

<p>④サウンディングの目的</p>	<p>市内に東芝メモリ(株)新工場の建設が決まり、関連事業者も含めて3,000人程度の就業者の増加が見込まれ、その家族も合わせるとそれ以上に人口が増加する可能性がある。更に、現在上記の工場新設について決定しているのは、第1棟だけであるが、同社は報道機関に対して、第2棟、第3棟の新設も視野に入れていると回答しており、今後、就業者及び人口が大幅に増加する可能性がある。</p> <p>同社からは、従業員の住居に関して、不動産業者に2,000戸の要望が出たが、現在市内には200戸程度しか空きが無い状況である。併せて関連事業者の進出も検討されており、北上駅前を中心に事務所を探す動きがあるが、現在適当な広さの空き事務所は無い。</p> <p>また、北上駅は、在来線及び新幹線乗降口が隣接しており、通勤・通学を目的とした定期的な利用者と、出張・観光等を目的とした一時的な利用者の両者が見込める駅であり、駅前に設置している平面市営駐車場を立体駐車場等にすれば、駅利用者の駐車場を確保しつつ、都市拠点の形成に寄与する有効的な活用策について様々な可能性があるのではないかと考えている。</p> <p>以上を踏まえ、駅前公有地の利活用について、民間事業者のアイデアや運営手法等を自由に提案してもらい、次の点を確認するもの。</p> <p>①市場性はあるのか。 ②民間事業者の参入は可能なのか。 ③どのような事業内容、建設・運営手法が考えられるのか。</p> <p>本サウンディング型市場調査にて、市場性があり、民間事業者の参入が可能であると判断できた場合、事業内容、建設・運営手法について、民間事業者とじっくり話し合う場を設定するため、1対1の対話式サウンディング型市場調査を本市が独自に実施する予定である(本年10月頃)。その後、両サウンディング型市場調査の結果を基に、事業実施における基本方針等を策定することとする。</p>
<p>⑤民間事業者に対する質問事項</p>	<p>①市場性はあるのか。 ②民間事業者の参入は可能なのか。 ③どのような事業内容、建設・運営手法が考えられるのか。</p> <p>特に③について、民間事業者の知見、ノウハウ等を活かして自由に提案頂きたい。近隣商業地域に建設可能なものなら、マンション、ホテル、事務所ビル等々OK。</p>

③収支状況（年間）

【収入】

売上高：47,000 千円程度

【支出】

指定管理費：5,120 千円、修繕料：200 千円

■課題その1（企業誘致による状況の変化）

・東芝メモリ(株)新工場の建設が決定し、2019 年度に完成、2020 年度から量産開始する予定である。これに伴い、新規採用や他県の工場から異動により、計 1,000 人程度が当工場で従事する予定であり、住居の確保が課題となっている。

