

藻岩山スキー場運営参入意向に関する

サウンディング型市場調査

実施要領

令和 5 年（2023 年）11 月

札幌市スポーツ局

スポーツ部企画事業課

1. 本調査の背景と目的

札幌藻岩山スキー場は、1960年（昭和35年）に営業を開始した、北海道内で屈指の歴史を誇るスキー場で、市民スキー場として親しまれています。市内スキー場の中では比較的小規模なスキー場ではありますが、ファミリーから上級者までが楽しめる変化に富んだ10コースがあり、澄んだ空気の中、札幌市内の夜景を見ながら滑るナイトスキーも人気です。また、現在はスキー専用であることから、スキー初心者にとって安心してスキーを楽しめる環境となっており、札幌市内の小中学生のスキー学習の場としても利用されています。

一方で、リフト利用延べ人数は1990年度（平成2年度）の約287万人をピークに減少傾向にあり、リフトやロッジ等の施設・設備の老朽化が進んでいます。また、現在、藻岩山スキー場は複数の事業者により運営がされており、経営資源が分散されているため事業者間の補完性が弱く、持続可能な運営体制への移行が必要な状況となっております。

これらの状況を踏まえ、札幌市では、藻岩山スキー場運営に意欲のある事業者による新運営体制を構築し、新たなニーズに対応したリフトやロッジ等の施設・設備のリニューアル、グリーンシーズンの活用、藻岩山展望台との連携に向けた検討など、ソフトとハード両面から藻岩山スキー場の魅力アップを図りたいと考えております。

そのため、藻岩山スキー場のコンセプトに基づいた新規事業者による藻岩山スキー場運営体制や藻岩山スキー場の施設・設備等の所有・運営方法、新規事業者の運営参入条件に対する民間企業の意見を確認し、令和6年2月以降に予定している事業者公募の内容を検討するため、「サウンディング型市場調査」を実施します。

● 藻岩山スキー場の概要

標高差	275m	
	最上部	448m
	最下部	173m
最長滑走距離	2,620m	
最大斜度	38度	
コース数	10本	
	上級	40%
	中級	30%
	初級	30%
リフト数	5基	
	ゴンドラ	0基
	トリプル	2基
	ペア	2基
	シングル	1基
その他	スキーヤーのみ スキー学校・レッスン ナイター営業あり	



2. 本調査対象

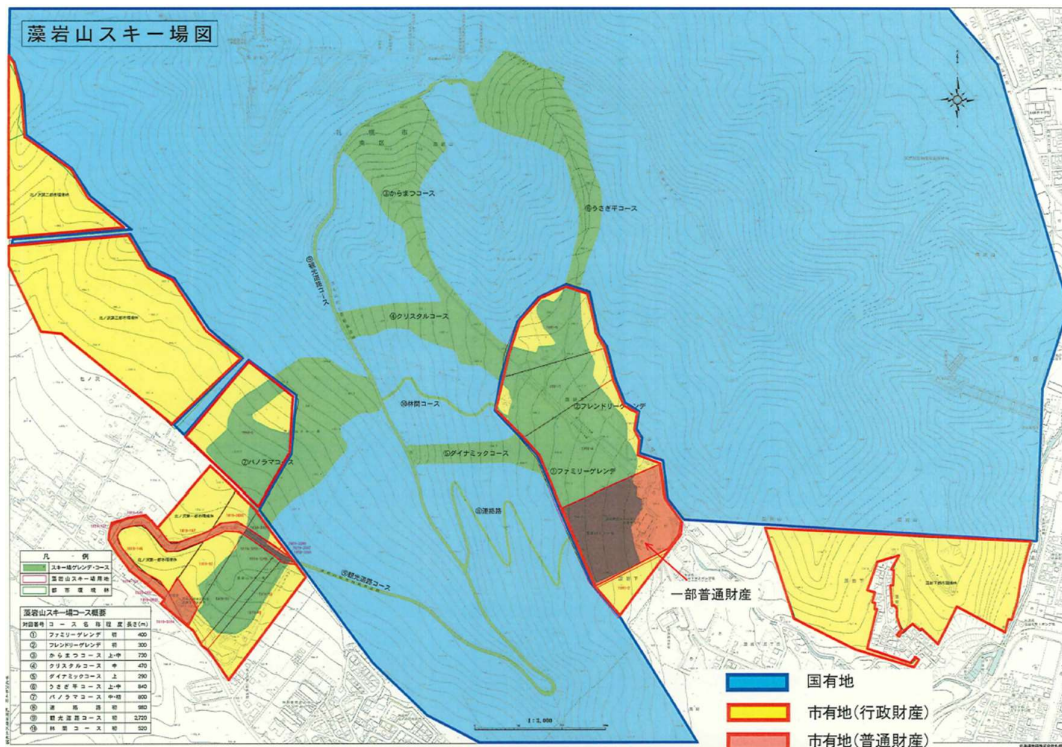
(1) 対象地

本調査の対象地は、藻岩山スキー場（総面積 171.63ha）となります。土地は、国と札幌市が所有する公有財産となっており、売却は致しません。なお、藻岩山には、山頂展望台もありますが、本調査の対象外となります。

