

札幌流通総合会館(アクセスサッポロ)第3駐車場用地公募提案型売却に係る質問及び回答

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項等 の該当箇所
共同事業者について			
1	対象の用地において、提案した事業計画を実施する主体は、すべて共同事業者として含めて応募する必要がありますか。	共同事業者の中で、提案した事業計画を実施する各法人（各事業者）のことを構成員と呼びます。応募の際には、代表事業者及びすべての構成員を含んだ共同事業者として応募してください。	7ページの1 「応募者の構成」(1) 7ページの3 「共同事業者による応募の場合」
2	・対象の用地においては事業を行わないものの、災害対応などにおいて役割を果たす事業者（グループ会社など）を計画内に記載して構いませんか。 ・また、そうした事業者は共同事業者に含めず申請して構いませんか。	災害対応については、物流拠点等の分散により、各拠点からの支援体制も想定されることから、災害時に役割を果たす事業者を事業計画書に記載することは差し支えありません。 本件土地の所有や直接的な施設運営などを行わず、災害時の連携等の役割のみを担う事業者（グループ会社など）については、共同事業者に含めずに申請して差し支えありません。	—
3	共同事業者として応募した場合であっても、土地の購入者（所有者）は、共同事業者の一部の法人のみとして構いませんか。	共同事業者の場合、原則としては構成する全ての法人が本件土地を所有するものとしています。ただし、提出された事業計画書においてあらかじめその旨が示されており、かつ、その事業計画に支障がないと認められる場合には、共同事業者を構成する一部の法人のみが本件土地を所有することも可能です。	5ページの2(5)「土地の所有形態」

事業計画の変更について

4-1	「本募集要項の趣旨を損なうような変更」とは、どのような計画変更を想定されているのでしょうか。	本公募は、提案された事業計画を審査し、大谷地流通業務団地の高度化に資する優れた提案を評価して、売却を行うという趣旨であるため、「趣旨を損なうような変更」とは、審査時における評価の前提を覆すような根本的な変更を想定しています。	14ページの8 「売買契約」(2) 「契約上の制限事項」イ
4-2	①事業内容は計画通りであれば配置や設備は修正する余地があるのでしょうか。	①やむを得ない事情による施設の配置や設備の修正をする場合、事前に本市の承諾を得たものであれば、変更が認められます。	14ページの8 「売買契約」(2) 「契約上の制限事項」イ
4-3	②流通業務団地の高度化を目的とするなら事業内容自体を変更する余地はあるのでしょうか。	②応募者から提出された事業計画の提案内容について審査及び採点を行うため、流通業務団地の高度化を目的とするものであっても、最優秀提案者または次点提案者を決定した以降に、提案された事業内容自体を変更する行為は、審査及び採点の評価を覆すことになるため、認められません。	—

