

# 夕やけ小やけふれあいの里 リノベーション基本方針(素案)

公民連携でめざす！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

～ 豊かな自然環境を活かした地域交流の核となる観光拠点 ～

令和 5 年 2月

八王子市



<方針の構成>

1. この方針の位置づけ.....p.2
2. タヤけ小やけふれあいの里の現況.....p.2
3. 関連する計画.....p.4
4. 施設を取り巻く社会動向.....p.5
5. 市民へのアンケート結果.....p.6
6. リノベーションについて.....p.7

## 1. この方針の位置づけ

夕やけ小やけふれあいの里は、竣工から 25 年以上が経過したことから、施設改修の時期を迎えています。

この方針は、施設改修を契機に本施設が観光施設及び地域交流拠点としての魅力を高めるため、リノベーションにより社会的ニーズに即した機能の充実を図り、めざすべき施設再生の姿を示すものです。

今後、この方針に基づき、本施設の再生に向けたリノベーションの内容や手法について、具体的な検討を進めていきます。

※ リノベーションとは、既存の建物に対して新たな機能や価値を付け加える改装工事を行い、新たな運営形態につなげることです。

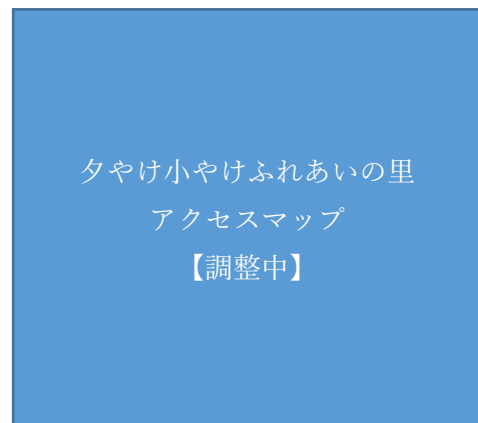
## 2. 夕やけ小やけふれあいの里の現況

### (1)施設の立地

夕やけ小やけふれあいの里は、市の西部地域、都道陣馬街道沿いの上恩方町に位置する約 7ha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は車で約 15 分と首都圏からの交通利便性は良好です。

童謡「夕焼小焼」の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、街道沿いには沿道集落が続いています。



## (2)施設運営の概要

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」として開園した本施設は、平成 13 年 4 月から観光レクリエーション施設として用途を変更し、「夕やけ小やけふれあいの里」と名称の変更を行い、現在に至っています。

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。

田植え・稲刈り体験、星空観望、ニジマスつかみ、焼き芋大会、どんど焼き等、季節に応じたイベントを開催するとともに、ふれあいマーケットや食べ物フェスタ等の物販を伴う新たなイベントも開催しています。



## (3)施設運営上の課題

竣工から 25 年以上が経過していることから、施設、特に設備機器を中心に老朽化が進んでおり、施設の安定した運営への懸念が生じ、施設の維持管理経費も増加傾向にあります。

集客性については、現行の指定管理者制度によって、イベントを企画する等の取り組みを進めておりますが、施設の用途や構成が建設当初からほとんど変わっていない中で、多様化する近年の観光レクリエーションのニーズやトレンドに対応していくには限界があり、利用者数は微減傾向にあります。

施設の利活用状況については、「夕やけ小やけ文化農園」として開設した当初は温室として使っていた『ふれあい館』や 2F・3F がギャラリー空間となっている『夕焼小焼館』等については、低利用なスペースがあります。

また、観光交流拠点としての側面については、施設内で開催するイベントや運営の一部で上恩方の町会等との連携は見受けられますが、開設当初から比べると地域との連携も希薄になりつつあり、地域活性化への波及効果という面で期待されています。



### 3. 関連する計画

この方針に関連する八王子市の計画等は下記のとおりです。

#### ■未来デザイン 2040

本市の最上位計画です。「人とひと、人と自然が響き合い、みんなで幸せを紡ぐまち八王子」を基本理念として、“多様かつ複合化した地域課題の解決に向け、市民力・地域力をもとにして、地域が主体的に支えあえる「地域づくり」を推進する”といった取組方針を含めて策定しています。

