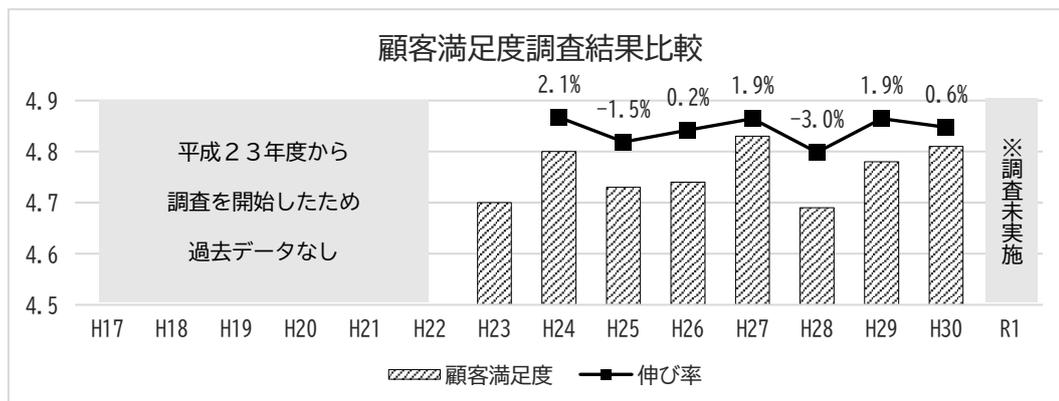


表 項目別アンケート結果

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
全項目平均	4.22	4.49	4.40	4.38	4.32	4.36	4.38	4.38	4.40	4.41	4.41	4.45	4.48	4.48	4.52
スタッフ	4.33	4.59	4.51	4.55	4.51	4.58	4.59	4.53	4.56	4.60	4.62	4.62	4.66	4.63	4.68
身だしなみ	-	4.58	4.50	4.55	4.51	4.57	4.57	4.53	4.56	4.61	4.63	4.63	4.66	4.64	4.68
態度	4.33	4.60	4.52	4.54	4.51	4.59	4.60	4.53	4.56	4.59	4.61	4.61	4.66	4.64	4.69
言葉遣い	-	4.60	4.52	4.55	4.52	4.58	4.59	4.53	4.55	4.61	4.62	4.63	4.66	4.62	4.67
施設	4.35	4.57	4.42	4.39	4.33	4.36	4.35	4.35	4.36	4.39	4.37	4.42	4.43	4.46	4.50
施設清掃状況	-	4.57	4.43	4.39	4.31	4.33	4.33	4.32	4.33	4.36	4.35	4.40	4.42	4.44	4.50
宿泊室施設・設備	4.36	4.54	4.42	4.37	4.32	4.36	4.34	4.36	4.36	4.40	4.39	4.43	4.44	4.46	4.50
浴室施設・設備	4.34	4.60	4.41	4.41	4.35	4.40	4.37	4.38	4.38	4.41	4.38	4.43	4.43	4.47	4.49
食堂・食事	3.89	4.41	4.21	4.22	4.10	4.14	4.21	4.26	4.27	4.23	4.22	4.27	4.29	4.30	4.34
施設・設備	-	4.58	4.40	4.37	4.29	4.33	4.37	4.38	4.38	4.37	4.34	4.41	4.42	4.43	4.47
スタッフ対応	-	4.48	4.34	4.32	4.28	4.34	4.37	4.42	4.42	4.42	4.38	4.36	4.37	4.38	4.42
食事内容	3.87	4.28	4.07	4.09	3.90	3.93	4.04	4.10	4.12	4.05	4.07	4.13	4.16	4.20	4.22
食事の味	3.91	4.28	4.04	4.09	3.91	3.96	4.07	4.12	4.14	4.06	4.08	4.16	4.21	4.20	4.23
全体の満足度	4.29	4.41	4.45	4.38	4.34	4.35	4.36	4.40	4.43	4.44	4.44	4.48	4.52	4.54	4.56

グラフ・表 顧客満足度調査結果比較



	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
顧客満足度調査	-	-	-	-	-	-	4.70	4.80	4.73	4.74	4.83	4.69	4.78	4.81	-
伸び率	-	-	-	-	-	-	-	2.1%	-1.5%	0.2%	1.9%	-3.0%	1.9%	0.6%	-

まず、項目別アンケート調査について、評価は上昇傾向にあった。

ただし、項目別アンケートの結果を比較すると、「食事の内容」「食事の味」は、事業期間を通して年々評価が向上しているものの、他の項目よりも全体的な得点自体は低い傾向にあった。

これは、食事の内容及び味について、本施設の設置目的である「少年の健全な育成と市民の自然の中での学習及び相互交流に資する施設」としての役割以上の水準を求める回答が含まれているためである。（※回答例参照）

### (回答例)

- ・ポテト、からあげ、チキンナゲット、ハム、ソーセージなど、子どもが好きなメニューを足してほしい。
- ・料理が選べると良い。
- ・ラーメンの味を濃くしてほしい or 薄くしてほしい。
- ・幕の内弁当の内容が毎回同じだった。

(利用者が毎回同じ弁当を注文しているため、内容は同じになってしまう)

