

花木センター道の駅化に関するサウンディング型市場調査実施要領

1 目的

(1) 背景

本調査の対象である花木センターは、本市で生産が盛んであった、さつきの流通機構確立と市の基幹産業であった緑花木産業振興を目的とし、市民や利用者の自然休養の場として、昭和 50 年に設置されました。

また同年、鹿沼市花木センター公社が設立されました。同公社は、さつきを中心に草花・庭木・造園・園芸資材などを展示・販売を行い、平成 6 年には、新たな温室等の整備、花卉・観葉植物や園芸資材の取扱を開始しました。現在では、指定管理者として花木センター（施設）を管理しております。

同センターは鹿沼インターチェンジから近いという地理的優位があり、自然環境に優れた広大な敷地を有するなど、高いポテンシャルを秘めています。しかしながら、生産者や愛好家の高齢化により、さつきの市場規模は縮小しています。加えて、消費者の趣向の多様化などの原因により、花き類も含めた売上は、昭和 63 年から平成 8 年まで年 8 億円前後であったものが、現状では 2 億円ほどまで減少しています。

近年、屋内型の子どもの遊び場「いちごっこ広場」や、観光いちご園「ベリーちゃんハウス」の整備など機能の拡充を図ってきましたが、来場者数の回復には至っていません。

そのため、社会情勢に適応した、魅力的な施設づくりが必要となっております。

(2) 目的

本市は、花木センターが「花と緑のテーマパーク」として安らぎの場を提供し、より多くの人々に利用されるとともに、多様な人々が行き交い、本市の新たな魅力を創出する産業振興・交流機能を向上させることを目指しています。

その目的の達成のために、新たに「道の駅化」を検討しており、行きたくなる、居たくなるサービスを創出し、それらを継続的に提供していくため、新たな視点による整備を進めていきたいと考えています。

また、本事業は、行政主導で行うのではなく、新しいサービス等について、民間事業者とともに作り上げていきたいと考えています。

そこで、本事業に関心のある民間事業者から意見・アイデアを募り、様々なノウハウ・手法の有効性が最大限発揮されるよう、個別対話による市場調査（サウンディング調査）を実施することとしました。その結果を、今後の事業手法等の参考とするとともに、基本計画策定のための一助とすることを目的としています。

サウンディング型市場調査の効果

- ・民間事業者との対話により、事業の市場性、採算性及び民間事業者のアイデア・ノウハウ・要望等を直に把握できる
- ・民間事業者自らの強み・やりたいことを伝えることができ、今後の事業内容に反映される可能性がある。

2 対象施設

(1) 名称 鹿沼市花木センター及び野鳥の森（茂呂山）

(2) 施設概要

所在地	鹿沼市茂呂 2086-1（市道 0022 号線沿い）																										
敷地面積	約 40 ha（内訳：花木センター 23 ha、野鳥の森 17 ha）																										
	<p>・ 主なエリア別面積（斜面などを除く平地面積）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>エリア名</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交流ゾーン （旧セリ場、旧管理棟など）</td> <td>約 7,250 m²</td> </tr> <tr> <td>産業ゾーン</td> <td>約 19,400 m²</td> </tr> <tr> <td>花ゾーン （さつき万葉苑など）</td> <td>約 2,250 m²</td> </tr> <tr> <td>体験ゾーン（子どもの遊び場・観光いちご園など）</td> <td>約 10,300 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>・ 駐車場</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>駐車場名</th> <th>区画数 （小型車換算）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 第 1 駐車場</td> <td>139</td> </tr> <tr> <td>B 第 2 駐車場</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>C 子どもの遊び場駐車場</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>D 東側駐車場</td> <td>485</td> </tr> <tr> <td>E 東側砂利駐車場</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>F 林間駐車場（野鳥の森）</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,154</td> </tr> </tbody> </table>		エリア名	面積	交流ゾーン （旧セリ場、旧管理棟など）	約 7,250 m ²	産業ゾーン	約 19,400 m ²	花ゾーン （さつき万葉苑など）	約 2,250 m ²	体験ゾーン（子どもの遊び場・観光いちご園など）	約 10,300 m ²	駐車場名	区画数 （小型車換算）	A 第 1 駐車場	139	B 第 2 駐車場	150	C 子どもの遊び場駐車場	80	D 東側駐車場	485	E 東側砂利駐車場	175	F 林間駐車場（野鳥の森）	125	計
エリア名	面積																										
交流ゾーン （旧セリ場、旧管理棟など）	約 7,250 m ²																										
産業ゾーン	約 19,400 m ²																										
花ゾーン （さつき万葉苑など）	約 2,250 m ²																										
体験ゾーン（子どもの遊び場・観光いちご園など）	約 10,300 m ²																										
駐車場名	区画数 （小型車換算）																										
A 第 1 駐車場	139																										
B 第 2 駐車場	150																										
C 子どもの遊び場駐車場	80																										
D 東側駐車場	485																										
E 東側砂利駐車場	175																										
F 林間駐車場（野鳥の森）	125																										
計	1,154																										

