



国民宿舎サンレイク草木 再生基本計画

再生方針策定の前提整理と拠点整備方針

施設整備におけるみどり市東地域の課題との整合

若年層の関係人口創出

年少人口(0～14歳)の減少率が著しい。将来的な地域づくりの担い手として、若者を中心とした「関係人口」と呼ばれる地域外の人材に期待が寄せられる。

旅行者のニーズへの対応が不十分

みどり市東町は周辺の観光コンテンツや導線なども併せた課題を挙げている。宿泊拠点の整備のみならず圏域との連動性向上も視野に検討する必要がある。

課題1：日帰り・通過型観光地	課題2：観光による消費促進	課題3：入込客数の減少	課題4：周遊ルートの整備
わたらせ渓谷鐵道や国道122号は多くの利用があるものの、大半が日帰り旅行者や通過型観光客。入込客数に対して観光消費が伸び悩んでいる状況。	自然資源や文化遺産はあるものの、観光消費につなげていない。体験プログラムを組み合わせ、消費につながる取組を創出することが必要。	観光施設の老朽化と合わせ、「団体から個人」、「見学から体験」へと変化した旅行者のニーズの変化に対応できておらず、入込客数が減少している。	周遊ルートや二次交通の不足で回遊につながらず、滞在時間増加に結び付けられていない。テーマ性を持ったルート等で回遊を促すことが必要。

商工観光の課題（令和4年1月「みどり市東町地域ビジョン」）

昨今の観光動向・ニーズ

20～30代を中心とした旅行意欲の高まり

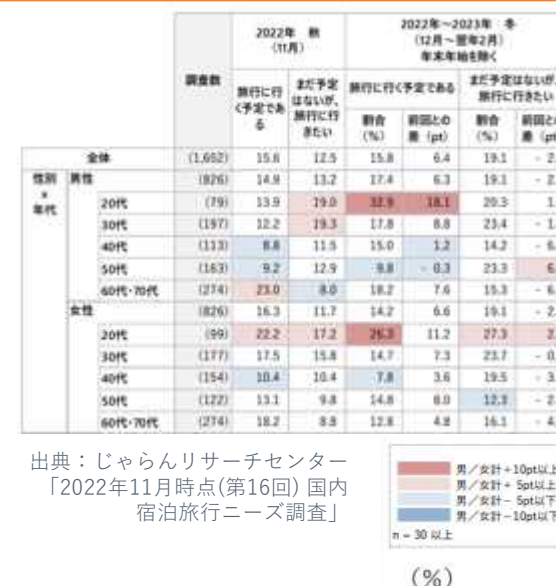
男女ともに世代別において20～30代の旅行への意欲が高い傾向がある。

目的地の多様化・分散化

コロナの影響による混雑回避や趣味嗜好の多様化を背景に、旅行地の分散化や旅行目的の多様化が進んでいる。知名度の高い特定の地域への訪問から、テーマ・専門性のある観光コンテンツが人気を集めている。

周遊型から滞在型のゆとりある旅行へ

複数のエリアを巡る旅行から、宿泊施設を拠点にゆっくりと過ごす旅行を目的とする旅行者が増加傾向にある。非日常の上質な環境でリフレッシュしてもらうため、ホテル・旅館の高付加価値化が求められる。



旅行意欲の高い20～30代が求める滞在性の高い旅行環境を整備し、通過型観光から脱却

サンレイク草木再生方針

非日常の環境でゆっくりと過ごしたい20代～30代(ex.消費行動意欲旺盛なパワーカップル層、社会的に自立した女性層)をメインターゲットとして、施設の魅力度向上および地域と一体化した高付加価値化を目的に、既存施設と周辺環境のポテンシャルを活かした憩いの拠点整備を行う

ターゲット：パワーカップル(一例)について

対象世帯数と分布

- 夫婦ともに年収700万円以上、世帯年収1,000万円以上
- 国内総世帯数5,179万世帯の内、約30%が共働き世帯、その内の34万世帯がパワーカップルに相当。(共働き世帯の2.1%)
- 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、大都市近郊に偏り

