

真駒内駅前地区 A 街区の利活用に係る
事業化検討協力者 募集要項

令和 8 年 2 月

札幌市

【目次】

はじめに	1
第1 事業化検討協力者の概要	2
1 事業化検討協力者の選定目的について	2
2 事業化検討協力者の役割と位置付け	2
3 本取組の進め方	3
第2 真駒内駅前地区A街区の利活用の概要	5
1 真駒内駅前地区A街区の利活用の取組について	5
第3 応募者に関する事項	7
1 基本的要件	7
2 応募者の構成	7
3 参加資格要件等	7
第4 現時点における前提条件及び協力内容等	9
1 対象地の現況等	9
2 対話に際する仮設定事項（開発条件）	9
3 想定する事業スケジュール	12
4 事業化検討協力者としての具体的な協力内容	13
第5 提案に関する事項	15
1 提案を求める事項	15
2 提案書の様式・仕様	16
第6 選定に関する事項	17
1 事業化検討協力者選定の考え方	17
2 選定体制	17
3 選定の手順	17
4 優秀提案者の選定方法	18
5 審査基準	19
6 選定結果の通知	20
7 失格事項	20
第7 応募の手続等	21
1 事業化検討協力者の選定スケジュール	21
2 応募の手続き	21
3 応募における留意事項	24

第8	基本協定及びその他の事項	25
1	候補者選定後の基本協定の締結	25
2	事業化検討協力者の公開	25
3	対話に要する費用	25
4	インセンティブ付与に関する詳細	25
5	募集の中止・変更及び免責	26
6	その他の留意事項	26
第9	事務局（問い合わせ先）	27
1	担当部署	27
2	所在地	27
3	連絡先	27
4	ホームページ	27

はじめに

札幌市では、真駒内地域はもとより南区全体の魅力向上に向けた先導的な取組として駅前地区を再生するため、土地利用再編の方向性を具体化し、駅前地区のまちづくりの取組の方向性を示す「真駒内駅前地区まちづくり計画」を令和5年11月に策定し、現在、同計画の実現に向けた取組を進めています。

この取組の一つである真駒内駅前地区A街区の利活用は、真駒内地域の顔となるA街区において、南区民の豊かな生活を支える都市機能の集積について、民間活力の導入により実現を目指す取組であり、令和8年度に公募型プロポーザルによる事業者選定を行う予定です。

事業化に向けては、建設費の高騰などの社会情勢を踏まえた民間事業としての実現性の検証、みどり豊かな真駒内らしさの反映、南区のゲートウェイとしての機能確保に関して、地域住民や観光事業者などの企業の意見を取り入れて行くことが重要です。そのため、公募型プロポーザルの手続に先立って、事業実現性の確認と、地域住民等からの意見の反映のためのプロセスとして、A街区の開発に意欲のある開発事業者などを募集し、公共的な施設整備の実現性の検証や、地域のまちづくり団体や観光事業者、交通事業者などの意見について、開発計画への反映を図るため、継続的な対話を通じて検討することとしました。

真駒内地域の魅力あるまちづくりの実現に向けて、本市と連携して共に取り組んでいただける意欲ある事業者の参加を期待しています。

第1 事業化検討協力者の概要

1 事業化検討協力者の選定目的について

真駒内駅前地区A街区の利活用は、本市が整備するバスやタクシーの発着場などの交通広場の隣接地において、商業系の機能を含む様々な機能集積を図る民間複合施設と、交流広場やバス待合空間等の公共的機能の一体的な整備を目指しているものである。そのため、開発事業者の公募に先立ち、民間事業者のノウハウやアイデアを最大限に活用し、実現性を丁寧に検証することが不可欠である。

これらの検証を行うとともに、民間事業者の創意工夫により、より良い開発の実現を図ることを目的とし、本市と共に継続的な対話を行い、今後予定しているA街区の事業者公募（以下「公募型プロポーザル」という。）において本市が最適な公募条件を設定するための検討パートナーとして「事業化検討協力者」を選定する。

2 事業化検討協力者の役割と位置付け

事業化検討協力者は、本市との「基本協定」（第8「1」を参照）に基づき、本市による公募型プロポーザルに向けた諸条件の整理・検討に協力するパートナーとして位置付ける。

