

令和5年度

旧市営住宅南花川団地
解体条件付宅地供給事業
実施要領

令和5年6月

石狩市企画経済部企画課

目次

第 1	事業概要	1
第 2	旧市営住宅南花川団地の概要	1
第 3	売却の条件	2
第 4	参加資格	3
第 5	現地視察	4
第 6	質問書の受付及び回答方法	5
第 7	参加申込	5
第 8	参加資格審査及び通知	7
第 9	辞退について	7
第 10	企画提案書作成方法	7
第 11	提案	8
第 12	審査	8
第 13	失格事項	9
第 14	優先交渉権者の決定	10
第 15	契約について	10
第 16	その他	10
第 17	日程	11
第 18	担当（書類の提出先及び各種問合せ先）	11

第1 事業概要

1 事業名

「旧市営住宅南花川団地解体条件付宅地供給事業」（以下「本事業」という。）

2 事業の目的

老朽化と新たな市営住宅花川東団地の整備に伴い廃止とする旧市営住宅南花川団地跡地の有効利用を図り、本市における新たな宅地を求めるニーズに対応することを目的に、敷地内にある建物、工作物及び樹木の解体撤去等を条件に優良かつ環境に配慮した宅地の供給を行うことのできる事業者に対し、当該土地を売却しようとするものです。

3 公募型プロポーザル方式の採用理由

本事業は、民間事業者の創意工夫により、魅力ある宅地供給、購入しやすい分譲価格の設定、計画的な分譲方法などを総合的に比較評価するための公募型プロポーザル方式を採用します。

第2 旧市営住宅南花川団地の概要

1 土地

所 在	①石狩市花川北6条2丁目23番地 ②石狩市花川北6条2丁目52番地
地 目	宅地
土 地 面 積	①7,020.64㎡（法務局に登録されている地積となります） ②5,930.12㎡（法務局に登録されている地積となります）
法令等の規制	都市計画区域内市街化区域 ・用途地域：①第2種中高層住居専用地域 ②第1種住居地域 ・建ぺい率：①②ともに60%、容積率：200% ・地区計画等：①石狩都心地区計画 住居B地区 ②石狩都心地区計画 住居C地区
交通条件	北海道中央バス：花川北6条3丁目又は花川北5条2丁目 いずれも札幌市営地下鉄南北線麻生駅から30分程度
接面道路	①北東側 市道 幅員18.0m、南東側 市道 幅員8.0m、 南西側 市道 幅員12.0m、北西側 市道 幅員8.0m ②北東側 市道 幅員8.0m、南東側 市道 幅員8.0m、 南西側 市道 幅員18.0m
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、都市公園法など
水害ハザードマップにおける土地の所在地	洪水、津波ともに浸水想定無し ※石狩市ハザードマップ (https://www.city.ishikari.hokkaido.jp/soshiki/kiki/33393.html)

2 建物及び工作物（未登記）

施設名	数量	規模・構造
住宅棟	18棟	45A CB造平屋建て 165.54 m ² ×2棟
		45B CB造平屋建て 157.01 m ² ×2棟 ※アスベスト事前調査済
		46A CB造平屋建て 166.56 m ² ×3棟
		46B CB造平屋建て 166.04 m ² ×1棟
		46C PC造平屋建て 157.01 m ² ×2棟
		46C PC造平屋建て 166.04 m ² ×1棟
		47A CB造平屋建て 166.50 m ² ×4棟
		47C PC造平屋建て 165.14 m ² ×2棟
		47C PC造平屋建て 125.47 m ² ×1棟
		合計 2,912.63 m ²
物置	36棟	木造 平屋建て 9.72 m ²
		合計 349.92 m ²
付帯設備ほか	1式	縁石ブロック

3 資料等（別添）

位置図、46A、46B、47A 図面一式（古い資料のため一部不鮮明）、上下水道排水管台帳図

*その他提案に必要な資料については、参加者のご要望に応じて可能な限り提供します。

第3 売却の条件

1 売却価格

第2-2に記載の住宅棟等の解体撤去のほか、本要領に記載の諸条件を満たした上で、宅地供給を行うこととして、購入希望価格を設定してください。なお、土地と建物を一括で売却します。

*最低売却価格 **64,000,000** 円

最低売却価格は、土地価格から既存建築物等の解体撤去費を控除して算出しています。

2 必須条件

第7 参加申込の2 特約条件を遵守してください。

3 既存建物等の解体工事

(1) 解体期限

契約締結の日から1年以内に解体工事を竣工すること。

(2) 既存建物等の解体工事における遵守事項

ア 第2-2に記載の住宅棟等の解体・撤去工事手法及び、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 最も古い建設年度の1棟をサンプルとして、図面及び現地調査を行いアスベスト含有の可能性があると判断した建材について分析調査を行っております。調査結果（概

