

「島松地区複合施設整備にかかるサウンディング型市場調査」の実施結果について

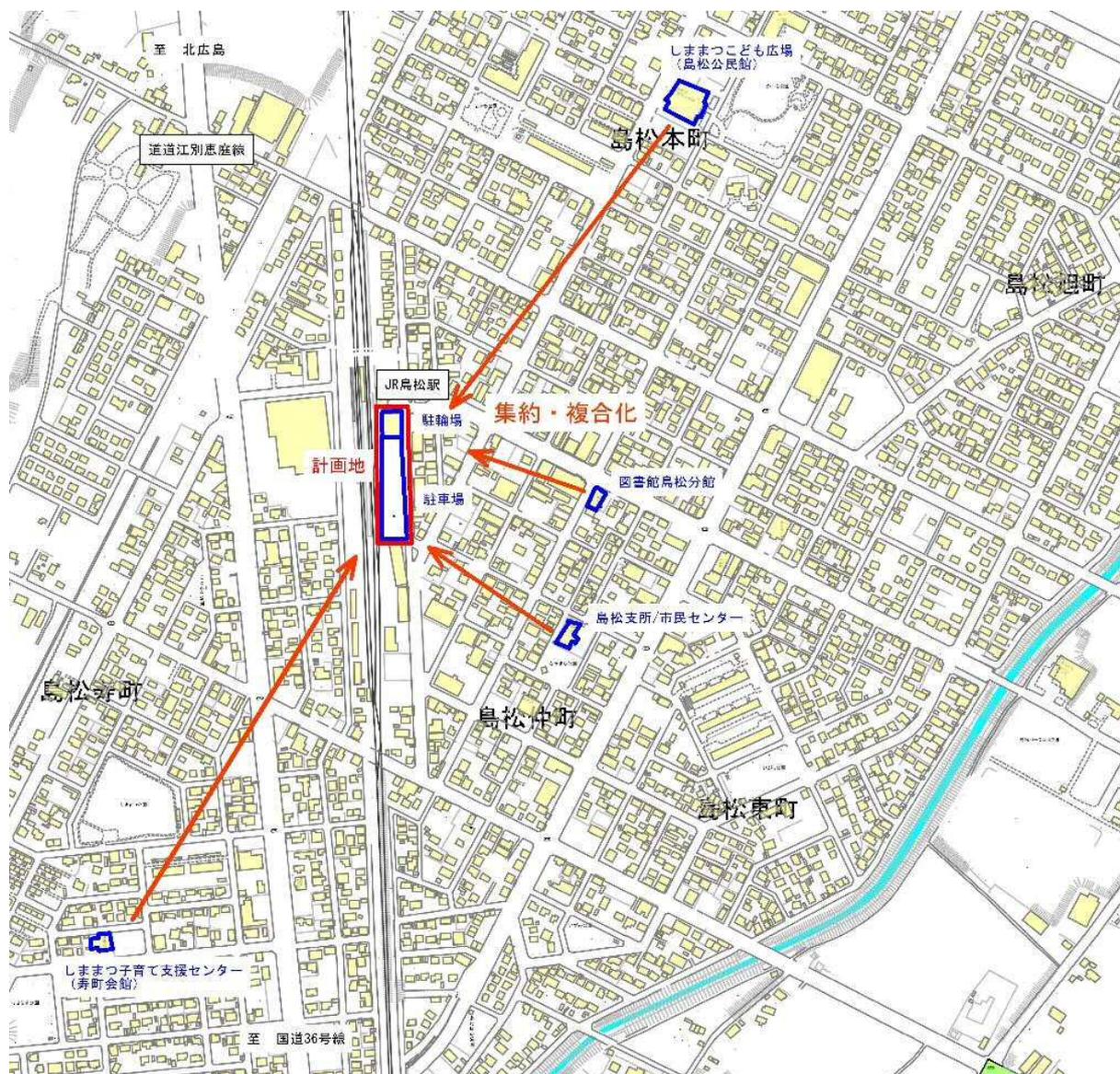
本市では、「恵庭市都市計画マスタープラン（令和3年8月策定）」に基づき市内3駅を中心としたコンパクトなまちづくりを進めているところであり、【駅を中心とした賑わいの創出】に向け取り組んでいます。

