

北4東6周辺地区市街地再開発事業 民間事業提案募集要項

平成 25 年 12 月

北 4 東 6 周辺地区まちづくり準備組合

1 民間事業提案募集の概要

1-1 事業提案募集の趣旨・目的

(1) 事業提案募集の趣旨

北4東6周辺地区まちづくり準備組合（以下、「準備組合」という）は、当該地区における市街地再開発事業によるまちづくりの実現に向け、権利者、札幌市等と連携して、事業化検討を進めてまいりました。

本地区の再開発の中核的な施設として、北4条東5丁目～6丁目地区（以下「B-1街区」という）については、札幌市中央体育館、並びに再開発地区への地域エネルギー供給を行うエネルギーセンターを導入することを予定しております。

本事業提案の対象街区である北4条東6丁目～7丁目地区（以下、「B-2街区」という）北3条東5丁目地区（以下「C街区」という）については、B-1街区における拠点的な公共・公益施設（札幌市中央体育館等）の導入と協調し、環境・健康・安心・交流を視点とした質の高い暮らしの場の形成を中心に、複合型の市街地整備を進めたいと考えております。

また、創成川以東地区の中核的な集客交流拠点であるサッポロファクトリーとの一体性・連続性を確保し、新たなにぎわいを創出する場としての機能の導入や公共空間の形成を進めていきたいと考えております。

上記の考え方にに基づき、準備組合ではB-2街区及びC街区の新しいまちづくりに関して、民間事業者の皆様から幅広く事業提案を募集することといたしました。民間事業者の皆様から優れた提案を受けて、創成川以東地区の新たな拠点となる魅力的なまちづくりを実現したいと考えておりますので、本要項をご理解の上、ご参加下さいますようお願い申し上げます。

(2) 事業提案募集の目的

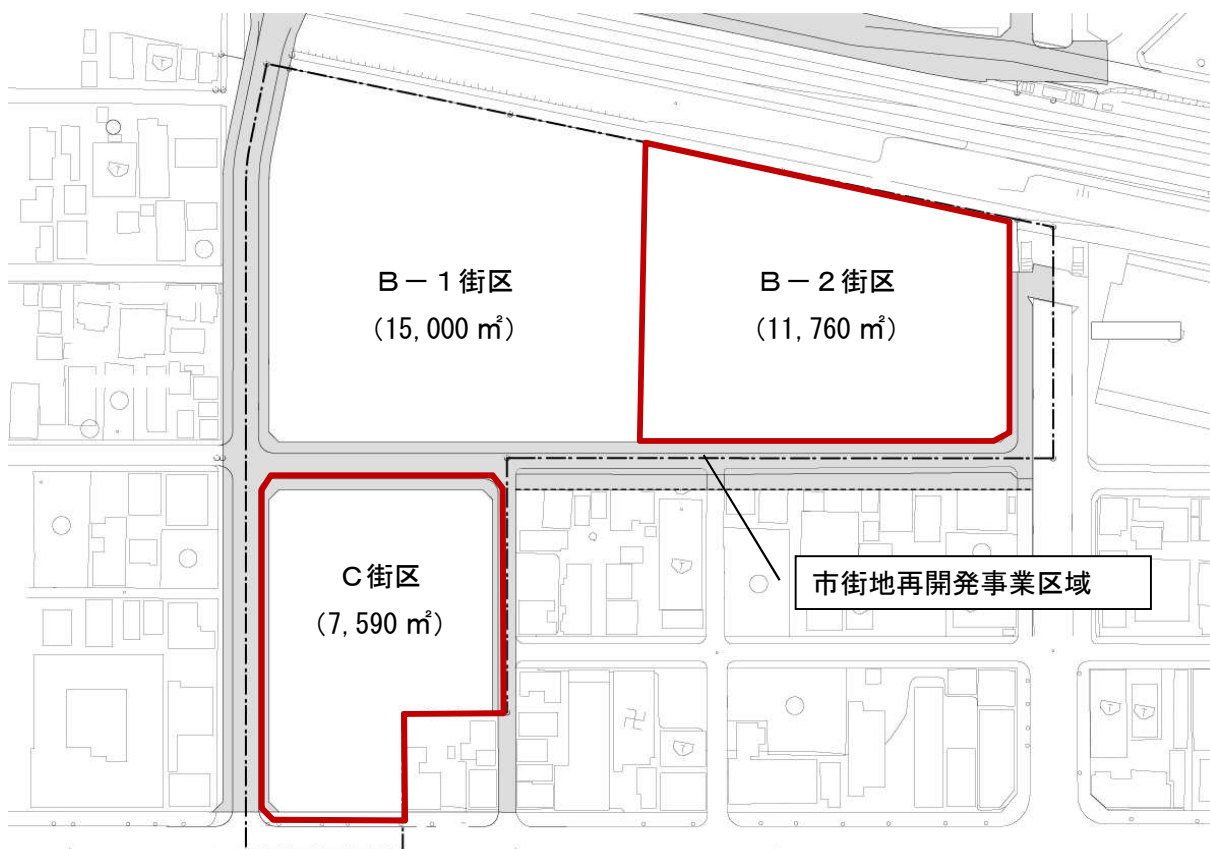
民間事業提案募集は、ご提案をいただいた民間事業者の皆様の中から、B-2街区及びC街区の事業協力者を選定することを目的に実施するものです。

