

旧江別小学校跡地利活用事業 公募型プロポーザル募集要項

令和 7 年 10 月
北海道江別市

目次

第1章 背景と目的	1
第2章 市有地の概要等	2
2-1. 所在地等	2
2-2. 都市計画による制限	4
2-3. 接道条件	4
2-4. 供給施設等の状況	4
2-5. 主な関係法令	4
2-6. 留意事項	4
(1) 埋蔵文化財	4
(2) 上下水道施設	5
(3) 土壌汚染	5
(4) 保存樹木	5
(5) 地球環境への配慮	5
(6) 周辺環境への配慮	5
(7) 市内事業者の活用	6
(8) 地域への説明	6
2-7. その他	6
第3章 利活用の条件	7
3-1. 利活用に係る基本的な考え方	7
3-2. 利活用に際して市が実施する事項	7
3-3. 土地の貸付条件	7
(1) 土地の貸付	7
(2) 貸し付ける土地の範囲	7
(3) 貸付期間	8
(4) 貸付料等	8
(5) 貸付範囲のうち利用想定範囲に含まない土地の取扱いについて	8
3-4. 土地の利活用条件	9
(1) 用途の制限	9
(2) 法令及び法的手続の遵守	9
(3) 整備する施設の機能に関する条件等	9
3-5. 契約に関する条件	10
(1) 覚書の締結	10
(2) 基本協定の締結	10
(3) 事業用定期借地権設定契約の締結	10
(4) その他維持管理運営等に必要な契約・協定	10
3-6. その他の条件	11
(1) 権利の譲渡等の禁止	11
(2) 土地の引渡し及び施設の整備の着手時期	11
(3) 存続期間の延長及び建物買取請求権の取扱い	11
(4) 事業用定期借地期間終了時の取扱い	11
(5) 原状回復	11
(6) 法制上及び税制上の措置	11
第4章 事業者の募集に関する事項	12
4-1. スケジュール	12
4-2. 応募者の資格要件	12
(1) 参加資格要件	12
(2) 応募資格要件	12
(3) 資格要件確認の基準日	13

4-3. 募集要項の配布.....	13
(1) 配布開始.....	13
(2) 配布方法.....	13
4-4. 現地視察申込書の受付.....	13
(1) 受付期限.....	13
(2) 申込書類・受付方法.....	13
(3) 留意事項.....	13
4-5. 参加申込書の受付.....	13
(1) 受付期限.....	13
(2) 申込書類・受付方法.....	14
(3) 留意事項.....	14
4-6. 質問書の受付.....	14
(1) 受付期限.....	14
(2) 質問書・受付方法.....	14
(3) 質問者.....	14
(4) 回答.....	14
4-7. 応募書類等の受付.....	14
(1) 受付期間.....	14
(2) 応募方法.....	14
(3) 応募書類.....	15
(4) 貸付希望価格等申出書.....	15
(5) 留意事項.....	15
第5章 事業者の選定に関する事項.....	17
5-1. 選定委員会の設置.....	17
5-2. 選定方法.....	17
5-3. 評価項目・基準.....	17
(1) 評価項目・基準.....	17
(2) 失格事項.....	19
5-4. 著作権及び企画提案書の取扱い.....	19
5-5. 選定・決定結果.....	19
5-6. プロポーザルの中止等.....	19
5-7. 応募資格の喪失.....	19
第6章 事業用定期借地権設定の契約に関する事項.....	21
6-1. 事業用定期借地権設定に係る契約締結に向けた手続きの流れ.....	21
6-2. 事業予定者との協議が整わない場合の措置.....	21
(1) 協議が不調の場合.....	21
(2) 事業予定者が自ら辞退した場合.....	21
(3) 次点提案者との協議.....	21
6-3. 事業推進上の留意点.....	21
6-4. 借地契約を締結するまでの間の事業対象地の利用.....	22
6-5. 事前承諾事項.....	22
6-6. 第三者賃貸人の扱い.....	22
6-7. 届出義務.....	22
6-8. 契約解除及び損害賠償など.....	22
第7章 問合せ先及び応募書類等提出先.....	23
様式等（別添）.....	23

第1章 背景と目的

江別市では、全国的に進む本格的な少子高齢・人口減少の中にあっても、住みやすく、魅力的なまちであり続けるため、えべつ未来づくりビジョン（第7次江別市総合計画）において「幸せが未来へつづくまち えべつ」を将来都市像とし、江別市に関わる全ての人が幸せを実感できるまちづくりを進めています。

