

札幌市

旧もみじ台小学校及び旧もみじ台南小学校
の跡利用に係る公募プロポーザル募集要項

平成 23 年（2011 年）10 月
（平成 23 年 11 月 21 日修正）

1.	公募プロポーザルの趣旨等.....	3
1.1	趣旨.....	3
1.2	事務局（担当窓口）.....	3
2.	本物件に関する事項.....	4
2.1	本物件の概要.....	4
2.2	本物件に係る土地利用規制等.....	6
3.	跡利用の提案に関する条件.....	7
3.1	基本的な考え方.....	7
3.2	地域連携・貢献等に関する条件.....	7
3.3	その他の条件.....	8
3.4	その他配慮事項.....	11
3.5	本物件の最低譲渡価格.....	11
4.	事業者の募集に関する事項.....	11
4.1	募集方式.....	11
4.2	応募資格に関する事項.....	11
4.3	募集スケジュール.....	12
4.4	本募集要項の配布.....	13
4.5	現地見学会の開催.....	13
4.6	本プロポーザル募集に関する質問及び回答.....	14
4.7	本募集要項の修正又は内容の追加.....	15
4.8	応募申込受付.....	15
4.9	提案書の提出.....	15
4.10	応募に関する留意事項.....	19
5.	事業者の選定に関する事項.....	20
5.1	審査委員会の設置.....	20
5.2	審査委員会の運営.....	20
5.3	優先交渉権者の決定等.....	20
5.4	資格の喪失.....	21
5.5	審査方針及び審査項目等.....	21
5.6	審査結果の通知.....	22
6.	売買契約に関する事項.....	23
6.1	契約の締結.....	23
6.2	売買契約に関する特記事項.....	23
7.	その他.....	24
7.1	その他注意事項.....	24
7.2	様式集.....	24
7.3	参考資料.....	25

1. 公募プロポーザルの趣旨等

1.1 趣旨

札幌市厚別区もみじ台地域は、高度経済成長に伴う札幌への人口集中に対応するため、札幌市（以下「本市」という。）が約 40 年前に開発した住宅地であり、現在、人口の減少や少子高齢化が急速に進行しており、これらに伴い生ずる様々な課題に対応する必要がある。

そこで本市では、もみじ台地域の課題解決や活性化に向けて、地域にある既存資源を有効に活用するための基本的事項を定めることを目的として、平成 23 年 9 月に「もみじ台地域の既存資源活用方針」【参考資料 1】（以下「活用方針」という。）を策定した。

この活用方針では、平成 23 年 3 月に閉校した「旧もみじ台小学校」及び「旧もみじ台南小学校」（以下「旧小学校」という。）を、地域の課題解決や活性化が図られるなど地域のまちづくりへの貢献を条件に、現状のまま民間事業者（以下「事業者」という。）へ有償で譲渡することにより跡利用を進めることとしている。

本市では、この活用方針に基づき、旧小学校の土地・建物等（以下「本物件」という。）の跡利用について、事業者からの提案（プロポーザル）を公募し、事業者の選定を行う。

なお、事業者の公募・選定は、「旧もみじ台小学校」及び「旧もみじ台南小学校」のそれぞれについて行うものとする。

1.2 事務局（担当窓口）

札幌市市民まちづくり局都市計画部地域計画課

〒060-8611 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目 札幌市役所本庁舎 5 階北側

T E L : 011-211-2545

F A X : 011-218-5113

E-mail : toshikeikaku@city.sapporo.jp

2. 本物件に関する事項

2.1 本物件の概要

(1) 土地・建物の概要

名 称	旧もみじ台小学校		旧もみじ台南小学校	
所在及び地番	札幌市厚別区もみじ台北5丁目12番		札幌市厚別区もみじ台南3丁目4番	
敷地面積 (㎡)	13,111		13,789	
施設名称	校 舎	体 育 館	校 舎	体 育 館
延床面積 (㎡)	5,624	817	6,496	962
建築年度 (S:昭和)	1972 (S47)	1973 (S48)	1979 (S54)	1978 (S53)
構造・階数	鉄筋コンクリート造 3階	鉄骨造	鉄筋コンクリート造 4階	鉄骨造
校庭面積 (㎡)	7,306 (敷地面積の内数)		7,053 (敷地面積の内数)	
そ の 他	プール付属建物、物置2、ポンプ室、飼育小屋、温室、その他構築物一式		プール付属建物、物置、塵芥庫、塵芥処理庫、飼育小屋、温室、その他構築物一式	

※ 詳細については、物件説明書及び土地実測図等各種図面【参考資料2】～【参考資料6】を参照すること。

※ 上記に示す校舎の建築年度は最初の建築年度であり、その後の増築年度については、【参考資料7】及び【参考資料8】に示す。

(2) 工事履歴

本物件の工事等の履歴については、【参考資料9】及び【参考資料10】に示す。

(3) 図面の閲覧

【参考資料9】及び【参考資料10】に示す工事等の図面（設計図又は竣工図）などを閲覧できるものとする。ただし、図面などについては、本市においてデータ保存している関係上、パソコン画面による閲覧となる。

① 閲覧期間

平成23年10月24日（月）～平成23年11月30日（水）

（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとし、時間については9時から17時までとする。）

② 閲覧の申込

閲覧については、事前申込制とする。閲覧を希望する者は、法人名、代表者氏名、連絡先、人数、閲覧希望日時（第3希望まで）を明記の上、事務局あてにFAX又はE-mailで申し込むこと。

