

令和2年度 砂沼サンビーチ跡地利活用調査業務委託 報告書

 SPACEKEY 2021.03.31

砂沼サンビーチ跡地利活用調査業務ご報告書 目次

目次 ...P2～P3

調査目的の整理 ...P4

業務プロセス ...P5

1. 現状分析・課題整理 ...6

確認項目 ...P7

指標の確認 ...P8

検討方針の確認 ...P9

参考) 砂沼サンビーチ略歴 ...P10

参考) 歳入と歳出の状況 ...P11

参考) 地域への経済波及効果 ...P12

参考) 砂沼サンビーチ跡地の現状 ...P13

2. プール再整備の検討 ...P14

レジャープール自体の存続可能性調査 調査項目 ...P15

①屋外レジャー全体 ...P16

②レジャープール利用人数 ...P17

③市民の声の例 ...P18

④近隣レジャープールの数 ...P19

⑤近隣レジャープールの状況 ...P20

⑥自施設の継続意向 ...P21

⑦プール事業者の出店(立地)意向 ...P22～P23

⑧プール事業の運営課題 ...P24

⑨運営に必要な大きさ ...P25

⑩地域経済への波及効果 ...P26

参考) 民間事業者へのヒアリング プール事業者 ...P27

レジャープール自体の存続可能性調査 まとめ ...P28

3. プール施設の再利用検討 ...P29

利活用アイデア ...P30

参考) 耐震基準の確認費用 ...P31

他の方法のレガシー継承方法の検討 ...P32

4. プール以外への再整備の検討 ...P33

事業目的の再確認 ...P34

設置可能な施設の検証 プロセス ...P35

周辺施設の概況 ...P36

周辺施設の概況 まとめ①② ...P37～P38

都市公園に設置可能な施設一覧 ...P39

都市公園に設置可能な施設の確認(まとめ) ...P40

都市公園に設置可能な施設の確認(詳細①②) ...P41～P42

民間からのアイデア(まとめ) ...P43

民間からのアイデア(詳細) ...P44

5. 候補施設(キャンプ場・アスレチック)についての調査 ...P45

市場トレンド(アウトドア市場全体) ...P46

市場トレンド(キャンプ) ...P47

参考: キャンプの経済波及効果 ...P48

市場トレンド(アスレチック) ...P49

民間事業者へのヒアリング ヒアリング事業者の選定 ...P50

民間事業者へのヒアリング ヒアリング項目 ...P51

民間事業者へのヒアリング キャンプ事業者 ...P52

民間事業者へのヒアリング アスレチック事業者 ...P53

キャンプ場・アスレチックについての民間ヒアリング調査 まとめ ...P54

地域連携の全体イメージ ...P55

6. 基本方針・導入機能のご提案 ...P56

基本方針・導入機能のご提案方針について ...P57～P58

砂沼サンビーチ跡地利活用調査業務ご報告書 目次

7. 施設設備の内容の精査 ...P59

方針 ...P60

キャンプ場として必要な施設・機能 ...P61

市場性・収益性を担保するために必要な施設・機能 ...P62～P63

地域貢献 ①砂沼サンビーチのように地域の住民が楽しめる機能 ...P64

地域貢献 ②地域経済への貢献 ...P65

レガシー継承 ...P66

8. 施設設備の内容のご提案 ...P67

広域公園全体の考え方 ...P68

ゾーニングイメージ ...P69

各施設のイメージ ...P70

キャンプサイトの設置イメージ ...P71

暑さ対策について ...P72

完成イメージ ...P73

キャンプ場のコンセプト(案) ...P74

イメージパース ...P75～P76

ご提案したキャンプ場の強み ...P77

アスレチックがあることによる強み ...P78

アスレチックのあるキャンプ場の調査 ...P79

カヌー乗り場の設置について ...P80

想定される各運営スキームの整理 ...P81

各施設の役割の整理 ...P82

キャンプエリア以外設置・運営方法の検討 ...P83

9. スケジュール ...P84

今後の想定スケジュール ...P85

10. 地元市町村と連携した地域振興策の提案 ...P86

キャンプ場活用による地域振興のご提案 ...P87

住民の満足度向上 ...P88

地域経済への貢献 ...P89

関係人口の創出 ...P90～93

11. その他想定しうる導入機能 ...P94

キャンプ場の副次的な活用法提案 防災拠点としての活用 ...P95

キャンプの副次的な活用法提案 教育の場としての活用 ...P96

12. 住民説明会の実施 ...P97

住民説明会であがった質問・意見...P98

周辺への影響への対応...P99

調査目的の整理

【調査の目的】

砂沼広域公園内にある砂沼サンビーチ跡地について、県内外から人を呼び込み、楽しむことができる県西地域における拠点施設として、民間事業者の柔軟なアイデアを盛り込んだ、持続可能かつ、家族とともに楽しい思い出を作れる場というレガシーを継承する施設として再生させる「砂沼サンビーチ跡地活用の方策」（以下「方策」という。）を策定することが本調査の目的です。

一方、砂沼サンビーチのレガシーの継承や、レジャープールとしての再建もしくは設備の流用の可能性についても検討する必要があります。

砂沼サンビーチ跡地利用調査 (県内外から人を呼び込み、楽しむことができる県西地域における拠点施設)

市場性

県内外から人を呼べるか
人を呼べるだけのニーズがあるか

収益性

方策の実現性（投資可能な初期投資費はいくらか、運営の継続が可能な収益性はいくらか）

地域貢献

砂沼サンビーチのように地域の住民が（家族で）（有料でも）楽しめるか
さらに地域経済への貢献が可能か

砂沼サンビーチの レガシー継承

レジャープールとしての再建が可能か
か
設備の流用が可能か

業務プロセス

下記プロセスを踏み、再生の方策が必要条件を満たし県内外から人を呼び楽しめる施設になり得るか、レガシーの継承が可能かどうかを検証した上で基本方針・導入機能を提案してまいります。

実施内容

① 現状分析・課題整理
(施設状況／市場／周辺施設)

② プールの再整備の可能性を検討

プール継続が難しい場合

③ プール施設の再利用検討

プール継続が難しい場合

④ プール以外の施設を検討

基本方針・導入機能のご提案

実施目的

次の施設比較検討時の指標として把握するため
レガシー継承として、プール設備が使えるかを検証するため

プール存続の
ジャッジ

レガシー継承として、プールが成立するかを把握するため

プールそのものでなくとも、施設の再利用で砂沼の思い出
(レガシー)を残せないかを検証するため

次施設案が①と比較してどうかを検証するため

1 . 現狀分析・課題整理

確認項目

まず、下記調査項目に基づいて、砂沼サンビーチの運営状況（次の施設検討時の指標になりうる項目）、跡地の現状（インフラ関連・撤去費）、の現状分析・課題整理を行いました。

	確認・調査事項
砂沼サンビーチの運営状況 (次の施設比較検討時の指標になりうる項目)	<ul style="list-style-type: none">■管理運営スキーム■営業期間/入園料/その他収入■来園者数/集客範囲/客層■歳入と歳出の状況■地域への経済波及効果
跡地の現状	<ul style="list-style-type: none">■既存設備（プール・建造物）の概要／各設備が持続的に利用出来るか■継続利用の場合の修繕費■施設撤去の場合の撤去費■インフラ設備の状況

指標の確認

砂沼サンビーチの運営結果として以下の数字が整理されました。今後の方策策定では以下の観点で確認が必要だと考えています。

- ①利用人数は参考値として（施設キャパや単価による）、**通年営業を前提とし稼働率が砂沼サンビーチを超える**
- ②収益性が担保され、公費を投入せずに維持・運営が出来る
- ③**事業収入、その他売上+その他間接的な経済効果が砂沼サンビーチと同等もしくはそれ以上**

※数値は下妻市に運営が移管された、平成21～30年度の砂沼サンビーチの実績を参照

①市場性（県内外から人を呼べるか／人を呼べるだけのニーズがあるか）

ピーク時利用者数（H24年度）	185,190人	その年の下妻市人口（使用率）	44,125人（419.7%）	その年の茨城県人口（使用率）	2,945,824人（6.3%）	その年の日本人口（使用率）	127,593,000人（0.15%）
利用者数（H29年度）	95,302人	その年の下妻市人口（使用率）	42,705人（223.1%）	その年の茨城県人口（使用率）	2,896,675人（3.3%）	その年の日本人口（使用率）	126,706,000人（0.08%）
施設キャパシテイ	10,000人/日	年間稼働率ピーク時	5.1%	年間稼働率H29年度	2.6%	①	

②収益制（方策の実現性はあるか）

収入（H29年度） ※公園管理委託金、繰越金、繰入金(2千万円)含む	1億5,504万円	支出（H29年度） ※修繕費を除く	1億5,186万円	収益 ※繰越金、繰入金(2千万円)を除く、修繕費を含む	▲3,700万円	リニューアルの 為の修繕費	20億以上と想定される	事業開始時の整備費 約31億円
②								

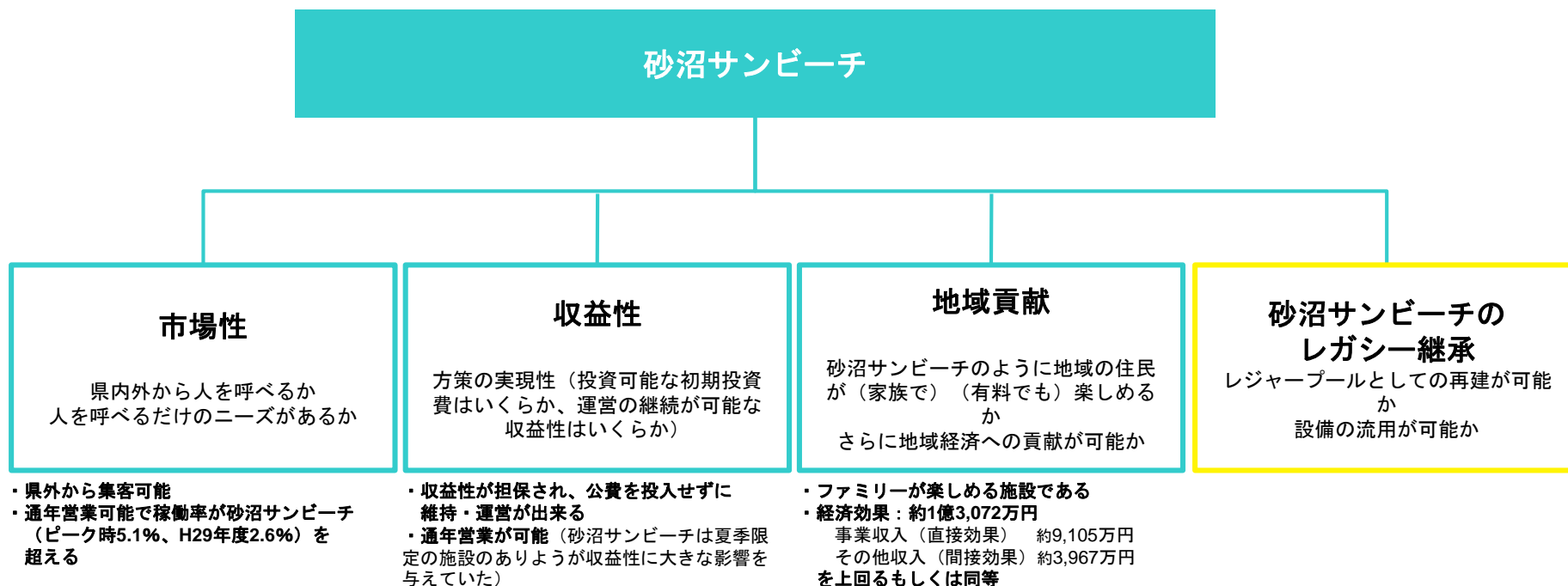
③地域貢献（砂沼サンビーチのように地域の住民が（家族で）（有料でも）楽しめるか、さらに地域経済への貢献が可能か）

客層	ファミリー	料金（大人）	1,100円	料金（子供）	500円	料金（幼児）	300円	
事業収入+諸収入（H29年度）	9,105万円	その他売上（H29年度）	3,967万円 (施設内/入口前 計6社+民間駐車場)	サンビーチ内 入り口前	4社 2社	3,300万円 437万円	民間駐車場 (1,200マス を想定、700円)	約230万円 (推定)
1家族あたりの入場料	3200円 ※大人2、子供2	1人あたりの入場料（客単価） ※年間売上/入場者数	@902円	1人1回あたりの消費金額 ※（事業収入+その他売上+駐車場）/入場者数	約@1,371円	その他間接的な経済効果	— ※園内完結型の日帰り施設の為限定的と想定される	③

検討方針の確認

実施方針と照らし合わせ、「市場性」「収益性」「地域貢献」については、新しい施設は旧砂沼サンビーチの基準数値を超える（もしくは同等の）数値が見込める施設であることが必要だと考え、それがかなう施設を模索していきます。

レガシー継承については、まずは新施設としてレジャープールの再建が可能かを検証することからスタートします。レジャープールの再建が難しい場合には、既存施設の流用も視野に入れ、こういった形でレガシーが残せるかを検討してまいります。



参考) 砂沼サンビーチ 略歴

砂沼サンビーチは昭和54年に開業し平成30年までの40年間運営されてきました。

昭和59年には年間入場者数が過去最高となる26.6万人を記録し、年間平均入場者数としては当初20年間では約20万人でありましたが、直近の10年間では、前半の5年間で約15.5万人、後半の5年間で約11.6万人と減少傾向となっていました。

近年、入場者数の減少に伴い、赤字経営が続いていたこと、また、運営開始より40年が経過し、施設の老朽化が進み、営業を継続していくために、必要な施設の修繕に多額の工事費がかかることとなっていました。

砂沼サンビーチの経営状況や修繕費用・屋外プールを取り巻く環境などを総合的に判断し、平成30年度で運営を終了しました。

【砂沼サンビーチ 概要】

■管理・運営スキーム：

県から設置許可を得て運営

昭和54年度～平成20年度：茨城県開発公社、平成21年度～平成30年度：下妻市

■営業期間：7月・8月のみの営業（年度により9月上旬まで）

■入園料：大人 1,100円 小中学生 500円 幼児 300円

■事業収入：8,596万円 ■その他収入：508万円（平成29年度参考）

■その他収入：民間売店及び民間駐車場の収益（平成29年度参考）

1. サンビーチ内売店事業者：4社

売上額：約 3,300万円

1. 入り口前売店業者：2社

売上額：約 437万円

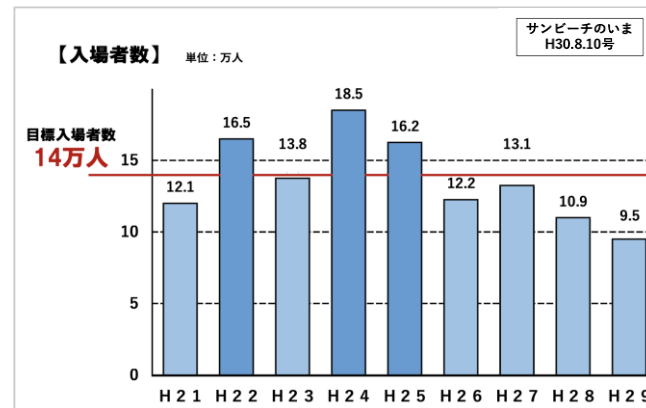
1. 民間駐車場（1,200マスを想定、700円）

売上額：約 230万円（推定）

■来園者数：下妻市の運営期間では平成24年度に最高値となる18.5万人を記録するも、以降右肩下がりで減少傾向。平成29年には9.5万人の利用に留まり、収益担保の目標人数である14万人を大きく下回る来場者数となった。

■集客範囲：市民の人数と利用者の比較で、市外／県外からの利用もあると推測される。平成29年度の入場者数9.5万人（対下妻市人口4.3万人：222.5%）

■顧客層：ファミリー層



※平成30年度は入場者約12.0万人

参照：下妻市
<https://www.city.shimotsuma.lg.jp/sp/page/page002280.html>

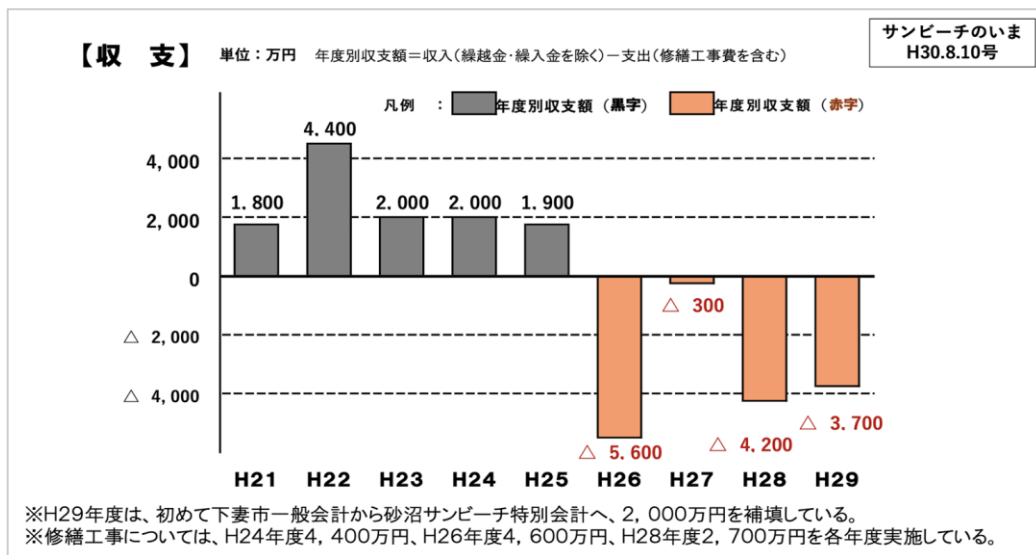
参考) 歳入と歳出の状況

利用者数の減少に伴うだけでなく、老朽化に伴う修繕費（H24年度4,400万円、H26年度4,600万円、H28年度2,700万円）も負担となり、平成26年度から収益は赤字となりました。平成29年度には、大規模修繕が無かったにもかかわらず△3,700万円の赤字額が出ています。

平成29年度の収支の内訳を確認すると【歳入】には、プールの事業収入以外に、繰入金として2,000万円が公費から充てられており、その上での赤字額となっていることが確認できます。繰入金は収支が特に悪化した平成29年度からの拠出です。

今後、公費で同等の金額を充てながら施設の運営を行うこととなる、公営での同規模のプール事業再開は難しいことが想定されます。

歳入と歳出の状況：



※平成30年度は収支約△1,900万円（赤字）

出典：下妻市

<https://www.city.shimotsuma.lg.jp/sp/page/page002280.html>

砂沼サンビーチ特別会計年次別決算額

	H29年度
入場者数(人)	95,302
【歳入】	
事業収入	85,968,806
公園管理委託金	23,727,000
諸収入	5,083,181
繰入金(H)	20,000,000
繰越金(C)	20,269,788
計(A)	155,048,775
【歳出】	
プール事業費	116,652,452
公園管理費	35,212,321
計(B)	151,864,773
年度別収益(E) (A) - (B)	3,184,002
年度別収益(F) (除く繰越金) (E) - (C)	△ 17,085,786
年度別収益 (除く繰越金・大規模修繕工事・繰入金) (F) + (G) - (H)	△ 37,085,786

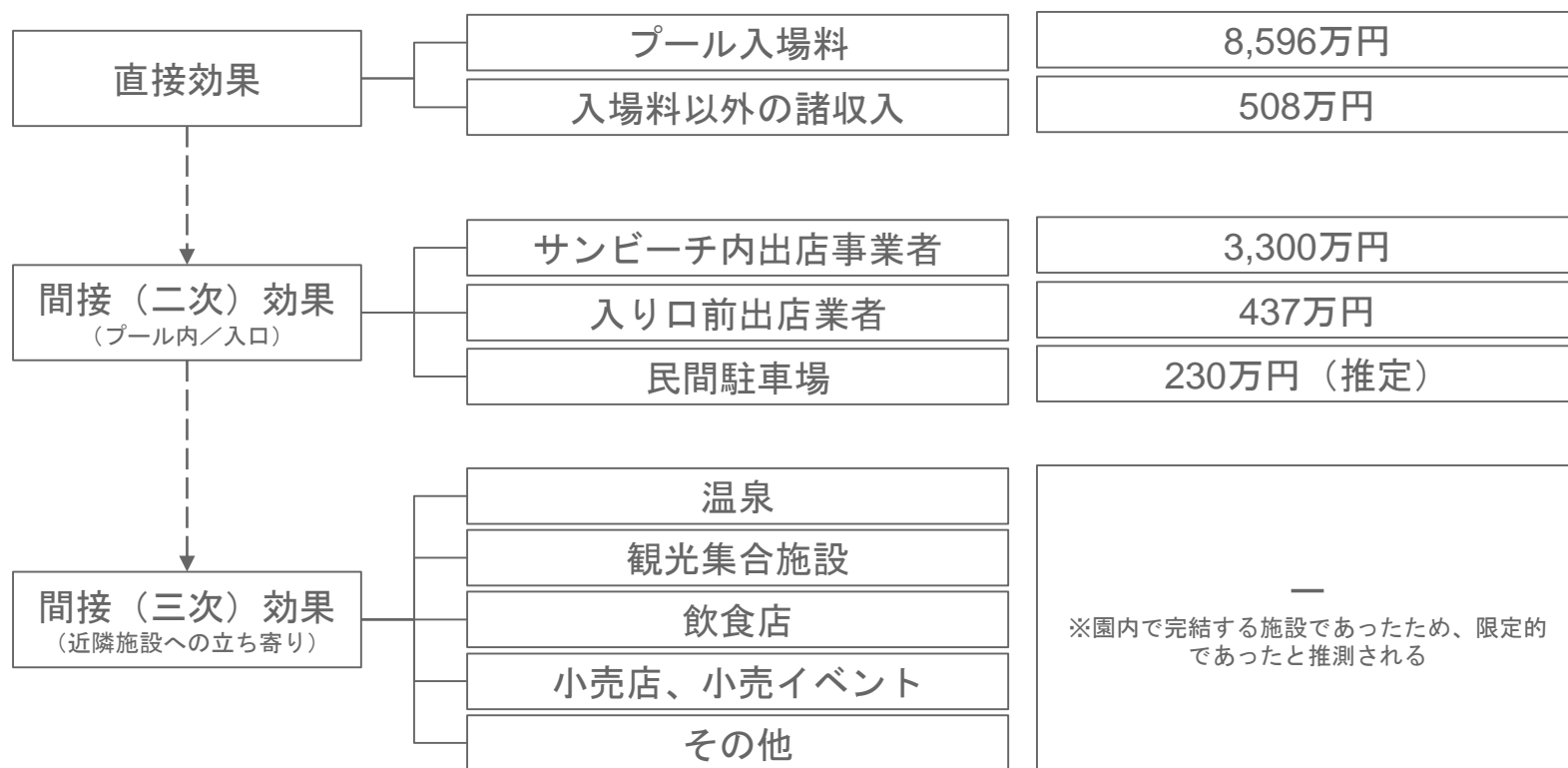
繰入金：
H29年度・H30年度に
各2,000万円

出典：砂沼サンビーチ特別会計年次別決算額

参考) 地域への経済波及効果

運営時の地域への経済波及効果は、直接効果として9,105万円が発生していました。間接効果については、2次効果として3,967万円が発生、三次効果としてはプール前後での地域内消費平均額が定かではありませんが、園内で完結する施設であったため、限定的であったと推測されます。

施設の経済効果



※数字は全て平成29年度

参考) 砂沼サンビーチ跡地の現状

現在跡地にはプール設備が残っていますが、いずれの建物においても老朽化が著しく、旧耐震基準の建築物であるため、再利用するには耐震診断・耐震改修や修繕が必要な状況です。リニューアル・継続利用の場合は少なくとも20億円の費用が必要となることが予想されています。

施設としてそのまま再利用が可能なものはプール水槽（安全対策は必須）のみとなります。

【砂沼サンビーチ跡地の現状】

■既存設備（プール・建造物）の概要／各設備が持続的に利用出来るか

- ・管理棟（鉄骨2階建て、延床面積 3,315㎡）
→現在の耐震基準を満たしていないため、耐震診断・耐震改修が必要。
- ・プール（計10種類のプール 11,586㎡）
→プールとしての機能はないが、水槽自体は利活用が可能。（安全対策は必須）

■継続利用の場合の修繕費：

他施設のリニューアル事例（右図上）から、今後も砂沼サンビーチを継続する場合はおよそ20億円前後の改修費用が必要となることが予想される。

■インフラ設備の状況

- 電気・ガス・上下水道は現状整備されていない。
- ・営業時に引いていた高圧電源は維持費用がかかるため廃止済み。
 - ・水道は地下水を利用していたが施設が老朽化で使用継続が困難となり廃止済み。
 - ・敷地内配管も老朽化の為使用できない状況。

	「井頭公園1万人プール」（真岡市） 大規模改修工事 総事業費20億円（概算） H23～24年度実施 （現況施設の復旧改修工事及び部分的な再整備）	「水郷プール」（土浦市） 全面リニューアル工事 総事業費21億円（概算） H26～27年度実施 （既存施設を全面取壊し後に、完全新築に建替え）
プール面積 （サンビーチ 約11,600㎡）	約 10,500㎡ （サンビーチの約0.9倍）	約 2,600㎡ （サンビーチの約0.2倍）
敷地面積 （サンビーチ 約51,400㎡）	約 68,000㎡ （サンビーチの約1.3倍）	約 18,000㎡ （サンビーチの約0.4倍）