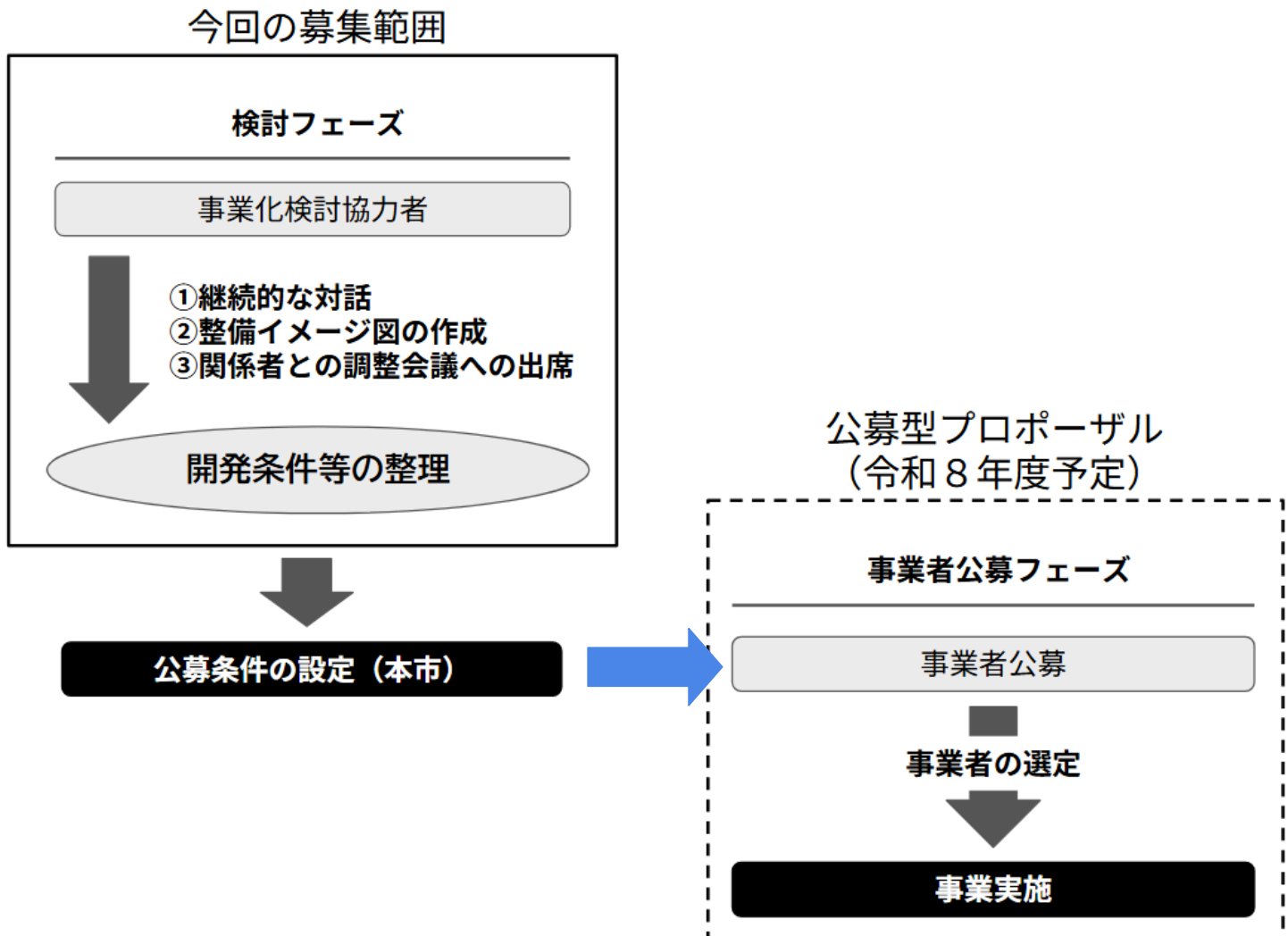
なお、事業化検討協力者は、令和8年度に予定している公募型プロポーザルで選定する事業者として確定した地位を付与するものではないが、選定に係る審査の際にインセンティブを付与（詳細は第8「4」を参照）する。

3 本取組の進め方

(1) 事業化検討協力者と公募型プロポーザルとの関係

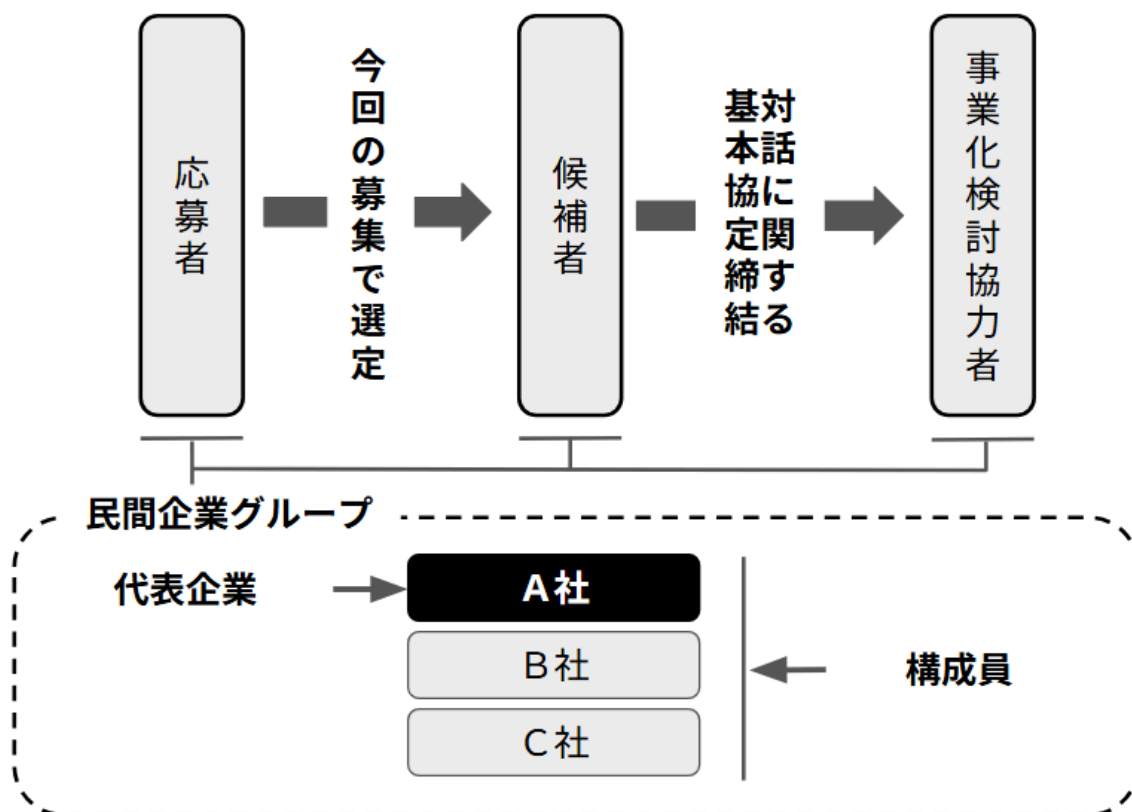
事業化検討協力者は、真駒内駅前地区A街区の利活用に関し、開発計画の実現性や事業の継続性等について、民間のノウハウを活用し継続的に本市と対話等を行う。

