

さっぽろ芸術文化の館跡地の土地利用に係る  
公募プロポーザル募集要項

2023年（令和5年）8月

札幌市

## 目次

<b>1. 公募プロポーザルの概要</b> . . . . .	<b>1</b>
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	
<b>2. 事業対象地の概要</b> . . . . .	<b>3</b>
2.1 事業対象地の諸元	
2.2 特記事項	
<b>3. 土地の利用条件</b> . . . . .	<b>5</b>
3.1 土地利用に係る基本的な考え方	
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	
3.3 導入施設に関する条件等	
(1) 提案を求める施設・機能	
(2) 施設が備えるべき基本性能	
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) 覚書の締結と事業予定者の決定	
(2) 基本協定の締結	
(3) 定期借地権等の締結	
(4) その他施設の所有や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) 法制上及び税制上の措置	
(4) 地元説明会の実施	
<b>4. 事業者の募集に関する事項</b> . . . . .	<b>13</b>
4.1 募集方式	

- 4. 2 募集要項の配布
  - (1) 配布方法
  - (2) 配布期間
- 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) 応募にあたっての留意事項

**5. 事業者の選定に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19**

- 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. 定期借地権等設定の契約に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・23

6.1 定期借地権等設定に係る契約締結に向けた手続きの流れ

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 事前承諾事項

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

## 【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	位置図
資料 2	地積測量図
資料 3	事業対象地内のインフラ状況
資料 4	現況平面図 (駐車場)
資料 5	埋蔵文化財関連
資料 6	地下埋設物関連
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)

# 1. 公募プロポーザルの概要

## 1.1 背景及び募集の趣旨

北1条西12丁目街区（以下、「事業対象地」という）に1971年から立地していた北海道厚生年金会館は、2009年に札幌市がその土地・建物を取得して名称を「さっぽろ芸術文化の館」（以下、「芸文館」という）に改め、道民、市民の文化の拠点としてその役割を果たしてきた。

その後、札幌文化芸術劇場（hitaru）の開館に伴い、芸文館は2018年9月に閉館し、2020年1月から2022年6月までの期間で解体工事を実施した。

芸文館解体後の事業対象地においては、「第2次都心まちづくり計画（2016年）」で設定する大通公園西周辺エリアの展開指針や「大通及びその周辺のまちづくり方針（2023年10月策定予定）」におけるゾーン別の強化の考え方に即した土地利用がなされることが望ましいと考えている。

そのため本市では、事業対象地についての基本的な考え方を示して、一般定期借地権または事業用定期借地権（以下、「定期借地権等」という。）の設定による土地利用を図ることとし、広く民間事業者（以下、「事業者」という。）から企画提案を求める公募プロポーザルを実施して、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、事業対象地の土地利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：さっぽろ芸術文化の館跡地の土地利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：011-218-5112

E-mail：[ki.downtown@city.sapporo.jp](mailto:ki.downtown@city.sapporo.jp)

## 1.4 募集内容

事業対象地における集客交流機能及び地域活動促進機能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       | 2023 年（令和 5 年） 8 月 8 日（火）      |
| ・ 応募予定者登録の受付開始  | 2023 年（令和 5 年） 8 月 8 日（火）      |
| ・ 募集要項への質問受付開始  | 2023 年（令和 5 年） 8 月 8 日（火）      |
| ・ 募集要項への質問受付期限  | 2023 年（令和 5 年） 9 月 15 日（金）     |
| ・ 募集要項への質問の回答公表 | 2023 年（令和 5 年） 10 月 4 日（水）（予定） |
| ・ 応募予定者登録の受付期限  | 2023 年（令和 5 年） 10 月 20 日（金）    |
| ・ 応募提案資料受付期限    | 2023 年（令和 5 年） 12 月 8 日（金）     |
| ・ 一次審査          | 2024 年（令和 6 年） 1 月中旬（予定）       |
| ・ 二次審査          | 2024 年（令和 6 年） 2 月中旬（予定）       |
| ・ 審査結果の通知       | 2024 年（令和 6 年） 2 月下旬（予定）       |