従いまして、事業提案にあたっては、B-2街区及びC街区の事業参画者（参加組合員、保留床取得者等）としての立場から、開発方針、導入機能、開発計画、事業計画等について検討・提案していただくようお願いいたします。

尚、準備組合では、事業協力者に選定された民間事業者と協力して、事業提案の内容をベースとしながら、B-1街区の札幌市中央体育館等整備計画や地区全体の整備計画等との調整を図り、都市計画提案に向けて、地区全体の都市計画、施設計画及び事業計画等を策定する予定です。

1-2 事業提案募集の対象街区

本事業提案は、北4東6周辺地区市街地再開発事業区域のうち、下図に示す「B-2街区」並びに「C街区」が対象です（街区面積：B-2街区；11,760㎡、C街区；7,590㎡）。



1-3 事業提案の内容

1-2で示した対象街区であるB-2街区及びC街区の2街区について、『市街地再開発事業への事業協力者としての参画』を前提に、以下の項目を中心に、ご提案をお願いします。

- ①開発方針（立地環境や特性の評価、開発コンセプトの設定等）
- ②導入機能（導入する施設の構成、内容等）
- ③開発計画（土地利用計画、施設計画、公共空間計画等）
- ④事業計画（事業の構成、各事業の主体、事業実施体制等）

※提案資料の様式等については、「1-9 事業提案書の作成要領」をご参照ください。

1-4 選定された事業者の位置づけと役割

本事業提案募集により選定された民間事業者は、準備組合との間で「事業協力に関する協定書」を結び、事業協力者として市街地再開発事業の推進に参画していただきます。

また、再開発組合を設立し、第一種市街地再開発事業に着手した時、事業協力者は参加組合員または保留床取得者として事業に参画していただきます。

さらに、準備組合及び市街地再開発組合が事業推進のために必要となる資金の立替えや事務局の支援など、準備組合及び再開発組合の運営に対する協力をお願いします。

1-5 募集期間と手続き

(1) 募集・選定のスケジュール

民間事業提案の募集・選定のスケジュールは、以下の通りです。

日程		内容
平成 25 年	12 月 24 日 (火)	募集要項の配布開始 / 応募登録の受付開始
	12 月 24 日 (火)	質問の受付開始
平成 26 年	1 月 10 日 (金)	質問の受付締切
	1 月 17 日 (金)	応募登録の受付締切 ※検討に要する詳細資料の配布については、登録受付と引き換えに提供させていただきます。
	3 月 14 日 (金)	事業提案書の受付締切
	3 月下旬予定	第一次審査 (書類選考)
		第二次審査 (プレゼンテーション)
事業協力者の選定		

