

「ルルマップ自然公園ふれらんどパークゴルフ場」の新たな活用に向けて 企業等の皆さまとの「対話」を実施します(第2回)

～サウンディング型市場調査の実施～

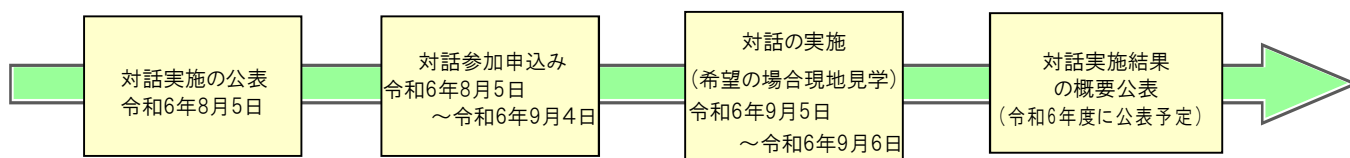
平成24年度にオープンした「ルルマップ自然公園ふれらんど」は、恵庭市と北広島市の境界付近の国道36号に近接し、札幌方面からの交通のアクセスが良い恵庭市の玄関口に位置しています。また、幅広い世代の交流及び農村と都市の交流を促進することを目的とした都市公園として、市内外から多くの方々が訪れる観光施設です。

現在、当該公園では、パークゴルフ場や市民農園、多目的芝生広場(サッカー利用)、フォレストアドベンチャー、飲食店等を設置運営しておりますが、今後も持続可能な施設運営を行うため、令和4年度に観光関係事業者や町内会等を構成員とした当該公園のあり方検討会を開催し、基本構想策定のもと課題解決に向けた取組みを進めています。

事業を進めるにあたり、令和6年3月に事業手法や施設改修等についてサウンディングを実施し、頂いた提案内容や意見について、現在、恵庭市ホームページで公表しているところです。

また、頂いたご意見を基に事業化に向けた事務手続きを進めているところでありますが、あらためて、当該公園の導入施設等の公園利用手法の他、Park-PFIなど民設民営による事業実施の可能性について、企業等の皆様のご意見をお伺い、事業者選定に向けた条件整理に役立てたいと考えておりますので、是非ご参加くださいますようお願いいたします。

● 対話(サウンディング型市場調査)の流れ



● 対話参加の申込み(事前申込制)

別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、e-mailに添付の上、期間内に上記申込先へご提出をお願いします。

なお、件名は【対話申込】としてください。

< 申 込 期 間 > 令和6年8月5日(月)から令和6年9月4日(水) 17時まで

● 対話資料の提出(対話参加条件)

別紙2「提案様式」を記入し、当日(5部)または事前にe-mailに添付の上、下記申込先へご提出ください。

なお、件名は【対話資料の提出】としてください。

※お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

● 対話の実施(アイデアおよびノウハウの保護のため、対話は個別に行います。)

< 日時・場所 > 令和6年9月5日(木)から令和6年9月6日(金)まで

上記期間のうち、30分～1時間程度(対話参加の申込後、個別に調整します。)

恵庭市役所 3階 303会議室(予定)

< 対 象 者 > 企業等の皆様

事業の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループ

なお、施設の一部への出店を検討される企業等の皆様も、対話に参加することができます。

● 申込先

恵庭市 経済部 花と緑・観光課

〒061-1498 恵庭市京町1番地 恵庭市役所3F

TEL:0123-33-3131(内線2524)/FAX:0123-33-3137

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

< 対話の内容および実施方法 > 次ページ以降をご参照ください。

1 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

資料1をご参照ください。

(2)「ルルマップ自然公園ふれらんど」施設の運営改善に関する市の考え方

ア 現状および課題

当該公園は平成24年度に開園してから10年が経過し、利用者層やニーズが大きく変化し、利用者数が減少していることから、令和4年度に指定管理者・町内会・観光有識者・旅行関係者を構成員とした「あり方検討会」を設置し、新たな取り組み等について検討を行い、「あり方検討会」から恵庭市に対し提言書が提出され、令和5年度に「ルルマップ自然公園ふれらんど基本構想」を策定しています。

