

大通西1用地の暫定活用に係る
公募プロポーザル募集要項

令和8年（2026年）6月

札幌市

目次

1. 公募プロポーザルの概要	1
1.1 背景及び募集の趣旨	
1.2 本書の位置付け	
1.3 主催者及び事務局	
(1) 主催者	
(2) 事務局	
1.4 募集内容	
1.5 公募プロポーザルのスケジュール	
2. 事業対象地の概要	3
2.1 事業対象地の諸元	
3. 土地の利用条件	4
3.1 暫定活用の基本的な考え方	
3.2 土地利用の制限	
(1) 用途の制限	
(2) 法令等の遵守	
(3) 都市計画上の制限	
(4) 建築物の制限	
(5) 敷地の制限	
3.3 導入施設・機能に関する条件等	
(1) 提案を求める事項	
(2) 要配慮事項	
3.4 土地の貸付条件	
(1) 土地の貸付	
(2) 貸付料等	
(3) 貸付期間	
3.5 契約に関する条件	
(1) 覚書の締結	
(2) 基本協定の締結	
(3) 貸付契約の締結	
(4) その他施設の所有及び維持管理運営等に係る契約・協定	
3.6 その他の条件	
(1) 権利の譲渡等の禁止	
(2) 土地の引渡し及び施設の整備、運営・維持管理について	
(3) 協定履行の調査、報告等	
(4) 法制上及び税制上の措置	
(5) 周辺施設等への説明の実施	
(6) 暫定期間終了後の土地利用に向けたヒアリング	
4. 事業者の募集に関する事項	12
4.1 募集方式	
4.2 募集要項の配布	
(1) 配布方法	
(2) 配布開始日	

- 4.3 募集要項に関する質問及び回答
 - (1) 質問受付期間
 - (2) 質問受付方法
 - (3) 回答の公表
- 4.4 応募予定者登録手続き
 - (1) 登録方法
 - (2) 登録受付期間
 - (3) 登録申請書類
 - (4) 応募予定者登録書類の受理
 - (5) 応募資格審査
 - (6) 応募予定者登録の変更
 - (7) 応募予定者登録後の辞退
 - (8) 登録者名の扱い
 - (9) 費用の負担
- 4.5 応募者の資格
 - (1) 応募者の構成
 - (2) 応募者の資格要件
- 4.6 応募提案資料の申込
 - (1) 申込方法
 - (2) 申込期間
 - (3) 応募提案資料
 - (4) 応募資料（登録申請書類・応募提案資料）に関する留意事項
 - (5) 応募に当たっての留意事項

5. 事業者の選定に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17

- 5.1 選定委員会の設置
- 5.2 優先交渉権者等の決定等
- 5.3 選定方法
 - (1) 一次審査（書類審査）
 - (2) 二次審査（ヒアリング審査）
- 5.4 応募資格の喪失
- 5.5 審査方針及び審査項目
 - (1) 審査方針
 - (2) 審査項目及び審査の観点
 - (3) 審査方法
 - (4) その他
- 5.6 選定結果の通知
- 5.7 選定結果の公表

6. 基本協定・貸付契約に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21

- 6.1 手続きの流れ
- 6.2 事業予定者との協議が整わない場合の措置
 - (1) 協議が不調の場合
 - (2) 事業予定者が自ら辞退した場合
 - (3) 次点提案者との協議
- 6.3 事業推進上の留意点

- 6.4 本契約を締結するまでの間の事業対象地の利用
- 6.5 イベント等の実施
- 6.6 第三者賃借人の扱い
- 6.7 届出義務
- 6.8 契約解除及び損害賠償など

7. その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

7.1 その他

【様式集・資料集】（附属図書）

■ 様式集

- | | |
|--------|--------------------|
| 様式1 | 公募プロポーザル募集に関する質問書 |
| 様式2-1 | 応募予定者登録申込書（単独用） |
| 様式2-2 | 応募予定者登録申込書（共同事業者用） |
| 様式2-3 | 応募予定者登録構成員変更届出書 |
| 様式3 | 法人概要・事業経歴書 |
| 様式4 | 納税義務に関する申立書 |
| 様式5 | 誓約書 |
| 様式6 | 応募申込書 |
| 様式7 | 構成員一覧表 |
| 様式8 | 事業計画書（目次） |
| 様式9 | 事業計画書（事業概要総括表） |
| 様式10 | 事業計画書（詳細） |
| 様式11-1 | 事業収支計画書（損益計算書） |
| 様式11-2 | 損益計算書内訳 |
| 様式11-3 | 事業収支計画書（資金収支計算書） |
| 様式12 | 公開予定事項書 |
| 様式13 | 応募取下届 |

■ 資料集

- | | |
|------|------------------------|
| 資料1 | 敷地図 |
| 資料2 | 敷地現況図 |
| 資料3 | 事業対象地内のインフラ埋設状況 |
| 資料4 | 地点Aにおける土質柱状図 |
| 資料5 | 埋蔵文化財包蔵地分布図 |
| 資料6 | 地下工作物撤去保留届出書 |
| 資料7 | 関係法令等 |
| 資料8 | 事業予定者決定に関する覚書（案） |
| 資料9 | 大通西1用地の暫定活用に関する基本協定（案） |
| 資料10 | 土地一時貸付契約書（案） |

1. 公募プロポーザルの概要

1.1 背景及び募集の趣旨

大通西1丁目及び北1条西1丁目における日本放送協会札幌放送局跡地（以下、大通西1用地という）は、令和8年（2026年）3月に策定した「第3次都心まちづくり計画」における大通・創世交流拠点に位置している。同計画において、大通・創世交流拠点は、都心のまちづくりを進める上での最も重要な基本要素である骨格構造の一つであり、「創造と交流の好循環から生まれる象徴性の継承」、「回遊性を高める魅力的な空間を形成」等を取組の方向として示している。

