

**白石区複合庁舎隣接地への
民間機能導入に係る公募基本方針**

平成 24 年（2012 年）7 月

札幌市

目次

1 本基本方針の位置付け

2 事業の趣旨等

- (1) 民間機能導入に至った経緯
- (2) 事業の名称
- (3) 主催者及び事務局

3 事業者の募集・選定方法

- (1) 募集方式
- (2) 応募資格
- (3) 選定方法
- (4) 募集・選定スケジュール

4 事業用地等の情報

- (1) 計画地の概要
- (2) 計画地の敷地分割方針
- (3) 複合庁舎の配置計画
- (4) 特記事項

5 事業提案に関する条件

- (1) 土地利用の基本的な考え方
- (2) 土地の権利形態
- (3) 事業期間
- (4) 貸付料（地代）
- (5) 事業提案を求める施設の構成等
- (6) 民間施設に関する条件等
- (7) 駐車場等に関する条件等

1 本基本方針の位置付け

本基本方針は、本年秋に実施を予定している「白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザル」に関する骨格的な内容を示したものです。

札幌市（以下「市」という。）では、この基本方針をもとに、募集時に示す具体的な条件の検討を進め、より適切で実現性の高い条件設定を目指します。

なお、本基本方針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りますので、ご了承ください。

2 事業の趣旨等

(1) 民間機能導入に至った経緯

市では、老朽化などの課題がある白石区役所などの公共施設を、地下鉄白石駅に隣接し、現在は駐車場等として利用されている市有地（以下「計画地」という。）に移転し、白石区複合庁舎（以下「複合庁舎」という。）として整備する計画を進めています。

地下鉄白石駅周辺は、「第4次札幌市長期総合計画」や「札幌市都市計画マスタープラン」において、地域の日常を支える拠点として位置付けられており、多様な商業・行政などの各種都市サービス機能の集積を図ることが求められているところです。

そこで市では、計画地の整備にあたっては、公共機能として必要な敷地の広さを確保した上で、生み出される余剰地について、公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる民間機能の導入を図ることといたしました。

こうしたことから、市では、複合庁舎とは別棟により整備を図る施設について、広く民間事業者から具体的な提案を求める公募プロポーザルを実施し、事業者を選定することといたしました。

(2) 事業の名称

本事業の名称は、「白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザル」（以下「公募プロポーザル」という。）とします。

(3) 主催者及び事務局

本事業の主催者は、市です。

事務局の名称等は次のとおりです。

【名 称】 白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザル事務局

【住 所】 〒060-8611

札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎（13階南側）

札幌市市民まちづくり局地域振興部区役所整備担当課

【電 話】 011-211-2176

【F A X】 011-218-5156

3 事業者の募集・選定方法

(1) 募集方式

【5-(1) 土地利用の基本的な考え方】の趣旨に沿った施設（以下「民間施設」という。）及び駐車場について、事業計画の提案（プロポーザル）を募集する。

(2) 応募資格

提案した計画の実施（開発・建設及び管理・運営等）に必要な免許、知識、経験、資力、信用及び技術的能力を有し、自ら適切に実施できる法人または法人のグループとします。

(3) 選定方法

① 審査体制

- ・ 市は、事業者を選定するために、外部有識者や市職員等で構成される審査委員会を設置します。
- ・ 審査委員会は、応募者から提出された事業案について、総合的に審査し、優良提案を選定します。

② 審査の観点

審査委員会における審査項目は、基本計画における基本方針等への適合、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・基準への適合などを基本とします。

(4) 募集・選定スケジュール（現在の想定）

募集要項の公表	平成 24 年 10 月頃
募集要項の質疑受付	〃
審査委員会の設置	平成 24 年 10 月～平成 25 年 3 月頃
応募申込受付	平成 24 年 12 月頃
事業予定者の決定	平成 25 年 3 月頃

4 事業用地等の情報

(1) 計画地の概要

所在地	札幌市白石区南郷通 1 丁目南
地域地区	商業地域、防火地域、景観計画区域、60m高度地区
容積率、建ぺい率	400%、80%
公共交通施設	地下鉄東西線白石駅、白石バスターミナル
敷地面積	約 8,250 m ² ※このうち公募プロポーザルの対象用地（以下「事業用地」という。）は約 3,500 m ² とします
特記事項	公共敷地と事業用地の境界に合わせて合分筆する予定

