旧青葉小学校・青葉児童会館
公募提案型売却 募集要項

令和８年（2026年）９月

（令和８年（2026年）11月一部改訂）

札　幌　市

目　　次

１　公募提案型売却の概要　4
（1）　趣旨　4
（2）　主催者及び事務局（担当窓口）　4
（3）　公募スケジュール　5
２　本物件に関する事項　5
（1）　土地・建物の概要　5
（2）　現在の土地利用規制等　6
（3）　特記事項　7
３　活用条件　9
（1）　基本的な考え方　9
（2）　土地利用の制限　10
（3）　地域貢献活動に関する条件　11
（4）　地域との協力体制　11
（5）　その他の条件　11
（6）　売却価格　12
４　応募に関する事項　12
（1）　応募資格に関する事項　12
（2）　本募集要項の配布　14
（3）　現地見学会の開催　14
（4）　質問書の受付及び回答　15
（5）　応募申込受付　15
（6）　書類の提出　15
（7）　応募に関する留意事項　17
５　事業者の選定に関する事項　18
（1）　審査委員会の設置　18
（2）　審査委員会の運営　18
（3）　応募資格の喪失　18
（4）　審査方針　18
（5）　審査項目及び配点等　19
（6）　審査委員会の開催　20
（7）　審査方法　20
（8）　審査結果の通知　21
（9）　審査結果の公表　21
６　売買契約に関する事項　21
（1）　契約締結　21

(2)　売買代金の支払い　21
(3)　所有権の移転・引渡し　21
(4)　売買契約に関する特記事項　22
(5)　契約解除　23
(6)　契約不適合責任　23
(7)　費用　23
(8)　青葉児童会館の売却手続きの取扱に関する事項　23
7　その他　24

様式集・資料集（別冊）

1　様式集
【様式１】　公募提案型売却募集に関する質問書
【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】　事業計画概要書
【様式８】　事業計画書
【様式９】　資金計画書
【様式10】　価格調書
【様式11】　現地見学会申込書
【様式12】　応募取下届
【様式13】　基本協定書(青葉児童会館_紳士協定)
【様式14】　公有財産売買契約書

2　資料集
【資料１】　跡活用検討等の経緯
【資料２】　物件説明書（旧青葉小学校）
【資料３】　各種図面（旧青葉小学校）
【資料４】　越境工作物及び位置図（旧青葉小学校）
【資料５】　物件説明書（青葉児童会館）
【資料６】　各種図面（青葉児童会館）
【資料７】　周辺用途地域及び公共施設等の立地状況
【資料８】　工事履歴一覧（青葉児童会館）
【資料９】　光熱水費（青葉児童会館）
【資料10】　建築関係法令等

1　公募提案型売却の概要

(1)　趣旨

令和２年４月、札幌市厚別区の旧青葉小学校と旧上野幌小学校を統合し、新札幌わかば小学校が開校しました。旧青葉小学校は、これまで学校施設としてはもちろんですが、地域のコミュニティ形成や避難所など様々な役割を果たす地域の拠点的な施設であったため、地域では閉校後も引き続き活用したいという希望がありました。そこで、令和元年６月より『青葉小学校跡活用検討部会』（以下「部会」という。）において跡活用を検討し、その条件を整理しました。

また、旧青葉小学校に近接する青葉児童会館についても、旧青葉小学校とともに地域の子育て機能などを担ってきたことから、地域の方から青葉児童会館の閉館（令和10年３月予定）後においても旧青葉小学校跡地と一体的に活用してほしいという要望を受けております。このことを踏まえ、旧青葉小学校と青葉児童会館を一体で活用を行う方向で検討を進めてきました。

このたび、協議・検討が整いましたので、両物件について、所定の地域貢献活動の実施を条件に売却することといたしました。

なお、令和10年３月まで、現在の場所・建物で児童会館の機能を維持する必要があることから、青葉児童会館の売買契約の締結が可能となるのは令和10年4月以降になります。そのため、青葉児童会館については、最優秀提案者と本市で青葉児童会館の売買に係る協議を行うことを確認するための「売買協議に係る協定」（以下、「協定」とする。）を締結します。

青葉児童会館の売買契約に関する詳細は、本紙（P.23、６（８）　青葉児童会館の売却手続きの取扱に関する事項）を確認してください。

(2)　主催者及び事務局（担当窓口）

ア　主催者

本公募提案型売却の主催者は、札幌市とします。

イ　事務局

名　称：旧青葉小学校・青葉児童会館　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階北側
担当課：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）
ＴＥＬ:011-211-2545
ＦＡＸ:011-218-5113
E-mail:chiiki-chosei@city.sapporo.jp

