

市有地（はやぶさ運動広場及び文化財整理室跡地）

解体条件付整備事業

公募型プロポーザル募集要項

令和4年8月

江別市

目次

- 第 1 事業概要
- 第 2 市有地（はやぶさ運動広場及び文化財整理室跡地）の概要
- 第 3 売却の条件
 - 1 予定価格（最低売却価格）
 - 2 提案及び事業実施に当たっての条件
 - 3 既存建物等の解体工事
- 第 4 応募者の参加資格要件
 - 1 参加資格要件
 - 2 応募資格要件
 - 3 参加資格要件確認の基準日
- 第 5 特約条件
 - 1 所有権移転の禁止
 - 2 目的外使用の禁止
 - 3 法的手続の遵守
 - 4 開発行為等に関わる諸手続き
 - 5 買受事業者の費用負担
 - 6 契約不適合責任
 - 7 その他
- 第 6 募集手続（スケジュール）
 - 1 スケジュール
 - 2 募集要項の配布開始
 - 3 現地視察申込書の受付
 - 4 参加申込書の受付
 - 5 質問書の受付
 - 6 応募申込み
 - 7 応募に関する留意事項
- 第 7 提案
 - 1 提案要件
- 第 8 事業予定者の選定・決定
 - 1 審査方法
 - 2 評価項目
 - 3 著作権及び企画提案書の取扱い
 - 4 選定・決定結果
 - 5 プロポーザルの中止等
 - 6 その他

第9 売買契約等の締結

1 買受事業者との契約の締結

第10 問合せ先及び応募書類等受付先

第1 事業概要

江別市では、市が所有する普通財産である土地の売却にあたっては、「江別市財産管理規則」に基づき、財産の処分を行っております。

江別市は、えべつ未来づくりビジョン（第6次江別市総合計画）に基づき、誰もが暮らしやすいまち、そして住んでみたいと思えるまちづくりを目指し、「安心して子どもを産み育てることができるまちづくり」等の施策を推進してきたことで、昨年1年間における年少人口の転入超過数は、全国で20位以内に入るなど、子育て世代に選ばれています。こうしたことから、はやぶさ運動広場及び文化財整理室跡地の整備にあたっては、民間の活力を生かし引き続き転入増が見込まれる特に子育て世代、若年ファミリー層を対象とした、世代のニーズに合った整備を行うことが求められます。

また、土地開発時には災害に強いまちづくりや周辺環境との調和が求められています。

はやぶさ運動広場及び文化財整理室跡地の整備事業については、速やかな事業実施のため、活用事業の主体となる民間事業者から創意工夫ある意欲的な提案（プロポーザル）を公募し、応募のあった事業を総合的に評価した上で最も優れた提案を行った事業者を審査し、当該土地を現状有姿のまま売却するものです。

第2 市有地（はやぶさ運動広場及び文化財整理室跡地）の概要

所在地	大麻北町520-2、大麻北町520-3、大麻北町521-1、 大麻北町521-3
位置	JR函館本線 大麻駅より北方約1,600m 北海道中央バス 停留所 3番通り11丁目より 北東方約300m 道央自動車道江別西ICより南東方約1,100m
地積	登記簿面積の20969.62㎡を売却対象とし、 実測面積と相違しても売買代金の精算は行いません。
登記地目	宅地、雑種地
法令等の規則	都市計画区域内市街化区域 用途地域 ・ 準住居地域 建ぺい率60%、容積率200% 範囲：3番通の中心から50mまで ・ 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60%、容積率200% 範囲：上記以外
接面道路	南東側 市道3番通り 幅員 25m
主な関係法令	都市計画法、土壤汚染対策法、水道法、下水道法、 道路法、消防法、建築基準法など
飲料水・ガス・電気の供給 施設及び排水設備の整備 状況	上水道・電気・都市ガスについては引込可能。
留意事項	隣地の畑等が越境していますが、現況のままでの引 き渡しとなります。江別市は、越境物を解消するた めの交渉や手続きは行いません。応募者は現地や各 種の諸規制などについて、調査確認の上、申込みさ れるようお願いいたします。

第3 売却の条件

1 予定価格（最低売却価格）

市が定めた次の最低売却価格以上の価格をご提示ください。

最低売却価格	130,000千円
--------	-----------

2 提案及び事業実施に当たっての条件

(1) 本事業の敷地内にある全ての建物等（建物付帯設備、工作物、地下埋設物及びその他一切の動産を含む。以下「本件建物等」という。）を、買受事業者の負担において解体撤去してください。