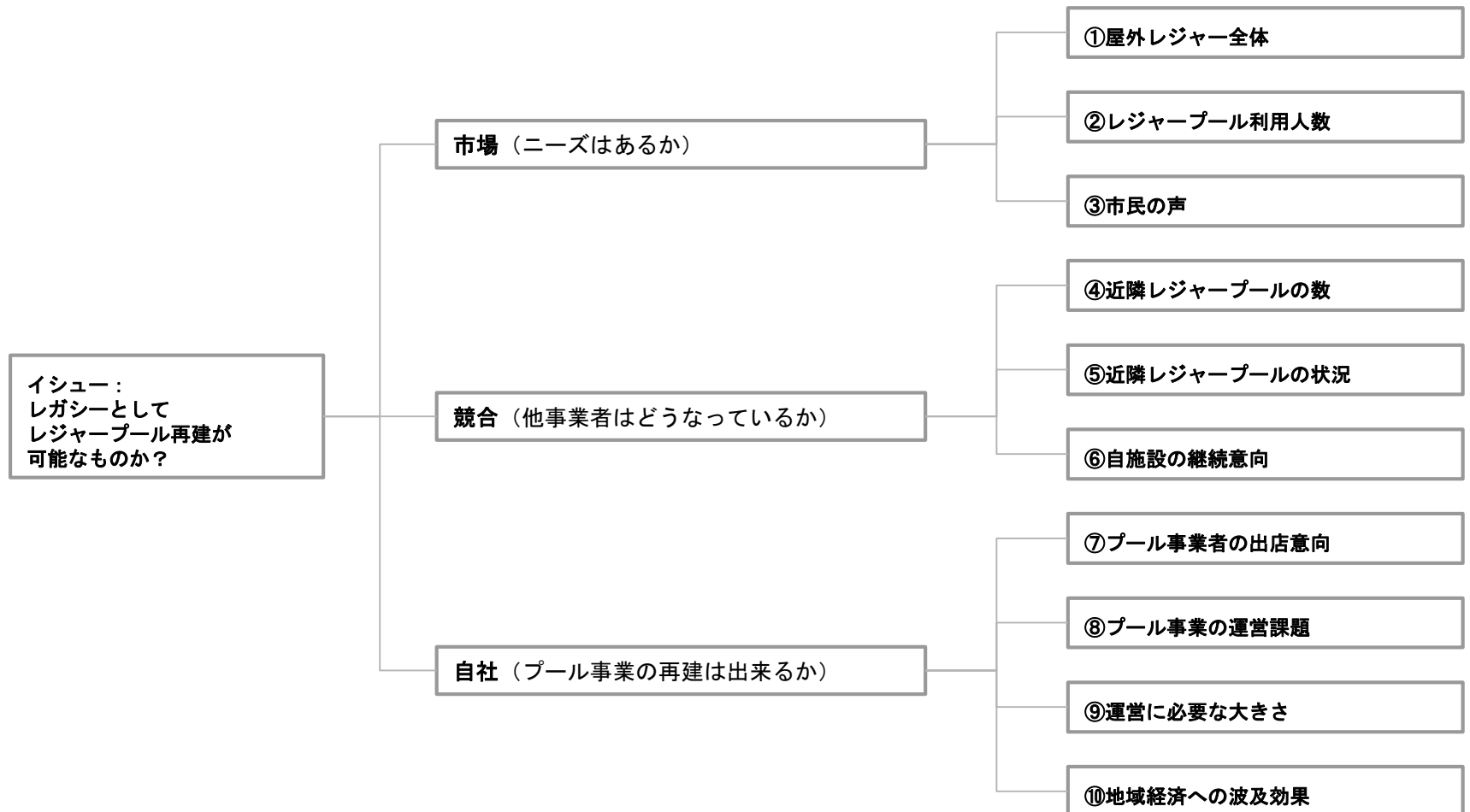
参照：下妻市
<https://www.city.shimotsuma.lg.jp/sp/page/page002280.html>



2 . プール再整備の検討

レジャープール自体の存続可能性調査 調査項目

まずは、レジャープールとして再建設し運営する可能性があるかどうかを検討してまいります。
市場/競合/自社の観点から、下記10項目について確認し、継続可否の判断材料を整理していきます。

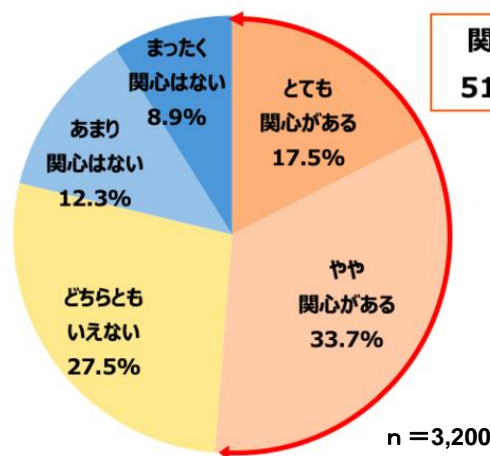


①屋外レジャー全体

コロナ禍において屋外活動への関心が高まっており、3密を避けた屋外空間への関心率は51.3%半数を超え注目がうかがえます。しかし、アウトドアへの魅力の内訳を見ると「すがすがしい空気」「景色・景観」など、自然を求める傾向が強うかがえ、**屋外レジャーが注目＝レジャープールにも注目とするは難しい**状況です。また、近年のアウトドアレジャーは天候不順の影響も大きく、夏季限定のプール／冬季限定のスキー場など、**シーズン性の強いレジャーは打撃を受けやすい傾向にあることに注意**が必要です。

【屋外レジャーへの興味関心】

◆3密を避けた屋外活動への興味関心



【屋外レジャーと天候不順】

「としまえん」のプールが大打撃 異例の天候で来場者数95%減

2019年7月15日 7時20分

- 初夏を感じさせない異例の天候がレジャー施設などに波紋を広げている
- 東京の遊園地「としまえん」のプールでは、来場者数が前年比95%減
- 百貨店では6月末からの春夏衣料のクリアランスセールが不調だという

出典：LivedoorNews

暖冬でスキー場の雪不足は深刻化 4分の1はまだ滑走できず



2020/01/24 16:56 ウェザーニューズ
暖冬の影響で、多くのスキー場で深刻な雪不足の状態が続いています。特に、北陸や西日本のスキー場の降雪量は大幅に低く、一時的に雪が降り積もっても、気温が高いためすぐに溶けてしまったり、固結現象を繰り返すなど、スキー客を悩ませています。

いわゆるレジャープールやウォーターパークなどと呼ばれるプール施設の集客は、ほぼ夏の気候に左右される。猛暑の年は入場者が増えるのに対し、夏や天候不順の年は低迷するが、**近年は夏場の天候不順の影響を受けて伸び悩むことが多くなっている。**

出典：2019レジャー産業白書

アウトドアへの魅力（上位10項目）	回答率
すがすがしい空気	67.3%
景色・景観	56.2%
日頃のストレスが解消できる	49.7%
海・川・山・もた利などの地形や空間を楽しむことができる	40.2%
日頃とは違った非日常を味わえる	38.5%
日常を忘れることができる	38.0%
野鳥の鳴き声、川のせせらぎなどの自然音	32.3%
野外で食べる食事	31.4%
植物・動物などの自然に触れること	26.7%
日頃の運動不足が解消できる	25.1%

出典：林野庁「令和元年度「森林サービス産業」緊急対策事業」
森林サービス産業プロモーション共同企業体調べ
「3,200人に聞いた「新しい日常における森林活用の意向調査」

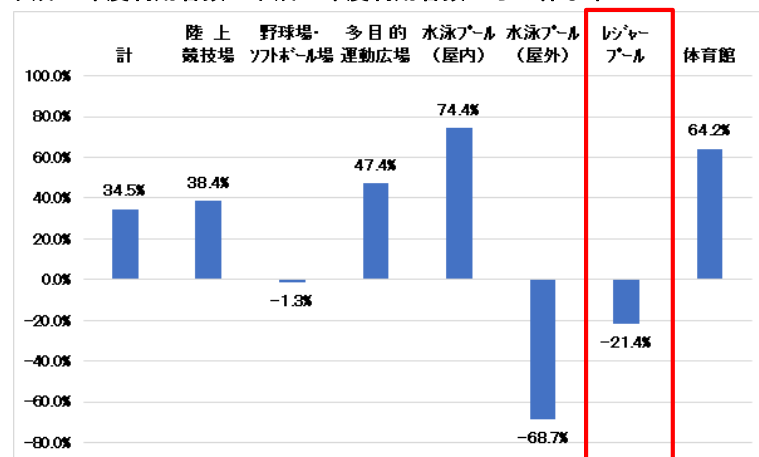
②レジャープール利用人数

文部科学省社会教育調査 年次統計「表 1 7-1 種類別社会体育施設の利用者数」「表 1 7-2 種類別民間体育施設の利用者数」によると、レジャープールについては社会施設/民間施設共に、他の体育施設に比べても著しく利用者が減少しています。水泳プール（屋外）の利用率も減少幅が大きく、特に屋外レジャープールの利用者が減少していると推測されます。

種類別社会体育施設の利用者数（単位：千人）

区分	計	陸上競技場	野球場・ソフトボール場	多目的運動広場	水泳プール（屋内）	水泳プール（屋外）	レジャープール	体育館
平成4年度間	391,582	25,888	64,464	58,455	41,220	34,506	18,592	148,458
平成7年度間	464,611	29,745	78,110	61,942	62,993	39,880	18,656	173,287
平成10年度間	452,943	28,737	73,138	73,010	52,242	21,335	18,674	185,807
平成13年度間	440,590	27,537	62,422	71,457	54,783	19,980	15,984	188,427
平成16年度間	466,617	29,073	67,249	75,345	60,066	16,317	15,837	202,730
平成19年度間	482,351	30,255	68,818	76,667	62,212	16,695	16,564	211,140
平成22年度間	486,283	31,892	71,561	82,191	62,661	13,453	16,979	207,546
平成26年度間	501,557	36,109	65,822	87,151	64,509	9,931	14,769	223,357
平成29年度間	526,725	35,839	63,610	86,175	71,879	10,796	14,611	243,796
平成29年度 -平成4年度	135,143	9,952	△854	27,721	30,660	△23,710	△3,981	95,338
平成4年度 からの増減	34.5%	38.4%	-1.3%	47.4%	74.4%	-68.7%	-21.4%	64.2%

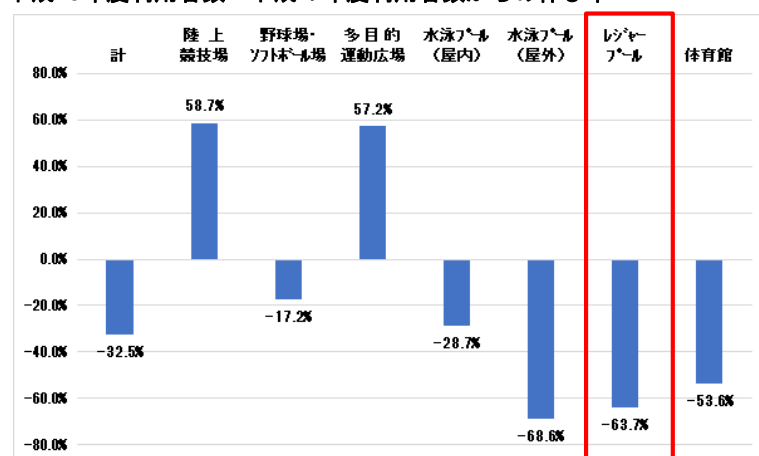
平成29年度利用者数 平成4年度利用者数からの伸び率



種類別民間体育施設の利用者数（単位：千人）

区分	計	陸上競技場	野球場・ソフトボール場	多目的運動広場	水泳プール（屋内）	水泳プール（屋外）	レジャープール	体育館
平成4年度間	159,829	379	14,181	2,165	112,097	4,718	13,784	12,505
平成7年度間	166,734	291	11,186	3,401	116,222	6,125	14,205	15,304
平成10年度間	194,541	1,749	17,457	6,566	136,702	4,891	12,974	14,202
平成13年度間	156,716	1,867	13,797	4,030	107,541	4,712	9,241	15,528
平成16年度間	157,647	1,612	17,094	3,261	115,332	2,959	6,436	10,953
平成19年度間	148,380	1,336	19,319	3,701	105,890	3,255	6,287	8,592
平成22年度間	136,424	1,366	18,664	5,850	95,205	1,720	5,476	8,143
平成26年度間	123,630	840	16,572	4,982	86,148	1,545	5,521	8,024
平成29年度間	107,939	601	11,738	3,403	79,909	1,481	4,999	5,807
平成29年度 -平成4年度	△51,890	222	△2,443	1,238	△32,188	△3,237	△8,785	△6,698
平成4年度 からの増減	-32.5%	58.7%	-17.2%	57.2%	-28.7%	-68.6%	-63.7%	-53.6%

平成29年度利用者数 平成4年度利用者数からの伸び率



③市民の声の例

砂沼サンビーチ跡地のプール事業としての再建について、市民団代が中心となって署名活動が行われ、令和2年3月14日に市民グループから下妻市・下妻市議会に「新砂沼サンビーチ整備に関する要望書」が提出され、令和2年11月4日に茨城県に市外含め約2万筆の「署名」と「要望書」も提出されています。地域人口から鑑みると多くの署名数となり、認知度及び注目度の高い施設であることがうかがえます。

【新砂沼サンビーチ整備に関する要望書】

- ① 閉鎖した砂沼サンビーチ施設の早期解体を、県に強く働きかけてほしい。
- ② 解体後は、通年利用できるレジャープールを中心とした施設の整備を、県に強く働きかけてほしい。
- ③ 広く住民の声を聴いた上で、早期に下妻市（市議会）の考えをまとめてほしい。

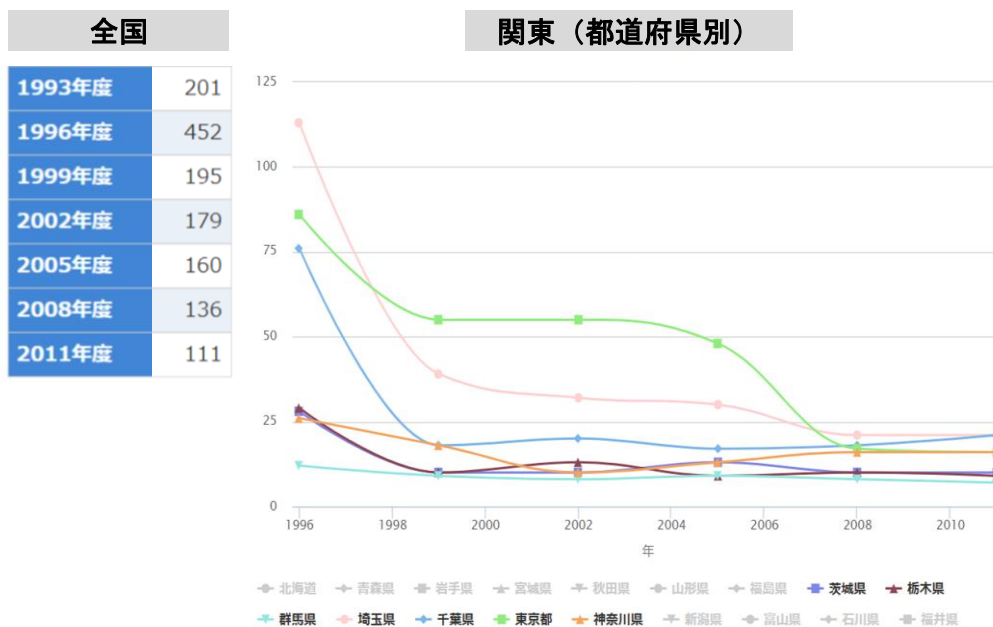


④近隣レジャープールの数

全国のレジャープール数は1993年（平成5年）～2011年（平成23年）までで半減しており、関東圏でも1996年（平成8年）～2010年（平成22年）までで1/3以下になっています。近年では屋内型の施設に注目も集まりましたが、屋内施設も目新しさが薄れ集客が低迷している施設が少なく、公共・民間ともにプールやウォーターパークが新設される動きはほとんどなくなってきています。P17、②の利用人口の減少とあわせ考えると、レジャープールの需要は減っていると考えられます。

さらに全国に約400施設あるとみられる公共プールも廃止される動きが続いており、プール自体のニーズの低下がうかがえます。

【全国のレジャープール数／関東のレジャープール数の推移】



出典：社会生活統計指標—都道府県の指標—2015、政府統計総合窓口(e-Stat)のAPI機能

【ウォーターパークの動向】

レジャープールやウォーターパークなどと呼ばれるプール施設の集客は、ほぼ夏の気候に左右される。猛暑の年は入場者が増えるのに対し、夏や天候不順の年は低迷するが、近年は夏場の天候不順の影響を受けて伸び悩むことが多くなっている。ここ数年の夏の特徴として、35度以上の猛暑日が続く一方、真夏でも台風が日本列島に近づいたり、猛烈なゲリラ豪雨に見舞われたりするなど不順な天候が続くようになっている。2019年夏も記録的な日照不足を理由に7月の気温が平年より大きく低下し、「としまえん」では来場者数が前年比95%も落ち込むなど、大きな打撃を受けた。

(中略)

一方、屋内型のウォーターパークについては、近年、目新しさが薄れ、集客が低迷している施設が少なくない。一時期急増した温泉やごみ焼却熱などを利用した自治体施設についても沈静化しており、新たな施設計画等も見受けられないようになっている。

さらに、ここ数年は全国に約400施設あるとみられる公共プールが廃止される動きが続いている。かつては自治体ごとに市民プールなどが整備されていたが、その多くは開業後20～30年以上経過するなど老朽化が進んでいる。なかには、10億～20億円の費用をかけて全面改修を迫られている施設なども少なくない。財政難に加え、自治体が遊泳用プールを運営する必要性自体も薄れてきたと言える。

(中略)

このような状況の下、公共、民間ともにプールやウォーターパークが新設される動きはほとんどなくなってきている。遊園地や集客施設などの既存のプールのリニューアルについても、ほぼ一巡している。新たな動きなどについても、以前ほどは目立たなくなっている。

出典：2019レジャー産業白書（矢野経済研究所）

⑤近隣レジャープールの状況

るるぶ&more.編集部 関東の「夏限定！屋外レジャープール」おすすめランキング（令和2年）によると、ベスト5の施設は公営民営に関わらず全て複合型施設となっております、敷地面積も広大です。

また、民設の2施設については公設と比べて利用料金が割高であり、事業として収支を保ち運営するためには、利用料金の設定が収益に寄与していることがうかがえます。

施設名	民設/ 公設	場所	料金	単独/複合型	ロッカー数	入場人数	広さ/備考
東京サマーランドアドベンチャーラグーン	民設	東京都／あきる野市	大人(中学生以上～60歳)3600円 小学生2500円 幼児(2歳以上)・シニア(61歳以上)1800円 ※入園+プール利用の料金	遊園地との複合型施設	約3500台(400円、または500円+保証金100円返却式)	不明	128ha(サマーランド全体) ※プール事業単体の収支は公開されていない
としまえんプール	民設	東京都／練馬区	大人(中学生以上)4100円 子どもA(身長110cm以上)3100円 子どもB(身長110cm未満)2100円 ※入園+プール利用の料金	遊園地との複合型施設	600台(小300円～大500円)、別途預かり金100円	約24万人 ※2019年	22ha(としまえん全体) 2020年で閉園 ※プール事業単体の収支は公開されていない
しらこぼと水上公園	公設	埼玉県／越谷市	大人(高校生以上)720円 子ども(小・中学生)210円 ファミリー券(大人2枚・子ども2枚)1650円	レンタル自転車、バッテリーカー、大型遊具、グラウンド、芝生広場、冬場はプールフィッシュングなどの複合型施設		約30万人 ※2019年	県営 31.1ha ※しらこぼと水上公園単体の収支は公開されていない
蓮沼ウォーターガーデン	公設	千葉県／山武市	大人1730円 高校生1010円 小・中学生400円、幼児(満4歳以上)200円	併設施設として蓮沼ガーデンハウスマリーノ、こどものひろばを持つ複合型施設	約2000台	18万3000人 ※2019年	千葉県レクリエーション都市開発株式会社※第3セクター運営 蓮沼海浜公園：38.3ha ※プール事業単体の収支は公開されていない
県立辻堂海浜公園 辻堂ジャンボプール	公設	神奈川県／藤沢市	大人(高校生以上)830円(15時30分以降は520円) 中学生520円 子ども(小学生以下)210円	交通公園、芝生広場、多目的グラウンドとの複合型施設	約3000台(100円、200円)	約20万人	県立 総合公園／19.9ha ※辻堂海浜公園およびプール単体の収支は公開されていない

⑥自施設の継続意向

下記プール事業者へのアンケート結果では有効回答中10社中6社が、リニューアルをしてでも事業継続意向「あり」と回答。また、その他のサウンディング事業者3社（民設2社・公設1社）からも継続意向を頂いたため、13社中9社が継続意向。
既存の施設については、改修が可能な状況である限り、社会的役割を含めて継続の判断になるようです。

		公設 ／民設	施設特徴	面積	御社の所有するプールが全面改修必要となった時に、リニューアルをしてでも事業を継続しますか？	
①	A社	民設	ホテル併設プール	(不明)	はい	ホテルに併設しているため、宿泊の収益にも繋がりますし、夏の観光スポットとして売り出せる。昼間はプール、夜はイベントで、子供たちの思い出作りに協力できる。
②	B社	民設	遊園地と併設のプール	全体 約37ha プール 不明	はい	現在の遊園地事業の中でも収益性が高い施設となっているため。
③	C社	民設	遊園地と併設のプール	全体 約130ha プール 不明	回答不可	当社においては、半世紀にわたり地域に根差した経営を行っており、全面改修の事実のみを持って事業継続の判断をすることはしない。少子化においてもプールの需要は今後も一定維持されると考える。
④	D社	民設	遊園地と併設のプール	全体 約21ha プール 不明	はい	事業性を鑑みて検討致します。
⑤	E社	プールの指定管理者	4施設の管理を行うプール指定管理者	公園全体 約21.5～44.6ha プール 約1.1～7ha	回答不可	弊協会はプール施設を所有しておらず、指定管理者として県有公園施設であるプールの管理・運営を行っています。弊協会ではこの設問に回答できません。
⑥	F社	民設	レジャー施設隣接の室内プール	全体 約5.4ha プール約0.8ha	回答不可	当施設は公共施設のため、行政としての判断に委ねます。
⑦	G社	民設	ホテル併設プール	全体 約19ha プール 不明	はい	当ホテルのプールは夏季宿泊者獲得のツールである。近隣の市営町営のプールが閉鎖されているため、社会的役割もあるためです。
⑧	H社	プールの指定管理者	運動施設、博物館なども併設された大規模公園	全体 約83ha プール 不明	はい	現在、公園のリニューアル事業を民間事業者と実施しており、リニューアル事業の中には、プールの改修（リニューアル）も含まれている。
⑨	I社	民設	県内最大級の屋外プール	約7ha	はい	当施設は地域の経済に寄与しております。そのため、当園の事業が無くなった場合、近隣経済が打撃を受けるため。また、お客様の半数はリピーター客となっておりますのでその思い出の場所をなくさないため。
⑩	J社	公設	屋外レジャープール	約1.8ha	-	返答無し

⑦ プール事業者の出店（立地）意向

下記プール事業者へのアンケート結果では、自社での砂沼サンビーチ跡地へのプール出店について、**出店意思のある事業者は1社もありませんでした。**規模を縮小し年間利用が可能な施設として整備するには数億の整備費と数千万の年間運営費が必要なことが、出店が難しい1つの要因と考えられます。

		公設 ／民設	施設特徴	面積	出店意思の確認結果
①	A社	民設	ホテル併設プール	(不明)	なし
②	B社	民設	遊園地と併設のプール	全体 約37ha プール 不明	なし
③	C社	民設	遊園地と併設のプール	全体 約130ha プール 不明	なし
④	D社	民設	遊園地と併設のプール	全体 約21ha プール 不明	なし
⑤	E社	プールの指定管理者	4施設の管理を行うプール指定管理者	公園全体 約21.5～44.6ha プール約1.1～7ha	なし
⑥	F社	民設	レジャー施設隣接の室内プール	全体 約5.4ha プール約0.8ha	なし
⑦	G社	民設	ホテル併設プール	全体 約19ha プール 不明	なし
⑧	H社	プールの指定管理者	運動施設、博物館なども併設された大規模公園	全体 約83ha プール 不明	なし
⑨	I社	民設	県内最大級の屋外プール	約7ha	なし
⑩	J社	公設	屋外レジャープール	約1.8ha	なし

⑦ プール事業者の出店（立地）意向：参考

プール事業者については、アンケートだけでなく直接のサウンディング調査も実施しました。
ヒアリングを実施した3事業者のうち、民設の2社（※）についても、砂沼サンビーチ跡地への立地可能性はない、との回答でした。

K社

（民設／全体約33ha プール不明）
屋内温水プールを含むレジャー施設

■運営における収益状況

台風及び新型コロナウイルス感染拡大による首都圏からの宿泊ゴルフパックの減少並びに地元圏のコンペ等の自粛により、2020年度の利用人員は前年より減少している）

■今後の新規でのレジャープール開発について

現時点で新たな事業展開は考えておらず、砂沼を含む本県へ進出する可能性なし。

少子化などを踏まえると、今後プール事業で大きな集客は見込めず、プール事業は厳しい。

L社

（民設／全体約61ha プール約3.8ha）
レジャー施設と併設され、プールは夏季限定で開園されている

■運営における収益状況

レジャー施設とのセット販売のため、プール単体での収支は不明ではあるが、黒字で運営しているが、来場者数は減少傾向。

■今後の新規でのレジャープール開発について

サンビーチ跡地で新たにプール事業を実施することはない。

基本的にプール事業は投資コストが高く、単体で収益を得ることが難しい。加えてプールを開く夏期間のみでの人材確保も難しく安全性においてリスクも高い。

※残り一社は他県の公設施設の為、茨城県内への出店はあり得ない

⑧ プール事業の運営課題

少子化をはじめとした参加者人口の減少の他、運営に関し

①水難事故回避のためスタッフの確保が必要だが期間限定事業のため採用が困難

②修繕費がかかる

ことで、自社の継続はあっても次施設の出店に慎重になることがうかがえます。



収容規模1万人の来場に対し、水難事故回避（安心安全の確保）のため80人のライフセーバーが必要。

受付、清掃スタッフで各10人～20人が必要となり、プール事業だけで100-120人が必要となるが、3か月間の期間限定雇用になるため採用が極めて困難。教育も考えると、他の施設の運営は躊躇われる。（ヒアリング先事例）



毎年2000万円の修繕費がかかる。今後大きな投資が必要になった時に、その費用を当てる先がプールで良いのか、というのは社内でも検討が必要になる認識。

（天候に左右されない、日焼けの心配がない）屋根付きのプールが欲しいと思っているが、屋内プールの場合は、建設費用を回収できるかどうかは疑問。（ヒアリング先事例）

⑨運営に必要な大きさ

プール単体での運営に必要な大きさの回答は2ha～5ha以上との結果でした。

小さい面積で運営可能と回答している事業者はホテルとの併設もしくは複合施設、プール単体の事業者は5ha以上と回答していることから、**プール単体であれば砂沼サンビーチの規模が必要、複合施設にするのであればプールの縮小は可能**と考えられます。

