

多目的交流物産館 (旧農畜産物直売所「かのな」) サウンディング型市場調査の実施について

恵庭市 経済部 花と緑・観光課

〒061-1498 恵庭市京町1番地

TEL:0123-33-3131(2522) FAX:0123-33-3137

e-mail:hanatomidori@city.eniwa.hokkaido.jp



本日の説明内容

1. サウンディング型市場調査を実施する背景

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(1) 対象施設の概要

(2) 「多目的交流物産館」の新たな利用に関する市の考え方

(3) 事業手法

(4) 事業を推進するにあたって想定される前提条件

(5) 事業スケジュール

3. 対話内容

(1) 事業スキーム

(2) 施設改修

(3) 管理運営・サービス

(4) 本市施策への貢献

4. その他

5. 質疑応答



配布資料の確認

● 多目的交流物産館(旧農畜産物直売所「かのな」)

サウンディング型市場調査の実施について(本資料)

● 資料1 多目的交流物産館(旧農畜産物直売所「かのな」)の新たな利活用に向けて

民間事業者の皆さまとの「対話」を実施します ~サウンディング型市場調査の実施~

● 資料2-1 花の拠点整備事業の基本設計について(平成30年)

● 資料2-2 花の拠点基本計画(平成28年)

● 資料3 多目的交流物産館 竣工図(4枚)

○付近見取図・配置図・仕上表 ○平面図

○立面図 ○断面詳細図

1. サウンディング型市場調査を実施する背景

国土交通省：新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会（H28.5）

緑とオープンスペースの多機能性の再認識と都市の特性に応じた発揮

【緑とオープンスペースの多機能性の発揮により実演できる都市像の例】

- 地方創生が課題となっている都市において、地域の資源を活かした個性豊かな緑とオープンスペースが、個性と活力のある都市づくりを実現
- 地域コミュニティの希薄化が課題となっている都市において、地域住民が自律的に運営する緑とオープンスペースが、やすらぎを実感できる暮らしを実現

【これまでの公園の取り組み】

- ・整備・面積の拡大を重視
- ・都市公園の中だけでの発想
- ・行政主体の整備、維持管理
- ・硬直的な都市公園の管理
- ・維持管理の延長での公園運営

緑とオープンスペースの政策は 『新たなステージ』へ

新たなステージで重視すべき観点

ストック効果をより高める

- 使うこと、活かすことを重視
- 都市全体、まちづくり全体の
視野での発想

民との連携を加速する

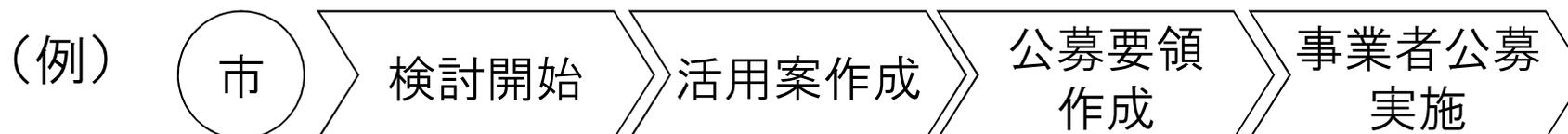
- 市民やNPO等の主体的な活動を支援
- 民間施設との積極的な連携

都市公園を 一層柔軟に使いこなす

- 地域との合意に基づく弾力的な運用
- まちづくりの一環としてのマネジメント

1. サウンディング型市場調査を実施する背景

◎これまでの事業の進め方



【進め方】 事業検討 ⇒ 事業者公募実施までの全てを市役所内部で検討

【結果】 アイデア不足、市場と乖離した公募条件の設定

◎サウンディング型市場調査の目的

■ 市場性の把握 ■ 活用アイデアの収集 ■ 参入しやすい公募条件の設定

【注意点】 公平性・透明性を確保した上での対話実施



1. サウンディング型市場調査を実施する背景

公園施設の例(他都市事例)

民間レストランの売上の一部が公園の魅力向上に繋がる活動に還元[南池袋公園(東京都豊島区)]



保育士が常駐する子育ての駅「てくてく」
[千秋が原南公園(新潟県長岡市)]



参照先:国土交通省「市民の暮らし、都市の活力を支える都市公園の多様な機能」より引用

1. サウンディング型市場調査を実施する背景

公園施設の例(他都市事例)

市民が寄贈した本によるアウトドアライブラリー
[東遊園地(神戸市)]



満月の週の土曜日にだけ公園に現れる
満月BAR [西川緑道公園(岡山県)]

