

大通東5丁目・6丁目の土地利用に係る  
公募プロポーザル  
実施方針

令和6年8月7日

札幌市

## 目次

### 1. 本書の位置付け

### 2. 背景など

2.1 公募プロポーザルに至る背景

2.2 事業の名称

2.3 事務局

### 3. 事業の募集・選定方法

3.1 募集方式

3.2 応募資格

3.3 選定方法

3.4 募集・選定スケジュール（現在の予定）

### 4. 事業対象地の概要

4.1 事業対象地の諸元

4.2 事業対象地の現況

### 5. 事業提案に関する条件

5.1 土地利用に係る基本的な考え方

5.2 導入施設・機能に関する条件等

5.3 土地の貸付条件

## 1. 本書の位置付け

本書は、令和6年度中に実施を予定している「大通東5丁目・6丁目の土地利用に係る公募プロポーザル」に関する基本的方向性を示すものである。

札幌市（以下「本市」という。）では、本書をもとに、募集時に示す具体的な条件の検討などを進めることとしている。

なお、本書で示している条件等については、今後の検討により変更となる可能性がある。

## 2. 背景など

### 2.1 公募プロポーザルに至る背景

札幌市では、2018年に「札幌市水素利活用方針」を策定し、純水素型燃料電池を設置した施設と水素ステーションからなるモデル事業を盛り込んでいる。

2022年には、札幌市は2030年までに民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴うCO<sub>2</sub>排出実質ゼロの実現を目指す、国の脱炭素先行地域に選定されており、水素社会の到来を見据え、都心の市有地への水素モデル街区の整備を提案している。

2023年6月には、北海道の有する国内随一の再生可能エネルギーのポテンシャルを最大限に活用し、世界中からGX投資を札幌・北海道に呼び込むためTeam Sapporo-Hokkaidoを設立し、その中のプロジェクトの1つに水素を位置づけており、水素の需給一体型のサプライチェーン構築を目指している。

以上のとおり、本市においては積極的に水素エネルギーを活用したまちづくりを進めており、その足がかりとして、大通東5丁目・6丁目の市有地において、水素エネルギーを利用する集客交流施設を整備することとした。

本方針では事業対象地についての基本的な考え方を示して、定期借地権設定による事業用定期借地権方式により土地利用を図ることとし、広く民間事業者から企画提案を求める公募プロポーザルを実施し、民間事業者を選定することとする。

## 2.2 事業の名称

大通東5丁目・6丁目の土地利用に係る公募プロポーザル

## 2.3 事務局

札幌市まちづくり政策局グリーン・トランスフォーメーション推進室水素事業担当部

〒060-0001 札幌市中央区北1条西3丁目3 ばらと北一条ビル8階

電話 011-211-2424(直通) (平日 8時45分～17時15分)

FAX 011-218-5109

E-mail [suiso@city.sapporo.jp](mailto:suiso@city.sapporo.jp)

## 3. 事業の募集・選定方法

### 3.1 募集方式

本事業への参画を希望する事業者から、本市の土地利用の考え方に沿った施設に関する事業計画の提案（プロポーザル）を広く公募し、事業の透明性及び公平性の確保に十分留意しながら、事業者の選定を行う。

### 3.2 応募資格

提案した計画の実施（開発・建設及び管理・運営など）に必要な免許、知識、経験、資力、信用及び技術的能力を有し、提案した計画を、自ら適切に実施できる法人又は法人グループ。

