

「和泉市立青少年の家」における施設活性化・改修計画

《概要版》

I. はじめに

1 背景と目的

和泉市立青少年の家（以下、「青少年の家」）は「和泉市立榎尾山青年の家」として昭和 36 年に開設されました。平成元年には現在地である和泉山脈榎尾山の麓に位置する自然豊かな場所に移設され、宿泊施設を備える市内唯一の市営宿泊施設・社会教育施設となっています。青少年の家は「青少年が集団生活の中で、自然学習や野外活動、レクリエーション等を通じて、人との関わりや社会性を身につけ、創造的な活動力を高める」ことを目的として、主に青少年の健全育成に必要とされるさまざまな体験・活動ができる場として活用されてきました。

しかしながら、青少年の家はオープンから 30 年以上経過しており、施設内外や設備機器類の劣化等の老朽化に加え、利用ニーズの変化、冬場の閑散期や平日日中の利用率の低さ、周辺に整備された施設との連携の不足等、多くの課題がみられ、安全・快適に、多くの方に利用していただけるよう、施設活性化・改修に取り組む必要があります。そのため、本計画では今後の施設の在り方について、現施設の状態や利用状況、周辺施設の状況に関する調査や、市民アンケートを基にした現状把握と分析を行います。分析結果を基に、より多くの方が自然に慣れ親しむ場として、安全・快適に利用できる施設の整備、新たな機能追加・利用規定の見直しに伴う利用者の増加、さらに南部地域の体験や交流の拠点施設として、地域と連携した賑わいの創出をめざし、「和泉市立青少年の家の施設活性化・改修計画」を策定します。

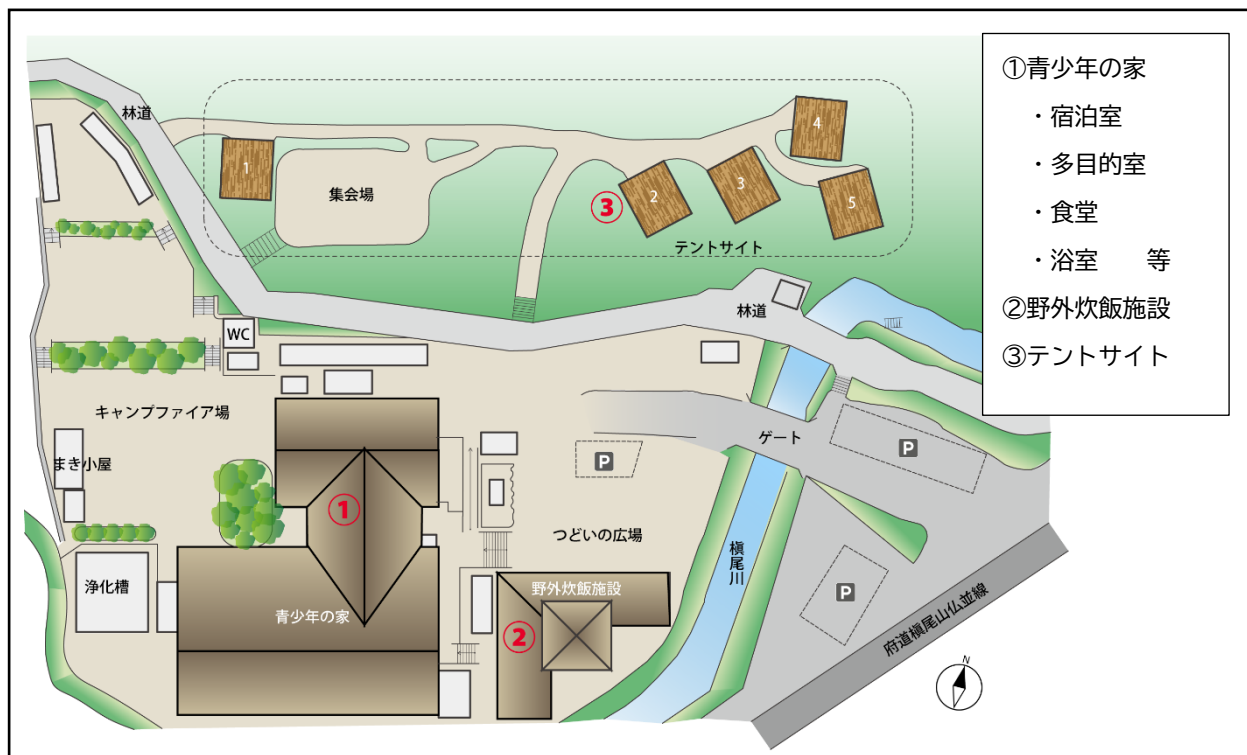
II. 現況調査・課題の整理

1 青少年の家の現状

施設概要

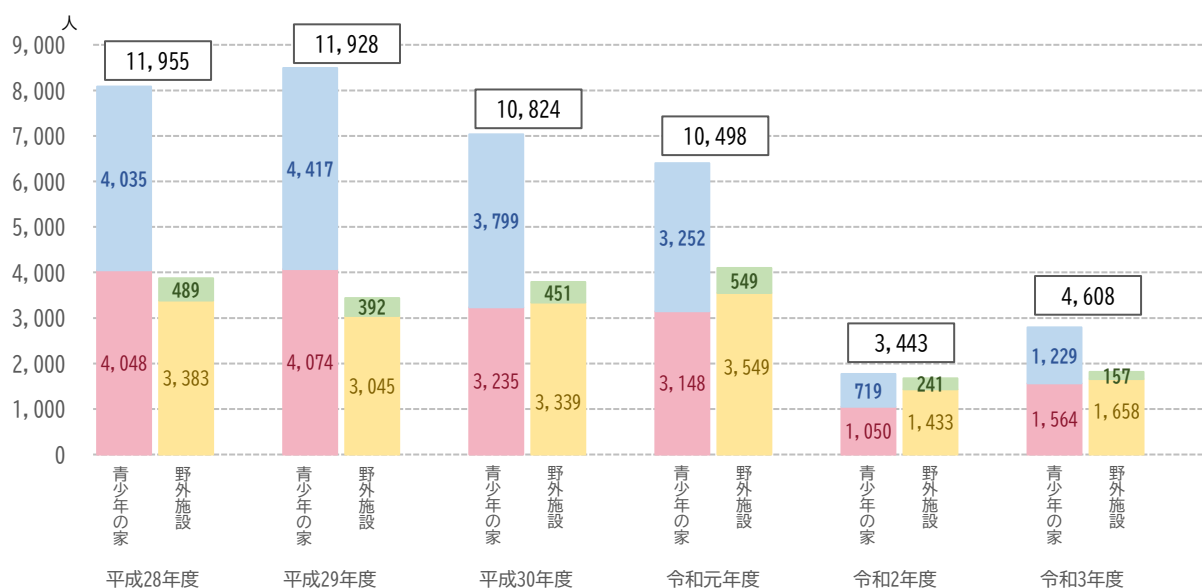
所在地	和泉市榎尾山町 1 番地の 21
建築年度	平成元年 3 月（利用開始日：平成元年 4 月 1 日）
区分区域	市街化調整区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
敷地面積	6,611 m ²
施設の構造 延床面積	【①青少年の家】 鉄骨造 地上 2 階建て 1,196.17 m ² 【②野外炊飯施設】 木造 地上平屋建て 124.21 m ² 【③テントサイト】