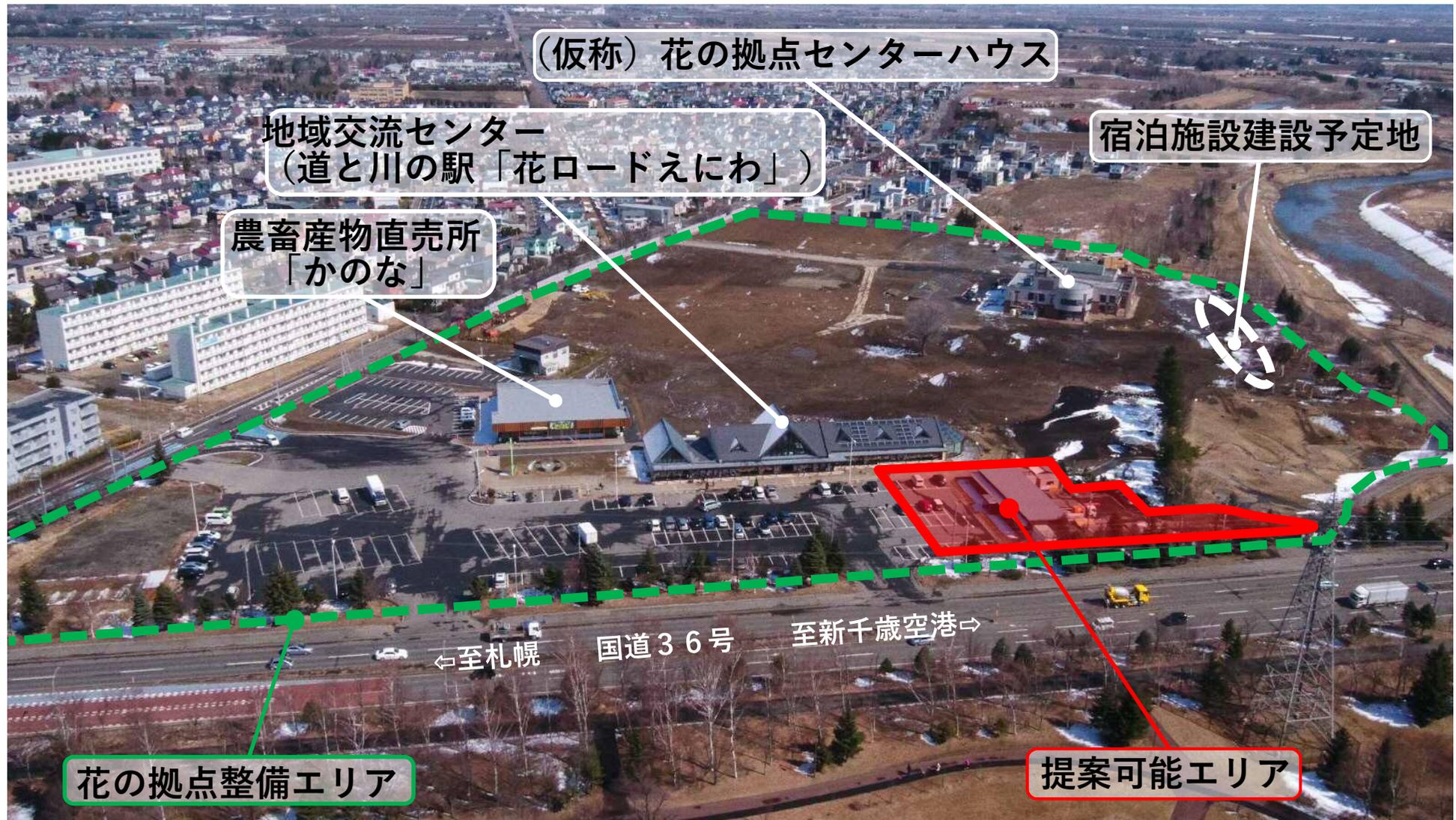


参照先:国土交通省「市民の暮らし、都市の活力を支える都市公園の多様な機能」より引用

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(1) 対象施設の概要

① 周辺の状況



2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(1) 対象施設の概要

② 施設の概要

多目的交流物産館(旧農畜産物直売所「かのな」) ⇒ R2. 4に現在地へ移転

敷地面積: 4, 592㎡ 建築面積: 226. 80㎡ 延床面積: 181. 44㎡

主な施設: 売店、倉庫、ごみ置場など ※トイレはありません。

用途地域: 指定なし(市街化調整区域)

< 現況写真(正面外観) >



< 現況写真(内観) >



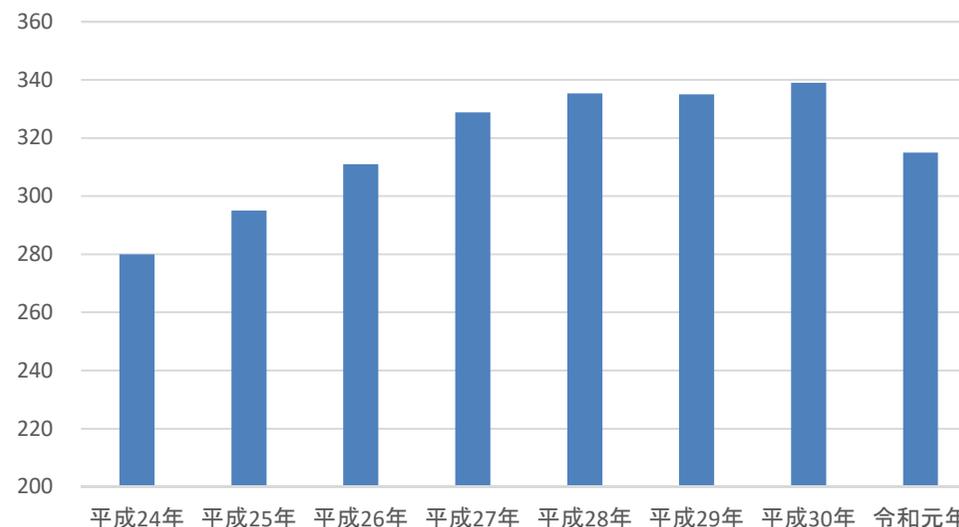
2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(2)「多目的交流物産館」の新たな利用に関する市の考え方

① 現状および課題

■ 「多目的交流物産館」の来場者数は、令和元年度までは年間30万人で推移してきました。

「かのな」入込客数推移 入込客数(千人)



国道36号(恵庭栗山線～江別恵庭線)

24時間自動車類交通量

年度	交通量 (台/24h)	備考
17	28,372	道路交通センサス
22	25,818	〃
27	25,810	全国道路・街路交通情勢調査

■ 国道36号の交通量は1日(12時間)あたり2.7万台(H29.10.8 7:00～19:00調査)を超える状況にありますが、将来的には緩やかに減少していくことが予測されています。



