

# 新さっぽろ駅周辺地区 G・I 街区 公募提案型売却募集要項

平成 28 年（2016 年）10 月

札 幌 市

# 目 次

<b>I</b>	<b>新さっぽろ駅周辺地区 G・I 街区公募提案型売却の概要</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>1</b>
1	公募提案型売却の趣旨	1
2	主催者及び事務局	2
3	募集内容	2
4	公募提案型売却実施のスケジュール概要	2
5	物件の概要	3
<b>II</b>	<b>土地の売却条件</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>8</b>
1	価格条件	8
2	事業計画の基本事項	9
3	事業計画の提案にあたっての開発条件	10
4	用途制限	19
5	買戻し特約	19
<b>III</b>	<b>応募資格に関する事項</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>21</b>
1	応募者の構成	21
2	応募者の資格要件	21
3	共同事業者による応募の場合	21
<b>IV</b>	<b>公募提案型売却の流れ</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>22</b>
1	公募に関するスケジュール	22
2	募集要項の配布	23
3	質問書の受付及び回答	23
4	応募予定者登録	23
5	(株)札幌副都心開発公社との協議	25
6	応募申込	26
<b>V</b>	<b>事業者の選定に関する事項</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>28</b>
1	審査に関する事項	28
2	審査方針及び審査項目	28
<b>VI</b>	<b>契約上の制限条項</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>31</b>
1	契約上の制限条項	31
2	仮契約及び契約締結	31
3	売買代金の支払い	31
4	所有権の移転・土地の引き渡し	31
<b>VII</b>	<b>その他留意事項</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>33</b>

## 【様式集・資料集（別冊）】

### I 様式集

様式	1	公募提案型募集に関する質問書
様式	2 - 1	応募予定者登録申込書（単独用）
様式	2 - 2	応募予定者登録申込書（共同事業者用）
様式	2 - 3	応募予定登録構成員変更届出書
様式	3	法人概要等・事業経歴書
様式	4	納税義務に係る申立書
様式	5	誓約書
様式	6	応募申込書
様式	7	構成員票
様式	8	事業計画概要書
様式	9	事業計画書
様式	10 - 1	事業収支計画書（損益計算書）
様式	10 - 2	損益計算書内訳書
様式	10 - 3	事業収支計画書（資金収支計算書）
様式	11	公開予定事項書
様式	12	価格調書
様式	13	応募取下届

### II 資料集

資料	1	新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画（概要版）
資料	2	位置図
資料	3	面積計算書
資料	4	I 街区用途地域図
資料	5	G 街区残存物件図
資料	6	I 街区解体工事発注図
資料	7	B 駐車場平面図
資料	8	新設道路平面参考図
資料	9	道路の上空に設ける通路について取扱基本方針
資料	10	道路の上空に設ける通路の取扱等について
資料	11	地下鉄新さっぽろ駅 8 番出入口廊下施設図
資料	12	札幌市地下鉄出入口配置及び接続業務要領
資料	13	熱供給配管図
資料	14	関係法令等
資料	15	公有財産売買仮契約書（案）
資料	16	公有財産売買契約書（案）
資料	17	（株）札幌副都心開発公社売買契約書（案）

# I 新さっぽろ駅周辺地区 G・I 街区公募提案型売却の概要

## 1 公募提案型売却の趣旨

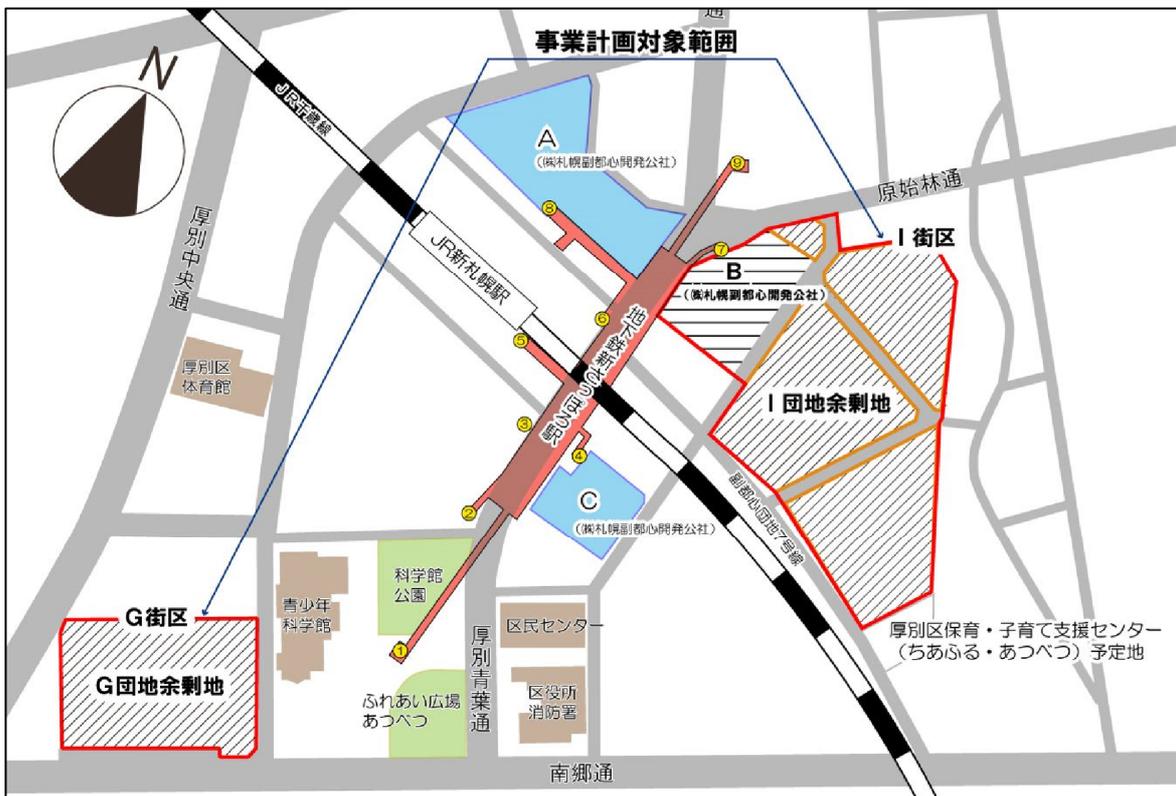
札幌市は、平成 25 年 10 月、新たなまちづくりの指針「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定し、新さっぽろ駅周辺地区（以下「当地区」という。）を地域交流拠点として、「都心機能の一翼を担う先導的な拠点であり、重点的なまちづくりを推進する地区」に位置付けました。

そのような中、市営住宅下野幌団地の建替え・集約化で生じる G 団地と I 団地の余剰地について、地域交流拠点として様々な機能集積を図り、「にぎわい」と「つながり」のあるまちを目指すため、「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」（以下「まちづくり計画」という。）を策定しました。

当地区は、公共機能や商業機能を中心とした多様な機能が集積しましたが、少子高齢化や開発の停滞などにより、にぎわいや活力が薄れつつある一方で、多くの暫定利用地が存在することから、今後の活性化に向けて大きな可能性を秘めています。

そこで、地域特性を踏まえたエリアとしての価値の向上、人を引き付けるブランド力の形成、また高度な業務機能の集積を通じた札幌市の産業振興への寄与を目指し、地域住民・企業の声などを参考に、まちづくりコンセプト（健康・食文化）を設定しました。

こうしたことから、札幌市では、魅力と活力にあふれた暮らしやすい新さっぽろ駅周辺地区を実現するため、G 街区（G 団地余剰地）及び I 街区（I 団地余剰地及び株札幌副都心開発公社が所有する B）（以下「本件土地」という。）について、まちづくり計画やコンセプトを踏まえた機能導入などを売却条件として、事業計画を広く公募し、民間事業者へ売却することといたしました。



## 2 主催者及び事務局

### (1) 主催者

本公募提案型売却の主催者は、札幌市です。

### (2) 事務局

本公募提案型売却の事務局の名称等は、以下のとおりとします。

名 称：	新さっぽろ駅周辺地区 G・I 街区公募提案型売却事務局
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 (5 階南側)
担 当 課：	札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課
電 話：	011-211-2706 (担当 若林、牧野)
E - mail：	<a href="mailto:jigyousuishin-kei@city.sapporo.jp">jigyousuishin-kei@city.sapporo.jp</a>

## 3 募集内容

本件土地に整備する民間施設及び公共施設等の事業計画（導入機能、建築計画、資金・収支計画等）

## 4 公募提案型売却実施のスケジュール概要

本公募提案型売却のスケジュール概要は、以下のとおりです。なお、詳細のスケジュールは、「IV 公募提案型売却の流れ 1 公募に関するスケジュール」を参照してください。

手 順	期 間
募集要項の配布※ <sup>1</sup>	平成 28 年（2016 年）10 月 5 日（水） ～平成 28 年（2016 年）11 月 30 日（水）
質問書の受付・回答※ <sup>1</sup>	【受付】平成 28 年（2016 年）10 月 5 日（水） ～平成 28 年（2016 年）11 月 4 日（金） 【回答】平成 28 年（2016 年）11 月 11 日（金）
応募予定者登録※ <sup>1</sup>	平成 28 年（2016 年）11 月 16 日（水） ～平成 28 年（2016 年）11 月 30 日（水）
応 募 申 込 ※ <sup>1</sup>	平成 29 年（2017 年）1 月 4 日（水） ～平成 29 年（2017 年）1 月 13 日（金）
審査（ヒアリング）	平成 29 年（2017 年）3 月中旬
審査結果の通知 仮 契 約 ※ <sup>2</sup>	平成 29 年（2017 年）3 月下旬

