

## 【実施要領】

### 新さっぽろ駅周辺地区のまちづくり推進に向けて 事業者の皆さまとの「意見交換」を実施します

#### 1. 開催要旨

「新さっぽろ駅周辺地区」では、市営住宅の建て替え・集約化により広大な余剰地が発生することから、事業者による開発を通じた魅力的なまちづくりを推進していく必要があります。札幌市は、今後の開発事業者公募に先立ち、有効性・事業実現性の観点から同地区のまちづくりコンセプトの設定から機能集積までの企画及び公募に向けた条件整理を行うため、事業者の皆様との意見交換(サウンディング調査)を実施しますので、ご参加ください。

#### 2. 意見交換実施に向けた流れ

##### (ア) 事前説明会の開催 **事前申込制**

同地区の概要及び現在の検討状況、意見交換の実施方法について、事前説明会を開催致します。参加をご希望される事業者の皆様は、下記必要事項をご記入の上、期日までに E メールにてご連絡ください。

- 【日時】 平成 27 年 12 月 4 日(金) 午前 10 時～11 時(開場 9 時 45 分)
- 【場所】 わくわくホリデーホール(市民ホール)2 階 第 2 会議室  
北 1 条西 1 丁目(別紙 1 案内図ご参照)
- 【対象者】 本開発事業に参画する意向を有する法人または法人グループ
- 【申込期間】 平成 27 年 11 月 20 日(金)から平成 27 年 11 月 30 日(月)午後 5 時まで
- 【申込方法】 下記をご記入の上、E メール(宛先 [shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp](mailto:shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp))にてご連絡ください。
  - ① メール件名:【事前説明会参加申込】としてください
  - ② メール本文:法人名、参加者のうち代表者ご氏名、ご参加人数、連絡先をご記載ください
  - ③ (質問がある場合のみ)メール添付:(別紙 2)質問シート

##### (イ) 意見交換参加の申込 **事前申込制**

下記資料に必要事項を記入し、E メールへ添付の上、期間内にご提出ください。

なお、事前説明会に参加しなかった方も申込み可能です。

- 【申込期間】 平成 27 年 12 月 7 日(月)～平成 27 年 12 月 25 日(金)午後 5 時まで
- 【申込方法】 下記ご記入の上、E メール(宛先 [shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp](mailto:shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp))にてご連絡ください。
  - ① メール件名:【意見交換参加申込】としてください
  - ② メール添付:(様式 1)エントリーシート、(様式 2)事前ヒアリングシート

その他関連資料(任意:A3・2枚程度)

※添付容量は 2MB 以内としてください。やむを得ず超える場合は、2MB 以内で分割送付願います。

(ウ) 意見交換の実施

- 【実施期間】 平成 28 年 1 月 12 日(火)～1 月 18 日(月)を予定  
(1 グループ 30 分程度・詳細日時は申込後個別に調整)
- 【場所】 札幌市役所内または周辺会議室(詳細場所は申込後個別に調整)
- 【対象者】 本開発事業に参画する意向を有する法人または法人グループ
- 【意見交換の内容・実施方法】 次ページ以降参照

3. 参加に当たっての留意点

(ア) 参加の扱い

本意見交換は、今後の公募実施に先立ち、事業者の皆様からご意見をいただくものであり、意見交換参加の有無により、今後の事業者公募において有利または不利になることはありません。

(イ) 参加に係る費用

事前説明会及び意見交換出席に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(ウ) 追加意見交換への協力

必要に応じて追加意見交換(書類照会含む)及びアンケート調査等を実施することがあります。ご協力をお願いいたします。

## 【意見交換実施詳細】

### 1. 「新さっぽろ駅周辺地区」の概要

#### (ア) 本地区の位置付け

新さっぽろ駅周辺地区は、平成 25 年度に札幌市が策定した「札幌市まちづくり戦略ビジョン」において多様な交流を支える拠点として「地域交流拠点」と定められています。中でも、「地下鉄始発駅(ゲートウェイ拠点)」として、また“都心機能の一翼を担う先導的な拠点であり、重点的なまちづくりを推進する地区”として位置付けられています。

同地区では、市営住宅の建て替え・集約化により広大な余剰地(G 団地跡地・I 団地跡地)が発生することから、事業者による一体的な開発を通じて魅力的なまちづくりを推進していく必要があります。

G・I 街区については、「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」(平成 27 年 3 月策定)において、それぞれ「文化・教育・地域コミュニティゾーン」「商業・複合・新規開発ゾーン」と位置付けています。(参考資料 1)

