

大通東2丁目の土地利用に係る
公募プロポーザル
募集要項

2018年（平成30年）10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	
2.2 特記事項	
3. 土地の利用条件	5
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) 建築物の高さの制限	
(2) 用途の制限	
(3) 法令等の遵守	
(4) 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) 事業用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. 事業者の募集に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

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

6.1 事業用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 (観光バス駐車場・駐輪場)
資料 5	創世 1. 1. 1 区大通東 1 地区推進計画 (抜粋)
資料 6	関係法令等
資料 7	札幌市地下鉄出入口設置及び接続業務要領
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

大通東2丁目の市有地（以下「事業対象地」という。）は、札幌都心の東西の基軸である大通に面し、本市を象徴する大通公園やさっぽろテレビ塔、創成川公園に近接した場所に位置しており、とりわけ、景観や大通公園からの眺望の確保という観点から、重要な敷地である。

現在は、都心の交通計画上の課題である観光バス路上駐停車への対応として、観光バス駐車場などに利用しているが、今後の土地利用にあたっては、大通公園からのさっぽろテレビ塔方向の眺望の確保とともに、観光バスの路上駐停車に対応するほか、創成川通を介した東西市街地の連携強化に資する創成東のまちづくりの起点として、市民や来街者のにぎわいや滞留を生み出す施設を早急に確保することを目指している。

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、事業用定期借地権等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、大通東2丁目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：大通東2丁目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

1.4 募集内容

事業対象地を活用した民間施設及び観光バス乗降場の事業計画（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 | 2018 年（平成 30 年）10 月 4 日（木） |
| ・ 応募予定者登録の受付開始 | 2018 年（平成 30 年）10 月 4 日（木） |
| ・ 募集要項への質問受付開始 | 2018 年（平成 30 年）10 月 4 日（木） |
| ・ 募集要項への質問受付期限 | 2018 年（平成 30 年）10 月 22 日（月） |
| ・ 募集要項への質問の回答公表 | 2018 年（平成 30 年）11 月 5 日（月）（予定） |
| ・ 応募予定者登録の受付期限 | 2018 年（平成 30 年）11 月 19 日（月） |
| ・ 応募提案資料受付期限 | 2018 年（平成 30 年）12 月 25 日（火） |
| ・ 一次審査 | 2019 年（平成 31 年）2 月（予定） |
| ・ 二次審査 | 2019 年（平成 31 年）2～3 月（予定） |
| ・ 審査結果の通知 | 2019 年（平成 31 年）3 月（予定） |

2. 事業対象地の概要

2.1 事業対象地の諸元

地番	札幌市中央区大通東2丁目1番1、26番、27番		
土地面積	3,819.53 m ²		
用途地域	商業地域		
建蔽率	80%		
容積率	600%		
その他地域地区等	防火地域、駐車場整備地区、地区計画（都心東地区（49））、集合型居住誘導区域、都心機能誘導区域（都心）、景観計画区域、大通風致地区（第四種）、業務系市街地		
周辺道路	南側道路	大通南線	幅員：39.00m
	北側道路	大通中通線	幅員：20.00m
	西側道路	東2丁目線	幅員：20.00m
	東側道路	東2・3丁目中通線	幅員：10.91m
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">・現在、観光バス駐車場及び駐輪場として暫定的に利用している（資料4）。なお、本事業の着工は、事業対象地におけるこれらの利用を終えた後に実施する（土地の引き渡しは2022年度を予定）。・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。・事業対象地の土壌汚染については、土地利用履歴等に関する調査を行ったところ、有害物質使用特定施設による利用は確認されなかったため、土壌汚染の調査は行っていない。・地下埋設物については、建築物解体時の写真や、10m間隔のつぼ掘り（2.5m×2.5m 深さ2m）により、除去されていることを確認しているが、取り残し等が見つかった場合の対応については、本市との協議により決定することとする。・事業対象地に隣接する大通東1丁目街区では、関係地権者が「札幌創世1.1.1区大通東1地区再開発協議会」を設立したことを受け、本市は再開発の事業化判断の後押しをするため、再開発推進計画を策定している。本公募プロポーザルを検討するにあたり、本市が地権者とともに取りまとめた大通東1地区推進計画の要点については、資料5「創成創世1.1.1区大通東1地区推進計画（抜粋）」のとおり。
------	---

