

## 「タヤけ小やけふれあいの里」リノベーション計画・活用に向けた サウンディング型市場調査（対話）の結果について

### 1. 調査実施の経緯

「タヤけ小やけふれあいの里」は、平成8年（1996年）4月に農業知識の普及と地域振興を目的に「タヤけ小やけ文化農園」として開園し、平成13年（2001年）4月より観光レクリエーション施設として目的や名称の変更を行い、現在に至っています。竣工から25年以上が経過し、施設の老朽化によるリニューアル時期を迎えていることから、観光交流拠点としての再生を図るため、施設保全の改修だけでなく、公民連携手法による機能の見直しや付加価値創出を含むリノベーションの検討を進めています。令和5年（2023年）3月には、リノベーションの方向性等を定めた「タヤけ小やけふれあいの里リノベーション基本方針」策定しました。

この基本方針に基づき、リノベーションの内容や手法について検討を進めていくため、対話を重視したサウンディング型市場調査を実施しました。

<参考>

タヤけ小やけふれあいの里リノベーション基本方針（八王子市ホームページ）

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kankobunka/005/p032148.html>

### 2. 調査の目的

本施設が将来にわたり、地域にとって魅力のある施設となるよう、施設及びその整備事業について、民間事業者との対話を行い、活用イメージや事業手法、条件等を聴き取り、今後のリノベーション基本計画案作成の参考とします。並びに事業者がより参加しやすく、公平性・透明性の高い公募条件を整理することを目的としています。

### 3. 実施日程

	日程	内容
共通	6月21日（水）	実施要領の公表
	6月30日（金）15:00まで	現地見学会・説明会申込期限
	7月6日（木）・7日（金）	現地見学会・説明会
	7月12日（水）17:00まで	質問受付期限
	7月18日（火）	質問の回答（公表）
第1エントリー	7月20日（木）17:00まで	エントリーシート申込期限
	7月31日（月）17:00まで	提案シート受付期限
	8月21日（月）～9月7日（木）	対話の実施

第2エントリー	8月21日(月) 17:00 まで	エントリーシート申込期限
	8月31日(木) 17:00 まで	提案シート受付期限
	9月13日(水) ~29日(金)	対話の実施

#### 4. 参加事業者

- (1) 現地見学会・説明会：19 事業者
- (2) 調査（対話）：13 事業者

#### 5. 対話手法

対面式：13 事業者（うちオンライン併用：1 事業者）

#### 6. 調査結果の概要

##### (1) 調査項目ごとの主な提案・意見

調査項目	概要
希望する事業内容のイメージ	<p>【主な共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 多くの事業者から、宿泊事業をメインとしたアウトドア体験施設として活用していくとの提案がありました。</li> <li>➤ 多くの事業者に共通して、本施設の魅力を、立地（都心からの交通利便性等）、豊かな自然環境がポテンシャルであるとの声がありました。</li> <li>➤ その他、地域の魅力的な事業者、人材がいることを魅力と捉え、それらを活用提案に反映する事業者が多くいました。</li> </ul>
活用テーマや実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 多くの事業者が、ひとつの用途ではなく、複数の用途を組み合わせた観光交流拠点、自然・文化体験施設としての提案でありました。</li> <li>➤ リノベーションのテーマを「アウトドアレジャーを超えたアウトドアカルチャーの創出」と掲げたことから、多くの事業者が、遊びという視点ではなく、学びや体験を重視した企画・活用提案になりました。</li> <li>➤ その他、時間帯や曜日で利用者等のターゲットを変えた提案や、エリア毎にテーマを変えて訪問機会を増やす提案、サブスクリプション機能を取り入れた訪問頻度を増やす提案などがありました。</li> </ul> <p>&lt;代表的な活用用途や機能例&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊施設（キャンプ、グランピングなども含む）</li> <li>・ 温浴施設、サウナ</li> <li>・ 飲食施設</li> <li>・ 物販施設</li> <li>・ 体験施設（ものづくり、ワークショップなど）</li> <li>・ 川遊び、バーベキューなどのアウトドア体験施設</li> <li>・ コワーキング、ワーケーション、合宿、研修所</li> <li>・ 地域のコンテンツ（ひと・もの・こと）の活用・連携</li> </ul>

