

# 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結果の公表について

令和4年9月7日

鹿沼市総合政策部まちづくり戦略課 道の駅整備推進室

## 1 サウンディング実施の経緯

本調査の対象である花木センター（昭和50年設置）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が、近年、売上、来場者数ともに減少しています。

そのため、社会情勢に適応した、魅力的な施設づくりとして、新たに「道の駅化」を検討しています。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。

### ●対象施設概要（詳細は「実施要領」参照）

鹿沼市花木センター（鹿沼市茂呂 2086-1）及び野鳥の森（茂呂山）

配置図 『花木センター』及び『野鳥の森（茂呂山生活環境保全林）』



## 2 サウンディング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

### 3 サウンディングの参加者

#### (1) 現地説明会参加者

主な業種	参加者数
設計関係	1者
建設関係	4者
建物管理関係	2者
造園関係	1者
施設運営管理関係	2者
飲食物販関係	5者
合計	15者

#### (2) 個別対話参加者

主な業種	参加者数
設計関係	1者
建設関係	2者
施設運営管理関係	2者
飲食物販関係	4者
法人グループ	3者
合計	12者

※対面方式：10者、オンライン方式：2者

### 4 サウンディング結果の概要（実施要領「3対話内容」について）

対話の対象項目	対話概要
(1) 本事業への参画意向に関する提案  ア 参画可能な事業内容	<p>実施場所、事業内容については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての事業</li> <li>・すべての事業（茂呂山除く）</li> <li>・すべての事業（子どもの遊び場、観光いちご園、茂呂山除く）</li> <li>・物販、飲食（専用商品、移動販売車等）</li> <li>・サポート事業（アドバイザー）</li> <li>・体験事業</li> <li>・一部分の管理（レンタルスペース等）</li> <li>・設計及び施工</li> <li>・設計（改修提案含む）及び設計前業務（基本計画等策定）</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発注者支援業務</li> <li>・公募は、運営事業者と組んで参加可能</li> </ul> <p>-----</p> <p>時期については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画に準拠し実施する。</li> </ul> <p>-----</p> <p>財源については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公設民営を希望する。</li> <li>・公益的施設以外は、自己資金投入も検討している。</li> <li>・参入資金は、金融機関から融資を受ける予定である。</li> </ul> <p>-----</p> <p>市への要望事項については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計と施工は分けずに一括で発注してほしい。</li> <li>・非営利部分（情報施設、トイレ、敷地内のバリアフリー化等）の整備は行政負担でお願いしたい。</li> <li>・ターゲットとする利用者・客層を設定してほしい。</li> <li>・基本方針では、投資回収の時機と期間が見えないため、そこを明確にしてほしい。</li> <li>・集客のため、自家用車以外で来られる方の公共交通インフラ（鉄道とバス利用）を整えてほしい。</li> <li>・行政には運営者の設置責任があり、行政側も現場責任者（駅長、支配人）を育てなければならない。</li> <li>・指定管理者制度の業務範囲は、収益部門（農直、物販、飲食等）と管理部門（敷地管理等の公園的要素）に分けた方がよい。</li> </ul> <p>-----</p> <p>その他、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・フラワーゾーンの整備を行い、季節の花を増やして、花を見に来る施設（公園寄りの施設）にしていきたい。</li> <li>・ゲートウェイやハブとして、他の観光施設や市内へ送客する仕組みを作っていかなければならない。</li> <li>・市内の人を中心に雇用したい。</li> <li>・ゼロカーボンシティの実現に向けての事業にも取り組みたい。</li> </ul>
イ 取組実績	<p>施設・店舗運営実績については、以下とおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅（計画、設計、施工、運営管理、物販、運営アドバイザー）</li> <li>・その他公共施設（設計、監理、運営管理、物販）</li> <li>・飲食店等運営</li> </ul> <p>-----</p> <p>商品開発については、以下とおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専用商品、地元企業と連携商品、産学連携商品の開発及び販売</li> <li>・6次産業加工生産</li> </ul>
(2)現指定管理者との連携	<p>現指定管理者との連携については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・いかようにも対応可能である。</li> <li>・要請があれば前向きに検討（相談）していきたい。</li> <li>・さつき、草木管理には、公社の技術が必要である。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存部分の運営を現指定管理者が続けるのであれば、連携しなければうまくいかない。</li> <li>・現指定管理者の意向による。</li> <li>・新しい血を入れてミックスアップしていくべきである。</li> <li>・連携できない。</li> </ul>
(3)施設の条件	再投資の必要性については、以下のような提案がありました。
ア 既存施設について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化しており、再投資は必要と考える。</li> <li>・全体的に見せ方を工夫し、誘導する仕掛けが必要である。</li> </ul>
	事業参入の可能性については、以下のような提案がありました。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての事業に参入したい。</li> </ul>
	その他、以下のような提案がありました。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリー化や危険個所の安全対策がされておらず、現花木センターは、安全な施設ではない。</li> <li>・BBQスペースは駐車場も狭く、年配者を連れていくには厳しい。</li> <li>・水路をまたいで、下段から中段へ上がる通路（階段）が2系統あるが、どちらも勾配が急である。ため池も危険である。</li> <li>・灯籠や庭石も、整理が必要である。</li> <li>・子どもの遊び場は、位置が分かりにくい。</li> <li>・子どもの遊び場は、魅力的である。</li> <li>・場内の花木の数はすごいと思った。業者さんが全国から来るくらいの支持がある。</li> </ul>
イ 新たに整備するエリア・施設について	収益性については、以下のような提案がありました。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土日の催事出店料を想定する。</li> </ul>
	整備規模、施設構成・配置の妥当性については、以下のような提案がありました。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交流ゾーンは、イベントスペースとしての利用を想定しながら、防災基地的なエリアにしていきたい。</li> <li>・新規整備も必須だと考える。</li> </ul>
その他	その他施設の条件については、以下のような提案がありました。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンセプトがないため、コンセプトを決めて整備しなければならない。</li> <li>・想定するスキームが見えてこない、なんとも言えない。</li> <li>・運営管理予定事業者を決め、その意向を反映させる。</li> <li>・「花と緑のテーマパーク」とするならば、「見る」を中心にし、「販売」とどう融合させるかが課題である。</li> <li>・既存施設を改修しないで、一度まっさらにして、すべて作り直した方が良い。</li> <li>・敷地内道路は、2車線に改修が必要である。</li> <li>・防災面でも、段差が少なくバリアフリーが基本である。</li> </ul>