③ 閲覧日時等の通知

閲覧日時及び閲覧場所の決定については、事務局から通知する。

(4) I s 値（耐震指標）

旧もみじ台小学校の I s 値（耐震指標）については、平成 10 年の耐震診断の結果、【参考資料 7】のとおりである。

また、旧もみじ台南小学校の I s 値（耐震指標）については、平成 14 年（校舎）及び平成 16 年（屋内運動場）の耐震診断の結果、【参考資料 8】のとおりである。

なお、耐震補強工事を行う場合については、再度耐震診断を行った上で工事を行う必要があるので留意すること。

(5) これまでの維持管理

① 平成 22 年度光熱水費

平成 22 年度の本物件における光熱水費を【参考資料 11】に示す。

② 設備等に係る維持管理

平成 23 年 4 月に建物の使用を休止した後の建物の設備等の維持管理状況は、以下のとおりである。なお、建物使用の休止時において、設備等の重大な故障及び破損等は確認されていないが、既設の設備等を使用する場合は、必要な調査、点検などを行った上で使用すること。また、それらの調査、点検及び必要となる改修などに伴う費用については、すべて事業者の負担とする。

		旧もみじ台小学校	旧もみじ台南小学校
上水道		水抜き後、休止	同左
下水道		休止	同左
ガス		休止	同左
電気	業務一般	現地調査や機械警備等のために通電（北側外灯は防犯のため夜間及び暗い時に自動点灯）	現地調査や機械警備等のために通電
	暖房（校舎）		休止
重油（給食調理用）			ほぼ空（エアが入らない程度に残存）
灯油		（給食調理用）ほぼ空（エアが入らない程度に残存）	（体育館暖房）ほぼ空（エアが入らない程度に残存）
地域暖房用温水（校舎、体育館）		水抜き後、休止	
屋外配管（温室への配管など）		凍結の恐れがある部分は水抜き済	同左

(6) 特記事項

① 埋設物

本物件内には、地下埋設物（暗渠、散水栓など）がある。【参考資料5】【参考資料6】

② 埋蔵文化財

本物件は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しない。また、埋蔵文化財等については、もみじ台団地の造成時に調査を行っているが、発見されていない。このため、土木工事等の実施の際は、同条に基づく事前の届出は必要ない。

③ 土壌汚染

ア 本物件は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく指定区域「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」には指定されていない。

イ 旧もみじ台小学校については、過去に簡易な焼却炉があったことから、念のためその周辺の土壌調査を行ったが、基準超過は確認されなかった。

④ アスベスト（石綿）

本物件建物内の露出吹付材及び囲い込みによる室内天井裏の吹付材について、アスベスト含有調査を行っており、調査結果は【参考資料12】及び【参考資料13】のとおりである。

なお、アスベスト成形版（非飛散性アスベスト）については、調査を行っていない。

⑤ PCB（ポリ塩化ビフェニル）

本物件内に、PCBを含有する絶縁油を使用している電気機器及び高圧受電設備の変圧器、コンデンサー類はない。ただし、微量のPCBの含有している可能性のある電子機器の調査は行っていない。

⑥ 登記

本物件の建物については未登記であるが、今年度中に登記を行う予定である。

2.2 本物件に係る土地利用規制等

(1) 現在の土地利用規制等

名 称	旧もみじ台小学校	旧もみじ台南小学校
用 途 地 域	第1種低層住居専用地域	同左
建 ぺ い ・ 容 積 率	40%・80%	同左
外 壁 の 後 退 距 離	1m	同左
建 築 物 の 高 さ の 制 限	10m	同左
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	165㎡	同左
高 度 地 区	北側斜線高度地区	同左
特 別 用 途 地 区	戸建住環境保全地区 ^{※1}	同左

地 区 計 画	もみじ台団地地区計画	同左
そ の 他	宅地造成工事規制区域 景観計画区域	同左

※¹戸建住環境保全地区：専用住宅（長屋、2戸の共同住宅を含む）以外の容積率の最高限度は60%以下

（2）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）に基づく許可

① 旧もみじ台小学校

- ・ 建基法第55条第1項ただし書（現第55条第3項第2号）の規定による許可取得済（昭和48年6月19日）
- ・ 建基法第56条の2第1項の規定による許可取得済（平成9年4月17日）

② 旧もみじ台南小学校

- ・ 建基法第55条第2項第2号（現第55条第3項第2号）の規定による許可取得済（昭和53年5月2日）

（3）土地利用における規制の考え方と都市計画の変更

跡利用建築物の用途は、第二種住居地域内において建築（建基法第2条第1項第13号に規定する「建築」をいう。以下同じ。）できるものに限る。（建基法別表第2（へ）項 参照）