要版)は別紙のとおりです。本編については、第17 日程の質問書受付期限と同じ期日まで企画課にて閲覧いたします。ただし、事業実施時には関連法令を遵守し、適切に対応してください。

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 敷地内の樹木は全て撤去すること。

第4 参加資格

参加者は、複数の事業者で構成するグループ（以下「グループ」という。）であって、以下の要件を満たしていること。

1 構成についての要件

(1) 構成員のいずれかに石狩市内に本社又は本店を有している者がいることとし、石狩市における建設工事等競争入札参加資格者名簿において、「建築工事」及び「土木一式」の格付がA等級に登録されている者がいること。

(2) 構成員に宅地建物取引業に必要な免許を有している者がいること。

2 構成員についての要件

(1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

(2) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立てがなされていないこと。

(3) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされていないこと。

(4) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされていないこと。

(5) 石狩市競争入札参加資格者指名停止等措置要領に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

(6) 市税、国税の滞納がないこと。

(7) 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（以下「暴対法」という。））第2条第2号に規定する暴力団のほか次に掲げる者でないこと。

ア 当該物件を暴力団の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用に供しようとする者

イ 法人の役員等（「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいう。以下同じ。）が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者

ウ 次のいずれかに該当する者

第5 現地視察

希望者は、下記により現地視察することができます。

1 視察可能期間

令和5年6月13日（火）～6月21日（水）土曜日、日曜日を除く、午前9時～午後4時まで。

2 申込方法

視察希望日の3日前までに、現地視察申込書（様式1）を、持参、ファクス又は電子メールにより提出してください。

3 現地視察日時の通知

現地視察申込書を受付後、現地視察日時を決定し通知します。

第6 質問書の受付及び回答方法

質問は、質問書（様式2）に内容を記入の上、6月22日（木）までに持参、ファクス又は電子メールにより提出してください。受領後、3日以内（土曜日、日曜日を除く）にファクス又は電子メールにより回答します。

第7 参加申込

1 申込方法

参加申込書兼誓約書（様式3）、会社概要・事業経歴書（様式4）及び以下に該当する書類（発行後3か月以内のものに限る。写し可。）を添えて、郵送又は持参により提出してください。なお、当該書類はグループに参加する者の全てについて、それぞれの必要書類を添付してください。

(1) 法人にあつては、履歴事項全部証明書（登記簿謄本）

(2) 商号登記している個人にあつては、履歴事項全部証明書（商号登記簿謄本）

(3) 商号登記していない個人にあつては、身分証明書及び登記されていないことの証明書

(4) 直近年度の納税証明書（滞納がないことが確認できるもの）

ア 法人にあつては、国税（法人税、消費税及び地方消費税）、市税（法人市民税及び固定資産税、軽自動車税）

イ 個人にあつては、国税（所得税、消費税及び地方消費税）、市税（市民税及び固定資産税、軽自動車税）

(5) 宅地建物取引業者免許証の写し

2 特約条件

(1) 特記事項

ア 別図の位置を参考に概ね400～500㎡の公園を整備してください（正式な測量ではありませんが、現状の公園は約257㎡）。なお、宅地造成後分筆登記が完了した後に当該土地は石狩市に帰属してください。また、整備着手前には、開発行為に係る石狩市からの許可を得ることとし、公園の仕様については、石狩市と協議してください。

また、別図に示す防火水槽については地域の防火対策上重要であることから現状のままとしますが、公園の提案に応じて工作をしてください。工作時の遵守事項の確認、作業着手前及び完成後には第18 担当（書類の提出先及び各種問合せ先）に記載の連絡先へ連絡し指示に従ってください。

イ 当該土地の活用に伴う隣接土地所有者等と調整は、買受事業者において行ってください。

ウ 土地の区画形質を変更する場合は、都市計画法に規定する開発許可が必要です。必要となった場合は、建設水道部建設総務課との協議のほか、電気・上下水道等各関係機関と十分協議してください。なお、利用に当たって必要な工事等については、買受事業者の負担において行ってください。

エ 隣接する道路用地には、北電柱やNTT通信設備が設置されており、企画提案に際してはこれらを踏まえた内容としてください。移設を希望する際の関係機関との協議、費用等は買受事業者の負担とします。

