

篠路駅周辺地区の土地活用
に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

令和5年（2023年）7月

札幌市
まちづくり政策局都市計画部

1 本調査の背景と目的

篠路駅周辺地区は、平成25年度（2013年度）に策定された「札幌市まちづくり戦略ビジョン」において地域交流拠点に位置付けられている、北区北部の重要な地区です。

当地区は、平成25年度（2013年度）に策定した篠路駅周辺地区まちづくり実施計画に基づき、土地区画整理事業、鉄道高架事業、道路整備事業などの社会基盤整備が進められている一方で、駅東側には複数の低未利用地を有していることから、社会基盤整備を契機とした低未利用地の利活用を進めていく必要があります。

この実現に向け、令和2年度（2020年度）に新たなまちづくりの方向性を示す「篠路駅周辺地区まちづくり計画（以下「まちづくり計画」という。）」の策定に着手し、駅前に広場をつくる社会実験「シノロリビング」の実施等にも取り組みながら、令和4年度（2022年度）に、地区内の低未利用地の活用と地域主体の多様なまちづくり活動の方向性・展開を示すまちづくり計画として策定しました。

まちづくり計画では、区画整理事業を施行中である篠路駅東側の駅前街区及び篠路コミュニティセンター周辺に位置する未利用市有地の土地利用について、民間の活力を活かしながら地域の思いを実現していくことが重要であるとしており、このためには、サウンディング調査等の実施により民間事業者の様々な意見やアイデア等を参考にしながら、まちづくりに寄与する活用手法を検討していくことが効果的であると考えています。

これらを踏まえ、篠路駅周辺地区内の未利用市有地及び駅前街区の大口地権者である札幌市農業協同組合の所有地等について、利活用に係る市場ニーズやポテンシャル等を把握するとともに、土地利用案の検討を深め、事業推進に係る資料とするため、「サウンディング型市場調査（※）」を実施します。

※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 市場調査により期待される効果

本調査の実施により、主に以下の効果が期待されます。

- (1) 対象地の土地利用を検討するにあたり、事業への参画意向を有する民間事業者の「土地の活用可能性」を調査することで、活用方法の幅広い検討が可能となります。
- (2) 民間事業者にとっては、対話を通じて自らのノウハウや創意工夫が活かせるアイデアが、公募内容に一定程度反映される可能性があります。

3 対象地の現況

(1) 篠路駅前街区

所在 ※	札幌市北区篠路3条7丁目55-31、65-3、65-8、67、68-4、68-5、68-6、88-1、88-3、88-4、88-7、88-8、94-2、94-4、94-11、94-20、94-26、94-30、95-1、95-2番地
敷地面積(m ²) ※	約6,600m ²
現況 ※	用途:生活課店舗(ガス・購買)・倉庫・Aコープ事務所等
前面道路 ※	篠路駅前東通W=18m、横新道視線W=7m、篠路駅前中通線W=4mに接道
用途地域	近隣商業地域
所有者 ※	札幌市農業協同組合
建蔽率・容積率	80%・200%
その他	土地区画整理事業を施行中、令和12年度換地処分予定
その他都市計画による主要な制限等	45m高度地区、準防火地域、景観計画区域、居住系市街地(緑化率20%以上)
まちづくり計画で位置づけた機能イメージ(まちづくり計画P52)	<p>■中心となる機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前の生活利便性を向上する商業機能 地域コミュニティの拠点となる交流機能 <p>□期待される機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 買い物施設や飲食店などの商業機能 多世代が集まり交流できる機能 生活利便性の高い駅前居住機能 交流の拠点にふさわしい地域の情報発信機能 など

