

大通東5丁目・6丁目の土地利用に係る
公募プロポーザル
募集要項

令和6年11月5日

(令和6年12月13日一部改訂)

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・機能に関する条件等	
(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 契約等に関する条件	
(1) 覚書の締結	
(2) 基本協定の締結	
(3) 定期借地権等設定契約の締結	
(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) 事業者の経営継続困難な場合	

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) 応募者の構成等	
(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) 書類審査	
(2) 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 1 0	事業計画書（詳細）
様式 1 1 - 1	事業収支計画書（損益計算書）
様式 1 1 - 2	損益計算書内訳
様式 1 1 - 3	事業収支計画書（資金収支計算書）
様式 1 2	公開予定事項書
様式 1 3	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	関係法令等
資料 5	事業予定者決定に関する覚書（案）
資料 6	水素ステーション排水経路
資料 7	水素ステーション図面（抜粋）
資料 8	水素ステーション設備概要図

1. 公募プロポーザルの概要

1.1 背景及び募集の趣旨

本市では、2018年に「札幌市水素利活用方針」を策定し、純水素型燃料電池（以下「燃料電池」という。）を設置した施設と水素ステーションからなるモデル事業を盛り込んでいる。

2022年には、本市は2030年までに民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴う二酸化炭素排出実質ゼロの実現を目指す、国の脱炭素先行地域に選定されており、水素社会の到来を見据え、都心の市有地への水素モデル街区の整備を提案している。

2023年6月には、北海道の有する国内随一の再生可能エネルギーのポテンシャルを最大限に活用し、世界中からGX投資を札幌・北海道に呼び込むため Team Sapporo-Hokkaido を設立し、その中のプロジェクトの1つに水素を位置づけており、水素の需給一体型のサプライチェーン構築を目指している。

以上のとおり、本市においては積極的に水素エネルギーを活用したまちづくりを進めており、その足がかりとして、大通東5丁目・6丁目の市有地において、水素エネルギーを利用する集客交流施設を整備することとした。

今回、集客交流施設の整備内容や事業対象地の活用要件などに関して本市の基本的な考え方を示し、企画提案を求める公募プロポーザルを実施して、整備・運営を担う民間事業者（以下「事業者」という。）を選定する。

1.2 本書の位置付け

この募集要項は、大通東5丁目・6丁目の土地利用に係る集客交流施設の整備に関す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5丁目・6丁目の土地利用に係る公募プロポーザル事務局