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項等 の該当箇所
事業スキームについて			
5-1	募集要項「I 本件土地の売却条件 3 用途指定・用途制限等 (1) 及び (2) 」についてご教示ください。 弊社は、本件土地を一括取得した後、事業計画書に記載したうえで敷地を複数区画に分割し、各区画を弊社取引先へ売却する事業スキームを検討しております。 なお、事業計画書には分割後の売却先（予定者）の概要及び各区画の利用計画を記載する予定です。この場合、以下についてご教示ください。	左記について以下のとおり回答します。	—
5-2	弊社が本件土地を取得後、用途指定期間内に分割して第三者へ所有権を移転することは可能でしょうか。	用途指定期間（所有権移転日から10年間）中の所有権移転については、原則として札幌市の承諾を得ずに行うことはできませんが、提出された事業計画書に所有権の移転があらかじめ示されている場合に限り、可能とします。事業計画書に分割後の売却先、売却先の事業内容、売却時期など各区画の利用計画を具体的かつ詳細に示す必要があります。ただし、事業計画書に本件土地の所有権移転を予定していることを明記している場合であっても、用途指定期間（10年間）を特約期間として設定する買戻し特約の解除はできません。	5～6ページの3「用途指定・用途制限等」(2) 6ページの4「買戻し特約」
5-3	事業計画書に分割売却の内容及び売却先の概要をあらかじめ記載した場合、「用途指定・用途制限等 (2) ただし書き」に該当するものとして取り扱われるでしょうか。	提出された事業計画書に分割売却の内容及び売却先及び各区画の利用計画等が、具体的かつ詳細にあらかじめ示されている場合は、「I 本件土地の売却条件 3 用途指定・用途制限等 (2) 」のただし書きに該当するものとして扱います。ただし、単なる投機目的や転売目的での取得防止の観点から、ご質問のスキームの場合、用途指定期間中に所有権移転を行う際には、その時点で事前に札幌市からの承諾が必要になる場合があります。	5～6ページの3「用途指定・用途制限等」(2)
5-4	質問No5-1の上記スキームにおいて、本件土地の分割売却及び各区画での施設整備について、応募資格や事業計画提案上の支障がないかご教示ください。	提案内容の当該スキームを認めるためには以下の条件をすべて満たすこととします。 ・土地の所有形態については、「応募者は本件土地を自ら所有するものとします」と規定しております。そのため、最終的に分割売却を予定するスキームであっても、応募者が自ら建物を建設し、流通業務の用に供する施設である各区画を一体的に整備し、それらがすべて完成（竣工）した上で、売却すること。 ・用途指定・用途制限の遵守については、応募者は事業計画に基づく土地利用に供するものとし、所有権移転日から10年間（用途指定期間）は第三者（第三者とは各区画の売却先が応募者の取引先である場合）への分割売却であっても、第三者が公募提案時の事業計画書に記載されたその用途に供することを遵守できること。	5ページの2(5)「土地の所有形態」 5～6ページの3「用途指定・用途制限等」(1)

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項等 の該当箇所
6-1	共同事業者として、代表事業者（1社）及び構成員（2社）で応募する場合について確認させてください。 応募時点の事業計画書において、各構成員が利用する施設及び利用区画を明示したうえで、 1. 代表事業者が本件土地を取得する。 2. 各構成員が利用する施設の建築主は、それぞれの構成員とする。 3. 代表事業者が各施設の設計及び施工を行い、一体的な施設整備を実施する。 4. 土地については、各構成員が利用する区画の所有権を構成員へ移転することを予定している。 この場合、構成員は応募時点から共同事業者として事業計画に位置付けられており、第三者には該当しないものと考えますが、公募要綱及び質問回答No. 5-4に示された条件を満たすものと理解してよろしいでしょうか。	共同事業者として、代表事業者（1社）及び構成員（2社）で応募する場合、構成員は共同事業者の一部であり、第三者には該当しません。 なお、質問回答No. 5-4については、No. 5-1及びNo. 5-2の質問内容から第三者が構成員であることを明記されていなかったことから、質問回答No. 5-4に記載のとおり回答しました。 したがって、今回のご質問については、第三者は構成員として応募する場合であることから、募集要綱に基づき、構成員として規定された事項を遵守いただければ問題ありません。	7ページ1 「応募者の構成」、2 「応募者の資格要件」、3「共同事業者による応募の場合」
6-2	また、上記の場合において、 ①各構成員を建築主とすることは可能でしょうか。	①各構成員を建築主とすることについて、提出される事業計画書に各構成員が建築主となることがあらかじめ示されており、本市がその事業計画に支障がないと認めた場合は可能です。 ただし、各構成員がそれぞれ建築主となった場合についても、共同事業者として提案した計画の実施においては連帯して責任を負うこととなります。	5ページ2 「事業計画提案に当たっての条件等」(5) 土地の所有形態 7ページ3 「共同事業者による応募の場合」
6-3	②各構成員への土地所有権の移転は施設竣工前に行うことが可能でしょうか。	② 原則として用途指定期間中（所有権移転日から10年間）の所有権移転はできませんが、提出された事業計画書に、施設竣工前の所有権の移転について、あらかじめ示されている場合は可能です。	5～6ページ 「3 用途指定・用途制限等」(2)
6-4	③質問回答No. 5-4における「応募者が自ら建物を建設」とは、応募者自らが建築主となることを求める趣旨でしょうか。それとも応募者が設計・施工の主体となることを求める趣旨でしょうか。	③ 応募者が自ら元請けとして建設を行うか、または、構成員が建築主として建設工事の発注を行うか、のいずれかであることを求める趣旨です。	—
7-1	第三者への所有権移転について、募集要項に用途指定期間内は市の承認を得ないと譲渡できない旨の記載がありますが、スキーム上、本件土地及び新築建物を信託受益権化(所有者：信託銀行、受益者：応札者)することは認められるのでしょうか。また、信託受益権化したとしても受益者を変更することは、市の承認が必要なのでしょうか。	信託受益権化を行う場合、本市が契約書で規定する買い戻し特約条項を行使することについて、登記上で設定することを信託銀行が承諾する場合において、信託受益権化を行うことを認めます。（本市が買い戻し特約を行使した場合、信託銀行は信託契約を直ちに終了し、本市へ所有権を円滑に返還及び移転登記に応じること。） また、受益者を変更することについては、本市の承認を必要とする場合があります。	—
7-2	上記と関連しますが、上記スキームをご容認いただいた場合に、当方で決済・引渡しと同時に土地を信託受益権化することは認められるのでしょうか。（受益者は応札者名義）	優先交渉権者決定後に協議することとします。	—
7-3	上記をご容認いただいた場合、用途指定期間内に信託受益権の譲渡を行うことは可能でしょうか。	優先交渉権者決定後に協議することとします。	—