また、買受事業者の提案内容を実現するために必要な都市計画の変更は、平成24年春頃に実施する予定である。

3. 跡利用の提案に関する条件

3.1 基本的な考え方

活用方針3に示す「(2) もみじ台地域のまちづくりの方向性」及び「(3) もみじ台地域の既存資源の活用の考え方」に沿った活用を基本とすること。

なお、大規模な集客施設など地域の住環境に大きな影響を及ぼす可能性のある活用は避けること。

3.2 地域連携・貢献等に関する条件

（1）地域連携・貢献として求める事項

① 地域交流スペースの設置

地域活動の場として、施設の一部に「地域交流スペース」を設置して地域に開放するものとする。

なお、本物件において閉校となるまで行われていた「教室の開放状況」（地域開放室）などについては、【参考資料14】のとおりである。

② スポーツ交流機能の確保

スポーツによる地域の交流を進めることができるような機能を確保するため、事業者が使用していない時間は積極的に地域に開放するものとする。

なお、本物件において閉校となるまで行われていた「体育施設の開放状況」（学校開放事業）などについては、【参考資料 15】のとおりである。

③ 地域交流事業の実施

地域の課題解決や活性化に向け、地域と事業者による取組を実施するものとする。

④ 地域防災への協力

避難場所としての機能を確保するなど、地域防災へ協力するものとする。

⑤ 仮）地域交流運営協議会の設置・運営

地域連携・貢献等について、地域と事業者による継続的な協議を行う場として「仮）地域交流運営協議会」を設置・運営するものとする。

（2）地域連携・貢献に望まれる事項

- ① 「地域交流スペース」以外の空間についても、事業者が使用していない時間は地域に開放するよう検討すること。
- ② 施設の開放については、低廉な料金を設定し、収益を過度に求めないこと。

（3）その他

長期的に地域と良好な関係を築いていくための工夫なども行うものとする。

3.3 その他の条件

（1）土地及び建物等

土地及び建物、工作物、立木及び埋設物など、敷地内にあるすべてのもの（ただし、物件説明書【参考資料 2】及び【参考資料 3】に示す譲渡対象外のものを除く。）を、所有権移転時における状態のまま一括して売り渡すものとする。

（2）既存建物の再利用に関する制限

本物件の建物の再利用は、条件としない。

（3）用途指定期間

本物件の所有権移転の日から起算して 10 年間（以下「用途指定期間」という。）は、4.9 により提出した提案書の内容（以下「提案内容」という。）に従って、本物件及び本物件の土地に建築する建築物等（以下「本物件等」という。）を利用するものとする。

なお、事業実施上の理由等により提案内容を変更する必要がある場合には、本市と協議の上、その承諾を得なければならない。

(4) 譲渡等の禁止

本物件等については、用途指定期間中、次の行為をしてはならない。

ただし、提案内容に明記していた場合又はやむを得ない事由により事前に本市の承諾を受けた場合は、この限りではない。

- ① 売買・贈与・交換・出資等により所有権を移転すること。
- ② 地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他使用・収益を目的とする権利の設定をすること。
- ③ 本物件の既存建物又は本物件の土地に建築する建物について、区分所有権の目的とすること。

(5) 着工・竣工期限

提案内容に基づき、売買契約において工事の着工期限及び竣工期限を定めるものとする。

ただし、契約の締結後、やむを得ない事由により事前に本市の承諾を受けた場合には、新たな期限を設けることができる。

(6) 事業者の費用負担

次に掲げる費用は、事業者の負担とする。

- ① 契約に要する費用
- ② 所有権移転登記に要する費用（登録免許税など）
- ③ 本物件の改修、増改築、除却などの工事、形状変更及びそれに伴う一切の費用
- ④ 公租公課（不動産取得税、固定資産税、消費税など）

※参考として、旧小学校の土地・建物に係る固定資産税・都市計画税などについて、【参考資料 18】に示す。

※本物件の売買代金には、【様式 2 - 5】による譲渡価格に消費税等相当額が加算されるので留意すること。

(7) 公序良俗に反する使用の禁止

本物件については、買受事業者及びその譲受者等の所有者並びにそれらの所有者から使用を認められた者は、将来にわたって、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その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用し、又は使用させてはならない。

(8) 建築計画等の提出

本物件に関する建築確認等の諸手続を行う前に、その建築計画の内容と提案内容の整合性についてあらかじめ本市の承諾を受けるものとする。また、建基法第6条第1項の規定による確認済証又は同法第7条第5項の規定による検査済証の交付を受けたときは、それらの写しを提出するものとする。

(9) 事業報告及び実地調査

買受事業者は、用途指定期間においては、提案内容の義務履行の状況等を年1回本市に報告すること。また、用途指定期間中、本市は、必要に応じて随時、買受事業者に対し、本物件等の使用状況等について報告を求め、又は調査することができる。

(10) アスベスト及びPCBの処置

アスベスト及びPCB等法令により処理方法等が規定されているものは、必要に応じて、事業者の責任において適切に処理するものとする。

(11) 法令等の遵守

本物件の整備及び運営にあたっては、関連する法令、条例等を遵守するものとする。
(建築関係法令等【参考資料16】参照)

(12) 提案計画の説明会

5.3による優先交渉権者は契約を締結する前に、提案計画の内容について、もみじ台地域において説明会(以下「地域説明会」という。)を開催するものとする。その開催場所、日時等については、本市と協議を行うこと。なお、開催に伴う費用等については、優先交渉権者の負担とする。

(13) 仮) 地域交流運営協議会の準備会

5.3による優先交渉権者は契約を締結する前に、3.2(1)⑤に示す協議会の準備会(以下「準備会」という。)を開催し、本協議会の体制及び4.9に示す提案書において「地域と協議の上、決定することができる」としたものの等について、地域と協議を始めるものとする。なお、開催に伴う費用等については、優先交渉権者の負担とする。

