

民間事業者等との連携による「京都市京北森林公園」及び 「京都市森林文化交流センター（森愛館）」の活性化について

本市では、森林及び林業に対する市民の理解を深める活動やキノコ等の特用林産物の生産活動等を行う施設として京都市京北森林公園（右京区京北，以下「森林公園」という。）を、森林文化に対する市民の理解を深める活動等を行う施設として京都市森林文化交流センター（左京区花脊，愛称：森愛館（以下「森愛館」という。))をそれぞれ設置[※]し、指定管理者制度の下で運営してきております。

※森愛館については、本市は建物のみ所有

しかしながら、両施設とも整備から20年以上が経過し老朽化が進んでおり、今後、大規模な改修を行うには多額の経費が必要となります。また、森愛館については、利用者数が長期低迷している状況にあることから、昨年8月に策定した行財政改革計画において、両施設について「民間事業者等との連携による施設の活性化や森林資源の有効活用」を図る方針をお示ししました。

この方針に基づき、両施設の活性化に向けて、これまでサウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）や地域代表等との意見交換を行ってきたところであり、今般、今後の施設運営の方向性を取りまとめましたので、御報告します。

1 施設概要

(1) 森林公園

本施設は、特用林産物の生産・販売や森林レクリエーションをはじめとした森林の教育・文化的利用等を通じて都市と山村の交流を図り、森林・林業に対する住民理解の促進を図ることを目的として、平成12年に旧京北町が整備した施設であり、平成17年の旧京北町との合併時に、本市が継承し、設置しているものである。

現指定管理者である特定非営利活動法人森守協力隊による運営の下、キノコ等の特用林産物の生産振興のほか、キノコ狩り、野外炉でのバーベキュー、木工体験をはじめ、トレッキングや星空観察等の各種イベントの開催を通じて、都市部に居住する市民や観光客等に森の恵みに触れる機会を提供している。

(2) 森愛館

本施設は、山村と都市の住民が交流しながら森林・林業と森林文化を学ぶ場として設けられた「山村都市交流の森」センターエリアに位置する施設群の一つである。

センターエリアには、(公財)京都市森林文化協会が設置した宿泊施設「翠峰荘」や案内休憩所、バーベキュー場と、京都市森林組合が設置した木材需要促進センター「もくじゅ」が所在しており、本施設は、これらの施設を補完し、多目的ホールや研修室の機能を有する施設として、平成10年に本市が設置したものである。

本施設の現指定管理者である（公財）京都市森林文化協会が、センターエリア全体を一体的に運営することにより、森の恵みを生かした多様なアウトドアレクリエーションの機会を提供している。

また、本施設は、地域住民主体のイベント等の会場としても活用され、左京北部山間地域における地域振興等の拠点施設としての機能も有している。

2 現状・課題

(1) 森林公園

整備から20年以上が経過し、すでに一部の設備については、使用に支障を来すほど、施設、設備の老朽化が進んでおり、他の施設、設備も含めて大規模改修を実施するには多額の経費が必要となる。さらに、近年、近隣地域においてアウトドア体験型施設が新規開設又はリニューアルオープンしており、これらの競合施設に対して優位性を確保するためには、ハード・ソフト両面におけるサービス向上が必要であるが、本市の厳しい財政状況を考慮すると多額の公費投入は困難である。

(2) 森愛館

「山村都市交流の森」センターエリアの他の施設を補完するという本施設の性質上、もとより施設単体では収益性が低いことに加え、整備から20年以上が経過しており、今後、大規模改修を実施するには多額の経費が必要となる。

また、余暇活動が多様化し、その単位が団体から個人に移行するなどにより、利用者数が長期低迷し、利用客が固定化してきている。とりわけ、センターエリアの中核施設である宿泊施設「翠峰荘」は、かねてから厳しい経営状況であったところ、コロナ禍で大幅に利用者が減少したことから、昨年11月以降営業を休止しており、これに伴い、森愛館の利用者及び使用料収入も更に減少している。

3 サウンディング調査の結果概要

森林公園及び森愛館について、民間事業者等との連携による施設活性化の検討を進めるに当たり、活用アイデアや施設の市場価値、将来性等について、民間事業者等から意見聴取を行うサウンディング調査を実施した。

