

第1回京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定委員会 次第

日時：令和3年4月13日（火）17時30分～

場所：京都市子ども若者はぐくみ局会議室

1 開会

2 議題

- (1) 京都市百井青少年村の経過について
- (2) 募集要項（案）について
- (3) 審査項目及び審査基準（案）について

3 閉会

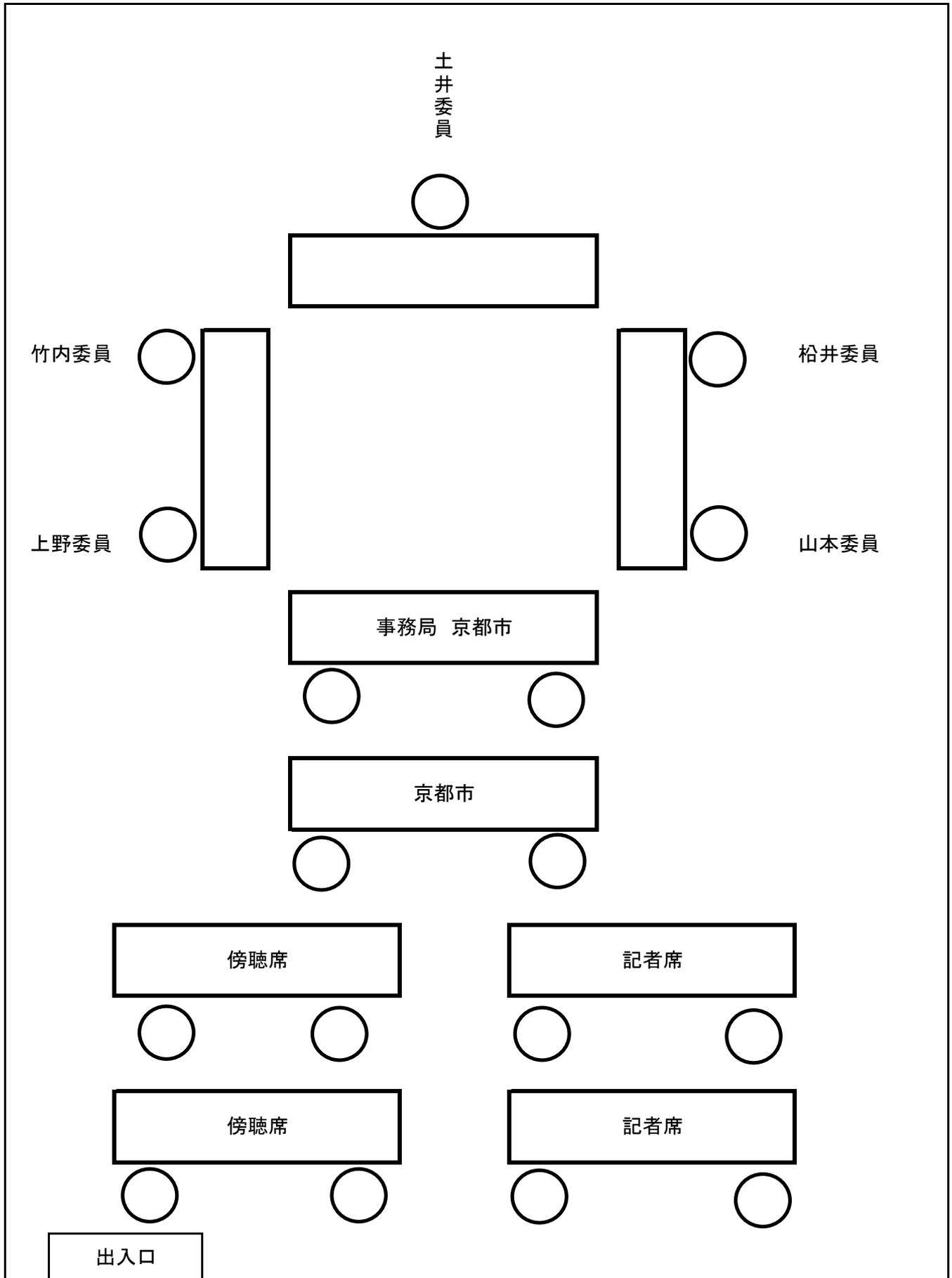
「京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定委員会」委員名簿

氏 名	団 体 ・ 役 職 名
うえの あやか 上野 彩花	市民公募委員
たけうち かおり 竹内 香織	公益財団法人京都市芸術文化協会 事業課長／ NPO法人京都子どもセンター 副理事長
どい つとむ 土井 勉	一般社団法人グローバル交流推進機構 理事長
まつい ひろはる 松井 大治	公認会計士・税理士
やまもと すすむ 山本 進	百井町自治会 会長

※ 五十音順，敬称略

第1回 京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定委員会

令和3年4月13日(火)17:30~



京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定委員会設置要綱

(設置)

第1条 京都市公有財産及び物品条例第13条に規定する委員会として、京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 委員会は、京都市百井青少年村の土地等を活用する契約候補事業者の選定その他必要な事項について、市長の諮問に応じ、審議する。

(委員)

第2条 委員会は、委員7人以内をもって組織する。

2 委員は、学識経験のある者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

(委員の任期)

第3条 委員の任期は、委嘱の日から令和4年3月31日までとする。

2 市長は、委員と応募者の間に利害関係があると認めたときは、当該委員は審議に加わらないものとする。

3 委員は再任されることができる。

(委員長)

第4条 委員会に委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長が指名する委員がその職務を代理する。

(委員会の招集及び議事)

第5条 委員会は委員長が招集する。ただし、委員長及びその職務を代理する者が在任しないときは、市長が招集する。

2 委員長は会議の議長となる。

3 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

5 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して、意見の陳述、説明その他の必要な協力を求めることができる。

(会議の公開)

第6条 会議は、原則公開とする。ただし、会議において、京都市情報公開条例第7条に規定する非公開情報が公になるときは、その全部又は一部を非公開とすることができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課において行う。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、決定の日から施行する。

○京都市百井青少年村条例

昭和47年6月1日

条例第14号(制定)

平成13年3月30日条例第79号

改正 平成17年12月26日条例第66号

平成26年3月25日条例第133号

平成31年3月28日条例第82号

京都市百井青少年村条例

(設置)

第1条 青少年の福祉の増進及びその自然に親しむ活動の振興を図るため、野外活動の用に供するための施設を次のように設置する。

名称 京都市百井青少年村

位置 京都市左京区大原百井町356番地

(事業)

第2条 京都市百井青少年村(以下「青少年村」という。)においては、次の事業を行う。

- (1) 野外活動のための施設の提供
- (2) 野外活動に関する指導及び助言
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事業

(指定管理者による管理)

第3条 青少年村の管理は、地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者(以下「指定管理者」という。)に行わせるものとする。

2 指定管理者が行う業務は、次のとおりとする。

- (1) 前条各号に掲げる事業に係る業務
- (2) 青少年村の維持管理に係る業務
- (3) その他市長が必要と認める業務

(供用時間及び休所日)

第4条 多目的室の供用時間及び青少年村の休所日は、次のとおりとする。ただし、指定管理者は、必要があると認めるときは、市長の承認を得て、これを変更することができる。

供用時間 午前9時から午後9時まで

休所日 1月1日から同月3日まで及び12月29日から同月31日まで

(利用の許可)

第5条 青少年村を利用しようとするものは、指定管理者の許可を受けなければならない。

(利用制限)

第6条 指定管理者は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、青少年村の利用を制限し、又は利用の許可を取り消すことができる。

- (1) 他の利用者に迷惑を掛け、又は迷惑を掛けるおそれがあるとき。
- (2) 管理上支障があるとき。

(利用料金等)

第7条 宿泊施設及び多目的室の利用の許可を受けたものは、指定管理者に対し、その利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を支払わなければならない。

2 利用料金は、別表に掲げる額の範囲内において、指定管理者が市長の承認を得て定めるものとする。

3 利用の許可を受けたもの（以下「利用者」という。）は、電気又はガスを特別に利用したときは、指定管理者に対し、その実費を支払わなければならない。

(利用料金の還付)

第8条 既に支払われた利用料金は、還付しない。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

(利用料金の減免)

第9条 指定管理者は、市長が特別の理由があると認めるときは、利用料金を減額し、又は免除することができる。

(特別の設備)

第10条 利用者は、利用しようとする施設に特別の設備をしようとするときは、指定管理者の許可を受けなければならない。

2 指定管理者は、管理上必要があると認めるときは、利用者の負担において、必要な設備をさせ、又は必要な措置を講じさせることができる。

(地位の譲渡等の禁止)

第11条 利用者は、その地位を譲渡し、又は他人に利用させることができない。

(原状回復)

第12条 利用者は、青少年村の利用を終了し、又は利用の許可の取消しを受けたときは、速やかに原状に復して指定管理者の検査を受けなければならない。

(委任)

第13条 この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、市規則で定める日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

(平成13年5月1日規則第14号で平成13年5月27日から施行)

(準備行為)

2 使用の許可の申請その他多目的室を供用するために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

(経過措置)

3 この条例の施行の日前にこの条例による改正前の京都市百井青少年村条例（以下「改正前の条例」という。）第2条第1項の規定による許可の申請を行ったものであって、この条例の施行の際許可又は不許可の処分を受けていないものは、この条例による改正後の京都市百井青少年村条例（以下「改正後の条例」という。）第4条の規定による許可の申請を行ったものとみなす。

4 この条例の施行の日前に改正前の条例第2条第1項の規定による許可を受けたものは、改正後の条例第4条の規定による許可を受けたものとみなす。

附 則（平成17年12月26日条例第66号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の日前に附則別表の左欄に掲げるこの条例による改正前の京都市百井青少年村条例（以下「改正前の条例」という。）の規定による許可の申請を行ったものであって、この条例の施行の際許可又は不許可の処分を受けていないものは、同表の右欄に掲げるこの条例による改正後の京都市百井青少年村条例（以下「改正後の条例」という。）の規定による許可の申請を行ったものとみなす。
- 3 この条例の施行の日前に附則別表の左欄に掲げる改正前の条例の規定による許可を受けたものは、同表の右欄に掲げる改正後の条例の規定による許可を受けたものとみなす。

附則別表

第4条	第5条
第9条第1項	第10条第1項

附 則（平成26年3月25日条例第133号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

（準備行為）

- 2 京都市百井青少年村の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）の承認の申請その他地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者に利用料金を収受させるために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

附 則（平成31年3月28日条例第82号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成31年10月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

(準備行為)

- 2 この条例による改正後の京都市百井青少年村条例（以下「改正後の条例」という。）の規定による京都市百井青少年村の利用に係る料金の徴収その他これを徴収するために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

(適用区分)

- 3 改正後の条例の規定は、この条例の施行の日以後の利用に係る料金について適用し、同日前の利用に係る料金については、なお従前の例による。

別表（第7条関係）

区分		利用料金			
		午前	午後	夜間	
宿泊施設（1人1泊につき）	山の家	18歳未満の者	円 730		
		18歳以上の者	1,570		
	ロッジ	18歳未満の者	520		
		18歳以上の者	1,040		
多目的室		全面利用	3,140	3,980	4,400
		半面利用	1,570	1,990	2,200

備考

- 「午前」とは午前9時から正午までを、「午後」とは午後1時から午後5時までを、「夜間」とは午後6時から午後9時までをいう。
- この表に掲げる利用時間の区分を超えて多目的室を利用する場合の利用料金の上限額は、30分までごとに、その直前の利用時間の区分に係る利用料金の上限額の30分当たりの額に1.5を乗じて得た額とする。この場合において、当該金額に100円未満の端数があるときは、これを切り上げる。
- 供用時間の変更に伴い、利用時間の区分を変更する場合の利用料金の上限額は、この表に掲げる額との均衡を考慮して、その都度別に定める。

