

「(仮称)北海道札幌新定時制高等学校」及び
「札幌市立中央幼稚園」整備等事業

実施方針

平成 18 年 7 月 31 日
< 変更 平成 19 年 2 月 2 日 >

札幌市

< 目次 >

第 1	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業の内容	1
2	特定事業の選定の方法及び基準	6
第 2	事業者の募集及び選定に関する事項	7
1	募集及び選定の方針	7
2	事業者の募集及び選定の手順（予定）	7
3	入札に関する条件	8
4	提案の審査及び事業者の選定に関する事項	12
第 3	選定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	14
1	基本的な考え方	14
2	予想されるリスクと責任分担	14
3	事業の監視	14
第 4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	15
1	施設の立地条件	15
2	建物等の施設要件	15
第 5	事業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	15
第 6	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	15
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	15
2	事業の継続が困難となった場合の措置	15
第 7	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	16
1	法制上及び税制上の措置	16
2	財政上及び金融上の支援	16
3	その他の支援	16
第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	17
1	債務負担行為	17
2	入札参加にかかる費用	17
3	実施方針等説明会	17
別紙 1	リスク分担表（案）	18
別紙 2	サービス購入料についての考え方（案）	21

札幌市（以下「市」という。）は、「（仮称）北海道札幌新定時制高等学校」及び「札幌市立中央幼稚園」整備等事業（以下「本事業」という。）を「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。）に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することを前提に計画を進めている。

本実施方針は、PFI 法に基づき特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定に関する基本的な考え方を定めるものである。

第 1 特定事業の選定に関する事項

1 事業の内容

(1) 事業名称

「（仮称）北海道札幌新定時制高等学校」及び「札幌市立中央幼稚園」整備等事業

(2) 対象となる公共施設の概要

名称	「（仮称）北海道札幌新定時制高等学校」及び「札幌市立中央幼稚園」	
建設予定地	所在地	札幌市中央区北 2 条西 11 丁目
	用途地域	近隣商業地域
施設規模	敷地面積	11,611 m ²
	延床面積	10,000 m ² 程度
施設概要	（仮称）北海道札幌新定時制高等学校 : 9,200 m ² 程度 (9,400 m ² を限度とする) 札幌市立中央幼稚園 : 800 m ² 程度 (809 m ² を限度とする)	
施設供用開始	平成 22 年度	
維持管理・運営期間	開業後 12 年（平成 22 年 3 月 1 日～平成 34 年 3 月 31 日）	

(3) 公共施設等の管理者等の名称

札幌市長 上田 文雄

(4) 事業目的

市では、「札幌市立高等学校教育改革推進計画」（平成 15 年 2 月 札幌市教育委員会策定）において、生徒の多様な学習ニーズに対応するため、市立高等学校 4 校の定時制課程を発展的に再編し、午前、午後、夜間の三部制や単位制を取り入れた新しいタイプの定時制高等学校を交通利便地に設置することとした。

（仮称）北海道札幌新定時制高等学校（以下「新高校」という。）は、この計画を

実現するために旧大通小学校跡地(札幌市中央区北2条西11丁目)に設置するもので、旧大通小学校の校舎(昭和34年建築)等を暫定的に使用して平成20年4月に開校する予定である。

本事業は、新高校の校舎新設、引き続き使用する旧大通小学校の屋内運動場(平成元年建築)の部分的改修、暫定校舎等の解体、グラウンド造成等の施設整備並びに施設の維持管理及び食堂等の運営を行うものである。

また、市では、「札幌市幼児教育振興計画」(平成17年12月札幌市教育委員会策定)において、今後、札幌市の市立幼稚園は、様々な教育課題に取り組み、その研究成果等を私立幼稚園に提供していく「研究実践園」としての機能を持つことや、各区1園の適正配置を行っていくこととした。

札幌市立中央幼稚園(以下「幼稚園」という。)は、現在、旧大通小学校の校舎内に設置されているが、中央区唯一の市立幼稚園として、今後とも現在地で存続させることとしており、本事業において、園舎整備等を行う。

(5) 事業期間

事業期間は、契約締結日から平成34年3月31日までとする。

なお、維持管理・運営期間は、平成22年3月1日から平成34年3月31日までの約12年間とする予定である。

(6) 事業方式

事業者は、新高校・幼稚園(以下両施設を総称して「本施設」という。)を設計、建設した後に市に所有権を移転し、事業期間終了までの間、管理及び食堂等の運営を行う方式(いわゆるBTO(Build Transfer Operate)方式)とする。

(7) 業務範囲

本事業における事業者の業務範囲は次のとおりとする。

ア 施設整備業務

- ・設計業務
- ・建設業務
- ・工事監理業務
- ・既存校舎及びプールの解体・廃材の撤去
- ・既存体育館の外壁、防水工事及び入り口等の改修
- ・グラウンド・園庭の整備
- ・駐車場・駐輪場整備
- ・施設建設に伴う各種申請等の業務
- ・電波障害調査及び対策業務

