

旧白石区役所跡地公募提案型売却に係る質問及び回答

No.	質問内容	回答
<p>I 公募提案型売却の概要 3 本件土地の概要</p>		
1	<p>既存建物の図面はありますか。あれば、開示頂くことは可能でしょうか。</p>	<p>本市で所有している過去のしゅん工図面（解体工事含む）については、事務局で閲覧が可能です。</p>
2	<p>「登記簿等による地歴調査（過去の土地利用の調査）では、土壌汚染を疑う施設等の立地は確認されなかったため、土壌汚染の調査は行っていません」との記載があります。一方でこの土地は戦時中、陸軍兵器補給廠として使われていた経緯があります。万一土壌汚染等が発見され、対策が必要となった場合の費用負担はどのようにお考えでしょうか。</p>	<p>万一土壌汚染が確認された場合の費用は買受事業者で負担していただく必要があります。</p>
3	<p>埋蔵文化財に関し、現状では保存すべき重要な遺構は発見されていない旨の記載がありますが、将来万一発見された場合の対応につき教えてください。またその際費用の発生があった場合の負担は市と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>万一発見された場合については、工事施工中に本市職員が埋蔵文化財の記録作業等を行うこととなりますが、それについては費用が発生するものではありません。 なお、詳細については札幌市埋蔵文化財センターへお問合せください。 【埋蔵文化財】（札幌市ホームページ） <a href="https://www.city.sapporo.jp/kankobunka/maibun/to-riatukai/houzouti.html">https://www.city.sapporo.jp/kankobunka/maibun/to-riatukai/houzouti.html</a></p>
4	<p>令和元年の地中埋設物調査で発見された埋設物は撤去とありますが、土地引き渡し後新たに埋設物が発見された時の撤去費用は土地購入者が負うということでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
5	<p>敷地高低差測量は行っていますでしょうか。また、応募事業者にて行う事は可能でしょうか。</p>	<p>敷地高低差測量は行っておりません。事前に調査が必要と思われる場合についてはご相談ください。 なお、敷地内の標高が示された参考資料については事務局で閲覧が可能です。</p>

## II 本件土地の売却条件

### 2 事業計画の提案に当たっての条件等

6	「II 本件土地の売却条件—2 事業計画の提案に当たっての条件等(1)」の1つ目の点で、「地域住民が気軽に足を運べるような空間や地域交流促進に資する取組」とは、具体的に面積の条件などありますか。	具体的な面積の条件はありません。
7	事業計画の提案に当たっての条件等について、「地域住民が気軽に足を運べるような空間や地域交流促進に資する取組を入れること」とありますが、地域交流促進に資する取組とは、例えばどのようなことが挙げられるでしょうか。	お尋ねの取組については、事業者からの自由な提案を期待していることから、本市において例示を行うことはあえていたしません。
8	事業計画の提案に当たっての条件等について、「一定の公益性を求める観点により、本市の抱える社会問題の解決に資する事業計画とすること」とありますが、配点表に例示されている本市の抱える社会課題の解決に向けては、札幌市として、今後どのようにアプローチしていく考えがありますでしょうか。	本市のまちづくりに関する各種計画をご参照ください。
9	事業計画の提案に当たっての条件等について、「良好な交通環境及び歩行環境を始めとした周辺環境に配慮してください」とありますが、札幌市として、当該土地の周辺における交通環境の改善（路線バス本数の充実や周辺道路の拡幅）について、現在計画しているものはありますか。	本市において現在計画しているものはありません。

### 3 用途指定・用途制限

10	事業計画書に記載した項目に変更が生じた場合について、どのような軽微な変更であっても札幌市様からの承諾が必要でしょうか。	
11	「IV公募提案型売却の流れ—10 契約上の制限条項(2)」の、「やむを得ない事情により事業計画を変更する場合」と記載がございますが、1. 商業施設賃貸事業を行う場合、業種業態の変更、区画ごとの賃貸面積の変更、運営管理体制の変更などをする場合であっても、その都度札幌市様からの承諾は必要でしょうか。2. 住宅分譲事業を行う場合、間取りや区画ごとの面積等に変更が生じた場合も札幌市様からの承諾が必要でしょうか。	一般的には、事業計画に全く影響のない「軽微な変更」の場合は不要と考えますが、どの部分がそれに該当するかあらかじめ特定することはできませんので、現時点においては、「全ての箇所の変更について本市の承諾が必要」となります。ただし、売買契約締結後、買受事業者との協議により、客観的に事業計画に全く影響のない箇所と判断できる部分の変更については本市の承諾を不要とする場合があります。
12	住宅分譲事業で購入されたお客様がさらに売却される可能性もあり、事業計画で提示することは非常に難しく、その場合購入されたお客様が売却にあたり札幌市様の承諾を得る必要があるのでしょうか。	
13	用途指定・用途制限について、「用途指定期間中は、(中略)ただし、あらかじめ事業計画で予定されている場合は、この限りではありません」とありますが、例えば敷地内に建築する住宅の分譲等による所有権等権利の設定又は移転については、あらかじめ事業計画で予定していれば認められるのでしょうか。	通常の住宅分譲事業であれば、転売についてもあらかじめ事業計画で予定されているものと見込まれますので、本市の承諾は不要です。
14	事業計画書に売却についての記載がない中で、提案した事業計画に基づいた土地利用を継続する場合であっても、所有権移転にあたって札幌市様が承諾しない可能性はあるのでしょうか。	所有権の移転により事業計画の継続に支障があると判断した場合には、承諾をしない可能性があります。

