

酒田駅周辺整備事業における対話型市場調査

実施要領

平成27年7月

山形県酒田市

目 次

1. 目的.....	1
2. 調査対象区域の概要.....	2
3. 基本的な考え方.....	6
4. 対話型市場調査の進め方.....	8
5. 対話型市場調査の対象者.....	9
6. 提案書の内容.....	9
7. 対話の内容.....	12
8. 調査開始・調査結果の公表.....	13
9. 対話参加者の事業者公募における取扱い.....	14
10. 提案辞退に関する留意事項.....	14
11. 資料等の取扱い.....	14
12. その他.....	14
【参考】本事業に関連する上位計画等.....	16
【参考】参加意思表明書の提出後に貸与する資料等.....	16
【参考】様式集(様式1~3).....	16

1. 目 的

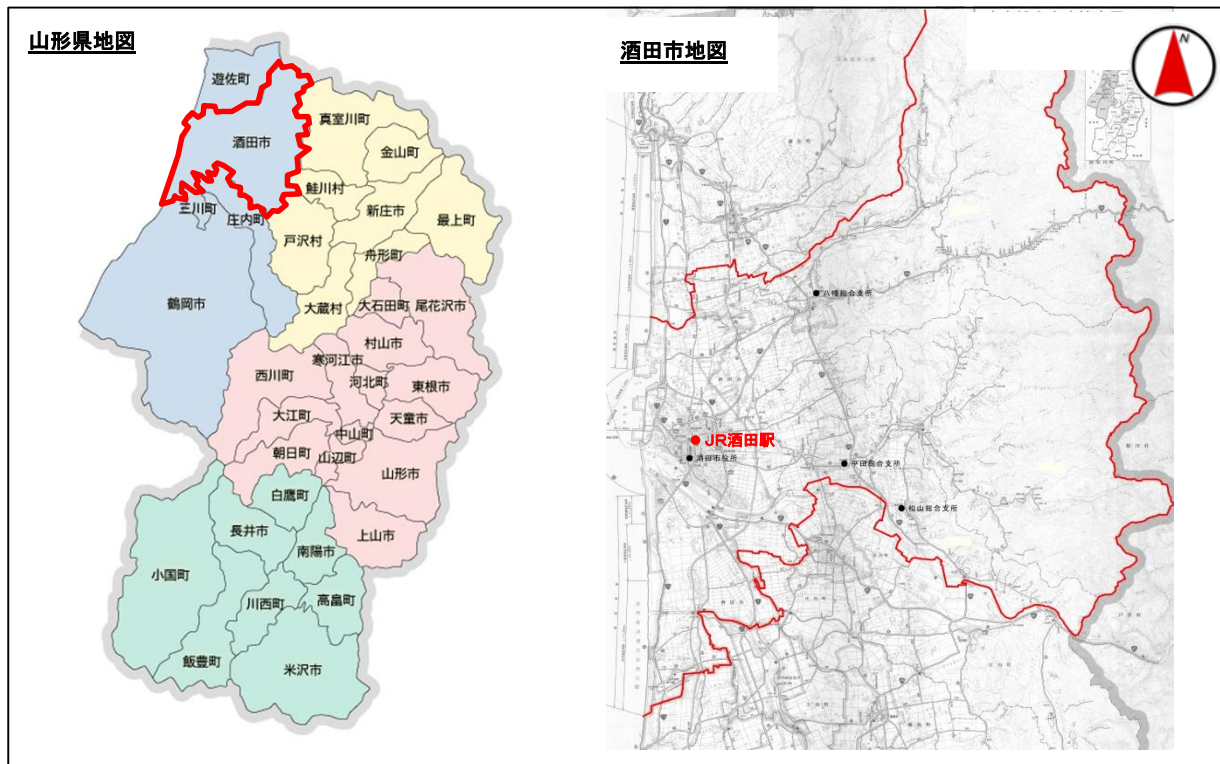
本市における酒田駅周辺地区は、酒田の玄関口にふさわしい風格と賑わいある都市空間の創出や高次都市機能の集積、交通結節点としての機能が期待されてきたところですが、同地区の大型商業施設の撤退以降、商店街各店舗の経営が厳しさを増し、一部店舗の閉鎖や移転等により空地が発生していること、また酒田駅の乗客数が減少していること、更には同地区の人口減少の進行も相まってその期待に応えられている状況にありません。

そうした状況を踏まえ、平成 26 年度に酒田駅周辺地区の位置付けと将来のあるべき姿を再整理するとともに、旧ジャスコ跡地、駅前広場、駅舎を含む酒田駅周辺地区の現況や課題を踏まえつつ、それに対応した整備に関する方針を明らかにするため「酒田駅周辺地区グランドデザイン」を策定しました。