住所：〒060-0001 札幌市中央区北1条西3丁目 ばらと北1条ビル8階

担当課：札幌市まちづくり政策局政策企画部グリーントランスフォーメーション
推進室水素事業担当課

電話：011-211-2424（直通）、FAX：011-218-5109

E-mail：suiso@city.sapporo.jp

1.4 募集内容

事業対象地を活用した集客交流施設の事業計画（導入機能、建築・配置計画、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 | 2024年(令和6年)11月5日(火) |
| ・応募予定者登録の受付開始 | 2024年(令和6年)11月5日(火) |
| ・募集要項への質問受付開始 | 2024年(令和6年)11月5日(火) |
| ・募集要項への質問受付期限 | 2024年(令和6年)11月19日(火) |
| ・募集要項への質問の回答公表 | 2024年(令和6年)12月3日(火)(予定) |
| ・応募予定者登録の受付期限 | 2024年(令和6年)12月13日(金) |
| ・応募提案資料受付期限 | 2024年(令和7年)1月31日(金) |
| ・書類審査 | 2025年(令和7年)3月上旬(予定) |
| ・ヒアリング審査 | 2025年(令和7年)3月中旬(予定) |
| ・審査結果の通知 | 2025年(令和7年)3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	札幌市中央区大通東5丁目12番13の内 札幌市中央区大通東6丁目12番22		
土地面積	2,015.85 m ²		
用途地域	近隣商業地域		
建蔽率	80%		
容積率	300%		
その他地域地区等	準防火地域、45m 高度地区、地区計画（都心創成川東部地区（緩1））、 第二種小売店舗地区、集合型居住誘導区域、都市機能誘導区域（都 心）、都市再開発方針（1号市街地、整備促進地区、2号地区）、景 観計画区域、緑保全創出地域（居住系市街地）		
周辺道路	北側道路	一般国道12号	幅員：25.00m
	東側道路	東6丁目線	幅員：14.50m
土地所有者	札幌市		
敷地概略図	<p>The map shows the project area (事業対象地) outlined in red, located between North 5th Street (北5丁目) and East 6th Street (東6丁目線). To the north is the Hydrogen Station Site (水素ステーション用地) outlined in blue. The map includes street names like 一般国道12号 and 東6丁目線, and various lot numbers (e.g., 12-13, 12-22, 12-27, 12-28, 12-29, 12-30, 12-31, 12-32, 12-33, 12-34, 12-35, 12-36, 12-37, 12-38, 12-39, 12-40, 12-41, 12-42, 12-43, 12-44, 12-45, 12-46, 12-47, 12-48, 12-49, 12-50, 12-51, 12-52, 12-53, 12-54, 12-55, 12-56, 12-57, 12-58, 12-59, 12-60, 12-61, 12-62, 12-63, 12-64, 12-65, 12-66, 12-67, 12-68, 12-69, 12-70, 12-71, 12-72, 12-73, 12-74, 12-75, 12-76, 12-77, 12-78, 12-79, 12-80, 12-81, 12-82, 12-83, 12-84, 12-85, 12-86, 12-87, 12-88, 12-89, 12-90, 12-91, 12-92, 12-93, 12-94, 12-95, 12-96, 12-97, 12-98, 12-99, 12-100). A north arrow is also present.</p>		
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、対象地の北側隣地において水素ステーションの建設工事を実施中であり、令和6年度中の完成を予定している。・水素ステーション用地の貸付契約は、貸付期間を2044年9月末までとし、貸付料を免除する使用貸借契約としている。その後の土地利用の方法は現時点で未定であるが、契約期間終了前後の社会情勢を踏まえ、適正な貸付料を算定の上、最も有効な活用法を検討する予定。・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。・水素ステーションの排水経路については、集客交流施設の敷地内（深さ約1.2m程度）を通過して、東6丁目線の下水本管へ接続している（資料6のとおり）。・敷地西側については、隣地境界付近に防雪フェンス基礎（深さ約1.0m）が残置されており、隣地工作物と近接しているため撤去が困難である。・敷地南側の途中から、0.6m程度の高低差があるため、縁石が残置されている。
------	--

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。

- ・市民への水素エネルギーの普及啓発や業務・産業分野における水素利活用の推進に資する、燃料電池を設置した集客交流施設の整備・運営・維持管理を行う。
- ・本市は環境省の「脱炭素先行地域」に選定されていることから、民生部門の電力消費に伴う二酸化炭素排出実質ゼロの実現に資する、先行的な脱炭素の取組を実施する。
- ・「第2次都心まちづくり計画」^{※1}や「大通及びその周辺のまちづくり方針—札幌都心はぐくみの軸強化方針—」^{※2}の趣旨を踏まえるとともに、広く市民へ水素エネルギーの普及啓発を行うため、建物用途や建物内外の設え等の工夫により、まちに開かれた空間を創出する。

※1 「第2次都心まちづくり計画」

(URL：<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/plan/toshin2.html>)

※2 「大通及びその周辺のまちづくり方針—札幌都心はぐくみの軸強化方針—」

(URL：<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/plan/hagukumi.html>)

3.2 土地利用の制限

(1) 建築物の高さの制限

事業対象地は札幌市の45m高度地区に指定されていることから、事業対象地に整備される建築物の高さは45m以下とする。

(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又は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。

(3) 法令等の遵守

提案内容については、資料4に示す関係法令及び札幌市条例等を遵守すること。

また、この他、提案内容に応じた関係法令等についても、事業者の責任において確認を行い遵守すること。

(4) 都市計画上の制限

建築物の用途、建蔽率、容積率、建築物の高さ等については、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。