今後のスケジュール（案）

4月13日（火）

第1回選定委員会

5月中旬～7月上旬

- ・募集要項配布開始
- ・応募に当たっての質疑応答
- ・応募書類提出

8月上旬頃

第2回選定委員会

- ・事業者ヒアリングの実施
- ・提案内容に関する審議

公開用

京都市百井青少年村の土地等の活用に係る
契約候補事業者選定のための募集要項（案）

令和3年 月

京 都 市

目次

1	趣旨	1
2	本物件の概要	2
3	応募資格	5
4	活用条件	6
5	応募手続	10
6	契約候補事業者の選定方法	12
7	契約候補事業者選定後の手続	13
8	貸付契約等に係る事項	13
9	貸付料及び保証金	15
10	その他	17
11	スケジュール(予定)	17
12	問合せ先	17

※ P6～P15のうち、非公開情報に該当する部分については、空白としています。

1 趣旨

京都市百井青少年村（以下「百井青少年村」という。）は、昭和47年7月に地方自治法上の「公の施設」として設置し、自然体験、野外活動の振興を通じた青少年福祉の増進を目的に、青少年をはじめとする利用者や地域住民に親しまれてきました。

その間、指定管理者制度の導入や利用料金制を取り入れるなど、民間事業者の力も生かしながら、より良い施設運営に努めてきましたが、こうした取組にもかかわらず、近隣地域での類似施設の増加や余暇活動の多様化、厳しさを増す本市財政など、施設を取り巻く社会経済情勢が大きく変化していることに加え、設置から50年近くが経過して施設の老朽化が進行するなど、百井青少年村が抱える課題も顕在化しています。

こうしたことから、施設全体のあり方について検討、議論を深めていくため、令和2年4月に「京都市百井青少年村のあり方検討会議（以下「検討会議」という。）」を設置し、4回の会議を通じて各委員が積極的な意見を交わしたほか、地域住民なども参加したワークショップを開催し、ここで意見交換を行うなど、施設の将来像等について充実した議論が重ねられ、その成果として取りまとめられた報告書が令和2年12月に提出されました。

検討会議の報告書では、百井青少年村の目指すべき将来像が掲げられており、「学ぶ・遊ぶ」、「いやす」、「交わる」の3つのキーコンセプトに基づき、地域住民と共存しながら百井地域ならではのブランド力を確立し、高めていけるような施設のリニューアルを行い、大原百井地域（以下「本地域」という。）をはじめとした京都市域全体の賑わいの創出へつなげ、これを通じて山間部における施設運営のモデルケースとなることを目指すこととされています。

本要項は、山間部における施設運営のモデルケースとなるための百井青少年村の土地や建築物等（以下「本物件」という。）の活用方策について、公募型プロポーザル的方式により、より良い提案を行う民間事業者を広く公募し、選定するに当たり、必要な事項を定めたものです。

（参考）

京都市百井青少年村のあり方検討会議報告書

<https://www.city.kyoto.lg.jp/hagukumi/page/0000279071.html>

2 本物件の概要

(1) 土地

所在・地番	京都市左京区大原百井町332～345番地, 350～352番地, 355～360番地, 362～369番地, 372～374番地, 953-1番地, 962-1番地, 975～976番地 (全38筆)
位置	京都バス「百井別れ」から徒歩約50分, 車で20分
地積	15, 376㎡ (登記簿面積) ※ 上記は現時点での面積です。現在, 境界確定等の作業を行っているため, 作業完了後, 訂正することがあります。
公法上の規制等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域外 ・建築基準法第22条の規定に基づく区域 ・自然公園法に基づく規制区域 (第3種特別地域又は普通地域) ※ 工作物の新築・改築・増築や木竹の伐採等, 整備や事業の内容によっては事前に許可申請手続等を行う必要があります。 ・土砂災害警戒区域, 土砂災害特別警戒区域 (いずれも一部)

(周辺図)



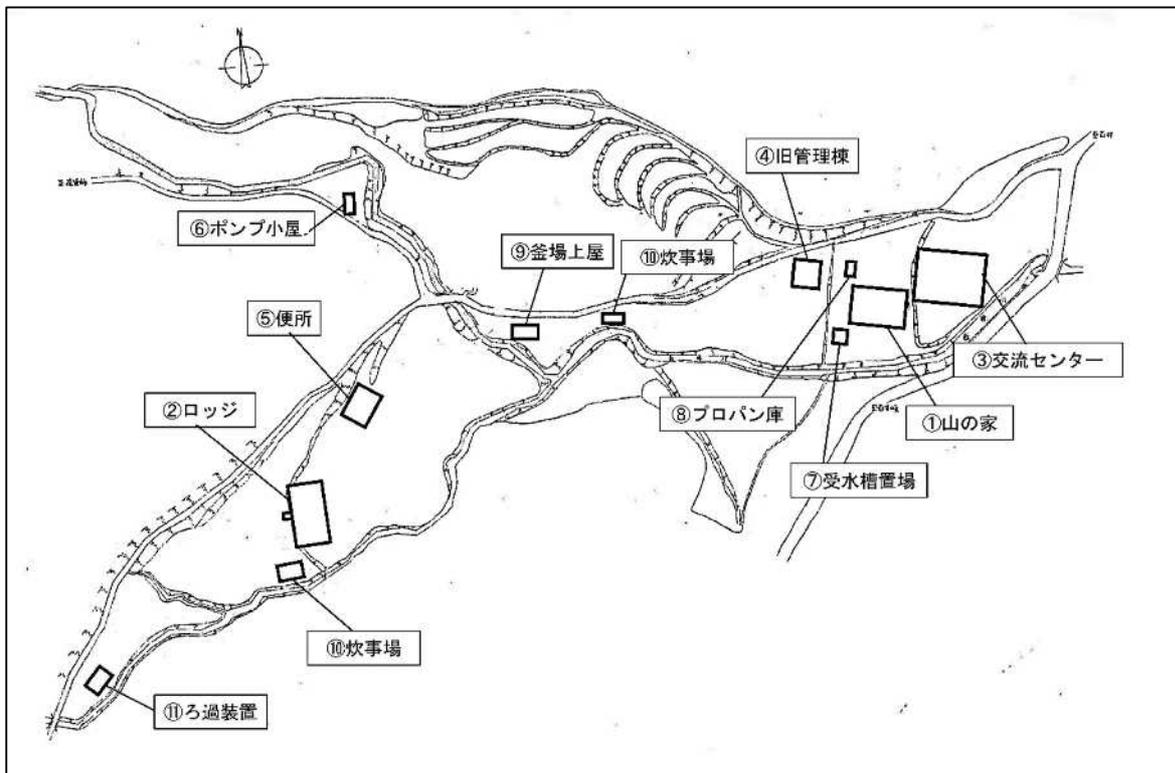
(2) 建築物

番号	用途	概測延床面積 (㎡)	構造	建築年	階数
①	山の家	152.37	木造	昭和47年	地上1階
②	ロッジ	125.86	木造	昭和55年	地上2階
③	交流センター	262.86	鉄筋 コンクリート	平成13年	地上1階
④	旧管理棟	72.50	鉄骨	昭和57年	地上1階
⑤	便所	18.36	木造	昭和56年	地上1階

(3) その他工作物

番号	用途	概測延床面積 (㎡)	構造	建築年	階数
⑥	ポンプ小屋	5. 1 2	コンクリート ブロック	昭和55年	地上1階
⑦	受水槽置場	4. 1 2	コンクリート ブロック	平成13年	地上1階
⑧	プロパン庫	6. 7 5	コンクリート ブロック	平成13年	地上1階
⑨	釜場上屋	21. 0 0	木造	昭和56年	地上1階
⑩	炊事場	24. 0 0	木造	平成13年	地上1階
⑪	ろ過装置	—	コンクリート ブロック等	昭和63年	地上1階
⑫	倉庫	複数棟あり			

(配置図)



(4) 附属物

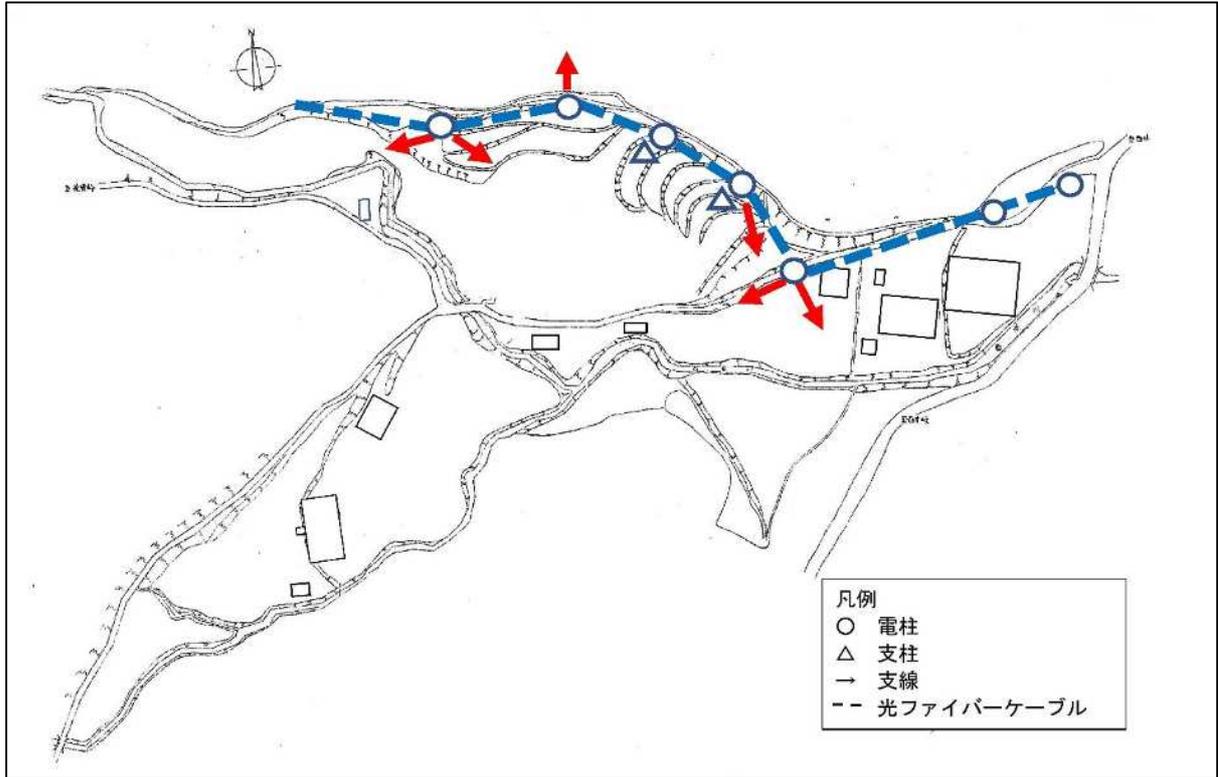
現在敷地内にはア及びイの設備が設置されています。

いずれも周辺地域のインフラ供給にも関与していることから、本市と貸付契約（本要項中「7-（2）契約締結」参照。定期借地権設定の場合の定期借地権設定合意書を含む。以下同じ。）を締結する民間事業者（以下「事業者」という。）による活用後も機能を継続する必要があります。事業者との貸付契約においては、当該施設の設置敷地も含めて事業者への貸付けを行い、本市が承認したうえで、事業者から関西電力株式会社京都支社及び株式会社オプテージへ転貸していただくこととします。

ア 電柱7本，支柱2本，支線6本<関西電力株式会社京都支社>

イ 光ファイバーケーブル 238.2m<株式会社オプテージ>

(設備位置図)