対象世帯の傾向

- 年収が高い分、生活水準や購買意欲が高くなり、貯金よりも消費が多くなる傾向。
- 夫婦ともに責任のある仕事についており多忙、家事や子育ての時間が足りない。
- ベビーシッターやデリバリーサービスを頻繁に利用したり、お掃除ロボットや食器洗い機などの時短家電を購入するなど、時間を捻出するためにお金を積極的に使わざるを得ない。



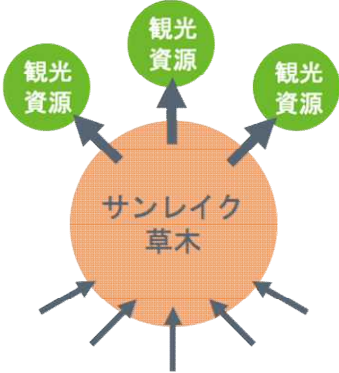
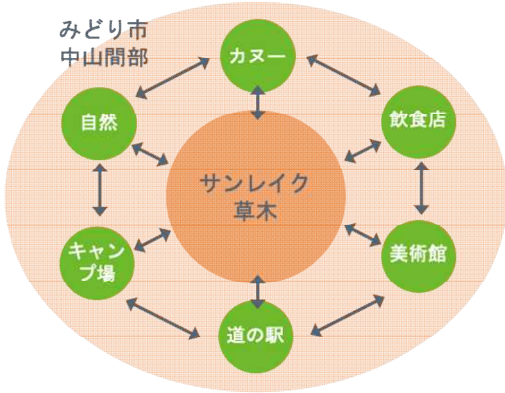
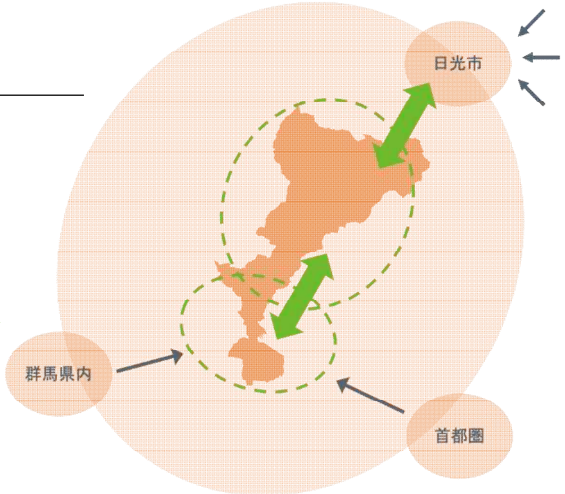
資料出所:世帯類型ごみナッ パワーカップルの変遷(ニッセイ基礎研究所)

月次収支	
収入(手取り)	89
支出	81
家賃	20
食費	7
外食費	8
水道光熱費	3
通信費	3
消耗品費	5
医療費	1
保険料	3
趣味・娯楽	15
教育費	6
交際費	10
貯蓄	8