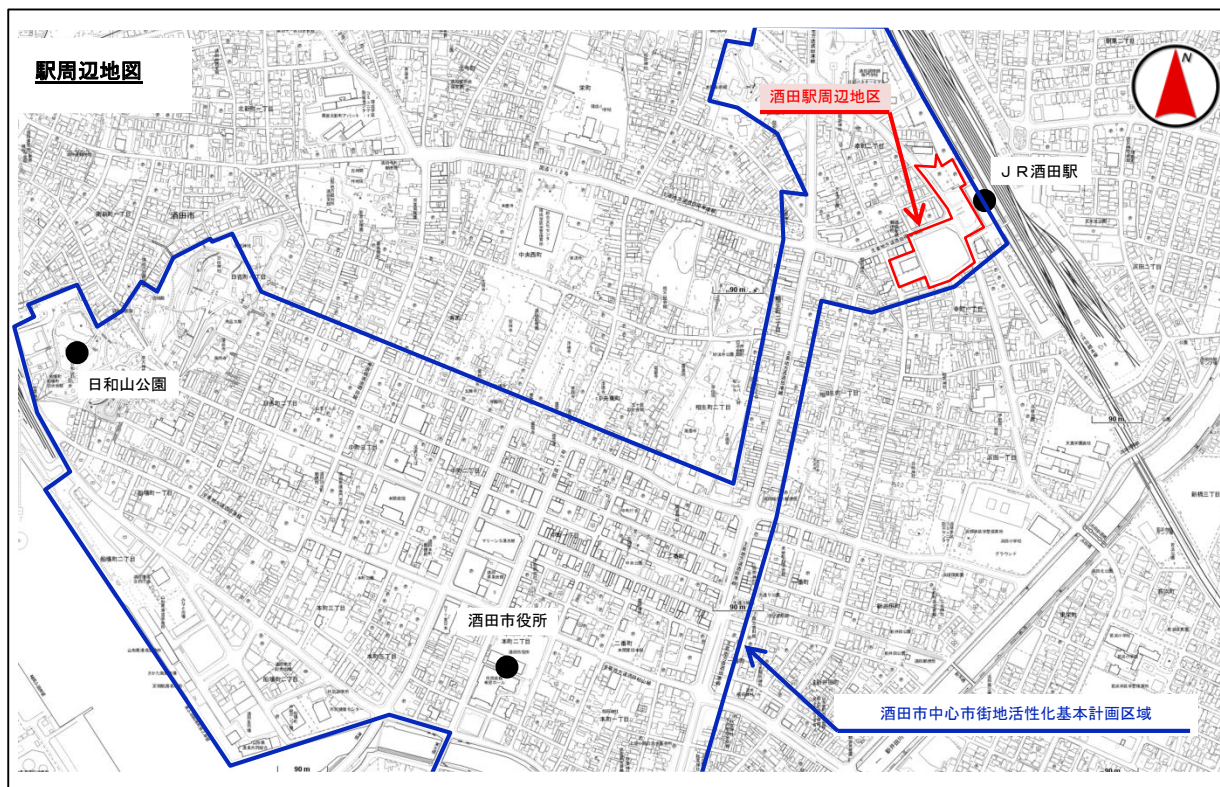
今年度は、酒田駅周辺地区グランドデザインで短期整備事業エリアとして位置付けされたもののうち、本調査対象区域について、整備事業への参加意欲のある民間企業を対象に、実現可能な事業化プラン（導入機能や整備施設、事業化の条件等にかかる提案）を求め、これらについての対話（意見交換）を行う「対話型市場調査」を実施することで、早期の事業化を図るものです。