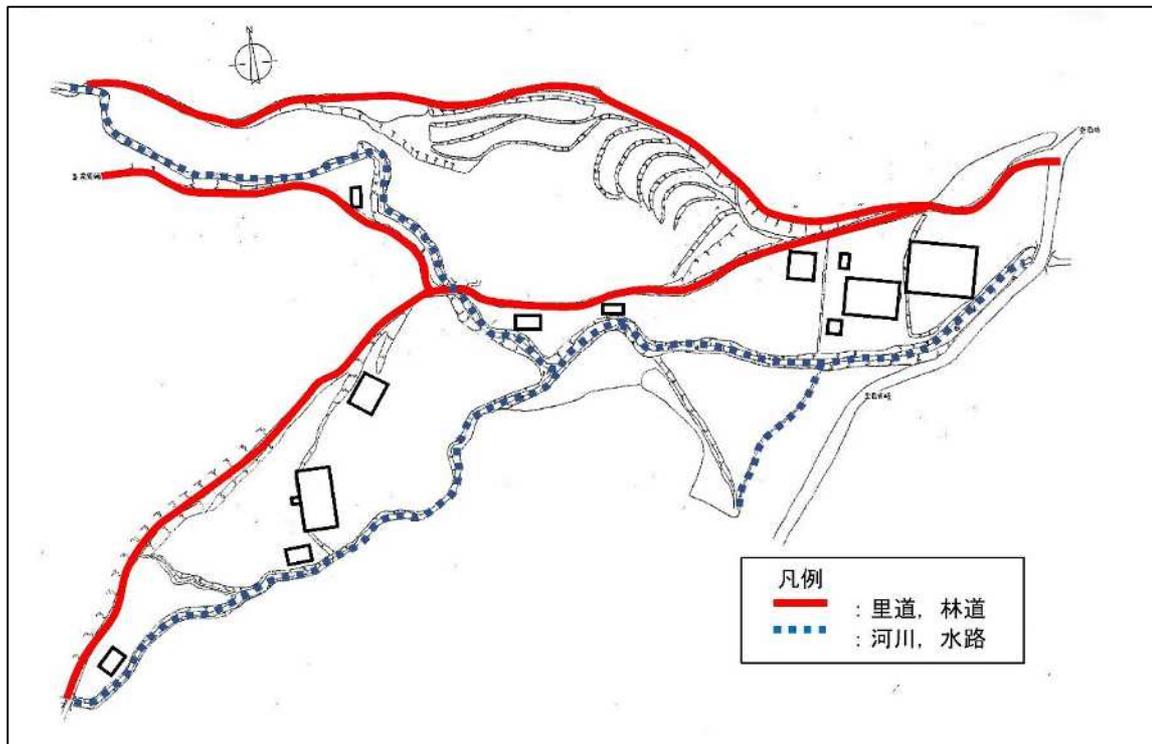


(5) その他

敷地内には里道等や河川等が通っており、里道などについては、一般の車両等が通行する場合があります。

なお、いずれも貸付対象外のため、原則占有することはできません。

また、河川などに通路橋を設置する場合等は許可申請が必要です。



3 応募資格

応募資格を有する者は、「4活用条件」に則った活用を行う意思があり、貸付契約の契約者となる法人で、次のいずれの要件にも該当しない者に限ります。

なお、複数の法人からの共同提案を妨げるものではありませんが、この場合は、すべての法人について、当該要件に該当しないことが必要となります。

※ 共同提案を行う場合は、あらかじめ1法人を代表者として定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続を行ってください。

※ 1法人は、重複して2件以上の提案をすることができません。

※ 特定目的会社（SPC）等の手法を活用し、新たな法人設置を予定している場合は、事前に本市との協議を行ってください。

(1) 地方自治法施行令第167条の4に規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者

(2) 京都市暴力団排除条例（以下「排除条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団並びに同条第4号に規定する暴力団員等及び同条第5号に規定する暴力団密接関係者に該当する者

※ 応募資格の確認のため、京都府警察本部に照会する場合があります。

(3) 本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用に供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて百井青少年村の土地（以下「本件土地」という。）の貸付契約をしようとする者

(4) 次に掲げる税等を滞納している者

ア 所得税又は法人税

イ 消費税

ウ 本市の市税

エ 本市の水道料金及び下水道使用料

(5) 代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から2年を経過しない者

(6) 法人又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1項第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者

(7) その他本市が契約の相手方として不相当と判断する者

4 活用条件

(1) 活用計画

次の事項を全て満たす施設の開設・運営を計画してください（これ以外の事業を主たる活用計画に含めることは認められません。）

ア 全年齢型の野外活動施設としてリニューアルのうえ運営すること

ウ 本地域をはじめとした京都市全体の賑わいの創出

エ 地域のまちづくりへの貢献

オ 利便性の向上

カ S D G s（持続可能な開発目標）等の新たなニーズへの対応

キ その他

(2) 貸付けの範囲

15,376㎡（登記簿面積）の範囲内

※ 上記は現時点での面積です。現在、境界確定等の作業を行っているため、作業完了後、訂正することがあります。

(3) 貸付けの期間

貸付けの期間は、10年以上60年以内の範囲内で提案してください。

(4) 本件土地の貸付条件等

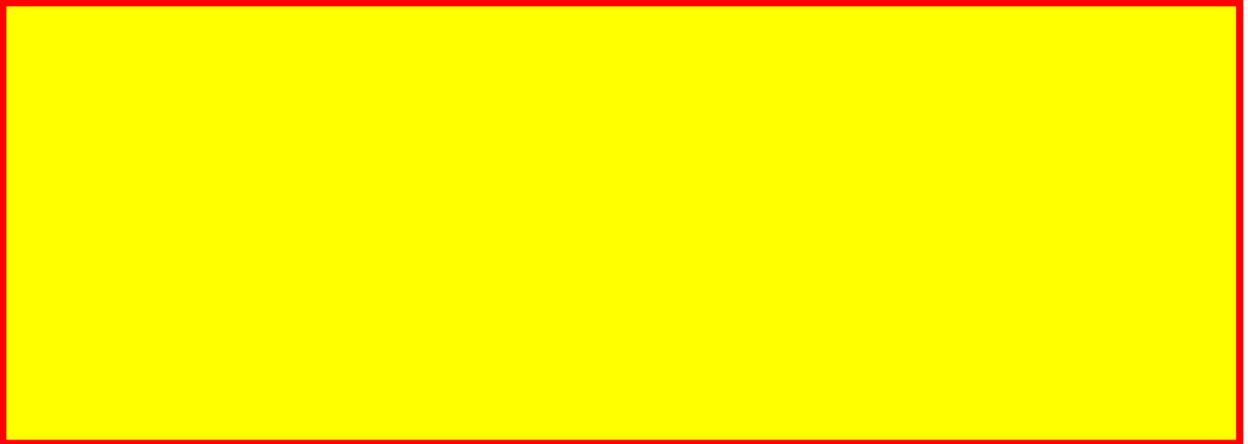
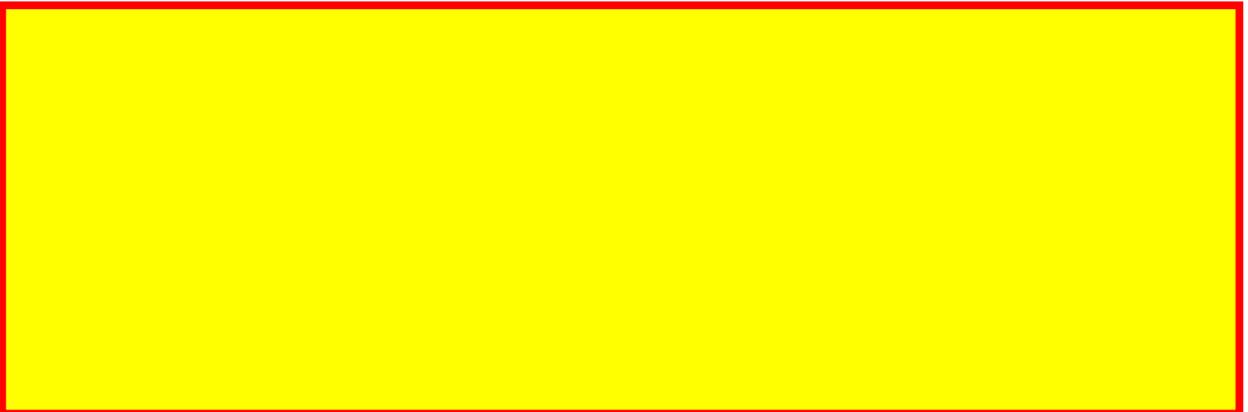
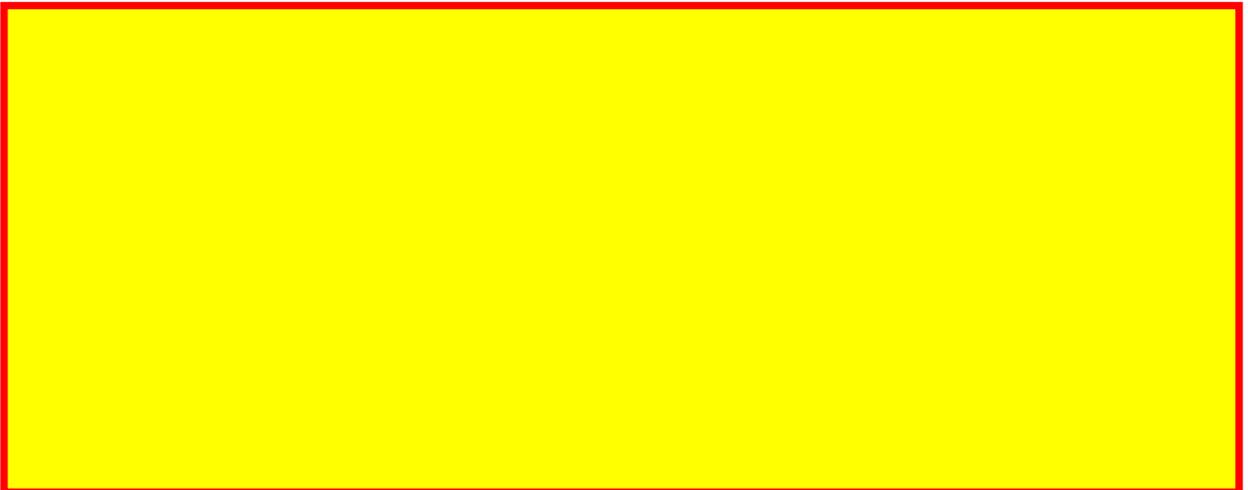
ア 本件土地の貸付け

(ア) 借地借家法第22条（一般定期借地権：期間は50年以上60年以内）又は第23条（事業用定期借地権：期間は10年以上50年未満）に基づく定期借地権を設定するものとします。

(イ) 契約期間の終了に当たっては、契約の更新はありません。ただし、本市との協議により、再契約することがあります。

- (ウ) 事業者は本市に対して、借地借家法第13条の規定による建物その他土地に付属させたものの買取りを請求することはできません。
- (エ) 事業者は契約期間の満了の日（貸付契約が解除されたときにあつては、本市が指定する日）までに、建築物及び建築物以外の工作物について、自己の費用により撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければなりません。
- ただし、本市が撤去する必要がないと認めるときにはこの限りではありません。
- (オ) 上記、(ア) から (エ) を満たしたうえで、その他協議事項がある場合は、活用計画書中に明確に示してください。

イ 既存建築物等

A large rectangular area that has been redacted with a solid yellow fill, outlined by a thick red border.A large rectangular area that has been redacted with a solid yellow fill, outlined by a thick red border.A large rectangular area that has been redacted with a solid yellow fill, outlined by a thick red border.