そのうち、人口減少対策については、市の個別計画である江別市総合戦略により、札幌市に隣接し、交通アクセスが充実していることや、四つの大学が立地していることなど、江別市の特徴を最大限に生かした施策を展開しています。

こうした取組により、平成30年から7年連続で年少人口の転入超過数が全国で20位以内に入るなど、子育て世代などの若い方々から選ばれるまちとなっています。

J R江別駅周辺地区は、古くから交通の要衝として栄えてきましたが、商業を取り巻く環境や生活様式などの変化により、駅周辺の商業系土地利用が減少しています。

また、当該地区に立地していた江別小学校は、平成28年3月に江別第三小学校との統合により閉校となり、校舎解体後は未利用地となっていたことから、市では利活用方法の検討を進めてきました。

この間、市では、学識経験者や自治会、経済団体、市民団体などの委員で構成する「江別駅周辺土地利用検討委員会」において、旧江別小学校跡地の利活用を通じた江別駅周辺地区の活性化に関するご意見をいただいたほか、平成29年10月から令和7年3月まで、当該地の利活用に係る民間事業者との対話（サウンディング型市場調査）を行い、民間事業者から活用のアイデアなどの意見を伺ってきました。

こうした経過や、江別市都市計画マスタープラン及び江別市立地適正化計画による江別駅周辺地区の位置づけを踏まえ、市長をはじめとした市の幹部職員で構成する「江別駅周辺土地利用に係る庁内連携会議」における検討を進め、旧江別小学校跡地に“にぎわい”を創出する商業等の都市機能を配置し、地域の居住者等の利便性を向上するとともに、人流の創出や民間投資・居住の誘導を促すことで、江別市の魅力を高めるという利活用方針を定めました。