また、令和5年（2023年）10月に策定した「大通及びその周辺のまちづくり方針-札幌都心はぐくみの軸強化方針-」において、大通・創世交流拠点は、札幌市時計台、大通公園、創成川公園、さっぽろテレビ塔などの地域資源を活かしつつ、市有地の活用を検討し、民間開発と連動しながら、象徴的な都市空間を創出する取組を推進することとしている。

大通西1用地は、令和4年（2022年）に日本放送協会との土地交換により本市が所有してからは、冬期間の雪堆積場や短期イベント等で活用してきたが、都心の賑わいや回遊性の向上に資する、官民連携による暫定活用が必要であると考えている。

そのため本市では、事業対象地について、暫定活用の基本的な考え方を示したうえで、民間事業者から企画提案を求める公募プロポーザルを実施し、暫定活用を行う事業者を選定することとした。

1.2 本書の位置付け

この募集要項は、事業対象地の暫定活用に係る公募型プロポーザルを実施するにあたり、本市が事業者を選定するために必要な事項を定めるものである。

募集要項の附属図書として、様式集・資料集を設ける。

1.3 主催者及び事務局

(1) 主催者

本公募プロポーザルの主催者は札幌市である。

(2) 事務局

名 称：大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザル事務局

住 所：〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所5階南

担当課：札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室都心まちづくり課（事業調整担当）

電 話：011-211-2692（直通）

F A X：011-218-5109

E-mail：ki.downtown@city.sapporo.jp

1.4 募集内容

事業対象地における、市民や来訪者の賑わい・交流を創出する機能及び観光バス乗降場等を備えた民間施設の事業計画（導入機能、建築計画、資金、収支計画等）を募集する。

1.5 公募プロポーザルのスケジュール

- ・募集要項の公表 令和8年（2026年）6月29日（月）
- ・応募予定者登録の受付開始 令和8年（2026年）6月29日（月）

- ・ 募集要項への質問受付開始 令和8年(2026年) 6月29日(月)
- ・ 募集要項への質問受付期限 令和8年(2026年) 7月17日(金)
- ・ 募集要項への質問の回答公表 令和8年(2026年) 7月31日(金) (予定)
- ・ 応募予定者登録の受付期限 令和8年(2026年) 8月28日(金)
- ・ 応募提案資料受付期限 令和8年(2026年) 9月30日(水)
- ・ 一次審査 令和8年(2026年) 10月21日(水) (予定)
- ・ 二次審査 令和8年(2026年) 10月29日(木) (予定)
- ・ 審査結果の通知 令和8年(2026年) 10月30日(金) (予定)

※応募者数により審査日が変更する場合があります。

2. 事業対象地の概要

2.1 事業対象地の諸元

敷地図、敷地現況図、周辺のインフラ埋設状況については、それぞれ資料1、資料2、資料3参照

地番	札幌市中央区大通西1丁目1-4、-5、北1条西1丁目1-3、-4、-8
敷地面積	4,470.31㎡
用途地域、防火地域等	商業地域、防火地域
建ぺい率 / 容積率	80% / 800%
地域地区等	駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、景観計画重点区域（大通地区）、風致地区（大通、創成川上）、緑保全創出地域（業務系市街地）
位置図	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・インフラの整備・所有については事業者負担とし、各インフラ事業者と調整の上整備すること。 ・地盤の性状等については必要に応じて事業者負担により調査すること。参考として、上図の地点Aにおける土質柱状図を資料4に示す。 ・文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しないものの、「埋蔵文化財が発見される可能性の高い地区」に該当（資料5）していることから、土木工事の際は事前に札幌市埋蔵文化財センターへ相談すること。 ・事業対象地については、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ない。また、施設解体時に同法第4条第1項に基づく届出を行っているが、調査命令が発出されていないことから、土壌汚染調査は行っていない。 ・地下埋設物については、地下工作物撤去保留届出書が提出されている（資料6）。これらの取扱いについては、本市との協議に基づき決定する。

3. 土地の利用条件

3.1 暫定活用の基本的な考え方

「1.1 背景及び募集の趣旨」を踏まえ、事業対象地の暫定活用の基本的な考え方を以下に示す。

- ・市民や来訪者の日常的な交流の創出に向けたエリアのポテンシャル向上
- ・周辺の地域資源（大通公園、創成川公園、さっぽろテレビ塔など）と連携した回遊性の向上と一体感のある空間整備

3.2 土地利用の制限

(1) 用途の制限

ア 隣接する創世交流拠点地区地区計画に倣い、次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ・住宅（兼用住宅を含む。）
- ・共同住宅、寄宿舎又は下宿
- ・病院
- ・老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- ・個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9の5に定めるもの

イ 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2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する利用をしてはならない。

