

※質問および回答における「公社」とは「札幌副都心開発公社」を指します。

質問	回答	頁
<b>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目次</b>		<b>1</b>
<b>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</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
1 I街区の売却対象面積は、既存の副都心団地7号線を13mに拡幅した後 の面積、と理解しておりますが、間違いありませんか。	いただいたご質問のとおりで間違いありません。	
2 G街区の事業用地範囲について、南郷通り沿いの奥行き3m幅128mの 土地は事業用地外という解釈にて、間違いありませんか。また、当該地 は道路用地ですか。	いただいたご質問のとおりで間違いありません。なお、詳細は様式集・資 料集にある資料3の面積計算書を参照ください。	
3 「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 制限にとられない提案も受け付けます。ただし、…。なお、都市計画 の決定又は変更の手続きが必要です。」とありますが、この場合、都市 計画の決定又は変更は、「(事業者による)提案」によるものを想定して いますか。また、札幌市発意による用途地域の変更の可能性もありませ るか。	当該地の現在の用途地域は、市営住宅の立地を前提として指定したも のであることから、現状の制限にとられない提案も受け付けることとし ています。 なお、都市計画の決定又は変更を行う場合は、本市の都市づくりの基本 的な指針である第2次札幌市都市計画マスタープランに適合することに 加え、周辺の土地利用状況や都市基盤整備状況、交通状況等を十分に 勘案する必要があります。	
4 用途地域について、商業地域にて検討した場合にそれ以外の用途と なった場合の整合性が難しくなります。用途について、商業地域にて検 討することは、問題ありませんか。	また、具体的な制限内容は、事業の内容に応じて検討することとなりま すが、その際は、事業者において、上記の考え方に即して事業実施に伴 う影響を評価し、問題が生じないことを整理していただきます。 さらに、都市計画決定又は変更に当たっては、札幌市との十分な協議の 上、手続きを進めていくこととなります。	
5 現状の都市計画上の制限にとられない土地利用計画とした上で選定 された場合、都市計画手続き等については札幌市のご協力やバック アップをいただけると考えてよろしいですか。		
6 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とあります。分譲マンションを計 画する場合、売主責任として汚染調査を行わなければなりません。地歴 調査資料がございましたらご開示願います。また、想定外の汚染が発見 された場合、除去にかかる費用等について札幌市と協議させて頂くこと は可能ですか。	土壌汚染対策法における地歴調査は行っておりませんが、水質汚濁防 止法や下水道法、消防法等に基づき、有害物質使用特定施設の有無や ガソリン等貯蔵施設の有無について確認を行い、現時点で土壌汚染の 恐れはないと認識しております。ただし、近接するガソリンスタンド等の影 響は考慮しておらず、また実際に土壌汚染がないことを証明するもので はありません。 なお、万が一、本市が原因者と考えられる土壌汚染が確認され、当該土 地が要措置区域に指定された場合は、法に基づき対応いたします。	
7 地歴調査では汚染原因となる施設の立地はないとのことですが、周辺 の事例等を鑑み自然由来に起因する汚染物質の存在可能性は考えら れるでしょうか。G街区隣接地にガソリンスタンドがございますが、そちら も含め「地歴調査では汚染原因となる施設はなし」とのご判断で、間違 いありませんでしょうか。 可能であれば地歴調査結果を開示いただけますか。		
8 「地下埋設物は2m程度の筋掘り調査を実施しているが、取り残しが存在 する場合はご了承下さい」とありますが、瑕疵担保責任を負わないと の意味合いでしょうか。また、公募要項は建物の解体継続中に提出され たもので、建物に付随する(基礎等)の埋設物が存在した場合、撤去(除 去)費用等について札幌市と協議させて頂くことは可能ですか。	配管等、想定外の地下埋設物が発見された場合については、本市は瑕 疵担保責任を負いません。 ただし、建物に付随する基礎等の埋設物が存在した場合の対応につい ては協議させていただきます。	
9 「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。」とありますが、再整備の内容や具体的 整備の方向性についてご教示願います。	ふれあい広場あつべつ及び科学館公園の一部の再整備については、本 公募におけるまちづくりと連携し、地域のにぎわいを創出することを目指 していることから、再整備の内容等については、G・I街区の利活用の方 向性等も見ながら、今後、検討を行っていく予定です。	

