

**旧手稻鉄北小学校跡地(てっぽく・ひろば)  
公募提案型売却 募集要項**

令和4年(2022年)11月

札幌市

# 目次

<b>I</b>	<b>公募提案型売却の概要</b> .....	<b>1</b>
1	趣旨.....	1
2	事務局.....	1
3	本件土地の概要.....	1
<b>II</b>	<b>本件土地の売却条件</b> .....	<b>4</b>
1	最低売買価格.....	4
2	事業計画提案に当たっての条件等.....	4
3	用途指定・用途制限等.....	5
4	買戻し特約.....	6
5	地域との協力体制.....	6
<b>III</b>	<b>応募資格に関する事項</b> .....	<b>7</b>
1	応募者の構成.....	7
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
<b>IV</b>	<b>公募提案型売却の流れ</b> .....	<b>8</b>
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.....	8
4	質問書の受付及び回答.....	8
5	応募申込み.....	9
6	事業者の選定.....	12
7	地域説明会.....	15
8	売買契約.....	15
9	売買代金の支払い.....	17
10	所有権の移転・本件土地の引き渡し.....	17
<b>V</b>	<b>その他</b> .....	<b>18</b>

# I 公募提案型売却の概要

## 1 趣旨

旧手稲鉄北小学校が立地していた手稲区前田2条12丁目の市有地（以下「本件土地」という。）は、平成8年2月に手稲鉄北小学校の現校舎が完成したことにより未利用地となりましたが、その後も地域住民の交流促進を図るため、「ていね夏あかり」等、区役所や地域団体が主催する各種イベントで利用され、手稲区民のにぎわいの場として長く活用されてきました。しかし、本市の財政状況の変化等を受け、令和元年度に策定された「札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン2019」において、公有財産の戦略的活用の一環として本件土地も売却の対象となりました。

一方で、上記のような活用の経緯があることから、本件土地に愛着や親しみを感じる手稲区民も多く、手稲区連合町内会連絡協議会から2度にわたり要望書が提出されるなど、売却後も地域が何らかの形で利活用できるようにしてほしいという意見が寄せられています。

このことを踏まえ、本件土地の売却にあたっては、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、事業計画を広く募る公募提案型売却方式により、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：旧手稲鉄北小学校跡地（てっぽく・ひろば）公募提案型売却事務局

所在地：〒060-8611

札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎 14階南側

担当課：札幌市財政局管財部管財課

電話：011-211-2222（直通） 担当：飯田・吉田（圭）

FAX：011-218-5146

Eメールアドレス kanzai@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 (㎡)	実測 (㎡)
札幌市手稲区前田2条12丁目	361番24	宅地	12,901.38	12,901.38

(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	第一種住居地域			
建ぺい率	60%			
容積率	200%			
高度地区	33m 高度地区			
その他	集合型居住誘導区域、景観計画区域、緑保全創出地域（居住系市街地）、1号市街地			
接面道路	北側	前田町有地線	舗装済・歩道有	幅員 11.29～12.63m
	南側	樽川通線	舗装済・歩道有	幅員 20.00m
	東側	手稲鉄北小学校歩道線 (自転車歩行者専用道路)	舗装済	幅員 16.00m (舗装部分 6.00m) (緑地部分 10.00m)

(3) 建築関係の法令に基づく制限等

詳細は、資料7「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 0120-54-5154
ガ ス	配管 有	北海道ガス(株) お客様センター 0570-00-8800
上水道	配管 有	札幌市水道局給水部西部配水管理課 011-618-7300
下水道	配管 有	札幌市下水道河川局事業推進部 排水指導課窓口調整担当 011-818-3462

