

ちびっこ天国施設のあり方について  
(提言)

～にぎわいと活力にみちた魅力あるまちづくり～

酒々井ちびっこ天国検討委員会

平成26年1月

## 目 次

1	はじめに	1
2	酒々井ちびっこ天国の問題点	2
	(1) 管理棟の耐震について	2
	(2) 施設の老朽化について	2
	(3) 施設の撤去及び土地について	3
	(4) 基金について	3
3	入園者アンケートについて	4
4	経営診断	6
	(1) 経営状況について	6
	(2) 修繕協力金について	6
	(3) 指定管理者との契約条件について	6
	(4) 入園料金設定の評価について	7
	(5) 通年営業の可能性について	7
	(6) 営業終了のタイミングについて	7
5	酒々井ちびっこ天国のあり方（提言）	8
6	関係資料	10
	(1) 酒々井ちびっこ天国設置目的及び沿革について	10
	(2) 酒々井ちびっこ天国施設概要及び入園料について	11
	(3) 酒々井ちびっこ天国年度別入園者数について	12
	(4) 策定経過	13
	(5) 委員名簿	14

## 1 はじめに

---

酒々井ちびっこ天国は、昭和49年に開園し、平成18年9月の千葉県福祉ふれあい財団の解散に伴い平成19年3月に千葉県から譲り受け、町民の健康づくりやスポーツの振興を図ることを目的として、施設の効率的な運営及びサービスの向上を民間の活力を生かした、指定管理者制度を導入して管理運営を行っている施設であります。

当施設は、酒々井町を含め近隣の市町の子供から大人まで、幅広い方々から「ちび天」の愛称で親しまれており、プール開園期間約40日間程度ではありますが、昨年夏の来場者数では、酒々井町に65,368人もの人達が訪れてくれる施設であります。

例年県内の夏季プールの来場者数では、上位から5番目に入る観光資源としての施設でもあります。

また、これだけの大きな施設のプールは今後とも建設することは難しいものであり、こうした親子ともども1日中遊べるプールの存続意義についても考慮すべきものであります。

一方では、開園から39年が経過しており、施設及び設備の老朽化が進むとともに、利用者のニーズに対応していくことや管理棟の耐震性などから、安全・安心な運営を考えると施設の改修や修繕などに、今後、多額の費用がかかってくるのが想定され、基金内で施設の管理・運営を行っていくことが困難となってきます。

本提言書は、このような状況を踏まえて「酒々井ちびっこ天国検討委員会」を設置し、今後のちびっこ天国のあり方について検討した結果をまとめ提言するものです。

平成26年1月

酒々井ちびっこ天国検討委員会

委員長 秋山 義 継

## 2 酒々井ちびっこ天国の問題点

### (1) 管理棟の耐震について

平成13年度に財団法人千葉県福祉ふれあい財団で実施した耐震診断の結果では、管理棟は揺れの方向によっては、震度5以上の地震が発生した場合、大きな被害を受ける診断結果であり耐震上の問題がある。

なお、ロッカー室については特に問題なしとの結果である。

	3階	2階	1階	地下1階	管理棟B棟
X方向 ランク	0.51 IVまたはV	0.66 I	0.41 IVまたはV	1.23 I	1.85 I
Y方向 ランク	1.17 I	0.46 II	0.66 I	0.72 I	3.70 I

X方向：入口—管理棟—プール Y方向：駐車場—管理棟—ロッカー室  
耐震診断基準

- IS値 0.2～0.4 大破又は倒壊となる場合が多い  
0.4～0.6 中破以下の場合が多いが大破となる場合もある  
0.6以上 中破の下以下にととまる場合が多い
- ランク I：被害はほとんど生じないか又は生じても軽微と思われる  
II：耐震性能は中位であり、大地震に対する安全性を確かめるため、第3次診断の必要性があると思われる  
III：耐震性はやや劣るので軽微な補強をすることが望ましい  
IV：耐震性能は劣るので補強することが望ましい  
V：耐震性能はかなり劣るので補強の緊急度は高いと思われる

### (2) 施設の老朽化について

#### ①施設

昭和49年の開園から大きなりニューアル等を行っていないことから、経年劣化が目立ち、各プールやプールサイドにクラック箇所も多く見受けられ、塗装の剥離などにより見た目にも古びた状態である。

