

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8年9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．周辺道路の状況.....	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.....	6
(6) 周辺環境への配慮.....	6
(7) 市内事業者の活用.....	6
(8) 地域への説明.....	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．土地の売却条件.....	8
(1) 予定価格（最低売却価格）.....	8
(2) 土地の引渡し.....	8
(3) 造成の実施.....	8
(4) 所有権移転の制限.....	8
(5) 買戻し特約.....	8
(6) 事業実施計画の変更.....	8
(7) 契約不適合責任.....	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．その他の条件.....	10
(1) 周辺住宅地における交通環境の保全.....	10
(2) 隣接市有地の取扱い.....	10
第4章 事業者の募集に関する事項.....	11
4－1．スケジュール.....	11
4－2．応募者の資格要件.....	11
(1) 参加資格要件.....	11

(2) 応募資格要件.....	11
(3) 参加資格要件確認の基準日.....	12
4－3. 募集要項の配布.....	12
(1) 配布開始.....	12
(2) 配布方法.....	12
4－4. 現地視察申込書の受付.....	12
(1) 受付期限.....	12
(2) 申込書類・受付方法.....	12
(3) 留意事項.....	12
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.....	13
(3) 留意事項.....	13
4－6. 質問書の受付.....	13
(1) 受付期限.....	13
(2) 質問書・受付方法.....	13
(3) 質問者.....	13
(4) 回答.....	13
4－7. 応募書類等の受付.....	13
(1) 受付期間.....	13
(2) 応募方法.....	13
(3) 応募書類.....	14
(4) 購入希望価格等申出書.....	14
(5) 留意事項.....	14
第5章 事業者の選定に関する事項.....	16
5－1. 選定委員会の設置.....	16
5－2. 選定方法.....	16
5－3. 評価項目・基準.....	16
(1) 評価項目・基準.....	16
(2) 失格事項.....	18
5－4. 著作権及び企画提案書の取扱い.....	18
5－5. 選定・決定結果.....	18
5－6. プロポーザルの中止等.....	18
5－7. 応募資格の喪失.....	18
第6章 売買契約等に関する事項.....	20
6－1. 事業予定者との契約等の締結.....	20
(1) 仮契約.....	20
(2) 本契約.....	20
(3) 所有権移転登記.....	20
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. 売買契約を締結するまでの間の事業対象地の利用.....	21
第7章 問合せ先及び応募書類等提出先.....	22
様式等（別添）.....	22

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、4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8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