## II 土地の売却条件

8

### 1 価格条件

8

10	I街区B敷地の提案条件を賃貸借とした場合、評価に影響は生じますか。	Bが売却の場合又は賃貸借の場合において、評価に影響は生じません。
11	公社所有部分であるBの価格は、価格点の対象外となっていることから、売却と賃貸借の何れの場合も表記された最低価格条件を希望価格、と理解をしておりますが、間違いありませんか。	公募要項に記載しているBの「売却の場合」の価格については、最低売却価格以上の提案者の希望価格を記載してください。「賃貸借の場合」は公募要項に記載のとりの固定条件となります。
12	事業用定期借地権の相手先の事業者が複数社になる計画は可能ですか。	原則として、公社との事業用定期借地権設定契約において賃借人となり得るのは単独の法人となります。 そのため、最優秀提案者が共同事業者である場合は、そのうちの一者または、最優秀提案者を構成する複数の法人により設立された法人一者となります。 ただし、選考された事業計画において、借地権の譲渡または転貸等についての計画が明記されている場合は、その権利の移動を認めます。
13	B既存建物解体について、解体に際しまして、利用者の皆さまへのご周知と問い合わせ窓口は、公社にてご対応いただけたと考えてよろしいですか。	駐車場利用者への案内については、B駐車場の供用実態に合わせて公社にて適宜実施する予定となっておりますが、進め方の詳細については同社との協議において確認してください。

### 2 事業計画の基本事項

9

14	まちづくりの基本的な考え方について、「既存機能と連携したG街区・I街区一体の事業計画」とありますが、この既存機能とは具体的にどの分野を示していますか。	まちづくり計画概要版P2に示す重点エリア約42.6haの範囲における商業機能などの既存機能を指します。
15	まちづくりの基本的な考え方について、G街区とI街区の一体的なまちづくりについて、物理的に離れている両街区についての一体感の醸成は、ハードよりソフトを重視した考え方、またデザイン面の統一については考慮不要、という理解をしておりますが、問題ありませんか。	一体的なまちづくりに向けた取組については、ソフトだけでなくハードにおいてもデザイン等を含めて計画してください。

### 3 事業計画の提案にあたっての開発条件

10

16	事業計画の提案にあたっての開発条件に関して、配慮すべき項目に優先順位はありますか。	配慮すべき取組については、公募要項P29に記載のとおり、まちづくり計画に基づく重要度にあわせて配点しております。
----	---	--

#### (道路)

17	「事業者が整備する」と指定されている道路の起点・接続部は変更しても構わないですか。	起点部の原始林通との接続部になる交差点は、近傍にも交差点が2箇所あるため、過度な交差点の移設は交通管理上の課題となる可能性があることから、現状を変えない現道活用案としたところですが、そのため接続部の交差点を変更することは可能ですが、近傍の交差点に著しく近接するなどの場合は交通管理者協議において認められないこともありますのでご留意ください。
18	I街区に新設する幅員16m道路の設計速度は、いくつに設定すれば良いか教えてください。	設計速度は40km/hとしております。
19	整備後の道路を市へ無償帰属は、どのタイミングにて行われますか。	整備後速やかに帰属することを想定しております。
20	新設施設の建築敷地面積について、売却対象面積から新設整備する幅員16m道路部分を市に無償帰属した残り面積が新設する施設の敷地面積、との理解で問題ありませんか。	いただいたご質問のとおりで間違いありません。
21	歩道線について、歩道線は市へ帰属する対象面積となりますか。また、当該部分は建物敷地面積から除く必要はありますか。	歩道線については、道路として帰属することを必須とはしていません。敷地内通路とする場合は建物敷地面積から除く必要はありませんが、道路として帰属する場合は、建物敷地面積から除いてください。
22	廃道手続きについては、関係機関との協議には市のご協力やバックアップをいただけたと考えてよろしいですか。	廃道は札幌市の手続きであることから、基本的に札幌市の責任で対応します。
23	交通管理者等との協議について、新設施設計画が審査委員会を経て選定された場合、交通管理者等との協議は、市のご協力やバックアップをいただけたと考えてよろしいですか。	提案の選定後は、関係機関との協議は事業者の責任において進めていただきます。交通管理者協議については、札幌市が窓口となりますが、必要な設計及び資料作成等は、全て事業者の責任において行っていただきます。
24	I街区の新設道路の線形・計画について、新設道路の線形と計画について、関係機関との協議には市のご協力やバックアップをいただけたと考えてよろしいでしょうか。また、工事に伴う歩道線の通行止めや住民への周知と問い合わせ窓口については、市にてご対応いただけたと考えてよろしいですか。	工事は、事業者の開発行為になることから、それに起因する住民対応等は、基本的には事業者の責任において行っていただきます。

