

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に関する質問及び回答

No	質問	回答
----	----	----

1公募プロポーザルの概要

1.1背景及び募集の趣旨

P1

1	事業対象地について、定借の企画提案を求める公募プロポーザルとあるが、売却提案は受け付けないということによろしいか？	貴見のとおりです。
---	---	-----------

2事業対象地の概要

2.1事業対象地の諸元

P3

2	事業対象地の周辺道路について、場合によってはバス停、電柱や樹木など歩道上のものの位置を移動することは可能でしょうか？ 上記が可能な場合、その費用を負担いただける可能性はありますでしょうか？	周辺道路や歩道上における工作物等の移動の可能性については、関係機関や本市関係部局との協議によります。 工作物等の移動について、本市の費用負担は想定しておりません。
---	---	--

2.2特記事項

P4

3	埋蔵文化財について、埋蔵文化財が発見された場合の費用負担者でしょうか。（市もしくは事業者、また負担割合）	事業対象地は文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しておりません。また、令和2年12月に行ったさっぽろ芸術文化の館解体工事における立会においても、埋蔵文化財は確認されておりません。なお、埋蔵文化財が発見され、遺跡を現状のまま保存できない場合には、事前に発掘調査を行って遺跡の記録を残し（記録保存）、その経費については開発事業者に協力を求めています（事業者負担）。
4	土壌汚染について、「解体時に土対法の調査命令が発出されていない」とありますが、調査報告書の開示は可能でしょうか。また、汚染が見つかった場合の対策費用は事業者負担でしょうか。	解体時に土壌汚染対策法に基づく届出を行っておりますが、届出時点では土壌汚染のおそれがないと判断されたことから、調査命令が発出されていないところです。そのため、土壌汚染調査は行っておらず、調査報告書はありません。 今後、法に基づく土地の形質変更行う際に、改めて届出が必要となる場合がありますが、届出の際に新たな土壌汚染のおそれが確認された場合は、改めて調査が必要と判断される可能性もあることから、その場合は、本市との協議の上、対応を検討したいと考えております。
5	本事業においても札幌市としては土壌汚染調査は 不要という認識で宜よろしいか	
6	本事業において地下埋設物を撤去する必要がある場合、その費用は札幌市が負担してもらえるのか？	本市では当該埋設物の撤去は行いません。事業者側で撤去が必要となった場合は、事業者の負担により実施してください。

3土地の利用条件

3.1土地利用に係る基本的な考え方

P5

7	周辺住民の方々、本計画に関するご意見やご要望等がございましたらご教授いただけますでしょうか。	本プロポーザルを実施するにあたり、周辺住民の方々からのご意見やご要望を踏まえ、募集要項を作成しています。この他に提示できる特段の資料等はありません。
8	「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」とありますが、特に重視する周辺の機能や場所はありますか？	募集要項1.1のとおり、「第2次都心まちづくり計画」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」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おります。

3.3導入施設・機能に関する条件等

P6～P7

9	パーソナルモビリティの整備などは検討可能でしょうか。	募集要項3.3(1)を踏まえた提案内容であり、関係法令等を遵守しているものであれば、それに追加して検討することについて特段制限はありません。
10	集客交流機能としてホール等を設置する場合、貸しホールの運営を想定していますが、事業者が実施する自主企画（例えば集客・交流イベント等の開催等）の実施を期待されているのでしょうか	集客交流機能については、事業者の自主企画を条件としているものではありませんが、様々な市民のにぎわいや滞留が生み出され、周辺に集積する施設との相乗効果が見込まれるよう、機能や運営方法等をご提案ください。
11	集客交流機能としてホール等を設置した場合、市としてこの施設を使うイベント等を実施する予定はあるのでしょうか。	現時点で、市としての使用の有無は想定しておりません。事業提案内容によっては、市として施設を利用する可能性はありと考えております。
12	集客交流機能としてホール等を設置し、貸館としての運営を想定した場合、使用料金の制約（上限）やイベント内容等の制約はあるのでしょうか	集客交流機能の運営方法等については、募集要項3.3等を踏まえ、その使い方を含めてご提案ください。また、具体の運用等については、募集要項3.5(4)のとおり、事業提案内容に応じて本市と協議することを想定しております。
13	集客交流施設の面積が2000㎡との記載がありますが、2,000㎡のホール等を一か所で設置するのではなく、ホールやギャラリー等の集客交流のための施設を分散して配置、その合計した面積が2000㎡以上となるような計画も可能でしょうか	集客交流施設の想定面積はあくまで目安です。施設が有効に機能する計画であれば、分散して配置することも含め、特に制限はありません。

