

「苫小牧駅前再整備」に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和6年7月16日

苫小牧市総合政策部未来創造戦略室

1. サウンディング型市場調査の目的

当市は令和4年度に策定した「苫小牧駅周辺ビジョン」を具体化するため、駅前再整備に関する協議を踏まえた検討内容、まちに賑わいを生み出すための専門家組織の組成の考え方、今後につながる多くの実証事業の結果などをまとめた「苫小牧駅周辺ビジョンに基づく基本構想」を令和5年度に策定しました。

(HP 参照 <https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/kanko/resort/kihonkousou.html>)

その中で駅前では老朽化した施設の解体、再整備を行っていくことで、まちの顔である駅前の魅力を高めるとともに、まちの回遊性を高め、賑わいを創出していくこととしています。

また、当市では、早期の駅前再整備に向けて民間活力の導入を検討しており、これに先立って策定する基本計画においても、官民連携による検討を行いたいと考えています。

本サウンディング型市場調査では、今後予定している基本計画策定におけるパートナー事業者の公募に向けて、本事業への関心度や意向を聞かせて頂く事を目的としています。

2. 再整備エリアの概要

2-(1)対象地と想定機能

所在地：北海道苫小牧市表町 5,6 丁目

面積：約 3.3ha

都市計画等による制限：都市機能誘導区域・居住誘導区域

対象地内の一部、高度利用地区（表町地区）

市街化区域・商業地域・防火地域

主な想定機能：※記載の面積等は現時点での想定される目安であり、本サウンディングや民間事業者からの提案などにより変更となる可能性があります。

- ・駅前広場
- ・交通結節機能（待合機能など）：約 700 m²
- ・立体駐車場：20,000 m²以上
- ・芝生広場/公園
- ・公共施設
 - ーサイエンスパーク：約 3,000 m²
 - ー子育て支援施設（屋内遊技場）：約 1,000 m² 等
- ・エリアマネジメント拠点（ココトマ、健康支援機能）：約 1,000 m²
- ・住宅：約 8,000 m²
- ・ホテル：約 4,000 m²
- ・大学のサテライトキャンパス：約 2,500 m²
- ・その他民間事業者からの提案機能

2-(2)位置図

【資料 2.位置図】 参照。

3. サウンディング型市場調査の流れ

令和 6 年 7 月 10 日 (水) : 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 16 日 (火) : サウンディング型市場調査実施要領(本書)公表

令和 6 年 7 月 22 日 (月) 17:00 : 説明会及び実施要項(本書)への質疑書提出期限

令和 6 年 7 月 24 日 (水) まで順次(予定) : 説明会及び実施要項(本書)への質疑回答

令和 6 年 7 月 26 日 (金) 17:00 : 説明会参加申し込み期限

令和 6 年 7 月 31 日 (水) : 説明会実施 及び

【様式 3.サウンディング項目回答用紙】 配布

令和 6 年 8 月 19 日 (月)

～令和 6 年 8 月 30 日 (金) ※土日祝日を除く : サウンディング実施期間

令和 6 年 10 月上旬 (予定) : サウンディング結果概要の公表

4. 説明会の概要

4-(1)開催日時及び会場

日時 : 2024 年 7 月 31 日(水) 13 : 30～ ※1 時間程度を想定しています。

会場 : 苫小牧市役所 9 階会議室 (苫小牧市旭町 4 丁目 5 番 6 号)

4-(2)参加条件及び出席者数

- ・説明会については参加条件を設けておりません。
- ・出席者数は、各社又は各グループ上限 3 名までとします。

4-(3)名刺交換会

- ・説明会後に任意参加で参加各社同士の名刺交換会を予定しております。

5. サウンディング型市場調査の概要

5-(1)実施方法

- ・オンラインで、各社又は各グループ個別の実施とします。
- ・各社又は各グループの参加者は 6 名までとします。
- ・サウンディングには、苫小牧市担当者に加え「苫小牧駅周辺基本構想推進業務」の受託者(株式会社山下 PMC) が同席予定です。

