
第2回やくの高原活性化検討会 資料

2024年10月31日



京都フィナンシャルグループ

京都総研コンサルティング

I .立地と周辺環境

立地と周辺環境①(アクセス)

○福知山市（以下、本市）は、京都府の東は舞鶴市と綾部市、西は朝来市（兵庫県）、北は宮津市や与謝野町、豊岡市（兵庫県）、南は京丹波町や丹波市（兵庫県）に隣接しており、京都北部に加えて、兵庫県の3市とも隣接しているのが特徴である。

○京都縦貫自動車道やJR山陰本線をはじめ、国道9号、426号、175号などが交わり京阪神など大都市圏へ1時間台で移動できる。

福知山市へのアクセス



京都(京都駅)から

 … 約1時間20分
電車

 … 約1時間45分
車

東京(東京駅)から

 … 約3時間40分
電車

 … 約9時間30分
高速バス

大阪(大阪駅)から

 … 約1時間40分
電車

 … 約1時間30分
車

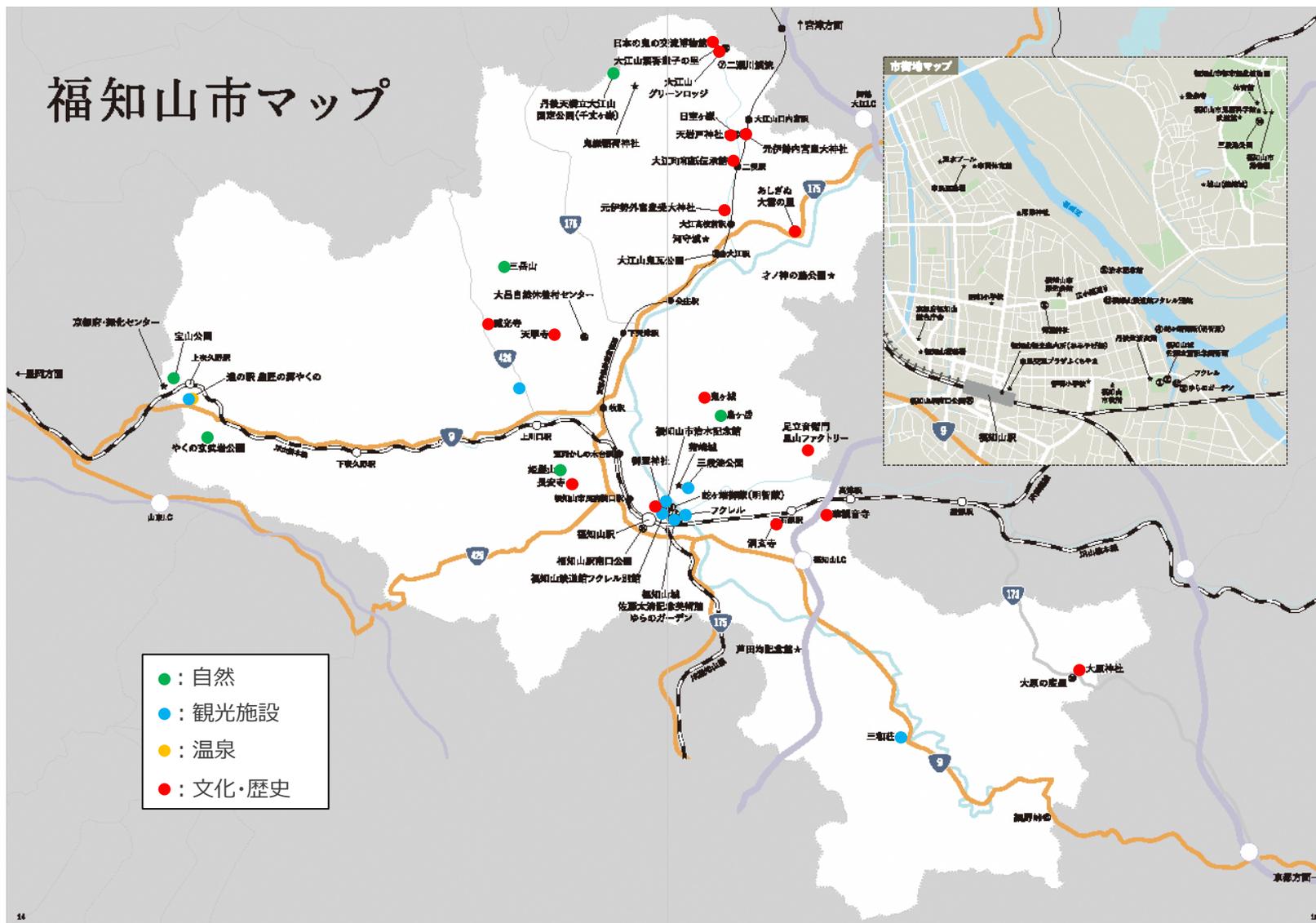
 … 約1時間50分
高速バス
(※なんばから)



出所：「福知山観光パンフレット」を基に作成

立地と周辺環境②(アクセス)

