

三和荘のサウディング型市場調査の報告と 施設整備計画について



三和荘及び関連施設のサウンディング型市場調査

- (1) 対象
「三和荘及び関連施設」のうち、
主としてレストラン及び宿泊機能
- (2) 参加事業者へのインセンティブ
- ① レストラン、宿泊施設を含む施設全体の改修や維持管理は市が行うこと
 - ② 事業者の提案を考慮した設計・改修等を市が行うこと
 - ③ 地域交流拠点として公的機能を強化しているため、それらと連携した営業展開のポテンシャルがあること
 - ④ レストラン、宿泊施設の運営が可能な事業者の強みを活かした自由な事業展開が可能であること
- (3) 期間
令和3年8月23日から令和3年9月24日まで

三和荘及び関連施設のサウディング型市場調査の結果

1 参加事業者 ⇒ 2 者

2 参加事業者の意見

- ・ スポーツ施設を含め、三和荘全体を自由な用途で活用したい。
- ・ 都会から人を呼ぶコンテンツが必要である。
- ・ 行政目的の施設では、レストランと宿泊施設の黒字化は難しいが、検討したい。
- ・ 大きな利益は見込めないが、継続した運営ができる方法を考えたい。
- ・ 運営する場合、雇用は地元の方、継続雇用を優先して検討したい。

3 参加事業者の要望

- ①三和荘を法事等で使用されていると聞いており、今後も継続して対応していくため、調理室に近接した場所に、配膳室等の設置を求めます。
- ②宿泊施設の建具やカーテン、設備等が、古くなっており、宿泊客の満足度向上のため、リニューアル及び一定の高級化を求めます。利用者の利便性のため、Wi-Fiの設備、カード決済を求めます。
- ③スポーツ施設利用者や、合宿のための入浴等が必要であり、シャワールーム等の設置を求めます。
- ④レストランの安定した運営のため、三和荘の利用者だけでなく、アネックス京都三和との交流も促進したい。
- ⑤宿泊施設の安定した収入を見込むため、賃貸住宅としての利用を求めます。または、コロナ禍の中、当面の間、委託業務として発注できないか。
- ⑥運動場をキャンプ施設などのレジャー施設に変更したい。

