

旧江別小学校跡地利活用事業公募型プロポーザル 質問書に対する回答（令和7年12月12日）

No.	質問項目	質問内容	回答
1	2-3 接道条件	市道萩ヶ岡2号道路の整備実施時期はいつ頃の予定ですか。	・令和8年度から整備に着手し、同年度内の完了を予定していますが、不測の事態等により整備完了年次を延長する可能性があります。
2	2-3 接道条件	整備予定道路の工事に伴って、敷地東側擁壁部分は全て撤去となりますか。	・萩ヶ岡2号道路の整備範囲内の擁壁については、全て撤去する予定です。
3	2-3 接道条件	北東側の道路高低差はどのように処理されますか。（募集要項3ページ写真④付近）	・萩ヶ岡2号道路の整備により、現萩ヶ岡2号道路北東側（条丁目12号道路との交差点側）の西側（国道12号側）の擁壁は全て撤去する予定であり、新道と旧江別小学校跡地との間に生じる高低差は、法面で処理する予定です。 ・なお、萩ヶ岡2号道路の北東側の勾配は、新道も現道と大きく変わらない予定です。
4	2-3 接道条件	整備予定道路から敷地内への取付道路の設置は、市の負担で行われますか。また、取付道路の管理は市で行われますか。	・萩ヶ岡2号道路の新道から旧江別小学校跡地への出入部の歩車道縁石に低下部を設ける工事で、敷地内に取付道路を整備する工事については、市の負担で整備します。 ・なお、取付道路は道路用地外となる予定であることから、取付道路の管理は事業者において実施していただきます。
5	2-3 接道条件	整備予定道路からの取付道路はどのようなものとなりますか（スロープと見受けられますがその勾配など）。また、取り付け位置・幅員等について協議可能ですか。	・萩ヶ岡2号道路の新道から旧江別小学校跡地への出入部の歩車道縁石に低下部を設ける予定です。 ・また、道路と敷地に高低差があることから、市の道路工事に合わせて、敷地内にスロープ状の取付道路を整備する予定です。 ・縁石の低下部及び取付道路の幅は、現時点では5.6mを予定していますが、萩ヶ岡2号道路の整備は令和8年度を予定しており、今後、事業者と協議することは可能です。 ・なお、取付道路の勾配は6%を基本としていますが、現時点では、事業地の造成高さが未確定であることから、勾配や位置等についても、今後、事業者と協議することは可能です。
6	2-3 接道条件	道路の整備工事に伴って、道路と敷地間の高低差の処理など、どのように検討されていますか。（擁壁設置等）	・萩ヶ岡2号道路の整備により、現萩ヶ岡2号道路北東側（条丁目12号道路との交差点側）の西側（国道12号側）の擁壁は全て撤去する予定であり、新道と旧江別小学校跡地との間に生じる高低差は、法面で処理する予定です。
7	2-3 接道条件	利用範囲外の既存擁壁についての図面（構造等がわかるもの）はありますか。また、土圧の計算資料はありますか。	・条丁目12号道路に面した擁壁図面や土圧計算資料はありません。
8	2-6 留意事項	樹木の移植は当敷地外に移植できる場所はありますか。また、敷地内に移植した場合の管理者は市か事業者かどちらになりますか。	・樹木の移植や補植は、貸付範囲となる約23,500㎡の事業対象地において実施いただくことを想定していますが、事業対象地外への移植の提案を妨げるものではありません。その場合は、事業者において移植先地の地権者等と、移植費や管理方法等も含めた協議を行ったうえで提案してください。 ・なお、現時点において、当該敷地以外の市有地への移植先はありません。 ・また、当該敷地内の利用想定範囲内に移植した樹木は、原則として事業者が管理することを想定しています。
9	2-6 留意事項	立地法上の規定とは別に、説明会を開催しなければなりませんか。	・説明会については、本事業に対する周辺住民の関心も高いことから、2-6-(8)に記載のとおり、基本協定締結後、できるだけ早い時期に実施してください。 ・なお、諸事情により、説明会の実施までに時間を要する場合は、各関連法上の規定による説明会とは別に、早期の説明会実施を検討してください。
10	2-6 留意事項	過去の計画地周辺の洪水・水害の履歴状況について、お伺いします。	・江別市ホームページ（過去の水害記録）をご覧ください。江別市企画政策部政策推進課までご連絡ください。（印刷媒体を郵送いたします。） ・なお、江別市では昭和56年8月に大規模な洪水被害がありましたが、当該地を含む萩ヶ岡一帯は浸水しませんでした。 （ <a href="https://www.city.ebetsu.hokkaido.jp/site/bousai/144236.html">https://www.city.ebetsu.hokkaido.jp/site/bousai/144236.html</a> ）