また、入園者からも要望の高いスライダーについては、着水面が浅いため安全対策上利用を中止している状況である。

#### ②機械設備

各種機械設備についても、更新時期を過ぎた機械設備が多数あり今後、大幅な更新が必要な状況である。

### ③井戸

ちびっこ天国は、場内に設置されている井戸水（深度150m×1本）で対応している。

平成21年2月に井戸調査を行ったところ、パイプやストレーナー（地下水を取水するためのパイプ：4本あり）に目立った腐食や損傷は発見されなかったが、3本は目詰まり等で機能していない状態であり、井戸内底には砂等の堆積物が約5m確認されている。

ただし、第1ストレーナーについては、正常に作動しており、揚水量も含め運営上支障は出ていないが、過度の揚水をさけ適正な揚水量で作動するよう指示している。

なお、新規の井戸設置については、千葉県環境保全条例から許可される可能性が低い。現在使用している井戸については暫定井の扱いとなっているため、ポンプ修理等の維持管理は認められるもののポンプの交換は不可となります。従って期限付きの許可となってくる可能性が高く、仮に水道に替えた場合は、本管の引き込みのための工事や上下水道料金については、平成24年度の使用水量で試算すると、約3千万円が新たに発生してくる。

### (3) 施設の撤去及び土地について

施設及び設備等の撤去については、数社からの概算見積では2億円から3億円程度と幅はあるが、概ね2億5千万円程度と予測されている。

また、土地については昭和49年の京成電鉄株式会社と町の無償による条件付きの土地譲渡契約では、「子供の国（当時の名称）」として使用しない場合は、返却することを条件として契約を締結している。

### (4) 基金について

酒々井ちびっこ天国の維持管理、運営及び処分の財源とすることを目的として、千葉県及び財団法人千葉県福祉ふれあい財団から受け入れた負担金を、酒々井ちびっこ天国基金として、平成19年3月に設置しており、その目的を考慮しなければならない。

年 度	基金残高（各年度末）
平成18年度	409,585,000円
平成19年度	373,340,761円
平成20年度	354,710,495円
平成21年度	353,771,149円
平成22年度	351,695,729円
平成23年度	340,252,927円
平成24年度	322,418,584円
平成25年度見込み	310,000,000円

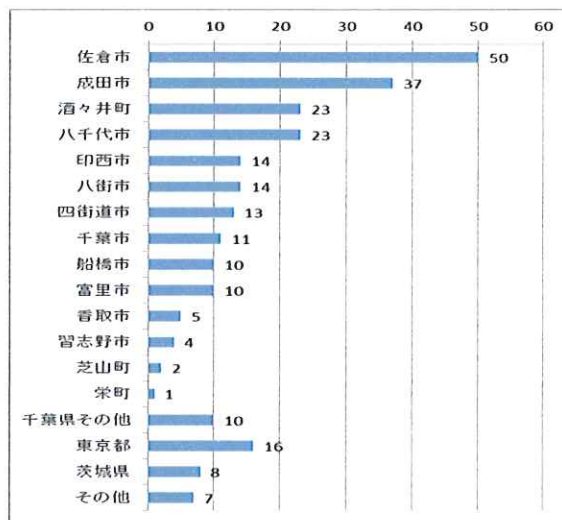
### 3 入園者アンケートについて

入園者アンケートについては、平成25年8月19日（月）に実施し、直接回収

当日の状況：天気 晴れ 入場者数：1,342人 回答数：258人

<地域別来園者数>

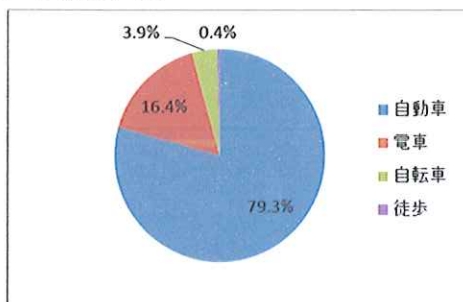
	市町村	回答数	%	前年%	増減
千葉県	佐倉市	50	19.4%	20.8%	-1.4%
	成田市	37	14.3%	11.5%	2.8%
	酒々井町	23	8.9%	7.9%	1.0%
	八千代市	23	8.9%	8.5%	0.4%
	印西市	14	5.4%	7.7%	-2.3%
	八街市	14	5.4%	4.4%	1.0%
	四街道市	13	5.0%	2.8%	2.2%
	千葉市	11	4.3%	4.4%	-0.1%
	船橋市	10	3.9%	6.4%	-2.5%
	富里市	10	3.9%	5.1%	-1.2%
	香取市	5	1.9%	0.8%	1.1%
	習志野市	4	1.6%	0.5%	1.1%
	芝山町	2	0.8%	0.3%	0.5%
	栄町	1	0.4%	0.3%	0.1%
	千葉県その他	10	3.9%	2.3%	1.6%
	県外	東京都	16	6.2%	9.7%
茨城県		8	3.1%	3.6%	-0.5%
その他		7	2.7%	3.0%	-0.3%
全回答数		258	-	-	-



