

酒田駅周辺整備事業における対話型市場調査の結果概要

酒田駅周辺整備事業に参画意向のある民間事業者と実現可能なプラン等について、対話型市場調査を行いましたので、結果の概要を公表します。

1 対話型市場調査の目的

- ・酒田駅周辺整備事業に参画意向を有する民間事業者のアイデアやノウハウなどの考え方を聞く。
- ・対話結果を基に、酒田駅周辺整備事業の早期事業化を図る。

2 対話型市場調査の経過

平成27年7月 1日	対話型市場調査実施要領の公表
平成27年7月31日	参加意思表明書提出期限
平成27年8月31日	提案書提出期限
平成27年9月15日	対話期限

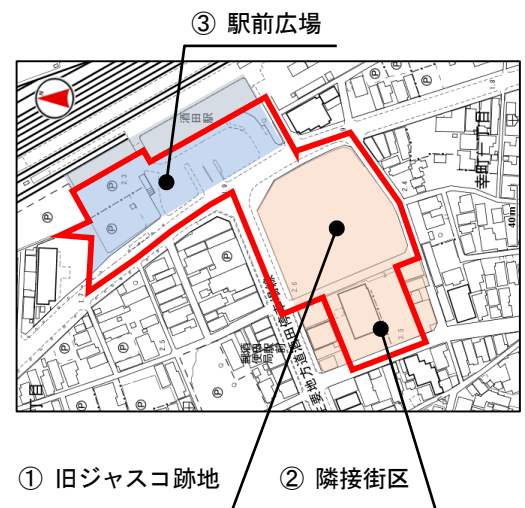
3 対話参加事業者

- (1) 対話参加事業者 4社（本社所在地別：県内2社、県外2社）

4 調査区域の概要

番号・名称	面積	建ぺい率／容積率
① 旧ジャスコ跡地	6,161.81 m ²	80％／200～500％※
② 隣接街区	2,173.55 m ²	80％／200～500％※ 80％／400％
③ 駅前広場	約5,400 m ²	80％／400％

※印 ①の全域及び②の一部は、高度利用地区であり、容積率に最低・最高限度があります。



5 提案及び対話結果の概要（詳細は別図・別表のとおり）

（1）提案・対話概要のまとめ

- ・独自の開発コンセプトによる整備の提案が4件ありました。
- ・調査対象区域全体（駅前広場、旧ジャスコ跡地及び隣接街区）を対象とする提案が3件、調査対象区域の一部（駅前広場及び旧ジャスコ跡地）を対象とする提案が1件ありました。
- ・全ての提案に公共公益施設の整備が含まれており、本地区の中核施設として位置付けされたものとなっています。
- ・商業施設については、ホテル、コンビニエンスストア、飲食施設の提案があったものの、現在の調査段階や本地区の現状等から、衣料や食料品スーパー等の誘致は難しいことが対話の中で言われています。
- ・駅前広場の整備については、全ての提案において、公共が整備する提案がされています。

（2）事業の成立性（事業手法、組み立て方）

- ・市街地再開発事業の補助制度の活用による事業手法の提案がありました。
- ・PPP方式（BOT方式）による施設整備の提案がありました。

（3）公共公益施設のあり方

- ・公共公益施設については、本地区のまちづくりの中核施設として、市民や来街者等幅広い方の利用が期待できるとともに、併設する民間施設との連携や波及効果が見込める施設の提案がありました。
- ・駐車場については、民間での所有が難しいため、公共所有の提案となっており、全ての提案において自走式立体駐車場の整備の提案がされています。また、一部施設前に平面駐車場を整備する提案もありました。

（4）駅前広場の整備

- ・駅前広場については、全ての提案で公共整備による提案がされています。
- ・交通結節機能（バスプール、タクシープール、一般車駐車場）の再配置、通路・広場・駐輪場への屋根の設置、駅から旧ジャスコ跡地方面への歩行者動線の改良、店舗・サービス（コンビニエンスストア、観光案内所）の提案がありました。

（5）交通結節機能の強化

- ・バス停留所の集約については、駅前広場へのロータリー整備と県道沿いのバスベイ整備の2種類の提案がありました。

（6）民間施設の導入機能

- ・ホテル整備の提案がありました。
- ・バンケット（宴会場）や飲食施設の整備の提案がありました。
- ・コンビニエンスストアの提案はありましたが、衣料や食料品スーパー等の商業施設については、誘致が困難であるということが対話の中で言われています。
- ・商業施設の誘致については、現在の調査段階で明示することが難しいこと、全国規模の商業施設は、採算が合わない場合は、すぐに撤退してしまうため、持続可能な施設とするには、地元から

