

大通西1用地の暫定活用に関する
サウンディング型市場調査

実 施 要 領

令和8年(2026年)2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

中)大通西1丁目及び北1条西1丁目における日本放送協会札幌放送局跡地(以下、大通西1用地という)は、平成28年5月に策定した「第2次都心まちづくり計画」における大通・創世交流拠点に位置しています。同計画において、大通・創世交流拠点は、まちづくりを展開する際の拠り所となる骨格構造のひとつとして、札幌の歴史、文化芸術、ライフスタイルなどの都市文化を育成、体感、創造できる拠点の形成を目指すこととしています。

また、令和5年10月に策定した「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-」において、大通・創世交流拠点は、札幌時計台、大通公園、創成川公園、さっぽろテレビ塔などの地域資源を活かしつつ、市有地の活用を検討し、民間開発と連動しながら、象徴的な都市空間を創出する取組を推進することとしています。

大通西1用地は、令和4年に日本放送協会との土地交換により札幌市が所有してからは、冬期間の雪堆積場や短期イベント等で活用してきましたが、都心のにぎわいや回遊性の向上に資する暫定活用が必要であると考えています。

本調査は、大通西1用地における民間による暫定活用の可能性を探ることを目的としています。

2 対象地の現況

※敷地図、現況図、周辺のインフラ埋設状況については、それぞれ別紙1、別紙2、別紙3参照

地番	中)大通西1丁目1-4、-5、北1条西1丁目1-3、-4、-8
敷地面積	4,470.31㎡
用途地域 (防火地域等)	商業地域(防火地域)
建蔽率 / 容積率	80% / 800%
その他地域地区等	駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、景観計画重点区域(大通地区)、風致地区(大通、創成川上)、緑保全創出地域(業務系市街地)
位置図	

3 暫定活用における前提条件

- 活用可能な期間は、令和15年3月31日まで(約6～7年間)を想定しています(整備・解体等の期間を含みます。)
- 活用に当たっては、民間事業者に貸付し、施設整備、施設の所有、維持管理・運営をすべて民間事業者に行っていただくことを想定しています。
- 貸付料については、今回のサウンディング型市場調査を踏まえて詳細な公募条件(暫定活用の年数や建築制限等)を設定した上で、不動産鑑定により決定することを想定しています。(札幌市公有財産規則による参考貸付料は約1.9億円/年)

4 土地利用に関する基本的な考え方

(1)大通西1用地の基本的な考え方

大通西1用地を含む大通・創成交流拠点は、第2次都心まちづくり計画において、大通公園、創成川公園、テレビ塔といった観光・交流資源を活かしながら、大通を基軸とした多様な活動、交流の創出や、骨格軸を介した東西・南北市街地の連携・結びつきの強化の具現化に向けて、人とまちをつなげるネットワークの強化を取組の方向性として掲げています。

このことから、大通西1用地の暫定活用に係る基本的な考え方を以下のとおりとします。

- 市民や来訪者の日常的な交流の創出に向けたエリアのポテンシャル向上
- 周辺の地域資源(大通公園、創成川公園、テレビ塔など)と連携した回遊性の向上と一体感のある空間整備

(2)導入する機能等

(1)に示す基本的な考え方を踏まえ、導入する機能や配慮事項として以下のものを想定しています。以下を前提とした上で、法令の範囲内で他の用途と複合化させることは可能です。

基本的な考え方	想定する機能・空間等
市民や来訪者の日常的な交流創出に向けたエリアのポテンシャル向上	● 市民や来訪者など、日常的に多様な人が集まり交流できる広場機能(450㎡以上) ● 市民や企業等による活動を表現する場 例) プロモーションスペース、チャレンジショップ、ステージ 等 ● 多くの来訪者が見込める観光バスの乗降場 ※令和9年3月末まで下水道工事のヤードとして使用している部分(別紙4)において、観光バス乗降場として活用することを想定 ※整備・運営は民間事業者により行っていただくことを想定
周辺の地域資源や施設と連携した回遊性の向上	● 周辺の施設と連携しながら都心全体の回遊性の向上や相乗効果が得られるイベントや仕組みの導入 例) 周辺の施設や公共空間をはしごするイベント、サテライト出店、デリバリー 等
周辺の地域資源と一体感のある空間整備	● 大通公園、創成川公園と調和した緑化空間やゆとりのある空間 例) 大通公園に沿った緑化空間・滞留スペース 等

※広場整備に当たっては、「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」(平成31年1月策定)に示す「都心におけるオープンスペースガイドライン」を参考としてください。

https://www.city.sapporo.jp/keikaku/documents/yuudouhoushin_kijun-osgl_2205.pdf

※観光バスの乗降場の仕様は、以下のとおり想定しています。

項目	内容
バスの収容台数	3台
バスの車両制限	全長12m、全幅2.5m、全高3.8m以下
誘導員等の配置	原則、不要 ※観光繁忙期等の配置については要調整
利用時間	24時間を想定 ※誘導員等を配置する場合、その範囲(10:00～21:00など)も可
待機時間	一度の利用につき最長10～15分程度まで
利用料金	原則、無償 ※必要であれば有償とすることを妨げない
予約制	不要 ※必要であれば予約制を導入することを妨げない
必要設備	看板、路面標示等 ※有償や予約制での運用とする場合は、必要に応じてゲート等の料金徴収システムを設けること
	乗客の待合が可能な一定のスペースを設けること ※敷地内の乗降場以外の場所でも可
関係機関協議	本市と民間事業者の共同で実施(警察や道路管理者等との協議)
維持管理	民間事業者主体

