

**苫小牧駅前再整備基本計画
に係るパートナー事業者公募
募集要項**

令和7年1月
苫小牧市



1. 公募の概要	3
(1)公募の目的	3
(2)公募内容	3
(3)公募の趣旨	3
(4)対象エリア	4
(5)土地の権原	4
(6)事業スケジュール（予定）	5
(7)提案を求める事項	6
(8)問い合わせ先	6
(9)関連資料	6
2. 基本的事項	7
(1) 苫小牧駅前再整備に関する基本的な考え方	7
(2)設置を求める機能	7
(3)パートナー事業者の実施事項	9
(4)売払・貸付条件	9
(5)対象エリアの既存施設の状況	9
(6)関係法令、条例等の遵守	9
3. 応募の要件等	10
(1)応募資格	10
(2)公募の取り止め等	10
4. 公募の手続き	11
(1)募集及び選定スケジュール	11
(2)募集手続き	11
(3)企画提案書	13
(4)企画提案内容に関するヒアリングの実施	14
5. 審査及び選定に関する事項	15
(1)選定委員会の設置及び審査	15
(2)選定における評価項目	15
(3)優先交渉権者選定及び結果の公表	17
6. 優先交渉権者選定後の手続き	18
(1)パートナー協定の締結	18
(2)基本計画の策定	18
(3)実施事業者の公募	18
(4)基本計画パートナーの実施事業者への移行	18

1. 公募の概要

(1) 公募の目的

苫小牧市（以下「市」という。）では人口減少・少子高齢化が進む中、持続可能なまちづくりの実現に向け、ものづくり産業のさらなる展開、臨海ゾーンにおけるロジスティクスの展開、臨空ゾーンにおける国際リゾートの展開という、ダブルポートシティの特性を活かした成長戦略を掲げており、令和3年度にこれらの成長戦略の方向性を示す「苫小牧都市再生コンセプトプラン（以下「都市再生CP」という。）」を策定しました。

また、都市再生CPを推進するため、「苫小牧駅周辺ビジョン（以下「駅周辺ビジョン」という。）」を令和4年度に策定するとともに、苫小牧駅（以下「駅」という。）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（以下「基本構想」という。）を令和5年度に策定しました。その中で駅前では老朽化した施設の解体と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。

駅前再整備にあたっては、民間活力を導入しながら早期に実現することを目指していることから、「(仮称)苫小牧駅前再整備基本計画（以下「基本計画」という。）」の策定に向け、官民連携による検討を行いたいと考えています。

本公募は、基本計画策定におけるパートナー事業者（以下「パートナー事業者」という。また以下では、基本計画策定後の公募により選定され実際に駅前再整備を行う事業者を「実施事業者」という。）を選定することを目的としています。

(2) 公募内容

市と協働して基本計画を策定するパートナー事業者の公募

(3) 公募の趣旨

ア 公募の背景

対象エリアの課題は大きく3点、課題①：駅前に長く空き家状態のビルがあり賑わい創出の障壁となっていること、課題②：交通結節機能の低下、課題③：駅南北の回遊性が低いことが挙げられます。

課題①：駅前の空きビル

旧サンプラザビルは平成26年に営業を終了し、約10年間空き家状態が続いています。駅の正面に位置しているビルが長く空き家状態であることは、賑わいの創出やまちづくりにも影響を与えており、駅前の更新・再整備を望む声も多い状況です。

課題②：交通結節機能の低下

公共交通利用者数の減少や高齢化による担い手不足によるバスの減便に加え、駅前のバスターミナルも平成26年に利用が終了、駅を中心とした公共交通の利便性が低くなっています。

課題③：駅南北の回遊性の低下

課題①と関連して駅南口の集客力が低下していること、課題②と関連して公共交通との連携が乏

しいことから、駅南北の回遊性が低下し、市が目指す駅前周辺の賑わい創出やウォーカブルなまちづくりに対して課題となっています。

イ 公募のねらい

本公募は以下をねらいとして、パートナー事業者の選定を行います。

- (ア) 民間事業者の知見を取り入れ、駅前再整備の具体的な検討の加速を目指す。
- (イ) パートナー事業者とともに、実現可能性の高い基本計画を策定する。
- (ウ) 民間事業を基本とし、民間投資による魅力ある機能整備を検討する。
- (エ) 前項とともに、官民連携により新たな魅力と賑わいのある駅周辺整備を検討する。