(2) 事業提案募集への参加登録

事業提案募集に応募する民間事業者は、以下の書類を提出し、参加登録をしてください。
参加登録の手続きがなければ提案は行うことができません。

■参加登録書類

様式	書類名称	部数	備考
1	参加登録書	1	
2	共同体登録書	1	※共同体として応募する場合のみ提出して下さい
3	共同体構成員表	1	
4	誓約書	1	※共同体として応募する場合は、代表企業名で提出して下さい
5	商業登記簿謄本及び直近二期分の決算書	1	※登記簿謄本は発行後3ヶ月以内のものを提出して下さい。 ※共同体として応募する場合は、代表企業の書類のみを提出して下さい
6	添付資料（会社概要等）	1	※共同体として応募する場合は、構成員全ての会社概要、事業概要等を提出して下さい

(3) 参加登録書類の提出先・提出方法・提出期限

提出先	北4東6周辺地区まちづくり準備組合事務局 (所在地) 札幌市中央区大通東2丁目3 第36 桂和ビル7階 株式会社ノーザンクロス内 担当；武井秀爾、近藤洋介、酒井秀治 (電 話) 011-232-3661 (F A X) 011-232-4918
提出方法	○参加登録書類一式を1部、準備組合事務局までご持参ください。 ○参加登録をしていただいた企業・共同体には、本事業提案に係る検討条件の説明をさせていただきますので、応募登録書を提出する際には予め準備組合事務局までご連絡をいただき、日程調整等をお願いします。 ※応募多数の場合には、改めて説明会を開催する場合があります。その際には改めてご連絡差し上げますのでご確認ください。
提出期限	平成26年1月17日(金)17時までの平日に限ります。 ※締切りについては、時間厳守とし、如何なる例外も認めません。

(4) 応募者の失格

参加登録をした民間事業者が以下に該当する場合は、事業提案への参加資格を失うものとして扱います。

- ①提出書類に虚偽の記載がある場合
- ②申込み期間中に必要な書類を提出しなかった場合
- ③本要項等に違反すると認められる場合
- ④公正な提案競技を妨げ、若しくは不正の利益を得るために連合したと認められる場合
- ⑤募集期間中に当該地区内の権利者、準備組合員等に接触し、個別に情報や意向等を得る行為が認められた場合
- ⑥その他、不正な行為を行ったと認められる場合

(5) 質問の受付

本事業提案に関する質問等については、下記の要領で「質問書」を提出して下さい。準備組合事務局から回答いたします。

- ①受付期間： 平成 25 年 12 月 20 日～平成 26 年 1 月 10 日
- ②受付場所： 北 4 東 6 周辺地区まちづくり準備組合事務局
- ③提出書類： 質問書
- ④提出方法： 電子メール（準備組合のホームページから質問書をダウンロードの上必要事項を記載して事務局に送信してください）

※北 4 東 6 周辺地区まちづくり準備組合メールアドレスは以下の通りです。

【n4e6_jimukyoku@northerncross.co.jp】

- ⑤回 答： 質問に対する回答は、応募者全員に 1 月 13 日にメールにて回答します。

(6) 事業提案書の提出

参加登録書類を提出していただいた民間事業者の皆様は、「1-9 事業提案書の作成要領」で示した項目・内容・仕様等に沿って事業提案書を作成し、期限までに提出して下さい。

提出先	北 4 東 6 周辺地区まちづくり準備組合事務局 (所在地) 札幌市中央区大通東 2 丁目 3 第 36 桂和ビル 7 階 株式会社ノーザンクロス内 担当；武井秀爾、近藤洋介、酒井秀治 (電 話) 011-232-3661 (F A X) 011-232-4918
提出方法	○事業提案書（製本 10 部）を準備組合事務局あてに提出して下さい。 ○併せて事業提案書の P D F データを収録した C D-R 1 枚を提出して下さい。
提出期限	平成 26 年 3 月 14 日（金）17 時まで ※締切りについては、時間厳守とし、如何なる例外も認めません。