(1) 調査実施期間

令和3年9月1日～9月30日

(2) 調査結果

ア 両施設共通の意見

民間事業者等からは、いずれの施設についても、市場価値や将来性に関して、市街地から1時間程度の立地であることや、周辺の豊かな自然環境が魅力であり、今後の活性化に向けては、農林産物をはじめとする地域の魅力を洗い出し、セールスポイントを明確にし、人々を惹きつけるプロモーションの強化や周辺施設等との連携による相乗効果の発揮等が重要との意見が多くあった。

また、収益性の確保のためには、降雪期を含め、年間を通じて集客できる魅力づくりが必要であるとの意見が多くあった。

なお、いずれの施設についても、土地・建物を買い取りたいとの意向を持つ民間事業者等は存在しなかった。

イ 森林公園に関する提案

本施設の土地・建物を借り受けて自らが運営主体となり、キノコ等の特用林産物の生産や販売に係る事業，森林環境教育に係る事業を実施したいとの意向が示されるなど，具体的かつ実現可能性の高い提案があった。

また，現在の施設をリニューアルして木工ワークショップや調理ができる設備を設けるとともに，新たにバーベキュー場を整備する計画を示した事業者もあった。

ウ 森愛館に関する提案

本施設を含む「山村都市交流の森」センターエリア全体の土地・建物を借り受けて自らが運営主体となり，森林セラピーやエコツーリズムの拠点施設としての活用提案のほか，環境教育や障害者スポーツ拠点施設等としての活用提案があった。

加えて，ほぼ全ての民間事業者等から，本施設単体での活用は困難であり，「山村都市交流の森」センターエリア全体の一体的な活用を前提とした事業計画を立てることが必須であるとの意見があった。

一方，いずれの提案についても，検討・構想段階の域を出ておらず，現時点では活用計画の実現性に課題が残っている。

4 今後の施設運営の方向性

(1) 森林公園

ア 概要

民間事業者等による施設運営及び再整備等の実施を前提に，現行条例上の施設機能であるキノコ等の特用林産物の生産・販売等による林業振興，森林及び林業に関する体験活動，森林環境教育の場としての機能を維持する。

そのうえで，民間事業者等による創意工夫の下，集客力を高める新たなサービス提供や地域の事業者との連携強化等を通じて施設機能の充実を図り，地域経済の活性化に資する拠点施設として位置付ける。

こうした機能を有する施設として本施設を活用する民間事業者等に土地等を貸し付け，令和5年4月以降，民間事業者等による運営への移行を図ることとし，本市の公の施設としては，現在の指定管理期間の終期である令和5年3月末をもって廃止する方向で取り組んでいく。

(民間事業者等に求める具体的な事業計画の内容)

- ① 地域の特用林産物（キノコ等）生産の振興，需要拡大
- ② 森林環境，自然を生かした食育や木育などの学習プログラム，体験の提供
- ③ 地域との調和と活性化への貢献（以下，取組例）
 - ア 周辺施設や地域の事業者と連携した地域製品の販売や観光情報の提供
 - イ 雇用創出による地域への移住・定住への貢献
 - ウ 地域活動への積極的な参加など，地域住民との円滑な関係構築
 - エ 地域の賑わい創出につながるイベントの開催
 - オ 市内産木材「みやこ杉木」や京北米をはじめとする地域産農産物の活用など京都市の農林業への貢献
- ④ 上記事業の実施に必要な施設，工作物等の整備，既存施設の改修等

イ 土地・建物等の活用条件

土地については、10年以上60年以内の範囲内で定期借地権を設定し、貸付料は、本市が希望する年間貸付料以上（不動産鑑定評価の結果、100万円以上とする。）の額で、民間事業者等が提示する額とする。

既存建物等については、不動産鑑定評価の結果、経済的価値なしと評価されたことを踏まえ、民間事業者等に無償譲渡する方向で検討する。

なお、第三者への土地の転貸、譲渡等のほか、風俗営業、廃棄物処理、騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼす施設の設置はできないものとする。

ウ 活用事業者の選定等

本施設を活用する民間事業者等については、プロポーザル方式により公募することとし、専門家及び地域代表等を委員とする附属機関を設置し、公平・公正な審査を通じて選定する。