2. 調査対象区域の概要

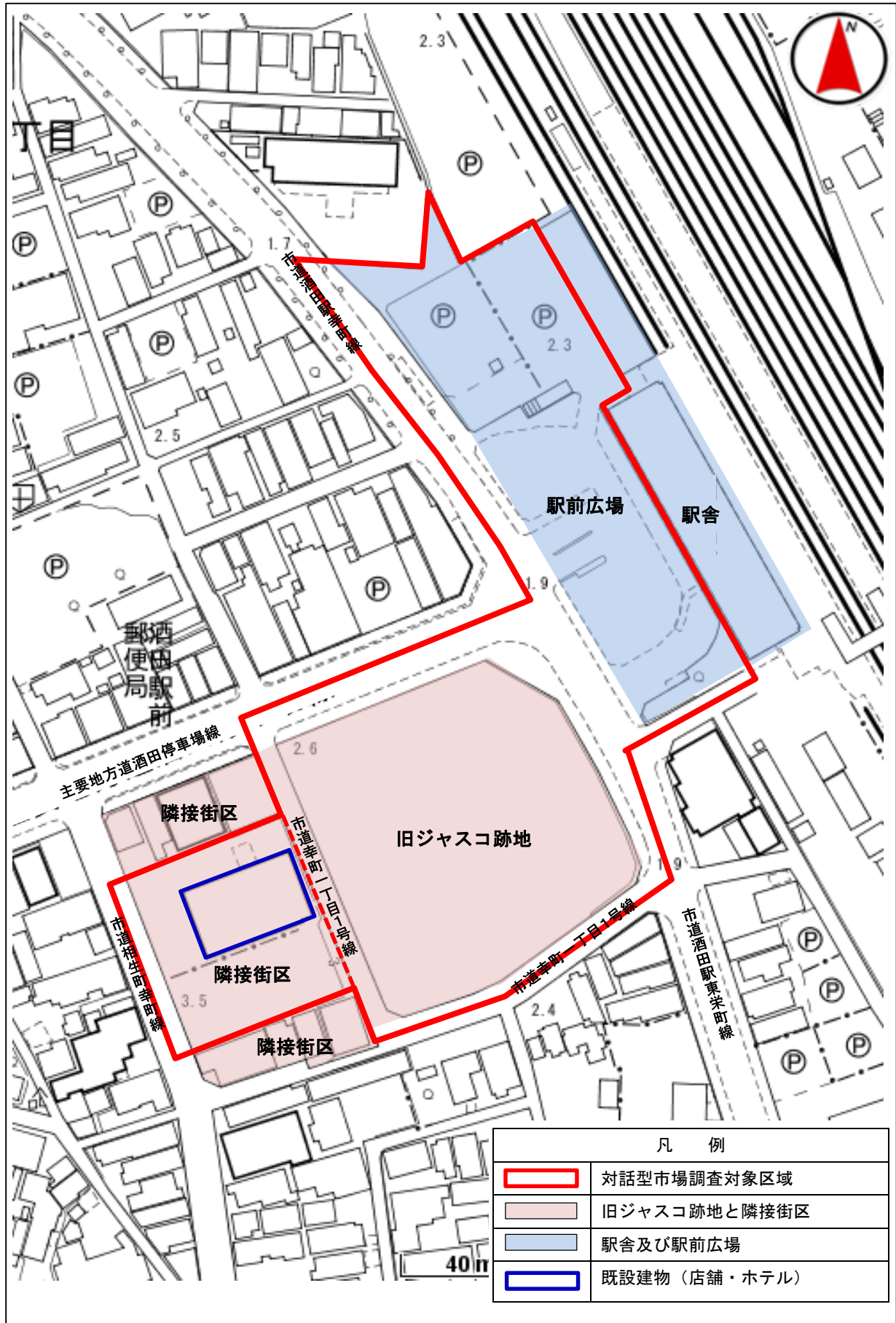
(1) 酒田市の位置図



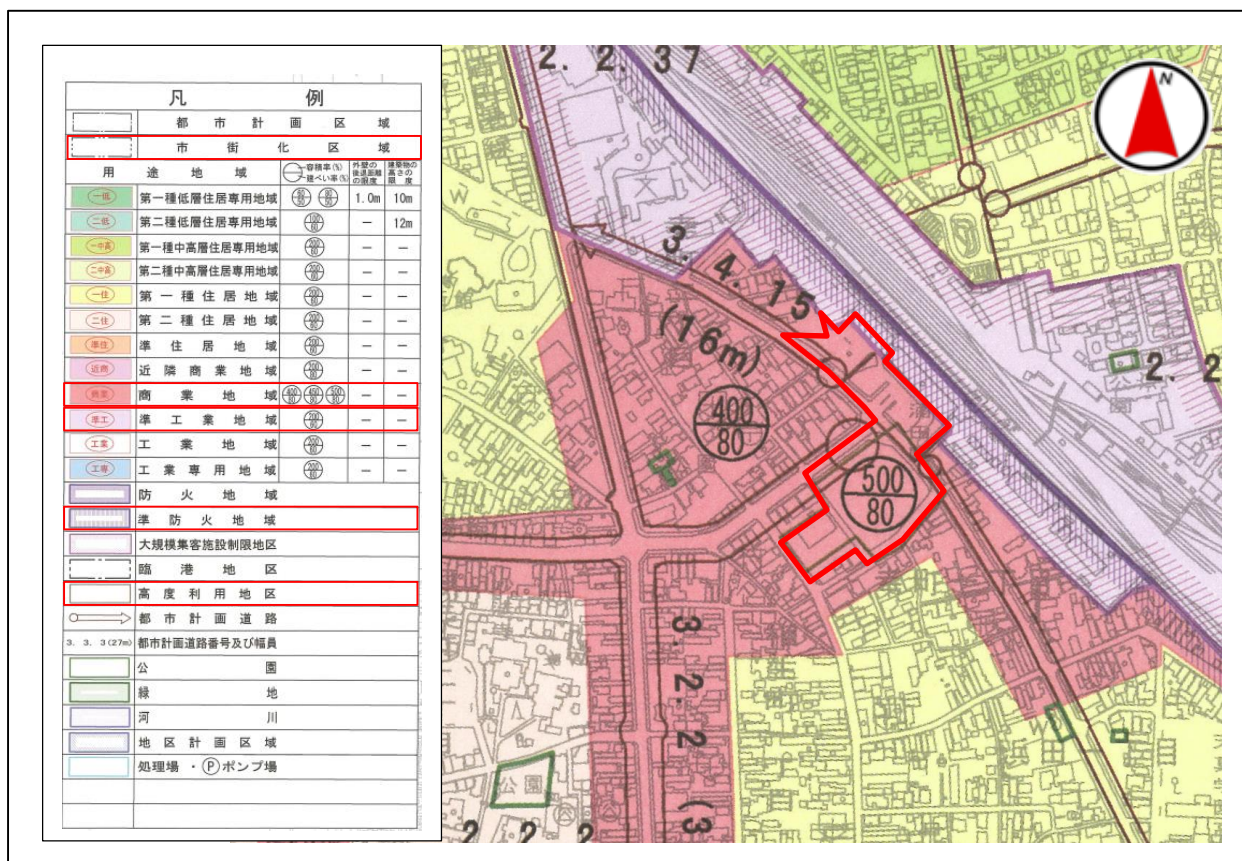
(2) 酒田駅周辺地区の位置図



(3) 概略平面図



(4) 都市計画図



(5) 土地及び建物の現況

① 旧ジャスコ跡地

土地情報	所在地	酒田市幸町一丁目 28-31、28-44、28-46、28-47、28-48、28-49
	地目・地積	地目：宅地 地積：6,161.81 m ² (公簿面積)
	都市計画要件	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域：市街化区域 用途地域：商業地域 地域地区：準防火地域 ：高度利用地区（駅前地区） 建ぺい率：80% 容積率：最高限度 500%、最低限度 200% 建築面積の最低限度：200 m² 壁面後退距離：一部 2m
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 当該土地は、酒田市有地です。 当該敷地内に旧建築物の基礎杭が存置されているため、支障になる場合は撤去等についても検討して下さい。 当該敷地の一部は、都市計画道路として都市計画決定を受けています。 土地、都市計画及び存置基礎杭に関する資料は、参加意思表明書を受領した後に各参加者へ貸与します。