#### (駐輪場)

25	借地スキームを選択した場合の駐輪場について、地下鉄7番出入口から100m以内ですとB街区の借地エリアがほとんどとなります。仮に借地エリアに駐輪場を設置する場合、地代が発生します。市に駐輪場施設を無償譲渡した場合、地代のお支払はして頂けますか。また、100m以上離れた場所(B街区以外)に設置は可能ですか。	公共駐輪場の地代を負担することや、100m程度の範囲内から離れた場所へ設置することはできないことから、Bを賃借し、その範囲内に公共駐輪場を整備する場合は、土地所有を計画するI街区の一部と交換することを基本と考えていますので、詳細については仮契約後に公社も含めて協議させていただきます。
----	--	--

26	駐輪場は建物を別棟とすれば敷地は商業施設と同一としても構わないですか。	公共駐輪場を商業施設と別棟の建物として整備することは構いませんが、その駐輪場の敷地及び建物は札幌市へ無償帰属していただきます。
27	既存の公共駐輪場の撤去と新設駐輪場の設置に関する利用者への周知と問い合わせ窓口については、市にてご対応いただけると考えてよろしいですか。	土地の引渡しから新設駐輪場を帰属していただくまでの間は、駐輪場の撤去や新設についての対応は、事業者の責任において行ってください。
<b>(駐車場)</b>		
28	駐車場を指定台数以上確保した場合、評価に反映されますか。	指定以上の駐車台数を確保することについては、地域にとって必要な事柄についての提案であれば、機能集積、公共貢献やエリアマネジメントなどの観点として評価される可能性があります。
29	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することとされておりますが、当該駐車場の配置はGとIのいずれが望ましいと考えていますか。	駐車場整備については、どちらが望ましいかという考えはありません。新たな施設計画における駐車場需要や利便性、交通状況等を含めてご検討下さい。
30	パーク&ライド駐車場について、利用時間は何時から何時を想定されていきますか。	現在のパーク&ライド駐車場は7:30～25:00の営業となっておりますので、こちらを参考にしてください。
<b>(プレイロット)</b>		
31	プレイロットは事業者が継続所有いたしますが、固定資産税等の減免措置はありますか。	固定資産税等の減免措置はありません。
32	プレイロットの使用用途の制限はありますか。仕様、機能、設置器具等スペックについては、どの程度のものを求められていますか。	公募要項P14④に記載の条件を踏まえることとし、それ以外の使用用途及び仕様、機能、スペック等において制限はありません。ただし、公募要項P18④に記載のとおり、プレイロットの規模・形状などの工夫により公共貢献として評価される可能性があります。
<b>(G街区への機能集積)</b>		
33	G街区において認可保育園及び介護保険事業所(特定施設・小規模多機能等)を検討しておりますが、市として整備する見込みがあり、かつ許認可していただけるのかを教えてください。	【認可保育園について】 新さっぽろ駅周辺については、近隣にひばりが丘保育園や青葉興正保育園があるほか、幼保連携型認定こども園ひばりが丘明星幼稚園を整備中であり、また、新たにちあふる・あつべつを整備することにより、保育の供給量が増える予定です。札幌市においては、札幌市新・さっぽろ子ども未来プランに定める需給計画に基づき、H30.4までに必要な保育サービスを確保する予定であり、厚別区は保育ニーズ量を満たす供給量を確保できる見込みです。 したがって、現時点においては、当該地域に新たな認可保育所が必要な状況ではないと認識しております。 【介護保険事業所について】 介護保険サービスを提供する事業所・施設については、北海道において策定している「北海道高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画」及び本市において策定している「札幌市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」に記載されている整備数等に基づき、事業所の指定を行っております。 今後の整備については、介護保険サービスの種類によって状況が異なりますので、詳しくは札幌市保健福祉局高齢保健福祉部介護保険課(011-211-2972)までお問い合わせください。
<b>(歩行者ネットワーク)</b>		
34	歩行者ネットワークの充実において検討項目となっている空中歩廊について、p.16の注意事項に記載の「路面から高さを5.5m以上～」とは、有効高さで5.5m以上確保するということですか。	空中歩廊は、路面から構造物の下端までの高さを5.5m以上確保してください。
35	上空通路計画について、幅員は2.5mよりも広く確保しても問題ありませんか。	可能です。しかしながら、整備にあたっては道路管理者や交通管理者などと協議する必要があります。
36	I街区の地下鉄コンコースへの接続について、交通局との協議には市のご協力やバックアップをいただけると考えてよろしいですか。また、交通局と協議させていただくタイミングはコンペの前ですか、後ですか。	交通局との協議は、応募申し込み前に行うことが可能ですので、事前に札幌市交通局高速電車部業務課(011-896-2742)へご連絡の上、協議を行ってください。 なお、最優秀提案決定後は、交通局との協議において必要な対応をいたします。
<b>(低炭素型まちづくりの推進)</b>		
37	G街区の地域冷暖房の利用について、「熱供給配管図」(資料13)によると、G街区の売却対象部分までの配管が施されていないが、G街区については北海道地域暖房(株)の熱供給を受けない計画である、という理解で問題ありませんか。	G街区において北海道地域暖房(株)による熱供給を受けないことを想定しているわけではありません。なお低炭素型まちづくりの検討にあたっては、熱供給の利用可能性にかかわらず、北海道地域暖房(株)から既存の熱供給ネットワークシステム等について説明を受けてください。

