

「大通駅コンコースの活用に関するサウンディング型市場調査」の実施結果(概要)について

札幌市の中心部である、地下鉄大通駅周辺では、隣接ビルの建て替えに合わせた地下接続事業が複数進められており、今後、駅を取り巻く環境が大きく変化し、ますます活性化することが期待されます。

札幌市交通局では、こうしたビジネス機会を捉えた、駅ナカ事業の積極的な展開を検討していることから、市場ニーズやポテンシャル、駅の賑わいや利便性向上につながる意見・要望等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施いたしました。

この度、サウンディング型市場調査の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。

1 対象区画の概要

所在地	札幌市中央区大通西2丁目 東西線大通駅地下1階コンコース
区画面積	176.8 m ² (別紙1のとおり)
制約条件等	<ul style="list-style-type: none">▶ 複数店舗の出店を想定 (例: 3店舗の場合→120 m²+30 m²+26.8 m²)▶ 店舗区画(床、壁、天井、防火シャッター)、及び一次側電気配線、給排水、スプリンクラーは交通局で整備。▶ 事業者は次の設備を整備。撤退時には原状回復が必要。<ul style="list-style-type: none">・各店舗区画に設置している一次側電気配線、給排水ダクトの接続箇所以降の整備・床、壁、天井等の内装及び厨房機器類・分電盤、電灯コンセント、空調換気設備(室外機含む)、給湯器、消防設備、通信回線、光熱水費の計算に要する子メーター等▶ 事業者は、交通局に対し、賃料のほか光熱水費及び道路占用料相当額の支払いが必要。
出店事業者の契約形態	出店者公募時における提案賃料により落札事業者を決定する想定 借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約を想定

〈東西線大通駅地下1階コンコース〉



2 調査項目

- (1) 隣接ビル建て替えと併せた地下接続により一層の賑わい形成が期待されることを踏まえた、下記項目を全て満たす区画活用アイデア
 - ア 駅の賑わい、及び地下鉄利用者の利便性向上に資する機能の導入・店舗配置案
 - イ 出店者がより高い収益を見込める店舗配置案等のアイデア
- (2) その他
 - ア 対象区画の評価
 - イ 事業参画の可能性
 - ウ 賃貸借期間、賃料等の諸条件に関する提案
 - エ 事業実施にあたって想定される課題など

3 結果概要

- (1) 実施期間
令和5年7月31日(月)～8月4日(金)
- (2) 参加団体数
5団体(小売事業者、飲食店事業者、食料品事業者、広告代理店)
- (3) 意見・提案の概要(同様の意見は集約しています。)

調査項目	意見
区画活用アイデア	<ul style="list-style-type: none">・複数事業者ではなく単一事業者が一体的に活用することで、訴求しやすい商業空間を創成する。・店舗スペースに加え、滞留を促すためのイートスペースを加えた配置。・近隣店舗との差別化を図る店舗・業種の出店誘致・複数の飲食店舗によるスペース活用・イベント、アンテナショップスペースの配置
対象区画の評価など	<ul style="list-style-type: none">・好立地でどのような業態でもビジネスチャンスがある。・立地、アクセスが良く、店舗前歩行者数も十分にある。・商業ポテンシャルが高く、創成イーストや周辺ビルの再開発等により、さらなる通行量の増加が見込まれる。
賃貸借期間	<ul style="list-style-type: none">・5年～10年・最低10年は必要。長ければ長い方が良い。・期間内の撤退に対し、残り期間の賃料支払い義務が生じない契約であれば長い方が良い。最低5年。
賃料及びその他諸条件	<ul style="list-style-type: none">・現在の賃料単価は近隣地上店舗に比べ高いが、回転を上げることで採算確保は可能。・売上歩合賃料は出店計画が立てにくい。・現在の賃料単価(固定)の場合、通常の飲食店では採算を確保することは難しい。基本+売上歩合の賃料設定が必要。・イベントスペースとして活用する場合は、近隣のイベントスペースの賃料を鑑みる必要がある。

調査項目	意見
その他	<ul style="list-style-type: none">・近隣施設、店舗との差別化が必要。・飲食店の出店を想定するのであれば、厨房床や厨房用ダクトといった飲食店用の設備整備や、フライヤーの使用解禁などの基準緩和をしていただきたい。・通勤客や観光客など、ターゲット層を絞る事業展開を考慮すべき。・賃料単価が高いため、飲食店であればテイクアウトで回転を上げることが必須。・イベントスペースとする場合は、スポーツや道内市町村の情報発信など特定の分野に特化したものが良い。

4 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、大通駅コンコースの活用に向けて、賃貸借期間等の公募条件や店舗区画の整備等に係る検討を進めてまいります。