その後、事業化検討協力者との対話を踏まえ、開発条件等を整理し、本市として公募型プロポーザルの公募条件を設定したうえで、事業者を選定する公募型プロポーザルを実施する。



(2) 事業化検討協力者選定の流れ

事業化検討協力者



<用語の定義>

- 応募者** : 応募した単独の民間企業又は民間企業グループ
- 候補者** : 選定された単独の民間企業又は民間企業グループ（基本協定締結前）
- 事業化検討協力者** : 本市との対話を実施するため、本市と基本協定を締結した単独の民間企業又は民間企業グループ
- 構成員** : 民間企業グループを構成する個別の企業
- 代表企業** : （民間企業グループの場合）民間企業グループの代表として、協力者構成員のうち窓口を担う単独の民間企業

なお、上記に定めるもののほか、本募集要項に記載する街区の名称等の用語については「真駒内駅前地区まちづくり計画」による。

第2 真駒内駅前地区A街区の利活用の概要

1 真駒内駅前地区A街区の利活用の取組について

(1) 取組の背景と目的

地下鉄真駒内駅前地区では、南区役所や駅周辺施設の市有施設等が更新時期を迎えていることを契機として、「真駒内駅前地区まちづくり計画」に基づき土地利用再編を進めている。

本取組の対象となる「A街区」は、駅に隣接する真駒内地域の顔となる街区であり、南区民の豊かな生活を支える都市機能の集積を目指し、商業系の機能を含む複合施設や、イベントの開催や地域資源の情報発信等を行うことができる交流広場の整備を目指している。

(2) 導入を図る機能等

【A街区】 南区民の豊かな生活を支える都市機能の集積

【駅直近に配置する機能】

- ▶ 交流広場
- ▶ 交通広場

【A1街区に導入を図る機能】

- ▶ にぎわいの核となる商業系の機能
(買い物、飲食、サービスなど)
- ▶ 交流広場と連携し地域コミュニティの
形成に資する機能 など

【A2街区に想定される多様な機能】

- ▶ A1街区を補完する商業系の機能
(買い物、飲食、サービスなど)
- ▶ 医療・福祉系の機能
- ▶ 業務機能
- ▶ 住居系機能 など



<導入が期待される機能の地域意見例>

- 食料品や日用品が揃う店舗
- バス待ち時間に気軽に立ち寄れるカフェ、飲食店
- 子どもが遊べる空間
- 勉強や打合せができるスペース など

(3) 交流広場の機能・活用のイメージ

交流広場 ～人々の交流・にぎわいの創出を促す広場空間～

- ▶ 人々の滞留・交流を促す空間
- ▶ 地域イベントの開催
- ▶ イベントや観光案内などの情報発信
- ▶ 災害時の一時避難場所

<交流広場の使われ方に関する地域意見例>

- 待ち合わせや、ベンチ等で会話を楽しむ交流の場
- 盆踊りやアイスクャンドルなど四季折々のイベント
- 南区各地域の観光情報発信
- 屋台やキッチンカーが並んだフードショー
- 地産地消のマルシェ
- スポーツのパブリックビューイング
- 新たなチャレンジを実現するスペース
- 多くの人が集まるシンボルの設置
- 学びの成果を発表するなど、学生と地域が交流する場



商業施設と一体的に活用された広場の様子



イベントが開催されにぎわう広場の様子
(札幌市 北3条広場)

第3 応募者に関する事項

1 基本的要件

応募者は、本取組の趣旨及び目的を十分に理解し、開発 条件等の検討を行うための企画立案能力、及び本市との対話を円滑に進めるための十分な体制を有する民間企業又は民間企業のグループとする。

2 応募者の構成

応募者は、以下のいずれかに該当する者とする。

(1) 民間企業

個人事業主及び公営企業は除く。株式会社、合同会社等の法人の形態は問わない。

(2) 民間企業グループ

複数の法人からなる企業グループを言い、資本上の関係性は問わない。

※企業グループの場合は代表企業を定め、代表企業が応募することとする。

3 参加資格要件等

応募者は（民間企業グループの場合は代表企業が）、自らが事業主となって以下の全ての要件を満たす開発事業を遂行した実績を有すること。

(1) 複数の用途が複合した施設の開発実績

非住宅用途（物販店、飲食店、サービス業を営む店舗、ホテル、オフィス等）を含む複合施設の開発を行った実績があること。なお、住宅又は共同住宅、駐車場、または倉庫等の物流施設が主たる用途と認められるもの（共同住宅の1階部分に店舗を設けたもの等）は対象外とする。

(2) 継続的な運営への関与

開発事業の完了後、当該施設またはその一部を自社、親会社、子会社、同一の親会社を持つ会社、または関連会社で保有または管理し、テナントリーシングや施設の運営を行った実績を有すること。

※ 上記(1)及び(2)の実績は、共同企業体（JV）の構成員としての実績や、特別目的会社（SPC）を活用した事業における実績も対象とする。ただし、これらの実績とする場合は、当該JVまたはSPCの代表企業（代表構成員）であること、または当該JVまたはSPCへの出資比率が20%以上であることとする。