(5) 特記事項等

<b>特記事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地は、昭和 40 年代から手稲鉄北小学校の学校敷地として利用され、平成 8 年の解体撤去後は、「てっぽく・ひろば」として、区や区民のイベント等で活用されてきました。</li> <li>・ 本件土地は、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく指定区域に指定されていません。また、令和 4 年 5 月現在において、土壤汚染対策法施行規則（平成 14 年環境省令第 29 号）第 26 条に定める、特定有害物質によって汚染されているおそれがある土地の基準には該当していないことを本市環境局環境対策課に確認していることから、土壤汚染状況調査を実施していません。本件土地の引き渡し後に土壤汚染が発見された場合であっても、本市はその除去及び損害賠償等の責任を負いません。</li> <li>・ 本件土地は、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」に該当しておりません。また、令和 3 年 6 月に行った試掘調査（資料 4）においても埋蔵文化財は確認されておられません。</li> <li>・ 本件土地は、資料 5 に示す範囲について、令和 3～4 年度に地下埋設物調査（深さ 2 m の筋掘り）を行い、発見された埋設物については撤去工事を実施していますが、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>・ 本件土地は、平成 28 年度に確定測量を行い、その成果に基づき地積の登記を行っております。</li> </ul>										
<b>公共施設等</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">手稲区役所・手稲区民センター（手稲区前田 1 条 11 丁目）</td> <td style="text-align: right;">約 400m</td> </tr> <tr> <td>手稲鉄北小学校（手稲区前田 2 条 12 丁目）</td> <td style="text-align: right;">隣接地</td> </tr> <tr> <td>手稲区体育館（手稲区曙 2 条 1 丁目）</td> <td style="text-align: right;">約 700m</td> </tr> <tr> <td>曙図書館（手稲区曙 2 条 1 丁目）</td> <td style="text-align: right;">約 650m</td> </tr> <tr> <td>J R 手稲駅（手稲区手稲本町 1 条 4 丁目）</td> <td style="text-align: right;">約 600m</td> </tr> </table>	手稲区役所・手稲区民センター（手稲区前田 1 条 11 丁目）	約 400m	手稲鉄北小学校（手稲区前田 2 条 12 丁目）	隣接地	手稲区体育館（手稲区曙 2 条 1 丁目）	約 700m	曙図書館（手稲区曙 2 条 1 丁目）	約 650m	J R 手稲駅（手稲区手稲本町 1 条 4 丁目）	約 600m
手稲区役所・手稲区民センター（手稲区前田 1 条 11 丁目）	約 400m										
手稲鉄北小学校（手稲区前田 2 条 12 丁目）	隣接地										
手稲区体育館（手稲区曙 2 条 1 丁目）	約 700m										
曙図書館（手稲区曙 2 条 1 丁目）	約 650m										
J R 手稲駅（手稲区手稲本町 1 条 4 丁目）	約 600m										

## II 本件土地の売却条件

### 1 最低売買価格

以下の不動産鑑定評価(令和4年10月1日時点)に基づく価格を最低売買価格とします。

1, 180, 000, 000円

### 2 事業計画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。

ア 本件土地は、長年にわたり区民に利活用され親しまれてきた経緯から、手稲区連合町内会連絡協議会(以下「区連協」という。)から、今後の利活用に関する要望書(以下「要望書」という。)が提出されている(資料6のとおり)。

これを踏まえ、提案内容には、地域住民がまちづくり活動等に利活用できる内容を取り入れていただくこと。

なお、要望書中「3 通路の整備」については、本件土地東側に接面する「手稲鉄北小学校歩道線」(自転車歩行者専用道路)を本市により整備したため、提案内容への取り入れは不要である。

イ 提案にあたり、地域住民の利活用内容は、提案者の創意工夫によるものとするが、要望書を参考に、実施内容を十分に検討いただくこと。

ウ 小学校隣接地という地理的条件や、要望書から、地域では「子どもたちを健やかに育む要素」への期待が高いと思われることから、このことを踏まえ提案内容を十分に検討いただくこと。

#### (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に基づき、当該地域における需要や将来像、本市の抱える社会課題等を十分勘案の上、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

