

道と川の駅「花ロードえにわ」

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とは
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)「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の運営改善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の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

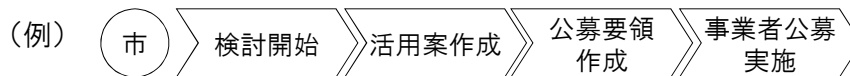
- 道と川の駅「花ロードえにわ」サウンディング型市場調査の実施について(本資料)
- 資料1 道と川の駅「花ロードえにわ」の新たな活用に向けて
企業等の皆さまとの「対話」を実施します ～サウンディング型市場調査の実施～
- 資料2-1 花の拠点整備事業の基本設計について(平成30年)
- 資料2-2 花の拠点基本計画(平成28年)
- 資料3 (仮称)道と川の駅 基本計画(平成16年)
- 資料4 道と川の駅 竣工図(17枚)
 - 配置図 ○求積図・面積表 ○仕上表
 - 平面図 ○屋根伏図 ○立面図
 - 平面詳細図1・2 ○断面詳細図1～9
- 資料5 多目的交流物産館 竣工図(4枚)
 - 付近見取図・配置図・仕上表 ○平面図
 - 立面図 ○断面詳細図

3



1. サウンディング型市場調査とは

(1)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

(2)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



4



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 地域交流センター【道と川の駅 花ロードえにわ】

敷地面積: 9,770㎡ 建築面積: 1,127.06㎡ 延床面積: 948.63㎡

トイレ: 男子(小) 8基, 男子(大) 5基, 女子(小) 12基, 多用途 2基

インフォメーションコーナー

フード工房 コンサバトリー

ベーカリー工房 カリンバ

ショップ8760(花ロード)

事務室・休憩室・更衣室

ボイラー室

ろ過室

など



5



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【現 農畜産物直売所「かのな」⇒H31秋に移転予定】

敷地面積: 4,592㎡ 建築面積: 226.80㎡ 延床面積: 181.44㎡

トイレ: 無し

売店

倉庫

ごみ置場

など



6

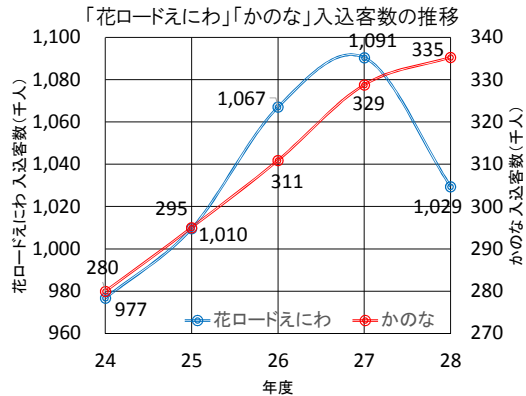


2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(2)「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の運営改善に関する市の考え方

ア 現状および課題

- 「地域交流センター」の来場者数は年間100万人、「多目的交流物産館」の来場者数は年間30万人で推移していますが、両施設の売上・来場者数は横ばい傾向にあります。



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。

7



2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(2)「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の運営改善に関する市の考え方

ア 現状および課題

- 平成18年7月のオープンから11年が経過し、内装や厨房機器などの施設の老朽化が進んでいることから、ソフト面、ハード面の双方において「お客様が満足できる空間になっていない」ことが、「地域交流センター」の課題であると考えています。
- 平成19年4月のオープンから10年が経過した「多目的交流物産館」は、開業以来、来場者数および売上を順調に伸ばしてきたものの、現状は施設の狭隘化が顕著に現れており、「多目的交流物産館」での農畜産物直売所「かのな」の継続的な営業は困難であると考えています。

8

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(2)「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の運営改善に関する市の考え方
イ 課題の解決に向けた基本コンセプトおよび方向性

- 「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の隣接地では、気軽に花と触れ合い、観光客・レクリエーション客が時間を消費できる魅力のあるエリアをつくり、近い将来、全国的に「花のまち恵庭」の知名度が浸透していく新しい「恵庭の観光拠点(花の拠点)」の整備を進めています。

花の拠点 鳥瞰図



花の拠点 計画平面図



9

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(2)「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の運営改善に関する市の考え方
イ 課題の解決に向けた基本コンセプトおよび方向性