・上記により、関連事業者の市内進出が見込まれるが、市内に空き事務所スペースが無く、対応に苦慮している。

上記に関する詳細は、次のとおり。

①就業者の状況

(1)東芝メモリで、いつ、何人の雇用が見込まれているのか。

→2019 年秋の操業までに 1,000 人。

(2)そのうち、新規採用は何名で、県外工場からの異動は何名か。

→四日市事業所から 350 名の異動。

その他、650 名が新規採用（中途採用含む）。

(3)その他関連事業者の進出で、市内の就業者はどれくらい増える見込みなのか。

→四日市市の状況から、2,000～3,000 人の増加が見込まれる。

②居住に係る需要

(1)いつ、何戸の需要があるのか。

→2019 年秋の操業までに①(1)より 1,000 戸、併せて①(3)より 2,000～3,000 戸。

(2)どのようなタイプの住居が望まれているのか。（単身用アパート、マンション、家族用アパート、マンション、一戸建て等）

→一戸建てを除く全てのタイプ。

③事務所に係る需要

いつ、どのような規模（㎡）の事務所が何件程必要と見込んでいるか。

→2019 年秋の操業までに 150～300 ㎡規模（拡張余地有り、駅前）で数件の引き合いがある。

	<p>■課題その2（施設の現状について）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が無い平面駐車場の上、24 時間入出場が可能であり、常に場内には車があるため、駐車区画の除雪が出来ない。 ・冬季は、自家用車で通勤していた方が電車通勤に切り替え、定期利用の需要が高まるが、通路部分を除雪した雪を保管するスペースが無いため、駐車区画に保管しなければならず、冬季は逆に駐車可能台数が減ってしまう。 ・一般利用者と定期利用者の区画を分けていないため、定期利用契約をしても、満車時には利用できないことがある。 ・上記の事情があるので、問い合わせは多々あるが、定期利用の申し込みを 100 件程度に抑えている。 ・定期利用者の区画を確定していないため、車庫証明が取れない。 ・施設が老朽化しており、白線が消えていたり、フェンスが腐食したりしている。
④前提条件	<p>①建築物の運営は、<u>民間事業者</u>とする（駐車場部分は下記参照）。</p> <p>②<u>土地は、賃貸借又は売却</u>とし、一部の賃貸借・売却も可とする。価格については、事業として成り立つのはどのラインなのかを探るためにも事業者に提案頂きたい。尚、事業者選定の際は、審査項目にする予定である。</p> <p>③駅利用者のための駐車場を附帯すること。但し、台数については、現状の台数を維持するという条件は付さず、利用状況を鑑みて採算が取れる台数を算出し、事業者が必要台数を判断すること。</p> <p>④新設した駐車場の運営は、市営・民営どちらも可であるが、<u>経営ノウハウがある民営の方が望ましい</u>。</p>
⑤事業スケジュール(予定)	<p>■2018 年度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・9月 本サウンディング型市場調査実施 ・10月 サウンディング型市場調査（1対1、非公開） ・11月 基本方針策定 ・1月 事業者公募 ・2月 事業者選定 ・3月 事業者決定

	<p>■2019 年度 設計</p> <p>■2020 年度 工事、完了</p>
(2)対象地	
①所在地(交通情報含む)	<p>岩手県北上市川岸一丁目1番15号(北上駅東口から徒歩30秒)</p> <p>北上駅東口：東北新幹線乗り場が近い // 西口：東北本線、北上線乗り場が近い</p> <p>駅構内は繋がっており、例として、東口から東北本線には徒歩2分程度で乗車可能。</p> <p>東西直結約100mの地下通路が有り(スロープ付き)、駅構内を通らずに反対側へ行けることができる。</p>
②敷地面積	10,744.55 m ²
③土地利用上の制約	近隣商業地域、準防火地域、建蔽率80%、容積率200%
④所有者	北上市
⑤周辺施設等	<p>【北上駅東口近隣施設】 マンション3棟、ビジネスホテル2棟、コンビニ1店舗</p> <p>【北上駅東口周辺施設】 保育園：0.7 km、小学校：1.0 km、中学校：1.2 km 食料品スーパー：0.9 km、シティホテル：0.4 km</p> <p>【北上駅西口近隣施設】 マンション3棟、ビジネスホテル6棟、生涯学習センター</p>
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	<p>北上駅東口は、新幹線乗り場に近いため、旅行者や出張者の利用が多い。駅周辺はマンションやビジネスホテルが立ち並んでいるが、近隣に小売店は、コンビニ1件のみであり、飲食店は無い。駅利用者又は近隣のマンション住人以外の通行はほぼ無い。</p> <p>4月から5月に開催される「さくらまつり」や8月上旬に開催される「芸能まつり」の会場が近いことから、桜の満開時期や花火大会開催時のみ人で賑わう。</p>
⑦その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	<p>・北上駅から工業団地までのパーク&ライドの可能性について検討中。</p> <p>・2016年度にPFI等導入可能性調査を実施。しかし、当時は東芝メモリ(株)新工場の建設に係る話が出ておらず、人口減少が今後進んでいく中で、駅前に新たな住居や事務所に対する需要が見込めないと判断し、平面駐車場を立体駐車場にできるか、という観点で調査したものであり、状況が変わった今、参考にできるものではない。しかし、周辺の現況調査に係る部分は本サウンディ</p>

	<p>ング型市場調査においても活用できる内容であるので、必要部分を添付（別紙参照）。</p> <p>・2018年3月、市内中心部の都市拠点の形成を目的とした「北上市立地適正化計画」を策定。本計画において、北上駅東口の整備についても施策として記載しており、市として北上駅前を含めた中心市街地の活性化を図っていく方針を示している。計画内に人口等北上市に関わるデータも記載しており、北上市ホームページを参照。「北上市 立地適正化計画」で検索。</p>
--	--

(3)対象施設

4-1. 建物	既存	整備後（予定）
①施設名称	市営北上駅東口駐車場	/
②施設の延床面積	10,744.55 m ²	
③建物の構成（構造、階数）	広場式、自走式	
④主な施設の内容、導入機能	駐車場（発券機・精算機各1台）	
⑤運営状況 （運営主体、事業手法等）	<p>現在、市内の警備会社と指定管理に関する協定を締結している。事業者選定は、公募式。</p> <p>【主な内容】 警備、清掃、機械の保守、精算機内の料金回収、定期券発行</p>	
⑥その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	<p>供用開始 昭和61年3月21日</p>	
4-2. インフラ系 （上下水道、道路等）	既存	整備後（予定）
①施設名称	/	/
②規模、能力等		
③運営状況 （運営主体、事業手法等）		
④その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）		

■添付資料

- ①敷地図
- ②現況の写真(駐車場内、周辺も含む)
- ③売上・利用台数の推移
- ④PFI等導入可能性調査報告書(2016年度実施、必要部分のみ抜粋)

■参考資料

北上市立地適正化計画 <http://www.city.kitakami.iwate.jp/docs/2017122600054/>

※ページ数が多いので、北上市ホームページを参照。