同計画を踏まえ、各街区における機能整備の方向性として、現在以下を検討しております。

#### ① G 街区(G 団地跡地)：

札幌市が定める各種計画等(「札幌市まちづくり戦略ビジョン」や「札幌市産業振興ビジョン」、「札幌市ものづくり振興戦略」等)において定義されている札幌市の重点分野(有力候補案:健康・福祉や観光・創造都市、食 等)の振興に資する研究・教育機能を核にした「文化・教育・地域コミュニティゾーン」

#### ② I 街区(I 団地跡地, 暫定駐車場 B, 市有地 J)

当街区の目指すべき方向性(集客力・賑わい)に鑑み、G 街区における取組と連携した交流・発信機能を核にした「商業・業務・新規開発ゾーン」

※重点的に取り組むべきテーマ候補(現時点)については、参考資料 2 参照

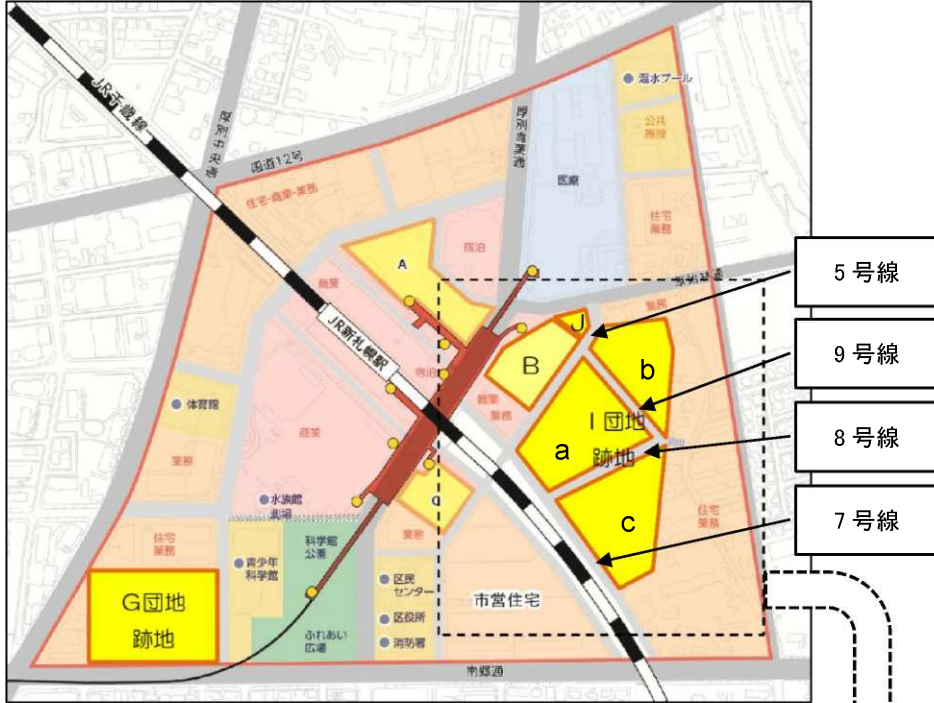
加えて、本地区には、新たな企業・多様な人材が集中することが想定されていることから、エリアマネジメントの推進による地域住民の生活の質向上や、企業や地域住民の交流、自主的なまちづくりを促進する必要があります。

以上の位置付けを踏まえ、このたび事業者との意見交換を実施し、コンセプトの有効性や実現性を確認・検証するとともに、事業者の皆様からの自由なご意見を募集し、本地区の新たな可能性についても検討を行います。

(イ) 開発対象地区概要

G 街区(G 団地跡地)及び、I 街区(I 団地跡地, 暫定駐車場 B, 市有地 J)を開発対象地区とします。  
I 街区については、暫定駐車場 B, 市有地 J と I 団地跡地の一部を一面的に利用できるよう、道路改廃等により大街区化を行う予定です。G 街区については、道路改廃等はありません。

① 開発対象地区現況



地区		面積(概数)
G 団地跡地		16,800 m <sup>2</sup>
I 団地跡地	a	12,200 m <sup>2</sup>
	b	8,400 m <sup>2</sup>
	c	11,600 m <sup>2</sup>
B		6,400 m <sup>2</sup>
J		700 m <sup>2</sup>

【イメージ】



② 開発対象地区整備計画概要(I 街区現時点案)

- 現在、道路設計及び測量等を行っております。事前説明会では、I 街区の①及び②の概算面積等についてお伝えいたします。
- ②街区の中ほどの黒点線部分は、東側住宅地からの歩行者ネットワークを確保する必要がありますのでご注意ください。
- 子育て施設・公園用敷地(公共施設)として必要な約 3,500 m<sup>2</sup>は開発対象外です。

