

大通東5丁目・6丁目の土地利用に係る  
公募プロポーザル

審 査 報 告 書

令和7年（2025年）3月

大通東5丁目・6丁目の土地利用に係る公募プロポーザル選定委員会

はじめに

本報告書は、大通東5丁目・6丁目の市有地（以下「事業対象地」という）を借り受け、集客交流施設の整備を行う事業者選定を目的とした札幌市の公募プロポーザルに関して、本選定委員会が提案内容を審査し、選定した事業者を札幌市に報告するものである。

今回、民間の持つ多様な経験や実績、柔軟な創意工夫あるいは資本力などを最大限に活かす事業計画を募集したところ、一者から提案の申込みがあった。

本選定委員会では、書類審査と事業者へのヒアリングを実施し、あらかじめ定めた審査項目に基づいて、実現性・継続性も考慮した総合評価による審査を行い、最優秀提案者を選定した。

今後、最優秀提案者と札幌市との間で、本選定委員会が公募の条件に込めた意味を共有・尊重して十分に協議を重ね、提案された事業計画が、将来に渡り多くの人々に役立つ存在として実現されるよう期待する。

令和7年（2025年）3月

大通東5丁目・6丁目の土地利用に係る公募プロポーザル選定委員会

委員長 松本 尚

## 目 次

|   |            |   |
|---|------------|---|
| 1 | 審査委員       | 1 |
| 2 | 公募・審査の実施経過 | 1 |
| 3 | 審査方法       | 1 |
| 4 | 審査結果       | 3 |
| 5 | 最優秀提案の概要   | 3 |
| 6 | 附帯意見       | 4 |

## 1 審査委員

(順不同・敬称略)

| 氏 名        | 所 属 等                  |
|------------|------------------------|
| 委 員 長 松本 尚 | 札幌市まちづくり政策局水素事業担当部長    |
| 稲垣 幸直      | 札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室長 |
| 西村 一郎      | 札幌市環境局環境都市推進部長         |
| 池ノ上 真一     | 北海医科大学商学部観光産業学科教授      |
| 齊藤 雅也      | 札幌市立大学デザイン学部教授         |
| 丸山 勇一      | 東北連合町内会会長              |

## 2 公募・審査の実施経過

| 年 月 日      | 内 容                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------|
| 令和6年9月17日  | 第1回選定委員会<br>・募集要項の審議など                                   |
| 令和6年11月5日  | 募集要項の公表・配布開始（11月19日まで）<br>応募予定者の登録開始                     |
| 令和6年12月13日 | 応募予定者の登録締切<br>・登録者数：一者                                   |
| 令和7年1月22日  | 第2回選定委員会<br>・審査方法や審査基準の審議、決定など                           |
| 令和7年1月31日  | 応募提案資料申込締切<br>・申込者数：一者                                   |
| 令和7年3月31日  | 第3回選定委員会<br>・事業計画の書類審査<br>・事業者へのヒアリング審査<br>・最優秀提案者の決定 など |

## 3 審査方法

### (1) 公募対象地

- ・ 住所：札幌市中央区大通東5丁目12番13  
札幌市中央区大通東6丁目12番22
- ・ 面積：2,015.85 m<sup>2</sup>

## (2) 審査項目と配点

| 審査項目            | 審査の観点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 配点 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ① 内容審査          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
| 水素エネルギーの導入      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・水素エネルギーを市民が身近に実感できる施設提案となっているか。</li> <li>・水素による電力や熱を利用した業務・商業機能の導入について、具体的かつ適切な提案となっているか。</li> <li>・その他、水素エネルギーの導入等に係る取組は評価できるか。</li> </ul>                                                                                                                                                                  | 20 |
| 脱炭素先行地域としての取組   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の消費電力に伴う二酸化炭素排出実質ゼロの実現を早期に達成できるよう計画を行っているか。また、太陽光発電設備の活用を含め、実現に向けた具体的な計画が示されているか。</li> <li>・整備する施設・設備について省エネ対策が十分に講じられているか。</li> <li>・早期に整備完了（特に 2027 年度までの整備完了）できるよう計画を行っているか。</li> <li>・その他、脱炭素化の推進に資する取組は評価できるか。</li> </ul>                                                                             | 20 |
| 土地利用            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・水素エネルギーを身近に実感できる商業機能の導入にあたっては、「まちづくり計画」や「はぐくみの軸」の趣旨を踏まえ、まちに開かれた空間の創出が考慮されているか。</li> <li>・事業対象地周辺の土地利用状況、都市基盤整備状況、交通量などの現状分析がなされ、これ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。</li> <li>・施設の外観デザインは、良好な都市景観の形成に配慮されたものとなっているか。</li> <li>・施設の整備、運用にあたって、安全性を確保するために具体的な計画が示されているか。また、地域住民に対し、丁寧に情報提供や説明する姿勢が示されているか。</li> </ul> | 20 |
| ② 施設の基本性能・事業性審査 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
| 基本性能            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニバーサルデザインへの対応は適切か。</li> <li>・災害時において燃料電池を稼働させる等、地域の防災拠点にふさわしい提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          | 10 |
| 事業の取組体制         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の取組体制は適切か。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5  |
| 運営及び維持管理体制      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営及び維持管理体制は適切か。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5  |
| 資金計画の安定性        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・資金計画の安定性、資金調達の実現可能性が高いか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10 |
| ③ 価格審査          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
| 価格              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。<br/> <math display="block">10 \times (\text{提案貸付料 (年額)}) \div (\text{最高提案貸付料 (年額)})</math> </li> </ul>                                                                                                                                                                   | 10 |