また、平成18年度の評価が全項目で急上昇している。これは開所1年目である前年度は本施設の設置目的が浸透しておらず、「少年の健全な育成と市民の自然の中での学習及び相互交流に資する施設」としての役割以上の水準を求める回答が多かったが、開所2年目からは、継続して施設を利用する団体等に設置目的等のコンセプトの理解が行き届いたことで、本来の設置目的に照らした評価を獲得することができるようになったためだと推測される。

その後、平成20・21年度に利用者及び宿泊者数の増加に伴い評価が下降しているが、これは開所1年目同様、新規利用者が増加したことで、一時的に本施設の設置目的の理解度が下がったことが原因であると思われる。

平成21年度以降の評価は、全体的に上昇傾向にある。特に施設については、開所当初から年数を経るごとに老朽化が進行するが、むしろ評価は反比例的に上昇しており、適切に施設の維持管理が行われていたであろうことは想像に難くない。

なお、スタッフに関する評価は、開所2年目以降一貫して4.5点以上の高い水準を保っており、運營業務に関しても利用者は高い満足度を感じていることがうかがえる。

次に、顧客満足度調査の結果に関して確認する。

平成27年度は開所10周年記念にあたることや、施設利用が千葉県カタログ商品券の対象になったことで、調査期間である8年間の中で最も高い点数を獲得した。一方で、平成28年度は運営が平時に戻ったことで前年度の状況と比較した利用者からの評価が一時的に下がったため、調査期間である8年間の中で最も低い点数となった。

その他、年度によって点数に上下はあるものの、全体としておおよそ4.7点以上の高い水準を一貫して保っており、利用者評価結果自体に問題はないことを読み取ることができる。

以上から、項目別アンケート調査・顧客満足度調査のどちらの結果からも、施設の維持管理及び運營業務に対する、利用者満足度は極めて高いものであったと判断する。

### (3) 学習プログラムの開発状況

事業期間中の開発プログラム数は平成18年度を除き、一貫して増加傾向にあるほか、事業最終年度における開発プログラム数は、初年度と比較して4倍以上に増加している。また、地元住民の協力のもと実施する地域連携プログラムについても、平成20年度以降継続してプログラムシートを作成している。

開発したプログラムのブラッシュアップも定期的に行っており、学習プログラムの開発状況は期待通りの効果を達成したものと言える。

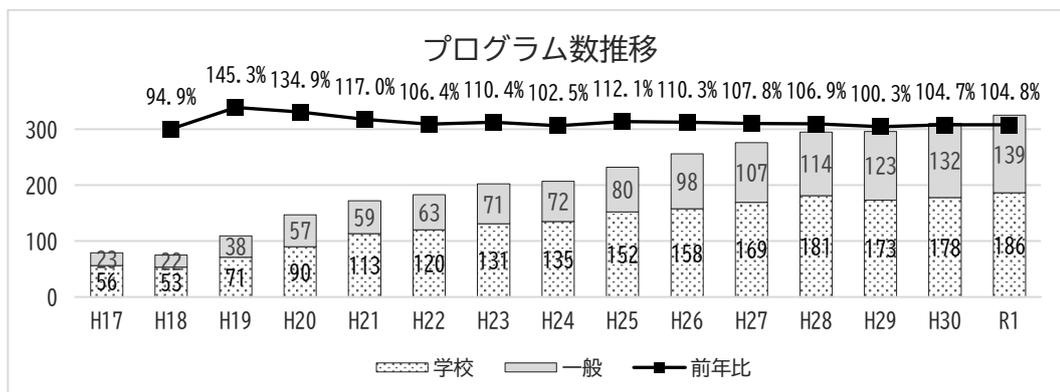
#### (プログラム一例 (全体))

- 施設利用
  - ・プロジェクトアドベンチャー
  - ・ファインディングアニマルラリー
- 自然観察
  - ・森の宝さがし
  - ・スターウォッチング
- クラフト
  - ・葉っぱスタンプでバンダナ
  - ・ハガキを立体地形図にして
- 食育
  - ・飯ごう蒸しケーキ
  - ・お米でおやつを
- 野外活動
  - ・空き缶でご飯を炊く
  - ・火起こし
- 近隣のプログラム
  - ・田植え・稲刈りなどの田んぼ作業
  - ・ブルーベリー摘み
  - ・地引網
- その他
  - ・自然の家百人一首を作ろう
  - ・食育バランスシート

#### (プログラム一例 (地域連携))

- ・マダケ狩りとマダケ水煮作り
- ・芋ようかん作り
- ・もちつき
- ・梅もぎ
- ・梅ジュース作り
- ・ゆで落花生作り
- ・ジャム作り
- ・林業体験
- ・イチジク狩り
- ・こんにゃく作り
- ・太巻き寿司作り
- ・鯛ちょうちん作り
- ・芋掘り
- ・イチゴ摘み
- ・地元農家の畑で収穫
- ・味噌作り

グラフ・表 プログラム数推移



	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
学校	56	53	71	90	113	120	131	135	152	158	169	181	173	178	186
一般	23	22	38	57	59	63	71	72	80	98	107	114	123	132	139
合計	79	75	109	147	172	183	202	207	232	256	276	295	296	310	325
前年比		94.9%	145.3%	134.9%	117.0%	106.4%	110.4%	102.5%	112.1%	110.3%	107.8%	106.9%	100.3%	104.7%	104.8%
内地域連携プログラム	-	-	-	13	18	20	21	21	19	20	20	20	20	19	19