また、計画の各論として 6 つの都市像実現のため、37 の施策が定められており、「31 にぎわいを創出する産業の振興」のうち、細施策「3 観光地域づくりの推進」に『地域交流の核となる魅力的な観光拠点の再生によるにぎわいの創出』が位置付けられています。

#### ■産業イノベーションプラン(令和5年3月公表予定)

「知識・技術・人材が集い、新たな産業・新たなビジネスチャンス・新たな生活様式を創発するイノベーション都市・八王子」を目指すビジョンとし、市内の地域資源の積極的な活用や磨き上げ、新たな掘り起こし等を施策に入れ込み、策定しています。

また、「施策の柱 4 地域資源活用で稼ぐ力の強化」において、「基本施策1 地域資源の磨き上げによる活性化【ブラッシュアップ】」の事業案として「交流拠点施設(夕やけ小やけふれあいの里)のリノベーション」が位置付けられています。

#### ■ゼロカーボンシティ宣言、地球温暖化対策地域推進計画(令和5年3月公表予定)

2050 年までに二酸化炭素排出実質ゼロ(カーボンニュートラル)を目指し、地球温暖化対策地域推進計画において、事業者における環境配慮行動の推進や二酸化炭素を吸収するみどりの保全、環境教育の推進といった取組を掲げています。

また、公共施設の改築時においては、高効率機器、断熱改修など、費用対効果を踏まえ、市施設の省エネ化を前提に計画することとしています。

#### ■公共施設マネジメント基本方針

##### 八王子市公共施設等総合管理計画・中長期保全計画

公共施設全体を貴重な「経営資源」として捉え、総合的、長期的視点から財政負担の軽減・平準化を図りながら、適正に管理、活用していく公共施設マネジメントの取組の基本的な方向性を示しています。

また、中長期保全計画では、公共施設の健全な運営と建物の長寿命化を目的に、竣工から 25 年経過した施設を対象に改修のスケジュールと概算費用を掲載しています。

## 4. 施設を取り巻く社会動向

### (1)アウトドアニーズの動向

近年のアウトドアレジャーは、コロナ禍による屋外型レジャーの人気の高まりも加わり、市場は拡大しています。これまでは顧客層もファミリー層がメインでしたが、「一人で行動する男性」や「アクティブな 20 代後半から 30 代女性」など細分化しています。また、アウトドア用品やキャンプ場を期間利用できるサブスクリプションサービスや、テレワーク時のコワーキングスペースとしてのキャンプ場の活用等、アウトドアに関する新たなサービスが次々と展開され、市場は活況となっています。

一方、アウトドア施設の運営側としては、エントリー層を増やし、リピーターを獲得して、いかにオリジナリティを出せるかが求められています。更に、アウトドア施設は、稼働率が約 70～80%にのぼる休日と比較し、平日は約 5%にとどまり、休日と平日の繁閑の差が激しいビジネスであるため、学校教育、企業研修による利用といった平日利用を増やす取組が経営の安定化につながります。

### (2)観光におけるサステナブルな視点

現在、観光庁は、サステナブルな観光コンテンツの強化に向けた取り組みを進めています。地域の自然環境や文化、伝統産業等を観光資源としてフル活用し、経済・社会・環境に循環させることで、観光資源の持続可能性や価値を高める仕組みの必要性を謳っています。地域の自然環境をはじめ、農林業・産業・文化等を地域資源として観光に活用する一方で地域経済への還元、文化の継承、環境の保全等、観光資源と地域の持続可能性に寄与する観光の仕組みが求められています。

### (3)公民連携(民間活力の導入)による運営

内閣府は、「PPP/PFI 推進アクションプラン(2016年5月策定、2017年6月改定)」において、今後 10 年間で「公的不動産利活用事業」、「公共施設等運営権制度(コンセッション)を活用した PFI 事業」及び「収益施設の併設・活用など事業収益等で費用を回収する PPP/PFI 事業」の拡大を掲げ、「稼ぐ」公共施設の方針を示しています。

公共空間の活用に関する規制緩和や社会実験等により、様々な手法で民間の工夫による公共空間の活用が試みられています。新しい機能の組み合わせが今までにない魅力的な空間として新たな付加価値を生み出し、公共空間に対するイメージにも変化を生じさせている等、公民連携によって公共空間は変革期を迎えています。