15	用途指定期間中の所有権等の権利設定や移転はできないものとし、あらかじめ事業計画で予定されている場合はこの限りではない旨の記載がありますが、あらかじめとは提案書提出の段階で所有権等の移転を記載するという点でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
16	公募要項の「Ⅱ本件土地の売却条件—3 用途指定・用途制限(2)」の二段落目に、「ただし、あらかじめ事業計画で予定されている場合は、この限りではありません。」と記載がありますが、事業計画書に記載が必要な項目は何でしょうか。例えば所有権移転先、移転時期等を明記しなければならないのでしょうか。	様式9「事業計画書」のⅡ導入機能2具体的な事業内容の中で、事業として所有権移転が必要な理由、所有権移転先や移転時期等（見込みでも可）について可能な限り具体的に記載してください。
17	住宅分譲事業を計画するうえで、所有権移転先や移転時期を確定することが非常に難しいのですが、明記しなければならないのでしょうか。	同上。見込みでも構いませんので、明記をお願いします。
18	用途指定・用途制限について、「買受事業者は、選考された事業計画に基づいた土地利用に供することとし、(省略)」とありますが、提案する事業計画内で敷地内の建物に入居するテナントの業種をあらかじめ指定しなかった場合、用途指定期間中に退去したテナントの後継を決める際においては、Ⅰ—3(4)に記載する風営法第2条に定める用途を除き、業種に制限はないものと認識してよろしいでしょうか。	後継のテナントの入居が事業計画の変更にあたる場合は本市の承諾が必要となりますので、事業の遂行中にそのような状況に至りましたら、念のため事前にお問い合わせください。
19	用途指定・用途制限がありますが、分譲共同住宅にての事業構築は可能でしょうか。また、その場合の買戻し特約の内容はどのようなものになりますか。	分譲共同住宅の事業構築を妨げるものではありません。なお、住宅分譲等により、買受事業者から個人等へ所有権移転が行われた場合であっても、本市と買受事業者との売買契約による引渡しの日から10年間は、両者間の買戻し特約に係る登記を抹消することはできません。その場合の買戻し特約の効力については、引き渡し後10年間は、転得者等にも及ぶこととなります。
20	敷地所有権を複数にて所有する場合、応募書類受付時に明記できていないと不可能でしょうか。また、令和4年度上期の議会提案時に決定し、提案では不可能でしょうか。	募集要項「Ⅲ応募資格に関する事項—1 応募者の構成(2)」に記載のとおり、応募者は必ず本件土地を所有するものとし、共同事業者の場合は原則として構成するすべての法人が本件土地を所有することとします。共同事業者で応募予定登録をした場合、応募申込書提出前であれば、代表事業者以外の構成員について変更は可能です。共同事業者の場合において、一部の法人が本件土地を所有する事業手法とする場合は、事業計画書に明記してください。また、土地又は建物を所有する者は必ず応募者としてください。応募申込受付終了後、共同事業者の構成員の変更及び追加は認めません。
21	応募書類受付時の事業内容の変更は軽微と思われる変更もできないのでしょうか。例えば、病院→医療モール、介護福祉施設へ変更などというのは可能でしょうか。	募集要項「Ⅳ公募提案型売却の流れ—6 応募申込み(3)応募に関する留意事項カ(エ)」に記載のとおり、誤字等の修正（価格調書の修正は不可）を除き、提出後の変更は認めません。売買契約締結後の事業計画の変更については、募集要項「Ⅱ本件土地の売却条件—3 用途指定・用途制限(1)」に記載のとおりです。

#### 4 買戻し特約

22	10年間買い戻し特約は、個人のお客様が購入された際にも、登記されるのでしょうか。	本件土地については、売却の相手方を法人に限定していますので、個人が本市から購入することはありません。 なお、住宅分譲等により、買受事業者から個人へ所有権移転が行われた場合であっても、本市と買受事業者との売買契約による引渡しの日から10年間は、両者間の買戻し特約に係る登記を抹消することはできません。
23	公募要項の「Ⅱ本件土地の売却条件—4 買戻し特約」において、買戻し価格は落札者が応札した価格での買戻しでしょうか。	買戻し価格は売買価格となります。

#### IV 公募提案型売却の流れ

##### 6 応募申込み

24	提出書類が複数部にわたる場合、ホチキス止めせず、必要に応じてクリップ止め等でまとめる旨の記載がありますが、バインダー等の活用も可能でしょうか。	バインダー等の活用でも差し支えありません。
----	---	-----------------------

