

いざりえ恵庭ビル（行政関連スペース）利活用方法検討に関する サウンディング型市場調査実施要領

恵庭市では、いざりえ恵庭ビル（行政関連スペース）の利活用方法検討に関して、民間事業者の意見を伺う「サウンディング型市場調査」を実施します。

1 調査の概要

（１）調査の目的

恵庭市は、札幌市と新千歳空港のほぼ中間に位置する、充実した都市機能と美しい田園環境、豊かな自然環境を有する道央圏の中核的な都市です。

札幌や道外への交通利便性、さらに豊かな自然環境といった住みよいまちであることから、近年移住者や定住者が増えており、令和 6 年 10 月時点の人口は 70,493 人と過去最高を記録しています。

市内中心部に位置する恵庭駅は、乗車数が 6,772 人（令和 4 年）と、市内ＪＲ駅の中で最多となっており、これまでも駅周辺では、市の中心となる玄関口にふさわしいまちづくりを進めるため、土地区画整理事業と市街地再開発事業を一体的に施行する恵庭駅西口周辺整備事業（平成 27 年度～令和 2 年度）を実施してきました。

本事業の一環として、駅周辺の賑わい創出を図るため民間施行により整備された再開発ビル「以下（いざりえ恵庭ビル）という。」では、日用品の買い物や医療サービス、生活利便性の向上を目的とした施設が配置され、恵庭市では当該ビル内一部専有部分「以下（行政関連スペース）という。」を所有し、賑わい創出を図るための事業を展開しています。

当該事業については、平成 27 年度～令和 3 年 6 月まではコンビニ形態、令和 3 年 10 月から現在まではカフェ形態として集客型の事業を展開していますが、今年度末で事業開始から 10 年が経過し、現在の委託契約期間が終了する令和 9 年 4 月以降における施設のあり方について検討する時期となっています。

こうしたことから、当該施設の今後の利活用方法について、民間事業者から対話形式で意見を募り、事業検討の参考とするため、次のとおり「サウンディング型市場調査」を実施します。

（２）対話（サウンディング型市場調査）の流れ

| 対話実施の公表 | 現地見学会の開催 | サウンディング 参加申込期間 | サウンディング の実施 | 調査結果概要 の公表 |
|-----------------|--|------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 令和 7 年 1 月 10 日 | ①令和 7 年 1 月 29 日（参加申込：1 月 28 日迄） ②令和 7 年 2 月 19 日（参加申込：2 月 18 日迄） | 令和 7 年 1 月 29 日 ～ 3 月 7 日 | 令和 7 年 1 月 31 日 ～ 3 月 14 日 | 令和 7 年 6 月下旬 （予定） |