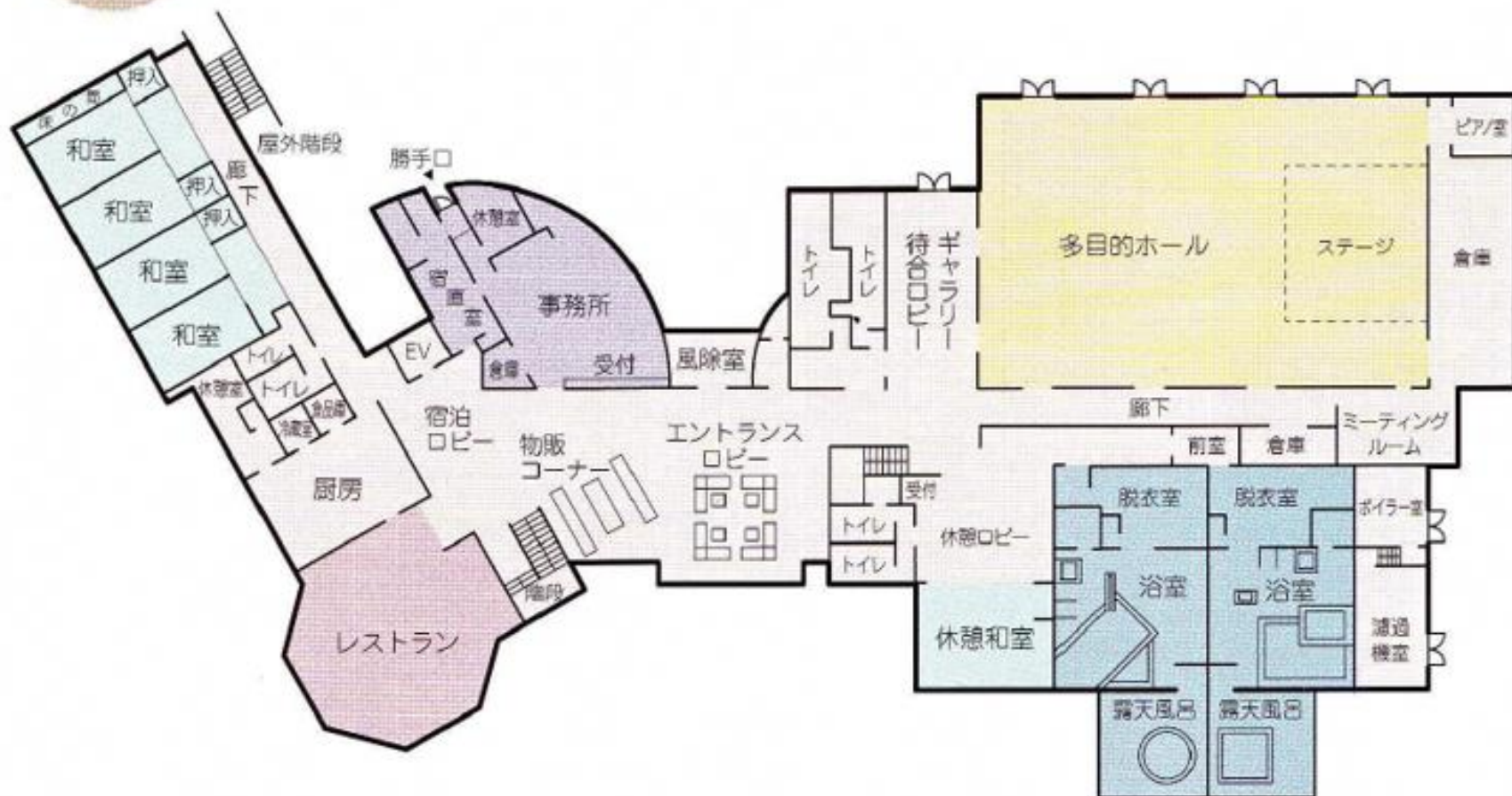
4 提案のまとめ

- 1 宿泊施設とレストランを継続して運営するには、固定収入を得る必要がある。
- 2 集客を得るには、三和荘の行政施設を廃止し、全体をレジャー施設化することが必要である。



民間事業者は、レストランと宿泊施設の固定収入の方法、収益を上げるための集客を提案された。三和荘は、行政目的を持つ施設のため、施設全体での自由な提案を受け入れることができない。行政施設を配置し地域交流の拠点施設と位置付けたうえで、経営を持続いただける提案を求める。