② 隣接街区（調査対象区域内）

土地情報	所在地	酒田市幸町一丁目 19, 20-12、22-19、23-13、70-5
	地目・地積	地目：宅地 地積：2,173.55 m ² （公簿面積）
	都市計画要件 （高度利用地区内）	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域：市街化区域 用途地域：商業地域 地域地区：準防火地域 ：高度利用地区（駅前地区）
	地番：23-13 (1,246 m ² 相当)	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率：80% 容積率：最高限度 500%、最低限度 200% 建築面積の最低限度：200 m²
	都市計画要件 （高度利用地区外）	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域：市街化区域 用途地域：商業地域 地域地区：準防火地域
地番：19, 20-12 22-19, 70-5 (928 m ² 相当)	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率：80% 容積率：400% 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> 当該土地は、民有地です。 土地及び都市計画に関する資料は、参加意思表明書を受理した後に各参加者へ貸与します。 	
建物情報	所在地	酒田市幸町一丁目 23-13
	建築種類	店舗・ホテル
	延床面積	6,106.88 m ² （公簿面積）
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造、陸屋根 15 階建
	建築年月日	昭和 50 年 9 月 30 日新築（築 39 年）
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 当該建物は、民間所有です。（テナント 10 件） 既存建築物（店舗・ホテル）に関する資料は、参加意思表明書を受理した後に各参加者へ貸与します。

③ 駅前広場（調査対象区域内）

土地情報	所在地	酒田市幸町一丁目 20-11 外 21 筆 酒田市幸町二丁目 31-2 外 18 筆 酒田市酒井新田字大道端 24-8
	地目・区域面積	地目：鉄道用地、宅地、公衆用道路、無地番地 区域面積：約 5,400 m ² （公衆用道路、無地番地を含む）
	都市計画要件 （商業地域） (4,900 m ² 相当)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域：市街化区域 用途地域：商業地域 地域地区：準防火地域 ：大規模集客施設制限地区 <ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率：80% 容積率：400%
	都市計画要件	都市計画区域：市街化区域

(準工業地域)	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域：準工業地域 ・地域地区：準防火地域
(500 m ² 相当)	<ul style="list-style-type: none"> ：大規模集客施設制限地区 ・建ぺい率：60% ・容積率：200%
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・当該土地は、鉄道事業者、国、山形県及び酒田市の所有地です。 ・当該敷地の一部は、駅前広場として都市計画決定を受けています。 ・土地、都市計画及び駅前広場の利用状況に関する資料は、参加意思表明書を受理した後に各参加者へ貸与します。

3. 基本的な考え方

酒田駅周辺地区グランドデザインを踏まえ、旧ジャスコ跡地、隣接街区（調査対象区域内）、駅前広場それぞれのあり方について最もふさわしいと思われるものを提案して下さい。なお、現時点において考える開発イメージは、次のとおりです。

(1) 酒田駅周辺地区のまちづくりの基本理念

「観光起点」＋「市民憩いの場」

※酒田駅周辺地区を起点にまち全体が有機的につながり、来街者、市民がともに回遊を生み出すようなまちづくり

(2) 酒田駅周辺地区に求められる機能

- ① 玄関口機能・・・駅舎、広場空間などの玄関口機能、まちの顔としてのシンボル機能
- ② 交通結節機能・・・鉄道とバス・タクシーなどの多様な交通手段間での乗換機能
- ③ 市民にぎわい交流機能・・・利便性の高い日常的な市民の憩いの場としての機能
- ④ まちなか居住機能・・・まちなか居住人口の緩やかな回復

(3) 区域の考え方

調査対象区域は、駅周辺の一体的なまちづくりを考え、「2. 調査対象区域の概要」の「(3) 概略平面図」（3ページ目）に示す赤枠を基本とします。

(4) 駅前広場の考え方

駅前広場の考え方は、旧ジャスコ跡地、隣接街区（調査対象区域内）と一体的な施設整備計画、または連携を図った機能配置計画等のアイデアの提案を募集するものです。

※旧ジャスコ跡地、隣接街区（調査対象区域内）の提案を踏まえ、ふさわしいと思われる駅前広場のあり方について提案を求めるものです。

※必ずしも事業実施を求めるものではありません。

※駅前広場の提案は必須とします。

(5) 公共・公益施設等の考え方

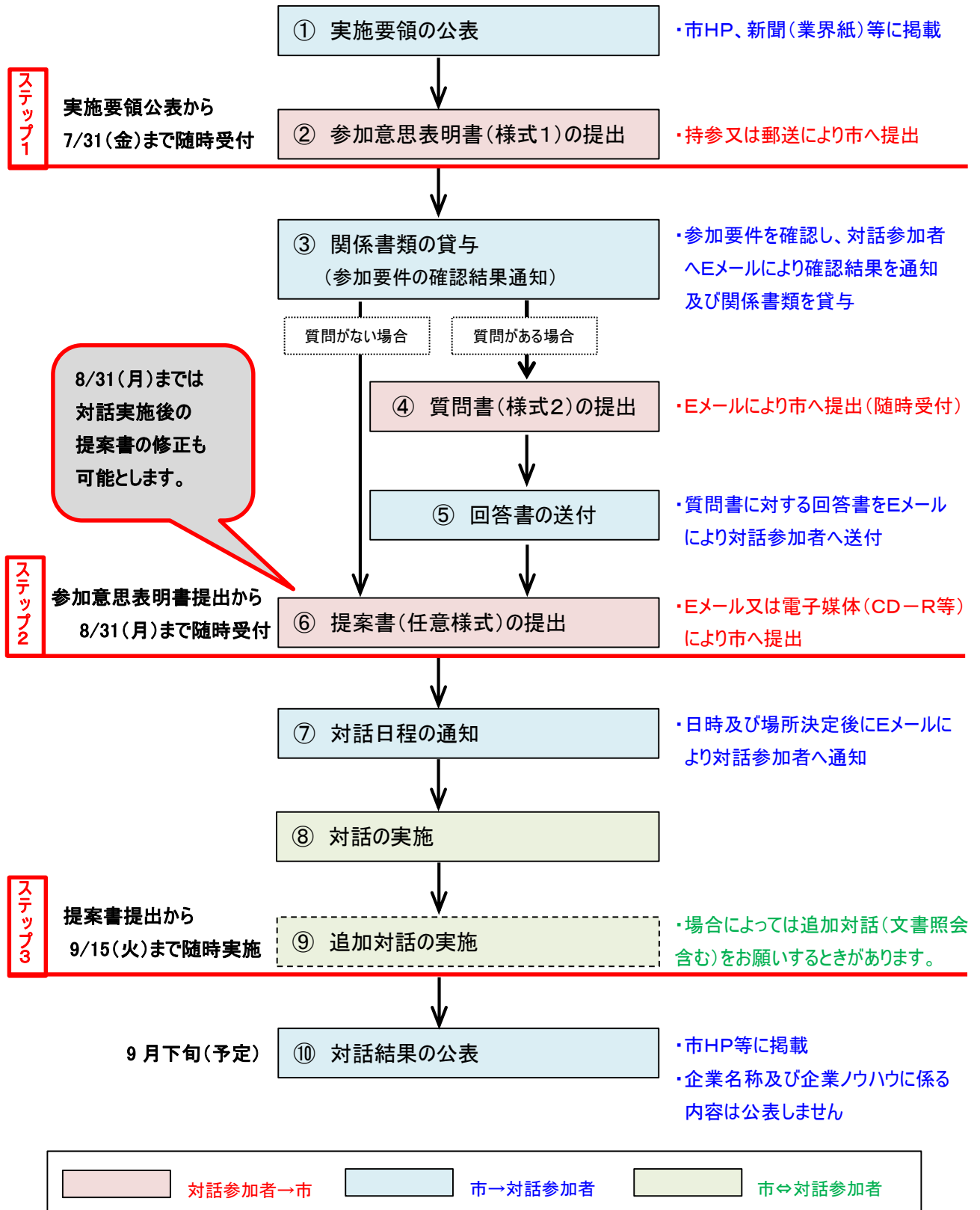
酒田駅周辺地区グランドデザインで示された駅周辺に求められる4つの機能を踏まえながら、将来のまちづくりのために導入が必要とされる公共・公益施設など、民間事業者からの自由な視点で最適と思われる提案を受け付けるものです。