この利活用方針に基づき、民間事業者が持つノウハウを最大限に生かすため、公募型プロポーザル方式による利活用事業者の募集を行います。

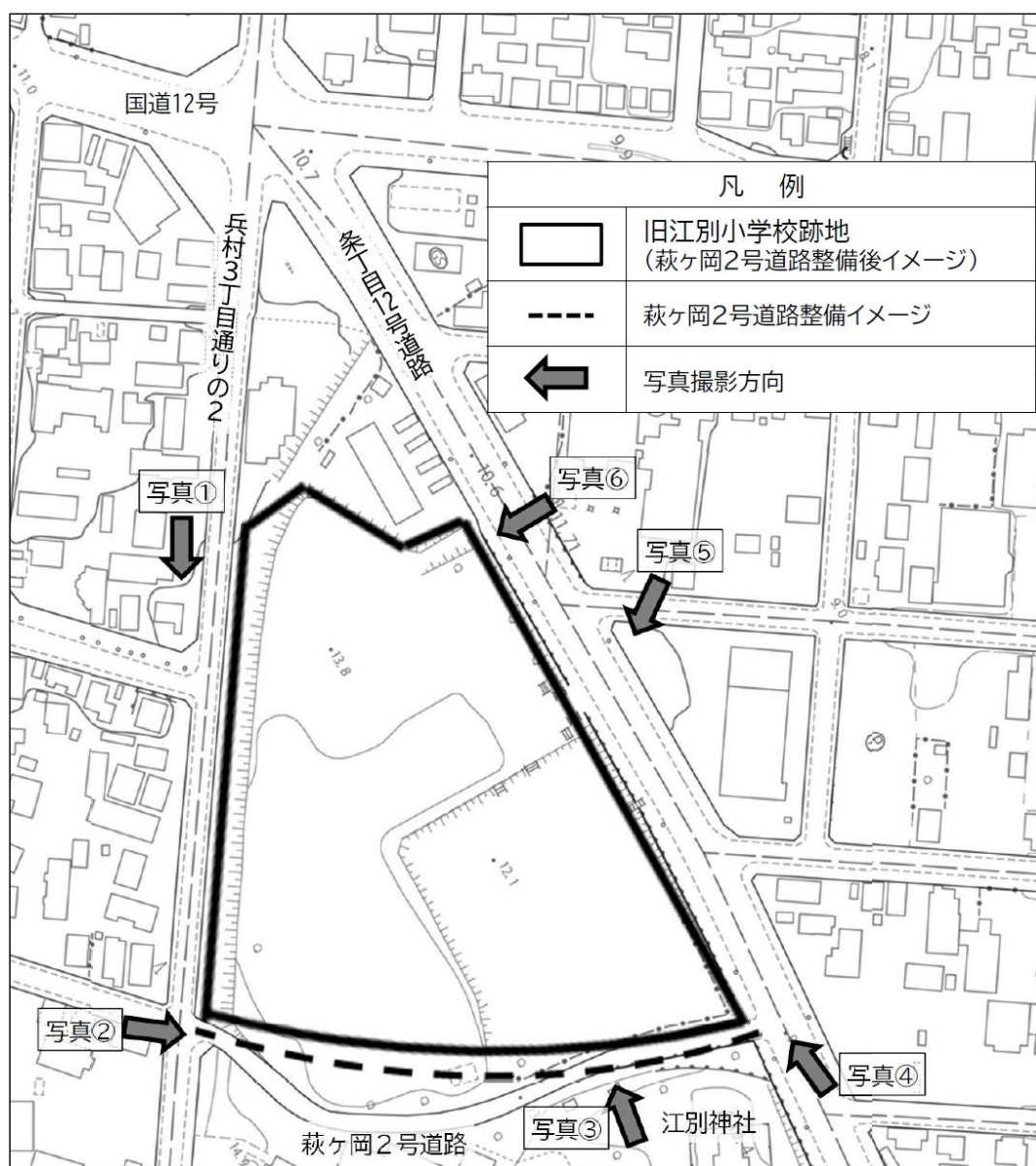
第2章 市有地の概要等

2-1. 所在地等

- ・所在地：江別市萩ヶ岡 19 番 1 外
- ・登記地目：学校用地、外
- ・地 積：約 23,500 m²

南東側に接道する市道萩ヶ岡 2 号道路の整備後の想定面積（以下「貸付範囲」という。）です。なお、現在、現況測量及び道路設計を行っており、令和 7 年 10 月から 11 月頃までにその結果を本市のホームページにてお知らせします。また、道路整備後、法面等を除いた利用可能な有効面積（以下「利用想定範囲」という。）は約 21,200 m²と見込んでいます。

- ・所有者：江別市
- ・概略図：



・ 周辺写真：



・ 現況図：その他添付資料のとおり

2-2. 都市計画による制限

本事業の実施に際して、当該地の都市計画上の用途地域の変更を予定しており、令和7年度中に変更告示を行う予定です。

	現状	変更後（予定）
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	200%	300%
防火指定	指定なし	準防火地域
立地適正化 計画区域	都市機能誘導区域	

2-3. 接道条件

- ・北側：【市道】条丁目12号道路：幅員17.0～25.0m
（都市計画道路3・4・319 3丁目通：計画幅員22.0m）
- ・南東側：【市道】萩ヶ岡2号道路：幅員7.0～9.0m
※ 本事業の実施に合わせて、令和8年度から幅員10.5mに整備予定で、当該地と高さをそろえるのは、1か所の予定です。
- ・南西側：【市道】兵村3丁目通りの2：幅員10.9～20.0m

2-4. 供給施設等の状況

- ・上水道、下水道、電気、都市ガス、NTT：可

2-5. 主な関係法令

都市計画法（昭和43年法律第100号）、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）、水道法（昭和32年法律第177号）、下水道法（昭和33年法律第79号）、道路法（昭和27年法律第180号）、消防法（昭和23年法律第186号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）など

2-6. 留意事項

（1）埋蔵文化財

平成28年に埋蔵文化財包蔵地所在確認調査を行った結果、旧江別小学校跡地は埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認していますので、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づく手続き等は必要ありません。ただし、工事中等に埋蔵文化財が発見された場合は、江別市郷土資料館を通じて北海道教育委員会と埋蔵文化財保護のための協議が必要となります。

(2) 上下水道施設

ア 水道施設の整備

給水装置の設計に当たっては、事前に水道整備課と協議してください。給水量や給水方式により、既設配給水管の整備(増強等)が必要となる場合があります。

必要な整備は事業者の負担となります。なお、増強が必要となる場合は、その規模により水道部への受託工事になります。

イ 下水道施設の整備

汚水、雨水を市の下水道施設に排出する計画がある場合は、汚水の水質や特定施設、除外施設等について、また雨水の抑制など下水道施設課と協議が必要です。

ウ 貯留管

貸付地の南西側(利用想定範囲の外:兵村3丁目通りの2沿い。現況図参照)に、本市の下水道貯留管が埋設されています。土地の造成や開発、施設の整備等に当たっては、貯留管に支障が無いように十分留意してください。

