

## 大通東2丁目の土地利用に係る公募プロポーザルに関する質問及び回答

No	質問	回答
----	----	----

### 2事業対象地の概要

#### 2.1事業対象地の諸元

P3

1	商業地域かつ防火地域内の耐火建築物として計画した場合、建ぺい率を緩和として考えてよろしいでしょうか。	当該敷地は耐火建築物として計画した場合、建築基準法第53条第5項第1号の規定により、第53条第1項から第4項の規定は適用されないため、建ぺい率は8/10を超えても構いません。
2	大通風致地区（第四種）については、「風致地区制度のしおり」と「風致地区内の行為等に関する審査基準」とおり、事業対象地は、高さ・建蔽率・後退距離は、条例別表3に定める基準を適用せず、緑化率は15/100以上という認識で宜しいでしょうか。	大通風致地区（第四種）地区内における基準はご認識のとおりです。

#### 2.2特記事項

P4

3	土地利用履歴の調査の上、土壌汚染の調査を行っていないと記載がありますが、着手時に「一定の規模以上の土地の形質変更」の申請は必要でしょうか。	3,000平方メートル以上の土地の形質の変更をしようとする場合は、着手する30日前までに、札幌市長に届け出ることが義務付けられており、申請は必要です。
4	土壌汚染に関して、事業対象地は「有害物質使用特定施設による利用が確認されなかったため、土壌汚染の調査は行っていない」とありますが、土壌汚染が見つかり処理費用が見込まれた場合、協議の上、請求できるのでしょうか。	土地利用履歴等に関する調査では、過去に有害物質の使用が疑われる施設は確認されませんでしたでしたが、事業者への土地の引渡し後に土壌汚染が判明した場合は、土壌汚染の原因などその状況を踏まえ、市としての対応を検討したいと考えております。
5	地下埋設物について ・「取り残し等が見つかった場合の対応については、本市との協議により決定」とありますが、埋設物が見つかり処理費用が見込まれた場合、札幌市に請求できるかどうかの協議を指しているのでしょうか。 ・解体時及びつぼ掘りの施工記録（図面、写真等）は開示してもらえるのでしょうか。	・「取り残し等が見つかった場合の対応については、本市との協議により決定」については、ご認識のとおりです。 ・解体に係る施工記録につきましては、解体時ならびに坪掘りの図面と写真を、応募予定者登録を行った事業者に対し開示する予定です。

### 3土地の利用条件

#### 3.1土地利用に係る基本的な考え方

P5

6	地下鉄コンコースの接続工事は、優良建築物等整備事業としての補助対象工事に該当するのでしょうか。	地下鉄駅コンコースへの接続は優良建築物等整備事業の整備費用の一部として補助をしております。 なお、補助をうけるためには、優良建築物等整備事業の採択を札幌市から受ける必要があります。 事業採択は、地下鉄駅コンコースの接続工事のみならず、地上につながる専用エレベーターの設置など、地下鉄駅のバリアフリー性能の強化に資する事業であるとともに、札幌市のまちづくりに大きく貢献する事業として認めた場合など、総合的な判断となることから、地下鉄駅コンコースへの接続のみでは事業の採択及び補助はできません。
---	---	---

### 3.2土地利用の制限

P5

7	<p>建築物の高さの制限の記載内容に、さっぽろテレビ塔3階スカイラウンジよりも高くないこととあり、建築物の高さは45m以下とあります。さっぽろテレビ塔スカイラウンジの高さはパンフレット等を確認すると、22.9mとなっていますが、どちらの数値を優先すれば良いでしょうか。</p>	<p>・大通東2丁目市有地の建物の高さは、駅前通と大通が交差する地点（視点場）からテレビ塔方向を眺めた際に、テレビ塔のスカイラウンジよりも高い位置に建物が見えないことを条件としています。 ・なお、当該土地の建物の高さを45m以下とした際の設定条件は以下のとおりです。</p>
8	<p>建築物の高さについて ・「さっぽろテレビ塔3階スカイラウンジよりも高くないこととする。・・・建築物の高さは45m以下を想定」とありますが、45m以下であれば、高さは限度いっぱいまで計画する事は可能でしょうか。 ・3階スカイラウンジは、上場（うわば）で地上何メートルでしょうか。</p>	<p>【水平距離】 ・視点場からテレビ塔迄 約330m ・視点場から大通東2市有地迄 約560m 【垂直高さ】 ・視点場での視点の高さ 1.5m ・テレビ塔スカイラウンジ 約27m</p>

