

岩見沢市旧競馬場市民農園敷地売却 公募型プロポーザル実施要項

I. 募集要項	P 1
II. プロポーザル作成要領	P 8
III. 提出様式	別添

I. 募集要項

1 募集の趣旨

岩見沢市（以下「本市」という。）では、平成18年にばんえい競馬事業から撤退したことにより、未利用資産となった旧競馬場敷地の活用に向け、平成25年3月に「競馬場跡地利用計画」を策定し、利活用を進めることとしていました。

しかしながら市道東17丁目通りの開通をはじめ、北側敷地の石狩川中流岩見沢圏域河川整備計画に基づくポイントネ川の遊水地としての活用や、さらにはスマートインター構想の今後の展開など、計画策定当時と環境が大きく変化しています。

また、利用計画に基づく整備にかかる総事業費は、計画策定当時で約40億円と巨額な経費が必要と試算されており、現在、新市立総合病院の整備など最優先すべき大型プロジェクトが進行中であることや、岩見沢市公共施設等総合管理計画において、令和27年度までに平成25年度末の公共施設総床面積と比較して30%の削減目標を掲げている状況の中、競馬場跡地に新たに市が広大な公共施設を整備することは現実的ではないことから、民間事業者による未利用資産の利活用を基本に検討を進めてまいりました。

このような背景の中、東17丁目通りの開通に伴い、スタンド側の敷地と切り離して利活用することが可能となった旧競馬場市民農園敷地において、先行してサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者から提案いただいた利活用の方向性や課題等を踏まえ、一定の要件を満たす事業を実施可能な事業者を公募型プロポーザルにより選定し、当該敷地を売却するものです。

2 公募型プロポーザル方式での売却の概要

（1）売却方法

公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により、旧競馬場市民農園敷地の利活用に係る事業提案を公募し、審査委員会による審査によって、より優良な提案を行った事業者を選定のうえ、事業化に当たり周辺住民の同意を条件に売却することとします。（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号による随意契約）

（2）売却物件

【対象地の状況】

所在	地番	現況地目	地積	旧用途
岩見沢市 日の出町	436-2	雑種地	8,640 m ²	旧競馬場敷地 乗馬クラブ、 市民農園跡地
	436-3	雑種地	316 m ²	
	437-1	雑種地	4,927 m ²	
	443-2	雑種地	8,089 m ²	
	700-2	雑種地	597 m ²	
	合 計		22,569 m ²	

都市計画等による制限	非線引きの都市計画区域、用途地域（非設定区域） ※将来的に用途地域指定の可能性あり	
重要土地等調査法	注視区域に指定（特に継続的に利用状況を把握する必要がある区域）	
インフラの状況	電 気 上下水道 周辺道路	北海道電力(株) 市上下水道 舗装道路（拡張等の整備予定は無し）
その他条件	【交通網】 鉄道：JR岩見沢駅から3.9km バス：北海道中央バス停留所「かえで団地入口」から400m 自動車：道央道岩見沢ICから5.1km 【周辺施設】 岩見沢市立日の出小学校から600m 岩見沢市役所から2.6km	

3 売却の条件

（１）支障物件の撤去

想定される支障物件となる建物2棟、堆肥盤（コンクリート製）2基、トタン塀については、原則、本市で撤去するものとしますが、買受事業者との協議により決定します。

（２）地下埋設物調査、土壌汚染調査及び産業廃棄物について

売却対象地については、旧競馬場施設の一部として、乗馬クラブとして利用され、現在も建物が残っています。その後、本市の運営による市民農園（貸農園）として活用してきた経過にあり、産業廃棄物（地下埋設物のコンクリート殻等）の埋設及び土壌汚染や自然由来で汚染されたということはないものと推測しています。そのことから、地下埋設物調査及び土壌汚染調査につきましては実施しておりませんが、市民農園で利用していた水道管が埋設されています。（図面等の提供可）

売買契約後において、地下埋設物等が発生した場合及び土壌汚染対策に係る一切の費用については、原則として買受事業者の負担とします。

なお、本市は、土壌汚染に起因して発生する損害等について、責任を負わないものとします。

（３）事業用途の制限

以下に掲げる事業用途による事業計画は、本プロポーザルの対象外とします。

① 公序良俗に反する用途

岩見沢市における暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年条例第32号）第2条第1号及び第2号に規定する暴力団及び暴力団員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途