● 藻岩山の全体像



● 藻岩山スキー場図



●市有地の概要

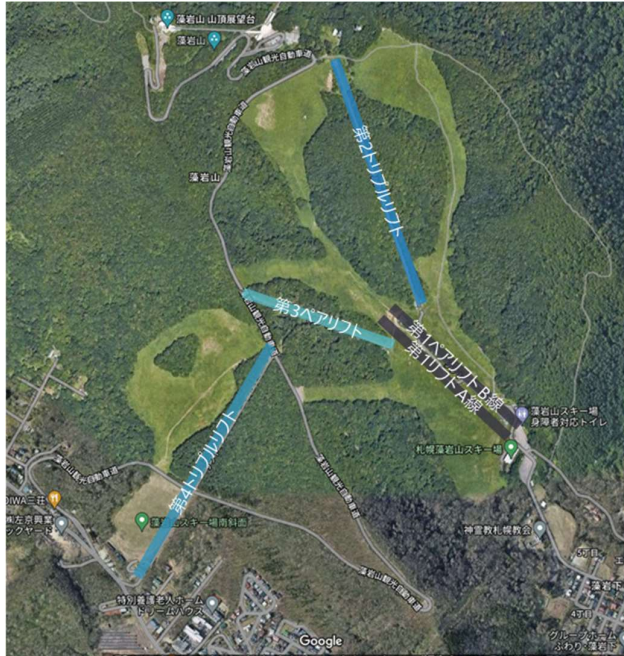
項目	内容
敷地地番	【北斜面】札幌市南区藻岩下 1991 番地-1~6 【南斜面】札幌市南区北ノ沢 1819 番地-49~3096, 1954 番地
敷地面積	【北斜面】19.9ha 【南斜面】12.5ha
区域	都市計画区域内市街化調整区域
用途地域	指定なし
地区指定	宅地造成工事規制区域/景観計画区域/風致地区（藻岩山風致地区）/ 第一種/緑保全創出地域（里山地域）
防火指定	無指定 法 22 条区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
日影規制	なし

(2) 対象施設等

① リフト

藻岩山スキー場には5つのリフトがあります。藻岩山スキー場運営参入意向のある新事業者には、リフトの更新を期待しています。

●リフトレイアウト



↓ 第1リフトA線



●施設概要

	第1リフトA線	第1リフトB線	第2トリフ°リフト	第3トリフ°リフト	第4トリフ°リフト
形式	単線固定式 循環式特殊リフト	単線固定式 循環式特殊リフト	単線固定式 循環式特殊リフト	単線固定式 循環式特殊リフト	単線固定式 循環式特殊リフト
態様	冬季のみ使用	冬季のみ使用	冬季のみ使用	冬季のみ使用	冬季のみ使用
建設年	昭和54年 (1979年)	昭和54年 (1979年)	昭和62年 (1987年)	昭和58年 (1983年)	昭和61年 (1986年)
水平長	371.81m	371.81m	654.08m	366.00m	601.00m
傾斜長	378.42m	378.42m	690.95m	390.05m	626.92m
高低差	66.62m	66.62m	207.80m	129.50m	167.00m
運転速度	1.28m/秒	1.30m/秒	1.80m/秒	1.80m/秒	1.80m/秒
発射間隔	6.0秒	6.0秒	7.0秒	6.0秒	7.0秒
搬器定員	1人	2人	3人	2人	3人
毎時輸送力	600m	1,200m	1,542人	1,200人	1,542人
取得価格	68百万円	75百万円	176百万円	108百万円	174百万円
帳簿価格	7百万円	8百万円	22百万円	18百万円	22百万円

出所) 株式会社りんゆう観光

② ロッジ

藻岩山スキー場には北斜面ロッジと南斜面ロッジの2つのロッジがあります。藻岩山スキー場運営参入意向のある新事業者には、北斜面ロッジの更新を期待しています。

● 施設概要

	北斜面ロッジ	南斜面ロッジ
建築年	昭和49年(1975年)新築 昭和54年(1979年)増築	昭和62年(1987年)新築 平成8年(1996年)全部改築
築年数	築48年	築27年
構造規模	鉄骨、RC造(地下) 地下1階、地上2階	プレハブ造 地上1階
主要用途	飲食店	休憩施設
延床面積	1,806.65㎡	194.4㎡
最高高さ	9.4m	4.5m