(3)　公募スケジュール

	期間	
募集要項の公表	令和８年（2026年）	９月28日（月）
質問受付		９月28日（月） ～11月30日（月）
現地見学会		10月16日（金）
質問に対する最終回答		12月7日（月）
応募書類受付		12月17日（木） ～12月24日（木）
審査委員会による選定	令和９年（2027年）	２月下旬～３月中旬
※応募者多数の場合、ヒアリング審査の前に追加で書類審査を実施します。 その場合、スケジュールが後ろ倒しとなる可能性があります。		
（参考）選定後のスケジュール		
地域説明会	令和９年（2027年）	４月下旬
【旧青葉小学校】 売買契約締結 【青葉児童会館】 売買協議に係る 協定締結(※)		６月下旬
青葉児童会館の売却スケジュール		
児童会館不動産鑑定	令和９年（2027年）年度	
児童会館閉館	令和10年（2028年）	３月（予定）
協定に基づく協議		４月以降
売買契約締結		４月以降
児童会館引き渡し		４月以降

※青葉児童会館の売買契約に関することについては、本紙（P.23、６(8)青葉児童会館の売却手続きの取扱に関する事項）に詳細を記載しています。

２　本物件に関する事項

(1)　土地・建物の概要

ア　旧青葉小学校

所在及び地番	札幌市厚別区青葉町６丁目435－319
敷地面積（㎡）	12,275.80
建物状況	更地

※詳細は、物件説明書【資料２】及び各種図面【資料３】、越境工作物及び位置図【資料４】を参照

イ　青葉児童会館

所在及び地番	札幌市厚別区青葉町７丁目656-254
敷地面積（㎡）	1,166.30
施設名称	青葉児童会館
延床面積（㎡）	482.42
建築年	平成３年（1991年）
構造・階数	木造１階
耐震補強工事	新耐震基準に適合しているため対象外
その他	構造物一式

※敷地面積は令和9年度実施予定の確定測量によって変更になる可能性があります。

※詳細は、物件説明書【資料５】及び各種図面【資料６】を参照

(2)　現在の土地利用規制等

ア　旧青葉小学校

用途地域	第１種中高層住居専用地域
容積率/建蔽率	200%/60%
高度地区	27m高度地区
防火地域および 準防火地域	建築基準法第22条区域
駐車・駐輪付属 義務対象地域	自動車ふくそう地区
地区計画等	青葉町団地地区計画（対象不動産は同地区計画において地区整備計画の定めのない区域に存するため、「建築物の敷地面積の最低限度」の制限はない。）
日影規制	３時間/２時間 測量面４ｍ
盛土規制法に基づく 規制区域	宅地造成等工事規制区域
景観計画区域	景観計画区域
緑保全創出地域	居住系市街地
周辺道路	【北側】 下野幌団地12号線　幅員　8.00m　　舗装済・歩道有 【南側】 下野幌団地14号線　幅員　8.00m～13.04m　舗装済・歩道有 【西側】 下野幌団地29号線　幅員 17.84m～39.00m　舗装済・歩道有

イ　青葉児童会館

用途地域	第１種中高層住居専用地域
容積率/建蔽率	200%/60%
高度地区	27m高度地区
防火地域および 準防火地域	建築基準法第22条区域
駐車・駐輪付属 義務対象地域	自動車ふくそう地区
地区計画等	青葉町団地地区計画（一般住宅地区）
日影規制	３時間/２時間 測量面４ｍ
盛土規制法に基づく 規制区域	宅地造成等工事規制区域
景観計画区域	景観計画区域
緑保全創出地域	居住系市街地
周辺道路	【北側】 下野幌団地11号線　幅員 16.00m　　舗装済・歩道有 【西側】 下野幌団地30号線　幅員 12.00m～14.14m　舗装済・歩道有

※周辺の用途地域及び公共施設等の立地状況は【資料７】を参照

(3)　特記事項

ア　埋設物

旧青葉小学校には、【資料２】及び【資料３】に示すとおり、埋設物（汚水桝など）が一部残置されております。

【資料２】及び【資料３】に示すとおり、暗渠排水管が残置されている可能性があります。

また、【資料３】に記載はありませんが、擁壁が残置されております。

なお、旧青葉小学校において、筋掘調査は実施していないため、【資料３】に記載されていない埋設物が残置されている可能性があります。

本市では、埋設物及び残置物の撤去は行いません。

イ　埋蔵文化財

両物件の土地は、文化財保護法（昭和25年第214号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していません。なお、旧青葉小学校においては、校舎の解体等にあたり実施した試掘調査において、埋蔵文化財は確認されておりません。