配置図



2 利用状況

- 青少年の家の年度別利用者推移:平成 28 年度は宿泊利用 4,035 人・日中利用 4,048 人、令和元年度は宿泊利用 3,252 人・日中利用 3,148 人、令和 2 年度は新型コロナウイルス感染拡大防止対策による休館等の影響もあり、宿泊利用 719 人・日中利用 1,050 人と落ち込んでいますが、令和 3 年度の利用者数は少し回復しています。
- 青少年の家の過去の月別利用者推移:4 月から 8 月までは宿泊利用・日中利用ともに利用者が多く、11 月から 2 月までは宿泊利用・日中利用ともに利用者が少なくなっています。
- 主な利用団体:市内外問わず家族・グループ、未就学団体、学校団体が多く利用されています。



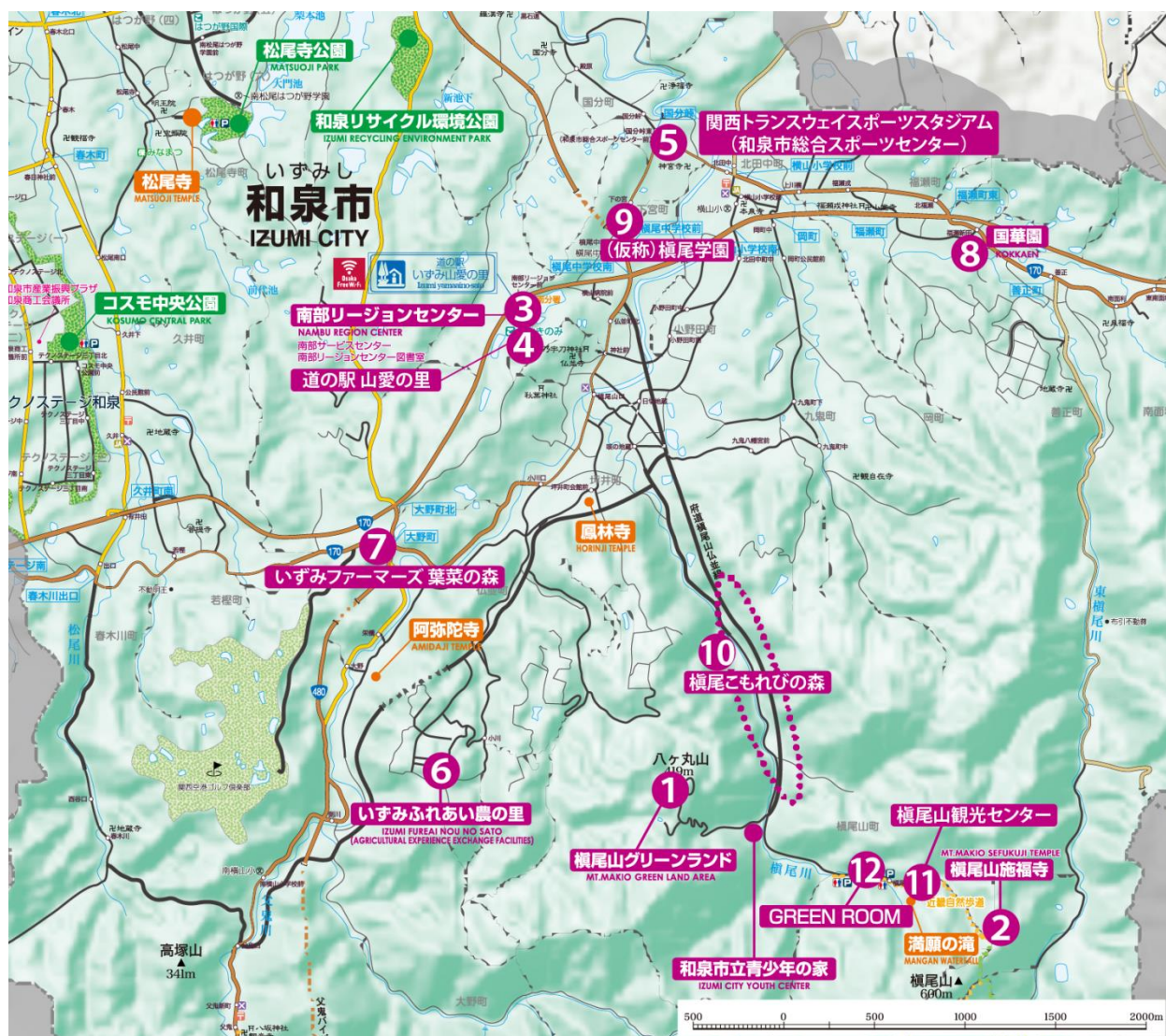
3 活動プログラム

自然に恵まれた環境を活かしたプログラムの構成を行っています。青少年の家では、通年で利用できる活動プログラムに加え、各季節に応じてキャンプ・アウトドア体験や自然観察会を実施しており、季節ごとに違った体験が可能です。また、槇尾山グリーンランド内のみかん園を利用して、栽培体験や収穫体験ができることが特徴です。

4 周辺施設等の状況

青少年の家の周辺には様々な活動が可能となる観光施設や公共施設があり、いずれの施設からもアクセスしやすい立地となっています。

周辺施設の位置図



5 利用者アンケート等による市場調査

調査概要

項目	内容
調査目的	青少年の家の施設活性化及び利用促進を図るため、どんな施設であれば利用したいか、施設の現状に対して必要と思われるサービスや設備について等、様々な意見を聴取し本計画策定の参考とする。
実施時期	令和4年8月24日(水)、8月27日(土)、9月27日(火)
調査対象	近隣住民、青少年の家の利用者、青少年センターの利用者、南部リージョンセンター及び道の駅いずみ山愛の里の利用者、桃山学院大学の学生、和泉市職員
調査方法	各施設にて調査員を配置しアンケート調査票を用いて回答・収集
回収数	501票

(1) 施設の利用状況

施設を利用したことがあると回答した方は全体の約3割となり、そのうち約7割は市内在住の利用者が占める状況となっています。

(2) 施設の利用形態

家族・友人グループでの利用が全体の約4割を占め、次いで学校団体(小・中学校)及び少年団体(小中学校団体子ども会等)での利用がそれぞれ全体の約2割を占めています。

(3) 施設の利用頻度

全体の約7割が年1回の利用に留まっていることから、施設の再訪者が少ないことが分かります。

(4) 施設の利用目的

槇尾山森林浴コースへのハイキングを目的として利用する人が全体の約4割を占めています。また宿泊及び日帰りどちらの利用者数もほぼ変わらない結果となっており、日帰り利用では野外炊飯施設でのBBQ利用が主な目的となっています。

(5) 施設について使いづらいと感じる点

利用した際に「駐車場が不便」と回答した人が最も多い結果となりました。「設備が古い」という意見が次に多く、具体例を挙げた回答の中でも「トイレが古い・トイレが臭い」という意見が大部分を占めており、設備更新を望む意見が多くありました。

