

盛岡駅西口複合施設整備基本構想策定に向けた サウンディング型市場調査 実施結果概要

1. サウンディング型市場調査の概要

(1) 目的

本サウンディング調査は「盛岡駅西口複合施設整備基本構想」の策定にあたり、広く民間事業者の皆様から、本事業への参画意向や、参画にあたっての最適な事業条件等についてのご意見・ご提案をいただくことにより、施設が備えるべき機能や空間イメージ、実現可能な整備・運営スキームを検討・整理することを目的としています。

(2) 対象地

盛岡市盛岡駅西通二丁目

【盛岡市所有地】 207 番1、207 番2及び 207 番3

【JR 東日本所有地】207 番4

(3) 対象

事業への参画(整備・運営)に興味・関心のある法人または法人グループ

(4) 実施経過

本調査は、下記のスケジュールで実施しました。

①	実施方針の公表	令和7年12月23日(火)
②	現地説明会等申込期限	令和8年 1月16日(金)午後1時まで
③	ヒアリングシートの公表	令和8年 1月16日(金)
④	現地説明会	令和8年 1月21日(水)午後1時から
⑤	ヒアリングシート提出期限	令和8年 2月4日(水)午後1時まで

2. 結果概要

(1) 調査の参加事業者

- ・現地説明会参加 : 8社(デベロッパー、ゼネコンなどの開発事業者、運営事業者ほか)
- ・ヒアリングシート提出: 13社(うち現地説明会参加事業者7社)

(2) 事業者からの提案内容(ヒアリングシートの概要)

概要は次のとおりです。なお、対象者のノウハウ等に関する事項は除いています。今回のサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、今後、公募条件等の整理・検討を進めてまいります。

① 事業スキーム・参画形態

- 事業者からは、安定的な集客や施設利用を目的とした公的機能の導入や、一部公共施設を取り入れた複合的な施設整備など、事業内容や収益性に応じた多様な事業スキームの活用について提案がありました。
- 官民の役割分担やリスク配分を踏まえた幅広い事業手法の可能性が示されました。

② 想定される施設構成・用途

- 施設用途については、駅直結という立地特性を踏まえ、オフィス、商業、宿泊（ホテル）、交流・産業支援機能、公共サービス機能などを複合的に組み合わせた施設構成が多く提案されました。
- 特に、産学官連携やスタートアップ支援、交流・実証の場としての機能を中核に据え、低層部に交流・商業機能、中高層部にオフィスや研究・イノベーション機能、上層部に収益性を備えた宿泊機能等を配置する立体的な施設構成が多く提案されました。

③ 公共性と事業性の両立

- 多くの事業者から、公的機能と民間収益機能を適切に組み合わせることが重要であるとの意見がありました。
- 公的機能の導入にあたって、民間単独では投資回収が難しいケースも想定されることから、行政の関与の在り方や官民の役割分担、施設用途の柔軟性確保などが、事業成立性の向上につながるとの指摘がありました。

④ 地域連携・地元事業者参画

- 多くの事業者から、施設整備、運営、サービス提供、イベント実施等の各段階において、地元企業や地域団体が幅広く参画可能な仕組みづくりが重要であるとの意見がありました。
- コンソーシアム参画や低層部（交流・商業機能）への地元テナント誘致、地元企業との協業等についての提案とともに、これらを公募条件の加点評価とする提案がありました。

⑤ 立地特性・ポテンシャル

- 本事業地については、駅直結という高い交通利便性や、交通結節拠点として広域からの人流が期待できる点など、立地特性を高く評価する意見が多くありました。
- 滞り・交流・活動を生み出すための拠点機能の強化に向け、施設配置や動線、防災面への対応などについて十分な配慮が重要との意見が示されました。

⑥ 今後の事業成立に向けた主な検討事項

○ 事業成立に向けた今後の検討にあたっては、下記項目について方向性を検討・提示することが重要であるとの意見がありました。

- ・ 官民の役割分担・リスク分担の明確化
- ・ 用途や事業手法に一定の柔軟性を持たせた公募条件
- ・ 段階的な整備や長期的な運営体制の構築
- ・ 継続的な対話や意見交換の場の確保 など

以上