

新庄エコロジーガーデン
指定管理関連資料
【計画書等】

令和7年
新庄市

1) 概要

本市のエコロジーガーデンは、昭和初期からの歴史と活動を受け継ぎつつ、現代の活用に合わせて空間をアップデートしてきた施設です。今後は、これまでに積み上げてきたブランドイメージを維持しながら、新しい切り口で持続可能な開発につなげていくことが目標とされています。

指定管理者制度の導入により、公益的施設と収益的施設の両面を統括的に管理運営し、経営的視点を持った運営により収益の最大化と市財政負担の軽減を図るほか、周辺地域を巻き込んだ地域振興の拠点としての発展を目指しています。また、ブランディング戦略の構築や活用余地のある土地や建物など、民間ならではのアプローチが期待されています。

2) エコロジーガーデン周辺「道の駅」整備計画における整備コンセプト・基本方針

訪れる人も地域の人も楽しめる個性豊かなにぎわいの場の創出
ヒトをつむぐ、シゲンをつむぐ、ミライをつむぐ

- 市民や来訪者に愛され、人が集う憩いの場
- 歴史とやすらぎを感じさせるいやしの空間
- 地域への誇りや未来への可能性を見出す創造の場

【考え方】

新庄市エコロジーガーデンは、平成25年度にその建造物群が国の登録有形文化財に登録され、昭和感あふれる建造物や安らぎを感じさせる雰囲気は市民にとって憩いの場所であり、後世に残したい大切な財産です。

新庄市エコロジーガーデンを拠点とした「道の駅」を整備することで、全国的にも珍しい登録有形文化財を活用した「道の駅」として全国に情報発信し、地域の人に愛され、訪れる人には何度でも来たくするような「目的道の駅」として整備していきます。

3) エコロジーガーデン利用計画における推進テーマ・基本方針

推進プランにおける推進テーマ(H13 / 2001年)

水と緑が織りなす自然の生態系や風致的素材を活かし、人間と自然の共生が体感できる空間の創造

第2期基本方針(H22 / 2010年):自然や人とのふれあいの中で豊かさが実感できる場を創造
(農業振興拠点/歴史文化景観保全/憩い学べる農業公園/多面的利用)

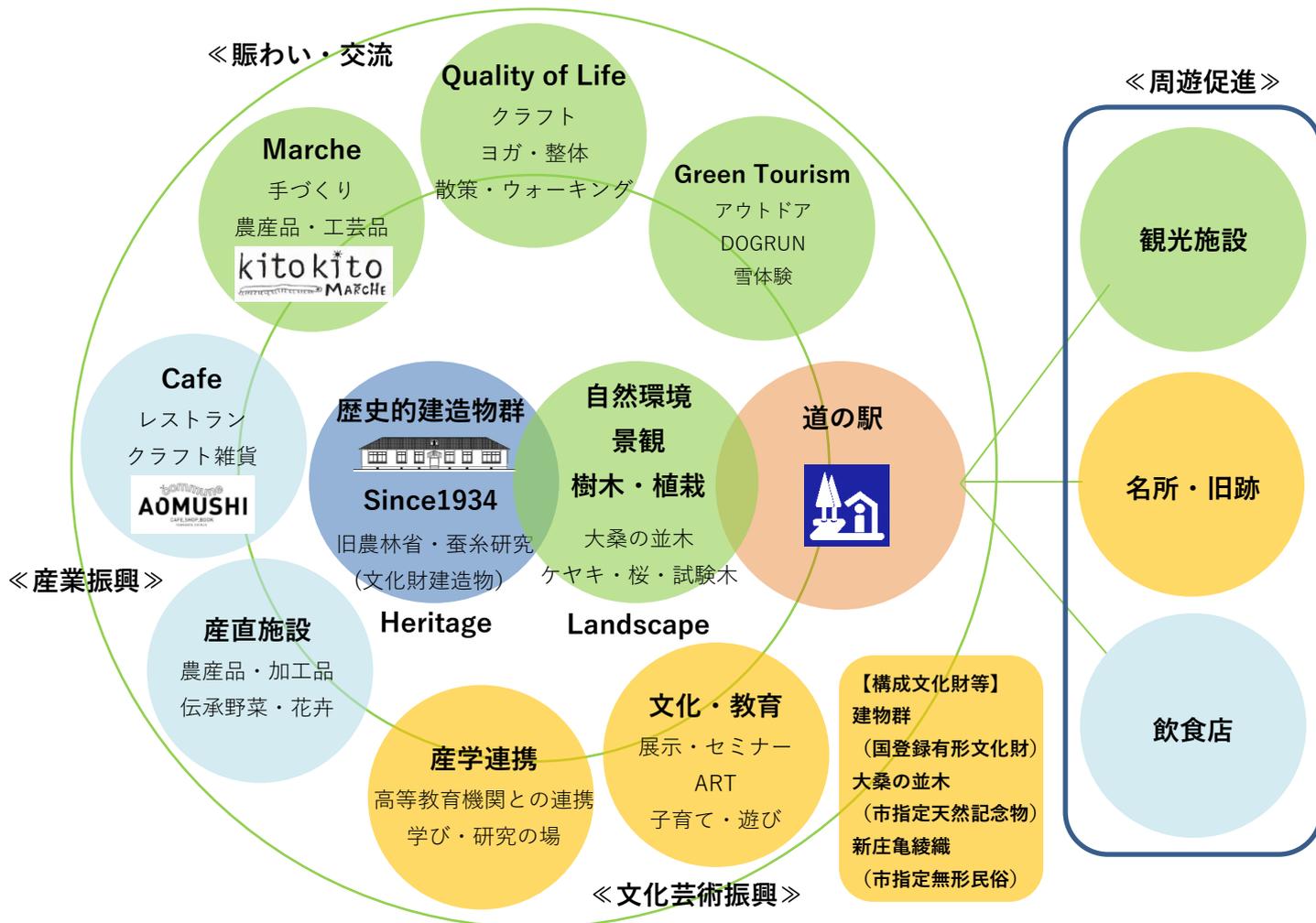
第3期基本方針(H25 / 2013年):自然や人とのふれあいの中で豊かさが実感できる場を創造
(農業振興/観光交流/景観保全)