また、「その他」の回答の中には、「青少年の家まで遠い」や「道のりが急、狭い、危険」といった施設までのアクセス面に対する意見が多く見られました。

(6) 利用したいプログラム

平成30年4月に整備された野外炊飯施設を利用したBBQ利用者も多いことから、「手ぶらBBQ」の回答が多く見られました。また、青少年の家の周辺環境ならではの「魚つかみ・自然体験学習・芝生そり遊び」等、自然を活かしたプログラムへの関心が高いことが分かります。

一方では、現施設にない「サウナ浴・岩盤浴」というプログラムへの関心も高く、昨今の流行を反映しているように思われる回答も見られました。

6 現状の課題

施設の状態調査、利用状況、周辺環境の分析、アンケート調査の結果等を踏まえて、施設活性化・改修計画にあたっての現状の課題整理を行いました。

課題1 築30年以上の建物・設備機器類の老朽化

青少年の家は利用開始から30年以上が経過しており、老朽化が進んでいます。また、施設内にエレベーターが未設置であり、バリアフリー対応が十分にできていません。

アンケートの結果からも、設備が古く、使いづらいといった声が多数あり、特に電気や水道に関係する施設の基幹設備の老朽化と屋根や外壁、汲み取り式のトイレの汚れや劣化が激しい状態です。

課題2 様々なシーンで幅広く活用できる新たな機能・設備の不足

施設利用状況の分析やアンケート調査の結果から、気候の良い3月～9月の利用者数は多いものの、冬場の利用、平日の利用が少ないことが分かりました。季節や週末・平日を問わず利用できる機能、企業研修やレクリエーション等、幅広く活用できる設備やスペースが備わっていないことが要因として考えられます。

課題3 利用ニーズの変化への対応不足

アンケート調査の施設の利用形態から、家族・友人グループの利用が多く見られますが、現状、宿泊を伴う施設利用は10人以上の団体に限るという規定があり、少人数の家族や友人グループでの利用ができず、浴室の日帰り利用も認めていない状況です。さらに屋外のテントサイトもテントが固定できる設えになっていないことから、利用者が求める昨今のテント利用の実態に即した仕様になっていません。更に、現在は予約方法が電話予約のみと限定されているため、予約システムの不便さも見受けられます。

課題4 周辺施設との連携不足

周辺環境の分析から、施福寺をはじめとする観光施設や地域の農産物直売所、収穫体験施設等の誘客が見込める施設や学校施設が多く点在しているにもかかわらず、青少年の家との連携事業が少なく、周辺施設との連携不足が見られます。

課題5 自動車利用による駐車場や交通アクセスの環境改善

青少年の家までの交通アクセスは、以前は幅が細く、カーブが多い道であったため往来に苦勞することも多々ありましたが、府道 228 号槇尾山仏並線が開通したことで見通しの良い片側 1 車線として整備され、大きく改善されました。しかし、週末やシーズン中になると利用者が多くなり、施設に設けている専用駐車場は駐車台数が少ないため、ほぼ満車状態となります。また、青少年の家の前の道路が狭あいになっているため通行に注意が必要となっています。

Ⅲ. 施設活性化方策

1 課題に対する方策と効果

施設の老朽化、新たな機能や利用ニーズへの対応不足、周辺施設との連携不足、交通アクセスの課題に対して施設の活性化を図るための方策を以下のように定めます。

(1) 施設・設備を更新し安全・快適な施設に

方策1

老朽化を改善するための施設改修

- 誰もが安全で快適に利用できる施設とするための施設の外観・内装の改修、設備更新の改修、バリアフリー改修



効果1

居心地がよく使いやすい空間へ

- 内装を木質化（いずもくを使用）する等、快適で居心地の良い施設にすることでイメージが向上
- トイレの洋式化・乾式化や階段昇降機等を設置するバリアフリー改修により利用促進を期待

(2) 新たな機能追加で利用者を増やす

方策2

様々なシーンに対応可能な施設整備

- 季節や天候に左右されずに利用できる設備としてサウナ施設の設置
- 企業研修やレクリエーション、体験学習等に利用できるICTウォールの設置
- テント等を快適に設営可能とするためテントサイトにウッドデッキを新設



効果2

幅広い世代のニーズに応える

- 類似施設に例がないサウナ施設の設置で更なる集客を期待
- ICTウォール導入による新たな機能の追加により、企業研修や各種講習講座等、団体としてまとまった人数の利用増を期待
- テント設営環境の改善によるテント利用者の増加を期待

(3) 利用ニーズに合わせ利用規定を改正

方策3 利用規定や予約手法の見直し

- 少人数の利用も可能な体制の検討
- 日帰り入浴の利用を新たに検討
- 料金体系の見直しの検討
- ホームページを経由した予約システム導入の検討
- 民間の旅行サイトや情報誌等への施設情報の掲載の検討
- 施設名称の変更も含め、より利用しやすい社会教育施設への転換の検討



効果3 誰もが利用しやすい施設へ

- 家族や友人等、少人数グループでの宿泊室やテントサイトの利用促進を期待
- 浴室を休憩等で気軽に利用できるようにすることで登山・ハイキング客の誘客を期待
- 社会教育施設としての機能を維持しつつ、料金設定等の見直しを図る
- 予約方法の利便性向上やPRの強化により施設利用機会の提供とそれに伴う利用者増を期待

(4) 周辺施設と連携し、拠点施設として南部地域の活性化へ

方策4 周辺施設との連携を強化

- 市内の学校・園行事、部活動や企業研修での利用促進
- 民間施設や周辺飲食店と連携し、収穫体験やケータリングサービス等を活用した事業やプログラムを開催
- 周辺施設の利用者が青少年の家へ立ち寄れる一体的な利用促進
- 槇尾川上流部園地（ダム用地）に整備予定の簡易 BMX コースや、大阪府が整備している大型遊具等との相互利用促進
- 槇尾山森林浴コースを活かした“恋人たちの名所”に



効果4 社会教育の拡充・南部地域の拠点施設へ

- 周辺施設との相互利用による誘客効果と一体的利用促進を期待
- 部活やクラス単位での事業プログラムを充実させることで活用の幅を広げる
- 槇尾山森林浴コースを活かした“恋人たちの名所化”や、青少年の家から槇尾山森林浴コースまでのアクセス手法の整備検討（モノラック等）

(5) アクセス手法の検討

方策5 施設へのアクセスや駐車場への対策

- 気軽にアクセスできる手法の検討
- 駐車場確保の可能性の検討



効果5 誰もが容易にアクセスできる施設へ

- 安全で容易にアクセスできる体制を整えることで、交通問題で利用できていなかった利用者層の獲得

IV. 施設の改修計画

施設の現状分析や利用者アンケート結果から、必要と考えられる施設改修計画の内容について、整理を行いました。

1 改修の方向性

今回の改修については、施設・設備の老朽化改修という目的だけでなく、改修を機に、これまでの主な利用者である「青少年」の利用に加えて、利用の少なかった青少年以外の世代の利用や、企業・個人による利用の促進を図ることを目的とします。

また、新たなターゲット層の利用を促進するため、青少年と新たなターゲット層の利用をそれぞれ両立できるようゾーニングを図ります。

施設の抱える様々な課題の解決に向けて、ハード面では、老朽化した施設・設備の改修や新たな機能の追加、ソフト面では、施設の運用方法の見直しやPRの強化、周辺施設との連携等の取組みを効果的に行い、ハードソフト両面での施設の活性化策に取り組むことで、「青少年の健全育成を図る社会教育施設」という施設の機能は保持しながら、青少年だけでなく幅広い世代やコミュニティが集う南部地域の交流の拠点施設を目指します。