なお、本事業対象地は「都心創成川東部地区」に位置しており、当該地区の地区計画に基づき、本市との協議により容積率緩和の認定を受けられる場合がある。

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 水素エネルギーの導入

ア 燃料電池（定格出力 100 kW 程度）を設置し、施設で消費する電気や熱の全部または一部を燃料電池により賄うこと。また、燃料電池の設置費用及び維持管理費（メンテナンス・光熱費等）は施設設置者において負担すること。

さらに、利用する水素は、対象地北側隣地の水素ステーションから、直接供給を前提とすること。

※ 「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン 2023」において、燃料電池を備えた集客施設による水素モデル街区の形成を位置づけており、国庫補助も活用した燃料電池の設置に係る費用の一部補助を同プランに盛り込んでいる。

※ 施設に設置する燃料電池への水素供給については、現在整備中の水素ステーションから、パイプラインによる供給を想定しており、水素ステーション事業者が、当該供給方法を行うために建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条及び札幌市建築基準法施行条例（昭和 35 年条例第 23 号）第 73 条の許可申請の手続きを行う予定。

※ 水素ステーションでは、2030 年までに再エネ由来の水素を導入することを想定している。

※ 現時点では、隣接する水素ステーション用地の使用貸借契約期間は 2044 年 9 月末までとなっていることから、将来の当該区画も含めた提案を行うことは妨げない。ただし、水素ステーション事業者はステーション用地の使用を継続したい場合はその協議を札幌市に申し入れることができる点に留意すること。

イ 水素の普及啓発に向けて、水素エネルギーを市民が身近に実感できる商業機能を導入すること。

ウ 水素による電力や熱を利用した業務・商業機能等を導入すること。

※ 水素ステーション側のトラブル等により、水素供給が出来ない場合の非常時の電力調達手段についても想定すること。

エ その他、水素エネルギー導入等に係る取組があれば提案を行うこと。

② 脱炭素先行地域としての取組

ア 2030 年までに当該施設の電力消費に伴う二酸化炭素排出実質ゼロを実現すること。居住の用に供する施設の整備を提案する場合においても、同様の取組が必要となるため留意すること。

イ 高い省エネ性能を導入し、Z E B R e a d y 以上の水準を達成すること。

居住の用に供する施設の整備を提案する場合は、Z E H - M R e a d y など Z E B R e a d y 以上と同等の水準を達成すること。

ウ 太陽光発電設備（最大 30kW 程度を想定）を設置し、当該施設で自家消費すること。

エ 2027 年度末までに整備を完了させることを基本とすること。ただし、施設整備の工程上、やむを得ない理由により、2027 年度までの整備が困難となる場合は、整備完了時期について本市と協議を行うこと。

※ 脱炭素先行地域としての取組では、2027 年度までに整備を完了させる場合、本施設における Z E B に係る経費の一部について、「二酸化炭素排出抑制対策事業費交付金（地域脱炭素移行・再エネ推進交付金）」を活用し、補助することを予定している。

なお、補助条件等の詳細については、環境省の H P 等で確認を行うこと（URL：<https://policies.env.go.jp/policy/roadmap/grants/#about>）。

オ その他、脱炭素化の推進に係る取組があれば提案を行うこと。

③ 周辺の土地利用状況等への配慮

ア 「まちづくり計画」や「はぐくみの軸」の趣旨を踏まえ、まちに開かれた空間の創出を行うこと。

イ 事業対象地周辺の土地利用状況、都市基盤整備状況、交通量などを十分に調査・分析し、それを踏まえた適切な整備計画とすること。

※ 水素ステーションとの境界付近は、火気（煙突等を含む）厳禁となるため、このことを踏まえた設計を行う必要がある。

ウ 施設の外観デザインは、良好な都市景観の形成に配慮されたものとする。

④ 地域住民への配慮

事業対象地の付近には小学校等が立地していることなどを踏まえ、施設の整備・運用にあたって、安全性を確保するとともに、地域住民に対しては、適宜、丁寧な情報提供や説明に努めること。