(来訪者・地域住民の利便性・福祉向上に資する公共貢献)

38	厚別区におけるまちづくりの基本方針や区民協議会の活動内容等を教えてください。	厚別区のまちづくり基本方針や区民協議会の活動内容に関する資料については、事務局で閲覧することが可能です。
39	G街区の多目的ホール、生涯学習施設についての利用ルールについては、こちらにて計画するものとして問題ありませんか。	施設に関する利用ルール等も含めて提案してください。
40	札幌市は月寒断層地帯、M7.3、最大震度7の可能性を有する伏在活断層として推定されておりますが、この伏在活断層の存在を前提とした、新たな防災計画を策定されていますか。	札幌市では、平成20年に第3次地震被害想定を公表しており、伏在活断層による直下型地震によって、場所によっては最大震度7を想定しております。月寒背斜にかかる断層についても伏在活断層として推定されています。(地区別の想定震度は下記URLを参照してください) <a href="http://jamgis.kkc.co.jp/jam_sapporo_bosai/faces/jsp/lite/viewSet.jsp">http://jamgis.kkc.co.jp/jam_sapporo_bosai/faces/jsp/lite/viewSet.jsp</a>
41	『札幌市は月寒断層地帯、M7.3、最大震度7の可能性を有する伏在活断層として推定されていますか。もし、現時点で発表されないとしても、後日、公表あるいは公的に明確にされた場合であっても「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ができません」との条項が適用されることがあるのでしょうか。	第3次地震被害想定に基づき、平成22年に札幌市地域防災計画(地震災害対策編)を全面改訂しております。

