

中央区複合庁舎整備事業
実施方針（修正版）

令和2年（2020年）4月1日
【令和2年（2020年）6月1日 修正】

札幌市

目 次

I.	特定事業の選定に関する事項.....	1
1.	本事業の概要.....	1
2.	本事業の事業内容.....	5
3.	特定事業の選定方法に関する事項.....	9
II.	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	10
1.	事業者選定に関する基本的事項.....	10
2.	募集及び選定の手続に関する事項.....	11
3.	入札参加者の参加資格要件.....	13
4.	提出書類の取扱い.....	17
III.	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	19
1.	リスク分担の基本的な考え方.....	19
2.	予想されるリスクと責任分担.....	19
3.	事業者の責任の履行確保に関する事項.....	19
IV.	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	20
1.	敷地条件.....	20
2.	事業対象施設の規模.....	20
V.	契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項.....	21
1.	疑義が生じた場合の措置.....	21
2.	準拠法及び管轄裁判所の指定.....	21
VI.	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	22
1.	本事業の継続が困難となった場合の措置.....	22
2.	本市と金融機関等との協議.....	22
VII.	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	23
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	23
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	23
3.	その他の支援に関する事項.....	23
VIII.	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	24
1.	議会の議決.....	24
2.	使用言語、通貨.....	24
3.	応募に伴う費用の負担.....	24
4.	情報提供.....	24
5.	問い合わせ先.....	24
添付書類 1	リスク分担表.....	25
添付書類 2	維持管理業務及び運営業務に係る参加資格要件について.....	29

I. 特定事業の選定に関する事項

1. 本事業の概要

(1) 事業名称

中央区複合庁舎整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

庁舎等

(3) 公共施設等の管理者

札幌市長 秋元克広

(4) 事業の背景・目的

昭和 47 年（1972 年）に整備された札幌市中央区役所庁舎（以下「既存庁舎」という。）は、建築後 40 年以上が経過し、耐震性能の不足や施設の老朽化、狭隘化、動線の交錯による利便性の低下、駐車場不足などによる課題が指摘されていた。

そこで、札幌市（以下「本市」という。）では、これらの課題を庁舎の建替えによって解消することとし、新たな中央区役所庁舎に、中央保健センター及び中央区民センター並びにその他施設等を複合化した中央区複合庁舎の整備について検討を進め、平成 31 年（2019 年）4 月に「(仮称) 中央区複合庁舎整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定した。基本計画においては、「誰にもやさしい庁舎」、「長く愛着を持てる庁舎」、「災害に強い庁舎」、「環境・景観に配慮した庁舎」をコンセプトとし、導入機能、施設計画、事業手法等について方針を定めている。なお、本施設（定義は 2. (1) のとおり。）は現地建替えを行うため、その整備期間中においては、中央区役所及び中央保健センターを仮の庁舎（以下「仮庁舎」という。）へ移転させる計画であり、現在、移転の準備を進めているところである。

本事業の実施に当たっては、効率的かつ効果的な本事業の実現を目指して、民間事業者のノウハウを活用した PFI (Private Finance Initiative) 手法を導入する。

(5) 入札説明書等

入札公告の開始と同時に新たに開示する資料は、以下を想定している（①から⑥を総称して、以下「入札説明書等」という。）。

- ① 入札説明書
- ② 要求水準書
- ③ 落札者選定基準
- ④ 様式集及び提案記載要領
- ⑤ 基本協定書（案）
- ⑥ 事業契約書（案）

(6) 本事業の実施に当たって遵守等すべき根拠法令等

事業の実施に当たっては、解体撤去、施設整備、維持管理及び運営等の各業務の提案内容に応じて関連する関係法令、条例、基準等を遵守するとともに、各種指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にするものとする。

また、適用法令及び適用基準は、解体撤去、施設整備、維持管理及び運営等の各業務の開始時に最新のものを採用すること。

なお、本事業の実施に関して遵守すべき主な関係法令、条例、基準等は次のとおり。

法令	<ul style="list-style-type: none">・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）・ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）・ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）・ 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）・ 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）・ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）・ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）・ 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
----	--

	<ul style="list-style-type: none"> 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号） 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号） 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）（昭和 45 年法律第 20 号） 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号） 食品循環資源の再利用等の促進に関する法律（平成 12 年法律第 116 号）
条例等	<ul style="list-style-type: none"> 北海道防災対策基本条例（平成 21 年北海道条例第 8 号） 札幌市火災予防条例（昭和 48 年条例第 34 号） 札幌市建築基準法施行条例（昭和 35 年条例第 23 号） 札幌市環境基本条例（平成 7 年条例第 45 号） 札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和 40 年条例第 20 号） 札幌市生活環境の確保に関する条例（平成 14 年条例第 5 号） 札幌市緑の保全と創出に関する条例（平成 13 年条例第 6 号） 札幌市景観条例（平成 19 年条例第 54 号） 札幌市福祉のまちづくり条例（平成 10 年条例第 47 号） 札幌市環境影響評価条例（平成 11 年条例第 47 号） 札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例（平成 13 年条例第 30 号） 札幌市建築物環境配慮制度（CASBEE 札幌） 札幌市雨水流出抑制技術指針 札幌市給水装置工事設計施工指針 札幌市簡易専用水道指導要領 札幌市グリーン購入ガイドライン 札幌市公共建築物シックハウス対策指針 札幌市中高層建築物に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成 12 年条例第 32 号） 札幌市食品衛生法施行条例（平成 12 年条例第 12 号） 札幌市特定建築物衛生指導要綱 札幌市個人情報保護条例（平成 16 年条例第 35 号） 北海道青少年健全育成条例（昭和 30 年 4 月 2 日条例第 17 号）
官庁営繕関係統一基準等	<ul style="list-style-type: none"> 新営一般庁舎面積算定基準 官庁施設の基本的性能基準 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準 官庁施設の環境保全性基準 官庁施設の防犯に関する基準 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準 公共建築工事標準仕様書（建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編） 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編・機械設備工事編） 建築物解体工事共通仕様書 建築工事監理指針 電気設備工事監理指針 機械設備工事監理指針 建築保全業務共通仕様書 建築保全業務積算基準 官庁施設の設計業務等積算基準 建築設計基準、同資料

