令和３年度

市有地（花川南２条６丁目）
解体条件付宅地供給事業
募集要項

令和４年２月

石　狩　市

目次

第１ 事業概要…… 1
第２ 市有地（花川南２条６丁目）の概要 …… 1
第３ 最低売却価格 …… 2
第４ 参加資格…… 2
第５ 特約条件…… 4
第６ 候補者の選定方法…… 5
第７ 参加申込…… 5
第８ 質問書の受付及び回答方法…… 5
第９ 企画提案書作成方法…… 5
第10 審査…… 7
第11 審査基準等…… 7
第12 失格事項…… 8
第13 優先交渉権者の決定…… 8
第14 契約について…… 8
第15 辞退について…… 9
第16 その他…… 9
第17 日程…… 9
第18 担当部局（各種書類の提出及び問合せ先）…… 9

第１　事業概要

１　事業名

市有地（花川南２条６丁目）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

当該市有地（花川南２条６丁目）は、昭和 51 年に開発業者から市（当時は石狩町）に寄付され、町内会のゲートボール場として使われてきましたが、利用者数が減少し町内会での維持管理も困難になったことから令和３年 12 月に閉鎖を決定しました。本市では、新たな宅地を求めるニーズが高まっており、宅地が不足している状況にあります。優良な宅地の供給を行うことを目的として本事業を実施します。

３　公募型プロポーザル方式の採用理由

本事業は、一団の住宅用地としての活用を図るものであるため、民間事業者の創意工夫により、宅地の区画割り、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公募型プロポーザル方式を採用します。

第２　市有地（花川南２条６丁目）の概要

所在	石狩市花川南２条６丁目 15 番地
地目	公園
面積	１，８００㎡
現況	ゲートボール場（小屋、石垣あり）
法令等の規制	都市計画区域内市街化区域 ・用途地域：第一種中高層住居専用地域 ・建ぺい率：６０％、容積率：２００％
交通条件	・北海道中央バス：花川南１条６丁目又は花川南３条５丁目 いずれも札幌市営地下鉄南北線麻生駅から２５分程度
接面道路	西側　市道　幅員８．０Ｍ、北側　市道　幅員８．０Ｍ、 東側　市道　幅員８．０Ｍ
主な関係法令	都市計画法、土壌汚染対策法、水道法、下水道法 道路法、消防法、建築基準法など
水害ハザードマップにおける宅地の所在地	・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)
提供する資料	現況概略図、上下水道配水管台帳図、道路台帳図 市有地（花川南２条６丁目）位置図等（参考）

特記・確認事項	・本事業の実施区域内にある全ての建物等（建物付帯設備、工作物、地下埋設物及び樹木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。 ・~~既存建物に対する北海道ガス株式会社が設置するガスメーター器撤去及び既存管切離し工事に要する費用は、買受事業者の負担とします。~~ ・~~北海道ガス株式会社のガス供給区域内のため、同社と協議を行ってください。~~　２月１５日表記削除（正しくは区域外です）。 ・上記概要と現況に差異がある場合は現況を優先し、物件引渡しも現状有姿で行います。 ・区画割りされた宅地の給水管及び汚水管の接続先は、前面市道敷地内の本管とし、工事に要する費用は、買受事業者の負担とします。
その他	・現地説明会は行いませんので、土地の状況については、現地確認等により応募者の責任において行ってください。 ・ご要望があれば、令和３年７月撮影の現地写真を提供します。

第３　最低売却価格

３５，５３５，０１４円

第４　参加資格

参加者は、単体企業又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、単体企業の要件は１、グループの要件は２とし、いずれの場合も３の共通要件を満たしていること。

１　単体企業の要件

（１）　石狩市内に本社又は本店を有し、石狩市における建設工事等競争入札参加資格者名簿（以下「資格者名簿）という。）において、「建築工事」の格付がＡ又はＢ等級に登録されている者であること。

（２）　宅地建物取引業に必要な免許を有していること。

２　グループの要件

（１）　構成員の代表者は、石狩市内に本社又は本店を有し、資格者名簿において、「建築工事」の格付がＡ又はＢ等級に登録されている者であること。

（２）　構成員のいずれか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。

３　共通要件

（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

（ア）　法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者

（イ）　自己、自社又は第三者の不正の利益を得る目的若しくは第三者に損害を加え目的をもって暴力団を利用するなどしている者

（ウ）　暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与している者

（エ）　暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

（オ）　暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

エ　アからウまでのいずれかの者の依頼を受けて入札に参加しようとする者

（８）　参加しようとする者の間に次の条件のいずれにも該当する関係がないこと。なお、関係がある場合に、辞退する者を決めることを目的に当事者間で連絡をとることは、公正な入札の確保に関する規定に抵触するものではありません。

ア　資本関係

次のいずれかに該当する場合。ただし、子会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第２条第３号の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が会社更生法第２条第７項に規定する更生会社又は民事再生法第２条第４号に規定する再生手続が存続中の会社（以下「更生会社等」という。）である場合を除く。

（ア）　親会社（会社法第２条第４号の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合

（イ）　親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

イ　人的関係

次のいずれかに該当する場合。ただし、（ア）については、会社の一方が更生会社等である場合を除く。

（ア）　一方の会社の取締役等（会社の代表権を有する取締役（代表取締役）、取締役（社外取締役及び指名委員会等設置会社（会社法第２条第 12 号に規定する指名委員会等設置会社をいう。）の取締役を除く。）及び指名委員会等設置会社における執行役又は代表執行役をいう。以下同じ。）が、他方の会社の取締役等を兼ねている場合