- 当該公園の総来場者数は、新型コロナウイルスの影響により減少時期はありましたが、年間約6万人で推移しています。(参考:H30 6.7万人、R元 7.1万人、R2 5.0万人、R3 5.3万人、R4 6.6万人、R5 6.0万人))
- 各施設のうち、パークゴルフ場については、プレー人口の高齢化や世代交代が進んでいないことにより利用者が減少しています。
- 平成30年度にフォレストアドベンチャーの開業効果により、ソフトクリーム等飲食施設「Lulu」の利用者についても増加しており、若年層利用者が増加したと推測されていますが、パークゴルフ場利用者との波及効果は薄いと推測されています。
- 当該公園の冬期の利活用やインバウンド利用が推進されていません。
- 広報・宣伝の市内各施設間の連携不足や情報発信の不足、施設サイン設置などの広報・宣伝不足が利用者増に結びついていません。

イ 課題解決に向けた基本コンセプトおよび方向性

- パークゴルフ場の縮小及びキャンプ場へ転用することにより、当該公園を滞在型施設へ転換し利用者層の一定化による利用者の増加を図ります。
 - 現在の施設管理者による軟石倉庫の利活用。
 - 貸付農園の残区画の活用。
 - ハード整備による集客及び誘客の推進(施設サインの設置。子どもの遊び場の整備。)
 - 広報宣伝の強化による新たな集客を図る(公園内各施設間連携によるプロモーションや市内観光施設での情報発信。)
- ※ 課題となっている公園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、恵庭市の持つ資源や市の施策を活用しながら、ソフト面・ハード面の双方を連動させた運営改善および施設改修を、公民連携事業で行うことが最適であると考えています。

【ルルマップ自然公園ふれらんど基本構想】

<https://www.city.eniwa.hokkaido.jp/kurashi/shiseijoho/hanatokanko/oshirase/17862.html>

