

高尾の森わくわくビレッジにおける取り組み

民間事業者から見たPFI事業

2025/3/5

京王電鉄株式会社

開発事業本部

浅原 瑞貴

自己紹介



京王電鉄株式会社 開発事業本部 課長
京王ユース・プラザ株式会社 代表取締役

浅原 瑞貴

商業施設開発
2009年～



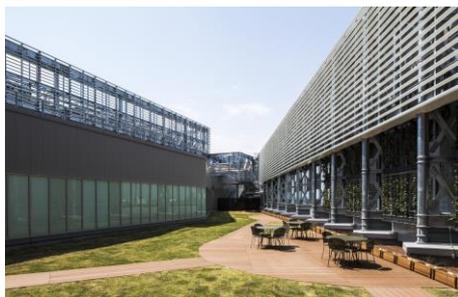
商業施設管理
2014年～



社有地管理
2016年～



わくビレ&高尾エリマネ
2019年～



1. 東京都におけるユース・プラザ事業と高尾の森わくわくビレッジの成り立ち
2. 多摩地域ユース・プラザ事業の詳細
3. 高尾の森わくわくビレッジの運営体制
4. 民間事業者が入っているから提供できる価値
5. 利用者からの評価
6. 官民の関係性
7. 多摩地域ユース・プラザ（第3期）運営等事業へ向けた意気込み

1. 東京都におけるユース・プラザ事業と高尾の森わくわくビレッジの成り立ち



(1) 「青年の家」から「ユース・プラザ」へ

1996年の第22回都社会教育委員会議助言「新しい青少年教育施設ユース・プラザのあり方」にて、青年の家を再編整備し、新たな社会教育施設としてユース・プラザの建設が提言。

(2) 東京スポーツ文化館の誕生

(1)の提言を受け、東京都において1999年に区部ユース・プラザ（仮称）基本計画を策定。PFI区部ユース・プラザ株式会が事業者として選定され、夢の島総合体育館を改修し、2004年に東京スポーツ文化館として開業。

(3) 高尾の森わくわくビレッジの誕生

(1)の提言を受け、東京都において2001年に多摩地域ユース・プラザ（仮称）基本計画を策定。

多摩地域ユース・プラザについては自社沿線であり、それまで教育系の事業が未展開であった京王電鉄が、将来的な事業拡大を見据え入札に参加し、落札。既存の旧都立八王子高陵高校の改修工事に着手し、2005年4月に開業。