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。

- ・札幌都心のまちづくりにおける骨格軸※に位置付けている駅前通と大通が交差する地点からのさっぽろテレビ塔方向の眺望の確保
- ・大通東1丁目街区の空間形成と連携し、にぎわいや滞留を生み出す土地利用
- ・事業対象地周辺の歴史や文化を踏まえた土地利用
- ・創成東地区に人の流れを呼び込み、かつ、大通のみどりの連携強化を促す土地利用を図るとともに、質の高い都市景観を形成
- ・地下鉄コンコースとの連携などにより交通結節機能の拡充を図り、回遊性の向上に資する土地利用

※「札幌都心のまちづくりにおける骨格軸」については、第2次都心まちづくり計画を参照のこと (<http://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/plan/toshin2.html>)

3.2 土地利用の制限

(1) 建築物の高さの制限

建築物の高さは、駅前通と大通が交差する地点からさっぽろテレビ塔方向を望んだ際に、さっぽろテレビ塔3階スカイラウンジよりも高くないこととする。これを踏まえ、事業対象地に整備される建築物の高さは45m以下を想定している。

(2) 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 借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項の規定により、居住の用に供する施設の提案はできない。

(3) 法令等の遵守

提案内容については、資料6に示す関係法令及び札幌市条例等を遵守すること。

(4) 都市計画上の制限

建築物の用途、建蔽率、容積率等については、高さを除き、原則として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・機能については、以下の条件などを満たす提案を行うこと。

(1) 提案を求める施設・機能

- ① 民間施設
- ② 観光バス乗降場
- ③ 質の高い都市景観の形成
- ④ 事業対象地周辺の歴史・文化資源の考慮
- ⑤ 創成東地区のまちづくりの起点となる歩行者回遊の強化
- ⑥ 創成東地区へのみどりの創出を促す緑化の推進

① 民間施設

ア 施設整備など

- ・大通東1丁目街区のオープンスペースや下記②で求める観光バス乗降場の機能導入を見据えたうえで、創成東地区にふさわしい賑わいや滞留を生み出す民間施設を提案すること。
- ・民間施設の一部には以下の機能を導入すること。

《民間施設の一部に求める機能の条件》

- ・観光バス待合機能を兼ねた滞留が可能な機能
- ・観光客の利便性向上を図る機能（例：観光案内や観光情報発信、宿泊予約、荷物預かりなど）
- ・両機能は、観光バス乗降場との連携が図られる位置に設けること。

- ・多言語表示を行うなど外国人観光客にも対応できること。

イ 建物所有や管理運営方法等

- ・建物所有や管理運営方法等について提案すること。

② 観光バス乗降場

ア 施設整備など

- ・次のページに示す観光バス乗降場に求める条件を踏まえて、配置や整備コンセプトなどバス乗降場の整備の基本的な考え方について提案すること。

イ 建物所有や管理運営方法等

- ・建物所有（本市が事業に参画する場合も含む）や管理運営方法等について提案すること。

《観光バス乗降場に求める条件》

(施設について)

- NHK 敷地南側及びさっぽろテレビ塔東側の路上観光バス乗降機能（5レーン程度）を代替する施設であること。
- 観光バス乗降場は1階に設けること。
- 乗客が観光バスに乗降車するスペースを設けること。
- 場内走行の安全確保を考慮した車両動線が計画されていること。
- バスが入出庫しやすく、且つ、接道する道路を走行する車両や歩行者等の安全が確保されるレイアウトであること。
- 事業対象地の周辺に観光バスが滞留しないよう、利用予約システムの導入や一時待機スペースの確保等、効率的な運営を行うこと。

(管理運営について)

- 施設利用可能時間等、運営にあたっては観光客の利便性向上に資するものとなるよう考慮すること。
- 民間事業者による管理運営が望ましいが、当該施設の管理運営を本市が担う提案の場合は、想定貸付料などについても、事業収支計画書（損益計算書）（様式 11-1）で提案をすること。なお、詳細については、本市との協議を経て決定する。また、事業者による管理運営の場合、管理費を賄うために使用料を徴収することは可能とする。

③ 質の高い都市景観の形成

- 札幌都心のまちづくりにおける骨格軸に位置付けている駅前通と大通が交差する地点からのさっぽろテレビ塔方向の眺望を確保した施設計画を提案すること。
- 周辺の街並みと調和しながら、大通東1丁目街区のオープンスペースなどを意識して、西側からの見通しを受け止め、かつ、創成東地区のまちづくりの起点として、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都市景観の形成に関する計画を提案すること。