○福知山市全体における地域資源は下図のとおり。



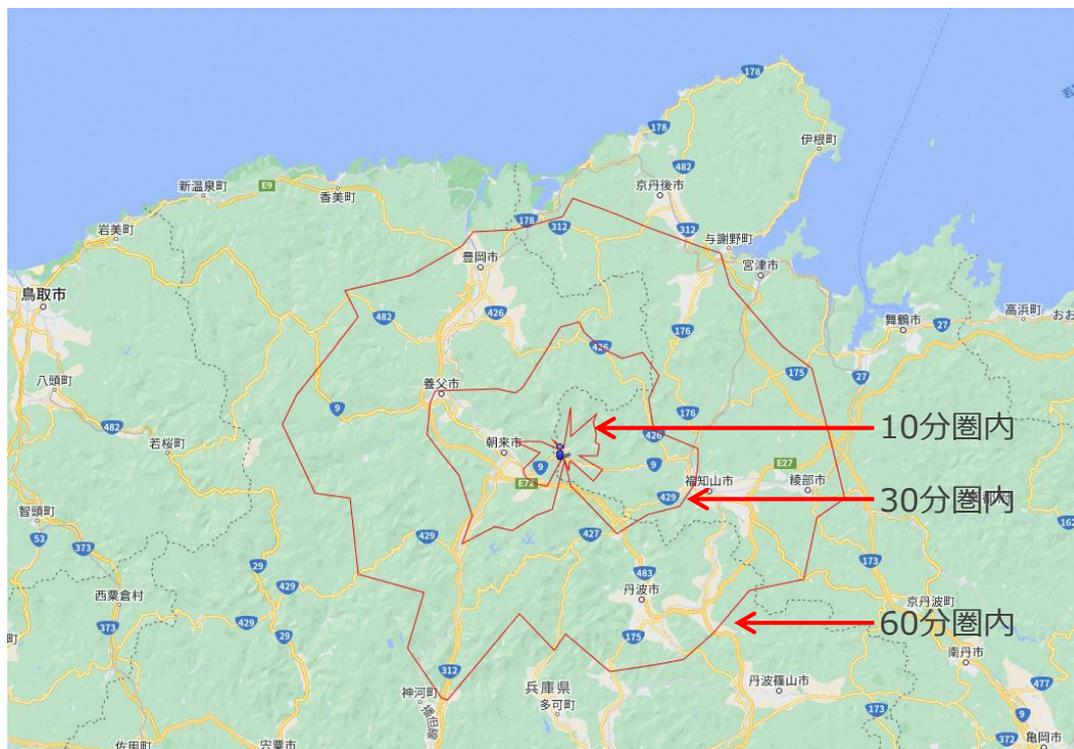
出所：「京都・福知山観光ガイドブック」を基に作成

立地と周辺環境③(集客圏域)

○本施設の周辺地域の人口・集客圏域についてみると、移動手段を自動車とした時に、時速40kmで10分、30分、60分圏内で移動できる範囲は下図のとおり。

そのうち60分圏内で移動できる範囲をみると、京都府下では京丹後市や与謝野町など、兵庫県では豊岡市や丹波市、朝来市、養父市などが含まれている。

集客圏域



出所：「jSTAT MAP」、総務省統計局「令和2年国勢調査」を基に作成。

集客圏域（60分圏内）の人口

(単位：人)

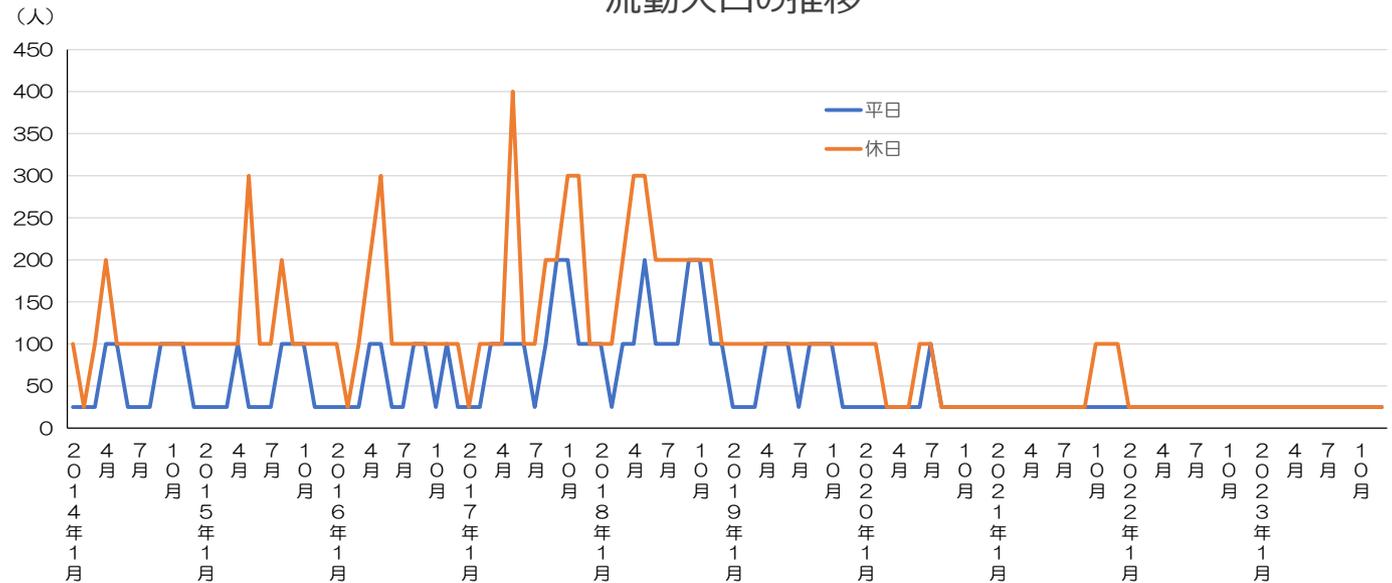
都道府県	市町村	総数(年齢「不詳」含む)	15歳未満	15~64歳	65歳以上
京都府	福知山市	76,747	10,018	42,488	22,643
	綾部市	27,667	3,182	14,140	10,042
	与謝野町	16,048	1,759	8,184	6,068
	京丹後市	12,098	1,447	6,239	4,336
	その他	3,133	293	1,366	1,472
小計		135,693	16,699	72,417	44,561
兵庫県	豊岡市	68,246	8,627	36,506	22,648
	丹波市	52,029	6,434	27,494	17,855
	朝来市	28,989	3,394	14,817	10,351
	養父市	21,802	2,409	10,739	8,601
	その他	10,116	938	4,961	4,188
小計		181,182	21,802	94,517	63,643
総計		316,875	38,501	166,934	108,204

立地と周辺環境④(流動人口の推移)