		公設 ／民設	施設特徴	面積	収益性を担保するために必要な、プール事業地の最低限の面積はどれくらいだと考えますか。	
①	A社	民設	ホテル併設プール	(不明)	2ha	当施設がおおよそ1haだがテントなどを張るとスペースが足りないときがあるため(駐車場除く)。
②	B社	民設	遊園地と併設のプール	全体 約37ha プール 不明	2ha	集客数、利用単価にもよりますが20000㎡程度は必要と考えます。
③	C社	民設	遊園地と併設のプール	全体 約130ha プール 不明	-	商圈、立地、営業期間、また保有する設備(スライダー、造波機器等)や組織の規模により異なるため一概には言えない。
④	D社	民設	遊園地と併設のプール	全体 約21ha プール 不明	-	各諸条件(来場者数・投資額等)によるため、回答を控えさせていただきます。
⑤	E社	プールの指定管理者	4施設の管理を行うプール指定管理者	公園全体 約21.5～44.6ha プール 約1.1～7ha	-	弊協会はプール施設を所有しておらず、指定管理者として県有公園施設であるプールの管理・運営を行っています。弊協会ではこの設問に回答できません。
⑥	F社	民設	レジャー施設隣接の室内プール	全体 約5.4ha プール約0.8ha	3ha	今後、プールのみの施設での収益を考えた場合には複数プールがある、ないし他施設の充実(サウナ、ジャグジー、トレーニングルーム、スタジオ、温浴施設など)が必要であると思います。
⑦	G社	民設	ホテル併設プール	全体 約19ha プール 不明	2ha	当ホテルであれば0.5haで充分です。 下妻市の人口と今後の推移を勘案しました。従前の駐車場700台が少ない気がした。
⑧	H社	プールの指定管理者	運動施設、博物館なども併設された大規模公園	全体 約83ha プール 不明	5ha以上	現状のプールの面積が5haであり、収益性が担保されているため。
⑨	I社	民設	県内最大級の屋外プール	約7ha	5ha以上	プールは季節営業のため、人が集まること想定されます。1日1万人以上来園を想定すると、この広さが必要と考えられます。また、収支を踏まえても施設の維持を考えと、約18万人必要となり、日曜日・祝日の入園者数を確保するためにも必要です。
⑩	J社	公設	屋外レジャープール	約1.8ha	-	※返答無し

⑩地域経済への波及効果

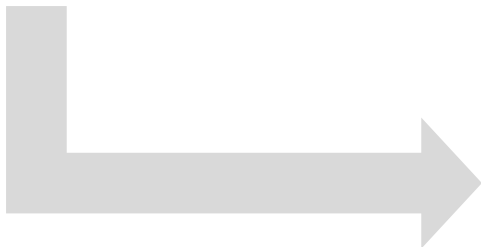
プールでは期間限定での波及に留まる他、積極的に連携を図らない限りプールの園内でレジャーが完結できるため、地域経済への波及効果は見込めない印象です。



周辺の市施設と連携しており、今後一層の連携を図るため公園周辺活性化協議会を設けている（Q社）
その他複合型プール施設はセット販売などを行っている。



帰り道等でどこかに寄るお客さんは少ない印象。日帰り温泉くらいのイメージ。プールで遊んでその後園内の他の施設で遊ぶ人もいる。（L社）



既存施設はお金を落とすには弱く、ターゲットが子育てファミリーの有料施設の規模が小さい

砂沼広域公園

総面積約25ha ※砂沼（約55ha）は含まない
憩いの場となるサン・SUNさぬま（カフェ・マルシェ）、沼を周回する遊歩道（ウォーキング、ランニング）、桜の名所である観桜苑等が整備されている
スポーツ、水生植物、遊歩道、沼のゾーンに分けられており、四季折々の自然の中でスポーツや散策などが楽しめる

ビアスパーク下妻

ビール工房「しもつまブルワリー」、温泉、ホテル、直売所、体験農園

Waiwaiドームしもつま

屋根付多目的広場（バスケ、テニス、フットサルなどのスポーツも楽しめる）、スケートボード専用パーク、地域交流センター



プール客層と同じターゲットを持つ有料コンテンツの必要性

参考) 民間事業者へのヒアリング プール事業者

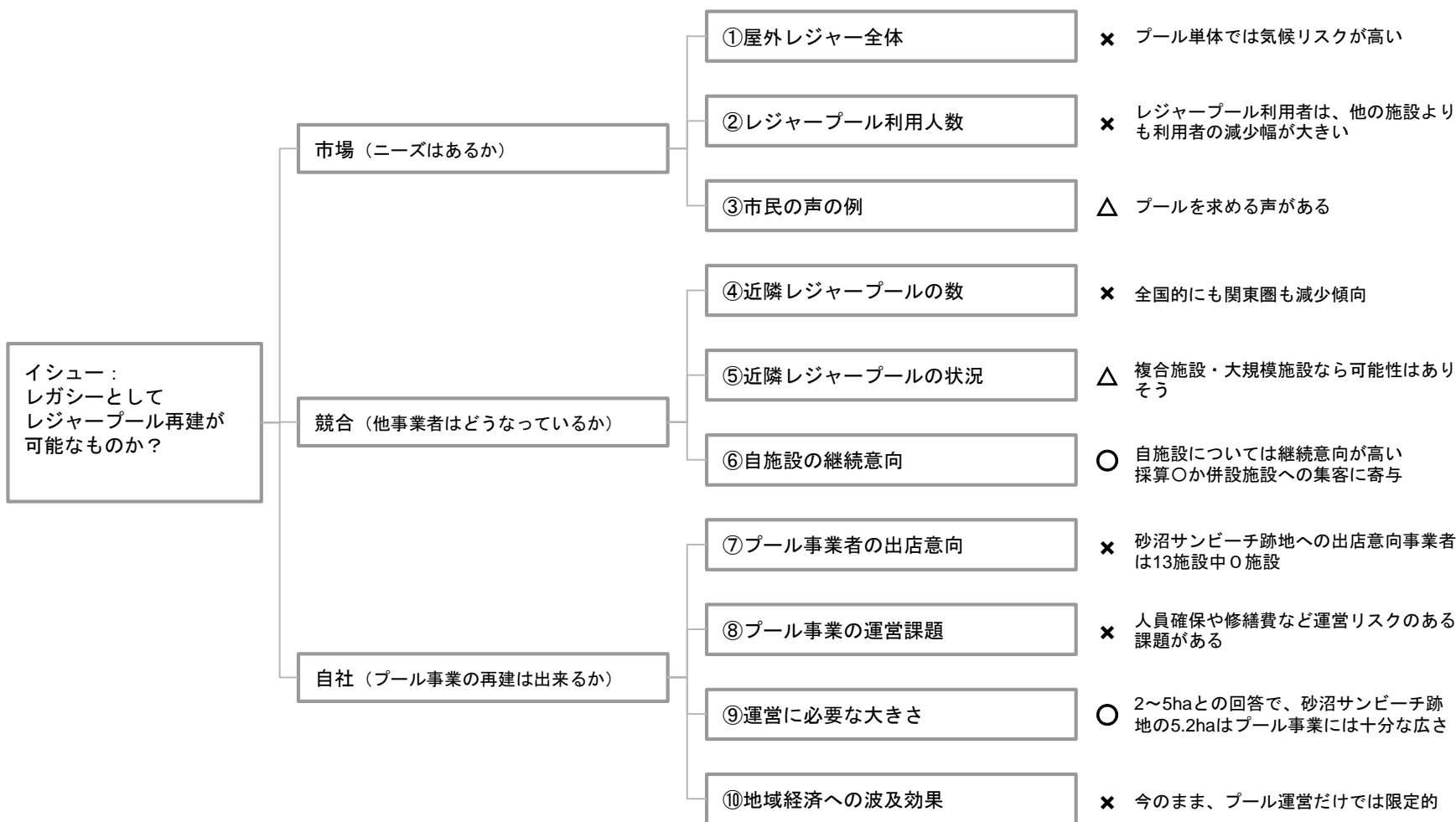
プールについてのヒアリングについて、下記2社からは以下の詳細を確認出来たため、参考資料として添付させていただきます。

視点・確認事項/ヒアリング先	Q社 (公設/大規模屋外プール)	L社 (民設/レジャー施設との複合施設)
① 市場性 <ul style="list-style-type: none"> ・昨今の市場トレンド ・運営施設の現況 ・市場性を担保する為に必要な導入機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・当プールは昭和40年代から運営し多くのお客様に來園頂いたが、今はそういったトレンドではない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今年についてはコロナの影響で入場制限を行っている。 ・夏場は7割くらいはプールのお客様で、ファミリーが多い。
② 市場ニーズ (人気) のある施設とは <ul style="list-style-type: none"> ・人気・集客力のある施設 ・該当事業を含む複合施設のニーズ 	<p>(明確な回答は得られなかった)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当社は近隣の市営施設と比べ、設備が綺麗という点で選んでくれる顧客が多い。 ・また、<u>レジャー施設との併設施設である点が集客としては大きい。</u> ・他社のプール単体ではナイトプールとかが人気なのではないか。
③ 初期投資・運営費 <ul style="list-style-type: none"> ・運営や収益性を担保するためどのような施設がどのくらい必要か ・上記を踏まえた初期投資費用の目安、メンテナンス、運営費用 	<p>(明確な回答は得られなかった)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕費としてはざっくり2千万ほど毎年かかっている。 ・その年々によるが、30年ほど経っているので修繕が必要な箇所が多い。 ・<u>今後大きな投資が必要になった時に、その費用を当てる先が、プールで良いのか、というのは社内でも検討が必要になる認識。</u> ・屋根付きのプールが欲しいと思っているが、屋内プールの場合は、建設費用を回収できるかどうかは疑問。
④ 収益性 <ul style="list-style-type: none"> ・収益を担保した運営が可能か ・見込み來場客数、客単価 ・集客範囲、客層 	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資を考えなければ、利用料金収入と運営費を比べれば黒字。 ・初期投資と修繕費を加味すると、収支は赤字になっていると思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入場料金 (入園+プール利用) を頂いている。 ・入場者数を減らして快適な施設にし、その中で収支が見合うように料金などを見直して運営していこうと考えている。
⑤ 地域住民の憩いの場としての機能 <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の憩いの場としても活用されるか 	<p>(・公営プールの為、近隣の方の利用は多いと推測される)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・夏場は7割くらいはプールのお客様で、ファミリーが多い。 ・周辺住民の方の利用もある。
⑥ 波及効果・地域との連携 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設との連携 ・想定される経済波及効果 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の市施設と連携しており、今後一層の連携を図るため、公園周辺活性化協議会を設けている 	<ul style="list-style-type: none"> ・特に施策としては実施していない ・帰り道等でどこかに寄るお客さんは少ない印象。日帰り温泉くらいのイメージ。プールで遊んでその後他の施設で遊ぶ人もいる。
⑦ ①～⑥を踏まえ、砂沼サンビーチ跡地への立地の可能性 <ul style="list-style-type: none"> ・出店の可能性はあるか 	<ul style="list-style-type: none"> ・(公設施設なのでサンビーチ跡地への出店はあり得ないが) <u>仮に当プールが開鎖されたとして、全面リニューアルは難しいと考える。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>当社が砂沼でプールを実施するのはまず無い。</u> ・当社も複数の施設があって、そのうちのプール。その土地の客層、アクセスにもよるが<u>プール事業は基本的に投資コストが高い。</u>
⑧ その他アドバイス	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>面積を小さくすることで運営できる可能性はゼロではないのではないか。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・プール事業は年々ライフガードなどの人材が集まらなくなってきており、運営をするのであれば<u>人材確保も課題となるのではないか。</u>

レジャープール自体の存続可能性調査 まとめ

レジャープールとして再建設し運営する可能性があるかどうかの検証結果、判断根拠となる10項目中、存続の可能性あり2、なし6、△2となりました。

この結果を基に、プール事業の存続については県および市として見解を出して頂ければと思います。



3 . プール施設の再利用検討

利活用アイデア

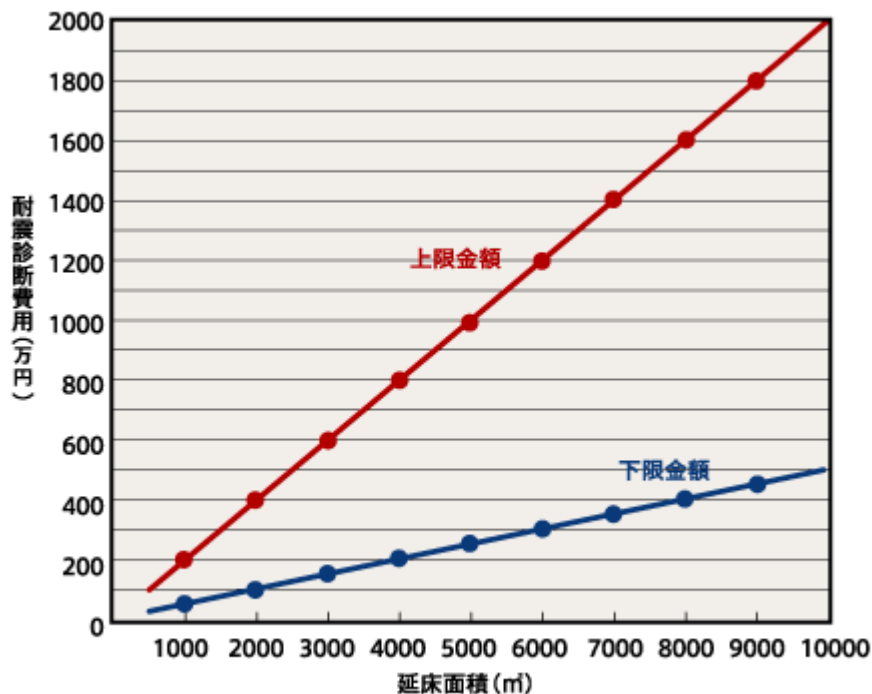
プール事業の再開が困難であった場合に、思い出として施設の再利用が出来ないかの検討も行いました。
 施設の再利用については、民間事業者へのヒアリング及び現地調査にてアイデアを頂き、一つ一つのアイデアについて民間企業へのヒアリング、県及び市への確認を経て可能性の検証を行いました。
 地形を利用したアスレチックや、地面の形だけの利用には可能性はありそうですが、**民間事業者からは「新規施設を作るのであれば更地にして1から作るのが基本」との意見で**（後のヒアリングでV社・W社に確認。※P53参照 共に同意見）、使用にあたっての検査費用も考慮すると再利用出来る可能性は低くなりそうです。

再活用設備	アイデア	可能性	理由
滝すべり	踊り場を眺めの良いテントサイトとして再利用	×	老朽化が著しく、旧耐震基準の建築物であるため、耐震診断・耐震改修や修繕が必要（下妻市）。
滝すべり	砂沼対岸へのジップライン	×	老朽化が著しく、旧耐震基準の建築物であるため、耐震診断・耐震改修や修繕が必要（下妻市）。 ジップラインは高さが必要で、土地の高低差を利用するケースが多い。（V社） 対岸へ渡すとなると25メートル近い高さが必要。1億以上かかる。（W社） 距離を短くしても、ジップラインは4トン近い付加が掛かるので、施設流用は難しい（W社）。
鬼怒川下り	鬼怒川下り、波のりビーチを水遊び場として残す	×	既存施設（浄水設備・井戸を含む機械設備、汚水処理設備、高圧変電設備（キュービクル）、敷地内配管等）が老朽化で既に使用できない。上記設備の再整備が必要。
鬼怒川下り （もしくは他のプールでも可）	釣り掘り	×	プール水槽自体も老朽化しており、使用には検査が必要（下妻市）。
波乗りビーチ	水深を浅くしてじゃぶじゃぶ池として残す	×	また、水の使用は維持管理費が高く、清潔に保つためには多額の維持管理・清掃費用が掛かる。費用目安として150㎡の噴水の場合、維持管理と清掃で年間180万が掛かると想定される。
鬼怒川下り 他、土地の凹凸	鬼怒川下りの地形など、土地の起伏を利用してアスレチック	△	老朽化した建造物は検査も必要な上使いづらく、アスレチックを作るとしても更地して新規で作るのが基本。新規施設を作る際には、統一感のあるテーマ性も必要（V社）。
エントランス	エントランスの建物を管理棟として流用	×	老朽化が著しく、旧耐震基準の建築物であるため、耐震診断・耐震改修や修繕が必要（下妻市）。
流れるプール	ストライダー	△	水を入れず、構造物だけの利用で有れば可能性は全くはないのではとの意見もあるが、採算性が取れない可能性が高いと推測される。
平らな場所を利用	バギー	△	利用が「平らな場所」のため、プール水槽などは使えない。

参考) 耐震基準の確認費用

砂沼サンビーチの施設は老朽化が進み、そもそも現在の耐震基準に準じて作られた施設ではありません。
その為、再利用にはまず耐震基準を満たしているか、老朽化によって強度が損なわれていないかの検査が必要になります。

耐震診断だけでも相当の金額が必要となるため、使える確証がない施設のために検査費用を出すべきかは慎重に判断する必要があります。



鉄筋コンクリート造の耐震診断費用⁵⁾

日本建設業連合会によると、鉄筋コンクリート造の耐震診断の費用（現地調査費用を含む）は、500円/㎡～2,000円/㎡程度、鉄骨造の耐震診断費用（現地調査費用を含む）は、1,700円/㎡～2,400円/㎡とされています。

参考：https://www.nikkenren.com/kenchiku/taishinka/about_5.html

砂沼サンビーチ跡地の場合、管理棟が鉄骨2階建て、延床面積3,315㎡のため、**管理棟の検査費用だけで563万円～795万円の費用がかかる計算になります。**

さらに、プールやスライダー等の特殊な建造物はさらに高額になることも懸念されます。

検査をしても、築年数を考えると耐震基準が満たされていない結果となる可能性が高く、補強工事費等も含めると、**再利用するためには、かなりの金額が必要になることが想定されます。**

他の方法のレガシー継承方法の検討

ただし、水遊びのような行為や、砂沼サンビーチの思い出のシンボルとして、旧施設の一部をアレンジして使用方法は可能性があり、新しい施設の中にレガシーを継承する方法は、導入機能の提案と並行して引き続き検討する必要があると考えます。

レガシーの残し方のアイデア

行為としての水遊び

夏季限定のミスト+α
湖面を活用した水上アクティビティ

※次期施設運営者が可能かの相談が必要

砂沼サンビーチの名称

新施設にも砂沼サンビーチの名称を使用

※施設内容が限定されるため企業の意向確認が必要

モニュメントとして

看板、オブジェ、石材などを建材として
再利用する

※解体時に計画案を決定する必要があり、早めの結論出しが必要

空間として

一部の建築、エントランスなどを残す

※解体時に計画案+耐震化など安全面に注意が必要

4 . プール以外への再整備の検討

事業目的の再確認

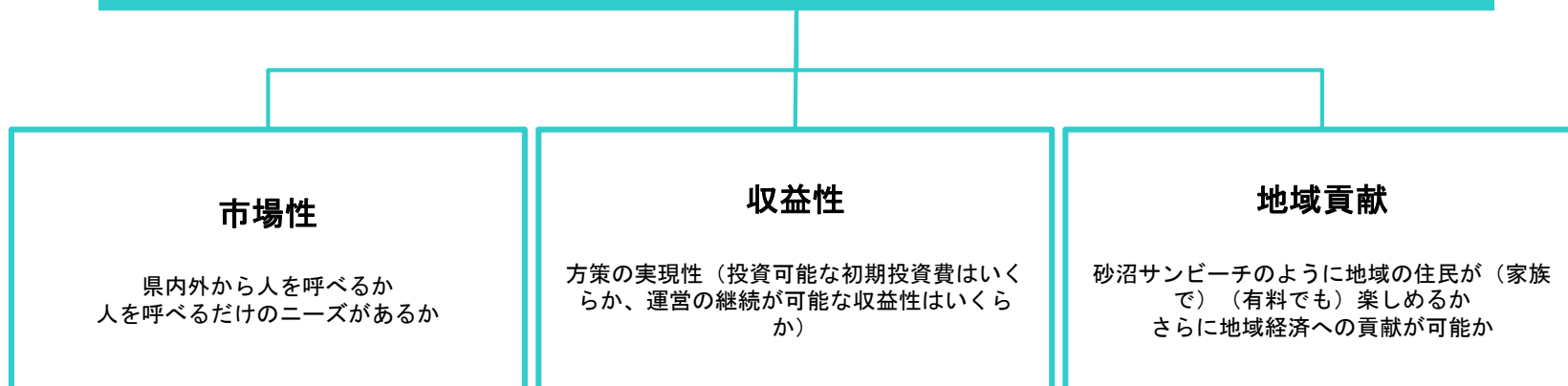
プール事業の再建・存続については、P28の調査結果から、再整備にかかる費用・砂沼サンビーチが赤字化した背景、出店意思のある事業者がヒアリングとアンケートを実施した事業者には居なかったことから、プールの再建が公設／民設共に難しい可能性もあるため、県／市の判断と並行して、別事業の可能性も模索します。

本事業の目的「県内外から人を呼び、楽しめる施設として再生する」ために、どのような施設の立地可能性があるのかを検討していきます。

なお、3.プール施設の再利用検討にて、施設の再利用も難しいと判断された為、ここから先は「市場性」「収益性」「地域貢献」の3つの視点に絞り検討を進めてまいります。

砂沼サンビーチ跡地利活用の方策

（（県内外から人を呼び込み、楽しむことができる県西地域における拠点施設として再生する）



設置可能な施設の検証 プロセス

立地可能な施設を広く検討するために、以下のプロセスを持って可能性のある施設の絞り込みを実施してまいります。

実施内容

① 周辺施設の確認

市場状況を把握するため

② 都市公園に立地可能な施設からの洗い出し (市場性・初期投資/収益性・地域貢献を基準に判断)

立地可能な施設を、漏れなく検証するため

③ 民間からのアイデアをヒアリング (市場性・初期投資/収益性・地域貢献・レガシー継承を基準に判断)

法整備上のリストにはない、民間のアイデアを広く検証するため

④ ①②③から、候補となった施設について 市場調査と民間事業者へのヒアリングを実施 (市場性・初期投資/収益性・地域貢献・レガシー継承の可能性の深掘り)

候補案についての、可能性を深く検証するため

基本方針・導入機能のご提案

周辺施設の概況 まとめ①

周辺の代表施設の特徴をまとめた結果、成功している他施設は大きく分類すると2つに分けられました。

A. 圧倒的なスケールやクオリティを備えた1施設で勝負する施設

B. 複数種類の施設を組み合わせることで集客力を積み重ねた施設

11施設中、Aタイプ5・Bタイプ6となり、複合施設の可能性も視野に入れる必要があると考えます。

施設カテゴリ	施設名	施設内容	砂沼からの距離	東京からの距離 ※東京駅から車での移動距離	所在地(県)	施設面積	年間入場者数	営業期間	駐車場
A	砂沼サンビーチ	10種類のプールが設置された茨城県下最大規模の公営プール施設。	—	69.7km	茨城県	5.2ha	9.5万人(H29年度) 目標は14万人	7月中旬 - 9月頭	700台 (普通車¥500)
A	フォレストアドベンチャー筑波	自然の森林の中で樹の上を移動して遊ぶフランス発祥のアウトドアパーク。 筑波の施設では日本初登場を含む56ものアクティビティを楽しむことができる。	30km圏内	77.6km	茨城県	— (不明)	— (不明)	通年	200台収容 (1日毎¥500)
A	ミュージアムパーク茨城県自然博物館	自然史系博物館と併設して15.8ha野外施設が併設されており、ネイチャートレイルコース、大型遊具、お花畑、自然観察のできる沼などがある。	30km圏内	50.0km	茨城県	16.3ha	488,984人(H30年度) うち有料入館者： 253,519人	通年	1,000台 (無料)
B	東武動物公園 (東武スーパープール)	動物園と遊園地が融合したハイブリッドレジャーランド。 プールエリアとして東武スーパープールを運営。	30km圏内	51.3km	埼玉県	園全体 約61ha プール 約3.8ha	園全体 127万11人(H29年度) プール 約12万人(R1年度)	園全体 通年 プール 月中旬 - 9月中旬	3,000台 (普通車¥1,000)

周辺施設の概況 まとめ②

施設カテゴリ	施設名	施設内容	砂沼からの距離	東京からの距離	所在地(県)	施設面積	年間入場者数	営業期間	駐車場
B	アクアパラダイスパティオ	深谷グリーンパーク内にある、公共の屋内プール施設。パーク内には沢山の広場や大規模な花壇がある。	60km圏内	88.2km	埼玉県	約0.8ha	※深谷グリーンパークの入場者数：261,545人（H23年度）	通年（2月のみメンテナンスのため休止）	610台（無料）
A	足利フラワーパーク	全国イルミネーションランキングの1位を5年連続を獲得している花のテーマパーク。	60km圏内	95.8km	栃木県	約10ha	年間入場者数が年間100万人超え	通年	通常期：普通車 300台。 繁忙期は臨時駐車場も含め約6,000台（無料）
B	井頭公園 1万人プール	アスレチック、フラワーパーク、ボート池等が存在する大規模公園内にある屋外プール施設。	60km圏内	105km	栃木県	公園全体約93.3ha プール面積約6.8ha	159,904人（H29年度）	7月中旬 - 8月下旬	973台（普通車¥500）
B	ひたち海浜公園	大規模な花畑の他、遊園地やサイクリングコースなど、様々なレジャー施設を完備する国営公園。	60km圏内	125km	茨城県	約350ha	2,278,061（H29年度） 3年連続で200万人超え	通年	4,350台（普通車¥520）
A	アクアワールド茨城大洗	博物館や科学的な展示手法を採用入れた日本でもトップクラスの大型水族館。	60km圏内	124km	茨城県	約2ha	1,134,313人（H28年度）	通年	750台（無料）
B	こもれびの森のイパライド	多数の子供向け遊戯施設、飲食店のあるテーマパーク。 シルバニアファミリーとコラボしたシルバニアパークも併設。	60km圏内	76km	茨城県	約27ha	—	通年	2,000台（乗用車¥500）
B	船橋アンデルセン公園	アスレチック、レストラン、フラワーパーク、子供美術館、芝生広場等を有する総合公園。	60km圏内	36km	千葉県	約38.3ha	約90万人（H27年度）	通年	1,500台（乗用車¥500） 混雑時は臨時駐車場を追加1,000台

都市公園に設置可能な施設一覧

都市公園に立地可能な施設の洗い出しについては、以下の表から立地可能かつ、公募対象になり得る施設（水色網掛け）について、「市場性」「初期投資/収益性」「地域貢献」「レガシー継承」の4つを基準に判断をおこなってまいります。

■公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	園路広場	情景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設
		その他これらに類するもの							