ウ　土壌汚染

両物件は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく指定区域には指定されていません。また、現時点で土壌汚染のおそれがないことを確認済

みです。

エ　アスベスト（石綿）

青葉児童会館は吹付アスベストを使用していません。なお、アスベスト成形板（非飛散性アスベスト）については、調査を行っていません。

オ　ＰＣＢ（ポリ塩化ビフェニル）

青葉児童会館について、高濃度ＰＣＢ含有の絶縁油を使用している電気機器、高圧受電設備の変圧器及びコンデンサー類はありません。なお、微量のＰＣＢを含有している可能性のある電気機器の調査は行っていません。

カ　越境工作物

旧青葉小学校の物件内外には、【資料４】に示すとおり、越境工作物が存在します。札幌市と隣接所有者の間で確約書を締結しており、隣地所有者が改築等を行う際、当該工作物を撤去することとしています。確約書は、売買契約を締結する際に引き継ぎいたします。なお、青葉児童会館については、現時点で越境工作物はありませんが、今後実施予定の確定測量により越境物が判明する場合があります。

キ　擁壁の取扱について

旧青葉小学校には、【資料４】に示すとおり擁壁が一部道路に設置されています。擁壁を残置される場合は、道路管理者と協議が必要になります。なお、本物件は現況のまま売却いたしますので、擁壁の解体等に伴う工事費等は買受事業者の負担になります。

ク　登記

両物件の土地及び建物は登記済みです。

ケ　建築工事等の履歴

建築工事等の履歴は、青葉児童会館は【資料８】のとおりです。

コ　図面の閲覧

【資料８】に示す工事等の図面（竣工図等）などを閲覧できます。ただし、図面等については、データ保存上、パソコン画面による閲覧となります。

(ｱ) 閲覧期間

令和８年９月28日（月）～令和８年12月24日（木）

※質問受付～募集受付最終日

※土曜日、日曜日及び祝日を除く９時から17時までとします。

(ｲ) 閲覧の申込み

閲覧は事前申込制とします。閲覧を希望する者は、法人名、代表者氏名、連絡先、人数、閲覧希望日時（第３希望まで）を明記の上、事務局あてにＦＡＸ又はＥメールでお申込みください。

(ｳ) 閲覧日時等の通知

閲覧日時及び閲覧場所は、事務局から通知します。

サ　設備等に係る維持管理（青葉児童会館）

（ｱ）令和７年度光熱水費

令和７年度の本物件における光熱水費は【資料９】のとおりです。

（ｲ）設備等に係る維持管理

令和８年４月現在における設備等の維持管理状況は、以下のとおりです。また、付帯設備の詳細については、【資料５】のとおりです。

既存の設備等を使用する場合は、必要な調査、点検等を行った上で使用してください。なお、それらの調査、点検及び必要となる改修等に伴う費用は、全て買受事業者の負担とします。

	青葉児童会館
水道	稼働中
ガス	稼働中
電気	通電中
灯油	冬季のみ給油

シ　建物の確認済証及び検査済証について（青葉児童会館）

青葉児童会館の建物については、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく確認済証及び同条第20項、第21項に基づく検査済証の原本は残存しておりませんが、本市において当該確認済証及び検査済証を交付した履歴を確認しており、台帳記載事項証明書の発行が可能です。

ス　地区計画について（旧青葉小学校）

現在、旧青葉小学校は青葉町団地地区計画において地区整備計画の定めのない区域に存するため、「建築物の敷地面積の最低限度」の制限はありませんが、提案内容を踏まえた土地利用や周辺住環境との調和を将来とも担保するため、地区整備計画を定めることを検討します。そのため、これに伴う都市計画変更の手続きに関して、必要な協議等に応じていただく必要があります。なお、青葉町地区計画の詳細につきましては、以下のリンク先をご参照ください。

［札幌市ホームページ］

https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/chikukeiichiran/chikuichiran.html

３　活用条件

(1)　基本的な考え方

旧青葉小学校および青葉児童会館周辺は、第３次札幌市都市計画マスタープランにおける「郊外住宅地」に位置しております。同プランでは、郊外住宅地の目指す将来像として「自然と調和し、ゆとりある空間を生かした暮らしができる居住空間が広がっていること」を掲げており、人口減少等の進行に伴う居