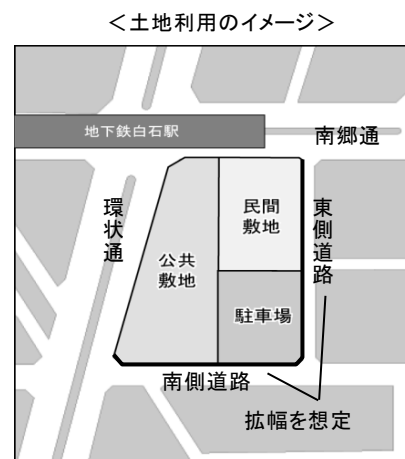
※現在の計画地の地番図、分合筆後のイメージ図は [参考資料] のとおり

(2) 計画地の敷地分割方針

公共敷地 (約 4,250 m ²)		導入する主要な機能	白石区役所、保健センター、区保育・子育て支援センター（ちあふる）、区民センター、(仮称) 絵本図書館
		配置の根拠	地下鉄アクセスなど庁舎利便性を第一に考慮し、ちあふるの採光の確保に配慮
事業用地 (約 3,500 m ²)	民間敷地	敷地面積	約 2,000 m ²
		導入する機能の考え方	公共機能と連携した区民の多様な交流の展開など、利便性の向上やにぎわいの創出への寄与
		配置の根拠	民間の事業性と、にぎわいある南郷通の街並みとの調和を考慮
	駐車場	敷地面積	約 1,500 m ² を基本とする
整備形態		民間事業者により整備し、市が一部を賃借することを想定	

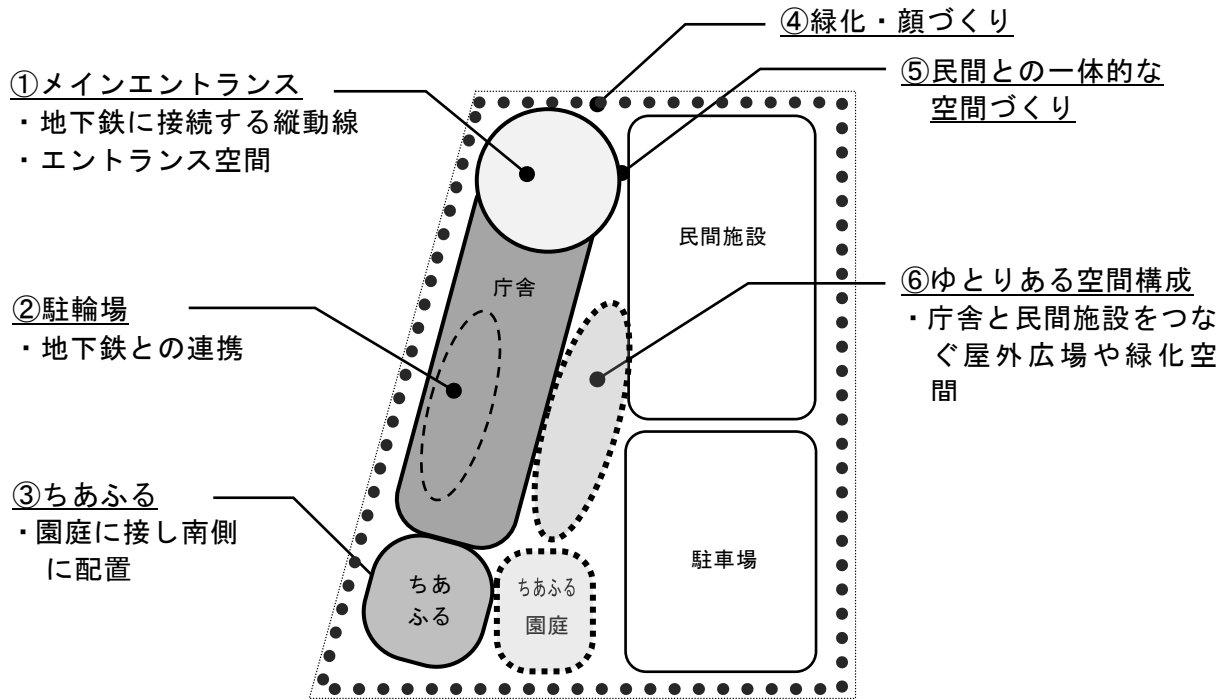
※民間敷地及び駐車場の敷地面積については、公募条件の範囲内であれば、異なる面積配分を提案することも可能です。