② 風俗営業施設等

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2

条に掲げる営業に該当する用途

③ その他

近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業用途

(例) 火葬場、墓地、納骨堂、化製場、ごみ処理施設、その他同様に調整が困難な施設等

(4) 施設等の用途指定

施設等の供用開始前に事業計画で示された用途を変更する場合は、予め本市と協議してください。ただし、「(3) 事業用途の制限」に掲げる事業用途への変更は認めません。

(5) 関係法令の遵守

当該用地での、事業計画で示した施設整備においては、その行為に適用される関係法令を遵守してください。

応募者が提案する事業計画の内容によっては関係法令が異なる場合があるので、応募する際は必ず個別に確認を行ってください。

(6) 応募に関する費用負担

本件への応募に関する費用については、すべて応募者の負担とします。

(7) 契約における特記事項

優先交渉事業者と締結する売買契約においては、次の特記事項を記載します。

- ① 地方自治法施行令第167条の16第1項及び岩見沢市契約規則第30条第1項により、契約締結と同時に契約金額の10%以上に当たる契約保証金を納付していただきます。
- ② 買受事業者の責任で施設整備に要する近隣住民等との調整を行ってください。
- ③ 買受事業者が不正な手段により契約を締結した場合又は買受事業者が契約に基づく債務を適正に履行できないと本市において判断した場合には、契約を解除することがあります。
- ④ 本市が契約を解除した場合には、買受事業者の違約金支払義務（売買代金相当額の30%相当）が発生します。
- ⑤ 契約締結に要する費用及び所有権移転登記に係る登録免許税その他の経費は、買受事業者の負担とします。

4 募集方法

(1) スケジュール

項 目	日 程
① 募集要項等の公表・配布	令和8年8月24日(月)まで
② 募集要項等に関する質問受付	令和8年7月31日(金)まで
③ 質問に対する回答公表	令和8年8月4日(火)
④ 参加表明書、企画提案書の受付期間	令和8年8月24日(月)まで
⑤ 企画提案審査会の開催	令和8年8月31日(月)予定
⑥ 審査結果の通知	審査終了後、速やかに
⑦ 審査結果の公表	事業計画に対する地元住民同意後

(2) 担当部局

〒068-8686

北海道岩見沢市鳩が丘1丁目1番1号

岩見沢市 農政部 農業振興課 林業畜産係

電話 : 0126-35-4485 (直通)

0126-23-4111 (代表)

FAX : 0126-23-9977

E-mail : rintiku@city.iwamizawa.lg.jp

(3) 募集要項等の配布

- ① 配布場所 本要項「4・(2) 担当部局」とする。
- ② 配布期間 本実施要項公表の日から令和8年8月24日(月)までとする。
(土・日・祝日を除き、9時から17時まで)
※募集要項、プロポーザル作成要領及び提出様式は本市公式ホームページからダウンロード
することができる。(郵送は行いません。)

(4) 質問の受付

- ① 受付期間
令和8年7月31日(金) 17時までとする。
- ② 質問書の提出方法
企画提案を行うに当たって質問事項がある場合は、質問書(様式1)を本要項「4・(2) 担当部局」に電子メール(Microsoft Word形式のファイルを添付すること。)で提出すること。
※メール件名を「旧競馬場敷地売却に関する質問」と記載し、提出すること。
- ③ 回答の公開
令和8年8月4日(火)に、本市公式ホームページ上で公開する。なお、質問のあった事業者名は公表しない。

(5) 現地確認

職員立会いでの現地確認が必要な場合は、日程調整を行いますので、本要項「4・(2) 担当部局」までご一報願います。

なお、現地確認は、令和8年8月4日(火)まで、土・日を除く10時～16時(正午から13時を除く。)までの対応とします。

(6) 参加表明書の提出について

① 参加資格要件

本プロポーザルに参加する者は、参加表明書提出時点において、次の要件を全て満たす事業者とする。なお、複数事業者によるコンソーシアムで参加する場合は、構成員の全てが要件を満たしていること。

ア) 日本国内に本社若しくは事業所等(本業務を実施するために設置する場合も含む。)を有する法人、又は特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)に基づく特定非営利法人であること。

- イ) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ウ) 国（公社・公団含む）、本市又は他の地方公共団体から指名停止処分を受け、参加表明書提出時点において、その期間中ではない者であること。
- エ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者ではないこと。（更生計画の認可が決定した場合又は再生計画の認可決定が確定した場合を除く。）
- オ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に掲げる営業に該当する者ではないこと。
- カ) 岩見沢市における暴力団の排除の推進に関する条例に掲げる対象者に該当する者ではないこと。
- キ) 国税及び地方税を滞納している者ではないこと。
- ク) 本業務の円滑な遂行のために必要な経営基盤を有している者であること。

② 制限事項

- ア) 単独事業者として参加表明した者は、他のコンソーシアムの構成員になることはできない。
- イ) コンソーシアムの構成員は、同時に他のコンソーシアムの構成員になることはできない。

