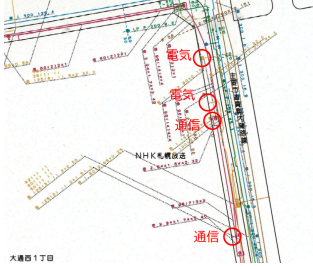


大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザルに関する質問及び回答

番号	質問項目	回答
2. 事業対象地の概要 2.1 事業対象地の諸元		P3
1	東1丁目劇場跡地の活用については、今回の提案の対象外でしょうか	東1丁目劇場施設跡地の活用については、今回の提案の対象外です。
2	募集要項3頁に、地下工作物撤去保留届出書の取扱いについては貴市と協議とありますが、事業者にて撤去を要する可能性があるということでしょうか。	工作物撤去保留届出書においては、資料6に示す通り、井戸がGL-7.35m以深に2本、GL=-14.15m以深に1本の残置がありますが、干渉しない計画となるようご協力を求めることとなります。それでも事業者側で撤去が必要となる場合は、事業者側の負担により撤去していただく可能性があります。
3	法令、インフラ、埋蔵文化等について、貴市各課に確認をしてもよいでしょうか。可能な場合は、今回ご回答後から確認開始してよいでしょうか。	確認を開始していただいて構いません。
4	募集要項 P3 の「その他」部分について インフラ整備・所有について、各インフラ業者と調整して事業者負担にて整備することの記載があるが、本応募にあたり投資金額及び設計検討のために各インフラ業者と協議を行いたいのが許可は必要か。	各インフラ業者との協議を行うことについて、事務局への許可は不要です。
5	募集要項 P3 の「その他」部分について 使用できる電気の一次引き受け点を教えていただけますでしょうか。	既設の引き込み箇所については資料3のとおりです。下水道工事ヤード内にある引き込み箇所については、下水道工事で工事終了まで使用予定ですが、下水道河川局管路保全課との調整次第では接続可能です。新たに引き込み等を行う場合は、各供給事業者へお問い合わせください。 
6	募集要項 P3 の「その他」部分について 使用できる光ファイバーの一次引き受け点を教えていただけますでしょうか。	
7	【事業対象地の整備(土地造成・インフラ引込等)に関する市の費用負担について】 募集要項では「インフラの整備・所有については事業者負担とし、各インフラ事業者と調整の上整備すること」(P.3)とされており、土地整備に係る費用は原則として事業者負担と理解しています。 一方、下水道工事ヤードとして市が現在暫定利用しているエリア(②・③)については、工事完了後の地盤復旧・整地等を市の責任と費用において実施していただける可能性はありますか。 また、事業対象地全体の土地造成(不陸整正・排水整備・電気・ガス・上下水道の一次引込等)について、費用の全部または一部を市が負担する、あるいは整備後に引き渡す形での対応は可能かご教示ください。	下水道工事ヤードとして使用している部分の地盤復旧・整地等については、札幌市との協議により実施の可能性はあります。 事業対象地全体の土地造成に係る費用については、札幌市は負担できません。 電気、ガス、上下水道の一時引き込みを整備後に札幌市に引き渡すことについては、一部協議の可能性はありますが、本公募の提案においては募集要項に記載のとおり、インフラの整備・所有・撤去については事業者負担としてご提案ください。
3. 土地の利用条件 3.2 土地利用の制限		P4
8	建築物は階層2以下とのことですが、非建築物について、高さ制限等はいかがでしょうか。	公募要件としての制限はありません。ただし、建築基準法や屋外広告物法、その他法令等遵守して頂く必要があります。
9	募集要項 P4 の「3.2 土地利用の制限」部分について 各法令、用途、建築物、消防に対しての制限などの行政協議を行いたいのが許可は必要か。	各行政協議を行うことについて、事務局への許可は不要です。
10	募集要項 P4 の「3.2 土地利用の制限」部分について 特に記載はないが透水性舗装は計画として問題ないか。	透水性舗装の整備は問題ありません。
11	募集要項 P4 の「3.2 土地利用の制限」部分について 仮設通常給水は仮設散水栓1ヶ所となりますが、建物を仮設物とした場合に給排水設備を設置する許可をいただくことは可能でしょうか？	給排水設備の許可は可能です。

