

「定山溪集客交流拠点施設の整備・運営等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

札幌市では、平成26年度に「定山溪観光魅力アップ構想」を策定し、定山溪の課題解決と魅力向上に向けた様々な取組を実践するとともに、定山溪集客交流拠点施設の整備を検討しています。

本調査は、民間事業者の皆さまとの対話（サウンディング型市場調査）を通じて、定山溪集客交流拠点施設の整備・運営への参入意向や、施設機能や事業手法等に対する意見・要望等をお聞きし、当該施設の機能や規模、事業スキーム等の検討に活用することを目的としています。

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、定山溪集客交流拠点施設の整備・運営等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 対象地の現況

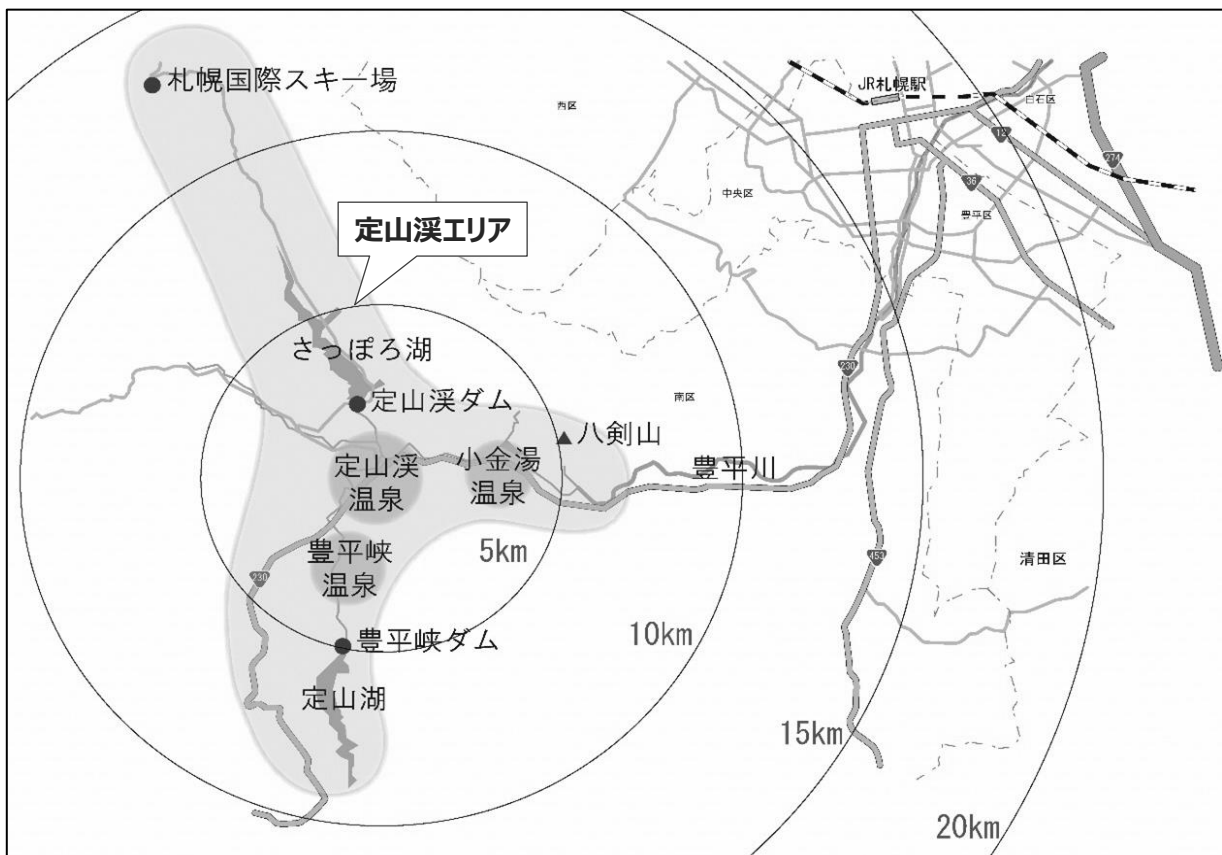
(1) 定山溪について

定山溪は、札幌市南区に位置し、札幌都心部から南に約30km、支笏洞爺国立公園の区域内に位置する緑豊かな渓谷を有する北海道を代表する温泉地であり、札幌の奥座敷と呼ばれています。