(2) 敷地内に存在する次の既存建物等を解体することを売却の条件とします。

施設名	面積	構造
文化財整理室	1225.13㎡	鉄筋コンクリート造平屋建
発電機舎	149.44㎡	鉄筋コンクリート造平屋建
ポンプ舎	29.88㎡	レンガ造平屋建
ポンプ舎	20.75㎡	レンガ造平屋建
車庫	19.5㎡	CB造
トイレ	17.1㎡	鉄筋コンクリート造平屋建

その他の工作物として、下水、電柱、バックネット、テニス場、少年野球場、防火水槽、物置、水飲み場、フェンス、立木他柵・引込柱等があります。

※ただし、事業者提案で本物件敷地内にある建物等を何らかの形で残すことを希望する場合（その維持管理含む。）については、江別市と事業者の間で協議を行うこととします。

(3) 事業者によるインフラ整備等

上下水道、電気、ガス、消防水利、雨水処理等の必要なインフラ整備等は事業者が行ってください。事業計画策定に当たっては、各供給施設管理者や担当部局等との協議を要します。

3 既存建物等の解体工事

(1) 解体期限

契約締結後、令和5年12月31日までに解体工事を竣工させてください。

(2) 既存建物等の解体工事における遵守事項

ア 既存建築物等の解体工事手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。

イ 重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行

政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。

ウ 本物件内（発電機舎等）には、アスベストを含有する建材が使われているため、関係法令を遵守のうえ適正な作業基準に基づき処理を行うこと。

エ 作業期間中は、周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保及びプライバシーの確保に配慮すること。

オ 周辺住民等に対し、できるだけ早い時期に、住民説明やチラシの配布等により解体工事に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって解決に努めること。

カ 解体工事を第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

キ 当跡地には、江別市緑化推進条例の保存樹木に準ずる「指定樹木」No.143 ミヤマザクラがあります。移植等で保存を望みますが難しい場合は、環境課と相談願います。

第4 応募者の参加資格要件

1 参加資格要件

- (1) 応募者は、事業概要を理解し、本事業を実現することのできる企画力及び技術力を有する者。
- (2) 応募者は、単独の法人（以下「応募法人」という。）又は代表法人と構成員からなる複数法人グループ（以下「応募グループ」という。）。
- (3) 指定期日までに「第9 売買契約等の締結」に定める契約保証金及び売買代金の支払いが可能であること。

2 応募資格要件

応募者は、応募書類提出の際、次の要件を満たしていなければなりません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する者に該当しないこと。
- (2) 江別市競争入札参加資格関係事務取扱要綱（平成11年3月10日施行）による指名停止を受けていないこと。
- (3) 江別市暴力団排除条例（平成26年4月1日施行）による入札参加除外措置を現にを受けていないこと。
- (4) 暴力団関係事業者等でないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更正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）に基づき

再生手続開始の申立てがなされている者（会社更生法にあっては更生手続開始の決定、民事再生法にあっては再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

（6）国税及び地方税を滞納している者でないこと。

3 参加資格要件確認の基準日

参加資格要件の確認は、応募書類受付日を基準日とし、選定時までに行います。なお、本プロポーザルにより選定・決定された事業予定者の応募者が、土地売買契約締結までの間に「2 応募資格要件」に抵触した場合は原則として、失格とします。ただし、事業予定者の応募グループの構成員が、本制限に抵触したときは、当該構成員を除外し、市の承認を受けた場合は、この限りではありません。

第5 特約条件

1 所有権移転の禁止

宅地の造成が完了して分譲を開始するまでは、市の許可を得た場合を除き、所有権の移転はできません。

2 目的外使用の禁止

物件の引渡完了日からは、市の許可を得た場合を除き、事業計画書に基づく事業以外の目的に使用できません。

3 法的手続の遵守

本要項の「第2 市有地（はやぶさ運動広場及び文化財整理室跡地）の概要」の主な関係法令欄に掲げている法令以外に関係法令に基づく許認可や協議を行わなければならない場合は、買受事業者の責任において行ってください。