大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザルに関する質問及び回答

番号	質問項目	回答
12	募集要項 P4の「3.2 土地利用の制限」部分について 周辺歩道の縁石切り下げが計画として必要と考えております。 制限などあれば(個所数、大きさ等)教えてもらう事はできますでしょうか？	市道(大通北線、創成川通り)に関しては歩道施工ガイドラインをご確認ください。 https://www.city.sapporo.jp/kensetsu/hodo-seko/ 国道12号については、北海道開発局HPをご確認ください。 https://www.hkd.mlit.go.jp/ky/kn/kengyo/vu2tjq0000000q3e.html なお、切り下げ工事等出入口の設置については、各道路管理者(中央土木センター(市道)、札幌道路事務所(国道12号))に道路工事承認を得る必要があります。 中央区土木センター:011-614-1800 札幌道路事務所:011-854-6111 また、道路交通法第77条第1項の規定により、当該地域を管轄する警察署長への道路使用許可の申請も必要となります。
13	募集要項 P4の「3.2 土地利用の制限」部分について 周辺歩道の縁石切り下げが計画として必要と考えております。 インフラ設備の埋設があり切り下げができない場所があれば教えていただけますでしょうか？	切り下げの支障となり得るインフラ設備の有無については、計画に応じ、各インフラ事業者にご確認ください。
14	募集要項 P4の「3.2 土地利用の制限」部分について 敷地内に雨水桝の設置を予定しておりますが敷地内南側にある下水マンホール接続することは問題ありませんか？	南側に公共桝はありません。 下水道工事ヤード部分には公共桝があり、下水道河川局管路保全課との調整次第では接続可能です。新たに引き込み等を行う場合は、下水道河川局排水指導課へお問い合わせください。 なお、南側のマンホールについては、熱導管の点検口となります。熱導管の敷設状況については資料11を追加で公開していますのでご確認ください。
15	募集要項 P4の「3.2(1)用途の制限」部分について ア キャバレー、料理店その他これらに類するものとありますが「料理店」の扱いについてどのような業態を指すもののでしょうか？	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1号に示すものを指します。※一般的な飲食店については整備可能です。
16	募集要項5頁に関し、土地②③を下水道工事のヤードとして活用している期間において、土地①の利用に際し留意すべき事項はございますか(土地①と土地②を仮囲いで区画する等)。	土地②については、土地③への資材等の搬入等で車両が通行があることから、利用者の安全確保について留意していただく必要があります。安全対策等については、貸付契約時に土地①の整備状況や利用状況に応じ、本市下水道河川局管路保全課と費用負担等含め協議の上、決定することとします。なお、本公募の提案においては、安全対策等は求めません。
3. 土地の利用条件 3.3 導入施設・機能に関する条件等		P6
17	募集要項6・7頁に関し、観光バス乗降場に使用する工事ヤード部分とは、同5頁の③のみか、②③の両方を指すのか、いずれでしょうか。	原則③を想定していますが、観光バス乗降場を計画にあたり、①や②の一部を使用することを妨げるものではありません。
18	募集要項 P6 の「3.3 1市民や来訪者が日常的に集まり交流できる広場空間」部分について 事業者が独自に利用規約を定めた上で、予約利用や占有利用を実施することは可能でしょうか。またその場合の運用に関する制約・制限等がありますか？	市民や来訪者が日常的に集まり交流できる広場とする本公募の主旨を踏まえた上で、予約利用や占有利用を実施することは可能です。また、具体的な運用に関する制約・制限等はご提案の計画に応じ、本市との協議となります。
19	募集要項 P6 の「3.3 2市民や企業等による活動を表現する場」部分について 展開内容の基準や規制などございますか。 イベントスペースの利用料や出店料等を徴収する運営方法等は可能でしょうか？	展開内容の基準や規制は設けていませんが、市有地であることを踏まえ、公序良俗に反する内容の展示等が行われないよう、事前に札幌市と協議することを想定しています。また、イベントスペースの利用料や出展料等を徴収する運営方法等は可能です。
20	募集要項 P6 の「3.3 3活用を通して都市全体の回遊性を高めるイベントや仕組みの導入」部分について 早朝・深夜イベント開催時の制限はありますか？	イベントの内容次第ですが、札幌市生活環境の確保に関する条例において、拡声器を使用したイベント等は8時から22時に限って認められています。その他、近隣施設等に十分配慮した計画としてください。