(2) 法令等の遵守

提案内容については、資料7に示す関係法令及び札幌市条例等を遵守すること。

(3) 都市計画上の制限

建築物の用途、建蔽率、容積率、高さ等については、現行の都市計画の制限に基づき計画すること。

(4) 建築物の制限

建築物を整備する場合は、以下に示す撤去が容易な建築物のみ認める。

- ・木造、鉄骨造、コンクリートブロック造
- ・階数が2以下、かつ地階を有しないこと

また、本市と事業者は、本件契約が借地借家法（平成3年法律第90号）第25条における一時使用目的の借地権であることを相互に確認することとする。

(5) 敷地の制限

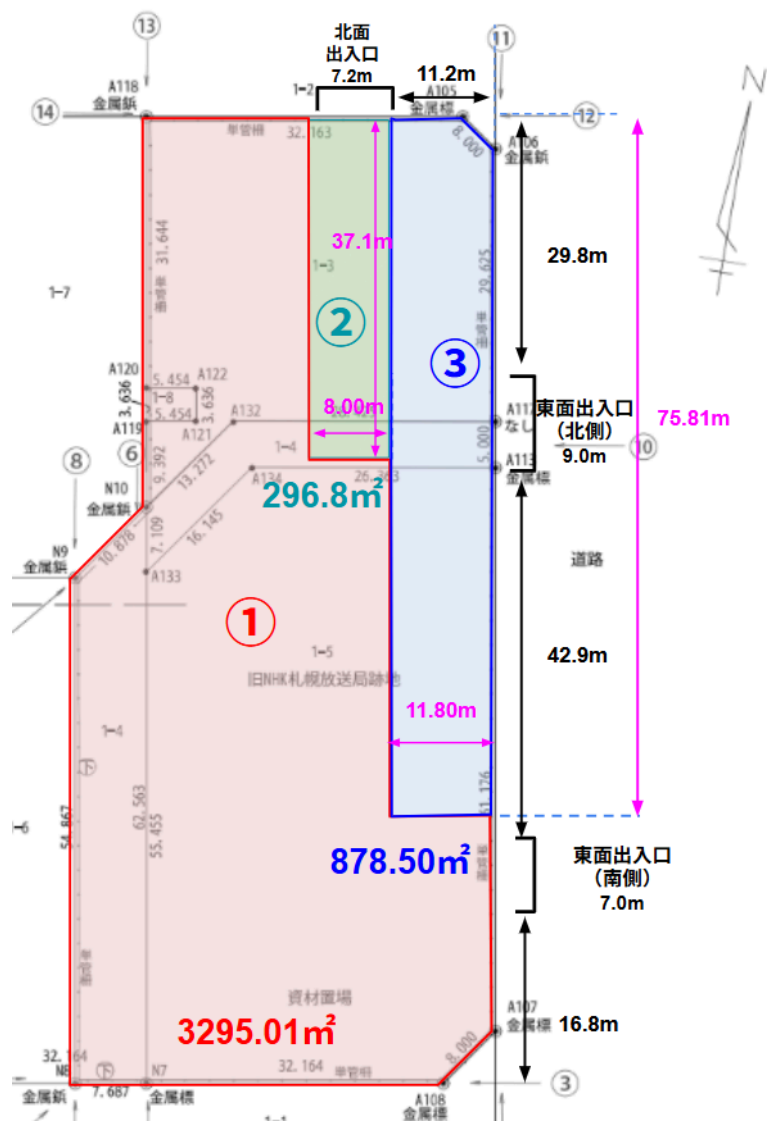
現在、敷地内の一部を工事ヤードとして暫定利用しているため、土地の貸付は以下のとおりとする。

貸付範囲（下図）	時期
①	貸付契約日～令和9年（2027年）3月末

①+②	令和9年(2027年)4月～令和10年(2028年)3月末
①+②+③ (全地)	令和10年(2028年)4月～令和15年(2033年)3月末

敷地北側の進入路(図②)については、令和9年(2027年)3月までは下水道工事ヤードとし、令和9年(2027年)4月以降から事業者の使用が可能となる予定である。

また、全地利用については、令和10年(2028年)4月以降可能となる予定であるが、下水道工事の進捗状況に応じて、全地利用可能となる時期が前後する可能性がある。時期が明確になった段階で全地利用の開始時期について協議することとする。



3.3 導入施設・機能に関する条件等

「3.1 暫定活用の基本的な考え方」を踏まえ、導入する施設・機能等については、以下の内容を満たす提案を行うこと。なお、本市による施設所有や管理運営は想定していない。

(1) 提案を求める事項

- ①市民や来訪者が日常的に集まり交流できる広場空間
- ②市民や企業等による活動を表現する場
- ③活用を通して都心全体の回遊性を高めるイベントや仕組みの導入
- ④周辺の地域資源（大通公園、創成川公園、さっぽろテレビ塔など）との一体感を創出するための空間形成
- ⑤観光バス乗降場
- ⑥活用の空白期間が生じないための取組
- ⑦上記①～⑥と相乗効果を発揮する機能や取組
- ⑧その他独自提案

- ① 市民や来訪者が日常的に集まり交流できる広場空間
 - ・敷地面積（全地）の10%以上整備すること。（屋内外問わない）
 - ・「都心におけるオープンスペースガイドライン」を参考に、広場の規模、配置、設えについて提案すること。

※URL:https://www.city.sapporo.jp/keikaku/documents/yuudouhoushin_kijun-osgl_2205.pdf

 - ・利用者が滞留するのに必要な付帯設備等について提案すること。
 - ・管理運営方法等について提案すること。
- ② 市民や企業等による活動を表現する場
 - ・利用する市民や企業を具体的に想定した上で、考えられる取組や施設整備を行う場合の規模や設え等について提案すること。
 - ・管理運営方法等について提案すること。
- ③ 活用を通して都心全体の回遊性を高めるイベントや仕組みの導入
 - ・考えられる取組や運営方法等の仕組みについて具体的に提案すること。
 - ・年間を通して都心全体の回遊性を向上させる取組について提案すること（イベントを行う場合は頻度、時期について提案すること）。
- ④ 周辺の地域資源（大通公園、創成川公園、さっぽろテレビ塔など）との一体感を創出するための空間形成
 - ・大通公園や創成川公園など周辺の街並みやみどりと調和し、良好な景観形成に向けた計画について提案すること。
 - ・大通公園や創成川公園などとの一体感を創出する取組について提案すること。
- ⑤ 観光バス乗降場
 - ・下水道工事ヤード部分を活用し、3台分の観光バス乗降場を設けること。
 - ・以下の要件を踏まえ、施設整備、規模、管理運営方法等について提案すること。

表 観光バス乗降場の整備に必要な要件等

項目	内容
バスの収容台数	3台
バスの車両制限	全長12m、全幅2.5m、全高3.8m以下
誘導員等の配置	原則、不要 ※観光繁忙期等の配置については要協議
利用時間	24時間を想定 ※誘導員等を配置する場合、その範囲（10:00～21:00など）も可
待機時間	一度の利用につき最長10～15分程度まで
利用料金	有償・無償いずれも可とする
予約制	予約が可能であることが望ましい
必要設備	看板、路面標示等 ※有償や予約制での運用とする場合は、必要に応じてゲート等の料金徴収システムを設けること
関係機関協議	本市と事業者の共同で実施（警察や道路管理者等との協議）
維持管理	事業者主体