建物等概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の総延床面積 6,963.34 m² ・ 主な既存建物 																																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建物名</th> <th>構造</th> <th>延床面積</th> <th>竣工年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①管理棟</td> <td>木造平屋</td> <td>268.30 m²</td> <td>1991</td> </tr> <tr> <td>②多目的温室</td> <td>S造平屋</td> <td>903.83 m²</td> <td>1994</td> </tr> <tr> <td>③育成温室</td> <td>S造平屋</td> <td>722.99 m²</td> <td>1994</td> </tr> <tr> <td>④こどもの遊び場</td> <td>木造平屋</td> <td>554.32 m²</td> <td>1991</td> </tr> <tr> <td>⑤特産物販売所</td> <td>木造平屋</td> <td>463.74 m²</td> <td>1994</td> </tr> <tr> <td>⑥そば加工施設</td> <td>木造平屋</td> <td>81.15 m²</td> <td>1992</td> </tr> <tr> <td>⑦茶室</td> <td>木造平屋</td> <td>30.85 m²</td> <td>1990</td> </tr> <tr> <td>⑧集出荷場 (旧セリ場)</td> <td>S造平屋</td> <td>743.19 m²</td> <td>1974</td> </tr> <tr> <td>⑨旧管理棟</td> <td>RC造2階</td> <td>381.52 m²</td> <td>1974</td> </tr> <tr> <td>⑩トイレ</td> <td>RC造平屋</td> <td>58.52 m²</td> <td>1994</td> </tr> <tr> <td>⑪八角堂</td> <td>木造平屋</td> <td>65.31 m²</td> <td>1994</td> </tr> <tr> <td>⑫旧野外趣味 活動施設</td> <td>RC造2階</td> <td>545.20 m²</td> <td>1976</td> </tr> <tr> <td>⑬ベリーズカフェ</td> <td>木造平屋</td> <td>8.28 m²</td> <td>2017</td> </tr> </tbody> </table>	建物名	構造	延床面積	竣工年	①管理棟	木造平屋	268.30 m ²	1991	②多目的温室	S造平屋	903.83 m ²	1994	③育成温室	S造平屋	722.99 m ²	1994	④こどもの遊び場	木造平屋	554.32 m ²	1991	⑤特産物販売所	木造平屋	463.74 m ²	1994	⑥そば加工施設	木造平屋	81.15 m ²	1992	⑦茶室	木造平屋	30.85 m ²	1990	⑧集出荷場 (旧セリ場)	S造平屋	743.19 m ²	1974	⑨旧管理棟	RC造2階	381.52 m ²	1974	⑩トイレ	RC造平屋	58.52 m ²	1994	⑪八角堂	木造平屋	65.31 m ²	1994	⑫旧野外趣味 活動施設	RC造2階	545.20 m ²	1976	⑬ベリーズカフェ	木造平屋	8.28 m ²	2017
	建物名	構造	延床面積	竣工年																																																					
	①管理棟	木造平屋	268.30 m ²	1991																																																					
	②多目的温室	S造平屋	903.83 m ²	1994																																																					
	③育成温室	S造平屋	722.99 m ²	1994																																																					
	④こどもの遊び場	木造平屋	554.32 m ²	1991																																																					
	⑤特産物販売所	木造平屋	463.74 m ²	1994																																																					
	⑥そば加工施設	木造平屋	81.15 m ²	1992																																																					
	⑦茶室	木造平屋	30.85 m ²	1990																																																					
	⑧集出荷場 (旧セリ場)	S造平屋	743.19 m ²	1974																																																					
	⑨旧管理棟	RC造2階	381.52 m ²	1974																																																					
	⑩トイレ	RC造平屋	58.52 m ²	1994																																																					
	⑪八角堂	木造平屋	65.31 m ²	1994																																																					
⑫旧野外趣味 活動施設	RC造2階	545.20 m ²	1976																																																						
⑬ベリーズカフェ	木造平屋	8.28 m ²	2017																																																						
	※上記建物の詳細、その他の建物について確認したい場合、別途お問合せください。																																																								
土地建物の権利	土地は、全て市有 建物は、一部花木センター公社の所有（前項建物は全て市有）																																																								
都市計画の制限	市街化調整区域																																																								
供給施設等の引き込み可否	上水道・下水道：引き込みあり ガス：プロパンガス																																																								
建築・造成等に関する制限	建ぺい率 60%・容積率 200%、防火指定なし 土砂災害警戒区域の設定なし																																																								
その他法令等による制限	鹿沼市花木センター条例																																																								
アクセス	JR 日光線鹿沼駅から車で約 10 分 東武日光線新鹿沼駅から車で約 10 分 東北自動車道鹿沼インターチェンジ下車約 3 分																																																								