4 開発行為等に関する諸手続き

都市計画法に規定する開発許可が必要です。建設部開発指導課、ガス、電気、電話、污水桝及び給水設備の設置などを含め各管理者との協議に従い実施してください。

5 買受事業者の費用負担

（1）契約に関する費用及び分筆登記の費用は、買受事業者の負担とします。

表示登記及び保存登記の費用も買受事業者の負担とします。

（2）公租公課は、買受事業者の負担とします。

6 契約不適合責任

市は、本物件を現状有姿で売却するものであり、本物件の引渡後に本物件に面積の減少その他の品質上の問題が発見された場合でも、市は買受事業者に一切の責任を負わないものとし、買受事業者は、追完、代金減額、解除もしくは損害賠償を請求すること又は契約の取消しを主張することはできません。

7 その他

買受事業者は自らの責任において、計画、工事の内容などについて住民説明を必要に応じて適切に行い、円滑な事業の実施に努めてください。また、工事に伴う騒音、振動、電波障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。

第6 募集手続（スケジュール）

1 スケジュール（変更の可能性がります）

実施要項の交付	令和4年8月22日(月)
質問の受付	令和4年8月22日(月)～令和4年9月26日(月)
現地視察申込書	令和4年9月5日(月)
現地見学	現地視察申込者に連絡いたします。
質問に対する回答	令和4年9月30日(金)予定
参加申込書の受付	令和4年10月3日(月)まで
応募提出書類の受付期間	令和4年10月11日(火)～令和4年11月30日(水)
事前書類審査 (応募が多数となった場合)	令和4年12月予定 応募申込者に連絡いたします。
選定委員会(選定審査) プレゼンテーション	令和4年12月予定 ※日時、場所等の詳しい内容は、応募者に個別にお知らせします。
契約候補者決定	令和4年12月予定
土地売買仮契約締結	契約候補者決定から30日以内
土地売買本契約締結	令和5年3月予定
売買代金の納入期限	令和5年4月予定
土地の所有権移転	令和5年4月予定

※ 新型コロナウイルス感染症の感染状況等を考慮し、スケジュールを変更する場合があります。

2 募集要項の配布開始

- (1) 配布開始：令和4年8月22日（月）
- (2) 配布方法：募集要項等は配布しませんので、応募する場合は下記の市ホームページからダウンロードしてください。

※ 募集要項ホームページ

<http://www.city.ebetsu.hokkaido.jp/soshiki/keiyaku/107665.html>

3 現地視察申込書の受付

- (1) 申込締切：令和4年9月5日（月）午後5時15分まで
- (2) 申込方法：現地視察申込書（様式1、様式1-2）により、持参又は郵送で提出してください。
- (3) 留意事項：①現地視察申込を行う者は、「第4 応募者の参加資格要件」を満たしていること。
②現地視察申込を行う者は、現地視察で得た情報を口外してはならない。
③現地視察申込みを行わないと参加申込み及び応募はできません。応募申込みの意思のある者は必ず現地視察申込を行うこと。
④現地視察では、質疑は設けません。後日、質問書を提出すること。

4 参加申込書の受付

- (1) 受付期限：令和4年10月3日（月）午後5時15分まで
- (2) 受付方法：参加申込みは、次の申込書類により、持参で提出してください。
- (3) 申込書類：
 - ア 参加申込書（様式2-1） 1部
 - イ 参加申込者 構成員調書（様式2-2） 1部
 - ウ 土地利用計画図（任意図） 1部
 - エ 応募者の概要（パンフレット等でも可） 15部※市は、受領した場合、受領書を交付します。
- (4) 留意事項：①参加申込書が受理されていない場合は、応募はできません。
②参加申込書を提出時に、要件を満たしているかを確認するために土地利用計画図（宅地・道路等の配置がわかるものであれば任意可）を提出すること（なお、事業評価の審査とは関係がありません）。

5 質問書の受付

- (1) 受付期限：令和4年9月26日(月)午後5時15分まで
- (2) 受付方法：質問書(様式3)により、持参又は郵送、電子メールで提出してください。なお、窓口や電話での口頭の質問には一切お答えしません。
- (3) 質問者：応募グループの場合は、代表法人が取りまとめて、質問してください。
- (4) 回答：回答は、令和4年9月30日(金)までに市ホームページに掲載します。(回答内容は、本募集要項の追加又は修正とみなします。なお、意見の表明と解されるものについては回答しません。)