1. 東京都におけるユース・プラザ事業と高尾の森わくわくビレッジの成り立ち



<高尾の森わくわくビレッジの概要>

事業手法：PFI事業（O方式：選定事業者が施設の維持管理及び運営を行う方式）

発注者：東京都（教育庁）

所在地：東京都八王子市川町55番地

アクセス：電車の場合

京王線・JR線

高尾駅からバスで14分

自動車の場合

圏央道

八王子西ICから7分

※100台程度の駐車場あり

別途大型バス3台分



施設規模等：敷地面積 65,462.95㎡

建物面積 7,085.86㎡

宿泊室数 29室

宿泊者数 204人（エキストラベッドを含む）

時系列：1989年（平成元年）4月 東京都立八王子高陵高等学校 開校

2004年（平成16年）3月 閉校

4月 多摩地域ユース・プラザ整備等事業として建物の改修工事に着手

2005年（平成17年）4月 高尾の森わくわくビレッジ 開館

2015年（平成27年）4月 多摩地域ユース・プラザ運営等事業として営業継続

2025年（令和7年）4月 多摩地域ユース・プラザ（第3期）運営等事業として営業継続

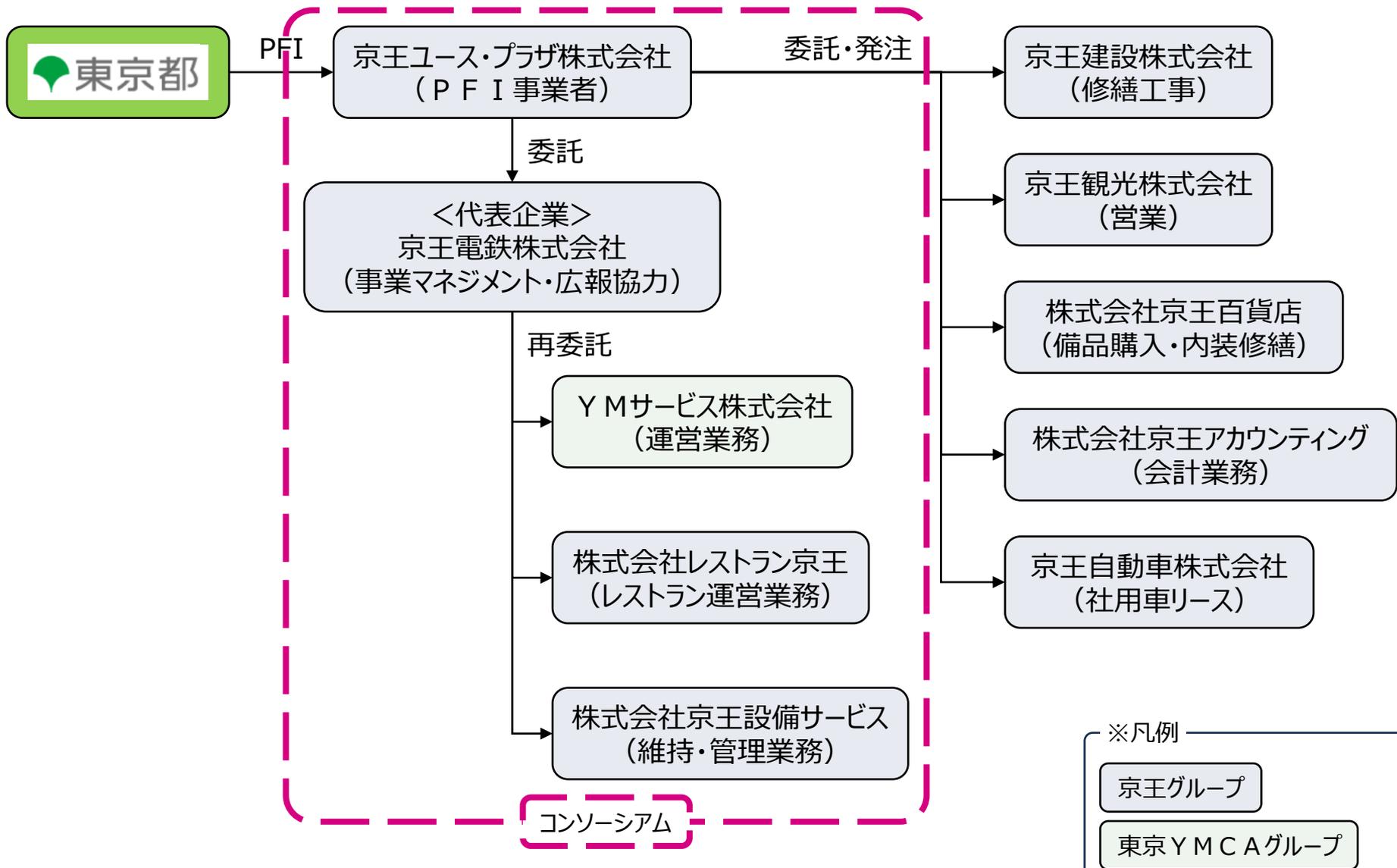
2. 多摩地域ユース・プラザ事業の詳細



	第1期	第2期	第3期
事業名	多摩地域ユース・プラザ 整備等事業	多摩地域ユース・プラザ 運営等事業	多摩地域ユース・プラザ (第3期) 運営等事業
期間	2003/7/10～2015/3/31	2015/4/1～2025/3/31	2025/4/1～2035/3/31
事業方式	RO方式	O方式	O方式
事業内容	施設設計及び改修業務 <ul style="list-style-type: none"> 施設設計業務 改修業務 	/	/