エ 埋蔵文化財の取扱いについて

活用に当たり、埋蔵文化財発掘調査が必要となる場合は、事業者の責任及び費用負担のもとで当該調査を実施してください。

オ 土壌汚染対策について

本件土地の形質を変更する場合には、必要に応じて土壌汚染対策法に基づく届出を行ってください。詳細については、京都市環境指導課にお問い合わせください。

届出の結果、土壌汚染状況調査が必要になる場合があります。

なお、土壌汚染状況調査等の結果、土壌汚染が判明した場合には、事業者の責任及び費用負担のもとで必要な対策を講じてください。土壌汚染の原因が本市の責めに帰すべき事由による場合を除き、土壌汚染対策に係る費用を本市に請求することはできません。

カ 用途の制限

次に掲げる用途に供してはなりません。

- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業の用途
- (イ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物を処理するための用途
- (ウ) 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼすおそれのある施設

(5) 転貸の禁止等

契約期間中は、本市との基本協定において合意した活用計画に基づく利用に供してください。その期間中は、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。

ア 本件土地の形状又は形質を変更すること。

イ 本件借地権の他の者への譲渡若しくは転貸、又は本件借地権に対して担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定すること。

ウ 本件土地に設置する建築物を賃貸し、譲渡し、又は本件借地権に対して担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定すること。

エ 本物件を「4-(1)活用計画」に規定する目的以外に使用すること。

5 応募手続

(1) 応募方法

ア 提出書類及び提出部数

「提出書類一覧」(別紙1)のとおり

※ 紙媒体とは別に電子媒体で1部提出してください。電子媒体の種類はCD又はDVDとし、データはPDFとしてください。

※ 提出書類は、できるだけ簡潔でわかりやすいものとしてください。

イ 提出期間

令和3年7月 日()から令和3年7月 日()まで

受付時間は、平日の午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

ウ 提出方法

持参に限ります。

※ 提出書類の確認等を行う必要がありますので、来庁される際は、事前に御連絡をお願いします。

エ 提出場所

京都市中京区虎屋町566番地1 井門明治安田生命ビル2階

京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課(担当:津山・渡部)

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件において公表等が必要な場合には、提出書類の内容を許可なく無償で使用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何に関わらず返却しないものとします。

イ 提出書類の変更等の禁止

提出書類については、本市が特に必要と認めた場合を除き、変更、差替え、再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

応募に関する費用は、すべて事業者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

「3応募資格」を満たす者とします。

イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。

ウ 受付期間及び送信先

(ア) 受付期間

令和3年5月 日 () ～令和3年6月 日 ()

(イ) 送信先

電子メールアドレス：kosodatesien@city.kyoto.lg.jp

(京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課)

(ウ) 回答

回答は、令和3年6月 日 () までに京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課のウェブサイトに掲載します。ウェブサイトに掲載した回答は、本要項と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。

やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨をウェブサイトに掲載します。

なお、質問に対する回答の他、本件公募に関して伝達すべき事項を、ウェブサイト追加で記載する場合があります。必ず応募書類の提出までに、ウェブサイトを確認してください。

(5) 現地見学の実施

令和3年6月 日 () ～6月 日 () (土・日・祝日を除く)

※ 希望する場合は、電話にて申込みを行ってください。調整のうえ、実施日を決定します。

※ 申込みがない場合は、現地見学をすることはできません。

連絡先 京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課 (担当：津山・渡部)

電 話 075-746-7610

(6) 基礎資料の貸出し

以下に記載する資料の貸出しについては、土・日・祝日を除き、随時、受け付けますので、貸出しを希望する場合は、電話にて申込みを行ってください。貸出時には、設計図書借受申請書(別紙2)を提出してください。

なお、資料の数に限りがありますので、あらかじめ御確認ください。

資 料

┌	・ 地図に準ずる図面(写)	
	・ 建築図	・ 機械図
	・ 電気図	

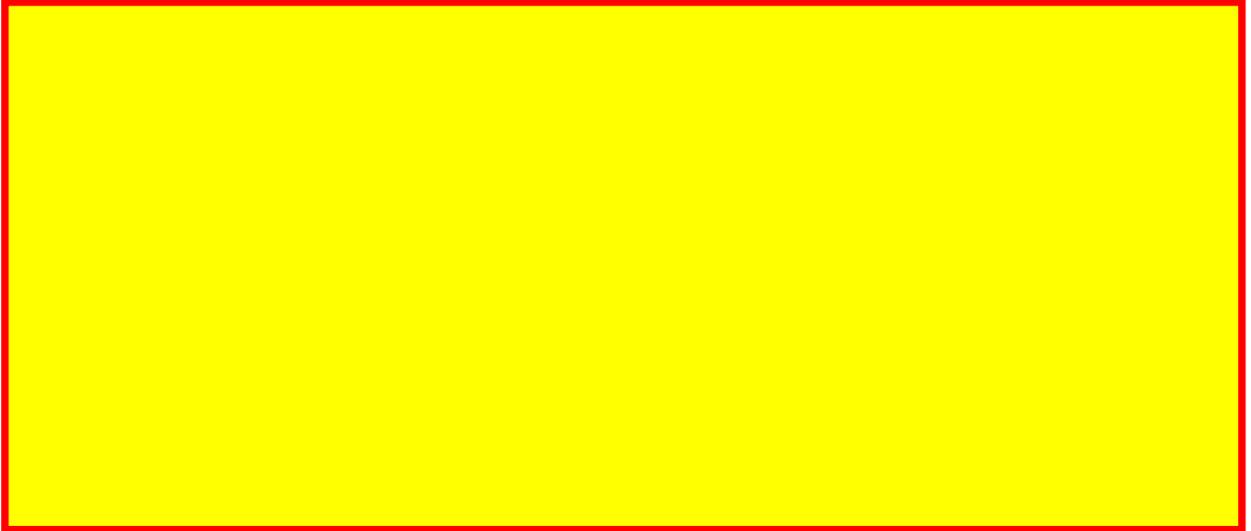
連絡先 京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課 (担当：津山・渡部)

電 話 075-746-7610

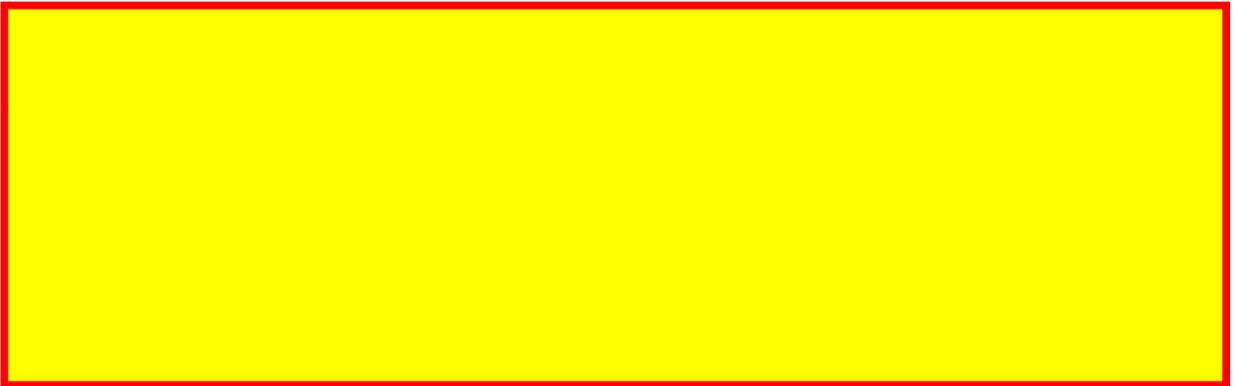
6 契約候補事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式により事業者を選定します。

(1) 活用計画の審査



(2) 契約候補事業者の決定等



(3) 審査結果の通知

本市は、審査結果の決定後、応募した事業者全員に審査結果を通知するとともに、審査の概要（応募事業者名、決定した契約候補事業者に係る提案内容、選定委員会講評等）を本市のウェブサイト等で公表します。

7 契約候補事業者選定後の手続

(1) 基本協定の締結

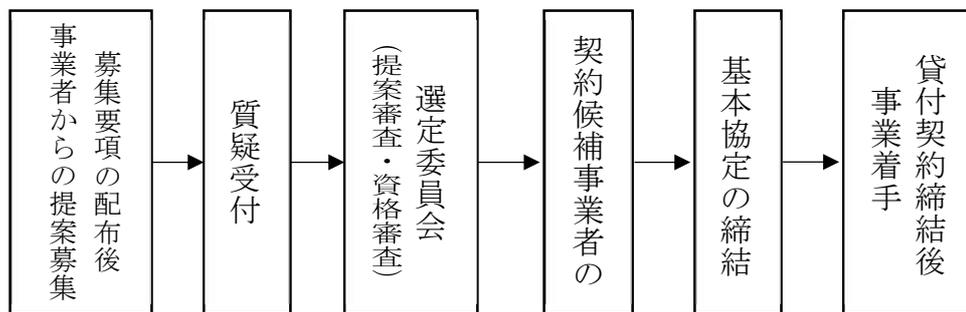
契約候補事業者となった者と本市との間で、基本協定を締結します。

なお、契約候補事業者は、本市との貸付契約の締結に向けて、法令を遵守するとともに、地域の自治会をはじめとする周辺住民等の理解を得ることに努め、誠実に取り組むものとします。

(2) 契約締結

基本協定を締結したうえで、貸付契約を締結します（貸付契約の時期については本要項中「1.1 スケジュール（予定）」参照）。

<参考> フロー図



8 貸付契約等に係る事項

(1) 費用の負担

施設整備，事業実施，施設運営等に係る一切の経費は，特に本市が負担することとしたものを除いて，事業者の負担とします。

また，本市との協議に必要な経費，公正証書の作成費用その他この契約の締結に必要な経費も事業者の負担とします。

(2) 契約不適合責任についての特約

事業者は，引き渡された本物件が種類，品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても，履行の追完，賃料の返還及び減免，損害賠償の請求並びに契約の解除をすることはできません。

(3) 本物件の引渡し

本市は，貸付契約の締結後に，保証金の納入を確認したうえで本物件の引渡しを行います。

(4) 契約解除

事業者が次の各号いずれかに該当するとき、本市は催告をしないで貸付契約を解除し、違約金（貸付料1年分相当額）を請求することができるものとします。この場合において、事業者は本市に対し、貸付契約を解除した日の属する年度の賃料の返還を請求することができないものとします。また、本市に違約金を超える損害が生じたときは、その損害の賠償を事業者に請求できるものとします。

なお、本市が当該支払いについて期限を指定して督促したにもかかわらず、事業者が当該期限までに支払わないとき、本市は既納の保証金の全部又は一部を当該未払金銭債務に充当することができるものとします。

- ア 「4－（1）活用計画」に定める使用目的と異なる目的に本物件を使用したとき。
- イ 「9－（2）保証金」に定める保証金を本市が定める納期限までに預託しないとき。（9－（2）保証金－ア，イの規定により預託する保証金については、納期限から3箇月以上経過しても預託しないとき。）
- ウ 「9－（1）貸付料に関する基本事項」に定める貸付料の支払いがその納期限から3箇月以上遅滞したとき。
- エ 「4－（5）転貸の禁止等」に定める規定に違反したとき。
- オ 事業者が、貸付契約締結手続のために提出した書類等に、虚偽、錯誤又は遺漏のあったこと（本市に重大な不利益がないときを除く。）が判明したとき。
- カ 事業者の役員等（役員又は支店若しくは営業所の代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。）が排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者に該当するとき。
- キ その他貸付契約に定める重要な義務に違反したとき。

※ 事業者は契約期間の満了の日（貸付契約が解除されたときにあつては、本市が指定する日）までに、申込時に提出した活用計画に定める建築物及び建築物以外の工作物について、自己の費用により撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければなりません。ただし、本市が撤去する必要がないと認めるときにはこの限りではありません。

(5) 合意解除

本件借地権の存続期間中であっても、天変地異等、事業者の責めに帰することができない事由により、「4－（1）活用計画」に定める使用目的を達成することが困難となったときは、事業者は本市に貸付契約の解除を申し入れ、協議のうえ、貸付契約を途中で解約することができるものとします。

なお、本規定により貸付契約を解除したときには、本市は貸付契約を解除した日の属する年度の貸付料を365で除して得た額に、本市が本物件の明渡しを受けた日の翌日から当該年度の末日までの日数を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）を返還するものとします。ただし、当該年度の貸付料が未納であった場合はこの限りではありません。