(4) その他の効果（地域連携状況・コミュニティ活動の促進等）

本市は本施設を建設するにあたって、施設設置場所である長柄町と「千葉市少年自然の家の建設及び運営に関する協定」を平成8年3月に締結しており、地域連携については、第5条（自然の家の運営上の留意事項）において、以下のとおり取り決められている。

○長柄町におけるボランティア活動を活用すること。

長柄町の農家・芸術家・専門家等が、子供たちの体験活動や研修活動で講師や指導者として活用することや、花壇や道路等の整備活動ボランティアの登用等を想定

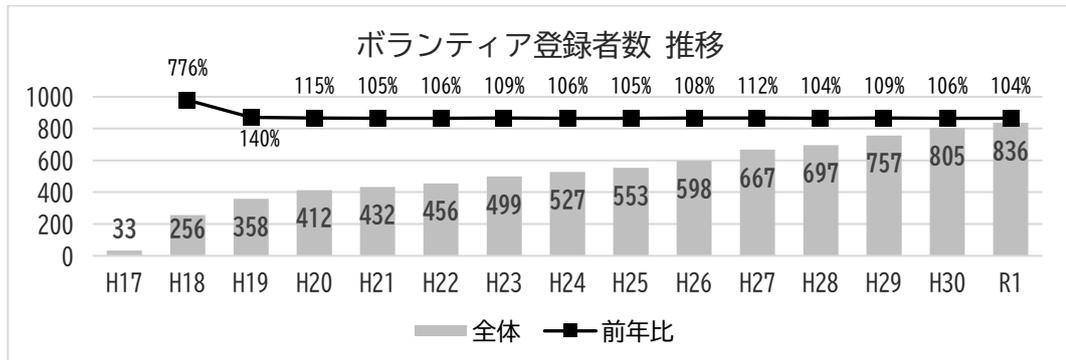
○施設利用プログラムについては、長柄町の特徴を活かしたものとすること。

長柄町の農業や自然環境・文化財・史跡等を利用した活動プログラムの開発を想定

P F I 事業者は、地域連携に資する取り組みとして、本市小学6年生を対象とした農山村留学や、主催事業として田植えや稲刈りを、地元農家の協力のもと毎年実施しているほか、長柄町の特徴を活かしたプログラムとして、「第4章1（3）（プログラム一例（地域連携））」を、長柄町住民と協力して実施した。

また、コミュニティ活動促進のため、プログラム等におけるボランティアスタッフについて、長柄町住民を含め、広くボランティアスタッフ登録制度を設け、登用を継続している。

グラフ・表 ボランティア登録者数推移



	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
ボランティア登録者数	33	256	358	412	432	456	499	527	553	598	667	697	757	805	836
前年比	-	7.8	1.4	1.2	1.0	1.1	1.1	1.1	1.0	1.1	1.1	1.0	1.1	1.1	1.0
内 長柄町民	4	43	47	47	47	47	48	47	47	49	50	50	51	51	52

P F I 事業者は、地域連携に適合した活動プログラムを多く作成している地域ほか、当該プログラムを地元農家の協力のもと毎年度継続実施している。

また、長柄町住民を含め、広くボランティアスタッフ登録制度を設けることで、プログラム講師として参加する一般住民と利用者たる青少年の多世代間交流を含めたコミュニティ醸成に配慮した事業運営を実施した。

## 2 定性的評価における結果まとめ

定性的評価では、事業目的達成状等を踏まえ、利用者満足度に繋がるサービスの質の向上を評価の指針とする。

「1 評価検証項目における状況」で検証したモニタリング結果や利用者アンケート結果等から総合的に判断した結果、本事業の事業期間における施設の維持管理及び事業運営は、おおむね要求水準を満たすものであり、利用者満足度の高いサービス提供が遂行されていたものと判断する。

## 第5章 定量的評価による検証

### 1 評価検証項目における状況

#### (1) 施設利用状況

利用者数・宿泊者数ともに、事業期間中はおおむね増加傾向にあった。

#### ○利用者数について

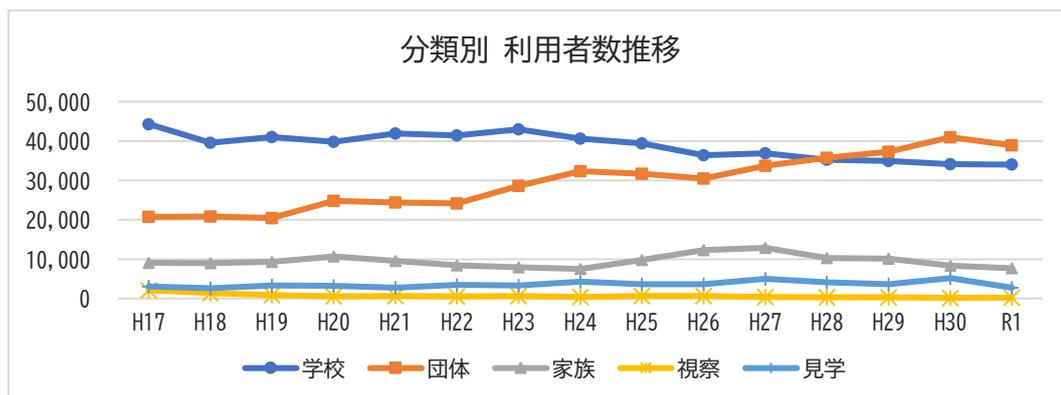
分類別利用者数においては、少子化の進行により学校利用が年々減少している傾向にある。一方、学校利用者が減少したことを受けて、団体向け（一般利用）のプログラム開発を推進する等団体利用者の確保に努めており、平成28年度以降は、団体利用が学校利用を上回るようになった。