④ 事業対象地周辺の歴史・文化資源の考慮

- ビール工場跡地（サッポロファクトリー）、旧永山武四郎邸、新渡戸稲造記念公園、札幌市民交流プラザ、500m美術館及び市民ギャラリーなどの既存の歴史・文化資源との関連を考慮した施設展開について提案すること。

⑤ 創成東地区のまちづくりの起点となる歩行者回遊の強化

- ・都心の回遊性を高めるため、東西線地下鉄コンコースと連携するなど、創成川以西から人の流れを呼び込み、創成東地区に波及を促す動線計画を提案すること。

《地下鉄コンコースへの接続に関する注意事項》

- ・地下鉄コンコースに接続する施設には地下鉄施設としての出入口を新設し、直接地上に到達できる構造（独立直通階段）とすること。
- ・出入口には、地下鉄専用として地下鉄の営業時間に合わせて使用できるエレベーターを1基以上併設することとし、その他具体的な技術基準は、「札幌市地下鉄出入口設置及び接続業務要領」（資料7）を参照し、接続形式や接続構造について、札幌市交通局高速電車部業務課と必ず事前協議すること。
- ・出入口の財産権は、道路境界により区分し、道路下部分は札幌市に帰属し、道路下部分以外は協議のうえ区分する。
- ・出入口の維持管理区分は別途協定により定めることとする。

⑥ 創成東地区へのみどりの創出を促す緑化の推進

- ・都心東西の基軸である大通のみどりの連携強化を図るため、創成東地区のみどりの起点にふさわしい土地利用計画を提案すること。

(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
環境性への配慮	省資源、省エネルギー、省 CO2 など環境負荷低減に配慮した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安全性が図られる施設計画とすること

なお、上表は、施設に求める基本的な項目を示したものであり、事業者選定後に、本市が2018年（平成30年）に策定した「都心エネルギーマスタープラン」*でまとめている、低炭素化や強靱化、快適・健康に向けた取組などについて、本市と協議し計画化していくことを予定している。

※「都心エネルギーマスタープラン」については、下記ホームページを参照。

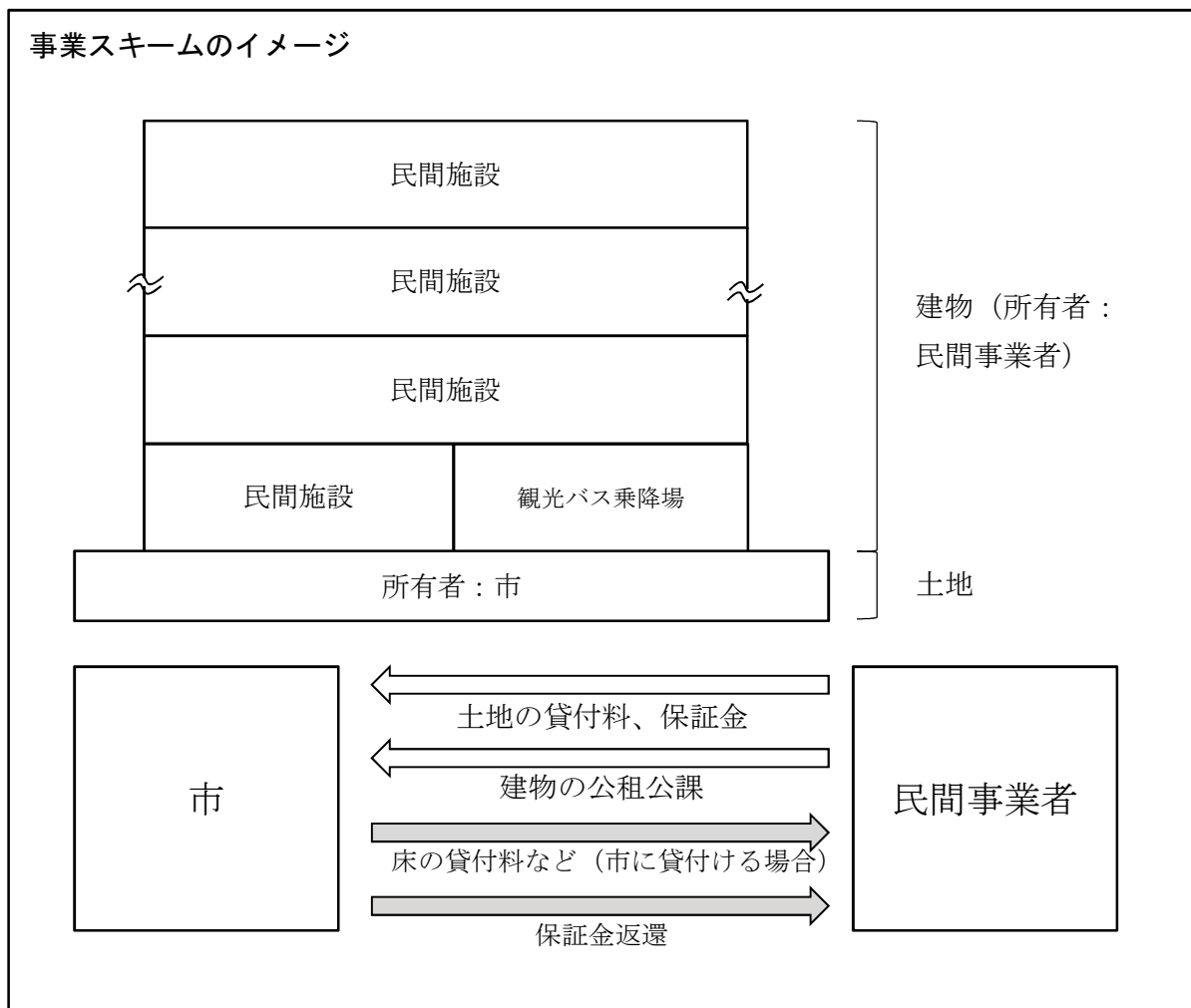
(<http://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/energy-index.html>)

