

石狩湾新港エリアの新たな空間創出検討事業委託業務 仕様書

1 業務名

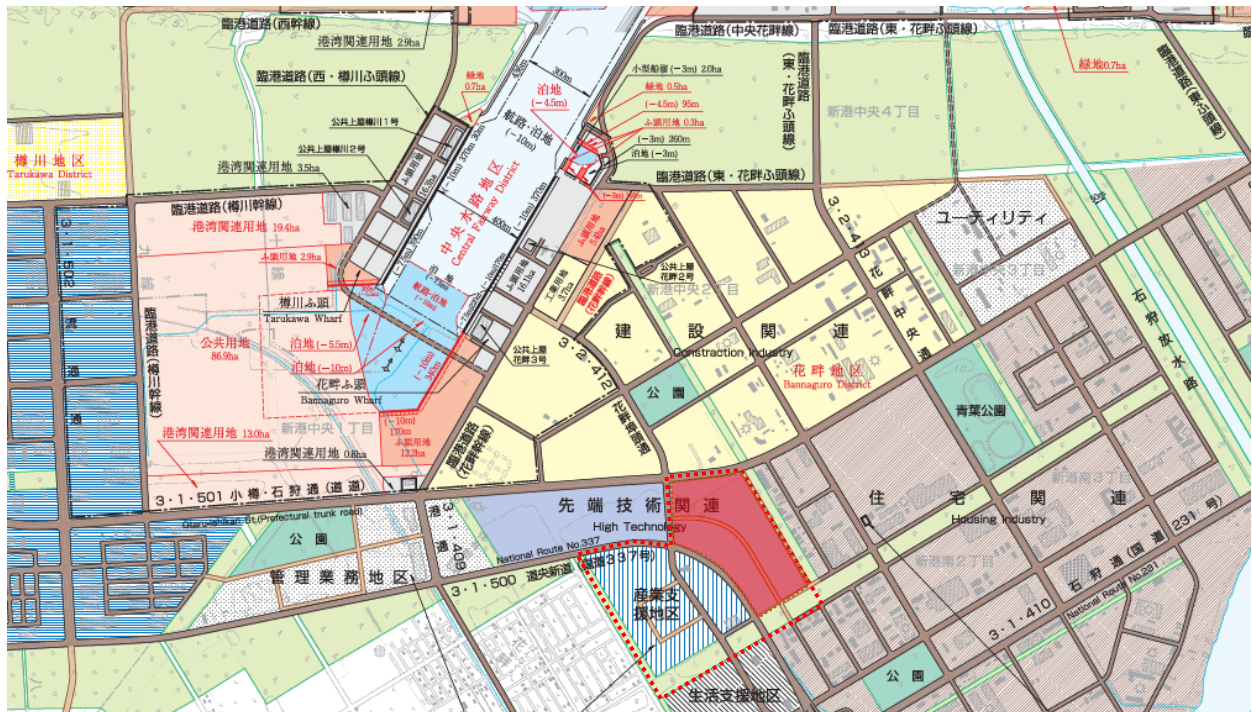
石狩湾新港エリアの新たな空間創出検討事業委託業務

2 目的

近年、石狩湾新港地域においては、コストコホールセール石狩倉庫店やスーパーホテル石狩など、集客力の高い商業施設や宿泊施設が集積しており、周辺のエリアも含めて、商業地として注目されている。

同エリア（約 18 ヘクタール）は、石狩湾新港地域の就業者の福利厚生、レクリエーション機能を配置するとともに、道央圏域の来客者と地元市民・就業者の広域的な交流の場となる複合的な機能を有するエリアづくりを目的として、令和5年3月に都市計画の見直しを行ったところであり、建築物の延べ床面積の制限を撤廃することによって、フレキシブルな土地利用が可能となっている。

今後、同エリアへの企業誘致を進めていく中で、都市計画変更時のコンセプトを保ち、レクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたハイブリッドな空間を創出するために必要な手法の整理及びそれに伴う各種課題等の整理を行う。