(14) 損害保険等への加入

地域交流スペースなど建物の内外において、地域住民の利用が想定されることから、利用者の万一の事故等へ対応するために必要となる保険等に加入すること。

3.4 その他配慮事項

(1) 地域の住環境等への配慮

周辺の安心・安全、まちなみ等の住環境及び環境負荷の低減等に配慮するものとする。

(2) 地域住民の意見の反映

平成20年に「もみじ台まちづくり会議^{*2}地域まちづくり部会^{*3}」(以下「部会」という。)が設置され、人口減少や少子高齢化に伴う将来課題、解決に向けたアイデア等について、検討が行われてきた。平成21年3月には本市との協働により、課題と方向性がまとめられている。(活用方針【参考資料1】の参考資料5「住み良い「もみじ台」であり続けるために」参照)

また、この部会において平成22年3月から約1年間、旧小学校の跡利用について意見交換等を行ってきた。(小学校の跡利用検討の経緯【参考資料17】参照)

応募提案にあたっては、これらの資料を参考とし、これまでの経緯等を踏まえて地域住民の意見の反映に努めること。

^{*2}もみじ台まちづくり会議(平成16年に発足)

住み良いまちづくりのための協議、協力、情報交換を目的として、地域の55団体で構成される会議。(各自治会、福祉関係団体、学校関係、ボランティア団体など)

^{*3}もみじ台まちづくり会議地域まちづくり部会(平成20年に設置)

人口減少や少子高齢化に伴う将来課題や解決アイデアについて、本格的な検討を行うため、もみじ台まちづくり会議に設置された部会。(もみじ台まちづくり会議のメンバーから10名が参加)

3.5 本物件の最低譲渡価格

譲渡価格は最低譲渡価格以上とする。なお、この最低譲渡価格は、平成23年10月1日を基準日とした不動産鑑定評価に基づく価格である。

	旧もみじ台小学校	旧もみじ台南小学校
最低譲渡価格	56,000,000円	29,000,000円

※最低譲渡価格は、固定資産税の評価額などとは異なるので、十分留意すること。

4. 事業者の募集に関する事項

4.1 募集方式

「旧もみじ台小学校」及び「旧もみじ台南小学校」のそれぞれについて、譲渡を希望する事業者から跡利用の計画についての提案(プロポーザル)を公募する。

4.2 応募資格に関する事項

(1) 応募者の構成

① 応募者は、単独の法人又は複数の法人によって構成された共同事業者(以下「共同

事業者」という。)とする。

- ② 共同事業者を構成する法人は、単独で応募することはできない。また、他の応募している共同事業者の構成員となることもできない。
- ③ 応募受付期間終了後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

(2) 応募者の資格要件

応募者の資格要件については、以下の①～④のすべてを満たすこととする。なお、共同事業者による応募の場合、①～③は共同事業者総体で満たすこととし、④はすべての構成員が満たすこととする。

- ① 提案した計画を、自ら適切に実施できること。(施設を賃貸する事業とする場合は、施設運営が継続する仕組みを示すこと。)
- ② 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すること。
- ③ 指定期日までに売買代金の支払が可能であること。(買受事業者が指定期日までに売買代金の支払ができない場合は、契約保証金は本市に帰属し、契約を解除する。)
- ④ 次のいずれの項目にも該当しないこと。
 - ・ 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
 - ・ 会社更生法(平成14年法律第154号)による更正手続き開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)による再生手続き開始の申立てがなされている者(手続き開始の決定後の者は除く)等経営状態が著しく不健全な者
 - ・ 地方税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
 - ・ 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その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者

(3) 共同事業者による応募の場合

共同事業者は、代表事業者を定めることとし、代表事業者は構成員との調整を行うとともに、本市との協議において窓口となること。また、5.3による優先交渉権者となった場合には、代表事業者を含む構成員全員が、本市と締結する売買契約の相手方となり、提案した計画の実施について連帯して責任を負うものとする。

4.3 募集スケジュール

平成23年(2011年)10月24日(月) 募集要項の公表(本市ホームページなど)

↓

平成23年(2011年)10月24日(月) 募集要項の配布
～平成23年(2011年)11月30日(水)

↓

平成 23 年 (2011 年) 10 月 24 日 (月) ～平成 23 年 (2011 年) 11 月 14 日 (月)	質問受付
↓	
平成 23 年 (2011 年) 11 月 8 日 (火)	現地見学会
↓	
平成 23 年 (2011 年) 11 月 21 日 (月)	質問に対する最終回答公表
↓	
平成 23 年 (2011 年) 11 月 22 日 (火) ～平成 23 年 (2011 年) 11 月 30 日 (水)	応募書類受付
↓	
平成 23 年 (2011 年) 12 月中旬頃	審査委員会による選定 (優先交渉権者、次点交渉権者の決定)
↓	
平成 24 年 (2012 年) 2 月上旬～	地域説明会の開催 準備会の開催
↓	
平成 24 年 (2012 年) 4 月上旬	本契約
↓	
平成 24 年 (2012 年) 4 月下旬	売買代金の支払い
↓	
平成 24 年 (2012 年) 4 月下旬	土地及び建物の引渡し

4.4 本募集要項の配布

(1) 配布方法

事務局にて配布する。また、札幌市市民まちづくり局都市計画部ホームページ (<http://www.city.sapporo.jp/shisei/kaihatsu/toshi/index.html> 以下「本市ホームページ」という。) においても、本募集要項の公表を行う。なお、郵送による配布は行わない。

(2) 配布期間

平成 23 年 10 月 24 日 (月) ～平成 23 年 11 月 30 日 (水)

(ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとし、時間については 9 時から 17 時までとする。)