第4期基本方針(H30 / 2018年):民間活力の導入による公開活用と歴史文化遺産の保存活用
(公開活用/保存管理)

第5期基本方針(R05 / 2023年):さらに親しまれ、集う場所へ
(活用促進・交流拡大/南エリア~道の駅整備/北エリア~景観整備/管理運営)

4) これまでの整備コンセプト・推進テーマを踏まえた施設の方向性

| | |
|---|--------------|
| 自然との共生 Ecology-life, Green Tourism, Outdoor Activity 豊かな暮らし Quality of life, handmade, Marche Market community, ART 歴史文化の保存継承 Heritage, Landscape, Nostalgia | これまでの視点 |
| 持続可能な開発 Sustainable development, SDGs 新機軸、新たな切り口 Innovation | 今後新たに必要となる視点 |



<官民連携による共同目標(施設の将来像)>

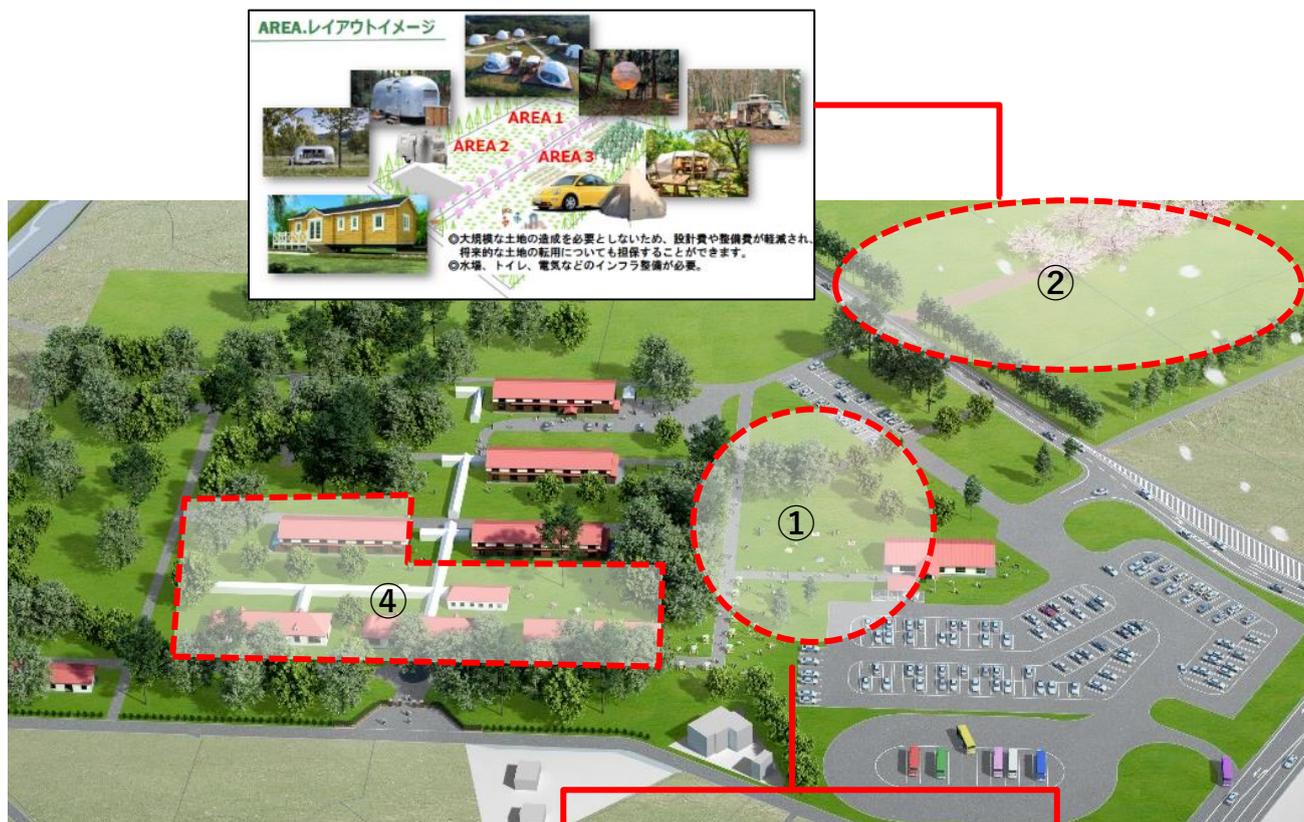
昭和初期からの歴史と活動を受け継ぎ、当時のディティール、佇まいを残しながら現代の活用に合わせて空間をアップデートしてきた。
 今後は、これまでに積み上げてきたブランドイメージを維持向上させながら、新しい切り口で、持続可能な開発へとつなげていく。

Tradition & Innovation

「様々な人が集い、憩い、つながり、新たな価値が生まれる場所」

5) 上記の共同目標の実現に向けた事業計画(事業者提案又は対話による構築)