## 2. 主な意見交換の内容

(ア) 《必須》当地区における重点テーマを「食文化」、「観光・創造」、「健康」としたまちづくりコンセプトについて、ご意見をお聞かせください。

- ① まちづくりの有効性・事業実現性をどう考えますか。
- ② 本コンセプトを取り入れたまちづくりとして考えられる事業計画について、どの様なご意見がありますか。(※)
- ③ 上記ご意見の有効性や事業実現性の確保のため、行政に対して期待する支援や規制緩和はどの様なものがありますか。

(イ) 《任意》上記まちづくりコンセプト以外であっても、追加の自由なご意見があれば、お聞かせください。(※)

※：(ア)-②、(イ)については、別途任意形式にて、ご意見に関連する参考資料等を A3 版 2 枚程度、2MB 以内で追加ご提出いただいても構いません。なお、意見交換当日に別途参考資料を追加いただいても構いません。

## 3. 意見交換に際する留意事項

当地区については、まちづくり計画に定める基本的なまちづくりの方向性があるほか、(株)札幌副都心開発公社所有の暫定駐車場や駅周辺の既存商業施設等が存在することから、それらの現状をご考慮ください。

また、まちづくり計画に基づく土地利用計画の見直しなども含め、下記留意事項をご考慮ください。

### (ア) 土地利用計画の見直し

現在、G 街区・I 街区ともに土地利用計画の見直しを検討しておりますので、意見交換の際は、下記いずれかを前提としてください。

		用途地域	建ぺい/容積	高度地区
G 団地 跡地部分	現況	第一種住居地域	60/200	45m
	変更パターン①	近隣商業地域相当	80/300	45m
	変更パターン②	商業地域相当	80/400	45m 或は 60m
I 団地 跡地部分	現況	第一種住居地域	60/200	45m
		第二種中高層住居 専用地域	60/200	45m
	変更パターン①	近隣商業地域相当	80/300	45m
	変更パターン②	商業地域相当	80/400	45m 或は 60m
B 街区 J 街区*	現況	商業地域	80/600	制限無し

\*: B 街区・J 街区について土地利用計画の見直し予定はありません。

(イ) 歩行者ネットワークの充実

当地区は、地下鉄とJRが重層的に配置されていることや、高架化されたJR新札幌駅を挟んで南北に分かれているなどの特徴があります。

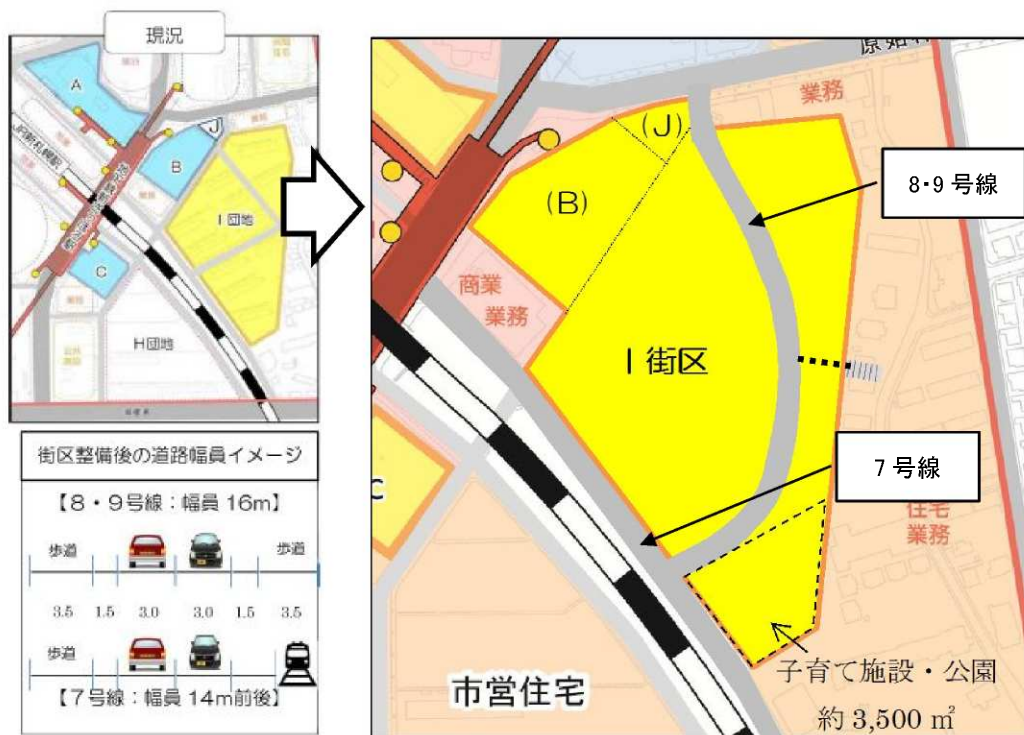
そのため、公共交通機関とのネットワーク、地下・地上・2階レベルのネットワークの充実など、地区全体の回遊性が向上するようご考慮ください。