なお、公共・公益施設については、市が取得する予定としています。

- ① 市民にぎわい交流機能、玄関口機能を備えた公共・公益施設
- ② 交通結節機能の強化に寄与する施設

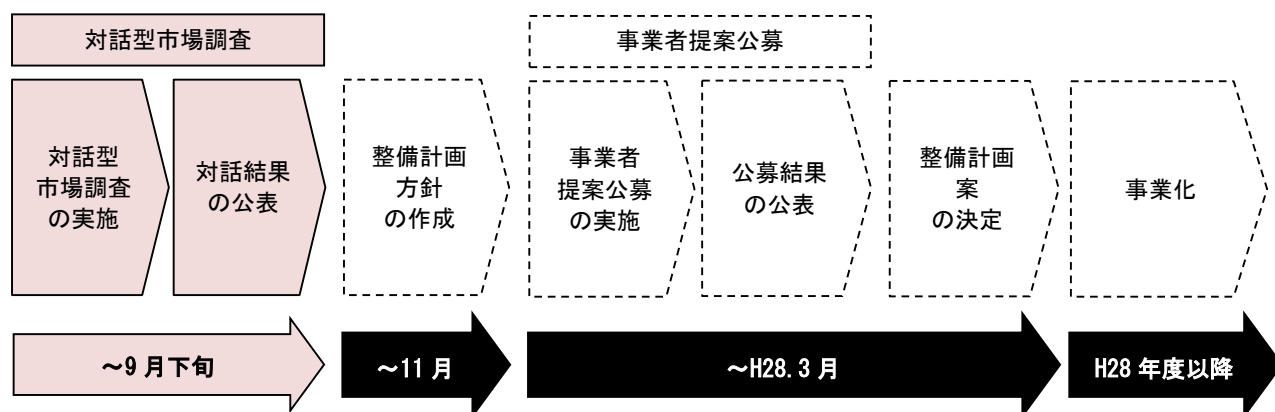
4. 対話型市場調査の進め方

(1) 調査のフロー



・対話型市場調査を進めるにあたり、対話参加者は各段階(各ステップ)を経ていくものとします。

(2) 調査後の事業化に向けたフロー



5. 対話型市場調査の対象者

対話型市場調査に参加することができる事業者は、事業の実施主体^{※1}となる意向を有する法人及び法人グループとします。

^{※1} 事業の実施主体とは、設計・工事など事業完成に必要な業務等の発注及び完成後の床取得者の確保などの必要な業務を行うことができるものをいいます。

6. 提案書の内容

対話における説明資料として、「3. 基本的な考え方」の内容を踏まえ、下記内容を含んだ実現可能な事業プランを提案書として提出して下さい。

(1) 提案書の項目

- ① 開発コンセプト
- ② 施設の内容
- ③ 土地利用計画
- ④ 事業の組み立て
- ⑤ 概算整備費用
- ⑥ 事業スケジュール
- ⑦ 市への要望等
- ⑧ 対話の希望日時及び参加予定者

(2) 提案書の内容

- ① 開発コンセプト
まちづくりや都市機能に対する考え方などについて、説明できる開発コンセプトを提案して下さい。

② 施設の内容

- 1). 施設全体の概要（敷地面積、建築面積、延床面積、階層など）
- 2). 各施設の概要（各施設に含まれる機能及び用途、用途ごとの面積、用途ごとの位置）
- 3). 駅前広場の施設内容（駅前広場として担う機能）

※必ずしも事業実施を求めるものではございません。

- 4). 公共・公益施設の概要（必要とされる理由、規模及びその考え方など）

※公共・公益施設の提案にあつては、酒田駅周辺地区グランドデザインで示した「観光起点+市民憩いの場」を基本理念とした4機能（玄関口機能、交通結節機能、市民にぎわい機能、まちなか居住機能）を踏まえ、民間事業者の自由な視点から最適と思われる施設を提案して下さい。