大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザルに関する質問及び回答

番号	質問項目	回答
21	募集要項 P6,P7 の「5観光バス乗降場」部分について 敷地南に位置する車寄せ(別紙 1 記載 a)への観光バス(2～3 台分)、創 成側通など、滞留が多く見受けられる。全体でどれぐらいの車寄せ、その バス事業者など札幌市様側で把握されていますか。またそれらの滞留規 制含め、新規計画の観光バス乗降場への機能統一、移設は可能でしょう か。	本事業においては現状の観光バスの一時乗降場を増 設する位置づけのため、機能統一や移設は想定して おりません。現状の観光バスの一時乗降場について は下記のURLをご参照ください。 https://www.city.sapporo.jp/keizai/kanko/bustaikiyo.html また、一時乗降場を利用しているバス事業者につい ては、例年本市において「観光バス都心部巡回整理業 務」を実施しており、当該業務の中で呼び掛けを行 った観光バス会社の名称等について把握をしており ます。
22	募集要項 P6,P7 の「5観光バス乗降場」部分について P6 記載「下水道工事ヤード部分を活用し、3 台分の観光バス乗降場を 設けること。」とあるが、p5 記載「下水道工事ヤード(図2)」の範囲に 3 台 分の観光バス乗降場を設ける理解でよいのか。または図3も含めた計画を 想定しているか。	原則③を想定していますが、観光バス乗降場の計画 にあたり、①や②の一部を使用することを妨げるもの ではありません。
23	募集要項 P6,P7 の「5観光バス乗降場」部分について 貸付範囲1のみ使用可能な期間(貸付契約日～令和9年3月末)につい て、貸付範囲2,3を利用した観光バス乗降場等の整備ができない。当該 期間中は、観光バス乗降機能の確保義務は生じないとの理解で良いか。	お見込みの通りです。
24	募集要項 P7 の「表 観光バス乗降場の整備に必要な要件」部分について 事業計画を組み立てるにあたりインフラ与件といった必要設備協議を行 いたいバス側の協議先に指定はあるか、また利用に対して制限をかけ ても良いか。	協議先のバス事業者には指定はありません。なお、利用 に対する制限は協議によりますが、一般論として来札 観光客が広く利用できることが前提となります。
25	募集要項 P7 の「1～6と相乗効果を発揮する機能や取り組み」との記載が あるが、本公募にあたって企業等から協賛を集め運営費を補填する仕組 みを計画することは可能か。	企業等から協賛を集め運営費を補填する仕組みを計 画することは可能です。
