

# 旧白石区役所跡地公募提案型売却 募集要項

令和3年（2021年）11月

札幌市

# 目次

I	公募提案型売却の概要	2
1	趣旨	2
2	事務局	2
3	本件土地の概要	2
II	本件土地の売却条件	5
1	最低売却価格	5
2	事業計画の提案に当たっての条件等	5
3	用途指定・用途制限	6
4	買戻し特約	6
III	応募資格に関する事項	6
1	応募者の構成	6
2	応募者の資格要件	7
3	共同事業者による応募の場合	7
IV	公募提案型売却の流れ	8
1	募集スケジュール	8
2	募集要項の配布	8
3	現地見学会の開催	8
4	質問書の受付及び回答	9
5	応募予定者登録	9
6	応募申込み	11
7	事業者の選定に関する事項	12
8	審査方針及び審査項目等	13
9	地域説明会	16
10	契約上の制限条項	16
11	違約金	16
12	契約締結	17
13	売買代金の支払い	17
14	所有権の移転・本件土地の引き渡し	17
15	契約の解除	18
16	費用	18
17	契約不適合責任	18
V	その他	18

# I 公募提案型売却の概要

## 1 趣旨

かつて札幌市の白石区役所が立地していた白石区本郷通3丁目北の市有地（以下「本件土地」という。）については、区役所機能が新庁舎に移転した平成28年度以降、旧庁舎解体工事等と並行して今後の利活用を検討してまいりました。

検討の結果、本件土地は今後公的利用の予定はないと整理されていますが、長きにわたって区の拠点として利用されてきたこと等を踏まえ、広く市民に開かれ利便性の向上に寄与する機能を導入し、地域への配慮・貢献や全市的な貢献を行うこと等に配慮することを売却条件として、事業計画を広く公募し、本件土地を民間事業者へ売却することとしました。

## 2 事務局

名 称：旧白石区役所跡地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政策企画部政策調整課調整係

電 話：011-211-2206（直通） 担当 藤間、小林

F A X：011-218-5109

Eメールアドレス：[chosei@city.sapporo.jp](mailto:chosei@city.sapporo.jp)

## 3 本件土地の概要

### (1) 本件土地の表示

所 在	地番	地目	面 積	
			公簿 (m <sup>2</sup> )	実測 (m <sup>2</sup> )
札幌市白石区本郷通 3丁目北	1番1	宅地	17,697.90	17,697.90

(2) 法令に基づく土地利用制限等

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	近隣商業地域				
建ぺい率	80%				
容積率	200%				
高度地区	33m				
その他	景観計画区域、第三種小売店舗地区、集合型居住誘導区域、準防火地域、緑保全創出地域（居住系市街地）、1号市街地				
接面道路	南西側	東札幌本郷線	舗装済・歩道有	幅員	15.00～16.50m
	北西側	南郷線	舗装済・歩道有	幅員	11.00m
	北東側	白石町本郷界線	舗装済・歩道有	幅員	11.00m

(3) 建築関係の法令に基づく制限等

詳細は、資料6「建築関係法令等」を参照のこと。

(4) 公共供給施設

種類	接面道路についての状況	主な問い合わせ先
電気	配線 有	北海道電力(株) 道央支社 0120-57-5154
ガス	配管 有	北海道ガス(株) お客様センター 0570-00-8800
水道	配管 有	札幌市水道局給水部南部配水管理課 011-812-7300
下水道	配管 有	札幌市下水道河川局事業推進部 排水指導課 011-818-3422