また、貯留管の維持管理に必要な修繕時の掘削幅や影響勾配等を考慮した土地には規制がかけられ、建築物等は設置できませんので、詳細は下水道施設課と協議が必要です。

(3) 土壌汚染

平成29年5月から当該地において、土壌汚染調査を行った結果、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質について、基準値以下でした。

(4) 保存樹木

当該地には、本市が指定していた保存樹木(№001 アメリカキササゲ)が自生していますが、樹木の状態悪化等により、令和7年7月31日付けで指定を解除しています。

(5) 地球環境への配慮

本市は、2050年までにCO₂排出量の実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言していることから、可能な限り省エネルギー設備及び再生可能エネルギーの積極的な導入の検討をお願いします。

(6) 周辺環境への配慮

当該地が所在する「萩ヶ岡」は、明治26年に江別神社が創建されて以降、古くから地域の人々に「神社山」と呼ばれ、また、平成28年3月まで江別小学校が立地していたことなどから、地域の住民に親しまれてきた場所です。

そのため、南東側の市道(萩ヶ岡2号道路)を挟んで位置する建物等、周辺環境への配慮のほか、小学校跡地に自生しているサクラやその他樹木についても移植や補植といった配慮をお願いします。

また、土地の形状が小高い丘となっていることから、JR江別駅周辺地区では浸水リスクの少ない土地となっています。

(7) 市内事業者の活用

地域経済活性化の観点から、事業の実施に当たっては、本市内に営業所を有する事業者を優先的に活用してください。

(8) 地域への説明

本市と基本協定を締結した後、事業者は自らの責任において、周辺住民等に対し、できるだけ早い時期に説明会を実施するとともに、チラシの配布等により、計画や工事の内容などを適切に周知し、円滑な事業の実施に努めてください。

また、近隣に立地する施設などに対しても、事業内容等に関する説明や協議を行ってください。

なお、工事に伴う騒音、振動、電波障害等の問題が生じた場合は、事業者の責任において誠意をもって適切に対応してください。

2-7. その他

- ・現状有姿での貸付となります。(※ 土地の造成については「3-1 利活用に係る基本的な考え方」参照)
- ・地中埋設物等が出土した場合の撤去費は、事業者の負担により行うものとします。
- ・当該地に対し、本市は契約不適合責任その他の法的責任を負いません。
- ・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します。

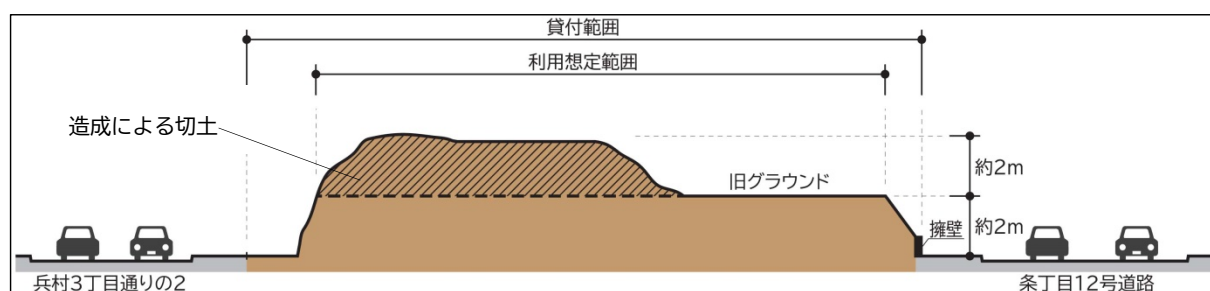
第3章 利活用の条件

3-1. 利活用に係る基本的な考え方

「第1章 背景と目的」を踏まえた当該地の利活用に係る基本的な考え方は、以下のとおりです。

- ・ JR江別駅周辺地区における“にぎわい”を創出する都市機能として、商業等の機能を誘導し、都市活動や日常を支える「地区核」としての土地利用を図ります。
- ・ 南東側に隣接する市道（萩ヶ岡2号道路）は、観光・交流拠点間の歩行周遊ルート、駅周辺地区へのアクセス向上のために必要な整備を市が行います。
- ・ 事業用定期借地権（20年以上）による貸付とし、利活用に際して、事業者が一定の高さ※を確保しながら造成する（均一の高さで均す）ことは可とします。

※ 一定の高さとは、北側道路（条丁目12号道路）に面して、石垣等により約2m小高くなっている旧グラウンドの高さを指します。（国土地理院地図データによる標高：12.1m）



