

(仮称) 新展示場整備基本計画

令和4年3月

札幌市

目次

はじめに	1
1 背景、これまでの経緯	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	2
4 本事業に関連する SDGs の目標・ターゲット	3
5 計画の構成	4
第1章 国内における展示会産業の動向及び展示施設の現状	5
1 展示会の位置づけと役割	5
2 国内における展示会産業の動向	6
3 全国の展示施設の現状	10
第2章 札幌市における展示施設の現状と課題	13
1 アクセスサッポロの現状	13
2 札幌市の展示機能を持つ施設の現況	16
3 アクセスサッポロに対する主催者需要	19
4 新たな展示場整備の必要性	21
第3章 施設の整備方針	23
1 施設のコンセプト	23
2 導入機能	24
3 施設規模	24
第4章 整備予定地	26
1 候補地の検証	26
2 整備候補地の評価及び選定	29
第5章 施設計画	33
1 諸室構成及び諸室整備計画	33
2 配置計画	36
3 動線・交通計画	36
第6章 事業手法及び概算建設工事費	37
1 事業手法の検討	37
2 概算建設工事費	39
3 想定される運営収支	39
4 定量評価（VFMの算定）	40
5 定性評価	41
6 総合評価	42
7 今後の検討に向けて	42
第7章 施設整備の効果	44
第8章 事業スケジュール	45

はじめに

1 背景、これまでの経緯

アクセスサッポロは、1984年に札幌初の本格的な展示場として開館して以来、市内企業の展示会や消費者向け即売会をはじめ多種多様な催事で利用されるなど、札幌市の産業振興に大きく寄与してきました。

しかしながら、2016年3月に「月寒グリーンドーム」の愛称で親しまれた北海道立産業共進会場が閉館し、札幌市の展示機能が大きく失われてから、アクセスサッポロは8割を超える高い稼働率が続いており、新たな催事の受入が困難な状況となっております。

さらに、催事主催者からはより広い展示スペースや機能の充実を求める声が上がっており、近年の催事主催者のニーズに十分に対応できていないといった課題も抱えています。

展示会は、市内中小企業の販路拡大や新製品のPRなどを効率的に行うことができる貴重な手段であり、既存産業の更なる発展や新たな価値の創出、人材や企業の獲得等にも繋がることから、札幌市の経済活性化を推進するためには、市内における展示機能を強化することが必要です。

また、アクセスサッポロが立地する大谷地流通業務団地は、日本貨物鉄道札幌ターミナル駅を擁し、高速道路のインターチェンジや幹線道路に隣接する極めて高い利便性を有しており、今日まで北海道の経済を支える一大拠点として重要な役割を担ってきました。

一方で、造成から50年以上が経過し物流施設の老朽化が進行しているほか、施設の多機能化・大型化ニーズへの対応が求められるなど、施設更新に必要な土地の確保が喫緊の課題となっていることから、アクセスサッポロ用地の将来的な利活用について検討を重ねてきました。

このようなアクセスサッポロを取り巻く環境の変化や大谷地流通業務団地が抱える課題に対応するため、札幌市ではアクセスサッポロに替わる新たな展示場の整備を進めることとしました。

2 計画の目的

この基本計画は、全国的な展示会産業の動向や札幌市の展示施設の利用状況等を踏まえ、札幌市が抱える課題を明らかにしたうえで、新たな展示場の規模や機能、整備や運営手法に関する基本的な事項を示したものです。

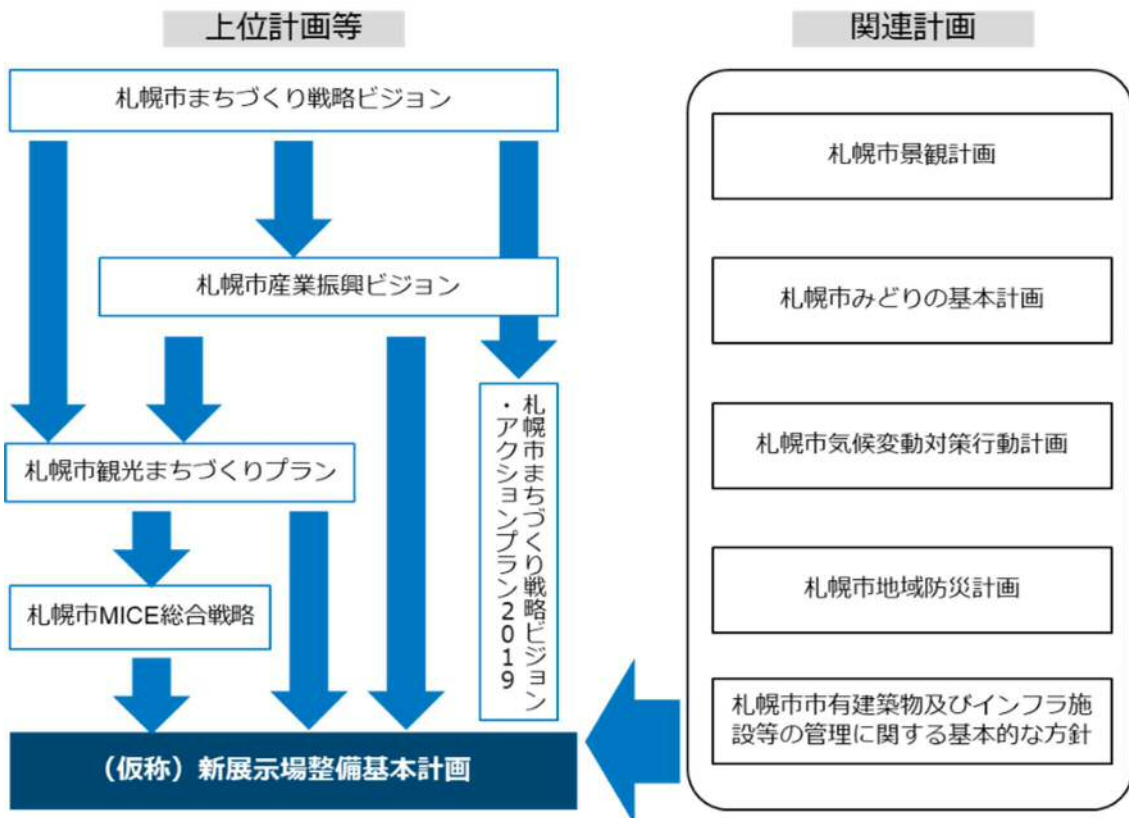
策定にあたっては、新たな展示場が北海道・札幌の経済成長を力強く牽引する新たな産業交流拠点となることを目指し、市内における催事主催者の幅広い需要に対応するとともに、経済活性化に資する大規模な展示会の開催を視野に入れ、必要な規模や機能を検討することとします。

3 計画の位置づけ

本計画は、札幌市におけるまちづくりの最上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」や札幌市の産業振興の方向性を示す「札幌市産業振興ビジョン」、札幌市の観光やMICE 施策に関する取り組みの方向性をまとめた「札幌市観光まちづくりプラン」等の個別計画を上位計画とし、新たな展示場整備の基本的な考え方を示すものです。

また、「札幌市景観計画」、「札幌市みどりの基本計画」、「札幌市気候変動対策行動計画」、「札幌市地域防災計画」、「札幌市市有建築物及びインフラ施設等の管理に関する基本的な方針」などの関連計画と整合を保ちながら整備の方向性を定めるものとします。

図表 1 本計画の位置づけ



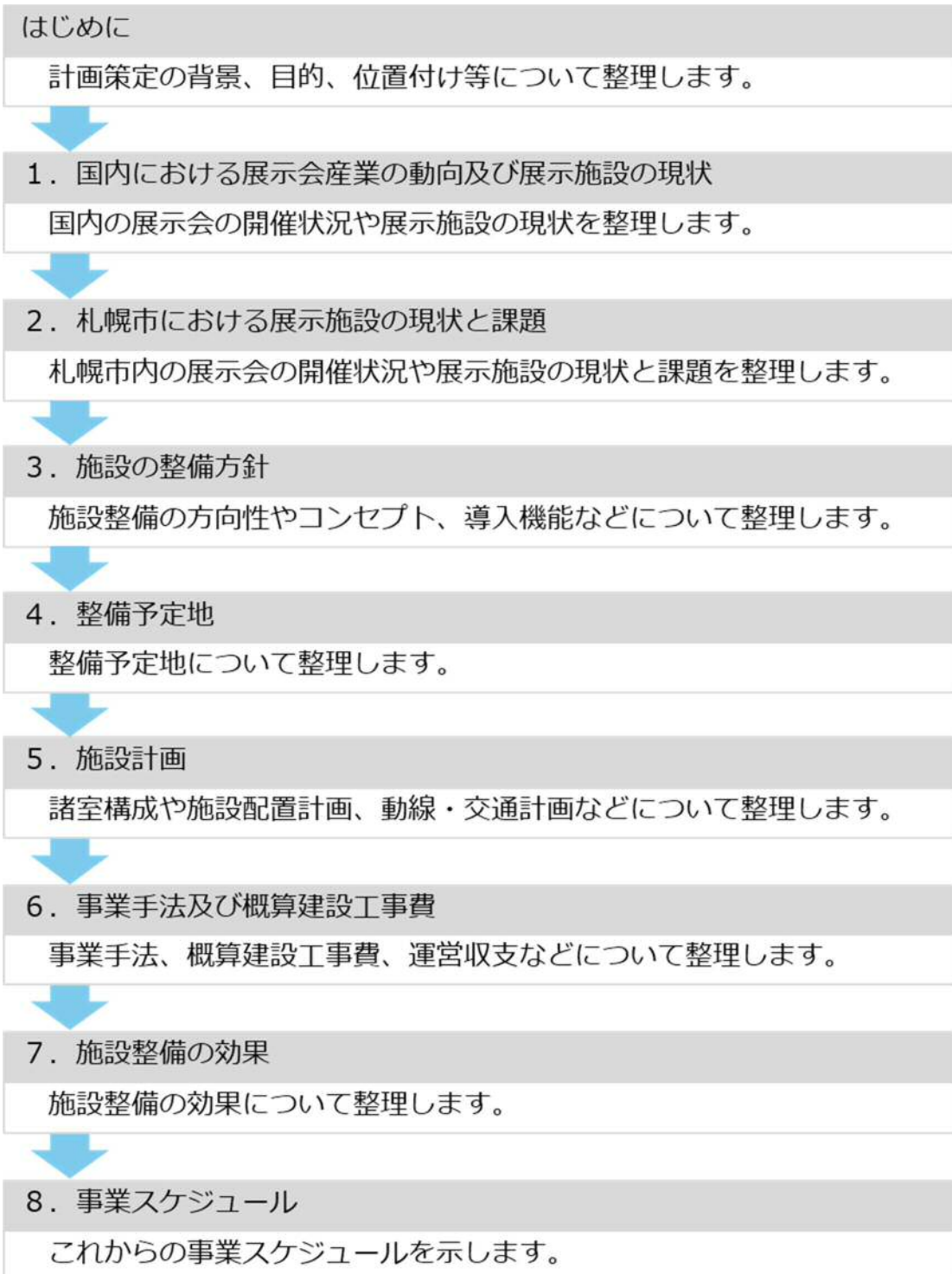
4 本事業に関連する SDGs の目標・ターゲット

本事業に関連する SDGs の目標・ターゲットは以下のとおりです。

図表 2 本事業に関連する SDGs の目標・ターゲット

目標	ターゲット	ターゲット
	<p>8. 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する</p>	<p>8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。</p> <p>8.9 2030年までに、雇用創出、地方の文化振興・産品販促につながる持続可能な観光業を促進するための政策を立案し実施する。</p>
	<p>9. 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る</p>	<p>9.1 すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。</p>
	<p>12. 持続可能な生産消費形態を確保する</p>	<p>12.b 雇用創出、地方の文化振興・産品販促につながる持続可能な観光業に対して持続可能な開発がもたらす影響を測定する手法を開発・導入する。</p>
	<p>17. 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する</p>	<p>17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。</p>