1-6 事業提案の評価並びに選定の手続き

(1) 一次審査の実施

- 提出していただいた事業提案については、準備組合が設置する「民間事業提案評価委員会（以下、評価委員会）」において審査します。
- 一次審査として書類審査を行い、評価委員会でプレゼンテーションを行っていただく事業提案を選考します。
- 評価委員会による一次審査の結果は、事業提案者全員に文書で通知します。

(2) 二次審査の実施

- 一次審査で選考された事業提案者は、評価委員会においてプレゼンテーション及びヒアリングを行います。プレゼンテーション及びヒアリングの詳細は、別途通知します。
- 一次審査（書類審査）、二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）の結果を踏まえて、評価委員会が事業提案者の評価及び最終選考を行います。
- 評価委員会では、開発方針、導入機能、開発計画、事業計画等の提案内容、並びに事業実績や事業実施体制、取組姿勢等について総合的に評価します。

(3) 評価委員会から準備組合への報告及び正式決定

- 評価委員会の最終選考結果を、北4東6周辺地区まちづくり準備組合の理事会及び総会に報告し、総会での議決により正式に民間事業協力者として選定します。
- 準備組合における総会での議決を経て、選定結果を事業提案者に通知し、事業協力者として準備組合との間で基本協定を締結した上で、準備組合活動に参画いただきます。

1-7 応募要件等

民間事業提案の募集にあたり、応募要件を以下の通り定めます。下記の条件を全て満たすことを確認した上で、参加登録書類及び事業提案書の提出をお願いします。

(1) 事業参加要件

- ①本事業提案の対象街区における保留床を自ら取得することのできる資金力・信用力を有すること。
- ②取得した保留床をその用途に応じて適切に販売・賃貸・運営管理を行うことが出来る事業遂行力を有していること。
- ③宅地建物取引業法第3条に基づく免許を受けていること。
- ④応募者が共同体を構成する場合は、構成員のいずれかがこの要件を満たしていること。

(2) 実績要件

次に示す①又は②の実績を有すること。但し、応募者が共同体を構成する場合は、構成員のいずれかが①又は②の実績を有すること。

- ①本地区を含む創成川以東地区の地域特性や立地環境、まちづくり計画等に精通し、札幌市内及び北海道内における市街地再開発事業あるいは大規模不動産開発事業（延床面積10,000㎡以上）等の実績を有すること。
- ②大規模施設あるいは複合施設の運営、テナント誘致及びテナントリーシング等について実績を有すること。または、それらの実績を有する企業等と提携が可能であること。

(3) 失格要件

- ①応募する企業の代表権を持つ役員が、成年被後見人若しくは被保佐人である場合、または破産者で復権を得ない者。
- ②破産、民事再生、会社更生その他これらの準じる手続きの開始の申し立てを受けた者または申し立てをした者
- ③国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者

1-8 その他事項

(1) 著作権

○応募者から募集要項等に基づき提出された提案書の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、本事業の範囲において公表するときには、応募者の承諾を得て、これを無償で使用できるものとします。