※駐車場の整備により新たに発生する自動車交通に対応するため、南側道路及び東側道路を拡幅する必要がある。よって、実際に整備の対象となる敷地面積は、全体敷地面積より道路拡幅に必要な面積（約 500 m²）を除いた約 7,750 m²となる予定。



(3) 複合庁舎の配置計画

① 施設配置の考え方



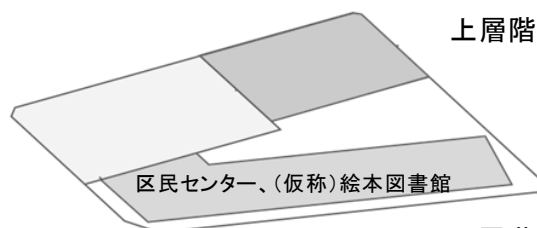
<施設配置の考え方>

- ① 地下鉄と接続する縦動線とエントランス空間を整備する。
- ② 地下鉄利用者の利便性を考慮し、地下1階など地下鉄と連携しやすい位置に配置する。
- ③ ちあふるは園庭に接し、採光のとれる南側に配置する。
- ④ 幹線道路沿道は適切な緑化を行い、施設の顔づくりに配慮する。
- ⑤ 隣接地の民間施設との動線を確保するとともに、周辺の街並みと調和したデザインとする。
- ⑥ 庁舎と民間施設をつなぐ空間には屋外広場や緑化空間を確保し、市民の憩いの場を創出する。

② 空間配置の方針

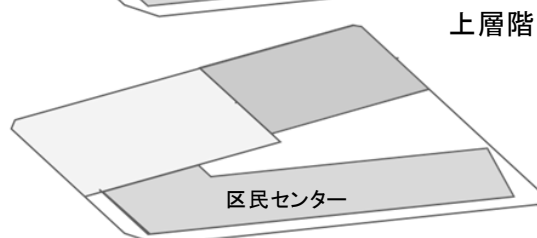
上層階 / 区民センター・(仮称)絵本図書館

- ・ 利用時間帯、利用者層の異なる区民センター及び(仮称)絵本図書館は、区役所と管理上区分できるような配置とする。
- ・ 区民センターのホールは地域のイベント等に利用しやすい配置とするほか、震災時の避難場所として活用できるよう計画する。



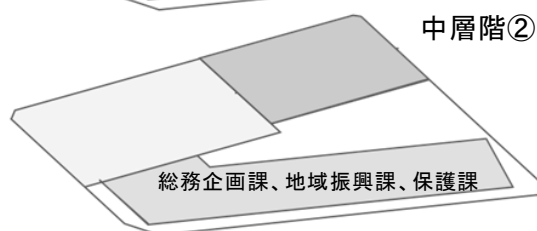
中層階② / 総務企画課・地域振興課・保護課

- ・ 総務企画課・地域振興課等は中層階に配置する。
- ・ 保護課の配置にあたってはプライバシーの確保等に配慮する。



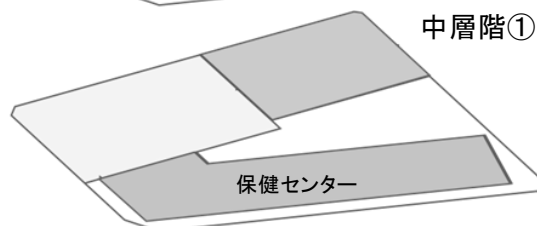
中層階① / 保健センター

- ・ 保健センターはベビーカー等の利用を想定し、独立した動線とゆとりある通路、待合いスペースを確保する。



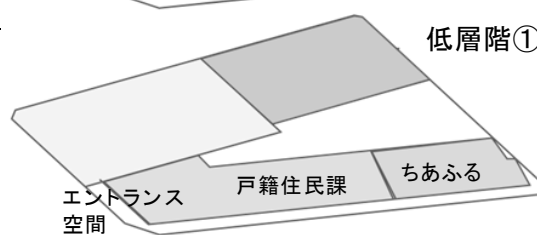
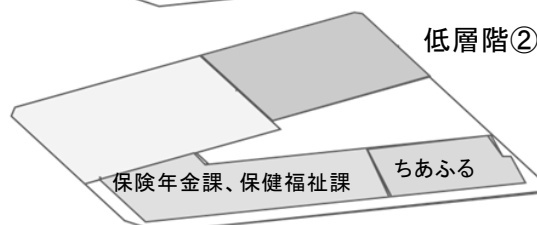
低層階② / 保健福祉課・保険年金課