(4) 対象エリア

基本計画の対象エリアは、「駅周辺ビジョン」に示される駅前再整備想定区域とします。対象エリアには、民間地権者の所有地や、駅前広場が含まれており、実施事業者が直接事業主体にならない範囲も含まれますが、当該範囲についてもエリア全体の調和を鑑みてご提案いただき、関係先と協議を行いながら進めたいと考えています。提案の範囲について詳しくは、「1_(5)_土地の権原」及び「2_(2)_イ_整備における与条件」をご参照ください。なお、具体的な検討主体の分担や、事業範囲の設定はパートナー事業者と調整しながら検討していくこととします。



(5) 土地の権原

対象エリアにおける土地の権原について、現在と整理後の想定状況は以下の通りです。ただし、対象エリアの中で、敷地3-2及び敷地5-2については、民間地権者が計画と整備を行うため、本公募における提案の対象外とします。

番号	地目	用途地域	建蔽率	容積率	面積 (整理後)	現在の権原の状況	整理後の権原の状況 (想定)
敷地1	公衆用 道路	商業地域	80%	600%	約8,100㎡	市 ※使用权は北海道	道路：市 ※使用权は北海道又は市 駅前ビル用地：市

敷地2	宅地	商業地域	80%	400%	約5500㎡	市(一部民間)	住宅用地：市 立体駐車場用地：民間
敷地3-1	宅地	商業地域	80%	600%	約3800㎡	民間	市
敷地3-2	宅地	商業地域	80%	600%	約1200㎡	民間	民間
敷地4	宅地	商業地域	80%	600%	約7000㎡ ※廃道部分含む	市(一部民間)	市
敷地5-1	鉄道用地	商業地域	80%	600%	約800㎡	民間	市
敷地5-2	鉄道用地	商業地域	80%	600%	—	民間	民間

現在の権原の状況



整理後の権原の状況 (想定)



- ※1：パートナー事業者からの提案をもとに交通広場の形状変更や立体道路制度の活用を検討し、現管理者である北海道との協議を経て、実施事業者による駅前ビル整備用地について決定します。
- ※2：住宅用地と立体駐車場用地の位置及び境界線については、パートナー事業者からの提案をもとに、民間地権者と協議を行います。住宅用地部分については、市の所有とし、実施事業者への売却を行う事で民間地権者と協議中です。
- ※3：敷地3-1と敷地3-2の境界線については、敷地3-2の面積を約1200㎡で正方形に近い形で取る事で民間地権者と協議中です。本公募時点での境界線はおおよその位置としてご理解ください。上記の面積は、今後の土地価格の評価等によって多少前後する可能性があります。
- ※4：敷地5-1と敷地5-2の境界線については、おおよそ敷地面積の半分程度の位置を境界線とする事で民間地権者と協議中です。本公募時点での境界線はおおよその位置としてご理解ください。

(6) 事業スケジュール (予定)

以下に現時点の想定スケジュールを示します。

内容	予定時期
優先交渉権者の選定	令和7年8月上旬
パートナー協定の締結	令和7年9月下旬
基本計画の策定	令和8年8月
実施事業者公募	令和8年度中
事業の実施	令和8年度以降

(7) 提案を求める事項

本公募では、下記の内容について提案を求めます。詳しくは、「4_(3)_企画提案書」をご参照ください。

- (ア) 事業コンセプト
- (イ) 土地利用計画・機能整備
- (ウ) 事業スキーム
- (エ) 既存建物の解体に対する考え方
- (オ) 事業スケジュール
- (カ) まちづくりへの考え方
- (キ) 実施体制
- (ク) 開発実績

(8) 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
住所：苫小牧市旭町4丁目5番6号
電話：0144-84-6146、0144-84-7567
e-mail：mirai@city.tomakomai.hokkaido.jp