5 計画の構成



第1章 国内における展示会産業の動向及び展示施設の現状

1 展示会の位置づけと役割

(1) 展示会とは

展示会とは、商品・サービス・情報などを展示、宣伝するためのイベントであり、出展者が商談を通じて商品の販売につなげたり、正確な商品情報を伝えたりする場のことです。

展示会は、多くの集客交流が見込めるビジネスイベントの総称である「MICE」のE「Exhibition」に該当するものであり、その他の要素「MIC」とはビジネスモデルや開催目的が一般的には異なるとされています。

図表 3 MICEにおける展示会の位置づけ

- M : Meeting - 企業のミーティング等（社内会議、研修など）
- I : Incentive - 企業報奨等（報奨旅行、レセプション、表彰など）
- C : Convention - 総会・学術会議（国際会議、学会、大会など）
- E : Exhibition - 展示会・見本市等（フェア、ショーなど）**
- E : Event - 文化・スポーツイベント等（万国博覧会、オリンピックなど）

(2) 展示会の役割

展示会は、出展企業の販路開拓のみならず、企業間交流の促進、地域への経済効果の波及、都市のブランド力の向上等が見込め、地域全体の活性化に寄与するものです。

経済産業省では、このような展示会の開催意義を以下の6点で整理しています。

図表 4 展示会の開催意義と概要

開催意義	概要
出展者の販路開拓やマーケティングの場	効率的に販売先のケアや新たな販路開拓を行うことができる。また商品に対する来場者の感想等を直接聞くことができる貴重なマーケティング・ツール ¹ となる。
「ヒト」「モノ」「情報」の交流促進	出展者間で情報収集や技術交流が行われ、競争を通じた技術開発に繋がるなど、イノベーション ² が図られる。
産業全体の活性化	基礎技術、商品開発、販路開拓、流通など、それぞれの立場で技術や知識が磨かれ、産業全体の活性化につながる。
地域資源および地域魅力の対外発信力向上	展示会の開催に合わせて、来場者等に地域資源の情報を発信することで、開催地域の魅力度向上に寄与する。
地域への経済効果の波及	展示会に直接関わる産業だけでなく、間接的に関わる産業にも経済的な効果が及び、税収効果や雇用効果が生まれ、新たな産業の創出にもつながる可能性がある。
外国からの顧客獲得の手段	海外からの多くの出展者や来場者が訪れることで、外国からの顧客獲得のきっかけになる。

1【マーケティング・ツール】事業者が宣伝や営業、市場調査等を行うための手段、方法。

2【イノベーション】新たな考え方や技術を取り入れて、新しい価値を生み出す変革のこと。技術革新。

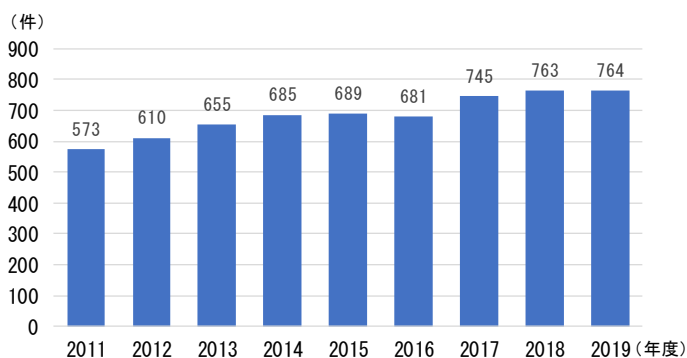
2 国内における展示会産業の動向

(1) 開催件数の推移

国内における展示会（個別企業の展示会や即売会を除く）の開催件数は、全体として緩やかな増加傾向にあり、2019年度には年間764件が開催されています。

近年はIT分野を中心とする新産業の創出を背景に、新規の展示会が数多く開催されており、今後も成長が続くと考えられています。

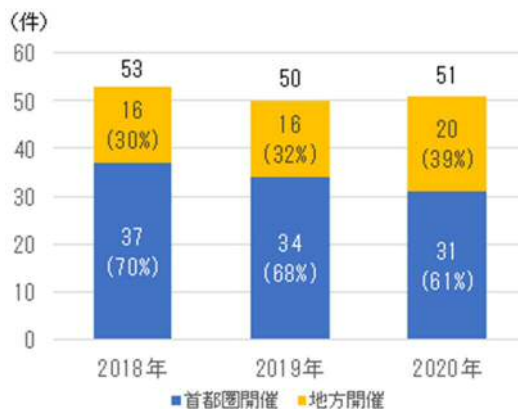
図表 5 全国の展示会の開催件数の推移



出典：見本市展示会通信（㈱ピーオーピー）より作成

また、展示会の開催件数のうち新規展示会は、2018年が53件、2019年が50件、2020年が51件です。このうち、地方都市での開催は、2018年が30%、2019年が32%、2020年が39%と、新規展示会に占める地方都市の割合は増加傾向にあります。

図表 6 新規展示会の開催件数



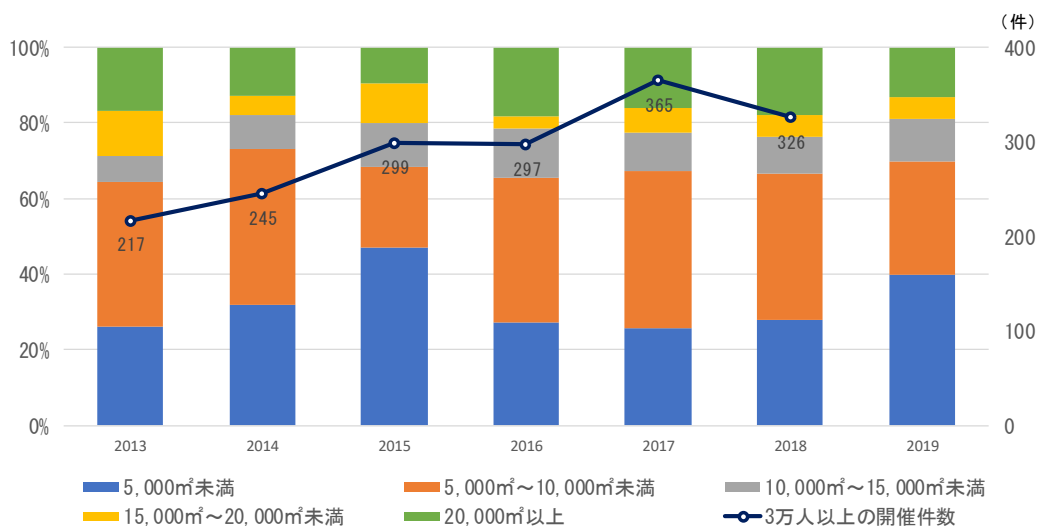
出典：見本市展示会通信（㈱ピーオーピー）より作成

※2020年は年初に発表されている開催予定の数値

(2) 開催規模の傾向

(一社) 日本展示会協会が公表している出展面積別の展示会開催件数によると、5,000 m²以上の大規模な展示会が全体の半数以上を占めています。また、3 万人以上が来場する大規模展示会の件数は、増加傾向にあります。

図表 7 出展面積別開催件数



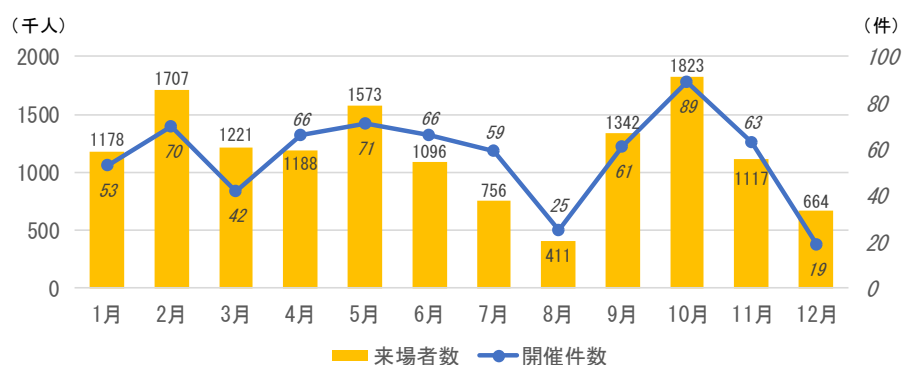
出典：開催面積割合は(一社)日本展示会協会レポートより作成

※3 万人以上件数は展示会データベース(株)ピーオーピー(2019 年は非公表)

(3) 開催時期の傾向

展示会の月別の開催傾向（2011年～2019年平均）としては、「2月」、「10月」が件数、来場者数ともに多く、「3月」、「8月」、「12月」の開催が少ない状況にあります。

図表 8 月別の開催傾向（件数・参加者数）



出典：見本市展示会通信（株ピーオーピー）より作成

これは、展示会の多くがBtoB³であるため、企業の決算期にあたる3月、12月と、夏季休暇が重なる8月の開催は、出展者・バイヤー（来場者）ともに敬遠するためです。また、多くの展示場がこの期間はBtoC⁴イベントを積極的に誘致しているため、展示会の開催余地が少ないということも影響しています。特に8月は1か月に及ぶような長期間の文化イベントなどが開催されることが多く、相対的に展示会の開催件数は少なくなる傾向にあります。

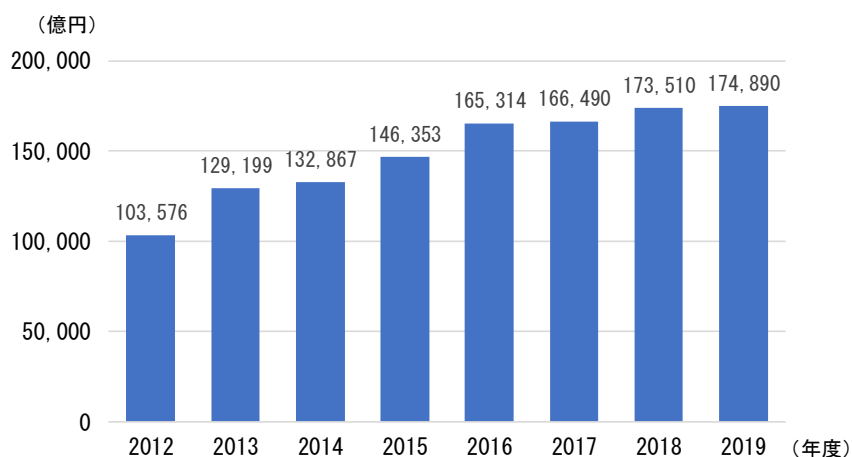
3 【BtoB】 来場者を原則として関連事業者等の関係者に限定し、展示された商品やサービス等の情報を発信することにより、取引先の新規開拓や企業間交流等を行う形式のこと。（例：展示商談会など）