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築構造設計基準、同資料 ・ 建築工事設計図書作成基準 ・ 建築工事標準詳細図 ・ 構内舗装・給排水設計基準 ・ 建築設備設計画基準 ・ 建築設備設計基準 ・ 昇降機耐震設計・施工指針 ・ 雨水利用・排水再利用設備計画基準 ・ 公共建築工事積算基準 ・ 公共建築工事標準単価積算基準 ・ 公共建築数量積算基準 ・ 公共建築設備数量積算基準 ・ 公共建築工事共通費積算基準 ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編） ・ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編） ・ 建設リサイクル法関連 ・ 建設リサイクル推進計画 2014 ・ 建設副産物適正処理推進要領 ・ 建設リサイクルガイドライン ・ 公共建設工事における分別解体等・再資源化等及び再生資源活用工事実施要領 ・ 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的想定方法について ・ 高齢者・障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計基準
--	---

2. 本事業の事業内容

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）（以下「PFI 法」という。）第 8 条第 1 項に基づき選定される事業者（以下「選定事業者」という。）が設立する特別目的会社（本事業の実施のみを目的に設立される会社をいい、以下「SPC」という。）は、本事業において、以下の(1)に掲げる施設について、(2)の業務を実施するものとする。

(1) 事業対象施設

本事業の対象となる施設は、以下の行政施設及び物販施設（これらを総称して以下「本施設」という。）から構成される。

ア 行政施設

行政施設は、以下の施設から構成される。

(ア) 区役所等

- ・ 中央区役所
- ・ 中央保健センター

(イ) 中央区民センター

(ウ) その他施設

- ・ 駐車場・車寄せ・外構等

イ 物販施設

来庁舎の利便性向上や職員の福利厚生を目的とした物販機能を有する施設。

(2) 対象業務

本事業に関し、特定事業を実施する事業者である SPC（以下「事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。

ア 解体撤去業務

- ・ 既存庁舎を含む一体の建築物（以下「既存庁舎等」という。）の解体・撤去業務

イ 施設整備業務

- ・ 本施設の設計業務
- ・ 本施設の建設業務（什器備品の調達支援業務を含む）
- ・ 本施設の工事監理業務

ウ 維持管理業務

- ・ 本施設の維持管理業務

エ 運營業務

- ・ 駐車場・駐輪場の管理・誘導業務
- ・ 行政施設の運營業務（電話交換業務及び窓口案内業務）

- ・物販施設の運営業務
- ・自動販売機運営業務

オ SPC 運営管理等業務

- ・プロジェクトマネジメント業務
- ・経営管理業務
- ・市民サービス向上支援業務

(3) 本市が実施する業務

以下の業務については、本事業の範囲とはせず、本市が実施する。

- ① 既存庁舎から仮庁舎への引越し業務
- ② 仮庁舎の施設整備・維持管理・運営業務
- ③ 仮庁舎等から本施設への引越し業務
- ④ 行政施設の運営業務（電話交換業務、窓口案内業務等の一部の業務を除く）

なお、中央区役所及び中央保健センターの運営は本市の直営、中央区民センターの運営は札幌市区民センター条例（昭和 48 年条例第 49 号）に基づき本市が別途指定する指定管理者が行うため、本事業の対象外とする。

(4) 事業方式

本事業は、本体事業及び付帯事業の 2 つから構成されるものとする。各事業の方式は以下のとおり。

ア 本体事業

本体事業は、事業者が施設整備業務を行った後に、本市に対しその所有権を移転した上で維持管理業務及び運営業務を行う BTO (Build-Transfer-Operate) 方式として実施する。なお、本体事業は、事業者が実施する解体撤去業務、施設整備業務、維持管理業務、駐車場・駐輪場の管理・誘導業務（ただし駐車場の有料化提案を行う場合を除く。次項イ参照。）及び行政施設の運営業務を対象とする。

イ 付帯事業

付帯事業は、物販施設の運営業務及び自動販売機運営業務（以下「物販事業等」という。）並びに駐車場の有料化提案を行った場合における駐車場の管理・誘導業務が対象であり、事業者による独立採算方式として実施する。

物販事業等は、来庁者の利便性向上等を目的とし、事業者の独立採算により実施する。物販事業等を実施するために必要となるスペースについては、PFI 法第 69 条に基づき、市が事業者に対して有償で貸し付け、事業者が自らの費用負担により、内装工事及び必要となる什器備品の用意を行うものとする。