(9) 関連資料

- (ア) 苫小牧市総合計画
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/shisei/shisei/shiseihoshin/kikaku/sogokeikaku.html>
- (イ) 第2次苫小牧市都市計画マスタープラン
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/files/00007600/00007633/ikkatsu.pdf>
- (ウ) 苫小牧市立地適正化計画
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/files/00056700/00056713/honpen.pdf>
- (エ) 苫小牧都市再生コンセプトプラン
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/files/00053400/00053480/20210430180050.pdf>
- (オ) 苫小牧駅周辺ビジョン
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/files/00059400/00059437/%E8%8B%AB%E5%B0%8F%E7%89%A7%E9%A7%85%E5%91%A8%E8%BE%BA%E3%83%93%E3%82%B8%E3%83%A7%E3%83%B3%E3%80%90%E5%AE%8C%E6%88%90%E7%89%88%E3%80%91.pdf>
- (カ) 苫小牧駅周辺ビジョンに基づく基本構想
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/files/00062700/00062790/kihonkousoufin.pdf>
- (キ) 苫小牧市防災まちづくり基本構想
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/files/00062600/00062684/bosaimatidukurikoso.pdf>
- (ク) 苫小牧市第4次環境基本計画～第1期ゼロカーボン推進計画～
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/files/00005100/00005106/%E7%AC%AC%EF%BC%94%E6%AC%A1%E8%A8%88%E7%94%BB.pdf>
- (ケ) 苫小牧市スマートシティ構想
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/files/00059600/00059696/20230606171053.pdf>

2. 基本的事項

(1) 苫小牧駅前再整備に関する基本的な考え方

令和3年度に策定された「都市再生CP」をもとに、街の顔である駅前を中心とした駅周辺の目指すべき姿として、各種上位計画等を参照・反映しながら、地域の特性や課題、民間事業者へのヒアリング、有識者による検討委員会の意見などを踏まえ、令和4年度に「駅周辺ビジョン」を策定しました。

さらに、このビジョンを具体化するため、駅前再整備に関する協議や専門家組織の設立方針、地域の活性化につながる実証事業の成果をまとめた「基本構想」を策定しました。この基本構想は、駅周辺の再整備と地域のにぎわい創出を目指した取り組みを具体的に進めるための指針となるものです。本公募では、「駅周辺ビジョン」及び「基本構想」に記載された内容を満たした企画提案を求めるものとします。

以下に主な考え方を記載します。詳細は、「駅周辺ビジョン」及び「基本構想」をご確認ください。

ア エリアコンセプト【「駅周辺ビジョン」より】

「創造的学び」と「暮らし」が出会う街。

- ・ 苫小牧らしい「創造的な学び」(スポーツ、文化、食等)を通して地域の課題を解決し、地域を活性化。
- ・ 普段の暮らしの中でどこでも学び、働き、くつろげる事で交流を生み創造性を高める。
「まちごとワークプレイス」
- ・ 先生は、市民17万人。生徒は、市民17万人。0歳から100歳超まで誰もが主役になれる街。

イ 整備方針【「基本構想」より】

- ・ 民間事業者からの提案に基づき、民間事業として整備することを基本とします。
- ・ 上記民間事業の中で、公共機能を一部で整備します。
- ・ 既存建物の解体について、民間事業者の提案をもとに検討を行います。
- ・ 国の補助金や交付金等を可能な限り活用します。

ウ エリアの方針【「駅周辺ビジョン」より】

本整備にあたっては、下記の8つの目標を掲げています。

- 目標①：ウォークアブル
- 目標②：エリアマネジメント
- 目標③：新たな産業振興
- 目標④：ゼロカーボン
- 目標⑤：スマートシティ
- 目標⑥：国際都市
- 目標⑦：学び、人材育成
- 目標⑧：防災強靱化

(2) 設置を求める機能

本整備において下記の機能の設置を求めます。企画提案書の作成においては下記の機能と条件を最低限とし、それ以外の部分については積極的にご提案ください。

ア 設置機能

(ア) 主要機能

- ①交通結節機能（デッキ、駅前交通広場、待合機能、駐車場）
※「道道」と「市道苫小牧停車場若草道線」をつなぐ駅前広場の外周道路は必須とする。
- ②公共機能（サイエンスパーク、子育て支援機能、観光案内所、学習スペース）
- ③民間機能（商業、オフィス、宿泊、住宅）
- ④広場
- ⑤防災機能