※ 札幌市農業協同組合所有地の現況を示す。

(2) 篠路コミュニティセンター敷地に隣接する市有地（以下、「市有地B」という）

所在	篠路3条8丁目154-35、171-1番地
敷地面積(㎡)	11,014.20㎡
現況	更地(令和4年度までパークゴルフ場として利用)
前面道路	雁来篠路連絡線W=20mに接道
用途地域	第一種低層住居専用地域 ※
所有者	札幌市
建蔽率・容積率	50%・80% ※
その他都市計画による主要な制限等	外壁の後退距離1m、建物の高さの制限10m、北側斜線高度地区、景観計画区域、居住系市街地(緑化率20%以上) ※
まちづくり計画で位置づけた市有地の機能と地域貢献イメージ(まちづくり計画P56)	<p>■中心となる機能</p> <ul style="list-style-type: none"> まちに活力を生む業務・教育機能 家族で利用できる商業機能 <p>□期待される機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 家族で利用できる商業・レジャー機能 子育て世代をサポートする／子育て世代が交流できる機能 就労者や学生等、若い世代を地域に呼び込める業務・教育機能 周辺環境と連携した医療・福祉機能 多世代の健康増進に寄与する機能 オープンスペースなどの広場・交流機能 居住機能など周辺と調和のとれる機能 など

※今年度中に都市計画変更の予定あり。4の(2)の「エ. 留意事項」参照。

4 調査内容

(1) 参加対象

概ね延床面積3,000㎡以上の開発実績を有し、下記①～⑥に該当しない法人又は法人グループ
※開発実績は、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。

- 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 参加申込書提出時点で、(指名停止措置要綱等)に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・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号に規定する暴力団又は(暴力団排除条例等)に該当する者
- 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