※<sup>1</sup> 土曜日、日曜日及び祝日を除く

※<sup>2</sup> 本件土地の売買には札幌市議会の議決を得る必要があることから、最優秀提案者は、仮契約を締結し、議決後に売買契約を締結する。

## 5 物件の概要

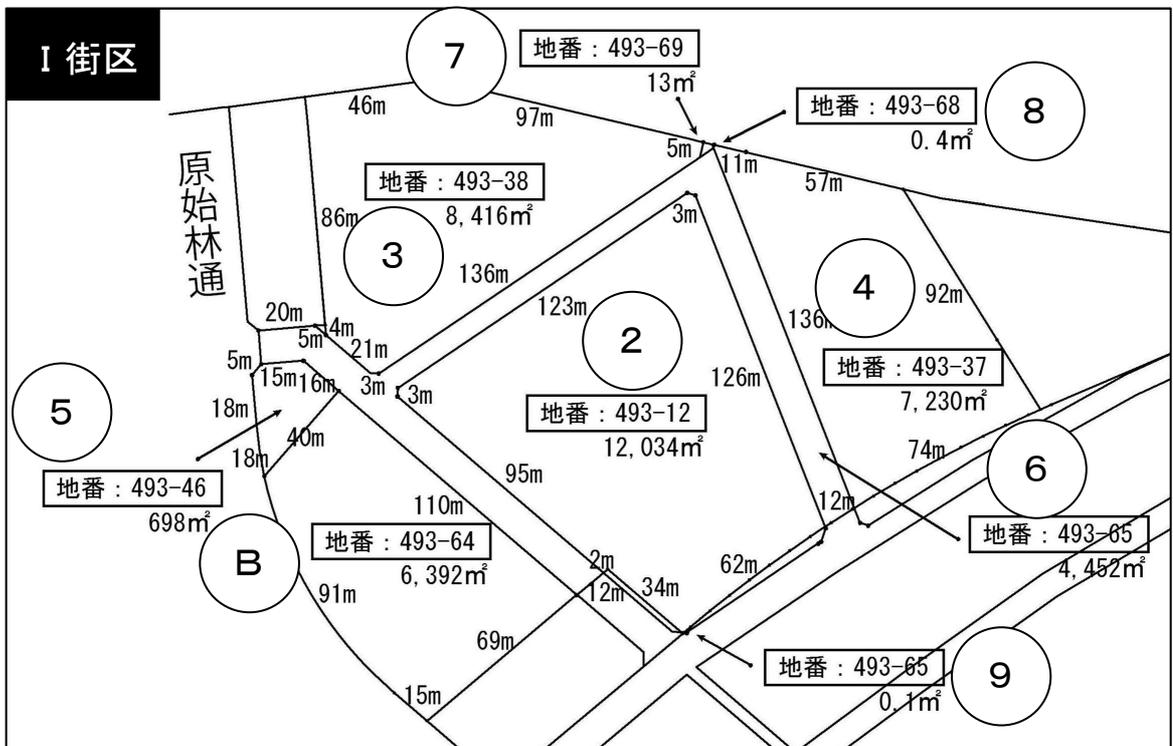
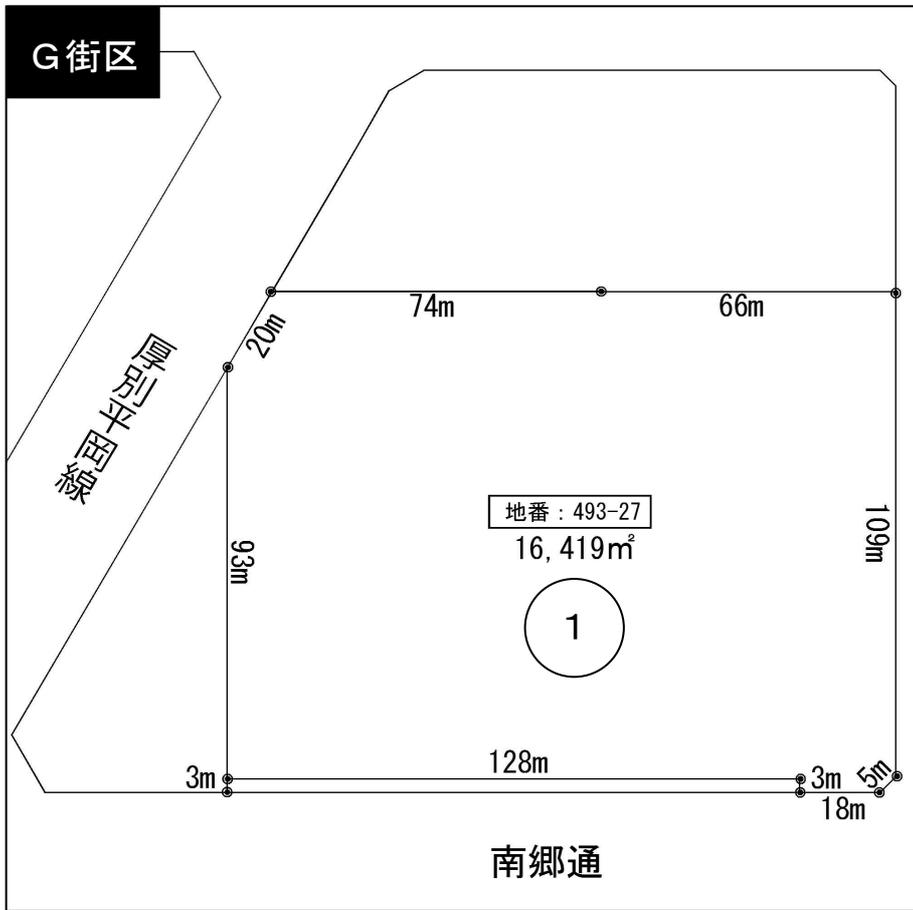
### (1) 物件の表示

本公募において売却等する物件は、以下の図表のとおりです。なお、面積や敷地等の詳細は、「面積計算書」(資料3)を参照してください。

街 区	所 在	地番	地目	面 積			
				公簿 (㎡)	実測 (㎡)		
G	①	札幌市厚別区 厚別中央1条5丁目	493-27	宅 地	16,418.53	16,418.53	
I	②	札幌市厚別区 厚別中央1条6丁目	493-12	宅 地	12,034.21	12,034.21	
	③	札幌市厚別区 厚別中央1条6丁目	493-38	宅 地	8,416.21	8,416.21	
	④	札幌市厚別区 厚別中央1条6丁目	493-37	宅 地	7,230.22	7,230.22	
	⑤	札幌市厚別区 厚別中央1条6丁目	493-46	宅 地	698.39	698.39	
	⑥	札幌市厚別区 厚別中央1条6丁目	493-65	公衆用 道 路	4,452.40	4,452.27	
	⑦	札幌市厚別区 厚別中央1条6丁目	493-69	公衆用 道 路	12.73	12.73	
	⑧	札幌市厚別区 厚別中央1条6丁目	493-68	公衆用 道 路	0.42	0.42	
	⑨	札幌市厚別区 厚別中央1条6丁目	493-65	公衆用 道 路	-----	0.13	
	<b>Bを除く I 街区 合計</b>					32,844.58	32,844.58
	B		札幌市厚別区 厚別中央1条6丁目	493-64	宅 地	6,392.42	6,392.42
<b>I 街区 合計</b>					39,237.00	39,237.00	
<b>G街区・I街区 合計</b>					55,655.53	55,655.53	

※ ⑥の公募面積には⑨を含む。

【事業用地概略図】



(2) 法令に基づく土地利用制限等

G 街 区	区域区分	市街化区域				
	計画道路	なし				
	区画整理	なし				
	開発許可	1,000 m <sup>2</sup> 以上の開発行為は札幌市長の許可が必要となります。				
	用途地域	第一種住居地域				
	建ぺい率	60%				
	容積率	200%				
	高度地区	45m				
	その他	景観計画区域、日影規制、宅地造成工事規制区域				
	接 面 道 路	南側	下野幌幹線（南郷通）	舗装済・歩道有	幅員	32～35.07m
東側		副都心団地3号線	舗装済・歩道有	幅員	12m	
西側		厚別平岡線（厚別中央通）	舗装済・歩道有	幅員	32m	
I 街 区	区域区分	市街化区域				
	計画道路	なし				
	区画整理	なし				
	開発許可	道路や駐輪場の新設等を伴うため、開発行為に関する札幌市長の許可が必要となります。				
	用途地域	商業地域（約8,000 m <sup>2</sup> ） 近隣商業地域（約1,200 m <sup>2</sup> ） 第一種住居地域（約3,800 m <sup>2</sup> ） 第二種中高層住居専用地域（約26,300 m <sup>2</sup> ）				
	建ぺい率	80%（商業地域、近隣商業地域） 60%（第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域）				
	容積率	600%（商業地域） 300%（近隣商業地域） 200%（第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域）				
	高度地区	45m（一部指定なし）				
	その他	防火地域、準防火地域、景観計画区域、日影規制、宅地造成工事規制区域				
	接 面 道 路	北側	原始林通線（原始林通）	舗装済・歩道有	幅員	25m
南側		副都心団地7号線	舗装済・歩道有	幅員	13m	
東側		厚別中央1条7丁目歩道線	舗装済・歩道有	幅員	4m	
西側		下野幌団地29号線（厚別青葉通）	舗装済・歩道有	幅員	32m	
副都心団地7号線の幅員は8～12mですが、31年度以降に13mに拡幅する予定です。						

### (3) 土地利用計画制度の適切な運用

当地区は、地域交流拠点として都市機能の高度な集積を図るため、駅を中心として商業地域や近隣商業地域の用途地域を指定している一方、G街区及びI街区については、市営住宅が立地していたことから、「I街区用途地域図」（資料4）のとおり、住居系の用途地域を中心に指定されています。

また、まちづくり計画で定める北エリア、南エリアでは、それぞれ商業を中心とした新規開発や、文化・教育施設を中心としたコミュニティ機能の向上等の基本方針に基づき多様な機能集積や高度利用を図ることとしています。

