

旧手稻鉄北小学校跡地(てっぽく・ひろば)

公募提案型売却

審 査 報 告 書

令和5年(2023年)3月

旧手稻鉄北小学校跡地公募提案審査委員会

はじめに

本報告書は、かつて旧手稲鉄北小学校が立地していた市有地の公募提案型売却の実施に当たって設置された「旧手稲鉄北小学校跡地公募提案審査委員会」における審査結果を札幌市に報告するものである。

公募に当たっては、民間の活力やノウハウを導入しながら、今後も本件土地が地域住民の交流やにぎわいを創出する土地であり続けることを目指すため、地域要望を十分に踏まえ、地域や環境へ配慮すること等を条件として、事業計画を広く募集したところ、1者から申込みがあった。

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、最優秀提案者を選定した。

今後、最優秀提案者と札幌市、そして地域住民が継続的に良好な関係性を築きながら、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5年（2023年）3月

旧手稲鉄北小学校跡地公募提案審査委員会
委員長 梶井 祥子

目 次

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

1 審査委員

(順不同・敬省略、令和5年3月現在)

氏名	所属等
委員長 梶井 祥子	札幌大谷大学 副学長 社会学部地域社会学科 教授
職務代理者 片山 めぐみ	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 平川 登美雄	手稲区連合町内会連絡協議会 会長
委員 永澤 美樹	札幌市市民文化局地域振興部長

2 公募・審査の実施経過

年月日	内容
令和4年 10月18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8日	募集要項の配布開始（12月26日まで）
11月8日 ～11月29日	質問受付 ・ 質問件数8件
12月6日	質問に対する最終回答
12月13日 ～12月26日	応募書類受付 ・ 申込者数1者
令和5年 2月6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8日	第3回審査委員会 ・ ヒアリング審査 ・ 最優秀提案者の決定

3 審査概要

(1) 公募対象地

- ・所在：札幌市手稲区前田2条12丁目361番24
- ・面積：12,901.38 m²

(2) 審査項目及び配点等

審査項目	審査の観点	配点	
① 地域貢献・地域連携 (50点)			
地域貢献・地域活性化	これまでの土地利用を考慮し、地域住民が気軽に足を運び、利活用できる空間があるか。また、地域住民の利便性の向上に寄与するような機能はあるか。		
● 長期性・継続性	用途指定期間以降も事業が継続される見込みはあるか。	5	40
● 要望反映	要望書の要望事項が事業計画に反映されているか。 とりわけ多くの方々が憩い、交流でき、賑わいのある場があるか。また、まちづくりを担う子どもたちを育みつつ、地域に活力をもたらすような拠点となれるか。	20	
● 地域住民の利活用度	区民が親しみ利活用できる集会機能・教育学習機能などを持つ空間があるか。	10	
● その他、上記以外で地域貢献・地域活性化に効果的と考える独自の工夫はあるか。		5	
地域連携	長期的に地域と良好な関係を築くための工夫がなされているか。また、その裏付けとなるような地域連携の実績があるか。		10
② 環境への配慮 (20点)			
住環境・交通環境への配慮	周辺の住環境・交通環境に十分配慮しているか。		10
環境負荷低減の取り組み	省資源、脱炭素等に取り組んでいるか。		10
③ 事業遂行能力 (20点)			
事業スケジュール・管理体制	事業スケジュール及び管理体制は適切か。また、これまでの事業実績、確実な事業遂行の見込みはあるか。		5
資金調達の実現性	資金調達計画は具体性があり適切であるか。		5
財務の安定性	経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか。		10
④ 売買価格 (10点)			
売買価格の金額に応じて評価（不動産鑑定評価額を最低売買価格として設定）			10

(3) 最優秀提案者等の決定方法

審査において、合計点が最も高い応募者を最優秀提案者、次に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下記の条件を満たすことが必要となる。

なお、最も高い合計点が同点であった場合は、審査項目「①地域貢献・地域連携」における点数が最も高い応募者を最優秀提案者とし、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する。

【最優秀提案者及び次点提案者の条件】

- ・ 審査項目「① 地域貢献・地域連携」及び「② 環境への配慮」の各項目の合計点が各6割以上であること。
- ・ 審査項目「③ 事業遂行能力」のうち「資金調達の実現性」、「財務の安定性」における点数が各2割以下でないこと。
- ・ 価格調書に記載された売買価格が、最低売買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1者の提案について、条件審査において応募資格の有無等を確認後、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、その平均点数に売買価格に基づく価格点を加算した結果、最優秀提案者は以下の結果となった。なお、応募者は1者であったため、次点提案者の該当はない。

		最優秀提案者
合 計	(満点 100)	85.40

最優秀提案者は、以下のとおり選定条件を満たした。

- ・ 審査項目「① 地域貢献・地域連携」及び「② 環境への配慮」の各項目について、委員全員の合計点から算出した平均点はそれぞれ①44.6点及び②16.8点であり、配点の6割以上である。
- ・ 審査項目「③ 事業遂行能力」のうち「資金調達の実現性」、「財務の安定性」について、委員全員の合計点から算出した平均点はそれぞれ①3.4点及び②6.8点であり、配点の2割以下でない。
- ・ 提案された売買価格は1,180,000,000円であり、最低売買価格(1,180,000,000円)以上である。