4 用途制限

19

42	所有権移転日から10年間以内の所有権移転を望む場合、あらかじめその旨を提案に盛り込むことは可能ですか。また審査上不利に働くことはありませんか。所有権の移転を盛り込む場合、提案段階で移転予定先を確定し、明示する必要はありますか。また、所有権を信託受益権化する場合も同様のプロセスが必要ですか。	事業計画に基づく土地利用に供することを前提とし、その上で権利移転等を事業計画でお示しいただくことは可能です。また、その場合は、手法や目的、相手方等についても可能な限り具体的にお示しください。ただし、公募要項P29(1)に記載のとおり、審査においては事業計画の実現性や継続性の観点についても考慮して評価されますので、所有権等を移転する予定とその内容に関する具体性や実現性が、審査委員の評価に影響を与えることとなります。
43	10年以内の所有権等の移転について、提案させて頂く事業計画上、事業者が一旦土地を買受け、第三者へ転売する、といった事業計画は条件に適合しますか。	条件に適合します。ただし、その場合はあらかじめ事業計画において明示してください。
44	複数テナントによる複合商業施設を計画する場合におけるテナントとの間の建物賃貸借契約については、複数テナント向けに賃貸予定である旨を提案書に盛り込めば良いですか。	施設への入居予定者、また入居予定者との合意形成状況等については、公募要項P29(1)に記載のとおり、審査における事業計画の実現性や継続性の観点からの評価に影響を与えることとなります。
45	所有権移転から10年間の用途制限については、事業環境の変化などによる事業者や入居テナントの方針変更による用途変更は、市へご承認いただけますか。また、ご承認頂けない場合、その理由はどのような内容となりますか。	選考された事業計画に基づく土地利用に供することが前提となりますので、それ以外の用途変更は原則として認められません。用途変更の承認については、案件により個別に判断することとなります。

5 買戻し特約

19

46	共同事業者による応募の場合について、連帯して責任を負うとのことですが、仮に違反した際の買戻し特約実行範囲は、対象範囲に限られますか、または全範囲に及びますか。	買戻し特約の実行範囲は全範囲に及びます。
47	共同事業者の連帯責任について、計画実施までの連帯責任を負うことに関して、やむを得ない事由により一部の計画が実施不可、という事態が生じた場合、市の買戻し特約を適用し当該部分を買戻すという条件にしている可能性はありますか。	
48	買戻し特約についての(3)について、 ①「事業計画書に示した工事を竣工させる事が出来なかった場合」とありますが、工事途中での買戻しの可能性はありますか。 ②複数の事業者が複数の用途の建物を建設すると仮定した場合、1つの建物のみが竣工が遅れた場合、その棟のみが買戻し対象となりますか。それとも全体が買戻し対象となりますか。 ③「事前に市の承諾を得た場合は除く」とございますが、どのような場合が想定されますか。	①買戻す可能性があります。 ②全体が買戻し特約の対象となります。 ③案件により個別に判断することとなります。
49	「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」とありますが、どの時点になりますか。(建物の所有権移転日とすると計画案は複数棟に分かれており、建物ごとの完成時期が異なります)	建築物の棟数及び完成時期に関わらず、引渡しの日から10年間となります。

<b>Ⅲ 応募資格に関する事項</b>		<b>21</b>
<b>1 応募者の構成</b>		<b>21</b>
50	複数の法人による共同事業の場合、構成される法人の出資比率は公募提案段階では非開示でよいですか。	様式の資金計画等において、出資金は出資者毎に記載してください。
<b>2 応募者の資格要件</b>		<b>21</b>
<b>3 共同事業者による応募の場合</b>		<b>21</b>
51	「代表事業者」について、土地を購入しない関係事業者が「代表事業者」となることは可能ですか。	可能です。ただし、公募要項P21の1応募者の構成に記載のとおり、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。
<b>Ⅳ 公募提案型売却の流れ</b>		<b>22</b>
<b>1 公募に関するスケジュール</b>		<b>22</b>
52	札幌市における都市計画決定及び廃道手続き等には、どの程度期間を要する予定ですか。	<p>【都市計画決定】 都市計画審議会での審議が必要であり、概ね2～3か月おきに開催される審議会に事前説明と諮問の計2度諮ることとなります。</p> <p>【廃道の手続き】 関係機関との協議調整、地元説明会をした上で議会に諮り、議決が得られた後に2か月間の管理期間を経て廃道となります。なお、札幌市議会については、例年2・5・9・12月に開催されます。</p> <p>なお、上記の手続きについては、事業者による提案実現に向けた詳細な設計及び関係機関との協議後に開始することとなりますのでご注意ください。</p>
53	都市計画決定、廃道及び議会審議の後に契約となっております。G街区において都市計画の変更や道路に関する手続き等なければ先行しての契約や事業の推進が可能ですか。	G街区における都市計画決定が不要な場合などについては、札幌市との協議の上決定いたします。
54	各用途の着工時期に制限はありますか。	着工時期については、事業者による提案内容に基づき定めることとなりますが、早期の開発が望ましいと考えています。
<b>2 募集要項の配布</b>		<b>23</b>
<b>3 質問書の受付及び回答</b>		<b>23</b>
<b>4 応募予定者登録</b>		<b>23</b>
55	応募予定者登録に必要な書類について、③、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨も、構成員すべてが、各々の書類を提出する必要がありますか。	構成員すべてについて提出してください。
56	応募予定者登録者の変更について、応募予定者登録後、共同事業者の構成員に変更がある場合、応募申込書期限(11月30日(水))まで変更可能とありますが、応募申込の期限である1月13日(金)まで変更可能と理解してよろしいですか。	<p>応募申込期限である平成29年1月13日(金)まで変更可能です。 ※募集要項において11月30日と誤記しておりました。訂正させていただきます。</p> <p>※なお、11月11日付で、ホームページにて公開している公募要項のPDFデータも修正を行いました。</p>
<b>5 (株)札幌副都心開発公社との協議</b>		<b>25</b>
57	公社との連携に関して、公社との協議内容は評価にどのように反映されますか。	公社は、事業者との事前協議内容を踏まえ、「I・G街区への機能集積」「エリアマネジメントの導入」などの観点について、意見書を審査委員会に提出します。審査委員会では、提出された意見書を評価の際の参考として扱うこととしております。
58	エリアマネジメントの導入について、運営は公社が主導されるという理解でよろしいですか。	運営主体を定めたものではありません。事前協議において、既存施設を所有する公社を中心に、十分な検討を行ってください。
<b>6 応募申込</b>		<b>26</b>
59	禁止事項について、協議を行うことが出来る公社、交通局、公共供給施設管理者との協議による意見聴取は禁止事項対象外という理解でよろしいですか。	禁止事項では、事務局に属する職員及び審査委員会の委員から、協力、助言等を受けることは一切できないこととしておりますので、ご質問にある意見聴取については、禁止事項にはあたりません。