(イ) 主要機能と連携する機能

以下の機能については、現状の施設にとられない独自提案を求めます。

- ①ココトマ（苫小牧市民の地域交流・地域情報の発信拠点）
<https://cocotoma.jp/>
- ②C-base（市・苫小牧高専・苫小牧商工会議所による、中小企業・小規模事業者の技術相談所）
<https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/kanko/kosho/rodokoyo/kogyosinko/c-base.html>
- ③サテライトキャンパス
- ④広場と一体利用できるイベントスペース（屋内又は半屋外）

イ 整備における与条件

各敷地の施設整備においての与条件は以下の通りです。ただし、対象エリアの中で、敷地3-2及び敷地5-2については、民間地権者が計画と整備を行うため、本公募における提案の対象外とします。

番号	与条件
敷地1	<ul style="list-style-type: none">・ 駅舎とデッキで接続する駅前ビルを設置します。・ 駅前交通広場を含む交通結節機能を設置します。・ 駅前交通広場用地は市の所有とします。
敷地2	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅及び立体駐車場を設置します。・ 住宅及び立体駐車場の配置・形状・規模についてはご提案ください。ご提案をもとに民間地権者と配置、敷地境界線の協議を行います。・ 立体駐車場は民間地権者によりおおよそ450～500台程度を整備することを想定していますが、住宅などの民間機能の整備規模により台数の調整が必要と考えるため、民間機能の整備規模や今後の開発動向、利用者の利便性などを鑑みて適切と考える配置・形状・規模をご提案ください。・ 立体駐車場の事業手法についても合わせてご提案ください。ご提案をもとに民間地権者と協議を行います。・ 旧市営バスターミナル及び既存立体駐車場の解体の考え方についてご提案ください。・ 住宅用地については市の所有とし、実施事業者へ売却を行う事で民間地権者と協議中です。
敷地3-1	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地3-2の民間地権者の事業を鑑み、調和のとれた内容をご提案ください。敷地3-2の事業との実際の調整についてはご提案をもとに民間地権者と協議を行います。・ 二層式立体駐車場の解体の考え方についてご提案ください。
敷地3-2	<ul style="list-style-type: none">・ 民間地権者が実施する事業について、エリア全体において調和のとれた内容となるよう協議を行います。
敷地4	<ul style="list-style-type: none">・ 広場を設置します。・ その他、広場と一体利用できるイベントスペース等の設置などにより、人が集い、賑わい創出に資す

	<p>る場所としてご提案ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧サンプラザビルの解体の考え方についてご提案ください。
敷地5-1	<ul style="list-style-type: none"> ・駅舎と敷地1の駅前ビル及び駅前交通広場に接続するデッキを設置します。 ・土地については市の所有とします。
敷地5-2	<ul style="list-style-type: none"> ・民間地権者の意向を踏まえて、交通結節機能などを含むエリア全体との調和について協議を行います。

※土地所有の意向について記載がない敷地は、ご提案をもとに協議させていただきます（敷地3-2、敷地5-2は除く）。

(3) パートナー事業者の実施事項

市とパートナー事業者は、令和7年9月（予定）にパートナー協定を締結します。パートナー協定締結後、パートナー事業者は市と協働しながら主体的に、駅前再整備のコンセプトやゾーニング、開発対象区域、開発主体の整理、具体的な開発内容や導入機能、事業スキーム、官民の役割分担、スケジュール等を検討・協議し、令和8年8月（予定）までにそれらを取り纏めた基本計画を策定します。

(4) 売払・貸付条件

対象エリアのうち、実施事業者が開発する範囲について、借地とするか売却とするか等のスキームや、その価額は現時点では未定であり、パートナー事業者の提案内容や基本計画の内容を踏まえて検討を行います。

対象エリアのうち、民間地権者所有地の位置やその土地における土地利用形態、土地の売買については、パートナー事業者の提案内容や基本計画の内容を踏まえて協議することを想定していますので、状況により変更となる可能性があります。