2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(2)「多目的交流物産館」の新たな利用に関する市の考え方

① 現状および課題

- 「平成19年4月のオープンから10年が経過し、施設の老朽化が進んでいること」、「農畜産物直売所として春から秋までの利用を想定した建物であり、冬季の建物利用は厳しいこと」などから、今後の利用にあたっては既存建物の大規模な改修または既存建物の取壊しおよび新たな建物の整備が必要であると考えています。
- 農畜産物直売所「かのな」は、令和2年春より花の拠点内の別の場所で営業を開始しています。
今後、多目的交流物産館がこれまで以上に魅力的で、かつ、お客様満足度の向上が図られるような施設利用が課題であると考えます。

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

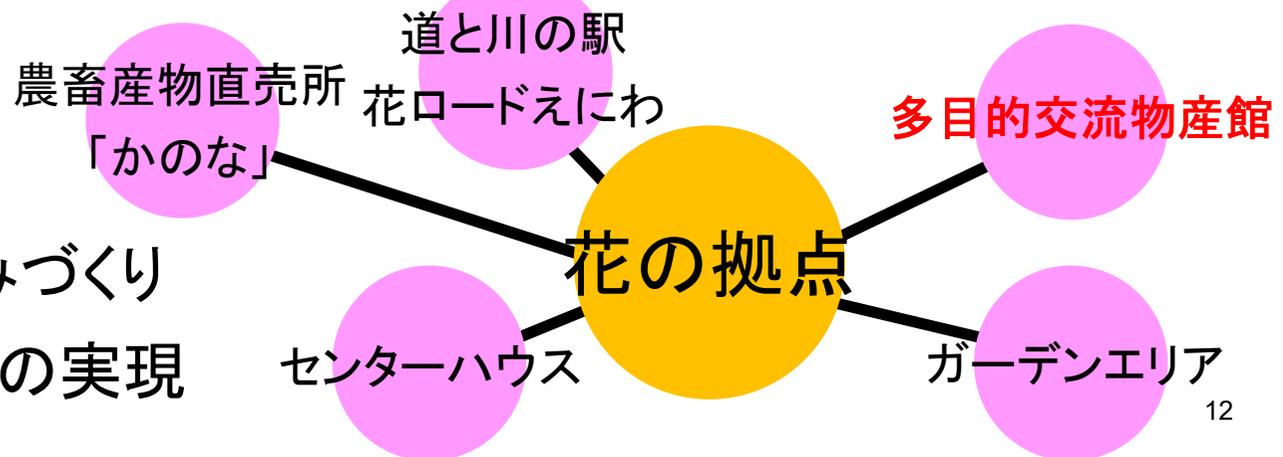
(2)「多目的交流物産館」の新たな利用に関する市の考え方

② 新たな利用に向けた基本的な考え方

■多目的交流物産館は、花の拠点基本計画の趣旨に則した魅力的な施設として利活用することを検討しています。特に同計画における基本方針のひとつである「目的型の魅力的施設で新たな客層を集客し、全てのシーズンにおいて、『花』をテーマとした滞留型観光拠点とする。」の実現を重要視しておりますので、花の拠点における多目的交流物産館の役割についてもご提案を希望しています。

なお、上記の趣旨を踏まえると、集客力のある魅力的な施設であること、かつ、多目的交流物産館での飲食・物販のみではなく、来訪者が花の拠点内に留まり、ゆったりとした時間を過ごしていただける施設が望ましいと考えています。

趣の違った各施設が連携し、
花の拠点で人が滞留する仕組みづくり
⇒滞在型観光拠点の実現





2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(2) 「多目的交流物産館」の新たな利用に関する市の考え方

② 課題の解決に向けた基本コンセプトおよび方向性

■ 令和元年11月より恵庭市内の民間事業者を対象に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、当該施設は大規模な改築または既存施設の解体・建替えを前提とした、通年営業が可能な事業を想定しています。

なお、大規模な改築または既存施設の取壊し・新築に必要な費用について、現時点で恵庭市が費用を負担する想定はしておりません。

■ 課題となっている施設の魅力やお客様満足度の向上を図るためには、民間事業者の創意工夫やノウハウと、恵庭の持つ資源や市の施策を活用しながら、花の拠点にふさわしい魅力的な機能を、公民連携事業で導入することが最適であると考えています。



2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(3) 事業手法

大規模な改築または既存施設の取壊し・新築のいずれかで、それぞれ下記手法を検討しています。

① 大規模な改築

都市公園法第5条(設置管理許可制度)

② 改築または既存施設の取壊し・新築

都市公園法第5条の2～第5条の9(公募設置管理制度(Park-PFI事業))