住環境を取り巻く状況の変化に適応しながら、都市基盤を効率的に活用し地域コミュニティが維持された住宅市街地を目指しております。

本物件の売却に当たっては、「１(１)趣旨」や上記方針を踏まえ、地域コミュニティの維持・活性化に資するよう、所定の地域貢献活動の実施を条件として両物件を売却します。提案に当たっては、これまでの部会の議論内容を「上野幌・青葉地域小規模校検討委員会青葉小学校跡活用検討部会ニュース」で必ず確認し、特に「３(３)地域貢献活動に関する条件」を満たす提案を行ってください。なお、当ニュースは札幌市教育委員会ホームページに掲載しています。

(http://www.city.sapporo.jp/kyoiku/top/tekisei/kentoutiiki.html)

(2) 土地利用の制限

建物の用途、建蔽率、容積率等は、現行の制限に基づき計画してください。

(3) 地域貢献活動について

ア 地域貢献活動に関する条件

以下に示す条件は全ての実施が必須となりますで、提案に当たっては、各条件の実施内容を十分に検討してください。なお、条件の他に地域からいただいた意見については、以下の「地域の声」でまとめていますので、併せて確認してください。

＜地域貢献活動に関する条件＞

①：地域住民が集える場、地域活動を行える場の提案をしてください。
②：若い世代を含む多世代が交流する取組の提案をしてください。
③：災害時における地域住民の避難について配慮した提案をしてください。

（参考）地域の声（※）

・高齢化が進んでいるため、みんなで集まって情報交換したり、体を動かしたり、趣味を楽しむようなスペースが必要。
・床をカーペットにせず、フロアカーリングやダンス、屋内パークゴルフができるような機能があると良い。
・「ゆるスポ」など各世代で文化的な活動ができるものが良い。
・使わない時に炊事ができると良い。
・マシン等があり運動のできる場所が跡施設にあると良い。
・地域の活動に関わってくれる若者に来てほしい。
・子供向けのイベントを企画すれば、ファミリー層との交流が見込める。
・青葉のまちを地域と一緒に育てていきたいと思ってくれる事業者に来てほしい。
・現在青葉児童会館を使っている若者にも愛着を持ってもらえる跡活用をしてほしい。

※「地域の声」とは、検討会議で出た地域住民からの要望であり、実施が必須となる条件ではありませんが、可能な限り考慮いただきたいものです。

イ　地域貢献活動の実施方法

「１(1)趣旨」にあるとおり旧青葉小学校に近接している青葉児童会館についても、旧青葉小学校と一体ので活用を想定しています。

地域貢献活動を実施する場所については、旧青葉小学校でも青葉児童会館でもどちらの提案も受け付けます。ただし、青葉児童会館は令和10年３月まで、現在の場所・建物で青葉児童会館の機能を維持する必要があり、青葉児童会館の売買契約が可能となるのは令和10年4月以降になることから、地域貢献活動を青葉児童会館で実施する計画を提案したものの、協定に基づく協議の結果、青葉児童会館の売買契約締結に至らなかった場合は、本市と協議の上、旧青葉小学校での地域貢献活動を実施する計画へ変更を求める場合があります。

(4)　地域との協力体制

地域貢献活動については、運営方法や利用料金等について、事業開始前に必ず地域と協議する場を設けるとともに、事業開始後も適宜協議し、地域の理解を得て実施してください。

(5)　その他の条件

ア　土地及び建物等の売渡し

【資料５】に示す譲渡対象外のものを除き、土地、建物、工作物、立木及び埋設物など敷地内にある全てのもの（以下「本物件等」という。）を、所有権移転時における状態のままそれぞれ一括して売り渡すものとします。

イ　青葉児童会館の建物の再利用

青葉児童会館の建物は、再利用に関して制限は設けません。

ウ　用途指定期間

本物件等の所有権移転日から起算して10年間（以下「用途指定期間」という。）は、「４(６)書類の提出」の事業計画書等に記載した内容（以下「提案内容」という。）に従い、本物件等を利用しなければなりません。

なお、事業を実施する上で提案内容を変更する必要が生じた場合には、必ず本市と事前に協議し、承諾を得てください。

エ　譲渡等の禁止

用途指定期間に、本物件等の所有権、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ません。ただし、提案内容に明記していた場合又はやむを得ない事由により事前に本市の承諾を得た場合は、この限りではありません。

オ　買戻し特約

本物件等の適正な使用を担保するため、所有権移転日から10年間の買戻し特約を設定します。なお、あらかじめ提案内容に土地・建物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本市の承諾を得た場合においても、特約は解除できません。

カ　事業報告及び実地調査

用途指定期間において、提案内容の実施状況等を年１回本市に報告してください。なお、必要に応じて、本市が買受事業者に本物件等に係る報告を求めるほか、実地調査を行うことがあります。

