

新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案

審 査 報 告 書

平成 29 年（2017 年）3 月

新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案審査委員会

はじめに

本報告書は、札幌市が、平成 26 年度に策定した新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画を実現するため公募する、G 街区（市営住宅下野幌団地の G 団地余剰地）と I 街区（I 団地余剰地及び株札幌副都心開発公社が所有する B 駐車場）の事業者について、本審査委員会で審査し、決定した最優秀提案者及び次点提案者を札幌市に報告するものである。

公募にあたっては、G 街区と I 街区が、都心機能の一翼を担う先導的な拠点となるよう、新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画やまちづくりコンセプトを踏まえた機能導入などを条件に付し、民間の優れた創造力や経験を活かした具体的な事業案の募集を行ったところ、2 者からの応募があった。

審査委員会では、書類審査や事業者へのヒアリングを実施し、まちづくりへの貢献や実現性・継続性等の観点から総合的に評価した結果に基づき、最優秀提案者及び次点提案者を決定した。

今後、最優秀提案者と札幌市が十分に協議を重ねることにより、事業案がより良い形で実現されるよう期待するものである。

平成 29 年（2017 年）3 月

新さっぽろ駅周辺地区 G・I 街区公募提案審査委員会

委員長 鈴木 克典

目 次

1	審査委員	1
2	公募・審査の実施経過	1
3	審査方法	2
4	審査結果	3
5	最優秀提案の概要	4
6	講評・附帯意見	6

1 審査委員

(順不同・敬省略、平成29年3月現在)

氏名	所属等
委員長 鈴木 克典	北星学園大学経済学部経営情報学科 教授
職務代理者 小篠 隆生	北海道大学大学院工学研究院 准教授
委員 北野 邦尋	北海道科学技術総合振興センター チーフコーディネーター
委員 庄司 正史	公認会計士庄司正史事務所 公認会計士
委員 佐藤 益延	新さっぽろ副都心商店会 理事長
委員 田中 昭夫	あつべつ区民協議会 代表
委員 佐藤 博	札幌市環境局環境都市推進部 部長
委員 美藤 加代子	札幌市厚別区市民部 部長
委員 阿部 芳三	札幌市まちづくり政策局都市計画部 担当部長

2 公募・審査の実施経過

年月日	内容
平成28年9月13日	第1回審査委員会 <ul style="list-style-type: none"> 委員長及び職務代理者の選任 募集要項の審議及び決定 審査基準等の審議及び決定
平成28年10月5日	募集要項の配布開始(11月30日まで)
平成28年10月5日 ～11月4日	質問の受付 <ul style="list-style-type: none"> 質問件数94件
平成28年11月11日	質問に対する回答
平成28年11月16日 ～11月30日	応募予定者の登録 <ul style="list-style-type: none"> 登録者数2者
平成29年1月4日 ～1月13日	応募申込 <ul style="list-style-type: none"> 申込者数2者
平成29年2月10日	第2回審査委員会 <ul style="list-style-type: none"> 事業計画の書類審査
平成29年3月9日	第3回審査委員会 <ul style="list-style-type: none"> (株)札幌副都心開発公社へのヒアリング 事業者へのヒアリング 最優秀提案者及び次点提案者の決定

3 審査方法

(1) 公募対象地

- ・ 住所：札幌市厚別区厚別中央1条5丁目493-27 ほか
- ・ 面積：55,655.53 m²（Bの6,392.42 m²含む）

(2) 審査項目と配点

新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画における重要性や価格点とのバランスなどを考慮し、以下の審査項目と配点を設定した。

審査項目	審査基準	配点
導入する機能	I街区への機能集積 I街区について、既存の商業機能に多様性を付加し、かつ共存や相乗効果を考慮した商業機能を中心に、交流人口の増加に寄与しているか	15
	G街区への機能集積 G街区について、文化・教育機能を中心に、既存の魅力を向上し、地域コミュニティの強化に寄与しているか	15
配慮すべき取組	歩行者ネットワークの充実 南北の人の往来や、地区の回遊性を高める工夫があり、駅周辺の利便性や歩行環境の向上に寄与しているか	10
	低炭素型まちづくりの推進 エネルギー利用効率の向上や防災・減災力の強化等につながるような低炭素型まちづくりがなされているか	10
	質の高い景観・都市空間の形成 新たな魅力を創出する景観や都市空間形成のコンセプトがあり、地区全体の魅力的な空間形成に寄与しているか	10
	来訪者・地域住民の利便性・福祉向上に資する公共貢献 地区全体での適切な地域防災対策や、来訪者及び地域住民の利便性・福祉の向上に資する公共貢献がなされているか	5
	コンセプトを踏まえたまちづくりの展開 まちづくりコンセプトを踏まえた機能や取組を導入し、地域特性を生かした独自性のある先進的なまちづくりがなされているか	5
	エリアマネジメントの導入 地区全体のエリアマネジメントにより、コンセプトの有効活用及び戦略的な魅力の発信など、持続可能で一体的なまちづくりに寄与しているか	10
	周辺土地利用状況、都市基盤整備状況、交通量を十分に勘案した提案となっているか	5
の計画健全・事業性事業者など者	類似事業の実績があり、スケジュール及び管理運営方法は適切か	5
	資金計画の安定性、資金調達の実現可能性が高いか	5
	経営状況が健全で、安定して事業を継続することが可能か	5
	価格	---