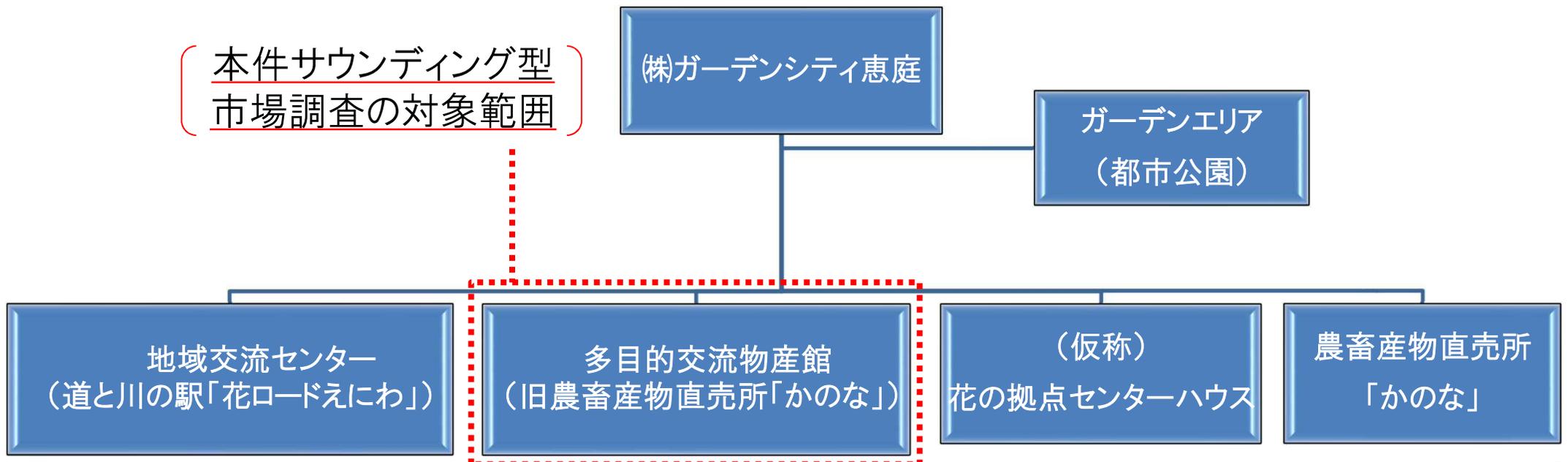
制度名	事業期間の目安	特徴
設置管理許可制度 (都市公園法第5条)	10年(更新可)	公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度
Park-PFI (都市公園法 第5条の2～第5条の9)	20年(条件により更新できる場合がある)	飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、広場等の特定公園施設の整備改修等を一体的に行う者を、公簿により選定する制度

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(4) 事業を推進するにあたって想定される前提条件

- 地域交流センター(道と川の駅「花ロードえにわ」)や農畜産物直売所「かのな」、(仮称)花の拠点センターハウス、ガーデンエリアなど、花の拠点施設全体をマネジメントする「株式会社ガーデンシティ恵庭(統括運営管理者)」と連携した運営が必須であり、地域全体の魅力向上に資する施設とします。

【花の拠点全体の運営イメージ】



2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(4) 事業を推進するにあたって想定される前提条件

■ 現在、「花の拠点」においては、地域交流センター（道と川の駅「花ロードえにわ」）でカレーやパンなど、農畜産物直売所「かのな」で生鮮野菜、花苗・野菜苗などを提供していますが、多目的交流物産館では来訪者に新たな商品・サービスを提供していただけるご提案を希望します。