旧江別小学校跡地利活用事業公募型プロポーザル 質問書に対する回答（令和7年12月12日）

No.	質問項目	質問内容	回答
11	2-6 留意事項	留意事項の周辺環境への配慮に記載のある、「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。」とありますが、移植を想定されているサクラは、どの位置に自生するものですか。	・留意事項の周辺環境への配慮に掲げる、「サクラやその他樹木についての移植や補植といった配慮」については、特定の樹木を指すものではありません。
12	2-7 その他	今後、近隣の区画整理計画はありますか。	・現時点では、近隣の区画整理計画はありません。
13	2-7 その他	地中埋設物（建物杭、基礎等）がある可能性はありますか。ある場合、どこにあるのか開示していただけませんか。	・旧江別小学校跡地については、校舎や関連設備の解体撤去の際に、基礎等は全て撤去されており、地中埋設物は無いものと承知しています。 ・ただし、校舎等の解体と関係が無い地点における埋設物の有無は不明です。
14	2-7 その他	埋蔵文化財が出てきた場合、市の立ち合いは行われますか。	・2-6-（1）記載のとおり、当該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が、造成や施設建設に際して埋蔵文化財が出土した場合は、市教育委員会の立ち合いを行います。
15	2-7 その他	敷地内（利用想定範囲内）のフェンス・既存アスファルトの取り扱いにつきまして、撤去または回収についての方針は事業者の任意でよろしいですか。また、継続使用とした場合の管理区分・維持修繕費はどのようにになりますか。	・利用想定範囲内のフェンスやアスファルト舗装の撤去・回収については、事業者の整備方針に委ね、継続使用とした場合の管理区分や維持修繕費は事業者の負担となります。
16	2-7 その他	各種負担金の支払いは必要ですか。（給水加入金、下水道事業受益者負担金等）	・給水（水道）加入金の支払は必要です。借用するメータ口径によって、金額が変わります。 ・下水道事業受益者負担金の支払は発生しません。
17	2-7 その他	萩ヶ岡2号道路を挟んで反対側の敷地（現在の道路がある敷地）は引渡し時にどういった仕上げとなる予定ですか。また、駐車場などで使用させていただくことは可能ですか。なお、使用させていただける場合、アスファルト舗装など当該敷地を整備してよろしいですか。	・萩ヶ岡2号道路の整備に伴って、新道から現道（旧道）までの敷地が残地として生じますが、現時点において整備方針（仕上げ）は未定です。 ・また、本事業の対象地は募集要項に示す貸付範囲となり、道路整備に伴って生じる見込みの残地（市有地）は対象外敷地となります。 ・なお、本事業の事業者が、当該残置部分を、駐車場等の何らかの用途として市から別途賃借を希望する場合、その旨を提案書に記載することを妨げるものではありません。
18	2-7 その他 3-6 その他の条件	地中埋設物がある場合、残置返還可能ですか。	・地中埋設物が出土した場合の撤去は、各関連法に基づいて、事業者において実施していただきます。 ・なお、期間満了時等は、3-6-（5）のとおり、引渡し時の状態にて返還することとなります。
19	3-3 土地の貸付条件	利用想定範囲に含まない土地の管理手法等については、協議を踏まえて決定するとされていますが、利用想定範囲外の管理は市で行っていただくことは可能ですか。	・3-3-（5）記載のとおり、利用想定範囲に含まない土地の管理手法等については、市と事業者の協議を踏まえて決定します。 ・なお、市による管理も可能ですが、適切な管理方法の案があれば、提案願います。
20	3-3 土地の貸付条件	商業施設建築期間について、その間の地代は無償ですか。	・3-3-（3）記載のとおり、貸付期間には工事期間（商業施設建築期間）を含むため、貸付料（地代）の対象となります。
21	3-3 土地の貸付条件	期間満了時の解体・撤去・原状回復期間は本契約期間に含まれますか。	・3-3-（3）及び3-6-（5）記載のとおり、除却（解体・撤去・原状回復）期間は、本契約（事業用定期借地権設定契約）期間に含まれます。
22	3-3 土地の貸付条件	地積面積と貸付面積に相違がありますが、建築基準法上の敷地面積は地積面積と考えてよろしいですか。また、雨水抑制など必要な場合の敷地面積も地積面積が基準ですか。分筆予定の隣地境界線、道路境界線は地積図の通りでよろしいですか。	・当該地の地積面積（貸付面積）は、現時点では約23,500㎡と見込んでいますが、萩ヶ岡2号道路の設計等に伴い、令和7年度内の分筆登記後に確定する予定です。また、分筆予定の隣地境界線及び道路境界線は、公開図面※により示している貸付範囲を予定しています。 ※ 市道萩ヶ岡2号道路整備後の貸付範囲及び利用想定範囲（令和7年10月22日江別市企画政策部） ・建築基準法上の敷地面積は、地積面積（貸付面積）を最大として、事業者において設定することになります。 ・雨水抑制は、開発行為面積が対象となります。ただし、開発行為の区域外からも雨水が流入している場合は、その流入分も抑制の対象となります。