本件土地が住宅地や小学校に隣接し、さらに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、良好な住環境及び交通環境を始めとした周辺環境に配慮してください。

周辺環境とあわせて、隣接の手稲鉄北小学校歩道線や、通学路でもある周辺道路の歩行者等の安全確保に十分配慮してください。

本件土地北側の前田町有地線は、手稲鉄北小学校現校舎の校門に面しており、幅員は片側一車線で狭いため、児童の安全確保の観点から、車両交通量には特に配慮してくだ

さい。

また、昨今の我が国の省資源、脱炭素等の機運の高まりを受けた環境負荷低減や、全市民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、容積率等の土地利用制限について、原則として現行の制限に基づいた事業計画を提案するものとし、新たな許可等を必要とする事業計画は極力控えてください。

仮に、土地利用制限に関する許可等を必要とする事業計画を提案する場合は、許可等の手続きを所管する行政庁等との協議状況や今後の予定（建築審査会の開催予定など）を事業計画書に記載して、必要な許可等が認められる見込みがあることを示してください。土地利用制限に関する許可等が必要な事業計画であるにもかかわらず、関係機関と協議等を進めていない提案については審査の対象としない場合があります。

#### (5) 土地の所有形態

応募者は本件土地を自ら所有するものとします。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ものとしますが、提出された事業計画書であらかじめ示されており、その事業計画に支障がないと認められる場合は、共同事業者を構成する構成員のうちの一部の者のみが本件土地を所有することも可能とします。

### 3 用途指定・用途制限等

(1) 買主は、選考された事業計画に基づいた土地利用に供するものとし、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、提出された事業計画書にあらかじめ示されている場合は、この限りではありません。

(3) 用途指定期間において、契約から5年間は、提案内容の実施状況等を年1回本市へ報告してください。以降は、本市から必要に応じて報告を求められますので、随時報告してください。

なお、必要に応じて実地調査を行う場合があります。

- (4) 用途指定期間にかかわらず、買主（買主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、提出された事業計画書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。

#### **5 地域との協力体制**

事業の内容について、事業開始前に地域へ説明するとともに、事業開始後も適宜説明を行い、地域の理解を得て実施してください。



### 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) 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。
- (3) 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、（４）はすべての構成員が満たすことを要件とします。

- (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。（買主が指定期日までに売買代金の支払いを行わない場合は、IV－8（3）アに示す違約金が発生します。）
- (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 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例第7条第1項に規定する暴力団関係事業者

#### 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ものとし、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、買主となった場合には、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4年(2022年) 11月8日(火)
質問書受付	11月8日(火)～11月29日(火)
質問に対する最終回答	12月6日(火)頃 ※予定
応募書類受付	12月13日(火)～12月26日(月)
審査委員会による選定	令和5年(2023年) 2月前半～3月頃
契約手続	4月頃

※ 新型コロナウイルス感染症の感染状況等により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、下記の本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/kanzai/koubo-t/teppoku.html>

#### (2) 配布期間

令和4年11月8日(火)～令和4年12月26日(月)

土曜日、日曜日、祝日を除く9時30分から17時まで

### 3 現地見学会

本件土地については市主催による現地見学会は開催しません。(現地状況については資料3のとおり)

直接現地を確認される場合、事務局への申請は必要ありませんが、車両等の立ち入りはできません。また、カメラ等による撮影を行う場合は、歩行者等へご配慮いただくようお願いいたします。

### 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4年11月8日(火) 9時30分～令和4年11月29日(火) 17時

(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、下記アドレスまでEメールで提出してください。なお、件名は「旧手稲鉄北小学校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 kanzai@city.sapporo.jp ※ 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、本市ホームページで公表します。最終の回答公表は令和4年12月6日(火)頃を予定しています。

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12月13日(火)～令和4年12月26日(月)

土曜日、日曜日、祝日を除く9時30分～17時

イ 応募書類の受理

応募書類の受理に当たって、事務局が応募申込書に受付印を押印し、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。

