

白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザルの実施に向けた事業者との意見交換の概要と札幌市の考え方について

平成 24 年（2012 年）7 月 26 日から 8 月 1 日までの期間で実施した「白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザルの実施に向けた意見交換」につきましては、9 グループ（10 社）の事業者の方にご参加いただき、事業参画を検討する立場から多くの貴重なご意見をいただきました。

このたび、意見交換の概要と札幌市の考え方について取りまとめましたので、公表いたします。

札幌市では今後、厳正かつ公正な審査に基づき、事業者の選定を進めていきたいと考えておりますので、引き続き本事業に対するご理解とご協力をお願いいたします。

1 意見交換の実施概要

実施期間	平成 24 年 7 月 26 日（木）～8 月 1 日（水）
参加事業者	9 グループ（うち 8 グループは 1 社、1 グループは 2 社で構成）

2 ご意見の概要と札幌市の考え方

(1) 民間施設の用途・業態について

主な意見	札幌市の考え方
<p>【具体的な用途・業態を条件にすることについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> 用途、業態については指定せず、自由に提案させてほしい。 用途、業態が絞られるとテナント構成の検討が容易になるが、一方で、理想とするプランの提案が出来なくなる可能性もでてくる。 <p>【用途・業態に関する質問】</p> <ul style="list-style-type: none"> 介護系施設（高齢者住宅、デイサービスセンター、包括支援センター）は認められるのか。 	<p>用途・業態については、「指定しない方がよい」というご意見が最も多くあげられました。</p> <p>そこで募集要項では、具体的な用途・業態について指定せず、事業者の自由な提案に委ねることといたしました。</p> <p>なお、本公募の対象用地は、事業用定期借地権設定契約による整備を求めているので、マンションや高齢者住宅など、居住の用に供する建物の提案は認められません。</p>

(2) 事業期間について

主な意見	札幌市の考え方
<p>【事業期間の範囲を狭めることについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業用定期借地契約で認められる期間（10～50年）の間に自由に提案させてほしい。 短い期間で制限がかけられると、複合庁舎地下階からの接続をすることは厳しい。 事業期間が短いと大規模施設の整備は難しい。 <p>【現時点で想定している事業期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> 20～30年 15～20年 20～25年 20年以上 30～50年 <p>【事業期間に関する質問】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場敷地と民間敷地について、別々の事業期間を提案しても良いのか。 	<p>事業期間については、事業者の自由提案に委ねるべきというご意見が多くの方からありました。</p> <p>事業の収益性や実現可能性を検討するうえで、事業期間は大きな要素となることから、その制限は大きな参入障壁となるものと考えられます。</p> <p>そこで募集要項では、事業用定期借地により契約することが可能な期間（10年以上50年未満）で提案を求めるといたしました。（募集要項 P.18）</p> <p>なお、本件土地に係る事業用定期借地権設定契約は、民間敷地と駐車場敷地を区別せず一体的に締結することを想定しておりますので、異なる事業期間を提案することはできません。（募集要項 P.8）</p>

(3) 複合庁舎との接続動線について

主な意見	札幌市の考え方
<p>【複合庁舎地下階からの接続について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 複合庁舎地下階からの接続は、民間施設側にとってプラスになるものと考えている。 地下接続は必須であると考えているので、公募の際の条件となっても構わない。 地下接続を条件とするならば、民間敷地の際まで掘削してほしい。 	<p>複合庁舎との接続動線については、大半の事業者が、複合庁舎地下階からの接続にはメリットがあるという意見でした。</p> <p>利便性向上はもちろんのこと、複合庁舎地下階に整備する地下エントランス空間の官民連携活用も期待できる地下接続は、札幌市としても実現が望ましいと考えております。</p> <p>そこで募集要項では、複合庁舎との接続動線に関する条件として、複合庁舎地下階から</p>

<p>【複合庁舎地上階からの接続について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間施設の利便性、官民の連携等を考えると上空通路も設けた方が良いと思う。 	<p>の接続を条件としました。</p> <p>なお、地上部については、上空通路やカバードウォークなどの構築物による接続通路を設置することなく、南郷通沿いに利用者の利便性を高めるような動線を確保することを条件としています。(募集要項 P.10～11)</p>
---	--