キ　公序良俗に反する用途等での使用の禁止

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、本物件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。

ク　法令等の遵守

本物件等の整備及び維持管理に当たり、関連する法令や条例等を必ず遵守してください。なお、建築関係法令等は【資料10】を参照してください。

また、アスベストやＰＣＢなど、法令等により処理方法などが規定されているものは、必要に応じて、買受事業者の責任により適切に処理してください。

ケ　説明会

優先交渉権者は、売買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。

コ　住環境への配慮

提案内容は、周辺の住環境に配慮したものとしてください。

(6)　売却価格

ア　旧青葉小学校の最低売却価格

旧青葉小学校の売却価格は下記に示す価格以上とします。なお、この価格は、旧青葉小学校について、令和８年２月１日を基準日とした不動産鑑定評価額であり、固定資産税の評価額等とは異なります。

最低売却価格	633,000,000円（税抜き）

イ　青葉児童会館の参考価格

青葉児童会館の売却価格については、「１(３)公募スケジュール」で示したとおり、令和９年度に実施する不動産鑑定評価額（※）を最低売却価格とし、令和10年４月以降に、協定に基づき売買に係る協議を行います。詳細については、本紙（P.23、６(８) 青葉児童会館の売却手続きの取扱に関する事項）を確認してください。

なお、令和６年９月１日を基準日とした不動産鑑定評価額を参考価格として記します。

参考価格	87,200,000円（税抜き）

（※）地方自治法第237条2（財産の管理及び処分）において、公有財産は適正な時価で譲渡することと定められているため、令和９年度に行う不動産鑑定評価額を最低売却価格とします。

４　応募に関する事項

(1)　応募資格に関する事項

ア　応募者の構成

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、本物件等を所有する予定の者が必ず応募者とし、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物件等を所有してください。ただし、提出された事業計画書であらかじめ示されており、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法人のうち、一部の法人のみが本物件を所有することも可能とします。

また、共同事業者を構成する法人は、本件に係る応募において、別に単独で応募することや、他の応募している事業者との共同事業者の構成員となることができません。応募受付期間終了後、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。

イ　応募者の資格要件

以下(ｱ)～(ｴ)の全てを満たしてください。共同事業者による応募の場合、(ｱ)～(ｳ)は共同事業者総体が、(ｴ)は共同事業者を構成する全ての法人が満たしてください。

(ｱ) 提案内容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してください。）

(ｲ) 提案内容の実施（開発・建設及び管理・運営等）に必要な免許、知識、経験、資力、信用及び技術的能力を有すること。

(ｳ) 指定期日までに売買代金の支払が可能であること。（指定期日までに売買代金の支払ができない場合、契約保証金は本市に帰属し、契約を解除します。「６(４)その他特記事項」ウに示す違約金が発生します。）

(ｴ) 次のいずれの項目にも該当しないこと。

・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

・本市との契約等において、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）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

・会社更生法（平成14年法律第154号）による更正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。）など経営状態が

著しく不健全な者
・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
・札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成 25 年条例第６号）第２条第１項に規定する暴力団関係事業者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

ウ　共同事業者による応募の場合

共同事業者は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、本市との協議の窓口となります。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、本市と締結する売買契約の相手方となり、提案した計画の実施について連帯して責任を負うものとします。

(2)　本募集要項の配布

ア　配布方法

事務局にて紙面で配布します。また、札幌市公式ホームページ（http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/index.html　以下、「本市ホームページ」という。）においても公表します。なお、郵送による配布は行いません。

イ　配布期間

令和８年９月28日（月）～令和８年12月24日（木）

※土曜日、日曜日及び祝日を除く９時から17時までとします。

(3)　現地見学会の開催

ア　開催日

令和８年10月16日（金）

※詳細な時間等は申込状況に応じて調整の上、後日お知らせします。

イ　集合場所

旧青葉小学校　北側出入口前

ウ　留意事項

(ｱ) 本見学会への参加は任意です。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) 青葉児童会館は開館中のため、敷地外からの見学になります。

(ｴ) 本公募に関する質問は、現地では個別にお受けできません。質問がある場合は、「４(4)質問書の受付及び回答」に従い質問書を提出してください。

エ　参加申込み

参加を希望する場合は、【様式11】に記入の上、事務局あてにＥメールで令和８年10月９日（金）17時までにお申込みください。

(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を受け付けます。

ア　質問受付期間

令和８年９月28日（月）～令和８年11月30日（月）17時

イ　質問受付方法

【様式１】に記入の上、事務局あてにＥメールで提出してください。提出する場合は、件名を「公募提案型売却に関する質問書（●●）」（●●は質問する法人名）とし、ファイルを添付して送付してください。

