

令和6年4月12日

長沼町産業振興課

## 1. 調査の目的

長沼町では、旧マオイゴルフリゾート跡地施設（以下「対象施設」という。）の活用方法を検討しています。

対象施設は、馬追丘陵に位置する景観の優れた全27ホールのゴルフ場で、平成4年7月のオープンから、民間企業や第3セクター、指定管理者により運営されてきましたが、令和元年11月に閉鎖以降、ゴルフコースを始め、クラブハウスやその他付随施設・設備の荒廃が進行しています。

対象施設には、これまで30社を超える企業等から問合せがあり、活用に係るさまざまなご提案をいただきました。しかし、ゴルフコースや付随施設・設備の荒廃状況、昨今のゴルフ人口の減少なども踏まえると、エリア全体をゴルフ場として再開することは難しく、また、令和5年3月に開催した町主催のまちづくり会議にて、地域住民から「森や畑に戻した方が良い」「自然に優しく住みやすい環境の町づくりを進めてほしい」などという意見をいただいたことを踏まえ、馬追丘陵の優れた景観を保全すること、周辺住民への水害リスクを軽減する観点などからも、大規模な太陽光発電施設の設置や、森林面積を著しく減少させるような開発を伴う事業は馴染まず、自然環境を活かした事業としての利活用が望ましいと考えています。

以上のことから、本調査はあらかじめ制約を設けた上で、対象施設の可能性や活用条件について、民間事業者様と対話を実施し意見等を伺うことで、利活用に向けた条件整理及び方針策定に役立てることを目的として実施します。

※サウンディングとは、事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法です。

## 2. 対象用地・施設の概要

所在地	北海道夕張郡長沼町東5線北10番地ほか	
所有者	長沼町所有	
敷地面積	約228ha（フラワーパークエリア約15.5ha含む）	
都市計画等による制限	一部都市計画区域内、特定都市河川及び特定都市河川流域の指定区域	
主要施設の概要	クラブハウス	<p>構造：鉄筋コンクリート造</p> <p>階数：地上2階・地下1階</p> <p>敷地面積：20,534 m<sup>2</sup></p> <p>建設面積：2,484.845 m<sup>2</sup></p> <p>延べ面積：4,206.058 m<sup>2</sup></p> <p>竣工日：平成5年10月13日</p> <p>付帯設備：不明</p> <p>大規模修繕履歴：H14男女大浴場天井改修工事</p> <p>耐震性能：新耐震基準を満たす</p>
	ホテル棟	<p>構造：鉄筋コンクリート造</p> <p>階数：地上2階</p> <p>敷地面積：6,492 m<sup>2</sup></p> <p>建設面積：815.206 m<sup>2</sup></p> <p>延べ面積：1,069.819 m<sup>2</sup></p> <p>竣工日：平成5年10月13日</p> <p>付帯設備：不明</p> <p>大規模修繕履歴：不明</p> <p>耐震性能：新耐震基準を満たす</p>
	その他施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理棟（倉庫棟） 構造：鉄骨造平屋 延べ面積：1,351.14 m<sup>2</sup></li> <li>・管理棟（目土庫棟） 構造：鉄筋コンクリート造平屋（一部RC） 延べ面積：305.57 m<sup>2</sup></li> <li>・管理棟（事務棟） 構造：鉄骨造平屋 延べ面積：425.37 m<sup>2</sup></li> <li>・ショートコースクラブハウス 構造木造地上1階建 延べ面積：203.31 m<sup>2</sup> 竣工日：平成5年10月2日</li> <li>・茶屋 4箇所 ～木造平屋 35.64 m<sup>2</sup></li> </ul>
現況写真及び図面	別紙「各施設写真」、「参考図面」のとおり	

### 3. スケジュール

実施要領等の公表	令和6年4月12日(金)
現地見学会の申込受付期間	令和6年4月15日(月)～令和6年5月7日(火)
現地見学会(随時)	令和6年4月22日(月)～令和6年5月17日(金)
サウンディング申込受付期間	令和6年4月15日(月)～令和6年5月22日(水)
サウンディングの実施(随時)	令和6年5月1日(水)～令和6年6月7日(金)
実施結果概要の公表	令和6年6月下旬頃

### 4. 利活用の方向性

- ・馬追丘陵の自然と景観を損なわない事業であること。
- ・周辺住民や下流域への水害リスクを軽減するため、大規模な太陽光発電施設等の設置や、河川や池沼の形状変更や埋め立て、森林面積を著しく減少させるような開発を伴う事業ではないこと。

### 5. サウンディングの内容

#### (1) サウンディングの対象者

対象施設を活用する上で実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループをサウンディングの対象者とします。

ただし、次のいずれかに該当する法人を除きます。

- ①地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者。
- ②会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者(更生手続き開始の決定を受けている者を除く。)、または民事再生法(平成11年法律第225条)に基づき、再生手続き開始の申立てがなされている者(再生手続き開始の決定を受けている者を除く。)
- ③長沼町暴力団の排除の推進に関する条例第2条に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係事業者該当する者。
- ④国税、都道府県税及び市町村税等を滞納している者。
- ⑤破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続き開始の申立てがなされている者。