休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

公募対象公園施設

都市公園に設置可能な施設の確認（まとめ）

各施設の運営に関連する市場動向や利用者属性をオープンデータを基に調査を行いました。

その結果、キャンプ場が「市場性」「収益性」「地域貢献」全ての項目において可能性があり、跡地活用の候補施設として挙げられました。

（判定根拠は次ページに記載）

分類	施設名	市場性 県内外から人を呼べるか 人を呼べるだけのニーズがあるか※	収益性 初期投資や運営継続に見合う収益があるか	地域貢献 砂沼サンビーチのように 地域の住民が家族で楽しめるか
休養施設	キャンプ場	○ 850万人 キャンプ人口増 6年間で18%増	○ 施設数増 5年間で15%増	○ 家族利用多 間接消費大 年間約1億円（推計）
遊戯施設	魚釣り場	×	-	△
運動施設	スポーツ施設	-	×	○
	温水利用型健康運動施設 / リハビリテーション用運動施設	○	×	×
教養施設	植物園	○	×	○
	動物園・水族館	○	△	○
	野外劇場・音楽堂	×	△	○
	体験学習施設	×	×	○
便益施設	宿泊施設	-	-	△

※市場性については、各施設のオープンデータの全国利用者数の中央値となる735万人を基準とし、上回る場合は○、下回る場合は×と判定（以下同じ）

※判定「-」：有効なデータが入手できず不明としたもの

※飲食店・売店は、何かの施設に付帯して設置されることが前提であるため除外

※集会所は地域住民の利用を目的としているが、遊び場ではないため除外

都市公園に設置可能な施設の確認（詳細①）

施設名	判定結果
キャンプ場	<p>■市場性 ○：キャンプの参加人口は2012年の720万人から2018年の850万人へ増加（オートキャンプ白書）。今後も一定の需要を確保できると想定。</p> <p>■収益性 ○：全国の施設数2016年3,577件から2020年4,093件へ増加（なっぷ調べ） 近年異業種からの参入も増えていることや、参加人口の増加・稼働率の改善傾向があることから一定収益の担保は出来ると想定。</p> <p>■地域貢献 ○：利用者の6割はファミリー（なっぷデータ）。また、1組あたりの間接消費は約13,000円であり、利用者見込み9,000組として推計すると年間約1億円となる。</p>
魚釣り場	<p>■市場性 ×：参加人口は減少傾向。平成30年の参加人口は620万人。（2019レジャー白書）</p> <p>■収益性 -</p> <p>■地域貢献 △：年齢別 / 性別参加構成比で見ると50-70代男性の参加率が高いが、初心者向けの講習等がある管理型釣り場などは親子からの人気がある事例もある。（2019レジャー白書 / レジャー産業白書）</p>
温水利用型健康運動施設 / リハビリテーション用運動施設	<p>■市場性 ○：参加人口3,500万人（推定 ※市場規模3,373億円、会員1人あたりの売上高93,929円より算出）</p> <p>■収益性 ×：1998年以降、中高年層の利用者が増加し、高齢者人口の増加を背景に市場が拡大。2006年、2007年には「カーブス」による「小規模型」業態の店舗数出店により市場がさらに拡大。2008年以降は、施設数の急増による競争激化や景気悪化で会員数が伸び悩み、市場規模も微減で推移。2012年以降は「小規模型」の出店ペースの再増加や「24時間型」、「ヨガ型」の出店の加速により、市場規模は拡大傾向。しかし、事業所増、顧客獲得激化などから価格競争で疲弊し、収益効率は悪化傾向。（レジャー産業白書）</p> <p>■地域貢献 ×：ファミリー利用は少ない</p> <p>■その他：隣接施設に温泉があり、競合</p> <p>※当該施設の情報が不足するため、フィットネス施設の市場性・収益性を使用</p>
スポーツ施設	<p>■市場性 -</p> <p>■収益性 ×：民間のスポーツ施設数が1996年の19,147件から2018年の16,397件へと減少しており、収益性の確保が困難と史料。（2018年度 体育・スポーツ施設現況調査 文部科学省）</p> <p>■地域貢献 ○：スポーツの種類にもよるが、近隣のファミリーで楽しめる。</p> <p>■その他：横に運動公園があるため、敷地内には必要ない。</p>
植物園	<p>■市場性 ○：2017年度植物園及び類似施設入館者数1800万人</p> <p>■収益性 ×：施設数は2002年度の141から2018年度の107へと減少しており、収益性の確保が困難と史料。（平成30年度社会教育調査 文部科学省）</p> <p>■地域貢献 ○：ファミリー利用も多い</p>

都市公園に設置可能な施設の確認（詳細②）

施設名	判定結果
動物園・水族館	<p>■ 市場性 ○：動物園は入館者数が2001年度34,887千人から2017年度33,951千人と横ばい。水族館は入館者数が2001年度の26,152千人から2017年度の31,973千人と増加傾向。</p> <p>■ 収益性 △：動物園は施設数が2001年度93から2017年度の93と横ばい。水族館は施設数が2001年度の75から2017年度の81へ増加。水族館は施設数が増加しており、収益性が確保できる可能性があるが、横浜市立動物園のあり方懇談会のデータ、日本経済新聞での記述によれば、初期投資・維持費が多額となり、将来的に修繕費が負担となっていく可能性が高いため△とした。「動物園は年間経費が東京で48億円、横浜で36億円とのデータがある」（横浜市立動物園の改革に向けて 横浜市立動物園のあり方懇談会）。「葛西臨海水族園は東京都が88億円をかけて建設、89年に開業した。斬新な展示でその名が知れわたったが、20年以上が経過。配管は漏水し、ろ過装置の老朽化が進む。（中略）しかも、ろ過装置や配管、水槽が一体化しており、全面的な建て替えを迫られ、建設費に匹敵する改修費用が必要なケースもある。数十億円から場合によっては100億円を超えるともいわれる。（日本経済新聞）」</p> <p>■ 地域貢献 ○：ファミリー利用可能</p>
野外劇場・音楽堂	<p>■ 市場性 ×：利用人数が2005年度の172万人から2017年度の108万人へ減少傾向（平成30年度社会教育調査 文部科学省）</p> <p>■ 収益性 △：施設数は2002年度の1,832から2018年度の1,827と横ばい。ただし、公設施設が94.42%と殆どを占めることから、民設は困難と推測（平成30年度社会教育調査 文部科学省） 参考：公設施設の割合 博物館61%、博物館類似施設80%、体育施設42%</p> <p>■ 地域貢献 ○：ファミリー利用可能</p>
体験学習施設	<p>■ 市場性 ×：施設実施の講座の受講者数は2017年度95万人</p> <p>■ 収益性 ×：施設数が2002年度の1,305から2018年度の891へと減少</p> <p>■ 地域貢献 ○：ファミリー利用可能</p> <p>※当該施設の情報不足のため、青少年教育施設の市場性・収益性を使用</p>
宿泊施設	<p>■ 市場性 -：コロナ禍の影響により、宿泊施設は苦戦を強いられている所が多い。収束の見通しがたっていない現状ではリスクが大きい。</p> <p>■ 収益性 -：コロナ禍の影響により、宿泊施設は苦戦を強いられている所が多い。収束の見通しがたっていない現状ではリスクが大きい。</p> <p>■ 地域貢献 △：施設によりファミリー向け、ビジネス向けなど多様であり一概に評価しがたい。</p>

民間からのアイデア（まとめ）

また、公園設置可能施設リスト以外の施設を検討するにあたって、知見やアイデアを持った民間事業者へとヒアリングを実施しました。民間事業者へのヒアリングから出された施設アイデアに対して、前頁同様の項目で判定をしたところ、**全て○の施設はありませんが「アスレチック施設」については検証の可能性がありそう**です。（判定根拠は次頁にて記載）

※公募対象公園施設でないもの、前頁と重複する施設案は取り除いています。

施設アイデア	市場性 県内外から人を呼べるか 人を呼べるだけのニーズがあるか※	収益性 初期投資や運営継続に見合う収益があるか	地域貢献 砂沼サンビーチのように 地域の住民が家族で楽しめるか	最低面積
アスレチック施設	△ 市場拡大 1年間で25.9%増の見込み	○ 施設数増 3年間で42%増	○ 家族利用多	0.1ha
ランニングステーション	○	-	△	不明
ボルタリング施設	×	○	△	不明
ドローン練習場	×	-	×	航空法/河川法/道路交通法/港湾法/民法/刑法/各都道府県条例/無人機規制法/個人情報保護法/電波法高度150m以上の空域/人又は物件との距離を30m以上保全
車の試乗コース	-	△	×	全日本レースではコース長2.5km以上が必要。（3.5km程度が適している。）

※市場性については、各施設のオープンデータの全国利用者数の中央値となる735万人を基準とし、上回る場合は○、下回る場合は×と判定（以下同じ）

※判定「-」：有効なデータが入手できず不明としたもの

民間からのアイデア（詳細）

施設名	検証結果
アスレチック施設	<ul style="list-style-type: none"> ■市場性 △：参加人口130万人と少ないが、2018年度の市場規模は、前期比 25.9%増の 34 億円に伸びる見通し。 ■収益性 ○：2017年度の施設数は 64 カ所。市場規模は 27 億円。また、2016年度に 9 施設、2017年度に 10 施設と増加。（矢野経済研究所調査） ■地域貢献 ○：利用者の多くはファミリーや20~30 代の団体。ただし、年齢や身長制限もあり、幼児以下の子供連れの利用は少ない。また、フィールドアスレチックでは10代や40代男性、30代女性の比率が高く、子連れ世帯の比率が高いと考えられる。（レジャー白書2020 / レジャー産業白書2019）
ランニングステーション	<ul style="list-style-type: none"> ■市場性 ○：2018年のジョギング・ランニング実施率（年1回以上）は9.3%、推計実施人口964万人、過去20年間で増加傾向 ■収益性 - ■地域貢献 △：家族利用も可
ボルダリング施設	<ul style="list-style-type: none"> ■市場性 ×：参加人口は60万人 ■収益性 ○：施設数は2008年の100施設未満から2015年には約4倍の435施設まで増加。高さ4、5メートルの壁を持つボルダリングジムも過去10年で約5倍増加し全国に500件前後あるとされる。 ■地域貢献 △：家族利用も可
ドローン練習場	<ul style="list-style-type: none"> ■市場性 ×：近年の受験者数は増加傾向にあるが、2万人と少ない ■収益性 - ■地域貢献 ×：ドローン練習場の運営事業者にヒアリングしたところ、ドローンを扱う企業や30-40代の個人男性が主な顧客。ファミリー利用は少ない。（ドローン検定協会／千葉県成田市のドローン練習場「DRONE★VILLAGE YACHIYO」）
車の試乗コース	<ul style="list-style-type: none"> ■市場性 - ■収益性 △：2015年時点で4 輪の公認コースが 13 施設、2 輪の公認コースが 12 施設で重複を含めると 15 施設の公認コース が存在。自動二輪車専用の施設やレジャーランドなどに付帯するカート専用の小規模施設なども含めると、全国に 300 カ所以上のサーキットが存在するとみられる。（レジャー産業白書2019） ■地域貢献 ×：ファミリー利用は少ない

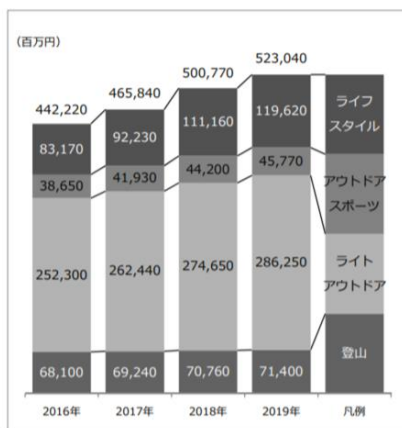
5 . 候補施設（キャンプ場・アスレチック）に ついての調査

市場トレンド（アウトドア市場全体）

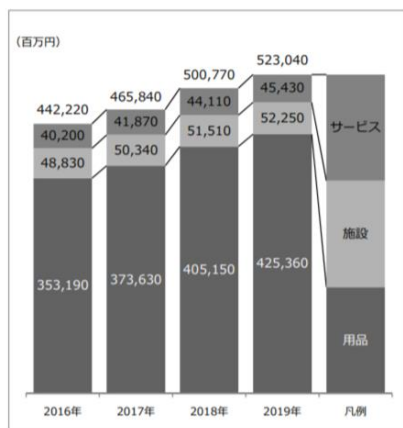
アウトドア市場は2019年（令和元年）までも**キャンプ・ハイキングなどのライトアウトドア市場が市場を牽引し好調に推移しています**。さらに2020年（令和2年）のコロナウイルス感染症の拡大により、感染リスクの少ない屋外レジャーに注目があつまりトレンドを後押しし、アウトドア市場への新規参入や、ワーケーション等の屋外空間・自然資源を活用した新しい取り組みが増えてきています。

【2019年までの市場トレンド】

アウトドア・スタイル別市場規模



アウトドア・業種別市場規模



■国内アウトドア市場規模は5,007億7,000万円

2018年（平成30年）の国内アウトドア市場規模は、前年比107.5%2019年も前年比104.4%の見込みで堅調に推移

■「ライトアウトドア」「ライフスタイル」の伸びが市場を牽引

キャンプの人気が続くライトアウトドア市場が拡大。有カアウトドアブランドはカジュアルシーンや通勤・通学でも受け入れられ、ライフスタイル市場は好調が続く

■アウトドア用品は売り場の拡大が続く

スポーツ量販店のアウトドア専門業態が増加。専門店も今後出店が進む見通し。ワークウェア専門店や海外資本の総合スポーツSPA等の参入も相次ぎ、アウトドア用品関連の売り場は2019年（令和元年）以降も増加が見込まれる。

出典：アウトドアビジネス2019（株式会社矢野経済研究所）

※ライトアウトドア市場：自然環境とのかかわりを主たる目的としたレジャーに関わる用品・施設・サービスの販売金額の合計（キャンプ、ハイキング、釣り、野外フェス等）
 ※アウトドアスポーツ市場：競技スポーツとしてのアウトドア・アクティビティに関わる用品・施設・サービスの販売金額の合計

【2020年の市場トレンド】

アウトドア、コロナ下で市場拡大 屋外・近場・非日常 家族や初心者つかむ

新型コロナ [+フォローする](#)

2020年7月2日 11:00 [有料会員限定]

[保存](#)

[メール](#) [ブックマーク](#) [Twitter](#) [Facebook](#) [共有](#)

新型コロナウイルス下でのレジャーとして、キャンプや登山などのアウトドアが注目されている。海外旅行などに依然制限があるのに対し、感染リスクが低い屋外で手軽に非日常を楽しめるためだ。アウトドア用品各社は「巣ごもり」の反動で外出意欲が高まる家族や初心者を取り込み、市場拡大を狙う。

イオンファンタジー、アウトドアレジャーに進出

サービス・食品 [+フォローする](#)

2020年12月9日 19:35 [有料会員限定]

[保存](#)

[共有](#)

国内外で屋内型アミューズメント施設を運営するイオンファンタジーは、2021年にもアウトドアレジャーに進出する。埼玉県飯能市でカヌーの製作やレンタルなどを行っているNPO法人、名栗カヌー工房と連携。カヌー作りなどの木工や森林体験など大人から子どもまで楽しめる「木の学校」を開く。娯楽だけではなく教育面も重視した施設にする。

両者は少子化により廃校になる飯能市内の中学校をリニューアルして活用する方向で同市と協議する。

仕事も休暇も国立公園で 環境省、ワーケーション推進

環境工ネ・素材 [+フォローする](#)

2020年6月22日 11:08 (2020年6月23日 5:43更新) [有料会員限定]

[保存](#)

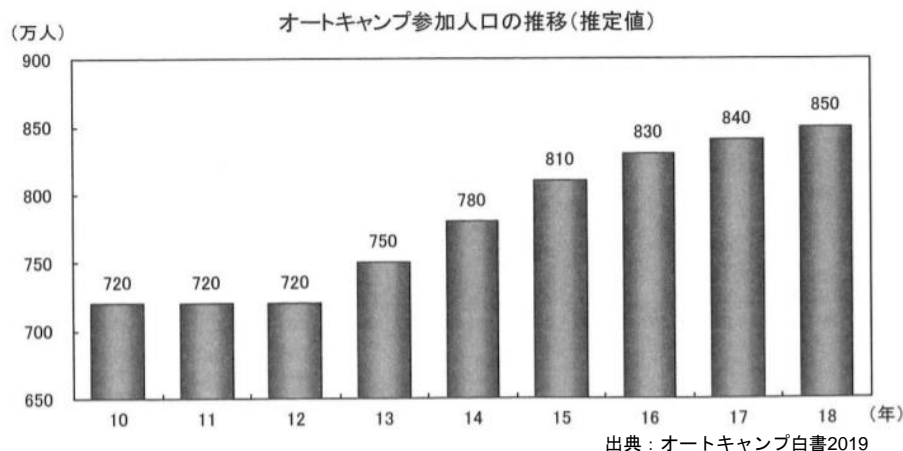
[共有](#)

環境省は全国34カ所の国立公園などで仕事と休暇を両立する「ワーケーション」を実現できるように環境整備をする。宿泊施設などへのWi-Fiなどのネット環境整備や設備改修などを後押しする。新型コロナウイルスを機に、大都市圏から離れて自然豊かな地方暮らしへの関心が高まっている。訪日客が急減する中、オフィス活用を提案して国立公園の利用を促す。

出典：日本経済新聞

市場トレンド（キャンプ）

アウトドア市場の中でも、**特にキャンプ市場はファミリー・初心者層を取り込み、キャンプ人口は年々増加しています**。近年は冬キャンプ・ソロキャンプのブームで、平日や冬季にキャンプを楽しむ人も増え、キャンプ売り場の通年化やキャンプ場の繁閑の平準化が進み、平均稼働率の向上が見られているのが特徴です。近年は異業種からキャンプ場への新規参入も多く、特徴的な施設も増加し広がりを見せています。また、キャンプ用品も売れ行きも好調で、コロナ禍で新しくキャンプを始めた層も用品の購入をしているため、終息後も一定数キャンプを継続していくと考えられます。



テント輸入量、24年ぶり過去最高に 今年も更新なるか

金本有加 2020年9月17日 8時00分

シェア ツイート ブックマーク メール 印刷

テント輸入量と輸入額の推移

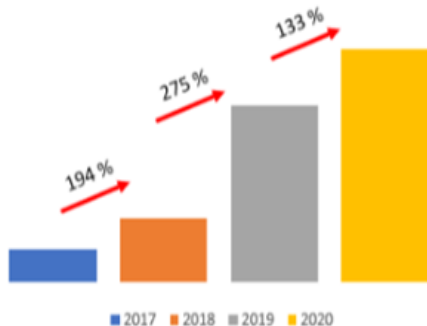


大阪税関 がまとめた全国の2019年のテントの輸入量は前年比28%増の約1万トンで、24年ぶりに過去最高を更新した。輸入額も同36%増の約118億円で23年ぶりの過去最高に。今年1~7月も数量、金額ともに前年比で上回る勢いだ。キャンプブームに加え、新型コロナウイルスの影響で「密」を避けて遊ぶ需要も追い風となっている。

出典：朝日新聞（本文）／読売新聞（グラフ）

冬キャンプシーズン（1月～3月）の予約件数

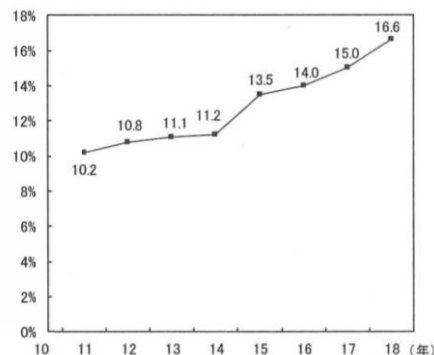
※2020/02/19時点



出典：なっぷ

※2020年2月、3月は2月19時点での見込み件数

キャンプ場の平均稼働率



出典：オートキャンプ白書2019

日比谷花壇初の宿泊施設がオープン



日比谷花壇の“STAY”「里楽巢 FUJINO」は、体験型のアクティビティも充実。ヨガやコーヒー焙煎、ブルーベリー狩りなど、バリエーション豊富なメニューを用意している。中でもおすすめはフラワーレッスン。色とりどりの花々に触れられる、日比谷花壇ならではの体験型メニューとなっている。

出典：FASHION PRESS

参考：キャンプの経済波及効果

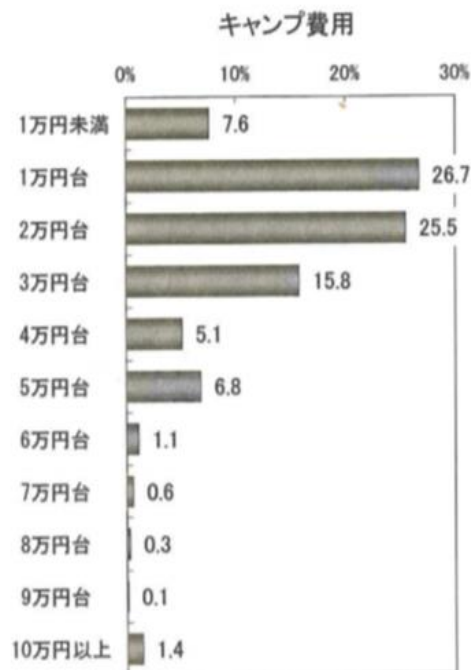
1回あたりのキャンプ費用の平均は約25,000円（オートキャンプ白書）、キャンプ場サイト平均費用/1組当たり約12,000円（なっぶ調べ）
差額の約13,000円がそれ以外の消費に使用されていることとなります。

また、食材の購入は43%が自宅キャンプ場周辺で購入、キャンプ場周辺の観光地へは61.8%が「行った、もしくは行く予定がある」と回答しています。（オートキャンプ白書）参考として、11月に県内で実施した4回のキャンプイベントのアンケート調査では、**イベント代（サイト資料料・場内コンテンツ）以外での出費は17,210円**となっています。

仮に100サイト・県内平均稼働率24.3%（「なっぶ」より）とすると、年間約9,000組が利用する

直接効果 約12,000円 × 9,000組 = 約1億800万円
 間接効果 約13,000円 × 9,000組 = 約1億1,700万円

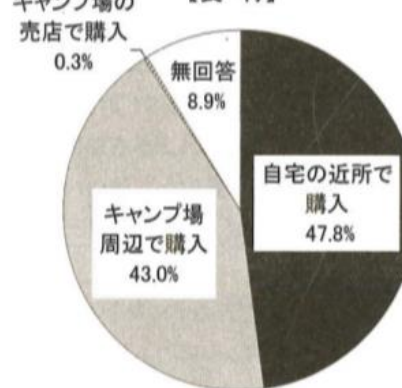
【キャンプ費用と食材購入・前後での観光】



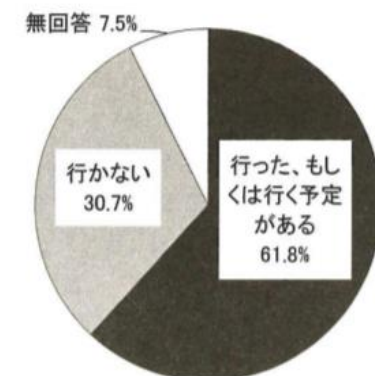
- ・1泊2日の1回あたりのキャンプ費用（交通費・キャンプ場使用料・食材などを含めたもの）平均は24,682円（オートキャンプ白書）

- ・キャンプ場サイト平均費用12,000円（なっぶ調べ）

主要な買い物場所(2017年調査) 【食材】



キャンプ場周辺の観光地等へ行ったか



市場トレンド（アスレチック）

アスレチック市場については、アスレチックのみでの売上傾向をオープンデータからは取得出来ませんが、近年新規施設としてオープンしている施設が多数あることから、ある程度のニーズが見込まれるものと推測されます。