(2) 事業提案書の取扱い

○提出された事業提案書については、提出期限後は変更できないものとし、また理由の如何に関わらず返却いたしません。

(3) 費用の負担

○応募に係る費用は、すべて応募者の負担とします。

1-9 事業提案書の作成要領

(1) 事業提案書の項目及び内容

○事業提案書は、以下の項目及び内容を盛り込んで作成をお願いします。尚、以下の項目に加えて、独自の提案を盛り込んでいただいても結構です。

○尚、本募集に参加登録していただいた民間事業者には、事業提案の検討条件等について、準備組合事務局から詳しく説明させていただきます。

■事業提案書の項目と内容

項目	内容
1 表紙・目次	①表紙には、提案者名（共同体の場合は共同体名と代表者名）と提案書提出日を記載して下さい ②提案のキャッチフレーズやアピールテーマ等がある場合は表紙に記載していただいても結構です
2 提案主旨・特色等	①事業提案の主旨・特色・アピールポイント等を簡潔に記載して下さい ②提案者（共同体を含む）の実績・特長・アピールポイント等を簡潔に記載して下さい
3 開発方針	①事業提案の対象街区（B-2街区、C街区）の立地環境、地区特性、ポテンシャル等の評価について記載して下さい ②再開発地区内の施設（中央体育館等）及び周辺地区・施設等との連携の考え方について記載して下さい ③上記①や②を踏まえた対象街区の開発方針・コンセプト等を提案して下さい
4 導入機能	①開発方針に基づき、対象街区に導入する施設の構成・内容・規模・イメージ等を提案して下さい ②対象街区に配置する公共空間の構成・内容・規模・イメージ等を提案して下さい。
5 開発計画	①開発方針・導入機能に基づく土地利用計画（建物配置、公共空間配置、交通施設配置、動線計画等）を提案して下さい ②土地利用計画に基づき、施設計画（施設配置計画、各階平面図、建物立面図、交通施設等）を提案して下さい。 ③公共空間計画（公開空地・緑地・空中歩廊等）、景観形成計画等を提案して下さい ④施設計画の諸元（建築面積、延床面積、建ぺい率・容積率・建物高さ・駐車場台数等）を提示して下さい。 ※施設計画については縮尺 1/1000～1/2000 程度とする。

6 事業計画	①開発計画に基づき、建物の用途別に保留床取得価額の概算額を提示してください。 ②開発計画に基づき、事業の全体構成並びに各事業の責任主体（保留床取得者・主要テナント等）を提示してください。 ③複合施設における共用施設等の管理運営体制や手法等について提示して下さい。 ④共同体で提案する場合は、共同体構成企業の役割分担・事業実施体制等を提示して下さい。
7 独自提案	①上記1～6の項目及び内容に加えて、対象街区の再開発事業に関する独自の提案を自由に記載して下さい。
8 事業実績	①市街地再開発事業等の大規模開発事業の実績（事業事例）について記載して下さい。

（2）事業提案書の仕様等

事業提案書は、以下の仕様により作成し、所要部数を準備組合事務局あてに提出して下さい

■事業提案書及び概要書の仕様等

事業提案書本編	○仕様： A3横・ページ数は制限なし ○提出部数： 製本10部 ○付録： 事業提案書のPDFデータを収録したCD-R1枚
---------	--

2 北4東6周辺地区市街地再開発事業の概要

2-1 地区全体の整備方針

(1) 地区の位置づけとまちづくりの目標

①地区の位置づけ

●都市再生緊急整備地域

- ・札幌市では、平成14年10月に「札幌駅・大通駅周辺地域」と「札幌北四条東六丁目周辺地域」の2地域が緊急整備地域に指定され、併せて、地域整備方針が定められました。
- ・平成23年4月の法改正に伴い、特定地域制度が創設され、平成24年1月、「札幌駅・大通駅周辺地域」の一部が特定地域に指定されました。
- ・平成25年5月に「札幌駅・大通駅周辺地域」及び「札幌北四条東六丁目周辺地域」を統合し、「札幌都心地域」に名称を変更すること及び区域を拡大することについて、国に対して申出を行い、平成25年7月に指定されました。
- ・詳細については札幌市のホームページを参照下さい。

●特定都市再生緊急整備地域

- ・本要綱において提案を求める区域は、平成25年7月に、従来の都市再生緊急整備地域から、新たに「都市再生緊急整備地域の内から、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として政令で指定する地域」である「特定都市再生緊急整備地域」の一部に指定されました。
- ・特定都市再生緊急整備地域においては、従来の「都市再生緊急整備地域」における支援措置に加え、下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和、道路の上空利用のための規制緩和、税制支援などにより民間都市開発の支援が行われます
- ・また、地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を重点的かつ集中的に支援する補助制度として、国際競争拠点都市整備事業を創設しています。

●苗穂駅周辺地区まちづくりの重点地区

- ・平成18年3月、札幌市により、当該地区を含む苗穂駅周辺地区125haの将来的な開発指針となる『苗穂駅周辺地区まちづくり計画（市街地総合再生基本計画）』が策定されました。
- ・同計画において、北4東6周辺地区はJR苗穂駅の移転・橋上化を核とした「まちづくりの核」と連携して、地区のまちづくりを先導する『再開発促進地区』に位置付けられました。