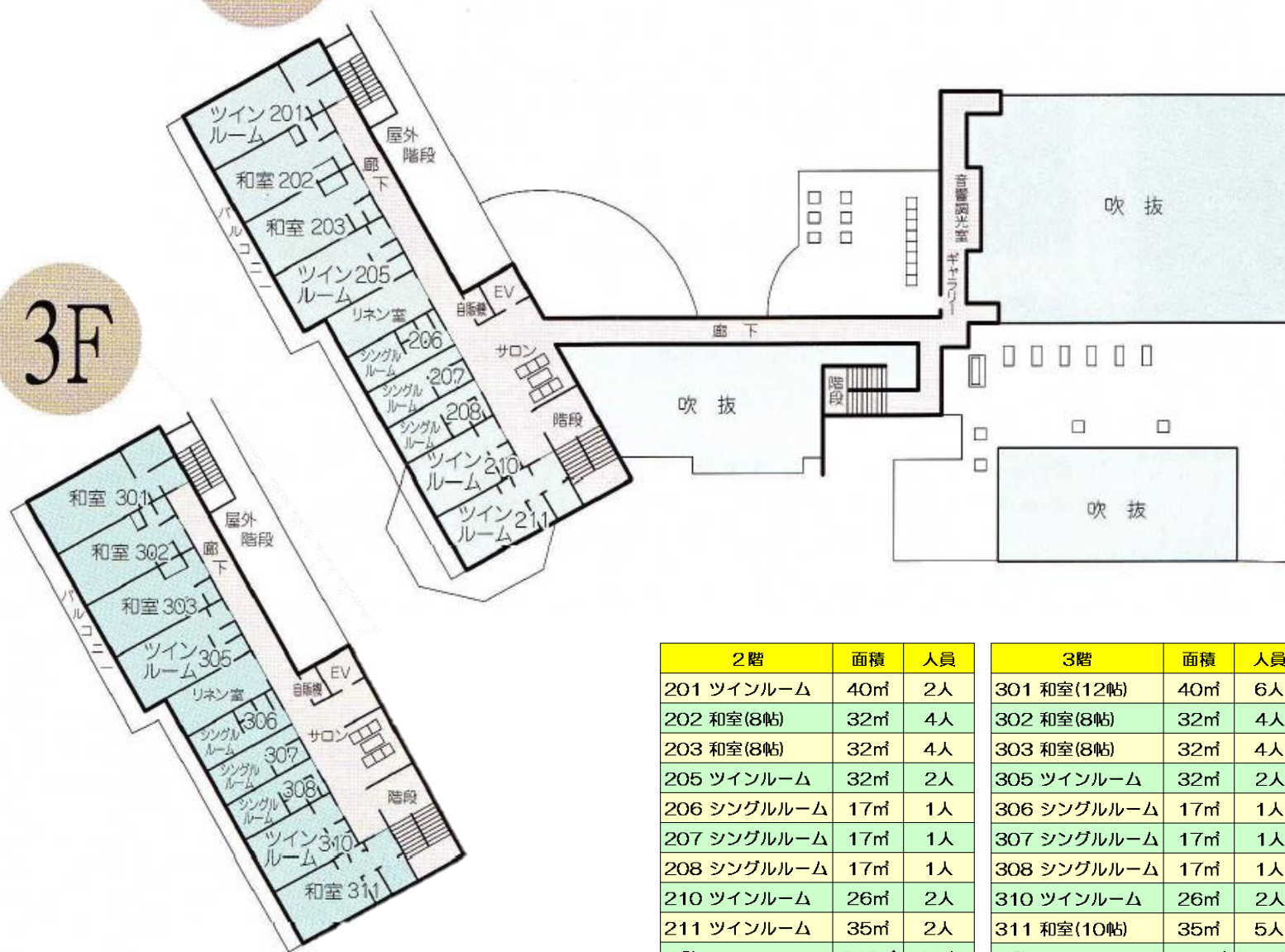
1F



建築概要	
所在地	福知山市三和町寺尾権現4番地
敷地面積	2,300㎡
建築面積	1,865.67㎡
延床面積	2,563.66㎡
構造	RC造3階建て

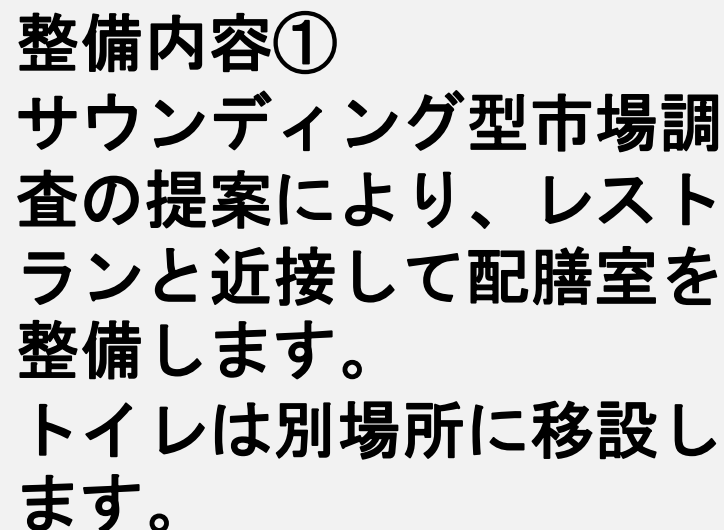
2F

3F



2階	面積	人員	3階	面積	人員
201 ツインルーム	40㎡	2人	301 和室(12帖)	40㎡	6人
202 和室(8帖)	32㎡	4人	302 和室(8帖)	32㎡	4人
203 和室(8帖)	32㎡	4人	303 和室(8帖)	32㎡	4人
205 ツインルーム	32㎡	2人	305 ツインルーム	32㎡	2人