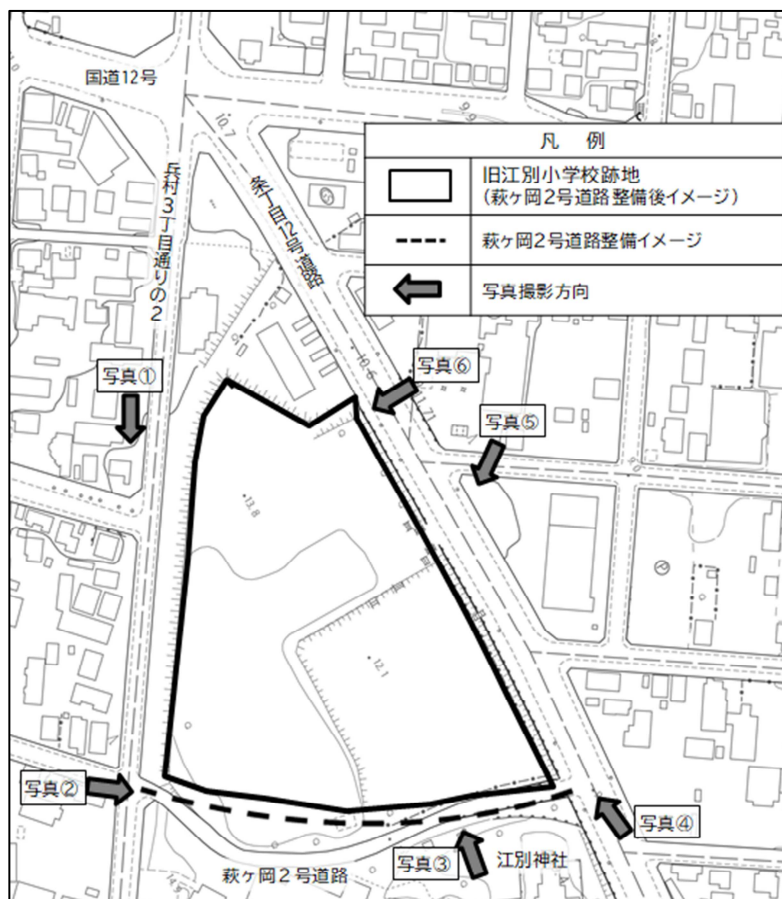
2-1. 所在地等

- ・所在地：江別市萩ヶ岡11番1 外
- ・登記地目：学校用地 外
- ・地 積：22,205 m² ※資料「売却範囲図」参照

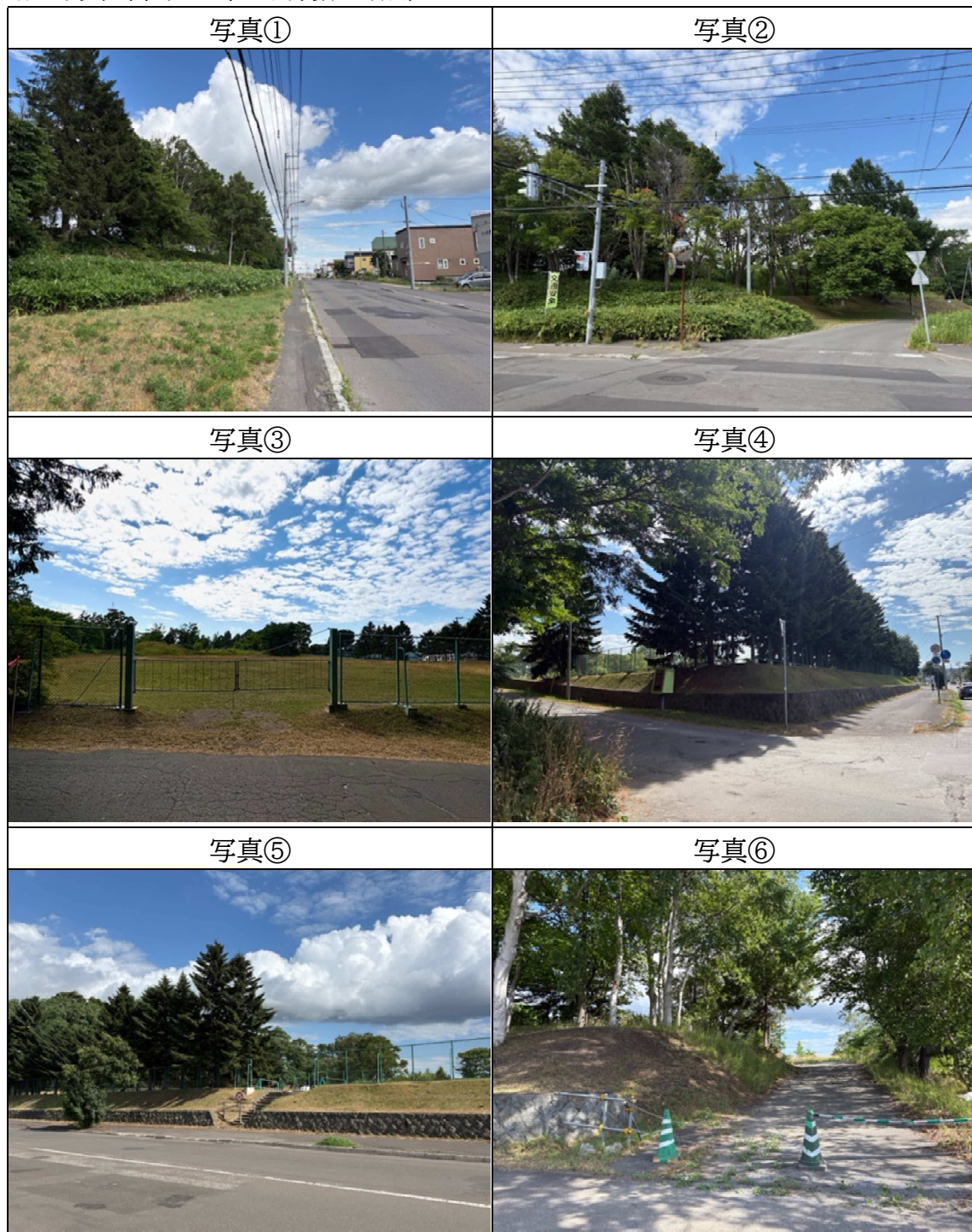
南東側に接道する市道萩ヶ岡2号道路の整備後（令和8年度完成予定）の面積です。また、道路整備後の法面等を除いた利用可能な有効面積は約21,200 m²と見込んでいます。

地番	地目	地積 (m ²)
萩ヶ岡11-1	学校敷地	615
萩ヶ岡12-1	学校敷地	386
萩ヶ岡13-1	学校用地	1,248
萩ヶ岡14	学校敷地	1,316
萩ヶ岡15-1	学校敷地	413
萩ヶ岡16-1	学校敷地	731
萩ヶ岡18-1	学校敷地	38
萩ヶ岡19-1	学校敷地	10,492
萩ヶ岡20-1	学校用地	4,938
萩ヶ岡33-1	学校用地	2,028
合 計		22,205