図：石狩湾新港（赤点線部分が商業エリア 赤色部分が今回検討を行うエリア（約 18ha））

3 業務期間

契約締結日から令和7年2月28日まで

4 業務内容

① 国内外のレクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアの事例整理

- ・国内外で 10～20 ヘクタールの規模で開発されている商業エリアのうち、レクリエーション機能と商業空間を兼ね備えたエリアを 5 か所以上提示(うち 1 か所以上は、パーク PFI など官民連携の事例を入れること。)し、それぞれについて
 1. 運営(開発)主体
 2. 開発費(官民連携で進める場合、官・民それぞれの費用)
 3. エリア開発に伴う地元自治体の関与
 4. 国・県等の補助制度等を活用して開発している場合は、その内容
 5. 開発時の法的課題及び解決策
 6. 特区制度を活用して開発している場合は、その内容
 7. 開発コンセプトを整理する。

② 石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理

- ・①のアウトプットを基に、下記の点に留意しつつ、石狩湾新港地域における新たな空間のあるべき姿の整理を行う。
 1. 通年でレクリエーション機能を有すること。
 2. 石狩湾新港地域内で実施されているイベント・アクティビティ(例:野外音楽祭、アウトドアイベントなど。)を意識した機能を有すること。
 3. 市内の他商業施設の商圈と住み分けができること。
 4. 市外近隣商業集積エリアとの差別化を図ること。

③ あるべき姿の実現に向けた手法の整理

- ・②で整理したあるべき姿の実現に向けた手法の整理を、下記の点に留意しつつ行う。
 1. 最も適した整備手法を選択するため、官民連携により整備を進めた場合と民間事業者のみで整備を進めた場合のメリット、デメリットを比較検討すること。
 2. 官民連携で進める場合、官・民がそれぞれ果たす役割について明確にすること。
 3. 民間事業者単独で進める場合、地域開発に当たって順守すべきルールを明確にすること。
 4. 公有財産を活用する場合、それらを活用する妥当性に加え、具体的な利活用方法の整理を行うこと。

④ あるべき姿の実現に向けた諸課題の整理

- ・③で整理した手法で実施する場合の法的課題等の整理を、下記の点に留意しつつ行う。
 1. 国、北海道及び近隣自治体への影響が出る場合は、それらに対する解決手法も整理すること。
- ※①について、提示したエリアの中で特に視察が必要なエリア(国内)については、視察の対応を行うこと。

以上の成果を取りまとめて報告書及び概要版資料等を作成する。

5 業務実施体制等に関する留意点について

① 事業実現性の担保に向けた体制

- ・近年の顧客ニーズを捉えたプランニングに加え、客観的な視点で実現性を判断するため、商業施設開発や交流空間創出に関する過去3年以内の業務実績を有する企業とアドバイザー契約を結び、体制を構築すること。

※アドバイザー契約を締結する事業者については、優先交渉者の決定後、市と協議の上決定する。

② 円滑な開発に向けた体制

- ・地権者である石狩開発株式会社と連携を密にするとともに、必要に応じて不動産開発デベロッパー等から適宜意見聴取すること。

6 業務報告書の作成

事業終了後には速やかに事業報告書を作成し、提出すること。なお、業務報告書は公開を前提として作成し、企業情報など公開に馴染まない情報を含む資料は別途報告書として取りまとめの上、提出すること。

- ・報告書（公開用：A4版）5部
- ・報告書（概要版：A4版またはA3版）5部
- ・報告書（企業情報等含む。：A4版）5部
- ・上記成果のPDF及び元データ、事業実施時に作成した説明資料及びマニュアル等の電子データ一式

7 その他

- ① 本事業の履行にあたり、市が提供した全ての情報は第三者に開示又は漏洩しないこととし、資料の保管や情報の管理に十分留意すること。また、成果品及び権利は、全て発注者に帰属するものとする。
- ② 本事業は、本仕様書に基づき実施するものとし、記載なき事項又は内容に疑義が生じたときは、その都度協議し、これを処理するものとする。
- ③ 業務終了後、成果品に誤り、不備等が発見された場合、受注者は速やかに訂正等の対応をすること。