そのため、本公募に当たっては、建ぺい率、容積率、建物用途等について現在の制限にとらわれない提案も受け付けます。

ただし、周辺の土地利用状況、都市基盤整備状況、交通状況を十分に勘案した提案としてください。

なお、現在の土地利用規制を変更する場合は、札幌市都市計画審議会における審議を経た上で、都市計画の決定又は変更の手続きが必要です。

### (4) 公共供給施設

種 類	接面道路についての状況	問い合わせ先
電 気	配線 有	北海道電力(株)札幌支店 011-251-1111
通 信	配線 有	(株)NTT 東日本北海道支店 011-611-9005
ガ ス	配管 有	北海道ガス(株) 011-231-9511
水 道	配管 有	札幌市水道局給水部南部配水管理課 011-891-7300
下水道	配管 有	札幌市下水道河川局下水道施設部排水指導課 011-818-3422
熱供給	配管 有	北海道地域暖房(株) 011-809-3311

(5) 特記事項等

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地には、昭和 45～47 年に建築・供用開始した市営住宅がありましたが、老朽化等に伴い、他団地へ建替え・集約化したため、平成 27 年度から建物を解体しており、28 年度末までにすべて除却する予定です。</li> <li>・ 本件土地には、宅地内段差や擁壁・階段等がありますが、「G 街区残存物件図」（資料 5）及び「I 街区解体工事発注図」（資料 6）を参照し、必要に応じて事業者において撤去等してください。なお、I 街区については現在、発注図に基づき解体工事中ですが、場合によっては解体・残存状況に変更が生じる可能性がありますので、ご注意ください。</li> <li>・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しません。</li> <li>・ 登記簿等による地歴調査（過去の土地利用の調査）では、土壌汚染を疑う施設等の立地は確認されなかったため、土壌汚染の調査は行っていません。</li> <li>・ 地下埋設物には、深さ 2m 程度の筋堀り調査を実施し、除去していますが、取り残しが存在することがありますのでご了承ください。なお、筋堀り調査の資料等については、事務局で閲覧することができます。</li> <li>・ G 街区の近傍のふれあい広場あつべつ及び科学館公園の一部は、札幌市において再整備予定です。</li> <li>・ G 街区が接する下野幌幹線（南郷通）には、擁壁及び排水の道路施設があります。また、G 街区の南西側には道路に接続している階段があることから、接道方法及び既存構造物の活用もしくは撤去などは、必要に応じて札幌市建設局総務部道路管理課と協議してください。ただし、図面や資料等はありません。</li> <li>・ G 街区には北海道電力(株)の電柱があり、今後も配線系統の都合により敷地内に存置が必要ですので、占用条件等の詳細については北海道電力(株)と協議してください。</li> <li>・ I 街区南側の副都心団地 7 号線（厚別青葉通～南郷通間）は、31 年度以降に幅員 13m へ拡幅する予定ですが、公募提案型売却の対象地は、その拡幅に必要な用地を控除していますので、道路拡幅に伴う土地の変更はありません。なお、拡幅後の I 街区敷地との境界における道路高さは事業計画を踏まえて検討することから、仮契約締結後に、札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課と協議してください。</li> <li>・ I 街区の南東側隣接地において、札幌市では、厚別区の区保育・子育て支援センター（児童福祉施設ちあふる・あつべつ）を平成 31 年度までに整備する予定です。</li> <li>・ 本件土地には、管理用の柵が設置されています。</li> </ul>														
周辺公共施設等	<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設名称（住所）</th> <th>G・I からの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>厚別区役所（厚別区厚別中央 1 条 5 丁目 3-2）</td> <td>約 300～700m</td> </tr> <tr> <td>ひばりヶ丘小学校（厚別区厚別中央 2 条 4 丁目 3-1）</td> <td>約 600～900m</td> </tr> <tr> <td>もみじ台中学校（厚別区もみじ台西 1 丁目 1）</td> <td>約 450m</td> </tr> <tr> <td>厚別南中学校（厚別区大谷地東 7 丁目 1-1）</td> <td>約 1,200m</td> </tr> <tr> <td>地下鉄新さっぽろ駅</td> <td>約 200～600m</td> </tr> <tr> <td>JR 新札幌駅</td> <td>約 300～500m</td> </tr> </tbody> </table>	施設名称（住所）	G・I からの距離	厚別区役所（厚別区厚別中央 1 条 5 丁目 3-2）	約 300～700m	ひばりヶ丘小学校（厚別区厚別中央 2 条 4 丁目 3-1）	約 600～900m	もみじ台中学校（厚別区もみじ台西 1 丁目 1）	約 450m	厚別南中学校（厚別区大谷地東 7 丁目 1-1）	約 1,200m	地下鉄新さっぽろ駅	約 200～600m	JR 新札幌駅	約 300～500m
施設名称（住所）	G・I からの距離														
厚別区役所（厚別区厚別中央 1 条 5 丁目 3-2）	約 300～700m														
ひばりヶ丘小学校（厚別区厚別中央 2 条 4 丁目 3-1）	約 600～900m														
もみじ台中学校（厚別区もみじ台西 1 丁目 1）	約 450m														
厚別南中学校（厚別区大谷地東 7 丁目 1-1）	約 1,200m														
地下鉄新さっぽろ駅	約 200～600m														
JR 新札幌駅	約 300～500m														

## II 土地の売却条件

### 1 価格条件

下記に示す条件に基づき、各街区の価格調書(様式 12)を提出してください。

なお、公募の**価格点の対象は札幌市が売却するG街区及びBを除くI街区のみ**です。

また、Bは、(株)札幌副都心開発公社が所有者であり、本公募にあわせて売却または賃貸借することとなっていますが、その価格や条件は下記のとおりです。価格調書(様式 12)に希望する契約形式及び**売却を希望する場合にはその希望価格を記載**して提出してください。

区分	所有者	条件	最低売却価格等	価格点
<b>G街区</b>	札幌市	売却	1,449,800,000円	対象
Bを除く <b>I街区</b>	札幌市	売却	2,979,700,000円	対象
<b>B</b>	(株)札幌副都心開発公社	売却 または 賃貸借	(売却の場合) 1,323,000,000円  (賃貸借の場合) <b>契約の種類</b> ・事業用定期借地権設定契約・前払地代方式 ・前払額 500,000,000円(固定) ・前払額の充当方法は、事業者の提案を基本として契約後に協議のうえ決定しますので、提案にあたっては任意で資金計画を検討してください。 <b>借地権利</b> 賃借権 <b>契約期間</b> 30年以上50年未満の範囲で、事業者の提案に基づく期間 <b>賃借料(年額)</b> ・算定方法は以下のとおりとします。 基礎価格×確定地積6,392.42㎡×利回り4.5% (100円未満切捨て) 基礎価格：相続税路線価における厚別青葉通側の過去3年間の平均価格とし、以後3年間に適用(3年毎に改定) 利回り：4.5%(固定) ・提案にあたっては、以下の金額で資金計画を検討してください。 (平成26～28年度の相続税路線価を適用した場合) 121,667円/㎡×6,392.42㎡×4.5%=34,998,500円/年 <b>敷金</b> 土地賃借料の1カ年分	対象外

Bには(株)札幌副都心開発公社の所有する立体駐車場が現存していますが、土地引渡しは現状有姿となります。建物の解体及び整地は事業者の責任・負担において行ってください。なお、駐車場施設の図面は、「B駐車場平面図」(資料7)を参照し、その他の詳細図面は、事務局で閲覧することができます。

## 2 事業計画の基本事項

### (1) まちづくりの基本的な考え方

当地区では、地域交流拠点としての役割、地域の課題・要望などを踏まえてまちづくり計画を策定し、G街区は文化・教育機能を中心とした多様な機能集積、I街区は既存の商業機能に多様性が付加されるような商業機能を中心とした多様な機能集積を目指すこととしております。また、にぎわいや活性化を生み出すために、地域特性や地域住民・企業の声を踏まえて「健康」と「食文化」のまちづくりコンセプトを設定しました。

そのため、本公募にあたっては、**まちづくり計画を基本**とするとともに、まちづくりコンセプトも考慮し、**持続可能で一体感のあるまちづくり**を目指して、**既存機能と連携したG街区・I街区一体の事業計画を提案**してください。

なお、まちづくり計画は、地域特性や住民アンケートなど詳細なデータ分析に基づいて策定しており、本公募の基本であることから、ホームページに掲載されている本書についても必ず確認してください。

### (2) (株)札幌副都心開発公社との連携

当地区は、昭和46年の札幌市長期総合計画で副都心として位置付けられ、これまで、公共・商業・業務・医療等の多様な機能が集積されました。その中で、(株)札幌副都心開発公社は当地区の開発における中心的な役割を担い、現在も商業機能や宿泊機能、業務機能の集積だけでなく、地域のイベントや産学連携などに精力的に取り組むなど、まちづくりに大きく貢献しています。

地域からは、そのまちづくりを評価する一方、新たな魅力を付加してほしいという要望もあり、それには、今日までのまちづくりの実績を有し、また、AやCの開発も可能である同社の役割が、一層重要になると言えます。

そこで、事業計画の検討過程においては、引き続き当地区のまちづくりの重要な役割を担う「**(株)札幌副都心開発公社**」と**必ず協議を行い**、持続可能で一体感のあるまちづくりとなる計画を提案してください。なお、最終協議は、事務局立会いのもと実施しますので、詳細は「IV 公募提案型売却の流れ 5 (株)札幌副都心開発公社との協議」を確認してください。

また、同社が所有するAは、I街区と公共交通機関の間に位置するため、その開発は本公募の事業計画にも大きく関わることから、歩行者ネットワークの充実など、I街区と連携したAの開発についても必要に応じて協議してください。