②地区のまちづくりの目標

○北4東6周辺地区は、札幌都心における都市再生の一翼を担う地区として、以下の視点を重視したまちづくりを進めるものとします。

①『環境』を重視したまちづくり

・今後の札幌市における環境共生型市街地の実現に向け、エネルギーネットワークやみどり豊かな空間形成など、「環境」を重視したまちづくりを進めます。

②自立性の高い防災拠点の形成

・東日本大震災以降、災害時に防災活動の拠点となる施設・機能・空間等の整備を行うとともに、安全・安心なまちづくりを進めます。

③創成川以東地区の都心居住のモデルとなる複合型市街地の形成

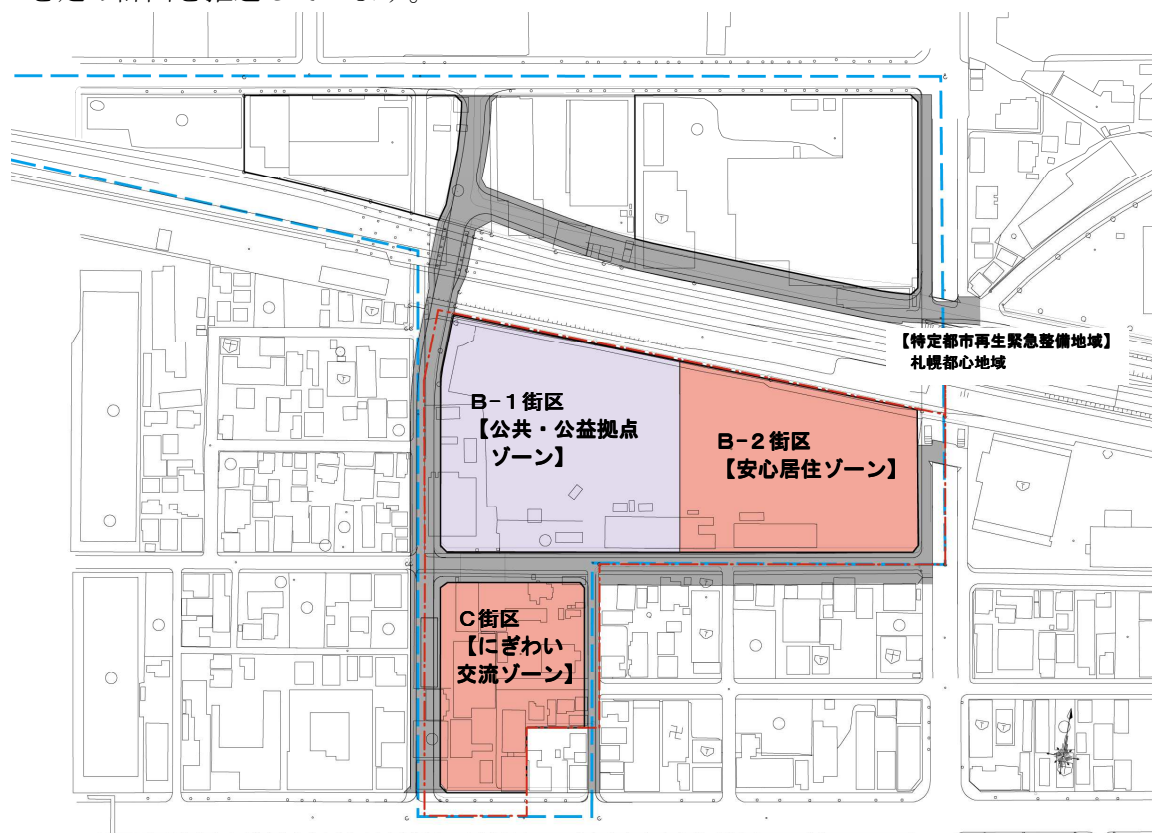
・都心に近接した立地条件を活かし、また隣接するサッポロファクトリーも含めた空中歩廊ネットワークを構築することにより、様々な暮らしの機能を結びつけ、多世代の都心居住ニーズに応える事のできる、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。