- 花の拠点において、「地域交流センター」および「多目的交流物産館」は核となる施設のひとつであり、道の駅としての機能(無料休憩コーナー、インフォメーションコーナー、24時間トイレ)を維持・向上しつつ、飲食や物販機能の充実を図るなど、多くの来訪者にお越しいただき、エリア全体を回遊することで「花のまち恵庭」を体感していただくなど、数時間滞在していただける環境づくりを目指しています。

基本3機能



休憩機能

- ◆ 24時間、無料で利用できる駐車場・トイレ
- ◆ 誰もが気軽に利用できる無料休憩スペース

情報発信機能

- ◆ 道路情報、地域の観光情報などを提供

地域連携機能

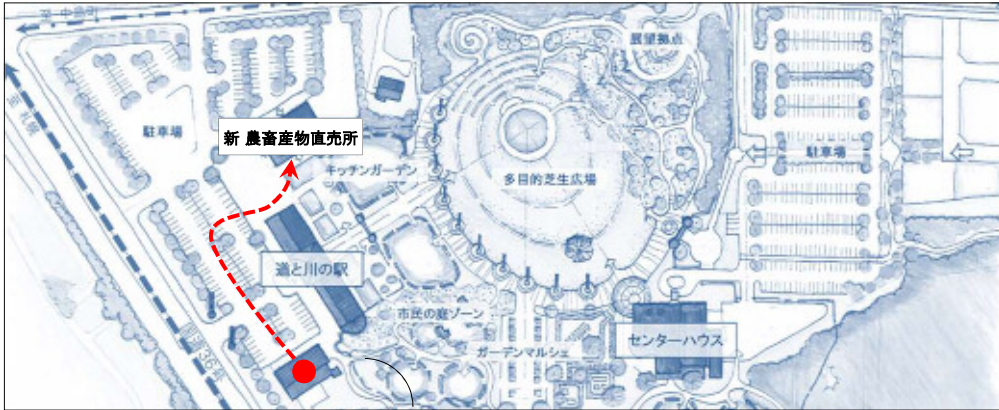
- ◆ 観光レクリエーション施設などの地域振興施設

10

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(2)「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の運営改善に関する市の考え方
イ 課題の解決に向けた基本コンセプトおよび方向性

- 「多目的交流物産館」は、農畜産物直売所「かのな」の新築・移転により他用途への転用が可能となることから、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。



11

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(2)「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の運営改善に関する市の考え方
イ 課題の解決に向けた基本コンセプトおよび方向性

- 課題となっている施設の魅力やお客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、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。

【参考】

公民連携(PPP)とは、Public Private Partnershipの略で、公民が連携して公共サービスを提供するスキームのことです。

一口にPPPといっても、PFI(Private Finance Initiative:公共施設などの建設や運営などを民間企業の資金や経営能力、技術的能力を使って行う手法)、指定管理者制度、公設民営方式、包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシングなどの様々な形態があります。

12



2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(3) 事業手法

① 賃貸借契約

■ ショッピングセンターへのテナント出店と同様に、地域交流センターや多目的交流物産館の一部または全部を、出店等を目的として事業者へ貸し出す手法

- テナント料(家賃の設定) 契約の期間(2~5年程度)
- スケルトン物件 or 居抜き物件 内装の譲渡、原状回復 など

② PFI事業(RO方式) ※指定管理者制度

■ 所有権は市が持ったまま、事業者が資金を調達し、施設の改修(Rehabilitate)を行い、その施設の維持管理・運営(Operate)する手法

- 事業の対象範囲 事業期間(10~20年)
- 改修の範囲と費用負担 リスク分担 など

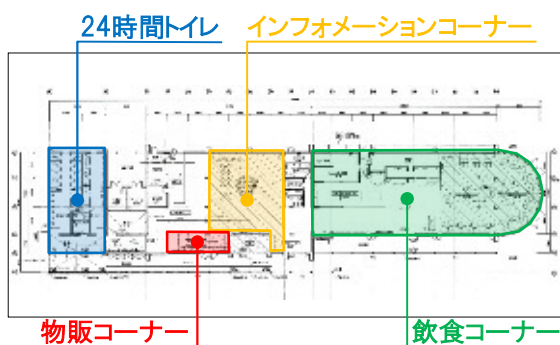


2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

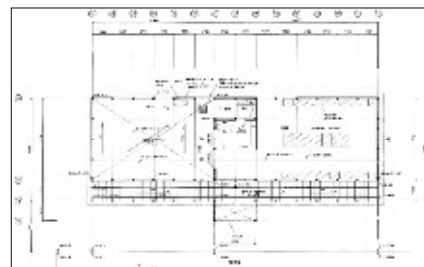
(4) 事業を推進するにあたっての想定される前提条件

① 道の駅としての基本機能である「無料休憩コーナー」および「24時間トイレ」に加え、「花の拠点」の案内や情報発信、更には恵庭市全体の観光施設などの情報発信・連携など、様々な来訪者を出迎える玄関口としての機能を維持することを前提としています。