- ・ 高齢者、障がい者等の利用も多いため、できるだけ低層階に配置する。
- ・ 窓口、相談室の配置にあたってはプライバシーの確保等に配慮する。



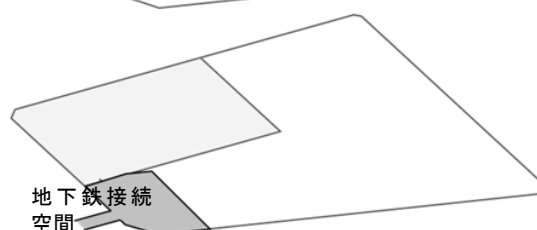
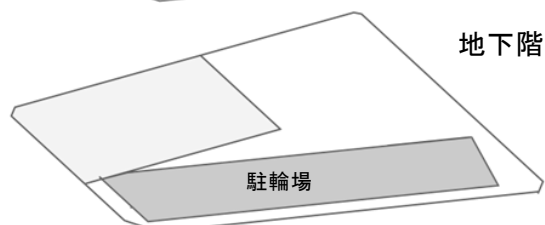
低層階① / エントランス・戸籍住民課・ちあふる

- ・ 最も区民の利用頻度が高い戸籍住民課及びエントランス空間を1階に配置する。
- ・ 災害時の子どもの避難等に配慮し、ちあふるは1・2階に配置する。
- ・ 区や区民の情報を発信できる場、各種相談コーナーを1階に確保する。



地下階 / 地下鉄接続空間

- ・ 公共交通によるアクセス性を向上するため地下鉄白石駅、白石バスターミナルと地下部分で接続し、エントランス機能を確保する。
- ・ 地上部分の区役所機能等を確保するため、駐輪場は地下に配置する。



<空間配置のイメージ>

(4) 特記事項

① 埋蔵文化財の試掘調査について

事業用地は文化財保護法第 93 条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しませんが、平成 25 年度中に市において試掘調査を実施する予定です。