## (3) 最優秀提案者等の決定方法

書類審査及びヒアリング審査によって、各委員が前記(2)①内容審査②施設の基本性能・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③価格審査点（10 点満点）を加算した合計点（100 点満点）で審査を行う。なお、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。

条件1 委員による評価の平均点が、満点の6割以上であること。

条件2 「①内容審査」は審査項目ごとに委員による評価の平均点が満点の2割以下の項目がないこと。

条件3 「②施設の基本性能・事業性審査」は審査項目ごとに委員による評価の平均点が満点の4割以下の項目がないこと。

審査の結果は、合計点（100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。

#### 4 審査結果

応募申込があった一者の事業計画について、選定委員会で書類審査、事業者へのヒアリングを行った。

そして、各委員が審査項目に基づいて評価を行い、その平均点数に価格点を加算した結果、以下の結果となった。

|     |          | 最優秀提案者 |
|-----|----------|--------|
| 合 計 | （満点 100） | 74.1   |

#### 【選定条件について】

最優秀提案者は、以下の選定条件を満たした。

条件1 委員による評価の平均点が6割以上である。

条件2 「内容審査」は、審査項目ごとに委員による評価の平均点が満点の2割以下の項目がない。

条件3 「施設の基本性能・事業性審査」は、審査区分ごとに委員による評価の平均点が満点の4割以下の項目がない。

#### 5 最優秀提案の概要

##### (1) 事業者

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 代表<br>提案者 | 株式会社 土屋ホーム不動産<br>（札幌市北区北9条西3丁目7番地） |
| 共同<br>提案者 | 株式会社 じょうてつ<br>（札幌市白石区東札幌1条1丁目1番8号） |

## (2) 事業概要

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設概要    | <p>○集客交流施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物用途：宿泊施設及び商業・交流施設</li> <li>・建物構造：木造4階建て</li> <li>・延床面積：約2,000㎡</li> <li>・外観イメージ</li> </ul>                                                                                                                                                             |
| 土地賃付料   | 17,952,000 円/年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 貸付期間    | 約50年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 事業コンセプト | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道産木を積極的に活用した木造ビルを整備、並木道の整備など敷地内に緑地を創出。</li> <li>・燃料電池、太陽光及び再エネ電力によりゼロカーボン化を実現、省エネ建築により ZEB Ready 以上を達成。</li> <li>・グループ旅行やロングステイに適した宿泊施設を整備し、インバウンド等の都市観光を促進。</li> <li>・歴史文化観光施設の集積や地下歩行ネットワークを活用し、まちを歩いて楽しむウォーカブル観光を促進。</li> <li>・宿泊客をはじめ、地域住民やワーカー、観光客等が気軽に立ち寄ることができるベーカリーカフェを開設。</li> <li>・地域住民、サークル、企業、団体等が多様な活動の場として利用することのできるシェアスペースを開設。</li> </ul> |

## 6 附帯意見

- 提案のあった水素エネルギーの導入について、札幌市を含む関係者とも十分な協議を重ねること。加えて、水素エネルギーの導入規模の拡大やカフェでの水素活用方法についても、引き続き検討すること。
- 提案時に説明のあった資金計画について、安定的・継続的な事業実施に向け、資金及び運営計画の健全性が確保されるよう、引き続き、具体的な改善策を検討・実施すること。

- 提案のあった脱炭素先行地域としての取組の実現について、引き続き検討を進めるとともに、具体的な取組内容について、広くPRを行うこと。
- 施設の外観デザインについては、良好な都市景観の形成に大きく寄与することが期待されるデザインとなるよう、検討を進めること。
- 地域の防災拠点としての役割について、具体的に検討を進めること。

以上