各エリアの活用 用途イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 多くの事業者が、既存の敷地・建物をできるだけ活用し、内装等を変更したうえで運営したいとの意向がありました。</li> <li>➤ 施設の維持管理コスト削減の観点から、全ての建物を除却後、新しい建物をひとつ新設するといった提案もありました。</li> <li>➤ 建物が敷地全体に点在し数も多いことから、運営や維持管理の難しさを課題とする声が複数ありました。</li> <li>➤ おおりの家（宿泊施設）の建物については、多くの事業者が既存の宿泊施設として活用する提案でありましたが、それ以外の建物については、既存用途とは異なる用途での提案が複数ありました。</li> </ul>	
地域貢献、波及 効果のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地域の資源や人材を活用し、クリエイター・周辺生産者連携によるプログラム開発、農業・林業体験プログラム開発、市内学校等との連携・交流、地元や地域イベントの開催・支援など、様々な提案をいただきました。</li> <li>➤ 上記のような取り組みにより、地域の雇用創出や消費額の向上、地域全体の魅力向上や回遊促進、更には起業促進や企業誘致など、様々な地域貢献・波及効果が生まれるとの提案がありました。</li> </ul>	
事業参画条件等	希望する事業 体制イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 多くの事業者から、与件や要件等の現情報では、事業内容についても検討段階になるため、明確な回答ではない旨の前提がありました。</li> <li>➤ 敷地が広いこと、建物が複数あること、植栽の維持管理等の運営面と事業規模の面から、多くの事業者が複数の事業者と連携を前提とする旨の回答がありました。</li> <li>➤ 特定目的会社の設立については手続きや合意形成等のハードルが高いこともあり、コンソーシアムの組成を希望する事業者が多くありました。</li> </ul>
	希望する事業 手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 「PFI 法によるコンセッション方式+指定管理」や「DBO（指定管理）」の事業手法の希望が多くありました。</li> <li>➤ 指定管理の運営では、自主事業等により自社の特性や強みが活かせることを希望する事業者が多くありました。</li> <li>➤ PFI の手法については、一定の事業者が検討可能とのことでありましたが、手続き（特に SPC 組成が前提となる場合）等の課題や、初期段階における民間投資比重が大きくなることでの社内調整のハードルやリスクヘッジに関する意見が複数ありました。</li> <li>➤ その他、民間事業者の収益にもつながる自由度や裁量のあることが事業参画のメリットになるという意見がありました。</li> </ul>
	希望する設計・ 施工発注方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 運営視点から設計・施工を一体的に行うため、活用事業者による発注を希望する意見が多くありました。その中でも、設計については運営やサービスに大きく関わるため、活用事業者発注の可否が、事業参画の可否に影響するとの意見が多くありました。</li> <li>➤ 施工費の行政負担を前提とした行政発注希望が少数ありました。</li> </ul>

希望する契約期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 多くの事業者が10年以上を希望していました。最長で20年という希望もありました。</li> <li>➤ 敷地範囲や建物が多いことから、運営が安定するまでにそれなりの時間を要することが想定されるため、10年以上を希望する意見が多くありました。</li> </ul>
植栽の維持管理等の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 豊かな植生は本施設の魅力の一つでもあります。維持管理の負担と専門知見が必要なため、専門事業者と連携するか、任せたいという意向が多くありました。</li> <li>➤ その他、施設運営とは切り分けて、行政から直接発注を希望する声も少数ありました。</li> </ul>
その他、八王子市への要望など	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 現況の図面や設備の劣化状況、改修に係る市の費用負担などの条件を明らかにしてほしい。</li> <li>➤ 公募開始から提案までに十分な準備期間が必要（6か月から1年程度。早めの情報提供）。</li> <li>➤ 事業参画には収益につながる自由度や裁量が必要。</li> <li>➤ 行政における当施設活用の明確な位置付けを示してほしい。</li> <li>➤ 地域資源を活用した魅力向上を図るため、地域プレイヤーや事業者等の情報提供や紹介支援をしてほしい。</li> </ul>

## (2) まとめ（サウンディング型市場調査で明らかになった内容）

### < 参画意向 >

基本方針に示している内容に興味・共感をいただいている。宿泊・アウトドアがターゲット。

### < 具体的条件の明示 >

改修内容の範囲、市の費用負担、改修・運営に係る自由度等の条件が参画決定に必要。

### < 運営手法 >

PFI・DBO・DOの想定で可能。事業主体によって対応できる手法は異なるが、共通するポイントは民間収益につながる自由度や裁量。

### < 公募期間 >

上記の条件を要求水準として明確にし公募する必要がある。公募開始から提案までに十分な準備期間が必要（6か月から1年程度。早めの情報提供）。

## 7. 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、リノベーション基本方針の方向性に沿って利活用のイメージや整備運営に係る内容・諸条件について検討・整理し、「夕やけ小やけふれあいの里リノベーション基本計画」として取りまとめていくとともに、公募に係る条件整理や要求水準案の具体化を進めていきます。