(2) 森愛館

ア 概要

（公財）京都市森林文化協会において、本市や地域代表者、学識経験者等を構成員とする「山村都市交流の森センターエリア内施設等の活用に係る意見聴取会」を設置し、森愛館を含むセンターエリア全体の今後の活用方針について協議するとともに、地域代表との意見交換や次代の担い手となる地域住民とのワークショップを通じて、センターエリアの再生に向けた検討が進められてきた。

これらの取組に基づき、これまでの施設の用途にとらわれない新たな活用により、木の文化や食文化など、地域資源を最大限に生かした新たな価値創造、地域活性化の拠点施設として、センターエリア全体の再生を図ることとする活用方針（案）を、今般、本市及び（公財）京都市森林文化協会において確認したところであり、これに伴い、森愛館については、本市の公の施設としては、現在の指定管理期間の終期である令和5年3月末をもって廃止し、センターエリア全体の再生に活用する方向で取り組んでいく。

（民間事業者等による「山村都市交流の森」センターエリアの活用方針（案））

以下の点に留意したセンターエリアの施設機能の確保

- ① 森林の保全など環境への配慮及び地域資源を最大限活用した取組の実施
- ② 木の文化や食文化など、地域の魅力発信に資する取組の実施
- ③ 雇用創出、関係人口・定住人口の増加など、地域活性化に資する取組の実施
- ④ 地域団体及び住民との連携の下、左京北部山間地域振興の中核となる取組の実施
- ⑤ 四季を通じて安定的かつ持続的に活動・運営が可能な取組の実施
- ⑥ 老朽化した施設の必要な修繕や改修等、ハード面の整備を伴う取組の実施

イ 活用事業者の選定等

今後、センターエリアの土地、建物等の貸付条件など、民間事業者等が参入しやすい諸条件を整理のうえ、（公財）京都市森林文化協会が主体となって、本市及び外部有識者、地域代表等による活用事業者選定委員会を設置し、活用方針に基づき、センターエリア全体の一体的な活用を図る適切な民間事業者等を選定する。

5 今後のスケジュール（予定）

（1）森林公園

- 6月 「京都市京北森林公園の土地等の活用事業者選定委員会（仮称）」の設置、
公募条件等の検討
公募要項の配布
- 8月 公募締切
- 9月 「京都市京北森林公園の土地等の活用事業者選定委員会（仮称）」による審
査・選定
- 11月 「京都市京北森林公園条例を廃止する条例」提案（施行日：令和5年4月1
日）
- （令和5年4月以降）
- 4月 活用事業者への土地、建物等の引き渡し
（必要な施設改修後、活用事業者によるリニューアルオープン）

（2）森愛館

- 5月以降 本市及び（公財）京都市森林文化協会による「山村都市交流の森」センタ
ーエリアの施設の活用条件の検討、整理
センターエリア再生に向けた地域住民との意見交換（随時）
（公財）京都市森林文化協会によるセンターエリア施設の活用事業者の公
募、選定
- 11月 「京都市森林文化交流センター条例を廃止する条例」提案（施行日：令和
5年4月1日）