名 称	： (株)札幌副都心開発公社
住 所	： 〒004-0052 札幌市厚別区厚別中央2条5丁目7番2号
担 当 課	： 財務企画部経営企画課
電 話	： 011-890-2422 (担当 佐藤、熊木、草間)
E - mail	： shin-kaihatsu@arc-city.com

### 3 事業計画の提案にあたっての開発条件

以下の開発条件の概要や注意事項を十分に理解し、事業計画を提案してください。

	事業計画に記載する主な提案事項	対象街区	
		G	I
整備する施設	① 道路 <ul style="list-style-type: none"> <li>街区内道路を廃道し、幅員 16m の新たな道路を整備</li> <li>整備後は施設及び用地を札幌市に無償で帰属</li> </ul>		○
	② 公共駐輪場 <ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄 7 番出入口から 100m 程度の範囲内に、650 台以上収容する公共駐輪場を整備</li> <li>整備後は施設及び用地を札幌市に無償で帰属</li> </ul>		○
	③ 駐車場 <ul style="list-style-type: none"> <li>B の駐車場を撤去し、G・I 街区に導入する機能に必要な台数及び撤去される B (447 台) の台数を確保した新たな駐車場を整備</li> <li>施設の所有・運営は事業者とするが、そのうち 121 台分は、(株)札幌副都心開発公社が将来にわたり無償で大店立地法上の届出駐車場として申請利用</li> <li>現在のパーク&amp;ライド契約者の継続利用に配慮</li> </ul>	○	○
	④ プレイロット <ul style="list-style-type: none"> <li>地域活動やにぎわい創出に資する、1,300 m<sup>2</sup>以上 (1カ所) のプレイロット (市に引き継がない公園) を設置</li> </ul>		○
導入する機能	⑤ I 街区への機能集積 <ul style="list-style-type: none"> <li>既存機能との相乗効果を念頭に、新たな魅力を創出し、地区の交流人口を増加させる、商業機能を中心とした多様な機能を集積</li> </ul>		○
	⑥ G 街区への機能集積 <ul style="list-style-type: none"> <li>教育や地域コミュニティなど、既存の魅力を向上する、文化・教育機能を中心とした多様な機能を集積</li> </ul>	○	
配慮すべき取組	⑦ 歩行者ネットワークの充実 <ul style="list-style-type: none"> <li>南北の人の往来や地区の回遊性を高める動線計画を提案</li> <li>必要に応じて、空中歩廊や地下鉄コンコースへの接続を検討</li> </ul>	○	○
	⑧ 低炭素型まちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー利用効率の向上や防災・減災力の強化に繋がる低炭素の取組を提案</li> </ul>	○	○
	⑨ 質の高い景観・都市空間の形成 <ul style="list-style-type: none"> <li>新たな魅力を創出する景観形成のコンセプトを提案</li> <li>まち歩きができる歩行空間やにぎわいを創出する仕掛などにより一体感を醸成し、地区全体として魅力的な都市空間づくりを提案</li> </ul>	○	○
	⑩ 来訪者・地域住民の利便性・福祉向上に資する公共貢献 <ul style="list-style-type: none"> <li>地区全体での地域防災力の向上、各種施設等の規模・形状の工夫による地域活動の活性化、多目的ホールや生涯学習施設をはじめとした交流機能の集積など、公共貢献を提案</li> </ul>	○	○
	⑪ コンセプトを踏まえたまちづくりの展開 <ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりコンセプトに基づく機能集積や事業活動など、地域特性を生かした独自性のある先進的なまちづくりを提案</li> </ul>	○	○
	⑫ エリアマネジメントの導入 <ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりコンセプトの有効活用や地域プロモーションなど、持続可能で一体的なまちづくりにつながる、エリアマネジメントを提案</li> </ul>	○	○

**【提案にあたっての注意事項】**

- 事業計画における資金等については、自己資金（借入金含む）のみで検討し、行政機関等からの補助金は、将来的な担保が不確実であることから見込まないでください。
- 事業計画を実現する際には、交通負荷軽減について総合的な観点で検討する必要があることから、事務局では、平成 27 年に交通量調査を実施し、その結果、いくつかの交差点で交通混雑を確認しております。  
そのため、事業者は、周辺道路の交通状況を把握したうえで、適切な流入経路の設定や、駐車場配置の工夫など、交通管理の視点を踏まえて事業を計画してください。なお、交通量調査の結果については、事務局で閲覧することができます。
- 提案の選定後は、地区計画等の都市計画のルール設定に関する札幌市との協議、交通管理者協議、建築確認等が必要となりますので、計画の実現については、買受事業者が責任をもって進めてください。

## (1) 事業計画において整備する施設

### ① 道路【I街区】

街区内には副都心団地5号線（以下「5号線」という。）、副都心団地8号線（以下「8号線」という。）、副都心団地9号線（以下「9号線」という。）及び厚別中央1条7丁目歩道線（以下「歩道線」という。）があり、これらは市営住宅の配置を基本として整備されたため、I街区の一体的な利活用を進めるには、幅員や線形に課題がある状況となっています。

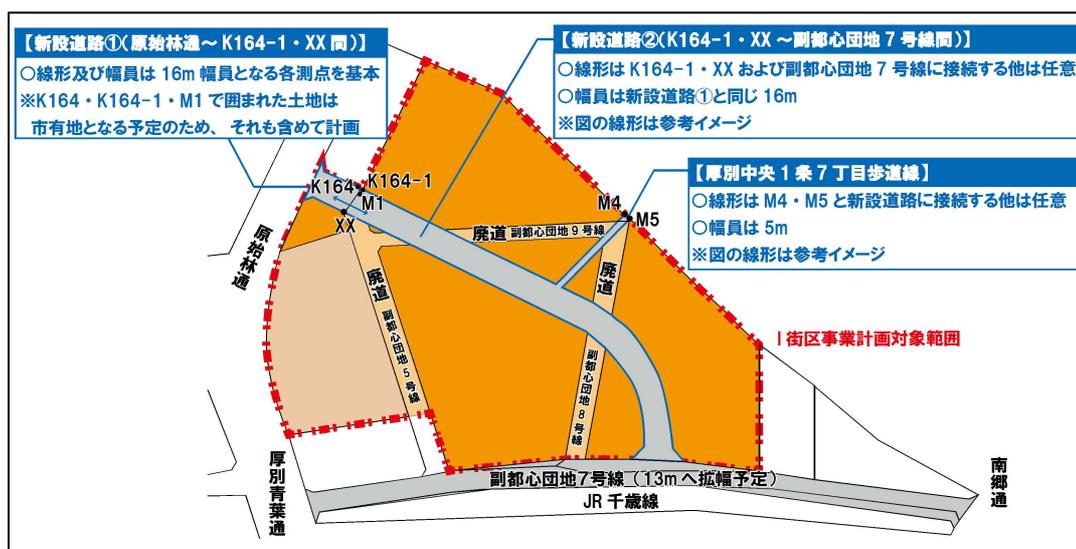
そこで、事業者は5号線の一部、8号線及び9号線を廃道（電柱や下水道管などの道路占用物の撤去を含む）したうえで、原始林通と、副都心団地7号線（以下「7号線」という。）を連絡する新たな幅員16mの道路（車道幅員は9mで2車線、歩道幅員は3.5mで両側植樹帯なし）を整備することとします。

そのため、事業者は下図のとおり、5号線の現道・起点部を拡幅し、7号線に接続する新たな道路整備を計画してください。また歩道線は、周辺住民の地下鉄駅、JR駅やバスターミナルへの重要な動線となっており、引き続きその機能が必要なことから、新たに整備する道路に接続させることとします。

道路の設計にあたっては、車両及び歩行者の交通動態を想定し、交通の機能、安全性に配慮した線形・計画として、「新設道路平面参考図」（資料8）を基本に、道路構造令や開発行為の手引き（平成25年3月、札幌市都市局市街地整備部宅地課）を参照のうえ、設計してください。

なお、道路整備は開発行為の対象になることから、開発行為の手引き等に基づき手続きを進めることとし、整備後は施設及び用地を札幌市へ無償で帰属することとします。

また、土地の引き渡し後から新たな道路が供用開始されるまでの間、歩道線を通り止めとする場合は、その期間を短くするなど、周辺住民の利便性に十分配慮してください。



## ② 公共駐輪場【I 街区】

Bには、現在2カ所の公共駐輪場があり、公共交通への乗り継ぎを目的とした自転車利用の受け皿として、厚別区民（特に厚別東やもみじ台方面の近隣住民）に広く利用されています。現在、約650台近くの利用があり、公共交通の利用促進のため、この駐輪場は今後も引き続き確保していく必要があります。

そこで、事業者は現在の駐輪場の撤去と、公共交通へ乗り継ぐ利用者の利便性を考慮した新たな駐輪場を開発行為に基づき整備し、整備後は施設及び用地を札幌市へ無償で帰属することとします。

そのため、事業者は、地下鉄7番出入口から歩行距離で100m程度の範囲内に、周辺道路または事業地内道路に接した出入口を有する650台（内原付10台）以上収容の平面または複層式（2階建までとし、防犯カメラ及び上層階に屋根を設けること）の公共駐輪場整備を計画してください。

駐輪場を複数カ所とする場合は、1カ所あたりの駐輪台数は200台以上を確保することとします。

自転車1台あたりの駐輪マスの寸法は1.9m×0.6mとし、その他、通路幅等の具体的な技術基準については、「自転車等駐車場設置基準の手引き」（財団法人自転車駐車場整備センター）を参照し、必要に応じて、札幌市建設局総務部自転車対策担当課と協議することとします。