9 貸付料及び保証金

(1) 貸付料に関する基本事項

貸付けは有償です。

ア 貸付料の額の決定

貸付料の額は、事業者からの貸付希望価格と、本市の定める最低貸付料を比較し、高い価格を貸付料とします。

(ア) 最低貸付料

※ 本要項及び本件土地の用途等の諸条件を踏まえて、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じて算出したものを参考に、本市が設定しています。

※ 敷地面積の訂正により変更となる可能性があります。詳細は「9－(3) 敷地面積の訂正による貸付料の変更」を御覧ください。

(イ) 貸付希望価格

様式3により貸付希望価格（年額）を提案してください。

イ 貸付料の改定

貸付料の改定に当たっては、固定資産税路線価の評価替えを基に算出した変動率を従前の貸付料に乗じて得られた額を新たな貸付料とします。

なお、改定の時期については、当該評価替後の固定資産税路線価が公表された日の属する年度（価格調査基準日の属する年度ではありません。）の翌年度から貸付料を改定することとします。

ウ 貸付料の支払時期等

貸付料は、原則、毎年4月末までに、当該年度の年額を一括で支払うものとします。

なお、貸付料の支払義務は引渡しの日から発生するものとし、初年度について、当該引渡しの日が、年度途中である場合、当該引渡し日から当該引渡し日の属する年度の末日までの貸付料の額は、その期間の日数に応じ、年額を日割りして計算した額を、貸付契約の締結日の翌日から10日以内に支払うものとします。

(2) 保証金

事業者は、貸付契約の締結に当たって定めた貸付料の2年分に相当する額の保証金を支払わなければなりません。

本市は、貸付契約に基づく本市への金銭債務が事業者にあるときは、当該金銭債務の弁済に保証金を充当することができることとし、事業者はこれに異議を申し立てることはできません。

ア 保証金の額の改定

貸付料が、改定により当初の額の2倍以上の金額となったときは、保証金の額についても改定します。

事業者は、当初貸付料の2倍以上となった貸付料の2年分に相当する額とすでに納付した保証金の額との差額を追加で支払わなければなりません。また、貸付料が、更に2倍となったときも同様とします。

なお、改定により貸付料が低下した場合は、納付した保証金の額との差額は返還しません。

イ 本市への債務に充当した場合の保証金の追加支払い

保証金の全部又は一部を本市への金銭債務に充当した場合において、これらの事由が生じた年度の貸付料により積算した保証金の額が本市への金銭債務に充当した後の残余の額を上回ったときは、その差額を支払わなければなりません。

ウ 保証金の返還

契約期間が満了したとき、本市が貸付契約を解除したとき、又は「8－(5) 合意解除」に定める解除をするときは、本件土地の明渡しの完了を確認したうえで保証金を返還します。

なお、返還する保証金には利息を付しません。

(3) 敷地面積の訂正による貸付料の変更

現在、境界確定等の作業を行っているため、作業完了後、敷地面積を訂正することがあります。

ア 貸付料等の取扱い

敷地面積の訂正があった場合の貸付料等の取扱いについては、訂正の時期に応じ、それぞれ次に掲げるとおりとします。

(ア) 契約締結前に訂正を終えていたときは、訂正後の面積をもとに貸付料を算出します。

(イ) 契約締結時に訂正を終えていないときは、「2－(1) 土地」に記載した面積をもとに算出した価格で契約を締結し、訂正後の面積に応じた貸付料を算出します。

イ 訂正により既納の貸付料との差額が生じた場合の取扱い

契約締結後に訂正があり、かつ、すでに保証金、貸付料の納付があった場合において、訂正後の価格が訂正前の契約価格を上回ったときは、当該差額分を納入していただきます。

なお、訂正後の価格が訂正前の契約価格を下回ったときは、本市から当該差額分を返還します。

10 その他

(1) 新型コロナウイルス感染症を踏まえた計画の提案

事業の提案内容については、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に必要な対策を講じたものとしてください。

(2) 選定委員会委員との接触の禁止

選定委員会委員に対して、本件に関する接触（直接、間接を問わない。）を禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格とすることがあります。

(3) 契約候補事業者の取消し

貸付契約の締結までの間に、本市の承諾を得ず計画の主要な部分を変更するなど、本要項に違反その他契約候補事業者として著しく不相当と認められる事情が生じたときは、契約候補事業者の決定を取り消すことがあります。

なお、この場合、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

11 スケジュール（予定）

質疑受付期間	令和3年 5月 日（ ）～6月 日（ ）
現地見学	令和3年 6月 日（ ）～6月 日（ ）
応募書類提出期間	令和3年 7月 日（ ）～7月 日（ ）
選定委員会の開催（プレゼン審査）	令和3年 8月頃
契約候補事業者の選定	令和3年 9月頃
基本協定書の締結等	令和3年 10月頃
貸付契約の締結等	令和5年 3月頃まで
本物件の引渡し	令和5年度 春頃

※ 応募する事業者が多数の場合など、スケジュールは変更となる可能性があります。

12 問合せ先

京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課（担当：津山・渡部）

京都市中京区虎屋町566番地1 井門明治安田生命ビル2階

電話：075-746-7610 FAX：075-251-2322

メールアドレス：kosodatesien@city.kyoto.lg.jp

外面

百井の森でなにをして過ごそう?

いつもみんなの身の回りにある、電気や水道などの便利なものからはなれたこの空間が、「冒険心」や「いやし」、そして「充実感」をみんなにもたらしにくれるでしょう。そんな新しい遊びを、してみませんか?

- まなぶ** ハードウォッチング、星座探検、自然観察、研修・セミナー
- うごく** 水遊び、フィールド・ゲーム、ハイキング、雪遊び
- くらす** テント生活、野外炊事
- つどい** キャンプ・ファイヤー、催し物
- つくる** 丸太や竹を使って創作

京都市百井青少年村 利用料金表

多目的室（交流センター内）利用料金		
午前(9:00~12:00)	午後(13:00~17:00)	夜間(18:00~21:00)
3,000円	3,800円	4,200円

※半面をご利用の場合は、上記金額の半額となります。

宿泊料金(おひとり様1泊料金)	18歳未満	18歳以上
山の家	700円	1,500円
ロッジ	500円	1,000円
テントサイト	無料	無料

※「山の家」ならびに「ロッジ」には、寝具が備え付けられています。
 ※入村は13時以降、退村は11時までを基本としています。前後する場合はご相談ください。
 ※宿泊利用者を優先させていただきますので、「日帰り」でご利用の方は、原則的には上記の施設をご利用いただけません。あらかじめご了承ください。

利用申込み方法
 ●利用申込みは、希望日程の3箇月前から、電話にて受け付けます。
 ●利用日程の1週間前までに正式手続き(申請書記入および費用料支払)を済ませてください。
 ●手続きは、一般財団法人ポジティブアースネイチャースクールで受け付けています。
 ●夏季シーズン(7/20~8/31)の利用に関しては、別途受け付けます。
 詳しくは上記事務局にお問い合わせください。

その他
 ●炊事用具類……………夏季シーズンのみ貸し出します。
 ●温水シャワー……………7月1日~10月31日)のみお使いいただけます。

百井青少年村



交通のご案内
 路線バスをご利用の場合
 出町柳から京都バス<32号系統>「広河原行」で約1時間「百井別れ」または「花背峠」下車徒歩約50分
 出町柳から京都バス<32号系統>「広河原行」で約1時間「百井別れ」または「花背峠」下車徒歩約50分

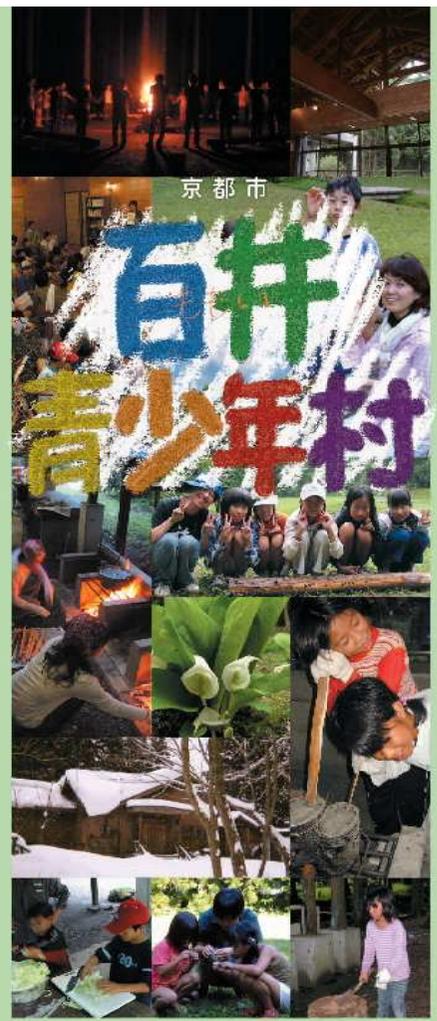
バス時刻	※印は、土曜・休日運行です
広河原行(出町柳発)	①7:50 ②10:00 ③14:50
出町柳行(百井別れ発)	※①8:29 ②11:39 ③15:14 ④18:16
バス料金	小学生以上 小学生以下
出町柳~百井別れ	590円 300円
出町柳~花背峠	640円 320円

※本来でご利用される場合は、「乗車バス」が便利です。京都バス(電話075-871-7521)へお問い合わせください。

■利用お申し込み先 一般財団法人 ポジティブアースネイチャースクール
 〒604-8423京都市中京区西ノ京西月光町18-2-1
TEL.(075)354-6388 / FAX.(075)384-0377
URL. http://www.pens-p.com/
E-mail. momoi@pens-p.com
■お問い合わせ先
 京都市子ども若者はくくみ局 子ども若者未来部 育成推進課 〒604-8171
TEL.(075)746-7610/FAX.(075)251-2322
URL. http://www.city.kyoto.lg.jp/hagukumi/soshiki/39-2-1-0-0.html
E-mail. kinsei@city.kyoto.jp

このパンフレットは、若者に広く広報を伝える「A4-AD CLUB」が制作しています。

発行 京都市子ども若者はくくみ局
 子ども若者未来部 育成推進課



施設の紹介

百井青少年村は、青少年の野外活動を奨励し、自然の中での生活体験を支援する施設です。引率責任者を定めるグループ・団体であれば、どなたでもご利用いただけます。また、青少年にかぎらず、ご家族やグループでの野外活動、クラブの合宿、研修などにも利用できます。

夏季シーズン(7月20日~8月31日)には、野外活動の専門トレーニングを受けた一般財団法人ポジティブアースネイチャースクールの専属キャンプカウンセラーが、キャンプ場の運営・管理をおこなひ、プログラムやキャンプ生活の指導や相談にあたります。



百井青少年村の玄関口位置し、室内のプログラムや研修などに利用できる多目的室、薪ストーブをしっかりとした北風のロビー、水洗トイレ、シャワー室(夏季のみ)を備えています。また、交流センター正面のデッキは、焚火や焚火などのほかに最適です。また、トイレは車いすをご利用の方にも利用しやすくなっています。



20名収容
 10畳の和室(暖室)2部屋とホール、台所、洗面所があります。和室には寝具を備えています。台所にはコンロ、冷蔵庫、炊飯器、炊事用具、食器などを完備しています。



【A棟……………30名定員 B棟……………20名定員】
 2階建ての山小屋風建物で、寝具を備えています。炊事は野外炊飯場を利用いただけます。
 【野外炊飯場】
 洗い場(炭し漏)、調理台、かまど設備が揃っています。ファイヤー場を併用して、バーベキューなども楽しめます。

3階建ての山小屋風建物で、寝具を備えています。炊事は野外炊飯場を利用いただけます。

●薪……………1束350円(事前に必要な数量をお申込みください)

百井には楽しいことが百個以上!