来場者数等	・ 来場者数の推移																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>入場者数</th> <th>前年比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H26年</td> <td>592,800人</td> <td></td> </tr> <tr> <td>H27年</td> <td>506,384人</td> <td>△14.5%</td> </tr> <tr> <td>H28年</td> <td>497,812人</td> <td>△ 1.6%</td> </tr> <tr> <td>H29年</td> <td>440,604人</td> <td>△11.4%</td> </tr> <tr> <td>H30年</td> <td>394,974人</td> <td>△10.3%</td> </tr> <tr> <td>R元年</td> <td>373,680人</td> <td>△ 5.3%</td> </tr> <tr> <td>R2年</td> <td>263,470人</td> <td>△29.4%</td> </tr> <tr> <td>R3年</td> <td>371,569人</td> <td>41.3%</td> </tr> </tbody> </table>	年	入場者数	前年比	H26年	592,800人		H27年	506,384人	△14.5%	H28年	497,812人	△ 1.6%	H29年	440,604人	△11.4%	H30年	394,974人	△10.3%	R元年	373,680人	△ 5.3%	R2年	263,470人	△29.4%	R3年	371,569人
年	入場者数	前年比																									
H26年	592,800人																										
H27年	506,384人	△14.5%																									
H28年	497,812人	△ 1.6%																									
H29年	440,604人	△11.4%																									
H30年	394,974人	△10.3%																									
R元年	373,680人	△ 5.3%																									
R2年	263,470人	△29.4%																									
R3年	371,569人	41.3%																									
市の財政負担	・ 売上高の推移（公益財団法人花木センター公社決算より）																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>売上高</th> <th>前年比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H26年</td> <td>273,742,291円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>H27年</td> <td>260,659,008円</td> <td>△4.8%</td> </tr> <tr> <td>H28年</td> <td>248,142,655円</td> <td>△4.8%</td> </tr> <tr> <td>H29年</td> <td>236,577,537円</td> <td>△4.7%</td> </tr> <tr> <td>H30年</td> <td>221,344,752円</td> <td>△6.4%</td> </tr> <tr> <td>R元年</td> <td>205,724,592円</td> <td>△7.1%</td> </tr> <tr> <td>R2年</td> <td>183,795,683円</td> <td>△10.7%</td> </tr> <tr> <td>R3年</td> <td>236,533,249円</td> <td>28.7%</td> </tr> </tbody> </table>	年	売上高	前年比	H26年	273,742,291円		H27年	260,659,008円	△4.8%	H28年	248,142,655円	△4.8%	H29年	236,577,537円	△4.7%	H30年	221,344,752円	△6.4%	R元年	205,724,592円	△7.1%	R2年	183,795,683円	△10.7%	R3年	236,533,249円
年	売上高	前年比																									
H26年	273,742,291円																										
H27年	260,659,008円	△4.8%																									
H28年	248,142,655円	△4.8%																									
H29年	236,577,537円	△4.7%																									
H30年	221,344,752円	△6.4%																									
R元年	205,724,592円	△7.1%																									
R2年	183,795,683円	△10.7%																									
R3年	236,533,249円	28.7%																									
市の財政負担	・ 指定管理料の推移																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>指定管理料</th> <th>イベント開催補助金 (さつき祭り・園芸フェア)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H28</td> <td>68,583,000円</td> <td>12,100,000円</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>68,583,000円</td> <td>13,078,320円</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>68,583,000円</td> <td>12,100,000円</td> </tr> <tr> <td>R1</td> <td>82,999,140円</td> <td>12,100,000円</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>96,200,000円※1</td> <td>2,500,000円※2</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>96,200,000円</td> <td>14,100,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 子どもの遊び場新設による ※2 新型コロナウイルス感染拡大に伴う中止等による</p>	年度	指定管理料	イベント開催補助金 (さつき祭り・園芸フェア)	H28	68,583,000円	12,100,000円	H29	68,583,000円	13,078,320円	H30	68,583,000円	12,100,000円	R1	82,999,140円	12,100,000円	R2	96,200,000円※1	2,500,000円※2	R3	96,200,000円	14,100,000円					
年度	指定管理料	イベント開催補助金 (さつき祭り・園芸フェア)																									
H28	68,583,000円	12,100,000円																									
H29	68,583,000円	13,078,320円																									
H30	68,583,000円	12,100,000円																									
R1	82,999,140円	12,100,000円																									
R2	96,200,000円※1	2,500,000円※2																									
R3	96,200,000円	14,100,000円																									