【地域交流センター 平面図】



【多目的交流物産館 平面図】





2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

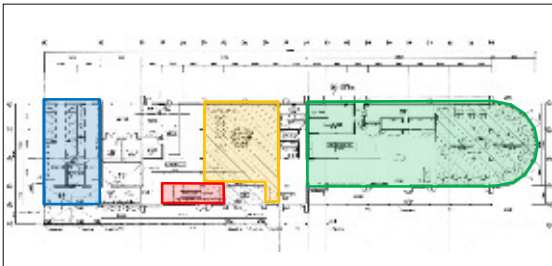
(4) 事業を推進するにあたっての想定される前提条件

■ 想定される公募対象施設の範囲

- ・地域交流センター(全体)+多目的交流物産館(全体)・地域交流センター(全体)
- ・多目的交流物産館(全体)・地域交流センター(飲食・物販コーナーのみ)
- ・地域交流センター(飲食・物販・インフォメーションコーナーのみ) など

※「地域交流センターの飲食コーナーの一部」など部分的なテナントを募る予定は無い。

【地域交流センター 平面図】



【多目的交流物産館 平面図】



15

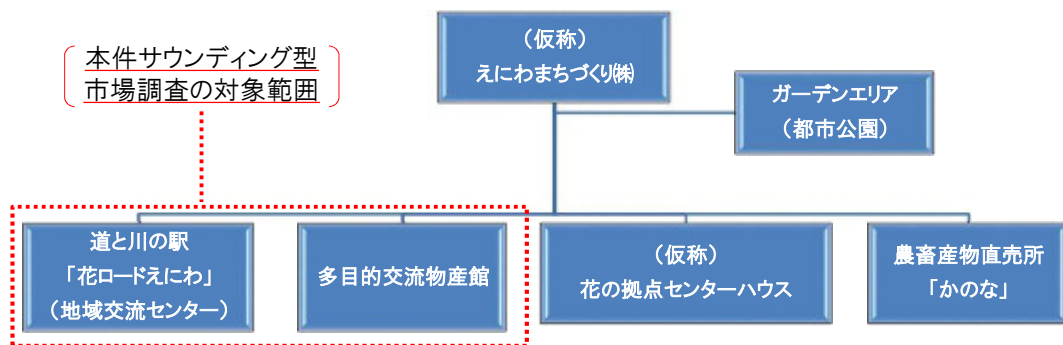


2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(4) 事業を推進するにあたっての想定される前提条件

- 農畜産物直売所「かのな」や(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、花の拠点施設全体をマネジメントする「(仮称)えにわまちづくり株式会社(指定管理制度を導入予定)」と連携した運営が必須であり、地域全体の魅力向上にも資する施設とします。

【花の拠点全体の運営イメージ】



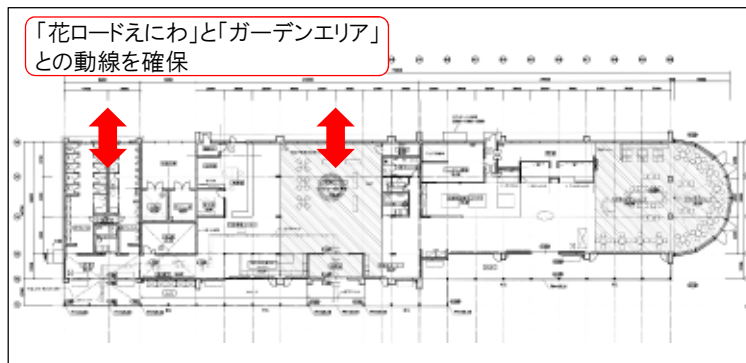
16

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の想定される前提条件

- 施設の魅力向上に必要な最低限の改修プラン(一部増築も可)をご提案いただきます。なお、花の拠点整備に合わせて、本市としてもインフォメーションコーナーや24時間トイレとガーデンエリアとの動線を確保するための工事(既設壁の解体、風除室の増築など)を計画しています。