4 【BtoC】 来場者を限定せず、一般消費者に幅広く開放し、新商品等の紹介やマーケティング、販売促進等を行う形式のこと。（例：消費者向け展示会など）

(4) 全国のイベント消費規模

展示会を含めた国内イベント全体の消費規模は、2019年度実績で約17兆5千億円と、7年連続増加しています。また、展示会・見本市の一人あたり消費額は増加傾向にあり、2019年には37,053円となっています。

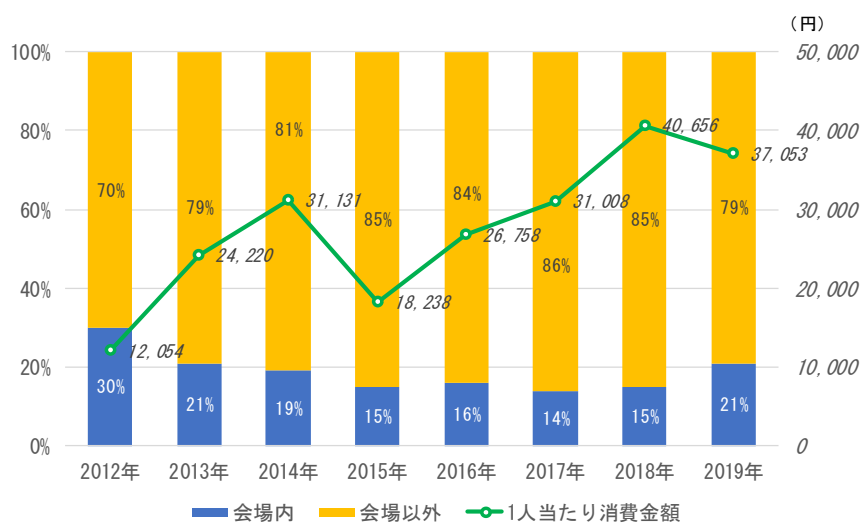
図表 9 全国のイベント消費規模の推移



出典：イベント消費規模統計推計書（(一社)日本イベント産業振興協会）より作成

展示会・見本市の消費のうち、会場内での消費は約2割で、8割は会場以外での消費であることから、展示会・見本市はイベント自体の消費に加え、様々な産業へ経済的な波及効果をもたらすなど、地域の活性化に非常に重要な役割を担っています。

図表 10 展示会・見本市の消費額及び割合



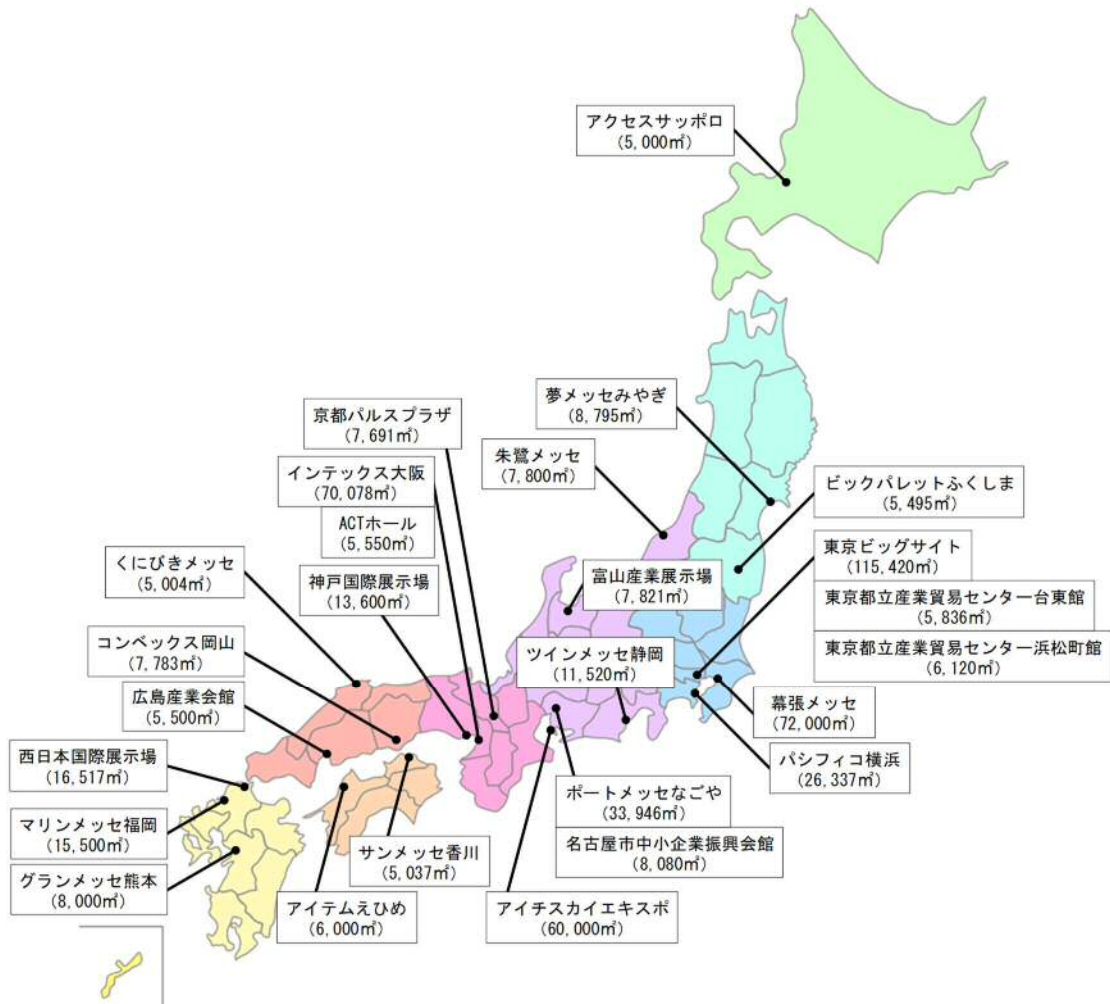
出典：イベント消費規模統計推計書（(一社)日本イベント産業振興協会）より作成

3 全国の展示施設の現状

(1) 全国の展示施設の整備状況

全国には、アクセスサッポロの展示面積（5,000㎡）以上の大規模な展示施設（アリーナは除く）が各地に整備されています。特に首都圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏には複数の大規模施設が存在しています。2021年4月には、マリンメッセ福岡が5,000㎡の展示場を増築したほか、現在、ポートメッセなごやの新第1号館の建替計画が進むなど、各地で大規模展示施設等の建設が進んでいます。

図表 11 全国の主な展示施設



※全国展示場連絡協議会に加盟する5,000㎡以上の展示面積を有する施設を記載

(2) 主要都市における展示施設の整備状況

札幌市と同等規模の人口を有する都市には、アクセスサッポロを超える展示面積を有する展示施設が多数整備されておりますが、ほぼ全ての施設で展示空間が無柱であり、展示ホールを分割できる施設が多くみられます。天井高については10～20mの施設が多い傾向にあります（ただし、ドーム構造の場合には30m程度）。

図表 12 主要都市の展示施設の概要

施設名	対象施設	展示面積 (㎡)	展示 空間	分割数	天井高 (m)	駐車台数 (台)
夢メッセみやぎ (仙台市)	本館展示場	7,500	無柱	可 (3分割)	25	1,240
パシフィコ横浜 (横浜市)	展示ホール	20,000	無柱	可 (4分割)	19	1,176
アイチスカイエキ スポ (常滑市)	展示ホール A	10,000	無柱	不可	20	3,440
	展示ホール B～F	50,000	柱あり	可 (5分割)	14	
ポートメッセ なごや (名古屋市)	第1展示場	13,870	無柱	不可	35	1,000
	第2展示場	6,576	無柱	不可	13	
	第3展示場	13,500	無柱	可 (4分割)	15	
神戸国際展示場 (神戸市)	1号館 1F展示場	3,000	柱あり	不可	6	200
	1号館 2F展示場	3,000	無柱	可 (2分割)	5	
	2号館	3,800	無柱	可 (2分割)	12	
	3号館	3,800	無柱	不可	8	
マリンメッセ福岡 (福岡市)	A館	9,100	無柱	不可	31	1,289
	B館	5,000	無柱	不可	15	
西日本総合展示場 (北九州市)	本館	5,520	無柱	可 (4分割)	10	570
	新館	8,000	無柱	可 (3分割)	13	

出典：各施設ホームページ及び全国会場N a v i (株ピーオーピー) より作成

(3) 主要都市における展示施設の運営状況

展示施設の所有形態としては、パシフィコ横浜を除く施設は自治体所有となっています。また、施設の管理運営手法は、指定管理者制度⁵を採用し、かつ第3セクター⁶が運営を担っている施設が多く見られます。

図表 13 主要展示場とその運営者、運営手法

施設名	所有者	管理運営手法	運営者名
夢メッセみやぎ	宮城県	指定管理	夢メッセみやぎ管理運営共同事業体 [構成企業：(一財)みやぎ産業交流センター(第3セクター)等]
パシフィコ横浜	(株)横浜国際平和会議場	第3セクター所有	(株)横浜国際平和会議場(第3セクター)
アイチスカイエクスポ	愛知県	コンセッション	愛知国際会議展示場(株)
ポートメッセなごや	名古屋市	指定管理	(株)コングレ
神戸国際展示場	神戸市	指定管理	神戸コンベンションコンソーシアム [構成企業：(一財)神戸観光局(第3セクター)等]
マリンメッセ福岡A館	福岡市	指定管理	(一財)福岡コンベンションセンター(第3セクター)
マリンメッセ福岡B館	福岡市	指定管理	(一財)福岡コンベンションセンター(第3セクター)
西日本総合展示場	北九州市	指定管理	(公財)北九州観光コンベンション協会(第3セクター)

出典：各施設ホームページ及び全国会場N a v i (株)ピーオーピー) より作成

5【指定管理者制度】多様化する住民ニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用し、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減を図る制度。

6【第3セクター】民間活力を活かすとともに公共性の確保を図りつつ、効率的かつ効果的に公共サービスを提供するために設立する団体。出資団体。

第2章 札幌市における展示施設の現状と課題

1 アクセスサッポロの現状

(1) アクセスサッポロの概要

アクセスサッポロは、道内外の工業製品等の展示紹介等を通じて、本道産業の高度化と経済取引の円滑化及び流通機能の拡大強化を図り、もって経済の健全な発展に寄与することを目的として、札幌市等の出資により1984年（昭和59年）に開館した展示場です。



