

「北5西1街区の活用に関するサウンディング型市場調査」の実施結果について

札幌市では、北海道新幹線札幌開業を見据え、平成30年(2018年)9月に「札幌駅交流拠点まちづくり計画」を策定し、市が所有する北5西1街区について、隣接する北5西2街区との一体的な再開発を目指すことを位置づけました。

今後は、北5西1・西2地区の再開発を具体化していくうえで必要な事項について整理する「(仮称)北5西1・西2地区基本構想」を策定する予定であり、その主な検討事項として、開発のコンセプトや基本方針、概略の施設計画、事業手法、事業スケジュールなどを想定しています。

本基本構想の検討に当たって民間事業者の皆さまと個別に対話を行うことを通じ、北5西1・西2地区の再開発に民間の活力や知見を最大限に活かすことを目的として、サウンディング型市場調査を実施し、この度、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。

なお、本調査結果は、今後の基本構想策定の参考とするものであり、決定したものではありません。

1 対象地の現況

【北5西1街区】

所在	札幌市中央区北5条西1丁目1番1、2番
面積 (㎡)	約 12,100 ㎡ (新幹線駅施設の整備等に伴い、今後変動)
現況	駐車場及び駐輪場
用途地域	商業地域
所有者	札幌市
建ぺい率・容積率	80%・800%
その他都市計画による主要な制限等	防火地域、高度利用地区(札幌駅南口地区)、景観計画重点区域

【北5西2街区】(参考)

所在地	札幌市中央区北5条西2丁目1番
面積 (㎡)	約 10,500 ㎡ (※) (北5条西3丁目を一部含む)
現況	商業施設等
用途地域	商業地域
所有者	土地：北海道旅客鉄道(株)、ジェイ・アール北海道バス(株) 建物：北海道旅客鉄道(株)、札幌駅総合開発(株)
建ぺい率・容積率	80%・800%
その他都市計画による主要な制限等	防火地域、高度利用地区(札幌駅南口地区)、景観計画重点区域

2 北5西1・西2地区の再開発に対する基本的な考え方

(1) 事業手法等

北5西1街区と北5西2街区一体での第一種市街地再開発事業を想定。また、事業内容に応じた土地利用制限の緩和を想定。

(2) 主な機能・用途

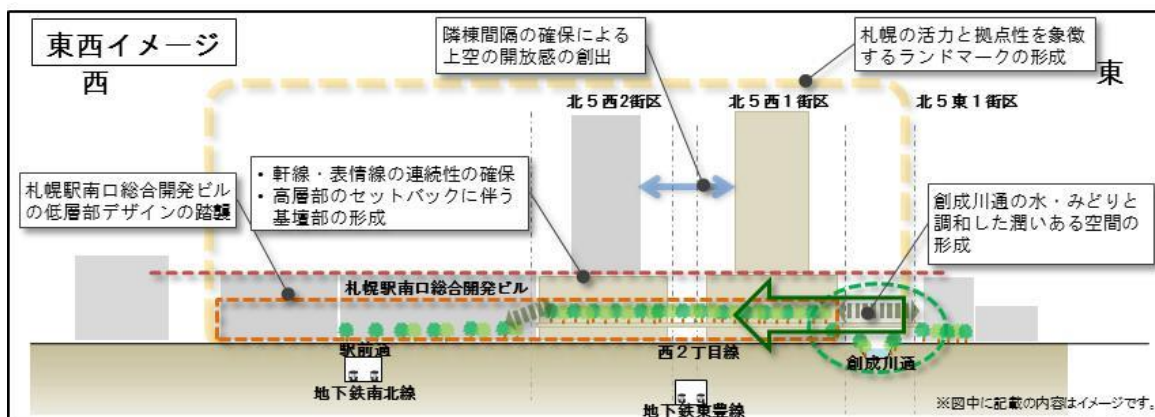
主な機能・用途として、オープンスペース、バスターミナル、新幹線駅前交通施設、駐車場、駐輪場、にぎわい・交流機能、宿泊機能、事務所機能、観光・産業振興に資する機能、自立分散電源の確保を想定。

(3) 新幹線駅施設との連携

北5西1街区の一部が新幹線駅施設として利用される予定。そのため、再開発施設については新幹線駅施設と連携することを想定。

【参考図】

札幌駅交流拠点先導街区整備基本構想（平成29年）



対象地（予定）



3 調査項目

(1) 計画地・事業に対する評価

- ① 街並み形成
- ② 基盤整備（バスターミナル、駐車場、駐輪場、その他必要な基盤整備）
- ③ にぎわい・交流機能
- ④ 宿泊機能
- ⑤ 事務所機能
- ⑥ 観光・産業振興に資する機能
- ⑦ 環境配慮・防災
- ⑧ その他

