

「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）」の実施結果について

札幌市では、「さっぽろ芸術文化の館」（以下、「芸文館」という）が解体された後の北1条西12丁目街区（以下、「当街区」という）の土地利用について、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おります。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。

この度、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に、改めて事業者の皆様から幅広くご意見を伺うサウンディング型市場調査（第2回）を実施し、調査結果を取りまとめましたので、その概要を公表いたします。

本調査結果を踏まえ、当街区の今後の土地利用について検討を進めていく予定です。

1 対象地の現況

所在	札幌市中央区北1条西12丁目1番1
面積（㎡）	11,639.08㎡
用途地域	商業地域（北側敷地は近隣商業地域）
所有者	札幌市
容積率・建蔽率	400%・80%
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）
周辺図	

2 土地利用に対する基本的な考え方

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、来年度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。

3 調査項目

(1) 計画地・事業に対する評価

- ① 集客交流機能
- ② 地域活動促進機能
- ③ オープンスペース
- ④ 街並みへの配慮
- ⑤ 定期借地
- ⑥ その他

(2) 事業参画の可能性

4 結果概要

(i) 参加団体数：5団体（うち、複数の事業者による共同参加：2団体）

(ii) 参加業種：開発・不動産事業4、総合建設業1（複数の事業者による共同参加の場合は、主たる業種のみ記載）

(Ⅲ) 実施期間：令和4年12月14日（水）～令和5年1月20日（金）

(Ⅳ) 意見の概要（同様の意見は集約しています。）

(1) 計画地・事業に対する評価について	
① 集客交流機能	<ul style="list-style-type: none">・多目的ホール・アリーナ・地域活動促進機能を備えた施設（学校、医療施設）・商業施設（業務施設や住宅等との複合施設を含む）
② 地域活動促進機能	<ul style="list-style-type: none">・イベントスペース・地域利用が可能なシェアオフィス、コワーキングスペース・周辺施設（教育文化会館や資料館等）の利用に係る予約システムの一元化や駐車場の共同化・利用の目的が営利か非営利かで料金体系を分けたスタジオ、会議室等

	<ul style="list-style-type: none"> ・小ホール
③ オープンスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内外に連続した広場の整備 ・敷地中央に広場空間を配置 ・魅力向上のためのみどりの配置（施設構成による）
④ 街並みへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の大規模建築物との調和 ・北1条通の並木や知事公館等との連続性の形成 ・北大植物園等との緑のつながりを強化 ・周辺交通に配慮し、駐車場を確保 ・多方向から街区へアプローチするためのパサージュを配置
⑤ 定期借地	<ul style="list-style-type: none"> ・事業採算性のために50年は必要 ・長期であればあるほど望ましい（70年等） ・借地期間は長い方がよい ・建築物の仕様を簡素化することで20年でも可能 ・公共性の高い部分の事業負担軽減を希望
⑥ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・収益性の高い用途と複合化させることで、集客交流機能や地域活動促進機能を向上させることができる ・公共的機能の整備には補助金が必要 ・エリマネや緑地保全等への補助があるとよい ・資材高騰、地価上昇、労務不足が深刻な状況 ・中心部に比べ、当街区周辺のオフィス需要は低い
(2) 事業参画の可能性について	
<ul style="list-style-type: none"> ・参画に向け、具体の検討をしている ・公募等の具体のスケジュールがわかればそれに向けて動く ・公募等に当たっては十分な検討期間を確保してほしい ・資材高騰等の影響があるため、参画の可能性は検討中 	