5-(2)実施期間

令和 6 年 8 月 19 日 (月) ～令和 6 年 8 月 30 日 (金) ※土日祝日を除く

10:00～12:00/13:00～17:00

5-(3)実施時間

各社又は各グループ 1 時間程度を予定

5-(4)サウンディング対象者の条件

サウンディング対象者は以下のいずれかの条件を満たすこととします。

- ① パートナー事業者として、市とともに基本計画の策定主体者となり、その後の事業主体者

となる意向がある民間事業者

- ② 2-(1)に示す主な想定機能について、施設整備又は運営実績がある民間事業者
※「その他民間事業者からの提案機能」は除く。

ただし、下記のいずれかに該当する場合は対象外とします。

- ・「地方自治体法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4」の規定に該当する者
- ・説明会参加申し込み時点で、「苫小牧市競争入札参加資格者指名停止等措置要領」に基づく指名停止を受けている者。
- ・「会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）」及び「民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）」に基づく更生・再生手続き中の者。
- ・「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 号」に規定する暴力団員に該当する者。「苫小牧市暴力団の排除の推進に関する条例（平成 27 年）第 2 条」に規定する暴力団員に該当する者。
- ・所得税、法人税、消費税、地方消費税等を滞納している者。

5-(5)サウンディング項目（案）

サウンディングにおいては、下記の項目についての対話を想定しています。

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がございます。

- ・事業コンセプトに対するご意見、課題について
- ・事業者として参加意欲がある範囲について
- ・導入機能の規模や配置等について、計画の具体化に向けたご意見
- ・市有地の借地・売却等スキームに関するご意見
- ・都市基盤施設（駅前広場、デッキ、公園等）の民間施設との一体的整備について
- ・事業全体のスケジュールについて
- ・公募の進め方について
- ・パートナーとしての参加意欲について
- ・パートナーの役割や活動範囲について
- ・パートナーとしての検討期間について

5-(6)サウンディング結果概要の公表

- ・サウンディング実施結果の概要は、後日、市 HP に掲載を予定しています。
- ・参加事業者名は非公開と致します。
- ・掲載にあたっては各社又は各グループ個別に内容についての事前確認を行います。
- ・結果概要の公表は、令和 6 年 10 月上旬を予定しています。

6. 手続き

6-(1)参加申込

- ・【様式 1.説明会参加申込書】に説明会の参加者と、サウンディングのご希望日時等の必要事項を記入の上、下記の間合せ先までメールにてご提出下さい。
- ・サウンディング対象者の条件に該当しない場合（説明会のみご参加の場合）は、サウンディングのご希望日時の記入は不要です。
- ・メールの件名は「【事業者名】説明会参加申込」として下さい。

6-(2)申込期間

令和 6 年 7 月 26 日（金）17:00 迄

6-(3)サウンディング日程の調整

- ・記載頂いたサウンディングのご希望の中から個別に日程調整をさせていただきます。
- ・日程調整がかなわない場合は再度調整を行います。
- ・ご希望に添えない場合や、申込数が想定より多い等の理由からやむを得ず予定の実施期間を超えてしまう可能性もございますので、予めご了承下さい。

6-(4)質疑書の提出

- ・説明会及び実施要項（本書）等にご質問のある場合は、【様式 2.質疑書】にご質問内容をご記入の上、下記の間合せ先までメールにてご提出下さい。
- ・提出期限は、令和 6 年 7 月 22 日（月）17:00 迄とします。
- ・メールの件名は「【事業者名】質疑書」として下さい。
- ・令和 6 年 7 月 24 日（水）まで順次質疑への回答を市 HP に掲載します。

6-(5) 回答用紙の提出

- ・【様式 3.サウンディング項目回答用紙】に、ご意見等を記載頂き、各社サウンディングの前営業日 12:00 迄に、下記の間合せ先までメールにてご提出下さい。
- ・メールの件名は「【事業者名】サウンディング項目回答用紙」として下さい。

7. 留意事項

- ・サウンディング結果の取り扱い
サウンディング結果については、今後予定されている事業者公募等における評価には関係ありません。あくまで、今後の公募に向けた市場調査を目的として取り扱わせて頂きます。
- ・費用負担
サウンディングへの参加に関わる費用については、各社又は各グループの負担とします。
- ・追加サウンディングへの協力
サウンディング終了後、必要に応じて追加のサウンディング等を実施させて頂く場合がございます。その際はご協力の程よろしくお願ひします。
- ・情報の取り扱い
提出書類の著作権は各社又は各グループに帰属し、市では市場調査目的以外では利用しません。また、各社又は各グループにおいても、本サウンディング型市場調査において得た情報を許可なく第三者に伝える事を固く禁止します。

8. 様式・資料

8-(1)様式

【様式1】説明会参加申込書

【様式2】質疑書

【様式3】サウンディング項目回答用紙 ※説明会出席者に配布致します。

8-(2)資料

【資料1】苫小牧駅周辺ビジョンに基づく基本構想

<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/kanko/resort/kihonkousou.html>

【資料2】位置図

9. 問い合わせ先

苫小牧市総合政策部未来創造戦略室 林、栗本

電話：0144-84-6146、0144-84-7567

e-mail：mirai@city.tomakomai.hokkaido.jp