

円山バスターミナルの街区の活用に関する サウンディング型市場調査の実施結果について

円山バスターミナルは、地下鉄とバスの乗継を行う交通結節点であり、バス便数や利用者数も多く、重要なバスターミナルの1つではありますが、施設供用開始から43年が経過し、徐々に施設が老朽化してきていることに加え、ユニバーサルトイレの未整備等バリアフリーの基準も満たしていないことから、今後の方向性について、計画的に検討を進めていく必要があります。

円山バスターミナルの老朽化対策の検討を進めるにあたっては、民間の活力、経営能力及び技術的能力の活用、並びに本市の財政負担を軽減させるためにも、官民連携によるバスターミナルと民間施設との合築等、PPP/PFIの導入を視野に入れた検討を行う必要があることから、円山バスターミナルの土地の利活用に関する市場ニーズやポテンシャル等を把握するため、「サウンディング型市場調査」を実施し、この度、調査結果を取りまとめましたので、その概要を公表いたします。

なお、本調査結果は、円山バスターミナルの老朽化対策の参考とするものであり、決定したものではありません。

1 対象施設

円山バスターミナル

所在	札幌市中央区大通西27丁目1-1
敷地面積(m ²)	約3,200 m ²
現況	運輸倉庫施設(地上2階地下1階)
床面積	約2,900 m ²
用途地域	近隣商業地域
所有者	札幌市
建ぺい率・容積率	80%・300%
その他都市計画による主要な制限等	33m高度地区、準防火地域
乗降バス数	5バス
待機バス数	5バス
バス便数	約430便/日
バスタ利用者人数	約4,600人/日

2 調査内容

- ① 官民連携手法において事業実現性の高い事業手法や想定される事業スキーム
- ② 想定される概算事業費や事業期間
- ③ 市場動向を踏まえ、バスターミナルに加えて導入が望まれる施設や合築可能施設

3 結果概要

(1) 参加団体数

12団体(住宅メーカー、ゼネコン、開発デベロッパー)

(2) 実施期間

令和元年12月16日(月)～令和2年1月17日(金)

(3) 意見の概要

- ① 官民連携手法において事業実現性の高い事業手法や想定される事業スキーム
 - ・定期借地権設定による市有地の利活用
- ② 想定される概算事業費や事業期間
 - ・地下鉄躯体の上にバスターミナルが整備されており、地下鉄の営業に影響を与えずに解体及び建設工事を行うため、通常よりも工事費が大幅に増額する見込み。そのため、事業費を算出するには、詳細な検討が必要。
 - ・バスターミナル解体費や基礎工事費が大幅に増額する場合、事業採算性が低くなり、費用的・技術的に合築施設が困難となる。
 - ・バスターミナルと地下鉄が一体の構造となっているため、解体及び施工に時間を要する可能性が高い。(通常であれば、計画・設計:3年、解体:1年、施工2年の計6年程度)
 - ・バスターミナルが耐震基準を満足していることから、工事費によっては、施設のリニューアルにあわせて、バリアフリー化を実施する手法もある。
- ③ 市場動向を踏まえ、バスターミナルに加えて導入が望まれる施設や合築可能施設
 - ・住居施設、商業施設、医療施設、子育て支援施設等

※事業者名、具体的な提案内容等については、各事業者のノウハウ、アイデアに係るため、非公表としております。

4 今後の予定

サウンディング調査結果を踏まえて、円山バスターミナルの老朽化対策に係る検討を進める。