

旧常盤小学校 公募提案型売却 募 集 要 項

令和 7 年（2025 年）2 月

札 幌 市

目 次

1 公募提案型売却の概要	3
1.1 趣旨	3
1.2 主催者及び事務局（担当窓口）	3
1.3 公募スケジュール	3
2 本物件に関する事項	4
2.1 土地・建物の概要	4
2.2 現在の土地利用規制等	4
2.3 特記事項	4
3 活用条件	6
3.1 基本的な考え方	6
3.2 土地利用の制限	7
3.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案	7
3.4 地域貢献活動に関する条件	7
3.5 地域との協力体制	8
3.6 最低売却価格	8
3.7 その他の条件	8
4 応募に関する事項	9
4.1 応募資格に関する事項	9
4.2 本募集要項の配布	10
4.3 現地見学会の開催	11
4.4 質問書の受付及び回答	11
4.5 応募書類の提出	11
4.6 その他特記事項	13
5 事業者選定に関する事項	14
5.1 審査委員会の設置	14
5.2 審査委員会の運営	14
5.3 応募資格の喪失	14
5.4 審査方針	14
5.5 審査項目及び配点等	15
5.6 審査委員会の開催	15
5.7 審査方法	16
5.8 審査結果の通知	16
5.9 審査結果の公表	16
6 売買契約に関する事項	16
6.1 契約締結	16
6.2 契約金額	16
6.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案に関する取扱い	17
6.4 売買代金の支払い	17
6.5 所有権の移転・引渡し	18
6.6 その他特記事項	18
7 その他	19

様式集・資料集(別冊)

1 様式集

- | | |
|--------|---------------------------|
| 【様式1】 | 公募提案型売却募集に関する質問書 |
| 【様式2】 | 法人概要等・事業経歴書 |
| 【様式3】 | 納税義務に係る申立書 |
| 【様式4】 | 誓約書 |
| 【様式5】 | 応募申込書 |
| 【様式6】 | 構成員表 |
| 【様式7】 | 事業計画概要書 |
| 【様式8】 | 事業計画書 |
| 【様式9】 | 資金計画書 |
| 【様式10】 | 価格調書 |
| 【様式11】 | 現地見学会申込書 |
| 【様式12】 | 応募取下届 |
| 【様式13】 | 旧常盤小学校の売買契約締結に向けた基本協定書（案） |
| 【様式14】 | 公有財産売買契約書（案） |

2 資料集

- | | |
|--------|--------------------|
| 【資料1】 | 跡活用等の検討経緯 |
| 【資料2】 | 物件説明書 |
| 【資料3】 | 周辺用途地域及び公共施設等の立地状況 |
| 【資料4】 | 各種図面 |
| 【資料5】 | 工事一覧 |
| 【資料6】 | アスベスト含有調査結果 |
| 【資料7】 | 越境工作物 位置図 |
| 【資料8】 | 光熱水費（令和2年度） |
| 【資料9】 | 建築関係法令等 |
| 【資料10】 | 芸術の森地区連合会まちづくりビジョン |

1 公募提案型売却の概要

1.1 趣旨

令和3年（2021年）4月、札幌市南区の旧常盤小学校と旧石山東小学校を統合し、芸術の森小学校が新設されました。新設に伴い、旧常盤小学校と旧石山東小学校は閉校となりましたが、両校は学校教育だけでなく、地域コミュニティの形成、スポーツ施設や災害時の避難所など、地域にとって様々な役割を果たす拠点的な施設であったため、地域からは引き続き活用したいという希望がありました。

そこで、「石山・芸術の森地域学校規模適正化検討委員会 芸術の森部会」及び「芸術の森地区学校跡活用検討会議」において、両校の跡活用について検討し、公募に当たっての諸条件を整理しました。（詳細は【資料1】を参照）。

旧常盤小学校については、これまで2回（令和3年9月及び令和5年2月）条件付き売却に向けて公募提案型売却を実施しましたが、1回目の公募では応募がなく、2回目は3者から応募があったものの、いずれの提案も売却条件又は最優秀提案者の選定基準に適合しなかったため、最優秀提案者の選定に至りませんでした。

その後実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、検討会議にて旧常盤小学校の今後の方向性を協議し、所定の地域貢献活動の実施等を条件に、旧常盤小学校を売却することとしました。

1.2 主催者及び事務局（担当窓口）

（1）主催者

本公募提案型売却の主催者は、札幌市とします。

（2）事務局

名 称：旧常盤小学校 公募提案型売却事務局
住 所：〒060-8611
札幌市中央区北1条西2丁目 市役所本庁舎5階北側
担当課：札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課（調整担当）
T E L：011-211-2545
F A X：011-218-5113
E-mail：chiiki-chosei@city.sapporo.jp

1.3 公募スケジュール

手順	期間
募集要項の公表	令和7年（2025年）2月3日（月）
質問受付	2月3日（月）～3月7日（金）
現地見学会	2月19日（水）
質問に対する最終回答	3月14日（金）
応募書類受付	3月24日（月）～3月28日（金）
審査委員会による選定	5月中旬