- ・所有者：江別市
- ・概略図：



・ 周辺写真（令和7年8月撮影時点）



・ 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、当該地の都市計画等による制限は以下のとおりです。

区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	300%
防火指定	準防火地域
立地適正化 計画区域	都市機能誘導区域、居住誘導区域

2-3. 周辺道路の状況

- ・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
※現在、幅員10.5mに整備中。令和8年度完成予定。
 - ・南西側：【市道】兵村3丁目通りの2：幅員10.9～20.0m
- ※北側及び南西側の当該地と市道の間には、道路区域に含まれない市有地があります。

2-4. 供給施設等の状況

- ・上水道、下水道、電気、都市ガス、N T T電話回線：利用可能

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）宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191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。

必要な整備は買受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となります。

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、除害施設等について、また雨水の抑制など下水道施設課と協議が必要です。

ウ 既設給水管の取扱い

当該地には、市道兵村3丁目通りの2に整備されている配水管から分岐されている給水管（2か所）があり、当該地内の止水栓で閉止されています。この給水管は買受事業者の所有となります。既設給水管の改造や給水装置を新設する場合は、工事実施前に水道整備課給排水指導担当へ申請が必要です。

エ 既設公共枳及び取付管の取扱い

当該地には、公共枳及び取付管が2か所あり、市所有の管理物です。切土造成等既設公共枳及び取付管に影響が及ぶ場合は下水道施設課と協議、排水設備を新設する場合は、工事実施前に水道整備課給排水指導担当へ申請が必要です。

オ 貯留管

当該地の南西側（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、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計画とするようお願いします。詳細は下水道施設課と協議願います。

(3) 土壤汚染

平成29年5月から当該地において、土壤汚染調査を行った結果、土壤汚染対策法に規定する特定有害物質については、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（No.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、J R 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

買受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、買受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。

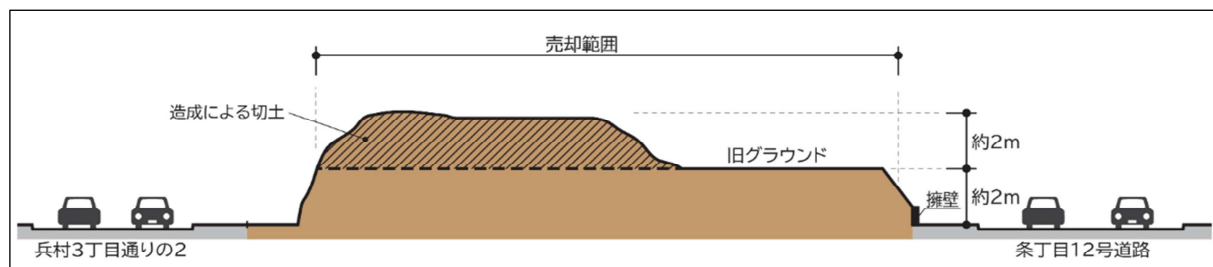
第3章 利活用の条件

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。
- ・ 土地の取扱いは売却とし、現状有姿での引渡しとします。なお、当該地は不整形地であることに加え、周辺の道路面から2～4メートルの高さのある起伏のある土地であり、これまでの事業者との意見交換（サウンディング調査含む）の結果からも、平地に造成しなければ商業施設等の立地が見込めない土地であることを確認しています。一方で、水害等の災害が発生した場合には、当該地は避難場所としての機能が期待されることから、利活用の際には、現状で起伏のある土地を一定の高さを確保した上で平地に造成することを前提とします。

※一定の高さとは、北側道路（市道条丁目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・市道（萩ヶ岡2号道路）の整備及び設計図面の提供（令和8年度中完成予定）
- ・ 当該地を含む都市計画（地区計画）の決定（「3-4-（1）用途の制限」及び本事業の事業実施計画に沿った内容で、当該地の土地売買本契約後、地区計画を決定する予定）

3-3. 土地の売却条件

(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	52,000千円
--------	----------

※予定価格の算定に当たっては、現状で起伏のある不整形な地形を平地に造成する費用等を考慮した価格としています。

(2) 土地の引渡し

売買代金の納入が完了したとき、物件は、現状有姿の状態で買受事業者へ引渡しがあったものとします。なお、地中埋設物等（埋蔵文化財を除く）が出土した場合の撤去費用は、買受事業者の負担により行うものとします。