(5) 対象エリアの既存施設の状況

対象エリアの既存施設の現在の状況は以下の通りです。既存建物の解体については、パートナー事業者の提案内容を踏まえ、基本計画策定段階において解体時期及び事業主体、費用負担等の検討を行います。

番号	既存施設の状況（現在）	既存施設の状況（整理後）
敷地2	<ul style="list-style-type: none"> ・旧市営バスターミナル（利用終了） ・立体駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の解体については、パートナー事業者の提案内容を踏まえ、基本計画策定段階において解体時期及び事業主体、費用負担等の検討を行います。
敷地3	<ul style="list-style-type: none"> ・二層式駐車場 	
敷地4	<ul style="list-style-type: none"> ・旧サンプラザビル（利用終了） 	
敷地5	<ul style="list-style-type: none"> ・旧エスタビル（利用終了） 	

(6) 関係法令、条例等の遵守

本公募への応募、企画提案書の作成等にあたっては、関係法令、北海道・市の関係条例等について遵守してください。

3. 応募の要件等

(1) 応募資格

ア 基本的要件

- ・実施事業者として自ら事業を実施する意思を有するものであること。
- ・上記要件を前提に、本要項に定めるところにより、パートナー事業者として取り組む意欲を有するものであること。

イ 応募者の構成

- ・応募者の構成は、単独の事業者又は複数の事業者で構成されるグループとします。
- ・グループの場合は代表者を定め、代表者が応募に係る全ての手続きを行ってください。
- ・なお、一つのグループで代表者又は構成員として応募した事業者は、他のグループに参加できません。

ウ 応募資格要件

応募者（グループである場合は、代表者）は、以下に掲げる要件を全て満たすこととします。

- (ア) 財産の売買、建築整備、土木整備等を伴う本整備について企画提案を行うに当たり、基本的な知見を有していること。
 - ①建設業法第3条第1項の規定に基づき、建築一式工事及び土木一式工事について、いずれも特定建設業の許可を受けていること。
 - ②建築士法第2条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 市街地再開発事業又はそれに類する事業について、事業者等としての参画実績（設計、施工、管理運営、事業協力等による参画実績を含む。）を有すること。

エ 失格事項

応募者（グループの場合、代表者又は構成員）が以下のいずれかに該当する場合は、応募することができません。

- (ア) 契約を締結する能力を有しない者（成年被後見人、被保佐人又は被補助人）
- (イ) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者
- (ウ) 本市の市税に滞納がある者
- (エ) 消費税及び地方消費税に滞納がある者
- (オ) 苫小牧市契約における暴力団等排除措置要綱に定める暴力団、暴力団員又は暴力団関係事業者に該当する者

オ 基準日

資格確認の基準日は、参加申込書の受付日とします。

(2) 公募の取り止め等

- ・不正行為、提出書類への虚偽の記載、その他公正な公募を執行できないと認められる行為が判明した場合、もしくはそのおそれがある場合、市は特定の応募者の参加の取り消し、又は公募の延期や取り止めをすることがあります。
- ・パートナー事業者の選定後に不正行為が判明した場合は、選定の取り消しや協定解除等の措置を取ることがあります。

4. 公募の手続き

(1) 募集及び選定スケジュール

募集及び選定に係わるスケジュールは以下の通りです。

内容	日付
募集要項の公表	令和7年1月31日(金)
募集要項への質疑	令和7年1月31日(金)～2月10日(月)
募集要項への質疑回答	令和7年2月21日(金)
参加申込書の受付、追加資料の配布	令和7年2月17日(月)～2月28日(金) 17:15
応募資格審査の結果通知	令和7年3月上旬(予定)
企画提案書の提出期限	令和7年6月30日(月) 17:15
企画提案書についてのヒアリング	令和7年7月下旬(予定)
優先交渉権者の選定	令和7年8月上旬(予定)
パートナー協定の締結	令和7年9月下旬(予定)

(2) 募集手続き

ア 募集要項の公表

公表は市ホームページにて行います。募集要項の公表時、合わせて以下の資料を公表します。

(ア) 募集要項

(イ) 様式

- ・様式1：参加申込書
- ・様式2：グループ協定書
- ・様式3：会社概要
- ・様式4：誓約書
- ・様式5：暴力団排除に関する誓約書
- ・様式6：守秘義務保持誓約書
- ・様式7：参加申込時提出書類チェックリスト
- ・様式8：質疑書
- ・様式9：企画提案書