図表 14 アクセスサッポロ施設概要

名称	アクセスサッポロ（札幌流通総合会館）
運営主体	一般財団法人 札幌産業流通振興協会
所在地	札幌市白石区流通センター4丁目3番55号
敷地面積	49,961 m ²
建築面積	8,545 m ²
延床面積	10,578 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）、地下1階 地上2階建
大展示場	面積 5,000 m ² 、天井高 10.0 m（梁下8.9m） 床：コンクリートにて仕上げ、床荷重=5t/m ² 搬出入口 4ヶ所（4m H、4m W）
屋外展示場	面積 2,400 m ² アスファルト舗装
その他	会議室 7室（30 m ² 、70 m ² 、72 m ² 、110 m ² 、121 m ² 、150 m ² 、279 m ² ） 商談コーナー 3室（16 m ² ×4）
無料駐車場	1,100 台 収容（第1・300台、第2・200台、第3・600台）

出典：（一財）札幌産業流通振興協会ホームページより作成

(2) アクセスサッポロの利用状況

アクセスサッポロでは、年間 120 件前後の催事が開催されており、稼働率⁷は近年 80%前後の高水準で推移しています。

なお、2019 年度は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により 2020 年 2 月中旬以降、展示場利用のキャンセルが相次いだため、稼働率が低下しました。

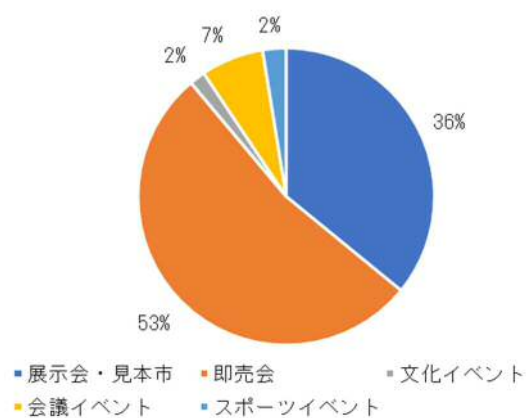
図表 15 開催件数と稼働率



出典：(一財) 札幌産業流通振興協会提供資料より作成

催事種別の利用割合は「展示会・見本市」が 36%、「即売会」が 53%であり、合わせて約 9 割となっております。

図表 16 利用割合 (2019 年度)



出典：(一財) 札幌産業流通振興協会提供資料より作成

⁷【稼働率】年間営業日数に対する実際に利用された日数の割合。

(3) アクセスサッポロが抱える課題

アクセスサッポロは、現在まで主に「展示会・見本市」や「即売会」の会場として、多くの市内企業に利用されてきましたが、開館から37年以上が経過し以下のような課題が顕在化してきています。

施設の機能不足	<ul style="list-style-type: none">・ 大展示場の面積が不足しているため、主催者がやむを得ずイベントの内容を制限したり、開催を断念するケースが相次いでいる。・ 大展示場は完全間仕切り⁸が不可の構造のため音漏れ等が発生し、同日に複数のイベントを開催することが困難である。
新規催事の受入困難	<ul style="list-style-type: none">・ 近年、施設の稼働率は8割を超えており、新規催事が開催できる余地がなく、申込を断らざるを得ない状況にある。

機会損失が発生

過去3年間で174件（年平均58件）の催事を断っている状況です。

（2019年度：53件、2018年度：52件、2017年度：69件）

8【完全間仕切り】天井から床まで隙間なく空間を仕切る壁等が設置されていること。

2 札幌市の展示機能を持つ施設の現況

(1) 札幌市の展示施設の整備状況

市内には展示機能を持つ大型の施設として、アクセスサッポロのほか、つどーむ、札幌ドーム、北海きたえーる、札幌コンベンションセンター、真駒内セキスイハイムアイスアリーナの6施設が存在しますが、アクセスサッポロと札幌コンベンションセンター以外は、スポーツ施設がその機能を担っています。

アクセスサッポロの展示面積5,000㎡を超える施設は札幌ドームとつどーむの2施設のみです。

図表 17 市内展示施設の概要

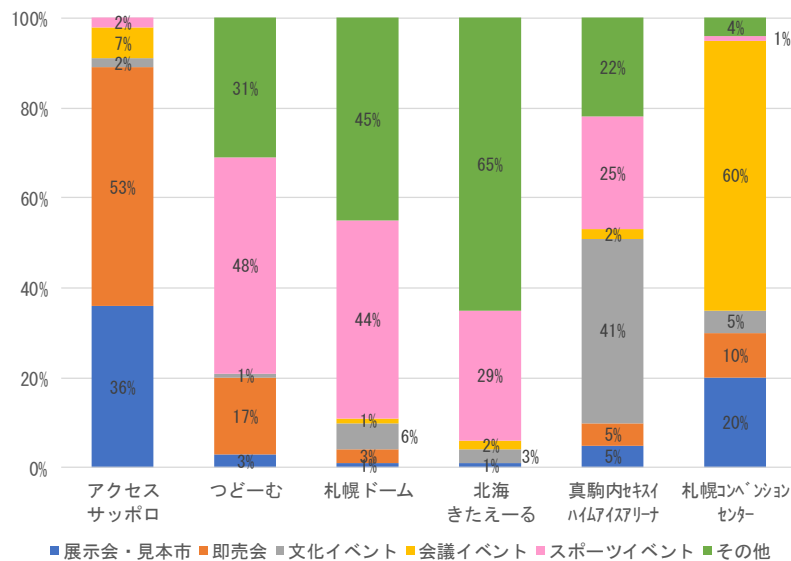
	アクセス サッポロ	つどーむ	札幌ドーム	北海 きたえーる	真駒内 セキスイハイム アイスアリーナ	札幌 コンベンション センター
開業年（年）	1984	1997	2001	2000	1970	2003
敷地面積（㎡）	49,961	135,889	305,230	40,000	41,019	10,133
建築面積（㎡）	8,545	17,865	55,168	18,919	10,133	14,124
延床面積（㎡）	10,578	18,883	98,232.17	30,000	18,890	20,310
展示面積（㎡）	5,000	11,484	14,500	3,886	1,800	2,600
駐車台数（台）	1,063	306	1,451	180	300	476
天井高（m）	10	40	68	26	17	12
利用料金（円）	902,000	1,134,000	4,840,000	2,430,000	2,735,770	588,100
㎡当たり利用 料金（㎡/円）	180	99	334	625	1,519	226

出典：各施設ホームページより作成

(2) 札幌市の展示施設の利用状況・稼働率

市内各施設の利用状況としては、アクセスサッポロは主に「展示会・見本市」や「即売会」、つどーむは「スポーツイベント」や「即売会」、札幌ドーム、北海きたえーるは「スポーツイベント」、真駒内セキスイハイムアイスアリーナはコンサートなどの「文化イベント」、札幌コンベンションセンターは「会議イベント」として利用されており、催事の種類や規模に応じて、適宜棲み分けされている状況です。

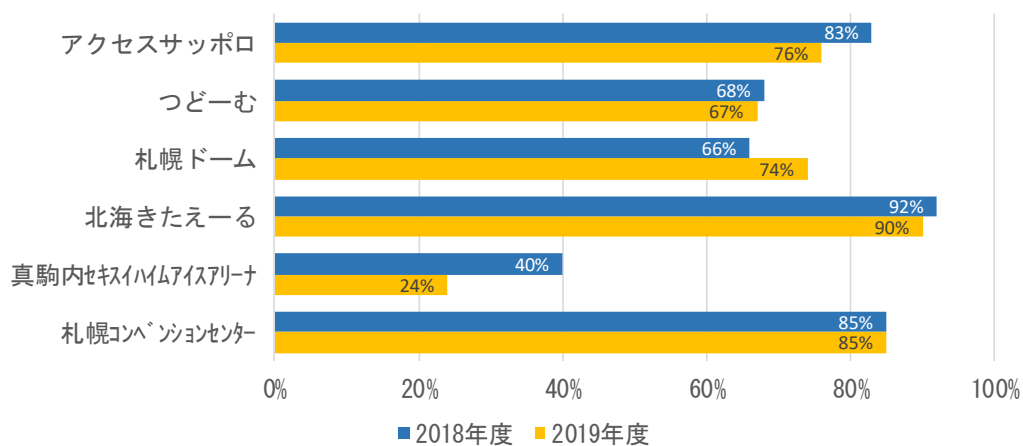
図表 18 市内各施設の利用割合



出典：各施設提供資料及びホームページより作成

市内各施設の稼働率は、2019年度実績で、北海きたえーるが90%、札幌コンベンションセンターが85%、アクセスサッポロが76%、札幌ドームが74%であり、軒並み高稼働率で推移しています。

図表 19 市内各施設の稼働率



出典：各施設提供資料及びホームページより作成

(3) 札幌市の展示施設における課題

市内展示施設を利用している催事主催者に対しヒアリング調査を実施し、札幌市の展示施設における課題を把握しました。主な意見は、以下のとおりです。

【施設の空きに関すること】

- ・市内には展示施設が少なく、会場確保が非常に困難である。
- ・企画展⁹を開催できる施設が不足している。
- ・1週間以上の長期利用ができる施設が少ない。

【施設の規模・機能に関すること】

- ・札幌市は他都市と比較して、大規模な催事を開催できる施設が少ない。
- ・首都圏等で開催されている展示会の採算を考えた場合、少なくとも1万㎡以上の展示面積が必要である。
- ・完全間仕切り可能な構造が望ましい。
- ・空調や天井高、諸室不足など会場の使い勝手が悪い。
- ・スポーツ施設の展示会利用は床養生のコストが発生するほか、円形の形状をしているため使い勝手が悪い。

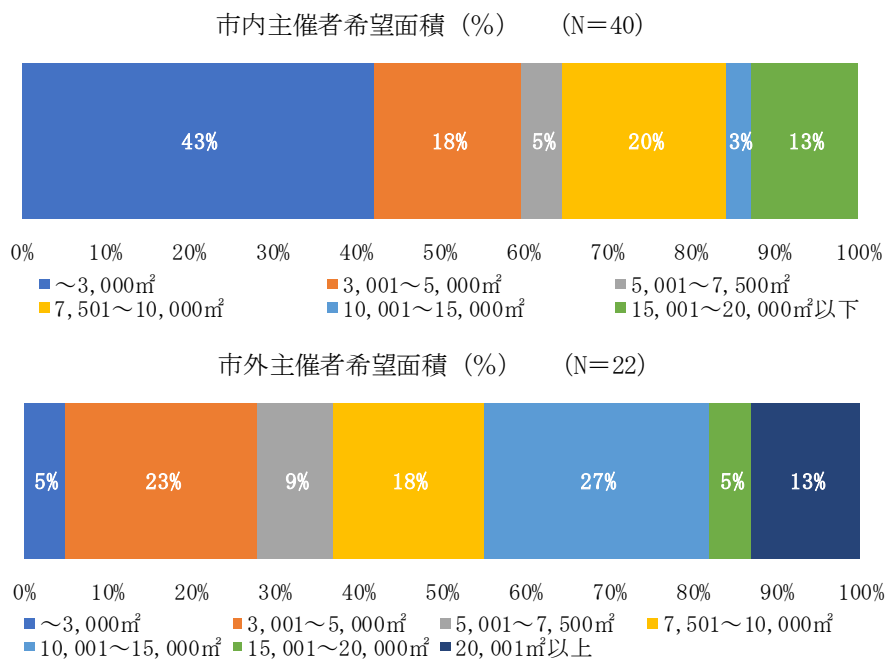
9【企画展】テーマや期間を定めて特設する展示会のこと。(例：漫画やアニメのキャラクター展など)