(5) 特記事項等

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は、昭和40年代から白石区役所等の行政施設として利用され、平成30年に建物を解体撤去しています。</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>・本件土地の一部は、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」（S558遺跡）に該当しているため、土木工事等の施工に当たっては、調整協議書及び文化財保護法第93条に基づく届出を土木工事着工の60日前までに提出してください。また、施工に際し、市民文化局文化財課（埋蔵文化財センター）職員が立会し、埋蔵文化財の状況等を確認しますので、日程等を打合せの上、着工してください。詳細は、事前に札幌市埋蔵文化財センターへご相談ください。なお、試掘調査及び工事立会の結果、保存すべき重要な遺構は発見されていません。</li> </ul> <p>【埋蔵文化財】（札幌市ホームページ）</p> <p><a href="https://www.city.sapporo.jp/kankobunka/maibun/toriatukai/houzouti.html">https://www.city.sapporo.jp/kankobunka/maibun/toriatukai/houzouti.html</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は、資料4に示す範囲について、令和元年に地下埋設物調査（深さ1.5mの筋掘り調査）を実施し、発見された埋設物は除去していますが、取り残し等があっても本市では当該埋設物の撤去を行いません。</li> <li>・本件土地には残置物があります。地上部の残置物の主なものについては、資料5のとおりです。なお、資料と現況が異なる場合は現況優先とします。また、本市は当該残置物の撤去を行いません。</li> <li>・本件土地は引渡し日現在の現状引渡しとします。また、引渡し後、上記残置物については必要に応じて撤去するなど、買主の負担と責任において対処することとします。</li> <li>・本件土地（南東側）の側溝の一部（資料5-1～3の(10)）がUR住宅側に越境しています。側溝を残存させる場合は、隣地所有者である本市と、側溝の取り扱いに関する確認書を交わしていただきます（内容については売買契約後要協議）。また、側溝を撤去する場合は、撤去方法等について、隣地所有者である本市と協議が必要です。</li> <li>・本件土地には、歩道との接面付近等に一部インターロッキングブロックやカラーアスファルトが敷設されていますが、現状のまま引き渡します。</li> <li>・本件土地には一部高低差があります。</li> </ul>										
公共施設等	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">白石区役所（白石区南郷通1丁目南）</td> <td style="text-align: right;">約1km</td> </tr> <tr> <td>南郷小学校（白石区本郷通4丁目南）</td> <td style="text-align: right;">約450m</td> </tr> <tr> <td>白石中学校（白石区本郷通6丁目南）</td> <td style="text-align: right;">約750m</td> </tr> <tr> <td>地下鉄白石駅（白石区南郷通1丁目南ほか）</td> <td style="text-align: right;">約1km</td> </tr> <tr> <td>白石バスターミナル（白石区東札幌2条6丁目）</td> <td style="text-align: right;">約1.1km</td> </tr> </table>	白石区役所（白石区南郷通1丁目南）	約1km	南郷小学校（白石区本郷通4丁目南）	約450m	白石中学校（白石区本郷通6丁目南）	約750m	地下鉄白石駅（白石区南郷通1丁目南ほか）	約1km	白石バスターミナル（白石区東札幌2条6丁目）	約1.1km
白石区役所（白石区南郷通1丁目南）	約1km										
南郷小学校（白石区本郷通4丁目南）	約450m										
白石中学校（白石区本郷通6丁目南）	約750m										
地下鉄白石駅（白石区南郷通1丁目南ほか）	約1km										
白石バスターミナル（白石区東札幌2条6丁目）	約1.1km										

## Ⅱ 本件土地の売却条件

### 1 最低売却価格

以下の不動産鑑定評価（令和3年8月1日時点）に基づく価格を最低売却価格とします。

2,030,000,000円

### 2 事業計画の提案に当たっての条件等

#### (1) 基本的な考え方

民間活力によるまちづくりの推進のため、民間事業者からの自由な提案を募ることを基本としつつ、以下の点に配慮するものとします。

- ・本件土地が区の拠点として長年にわたり公的利用されてきた経緯を踏まえ、地域の活性化につながるよう、地域住民が気軽に足を運べるような空間や地域交流促進に資する取組を取り入れること。
- ・また、まとまった面積が確保でき、交通アクセスが良いという希少性の高い土地であることから、一定の公益性を求める観点により、本市の抱える社会課題の解決に資する事業計画とすること。

#### (2) 事業計画において導入する機能

具体的な導入施設の判断に当たっては、(1)の基本的な考え方に基づき、本市の抱える社会課題や当該地域における需要等を十分勘案の上、事業計画の提案を行ってください。

#### (3) 周辺環境等への配慮

本件土地が、保育所・住宅街に隣接し、小中学校の通学路に面しているといった周辺環境や大規模地の開発であることを踏まえ、提案内容の実施により与える影響を考慮し、良好な交通環境及び歩行環境を始めとした周辺環境に配慮してください。