## 2. 事業対象地の概要

### 2.1 事業対象地の諸元

地番	札幌市中央区北1条西12丁目1番1
土地面積	11,639.08 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域（北側及び西側敷地は近隣商業地域）
建蔽率	80%
容積率	400%
その他地域地区等	準防火地域、集合型居住誘導区域、都市機能誘導区域（都心）、景観計画区域、緑保全創出地域（業務系市街地）
周辺道路	南側道路 道道宮の沢北一条線 幅員：25m 北側道路 市道北2条線 幅員：20m 西側道路 市道西13丁目線 幅員：20m 東側道路 市道西12丁目線 幅員：20.07m
土地所有者	札幌市
敷地概略図	
位置図	資料1のとおり
地積測量図	資料2のとおり
事業対象地内のインフラ状況	資料3のとおり



## 2.2 特記事項

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業対象地は窪地(深さ 4.5m)となっており、北側敷地内にスロープを敷設している。</li><li>・一般市民等の侵入を防ぐため、事業対象地をフェンスで囲っており、工事着手の際は、必要に応じて不要な個所を撤去すること(撤去費用は事業者負担とする)。また、工事完了後におけるフェンスについても、事業者負担により撤去すること。</li><li>・現在、近隣施設における工事の関係車両駐車場として暫定的に利用している(資料4)。土地の引き渡しは、事業対象地における当該駐車場としての利用を終えた後とし、2024年度中を予定している。</li><li>・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5参照)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。</li><li>・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(2022年実施)に土壌汚染対策法第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。</li><li>・地下埋設物については、井戸配管(2か所)及び地下構造躯体に係る地下工作物撤去保留届出書が提出されている(資料6参照)。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。</li></ul>
------	--

### 3. 土地の利用条件

#### 3.1 土地利用に係る基本的な考え方

「1.1 背景及び募集の趣旨」を踏まえ、事業対象地の土地利用に係る基本的な考え方を以下に示す。

- ・ 事業対象地周辺に立地する機能を活かした集客交流機能の向上
- ・ 都心西側の回遊拠点を形成し、美しいみどりや歴史・文化芸術を活かした多様な交流をはぐくむ
- ・ 地域特性を活かした新たな交流と活動の創出

#### 3.2 土地利用の制限

##### (1) 用途の制限

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及びこれに類する業種に供してはならない。

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。

ウ 居住の用に供する施設として、分譲住宅の提案はできない。なお、賃貸住宅については、「3.1 土地利用に係る基本的な考え方」を十分に踏まえ、集客交流機能及び地域活動促進機能等を備えた民間施設との連携により相乗効果が見込める場合は提案を妨げない。この場合、借地期間満了時に向けた居住者対応について提示すること。

##### (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。

### 3.3 導入施設・機能に関する条件等

「3.1 土地利用に係る基本的な考え方」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 様々な市民等の利用と交流に寄与する施設（集客交流機能）  
例：多目的ホール、劇場、イベントスペース、ギャラリーなど
- ② 主に地域住民の利用を想定した施設（地域活動促進機能）  
例：地域住民や子育て世代等の集まり、会議、発表会等で活用できる施設など
- ③ 屋内外の公開空地
- ④ 質の高い都市景観の形成
- ⑤ ゼロカーボンシティの実現に向けた取組  
例：CGS、下水熱利用、BEMS、オンサイトでの再エネ導入、ZEB化、EVの充電設備の設置など