(3) 応募者（民間企業グループの構成員を含む）の制限

次のいずれかに該当する者は応募者となることはできない

- ア 上記(1)及び(2)の参加資格要件を満たさない者
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ウ 参加資格確認基準日から基本協定の締結の日までの期間に、札幌市競争入札参加停止等措置要領に基づく参加停止措置を受けている期間中の者
- エ 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始決定を受けている者を除く。）
- オ 市区町村税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- カ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団又はその利益となる活動を行う者

(4) 参加資格要件確認の基準日

- ア 参加資格要件の確認基準日は、本市が参加資格を確認した日とする。
- イ 参加資格確認日から基本協定の締結の日までの期間に、上記(3)に抵触した場合は、失格とする。ただし、応募者が民間企業グループの場合で、代表企業以外の構成員が本制限に抵触したときに、応募者から当該構成員を除外し、本市の承諾を受けた場合は、この限りではない。

(5) 民間企業グループの構成員の変更

事業化検討協力者は、本市と締結する基本協定に基づき、構成員の変更（追加、脱退）を本市に申請することができ、本市は、変更後の民間企業グループにおいても提案時と同等の対話ができることが確認できた場合に承諾するものとする。

第4 現時点における前提条件及び協力内容等

1 対象地の現況等

対象となる土地の現況は以下のとおりである。

(1) 所在地

札幌市南区真駒内幸町3丁目1番2 ほか

(2) 面積

約3.1ha（内、交流広場は約0.3ha）

(3) 用途地域等

ア	用途地域	近隣商業地域
イ	建ぺい率	80%
ウ	容積率	300%
エ	高度地区	45m高度地区
オ	防火地域等	準防火地域

2 対話に際する仮設定事項（開発条件）

対話は、以下の条件を仮定して行う。なお、これらの条件は、事業化検討協力者との対話や本市による検討を踏まえて変更する可能性がある。

(1) 事業方式

ア 想定する事業方式

札幌市が所有する土地をいわゆる定期借地方式（30～60年程度を想定）により民間事業者に貸し付け、民間事業者が施設の整備および運営を行う方式を想定する。公募型プロポーザル時における事業方式については、対話等を踏まえて変更する可能性がある。

イ 土地の貸付価格

91,933,600円／年

この価格は、札幌市路線価図（令和6年度版）の路線価及び本市の貸付料算定要領に基づき仮設定した金額である。公募型プロポーザル時には、評価時点の更新など対象地の現況に加え、公共的機能の整備を求めること等、開発条件を踏まえた不動産鑑定を実施のうえ、改めて最低貸付価格を算定する。

(2) 事業を通じて導入する機能

まちづくり計画に基づき、以下の機能を導入した事業を想定している。

ア A1街区

にぎわいの核となる商業系の機能（買い物、飲食、サービスなど）や、交流広場と連携し地域コミュニティの形成に資する機能などを導入する。

イ A 2 街区

A 1 街区を補完する商業系の機能（買い物、飲食、サービスなど）、医療・福祉系の機能、業務機能、住居系機能など多様な機能集積を想定している。

(3) 事業を通じて整備を図る公共的機能

以下の施設について整備等を求めることを想定している。各施設の具体的な整備等のイメージは、別紙「事業を通じて整備を図る公共的機能の整備イメージ」のとおり想定している。

なお、実際の整備は、事業化検討協力者との対話を踏まえて整備・維持管理・運営等に関する条件を設定し、公募型プロポーザルにおける提案内容に基づいて行う。

ア バス待合スペース

交通広場に面した場所に、民間施設と一体となった屋内型の待合スペースを整備・維持管理・運営する。

イ 街区間連絡動線

真駒内駅～A街区～B 1 街区の間について、天候に左右されないバリアフリーな歩行者動線を整備する。B 1 街区には、（仮称）南区複合庁舎整備基本計画（案）の「第 4 章 施設計画」に基づき施設整備を行う予定である。

※南区複合庁舎整備基本計画（案）の掲載ページ（本市ホームページ）

<https://www.city.sapporo.jp/shimin/shisetsu/minami/kihonkeikaku.html>

ウ 交流広場

真駒内駅の直近に、民間施設と連続的に広場を整備し、維持管理・運営する。整備内容については、「冬季も含めて通年で活用できる空間」の実現を目指し、屋根の整備や一部を屋内空間化することも想定している。

エ 連絡通路

交通広場に面した交流広場上に、「真駒内駅から民間施設までの歩行者動線」及び「バス待合スペース」を兼ねる連絡通路を整備・維持管理・運営する。

オ 送迎車両の待機を円滑にする仕組み

A 街区を利用する者はもとより、真駒内駅への送迎を目的とする一般車両についても、円滑に待機や乗降を行うことができる仕組みを整備する。

なお、新たな施設整備ではなく、民間施設と一体となった幅広い仕組み（商業施設の車寄せを送迎車両にも開放する、商業施設の駐車場を短時間無料にする等）の整備を想定している。

カ 駅前通りのにぎわいの創出とオープンスペースの確保

『にぎわいの軸』である駅前通りににぎわいを生むような機能（オープンカフェ等）を整備するとともに、駅前通りに沿ってオープンスペースを整備し、維持管理する。

(4) まちづくりを支える取組

ア エリアマネジメントの取組

地域とA街区の事業者が連携したエリアマネジメントを展開する予定である。交流広場がエリアマネジメントの活動の場となり、様々なアクティビティを生む舞台として活用されることや、エリアマネジメント活動の運営資金となる収益を確保できる事業の実施に向けて、リソースの提供及び体制構築について検討する。