※ 地域別はほぼ昨年と同割合を示す成田市と四街道市が微増。東京都と船橋市が減少。主要な商圏は30km圏内。

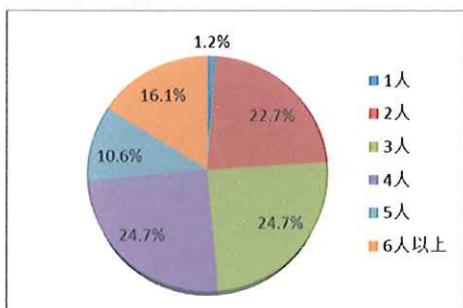
※ 今年度のアンケート時期はお盆明け、前年はお盆週で、帰省客の違いが遠方減少の原因と思われる。

#### ◎ 交通手段



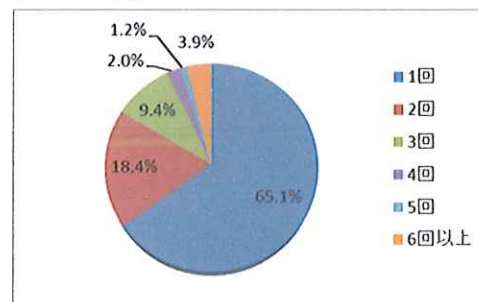
※ 前年に比べ、自動車が-4P、電車が+2P、自転車が+2P。前年がお盆時期、今年度がお盆明けの為の変化と思われる。自動車が断トツなのは駐車場が豊富な事、4名以上での多数での来園が主要因。

#### ◎ 同行人数



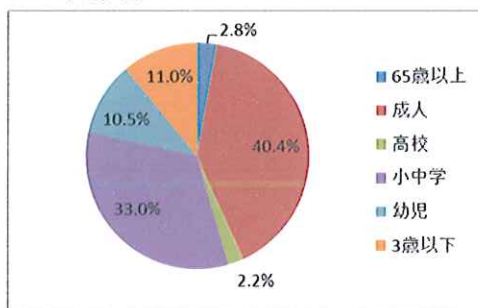
※ 平均同行数 3.7人。(昨年 3.8人) 昨年に比べ、6人以上の多人数で来園される割合が+5P増加。ワンボックスに複数の家族が乗合で来園というパターンが目につく。