年度合計利用者数は、平成18年度・平成28年度・令和元年度の利用者数が、前年度と比較して大きく減少している。

平成18年度及び平成28年度は、前年度が開所1年目もしくは開所10周年記念の年であったことから、前年度の利用者数が平時よりも大きく増加したことにより、当該年度の利用者数が減少したものと想定される。

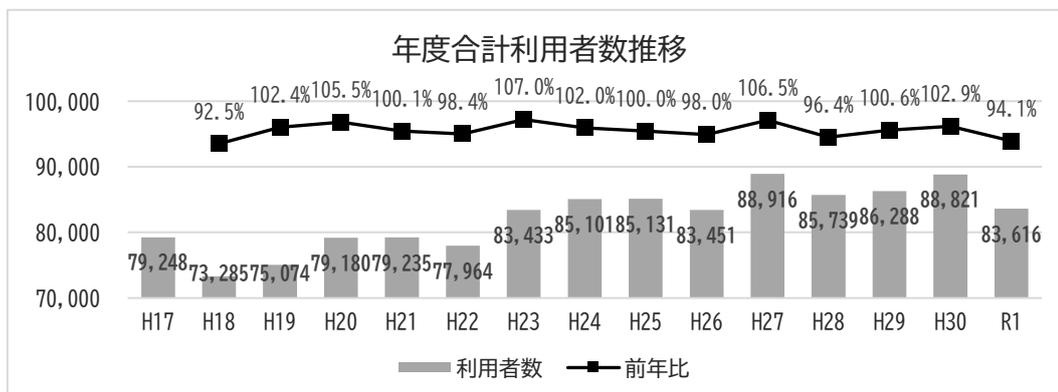
また、令和元年度は、大型台風（台風15号・19号・21号）及び、新型コロナウイルス感染症の流行に伴う施設の一時休所等の対応により、利用者数が減少したものと想定される。

グラフ・表 分類別利用者数推移



	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
学 校	44,302	39,592	41,047	39,809	41,919	41,406	42,972	40,612	39,377	36,359	36,922	35,245	34,952	34,135	34,008
団 体	20,746	20,801	20,459	24,811	24,394	24,160	28,630	32,368	31,686	30,494	33,710	35,737	37,297	40,964	38,912
家 族	9,040	8,965	9,322	10,726	9,526	8,407	7,945	7,509	9,780	12,348	12,867	10,287	10,120	8,357	7,687
視 察	2,126	1,323	911	580	621	553	609	355	654	613	397	335	274	184	231
見 学	3,034	2,604	3,335	3,254	2,775	3,438	3,277	4,257	3,634	3,637	5,020	4,135	3,645	5,181	2,778

グラフ・表 年度合計利用者数推移



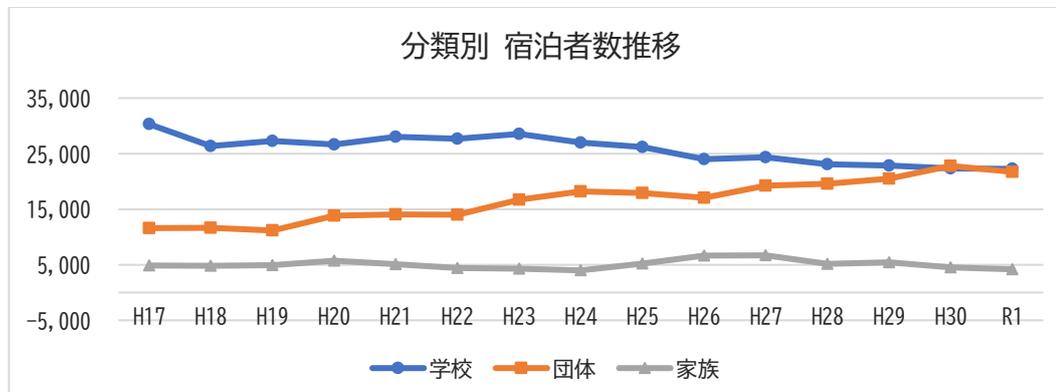
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
利用者数	79,248	73,285	75,074	79,180	79,235	77,964	83,433	85,101	85,131	83,451	88,916	85,739	86,288	88,821	83,616
前年比		92.5%	102.4%	105.5%	100.1%	98.4%	107.0%	102.0%	100.0%	98.0%	106.5%	96.4%	100.6%	102.9%	94.1%

### ○宿泊者数について

分類別宿泊者数においては、利用者数推移と同様、少子化の進行により学校宿泊数が年々減少している傾向にある。一方、学校利用者が減少したことを受けて、団体向け（一般利用）のキャンププログラムを開発等、団体利用者の確保に努めており、平成30年度から、団体利用が学校利用を上回るようになった。