### 3.3 選定方法

#### (1) 審査体制

本市は事業者選定にあたり、外部委員及び本市職員で構成される選定委員会を設置する。

#### (2) 審査の観点

選定委員会では、事業の安定性・実現可能性、募集要項に明示された条件の達成度、関係法令・基準などへの適応などの観点で審査する。

### 3.4 募集・選定スケジュール（現在の予定）

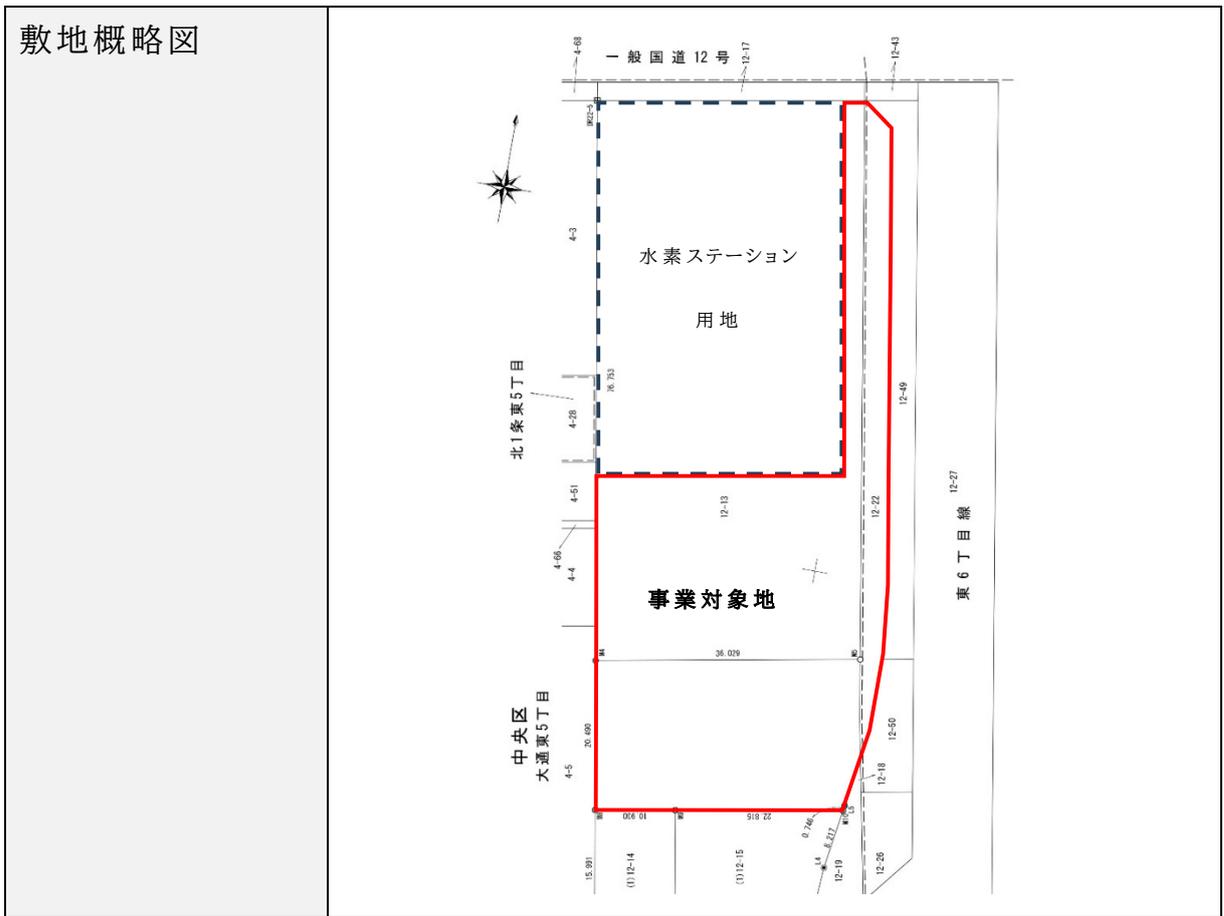
- ・ 募集要項の公表 2024年（令和6年）9月頃
- ・ 募集要項への質問受付 2024年（令和6年）10月頃
- ・ 応募提案書の受付 2024年（令和6年）12月頃
- ・ 事業予定者の決定 2025年（令和7年）2月頃

## 4. 事業対象地の概要

### 4.1 事業対象地の諸元

地番	札幌市中央区大通東5丁目12番13 札幌市中央区大通東6丁目12番22
土地面積	2,020.62 m <sup>2</sup>
用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	300%
その他地域地区等	準防火地域、第二種小売店舗地区、地区計画（都心創成川東部地区（緩1））、集合型居住誘導区域、都市機能誘導区域（都心）、都市再開発方針（1号市街地、整備促進地区、2号地区）、景観計画区域、緑保全創出地域（居住系市街地）
周辺道路	北側道路 一般国道12号 幅員：25.00m 東側道路 東6丁目線 幅員：14.50m
土地所有者	札幌市