206 シングルルーム	17㎡	1人	306 シングルルーム	17㎡	1人
207 シングルルーム	17㎡	1人	307 シングルルーム	17㎡	1人
208 シングルルーム	17㎡	1人	308 シングルルーム	17㎡	1人
210 ツインルーム	26㎡	2人	310 ツインルーム	26㎡	2人
211 ツインルーム	35㎡	2人	311 和室(10帖)	35㎡	5人
計	248㎡	19人	計	248㎡	26人

プロポーザル、詳細設計により改修内容を変更する場合があります。



整備内容②

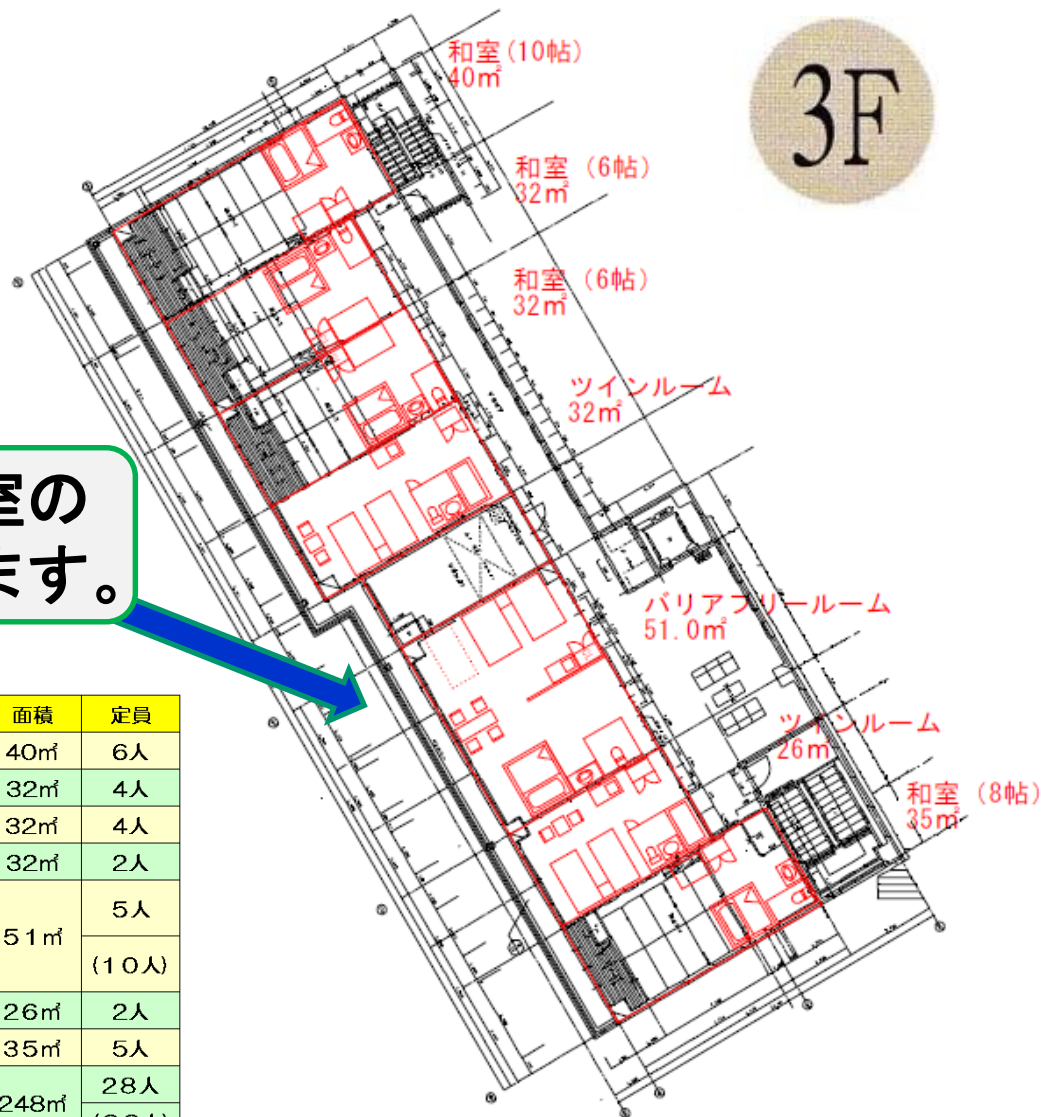
サウンディング型市場
調査の提案により、
3階の宿泊施設を
リニューアルします。
各部屋に浴室を整備し
備品等を更新します。