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23条第1項及び第2項に基づく事業用定期借地権等を設定する。

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（地代）を提案すること。なお、契約に係る貸付料は、本市との協議を踏まえて決定することとする。

ただし、提案は下記の金額以上とすることを条件とする。

土地の貸付料の最低額 年額 36,700,000 円 （月額 約 3,059,000 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。

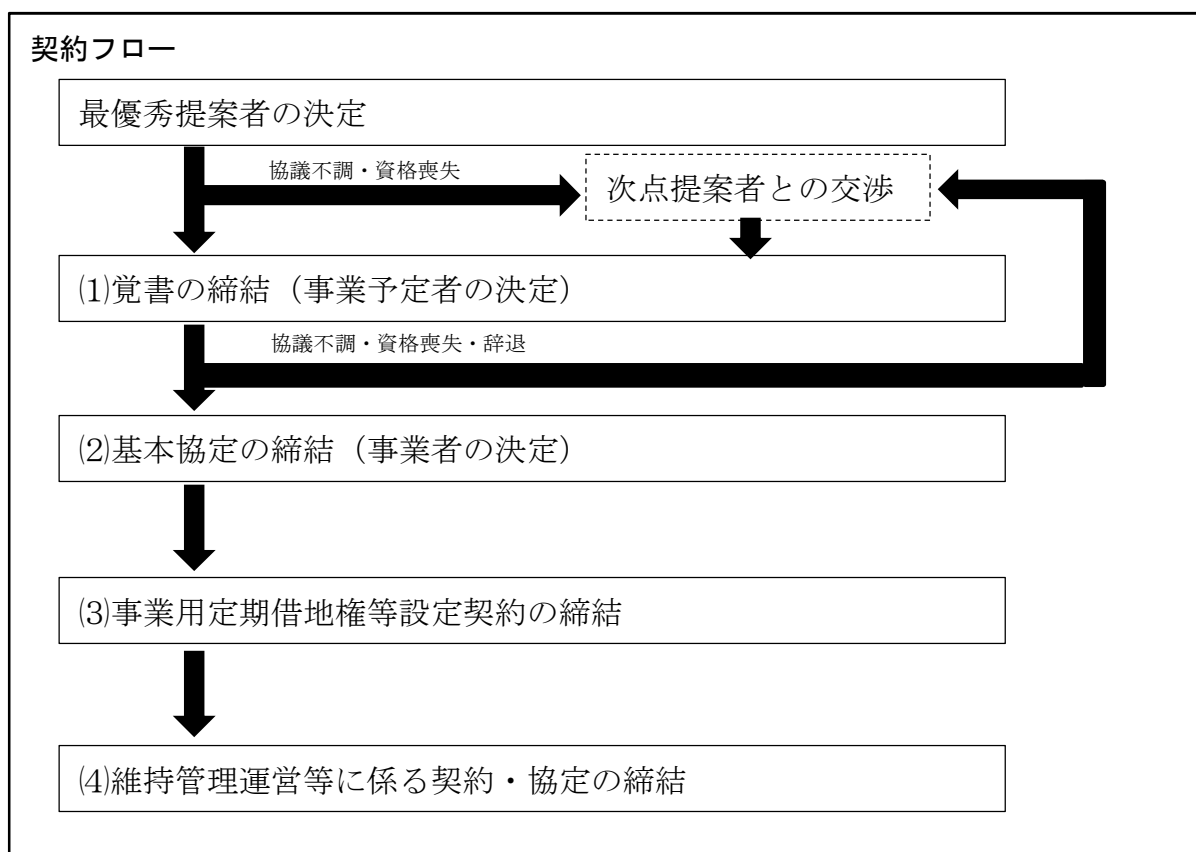
エ 保証金は、契約満了時に市に対する債務の弁済に充てた残額を返済するものとする。なお、保証金に利息は付さない。また、補償金返還請求権の譲渡又は質入れは認めない。