4.5 現地見学会の開催

(1) 日時

① 旧もみじ台小学校

平成 23 年 11 月 8 日 (火) 13:30～14:30

② 旧もみじ台南小学校

平成 23 年 11 月 8 日（火） 15:00～16:00

(2) 集合場所

① 旧もみじ台小学校

札幌市厚別区もみじ台北 5 丁目 12 番 旧もみじ台小学校西側玄関前

② 旧もみじ台南小学校

札幌市厚別区もみじ台南 3 丁目 4 番 旧もみじ台南小学校東側玄関前

(3) 内容

旧小学校の見学（カメラ及びビデオカメラ等による撮影を認める。）

※ なお、本公募プロポーザル募集に関する質問については、4.6 に示す方法により対応するため、本見学会において質問は受け付けない。

(4) 参加申込

事前申込制とする。参加を希望する場合は、法人名、代表者氏名、連絡先、参加希望人数を明記の上、事務局あてに F A X 又は E - m a i l で 11 月 4 日（金）までに申し込むこと。

4.6 本プロポーザル募集に関する質問及び回答

本プロポーザル募集への応募を予定する者あるいは応募を検討する者から、本プロポーザル募集に関する質問を受け付ける。

(1) 質問受付期間

平成 23 年 10 月 24 日（月）～平成 23 年 11 月 14 日（月）17 時まで

(2) 質問受付方法

「プロポーザル募集に関する質問書」【様式 1】に記入の上、事務局あてに F A X 又は E - m a i l で提出すること。

E - m a i l により提出する場合は、メールの件名を「旧小学校跡利用のプロポーザル募集に関する質問書（●●）」（●●は法人名）とし、ファイルを添付して送付すること。

(3) 質問に対する回答の公表

質問に対する回答は、随時、本市ホームページで公表する。最終回答公表日は、平成 23 年（2011 年）11 月 21 日（月）を予定している。

また、回答の公表をもって、本募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足等とする。回答にあたっては、質問を行った法人名等は公表しない。

なお、意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがある。

4.7 本募集要項の修正又は内容の追加

本市は、4.6 に示す質問への対応等のため、本募集要項の一部修正を行うことがある。この場合は、本市ホームページで公表する。

4.8 応募申込受付

「旧もみじ台小学校」及び「旧もみじ台南小学校」のそれぞれについて、本募集要項に規定する条件等を踏まえた上で、跡利用の提案を求める。応募者は、本物件のうち「旧もみじ台小学校」又は「旧もみじ台南小学校」のいずれか一方を選択した上で、提案を行うこと。

(1) 応募方法

応募者は、事前に来庁日時を事務局に電話予約の上、応募書類を事務局まで持参すること。(郵送不可)

なお、申込受付の際、応募書類記載事項についてヒアリングを行う場合があるので、説明できる者が申込みに来ること。

(2) 受付期間

平成 23 年 11 月 22 日 (火) ～平成 23 年 11 月 30 日 (水)

(ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとし、時間については 9 時から 17 時までとする。)

(3) 応募書類の受理

応募書類の受理にあたって、事務局が 4.9 (1) に示す応募申込書に押印し、受付番号を記載の上、応募書類を持参した者にその複写を交付する。

4.9 提案書の提出

応募書類は次のものを提出すること。なお、各様式の記載方法、内容等については、7.2 に示す様式集を参照すること。

(1) 応募申込書【様式 2-1】

- ア 応募申込書…………… 12 部
- イ 構成員票 (共同事業者の場合のみ) …… 12 部

(2) 提案計画書

- ア 事業計画総括書【様式 2-2】…………… 12 部
- ※ 5.5 (3) のプレゼンテーションにおける事業計画の説明は、主としてこの様式をもとに行う予定。

<p>□基本事項</p> <p>(1) 基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 提案にあたっての、基本理念を記載すること。 <p>(2) 跡利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 提案にあたっての、跡利用の方針を記載すること。 	<p>A3サイズ横</p>
<p>□活用内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 活用内容について具体的に記載すること。 ・ 活用内容や地域連携・貢献等の内容が、活用方針3に示す「(2) もみじ台地域のまちづくりの方向性」及び「(3) もみじ台地域の既存資源の活用の考え方」に即している点などについて記載すること。 	<p>A3サイズ横</p>
<p>□地域連携・貢献等</p> <p>(1) 「地域交流スペース」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設置場所、面積、開放料金及び開放の曜日・時間帯などについて具体的に記載すること。 ・ 「地域交流スペース」以外の空間の開放について記載すること。(望まれる事項のため、記載については自由とする。) <p>(2) スポーツ交流機能の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開放場所、開放料金及び開放の曜日・時間帯などについて記載すること。 <p>(3) 地域交流事業の内容</p> <p>(4) 地域防災への協力内容</p> <p>(5) 仮) 地域交流運営協議会の設置・運営方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮) 地域交流運営協議会の構成・運営方法などについて記載すること。 <p>(6) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期的に地域と良好な関係を築いていくための工夫などがあれば記載すること。 ・ その他地域連携・貢献等について記載したい事項があれば記載すること。 	<p>A3サイズ横</p>
<p>□その他配慮事項</p> <p>(1) 地域の住環境等への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の安心・安全、まちなみ等の住環境及び環境負荷の低減 	<p>A3サイズ横</p>

