

「苫小牧駅前再整備」に関するサウンディング型市場調査

サウンディング結果の公表

1. 実施概要

内 容	日 程
サウンディング型市場調査に向けた説明会開催の公表	令和 6 年 7 月 10 日 (水)
サウンディング型市場調査実施要領公表	令和 6 年 7 月 16 日 (火)
説明会	令和 6 年 7 月 31 日 (水)
サウンディング実施	令和 6 年 8 月 19 日 (月) ~ 令和 6 年 8 月 30 日 (金)

2. 参加事業者

- ◆ 13社

3. サウンディング結果

- ◆ 各質問について主な意見を記載しています
- ◆ 各社の個別の事情や今後の提案に関わる部分については割愛しております
- ◆ 同様の趣旨のご意見については1項目として記載しています

(1) 本地区の事業コンセプトについて、賛同いただける点や、課題に感じる（修正が必要と感ずる）点について

【賛同する点】

- 公共施設を中心とした建物。
- 駅直結の施設は商業促進効果が期待できる。テナント誘致にプラスになる。
- サイエンスパークや子育て支援施設、大学のサテライトキャンパスなどの公共施設を配置することで、エリアの魅力を高めることができる。
- 人口減少や環境問題等の時代背景を鑑み、中心市街地をコンパクトにし、ウォークラブルな動線を意識していることに賛同する。
- 地方都市の駅前のにぎわい作りへのチャレンジに賛同する。
- 苫小牧市は地理的にコンパクトである特徴をもっており、近未来のまちづくりの土台としてのポテンシャルを有していると考える。

- 駅周辺に民間施設と公共施設の複合機能を持つ施設を整備することで集客向上、にぎわい活性化に資する事例は全国でも増えており、賛同する。
- ゼロカーボンや防災強靱化について、目指すべき都市づくりであり、賛同する。
- 定住人口を呼び込む点に賛同する。

【課題に感じる点】

- 権利関係及び公共部分、民間部分の事業スキームが複雑に入り組んだ事業になることが課題。
- 初期投資と維持費用について、民間事業者が独立して実施することは経済的に負担が大きい。
- 周辺エリアとの差別化や集客性のある商業施設・ホテルを導入する（導入できる企業を見つける）ことが課題である。
- 苫小牧市の顔であるエリアにはやはり賑わいの創出が必要であり、商業施設の充実を図る必要がある。
- 商業施設を含めた各施設と駐車場との連動性を高める必要がある。
- 大型商業施設に負けないよう、駅前に訪れるための理由をしっかりと作りこむ必要がある。車の止めやすさも重要である。
- 子育て支援施設は駅直結が一番良い。また、ファミリーは荷物が多く、自動車利用者が多いため、駐車場からの動線が重要である。
- 目的性の高い公共の機能が多く、集客に課題があると感じる。
- 北海道においては駐車場と施設の距離感が大事である。有料駐車場になると日常的に訪れるにはハードルになる。
- 住宅を想定しているエリアは、南側開口部側にホテルがある事が懸念である。
- 民間と公共施設では収益についての考え方が異なるため、それぞれの事業手法、役割分担について検討する必要がある。
- 現在の計画規模が必要なのか否かは検証が必要である。
- 国の補助金や交付金を可能な限り活用し実現に向けて検証すべきである。
- 旅行者は目的が一つでは無い。ホテル整備だけでなく、目的となるようなエリアの価値が必要である。

【提案】

- 各社の個別の情報のため割愛

(2) 事業者として参画する際、参画意欲のある範囲について

- 各社の個別の情報のため割愛

(3) 導入機能の規模や具体的なイメージ、各機能の配置等、本計画の具体化に向けた考えについて

- 各社の個別の情報のため割愛

(4) 市有地については、借地または売却のどちらのスキームがよいと考えるか

- 住宅機能部分については、売却を希望する。
- 市有地以外の売却については、市で条件整理を行っていただきたい。
- 公共施設部分は借地がよいと考える。
- 公共機能部分が賃貸か所有かは明確にして欲しい。
- ホテル機能部分は借地もあり得る。
- 基本的には売却が良いと考える。権利関係を精査し維持、管理、運営の持続可能な形を図りたい。