別紙1 施設概要

別紙2 施設の利用状況及び収支状況

施設概要

1 森林公園

(1) 概要

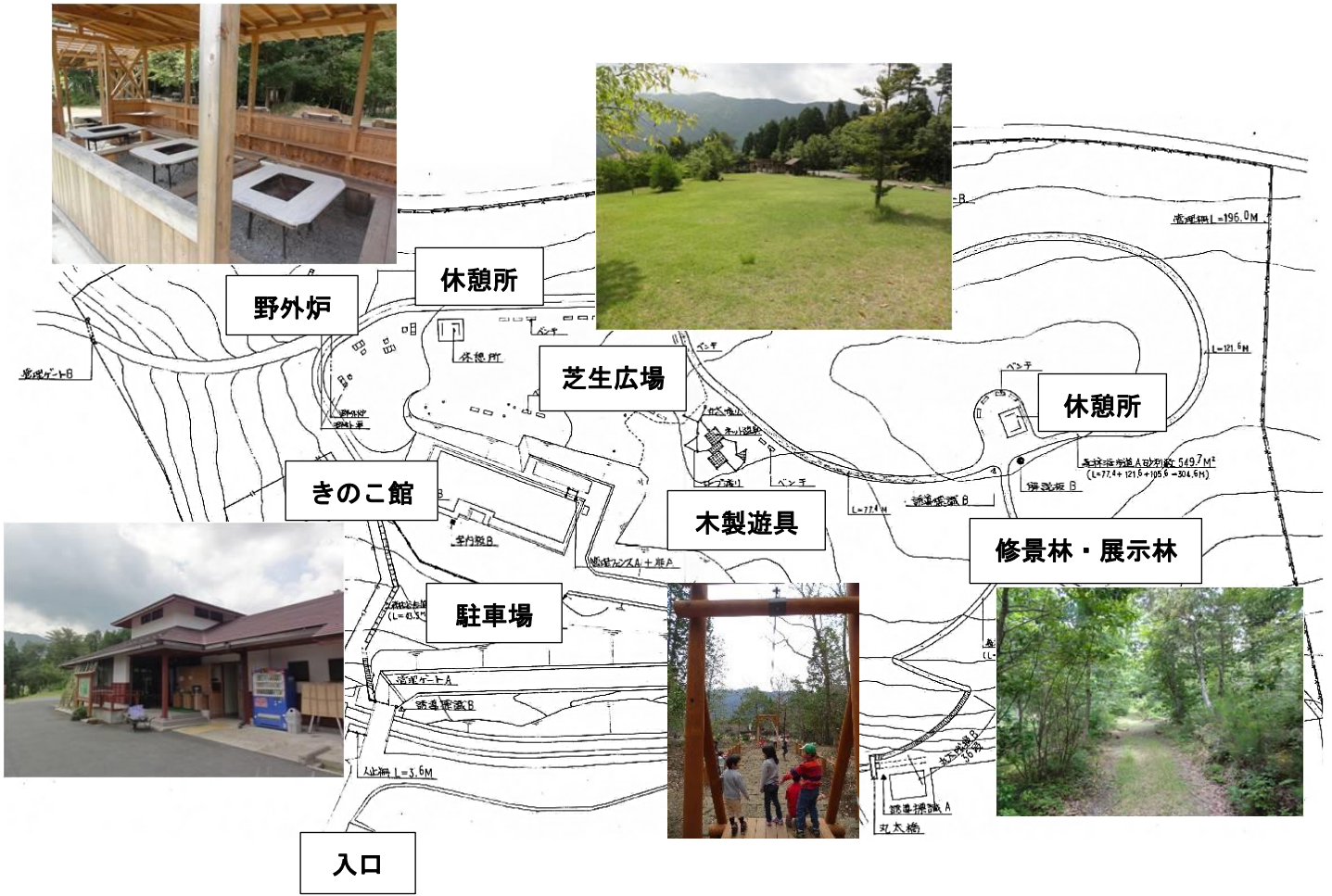
所在地	京都市右京区京北塔町愛宕谷 2 5 番地の 3	
敷地面積	約 21, 852 m ²	
既存建物等の概要	きのこ館 (木造平屋建て 1 棟)	延床面積約 326 m ²
	森林浴歩道	約 433 m
	林間広場	約 2, 000 m ²
	林間木製遊具	4 基
	野外炉, 野外卓	各 10 基
	修景林 (展示林含む)	20, 885 m ²
	駐車場	約 300 m ²
竣工	平成 12 年 3 月竣工	
指定管理者	特定非営利活動法人森守協力隊 (指定期間: 平成 31 年 4 月 1 日 ~ 令和 5 年 3 月 31 日)	

(2) 位置図・建物等配置図

ア 位置図



イ 配置図



2 森愛館

(1) 概要

所在地	京都市左京区花脊八柵町250番地
敷地面積	約3,500㎡
既存建物の概要	多目的ホール棟（鉄筋コンクリート造1棟） 延床面積680.03㎡ 管理棟（木造2階地下1階建1棟） 延床面積235.52㎡
竣工	平成10年7月
指定管理者	（公財）京都市森林文化協会 （指定期間：平成31年4月1日～令和5年3月31日）