[最優秀提案者の各審査項目における得点]

審査項目	審査の観点	配点	得点
① 地域貢献・地域連携 (50点)			
地域貢献・地域活性化	これまでの土地利用を考慮し、地域住民が気軽に足を運び、利活用できる空間があるか。また、地域住民の利便性の向上に寄与するような機能はあるか。		
● 長期性・継続性	用途指定期間以降も事業が継続される見込みはあるか。	5	3.8
● 要望反映	要望書の要望事項が事業計画に反映されているか。 とりわけ多くの方々が憩い、交流でき、賑わいのある場があるか。また、まちづくりを担う子どもたちを育みつつ、地域に活力をもたらすような拠点となれるか。	20	18.4
● 地域住民の利活用度	区民が親しみ利活用できる集会機能・教育学習機能などを持つ空間があるか。	10	9.2
● その他、上記以外で地域貢献・地域活性化に効果的と考える独自の工夫はあるか。		5	4.4
地域連携	長期的に地域と良好な関係を築くための工夫がなされているか。また、その裏付けとなるような地域連携の実績があるか。	10	8.8
② 環境への配慮 (20点)			
住環境・交通環境への配慮	周辺の住環境・交通環境に十分配慮しているか。	10	8.4
環境負荷低減の取り組み	省資源、脱炭素等に取り組んでいるか。	10	8.4
③ 事業遂行能力 (20点)			
事業スケジュール・管理体制	事業スケジュール及び管理体制は適切か。また、これまでの事業実績、確実な事業遂行の見込みはあるか。	5	3.8
資金調達の実現性	資金調達計画は具体性があり適切であるか。	5	3.4
財務の安定性	経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか。	10	6.8
④ 売買価格 (10点)			
売買価格の金額に応じて評価（不動産鑑定評価額を最低売買価格として設定）		10	10

5 最優秀提案の概要

(1) 事業者

学校法人北海道科学大学

(2) 事業概要

建物用途	大学、地域連携施設（コンビニ、ライブラリーカフェ、カフェレストラン、店舗、ファカルティラウンジ、交流スペース、会議室）
建物規模	建築面積：3,031.85 m ² 、延床面積：5,701.34 m ² 、最高高さ：12.5m、構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、階数：地上3階建て （※建物用途・規模は、今後の設計や行政協議等により変更となる場合があります）
特徴的 事項	<p> キャンパスの枠を超え、地域と一体となる拠点「ベースキャンプ」を中心にしたまちづくりを、長年にわたり手稲と共に歩んできた北海道科学大学が行います。「ベースキャンプ」を実現するための4つの機能「楽しい（ジョイフル）」「繋がり（リンク）」「暮らし（ライフ）」「学び（ラーニング）」を地域に提供します。これらの機能は、憩い・交流のできる機能、地域の人々に親しまれる場所の創出、安全・安心の暮らしの提供、世代を超えた人々の学びの提供を主として、大学機能だけでなく、地域住民が集い学べる地域一体型の施設と屋外広場を設けます。コミュニティの場として長年親しまれてきたこのてっぽく・ひろばが、今後もさらに地域活性化に寄与できる場所となることを目指します。 </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>外観 パース</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>内観 パース</p> </div> </div> <p>※ パース図は今後の設計や行政協議等により変更となる場合があります。</p>
事業開始 予定時期	令和9年（2027年）4月予定

(3) 売買価格

1, 180, 000, 000円

6 講評・附帯意見

(1) 講評

- 提案内容は本件土地の経緯を踏まえ、地域の要望にも十分に配慮した内容となっており、本公募の趣旨に即した提案となっている。
- 資金収支計画は長期的に見れば不確定要素はあるものの、中期的には現実的なものであり、実現可能性は高いと評価する。
- 既存の大学の枠を超えた意欲的、挑戦的な提案であり、少子化時代の新たな地方大学のモデルとなりうるような取組みであると評価する。
- 最優秀提案者は、50年以上にわたり地域に根付いた大学として、手稲区や地域団体と連携し、共にまちづくりに貢献してきた実績があり、本提案の実現により、この連携がより充実したものになるとともに、この場所を拠点に学生と地域住民が互いに成長しあい、新しい時代のまちづくりの形が実現されることを大いに期待する。

(2) 審査委員会の附帯意見

- 「学生の教育」という大学本来のミッションと「地域貢献」との両立には困難も予想されるが、地域住民とのコミュニケーションを密に取りながら、着実に進めていただきたい。
- 地域と共に歩む大学の実現には、地域住民側も大学やその学生を支えるという意識を持つことが重要となるため、公開授業等さまざまな機会をとらえて、地域住民の意識の醸成にも意欲的に取り組んでいただきたい。
- 提案の実現には教員の質やモチベーションを保つことが不可欠であるため、地域貢献への取り組みが教員の評価にもつながっていくような仕組み作りも積極的に検討されたい。

以上