また、全市的な貢献の観点から、バリアフリー・ユニバーサルデザインや環境負荷低減についても配慮してください。

#### (4) 土地利用の制限

建物の用途、建ぺい率、容積率等については、現行の土地利用の制限に基づいた事業計画を提案してください。

なお、土地利用制限に関する許可等について所管する行政庁等との協議を妨げるものではありませんが、当該許可等に係る事業を行うに当たって、提案した事業計画の内容を変更する場合は、3—(1)なお書きのとおり、本市と事前に協議を行った上で承諾を得る必要があります。

### 3 用途指定・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（以下「用途指定期間」という。）はその用途に供さなければなりません。

なお、事業を実施するうえで計画の内容を変更する必要がある場合には、必ず本市と事前に協議し、承諾を得てください。

- (2) 用途指定期間中は、本市の承諾を得ないで本件土地及び本件土地の上に建築された建物の所有権（区分所有を含む。）、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予定されている場合は、この限りではありません。

- (3) 用途指定期間において、本市が必要と認めるときは、提案内容の実施状況等の報告を求めることがあります。また、必要に応じて実地調査を行うことがあります。

- (4) 用途指定期間にかかわらず、買受事業者（買受事業者から所有権を移転された者を含む）は、本件土地を公序良俗に反する用途又は風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する営業（これらに類する業を含む）の用途に供することはできないものとします。

### 4 買戻し特約

上記の用途指定及び用途制限を担保するため、用途指定期間を特約期間とした土地の買戻し特約を設定します。

なお、あらかじめ提案内容に本件土地の所有権の移転を予定していることを明記している場合又は所有権を移転することについて本市の承諾を得た場合においても、特約の解除はできません。

## 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。）とします。
- (2) 応募者は必ず本件土地を所有するものとし、共同事業者の場合は、原則として構成する全ての法人が本件土地を所有することとします。
- (3) 共同事業者を構成する法人は、別に単独で応募することや、他の応募している共同事業者の構成員となることはできません。
- (4) 応募受付終了後、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

応募者は、以下の（１）から（４）のすべてを満たすことを要件とします。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とし、（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ができない場合は、契約保証金は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。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者

イ 本市との契約等において、地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後 3 年を経過しない者。また、その者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者

ウ 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

エ 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

オ 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、その構成員の中から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 募集スケジュール

手順	期間
募集要項の公表	令和3年(2021年) 11月2日(火)
質問書受付	11月2日(火)～11月19日(金)
応募予定者登録の受付	11月2日(火)～11月30日(火)
現地見学会	11月16日(火)
質問に対する最終回答	11月26日(金) ※予定
応募書類受付	令和4年(2022年) 1月4日(火)～1月17日(月)
審査委員会による選定	1月中旬～3月下旬頃
議会提案・契約手続	令和4年度上期

※ 新型コロナウイルス感染症の感染状況等を考慮し、スケジュールを変更する場合があります。

※ 審査委員会による選定については、応募数により期間が前後します。

### 2 募集要項の配布

#### (1) 配布方法

事務局で配布します。また、下記の札幌市ホームページ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。

<https://www.city.sapporo.jp/chosei/atoti/kyushiroisiku.html>

#### (2) 配布期間

令和3年11月2日(火)～令和3年11月30日(火)

※ 土曜日、日曜日、祝日を除く9時から17時まで

### 3 現地見学会の開催

#### (1) 日時

令和3年11月16日(火) 14時から15時まで

#### (2) 集合場所

現地：札幌市白石区本郷通3丁目北1番1

#### (3) 留意事項

ア 本見学会への参加は任意ですが、残置物の状況等について、直接現地を確認いただくことをお勧めします。なお、参加により公募において何らかの優位性が付与されるものではありません。

イ カメラ等による撮影を認めます。

ウ 本募集要項に関する質問は、すべて所定の質問書によって行うため、現地見学会において質問の時間は設けません。

#### (4) 参加申込み

参加を希望する場合は法人名、代表者氏名、担当者氏名、連絡先、人数を明記の上、事務局あてにEメールで令和3年11月11日（木）17時までにお申込みください。なお、件名は「旧白石区役所跡地公募提案型売却に係る現地見学会参加申込み（〇〇）」（〇〇は法人名）としてください。

※ Eメールアドレスは2ページを参照してください。

## 4 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

令和3年11月2日（火）から令和3年11月19日（金）17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、Eメールにより提出してください。なお、件名は「旧白石区役所跡地公募提案型売却に係る質問（〇〇）」（〇〇は法人名）とし、質問書のファイルを添付のうえ送付してください。

