

令和 7 年 3 月 25 日
小千谷市にぎわい交流課（市民の家）

「小千谷市民の家・小千谷信濃川水力発電館」「おぢやクラインガルテンふれあいの里」
民間活力導入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、「小千谷市民の家・小千谷信濃川水力発電館」及び「おぢやクラインガルテンふれあいの里」について、民間活力導入に向けた施設の在り方をご提案いただき、今後の方針に活かすことを目的に、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 6 年 12 月 16 日（月）	実施要領公表
令和 7 年 1 月 22 日（水） ～ 令和 7 年 1 月 29 日（水）	現地説明会開催
令和 7 年 2 月 12 日（水） ～ 令和 7 年 2 月 19 日（水）	個別対話（対面・オンライン）

3. 参加者

6 者

4. 調査（対話）の主な意見概要

主な意見概要
● 小千谷市民の家・小千谷信濃川水力発電館について
1 隣接地への敷地拡張による施設整備
・そこまで大きくなくてよいので、温浴施設やサウナなどを整備し、当施設利用者だけでなく、一般の方も利用できるような整備を提案します。 ・バレルサウナであれば敷地を拡張しなくてもできる。バレルサウナの初期投資を民間に求めることは困難である。 ・基本的に新しい投資はせずに既存施設の活用による収支改善を考えた。立地やロケーションは素晴らしく、近隣には商材となる施設があり、お客さんと呼ぶことができる。もし広大な土地（市民の家隣接地・ふれあいの里遊休地）を活用するのであれば、防災拠点を念頭にした開発を行ったほうが良い。電源・トイレ・駐車場などを整備し、平時にはキ

キャンプサイトやイベント利用ができるようにする。ただし、投資をするには、既存施設の収支改善が大前提である。まずは既存施設の無駄を精査して削っていかなければならない。新しいものを作るのではなく、今あるものの収支を良くすることが大事である。今のままでは、新しいものを作ってもさらに負担が増えるだけである。

- ・キャンプサイト 20 サイトと宿泊室 8 室では独立採算は難しいため隣接地の活用は有効。ただし、用地取得や整地などの土木工事は行政による負担が必要である。

- ・キャンプ場として整備されていないところでキャンプ場を始めるのは大変であり、初期投資を回収することは難しい。キャンプは単価が低いいため、民間では単価が高い箱ものをおくことがよくある。

- ・キャンプ場は稼働期に限られており、繁忙期の一時期に年間の大半の売り上げを稼がなければならないため、キャンプサイトのキャパは重要である。初期投資については、改修スパンを 20 年程度の長期でみないと難しい。隣接地を全面的にキャンプサイトにするのであれば、炊事場やトイレなどの設備を整備する必要がある。おちゃ〜の既存設備を活用するのであれば、全面ではなく一部をキャンプサイトにすることも考えられる。一方で、新規キャンプ場の増加率がキャンプ客の増加率を上回るという需給バランスの崩れが生じており、今度も続くことが予想される。キャンプ客が増えているから初期投資をしても大丈夫と判断することは難しく、シビアに考えていかなければならない。民間主導で新規キャンプ場が増えており、県内でも近年に 30 か所程度増えている。

2 キャンプサイトの高付加価値化

- ・キャンプはコロナ禍から需要が落ち着いてきており、差別化が課題である。食やアクティビティによるプランを造成し、情報発信をしていく必要がある。施設改修などのお金はかけずに、コンテンツ造成やギアの充実を図っていく。

- ・通年利用を考えるうえでキャンプサイトの近年の夏季気温上昇対策・雪中キャンプの利用促進対策として宿泊棟をキャンプサイト利用者にも広げることで利用促進が出来ると思います。

- ・キャンプ場内や体育館に遊具施設（エアー遊具・公園遊具・巨大迷路・鉄道乗り物など）を設置して、キャンプ場並びに宿泊施設利用者に提供し付加価値を上げたいと考えております。

- ・オートキャンプサイト化で単価をあげることはできるが、キャパが小さいため敷地拡張とセットで考える必要がある。

- ・キャンプサイトの高付加価値化について、フリーサイト平均単価と比較して、おちゃ〜の料金は安いですが、値上げに見合うサービスの提供（売店、レンタル、アクティビティなど）を考えなければならない。

- ・令和 6 年度のキャンプ場利用平均単価は、新潟県含む北陸エリアのファミリーでオートサイト 6,000 円程度、フリーサイト 4,000 円程度となっています。まずはこの平均単