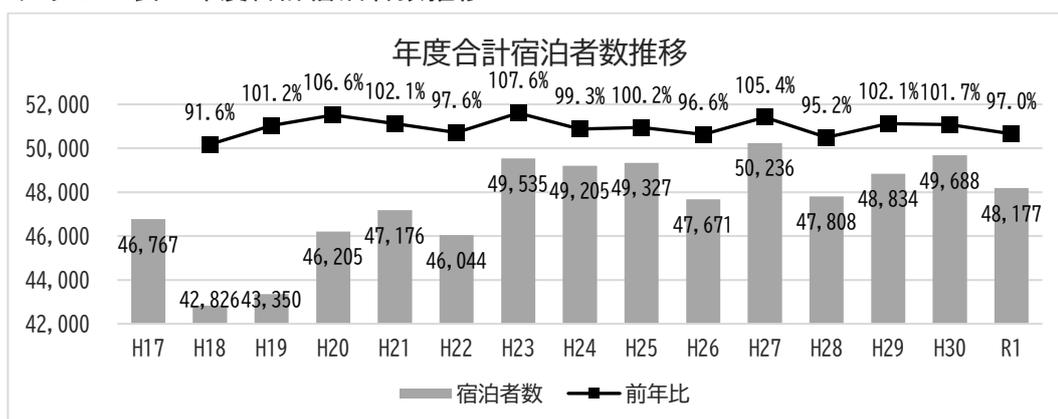
年度合計宿泊者数は、平成18年度・平成28年度の宿泊者数が、前年度と比較して大きく減少している。どちらの年度も、利用者数推移と同様、前年度が開所1年目もしくは開所10周年記念の年であったことから、前年度の宿泊者数が平時よりも大きく増加したことにより、当該年度の宿泊者数が減少したものと想定される。

グラフ・表 分類別宿泊者数推移



	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
学校	30,297	26,367	27,261	26,640	28,019	27,655	28,569	27,015	26,189	23,997	24,322	23,085	22,864	22,353	22,252
団体	11,611	11,647	11,160	13,851	14,050	13,982	16,694	18,206	17,909	17,027	19,224	19,593	20,500	22,798	21,731
家族	4,859	4,812	4,929	5,714	5,107	4,407	4,272	3,984	5,229	6,647	6,690	5,130	5,470	4,537	4,194

グラフ・表 年度合計宿泊者数推移



	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
宿泊者数	46,767	42,826	43,350	46,205	47,176	46,044	49,535	49,205	49,327	47,671	50,236	47,808	48,834	49,688	48,177
前年比		91.6%	101.2%	106.6%	102.1%	97.6%	107.6%	99.3%	100.2%	96.6%	105.4%	95.2%	102.1%	101.7%	97.0%

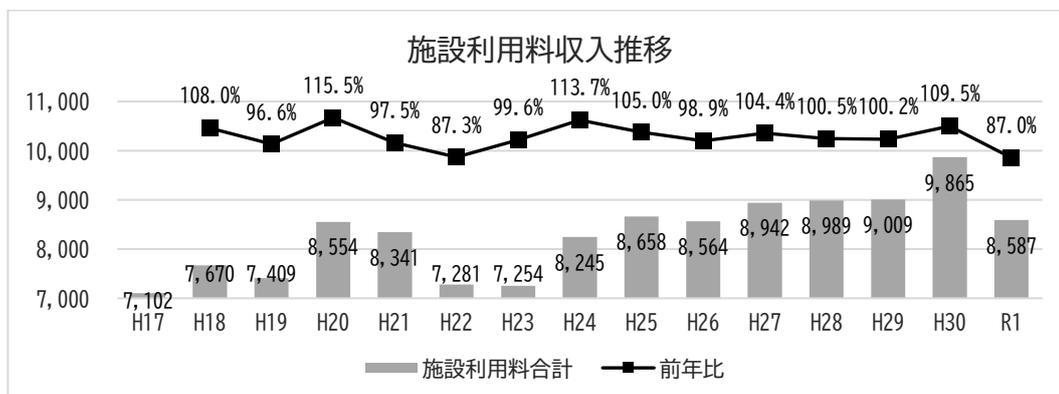
## (2) 施設利用料収入状況

施設利用料収入は、平成24年度以降、おおむね増加傾向にあった。

なお、平成23年3月に発生した東日本大震災により、平成22年度3月分及び平成23年度4月分の施設利用者・宿泊者数自体が減った結果、平成22年度及び平成23年度における合計施設利用料収入が大きく減収したことが想定される。