駐輪場は単独施設による上記整備を基本としますが、施設が存続する間、水道光熱費や日常・定期修繕費など、全ての維持管理費を事業者が負担する場合には、事業者の建築物と合築（地下1階～地上2階まで、屋上は不可）や機械式駐輪場による整備も可能とします。この場合も札幌市へ無償で施設及び用地を帰属し（合築の場合は札幌市が区分所有）、維持管理協定を締結することとします。

また、事業者は新たな駐輪場が供用するまでの間、現状と同等の台数が駐輪できる場所を地下鉄7番出入口から歩行距離で200m程度の範囲内に確保し、維持管理することとします。そして、事業者は駐輪場利用者の混乱を招かないよう事前の周知を図り、周辺の路上に自転車等を放置させることがないように努めてください。

なお、札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例により、一定規模以上の小売店舗、銀行等、遊技場等を新築する場合、公共駐輪場とは別に駐輪場整備が必要です。また、必要に応じて条例の対象とならない施設の自転車利用も想定して駐輪場を確保するなど、路上駐輪が生じないように、駐輪対策を検討してください。

## ③ 駐車場【G街区・I街区】

Bには、現在(株)札幌副都心開発公社が所有・運営する駐車場（収容台数447台）があり、周辺施設利用者だけでなく、公共交通への乗り継ぎを目的とした

自動車利用者の受け皿として、AやCの駐車場とあわせて広く利用されています。また、現在、Bの駐車場は、同社が大規模小売店舗立地法（以下「大店立地法」）に係る駐車場として121台を申請していることもあり、今後も引き続き確保していく必要があります。

そのため、事業者は、G・I街区に導入する機能に必要な駐車台数に加えて、B駐車場が保有する駐車台数447台を確保した新たな駐車場整備を計画してください。施設の所有・運営はすべて事業者としますが、そのうち121台分は、(株)札幌副都心開発公社が将来にわたり大店立地法上の届出駐車場として申請します。なお、同社に対する届出駐車場としての提供は無償となります。

また、Bの駐車場は札幌市のパーク&ライド駐車場として札幌市の交通施策を担っており、それらは今後も引き続き利用が見込まれることから、新たな駐車場に可能な限り収容してください。

なお、新たな駐車場が供用されるまでの間も、引き続き駐車機能を確保する対策を講じてください。ただし、現在のBの駐車場を新たな駐車場が供用されるまで、出入り口機能等を別途確保したうえで利用し続けることは可能です。また、同社が運営する商業施設の駐車場と管理システムや料金体系に互換性を付与することで、お互いの利便性が向上しますので、(株)札幌副都心開発公社と駐車場運用に係る詳細について協議してください。

#### ④ プレイロット【I街区】

I街区には、現在市営住宅団地のプレイロットが3カ所（約2,400㎡）あり、ラジオ体操などの地域活動の拠点として、また地域の子どものための身近な遊び場やゆとり空間として、近隣の住民にも親しまれ利用されてきたことから、このプレイロットの代替えとなるような機能は今後も可能な限り確保する必要があります。

そのため、事業者は環境保全、景観形成、コミュニティ形成、レクリエーション等の機能を確保するため1,300㎡以上（1カ所）のプレイロットを設置することとし、地域活動やにぎわい創出に資するプレイロット整備を計画してください。

なお、プレイロットのにぎわいを創出するため、各施設から道路までのアプローチをプレイロットと一体で計画することは可能ですが、その場合、アプローチに必要な歩行空間の面積はプレイロットの面積に参入しないでください。

また、プレイロットの整備については、開発内容によって、開発行為の手引きにより義務付けられる場合があります。その場合、本公募で整備するプレイロットを、開発行為の手引きに基づくプレイロットとして位置付けることも可能です。

## (2) 事業計画において導入する機能

### ① I 街区への機能集積

I 街区は、(株)札幌副都心開発公社が所有する A や C が周辺に存在し、公共交通近接地であり、広大な開発可能地が存在する街区です。

また、商業・業務機能や居住機能などの幅広いニーズが期待されるとともに、にぎわいをもたらす拠点を形成できる要素を有しています。そのため、新たな魅力を創出し、主に交流人口の増加に資することができるよう、商業機能を中心とした多様な機能導入を提案してください。

なお、商業機能については、既存の商業機能との共存や相乗効果を十分に考慮し、多様性が付加されるような機能導入を検討してください。

### ② G 街区への機能集積

G 街区の周辺には、厚別区役所やふれあい広場あつべつ、青少年科学館や科学館公園などの公共施設のほか、(株)札幌副都心開発公社が所有・運営するサンピアザ水族館やサンピアザ劇場などが存在します。

札幌市だけでなく、広く道内から多くの来訪者をもたらす教育機能が充実しているとともに、公園や広場では、お祭りや各種イベントが開催され、厚別区民だけでなく、周辺市区町村からも多くの来訪者があるなど、地域コミュニティの形成に非常に重要な役割を果たしています。そのため、こうした周辺の魅力が向上するような、文化・教育機能を中心とした多様な機能導入を提案してください。

## (3) 事業計画において配慮すべき取組

### ① 歩行者ネットワークの充実【G 街区・I 街区】

当地区には地下鉄と JR が重層的に配置され、高架化された JR 新札幌駅を挟んで南北に分かれているという特徴があるため、地上・地下をつなぐ縦動線や、北エリアと南エリアをつなぐ動線が非常に重要になってきます。

そのため、歩行者ネットワークの充実につながる南北の人の往来や地区の回遊性を高める動線計画を提案してください。

動線計画は、ユニバーサルデザインやバリアフリーの理念に基づき、高齢者や障がい者など、地区を訪れる誰にでもわかりやすくなるよう、既存施設の案内サインと統一、連携するなどを想定して、駅からの人の流れがわかるよう地下・地上・2 階レベルにおいて作成してください。

また、開発により通行量の大幅な増加が予想される場合は、火災時や緊急時の避難経路を適切に確保するとともに、混雑緩和、駅周辺の利便性や歩行環境の向上に資する、空中歩廊や地下鉄コンコースへの接続・エレベーターの設置などを必要に応じて検討してください。

なお、空中歩廊や地下鉄コンコースへの接続を計画する場合は、以下の注意事項を参照してください。

**【道路の上空に設ける空中歩廊の注意事項】**

- ・ 空中歩廊の雪庇や落雪等により交通の妨げにならないよう配慮して設計してください。
- ・ 空中歩廊は道路の路面からの高さを 5.5m 以上、道路が交差・接続・屈曲する場所には設けないこととし、その他の具体的な技術基準は、「道路の上空に設ける通路について取扱基本方針」（資料 9）、「道路の上空に設ける通路の取扱等について」（資料 10）を参照してください。
- ・ A と I 街区を結ぶ空中歩廊を設置する場合、横断橋として道路の占用許可を受ける必要があります。この場合、橋脚や階段は民地内（I 街区及び A の公開空地）に設置し、かつ、A に隣接する地下鉄 8 番出入口につながる渡り廊下に接続するものとして計画してください。なお、空中歩廊の高さや構造は「地下鉄新さっぽろ駅 8 番出入口廊下施設図」（資料 11）を参照し、地下鉄 8 番出入口の渡り廊下にあわせてください。
- ・ 空中歩廊の設置に際しては、道路法第 32 条に基づき道路管理者の許可を受ける必要があります。
- ・ 空中歩廊の維持管理費及び占用料は事業者が負担するものとして計画してください。

**【地下鉄コンコースへの接続に関する注意事項】**

- ・ 地下鉄コンコースに接続する施設には地下鉄施設としての出入口を新設し、直接地上に到達できる構造（独立直通階段）としてください。
- ・ 出入口には、地下鉄専用として地下鉄の営業時間に合わせて使用できるエレベーターを 1 基以上併設することとし、その他具体的な技術基準は、「札幌市地下鉄出入口の配置及び接続業務要領」（資料 12）を参照し、接続形式や接続構造について、札幌市交通局高速電車部業務課と必ず協議してください。
- ・ 出入口は、現在歩道上にある地下鉄 7 番出入口を撤去し、施設内に取り込む提案も受け付けます。なお、その場合、出入口は、都市計画法に基づき都市施設として都市計画決定します。
- ・ 出入口の財産権は、道路境界により区分し、道路下部分は札幌市に帰属し、道路下部分以外は協議のうえ区分します。
- ・ 出入口の維持管理区分は別途協定により定めます。

## ② 低炭素型まちづくりの推進【G街区・I街区】

当地区は、「熱供給配管図」（資料13）のとおり、昭和46年から、北海道地域暖房㈱が環境負荷の少ない資源循環型のごみ固形化燃料（RDF）を熱源とした熱供給を実施しており、熱供給基盤が既に整備されています。

そのため、札幌市では当地区における低炭素型まちづくりを「札幌市エネルギービジョン」の取組を象徴し先導する事業に位置付けています。

低炭素型まちづくりの推進には、既存熱供給ネットワークの活用、コージェネレーション導入によるエネルギーの効率利用、再生可能エネルギーの面的導入、公共交通の利用促進、低炭素建築物の整備、都市緑化の推進など様々な取組が考えられます。また、コージェネレーションや太陽光発電などの導入は、電源の多重化などによる、防災・減災力の強化にも繋がります。

そこで、本公募では、北海道地域暖房㈱より既存の熱供給ネットワークシステムの仕組みや設備等について説明を受けたうえで、エネルギー利用効率の向上や防災・減災力の強化等に繋がるような低炭素型まちづくりの取組について、省エネルギーや再生可能エネルギー、先進性の観点から提案してください。また、CASBEE札幌（札幌市建築物環境配慮制度）による自己評価が可能な場合、その評価ランクもあわせて提案してください。

名 称	： 北海道地域暖房㈱
住 所	： 〒004-0003 札幌市厚別区厚別東3条1丁目1番1号
担 当 課	： 企画技術部
電 話	： 011-809-3311（担当：下川、秋山）
E - mail	： hd-shinsatsu@chidan.co.jp