- 本施設は、ピーク時には年間30万人以上が訪れていたが、2006年に北近畿豊岡自動車道の春日IC～和田山ICが開通したことにより、交通の流れが一変している。
- RESASの「流動人口メッシュ」により、本施設付近の国道9号線の通行量の推移をみると、平日、休日ともに通行量が減少している。
- これまでは国道9号線から流れてくる周遊ニーズを取り込めたが、現在の交通の流れをふまえると、本施設が「目的地」となるよう、コンテンツの大幅な見直しが必要な時期に来ている。



流動人口の推移



出所：RESAS（地域経済分析システム）－「まちづくりマップ」－「流動人口メッシュ」を基に作成。

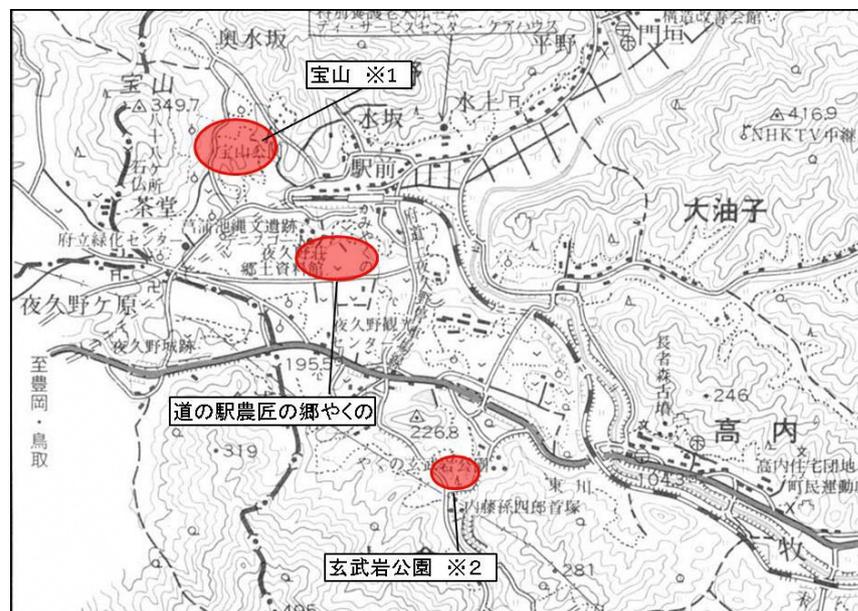
出典：「混雑統計®」©ZENRIN DataCom CO., LTD.

注記：「混雑統計®」データは、NTTドコモが提供するアプリケーションの利用者より、許諾を得た上で送信される携帯電話の位置情報を、NTTドコモが総体的かつ統計的に加工を行ったデータ。

立地と周辺環境⑤(観光資源)

〇やくの高原には、宝山や玄武岩公園をはじめとする豊富な自然に加え、夜久野の名を冠した化石などの観光資源がある。

観光資源	内容
宝山	30万年～40万年前に3回大噴火した京都府唯一の火山。麓には四季折々の自然を感じながら、森林浴、バードウォッチング、紅葉などが楽しめる宝山公園があり、雲海がみられるスポットとしても有名。ハイキングコースが整備され、山頂の展望台から夜久野高原が一望できる。また、八十八か所石仏巡り巡拝コースになっている。
玄武岩公園	宝山（田倉山）の火山噴火で流れ出た溶岩が冷えて固まるときに、六角柱の柱状節理が形成され、今も荘厳な景色として残っている。京都府指定天然記念物、京都府自然200選、福知山十景に選ばれている。
夜久野の化石	古生代ではウミユリ、フズリナ、中生代ではアンモナイトやクモヒトデ、サメの歯、スピリファ類など、新生代ではピカリアやカガミガイ、ミラサキガイをはじめ、夜久野の名がついた「ヤクノセラス・ヌカタエンゼのアンモナイトなどが多く出土している。夜久野町化石・郷土資料館には、夜久野で採取された化石や縄文・弥生時代の土器や末窯跡群で採取された須恵器、民俗資料や古地図等様々な資料が展示されている。
八十八か所石仏巡り	夜久野高原一帯に設けられた88の石仏で、四国八十八か所大師霊場を移したもの。夜久野茶堂を起点に農匠の郷やくの、宝山などを巡る。石仏の配置に穏やかな幼少期から起伏の激しい人生の山場、変化に富んだ長い人生の道のりになぞられている。
応仁の乱古戦場	室町時代の応仁の乱では、但馬と丹波の国境にあたる夜久野高原において「やくの合戦」と呼ばれる激しい戦いがあったといわれている。
京都府緑化センター	福知山花の十景のひとつ。四季を彩る緑化樹の生産園があり、4月にはしだれ桜が満開となる。
夜久野高原花畑	朝来市と福知山市にまたがる夜久野高原の朝来市側にできた、四季折々の花を楽しめる施設。



出所：福知山市提供資料を基に作成。

立地と周辺環境⑤(特産品)

〇やくの高原は、農産物や漆器などの特産品も豊富である。

丹波栗



紫ずきん



夜久野すいか



夜久野ぶどう



漆器



出所：福知山市提供資料を基に作成。

Ⅱ .「ファームガーデンやくの」の概要

「ファームガーデンやくの」の概要①(立地施設)

○本施設には、夜久野荘（宿泊）、ほっこり館（温泉）、やくの本陣（飲食）やくの一道庵（研修施設）、やくのベゴニア園、やくの木と漆の館、夜久野町化石・郷土資料館、やくの花あずき館（和菓子販売）、やくの高原市（農産物直売所）の施設がある。



出所：Google Maps、福知山市ホームページを基に作成。

「ファームガーデンやくの」の概要②(施設の運営状況)

○2020年度で指定管理制度による運営が終了し、大半の施設が市の直営管理となり休館している。最小限の維持管理は行っているが、その期間が長引くほど施設には悪影響を及ぼすことから、民間事業者の経営ノウハウを生かした運営形態となるよう早期に活用事業者を決定する必要がある。