26	募集要項 P8 の「必要に応じてカナモトホール指定管理者と十分に協議の 上、イベント等を行う」との記載があるが、本公募にあたって協議を行う必 要はあるか。またカナモトホール搬入口側は柵などを設けず、現況のまま 一体接続可能であるとして空間の構成をしても良いか。	本公募の提案に当たって、事前に協議を行う必要は ありません。 なお、隣接するカナモトホールの敷地(搬入口側)につ いては、同ホールが貸館業務を行う上で公演主催者 等が駐車場、搬入・荷捌きスペース、および車両の通 行路として利用することを条件としていることから、同 ホール敷地内に人が流入することは想定しておりませ ん。 そのため、同ホールとの一体接続可能であるとして空 間構成することは見込んでおりません。
27	【カナモトホール(札幌市民ホール)との協議手続きについて】 カナモトホール指定管理者との協議が不調に終わった場合の対応手順に ついてご教示ください。また、施設建設中・解体時の振動・騒音による隣接 施設への営業損害が発生した場合、損害賠償は全て事業者負担となりま すか(基本協定(案)第9条との関係含む)。	イベント等の実施に当たっては、カナモトホールに配慮 した計画が前提のため、カナモトホール指定管理者と の協議が不調とならないよう努めて頂く必要がありま すが、仮に協議が不調となった場合は、札幌市職員へ ご報告いただき、今後の対応について協議することに なります。 また、施設建設中・解体時の振動・騒音により隣接施 設への営業損害が発生した場合の損害賠償等は、す べて事業者負担となります。
3. 土地の利用条件 3.4 土地の貸付条件		P8
28	貸付料の計算式について確認します。令和10年度内に③エリアの引渡日 が中途(例:令和10年6月)となった場合、同年度の貸付料は「①+②範囲 の割合按分」と「全地割合按分」を日割りで合算する計算方法でよいかご 教示ください。	貴見のとおりです。
29	【土地貸付料の減免・優遇措置の可能性について】 貸付料の最低額は年額17,200,000円(全地)と定められており、「社会 経済情勢等の変化により著しく変動したとき」等は改定できるとされてい ます(募集要項P.8)。 以下の点についてご教示ください。 ① 暫定活用の公益的性格(広場・観光バス乗降場等の提供)を考慮し た場合、貸付料の減額または減免措置(例:公益目的用途部分に対応す る面積按分での減免)を受けられる可能性はありますか。 ② 事業開始当初(施設整備中・本格稼働前の準備期間)の貸付料につ いて、据え置き・猶予・段階的引き上げ(ランプアップ)等の配慮は可能で すか。 ③ 下水道工事の遅延等、本市の事情により敷地の一部が使用できな い期間が生じた場合、当該期間の貸付料を実際の使用可能面積に応じて 減額する措置(面積按分以外の追加減額等)は協議の余地がありますか。	①公益的性格を考慮して貸付料の最低額を設定して いるため、追加の減免はありません。 ②据え置き等の想定はしておりません。 ③面積按分以外の追加減額ははありません。