ただし、アスレチック単体よりも複合施設が目立つことから、**単体で新規開発の可能性については検証が必要なため、ヒアリングで確認をおこなって参ります。**

【近年オープンしたアスレチック関連施設（レジャー産業白書 2019）】

施設名	年月	企業	特徴	詳細
ツインリンクもてぎ（栃木県茂原町）	2019年3月	ツインリンクもてぎ	日本最大の屋内アスレチック	2019年（令和元年）3月、日本最大の屋内アスレチック「巨大ネットの森SUMIKA」を「モビパーク」エリア内の屋内施設「ファンファンラボ」にオープン。屋内でありながら、森を感じる仕掛けを32箇所用意し、森の1日や四季の変化が楽しめる。ネット面積は日本最大の1,000平方メートル。また、同月にクイズ型アトラクション「森のふしぎ みつけ！」も営業を開始した。
SPACE ATHLETIC“TONDEMI”（スプレッドエミ）（千葉県美浜区）	2017年4月	ナムコ	屋内型アスレチック	2017年（平成29年）4月、ナムコが商業施設「イオンモール幕張新都心」3階に開設した屋内型アスレチック施設。1月に閉館した「東映ヒーローワールド」跡地に開設した。国内では珍しいスポーツアクティビティを集めた新しいコンセプトの施設となっている。約1,586㎡のスペースにトランポリン施設をメインとして、クライミングウォールや綱渡り、各種アスレチック、アミューズメントマシンなどが設けられている。なお、同施設は平和島（東京）、横須賀（神奈川県）、桑名（三重）でも展開している。
スポル品川大井町（東京都品川区）	2018年8月	JR東日本	複合スポーツエンターテインメント施設	2018年（平成30年）8月にJR東日本がJR大井町から徒歩5分の立地に開いた複合スポーツエンターテインメント施設。8種類のスポーツを含む13の施設で構成されている。同社の社宅跡地約2万4,000㎡に開設した。2020年（令和2年）の東京オリンピックで正式種目となって注目を集めるスポーツなどが体験できる。3人制バスケットボールやボルダリング、人工サーフィン施設のほか、屋内テニスコートやスカッシュに似たバドミントンなどのコートがある。スポーツ振興の場に加え、脱出アトラクションやキッズランド、飲食店舗なども揃え、沿線の魅力向上と地域のにぎわい創出を目指すという。
京王あそびの森 HUGHUG（東京都日野市）	2018年3月	京王電鉄	子供向け屋内型の遊戯施設	京王電鉄が京王線多摩動物公園駅前に建設した子供向け屋内型の遊戯施設。2018年（平成30年）3月オープン。「木育」「体育」「知育」をテーマに、高さ約12メートル、直径約15メートルとなる日本最大級のネット遊具や1周約200メートルの屋内ミニSLなど、全7種類のコンテンツを用意。カフェレストランも併設し、親が子供の楽しんでいる様子を眺めながらくつろげるようにする。収容人数は約600人で、国内では有数の全天候型の大型遊戯施設となる。周辺にある多摩動物公園や鉄道博物館の「京王レーるらんど」などと集客面で連携するなどして、年間25万人の来場を見込む。
さがみ湖リゾートフォレスト（相模原市緑区）	2017年3月	富士急グループ	ドイツ製の本格的アスレチック施設	2017年（平成29年）3月には、約3億3,000万円を投じ、新アトラクション「マッスルモンスター」を開設。同アトラクションはドイツ製の本格的アスレチック施設で、日本では初登場となる。
	2019年7月		空中アトラクション	2019年（令和元年）7月には「パティントンタウン」内に空中アトラクション「ハッスルスパイダー」を新設。投資は1億円。2,000平方メートルの敷地に最高5.6メートルの高さで足場を設けて、アスレチックやジップライン、トランポリンを体験できる。落下防止用のネットで施設を囲むため、身長や年齢の制限はなく、家族で楽しめる。
足柄森林公園丸太の森（神奈川県南足柄市）	2017年7月	南足柄市	自然環境を生かしたアトラクション	南足柄市の公園施設でキャンプ場、バーベキュー施設、アスレチック施設、植物園などからなる。指定管理者である足柄グリーンサービスが運営している。2017年（平成29年）7月には、自然環境を生かしたアトラクション「バカバ」がオープンしている。バカバとはフランス・グロワ島の漁師が魚網やロープを編んで制作したのが発祥で、網の上で跳ねたり寝転んだりして平衡感覚を養ったり、くつろいだりできる。フランスを中心として欧州などに設置されているが、アジアでは初めての開設となる。丸太の森にオープンするバカバは地上3～10mの高さで、世界最大規模の約2,300㎡の敷地に設置されている。巨大な網の上で幅広い年齢層が遊べる。サッカーやバスケットボールなどのゲームをはじめ、吊り橋や迷路、キッズ専用など、各種のアクティビティも設ける予定。
ロゴスランド（京都府城陽市）	2018年6月 第1期 2019年春 第2期	ロゴスコープレーション	全長約140mのローラースライダーやフィールドアスレチック	アウトドア用品メーカーのロゴスコープレーションが開業させた大規模レジャー施設。「城陽市総合運動公園」のレクリエーションゾーンと2つの宿泊施設をリノベーションしたもので、施設面積は約9万5,000㎡。2018年（平成30年）6月の第1期オープンに続き、段階的に施設を整備する。第1期では全天候型の屋内キャンプ施設や、本格的アウトドア料理を楽しめるレストランがオープン。2019年（令和元年）春に開業の第2期では、全長約140mのローラースライダーやフィールドアスレチック、バーベキュー施設、グランピングエリアなどが整備された。同社では、城陽市総合運動公園のレクリエーションゾーンと2つの宿泊施設を一体利用した企画・立案により、城陽市から3施設一括の指定管理者として運営を行っている。
PLAY PEAK ITADAKI（プレイタダキ）（奈良県生駒市）	2019年7月	近鉄レジャーサービス（株）	国内最大規模の屋外遊び場	2019年（令和元年）7月、近鉄レジャーサービス（株）が生駒山上遊園地にオープン。約9,800㎡に及ぶ国内最大規模の屋外遊び場。ポーネルドがプロデュースし、スカイウォークヒル、オープンスカイデッキ、スウィングパレー、アドベンチャーレイクの4つのエリアに屋外遊具22種類を設置。主な遊具は、大型ネット遊具「スカイウォーク」と「グリーンウェブ」、全長25メートルの滑り台「チューブライド」、未就学児向け「プッシュウォーク」など。

民間事業者へのヒアリング ヒアリング事業者の選定

候補となった「キャンプ場」「アスレチック施設」について、実際に事業を運営している事業者各2社にヒアリングを実施しました。ヒアリング先は以下の通り選定を行いました。

施設案	キャンプ場	アスレチック施設
ヒアリング先候補 (1)	<p>【複数のキャンプ場施設運営を行う民間企業】</p> <p>T社</p> <p>(選定理由) 地域の歴史や自然、文化を楽しむための中継地点としての新しいキャンプ場を提唱するキャンプ場運営会社。環境省や地方自治体所有のキャンプ場の運営受託の実績を多数持つ。また、近年施設数を増やしており、出店の可能性についてもヒアリングが可能。</p>	<p>【アスレチックを含む複合施設】</p> <p>V社</p> <p>(選定理由) 都内からのアクセス条件が砂沼広域公園と近い施設。対象もファミリーが中心であり、本事業の「家族の思い出作りの場」としてのレガシー継承ともターゲットが合致している。アスレチック新設にいたった背景含め、トレンド状況のヒアリングを行いたい。</p>
ヒアリング先候補 (2)	<p>【立地条件の近いキャンプ場事業者】</p> <p>U社</p> <p>(選定理由) 実際に運営をおこなっている事業者。立地も住宅地の一角にあり、砂沼サンビーチ跡地と条件が近いと考えられる。キャンプ場の運営者の立場で立地を見て頂き、キャンプ場の立地の可能性・アドバイス等を頂きたい。</p>	<p>【アスレチックの開発運営会社】</p> <p>W社</p> <p>(選定理由) 森林空間以外（建造物活用）でのジップラインをはじめアスレチックの開発運営実績を多数持つ。開発を行っているため、既存施設の流用についても強度面の懸念などについてアドバイスを頂きたい。また、開発費用や、近年のトレンドについてヒアリングを行いたい。</p>

民間事業者へのヒアリング ヒアリング項目

候補となった「キャンプ場」「アスレチック施設」について、「市場ニーズ」「初期投資/収益のバランス」「地域貢献」の3つの視点をもって、砂沼サンビーチ跡地にキャンプ場/アスレチック施設の立地は可能かの確認をおこないました。

砂沼サンビーチ跡地にキャンプ場/アスレチック施設の立地は可能か

目指す姿（方策に網羅されるべきこと）

市場性があること

- ・県内外から人を呼べるか
- ・人を呼べるだけのニーズがあるか

収益のバランスが取れること

- ・方策の現実性
- ・砂沼サンビーチ跡地の立地で、初期投資にみあう収益性が担保できるか

地域への貢献が出来ること

- ・砂沼サンビーチのように、地域住民の憩いの場として利用されるか
- ・年間通じて地域経済の活性化に貢献できるか

目指す姿に合致するかを確認するためのヒアリング項目

①市場性

- ・今後運営していくにあたり、中期的に集客が見込めるだけの市場ニーズがあるか

②市場ニーズ（人気）のある施設とは

- ・どのような施設が人気があり、集客に成功しているのか
- ・該当事業を含む複合施設のニーズについて

③初期投資・運営費

- ・運営や収益性を担保するためどのような施設がどのくらい必要か
- ・上記を踏まえた初期投資費用の目安、メンテナンス、運営費用

④収益性

- ・収益を担保した運営が可能か
- ・見込み来場客数、客単価
- ・集客範囲、客層

⑤地域住民の憩いの場としての機能

- ・地域住民の憩いの場としても活用され得るか

⑥波及効果・地域との連携

- ・周辺施設との連携
- ・想定される経済波及効果

民間事業者へのヒアリング キャンプ事業者

キャンプについてのヒアリング結果は以下の通りです。

首都圏からのアクセス、周辺に連動可能な施設（道の駅/温泉/プレイパークなど）がある点が評価されています。両社から、**集客の為に砂沼ならではの独自性を出すための工夫が必要**だとの示唆を頂きました。3ha/100サイトあればキャンプ場としての収益性の担保は可能との意見であることから、**残りの2haを集客の為にキャンプ場以外の施設として整備する可能性**が検討出来そうです。

視点・確認事項/ヒアリング先	T社（民設/キャンプ場事業者）	U社（民設/キャンプ場事業社）
① 市場性 ・昨今の市場トレンド ・運営施設の現況 ・市場性を担保する為に必要な導入機能	・ キャンプ市場は毎年参加人口が増えており、コロナ禍でブームがさらに加速している。 ・キャンプの市場はリーディングカンパニーがおらず競合状態。 ・現在複数施設の管理・運営をおこなっている。料金設定の裁量やオートキャンプの導入、予約システムの見直しにより採算が取れている。	・キャンプ場の年間収益はとれている。 ・ 最近のオートキャンプは秋が伸びている （夏はキャバ場もう天井）。 ・年経緯で見ると 2011から年々利用者が伸びている 。 ・BBQは団体が減っていて（コロナ影響）前年半分程度になっている。
②市場ニーズ（人気）のある施設とは ・人気・集客力のある施設成 ・該当事業を含む複合施設のニーズ	・キャンプ場は意外に遊ぶ場所が少ない。弊社の運営施設のなかでは、都市公園の中にあるキャンプ場が、遊具があり評判。 ・キャンプ場は新規参入で競合が増えており、 十分な集客を担保するためには、特徴ある施設にしていく必要がある と考えられる。	・人気のキャンプ場といえば「ふもとつばら」。富士山が見え、広々とした景観が人気。あとは千葉の有野実苑さんは農園併設の高規格キャンプ場として人気。 ・今は「映える」ことが大切なので 何か1つ特徴となる映えポイント が欲しい。
② 初期投資・運営費 ・運営や収益性を担保するための施設がどのくらい必要か ・上記を踏まえた初期投資費用の目安、メンテナンス、運営費用	・キャンプ場として収益を担保するには 3ha、100サイト程度が必要 ・初期投資については、インフラも含めると民間ではとても手が出ない。 インフラが整った状態で、キャンプ運営に必要な施設のみであれば1億程度の初期投資 で可能なため、投資回収が見込みやすい。	・キャンプ場としての最低限の機能だけ、更地になってから整えるのであれば、芝を引く、生垣を作るなどの造園費用が掛かる懸念はあるが、 ざっくり1億程度 なのではないか。 キャンプ場は初期投資は年商の半分が目途といわれている 。 ・民間が出やすい形にするのであれば、芝が張った状態での募集が良さそう。
③ 収益性 ・収益を担保した運営が可能か ・見込み来場客数、客単価 ・集客範囲、客層	・ 100サイト程度のサイト数を取れば収益を担保した運営が可能 。 ・単価はサイトの種類（地面のみか、箱物を作るか）にもよるが、平均的な稼働率で計算すると 5000~6000組（ファミリー中心、1組平均3名強） が見込める。 ・キャンプ場は首都圏からの集客が重要だが、砂沼は首都圏からのアクセスも良く集客が見込める。	・キャンプ場としては、 サイト数が100程度とれば年商1億程度までの成長は見込める のではないかと。 ・収益を考えて、 秋~冬に集客できる対策 はしておくべき（お湯・電源・暖房のある屋内空間など）。 ・立地的にブッシュ系が好きな人が好むようなキャンプ場にはなりえない。 ファミリー層をターゲットとしたカジュアルなキャンプ場 があうと思う。
④ 地域住民の憩いの場としての機能 ・地域住民の憩いの場としても活用され得るか	・宿泊施設だけでなく デイエリアを併設する などすることで、 地域の方々にも利用 して頂ける。 ・キャンプ場の有料エリアは3ha有れば採算はとれる為、残りの2haには住民サービスとしての施設を公設で作るという考え方もある。	・ BBQ、デイキャンプは近隣の住民からのニーズはある 。 ・前がプールであったことを考えると、場内にせせらぎを作るなど、キャンプ場に併設して水遊びが出来る場所を作ることを検討しても良いのではないかと。
⑤ 波及効果・地域との連携 ・周辺施設との連携 ・想定される経済波及効果	・ 周辺にある温泉、道の駅はキャンプとの親和性が高い 。ピアスパークの食品体験とキャンプのコラボなども良い。 ・ 砂沼を活用 してキャンプ場に隣接した船着き場を作るなどもアイデアとして考えられる。	・ 周辺に遊べる環境があるのは良く （バスケ・スケボー・ランニング等）、近くにお風呂もあるのはキャンプ場としてもメリットになる。 ・温泉、バスケコート、スケボー、ランニングコース、カフェ、直売所などが周辺にあるので、 そことの連携を考えると良い 。
⑥ ①~⑤を踏まえ、砂沼サンビーチ跡地への立地の可能性 ・キャンプ場としての出店の可能性はあるか	・ 出店について検討出来る 。 ・首都圏からのアクセスも良いので、 一定数の集客が出来る 可能性はある。	・現状自社運営の施設を増やすことは検討していない。
⑦ その他アドバイス	・砂沼サンビーチ跡地は周辺が住宅地でキャンプ場としては自然感の魅力に乏しい。砂沼や筑波山が見える景観を利用した 差別化が必要 だと考えられる。 ・5haの面積があるので、キャンプ場は最低限必要な3haにとどめ、 残りの2haで特徴を出せるような施設にしていけると良いのではないかと 。	・最低限ではなく、 しっかり収益を上げることを考えるのであれば、他キャンプ場との差別化が必要 。他にはないウリをどう作るかが重要。 ・これだけ広いので、サイトの区画が広いとか、広さを売りにする手もある。隣と絶対離れているというのはお客様にはメリット。

民間事業者へのヒアリング アスレチック事業者

アスレチックについてのヒアリング結果は以下の通りです。

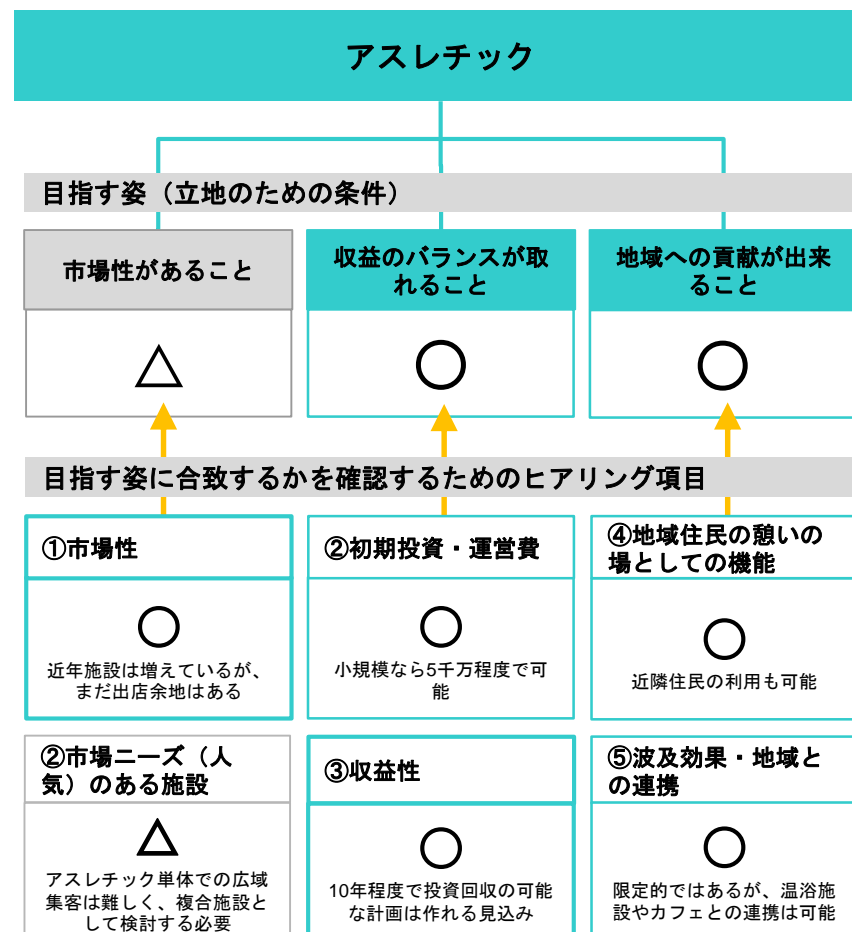
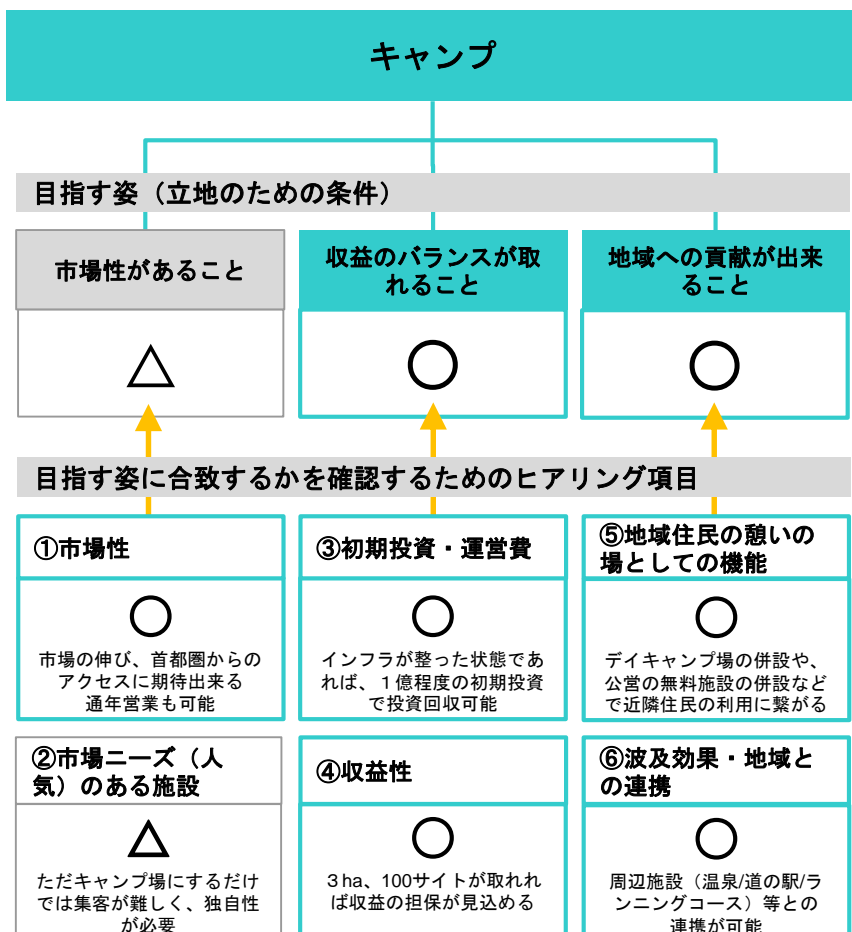
アスレチック施設が増えてきている中でも、**まだ開発余地はあり一定の集客力に期待が出来そう**です。両社とも、**アスレチック単体よりも複合施設として魅力を高めていくことが必要**とのコメントを頂いており、アスレチックの場合には「何を併設するか」を検討していくことが必要になりそうです。また、**V社・W社共に自社による出展の可能性はない**との回答でした。

視点・確認事項／ヒアリング先	V社（アスレチックを含む複合施設）	W社（アスレチック施設 設計・建設事業者）
① 市場性 ・昨今の市場トレンド ・運営施設の現況 ・市場性を担保する為に必要な導入機能	・V社の中では アスレチックが1番集客力 があるコンテンツ。 ! ・ターゲットは東京・神奈川の所得が高い世帯。その中でママ受け（インスタ映え）する、ファミリーで良い思い出が残すことに価値を感じてもらえる層を狙っている。 ・冬寒い時期は来客数は減少する。ピークシーズンはGW。	・アスレチックは近年増えてきているが、それでも国内で100カ所前後ではないか。 まだ価格競争がおきるまでの施設数はない。 （フランスだと1000、ドイツでも400～500の施設数がある。） ・アスレチック自体は県内だとフォレストアドベンチャーつくばさんくらいしか無いので、まだ出店余地はあるのではないかと。
② 初期投資・運営費 ・運営や収益性を担保するためのような施設がどのくらい必要か ・上記を踏まえた初期投資費用の目安、メンテナンス、運営費用	・V社の投資費用（建設費）については契約上開示が出来ない。 ! ・狙っている客層にもよるが、難しめなアスレチックだと大学生や大人向けになる。簡単だと大人がきづらくなる。だからこそ複合施設で対象ターゲットのバリエーションを増やした方がよい。 ・医務室は必要。	・ 必要な面積としては：最低1000㎡～ 、上限はいくらでも ・ 1000㎡あると大体30位のアトラクションが作れ、3500～4000万くらいの費用感になる。 ・維持費が定期健診費100万～150万＋修繕費年平均で20万＋α
③ 収益性 ・収益を担保した運営が可能か ・見込み来場客数、客単価 ・集客範囲、客層	・収支については開示不可 ・集客面では、規模の大きな2つの施設を目的に来場されるお客様が多く、集客装置になっている。	・収支は年間1.5万～2万人位で想定して作成する。利用料3,000円～4,000円が標準的。 ・10年での投資回収を見込むと5000万円程度が初期投資の上限になる。 ・客層はどんなアトラクションを作るかにより、子供～大人まで設定可能。 ・弊社で作るアスレチックは過疎地域1.3万人／レジャー施設内／3万～4万人テーマパーク内10万人が集客の目安。
④ 地域住民の憩いの場としての機能 ・地域住民の憩いの場としても活用されるか	・繰り返しやりたくなる仕掛けをいれることで、地元のお客さんからのリピートも獲得できている。	・地域の方々にももちろん遊んで頂ける。 ・アトラクション数が100を超える規模に出来れば、1日では終わらないので繰り返し来園して頂く動機になる。 ・ カフェなどがあると相性は良い。 終わった後何かのみたひので、自動販売機あるだけでもけっこうな売上になる。
⑤ 波及効果・地域との連携 ・周辺施設との連携 ・想定される経済波及効果	※園外との連携については聞き取り出来ず ・園内施設の併用利用は多い（キャンプ利用者はほぼ100%アスレチックを使用する）	・夏は汗だくになるので、温浴施設等があれば割引券を渡すなどして連携出来るのでは。 ・他、近隣に何があるかにもよる
⑥ ①～⑤を踏まえ、砂沼サンビーチ跡地への立地の可能性 ・アスレチックとしての出店の可能性はあるか	・ V社による出店の可能性はない。 アスレチックは付帯施設でありメインは別の事業のため、アスレチックとして出店することはない。 ・東京から2時間以内の場所にあり、集客が可能な立地だと考えられる。 ・アスレチックの広さとしては十分だと思うが、レストラン等付帯施設などの広さによっては広さが足りるかどうかは不明。併設施設次第。	・ W社による出店の可能性はない。 基本は依頼をうけて作って引き渡しまでを事業としている。スタッフも運営側が集め、W社は研修の実施まで。自社運営の施設もあるが、現状増やす予定はない。
⑦ その他アドバイス	・ アスレチック1つで勝負するよりも他の併設施設と合わせて集客していくことが主流。 ・東京から集客を狙うのであれば全体的に統一したテーマパーク性をもつ施設が好まれる傾向にある。	・ 県外からの集客も狙うのであれば、W社の作るアスレチックだけでは厳しいと思う。 ・アウトドア繋がりやキャンプ場もよいし、プールを活かすのであれば、水物が何か出来ると良い。沼でカヌーやSUP、プールの跡を利用して釣堀りを作る（フライ、ルアーの練習場）など出来るかと良いのではないかと。

キャンプ場・アスレチックについての民間ヒアリング調査 まとめ

事業者4社へのヒアリング結果から、キャンプ場は、市場性や収益性、地域貢献の観点から有効な利活用方策となりうると考えられます。ただし、集客のために、独自性をどのように出すかについては引き続き検討する必要があります。また、アスレチックは、収益のバランスがとりやすいものの、単体では広域的な集客に課題があり、キャンプ×アスレチックの複合施設とすることにより、相互の課題を補完し、相乗効果を高めることが期待できると考えられます。

※このページの○×△の判定については、ヒアリングの結果を根拠としたものであり、オープンデータを根拠としたP40、P43とは根拠が異なるため一致しません



地域連携の全体イメージ

新施設を地域観光のベースキャンプとして捉え、砂沼広域公園の全体の活性化、近隣レジャー施設との連携、さらには地域の食の魅力を伝える場となり、**経済効果が市全体へ波及していくことがゴールイメージ**です。



6 . 基本方針・導入機能のご提案

基本方針・導入機能のご提案方針について

前頁までの調査・ヒアリングから、キャンプ場化を砂沼サンビーチ跡地利活用の方策の基本方針としてご提案させていただきます。

基本方針の立案にあたっては、以下の観点から**集客のためにはキャンプ場+αの複合施設として、独自性を出していくことが必要**だと考えられます。

砂沼サンビーチの状況

砂沼広域公園は住宅街の中にあり一般的にキャンプの最大の魅力と言われる「自然感」は薄い

砂沼サンビーチ跡地は5haもの広い敷地面積がある

※キャンプ場としては3haあれば収益に必要なサイト数を担保できる

市場の状況

グランピングなどキャンプ形態の多様化が進み、キャンプ場は新規参入も多く、個性的なキャンプ場が増えている

※P47参照

近年はAC電源付サイトや、ウォシュレット式トイレ設備等も増え、キャンプ場の高規格化が進んでいる

※オートキャンプ白書2019によると、AC電源は87.8%、ウォシュレット式トイレは47.7%まで普及が進んでいる

競合の状況

近隣の集客に成功している施設も、複合施設が多い

※P37～P38参照

人気のキャンプ場の傾向は

- ① 圧倒的な自然景観（例：ふもとつばら）
- ② 高規格&独自性あり（例：有野実苑）
- ③ キャンプ+αで遊べる（例：昭和の森）

※P52参照 ①は砂沼サンビーチ跡地では困難

（トイレや電源など、高規格と呼べる設備は前提として）
キャンプ場+αの複合施設として独自性を出していく必要がある

※併設施設として何が良いかは今後検討していくが、
キャンプと並んで案にあがったアスレチック施設は、併設施設としての可能性が高い施設として候補に入る

基本方針・導入機能のご提案方針について

キャンプ場+aの複合施設として方策策定を進めて行くにあたっては、各施設の運営方法をどのようにしていくか？という課題については次の「施設設備の内容の精査及びご提案（素案）」段階で検討して参りますが、サンビーチ跡地利活用の方策の前提を考慮すると、②（もしくは③）が望ましいと考えられるため、
②③を中心として利活用の方策の詳細を策定していきたいと考えております。

【想定される運営方法の案】

- ①キャンプ場と併設施設でそれぞれ事業者を募集し、各社で運営を行う
- ②コンソーシアムを想定し、キャンプ場と併設施設を両方運営できる会社を探す
- ③メイン施設のキャンプ場は民設・民営、併設施設は公設で作り民間運営者に指定管理に出して運営する
- ④両方とも公設にし、指定管理者制度で運営する



砂沼サンビーチ跡地利活用の方策の前提：

- 1.民設民営で可能なコンテンツであること
- 2.下妻市の立地、「あの場所だからこそ」のコンテンツであること
- 3.地域経済への波及が可能なコンテンツであること（通年営業・地域連携等）