<ご参考> 本施設の運営状況

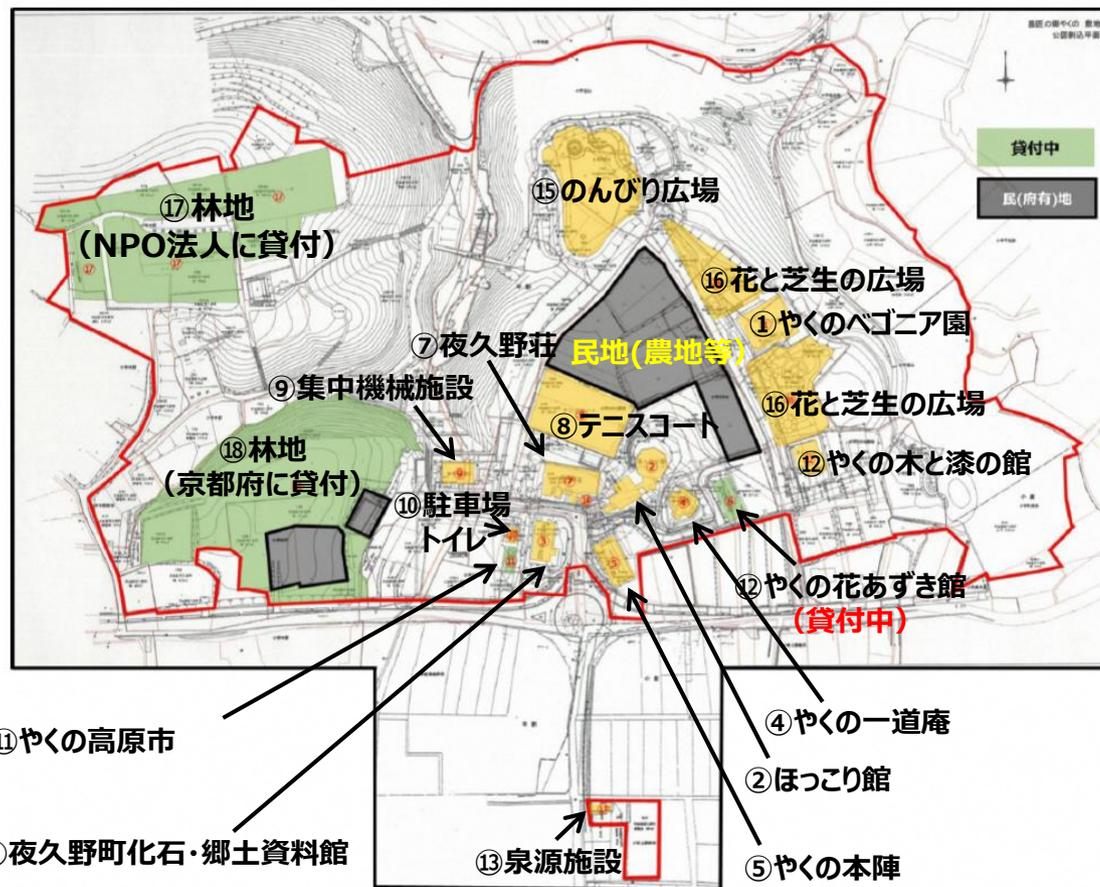
【直営管理】

夜久野荘、ほっこり館、やくの一道庵、やくの本陣、
やくのベゴニア園、やくの木と漆の館、夜久野町化石・郷土資料館

【民間貸付】

やくの花あずき館 (貸付先：伊勢源六たちばなや)
※貸付料収入：610千円

【公設民営】やくの高原市



出所：福知山市資料を基に作成。

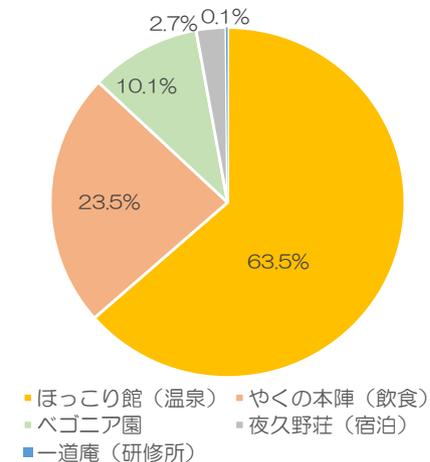
「ファームガーデンやくの」の概要③（施設別入込客数と売上高）

○指定管理制度による運営が終了するまでの直近3年間における施設別の入込客数と収入をみると、「ほっこり館」と「やくの本陣」の利用が多い。一方、コロナ禍の影響もあり2020年は入込客数と収入ともに2019年から大きく落ち込んだ。

施設別入込客数（単位：人）

	2018年度	2019年度	2020年度
夜久野荘（宿泊）	2,915	2,488	1,068
ほっこり館（温泉）	37,936	37,733	25,118
やくの本陣（飲食）	16,222	15,648	9,295
ベゴニア園	5,670	10,188	3,998
一道庵（研修所）	367	83	59
合計	63,110	66,140	39,538

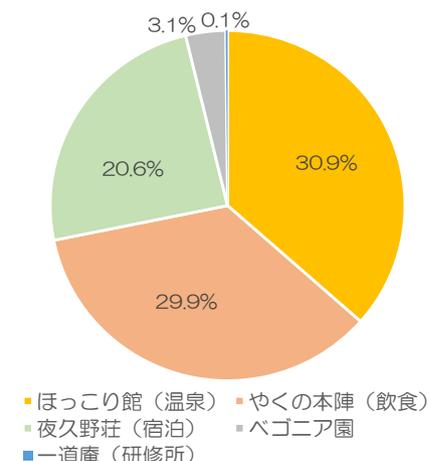
施設別入込客数構成比（2020年度）



施設別収入（単位：千円）

	2018年度	2019年度	2020年度
夜久野荘（宿泊）	18,941	16,613	8,156
ほっこり館（温泉）	22,054	22,378	12,219
やくの本陣（飲食）	23,242	22,690	11,816
ベゴニア園	1,988	1,712	1,218
一道庵（研修所）	1,375	634	57
合計	67,600	64,027	33,466