大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザルに関する質問及び回答

番号	質問項目	回答
30	募集要項 P9の「原状回復については、事業者が整備した建物、工作物のほか、本事業整備のために設けたインフラ設備や地中工作物等も含め、事業者の責任と負担において完全に撤去し、更地返還すること。」との記載があるが、盛土をおこない地盤を平坦なものへ改善した場合に地盤は平坦なまま更地返還をおこなっても良いか。	原則原状回復で返還してもらうこととしておりますが、地盤を平坦なまま更地返還できるかどうかは、返還時に本市と協議により決定します。本公募の提案においては、原状回復することとしてご検討ください。
31	募集要項 P9の「3.4土地の貸付条件(3)貸付期間」部分について貸付期間中の工事において札幌市様より特別な工事条件(時間帯/騒音についての規制等)はありますでしょうか。	法令等を除き、特別な工事条件はありませんが、土地②と土地③周辺で盛土工事や建築を行う場合、仮囲いの高さ修正などが必要となる場合があるため、事業者決定後に下水道河川局管路保全課と協議・調整を行っていただきます。また、国道12号、大通北線、創成川通上で下水道工事に伴う交通規制を行う場合があるため、工事に係る搬出入や道路上の工事等については下水道河川局管路保全課と事前に協議を行っていただきます。
3.土地の利用条件 3.5契約に関する条件		P9
32	募集要項 P9の「3.5 契約に関する条件」部分について提案者決定～覚書～協定～契約の流れについて締結内容の確認次第ではありますが、順調に進んだとしてどの程度の期間を見込んでいますか？	基本協定及び基本計画の内容等について本市との協議次第ではありますが、最優秀提案者決定から貸付契約締結まではできるだけ速やかに手続きを行いたいと考えております。ただし、覚書締結から基本協定の締結までは内容の精査等のため数週間程度かかる場合があります。
33	【暫定活用期間終了時の原状回復範囲について】段階的な整備を進める場合、各段階で設置したインフラ設備(給排水・電気引込・基礎工事等)についても全て撤去・更地返還が必要ですか。下水道工事に伴う本市施工の地中構造物と事業者設備が干渉する場合の撤去費用負担区分をご教示ください。	暫定活用期間完了後は、インフラ設備を撤去・更地返還が原則必要ですが、残置できるかどうかは、返還時に本市と協議により決定します。本公募の提案においては、インフラ設備を撤去・更地返還することとしてご検討ください。下水道工事完了後は敷地内に下水道工事に係る残置物がないため、ご質問の状況を想定しておりません。
3.土地の利用条件 3.6その他の条件		P10
34	募集要項 P10の「3.6その他の条件 (2)ア」部分について土地の引渡しは、貸付期間開始日に、本事業敷地を現状有姿のまま事業者へ引き渡すこととする。との記載があるが、図2と図3の貸付時の状況の想定を教えてくださいませんか。	本公募の提案に当たっては、資料2の通りとしてご検討ください。
35	【毎年度の報告書に関する提出要件について】提出すべき書類の様式・記載項目について、別途雛形を提供していただけますか。また、段階移行があった年度の報告書には、面積変更前後の期間を区分して報告することが求められますか。	現時点では雛形のご提供は考えていません。提出すべき書類の様式・記載項目、面積変更前後の期間を区別して報告するかどうかについては、ご提案の計画に応じ、本市と協議により決定します。
5.事業者の選定に関する事項 5.5審査方針及び審査項目		P18
36	第①段階(～令和9年3月末)は②エリアが使用できないため、観光バス乗降場(3台分)の代替措置(例:①エリア内暫定設置)を事業計画に含めることは評価対象となりますか。また、代替措置を提案しない場合でも審査上の減点にはなりません。	代替措置の提案を含め総合的に判断し評価します。なお、代替措置の提案がない場合であっても、審査上の減点対象とはなりません。
37	価格審査において「全地利用時の年額提案貸付料」が評価対象とされていますが、段階的な事業展開を計画する場合、どの段階の貸付料金額が「提案貸付料」として採用されるかご教示ください。	価格審査における提案貸付料については、4470.31㎡(募集要項P.5①+②+③)を「全地」として、ご提示ください。(1,720万円以上)
6.基本協定・貸付契約に関する事項 6.5イベント等の実施		P21
38	募集要項 P21 の「6.5 イベント等の実施」部分についてイベント実施に関わる特別な制約はありますか？カナモトホールに影響を与えるような音量等の問題は記載ありましたがその他、開催できる時期やイベントの内容など制限について	土地①のみ使用期間においては、②の土地に大型車の通行があるため、イベント等を計画する際は事前に下水道河川局管路保全課と協議が必要です。その他、各種法令等を除き、特別な制限等はありません。
6.基本協定・貸付契約に関する事項 6.8契約解除及び損害賠償など		P22
39	【下水道工事遅延の運営リスクについて】下水道工事の遅延により①+②段階・全地段階への移行が大幅に遅れた場合(例:1年以上)でも、賃料減額等の補償を本市に求めることはできませんか。また、工事中の粉塵・振動・騒音により来客数が著しく減少した場合、本市としてどのような協力が可能かご教示ください。	下水道工事の遅延による補償は求めることができません。また、下水道工事による粉塵・振動・騒音による影響については、主に夜間工事(21時～6時)のため、ご懸念の事象が発生する可能性は小さいと想定しておりますが、下水道河川局管路保全課との協議の上、対策等を決定いたします。