なお、駐車場の運営業務については、要求水準書に定める一定の条件（X. 運営業務の要求水準 2. 「駐車場・駐輪場の管理運営業務」参照）を満たす場合、有料化を行う提案も受け付けるものとする。その場合、PFI 法第 69 条に基づき、市が

事業者に対して駐車場の運営業務を実施するスペースを有償で貸し付ける。

事業方式の区分イメージ

施設区分		業務区分			
		解体撤去業務	施設整備業務	維持管理業務	運営業務
既存庁舎等		////	—	—	—
行政施設	区役所等	—	////	////	xxxx
	中央区役所	—	////	////	xxxx
	中央保健センター	—	////	////	xxxx
	中央区民センター	—	////	////	xxxx
駐車場※ ¹ ・車寄せ・外構等		—	////	////	////
物販施設※ ²		—	====	====	====

(凡例) // : 本体事業、==== : 付帯事業、xxxx : 対象外事業※³)

※1 : 有料化提案を行う場合は本体事業ではなく、事業者の独立採算により実施する付帯事業の取り扱いとする。

※2 : 物販事業等の実施スペースは、本市が事業者に対して有償で貸付する。ただし、内装工事及び必要となる什器備品の用意については、事業者負担で実施する。

※3 : 本市が実施する事業。ただし、電話交換業務、窓口案内業務は事業者により実施する。

(5) 事業期間

本事業は、事業契約締結日の翌日から令和22年(2040年)3月31日までを事業期間とする。

業務	期間
解体撤去業務期間※ ¹	令和3年(2021年)7月～ 令和4年(2022年)4月
本施設の施設整備期間	令和3年(2021年)6月～
本施設の引渡し期限	令和7年(2025年)1月10日
本施設の維持管理・運営業務開始	令和7年(2025年)1月11日
本施設の供用開始※ ² 日	令和7年(2025年)2月25日
事業終了	令和22年(2040年)3月31日

※1 事業者と協議のうえ、施設整備業務期間に支障ない範囲において、開始時期及び完了時期を変更する場合がある。

※2 「供用開始」は、行政施設における一般来庁者へのサービスの開始を意味する。

(6) 事業期間終了時の取扱い

ア 本施設の取扱い

事業期間終了時において、本施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、損傷が無い状態で本市へ引き継げるようにすること。性能及び機能を

満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

また、事業者は事業期間終了時の1年前までに建物劣化調査等を実施のうえ、建物劣化調査報告書を本市に提出し、確認を受けること。

イ 業務の引継

本市への業務の引継は、事業期間内に行うものとする。

なお、事業者は、本事業が円滑に継続されるように適切な引継業務を行うとともに事業者の引継業務に係る費用は事業者自らが負担しなければならない。

(7) 本事業における事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりとする。

ア 解体撤去業務及び施設整備業務に係るもの

既存庁舎等の解体撤去業務及び本施設の施設整備業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、一時支払金により本市が事業者に支払う。詳細は入札説明書等において示す。

イ 維持管理・運營業務に係るもの

行政施設の維持管理・運營業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、本施設の維持管理・運營業務期間にわたり本市が事業者に支払う。

駐車場の有料化提案を行った場合においては、駐車場料金は事業者に帰属するものとし、駐車場の管理・誘導業務については、駐車場料金から賄う独立採算で実施するものとする。なお、本市（行政施設への来庁者を含む）が駐車場を利用する場合には、駐車場料金を免除するものとする。免除の方法等の詳細については、本市と事業者が協議のうえ定めるものとする。

ウ 物販事業等に係るもの

物販事業等については、事業者が当該業務を実施することを通じて獲得する収益により、事業者自らの独立採算で実施するものとし、かかる収入は事業者の収入とする。

(8) 本事業における事業者の費用負担

本事業において事業者が負担する費用は、次のとおりとする。

ア 物販事業等に係るもの

事業者は、物販事業等に係る施設使用料を本市に支払うものとし、施設使用料は本市の公有財産規則に基づき別途算定した金額とする。なお、物販事業等に係る光熱水費は事業者の負担とする。

イ 駐車場の管理・誘導業務に係るもの

駐車場の有料化提案を行った場合においては、所定の施設使用料を本市に支払うものとし、施設使用料は本市の公有財産規則に基づき別途算定した金額とする。

また、駐車場の有料化提案を行った場合においては、駐車場の管理・誘導業務に係る光熱水費は事業者の負担とする。

3. 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 特定事業の選定に当たっての考え方

本事業をPFIの手法により実施した場合、PFI法、民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針等を参考に、本市が自ら実施する場合と比較して、事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、PFI法第7条の規定に基づき、本事業を特定事業に選定する。

(2) 特定事業の選定結果の公表

本市は、本事業を特定事業として選定した場合は、その旨を、その評価の内容と併せて、本市のホームページにおいて速やかに公表する。

なお、本事業の客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

II. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定に関する基本的事項

(1) 選定の基本的な考え方

本事業は、事業者が本市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容が、本市が要求する性能要件を満たすことを前提として、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

(2) 選定の方式

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）によるものとする。

なお、本事業はWTO政府調達規定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）が適用される。

(3) 選定委員会の設置及び評価

落札者の選定にあたり、本市は、PFI法第11条に規定する客観的な評価を行うために、以下の有識者等からなる「中央区複合庁舎整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