（参考）選定後のスケジュール（都市計画の変更や建築基準法48条に基づく許可等を行わない場合）

地域説明会	7月
売買契約締結	9月

2 本物件に関する事項

2.1 土地・建物の概要

所在及び地番	札幌市南区常盤6条2丁目104-32、107-2、113-7、114-3
敷地面積（㎡）	16,294
施設名称	校舎
延床面積（㎡）	5,899.44（うち体育館919.83）
建築年	平成2年
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上3階（体育館は鉄骨造地上2階）
耐震補強工事	新耐震基準に適合しているため対象外
その他	附属建物（プール更衣所など）、構造物一式（プール設備など）

※ 詳細は、【資料2】及び【資料4】を参照

※ 工事履歴は【資料5】に記載

2.2 現在の土地利用規制等

用途地域	①第一種低層住居専用地域（過半） ②第一種住居地域（一般国道453号の中心線から40mまで） ※用途地域が混在しているため、詳細は札幌市都市計画図をご確認ください。
建蔽率	①50%・②60%
容積率	①80%・②200% ①は戸建住環境保全地区のため専用住宅・長屋・2戸の共同住宅以外は60%
特別用途地区	①戸建住環境保全地区 ・ ②なし
高度地区	①北側斜線高度地区 ・ ②18m高度地区
その他	集合型居住誘導区域外、都市機能誘導区域外、景観計画区域、宅地造成工事規制区域、緑保全創出地域（居住系市街地）、
許可・認定	建築基準法第55条第2項による認定（平成5年4月9日認第2号）
周辺道路	西側：一般国道453号（真駒内通） 幅員：14.37m～29.23m

2.3 特記事項

（１） 埋設物

本物件には、【資料4】のとおり、地下埋設物（暗渠、散水栓など）があります。

（２） 埋蔵文化財

本物件の敷地の一部は、文化財保護法（昭和25年第214号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていますが、過去に発掘調査等の記録保存のための措置が終了しており、同法第93条に基づく事前の届出は省略可能な範囲に該当しています。ただし、「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない範囲は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に隣接していることから、土木工事の際は札幌市埋蔵文化財センターにご相談ください。

(3) 土壌汚染

本物件は、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ません。また、令和 4 年（2022 年）11 月時点で、土壌汚染対策法施行規則（平成 14 年環境省令第 29 号）第 26 条に定める特定有害物質によって汚染されているおそれがある土地の基準には該当していないことを本市環境局環境対策課に確認していることから、土壌汚染状況調査を実施していません。本物件の引き渡し後に土壌汚染が発見された場合であっても、本市はその除去及び損害賠償等の責任を負いません。

(4) アスベスト（石綿）

吹付アスベストや煙突断熱材に関する含有調査の結果は【資料 6】のとおりとなっております。なお、レベル 3（非飛散性アスベスト）については、調査を行っていません。

(5) PCB（ポリ塩化ビフェニル）

令和 2 年度末時点の調査の結果、電気機器、高圧受電設備の変圧器及びコンデンサー類のうち、PCB を含む絶縁油を使用した機器はないことを確認済みです。

(6) 埋設電線及び擁壁

【資料 7】のとおり、埋設電線及び擁壁が一部西側道路（国道 453 号線）に設置されているため、北海道開発局札幌道路事務所への道路占用許可申請が必要です。申請時に必要な書類の一部を札幌市教育委員会から提供するため、売買契約締結後、札幌市教育委員会と申請手続きについて調整してください。

(7) 越境工作物

本物件内には、【資料 7】のとおり、隣地から本物件内に越境している工作物が存在します。なお、札幌市と隣地所有者の間で確約書を締結しており、隣地所有者が改築等を行う際に当該工作物を撤去することとしています。売買契約を締結する際に確約書は引き継ぎます。

(8) 登記

土地及び建物は測量による実測値に基づき登記済みです。

(9) 工事の履歴

工事の履歴は【資料 5】のとおりです。

(10) 図面の閲覧

【資料 5】に示す工事等の図面（設計図・竣工図）などを閲覧できます。ただし、情報管理上、パソコン画面による閲覧となります。

① 閲覧期間

令和 7 年（2025 年）2 月 3 日（月）～令和 7 年（2025 年）3 月 28 日（金）

※ 土曜日、日曜日及び祝日を除く 9 時から 17 時までとします。

② 閲覧の申込み

閲覧は事前申込制とします。閲覧を希望する場合は、法人名、代表者氏名、連絡先、人数、閲覧希望日時（第 3 希望まで）を明記の上、事務局あてに FAX 又は E メールでお申込みください。

(11) 設備等に係る維持管理

① 令和2年度光熱水費

令和2年度の本物件における光熱水費は【資料8】のとおりです。

② 設備等に係る維持管理

令和7年(2025年)2月現在における設備等の維持管理状況は、以下のとおりです。

また、付帯設備の詳細については、【資料2】のとおりです。

既設の設備等を使用する場合は、必要な調査、点検等を行った上で使用してください。なお、それらの調査、点検及び必要となる改修等に伴う費用は、全て買受事業者の負担とします。

