

(仮称) 札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発事業
事業推進パートナー募集要項

令和2年(2020年) 6月
札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発準備組合

はじめに

札幌駅は道内最大の交通結節点であり、道内外から札幌を訪れる多くの人にとっての玄関口となっています。

札幌駅周辺ではこれまで、鉄道高架事業、札幌駅南口土地区画整理事業などの駅周辺の基盤整備を契機に周辺街区を含めたまちづくりの考え方や整備指針が示され、まちづくりが進められてきました。

平成30年(2018年)3月には北海道新幹線札幌駅の位置が決定したことを受け、同年9月に札幌駅交流拠点のまちづくりの新たな指針として「札幌駅交流拠点まちづくり計画」が策定されました。

北5西1・西2地区については、この計画の中で「先導プロジェクト街区」とし、地権者等による事業化を推進し、札幌駅交流拠点のまちづくりを先導していく地区として位置づけられています。

令和元年(2019年)10月には、北5西1・西2地区の再開発にあたっての整備の基本的な考え方を明らかにし、官民連携で取組を進めるため、「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想」が策定され、同年11月には札幌市・JR北海道グループにて「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発準備組合」(以下、「準備組合」という。)を設立したところで

このたび、準備組合として、(仮称)札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発事業の事業化において必要となる、オフィス床を中心としたビル全体の価値向上に資する助言等を担う事業推進パートナーを募集いたします。本募集要項を十分にご検討の上、奮ってご参加いただきますよう、お願いいたします。

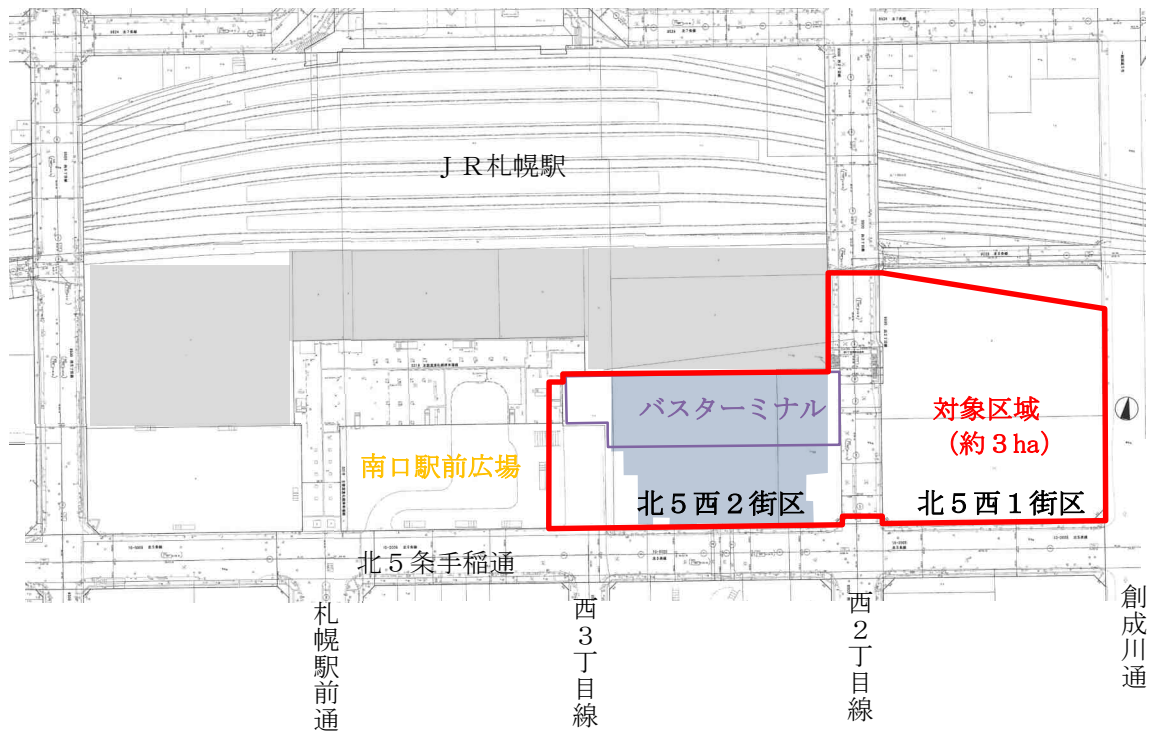
Ⅰ 募集の概要

1 業務対象地

位置: 札幌市中央区北5条西1丁目、西2丁目

規模: 約3ha (市道西2丁目線を合わせた敷地面積: 24,900 m²)