パワーカップル月次収支イメージ

施設コンセプト検討のための拠点整備方針としてのターゲット整理

既存施設と周辺環境のポテンシャルを活かした憩いの拠点整備

ステップ	1. GREEN HOUSE	2. GREEN LAKE TOWN	3. GREEN VALLEY
狙い	時代に適した「滞在型宿泊施設」へと再生 施設単独で目的地となる意匠性と体験価値の付与	周辺スポットと連携したマグネット戦略の展開	日光をはじめとする広域連携で 交流・関係人口の増加へ
取組	・景観を楽しめてリフレッシュできる客室へと再生、個人旅行者をターゲットに高付加価値化 ・露天風呂やレストハウス、解放感のあるレストランといった魅力的なコンテンツの機能を拡充	・地域連携が促進されるための宿泊プランづくりや二次交通面の訴求 ・周辺の観光スポットやサービスの情報収集と発信 ・既存アクティビティ事業者等と連携した動線づくり、新たな体験コンテンツの造成 →最寄り駅近くのみどり市運動公園の活用等	・広域連携に向けた各観光地、自治体へのアプローチ ・広域の観光プランの造成とプロモーション ・誘客性向上のための周遊ルートや二次交通の整備・検討
イメージ			
ターゲットが宿泊施設（地域）に求める機能・環境	① 子供・教育を 想定した サービス	子供及び意思決定する両親の知的好奇心をくすぐり、かつ日常の中で得にくい「リアル」に重きを置いた体験プログラムへの期待。子供を通じたグループ感の繋がり。	首都圏や地元では体感できない、地域文化や自然環境、伝統産業等に紐づく独自性の高い体験プログラム。ひとつのコンテンツだけでなく、広域・複合的に巡るスタディツアーなど。
	② タイム パフォーマンス	日常の中で時間を確保しにくい、ストレスフルな心身のメンテナンスのための体感がしたい（学びもあると次につながる） 当該地でしかできない体験に対してはコストをかけたい	日光や群馬県内の観光地訪問と合わせてみどり市へ訪れてもらうにはストレスなく移動ができることが肝心。移動自体がコンテンツのひとつとして楽しめると尚良し。
	③ ライフスタイルと の繋がり	ライフスタイルやライフステージにおける自分らしさへの気づきや信頼のおけるコミュニティ等での発信・共有への欲求。また点ではなく線で繋がるプログラムを体感したい	主要観光地を旅行候補地とする層に対してステップ1,2で構築したサービスを訴求。「混雑を避けたい」「ゆったりと過ごしたい」という潜在意識にアプローチ。