14	集客交流施設（2000㎡）と地域活動促進施設（1200㎡）の利用にあたっては、利用目的で明確な区分ができず、集客交流施設で地域活動促進のための活動が実施されたり、地域活動促進のための施設を集客交流イベントの際に併用する等、明確な区分ができないケースも想定されます。この場合にもこの2機能に使う施設の面積を併せた3200㎡の施設を設置するという解釈でしょうか	集客交流施設と地域活動促進施設の各想定面積はあくまで目安です。各施設が常に有効に機能する計画であれば、例えば、両施設を一体的に配置することなどは支障ありません。
15	地域内外の利用者が憩える公開空地を敷地面積の10%以上整備する事。とあるが、1,100㎡以上の公開空地の面積分も地代賃料に含まれているのか？公の利用地についても賃料を支払うのか？	公開空地を含めた敷地全体が貸付料の対象となります。貸付料の最低額の算定にあたっては、公開空地等の公的機能の導入を前提とした不動産鑑定を実施した上で定めております。

3.4土地の貸付条件

P7～P8

16	定期借地事業者が複数の場合は、札幌市との契約はどうなりますでしょうか。 例1) 札幌市⇔事業者ABC 2) 札幌市⇔SPCを組成	事業者が複数の場合、代表事業者またはSPCとの契約を想定しています。事業者については、No30を参照ください。
17	賃料の算定根拠を開示いただきたい。	貸付料については、不動産鑑定調査により算出しております。集客交流機能や地域活動促進機能、公開空地等の公的機能の導入による減額要素を反映するとともに、保証金として月額貸付料の12か月分を加えた貸付料となっております。
18	貸付料について、契約上、定期的な改定はないという認識でよろしいか？	貸付料の定期的な改定は想定していませんが、募集要項3.5(3)オの通り、社会情勢等の変化等を考慮し、本市と協議の上できるものとしております。
19	本件土地は北側の日影を考慮すると容積消化(400%)は困難と推測しますが、計画上容積未消化の場合に賃料減額は考慮可能か？	計画建物の規模に応じた貸付料の減免は想定しておりません。
20	提案価格が最低額を下回る場合は、その他審査項目の評価如何にかかわらず落選となるのか？	貴見のとおりです。
21	貸付期間について貸付料の発生は、着工からということになるのか	貸付料は、定期借地権等設定契約の締結後から発生することとなります。

3.5契約に関する条件

P8～P9

22	定期借地契約において建物請求権を付けることは可能でしょうか。	建物買取請求権は認めません。
----	--------------------------------	----------------

23	基本協定の締結に向け作成する基本計画書の内容につきご教示ください	本プロポーザルでご提案いただく内容や図面、事業収支計画等を踏まえ、本市と協議を行い、より詳細かつ具体化した事項を盛り込むことを想定しています。
24	基本協定の締結について、竣工、開業時期の縛りはないのか？	募集要項3.5(2)のとおり、事業者は、基本協定締結後速やかに事業に着手するものとしております。 着工や竣工時期の期日や遅延した場合の取扱い等は、基本協定締結に向けた協議の中で定めることを考えております。
25	優先交渉権獲得後、基本計画等を作成している段階（基本協定締結前）で、当初想定していた構成員に加え、新たな構成員を加えることは可能でしょうか	優先交渉権獲得後の構成員の変更等については、募集要項4.5(1)と同様に原則認めません。ただし、やむを得ない事情がある場合は、本市との協議により対応を検討したいと考えております。 なお、代表事業者の変更は、応募予定者登録手続き以降は原則として認めません。

