

「夕や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）の実施要領

1. 調査の背景

「夕やけ小やけふれあいの里」（以下「本施設」という。）は、平成8年4月に農業知識の普及と地域振興を目的に「夕やけ小やけ文化農園」として開園し、平成13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。

2. 本施設の概要

(1) 対象となる施設の立地と概要

所在地：東京都八王子市上恩方町 2030

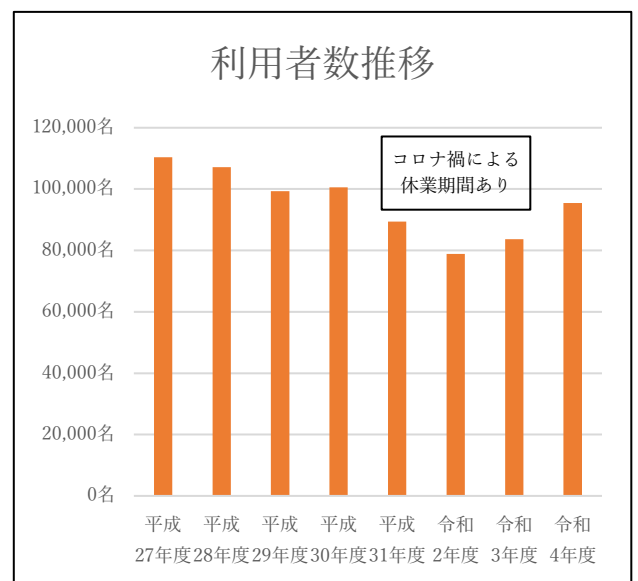
夕やけ小やけふれあいの里は、市の西部地域、陣馬街道（一般都道 521 号線）沿いの上恩方町に位置する約 7 ha の観光レクリエーション施設です。高尾駅からバスで約 30 分、圏央道八王子西インターから車で約 10 分と首都圏各所からの交通利便性は良好です。

童謡「夕焼小焼」のモデルとして知られる上恩方町にあり、作詞家中村雨紅の故郷であることが施設名称の由来となっており、今なお、北浅川の清流と日本の里山の原風景を残す環境にあります。周辺及び本地域は市街化調整区域に該当し、街道沿いには集落が続いています。

（別紙1）施設概要書を参照

(2) 施設の現状と課題

本施設は、宿泊、飲食施設を有し、キャンプ、バーベキューのアウトドアレジャーの提供とポニーをはじめとする動物とのふれあい、工作・工芸の体験講座、敷地を横切る北浅川での川遊び等、自然との親しみを目的に市内外から親子連れを中心に年間 10 万人弱が訪れている施設です。コロナ禍による休業等の影響で利用者数は一時的に減少しましたが、アウトドアニーズの高まりもあって、全体としては 10 万人前後で推移しています。



現状の大きな課題としては、以下の項目があげられます。

- ・ 開業後 25 年以上が経過し設備を中心に施設の老朽化が進行
- ・ 施設内に低利用スペースが複数存在
- ・ 近年のアウトドアニーズやトレンドへの対応が必要
- ・ 交流拠点として、地域連携や活性化によるエリアへの波及効果が求められている

(3) 施設のリノベーションの基本方針

(別紙 2) 基本方針と活用テーマ案を参照

3. 調査の概要

(1) 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。

(2) 参加対象の事業者

- ・ 事業の実施主体となる意欲を有する民間事業者（企業またはグループ）
 - ・ 施設の一部運営（テナント含む）や管理を希望する民間事業者（企業またはグループ）
 - ・ 植栽の維持管理等を希望する民間事業者
- ※ 単発的なイベント等での活用や出店を希望する民間事業者や個人等については、今回のサウンディング調査では対象外とさせていただきます。
- ※ 事業者の参加要件は、(様式 3) エントリーシートに記載しておりますので、ご確認ください。

(3) 対話の内容

「4. 対話内容」および (様式 4) 提案シートを参照

(4) 対話の方法

- ・ 八王子市庁舎等で、個別、非公開で実施
 - ※ 必要に応じて、オンラインでの対話も可能とします。
- ・ 日時は個別調整
- ・ 所要時間は、1 事業者 60～90 分程度
- ・ 参加人数は原則として 1 事業者 5 名以内
- ・ 八王子市職員が対応するほか業務受託者（株式会社オープン・エー）が同席