- ・備品等（工事に付随して設置する備品等）設置業務

イ 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・環境衛生・清掃業務（建物内部及び敷地内の清掃業務）
- ・植栽・外構等維持管理業務
- ・安全管理・警備業務
- ・除雪業務
- ・備品等（施設整備業務で設置した備品等）管理業務

ウ 運營業務

- ・市民開放施設管理運營業務
- ・食堂運營業務
- ・売店運營業務

(8) 事業者の収入

事業者の収入は以下のものからなる。

ア 市が支払うサービス購入料

事業者が施設整備業務・維持管理業務・運營業務を行うことに対して、市はサービス購入料を支払う。

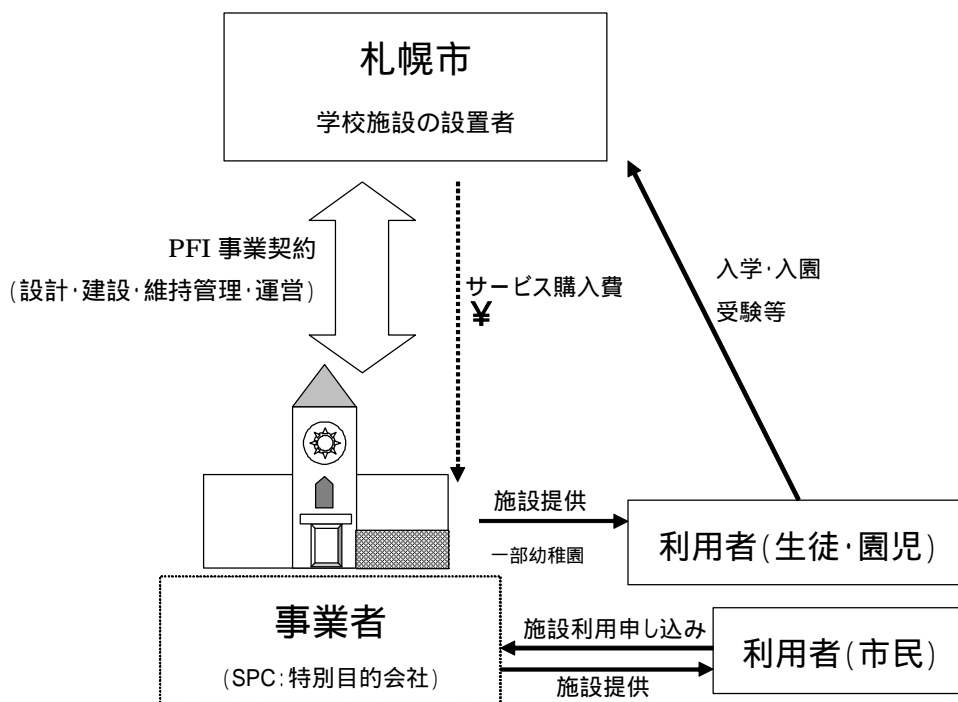
サービス購入料の内容については、別紙 2 のサービス購入料についての考え方（案）を参照すること。

なお、市は、施設整備費については起債の充当を予定しており、現段階では、施設引渡時に一括して支払うことを想定している。

イ 食堂・売店運營業務等に係る収入

食堂・売店運営収入については直接事業者の収入となる。

事業スキーム(概観)



(注1) 施設は事業者が管理するが、教育に関しては市が管轄する。

(注2) 市民が利用するのは学校開放による開放施設。

(9) 事業の日程(予定)

日程	内容
平成 19 年 2 月	入札公告
平成 19 年 7 月	落札者決定
平成 19 年 8 月	仮契約
平成 19 年 10 月	本契約
平成 19 年 11 月 ~ 平成 22 年 2 月	施設の設計(基本設計・実施設計)・施設の建設 (市への引渡しは平成 22 年 3 月 1 日)
平成 20 年 4 月	旧大通小学校校舎において新高校開校 (幼稚園は継続して運営。)
平成 22 年 4 月	施設の供用開始
平成 22 年 3 月 ~ 平成 34 年 3 月	施設の維持管理
平成 22 年 4 月 ~ 平成 34 年 3 月	施設の運営
平成 22 年 4 月 ~ 平成 22 年 9 月	旧大通小学校校舎解体、グラウンド造成
平成 34 年 3 月	PFI 事業の終了