水 道	メーター撤去済み
電 気	通電中
灯 油	抜取り済み
A 重 油	抜取り済み

(12) 増築棟の完了検査

本物件は、工事完了時に各種技術基準に基づき適正に施工されていることを、札幌市工事管理室のしゅん功検査により確認しております。ただし、平成6年度建設の増築棟については、建築基準法（昭和25年法律第201号）第18条第3項に基づく確認済証はあるものの、同条第20項、第21項（建築主事への完了通知及び完了検査の実施）に基づく完了検査に関する記録や検査済証の確認ができません。

新たに確認申請が必要な建築行為をする場合及び「3.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案」に示す建築基準法第48条に基づく許可申請を行う場合は、建築基準法上、全ての既存建築物が適法な状態であることを示す必要があるため、当該増築棟についても、建築行為及び許可の申請者が、その時点における建築基準関係規定に対する適合状況を現況調査等（外観から確認できない部分については破壊検査や非破壊検査等）により確認し示さなければなりません。

なお、建築基準法第12条に基づき、定期的に建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について損傷、腐食その他の劣化状況の点検を実施しておりますが、当該増築棟において是正・指摘事項は報告されておらず、長年にわたり安全に使用されている状況です。

3 活用条件

3.1 基本的な考え方

第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて、旧常盤小学校周辺は「郊外住宅地」に位置づけられており、土地利用における基本方針として、「戸建住宅を主体としながらも一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地の形成を目指す」としています。

「1.1 趣旨」や上記方針を踏まえ、本物件の売却に当たっては、地域コミュニティの維持・活性化に資するよう、所定の地域貢献活動の実施を条件とします。

提案に当たっては、これまでの議論内容を「石山・芸術の森地域学校規模適正化検討委員会 芸術の森部会ニュース」及び「芸術の森地区学校跡活用検討会議のおしらせ」で必ず確

認し、特に「3.4 地域貢献活動に関する条件」を十分に検討してください。なお、各ニュースやおしらせは札幌市教育委員会ホームページに掲載しています。（札幌市教育委員会ホームページ URL：<https://www.city.sapporo.jp/kyoiku/top/tekisei/kentoutiiki.html>）

3.2 土地利用の制限

原則として、建物の用途、建蔽率、容積率等の現行の土地利用制限に適合する事業計画を提案してください。特に、次の事項については十分に検討してください。

なお、現行の土地利用制限にとらわれない提案を行う場合は「3.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案」も確認してください。

（１） 建物の用途制限

本物件の土地すべてを建築基準法上の敷地とする場合、現行の土地利用制限では、第一種低層住居専用地域が過半となるため、建築又は変更できる用途は、建築基準法第 48 条第 1 項に基づき第一種低層住居専用地域内で認められる用途に限られます。そのため、第一種低層住居専用地域における用途制限を超える用途の建築又は用途変更をしようとする場合は、第一種住居地域が過半となる敷地の再設定又は、「3.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案」に示す都市計画の変更や建築基準法第 48 条に基づく許可等が必要となります。なお、敷地を再設定する場合は、用途制限以外の建築基準法に基づく制限（日影による高さ制限など）にも適合するよう十分検討してください。

（２） 高さ制限に係る認定

本物件の建物は、「2.2 現在の土地利用規制等」に記載したとおり、建築基準法第 55 条第 2 項に基づく認定を受けております。この認定は、本物件の土地すべてを建築基準法上の敷地とした認定であるため、敷地や建物の形状等を変更する場合は、別途変更手続き等が必要となります。

3.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案

「3.2 土地利用の制限」に定めるほか、地域コミュニティの維持・活性化に向け、現行の用途地域及び高度地区による土地利用制限にとらわれない提案も受け付けます。提案にあたっては、都市計画マスタープランや芸術の森地区の地域特性を踏まえ、大規模な集客施設など周辺の住環境に大きな影響を及ぼす可能性のある提案は控え、周辺の土地利用状況、都市基盤整備状況、交通状況を十分に勘案してください。現行の土地利用制限にとらわれない提案を行う場合は、計画の実現に向けた手法（都市計画の変更や建築基準法第 48 条に基づく許可等）を事業計画書に記載してください。

なお、現行の土地利用制限にとらわれない提案を行った場合の売買契約に関し、「6.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案に関する取扱い」も確認してください。

3.4 地域貢献活動に関する条件

以下に示す条件①及び②両方の実施が必須となります。提案に当たっては、各条件の実施内容を十分に検討してください。

条件① 地域コミュニティの維持・向上につながる場

地域の声を参考に、地域コミュニティの維持・向上につながる場を設けてください。なお、利用料金を徴収する場合、できるだけ低廉に設定してください。

条件② 緊急時の避難場所

緊急時の避難場所として、地域防災に協力してください。なお、利用料金は無料としてください。

[参考] 地域の声※

- 建物内に図書コーナーのような憩いの場がほしい。
- 地域住民が多世代交流できる場があるとよい。
- 地域の高齢者が軽運動できる場がほしい。
- 地域の少年団が利用できるスポーツの場があるとよい。