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項等 の該当箇所
8-1	本物件を応札者である当社が取得し、その後新築工事着工時に当社が組成するSPCへ土地の譲渡及び開発事業者の地位を承継（オフバランス）し、当社はアセットマネージャーの立場として本事業に関与し続ける事業スキームは認められる（協議可能）でしょうか。	スキームの詳細について、あらかじめ事業計画書に記載されていれば、当該事業スキームは認められます。ただし、新築工事着工時にSPCを組成した時点で、SPCの詳細（構成員や組織体系など）を本市に報告することとします。 SPCとは：特別目的会社（本事業の実施のみを目的に設立される会社を指し、以下「SPC」という。） ただし、SPCを組成するためには以下の条件をすべて満たすこととします。 ●事業計画書にSPCの組成計画を記入すること（組成計画には下記の内容を記載すること） ・アセットマネージャー ・SPCの組成スキーム（仕組み） ・SPCの組成に至らなかった場合の対応 ●以下の内容を遵守すること ・応募者は、本市との売買契約および事業実施において、提案した計画の実施についてSPCと連帯して責任を負うこと。 ・本市と応募者間で締結される公有財産売買契約書の第20条（買戻し特約及び特約登記）はSPCにおいても適用することとする。 ・SPCを組成した時点で、SPCの詳細（組織体系など）を本市に報告すること。 ・組成したSPCを変更する場合は、その都度、SPCの詳細（組織体系など）を本市に報告すること。	—
8-2	上記をご容認いただいた場合、新築工事着工までにSPCの出資者・融資者を確定させる（万一、SPC組成に至らなかった場合は、応札者が開発事業者として継続する）前提のスキームは認められるでしょうか。	認められます。なお、質問NO.8-1の回答に記載している、ただし書きの条件をすべて満たすこととします。	—
9-1	共同事業のスキームとして、A社が土地を所有、A社がB社へ借地、B社が借地権付建物を建設する事業スキームとして応札することは認められるでしょうか。	提出された事業計画書において、その事業形態（A社が土地を所有する。A社がB社へ借地し、B社が借地権付建物を建設）があらかじめ示され、事業計画に支障がないと認められる場合は可能です。	—
9-2	上記をご容認いただいた場合、B社はSPCを想定し、新築建物着工までにSPCへの出資者・融資者を確定させる（万一、SPC組成に至らなかった場合は、応札者が新築建物の開発事業者として継続する）前提のスキームは認められるでしょうか。	認められます。なお、質問NO.8-1の回答に記載している、ただし書きの条件をすべて満たすこととします。	—
10-1	共同事業のスキームとして、A社が土地を所有・新築建物を建設、B社が新築建物竣工後の用途指定期間内に取得する事業スキームとして応札することは認められるでしょうか。	提出された事業計画書において、その事業形態（A社が土地を所有し新築建物を建設。新築建物竣工後にB社が用途指定期間内にA社から建物を取得）があらかじめ示され、事業計画に支障がないと認められる場合は可能です。	—
10-2	上記をご容認いただいた場合、B社はSPCを想定し、新築建物竣工までにSPCへの出資者・融資者を確定させる（万一、SPC組成に至らなかった場合は、応札者が用途指定期間中は保有する）前提のスキームは認められるでしょうか。	認められます。なお、質問NO.8-1の回答に記載している、ただし書きの条件をすべて満たすこととします。	—