沼津市の愛鷹運動公園

「夜空と交差する森の映画祭」(2019年9月)の様子

一晚公園を貸し切り、2000人以上を動員した夜通しの映画祭。公園内で宿泊事業を展開する事業者と行政の間で基本協定による公民連携のしくみがあり、企業による公共空間である都市公園の活用の幅が広がっています。

写真：株式会社インザパーク提供

## 5. 市民へのアンケート結果(夕やけ小やけふれあいの里について)

### (1) 市政モニターアンケート結果【令和4年度(2022年度)第1回】

「夕やけ小やけふれあいの里の魅力」と「アウトドアレジャーへの関心について」をテーマに令和4年度に市政モニターアンケートを実施しています。

55.0%の方が「夕やけ小やけふれあいの里」に『行ったことがある』と回答いただき、訪れる頻度としては、そのほとんどの方が、『年に1回』もしくは『数年に1回』との回答でした。

また、訪れた利用としては、『自然が豊かなため』(54.5%)、『家から近いため』(23.6%)、『川遊びのため』(20.0%)となっており、『その他』(45.5%)については、『イベントや体験講座参加のため』等の回答をいただいています。

現在の施設の満足度については、52.7%の方が『大いに満足』、もしくは『どちらかといえば満足』の回答があり、27.3%が『あまり満足していない』、もしくは『満足していない』との回答でした。満足している方の意見としては、『自然を満喫できる』、『子供が楽しめる』等があり、満足していない方の意見としては、『子どもが少し大きくなると物足りない』、『何度も行きたいと思う程の魅力がない』、『これといってメインとなる施設がない』等の意見がありました。

夕やけ小やけふれあいの里の今後のレジャーコンテンツとしての需要の見込みを伺ったところ、『バーベキュー』(68.0%)、『キャンプ』(58.0%)、『グランピング』(51.0%)、『川遊び』(43.0%)となりました。

最後に、今後どのような施設であって欲しいかを伺ったところ『豊かな自然に触れて、リフレッシュできる施設』(29.0%)、『自然とレジャーが融合した、洗練された(スタイリッシュな)施設』(25.0%)、『アウトドアレジャーを始めるきっかけとなる施設』(25.0%)となり、個別の意見としては、『市外の方が多く訪問してもらえる施設』、『子どもが楽しめる自然レジャー施設』、『施設がきれいであること』といった意見もいただきました。

### (2) 上恩方町まちづくり方針検討のためのアンケート及びヒアリング

令和3年度に、上恩方地区におけるまちづくり方針検討のため地域の意向調査を実施しています。アンケートやヒアリングの結果から、夕やけ小やけふれあいの里については、自然環境の魅力を打ち出すことに加え、地域の人が利用しやすい場となることや周囲の他施設との連携を求める声が多く見られます。

施設内のアウトドアレジャー機能の充実だけでなく、上恩方町の地域資源を活用した観光拠点機能の付加が期待されています。地域資源や人材を地域全体でつなぎ、観光ハブとしての機能充実による地域の魅力最大化を図ることで「地域と来訪者の交流」や「地域の雇用」、「空き家等の活用」等、夕やけ小やけふれあいの里から地域への波及効果を期待していることがうかがえます。



## 6. リノベーションについて

### (1) リノベーションでめざすこと

リノベーションによる効果を最大限に活かすために、以下をポイントに進めていきます。

- ◇ニーズを柔軟に受けとめ、集客につながることで賑わいの創出や地域交流の核となる魅力的な観光拠点をめざす
- ◇恩方地区の豊かな自然環境を活かしたアウトドアレジャーの展開を視野に、施設機能の充実をめざす
- ◇幅広く公民連携手法の実現可能性を検討し、民間資金の導入やノウハウの活用のほか、柔軟な運営をめざす

### (2) リノベーションによる夕やけ小やけふれあいの里のあるべき姿

リノベーションでめざすことを、より具体的にリノベーション後の施設のあり方のイメージにつなげるため、これまでの施設運営の経緯、関係する計画、施設を取り巻く社会動向、市民の思いと上述のリノベーションでめざすことから夕やけ小やけふれあいの里再生に向けたあるべき姿の考え方を以下のとおり整理しました。