3.6 その他の条件

P9～P10

26	着工期の有無と期日を遅延した場合のペナルティはありますか。（停止条件や解除条件の有無）	募集要項3.5(2)のとおり、事業者は、基本協定締結後速やかに事業に着手するものとしております。 着工や竣工時期の期日や遅延した場合の取扱い等は、基本協定締結に向けた協議の中で定めることを考えております。 契約解除及び損害賠償についての基本的考え方は募集要項6.8のとおりです。
27	借地上の建物所有者は代表企業（構成員）以外でもよろしいでしょうか。 また、複数社でもよろしいでしょうか。	建物所有者は、事業者以外は想定しておりません。事業者については、No30を参照ください。
28	法制上及び税制上の措置について、集客交流・地域活動促進のために導入した施設に対する固都税減免等の措置はないのか？	募集要項3.6(3)のとおり、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おりません。
29	地域からの要望事項があった場合、その内容を検討した結果、計画を変更するということは可能か？	募集要項3.5(2)のとおり、基本計画書は応募提案資料に基づき作成することとしております。地域要望をはじめとする諸事情による計画の変更は、本市との協議により対応を検討したいと考えております。

4事業者の募集に関する事項

4.5応募者の資格

P14

30	事業者とは、構成員に加えて施設の設計や建設、維持・監理・運営等を実施する企業と考えてよろしいでしょうか	事業者とは、最優秀提案者としての決定を経て市と基本協定を締結し、その後、事業の推進、施設の維持・管理・運営に責を負うものを指します。なお、施設の設計者や施工者、維持管理運営者は、必ずしも事業者である必要はありません。
31	構成員とは、事業者と共同で事業を行う事業者で土地を借地し、建物を建設し、運営する人と考えてよろしいでしょうか	構成員とは、共同事業者の場合の代表事業者以外の事業者を指します。事業者については、No30を参照ください。

5事業者の選定に関する事項

5.3選定方法

P17

32	二次審査で事業計画及び価格設定の根拠についてヒアリングする旨の記載がありますが、ここでいう価格設定とは定期借地契約で設定する地代のことでしょうか	貴見のとおりです。
----	--	-----------

5.5審査方針及び審査項目

P18～P19

33	審査の観点の中で、「集客交流機能、地域活動促進機能、屋内外の公開空地に関し、管理運営方法が適切な提案となっているか」という記載がありますが、ここでいう適切な管理運営方法はこれ等の施設が事業期間中支障なく運営される、という観点でしょうか？あるいは事業者が地域の魅力の向上やにぎわいの創出に向けた積極的な運営（イベント等の開催）を実施していくことを期待されているのでしょうか	管理運営方法については、事業期間中、施設が支障なく運営される体制であることはもとより、各機能が有効に活用される計画となっているかも含め、評価対象として考えております。
----	---	---

様式・資料について

34	応募提案資料の中に、定期借地契約の地代を記載する書式・様式が無いように見受けられますが、別途自由な書式で提案するのでしょうか	提案貸付料については、様式10のⅡ提案事項（資金・収支計画）や様式11-1等に記載してください。
35	土地貸借料の提案は様式10の支出の表にて記入するということが正しいのでしょうか。	提案貸付料については、様式10のⅡ提案事項（資金・収支計画）や様式11-1等に記載してください。
36	公表されている様式8～10はワードファイルで公表されておりますが、A3判横という書式を遵守していれば、他の書式で作成をしても差し支えないのでしょうか。	様式8～10について、A3判横であれば、他の書式(PowerPoint等)で作成しても問題ありません。