価を目指すべく設備の拡充等を進めていくことがよろしいかと思ひます。
3 館内宿泊棟及び体育館のリノベーション及び利活用策
・企業合宿や研修を受け入れられるような簡易的な施設改修をしてワークプランを打ち出していくことが必要である。その際にはターゲット選定が重要であり、県内外のニーズ調査や、競合施設の調査を行う必要がある。 ・ワーケーションの受け入れにあたり2段ベッドは新鮮味があつて良いが、可能であれば、ワークスペースを確保した部屋を一部提供できると良い。ホールにワークスペースを確保できると良い。研修室は現状のまま大人数収容可能なスペースとして提供し、かつ、移動可能な個室ワーキングブースを設けられると良い。 ・企業がお金を出しているワーケーションはあくまでもワークが主体であり、参加者は観光に興味が無い。一方で、その地域に少しだけ触れられるような体験を提供できると良い。 ・コストを抑えたうえで汎用性の高い施設へ。高コストの改修などは行わずに、家具や備品類でワーケーション滞在や企業合宿・研修が行える施設にする。 ・温浴施設はニーズが高い。サウナは若者の利用も増えており、需要は減少しておらず、集客装置になっている。市民の家からの雄大な景色を眺められるサウナは他にはないものであり、集客力・来客頻度は間違いなくあがる。施設と関連性のあるコンテンツを充実されることが重要であり、サウナはアウトドアや館内宿泊との相性も良い。 ・ワーケーションについて、社員がそこで何を学んで何を感じてもらえるかに企業はフォーカスしている。ワーケーションができる環境の整備だけではなく、プログラムの提供が必要である。 ・市民の家を小学生の体験学習の場とすることで、小千谷市を教育の町・防災の町として全国にアピールしていくことができるのではないかと。生まれ育った町で小さい頃に体験したことを通じて、将来的に小千谷へ戻ってくることにもつながる。小学生の体験学習プランを造成して、どんどん営業に回るべきであり、待っていてもお客さんは来ない。 ・市民の家は施設が綺麗であり、キャンプサイトのロケーションも素晴らしく、可能性があると考へている。経費を削減する一方で、遊具の充実や風呂の開放などの付加価値を提供していくことも必要であり、遊具であれば自社から持ってくる事ができる。来訪者が3～5時間は遊べるような施設にするべきであり、そのためには遊具が絶対必要である。遊具施設は利用料をいただいて、しっかりしたものを提供していく。 ・宿泊棟をリノベーションし、現在の家族構成に合わせた人数の部屋への改装は必要と考へます。さらに、キャンプサイト利用者に宿泊棟を利用していただく事で一体感が生まれ利用率の向上が見込まれると考へます。 ・市民の家は、施設リーフレットは合宿向け、ホームページはアウトドア向けになっており統一感が無い。施設をどの方向で売り出して行くのかをよく検討したほうがよい。

- ・企業の合宿を呼ぶには、旅行会社とプランを造成するなどしないと誘客は難しい。また、首都圏から近い施設であることが求められる。
- ・館内宿泊について、学校利用を今後伸ばしていくことは難しい。宿泊施設としての差別化が必要であり、水力発電館があることと関連付けたストーリーを感じられる仕掛けがあると良い。都内に電力供給をしている水力発電所が市内にあることをより多くの人に伝えられる施設となれば、シビックプライドの醸成につながるのではないかな。
- ・二拠点居住は増えてきているが、ワーケーションは需要が限られており厳しい。
- ・まずはターゲットの設定をどのようにして、単価と稼働率の目標を定めるべきかと思っています。現状の市民の家・学校利用や合宿誘致としての活用では、大幅な向上は難しいように感じますが、代わりに投資も少ないため、リスクになりません。
- ・社会情勢的に団体利用よりも個人や家族単位での旅行・宿泊が増えていくほか、インバウンド利用なども期待できるような企画開発が良いように感じます。

● おちやクラインガルテンふれあいの里

1 小千谷市民の家・小千谷信濃川水力発電館との包括的な管理運営への参画意欲

- ・ふれあいの里におけるワーケーションの活用について、建物が滞在に適しており、かつ、農業体験や地域住民との交流があってよい。
- ・新潟市内には農業をできる場所がなく借りてみたいという声も聞いた。滞在可能期間を短くして回転率を高くすれば、魅力発信につながるのではないかな。
- ・運営自体は問題なくできるものと考えていますので、施設同士も近いと、包括的な管理運営は可能であると考えます。
- ・ふれあいの里は稼働率が高いにも関わらず赤字となっているのは料金設定に問題がある。料金設定を見直せば市民の家よりも黒字化の可能性が高い。
- ・運営管理の拠点を市民の家に置き2施設を管理していく事で経費削減が出来るものと考えます。常駐職員が2つの施設を兼任する事は可能と考えます。
- ・ふれあいの里は、滞在型農園としての利用をどこまで緩和できるかにかかってくるが、日帰り利用や一泊二日の小口利用ができると良い。
- ・市民の家とふれあいの里の一括管理については、施設同士は近いといっても距離があり、企業によって考え方が違ってくると思う。
- ・市民の家とふれあいの里の包括管理について、宿泊施設と貸別荘という異なる施設であることから運営上のメリットは感じない。維持管理上でスケールメリットは一定あるが、業態が異なるため、無理に包括管理する必要はないと感じる。
- ・ふれあいの里の委託業務の農業指導関係について、地元雇用は重要であると認識しており、指定管理の公募条件には地元雇用を努力義務として明記したほうがよい。現体制と指定管理のいずれにせよ、農業指導員の高齢化が進行してくると、担い手に困る時期が必

ず訪れてしまう。一方で、農業指導の必要性など、時代のニーズにあったサービスの提供について併せて考えていくことも必要である。

2 広大な遊休地の利活用策

・現状の施設を活用し収支改善に取り組むことを前提に考えております。将来的な「遊休地」の活用については、中央に東屋と調理場・水洗トイレ及びシャワー施設、電源（キャンプ場用のみならずイベント用・防災用電源含む）を新設し、弊社既存事業の経験を活かし、「高規格型オートキャンプ場」の施設にすることを提案いたします。また、対象施設である貸農園を農業体験畑として利用、その時々々の農作業を体験いただきます。宿泊はキャンプ場か市民の家宿泊棟として既存施設の利活用を相互利用する事で新たな需要の発掘に努めたいと考えます。

・民間主導でサービス向上や付加価値を付けていくことが必要である。

・ふれあいの里の広大な遊休地について、キャンプ場としての活用も考えられるが、設備投資は必要になってくる。キャンプ場よりもトレーラーハウス設置のほうがおもしろいと感じる。トレーラーハウスの搬入路整備の土工事や給排水設備などの初期投資は必要であるが、移動できるため撤退も容易であり手離れが良い。トライアルでおくことができればおもしろい。

5. 今後について

今回の調査（対話）で、ご参加いただいた皆さまから、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、民間活力導入に向けた施設の在り方の今後の方針を検討していきます。