

旧上野幌西小学校・旧上野幌児童会館 公募提案型売却 募集要項

令和元年（2019年）6月

札 幌 市

目 次

1 公募提案型売却の概要	4
1.1 趣旨	4
1.2 主催者及び事務局（担当窓口）	4
1.3 公募スケジュール	4
2 本物件に関する事項	5
2.1 土地・建物の概要	5
2.2 現在の土地利用規制等	5
2.3 特記事項	6
3 利用条件	7
3.1 基本的な考え方	7
3.2 土地利用の制限	7
3.3 地域貢献活動に関する条件	8
3.4 地域との協力体制	9
3.5 その他の条件	9
3.6 最低売却価格	10
4 事業者の募集に関する事項	10
4.1 応募資格に関する事項	10
4.2 本募集要項の配布	11
4.3 現地見学会の開催	11
4.4 質問書の受付及び回答	12
4.5 応募申込受付	12
4.6 書類の提出	13
4.7 応募に関する留意事項	14
5 事業者の選定に関する事項	15
5.1 審査委員会の設置	15
5.2 審査委員会の運営	15
5.3 応募資格の喪失	15
5.4 審査方針	16
5.5 審査項目及び配点等	16
5.6 審査委員会の開催	17
5.7 審査方法	17
5.8 審査結果の通知	17
5.9 審査結果の公表	18
6 売買契約に関する事項	18
6.1 仮契約及び本契約締結	18
6.2 売買代金の支払い	18
6.3 所有権の移転・引渡し	18
6.4 売買契約に関する特記事項	19
7 その他	20

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

2 資料集

【資料1】	跡活用検討等の経緯
【資料2】	物件説明書（旧上野幌西小学校）
【資料3】	物件説明書（旧上野幌児童会館）
【資料4】	周辺用途地域及び公共施設等の立地状況
【資料5】	土地実測図、平面図、配置図等（旧上野幌西小学校）
【資料6】	土地実測図、平面図、配置図等（旧上野幌児童会館）
【資料7】	工事一覧（旧上野幌西小学校）
【資料8】	工事一覧（旧上野幌児童会館）
【資料9】	旧上野幌西小学校及び旧上野幌児童会館 光熱水費
【資料10】	アスベスト含有調査結果（旧上野幌西小学校）
【資料11】	PCB含有調査結果（旧上野幌西小学校）
【資料12】	旧上野幌西小学校 体育施設の開放状況
【資料13】	旧上野幌児童会館 利用状況
【資料14】	建築関係法令等

1 公募提案型売却の概要

1.1 趣旨

平成 31 年4月、札幌市厚別区の旧上野幌東小学校と旧上野幌西小学校を統合し、旧上野幌東小学校を活用したノホロの丘小学校が開校しました。旧上野幌西小学校は、これまで学校施設としてはもちろんですが、コミュニティやスポーツ、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、地域では閉校後においても引き続き活用したいという希望がありました。そこで、『上野幌・青葉地域小規模校検討委員会 上野幌・青葉地域南側部会』及び『上野幌西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、その諸条件を整理しました（詳細は【資料1】を参照）。

また、旧上野幌西小学校に隣接し、平成 31 年3月をもって閉館した旧上野幌児童会館についても、同小学校とともに地域の子育て機能を担ってきた経緯を踏まえ、一体的に売却を行う方向で検討を進めてきました。

このたび、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いたします。

1.2 主催者及び事務局（担当窓口）

（1）主催者

本公募提案型売却の主催者は、札幌市とします。

（2）事務局

名 称：旧上野幌西小学校・旧上野幌児童会館 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）
T E L：011-211-2545
F A X：011-218-5113
E-mail：toshikeikaku@city.sapporo.jp

1.3 公募スケジュール

手順	期間
募集要項の公表	令和元年（2019年）6月14日（金）
質問受付	6月14日（金）～7月12日（金）
現地見学会	7月2日（火）
質問に対する最終回答	7月19日（金）
応募書類受付	7月22日（月）～7月31日（水）
審査委員会による選定	8月下旬～9月下旬
仮契約	10月中旬

