

グリーンベルト及び周辺の活用に関する サウンディング型市場調査の対話結果の公表について

本市においては、人口増加によるまちの発展とともに市街地が拡大し、また、車社会への移行とともに商業施設等の郊外化が進んだことから、中心市街地の魅力低下が懸念されています。

このような中、令和 3 年度から 4 年度にかけて、グリーンベルト周辺の中心部「まちの顔エリア」が目指すべき将来像として「ちとせ未来ビジョン」をまとめ、令和 5 年度においては、ちとせ未来ビジョンの具現化に向けた、具体的な整備方針について専門的見地から検討する導入可能性調査を実施しました。

令和 6 年度は、グリーンベルト及び周辺において、市と民間事業者の官民連携により、まちの顔エリアの賑わい創出につなげる幅広いアイデアを募集するために、サウンディング型市場調査を実施しました。

1．実施スケジュール

令和 6 年 6 月 5 日（水）	実施要領等の公表
令和 6 年 7 月 1 日（月）～ 5 日（金）、18 日（木）	個別説明会の開催
令和 6 年 11 月 7 日（木）～ 8 日（金）	サウンディング調査の実施
令和 6 年 12 月 2 日（月）	サウンディング結果概要の公表

2．参加事業者

個別説明会：13 者 サウンディング調査：6 者

3．募集した提案事項

- （１）河川敷や沿道を含むグリーンベルトの一体的なデザイン化に関する提案
- （２）市民活動交流施設に関する提案
- （３）居住施設及び商業施設に関する提案
- （４）エリアマネジメントの推進に関する提案

（１）～（４）を網羅した提案を原則としたが、幅広い提案を受けるため、一部の項目にのみ提案することも可とした。

4 . 主な提案内容

(1) グリーンベルトの一体的なデザイン化

- ・ 樹木を連続させて、グリーンベルト全体の更なる緑化を図る。
- ・ ベンチやテーブル等のストリートファニチャーを点在させ、居心地の良い場所を創出する。
- ・ 冬季の積雪や雨天時にもイベントの実施が可能となる施設を整備する。

【デザインの考え方】

- ・ 歩行者の安全性と回遊性を高める「人優先」の空間形成が必要である。
- ・ グリーンベルトの長さを感じさせない、歩いて楽しい、シームレスな空間づくりが必要である。
- ・ 施設を整備する際は、緑地空間や周辺住宅との調和に配慮したデザイン・規模とする。
- ・ グリーンベルトが持つ開放感や居心地の良さを継承すべきである。

(2) 市民活動交流施設

- ・ 「まちライブラリー」の移設
- ・ 「こどもの屋内遊戯施設」の整備
- ・ 「カフェ」の整備

【市民活動交流施設の考え方】

- ・ カフェなどの民間収益機能を加えた「複合用途化」により、多くの来場者や交流を生むほか、公共の建設コストの軽減が図られる。
- ・ 都市計画の見直しを行い、商業施設などを含めた事業とすることで収益性を向上させることができ、「民設民営」での整備が可能となるが、公共機能部分については、市が賃料を支払う必要がある。

(3) 商業施設等

- ・ ホテル
- ・ マンション
- ・ レストランやカフェ、屋台村などの飲食施設
- ・ コンビニやベーカリーなどの物販施設
- ・ サテライトキャンパスなどの教育関連施設
- ・ フィットネスクラブなどの室内運動施設
- ・ 千歳川を活用したアクティビティ施設

(4) エリアマネジメントの推進

- ・ 開発事業者が伴走しながら、エリアマネジメント団体を設立する。

【エリアマネジメント団体の活動原資】

- ・ 商業施設の収益の一部を、エリアマネジメント団体に還元し、活動原資とする。
- ・ 地下駐車場の維持管理業務を、エリアマネジメント団体に委託し、収益を活動原資とする。
- ・ グリーンベルトの維持管理業務を、エリアマネジメント団体に委託し、収益を活動原資とする。

(5) 市の費用負担軽減に関する提案

【グリーンベルトの一部の宅地化】 都市計画道路の変更などが必要

- ・ 土地を借用する民間事業者が市に支払う使用料を、公共施設の整備費や維持管理費に充てる。
- ・ 土地を借用する民間事業者が、公共施設の整備費や維持管理費を一部負担する。

【Park-PFI 制度の活用】 都市公園法上の都市公園に指定することなどが必要

- ・ 土地を借用する民間事業者が市に支払う使用料を、公共施設の整備費や維持管理費に充てる。
- ・ 土地を借用する民間事業者が、公共施設の整備費や維持管理費を一部負担する。

【交付金の活用】

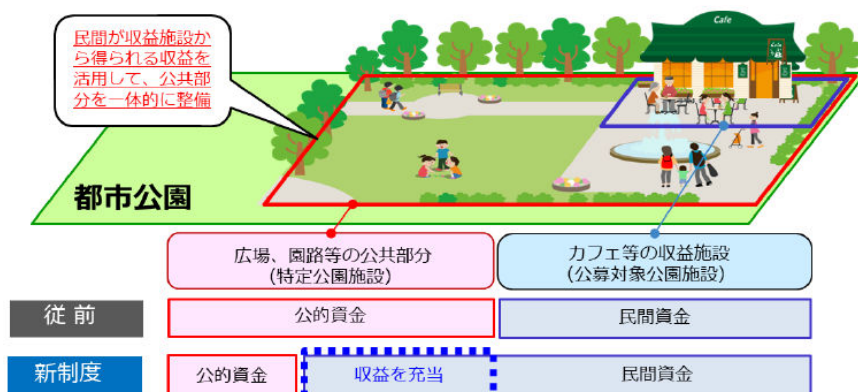
- ・ 国土交通省や内閣府所管の交付金を活用し、公共施設の整備費に対する市の負担を軽減させる。