なお、選定委員会は非公開とし、入札参加者が、委員会の委員に対し、落札者選定までに本事業に関連した接触を行った場合は失格とする。

委員名簿

（敬称略、50音順）

氏名	所属・役職等
片山 めぐみ	札幌市立大学デザイン学部 講師
森 傑	北海道大学大学院工学研究院建築都市空間デザイン部門 教授
村瀬 利英	まちづくり政策局政策企画部 プロジェクト担当部長
山口 直也	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 教授
山口 温	関東学院大学建築・環境学部建築・環境学科 准教授

2. 募集及び選定の手続に関する事項

(1) 募集スケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下を予定している。

時期（予定）	内容
令和2年（2020年）4月1日	実施方針等の公表
令和2年（2020年）4月15日	実施方針等に関する質問及び意見の提出締切
令和2年（2020年）6月1日	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和2年（2020年）7月	特定事業の選定・公表
令和2年（2020年）7月頃	入札の公告及び入札説明書等の配布
令和2年（2020年）7月頃	入札説明書等に関する質問及び意見の提出締切
令和2年（2020年）8月	入札説明書等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和2年（2020年）8月	参加表明及び参加資格確認書類の受付
令和2年（2020年）9月	参加資格確認結果の通知
令和2年（2020年）9月	入札説明書等に関する個別対話の申込の受付
令和2年（2020年）9月～10月	個別対話の実施
令和2年（2020年）12月	入札書及び提案審査書類の受付
令和3年（2021年）1月	落札者の決定
令和3年（2021年）2月	基本協定の締結
令和3年（2021年）3月	仮契約の締結
令和3年（2021年）6月	事業契約締結

(2) 実施方針等に関する手続

ア 実施方針等に関する質問又は意見の受付及び回答の公表

(ア) 受付期間

令和2年（2020年）4月1日（水）から令和2年（2020年）4月15日（水）午後5時（必着）まで

(イ) 提出方法

実施方針等に関する質問又は意見がある者は、その内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する質問・意見書（別添様式）にそれぞれ記入し、質問・意見書を添付ファイルとし、Ⅷ. 5. 問い合わせ先に記載の電子メールにより送信（送信後には電話で着信を確認）すること。

(ウ) 回答方法

本市は、質問・意見及びその回答を令和2年（2020年）6月1日（月）までに以下のURLの本市のホームページで公開する。（質問・意見は、質問・意見者名を伏せた上で要旨を掲載する予定であるが、内容は公開することが前提となるため、その点を承知した上で質問・意見を提出すること。）

(回答内容を掲載する本市のホームページの URL)

<http://www.city.sapporo.jp/shimin/shisetsu/chuo/jigyoshasentei/>

(3) 実施方針等の公表以降における手続

ア 実施方針の変更

実施方針等は、(2)の質問・意見を踏まえ、特定事業の選定までにその内容を見直し、変更することがある。なお、変更を行った場合には、本市のホームページにおいて速やかに公表する。

イ 入札説明書等の公表及び入札説明書等に関する説明会

入札説明書等は、本市のホームページで公表するとともに、その内容に係る説明会を開催する。なお、説明会の開催日時、開催場所等については、本市のホームページで案内する。

ウ 入札説明書等に関する質問又は意見の受付及び回答の公表

入札説明書等については、公表後の一定期間内に質問又は意見を受け付け、その要旨及び回答を本市のホームページで公表する。

なお、質問又は意見の提出及び回答方法については、入札説明書等において示す。

エ 参加表明書及び参加資格確認申請の受付・参加資格確認結果の通知

入札参加者は、入札説明書等で定めるところにより参加表明書及び参加資格確認に必要な書類を提出し、入札参加者が備えるべき参加資格要件を充足していること等について事前に本市の確認を得なければならないものとする。

なお、参加表明書及び参加資格確認に関する詳細な手続及び様式は、入札説明書等において示す。

オ 個別対話の実施

本市及び入札参加者との十分な意思疎通を図ることにより、本事業の趣旨に対する入札参加者の理解を深め、本市の意図と入札参加者の解釈との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、対面方式による対話を実施する。

個別対話に関する詳細な手続等については、入札説明書等において示す。

カ 提案審査書類の提出及び審査等

参加資格確認審査において必要な資格を有すると確認された入札参加者は、入札説明書等の定めるところにより、審査に必要な書類（以下「提案審査書類」という。）を本市に提出することができる。

なお、本市は、提案審査書類を提出した者を対象に、選定委員会を通じて提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類に対するヒアリングを行う。本市は、提出された提案審査書類に関する総合的な評価に基づき落札者を決定し、その旨を通知する。

キ 落札者を選定しない場合

事業者の募集及び選定に関する一連の手続において、入札参加者がいない、又はいずれの入札参加者も本事業の目的の達成が見込めない等の理由により、本市が本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、本市は、落札者を選定せず、入札手続の執行を中止するとともに、特定事業の選定を取り消すことがある。

この場合、本市は、速やかにその旨を本市のホームページにおいて公表する。なお、この場合であっても入札の準備に要した費用は各入札参加者の負担とする。

ク 入札手続の中止等

本市は、公正に募集手続を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が確保できないと認められる場合には、募集手続の執行を延期又は中止するとともに、特定事業の選定を取り消すことがある。

この場合、本市は、速やかにその旨を本市のホームページにおいて公表する。なお、この場合であっても入札の準備に要した費用は各入札参加者の負担とする。

(4) 落札者選定後の手続

ア 基本協定の締結

本市と落札者は、事業契約の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、落札者の本事業における役割に関する事項、SPCの設立に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