※ 売買には札幌市議会の議決を得る必要があるため、優先交渉権者と仮契約を締結し、議決後に本契約を締結する。

2 本物件に関する事項

2.1 土地・建物の概要

(1) 旧上野幌西小学校

所在及び地番	札幌市厚別区上野幌1条2丁目 789-282、-288		
敷地面積 (㎡)	19,116.56		
施設名称	校舎	体育館	プール附属室
延床面積 (㎡)	4,974.42	1,477.19	81.93
建築年	1989	1989	1990
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階	鉄骨造2階	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		

※ 詳細は、物件説明書及び土地実測図等各種図面【資料2】【資料5】を参照

※ 工事履歴は【資料7】に記載

(2) 旧上野幌児童会館

所在及び地番	札幌市厚別区上野幌1条2丁目 789-289		
敷地面積 (㎡)	1,200.01		
施設名称	児童会館		
延床面積 (㎡)	484.08		
建築年	1992		
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		

※ 詳細は、物件説明書及び土地実測図等各種図面【資料3】【資料6】を参照

※ 工事履歴は【資料8】に記載

2.2 現在の土地利用規制等

用途地域	第2種中高層住居専用地域		
高度地区	18m 高度地区		
その他	集合型居住誘導区域外、都市機能誘導区域外、景観計画区域、宅地造成工事規制区域、緑保全創出区域（居住系市街地）		
周辺道路	東側：厚別平岡線（厚別中央通）	32.00m	
	北側：上野幌91号線	12.00m	
	西側：上野幌90号線	12.00m	
	南西側：厚別大曲線	10.91m	
	南東側：白石東部2号線（上野幌平岡通）	20.00m	

2.3 特記事項

(1) 埋設物

両物件内には、【資料5】【資料6】に示すとおり、地下埋設物（暗渠、散水栓など）があります。

(2) 埋蔵文化財

両物件の土地の一部は、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」に含まれていますが、過去に発掘調査等の記録保存のための措置が終了しており、同法に基づく事前の届出は必要ありません。

ただし、旧上野幌西小学校の土地の一部は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に隣接していることから、土木工事の実施前に、札幌市埋蔵文化財センターに御相談ください。

(3) 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指定されていません。また、平成 30 年 12 月時点で土壌汚染のおそれがないことを確認済みです。

(4) アスベスト（石綿）

旧上野幌西小学校の吹付アスベストや煙突断熱材について、含有調査の結果は【資料 10】のとおりです。旧上野幌児童会館は吹付アスベストを使用していません。

なお、両物件ともアスベスト成形板（非飛散性アスベスト）については、調査を行っていません。

(5) PCB（ポリ塩化ビフェニル）

旧上野幌西小学校について、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に係る含有調査の結果は【資料 11】のとおりです。

旧上野幌児童会館について、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。

(6) 登記

両物件の土地及び建物は登記済みです。

(7) 建築工事等の履歴

建築工事等の履歴は、旧上野幌西小学校は【資料7】、旧上野幌児童会館は【資料8】のとおりです。

(8) 図面の閲覧

【資料7】【資料8】に示す工事等の図面（設計図・竣工図）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。

① 閲覧期間

令和元年6月 14 日（金）～令和元年7月 31 日（水）

※ 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。

② 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。

③ 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。

(9) 設備等に係る維持管理

① 平成30年度光熱水費

平成30年度の本物件における光熱水費は【資料9】のとおりです。

② 設備等に係る維持管理

平成31年3月に建物の使用を休止した後の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2】【資料3】のとおりです。

既設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。

	旧上野幌西小学校	旧上野幌児童会館
水道	休止（凍結の恐れがある部分は水抜き予定）	同左
ガス	休止	同左
電気	現地調査や機械警備等のために通電	休止
灯油		残存

3 利用条件

3.1 基本的な考え方

地域コミュニティの維持・活性化を目指し、所定の地域貢献活動の実施を条件として両物件を併せて売却します。提案に当たっては、部会の議論内容を「上野幌・青葉地域小規模校検討委員会 上野幌西小学校跡活用部会ニュース」で必ず確認し、特に「3.3 地域貢献活動に関する条件」を十分に検討してください。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>)

3.2 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。

3.3 地域貢献活動に関する条件

(1) 条件内容

本条件は、地域の声を踏まえて設定しました。全条件の実施が必須となりますので、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。