<p>等への配慮などについて記載すること。</p> <p>(2) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本募集要項に示す条件を踏まえて配慮した点などを記載すること。 	
<p>□管理運営方法</p> <p>(1) 管理運営計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の管理運営の主体、体制、事業者との関係などについて、具体的に記載すること。また、中・長期的な管理運営の考え方について併せて記載すること。 <p>(2) 事業スケジュール表</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約締結以降の設計期間、建築工事期間、各種届出の手续に要する予定期間、事業開始時期等に係るスケジュールを記載すること。 	A 3 サイズ横
<p>□建築計画</p> <p>(1) 施設概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設内容、規模、用途別階層別床面積表等について記載すること。 <p>(2) 各種図面</p> <p>(3) 透視図 (既存建物を再利用する場合は省略可)</p>	A 3 サイズ横
<p>□これまでの実績等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域連携・貢献に係る実績などがあれば記載すること。 ・提案事業に係る実績やその他特にアピールしたい点などがあれば記載すること。 	A 3 サイズ横

※「地域連携・貢献等」及び「その他配慮事項」において、「地域と協議の上、決定することができるもの」については、その旨を記載すること。

ウ 資金計画書【様式2-4】…………… 12部

<p>□資金計画</p> <p>(1) 事業費概算書</p> <p>(2) 資金調達計画書</p> <p>(3) 収支計画</p>	A 3 サイズ横
---	----------

エ 譲渡価格調書【様式2-5】…………… 1部

(3) 法人概要等

- ア 法人概要・事業経歴書【様式3】…………… 12部
- イ 法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内の原本に限る）…………… 1部
- ウ 印鑑証明書（「代表者の印」など法務局に届出がされた印鑑の証明書で、発行後3か月以内の原本に限る）…………… 1部
- エ 定款（複写可）…………… 12部
- オ 法人の案内書又はこれらに相当する書類（パンフレット可）…………… 12部
- カ 法人の経営状況を説明する書類等…………… 12部
- ・ 前3事業年度の会社法に定める計算書類一式（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書）及び附属明細書又はこれらに相当する書類
 - ・ 前3事業年度の事業報告又はこれらに相当する書類
 - ・ 現事業年度若しくは翌事業年度の収支予算書又はこれらに相当する書類
 - ・ 有価証券報告書（上場企業のみ）又はこれらに相当する書類
- キ 納税を証明する書類等…………… 各1部
- ・ 地方税：納税証明書（指名願用で、この要項の配布開始日以降に本店等所在自治体から交付された原本に限る）
 - ・ 法人税、消費税及び地方消費税：納税証明書（未納の税額がないことの証明。本募集要項の配布開始日以降に本店等所在税務署で交付された原本に限る）
- ※ 納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式4】を提出すること。

(4) 応募書類に関する留意事項

- ① 応募者に対して、5.1に示す審査委員会の判断により、追加資料の提出を求める場合がある。
- ② 提出書類の詳細については、7.2による様式集を参照すること。
- ③ 押印が必要となる提出書類で提出部数が複数の場合、1部は押印されたもの（原本）とし、残りは押印を含んだ複写で可とする。
- ④ 提出書類に押印する印鑑は、すべて印鑑証明書と同一のものに限る。
- ⑤ 原本1部、その他（複写等）11部をそれぞれまとめて提出すること。また、提出部数が1部のものはそれを原本とすること。
- ⑥ 共同事業者で応募する場合、(3)については代表事業者及びその他の構成員すべての分を提出すること。
- ⑦ 提出書類は、審査の過程で必要に応じて事務局で複写して使用するもので、複写しやすい仕様とすること。具体的には以下の点に留意すること。（提出部数が1部とされているものを除く。）

- ・提出書類は、ホチキス止めをしない。(必要に応じてクリップ等でまとめる)
 - ・すべて片面印刷とする。(既往のパンフレット等は除く)
- ⑧ 【様式2-1】～【様式2-4】については、応募申込書を1ページ目として、総ページ数と当該ページ数を各ページの下部中央に記す。(例：3/5)

4.10 応募に関する留意事項

(1) 応募者の複数提案の禁止

応募は、一応募者につき一提案とする。また、一応募者は、「旧もみじ台小学校」及び「旧もみじ台南小学校」の両方の提案を行うことはできないものとする。

(2) 費用の負担

応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とする。

(3) 使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨は円を使用すること。

(4) 本市が提供する資料等の取扱い

本市が提供する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁ずる。

(5) 契約条件等

「3. 跡利用の提案に関する条件」に定める内容のほか、「6. 売買契約に関する事項」の内容にも留意すること。

(6) 接触の禁止

応募者は提案に際し、5.1 に示す審査委員会の委員及び事務局に属する職員から、協力、助言等（以下「協力等」という。）を受けることは一切できない。協力等を受けている事実が認められた場合は、応募資格を喪失する可能性がある。

(7) 応募申込書、その他応募者から提出された書類の取扱い

- ① 応募申込書、その他応募者から提出された書類（以下「応募書類等」という。）の著作権は応募者に帰属するものとする。
- ② 応募書類の内容等については、審査結果の公表において、応募者が特定されない範囲かつ本市が必要と認める範囲で、公表できるものとする。ただし、下記④の内容は除く。
- ③ 5.3 による優先交渉権者の応募書類等については、本市が必要と認める範囲で優先交渉権者の同意を要することなく使用できるものとする。ただし、下記④の内容は除く。

- ④ 応募書類等に関して本市（5.1 に示す審査委員会を含む。）が知り得た事項のうち、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害すると認められるなどの理由により、秘密を要すると応募者から申出のあった事項については、その内容を他に漏らさないものとする。
- ⑤ 本市は、応募書類等の取扱い及び保管にあたっては十分注意するが、不測の事態により生じた損害等については責任を負わない。
- ⑥ 応募書類等は一切、返却しないものとする。
- ⑦ 誤字等を除き、応募書類等提出後の内容変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情があると本市又は5.1 に示す審査委員会が判断した場合には、内容変更及び追加を認めることがある。（譲渡価格調書を除く。）