	運営業務 <ul style="list-style-type: none"> 施設提供業務 社会教育事業の実施 青少年の活動に関する相談への対応、 情報収集・提供 (ユース・スクエアの運営) 活動プログラムの提供 その他の業務 	運営業務 <ul style="list-style-type: none"> 施設提供業務 社会教育事業の実施 青少年の活動に関する相談への対応、 情報収集・提供 <u>(ユース・スクエアの運営)</u> 活動プログラムの提供 その他の業務 	運営業務 <ul style="list-style-type: none"> 施設提供業務 体験型活動事業の実施 子供・若者の活動に関する相談への 対応、交流機会の提供、情報収集・ 提供 (サード・プレイス) 活動支援プログラムの提供 その他の業務
	維持・管理業務 <ul style="list-style-type: none"> 修繕業務 清掃管理業務 設備機器運転管理業務 保安警備業務 植栽管理業務 	維持・管理業務 <ul style="list-style-type: none"> 修繕業務 (<u>計画修繕含む</u>) 清掃管理業務 設備機器運転管理業務 保安警備業務 植栽管理業務 	維持・管理業務 <ul style="list-style-type: none"> 初期工事 修繕業務 (計画修繕含む) 清掃管理業務 設備機器運転管理業務 保安警備業務 植栽管理業務
入札価格 (税抜き)	6,141百万円 (予定価格7,032百万円)	3,651百万円 (予定価格3,873百万円)	4,694百万円 (予定価格4,694百万円)