#### (2) サウンディングの前提条件

- ・次のいずれかに該当する利活用の提案は対象外とします。
  - ①単にエリア全体をゴルフ場として再開する事業
  - ②大規模な太陽光発電施設の設置など、馬追丘陵の景観を損ねる可能性がある事業
  - ③開発行為等により現状の森林面積を著しく減少させる可能性がある事業
- ・対象施設の機能や流域界等の関係から、建物を含めエリアを一体的に活用することを前提とします。ただし、フラワーパークエリアを含まない事業及び、フラワーパークエリアのみで行う事業の提案は可能とします。また、建物は老朽化しているため、事業者の負担により取り壊すことを踏まえた提案や、一部の建物の利用に限る提案は可能とします。
- ・土地及び施設は賃貸による活用を基本とします。
- ・土地及び施設はすべて現状有姿での活用とします。
- ・各条件等の詳細は、別添「サウンディング型市場調査参考資料」をご参照ください。

### (3) サウンディングの項目

以下の項目に関するサウンディングを実施します。

- ・対象施設の基本的な利活用方法、基本コンセプト、ゾーニング等
- ・土地及び建物の利用条件（賃貸年数、価格等）
- ・事業運営形態
- ・提案内容の実施に要する期間及びスケジュール
- ・資金計画
- ・地域貢献や雇用の創出
- ・提案内容の実施による相乗効果や連携可能な取組、事業
- ・提案内容の実施にあたっての懸念事項等
- ・その他、提案内容の実施にあたっての本町への要望、意見等

## 6. サウンディングの手続き

### (1) 現地見学会

当該施設の概要等について、サウンディングへ参加を希望する方向けの現地見学会を実施します。参加を希望される方は、現地見学会申込書（別紙1）に必要事項を記入し、申込期間内に下記申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、現地見学会への参加はサウンディングへの参加条件ではありません。

申込書受領後、日程調整の上、実施日時を電子メールにてお知らせします。

#### ①申込受付期間

令和6年4月15日(月)～令和6年5月7日(火)

#### ②申込先

長沼町産業振興課企業誘致推進室 ([sangyoushinkouka@ad.maoi-net.jp](mailto:sangyoushinkouka@ad.maoi-net.jp))

#### ③現地見学会開催日時

令和6年4月22日(月)～令和6年5月17日(金) 14時00分～16時00分

※ただし、土日祝日を除く

#### ④所要時間

2時間程度

#### ⑤会場

長沼町役場及び旧マオイゴルフリゾート

※悪天候が予見されるときや災害発生等は急遽現地見学会を中止する場合がございますので、予めご了承ください。

### (2) サウンディング

サウンディングの参加を希望する場合は、エントリーシート（別紙2）及び事前サウンディングシート（別紙3）に必要事項を記入し、期日までに下記申込先へ電子メールにてご提出ください。エントリーシート及び事前サウンディングシート受領後、日程調整の上、実施日時及び会場を電子メールにてお知らせします。なお、基本的に対面形式で実施しますが、日程上難しい場合は、オンラインでの参加も可能とします。

#### ①申込受付期間

令和6年4月15日(月)～令和6年5月22日(水)

## ②申込先

長沼町産業振興課企業誘致推進室 ([sangyoushinkouka@ad.maoi-net.jp](mailto:sangyoushinkouka@ad.maoi-net.jp))

## ③実施日時

令和6年5月1日(水)～令和6年6月7日(金) 10時00分～16時00分

※ただし、土日祝日を除く

## ④所要時間

1～2時間程度

## ⑤会場

長沼町役場（会場は都度指定いたします）

## ⑥その他

サウンディングは参加事業者のアイディア及びノウハウの保護のため個別・非公開に行います。また、サウンディングへの参加は1事業者につき5名までとします。当日、説明に用いる資料がある場合は、実施日の前日までに電子メールでご提出いただくか、当日5部ご持参ください。なお、資料は返却いたしません。

## (3) サウンディング結果の公表

サウンディングの結果の公表は、令和6年6月下旬頃を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 7. 留意事項

### (1) 参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における参加条件や評価対象にはなりません。提案内容が方針として採用されることで優位性を持つ可能性があります。

### (2) 参加費用

サウンディングの参加に要する経費は全て、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケートを実施させていただくことがありますので、その際にご協力をお願いいたします。

## 8. 提出様式・参考資料

### 【提出様式】

- ・現地見学会申込書（別紙1）
- ・エントリーシート（別紙2）
- ・事前サウンディングシート（別紙3）

### 【参考資料】

- ・サウンディング型市場調査参考資料
- ・各施設写真
- ・参考図面

※各種提出様式、参考資料は町ホームページよりダウンロードしてください。

9. 問合せ先

長沼町役場産業振興課企業誘致推進室推進係

〒069-1392 北海道夕張郡長沼町中央北1丁目1番1号

TEL : 0123-76-8019 (直通)

FAX : 0123-88-0888

Mail : [sangyoushinkouka@ad.maoi-net.jp](mailto:sangyoushinkouka@ad.maoi-net.jp)