(2) 調査事項及び調査方法

① 調査事項・提案事項

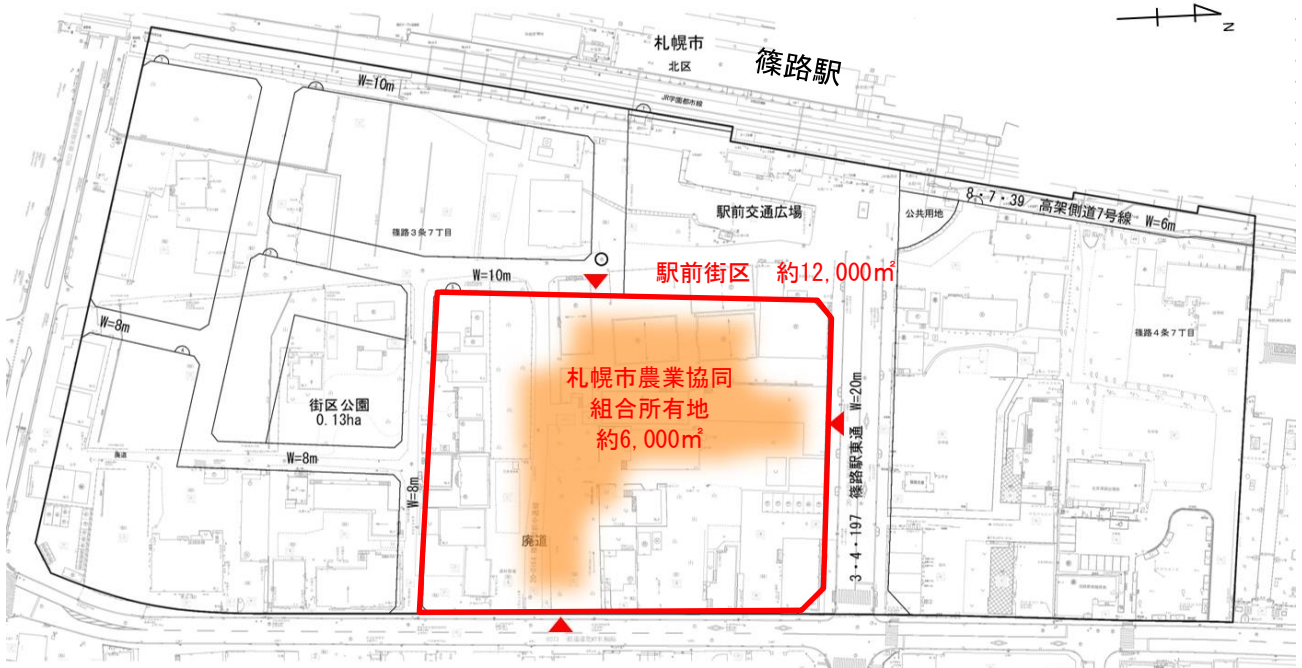
以下のとおり(別紙1「調査票」の項目のとおり)。

ア. 対象区域

- ・まちづくり計画で位置づけた「駅前街区」及び「市有地B」



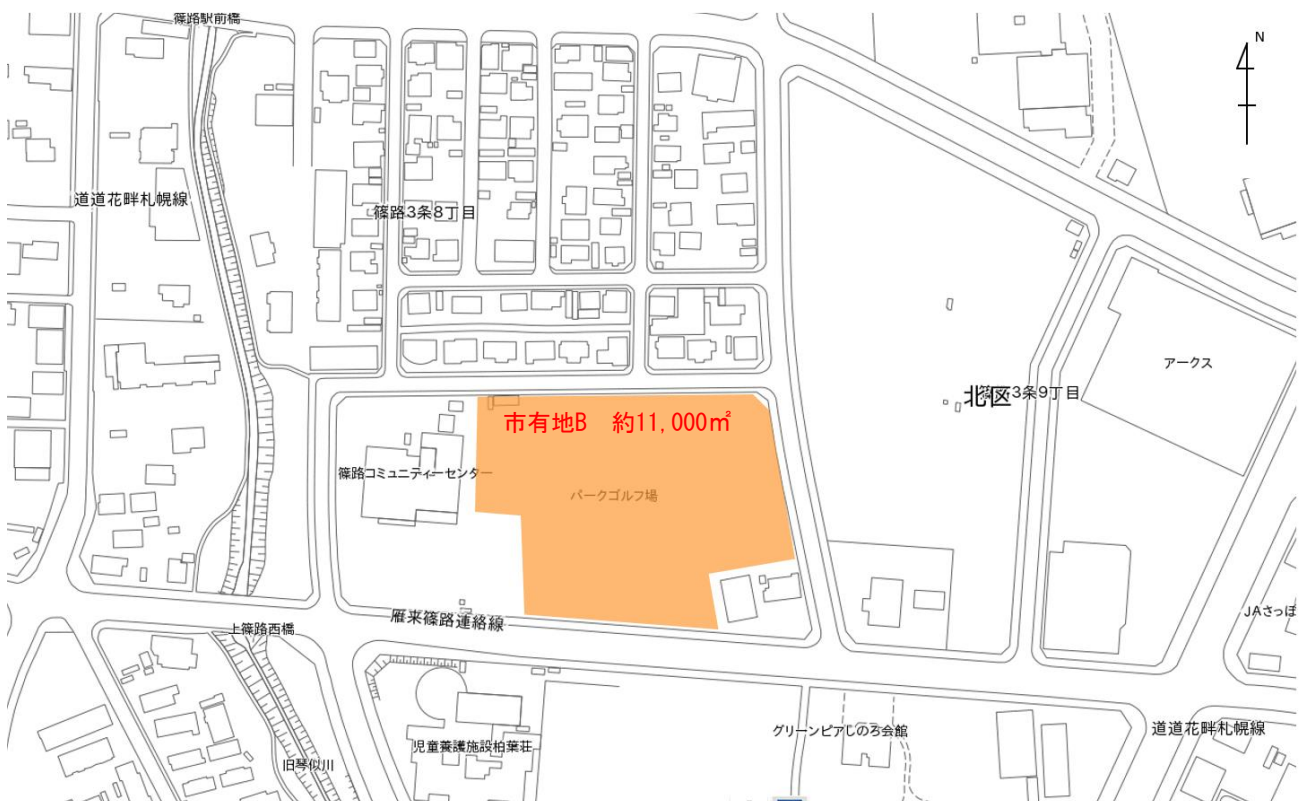
対象区域詳細図（駅前街区）



※上図の駅前街区の敷地形状は、区画整理事業後の予定を示しています。換地後の札幌市農業協同組合所有地は着色部分となる予定ですが、隣接地を含めた提案も可とします（地権者から土地の取得等を確約するものではなく、提案の1つとして伺います）。