太字・下線：前期からの変更点

3. 高尾の森わくわくビレッジの運営体制



4. 民間事業者が入っているから提供できる価値

(1) 京王グループが提供する価値

(2) 東京YMCAグループが提供する価値

4. 民間事業者が入っているから提供できる価値



(1) 京王グループが提供する価値

① 公共交通事業者としての広告媒体

鉄道の駅や車両への広告掲載、路線バスのラッピング、沿線情報誌ほか

② 営業ネットワーク

高尾エリアのマネジメントを担う部署によるパートナーの開拓
旅行代理店（京王観光）による学校・企業への営業活動

③ 機動的な修繕対応

複数の管理物件の保有による、多摩エリアにおける強固な人的・物的ネットワーク

⇒次ページ以降にてご説明

4. 民間事業者が入っているから提供できる価値

(1) 京王グループが提供する価値

① 公共交通事業者としての広告媒体 鉄道の駅や車両への広告掲載、路線バスのラッピング、沿線情報誌ほか



<駅貼りポスター（乗降の多い駅中心）>



<鉄道車両窓窓上ポスター（全車両）>



<鉄道車両中吊り（全車両）>



<路線バスラッピング（都内2台）>



<沿線情報誌（90万部/月）>

4. 民間事業者が入っているから提供できる価値



(1) 京王グループが提供する価値

② 営業ネットワーク

高尾エリアのマネジメントを担う部署によるパートナーの開拓や
旅行代理店（京王観光）による学校・企業への営業活動



<パイ専門店 ことらと連携した
パイ教室>

<スタートアップ企業と連携した
ワークショップ>



<高尾山口駅前広場を活用した
マルシェにてパートナー探し>

<甘露納豆 みつ橋と連携した
甘納豆リメイクスイーツ教室>

<大手企業とのEVキャンプ実験>

4. 民間事業者が入っているから提供できる価値

(1) 京王グループが提供する価値

② 営業ネットワーク

高尾エリアのマネジメントを担う部署によるパートナーの開拓や
旅行代理店（京王観光）による学校・企業への営業活動

The screenshot shows the website for Keio Travel (京王観光). The header includes the company logo, navigation menus for 'Business Information', 'Company Information', and 'Recruitment Information', and a 'Request Information' button. The main navigation bar lists categories: '法人・団体', '学校・教育機関', 'スポーツ', '自治体・行政機関', and 'インバウンド'. The current page is titled '学校・教育機関' (Schools and Educational Institutions). The content area features a heading '学校・教育機関' and a sub-heading 'Society5.0の実現に向けて、' (Towards the realization of Society 5.0). Below this, there is a list of three skills: 1. Reading and understanding information accurately and dialoguing. 2. Scientific thinking and application. 3. Finding value and sensitivity, curiosity, and exploration. A text block states that these skills are necessary and that the company offers proposals to add value to school activities. A yellow box lists various services: '国内プログラム', '海外プログラム', 'グローバル人材', 'サステナビリティ', '修学旅行', '部活動', '産官学連携', '平和学習', '国際交流', and '留学'. On the right side of the page, there is a photograph of school children in white shirts and blue shorts running on a track.