シングルルーム3室を1室の
バリアフリールームとします。

3階	面積	定員
301 和室(12帖)	40㎡	6人
302 和室(8帖)	32㎡	4人
303 和室(8帖)	32㎡	4人
305 ツインルーム	32㎡	2人
306 シングルルーム	17㎡	1人
307 シングルルーム	17㎡	1人
308 シングルルーム	17㎡	1人
310 ツインルーム	26㎡	2人
311 和室(10帖)	35㎡	5人
計	248㎡	26人



3階	面積	定員
301 和室(10帖)	40㎡	6人
302 和室(6帖)	32㎡	4人
303 和室(6帖)	32㎡	4人
304 ツインルーム	32㎡	2人
305 バリアフリー ルーム	51㎡	5人 (10人)
306 ツインルーム	26㎡	2人
307 和室(8帖)	35㎡	5人
計	248㎡	28人 (33人)



1F

整備内容③

フリースペースとして
多世代交流スペース、
子どもスペースを
設置します。

多世代交流スペース

子どもスペース

44㎡

18㎡

給湯室

6.5㎡

更衣室

70㎡

更衣室

8㎡

アネックス

京都三和

連携室

34㎡

調理室

54.7㎡

創作室

47㎡

多機能トイレ

8㎡

授乳室

5㎡

授乳室

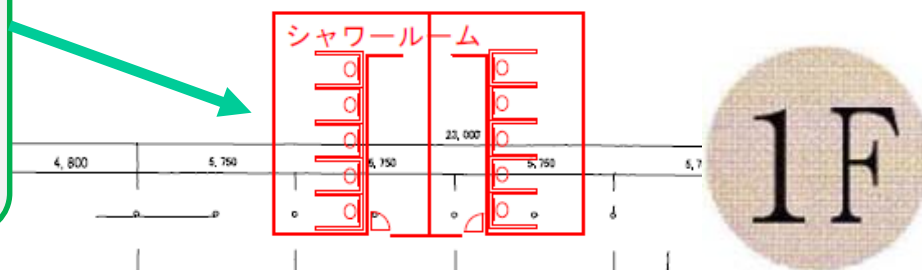
5㎡

整備内容④

受付、事務室として
三和地域公民館の
事務室を設置します。

整備内容⑤

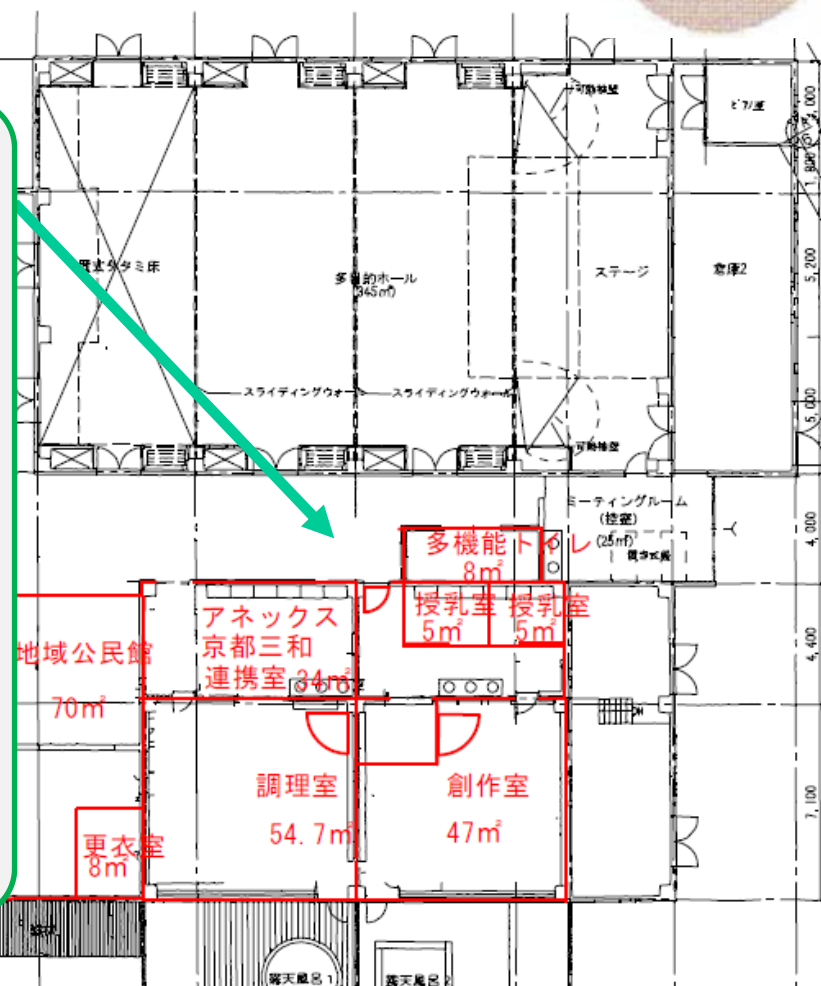
スポーツ施設等で
利用するシャワールーム
を設置します。



整備内容⑥

- ・ アネックス京都三和連携室