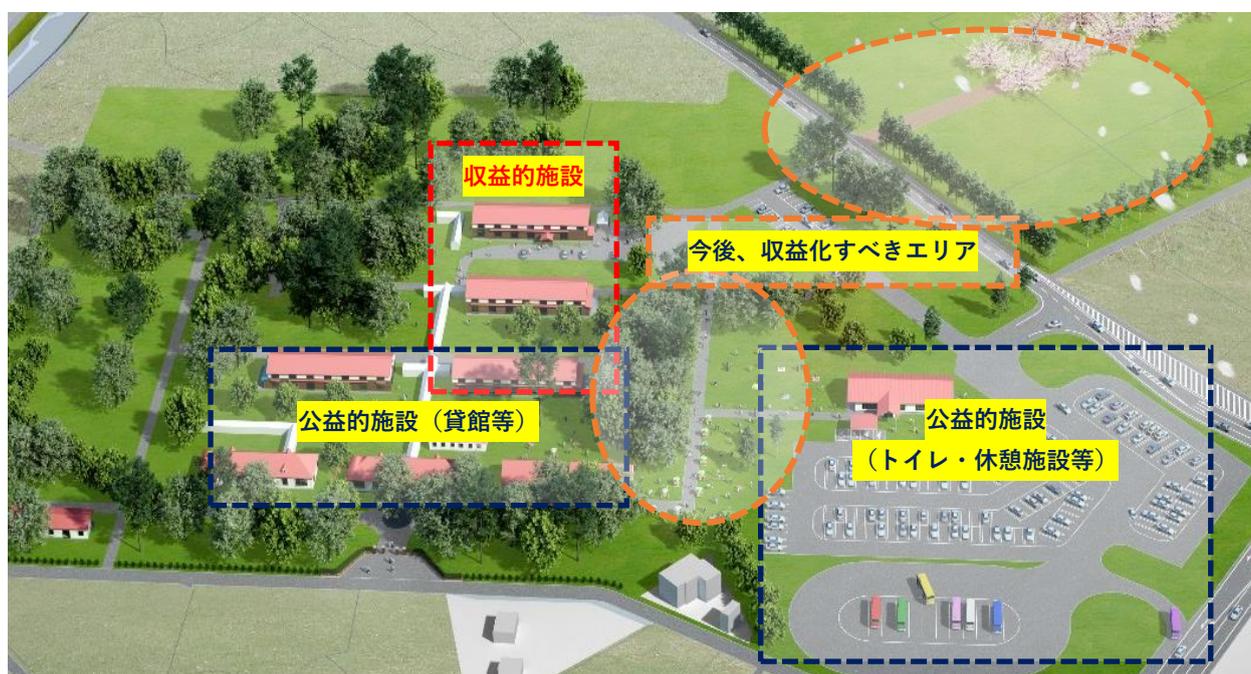
- ① エントランス広場を活用した事業計画(R8.4から実施)
- ② 北側エリアの開発に向けた整備計画(R8.以降) 交付金活用or民間による資金調達など
- ③ その他新たなコンテンツ開発(体験・商品・プロジェクトの開発など)
- ④ 第2期耐震改修に向けた活用案



6) 区画毎の管理運営方針

エコロジーガーデンは、「公益性」と「収益性」の両面を併せ持っており、両面の機能を維持しながら集客施設として持続的な運営を目指していくため、これまで行政が行っていた公共施設管理のほか、民間活力の導入により収益性を高めていく必要がある。