なお、基本協定の締結により、落札者をPFI法第8条第1項に基づく本事業の選定事業者として決定する。

イ SPCの設立等

基本協定を締結した選定事業者は、仮契約の締結前までに、SPCを札幌市内に設立しなければならないものとする。

ウ 仮契約の締結、事業契約の締結

本市とSPCは、本事業に関する事項を包括的かつ詳細に規定した仮契約を締結し、議会での議決を経た上で事業契約を締結する。

3. 入札参加者の参加資格要件

(1) 入札参加者の構成

- ① 本事業に入札できる者は、本事業の業務を実施する予定の複数の事業者（II. 3. (3)ア～カ）によって構成されるグループ（以下「入札参加者」という。）とする。
- ② 入札参加者は、代表となる企業（以下「代表企業」という。）の他に、構成企業又は協力企業、若しくはその両方から構成されるものとし、その全ての企業の名称、本店の所在地、本事業の遂行上果たす役割等を明らかにするものとする。
- ③ 代表企業は、SPCに対して最大の出資をし、かつ最大の議決権保有割合を有する者とし、代表企業が入札参加者を代表して入札手続を行うものとする。

- ④ 構成企業とは、グループを構成する企業で、SPC に対して出資し、SPC から直接業務を受託又は請け負う代表企業以外の者とし、協力企業とは、SPC に対して出資はしないが、SPC から直接業務を受託又は請け負う者とする。
- ⑤ 参加表明書の提出以降、代表企業、構成企業及び協力企業の変更は認めない。ただし、構成企業又は協力企業を変更せざるを得ないやむを得ない事情が生じた場合で、本市が変更を認めた場合はこの限りではない。なお、入札参加者が II. 3. (1) から (3) までの参加資格要件を満たさなくなった場合、本市に速やかに通知しなければならない。
- ⑥ 参加表明書の提出以降、入札参加者となる代表企業、構成企業及び協力企業は、同時に他の入札参加者となることはできないものとする。ただし、物販施設の運營業務又は自動販売機運營業務の両方又はいずれかのみを専属的に実施し、それ以外の業務を兼務しない者についてはその限りではない。

(2) 入札参加者に共通の参加資格

入札参加者は、以下の要件を全て満たしていなければならないものとする。

- 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者であること。
- ② PFI 法第 9 条各号に該当しない者であること。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続の開始の申立てがなされていない者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続の開始の申立てがなされていない者であること。
- ④ 法人税、消費税、法人事業税、法人都道府県民税及び地方消費税を滞納している者でないこと。
- ⑤ 参加表明書の提出期限から落札者の決定の日までの期間に、札幌市競争入札参加停止等措置要領に基づく資格停止を受けていない者であること。
- ⑥ 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成 25 年条例第 6 号。以下本項目において「条例」という。）に基づき、次に掲げる者でないこと。
 - (i) 役員等（入札参加者の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者等をいう。以下同じ。）が暴力団員（条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められる者。
 - (ii) 暴力団（条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者。
 - (iii) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者。
 - (iv) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるい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と認められる者。
 - (v) 役員等が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と認められる者。

- ⑦ 入札参加者は、本市が発注した「中央区役所等の整備における PPP/PFI 導入可能性調査業務」及び本事業のアドバイザー業務である「(仮称) 中央区複合庁舎 PFI アドバイザー業務」の受託者及びその協力会社である、株式会社日本総合研究所、株式会社ドーコン及び西村あさひ法律事務所並びにこれらの者と資本又は人事等において一定の関連のある者(会社法(平成17年法律第86号)第2条第3号又は第4号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。以下同じ。)でないこと。
- ⑧ 入札参加者は、II. . 1. (3)に示す選定委員会の委員が属する企業又は当該企業と資本若しくは人事等において一定の関連のある者でないこと。

(3) 入札参加者の業務別の資格要件

入札参加者は、それぞれ次に掲げる要件を全て満たすこと。

なお、複数の業務に係る要件を満たす者は、当該複数業務を実施することができるが、建設業務と工事監理業務は、同一の企業、又は資本若しくは人事等において一定の関連がある者同士が実施してはならない。

また、解体撤去業務及び建設業務を複数の企業で行う場合は、共同企業体(以下「JV」という。)を組成すること。

ア 解体撤去業務を行う者

以下の①から③の全ての要件を満たすこと。ただし、JV が当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①から③の全ての要件を満たし、その他の者は、①及び②の要件を満たすこと。

- ① 札幌市競争入札参加資格者名簿(大分類「工事」)に登録されていること。
なお、入札に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに札幌市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ② 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定に基づく建築一式工事又は解体工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ③ 平成17年度(2005年度)以降に、延床面積5,000㎡以上の建物の解体撤去を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

イ 設計業務を行う者

以下の①から③の全ての要件を満たすこと。ただし、JV が当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①から③の全ての要件を満たし、その他の者は、①及び②の要件を満たすこと。

- ① 札幌市競争入札参加資格者名簿(大分類「工事」又は「建設関連サービス業」)に登録されていること。なお、入札に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに札幌市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ② 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事

務所登録を行っていること。

- ③ 平成 17 年度（2005 年度）以降に、延床面積 10,000 m²以上の庁舎又は事務所の実施設計を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

ウ 建設業務を行う者

以下の①から③の全ての要件を満たすこと。ただし、JV により当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①から③の全ての要件を満たし、その他の者は、①及び②の要件を満たすこと。