大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザルに関する質問及び回答

番号	質 問 項 目	回 答
資料2		
40	敷地の現況地盤面が歩道-50cmですが、今回提案にて歩道±0mにしようとした場合、開発行為の許可(都市計画法)に該当いたしますか。	建築物の建築を目的とせず、一定規模以上の土地の形質の変更を行う場合には、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可が必要になる場合があります。建築物の建築を目的として一定規模以上の土地の区画形質の変更を行う場合、1000㎡以上の敷地であれば都市計画法の開発行為の許可が必要になります。区画形質の変更に該当する行為については、札幌市開発許可等審査基準第3条をご確認ください。なお、建築物の底地部分は区画形質の変更に含まれません。どちらの法律の許可にも該当する可能性があるため、造成の内容や建築物の有無などの具体的な計画が決まり次第、開発指導課にご相談ください。 開発指導課:011-211-2512 札幌市開発許可等審査基準 https://www.city.sapporo.jp/toshi/takuchi/toshikei/sinsakiun.html
資料9		
41	第①段階で整備した建築物を①+②段階・全地段階に合わせて増築・改修することは認められますか。認められる場合、増築・改修の都度、本市との協議・承認が必要となりますか。また、基本計画(基本協定第3条)の変更手続きが必要となる場合の手続き概要をご教示ください。	各段階に合わせて増築・改修を行うことは可能です。提案内容に基づき作成する基本計画には増築・改修の時期や内容等を盛り込んでいただき、基本計画の通り実施する場合は、本市との協議・承認は不要と考えております。計画に盛り込んだ増築・改修の内容にやむを得ず変更が生じる場合は、都度本市との協議・承認が必要となります。なお、本契約が一時使用目的の借地権であることを踏まえ、全地段階以降の増築・改修は認められません。また、基本計画の変更手続きが必要となる場合においては、修正した基本計画を再度提出していただき、改めて基本協定を締結することを想定しています。ただし、資料9基本協定案第3条第3項に示す通り、基本計画の変更事由については法令、条例及び規則に基づく規制又は事業実施上の事由を想定しております。
42	①段階完了後に行う②③エリアへの拡張工事について、基本協定締結時点の基本計画に拡張計画を概括的に含めておけば、各段階工事に際して個別の承諾は不要と理解してよいですか。あるいは、各段階工事ごとに変更協議・承認が必要となりますか。	基本計画に記載する拡張計画については、具体的な内容等を盛り込んでいただき、基本計画の通り実施する場合は、本市との協議・承認は不要と考えております。
様式10		
43	各段階で施設配置が変化する提案を行う場合、事業計画書(様式10)において全段階を網羅した配置図を提示することが求められますか。段階ごとに配置計画が変化する場合は図面枚数・ページ数に関するご指示をお願いします。	各段階で施設配置が変化する提案を行う場合は、必要に応じて全段階を網羅した配置図をご提案ください。様式10 事業計画書Ⅳ 建築計画.1 建築計画.(2)各種図面に「A3必要最低限の枚数」と記載しているとおり、計画を提案するうえで必要な図面については、枚数制限を設けるものではありません。A3で必要最低限の枚数としてください。
44	敷地の段階的利用(①→①+②→①+②+③)を前提とした統一的な事業計画を提案する場合、下水道工事の進捗により②・③エリアの引渡時期が前後した場合でも、事業計画書(様式10)及び事業収支計画書(様式11)は最悪ケース・最善ケースの複数シナリオを記載することが認められますか。また、審査においてはどちらのシナリオを主評価対象とするかご教示ください。	本公募の提案における引き渡し時期については募集要項P4「3 土地利用条件 3.2 土地利用の制限 (5) 敷地の制限」に示す表に記載のとおりとしてご提案ください。審査においても、同表のとおり行います。
様式11		
45	事業収支計画書(様式11)において、①段階・①+②段階・全地段階のそれぞれに対応した収支計画を1つの様式内に区分記載することは可能ですか。また、段階ごとに異なる想定条件(貸付面積・施設規模・売上規模等)を注記として記載することを認めていただけますか。	様式11-1及び11-3の4, 5行に記載の数字は年次を示していますので、募集要項P4「3 土地利用条件 3.2 土地利用の制限 (5) 敷地の制限」の表のとおり①段階は1年次、①+②段階は2年次、①+②+③段階は3年次以降に記載していただくことで区分記載可能と考えています。段階ごとに異なる想定条件がある場合は、様式10 事業計画書Ⅱ 資金・収支計画 .2. 収支計画 (4) 収支計画に係る補足説明に記載、もしくは別紙資料にてご提示してください。