③ 提出書類

- ア) 参加表明書（様式 2 - 1, 2 - 2）

参加表明書の記載に際しての留意事項は「Ⅱ. プロポーザル作成要領」のとおりとする。

なお、先行して実施した「旧競馬場敷地の利活用に関するサウンディング型市場調査」への参加実績を本プロポーザルへの参加要件とはしていません。

- イ) 国税（法人税、消費税及び地方消費税）及び地方税（都道府県民税、市町村税）に滞納がないことを証明できる書類（発行日から3か月以内、写し可）
- ウ) 会社概要、事業実績が確認できる書類（任意様式）
- エ) 法人登記事項証明書（交付日から3か月以内、写し可）
- オ) 定款
- カ) 事業者の経営状況等を示す書類（直近2年間の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、写し可）
- キ) 誓約書（様式 3）

※コンソーシアムの場合はア)を除く書類を構成員ごとに提出すること。

- ④ 提出部数 各1部
- ⑤ 提出場所 本要項「4・（2）担当部局」とする。
- ⑥ 受付期間 令和8年8月24日(月) 17時までとする。
- ⑦ 提出方法 提出場所に持参又は郵送（提出期限必着とする。）
（持参の受付は土・日・祝日を除き、9時から17時までとする。）
- ⑧ 参加資格の確認・通知

提出された参加表明書等をもとに本要項に定める要件を満たしているか確認後、参加資格の有無を速やかに電子メールにより通知する。

（7）プロポーザルへの参加辞退

本プロポーザルへの参加資格を有している事業者が、企画提案書の提出を辞退する場合は、参加辞退届（任意様式）を本市へ提出すること。

(8) 企画提案書の提出について

企画提案書の記載に際しての留意事項は「Ⅱ．プロポーザル作成要領」のとおりとする。

- ① 提出部数 企画提案書提出届及び企画提案書の紙データ 1部
企画提案書を一括して、PDF形式で保存したデータ 一式
- ② 提出場所 本要項「4・(2) 担当部局」とする。
- ③ 受付期間 令和8年8月24日(月) 17時までとする。(参加表明書との一括提出も可)
- ④ 提出方法 提出場所に持参又は郵送(提出期限必着とする。)
(持参の受付は土・日・祝日を除き、9時から17時までとする。)
PDFデータは提出場所に電子メールで提出
なお、PDFデータの容量が大きく、本市で受信ができない場合等については、他の電子媒体による提出も可とする。

(9) 留意事項

参加表明書及び企画提案書が次の条件のいずれかに該当する場合は、無効となる場合があるので留意すること。

- ① 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- ② 作成要領に指定する作成様式及び記載上の留意事項に示す条件に適合しないもの
- ③ 記載すべき事項のすべて又は一部が記載されていないもの
- ④ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- ⑤ 虚偽の内容が記載されているもの

5 企画提案の選定

(1) 企画提案審査

① 企画提案審査会の開催

企画提案審査会を設置し、企画提案の内容について、プレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼンテーション等」という。）による審査を実施し、事業者を選定する。

② 企画提案書の審査方法

- ア) 開催日は、令和8年8月31日(月)を予定し、企画提案者ごとに場所、開始時間等について通知する。
- イ) プレゼンテーション等の参加方法は現地参加のみとし、出席者は3名以内、本業務を受託した場合に主担当者となる者を必ず参加させること。
- ウ) プレゼンテーション等は、事前に提出された企画提案書（PDFデータ）に基づき行うこととし、新たな資料の提示は認めない。
- エ) プレゼンテーションの持ち時間は20分以内とし、その後に審査員によるヒアリングを10分程度予定する。
- オ) プレゼンテーション等に参加しない場合は、企画提案を取り下げたものとして取り扱う。

③ 企画提案の審査基準及び配点

企画提案は、次の項目を審査し、提案された内容の妥当性、実現性などを総合的に判断し、提案価格を除く項目ごとに各審査委員が評価点を付け、その評価点の総合計により判定する。