- ① 札幌市競争入札参加資格者名簿（大分類「工事」）に登録されていること。
なお、入札に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに区分において札幌市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ② 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ③ 平成 17 年度（2005 年度）以降に、延床面積 10,000 m²以上の庁舎又は事務所の建設工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

エ 工事監理業務を行う者

一者で行う場合又は複数企業で行う場合には、全ての者が以下の①から③の全ての要件を満たすこと。ただし、JV により当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①から③の要件を満たし、その他の者は、①及び②の要件を満たすこと。

- ① 札幌市競争入札参加資格者名簿（大分類「建設関連サービス業」）に登録されていること。なお、入札に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに札幌市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ② 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ③ 平成 17 年度（2005 年度）以降に、延床面積 10,000 m²以上の庁舎又は事務所の建設工事の工事監理を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

オ 維持管理業務を行う者

一者で行う場合又は複数企業で行う場合には、全ての者が以下の①の要件を満たすこと。ただし、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、警備業務及び清掃業務を行う者については、②の要件も満たすこと。JV により維持管理業務を行う場合は建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、警備業務及び清掃業務を行う者のうち少なくとも一者が①及び②の要件を満たし、その他の者は①の要件を満たすこと。

- ① 札幌市競争入札参加資格者名簿（大分類「一般サービス業」のうち本事業における維持管理業務に関連する業種に該当する中分類（詳細は添付書類 2 参

照))のいずれかに登録されていること。なお、入札に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに札幌市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。

- ② 平成17年度(2005年度)以降に、延床面積5,000㎡以上の庁舎又は事務所の建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、警備業務又は清掃業務のうち、本事業で行う業務に該当する業務を継続して1年以上受託した実績を有すること。

カ 運営業務を行う者

一者で行う場合又は複数企業で行う場合は、全ての者が以下の①の要件を満たすこと。ただし、行政施設の運営業務を行う者については、以下の②の要件も満たすこと。JVにより運営業務を行う場合は行政施設の運営業務を行う者のうち少なくとも一者が①及び②の要件を満たし、その他の者は①の要件を満たすこと。

- ① 札幌市競争入札参加資格者名簿(駐車場・駐輪場等の管理・誘導業務及び行政施設の運営業務を実施する者については大分類「一般サービス業」、物販施設の運営業務及び自動販売機運営業務を実施する者については大分類「卸小売業」のうち本事業における運営業務に関連する業種に該当する中分類(詳細は添付書類2参照))のいずれかに登録されていること。なお、入札に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに札幌市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ② 平成17年度(2005年度)以降に、電話交換業務又は窓口案内業務のいずれかに該当する業務を継続して1年以上受託した実績を有すること。

(4) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格確認審査書類の受付日とする。

なお、参加資格確認基準日の翌日から本市による落札者の決定の日までの間に、入札参加者が参加資格を満たさなくなったと認められる場合は、本市はその時点で当該入札参加者を審査の対象としない。

4. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提出書類の著作権は、原則として入札参加者に帰属する。ただし、本市は、広報活動等に必要範囲において、無償で使用できるものとする。

なお、選定事業者の提出書類の著作権は、事業契約の締結により本市に使用許諾が付与されるものとする。

(2) 特許権等

入札参加者が提出書類において、第三者が有する特許権等の権利を使用したことによって生じる責任は、入札参加者が負うものとする。

(3) その他

提出書類は返却しない。

落札者選定後、落札者とならなかった入札参加者の提出書類について、本市は、情報公開が必要な範囲においてその一部を公開する場合がある。

III. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. リスク分担の基本的な考え方

本事業における既存庁舎等の解体撤去並びに本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等における業務遂行上の責任は原則として選定事業者が負うものとする。ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、本市が責任を負うものとする。

2. 予想されるリスクと責任分担

本市と選定事業者の責任分担は、添付書類「リスク分担表」によることとするが、責任分担の程度や具体的な内容については事業契約で規定する。

3. 事業者の責任の履行確保に関する事項

(1) 基本的な考え方

事業者が事業契約に定められた業務を適正かつ確実に履行し、要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、事業者の財務状況を把握するため、事業契約及びモニタリング計画に定めるところにより、事業者による自己点検等（以下「セルフモニタリング」という。）に加え、本市による本事業の実施状況の確認等（以下「モニタリング」という。）を行う。

(2) モニタリングの内容

ア 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、本事業の実施に関し、要求水準書に定める基準に基づく業務の遂行状況についてセルフモニタリングを行い、その結果を適切に保存するものとする。事業者は、セルフモニタリングの結果について、事業契約の規定に基づき、報告書を作成して提出するものとする。

セルフモニタリングの具体的な方法については、入札参加者の提案を基に本市と協議の上決定するものとする。

イ 本市によるモニタリング

本市は、事業契約に定められた事業者の業務の実施状況についてモニタリングを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか確認する。

モニタリングの結果、各業務の成果が要求水準及び事業契約に定めた条件に適合しないと判断される場合には、本市は業務内容に対する改善指示等を行うことができるものとし、事業者は必要な改善措置を講じるものとする。