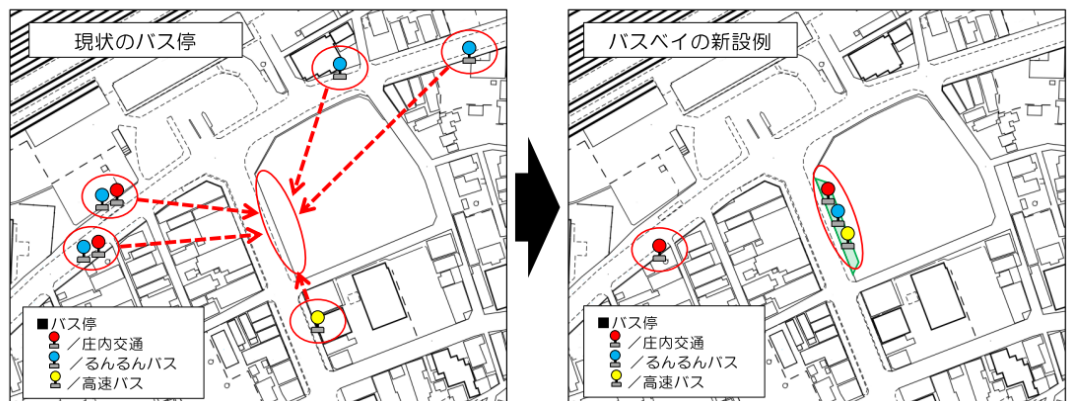
【例】観光案内所、学習ルーム、図書館、子育て支援施設、広場、駐車場など

※公共・公益施設の提案は複数施設でも構いませんが、同等規模の他市町村の整備事例を参考にするなど酒田市の財政規模を考慮した施設及び規模で提案して下さい。

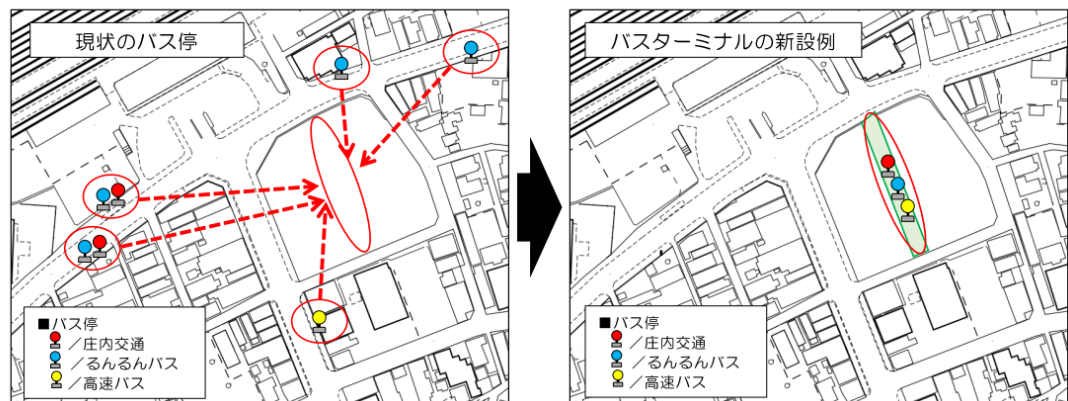
- 5). 交通結節機能「バス」について

駅前広場の整備は中・長期計画となるため、当面のバス機能について必ず提案して下さい。詳しくは、下記に現状と整備参考例を示します。

参考【バスベイの例】県道沿い（旧ジャスコ跡地北側）へ設置する方法など ※下図参照



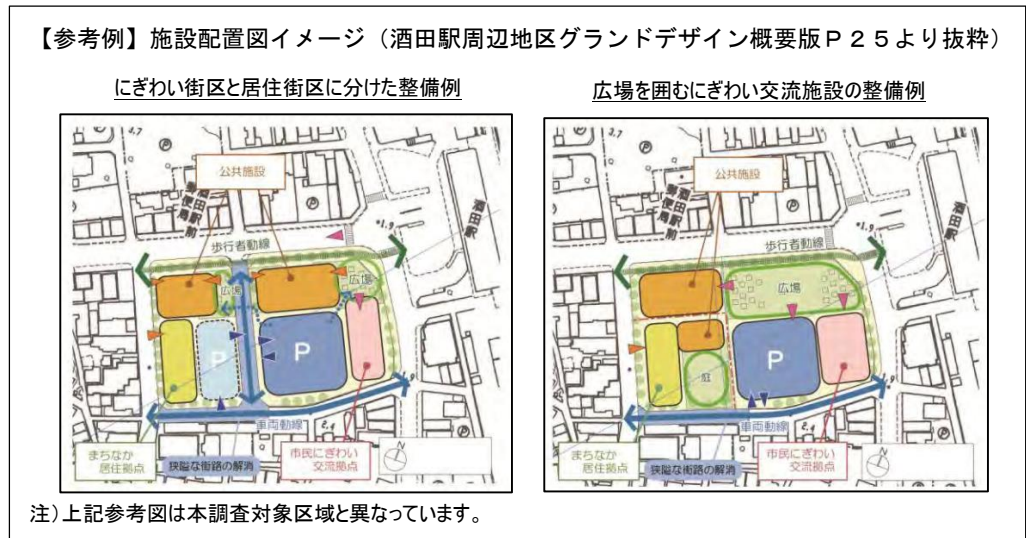
参考【バスターミナルの例】旧ジャスコ跡地にバスターミナルを設置する方法など ※下図参照



③ 土地利用計画

1). 施設配置図[500～1000分の1程度の縮尺] (敷地の考え方、施設配置、各種動線のあり方、共用部分のあり方、外部空間のあり方などが説明できるもの)

