

北 1 条西12 丁目街区の活用に関する  
サウンディング型市場調査(第2回)  
実 施 要 領

令和4年(2022 年)12 月

札幌市

まちづくり政策局政策企画部

都心まちづくり推進室

## 1 本調査の目的

北1条西12丁目街区（以下「当街区」という）に1971年から立地していた北海道厚生年金会館は、2009年に札幌市がその土地・建物を取得して名称を「さっぽろ芸術文化の館」（以下「芸文館」という）に改め、これまで道民、市民の文化の拠点としてその役割を果たして来ました。

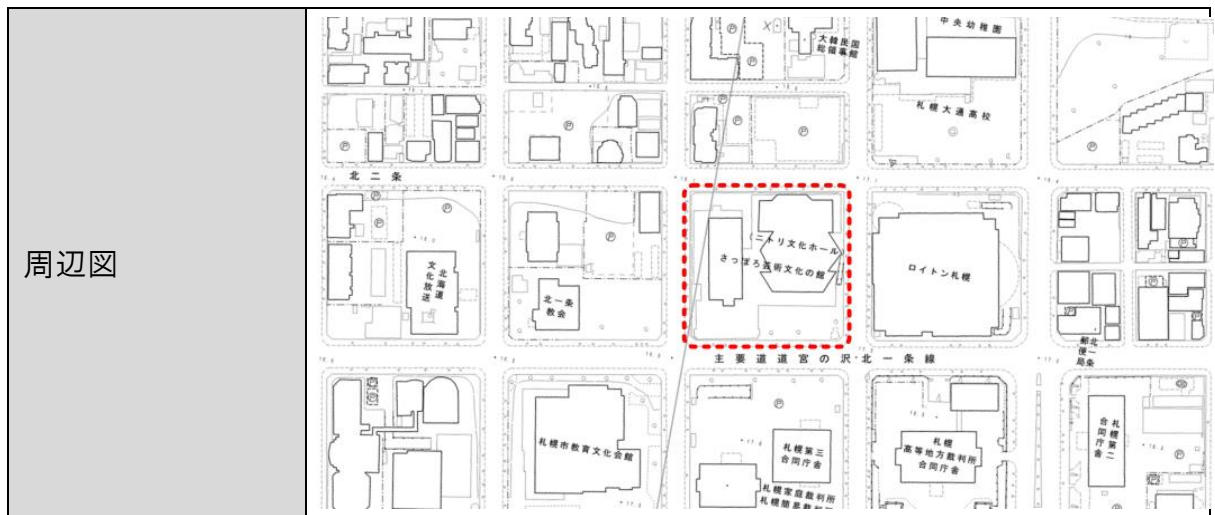
その後、札幌文化芸術劇場（hitaru）の開館に伴い、芸文館は2018年9月に閉館し、2020年1月から2022年6月までの期間で解体工事を実施しました。

芸文館解体後の当街区においては、第2次都心まちづくり計画（2016年）で設定する大通公園西周辺エリアの展開指針に即した土地利用がなされることが望ましいと考えています。その具体化に向けて、2019年度には1回目のサウンディング型市場調査を実施し、当街区において考えられる集客交流機能や土地利用の市場性、方向性等について事業者の皆様からご意見を伺いましたが、その後、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、2022年3月に当該調査の参加者に対し追加ヒアリングを行い、民間需要に変化が生じていることが確認されました。

本調査は、1回目のサウンディング型市場調査の目的を踏まえた上で、最新の社会・経済状況を捉えた民間による土地利用の実現可能性を把握することを目的とし、改めて事業者の皆様から幅広くご意見を伺うものです。

## 2 対象地の現況

所 在	札幌市中央区北1条西12丁目1番1
所 有 者	札幌市
敷地面積（㎡）	11,639.08 ㎡
用途地域	商業地域（北側敷地は近隣商業地域）
容積率・建蔽率	400%・80%
高度地区	60m高度地区
その他都市計画による主要な制限等	準防火地域、集合型居住誘導区域、都市機能誘導区域（都心）、景観計画区域、業務系市街地（緑保全創出地域）



### 3 土地利用に関する基本的な考え方等

#### (1) 基本的な考え方

2016年に策定した第2次都心まちづくり計画では、当街区を含む大通公園西周辺エリアについて、地区に集積するホール・ホテル等の施設を活かした集客交流機能の向上を図ることとしています。

また、今年度末の策定を目指している「はぐくみの軸強化方針」では、当街区周辺は、都心西側の回遊拠点を形成し、美しいみどりや歴史・文化・芸術を活かした多様な交流をはぐくむことを強化の考え方として位置付ける方向で検討を進めています。

当街区の利活用にあたっては、これら上位計画に則すことはもとより、札幌市教育文化会館や札幌市資料館などとの相乗効果を生む集客交流機能や地域の皆様が気軽に利用できる地域活動促進機能、周辺のみどりと調和した屋内外のオープンスペースなどの整備により、大通公園西周辺エリアの拠点としての機能を強化することを基本的な考え方としています。

