

函 都 景  
令和6年（2024年）6月14日

報 道 機 関 各 位

都市建設部景観政策担当課長

西小・中学校跡地活用事業プロポーザル事業者募集の開始について

このことについて、令和6年6月14日から西小・中学校跡地活用事業プロポーザルに係る事業者の募集を開始いたしますので、報道方よりしくお願い申し上げます。

#### 記

- 1 募集要項等の公表日  
令和6年6月14日（金）
- 2 参加申込書の提出期間  
令和6年8月1日（木）～9月30日（月）午後4時まで
- 3 その他  
詳細につきましては、別添概要および下記の市ホームページをご参照願います。  
<https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2024040300065/>

（まちづくり景観課 内線3357）

西小・中学校跡地活用事業プロポーザル事業者募集要項について（概要）

1募集の趣旨・目的および内容

募集の趣旨・目的

- ・民間事業者が持つノウハウを最大限生かした、跡地の有効活用を目的に、活用事業者の募集を行う。
- ・事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式により、提案内容や応募者の経営基盤等を総合的に審査し、選定された事業者に土地と建物を一括して売却する。

不動産の概要

（１）土地

|       |                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------|
| 所在地   | 函館市弥生町11番1, 12番1・4                                       |
| 敷地面積  | 12,550.14㎡                                               |
| 用途地域等 | 第1種住居地域（60%/200%）<br>西部地区都市景観形成地域（住宅地景観ゾーン，建築物の高さ13m以下）等 |

（２）西中学校建物（解体撤去物件）

|       |        |     |      |          |      |
|-------|--------|-----|------|----------|------|
| 施設名   | 延べ面積   | 構造  | 階数   | 竣工年      | 耐震性能 |
| 普通教室棟 | 2,848㎡ | RC造 | 地上5階 | S50～S52年 | 旧耐震  |
| 特別教室棟 | 911㎡   | RC造 | 地上4階 | S52～S53年 | 旧耐震  |

（３）西中学校建物（売買物件）※附属屋あり

|       |      |        |      |      |       |
|-------|------|--------|------|------|-------|
| 施設名   | 延べ面積 | 構造     | 階数   | 竣工年  | 耐震性能  |
| 屋内運動場 | 765㎡ | S造一部木造 | 地上1階 | S51年 | 耐震補強済 |
| 渡り廊下  | 28㎡  | 木造     | 地上1階 | S51年 | 耐震補強済 |

（４）提案価格

- ・提案者が見込む土地評価額および建物等評価額（建物等の除却費用を見込んだ評価額）の合計を提案価格として提示してください。  
提案価格＝土地評価額＋建物等評価額－解体撤去費
- ・提案基準価格 80, 150, 000円

2応募に関する事項

応募者の構成・資格要件

- ・単独法人または複数の法人で構成されるグループ
- ・国内に本店を有すること。
- ・地方自治法第167条の4の規定する者に該当しないこと等，入札参加資格の要件を満たしていること。
- ・債務超過の状況にある等，財務内容の健全性に欠ける者でないこと。
- ・公租公課の滞納をしているものでないこと。 等

3企画内容の審査方法および評価基準

審査の方法

- 第一次審査(書類審査)の実施**
  - ・評価点の合計が上位5者までを目安に第二次審査対象者を選定し，合計が600点未満の場合は，第二次審査の対象外とする。
- 第二次審査(プレゼンテーションおよびヒアリング審査)の実施**
  - ・プレゼンテーション20分以内，ヒアリング20分程度
  - ・第二次審査対象者1者につき5名以内
  - ・第二次審査対象者が1者の場合も第二次審査を実施する。
- 最適提案者の選定**
  - ・評価点の合計が最も高く，700点以上の者1者を最適提案者として選定する。
  - ・評価点が最も高い者が複数の場合は，審査項目「3事業計画に関する項目」および「4事業の効果に関する項目」の評価点の合計が高い者を最適提案者として選定する。

○評価基準（合計200点）

| 審査項目                 |                                                               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1 事業者に関する項目          |                                                               |
|                      | 経営状況および信用力が良好で，経営基盤が安定していること。                                 |
|                      | 提案事業に関する施設整備（工事施工のみは除く）および管理・運営にあたって，同規模程度の類似または同種の事業実績があること。 |
| 2 提案事業の確実性，継続性に関する項目 |                                                               |
|                      | 事業の損益計画および資金計画が適切であること。                                       |
|                      | 事業実施体制が適切に構築されており，長期的な管理・運営が望めること。                            |
|                      | 事業スケジュールが適切であること。                                             |
| 3 事業計画に関する項目         |                                                               |
|                      | 隣接する公共施設（道営住宅）との調和に配慮し，新たな魅力ある都市空間を創出する事業計画となっていること。          |
|                      | 周辺地域の景観や環境との調和に配慮し，良好な都市景観の形成に寄与する事業計画となっていること。               |
|                      | 土地の形状や高低差などの特性を踏まえ，売却する土地全体を有効活用する事業計画となっていること。               |
| 4 事業の効果に関する項目        |                                                               |
|                      | 地域交流や地域貢献に取り組み，地域の魅力向上に資する事業となっていること。                         |
|                      | 地域と関わりをもつ関係人口や交流人口の増加に資する事業となっていること。                          |
|                      | 雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できる事業となっていること。                           |
| 5 提案価格に関する項目         |                                                               |
|                      | 提案価格が適切に計上されていること。                                            |

4契約に関する事項

契約等の内容

- 指定期間＝売買物件引き渡しの日から10年間
  - 指定期間内の主な義務
    - ・2年以内の解体撤去工事の完了
    - ・4年以内の施設利用開始
    - ・指定用途（事業計画書による用途の利用）
    - ・所有権の移転等の禁止（同一事業を継続する場合は可能）
  - 上記義務違反や倒産等があった場合は，買戻権の行使可能
  - 契約上の義務履行違反があった場合は，契約解除権を行使可能
- 買戻権・契約解除
- ・市が買戻す場合，売買代金と同額を返還
  - ・購入者が原状回復・売買物件返還・違約金支払い

○ スケジュール

| 令和6年(2024年)～令和7年(2025年) |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| 6月14日                   | 募集要項等公表                    |
| 7月22日～26日               | 現地見学会開催                    |
| 8月1日～23日                | 質問書提出                      |
| 8月1日～9月30日              | 参加申込書等提出                   |
| 随時～10月18日               | 参加資格審査結果通知                 |
| 10月28日～11月8日            | 企画提案書等提出                   |
| 11月下旬                   | 第一次審査(書類審査)                |
| 12月中旬                   | 第二次審査(プレゼンテーションおよびヒアリング審査) |
| 12月中旬                   | 契約候補者決定・通知                 |
| 令和7年(2025年)3月中旬以降       | 売買契約締結・所有権移転               |



# 付近見取図・配置図について



A方向



B方向



C方向



D方向