(2) 応募申込みに必要な書類等 (★は紙媒体及び電子データにて提出)

ア 法人概要等に係る書類

① 法人概要等・事業経歴書【様式2】★	15部
② 法人登記履歴事項全部証明書(発行後3か月以内の原本に限る)	1部
③ 印鑑証明書(共同事業者の場合は代表事業者のみ)(「代表者の印」など事務局に届出がされた印鑑の証明書で、発行後3か月以内の原本に限る)	1部
④ 定款(複写可)	1部
⑤ 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)	15部
⑥ 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(平成17年法律第86号)に定める計算書類及び	各3部

<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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期分のキャッシュフロー計算書</li> <li>・ 前3事業年度の事業報告書又はこれらに相当する書類</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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）</li> <li>・ 勘定科目内訳書（法人税申告書添付）</li> </ul>	
<p><b>⑦ 納税を証明する書類（納税証明書）等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市区町村税</li> </ul> <p>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、本市が発行する「納税証明書（指名願）」とする。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消費税及び地方消費税</li> <li>・ 法人税</li> </ul> <p>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）</p> <p>※ 納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式3】を提出すること。</p>	各1部
<p><b>⑧ 誓約書【様式4】</b></p>	1部

イ 提案内容に係る書類

<p><b>① 応募申込書【様式5】★</b></p>	15部
<p><b>② 構成員表（共同事業者の場合）【様式6】★</b></p>	15部
<p><b>③ 事業計画概要書【様式7】★</b></p>	15部
<p><b>④ 事業計画書【様式8】★ 及び事業収支関係書類</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業収支計画書（損益計算書）【様式9-1】★</li> <li>・ 損益計算書内訳書【様式9-2】★</li> <li>・ 事業収支計画書（資金収支計算書）【様式9-3】★</li> </ul>	各15部
<p><b>⑤ 公開予定事項書【様式10】★</b></p>	15部
<p><b>⑥ 価格調書【様式11】（要押印。封筒へ入れ、封筒に封印及び封かん）</b></p>	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) 価格調書に押印する印鑑は、法人（共同事業者の場合は代表事業者）の実印としてください。

(ウ) 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で、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。（既存の法人パンフレット等は除く。）

(エ) 紙媒体のほか、電子データによる提出もあわせて必要な書類については、エクセル、ワード、PDF のいずれかのファイル形式とし、ファイルのタイトルを上記の書類名としたうえで CD-R 又は DVD-R に保存して提出してください。

#### 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。

#### 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（6（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なものを除き、原則としてその内容は他に漏らしません。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される場合は、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5年1月6日（金）17時までに応募取下届（様式12）を事務局まで持参（郵送、ファクス、Eメールは不可）してください。

## 6 事業者の選定

(1) 審査委員会

ア 審査委員会の設置

本市は、買主を選定するために、外部委員及び本市職員で構成される「旧手稲鉄北小学校跡地（てっぽく・ひろば）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者であっても審査を行い、その結果「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。

イ 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。

(2) 失格事項

次のいずれかに該当していることが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。なお、応募受付期間内に失格となった場合、本募集への再応募はできません。

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 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

(3) 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に示す応募者の資格要件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。

ア 審査方針

イの審査項目及び配点等を基に、総合的に審査を行います。

イ 審査項目及び配点等

審査項目	審査の観点	配点	
<b>① 地域貢献・地域連携 (50点)</b>			
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
<b>② 環境への配慮 (20点)</b>			
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
<b>③ 事業遂行能力 (20点)</b>			
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
<b>④ 売買価格（10点）</b>		
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

#### （4） 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5年2～3月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限定することがあります。

#### （5） 最優秀提案者の選定方法

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し、次点提案者は最優秀提案者が優先交渉権者となることを辞退した場合や応募資格を喪失した場合に優先交渉権者となります。