※車両動線、歩行者動線、広場等の外構、交通結節点、景観、防災など土地利用に関して配慮されるべき事項などについて提案して下さい。



2). 各階平面図[500～1000分の1程度の縮尺] (施設配置等が説明できるもの)

3). 立面図又は断面図[500～1000分の1程度の縮尺] (施設配置等が説明できるもの)

4). パース図の作成は任意とします。

④ 事業の組み立て

1). 事業手法 (市街地再開発事業、PPP^{※2}、土地の買取等による民間施設整備など)

※2 PPP (パブリック・プライベート・パートナーシップ) とは、官民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのことをいいます。(PPPの中にはPFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営 (DBO) などがあります)

2). 各施設の整備主体、所有者、管理・運営主体など

3). 適用可能な補助制度、公的融資・出資等 (補助事業等の名称、適用対象施設、補助等の見込み額)

4). 事業スキーム (事業主体・床取得者・権利者^{※3}等の事業への関わりが説明できるもの)

※3 権利者とは、従前の土地所有者、建物所有者、テナントなどをいいます。

⑤ 概算整備費用

1). 整備に関する事業収支

- ・整備した各施設の見込み原価
- ・整備した各施設の見込み処分 (売却) 価格 (事業者が第三者に処分 (売却) する場合の見込み額)
- ・補助金を見込む場合は補助制度要綱等に基づき想定される補助金の見込み額
- ・土地及び資産の見込み額 (賃借する場合の見込み額)
- ・既存施設の撤去等に要する見込み額 (関係資料は参加意思表明書受理後に貸与します)

※隣接街区の店舗・ホテルの除却を前提とする場合は、除却及び補償に要する見込み額についても考慮して下さい。

※旧ジャスコ跡地に存置されている基礎杭の撤去等を前提とする場合は、撤去等に要する見込み額についても考慮して下さい。

2). 年度別の事業収支（補助金を見込む場合は補助金見込み額も考慮する）

⑥ 事業スケジュール

1). 平成 28 年度以降から整備完了までの概略スケジュール（設計、工事、その他）

※土地や建物の返還を前提とする事業の場合は、施設完成時までではなく事業完了（土地や建物の返還）までのスケジュールとします。

⑦ 市への要望等（事業の実現性を高めるために市に期待する内容を提案して下さい）

- 1). 行政として期待される役割（都市計画変更、規制緩和）
- 2). 土地所有者として期待される役割
- 3). その他期待される役割

⑧ 初回の対話希望日時及び参加予定者

1). 対話型市場調査における対話の希望日時を第 3 希望まで記載して下さい。

※対話時間は 2 時間程度を予定しています。

※極力希望日時に沿うようにしますが、都合によりご希望に添えない場合もありますので予めご了承をお願いします。

【記載例】

項目	希望日	時間帯
第 1 希望	○月○日（○曜日）	例) 10 時から
第 2 希望	○月○日（○曜日）	例) 13 時から
第 3 希望	○月○日（○曜日）	例) 何時でも可

2). 対話参加予定者を記載して下さい。

※対話参加人数は、1 社につき 3 名以内として下さい。なお、グループによる場合は最大 6 名以内として下さい。

【記載例】

対話参加予定者	所属法人名・部署・役職
○○ ○○	(株)○○ ○○部○○課 ○○課長
○○ ○○	(株)○○ ○○部○○課 ○○係長
○○ ○○	○○(株) ○○部 ○○主任
○○ ○○	(株)○○○○ ○○グループ ○○主任

(3) 提案書の様式及びデータ形式

- ① 提案書の様式は任意とします。（用紙サイズは A 4 又は A 3 とします）
- ② 提案書のデータ形式は「Microsoft Word」、「Microsoft Excel」、「Microsoft Power Point」、「Adobe Acrobat Document (PDF)」のいずれかで提出して下さい。

7. 対話の内容

対話では、提案書を基に主に以下の項目についてご意見をお聞かせいただきます。

(1) まちづくりの実現可能性

- ① 開発コンセプトと酒田駅周辺地区グランドデザインとの関連性について
- ② 実現可能性を高めるための工夫や条件について

(2) 開発エリアの考え方

- ① 隣接街区（調査対象区域外）との一体的な開発の可能性について

(3) 事業の成立性の確認

- ① 提案内容の実現性の裏付けについて
 - ※「事業の組み立て」、「概算整備費用」で提案された内容の考え方
- ② 提案内容の事業の成立性を高めるためのスキーム上の工夫について
- ③ 土地所有者や権利者等のリスクを軽減するための工夫について

(4) 公共・公益施設のあり方

- ① 整備する公共・公益施設の役割、用途、規模について（市で床取得することを想定）
 - 1). 「酒田駅周辺地区グランドデザイン」で示した4機能（市民にぎわい機能、交通結節機能玄関口機能、まちなか居住機能）との関連性
 - 2). 整備する公共・公益施設が酒田駅前地区に必要な理由、また規模の考え方
 - 3). 整備する公共・公益施設の酒田市全体からみた役割
 - 4). 整備する公共・公益施設と民間施設との連携について（波及効果など）

(5) その他

- ① 提案内容が地域に果たす役割について
- ② 提案内容に対する疑問点、不明点について

8. 調査開始・調査結果の公表

(1) 調査開始（実施要領）の公表

酒田市ホームページ及び新聞（業界紙）等への掲載

(2) 調査結果の公表

酒田市ホームページ等への掲載

※調査結果として公表される内容については、事前に各提案者に公表内容の了承を得るものとします。

9. 対話参加者の事業者公募における取扱い

(1) 今回の対話型市場調査の結果を踏まえ、整備計画方針として事業要件を定め、当該事業への参画希望者を公募・選定する事業者提案公募を行う予定です。

※現時点では予定であり事業者提案公募を約するものではありません。

(2) 対話型市場調査への参加は、事業者提案公募への応募条件ではありませんが、対話参加者の有無、対話時の有効な提案の有無等については、事業者提案公募の際の評価対象とする予定です。