## ③ 質の高い景観・都市空間の形成【G街区・I街区】

当地区では、周辺の街並みと調和した質の高い魅力ある景観形成を目指すこととしています。

そのため、本公募においては、プレイロット、オープンスペース及び商業施設などの地域資源を活かした上で、新たな魅力を創出する景観形成や都市空間形成のコンセプトを提案してください。また、誰もが安全で快適にまち歩きができる歩行空間や、地区のにぎわいを創出する仕掛けによって施設間に一体感を醸成するなど、地区全体として魅力的な都市空間づくりを提案してください。

なお、これらの提案内容については、景観形成方針や景観形成基準、景観計画重点区域の新規指定の考え方などを示した、札幌市景観計画（修正案）（平成28年度に条例改正を行った上で施行予定）を踏まえたものとしてください。また、その整合性について、札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課と協議を行ってください。

④ 来訪者・地域住民の利便性・福祉向上に資する公共貢献【G街区・I街区】

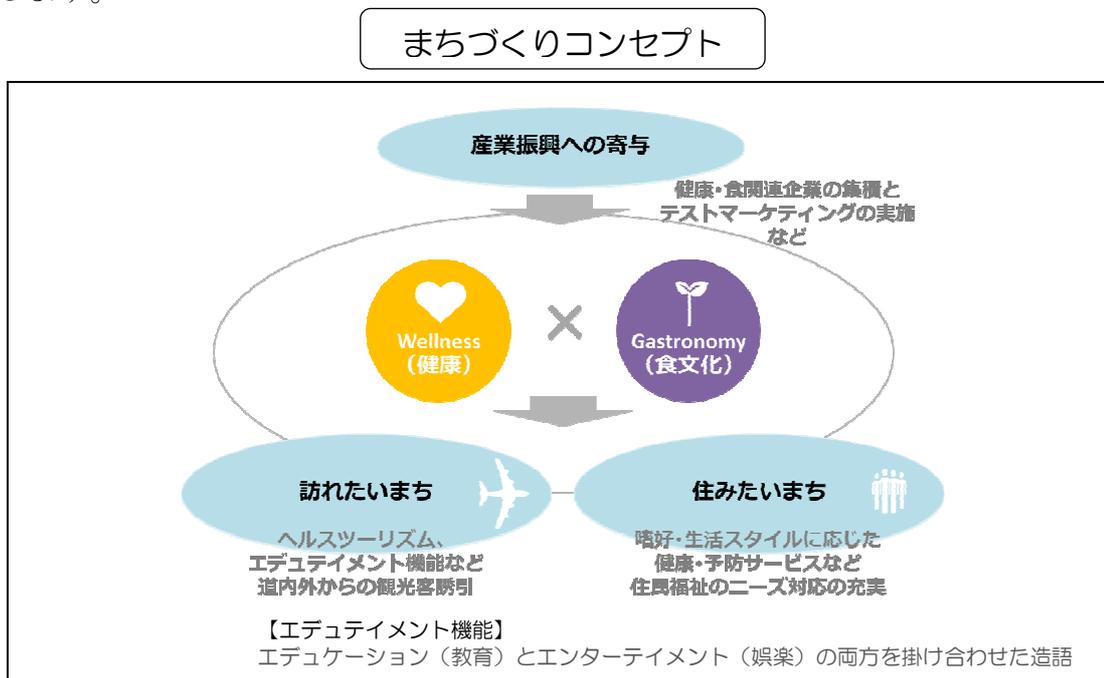
当地区は、既に交通利用者をはじめとした多くの来訪者があり、今後、I街区やG街区に多様な機能が集積されることにより、さらに多くの来訪者が見込まれます。

また、厚別区は大規模な宅地開発により発展してきた地域であることから、その中心である当地区は、現在も多くの地域住民の交流・憩いの場として利用されています。

そのため、多くの来訪者や地域住民の利便性・福祉の向上に資するような、地区全体での地域防災力の向上、開発条件に基づき整備するプレイロットなどの各種施設等の規模・形状の工夫による地域活動の活性化及び多目的ホールや生涯学習施設をはじめとした交流機能の集積など、公共貢献について提案してください。

⑤ コンセプトを踏まえたまちづくりの展開【G街区・I街区】

本公募では、地域特性を踏まえたエリアとしての価値の向上、人を引き付けるブランド力の形成、また高度な業務機能の集積を通じた札幌市の産業振興への寄与を目指し、札幌市まちづくり戦略ビジョンの創造戦略や地域住民・企業の声を参考に設定した、健康と食文化というコンセプトを踏まえたまちづくりを目指します。



そこで、「訪れたいまち」「住みたいまち」を目指し、まちづくりコンセプトに基づく機能集積や事業活動など、地域特性を生かした独自性のある先進的なまちづくりを提案してください。

## ⑥ エリアマネジメントの導入【G街区・I街区】

機能集積や事業活動によるにぎわいや活力の創出、またコンセプトを踏まえた独自性のある先進的なまちづくりをより一層効果的なものとするため、エリアマネジメントによる「持続可能で一体的なまちづくり」を推進する必要があります。

そのため、まちづくりコンセプトを有効に活用したエリア全体での取組や地域プロモーション等を始めとした戦略的な魅力の発信、またプレイロットや建物の共用空間を活用した地域との交流、総合的な交通・駐車場管理、開発条件に基づき整備した施設等の維持・管理、景観コンセプトの統一、これらにより創出された魅力の維持・向上など、効果的なエリアマネジメントを提案してください。

なお、エリアマネジメントは、G街区、I街区にとどまらず、周辺の既存施設と連携することでより効果的になることから、その取組内容や運営体制、資金計画について、既存施設を所有する株式会社札幌副都心開発公社を中心に、十分に検討したうえで提案してください。

## 4 用途制限

- (1) 買受事業者は、選考された事業計画に基づいた土地利用に供することとし、所有権移転日から10年間（ただし、建築期間等は除く。）はその用途に供さなければなりません。
- (2) 買受事業者は、前項の期間に事業実施上等の理由で計画書の内容を変更する必要がある場合は、札幌市の承諾を得なければなりません。
- (3) 所有権移転日から10年間（ただし、建築期間等は除く。）は、本件土地及び本件土地の上に建築された建物の所有権、地上権、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転はできないものとします。ただし、あらかじめ事業計画で示されている場合又は札幌市の承諾を得た場合はこの限りではありません。

## 5 買戻し特約

上記の用途制限のほか、土地の適正な使用を担保するため、所有権移転日から10年間の土地の買戻し特約を設定します。なお、あらかじめ事業計画で本件土地の所有権の移転が予定されている場合、または札幌市の承諾を得た場合においても、移転する土地の買戻し特約の解除はできません。

- (1) 用途制限に違反したときは、土地売却代金の30%の金額を違約金として徴収したうえで、札幌市及び株式会社札幌副都心開発公社が土地を買戻す場合があります。
- (2) 所有権を許可なく移転した場合、公序良俗に反する使用がなされた場合は土地売却代金の30%を違約金として徴収したうえで、札幌市及び株式会社札幌副都心開発公社が土地を買戻す場合があります。

- (3) 契約時に定めた期限までに事業計画書に示した工事をしゅん工させることができなかった場合（事前に市の承諾を得た場合を除く）、土地売却代金の10%の金額を違約金として徴収したうえで、札幌市及び㈱札幌副都心開発公社が土地を買戻す場合があります。

### Ⅲ 応募資格に関する事項

#### 1 応募者の構成

- (1) 応募者は、単独の法人また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。）とします。
- (2) 土地または建物を所有する者は、必ず応募者としてください。  
なお、転売により所有する者は、上記には該当せず、応募者とするかは任意とします。
- (3) 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ません。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ません。
- (4) 応募申込受付終了後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

#### 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）から（４）のすべてを満たすこととします。なお、共同事業者による応募の場合、（１）から（３）は共同事業者総体で満たすこと、（４）はすべての構成員が満たすこととします。

- (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（実績）、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いが可能であること。（買受事業者が指定期日までに売買代金の支払いができない場合は、契約保証金は札幌市に帰属したうえで、契約を解除します。）
- (4) 次のいずれの項目にも該当しないこと。
  - 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 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による更生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
  - ③ 地方税、国税を滞納している者
  - 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、札幌市との協議において窓口となります。また、買受事業者となった場合には、代表事業者を含む構成員全員が、提案した計画の実施について連帯して責任を負います。

## IV 公募提案型売却の流れ

### 1 公募に関するスケジュール

平成 28 年 10 月 5 日 (水)	【札幌市】 募集要項の公表 (札幌市ホームページ) 募集要項の配布 (11 月 30 日 (水) まで) 質問書受付開始 【事業者】 事業計画検討、(株)札幌副都心開発公社との協議開始
平成 28 年 11 月 4 日 (金)	【札幌市】 質問書受付終了
平成 28 年 11 月 11 日 (金)	【札幌市】 質問書に対する最終回答公表
平成 28 年 11 月 16 日 (水) ～平成 28 年 11 月 30 日 (水)	【事業者】 応募予定者登録
平成 28 年 12 月下旬	【事業者】 (株)札幌副都心開発公社との最終協議
平成 29 年 1 月 4 日 (水) ～平成 29 年 1 月 13 日 (金)	【事業者】 応募申込
平成 29 年 1 月 31 日 (火)	【札幌市】 (株)札幌副都心開発公社から意見書受領
平成 29 年 3 月中旬	【札幌市】 事業者ヒアリング及び審査
平成 29 年 3 月下旬	【札幌市】 事業者へ審査結果の通知、仮契約
—	【事業者】 計画の実現に向けた準備・検討及び必要な手続き
—	【札幌市】 都市計画決定、廃道及び売買契約の議案提出
—	【札幌市】 売買契約、売買代金の支払い・土地の引き渡し