#### ① 八王子市民共通の財産としての施設と環境の維持

夕やけ小やけふれあいの里は、圏央道八王子西 IC から約 15 分と都心からの良好なアクセスでありながら、陣馬山や北浅川に代表される豊かな自然環境に恵まれた絶対的な不動産価値を備えています。また、童謡「夕焼小焼」のモデルになった郷愁にかられる里山風景は、八王子市民共通の財産であり、後世に繋ぎ、維持していく施設と環境です。

#### ② 上恩方町の地域の核となる交流結節点と活性化を担う公益施設としての再生

夕やけ小やけふれあいの里は、上恩方町の沿道集落における唯一の公共施設として、観光レクリエーションの機能とともに地域の交流拠点としての役割を担ってきました。上恩方町のまちづくりへの地域意向調査においては、夕やけ小やけふれあいの里の大規模改修を契機に地域資源や人材を地域全体でつなぎ、観光ハブとしての機能の充実と地域活性への波及効果が期待されています。また、近年、恩方地域では、市中心部や都市部で生活する人が週末に農作業や里山づくりへ参加・協力する動きがあり、沿道集落活性化に向けた交流人口増加の取り組みが行われています。

リノベーションによって、単に観光レクリエーション施設として再生させるのではなく、地域の交流結節点としての役割と活性化に寄与する、まちづくり上、改めて地域にとって必要不可欠な役割を果たしていく施設をめざします。

### ③ アウトドアニーズやサステナブル観光の視点の反映と 地域資源を活かした観光施設としての磨き上げ

アウトドアレジャーのニーズやサービスは細分化・多様化され、市場は活況である一方、サービス提供側としては群雄割拠の時代を迎えていると言えます。他のアウトドア施設との差別化を図るためには、農業や林業といった地域の営みや文化等の地域資源と連携した体験・経験・学びを提供する等、地域との関わりを生む八王子ならではの、恩方地域ならではのアウトドア施設としての特色を出していく必要があります。

また、サステナブルな観光の視点としても恩方地域の豊かな自然を活かした自然環境の保全につながる体験や、地産地消の促進、環境教育の観点を入れたプログラムの誘発といった地域資源との連携によるコンテンツの展開を検討します。地域資源との連携により、他の施設との差別化のみならず地域の持続可能性や地域経済の活性化に貢献する観光交流拠点としての磨き上げをめざします。

### ④ 公民連携による新たな付加価値の創出

夕やけ小やけふれあいの里を、多様化したニーズや動きの速いトレンドに則した観光施設として磨き上げるためには、従前の公共施設のような行政主導の運営計画ではなく、民間事業者のマーケティング能力・企画力・運営力等、ノウハウを注力できる公民連携が必要になります。

都市計画や建築の法令制限、公共財産の取り扱い等における課題を整理し、民間事業者の創意工夫や柔軟なノウハウを活かせる最適な手法を選択し、行政コストの縮減とともにこれまでにない魅力的な空間として地域に新たな付加価値創出をめざします。

#### 公民連携による公共施設リノベーション事例

「沼津市少年自然の家」 → 「INN THE PARK 沼津」



写真：Open A 提供（撮影：阪野貴也）

テーブルと椅子が並んでいた食堂は、開放感のあるサロンにリノベーション

### (3)リノベーションのテーマ

- ◇八王子市民共通の財産としての施設と環境の維持
- ◇地域の核となる交流結節点と活性化を担う公益施設としての再生
- ◇アウトドアニーズやサステナブル観光の視点の反映と地域資源を活かした観光施設としての磨き上げ
- ◇公民連携による新たな付加価値の創出

**= 公民連携による新たな付加価値の創出と上恩方町の豊かな自然環境を活かした地域の魅力向上や持続可能性に貢献する地域連携の核となる観光交流拠点をめざします**

リノベーションのテーマ

## **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**

- ・ 施設開設当初からの精神を受け継ぎながら、アウトドアと地域の魅力を「耕し」、「育て」、「根差す」ことにより、『カルチャー』としての昇華を図ります
- ・ レジャーの「楽しさ」だけじゃない、「体験」「学び」「地域交流」を通じた「文化活動」の提供と地域の「観光交流文化」を耕し、育て、根差すことをめざします
- ・ ハードのリノベーションに加え、八王子・恩方地区らしいオリジナル性の高い運営、地域と連携したソフトコンテンツ・プログラムへとアップデートします