大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザルに関する質問及び回答

番号	質問項目	回答
様式12		
46	様式12のパスについて、視覚的表現に指定はございますか。	視覚的表現の指定はございません。
その他		
47	【冬期間の維持管理費用について】 除雪・凍結防止・積雪荷重対策など冬期特有の維持管理費は全て事業者の負担となりますか。また、敷地内の歩道・通路部分(観光バス乗降場周辺を含む)の除雪義務範囲は敷地境界内に限定されますか。隣接歩道や前面道路の除雪対応が必要かご教示ください。	維持管理費については貴見のとおりです。除雪範囲については、基本的には敷地内の歩道、通路部分、及び観光バス乗降場等の敷地境界内となり、隣接歩道や前面道路については、道路管理者により通常の除雪を行います。観光バス乗降場の出入口など運営管理上除雪が必要な場合においては事業者様によりご対応していただくことになります。
48	【地中埋設物発見時の事業継続への影響について】 着工後に追加の埋設物が発見され工事を一時中断する場合、その期間の貸付料の支払義務は継続しますか。また、本市負担による埋設物撤去工事中の機会損失・追加工期コストについて、本市との補償協議の余地はありますか。	追加の埋設物が発見された場合の貸付料の支払い義務の継続及び補償については札幌市と協議のうえ決定することとします。
49	【景観規制(景観計画重点区域・大通地区)について】 建築物・工作物・テント等の仮設構造物・デジタルサイネージ等の設置にあたり、景観計画に基づく行為制限(色彩・素材・高さ・意匠等)が適用されますか。また、事前協議・届出が必要な場合、その手続き先・標準的な審査期間・費用負担についてご教示ください。	建築物・工作物は、景観計画重点区域内は届出対象規模に関わらず届出が必要になります。 屋外広告物につきましては、札幌市屋外広告物条例第3条の許可を要しないものをのぞき、景観条例の届出の後に、屋外広告物条例の許可を受ける必要があります。 景観保全型広告整備地区(大通地区)内では屋外にデジタルサイネージ広告を設けることができません。 https://www.city.sapporo.jp/kensetsu/dokan/kokoku/documents/keikanhozen-tebiki.pdf ・協議先(景観):まちづくり政策局地域計画課景観係(211-2545) ※札幌市屋外広告物条例につきましては建設局道路管理課(211-2452)へご確認ください。 ・景観法に基づく協議や届出期間について:行為に着手する概ね60日前までに事前協議の開始(事前協議書の提出)を推奨し、30日前までに景観法等に基づく届出が必要です。 ・景観法に基づく申請料:無し ※屋外広告物許可は所定の手数料が必要です(許可申請先:各区土木部維持管理課) 景観計画重点区域についての行為制限等につきましては、こちらをご確認ください。 https://www.city.sapporo.jp/keikaku/keikan/keikanyuudou/zyuutenkuiki.html
50	【風致地区条例による制限について】 施設整備に伴う土地の形質変更(切土・盛土・舗装等)や木竹の植栽・伐採等に許可申請が必要な行為はありますか。また、許可が必要な場合、審査期間の目安をご教示ください。	風致地区に関する許可申請が必要な行為については、風致地区制度のしおりをご確認ください。審査期間の目安については、標準14日となっております。 https://www.city.sapporo.jp/ryokuka/midori/kisei/fuchisyousai/documents/huutir080717.pdf