- ⑥ 活用の空白期間が生じないための取組
- ・本格供用開始前、早期に暫定活用を開始する取組について提案すること。
 - ・冬期間において、賑わいや交流を生む活用方法について提案すること。
- ⑦ 上記①～⑥と相乗効果を発揮する機能や取組
- ・上記①～⑥と相乗効果を発揮する機能や取組について提案すること（①～⑥のうち、どの項目と相乗効果を発揮するか明記すること）。
- ⑧ その他独自提案
- ・事業者独自の提案として導入する機能や取組について提案すること（①～⑦までに提案していない機能や施設は、すべてここで提案すること）。

(2) 要配慮事項

- ・ユニバーサルデザインへの配慮

高齢者や障がいのある方をはじめ、乳幼児連れの方や外国人など、多様な利用者に配慮し、誰もが安心して快適に利用できる施設とすること。

物理面（ハード面）及び情報面（案内や表示）からユニバーサルデザインに配慮するとともに、暫定活用であることを踏まえ、ハード面や情報面での対応が困難な部分については、人的対応（ソフト面）により補完するよう努めること。

- ・周辺施設等への配慮

施設整備及び事業の実施に際して、騒音・振動・悪臭・土壌汚染等により周辺施設等に迷惑をかけ、又は損害を与えることがないよう配慮すること。

音響機器使用に当たっては、音量、音質等について周辺へ配慮し、札幌市生活環境の確保に関する条例（平成14年条例第5号）に基づき以下の基準を遵守すること。

75dB 以下（拡声機の直下から 5m 離れた地点）

65dB 以下（拡声機を設置している場所の敷地境界）

このほか、特に、隣接するカナモトホール（札幌市民ホール）は、高い稼働率により運営されていることから、開催されている公演等の妨げにならないよう、施設建設・解体時や暫定活用期間中における振動・騒音に十分に配慮した計画とすること。

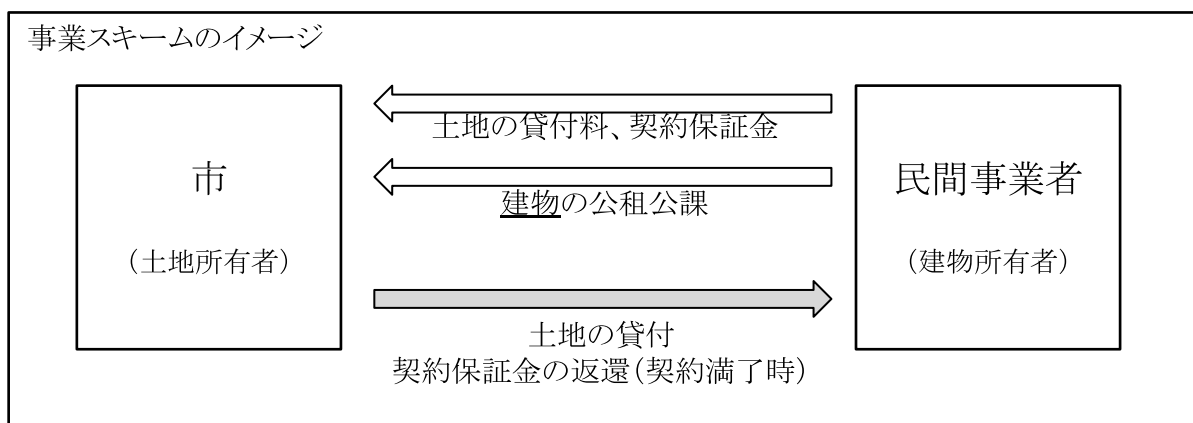
必要に応じてカナモトホール指定管理者と十分に協議の上、イベント等を行うなど、適切な管理運営を行うこと。

3.4 土地の貸付条件

(1) 土地の貸付

事業対象地に借地借家法（平成3年法律第90号）第25条に基づく一時使用目的の借地権を設定する。

施設等を整備する場合は、事業者が施設を設計、建設、所有、運営することを基本とする。



(2) 貸付料等

ア 貸付料は、下記に掲げる最低額以上であることを条件に、事業者の提案した金額とする。

貸付料の最低額 年額 17,200,000 円 (全地)

※下水道工事完了後は、全地を事業者に貸し付けることを原則とし、下水道工事完了前の貸付料については、提案金額に全体敷地面積に対する、下水道工事ヤード部分を除いた面積の割合を乗じて算出する。また、1円未満は切り捨てとする。

(参考：3.2(5)の図に示す①範囲の利用最低額は年額12,677,906円、①+②範囲の利用最低額は年額13,819,876円)

※1年(1月)未満の端数の月を生じたとき、12分の1(30分の1)として月割(日割)とする。また、1円未満切り捨てとする。

イ 社会経済情勢等の変化により当該土地の価格が著しく変動したとき、その他正当な理由があるときは貸付料を改定することができるものとする。

ウ 貸付料の変更等、本契約内容に変更が生じた場合は、改定した貸付契約を締結することとする。

エ 契約保証金については全地利用時の年額貸付料の100分の15とする。

オ 契約保証金は、契約満了時に事業対象地の原状回復状況を確認した後、市に対する債務の弁済に充てた残額を返済するものとする。なお、契約保証金に利息は付さない。また、契約保証金返還請求権の譲渡又は質入れは認めない。

なお、原状回復については、事業者が整備した建物、工作物のほか、本事業整備のために設けたインフラ設備や地中工作物等も含め、事業者の責任と負担において完全に撤去し、更地返還すること。