(4)導入機能の設定	<p>駐車場については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・EV 急速充電スタンド、防犯カメラ、身障者用駐車スペース、少し広めの駐車区画、喫煙所、バイク及び自転車用の駐車駐輪スペース</li> </ul>
道路機能	<p>トイレについては、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・24 時間利用可能で清潔で快適なトイレ、身障者用及び多目的トイレ、防犯カメラ、授乳室、パウダールーム</li> <li>・来場者の多い道の駅のトイレは、必ず清潔感がある。</li> </ul>
	<p>休憩所については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内外の無料休憩スペース、防犯カメラ、情報コーナー、販売機、避難場所（防災備蓄倉庫）</li> </ul>
	<p>その他道路機能については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中段をメイン（道の駅機能等）にした方が良い。</li> </ul>
振興機能	<p>農産物直売、物産販売については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の特産品、道の駅にしかない商品、安くて新鮮な野菜や果物、水産物直売、花や苗、種子及び園芸用品等</li> </ul>
	<p>飲食については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定店とテナント店（期間や季節で入れ替える店）を入れる。</li> </ul>
	<p>その他振興機能については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アスレチックは、要望があってもやめた（設置しない）方が良い。避難場所にならず、芝生だけの方が遊べる。</li> <li>・子どもが地元の産業（そば打ち等）を体験できると良い。地元で愛されない道の駅は確実に衰退する。</li> <li>・移動販売車用の電源や水道を備えた出店場所を整備する。</li> <li>・6次産業化の加工所を併設できればよい。</li> <li>・ワークショップやレンタルのスペース、会議室があるとよい。</li> <li>・子どもの遊び場・広場、アスレチックを整備する。</li> <li>・宿泊施設や温泉とはいかない。</li> <li>・地元の学校、企業、NPO 等の団体と連携していきたい。</li> </ul>
	<p>振興機能全般については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マーケティング調査を行い設定した方が良い。</li> <li>・農直、物販、飲食施設は、余裕を持った面積があるとよい。</li> <li>・食のコンテンツをどれだけ入れられるかが重要である。</li> </ul>
その他	<p>その他導入施設の設定については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育ての優先順位が一番高い。子連れで来られる施設かという視点が重要である。</li> <li>・建物の並び、連動性・一体性を考えた上でのバリアフリー化や、体験施設、農直（地元利用の多い）の配置を考慮した整備が重要である。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広い敷地内で回遊性を維持するため、休憩スペース（ベンチ、日除け等）が必要である。</li> </ul>
(5) スケジュールについて	<p>妥当性については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・R4に基本計画を出す必要あるのか疑問である。基本計画策定は、設計、整備、運営管理予定事業者まで含めて進めた方が、今後の事業展開から乖離も小さく費用的にも負担が少ない。</li> <li>・運営管理予定事業者を公募等で先に決め、設計及び施工に反映すべき。</li> <li>・基本計画は通常、候補地の選定⇒敷地内の配置⇒建物内の配置と進めていくが、今回は必要なく、既存施設をいかに活用するのかが重要である。</li> <li>・通常（新規整備）の基本計画を作るのとは考え方が違うため、運用及び施工を考えて進めたほうが良い。</li> <li>・R4、R5で基本計画策定が望ましい。（R4のみでは、時間が少なく感じる。）</li> <li>・コンセプトがしっかりしないと成功しないため、時間をかけてコンセプトからやり直すべきである。</li> <li>・特に問題ない。（コンセプトが決まれば問題なく進められる。）</li> </ul> <p>事業実施期間については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・10年から20年の長期がよい。（最低5年以上）</li> </ul> <p>段階整備については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2段階整備は厳しい。「道の駅」として改修は継続していくと思うが、最初から大きく変わった印象を持ってもらう方がよい。</li> <li>・事業の全体像が見えないと、第1段階整備のみでは申請し難い。</li> <li>・工期が2回だと、手を挙げ難い。</li> <li>・コンセプトが決まれば悪くない。話題性が大きい方が良いため、一発で整備を終わらせるより、終わらないように見せた方が受けは良いと思う。</li> <li>・どの段階で実行や経営の権利をもらえるかによって、全く違う。今の指定管理者が居るのに、大規模な投資をするわけにもいかない。やるのであれば、最初からある程度覚悟してやるべきだと思う。</li> <li>・1段階目で下段だけ整備して道の駅にするとしても、中段・上段の見せ方を変えればなんとかなるのではと思う。</li> </ul>
(6) その他	<p>地域との連携事業の実施可能性については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元の学校、企業、NPO等の団体と連携していきたい。</li> <li>・他の自治体、道の駅との連携も力を入れていきたい。</li> <li>・農産物生産者の協議会と連携する。</li> <li>・友好交流都市との交流促進事業を行えると、関係人口が増え人気の下支えになる。</li> </ul>