施設別収入構成比（2020年度）

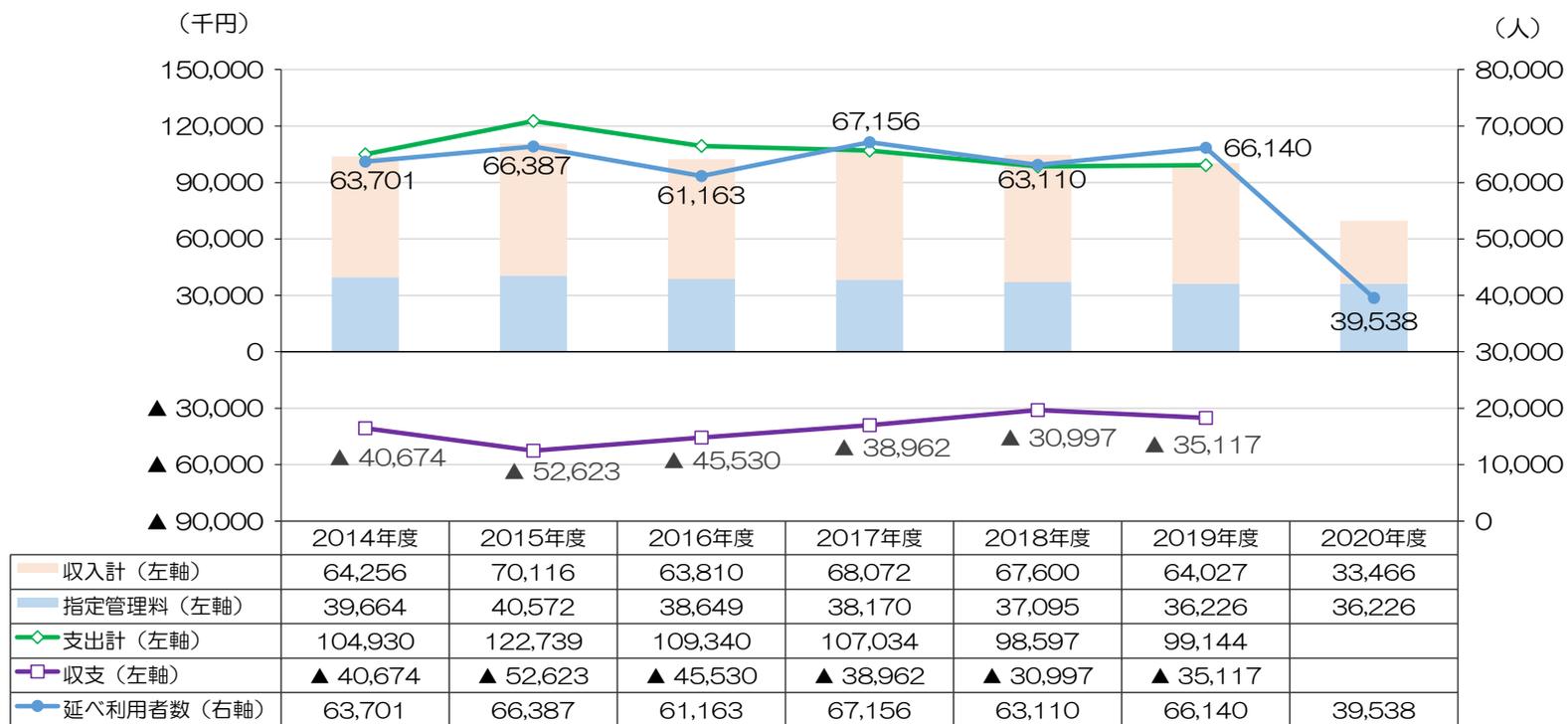


出所：福知山市資料を基に作成。

「ファームガーデンやくの」の概要④(収支)

○2014年度～2020年度における本施設の運営にかかる収支推移をみると、本市からの指定管理料がないと運営ができない。
 今後、民間事業者が運営するとなると、その分を民間事業者が負担することになる。

施設全体の収支



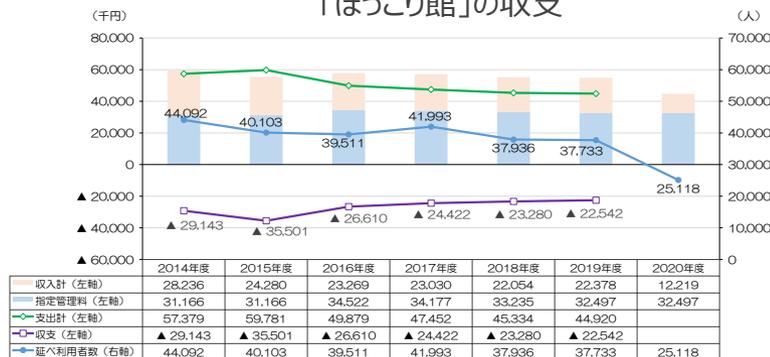
注：収入および収支には指定管理料を含まない。

出所：福知山市資料を基に作成。

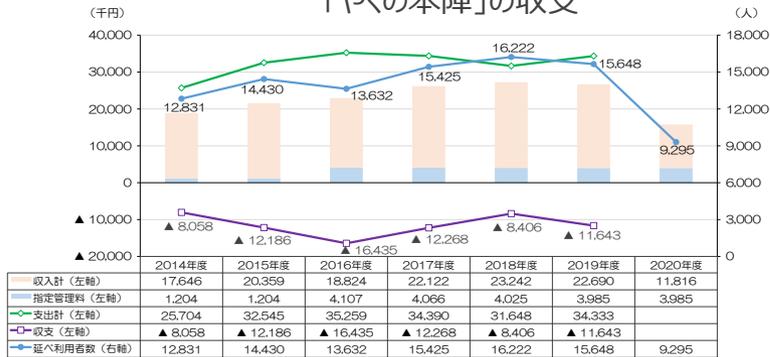
「ファームガーデンやくの」の概要④(収支)