（図：一定の高さを確保した造成の例）

3-2. 利活用に際して市が実施する事項

- ・ 一定の高さでの造成等に必要な現況測量成果の提供
- ・ 商業機能の誘導に伴う用途地域の変更
- ・ 市道（萩ヶ岡2号道路）の整備及び設計図面の提供

3-3. 土地の貸付条件

（1）土地の貸付

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権とします。また、本定期借地権は賃借権とし、地上権の設定は認めません。

（2）貸し付ける土地の範囲

以下の記載は現時点での概数であり、「2-1 所在地等」に記載のとおり、令和7年10月から11月頃までに、南東側に接道する市道萩ヶ岡2号道路を整備した後の貸付範囲及び利用想定範囲を本市のホームページにてお知らせします。

ア 貸付範囲

- ・ 江別市萩ヶ岡19番1外、約23,500㎡

イ 利用想定範囲

- ・貸付範囲のうち、法面等を除く利用可能と見込まれる約 21,200 ㎡

(3) 貸付期間

貸付期間は、本市と事業者との協議を踏まえて決定しますが、工事期間（事業者による造成を含む。）を含めて、20 年以上 50 年未満の提案としてください。

※ 貸付期間には、事業用定期借地権の目的物である建物の除却期間を含みます。

(4) 貸付料等

当該地の利活用に当たっては、一定の高さを確保しながら造成を行うことが最も有効であると考えていますが、土地の造成を行わない利活用の提案も可能です。以下に示す「土地の貸付料（地代）の最低額（月額）」は、土地の造成を行わない場合と、造成を行う場合の造成費を控除した貸付料の最低額を積算したものです。

ア 土地の貸付料（地代）の最低額（月額）

契約に係る貸付料は、本市と事業者との協議を踏まえて決定することとしますが、下表の金額以上で提案することを条件とします。また、貸付料は、令和 7 年 10 月から 11 月頃までに示す「利用想定範囲の面積（現時点での想定：約 21,200 ㎡）」を対象として積算することとし、土地の造成を行わない場合と、土地の造成を行う場合のいずれかの貸付料を提案してください。

土地の貸付料（地代）の最低額（月額）		
	土地の造成を行わない場合	869,200 円
	一定の高さでの土地の造成を行う場合	468,520 円

イ 貸付料の改定

賃借期間中における土地の貸付料は、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改定できるものとします。

ウ 一時金（契約保証金）

一時金（契約保証金）については、貸付料の 12 か月分とします。保証金は契約満了時に本市に対する債務の弁済に充てた残額を返還するものとし、保証金に利息は付しません。また、保証金返還請求権の譲渡等は認めません。

(5) 貸付範囲のうち利用想定範囲に含まない土地の取扱いについて

ア 貸付地の南西側（利用想定範囲の外：兵村 3 丁目通りの 2 沿い）など、利用想定範囲に含まない土地については、地域住民の美化活動や環境保全活動に使用される場合がありますので、配慮願います。

イ 利用想定範囲に含まない土地におけるフェンス等の工作物、樹木や下草などの管理手法等については、本市と事業者との協議を踏まえて決定します。

3－4. 土地の利活用条件

(1) 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することはできません。
- 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や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など、公序良俗に反する利用はできません。
- ウ 宗教活動や政治活動を目的とした施設の提案はできません。
- エ 借地借家法第 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ません。
- オ 当該地の都市計画上の用途地域は、近隣商業地域への変更を予定していますが、周辺道路への影響等を考慮し、整備する商業施設の床面積の合計が 15,000 m²を超える提案はできません。
- カ 当該地の南西側は住宅地となっており、南西側隣接道路（兵村 3 丁目通りの 2）の過度な交通量の増加を避ける必要があることから、当該道路から自動車により直接出入りする施設の提案はできません。

(2) 法令及び法的手続の遵守

「2－5 主な関係法令」に記載したものを含め各種関係法令等（本市の条例及び規則を含む。）を遵守すること。

また、主な関係法令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、事業者の責任において行ってください。

(3) 整備する施設の機能に関する条件等

「3－1 利活用に係る基本的な考え方」を踏まえ、整備する施設については、以下の機能などを満たす提案としてください。

ア “にぎわい” を創出する商業等の生活利便機能

- ・ J R 江別駅周辺地区における“にぎわい”を創出する都市機能として、地域住民等の生活利便に寄与する商業施設を 1 以上設置すること。

イ 一時的に避難場所となる機能

- ・ 水害等の災害が発生した際に、施設利用者の安全を確保し、一時的に周辺住民の避難を受け入れる機能が含まれること。

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）から（４）を予定しています。契約時期は、（１）から（３）までは施設整備の着工前、（４）については施設完成後とします。