#### ◎ 来園回数



※ 昨年同様 1 回の来園者が 2/3 を占める。優待券配布は徹底して、利用も増えているが、もっとリピーターを増やす追加案を検討する必要がある。

#### ◎ 年齢層



※ 年齢層の割合は昨年度に比べほぼ変化なし。幼児より 3 歳以下の割合が多いのが特徴。幼児プールが安全で使いやすい事が起因。

## 2013年度アンケートのコメント集

評価: ○=好意のご意見、□=要望、▲=苦情

項目	評価	内容	同意見数	
楽しかった	○	楽しかった!	46	
	○	流水プールが楽しかった	10	
	○	造波プールが楽しかった	8	
	○	すいていて良かった	3	
	○	幼児プールが楽しかった	2	
	○	最高でした	2	
	○	子供が喜んだ	2	
	○	ゆっくり遊べて良かった	2	
	○	楽しく安全に遊べた	1	
	○	プールが4種類だけとても楽しい	1	
	○	気持ちが良かった	1	
	○	満足した	1	
	○	ずーっといられて良い	1	
	○	さざ波がよかった	1	
			小計	81
リピート	○	また来たい	8	
	○	何回来ても飽きない。	1	
		小計	9	
スタッフ	○	女性監視員が可愛かった	1	
	○	落とし物のゴーグルが見つかりました。ありがとう	1	
		小計	2	
ロッカー	○	女性・男性用の更衣室があり昨年に比べよかった	1	
	□	ロッカー代が高いので100円がいい	1	
		○ 1      □ 1	小計	2
施設	○	利用しやすい場所	3	
	○	水がきれい	2	
	○	広くて良い	2	
	○	小さい子供連れにちょうどいいプールでした。	1	
	○	屋根の日陰の場所が多かったので助かった	1	
	○	子供プールのカラーボールなど安全な遊具がgood	1	
	○	泳げるようになりうれしい	1	
	▲	どこからかおしっこのおいができて臭かった	1	
	▲	高い	1	
	▲	流水プールのみ利用。残念	1	
	▲	小さい子が泳いでいるとき後ろからボートが来て危険だった(流水)	1	
	▲	幼児プールに小学生以上の子供が入ってちょっと危険と思った	1	
	▲	トイレが汚い、古い	1	
	▲	刺激がたりない	1	
	□	温水シャワーがほしい。	1	
	□	流水プール内側の柵はいらない気がする	1	
	□	テントを増やしてほしい	1	
□	平日造波の回数を増やしてほしい	1		
		○ 11    ▲ 7    □ 4	小計	22
スライダー	□	スライダーを復活してほしい	22	
	□	飛び込み台を復活してほしい	2	
		□ 24	小計	24
売店	□	飲み物の値段が少し高いかもしれない	1	
	□	売店でおかしを前みたいに販売してほしい	1	
		□ 2	小計	2
その他	○	スタッフの皆様ご苦労様です。	1	
	□	HPにレンタルの料金や休憩時間も入れてほしい	1	
		○ 1      □ 1	小計	2
合計		○ 105   ▲ 7   □ 32	144	

## 4 経営診断

---

酒々井ちびっこ天国は、開園から39年が経過しており、施設及び設備の老朽化が進む中、年々相応の修繕費用が発生しており、設備投資や管理運営の経営状況等を客観的に判断し、今後の方向性を判断するために、現状分析調査や可能性分析調査などの経営診断を実施したものです。

### (1) 経営状況について

平成19年より現在に到るまでセントラルスポーツ株式会社（CS）を筆頭とする株式会社日本水泳振興会（NSP）、株式会社バンビルメンテナンス（BAN）の3社グループが受託しています。

各社は売上金範囲内で事業をすることで事業を維持し、収益を発生させています。もし、赤字となっても町から補填されることはないという契約です。

平成24年度の3社の合計収益は112万円でした。しかし、これは部門収益であり、本社経費などを考慮すると決して儲かっているという状態ではありません。

一方で毎年多額の修繕費が必要となっており、売上高からこの修繕費を捻出することができていません。

そこで、経営診断の着眼点は売上高から修繕費を捻出できないかです。分析していくと売店原価率が49%とやや高いものの、要員計画とそれに伴う人件費、水道光熱費、機械類の点検等の経費に特段の指摘事項は見当たりませんでした。

あるとすれば、3社によるグループ受託であるところに由来する、組織の壁が感じられたところでは。例えば、アルコール販売は売店を担当するBANはやりたいが、入園者の安全を監視するNSPは反対だといったことなどです。しかし、組織の壁については業者選定という枠組みで考えるべきであり、現在の委託者に改善を求めることは限界があると考えます。

### (2) 修繕協力金について

現在の売上高が収支トントンであることから、売上額が増加したときに、一定の方程式により修繕協力金を求めることが適切と考えられます。

### (3) 指定管理者との契約条件について

(ア) 修繕協力金を実現するためには、算出のための方程式を契約条項に示す必要があります。

(イ) 指定管理者の運営力が一定水準以上の事業者であることを条件に、この修繕協力金の多寡による業者選定が可能になります。



#### (4) 入園料金設定の評価について

現在の入園料金は、通常料金、団体料金、優待券による割引、企業契約、無料券など様々な料金があり、複雑な料金体系です。

例えば年間20万人規模の量的な集客をするのであれば、入園料金の全面的で体系的な見直しが必要です。

しかしながら、現在の集客目標である10万人前後であれば、表示定価と各種割引の混在があってもよいであろうと考えます。平日等は割引料金で集客しお盆は現在料金で販売するというものです。