カ 事業者が本件契約上の義務を履行しないときは、本市は本件契約を解除することができる。この場合、納入された契約保証金は本市に帰属する。

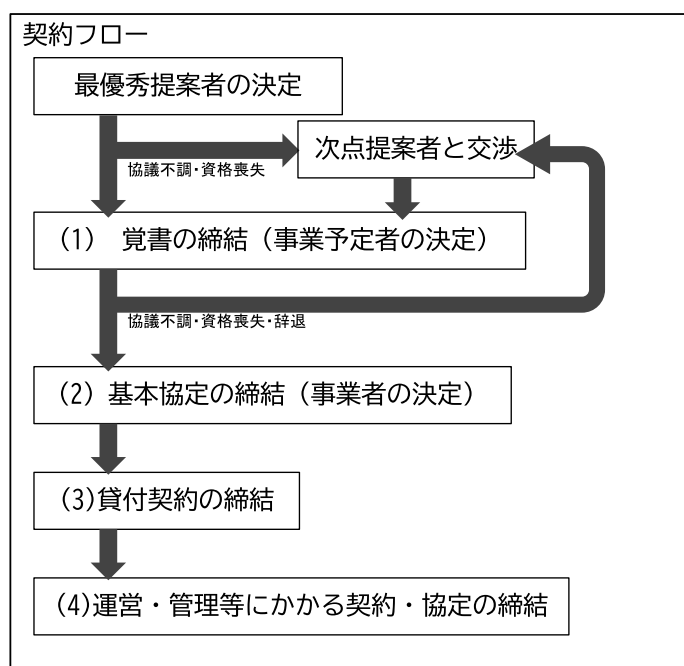
(3) 貸付期間

期間は、工事期間及び建物取壊し期間を含めて、貸付契約の締結日から令和15年(2033年)3月末までとする。

貸付期間終了後は、本市がまちづくりに活用する予定のため、事業者は、事業期間が満了するまでに原状回復を行うこととする。

3.5 契約に関する条件

本市と事業者が締結する契約は、以下の(1)~(4)を予定している。
契約時期については、施設整備の着工前とする。



(1) 覚書の締結

本市は、最優秀提案者(優先交渉権者)と、事業予定者決定に関する覚書を締結し、事業予定者として決定する。本覚書の締結時期は、最優秀提案者決定後、速やかに行う予定(令和8年(2026年)11月頃)としている。なお、最優秀提案者との協議が不調となった場合などにおいては、次点提案者(次順位優先交渉権者)と協議する。

覚書の案を資料8に示す。

(2) 基本協定の締結

事業予定者は、本公募の応募提案資料並びに公募選定委員からの講評・付帯意見

に基づき、本市と事業の内容について協議のうえ、本事業の実施に係る基本事項を定めた計画（以下、「基本計画」という。）について合意し、基本協定を締結する。

基本協定の締結をもって、事業予定者を事業者として決定する。

なお、基本協定が締結された時点で、本市は次点提案者に対し文書で通知を行い、次点提案者はその地位を喪失するものとする。

基本協定の案を資料9に示す。

(3) 貸付契約の締結

本市と事業者は、基本協定の締結後、貸付契約を締結する。

事業者は、貸付契約締結後速やかに事業に着手するものとする。

貸付契約の案を資料10に示す。

(4) その他施設の所有及び維持管理運営等に係る契約・協定

その他基本計画の内容に応じて、本市との協議を踏まえたうえで、必要な契約や協定を取り交わす。

3.6 その他の条件

(1) 権利の譲渡等の禁止

覚書、基本協定、貸付契約に基づく権利を他に譲渡してはならない。

(2) 土地の引渡し及び施設の整備、運営・維持管理について

ア 土地の引渡し及び施設整備の着手時期

土地の引渡しは、貸付期間開始日に、本事業敷地を現状有姿のまま事業者へ引き渡すこととする。また、施設整備の着手時期は、貸付開始日からとする。

イ 施設の運営体制

施設完成後の適切な運営体制を確保すること。

ウ 施設建物の維持管理計画

施設建物の維持管理に関する適切な計画を策定し、必要な体制を構築すること。

(3) 協定履行の調査、報告等

本市が、本協定の履行に関して調査するときは、これに協力するものとし、事業の実施に関して、報告、説明又は必要な資料の提示を求めたときはこれに応じること。

毎年度、施設等の管理運営実施状況、収支決算等、本市が求める事項を記載した書類を、当該年度終了後3か月以内に本市に提出するものとする。

これらの調査、報告等において改善の必要が生じた場合は、本市と協議のうえ、期限を示して改善等必要な措置を行うものとする。

(4) 法制上及び税制上の措置

法制上及び税制上の優遇措置などは想定していない。

本事業を実施するにあたり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、本市と協議することとする。

(5) 周辺施設等への説明の実施

事業者は、貸付契約の締結前に、事業計画について周辺施設等への説明を実施すること。これに伴う費用等については事業者の負担とし、開催場所や日時等は、事前に本市と協議することとする。

(6) 暫定期間終了後の土地利用に向けたヒアリング

暫定期間終了後の本格的な土地利用に向けて、暫定活用により得られた知見などについて、本市からヒアリングを求めることがあるため、その際は協力を努めること。

4. 事業者の募集に関する事項

4.1 募集方式

本事業への参画を希望する事業者から、本市の暫定活用の基本的な考え方に沿った事業計画の提案（プロポーザル）を広く公募し、事業の透明性及び公平性の確保に十分留意しながら、最優秀提案者の選定を行う。

4.2 募集要項の配布

(1) 配布方法

募集要項及び附属図書（様式集・資料集）は、札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室ホームページ（以下「本市ホームページ」という。）において公表する。

URL：<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/project/odorinishiltochi.html>

なお、募集要項及び附属図書の取扱いについては、本公募プロポーザルの目的以外には使用しないこと。

(2) 配布開始日

令和8年（2026年）6月29日（月）

4.3 募集要項に関する質問及び回答

(1) 質問受付期間

令和8年（2026年）6月29日（月）～令和8年（2026年）7月17日（金）

9時00分～17時00分（土、日、祝日は除く）

(2) 質問受付方法

公募プロポーザル募集に関する質問書（様式1）に記入の上、事務局へ持参、FAXまたはE-mailにより提出すること。なお、質問書の確実な受領を期するため、提出時は事務局へ電話連絡すること。

E-mailにより提出する場合は、メールの件名を「【大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザル】募集要項に関する質問書 ●●」（●●は事業者名）とし、ファイルを添付して送付すること。

(3) 回答の公表

質問に関する回答は本市ホームページで公表する。回答公表日は令和8年（2026年）7月31日（金）を予定している。

また、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などとする。なお、質問の際、事業者名の記載がない場合、または、意見表明と解されるものについては回答しないことがある。