(ウ) 大街区化(街区整備)

I街区について、下図<I街区における道路改廃等の計画(現時点案)>のとおり道路改廃によって大街区化を予定しておりますのでご考慮ください。

なお、上記(イ)歩行者ネットワークの充実を考慮した上で、より有効と考えられる街区整備案等があればご意見ください。

<I街区における道路改廃等の計画(現時点案)>※事前説明会時には詳細情報をお伝えいたします。



(エ) 低炭素型まちづくりの推進

当地区は、札幌市エネルギービジョンによって低炭素型まちづくりを推進する地区に位置付けられています。

そのため、既存の熱供給ネットワークへの接続やコージェネレーションシステムの導入などの、エネルギー利用効率の向上に資する取り組みについてご考慮ください。

なお、具体的な取組案等があれば、ご意見ください。

(オ) 災害対策

当地区は、地域の交流拠点であり、地下鉄やJRが整備された交通結節点であるため、施設の利用や通勤通学等により多くの来訪があります。

また、市営住宅余剰地を中心とした開発により、今後ますます交流人口の増加が見込まれることから、大規模地震に伴う公共交通機関の停止などによる大混乱発生に備えた災害対策等が重要と考えておりますので、ご考慮ください。

なお、具体的な災害対策案等があれば、ご意見ください。

#### 4. 連絡先

(ア) 担当

札幌市 都市局 市街地整備部 市街地整備課 <sup>まきの おさなみ</sup> 牧野・長南

(イ) 所在地

〒060-8611 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目 市役所本庁舎7階南側

(ウ) 電話/FAX

電話:(011)211-2706 FAX:(011)218-5176

(エ) E-mail

[shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp](mailto:shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp)

(オ) ホームページ

<http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo.html>



### 事前説明会会場 案内図

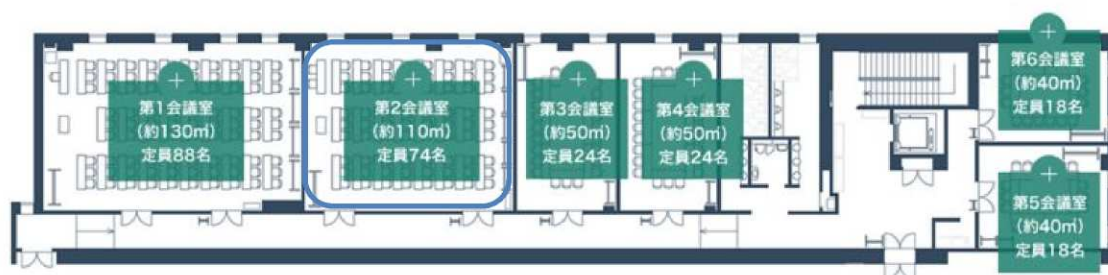
【日時】平成 27 年 12 月 4 日(金) 午前 10 時～11 時(開場:午前 9 時 45 分)

【会場】わくわくホリデーホール(札幌市民ホール) 2 階 第 2 会議室

(札幌市中央区北 1 条西 1 丁目)

#### <交通のご案内>

- JR 札幌駅からお越しの場合
  - 徒歩:約 15 分
  - 地下鉄に乗り換え:南北線・東豊線さっぽろ駅より乗車、大通駅にて下車、31 番出口正面
- 地下鉄でお越しの場合
  - 東西線大通駅・南北線大通駅・東豊線大通駅にて下車、31 番出口正面
- お車でお越しの場合
  - ご来場者(参加者)用の駐車場のご用意がございませんので、公共交通機関をご利用ください。