- ・ 生涯学習施設
(調理室、創作室)
- ・ 多機能トイレ
- ・ 授乳室

を設置します。生涯学習施設
は、公民館活動のほか、市民
サークル、各種団体が使用する
ことも可能です。



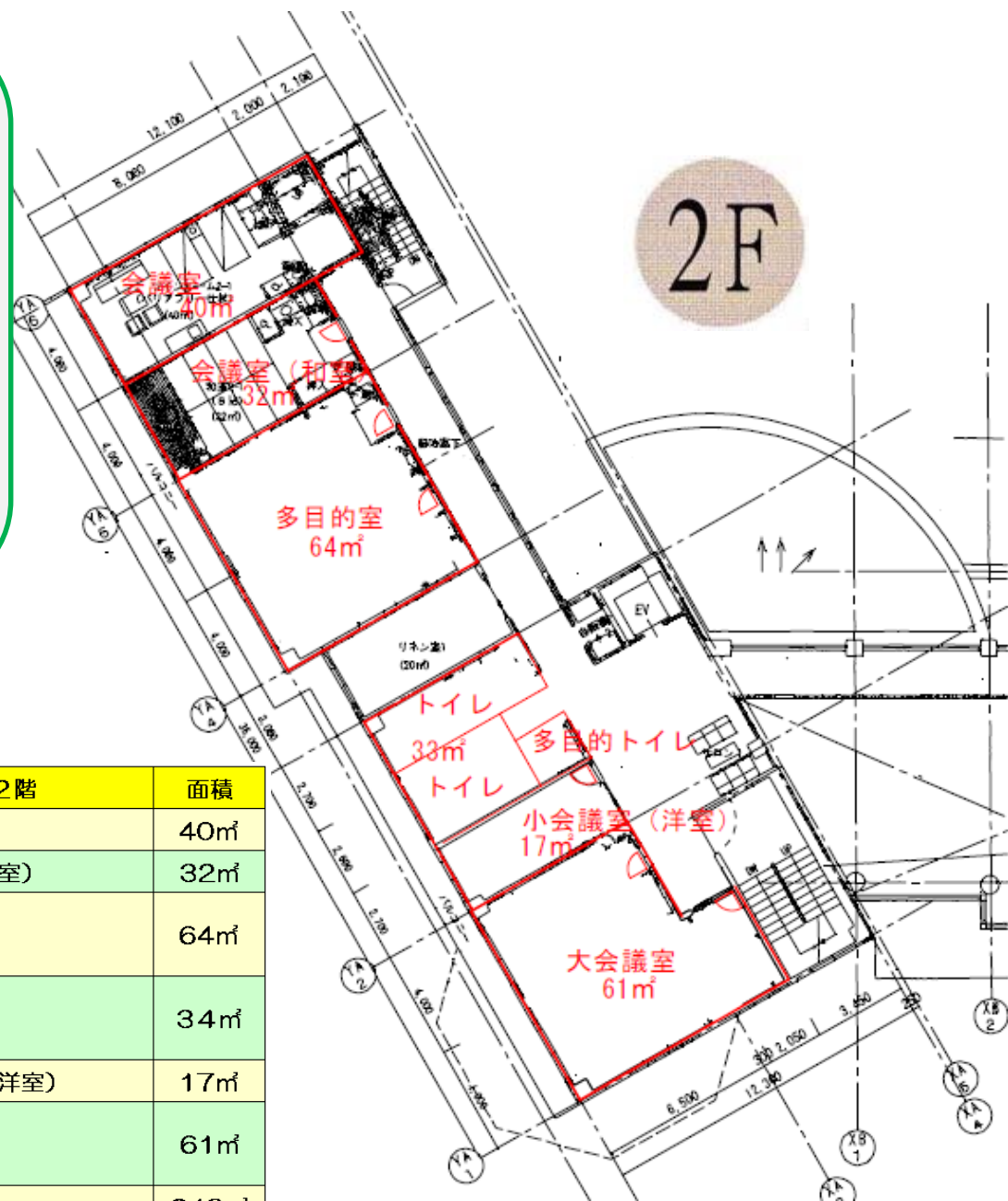
整備内容⑦

2階は、宿泊施設から用途を変更し、生涯学習やアネックス京都三和連携室、市民サークル等で使用する施設とします。

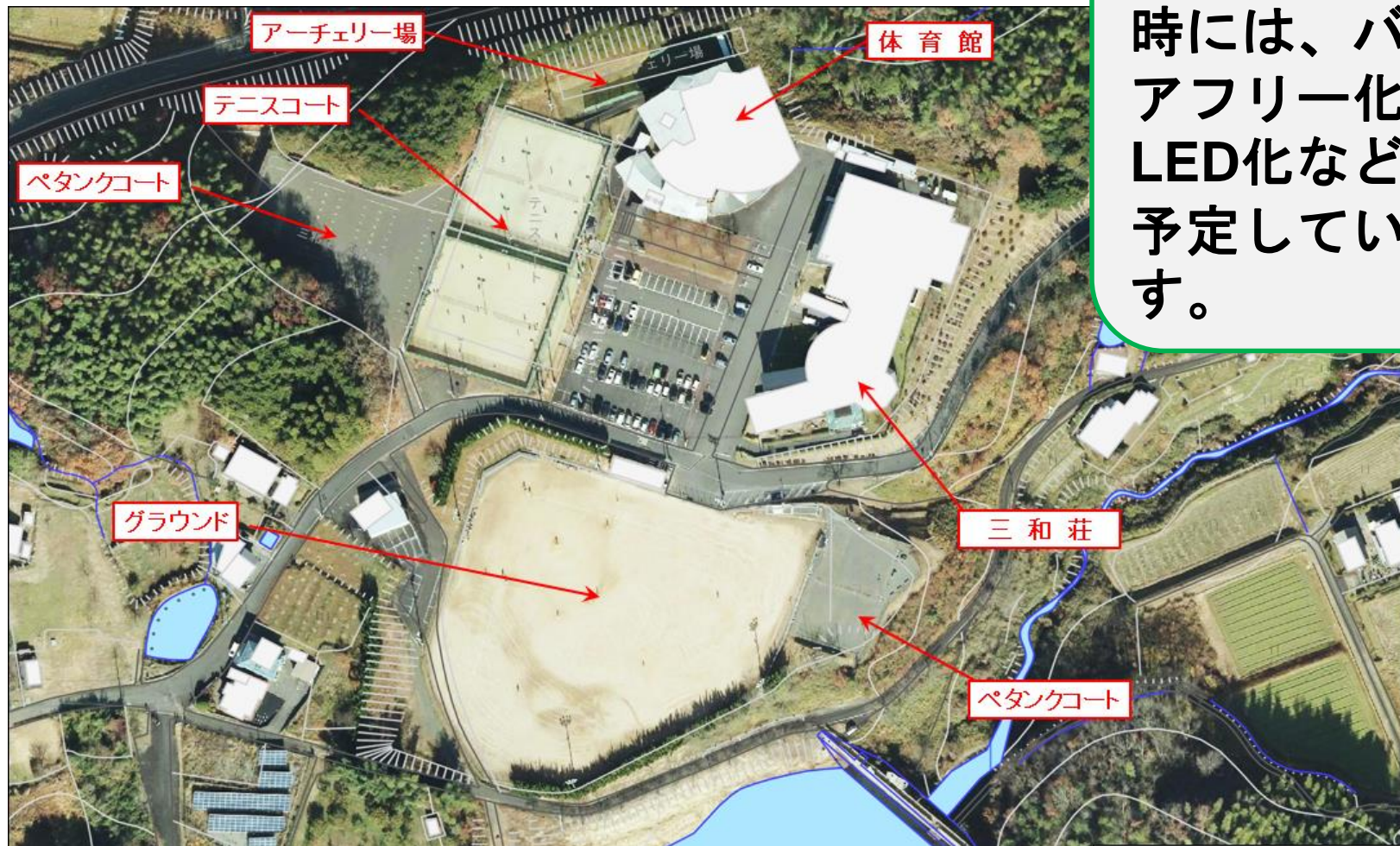
2階	面積	人員
201 ツインルーム	40㎡	2人
202 和室(8帖)	32㎡	4人
203 和室(8帖)	32㎡	4人
205 ツインルーム	32㎡	2人
206 シングルルーム	17㎡	1人
207 シングルルーム	17㎡	1人
208 シングルルーム	17㎡	1人
210 ツインルーム	26㎡	2人
211 ツインルーム	35㎡	2人
計	248㎡	19人



2階	面積
会議室	40㎡
会議室(和室)	32㎡
多目的室	64㎡
トイレ	34㎡
小会議室(洋室)	17㎡
大会議室	61㎡
計	248㎡



整備内容⑧
三和荘の整備
時には、バリ
アフリー化、
LED化などを
予定していま
す。



経過と今後の予定

- 令和3年8月～10月 住民・三和荘運営審議会説明
- 令和3年8月～9月 サウンディング型市場調査
- 令和4年1月 三和荘運営審議会 開催
- 令和4年1月～ 運営事業者選定プロポーザル公募
- 令和4年3月～ 三和荘改修工事設計
- 令和4年4月～ 市の直営によるスポーツ施設・
多目的ホールの運営開始
- 令和4年度～令和5年度 三和荘改修工事