イ 募集要項への質疑の受付と回答

(ア) 受付期間：令和7年1月31日(金)～2月10日(月)

(イ) 提出方法：「様式8_質疑書」に記入の上、「1_(8)_問い合わせ先」に電子メールにて提出

(ウ) 質疑回答：各応募者の質疑を取り纏めの上、令和7年2月21日(金)までに市ホームページにて公表

ウ 参加申込書の受付、追加資料の配布

(ア) 受付期間：令和7年2月17日(月)～2月28日(金)

(イ) 受付時間：土日祝日を除く8:45～17:15 ※郵送の場合は必着

(ウ) 提出方法：「様式1～7」に必要事項を記入の上、必要書類を添付し、受付期間内に持参又は郵送にて

「1_(8)_問い合わせ先」に提出

(I) 参加申込時提出書類

① 様式1～7

② 添付書類

- ・添付書類1：建設業許可証の写し
- ・添付書類2：一級建築士事務所登録証の写し
- ・添付書類3：法人登記事項説明書（履歴事項全部証明書又は現在事項証明書）
- ・添付書類4：印鑑証明書（発行後3か月以内の原本に限る）
- ・添付書類5：定款（写し可）
- ・添付書類6：会社案内（パンフレット可）
- ・添付書類7：事業税、法人税、消費税、地方消費税の納税証明書（直近3期分）
- ・添付書類8：直近3期分の決算書（有価証券報告書又はそれに準じるもの）

③ その他：参加申込時提出書類①及び②を保存した電子媒体（DVD等）

(I) 提出部数：各1部

(II) 提出書類の体裁：1冊のファイルにとじ、書類毎にインデックスを付け提出

(III) 留意事項

- ・グループの場合は、代表者が応募に係る全ての手続きを行ってください。
- ・単独事業者又はグループでの参加申込の場合の提出書類の詳細については「様式7_参加申込時提出書類チェックリスト」にて確認してください。

(IV) 追加資料の配布

参加申込書提出者には、以下の資料を追加資料として配布します。

- ・様式10：グループ構成員の変更に関する様式
- ・資料1：敷地図（現時点の想定敷地境界を含む）
- ・資料2：地盤調査結果
- ・資料3：旧サンプラザビル図面
- ・資料4：旧市営バスターミナル、立体駐車場図面

(V) 追加資料への質疑：随時

エ 応募資格審査の結果通知

参加申込者（グループの場合は代表者）に対し、令和7年3月上旬に書面にて通知する。

オ 企画提案書の受付

(ア) 提出締切：令和7年6月30日（月）17：15まで

(イ) 受付時間：土日祝日を除く8:45～17:15 ※郵送の場合は必着

(ウ) 提出方法：「様式9～10」に必要事項を記入の上、必要書類を添付し、受付期間内に持参又は郵送にて、「1_(8)_問い合わせ先」に提出

(I) 企画提案書提出時の提出書類

① 様式9

② 様式10及び添付書類 ※構成員に変更がある場合のみ

③ その他：企画提案書提出時の提出書類①を保存した電子媒体（DVD等）

(II) 提出部数：1部

(カ) 提出書類の体裁：1冊のファイルにとじ、提出

(3) 企画提案書

企画提案書には以下の項目を記載してください。A3用紙横使いとし、以下の項目の内容について10～15枚程度でまとめてください。なお、表紙は枚数に含みません。

ア 表紙

タイトルと応募者を記載

※グループによる応募の場合は、代表者と構成員が分かるよう記載すること。

イ 事業コンセプト

「都市再生CP」や「駅周辺ビジョン」等を踏まえた、苦小牧らしい駅前再整備のコンセプト

ウ 土地利用計画・機能整備

- (ア) ゾーニング・配置計画
- (イ) 導入機能・施設規模・機能構成
- (ウ) 動線計画
- (エ) 交通計画・駐車場計画
- (オ) 景観形成の考え方
- (カ) 環境への配慮
- (キ) 賑わい創出・地域貢献・経済効果等への考え方
- (ク) 住民意見の反映やまちづくりに対する考え方 等