② 土壌汚染調査について

募集開始までに、市において地歴調査を実施する予定です。

③ 着工可能時期について

平成 26 年度以降となります。

5 事業提案に関する条件

(1) 土地利用の基本的な考え方

白石区複合庁舎整備基本計画（以下「基本計画」という。）の「4 章 計画地の整備に向けた基本的な考え方」に沿った活用を基本とします。

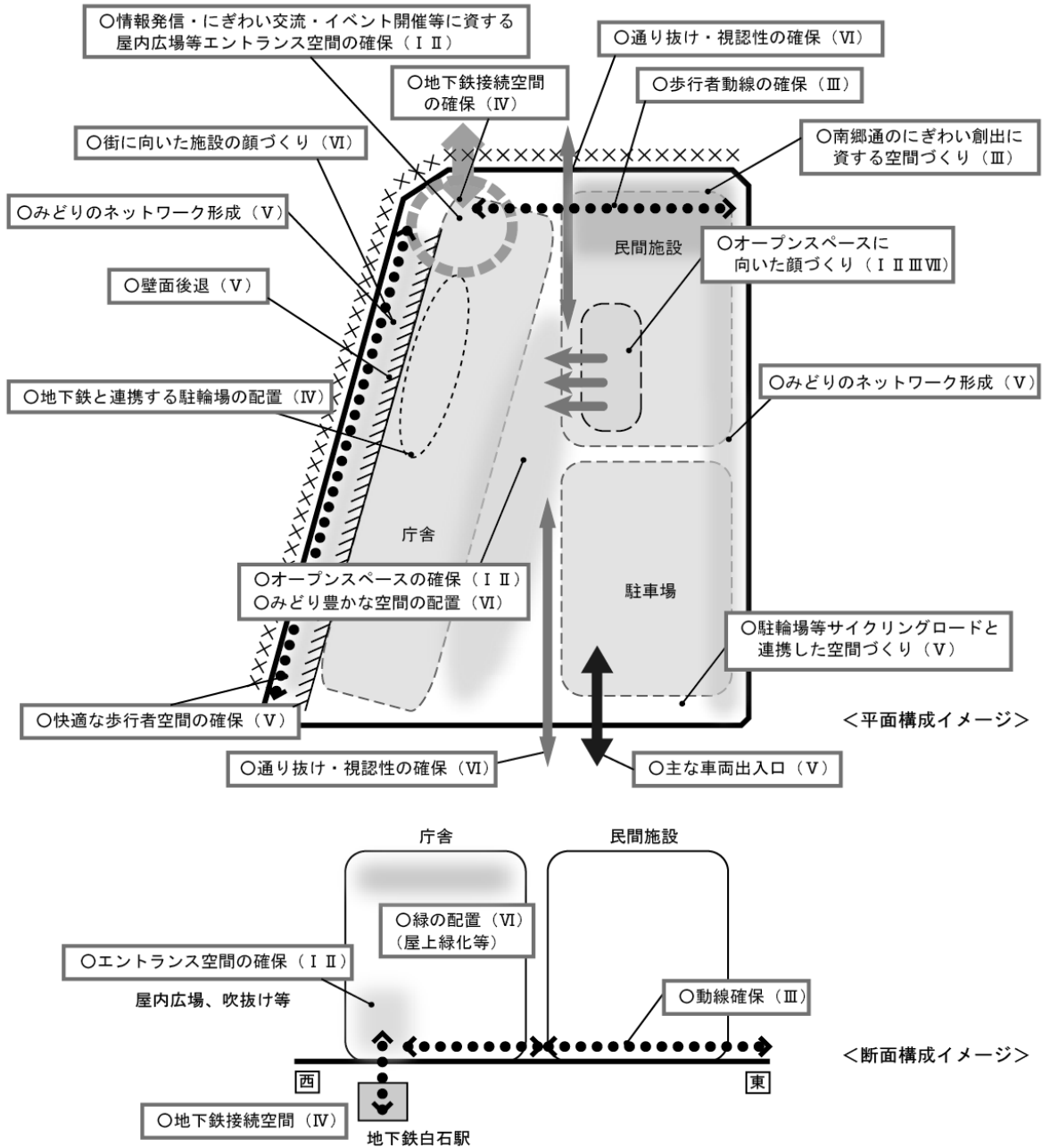
① 基本方針等（基本計画より抜粋）

基本方針	「区民の利便性を高め、地域コミュニティ活動を活性化するため、公共機能を中心とした都市サービス機能の集積を図り、『白石区の顔』にふさわしい拠点性を高める。」
整備の目標	(1) 機能集積 駅前交差点に面する良好な立地場所への機能集積によって、白石区の拠点性を高め、快適性に優れた、利便性の高い市民サービスの提供を行う。 (2) 地域貢献 <u>公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる民間機能の導入を図る。</u> (3) 地域活性化 区民の主体的な地域コミュニティ活動が活性化され、多様な交流が展開できるような拠点づくりを目指す。
目標実現のための具体的な取組み	(1) 地域中心核としての機能集積 ・ 利用者の利便性を高める機能の導入 <u>区民の生活に密着した、あるいは関連性の高い民間機能を導入し、利便性の向上やにぎわいの創出を図る。</u>

② 空間形成方針（基本計画より抜粋）

凡例：根拠となる基本方針（具体的な取組み項目）

- I 区民の生活に密接に関係する公共機能
- II 白石区の顔づくり（機能充実・にぎわい形成）
- III 利用者の利便性を高める機能の導入
- IV 公共交通との効果的な連携
- V 環境にやさしい交通手段のネットワーク
- VI 地域に開かれた空間の配置と街並みへの配慮
- VII 利用しやすい施設



(2) 土地の権利形態

所有者である市との事業用定期借地契約（借地借家法第 23 条第 1 項または第 2 項）によるものとしします。

(3) 事業期間

応募時に提案していただくことを想定していますが、事業用定期借地により契約することが可能な期間（10 年以上 50 年未満）の中で、募集時に市が条件を付ける可能性があります。