## 質問シート

■ 意見交換に関する質問
■ 「新さっぽろ駅周辺地区」に関する質問
■ その他

事業者名	
ご担当者様氏名	
ご連絡先	

※ご質問がある場合は、事前説明会申込みの際、この用紙にご記入の上、Eメールに添付してください。

※質問に対する回答は、事前説明会の場でお答えします(質問者名は公表しません)。ただし、内容によっては回答できない場合もありますので、ご了承ください。

様式 1

エントリーシート

1	法人名			
	法人所在地			
	グループの場合の構成法人名			
	意見交換の担当者	氏名		
		所属法人名・ 部署		
E-mail				
電話番号				
2	<p>下記日程のうち、ご都合のよろしい日時にチェック(可:○/不可:×)してください。                  特にご希望の日程がございましたら、希望順位もあわせてご記入ください。</p>			
	意見交換候補日程		可否	希望順位
	1月12日(火)	午前		
		午後		
	1月13日(水)	午前		
		午後		
	1月14日(木)	午前		
		午後		
	1月15日(金)	午前		
		午後		
	1月18日(月)	午前		
		午後		
	(予備日)1月19日(火)	午前		
		午後		
	(予備日)1月20日(水)	午前		
		午後		
	(予備日)1月21日(木)	午前		
		午後		
	(予備日)1月22日(金)	午前		
午後				

3	意見交換 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職

(留意点)

※エントリーシート受領後、調整の上で実施日時及び場所を電話または E メールにてご連絡致します。

※実施日時については、都合によりご希望に添えない場合もあります。予めご了承ください。

※意見交換に出席する人数は 1 グループにつき 5 名以内とさせていただきます。

## 事前ヒアリングシート

(ア) 当地区における重点テーマを「食文化」、「観光・創造」、「健康」と位置付けたまちづくりコンセプトについて

※①～④について考え方・意見等を自由にご記入ください。

※②、③は該当する欄にチェック(○)をしてください。

※回答が難しい項目については空欄でも構いません。

① 事業の有効性の観点から本コンセプトについてどう考えますか。

(考え方・ご意見等)

[ ]

② 事業の実現性の観点から本コンセプトについてどう考えますか。

実現性がある( ) 改良すれば実現性がある( ) 実現は困難( ) その他( )

(考え方・ご意見等)

[ ]

③ 本コンセプトを前提とした施設を取り入れた事業計画及び事業方式について、提案できますか。

提案できる( )

(事業計画・事業方式について、可能な範囲でご記入ください。 ※別紙回答も可能)

[ ]

提案の可能性はある( )

(事業計画・事業方式について、可能な範囲でご記入ください。 ※別紙回答も可能)

[ ]

提案は困難( )

(考え方・ご意見等)

- ④ 本コンセプトの有効性の確保・向上のため、新たに加えるべき視点や行政に期待する支援または規制緩和等がありましたらご記入ください。

(考え方・ご意見等)

(イ) 上記(ア)以外のまちづくりコンセプトについて

(ア)はまちづくりコンセプトの一例であって、当地区の現況や将来ニーズなどさまざまな可能性を踏まえ、幅広く検討したいと考えています。

つきましては、G 街区・I 街区について、想定できるまちづくりコンセプトの提案がございましたら、可能な範囲で自由にご提案ください。(A3 片面 1 枚 任意形式)

※当地区における重点テーマ「食文化」、「観光・創造」、「健康」としたまちづくりコンセプトと類似または一部重複するものであっても構いません。

【ご提案に当たってのお願い】(アの③及びイ)

(1)ご提案内容について

ご提案内容が下記事項を含むものと、当地区のまちづくり推進に向けた検討材料としての有効性が一層高まると考えています。

- ① I 街区・G 街区一体の土地利用計画
- ② 事業でターゲットとする顧客層
- ③ 想定される施設用途
- ④ 事業着手までの概ねのスケジュール
- ⑤ 提案内容における提案事業者の役割

(2)ご提案資料について

- ① 複数提案も可能とします。その場合は、A3版 1 枚につき 1 案で提案してください。意見交換の際に、5 分程度でご説明をお願いいたします。
- ② 当日はパソコンを使ったスライド投影等はいりません。事前ヒアリングシートと共に所定の期日までに E メールにて PDF 形式(各ファイルは 2MB 以内)で送ってください。圧縮ファイルは受信できませんのでご了承ください。(当日に参考資料等の追加配布は可能です。)

○ 余剰地に求められる役割と期待される効果

**北エリア**

様々な機能の集積において魅力を創出し、活力あふれるにぎわいのまちを創造するエリア

求められる役割

- 商業・業務機能を中心に集積することによる**拠点・にぎわい機能の創出**
- 公共交通機関近接地に整備されることが望ましい交流機能や住居機能の集積などによる**コミュニティや利便性の向上**

