

丹波市立「休養施設やすら樹」及び「ゆりやまスカイパーク（もみじの里青垣）」の活用に関するサウンディング型市場調査結果について

令和3年12月23日
産業経済部 観光課

1. 調査の目的

丹波市では、観光振興に資する宿泊・飲食等施設として、指定管理者制度により「丹波市立休養施設やすら樹」及び「丹波市立ゆりやまスカイパーク（もみじの里青垣）」の運営を行ってきました。

しかし、建設当初から25年以上が経過し、施設・設備の老朽化が進むとともに、社会的ニーズの変化等施設を取り巻く環境も大きく変化しています。

さらに、新型コロナウイルス感染症拡大後、利用の中心となっていた団体客の需要が減少していることから、ポストコロナ社会における施設のあり方についても検討が必要となっています。

そこで、今後の両施設の活用の可能性について提案を募り、市場性等を把握することを目的としてサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しました。

2. 実施期間

実施要領の公表	令和3年10月4日(月)
現地案内	令和3年10月26日(火) ～ 10月29日(金)
サウンディングの実施	令和3年11月15日(月) ～ 11月18日(木)

3. 対象施設

① 休養施設やすら樹

所在地	兵庫県丹波市氷上町清住 1068 番地 1	
敷地面積	6,742.35 m ²	
施設概要		
	本館	平成元年建築 木造平屋建て、延床面積 592.53 m ² 〈主な施設〉 客室：和室3（8畳、10畳×2） 大広間：和室（42畳） 食堂：洋室 74.18 m ² 、和室（12畳・囲炉裏2） 厨房：32.30 m ² 浴室・脱衣場：49.88 m ² トイレ：男子 9.12 m ² 、女子 9.10 m ² 、多目的トイレ 1 ロビー、事務室、従業員休憩室

	新館	平成8年建築 木造2階建て、延床面積 781.26 m ² 〈主な施設〉 1階 客室：和室6（10畳×5、10畳トイレ付1） 研修室：75.98 m ² 浴室・脱衣場：88.61 m ² トイレ：男子・女子各15.81 m ² 2階 客室：和室6（10畳×5、10畳トイレ付1） トイレ：男子・女子各15.81 m ² 談話コーナー：13.29 m ²
	ときめ樹 （旧木工体 験施設）	平成元年建築、平成18年改築 木造平屋建て、延床面積 185.27 m ² 〈主な施設〉 会議室、バーベキューテラス
都市計画等 による制限	・丹波市都市計画区域（区域区分、用途地域の指定無し）	
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・北近畿豊岡自動車道氷上 IC から車で約15分 ・JR 福知山線石生駅からタクシーで約20分 	

② ゆりやますカイパーク（もみじの里青垣）

所在地	兵庫県丹波市青垣町口塩久 1001 番地	
敷地面積	7,563 m ² （植栽、駐車場15台（借地）含む）	
建物	平成6年建築 木造平屋建て、延床面積 449.38 m ² 	
	〈主な施設〉 客室：和室5（12畳・10畳・8畳×3） 食堂・ミーティングルーム：43.66 m ² 厨房：35.63 m ² 浴室・脱衣場（各2室）：43.66 m ² トイレ（男女共）：29.54 m ² バーベキュー施設：1式 従業員室・帳場：19.41 m ² 倉庫・リネン室・ボイラー室：15.52 m ² ※当地域は浄化槽区域で、35人槽が入っています。	
都市計画等 による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・丹波市都市計画区域（区域区分、用途地域の指定無し） ・土砂災害特別警戒区域 	
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・北近畿豊岡自動車道青垣 IC から車で約5分 ・JR 福知山線石生駅からタクシーで約20分 	

4. 事業者参加状況

	休養施設やすら樹		ゆりやまスカイパーク	
	現地案内	提案	現地案内	提案
A社	○	○	○	×
B社	○	○	×	×
C社	○	○	○	×
D社	○	×	○	×

5. 調査結果・提案の概要

① 休養施設やすら樹

A社	施設の活用方法	アッパーミドル向けの居心地の良い宿泊施設として活用。宴会、スマート BBQ 等を併用して収益の柱とする。
	施設の改修等	老朽化している施設を全面的に改修。 客室の改装(2室を1室にし、バス・トイレ設置)、宴会場の改装 等
	収支見込	収入(宿泊、飲食) < 支出(売上原価、販管費)
B社	施設の活用方法	旅行者、市内外のワーカー、地域住民が、コワーキングやワーケーションを通じて「協働」する場として活用。
	施設の改修等	大浴場を個別のシャワースペースに改修 オフィス用備品の整備 等
	収支見込	初年度～：収入(施設利用料、宿泊) < 支出(運営経費、人件費等) 3年後目標：収入(施設利用料、宿泊) > 支出(運営経費、人件費等)
C社	施設の活用方法	レンタルスペース、オフィス、シェアキッチン等に活用し、新商品開発、チャレンジレストラン、マルシェ開催等のサービスを提供。
	施設の改修等	厨房、浴室の改修 オフィス用備品の整備 等
	収支見込	初年度～：収入(施設利用料) < 支出(運営経費、人件費等) 4年後目標：収入(施設利用料) = 支出(運営経費、人件費等)

※いずれの収支見込も、支出に施設改修費(減価償却費)は含まない。

② ゆりやまスカイパーク (もみじの里青垣)

提案なし

6. その他

今回のサウンディング型市場調査結果を踏まえ、今後の施設等利活用に向けた検討を進めてまいります。