2 改修プランイメージ

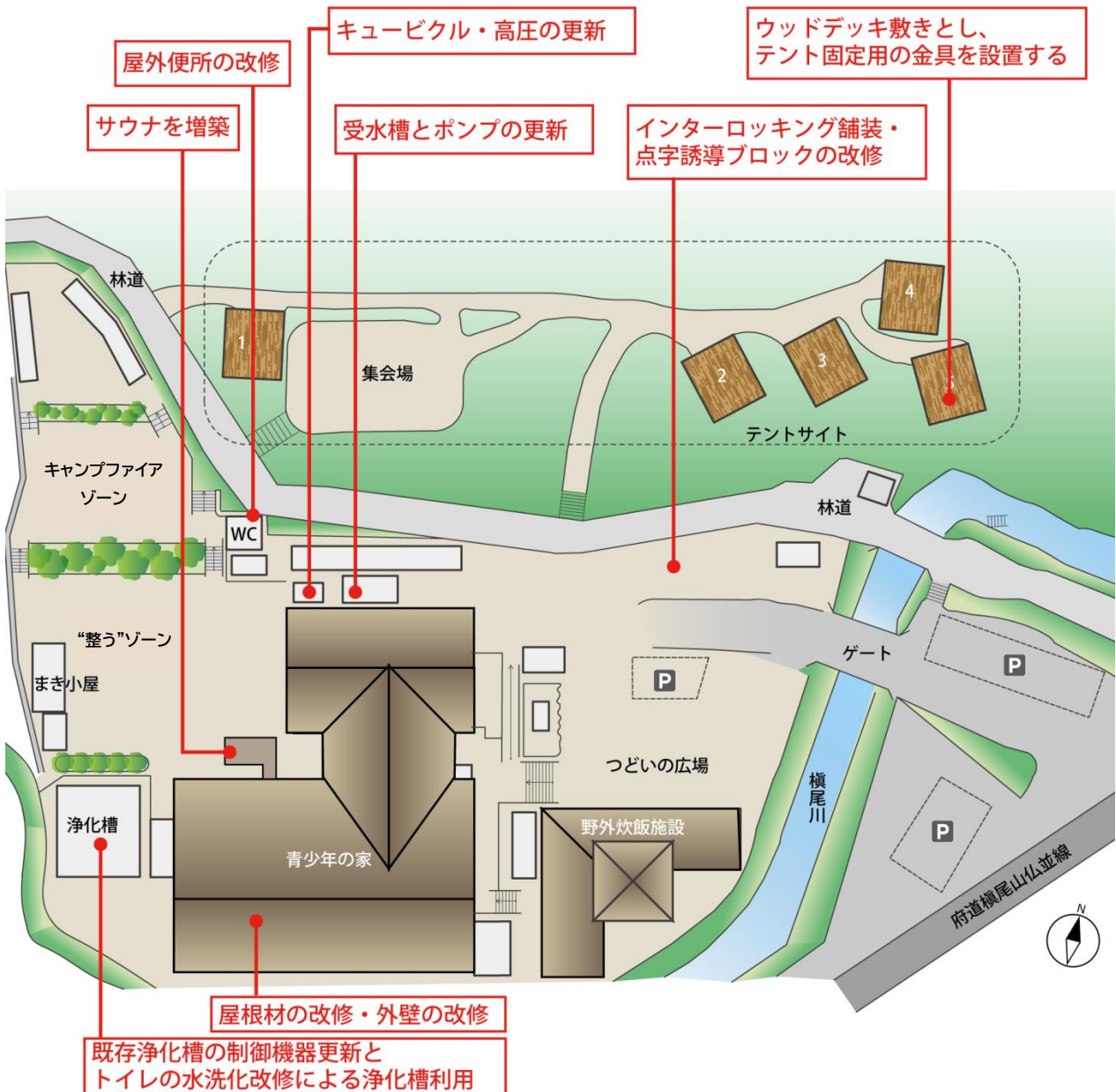
敷地全体改修イメージ

敷地全体改修イメージ

テントが張りやすいデッキ敷のキャンプ場に



テントサイト改修後イメージ



1階改修プラン

1階改修プランイメージ

みんなにやさしいバリアフリー改修

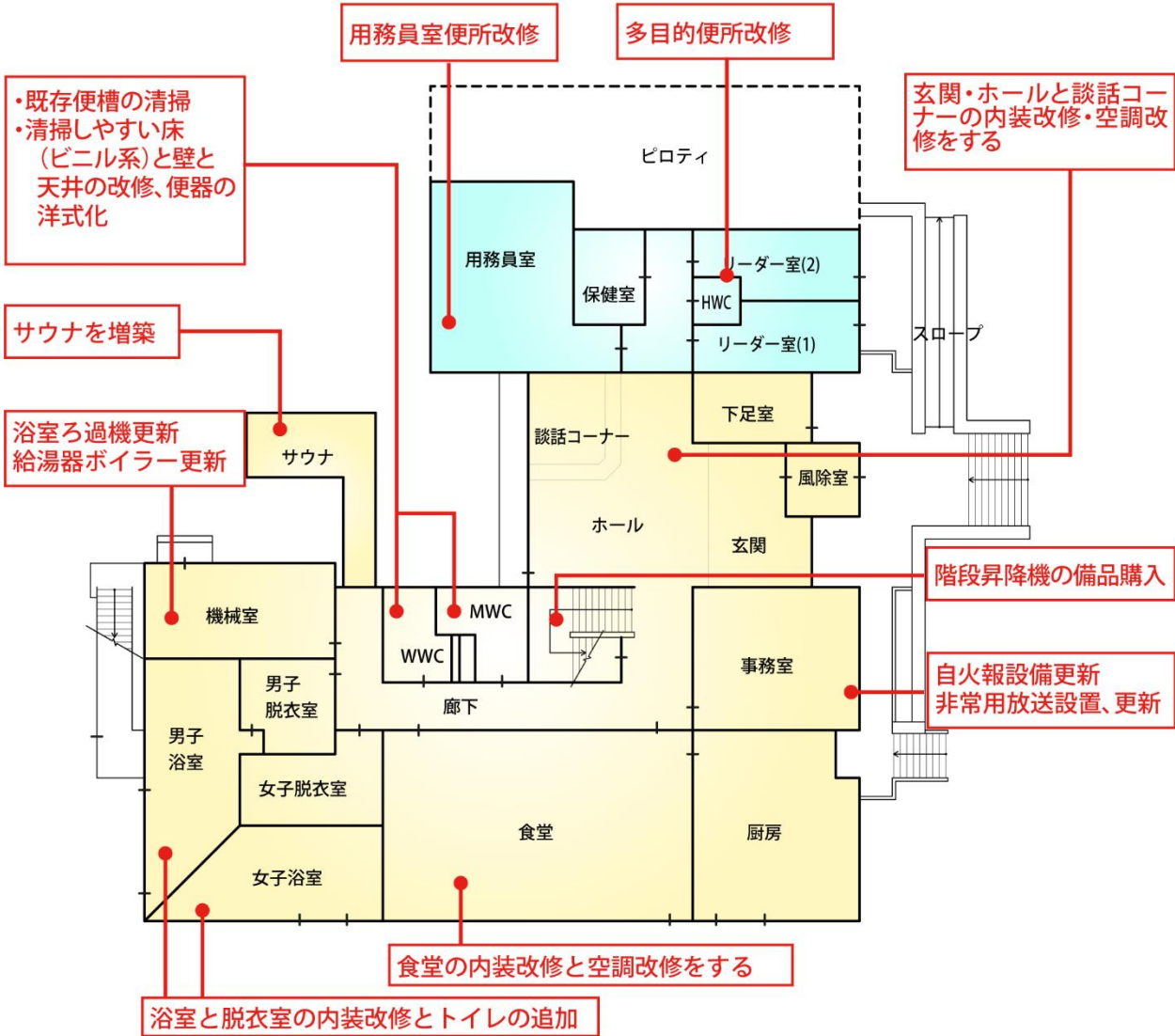


トイレ改修後イメージ(1階2階共通)