### 3.3導入施設・機能に関する条件等

P6～P8

9	<p>民間施設の提案条件として、大通東1丁目街区のオープンスペースを見据えた賑わい、滞留を生み出す民間施設とありますが、大通東1丁目の整備スケジュールによってはオープンスペース整備時期が変わってくると思いますが、大通東1丁目街区の整備スケジュールに合わすという解釈でしょうか。</p>	<p>大通東1丁目街区の整備スケジュールに合わせるとの解釈ではありません。将来的なオープンスペースの創出を見込んで、そのオープンスペースとの連携を図れる施設をご提案いただきたいと思います。</p>
10	<p>観光バス乗降場に関し、本提案地において利用が想定される観光バス事業者をご提示いただけませんか。</p>	<p>道路運送法で規定される「一般貸切旅客自動車運送事業者」として北海道運輸局の許可を受けた貸切バス事業者の利用を想定しています。</p>
11	<p>観光バス乗降場に求める条件について ・「事業対象地の周辺に観光バスが滞留しないよう、・・・一時待機スペースの確保等、・・・」とありますが、現状を鑑みて、およそ何台分くらいあると望ましいか等、市の考えがあればご教示下さい。 ・大通中線は信号機近く、東2丁目線は北に一方通行、大通南線は中央分離帯があり東へ一方通行。計画上車両及び歩行者等の安全が確保されれば東2・3丁目中通線をバスの入庫及び出庫として利用する事は可能でしょうか。</p>	<p>・設ける乗降レーン数に応じて、運用上、事業対象地周辺の観光バス滞留が発生しないように十分な待機スペースを確保してください。 なお、本市で確認したところ、既存のバス乗降場（NHK敷地南側及びさっぽろテレビ塔東側）の夏季観光繁忙期における同一時刻の最多利用台数は、8台程度となっています。 ・東2・3丁目中通線をバスの入・出庫としても問題ありませんが、冬季の積雪環境下も考慮した上で、歩行者の安全や対向車等との円滑な通行が確保されるようにしてください。</p>
12	<p>募集要項に記載されている「観光バス」はどのサイズを想定しているのでしょうか。</p>	<p>最小サイズとしてマイクロバス、最大サイズとして大型バス（ダブルデッカー）を想定しています。</p>
13	<p>質の高い都市景観の形成を提案するなかで、外観のイメージについては具体的な立体パース等として良いでしょうか。（素材などの明確化の為）</p>	<p>立体パース等でご提案いただいて問題ありません。なお、「質の高い都市景観の形成」については、募集要項5.5(2)に示す審査の観点(21頁)に基づき評価を行います。</p>

14	地下鉄コンコースへの接続に関しては、「札幌市交通局高速電車事業部業務課と必ず事前協議すること」とありますが、事前協議は提案前に必要でしょうか。それとも、覚書締結後の基本計画作成段階、または借地契約締結後の設計段階でも可能と考えてよろしいでしょうか。	交通局との協議は、応募申込み前に行うことが可能です。事前に札幌市交通局高速電車部業務課（Tel011-896-2744）へご連絡の上、協議を行ってください。 また、地下鉄コンコースの概要図につきましても、協議の際に閲覧可能です。
15	地下鉄コンコースへの接続に関して、貸付用地に隣接する地下鉄コンコースの概要図（平面、断面）をご提示いただけませんか。	
16	地下鉄コンコースへの接続に関して、地下鉄施設としての出入口を新設のあとに、括弧書きで独立直通階段とあります。これは計画敷地内に建築するものか、周辺道路に建築するものかご指示願います。	敷地内に建築する計画をご提案ください。
17	地下接続部の費用負担や修繕についての責任区分や考え方などが詳しく明記されていませんが、事案毎の協議という認識でよろしいでしょうか。	地下接続部（地下鉄コンコースから道路敷地境界まで）の工事費用は事業者負担となります。また、管理区分につきましては、敷地境界で分けることとなります。
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設が備えるべき基本性能の表下部に事業者選定後に、都心エネルギーマスタープランの取組みについて札幌市と協議して計画化していくことを予定とありますが、内容によっては事業計画に大きな影響を及ぼす可能性があります。</li> <li>・また、環境負荷低減に配慮とありますが、具体的な予定目標数値を考慮する必要がありますでしょうか。（CASBEEランクなど）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心エネルギーマスタープランは、都心のまちづくりと一体的に展開する今後の環境エネルギー施策の指針として、低炭素化、強靱化、快適・健康の観点から、その方向性やレベル感、スケジュールを示しています。事業計画検討にあたっては、この内容を踏まえて提案してください。</li> <li>・目標数値については、都心エネルギーマスタープランにおいて、2050年度までに建物から排出されるCO2を2012年比で80%削減することとしています。</li> </ul>
19	風致地区の緑化率を算定する際、計画敷地四周をボーナスエリアとして勘定して良いでしょうか。	ボーナスエリアとして換算できます。
20	事業者が施設を所有する事について、建物所有者はSPCなどの出資形態での所有でも問題ありませんでしょうか。	建物所有者はSPCなどの出資形態での所有でも問題ありません。ただし、そのスキームなどを提案資料で説明してください。