形状: 下記図を参照



区域の境界線については、隣接する
管理者等と協議の上、確定します。

- 現況建物位置 (エスタ)
(建物1階平面外形)
- (参考)JRタワー及び
大丸百貨店建物位置

2 事業推進パートナーの業務

(1)ビル全体の価値向上策の検討

- ①ビル全体の付加価値向上の方策検討
- ②本開発周辺のまちづくりと連携した、札幌駅南口周辺エリア全体の中長期的な価値向上の方策検討
- ③本開発を中心としたエリアマネジメント施策の検討
- ④その他上記業務に付帯する事項

(2)オフィスに関する施設計画の検討

- ①動線計画の検討
- ②貸室計画の検討
- ③付帯施設計画の検討
- ④後方施設計画の検討
- ⑤駐車場計画の検討
- ⑥その他上記業務に付帯する事項

(3)オフィスに関する事業計画の検討

- ①本社機能誘致の方針立案
- ②札幌市の産業振興施策への貢献方策の検討
- ③収益性向上の方針立案
- ④オフィス運営の方針立案
- ⑤リーシングスケジュールの方針立案
- ⑥「アフターコロナ」におけるオフィスのあり方・求められる機能についての提案
- ⑦その他上記業務に付帯する事項

(4)共通

- ①事業コンサルタント主催の全体定例会議等への参加(週1回程度、web会議)
- ②オフィスに関する定例会議の主催(月2回程度、web会議、打合せ資料・議事録作成)
- ③対面打合せ及び先進事例視察
(業務開始時及び準備組合代表者への成果物報告時、東京にて)
- ④その他上記業務に付帯する事項
※会議の内容や開催頻度等は、現時点の想定であることから、今後変更される場合があります。

3 事業推進パートナーの業務遂行上、特に配慮すべき事項

- ・ 上記の業務を遂行するにあたり、札幌市が令和元年(2019年)10月に策定した「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想」に記載されている事項が実現されるよう努めてください。
- ・ 本開発は、北海道新幹線札幌開業及び2030年の招致を目指している冬季オリンピック・パラリンピックを見据え、令和11年度(2029年度)秋に全体しゅん工・供用開始のために、令和4年度(2022年度)の都市計画決定を目標として、迅速な検討を旨としています。そのことを踏まえた提案・助言等をしていただきます。
- ・ 提案・助言にあたっては、確実な事業推進の観点より、実現性及び事業採算性に十分配慮していただくとともに、準備組合の組合員の権利・意向を十分に配慮してご

い。

4 事業推進パートナーの地位

- ・ 事業推進パートナーは、準備組合の組合員としての資格を有するものではありません。また、準備組合が将来選定する参加組合員の地位を保証するものではありません。ただし、準備組合が事業推進パートナーとしての業務遂行が十分になされたと認め、次項(5 事業推進パートナーの業務期間)に述べる契約更新を行い、2022 年秋の契約期間の満了を迎えた場合、参加組合員の選定において、それまでの提案を十分に評価します。

5 事業推進パートナーの業務期間

- ・ 事業推進パートナーとしての業務期間は、準備組合と事業推進パートナーとの協定締結から1年間とします。
- ・ その後、準備組合において実施予定の参加組合員の選定開始(令和4年度(2022 年秋)を想定)までの間、準備組合と事業推進パートナーは合意のうえ、契約を更新できるものとします。