6 応募申込み

(1) 応募申込み

応募者は、応募申込書等必要書類を事前に電話連絡の上で契約管財課まで持参してください(受付期間厳守)。なお、郵送、ファックス及びEメールは不可とします。提案書の概要版をA4判3枚で、提案してください。提案書は、A4判用紙(縦書き、横書き(A3サイズの折込可))で、提案内容を記載してください。片面印刷とし、文字の大きさ(10.5ポイント以上)、行間などに配慮し、読みやすいよう留意してください。(提出された書類は返却しない。)

- (2) 受付期間：令和4年10月11日(火)から令和4年11月30日(水)までの平日の午前8時45分から午後5時15分まで

(3) 応募書類

応募書類		様式
ア	応募申込書	様式4-1
イ	応募者 構成員調書	様式4-2
ウ	提案書 「第7 提案」に基づき作成してください。	様式任意 概要版3枚
エ	誓約書	様式5
オ	法人等概要書	様式6
カ	定款、寄付行為、規約、役員名簿(生年月日入り)、その他これらに類する書類	
キ	登記事項証明書	
ク	資金計画書	任意様式

(4) 購入希望価格申出書

購入希望価格申出書(様式7)を他の提出書類と分けて必ず封かんし、封筒表面に応募者名を記入してください。

7 応募に関する留意事項

- (1) 応募書類の提出部数は、正本1部、副本15部とします。
- (2) 応募書類のうちア〜クについては、1冊のファイルに綴り、ア〜クごとにインデックスを付けて提出してください。
- (3) 応募書類の受付期限後は、提出された応募書類の内容を変更することはできません。ただし、市が内容の訂正を求める場合は、この限りではありません。
- (4) 参加申込書を提出し、受理された者が応募できます。
- (5) 選定委員会開催前において、市は提出された応募書類を補足する他の書類の提出等を求める場合があります。
- (6) 応募書類は、江別市情報公開条例（平成14年条例第7号）に基づく開示請求の対象となります。（個人に関する情報や応募者の正当な利益を害するおそれのある情報を除く）

第7 提案

1 提案要件

対象地は、子育て世代層の転入者の促進を図ることを基本に、用途地域等の土地利用制度を踏まえ、周囲の住環境や利便施設等、周辺生活環境との調和や関連性、冬期の雪対策などに配慮した土地利用を提案すること。

以下の要件を満たす内容としてください。

(1) 必須条件

- ア 事業概要に合致するものであること。
- イ 「第2 市有地の概要―主な関係法令」に記載したものを含め各種関係法令（地方公共団体の条例及び規則を含む）を遵守すること。
- ウ 既存の土地利用に配慮するなど、隣接地周辺の環境と調和の取れたものとし、具体的な計画を伴った実現可能なものであること。
- エ 戸建住宅の計画を基本とするが、3番通沿道地（主に準住居地域）においては、集合住宅・業務施設も可能とする。
- オ 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。
- カ 地域経済活性化の観点から、本事業の実施に当たっては、本市内に営業所を有する企業を優先的に活用すること（測量・工事など）。

(2) 望ましいとされる条件

- ア 周辺住民などの要望に配慮されていること。
- イ 良好な住環境のために周辺利便施設との緩衝帯を兼ねる道路を設置すること。

- ウ 雪対策に配慮すること。
- エ 近隣自治会との調整を図り、自治会編入若しくは新たな自治会結成に向けた支援をすること。
- オ カーボンニュートラルに貢献する取組みをすること。

第8 事業予定者の選定・決定

1 審査方法

- (1) 市職員（部長級）で構成する選定委員会を設置し、審査します。
- (2) 提出された企画提案書について応募者からのプレゼンテーションを受け、評価項目に基づいて審査を行い、最も優れた提案を選定します。
- (3) 説明者は、1 応募者当たり5名までとします。
- (4) 企画提案が多数となった場合、書類審査を事前に行い、プレゼンテーションに参加する応募者を選定する場合があります。