（8） 応募申込後の辞退

応募申込後に辞退する場合は、「応募取下届」【様式5】を提出すること。

5. 事業者の選定に関する事項

5.1 審査委員会の設置

本市は応募者の提案を審査し、優れた提案内容の応募者を選定するため、外部委員及び本市職員により構成される「もみじ台地域旧小学校に係る公募提案審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。審査委員会は提案の審査を行い、「旧もみじ台小学校」及び「旧もみじ台南小学校」のそれぞれについて最優秀提案者及び次点提案者を選定する。なお、審査の結果、「最優秀提案者及び次点提案者なし」又は「次点提案者なし」とする場合がある。

また、審査委員会の委員は、学識経験者、もみじ台地域住民及び本市職員などで構成し、委員名は、買受事業者との契約後まで公表しない。

5.2 審査委員会の運営

審査委員会は、事業者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とする。また、議事内容も非公開とする。

5.3 優先交渉権者の決定等

本市は、審査委員会の選定を受けて、最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定する。

また、本市は、優先交渉権者との交渉が整わない場合又は優先交渉権者が5.4 に示す資格を喪失した場合には、次点交渉権者と交渉する。この場合、本募集要項における優先交渉権者に関する規定は、次点交渉権者に適用する。

5.4 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合、応募者は、審査を受ける資格、優先交渉権者・次点交渉権者となる資格及び所有権移転契約を締結する資格を喪失するものとする。なお、共同事業者の場合、⑤は共同事業者総体として判断する。

- ① 4.2（2）の資格要件を満たさなくなった場合
- ② 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ③ 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- ④ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続の遂行に支障をきたす行為があった場合
- ⑤ 企画、資金調達、設計、建設及び工事監理並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するにあたって支障がある場合
- ⑥ 平成 23 年 11 月 30 日以降、優先交渉権者として決定するまでの間に、札幌市競争入札参加停止等措置要領（平成 14 年 4 月 26 日財政局理事決裁）に基づく参加停止期間に該当する場合
- ⑦ その他信頼関係を損なった場合

5.5 審査方針及び審査項目等

応募された提案の内容について、次の審査方針及び審査項目に基づき審査を行う。

なお、本募集要項に規定する条件に合致しない提案又は 5.4 に示す資格を喪失した者の提案については、審査の対象としない。

また、審査方針、審査項目のいずれかにおいて、著しく劣り又は不適と判断された提案は、他の内容の如何にかかわらず、失格とすることがある。

（1）審査方針

応募された提案の審査は、以下の項目を基本として、具体的には（2）の審査項目に基づき行うものとする。

- ① 活用方針に即した内容であること。
- ② 本募集要項に規定する諸条件を満たしていること。

（2）審査項目

① 基本事項

跡利用の事業実施に関する基本理念や方針など

② 活用内容

- ・ 活用内容や地域連携・貢献等の内容が、「もみじ台地域のまちづくりの方向性」や「もみじ台地域の既存資源の活用の考え方」に即しているか、など
- ・ 管理運営方法及び建築計画など

③ 地域交流スペース

- ・ 設置場所、面積、開放料金、開放の曜日・時間帯など

- ・「地域交流スペース」以外の空間の開放
- ④ **スポーツ交流機能の内容**
開放場所、開放料金、開放の曜日・時間帯など
- ⑤ **地域交流事業の内容**
- ⑥ **地域防災への協力内容**
- ⑦ **仮) 地域交流運営協議会の設置・運営方法**
・ 仮) 地域交流運営協議会の構成、運営方法など
- ⑧ **地域の住環境等への配慮**
周辺の安心・安全、まちなみ等の住環境及び環境負荷の低減等への配慮など
- ⑨ **事業運営の確実性・継続性**
・ 資金計画の妥当性、経営状況
・ 事業運営の継続性
- ⑩ **譲渡価格**
- ⑪ **地域連携・貢献に係る実績**
地域連携・貢献に係る実績など

(3) 審査方法

審査委員会において、各応募者からのプレゼンテーション及び各応募者へのヒアリングを行う。その後、各提案について、5.5(2)に示す審査項目ごとの評価を委員の合議により行い、それらを総合して最優秀提案者及び次点提案者を決定する。

なお、プレゼンテーションについては、提案書を使用して行うこととし、追加資料の配布及び映像の使用等は認めない。審査の開催日時等については、別途通知する。(平成23年12月中旬頃開催予定)

また、応募者が多数の場合など、審査委員会において、応募書類により事前審査を行うことがある。その結果、事前審査を通過しなかった応募者には、その旨を通知する。

(4) 審査結果の公表

本市は、5.3による決定後、優先交渉権者を公表できるものとする。

また、審査結果及び譲渡価格については、買受事業者との契約後に公表する。ただし、買受事業者以外の事業者名については公表しない。

5.6 審査結果の通知

審査結果については、各応募者（事前審査を通過しなかった応募者を除く。）に書面により通知する。なお、審査結果に関する問い合わせ及び異議については一切受け付けない。

6. 売買契約に関する事項

6.1 契約の締結

「旧もみじ台小学校」及び「旧もみじ台南小学校」のそれぞれの優先交渉権者は、3.3（1 2）に示す地域説明会及び3.3（1 3）に示す準備会が開催された後に、必要な手続きを経た上で、本市と契約を締結する。契約締結期限は別途通知する。