④「健康と交流」をテーマとしたにぎわいのあるまちづくり

・再開発地区内に整備される札幌市中央体育館を中核として、健康づくり・スポーツを通じた交流の活発化や、多世代健康な暮らしを支援する施設・機能・空間の整備を進め、にぎわいのあるまちづくりを目指します。

(2) 土地利用の方針

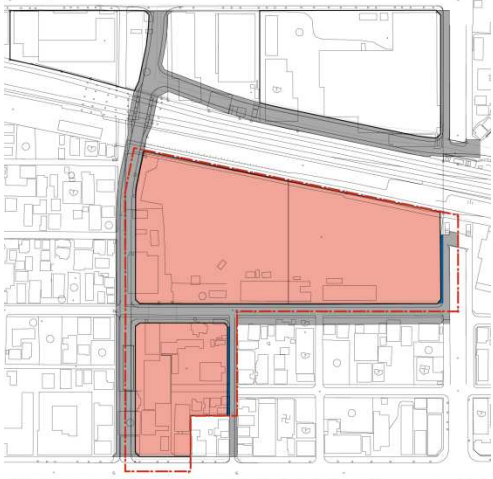

○本地区全体の土地利用については、各街区の立地特性等を踏まえ、下図の通り基本方針を定め計画を推進しています。



街区	街区面積	土地利用の方針
B-1 街区	15,000 m ²	【公共・公益拠点ゾーン】 ○札幌市中央体育館の移転建替や地域エネルギー供給を担うエネルギーセンターの導入により、創成川以東地区における拠点的な公共・公益機能を配置
B-2 街区	11,760 m ²	【安心居住ゾーン】 ○中央体育館と連携し、健康・医療・福祉等の機能が複合的に配置された多世代が安心して暮らせる住環境を形成
C 街区	7,590 m ²	【にぎわい交流ゾーン】 ○都心居住のモデルとなるような質の高い居住機能に加えて、中央体育館や隣接するサッポロファクトリーとの連携より、新たな賑わい・交流を創出する機能を導入

2-2 地区全体の整備手法とスケジュール

(1) 北4東6周辺地区開発に係る事業手法

事業の種類	概要
<p>市街地再開発事業</p> <p>○B街区、C街区を一体的な市街地再開発事業により、土地利用の共同化と新たな建築物及び公共空間の整備を推進</p> <p>○東8丁目・篠路通の拡幅（鉄道南側）</p> <p>○北3東6中通線の拡幅</p>	 <p>The map shows a street grid with a large area shaded in red, indicating the urban redevelopment project area. The red area covers a block bounded by North 4th Street to the north, East 6th Street to the east, and a vertical street to the west. A smaller red-shaded area is also shown to the south of this main block.</p>
<p>関連事業（札幌市施行）</p> <p>○都市計画道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 苗穂連絡通 ・ 東8丁目篠路通（鉄道北側） <p>○区画道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ネットワーク関連道路（苗穂駅連絡通～北6条線間の整備） ・ 北4条線の拡幅（予定） 	 <p>The map shows the same street grid as above. A blue-shaded area highlights a road network including a vertical road on the left and a horizontal road at the top. A green-shaded area highlights a horizontal road at the bottom of the main block.</p>

(2) 事業スケジュール等

- 本地区の市街地再開発事業は、平成 26 年度に都市計画決定及び事業認可を受けて市街地再開発組合を設立し、平成 31 年度までの 6 年間の事業期間を想定しています。
- このうち、本事業提案の対象となる C 街区の工事着手は平成 27 年度下期、B-2 街区の工事着手は平成 29 年度下期を予定しています。
- 尚、本地区の一部では自然由来のヒ素が確認されており、土地整備にあたって法律に基づき適切に処理を行うことが必要となります。

H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度
● 事業協力者選定	● 都市計画決定	● 実施設計	● 権利変換計画	● 工事準備	【B-1 街区】中央体育館整備	
					【B-2 街区】民間複合施設整備	
					【C 街区】民間複合施設整備	
					街路整備（再開発地区関連）	街路整備（苗穂方面連絡）