(4) 民間施設と駐車場の配置・形態等について

主な意見	札幌市の考え方
<p>【民間施設と駐車場を分棟とすることについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> 分棟とすることで事業性が低下することはない。 分棟で構わないが、駐車場の整備台数によっては、分棟の駐車場のみでは賄いきれないので、民間敷地側に整備する民間施設の上層階を駐車場として活用したい。 分棟とすることで、官民の相乗効果が低くなるほか、平面駐車場が取れないと業種が限定される懸念がある。 <p>【駐車場に関するご意見・質問等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場内に設置を必要とする施設を明確にしてほしい。 公共駐車場と民間駐車場の駐車ますの配置はどうなるのか。低層階が公共駐車場のみとなると厳しい。 南郷通から直接入庫できる平面駐車場を駐車場棟と別に設置した方が利便性は高まると思う。 駐車料金設定の考え方を示してほしい。 	<p>民間施設と駐車場の配置・形態について、分棟方式による駐車場整備を条件とすることに肯定的なご意見が大半でしたが、一部に提案の幅が狭まることに伴う懸念が示されました。</p> <p>また、一部の事業者からは、想定している駐車場台数を分棟の立体駐車場のみで整備すると、建築物の高さの制限に抵触する恐れがあるというご意見がありました。</p> <p>そこで募集要項では、分棟方式による駐車場整備を原則としながらも、必要に応じて民間敷地側にも駐車場の設置を認めることといたしました。(募集要項 P.16)</p> <p>また、駐車場施設に設置を必要とする施設及びその整備条件については、募集要項で明示しました。(募集要項 P.13～16)</p> <p>駐車場施設内の駐車ますの配置については、公共駐車場は低層階への配置が望ましいと考えております。(募集要項 P.14)</p> <p>南郷通から直接入庫できる駐車場の設置については、周辺交通への影響や安全性の観点等の課題があると考えております。</p> <p>駐車場等の賃料については、地代と同様、事業計画における提案事項としております。(募集要項 P.18～19)</p>

<p>【事業期間満了後の駐車場について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業期間満了後、駐車場のみを存置することも考えられるが、このことを契約上で担保するのか。 	<p>事業期間満了後の駐車場の存置については、事業期間満了が近づいた段階で検討を要する事項であると認識しておりますが、原則は更地により返還することとしております。 (募集要項 P.35)</p>
--	---

(5) 地代の考え方について

主な意見	札幌市の考え方
<p>【地代算定の考え方について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の建設規模に影響する。 テナント収入から逆算して算出する。 想定される売上高で設定する。周辺相場は関係ない。 事業期間、事業規模、駐車場利用率により、提案できる地代は変わってくる。 <p>【地代に関する質問・意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地代の評価のウエイトはどの程度なのか。 事業計画の内容ではなく地代の多寡で評価した方が、公平感があると思う。 最低地代を安価に設定し、事業内容を重視してほしい。 最低地代を提示することは、事業プランを検討するうえで有難いことだと思う。 固定地代だと提案の選択肢が狭まる。 	<p>地代（土地賃借料）については、事業規模や期間とも密接に関係する事項であり、事業者にとっても大変関心の高い項目でした。</p> <p>本公募では、事業用地の整備に関してさまざまな条件を設定していることから、これらと条件を踏まえた鑑定評価を実施し、札幌市として求めるべき適正な地代の水準について検討を進めてまいりました。</p> <p>この検討を踏まえ、募集要項では、提案していただく土地賃借料の最低額を設定しました。(募集要項 P.18)</p> <p>また、土地賃借料の評価については、審査項目（「事業の継続性」）において審査することといたしました（募集要項 P.29）</p>

(6) 審査基準、審査項目について

主な意見	札幌市の考え方
<p>【審査基準、審査項目について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 提案内容のどこが重視されるのか。審査項目や配点など、明確な審査基準を出してほしい。 	<p>審査基準や審査項目に関するご意見としては、それらを明確にしてもらえれば、市が求める適切な事業計画を提案できるといったご意見がありました。</p> <p>そこで募集要項では、審査項目や配点など</p>

<p>【審査委員の構成等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 応募案を審査する委員名や構成などを公表してほしい。 	<p>を明示することといたしました。(募集要項 P.29)</p> <p>なお、応募書類を審査する選考委員会の委員名については、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の公表までは明らかにしないこととしております。(募集要項 P.27)</p>
--	--

(7) その他

主な意見	札幌市の考え方
<p>【白石区複合庁舎の情報開示】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 白石区複合庁舎の平面図や配置図などを出してほしい。 ・ 庁舎地下階の機能や民間施設との接続位置を示してほしい。 	<p>「公共機能との相乗効果を見据えた民間機能の導入」を図るうえで、複合庁舎の設計全般の情報が知りたいというご意見がありました。</p> <p>現在、複合庁舎の検討状況としては、基本設計の作業を進行しているところですが、業務完了は平成 24 年度末の予定です。</p> <p>このため、募集要項では建物の形状や配置等が確定した図面は提供できませんが、最優秀提案者の決定後の事業化に向けた具体的な協議の段階において、随時、必要な図面等を提供していきたいと考えております。</p> <p>また、庁舎地下階に設置するエントランス空間では、「地域コミュニティ活動の活性化」や「にぎわい創出」に寄与する事業等の展開を想定しておりますが、具体的な活用方法については、今後検討することとしております。</p>