

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  
実施要領

平成30年（2018年）11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

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「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。

本調査は、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います。

※サウンディング型市場調査とは、市有地等の活用検討の前段階で、その活用方法について民間事業者の皆さまから広くご意見・ご提案をいただく「対話」を通して、市場を把握する調査のことです。

## 2 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(m <sup>2</sup> )	約12,100 m <sup>2</sup> (※)
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(m <sup>2</sup> )	約10,500 m <sup>2</sup> (※)(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

※新幹線駅施設の整備等に伴い、今後変動します(現在予定されている新幹線駅施設の概要については別紙1・参考資料を参照)。

### 3 北5西1・西2地区の再開発に対する基本的な考え方

北5西1・西2地区基本構想の策定に当たっては、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」（平成30年）のほか、「第2次都心まちづくり計画」（平成28年）、「札幌駅交流拠点再整備構想案」（平成24年）、「札幌駅先導街区整備基本構想」（平成29年）、「都心エネルギーマスタープラン」（平成30年）等の関連計画を十分踏まえるとともに、以下の基本的な考え方に基づき検討していくことを想定しています。

なお、以下の基本的な考え方については、今後の検討の進捗に伴い変更となる場合があります。

#### (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しています。また、事業内容に応じた土地利用制限の緩和を想定しています。

#### (2) 主な機能・用途

主な機能・用途として以下を想定しています。

	導入施設	整備イメージ
街並み形成	オープンスペース	南口駅前広場と創成東地区の間の人の流れを促すオープンスペースを整備する。なお、整備にあたっては特に以下の点を重視する。 ①道都札幌の新しい顔づくり ②南口駅前広場及び新幹線駅施設との連続性 ③1年を通じて多様な活用が可能となる設え
基盤整備	バスターミナル	北5西2街区を基本とし、必要に応じて北5西1街区にも整備する。また、駅周辺で発着するバスのうち、都市間バスは原則バスターミナルに集約するとともに、路線バスについても可能な限り集約する。 なお、現状は乗車18、降車3の合計21バース。
	新幹線駅前交通施設	新幹線利用者に対応したタクシー乗降場や一般車の車寄せ等を整備する。
	駐車場	札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例、大規模小売店舗立地法、大規模開発地区関連交通計画マニュアル等に基づき必要台数を整備する。（なお、同条例については、見直しを検討中。）
	駐輪場	公共駐輪場として現在北5西1街区にある駐輪場と同規模（約2,200台）の台数を原則維持する。また、札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例に基づく台数も併せて整備する。

機能集積	にぎわい・交流機能	都心への来訪を促し、にぎわい・交流を創出する、駅前にふさわしい商業施設等を導入する。
	宿泊機能	例えば、十分な広さの客室やスイートルーム、バンケットルームなどが設置された国際水準のホテル等、計画地にふさわしい宿泊機能を導入する。
	事務所機能	本社機能やバックアップオフィスとしての立地にも対応できる高機能オフィスを導入する。
	観光・産業振興に資する機能	例えば、インバウンドを踏まえた観光案内機能や、北海道・札幌ならではの産業情報発信機能等を導入する。
環境配慮・防災	自立分散電源の確保	コージェネレーションシステムを導入した、エネルギーセンター等を整備する。

### (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です。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しています。(現在予定されている新幹線駅施設の概要については別紙1・参考資料を参照)。

## 4 調査内容

### (1) 参加対象

概ね延床面積 50,000 m<sup>2</sup>以上の大規模開発の実績を有し、下記①～⑧に該当しない法人又は法人グループ

- 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
- ② 平成 30 年 11 月 19 日～平成 30 年 12 月 27 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
- 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
- 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
- ⑤ 市税等を滞納している者
- 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
- 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
- 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

※大規模開発の実績は、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 2 「調査票」の項目のとおりです。

#### ② 調査方法

事前に提出いただいた調査票に基づいて、本市職員と 30 分～1 時間程度の対話を行い、基本構想の策定等に当たって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3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 申込受付期間

平成30年11月19日（月）～平成30年12月7日（金）

#### 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

参加申込後概ね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2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メールにてご提出ください。

#### ① 提出先

「8 提出・問い合わせ先」のとおり

### (4) 対話の実施

#### ① 実施期間

平成30年12月3日（月）～平成30年12月27日（木）（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できますが、A3用紙3枚程度までとします。

### (5) 結果の公表 公表日（予定）：平成31年2月頃

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5西1・西2の開発において事業者の公募等を行うとなった場合でも、本調査への参加実績はその評価の対象とはなりません。

ただし、参加事業者の提案内容は、北5西1・西2地区基本構想の策定等に当たって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) 札幌駅交流拠点まちづくり計画
- (2) 第2次都心まちづくり計画
- (3) 札幌駅交流拠点再整備構想案
- (4) 札幌駅交流拠点先導街区整備基本構想
- (5) 都心エネルギーマスタープラン

※いずれも下記ホームページより入手可能です。

<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/>

## 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札幌駅交流拠点推進担当  
(市役所本庁舎5階南)  
担当：島田・岡  
Eメール：ki.downtown@city.sapporo.jp  
TEL : 011-211-2692  
FAX : 011-218-5112