新たな機能の追加



サウナ内観イメージ



内装の木質化(いずもく)で、温かみのある空間に



浴室改修後イメージ



食堂改修後イメージ

2階改修プラン

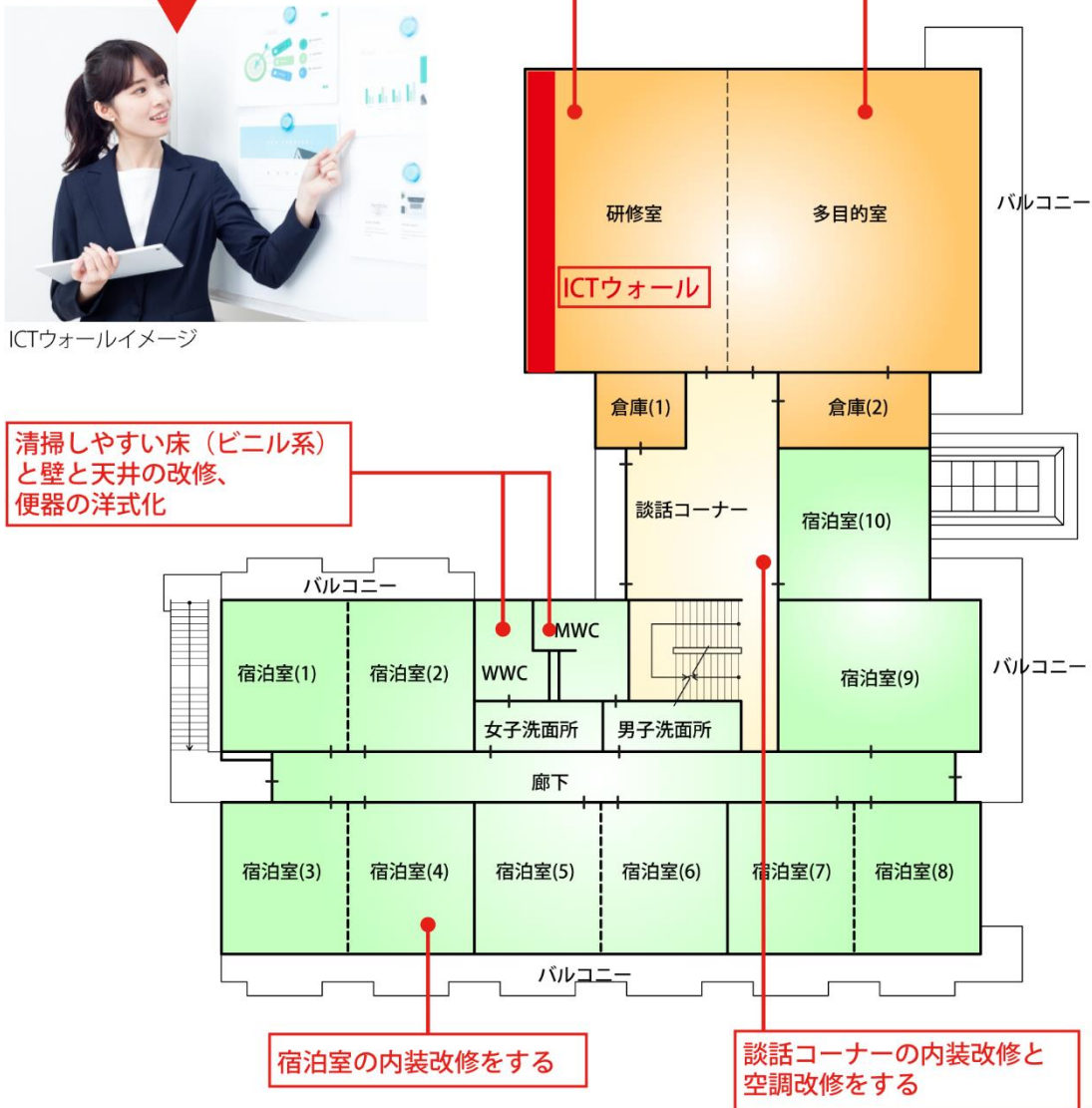
2階改修プランイメージ



ICTウォールイメージ

ICTを使った体験学習ができる研修スペース

ICTウォール(プロジェクターを投影できるホワイトボード)を西側壁面全面に設置して、体験学習や研修に対応できるしつらえとする。内装改修と空調改修を行う