ウ　質問に対する回答の公表

質問に対する回答は、随時、本市ホームページにて公表します。最終回答公表日は、令和８年12月７日（月）を予定しています。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。

回答に当たっては、法人名等は公表しません。なお、単に意見の表明と解されるものなどについては、回答しない場合があります。

(5)　応募申込受付

ア　応募方法

応募者は、事前に来庁日時を事務局に電話にて予約の上、応募書類を事務局まで持参してください。郵送による提出は受け付けません。

イ　受付期間

令和８年12月17日（木）～令和８年12月24日（木）

※土曜日、日曜日及び祝日を除く９時から17時までとします。

ウ　応募書類の受理

応募書類の受理時において、事務局は受付印を押印し受付番号を記載の上、応募書類の持参者にその複写を交付します。

(6)　書類の提出

応募に当たり、次のものを提出してください。各様式の記載方法、内容等については、別冊【様式集】を参照してください。

提出書類	部数
【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（「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か月以内の原本に限る。）	１部
④ 定款の写し	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 法人の経営状況を説明する書類等 ・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	各３部

び連結計算書（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書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）	
⑦ 納税を証明する書類（納税証明書）等 ・市区町村税 本募集要項の配布開始日以降に発行された、課税されている全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 ・法人税 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、その旨を記載した申立書【様式３】を提出すること。	各１部
⑧ 誓約書【様式４】	１部

提出書類	部数
【提案内容に係る書類】	
① 応募申込書【様式５】	15部
② 目次	15部
③ 構成員表（※ 共同事業者の場合）【様式６】	15部
④ 事業計画概要書【様式７】	15部
⑤ 事業計画書【様式８】	15部
⑥ 資金計画書【様式９】	15部
⑦価格調書【様式10】（価格調書を封筒に入れ、封筒に封印及び封緘）	１部

(7) 応募に関する留意事項

ア　募集要項等の承諾

札幌市は、応募者の申込をもって、応募者が本募集要項及び契約関連書類の記載内容を承諾したものとみなします。

イ　応募者の複数提案の禁止

一応募者につき一提案とします。一法人が複数の共同事業者となり、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) 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、残りは押印済みの書類の複写で構いません。

(ｲ) 提出書類に押印する印鑑は、印鑑証明書と同一のものに限ります。

(ｳ) 提出書類は、必要に応じて事務局で複写して使用するので、書類が複数枚にわたる場合はホチキス止めをせず、クリップでまとめる等複写しやすい形としてください。

(ｴ) 既往のパンフレットを除き、全て片面印刷としてください。

(ｵ) 【様式５】～【様式９】については、応募申込書を１ページ目として、ページ数と当該ページ数を各ページの下部中央に記入してください。

（例：３／５）

エ　費用の負担

応募に必要となる一切の費用は、応募者の負担とします。

オ　使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（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。

カ　接触の禁止

応募者は、審査委員会の委員及び事務局に属する職員からの協力や助言等（以下「協力等」という。）を受けることは一切できません。協力等を受けている事実を確認した場合は、応募資格を喪失する場合があります。

キ　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などを理由として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) 応募書類等は返却しません。

(ｴ) 応募書類等の、提出後の内容変更及び追加は原則として認めません。

ク　応募の取下げ

応募申込後に取り下げる場合は、【様式12】を提出してください。

5　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、外部委員及び本市職員により構成する「旧青葉小学校・青葉児童会館　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。審査委員会は提案内容の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

なお、公平性・公正性を確保するため、審査結果の公表まで委員を明らかにしません。

(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

応募者が、次のいずれかに該当することが判明した場合、本市はその時点で当該応募者の応募資格を喪失させます。

ア　提出書類に虚偽の記載があった場合

イ　企画、資金調達、設計、建設及び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　応募に当たり、審査委員会の委員又は事務局に属する職員から、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来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

(4)　審査方針

「5（5）審査項目及び配点等」を基に総合的に審査します。

なお、公募での「5（5）審査項目及び配点等」における「⑤売却価格」の審査対象は、旧青葉小学校の売却価格価格調書のみとなります。ただし、「①基本事項」から「④事業の確実性・継続性」までの項目については、青葉児童会館の活用を踏まえて、審査します。