ア) 事業計画・土地利用計画（配点：30点）

全体事業内容、土地利用、施設配置は妥当か、近隣・周辺環境との調整が困難と見込

まれる事業内容ではないかなど

イ) 地域貢献（配点：10点）

雇用の創出、地元企業の活用など地域経済への波及効果があるかなど

ウ) 実現可能性（配点：10点）

事業スケジュール、資金計画が妥当か、事業を実施する体制が整っているかなど

エ) 実施要項への適合性等（配点：20点）

実施要項に掲げる課題の具体的な解決手法が示され、その内容が妥当かなど

オ) 提案価格（配点：30点）

不動産鑑定士による調査報告等を参考に本市が設定する売却基準価格と提案価格を比較のうえ評価

④ 判定基準

企画提案審査会は、各委員の評価点及び次の要件を勘案し、全委員の合議によって、本業務の買受候補者として選定する。

ア) 各委員の評価点合計の平均が、60点以上であること。

イ) 同点の場合は「提案価格」を優先して考慮する。

（2）審査結果の通知及び公表

①企画提案審査会の審査により買受候補者が選定された時は、速やかに審査結果のみを企画提案者に通知する。

②買受候補者が事業の実施に向けて、周辺住民の同意を得た後、本市公式ホームページに掲載する。

（3）留意事項

審査内容は非公開とし、審査結果についての異議申立ては受け付けない。

6 契約の締結

選定された買受候補者と本市の間で契約内容を協議し、双方合意のうえ売買契約を締結する。この協議の結果、本募集要項及び企画提案内容の趣旨を逸脱しない範囲で業務内容の一部を変更する場合がある。なお、買受候補者と売買契約を締結する事業として不適正であると判断した場合には、次点の事業者と協議を行うものとする。

7 書類の取扱・情報の公開

参加表明書及び企画提案書は、プロポーザル審査及びこれに係る事務処理において必要があるとき以外には、提出者に無断で使用することはない。ただし、岩見沢市情報公開条例（平成14年条例第2号）の規定に基づく開示請求があった場合には、参加表明書、企画提案書及び選考に係る情報を開示する場合がある。

Ⅱ．プロポーザル作成要領

1 プロポーザルの内容

- (1) 企画提案書作成にあたり、文章を補完するための最小限の写真や、イラスト、イメージ図を使用して差し支えない。
- (2) 文字の大きさは、原則11ポイント以上（図表中を除く）とすること。

2 参加表明書作成上の留意事項

- (1) プロポーザルに参加を希望する事業者は、参加表明書（単独事業者は様式 1 - 1、コンソーシアムは様式 1 - 2 を使用）に必要事項を記載し、提出すること。
- (2) 様式の規格はA4版縦とする。なお、様式を除く添付書類は、A3横も可とするが、A4に三つ折りすること。
- (3) コンソーシアムの場合は、実施責任者が在籍する事業者を代表事業者として定め、コンソーシアム代表事業者の住所、事業者名及び代表者の職・氏名を記載し、押印すること。また、コンソーシアムを構成する事業者の住所、事業者名、代表者の職・氏名を記載した一覧表（様式任意）を添付すること。

3 企画提案書作成上の留意事項

- (1) 企画提案書提出届（様式 4）
 - ① 様式の規格はA4版縦とする。なお、様式を除く添付書類は、A3横も可とするが、A4に三つ折りすること。
 - ② コンソーシアムの場合の「企画提案書提出者」は、代表となる事業者（1社）について記載すること。
 - ③ コンソーシアムの場合の「実施責任者（プロジェクトリーダー）」は、代表となる事業者に所属している者について記載すること。
 - ④ コンソーシアムの場合、構成員の業務分担等を示す書面（協定書等）を添付すること。
- (2) 企画提案書（任意様式）
 - ① 様式の規格はA4版横とする。
 - ② 提案内容は次のとおりとし、該当する内容を簡潔明瞭に記載すること。

提案内容	記 載 事 項
事業計画・土地利用計画	① 土地利用の目的、コンセプト ② 施設配置計画 ③ 土地の有効活用方法 ④ 周辺環境、景観への配慮 ※図面は設計レベルでなく、簡易的図面で構いません。
地域貢献	① 地域経済への波及効果 ② 雇用創出効果 ③ 地元企業の活用

実現可能性	① 事業スケジュール ② 資金計画 ③ 類似事業実績・経験 ④ 運営体制・管理体制 ⑤ リスク管理計画
実施要項への適合性等	① 支障物件への対応方法 ② 地下埋設物、土壌汚染等があった場合の対応方法 ③ 用地の確定方法（確定測量の必要性等） ④ その他、事業実施に向けて希望すること
提案価格	① 買取希望価格

③専門的知識を有しない者でも理解できるよう、わかりやすい表現とすること。

4 参加表明書、企画提案書提出にあたっての留意事項

- （１）ファックスによる提出は認めない。
- （２）要求した内容以外の書類、図面等については受理しない。
- （３）提出された書類等については返却しない。
- （４）参加表明書、企画提案書の作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とする。
- （５）１事業者から複数の企画提案は認めない。
- （６）提出期間終了以降における差し替えや再提出は認めない。
- （７）事業者（コンソーシアムの場合には全構成員）は、参加表明書の提出をもって、市が納税情報等の資格審査に必要な情報を調査することに同意したものとする。
- （８）企画提案書の著作権は、当該企画提案書を作成した者に帰属するものとする。
- （９）提出された書類は、プロポーザル審査及びこれに係る事務処理において必要があるときは、複製を作成することがある。
- （１０）プロポーザル参加事業者として認められた事業者は公表できるものとする。