3 対話内容

本市の花木センターの「道の駅化」事業に関する整備・運営方針をまとめた「花木センター「道の駅化」整備事業の基本方針」をベースに、次の項目について意見交換を行います。

なお、市の「基本方針」に拘らず、ご提案をいただくことも可能です。

基本的に、提案の内容は、提案団体自らが実施可能なものとします。

(1) 本事業への参画意向

ア 参画可能な事業内容

どのような事業を想定しているかお聞かせください。

(実施場所、事業内容、実施希望時期、財源など)

事業実施に際し、市への要望事項があればお伝えください。

イ 取組実績

これまでに取り組んできた施設・店舗運営実績、集客効果、商品開発など

(2) 現指定管理者との連携について

現在、指定管理者として施設全体を管理している(公財)花木センター公社及び「ベリーちゃんハウス」を管理している(有)農業生産法人かぬまへの関与や、連携の可能性について伺います(将来的な可能性も含む)。

例) 業務提携、事業受託、テナント参入、共同経営、職員の出向など

(3) 施設の条件

ア 既存施設について

- ・既存施設のあるエリアに対する再投資の必要性
- ・既存施設のあるエリアへの事業参入の可能性

イ 新たに整備するエリア・施設について

- ・整備規模、施設構成・配置の妥当性
- ・新たに整備するエリアの収益性

(4) 導入機能の設定

必要性が高い導入機能について

道の駅として必要な道路機能(1~3)のほか、振興機能(4~6)として導入が望ましい機能・規模について伺います。

そのほか新たに導入が望ましい機能があれば、お聞かせください。



(5) スケジュールについて

- ・事業スケジュールの妥当性 (R4 計画→R5 設計→R6 工事→R7 供用開始)

- ・事業実施の望ましい期間 ※賃貸借、契約、業務提携期間など

(イベント時のみ・1年・3年・5年・7年・10年など)

(6) その他

- ・地域との連携事業の実施可能性（提案含む）
- ・整備・運営コストの削減策

4 参加資格

次のいずれかの要件に該当する者を対話の対象とします。

- A リニューアル事業に関して参画する意向のある法人又は法人グループ
- B 現状又はリニューアル後の施設を使用し、出店等の事業参画(テナント形式等)を希望する個人、法人又はそれらのグループ

5 調査の実施スケジュール

(1) 実施公表	6月27日(月)
(2) 現地説明会の開催	7月15日(金)
(3) 参加受付	～8月1日(月)
(4) 個別対話の実施	8月8日(月)～8月10日(水) 8月12日(金)
(5) 結果の公表	8月下旬

(1) 実施公表

実施要領等を本市ホームページ等にて公表し、参加団体等を募集します。

(2) 現地説明会の開催

本調査に参加を検討されている団体等向けに、本調査の目的や施設の概要に関する現地説明会を次のとおり開催します。

ア 日時 令和4年7月15日(金) 午前10時から(約1時間半)