内装の木質化(いずもく)によるフレキシブルな間取りの宿泊エリア

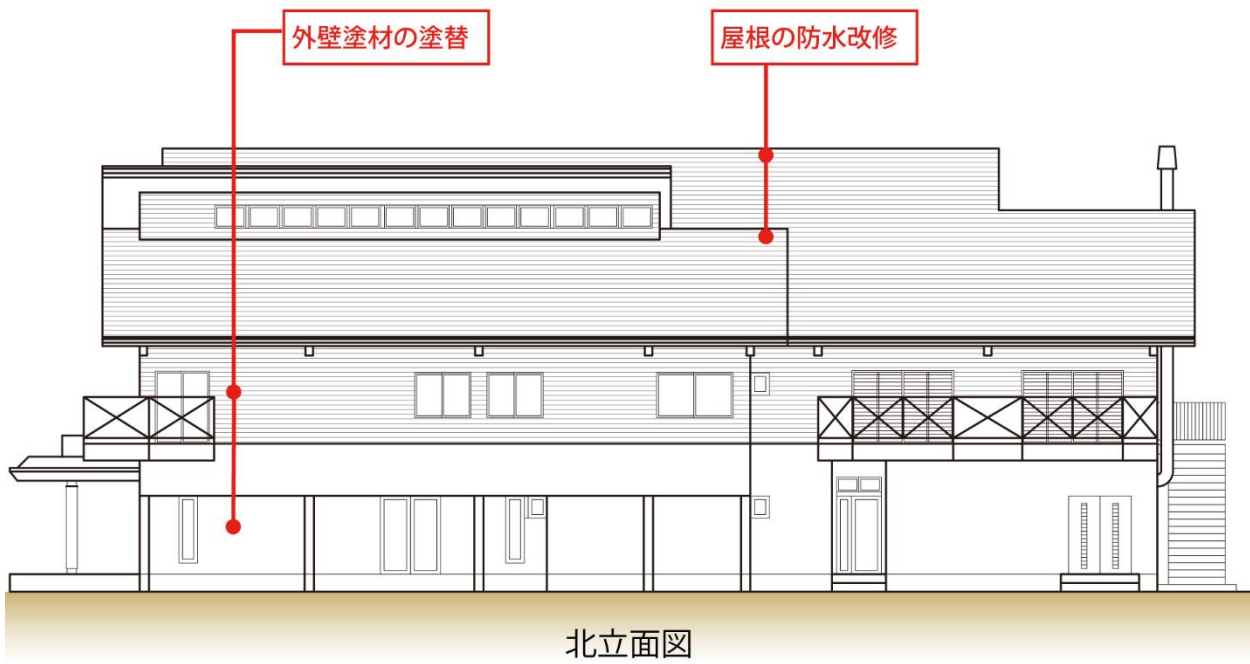
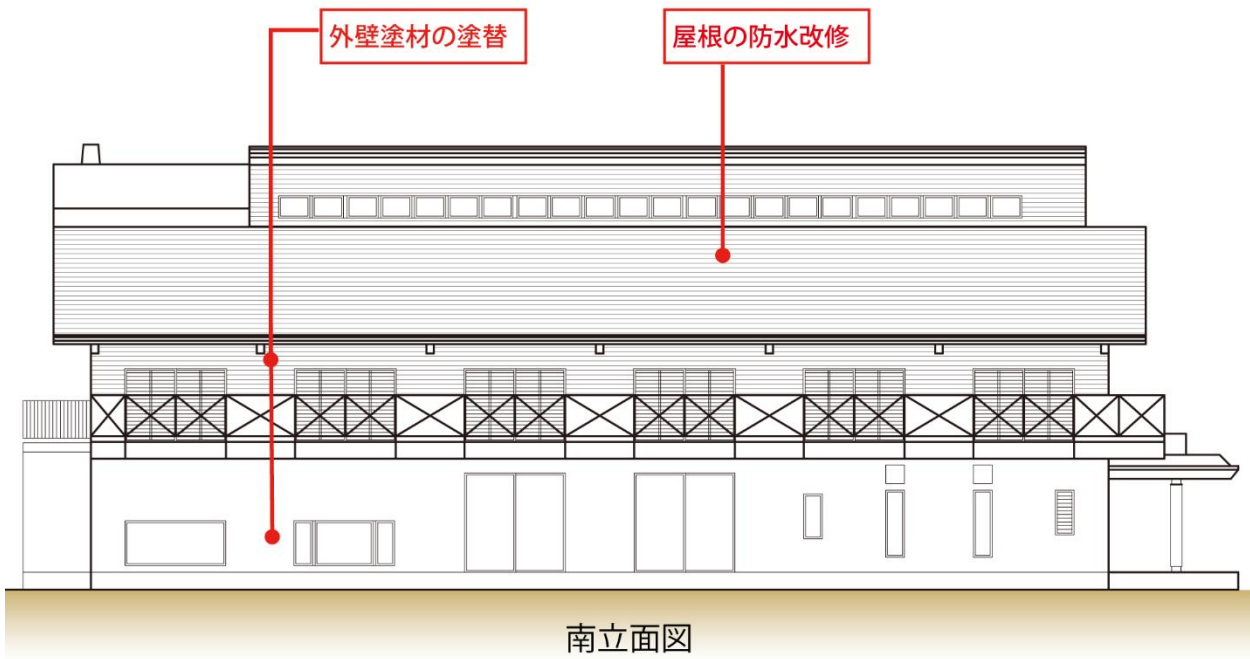


宿泊室改修後イメージ



談話コーナー改修後イメージ

屋根・外壁改修プラン

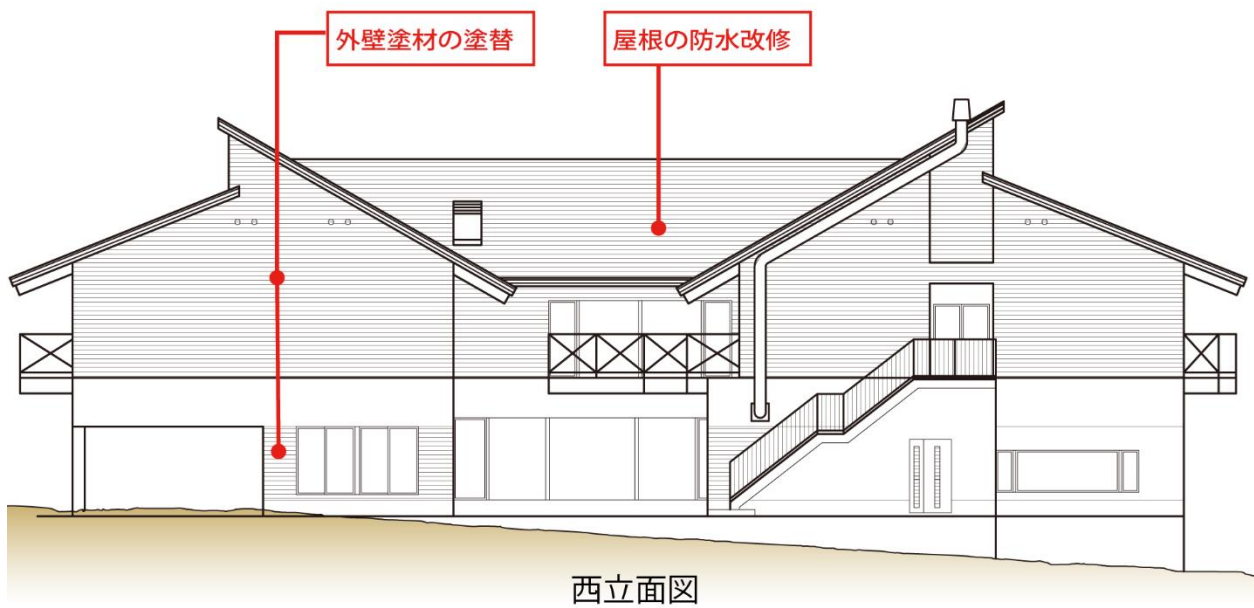
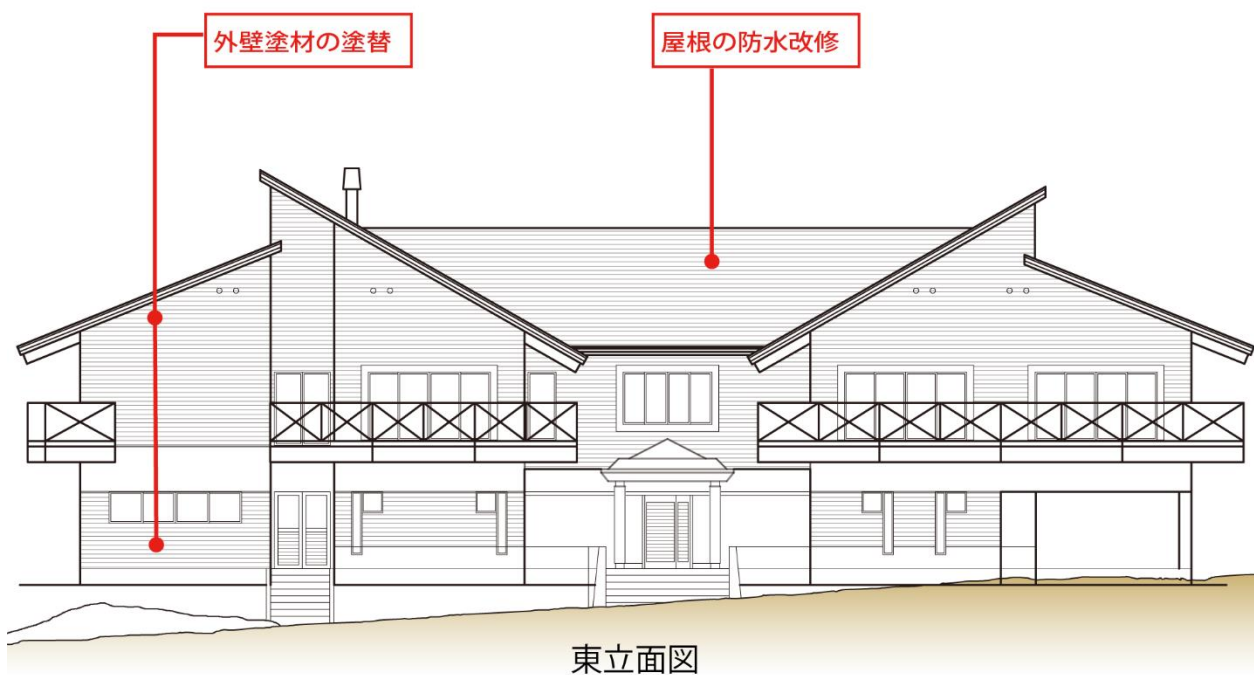