II 事業推進パートナーの応募に際しての参加資格要件

事業推進パートナーの応募に際しては、以下の条件を参加資格要件とします。

- (1) 単独又は複数企業での応募であること。
 - ・ 単独企業又はコンソーシアム等による複数企業での応募とします。コンソーシアム等による複数企業の場合、企業数の上限はありませんが、各企業の役割を明確にする必要があります。また、一の企業は、一の応募しか行えません。一の企業が複数のコンソーシアム等へ参加し、重複して応募することはできません。
- (2) 企業として以下の要件を全て満たしていること。(コンソーシアム等による複数企業の場合は、すべての企業が要件を満たしていること)
 - ・ 代表権を持つ役員が、成年被後見人、被補佐人又は被補助人でない、もしくは破産者で復権を得ないものでないこと。
 - ・ 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続き開始の申立がなされていないこと。
 - ・ 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がなされていないこと。
 - ・ 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がなされていないこと。
 - ・ 札幌市暴力団排除条例第2条第1項又は第2項に規定する者(役員が該当する場合を含む)でないこと。
 - ・ 参加意向表明書提出時点で、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ないこと。
 - ・ 参加意向表明書提出時点で、札幌市から、競争入札参加停止の処分を受けていないこと。
- (3) 以下の①又は②の実績を有すること。(コンソーシアム等による複数企業の場合は、代表する企業が要件を満たしていること)
 - ① 賃貸面積5万㎡以上のオフィスの所有及び運営実績
 - ② オフィスを含む延床面積10万㎡以上の複合用途ビルの開発実績

※今後、本開発の施工業者を選定する際、事業推進パートナーに選定された企業(コンソーシアム参加企業を含む)、その企業の子会社等(会社法第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。以下同じ。)、その企業の親会社等(同法第2条第4項の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。)及びその企業と親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合は、施工業者の応募資格を失うものとします。

III 事業推進パートナー応募・選定の手続きについて

1 参加意向申出書等の提出

本公募に参加の意思がある場合は、別紙1「要件チェックシート」、別紙2「参加意向申出書」、別紙3「機密保持確認書」(以下、別紙1～3を総称して「応募書類」という。)を、令和2年(2020年)6月19日(金)15時までに以下の提出先まで持参にてご提出ください。

応募資格がないことが判明した応募者には、速やかにその旨をご連絡します。当該連絡があった応募者については、応募することはできません。

なお、コンソーシアム等複数企業による応募の場合、参加意向申出書提出の時点では、参加資格要件(3)を満たす代表の企業による提出を可とします。

【参加意向申出書提出先(準備組合事務局)】

札幌市まちづくり政策局政策企画部都心まちづくり推進室

住所:札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎 5階

電話:011-211-2692

担当:岡、横川、石垣

2 追加資料の配付

申込書類を提出し、応募資格を満たすと認められた方に、追加資料を配付します。

配付は、準備組合事務局において直接配付しますので、合わせて応募書類を持参してください。配付の日時については、事前に準備組合事務局にご相談ください。追加資料は以下のとおりです。

- ①図面
- ②面積表
- ③ビルコンセプトの方向性
- ④札幌市の企業進出支援に関する資料

3 募集要項に対する質問書の提出・回答

募集要項に対する質問は、応募書類を提出していただいた応募資格のある方より受けつけます。

応募資格がある方で質問がある場合は、応募書類提出後～令和2年(2020年)6月19日(金)17時の期間内に、別紙4「質問書」に記載のうえ下記のメールアドレスまでお送りください。

いただいた質問及び回答の内容は、令和2年(2020年)6月26日(金)までに、応募者全員あてにメールにてご連絡いたします。

【メールアドレス】

ki.downtown@city.sapporo.jp

4 参加辞退の表明

応募書類提出後に公募への参加を辞退される場合は、令和2年(2020年)9月11日(金)12時までに書面(任意様式)を持参にて提出するとともに、準備組合が提供した追加資料について返却してください。提出先は上記1記載の参加意向申出書の提出先と同様です。