（１）覚書の締結

本市は、事業者選定により決定した優先交渉権者と、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の締結により、事業予定者を決定します。本覚書の締結時期は、優先交渉権者決定後、速やかに行うことを予定しています。

なお、優先交渉権者と協議が整わない場合などにおいては、次の順位の交渉権者（次点提案者）と協議するものとします。

（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本市と締結することとします。基本協定の締結時期は、令和８年４月から５月頃までに行うことを予定しています。

なお、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します。

また、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します。

その他、基本協定の概要は以下のとおりとします。

ア 基本計画書

イ 施設の建設工事工程、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事項

（３）事業用定期借地権設定契約の締結

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上で、公正証書による事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）を締結するものとします。公正証書作成に要する費用は、事業者が負担するものとします。

なお、契約締結に際して、江別市議会の議決を要する場合がありますので、契約締結時期については、令和８年６月から７月頃までを予定しています。

（４）その他維持管理運営等に必要な契約・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上で、必要な契約や協定を取り交わすものとします。

一例としては、「3-3-(5) 貸付範囲のうち利用想定範囲に含めない土地の取扱いについて」に示す、貸付範囲のうち利用想定範囲に含めない土地の取扱い等に係る事項などを想定しています。

3-6. その他の条件

(1) 権利の譲渡等の禁止

覚書、基本協定、借地契約等に基づく権利を他に譲渡しないこと。ただし、あらかじめ本市の承諾を得た場合は、この限りではありません。

(2) 土地の引渡し及び施設の整備の着手時期

土地の引渡しは、令和8年度を予定しています。

なお、詳細については土地の造成や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ものとします。

(3) 存続期間の延長及び建物買取請求権の取扱い

借地契約では、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに借地借家法第13条の規定による建物等の買取りの請求をしないこととする旨を定めるものとします。

(4) 事業用定期借地期間終了時の取扱い

事業者は、賃貸借（事業用定期借地）期間が終了する5年前から、本市と建物等の取壊しに関する事項など、当該地の明渡しに関して必要な事項についての協議を開始し、賃貸借（事業用定期借地）期間が終了する1年前までに、これらの事項について、書面により本市の承諾を得ることとします。

(5) 原状回復

事業者は、借地契約を解除された場合及び事業用定期借地期間終了時には、本市の指示するところにより、事業者自らの費用負担により、対象物件を引渡し時の状態（更地）に戻して、本市に返還するものとします。

※ 事業者が一定の高さで造成を行った場合については、造成後の形状のまま、更地に戻して返還することを可とします。

(6) 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は想定していません。

本事業の実施に当たり、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った場合は、契約書の定めに従い本市と協議することとなります。

第4章 事業者の募集に関する事項

4-1. スケジュール

募集要項の配布開始	令和7年10月22日（水）
質問の受付	令和7年10月22日（水）～令和7年11月28日（金）
現地視察申込書の受付	令和7年11月14日（金）まで
現地視察	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7年12月12日（金）予定
参加申込書の受付	令和8年1月30日（金）まで
応募提出書類の受付期間	令和8年2月2日（月）～ 令和8年2月20日（金）
選定委員会（選定審査） プレゼンテーション	令和8年3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。
優先交渉権者決定	令和8年3月予定
覚書の締結	優先交渉権者決定から30日以内
基本協定の締結	令和8年4～5月予定
事業用定期借地権設定契約の締結	令和8年6～7月予定
土地の引渡し	令和8年度中

※ スケジュールは現時点での予定であり、変更となる場合があります。

4-2. 応募者の資格要件

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）参加資格要件

ア 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であること。

イ 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。）であること。

（2）応募資格要件

ア 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。

イ 江別市競争入札参加資格関係事務取扱要綱（平成2年4月1日市長決裁）による指名停止を受けていないこと。

ウ 江別市暴力団排除条例（平成25年条例第38号）による入札参加除外措置を現にを受けていないこと。

エ 暴力団関係事業者等でないこと。

- オ 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。
- カ 国税及び地方税を滞納している者でないこと。

（３）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、借地契約締結までの間に「４－２－（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。