- ① 様々な市民等の利用と交流に寄与する施設（集客交流機能）
  - ・施設規模は床面積 2,000 m<sup>2</sup>程度を想定。
  - ・日常的に地域内外から人が集まり、周辺に集積する施設との相乗効果を生む機能を導入すること。
  - ・施設整備に伴い考えられる取組や施設規模について提案すること。
  - ・施設所有や管理運営方法等について提案すること。
- ② 主に地域住民の利用を想定した施設（地域活動促進機能）
  - ・施設規模は床面積 1,200 m<sup>2</sup>程度を想定。
  - ・地域のにぎわい創出や地域活動の活性化に寄与する機能を導入すること。
  - ・多くの地域住民のニーズを捉えて、施設が有効利用されるよう、柔軟な運用ができる仕組みや設えに配慮すること。
  - ・施設整備に伴い考えられる取組や施設規模について提案すること。
  - ・施設所有や管理運営方法等について提案すること。
- ③ 屋内外の公開空地
  - ・地域内外の利用者が憩える公開空地を敷地面積の 10%以上整備すること。
  - ・公開空地の機能や魅力向上のため、良好な緑地空間の創出に努めること。
  - ・「都心におけるオープンスペースガイドライン」を参考に、公開空地の規模、配置、設えについて提案すること。
  - ・①や②との連携により考えられる取組について提案すること。
  - ・所有や管理運営方法等について提案すること。
- ④ 質の高い都市景観の形成
  - ・知事公館や大通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

に向けた計画について提案すること。

⑤ ゼロカーボンシティの実現に向けた取組

- ・再生可能エネルギーの積極的な導入や未利用エネルギーの有効活用、建物運用段階のエネルギー有効利用も考慮した施設計画となるよう、脱炭素社会の実現に向けた取組について提案すること。
- ・取組効果について、可能な限り数値や指標を用いて具体的に示すこと。

(2) 施設が備えるべき基本性能

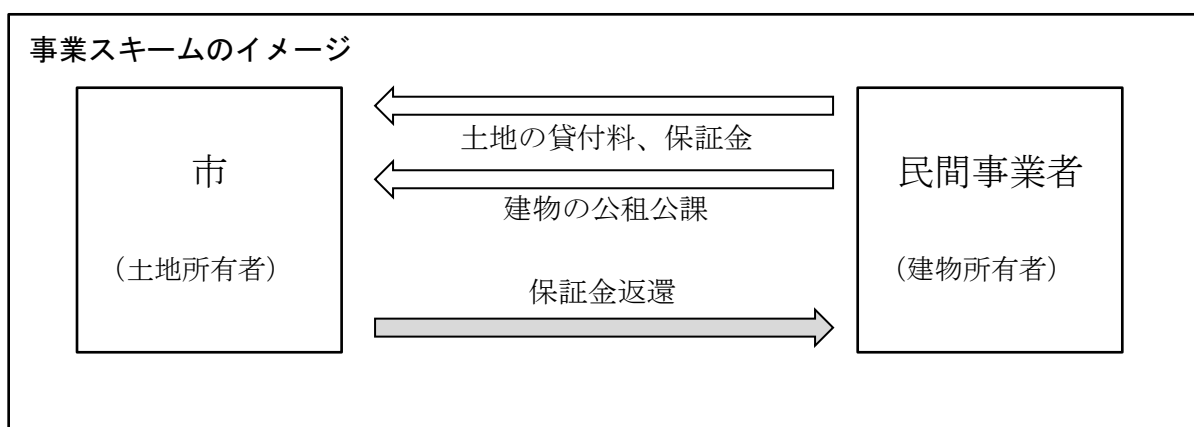
基本性能	説明
ユニバーサルデザインへの配慮	ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、多様な人々が利用しやすい施設計画とすること。
防災性への配慮	地震、雪害、風水害、火災等の各種災害に対して本施設利用者のみならず周辺住民の安全性を確保できるレジリエンス向上に配慮した施設計画とすること。

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22条1項に基づく一般定期借地権または第23条第1項及び第2項に基づく事業用定期借地権を設定する。

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 199,188,000 円 (月額 16,599,000 円)

イ 土地の貸付料の改定は、社会経済情勢等の変化を考慮し、本市と事業者との協議

の上できるものとする。

ウ 一時金（契約保証金）については貸付料の12か月分とする。

エ 保証金は、契約満了時に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、保証金に利息は付さない。また、補償金返還請求権の譲渡又は質入れは認めない。

