

第2回ルルマップ自然公園ふれらんどパークゴルフ場 に係るサウンディング型市場調査の結果について

●サウンディング型市場調査の実施について

令和6年8月5日(月) 公表

令和6年9月5日(木)～6日(金) 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 2団体

(2)提案内容

<現状分析>

- ・空港に近く、近隣にゴルフ場が多いため、インバウンドを取り込みやすい立地である。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響が少なくなったことで、キャンプ需要は低下しており、キャンプ場のみで採算を取ることは難しく、他の集客要素を絡めることが必要。
- ・パークゴルフの競技人口減少を考慮すると、キャンプ場への転用はフォレストアドベンチャーなどの周辺施設との親和性もあり、検討の余地はあるが、収益性については近隣マーケットの調査分析が必要。
- ・墓地に隣接しているという点は景観上配慮が必要であるが、施設のゾーニングにより対処可能。

<今後の方向性への意見>

- ・キャンプ場の他、広い敷地を活かしてサッカー場や合宿施設を整備し、貸しコートや合宿による誘客と、周辺施設と親和性のある収益施設の設置が有効。
- ・マーケットの調査分析が前提となるが、立地などからは、温浴施設や宿泊施設といった活用が検討でき、近隣にあるゴルフ場との親和性も高い。
- ・工期を複数に分けて整備し、運営と整備を並行して行うことで、集客状況を見ながら柔軟な計画修正や収益確保が可能となり、安定した運営と地域経済への影響の最適化を図ることができる。
- ・長期間の運営できる担保があれば、民設民営も可能。
- ・収益事業による財源確保が見込めるのであれば民設民営は可能であるが、インフラ整備は公共で実施してもらいたい。
- ・墓園敷地は駐車場としての利用が有効であるが、第四墓園と隣接するエリアも含め、植栽や盛土による目隠しは必要。

●今後について

本調査により、長期の事業期間の担保や収益事業による財源確保が必要なものの、キャンプ場やサッカー場などの施設整備による事業展開について、民設民営による整備運営の可能性が高いこと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、ルルマップ自然公園ふれらんどの新たな活用に向けた整備方針を策定します。

●第1回サウンディング型市場調査参加事業者からの再ヒアリング結果について

<現状分析>

- ・近隣にキャンプ場が増えており、キャンプ場のみでの事業性の確保は難しい。
- ・ふれらんどは魅力的な条件はそろっているが、キャンプ場のみとするためには、集客のために温浴施設の設置が必要。

<今後の方向性への意見>

- ・当該公園にサッカー場やスポーツ合宿施設としての整備が有効。
- ・キャンプ場に転用するにあたり既存施設に活用は可能であるが、大規模とするのであれば、トイレの増設や駐車場のゲート設置が必要。
- ・キャンプ場としての運用するのであれば公設民営が望ましく、使用料収入のみでは運営が難しい。