(6) 今後の予定

- ・ 提案のあったグリーンベルトの一部宅地化や Park-PFI 制度の活用に関する課題や導入可能性等について整理し、庁内の検討会議において、今後の方向性を検討する。

Park-PFI 制度

Park-PFI は、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。



参考資料

(1) 河川敷や沿道を含むグリーンベルトの一体的なデザイン化に関する提案

- ・ 歩行者の安全性と回遊性を高める「人優先」の空間形成が必要である。
- ・ 建物は、緑地空間との調和に配慮したデザインとする必要がある。
- ・ 環境面や防災面への配慮が必要である。
- ・ 駅前通とグリーンベルト、グリーンベルトと千歳川が交差点をランドマーク化することが重要である。
- ・ 既存樹木を残しながら、グリーンベルトの積極的な緑化を図る。
- ・ 四季の樹木や花を配置し、季節の変化を楽しめるデザインとする。
- ・ グリーンベルトに「日常づかい」と「目的づかい」の機能を配置し、市民活動の拠点とする。
- ・ 民家や集合住宅が並ぶグリーンベルトの周辺環境との調和を意識した建物の規模や形状等とする必要がある。
- ・ グリーンベルトの長さを感じさせない、歩いて楽しい、シームレスな空間づくりを図る。
- ・ グリーンベルトが持つ開放感や居心地の良さを継承すべきである。
- ・ グリーンベルト全体を一つの家と見立て、それぞれの広場に、玄関やリビング、ダイニングキッチン、寝室などの役割を持たせる。
- ・ 樹木を連続させるとともに、ベンチやテーブル等のストリートファニチャーを点在させることで、居心地の良い場所を創出する。
- ・ 冬季の積雪や雨天時にイベントの実施が可能となる施設を整備する。

(2) 市民活動交流施設に関する提案

- ・ まちライブラリーをグリーンベルトへ移設する。
- ・ こどもの屋内遊び場を新たに設置する。
- ・ こどもの遊び場にネウボラセンターを併設した施設を設置する。
ネウボラとは...妊娠・出産から子育て期まで保健サービスと子育て支援サービスが一体となったワンストップによる切れ目のないサポート体制
- ・ 起業支援や情報発信に関する施設の設置や、教育関連施設を誘致する。
- ・ 複合用途化させた施設にカフェなどの収益機能を加えることで、多くの来場者や多様な交流、建設コストの軽減を図る。

(3) 居住施設及び商業施設に関する提案

- ・ ホテル、レストラン、カフェ、ベーカリー、雑貨店、フィットネスクラブ、サテライトキャンパス、学生マンション、コンビニ、屋台村、アウトドア活動を支援する機能。

(4) エリアマネジメントの推進に関する提案

- ・ グリーンベルト等での実証実験を繰り返しながら、エリアマネジメント組織（まちづくり会社など）の構築を見据えた取組を進める。
- ・ 地下駐車場やグリーンベルトの維持管理業務をエリアマネジメント団体に委託し、収益を活動の原資の一部とする。
- ・ 民間事業者が収益施設で得た収入の一部を、エリアマネジメント団体へ還元し、エリアマネジメント活動の原資の一部とする。
- ・ 事業者がエリアマネジメント組織の立ち上げから運営までを支援する。
- ・ 施設整備を段階的に行いながら、エリアマネジメント活動を深めていく。
- ・ 多様な利害関係者が出資して、まちづくり組織を設立する。
- ・ 収益事業を展開せず、利害関係者から少額の会費を得ながら、無理のない範囲で自主的なエリアマネジメント活動を行う。

(5) その他の提案

市の負担額を軽減させる方策や民間投資を引き出す方策について

- ・ 施設の整備や運営（エリアマネジメント活動費を含む）に係る費用を民間が負担し、市に緑地や街路（建物除く）の整備費と維持管理費、市民活動交流施設などの公共部分の賃料の負担を求める。
- ・ グリーンベルトの一部を宅地化して民間収益事業を展開することで、事業全体の採算性を向上させる。
- ・ グリーンベルトの一部に都市広場や都市公園の指定を行って、民間収益事業を展開することで、事業全体の採算性を向上させる。
- ・ グリーンベルト周辺の用途地域の変更や地区計画の策定を行うことで、事業全体の採算性を向上させる。
- ・ まちライブラリーなどの公共機能を市が先導的に整備することで、民間テナントの出店意欲を高める。
- ・ 地下駐車場の運用を見直し、収益性を向上させるとともに、管理運営をエリアマネジメント組織に委託することでエリアマネジメント活動の原資とする。
- ・ 国土交通省所管の都市構造再編集中支援事業交付金や、内閣府所管のデジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）を活用する。

市に求めることについて

- ・ グリーンベルトには官民連携事業を実現できるポテンシャルがあり、千歳市への民間事業者の参入意欲が高まっている今が、実施できるタイミングである。
- ・ 事業化へ向けて今後も対話を継続していただきたい。