## 2 募集要項の配布

### (1) 配布方法

事務局で配布します。また、札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課ホームページ (<http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo.html>) においても本募集要項を公表します。なお、郵送による配布は行いません。

### (2) 配布期間

平成 28 年 10 月 5 日（水）～平成 28 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 8 時 45 分から 17 時 15 分までとする。）

## 3 質問書の受付及び回答

応募を予定する者から、本募集要項に関する質問書を受け付けます。

### (1) 質問書の受付期間

平成 28 年 10 月 5 日（水）から平成 28 年 11 月 4 日（金）12 時まで

### (2) 質問書の提出方法

質問書（様式 1）の様式に従い、質問の要旨を簡潔にまとめ、平成 28 年 11 月 4 日（金）12 時までに事務局へ持参または郵送するか、Eメールにより提出してください。なお、郵送する場合は簡易書留とし、11 月 4 日（金）12 時必着とします。また、Eメール送付の場合、件名は「公募提案型売却に係る質問（〇〇）」（〇〇は法人名）とし、ファイルを添付のうえ送付してください。

### (3) 質問書に対する回答の公表

質問書に対する回答は、随時、札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課ホームページで公表いたします。最終の回答公表は平成 28 年 11 月 11 日（金）を予定しています。

回答にあたっては、質問を行った法人名等は非公表とし、単に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ります。

なお、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とします。

## 4 応募予定者登録

### (1) 登録方法

応募を予定する者は、事前に来庁日時を事務局に電話予約の上必要書類を事務局まで持参、または郵送してください（Eメール不可）。なお、郵送する場合は返信用封筒を同封の上、簡易書留とし、平成 28 年 11 月 30 日（水）必着とします。

なお、返信用封筒は応募予定者登録申込書の複写を送付するために使用しますので、切手を貼り、送付先を記載したうえで同封してください。

**この応募予定登録者のみが応募申込書を提出できます。**

**(2) 受付期間**

平成 28 年（2016 年）11 月 16 日（水）～平成 28 年（2016 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 8 時 45 分から 17 時 15 分までとする。）

**(3) 応募予定者登録に必要な書類**

応募を予定する者は、以下の書類（以下「応募予定者登録書類」という。）を提出してください。なお、各様式の記載方法及び内容等については、「様式集」（別冊）を参照してください。

①応募予定者登録申込書【様式 2-1】又は【様式 2-2】	1 部
②法人概要等・事業経歴書【様式 3】	20 部
③法人登記履歴事項全部証明書（発行後 3 カ月以内の原本に限る）	1 部
④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 カ月以内の原本に限る）	1 部
⑤定款（複写可）	1 部
⑥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）	20 部
⑦開発事業等実績書（パンフレット可）	20 部
⑧法人の経営状況等を説明する書類 ・前3事業年度の会社法に定める計算書類及び連結計算書類 （貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）並びに附属明細書又はこれらに相当する書類 ・上記に加え、キャッシュフロー計算書を作成している法人は前3期分の計算書 ・前3事業年度の事業報告又はこれらに相当する書類 ・有価証券報告書（上場企業の場合）又はこれらに相当する書類 ・前3事業年度の税務申告書（修正申告がある場合は修正申告書を含む） ・勘定科目内訳書（法人税申告書添付）	各 3 部
⑨納税を証明する書類等 ・市区町村税の納税証明書 本募集要項の配布開始日以降に発行された、課税されているすべての項目について未納がない旨の証明書（契約の権限を委任しない場合は本店、委任する場合は受任者となる支店等の所在地の市区町村が発行する納税証明書。所在地が札幌市の場合は、札幌市が発行する「納税証明書（指名願）」とする。） ・消費税及び地方消費税 ・法人税及び地方法人税 本募集要項の配布開始日以降に発行された、未納がない旨の証明書（その3の3） （本店所在地を所管する税務署が発行する納税証明書） ※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。	各 1 部
⑩誓約書【様式 5】	1 部

#### (4) 応募予定者登録書類の受理

応募予定者登録書類の受理にあたって、事務局が応募予定者登録申込書に押印し、受付番号を記載の上、応募書類持参者にその複写を交付します。

なお、郵送の場合は、同封の返信用封筒にて返送いたします。

#### (5) 応募予定者登録者の変更

応募予定者登録申込書に記載された代表事業者の変更は原則として認めません。ただし、共同事業者で応募予定者登録をした場合、応募申込書期限（平成 29 年（2017 年）1 月 13 日（金））までは、代表事業者以外の構成員について変更は可能です。構成員の変更がある場合は、応募申込書提出前に、【様式 2-3】応募予定者登録構成員変更届出書を事務局へ提出してください。

### 5 (株)札幌副都心開発公社との協議

(株)札幌副都心開発公社は、当地区の開発において、今日まで中心的な役割を担っており、今後、AやCの開発も含め、引き続き当地区のまちづくりにおいて重要な役割を担うと考えています。

そこで、事業者は本事業計画における「**I 街区・G 街区への機能集積**」、「**エリアマネジメントの導入**」、**その他必要な範囲において、(株)札幌副都心開発公社と必ず協議を行ってください**。特に、「I 街区・G 街区への機能集積」については、既存機能との共存や相乗効果、「エリアマネジメントの導入」については、その取組内容だけでなく、運営体制や資金計画について十分に協議・検討し、**持続可能なまちづくりとなる計画を提案してください**。また、Aの開発との連携については、当地区のにぎわい創出や歩行者ネットワークの観点からも非常に重要であることから、必要に応じて十分な意見交換を行ってください。

(株)札幌副都心開発公社は協議を踏まえ、事業計画に関する意見書を審査委員会に提出し、各委員はそれを審査の際に参考とします。

なお、事業者及び(株)札幌副都心開発公社との最終の協議には事務局が立会うこととします。実施日時等の詳細は、応募予定者登録締切後にお伝えしますが、12 月下旬頃を予定していますので、それまでに協議を終えて事業計画を策定してください。

また、これらの協議において、価格調書に記載する内容にかかる協議は一切行わないでください。

名 称	： (株)札幌副都心開発公社
住 所	： 〒004-0052 札幌市厚別区厚別中央 2 条 5 丁目 7 番 2 号
担 当 課	： 財務企画部経営企画課
電 話	： 011-890-2422 (担当 佐藤、熊木、草間)
E - mail	： shin-kaihatsu@arc-city.com

## 6 応募申込

### (1) 応募申込方法

応募申込者は、事前に来庁日時を事務局に電話予約の上、必要書類を事務局まで持参してください。（郵送、Eメール不可）。

### (2) 申込期間

平成 29 年（2017 年）1 月 4 日（水）～平成 29 年（2017 年）1 月 13 日（金）

（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 8 時 45 分から 17 時 15 分までとする。）

### (3) 応募申込に必要な書類

①応募申込書【様式 6】	20 部
②目次	20 部
③構成員票（共同事業者の場合）【様式 7】	20 部
④事業概要総括書【様式 8】	20 部
⑤事業計画書【様式 9】 ・事業収支計画書（損益計算書）【様式10-1】 ・損益計算書内訳書【様式10-2】 ・事業収支計画書（資金収支計算書）【様式 10-3】	各 20 部
⑥公開予定事項書【様式 11】	20 部
⑦価格調書【様式 12】（価格調書を封筒へ入れ、封筒に封印及び封かん）	1 部

### (4) 応募に関する留意事項

#### ① 募集要項等の承諾

札幌市は、応募者の応募申込をもって、本募集要項、契約関係書類の記載内容を承諾したものとみなします。

#### ② 複数提案の禁止

応募は一応募者につき一提案、又は一共同事業者につき一提案とします。

一法人企業が複数の共同事業者となり、同一または複数の提案を行うことはできません。

#### ③ 提出書類

- ・ 詳細は様式集（別冊）を参照してください。
- ・ 押印が必要となる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構いません。
- ・ 提出書類に押印する印鑑は、全て印鑑証明書と同一のものに限ります。

- ・ 提出書類が複数部となる場合、審査の過程で必要に応じて事務局で複写して使用するの、複写しやすい仕様とすること。
- ・ ホチキス止めをせず、必要に応じてクリップ等でまとめてください。
- ・ A3資料は片面印刷としてください。(既往の法人パンフレット等は除く。)

#### ④ 応募費用の負担

応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とします。

#### ⑤ 禁止事項

応募者は提案に際し、事務局に属する職員及び審査委員会の委員から、協力、助言等（以下「協力等」という。）を受けることは一切できません。

#### ⑥ 応募申込書その他、応募者から提出された書類の取扱い

- ・ 応募申込書の著作権は応募者に帰属します。
- ・ 応募書類等に関して札幌市（V-1-(1)）に示す審査委員会を含む。）及び札幌副都心開発公社が知り得た事項のうち、審査結果の公表等で必要な場合を除き、原則としてその内容を他に漏らさないものとします。なお、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するなどを理由として非公表を希望するものについては、事前に申し出てください。
- ・ 応募書類等は一切、返却いたしません。
- ・ 提出後の応募書類等の変更は、原則として認めません。ただし、誤字等の修正はこの限りではありません。

#### ⑦ 使用言語及び単位

応募に際して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円を使用してください。

#### ⑧ 応募の取下げ

応募申込を行い、受付終了後に、応募を取下げの場合は、平成29年1月20日（金）17時15分までに応募取下届（様式13）を事務局まで持参すること（郵送、Eメール不可）。

## V 事業者の選定に関する事項

### 1 審査に関する事項

#### (1) 審査委員会の設置

札幌市は、買受事業者を選定するために、外部委員及び札幌市職員で構成される「新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置します。

審査委員会は、提案された事業計画の審査を行い最優秀提案者及び次点提案者を選定します。なお、応募者が1者であっても、審査委員会を開催することとし、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」とする場合があります。