2 対象施設の概要

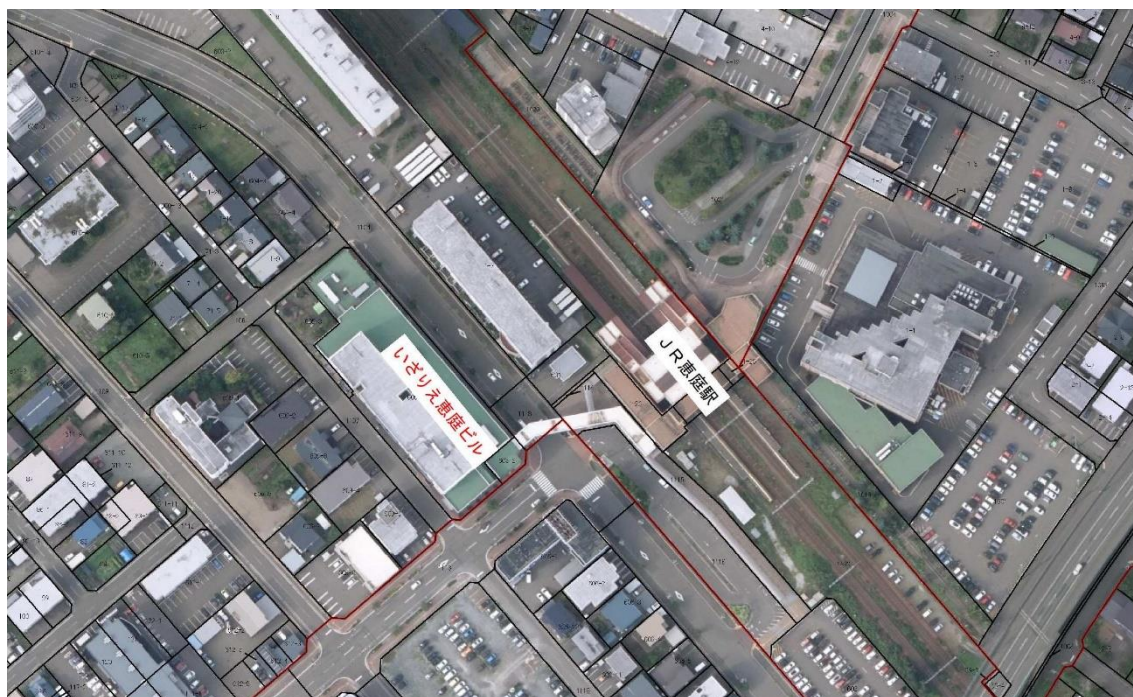
(1) 建物情報

| | |
|-------|---|
| 名 称 | いざりえ恵庭ビル |
| 所 在 地 | 恵庭市相生町 1 丁目 8 番 1 号 |
| 建物概要 | JR 千歳線「恵庭」駅の西口駅前に位置し、施設の 3 階部分と恵庭駅の改札階が空中歩廊で直結。駅前の土地区画整理事業、市街地再開発事業の一環として地元行政と共同で開発された多用途の区分所有建物。 |
| 竣 工 | 平成 27 年 4 月 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 階 数 | 地上 6 階建 |
| 面 積 | 敷地面積 3792.52 m ² ／延床面積 9913.42 m ² |
| 組織体制 | いざりえビル管理組合：床を所有する権利者組織（構成：民間／恵庭市） 株式会社ザイマックス北海道：ビル管理・運営企画 |
| 備 考 | 令和 7 年 3 月～大規模改修を予定 |

(2) サウンディング対象施設情報

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------|---------|------------|-------------|---------|--------|--------|----|------------|-------------|----|----|---------|-----|-----|----|-----|-----|-----|---------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|-----|--------|--------|--------|
| 名 称 | いざりえ恵庭ビル（行政関連スペース）※運営店舗名：エニマルシェ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所 在 地 | 恵庭市相生町 1 丁目 8 番 1 号 いざりえ恵庭ビル 3F 301 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所有者 | 恵庭市（区分所有） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 面 積 | 102. 23 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 運営実績 （直近 5 年） | <table><tr><td>年度別</td><td>H31・R1</td><td>R2</td><td>R3 ～6 月</td><td>R3 10 月～</td><td>R4</td><td>R5</td></tr><tr><td>営業日数（日）</td><td>293</td><td>293</td><td>53</td><td>185</td><td>258</td><td>231</td></tr><tr><td>来店人数（人）</td><td>39, 294</td><td>32, 193</td><td>6, 072</td><td>17, 115</td><td>12, 612</td><td>7, 142</td></tr><tr><td>売上（千円）</td><td>14, 620</td><td>12, 878</td><td>2, 482</td><td>9, 551</td><td>9, 553</td><td>6, 810</td></tr><tr><td>うち特産品（千円）</td><td>1, 286</td><td>1, 157</td><td>169</td><td>2, 031</td><td>3, 116</td><td>2, 311</td></tr></table> | | | | | | 年度別 | H31・R1 | R2 | R3 ～6 月 | R3 10 月～ | R4 | R5 | 営業日数（日） | 293 | 293 | 53 | 185 | 258 | 231 | 来店人数（人） | 39, 294 | 32, 193 | 6, 072 | 17, 115 | 12, 612 | 7, 142 | 売上（千円） | 14, 620 | 12, 878 | 2, 482 | 9, 551 | 9, 553 | 6, 810 | うち特産品（千円） | 1, 286 | 1, 157 | 169 | 2, 031 | 3, 116 | 2, 311 |
| | 年度別 | H31・R1 | R2 | R3 ～6 月 | R3 10 月～ | R4 | R5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 営業日数（日） | 293 | 293 | 53 | 185 | 258 | 231 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 来店人数（人） | 39, 294 | 32, 193 | 6, 072 | 17, 115 | 12, 612 | 7, 142 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 売上（千円） | 14, 620 | 12, 878 | 2, 482 | 9, 551 | 9, 553 | 6, 810 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | うち特産品（千円） | 1, 286 | 1, 157 | 169 | 2, 031 | 3, 116 | 2, 311 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※R3. 6 月までは「コンビニ形態」R3. 10 月以降は「カフェ形態」にて運営 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※R3. 10 以降の売り上げには自社製品も含む | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 備 考 | 恵庭駅乗車数 6, 772 人（令和 4 年度）※JR 北海道 恵庭駅西口空中歩廊交通量（令和元年度）※恵庭市 （平日）3, 115 人 調査日：令和 2 年 2 月 6 日（木） （休日）1, 592 人 調査日：令和 2 年 2 月 9 日（日） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

■建物（全体）周辺図



■建物（全体）写真



■建物（全体）各階フロアマップ



■対象施設（外観）



[illegible]

3 対象施設利活用に関する考え方

| | |
|---------|--|
| 現状について | <ul style="list-style-type: none"> ・通勤・通学時間帯の駅利用者を中心に平日は3,000人以上が対象施設付近（空中歩廊）を通行しています。 ・通勤、通学を除く時間帯や医療系テナント休業日においては通行者が減少することから集客面に課題を有しています。 |
| 基本的な考え方 | <ul style="list-style-type: none"> ・駅直結というアクセスの良さを生かした事業展開を通じ、駅周辺の滞留人口の増加、市内への回遊など、新たな経済効果を生み出すことを期待しています。 ・現状はカフェ形態ですが、駅直結というアクセスの良さを生かした事業であれば、それにこだわるものではありませんので、積極的にご提案ください。 |