課題としては、電車による来訪者の特別割引が望まれます。

#### (5) 通年営業の可能性について

受託事業者による自主事業を否定するものではありませんが、収益の出る具体的な構想を描くことは難しいと考えます。

#### (6) 営業終了のタイミングについて

ちびっこ天国の設備の老朽化は著しく、多額の投資をしない限りいつかどこかで閉鎖を想定しなければなりません。

それはいつなのか。井戸の枯渇なのか。あるいは高額な機械類の機能停止なのか。いずれにしても、終了リスクを想定した継続であると考えます。

## 5 酒々井ちびっこ天国のあり方（提言）

---

### 酒々井ちびっこ天国の方向性について

酒々井ちびっこ天国検討委員会は、今後の施設の方向性を検討するため、ちびっこ天国の現状、問題点、経営状況などを把握し、今後の方向性について議論した結果、課題や問題も浮き彫りになりました。

そのような状況を踏まえて当委員会として、酒々井ちびっこ天国の今後の方向性について以下のとおり提言します。

#### 施設の廃止について

酒々井ちびっこ天国は、施設改修などの経費を捻出することも出来ず、機械設備の老朽化による突発的な緊急投資や施設の生命線である井戸ポンプの問題、耐震構造問題など継続するに当たりリスクが伴ってくるなどの不採算施設である。

そのリスク等を解消するためには、将来にわたって多額の費用が必要となってくるため、基金で運営していくことは困難となってくる。

PPP、PFI等による民間による資金調達ができない場合は、施設の廃止や跡地利用について検討すべきである。

#### 施設の継続について

酒々井ちびっこ天国は「ちび天」の愛称で長く親しまれ、こども達が屋外で元気に遊べる機会を提供できる社会的価値のある施設でもある。

また、酒々井町にとってそのような施設を運営していくことは、地域活性化の一環としても、ちびっこ天国という資源を「あるもの磨き」し、有効に活用していくべきである。

継続するに当たっては、商品性の再確認、料金体系の見直しや施設の老朽化に伴う維持管理経費の捻出など現行の指定管理者制度の見直しの他、PPPやPFIなどの民間の資金活用や運営のノウハウを活かし、安全・安心で、より安く、より質の高いサービスを提供することなどを検討すべきである。

#### ○指定管理者制度による運営

来場者のニーズに合った施設運営と施設の魅力を高めることにより、来場者を増やし収益を上げ、町へ一定の協力金を納めさせるなどの契約方式に変更すべきである。

#### ○PPP、PFI等による民間活力による運営

新たな運営方式として、民間の資金活用や運営のノウハウを活かし、より安く、より質の高いサービスを提供するPPPやPFIによる調査・研究をし、導入可能性調

査を行うなど検討すべきである。

### ○施設等の魅力づくり

酒々井ちびっこ天国は、老朽化が進み施設の商品性も落ちており、利用者のニーズにも対応できていない状況である。

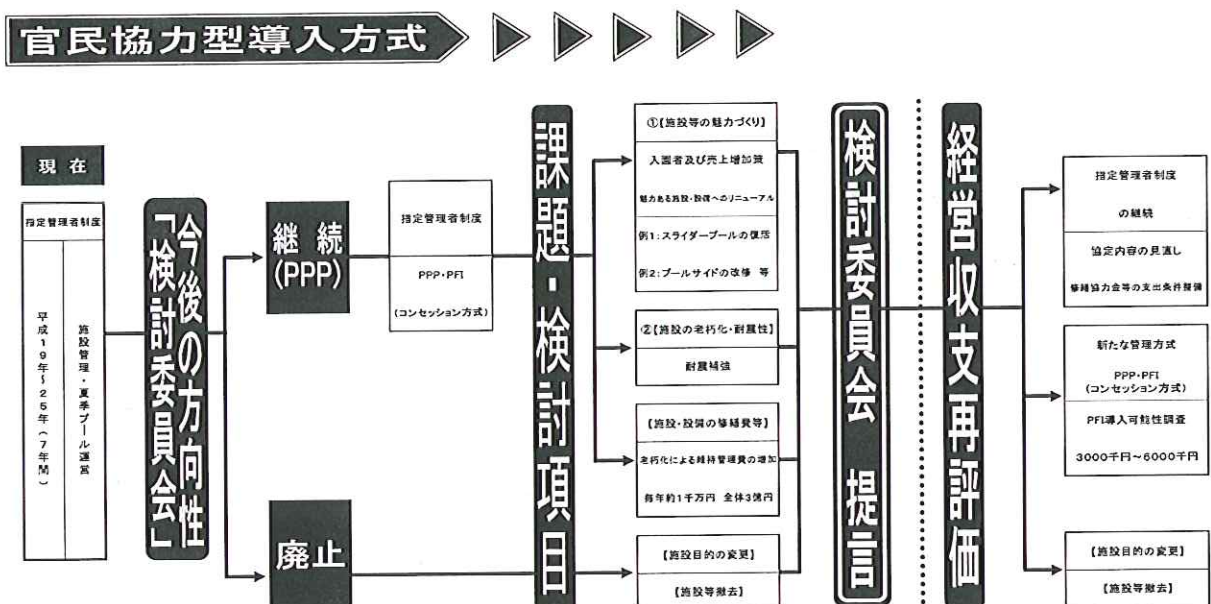
増客増収を図るためには、施設の魅力づくりを高める方策として、次のとおり提案する。