本条件のうち「① スポーツ振興の場」は、旧上野幌西小学校の体育館で実施することを前提に提案してください。ただし、体育館に加えてその他の場所で実施することを妨げるものではありません。その他の条件については、特に場所等の指定はありません。

① スポーツ振興の場

スポーツを通して地域交流の活性化を図るため、買受事業者が体育館を使用していない時間は積極的に開放してください。

なお、閉校となるまで行われていた「体育施設の開放状況」（学校開放事業）は【資料12】のとおりです。

② 地域住民が集える場

活発な地域活動を行うため、施設の一室などを地域住民が集える場として確保し開放してください。

③ 地域イベントの会場（お祭り会場など）

地域がイベントを行う際に、敷地内の空き地など広い空間を開放してください。

④ 緊急時の避難場所

緊急時の避難場所として、地域防災に協力してください。

⑤ 共働き世帯の子どもたちを夕方まで預かる場

子どもたちが夕方まで地域で安心して過ごすことができる場を確保してください。なお、子育てサロンや放課後児童クラブなど、方法・形態等は任意とします。

[参考] 地域の声

- 上野幌西小学校で、地域が今まで行ってきた活動を維持するためにも、体育館をスポーツ振興の場として残してほしい。
- 体育館を、スポーツに関する活動だけでなく、イベントなどにも活用してほしい。
- 体育館を地域の避難場所として残してほしい。
- 高齢者が健康づくりをするなど、地域住民が集える場所として活用してほしい。
- 共働きの家の子どもたちを夕方まで預かってくれるような機能があるとよい。
- グラウンドが残るのであれば、地域のお祭り会場として残してほしい。

(2) 利用料金

利用料金を徴収する場合、利用者に過度な負担を課すことのないよう、できるだけ低廉に設定してください。

3.4 地域との協力体制

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。

3.5 その他の条件

(1) 土地及び建物等の売渡し

【資料2】【資料3】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一括して売り渡すものとします。

(2) 既存建物の再利用に関する制限

- ① 旧上野幌西小学校の体育館は、現状のまま活用してください。
- ② 同小学校の校舎は、原則として現状のまま活用することとしますが、本市の承諾を得た場合に限り、解体や改築等を認めます。
- ③ その他の建物は、再利用を条件としません。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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、本市が買受事業者の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。

(7) 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14】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。

(8) 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。

(9) 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。

3.6 最低売却価格

本物件等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、旧上野幌西小学校及び旧上野幌児童会館について、平成31年4月1日を基準日とし諸条件等を考慮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	287,000,000 円 (税抜き)
--------	---------------------

4 事業者の募集に関する事項

4.1 応募資格に関する事項

(1) 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者が必ず応募者としてください。

また、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。

(2) 応募者の資格要件

以下①～④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、①～③は共同事業者総体が、④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。

- ① 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。）
- ② 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。
- ③ 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。）
- ④ 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
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第 77 号）第2条第1項第2号に規定する暴力団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

（3）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。

4.2 本募集要項の配布

（1）配布方法

事務局にて配布します。また、札幌市まちづくり政策局都市計画部ホームページ（<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。

（2）配布期間

令和元年6月 14 日（金）～令和元年7月 31 日（水）

※ 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。

4.3 現地見学会の開催

（1）開催日

令和元年7月2日（火）

（2）集合場所

旧上野幌西小学校 正面玄関前

（3）留意事項

- ① 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。
- ② カメラ等による撮影を認めます。
- ③ 本公募に関する質問は一切受け付けません。

（4）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FAX又はEメールで6月 27 日（木）までにお申込みください。

4.4 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。

(1) 質問受付期間

令和元年6月14日（金）～令和元年7月12日（金）17時

(2) 質問受付方法

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

(3) 質問に対する回答の公表

質問に対する回答は、随時、本市ホームページで公表します。最終回答公表日は、令和元年7月19日（金）を予定しています。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、回答しないことがあります。

4.5 応募申込受付

(1) 応募方法

応募者は、事前に来庁日時を事務局に電話予約し、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。

(2) 受付期間

令和元年7月22日（月）～令和元年7月31日（水）

※ 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) 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。