４－３．募集要項の配布

（１）配布開始

令和 7 年 10 月 22 日（水）

（２）配布方法

紙面での募集要項等の配布はしませんので、応募する場合は下記の本市ホームページからダウンロードしてください。

<https://www.city.ebetsu.hokkaido.jp/soshiki/seisaku/144501.html>



４－４．現地視察申込書の受付

（１）受付期限

令和 7 年 11 月 14 日（金）午後 5 時 15 分まで

（２）申込書類・受付方法

現地視察申込書（様式 1－1、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

現地視察申込を行う者は、「４－２ 応募者の資格要件」を満たしていること。

４－５．参加申込書の受付

（１）受付期限

令和 8 年 1 月 30 日（金）午後 5 時 15 分まで

(2) 申込書類・受付方法

参加申込みは、次の申込書類により、持参又は郵送で提出してください。

なお、本市は申込書類を受理した場合、受理書を交付します。

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 応募者の概要（パンフレット等でも可） 1部

(3) 留意事項

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。

4-6. 質問書の受付

(1) 受付期限

令和7年11月28日（金）午後5時15分まで

(2) 質問書・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。

(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7年12月12日（金）までに本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、意見の表明等と解されるものについては回答しません。）

4-7. 応募書類等の受付

(1) 受付期間

令和8年2月2日（月） から 令和8年2月20日（金）までの平日の午前8時45分から午後5時15分まで

(2) 応募方法

応募者は、事前に電話連絡の上で応募書類及び貸付希望価格等申出書を江別市企画政策部政策推進課まで持参してください（受付期間厳守）。なお、郵送、ファクス及び電子メールは不可とします。

(3) 応募書類

応募書類		様式
ア	提案書（概要版）	様式任意（3枚程度）
	事業計画図	様式任意（1枚程度）
イ	応募申込書	様式4-1
ウ	応募者 構成員調書	様式4-2
エ	提案書	様式任意（枚数自由）
オ	誓約書	様式5
カ	法人等概要書	様式6
キ	定款、寄附行為、規約、役員名簿（生年月日入り）、その他これらに類する書類	様式任意 ※構成員全て
ク	登記事項証明書 ※発行後3か月以内	
ケ	決算関係書類	
コ	納税証明書（国税、道税、江別市税） ※発行後3か月以内	
サ	資金計画書	様式任意
シ	事業実績調書	様式任意

(4) 貸付希望価格等申出書

貸付希望価格等申出書（様式7：原本1部）は、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。

また、事業者が一定の高さを確保しながら造成を行う場合は、造成費を控除した貸付希望価格としてください。

(5) 留意事項

ア 応募書類の提出部数は、正本1部、副本17部とします。

イ 応募書類は、A4サイズ縦使い片面印刷左綴じでファイル製本を行い、表紙及び背表紙に事業名、応募者名及び正本・副本の別を記載してください。

また、「4-7-(3) 応募書類ア～シ」ごとにインデックスを付けて提出してください。

ウ 提案書（概要版）及び提案書は、A4サイズとしてください。大きなサイズのものは、A4サイズに折りたたんでください。

なお、提案書には以下の内容を必ず記載してください。

- ・事業のコンセプト等

コンセプト及びセールスポイント、期待される地域への波及効果など。

- ・事業計画図

土地利用や施設配置、道路・貯留施設等のインフラ整備が分かるもの。当該図は、A3以上のサイズとしてください。

- ・造成費の内訳

一定の高さを確保しながら造成を行う場合の造成費の内訳。

・事業実施方法・スケジュール

土地の引渡しから造成、開発行為、施設整備及び供用開始に至るまでの事業実施体制・方法を示してください。

エ 資金計画書は、資金の調達方法や事業の収支計画が分かるものとしてください。資料に不足があった場合は、追加の提出を求める場合があります。

オ 事業実績調書は、提案内容と類似する事業の実績を記載してください。（5件以内）

カ 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。

キ 参加申込書を提出し、受理された者が応募できます。

ク 選定委員会開催前において、本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。

ケ 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5章 事業者の選定に関する事項

5－1．選定委員会の設置

外部委員（学識経験者等）及び市職員で構成する選定委員会を設置し、審査します。

なお、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ません。

5－2．選定方法

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。

なお、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。

5－3．評価項目・基準

審査は、以下の評価方法にて行います。

（1）評価項目・基準

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優先交渉権者とします。なお、総合評価点が高点の場合は事業評価点が高いものを候補者とします。