旧江別小学校跡地利活用事業公募型プロポーザル 質問書に対する回答（令和7年12月12日）

No.	質問項目	質問内容	回答
23	3-4 土地の利活用条件	騒音規制値の指定はありますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音規制法に基づく騒音の規制について、現在、本事業の実施地域は、第2種区域として指定しています。</li> <li>・なお、令和7年12月4日に本事業の実施地域の用途地域が変更されたことから、現在、指定地域を見直す検討をしています。</li> </ul>
24	3-4 土地の利活用条件	独立看板を設置する場合の高さや盤面の規定はありますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・独立看板については、北海道景観条例や北海道屋外広告物条例等の各関連法の規定に基づいて設置してください。</li> <li>・なお、事業対象地における都市計画法の用途地域は、令和7年12月4日に近隣商業地域へ変更されました。</li> </ul>
25	3-4 土地の利活用条件	整備予定の市道を排水ルートとすることもできますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為における排水の接続先は、条丁目12号道路となります。詳細は、江別市水道部下水道施設課へご相談ください。</li> </ul>
26	3-4 土地の利活用条件	一時的に避難場所となる機能とありますが、現在指定されている周辺住民の避難場所はありますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・江別市ホームページ（防災あんしんマップ）をご覧くださいか、江別市企画政策部政策推進課までご連絡ください。（印刷媒体を郵送いたします。）</li> <li>・なお、当該地近隣の指定避難所は、条丁目12号道路を挟んで位置する眞願寺やJA道央江別支所のほか、JR江別駅前の中央公民館等があり、洪水時における指定緊急避難場所は、当該地から約1.3kmの距離にある江別第一中学校が最寄りとなります。 (<a href="https://www.city.ebetsu.hokkaido.jp/site/bousai/272.html">https://www.city.ebetsu.hokkaido.jp/site/bousai/272.html</a>)</li> </ul>
27	3-5 契約に関する条件	契約書類書式は江別市指定書式ですか。（覚書、基本協定書、事業用定期借地権設定契約書等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・覚書、基本協定書、事業用定期借地権設定契約書等については、市と事業者において協議の上で作成します。（現時点で、書式の指定はありません。）</li> </ul>
28	4-7 応募書類等の送付	(3) 応募書類 ア：提案書（概要版）は エ：提案書をまとめた内容という認識でよろしいですか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お見込みのとおりです。</li> </ul>
29	5-2 選定方法	プレゼンテーションでは、提出した書類のみを使用した発表となりますか。また、資料の補足追加等は可能ですか。なお、発表方法はプロジェクター投影と考えてよろしいですか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プレゼンテーションでは、提出された提案書等を基に説明いただく予定ですが、提案内容を補足する追加資料の使用は可能です。</li> <li>・また、プレゼンテーションは、書類による説明やプロジェクター投影による説明を予定しています。</li> </ul>
