

真駒内駅前地区まちづくりに関する
サウンディング型市場調査

実施要領

令和3年（2021年）3月

札幌市まちづくり政策局

都市計画部地域計画課

1 本調査の目的

真駒内駅前地区のまちづくりについては、平成 25 年 5 月に策定した「真駒内駅前地区まちづくり指針」(以下、「指針」という。)において、現在の通過型から、人が集まる滞留・交流型の駅前地区への転換を目指すことや、活動と交流の広がりによって南区全体の魅力を向上させることにより、真駒内地域はもとより南区全体の拠点として、駅前地区の再生に向けた取組を展開することを基本方針としております。

この指針の実現に向け、駅前地区の土地利用再編等を具体化するものとして「(仮称)真駒内駅前地区まちづくり計画」(以下、「まちづくり計画」という。)の策定を目指し、学識経験者等で構成する「真駒内駅前地区まちづくり検討委員会」及び地域住民等で構成する「真駒内駅前地区まちづくり地域協議会」を開催するとともに、南区民を対象としたアンケート調査等も実施し、様々な視点からの意見を伺いながら検討を進めているところです。

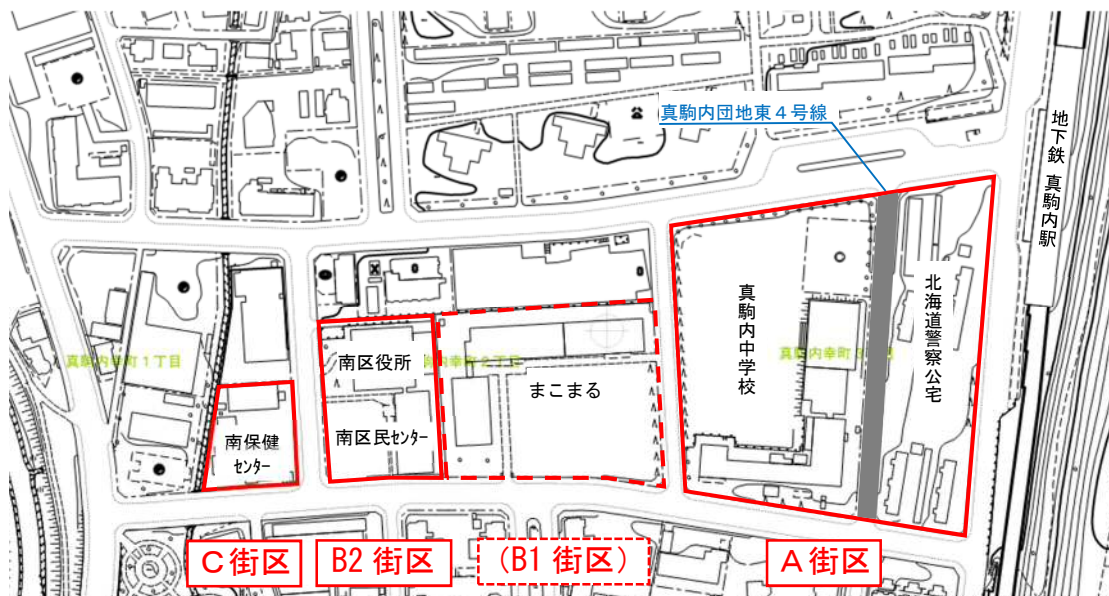
現在、まちづくり計画の核となる土地利用計画案の作成を進めておりますが、当まちづくりの実現のためには民間活力の導入が不可欠であることから、真駒内駅前地区の各街区に関する市場ニーズ等を把握するため、「サウンディング型市場調査^{*}」を実施いたします。

※サウンディング型市場調査とは、市有地等の活用検討段階で、民間事業者の皆さまから広くご意見・ご提案をいただく「対話」を通して、市場(事業の実現性等)を把握する調査です。

2 調査対象地

下記の現況図に示す区域を対象とします。現在検討を進めている街区構成及び各街区に導入を図る機能、交通施設配置等の素案については、別添 1「土地利用計画 2 案」をご参照ください。また、本案に係る検討経緯や考え方等については、別添 2「第 4 回 真駒内駅前地区まちづくり検討委員会資料」をご参照ください。

<現況図>



<各街区について>

	A 街区	B2 街区	C 街区
所在	札幌市南区 真駒内幸町 3 丁目	札幌市南区 真駒内幸町 2 丁目	札幌市南区 真駒内幸町 1 丁目
活用可能面積	約 28,000 m ² (案 1 の場合) 約 24,000 m ² (案 2 の場合)	約 5,100 m ²	約 3,200 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	近隣商業地域
建ぺい率/容積率	60% / 200%	80% / 200%	80% / 200%
その他都市計画による主要な制限等	33m 高度地区 都市機能誘導区域 (地域交流拠点) 集合型居住誘導区域 等	第 4 種小売店舗地区 33m 高度地区 準防火地域 都市機能誘導区域 (地域交流拠点) 集合型居住誘導区域 等	第 4 種小売店舗地区 33m 高度地区 準防火地域 都市機能誘導区域 (地域交流拠点) 集合型居住誘導区域 等
現況の施設	北海道警察公宅 真駒内中学校	南区役所 南区民センター	南保健センター
所有者	北海道 (札幌市で取得を想定) 札幌市	札幌市	札幌市

