

**旧白石区役所跡地公募提案
審 査 報 告 書**

令和4年(2022年)3月

旧白石区役所跡地公募提案審査委員会

はじめに

本報告書は、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丁目北の市有地の公募提案型売却に当たり、公募提案審査委員会が提案内容を審査し、選定した最優秀提案者及び次点提案者を札幌市に報告するものである。

公募に当たっては、同市有地が区役所等として利用されていた経緯等を踏まえ、地域の交流促進に資することや、地域住民が気軽に足を運べるような空間づくり、本市の抱える社会課題の解決を意識すること等の条件を付すこととした。その上で、民間事業者の優れた創造力や経験を活かした提案を募集したところ、2者（うち1者は共同事業者）からの申込みがあった。

当審査委員会では、条件審査や事業者へのヒアリング審査により、あらかじめ定めた審査項目に基づき総合的に評価を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定した。

今後、最優秀提案者が地域や関係機関と継続的な関係性を築きながら事業運営を行っていくことにより、提案された事業内容がより良い形で実現されるよう期待するものである。

令和4年（2022年）3月

旧白石区役所跡地公募提案審査委員会

委員長 鈴木 克典

目 次

1	審査委員	1
2	公募・審査の実施経過	1
3	審査概要	1
4	審査結果	3
5	最優秀提案の概要	4
6	講評・附帯意見	5

1 審査委員

(順不同・敬称略、令和4年3月現在)

氏名	所属等
委員長 鈴木 克典	北星学園大学経済学部経営情報学科 教授
職務代理者 森 朋子	札幌市立大学デザイン学部 准教授
委員 庄司 正史	公認会計士庄司正史事務所 公認会計士
委員 浅沼 英樹	白石地区連合町内会会長
委員 加我 洋子	白石地区連合町内会女性部長
委員 山内 仙才	札幌市まちづくり政策局プロジェクト担当部長
委員 小野寺 美佳	札幌市市民文化局地域振興部区政課長

2 公募・審査の実施経過

年月日	内容
令和3年 10月13日	第1回審査委員会 ・ 委員長及び職務代理者の選出 ・ 募集要項（審査方針・審査項目等を含む。）の審議・決定
11月2日	募集要項の配布開始（11月30日まで）
11月2日 ～11月19日	質問受付（質問件数42件）
11月16日	現地見学会（参加者数4者）
11月29日	質問に対する最終回答
11月2日 ～11月30日	応募予定者の登録（登録者数3者）
令和4年 1月4日 ～1月17日	応募書類受付（申込者数2者）
2月14日	第2回審査委員会 ・ 条件審査（応募資格の有無、募集要項に規定する条件等への合致） ・ 応募者への質問事項の整理
3月4日	第3回審査委員会 ・ ヒアリング審査 ・ 最優秀提案者及び次点提案者の決定

3 審査概要

(1) 公募対象地

- ・ 所在：札幌市白石区本郷通3丁目北1番1
- ・ 面積：17,697.90 m²

(2) 審査項目及び配点

審査項目	審査の観点	配点
① -1 地域への配慮・貢献		
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
① -2 全市的な貢献		
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
① -3 事業の確実性・継続性		
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み立てられているか、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
② 売却価格		
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) 最優秀提案者等の決定方法

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、次に合計が高い応募者を次点提案者とする。ただし、最優秀提案者及び次点提案者は「審査項目及び配点」に基づく評価の点数について、以下の条件を満たすことが必要となる。

なお、合計点が同点の場合は、「審査項目及び配点等」のうち配点の高い順に優先して決定し、更に同点の場合は、委員による協議の上決定するものとする。

[最優秀提案者及び次点提案者の条件]