5 調査内容

(1)調査の対象者

大通西1用地の暫定活用の実施主体となる意向を有する法人または法人グループで業種・職種・本店所在地等は問いません。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- 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
- 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
- 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
- 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(暴力断排除条例等)に該当する者
- (市税等)を滞納している者
- 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
- 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
- 破産法(減政16年法律第75号)に基づく破産手続き開始の申し立てがなされている者

(2)調査項目

分類	調査項目
コンセプト	• 暫定活用のコンセプトについてご提案ください。
市民や来訪者の日常的な交流創出に向けたエリアのポテンシャル向上	• 広場機能に関して、想定する使い方や設え等についてご提案ください。 • 広場機能の他に、市民や来訪者の日常的な交流創出に向けた具体的なアイデアについてご提案ください。 • 市民・企業の活動を表現する場について、想定する使い方や設え等についてご提案ください。 • 観光バス乗降場を民間事業者により整備・運営するうえでの条件についてご提案ください。
周辺の地域資源と連携した回遊性の向上	• 大通西1用地の活用を通して都心全体の回遊性を高めるために、実施可能なイベントや仕組みに関するアイデアをご提案ください。
周辺の地域資源と一体感のある空間整備	• 大通公園をはじめとする周辺の地域資源との一体感を創出するための空間形成に関して、具体的なアイデアをご提案ください。
整備方針等	• 建物整備の可能性について、建物整備を伴う場合は規模(想定する建築面積、延べ面積、階数等)、配置等についてご提案ください。 • ご提案内容を実施するにあたり、想定収支についてご提示ください(整備費、運営費、収益等)。 • ご提案内容を実施するにあたり、必要な期間についてご提案ください。(公募に必要な期間、工事期間、撤去期間等) • 早期の活用開始に向けたアイデアがあればご提案ください。(段階的なオープン、工事期間の短縮等)

東1丁目劇場施設跡地との連携	近隣の市有地である東1丁目劇場施設跡地の活用方法について、大通西1用地と連携し、相乗効果を発揮する暫定活用のアイデアがあればご提案ください。 【東1丁目劇場施設跡地の概要】 地番：中央区大通東1丁目10-1,14-1,15 敷地面積：3,711.7㎡ 用途地域：商業地域(防火地域) 建蔽率/容積率：80% / 600% 参考貸付料：約1.1億円/年（札幌市公有財産規則による算出） 活用期間：令和8年11月頃の解体完了後から令和15年3月31日までを想定(大通西1用地と同じ期限)
その他	- 上記機能と相乗効果を発揮する独自提案があればご提示ください。 - 事業実現性に支障となる要因がありましたらご教示ください。 - 暫定活用期間中に、事業を発展・向上させる仕組み等のアイデアがあればご提案ください。 例)年2回程度、札幌市、民間事業者、周辺まちづくり組織等と協議会を設置し、意見を取り入れる等。

(3)調査方法

事前にご提出いただいた調査票に基づいて、後日、本市職員と1時間程度の対話を行い、今後の検討の参考とさせていただきます。

6 スケジュール及び手続きの流れ

(1)スケジュール

実施要領等の公表	令和8年2月16日(月)
対話参加申込の提出期限	令和8年2月16日(月)～令和8年3月13日(金)
対話の実施	令和8年3月2日(月)～令和8年3月27日(金)
実施結果概要の公表	令和8年4月(予定)

(2)参加申し込み

本調査への参加を希望する場合は、別紙5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期間

令和8年2月16日(月)～令和8年3月13日(金)

②提出先

「8 提出・問い合わせ先」のとおり

(3)対話実施日時及び場所の決定

参加申し込み後概ね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。

(4)調査票の提出

別紙6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メールでご提出ください。

①提出先

「8 提出・問い合わせ先」のとおり

(5)対話の実施

①期間

令和8年3月2日(月)～令和8年3月27日(金)

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2～5名程度で対応します。

対話実施日に補足資料等を提出していただくことも出来ますが、A3用紙3枚程度までとします。

(6)結果の公表

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。

①公表日(予定)

令和8年4月

7 留意事項

(1)参加事業者の取り扱い

今後、大通西1用地の暫定活用において、民間事業者公募を行うこととなった場合でも、本調査への参加実績はその評価の対象とはなりませんが、公募条件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。

8 参考資料

(1)第2次都心まちづくり計画

<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/plan/toshin2.html>

(2)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-

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

9 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事業調整担当
(市役所本庁舎5階南)
担当:松橋、佐藤
Eメール:ki.downtown@city.sapporo.jp
TEL:011-211-2692