

「寺家ふるさと村四季の家」利用に向けた
サウンディング型市場調査（対話）の実施結果について

1 趣旨

横浜市では、「寺家ふるさと村四季の家」の有効活用を検討しています。このたび、民間事業者等の皆様に事業内容や事業方式等をお聞きする「対話」を実施し、今後の施設の利活用の可能性を調査しましたので結果を公表します。

2 実施概要

| 項目 | 内 容 |
|------|--|
| 期間 | 令和7年11月4日（火）～令和7年11月14日（金） |
| 場所 | 横浜市役所内会議室 |
| 方法 | 直接対話、web対話 |
| 対話項目 | (1) 寺家ふるさと村四季の家に対する評価（立地や周辺環境に対する長所・短所） (2) 四季の家を活用した事業アイデア ア 魅力向上のポイント、事業の内容 イ 四季の家周辺エリアで想定される事業 (3) 地元ニーズを取り入れて地域に貢献する活動 (4) 四季の家の運営について (5) 事業に当たっての市への要望 |

3 参加事業者

| 事業区分 | 事業者数 |
|---------|-------|
| 建設・土木 | 2事業者 |
| 企画・デザイン | 2事業者 |
| まちづくり | 2事業者 |
| 環境 | 2事業者 |
| 飲食 | 1事業者 |
| 教育 | 1事業者 |
| その他 | 3事業者 |
| 計 | 13事業者 |

4 対話内容

(1) 寺家ふるさと村四季の家に対する評価（立地や周辺環境に対する長所・短所）

【長所】

- ・最寄り駅からのバス便も充実しており、アクセスが良いとの意見が6事業者から寄せられました。
- ・平日・休日を問わず集客が見込める立地で、地域交流や観光、教育など多様な利用に展開できるとの意見が2事業者から寄せられました。

【短所】

- ・駐車場が満車となり農道や利用者への影響が生じていることから、車での来園者のための駐車場の整備や有料化が必要であるとの意見が6事業者から寄せられました。
- ・認知度が低く利用者も限定的であることから、広報等を充実させ、里山の魅力を伝える開かれた施設としていくことへの必要性が3事業者から寄せられました。
- ・活用できる面積が少なく、収益事業が成り立ちづらいとの認識が5事業者から示されました。なお、これまでのワークショップ等の結果から、四季の家に求められる機能を整理すると、教育的機能、里山の保全、人材の育成など公共的、公益的な業務が多いこと、また施設運営に係る固定費について公的な負担を求める意見もありました。

(2) 四季の家を活用した事業アイデア

ア 魅力向上のポイント、事業の内容（業態、内容、営業時間等）

- ・都市に残る貴重な里山である寺家ふるさと村の玄関口として、案内所・インフォメーションセンター機能、農業振興拠点や公共的な利用スペースの継続多くの事業者から示されました。
- ・現在も行われている里山環境を生かした自然観察や、農地を含む自然の中での体験の場を継続していくことを前提にした提案が多くの事業者からありました。また、そのうち6事業者からは頻度や内容の充実についての提案がありました。
- ・現在の総合案内所としての機能（情報発信、農業振興、里山保全、自然体験活動、交流拠点等）を強化し、また事業内容を見直し収支を改善させるという提案が9事業者からありました。また、駐車場を有料化し、その収入を里山保全資金に充てるという提案が1事業者からありました。
- ・地産地消をテーマとしたレストランやカフェといった飲食の提供に関する提案（9事業者）や、物販機能の強化（JIKE マルシェの常設化、ファーマーズマーケットの開催、農産物やクラフトビール、クラフト SAKE、発酵食品の販売、6次産業化による特産品づくり、ふるさと納税返礼品等）に関する提案（9事業者）がありました。そのうち1事業者からは、ディナーの売り上げを確保するため、近隣住民がお祝い事などに使ってくれるような店舗を目指すという提案がありました。そのほか、シェアキッチン、ポップアップショップ（市民が期間限定で物販等を実施できる場）等の提案がありました。
- ・簡素な宿泊兼研修施設（シャワー、洗濯機設置）とし、農業研修生などが利用できるようにするという提案が1事業者からありました。
- ・2事業者から、農福連携（規格外野菜の加工・販売・食事提供）としての活用、障がい者が地域と交流できる場の創出としての提案が示されました。
- ・現在実施している森へのきっかけづくりを目的としたウェルカムセンター事業について、新たにボランティア団体やジュニアレンジャーの育成、ハンズオン展示への移行など展示の充実、自然観察ガイドの充実等の提案が、2事業者からありました。
- ・その他、玄関口の案内所やサイン計画の強化、導線の明確化、ゾーニングの再編についての提案がありました。