(3)事業手法

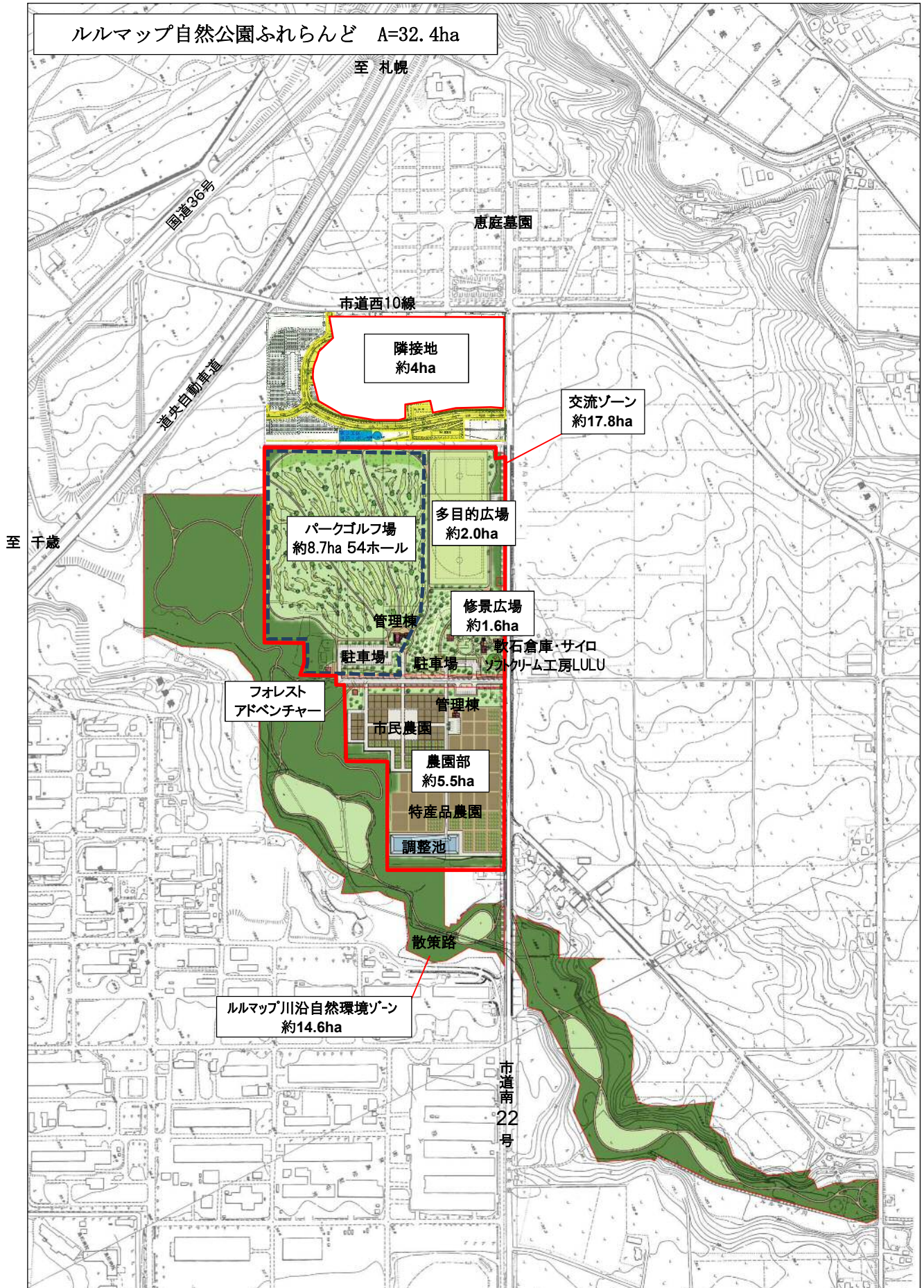
都市公園法の設置管理許可制度またはPark-PFI等を検討しています。

※公園内の一部の施設においても、Park-PFIなど官民連携事業の可能性を検討しています。

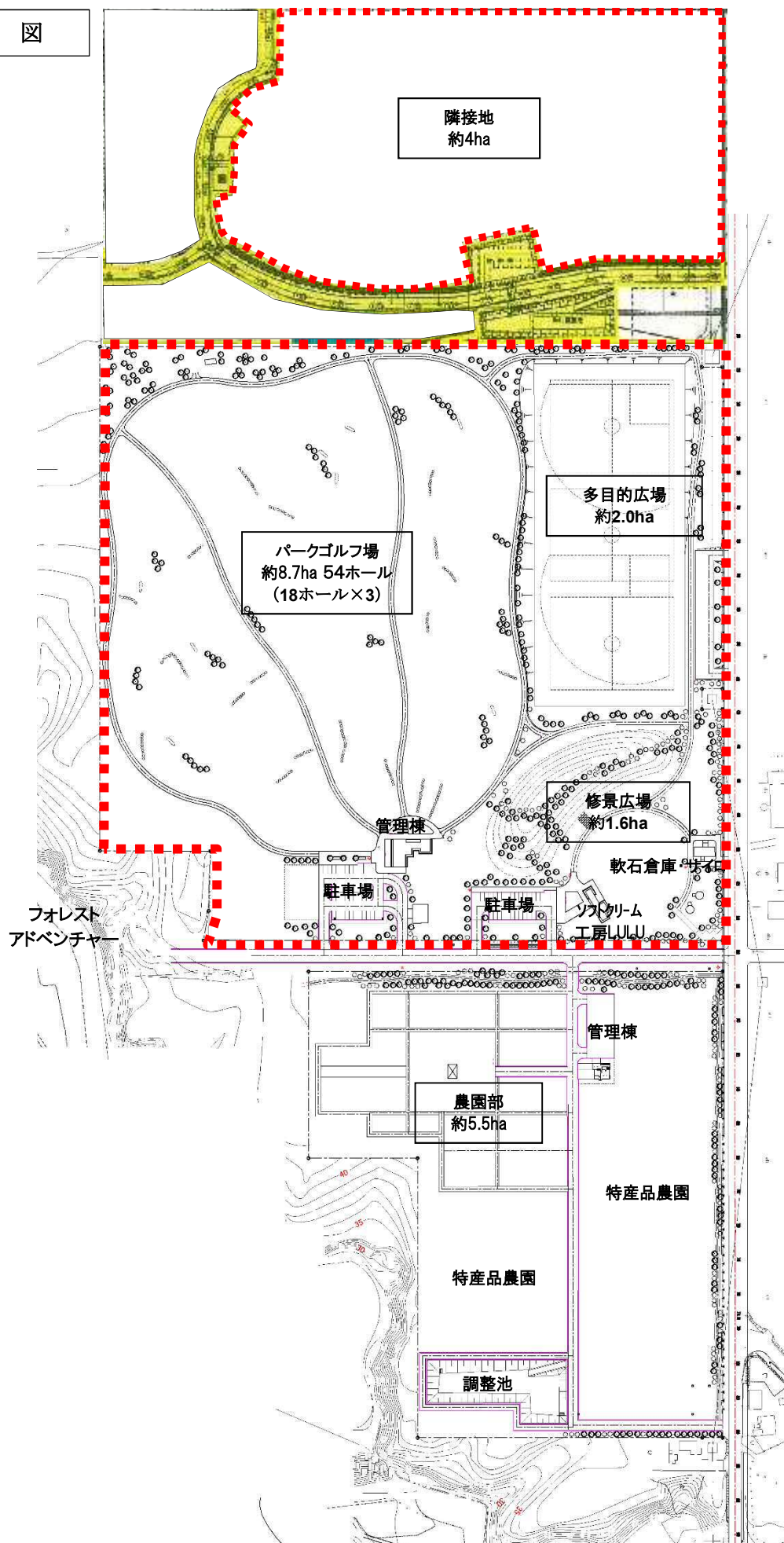
(4)事業を推進するにあたっての想定される前提条件

- 当該公園区域約32.4haの内、パークゴルフ場約8.7haの一部または全部についてキャンプ場への土地利用の用途変更を予定していますが、面積約8.7haの内キャンプ場用途以外においても、一部を当該公園の集客・誘客・収益性の高い便益施設の導入や当該公園にふさわしい自然を生かした施設等の用途変更も可能と考えています。
- 都市公園区域となるため、都市公園法に定義されている公園施設内容に合致している必要があります。
- 当該公園については、国の補助金を受けて整備されたことから、恵庭市が国に対して「目的外使用」に係る申請承認が必要となります。