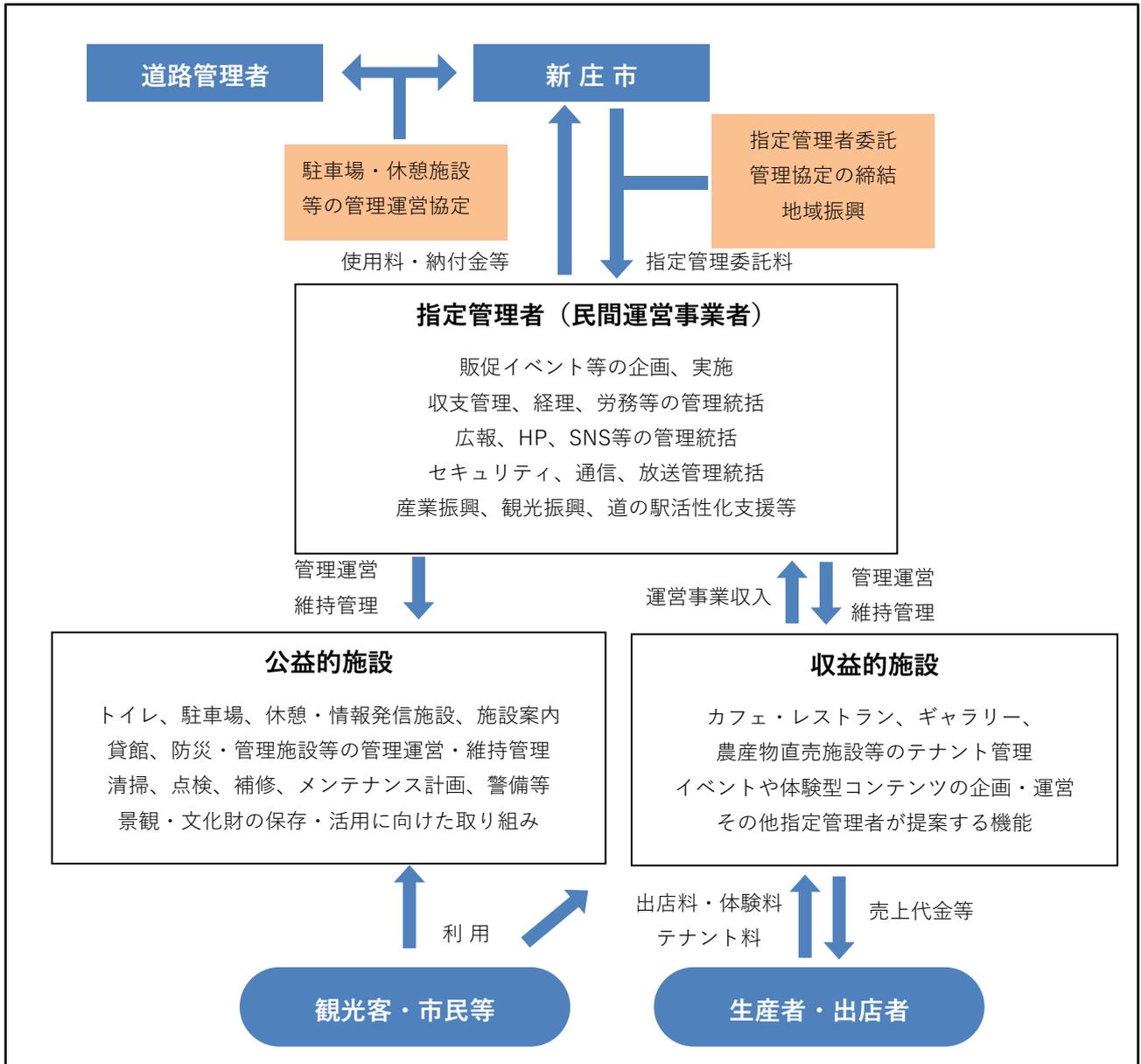
| 公益的施設 | 収益的施設 |
|--|---|
| トイレ、駐車場、休憩・情報発信施設、施設案内貸館、防災・管理施設等の管理運営・維持管理 清掃、点検、補修、メンテナンス計画、警備等 景観・文化財の保存・活用に向けた取り組み | カフェ・レストラン、ギャラリー、 農産物直売施設等のテナント管理 イベントや体験型コンテンツの企画・運営 その他管理者が提案する機能 |