※敷地は、個人所有の民有地を本市が有償で借り受け、地上権を設定

<参考>「山村都市交流の森」センターエリアのその他の施設

敷地面積	約15,000㎡
設置者	施設概要
（公財）京都市森林文化協会	名称：翠峰荘 構造等：木造2階建2棟 延床面積1,163㎡ 内容：宿泊施設（客室6室，大広間1室），食堂 竣工：平成9年6月
	名称：案内休憩所（体験交流センター） 構造等：木造2階建1棟 延床面積約400㎡ 竣工：平成6年10月
	名称：バーベキュー場 構造等：4箇所（最大収容人数170名）
京都市森林組合	名称：森の工房「もくじゅ」（木材需要促進センター） 構造：木造2階建1棟 延床面積725㎡ 内容：木工教室等 竣工：平成6年8月

※敷地は、いずれも個人所有の民有地を本市が有償で借り受け、地上権を設定

施設の利用状況及び収支状況

1 森林公園

(1) 利用状況

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2
入園者数(人)	12,991	13,763	15,506	14,912	16,043	6,603
うち林産物生産活動※1(人)	230	284	271	293	210	283
イベント参加者数(人)	2,522	1,690	1,417	779	1,560	141
イベント開催回数(回)	23	25	17	8	19	10※2

※1 キノコ狩り, キノコ栽培, 高圧殺菌釜, 接種室, 培養室の利用者計

※2 新型コロナウイルス感染症予防及び自然災害(大雨など)により23回中13回が中止

(2) 収支状況(利用料金制)

(単位:円)

年度	H27	H28	H29	H30
収入	7,752,833	7,815,989	10,911,527	10,437,513
うち指定管理委託料	2,431,000	2,431,000	2,431,000	2,431,000
利用料金等	5,321,833	5,384,989	8,480,527	8,006,513
支出	7,513,887	7,880,348	10,803,502	10,065,863
差引収益	238,946	△64,359	108,025	371,650

年度	R1	R2
収入	11,126,907	6,555,396
うち指定管理委託料	2,431,000	2,670,200※1
利用料金等	8,695,907	3,885,196
支出	11,819,088	7,549,917
差引収益	△692,181	△994,521

※1 新型コロナウイルスに係る施設の利用キャンセルに伴う利用料の還付239,200円含む

(参考) 公の施設のコスト揭示抜粋(令和元年度決算ベース)

<支出> 利用者1人当たりの運営経費: 740円(総額11,819千円)

その他経費	仕入費	職員人件費	法人税等
230円	130円	350円	30円

<収入> 利用者1人当たりの収入: 540円(総額8,696千円)

イベント参加費他 440円	施設利用費 100円	差額200円
------------------	---------------	--------



うち, 150円(総額2,431千円)を市民の税金で負担

2 森愛館

(1) 利用状況

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2
ホール利用件数 (件) (稼働率) (%)	108 (13.5)	107 (13.2)	73 (9.1)	61 (7.5)	68 (8.4)	61 (7.7)
研修室利用件数 (件) (稼働率) (%)	14 (1.8)	20 (2.5)	11 (1.4)	23 (2.8)	14 (1.7)	11 (1.4)
山村都市交流の森 センターエリア利用者数 (人)	23,231	24,120	25,326	24,653	22,571	13,807

(2) 収支状況

(単位：円)

年度	H27	H28	H29	H30
収入 (指定管理料)	4,700,000	4,650,000	4,600,000	4,550,000
支出	4,594,500	4,578,744	4,715,753	5,331,512
差引収益	105,500	71,256	△115,753	△781,512

年度	R1	R2
収入 (指定管理料)	4,550,000	4,550,000
支出	5,091,318	4,999,977
差引収益	△541,318	△448,977

(本市の使用料金収入)

(単位：円)

年度	H27	H28	H29	H30
収入 (施設使用料)	352,500	366,500	243,900	212,000

年度	R1	R2
収入 (施設使用料)	230,690	204,710

※ 施設の使用者が京都市に納付

(参考) 公の施設のコスト揭示抜粋 (令和元年度決算ベース)

<支出> 利用者1人当たりの運営経費：1,430円 (総額4,550千円)

管理委託料 (人件費・光熱水費等)

1,430円

<収入> 利用者1人当たりの収入：70円 (総額230千円)

使用料
70円

差額 1,360円

市民の税金で負担