2 評価項目

審査は、以下の評価方法にて行います。

(1) 事業評価（60 点満点）

企画提案書及びプレゼンテーションの内容について、事業評価項目に基づく評価分類ごとに評価し、各委員が評価し計上した評点の平均点を事業評価点とします。

次の事項については、必ず事業企画を提案してください。

- ア 売却市有地の整備計画。造成地のコンセプト等（コンセプト及びセールスポイント）を明示
- イ 全体の配置図（案）（150分の1から500分の1程度の平面図に、区画、道路、公園などの配置を表現してください。）
- ウ 区画数、区画ごとの面積及び分譲予定価格（坪当たりの単価及び平方メートル当たりの単価）
- エ 造成事業（案）の詳細（造成工事費、調査設計費、広告宣伝費、一般管理費など）
- オ 分譲計画（案）（収入、支出、資金計画、事業スケジュール、早期販売方法、実現性など）
- カ 管理運営方法（解体撤去計画、造成までの土地の適正な維持管理など）
- キ 総合的観点（事業実施体制、実現可能性、提案、地元企業の活用、質疑応答、取組姿勢など）

(2) 価格評価(40点満点)

購入希望価格について、次の算式により価格評価点を算出します。

価格評価点 = (当該提案者の購入希望価格 ÷ 最も高い購入希望価格) × 40点
※小数第2位を切り捨て

(3) 総合評価

事業評価点に価格評価点を加えたものを総合評価点とし、その最高点を得たものを候補者とします。なお、総合評価点と同点の場合は価格評価点が高いものを候補者とします。

(4) 失格事項

本市がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- ア プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき
- イ 事業評価点が36点に満たないとき
- ウ 提案価格が最低売却価格を下回っていたとき

3 著作権及び企画提案書の取扱い

企画提案書の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、審査、審査結果の公表等の必要な範囲において公表・展示できるようにするとともに、その他市が必要と認めるときには、市はこれを無償で使用できるものとします。

企画提案書の非公開を求める場合には、その旨を企画提案書に記載してください。この記載がない場合は、公開に同意したものとみなします。また、非公開を希望した場合においても「非公開を希望した旨」は公開します。なお、企画提案書の書類は返却しません。

4 選定・決定結果

- (1) 審査結果は、すべての応募者に審査結果通知書にて通知します(応募グループの代表法人に通知します)。
- (2) 事業予定者については、市ホームページで公表しますが、掲載する事業者名は選定された者のみとし、選定されなかった事業者は掲載しません。
- (3) 応募者は審査結果についての不服申立、選定の経緯等を個別に問い合わせることはできません。

5 プロポーザルの中止等

緊急かつやむを得ない理由等により、本プロポーザルを実施することができ

ないと認めるときは、停止、中止又は取り消すことがあります。なお、この場合において、本プロポーザルに要した費用を市に請求することはできません。

6 その他

次の各号のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- (1) 応募書類に虚偽の記載をした場合
- (2) 参加申込書提出後、受付期間内に応募書類を提出しなかった場合
- (3) 本募集要項で付した諸条件に違反した場合
- (4) 本プロポーザルに関して、選定委員に直接、間接を問わず連絡を求めた場合
- (5) 選定の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合
- (6) 応募者が、応募書類受付から土地売買契約締結までの期間に「応募資格要件」を満たさなくなった場合

第9 売買契約等の締結

1 買受事業者との契約の締結

(1) 仮契約

買受事業者として内定した者と、売買仮契約を締結します。仮契約に係る一切の費用は、買受事業者の負担とします。

(2) 本契約

仮契約の内容を本契約とする旨を記載した契約書を締結します。なお、本契約締結の日は、江別市議会の議決の日と同日とします。

(3) 契約保証金

ア 契約を締結したときは、指定期日までに、契約保証金として売買代金の10分の1に相当する額を納付すること。

イ 契約保証金は、売買代金の一部に充当します。

ウ 契約が解除又は買い戻された場合、契約保証金は返還しません。

(4) 議会の議決

この売却（財産の処分）は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年4月1日条例第7号）第3条の規定により、江別市議会の議決を受ける必要があるため、売買仮契約の締結後、直近の定例会に議案として提出します。この江別市議会の議決の日と同日に本契約となりますが、当該議決が得られなかったときは、この仮契約は無効となります。この場合において、江別市は一切の責任を負いません。

第 10 問合せ先及び応募書類等受付先

江別市総務部財務室契約管財課（江別市役所 2 階）

〒067-8674 江別市高砂町 6 番地

TEL 011-381-1147（直通）

E-mail keiyaku@city.ebetsu.lg.jp