また、本募集要項に規定する条件等に合致しない提案や「5（3）　応募資格の喪失」に該当する場合は審査の対象といたしません。

なお、応募者が1者であった場合でも審査を実施します。

(5)　審査項目及び配点等

審査項目	審査の観点	配点
① 基本事項		
基本理念・基本方針	地域の現状や特性等を考慮したものとなっているか	5
事業内容・建築計画	地域に受け入れられやすく継続性のある事業であり、周辺の住環境に考慮したものとなっているか、過去に類似事業を実施したことがあるか	10
② 地域貢献活動に関する条件		
地域住民が集える場、地域活動を行える場	設置場所、面積、利用料金、利用可能曜日・時間帯など、地域にとって利用や参加しやすい内容となっているか ※施設整備等のハードの取組だけでなく、イベントの実施等のソフトの取組についても提案を受け付けます。	15
若い世代を含む多世代が交流する取組		15
災害時における地域住民の避難について配慮		15
③ 地域連携・協力		
地域連携・まちづくり	地域と長期的かつ良好な関係を築くための工夫がなされているか、地域コミュニティの維持・活性化に寄与するような創意工夫がなされているか、用途指定期間に限らず、可能な限り長く条件を実施できるか	10
協力体制	地域と十分に話し合いのできる体制となっているか	10
④ 事業の確実性・継続性		
財務の安定性	資金調達の実現性は十分か	5
事業の継続性	経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか	5
管理運営	十分に機能する組織体制となっているか、スケジュール管理は適切か	5
⑤ 売却価格		
売却価格	旧青葉小学校の最低売却価格以上であり、価格の高さに応じて評価	5

(6) 審査委員会の開催

ア　書類審査（一次審査）

応募資格の有無や本募集要項に規定する条件等の合致のほか、応募者が多数となった場合は「５（５）審査項目及び配点等」に基づく書類審査を行います。

実施時期は、ヒアリング審査の前を予定しています。なお、ヒアリング審査に進む応募者に対しては、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。

イ　ヒアリング審査（二次審査）

各応募者から提案書に基づく説明を行っていただいた後、ヒアリングを行い、「５（５）審査項目及び配点等」に基づく審査を行います。

実施時期は、令和９年２月下旬～３月中旬ごろを予定しています。なお、書類審査を行った場合、スケジュールが後ろ倒しとなる可能性があります。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。

(7) 審査方法

ア　最優秀提案者の決定方法

ヒアリング審査において、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ます。なお、最優秀提案者及び次点提案者は「５（５） 審査項目及び配点等」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です。

- 「① 基本事項」から「④ 事業の確実性・継続性」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。
- 「② 地域貢献活動に関する条件」の全項目及び「④ 事業の確実性・継続性」のうち「財務の安定性」「事業の継続性」がそれぞれ０点ではないこと。
- 「⑤ 売却価格」が「３（６）最低売却価格」に示す価格以上であること。

なお、同点の場合は、「５（５） 審査項目及び配点等」のうち「② 地域貢献活動に関する条件」の合計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、委員による協議の上決定するものとします。

イ　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締結をもって喪失します。

また、優先交渉権者が契約を辞退した際には、本市が当該辞退を受理した

時点で、それまで優先交渉権者が有していた交渉権が次点交渉権者に移管するものとします。併せて、本要項で定める交渉に関する事項の全ては、次点交渉権者に適用されるものとします。

(8) 審査結果の通知

審査結果は書面により各応募者に通知します。

なお、審査結果に関する質問、異議等は一切受け付けません。

(9) 審査結果の公表

優先交渉権者と契約締結後、審査結果を本市ホームページにて公表します。

6 売買契約に関する事項

(1) 契約締結

本市は、優先交渉権者と別途通知する期間内に売買契約を締結します。

契約締結日までに、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ください。契約時の印紙税は、買受事業者の負担とします。なお、契約金額の全額をお振込みいただくことも可能です。

契約締結は、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ます。

(2) 売買代金の支払い

本契約の締結日から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。この場合、既に納められた契約保証金を売買代金の一部に充当いたします。なお、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いたします。

(3) 所有権の移転・引渡し

ア 移転時期

売買契約された物件の所有権は、売買代金を完納したときに本市から買受事業者に移転します。

イ 登記名義人

所有権の移転は、応募申込書に記載された名義でのみ行うことができるものとします。

ウ 引渡し

所有権が買受事業者に移転すると同時に、その時点における状態のまま引渡しがなされるものとします。

エ 移転及び買戻し特約の登記

登記関係書類は、本市が所有権移転の登記手続きを行った後、当該書類が揃い次第、札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課にてお渡しいたし