※ Eメールアドレスは2ページを参照してください。

※ 提出期限を厳守してください。

#### (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、札幌市ホームページで公表します。最終の回答公表は令和3年11月26日（金）を予定しています。

回答に当たっては、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。

## 5 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連絡の上必要書類を事務局まで持参、又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、令和3年11月30日（火）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。

**この応募予定者登録を行った者のみが応募申込書を提出できます。**

#### (2) 受付期間及び受付時間

令和3年11月2日（水）～令和3年11月30日（火）

土曜日、日曜日及び祝日を除く、9時から17時まで

(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。共同事業者で応募する場合、代表事業者及びその他構成員について、下表②～⑨までの書類すべて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」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】	14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）	14部
⑦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1部
⑧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の納税証明書 ・法人税及び地方法人税の納税証明書 本募集要項の配布開始日以降に発行された、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
⑨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当たって、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（令和4年1月17日（月））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。

## 6 応募申込み

### (1) 応募申込み受付

応募申込者は、応募申込書等必要書類を事前に電話連絡の上で事務局まで持参してください（受付期間厳守）。なお、郵送、ファックス及びEメールは不可とします。

#### ア 受付期間及び受付時間

令和4年1月4日（火）～令和4年1月17日（月）  
土曜日、日曜日、祝日を除く9時～17時まで

### (2) 応募申込みに必要な書類等

① 応募申込書【様式 6】	14 部
② 構成員表（共同事業者の場合）【様式 7】	14 部
③ 事業計画概要書【様式 8】	14 部
④ 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 14 部
⑤ 公開予定事項書【様式 11】	14 部
⑥ 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

### (3) 応募に関する留意事項

#### ア 募集要項等の承諾

本市は、応募者の応募申込みをもって、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。

#### イ 応募の複数提案の禁止

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への参加を通じて、同一又は複数の提案を行うことはできません。

#### ウ 提出書類

(ア) 詳細は様式編を参照してください。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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、複写しやすい仕様にしてください。

- ・ 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。
- ・ すべて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。)

#### エ 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。

#### オ 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。

また、協力等を受けていることが判明した場合は、本市は応募者の資格を喪失させます。

#### カ 応募申込書その他、応募者から提出された書類の取扱い

(ア) 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します。

(イ) 応募書類等に関して本市(7-1(1)に示す審査委員会を含む。)が知り得た事項のうち、審査結果の公表等で必要とするものを除き、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と認められるなどの理由により非公表を希望するものについては、事前にお申し出ください。

(ウ) 応募書類等は一切、返却しません。

(エ) 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(価格調書を除く)。

#### キ 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。

#### ク 応募の取下げ

応募申込みを行い、受付終了後に応募を取下げの場合は、令和4年1月24日(月)17時までに応募取下届(様式13)を事務局まで持参してください。なお、郵送、ファクス、Eメールは不可とします。

## 7 事業者の選定に関する事項

### (1) 審査委員会の設置

本市は、買受事業者を選定するために、外部委員及び本市職員で構成される「旧白石区役所跡地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、本市は当該応募者の応募資格を喪失させます。