現状の屋根と外壁



屋根

外壁



現状の屋根と外壁



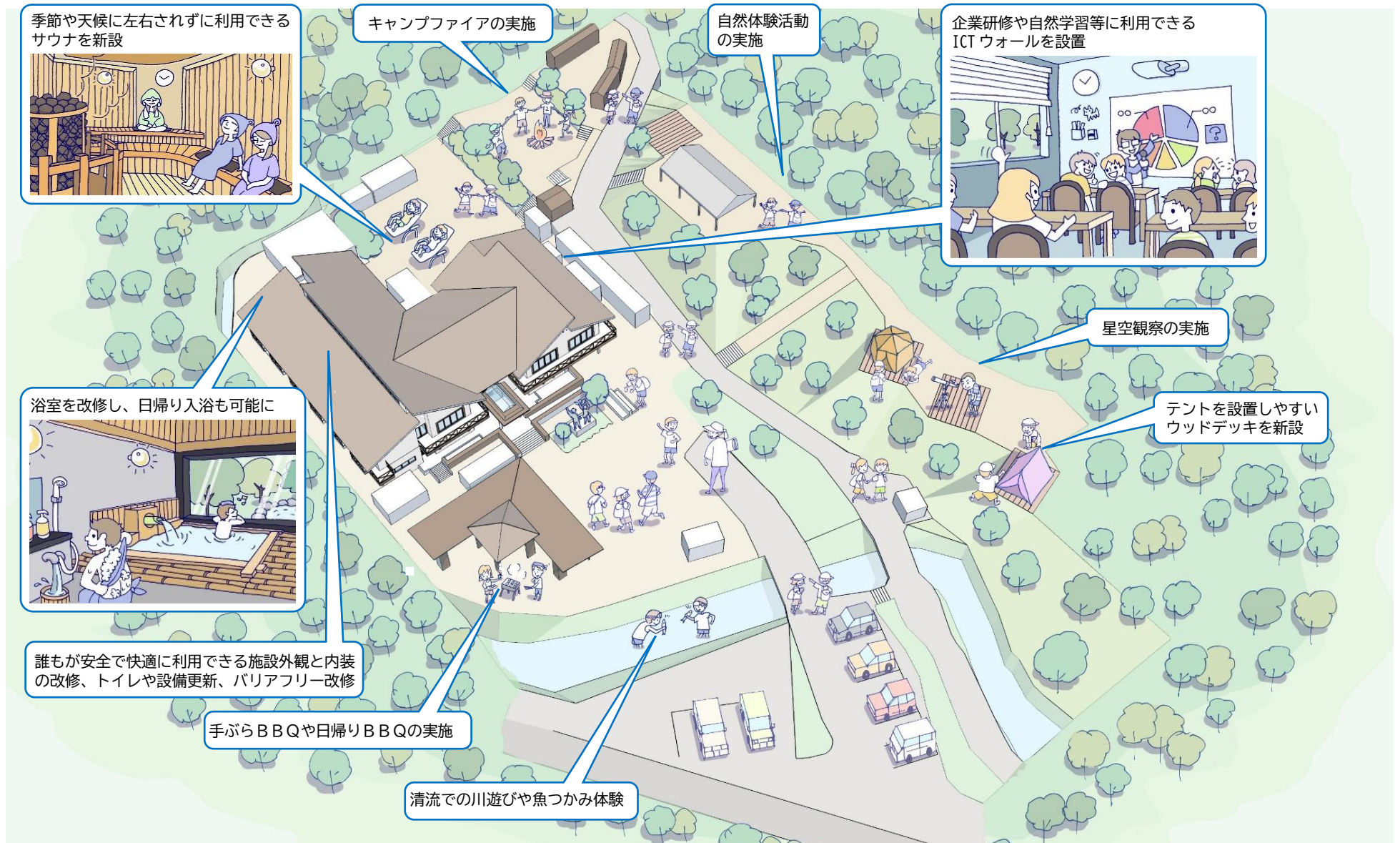
屋根



外壁



改修後イメージ鳥瞰図



V. 概算工事費及び効果目標

1 概算工事費

本計画に係る概算工事費は以下のとおりです。

工事内容	事業費
外壁・屋根改修	60,646,000
サウナ・ウッドデッキ等の新設	24,760,000
内装等改修(ICTウォール含む)	148,242,000
その他設備改修	239,166,000
合計	472,814,000

なお、工事費については、デジタル田園都市国家構想交付金(地方創生拠点整備タイプ)の活用をめざします。

2 利用促進による効果目標

施設活性化方策を講じることによる効果目標は以下のとおりです。

(1) 料金形態の検討について

ハードソフト両面での施設活性化方策によって、より大きな効果を生むためには、施設利用に係る料金形態の適正化が必要であることから、以下のとおり、検討を進めます。

- ・ 料金制度の見直しについては、青少年の家は現在、使用料金制(料金収入は市の収入となる)の施設ですが改修に合わせて、より指定管理者の民間ノウハウを活用し、自主的な経営努力が発揮されやすい利用料金制(料金収入は指定管理者の収入となる)の導入についても検討し、適正な施設管理に努める必要があります。
- ・ 料金設定見直しについては、新たな機能の追加、サービスの向上に合わせ、施設の料金設定の一部を見直すことで適正な料金設定を行う必要があります。
- ・ 時期によって、利用者数に大きな差がある施設であることから、通常期と閑散期、平日と休日など、利用時期等によって、異なる料金設定の導入についても検討する必要があります。
- ・ 改修に伴い、日帰り入浴を導入するとともに新たにサウナを設置することから、それぞれの料金設定を検討する必要があります。
- ・ 料金設定の見直しによって、単純な値上げとなる場合、これまで頻繁に利用されていた利用者の利用頻度が一定数下がる可能性のあることから、利便性や利用者ニーズを把握した料金設定を行う必要があります。