【 都市公園平面図 】

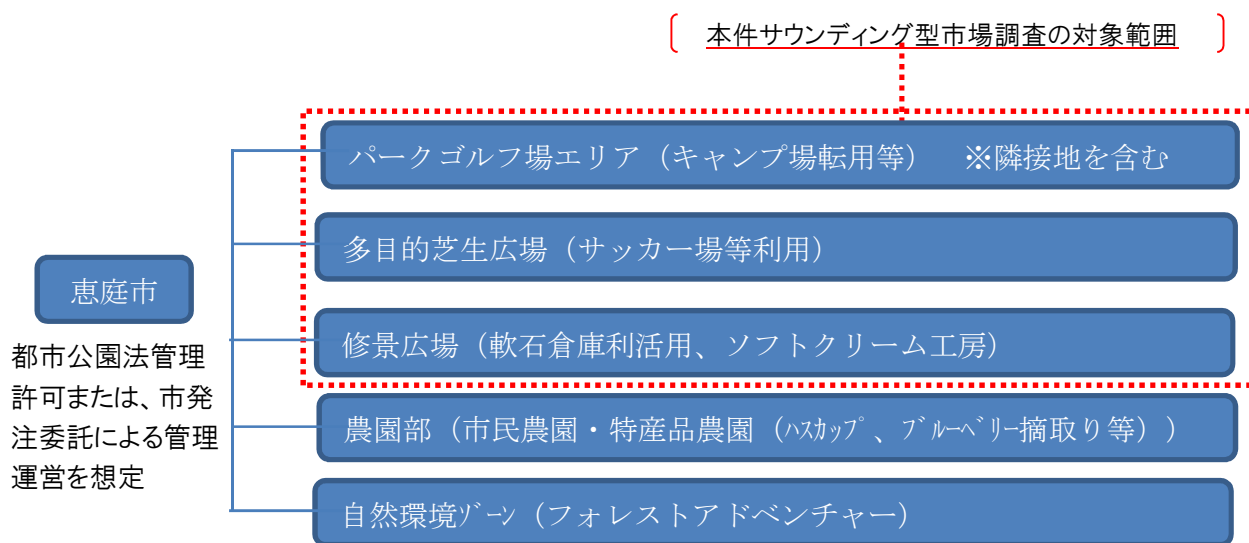


平 面 図



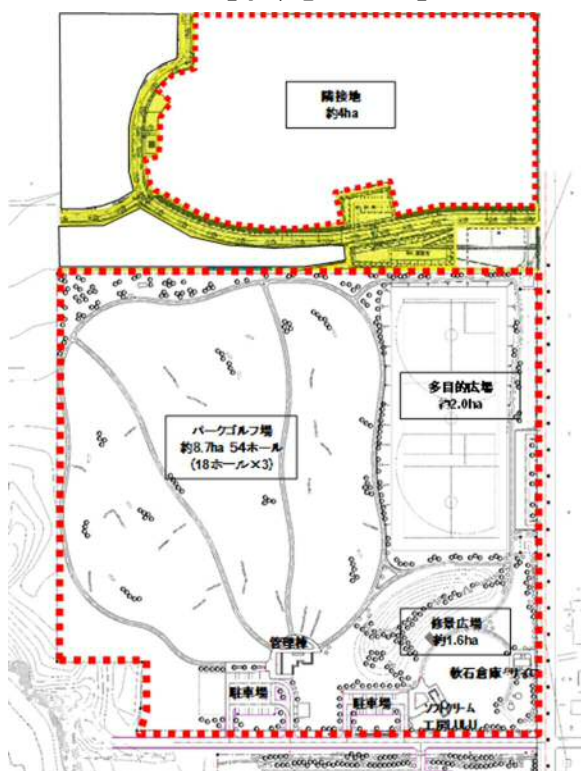
■ パークゴルフ場(キャンプ場転用等予定)や多目的芝生広場、修景広場、農園部、フォレストアドベンチャーなどの各施設管理者が、区域ごとに連携した運営が必須であり、地域全体の魅力向上に資することを目的としています。

【ルルマップ自然公園ふれんど全体の運営イメージ】



■ パークゴルフ場エリア(面積8.7ha)、多目的広場(面積2.0ha)、修景広場(面積1.6ha)と管理棟施設及び隣接地の魅力向上に必要な改修プランについて、ご意見・ご提案ください。

【事業想定エリア】



【参考】想定事業スケジュール(案) ※変更となる場合があります。

令和 6 年 3 月

令和 6 年 9 月

令和 6 年10 月～

令和 7 年～令和 8 年

サウンディング型市場調査

第2回サウンディング型市場調査

運営・改修工事に向けた協議、測量等調査、設計

改修工事、開業準備、部分開業(令和8年度)

2 対話内容(当日の対話においてお聞きしたいと考えている項目です。)

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。

併せて、当該施設の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の事業化に向けて参考となる事項についてもお聞かせください。

対話の際には、事前に提出いただいた様式に沿って、ご説明をお願いします。ご意見・ご提案を踏まえて本市側から質問等をさせていただきながら、対話を実施いたします。ただし、一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

【主な内容】

項 目	内 容	備考
1.事業スキーム	(1) パークゴルフ場から他の施設へ転用することについて、ご意見をお聞かせください。 ①現時点における、パークゴルフ場からキャンプ場への転用に係る集客・収益性について、ご意見をお聞かせください。 ②基本構想において、キャンプ場への転用が有効としておりますが、キャンプ場以外の利活用手法についてご意見をお聞かせください。	
2.施設改修・管理	(1) 上記の事業スキームによる新たな利活用を想定した場合、施設の改修について、想定される工事内容についてお聞かせください。 (2) <u>施設改修費用のあり方について、民設民営の可能性について、ご意見をお聞かせください。</u>	
3.管理運営・サービス	(1) 既存施設に係る事業者さんとのコンソーシアムによる運営についてお聞かせください。 (2) 本事業を進めるにあたり、市内企業・団体との連携について、可能な事業分野はありますか。(設計、建設、維持管理等)	
4.その他	(1) 隣接地である墓園敷地の利活用の可能性についてお聞かせください。	