#### (2) 導入する機能など

導入する機能や配慮事項として以下のものを想定しています。

以下を前提とした上で法令の範囲内で他の用途と複合化させることは可能です。

導入機能・配慮事項	整備のポイント
集客交流機能※1	日常的に地域内外から人が集まり、札幌市教育文化会館や札幌市資料館などとの相乗効果を生む機能を導入する。
地域活動促進機能※2	地域活動を促進する取組みを実施するために利用可能な場を整備する。
オープンスペース	屋内外で、ゆとりとみどりを感じることでできるオープンスペースを整備し、地域のまちづくりのために有効に活用する。

街並みへの配慮	建物配置の工夫により、周辺と調和した街並みを整備する。
---------	-----------------------------

※1の例 多目的ホール、劇場、イベントスペース、ギャラリーなどの文化施設、商業施設

※2の例 集会室、会議室、小ホール

### (3) 今回のサウンディング型市場調査における前提

- ・当街区全体を民間事業により整備した場合について、ご意見を伺います。
- ・この場合、札幌市の費用負担は想定せず、土地の契約方法は定期借地とします。

## 4 調査内容

### (1) 参加対象

一定規模※の集客交流機能又は地域活動促進機能を含む施設の開発実績を有する法人又は法人グループで、かつ、次の①～⑧に該当しない者

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者</li> <li>② 令和4年12月1日～令和5年1月20日の間に札幌市競争入札参加停止等措置要領の規定に基づく指名停止の措置を受けている者</li> <li>③ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生手続き又は再生手続き中の者</li> <li>④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2項にあげる暴力団、又は構成員、若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にあり、事実上の運営に影響が及んでいる者</li> <li>⑤ 市税等を滞納している者</li> <li>⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者</li> <li>⑦ 役員等に禁固刑以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者</li> <li>⑧ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申し立てがなされている者</li> </ul> |
|--|

※一定規模とは、以下のいずれかに該当するものとします。

- ・敷地面積が概ね3,000㎡以上
- ・集客交流機能又は地域活動促進機能の床面積の合計が概ね300㎡以上
- ・ホール・イベントスペース等で座席数が150席以上、若しくは収容人数が200人以上（この場合、敷地面積や延べ面積の規模は問わない）

なお、開発実績は、グループの構成員のうち少なくとも1社以上が有する必要があります。

### (2) 調査項目及び調査方法

#### ① 調査項目

別紙1「調査票」の項目のとおりです。なお、全ての項目に対し回答することを条件とするものではありません。

② 調査方法

事前に提出いただいた調査票に基づいて、後日、本市職員と30分から1時間程度の対話を行い、今後の検討の参考とさせていただきます。

## 5 スケジュール及び手続きの流れ

### (1) 参加申し込み

本調査への参加を希望する場合は、別紙2のエントリーシートに必要事項を記入し、提出先へEメールにてお送りください。

① 期間

令和4年12月1日（木）～令和4年12月28日（水）

② 提出先

「8 提出・問い合わせ先」のとおり

### (2) 対話実施日時及び場所の決定

参加申し込み後概ね1週間後までに札幌市から担当の方にご連絡し、対話実施日時及び場所を決定します。ご希望の日時に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

### (3) 調査票の提出

別紙1の調査票を対話実施日の概ね3日前（土日祝を除く）までにEメールでご提出ください。

① 提出先

「8 提出・問い合わせ先」のとおり

### (4) 対話の実施

① 期間

令和4年12月14日（水）～令和5年1月20日（金）（土日祝を除く）

② 所要時間

30分～1時間程度

③ その他

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

参加事業者は5名以内とし、札幌市職員は3～5名程度で対応します。

対話実施日に補足説明資料等を提出していただくことも出来ますが、A3用紙3枚程度までとします。

### (5) 結果の公表 公表日（予定）：令和5年2月下旬

本調査の実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 6 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

今後、北1条西12丁目街区の開発において、事業者公募等を行うこととなった場合でも、本調査への参加実績はその評価の対象とはなりません。公募条件の参考とさせていただきます。

### (2) 費用負担

本調査に参加する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加調査

本調査終了後も、必要に応じて追加ヒアリング等を実施させていただくことがあります。

## 7 参考資料

(1) 第2次都心まちづくり計画 ※ホームページより入手可能です。

<http://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/plan/toshin2.html>

## 8 提出・問い合わせ先

エントリーシート・調査票の提出、お問い合わせは以下までお願いします。

札幌市まちづくり政策局政策企画部都心まちづくり推進室事業調整担当  
(市役所本庁舎5階南)

担当：青木・磯尾

Eメール：[ki.downtown@city.sapporo.jp](mailto:ki.downtown@city.sapporo.jp)

TEL : 011-211-2692