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項等 の該当箇所
契約関係について			
11	質問No. 6-1～6-4とは別に、共同事業者として、代表事業者(1社)、構成員(2社)を共同事業体として想定しております。応募時点の事業計画書において各構成員が利用する施設及び利用区画を明示したうえで、代表事業者が提案内容の取りまとめ及び応募手続き等の窓口業務を担う場合、本件土地について札幌市と各構成員がそれぞれ直接売買契約を締結することは可能でしょうか。なお、代表事業者が一旦土地を取得したうえで各構成員へ所有権を移転する契約形態は想定しておりません。	本件土地の売買契約について、札幌市と各構成員がそれぞれ直接売買契約を締結することはできません。代表事業者が一括で土地を購入することを想定しております。	—
12	募集要項「Ⅲ．公募提案型売却の流れ 9．売買代金の支払い」に「契約締結日から21営業日以内に完納」とありますが、予定スケジュールでは「契約手続：2027年5～6月頃」「引渡し：2027年10月頃（アクセスサッポロ閉館後）」と記載があり、引渡し前に残金の完納期限があるように見受けられます、引渡し時期に残金決済（2027年10月頃）との理解で宜しいでしょうか。	募集要項を以下のとおり訂正します。詳細についてはホームページに掲載の募集要項及び新旧対照表をご確認ください。 【訂正前】 契約手続：令和9年（2027年）5～6月頃 【訂正後】 契約手続：令和9年（2027年）9～10月頃	8ページ1 「募集スケジュール」
13	契約不適合責任は免責との記載がありますが、受領した資料及び市から交付されてる資料と現況に齟齬が生じ、事業計画に多大な支障をきたす事象が判明した場合は、その取扱いにつき協議させて頂くことは可能でしょうか。	募集要項の特記事項に「なお、資料と現況が異なる場合は、現況優先とします。」と規定していること、また、公有財産売買契約書（案）の第11条「買主は、第5条第2項に規定する引渡しの日以後、売買物件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、売主に対し追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとする。」と規定していることから、原則として協議には応じることはできません。	4ページ3(6) 「特記事項等」 15ページ8(5)「契約不適合責任」 資料5「公有財産売買契約書」第11条
14	契約書の案文が提示されておりますが、優先交渉権者決定後にこちらの内容について修正の協議は可能でしょうか。	募集要項では「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」と規定しているため、原則として、優先交渉権者決定後に契約書案の内容に関する修正の協議には応じることはできません。 なお、公有財産売買契約書案において、A売買代金、B契約保証金、C差し引き金額、○マークで空欄としている日付、収入印紙代、買主名称などに限り、優先交渉権者決定後から契約締結前までに実情に即した内容を追記する予定です。	10ページ5(3)ア「募集要項等の承諾」 資料5「公有財産売買契約書案」