なお、応募書類提出以後に、別の企業を代表とするコンソーシアムへの参加による応募に変更する場合も、同様とします。

5 費用

本業務に係る費用は、事業推進パートナーが負担するものとします。

6 提案書類の提出、審査・決定

(1) 提案書類の提出

提案書類については、令和2年(2020年)9月23日(水)12時までに持参にて提出してください。なお、提出先は上記1記載の参加意向申出書の提出先と同様(準備組合事務局)です。

また、準備組合より提供した追加資料についても合わせて返却してください。

(2) 提案を求める内容及び書式

以下の内容の提案書類を各13部提出してください。

① 業務実施体制及び実績【(A3(横)2枚まで)】

本業務を進めるうえでのプロジェクト体制(社内組織における位置付け(組織図等)、複数企業の場合は各企業の役割分担表を含む)及びそれらに関するアピールポイントをご提案ください。また、メンバーの氏名、役職、経歴(類似物件の担当実績(業務内容、成果)を含む)、年齢、本プロジェクトにおける役割と責任、アピールポイント等の情報を記載してください。

② 提案

以下に示す基本的な考え方を踏まえ、3つの課題に対する解決策について提案をしていただきます。

【基本的な考え方】

1 共通

全体しゅん工・供用開始は、札幌市が招致を目指している2030年の冬季オリンピック・パラリンピックを見据えた令和11年(2029年)秋を目標とする。

2 札幌市の考え方

札幌市は、市所有地である北5西1街区について、公共の財産として有効かつ適正な利用を図るため、以下の観点を重視している。

- ・道都札幌の玄関口にふさわしいシンボル性のある拠点を創出する。
- ・東西の人の流れを促し、両街区一体のにぎわいを生み出すとともに、四季を問わず快適に利用できるゆとりあるオープンスペースを可能な限り確保する。
- ・人のにぎわいの形成、周辺自動車交通に配慮しながら、交通基盤施設(交通広場、バスターミナル、駐車場、駐輪場等)を整備する。
- ・商業施設の集積のバランスを十分考慮しながら、都心部の均衡ある発展を実現する。
- ・札幌市産業振興ビジョン(平成28年(2016年)改定)を踏まえ、本社機能の誘致をはじめ、創業支援のためのインキュベーション機能、テレワーク等のさまざまな働き方に対応した機能を導入する。
- ・施設全体でエネルギー自給システムを導入するとともに、1年を通してみどりが感じられ、周辺街区と連携した都心のみどりのネットワークを形成する。

3 JR北海道グループの考え方

JR北海道グループは、2031年度の経営自立化へ向けて、本事業において自社グループの開発・関連事業(商業、ホテル事業等)の拡大を図るため、一定の公共貢献を果たしつつ、以下の観点を重視している。

- ・開発ビルの容積率は、市内最大級である1,200%~1,500%程度を目標とする。
- ・開発ビルの高さは、渋谷スクランブルスクエア(229m)程度を目標とする。
- ・商業施設は両街区の低層部において整備する。
- ・オフィス、ホテルは中高層部において整備する。
- ・オフィスの規模、基準階面積は市内最大級を目標とする。
- ・ホテルは国際水準のグレードとする。
- ・工事期間中においても既存商業施設(エスタ)の収入を最大限確保する。

課題1(オフィスを中心としたビル全体の価値向上)【(A3(横)3枚まで)】

オフィスを中心としたビル全体の価値向上の方策について、全国の先進事例なども踏まえた提案を記述してください。なお、別途配付する追加資料の内容も十分考慮した提案としてください。

課題2(オフィス床の価値向上)【(A3(横)5枚まで)】

以下の点について具体的に記述してください。なお、別途配付する追加資料の内容も十分考慮した提案としてください。

《課題2-1》開業時のオフィス事業環境の予測

- ・社会ニーズ、オフィス事業の変化等
- ・札幌のオフィスマーケットの変化(需給、賃料、空室率、更なる将来展望)
- ・「アフターコロナ」におけるオフィスのあり方・求められる機能