近年は、東アジアを中心に外国人観光客が増加しており、宿泊者数は約120万人、日帰り客は約40万人の横ばいで推移しています。

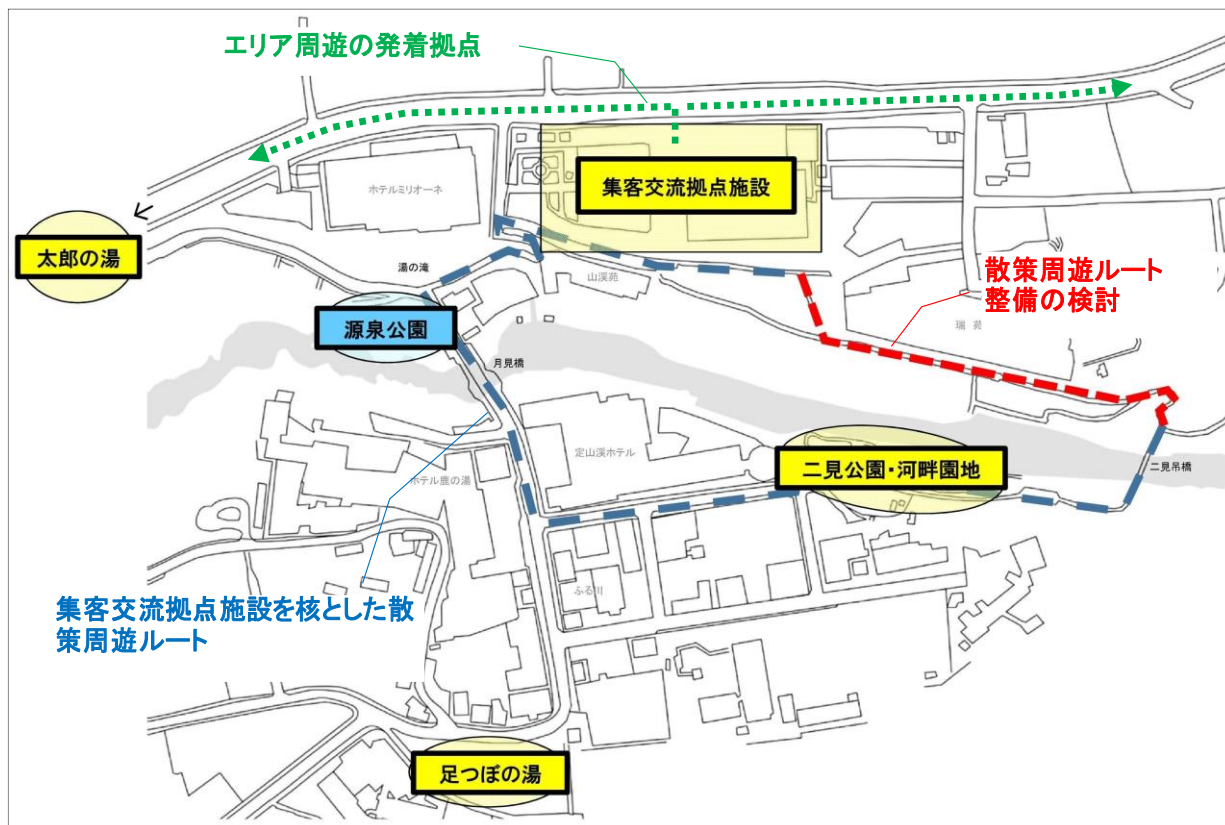
一方、各種施設の老朽化が進み、温泉地としての魅力ある景観や温泉街らしさが失われつつあります。また、温泉のほかにも自然を生かした体験や散策、食など様々な魅力があるものの、十分に活用できていない状況もあり、さらなる活用や連携が求められています。

<定山溪の位置>



(2) 対象地（予定）について

対象地（定山溪集客交流拠点施設の整備予定地）は、次のとおりである。



<対象地（予定）の基本情報>

現在の名称	スポーツ公園
所在地	札幌市南区定山溪温泉東4丁目
敷地面積	10,763.480 m ² ※隣接する国道230号は拡幅工事を実施中。
土地所有 (現状)	<ul style="list-style-type: none"> 札幌市：5,937.070 m² (※まちづくりセンター敷地を除く) (株)札幌リゾート開発公社：5,510.988 m² (株)じょうてつ：704.303 m²
敷地内の施設 (現状)	<ul style="list-style-type: none"> 日帰り駐車場 (40台程度) テニスコート
用途地域等	商業地域 (容積率400%、建ぺい率80%)

2 調査概要

(1) 調査の概要

事業主体として本事業への参画が想定される民間事業者等及び、テナント事業者として本事業への参画が想定される民間事業者等を対象に、アンケート調査及びヒアリング調査を下記のとおり実施しました。