- 通年型の利用については、プール部分については屋外施設であるため利用は難しいと思われるが、管理棟については、成田空港からも近いことから研修施設や宿泊施設など利用価値があるものと判断する。  
ただし、管理棟については耐震問題があることから、利用者の安全安心を考慮すべきである。
- 利用者の安全安心及び見た目にも綺麗な施設として、プールサイドの塗装の剥離箇所の補修やトイレの改修など利用者のニーズに合った改修等をすべきである。
- 現在使用していない施設である、スライダープールについては利用者から復活の要望が多いため、改修費の捻出と併せて検討すべきである。
- 利用料金について、シーズン、曜日、時間帯により変えるなどの方法を検討すべきである。

### ○経営収支の再評価

施設の魅力を高める方策などを選択する場合は、その後の効果について、評価等の検証するための組織を設置し、再度、施設のあり方などについて、検討していくべきである。

酒々井ちびっこ天国方向性についてのフロー図



## 6 関係資料

### (1) 設置目的及び沿革について

酒々井ちびっこ天国は、当初、財団法人千葉県福祉ふれあい財団（当時：財団法人千葉県年金福祉協会）が社会全体で子育てを支援し、こどもが健やかに生まれ育つ環境づくりを推進するための事業の一環として、県民の福祉の増進と文化の向上を図ることを目的に児童福祉施設として設置した施設です。

平成18年9月に財団法人千葉県福祉ふれあい財団が解散することに伴い、平成19年3月に町民の健康づくり及びスポーツの振興を図ることを目的として千葉県から町に譲り受けた施設です。

#### ○沿革

年 月	内 容
昭和48年 7月	京成電鉄(株)に町から土地の譲渡申し入れ
昭和49年 4月	京成電鉄(株)と町の無償による条件付きの土地譲渡契約を締結 財団法人千葉県年金福祉協会と町の土地使用賃借契約を締結
昭和49年 7月	開園（常陸宮殿下・妃殿下ご来園） 91,690人
平成18年 9月	財団法人千葉県福祉ふれあい財団解散に伴い千葉県に施設移管 62,945人
平成19年 3月	千葉県から町に施設譲渡 千葉県 391,000,000円（解体撤去費相当額） 財団 18,585,000円（施設外排水管撤去費用） 合計 409,585,000円受け入れ（基金設置）
平成19年 5月	指定管理者による運営開始（セントラルスポーツグループ） 77,110人
平成23年 7月	スライダープールを廃止 53,174人



## (2) 施設概要及び入園料について

### ①施設概要

名称	酒々井ちびっこ天国				
所在地	千葉県印旛郡酒々井町伊篠1番地の2				
敷地面積	39,554.70㎡				
施設	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 3,592㎡				
管理棟	地下1階	372㎡	宿直室・機械室・倉庫等		
	地上1階	1,457㎡	事務室・救護室等 ロッカー室等(管理棟B棟)		
	2階	720㎡	団体ロッカー室・テラス等		
	3階	952㎡	フィットネスルーム・多目的スペース・更衣室・スタジオ1・2等		
	屋上	91㎡			
プール	水面積 (㎡)	水深 (m)	遊泳予定 人員(人)	備考	
	流水プール (スライダープール)	2,786	1.1	2,600	一周380m
		344	0.5~0.6	220	3連が2基 *注1
	造波プール	1,184	0.0~1.6	1,150	
	競泳プール (飛び込みプール)	375	1.1~1.3	450	全長25m
		142	3.5	280	*注1
子供プール	816	0.2~0.4	950		
その他 付属建物	売店、機械室等				
建設費	1,016,400,000円(施設、造成費)				