イ 場所 鹿沼市花木センター(栃木県鹿沼市茂呂2086-1)

※集合場所の詳細は追ってご連絡します。

ウ 内容 事業目的と調査の流れを説明した後、施設内を巡回しながら各建物等をご案内します。

エ 申込 令和4年7月13日(水)までに電子メールにて送付ください。

(ア) メール内容

- ・件名 花木センターサウンディング説明会申込【事業者名】
- ・本文 ①団体名・個人名
②所属と参加者氏名、参加人数
③担当者の連絡先(電話番号、メールアドレス)

(イ) 送付先 matidukuri@city.kanuma.lg.jp

(鹿沼市まちづくり戦略課道の駅整備推進室宛て)

- オ その他 ・説明会に参加せず、サウンディングに参加することもできます。
・交通費等は自己負担となりますので、ご了承ください。

(3) 参加受付

参加を希望される場合、別紙「花木センターサウンディング調査エントリーシート」へ必要事項を入力いただき、電子メールにて申し込みください。

- ア 申込期限 令和4年8月1日(月)午後5時まで(必着)
- イ メール内容 (ア) 件名 花木センターサウンディング参加【事業者名】
(イ) 本文 任意
(ウ) 添付 花木センターサウンディング調査エントリーシート
- ウ 送付先 matidukuri@city.kanuma.lg.jp
(鹿沼市まちづくり戦略課 道の駅整備推進室宛て)
- エ その他 事前に質問がある場合、メール本文又は任意様式にて、本シートとあわせて送付ください。

(4) 対話日時及び場所の連絡

エントリーシート提出後、調整の上実施日時、場所(Web会議の場合、招待URL)を電子メールにてご案内します。

調整の結果、再度日程調整をお願いする場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(5) 個別対話の実施

- ア 対話期間 令和4年8月8日(月)～10日(水)、12日(金)まで
※土・日曜日、祝祭日は除きます。

午前10時から午後5時まで

※時間帯選択制：①午前10時から12時まで

②午後1時から3時まで

③午後3時から5時まで

- イ 所要時間 1時間程度

ウ 場所

(ア) 直接対話を希望する場合

鹿沼市役所 会議室(栃木県鹿沼市今宮町1688-1)

※詳細は、事前に電子メールにてご案内します。

(イ) Web会議を希望する場合

Zoomアプリを使用しますので、指定時間までに事前に送付された招待URLへログインください。

エ その他

- ・対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・本事業に関し、今後事業者公募が実施される場合、本調査への参加実績が優位性を持つことはありませんが、本調査を通じて優良なアイデアや提案が出された場合、できるだけ実現しやすくなるよう制度設計を図っていきたくて考えています。
- ・原則、資料は不要ですが、資料を持参される場合、5部ご持参ください。
- ・本調査に要する費用（書類作成、交通費等）は、参加団体等でご負担願います。
- ・直接対話の場合、感染症対策に十分配慮した上で実施いたします。
参加団体等においても、感染症対策に十分ご留意いただいた上、発熱などの症状がある方は、参加をお控え願います。
- ・必要に応じ、参加団体等に追加対話（文書による照会を含む）をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。

(6) 提案・対話内容の公表

提案いただいた内容及び対話の内容については、概要として取りまとめの上、市のホームページで公表する予定です。また、参加事業者の名称及び知的財産権に係る内容は原則非公表とし、事前に参加事業者あて公表内容の確認を行います。

なお、「鹿沼市情報公開条例」に基づく情報公開請求があった場合は、参加事業者に事前に連絡の上、条例に定める範囲において、公開する場合があります。

6 関連資料

- ・位置図
- ・鹿沼市花木センター「道の駅化」整備事業の基本方針
- ・鹿沼市公共施設運営状況個票（施設カルテ）
- ・鹿沼市花木センター条例、施行規則
- ・鹿沼市公益財団法人花木センター公社定款
- ・2021年公益財団法人花木センター公社事業報告書及び収支決算書

7 本調査の連絡先

鹿沼市総合政策部まちづくり戦略課 道の駅整備推進室 担当：堂前、廣田
電話：0289-63-2271、メールアドレス：matidukuri@city.kanuma.lg.jp
住所：〒322-8601 栃木県鹿沼市今宮町 1688-1