

市営駐車場跡地利用に係るサウンディング型市場調査の実施結果

1. 調査の概要

(1) 調査の名称

市営駐車場跡地利用に係るサウンディング型市場調査

(2) 調査対象地

市営駐車場跡地（底地番：江別市野幌町 59-15,18 の各内）

(3) 調査の背景

江別市では、中心市街地である野幌駅周辺地区について、平成 17 年 3 月に「都心地区整備基本計画」を策定し、平成 18 年度より「江別の顔づくり事業」に着手しています。

「江別の顔づくり事業」では、「市民みんなが行けるにぎわいと魅力のある市民交流拠点づくり」を整備テーマに、連続立体交差事業、土地区画整理事業や街路事業などの市街地整備や、地元活性化協議会等との連携による地域活性化の支援、環境に配慮したまちづくりなどを進めており、これまでに鉄道高架完成、南北連絡道路の全線供用開始、地中熱式のロードヒーティングを採用した野幌駅北口駅前広場の整備完了、サイクルシェアリング事業の実施など、着実に事業推進が図られています。

これらの事業の進捗にともない、民間事業者による駐車場の設置が進んだため、平成 25 年 9 月末に公共駐車場である野幌駐車を廃止し、その跡地について新たな土地利用展開を図ることとしました。

(4) 調査の目的

市営駐車場跡地については、駅周辺に近接する数少ない大きな市有地であることから、その活用については、本市の政策推進に貢献する効果的な活用を図りたいと考えています。そこで、民間事業者との直接対話を通じ、利活用のノウハウ・アイデア等について提案を受け取り、当該用地の市場性を把握することを目的に調査を実施しました。

(5) 調査の経過

| 日 程 | 内 容 |
|-------------------------|-----------------|
| 平成 29 年 6 月 21 日(水) | ・ 調査実施の公表（市HP） |
| 6 月 22 日(木)～7 月 12 日(水) | ・ 参加受付 |
| 7 月 13 日(木)～8 月 2 日(水) | ・ 調査実施（事業者との対話） |

2. 調査の結果

(1) 参加状況

- ・参加事業者数 : 3社（建設業）

(2) 対話概要

①活用の内容

- ・戸建分譲住宅（15区画～17区画） : 2社
- ・共同住宅（賃貸） : 1社

②事業方式

- ・買取 : 3社

③地域貢献の方法

- ・まちなみ環境の高質化（レンガ活用の外構・外壁など、緑地空間の確保）
- ・地元産レンガの活用
- ・環境負荷の低減（発電システムの選択）
- ・コモンスペース（地域の供用空間）の確保
- ・地元企業の参画

④事業者からの主なご意見

- ・周辺住宅地と調和する住居系の利用に適した用地である。
- ・駅に近接しているため中高層住宅の立地の可能性もあるが、近年の建設資材高騰などの社会経済情勢より、事業の採算が取れない。
- ・幹線道路に面しておらず通過交通の発生しない環境のため、商業系による利用には適さない。
- ・価格競争になると採算性の面から事業への参画は難しい。

(3) 調査結果のまとめと今後の方向性

今回、サウンディング型市場調査を実施した結果、市営駐車場跡地は住居系を基本とする利用に適する用地であること、戸建分譲住宅の実現性が高いことを把握することが出来ました。

一方、中高層住宅の立地については、近年の建設資材高騰などの社会経済情勢より困難であることを把握することが出来ました。

今回の調査結果を踏まえ、今後、事業者公募に向けて、土地利用の方針や公募条件等について検討を進めていきます。