また、審査委員会の委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の公表までは、明らかにいたしません。

#### (2) 審査委員会の運営

審査委員会は、応募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し、議事内容も非公開といたします。

#### (3) 応募資格の喪失

次の事項のいずれかに該当していることが判明した場合、その時点で、札幌市は当該応募者の応募資格を喪失させます。

- ① 申込み書類等を応募期間内に提出しなかった場合
- ② 応募書類等に虚偽の記載がある場合
- ③ 企画、資金調達、設計、建設、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
- ④ 応募申込を行うにあたり、事務局に属する職員及び審査委員会の委員から、公正な審査に影響を与えるような協力等を受けていることが判明した場合
- ⑤ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- ⑥ その他公正な審査に影響を与える行為があった場合など、信頼関係を損なった場合

### 2 審査方針及び審査項目

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委員会において審査を行います。

なお、本募集要項に規定する諸条件に合致しない提案又はV-1-(3)に示す応募資格を喪失した者の提案は、審査の対象といたしません。

(1) 審査方針

応募された提案の審査は、下記の全ての審査項目について、実現性・継続性の観点も考慮した評価と、価格の総合評価で審査します。

(2) 審査基準及び配点

審査項目	審査基準	配点
導入する機能	<b>I 街区への機能集積</b> I 街区について、既存の商業機能に多様性を付加し、かつ共存や相乗効果を考慮した商業機能を中心に、交流人口の増加に寄与しているか	15
	<b>G 街区への機能集積</b> G 街区について、文化・教育機能を中心に、既存の魅力を向上し、地域コミュニティの強化に寄与しているか	15
配慮すべき取組	<b>歩行者ネットワークの充実</b> 南北の人の往来や、地区の回遊性を高める工夫があり、駅周辺の利便性や歩行環境の向上に寄与しているか	10
	<b>低炭素型まちづくりの推進</b> エネルギー利用効率の向上や防災・減災力の強化等に繋がるような低炭素型まちづくりがなされているか	10
	<b>質の高い景観・都市空間の形成</b> 新たな魅力を創出する景観や都市空間形成のコンセプトがあり、地区全体の魅力的な空間形成に寄与しているか	10
	<b>来訪者・地域住民の利便性・福祉向上に資する公共貢献</b> 地区全体での適切な地域防災対策や、来訪者及び地域住民の利便性・福祉の向上に資する公共貢献がなされているか	5
	<b>コンセプトを踏まえたまちづくりの展開</b> まちづくりコンセプトを踏まえた機能や取組を導入し、地域特性を生かした独自性のある先進的なまちづくりがなされているか	5
	<b>エリアマネジメントの導入</b> 地区全体のエリアマネジメントにより、コンセプトの有効活用及び戦略的な魅力の発信など、持続可能で一体的なまちづくりに寄与しているか	10
計画・事業者の健全性など	周辺の土地利用状況、都市基盤整備状況、交通量を十分に勘案した提案となっているか	5
	類似事業の実績があり、スケジュール及び管理運営方法は適切か	5
	資金計画の安定性、資金調達の実現可能性が高いか	5
	経営状況が健全で、安定して事業を継続することが可能か	5

### (3) 審査委員会の開催

審査委員会における審査は、平成 29 年 3 月中旬頃の開催を予定しています。また、審査に先立ち、同日に事業計画及び価格設定の根拠等について、事業者へのヒアリングを実施します。

なお、それまでの期間中、各事業者に対し提案内容について個別質問や補足資料の提出を求める場合があります。

### (4) 審査方法

各委員が審査項目に基づく評価を行い、評価の平均点数に価格点(配点は 10 点)を加算し、その合計が最も高いものを最優秀提案者とします。また、次に合計が高いものを次点提案者とし、最優秀提案者が辞退した場合は優先して契約します。

ただし、審査項目に基づく評価の点数について、最優秀提案者は以下のア～ウの条件、次点提案者はイ・ウの条件を満たすことが必要であり、満たさない場合は最優秀提案者及び次点提案者とはいたしません。

ア 過半数の委員が、最高得点としていること

イ 平均点数が、60 点以上であること

ウ 「計画・事業者の健全性など」における平均点数が 12 点以上であること

なお、合計点が同点の場合は、配点の高い順に優先し決定します。また、次点提案者の権利は最優秀提案者と札幌市との契約締結をもって喪失します。

### (5) 買受事業者の決定

札幌市は、審査委員会が選定した最優秀提案者を買受事業者として決定し、売買契約を締結いたします。

ただし、G・I 街区とも売却については、札幌市財産条例により、札幌市議会の議決を得る必要があります。また、I 街区については、廃道する箇所が含まれていることから、売却する前に、廃道に関する議決も必要となります。

そのため、最優秀提案者とは、仮契約を締結し、廃道の議決や場合によっては事業計画の前提となる地区計画等を都市計画審議会へ諮問して、都市計画決定を経て、売買の議決を得たのちに、札幌市と契約を締結します。

なお、契約時期は、関係部署等との協議期間によることから、現時点では未定ですが、仮契約締結後に札幌市と協議して決定します。

また、(株)札幌副都心開発公社との契約については、最優秀提案者選定後、同社の取締役会を経たのち速やかに、札幌市の契約締結によって発効する、停止条件付契約を締結します。

### (6) 審査結果の通知

選考審査の結果等については、書面により各応募者に通知します。なお、審査結果に対する質問や異議については一切受け付けません。

### (7) 審査結果の公表

買受事業者との売買仮契約の締結後に、審査結果を札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課のホームページで公表いたします。

## VI 契約上の制限条項

### 1 契約上の制限条項

- (1) 札幌市との売買契約締結後、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、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除はできません。
- (2) 提案内容に基づき、売買契約においてしゅん工期限を定めるものとします。なお、やむを得ない理由により期限までに建築物をしゅん工させることができない場合は、その理由と新たな期限を申出て、あらかじめ書面により札幌市の承諾を得なければなりません。
- (3) 買受事業者は、建築確認等の諸手続きの前に建築計画の概要等を札幌市に提出し、提案内容との相違の有無について確認を受けていただきます。なお、事業を行うにあたって、やむを得ない事情により、事業計画を変更する場合は、文書により申請し、あらかじめ札幌市の承諾を得ていただきます。ただし、本募集要項の趣旨を損なうような変更は認められません。

### 2 仮契約及び契約締結

札幌市は、買受事業者と札幌市議会の議決を得たときに売買契約を締結することを盛り込んだ仮契約を締結します。仮契約時までに仮契約の契約保証金（契約予定額の1%）を札幌市がお渡しする納付書により指定する金融機関でお振込みください。

また、札幌市議会が議案を可決したとき、札幌市は買受事業者と売買契約を締結します。契約締結期限は別途通知いたします。契約時までに契約保証金（契約金額の9%）を札幌市がお渡しする納付書により指定する金融機関でお振込みください。

なお、仮契約や契約の締結及び所有権移転は応募申込書に記載された名義でのみ行うことができるものとし、仮契約や契約時の印紙税は、買受事業者の負担とします。

### 3 売買代金の支払い

契約締結日から30日以内に売買代金を完納していただきますので、売買代金と契約保証金の差額を札幌市が発行する納入通知書により、指定する金融機関においてお振込みください。

その場合、既に納められた契約保証金を売買代金の一部に充当いたします。

なお、契約締結後に契約解除する場合、契約保証金は札幌市へ帰属します。

### 4 所有権の移転・土地の引き渡し

#### (1) 所有権の移転時期

契約された物件の所有権は、売買代金（未納違約金を含む。）を完納したときに札幌市から契約者へ移転いたします。

## (2) 土地の引き渡し

引き渡しは所有権の移転完了と同時に現状のままで行います。

なお、土地を囲っている管理用柵についても現状引き渡しとなり、札幌市では撤去いたしません。

## (3) 所有権移転及び買戻特約の登記

札幌市が所有権移転の登記手続きを行い、登記の関係書類ができ次第、札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課でお渡しいたします。なお、登録免許税の費用は、買受事業者の負担とします。また、事業が、指定された期間中に指定された用途に供されなかったり、所有権を許可なく移転したり、公序良俗に反する使用がなされたりした場合、札幌市及び㈱札幌副都心開発公社が買戻しできるものとし、所有権移転登記と同時に買戻特約の登記を行います。

## (4) 登記に必要な書類

- ① 売買代金の領収書の写し（売買代金を完納したことを確認いたします。）
- ② 土地受領書（公有財産売買契約書で提出が義務付けられているものです。）
- ③ 登録免許税の領収証書（登記申請時に添付するものです。）
- ④ 買戻特約登記承諾書（印鑑登録印を押してください。）
- ⑤ 印鑑証明書（改めて提出していただきます。）

## VII その他留意事項

- (1) 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いてください。
- (2) 札幌市のまちづくりの基本的な指針（札幌市まちづくり戦略ビジョン）や統計資料など札幌市政に関する各種資料は、市役所本庁舎 2 階の市政刊行物コーナーや札幌市のホームページを応募者の責任と負担により活用してください。  
【HP】 <http://www.city.sapporo.jp/index.html>
- (3) 事業計画作成の際は、本募集要項の土地の売却条件のほか、関係法令（資料 14）等を遵守することはもちろんのこと、事業実施に必要な許認可等の法手続きについて、提案とは別に応募者の責任と負担で行う必要があります。
- (4) 買受事業者は、建物の建設にあたり、環境負荷の低減に努めてください。また、工事に伴う騒音、振動、埃等及び施設を建設したことに起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響、住民説明等一切の事項については、買受事業者の責任において対応してください。
- (5) 仮契約から土地の引き渡しまでの間、買受事業者による事前使用（ボーリング調査等）は可能ですが、その場合、有償貸し付けとなります。
- (6) 買受事業者は自らの責任において、計画及び工事内容など地元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てください。
- (7) 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。