4.6 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（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 法人の経営状況を説明する書類等 <ul style="list-style-type: none"> ・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） 	各3部
⑦ 納税を証明する書類（納税証明書）等 <ul style="list-style-type: none"> ・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

4.7 応募に関する留意事項

（1）募集要項等の承諾

本市は、応募者の申込みをもって、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。

（2）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。一法人企業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。

（3）提出書類

- ① 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、残りは押印を含んだ複写で構いません。
- ② 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。
- ③ 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複写しやすい仕様としてください。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 【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、総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）

（4）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。

（5）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。

（6）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、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。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。

(7) 応募者から提出された書類の取扱い

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 応募書類等は一切、返却しません。
- ④ 応募書類等提出後の内容変更及び追加は、原則として認めません。

(8) 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

5.1 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「旧上野幌西小学校・旧上野幌児童会館 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。

5.2 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。

5.3 応募資格の喪失

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。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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

5.4 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。ただし、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。

5.5 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		
スポーツ振興の場	設置場所、面積、利用料金、利用可能曜日・時間帯など、地域にとって利用しやすい内容となっているか	10
地域住民が集える場		10
地域イベントの会場 (お祭り会場など)		5
緊急時の避難場所		5
共働き世帯の子どもたちを夕方まで預かる場		10
③ 地域連携・協力		
地域連携・まちづくり	地域と長期的に良好な関係を築くための工夫がなされているか、地域のまちづくりに寄与するような創意工夫がなされているか	15
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	5
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	最低売却価格以上であり、価格の高さに応じて	10

5.6 審査委員会の開催

(1) 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、応募者が多数だった場合は「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、令和元年8月下旬ごろを予定しています。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。

(2) 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、令和元年9月下旬ごろを予定しています。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。

5.7 審査方法

(1) 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。

(2) 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。

売買に当たっては、札幌市財産条例により札幌市議会の議決を得る必要があるため、優先交渉権者とは仮契約を締結し、売買に係る議決を得た後に、本契約を締結します。

本契約の時期は現時点で未定であり、仮契約締結後に本市と協議し決定します。

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。

5.8 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。

5.9 審査結果の公表

優先交渉権者と仮契約締結後、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

6.1 仮契約及び本契約締結

本市は、優先交渉権者と札幌市議会の議決を得たときに本契約を締結することを盛り込んだ仮契約を締結します。本契約の締結期限は別途通知いたします。

本契約時に契約保証金（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。

仮契約や本契約の締結は、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。

6.2 売買代金の支払い

本契約の締結日から 30 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。

6.3 所有権の移転・引渡し

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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、揃い次第、札幌市まちづくり政策局地域計画課でお渡しいたします。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。

(5) 登記に必要な書類

- ① 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。）
- ② 物件受領書（公有財産売買契約書で提出が義務付けられているものです。）
- ③ 登録免許税の領収証書（登記申請時に添付するものです。）
- ④ 買戻特約登記承諾書（印鑑登録印を押してください。）
- ⑤ 印鑑証明書（改めて提出していただきます。）

6.4 売買契約に関する特記事項

(1) 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、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。

(2) 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。

(3) 違約金

「3.5 その他の条件」に定める用途指定期間において、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。

- ① 本市の承諾を得ることなく提案内容と異なる用途に供した場合、売買代金の30%
- ② 本市の承諾を得ることなく所有権を移転した場合又は公序良俗に反する使用がなされた場合、売買代金の30%
- ③ 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%
- ④ 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%

(4) 契約解除

買受事業者が売買契約に定める条項に違反し、本市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず当該期間内には是正されないとき、本市は契約を解除することができるものとします。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。

なお、買受事業者が任意に解約を申し入れた場合及び天変地異等の不可抗力により事業継続が困難となった場合における扱いは、契約により定めるものとします。

(5) 瑕疵担保責任

買受事業者は、売買契約の締結後、本物件等に数量の不足又は隠れた瑕疵があることを発見しても、本市に対して売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。

(6) 費用

仮契約や本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。

7 その他

- 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>
- 事業計画作成の際は、本募集要項の売却条件のほか、【資料 14】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。
- 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。
- 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。
- 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。