百井青少年村はオールシーズン遊べて、四季それぞれの魅力が満載!
ふだんの生活では見ることのできないもの・体験できないことを
ここで思いきり楽しもう!

バードウォッチング 星座探検、植物・昆虫観察



百井の森は、自然の“おもちゃ箱”

市内では味わえない、
空の宝箱。

あの鳥は何を食べて
生きているのかな?

虫探しに思わず熱中!
どんな虫がいるのかな?
ワクワクするね。

第5
サイト

かまど炊事場



ロッジ

トイレ

花背峠
京都広河原奥山線に合流
(自動車は通行不可)

第1
サイト

みはらしの丘

第2
サイト

かまど炊事場

第3
サイト

キャンプファイヤー
營火場

第4
サイト

水遊び、 フィールド・ゲーム

ハイキングを兼ねて歩いていけば、「本格的」
川遊びのできる穴場あり!



川の水はキレイで冷たくて
気持ちいいよ!

百井峠、百井別れ
京都広河原奥山線に合流

百井でみつけた
楽しいものを
地図に書きこんで
みよう!

交流
センター



P 477

百井村、大原
国道367号に合流

クラブ

焼き板や竹トンボ、ペンダントや
キーホルダーを作ります。(要材料費)



上手にできるかな?

テント生活、野外炊事、 キャンプ・ファイヤー、ハイキング



自分たちで作った料理をみんなと一緒に食べるのは、
いつもより何倍もおいしいなる。

日曜りでバーベキューもできます。



キャンプでのみつつの楽しみよう



♪燃へろよ燃えろ〜♪



京都市百井青少年村の
今後のあり方について
(報告書)

令和2年12月

京都市百井青少年村のあり方検討会議

目 次

I	はじめに	1
II	施設概要	2
1	沿革	2
2	事業の内容	2
3	公法上の規制	2
4	施設の概要	3
5	施設の運営	4
III	施設や地域の現状分析	5
1	施設が抱える課題	5
(1)	利用者数の低迷	5
(2)	施設の魅力向上と収益改善	6
(3)	施設の老朽化	7
2	施設の持つ魅力・可能性	8
3	大原百井の地域特性	8
IV	今後の方向性	9
1	基本的な考え方	9
2	目指すべき将来像 ～長期的な施設の存続に向けたビジョン～	10
3	具体的な方策の例	10
V	参考資料	11
1	京都市百井青少年村のあり方検討会議委員名簿	11
2	審議経過	11

I はじめに

京都市百井青少年村は、昭和47年7月に地方自治法上の「公の施設」として京都市により設置され、自然体験、野外活動の振興を通じた青少年福祉の増進を目的に、青少年をはじめとする利用者や地域住民に親しまれてきた。

その間、公の施設については効果的・効率的な運営を図るため、管理受託の要件緩和や指定管理者制度の導入、PFI法の制定など、全国的な見直しが行われてきた。本施設においても、平成18年度に指定管理者制度を導入するとともに、平成27年度からは利用料金制を取り入れるなど、民間事業者の力も生かしながら、より良い施設運営に努められてきた。

しかしながら、こうした取組にもかかわらず、近隣地域での類似施設の増加や余暇活動の多様化、厳しさを増す京都市財政など、施設を取り巻く社会経済情勢が大きく変化していることに加え、設置から50年近くが経過して施設の老朽化が進行するなど、百井青少年村が抱える課題も顕在化している。

こうしたことから、施設全体のあり方について検討、議論を深めていくため、京都市からの要請の下、令和2年4月に本検討会議を設置する運びとなった。これまで、4回の会議を通じて各委員が積極的な意見を交わしたほか、地域住民なども参加したワークショップを開催し、ここで意見交換を行うなど、施設の将来像等について充実した議論が重ねられたものと考えている。

この度、その成果を報告書として取りまとめた。京都市におかれては、本報告書の内容をできる限り踏まえたいうで、今後の施設の見直しを進めていかれることを期待する。

令和2年12月
京都市百井青少年村のあり方検討会議
会長 土井 勉

II 施設概要

1 沿革

- ・ 昭和45年に夏季期間のみ利用できるキャンプ場として、「京都市百井キャンプ村」を開設。
- ・ 青少年の福祉の増進及びその自然に親しむ活動の振興を図るため、宿泊施設として山の家を整備後、昭和47年7月に条例を制定するとともに、現在の名称となる「京都市百井青少年村」を開設し、通年利用を開始。
- ・ 昭和55年にロッジを整備。
- ・ 平成13年3月に交流センターを整備し、現在は当該施設を管理棟として運営している。

2 事業の内容

- (1) 野外活動のための施設の提供
- (2) 野外活動に関する指導及び助言
- (3) (1)及び(2)に掲げるもののほか、市長が必要と認める事業

3 公法上の規制

都市計画法上の都市計画区域外であり、開発行為等の主な規制は以下のとおり。

(1) 開発行為

開発行為を行う土地及び規模が10,000㎡を超える場合は許可が必要。

(2) 高さ制限

建築基準法上の単体規定（個々の建物の構造上・防火上・衛生上の安全を確保するための規定）を満たしていれば、特に制限なし。

(3) 防火に関する規制

建築基準法第22条の規定に基づく区域となっており、屋根を不燃材料でふく等の措置が必要。また、木造建築物等の場合、外壁のうち延焼のおそれのある部分について、準防火性能を有する構造であることが必要。

4 施設の概要

(1) 所在地

京都市左京区大原百井町356番地

(2) 用地面積

13,740.74㎡

(3) 主要施設

名称	延床面積	建築年月
山の家（木造1階建）	152.37㎡	昭和47年6月
ロッジ棟（A・B）（木造2階建）	125.86㎡	昭和55年7月
管理棟（鉄骨造1階建）	72.5㎡	昭和57年3月
交流センター（鉄筋コンクリート造1階建）	277.84㎡	平成13年3月

(4) 付帯設備

- ・ テントサイト：5箇所
- ・ 野外炊事場：2箇所（洗い場，調理台，かまど）
- ・ 営火場：3箇所（キャンプファイヤー）
- ・ トイレ：1箇所（浄化槽）
- ・ 交流センター内：トイレ1（浄化槽），シャワー男女別各1，ロビー，事務室



5 施設の運営

(1) 施設管理団体について

[開設当初] 非常勤嘱託員（以下「職員」という。）1名が施設を管理
 [昭和55年度～] 利用が多い夏季期間（7月20日～8月31日）の施設管理及び野外活動の指導を民間団体に委託

[平成18年度～] 同団体が指定管理者として、引き続き、施設の管理運営
 [平成23年度～] 現在の施設管理団体である一般財団法人ポジティブアースネイチャーズスクールが新たな指定管理者として指定され、施設管理及び野外活動の指導に加え、野外活動事業に係る業務（宿泊キャンプ体験及び日帰りの野外体験事業）や、野外活動の指導者養成（指定管理者による野外活動指導者の補助的人材（青少年ボランティア）の養成）を実施

[平成24年度～] これまで職員が担ってきた業務についても指定管理者が実施

(2) 指定管理者の運営体制

現地管理者1名，事業担当者1名，受付担当者1名，野外補助スタッフ60名

(3) 指定管理者の業務内容

利用申込の受付，利用の許可に係る業務，利用料金の徴収に係る業務，野外活動の指導に係る業務，施設，附属設備及びその他の物品の管理に係る業務，利用促進に係る業務，野外活動事業に係る業務，野外活動の指導者養成に係る業務

[現在の指定管理者独自の取組]

ア 体験学習事業

- ・ 日帰り自然体験講座「アースレンジャー」 月8回実施 通年事業
- ・ 自然体験講座「シーズンプログラム」 主に夏期休暇，冬期休暇等を実施

イ 地域活性／食育事業

「百井キッズ村」 月1回 年8回実施

ウ 指導員育成事業

グローバルエデュケーションリーダー研修 大学生のスタッフ60名の育成

(4) 利用料金

(単位：円)

	山の家	ロッジ	交流センター		
			全 面	半 面	
18歳未満	730	520	午前	3,140	1,570
18歳以上	1,570	1,040	午後	3,980	1,990
			夜間	4,400	2,200

※ 1人1泊当たりの料金

※ テントサイトの利用やテントの貸出しは無料

Ⅲ 施設や地域の現状分析

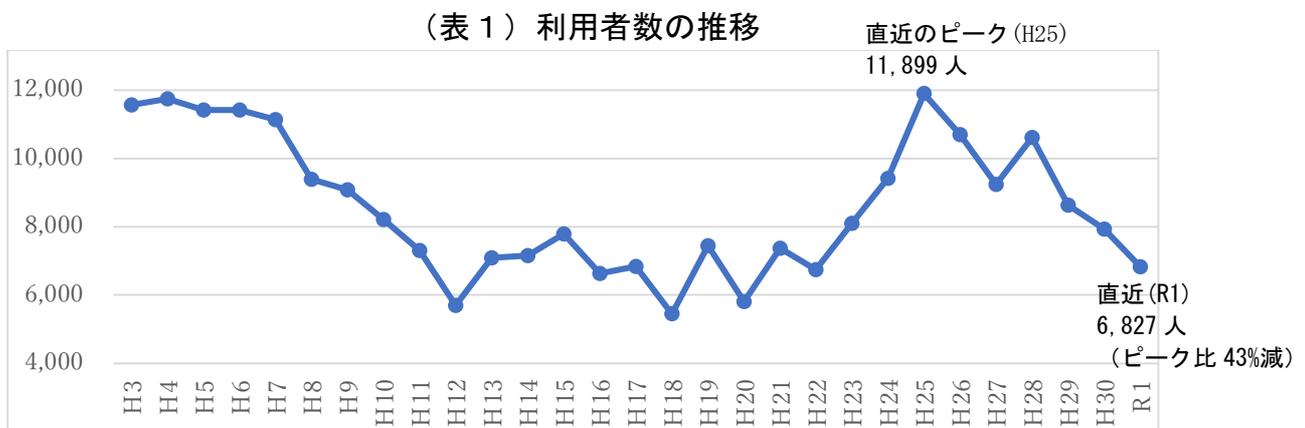
1 施設が抱える課題

京都市百井青少年村は、本検討会議発足の契機ともなった次のような課題を抱えており、これらを踏まえて中長期的なあり方を検討する必要性がある。

(1) 利用者数の低迷

利用者数の増加に向けては、平成18年度から指定管理者制度を導入し、平成23年度から25年度にかけて、宿泊キャンプ体験事業や日帰りの野外体験事業などの取組を行い、利用者増に結びついた。しかしながら、以降は減少に転じており、利用者数はピーク時に比べて4割以上の減となっている。この要因としては、次のような内容が考えられる。

- ・ 施設開設時に比べて、近隣地域でキャンプ場や宿泊体験事業等が増え、ソフト・ハード両面にわたって充実してきていること。
- ・ 自主事業の利用は増加・維持しているが、ピーク時と直近の令和元年度実績を比較すると、個人(△9.9%)、学校(△78.6%)、青少年・その他(△36.0%)となっており、特に学校関連の団体について、利用が落ち込んでいること。
- ・ 効果的な広報活動ができておらず、知名度が低いと思われること。



※ 平成2年度以前はデータなし

(表2) 主要施設ごとの利用者数の内訳

	H 2 5 (直近ピーク時)					H 2 9				
	山の家	ロッジ	テント	交流C	計	山の家	ロッジ	テント	交流C	計
個人	181	542	646	0	1,369	154	217	1,179	0	1,550
学校関係	303	560	2,099	504	3,466	183	552	747	0	1,482
青少年団体	0	141	786	0	927	0	195	375	0	570
その他団体	301	641	860	1,372	3,174	150	445	501	475	1,571
自主事業	463	22	931	1,547	2,963	964	0	1,486	788	3,238
計	1,248	1,906	5,322	3,423	11,899	1,451	1,409	4,288	1,263	8,411
	H 3 0					R 1				
	山の家	ロッジ	テント	交流C	計	山の家	ロッジ	テント	交流C	計
個人	32	135	810	0	977	71	86	1,077	0	1,234
学校関係	72	153	962	10	1,197	58	167	515	0	740
青少年団体	36	4	255	10	305	17	32	454	0	503
その他団体	113	198	627	348	1,286	149	222	1,060	690	2,121
自主事業	356	99	2,032	1,679	4,166	73	0	1,175	981	2,229
計	609	589	4,686	2,047	7,931	368	507	4,281	1,671	6,827