大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザルに関する質問及び回答

番号	質問項目	回答
51	【屋外広告物条例・看板・デジタルサイネージの規制について】 看板・横断幕・バナー・デジタルサイネージ等の屋外広告物の設置にあたり、景観計画重点区域(大通地区)内での許可基準(面積・高さ・照明の種類等)に通常の商業地域と異なる制限があるかご確認ください。	「大通地区景観計画重点区域」内の広告物の許可にあたっては、各区土木センターへの許可申請時に「札幌市景観計画重点区域内行為審査結果通知書」が必要になります。 ※大通地区景観計画重点区域は景観保全型広告整備地区(大通地区)と同じ範囲となっております。 大通地区景観計画重点区域の屋外広告物の景観形成基準については「景観計画重点区域」パンフレット(P6～)をご確認ください。 https://www.city.sapporo.jp/keikaku/keikan/guideline/documents/jutenpampnlet-5-11.pdf 景観保全型広告整備地区(大通地区)内にデジタルサイネージは設けることができません。 https://www.city.sapporo.jp/kensetsu/dokan/kokoku/documents/keikanhozen-tebiki.pdf その他、景観保全型広告整備地区における屋外広告物は、一般的な地域と異なる規制が設けられておりますので、規制詳細につきましては、景観保全型広告整備地区の手引をご参照ください。 https://www.city.sapporo.jp/kensetsu/dokan/kokoku/documents/keikanhozen-tebiki.pdf ・協議先(景観計画重点区域):地域計画課景観係(211-2545) ・申請先(屋外広告物の許可申請先):中央区土木部維持管理課(614-1800)
52	【騒音以外の環境規制(振動・悪臭・光害)について】 施設整備工事中および運営期間中において、振動規制法・悪臭防止法・夜間照明(光害)に関して事業者が遵守すべき具体的な基準値または規制内容があればご教示ください。また、これらに関して本市または周辺施設と事前協議が必要な場面はありますか。	作業内容や設置する設備により環境局環境対策課への届出が必要な場合がありますので、以下本市ホームページ等をご確認ください。 ○建設作業中の振動規制について https://www.city.sapporo.jp/kankyo/souon/kisei/kensetsu.html ○運営期間中の振動規制について https://www.city.sapporo.jp/kankyo/souon/kisei/koujiou.html ○悪臭の規制について https://www.city.sapporo.jp/kankyo/akusyu/torikumi.html ○光害については環境省が作成しているガイドラインを参考にしてください。 https://www.env.go.jp/air/hikarigai-gaido-R3.pdf.pdf ○本市または周辺施設との事前協議について ・環境対策課への事前協議は特段必要ありませんが、上記のとおり、法を遵守した手続き等をお願いします。 ・札幌市の「建設作業に係る環境配慮の基本方針」により、建設作業を実施する者は、工事現場の周辺住民に対して事前周知するよう努めることとされております。また、3.土地の利用条件 3.6 その他の条件 (5) 周辺施設等への説明の実施 において、事業者は、貸付契約の締結前に、事業計画について周辺施設等への説明を実施することを求めていますので、ご対応願います。 https://www.city.sapporo.jp/kankyo/souon/kisei/kensetsu.html#shidou

大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザルに関する質問及び回答

番号	質問項目	回答
53	【駐車場整備地区における附置義務駐車場について】 建築物を整備する場合、札幌市駐車場条例に基づく附置義務駐車場の設置義務が発生しますか。発生する場合、義務台数の算定方法および近隣駐車場活用による代替充足が認められるかご教示ください。また、暫定活用（一時使用目的の借地）であることを考慮し、義務免除・緩和措置等があるかご確認ください。	特定用途で延べ面積2,000㎡超または非特定用途で延べ面積3,000㎡超を新築する場合等は、附置義務対象建築物となり届出が必要です。 なお、建築基準法第85条に規定する仮設建築物を新築する場合は附置義務対象外となります。 義務台数の算定方法および隔地駐車施設については、札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び同条例施行規則の手引きをご参照ください。 https://www.city.sapporo.jp/toshi/k-shido/tyuusya/futigimu/documents/tebiki260401.pdf また、暫定活用であることに係る 義務免除・緩和措置等はありません。
54	【市からの財政支援・プロフィットロスシェア等のスキーム適用可能性について】 本公募は民間事業者による独立採算を基本とした事業スキームと理解しています。しかしながら、暫定活用期間（最大令和15年3月末まで）という期間的制約、段階的な敷地引渡しによる初期収益の不確実性、さらに観光バス乗降場・広場空間等の公益的機能の提供義務を考慮すると、独立採算のみでは事業採算性の確保が困難になる場合が想定されます。つきましては、以下の支援スキームの適用可能性についてご教示ください。 ① 市による補助金・補助制度の適用（例：都市再生、まちづくり関連補助） ② 収益・損失の一部を市と事業者が分担するプロフィット・ロスシェアリング協定 ③ 最低収入保証（MRG：Minimum Revenue Guarantee）等のリスク分担制度 ④ 観光バス乗降場の維持管理費に対する市からの運営費補助 なお、現行の公募内容において上記が想定されていない場合でも、将来的な協議・スキーム変更の余地があるかについてもご確認ください。	暫定活用期間、段階的な敷地引き渡し、公益的機能の提供義務を考慮した不動産鑑定により貸付料の最低額を算出しているため、ご提案の支援スキームについては想定しておりません。