その他、モニタリングの詳細及び要求水準未達の場合の措置等については、入札説明書等において示す。

(3) モニタリングの費用

本市が実施するモニタリングに係る費用は、本市が負担する。

IV. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 敷地条件

本事業を実施するための敷地（以下「事業敷地」という。）に係る条件は以下のとおりである。

項目	内容
所在地	中央区南3条西11丁目330番地2
敷地面積	3,952.89 m ² （登記による面積）
用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
高度地区	60m高度地区
防火地域	準防火地域
集合型居住誘導区域	集合型居住誘導区域
都市機能誘導区域	都市機能誘導区域（都心）
景観計画区域	景観計画区域
緑保全創出地域種別	業務系市街地
附置義務駐車場	対象：商業地域 全部特定用途 1,500 m ² を超える建築物
	特定用途：事務所
	事務所の用途：200 m ² ごとに1台
	床面積の軽減：事務所の用途 10,000 m ² までの部分 緩和係数 1.0
	床面積の軽減：事務所の用途 10,000 m ² を超え 50,000 m ² までの部分 緩和係数 0.7
駐車施設の規模	<ul style="list-style-type: none"> ・一般自動車用：幅 2.3m以上、奥行き 5.0m以上 ・車いす利用者用：幅 3.5m以上、奥行き 6.0m以上 1台以上
日影規制	商業地域のため規制なし

2. 事業対象施設の規模

本事業の主な対象施設及び規模は以下のとおりである。

事業対象施設	規模
中央区役所・中央保健センター	5,900 m ²
中央区民センター	2,100 m ²
駐車場	150台程度

※共用部（廊下、階段、エレベータ、トイレ、機械室など）を除く

V. 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 疑義が生じた場合の措置

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、又は事業契約に規定のない事項について定める必要が生じた場合には、本市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

2. 準拠法及び管轄裁判所の指定

事業契約は日本国の法令に従い解釈されるものとし、事業契約に関連して発生した全ての紛争については、札幌地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

VI. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、事業契約の定めにより、その発生事由ごとに次の措置をとるものとする。ただし、いずれの場合においても、事業者は、事業契約の定めるところにより、本市又は本市の指定する第三者に対する引継が完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続するものとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

本市は、事業契約に定めるところにより、事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、又はその懸念が生じた場合、事業者に対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合、事業契約を解約することができ、若しくは解約せずに事業者の契約上の地位を本市が選定した第三者に移転させることができるものとする。

上記において、本市が事業契約を解除した場合、本市は事業者に対し、本市が被った損害の賠償を請求することができる。

(2) 本市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、事業契約に定めるところにより、本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業契約を解除することができるものとする。

上記において、事業者が事業契約を解除した場合、事業者は本市に対し、事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他本市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本市及び事業者は、事業継続の可否について協議を行う。協議の結果、事業の継続が困難と両者が合意した場合、又は事業の継続が困難と本市が判断した場合、事業契約を解除することができるものとする。

2. 本市と金融機関等との協議

本事業が適正に遂行されるよう、本市は、事業者に対し資金供給を行う金融機関等と協議を行い、事業の実施に支障をきたした場合において金融機関の介入により事業の修復を円滑に推進することを目的とした、直接協定を締結することがある。

VII. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法令上及び税制上の措置等は想定していないが、新たな措置が適用可能となった場合は、本市及び事業者はその適用について協議のうえ決定するものとする。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、本市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努める。

3. その他の支援に関する事項

本市は、事業者が本事業を実施するにあたり必要な許認可等について、必要に応じて事業者に協力するものとする。

VIII. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

(1) 債務負担行為

本市は、本事業の入札公告までに、市議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする。

(2) 事業契約

本市は、事業契約の締結に当たっては、あらかじめ市議会の議決を経るものとする。

2. 使用言語、通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限る。

3. 応募に伴う費用の負担

本事業の応募に伴う費用は、いかなる場合であっても、入札参加者の負担とする。

4. 情報提供

本事業に関する情報提供は、本市のホームページを通じて適宜行う。

5. 問い合わせ先

札幌市市民文化局地域振興部区政課（区役所整備担当）

・住所：〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

・電話番号：011-211-2176

・電子メールアドレス：kuyakushoseibi@city.sapporo.jp

添付書類1 リスク分担表

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			本市	事業者	
共通	要求水準変更等	本市の指示による要求水準の変更による増額	○		
	入札説明書等、公募書類	入札説明書等の誤り	○		
		本市の事由による内容の変更によるもの	○		
	入札	入札費用の負担に関するもの		○	
	契約締結	本市起因の契約締結の遅延・中止	○		
		事業者起因の契約締結の遅延・中止		○	
		上記以外により事業契約が締結できない場合・契約解除の場合	○	○	
	社会情勢	法制度変更	法制度の新設・変更に関するもの（本体事業に直接関連する法令変更）	○	
			法制度の新設・変更に関するもの（付帯事業に直接関連する法令変更）		○
			法制度の新設・変更に関するもの（上記以外のもの）		○
許認可		事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	○		
		本市が取得すべき許認可の遅延によるもの	○		
		事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		○	
		上記以外の許認可に関するもの		○	
税制度		事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	○		
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの		○	
		消費税の変更によるもの	○		
		行政施設の取得及び所有に関する税制度の変更による増減	○		
		付帯事業に係るもの		○	
		その他の税制度の新設・変更によるもの		○	
政治関連		政策の変更によるもの	○		
		議会承認に関するもの	本市の事由によるもの 事業者の事由によるもの	○ ○	
住民問題		本事業の実施自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○		
		本市の責めに帰すべき事由による調査・解体撤去・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○		
		上記以外の調査・解体撤去・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		○	
環境問題		事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの		○	
		本市が行う業務に起因する環境の悪化	○		