を考慮すると、②（もしくは③）が望ましい。

※①は周辺との一体活用・連携を考えた際に、主体が複雑になる懸念がある

また、調査段階で出展意思のある民間企業がなく、①を前提として方策を進めることが困難となる可能性が高い

④は、元々の民設民営の基本方針から外れる

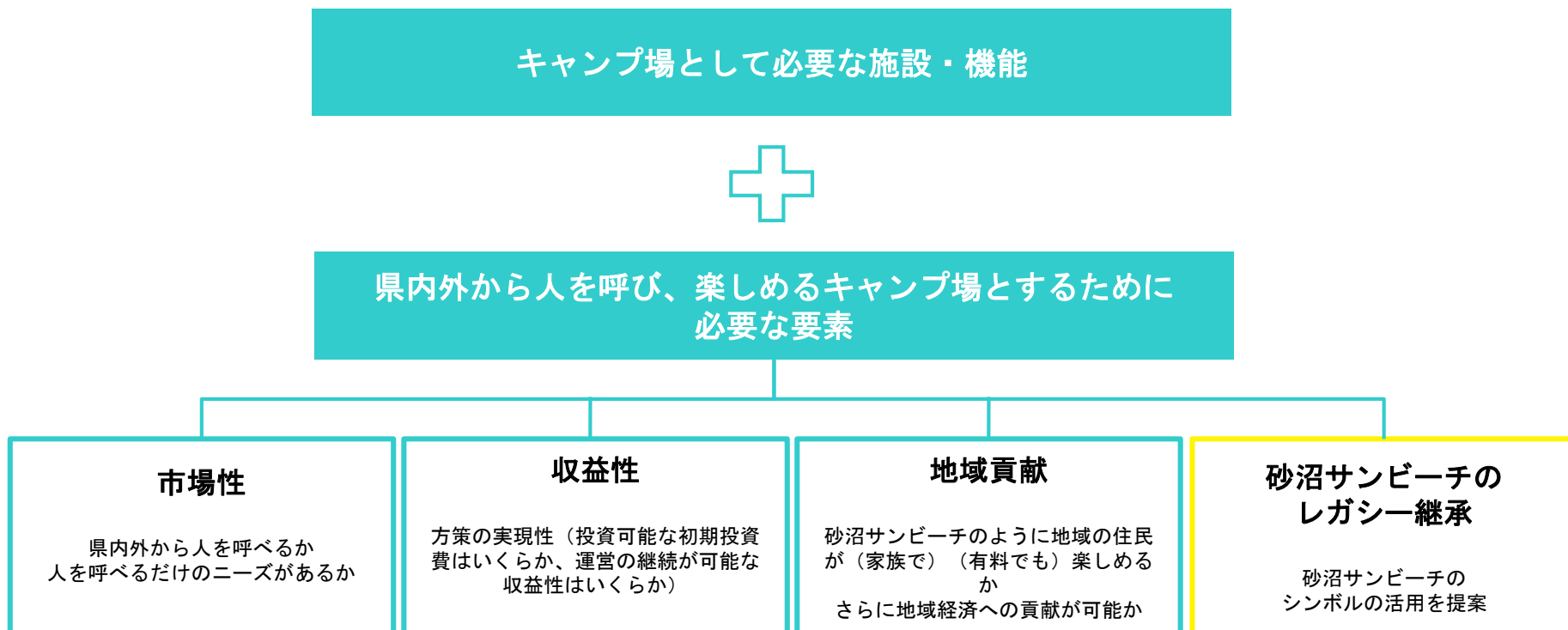
7 . 施設設備の内容の精査

方針

本章ではキャンプ場としての施設設備の内容の精査を行います。

方策の立案にあたっては、ここまでの基本方針の検討と同様に、**県内外から人を呼び、楽しめる施設**として再生するため、キャンプ場として必要な施設・機能の整理に加え、「市場性」「収益性」「地域貢献」の3つの観点から、砂沼サンビーチ跡地に作るキャンプ場のあるべき姿の精査を行います。

「レガシー継承」については、キャンプ場内に砂沼サンビーチのシンボルを再活用する方向性で、活用案のご提案を行います。



キャンプ場として必要な施設・機能

一般的なキャンプ場として、最低限以下の機能が必要となります。
サイト数については、基本方針決定の為の民間事業者のヒアリング調査において、収益を担保するために100サイト程度が必要である、というのが2社共通の見解であったため、それを目安に進めてまいります。

【キャンプサイト（フリーサイト／オートサイト／箱物）】



施設の立地・環境特性・ターゲット・ゾーニングによって組み合わせる。
収益を担保するために100サイト程度が必要。

【管理棟（受付／売店）】



受付・事務作業の為の管理棟。薪や炭、洗剤、種類等の販売を行う売店が併設されているケースが多い。特に燃料は現地調達のコストが高い。

【駐車場・場内の自動車路・街灯】



車での来場が殆どの為サイト数の駐車場は確保が必要（オートサイト横の駐車スペースも含む）、オートサイトがある場合には園内を車で通行する為の通路も必要。通路には夜間用の街灯も必要。

【炊事棟・トイレ】



利便性を考慮すると炊事場は各サイトから50メートル半径、トイレは各サイトから50～100メートル半径にあることが望ましい。管理棟にも併設されていることが多い。
トイレは洋式・水洗が近年の主流。

【ゴミステーション・灰捨て場】



ゴミは持ち帰りとするキャンプ場もあるが、ある所が主流。キャンプ場に1カ所（管理棟付近に設置のケース多い）必要。

【あると望ましい （各サイトの電源／給湯／ランドリー／入浴施設）】



あることで施設の付加価値があがり、集客に繋がる。

市場性を担保するために必要な施設・機能

基本方針の検討段階で、市場性（県内外から人を呼ぶ）の担保として、特色を出すための+αの集客機能が必要であるとの認識を示しました。

この点については、基本方針の検討の中でのアイデアに再度目を向け、

- ・キャンプと並行して候補にあがっていたアスレチック施設の併設
- ・船着き場を設置しカヌー等で湖面を活用
- ・ランステーション（ロッカー・シャワー等の機能）を設置し、広域公園全体や遊歩道との繋がりを生む

ことがキャンプ場と併設可能かつ相乗効果のある手法として考えられます。

施設設備の内容について、これらの案を盛り込んだ状態でのご提案をさせて頂ければと思います。

【ヒアリングでの意見】

T社

（民設・民営）

複数のキャンプ場施設運営を行う民間企業

砂沼サンビーチ跡地は周辺が住宅地でキャンプ場としては自然感の魅力に乏しい。砂沼や筑波山が見える景観を利用した差別化が必要だと考えられる。キャンプ場は最低限必要な3haにとどめ、残りの2haで特徴を出せるような施設にしていけると良いのではないかと。

U社

（民設・民営）

キャンプ場運営事業者

最低限ではなく、しっかり収益を上げることを考えるのであれば、他キャンプ場との差別化が必要。他にはないウリをどう作るかが重要。今は「映える」ことが大切なので何か1つ特徴となる映えポイントも欲しい。

【特色を出す為のアイデア】

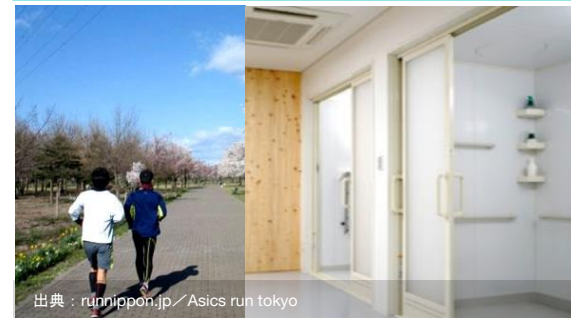
アスレチック施設の併設



湖面の活用

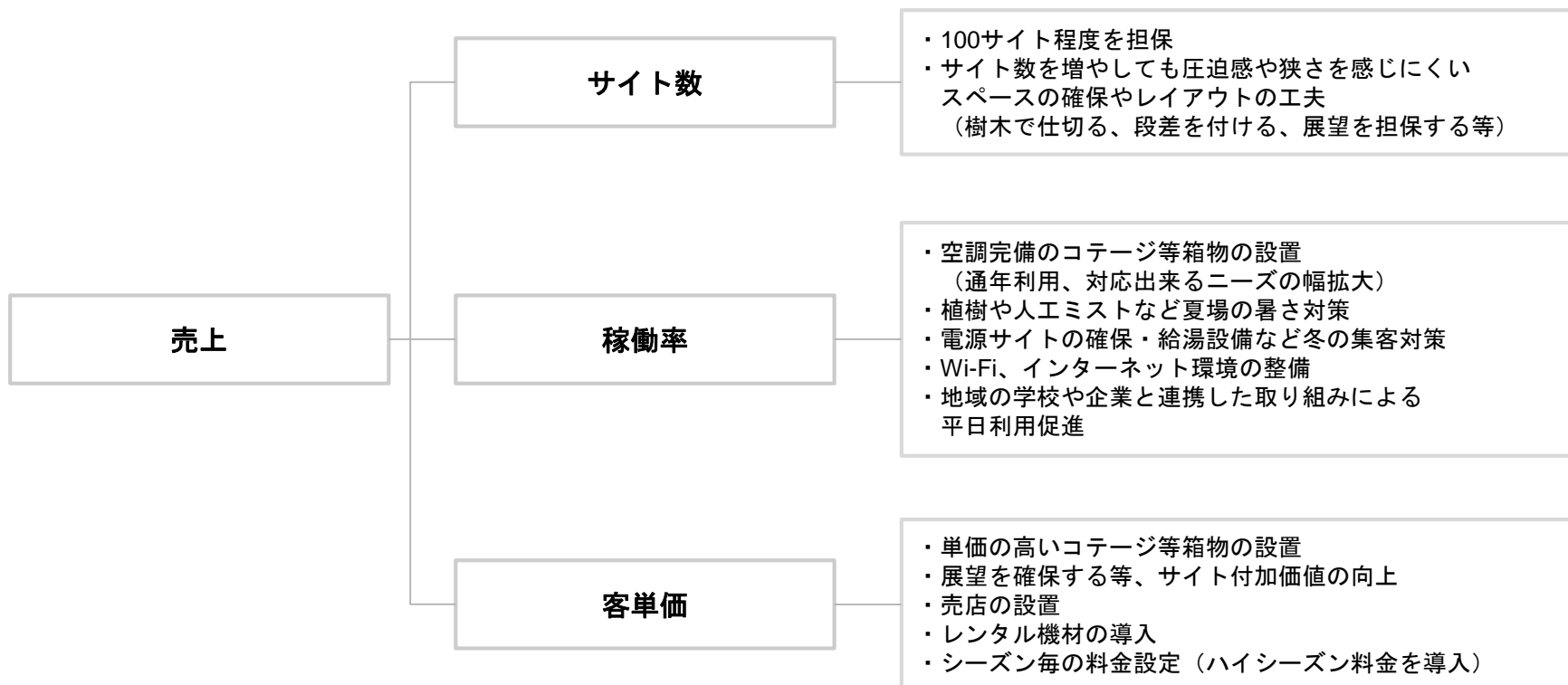


砂沼広域公園全体との繋がり



収益性を担保するために必要な施設・機能

キャンプ場としての収支を担保するために必要なサイト数は、ヒアリングから100サイト程度と想定されます。サイト数の担保以外にも、売上を伸ばす為には稼働率・客単価をあげていく必要があります、以下のような機能の担保が必要になると考えられます。これらを踏まえて、ゾーニングのご提案を進めてまいります。



地域貢献 ①砂沼サンビーチのように地域の住民が楽しめる機能

地域貢献の観点、①砂沼サンビーチのように地域の住民が楽しめる機能 として、砂沼サンビーチが地域の住民（主にファミリー）の遊び場であり、家族の思い出作りの場になっていた機能を引き継ぐ必要があると考えています。

キャンプ場にデイキャンプ場を併設してBBQ等の宿泊をしなくとも気軽に利用頂ける場を提供するだけでなく、案として出ているアスレチックの併設やカヌー等による湖面の活用も、新しい遊び方として提供できるものと考えています。

また、交流拠点施設としてランステーション+遊具レンタルの機能を持たせた施設を設置することで、キャンプ場と公園全体の繋がりを作り、公園全体の「遊び場」としての機能強化を提案させていただきます。

【地域住民が楽しむための機能】

デイキャンプの場の整備
市民割引などの制度導入

アスレチックやカヌー等
新しい遊び方の提案

キャンプ・アスレチック利用者以外も使用
できる交流拠点施設の設置



遊歩道や周辺の運動施設利用者

利用

交流拠点施設

シャワー・ロッカー・トイレ・自動販売機
カヌーやSUPのレンタル等

利用

キャンプ場・アスレチック利用者

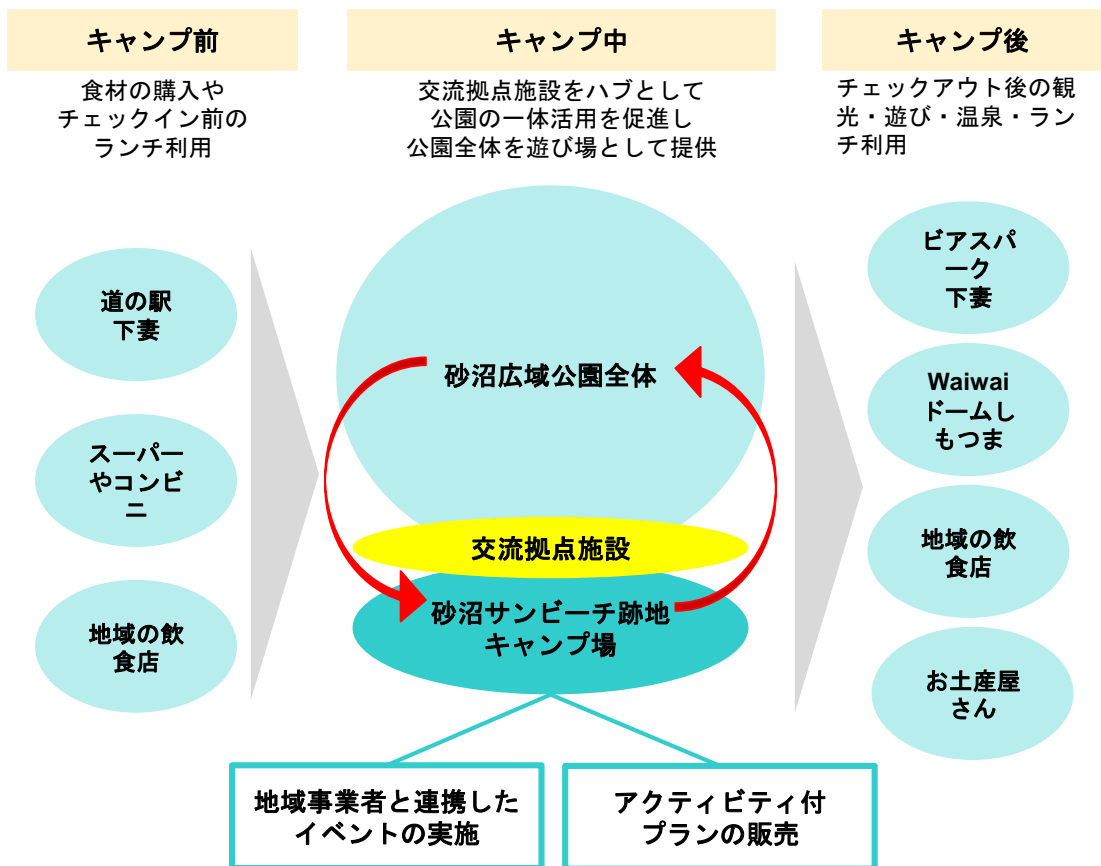
砂沼広域公園全体の「遊び場」としての機能の強化

地域貢献 ②地域経済への貢献

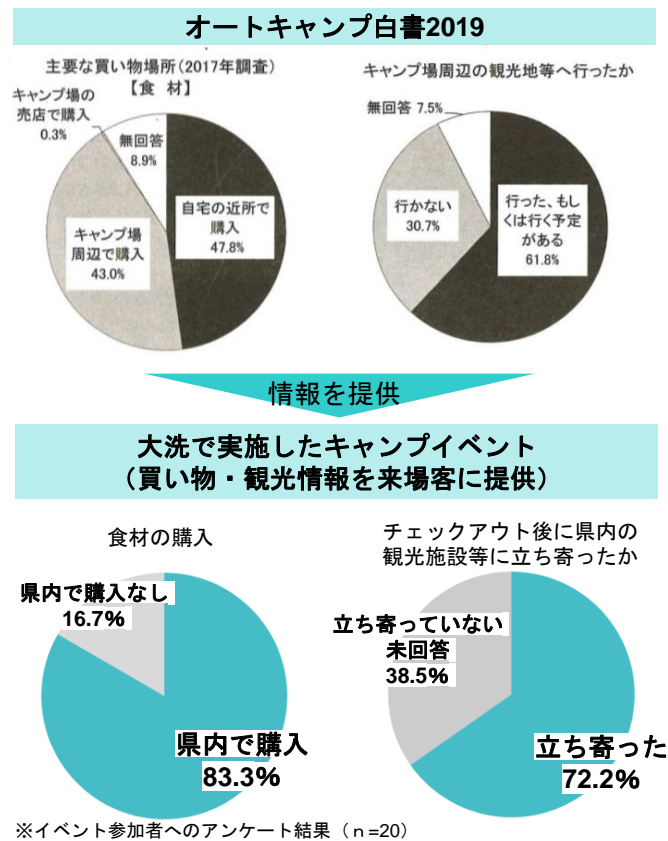
キャンプの前後では、食材の購入やランチ、周辺観光等のニーズが生まれます。
 キャンプ場のHPや受付・交流拠点施設でキャンプと関連性のある周辺施設の**情報発信を行い利用の促進**に繋がります。
 また、地域事業者と連携した定期的なイベント開催・アクティビティ付のプラン販売等を実施することで、**地域と一体となったキャンプ場として運営**していくことが可能です。

2020年10月に県内で実施したキャンプイベントの参加者アンケートからも、しっかりと周辺情報を伝えることで県内施設の利用促進に繋がることが確認できています。

【キャンプの前・中・後での地域利用イメージ】



【食材の購入場所・キャンプ後の観光地への立ち寄り率】



レガシー継承

プール設備をそのまま使用することは、老朽化・耐震基準の観点から難しいことが基本方針中で明らかになっていますが、砂沼サンビーチのシンボルを、デザインとして新しい施設に残すことは検討の余地があると考えています。

施設の全体像を考えた際に、新施設にとっても意味があり残すことが可能な手法として、以下の案をご提案させていただきます。石等の「材料」、展望台としての「役割」を残すことで、砂沼サンビーチの思い出を残せると考えます。

(案)

【筑波石】



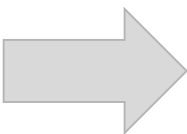
【鬼怒川下りの地形】



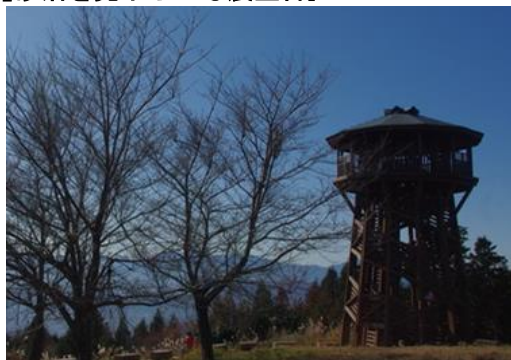
【地形を活かしたアスレチック】



【時計台】



【砂沼を見下ろせる展望台】



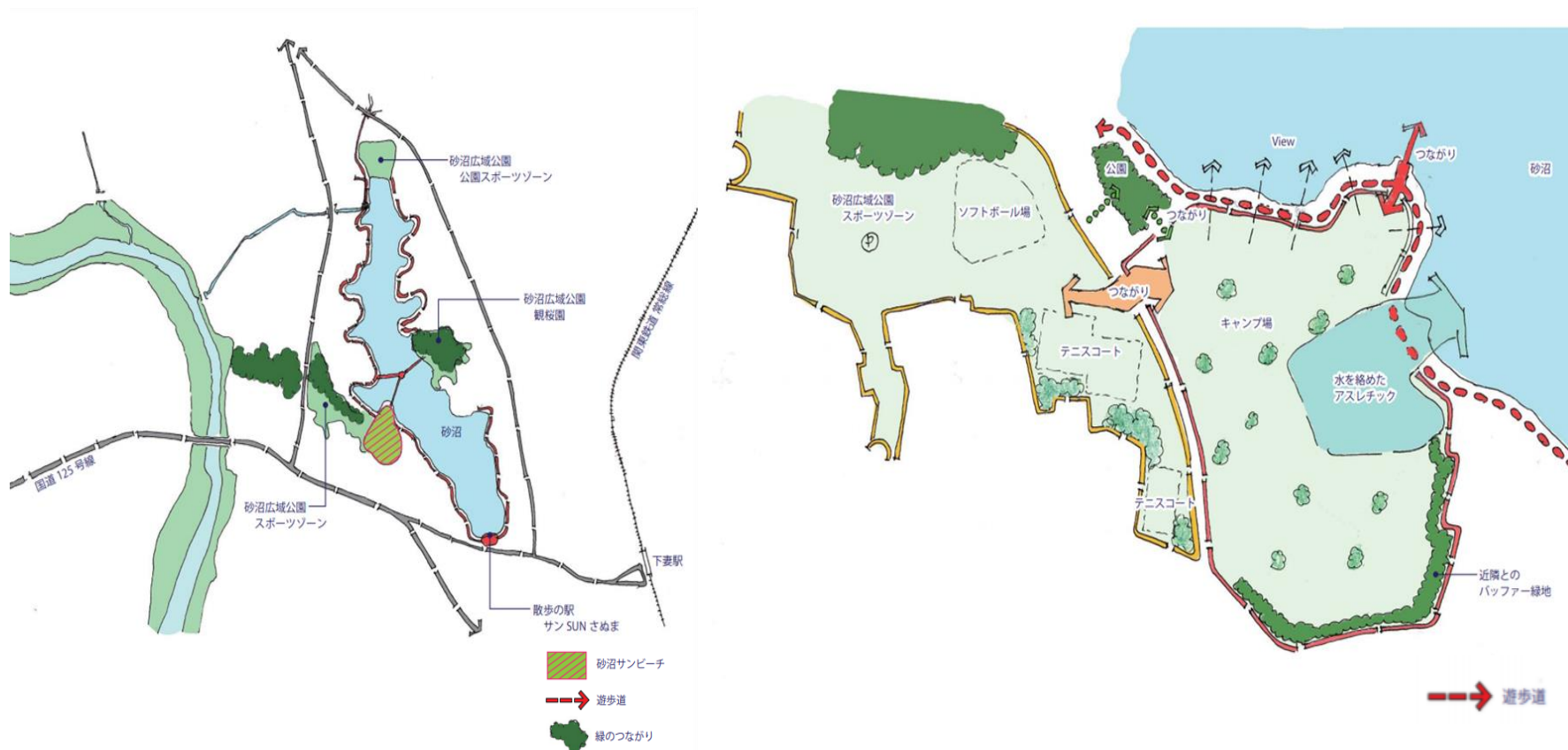
8 . 施設設備の内容のご提案

広域公園全体の考え方

砂沼サンビーチは、砂沼広域公園に属し、周辺にも遊歩道や緑がつながっている立地にあります。

このため、キャンプ場の設置にあたっては、閉じた空間とするのではなく、周辺の公園内の運動施設や湖面との繋がり、将来的には公園外の緑との繋がりも意識して配置を行っていく必要があります。

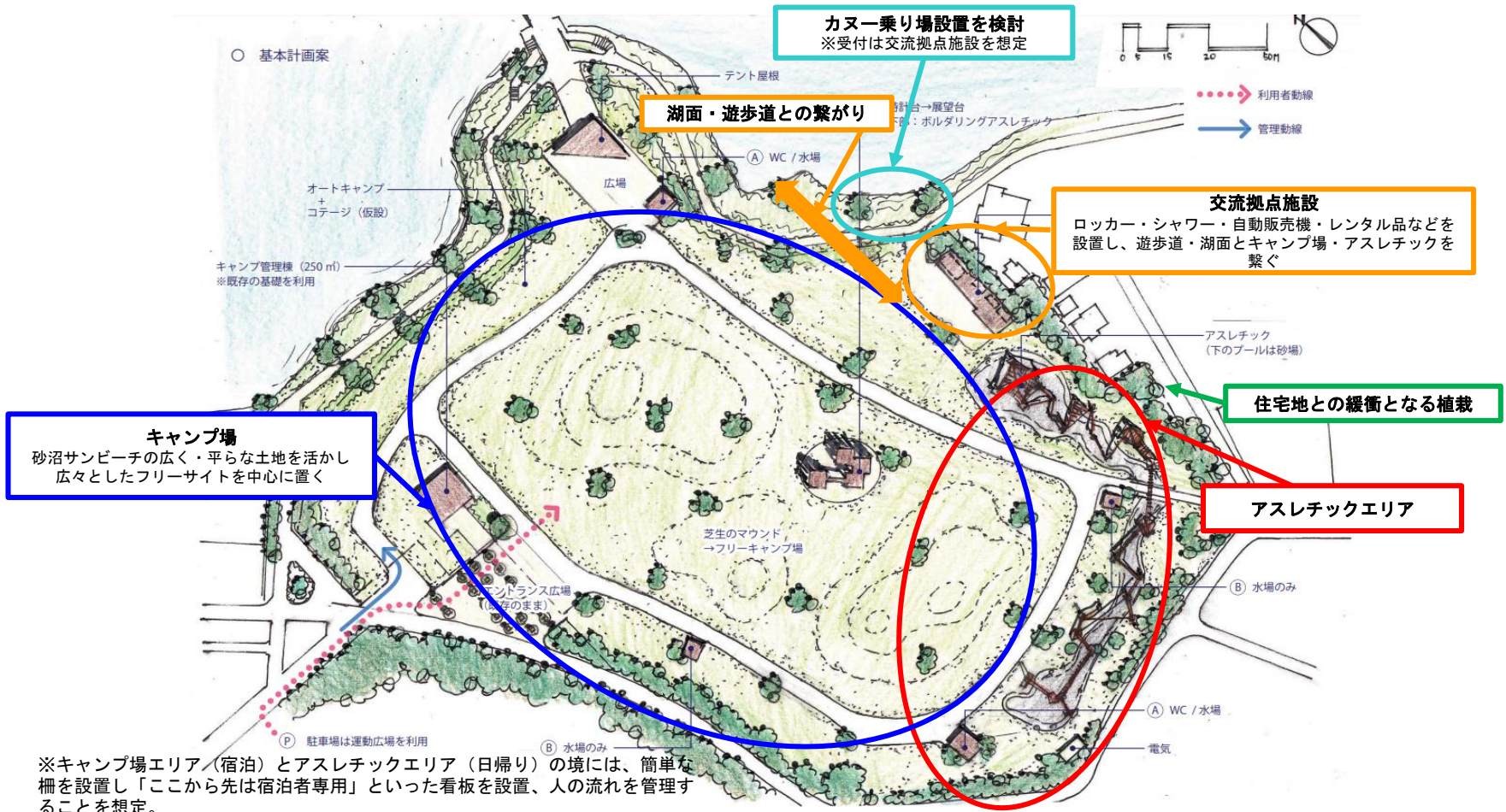
また、地域の中でキャンプ場自体が一次避難場所として機能し、緊急避難場所としての機能も果たすことが可能です。