※駅前交通広場から当該街区への車両の出入りはできません（札幌市農業協同組合所有地へは▲印の3車道からのアクセスを想定）。

対象区域詳細図（市有地B）



イ. 土地利用に向けた事業手法や事業内容

- ・対象区域の土地について、まちづくり計画で定めた「機能イメージ」「地域貢献イメージ」を踏まえたうえで、想定される活用手法
- ・実現性のある開発規模（一体整備/分割整備等）
- ・整備スキーム、管理運営手法等

ウ. その他提案事項等

- ・事業参画の可能性
- ・事業実施にあたって想定される課題
- ・事業検討に必要な追加資料等
- ・事業実施にあたって行政に求めたいこと
- ・その他活用のアイデア

エ. 留意事項

- ・導入する機能の規模や内容については特に規定しないが、各種法令及び要綱・基準等を遵守するものとする。
- ・駅前街区、市有地Bの両方についての提案を求めるが、いずれか一方のみの提案も可とする。なお、いずれの敷地についても、まちづくり計画で位置づけた「中心となる機能」（P3～4参照）を必ず含む提案とすること。
- ・事業方式について、事業性等の確保の観点から、土地の取得よりも参入しやすいと判断される場合は、定期借地権方式（事業用定借で概ね10～30年）による提案も可とする。
- ・市有地Bについては、今年度中に都市計画変更の予定がある。変更内容については、手続きの進捗に応じ、札幌市公式ホームページで適宜情報提供を行う。

② 調査方法

事前に提出いただいた調査票に基づき、本市職員と30分～1時間程度の対話を行い、篠路駅周辺地区の低未利用地の利活用に向けた今後の方向性の参考とさせていただきます。なお、令和5年度篠路駅周辺地区まちづくり推進業務の受託者（日本データサービス株式会社）の社員も同席する予定です。

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2のエントリーシートに必要事項を記入し、提出先へEメールにて送付してください。

① 申込受付期間

令和5年(2023年)7月25日(火)～令和5年(2023年)8月10日(木)

② 提出先

「7 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連絡し、対話実施日時及び場所を決定します。希望の日時に添えない場合もあるため、ご了承ください。

(3) 調査票の提出

別紙1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メールにて提出してください。

① 提出先

「7 提出・問い合わせ先」のとおり

(4) 対話の実施

① 実施期間

令和5年(2023年)7月31日(月)～令和5年(2023年)8月25日(金)(土日祝を除く)

② 所要時間

30分～1時間程度

③ 対話内容

ア. 事業スキーム

→土地の取得/借地(事業用定期借地権契約:希望価格、事業採算性の観点からの契約期間等)

イ. 具体的な活用方法

→使用用途と想定床面積

ウ. 事業化の時期

→現在、駅前街区使用開始(令和7年(2025年))、鉄道高架事業(令和13年(2031年))を目指し事業中

※「早期(駅前街区使用開始直後)」と「社会基盤整備の完成時(鉄道高架、東西市街地を結ぶ自由通路、横新道拡幅など)で結ばれる鉄道高架の完成を見据えた時期」では事業計画の内容に違いが生じると考えられることから、どちらかを見据えた計画でも可

エ. 篠路駅西側の利用者が見込める場合は、より実現可能性が高まる機能など

オ. その他事業参入、事業実施にあたっての課題や要望など

④ 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（WEB会議形式での対話も可）。

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可能とします（様式自由）。なお、令和5年度篠路駅周辺地区まちづくり推進業務の受託者（日本データサービス株式会社）の社員も2名程度同席します。

（5）結果の公表 公表日（予定）：令和5年（2023年）9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ないこととし、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮するとともに、公表にあたっては、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、篠路駅周辺地区の土地活用等に係る事業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にはなりません。

ただし、参加事業者の提案内容は、今後の篠路駅周辺地区の土地活用等の方向性にあ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

本調査終了後に、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 提出・問い合わせ先

札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課（市役所本庁舎 4階）

担当：平、木村

Eメール：jigyousuishin-kei@city.sapporo.jp

TEL : 011-211-2706