(2) 施設が備えるべき基本性能

① 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。

② 防災性への配慮

ア 地震、雪害、風水害、火災等の各種災害に対して、集客交流施設利用者や近隣住民等の安全性が図られる施設計画とすること。

イ 災害時においても施設の燃料電池を稼働させるなど、地域の防災拠点としての提案を行うこと。

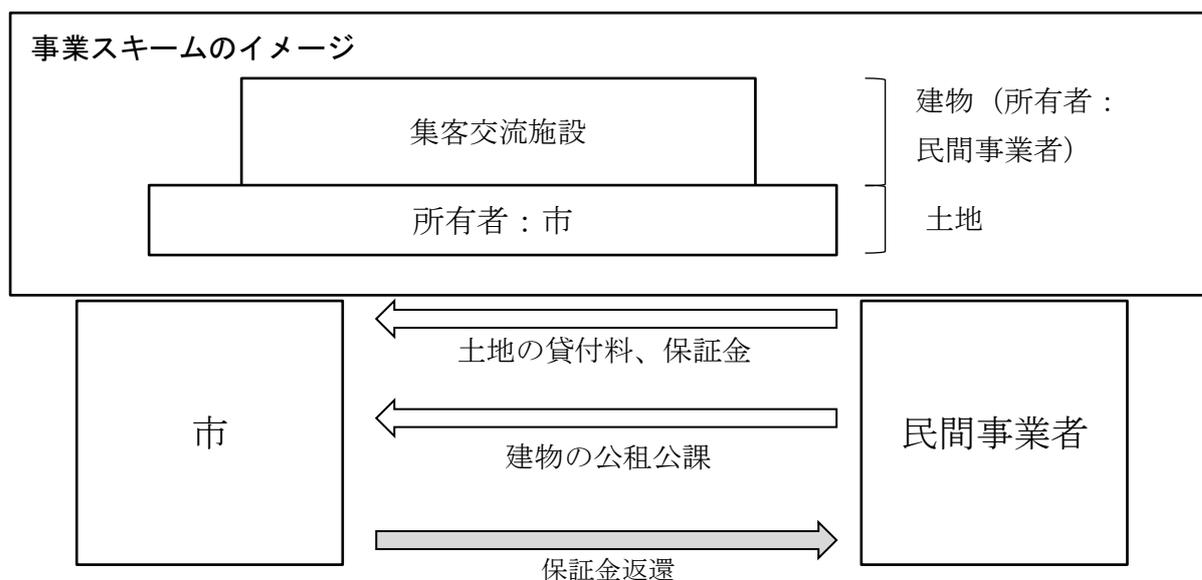
3.4 土地の貸付条件

(1) 土地の貸付

ア 借地権利は賃借権とする。

イ 事業対象地に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条第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。



ウ 土地の面積は **2,015.85** m²とする（具体的な範囲は2.1事業対象地の諸元「敷地概略図」を参照）。

(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 **17,952,000** 円（月額 **1,496,000** 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か月分とし、契約締結までに札幌市が発行する納付書により納付すること。

契約保証金は、契約期間満了時に市に対する債務の弁済に充てた残額を事業者へ返還するものとする。なお、保証金に利息は付さない。また、契約保証金返還請求権の譲渡又は質入れは認めない。