《課題2-2》札幌市の産業振興施策への貢献方策

- ・本社機能誘致、産業育成、シェアオフィス等

《課題2-3》オフィス所有者の利益最大化の方策

オフィスの専用面積に関して、A:現計画の専用面積の場合、B:計画の専用面積を変更(増減)する場合の2ケースについて、それぞれ以下の提案を具体的に

記述してください。変更提案がない場合はAのみによることを可とします。変更提案がある場合は、面積を記載してください。

ア) オフィス開発に関する提案

- ・プラン改善、魅力付け(オフィス、ビル全体)
- ・付帯機能
- ・ローコスト化(イニシャル、ランニング)
- ・ロングライフビル(設備更新・陳腐化対策)
- ・駐車場必要台数
- ・その他

イ) オフィス運営に関する提案

- ・収益向上、ローコストオペレーション
- ・魅力付け
- ・その他

課題3(周辺まちづくりとの連携)【(A3(横)2枚まで)】

周辺まちづくりとの連携方策について、札幌駅南口周辺エリア全体の中長期的な価値向上に資する提案を記述してください。また、本開発を中心としたエリアマネジメント施策についても提案してください。

③ 事業計画【(A3(横)2枚まで)】

参加組合員としてオフィス床の一部を取得し、オフィス全体を一体的に運営すると想定し、以下の点について具体的に記述してください。なお、別途配付する追加資料の内容も十分考慮した提案としてください。

オフィスの専用面積に関して、A: 現計画の専用面積の場合、B: 計画の専用面積を変更(増減)する場合の2ケースについて、それぞれ以下の提案を具体的に記述してください。変更提案がない場合はAのみによることを可とします。変更提案がある場合は、面積を記載してください。

- ・収入、経費見込み
- ・PMフィー、所有者利益
- ・取得可能な床価格(単価、総額)

(3) 審査・決定

審査は、準備組合構成員及び有識者において、審査委員会を組織して以下のとおり実施します。

① 一次審査

- ア 提出書類による書類審査を以下のとおり行います。
- イ 一次審査通過の企画提案は、提案された事業計画を重視した総合的な評価により選定した5件程度とします。
- ウ 一次審査の結果は、確定後直ちに企画提案者全員に文書で通知します。
- エ 応募件数が5件程度以下の場合是一次審査を省略します。

【一次審査の概要】

- 1 実施日時:令和2年(2020年)9月25日(金)
- 2 場 所:準備組合事務局

② 最終審査

- ア 一次審査を通過した企画提案に対し、以下の日時にてヒアリングを実施します。
- イ 一次審査の結果は、最終審査には反映されません。
- ウ 出席者は総括責任者を含む最大5名(コンソーシアムの場合は各社最大3名)までとします。
- エ 最終審査は45分(プレゼンテーション30分、質疑応答15分)を想定し、順次個別に行う。
- オ プレゼンテーションは、提案書類に基づき行っていただきます。提案書類以外の資料を用いて行うことはできません。
- カ 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点で、最終審査の手法を変更する場合があります。
- キ 最終審査にお越しいただく時間については、別途個別に調整のうえ決定します。
- ク 最終審査の結果は、速やかに企画提案者全員に対し、文書により通知します。

【最終審査の概要】

- 1 実施日時:令和2年(2020年)10月上旬
- 2 場 所:札幌市内
- 3 内容
 - (1)プレゼンテーション:30分
 - (2)質疑応答:15分

【最終審査の配点】

- 1 業務実施体制及び実績 80点
- 2 提案
 - (1)課題1 100点
 - (2)課題2 310点
 - (3)課題3 130点
- 3 事業計画 40点

合計 660点満点 (満点の6割を最低基準点と定める。)

審査委員会において最優秀提案者を決定した後、応募者には結果を速やかに通知します。

(4)契約等の締結

最優秀提案者の決定後、準備組合と最優秀提案者は、協議を行ったうえで、協議成立の場合、本準備組合所定の様式にて協定を締結することとします。

以 上