

「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」の実施結果について

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

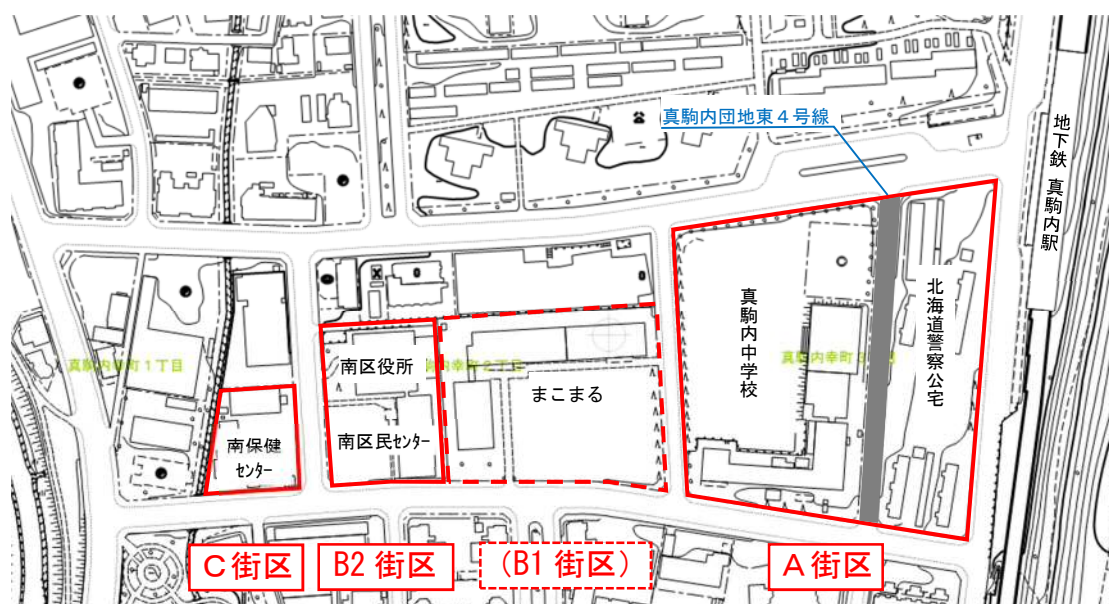
真駒内駅前地区のまちづくりについては、駅前地区の土地利用再編等を具体化するものとして「(仮称) 真駒内駅前地区まちづくり計画」(以下「まちづくり計画」という。)の策定を目指し、学識経験者等で構成する「真駒内駅前地区まちづくり検討委員会」及び地域住民等で構成する「真駒内駅前地区まちづくり地域協議会」を開催するとともに、南区民を対象としたアンケート調査等も実施し、様々な視点からの意見を伺いながら検討を進めているところです。

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」を実施いたしましたので、その概要を公表いたします。

1 調査対象地

下記に示す区域を対象としています。各街区の現況や、現在検討を進めている土地利用計画の素案等については、「実施要領」をご参照ください。

<現況図>



2 結果概要

(1) 参加団体数

12 団体（開発・不動産事業者、総合建設業者、商業事業者）

(2) 実施期間

令和3年4月20日（火）～令和3年5月18日（火）

※当初予定より期間を延長して実施いたしました。

(3) 意見の概要

当事業に対する評価等について	
まちづくり全般 土地利用計画2案	<ul style="list-style-type: none"> ・2案のうち、駅直結化によるにぎわい創出の期待、利便性の向上、歩行環境の改善等の観点から、案1の方が望ましく、投資意欲が高い。 ・ただし、交通の円滑性確保に最大限配慮が必要である。
A 街区	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業、マンション、医療等の多様な用途を導入できる可能性がある。 ・マンション整備により、事業性が確保できると同時に、人口増加にもつながる。 ・コミュニティスペース等は収益性を高めなければ、運営管理が困難である。 <p>【開発規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業は 10,000 m²程度(2～3 層)、住宅は一度の供給で 100 戸程度とする意見が多数。 <p>【都市計画制限緩和の必要性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業系の用途地域への変更を前提とする。 ・容積率は現行の 200%を基本と考えるが、詳細な調査等の結果による。 ・高さ制限は現行の33mを基本と考えるが、詳細な調査等の結果による。 <p>【街区内の連絡通路、B1 街区との空中歩廊】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利便性向上のために整備は必要であるが、補助金等の行政支援があると取り組みやすい。 ・所有区分や管理運営手法には十分な検討を要する。 <p>【開発スキーム】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A1/A2 街区で一体的に開発するが、両街区で用途が異なる場合、別棟で整備した方が運営管理しやすい。 ・商業部分は借地・売却両方の可能性があるが、住宅部分は原則売却が望まれる。
交流広場	<p>【使われ方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イベント開催、地域の情報発信、待合・交流スペース など <p>【A 街区との一体整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設と連携することでよりにぎわいが創出されるため、一体的に整備できる可能性がある。 ・収益が不安定になる恐れがあるため、補助金等の行政支援があると取り組みやすい。
交通機能	<p>【A 街区の施設へのバス待合空間の取り込み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性が向上し、施設側にもメリットがあるので可能性がある。 ・費用負担や維持管理の区分には十分な検討を要する。
周辺環境との関係性	<p>【既存商業施設との連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居テナントの棲み分けによる連携が望ましい。 ・共同でのイベント開催や共通ポイントの導入が考えられる。

	【駅前通りとの関係性】 ・通り側に店舗の顔を向け、開放感のあるデザインとするのが望ましい。 ・既存のみどりと調和したデザインとするのが望ましい。
B2 街区・C 街区	【用途】 ・クリニックモール、フィットネス、福祉施設、教育施設等、特色があり目的性の高い用途が望ましい。
エリアマネジメント	【導入の可能性】 ・交流広場の運営程度であれば可能性があるが、広告収入等も限定的なので、持続性の確保や広域的な展開には十分な検討を要する。 【想定される取り組み】 ・イベントの企画、シェア備品の貸し出し、地域の情報発信 など
みどり・環境への配慮	【周辺のみどりと調和】 ・地域の貴重な資源であるので、積極的に調和を図ることが望ましい。 【建築物の省エネ化、地域熱供給の導入】 ・コストバランス次第ではあるが、積極的に取り組むことが望ましい。
その他	・事業者選定の際には、優秀な企画提案を採用してほしい。 ・補助金等の行政支援を期待する。 ・今後の地域住民との十分な合意形成を期待する。

3 今後の予定

本調査の結果も踏まえて土地利用計画案の検討を進め、今年度中の「(仮称) 真駒内駅前地区まちづくり計画」の策定を目指します。