【地域交流センター 販売品目の例】



カレーやベーカリー、石鹼、地域特産品等の販売

【農畜産物直売所「かのな」販売品目の例】

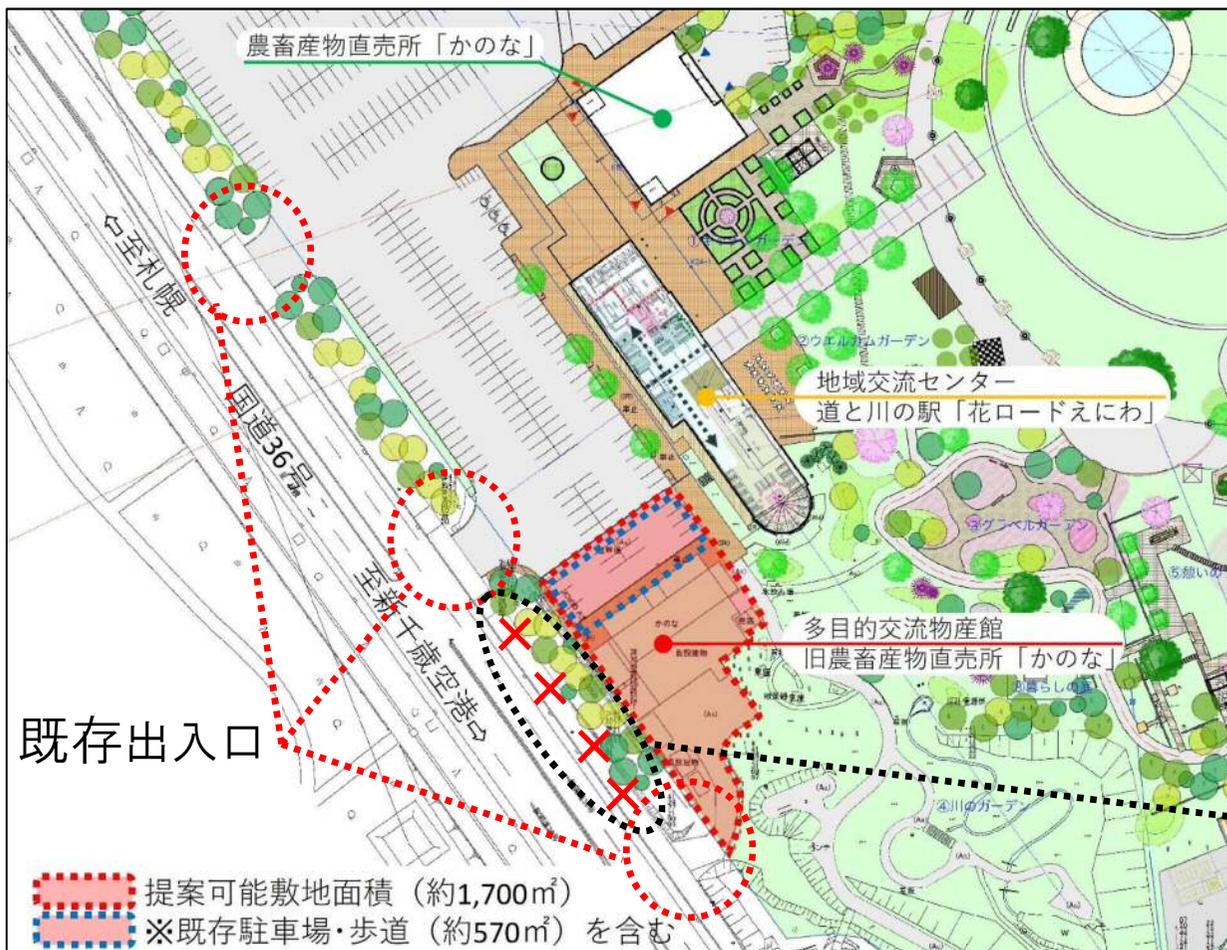


農畜産物、花苗、野菜苗等の販売

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(4) 事業を推進するにあたって想定される前提条件

- 今回の多目的交流物産館を含む利活用可能敷地内において、店舗利用者のための駐車場設置も可能とします。しかしながら、国道36号からの新たな出入口の設置は、事故発生リスクが増加することから不可とします。