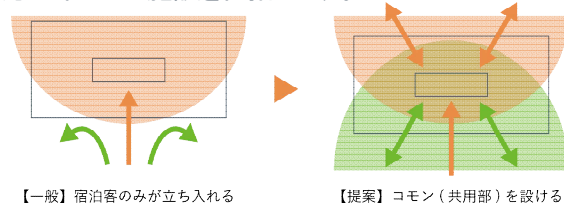
再生方針とニーズを踏まえた施設コンセプト検討

施設コンセプト: 心と身体にゆとりをもたらす、もうひとつの日常

社会距離の適切な確保が難しい都会の喧騒から離れ、あらゆる境界に囚われず羽を伸ばせるプライベート重視の空間を用意

1. 宿泊者以外も足を運ぶことのできる施設

宿泊者以外の人々も訪れる機能を配置し、宿泊者・地域住民の双方が楽しめる施設を目指します。



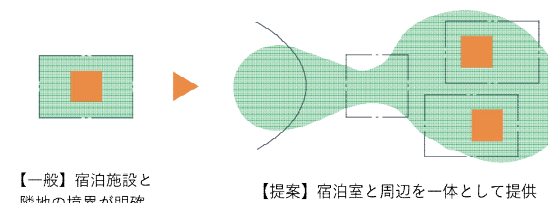
2. コミュニケーションを生み出す施設

他の宿泊客を気にせず過ごせる空間を用意。自宅のようなプライベート性の高い環境で家族間の深いコミュニケーションを促します。



3. 大きな庭を持つ施設

建物周囲、隣地、湖畔までを大きな庭となる宿泊者の「回遊性」を促進することで、宿泊室で完結しない計画とします。

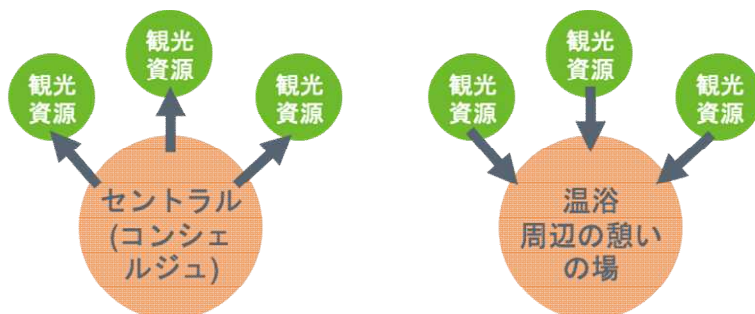


コンセプト実現のための具体的施策

1. 地域に開かれたセントラル棟と温浴施設

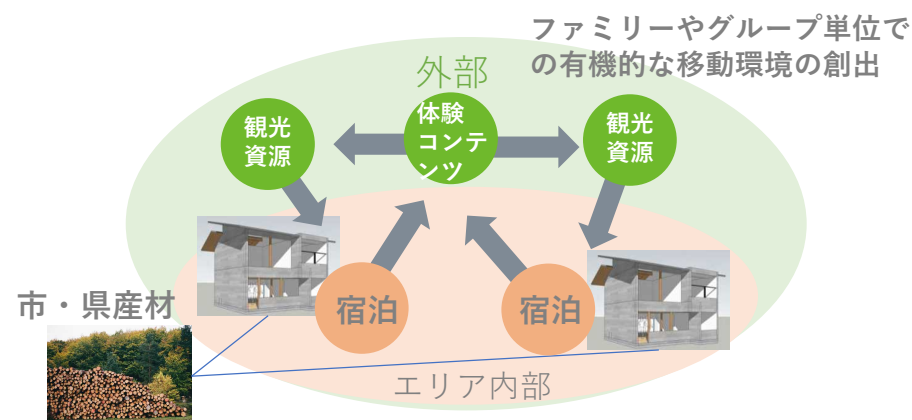
・周辺のツアー、体験コンテンツの提供もできる地域のコンシェルジュ機能をもつセントラル棟では、一施設の案内だけでなく、地域の情報発信ができる場を設置

・宿泊者、地域の人々の憩いの場となる温浴施設



2. 分棟形式の宿泊棟

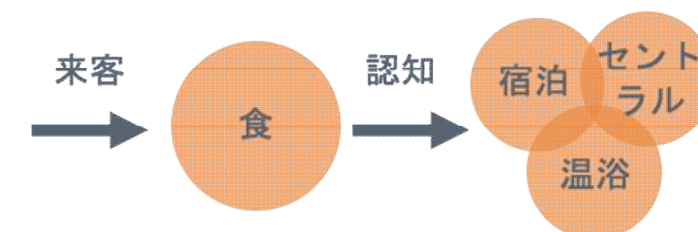
・宿泊棟から直接外部にアクセスできる形式
・住まいを彷彿とさせる心安らげる宿泊体験
・みどり市の自然を取り込む計画
ープライバシーを確保しつつ風景を楽しめる計画
ー市産材、県産材利用による地域の循環を生み出す