(3) 最優秀提案者等の決定方法

各委員が審査項目に基づく評価を行い、その平均点数に価格点を加算し、合計点が最も高いものを最優秀提案者、次に高いものを次点提案者とする。

ただし、審査項目に基づく評価について、最優秀提案者は以下の全ての条件、次点提案者はイ・ウの条件を満たすことが必要であり、満たさない場合は最優秀提案者及び次点提案者とはしない。

なお、合計点が同点の場合は、配点の高い順に優先し決定する。

＜最優秀提案者及び次点提案者の条件＞

ア 最高得点としている委員数が、過半数以上であること

イ 審査項目（価格除く）の平均点数が、60 点以上であること

ウ 「計画・事業者の健全性など」における平均点数が、12 点以上であること

4 審査結果

応募申込があった2者の提案について、審査委員会で書類審査したうえで、事業者へのヒアリングを行った。

そして、各委員が審査項目に基づいて評価を行い、その平均点数に価格点を加算した結果、最優秀提案者および次点提案者については以下の結果となった。

	最優秀提案者	次点提案者
合計 (満点 110)	75.1	68.1

【選定条件について】

最優秀提案者は、以下のとおり選定条件を満たした。

- ・ 最高得点としている委員数が 9人（過半数以上）
- ・ 評価の平均点数が 74.1点（60 点以上）
- ・ 「計画・事業者の健全性など」における平均点数が 14.1点（12 点以上）

次点提案者は、以下のとおり選定条件を満たした。

- ・ 評価の平均点数が 64.1点（60 点以上）
- ・ 「計画・事業者の健全性など」における平均点数が 14.1点（12 点以上）

5 最優秀提案の概要

(1) 事業者

代 表	大和ハウス工業株式会社 札幌支店 (北海道札幌市東区北 6 条東 8 丁目 1-10)
構 成 員	大和リース株式会社 (大阪府大阪市中央区農人橋 2 丁目 1 番 36 号) 医療法人新さっぽろ脳神経外科病院 (札幌市厚別区上野幌 1 条 2 丁目 1 番 10 号) 医療法人新札幌整形外科病院 (札幌市厚別区厚別南 2 丁目 2 番 32 号) 北海道ファーマライズ株式会社 (北海道苫小牧市清水町 1 丁目 2 番 1 号) 医療法人記念塔病院 (札幌市厚別区厚別東 4 条 3 丁目 3 番 6 号)

(2) 事業概要

① G 街区

導入機能	教育・産学連携機能
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大学施設・・・(文系学部) 地上 6 階/12,176 m² (看護学部) 地上 4 階/7,267 m² ・ 産学連携施設・・・地上 2 階/1,392 m² 
開業時期	平成 33 年 (2021 年) 4 月 予定

② I 街区

導入機能	商業・宿泊・住居・医療機能
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設・・・地上 5 階・地下 1 階/48,702 m² (約 700 台の立体駐車場含む) ・ ホテル・・・地上 13 階/13,068 m² ・ 集合住宅・・・地上 31 階・地下 1 階/29,296 m² (約 200 台の立体駐車場含む) ・ 医療施設・・・(A) 地上 6 階/9,227 m² (B) 地上 6 階/5,483 m² (C) 地上 5 階・地下 1 階/6,551 m² (D) 地上 7 階/8,176 m²
	