(表3) 京都府及び滋賀県に立地するキャンプ場の数

	キャンプ場の数 (うち百井青少年村より後に開設したもの)
京都府	約60(約45)
滋賀県	約60(約35)
計	約120(約80)

※百井青少年村を除く

(2) 施設の魅力向上と収益改善

利用料金制を採用しているものの、収入の約9割を京都市からの委託料でまかなっており、次のような点を考慮すれば今後大きな収入増も見込めないことから、収支の均衡を図ることが困難となっている。

- ・ 利用料金を設定している宿泊棟が老朽化のため使用停止となっていること。
- ・ 最も利用者が多いテントサイト(宿泊利用の83.0%)の利用が無料となっていること。
- ・ 平成12年度の交流センター設置以来、目立った新たな魅力の創出がないこと。
- ・ 時代にそぐわない名称であることに加え、青少年のみが利用できる施設との印象を与え、ターゲットが限定される可能性があること。
- ・ インフラ(道路, 上下水道, 通信環境)が十分でない, 自動販売機を含め物販がない, 予約や支払いの方法に限られるなど, 利便性に欠けること。

(表4) 収支状況

(単位：円)

	H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 1
収入合計	9,359,000	9,213,400	9,199,390	9,088,600	9,338,751
委託料	8,233,000	8,233,000	8,233,000	8,233,000	8,459,231
利用料金	1,126,000	980,400	966,390	855,600	879,520
支出合計	9,713,979	9,295,087	9,233,741	9,135,418	9,751,990
人件費	7,097,746	7,177,723	6,882,324	6,467,691	6,678,689
事業費	1,812,739	1,401,403	1,740,001	1,868,931	1,240,871
委託費	536,270	346,505	442,090	298,690	568,410
小額修繕費	42,876	174,960	31,578	254,502	37,508
その他	224,348	194,496	137,748	245,604	1,226,512
収支差額	△354,979	△81,687	△34,351	△46,818	△413,239

※ 平成27年度から利用料金制に移行し、指定管理者が直接利用料金収入を得られるようになった。

(3) 施設の老朽化

老朽化に伴う損傷が激しいことから宿泊棟が使用停止となっており、トイレも設備が老朽化して使いづらく、不衛生に見えるなど、各施設の老朽化が進んでいる。

なお、宿泊棟を改修する場合、使用を再開するために必要な箇所を最低限改修するだけでも、約300万円程度の費用が必要であり、仮に改修したとしても、木造であることや湿度の高い環境であること、また建物自体が床下に雨水をため込む構造であることに鑑みれば、近い将来、同様の劣化が生じ、それに伴う改修が必要となる可能性が高い。

2 施設の持つ魅力・可能性

その一方で、本施設が持つ魅力や可能性としても、次のようなものが挙げられる。

- (1) 地域と共存した施設の運営（交流事業の開催など）を行っており、地域にとって重要な施設であること。
- (2) 百井地域の強みである自然環境や原風景などを生かした体験ができること。
- (3) 交流人口の増加に伴う地域及び京都市域の活性化につながる施設になり得ること。

3 大原百井の地域特性

あり方の検討に当たっては、全市的な視点に加えて、大原百井地域の過疎化が進む中で、これまで施設や利用者との共生で培ってきたものを踏まえ、施設運営の中で地域の魅力を引き出すことや、地域の活性化に向けて施設を活用していく視点が必要となる。

【強み】

- ・ 川，星，雪，動植物等の豊かな自然環境，眺望，景観
- ・ 山間部でありながらも市街地から短時間でアクセスできる地理的環境
- ・ 元々のつながりの強さに加えて若者も移住するなどしっかりとした地域コミュニティ

【弱み】

- ・ 冬の寒さが厳しい気候
- ・ 人口減少・過疎化
- ・ 陰しい道路環境

Ⅳ 今後の方向性

1 基本的な考え方

本施設はこれまで、地域にとっては重要な公共施設であり、青少年にとっては健康・福祉の増進、その他の幅広い市民にとっては憩いの場としての役割を果たしてきた。また、先に述べた本施設の魅力・可能性を考慮すれば、今後より一層求められると考えられる、地域の活性化、市街地で暮らす市民に対する山間部の魅力の発信において、本施設が大きな役割を果たすことも期待される。

したがって、本検討会議としては、財源の確保とランニングコストの課題をクリアすることを前提とした再整備を行ったうえで、基本的には施設を存続させることが望ましいと考える。

しかしながら、その一方で、本施設が市民全体の税負担によって支えられる公設の施設であることに鑑みれば、施設の存続のあり方については次の点に十分な留意がなされなければならないだろう。

- ① 施設の存続に当たっては、先に述べた次の課題を克服していく必要があること。
 - ・ 利用者数の低迷
 - ・ 施設の魅力向上と収益改善
 - ・ 施設の老朽化
- ② また、公設を維持し、施設に対して今後も公的な財源を投入していくのであれば、①に加えて、次の点について市民への説明責任が必要となること。
 - ・ 公設施設であることの必要性
 - ・ 利用者負担のあり方や採算性の確保
 - ・ 京都市の厳しい財政状況
- ③ こうした状況を踏まえ、本施設が地域と共存しながら長期的に存続していくためには、少子高齢化が進む中で、青少年以外も含めた幅広い利用者に愛される施設となるよう、従来の指定管理者制度の枠にとどまらない民間事業者の参画により、ソフト・ハードの両面から施設のリニューアルを行っていくことが前提となること。

上記を踏まえ、本検討会議においては、以下のとおり本施設が目指すべき将来像と、これを実現するための具体的な方策の例を示す。

京都市においては、本検討会議の意見を踏まえて方針決定を行い、必要となる準備を整えたうえで見直しを進められたい。

2 目指すべき将来像 ～長期的な施設の存続に向けたビジョン～

3つのキーコンセプトに基づき、地域住民と共存しながら百井地域ならではのブランド力を確立し、高めていけるような施設のリニューアルを行い、大原百井地域をはじめとした京都市域全体の賑わいの創出へつなげる。

また、これを通じて山間部における施設運営のモデルケースとなることを目指す。

(キーコンセプト)

学ぶ・遊ぶ

・豊かな自然の中での生活体験，遊び

いやす

・都市生活から離れて過ごす時間
・日本の原風景

交わる

・地域コミュニティとの交流
・外部からの交流人口の増加

3 具体的な方策の例

(1) 類似施設との差別化（魅力創出）

- ・ターゲットの再設定（青少年から個人・ファミリー層への拡大，施設名称の変更）
- ・ソフト事業の充実（地域との交流イベントなど）
- ・地域特性の活用（自然環境，デジタルデトックス，リモートワークなど）

(2) 財源の確保，施設の位置付け

- ・利用料金の見直しやターゲットの再設定などによる安定収入の確保
- ・更なる民間活力の導入に向けた柔軟な運営方法の検討
- ・宿泊棟の除却とランニングコストも意識した新たな建物の設置検討

(3) 利便性の向上・情報発信の充実

- ・物販や決済方法の充実
- ・パンフレットやホームページのリニューアル
- ・送迎サービスなどの交通アクセスの改善に向けた取組
- ・宿泊機能のあり方検討

(4) 地域との連携

- ・施設運営に関する連絡協議会等の設置
- ・地域での農業・林業体験
- ・地域のまちづくり活動との連携
- ・地域からの食事や土産物の提供
- ・回遊性の向上（大原，鞍馬など）

V 参考資料

1 京都市百井青少年村のあり方検討会議委員名簿

氏名	団体・役職名
あさかわ えいじろう 浅川 栄治郎	日本ボーイスカウト京都連盟 事務局長
うねさき けいこ 畦崎 桂子	一般社団法人ガールスカウト京都府連盟 事務局次長
たけうち かおり 竹内 香織	公益財団法人京都市芸術文化協会 事業課長／ NPO法人京都子どもセンター 副理事長
○ どい つとむ 土井 勉	一般社団法人グローバル交流推進機構 理事長
にしだ なつね 西田 夏音	市民公募委員
やまもと すすむ 山本 進	百井町自治会 会長

※ 五十音順，敬称略。○は会長。

2 審議経過

	開催日	主な審議内容
第1回	令和2年6月4日（木）	・ 現状と課題を踏まえた意見交換
ワーク ショップ※	令和2年6月25日（木）	・ 百井地域の魅力，課題 ・ 百井青少年村のあり方に関する アイデア
第2回	令和2年7月31日（金）	・ 意見のまとめと将来像のイメージについて
第3回	令和2年8月31日（月）	・ 報告書骨子について
第4回	令和2年10月29日（木）	・ 報告書について

※ 第1回検討会議で出された意見を踏まえ，地元関係者，指定管理者及び検討会議委員等，13名にお集まりいただき，ワークショップ形式で3つのテーマについて意見交換を行った。

(教育福祉委員会資料)

令和3年3月
子ども若者はぐくみ局

京都市百井青少年村のあり方に関する今後の対応方針について

京都市百井青少年村（以下、「本施設」という。）については、施設の老朽化などの課題を踏まえ、施設全体のあり方について検討を行ってきました。

この間、昨年12月23日の教育福祉委員会で御報告いたしました「京都市百井青少年村のあり方検討会議」（以下「検討会議」という。）の報告書等を踏まえて検討を重ねた結果、本市の公の施設としては廃止し、民間事業者の知恵や活力を生かすことのできる民設民営の施設として存続していくこととしますので御報告いたします。

1 検討会議からの報告書について（報告書の概要について別紙参照）

昨年12月23日の教育福祉委員会で御報告いたしました、検討会議の報告書では、今後の方向性として、次のような意見を頂いています。

本施設の魅力・可能性や地域の活性化、市街地で暮らす市民に対する山間部の魅力の発信における本施設に期待される役割を考慮すれば、財源の確保とランニングコストの課題をクリアすることを前提とした再整備を行ったうえで、基本的には施設を存続させることが望ましい。

一方で、本施設が市民全体の税負担によって支えられる公設の施設であることに鑑みれば、存続のあり方については、次の3点に十分な留意が必要。

- (1) 存続に当たって、利用者数の低迷、施設の魅力向上と収益改善、施設の老朽化の課題を克服していく必要があること。
- (2) 公設を維持するのであれば、京都市の厳しい財政状況においても、公設施設としての必要性、利用者負担のあり方や採算性の確保について市民への説明責任が必要となること。
- (3) 長期的に存続していくためには、幅広い利用者に愛される施設となるよう、民間事業者の参画による、ソフト・ハード両面からのリニューアルが前提となること。

上記を踏まえ、本施設が目指すべき将来像と、これを実現するための具体的な方策の例を示すので、京都市においては、本検討会議の意見を踏まえて方針決定を行い、必要となる準備を整えたうえで見直しを進められたい。

2 報告書で示された意見に対する本市の考え方について

本市では、報告書で示された御意見を踏まえ、次のとおり検討を行いました。

(1) 存続に当たって、利用者数の低迷、施設の魅力向上と収益改善、施設の老朽化の課題を克服していく必要があること。

ア 近年は利用者数が低迷しており、直近の令和2年4月から12月までの利用状況は、宿泊棟(山の家及びロッジ)の使用停止や新型コロナウイルス感染症の影響もあり、前年比で半数程度にとどまっています。

財政再生団体となることが懸念される本市の厳しい財政状況を踏まえれば、予算を投じて施設の魅力を抜本的に向上させることは困難であり、利用者数の中長期的な増加は見通せません。

(施設の利用状況)

(単位：人)