(2) 事業参画の可能性

(3) その他・独自提案

4 結果概要

(1) 参加団体数

16 団体（業種内訳：開発・不動産事業 5、総合建設業 5、総合商社 2、その他 4）

(2) 実施期間

平成 30 年 12 月 3 日（月）～平成 30 年 12 月 27 日（木）

(3) 意見の概要

(1) 計画地・事業に対する評価における意見の概要	
街並み形成	<ul style="list-style-type: none"> ・北海道の玄関口としてふさわしいデザイン性・空間づくりが求められる。 ・北5西1・西2をデッキレベルでつなぎ、ゆとりのあるオープンスペース・屋内空間を整備する必要がある。 ・南口駅前広場や創成東地区との連携を図る必要がある。 ・新幹線駅との一体的な設えを図る必要がある。
基盤整備 (バスターミナル)	<ul style="list-style-type: none"> ・バスターミナルは、現行同様北5西2での整備が基本と考える。 ・都心アクセス強化との連携という観点で、北5西1にもバスターミナルを整備するのが良い。 ・民間が主体となって整備することは困難だが、運営管理については、スキーム次第で民間が担うことも可能。 ・自動運転化等の技術革新も見据えた施設計画とすることが望まれる。
(駐車場)	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場待ち車列解消のため隔地駐車場も含めた検討が必要であり、附置義務条例の柔軟な運用が望まれる。
(駐輪場)	<ul style="list-style-type: none"> ・附置義務以外の公共駐輪場については、札幌市による所有・維持管理を希望。 ・現在の北5西1公共駐輪場と同程度の台数の整備が求められる。
(その他必要な基盤整備)	<ul style="list-style-type: none"> ・地下とデッキレベルをつなぐ縦動線が必要。 ・新幹線利用者等のためのタクシー乗り場、車寄せ等が必要。 ・交通結節機能については、周辺街区との適切な分担を検討する必要がある。
にぎわい・交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・北5西1・西2で一体的なにぎわいの創出が必要であり、西2のにぎわいを西1に引き込むような仕掛けが必要。 ・エンターテイメント施設等の人を集める機能が望まれる。 ・駅前一等地のポテンシャルを活かすべき。 ・商業施設の規模については、将来的な需給動向を十分に踏まえ、慎重に検討する必要がある。
宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> ・市内でこれまでにない最高級クラスのホテルを誘致すべき。 ・最高級クラスのホテルを誘致するためには、補助金や税制優遇等の支援策が必要と考える。 ・最高級クラスのホテルの立地は、むしろ静かな場所が望ましく、駅前では難しい。 ・様々なニーズに応じた機能(長期滞在型、サービスアパートメント、文化発信・交流等)が求められる。
事務所機能	<ul style="list-style-type: none"> ・本社機能の移転や外資系企業の誘致も可能な場所であり、高機能オフィスを整備すべき。 ・現在の空室率の低さを勘案すると、大規模な供給が望まれる。 ・オフィスの規模については、将来的な需給動向を十分に踏まえ、慎重に検討する必要がある。 ・コワーキングスペース、シェアオフィス等、多様な働き方に応じた機能が望まれる。
観光・産業振興に 資する機能	<ul style="list-style-type: none"> ・北海道らしさを感じられるフードコートや、道内の特産品の展示販売等、観光産業の振興を促す機能が望まれる。 ・産業振興を図るためのインキュベーション施設や産学連携施設が望まれる。 ・都市そのものをアピールするという観点で、シンガポールにあるシティギャラリーのような機能が望まれる。 ・市の所有・維持管理を希望。 ・公設民営とし、商業施設と連携して民間事業者の創意工夫を取り込むことが望ましい。
環境配慮・防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ビル自体の強靱化が必要。 ・北海道胆振東部地震を踏まえ、災害時の一時滞在施設としての性能も備えた屋内空間が必要。 ・周辺エリアのエネルギーネットワークの核となるエネルギーセンターを整備し、強靱で低炭素なまちづくりを先導することが必要。
(2) 事業参画の可能性における意見の概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・地権者、参加組員、保留床取得者、事業協力者、業務代行者等として参画を検討。 ・民間事業者の知見・ノウハウを最大限活かすために、事業検討の早期の段階から参画を希望。 	
(3) その他独自提案における意見の概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・西1と西2の一体的な開発を進めるうえでは、西2丁目線の上空利用は有効であることから、立体道路制度等の活用を検討すべき。 ・今後のICT・AI等の技術革新の先進的取組の拠点としての活用が望まれる。 ・次世代運転、BRT等のモビリティステーションの導入検討が望まれる。 ・荷捌動線についてもしっかりと検討を行う必要がある。 ・工事の際には、工事車両動線や地下水処理等を適切に処するマネジメント体制の構築が望まれる。 ・民間事業者の公募選定を行う場合は、まちづくりの観点を重要な評価軸とすることを希望。 ・新たな駅前の顔づくりに向けて、積極的な公共投資を期待。 	

5 今後の予定

本調査結果を踏まえ、(仮称)北5西1・西2地区基本構想を来年度策定予定。