回答に当たって、質問を行った事業者名などは公表しない。

4.4 応募予定者登録手続き

(1) 登録方法

応募を予定する単独の法人又は共同事業者は、事前に来庁日時を事務局に電話連絡の上、下記(3)に示す登録申請書類を事務局まで持参すること。

なお、この応募予定登録者のみが応募提案書を提出できる。

(2) 登録受付期間

令和8年(2026年)6月29日(月)～令和8年(2026年)8月28日(金)
9時00分～17時00分(土、日、祝日は除く)

(3) 登録申請書類

応募予定者は、以下の書類を提出すること。なお、各様式の記載方法及び内容等については、「様式集」(別冊)を参照すること。また、提出に当たっては4.6

(4)応募資料に関する留意事項を参照すること。

内容	大きさ	部数
① 応募予定者登録申込書【様式2-1又は様式2-2】	A4判縦	1部
② 法人概要・事業経歴書【様式3】	A4判縦	1部
③ 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)	A4判縦	1部
④ 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)	A4判縦	1部
⑤ 定款(複写可)	A4判縦	1部
⑥ 応募者(共同事業者の場合はすべての構成員)に係る法人案内書またはこれらに相当する書類(パンフレット可)	A4判縦	1部
⑦法人の経営状況等を説明する書類 ・前3事業年度の会社法に定める計算書類及び連結計算書類(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)	A4判縦	各1部
⑧ 納税を証明する書類等 ・市区町村税の納税証明書 本募集要項の配布開始日以降に発行された、課税されているすべ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)	A4判縦	各1部

※ 納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式4】を提出すること。		
⑨ 誓約書【様式5】	A4判縦	1部

(4) 応募予定者登録書類の受理

事務局は、登録申請書類を受理したことを証するため、応募予定者登録申込書に押印し、受付番号を記載の上、書類持参者にその複写を交付する。

(5) 応募資格審査

応募資格審査は、提出された登録申請書類について、4.5に示す応募者の資格を満たしていることを事務局が確認する。

応募予定者が資格を満たしていないことが明らかになった場合は一次審査を受ける資格を喪失するものとする。

なお、事務局がそれらを判断しがたい場合は、応募予定者に確認を求める場合がある。

(6) 応募予定者登録の変更

応募予定者登録申込書に記載された代表事業者の変更は原則として認めない。ただし、共同事業者で応募予定者登録をした場合、代表者以外の構成員については変更を可能とする。構成員の変更がある場合は、応募予定者登録構成員変更届出書（様式2-3）を事務局へ提出すること。

なお、登録内容変更の申出の期限は、応募提案資料提出前までとする。

(7) 応募予定者登録後の辞退

登録を辞退しようとする場合は、応募取下届【様式13】を事務局に届け出るものとする。

(8) 登録者名の扱い

登録者名は一切公表しない。

(9) 費用の負担

登録申請に要する一切の費用は応募予定者の負担とする。

4.5 応募者の資格

(1) 応募者の構成

ア 応募者は、単独の法人又は共同事業者とする。

イ 共同事業者を構成する法人は、単独で応募することはできない。また、他の応募の共同事業者の構成員となることもできない。

ウ 応募提案資料提出後、共同事業者の構成員の変更および追加は、原則として認めない。

エ 共同事業者は、構成員との調整を行うとともに、本市との協議において窓口となる代表事業者を定めること。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、以下のア、イの要件を満たさなければならない。なお、共同事業者による応募の場合、アは全ての構成員が満たすこととし、イは共同事業者総体で満た

さなければならない。

ア 次のいずれの項目にも該当しないこと。

(ア) 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。ただし、その事実があった後3年を経過した者については、この限りではない。

(イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）による更生手続き開始の申立てがなされている者又は民事再生法（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（計画認可決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者。

(ウ) 市区町村税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者。

(エ) 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。

イ 提案した計画の実施（開発・建設及び管理・運営など）に必要な知識、経験、資力、信用及び技術的能力を有すること。

4.6 応募提案資料の申込

(1) 申込方法

事前に来庁日時を事務局に電話連絡の上、下記（3）に示す応募提案資料を事務局まで持参すること。

(2) 申込期間

令和8年（2026年）6月29日（月）～令和8年（2026年）9月30日（水）
9時00分～17時00分（土、日、祝日は除く）

(3) 応募提案資料

応募提案資料は、以下の書類を提出すること。なお、各様式の記載方法及び内容等については、「様式集」（別冊）を参照すること。また、提出に当たっては4.6

(4) 応募資料に関する留意事項を参照すること。

内容	大きさ	部数
① 応募申込書【様式6】	A3判横	1部
② 構成員一覧表（共同事業者の場合のみ）【様式7】	A3判横	1部
③ 事業計画書（目次）【様式8】	A3判横	10部
④ 事業計画書（事業概要総括表）【様式9】	A3判横	10部
⑤ 事業計画書 ○詳細（事業の考え方など）【様式10】 ○資金計画に関する詳細 ・事業収支計画書（損益計算書）【様式11-1】 ・損益計算書内訳書【様式11-2】 ・事業収支計画書（資金収支計算書）【様式11-3】	A3判横	各10部
⑥ 公開予定事項書【様式12】	A3判横	10部
⑦ 上記資料を一つのファイルにまとめたPDFデータ ※外観透視図及び内観透視図についてはJPEG形式とする。	CD又はDVD	1部

(4) 応募資料（登録申請書類・応募提案資料）に関する留意事項

ア 詳細は様式集（別冊）を参照すること。

イ 提出書類に押印する印鑑は、全て印鑑証明書と同一のものに限る。

ウ 4.4(3)に示す登録申請書類については、代表者および構成員のすべてについて作成・提出すること。

エ 4.6(3)に示す応募提案資料は、以下のとおりとする。

(ア) ホチキス止めをせず、必要に応じてクリップなどでまとめる。

(イ) すべて片面印刷とする。（パンフレットなどは除く。）

(ウ) ③～⑥の資料において、企業名の記載については1部（原本）のみとし、残り9部及び⑦PDFデータについては一切企業（代表企業、協力企業または構成企業とならない企業も含む）名称（通称、略称を含む）及びこれらの企業を類推できるものの記載（ロゴマークの使用や自社独自開発技術の固有名称など）は行わないこと。