また、令和元年度は、大型台風（台風15号・19号・21号）及び、新型コロナウイルス感染症の流行に伴う施設一時休所等の対応による減収が想定される。

グラフ・表 施設利用料推移



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	前年比
H17	301,600	595,200	310,400	1,002,400	2,280,800	481,600	364,000	239,200	351,200	203,200	250,400	722,400	7,102,400	-
H18	389,600	672,000	280,000	1,117,600	2,429,600	406,400	343,200	358,400	308,800	108,000	197,600	1,059,200	7,670,400	108.0%
H19	636,800	430,400	370,400	866,400	2,395,200	646,400	235,200	357,600	264,800	172,000	239,200	794,400	7,408,800	96.6%
H20	531,200	538,400	420,800	1,284,800	2,580,800	453,600	467,200	628,000	322,400	301,600	274,400	751,200	8,554,400	115.5%
H21	464,800	628,000	412,800	1,048,000	2,731,200	853,600	335,200	245,600	166,400	190,400	230,400	1,034,400	8,340,800	97.5%
H22	866,400	640,000	269,600	1,215,200	2,414,400	589,600	312,000	250,400	229,600	165,600	244,000	84,000	7,280,800	87.3%
H23	224,000	308,800	255,200	1,234,400	2,566,400	617,600	422,400	162,400	221,600	89,600	278,400	872,800	7,253,600	99.6%
H24	680,000	458,400	362,400	1,168,000	2,708,000	596,800	366,400	335,200	270,400	68,800	288,000	942,400	8,244,800	113.7%
H25	755,200	473,600	364,000	1,282,400	2,824,000	756,000	410,400	284,000	148,000	64,000	238,400	1,058,400	8,658,400	105.0%
H26	273,060	559,240	391,140	1,242,300	2,974,140	674,860	369,820	435,420	201,720	157,440	265,680	1,019,260	8,564,080	98.9%
H27	233,700	706,840	481,340	1,329,220	2,719,120	1,070,100	522,340	227,960	316,520	150,060	255,840	929,060	8,942,100	104.4%
H28	403,440	568,260	296,020	1,453,040	2,809,320	915,120	488,720	249,280	308,320	190,240	352,600	954,480	8,988,840	100.5%
H29	305,860	668,300	484,620	1,254,600	2,778,160	771,620	447,720	346,860	329,640	266,500	404,260	950,380	9,008,520	100.2%
H30	346,040	606,800	460,020	1,530,120	2,768,320	1,059,440	359,160	436,240	510,040	120,540	504,300	1,164,400	9,865,420	109.5%
R1	630,580	656,000	574,000	1,372,680	2,940,520	451,000	301,760	703,560	492,000	108,240	289,460	67,240	8,587,040	87.0%
平均	469,485	567,349	382,183	1,226,744	2,661,332	689,583	383,035	350,675	296,096	157,081	287,529	826,935	-	-

### (3) PFI事業者の経営状況

PFI事業者の経営状況は、財務諸表に関する独立監査法人の監査報告書により確認することができる。

平成30年度までの監査報告書はすべて適正意見が表明されている。

事業期間の最終年度である令和元年度（平成31年度）は監査報告書において不適正意見が表明されているが、これは継続企業の前提が不成立である状態で、継続企業を前提として計算書類等を作成するためであり、ファンド等でプロジェクト期間が決まっている会社の最終年度の監査における不適正意見の表明は一般的な対応である。

監査報告書から、不適正意見の根拠として記載されている事項以外は適正であることを判断できるため、不適正意見が記載されるに至った経緯を総合的に判断した結果、最終年度においても、円滑な事業推進に実質的な影響はない経営状況であったと認められる。

以上から、本事業期間中のPFI事業者の経営状況は適正であったと言える。

### (4) 財政支出削減効果

VFMの評価にあたっては、「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方（令和2年2月）」において、事業開始当初にVFMを算定した際の条件に大幅な変更がない場合、改めて算定する必要はないとの考え方が示されている。

## P F I 事業の事後評価等に関する基本的な考え方（抜粋）

### 4. 評価項目

- (3) V F Mに関しては、民間事業者選定時のV F Mが期待通りに実現したかどうか等について確認することが重要である。ただし、事業開始当初にV F Mを算定した際の条件（利用者の増減による公共側の収入、契約額等に関する変更など）を確認し、大幅な変更がない場合、改めて算定する必要はない。

サービス購入費（割賦料及び委託料）は、事業契約書第67条に定められた物価変動に伴う金額変更を除き、予定通りの金額が本市からP F I事業者に対して支払われていることから、事業開始当初にV F Mを算定した条件に変更がなかったと推測され、事業選定時の財政支出の削減効果に即した結果が得られたと判断することができる。

## 2 定量的評価における結果まとめ

本事業はサービス購入型の事業形態であることから、事業期間において契約時点のV F Mが維持されていたかが、評価の指針である。

事業期間を通して、施設利用者数・宿泊者数、施設利用料収入がおおむね増加傾向にあったほか、事業期間満了までP F I事業者の経営状況は良好であった。また、サービス購入費の支払金額については、物価変動に伴う金額変更以外の変更はなかった。

以上を総合的に判断した結果、事業選定時の見込み通り、P F I事業による財政支出削減効果が図られたと見なすことができる。

## 第6章 次期事業

### 1 次期事業公募の概要

#### (1) 管理運営手法

指定管理者制度

#### (2) 指定期間

令和2年4月1日～令和7年3月31日

#### (3) 業務の内容

指定期間内の施設の管理業務

#### (4) 選定スケジュール

1	募集要項等の公表・配布	令和元年7月19日(金)～
2	募集要項等に関する説明会	令和元年7月31日(水)
3	募集要項等に関する質問の受付	令和元年7月31日(水) ～令和元年8月6日(火)
4	募集要項等に関する質問の回答	令和元年8月20日(火) (予定)
5	指定申請書(提出書類)の提出期間	令和元年9月2日(月) ～令和元年9月6日(金)
6	8(6)による失格者への通知	令和元年9月下旬(予定)
7	選定評価委員会によるヒアリング、選定(書類審査)の実施(ヒアリングについては必要に応じて実施)	令和元年10月中旬(予定)
8	選定結果の通知	令和元年10月下旬(予定)
9	仮協定の締結	令和元年11月
10	指定議案の提出 (令和元年第4回定例会)	令和元年12月
11	指定管理者の指定・協定の締結	令和2年1月