旧江別小学校跡地利活用事業 評価基準

●事業評価点

評価項目		評価の視点	配点	
大項目	小項目			
事業コンセプト	事業コンセプト	事業コンセプトが「利活用に関する基本的な考え方」や地域の現状・課題などを踏まえた提案内容となっているか	10	10
実現性 ・ 継続性	事業の開始時期・事業期間	早期の利活用が図られるとともに、長期間の事業実施が見込まれる提案となっているか	10	30
	収支計画	資金調達や収支計画が適切であり、長期にわたり持続可能な計画となっているか	20	
施設計画	生活利便性	地域住民等の生活利便に寄与する施設提案となっているか	40	70
	施設の市場性・集客性	顧客等のターゲット、市場性を裏付けるものがあり、一定の集客を見込める提案となっているか	30	
地域の活性化	地域コミュニティ	地域住民のコミュニティの活性化に繋がる提案があるか	20	30
	市内事業者の活用	市内事業者との連携・活用の見通しはあるか	10	
防災機能	防災機能	地震や水害の際、一時的に避難できるなど、地域の防災に貢献する提案となっているか	20	20
地域特性 ・ 自然環境	地域特性	当該地を含む周辺地域の特性や歴史性などを踏まえた提案となっているか	10	20
	自然環境	既存の自然環境や緑化に配慮した提案となっているか	10	
事業評価点			180	

●価格評価点

価格評価点	$A^{\ast 1} \div B^{\ast 2} \times 20$	20
-------	--	----

※1：A 提案者の貸付希望価格（月額）÷「3-3-（4）-ア」に示す貸付料の最低額（月額）で求める数値

※2：B 本事業に提案した全ての事業者のAのうち、最も大きな数値

●総合評価点

総合評価点	事業評価点＋価格評価点	200
-------	-------------	-----

(2) 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110点に満たないとき。
- ウ 事業評価点の評価項目（小項目）で、0点となる項目があったとき。
- エ 提案価格が土地の貸付料（地代）の最低額を下回っていたとき。
- オ 「3-4-(3) 整備する施設の機能に関する条件等」を一つでも満たさないとき。

5-4. 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、本市はこれを無償で利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。

5-5. 選定・決定結果

審査結果は、全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。）。

優先交渉権者については、本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。

応募者は、審査結果についての不服申立、選定経緯等の問合せはできません。

5-6. プロポーザルの中止等

本市が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。

5-7. 応募資格の喪失

次のいずれかに該当していることが判明した場合は、その時点で、本市は応募者の資格を喪失させるものとします。

- ア 応募書類に虚偽の記載をした場合
- イ 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
- ウ 本募集要項で付した諸条件に違反した場合

- エ 本プロポーザルに関して、選定委員に直接又は間接を問わず連絡を求めた場合
- オ 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
- カ 応募者が、応募書類受付から借地契約締結までの期間に「４－２－（２） 応募資格要件」に示す事項を満たさなくなった場合

第6章 事業用定期借地権設定の契約に関する事項

6-1. 事業用定期借地権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」を参照してください。

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、借地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ますものとしします。

このほか、借地契約締結までの間に事業（予定）者が「5-7 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しします。

(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しします。

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方的に喪失させることができますものとしします。

(3) 次点提案者との協議

上記の(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います。

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こととしします。

また、調整等に当たっては、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しします。

6-4. 借地契約を締結するまでの間の事業対象地の利用

借地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ません。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ありません。

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、借地契約に基づき、あらかじめ本市の承諾を得なければなりません。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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
- オ 施設を建て替え、又は増改築、大規模修繕しようとするとき

6-6. 第三者賃貸人の扱い

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す。

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」を定めなければなりません。

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、直ちに本市に届け出るものとします。

6-8. 契約解除及び損害賠償など

ア 本市は事業者が借地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、借地契約を解除できるものとします。この場合、事業者は、借地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。

イ 事業者から任意に解約を申し入れた場合、天災等の不可抗力により事業継続が困難となった場合等における取扱いは借地契約により定めるものとします。

ウ 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毀損し、又は借地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りません。

第7章 問合せ先及び応募書類等提出先

江別市企画政策部政策推進課（江別市役所2階）

〒067-8674 江別市高砂町6番地

TEL 011-381-1033（直通）

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

様式等（別添）

- ・ 様式1-1 現地視察申込書
- ・ 様式1-2 現地視察申込書 構成員調書（複数法人グループのみ）
- ・ 様式2-1 参加申込書
- ・ 様式2-2 参加申込者 構成員調書（複数法人グループのみ）
- ・ 様式3 質問書
- ・ 様式4-1 応募申込書
- ・ 様式4-2 応募者構成員調書
- ・ 様式5 誓約書
- ・ 様式6 法人等概要書
- ・ 様式7 貸付希望価格等申出書