30	6-2 事業予定者との協議が整わない場合の措置	参加申込後に辞退した場合の違約金の有無をお伺いします。また、いつの時点から発生しますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・参加申込から事業用定期借地権設定契約締結までの間の辞退については、違約金は発生しません。</li> </ul>
31	6-2 事業予定者との協議が整わない場合の措置 6-8 契約解除及び損害賠償など	優先交渉権者決定後、建築高騰等により事業収支が合わなくなった場合、解約（辞退）は可能ですか。また、解約した場合にペナルティはありますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優先交渉権者決定後、事業用的借地権設定契約締結までの間に辞退する（市との協議が整わない）場合は、特段のペナルティはありません。</li> <li>・なお、基本協定締結までの間に辞退する場合は、次点提案者への協議に移ります。</li> </ul>
32	6-2 事業予定者との協議が整わない場合の措置 6-4 借地契約を締結するまでの間の事業対象地の利用	地中埋設物等が出土した場合や、ボーリング調査の結果等により大幅に費用が高騰し事業計画に影響を及ぼすことになった場合の市との協議や解除（辞退）の可否、その際の違約金の発生有無についてお伺いします。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用定期借地権設定契約締結までの間に、事業計画に大きな影響を及ぼす事象が生じた場合等については、市と事業計画内容等に関する協議を行います。</li> <li>・なお、辞退についてはNo.31記載のとおりです。</li> </ul>
33	6-3 事業推進上の留意点	プロポーザルで提出した内容から、行政協議や実施設計を進めることで生じる計画の変更はどの程度許容されますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3-4記載の土地の利活用条件を遵守し、提案書に記載する事業コンセプトや地域への波及効果などに影響しない範囲であれば、交渉による変更の範囲内と考えます。</li> </ul>
34	6-5 事前承諾事項 6-6 第三者賃貸人の扱い	建物完成後、事業者（運営者）がリース会社に建物を売却すると同時に、リース会社へ土地を転貸しリース会社が建物登記完了後、建物を賃借する（リースバック）は可能ですか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・あらかじめ市の承諾を得れば、可能です。</li> </ul>

旧江別小学校跡地利活用事業公募型プロポーザル 質問書に対する回答（令和7年12月12日）

No.	質問項目	質問内容	回答
35	6-5 事前承諾事項	事業者から運営者への土地転貸は可能ですか。	・あらかじめ市の承諾を得れば、可能です。
36	6-8 契約解除及び損害賠償など	事業開始後の解約・解除条件（主に中途解約条項）について規定はありますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公正証書による事業用定期借地権設定契約となりますので、最終的な内容は、市と事業者が協議の上で契約を締結することになりますが、中途解約については、やむを得ない事情により事業継続が困難な場合において、一定の予告期間及び違約金の定めなどの条件を設定しながら条項を規定する予定です。</li> <li>・現時点で想定している解除条項は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> <li>用途の制限の規定に違反したとき</li> <li>賃料の支払を一定期間以上怠ったとき</li> <li>譲渡・賃借等の規定に違反したとき</li> <li>その他契約条項に違反したとき 等</li> </ul> </li> </ul>
37	6-8 契約解除及び損害賠償など	中途解約の際、土地一部返還は可能ですか。	・本事業は、旧江別小学校跡地全体の約23,500㎡を対象とした事業であり、中途解約時における土地の一部返還は認めません。