イ 南区のゲートウェイ機能の強化

南区の玄関口として、交通結節機能の強化により、札幌を代表する観光エリアとなっている地域とのアクセス性を確保する予定である。このような各地の魅力を最大限活用するため、ICTや交流広場を活用した情報発信等を行い、真駒内駅と南区が有する地域資源を往来する人やモノ・情報の交流を活発化させる仕組みを整備する。

ウ スマートコミュニティの形成

駒岡清掃工場の更新により、地域熱供給に活用可能な排熱量が大幅に増加しているため、地域熱供給ネットワークへの接続を前提とする。そのうえで、排熱量規模、温室効果ガス削減効果及び事業採算性などを勘案しながら、効果的な地域熱供給の活用手法について検討する。また、再生可能エネルギーや分散型電源の導入、xEMSの導入を検討する。さらに、来街者等への情報発信などを目的にICTを活用したエリア内サービスの提供について検討する。

(5) その他の条件

ア 周辺道路等の整備

真駒内駅前地区においては、平岸通の迂回化、交通広場及び電線共同溝等の整備を行う予定であり、これに関連し、令和7年3月に都市計画道路「平岸通」の都市計画変更を行った。

現在、上記整備に向けた道路設計等を進めており、令和11年度の着工、令和14年度の供用開始を目指している。

イ 真駒内中学校の既存施設の取り扱い

真駒内中学校の校舎および擁壁等の既存施設については、本市において解体撤去を行う予定である。

ウ 既存樹木

対象地内の現北海道警察官舎の区域に現存する樹木（ヤマモミジ、シンジュ、イヌエンジュ、ヤチダモの計4本）は交流広場に存置することを想定している。

また、対象地内の現道路区域にある街路樹（ヤマモミジ、イチョウ）については、これらの一部を交流広場の計画に応じて存置することを想定している。

エ 道路占用物

対象地内の現道路区域にある上下水道、電柱等の道路占用物は、撤去・移設が可能なものについては、各占用物件の管理者又は事業者において、撤去・移設を行うことを想定している。

なお、現在の平岸通の道路区域内に埋設されている移設が困難な上下水道の既設管については、交流広場の位置に残置する予定である。

オ 時計塔及び野外彫刻物

対象地に隣接する現在の平岸通の道路区域内にある時計塔（札幌オリンピック記念時計塔）及び野外彫刻物（地中のタイムカプセルを含む）については、本市において交流広場内に移設する予定である。

3 想定する事業スケジュール

本市においては、本事業の目標スケジュールを以下のとおり想定している。

なお、本市と事業化検討協力者による対話・検討内容、関係機関との調整等により変動する場合がある。

- ・ 令和8年度 事業化検討協力者との対話
公募条件等の整理
公募型プロポーザルの開始
- ・ 令和9年度 事業者選定
設計開始
- ・ 令和11年度 着工
- ・ 令和14年度 開業

4 事業化検討協力者としての具体的な協力内容

(1) 継続的な対話の実施

ア 事業化検討協力者は、本市と継続的に対話する。

対話内容の想定は以下のとおり。

(ア) A街区の開発内容に関する事項

a 事業方式について

- ・土地所有形態（定期借地方式、土地取得の要否） など

b 公共的機能について

- ・交流広場の整備条件
- ・街区間連絡動線の整備位置、維持管理区分
- ・連絡通路の整備条件、維持管理、運営方法
- ・バス待合空間の整備条件、維持管理、運営方法
- ・送迎車両を待機させる仕組み など

c 地域熱供給の活用について

- ・導入機能や施設規模に応じた熱需要
- ・導入可能範囲 など

(イ) エリアマネジメント等に関する事項

a エリアマネジメントについて

- ・地域との連携に向けた体制
- ・交流広場の活用の方向性
- ・活動の財源確保 など

b 真駒内地域への波及・展開について

- ・南区のゲートウェイ機能の強化や周辺地域への回遊性向上に資する取組の方向性 など

(ウ) その他

- ・既存物件の取扱い（既存樹木の活用条件、既設の水道管等の維持管理と交流広場の整備条件、時計塔及び彫刻周辺の整備条件等）
- ・市による協力、連携を求める事項 など

※対話内容についてはあくまで現時点における想定であり、本市と協議しながら進めていくものとする。

(2) 整備イメージ図の作成

事業化検討協力者は、継続的な対話を通して必要となるA街区の利活用に係る整備イメージについて、適宜、整備イメージ図を作成する。

(3) その他各種調整に関する会議等への参加

事業化検討協力者は、開発条件やエリアマネジメント等の取組の検討にあたって必要となる関係者との調整に係る会議や住民等との対話の場に市と協議のうえ必要に応じて出席する。

第5 提案に関する事項

1 提案を求める事項

提案に際しては、用途地域や高度地区等の基本事項に加え、「真駒内駅前地区まちづくり計画」、「真駒内駅前地区地区計画」、「真駒内駅前地区景観デザインガイドライン（案）」、「対話に際する仮設定事項（開発条件）」（第4「2」を参照）等も踏まえ、以下の項目について提案すること。

なお、提案にあたっては、詳細な図面の提出は求めないが、考え方を示す概念図（ダイアグラム）、配置方針を示すゾーニング図やボリューム図、イメージスケッチ等による表現を想定している。

(1) 全体コンセプト【審査項目：全体コンセプト】

- ア 事業を通じて実現したい真駒内の将来像や開発のテーマ
- イ 真駒内駅前地区まちづくり計画との整合性及び民間事業者ならではの独自の視点や付加価値
- ウ 南区のゲートウェイとしての機能強化に資する取組