なお、同点の場合は、審査項目「① 地域貢献・地域連携」における点数（各委員の合計点から算出した平均点）が最も高い応募者を最優秀提案者とし、更に同点の場合は、委員の協議により決定することとします。

#### （6） 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 地域貢献・地域連携」及び「② 環境への配慮」における点数（各委員の合計点から算出した平均点）が各6割以上（①30点以上、②12点以上）であること。
- イ 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」における点数がそれぞれ各2割以下（「資金調達の実現性」が1点以下、「財務の安定性」が2点以下）でないこと
- ウ 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。

#### （7） 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、次点交渉権者は、最優秀提案者が本件土地の売買契約を辞退した場合や応募資格を喪失した場合に、繰り上がって本件土地の交渉権者となります。

また、次点交渉権者の権利は、優先交渉権者との契約をもって喪失します。

(8) 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。

(9) 審査結果の公表

最優秀提案者及び次点提案者の決定後、審査結果を本市のホームページで公表します。

## 7 地域説明会

優先交渉権者（繰り上がって交渉権者となった場合の次点交渉権者を含む。以下同じ。）は、売買契約の締結前に、事業計画について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。

## 8 売買契約

(1) 売買契約の締結

本市は、優先交渉権者と別途通知する期間内に売買契約（以下「契約」という。）を締結します。

契約締結日までに、契約保証金（売買代金の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、原則として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、契約時の印紙税は、買主の負担とします。

(2) 契約上の制限事項

ア 事業計画に伴う建築物等の竣工期限は、提案内容に基づき、売買契約の中で定めます。

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。

イ 買主は、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てください。

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ください。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。

### (3) 違約金

ア 売買代金を9に示す納入期限後に納める場合、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違約金として徴収します。

イ 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。

※ この場合、違約金に加え、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ことがあります。

ウ 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。

エ 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。

オ 買主がIII-2(4)オに示す暴力団関係事業者に該当することが判明した場合、売買代金の30%の金額を違約金として徴収します。

### (4) 契約の解除

ア 買主が契約に定める条項に違反した場合又はIII-2(4)オに示す暴力団関係事業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。

イ 天災地変その他本市及び買主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。

### (5) 契約不適合責任

買主は、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、本市に対し修補請求、売買代金減額請求、損害賠償請求及び契約解除請求をすることはできません。

### (6) 費用

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主の負担とします。

## 9 売買代金の支払い

売買代金は、優先交渉権者が価格調書に記載した売買価格となり、契約締結日から 21 営業日以内に完納していただきますので、売買代金（売買契約前に納付した契約保証金を差し引いた額）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。

## 10 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主へ移転します。

### (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います。

### (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、買主の負担としますので、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
- イ 登録免許税の領収証書
- 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。）

## 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参照してください。  
本市ホームページ：<https://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7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。計画の実現は買主が負うものであり、市は特別な計らいをするものではありません。
- (5) 買主は、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、買主の責任において対応してください。
- (6) 買主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 法人概要等・事業経歴書
- ・様式 3 納税義務に係る申立書
- ・様式 4 誓約書
- ・様式 5 応募申込書
- ・様式 6 構成員表
- ・様式 7 事業計画書概要書
- ・様式 8 事業計画書
- ・様式 9－1 事業収支計画書（損益計算書）
- ・様式 9－2 損益計算書内訳書
- ・様式 9－3 事業収支計画書（資金収支計算書）
- ・様式 10 公開予定事項書
- ・様式 11 価格調書
- ・様式 12 応募取下届

## 【資料編】

- ・資料 1 位置図
- ・資料 2 実測図
- ・資料 3 現地状況
- ・資料 4 埋蔵文化財試掘調査実施区域図
- ・資料 5 筋堀範囲図
- ・資料 6－1 区連協からの要望書
- ・資料 6－2 跡地活用に関するアンケート調査結果
- ・資料 7 建築関係法令等
- ・資料 8－1 契約書（案）
- ・資料 8－2 物件概要説明書（案）＜契約書別紙＞