の出店が望ましいことが対話の中で言われています。

- ・まちなか居住機能については、整備が難しいとする提案と分譲マンションを整備する2種類の提案がありました。

(7) 開発エリアの考え方

- ・調査対象区域全体と調査対象区域の一部（隣接街区を除く）を対象とする提案がありました。
- ・隣接街区の開発エリアを周辺住宅まで広げることについては、魅力ある駅前の顔づくりの視点から必要性は認めるものの、広げる場合は、新たな施設の導入が必要とされるため、現段階では公共公益施設以外での導入は難しいと対話の中で言われています。

6 今後の予定

今回の対話型市場調査の結果を踏まえ、本市において整備計画方針案を作成します。この整備計画方針案を事業要件として事業者提案公募を行う予定です。

7 問合せ先

酒田市 企画振興部 都市デザイン課 都市デザイン係

TEL/FAX : 0234-26-6274/0234-26-3688

別図 土地利用イメージ図

土地利用イメージ図

(注意) 各社より提案のあった施設の配置を図示したものです。

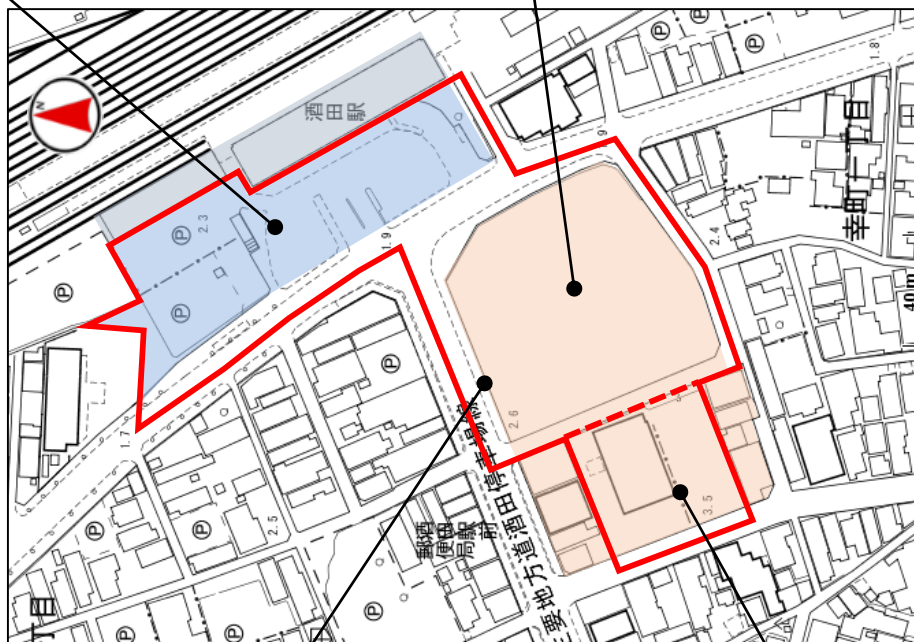
各社の提案をそのまま記載しているため、施設の用途が重複している場合があります。

<駅前広場の提案施設>

バスプール、タクシープール、一般車駐車場、
広場、屋根付き駐輪場、屋根付き通路、
歩行者動線の改良、店舗・サービス

<旧ジャスコ跡地の提案施設>

図書館、観光案内施設、学習・子育て支援施設、
温浴施設、広場、ホテル、パンケット、
コンビニエンスストア、飲食施設、事務所、
駐車場



<交通結節機能の提案施設>

バスバイ

<隣接街区の提案施設>

分譲マンション、駐車場、整備無し

別表 提案・対話の概要表

項 目	提案・対話の概要
①公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館（総合図書館、テーマを絞った専門図書館） 約 1,500～3,000 m² ・観光案内施設 約 250 m² ・学習・子育て支援施設 約 2,300 m² ・温浴施設 約 600 m² ・広場 約 300～1,800 m² ・立体駐車場 約 150～200 台 ・平面駐車場 約 10～80 台
②民間施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル 約 150～200 室 ・コンビニエンスストア 約 140～210 m² ・バンケット、飲食施設 約 800～1,600 m² ・事務所 約 1,600 m² ・分譲マンション 約 70 戸
③駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> ・広場 ・屋根付き通路 ・歩行者動線の改良 ・店舗サービス（コンビニエンスストア、観光案内所） ・屋根付き駐輪場 ・バスプール ・タクシープール ・一般車駐車場
④事業の組み立て （具体的な手法）	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業 ・PPP方式（BTO方式 ※注1）
⑤事業スケジュール	<p>事業者決定（契約締結）から完成までの期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2年4ヶ月 ・3年9ヶ月 ・4年 ・6年5ヶ月
⑥市に対する要望等	<ul style="list-style-type: none"> ・平成32年度に設定している完成期限の延長 ・公共公益施設の指定管理者制度の活用 ・事業リスク分担の協議と支援

※注1 BTO方式：BTOとは、Build-Transfer-Operate（建設－譲渡－運営）の略。民間事業者が施設を建設し、施設完成後に所有権を公共側に移転したうえで、民間事業者がその施設の維持管理を行う事業方式。