エ 事業スキーム

- (ア) 民間事業者・市の区分設定
- (イ) 事業手法
- (ウ) 資金調達の考え方
- (エ) 概算事業費
- (オ) 事業収支及び市の財政負担軽減への考え方 等

オ 既存建物の解体に対する考え方

- (ア) 民間事業者・市の区分設定
- (イ) 事業手法
- (ウ) 資金調達の考え方
- (エ) 概算事業費
- (オ) 解体順序
- (カ) 市の財政負担軽減への考え方 等

カ 事業スケジュール

キ 実施体制

基本計画パートナー時点及び事業実施時点での実施体制と役割分担

※グループの場合は構成員の役割が分かるように記載すること。

※未定の場合は今後の体制構築の考え方を記載すること。

ク 開発実績

(4) 企画提案内容に関するヒアリングの実施

企画提案書提出後、応募者を対象としたヒアリングを実施します。ヒアリングの目的は、企画提案書の評価にあたり、応募者による企画提案書の説明と、選定委員会からの質疑による企画提案内容の確認を行うこととします。ヒアリング内容についても評価の対象とします。

企画提案書の説明は、提出済みの企画提案書をもとに実施するものとし、新たな提案内容を追加することは不可とします。説明の方法は、企画提案書の内容に変更が無ければ応募者の自由としますが、ヒアリング当日までに必要な設備等を市と調整を行うものとし、

ヒアリングの日時については、令和7年7月下旬を予定しておりますが、日時・場所の詳細については、応募者と個別に調整を行います。

ヒアリング内容については、パートナー締結時の条件として追加する場合があります。

5. 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置及び審査

パートナー事業者の選定にあたり、学識経験者を含む選定委員会を設置し、企画提案書の内容及びヒアリングに基づく審査を行います。

(2) 選定における評価項目

審査では、以下の項目について評価を行います。

分類		評価項目		評価の視点	配点
(1)	資質に関する事項	①	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 本整備の実施事業者になることを想定し、本整備の実現に必要な実績や知見を有する代表者及び構成員による体制が構築されているか。また事業を実施するにあたり、適切な役割分担や連携が想定されているか。 構成員が未定の部分について、適切な構成員を確実に配置する考え方が整理されているか。 	30点
		②	開発実績	<ul style="list-style-type: none"> 本整備を実施するにあたって、同種同規模の実績があるなど、事業を確実に実施可能と判断できる実績や資質を有しているか。 まちづくりや公共機能との連携など、「駅周辺ビジョン」や「基本構想」等を実現するにあたって、より魅力や付加価値の向上、相乗効果を生む事が提案可能と判断できる実績や資質を有しているか。 	20点
		③	ヒアリング内容	<ul style="list-style-type: none"> 「駅周辺ビジョン」や「基本構想」等、市が目指す方向性を十分に理解や尊重した上で、説明や対話が行えるか。 今後、市、関係機関、住民等と協議を行いながら各者の意見を丁寧にヒアリングし、調整を行った上で基本計画の策定に向けて統合する姿勢を持っているか。 	30点
	小計				80点
(2)	企画提案に関する事項	①	コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 「駅周辺ビジョン」や「基本構想」等、市が目指す方向性を十分に理解し、的確に土地利用計画や機能整備に落とし込む方針が示されているか。 特に市が掲げる課題に対し、的確に回答し、課題解決が具体性をもって想像できる提案となってい 	20点

