

「篠路駅周辺地区の土地活用に関するサウンディング型市場調査」の実施結果について

篠路駅周辺地区は、平成25年度（2013年度）に策定された「札幌市まちづくり戦略ビジョン」において地域交流拠点に位置付けられ、平成25年度（2013年度）に策定した篠路駅周辺地区まちづくり実施計画に基づき、土地区画整理事業、鉄道高架事業、道路整備事業などの社会基盤整備が進められています。

その一方で、駅東側には複数の低未利用地を有していることから、これらの利活用を進めるべく、駅前に広場をつくる社会実験「シノロリビング」の実施等にも取り組みながら、令和4年度（2022年度）に、地区内の低未利用地の活用と地域主体の多様なまちづくり活動の方向性・展開を示す「篠路駅周辺地区まちづくり計画（以下「まちづくり計画」という。）」を策定しました。

まちづくり計画では、区画整理事業を施行中である篠路駅東側の駅前街区及び篠路コミュニティセンター周辺に位置する未利用市有地の土地利用について、民間の活力を活かしながら地域の思いを実現していくことが重要であるとしています。

これを受け、篠路駅周辺地区内の未利用市有地及び駅前街区の大口地権者である札幌市農業協同組合の所有地等について、利活用に係る市場ニーズやポテンシャル等を把握するとともに、土地利用案の検討を深めるための「サウンディング型市場調査」を実施したことから、調査結果を公表いたします。

1 調査対象地



詳細は、実施要領をご確認ください。

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/documents/zyouryou.pdf>

2 結果概要

(1) 参加団体数

2 団体（開発・不動産事業者、建設業者）

(2) 実施期間

令和5年（2023年）7月25日（火）～令和5年（2023年）8月25日（金）

(3) 意見の概要

① 篠路駅前街区について

調査項目	意見概要
対象区域の土地について、まちづくり計画で定めた「機能イメージ」を踏まえたうえで、想定される活用手法	<ul style="list-style-type: none">・高齢者住宅やデイサービスなどは可能性があるが、商業施設については駐車場が確保できず難しい。・まちづくり計画で定めた「機能イメージ」などの制限がないのであれば、一般向けの賃貸マンションや高齢者住宅といった居住機能の可能性があるが、戸建住宅中心のエリアなので、一般的な分譲マンションは適さない。・将来の鉄道高架により駅の東西の行き来がしやすくなることを想定すると、当該エリアに公共施設を集約することは住民にとって良いことだと思う。公共施設の建設に伴って、民間の開発も進む可能性がある。・現在の建物配置から考えると、篠路駅東口には商業施設が少ないため、住民から求められているのは商業系の施設だと思われる。1階は商業施設とし、2階以上には交流拠点として使える施設にすることが望ましく、賑わいを生む施設を整備すべきである。・商業系、医療モール、上積みできるなら老健施設などでの活用が考えられるが、このエリアで民間事業者の需要がどの程度あるかは検討が必要である。
実現性のある開発規模（一体整備 or 分割整備等）	<ul style="list-style-type: none">・商業施設と公共施設の複合施設を想定した場合、容積率を考慮すると最大の延床面積は13,200㎡であり、例えば以下のような使い方が考えられる。<ul style="list-style-type: none">1 F 商業施設＋ホール（イベント＋防災）・・・外部 交流広場と接続2 F 共用施設＋公共施設（ミニ区役所・集会施設 他）3 F 共用施設＋公共施設（ミニ区役所）
整備スキーム・管理運営手法等	<ul style="list-style-type: none">・商業施設と公共施設の複合施設を想定した場合、PFI-BTO方式（事業期間15年）、または、民間開発事業が考えられる。

② 市有地Bについて（今後3年～5年以内の活用を想定）

調査項目	意見概要
対象区域の土地について、まちづくり計画で定めた「機能イメージ」「地域貢献イメージ」を踏まえたうえで、想定される活用手法	<ul style="list-style-type: none"> ・家族で利用できる商業施設の立地は可能。 ・物販店（単独店舗）が想定できる。近隣には商業集積もあり、様々な業種が考えられ、商業集積の拡大により地域住民のニーズに対応することを目指す。 ・もともとパークゴルフ場であったことを活かし、屋外スポーツ施設を整備することで事業費を低減することが考えられる。コミュニティセンターが隣接しているので、関連させた計画ができると良い。
実現性のある開発規模（一体整備 or 分割整備等）	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗規模（単独店舗）は、3,000㎡以下を想定している。駐車スペースを多く確保する必要があるため、当該地の面積ではこの規模の単独店舗が理想的である。 ・できる限り早期に土地を活用できるのが望ましい。将来的にコミュニティセンターの建替え検討が行われた結果、現地建替えとしない可能性もあるかもしれないが、仮に市有地Bと一体的に活用できるとしても、例えばそれが10年後ともなると、現時点で事業者のニーズを見込むことは不可能である。ただし、将来的にコミュニティセンターの敷地も使えることとなる可能性も見込んで、施設配置などを計画することはできるのではないかと。
整備スキーム・管理運営手法等	<ul style="list-style-type: none"> ・事業スキームは複数考えられる。デベロッパーが土地を取得したうえで、建物を建設して事業者に貸与するパターンのほか、事業者に土地のみを貸与して建物は事業者自身に建設してもらうパターンもある。現在は建築費用が高騰しているため、体力のある企業であれば、自社で建物を建設したいというニーズもあると考えられる。 ・屋外スポーツ施設とする場合は、指定管理者制度の活用が望ましい。民設民営では難しい。

3 今後の予定

本調査の結果も踏まえて、土地利用の検討を進めます。