3 アクセスサッポロに対する主催者需要

(1) 主催者の希望面積

市内外の催事主催者に対して、希望する展示面積について調査を行いました。市内主催者の希望面積は 5,000 m²以下が半数を占める一方、市外主催者は 5,000 m²を超える面積が 7 割を超えており、市外主催者の方が大規模な面積を必要とする傾向にあります。

図表 20 主催者希望面積



構成比は小数点以下を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100%にならない

(2) 展示需要量の見込み

主催者へのアンケートやヒアリング調査から、アクセスサポロの需要を「既存需要」「逸失需要」「既存拡充・新規需要」「潜在需要」に分類して総展示需要量を把握したところ、合計で年間 201 件、展示面積に換算して延べ 323 万㎡程度の需要が判明しました。また、同調査では、展示会の開催における新型コロナウイルス感染症の影響についても確認しましたが、主催者の 98%が今後も対面での展示会は維持されると回答しています。

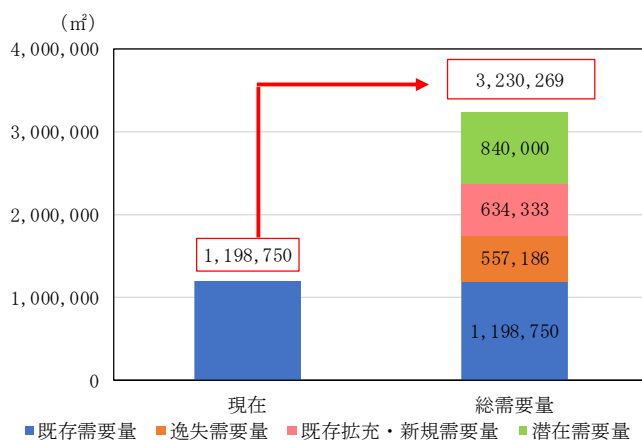
図表 21 総需要量の考え方

項目	内容	件数/年	展示面積/年
ア 既存需要	アクセスサポロの年間開催需要 (2017 年度～2019 年度の過去 3 か年平均)	114 件	1,198,750 ㎡
イ 逸失需要	アクセスサポロが過去に断った需要 (2017 年度～2019 年度の過去 3 か年平均)	58 件	557,186 ㎡
ウ 既存拡充・新規需要	アンケート調査で判明した既存主催者の催事拡充及び新規催事開催需要	20 件※	634,333 ㎡
エ 潜在需要	ヒアリング調査で判明した今後開催が見込める催事の需要	19 件	840,000 ㎡
合計		201 件※	3,230,269 ㎡

※「ウ 既存拡充・新規需要」に計上している催事のうち、既存主催者の拡充希望催事の一部(10 件)は、「ア 既存需要」にも計上しているため、合計からは除いている。

なお、「エ 潜在需要」には、食や観光分野における大規模な展示会・見本市、市内の MICE 施設では対応できないインセンティブツアー、長期で開催される企画展など、規模が拡大することによって新たに開催が見込める需要を計上しています。

図表 22 アクセスサポロの総需要量



4 新たな展示場整備の必要性

全国の展示会産業の動向や市内展示施設の現状と課題、主催者需要等の調査結果を踏まえると、札幌市において新たな展示場を整備する必要性が以下のとおり認められます。

(1) 大規模な展示会・見本市の開催

全国的な展示会産業の傾向としては、展示会・見本市の開催件数や来場者数、一人当たりの消費額が増加傾向にあり、今後も成長が見込まれています。

これまで施設規模、機能の点から逸失していた、大規模な展示会・見本市を札幌でも開催していくことで、市内企業の競争力強化のみならず、企業間交流の促進によるイノベーションの創出、地域への経済効果の波及、都市のブランド力や競争力の向上などといった様々な効果が期待できます。

(2) 既存主催者の催事需要への対応

アクセスサッポロをはじめ札幌市内の展示施設は軒並み高稼働率であり、展示会・見本市や即売会といった催事を中心に多くの機会損失が発生している状況です。

このような既存主催者の催事拡充ニーズや新たな催事の開催希望に対応することは、市内企業の販路開拓やマーケティング機会の創出に繋がるものであり、札幌市の経済活性化に大きく寄与します。

(3) 新たな催事ニーズへの対応

主催者ヒアリングから、札幌市内には長期利用が可能な施設が限られているため、恐竜展といった教育・文化振興に資する催事やアニメの企画展といったエンターテインメント性の高い催事の開催機会を逸失していることが明らかになりました。

全国のイベント消費規模は年々増加しており、これらの需要を取り込むことで札幌の経済活性化はもとより、豊かな市民生活の実現にも寄与することが期待されます。

(4) アクセスサッポロ用地の活用

アクセスサッポロが立地する大谷地流通業務団地は、造成から50年以上が経過し施設の老朽化が進行しているほか、施設の多機能化や大型化のニーズへの対応が必要な状況にあり、団地内における土地の確保は喫緊の課題となっています。

しかし、団地内には未利用地が無く施設更新は十分に進んでいないことから、アクセスサッポロ用地を立地企業の建替用地として活用することが必要です。

現在のアクセスサッポロでは調査で判明した需要に対応することは困難であり、大谷地流通業務団地の再編を進めるためにもアクセスサッポロ用地の活用が不可欠であることから、これらのニーズに対応し札幌の経済活性化を力強く推進するためには、アクセスサッポロを移転させて新たな展示場を整備することが必要です。

大谷地流通業務団地の現状と課題について

アクセスサッポロが立地する大谷地流通業務団地は、市内における流通機能の向上と道路交通の円滑化を図るため、昭和42年に造成が開始されました。同団地は、日本貨物鉄道札幌ターミナル駅を擁し、高速道路のインターチェンジや幹線道路に隣接する極めて高い利便性を有しており、今日まで北海道の経済を支える一大拠点として重要な役割を担っています。



近年、大谷地流通業務団地は、築30年以上経過する物流施設が全体の6割を超えており、施設の老朽化が進行しています。しかし、団地内には未利用地がほとんど無いことから、施設更新に必要な土地の確保が困難な状況にあります。

また、全国的に流通業務施設の多機能化や大型化が進むなか、団地においてもこのような高度化を伴った施設への対応が求められており、こうした状況の変化に対応できなければ団地の流通機能の低下を招くとともに、物流施設が市外へ流出し、北海道の主要な物流拠点としての役割を引き続き果たしていくことが困難となります。

札幌市は2020年度、大谷地流通業務団地の立地企業を対象として施設更新の意向調査を実施しましたが、事業所の建替えを検討している企業の約9割が団地内での建替えを希望する結果となりました。

このように、団地内における土地の確保は喫緊の課題であり、団地の再編や機能更新を進めるためには、アクセスサッポロ用地を立地企業の建替用地として活用することが必要です。

第3章 施設の整備方針

1 施設のコンセプト

本施設は、「第2章 4 新たな展示場整備の必要性」のとおり、展示会等の開催を通じて札幌の経済活性化を力強く推進する産業振興の役割を期待するものです。また、今後新たに整備される公共施設には、施設の多機能化や災害時における活用等の視点も求められます。

これらを踏まえ、以下のとおり4つのコンセプトを設定しました。

(1) 北海道・札幌の経済をリードする新たな「産業交流拠点」

- 札幌の経済を牽引する産業の展示会・見本市を積極的に誘致・開催し、企業の販路拡大やマーケティングの機会を創出することで、市内・道内企業の競争力強化を図るとともに、企業間の活発な交流を通じて北海道全体の産業のイノベーションを促進します。
- 市内 MICE 施設における誘致困難な需要を獲得するなど、その機能を補完することで、外からヒト・モノ・情報を呼び込み、周辺産業への経済波及効果を誘発します。

(2) 豊かな都市文化を育む「賑わい創造拠点」

- 多種多様なイベントが開催されることで、市民が最先端の技術や創造的なコンテンツ、サービスに接する機会を創出するとともに、これらのイベントを通じて様々な人が集い新たな交流が生まれます。
- 展示場に付帯する会議室やホワイエ¹⁰などを、地域住民はもとより市民の交流や活動の場として開放することで、市民活動が一層活性化します。
- 周辺施設と相乗効果を発揮して、地域に新たな賑わいを創出します。

(3) 地域の安心・安全を支える「防災拠点」

- 展示場利用者の安全を確保する観点から、耐震化を図るなど災害に強い施設とするほか、展示場が有する大規模な空間を活かし、災害時には地域住民の避難場所等として活用することを視野に入れ、必要な機能を備えた施設を目指します。

(4) 新たな時代を見据えたデジタル技術や環境基準に対応した展示場

- 最新のデジタル技術等を活用した新たな催事のニーズにも対応できる展示場とします。
- 温室効果ガスの排出削減や ZEB-Oriented¹¹ 以上の省エネルギー性能を目指し、SDGs に対応した環境配慮型の展示場とします。

10 【ホワイエ】 入口から展示ホールや諸室等までの広い通路や広間。

11 【ZEB-Oriented】 ZEB とは、「Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)」の略。ビルの断熱性能・省エネ性能を上げ、それに太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、年間の消費エネルギー量の収支を実質ゼロにするビルのこと。消費エネルギー量の削減度合いごとに指標が分類され、「ZEB-Oriented」とは、延べ床面積 10,000 m²以上の建築物において、事務所・学校・工場は 40%以上、ホテル・病院・百貨店・飲食店・集会所は 30%以上の省エネ率が基準となる。

2 導入機能

施設のコンセプトや主催者へのヒアリング、近年の展示場整備の傾向から、導入機能を以下の通り定めます。

機能	概要
展示機能	<ul style="list-style-type: none"> 分割可能な無柱空間として、展示会をはじめ多様なニーズに対応できる展示ホールを整備する。
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> 展示会等と併せて開催されるセミナー・講演やビジネスマッチングの会議室・多目的室、及び来場者等の滞留空間・飲食や、休憩スペース・開会式等のセレモニースペースとして使える、ゆとりあるホワイエ空間を整備する。
防災・基盤機能	<ul style="list-style-type: none"> 利用ニーズを満たす駐車場のほか、近隣と調和した緑化空間、災害時には拠点として使えるよう備蓄庫等を整備する。

3 施設規模

「第2章3(2) 展示需要量の見込み」において整理した需要に適した展示面積を検討した結果、15,000 m²の展示面積が適正であると評価しました。

展示面積が15,000 m²の場合、面積稼働率¹²にして60%程度となり、調査で判明した需要を全て取り込みつつ、想定外の新規需要にも対応が可能であり、安定的な運営を見込むことができます。