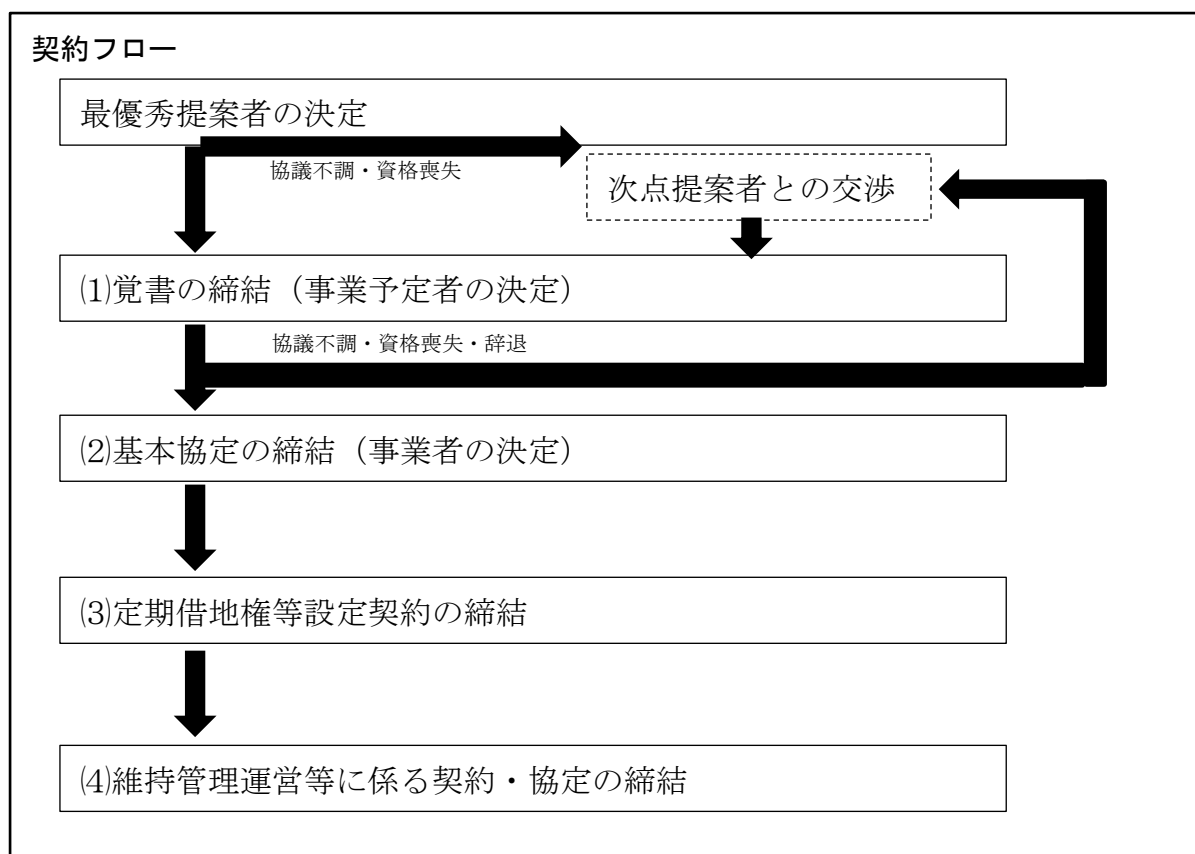
### (3) 貸付期間

期間は、工事期間及び建物取壊し期間を含めて、10年以上60年以内の範囲で提案すること。なお、貸付期間については、本市との協議を踏まえて決定することとする。

## 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。

契約時期に関して、(1)～(3)については施設整備の着工前、(4)については施設完成後とする。



### (1) 覚書の締結

本市は、最優秀提案者（優先交渉権者）と、事業化に係る内容について協議を行い、事業予定者決定に関する覚書（資料8）の締結により、事業予定者を決定する。本覚書の締結時期は、最優秀提案者決定後、速やかに行うことを予定（2024年（令和6年）3月頃）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）と協議する場合がある。