(5) 都市基盤施設（駅前広場、デッキ、公園）について、民間施設と一体的に整備した方がよいと考えられる施設

- 駅前広場、デッキ、公園等の公共施設を民間施設と一体的に整備し、民間施設の利便性、価値を向上させると共に公共施設の管理運営を民間委託することでサービスの向上、合理化が図れる。
- 駅前広場、デッキについては民間施設との一体的な整備が良いと考える。駅前広場から駅を利用する方をターゲットにした施設への集客や、デッキ上でのイベント、ポップアップ店舗による集客が見込め、相乗効果を生み出して全体の魅力を向上させることも可能と考える。
- Park-PFIなどの手法を用いて、民間施設（カフェや子育て世代向け屋内遊び場）を設けることで、公園の魅力向上・維持管理運営コストの削減等に繋がると考える。
- ウォークラブルな動線の整備には、一体感が大切であると考え。駅前広場・デッキ・公園などの連続性を創る為にも一体整備が望ましいと考える。
- 行政が整備するべきものでも、民間事業の中で整備した方が、コストと時間を抑えられることもある。

- 都市基盤施設と民間施設含め、全体を一体的に整備したほうが完成時期やデザインの統一感、市民の利便向上を図りやすいと考える。

(6) 都市計画の変更等、事業実施にあたって行政に期待する支援や、配慮してほしい事項

- 安定した事業遂行のために、国や地方自治体の負担（サービス購入料等）や補助金が必要。
- 独立採算事業、維持管理をする部分については、固定費がかかるので、すべてが民間では難しい。
- 行政に解体費用を負担してもらえるとプロジェクトがスムーズに進行すると考える。
- 解体については、リスクヘッジの観点から、開発事業者が解体する方がやりやすい。主体が変わると、再度掘り起こすリスクもある。
- 占有料、固定資産税等を免除いただくことでより取り組みやすい。
- 固定資産税、都市計画税の減免等、民間事業者が参画しやすいよう支援を検討頂きたい。
- クリーンエネルギー利用への補助や減税措置を検討頂きたい。
- 補助金利用についての特別措置を検討頂きたい。
- 社会資本整備総合交付金等の補助金充当を検討頂きたい。
- 各種手続きの簡素化のご支援を頂けるとありがたい。

(7) 基本計画パートナーとしての検討期間、事業者としての計画・設計期間、工事期間、整備完了時期など、スケジュールについて

- 計画：1年間→設計：1年間→工事：2年間→供用：30～50年間。
- パートナーとの基本計画検討期間は、1年以下では短いと考える。
- 公募時の提案のブラッシュアップに3カ月は必要。その後個別の計画書を作成し、公表を行うという流れを想定する。
- 費用負担を分散させることから、整備時期をずらす事も検討して頂きたい。

(8) 基本計画パートナーとして本事業に参画する事に対する意欲または懸念やリスクと感ずること

【参加意欲】

- 各社の個別の情報のため割愛

【懸念点やリスク】

- 行政の負担額や建設費、解体費の負担額について明確な支援が欲しい。
- 公共空間や公共施設の具体的な機能や規模が確定していない段階では、全体のコストや収支計画を立てにくい。
- 稼働人工がどの程度になるか想定できる仕様の設定はお願いしたい。
- 現状の配置計画、導入機能が確定であると難しい。

(9) 基本計画パートナーの役割や活動範囲について

- 事業概要検討、事業スケジュール検討。
- 導入可能な機能やその規模を見極め、事業性を確認すること。
- 事業手法を確定させ、事業収支を検討すること。

(10) 公募の進め方やスケジュールについて

- 苫小牧市と基本計画パートナーが事業概要、事業費等を検討の上、改めて事業者公募を実施することが望ましいと考える。
- 事業者からの参加を募るために基本計画検討作業と開発事業を切り離す方が一層関心を抱く事業者が増える。
- 事業者への移行は公募にせず、随意契約とするか条件を変更できるようにするかは事業者側で判断できるようにして欲しい。
- 基本計画パートナーが事業者に移行できる方が良い。
- 提案内容にもよるが、公募の提案作成に6カ月程度の検討期間は必要。
- チーム組成～プラン検討～概算を考えると公募から提案提出まで4,5カ月は欲しい。
- 2,3カ月の提案期間では短い。
- 十分な質疑回答の期間を確保頂きたい。

(11) 本地区の公募に向けて、実績や事業スキーム上参考となる事例等

- 各社の個別の情報のため割愛