○施設ごとの収支をみると、とりわけ「やくの本陣」は指定管理料を収入に含めても毎年度、赤字が続いていた。

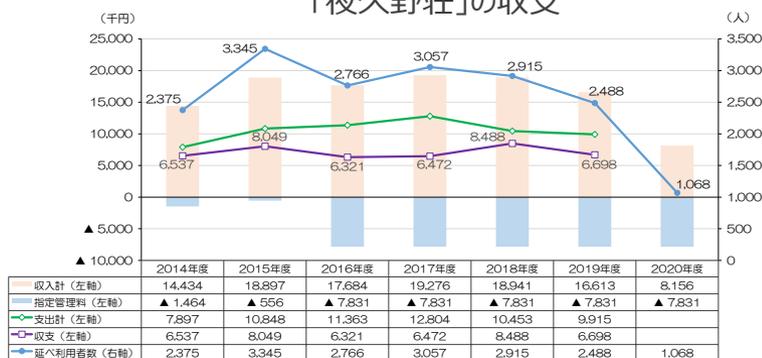
「ほっこり館」の収支



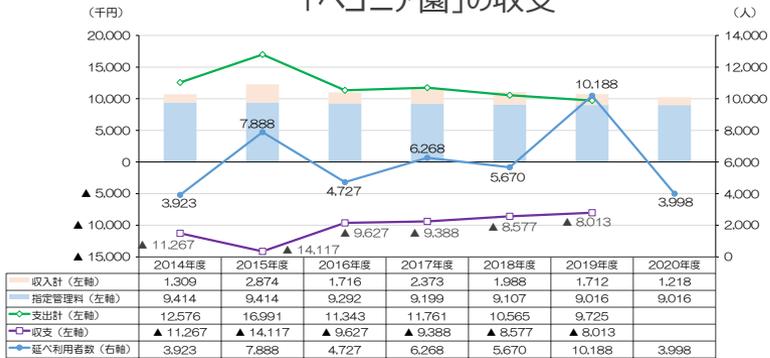
「やくの本陣」の収支



「夜久野荘」の収支



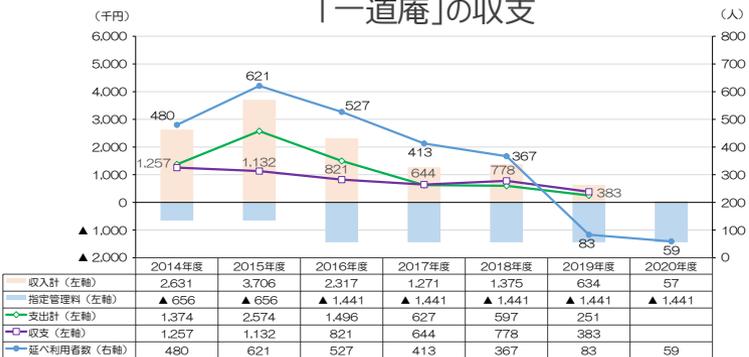
「ベゴニア園」の収支



注：収入および収支には指定管理料を含まない。

出所：福知山市資料を基に作成。

「一道庵」の収支

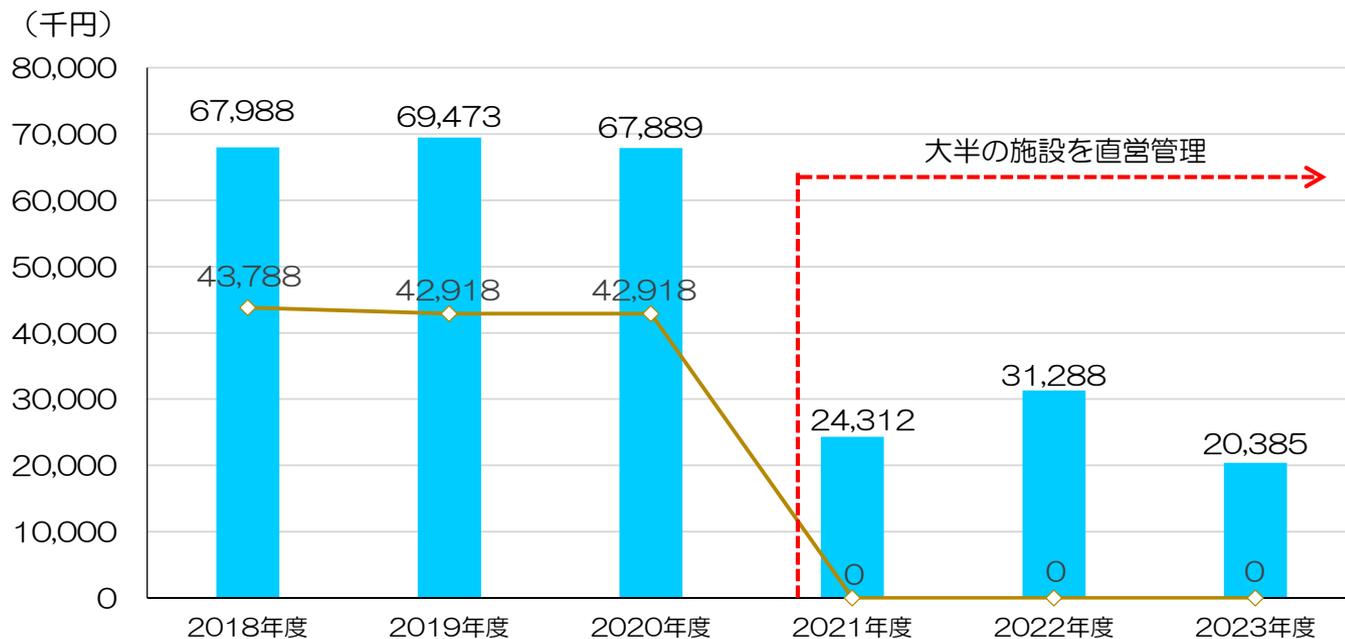


「ファームガーデンやくの」の概要⑤（指定管理料）

○本施設における維持管理費および指定管理料の推移をみると、2018年度～2020年度まで維持管理費のうち6割を指定管理料でまかっていた。

また、大半の施設を直営管理に移行後についても、概ね20,000千円～30,000千円の維持管理費がかかっている。

「ファームガーデンやくの」における維持管理費、指定管理料の推移



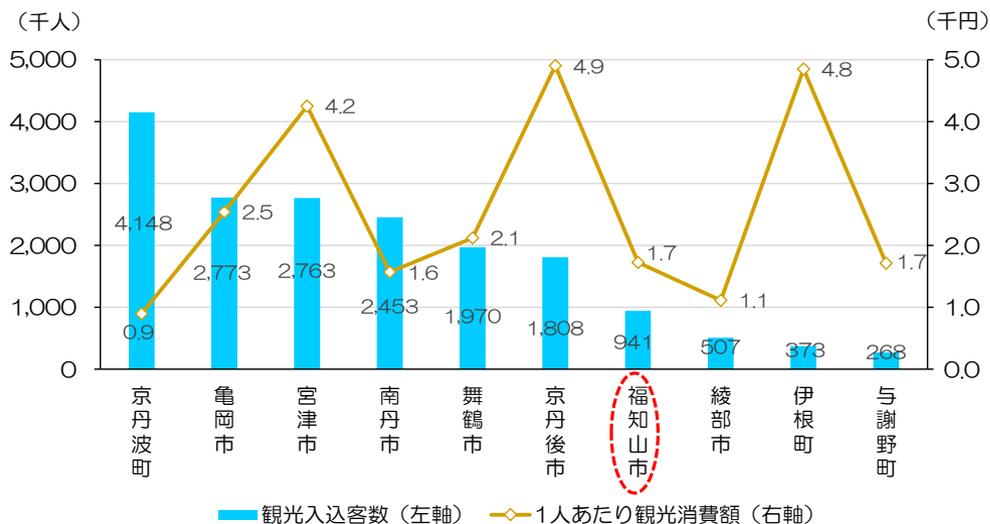
出所：福知山市資料を基に作成。