ア 応募書類等に虚偽の記載がある場合

イ 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当たって支障がある場合

ウ 応募申込みを行うに当たり、事務局に属する職員及び審査委員会の委員から、協力等を受けていることが判明した場合

エ 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

オ その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

## 8 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Ⅲ－２に示す応募資格を喪失した者の提案は、審査の対象としません。

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ります。

#### (1) 審査方針

(2) の審査項目及び配点等を基に、総合的に審査を行います。

(2) 審査項目及び配点等

審査項目	審査の観点	配点
<b>① -1 地域への配慮・貢献</b>		
地域への貢献があり、住民が親しみを持てるような提案がなされているか	かつて区役所や区民センター等として利用されていた経緯や地域活動の担い手不足などの地域課題を踏まえ、地域の交流促進等に資する提案がなされているか、また、地域住民が気軽に足を運べるような空間づくりや事業者が地域の一員として受け入れられるための取組などを評価	15
安全かつ円滑な交通環境及び歩行者環境が確保されているか	保育所・住宅街に隣接し、小中学校の通学路に面しているといった周辺環境や、大規模地の開発であることを踏まえ、提案内容の実施による周辺の交通環境に与える影響を考慮し、十分な安全対策を講じているか及び車両出入口の設置場所等を含めた円滑な車両・歩行者動線が確保されているかを評価	10
その他、地域の住民生活・周辺環境に対する配慮・貢献がなされているか	その他、積雪対策、騒音対策、緑化、景観、環境美化、防災等の地域の住民生活・周辺環境に対する配慮・貢献の程度を評価	5
<b>① -2 全市的な貢献</b>		
社会課題を的確に捉え、その解決を意識した提案となっているか	人口減少、少子化、高齢化、共生社会、デジタル化等の本市の抱える社会課題を的確に分析し、その解決を意識した提案がなされているか。また、その上で当該地の立地、広さ等の性質を活用したものとなっているかを評価	25
バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮があるか	バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮の程度を評価	5
環境負荷低減に取り組んでいるか	脱炭素、ごみ量の抑制、リサイクルの推進等の観点から、環境負荷低減への取組の程度を評価	5
広範囲の利用者を想定しているか	想定する利用者の範囲（住所地、年代等）の広さを評価（地域住民のみではなく、広く市民の利用が想定される等）	5
<b>① -3 事業の確実性・継続性</b>		
事業の確実な遂行が見込まれるか	事業計画に対して、事業スケジュール・管理運営体制は適切に組まれているか、類似事業の実績などを評価	10
安定した事業運営が可能か	事業者の経営状況の健全性、資金計画の安定性、資金調達の実現可能性などを評価	10
<b>② 売却価格</b>		
売却価格の高さ	売却価格の金額に応じて評価（不動産鑑定評価額を最低売却価格として設定）	10

### (3) 審査方法

応募資格を有し、本募集要項に規定する条件等に合致した提案については、審査委員会において、提案内容のヒアリング審査を実施します。審査に際し、各事業者に対し提案内容について個別質問に対する回答や補足資料の提出を求める場合があります。

ヒアリング審査の実施時期は令和4年3月上旬頃を予定しています。説明に当たっては、審査委員に内容を分かりやすく簡潔に伝えるため、プレゼンテーションソフトや補足資料を用いるなどの工夫をしてください。

なお、応募者が多数の場合は、事前に書類審査を行い、ヒアリング審査の対象者を絞ることがあります。

### (4) 最優秀提案者の選定方法

各委員が審査項目に基づき評価を行い、その評価点の平均に価格点（配点は10点）を加算し、その合計が最も高い応募者を最優秀提案者とします。次に合計が高い応募者を次点提案者とし、次点提案者については最優秀提案者が辞退した場合等に交渉します。なお、同点の場合は、配点の高い順に優先し決定します。さらに同点の場合は、委員による協議の上決定するものとします。

### (5) 最優秀提案者及び次点提案者の条件

最優秀提案者及び次点提案者は以下の条件を満たすことが必要です。

ア 審査項目①-1～2の合計について、委員全員の合計点から算出した平均点が6割以上であること。

イ 審査項目①-3「事業の確実性・継続性」の各項目の点数について、委員全員の合計点から算出した平均点がそれぞれ当該項目に係る配点の2割以下の項目がないこと。

ウ 売却価格が最低売却価格に示す価格以上であること。

### (6) 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します。

なお、次点交渉権者の権利は、優先交渉権者との本契約をもって喪失します。

### (7) 審査結果の通知

審査結果については、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。

### (8) 審査結果の公表

優先交渉権者と仮契約締結後、審査結果を札幌市のホームページで公表します。



## 9 地域説明会

優先交渉権者が決定した後、本契約の締結前に事業計画に関する地域への説明会を開催してください。これに伴う費用等については優先交渉権者の負担とします。また、開催場所や日時等は、あらかじめ本市と協議してください。

## 10 契約上の制限条項

- (1) 提案内容に基づき、売買契約において竣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竣工期限までに建築物を竣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し出て、あらかじめ書面により本市の承諾を得なければなりません。
- (2) 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本市に提出し、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、事業を行うに当たって、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、あらかじめ本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。

また、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）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、それらの写しを本市に提出してください。