オ 【様式8】～【様式12】については、【様式8】を1ページ目として、総ページ数と当該ページ数を各頁の下部中央に記す（例：3/5）。

(5) 応募に当たっての留意事項

ア 複数提案の禁止

応募提案資料は、一登録者一提案とする。

イ 費用の負担

応募提案に要する一切の費用は、応募者の負担とする。

ウ 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、通貨は円を使用することとする。

エ 禁止事項

事務局に属する職員及び選定委員会の委員から、協力、助言など（以下、「協力等」という。）を受けることは一切できない。

オ 応募提案資料などの取扱い

(ア) 著作権は応募者に帰属する。

(イ) 本市は、登録申請書類を含めて、本市（選定委員会を含む）が知り得た事項のうち、審査結果の公表やその他本市が必要と認める場合を除き、原則としてその内容を他に漏らさないものとする。

(ウ) 応募者から提出されたものは、一切返却しない。

(エ) 提出後の応募提案資料などの変更は、原則として認めない。ただし、誤字などの修正はこの限りとししない。

5. 事業者の選定に関する事項

5.1 選定委員会の設置

本市は、最も優れた企画提案等を選定するため、外部委員及び本市職員で構成される「大通西1用地の暫定活用に係る公募プロポーザル選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会は、提案の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。なお、応募者が一社であっても選定委員会を開催することとし、審査の結果「最優秀提案者なし」、「次点提案者なし」とする場合がある。

選定委員会の委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の公表までは明らかにしない。また、応募者の企業秘密及び知的財産などを保護する観点から選定委員会の運営及び議事内容も非公開とする。

5.2 優先交渉権者等の決定等

本市は、委員会の選定を受けて、最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次順位優先交渉権者として決定する。本市は、優先交渉権者との交渉が整わない場合及び優先交渉権者がその資格を喪失した場合、次順位優先交渉権者と交渉する。

5.3 選定方法

応募提案資料等を基に、下記の手順に沿って審査を行う。

(1) 一次審査（書類審査）

ア 書類審査

提出された応募提案資料などを審査項目に基づき審査、採点を行う。

また、応募者が3者を超える場合、二次審査への対象者を3者程度に絞ることができるものとする。

なお、提案内容が本募集要項で求めた条件と明らかに相違している場合は審査の対象としない。

イ 一次審査結果の通知

一次審査終了後、審査結果を応募者に個別に通知する。

(2) 二次審査（ヒアリング審査）

一次審査を通過した者に対して、事業計画及び価格設定の根拠等についてヒアリングを実施し、審査項目に基づき審査、採点を行う。なお、二次審査までの期間中、提案内容について個別質問や補足資料の提出を求める場合がある。

開催などの実施要領については、別途通知する。（令和8年（2026年）10月29日（木）開催予定）

5.4 応募資格の喪失

次の事項のいずれかに該当していることが判明した場合、その時点で、本市は応募者の資格を喪失させるものとする。

①応募提案資料等を応募期間内に提出しなかった場合

②応募提案資料等に虚偽の記載がある場合

③企画、資金調達、設計、建設、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をきたす事実等が判明した場合

④応募にあたり、事務局に属する職員及び審査委員会の委員から、協力等を受けていることが判明した場合

⑤他の応募者の提案を妨害するなど、公正な審査や手続きの遂行に支障をきたす行

為があった場合

⑥その他公正な審査に影響を与える行為があった場合など、信頼関係を損なった場合

5.5 審査方針及び審査項目

応募提案資料等の内容について、次の審査方針及び審査項目等に基づき、選定委員会において審査を行う。

なお、本募集要項に規定する諸条件に合致しない提案、または、前項の応募資格を喪失した者の提案は審査対象としない。

(1) 審査方針

応募された提案の審査は、次ページの全ての審査項目について、実現性・継続性も考慮した総合評価で審査する。

(2) 審査項目及び審査の観点

審査項目	審査の観点	配点
1 コンセプト		
暫定活用のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3.1 暫定活用の基本的な考え方が十分に踏まえられた計画となっているか ・ 事業対象地周辺の土地利用状況、都市基盤整備状況、交通量などを踏まえた計画となっているか ・ これらに基づく土地利用のコンセプトが明確に示されているか 	5
2 導入施設・機能等		
①市民や来訪者が日常的に集まり交流できる広場空間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広場の規模、配置、設え及び付帯設備等が、日常的に誰もが利用しやすく、にぎわいや滞留を生み出す提案となっているか ・ 利用者同士の交流を生み出す管理運営方法となっているか 	10
②市民や企業等による活動を表現する場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民や企業にとって利用しやすく、活動の促進に寄与する提案となっているか ・ 利用する市民や企業を具体的に想定した上で、実現性の高い管理運営方法となっているか 	10
③活用を通して都心全体の回遊性を高めるイベントや仕組みの導入	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取組や仕組みの内容が具体的で、実現性の高い内容となっているか ・ イベント又は仕組みの内容が、年間を通じた回遊性の向上に資する提案となっているか 	10
④周辺の地域資源（大通公園、創成川公園、さっぽろテレビ塔など）との一体感を創出するための空間形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大通公園や創成川公園など周辺の街並みやみどりと調和し、良好な景観形成が図られる提案となっているか ・ 大通公園や創成川公園などとの一体感の創出に寄与 	10