課題と本事業発案の経緯

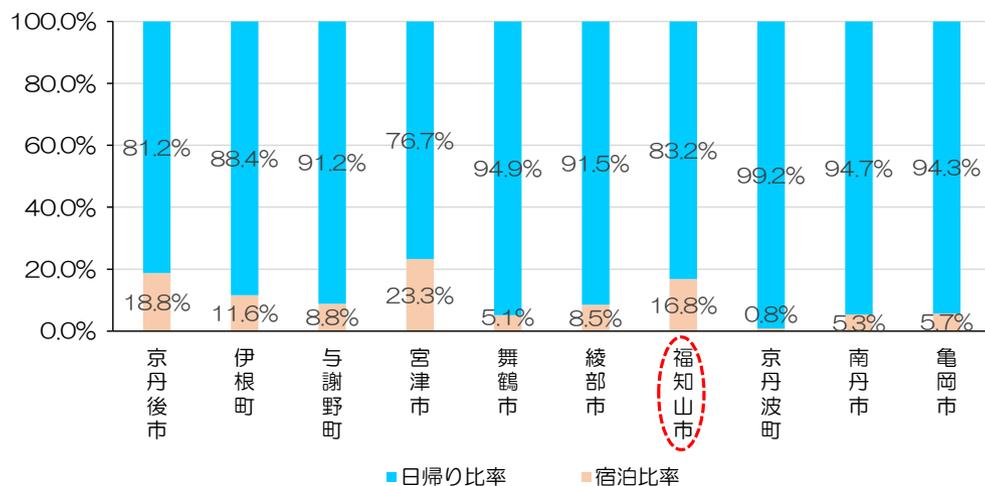
○本市における観光面での特徴をみると、観光入込客数が100万人を下回っている。また、宿泊比率は宮津市と京丹後市に次いで高いのに対して、1人あたり観光消費額は1.7千円と低い（長田野工業団地などビジネス出張による宿泊比率が高いことなどが影響していると考えられる）。

○本施設の活用において、やくの高原の豊富な自然や歴史・文化資源を生かした事業により、観光入込客数の拡大ならびに観光消費単価の引き上げ、持続可能な運営モデルの構築につながることを期待される。

令和5年観光入込客数および1人あたり観光消費額



令和5年日帰り・宿泊別観光入込客数の割合



出所：京都府観光入込客調査を基に作成。

Ⅲ. サウンディング調査結果の要約

サウンディング調査結果の要約

農林水産事業

①活用アイデア

- ・温泉水や温室を活用した陸上養殖
- ・サイエンス農業及び研究所

②「やくの高原」の活性化・賑わい創出

- ・エビ釣り体験施設の整備
- ・レストラン棟やBBQ施設でのエビを含めた地産食材の提供
- ・既設温泉施設の改修・再利用（温泉療法、足湯等）
- ・先端農業の視察者及び技術支援先の来訪