（イ）　一方の会社の取締役等が、他方の会社の会社更生法第 67 条第１項又は民事再生法第 64 条第２項の規定により選任された管財人を兼ねている場合

ウ　その他入札の適正さが阻害されると認められる場合

上記ア又はイと同様の資本関係又は人的関係があると認められる場合

4　その他

グループによる参加の場合、上記条件の（1）～（8）についてはグループの構成員全てがそれぞれ満たすこと。また、参加申込、企画提案書の提出、候補者選定後の協議等必要な手続を一貫して担当する代表企業を定めること及び構成員の役割分担を明確に示すことを追加条件とします。

なお、グループの構成員は単独で参加することはできません。また、あるグループの構成員は他のグループの構成員となることはできません。

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　申込みの制限

宅地分譲以外の計画をされている方の申込みはできません。

4　法的手続の遵守

本要項の「第２　市有地（花川南２条６丁目）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。

5　開発行為等に関わる諸手続き

土地の整地に伴う切盛りや下水道の汚水桝の設置、水道の給水設備の設置などは各々の管理者との協議に従い実施してください。

6　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。

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。

8　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　候補者の選定方法

有資格者のうち、下記第７参加申込により参加申込書を提出した企業等（以下「応募者」という。）から企画提案書を受け付け、その企画提案を市有地（花川南２条６丁目）解体条件付宅地供給事業候補者選定委員会（以下「委員会」という。）において審査し、候補者を選定します。

審査は、応募者からの企画提案書及びプレゼンテーションにより行います。

第７　参加申込

１　申込方法

参加申込書兼誓約書（様式１）、会社概要・事業経歴書（様式２）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、持参又は郵送により提出してください。なお、グループの場合は、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）　法人にあっては、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っては、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っては、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　法人にあっては、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）

イ　個人にあっては、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）

（５）　宅地建物取引業者免許証の写し

２　参加資格を有さない応募者への通知

審査の結果、参加資格を有さない応募者に対しては、その旨通知します。

なお、有資格者に対する通知は行いません。

第８　質問書の受付及び回答方法

質問は、質問書（様式３）に内容を記入の上、e-mail 又は FAX の方法により提出してください。

回答内容を石狩市ホームページに掲載します。なお、質問及び回答の内容は、本事業に関するものとします。本事業以外に関するもの、意見表明と解されるものには回答しません。

第９　企画提案書作成方法

応募者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、表紙及び背表紙に提出書類名、応募者名及び原本・副本の別を記載してください。

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　事業提案書提出書（様式４）

イ　事業提案書（任意様式）原本１部副本７部（写し可）

ただし、以下の項目を満たしてください。

（ア）　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。

（イ）　宅地一区画当たりの面積は１６５㎡を下回らないようにしてください。

（ウ）　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。

（エ）　次の事項については、必ず事業企画提案してください。

ａ　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）

ｂ　全体の配置図（案）（宅地、道路など）

ｃ　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）

ｄ　造成事業費（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）

ｅ　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）

ｆ　管理運営方法

ｇ　解体計画（案）

ウ　土地利用計画図（任意様式）

１５０分の１から５００分の１程度の平面図に、区画、道路、緑地、公園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５）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。

（４）　その他必要な書類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ます。

４　その他

企画提案書を受け付けた後の追加及び修正は認めません。

第 10　審査

１　審査方法

（１）　市は、市職員（部長及び課長級）で構成する委員会を設置し、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、第 11 の１に示す審査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　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。

審査結果についての質問、異議申立て等については受け付けません。

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。

第 11　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。

（１）　企画提案書の内容

（２）　プレゼンテーションの内容

（３）　購入希望価格

２　総合評価について

プロポーザル審査は、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うち、最大と最小の評点を除いて算出した平均点を事業評価点とします。

ア　宅地のコンセプト等

イ　全体の配置、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、平方メートル当たりの単価）

ウ　分譲計画（収入、支出、資金計画、スケジュール、早期販売方法、実現性など）

エ　管理運営方法（解体撤去、宅地造成から分譲完了までの土地の適正な維持管理、事業の運営方法など）

オ　総合的観点（事業実施体制、実現可能性、提案、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

（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、総合評価点が同点の場合は価格評価点が高いものを候補者とします。

第 12　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が、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、次点候補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 13　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書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、第１位順位の提案をした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、次点の者から順に事業の実施に向けた交渉を行います。

第 14　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　契約締結と同時に、契約金額の 100 分の 10 以上に当たる契約保証金を納付していただきます。

４　購入価格、本要綱第５特約条件８「買受事業者の費用負担」に掲載されているもののほか、契約書の作成に要する費用、買受事業者の希望に基づく用地確定測量に係る費用は買受事業者の負担とします。

５　本契約締結後、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。

第 15　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６）を速やかに提出してください。

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。

第 17　日程

募集要項の公表	令和４年２月　４日（金）
質問書受付期限	令和４年２月２１日（月）午後５時必着
参加申込書受付締切	令和４年３月　４日（金）午後５時必着
企画提案書提出締切	令和４年３月２２日（火）午後５時必着
審査（ヒアリング）	令和４年３月下旬（予定・日程等詳細は別途通知）
結果の通知	令和４年４月上旬（予定）
引渡し予定日	令和４年４月下旬（予定）

第 18　担当部局（各種書類の提出及び問合せ先）

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

ＴＥＬ：０１３３－７２－３１６１（直通）

ＦＡＸ：０１３３－７４－５５８１

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