<b>V 事業者の選定に関する事項</b>		<b>28</b>
<b>1 審査に関する事項</b>		<b>28</b>
60	応募申込に必要な書類について、①～⑥は、1セットとしてまとめて20部の提出ですか。各々分冊としての提出の提出ですか。	1セットとして合計20部ご提出ください。
61	審査委員会の構成員の名前は非開示ということですが、人数と概要については教えていただけますか。	審査結果の公表までは明らかにいたしません。
<b>2 審査方針及び審査項目</b>		<b>28</b>
62	価格点(配点は10点)とありますが、最低売却価格が0点、最高価格点が10点とのお考えですか。もしくはI街区5点、G街区5点の配点とお考えですか。また、I街区G街区の合計金額での比較となりますか。	価格点の詳細については回答できませんが、I街区・G街区の合計金額での評価となります。
63	審査項目点100点と価格点10点の合計110点満点にて採点、という理解で間違いありませんか。また、価格点についての採点方法基準を教えてくださいいただけますか。	審査項目100点と価格点10点の合計110点による採点です。審査方法は、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を加算します。価格点の詳細については回答できません。
64	審査委員会によるヒアリングについて、事業者側からのプレゼンテーションと質疑応答の時間配分はどのようにお考えですか。	プレゼンテーションや質疑応答の時間配分については、申込後お知らせいたします。
<b>VI 契約上の制限条項</b>		<b>31</b>
<b>1 契約上の制限条項</b>		<b>31</b>
65	貴市による都市計画決定・廃道・新設道路整備等の手続きの遅延、建築計画の概要についての貴市の確認手続の遅延等による竣工期間の遅延については、応募者の責めに帰すものではないと理解してよろしいですか。	札幌市の責めに帰すべき場合についてはしゅん工期限等を考慮しますが、案件により個別に判断することとなります。
66	契約上の制限について、市がご承認頂けない場合は、合理的な理由に基づく場合、という理解でよろしいですか。また、売買契約は瑕疵担保免責の内容になっていますが、地中障害等で建物竣工時期が遅延する場合は合理的理由による遅延として斟酌いただけるという理解でよろしいですか。	応募者の責めに帰すべきない場合についてはしゅん工期限等を考慮しますが、案件により個別に判断することとなります。
<b>2 仮契約及び契約締結</b>		<b>31</b>
67	仮契約について、 ①市との仮契約締結後に契約解除しようとした場合は、仮契約の契約保証金(契約予定金額の1%)を放棄することとなる、またそうすることで契約解除可能、という理解で間違いありませんか。 ②仮契約から市議会を経て、売買契約まではどれくらいの期間を想定していますか。	①いただいたご質問のとおりで間違いありません。 ②仮契約後は「都市計画決定」や「廃道」の手続きを終えた後、直近の議会へ売却の付議を行い、議決を得ることとなります。都市計画審議会、廃道のスケジュールイメージについては、質問52の回答をご参照ください。
68	I街区の契約上の制限について、(公社売買契約書[資料17])公社との契約締結時は、都市計画決定や廃道、議会の議決前となることから、この時点で竣工期限を設定することは現実的ではないと考えられます。柔軟な対応が可能と考えてよろしいですか。	提案内容に基づきしゅん工期限を定めることとなるため、実現可能なしゅん工期限を検討してください。なお、都市計画決定や廃道に要する期間のイメージについては、質問52の回答をご参照ください。
<b>3 売買代金の支払い</b>		<b>31</b>
<b>4 所有権の移転・土地の引き渡し</b>		<b>31</b>
<b>VII その他留意事項</b>		<b>33</b>