出所) 札幌市、株式会社りんゆう観光

● 北斜面ロッジ



● 南斜面ロッジ



●北斜面ロッジ敷地内のロッジ建設条件

現在のロッジは、都市計画法による市街化調整区域内にあります。市街化調整区域では、原則として、建築物等の建築、増改築または用途変更はできず、開発許可の申請があれば、例外的に建設行為が認められるケースがあります。

新ロッジの建築においては、下記の建築条件であれば、新たな開発許可の申請がなくても建築可能となります。

(ア) 建築場所

同一敷地内および隣接する敷地
 ※藻岩下 1991-1 または
 藻岩下 1991-3,4

(イ) 延床面積

現状の延床面積の 1.5 倍まで
 ※2,709.9 m²

(ウ) その他規制



	高さ	建ぺい率	道路から 後退距離	隣地からの 後退距離	緑化率	平均地盤面 高低差	樹林地率 保全樹林地率
ロッジ	10m 以下	30%以下	3m 以上	1.5m 以上	50%以上	6m 以下	50%以上

駐車場

藻岩山スキー場には北斜面と南斜面に駐車場があり、合計 650 台の収容が可能です。現状、藻岩山スキー場の利用者は駐車場を無料で利用しています。駐車場の設置エリアは、市街化調整区域等の様々な規制があり、開発による拡張を行うためには許可が必要となります。

●施設概要

	北斜面 第 1 駐車場	北斜面 第 2 駐車場	北斜面 第 3 駐車場	南斜面 第 4～7 駐車場
駐車可能 台数	170 台	180 台	100 台	200 台
設置者	札幌市	個人	株式会社 りんゆう観光	札幌市
所有者	札幌市	個人	株式会社 りんゆう観光	札幌市
借入者	札幌藻岩山スキー場 管理運営協議会	株式会社 りんゆう観光	—	札幌藻岩山スキー場 管理運営協議会
運営・ 管理者	株式会社 りんゆう観光	株式会社 りんゆう観光	—	株式会社 りんゆう観光
利用料	無償	有償	—	無償
規制	市街化調整区域 第一種風致地区	市街化調整区域 第一種風致地区	第一種および第二種 低層住居専用地区 第二種風致地区	市街化調整区域

●南斜面駐車場



●北斜面駐車場



●北斜面における立体駐車場建設時の規制

駐車場	高さ	建ぺい率	道路から 後退距離	隣地からの 後退距離	緑化率	平均地盤面 高低差	樹林地率 保全樹林地率
第 1、2 駐車場	10m 以下	30% 以下	3m 以上	1.5m 以上	50% 以上	6m 以下	50% 以上
第 3 駐車場	低層住宅専用地域のため立体駐車場建設不可						

3. スケジュール

本調査のスケジュールは下表の通りです。また、本調査の結果を踏まえ、藻岩山スキー場運営の実施主体となる新事業者を令和6年2月頃に公募する予定となっております。新事業者とは、令和6年度に、現在の藻岩山スキー場関係者と事業開始に向けた交渉をスタートしていただく予定となっております。

●本調査のスケジュール

実施方針の公表	令和5年11月1日(水)
現地見学会の参加申込期限	令和5年11月10日(金)
現地見学会の開催(任意参加)	令和5年11月20日(月) ※サウンディングの実施と同時に見学会も可能
質問の受付期限	令和5年11月22日(水)
サウンディング参加申込期限	令和5年12月1日(金)
サウンディングの実施	令和5年12月4日(月)～12月27日(水)
実施結果概要の公表	令和6年1月頃

●本調査後のスケジュール(予定)



4. 調査内容

(1) 参加対象

藻岩山スキー場運営の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループで業種・業態を問いません。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ・ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する場合
- ・ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による更生手続き開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続き開始の申立てがなされている（手続き開始決定後の者は除く。）等、経営状態が著しく不健全な場合
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 項に規定する暴力団又はその他の反社会的団体である者もしくはそれらの構成員が行う活動への関与が認められる場合
- ・ 市税等を滞納している場合
- ・ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している場合
- ・ 役員等に、禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者がいる場合
- ・ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている場合

(2) 調査事項

藻岩山スキー場の新運営体制移行（案）（別紙「藻岩山スキー場の新運営体制移行（案）」）および新事業者に期待する要件に対する意見・提案を求めます。なお、全ての項目に対して回答を求めるものではありません。