(3) 造成の実施

当該地の利活用に際しては、現状で起伏がある土地を一定の高さで平地に造成するものとします。なお、造成は、買受事業者が実施することとします。

※一定の高さとは、北側道路（市道条丁目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。（「3-1 利活用に係る基本的な考え方」図参照）

(4) 所有権移転の制限

買受事業者は、土地の引渡日から10年間は、その所有権を第三者に移転することはできません。ただし、本事業を履行できる第三者に承継する場合で、事業実施計画に沿った用途に供されることを市が確認した場合はこの限りではありません。

(5) 買戻し特約

市は、買受事業者が提案した事業実施計画が確実に履行されるよう、所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約（民法579条及び第580条）の登記をします。買戻し特約の登記は、市が所有権移転登記と同時に行い、登記に要する費用は、買受事業者の負担となります。

なお、買戻し特約の条件等については、別途、売買仮契約書で定めるものとします。

(6) 事業実施計画の変更

買受事業者は、物件の引渡日から10年間は、事業実施計画を変更できないものとします。ただし、やむを得ず変更が必要となった場合は、あらかじめ市と協議し、書面による承諾を得るものとします。

(7) 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、解除若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。

3－4. 土地の利活用条件

(1) 用途の制限

本事業の実施に際して、以下の用途に供するものは提案できません。

- 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 条第 1 項第 1 号から第 4 号まで に規定する風俗営業及びこれに類する業種
- 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
- ウ 宗教活動や政治活動を目的とした施設
- エ 居住の用に供する施設
- オ 床面積の合計が 15,000 m²を超える商業施設

(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。）を遵守してください。

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、買受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. その他の条件

(1) 周辺住宅地における交通環境の保全

南西側隣接道路（市道兵村3丁目通りの2）から自動車により直接出入りする施設の提案はできないものとします。なお、人の出入りは可とします。

(2) 隣接市有地の取扱い

当該地に隣接する北側隣接道路（市道条丁目12号道路）及び南西側隣接道路（市道兵村3丁目通りの2）側の擁壁及び法面等の斜面の解体や造成については、市の承認を得た上で行うこととし、その部分の維持管理は、原則、買受事業者が行うものとします。

なお、利活用事業が、当該地に隣接する擁壁及び法面等の斜面に対し影響を及ぼす場合は、安全を確認する必要があります。

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8年9月9日（水）
質問の受付	令和8年9月9日（水）～令和8年10月14日（水）
現地視察申込書の受付	令和8年10月2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8年10月26日（月）予定
参加申込書の受付	令和8年11月11日（水）まで
応募提出書類の受付期間	令和8年11月12日（木）～ 令和8年11月30日（月）
選定委員会（選定審査） プレゼンテーション	令和8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。
優先交渉権者決定	令和8年12月予定
土地売買仮契約の締結	優先交渉権者決定から 30 日以内
事業実施計画書の提出	売買仮契約から 30 日以内
土地売買本契約締結	令和9年2～3月予定
売買代金の納入期限	令和9年3月予定
土地の所有権移転	令和9年3月予定

※ 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。
- ウ 指定期日までに「6-1 事業予定者との契約等の締結」に定める契約保証金及び売買代金の支払が可能であること。

（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）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、売買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 8 年 9 月 9 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/155907.html>



４－４．現地視察申込書の受付

（１）受付期限

令和 8 年 10 月 2 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11月11日（水）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8年10月14日（水）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、郵送又は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8年10月26日（月）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11月12日（木） から 令和8年11月30日（月）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購入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、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) 購入希望価格等申出書

購入希望価格等申出書（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。

なお、購入希望価格は、現状で起伏のある不整形な地形を平地に造成する費用等を控除したものとしてください。

(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

・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優先交渉権者とします。

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 提案者の提案価格

※2：B 本事業に提案した全ての事業者のうち最高価格

●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 提案価格が最低売却価格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、延期、中止又は取消しをすることがあります。

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、応募書類受付から売買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 売買契約等に関する事項

6-1. 事業予定者との契約等の締結

(1) 仮契約

事業予定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、事業予定者の負担とします。

①契約保証金

ア 売買仮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。

②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。

(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。

①売買代金の支払

売買契約締結後、指定期日までに、売買代金と契約保証金との差額を納付すること。なお、指定期日までに売買代金を完納しないときは、契約保証金は返還しません。

(3) 所有権移転登記

所有権移転登記は、物件の引渡し後、事業予定者の請求により本市が行います。登記申請等に必要の費用は事業予定者の負担とします。

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

事業予定者との協議が整わず、仮契約が締結できない場合は、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します。

このほか、売買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るものとします。

(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仮契約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ます。

6-4. 売買契約を締結するまでの間の事業対象地の利用

売買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。

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 購入希望価格等申出書