(2) 効果目標

効果目標とその達成手法を次のとおり定めます。なお、効果目標の基準年度は、新型コロナウイルス等の影響が無かった平成 28～30 年度といたします。

▶周辺施設との連携効果

槇尾山・施福寺を訪れる登山・ハイキング客や、青少年の家周辺で大阪府が整備を進めている大型遊具は、年間を通じて多くの集客が見込まれます。また、季節に応じた収穫体験が行える農業体験施設や、整備を予定している簡易 BMX コースなど、特色ある施設が多数あり、施設の相互利用増加や一体的な利用促進が見込まれます。

〈目標値〉

- ・ 通常期7ヶ月(3月～9月)→平成 28～30 年度利用者平均と比較して利用者を約 1 割増に
- ・ 閑散期5ヶ月(10月～2月)→平成 28～30 年度利用者平均と比較して利用者数を2倍に

	日 中 利 用		宿 泊 利 用		合 計	
	平成 28 ～30 年度	令和8年度	平成 28 ～30 年度	令和8年度	平成 28 ～30 年度	令和 8 年度
通常期	6,194 人 → 約 10%増	6,820 人	3,880 人 → 約 10%増	4,300 人	11,460 人 → 約 20%増	13,892 人
閑散期	882 人 → 100%増	1,764 人	504 人 → 100%増	1,008 人		

〈効果目標〉

平成 28～30 年度の年間平均利用者 : 11,460 人
令和8年度 : 13,892 人

➡ 年間 約 20%増で約 2,430 人の利用者増加
約 3,620,000 円の収入増加

▶利用規定の見直し効果

宿泊利用の最低利用人数(10人)を施設利用のニーズに合わせて見直し、少人数による利用を可能にすることで利便性やこれまで利用したくてもできなかった層を取り込むことが可能となります。また、テントサイトのウッドデッキ新設により、こどもや大人向けのテント設営体験・教室が可能となります。

〈効果目標〉

- ・ 宿泊室(特に閑散期の週末(金・土曜日)に家族や少人数グループの宿泊が増加
- ・ 5ヵ月(10月～2月)×月8日間×3団体×5人 = 600 人
- ・ テントサイトへのウッドデッキ新設による相乗効果で年間利用が増加
- ・ 7ヵ月(3月～9月) × 月8日間 × 1サイト × 4人 = 224 人

➡ 年間 約 820 人の利用者増加
約 1,170,000 円の収入増加

▶ICTウォール導入による機能拡充

多目的室の壁一面に ICT ウォール(プロジェクターを投影できるホワイトボード)を導入することで、学校のオリエンテーションや企業研修等、利用の幅が広がります。

〈効果目標〉

- ・市内小・中学校の利用促進効果による増加
1回 50人×年6回 = 300人
- ・企業研修等の利用増加
1企業 30人×8回(2月～3月に週1回利用) = 240人

年間 約 540 人の利用者増加
約 690,000 円の収入増加

▶日帰り入浴及びサウナ設置による新たな客層の取込

これまでになかった日帰り入浴や新たな設備であるサウナを導入することで、周辺施設では体験できない要素を取り入れることができ、更なる集客が見込まれます。

〈効果目標〉

- 日帰り入浴
 - ・1日当たり5名の利用を目指す。
 - ・年間310日開館の場合
5名×310=1,550人
- サウナ
 - ・年間で稼働率30%を目指す。
 - ・1日4区分(各区分2時間)の営業
 - ・共同利用(6名利用)と貸切利用(4名利用)が半分ずつと想定
(6名×2区分+4名×2区分)×310日×30% = 1,860人

▶年間 約 3,410 人の利用者増加
約 4,880,000 円の収入増加

【効果(合計)】

年間利用者数 : 約 7,200 人の増加

年間収入 : 約 10,360,000 円の増加

※平成 28～30 年度の使用料収入平均(7,353,000円)ベース

【改修後の施設運営費用の見込み】

<平成 28～30 年度平均>

■支出

①主な施設運営費用 : 約41,000,000円

■収入

②使用料収入 : 7,353,000円

■実質市負担分

①-② : 33,647,000円

<改修後の目標>

■支出

①主な施設運営費用 : 約 51,300,000円

■収入

②利用料金収入 : 17,700,000円

■実質市負担分

①-② : 33,600,000円

(3) 効果目標達成に向けての設定

効果目標達成に向けてターゲットとする利用者及び利用促進と集客の手法は以下の通りとします。

▶ターゲットとする利用者

- ・ 学校園やこども会等の青少年グループの利用促進を図るため、使いづらいと考えられる設備等の更新、人気のあるプログラムを中心に年間プログラム展開を強化する等、青少年健全育成の機能を強化します。
- ・ 登山客や家族・友人単位等の少人数グループの利用促進を図り、冬場の利用を促進するため、利用規定を見直し、新たな機能を追加します。
- ・ サウナや ICT ウォール等の新たな設備の導入により、青少年だけでなく、新たな世代の利用や企業等による利用を促進します。

▶利用促進と集客の手法

- ・ アンケート結果からは、施設を利用したことがない人や施設を知らない方が多く見られたことから、SNS 等を利用した情報発信や利用者の口コミを広報する等、積極的に周知します。
- ・ 市内を中心に学校園のイベントや授業、大学のゼミやサークルの合宿、企業研修等での利用が想定できるため、新しい設備や機能を追加し、より使いやすい施設になることについて各学校園や企業へ周知します。
- ・ これまで以上に施設を PR し、市外からも多くの方にご来場いただくため、民間の旅行サイトや情報誌等への施設情報の掲載を検討します。

(4) その他の留意事項について

- ・ 新たな機能の追加に伴い、施設の管理・運営に対する人件費の増加が予想されます。
- ・ 昨今のエネルギー価格の高騰により光熱水費が上がるものが予想されます。維持管理費用を抑えるため最適な熱源の選定を検討します。

3 施設活性化によるその他の効果

施設活性化方策を講じることで、集客や収入面での効果だけでなく、市民サービスや知名度の向上、周辺地域の活性化が期待できます。

(1) 市民利用の効果

- 広報等で改修を広く周知し、実際に市民に使っていただくことで、口コミや宣伝効果による市民利用の増加が期待できます。

(2) 社会的効果

- 児童から青年、成人、高齢者に至るまで全ての人たちに楽しむ機会の提供が可能
- 木（いずもく）を多く取り入れた内装やサウナ・浴室の機能拡充による市民サービスの向上
- 周辺施設との提携により青少年の家だけにとどまらず南部地域全体の活性化を期待

VI. スケジュール

発注方式については、「設計施工分離発注方式」を採用し、想定されるスケジュールは下記の通りです。

年度	令和5年度						令和6年度						令和7年度						令和8年度														
月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	4月	5月	6月	7月	8月					
取組内容	← 2ヶ月		← 10ヶ月										← 4ヶ月				← 12ヶ月												← 2ヶ月		★ オープン		
	設計事業者 の選定		基本・実施設計										工事業者の選定				施工												開設準備				

上記のとおり、令和8年6月頃のオープンを目指します。