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項等 の該当箇所
本件土地について			
15	引渡し時の境界条件及び埋設設備資料について 本件土地は現況舗装状態で引渡しされるものと理解しております。事業計画及び造成・解体計画の検討にあたり、引渡し時の境界条件及び既設埋設設備について、以下の事項をご教示ください。 ①境界条件について 売却地と札幌市が引き続き所有・管理する隣接地との境界について、境界標（境界鋌、境界杭等）の設置状況、引渡し時における境界ラインの明示方法、境界部の仕上げ条件（フェンス、柵、縁石等の設置有無）をご教示ください。 ②北側門扉及びフェンスについて 北側門扉が建設局敷地との境界付近に設置されているように見受けられます。本件土地内の既存工作物については買主負担にて撤去するものと理解しておりますが、北側門扉が境界線上または境界をまたぐ形で設置されている場合の取扱い、門扉撤去後の建設局敷地側フェンスの復旧又は新設の考え方、当該フェンス等の撤去・復旧に係る負担区分についてご教示ください。 ③埋設設備資料について 設計及び施工計画の検討のため、対象敷地内及び周辺の既存設備に関する資料の提供可否をご教示ください。特に以下の資料がございましたら、ご提供をお願いいたします。 ・電気設備の配管・配線図（地中埋設配線ルートを含む） ・雨水排水管の埋設ルート及び接続先が確認できる図面 ・その他既設インフラ設備の埋設状況が確認できる資料	①境界条件について 本件土地は令和7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、境界標は当該測量に基づき設置されております。また、引渡し日時点での現状引渡しとなるため、本市による新たな境界部の仕上げ（フェンス、柵、縁石等の設置）は行いません。 ② 北側門扉及びフェンスについて 境界付近に設置されている工作物の撤去や復旧等の具体的な負担区分については、優先交渉権者決定後から土地取得前の期間において、優先交渉権者が建設局と協議を予定しております。 ③ 埋設設備資料について 本市では本件土地の地下埋設物調査は行っていないため、本市から既存設備に関する資料の提供はいたしかねます。なお、電気、ガス、上下水道等の配線・配管状況については、募集要項に記載の各公共供給施設の問い合わせ先に応募者自ら直接お問い合わせください。	4ページ3 「本件土地の概要」 (6) 特記事項等 — 3ページ3 「本件土地の概要」 (5) 公共供給施設
16	本物件に係る境界は全て確定済でしょうか。 確定済であれば境界確定を示す資料（確定証明書等）をご開示いただけますでしょうか。	令和7年度に確定測量を行っております。また、ホームページで公開中の資料2「実測図」は、地積測量図であり、その成果に基づき地積の登記を行っております。境界に関する資料については、資料2「実測図」以外に開示できるものではありません。	4ページ3(6) 「特記事項等」 資料2「実測図」
17	本物件に係る境界標については全て現存しているという認識で宜しいでしょうか。	境界標については、境界石の復元を公募開始の直前に実施しております。必要に応じて現地をご確認ください。	4ページ3(6) 「特記事項等」
18	隣接地との間で越境・被越境物はないという理解で宜しいでしょうか。 もしあれば、内容についてご開示いただけますでしょうか。	本市が把握している限りでは、東側の境界付近に実生木（みしょうぼく）があります。詳細は、資料3－1現地状況（残置物リスト（図面））及び資料3－2（残置物リスト（写真））を更新しましたのでご参照ください。	資料3－1現地状況（残置物リスト（図面）） 資料3－2（残置物リスト（写真））

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項等 の該当箇所
19-1	残置物リストに掲載の残置物については、引き渡し時に全て買主に帰属し撤去・処分可能という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。本市は残置物の撤去は行わず、引き渡し後に買主の負担と責任において撤去及び処分を行っていただくことになります。	4ページ3(6) 「特記事項等」 15ページ8 「売買契約」(6)費用
19-2	また本物件内に第三者の占有・使用物は無いという理解で宜しいでしょうか。 もしあれば、内容についてご開示いただけますでしょうか。	本件土地はアクセスサッポロの駐車場として利用しており、第三者の占有及び使用物はありません。	4ページ3(6) 「特記事項等」
20	優先交渉権者決定後、売買契約締結までの間に土壌汚染調査や地中埋設物調査、各種測量、ボーリング調査を実施することは可能でしょうか。	アクセスサッポロの閉館（令和9年9月予定）まではアクセスサッポロの駐車場として利用しているため、ボーリング調査はできません。そのため、本件土地の引き渡しが完了した時点で調査を実施してください。	15ページ10 (1)「所有権の移転」
21	本物件及び周辺道路の測量図（高低・現況測量図）もしくはそれに準ずる資料があればご開示をお願いいたします。	追加での測量図等の資料の開示予定はございません。	—
22	本件土地又はアクセスサッポロ敷地内での地盤調査（ボーリングデータ）があればご開示をお願いいたします。	本市において提供可能な地盤調査（ボーリングデータ）に関する資料は保有しておりません。	—
23	本物件の利用に関して、過去近隣等からの陳情や苦情等がありましたでしょうか。あれば、具体的にご教示ください。また、近隣および隣接地の方との協定書および覚書等あればご開示をお願いいたします。	本市が把握している限り、特段の苦情や陳情等は過去にございません。また、近隣等との間で交わしている協定書及び覚書等もございません。	—