\*注1 飛び込みプールは、指定管理者の要望により平成19年度から使用中止。

スライダープールは、平成23年度は節電のため、平成24年度から安全対策上使用中止。

### ②プール入園料

	一般	高校生	小・中学生	幼児 (4歳以上)	障害者 (介添者1名)
一般	1,200	800	400	200	無料
団体 (20名以上)	960	640	320	160	無料

※3歳以下及び65歳以上は入園無料

(3) 年度別入園者数について

年度	入園者数	特記事項	年度	入園者数	特記事項
昭和49年	91,690		平成6年	91,690	
昭和50年	255,132		平成7年	104,015	真夏日連続記録
昭和51年	256,566		平成8年	63,378	
昭和52年	181,523		平成9年	74,339	
昭和53年	302,124	最大入園者数	平成10年	60,659	
昭和54年	226,574		平成11年	88,950	
昭和55年	143,485		平成12年	95,333	
昭和56年	220,130		平成13年	67,063	
昭和57年	195,573		平成14年	88,012	
昭和58年	174,252		平成15年	61,607	
昭和59年	221,984		平成16年	82,786	
昭和60年	201,915		平成17年	84,498	
昭和61年	170,383		平成18年	62,945	
昭和62年	167,724		平成19年	77,110	酒々井町で運営
昭和63年	121,278		平成20年	65,818	
平成元年	146,301		平成21年	64,993	
平成2年	153,866		平成22年	80,859	
平成3年	100,637	冷夏(異常低温)	平成23年	53,174	スライダー使用中止
平成4年	122,995		平成24年	63,892	
平成5年	9,884	事故	平成25年	65,368	

○平成25年度県内主要プール入園者数(平成25年7月1日から8月31日まで)

順位	プール名	市町村名	平成25年 (A)千人	平成24年 (B)千人	対平成24 年比 %
1	稲毛海浜公園プール	千葉市	245	266	▲8.1
2	蓮沼ウォーターガーデン	山武市	217	182	19.3
3	市川市市民プール	市川市	95	95	0.1
4	浦安市営東野プール	浦安市	83	76	8.9
5	酒々井ちびっこ天国	酒々井町	63	62	1.6
6	白井市民プール	白井市	62	59	4.1
7	富津公園ジャンボプール	富津市	56	58	▲3.7
8	柏市船戸市民プール	柏市	52	49	7.0
9	野田市総合公園プール	野田市	51	50	1.7
10	市原市八幡プール	市原市	34	39	▲13.1

(4) 策定経過

年月日	提言経過の概要
平成25年 2月27日	第1回検討委員会 委員長の選出 ちびっこ天国の状況、問題点 経営診断、ファシリティマネジメントの説明 施設見学
7月 4日	第2回検討委員会 本年度のちびっこ天国の運営 経営診断中間報告 ちびっこ天国の試案 方向性についての意見交換
8月 9日	第3回検討委員会 開園時の施設見学 7月の入園者数 PFI 方向性についての意見交換
10月24日	第4回検討委員会 本年度の夏季プールの運営 意見整理及び課題に対する意見交換
平成26年 1月16日	第5回検討委員会 提言についての意見交換
1月24日	提言書を町長へ提出

(5) 委員名簿

NO	役職	氏名	備考
1	委員長	秋山 義継	
2		吉岡 忠夫	
3		杉山 修	
4		飯沼 幹子	
5		高橋 善計	
6		酒瀬川 健一	
7		戸田 孝之	
8		青木 恵子	

任期 平成25年2月27日から目的達成まで

事務局

1	事務局長	橋谷田 豊	副町長
2		鈴木 正義	経済建設担当参事兼経済環境課長
3		芝野 芳弘	経済環境課商工観光班主幹
4		筋 吉弘	経済環境課商工観光班副主査
5		殿城 元康	財政課管財班主査 (FM担当)
6		藤木 潤一	財政課管財班 (FM担当)
7		畑中 一成	RPM株式会社 (経営診断)
8		岩本 博行	RPM株式会社 (経営診断)