3 留意事項(必ずご覧の上、ご参加ください。)

(1)参加および対話内容の扱い

- 対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- 対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

(2)対話に関する費用および説明資料の提出

対話への参加に要する費用は、参加企業等の負担とします。

(3)追加対話への協力

必要に応じて追加対話(文書照会含む)を行うことがあります。ご協力をお願いします。

(4)実施結果の公表

- 対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
- 公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。
- 参加企業等の名称および企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

(5)参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

ア 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員または当該構成員を含む団体

イ 恵庭市暴力団排除条例(平成26年12月恵庭市条例第30号)第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員等、同条第4号に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者(法人その他の団体にあつては、その役員(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。)が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。)

ウ 北海道暴力団の排除の推進に関する条例(平成22年北海道条例第57号)第15条に違反している事実がある者

(6)参考情報

■ 施設概要および案内図【資料1】

■ サウンディング型市場調査の結果【資料2】

■ 恵庭市公式ウェブサイト

【ルルマップ自然公園ふれらんど基本構想 令和5年10月策定】

<https://www.city.eniwa.hokkaido.jp/kurashi/shiseijoho/hanatokanko/oshirase/17862.html>

【ルルマップ自然公園ふれらんど恵庭市ホームページ】

https://www.city.eniwa.hokkaido.jp/soshikikarasagasu/keizaibu/hananokyotenseibishitsu_hanatomidori_kankoka/hanatokanko/6/1019.html

4 対話の実施担当・問い合わせ先

恵庭市 経済部 花と緑・観光課

〒061-1498 恵庭市京町1番地 恵庭市役所3F 37番窓口

TEL:0123-33-3131(内2524)/FAX:0123-33-3137

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

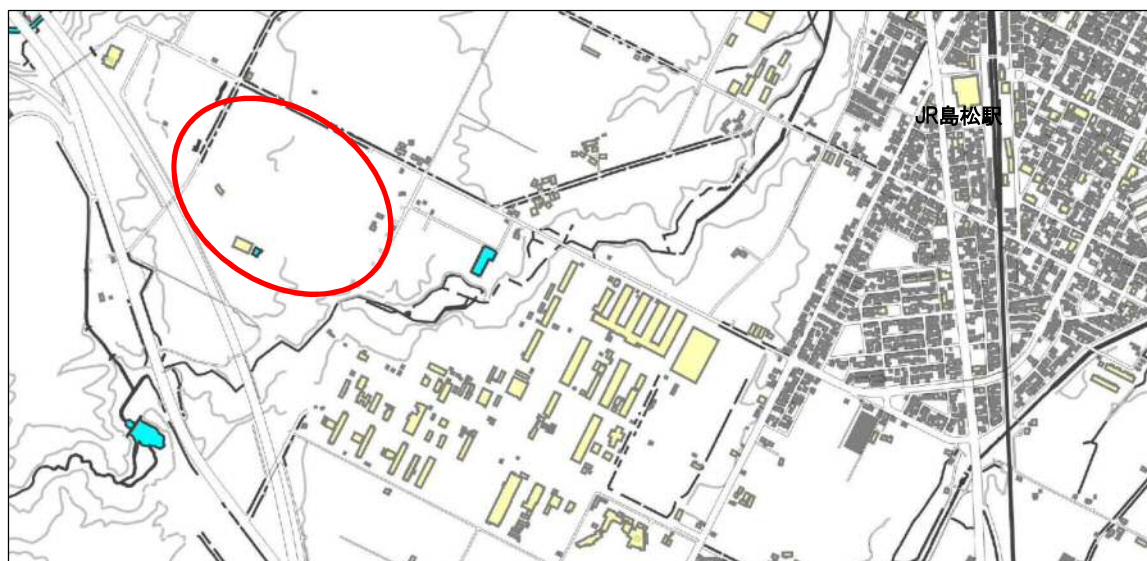
恵庭市公式ウェブサイト:<http://www.city.eniwa.hokkaido.jp>