(4) 貸付料（地代）

事業内容に応じた貸付料（地代）を提案していただく予定です。なお、募集時に貸付料の下限を設定することを想定しています。

(5) 事業提案を求める施設の構成等

① 施設の構成

民間施設及び駐車場

② 民間施設と駐車場の建設方式

分棟方式を基本とします。ただし、民間施設と駐車場を構造的に分割し、外観上一体的な建物として建設することは可能です。

(6) 民間施設に関する条件等

【5-（1）土地利用の基本的な考え方】に基づき、以下の条件等を満たす提案をしてください。なお、募集時には市として提案を期待する用途、業態を示す可能性があります。

① 提案を求める事項

ア 地域貢献

公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる機能を確保すること。

イ 地域活性化

区民の主体的な地域コミュニティ活動が活性化され、多様な交流が展開できるような機能を確保すること。

ウ 利用者の利便性を高める機能の導入

利便性の向上やにぎわいの創出に資する、区民の生活と関連性の高い機能を導入すること。

エ 複合庁舎との接続

施設利用者が雨や雪に濡れずに複合庁舎と往来できるよう、複合庁舎の地下鉄接続空間などメインエントランス部分との動線を確保すること。

ただし、接続の際は、【5-（1）-② 空間形成方針】の「通り抜け・視認性の確保」に留意すること。

オ 周辺の街並みとの調和

民間施設のデザインは、複合庁舎及び周辺の街並みとの調和に配慮すること。

カ 環境配慮

省資源、省エネルギーなど、環境負荷の低減に配慮した施設とすること。

キ ユニバーサルデザイン・バリアフリーへの配慮

ユニバーサルデザインやバリアフリーの理念に基づき、高齢者や障がい者等、誰にでも分かりやすく利用しやすい施設とすること。

② 望ましいと考える事項

ア オープンスペースに向けた顔づくり

複合庁舎と民間施設をつなぐオープンスペース（ゆとり空間）に向けた顔づくりに配慮すること。

イ 地下エントランス空間との連携

複合庁舎地下階に整備を想定している地下エントランス空間との連携に配慮すること。

[配慮事例]

- ・ 地下エントランス空間と連続した地下空間の整備
- ・ 地下エントランス空間での展開が想定される地域活動等に対する協力等

(7) 駐車場等に関する条件等

複合庁舎利用者のための駐車場（以下「公共駐車場」という。）等については、事業用地内において民間事業者が整備し、市が賃借することを想定しています。このため、以下の条件を満たす提案をしてください。

① 駐車場の施設構成

公共駐車場	車路	敷地内での滞留を考慮した適切な長さの車路を設置する。
	車いす利用者用駐車場	駐車場整備台数の1%以上の台数を整備する（福祉のまちづくり条例への適合）。
	荷さばき駐車場等	納入、宅配のほか、保育園の給食車、ごみ収集車等の大型車にも対応した位置、規模のスペースを設ける。
公用車駐車場等	必要台数を来庁者用とは別に設置する。大型車への対応（天井高）、公用車駐車場の設置が必要である。	
庁舎屋外倉庫	区役所や保健センターの屋外倉庫等が必要である。	
民間駐車場	公共駐車場と一体的に整備する。	

② 駐車場の規模

ア 公共駐車場

約150台を必要台数とします。

イ 公用車駐車場

公用車の必要台数は約40台ですが、事業用地外への配置も含めて検討中で

す。

ウ 民間駐車場

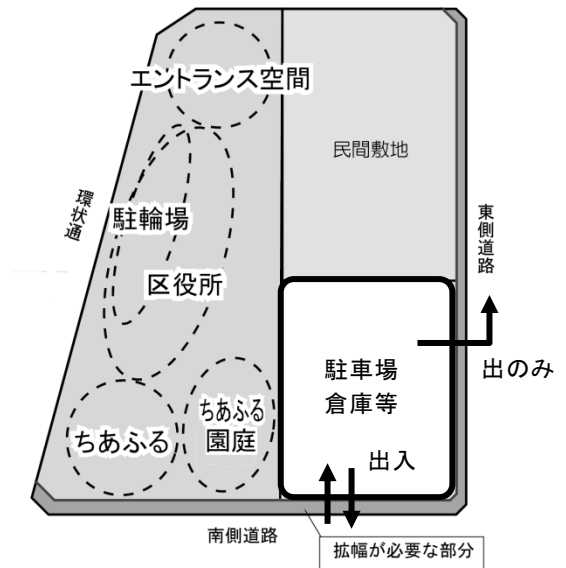
札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に定める附置義務台数以上の台数を提案してください。