(2) 空間構成・配置計画【審査項目：全体配置計画】

- ア 建物、交流広場、動線（歩行者・車両）の配置方針（ゾーニング図やボリューム図等）
- イ 周辺環境（みどり・景観）とのつながりや、冬期の快適性への配慮

(3) 導入機能・施設計画【審査項目：個別施設の整備イメージ】

以下について、各機能の配置連携や、目指す空間の質（イメージ）について、類似事例写真やイメージスケッチ等を用いて提案すること。

- ア 導入する主要機能（商業、その他の機能）の概要と規模感
- イ 交流広場の整備・活用イメージ（イベント利用、日常利用のシーン等）
- ウ 駅前通に面して配置する機能及びオープンスペース
- エ バス待合空間
- オ 街区間連絡動線
- カ 送迎車両の待機を円滑にする仕組み

(4) エリアマネジメントの取組【審査項目：エリアマネジメント】

- ア エリアマネジメントの実践に向けて確保できるリソースや組織体制
- イ 交流広場の運営方法（エリアマネジメントの取組に資すること）

(5) 独自提案と過去実績【審査項目：独自提案／過去実績】

- ア スマートコミュニティの形成に向けた取組など、社会的課題解決に向けた独自の工夫
- イ 類似事業の実績や、そこから得られたノウハウ等を活用した独自提案

(6) 検討体制と対話方針【審査項目：参加体制】

- ア 官民対話（事業化検討・対話フェーズ）に参画する実施体制図（責任者、担当者、協力会社等）
- イ 札幌市との官民対話の進め方、関係者との調整への関わり方

2 提案書の様式・仕様

(1) 規格

サイズ：A3判（横使い・片面印刷）※様式は任意とする

枚数：表紙・目次を除き、6枚以内とする。

形式：クリップ留めとし、製本はしないこと。

(2) 提出部数

正本：1部

副本：9部

データ：PDF形式のデータを格納した記録媒体（DVD-R等）1部

第6 選定に関する事項

1 事業化検討協力者選定の考え方

今回の募集は、真駒内駅前地区A街区の整備に向け、本市と継続的な対話等を行い、開発条件等の検討に協力するパートナーを選定するものである。そのため、開発計画の施設配置計画やコンセプトのみならず、本市との対話に向けた実施体制等も含めて総合的に評価し、評価が高かった上位3者程度を選定する。

2 選定体制

(1) 選定委員会の設置

審査の公平性及び客観性を確保するため、外部有識者及び本市職員で構成する「真駒内駅前地区A街区における事業化検討協力者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、選定を行う。

本市は、審査委員会の選定結果を受けて候補者を決定する。

(2) 委員構成

選定委員会の構成は以下のとおりとする。

なお、公正性を確保するため、選定結果を公表するまで外部有識者については非公開とする。

委員長	札幌市まちづくり政策局	都市計画部長
委員	札幌市まちづくり政策局	総合交通計画部長
委員	札幌市南区市民部長	
委員	外部有識者	
委員	外部有識者	

3 選定の手順

(1) 選定の原則

原則として、応募者全員に対して「プレゼンテーション審査」を行い、その合計点により選定する。

(2) 応募多数の場合の対応

応募者が多数の場合は、提出された提案書に基づく書類審査（一次審査）を実施する。一次審査を経てプレゼンテーション審査に進む応募者を選定し、当該応募者に対してのみプレゼンテーション審査を実施する。

4 優秀提案者の選定方法

(1) 優秀提案者の選定

選定委員会は、下記 5 に示す審査基準に基づき採点を行い、審査委員全員の評価点の合計が高い順に 3 者程度を優秀提案者として選定する。また、応募者が 1 者のみの場合であっても、(2)の最低基準点を満たす場合は、優秀提案者として選定する。

同点の者が生じた場合は、選定委員の合議により決定する。

(2) 最低基準点の設定

提案の内容が一定の水準に達していることを担保するため、満点の 6 割（60 点）を最低基準点とする。

最高得点獲得者の点数が最低基準点に満たない場合は、優秀提案者を選定しない（「該当なし」とする）ことができる。

5 審査基準

審査は、下表の審査項目、審査の視点、配点に基づき行う。

審査項目	審査の視点	配点
全体コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・真駒内駅前地区まちづくり計画を踏まえた内容となっているか。 ・南区のゲートウェイ機能の強化や、周辺地域への波及効果に寄与する明確なコンセプトが示されているか。 ・真駒内の豊かな環境（みどりや景観）と調和した、魅力ある将来像が描かれているか。 	15
全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建物、広場、動線の配置が、周辺環境や利用者の利便性に配慮した合理的かつ魅力的なものとなっているか。 ・積雪寒冷地特有の課題が考慮され、冬期間も快適に利用できる計画となっているか。 ・周辺の景観資源（桜山等）への眺望や、スカイラインに配慮された提案となっているか。 	15
個別施設の整備イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・積雪寒冷地であることを踏まえた冬期間の運営を見据えた提案となっているか。 ・交流広場やバス待合スペースについて、利用者の快適性・利便性・バリアフリーが考慮されているか。 ・交流広場について、にぎわいや滞留を生むための工夫（空間の質、連続性）がなされているか。 ・駅前通りや周辺街区との接続（回遊性）が考慮され、まち全体の活性化につながるイメージとなっているか。 	20
エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・担い手及び活動資金の確保について検討する提案となっているか。 ・交流広場とエリアマネジメントとの関係について考慮した提案となっているか。 	10
独自提案	<ul style="list-style-type: none"> ・スマートコミュニティなど、社会的課題の解決や地域の価値向上に資する独自の提案が含まれているか。 ・その他ポテンシャルを引き出すための独自のアイデアや付加価値の提案があるか。 	10
参加体制	<ul style="list-style-type: none"> ・統括責任者の他、本対話に必要と思われる部門の参加やバックアップ体制がとられているか。 ・民間企業グループの場合、各構成員の役割分担は明確か。 ・本市との対話において、柔軟かつ建設的な議論が可能であり、公募条件の整理に向けた意欲が感じられるか。 ・関係者の意見を取り入れようとする姿勢が感じられるか。 	20
過去実績	<ul style="list-style-type: none"> ・商業機能を含む複合開発の実績が本事業に活かせるか。 	10

