

ふれあいらんど岩泉民間活力導入可能性調査業務

サウンディング型市場調査実施結果概要

1.調査概要

①目的

ふれあいらんど岩泉は平成12年にオープンし、今年で23年目となります。当施設は平成28年の台風10号で被災したことや施設の老朽化などに伴い、施設全体の再整備を検討しています。

本施設の再整備から運営については、民間の自由な発想を取り入れることで、効率的な経営を行うこと、より魅力ある施設として活用すると共に、周辺の周遊観光事業との連携を図ることで、岩泉町全体での賑わいの創出や地域振興に繋がりたいと考えています。

本調査は、「マーケットサウンディング型市場調査」を通じて、施設全体の再整備方式や管理運営方式の確認、民間事業者の参画に係る市場性等を確認し、今後の事業者公募に向け参考とすることを目的として行いました。

②実施経過

実施要領の公表	令和5年6月26日(月)
現地見学会申込受付	令和5年6月26日(月)～7月6日(木)
現地見学会	令和5年7月7日(金)
サウンディングの申込期限	令和5年7月28日(金)
サウンディングの実施	令和5年7月31日(月)～8月10日(木)

③参加事業者

参加事業者：5者(設計・建設、リース事業、小売(アウトドア)、設備など)

2.サウンディングでの主なご意見

各企業に共通した意見や特徴的な意見等、本計画地の利活用に係る事業手法を検討する上で参考になる意見を中心に整理しました。

(ア) 本事業への参画意向について

○サウンディングへの参加理由について

- ・ブルートレイン等の集客につながる既存施設があるため
- ・子育て支援事業を絡めた事業展開を検討したいため
- ・アウトドアを通じた地域経済の活性化を目指したいため
- ・省エネシステムの導入を提案したいため

○民間事業者として、本事業へ参画する意向があるか

- ・積極的に参画したい：2社
- ・検討中：2社
- ・参画意向がない：1社

- 同様施設の管理運営の実績について
 - ・A社：少年自然の家、青少年交流活動センター
 - ・B社：子育て支援住宅整備事業
 - ・C社：公園民間活力導入事業

(イ) 運営コンセプトや整備イメージ、導入機能について

- 対象施設及び施設周辺エリアの課題とその解決策
 - 【課題】：施設の老朽化、様々な要素が施設内に混在している（キャンプ場と遊び場が隣接している等）などが挙げられた。現在の施設状況ではコンセプトが不明瞭であることも課題である。
 - 【解決策】：メンテナンスやリノベーションを行う。エリアの住み分けをはっきりとさせるべきである。
- 町のコンセプト（町民の憩いの場・子供の遊び場機能の充実・エリア全体の誘客促進・事業費の圧縮）に対応する事業の内容や考え方について
 - ・既存施設を改修・拡大することで、コストを削減しながら様々な用途に対応できるように整備を行いたい。既存施設を活用したイベントや遊び場・学びの場の構築を第1フェーズで行い、段階的にハード面の整備を進める方針で検討している。
- アウトドア・レジャー拠点としての活用化に向けた取り組みについて（導入機能・イベント等）
 - ・キャンプサイトの拡充。
 - ・イベントやバーベキュースペース、バーの設置など、キャンプ客のためのコンテンツを充実させたい。
- 市場性及びターゲットについて
 - ・ファミリー層をターゲットとして考えている。
 - ・キャンプにおいては、上級者向けの外遊びも充実させた方が良いのではないかと考えている。
- 自主事業（自由提案施設）への関心、想定される内容について
 - ・温浴施設やサウナ、ジビエが楽しめる飲食施設など、新しい施設の整備、樹林地を活用したフォレストアクティビティや天体観測等の既存施設の活用などを想定している。

- そのために必要な施設・設備等について
 - ・河川周りの整備
 - ・温浴施設
 - ・特大ウッドデッキ
 - ・グランピング施設
 - ・広場サイト増設
 - ・飲食施設

(ウ) 事業内容について

- 本事業における参加想定範囲について（どこまでを事業範囲として考えたいか）
 - ・指定管理者となり、施設整備・管理・運営を行いたいと考えている。
 - ・運営に関しては、キャンプに特化した運営者を探している。
- 事業スキームについて（参入可能性がある事業方式や事業形態の組み合わせパターンなど）
 - ・DBOを前提もしくは、PFI（BTO, RO）によるスキームで運営する方向で考えたい。ただし、整備の範囲・規模や及び公共性のある施設の管理費に関しては、町との費用分担を協議して決めていきたい。

○事業期間をどの程度で考えるか

- ・ D+O 方式で、20 年間。5 年間ごとの指定管理で、指定管理料の見直し等を実施。
- ・ 5～15 年（一定期間で内容の見直し）

○長期契約における事業継続担保の考え方

- ・ PPP による運営、施設の運営益にて継続していける事業を目指す。

○現時点で想定する事業計画や事業収支について

- ・ 検討中。
- ・ 他の施設と一括での指定管理者公募も視野に入れるべきではないか。

○事業開始までのスケジュールについて

- ・ R5：可能性調査→R6：提案・事業者決定→R6～R7対象エリア整備→R8 事業開始

(エ) 地域連携・賑わい創出について

○地域連携の可能性について具体的提案等

- ・ 子育て支援事業と連携したイベント企画
- ・ 三陸鉄道とのタイアップイベントの開催、地元酒蔵と連携したバーの展開など。

○賑わい創出についての具体的提案等

- ・ イベント開催、地域おこし協力隊との協働開催。
- ・ 四季を通じて楽しめるイベントの企画など。

○道の駅との連携についての考え方

- ・ うれいら通り商店街の出張店舗を道の駅で展開、商店街のお土産を道の駅で販売する。
- ・ 道の駅駐車場を夜間だけ RV パークとして利用するなど。

○小本川の活用について

- ・ 川下り、川遊びイベントや釣りなどのアクティビティを行う。
- ・ 水力等の学習、サウナの水風呂利用など。
- ・ 川沿いにキャンプサイトを整備する。

(オ) その他

○具体的な公募条件についての要望

- ・ 自由提案によるプロポーザル形式。

○提案内容の実現における課題について

- ・ 事業収支などの事業計画における想定、試算などに時間がかかる。
- ・ 社会情勢上、キャンプ等のブームが読みづらい。

○町に期待することや配慮してほしいことなどについて

- ・ 全てを民営で行うことは厳しい。ある程度町からのサービス購入を受けながら官民連携で事業を進めたい。

○その他アイデアや提案など

- ・ブルートレインに宿泊できることから、他の乗り物系（飛行機やトレーラーなど）も取り込み、変わった宿泊を楽しめる宿泊場所の整備。
- ・ドッグラン等のペット向けの事業展開。
- ・春夏秋冬通年利用してもらうためのスタンプラリーやクーポンの発行。
- ・予約しやすいシステムの導入。
- ・ハンモック泊に特化した上級者向けの施設整備などを行うべき。
- ・風力・水力発電等の持続可能なエネルギーの活用と、それらのシステムを子どもたちが学べる場の整備を行いたい。