1. 施設概要

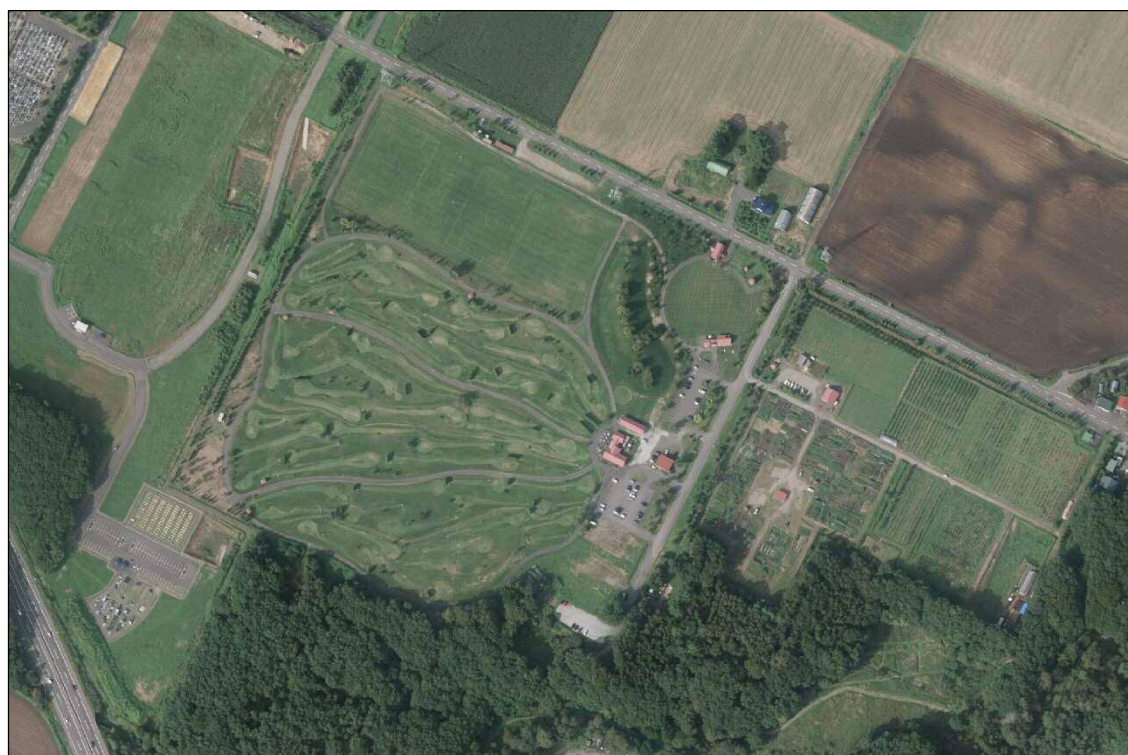
名 称	「ルルマップ自然公園ふれらんど」		
所在地および交通	恵庭市西島松275番地 【車利用】 道央自動車道 恵庭ICから、道道恵庭岳公園線を北東方面へ約14分(7.3km) 札幌駅から、国道36号を経由し約1時間(25.3km) 【バス利用】 JR島松駅からえにわコミュニティーバスに乗車し「島松寿町南」停留所で下車(約6分)～ 「島松寿町南」停留所から徒歩で約17分(1.3km)		
施設面積	全体公園面積 32.4ha(別添図参照) ①パークゴルフ場約8.7ha ②多目的芝生広場約2.0ha ③修景広場約1.6ha ④農園部約5.5ha ⑤ルルマップ川沿自然環境ゾーン(散策路)約14.6ha		
案内図・配置図	次ページ参照		
主な施設内容(設備)	①パークゴルフ場54ホール ②管理棟(木造):床面積200.88㎡(休憩スペース・事務室・更衣室・浄化槽60人槽(トイレ(男子:(小)2基、(大)1基 女子:3基)・多目的トイレ1ヵ所)) ②倉庫(鉄骨):床面積97.2㎡ ③その他 雨水:側溝処理→雨水調整池 汚水:浄化槽(排水は側溝接続) 給水:水道 電気:屋外受変電キュービクルより		
用途地域	用途地域の指定無し(市街化調整区域) ※都市公園区域		
建物の権利関係	①②敷地:恵庭市所有、建物:恵庭市所有		
現在の運営状況	運営主体:西島松北交流公園管理組合		
	事業手法:指定管理者制度(恵庭市の指定管理料)		
	年間公園入込客数の推移 (公園全体)	年度	入込客数(人)
		R元	71,493
		R2	49,803
		R3	52,616
		R4	65,683
		R5	60,183
	年間公園入込客数の内、 パークゴルフ場の入込客数 の推移	年度	入込客数(人)
		R元	20,006
		R2	13,073
		R3	11,479
		R4	15,954
		R5	12,118
	指定管理料の状況: 令和元年度:5,967千円 令和2年度:6,748千円 令和3年度:11,962千円 令和4年度:11,994千円 令和5年度:11,770千円		
主な周辺施設等	恵庭墓園		