図表 23 面積稼働率の評価

展示面積 (m ²)	面積稼働率 (%)	評価
5,000	約 180%	<ul style="list-style-type: none"> 需要を取り込むことができない。
10,000	約 90%	<ul style="list-style-type: none"> アクセスサッポロの利用実績を踏まえると、面積稼働率60%台後半が上限と考えられることから、調査で判明した需要を全て取り込むことが困難と想定される。
15,000	約 60%	<ul style="list-style-type: none"> 調査で判明した需要を全て取り込みつつ、新たな需要にも対応可能であり、安定した経営を見込むことができる。
20,000	約 45%	<ul style="list-style-type: none"> 面積稼働率が45%となり、損益分岐稼働率に近くなるため、経営が不安定になるおそれがある。

12【面積稼働率】年間で使用できる総展示面積（営業日数×展示面積）に対する、実際に利用した面積の割合。

また、展示場に付随する諸室（エントランスホール、会議室等）については、本施設と同規模の展示面積を有する他都市施設における「展示面積に対する各諸室面積の割合」を参考に、以下のとおり面積を導出し、本施設の延床面積を約 25,000 m²としました。

図表 24 展示場に付随する諸室の面積

諸室	主な役割・機能	面積
エントランスホール (ホワイエ)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来場者等の滞留空間 ・ 飲食及び休憩スペース ・ 開会式等のセレモニースペース ・ 地域住民や市民の交流・活動の場 	約 3,000 m ²
会議室等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 展示会と併催するセミナー等の開催 ・ 大規模会議及び地域住民等の集会の開催 ・ 企業間の商談スペース ・ 各種打ち合わせスペース ・ 主催者スタッフ等の控室 	約 1,400 m ²
その他	事務室、パントリー ¹³ 、機械室 など	約 5,600 m ²

※現時点での検討であり、今後、詳細な検討結果によって変更される可能性がある。

13 【パントリー】 展示会に出品する商品等の簡易的な調理等が可能なキッチン及び作業スペース。

第4章 整備予定地

1 候補地の検証

「第3章 3 施設規模」で整理したとおり、新展示場は展示面積 15,000 m²、延床面積 25,000 m²程度の規模とし、想定される催事内容に見合った十分な駐車台数を確保することを踏まえると、最低でもアクセスサッポロの敷地面積を上回る土地が必要です。

また、「第2章 4 新たな展示場整備の必要性」のとおり、大谷地流通業務団地の再編を早急に進めるためには、直ちに整備に着手できる土地であることが条件となります。

これらの条件に合致した市有地としては、平成 31 年度に札幌市が北海道から取得した「旧北海道立産業共進会場用地エリア」が挙げられます。

本章ではアクセスサッポロが立地している「大谷地流通業務団地エリア」と「旧北海道立産業共進会場用地エリア」の2つの候補地で比較を行うことで、「旧北海道立産業共進会場用地エリア」の整備候補地としての適性について検証を行います。

(1) 大谷地流通業務団地エリア

■ 所在地：札幌市白石区流通センター4丁目、7丁目

■

■ 敷地面積：49,961 m²

■ 都市計画

用途地域	準工業地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	—
その他	流通業務地区／流通業務団地 業務系市街地

■ 立地条件

地下鉄大谷地駅から約 1.4km のところに立地しています。なお、第三駐車場は厚別川を隔てて所在しています。

■ 交通動線

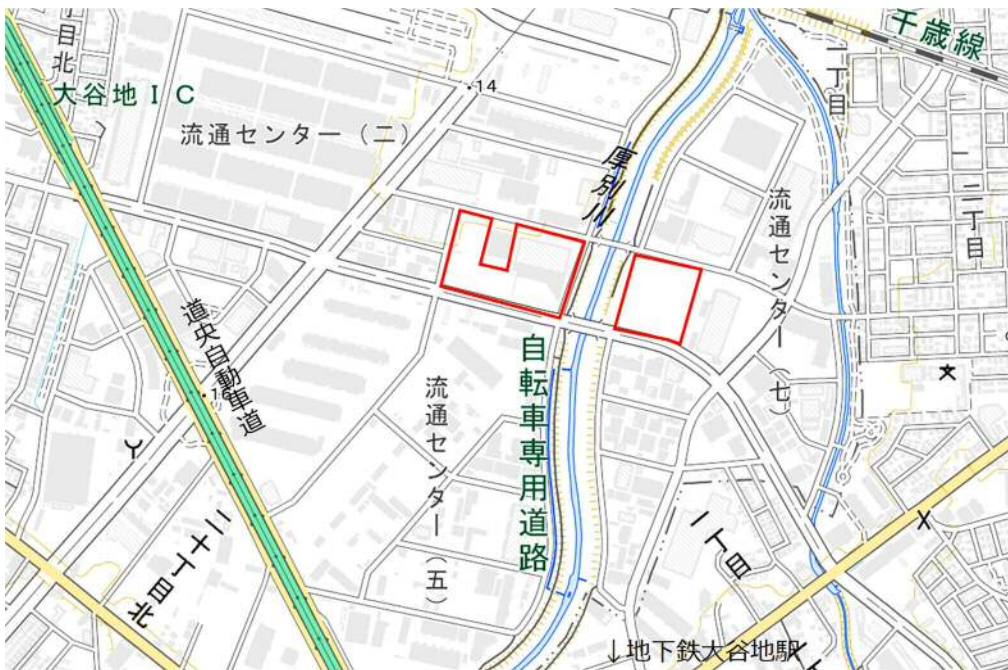
メインエントランスは敷地南側の平和通に面しており、西進して 600m ほどで広域的な幹線道路である札幌新道（国道 274 号）にあたり、札幌新道を通じて道央自動車道にアクセスが可能です。東進すると国道 12 号に連絡します。

サービスヤードは敷地北側の道路から出入りする形となっています。

■ 周辺環境

大谷地流通業務団地内にあり、周辺は商業施設や住宅は少なく、流通業務施設が多数立地しています。敷地北側には日本貨物鉄道札幌ターミナル駅があり、さらに北側の住宅街とは動線は分断されています。

図表 25 候補地位置図（現アクセスサッポロ）



出典：地理院タイルに追記して作成

(2) 旧北海道立産業共進会場用地エリア

■ 所在地：札幌市豊平区月寒東3条11丁目

■ 敷地面積：79,088.77 m²

■ 都市計画

用途地域	第1種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	18m
その他	第3種風致地区（高さ15m、建ぺい率40％） 地区計画（公益・機能複合地区）

■ 立地条件

旧北海道立産業共進会場（月寒グリーンドーム）用地の市有地であり、地下鉄福住駅徒歩12分の位置に立地しています。

■ 交通動線

敷地南側の接道道路は、主要市道の北野通に面しています。また、敷地北西側には白石藻岩通が接しています。

日影規制の状況も踏まえると、敷地南側（北野通側）から北側（白石藻岩通側）に一方通行で車両が出入りするサービスヤードを設けるとともに、スムーズな交通動線を確保するため、敷地南側から車両が進入し、敷地北側へと抜ける配置とすることが望ましいものと考えられます。

■ 周辺環境

通路を挟んで敷地西側には、ブランチ札幌月寒等の商業施設が立地し、敷地北側には日本医療大学・附属病院、敷地東側には八紘学園が存在しています。

図表 26 候補地位置図（旧北海道立産業共進会場用地エリア）



出典：地理院タイルに追記して作成

2 整備候補地の評価及び選定

(1) 候補地の評価

アクセスサッポロ用地での現地建替と旧北海道立産業共進会場用地での移転建替について、「A. 整備費用」「B. 利用者の利便性」「C. 整備の効率性」「D. 周辺環境の状況」「E. 土地の高度利用」の観点から比較し、評価します。

A. 整備費用

現地建替で整備する場合、敷地面積 4.9 万㎡、建ぺい率 60%に延床面積 2.5 万㎡規模の建物を整備することになります。搬入出車両動線やバックヤード、バス・タクシー寄せといった、展示場として必要な機能を維持しながら展示面積を拡大するためには、展示場の複層化、駐車場の立体化も含めた施設構成としなければならず、整備費用が割高となることが見込まれます。

また、仮に駐車場を現在の第三駐車場に整備する場合、安全確保のための混雑緩和策として厚別川の橋梁拡幅ないし橋梁新設などによる動線の円滑化も視野に入れる必要があります、さらに費用が増加する恐れがあります。

一方、旧北海道立産業共進会場用地においては、一般的な単層（一部 2 階建て）で展示面積を確保できることから整備費用が割高になることは無く、立体駐車場や追加的な施設整備も想定されません。

B. 利用者の利便性

現敷地と比較し、旧北海道立産業共進会場用地の方が最寄駅から近く、敷地周辺にはバス路線もあることから、公共交通による利便性は旧北海道立産業共進会場用地の方が高くなります。

敷地内の動線については、敷地が不整形かつ狭小な現敷地では動線計画に十分な配慮ができず、利便性が低下する恐れがあります。他方、旧北海道立産業共進会場用地についてはほぼ整形であり、施設配置等を柔軟に工夫することが可能です。

C. 整備の効率性

現地建替で整備する場合、既存の展示場を利用しながら建替を行うことができず、開催需要を逸失してしまう恐れがあります。追加整備（増築）する場合でも、動線などが複雑化せざるを得ず、利便性の低下は避けられません。

旧北海道立産業共進会場用地の場合、供用開始直前までアクセスサッポロを利用可能であり、かつ利便性の高い施設を整備可能であり、整備期間中の需要逸失や利便性低下の恐れはありません。

D. 周辺環境の状況

現敷地の周辺には商業施設や住宅が少なく、流通業務施設が多数立地しています。また、現在アクセスサッポロが稼働していることから大きな影響は想定されません。

旧北海道立産業共進会場用地周辺には、ランチ札幌月寒、日本医療大学が立地しているほか、住宅地があることから周辺環境への配慮について検討が必要です。

E. 土地の高度利用

旧北海道立産業共進会場用地に整備した場合、アクセスサッポロ用地を大谷地流通業務団地内の老朽化した物流施設の建替用地として活用することが可能となります。団地内企業の施設更新のニーズに対応できることから、団地の再編や機能更新、企業の市外流出防止など、市の産業振興施策に沿った土地利用を図ることができます。