	<p>野鳥の森（茂呂山）については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・茂呂山は、段階的に提案できたらと考えた。</li> <li>・茂呂山も含めて整備すべき。親子で過ごせる場が必要だと思う。</li> </ul> <hr/> <p>整備・運営コストの削減策については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備及び運営費は、設計、施工及び運営を一体的に行うことで削減できる。</li> <li>・建物設備の保全計画をしっかりとて、コストを抑制することが一番大切である。</li> <li>・施設管理を行う人員等を、他施設と連携できれば、コスト削減できる。</li> <li>・物販機能等を、なるべくワンフロアにして、労働集約と人手不足対策を行うべき。</li> <li>・花だけでなく食との物流を統一することで、コスト削減等が狙える。</li> </ul> <hr/> <p>事業全般については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅にすることは、地元の食材をアピールする場として必要だと思う。</li> <li>・花木センターはサードプレイス（自宅・職場・学校ではない、みんながくつろぎやすい空間）になりうる。</li> <li>・道の駅機能（24時間トイレ等）の需要は少ないと思う。</li> </ul> <hr/> <p>事業手法については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「道の駅」にすることでは、決して解決にはならない（事業目的は達成できない）。</li> <li>・公社ありきという気がするが、それが妥当か考えるべき。</li> <li>・老朽化した施設での飲食や販売等の小手先の対応では、効果がない。</li> <li>・Park-PFI 事例も参考にすべき。</li> <li>・中長期で計画を立て、改修を定期的に行うなどして、どう飽きさせないかが重要である。</li> </ul> <hr/> <p>さつき事業については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・さつき関係の事業は鹿沼の遺産である。もう一度掘り起こして継承して、広めていったほうがいい。</li> <li>・さつきは残すべきで、残し方の問題である。</li> </ul> <hr/> <p>運営については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・何を作るかよりも、どう施設運営して長く収益を上げ続ける体制にするかが大切だと思う。</li> <li>・運営事業者（駅長、支配人）は、商業の発想が豊かで頑張る人でないと、成功しない。</li> <li>・花の開花情報等を、様々な媒体で、まんべんなくいろんな世代にマーケティングできれば成功する。</li> </ul>
--	---

## 5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査では、本事業への積極的な参画意向や手法等への厳しいご意見も含め、様々なご提案をいただきました。

今後、ご提案を精査し、再度、事業課題を洗い出して、事業目的を達成させるため、最適な条件（事業範囲、事業スキーム等）の検討を進めて参ります。

また、本調査結果を踏まえて、引き続き、民間事業者との個別ヒアリング等を行い、民間活力を最大限生かせるよう事業内容等の検討を進め、基本計画へ反映して参ります。