年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	計
R 1	266	808	427	874	2,897	263	172	276	71	6,054
R 2	70	0	102	107	1,509	356	226	166	240	2,776

イ 現在、老朽化の著しい宿泊棟は、使用に耐えないため利用停止しています。

この機能を回復するためには、改修の場合、目立った箇所のみでも約3百万円、建替えとなると数千万円を要することが見込まれ、本市の財政状況を考慮すると、改修等の実施は極めて困難な状況です。

仮に今後宿泊棟等の施設を整備する場合、その資金については、公費以外の投入を検討する必要があります。

ウ また、本施設は運営費(約900万円)の約9割を京都市からの委託料が占めており、収支が不均衡な状態が続いています。

このひとつの要因に、最も利用者が多いテントサイト(宿泊利用のうち大半)の利用が無料となっていることが挙げられますが、仮にこれを有料化しても増収効果は2百万円程度(類似施設のテント利用料で試算)に留まり、収支の抜本的な改善は見込めません。

(2) 公設を維持するのであれば、京都市の厳しい財政状況においても、公設施設としての必要性、利用者負担のあり方や採算性の確保について市民への説明責任が必要となること。

ア 「今後の行財政改革の視点及び主な改革事項」(以下「改革の視点」という。)にまとめているとおり、本市が財政再生団体となることも懸念されるなど、本市の財政状況はかつてないほど危機的なものとなっています。

また、「改革の視点」に掲げられた6つの視点のうち、「公共施設の適正管理・受益者負担の適正化」では、次のような方針を示しています。

- ・ 受益者負担の適正化や利用増加策の推進、民間活力の導入による管理コストの圧縮
- ・ 民間や他機関の施設による代替を含めた幅広い視点であり方を検討のうえ、施設保有量を最適化
- ・ 都市や地域の活性化に資する施設の誘致に取り組み、戦略的な活用を推進

イ 施設開設時に比べて、近隣地域でキャンプ場や宿泊体験事業等が増え、ソフト・ハード両面にわたって充実してきております。

こうしたことから、本施設以外でも野外活動ができる状況にあるため、市民の税負担による公設施設ではなくても、民間施設において本施設の設置趣旨である自然体験・野外活動を通じた青少年の育成を図る環境は相当に整備されていると考えられます。

ウ (1)ウに示したとおり、利用者負担を見直したとしても採算性を確保することは極めて困難です。

- (3) 長期的に存続していくためには、幅広い利用者に愛される施設となるよう、民間事業者の参画による、ソフト・ハード両面からのリニューアルが前提となること。

(1)(2)に示した状況等を踏まえれば、施設の長期的な存続のためには、報告書の意見のとおり、民間事業者の知恵や活力を生かしながらソフト・ハード両面からのリニューアルを行っていくことが不可欠であると考えられます。

また、施設の運営に当たっては、今後も当面続くと予想されるコロナ禍の影響を踏まえたリモートワークをはじめとする働き方の変化や対面の回避などの変化にも柔軟に対応していく必要があります。

3 今後の対応方針について

(1) 施設の必要性

ア 令和2年度の利用者数について、テントサイトの利用状況に限って比較した場合、月によっては令和元年度を上回るときもあり、コロナ禍の新しい生活様式の下、いわゆる「3密」を避けるレジャー需要に対し、一定の受け皿になっているものと考えられることから、今後も本施設のような野外活動施設のニーズは続くものと考えられます。

(テントサイトの利用状況)

(単位：人)

年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	計
R 1	215	690	113	509	1,651	217	137	250	50	3,832
R 2	38	0	51	80	865	299	203	140	144	1,820

イ 本施設が備える大原百井地域ならではの豊かな自然、地域とのつながりなど地域の魅力・可能性に加え、アのとおりコロナ禍の新しい生活様式も追い風となる可能性があり、多様な施設がある中でニーズを十分に踏まえた柔軟な発想による施設のリニューアルを行うことができれば、施設のポテンシャルを最大限に発揮し、長期的に持続可能な運営が行えると考えられます。

ウ こうしたことから、施設そのものは存続を目指すこととします。

(2) 公設としての必要性

3(1)に記載したとおり、民間施設・事業が相当に充実している中で、公設施設のままでは、柔軟な発想による施設のリニューアルも困難であり、採算性の確保も望めず、今後の自立経営も見込めない状況にあります。

また、改革の視点に記載している持続可能性の観点及び施設の保有量最適化の観点からも更なる財源投入は困難な状況にあることから、**本施設は公設施設としての役割を終えたものと考えます。**

(3) 施設存続のための方向性

(1)(2)を踏まえ、本施設が抱える課題の克服や今後も予想される社会経済情勢の変化に対して柔軟に対応しながら、長期的に持続可能な施設運営を確保していくため、次のとおり、**本市の公の施設としては廃止し、民間事業者の知恵や活力を生かすことのできる民設民営の施設として存続を図っていくこととします。**

ア 民設民営施設として土地等を活用する民間事業者（以下「活用事業者」という。）は、公募により選定

イ 公募・選定に当たっては、今後、学識経験者や地元委員、市民公募委員などに参画いただき、活用事業者の公募・選定について審議する外部有識者会議を設置（京都市公有財産及び物品条例第13条に基づくもの）。

ウ 公募に際しての具体的な活用条件等は外部有識者会議の意見を聴取のうえ検討を進めるが、現時点においては次のような視点を盛り込むことを想定

- ・ 北部山間の景観・環境の保全や無秩序な開発の防止の観点から、土地については、市の所有を継続し貸付けを基本とする。
- ・ 全年齢型の野外活動施設としてリニューアル
- ・ 地域のまちづくりへの貢献
- ・ 利便性の向上
- ・ SDGs（持続可能な開発目標）等の新たなニーズへの対応（脱炭素社会や自然共生社会の実現、森林の整備や森林資源・空間の利用促進など）

4 京都市百井青少年村条例の取扱い等について

本施設の設置条例である「京都市百井青少年村条例」については、土地等の活用方法の提案を踏まえた活用事業候補者を選定したうえで、廃止条例を付議してまいります。

なお、現在の施設運営は現行の指定管理期間である令和5年3月末まで継続することとします（また、宿泊棟の利用停止についても同年同月まで継続します。）。

5 当面の進め方について

当面は次のとおり進めてまいります。

令和3年3月中	外部有識者会議の設置
4月中を目途	第1回会議の開催（募集要項案の審議）
5月以降早期	教育福祉委員会（募集要項案の報告）
上記以降早期	活用事業者の公募開始

概要版 京都市百井青少年村の今後のあり方について(報告書)

I 検討会議設置に係る経過

- 百井青少年村は、昭和47年7月に地方自治法上の「公の施設」として設置され、自然体験、野外活動の振興を通じた青少年福祉の増進を目的に、青少年をはじめとする利用者や地域住民に親しまれてきた。
- その間、指定管理者制度の導入や利用料金制を取り入れるなど、民間事業者の力も生かしながら、より良い施設運営に努めてきたが、こうした取組にもかかわらず、近隣地域での類似施設の増加や余暇活動の多様化、厳しさを増す京都市財政など、施設を取り巻く社会経済情勢が大きく変化していることに加え、設置から50年近くが経過して施設の老朽化が進行するなど、百井青少年村が抱える課題も顕在化している。
- こうしたことから、施設全体のあり方について検討、議論を深めていくため、令和2年4月に本検討会議を設置した。

II 施設や地域の現状分析

1 施設が抱える課題

(1) 利用者数の低迷

利用者数はピーク時に比べて4割以上減少（H25：11,899人→R1：6,827人）。施設開設時に比べて、近隣地域でキャンプ場や宿泊体験事業等が増え、ソフト・ハード両面にわたって充実してきていることなどが要因。

(2) 施設の魅力向上と収益改善

利用料金制を採用しているが、収入の約9割を京都市からの委託料でまかなっている。利用料金を設定している宿泊棟が老朽化のため使用停止となっていることや、最も利用者が多いテントサイト（宿泊利用の83%）の利用が無料となっていることから、今後大きな収入の増加も見込めず、収支の均衡を図ることが困難。

収支状況（R1）

（単位：円）

収入合計		支出合計			収支差額	
	委託料	利用料金	人件費	事業費等その他		
9,338,751	8,459,231	879,520	9,751,990	6,678,689	3,073,301	△413,239

(3) 施設の老朽化

老朽化に伴う損傷が激しいことから宿泊棟が使用停止となっており、トイレなどその他の各施設についても老朽化が進んでいる。

なお、宿泊棟を改修する場合、最低限必要な箇所を改修するだけでも、相当の費用が必要であること、仮に改修したとしても、湿度の高い環境などから、近い将来、同様の劣化が生じ、それに伴う改修が必要となる可能性が高い。

2 施設の持つ魅力・可能性

- 地域と共存した施設の運営を行っており、地域にとって重要な施設であること
- 自然環境や原風景などを生かした体験ができること
- 地域及び京都市域の活性化につながる施設になり得ること

3 大原百井の地域特性

あり方の検討に当たっては、全市的な視点に加えて、大原百井地域の過疎化が進む中、施設運営の中で地域の魅力を引き出すことや、地域の活性化に向けて施設を活用していく視点が必要となる。

- 【強み】
- ・ 豊かな自然環境，眺望，景観
 - ・ 市街地から短時間でアクセスできる地理的環境
 - ・ しっかりとした地域コミュニティ

- 【弱み】
- ・ 冬の寒さが厳しい気候
 - ・ 人口減少・過疎化，
 - ・ 険しい道路環境

III 今後の方向性

1 基本的な考え方

本施設の魅力・可能性や地域の活性化，市街地で暮らす市民に対する山間部の魅力の発信における本施設に期待される役割を考慮すれば，財源の確保とランニングコストの課題をクリアすることを前提とした再整備を行ったうえで，基本的には施設を存続させることが望ましい。

一方で，本施設が市民全体の税負担によって支えられる公設の施設であることに鑑みれば，存続のあり方については，次の3点に十分な留意が必要。

- (1) 施設の存続に当たっては，利用者数の低迷，施設の魅力向上と収益改善，施設の老朽化の課題を克服していく必要があること。
- (2) また，公設を維持し，施設に対して今後も公的な財源を投入していくのであれば，(1)に加えて，公設施設であることの必要性，利用者負担のあり方や採算性の確保，京都市の厳しい財政状況について市民への説明責任が必要となること。
- (3) こうした状況を踏まえ，本施設が地域と共存しながら長期的に存続していくためには，少子高齢化が進む中で，青少年以外も含めた幅広い利用者に愛される施設となるよう，従来の指定管理者制度の枠にとどまらない民間事業者の参画により，ソフト・ハードの両面から施設のリニューアルを行っていくことが前提となること。

上記を踏まえ，本施設が目指すべき将来像と，これを実現するための具体的な方策の例を示すので，京都市においては，本検討会議の意見を踏まえて方針決定を行い，必要となる準備を整えたうえで見直しを進められたい。

2 目指すべき将来像 ～長期的な施設の存続に向けたビジョン～

3つのキーコンセプトに基づき，地域住民と共存しながら百井地域ならではのブランド力を確立し，高めていけるような施設のリニューアルを行い，大原百井地域をはじめとした京都市域全体の賑わいの創出へつなげる。

また，これを通じて山間部における施設運営のモデルケースとなることを目指す。

(キー
コン
セプ
ト)

学ぶ・遊ぶ ・豊かな自然の中での生活体験，遊び

いやす ・都市生活から離れて過ごす時間
・日本の原風景

交わる ・地域コミュニティとの交流
・外部からの交流人口の増加

3 具体的方策の主な例

- (1) 類似施設との差別化(魅力創出) 利用者などターゲットの再設定
- (2) 財源の確保，施設の位置付け 利用料金の見直しや更なる民間活力の導入
- (3) 利便性の向上・情報発信の充実 物販や決済方法の充実
- (4) 地域との連携 施設運営に関する連絡協議会等の設置