	する取組の提案となっているか	
⑤観光バスの乗降場	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客及びバス事業者にとって利用しやすい提案となっているか ・バスの導線や観光客の待合・乗降環境を踏まえた、適切な施設整備、規模、管理運営方法等が示されているか 	10
⑥活用の空白期間が生じないための取組	<ul style="list-style-type: none"> ・本格供用開始前、早期から魅力の創出が図られる提案となっているか ・冬期間において、賑わいや交流創出に寄与する活用方法の提案となっているか 	10
⑦上記①～⑥と相乗効果を発揮する機能や取組	<ul style="list-style-type: none"> ・上記①～⑥と相乗効果を発揮する提案となっているか 	10
⑧独自提案	<ul style="list-style-type: none"> ・独自提案が暫定活用の基本的な考え方に合致した魅力的な提案となっているか 	10
3 要配慮事項・事業性審査		
要配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザイン、周辺施設等へ配慮された提案となっているか 	各5 計15
事業の取組体制	<ul style="list-style-type: none"> ・類似事業実績を有しており、事業の整備、運営・維持管理を確実に実施できる体制となっているか 	
資金計画の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・資金計画の安定性、資金調達の実現可能性が高いか 	
4 価格審査		
価格	<ul style="list-style-type: none"> ・最高提案価格を10点とし、他の公募参加者については次の式にて算定。 $10 \times (\text{提案貸付料 (全地利用時の年額)}) \div (\text{最高提案貸付料 (全地利用時の年額)})$ 	10

(3) 審査方法

各委員が前記(2) 1. コンセプト、2. 導入施設・機能等、3. 要配慮事項・事業性審査について評価を行い、委員全員による評価の平均点数に4. 価格審査点 (10点満点)を加算した合計点 (110点満点) で審査を行う。審査項目に基づく評価の点数について、以下の条件を満たさない場合は落選とする。なお、4. 価格審査点は、事務局にて算定する。

ア 前記(2) 1. コンセプト、2. 導入施設・機能等、3. 要配慮事項・事業性審査の合計点について、委員全員による評価の平均点が6割以上であること。

イ 「2. 導入施設・機能等」は審査項目ごとに委員による評価の平均点で満点の2割以下の項目がないこと。

ウ 「3. 要配慮事項・事業性審査」は審査項目ごとに委員による評価の平均点で満点の4割以下の項目がないこと。

審査の結果は、合計点 (110点満点) が最も高いものを最優秀提案者(優先交渉権

者)とする。また、次に合計点が高いものを次点提案者(次順位優先交渉権者)とし、最優秀提案者が辞退した場合は優先して交渉する。

なお、合計点と同点の場合は、最高得点と評価した委員が多いものを優先して決定する。

(4) その他

公平な評価を行う目的から、応募者名等を伏せ、匿名による審査を行う。提案書類作成に当たっては、4.6(4)応募資料(登録申請書類・応募提案資料)に関する留意事項(ウ)をよく確認すること。

5.6 選定結果の通知

審査終了後、選定結果等については、各応募者に通知する。

なお、選定理由・結果に対する問い合わせ及び異議等については一切応じない。

5.7 選定結果の公表

選定結果(最優秀提案者及び次点提案者)の入選案は、本市ホームページで公表する。

6. 基本協定・貸付契約に関する事項

6.1 手続きの流れ

3.5 契約に関する条件を参照すること。

6.2 事業予定者との協議が整わない場合の措置

(1) 協議が不調の場合

事業予定者決定に関する覚書の締結から、覚書で定めた期間内に事業予定者との協議が整わず、基本協定が締結できない場合は、本市がやむを得ないと認める場合を除き、本契約に向けた交渉を覚書で定めた期間経過をもって終了し、本市は事業予定者の地位を一方的に喪失させることができるものとする。

このほか、本契約締結までの間に事業予定者が、5.4 応募資格の喪失に示すいずれかの事項に該当した場合、事業予定者の地位は喪失するものとする。

(2) 事業予定者が自ら辞退した場合

事業予定者自らが辞退した場合は、事業予定者の地位を喪失し、地位の譲渡はできないものとする。

なお、共同事業者の代表事業者又は構成員から辞退の申し出があり、本市が残る構成員で事業を履行できないと認める場合には、事業予定者の地位を一時的に喪失させる場合がある。

(3) 次点提案者との協議

上記(1)、(2)のいずれかの事由により事業予定者がその地位を喪失した場合、本市は、次点提案者と事業予定者決定に関する覚書の締結に係る協議を行う。

6.3 事業推進上の留意点

事業の推進に向けて必要な調整及び諸手続きについては、事業（予定）者の責任と費用で行う。

また、調整等に当たっては、周辺施設等などと良好な関係を保つように努め、紛争が生じた場合は、事業（予定）者の責任において処理するものとする。

6.4 本契約を締結するまでの間の事業対象地の利用

本契約を締結するまでの間、事業（予定）者は事業対象地を一切使用することはできない。ただし、必要な測量、地質調査又はその他の調査（以下「測量等」という。）を自らの責任と費用において行うものとし、本市が必要と認めた場合はこの限りではない。

6.5 イベント等の実施

契約期間内にイベント等を実施しようとする場合は、事前にイベント等の詳細を記した計画書等を本市に提出すること。

6.6 第三者賃借人の扱い

事業者は、事業対象地内の建物を第三者賃借人（本市を除く）へ賃貸しようとするときは、第三者賃借人の名称などを本市に通知するものとし、また、当該第三者賃借人と締結する契約は「当該建物が一時使用目的の借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該一時使用目的の借地権は貸付契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了する旨」を定めなければならない。

い。

6.7 届出義務

事業者は、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始や民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始などの申立てがあった場合のほか、商号、住所又は代表者などに変更が生じたときは、直ちに市に届け出るものとする。

6.8 契約解除及び損害賠償など

- ①本市は、事業者が本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関わらず当該期間内に是正されないときは、本契約を解除できるものとする。この場合、事業者は、本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ない。
- ②事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により事業対象地を損傷し、又は本契約に違反して本市に損害を与えた時は、当該損害を賠償しなければならない。
- ③事業者は、下水道工事が遅延したことにより敷地の一部又は全地利用が遅れた場合において、本市に対して損害賠償等を請求することはできない。

7. その他

7.1 その他

本募集要項に定めのない事項については、事業予定者決定後、本市と協議したうえで定めることとする。