3. 飲食機能を分離させた泊食モデル

・宿泊者だけでなく日帰り客も気軽に訪れることのできる施設

・既にある建築物、環境を有効活用した、ストーリー性を感じられる場所



コンセプト実現のための具体的施策

- ・ 宿泊棟から直接外部にアクセスできる形式
→近隣施設も宿泊者の庭となる。



出入り口が外部へと繋がる



テラスに憩いの場を作り外部へと人を促す

- ・ 住まいを彷彿とさせる心安らげる宿泊体験



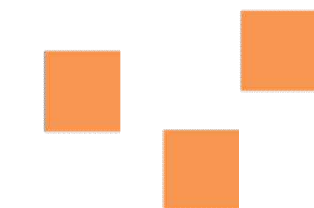
客室の内装に木材を活用した内装イメージ



- ・ みどり市の自然を取り込む計画
ープライバシーを確保しつつ風景を楽しめる計画



平面・断面ともにズレを作りプライバシーに配慮



ズレを作り出し、人との距離を確保

ー市産材、県産材利用による地域の循環を生み出す



構造材を見せた内装

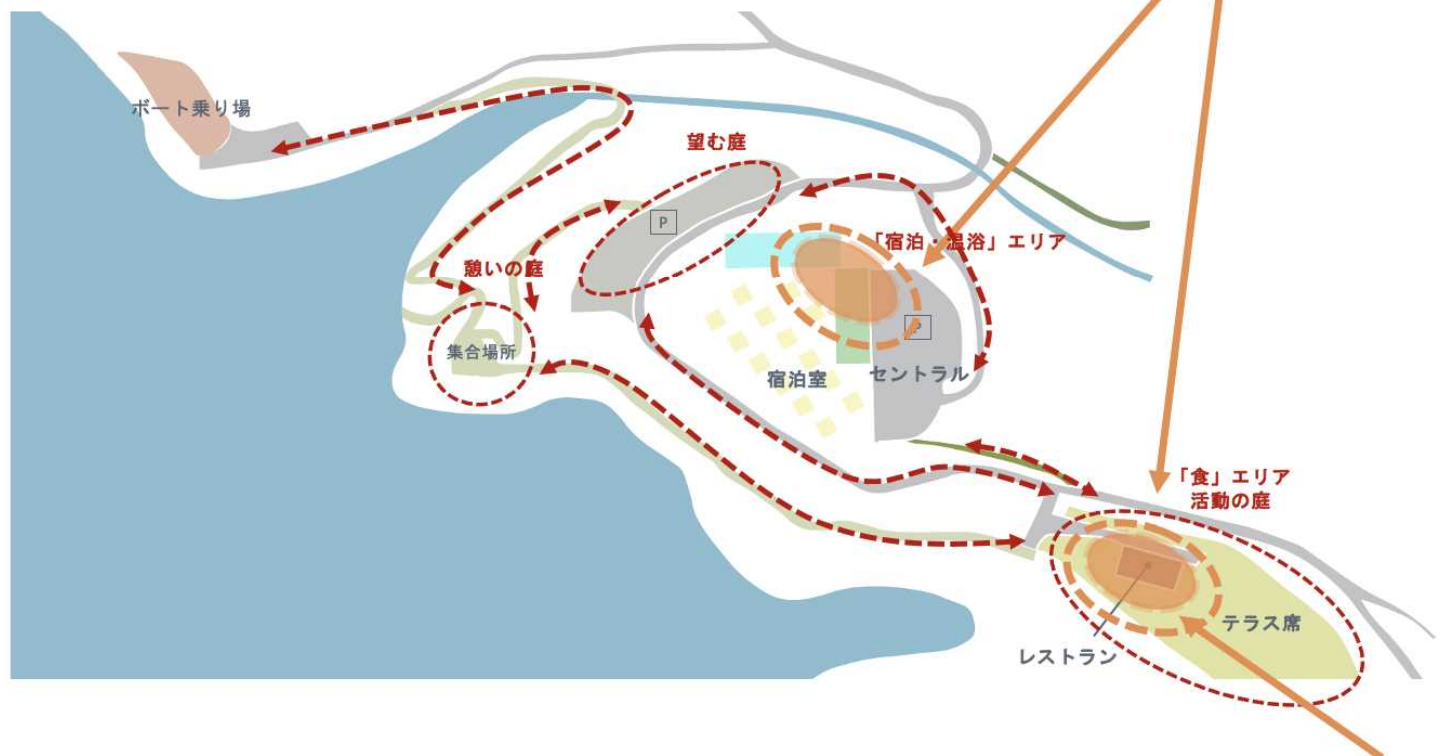


浴室に木材を活用した内装イメージ



ペレットストーブ

- ・ 周辺のツアー、体験コンテンツの提供もできる地域のコンシェルジュ機能をもつセントラル棟
- ・ 宿泊者、地域の人々の憩いの場となる温浴施設



- ・ 既にある建築物、環境を有効活用した、ストーリー性を感じられる場所



木架構が特徴的かつガラス梁の内外が連続する形態を生かしてレストランに改修



- ・ 宿泊者だけでなく日帰り客も気軽に訪れる施設

宿泊者以外の人々も利用できることで、人々が訪れずフックとなり、認知を広げる役割を担う



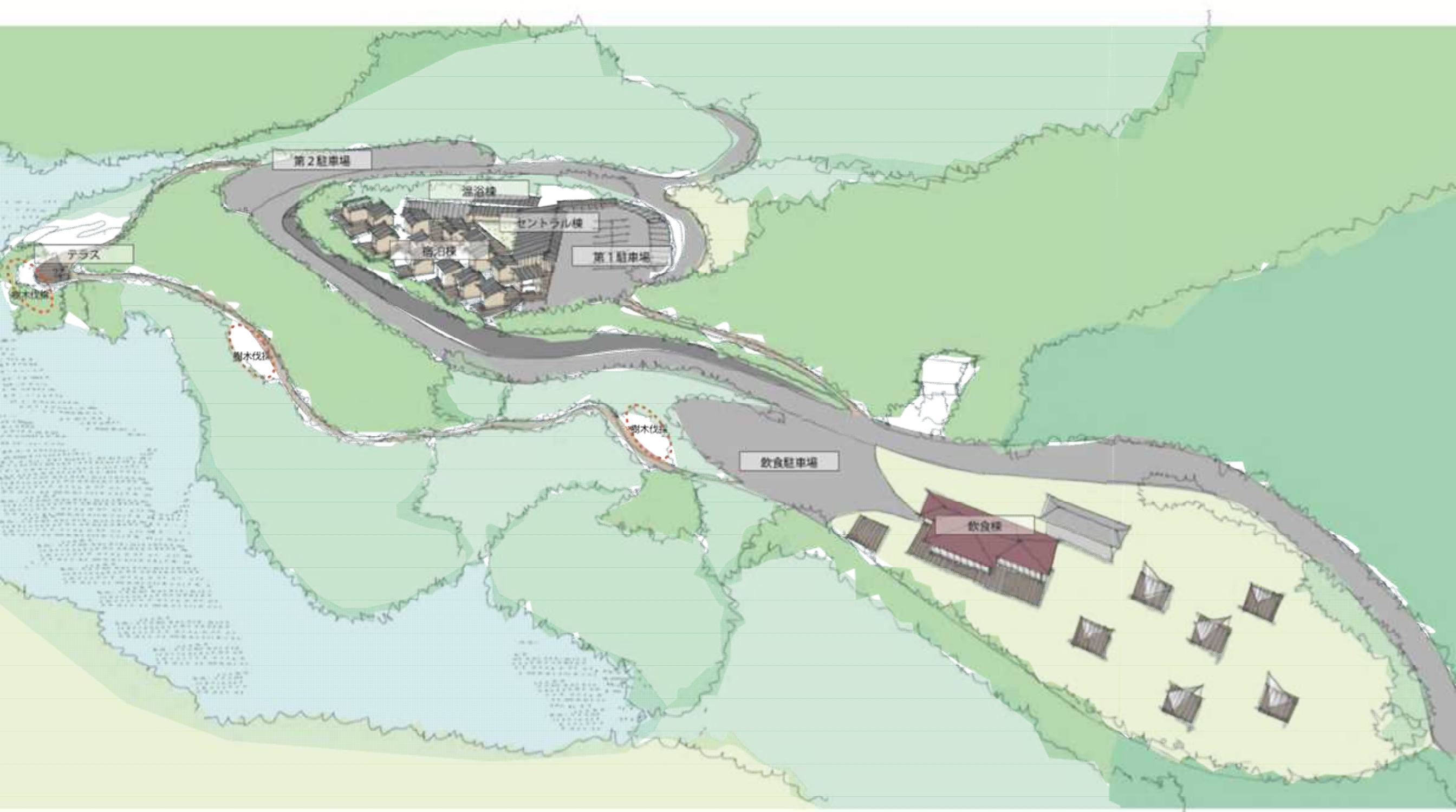
宿テラスを施設全体に設け統一感を醸成



リラックスして読書できる場所を設置

参考イメージ図

イメージ図（鳥瞰パース）



イメージ図（鳥瞰パース）