## (2) 基本協定の締結

事業予定者は、基本計画書を作成し、本市と事業実施に向けて必要な事項等を定めた基本協定を締結する。なお、基本計画書は、覚書の締結日から9か月（2024年（令和6年）12月頃）を超えない期間において作成するものとする。また、その内容については、応募提案資料に基づき作成することとする。

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。

事業者は、協定締結後速やかに事業に着手するものとする。

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。

基本協定の概要は以下のとおりとする。

ア 基本計画書

イ 建物等の建設工事工程、事業運営、用地の賃貸借などに関する具体的な条件

ウ その他本市が必要と認めるもの

## (3) 定期借地権等設定契約の締結

本市と事業者は、基本協定の締結後、工事の着工までに必要な手続きを経たうえで、定期借地権等の契約を締結する。

主な内容は、以下のとおりとする。

ア 借地権利は賃借権とする。

イ 土地の面積は11639.08㎡とする。

ウ 契約期間は10年以上60年以内の範囲で、本市との協議を踏まえて決定した期間とする。

エ 土地の貸付料は事業者の提案に基づき、本市との協議により決定した金額とする。

オ 契約締結後の土地の賃借料の改定は、社会経済情勢等の変化を考慮し、本市との協議の上でできるものとする。

## (4) その他施設の所有や維持管理運営等に係る契約・協定

その他事業提案の内容に応じて、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。一例としては、公開空地に係る維持管理協定などを想定している。また、提案内容の実施状況について報告を求めることがある。

### 3.6 その他の条件

#### (1) 権利の譲渡等の禁止

覚書、基本協定、定期借地権等設定契約に基づく権利を他に譲渡してはならない。ただし、あらかじめ、本市の承諾を得た場合は、この限りではない。

#### (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、2024年度を予定しており、その詳細については施設整備の着

手時期等を踏まえ、本市との協議により決定する。なお、事業対象地に存在する  
工作物の撤去などの扱いについても、本市との協議に基づき決定する。

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) 法制上及び税制上の措置**

現時点では、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、契約書での定めに従い、本市と協議することとする。

**(4) 地元説明会の実施**

事業者は、定期借地権等の設定契約の締結前に、事業計画について地域への説明会を開催すること。

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。

## 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、本市の土地利用の考え方に沿った施設・機能に関する事業計画の提案（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）は事務局にて配布する。また、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（<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/project/kita1nishi12.html>）（以下「市ホームページ」という。）においても公表する。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) 配布期間

2023年（令和5年）8月8日（火）～2023年（令和5年）10月20日（金）  
9時00分～17時00分（土、日、祝日は除く）

### 4.3 募集要項に関する質問及び回答

#### (1) 質問受付期間

2023年（令和5年）8月8日（火）～2023年（令和5年）9月15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、郵送、FAXまたはE-mailにより提出すること。

E-mailにより提出する場合は、メールの件名を「【さっぽろ芸術文化の館跡地の土地利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市ホームページで公表する。回答公表日は2023年（令和5年）10月4日（水）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。

回答にあたって、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

2023年(令和5年)8月8日(火)～2023年(令和5年)10月20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、提出にあたっては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	10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

<p>⑧ 納税を証明する書類等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村税の納税証明書</li> </ul> <p>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。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消費税及び地方消費税</li> <li>・法人税</li> </ul> <p>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）</p> <p>※ 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。</p>	A4判縦	各1部
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、応募提案資料提出前の、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、2023年（令和5年）12月8日（金）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～イの要件をすべて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）に必要な免許、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

2023年（令和5年）8月8日（火）～2023年（令和5年）12月8日（金）  
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、提出にあたっては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	20部
② 構成員一覧表（共同事業者の場合のみ）【様式7】	A4判横	20部
③ 事業計画書（目次）【様式8】	A3判横	20部
④ 事業計画書（事業概要総括表）【様式9】	A3判横	20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20部
⑥ 公開予定事項書【様式12】	A3判横	20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 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可とする。
- ウ 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。
- エ 応募資料は、審査の過程で必要に応じて事務局で複写して使用するため、複写しやすい仕様にする。具体的には以下の点に留意すること。
- (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。）
- オ 【様式6】～【様式12】については、【様式6】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) 応募にあたっての留意事項