(5) 実施スケジュール

令和5年	日程		内容
	共通	6月21日(水)	現地説明会の情報リリース
6月21日(水)		実施要領公表(参加申込受付開始)	
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①・②、現地説明会	
7月12日(水) 17:00まで		質問受付期限	
7月18日(火) 予定		質問の回答(公表)	
第1エントリー (8月下旬対話)	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7日(月)～10日(木) 予定	対話日程の連絡・調整	
	8月21日(月)～31日(木) 予定	対話の実施	
第2エントリー (9月中旬対話)	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1日(金)～7日(木) 予定	対話日程の連絡・調整	
	9月12日(火)～15日(金) 予定	対話の実施	
共通	9月中旬以降を予定	追加対話等の実施	
	12月頃を予定	実施結果の公表	

※ 第1エントリーと第2エントリーは対談時期の違いのみです。日程の確保上、できるだけ第1エントリーでのお申し込みにも御協力をお願いします。

4. 対話内容

「2. 本施設の概要 (3) 施設のリノベーションの基本方針、(別紙2) 基本方針と活用テーマ案を前提に、ご意見・ご提案をお願いします。提案できる項目のみの対話も可能です。

(1) 前提条件・与件等

- ・ 施設の運営管理および敷地内の植栽等を含む維持管理を想定した事業となります。
- ・ 観光交流拠点に資する活用が必須となります。観光交流拠点に資するか否かについては市と協議の上、今後判断しますが、今回のサウンディング調査での提案内容については、実現の可能性を検討していきます。
- ・ 提案対象は本施設全体になりますが、一部のみの提案も可能です。
- ・ 建築物の減築、除却、または増築・新規建築を提案することは可能とします。公共施設マネジメントの観点として施設の新築・増築をしないことが原則ですが、民間事業者の投資やさらなる活用の可能性等については、LCC(ライフ・サイクル・コスト)による行政コストを考慮した上で判断します。
- ・ 本施設は災害時に避難所として利用させる必要があります。

(2) 提案いただきたいこと ※(様式4)提案シートに記入

① 希望する事業内容のイメージ

ア) 活用テーマ

イ) 実施内容

※特に、以下の視点を含むご提案に期待しています。

- ・観光交流拠点としての市内施設や事業者との連携、地域内循環
- ・アウトドアカルチャーを育む取り組み
- ・平日の稼働率向上

② 事業による地域貢献・波及効果のイメージ

③ 各エリアの活用用途イメージ

※ 本施設全体は6つのエリア(Aエリア～Fエリア)に分けて設定しています。

なお、E・Fエリアについては建築物の新築・増築等は想定していませんので、コンテンツ等のソフト的な運用についてご提案をお願いします。

【参考】(別紙3)利活用パターンイメージを参照

④ 事業参画条件等

I. 事業体制イメージ

II. 運営手法

III. 設計・施工発注手法

IV. 契約期間

⑤ 植栽の維持管理等の考え方について

本施設は「夕やけ小やけ文化農園」としてオープンした背景から、豊かな植生と里山の風景が受け継がれ、施設の大きな魅力となっています。その価値を維持・向上するための手法や管理体制等について、ご提案があればお聞かせください。

⑥ その他、八王子市への希望・要望等(自由記入)

※ 現時点で、想定している事業スキームや条件等は以下となりますが、対話を通じて、柔軟に検討していきます。

■運営手法

土地は行政財産として所有し、施設設置条例が設置された公共公益施設の位置付けとなる公民連携手法を検討の対象とします。

(例：PFI法によるコンセッション+指定管理者制度、もしくは指定管理者制度)

■設計・施工発注手法

活用事業者が設計・施工発注

(例：PFI法によるRO方式、もしくはDBO方式)

■契約期間

10年程度

■事業費

本事業では、改修費と運営費（概ね10年間）のトータルコストにおいて、本市の負担額の縮減をめざしているところですが、必要と考える既存施設の長寿命化に向けた改修のほか、民間の資金やノウハウを活かした付加価値の創出など、公民連携手法によるシナジー効果を発揮できる事業費の設定を期待しています。

現行事業ベースのコスト見込み額は、以下の金額を参考にしてください。

【参考】

- ・ 改修費：約10億円（屋上防水・外壁・空調・給排水・EV・電気設備等の改修による長寿命化費用）
 - ・ 運営費：約1億円/年（現行の指定管理料）
- ※ 【参考】で示した現行事業ベースのコスト見込み額が、事業費として確約されているものではありません。

■想定事業スケジュール

- ・ 令和6年度中にリノベーション活用事業者の募集と優先交渉権者の選定予定
 - ・ 令和7年度中に新たな事業による運営管理を開始予定
- ※ すべてのエリアを一斉オープン（事業開始）するのではなく、一部エリアから先行してオープンすることも検討しています。