6 選定結果の通知

審査結果は、選定委員会の選定結果を踏まえ、本市として優秀提案者を決定したうえで、すべての応募者に対して文書で通知する。

また、選定された優秀提案者の名称（グループの場合は代表企業名及び構成員名）については、後述する本市との基本協定の締結後に本市ホームページで公表する。

なお、各応募者の得点や順位については、応募者のノウハウ保護等のため公表しない。

7 失格事項

応募者が次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1) 参加資格要件を満たさないことが判明した場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 審査委員に対して、今回の募集に関する接触や働きかけを行った場合
- (4) その他公平性を著しく阻害する行為があったと本市が認めた場合

第7 応募の手続等

1 事業化検討協力者の選定スケジュール

事業化検討協力者の選定スケジュールは下表のとおり。

項 目	期 間
(1) 募集要項等の公表	令和8年2月6日（金）
(2) 質問の受付	令和8年2月6日（金） ～ 令和8年3月12日（木）
(3) 回答の公表	令和8年3月19日（木）までに順次公表予定
(4) 応募表明書、 参加資格確認書類の受付	令和8年3月19日（木） ～ 令和8年5月14日（木）
(5) 参加資格の適否の通知	令和8年5月21日（木）までに順次通知
(6) 提案書の受付	令和8年5月22日（金） ～ 令和8年6月4日（木）
(7) プレゼンテーション審査の実施	令和8年6月中旬予定
(8) 優秀提案者の選定	
(9) 基本協定締結	令和8年6月下旬 ～ 令和8年7月上旬予定
(10) 事業化検討協力者との対話	令和8年7月上旬以降予定

2 応募の手続き

(1) 募集要項等の公表

事業化検討協力者募集要項及び様式等（以下「募集要項等」という。）は、本市ホームページ（第9「4」を参照）で令和8年2月6日（金）から公表する。

(2) 質問の受付

ア 受付期間

令和8年2月6日（金）から令和8年3月12日（木）午後5時（必着）まで

イ 提出方法

募集要項等に関する質問がある者は、その内容を簡潔にまとめ、「事業化検討協力者募集要項等に関する質問書」（様式1）に記入し、当該様式を添付ファイルとし、第9 事務局「3」の「連絡先」に記載のメールアドレス宛てに送信（送信後は電話で受信を確認）すること。

民間企業グループで応募を予定している場合は、代表企業が取りまとめて提出すること。

ウ 回答の公表

質問及びその回答については順次本市のホームページで公開することとし、令和8年3月19日（木）までに、全ての質問と回答を公開する予定である。

質問は事業者名を伏せて掲載するが、内容は公開することが前提となるため、その点を承知した上で提出すること。なお、意見の表明と解されるものについては、回答しない。

(3) 応募表明書、参加資格確認書類の受付

ア 提出書類

応募者は、該当する書類に所定の事項を記入のうえ、受付期間内に受付窓口へ持参又は郵送（郵送する場合は、提出期限までに電話で書類の到着を確認）すること。

提出書類		様式	様式 サイズ	枚数
第3の2(1)、(2)に該当する者				
	応募表明書	様式2	A4	1枚
	参加資格要件確認書 兼 誓約書	様式4	A4	1枚
	応募者の組織等に関する事項調書	様式5	A4	適宜
	複数の用途が複合した施設の開発実績を証する書類	様式6	A4	適宜
	継続的な運営への関与の実績を証する書類	様式7	A4	適宜
第3の2(2)に該当する者				
	委任状	様式3	A4	1枚