図表 27 候補地の評価

評価項目	大谷地流通業務団地での現地建替	旧北海道立産業共進会場用地での移転建替
A. 整備費用	<ul style="list-style-type: none"> ・展示場として必要な機能を維持するためには、立体駐車場や複層型の展示場等を整備しなければならず整備費用が増加する。 ・第三駐車場側に立体駐車場を設けた場合、混雑緩和のため厚別川にかかる橋梁拡幅や新設が求められる可能性がある。 	必要な展示面積を単層で確保できるため、追加的な施設整備の必要はない。
	×	○
B. 利用者の利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・不整形な敷地形状から利便性の高い敷地内動線の確保は困難である。 ・最寄駅からは若干離れており、自家用車が交通の主体となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ほぼ整形地のため、利用者動線については敷地内で工夫・検討の余地が高い。 ・最寄駅に近接しているほか、周辺にはバス路線もあるため、利便性が高い。
	△	○
C. 整備の効率性	建替期間中は、利用可能な代替施設がない。増築の場合でも、動線などの利便性が低下する。	建替期間中は、アクセスサッポロを利用可能であり、新規施設として高機能な施設を整備可能。
	×	○
D. 周辺環境の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設や住宅が少なく、流通業務施設が多数立地している。 ・現在も展示場が稼働していることから大きな影響は想定されない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設や大学のほか、周辺には住宅地があることから、周辺環境への配慮について検討することが必要。
	○	△
E. 土地の高度利用	<ul style="list-style-type: none"> ・大谷地流通業務団地の施設更新ニーズを逸失してしまい、市への波及効果が限定的となる。 ・共進会場用地の活用策についても追加で検討する必要がある。 	大谷地流通業務団地の物流施設の建替用地として、団地内企業の施設更新ニーズに対応することができるなど、市の施策に合致した土地の高度利用が可能。
	×	○
総合評価	△	○

これらの評価を総合的に勘案すると、旧北海道立産業共進会場用地に整備した場合、用途地域の変更等を検討する必要があるものの、アクセスサッポロ用地に整備するよりも低廉な費用で利用者にとって利便性の高い施設が整備でき、大谷地流通業務団地の高度化にも寄与することが期待できます。また、札幌市において、新展示場の整備に相応しい土地は他にないことから、旧北海道立産業共進会場用地への移転建替を前提として検討を行うこととします。

図表 28 候補地現況（旧北海道立産業共進会場用地）



出典：地理院タイルに追記して作成

第5章 施設計画

1 諸室構成及び諸室整備計画

新展示場は、展示面積 15,000 m²、延床面積 25,000 m²程度を確保するほか、セミナーや商談、待機室等の需要も満たせるように大会議室・多目的室等を整備します。また、エントランスホールや廊下等、十分な規模の滞留空間についても確保し、展示会等の開催の円滑化に配慮します。

図表 29 新展示場のイメージパース（外観）



図表 30 施設諸元

敷地面積	79,088.77 m ²
延床面積	約 25,000 m ²

	室名	面積	室数
展示場	展示ホールA～D	約 10,000 m ²	1室（4分割可能）
	展示ホールE～G	約 5,000 m ²	1室（3分割可能）
	エントランスホール	約 3,000 m ²	—
会議室等	大会議室	約 400 m ²	1室
	多目的室	約 400 m ²	1室
	会議室 1	約 400 m ²	1室（4分割可能）
	会議室 2	約 50 m ²	4室
その他	事務室、パントリー、機械室 など	約 5,600 m ²	—

※現時点での検討であり、今後、詳細な検討結果によって変更される可能性がある。

その他諸室も含め、項目ごとの必要な整備水準や仕様、留意事項などについては、以下のとおりです。

図表 31 項目ごとの整備水準・仕様等

項目	整備水準・仕様等
展示空間	・ 無柱空間
分割機能(可動式パーテーション)	・ 可動式パーテーション ・ 展示ホールA～Dは4分割、展示ホールE～Gは3分割とする。
天井高	・ 現在のアクセスサッポロと同等(10m)以上
床構造・床耐荷重	・ 搬出入や車両展示会等における車両の乗り入れや、アンカーボルトを打ち込む展示会に対応するため、床構造は強度の強いコンクリート構造とする。 ・ 床耐荷重についても、大型車両が問題なく乗り入れでき、車両展示会等にも対応できる5,000kg/m ² とする。
給排水施設及び電源	・ 床下ピットを設け、展示ホール内に供給可能なものとする。
Wi-Fi等通信環境	・ 5Gの通信環境、Wi-Fiの整備
搬出入口	・ 分割するフロアごとに搬出入口を整備する。
冷暖房設備	・ イベント開催時の快適性確保のため冷暖房設備を導入する。
LED照明	・ 想定される催事に必要十分な照度を確保する。
駐車場	・ 1,250台程度

(1) 展示場

展示場は、無柱の大空間を確保するとともに、十分な床荷重を持った床とします。また、搬出入車両が直接出入りできるよう出入口を設けるなど、催事の設営をスムーズに行えるような計画とするとともに、一定程度の興行等の開催も想定した機能を整備します。



(2) 諸会議室

会議室は、大小複数設けるとともに、可動間仕切りで分割することで、大規模会議や地域住民等の集会など、様々な規模の利用に対応できるようフレキシブルな計画とします。

(3) ホワイエ・エントランスホール

ホワイエ・エントランス空間は、展示場利用の際に必要な十分な滞留空間、開放的な空間、地域住民等の交流・活動の場とするとともに、大規模催事の際に十分な動線を確保します。



(4) その他

<主催者事務室・控室>

展示ホールごとに配置し、複数催事の同時開催時も利用可能とします。

<パントリー>

レセプションの開催等に対応できるよう、必要な規模・機能を確保します。

<トイレ>

男女とも十分な個数を配置し、催事開催時の集中利用でも対応できるようにします。

<倉庫>

椅子や机などの備品を収納できる十分なスペースを確保します。

<備蓄庫>

避難場所として利用する際に、必要な備蓄品等を収納できる十分なスペースを確保します。

<その他>

札幌市避難場所基本計画を踏まえ、必要な諸室等の詳細については、今後、検討していきます。また、札幌市緑の保全と創出に関する条例に定める基準以上の十分な緑化を行い、周辺環境との調和を図ります。

(5) 駐車場

アクセスサッポロにおける催事ごとの駐車場利用状況（2017年度～2019年度）に、新敷地の立地環境を加味し、新展示場の駐車需要を推計した結果を踏まえ、最大1,250台の駐車台数を確保可能な配置とします。

2 配置計画

主催者の意向や他都市の先行事例等を基に、エントランスホールを挟んで展示ホールを向合せとすることで、大規模催事の際に施設を一体的に活用できる配置を想定するとともに、駐車場や歩行・車両動線等についても十分に確保できるよう、以下のモデルプランを作成しました。

図表 32 配置計画イメージ



3 動線・交通計画

催事開催時における自動車交通量を推計の上で、構内動線の工夫、駐車場出入口の分散配置、周辺地下鉄駅（南郷13丁目駅や福住駅など）からのシャトルバス活用による公共交通利用促進など、周辺への交通負荷抑制に向けて必要な施策を検討します。

第6章 事業手法及び概算建設工事費

公共施設等の整備では、他都市においても PPP/PFI 手法¹⁴を導入し、民間の資金の活用や創意工夫により、効率的かつ効果的で良好な公共サービスを実現している例があります。

札幌市でも、2016年度に「札幌市 PPP/PFI 優先的検討指針」を策定し、今後計画する公共施設等の整備・運営・維持管理において、これまでの公設公営による手法に先立って、PPP/PFI 手法の導入検討を実施することとしております。

本章では、新展示場の整備に採用する事業手法について、PPP/PFI 手法の導入可能性を含めて検討します。

1 事業手法の検討

(1) 検討の対象とする事業手法

PPP/PFI には様々な事業手法がありますが、新展示場の整備・運営等の手法として相応しいと考えられる以下の手法を検討の対象としました。

図表 33 検討対象事業手法

事業手法の名称		特徴・概略	公民の役割分担				
			設計 建設	維持 管理	運営	資金 調達	施設 保有
PPP / PFI 手法	DB (Design Build) +指定管理 方式	<ul style="list-style-type: none"> 公共が資金調達し、民間が施設を整備。 完成した施設の維持管理・運営等の業務は指定管理者を5年ごとに公募・選定して実施する。 	民	民	民	公	公
	PFI (BT0) 方式 (Build Transfer Operate)	<ul style="list-style-type: none"> 民間が主体的に資金調達を行い、施設を整備。 施設完成時に、公共への施設所有権の移転を行う。 民間は事業期間中に維持管理・運営を行い、資金を回収。 	民	民	民	民 (公)	公
(参考) 公設公営手法		<ul style="list-style-type: none"> 公共が資金調達を行う。 完成した施設の維持管理・運営等の業務を自らが直接実施する、または各業務を個別に単年度の期間で民間に委託する。 	公	公	公	公	公

(2) 対象とする事業の範囲

一般的に PPP/PFI 事業における事業範囲については、事業者に委ねる範囲が大きいほど、事業者のノウハウをより活用できるとされています。

したがって、本事業については、施設整備（設計・施工・工事監理）のほか、維持管理と運営を含めた事業範囲とします。また、今後の検討によっては、民間事業者の創意工夫によりさらなる利用者サービスを向上させる民間収益事業を付帯事業として実施する可能性も見込まれます。なお、新展示場は使用料収入が見込まれる施設であることから維持管理・運営については独立採算で実施することを想定しています。

図表 34 事業範囲

事業区分	事業範囲		
	施設整備	維持管理	運営
本体事業	サービス購入型※ ¹	独立採算型	独立採算型
付帯事業※ ²	サービス購入型または独立採算型	独立採算型	独立採算型

※1 市が事業の対価を支払う方式。

※2 施設利用者利便の観点から設置する売店等の物販機能等を想定。

(3) 事業期間の設定

他都市事例や民間事業者への調査結果等を踏まえ、施設整備期間を3年程度、施設の維持管理・運営期間を15年程度と設定します。

※2030年冬季オリンピック・パラリンピックの招致が決定した場合は、新展示場が国際放送センター（IBC）として使用されることが予定されていますので、その場合には、実質的な維持管理・運営期間は短くなると想定しています。

14【PPP/PFI手法】公民が連携して公共サービスの提供を行う事業手法のこと。詳細はP43参照。

2 概算建設工事費

既往事例や参考見積額を基に、公共が直接整備した場合と民間事業者がDB・PFI手法により整備した場合の建設工事費の概算金額を以下のとおり算出しました。

図表 35 概算建設工事費（税抜）

	公設公営手法	DB+指定管理方式、PFI（BTO）方式
建設工事費合計 （駐車場・外構 費等を含む）	160 億円	153 億円

※ 建設工事費には、設計費・工事監理費等は含んでいない。

※ 建設工事費は現時点での概算額であり、変更になる可能性がある。

3 想定される運営収支

需要予測や参考見積額を基に、公共や指定管理により運営する場合とPFI手法により運営する場合の運営収支の概算金額を以下のとおり算出しました。

図表 36 年あたり運営・維持管理費概算金額（税抜）

	公設公営、DB+指定管理方式	PFI（BTO）方式
収入（展示場運営等）	約5億7千万円	約6億1千万円
支出（運営費・維持管理費）	約3億6千万円	約3億3千万円

4 定量評価（VFMの算定）

定量評価（VFM）の前提条件は以下のとおりです。VFMは、Value for Money（支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方）の略で、公設公営手法と比べてPPP/PFI手法が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のことです。