4 前提条件

| | |
|------|---|
| 事業方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・対象施設について、市が民間事業者へ普通財産として売却又は貸し付けした上で、事業者の責任と負担において施設整備・運営を行うことを想定しています。 ・対象施設は原則として、原状回復の上引渡しもしくは貸付することとしますが、居抜きとして使用することを排除するものではありません。 |
| 留意事項 | <p>対象施設を売却する場合、買受者は区分所有者としてビル管理規約に基づく制約を受けます。</p> <p>【主な制約について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共有部分の持分は専有部分の区分所有権と分離することはできない。 ・区分所有者は区分所有者全員をもってビル管理組合を構成する。 ・共用部分の清掃、保守、防犯、防災、修繕等管理業務については、施設管理者（以下「管理者」という。）が代理して行う。また、区分所有者は管理規約に基づきその費用を負担する。 ・共用部分の用法について、ビル管理規約に基づいて使用しなければならない。 ・専有使用権者が設置するサイン等の設置箇所は館内規約で定める。 |

5 参加対象者

参加対象者は事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループとします。
ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、（指名停止措置要綱等）に基づく指名停止を受けている者
- ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている場合
- ④民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている場合
- ⑤暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその構成員の統制下にある者。また、暴力団員及びその利益となる活動を行っている者が含まれている場合。
- ⑥政治団体（政治資金規正法（昭和 23 年法律第 194 号）第 3 号第 1 項に規定する政治団体及びこれに類する団体
- ⑦宗教団体（宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 2 条に規定する宗教団体及びこれに類する団体
- ⑧公序良俗に反する事業、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（宗教法人法（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する事業を営む者
- ⑨国税、都道府県税・市税等を滞納している者

6 対話実施の概要

（1）現地見学会の開催（事前申込制）

対象施設の概要について、対話への参加を希望する事業者向けに現地見学会を実施します。参加を希望される方は、「見学会申込シート」（別紙 1）に必要事項を記入の上、Eメールによりお申し込みください。

なお、申込み時のEメールの件名は「見学会申込」としてください。

※現地見学会の参加は、対話申込の条件ではありません。

① 実施日時 ※ア・イは同一内容です。

ア 令和 7 年 1 月 29 日（水）16時から17時

イ 令和 7 年 2 月 19 日（水）16時から17時

② 申込期限

ア 令和 7 年 1 月 28 日（火）12時

イ 令和 7 年 2 月 18 日（火）12時

③ 会場

いざりえ恵庭ビル３Ｆエニマルシェ

※お車で越しの場合はビルもしくは周辺の有料駐車場をご利用ください。

④ 申込先

Eメール：shoukouroudou@city.eniwa.hokkaido.jp

(２) 対話参加の申込み

対話への参加を希望する事業者は、「エントリーシート」(別紙２)及び「対話資料」(別紙３)に必要事項を記入し、Eメールによりお申し込みください。

なお、申込み時のEメールの件名は「サウンディング参加申込」とし、受信確認のため、送信後に申込先の担当者へ電話(平日 8:45～17:15 まで)にて送信した旨ご連絡ください。

【受付期間】令和７年１月２９日(水)～３月７日(金)

【申込先】Eメール：shoukouroudou@city.eniwa.hokkaido.jp

電話：0123-33-3131(内 3931, 3932)

※対話資料は対話予定日の１週間前までにご提出ください。

(３) 個別対話の実施

幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を行います。

参加申込の受付後、申込者へ実施日時及び実施場所を個別にご連絡いたします。

ご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

【実施期間】令和７年１月３１日(金)～３月１４日(金)※土日祝日を除く

※対面での対話を基本としますが、遠方からのご参加など、対面参加が難しい場合はオンライン参加も可といたしますので、申込の際にご相談ください。

７ 対話の内容

具体的な対話を行うため、次の対話項目を記入した「対話資料」(別紙３)を対話予定日の１週間前までにご提出ください。

なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能な範囲でのご意見・ご提案をお願いします。

当日は、事前にご提出いただいた資料に沿ってご説明いただいた後、質問を交えながら対話を進めていきますが、一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

【対話項目】

①利活用方法

②対象施設への評価

※現状のカフェ形態に対してではなく、立地環境や面積など、対象施設を利活用する上での評価

③事業のアイデア

④希望条件

⑤その他

8 留意事項

(1) サウンディング参加に関する費用

サウンディング参加に関する費用（書類作成、個別対話等への費用等）については、参加者の負担とします。

(2) 参加事業者の取扱い

当該案件に関して、今後事業者の公募を実施する場合、本サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

ご提案いただいた内容は、当該案件活用の公募条件等を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(3) 追加対応への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

対話の実施結果については、概要を恵庭市公式ウェブサイトで公表します。

公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。

参加企業等の名称および企業ノウハウに係る内容は、一切公表いたしません。

【本件に関する問合せ・申込先】

〒061-1498 北海道恵庭市京町 1 番地

恵庭市経済部商工労働課／本庁舎 3F

電話：0123-33-3131（内 3931、3932）

Eメール：shoukouroudou@city.eniwa.hokkaido.jp