事故発生リスク増の可能性



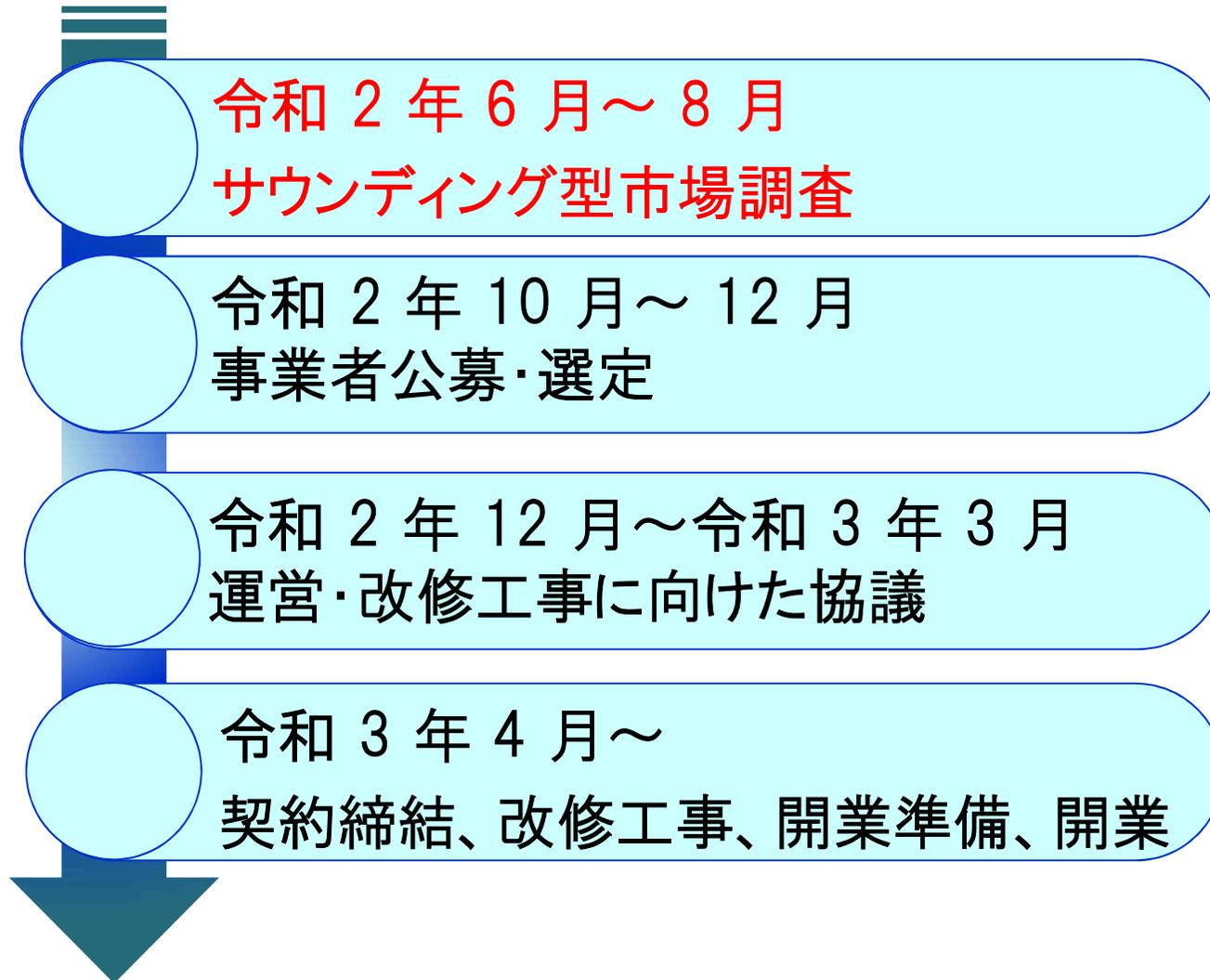
新規の出入口の設置不可



2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(4) 事業を推進するにあたって想定される前提条件

■ 現在想定している事業スケジュール(案)は下記のとおりです。



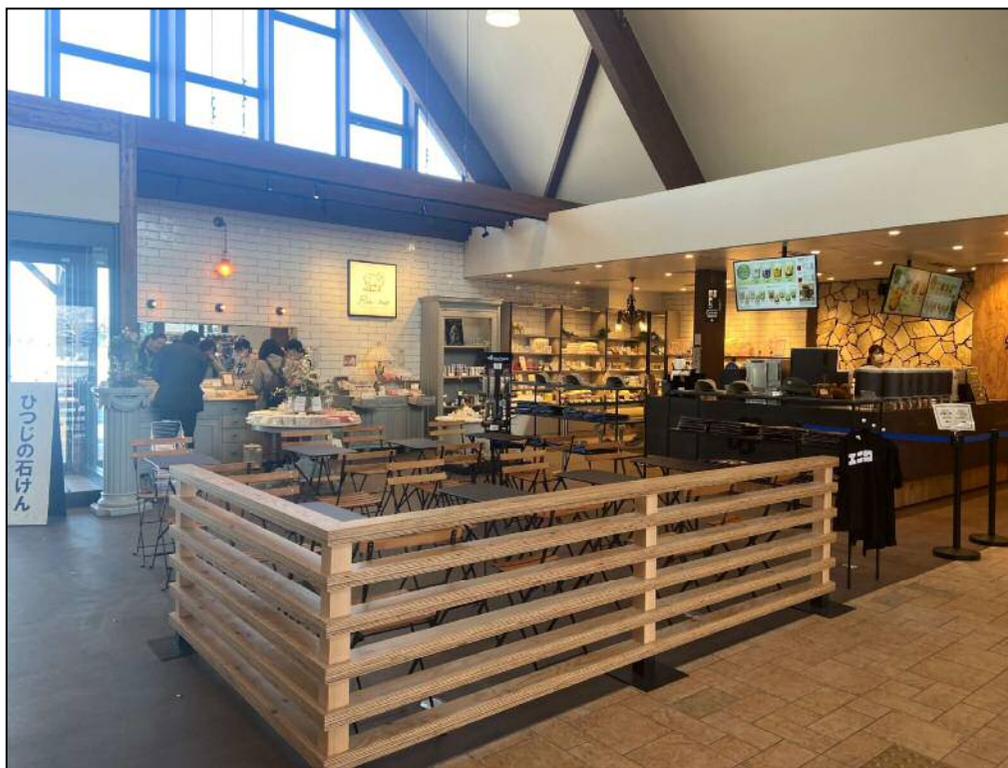
2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(5)「多目的交流物産館」周辺施設について

■道と川の駅「花ロードえにわ」 2020.3.12オープン

■農畜産物直売所「かのな」 2020.4.4オープン

道と川の駅「花ロードえにわ」



農畜産物直売所「かのな」



2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(5)「多目的交流物産館」周辺施設について

■ センターハウス 2020年秋オープン(予定)

RVパーク利用者専用施設

(手前:コインランドリー、奥:シャワーブース)

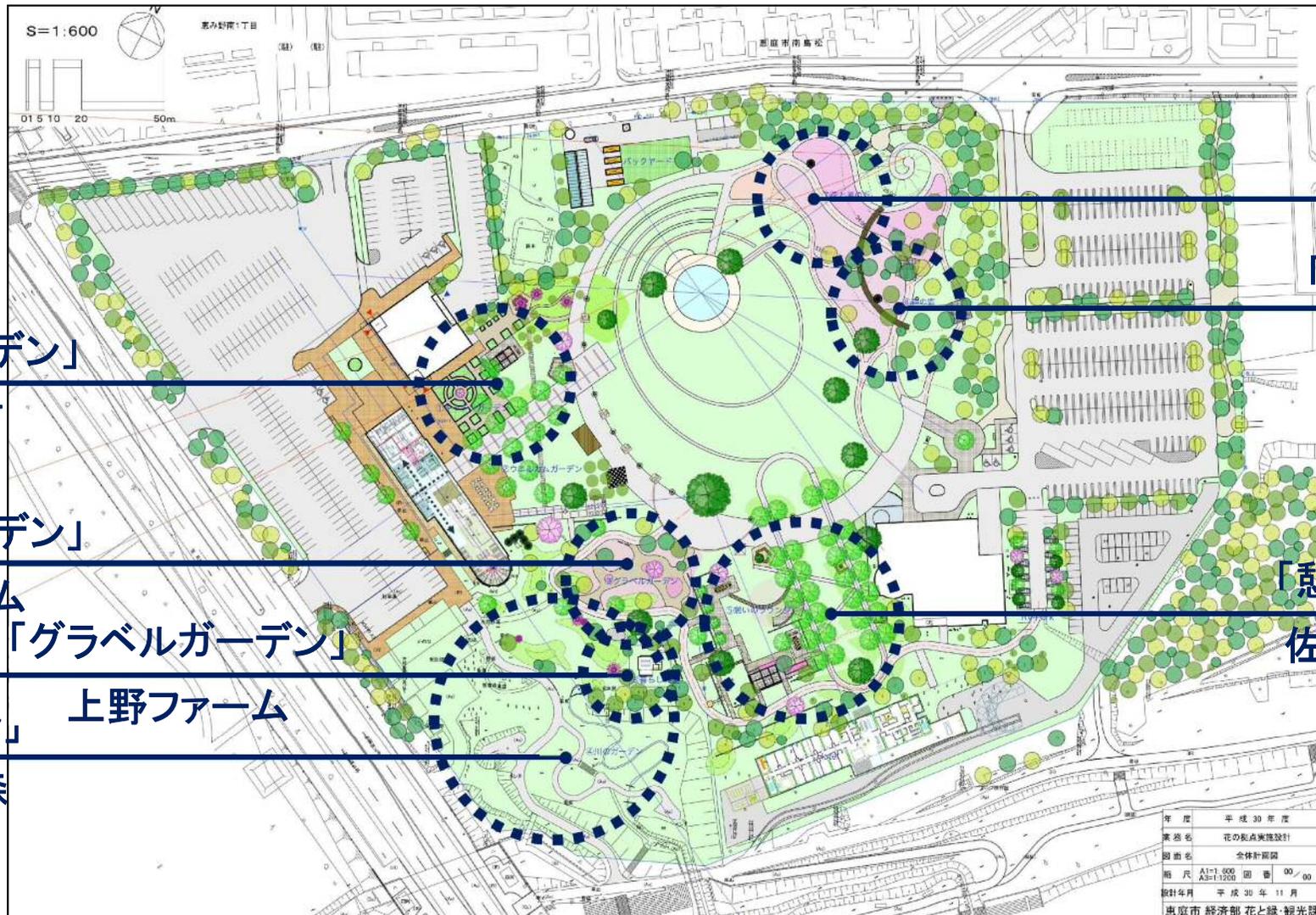
子どもの遊び場(屋内)