#### (5) 成果指標及び数値目標

成果指標

- ①施設利用者数 ※延べ利用者数
- ②主催事業の実施数
- ③新規開発・改良を行った活動プログラム数

数値目標

- ①90,000人/年以上
- ②20回/年以上
- ③10件/年以上

(6) 審査基準

指定の基準・審査項目		配点
1	市民の平等な利用を確保するものであること。	5点
	(1) 管理運営の基本的な考え方	5点
2	施設の管理を安定して行う能力を有すること。	45点
	(1) 同種の施設の管理実績	5点
	(2) 団体の経営及び財務状況	5点
	(3) 管理運営の執行体制	5点
	(4) 必要な専門職員の配置	5点
	(5) 業務移行体制の整備	5点
	(6) 従業員の管理能力向上策	5点
	(7) 施設・設備の保守管理の考え方	10点
	(8) 備品の調達・管理、清掃、警備等	5点
3	施設の適正な管理に支障を及ぼすおそれがないこと。	10点
	(1) 関係法令等の遵守	5点
	(2) リスク管理及び緊急時の対応	5点
4	施設の効用を最大限発揮するものであること。	65点
	(1) 入退所時間、使用時間及び休所日の考え方	5点
	(2) 利用料金の設定及び減免の考え方	5点
	(3) 施設利用者への支援計画	10点
	(4) 施設の利用促進の方策	10点
	(5) 利用者の意見聴取、自己モニタリングの考え方	5点
	(6) 施設の事業の効果的な実施	15点
	①活動プログラム開発・提供	(5点)
	②展示施設の運営	(5点)
	③主催事業	(5点)
	(7) 成果指標の数値目標達成の考え方	5点
	(8) 自主事業の効果的な実施	10点
5	施設の管理に要する経費を縮減するものであること。	30点
	(1) 収入支出見積りの妥当性	10点
	(2) 管理経費（指定管理料）	20点
6	その他市長が定める基準	15点
	(1) 市内産業の振興	3点
	(2) 市内業者の育成	3点
	(3) 市内雇用への配慮	3点
	(4) 障害者雇用の確保	3点
	(5) 施設職員の雇用の安定化への配慮	3点
合 計		170点

※提案書の内容から、管理運営の基準等で設定した水準に満たない業務が行われると認められる場合は、失格。

※得点差が満点の1%以内であるときは、同点と同一の取扱いとする。

## (7) 選定結果

- ア 応募団体数 2団体
- イ 次期管理運営事業者（指定管理者）  
千葉YMCA・伊藤忠UCグループ  
代表企業：一般財団法人千葉YMCA  
構成団体：伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

## 2 PFI事業期間における課題と次期事業公募時の対応

自然環境学習センター展示室の管理運営がPFI事業の対象から除外されていたことため、PFI事業者が展示物刷新やシステム修繕を行うことができないという課題意識を抱えていた。

これは、当初本施設の整備を担当した部署が教育委員会であったことから、展示物刷新について教員の知見を活かすことを前提とした計画を想定していたため、あえて展示室の管理運営のみをPFI事業の対象から除外したものである。しかし、その後の組織改正等の事由もあり、当初計画していた教員の知見を活かした展示物刷新の計画を断念せざるを得なかった。

以上から、PFI事業期間中、同敷地内にありながら、展示室をより効果的に活用すること、また維持管理することができなかった。

これらの課題を踏まえ、次期事業公募にあたっては、市民サービスの向上のため、施設全体を一元的に管理運営するため、指定管理業務における管理対象施設の一部として新たに展示室を加えることとした。

## 第7章 総括

「第4章 定性的評価による検証」及び「第5章 定量的評価による検証」の結果から、本事業におけるPFI事業の導入には一定の効果が認められ、当初期待した通りの効果を得ることができたと言える。

しかし、開所後15年が経過し、ログハウス等含め、施設の老朽化が進行している。本施設及び設備の耐用年数を考慮した場合、利用者に対して安全な状態で提供するためには、PFI事業完了後5年を目安に大規模修繕を実施する必要がある、財政負担の増加が見込まれる。

また、県所有の少年自然の家について5施設中1施設が廃止されたほか、静岡県沼津市の少年自然の家が公営から民設民営に体制移行した等、青少年教育施設を取り巻く環境は時代の流れとともに変化しつつある。

さらに、本施設はその性質や立地等の条件から、夏休みや春休み等長期休暇期間が繁忙期にあたる一方、12月から2月の冬期期間は閑散期にあたり、利用料収入が著しく減収する傾向にある。また、施設を開所した平成17年より、本市のみならず全国的に少子化が一層進行しており、施設利用のメインターゲットたる児童数自体が年々減少している。