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			本市	事業者	
	第三者賠償	解体撤去業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		○	
		設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		○	
		維持管理・運營業務に起因する騒音・振動等に関するもの		○	
		施設の瑕疵による事故に関するもの		○	
		施設の劣化及び維持管理の不備による事故に関するもの		○	
		第三者の知的財産権を侵害した場合		○	
		事業者の業務に関する事故等		○	
		上記以外の事故等に関するもの	○		
	本市の事由によるもの	○			
	債務不履行	事業者の責によるもの	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		○
		本市の責によるもの	本市の債務不履行	○	
	支払遅延・不能	事業者の本市への支払遅延・不能によるもの			○
		本市の事由による支払遅延・不能によるもの		○	
	不可抗力	戦争・内乱・軍事紛争、台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測不可能なもの）		○	△※1
	資金調達	融資など民間事業者による必要な資金の確保に関するもの			○
本市が調達する補助金や地方債の額の変動により生じるもの			○		
金利変動	基準金利確定前の金利変動に関するもの		○		
	基準金利確定後の金利変動に関するもの			○	
物価変動	インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲内）			○	
	インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）		○		
付帯事業	付帯事業に関するもの（駐車場の有料化提案を行った場合、付帯事業に準じる扱いとする）			○	
計画・設計段階	計画・設計	本市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○		
		施設利用予定者等からの意見徴収の実施に関連する変更・遅延		○	
		上記以外の事由に起因するもの（事業者の発注による工事請負契約の締結、内容、内容変更に関するもの・事業者の発注の際の指示、判断の不備による設計変更）		○	
	測量・調査	本市が実施した測量・調査に関するもの	○		

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			本市	事業者	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	
	埋蔵文化財発見に関するもの 土壌汚染・地中障害物	事業敷地の土壌汚染によるもの	○		
		本市が事前に公表した資料に明示されているもの		○	
		本市があらかじめ把握している事業用地についての情報として提示した資料から合理的に想定できなかった地質障害、地中障害物等	○		
		本市が事前に公表した資料からは予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○		
	建設工事段階	工事遅延	本市の事由に起因する工事完了の遅延	○	
			上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		○
		工事監理	工事監理に関するもの		○
		工事費増大	本市の指示による工事費の増大・予算超過	○	
			本市の貸与資料の誤り・欠如・不明瞭等に起因する増加費用	○	
事業者による調査の未実施・不備・誤り等に起因する増加費用				○	
上記以外の工事費の増大・予算超過				○	
部分使用		引渡し日前に本市が本施設を利用した場合における増加費用	○		
事業敷地の維持保全		施設整備期間中の事業敷地の維持保全及びこれに要する費用		○	
性能	要求水準未達（施工不良含む）		○		
施設損傷	引渡し前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○		
維持管理運営段階	維持管理	性能	要求水準未達（施工不良含む）		○
		施設に係る契約不適合	契約不適合責任に係る権利行使期間内に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの		○
	契約不適合責任に係る権利行使期間終了後に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの		○		
	維持管理費用増大	本市の事由による事業内容・用途の変更等における維持管理費の増大	○		
		上記以外の事由による維持管理費の増大（物価変動によるものは除く）		○	
	光熱水費変動	本市と事業者の協議により定められた一次エネルギー消費量のベンチマーク指標から著しく乖離した場合		○	
上記以外の事由による光熱水費の増大		○			

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			本市	事業者	
	施設損傷	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷に関するもの		○	
		上記のほか、事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷によるもの		○	
		本市の事由に起因するもの	○		
		事業者又は本市以外の第三者に起因するもの	○	△※2	
	運営	運営費用増大	本市の事由に起因する事業内容・用途の変更等における運営費の増大	○	
			上記以外の事由による運営費の増大（物価変動によるものは除く）		○
		需要変動	付帯事業に関する需要変動（駐車場の有料化提案を行った場合も含む）		○
		性能	要求水準未達		○
		利用者対応	事業者の業務範囲についての利用者からの苦情やトラブル等への対応		○
			上記以外の利用者からの苦情やトラブル等への対応	○	
		個人情報保護	事業者の管理の不備によるもの		○
	上記以外の事由によるもの		○		
	事業終了段階	移管	施設の性能確保		○
移管手続			事業の終了手続に関する諸費用の増加に関するもの		○
			事業者の清算手続に伴うもの		○

※1：整備期間中は施設整備費、維持管理・運営期間中は当該年度の維持管理費の1%相当額までを事業者が負担し、これを超えた金額を本市が負担

※2：事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことによる損傷に対するリスクは事業者負担

添付書類2 維持管理業務及び運営業務に係る参加資格要件について

		登録が必要な札幌市競争入札参加者名簿における登録区分	
		大分類	中分類
維持管理業務を行う者		一般サービス業	以下のいずれか。 「建物設備等保守管理業」 「公園街路樹等管理業」 「建物清掃業」 「建物環境衛生管理業」 「警備業」 「機械・家具等保守・修理業、市有施設等小規模修繕業」
運營業務を行う者	物販施設運営業務又は自動販売機運営業務を行う者	卸小売業	以下のいずれか。 「書籍・文房具・印判卸小売業」 「食料品・飲料卸小売業」 「その他卸小売業」
	上記以外の者	一般サービス業	以下のいずれか。 「建物設備等保守管理業」 「警備業」