### テーマに沿った施設運営に向けて

- ・ ハード面での改修工事に加え、地域と連携し、持続可能性に貢献するソフトコンテンツやプログラムを導入することで、ソフト面でのアップデートを進めていきます。
- ・ 施設の再生を進めていく上で、「地域を耕す」をサブテーマに、具体的には、以下6つの視点を盛り込んでいきます。
  - ① 地域の魅力を耕す：  
地域の文化や特性を発掘・育成し、新たな地域コンテンツを創出する
  - ② 知恵を耕す：  
学びのある体験やプログラムを通して、地域への興味と関わりを高めていく
  - ③ 産業と人材ネットワークを耕す：  
地域資源や多様な人材を活用し連携を強め、地域の活力を高めていく
  - ④ エリアの回遊性を耕す：  
周辺エリアや施設の結節点となり、地域活性化と経済波及効果を生み出す
  - ⑤ 自然環境を耕す：  
恩方地区らしい風景と豊かな環境をバリューアップしながら次世代へ繋いでいく
  - ⑥ 民間事業者の活動を耕す：  
最適な施設運営の手法と仕組みを検討し、魅力的かつ持続的な運営とサービスをサポートする。
- ・ 地域資源を6つの視点で「耕し」、「育て」、「地域に根差す」ことにより、レジャーに留まらない『カルチャー』としての昇華を図っていきます。恩方地区らしい地域文化と自然環境を生かした「アウトドアカルチャー」の創出を目指します。



### 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

### 体験・学び・経験を通して地域との関わりや自然環境の維持・再生につながる施設

#### 施設活用のテーマとゾーニング検討図

##### 地域の魅力 を耕す



歴史や文化、産業、自然、農産物やアクティビティなど、地域の魅力を見つめ直して新たなコンテンツを創出し、地域の魅力のさらなる向上を目指す。

※

##### 知恵 を耕す



エリア特性を生かした体験型のプログラムを推進し、市民や来訪者に「学びの場、経験の場」を提供する。プログラムを通して知見を蓄積し、興味・関心を高め、地域に継続的に関わる人材を増やしていく。

※

##### 産業と人材ネットワーク を耕す



地域資源である産業や多様な企業・人材が連携することで、地域課題の解決や新たな事業・活動に繋げていく。新たなネットワークの構築により、地域の活力を高めていく。

※

##### エリア回遊性 を耕す



周辺施設の結節点となることで、エリアの回遊性を高め、経済的な波及効果や観光資源の活性化等、当施設と市全体の互恵関係の構築を目指す。

※

##### 自然環境 を耕す



学びを通して環境保全活動を行う等の自然体験プログラムを開発し、思方地区らしい風景と豊かな自然環境を市の財産と捉え、次世代へ繋いでいくための多角的な取り組みを行う。