オ 第2に記載の概要と現況に差異がある場合は現況を優先し、物件引き渡しも現状有姿で行います。

(2) 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、第三者に対して所有権の移転をすることはできません。ただし、一部区画において開発行為の完了検査を受けた場合や市の許可を得た場合は除きます。

(3) 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、事業提案書に基づく事業以外の目的に使用できません。

(4) 法的手続の遵守

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。

(5) 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。

(6) その他

買受事業者は計画、工事の内容などについて必要に応じて住民説明を行うなど、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対応してください。

第8 参加資格審査及び通知

参加申込書提出後に審査を行い、参加資格を有さない申込者に対しては、その旨を通知します。なお、有資格者に対する通知は行いません。

第9 辞退について

参加申込書提出後に辞退する場合は、辞退届（様式5）を速やかに提出してください。

第10 企画提案書作成方法

有資格者のうち、参加申込書を提出した企業等（以下「応募者」という。）は次の提出書類を作成し、提出してください。

1 企画提案書様式

書類・図面サイズは、A4としてください。大きなサイズのものは、A4に折りたたんでください。

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、応募者名及び原本・副本の別を記載してください。副本については、1部ごと別にファイル製本を行ってください。

なお、次に示す順に綴込みし、インデックスを付けてください。

2 提出部数

(1) 事業提案書

ア 事業提案書提出届（様式6）：原本1部

イ 事業提案書（任意様式）：原本1部副本7部（写し可）

次のa～cの項目を満たし、d～gの事項については必ず記載すること。

a 住宅地の分譲を計画し、売却市有地の整備計画を明示してください。

b 日当たり、風通し、除雪などを考慮した計画としてください。

c 宅地一区画当たりの面積は200㎡を下回らないようにしてください。

d 宅地造成のコンセプト等（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）

e 解体事業費、造成事業費の内訳

f 分譲計画（全体配置、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）、スケジュール、販売方法など）

g 事業実施方法（解体撤去、宅地造成から分譲完了に至るまでの事業実施体制）

ウ 土地利用計画図（任意様式）：原本1部

150分の1から500分の1程度の平面図に、区画、道路などの配置を表現してください。また、土地利用計画を補完する図面等があれば添付してください。

(2) 購入希望価格申出書（様式7）：原本1部

購入希望価格は、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。

(3) 直近3か年の財務状況を証する書類：原本1部

決算報告書（法人）、所得税額確定申告書・青色申告決定書（個人）など、直近の3会計年度の財務状況が分かるような書類を提出してください。なお、当該書類はグループに参加する者の全てについて提出してください。

(4) その他必要な書類：原本1部

業務概要（パンフレット等）、事業実績など、応募者の概要が分かるような資料があれば、提出してください。

3 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

第 11 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、周辺生活環境との調和や関連性、冬期の雪対策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旧市営住宅南花川団地の概要 主な関係法令」に記載したものを含め各種関係法令（石狩市の条例及び規則を含む）を遵守すること。
- ウ 「第3売却の条件 2 必須要件」に合致するものであること。
- エ 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。
- オ 戸建住宅を計画したものであること。
- カ 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。

(2) 望ましいとされる条件

- ア 雪対策に配慮すること。
- イ 新住民の交流や賑わいを創出する取組み
- ウ 石狩市内の事業者への請負の取組み

第 12 審査

1 審査方法

- (1) 応募者から企画提案書を受け付け、その企画提案を市職員（課長級）で構成する旧市営住宅南花川団地解体条件付宅地供給事業実施候補者選定委員会（以下「委員会」という。）において審査し、候補者を選定します。
- (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、2に示す審査項目に基づいて審査を行います。
- (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 審査基準等

(1) 審査項目

プロポーザルは、以下の審査項目を総合的に評価して審査します。

- ア 企画提案書の内容
- イ プレゼンテーションの内容
- ウ 購入希望価格

(2) 総合評価

以下に示す事業評価点と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。

ア 事業評価（50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、各委員の平均点（少数第1位（第2位を四捨五入）まで算出）を事業評価点とします。

- a 宅地造成のコンセプト等
- b 地域貢献度（地域ニーズへの対応、地域経済への波及効果など）
- c 分譲計画（全体配置、区画数、分譲予定価格、スケジュール、販売方法など）
- d 事業実施方法（事業実施体制など）
- e 総合的観点（実現可能性、提案、質疑応答、取組姿勢など）

イ 価格評価（50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（小数第1位（第2位を四捨五入）まで）を算出します。

$$\text{価格評価点} = (\text{当該応募者の購入希望価格} \div \text{最も高い購入希望価格}) \times 50 \text{ 点}$$