(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50年未満の範囲内で提案すること。なお、契約に係る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。契約時期は(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（2019年4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（2019年12月頃）を超えない期間において作成するものとする。

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) 事業用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、事業用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3,819.53 m²とする。
- ウ 契約期間は10年以上50年未満の範囲で、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、地下鉄コンコース接続に係る維持管理協定などを想定している。

3.6 その他の条件

(1) 権利の譲渡等の禁止

覚書、基本協定、事業用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、2022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. 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、資料集以外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（<http://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/project/higashi2tochi.html>）（以下「市ホームページ」という。）においても公表する。なお、資料集の取扱いについては、守秘義務を厳守し、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

2018年（平成30年）10月4日（木）～2018年（平成30年）10月22日（月）
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

2018年（平成30年）10月4日（火）～2018年（平成30年）10月22日（月）
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「【大通東2丁目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2018年（平成30年）11月5日（月）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

2018年(平成30年)10月4日(木)～2018年(平成30年)11月19日(月)
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"> ・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 <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、2018年(平成30年)12月25日(火)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

2018年（平成30年）12月10日（月）～2018年（平成30年）12月25日（火）
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「大通東2丁目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。（2019年（平成31年）2～3月開催予定）

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"> ・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 ・土地利用のコンセプトは、東西市街地の連携強化に資する創成東地区のまちづくりの起点にふさわしい提案となっているか 	10
民間施設	<ul style="list-style-type: none"> ・誰もが利用しやすく、創成東地区にふさわしい賑わいや滞留を生み出す施設提案になっているか ・大通東1丁目のオープンスペースや観光バス乗降場との関連性に工夫がなされているか ・観光バスの待合や観光案内など観光客の利便性向上を図る機能提案となっているか 	15
観光バス乗降場	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の路上観光バス乗降機能を代替する工夫がなされているか ・都心の観光バスの路上駐停車対策に寄与した提案となっているか 	5
質の高い都市景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前通と大通が交差する地点からのさっぽろテレビ塔の眺望を確保しているか ・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景観のコンセプトとなっているか ・周辺の街並みとの調和に配慮されるなど、創成東地区のまちづくりの起点にふさわしい象徴的な景観形成が図られる提案となっているか 	15
事業対象地周辺の歴史・文化資源の考慮	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の歴史・文化資源との関連を考慮した施設展開となっているか 	15
創成東地区のまちづくりの起点となる歩行者回遊の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・創成川以西からの人の流れを創成東地区へ促す提案となっているか ・都心の回遊性の向上に寄与する提案となっているか 	10
創成東地区へのみどりの創出を促す緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・大通のみどりとの連携が図られた提案となっているか ・創成東地区のみどりの起点にふさわしい提案となっているか 	5
② 施設の基本性能・事業性審査		
基本性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザイン、環境性、防災性への考え方は適切か 	各3 計15
事業の取組体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の取組体制は適切か 	
類似事業の実績	<ul style="list-style-type: none"> ・類似事業の実績があるか 	
運営及び維持管理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・運営及び維持管理体制は適切か 	
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 	
③ 価格審査		
価格	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の財政負担を抑えた提案か 	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、一次審査、二次審査ともに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。

二次審査の結果は、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. 事業用定期借地権等設定の契約に関する事項

6.1 事業用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 事業用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「当該建物が事業用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、当該事業用定期借地権等は事業用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。