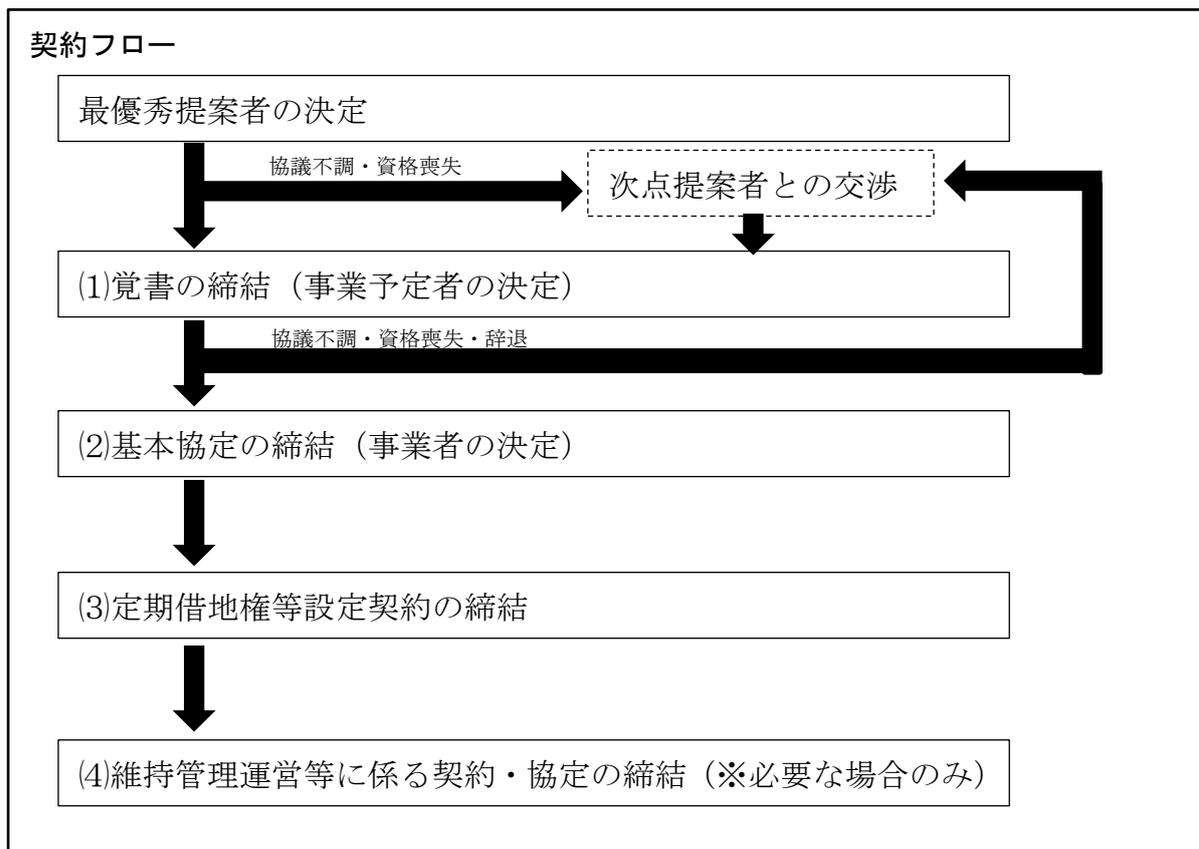
(3) 貸付期間

貸付期間は、工事期間及び建物取壊し期間を含めて、20年以上51年未満の範囲内で提案すること。

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。

3.5 契約等に関する条件

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5)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(2025年3月中)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1年(2026年3月頃)を超えない期間において作成することを基本とする。

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（詳細は、「3.4 土地の貸付条件」を参照）。

(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。

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

土地の引渡し時期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残置物を含め現状有姿での引渡しを予定している。

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、契約書等での定めに従い、本市と協議することとする。

(4) 事業者の経営継続困難な場合

事業者が何らかの理由によって、解散や倒産等により、事業継続が困難になった場合は、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政策企画部グリーントランスフォーメーション推進室水素事業担当部ホームページ（以下「市ホームページ」という。）（<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/gx/syukyakukouryushisetsu.html>）においても公表する。なお、募集要項及び附属図書については、本公募プロポーザルの目的以外には使用しないこと。

また、募集要項及び附属図書の配布を希望する者は事前に来庁日時を事務局に電話連絡すること。

(2) 配布期間

2024年（令和6年）11月5日（火）～同年11月19日（火）
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

2024年（令和6年）11月5日（火）～同年11月19日（火）
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、またはEメールにより提出すること。