※地域の声とは、検討会議で出た地域住民からの要望であり、実施が必須となる条件ではありませんが可能な限り考慮いただきたいものです。

3.5 地域との協力体制

運営方法や利用料金等について、事業開始前に必ず地域と協議する場を設けるとともに、事業開始後も適宜協議し、地域の理解を得て実施してください。

3.6 最低売却価格

本物件の売却価格は下記に示す価格以上とします。なお、この価格は、令和6年(2024年)2月1日を基準日とし諸条件等を考慮した不動産鑑定評価額であり、固定資産税の評価額等とは異なります。

最低売却価格	22,200,000 円 (税抜)
--------	-------------------

3.7 その他の条件**(1) 土地及び建物等の売渡し**

【資料2】に示す譲渡対象外のものを除き、土地、建物、工作物、立木及び埋設物など敷地内にある全てのもの(以下「本物件等」という。)を、所有権移転時における状態のまま一括して売り渡すものとします。

(2) 既存建物の再使用に関する制限

本物件の建物は再使用を条件としません。

(3) 用途指定期間

本物件等の所有権移転日から起算して10年間(以下「用途指定期間」という。)は、「4.5 応募書類の提出」の事業計画書等に記載した内容(以下「提案内容」という。)に従い、本物件等を使用しなければなりません。

なお、事業を実施する上で提案内容を変更する必要がある場合には、必ず本市と事前に協議し、承諾を得てください。

(4) 譲渡等の禁止

用途指定期間に、本物件等及び売渡し後に新設された施設等の所有権、地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転はできません。ただし、提案内容に明記していた場合又はやむを得ない事由により事前に本市の承諾を得た場合は、この限りではありません。

(5) 買戻し特約

本物件等の適正な使用を担保するため、所有権移転日から 10 年間の買戻し特約を設定します。なお、あらかじめ提案内容に土地・建物の所有権の移転を予定していることを明記している場合又は本市の承諾を得た場合においても、特約は解除できません。

(6) 事業報告及び実地調査

用途指定期間において、提案内容の実施状況等を年 1 回本市に報告してください。なお、必要に応じて、本市が買受事業者对本物件等に係る報告を求めるほか、実地調査を行うことがあります。

(7) 公序良俗に反する用途等での使用の禁止

用途指定期間にかかわらず、買受事業者（買受事業者から所有権を移転された者を含む。）は、本物件を公序良俗に反する用途又は風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する営業（これらに類する業を含む。）の用途に供することはできないものとします。

(8) 法令等の遵守

本物件等の整備及び維持管理に当たり、関係する法令や条例等を必ず遵守してください。（【資料 9】を参照してください。）

また、アスベストなど、法令等により処理方法などが規定されているものは、必要に応じて、買受事業者の責任により適切に処理してください。

(9) 地域説明会

優先交渉権者は、売買契約の締結前に事業計画に関する地域への説明会を開催してください。これに伴う費用等については、優先交渉権者の負担とします。また、開催場所や日時等は、あらかじめ本市と協議してください。

(10) 住環境への配慮

提案内容は、周辺の住環境に配慮したものとしてください。

4 応募に関する事項

4.1 応募資格に関する事項

(1) 応募者の構成

応募者は、単独の法人又は複数の法人で構成された共同事業者（以下「共同事業者」という。）とします。応募者は必ず本物件等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全ての法人が本物件等を所有してください。ただし、提出された事業計画書であらかじめ示されており、事業計画に支障がないと認められる場合は、共同

事業者を構成する法人のうち、一部の法人のみが本物件を所有することも可能とします。

また、共同事業者を構成する法人は、別に単独で応募することや、他の応募している共同事業者の構成員となることはできません。応募受付期間終了後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

(2) 応募者の資格要件

以下①～④の全てを満たしてください。共同事業者による応募の場合、①～③は共同事業者総体が、④は共同事業者を構成する全ての法人が満たしてください。

- ① 提案内容を自ら適切に実施できること。(施設を賃貸する事業とする場合は、施設運営が継続する仕組みを示してください。)
- ② 提案内容の実施(開発・建設及び管理・運営等)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。
- ③ 指定期日までに売買代金の支払が可能であること。(指定期日までに売買代金の支払が行われない場合、「6.6 その他特記事項」(3) ①に示す違約金が発生します。)
- ④ 次のいずれの項目にも該当しないこと。
 - ・ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当する者
 - ・ 本市との契約等において、地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後3年を経過しない者。また、その者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者
 - ・ 会社更生法(平成14年法律第154号)による更正手続き開始の申立て又は民事再生法(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(手続き開始の決定後の者は除く。)など経営状態が著しく不健全な者
 - ・ 地方税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
 - ・ 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例(平成25年条例第6号)第7条第1項に規定する暴力団関係事業者