イ 受付期間等

(ア) 実績を証明する資料（契約書の写し等）を提出すること。

(イ) 受付期間は、令和8年3月19日（木）から令和8年5月14日（木）までとする。

(ウ) 受付時間は、午前9時から午後5時までとする。

(エ) 提出部数は、各1部とする。

ウ 参加資格の適否の通知、追加資料の送付

(ア) 上記アの書類により、応募表明書及び参加資格要件確認書を提出した応募者を対象に、本市が定める参加資格要件に対する適否を確認する。

(イ) 参加資格の適否については、応募表明書及び参加資格要件確認書を提出した応募者に対し、令和8年5月21日（木）までに順次通知する。

(ウ) 参加資格がないと認められた者は、(4)の提案書を提出することができない。

(4) 提案書の受付

ア 提出方法

応募者は、以下の（ア）（イ）を受付期間内に受付窓口を持参又は郵送（郵送する場合は、提出期限までに電話で書類の到着を確認）すること。

（ア）提案書提出届（様式8） 1部

（イ）提案書 （第5「2」を参照）

イ 受付期間等

(ア) 受付期間は、令和8年5月22日（金）から令和8年6月4日（木）までとする。

(イ) 受付時間は、午前9時から午後5時までとする（土日祝日を除く）。

ウ プレゼンテーション審査の実施

(ア) 実施方法

応募者は、提出した提案書に基づき、審査委員会においてプレゼンテーション（説明及び質疑応答）を実施すること。

(イ) 使用資料

プレゼンテーションでは提出済みの提案書を用いて説明することとし、当日の追加資料配布は認めない。

(ウ) 日程及び場所

プレゼンテーション審査は令和8年6月中旬に実施することとし、場所は札幌市役所本庁舎内を予定している。

※時期及び場所は変更する場合がある。

3 応募における留意事項

- (1) 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。
- (2) 提出した提案書等の差し替えは、原則として認めない。
- (3) 提出した提案書等は返却しない。
- (4) 提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者については、所要の措置を講じることがある。
- (5) 同一の応募者が提出できる提案書は1案のみとし、複数案の提案書を提出した場合は、全ての応募を無効とする。
- (6) 応募者は提案に当たり、審査委員に対して、今回の募集に関する接触や働きかけを行ってはならない。
- (7) 本事業に関して使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。
- (8) 提案書の著作権は、それぞれの応募者に帰属する。ただし「札幌市情報公開条例」等関連規程に基づく公開及び本取組の実施に必要な範囲で用いる場合、応募図書の全部又は一部を、本市が将来にわたり無償で使用するすることができるものとする。
- (9) 応募表明書提出後に辞退する場合には、「参加辞退届」（様式9）を、持参又は簡易書留等による郵送にて提出すること。

第8 基本協定及びその他の事項

1 候補者選定後の基本協定の締結

- (1) 候補者は、本市と業務内容等に関して協議を行い、この協議結果に基づき基本協定を締結する。民間企業グループの場合は、全ての構成員と協定を締結する。
- (2) 基本協定には、対話等に関する基本的考え方（事業化検討協力者の役割、著作権の帰属、双方の秘密保持に関する事項など）に関する規定等を含む。なお、基本協定の案については、参加資格が適当であることが確認された応募者に対して、順次本市より提示する。
- (3) 事業化検討協力者は、本市と協議のうえ辞退することができる。
- (4) 次の場合には、市は再度、事業化検討協力者の募集を実施することがある。
 - ア 選定されたすべての事業化検討協力者が辞退した場合
 - イ 選定されたすべての事業化検討協力者が選定後に参加資格を満たさないことが判明し、失格となった場合

2 事業化検討協力者の公開

- (1) 基本協定の締結後、事業化検討協力者（民間企業グループの場合は構成員を含む）について本市ホームページにおいて公開する。
- (2) 公開する情報は企業名のみとし、提案内容等については公開しない。
- (3) 審査の結果、事業化検討協力者とならなかった応募者については公開しない。

3 対話に要する費用

対話に要する全ての費用は事業化検討協力者の負担とする。

4 インセンティブ付与に関する詳細

- (1) 公募型プロポーザル時に、事業化検討協力者として対話期間において誠実に本市との対話を行った者から応募があった場合、審査において評価する際に、配点の合計（満点）の5%に相当する点数をインセンティブとして加算する。
- (2) 民間企業グループで事業化検討協力者となった場合は、その代表企業が、公募型プロポーザルにおける応募グループ（JVもしくは特別目的会社（SPC）を設立して応募する場合（設立予定を含む））において、以下のいずれかの要件を満たす構成員または出資者として参画している場合に限り、インセンティブを付与する。
 - ア 当該グループの代表企業、または当該SPCの代表権を持つ役員（代表取締役、代表社員、またはこれらに準ずる者）の1名として選任されること。

※ SPCにおいて複数の代表取締役（または代表社員等）を置く場合、そのうちの1名が事業化検討協力者時点における代表企業の者であれば要件を満たすものとする。

- イ 当該グループまたは当該SPCへの出資比率が20%以上であること。

(3) 代表企業としての地位やインセンティブを受ける権利を他者に譲渡することは認めない。

(4) 対話期間中において、事業化検討協力者が以下の各号のいずれかに該当するなど、事業化検討協力者として著しく不誠実な対応があったと本市が認める場合、本市はインセンティブの付与を行わないことができる。

ア 本市が設定した対話や会議等の場に、正当な理由なく欠席を繰り返したとき。

イ 本市が求めた資料の提出や意見の回答に対し、正当な理由なく拒否、または著しい遅延が生じたとき。

ウ その他、信義誠実の原則に反する行為があったとき。

5 募集の中止・変更及び免責

(1) 事情変更による中止

本市は、社会経済情勢の急激な変化、市の政策変更、または著しい公益上の理由が生じた場合、事業化検討協力者の選定または公募型プロポーザルの手続を延期、変更、または中止することがある。

(2) 損害賠償の制限

前項の規定により手続が中止または変更された場合において、本市は、事業化検討協力者が本対話に要した費用（提案書作成費、調査費等）について、一切の補償を行わないものとする。

6 その他の留意事項

(1) 公平性の確保

事業化検討協力者に選定され本市との対話等に協力したことについては、本募集要項の第8の5に定めるインセンティブ（公募型プロポーザル時の加点評価）の付与を除き、事業者公募において何らかの優位性を与えるなど特別な取り扱いを行わないものとする。

(2) 法令の遵守

本事業の検討にあたっては、関連する法令、条例、規則等を遵守すること。

第9 事務局（問い合わせ先）

事務局（書類提出先及び問い合わせ先）は、以下のとおりとする。

1 担当部署

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 地域計画課 調整担当係

2 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5階

3 連絡先

電話番号：011-211-2545

E-mail : chiiki-chosei@city.sapporo.jp

4 ホームページ

募集要項、様式集、質疑回答等は、以下の本市ホームページにて公表する。

https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/r7/r7_jigyokakentoukyouryokusya.html