## 11 違約金

- (1) II-3 に示す用途指定及び用途制限に違反した場合（事前に本市の承諾を得た場合を除く）、売買代金の 30% の金額を違約金として徴収します。
- (2) 契約時に定めた期限までに事業計画書に示した工事を竣工させることができなかった場合（事前に本市の承諾を得た場合を除く）、売買代金の 10% の金額を違約金として徴収します。
- (3) 土地利用状況について本市が質問、立ち入り検査、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたとき、その調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠った場合、売買代金の 10% の金額を違約金として徴収します。
- (4) 用途指定期間中に（1）に該当した場合、II-4 に示す買戻し特約に基づき、本市が本件土地を買い戻す場合があります。

## 12 契約締結

本市は、優先交渉権者と売買契約を締結しますが、売買に当たっては、札幌市財産条例による札幌市議会の議決を得る必要があるため、議案可決後の売買契約締結を約する仮契約を事前に締結し、売買に係る議決を得た後に本契約を締結します。本契約については議決後速やかに締結することとします。

本契約時までには、契約保証金（契約金額の10%）を本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いただき、その領収書の写しを本市に提出してください。

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

## 13 売買代金の支払い

契約締結日から21営業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本市が発行する納入通知書により、指定する金融機関でお振込みください。

その場合、既に納められた契約保証金は売買代金の一部に充当します。

※ 契約締結後に契約を解除する場合、契約保証金は本市へ帰属します。

## 14 所有権の移転・本件土地の引き渡し

### (1) 所有権の移転

本件土地の所有権は、売買代金（未納違約金（契約時に指定する期限後に納める場合は当該期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納入額につき年14.6%の割合で計算した金額）を含む。）を完納したときに本市から買受事業者へ移転します。

### (2) 引き渡し

本件土地の引き渡しは、所有権の移転と同時に現状のままで行われるものとなります。また、本件土地にある樹木、管理用柵、残置物等は全て、所有権移転時における現状のまま引き渡すものとし、本市では撤去しません。

### (3) 登記

所有権移転の登記手続きは本市が行い、登記関係書類が揃い次第、お渡しします。なお、登録免許税は、買受事業者の負担としますので、本契約後に本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、所有権移転登記と同時に本市を買戻権者とする買戻特約の登記を行います。

#### (4) 登記に必要な書類

- ア 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します。）
- イ 登録免許税の領収証書（登記申請時に必要です。）
- ウ 買戻特約登記承諾書（印鑑登録印を押してください。）
- エ 印鑑証明書（応募書類とは別に改めて提出していただきます。）

### 15 契約の解除

- (1) 買受事業者が売買契約に定める条項に違反した場合又はⅢ―2（4）オに示す暴力団その他の反社会的団体である者に該当することが判明した場合、本市は催告せず契約を解除することができることとします。
- (2) 天変地異その他本市及び買受事業者のいずれの責めに帰することのできない事由により、本件土地が滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、契約の履行が不可能となった場合は相手方に書面により通知して契約を解除することができることとします。

### 16 費用

仮契約や本契約の締結及びその履行等に関して必要な費用、本件土地の残置物撤去、形状変更等に伴う一切の費用はすべて買受事業者の負担とします。

### 17 契約不適合責任

買受事業者は、本件土地の引き渡し日以後、本件土地に種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態があるところを発見しても、本市に対し追完請求、売買代金減額の請求、損害賠償請求及び契約解除請求をすることができません。

## V その他

- (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) 本市のまちづくりの基本的な指針（まちづくり戦略ビジョン）や統計資料など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本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。  
札幌市ホームページ：<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6を参考にしてください。）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) 応募した提案が選定されたことは、建築確認等の審査を通過したことを意味するものではありません。計画の実現は買受事業者が負うものであり、市は特別な計らいをするものではありません。
- (5) 買受事業者は、建物の建設に当たり、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。
- (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の地域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。

#### 【様式編】

- ・様式 1 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 応募予定者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 構成員表
- ・様式 8 事業計画書概要書
- ・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

#### 【資料編】

- ・資料 1 位置図
- ・資料 2 実測図
- ・資料 3 埋蔵文化財試掘調査実施区域図

- ・資料4 筋堀範囲図
- ・資料5－1 残置物リスト（図面）
- ・資料5－2 残置物リスト（参考数量）
- ・資料5－3 残置物リスト（写真）
- ・資料6 建築関係法令等
- ・資料7 契約書（案）