(様式・資料等について)

様式9:事業計画書関連

69	全体 【主な記載事項】における「テナント」は、土地を購入する応募者がG街区・I街区の施設に賃貸する「各施設事業者」を指す、という理解にて間違いありませんか。 (Ⅱ-2(5)テナント誘致と賃料水準、同(6)事業継続に係るリスクマネジメント、Ⅲ-2(1)I街区への機能集積、同(2)G街区への機能集積に記載の「テナント」) 例)商業施設事業者=商業ディベロッパー 教育施設事業者=学校法人	いただいたご質問のとおりで間違いありません。 なお、審査においては事業計画の実現性や継続性の観点についても考慮して評価されますのでご注意ください。
70	I-2:事業のコンセプト・基本方針について、A3一枚以上または参考資料を添付させていただくことは可能ですか。	公平な審査をするため、各事業者の提案ボリュームを統一することとしておりますので、枚数指定のあるものは、それを遵守してください。
71	I-4:事業実績について、会社パンフレットを添付させていただくことは可能ですか。	パンフレットの転記でも構いませんので、A3一枚にまとめてください。
72	I-5:施設概要について、各街区全体の施設配置図、パース及び主な建築物の断面イメージ図の精度はどのようなものが必要ですか。	配置図、パース、断面イメージを組み合わせることで、街区単位における施設全体像がわかるよう、可能な限り具体的に作成してください。
73	Ⅲ提案事項について、A3一枚以上の資料をご提案させていただくことは可能ですか。	公平な審査をするため、各事業者の提案ボリュームを統一することとしておりますので、枚数指定のあるものは、それを遵守してください。
74	Ⅲ-1:事業計画において整備する施設(4)プレイロットについて、施設平面図の精度はどのようなものが必要ですか。	プレイロットの形状だけでなく、施設配置や利活用案などを把握できるよう、可能な限り具体的に作成してください。
75	Ⅲ-2(1)I街区への機能集積、同(2)G街区への機能集積について、記載の「主な施設の模式図」とは、「街区内に予定する各施設事業の主な機能構成を模式化した図」との理解で間違いありませんか。	いただいたご質問のとおりで間違いありません。
76	Ⅲ-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について、上空通路はどこまで精密な図面が必要ですか。また、接続概要はどの精度の資料が求められますか。既存の通路に繋ぐ必要はありますか。	上空通路は、形状、幅員・高さがわかる図面を作成してください。接続方法は、具体的な位置や形状がわかるようにしてください。また、既存の通路に接続することにより、回遊性の向上やにぎわいの創出に寄与することから、望ましいと考えておりますが、必ず必要ということではありません。
77	Ⅳ-1(1)概要における構造計画及び設備計画等について、構造計画は、例えば躯体についての構造種別(=S造、RC造)表記のみでよろしいですか。設備計画の記載項目はどのような内容ですか。また、その記載項目の目的を教えてください。	構造計画は、構造種別や耐震や維持管理などの構造上の特徴などに関する考え方を記載してください。設備計画は、EVや駐車場などの整備に関する考え方を記載してください。これらにより、施設の概要やその考え方を把握します。
78	Ⅳ-1(2)各種図面【主な記載内容】の内、「透視図(パース)」の「内観・外観パース各2面以上」とは、「各施設につき、内観パース2面以上+外観パース2面以上」なのか「各施設につき、内観・外観併せて2面以上」との理解で間違いありませんか。	各施設につき、内観パース2面以上+外観パース2面以上です。
79	Ⅳ-1(2)各種図面について、各A3一枚に施設単位でまとめる、とありますが、複数の施設を計画する場合、関連性を理解しやすくするために、複数施設をあわせて纏めても宜しいでしょうか。 (例:3施設を計画する場合、3施設あわせての建築計画図を、A3、3枚以下にまとめる)	複数施設を合わせても構いません。その際の枚数は、ご質問の例のとおり、施設数に基づく上限を超えることがないようにしてください。
80	Ⅳ-1(2)各種図面【主な記載内容】の「各A3一枚(図面単位ではなく、施設単位で取りまとめる)」とは、例えば商業施設であれば、配置図(A3一枚)、②各階平面図(A3一枚)、以下③断面図④立面図⑤透視図・・・計A3で5枚というようにとりまとめる、という理解で間違いありませんか。	いただいたご質問のとおりで間違いありません。 また、複数施設を合わせて記載することも可能です。その際の枚数は、施設数に基づく上限を超えることがないようにしてください。
81	Ⅳ-1(8)風環境について、記載項目はどのような内容が必要ですか。	周辺の建築物の高さ・配置を把握したうえで、整備する建築物によって周辺風環境へどのような影響があるのかを解析し、それに基づき具体的な対策を記載してください。