7) 指定管理者による管理運営方針

指定管理者が全体を統括し、公益的施設(非採算部門)である休憩・情報発信施設やトイレ、駐車場などの維持管理にあたるとともに、レストランやカフェ、農産物直売、特産品販売施設などの収益的施設(採算部門)の各施設については、指定管理者が各テナントを取りまとめ、総合的に統括管理運営を行う。これにより、統一感のある、かつ安定・継続的な施設運営が可能となり、農産物直売施設やレストラン、カフェ、貸館等の連携等による魅力増進や効率化が期待される。

管理運営の仕組み



8) 指定管理後のエコロジーガーデンの理想イメージ

① 経営的視点による産業施設・複合施設としての魅力向上

経営ノウハウを活かし、施設を地域住民にとって身近で使いやすい場とするだけでなく、観光客や企業にも魅力的な「地域の交流・活性化の拠点」として機能するような運営の実施。多様な利用者層に対応した柔軟で多機能な活用方法を模索し、地域の文化・経済活動を促進する場を提供する。

地域や施設の特徴を踏まえ、広く人々を惹きつけるイベントや企画を実施し、訪れる価値を高めるとともに、長期的な利用者やファンの獲得を目指す。

② 経営的視点を持った運営による収益の最大化及び市財政負担の軽減

イ) テナントとの連携

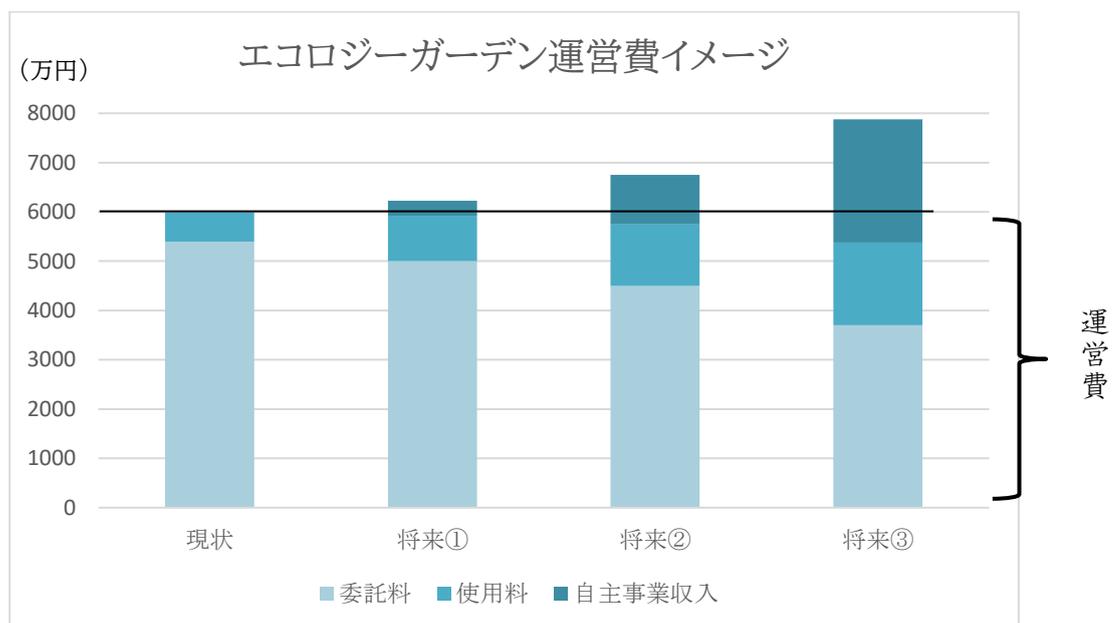
施設全体でのプロモーションキャンペーンを実施するなどの顧客流入の促進。テナント向けに販売データや顧客分析を提供する等コンサルティング的なアドバイスの実施。固定賃料に加えた売上連動型の賃料モデル導入等、施設のサポートが収益向上に繋がる仕組みの構築。

ロ) イベント収益等の自主事業の拡充

キッチンカーやテント出店を誘致し、定期的なフードフェスやマーケットを開催するなど、出店料を収益源とするイベント事業の実施。その他、エコロジーガーデンを活用した自主事業による収入を確保するとともに地域活性化を促進。

ハ) 貸出施設の利用率向上と料金適正化