コンセプト

- 商業を中心とし、多様な機能が複合する新規開発を誘導する**
- 公共交通機関近接のメリットを生かし、様々な機能集積によるにぎわい環境の創出
  - スケールメリットを生かし、地域はもとより厚別区全体の活性化に寄与する

**南エリア**

地域との交流や周辺市区町村との連携を促進し、豊かな都市文化を創造するエリア

求められる役割

- 文化・教育機能を中心に集積することによる**都市文化の向上**
- 住居・商業などを複合化することによる**拠点機能の強化・高度利用の促進**
- 文化・教育施設を活用し、交流を促進することによる**コミュニティ機能の向上**

コンセプト

- 文化・教育を中心とした多様な機能の複合による交流促進により、区コミュニティ機能の向上を図る**
- 文化・教育の地域特性を損なうことなく、さらなるイメージアップに寄与する
  - 文化・教育の地域特性並びに拠点としての役割を意識した機能集積を進める

**I 街区**

○ **商業機能を中心とした多様な機能集積を目指す**

期待される効果

- まちの活性化・にぎわいを図ることによる魅力の向上
- 市内外からの来訪者の増加による交流人口の増加
- エリア内の開発可能な暫定利用地や既存施設への波及効果
- 拠点としての機能集積・大型施設需要への対応
- 近隣市区の生活拠点としての機能集積
- 居住人口の増加
- 地域コミュニティへの寄与 など

**G 街区**

○ **文化・教育機能を中心とした多様な機能集積を目指す**

期待される効果

- 文化・教育イメージの強化による魅力の向上
- 市内外からの来訪者の増加による交流人口の増加
- 地域コミュニティへの寄与
- 周辺居住環境の魅力の向上
- 居住人口の増加 など