① 藻岩山スキー場の新運営体制移行案

(ア) 新運営体制案に対する意見

(イ) 新運営体制に向けた施設の所有・整備の基本的な考え方に対する意見

(ウ) その他参入しやすい事業スキームの提案

② 新事業者に期待する要件

(ア) 藻岩山スキー場の運営コンセプトの遵守

(イ) リフト・北斜面ロッジの更新

(ウ) 藻岩山スキー場南斜面の運営維持

(エ) ナイター営業の継続

(オ) 藻岩山スキー場管理運営協議会への参加

(カ) 株式会社りんゆう観光へのリフト維持管理に関する業務委託

5. 手続きの流れ

(1) 現地見学会の開催（任意参加）

サウンディング調査を検討している事業者を対象に、当該施設の現地見学会を実施します。本見学会への参加を希望する場合は、様式 1「現地見学会申込シート」に必要事項を記入し、申込先へ電子メールにて送付してください。

① 申込期間

令和 5 年 11 月 1 日（水）～11 月 10 日（金）午後 5 時まで

② 申込先

「7 提出・お問い合わせ先」のとおり。なお、電子メール件名を【現地見学会申込】としてください。

③ 開催日時等

令和 5 年 11 月 20 日（月）時間未定

※ サウンディング実施時に同時開催することも可能です

※ サウンディング調査と同時開催をご希望の場合は、下記（3）サウンディング調査の申し込み時に、その旨ご連絡ください。

④ 所要時間

2 時間程度（雨天決行）

⑤ 見学会内容（予定）

✓ 藻岩山スキー場の概要説明・質疑応答

✓ リフトの現況説明

✓ コースレイアウトの見学

※ 見学会は、札幌市担当職員に加え、現在のリフト事業者である株式会社りんゆう観光が対応します。

※ 見学会は申し込みをされた全ての事業者を対象とした合同見学会となります。

※ 令和 5 年度藻岩山スキー場運営参入意向調査業務の受託者（有限責任監査法人トーマツ）の職員も同席します。

⑥ 開催場所

藻岩山スキー場北斜面ロッジ 2 階 Restaurant M's Norte

（住所：札幌市南区藻岩下 1991、電話：011-581-1743）

●地図



引用元：Google 社「Google マップ」

(2) 質問の受付・回答

本調査に関する質問は、様式 2「質問シート」に必要事項を記入し、提出先へ電子メールにて送付してください。

① 受付期間

令和 5 年 11 月 1 日（水）～11 月 22 日（水）午後 5 時まで

② 提出先

「7 提出・お問い合わせ先」のとおり。なお、電子メール件名を【質問シート送付】としてください。

③ 回答

質疑に対する回答は、様式 2「質問シート」を受け付け後、電子メールにて回答します。問い合わせの多い質問事項については市のホームページにて順次、公表する予定です。

※ 本調査に関係が無いと思われる質問など、内容によってはお答えできない場合がありますので、ご了承ください。

(3) サウンディング調査

本調査への参加を希望する場合は、様式 3「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込先へ電子メールにて送付してください。

① 申込期間

令和 5 年 11 月 1 日（水）～12 月 1 日（金）午後 5 時まで

※ 参加申し込み後概ね 1 週間以内に札幌市からご担当の方に連絡し、実施日時及び場所を決定します。ご希望の日時に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

② 申込先

「7 提出・お問い合わせ先」のとおり。なお、電子メール件名を【エントリーシート送付】としてください。

③ 実施期間

令和 5 年 12 月 4 日（月）～12 月 27 日（水）土日祝を除く

※ オンラインによる対話を希望される場合は、その旨お伝えください。

④ 所要時間

1 事業者につき 30 分～1 時間程度（見学会を除く）

⑤ 開催場所（対面実施の場合）

ORE 札幌ビル 9 階 札幌市札幌市スポーツ局スポーツ部会議室

（住所：札幌市中央区北 2 条西 1 丁目 1-7、電話：011-211-3044）

※ 見学会と合わせて実施する場合は、株式会社りんゆう観光 藻岩山事業所を予定しています。

⑥ その他

- ✓ 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実施します。
- ✓ 対話実施にあたり、補足説明資料等を提出していただくことも可能です。
（様式自由）
- ✓ サウンディング調査には、現在のリフト事業者である株式会社りんゆう観光、および令和 5 年度藻岩山スキー場運営参入意向調査業務の受託者（有限責任監査法人トーマツ）の職員も同席します。

(4) サウンディング調査結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定していますが、参加事業者の名称は公表しません。なお、参加事業者のノウハウに配慮し、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。（令和 6 年 1 月末頃 公表予定）

6. 留意事項

① 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

② 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、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）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

7. 提出・問い合わせ先

提出・お問い合わせは以下までお願いいたします。

札幌市スポーツ局スポーツ部企画事業課（ORE 札幌ビル 9F）
担当：北岡
電子メール：sports-kikaku@city.sapporo.jp
所在地：北海道札幌市中央区北2条西1丁目1-7
電話：011-211-3044