令和８年（2026年）11月10日時点

旧青葉小学校・青葉児童会館　公募提案型売却募集要項に関する質問及び回答

No.	質問主旨	回答
1	募集要項３(５)エ及び契約書案第11条では、用途指定期間中の所有権移転等について「提案内容（計画書）に明記していた場合」は例外とされています。当社は、地域貢献事業の実施に必要な敷地・動線・緩衝帯を十分に確保した上で、旧青葉小学校跡地の一部（概ね2,000～3,000㎡）を事業開始後の早期段階に分筆し、第三者へ譲渡する可能性を事業計画書に明記することを検討しています。この場合、当該分筆・譲渡は募集要項上認められるとの理解でよいでしょうか。	本物件の土地の一部を分割し譲渡する案をご提案いただくことは差し支えありません（募集要項P３．５(５)エ「譲渡等の禁止」ただし書）。 なお、募集要項P３．５(５)オ「買戻し特約」の条項により、あらかじめ提案内容に土地・建物の所有権の移転等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、買戻し特約は解除できません。 また、契約書案第11条（所有権移転等の制限）及び契約書案第18条（買戻し特約及び特約登記）についても同様です。 なお、売却にあたっては募集要項P９「３(１)基本的な考え方」にご留意願います。
2	上記一部譲渡を行う場合、譲渡時期、譲渡先の用途、分筆面積、札幌市への事前協議・承諾、譲受人への買戻し特約・用途制限等の承継について、必要な条件・手続をご教示ください。	提案内容（【様式８】事業計画書）に譲渡等の予定を明記している場合、又は事前に本市の承諾を得た場合であれば、譲渡時期に特段の制限はありません。 譲受先の用途につきましても、募集要項P10「３(２)土地利用の制限」に記載のとおり、建物の用途等は現行の制限に基づき計画していただく必要があります。 その際、【資料10】「建築関係法令等」を参考のうえ、建築基準法等の関係法令に適合するように十分検討してください。あわせて、土地利用の制限等に関しては、募集要項P６「２(２)現在の土地利用規制等」をご確認ください。 なお、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。 　青葉町団地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 　募集要項P11『３(５)エ　　譲渡等の禁止』のただし書きに基づく、やむを得ない事由による事前の本市の承諾の可否につきましては、譲渡等の理由や内容に応じて個別に判断いたします。 　募集要項P11「３(５)オ買戻し特約」の条項により、あらかじめ提案内容に土地・建物の所有権の移転等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、買戻し特約は解除できません。 　募集要項11ページ「３(５)ウ 用途指定期間」及び「３(５)オ 買戻し特約」に記載のとおり、土地の譲渡等が行われた場合でも、譲受人において、所有権移転日から10年間は、事業計画書等に記載した内容に従い、本物件を利用する必要があります。また、買戻し特約も解除されません。
3	一部譲渡による売却代金を、ソフトボールグラウンド、貸農園、地域交流施設等の整備費及び本物件取得に係る借入金の返済に充当することは差し支えないでしょうか。	【様式９】旧青葉小学校・青葉児童会館公募提案型売却資金計画書に記載の上、譲渡による売却代金を、施設等の整備費及び本物件取得に係る借入金の返済に充当するご提案いただくことは差し支えありません。 　なお、施設等の整備にあたっては、募集要項P10「３(２)土地利用の制限」に記載のとおり、建物の用途等は現行の制限に基づき計画していただく必要があります。 【資料10】「建築関係法令等」を参考のうえ、建築基準法等の関係法令に適合するように十分検討してください。

		土地利用の制限等に関しては、募集要項P６「２(２)現在の土地利用規制等」をご確認ください。
4	銀行からの融資により旧青葉小学校跡地を取得する計画です。融資の担保として、本物件に抵当権を設定することは、募集要項３(５)エ又は契約書案第11条の「所有権移転等の制限」との関係で可能でしょうか。必要な事前承諾手続があればご教示ください。	募集要項３(５)エ「譲渡等の禁止」において抵当権の設定自体は禁止していませんが、所有権の移転等は、同条項のただし書きに合致する場合を除き認められません。 また、契約書案第11条（所有権移転等の制限）についても同様です。
5	当社は、青葉児童会館の取得を予定せず、地域貢献活動（地域住民が集える場、多世代交流、災害時の避難への配慮）は全て旧青葉小学校跡地内で実施する計画です。募集要項３(３)イには地域貢献活動の実施場所は旧青葉小学校又は青葉児童会館のいずれでも可とあり、また６(８)には青葉児童会館に係る協定は将来の売買協議を約束するもので売買契約の強制力はない旨が記載されています。この理解に基づき、青葉児童会館を取得しない方針で応募することは可能でしょうか。また、最優秀提案者となった場合は、取得予定がない場合でも様式13の協定を締結する必要があるかご教示ください。	募集要項P４「１(１)趣旨」に記載の通り、地域の方から青葉児童会館閉館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。 また、募集要項P10「３(３)イ 地域貢献活動の実施方法」に記載の通り、青葉児童会館についても、旧青葉小学校と一体での活用を想定しています。 募集要項P23「６(８)青葉児童会館の売却手続きの取扱に関する事項」については提案内容に関わらず、ご対応いただきます。
6	旧青葉小学校、青葉児童会館公募提案型募集要項の13ページの応募者の資格要件（イ）に“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。”とありますが“必要な免許”とは何を指すのでしょうか。グランド、農園、ロッジ（管理棟）の建設は専門の体育施設、札幌市内の建設会社を共同事業者と考えています。共同事業者としての証明が必要なのでしょうか	提案内容により、必要な資格・免許は様々ですが、事業実施にあたり、法令等に定められている必要な資格・免許を有している必要があります。 共同事業者として提案する場合、【様式６】や【様式８】Ⅲ管理運営への記載や、募集要項P15「４(６)書類の提出【法人概要等に係る書類】について全ての共同事業者に関する書類の提出が必要となります。 また、募集要項P13「４(１)イ応募者の資格要件」について、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す必要があります。

		ただし、当該の企業が共同事業者ではなく、応募者（代表企業）から施設の設計・施工等の業務を請け負う事業者や発注先・委託先等という位置づけの事業者である場合は、それらの事業者の【様式６】や【様式８】Ⅲ管理運営への記載や、募集要項P15「４(６)書類の提出【法人概要等に係る書類】の提出等は必要ありません。
7	売買契約した後、土地の調査、建物の設計から竣工に至るまでそれなりの時間を要すると推測しますが、着工開始の時限及び事業開始の時限はありますか。	募集要項P22「６(４)ア 着工・竣工期限」に記載のとおり、着工開始や事業開始の時期に期限は設けていませんが、提案内容に基づき、契約書において工事の着工期限及び竣工期限を定めることとしております。
8	児童会館は新たな義務教育学校に一体化されるとのことですが、仮に購入後にそのまま公益財団法人さっぽろ青少年女性活動協会にお貸しして児童会館を引き続き運営していただきたい意向の場合、市の考え方として可能性はありますでしょうか。	「札幌市市有建築物の配置基本方針」（平成26年12月策定）に基づき、１小学校区に１児童会館の配置を原則としております。 現在の青葉児童会館につきましては、この方針のもと、その機能を義務教育学校内に整備する児童会館へ移転するため、移転後に当該建物を公設の児童会館として継続して運営する予定はございません。