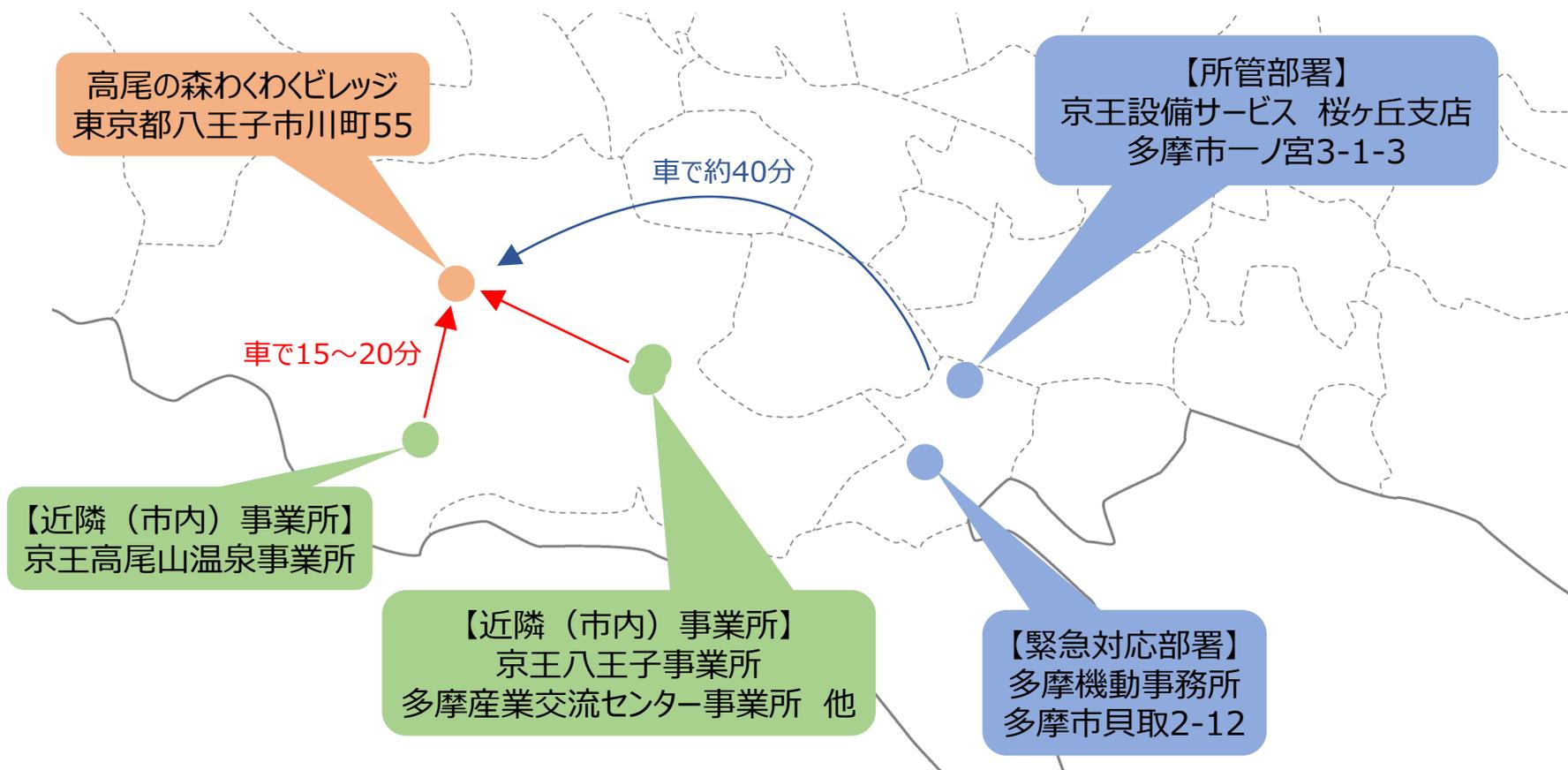
<京王観光による学校教育団体への営業活動>

4. 民間事業者が入っているから提供できる価値

(1) 京王グループが提供する価値

③機動的な修繕対応

複数の管理物件の保有による、多摩エリアにおける強固な人的・物的ネットワーク



4. 民間事業者が入っているから提供できる価値

(2) 東京YMCAグループが提供する価値

- ①環境教育や野外教育施設の運営ノウハウ
各種キャンプ事業や定例野外グループの運営実績
- ②ボランティアをはじめとする指導者養成ノウハウ
ボランティアリーダー（18歳以上の学生）の育成、一般ボランティアの育成実績
- ③幅広い層との交流ノウハウ
自営および指定管理受託等による複数のコミュニティセンターや学童クラブ・
交流施設の運営実績
- ④上記のノウハウから生み出す、青少年の成長を導く体験型プログラムの開発と提供

⇒次ページ以降にてご説明

4. 民間事業者が入っているから提供できる価値



(2) 東京YMCAグループが提供する価値

- ①環境教育や野外教育施設の運営ノウハウ
- ②ボランティアをはじめとする指導者養成ノウハウ
- ③幅広い層との交流ノウハウ

 <p>語学教育・国際</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 英語・英会話スクール ➢ 国際交流・協力 ➢ にほんご学院 ➢ キッズガーデン（英語幼児園） ➢ インターナショナルスクール 	 <p>保育・幼児教育</p> <p>幼稚園 保育園 こども園 児童館、子育て支援 学童クラブ キッズガーデン（英語幼児園）</p>	 <p>学校・職業教育</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 国際ホテル専門学校 ➢ 社会体育・保育専門学校 ➢ 医療福祉専門学校 ➢ 高等学院（通信制サポート校） ➢ にほんご学院 ➢ インターナショナルスクール 	 <p>スポーツ・健康教育</p> <p>水泳・体操・フィットネスサッカーなどスポーツを通じて健康教育を行います。</p>	 <p>障がい児・者の活動</p> <p>レクリエーション、スポーツ、学習支援などを中心に幅広く活動をしています。</p>	<p>多文化共生スペース▽（さんかく）</p> <p>一人ひとりがあるままに暮らすことのできる心地よい居場所</p>  <p>山手学舎</p> <p>男子大学生寮（新宿区）</p> 
 <p>宿泊研修施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 山中湖センター ➢ 野尻キャンプ 	 <p>キャンプ・野外教育</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ シーズンキャンプ ➢ 野外活動グループ ➢ 海外サマーキャンプ 	 <p>コミュニティ活動・会員活動</p> <p>地域サービス事業、教育・教養活動などを行なっています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 会員による地域活動 ➢ コミュニティセンター一覧 	 <p>チャリティー・ご寄付のお願い</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 会員になる（個人・法人） ➢ 寄付・募金 ➢ チャリティーイベント等 ➢ タイアップ事業 ➢ 災害復興支援 		 <p>ボランティアする</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 子どもの活動支援（ユースボランティアリーダー） ➢ 地域サービス・語学関係・保育など