(3) 共同事業者による応募の場合

共同事業者は代表事業者を定めることとし、代表事業者は構成員との調整を行うとともに、本市との協議の窓口となります。また、買受事業者となった場合には、代表事業者を含む構成員全員が、提案した計画の実施について連帯して責任を負うものとします。

4.2 本募集要項の配布

(1) 配布方法

事務局にて配布します。また、札幌市まちづくり政策局都市計画部ホームページ(以下「本市ホームページ」という。)においても公表します。なお、郵送による配布は行いません。

(本市ホームページ URL : <https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/tokiwa-proposal.html>)

(2) 配布期間

令和7年(2025年)2月3日(月)～令和7年(2025年)3月28日(金)

※ 土曜日、日曜日及び祝日を除く9時から17時までとします。

4.3 現地見学会の開催

(1) 開催日

令和7年(2025年)2月19日(水)

※詳細な時間等は申込状況に応じて調整の上、後日お知らせします。

(2) 集合場所

旧常盤小学校 正面玄関前

(3) 留意事項

- ① 本見学会への参加は任意です。なお、参加により、公募において何らかの優位性が付与されるものではありません。
- ② カメラ等による撮影を認めますが、本公募に係る検討以外の目的による使用及びSNSやホームページ等への掲載を禁止します。
- ③ 本見学会において、公募に関する質問は一切受け付けません。

(4) 参加申込み

参加を希望する場合は、【様式11】に必要事項を記入の上、事務局あてにFAX又はEメールで令和7年(2025年)2月14日(金)までにお申込みください。

4.4 質問書の受付及び回答

応募を予定する者から、本募集要項に関する質問を受け付けます。

(1) 質問受付期間

令和7年(2025年)2月3日(月)～令和7年(2025年)3月7日(金)17時

(2) 質問受付方法

【様式1】に質問事項等を記入の上、事務局あてにFAX又はEメールで提出してください。Eメールにより提出する場合は、件名を「公募提案型売却に関する質問書(●●)」(●●は法人名)とし、ファイルを添付して送付してください。

(3) 質問に対する回答の公表

質問に対する回答は、随時、本市ホームページで公表します。最終回答公表日は、令和7年(2025年)3月14日(金)を予定しています。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とします。

回答に当たっては、法人名等は公表いたしません。なお、単に意見の表明と解されるものなどについては、回答しないことがあります。

(4) 土地利用制限の変更に関する質問

「3.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案」に基づく提案を行う場合等において、土地利用制限の変更の可否や可否等に関する質問は受け付けません。

4.5 応募書類の提出

(1) 応募方法

応募者は、応募書類を事務局まで持参又は郵送してください。なお、持参する場合は

事前に電話又はメールで来庁日時を事務局に連絡してください。

(2) 受付期間

令和7年(2025年)3月24日(月)～同年3月28日(金)(必着)

※ 持参する場合は、9時から17時までとします。

(3) 応募書類一覧

応募に当たり、次のものを提出してください。各様式の記載方法、内容等については、別冊【様式集】を参照してください。

応募書類	部数
【法人概要等に係る書類】	
① 法人概要等・事業経歴書【様式2】	15部
② 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。）	1部
③ 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。）	1部
④ 定款（複写可）	1部
⑤ 法人の案内書又はこれらに相当する書類（パンフレット可）	15部
⑥ 法人の経営状況を説明する書類等 ・ 前3事業年度の会社法（平成17年法律第86号）に定める計算書類及び連結計算書（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書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）	各3部
⑦ 納税を証明する書類（納税証明書）等 ・ 市区町村税 本募集要項の配布開始日以降に発行された、課税されている全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 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） ※ 納税義務がない場合、その旨を記載した申立書【様式3】を提出すること。	各1部
⑧ 誓約書【様式4】	1部

応募書類	部数
【提案内容に係る書類】	
① 応募申込書【様式5】	15 部
② 目次	15 部
③ 構成員表（※ 共同事業者の場合）【様式6】	15 部
④ 事業計画概要書【様式7】	15 部
⑤ 事業計画書【様式8】	15 部
⑥ 資金計画書【様式9】	15 部
⑦ 価格調書【様式 10】（価格調書を封筒に入れ、封筒に封印及び封緘）	1部

（４） 作成に係る留意事項

- ① 価格調書に押印する印鑑は、印鑑証明書と同一のものに限りします。
- ② 応募書類は、必要に応じて事務局で複写して使用するので、複数枚にわたる場合は複写しやすい仕様としてください。
- ③ ホチキス止めをせず、必要に応じてクリップ等でまとめてください。
- ④ 既存のパンフレットを除き、全て片面印刷としてください。
- ⑤ 【様式5】～【様式9】については、応募申込書を1ページ目として、総ページ数と当該ページ数を各ページの下部中央に記入してください。（例：3／5）