イ 周辺エリアで想定される事業

【ため池エリア】

- ・子ども向けにも開放した釣り堀の提案や、BBQ、キャンプ、サウナ、レンタルスペースとしての活用、隣接する建屋を探究学習や保全活動の拠点として改修する提案がありました。
- ・四季の家だけでは活用できるスペースが不足していることから、駐車スペースや活動拠点の機能を熊野池エリアに設けるという提案がありました。

【周辺農地】

- ・地域の農業者と調整の上、貸し農園（100～150 区画）、稻作体験、6 次産業化による特產品づくりなど、農業を軸とした体験・収益モデルの提案が複数事業者からありました。
- ・周辺の学校と連携した教育プログラム等で活用し、四季の家をそれらの活動を実施するための休憩所や活動拠点（道具洗い場、浴場、倉庫）として利用する提案も示されました。
- ・どんど焼き等地域イベントの再開・拡充に関する提案が1 事業者からありました。

【樹林地】

- ・探究学習の拠点、プレイパークやインターンを通じた森の維持管理、生物調査の担い手育成など、教育分野で活用する提案が複数者からありました。
- ・上記活動を通じ、自然共生サイト*への登録を目指すことで、地域の価値を上げる提案も示されました。

*自然共生サイト：環境省が実施している取組で、「民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域」を環境省が認定する区域

【周辺未利用地】

- ・市街化区域にある周辺未利用地において、小さな菜園と住宅をセットにした「半農半X」を目指す人をターゲットとした簡易な住宅建設や宿泊施設により、ふるさと村の関係人口創出につなげる提案が2 事業者からありました。

【その他】

- ・鶴見川のサイクリングコースを軸とした拠点整備に関する提案が1 事業者から提案がありました。

(3) 地元ニーズを取り入れて地域に貢献する活動

- ・地域の農業者によって維持されてきた農景観であるため、地域の理解と関わりが不可欠であるとの言及が多くの事業者からなされました。
- ・四季の家に直売所を整備し、地元農家が自由に値付けできる仕組みや地元の販路拡大に関する提案が3 事業者からありました。
- ・エリア内で活動している福祉団体等と連携するなどしながら、規格外野菜の六次産業化拠点や地域の

交流拠点とする提案が2事業者からありました。

- ・市民や事業者と一緒に農地や樹林地を管理する保全活動支援や、学校の課外活動が実施できる場の提供に関する提案などがありました。

(4) 四季の家の運営への関わりについて

- ・四季の家有償貸付の条件下で、収益事業等で採算をとりながら施設の管理運営を担えるとの提案が2事業者から示されました。
- ・市からの費用負担を条件として自ら施設の管理運営を担えるといった意向が4事業者から示されました。
- ・その他、アドバイザー型参画、教育分野でのテナント参加、広報支援などの提案がなされました。

(5)事業に当たっての市への要望

- ・単独での自走は困難で、市の支援（指定管理、委託費、補助金）が必要となる旨の要望が5事業者からありました。貸付料の減額、減免の要望もありました。
- ・施設の改修について、設計段階から内装まで、一貫して携わりたい旨を1事業者が示しました。
- ・設計および基本的な整備については市が行った上で、内装段階から費用負担してほしい旨の意向を4事業者が示しました。
- ・整備に関して、教育的な利用やトイレや展示設備の更新など公的な部分については市負担を希望する意向を4事業者が示しました。
- ・事業者単独で主たる運営者になる場合にも、行政が主体となって地域との連携を支援する仕組みを構築することを求める意向が複数者ありました。
- ・横浜市が運営事業者となってほしい旨の要望が1事業者からありました。

5 対話結果の受止め

- ・民間事業者との協働による四季の家の利活用について、可能性は一定程度確認できました。
- ・一方で、施設の役割（公共性・商業性・協働型）、運営モデルの方向性、財源確保と改修費用の負担方法、地域の組織化や既存組織との連携の仕組みなど、整理すべき課題も見えてきました。
- ・民間事業者との協働による四季の家の魅力づくりを行うためには、市による一定の費用負担が必要であるとの意向を把握できました。
- ・今回いただいた様々な御提案や御意見を踏まえ、四季の家の活用も含めた寺家ふるさと村の将来像について、地元関係者と検討を行っていきます。また、法令上必要な調査を進めながら、整備や管理・運営面についての検討を進めます。