<東京YMCAのHPから抜粋（レイアウトを加工）>

4. 民間事業者が入っているから提供できる価値

(2) 東京YMCAグループが提供する価値

④上記のノウハウから生み出す、青少年の成長を導く体験型プログラムの開発と提供

スタッフ指導プログラム

スタッフが付き添って指導するプログラムです。

野外アクティビティ



アート&クラフト



かんきょうと自然



レクリエーション&ニュースポーツ



わくわくクッキング



引率者・指導者向け



<高尾の森わくわくビレッジのHPから抜粋(レイアウトを加工)>
 ~上記以外にセルフプログラムを用意し、年間を通して100以上のプログラムを展開~

4. 民間事業者が入っているから提供できる価値



(2) 東京YMCAグループが提供する価値

④上記のノウハウから生み出す、青少年の成長を導く体験型プログラムの開発と提供



<コンソーシアム間のチームビルディングにもノウハウを活用>

5. 利用者からの評価

以下の2つの手法により「利用者の声の吸い上げ」および「改善の実施」

(1) 利用者アンケート

対 象	宿泊利用者<団体種別を問わず> (日帰り利用者はリピーターが多いため実施せず)
実施形式	以下から選択式 ・ 紙面 (チェックアウト時または着払い郵便での提出) ・ Googleフォーム リカート式および自由意見による回答
回 答 数	年間287件 (2023年度)
結 果	高評価項目 : 施設的美観・清潔さ、対応の親切さ 、十分なアレルギー対応 低評価項目 : 電話の繋がりにくさ 、アメニティの乏しさ (個人)、予約の複雑さ (個人)

(2) 利用者懇談会

対 象	主に宿泊利用者<学校教育団体中心> (幅広いコメントが欲しいため、幼保・小中高大まで幅広く募集)
実施形式	対面およびリモートによる会議
参 加 数	2回開催 6団体参加 (2024年度)
結 果	高評価項目 : 施設的美観・清潔さ、対応の親切さ 、十分なアレルギー対応、 食事の質と量、体験プログラムの充実度 低評価項目 : 2段ベッド (特別支援団体より)、 電話の繋がりにくさ

5. 利用者からの評価

◆施設の美観・清潔さ

要 因：日々の巡回等による予知保全・予防保全・事後保全の徹底

特に以下 2 点が強み

- 事業費に経常修繕・計画修繕（設備更新等）費が含まれている
- P F I 事業者としてクオリティとコストをコントロールできる

◆対応の親切さ

要 因：「京王グループ理念」「東京 Y M C A の使命」の実践

京王グループ理念

私たち京王グループは、
つながりあうすべての人に誠実であり、環境にやさしく、
「信頼のトップブランド」になることを目指します。
そして、幸せな暮らしの実現に向かって
生活に溶け込むサービスの充実に日々チャレンジします。

東京 Y M C A の使命

東京 Y M C A は、イエス・キリストによって示された愛と奉仕の
精神にもとづいて、青少年の精神、知性、身体の全人的成
長を願い、地域社会に奉仕し、公正で平和な世界をつくる
ための運動を展開する。

◆電話の繋がりにくさ

要 因：予約受付や問い合わせ受付が電話中心になっており、回線パンクを起こしている
（問い合わせフォームやメール受付を行うも、お客様による電話選択傾向が強い）

改善策：Web予約システムの導入

6. 官民の関係性



(1) 多摩地域ユース・プラザ運営等事業における官民の接点

★定例

・モニタリング（月次報告）

翌月第10開庁日までに「運営」「維持管理」等に関する業務報告を実施
当初は都庁にて対面で実施 ⇒ 近年はオンライン開催

・業務確認

四半期ごとに高尾の森わくわくビレッジにおける現地踏査
各種原簿の確認を中心に実施

★スポット

・東京都からの各種調査

バリアフリー調査、エネルギー使用量調査 など

・個別発生的な相談事項

例) 社会教育事業の具体化

(2) 民間事業者からの評価

- ・PFI事業の特性から、民間事業者の提案を尊重していただいている認識
- ・（鉄道事業者は公共サービスのため）社風が似ているからか、価値観が一致する事項が多く会話に違和感が少ない
- ・PFI事業に多くのコスト削減効果は期待しないでいただきたい