4.6 その他特記事項

（１） 募集要項等の承諾

本市は、応募者の申込みをもって、本募集要項及び契約関係書類の記載内容を承諾したものとみなします。

（２） 応募者の複数提案の禁止

一応募者につき一提案とします。一法人企業が複数の共同事業者となり、同一又は複数の提案を行うことはできません。

（３） 費用の負担

応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とします。

（４） 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、通貨単位は円を使用してください。

（５） 接触の禁止

応募者は、審査委員会の委員及び事務局に属する職員から、協力、助言等（以下「協力等」という。）を受けることは一切できません。

（６） 応募書類等の取扱い

- ① 応募書類その他応募者から提出された書類（以下「応募書類等」という。）の著作権は応募者に帰属します。
- ② 応募書類等に関して本市が知り得た事項のうち、審査結果の公表等で必要とするものを除き、原則としてその内容を他に漏らさないものとします。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を理由として非公表を希望するものについては、事前にお申し出ください。

③ 応募書類等は一切、返却いたしません。

④ 応募書類等を提出した後の内容変更及び追加は、原則として認めません。

(7) 応募の取下げ

応募申込後に応募を取り下げる場合は、令和7年（2025年）4月18日（金）（必着）までに【様式12】を持参又は郵送してください。

※ 持参する場合は、土曜日、日曜日を除く9時から17時までとします。

5 事業者選定に関する事項

5.1 審査委員会の設置

本市は買受事業者を選定するため、外部委員及び本市職員により構成する「旧常盤小学校公募提案審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置します。審査委員会は提案内容の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

なお、公平性・公正性を確保するため、審査結果を公表するまで委員は非公開とします。

5.2 審査委員会の運営

審査委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容も非公開とします。

5.3 応募資格の喪失

次のいずれかに該当することが判明した場合、本市はその時点で当該応募者の応募資格を喪失させます。

- (1) 応募書類等に虚偽の記載があった場合
- (2) 企画、資金調達、設計、建設及び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当たって支障がある場合
- (3) 応募に当たり、審査委員会の委員又は事務局に属する職員から、協力等を受けていることが判明した場合
- (4) 他の応募者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障を来たす行為があった場合
- (5) その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

5.4 審査方針

「5.5 審査項目及び配点等」を基に総合的に審査します。ただし、本募集要項に規定する条件等に合致しない提案、都市計画マスタープランに即した土地利用計画制度の運用の考え方に適合しない提案、具体的な事業内容が記載されていない提案のほか、「5.3 応募資格の喪失」に該当する場合は、審査の対象といたしません。

なお、応募者が1者であった場合も審査を実施します。

5.5 審査項目及び配点等

審査項目		審査の観点	配点
① 基本事項			
基本理念・基本方針	芸術の森地域の現状や特性等を十分考慮したものとなっているか		5
事業内容・建築計画	地域に受け入れられやすい事業であり、周辺の住環境に配慮したものとなっているか、本市が取り組むまちづくりの推進に寄与するものか、過去に類似事業を実施したことがあるか		15
② 地域貢献活動に関する条件			
地域コミュニティの維持・向上につながる場	設置場所、面積、利用可能日数・曜日・時間帯、利用料金、管理運営方法など、地域にとって利用しやすい内容となっているか、地域コミュニティの維持・向上につながる取組となっているか		15
緊急時の避難場所	設置場所、面積、利用可能日数・曜日・時間帯、利用料金、管理運営方法など、地域にとって利用しやすい内容となっているか		10
③ 地域連携・協力			
地域連携・まちづくり	地域と長期的かつ良好な関係を築くための工夫がなされているか、地域コミュニティの維持・活性化に寄与するような創意工夫がなされているか、用途指定期間に限らず、可能な限り長く条件を実施できるか		15
協力体制	地域と十分に話し合いのできる体制となっているか		10
④ 事業の確実性・継続性			
財務の安定性	資金調達の実現性は十分か		5
事業の継続性	経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか		10
管理運営	十分に機能する組織体制となっているか、スケジュール管理は適切か		5
⑤ 売却価格			
売却価格	最低売却価格以上、価格の高さに応じて評価		10

5.6 審査委員会の開催

審査委員会の審査は令和7年（2025年）5月中旬ごろを予定しています。開催日は事務局より別途通知します。当日は、各応募者から提案書に基づく説明を行っていただいた後、ヒアリングを行います。説明に当たっては、審査委員に内容を分かりやすく簡潔に伝えるため、プレゼンテーションソフトや補足資料を用いるなどの工夫をしてください。

なお、応募者が多数の場合は、事前に書類審査を行います。

また、審査を行う前に、応募者に対して個別に質問する場合や補足資料の提出を求める場合があります。

5.7 審査方法

(1) 最優秀提案者の決定方法

審査において、合計点が最も高い応募者を最優秀提案者、次に高い応募者を次点提案者とします。なお、最優秀提案者及び次点提案者は「5.5 審査項目及び配点等」に基づく評価の点数について、以下の条件を満たす必要があります。