提出書類について

24	市区町村税の納税証明書について、「契約の権限」とは土地売買契約の当事者が本店・支店いずれを指すかという理解でよいでしょうか。また、仮に本店の証明書を提出するとして、別市区町村に支店があったとしても、本店の所在地の証明のみを提出すればよろしいですか。	お見込みのとおり、「契約の権限」とは、本市との土地売買契約において当事者となる（契約書に記名押印する）ことを指します。募集要項に記載のとおり、契約の権限を委任しない場合は、本店の所在地の市区町村が発行する納税証明書をご提出ください。したがって、本店名義で契約を締結される場合は本店の所在地のみの納税証明書で差し支えなく、別市区町村にある支店の納税証明書は不要です。	9ページ5(2) ア「法人概要等に係る書類」⑦ 様式3
25	様式3「納税義務に係る申立書」は、該当項目がない場合でも提出が必要ですか。	様式3「納税義務に係る申立書」は、市区町村税及び消費税等の納税義務がない場合、その旨を申し立てるために提出する書類です。納税義務がある場合は、様式3「納税義務に係る申立書」の提出は不要です。募集要項9ページのア「法人概要等に係る書類」の⑦「納税を証明する書類（納税証明書）」を提出してください。	9ページ5(2) ア「法人概要等に係る書類」⑦ 様式3
26	「個別に指示のある場合を除きA3サイズで用意すること」とありますが、図面類などで記載が細くなる場合、A1サイズなどでの提示でも構わないでしょうか。	様式5～8では「以下の書式イメージに基づき、個別に指示のある場合を除き、A3版で提出すること」と規定しており、指定したA3サイズでの提出をお願いします。	様式5～8
27	応募申込書以降の様式5～8について、書式下部の「総ページ数」は様式5～8を横断したページ数でしょうか。あるいは様式ごとのページ数でしょうか。	「総ページ数」については、様式5～8を横断した全体の通しページ数ではなく、「各様式ごと」のページ数をご記載ください。	様式5～8
28	資金・収支計画における「項目」は、計画する事業実態にあわせ、変更しても構わないでしょうか。あるいは項目の削除はせず、どうしても必要な項目を追加する形がよいでしょうか。	様式8「事業計画書」5枚目のⅢ「資金・収支計画」の項目については、原則として項目の削除はせず、どうしても必要な項目がある場合は、その項目を追加する形でお願いします。	様式8の5枚目

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項等 の該当箇所
29	提出時、書類の形式上の不備のみを確認いただき、修正・再提出する機会はあるでしょうか。	募集要項のとおり、提出後の応募書類等の変更は、原則として認められません。ただし、誤字等の修正はこの限りではありません。	9～11ページ 5(3)「応募に関する留意事項」カ(エ)

その他

30	本物件上の新築建物について、24時間稼動を想定した加工施設・工場の運営は問題ないでしょうか。	工場については、流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）（以下「流市法」という）第5条第1項3号～6号に定める流通業務施設に該当しないため、建設はできません。 なお、加工施設については、流市法第5条第1項3号～6号に定める流通業務施設が本体となる施設であり、かつ、本体となる施設に附帯する加工施設であれば、事情によっては建設できる可能性があります。詳細については、流通業務団地の適合証明を所管する都市局市街地整備部総務課（TEL：011-211-2582）にご相談ください。	2ページ 3(2)「建設可能な施設について」
----	--	--	---------------------------