- 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。

4 審査結果

応募申込があった2者の提案について、条件審査において募集要項に規定する条件への合致の有無等を確認後、ヒアリング審査を行った。

その後、各委員が審査項目に基づいて評価を行い、その平均点数に価格点を加算した結果、最優秀提案者及び次点提案者は以下の結果となった。

	最優秀提案者	次点提案者
合 計 (満点 100)	86.00	74.80

- (1) 最優秀提案者は、以下のとおり選定条件を満たした。
 - ・ 上記アの平均点は62.83点であり、6割以上
 - ・ 上記イの各項目における平均点がそれぞれ7.71点及び5.71点であり、各項目に係る配点の2割以下の項目がない
 - ・ 売却価格は2,030,000,000円であり、最低売却価格(2,030,000,000円)以上
- (2) 次点提案者は、以下のとおり選定条件を満たした。
 - ・ 上記アの平均点は46.24点であり、6割以上
 - ・ 上記イの各項目における平均点がそれぞれ8.85点及び9.71点であり、各項目に係る配点の2割以下の項目がない
 - ・ 売却価格は2,080,000,000円であり、最低売却価格(2,030,000,000円)以上

5 最優秀提案の概要

(1) 事業者（共同事業者）

代表事業者	社会医療法人北楡会
他の構成員	株式会社アインホールディングス

(2) 事業概要

施設概要	<p>○病院、健幸サポート施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築面積：8,143.39 m² ・ 延床面積：31,427.19 m² ・ 最高高さ：32.90m（地上7階建て） ・ 構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 ・ 用途・構成：病院、健幸サポート施設（調剤薬局、カフェ、コンビニエンスストア、保育所、訪問看護ステーション・居宅介護支援事業所等）
	<p>外観イメージ</p> 
	<p>内観イメージ</p> 
開業時期	令和9年（2027年）4月（予定）

(3) 売却価格

2,030,000,000 円

6 講評・附帯意見

(1) 最優秀提案者

ア 講評

- 共同事業者は、いずれも長年公募対象地の周辺地域に根差してきた法人であり、当該地域の状況について詳細な分析がなされた提案である。
- 「健幸（様々な世代が地域の中で健康で安心して暮らすこと）」をコンセプトとした提案で、高度医療・地域医療の提供、高齢者のフレイル予防、子育て環境づくり、地域交流促進、地域活動団体との結びつき強化、災害時活用等、多世代共生社会・地域交流・安心安全といった、現代の社会課題の解決や市民の利便性向上に大きく寄与する内容であり、公募対象地により相応しいものと評価した。
- 屋内外に、通行人等の興味を引くような仕掛けを用意しつつ、複数の地域開放機能が確保されており、また、その利用に係る調整機能等も想定されたものであり、ハード面及びソフト面で様々な地域貢献の提案がなされている。
- 「健幸」まちづくりを様々な地域活動団体や施設等と連携しながら実施していくことで、今まで個別に活動していた団体や施設をつなぎ、「健幸」ネットワークを形成していく核となることを目指す事業内容であり、地域交流を促進する仕組みについても検討過程の想定や事業者の関わり方の検討が具体的になされていることから、その実現に期待ができる。

イ 審査委員会の附帯意見

- 確実に事業の実施に必要な資金を調達し、計画どおりに滞りなく事業を進めていただきたい。
- 地域交流機能の促進等まだ具体化されていない事業内容については可能な限り地域の意見も聞きながら具体化を進めていくとともに、開業後においても定期的に地域と交流する機会を設けるなど、地域との関係を継続させていく仕組みを構築していただきたい。
- 送迎バスのコミュニティバス化については、地元の交通事業者等の関係機関と連携しながら、実現に向けて意欲的に検討していただきたい。

(2) 次点提案者への講評

- 当該事業者は、全国で事業展開を行っている企業であり、商業施設の開発や戸建住宅の分譲等において豊富な実績を有している。
- 求めた条件を満たす堅実かつ適切な提案ではあるが、豊富な実績のある既存の事業をそのまま当てはめた印象があった。
- 地域貢献については、場所の提供にとどまるように見受けられたことから、もう少し具体的な地域交流を促進する仕組みの提案があれば、さらに良かった。
- 少子高齢化や人口減少等の課題意識は適切であったが、全市的な観点から見ると、効果が限定的であると感じられた。また、スマートシティに関する提案については、今回はややインパクトが薄かったものの、より広いまちづくりの観点からの提案がなされれば高く評価され得たものと考ええる。
- 今後も、全国規模の豊富なノウハウを活かして、積極的に地域貢献型のまちづくりにご参加いただけることを願うものである。

以上