(3) 本調査は、特定の事業者を選定するものではありません。本調査における対話を参考に、事業者提案公募の条件を酒田市で決定し公募を行う予定です。本調査における提案が必ずしも事業者提案公募の条件とならないことについて予めご了承をお願いします。

10. 提案辞退に関する留意事項

参加意思表明書を提出した者が提案書の提出を辞退しようとする場合は、辞退届（様式3）を酒田市企画振興部都市デザイン課へ持参又は郵送により提出して下さい。

なお、提案辞退により事業者提案公募において不利になることはありません。

11. 資料等の取扱い

(1) 貸与資料や質問への回答など一切の資料及び記載された情報については、複数者のグループにより提案及び対話に参加しようとする場合の構成者を除き、第三者に漏洩しないで下さい。

(2) 貸与資料や質問への回答など一切の資料は、対話の終了時まで、また途中辞退するのは辞退を書面により提出するまでに酒田市企画振興部都市デザイン課に返却して下さい。

12. その他

(1) 本調査への参加費用について

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(2) 提案書等の取扱いについて

参加事業者が提出した提案書等は、返却しません。

(3) 著作権について

参加事業者が提出した提案書の著作権は、参加事業者に帰属することとします。ただし、市が必要と認めた場合には、市及び市が指定した者が提案書の内容を著作者の名称を付記せず無償で使用するのを、参加事業者は提案書を提出した時点で承諾したものとします。

(4) 暴力団排除に関する件について

本調査に参加する法人及び法人グループは、下記に該当しないものとします。

- ・役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員（酒田市暴力団排除条例（平成24年3月19日条例第10号）第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団員等（酒田市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）であること。
- ・暴力団（酒田市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ）又は暴力団員が経営に実質的に関与していること。
- ・役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用する等していること。
- ・役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等、直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していること。
- ・役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。

(5) 問い合わせ先・連絡先について

酒田市企画振興部都市デザイン課都市デザイン係

〒998-8540

山形県酒田市本町二丁目2番45号

電話：0234-26-6274

Eメール：toshi-design@city.sakata.lg.jp

※酒田市のEメール1回あたり受信可能容量は5MB以下です。

※5MBを超える場合は分割してEメールを送付してください。

【参考】本事業に関連する上位計画等

■酒田駅周辺地区グランドデザイン

<http://www.city.sakata.lg.jp/ou/kikaku/toshidesign/toshidesign/houkokusyogaiyouban.html>

■酒田市中心市街地活性化基本計画

<http://www.city.sakata.lg.jp/ou/kikaku/toshidesign/toshidesign/162731.html>

■酒田市都市計画マスタープラン

http://www.city.sakata.lg.jp/living/city_plan/master_plan/

■酒田市総合計画

<http://www.city.sakata.lg.jp/ou/kikaku/seisaku/suishin/2075.html>

【参考】参加意思表明書の提出後に貸与する資料等

- ① 土地に関する資料（所有者情報、参考土地価格 など）
- ② 建物に関する資料（所有者情報、建設当時の建物図面 など）
- ③ 都市計画決定等に関する資料（道路、高度利用地区 など）
- ④ 地下埋設物に関する資料（旧ジャスコ跡地存置の基礎杭配置図面 など）
- ⑤ 交通結節に関する資料（駅周辺におけるバス関係資料 など）
- ⑥ その他提案に必要なものと酒田市が認める資料

※「11. 資料の取扱い」を順守してください。

【参考】様式集

- ① 様式1 参加意思表明書
- ② 様式2 質問書
- ③ 様式3 辞退届

参加意思表明書

提出日：平成 27 年 月 日

酒田市長 本間正巳 宛

酒田駅周辺整備事業における対話型市場調査について、事業（設計・工事の発注、床取得者の確報等）の実施主体となる意向を有するため、下記のとおり参加意思表明書を提出します。

1	法人名及び代表者氏名 (代表法人名)	㊟			
	法人所在地 (代表法人所在地)				
	対話型市場調査 担当者	氏名		所属法人 部署	
E-mail					
TEL					
2	グループの場合の 構成法人名 及び住所	①	法人名： 住所：		
		②	法人名： 住所：		
		③	法人名： 住所：		
		④	法人名： 住所：		
		⑤	法人名： 住所：		

「酒田駅周辺整備事業における対話型市場調査実施要領」P15の「(4) 暴力団排除に関する件について」に相違ないため参加表明するものです。

質問書

平成 27 年 月 日

1. 担当者

代表法人名	
所 属	
氏 名	
電 話	
E メール	

2. 実施要領の項目と質問内容

No	頁	項 目			タイトル	質問内容
例	P9	6	(1)	②	施設の内容	...
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

記入要領

- 「1. 担当者」欄については、回答を受ける担当者の連絡先を記入してください。
- 同一の企業からの質問については、複数回にわたる提出は妨げませんが、同一の担当者にてとりまとめの上、提出してください。

辞 退 届

提出日：平成 27 年 月 日

酒田市長 本間正巳 宛

平成 27 年 月 日付で参加意思表明書を提出しましたが、酒田駅周辺整備事業における対話型市場調査提案書の提出について辞退しますので届け出ます。

1	法人名及び代表者氏名 (代表法人名)	㊞		
	法人所在地 (代表法人所在地)			
	対話型市場調査 担当者	氏名		所属法人 部署
		E-mail		
	TEL			
2	グループの場合の 構成法人名 及び住所	①	法人名： 住所：	
		②	法人名： 住所：	
		③	法人名： 住所：	
		④	法人名： 住所：	
		⑤	法人名： 住所：	