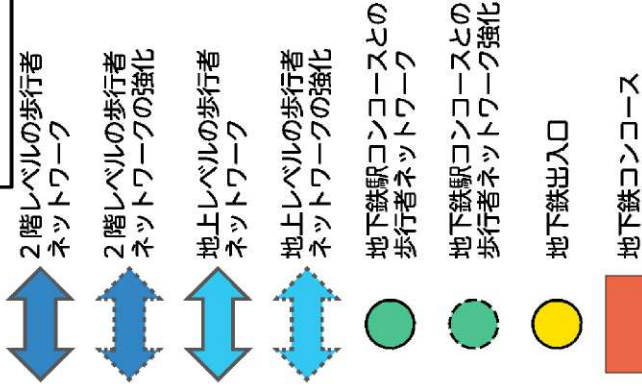
タウンマネジメント  
への展開

新しい魅力の創出

既存の魅力の向上

地域内外における「新さっぽる」の魅力再生  
持続発展可能なまちづくりの推進





新さっぽろ駅周辺地区 まちづくり計画図

G街区

○文化・教育機能を中心とした多様な機能集積を目指す

【中心となる機能】

- 子どもの教育や生涯学習に資する機能
- 学校やその他の教育的な機能
- 多目的ホールなど地域コミュニティの形成に資する機能 など

【集積が望ましい多様な機能の例】

- 商業・業務・福祉系の機能
- マンションなどの住居機能 など

I街区

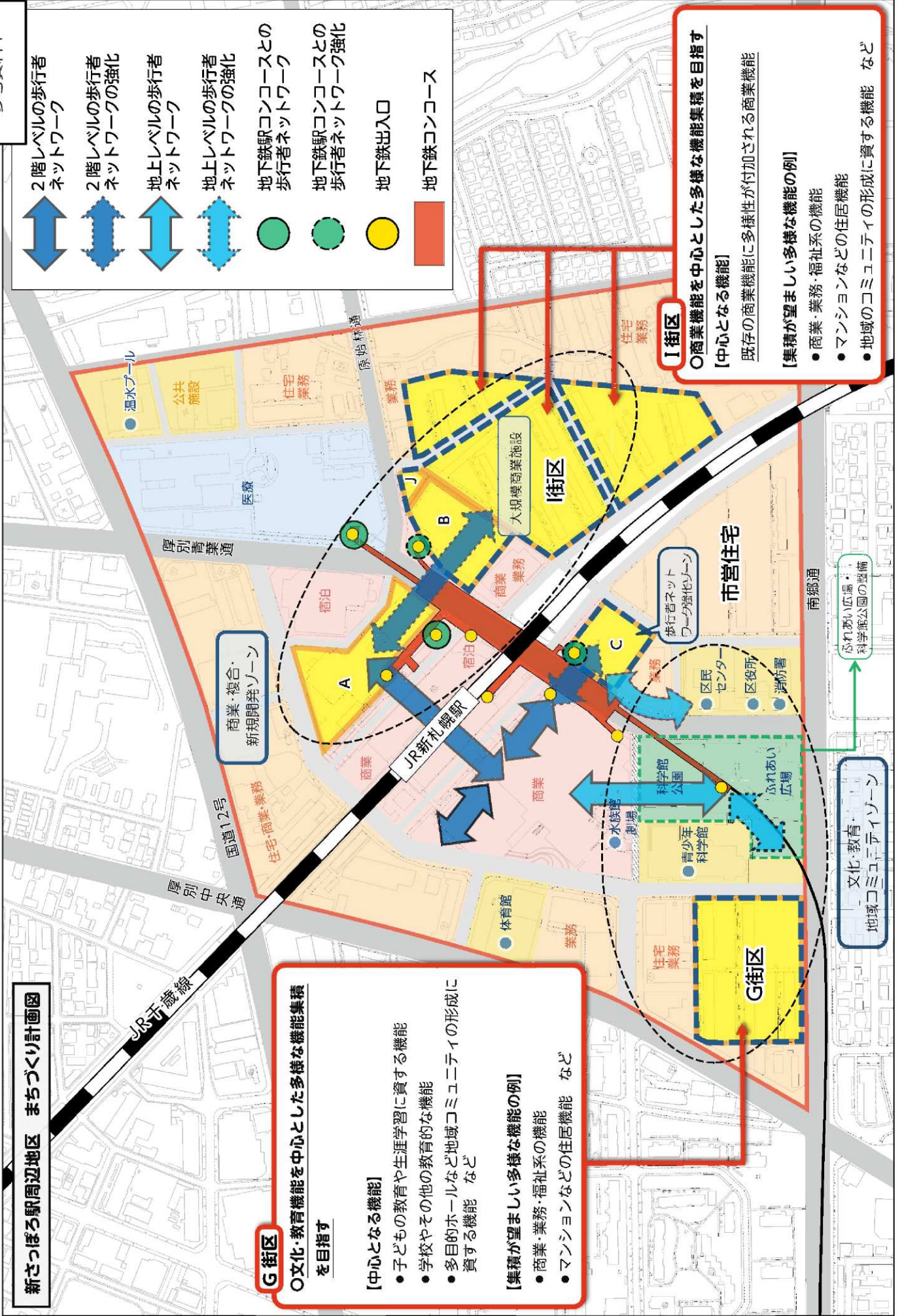
○商業機能を中心とした多様な機能集積を目指す

【中心となる機能】

既存の商業機能に多様性が付加される商業機能

【集積が望ましい多様な機能の例】

- 商業・業務・福祉系の機能
- マンションなどの住居機能
- 地域のコミュニティの形成に資する機能 など



ふれあい広場  
科学館公園の整備

文化・教育  
地域コミュニティゾーン





## 「意見交換会」開催に係る参考資料

「新さっぽろ駅周辺地区」まちづくり推進業務 現時点検討状況

2015年11月20日

# 札幌市上位計画において、健康福祉、観光、食、ICT、バイオ等が重点分野と位置づけられています

札幌市上位計画において位置付けられている重点分野

札幌市まちづくり戦略ビジョン	重点分野	施策展開抜粋 ( )内引用先
<p><b>創造戦略I 暮らしコミュニティ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 地域福祉力創造戦略</li> <li>- 共生社会創造戦略</li> <li>- 地域マネジメント創造戦略</li> </ul>	健康福祉	<p>(札幌市産業振興ビジョン)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 福祉・介護分野における研究開発の促進</li> <li>- 福祉・介護関連サービス産業の振興と人材育成の推進</li> </ul>
<p><b>創造戦略II 産業活力</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 札幌型産業創造戦略</li> <li>- 都市ブランド創造戦略</li> <li>- 産業人材創造戦略</li> </ul>	観光・創造都市	<p>(札幌市産業振興ビジョン)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 道内市町村との連携による観光資源を有効に活用した観光振興(創造都市さっぽろ)</li> <li>- 創造性を活かした産業の活性化</li> </ul>
	食	<p>(札幌市産業振興ビジョン)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 地産地消、食育・健康による食産業振興(札幌市ものづくり振興戦略)</li> <li>- 付加価値の高い商品づくり支援</li> </ul>
	ICT	<p>(札幌市ものづくり振興戦略)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 新技術・新製品・新サービスの開発への補助</li> </ul>
	バイオ	<p>(札幌市ものづくり振興戦略)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 機能性評価システムの構築による新たな機能性素材・商品の開発促進</li> <li>- バイオベンチャー企業育成支援</li> </ul>
<p><b>創造戦略III 低炭素社会エネルギー転換</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 低炭素都市創造戦略</li> </ul>	環境*	<p>(札幌市産業振興ビジョン)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 市民及び事業者の環境配慮活動の促進を通じた関連産業の振興</li> </ul>