2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(5)「多目的交流物産館」周辺施設について

■ ガーデンエリア 2020年秋オープン予定



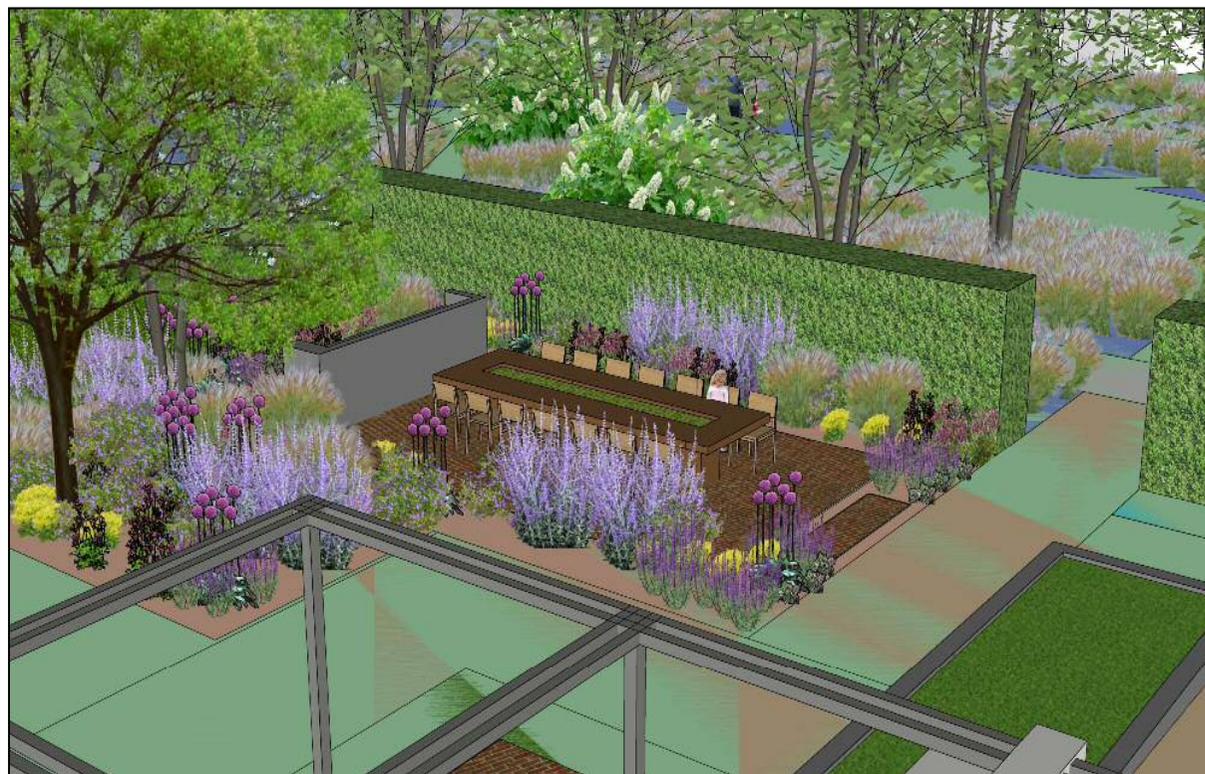
2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(5)「多目的交流物産館」周辺施設について

■ ガーデンエリア 2020年秋オープン予定

「憩いのラウンジ」に設置予定のサンセットラウンジ

「多目的交流物産館側から見た「川のガーデン」





3. 対話内容について

主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。

1. 事業スキーム

4 (1)対象施設の概要について、ご意見をお聞かせください。

- ① 多目的交流物産館の立地(周辺環境等)や施設について、特に強みと考えられる点があればお聞かせください。
- ② 既存の駐車場について、令和元年・2年度の2カ年で拡張する計画ですが、週末や大型連休などには今後も混雑することが予想されます。
多目的交流物産館での事業が開始されると更なる混雑が想定されますが、この課題に対する解決策について、ご意見をお聞かせください。



3. 対話内容について

4 (2)多目的交流物産館の新たな利用に関する市の考え方について、ご意見をお聞かせください。

- ① 「目的型の魅力的施設で新たな客層を集客し・・・」について、新たな客層として、主にどのような世代やグループが想定されますか。また、「全てのシーズンにおいて、「花」をテーマとした・・・」について、「多目的交流物産館」にて実現可能な提案についてご意見をお聞かせください。
- ② 滞在型観光拠点の実現に向けて、花の拠点における多目的交流物産館が果たすべき役割について、ご意見をお聞かせください。
- ③ 地域で暮らす人々や企業・団体等との連携について、ご意見をお聞かせください。

