

【行政経営課】桑谷キャンプ場の利活用について

桑谷キャンプ場の概要

◆昭和50年設置

◆施設概要

- 所在地：岡崎市桑谷町字雨山 地内
- 施設面積：7,706m²
- 施設：
 - ・ 管理棟1棟、避難小屋1式、便所1棟、
 - ・ 倉庫1棟、炊事場1棟、井戸2基、
 - ・ テントサイト29区画、駐車場1箇所（約20台）
- インフラ：給排水設備なし
- 開発制限：三河湾国定公園（第3種特別地域）

◆桑外展望園地へ繋がる桑谷山系遊歩道がある。



◆ テントサイト



◆ 炊事場

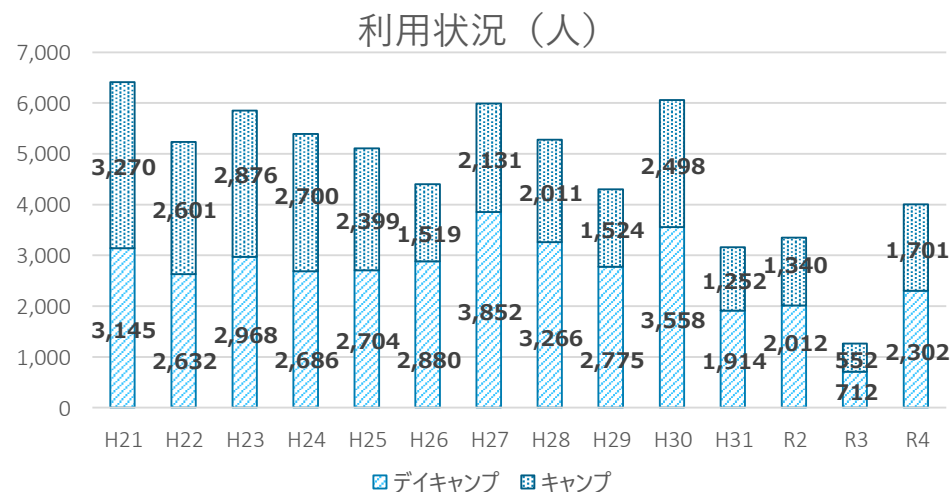


◆ 遊歩道・展望園地からの景色



所管課としての課題認識

- ◆ 桑谷キャンプ場は、昭和50年に「豊かな自然との触れ合いを通じて市民の心身の健全な発達を促進する施設」として設置された。今なお利用者が絶えない人気の施設であるが、施設・設備の老朽化が進んでいる。
- ◆ 厳しい財政状況の中、現在の市の運営手法（利用料無料）では、本施設に対する施設整備費や運営費の捻出が難しく、利用者に対しサービスの提供を継続していくことが困難な状況である。
- ◆ そこで、民間事業者の資金やノウハウにより、キャンプ場の既存ストックを有効活用していただくことで、本施設が再び魅力ある観光資源となるよう、提案を期待している。



- ◆ R4年度（年度内）リピート率（リピーター割合） 約63%
- ◆ R3年度・R4年度（年度を跨ぐ）リピート率（リピーター割合） 約34%

【行政経営課】桑谷キャンプ場の利活用について

意見交換希望の内容

- ◆ 当該施設の活用の可能性があるか。
 - ・ 市としては、土地の賃貸借等により、活用を進めたいと想定しているが、その他適切な方法があるか。
 - ・ 活用を見込む場合、どの程度の期間を見込むべきか。
- ◆ 活用に際して想定される課題があるか。
 - ・ 行政としてどのような課題を解決しておくことで、民間による活用の提案が見込めるか。

【行政経営課】桑谷キャンプ場の利活用について

想定される質問とその回答

- ◆ 制度上、レストラン、イベント会場、売店のような利用（収益事業）は想定されるか。
 - 施設活用上の制約は特に設けておらず、収益事業も可能である。
 - これまで施設の利活用に関して運営事業者からの問い合わせは受けていない。

- ◆ 民間活用をする場合、どの程度まで利潤を得ることが可能なのか。
 - 限度額等は想定していない。意見交換希望内容にも記載のとおり、公の施設として運営していくのではなく、土地の賃貸借等を想定している。

- ◆ 施設の老朽化への対応やインフラ周りへの整備への補助の可能性はあるか。
 - 市からの支出は基本的に不可である。

- ◆ 利用状況は、比較的安定しているように見受けられるが、どのような運営状況が理想的か。
 - 本施設は、今なお人気の施設であり、需要がある状況であるが、市は利用料無料のキャンプ場として運営しているため、設備の維持管理費は全て市費負担である。民間事業者に歳入を得ながら運営してもらい、市の支出をなくしたいと考えている。

- ◆ 定期借地権の設定やPark PFIのスキームの利用は考えられるか。
 - 活用方法次第である。

【行政経営課】桑谷キャンプ場の利活用について

想定される質問とその回答

- ◆ 土地の賃借料はどの程度か。
 - 土地の評価額等から算出した概算額は、以下のとおりである。あくまでも概算額であり、検討を進める中で増減の可能性がある。
 - ・ キャンプ場：1,230,000円／年
 - ・ 駐車場：230,000円／年
 - ・ 建物：102,000円／年
- ◆ 事故や災害等による責任の所在・リスク分担はどのようなになるのか。
 - 土地の賃貸借を想定しているため、事業者主導・事業者責任が基本である。キャンプ場内に水路が存在するが、災害時における当該水路の取扱いは、要協議である。
 - また、現地において民地との境界が不明瞭な部分があり、民地からの倒木等があれば事業者側で対応しなければならない場合があると想定される。
- ◆ 民間事業者としては投資回収期間が長いほうが都合が良いが、民間事業者による長期間の占有可能性はあるか。
 - 長期的な賃貸借は可能で、手法の選択次第である。期間は、事業者との調整によって検討する。
- ◆ 冬季の休業等、現在定められている施設の運営ルールと同程度のルールで運営しなければならないか。
 - 事業者で責任をもってルールを緩めることや、改めてルールを設定することは問題ない。

【行政経営課】桑谷キャンプ場の利活用について

想定される質問とその回答

- ◆ 使える施設がどれだけあるか、部分活用は可能か。
 - 現在設置されている施設は、**全て利用可能**である。
 - 基本的には、施設の全エリアを対象に活用を検討しており、一部のみを活用する場合は、使われないエリアを閉鎖すること等も考えられる。

- ◆ 施設の見どころ、強みはどのようなところにあるか。
 - キャンプ場から展望園地へつづく桑谷山系遊歩道が整備されている。また、キャンプ場としての最低限の整備をしているため、コアなキャンプファンの人気を得ている。

- ◆ 施設のPRに市の協力を得られるか。
 - 岡崎市観光協会員になれば、市のパンフレットやホームページに掲載することができる。
 - また、国道1号線に「桑谷キャンプ場」の案内看板が設置してあるため、施設の名称を変更しなければ、当該看板を継続利用できる。

- ◆ その他、施設活用にあったの留意事項はあるか。
 - 地元住民等の遊歩道利用者が駐車場を利用することがある。一時的に多くの人を呼ぶと混乱を招くおそれがあるため、イベントを実施する場合等は、キャンプ場内に駐車場所を設ける等の対応により、事業がスムーズに進むと考えられる。

問合せ先：岡崎市行政経営課 早瀬
電話番号：0564-23-6632
アドレス：gyosei@city.okazaki.lg.jp