貸出施設での結婚式やパーティー、映画上映会など新しい利用方法を提案し、利用率を向上。利用者の声を踏まえた新たなサービスの導入や周辺状況による付加価値などを考慮し、現行の料金を再評価。サービス内容に見合った適正価格を設定。料金改定に合わせて施設の設備や内装をアップグレードし、利用者満足度を維持。



- ③ 施設内にあるテナントや利用団体と連携した効果的な運営
施設、テナント、利用団体と積極的なコラボレーションを企画し、統一テーマのイベントを開催するなど、施設の一体的な魅力発信を実施する。テナントや利用団体によるワークショップ等を通じて地域文化や特産品を広め、交流を促進しながら地域振興を図る。
- ④ 北側エリア等の活用検討地、未活用の建造物の有効活用
北側エリア等をキャンプや農業体験等の地域特有の自然環境を活かした体験型プログラムに活用するなどの土地の有効活用方法の提案及び実施。未活用の建造物(文化財)の新たな活用方法やそのための整備内容の提案及び実施。



- ⑤ 民間視点によるブランディング戦略を立て、積極的な情報発信
SNSや観光ポータル、メディアやインフルエンサーを活用し、地域独自のストーリー性を強調したターゲット別のマーケティングと広報活動を展開することで、効果的なブランディング戦略を構築。
- ⑥ 今までの運営状況を踏まえた適切な維持管理
施設や備品の適正管理、保守点検、修繕計画を専門業者と協力し実施し、美観維持や安全対策を徹底する。災害時の対応や施設の安定運営を保證する体制を整備する。施設管理において、地域住民や利用者からの意見を収集し、ニーズに基づいた迅速かつ効果的な改善を行う。
- ⑦ 周辺地域を巻き込んだ地域振興拠点としての発展
道の駅としての情報発信やイベント企画、文化や特産品の発信拠点として周辺地域を含んだ経済効果を生み出す。場所の特性を活かしたワークショップや体験等を通じ、環境や教育、子育て分野へ寄与する。交流促進の場として発展してきた経緯を踏まえ、地域住民の活躍する場所を醸成し、周辺地域を巻き込んだ地域振興の拠点または出発点となる。