4 (3)事業手法について、妥当性(実現可能性)の観点から、望ましい事業手法についてご意見をお聞かせ下さい。



3. 対話内容について

4 (4)事業を推進するにあたって想定される前提条件について、ご意見をお聞かせください。

- ① 道と川の駅「花ロードえにわ」、農畜産物直売所「かのな」、(仮称)花の拠点センターハウス、ガーデンエリア(都市公園)など、花の拠点内の他施設との連携についてご意見をお聞かせください。
- ② 来訪者への新たな商品・サービスの提供について、ご意見をお聞かせください。
- ③ 事業スケジュールについて、ご意見をお聞かせください。

2. 施設改修

- (1)既存施設の大規模改修または取壊し・新築について、想定される工事の内容(大規模改修or既存建物の取壊し・新築の別)および工事費をお聞かせください。
- (2)施設改修費用の負担のあり方について、ご意見をお聞かせください。



3. 対話内容について

3. 運営管理・サービス

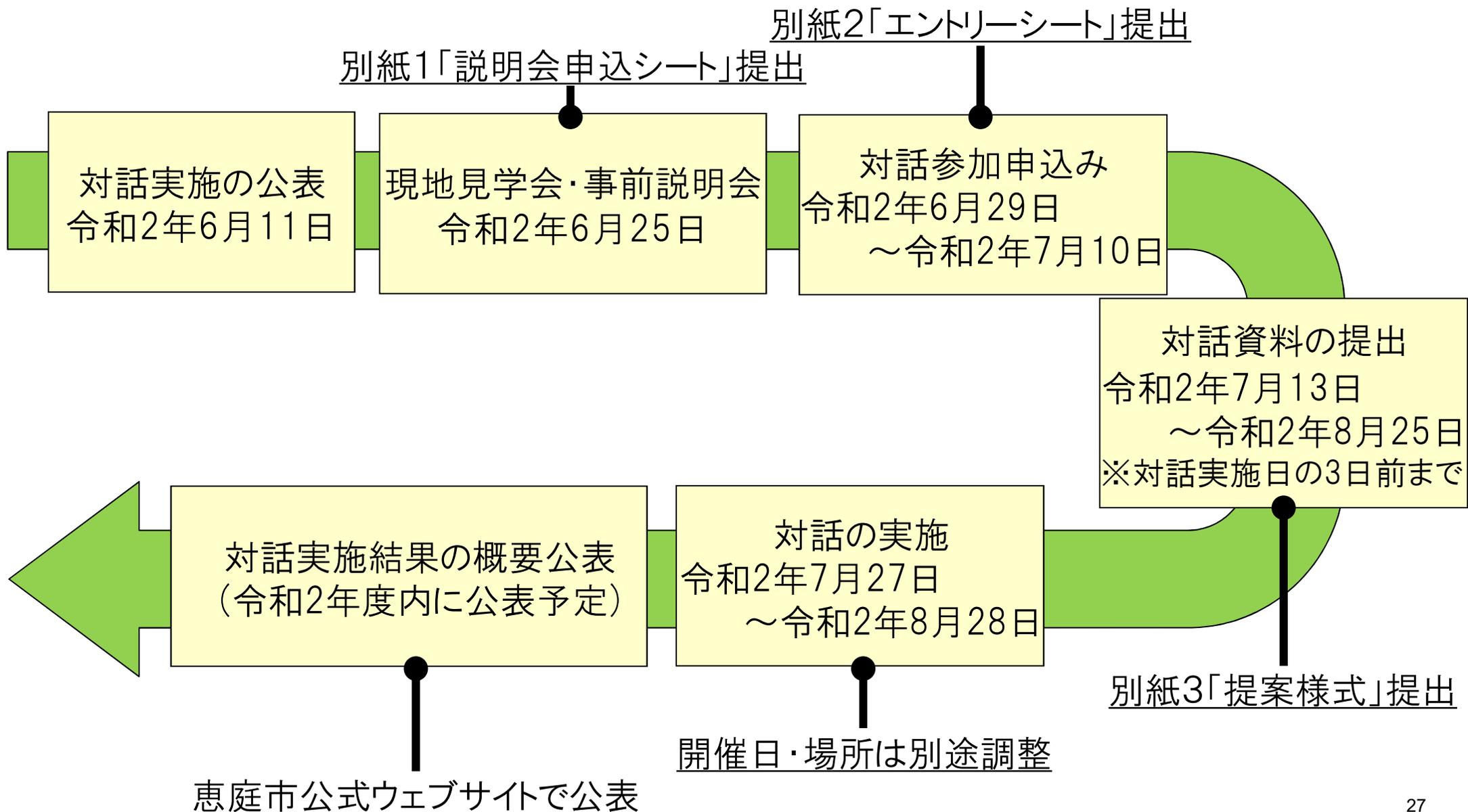
- (1)「多目的交流物産館」に求められるコンセプトやサービスについて、ご意見をお聞かせください。
- (2)「多目的交流物産館」の具体的な利活用について、ご意見をお聞かせください。
- (3)土地・建物または土地の使用料(公園使用料)について、ご意見をお聞かせください。

4. 本市施策への貢献

- (1)本事業を進めるにあたり、市内中小企業の活用について、どの業務分野において可能と考えますか。(設計、建設、維持管理、運営)
- (2)その他、本市の施策と連携の可能性があれば、お聞かせください。

4. その他

サウンディング型市場調査の今後のスケジュール(確認)



5. 質疑応答

令和2年5月1日 忠庭市経済部花の拠点整備空作成



花の拠点整備事業概要図