ゾーニングイメージ

前章の施設設備の内容の精査を踏まえ、以下のゾーニングを案としてご提案させていただきます。

キャンプ場と併設して、鬼怒川下りの地形を活用してアスレチックエリアを設置、砂沼側にアスレチック・カヌーの受付と兼用となる交流拠点施設（ロッカー・シャワー・自動販売機・レンタル品などを整備）を設置することで周辺の遊歩道・湖面への繋がりを作ります。また、湖面側の歩道沿い、プール時代には目隠しとして設置していた植栽を伐採し、キャンプ場から湖面へ展望を繋ぎます。



各施設のイメージ

【コテージ】



【オートサイト】



【カヌー乗り場】



【デイキャンプエリア】



【交流拠点施設】
エントランス・更衣室・ロッカー・レンタルシューズ等



【フリーサイト】



【炊事棟】



【アスレチック】



※絵・写真は全てイメージです

キャンプサイトの設置イメージ

キャンプサイトの設置は以下のような形を1案としてご提案させていただきます。
中央には1面芝を張り、広々としたフリーサイトとして活用することで、「広くて平ら」な土地の強味をキャンプ場の特色として活用します。
湖面側は植栽を伐採し展望を確保し、単価の高いコテージを配置します。



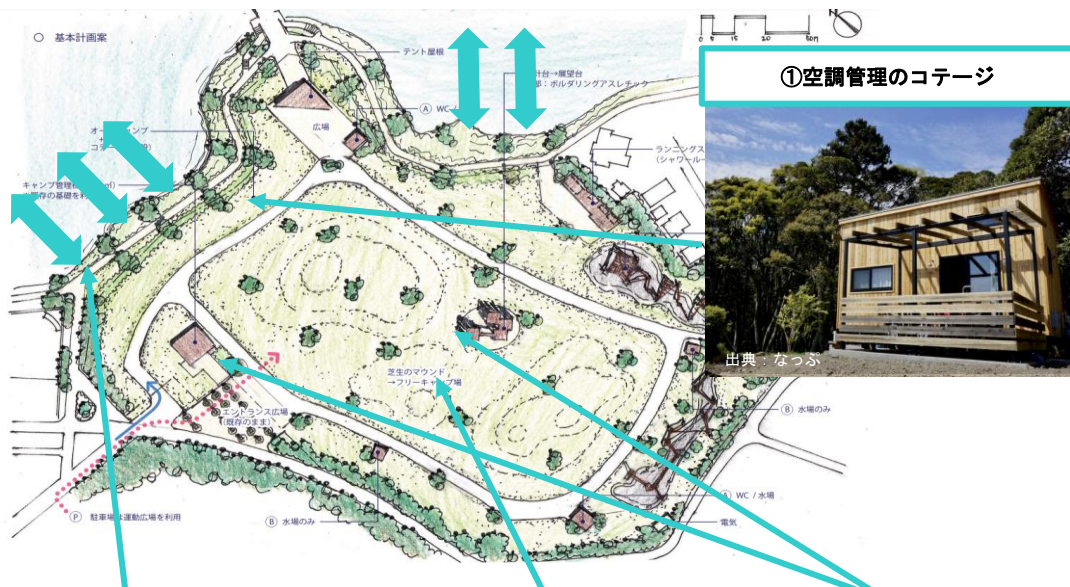
※イメージです

暑さ対策について

また、夏場の暑さ対策としては

- ① 空調完備のコテージを設置
 - ② 気温の低くなる水上（砂沼湖面）とキャンプ場の間に風の通り道を作る
 - ③ 敷地を芝生で覆い気温上昇を抑える
 - ④ 人工ミストを設置し涼をとれる場所を作る
- ことを、方策に盛り込んでまいります。

【機能として取り入れる暑さ対策】



②植栽を伐採し風の通り道を作る



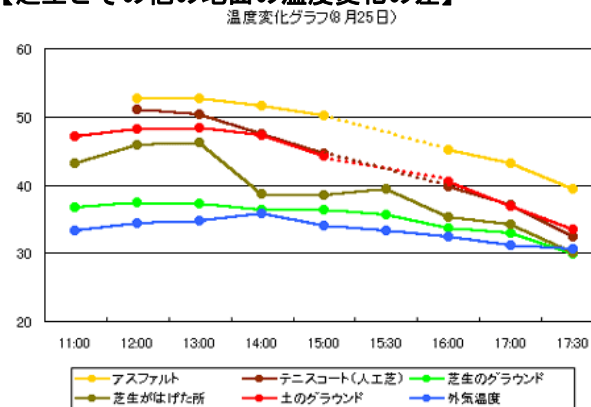
③芝生にし照り返しを抑制植樹し日陰を作る



④人工ミストを設置し涼を確保（設置場所案：管理棟・展望台）



【芝生とその他の地面の温度変化の差】



芝生が最も温度上昇が低い（出典：芝生スピリット）

【湖面からキャンプ場へ風が吹く仕組み】



水面のほうが地面より温度が上がりにくいため、気温の高くなる日中には温度差が生じ風を生む。（出典：仙台気象台 風が吹く仕組み）図は海として記載があるが、湖でも同様の原理が働く。

完成イメージ



※イメージです

キャンプ場のコンセプト（案）

《コンセプト》 都心近傍の湖畔における 広々として 高質な アウトドア複合拠点

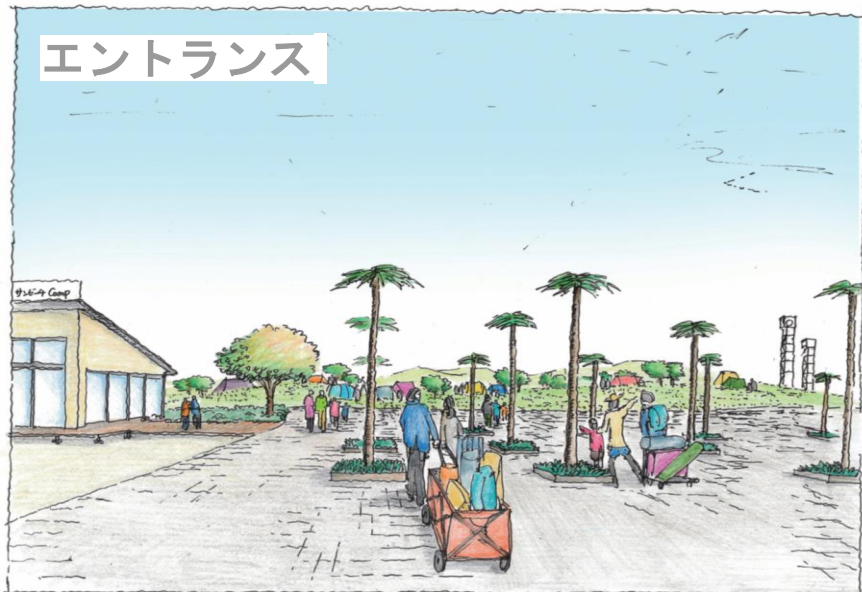
《メインターゲット》 気軽にキャンプやアウトドアを楽しみたいファミリー層

高規格のキャンプ場をメインに、子供から大人まで楽しめる本格的なアスレチック・砂沼を活かした水上アクティビティ用の 桟橋・ランニングステーションを併設し、アウトドアアクティビティの複合施設として再生します。
アクティブな家族時間を過ごしたいファミリーが、小さな子供連れでも、未経験でも、気軽にキャンプやアウトドアを楽しみ、家族の思い出が生まれる場所を提供します。



イメージパース ①キャンプエリア・アスレチック

エントランス



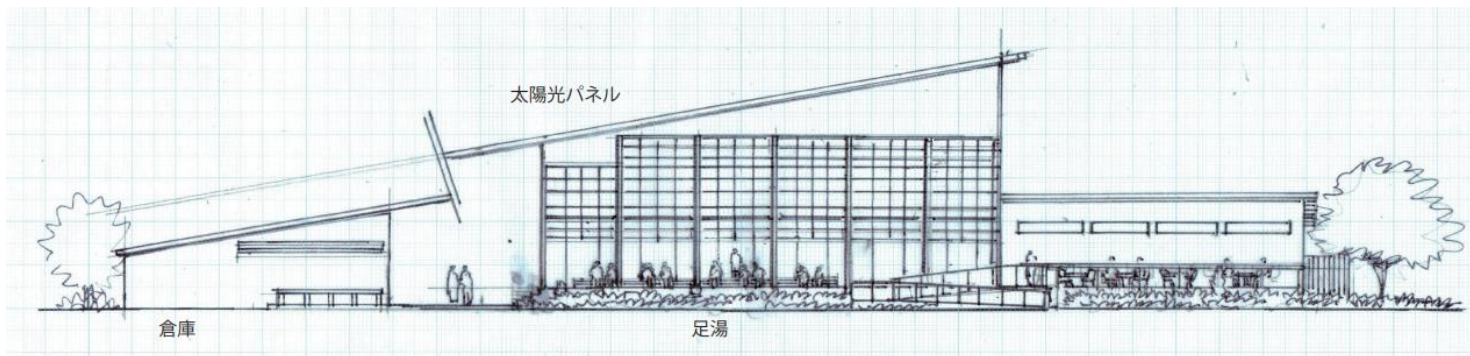
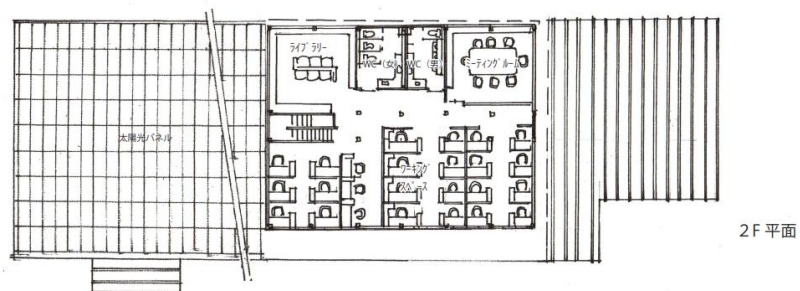
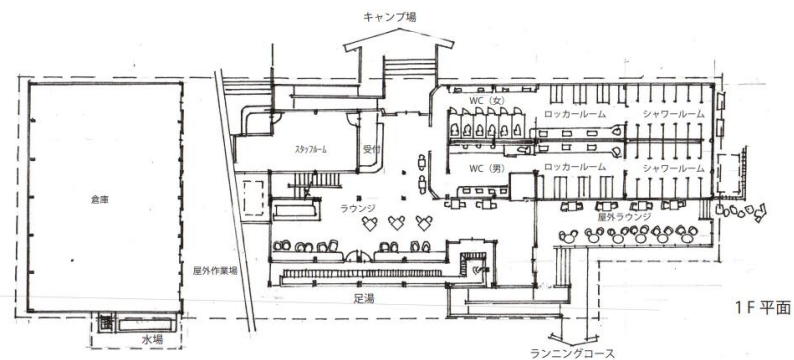
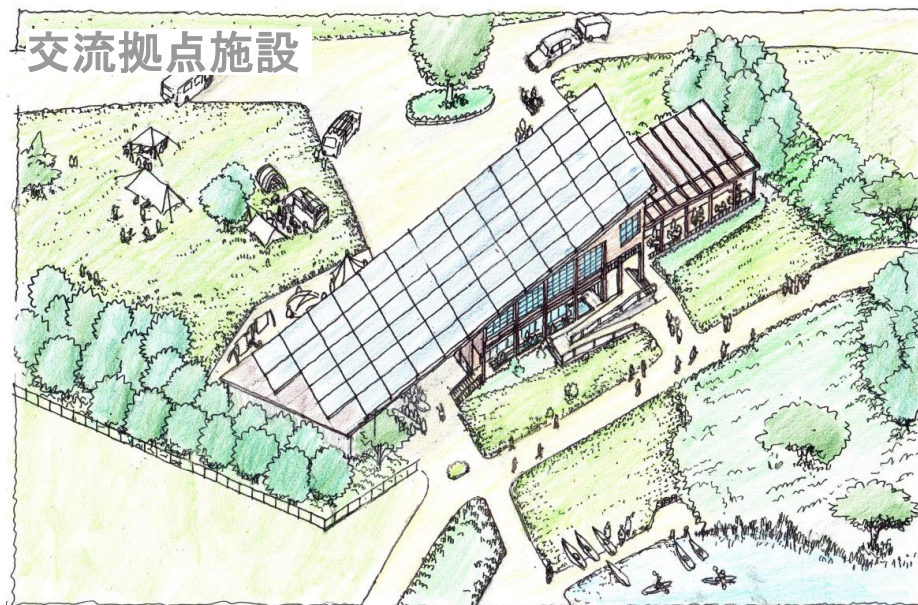
フリーサイト



アスレチック



イメージパース、立面図、平面図 ②交流拠点施設



ご提案したキャンプ場の強み

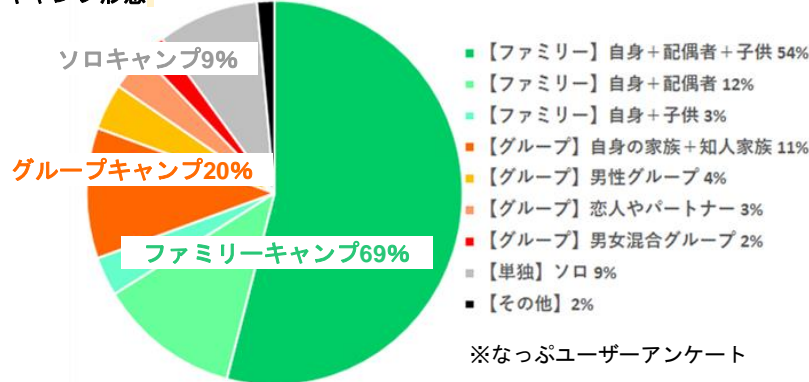
本事業において、砂沼サンビーチの後継となる施設の地域貢献の観点からも、メインターゲットをファミリー層に設定し方策を行っています。ファミリー層はキャンパーの約7割を占める多数派ですが、「子供と一緒に」である点から、キャンプ場選びの際に施設の規格（清潔感等）を重視する傾向があります。

キャンプ場検索・予約サイト「なっぷ」では、「入浴施設がある」「電源サイトがある」「トイレが水洗洋式」「サイトが広い」「設備が清潔」であることを条件として、ファミリーにオススメの高規格キャンプ場として紹介しています。

本方策では上位5つの条件をクリアするだけでなく（入浴施設はビアスパーク下妻との連携を想定）、それ以外にもファミリーキャンパーが重視項目としてあげている「サイトが広い」「見晴らしの良いロケーション」「場内に子供の遊具がある」ことも兼ね備えており、ファミリーキャンパーにとって、魅力度の高いキャンプ場になると考えられます。

【なっぷユーザーアンケート】

キャンプ形態



ファミリーキャンパーがキャンプ場を選ぶ際に重要視する項目（回答率降順）

※緑網掛け＝重視すると答えた割合が、ファミリーキャンパーが他のキャンパーより特に（5%以上）高いもの

1	トイレの清潔感	59%
2	温泉などの入浴施設がついている	37%
3	自宅からの距離	37%
4	サイトが広い	37%
5	口コミの評判がよいキャンプ場	34%
6	見晴らしが良いロケーション	20%
7	キャンプ場内に子供の遊具がある	20%
8	電源サイトがある	19%
9	チェックアウト時間が遅く、ゆっくりできる	17%
10	人が少なく静かな環境	17%

【なっぷでの高規格キャンプ場の紹介事例】

ファミリーにオススメの高規格なキャンプ場

なっぷユーザーのアンケート結果を基に、編集部がファミリーにオススメのキャンプ場をセレクトしました！設備の充実した高規格なキャンプ場をご紹介します！

ファミリーキャンプに嬉しい5つのポイント

- Point 1** 汗をかいてもすっきりリフレッシュ！
お子様が見たけ、汗だくになるまで遊んでも高い品質のシャワーが備われば安心！朝まで清潔な対策にも！
- Point 2** 暖房器具が使えてポカポカ快適！
電源サイトがあれば、暖房器具が備わるとさらに快適なキャンプができます！
- Point 3** お子様1人でも安心の水洗洋式トイレ
高規格なキャンプ場はトイレも充実しています。お子様はもちろん清潔なトイレが安心してお楽しみいただけますよ！
- Point 4** 大きなテントもラクラク張れる！
奥まで広く張って快適なキャンプがしたい！自分たちのプライベートスペースが確保できるのは、区画が広い高規格なキャンプ場ならではです！
- Point 5** 設備が清潔でママも安心！
なっぷ口コミや質問受付のスタッフが「1.0点」！！！設備に満足することが出来る高規格なキャンプ場はなっぷユーザーに人気があります！

以上5つのポイントをすべて満たすキャンプ場を集めました！さあ、ファミリーキャンプへ出かけよう！

アスレチックがあることによる強み

アスレチックの設置については、キャンプ場と並行してあがった案であり事業の目的と合致し実現可能性も高いことから、誘客装置・地域住民の遊び場の提供機能として検討を行いました。

キャンプ場検索・予約サイト「なっぷ」では、アスレチックで遊べると登録されているキャンプ場は全国で450件（全体の1割強）ありますが、アスレチックというよりも遊具施設に近い規模の小さな物が多く、**本格的なアスレチックを併設したキャンプ場は他にあまり無い特徴として「強み」として打ち出すことが可能**です。

なっぷユーザーアンケート（前頁参照）では、ファミリーキャンパーの約2割が「子供の遊具があること」をキャンプ場選びの重要項目としてあげており、アスレチックの設置が「選ぶ理由」になると考えられます。

また、ヒアリング時には日本はアスレチック自体の施設数がまだまだ少ないため、**アスレチックそのものの出店余地の示唆も有りました**。「アスレチックは近年増えてきているが、それでも国内で100カ所前後ではないか。まだ価格競争がおきるまでの施設数はない。（フランスだと1000、ドイツでも400～500の施設数がある。（W社）」

【他キャンプ場のアスレチック（遊具施設事例） 詳細は次頁参照】

- 本方策と近い本格アスレチック
（清水公園／柏しょうなんゆめファーム）



- アスレチックというよりは遊具施設に近い小規模なもの（Recamp勝浦／柏しょうなんゆめファームアーバンキャンピング朝霧宝山／ソレイユの丘／つくばねオートキャンプ場 等）



- グランピング施設に設置
（THE FARM）



アスレチックのあるキャンプ場の調査

「全国のアスレチックを楽しめるキャンプ場」として検索に出てきたキャンプ場から、関東圏で人気ランキングの上位10施設のアスレチックの実態を確認しました。本方策で検討している本格的なアスレチックがあるのは千葉県清水公園と柏しょうなんゆめファームのみで、他は実態は子供向けの小規模な遊具施設である所が殆どでした。

	キャンプ場名	所在地	アスレチックの種類・規模	アスレチックの料金
①	THE FARM	千葉県香取市	グランピング施設のうち3棟のウッドデッキに、子供用の小さい滑り台やボルダリングが設置され、CAMPアスレチックプランとして販売している。（※次ページの写真を参考）。	宿泊者専用 プラン料金：一人あたり 14,000円～
②	長井海の手公園 ソレイユの丘	神奈川県横須賀市	対象年齢12歳以下の子供向け遊具施設「ソレイユ☆パイレーツ」・「キッズガーデン」が公園内に設置されている。滑り台やターザンロープなどと一緒にミニアスレチックが作られている。子供向けの為、本格的なアスレチックではない。	「ソレイユ☆パイレーツ」・「キッズガーデン」は無料
③	清水公園	千葉県野田市	チャレンジコース40ポイント、冒険コース40ポイント、水上コース20ポイントの計100ポイントからなる国内最大級のフィールドアスレチックコースが存在。	大人1000円 小学生700円
④	Recamp 勝浦	千葉県勝浦市	ターザンロープ、滑り台をはじめとした子供用遊具などで本格的なアスレチックではない。	無料
⑤	いこいの森 Recamp おだわら	神奈川県小田原市	「小田原こどもの森わんぱくらんど」「フォレストアドベンチャー小田原」が車で10分ほどの距離にあるが、キャンプ場内にアスレチックはない。	—
⑥	アーバンキャンピング 朝霧宝山	静岡県富士宮市	多目的広場に幼児向けの滑り台、シーソー、三輪車などがあるのみでアスレチックではない。	無料
⑦	那須 Queen's Mountain キャンプ&ロッジ	栃木県那須郡	ジップライン、手作りブランコ、貸ポートなどがあるのみ。	無料
⑧	柏しょうなんゆめファーム	千葉県柏市	スカイアドベンチャーの名前で、全長約120メートルのスカイライダーを含む2コースのアスレチックが園内に設置されている。2コース計44ポイント。	小学生1200円、中学生2300円、大人2700円、シニア2300（平日割引あり）
⑨	石岡市つくばねオートキャンプ場	茨城県石岡市	キャンプ場広場の横に、小規模な遊具施設がある。	無料
⑩	常陸大宮市やすらぎの里公園	茨城県常陸大宮市	ジップスライド、235mの滑り台スポーツスライド、子供向け遊具などで本格的なアスレチックはない	スポーツスライド1人1回200円

カヌー乗り場の設置について

本方策は、砂沼を見る場所から遊ぶ場所に変えて住民の公園利用を促進し、地域貢献（家族の遊び場になる、地域経済へ貢献する）を成し遂げることを方針として立案しました。

カヌー置き場の設置については、砂沼に面する立地でありながら湖面利用がまだ限定的であるという現状と、プールの後継施設として「水」を使ったアクティビティが提供できることが望ましいことから案としてあがりました。

検討にあたっては、

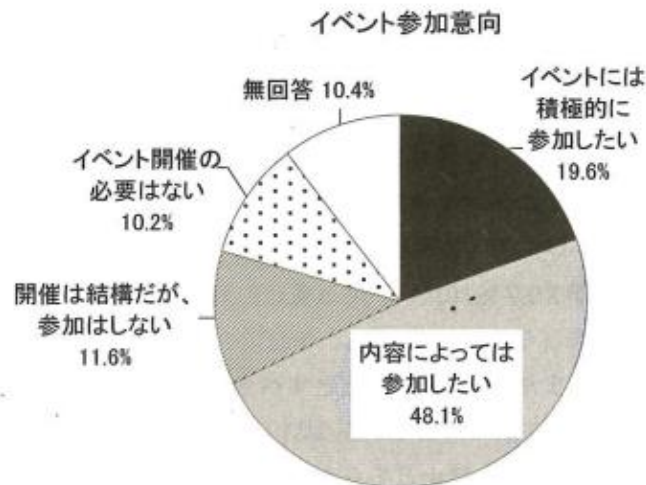
- ・親子で楽しめるアクティビティであること（検討方針との合致）
- ・キャンプ場運営者ヒアリングからもニーズがあったこと
（T社「砂沼を活用してキャンプ場に隣接した船着き場を作るなどもアイデアとして考えられる」）
- ・キャンパーの約7割が何らかの体験に興味があること
- ・県と市に相談したところ乗り場の設置も可能であったこと

から、方策に盛り込みました。

【イベント参加意向 オートキャンプ白書2019】

近年キャンプ場ではアウトドアクッキングなど家族で参加するものから、カヌーやシャワークライミング体験などアクティブなものまで様々なイベントが行われている。

こうしたイベントについてキャンパーの参加意向を聞くと、「イベントには積極的に参加したい」が19.6%、「内容によっては参加したい」が48.1%で全体のおよそ7割がイベントに対して肯定的な回答となっている。



想定される各運営スキームの整理

都市公園において可能なスキームを検討したところ、今回のキャンプ場、アスレチック、交流拠点施設を前提にするとPFI事業では事業が成立が困難なことが想定されるため検討から除外。キャンプ場を設置管理許可制度、その他エリアを指定管理者制度または設置管理許可制度で運営が出来るかを検証していく。

	指定管理者制度	設置管理許可制度	PFI事業
根拠法	地方自治法	都市公園法第5条	PFI法
事業期間の目安	3-5年程度	10年（更新化可）	10-30年程度
設置/施設整備	行政	民間	民間
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化（サービスの向上、コストの縮減）が主な目的。 ・一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。 ・民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の資金、経営能力等を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。 ・都市公園では水族館などの大規模な施設で活用が進んでいる。
キャンプ場	茨城県及び下妻市共に該当地でのキャンプ場の公設は検討外	民設が可能で賃借料27円/㎡を出してくれる企業が必要	その他エリアを公園機能として建設、無料で提供する必要あり。 →全投資金額及びその他エリアの人件費管理費を考慮すると収益事業（キャンプ場収入）では30年では回収不可
その他エリア	検討余地あり	民設が可能で賃借料27円/㎡を出してくれる企業が必要	キャンプ場を公園機能として建設、無料で提供する必要あり →全投資金額及びキャンプ場の人件費管理費を考慮すると収益事業（アスレチック場収入）では30年では回収不可（※）

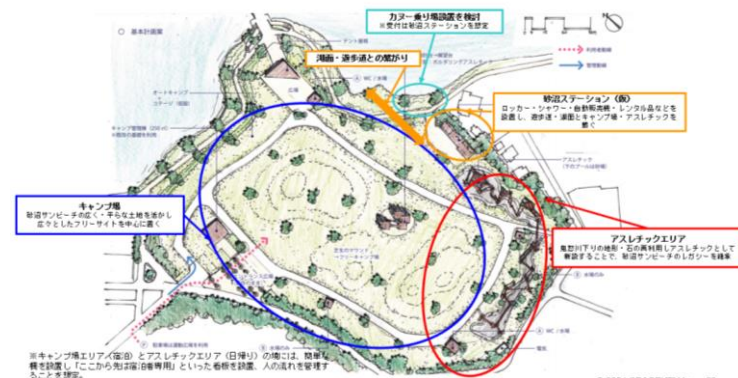
※ アスレチックの利用料金を民間価格の4,000円、利用者2万人としても年間売上は約8千万円となり、キャンプ場収入よりも低くなるのが想定されるため、キャンプ場が有料のケースと同様に収支が見合わないと想定される。（利用金額・利用者数は、W社のヒアリング内容から想定）