「島松地区複合施設整備の基本的な考え方」（以下、「基本的な考え方」とする。）では、島松支所、図書館島松分館、子育て支援機能の移転集約による公共機能の複合化を図るとともに、多くの市民に利用される施設とするため、市民の交流の場、サードプレイスの形成に資する、民間機能の導入を検討することとしています。

その参考にすることを目的に、島松地区複合施設整備について、官民連携手法と、民間活力の導入に関するニーズを把握するためのサウンディング型市場調査（民間事業者との対話）を実施したことから、調査結果を公表いたします。

1 調査対象地の概要

建設計画地：島松仲町1丁目 駐輪場 市営駐車場



2 結果概要

(1) 参加団体

5 団体（開発、建設業者、その他）

(2) 実施期間

令和5年11月6日（月）～11月17日（金）

(3) 意見の概要

参加いただいた事業者の名称や独自のノウハウに関する内容は非公開としています。

民間機能の導入可能性について	<p>【駅や複合施設入居公共機能と相乗効果が見込める民間機能について】</p> <ul style="list-style-type: none">・計画地は、幹線道路に接していない閉鎖的な商圈であるため、民間機能導入は採算面から困難。・望ましい民間機能としてコンビニ、カフェ、保育施設、ドラッグストアが考えられるが、採算面に困難。・採算性に難はあるがカフェについては、図書館機能との相乗効果や、駅前立地と学校が近いことで、にぎわいに寄与する可能性がある。 <p>【民間機能を導入する場合の必要な面積について】</p> <ul style="list-style-type: none">・機能によるが、標準的な面積は 150 m²程度。
ゾーニングについて	<p>【1階部分】</p> <ul style="list-style-type: none">・島松支所、図書館、民間機能、休憩スペースを設置するのが良い。 <p>【2階部分】</p> <ul style="list-style-type: none">・子育て機能、防災備蓄、会議室を設置するのが良い。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none">・図書機能については、休憩スペース・学習スペース・子育て機能との融合による相乗効果が見込まれるので、事業者が様々な提案が出来る要素の一つである。・屋上については、緑化や公園設置は維持管理の面から困難。・太陽光パネルを設置するのであれば、効率面から屋上全面に設置した方が良い。
施設整備における官民連携手法（PPP/PFI）の導入可能性について	<p>【事業手法について】</p> <ul style="list-style-type: none">・事業者負担軽減のために、行政による資金調達が望ましい。・DB*又はDBO*方式が良い。・DBO方式の場合、0については共同事業体を組む必要あり。・PFI法に基づく手法は、今回の事業規模では見合わない。 <p>※Design Build の略</p> <p>設計・施工を一括発注する手法。事業者が設計から施工まで一貫しており、設計・施工間の調整が減るため工期の短縮が図れる。</p> <p>※Design Build Operate の略</p> <p>DB方式に加えて、施設整備後の運営も併せて一括発注する手法。維持</p>

	<p>管理を見据えた効率的な施設的设计・施工がなされることで、事業全体のコスト削減が見込まれる。</p> <p>【複合施設を民間所有とした場合の想定賃借料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣の賃料相場から 15,000～20,000 円/坪が努力目標。 <p>但し、現在の建設費から試算した場合、この範囲には収まらない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣の賃料相場と建設コストから、5,000～8,000 円/坪が努力目標。 ・現在の建設コストの動向に鑑みると、今後は更に賃借料が上がる事が想定される。 <p>【行政に求めること】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設が民間所有であれば、土地使用料を無償とすることが望ましい。 ・民間機能を導入するのであれば、施設の賃借料は無償が望ましい。
事業に関するスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・実施設計に 4～6 か月、確認申請に 3 か月、工事着工から概ね 1 年で完了する。
事業参加意欲	<ul style="list-style-type: none"> ・条件次第で参加したい。 ・公共発注による DB か DBO 方式という条件であれば、参加したい。 ・ゾーニング、デザインの提案だけでも参加可能。

3 今後の予定

本調査の結果も踏まえて、「島松地区複合施設整備基本計画」の策定を進めます。