##### 8 審査方針及び審査項目等

25	配点について提案項目ごとに25点や5点などの分配がありますが、提案項目数による加点なのか、内容の質による変動による加点なのかをご教示いただけますでしょうか。	提案項目数による加点ではなく、内容の質による変動の加点となります。
26	最優秀提案者の選定方法において同点の場合、配点の高い順に優先し決定とありますが、ここでいう配点とはP15(2)審査項目及び配点等の表の配点において点数の高いことを指すのでしょうか。	お見込みのとおりです。

##### 9 地域説明会

27	優先交渉権者決定後、本契約の締結前に地域への説明会を開催する旨の記載があります。ここでいう地域とは周辺の町内会等の組織を指すのでしょうか。	周辺の町内会に加入している方だけでなく、加入していない参加希望者も含まれます。説明会の対象範囲や周知方法についても事前に協議願います。
28	公募要項の「IV公募提案型売却の流れ—9 地域説明会」において、地域の住民の方々からの事業計画の承諾が必要ということでしょうか。また、事業計画に少しでも変更があった場合は再度説明会を実施する必要がありますでしょうか。	地域説明会においては、地域住民による承諾を得ることまでは求めておりませんが、できる限り地域住民の理解を得るよう努めてください。 また、売買契約締結後に事業計画を変更する場合における地域説明会の実施については、一律に開催を義務付けてはおりませんが、本市による事業計画の変更に関する承諾手続の中で、必要に応じ買受事業者側の負担により開催をお願いする場合があります。

##### 10 契約上の制限条項

29	公募要項の「IV公募提案型売却の流れ—10 契約上の制限条項(1)」の、「やむを得ない理由により竣工期限までに建築物を竣工させることができない場合」とありますが、やむを得ない理由とは具体的にどのようなことでしょうか。	一般的には、天災地変その他買受事業者の責めに帰ることができない事由により竣工期限までに建築物を竣工させることができない場合が該当すると考えられますが、具体的には個別に判断することとなります。
----	--	---

##### 12 契約締結

30	公募要項の「IV公募提案型売却の流れ—12契約締結」の、仮契約の内容は、議案可決後に本契約を締結することを約すのみでしょうか。あるいは議案可決を停止条件とするという内容を、添付の売買契約に付加する形でしょうか。	仮契約の内容は、議案可決後に本契約を締結することを約すものになります。
----	---	-------------------------------------

様式編

31	【様式8】 「※A3一枚」と表記のあるものは「A3 1枚」にまとめると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
32	【様式9】V建築計画_1_(3)日影図について 測定面は、計画建物の平均地盤面±0mと考えると宜しいでしょうか。	建築基準法第56条の2及び札幌市建築基準法施行条例第5条に沿ったものをご提出ください。
33	【様式編】 応募書類の提出にあたり、文字の大きさやフォント等の指定はありますでしょうか。	文字の大きさやフォントの指定はありませんが、見やすいものを心がけてください。
34	【様式編】 応募書類の提出はWordまたはPDFのいずれでの提出も可能と考えるとよろしいでしょうか。	応募書類は紙でご提出いただくため、元データはWord又はPDFのどちらをご使用いただいても構いません。

資料編

35	【資料1, 2 (位置図、実測図)】 隣地となるUR住宅との境界確定等はなされていますでしょうか。	令和3年度に確定測量を実施し、境界確定しています。
36	【資料4】 筋堀範囲図に関して、調査が未実施の範囲があるかと思いますが、何か理由はありますでしょうか。	建物があった部分については、解体工事の中で確認したものは撤去しているため、令和元年の調査範囲からは除いています。
37	【資料5-1~5-3】 残置物リストについて、既存建物の杭や基礎躯体等は全て撤去済と考えると宜しいでしょうか。	建物解体工事の中で確認したものは撤去しています。
38	【資料5-1~5-3】 残置物リストについて、残置物の図面や計算書等の資料がありましたらご提示ください。	残置物の図面や計算書等はありません。
39	【添付資料5-2】 残置物リスト(参考数量)の中で、特記事項に記載のある(10)側溝以外で、撤去するにあたり協議が必要なものはありますでしょうか。	道路構造に影響のあり得る部分については必要に応じて道路管理者と協議をお願いします。
40	売買契約案は、添付資料7の案文で確定でしょうか。	軽微な文言修正や時点修正を行う可能性はありますが、各条文の趣旨の変更は考えておりません。
41	【契約書(案)】 6条「売買物件に従属する樹木・管理用柵・残置物等は、売買物件の引渡し時から買主に帰属する」とありますが、これらの対価は売買代金に含まれると考えるとよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
42	【契約書(案)】 13条(3)「売買物件の土地に建築する建物を区分所有権の目的としないこと」、との記載がありますが、事業計画上区分所有ビルを計画し区分所有者がそれぞれ当建物を使って事業を行うことを考える場合、当該要件に当てはまるでしょうか。	事業計画において建物を区分所有権の目的とすることを予定していた場合には、【資料7】公有財産売買契約書(案)第13条ただし書の規定により、同条本文の規定は適用されません。 なお、No.18の質問及び回答もご確認ください。