- ・ 「① 基本事項」から「④ 事業の確実性・継続性」について、各委員の合計点から算出した平均点が6割（54点）以上であること。
- ・ 「② 地域貢献活動に関する条件」の全項目及び「④ 事業の確実性・継続性」のうち「財務の安定性」「事業の継続性」がそれぞれ0点ではないこと。
- ・ 「⑤ 売却価格」が「3.6 最低売却価格」に示す価格以上であること。

なお、同点の場合は、「② 地域貢献活動に関する条件」について、各委員の合計点から算出した平均点が最も高い応募者を最優秀提案者とし、更に同点の場合は、委員による協議の上決定するものとします。

(2) 優先交渉権者の決定等

本市は、審査委員会の選定を受けて、最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定します。本市は優先交渉権者と売買契約を締結し、優先交渉権者と締結しないこととした場合は、次点交渉権者と優先して売買契約を締結します。

契約時期は現時点で未定であり、本市と協議し決定します。

なお、次点交渉権者の権利は、優先交渉権者との契約締結をもって喪失します。

5.8 審査結果の通知

審査結果は書面により各応募者に通知します。

なお、審査結果に関する質問、異議等は一切受け付けません。

5.9 審査結果の公表

審査結果は本市ホームページにて公表します。

6 売買契約に関する事項

6.1 契約締結

本市は、優先交渉権者と別途通知する期間内に売買契約を締結します。

契約締結日までに、契約保証金（契約金額の10%）を本市が発行する納付書により指定する金融機関でお振込みください。契約時の印紙税は、買受事業者の負担とします。

契約締結は、応募申込書に記載された名義でのみ行うことができます。

6.2 契約金額

最終的な契約金額は、売買価格（【様式10】にて提案された価格）に消費税等相当額（売買価格に最低売却価格に対する建物の価格の割合を乗じた額の10%）を加算した額となります。なお、「3.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案」を行う場合の契約金額について

ては、「6.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案に関する取扱い」を確認してください。

最低売却価格	22,200,000 円 (税抜)
土 地	15,540,000 円
建 物	6,660,000 円

6.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案に関する取扱い

「3.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案」に基づき、現行の土地利用制限にとらわれない提案を行った優先交渉権者は、本市と協議の上、売買契約締結に向けた協議等を行うことを確認するための基本協定【様式 13】を締結し、以下に示す都市計画の変更または建築基準法に基づく許可を経たのちに、「6.1 契約締結」により売買契約を締結します。また、基本協定締結後の調整・手続きには一定の期間を要するため、最終的な契約金額は、「6.2 契約金額」によらず、売買契約締結直前（都市計画の変更時点または建築基準法に基づく許可時点）の不動産鑑定評価額と、売買価格（【様式 10】にて提案された価格）を比較し大なる価格に消費税等相当額※を加算した額とします。なお、再度の不動産鑑定において、土地及び建物いずれかの金額が 8,000 万円以上となった場合は、売買に当たって札幌市議会の議決が必要となります。

※売買価格（【様式 10】にて提案された価格）が大なる場合、消費税等相当額は、売買価格に「不動産再鑑定額のうち建物価格の割合」を乗じた額の 10%とする。

※不動産再鑑定額が大なる場合、消費税等相当額は、不動産再鑑定額のうち建物価格の 10%とする。

(1) 都市計画の変更

基本協定締結後、本市が事業計画を精査の上、優先交渉権者の協力のもと都市計画の変更案を作成し、地域や関係機関との調整を経て都市計画審議会に変更案を諮ります。都市計画審議会での同意を受け、都市計画が変更された後、売買契約を締結します。※

(2) 建築基準法に基づく許可

基本協定締結後、優先交渉権者が申請者として、本市関係部局と事前協議を行い、許可申請書類を作成の上で許可申請を行います。許可申請時には、「3.7. (9) 地域説明会」とは別に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得て建築基準法第 48 条に基づく許可を受けた後、売買契約を締結します。※

なお、許可申請書類には、全ての既存建築物が適法な状態であることを示す図書を添付する必要があります。詳細は「2.3 特記事項 (1 2) 増築棟の完了検査」を確認してください。

※都市計画の変更または建築基準法に基づく許可にあたっては、本市は優先交渉権者に諸手続きへの協力や事業計画の変更を求めることがあります。

※都市計画の変更または建築基準法に基づく許可に至らなかった場合、本市は優先交渉権者に事業計画の変更を求めることまたは優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

6.4 売買代金の支払い

契約締結日から 21 営業日以内に売買代金を完納していただきますので、売買代金と契約

保証金の差額を、本市が発行する納付書により指定する金融機関でお振込みください。この場合、既に納められた契約保証金を売買代金の一部に充当します。なお、契約締結後に契約を解除する場合、契約保証金は本市へ帰属します。