③収支・経済性

- ・夜久野町の自然環境や既設施設をできるだけ利用した事業で高収益を求めない
- ・地域全体の農業の高収益化と地域の先端農業の拠点化

産直・飲食事業、サウナ事業

①活用アイデア

- ・産直施設や飲食店群
- ・サウナ施設（但し、中長期的な観点で進める）

②「やくの高原」の活性化・賑わい創出

- ・一定のライフラインがあり、集客施設としての再生余地あり
- ・短期的には「産直施設」の整備から進めるのが現実的

③収支・経済性

- ・持続性を保つためには、地域の若者等主導で運営する形態が望ましい

④その他

- ・公共投資だけに頼る手法は持続しない

食品加工場

①活用アイデア

- ・ふるさと納税返礼品用の「食品加工場」への転換

②「やくの高原」の活性化・賑わい創出

- ・ふるさと納税を原資に、追加の施設整備を行う持続可能なモデルの構築

③収支・経済性

- ・集客を目的とした既存施設の活用は困難

④その他

- ・温泉施設の再開に膨大なコストをかけないほうがよい
- ・地域商社的な事業主体を地元で立ち上げ、ふるさと納税企画運営会社とする

子どもたちの「学びの場」・「遊び場」

①活用アイデア

- ・コミュニティセンター（保育園、フリースクール、マルシェ等）、やくの本陣を食堂として利用、無農薬の米・野菜の調理・加工・備蓄
- ・スポーツ施設と子どもの遊び場

②「やくの高原」の活性化・賑わい創出

- ・若者たちの移住につながる可能性あり

③収支・経済性

- ・福祉的な要素が強い

④その他

- ・農地確保、若者達の移住のための仕事と住まい（古民家等）の確保が必要

サウンディング調査時の主なコメント

事業者	コメント
A社	<ul style="list-style-type: none">・集客に頼った事業は失敗する。養殖などの事業をベースにするのがよい。・夜久野町の自然環境や既施設をできるだけ利用し、高収益を求めない、地域貢献的な事業を想定。・温泉療法施設として活用するためには夜久野荘の建替えが望ましいが、民間資金だけでコスト吸収をすることは容易ではなく、市による一定の整備も必要。
B社/C社	<ul style="list-style-type: none">・立地的に集客施設として維持していくことは困難。特に、温泉施設の再開に膨大なコストをかけないほうがよい。投資とリターンが見合っていない施設。10万人の来場者が来ないと維持できない規模であるが、運営目線で整備されておらず、それだけの来場者が訪れるとクレームリスクを抱える。・道の駅と相性がよく、持続可能な事業として、ふるさと納税返礼品用の「食品加工場」への転換が現実的。・地域商社的な事業主体を地元で立ち上げ、ふるさと納税企画運営会社とする。・ふるさと納税を原資に追加の施設整備を行う持続可能なモデル構築の支援は可能。
D社	<ul style="list-style-type: none">・やり方によっては集客施設としての再生余地はある。プライスレスな夜久野の資源にしっかりと価値を付けていくことができれば、アクセス面を考えなくてもよい。・公共投資だけに頼る昭和的な手法では、いくら施設整備をしても数年後に集客が落ちていくことは目に見えている。温泉は湯温が高くない。・地域の若者等主導で運営する形態でないと持続性が保てない。・地域が本気で取り組むのであれば、人材・ノウハウ・資金投入の検討可能。地域住民が地域の価値を見出していくことができれば、当社の参画余地はある。・サウナ施設、産直施設、飲食店群のアイデアのうち、短期的には「産直施設」の整備から進めるのが現実的。
E社	<ul style="list-style-type: none">・子どもたちの「安心・安全な生活」・「学びの場」・「自給自足による衣食住の構築」の実践の場としての活用を想定。・無農薬の米・野菜生産のための農地確保、若者達の移住のための仕事と住まい（古民家等）の確保も必要。
F社	<ul style="list-style-type: none">・本施設の機能が建屋ごとに分散しているように見え、人員配置、売上に難がある印象。・キャンプ場としての開発目線では平場面積約30,000㎡の確保が難しそうである。 (管理棟等の建物に加え、テントサイト(15m×15m)が100サイト以上確保できる広さ)
G社	<ul style="list-style-type: none">・毎日、果物を全国に出荷しており、京都市へのアクセスの良さが求められる。本施設は、京都縦貫道までの移動時間をふまえると立地が良いとは言えない。・探している土地は遊休農地や工業用地(約10,000～100,000㎡)、費用面を考えて既存建物の取り壊しや山林部分の開拓が不要な場所を探している。

IV. 利活用イメージ

利活用イメージ①(農林水産事業)

○サウンディング調査結果をふまえて、現時点では以下のような利活用が想定されます。

- ・温泉水・温室を活用した「バナメイエビ」(やくの温泉エビ)の養殖・エビ釣り体験施設の整備
- ・既設レストラン棟・新設BBQ施設でのエビを含めた地産食材(規格外の廃棄農作物)の提供
- ・エビの廃棄物(頭等)を飼料とした鶏の飼育、平飼い卵の生産・販売
- ・既設温泉施設の改修・再利用、地域の医療施設等と連携した温泉療法
- ・既設広場を整備し、ドッグラン施設と足湯施設の整備
- ・既設テニスコートエリアを利用した乗馬体験施設の整備

イメージ



利活用イメージ②(食品加工場)

○サウンディング調査結果をふまえて、現時点では以下のような利活用が想定されます。

- ・道の駅と相性がよく持続可能な事業として、ふるさと納税返礼品用の「食品加工場」へ転換するとともに、産直・飲食施設も含めた複合施設としての活用。

イメージ



ふるさと納税返礼品用の加工品イメージ



利活用イメージ③(産直・飲食事業、サウナ事業)

○サウンディング調査結果をふまえて、現時点では以下のような利活用が想定されます。

- ・産直施設
- ・飲食店群
- ・サウナ施設

全体にプライスレスな夜久野の資源にしっかりとプライスを付けていくことが基本となる。

また、上記アイデアを若者主導で運営経営する形により、改革し永続できる場所につなげていく。

イメージ



利活用イメージ④(子どもたちの「学びの場」・「遊び場」)

○サウンディング調査結果をふまえて、現時点では以下のような利活用が想定されます。

- ・コミュニティセンターは子どもたちの集会場（保育園／フリースクール／マルシェ等）としての活用を想定
- ・やくの本陣は食堂としての利用、無農薬の米・野菜の調理・加工・備蓄を想定
- ・スポーツ施設と子どもの遊び場

イメージ