			<p>るか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・官民連携による相乗効果が期待できる提案か。 	
	②	土地利用計画・機能整備	<ul style="list-style-type: none"> ・各機能の連携が十分に考慮されたゾーニング、配置計画、動線計画となっているか。 ・導入機能・施設規模・機能構成が、「駅周辺ビジョン」や「基本構想」等市が目指す方向性に合致し、課題解決や付加価値の向上等に資するものになっているか。 ・市の公共機能部分について、他機能との連携や相乗効果に加え、市の魅力向上や観光、交流人口の増加、若い世代の人口増加などまちづくりの観点についても考慮したコンセプトや提案になっているか。 ・応募者の独自提案部分である、商業や住宅、ホテル部分等について、市のマーケットやポテンシャルを的確にとらえた提案であるとともに、他機能との連携や相乗効果に加え、市の魅力向上や観光、交流人口の増加、若い世代の人口増加などまちづくりの観点についても考慮したコンセプトや提案になっているか。 ・駅前交通広場・デッキ・広場等との連携を想定し、市民や来街者の憩いの空間や賑わいを創出（特に地域特性上、冬季の利用に配慮）するものになっているか。 ・ウォークアブルなまちを実現するための公共交通との連携やトランジット時の滞在など、付加価値を向上する創意工夫がなされた交通計画・駐車場計画となっているか。 ・景観や眺望に配慮した計画となっているか。 ・地域性に配慮した環境負荷低減など、環境に配慮した提案がなされているか。 ・整備エリアに限らず、市域全体の賑わい創出や地域貢献、経済効果、地元事業者を考慮した提案となっているか。 ・住民意見の反映やまちづくりに対する配慮がなされた計画となっているか。 ・十分に実現可能性のある提案となっているか。 	40点

	③	事業スキームの考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・実施事業者と市での、土地所有、施設整備、運営管理の区分など、事業スキームが適切なものになっているか。 ・本整備の確実な実現に向けた資金調達の方法が示されているか。 ・公共機能の整備において可能な限り市の財政負担の軽減ができる事業スキームの提案がされているか。 	20点
	④	既存建物の解体に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・実施事業者と市での費用負担の区分など、事業スキームが適切なものになっているか。 ・解体に向けた資金調達の方法が示されているか。 ・解体において可能な限り市の財政負担の軽減ができる事業スキームの提案がされているか。 	10点
	⑤	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・本整備の早期の実現に向けた適切なマイルストーンやクリティカルパスが設定されたスケジュールとなっているか。 ・解体も含めて適切なローリング計画となっているか。 ・整備エリア内や周辺エリア、公共交通に配慮した計画になっているか。 	10点
	⑥	まちづくりに関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメントやまちづくりに関する取り組みや計画が提案されているか。 ・対象エリア外における新たな事業展開の構想などを持ちあわせているか。 	20点
小計				120点
合計				200点

(3) 優先交渉権者選定及び結果の公表

選定委員会による審査を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を選定します。優先交渉権者とパートナー協定を締結しないことが確定した場合は次点者と交渉を行います。選定結果については、応募者全てに通知するとともに、市のホームページで公表します。なお、選定委員会で上げられた意見については集約を行い、パートナー協定締結時の条件として加える場合があります。

6. 優先交渉権者選定後の手続き

(1) パートナー協定の締結

市と優先交渉権者は、パートナー協定内容の協議を行い、双方の合意がなされた後、パートナー協定を締結します。パートナー協定書（案）は、優先交渉権者との協定内容協議の際に提示します。

(2) 基本計画の策定

上記の通り、パートナー事業者は市と協働しながら主体的に、駅前再整備のコンセプトやゾーニング、開発対象区域・開発主体の整理、具体的な開発内容や導入機能、事業スキーム、官民の役割分担、スケジュール等を検討・協議し、令和8年8月（予定）までにそれらを取り纏めた基本計画策定を行います。基本計画策定にあたっては、原則として企画提案書の内容に基づいて検討を行い、市の承認を得るものとします。

なお、基本計画の策定に係わる費用はパートナー事業者の負担としますが、双方が認めた検討に係わる費用に関しては別途協議を行うこととします。

(3) 実施事業者の公募

事業実施に向けては、改めて実施事業者の募集・選定を行うことを原則とします。

なお、改めて実施事業者の募集・選定を行う場合において、パートナー事業者が当該募集に応募することを妨げるものではありません。

(4) 基本計画パートナーの実施事業者への移行

上記に関わらず、基本計画段階においてパートナー事業者が提案する内容が上位計画の実現に資するとともに、事業推進にあたり望ましいと市が判断し、事業内容や役割分担等について市とパートナー事業者双方の合意が整った場合、選定委員会の審査を経て、パートナー事業者を駅前再整備事業に係る実施事業者へ移行する場合があります。