5. 現地見学会・説明会

対話実施前に、現地見学会・説明会を実施します

■日時：令和5年7月6日（木）・7日（金）両日とも10時30分～13時30分

※7月7日（金）13時45分～15時30分に、現地説明会を開催します。

詳細は、（別紙4）現地見学会・説明会開催概要を参照

■受付場所：夕やけ小やけふれあいの里・管理棟前（東京都八王子市上恩方町2030）

■実施内容：本施設内の敷地および建物等の見学

■注意事項

- ・ 対話のみの参加も可能です。
- ・ 現地見学会への参加は、原則、各事業者5名以内でお願いします。
※申込み多数の場合は、人数変更をお願いする場合があります。
- ・ 現地見学会および説明会への参加希望者は、（様式1）現地見学会・説明会申込書に必要事項を記載の上、お申し込みください。（「7.申し込み方法および問合せ先」参照）
- ・ 見学会及び説明会への参加には入園料（200円/人）がかかりますのでご注意ください。
- ・ 駐車場のご利用は無料となりますが、駐車台数に限りがありますのでご注意ください。

6. 留意事項

- ・ サウンディング型市場調査（提案内容および対話）において、今後の基本計画および事業者公募時の条件等の整理に一定の寄与および条件を満たしていると本市が認めた場

合、試行的に事業者公募の審査時に加点することを検討しています。（※追加対話等へのご協力が前提となります）。

- ・ 対話に要するすべての費用は、参加事業者の負担とします。
- ・ 必要に応じて追加対話（文書照会を含む）やアンケート等を行うことがありますので、ご協力をお願いいたします。
- ・ 対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではありません。
- ・ 建築基準法、建築基準法関係規定、条例、及び要綱等を遵守し、景観に配慮した計画としてください。
- ・ 対話の実施結果については、概要を市ホームページ等で公表します。公表にあたっては、事前に参加事業者に対し内容の確認を行います。
※ 参加事業者の名称、および知見・ノウハウ等に関する内容は公表しません。
- ・ サウンディング型市場調査は、参加事業者等のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施します。
- ・ 提出いただいた書類は返却しません。

7. 申し込み方法および問合せ先

(1) 申込方法

詳細は、以下、八王子市の HP をご確認ください。

URL：<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kankobunka/008/p032483.html>



① 現地見学会・説明会への参加申込（参加は任意）

【申込締切】令和5年6月30日（金）15時まで

八王子市の HP より以下の書式をダウンロードの上、必要事項を記入してメールにてご提出ください。

（様式1）現地見学会・説明会申込書

② 質問書の提出（任意）

【提出締切】令和5年7月12日（水）17時まで

ご質問がある場合は、八王子市の HP より以下の書式をダウンロードの上、必要事項を記入してメールにてご提出ください。

（様式2）質問書

③ サウンディング型市場調査（対話）の参加申込

【申込締切】令和5年7月20日（木）17時まで（第1エントリー）

（第2エントリーの場合は令和5年8月21日（月）17時まで）

八王子市の HP より以下の書式をダウンロードの上、必要事項を記入してメールにてご提出ください。

（様式3）エントリーシート

④ 提案シートの提出【第1エントリーの場合】

【受付期間】令和5年7月31日（月）17時まで（第1エントリー）

（第2エントリーの場合は令和5年8月31日（木）17時まで）

八王子市のHPより以下の書式をダウンロードし、必要事項を記入・押印の上、メールにてご提出いただくか、ご持参ください。

（様式4）提案シート

※①～④をメール送信後は、必ずお電話にて着信確認を行ってください。

(2) 担当部署およびお問合せ先

八王子市 産業振興部 観光課（担当：神津・富澤・荒船）

八王子市元本郷町 3-24-1

TEL：042-620-7378

FAX：042-627-5951

Mail：b091400@city.hachioji.tokyo.jp

8. 参考資料

(1) 主な関連計画等

【当該施設の改修に係る基本方針】

- ・ 夕やけ小やけふれあいの里リノベーション基本方針

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

【市の基本計画】

- ・ 八王子未来デザイン 2040

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/001/kihon/kashou/index.html>

【観光分野に関する上位計画】

- ・ 八王子市産業イノベーションプラン

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/001/005/007/p031347.html>

(2) 施設に係る参考情報等

- ・ 現行の施設のホームページ

<https://www.yuyakekoyake.jp/>

- ・ 夕やけ小やけふれあいの里リノベーションプロジェクト記事【公共R不動産ウェブサイト記事】

<https://www.realpublicestate.jp/post/hachiojishi/>

- ・ 夕やけ小やけふれあいの里のこれからを考えるパブリックイベント（R5.01.28開催）レポート【公共R不動産ウェブサイト記事】

https://www.realpublicestate.jp/post/hachiojishi_publicevent230128/