なお、契約の締結及び所有権移転は、応募申込書（共同事業者の場合は応募申込書及び構成員票）に記載された名義でのみ行うことができるものとする。

6.2 売買契約に関する特記事項

（1）売買代金の支払い等

- ① 契約締結までに、契約保証金（旧もみじ台小学校 2,500,000 円 旧もみじ台南小学校 500,000 円）を本市が発行する納付書により振り込むこと。
- ② 契約締結後、本市が指定する期日までに売買代金を完納すること。契約保証金を売買代金の一部に充当するので、売買代金と契約保証金の差額を本市が発行する納付書により振り込むこと。

（2）買戻しの特約

本市は、所有権移転の日から起算して10年間は、事業者が3.3（3）、（4）及び（7）などの義務に違反した場合、違約金を徴収した上で、民法（明治29年法律第89号）第579条の規定に基づき本物件を買い戻すことができるものとし、その旨の登記を行う。

（3）違約金及び契約の解除

事業者が契約に定める義務に違反したときは、事業者は違約金として売買代金の5～30%に相当する金額を本市に支払わなければならない。また、事業者が契約に定める義務を履行しないときは、本市は催告しないで、この契約を解除することができる。

（4）瑕疵担保責任

事業者は、契約締結後、本物件に数量の不足又は隠れた瑕疵があることを発見しても、売買代金の減免又は損害賠償の請求若しくは契約の解除をすることができないものとする。

（5）契約の費用

契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、事業者の負担とする。

（6）所有権の移転・物件の引渡し

① 所有権の移転

契約された物件の所有権は、売買代金を完納したときに本市から契約者へ移転するも

のとする。所有権移転の登記は本市が行うが、登記に要する登録免許税等諸費用は事業者の負担とする。

また、契約に基づき、所有権移転の登記と同時に買戻しの特約の登記を行う。

なお、登記に必要な次の書類については、事業者が用意するものとする。

※所有権移転の登記に必要な書類

- ・ 登録免許税の領収証書
- ・ その他（必要に応じて別途指示する）

※買戻しの特約の登記に必要な書類

- ・ 買戻特約登記承諾書
- ・ 印鑑証明書
- ・ その他（必要に応じて別途指示する）

② 本物件の引渡し

本契約の対象物件は、契約者に所有権が移転すると同時に、その時点における状態のまま契約者に引渡しが行なわれるものとする。

7. その他

7.1 その他注意事項

- ① 本公募プロポーザルに応募しようとする者は、本募集要項に記載された事項について十分に熟知しておくこと。
- ② 本市の長期総合計画や統計資料など市政に関する各種資料については、市役所本庁舎2階の市政刊行物コーナーや本市のホームページ (<http://www.city.sapporo.jp/index.html>) などを利用できるので、応募者の責任と負担により積極的に活用すること。
- ③ 買受事業者に選定されたことにより、建築確認や各種許認可等の審査が免除されるものではない。また、提案した計画は、買受事業者の責任と負担により実施すべきものであり、本市が建築確認や各種許認可等について特別な計らいをするものではない。（計画実施の可否については、関係部局に確認の上、申請すること。）
- ④ 買受事業者は自らの責任において、計画や工事の内容などについての住民説明等を必要に応じて適切に行い、円滑な事業の実施に努めること。
また、工事に伴う騒音や振動、施設を建設したことに起因する電波障害や風害等の問題が生じた場合は、買受事業者の責任において適切に対応すること。
- ⑤ 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従うこと。

7.2 様式集

- 【様式1】 プロポーザル募集に関する質問書
- 【様式2-1】 応募申込書
- 【様式2-2】 事業計画総括書
- 【様式2-3】 事業計画書

- 【様式 2 - 4】 資金計画書
- 【様式 2 - 5】 譲渡価格調書
- 【様式 3】 法人概要・事業経歴書
- 【様式 4】 納税義務に係る申立書
- 【様式 5】 応募取下届

7.3 参考資料

- 【参考資料 1】 もみじ台地域の既存資源活用方針
- 【参考資料 2】 物件説明書（旧もみじ台小学校）
- 【参考資料 3】 物件説明書（旧もみじ台南小学校）
- 【参考資料 4】 もみじ台地域と周辺の用途地域及び旧小学校と公共施設等の立地状況
- 【参考資料 5】 土地実測図、平面図、配置図等（旧もみじ台小学校）
- 【参考資料 6】 土地実測図、平面図、配置図等（旧もみじ台南小学校）
- 【参考資料 7】 増築年度及び I s 値（旧もみじ台小学校）
- 【参考資料 8】 増築年度及び I s 値（旧もみじ台南小学校）
- 【参考資料 9】 工事一覧（もみじ台小学校）
- 【参考資料 10】 工事一覧（もみじ台南小学校）
- 【参考資料 11】 平成 22 年度 もみじ台小学校及びもみじ台南小学校 光熱水費
- 【参考資料 12】 アスベスト含有調査結果（旧もみじ台小学校）
- 【参考資料 13】 アスベスト含有調査結果（旧もみじ台南小学校）
- 【参考資料 14】 教室の開放状況
- 【参考資料 15】 体育施設の開放状況
- 【参考資料 16】 建築関係法令等
- 【参考資料 17】 小学校の跡利用検討の経緯
- 【参考資料 18】 旧小学校の土地・建物に係る固定資産税・都市計画税などについて