③ 駐車場の配置

入出庫時の交錯等周辺交通への影響を考慮し、南側道路への出入を主とする駐車場配置とします（右図参照）。

なお、事業用地の南側及び東側道路については、適切な幅員を確保するため、道路拡幅を検討しています。

	現況幅員	計画幅員
南側道路	11m	14m
東側道路	8m	10m

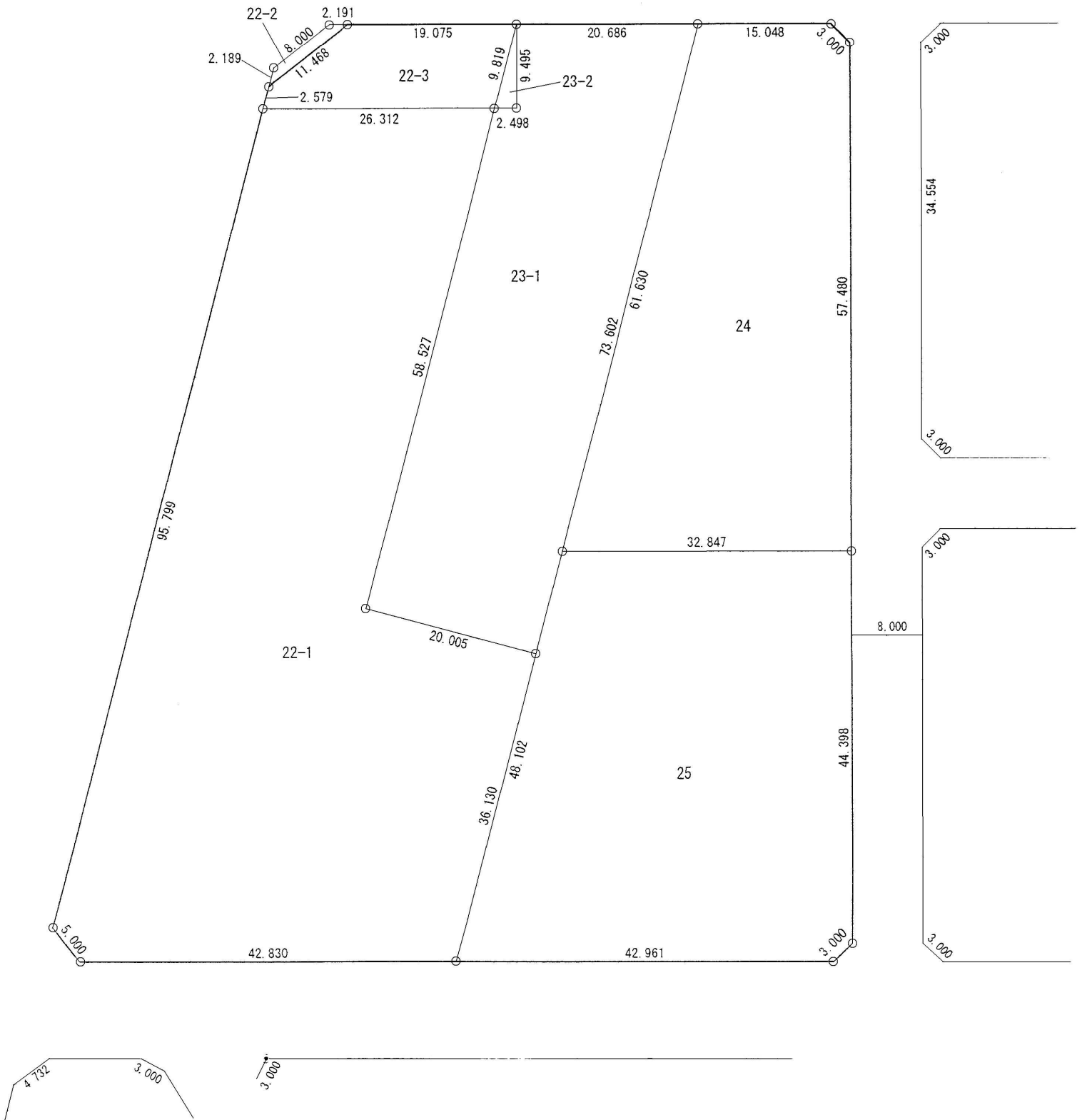


<駐車場配置と車両進入出動線の設定>

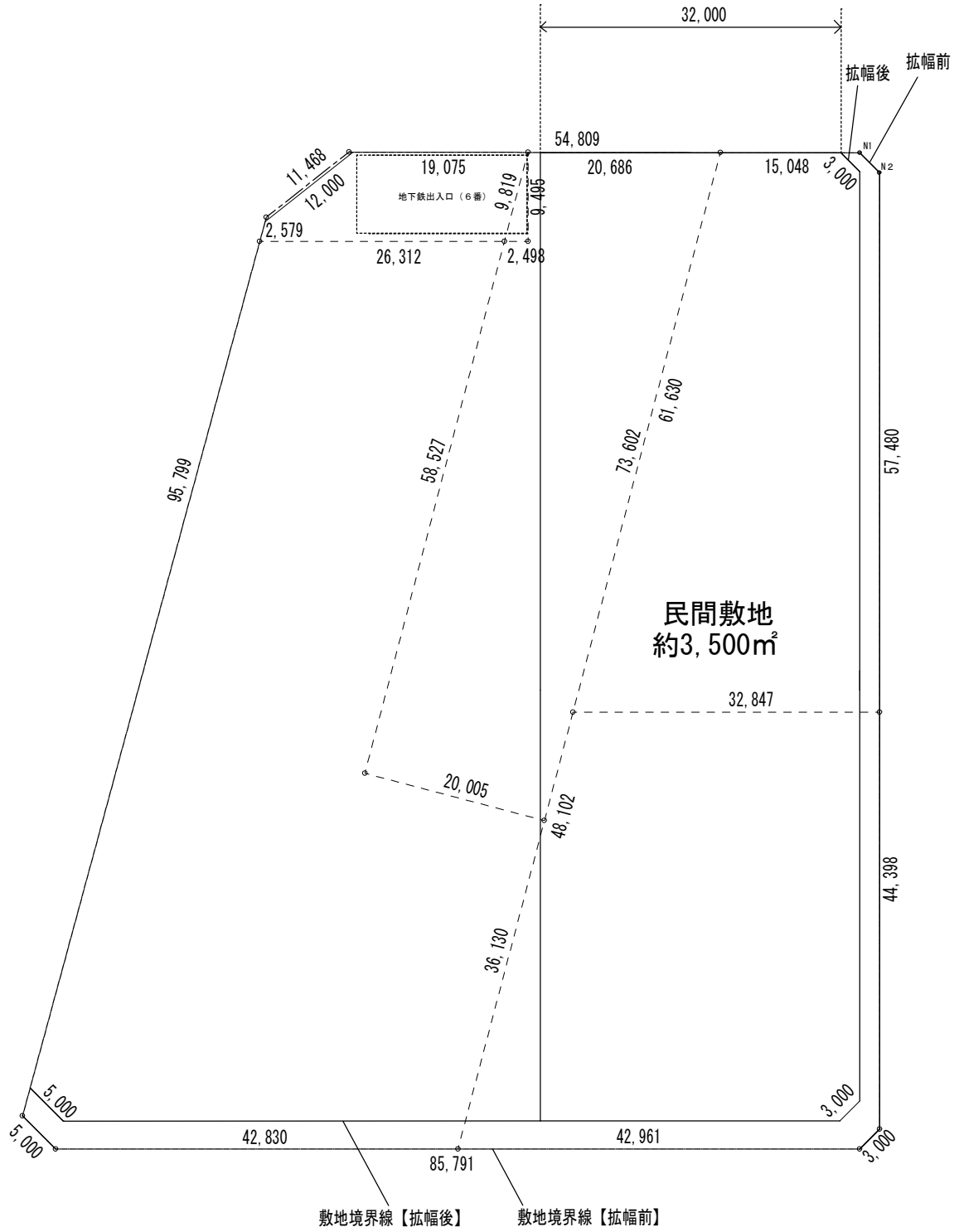
[参考資料]

- ・ 現在の地番図
- ・ 分合筆後のイメージ図

《 現在の地番図 》



《 分合筆後のイメージ図 》



白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募基本方針

編集・発行：札幌市市民まちづくり局地域振興部区役所整備担当課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

電話 011-211-2176 FAX 011-218-5156

ホームページ <http://www.city.sapporo.jp/shimin/shisetsu/>



さっぽろ市
01-C01-12-789
24-1-31