2 案内図・配置図

<案内図>



<配置図(航空写真)>



<現況写真(パークゴルフ場)>



ルルマップ自然公園ふれらんどパークゴルフ場の新たな活用に向けた 企業等の皆様との「対話」の結果について

～サウンディング型市場調査の結果～

●サウンディング型市場調査の実施について

令和6年2月9日(金) 公表

令和6年3月21日(木)～27日(水) 対話の実施

●サウンディング型市場調査の結果概要

(1)提案団体数 5団体

(2)提案内容

＜現状分析＞

- ・パークゴルフは、利用者の高齢化やスポーツメーカーの撤退など、今後の利用者の確保は困難であり、パークゴルフ場は他の施設へ転用が必要。
- ・墓園に隣接していることから景観に配慮が必要。
- ・周辺にキャンプ場が増加していることから、持続可能な事業展開が必要。

＜今後の方向性への意見＞

- ・墓園に隣接していることから、景観に配慮した施設レイアウトや配置転換の検討が必要。
- ・キャンプ場のみで事業性を確保することは困難であり、温浴施設などのキャンプ利用者以外が利用できる集客施設の設置が必要。
- ・当該公園の一部をキャンプ場へ転用することは集客に有効であるが、転用面積については検討が必要である。
- ・フォレストアドベンチャーとの相乗効果を考慮したキャンプ場の配置検討が必要。
- ・キャンプ場に子どもの遊び場(遊具)を設置することで、ファミリー層を取り込むことができる。この場合、遊具はキャンプ場から目の届く範囲に設置する必要がある。また、ファミリー層を取り込むのであれば、温浴施設の設置は必須。
- ・近年、犬を連れてくるキャンプ場利用者が多いため、ドッグラン施設を設けることが有効。
- ・当該公園にサッカー場などの運動施設を導入し、合宿誘客による集客効果を見込むことが有効。
- ・第四墓園の利活用について、墓園に隣接していることから集客施設利用は難しい。
- ・民設民営では投資回収は難しく、公設民営により、初期投資コストの低減と運用開始後のより良いサービス提供につながるが見込まれる。
- ・設計の段階で、民間事業者が携わることで、運営を見越した施設設計となり、費用対効果及び効率的な維持管理が期待できる。

●今後について

本調査により、当該地は、空港や札幌から近いという立地の優位性は高いが、墓園との景観を配慮した施設整備が必要との意見であった。また、施設整備にあたっては、設計段階から民間事業者が参加し、公設民営手法であれば、集客・収益性の確保が可能との意見を確認することができました。

これらの意見を踏まえて条件を整理・設定したうえで、公募による事業者選定の実施に向けた事務手続等を検討します。