6.5 所有権の移転・引渡し

(1) 移転時期

売買契約された本物件の所有権は、売買代金（「6.6 その他特記事項」（3）①に示す未納違約金を含む）を完納したときに本市から買受事業者に移転します。

(2) 登記名義人

所有権の移転登記は、応募申込書に記載された名義でのみ行うことができます。

(3) 引渡し

所有権が買受事業者に移転すると同時に、その時点における状態のまま本物件等の引渡しがなされるものとします。

(4) 移転及び買戻し特約の登記

登記関係書類は、本市が所有権移転の登記手続きを行った後、速やかに本市からお渡しします。登録免許税の費用は買受事業者の負担としますので、本市が発行する納付書により指定する金融機関でお振込みください。

また、「3.7 その他の条件」に定める用途指定期間において、指定された用途に供されなかったり、所有権を許可なく移転したり、公序良俗に反する使用をしたり、又は風俗営業等の用に供した場合、本市は本物件等を買戻しできるものとして、所有権移転登記と同時に買戻し特約の登記を行います。

(5) 登記に必要な書類

- ① 売買代金の領収書の写し（売買代金を完納したことを確認します。）
- ② 登録免許税の領収証書原本（登記申請時に添付するものです。）
- ③ 買戻し特約登記承諾書（印鑑登録印を押してください。）
- ④ 印鑑証明書（改めて提出していただきます。）

6.6 その他特記事項

(1) しゅん工期限

本市は提案内容に基づき、売買契約において工事のしゅん工期限を定めるものとします。ただし、契約締結後、本市の承諾を得た場合に限り、新たに期限を設けることができます。

(2) 提案内容の確認

建築計画の内容と提案内容の整合性を確認するため、買受事業者は、確認申請等の諸手続きを行う前に建築計画の概要等を本市に提出し、承諾を得てください。やむを得ず事業計画を変更する場合も、あらかじめ本市の承諾を得てください。この場合、本募集要項の趣旨を損なう変更は認めません。

また、建築基準法第6条第1項の規定による確認済証又は同法第7条第5項の規定による検査済証の交付を受けたときは、それらの写しを提出してください。

(3) 違約金

買受事業者が契約を履行しなかった場合、違約金として以下の金額を徴収します。

- ① 売買代金を「6.4 売買代金の支払い」に示す納入期限後に納める場合、当該期限の翌日から納入の日までの日数に応じて、その未納入額につき年 14.6%の割合で計算した金額
- ② 「3.7 その他の条件」に示す用途指定期間において、「3.7 その他の条件」(3)及び(4)に反する行為を行った場合、売買代金の 30%
- ③ 「3.7 その他の条件」(7)に反する行為を行った場合、売買代金の 30%
- ④ 本市の承諾を得ることなく指定した期限までに工事をしゅん工せず、事業を開始しなかった場合、売買代金の 10%
- ⑤ 売買契約で定める報告義務条項の報告を怠った場合や、本市が質問、立入検査、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたとき、その調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠った場合、売買代金の 10%
- ⑥ 買受事業者が「4.1 応募資格に関する事項」(2)④に示す暴力団関係事業者に該当することが判明した場合、売買代金の 30%

(4) 契約解除

- ① 買受事業者が契約に定める条項に違反した場合又は「4.1 応募資格に関する事項」(2)④に示す暴力団関係事業者に該当することが判明した場合、本市は催告せず契約を解除することができるものとします。この場合において、買受事業者は、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ません。
- ② 契約締結から引き渡しまでの間に、天災地変その他本市及び買受事業者のいずれの責めに帰することのできない事由により、本物件が滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、契約の履行が不可能となった場合は相手方に書面により通知して契約を解除することができるものとします。

(5) 契約不適合責任

買受事業者は、本物件の引渡し日以後、本物件等に種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態があるところを発見しても、本市に対し修補請求、売買代金減額の請求、損害賠償請求及び契約解除請求をすることができません。

(6) 費用

契約の締結及びその履行等に関して必要な費用、本物件等の改修、増改築、除却等の工事、形状変更に伴う一切の費用は、全て買受事業者の負担とします。

7 その他

- 本市のまちづくりに関する基本的な方針（札幌市まちづくり戦略ビジョンなど）や統計など市政に関する各種資料については、応募者の責任と負担により、市役所本庁舎 2 階の市政刊行物コーナーや本市の各ホームページにて確認してください。

札幌市ホームページ URL : <https://www.city.sapporo.jp/index.html>

- 事業計画作成の際は、本募集要項に記載された売却条件のほか、建築関係法令等（【資料

9】を参照）を遵守することはもちろんのこと、事業実施に必要な許認可等の手続きについて、提案とは別に応募者の責任と負担により行う必要があります。

- 事業計画作成に当たっては、【資料 10】の芸術の森地区連合会まちづくりビジョンや地域が発行している地区広報などを踏まえて、実施内容を十分に検討してください。

地区広報掲載ホームページ URL : <https://geimori.com/rengoukai/>

- 買受事業者は自らの責任において、計画や工事の内容等に関する住民説明などを適切に行い、円滑な事業の実施に努めてください。
- 工事に伴う騒音や振動、施設を建設したことに起因する電波障害や風害等の問題が生じた場合は、買受事業者の責任において適切に対応してください。
- 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については本市の指示に従ってください。