ます。登録免許税の費用は買受事業者の負担としますので、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、「３（５）その他の条件」に定める用途指定期間において、指定された用途に供されなかったり、所有権を許可なく移転したり、公序良俗に反する使用がなされた場合、本市は本物件等を買戻しできるものとして、所有権移転登記と同時に買戻し特約の登記を行います。

オ　登記に必要な書類

（ｱ）売買代金の領収書の写し

売買契約を完納したことを確認いたします。

（ｲ）登録免許税の領収証書原本

登記申請時に添付するものです。

（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

改めて提出していただきます。

(4)　売買契約に関する特記事項

ア　着工・しゅん工期限

本市は提案内容に基づき、売買契約において工事の着工期限及びしゅん工期限を定めるものとします。ただし、契約締結後、やむを得ない事由により事前に本市の承諾を得た場合、新たに期限を設けることができます。

イ　提案内容の確認

建築計画の内容と提案内容の整合性を確認するため、買受事業者は、確認申請等の諸手続きを行う前に建築計画の概要等を本市に提出し、承諾を得てください。やむを得ず事業計画を変更する場合も、あらかじめ本市の承諾を得てください。この場合、募集要項の趣旨を損なう変更は認めません。

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、それらの写しを提出してください。

ウ　違約金

買受事業者が契約を履行しなかった場合、違約金として以下の金額を徴収します。

（ｱ）　売買代金を「６（２）　売買代金の支払い」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て、その未納入額につき年 14.6％の割合で計算した金額

（ｲ）「３（５） その他の条件」に示す用途指定期間において、「３（５） その他の条件」ウ及びエに反する行為を行った場合、売買代金の 30％

（ｳ）「３（５）その他の条件」キに反する行為を行った場合、売買代金の30％

(ｴ)　本市の承諾を得ることなく指定した期限までに工事をしゅん工せず、事業を開始しなかった場合、売買代金の 10%

(ｵ)　売買契約で定める報告義務条項の報告を怠った場合や、本市が質問、立入検査、帳簿、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%

(ｶ) 買受事業者が「４(１) 応募資格に関する事項」イ(ｴ)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%

(5)　契約解除

ア　買受事業者が契約に定める条項に違反した場合又は「4（１）　応募資格に関する事項」イ（エ）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。この場合において、買受事業者は、契約の解除により発生する損失を本市に対して請求することはできません。

イ　契約締結から引き渡しまでの間に、天災地変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、本物件が滅失又は損傷し、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。

(6)　契約不適合責任

買受事業者は、本物件の引渡し日以後、本物件等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。

(7)　費用

契約の締結及びその履行等に関して必要な費用、本物件等の改修、増改築、除却等の工事、形状変更に伴う一切の費用は、全て買受事業者の負担とします。

(8)　青葉児童会館の売却手続きの取扱に関する事項

青葉児童会館は、令和10年４月に義務教育学校の新校舎の一部に新設される児童会館（名称未定）へ移転予定のことから、令和10年３月までは、現在の場所・建物で青葉児童会館の機能を維持する必要があります。

そのため、最優秀提案者は、本市と青葉児童会館の売買に係る協議を行うことを確認するための「売買協議に係る協定」（以下、「協定」とする。）を締結します。本公募から売却までに期間が空くため、最終的な契約金額は令和９年度に行う青葉児童会館の不動産鑑定評価額に基づいた売買協議を行ったのちに、「６　売買契約に関する事項（１）～（７）」により売

買契約を締結します。なお、青葉児童会館の最低売却価格は、令和９年度に本市にて実施する不動産鑑定評価額とします。

※本協定は公募型プロポーザルから売買契約締結まで期間を要することを踏まえ、将来、売買に係る協議を行うことを約束するものであり、最優秀提案者及び本市の双方において、青葉児童会館の売買契約に強制力を持つ協定ではありません。

７　その他

(1) 札幌市のまちづくりに関する基本的な方針（札幌市まちづくり戦略ビジョンなど）や統計など市政に関する各種資料については、応募者の責任と負担により、市役所本庁舎２階の市政刊行物コーナーや札幌市の各ホームページを活用してください。

［札幌市ホームページ］http://www.city.sapporo.jp/index.html

(2) 事業計画作成の際は、本募集要項の売却条件のほか、【資料10】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手続きについて、提案とは別に応募者の責任と負担により行う必要があります。

(3) 買受事業者は自らの責任において、計画や工事の内容等に関する住民説明などを適切に行い、円滑な事業の実施に努めてください。

(4) 工事に伴う騒音や振動、施設を建設したことに起因する電波障害や風害等の問題が生じた場合は、買受事業者の責任において適切に対応してください。

(5) 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については本市の指示に従ってください。