2. 多摩地域ユース・プラザ事業の詳細



	第1期	第2期	第3期
事業名	多摩地域ユース・プラザ 整備等事業	多摩地域ユース・プラザ 運営等事業	多摩地域ユース・プラザ (第3期) 運営等事業
期間	2003/7/10～2015/3/31	2015/4/1～2025/3/31	2025/4/1～2035/3/31
事業方式	RO方式	O方式	O方式
事業内容	施設設計及び改修業務 <ul style="list-style-type: none"> 施設設計業務 改修業務 	/	/
	運営業務 <ul style="list-style-type: none"> 施設提供業務 社会教育事業の実施 青少年の活動に関する相談への対応、 情報収集・提供 (ユース・スクエアの運営) 活動プログラムの提供 その他の業務 	運営業務 <ul style="list-style-type: none"> 施設提供業務 社会教育事業の実施 青少年の活動に関する相談への対応、 情報収集・提供 <u>(ユース・スクエアの運営)</u> 活動プログラムの提供 その他の業務 	運営業務 <ul style="list-style-type: none"> 施設提供業務 体験型活動事業の実施 子供・若者の活動に関する相談への 対応、<u>交流機会の提供</u>、情報収集・ 提供 <u>(サード・プレイス)</u> 活動支援プログラムの提供 その他の業務
	維持・管理業務 <ul style="list-style-type: none"> 修繕業務 清掃管理業務 設備機器運転管理業務 保安警備業務 植栽管理業務 	維持・管理業務 <ul style="list-style-type: none"> 修繕業務 <u>(計画修繕含む)</u> 清掃管理業務 設備機器運転管理業務 保安警備業務 植栽管理業務 	維持・管理業務 <ul style="list-style-type: none"> <u>初期工事</u> 修繕業務 (計画修繕含む) 清掃管理業務 設備機器運転管理業務 保安警備業務 植栽管理業務
入札価格 (税抜き)	6,141百万円 (予定価格7,032百万円)	3,651百万円 (予定価格3,873百万円)	4,694百万円 (予定価格4,694百万円)

太字・下線：前期からの変更点

7. 多摩地域ユース・プラザ（第3期）運営等事業へ向けた意気込み



	第2期	第3期
施設の設置目的	<ul style="list-style-type: none"> ・青少年の自立と社会性の発達を支援 ・生涯学習の振興 	<ul style="list-style-type: none"> ・子供・若者の自立と社会性の発達を支援
当社が定めた事業コンセプト	<p>体験型コミュニティプラザ</p> <p>知・徳・体バランスがとれた「生きる力」の育成</p> <p>持続可能な開発を実現するための問題解決能力の育成</p> <p>これら3つの育みを通して「生きる力」の獲得を支援していく</p> <p>●感性・創造性 ●社会性 ●多様性(ダイバーシティ)</p>	<p>ちいから</p> <p>なかまから</p> <p>未来に対するポジティブな感情・期待が生まれる場所へ</p>
コンセプト達成に向けた取り組み	<p>第1期に培ったノウハウを生かし、既存のプログラムのブラッシュアップ等により、これまで以上にお客様にとって使いやすく、価値ある施設を目指す</p>	<p>多様化する社会的ニーズに応えるべく、第2期までのノウハウに加え、京王グループのネットワークや東京YMCAグループのネットワークを最大限に活用し、利用者の深い学びに寄与する施設を目指す</p>