Eメールにより提出する場合は、メールの件名を「【大通東5丁目・6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2024年（令和6年）12月3日（火）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

2024年（令和6年）11月5日（火）～同年12月13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
⑧ 納税を証明する書類等	A4判縦	各1部

<p>・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> <p>・消費税及び地方消費税</p> <p>・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）</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>		
<p>⑨ 誓約書【様式5】</p>	<p>A4判縦</p>	<p>1部</p>

※ 共同事業体で応募する場合、該当する書類についてすべての構成員分も提出すること。

(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、2025年（令和7年）1月10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) 応募者の構成等

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。

オ 応募者は、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。共同事業者による応募の場合、共同事業者総体で満たすこと。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、以下のア～エのいずれの項目にも該当しないこと要件とする。なお、共同事業者による応募の場合、全ての構成員が当該要件を満たすこと。

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、同条第 2 項に該当する場合で、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又は札幌市暴力団の排除の推進に関する条例第 7 条第 1 項に規定する暴力団関係事業者。

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

2024年（令和6年）11月5日（火）～2025年（令和7年）1月31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。また、電子データを電子媒体（CD-R又はDVD-R）に保存し、1部提出すること。

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、下記（4）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	10部
② 構成員一覧表（共同事業者の場合のみ）【様式7】	A4判横	10部
③ 事業計画書（目次）【様式8】	A3判横	10部
④ 事業計画書（事業概要総括表）【様式9】	A3判横	10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10部
⑥ 公開予定事項書【様式12】	A3判横	10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) ホチキス留めをせず、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大通東5丁目・6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。）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。

(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選定委員会を設置する。

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、応募者が一者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) 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、応募者が三者を超える場合、委員会を開催し、ヒアリング審査への対象者を三者程度に絞ることができるものとする。この場合、審査結果を委員会の開催後直ちに応募者に通知する。

なお、事務局において提案内容を確認し、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ヒアリング審査の対象とせず、その旨をヒアリング審査の前日までに応募者に通知する。

(2) ヒアリング審査

応募者に対して、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、応募からヒアリング審査までの期間中、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。

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		
水素エネルギーの導入	<ul style="list-style-type: none"> ・水素エネルギーを市民が身近に実感できる施設提案となっているか。 ・水素による電力や熱を利用した業務・商業機能の導入について、具体的かつ適切な提案となっているか。 ・その他、水素エネルギーの導入等に係る取組は評価できるか。 	20
脱炭素先行地域としての取組	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の消費電力に伴う二酸化炭素排出実質ゼロの実現を早期に達成できるよう計画を行っているか。また、太陽光発電設備の活用を含め、実現に向けた具体的な計画が示されているか。 ・整備する施設・設備について省エネ対策が十分に講じられているか。 ・早期に整備完了（特に 2027 年度までの整備完了）できるよう計画を行っているか。 ・その他、脱炭素化の推進に資する取組は評価できるか。 	20
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・水素エネルギーを身近に実感できる商業機能の導入にあたっては、「まちづくり計画」や「はぐくみの軸」の趣旨を踏まえ、まちに開かれた空間の創出が考慮されているか。 ・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。 ・施設の外観デザインは、良好な都市景観の形成に配慮されたものとなっているか。 ・施設の整備、運用にあたって、安全性を確保するために具体的な計画が示されているか。また、地域住民に対し、丁寧に情報提供や説明する姿勢が示されているか。 	20
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への対応は適切か。 ・災害時において燃料電池を稼働させる等、地域の防災拠点にふさわしい提案となっているか。 	10
事業の取組体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の取組体制は適切か。 	5
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。 	5
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。 	10
③ 価格審査		
価格	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 $10 \times (\text{提案貸付料 (年額)}) \div (\text{最高提案貸付料 (年額)})$ 	10

(3) 審査方法

書類審査及びヒアリング審査によって、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。なお、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 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が満点の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」は審査項目ごとに委員による評価の平均点が満点の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、合計点が高点の場合は、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ことができるものとする。

(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る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。