図表 37 VFM算定における前提条件（想定）

		公設公営手法	DB+指定管理方式	PFI（BT0）方式
施設 整備費	建設工事費	類似事例を基に 算出	民間事業者への調査結果を基に算出	
	設計費・ 工事監理費	建設工事費に一定 率を乗じて算出	民間事業者への調査結果を基に算出	
	備品調達費	既往事例を基に算出		
維持管理運営費		既存施設の実績を新展示場の規模で補正 し、算出	民間事業者への調査 結果を基に算定	
運営収入		既存施設の実績を新展示場の規模で 補正し、算出	既存施設の実績を新 展示場の規模で補正 し、利用料金の値上 げを仮定して算出	
公債費		充当率75%、利率は札幌市令和3年度予算に基づき設定（※1）		
支払利息・SPC（※2） 経費等		なし		市況相場

※1 PFI（BT0）方式についても、民間による資金調達ではなく、公共自ら資金調達を行うと仮定する。

※2 Special Purpose Company（特別目的会社）の略で、特定の事業を遂行することのみを目的として設立する会社のこと。

■VFMの算定結果

前述の条件設定をもとに現在価値ベースでの公共負担額を算出したところ、DB+指定管理方式で5.5%、PFI（BT0）方式で7.9%といずれの手法においてもVFMの発現が確認できました。

5 定性評価

展示場の運営を想定した場合における定性評価の評価結果は下表のとおりです。

図表 38 定性評価結果 [優… ◎ > ○ > △ > ▲ … 劣]

評価の視点	公設公営手法	DB+指定管理方式	PFI (BT0) 方式
適切な展示場運営ノウハウの発揮	○ 運営と維持管理が一体となっており、運営ノウハウを最大限発揮可能。		
運営等の視点の設計への反映	▲ 個別の業務発注となるため、運営・維持管理の視点を施設整備に活かせない。	▲ 整備と運営・維持管理が個別の業務発注となるため、運営・維持管理の視点を施設整備に活かせない。	◎ 整備から運営までを一体で実施するため、施設整備に対しても展示場運営ノウハウを発揮可能。
付加価値を創出する取組	△ 整備と運営が分かれており、収益事業を見据えた施設整備が難しい。		◎ 収益事業の実施など幅広い民間ノウハウの発揮が期待される。付帯事業等により貸館事業の高品質化・高付加価値化が期待される。
事務手続きや調整等の簡素化	▲ 個別の業務発注となるため、市主導で業務実施を行う必要があり、事務手続きの負担が大きい。	○ DB 方式、指定管理方式は一般的な手法であり、負担は限定的。	○ PFI 法に基づく公募選定手続きが必要であり、事務コストがかかる。維持管理や日常修繕等について個別の事務手続きは不要。
事業条件変更の柔軟性	○ 2030 年冬季オリンピック・パラリンピックの招致決定後における、維持管理・運営の事業条件の変更等について、柔軟に対応することができる。	○ 2030 年冬季オリンピック・パラリンピックの招致決定後における、維持管理・運営の事業条件の変更等について、指定管理者の更新を行う 5 年ごとに事業条件等の見直しが可能。	▲ 2030 年冬季オリンピック・パラリンピックの招致決定後における事業条件の変更をあらかじめ明示できない。
リスク分担の妥当性	▲ PPP/PFI 手法と比較すると市が多くリスクを負担。	○ リスク分担が明確化されている。	◎ 最適なリスク分担が事業契約により明確化される。
事業者の参画意欲	△ PPP/PFI 手法と比較すると、民間事業者のノウハウが発揮しづらく、参画意欲が劣ることを確認。	◎ 複数の民間事業者からの参画意欲を確認。	
結果	◎ : 0 ○ : 2 △ : 2 ▲ : 3	◎ : 1 ○ : 4 △ : 1 ▲ : 1	◎ : 4 ○ : 2 △ : 0 ▲ : 1

6 総合評価

定量評価においては、PFI（BT0）方式を採用した場合のVFMが最も大きいことが確認できました。

定性評価においても、運営等の視点が設計に反映できることや、付加価値を創出する取り組みの可能性があること、リスク分担が明確化されることなどから、PFI（BT0）方式が最も優れた評価となりました。

さらに、PFI（BT0）方式については、事業者から高い参画意欲が示されています。

以上のことから、本事業においては、定性・定量評価ともに最も優れた結果となったPFI（BT0）方式による事業化を進めることとします。

これにより、財政負担軽減の効果や施設整備に対する運営企業のノウハウ活用、一層の付加価値を創出する自主事業等の実施が期待できます。

また、新展示場の運営にあたっては、アクセスサポロを管理・運営する（一財）札幌産業流通振興協会がこれまで実施してきた展示会等の誘致・開催支援や自主企画の立案等のノウハウ、全国の主催者及び展示会関連企業等との豊富なネットワーク等を十分に活用することが重要です。

このことから、新展示場の運営には（一財）札幌産業流通振興協会が関与することを基本としつつ、施設コンセプトの実現に向けた団体のあり方や望ましい運営体制について、引き続き検討していきます。

7 今後の検討に向けて

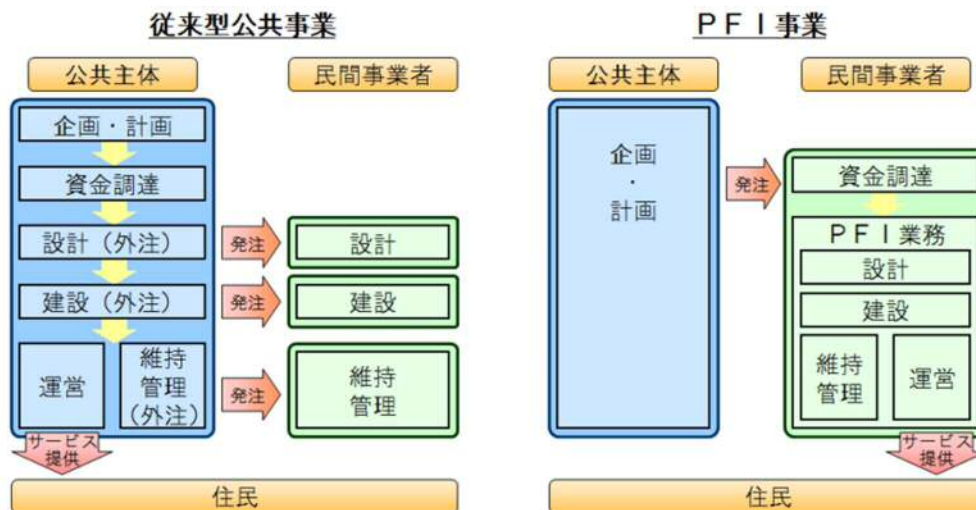
現在、2030年冬季オリンピック・パラリンピックの招致は決定しておらず、PFI事業者公募の段階においても招致が決定しているかどうかは不透明な状況です。また、招致が決定したとしても、その時点でIBC占有時における諸条件やリスク分担等をPFI事業者に対して明示できないことが考えられます。

そのため、PFI事業者との契約締結後において、2030年冬季オリンピック・パラリンピックの招致及びIBC利用時の諸条件等の動向によって契約条件等の変更を行うことを想定し、その対応を整理したうえで、事業者公募を行うといった工夫が必要となります。

PFIとは

PPP/PFI 事業は、主に、①包括発注、②性能発注、③長期契約といった特徴があり、従来型（公設公営）方式と異なっています。

従来型公共事業及び PFI 事業の概要



出典：内閣府「PFI の概要について」

① 包括発注

PFI では、設計及び建設の一括発注のみならず、運営や維持管理を含めた包括的な発注方法となることが一般的です。これにより、事業全体の効率化や、運営企業のノウハウを活かした施設整備、発注事務や事業調整に要する公共主体の負担軽減等が期待されます。

② 性能発注

PFI では、一般的に性能発注という発注方法が選択されます。これは、公共が要求する施設性能やサービス水準を指標として明示し、それを達成する方法について事業者に一定程度の自由度を与え、柔軟に提案させるものです。包括発注により、事業における多くの裁量を事業者に委ねることが可能となり、事業者の様々なノウハウやアイデアが事業に活かされることが期待されます。

③ 長期契約

債務負担を前提とした長期の契約により、施設のライフサイクル全体で掛かる費用等の縮減や効率的な施設運営に対し、事業者の経営力やノウハウ、アイデアの発揮が期待されます。

第7章 施設整備の効果

新展示場の運営・催事開催が札幌市にもたらす効果（経済波及効果（生産誘発額）、雇用誘発人数、税収効果）について、「平成27年札幌市産業連関表」を用いて推計しました。

その結果、経済波及効果（生産誘発額）は約508億円／年となり、うち、主催者・出展者・来場者による直接効果は約324億円と見込まれます。

また、新展示施設整備による雇用誘発効果は約5,255人／年と推計されます。

図表 39 新展示場の運営・催事開催が市にもたらす効果

	効果（年あたり）
経済波及効果（生産誘発額）	約508億円
雇用誘発人数	約5,255人
税収効果	約16億円

第8章 事業スケジュール

今後、2026年度（令和8年度）の供用開始を目指し、以下のスケジュールを基本とし本事業を推進していく予定です。

図表 40 今後のスケジュール（予定）

2021年度 (R3年度)	2022年度 (R4年度)	2023年度 (R5年度)	2024年度 (R6年度)	2025年度 (R7年度)	2026年度 (R8年度)
基本計画 策定	要求水準 等検討	事業者 選定	設計・施工		供用開始

※本スケジュールは予定であり、今後の検討状況等によっては変更もありうる。

パブリックコメント手続き

「(仮称) 新展示場整備基本計画 (案)」について、パブリックコメント手続きにより、市民の皆様からご意見を募集しました。

■意見の募集期間

令和4年2月7日(月)～令和4年3月8日(火) 30日間

■資料の配布・閲覧場所

- ・札幌市経済観光局国際経済戦略室経済戦略推進課(札幌市役所本庁舎15階)
- ・市政刊行物コーナー(札幌市役所本庁舎2階)
- ・各区役所(総務企画課広聴係)
- ・札幌市公式ホームページ

■意見提出者数・意見数とその内訳

意見提出者数：8名 意見数：18件

(1) 提出者の年代別内訳

年代	意見提出者数	意見数
19歳以下	0人	0件
20歳代	0人	0件
30歳代	2人	5件
40歳代	1人	1件
50歳代	0人	0件
60歳代	2人	7件
70歳以上	2人	3件
不明	1人	2件
合計	8人	18件

(2) 提出方法別内訳

提出方法	意見提出者数
持参	0人
郵送	0人
ファックス	3人
電子メール	2人
ホームページ	3人
合計	8人

ご意見の概要と札幌市の考え方の詳細は、以下よりご覧になれます。

<https://www.city.sapporo.jp/keizai/tenjijo/keikaku.html>

(仮称) 新展示場整備基本計画
令和4年(2022年)3月発行

編集・発行

札幌市経済観光局国際経済戦略室経済戦略推進課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

TEL 011-211-2481 FAX 011-218-5130

URL <https://www.city.sapporo.jp/keizai/tenjiyo/keikaku.html>

市政等資料番号

01-H01-22-681

SAPPORO