様式10:事業収支計画書関連

82	様式10-1、10-3について、複数社への転売も視野に入れ計画しておりますが、事業計画書は応募者のみの提出でよろしいですか。	様式10-1及び10-3については、転売後の想定も含めて事業全体の損益及び資金収支が把握できるように作成してください。
83	事業計画書の説明では、様式10-2の説明はされておませんが、様式10-1の附属資料として考えてよろしいですか。	10-2は10-1の詳細内訳資料の位置付けになっております。
84	今回の提案に当たり、賃貸事業ではなく直営事業での進出を検討しております。様式10-1のフォーマットは賃貸事業としての様式となっておりますが、任意で変更してもよろしいですか。	様式の項目等は一定の事業スキームを想定して作成しておりますので、事業全体が把握できるように適宜変更して構いません。

その他資料等

85	I街区G街区の敷地求積のCADデータがございましたらご開示願います。	CADデータはありません。
86	測量図のデータ等がございましたらご開示願います。	測量のデータは札幌市建設局維持担当部管理測量課の閲覧室で開示しておりますので、そちらを参照ください。
87	新設道路計画図のCADデータがございましたらご開示願います。	事務局で閲覧することが可能です。 なお、5号線については、資料はありません。
88	廃道予定の副都心団地5・8・9号線の地盤高がわかる資料がございましたらご開示願います。	
89	B街区・I街区(解体後)・J街区の地盤高さ、境界杭のポイントでの高さを教えてください。	敷地高さの詳細データはございません。資料「G街区残存物件図」および「I街区解体工事発注図」や、前述の回答のとおり、事務局で閲覧できる道路関係の資料等を参考としてください。
90	資料8の道路線形図内に横断歩道の記載がございますが、位置変更協議等は可能ですか。	道路線形図は参考図です。横断歩道の位置も含めて、今後の交通管理者との協議の上、(事業者が)決定する必要があります。
91	副都心団地7号線の拡幅整備年度を教えてください。	31年度以降を予定しております。
92	周辺の住宅地や隣接ビルの地盤高がわかる資料がございましたらご開示願います。	資料はありません。
93	既存住宅建設時の地盤調査資料(ボーリングデータ)など地盤の状況がわかる資料がございましたらご開示願います。	既存住宅建設時のボーリングデータはありませんが、副都心団地7号線付近のボーリング調査データはございますので、参考として事務局で閲覧することが可能です。
94	熱供給以外の水道・下水道等の引込み図がございましたらご開示願います。	詳細については、公募要項P6に記載されている公共供給施設の管理者へお問い合わせください。

以上