### 3.4土地の貸付条件

P9～P10

21	借地の貸付料や保証金の納付時期と納付方法をご提示いただけないでしょうか。	保証金は契約時に、貸付料は年4回・四半期ごとに納入通知書を送付し、納付いただくことを想定しております。
----	--------------------------------------	---

22	貸付料の最低36,700,000円/年としていますが、最低貸付料と上乗せされた貸付料では審査に影響があるのでしょうか。	価格審査は本市の財政負担がより少ない（または本市への収入がより多い）観点から評価を行います。
23	土地の貸付料として示す最低額年間36,700,000円（月額3,059,000円）」の算定根拠をご教示下さい。	土地は更地で、貸付期間を30年と見込み、保証金として月額貸付料の12か月分を加えた不動産鑑定調査により算出しています。
24	定期借地契約を50年間に設定した場合、着工～完成までの期間と契約満了後の解体工事期間についても、地代は提示額の100%を支払う必要があるのでしょうか。地代半額というケースは可能でしょうか。	契約期間中は工事期間に関わらず、契約額をお支払いいただきます。地代については工事期間を考慮し、提案してください。

### 3.5契約に関する条件

P10～P11

25	基本協定の締結 「事業予定者は基本計画書を作成し・・・」とありますが、基本計画書に盛り込む必要がある基本事項をご提示いただけませんか。	本公募プロポーザルで提案いただく、図面や内容について、本市と協議を行い、より詳細かつ具体化した事項を盛り込むことを想定しています。
26	賃借料の改定については「社会経済情勢等の変化を考慮し」とありますが、社会情勢等の変化の内容をもう少し詳しくご教示下さい。	社会経済情勢等の変化とは、土地の価格が著しく増減した場合やそのほかの理由で貸付料が著しく不相応になった場合を想定しています。

### 3.6その他の条件

P11～P12

27	売却・権利譲渡については「・・・ただし、あらかじめ、本市の承諾を得た場合は、この限りではない」とありますが、権利譲渡できる場合の、売却における制限や条件等があればご教示下さい。（譲渡禁止期間、売却取引先の制限、信託受益権設定可否など）	売却・権利譲渡を行う内容や理由によります。その必要がある場合は、事前に本市に協議いただき、内容等によっては制限や条件等を付す場合があります。
28	土地の引渡しに際して、工作物の撤去は協議事項となっておりますが、現状舗装、周囲柵、場内照明等の撤去費用を事業計画に盛り込んだ方がよろしいでしょうか。	更地（砕石敷）での引渡しを想定していますので、撤去費用を事業計画に盛り込む必要はありません。ただし、提案者の希望により、舗装や周囲柵を残すことを望まれる場合は協議してください。
29	土地の引渡し時期は2022年度を予定とありますが、2022年度内の引渡し時期は事業者提案によるものと考えてよろしいでしょうか。	提案いただいた上で、引渡し時期を本市との協議により決定いたします。

#### 4事業者の募集に関する事項

##### 4.5応募者の資格

P16

30	応募資格にある、共同事業者の定義を教えてください。	設計・施工・管理運営等を行う複数の事業者で構成されたグループのことです。
----	---------------------------	--------------------------------------

##### 4.6応募提案資料の申込

P16～P18

31	応募提案資料などの取り扱いでは、(イ)原則としてその内容を他に漏らさないがありますが、原則以外は何でしょうか。非公表希望にすれば第三社からの公文書公開請求があった場合でも著作権者として拒否出来るのでしょうか。	原則以外として想定している主だったものとしては公文書公開請求です。非公表を希望された場合でも、公文書公開請求を拒否できるものではありません。ただし、企業の内部管理に関する部分や、技術、ノウハウに関する内容部分は非公開となります。
----	--	--

#### 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

P20～P22

32	「周辺の歴史・文化資源との関連を考慮した施設展開」ということですが、施設内に歴史文化ミュージアム等を設置する必要がありますか。	周辺の歴史・文化資源との関連を考慮した結果、歴史文化ミュージアム等としてまとめるのであればご提案ください。
----	---	---

#### 様式・資料について

33	資料5 本件西側隣地の大通東1丁目街区については、現状、東西に分断している道路（大通中通線）は、再開発事業に於いて廃道を計画する予定でしょうか。	創世1.1.1区大通東1地区推進計画では中通を廃道する計画としていますが、決定されたものではありません。
34	資料6 札幌市中高層建築物の建築に係る紛争と予防の条例と調整に関する条例では、商業地域内については周辺住民から意見を求められない限り説明の義務は条例上ありませんが、事業者側から住民説明などを開催する必要はないと考えて宜しいでしょうか。	条例上は周辺住民から説明を求められない限り説明の義務はありませんが、自主的な住民説明等を妨げるものではありません。また、募集要項6.3事業推進上の留意点（23頁）に示すとおり、近隣住民などとは良好な関係を保つよう努めることとしています。