3 審査結果の通知

審査結果は、プロポーザル審査結果通知書により通知します。

なお、本プロポーザルに参加した他の参加者の情報、評価の詳細、評価点、審査の経緯及びその内容は公開しません。

審査結果に関する質問や異議申立て等については、受け付けません。

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、審査結果の公表など、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。

第13 失格事項

応募者、提出された企画提案書、購入希望価格又は総合評価点、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。候補者選定後に候補者が失格となった場合、次点の者を候補者とします。

- 1 企画提案書の様式、提出部数、提出方法、提出期限又は提出先に適合しないもの
- 2 企画提案書の作成形式又は記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの

- 3 総合評価点が 60 点に満たなかったもの
- 4 虚偽の申請を行い、参加資格を得たもの
- 5 購入希望価格が最低売却価格を下回ったもの

第 14 優先交渉権者の決定

委員会は、審査基準に基づき企画提案の優劣を市長に報告します。市長は、委員会からの報告を受け、候補者を優先交渉権者として事業の実施に向けた協議を行います。この協議が整わない場合は、次点の者から順に候補者として事業の実施に向けた交渉を行います。

第 15 契約について

- 1 優先交渉権者決定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続を行うものとします。なお、その際には、当該交渉権者は改めて見積書を提出するものとします。
- 2 優先交渉権者と市との間で企画提案内容等を基に、詳細協議を行います。詳細協議の合意後、仮契約を締結します。
- 3 石狩市議会の議決を得られたときに、仮契約の内容をもって売買契約（本契約）が成立するものしますが、その場合においても別に契約書は作成せず、仮契約書を本契約書とします。なお、議決が得られなかった場合は、仮契約の効力は消滅するものとし、石狩市は契約に係る一切の責任を負いません。
- 4 契約を締結したときは、指定期日までに、契約保証金として契約金額に 100 分の 10 を乗じた額を納付すること。契約保証金は売買代金の一部に充当しますが、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。
- 5 契約を締結後、買受事業者は市が指定する期日までに、売買代金を市に支払うものとします。所有権移転登記（買戻特約登記を含む）及び物件の引渡しは、当該支払い完了後に行うものとします。
- 6 以下に該当する費用は買受事業者の負担とします。
 - (1) 契約の締結に要する費用
 - (2) 土地の所有権移転、分筆、表示登記及び保存登記に要する費用
 - (3) 土地の取得にかかる租税公課

第 16 その他

- 1 本プロポーザルへの参加に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- 2 使用する言語、通貨及び単位は日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるものとします。
- 3 応募書類等提出後の内容変更及び差替えは原則として認めません。やむを得ない事情があると市長が判断した場合には、内容変更及び差替えを認める場合があります。
- 4 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とします。

- 5 本事業は、市営住宅南花川団地を廃止する旨の、石狩市営住宅条例の一部を改正する条例の議決を条件として実施します。なお、同条例の議決を得られなかった場合は本事業を実施せず、また、石狩市は企画書作成等に係る一切の責任は負いません。

第 17 日程

実施要領の公表	令和 5 年 6 月 9 日（金）
現地視察期間	令和 5 年 6 月 1 3 日（火）～6 月 2 1 日（水） 土曜日、日曜日、祝日を除く、午前 9 時～午後 4 時
質問書受付期限	令和 5 年 6 月 2 2 日（木）午後 5 時必着
参加申込書受付締切	令和 5 年 6 月 2 9 日（木）午後 5 時必着
企画提案書提出締切	令和 5 年 7 月 6 日（木）午後 5 時必着
審査（ヒアリング）	令和 5 年 7 月上旬（予定・日程等詳細は別途通知）
結果の通知	令和 5 年 7 月中旬（予定）
引渡し予定日	令和 5 年 1 0 月中（予定）

第 18 担当（書類の提出先及び各種問合せ先）

【全体】（本事業担当課・応募書類提出先）

石狩市企画経済部企画課

〒061-3292

石狩市花川北 6 条 1 丁目 30 番地 2

T E L : 0133-72-3161（直通）

F A X : 0133-74-5581

e-mail : kikaku@city.ishikari.hokkaido.jp

【開発行為】

石狩市建設水道部建設総務課

〒061-3292

石狩市花川北 6 条 1 丁目 30 番地 2

T E L : 0133-72-3162（直通）

F A X : 0133-75-2274

e-mail : ks-soum@city.ishikari.hokkaido.jp

【防火水槽】

石狩消防署警防課消防担当

〒061-3211

石狩市花川北 1 条 1 丁目 2 番地 3

T E L : 0133-74-7024（直通）