各施設の役割の整理

第7章で実施した、キャンプ場として必要な施設・機能の整理および「市場性」「収益性」「地域貢献」の3つの観点から精査した砂沼サンビーチ跡地に作るキャンプ場のあるべき姿と、P69のゾーニングを元にする、各設備の役割は以下のように整理されます。

この役割を念頭におき、民設・民営が前提のキャンプエリア以外の施設について、公設とするか民設とするかの検討が必要です。

【P69再掲：ゾーニング案（※イメージ）】



【P58再掲：想定される運営方法の案】

【想定される運営方法の案】

- ① キャンプ場と併設施設でそれぞれ事業者を募集し、各社で運営を行う
- ② コンソーシアムを想定し、キャンプ場と併設施設を両方運営できる会社を探す
- ③ メイン施設のキャンプ場は民設・民営、併設施設は公設で作るキャンプ場運営者に指定管理に出して運営する
- ④ 両方とも公設にし、指定管理者制度で運営する

砂沼サンビーチ跡地利活用計画の前提：

1. 民設民営で可能なコンテンツであること
2. 下表市の立地、「あの場所だからこそ」のコンテンツであること
3. 地域経済への波及が可能なコンテンツであること（通年営業・地域連携 等）

を考慮すると、②（もしくは③）が望ましい。

- ※①は周辺との一体活用・連携を考えた際に、主体が複雑になる懸念がある
また、調査段階で出展意思のある民間企業がなく、①を前提として計画を進める事が困難となる可能性が高い
④は、元々の民設民営の基本方針から外れる

施設	求められる役割	設置・運営方法
キャンプ場	宿泊客をメイン（一部デイキャンプによる近隣住民の利用も）として、 県内外からの集客を担う 。 宿泊による滞在時間の延長、キャンプ前後の観光や買い物による県内での消費単価向上に期待。	民設民営（設置許可）
アスレチック	砂沼サンビーチが担っていた、 地域住民の遊び場としての機能の引き継ぎ 。 キャンプ利用客にとっては遊び場があることによる付加価値の向上（来る理由作り）。	民設民営（設置許可）
交流拠点施設	アスレチックの受け付け機能だけでなく、更衣室やシャワー、レンタル品の貸し出し（カヌーやランニングシューズ等）の機能を持たせることで、湖面・遊歩道・運動施設などの 公園利用者の利便性向上 を狙い、 砂沼を見る場所から遊ぶ場所に変え、キャンプ場・アスレチックを閉じた空間ではなく、砂沼広域公園の一部として機能させる 。	もしくは 公設民営 （キャンプ場事業者またはアスレチック運営団体）
カヌー船着き場	砂沼広域公園最大の資源である、砂沼湖面の新しい楽しみ方を提供することで、 公園全体の利用価値を向上させる 。	

キャンプエリア以外設置・運営方法の検討

じゃらんによる「【関東】都内から行ける！アスレチック9選！大人も楽しめるおすすめまとめ」の9つのアスレチック施設をみると、都市公園内にある公設施設が多くなっています。公設・指定管理が最も多いパターンですが、公設公園内で民設民営のパターンもあり、近隣施設の現状からは民設も可能性を否定できません。

施設名	公設 /民設	施設内容		砂沼からの距離	東京からの距離 ※東京駅から車での移動距離	所在地 (県)	施設面積 (公園全体)	アスレチックの規模 ※	年間入場者数 (記載がないものは公園全体)	営業期間	駐車場
スウィートグラスアドベンチャー	民設民営	単体	※2020年11月閉業	195km	196km	群馬県	2.6ha	一律 ¥3600	不明	4~11月	100台 (無料)
鬼怒グリーンパーク水上アスレチック	公設 指定管理	複合	「水とのふれあい」をテーマとし、アスレチックの他、貸しボートや野球場・テニスコート・ローラースケート場・花畑などがある。	56km	143km	栃木県	32.3ha	約20種 大人 ¥300 小人 ¥150	約30万人	通年	250台 (無料)
那須野が原公園アスレチック	公設 指定管理	複合	畜産酪農研究センターや民間牧場と隣接し、アスレチック、プール、キャンプ場などがある。	101km	171km	栃木県	57ha	30ポイント 大人 ¥400 小人 ¥200	24.6万人 (H30年度)	通年	1200台 (無料)
平和の森公園フィールドアスレチック場	公設 業務委託	複合	アスレチック、アーチェリー場、テニスコートや池があり、子どもからお年寄りまで楽しめる公園。	85km	14km	東京都	9.9ha	40ポイント 0.65ha 大人 ¥360 小人 ¥100	11.65万人 (H30.アスレチック利用者)	通年	186台 (30分100円)
相模原麻溝公園	公設 指定管理	複合	芝生広場を中心に、アスレチックや遊具、ふれあい動物広場がある。	120km	45.6km	神奈川県	21ha	19基25種 無料	不明	通年	1,265台 (無料)
フォレストアドベンチャー秩父	民設民営	複合	秩父ミュージックパークのスポーツの森の中にある国内最大級のパーク。植林と自然林の混在する雰囲気のある森に、谷を超える6本のジップスライドを配置。	115km	108km	埼玉県	375ha (ミュージックパーク)	6サイト38アクティビティ 一律 ¥3800	不明	通年	200台 (無料)
清水公園	民設民営	複合	日本最大級のアスレチック、キャンプ場、ポニー牧場、花ファンタジアなどがある。	35km	39km	千葉県	28ha	100ポイント 大人 ¥1000 小学生 ¥700	56万人 (H27年度)	通年	1200台 (800円/日)
ふなばしアンデルセン公園	公設 指定管理	複合	アスレチック、レストラン、フラワーパーク、子供美術館、芝生広場等を有する。	61km	36km	千葉県	38.3ha	4コース62ポイント 大人 ¥900 高校生 ¥600 小中学生 ¥200	90万人 (H27年度)	通年	1500台 (500円/日)
手賀の丘公園	公設 指定管理	複合	アスレチック、じゃぶじゃぶ池、バーベキュー場やキャンプ場が利用できる。	50km	38km	千葉県	25ha	15基 無料	4万人 (H30年度)	通年	285台 (無料)

※アスレチックの施設数については、情報を抜粋したHPの用語を用いて掲載。ポイント、アクティビティ、種は、ほぼ同意語。
本事業で併設を検討しているアスレチックは、30~45ポイント程度を想定。

9 . スケジュール

今後の想定スケジュール

令和2年度内 調査結果とりまとめ

令和3年度～ 事業者公募、既存施設解体撤去、新施設整備
※併せて、市による地元調整（交流拠点施設の
詳細の検討等）

10 . 地元市町村と連携した地域振興策の提案

キャンプ場活用による地域振興のご提案

キャンプ場の利活用によって、**「住民の満足度向上」「地域経済への貢献」「関係人口の創出」**の3つの点で地域振興に貢献できるものと考えています。

「住民の満足度向上」としては、デイキャンプ等で日常的にキャンプ場を利用して頂くことにより、地域住民の遊び場としてキャンプ場が機能することで住民満足につながります。本方策では、交流拠点施設やアスレチックの設置により、この機能をさらに充実させることをご提案しました。他にもワーキングスペースとしての提供も検討できます。

「地域経済への貢献」としては、交流拠点施設やキャンプ場管理棟からの地域の遊び場の情報発信のほか、キャンプ場が地域の事業者様と連携して新しいプランを生み出したり、キャンプ場や交流拠点施設が地域の情報発信の拠点となることで、市内の他施設への送客が行われることを想定しています。

「関係人口の創出」としては、地域の魅力を活用し、リピートに繋がる施策作りを行うことで地域に愛着を持つ「地域の顧ファン」を育成します。

キャンプ場活用による地域振興

住民の満足度向上

住民の日常利用を促進、遊び場を提供することで、この地域に住む満足度向上に貢献する

地域経済への貢献

地域の事業者様と連携したキャンププラン作成や、地域観光地への送客により、地域内での消費額向上に貢献する

関係人口の創出

キャンプを通して地域の魅力を体感するきっかけを提供し、地域のファンを育成する

住民の満足度向上

第8章・施設設備の内容のご提案でご提案した内容（交流拠点施設やアスレチックの設置）以外にも、キャンプサイトの屋外空間とレンタル機材を活かし地域住民向けの料理教室、屋外ヨガ、防災訓練キャンプなど地域住民向けのサービス、または管理棟等を活かし会議場所やワーキングスペースとしてキャンプ場を活用することも可能性があります。

昨今、コロナウイルス感染症の影響もあり屋外空間への注目を背景として「ワーケーション」が広がりを見せ、リゾートホテルだけでなくキャンプ場でのワーケーションプランの販売も各地行われています。また、いつもとは違った環境で柔軟なアイデアを出すことを目的として、企業の会議場所や研修先としての提供も検討出来ます。

【コロナ禍で注目の集まるワーケーション】

観光庁、ワーケーション・ブレイカー普及へ検討委員会、経済界・自治体・関係省庁の横断型で

仕事も休暇も国立公園で 環境省、ワーケーション推進

環境エネ・素材 +フォローする

2020年6月22日 11:08 (2020年6月23日 5:43更新) [有料会員限定]

保存

✉ □ 🐦 📘 📌

環境省は全国34カ所の国立公園などで仕事と休暇を両立する「ワーケーション」を実現できるように環境整備をする。宿泊施設などへのWi-Fiなどのネット環境整備や設備改修などを後押しする。新型コロナウイルスを機に、大都市圏から離れて自然豊かな地方暮らしへの関心が高まっている。訪日客が急減する中、オフィス活用を提案して国立公園の利用を促す。

観光庁や環境省でも、ワーケーションを推進する取り組みが行われている。（出典：日本経済新聞）

【キャンプ場でのワーケーションプラン販売】



2021/03/31まで【日帰りテレワーク】よせぎキャンプ<E>
withコロナ時代の新しい仕事の仕方。
オンラインカード決済のみ 最大3名まで ACCなし 夜間無人不可 ペット不可

チェックイン 未設定 チェックアウト 未設定 泊数 日帰り

日付を選択してください

▶プラン紹介

複数の小さなキャンプが、広々としたウッドデッキを介して草状に連なった不思議な通り、中でも原立一星変わったデザインのキャンプで、withコロナ時代の新しい仕事の仕方、アウトドアリビングのあるミニマルだけ贅沢な時間を楽しみましょう。

Recamp小田原では、Wi-Fiを整備しコテージなどをワーキングスペースとして、日帰りテレワークスペースとして提供している。（出典：なっぷ）

【地域住民向けの料理教室や、ヨガ教室】



地産の野菜からカレーを作るイベント、地域の伝統野菜を使ったワークショップなど、地域の食と参加者を繋ぐイベントの開催事例（出典：Recamp）

地域経済への貢献

キャンプ場を地域の遊びの拠点=BASE CAMPとして考え、近隣の遊び場や事業者と連携したアクティビティ付きプラン販売や、キャンプ場での地産品販売が可能です。アクティビティ付きプランの販売は、セット販売することで特に未経験者の予約のハードルが下がり、**地域で出来る体験の利用活性化**に繋がります。

地域の体験施設 × キャンプ飯



出典：ピアスパーク下妻

出典：下妻市 大宝保育園



出典：CAMP HACK

ピアスパーク下妻でのソーセージ作りや地域の果樹園の果物狩りをセットで販売、併せてレシピを提案して、キャンプ場内でキャンプ飯として調理

釣り × キャンプ



出典：Recamp

釣り体験とキャンプ宿泊のセット販売し、竿のレンタルやレクチャーも付ける事で、未経験者でも気軽に参加

名産品 × 場内販売



出典：サン・SUNさめま/Recamp

場内販売やキッチンカー等で県産品や地酒等を販売し、気軽に地元食材にアクセス

旅先×サイクリング



出典：観光いばらき

出典：かすみがうち市観光協会

出典：つくば霞ヶ浦りんりんロード

つくば霞ヶ浦りんりんロードや鬼怒川・小貝川サイクリングロード（仮称）で気軽に旅先でのサイクリング

関係人口の創出

近年、各地の人口減少の対策として、移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない「関係人口」に注目が集まっており、将来的な定住のきっかけにも繋がる、キャンプ場を舞台とした関係人口創出の為にイベントも数多く開催されています。

【三重県いなべ市 ふるさとファンミーティング】



ふるさとファンミーティングって？

about fun meeting

ふるさと納税寄附者様からの率直なご意見や評価を直接聞くため、
三重県いなべ市が主催する未来のまちづくりに役立てる、
寄附者様との1泊2日の体験型ミーティングのこと。
ふるさと納税した三重県いなべ市とは、一体どんなところだろう？
寄附者様にいなべ市職員や関連事業者が、直接感謝の想いを伝えると共に、
いなべ市の魅力を思いっきり堪能いただき、お楽しみいただける限定イベント企画です。

出典： <https://inabe-fanmeeting.jp/>

【新潟県三条市 しただに冬のアウトドア名物を生み出そう】

【対象】 三条市内の中学生・高校生
【期間】 2021年1月～2月の土日
【回数】 6回程度
【場所】 旧荒沢小学校ほか下田地域
【参加費】 無料 ※
▶その他詳細は裏面に記載
※活動拠点までの交通費や移動手段の手配、活動日の昼食は参加者負担となります。
冬に自然ではなにができるだろう？
企画運営：NPO法人ソーシャルファームさんじょう

出典： <http://sfs-jp.org/>

関係人口の創出

関係人口に注目が集まる中、**キャンプを始めとするアウトドアレジャーも関係人口創出に有効なツール**であると考えています。

スペースキーが2020年に実施した、ワーケーションのモニターツアーではキャンプ場の宿泊と、地域の特色を活かしたアクティビティをセットで提供しましたが、その結果、アウトドアアクティビティを体験することでその地域ならではの魅力を発見でき、その地域への好感度も上がっていることがうかがえました。

【モニターツアー参加者の声】



「自分ひとりでは普段挑戦しないアクティビティを、子どもをきっかけに体験し、その楽しさが知れて良かった。また、車から見るだけでなく、アクティビティを体験することで、より●●県の雄大さや開放感を感じることができて良かった。」

「親子」でのアクティビティをつくることで、保護者にとっても新しい体験の機会を提供できることがわかりました。また、アクティビティ体験はより自然との距離を近くし、車からは発見できないその土地ならではの自然、空気を体感する時間を提供します。



「SUPで温泉まで楽しめるのがびっくり感もありおもしろかった。温泉卵を食べられるのもこの地ならではの感があり良かった。MTBも大変だったけど1番の思い出になった。アクティビティを通した4日間でこの土地を好きになった。この地には、自然を愛する人に来てもらいたいと思う。」

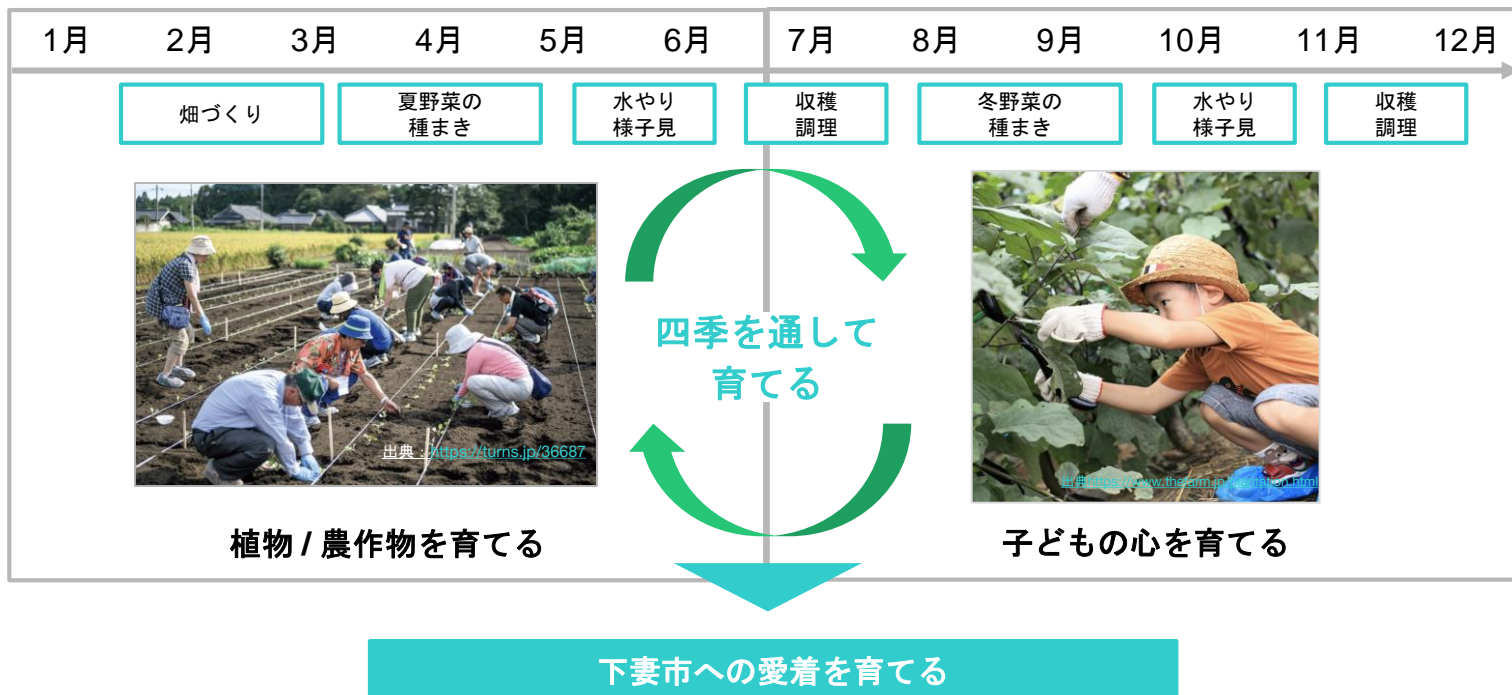
その土地ならではの要素を加えたアクティビティを体験することで、他地域のアクティビティと比較して特別な体験として印象に残ることがわかりました。また**長期的な滞在は、その土地に対して愛着を沸かせ、その土地の自然がそのまま汚されず残ってほしいという気持ちを醸成しました。**

関係人口の創出 施策案

(案) 食育キャンププラン

◆概要
子供が植物や農作物を「育てる」体験を通して、豊かな心を「育てる」キャンプフィールドを提供します。近隣の農家と連携し、「種まき→育成→鑑賞/収穫・調理・食事」の一連の流れをプログラム化します。利用者はキャンプを楽しむ前後で農業を体験し、収穫後は自ら作った野菜やお米でキャンプ飯を作って楽しむことができます。四季を通して体験したくなるキャンプ×農業体験を提供、前後で市内や砂沼広域公園で自転車・釣り・カヌー等も楽しんで頂くことで、リピートと自然体験による「下妻市」自体への愛着を育てます。

◆ターゲット：キャンプを子供の情操教育とも捉えている ファミリーキャンパー



1 1 . その他想定しうる導入機能

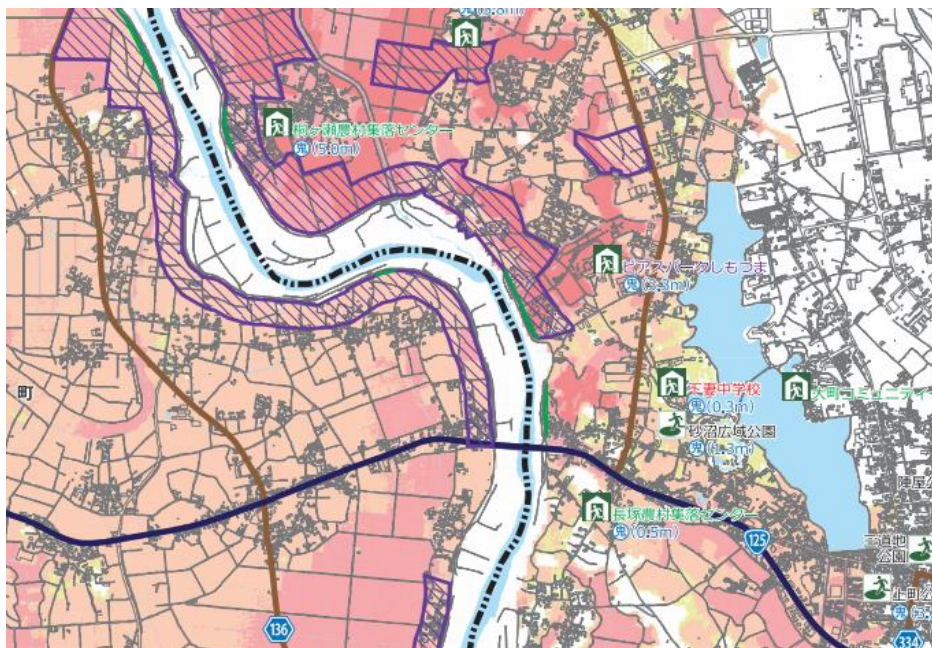
キャンプ場の副次的な活用法提案 防災拠点としての活用

キャンプ場は防災拠点としての活用も期待できます。

下妻市洪水ハザードマップ 鬼怒川（浸水想定区域図）によると砂沼サンビーチを含めた砂沼広域公園は緊急避難場所として位置づけられており、洪水時の一時避難機能を満たす施設として整備することも検討すべき立地です。

また、キャンプは元々屋外での宿泊を行うレジャー活動である為、レンタル用の機材（テントや机、寝袋など）や、売店で販売している燃料などを有事の際には防災用として使用することができますし、「防災キャンプ」をイベントとして、火のつけ方や保存食（α米）の実食体験などをイベント化し、地域の小中学校と連携することも検討も可能です。

【下妻市ハザードマップ】



https://www.city.shimotsuma.lg.jp/data/doc/1527752748_doc_148_0.pdf

【防災キャンプイベント 川崎市の事例】

多摩川で防災キャンプイベント 有事に役立つスキルを伝授



出典：川崎経済新聞

キャンプの副次的な活用法提案 教育の場としての活用

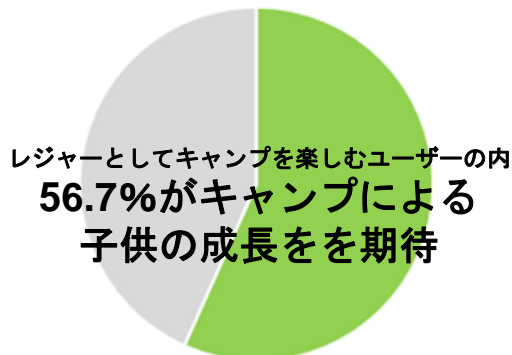
キャンプは近年子供の教育的な観点からも注目を集めるアクティビティであり、自然体験を行うことによる子供への様々な好影響が期待されています。砂沼広域公園は近隣に中学校が隣接する立地でもあり、学校期間と連携した自然体験教室の提供や、地域住民を対象としたサマーキャンプの受け入れも、利活用補法として想定ができます。

【キャンプの教育効果】

自然体験を通じて身につく力

- ・ 人間関係能力
- ・ 意欲／関心
- ・ 共生感
- ・ 模範意識
- ・ 職業意識

平成22年国立青少年教育振興機構
「子どもの体験活動の実態に関する調査研究」



「キャンプ」そのものに求めることはなんですか?の設問に対し
「子供の発育・成長を促すこと」と回答したユーザーの比率
※複数回答可 N=2,502: ファミリーキャンプがメインのユーザー
2019年 なっぶ利用者アンケートより



出展: Coleman

【取り組み案】

サマーキャンプの開催や、家庭科の一環として子供向けアウトドア料理教室など



出典: Recamp

12. 住民説明会の実施

地元説明会の結果

2021年3月23日に県・市による地元説明会を開催し、利活用方策の素案について説明。

その結果、以下のとおり、①賛同の意見、②周辺への影響を心配する意見、③案自体への疑問、④その他意見が概ね同程度寄せられた。

②に関しては、対応の明確化が必要。③・④に関しては代案が示されていないことや様々な意見があることから、今後、市による地元調整が必要。

【各ご意見の例】

①賛同

- ・「下妻を良くしていこう」と考えてくれていると感じた。
- ・地元の間人がサポーターとして参画できる余地があればより良い。
- ・キャンプ市場は伸びているが、県西に目立ったものはなく、チャンスだ。

②周辺への影響を心配する意見

- ・隣に中学校があり、防犯や騒音が心配
- ・周辺の住宅地への騒音やゴミなどの影響が心配
- ・砂沼サンビーチ時代に生じていた周辺への影響についてフォローアップが必要

③案自体への疑問

- ・これで本当に県西地域の拠点になるのか。
- ・これで決定とせず、今後も市民の声を聞く機会を設けてほしい。
- ・地元住民も利用できる施設としてほしい。

④その他

- ・市の負担もやむを得ないが、県の都市公園なのになぜ市が負担するのか。
- ・砂沼の水質を改善してほしい。
- ・レジャー系の施設ではなく、介護福祉など高齢者向けの施設・機能もつくってほしい。

周辺への影響への対応

特に留意すべき点として、近隣の住宅や学校への配慮が必要であり、以下の対応について施設運営主体における実施の徹底を求めると考えられます。

【想定される周辺への影響と対応】

○近隣の住宅への影響（騒音、ゴミ、煙、火災）

共通→夜間使用する施設を住宅から離れて配置したり、緩衝地帯となる植栽を配置したりするなどのゾーニングの工夫
利用者へのルールの周知・徹底
定期的な見回り

騒音→夜間の消音やスピーカー利用ルールの設定

ゴミ→敷地内での回収と自宅までの持ち帰りの徹底、ゴミ拾いの実施

煙 →住宅から離れて配置するなどのゾーニングの工夫

火災→消防との事前相談による安全管理方法の徹底、炭の回収と消火の徹底、
強風時のたき火の禁止、冬季における定期的な落ち葉回収

○近隣の学校への影響

隣接していないためアウトドア複合拠点特有の影響は想定しにくいものの、不特定多数の方が利用する交流施設であることから、学校との情報共有を緊密に行い、トラブルの未然防止を図る。

また、児童生徒や学校職員に親しみを持ってもらうため、課外学習等での活用方策も検討

【砂沼サンビーチ時代に生じていた周辺への影響に対する市の対応】

道路渋滞 → 駐車場開場時間の繰り上げ、迂回路の案内

騒音 → スピーカーの角度・音量の調整、イベントを開催する場合の事前周知と連絡先の案内