本市施設においては、PFI事業としての施設の維持管理、事業運営を令和2年3月31日に完了し、令和2年4月1日より新たに指定管理者制度に体制を移行した上で、閑散期を含めた利用者数拡大に向け、高校生以上の団体の受け入れを開始する等様々な対策を講じているところであるが、これらの問題は本市施設のみならず、宿泊を伴う青少年教育施設であれば、同様に抱える課題である。

以上のように本施設の抱える課題や、青少年教育施設における情勢を踏まえ、県内に複数拠点存在する類似施設との差別化を模索し、地元地域への貢献や効率的な運営形態等の視点から、より適した管理運営や利活用に関する様々な可能性を調査・把握し、改めて施設継続の方向性を検討していく必要があると考える。

## 事業者へのヒアリング結果

### 1 事業参画の動機

- PFI事業のノウハウ・実績を積むため
- 管理業務の総力を挙げて、新たなPFI事業という・新たな事業方式へチャレンジをすることを目的として提案した

### 2 PFI事業実施による事業者のメリット

- 長期間にわたるPFI事業遂行経験を蓄積できる
- 長期にわたり確実かつ計画的に、事業を継続することができる

### 3 共同事業体の組成や提案段階における課題等

- SPC間の調整や組成、提案作成に相当な時間とコストを要する

### 4 事業期間中の財務状況の自己分析

- 千葉銀行、監査会社と協力して事業推進し、財務状況は大きい変動無く進めることができた

### 5 事業契約時の想定利益と結果の比較（比較結果の要因等）

- 想定利益よりも増額となった（金利変動分と想定）

### 6 事業実施において民間業者としてのノウハウを発揮できた点

#### （工夫した点、効果があった点）

- 本事業には実施設計から参画し、建設事業部門について、民間事業者としてのノウハウを部分的に提供することができた。  
なお、発注者である行政が公示された設計図面に対する事業者提案について、どの範囲まで提案通り受け入れが可能であるかによって状況は異なるが、基本設計から参画することが可能であれば、これまで建設会社として培ってきた知識・ノウハウを活かすことにより、より高い品質の確保や、技術・施工の効率化、コストダウン等の方策を提案することが可能になると考える。
- 運営部門と維持管理部門が協議を行いながら連携することで、安全不備対策・不具合・故障修繕等の影響度合いや、利用者視点での緊急度を検討することができた。また、過大な修繕を取りやめ、必要度の高い補修修繕業務・安全対策工事を実行することができた。

## 7 想定外の事象にどのような対応を行ったか

### (東日本大震災、大型台風による停電等)

○提案時点で示された設計図からは、千葉県長柄エリアの年間気象状況（高温多湿）により、ログハウスの手すりやキャンプセンター棟の木材腐食が早期に発生することを、提案及び施工段階で予見することができなかった。

結果として、事業開始3～4年目にログハウスの手すり、キャンプセンター棟の木造階段等の木材腐食が見つかった。腐食に対する抜本的かつ効果的な手段が見つからず、腐朽個所の切り離しや防腐剤注入、鉄骨柱梁やアルミ製手すりへの交換等の対応を事業者負担で実施することになった。それ以降、ログハウス含め、天然の木材を使用した箇所の防腐処理や腐朽個所について、継続的な修繕が必要となり、維持管理コストは当初想定より増大してしまった。

ログハウス本体も含め、雨掛かり部分に木材を利用する設計は適切ではなかったと考える。

○東日本大震災時の計画停電、千葉県台風15号による長期間停電の際は、発電機の燃料確保に苦慮しつつも、自家用発電機を活用し、必要最低限の電源確保したうえで給水機能の維持を行い、運營業務を継続することができた。また、地元住民のための避難所としての役割を担うことができた。

## 8 千葉市との連携における課題等

○自然環境学習センター内の展示室の施工及び展示物の作成は、PFI事業の対象外であった。導入から月日を経ることで展示内容が時代にそぐわないものになってしまう等、展示室内システムに不動作等が発生する等の問題が生じたが、PFI事業の対象ではないことから、展示物刷新やシステム修繕の対応を行うことができなかった。

展示室の管理運営面から、展示室内の更新等を当初からPFI事業の対象とした方が、より市民満足度の高い対応をすることができたと考える。

## 9 PFI制度上の課題や改善点に関する意見

○近年はVUCAの時代であり、気象状況の変化や新型コロナウイルス感染症の影響等、提案時点では想定し得なかったリスクが増加している。そのため、PFI事業期間中に、提案及び契約時点では想定し得なかった新たなリスクが発生した際に、行政とSPCとでさらに柔軟に協議できる体制があると良いと考える。

#### 10 今後、同様の事業への参画意欲やさらに意欲が高まる付加要素

- 長期にわたるPFI事業を全うすることで、事業経験値を高めることができたので、同種の事業に参入しやすくなった。
- サービス購入費について、物価変動による見直しだけでなく、人件費（最低賃金）の上昇率とリンクした見直しを想定した契約ができると、VUCAの時代においても事業参入しやすいと考える。
- 今回のコロナ禍の事象のように、大きな利用料収入の変動については、不確定リスクの低減化のため、補償について予め取り決めが行えると、事業参入しやすいと考える。