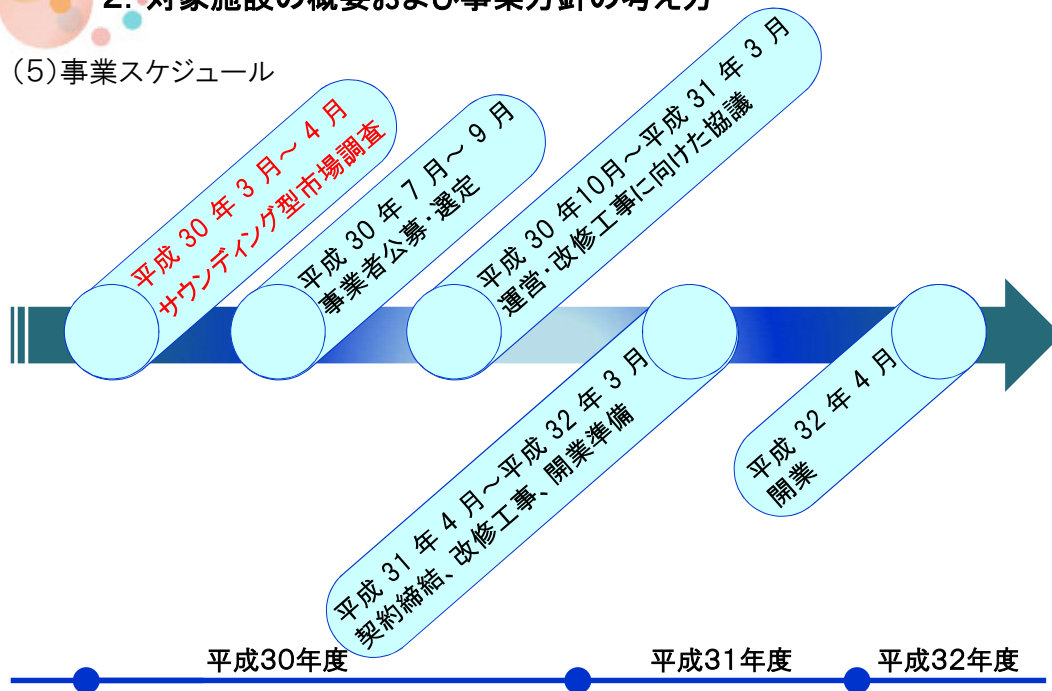
【恵庭市が工事を計画している新たな動線】



17

2. 対象施設の概要および事業方針の考え方

(5) 事業スケジュール





3. 対話内容について【事業スキーム】

(1) 1 対象施設の概要および事業方針の考え方—(2)「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の運営改善に係る市の考え方について、ご意見をお聞かせください。

①「観光客・レクリエーション客」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。

②花の拠点における「地域交流センター」および「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) (3)事業手法について、妥当性(実現可能性)の観点から、望ましい事業手法などについてご意見をお聞かせください。

(3)「地域交流センター」および「多目的交流物産館」の立地(周辺環境等)、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。

19



3. 対話内容について【施設改修】

(1)施設の改修(一部増築も可)について、想定される工事の内容と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。

20



3. 対話内容について【管理運営・サービス】

- (1)道と川の駅開業時の基本コンセプトなどを踏まえ、現在は「地域交流センター」では飲食(フード工房 コンサバトリー、ベーカリー工房 カリンバ)・物販(ショップ8760(花ロード))のサービスを、多目的交流物産館では新鮮な地元野菜などの物販サービスを提供しています。花の拠点整備後の「地域交流センター」および「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)「地域交流センター」および「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)道の駅としての機能(無料休憩コーナー、インフォメーションコーナー、24時間トイレ)を維持・向上して行くにあたり、考えられる工夫や他施設との連携の可能性などについて、ご意見をお聞かせください。
- (4)「地域交流センター」の飲食・物販コーナー、無料休憩コーナー、インフォメーションコーナー、24時間トイレなどの施設全体および「多目的交流物産館」を一括して管理運営する場合と、「地域交流センター」の各コーナーや「多目的交流物産館」を分割して管理運営する場合、それぞれの可能性についてお聞かせください。

21



3. 対話内容について【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。

22