\*:「環境」分野については、社会が一丸となって取り組み必要があるため、本意見交換会に際する留意点「低炭素型まちづくりの推進」として環境への配慮は前提条件とする  
 2 「意見交換会」開催に係る参考資料

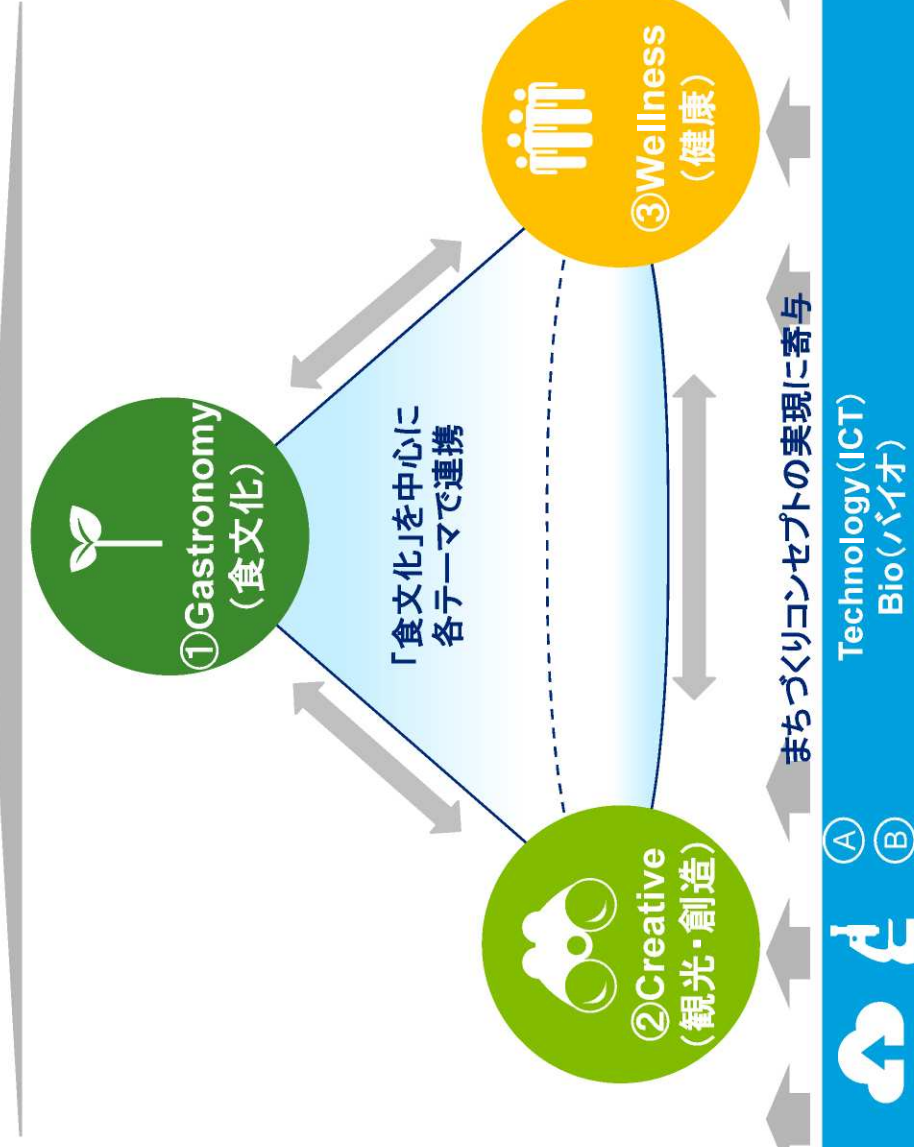
「食文化」を中心に、「観光・創造」「健康」をキーワードとして、企業・生活者・来街者が「学び」を通じて、新たな価値を生み出し、変容し続ける街の実現を目指します

### まちづくりコンセプト

目指す姿

企業・生活者・来街者が“学び”を通じて、新たな価値を生み出し、変容し続ける街の実現にむけた、北海道・札幌を牽引する“知の集積”・“ゲートウェイ”としての役割強化  
(たとえば“Learning City”をキーワードとしたまちづくり)

まちづくり  
コンセプト



他地域  
(テクノパーク、  
北大)  
との連携