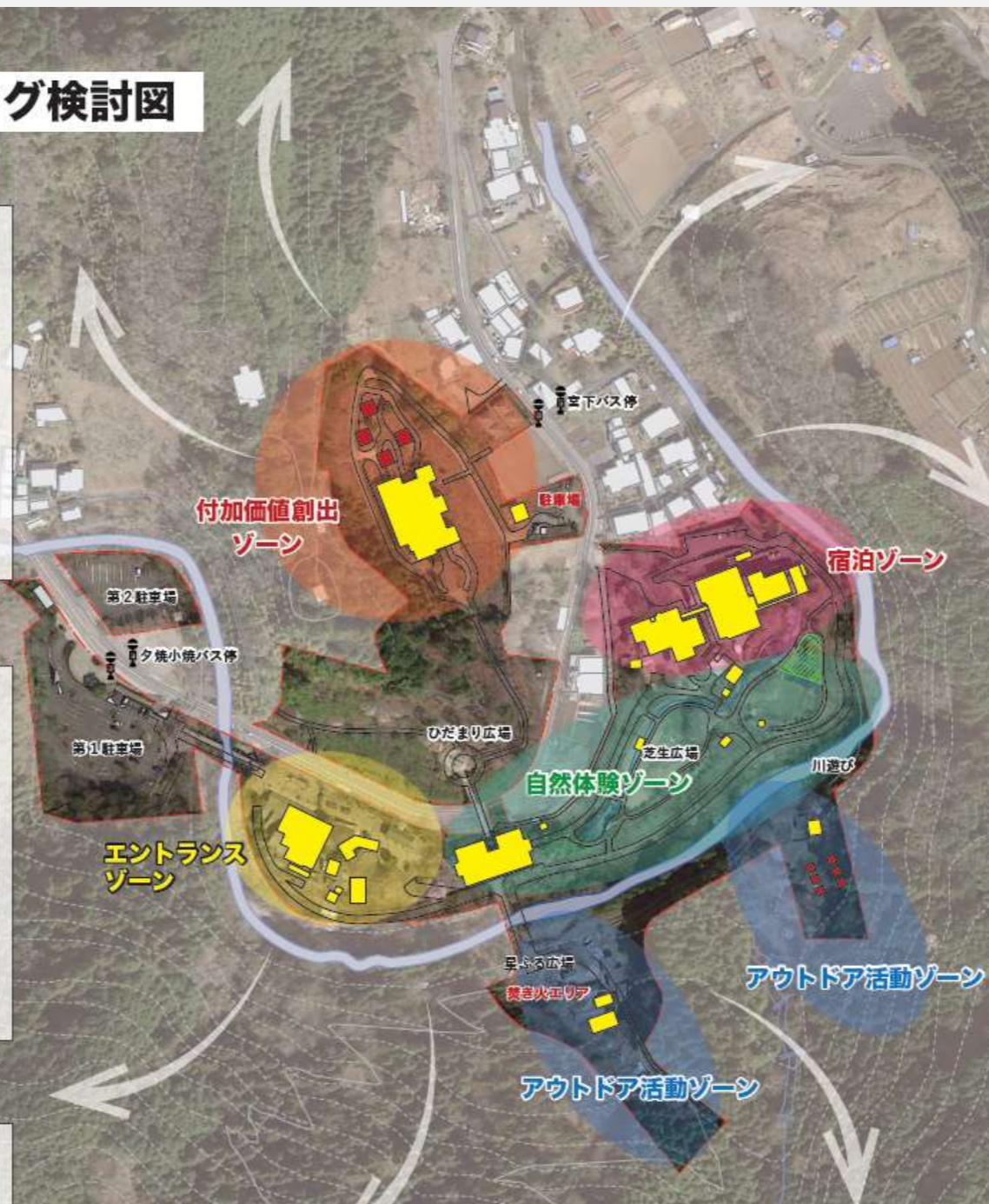
※

##### 民間事業者の活動 を耕す



施設を活用する民間事業者のノウハウと魅力的なサービスが最大限に発揮できるよう、最適な施設運営の手法と仕組みを検討し、施設価値の向上と維持に繋がる環境づくりを行う。

※



6つの視点で「耕し」、「育て」、「根差す」  
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



## (5)リノベーションの範囲

- ① 民間事業者の資金の導入やノウハウの活用を想定した公民連携手法によるリノベーションとします。
- ② 既存建物を有効かつ効率的に利用し、時代に応じた機能の見直しと新たな付加価値を創出するリノベーションとします。
- ③ 民間事業者の創意工夫を活かした施設再生をめざしますが、恩方地域の観光やまちづくりの核となる交流結節点の役割を担う公共施設としてのリノベーションとします。
- ④ 民間の資金やノウハウを活用し、イニシャル・ランニングを合わせたLCC(ライフ・サイクル・コスト)として行政コストの縮減を実現するリノベーションとします。

## (6)今後の進め方

- ① 施設機能の見直しや、現在施設内で活用があまりされていないスペースの活用の可能性、施設のゾーニング等については、今後、この方針に基づき民間事業者へサウンディング調査等を行い、具体的な改修内容や運営方法をまとめていきます。
- ② 恩方地域の地域資源の発掘や調査、情報収集を行い、積極的な地域連携が図れるよう検討を進めます。
- ③ 民間事業者のノウハウを発揮できるような運営制度検討や民間事業者との連携事業についての調査・研究を進めた上で、民間事業者の公募に向け、条件の検討や整理を進めます。

### 夕やけ小やけふれあいの里リノベーション基本方針(素案)

令和5年(2023年)2月

発行 八王子市

編集 八王子市 産業振興部 観光課

電話 042-620-7378

E-mail b091400@city.hachioji.tokyo.jp