- 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) 登録申請書類を含めて、札幌市（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。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の理由で非公表を希望する者については、事前に申し出ることとする。
- (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「さっぽろ芸術文化の館跡地の土地利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。（2024年（令和6年）2月中旬開催予定）

#### 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あ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 内容審査		
土地利用のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業対象地における土地利用状況、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>・都心西側の回遊拠点の形成にふさわしい提案となっているか</li> </ul>	10
様々な市民等の利用と交流に寄与する施設 (集客交流機能)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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施設提案となっているか</li> <li>・事業対象地周辺に集積する施設との相乗効果が期待される提案となっているか</li> <li>・管理運営方法が適切な提案となっているか</li> </ul>	15
主に地域住民の利用を想定した施設（地域活動促進機能）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域のにぎわい創出や地域活動の活性化に寄与する施設提案となっているか</li> <li>・管理運営方法が適切な提案となっているか</li> </ul>	15
屋内外の公開空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な緑地空間が確保されているか</li> <li>・規模や配置、取組等について、集客交流機能及び地域活動促進機能と連携し、地域のにぎわい創出や魅力向上に資する提案となっているか</li> <li>・管理運営方法が適切な提案となっているか</li> </ul>	10
質の高い都市景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の街並みやみどりとの調和に配慮され、訪れた人々の交流や活動が感じられるような新たな魅力を創出する計画となっているか</li> </ul>	10
ゼロカーボンシティの実現に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・脱炭素社会の実現に寄与する取組について、エネルギーの有効利用が図られ、効果的かつ実現可能なものとなっているか。</li> </ul>	10
② 施設の基本性能・事業性審査		
基本性能	・ユニバーサルデザイン、防災性への考え方は適切か	各 4 計 20
事業の取組体制	・事業の取組体制は適切か	
類似事業の実績	・類似事業の実績があるか	
運営及び維持管理体制	・運営及び維持管理体制は適切か	
資金計画の安定性	・資金計画の安定性、資金調達の実現可能性が高いか	
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。  <math>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) 審査方法

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。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。

- ア 価格審査点を除く、委員による評価の平均点が、満点の6割以上であること。
- イ 「①内容審査」は審査項目ごとに委員による評価の平均点で満点の2割以下の項目がないこと。
- ウ 「②施設の基本性能・事業性審査」は審査項目（類似事業の実績を除く）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（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。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**

応募者名を明らかにし、実名審査を行う。

#### **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. 定期借地権等設定の契約に関する事項

### 6.1 定期借地権等設定に係る契約締結に向けた手続きの流れ

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本市がやむを得ないと認める場合を除き、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に示す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、調整等にあたっては、近隣住民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、測量、ボーリング調査等、土地の区画形質に重大な変更を与えない一時的な使用行為であるなど、現在の土地利用に支障を与えず、かつ本市が必要と認めた場合はこの限りではない。

### 6.5 事前承諾事項

契約期間内に以下の行為をする場合は、本契約に基づき、あらかじめ本市の承諾を得なければならない。

- ① 定期借地権等を譲渡又は事業対象地を転貸しようとするとき

- ② 施設の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて事業対象地の現状を改変しようとするとき
- ③ 基本協定締結時に添付した基本計画書に記載する内容と異なる整備を行おうとするとき
- ④ 施設を基本計画書に記載した用途以外の用途に供しようとするとき
- ⑤ 施設を建替え、又は増改築、大規模修繕しようとするとき

#### 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「当該建物が定期借地権等を設定した土地の上に建設されているものであり、当該定期借地権等は定期借地権等設定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。

#### 6.7 届出義務

事業者は、会社更生法に基づく更生手続開始や民事再生法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、称号、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かか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 事業者から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などにおける扱いは本契約により定めるものとする。
- ③ 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。