<サウンディング調査の実施概要>

	①アンケート調査	②ヒアリング調査
目的	集客交流拠点施設の整備・運営事業への参入意欲や業務範囲、事業手法、事業期間、創意工夫のアイデア等を収集する。	本事業への参入意向を有する PFI 事業者及びテナント事業者に対して、アンケート回答の詳しい内容を収集するとともに、事業リスクや事業参入条件、テナント契約期間等を確認する。 また、PRE(公的不動産の利活用)手法を前提に、独立採算の可能性が考えられる企業に対して、想定される任意事業の内容や規模等を確認する。
対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体として本事業への参入が想定される民間事業者等を抽出・依頼 (67 者) ・テナント事業者として本事業への参入が見込まれる民間事業者等を抽出・依頼 (44 者) ・札幌市ホームページ等で公募 	【第1回ヒアリング】 <ul style="list-style-type: none"> ・アンケートで参入意向を有する民間事業者等 (14 者(PFI 事業者 10 者、テナント等 4 者)) 【第2回ヒアリング】 <ul style="list-style-type: none"> ・独立採算による事業実施の可能性が考えられる民間事業者等 (PFI 事業者 5 者)
実施時期	発送：平成 30 年 8 月 23 日 回収：平成 30 年 9 月 6 日 (期間：2 週間)	第 1 回：平成 30 年 9 月 26 日～9 月 28 日 第 2 回：平成 31 年 1 月 11 日～1 月 21 日
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・参入意欲 ・希望する業務範囲 ・施設機能のアイデア ・必要面積 ・整備・運営事業手法 ・事業期間 ・上記以外の創意工夫のアイデア ・テナント関係(事業内容、必要面積等) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート回答の詳しい内容 ・事業リスクの認識 (官民のリスク分担) ・事業参入の条件 ・テナント契約期間 ・想定集客数 ・行政に期待する事項・要望 等

(2) 調査結果まとめ

サウンディング調査(アンケート及びヒアリング)により、下記のとおり、民間事業者等の事業参加の可能性や条件、留意事項等を確認することができました。

①アンケート調査及び第1回ヒアリング調査

ア 民間による費用負担の可能性

- ・民間活力を導入できる可能性はある
- ・アンケート送付先 94 者中 26 者 (28%) が本事業への参加に興味を示している。

イ 民間の独立採算による事業展開は困難

- ・2 者のみが独立採算による整備・運営の可能性ありと回答。
- ・独立採算の傾向が強い手法(PFI (BOO/BOT)、定期借地)は参加しづらいとの回答もみられた。

ウ 公共性と収益性のバランスに配慮した官民の役割分担の設定

- ・非収益部門である公共的な施設機能は、民間の独立採算で整備費を負担することは困難であるため、行政の費用負担が必要である
 - ・収益性のある施設機能(カフェ等)は、民間の独立採算で整備・管理運営が可能であるが、過剰な収益重視により本来の公共的な目的を阻害しないように配慮が必要である。
- などの意見があった。

エ 10年～20年程度の事業期間が望ましい

- ・初期投資の回収を考慮すると20年程度の長期間が望ましい。
 - ・一方、施設の陳腐化・老朽化や社会状況の変化に対応するリスクを考慮すると10年程度が望ましい。
- などの意見があった。

オ 建物の所有形態は官民の役割分担にあわせて検討

- ・行政所有の場合、民間の事業リスクは低いが民間が建物を自由に改修できない等の課題がある。
 - ・民間所有の場合、民間の自由度は高いが、整備費を含めて採算性のある事業スキームの構築が必要である。
- などの意見があった。

②第2回ヒアリング調査

ア 行政の一定の費用負担があれば、定期借地権方式による事業参加の可能性あり

- ・5者中4者(80%)が定期借地権による事業参加の可能性ありと回答している。
- ・非収益部門である公共機能の整備費や維持管理・運営費の負担は困難という意見が多かった。

イ 施設機能に対する制約条件の精査・早期開示

- ・事業を検討するために、施設機能に対する制約条件を精査し、できる限り早期に開示してほしいとの意見があった。

ウ 定期借地権方式の事業期間は15年以上

- ・建物の償却期間や時代に即した事業内容を考慮すると、定期借地権方式の事業期間は15年以上が望ましいという意見が多く挙げられた。

エ 定期借地権方式の契約先は札幌市1者が望ましい

- ・複数の土地所有者間で協定を締結しても、何が発生するか分からない不安があり、事業参加の懸念材料になるため、定期借地権方式の契約先は札幌市1者が望ましいという意見が挙げられた。

オ 定期借地権を設定する範囲の検討

- 対象地全体に借地権を設定すると、民間の支払う借地料や固定資産税の負担が大きくなるため、定期借地権を設定する範囲を検討する必要がある。

※なお、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、非公表扱いとしています。

5 今後の予定

本調査結果を踏まえ、定山溪集客交流拠点施設の整備に係る検討を進める。