※ 現行の用途地域等について、都市計画の変更も想定しながら幅広くご検討ください。

※ A 街区については、街区内の市道（真駒内団地東 4 号線）の廃止による大街区化を想定しています。また、街区内に交流広場及び交通広場の整備を予定しております。上記の活用可能面積はそれらを控除した面積です。

※ B1 街区については公共用途を想定しており、本調査の直接的な対象としません。

※ 各街区とも既存建物の利活用は想定していません。

※ 土地の権利について、現段階では売却及び貸付双方の可能性を検討しています。

3 参加対象及び調査方法

(1) 参加対象

延床面積 5,000 m²以上の事業実績を有し、下記①～⑧に該当しない法人又は法人グループ

※グループの場合、構成員のうち少なくとも 1 社以上が開発実績を有する必要があります。

- | |
|---|
| <p>① 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する場合</p> <p>② 令和 3 年 3 月 24 日～令和 3 年 4 月 30 日の間に札幌市競争入札参加停止等措置要領の規定に基づく参加停止の措置を受けている場合</p> <p>③ 会社更生法による更生手続開始の申立て又は民事再生法による再生手続開始の申立てがなされている（手続開始決定後の者は除く。）等、経営状態が著しく不健全な場合</p> <p>④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団又はその他の反社会的団体である場合もしくはそれらの構成員が行う活動への関与が認められる場合</p> |
|---|

- ⑤ 市税等を滞納している場合
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している場合
- ⑦ 役員等に、禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者がいる場合
- ⑧ 破産法に基づく破産手続開始の申立てがなされている場合

(2) 調査方法

別紙1「調査票」の項目を中心に、本市職員と対話を実施します。

※すべての項目に対して回答することを参加条件とするものではありません。

4 スケジュール及び手続きの流れ

(1) 参加申し込み

本調査への参加を希望される場合は、別紙2「エントリーシート」に必要事項を記入し、提出先へEメールにてお送りください。

- 申込受付期間
令和3年3月24日（水）～令和3年4月16日（金）
- 提出先
「7 提出先・問い合わせ先」のとおり

(2) 対話実施日時及び場所の決定

参加申し込み後概ね1週間以内に札幌市からご担当の方に連絡し、対話実施日時及び場所を決定します。ご希望の日時に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

(3) 調査票の提出

対話実施日の概ね3日前（土日祝を除く）までに別紙1「調査票」をEメールにてご提出ください。

- 提出先
「7 提出先・問い合わせ先」のとおり

(4) 対話の実施

- 実施期間
令和3年4月1日（木）～令和3年4月30日（金）（土日祝を除く）
- 所要時間
30分～1時間程度

○ その他

- ・参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に実施します。
- ・参加事業者の出席は5名以内とし、本市職員は3～5名程度で対応します。
- ・WEB会議システムを活用した対話も可能です。
- ・対話実施にあたり、補足説明資料等を提出していただくことも可能です。(様式自由)

(5) 結果の公表

本調査の実施結果について、概要の公表を予定しています。参加事業者の名称は公表せず、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。(令和3年5月頃 公表予定)

5 留意事項

(1) 本調査参加事業者の取り扱い

本調査の実施結果について、今後、まちづくり計画の策定検討や事業者の公募・選定条件の検討等において参考とさせていただきますが、本調査への参加実績を、事業者の公募・選定等を行うことになった場合の評価対象とはいたしません。

(2) 費用負担

本調査参加に係る費用は、各事業者の負担とします。

(3) 追加調査

本調査終了後も、必要に応じて追加ヒアリング等を実施させていただくことがあります。

6 参考資料

(1) 真駒内駅前地区まちづくり指針

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/shishinsakutei.html>

(2) 真駒内駅前地区まちづくり検討委員会

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/kentouiinnkail.html>

(3) 真駒内駅前地区まちづくり地域協議会

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/chiikikyougikai.html>

(4) 真駒内駅前地区まちづくりに関する意識調査について(南区民アンケート調査)

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/makomanai-ishikityousa.html>

7 提出先・問い合わせ先

エントリーシート・調査票の提出、お問い合わせは以下までお願いします。

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課（札幌市役所本庁舎 5 階北）

担当：水木、中山、飯田

E メール：toshikeikaku@city.sapporo.jp

TEL：011-211-2545

FAX：011-218-5113