開業時期	平成 34 年 (2022 年) 4 月 予定

③ その他

- ・ I 街区に集積される機能を「アクティブリンク」(空中歩廊)にて接続。また(株)札幌副都心開発公社が所有する A 街区側(JR 新札幌駅側)とも空中歩廊で接続し、歩行者ネットワークを充実。
- ・ 公共駐輪場を地下に整備し、上部ににぎわいを生むプレイロットを整備。また地域の憩いスペースとしての性格をもつプレイロットをもう一カ所整備。
- ・ G 街区での人材育成・産学連携機能と、I 街区での先制医療をはじめとした多様な機能の相互連携により、先進的で独自性のあるまちづくりを展開。
- ・ G 街区・I 街区における「管理組織」および地区全体をマネジメントする「まちづくり協議会」を立ち上げ、一体的で持続可能なまちづくりに向けたエリアマネジメントを展開。

(3) 売却価格 (G 街区及び B を除く I 街区)

4,429,500,000 円

※ (株)札幌副都心開発公社が所有する B は、事業用定期借地権設定契約

6 講評・附帯意見

(1) 最優秀提案者

① 講評

- 代表事業者は全国的な事業展開を行っている企業であり、財務の安定性および事業の継続性に対する懸念が少なく、またデベロッパーとして、再開発事業等を始めとした豊富な実績を有している。
- 計画全般として、商業施設や教育施設を中心とした多様な機能集積や産学連携を促進し、居住人口や交流人口の増加に寄与するとともに、中・長期を見据えた産業・人材育成の観点を持つ魅力的な提案である。
- G 街区には大学施設が集積され、多目的ホールや図書館などは地域住民も利用することが可能であることから、生涯学習機能や多世代交流機能といった地域ニーズに沿うものであるとともに、多くの学生が集まることによるにぎわい創出や地域コミュニティへの寄与が期待される。
- I 街区には、特色ある商業施設、ホテル、集合住宅、医療施設が集積され、食と健康を中心とした個性あるまちづくりに寄与するとともに、既存施設との共存・相乗効果を図りながら、交流人口や居住人口の増加、昼夜を問わないにぎわい創出が期待される。
- 両街区では、学校機能や商業・先制医療機能が相互に連携することで、より効果的な人材育成や産学連携を展開することができるとともに、中でも大学との協力による先制医療機能は、産業誘致や独自性のある先進的なまちづくりに寄与するものとして大いに期待される。
- 低炭素型のまちづくりについて、既存のエネルギーネットワークへの接続やエネルギーセンター方式のスマートエネルギーネットワークの構築については高く評価される。
- 駐輪場の地下整備およびその上部へのプレイロット整備など、都市景観への配慮や空間の有効活用について十分に検討された計画と言える。

② 審査委員会の附帯意見

- 多目的ホールや図書館機能等については、地域住民が利用しやすいように工夫するとともに、住民意見等の反映について引き続き協議・検討を行うこと。
- 既存エネルギーネットワークを管理する北海道地域暖房㈱をはじめとした関係事業者と、低炭素型まちづくりに向けた役割分担等の明確化に向け引き続き協議・調整を行うこと。
- 代表企業および構成員以外において、提案の実現に重要な役割を担う協力企業等が多数存在することから、提案に関わる全ての事業者と提案内容について十分に共有し、相互理解を図ること。特に、先制医

療と大学との連携について協力関係を強固なものとする事。

- エリアマネジメントについて、安定的な運営に向けた収入確保の手段に関して十分な検討を行うこと。また、あつべつ区民協議会をはじめとした地域住民の参加等について検討を行うこと。
- 当地区は、地下鉄や JR などが整備され交通至便な地区となっていることから、公共交通利用促進の観点を持って検討を行うこと。
- G 街区は、全て大学施設となっており、大学の進出が断念されると提案の根底が揺らぐことが懸念される。

(2) 次点提案者

① 講評

- 代表事業者は、全国的に商業を中心とした大規模複合施設の展開を行っており、多くの実績を有することから、優れた運営能力を持っている。
- I 街区における大規模な商業施設を中心とした複合機能は、当地区に多くのにぎわいや活力をもたらすことが期待されるが、既存機能との共存・相乗効果には懸念がある。
- G 街区における福祉機能や健康増進機能、教育機能やレジデンシャルは、高齢化に伴うニーズや多世代交流の促進、居住人口の増加やにぎわい創出に配慮された提案となっている。
- 両街区では、施設規模を生かした防災対策や IT を活用した取組等、先進的なまちづくりに配慮した計画となっているが、一体的なまちづくりに対する効果は限定的である。
- 最優秀提案者との比較においては、既存機能との共存・相乗効果への懸念、G・I 街区の連携した取組や将来ビジョンも含めた一体的なまちづくりについてやや具体性が欠けるものの、適切な提案であると評価した。

以上