## 敷地概略図



## 4.2 事業対象地の現況

現在、対象地の北側隣地において水素ステーションの建設工事が実施中であり、令和6年度中の完成予定である。

### 【参考】水素ステーションパース図



注記：パース図は現時点の試作パースです

## 5. 事業提案に関する条件

### 5.1 土地利用に係る基本的な考え方

「2.1 公募プロポーザルに至る背景」を踏まえ、事業対象地の土地利用に係る基本的な考え方を以下に示す。

- ・市民への水素エネルギーの普及啓発や業務・産業分野における水素利活用の推進に資する、純水素型燃料電池を設置した集客交流施設の整備・運営・維持管理を行う。
- ・札幌市は環境省の「脱炭素先行地域」に選定されていることから、民生部門の電力消費に伴うCO<sub>2</sub>排出実質ゼロの実現に資する、先行的な脱炭素の取組を実施する。
- ・「第2次都心まちづくり計画」や「大通及びその周辺のまちづくり方針—札幌都心はぐくみの軸強化方針—」の趣旨を踏まえるとともに、広く市民へ水素エネルギーの普及啓発を行うため、建物用途や建物内外の設え等の工夫により、まちに開かれた空間を創出する。

### 5.2 導入施設・機能に関する条件等

導入する施設・機能は、以下の条件を満たす提案を求めることを想定。

#### (1) 提案を求める施設・機能

- ア 施設の整備・運営・維持管理は、施設設置者の独立採算事業とする。
- イ 水素を燃料とする燃料電池（定格出力100kW以上）を設置し、施設で消費する電気や熱の全部または一部を燃料電池により賄う。利用する水素は、施設設置者が購入すること。
- ウ 燃料電池の設置は、施設設置者が整備するものとし、維持管理費（メンテナンス・光熱費等）は施設設置者において負担すること。
- エ 災害時においても施設の燃料電池を稼働させること。
- オ 「脱炭素先行地域」の取組として、以下の機能を必須条件とする
  - ・高い省エネ性能を導入しZEB等の水準を達成する  
※最低条件とするZEBの水準は検討中である
  - ・太陽光発電設備（最大30kW程度を想定）の設置
  - ・建物の電力利用によるCO<sub>2</sub>排出実質ゼロ

カ 水素エネルギーを市民が身近に実感できる商業機能を導入すること。

キ カ以外の部分は水素による電力や熱を利用した業務・商業施設等を求めるが、内容は基本的に提案者の自由とする。

ク 現時点では、隣接する水素ステーション事業は 20 年後に終了する予定であり、当該期間を超えて提案する場合は、将来の当該区画も含めた一体活用可能な提案を求める。なお、水素ステーション事業者は当該区画における事業継続の協議を札幌市に申し入れることができるとしていることに留意すること。

## (2) その他留意事項

ア 「第 2 次札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン 2023」において、純水素型燃料電池を備えた集客交流施設による水素モデル街区の形成を位置づけており、国庫補助も活用した純水素型燃料電池の設置に係る費用補助を同計画に盛り込んでいる。

イ 「脱炭素先行地域」では、本施設における Z E B に係る経費について、「二酸化炭素排出抑制対策事業費交付金（地域脱炭素移行・再エネ推進交付金）」の活用を予定している。

ウ 本事業対象地は「都心創成川東部地区」に位置しており、当該地区の地区計画の規定に基づき、本市との協議により容積率緩和の認定を受けられる場合がある。

エ 居住の用に供する施設として、分譲住宅の提案の制限を予定している。

オ 事業対象地の付近には小学校が立地していることなどを踏まえ、施設の整備・運営にあたっては安全性を確保するとともに、地域住民に対する適時適切な情報提供や説明に努めることを求める。

### 5.3 土地の貸付条件

#### (1) 土地貸付の方法

事業対象地に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条第1項に基づく一般定期借地権または第23条第1項及び第2項に基づく事業用定期借地権等を設定し、事業者が施設を設計、建設、所有、運営することを予定。

#### (2) 賃貸料等

貸付料（地代）は、不動産鑑定評価に基づいた市が求める最低額を示した上で、提案を求めることを想定。

#### (3) 貸付期間

事業期間は、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条第1項または第23条第1項及び第2項に基づく20年以上50年以内の範囲内で提案を求めることを想定。