(10) 遵守すべき法令等

事業者は、この事業を実施するにあたって、次の法令等を遵守すること。

- ・ 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）
- ・ 消防法（昭和 23 年 法律第 186 号）
- ・ 学校教育法（昭和 22 年 法律第 26 号）
- ・ 学校保健法（昭和 33 年 法律第 56 号）
- ・ 学校図書館法（昭和 28 年 法律第 185 号）
- ・ 豪雪地帯対策特別措置法（昭和 37 年 法律第 73 号）
- ・ 学校施設の確保に関する政令（昭和 24 年 政令第 34 号）
- ・ 高等学校設置基準（平成 16 年 文部科学省令第 20 号）
- ・ 幼稚園設置基準（昭和 31 年 文部省令第 32 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年 法律第 180 号）
- ・ 道路交通法（昭和 35 年 法律第 105 号）
- ・ 駐車場法（昭和 32 年 法律第 106 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年 法律第 170 号）
- ・ 食品衛生法（昭和 22 年 法律第 233 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）
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
（平成 6 年 法律第 44 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）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年 法律第 20 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 56 年 法律第 49 号）
- ・ 危険物の規制に関する政令（昭和 34 年 政令第 306 号）
- ・ 北海道福祉のまちづくり条例（平成 9 年 条例第 65 号）
- ・ 札幌市福祉のまちづくり条例（平成 10 年 条例第 47 号）
- ・ 札幌市火災予防条例（昭和 48 年 条例第 34 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）
- ・ 市有施設の総合耐震計画及び耐震診断・改修要領
- ・ 札幌市公共建築物環境配慮ガイドライン
- ・ その他学校施設の建設、維持、管理、運営に関する関係法令等

2 特定事業の選定方法及び基準

(1) 選定方法

市は、本事業を PFI 事業として実施することにより、公共サービスが同一水準にある場合において事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減を期待できる場合、または市の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できる場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定基準

本事業を特定事業として選定するにあたっては、以下の点について評価を行い、その判断の結果を評価の内容と併せて公表する。

- ・ コスト算出に関する定量的評価
- ・ PFI 事業として実施することの定性的評価
- ・ 事業者に移転されるリスクの評価
- ・ 上記事項の総合的評価

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定の方針

本事業への参画を希望する事業者を広く公募し、事業の透明性及び公平性の確保に十分留意しながら事業者の選定を進めていく。

事業者の選定にあたっては、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の2の2）を採用する予定である。

また、本事業はWTO政府調達協定の対象であり、地方公共団体の物品等また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。

2 事業者の募集及び選定の手順（予定）

事業者の選定にあたっては、次の手順で行うことを予定している。

日程	内容
平成18年7月31日(月)	実施方針の公表
平成18年8月8日(火)	実施方針等説明会の実施
平成18年8月2日(水) ～8月11日(金)	実施方針等に対する意見等の受付
平成18年9月22日(金)	実施方針等に対する質問への回答等
平成18年10月3日(火)	第3回定例会市議会にて債務負担行為の議決
平成18年10月13日(金)	特定事業の評価及び選定並びにこれらの結果の公表
平成18年10月31日(火) ～12月6日(水)	入札公告 入札説明書等の配布
平成18年11月6日(月)	入札説明会
平成18年11月6日(月)、 7日(火)	現地見学会
平成18年11月13日(月) ～17日(金)	入札説明書等に対する質問の受付
平成18年12月1日(金)	入札説明書等に対する質問・回答の公表
平成18年12月4日(月) ～6日(水)	一般競争入札参加資格確認申請書の受付
平成18年12月13日(水)	一般競争入札参加資格確認結果の通知
平成19年2月2日(金)	実施方針の変更
平成19年2月20日(火)	第1回定例会市議会にて債務負担行為の議決
平成19年2月下旬	特定事業の評価及び選定の変更
平成19年2月下旬	入札公告 入札説明書等の配布
平成19年3月上旬	入札説明会
平成19年3月上旬	第1回入札説明書等に対する質問の受付
平成19年4月上旬	第1回入札説明書等に対する質問・回答の公表
平成19年4月中旬	一般競争入札参加資格確認申請書の受付

平成 19 年 4 月下旬	一般競争入札参加資格確認結果の通知
平成 19 年 5 月上旬	第 2 回入札説明書等に対する質問の受付
平成 19 年 5 月中旬	第 2 回入札説明書等に対する質問・回答の公表
平成 19 年 6 月	提案書受付
平成 19 年 7 月	事業者の選定
平成 19 年 8 月	仮契約締結
平成 19 年 10 月	第 3 回定例会市議会にて契約議案の議決、本契約締結

3 入札に関する条件

(1) 入札参加者の構成

ア 入札参加者は、施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）、施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）、工事監理にあたる企業（以下「工事監理企業」という。）、施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という。）及び施設の運営を行う企業（以下「運営企業」という。）を全て含む複数の企業により構成されることを基本とし、代表企業を定めるものとする。一般競争入札参加資格確認申請書（以下「資格確認申請書」という。）の提出時には、入札参加者の構成員（設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業の別）及び協力会社（入札参加者から業務を受託する企業等）について明らかにすることとする。構成員とは入札参加者を構成し、落札後に組成する特別目的会社に出資する企業をいう。また、協力会社とは入札参加者から業務を受託する企業等で落札後に組成する特別目的会社に出資しない者をいう。

イ 建設企業が設計企業の資格要件を満たしている場合は、建設企業が設計企業を兼ねることも認める。ただし、建設企業が工事監理企業を兼ねることは認めない。資本面または人事面において関連がある者同士が建設企業と工事監理企業となることも認めない。

なお、「資本面において関連がある」とは、一方の会社が他方の会社の総株主の議決権の 100 分の 50 を超える場合をいい、「人事面において関連がある」とは、一方の会社の代表取締役が他方の会社の代表取締役を兼務している場合をいう。

ウ 建設企業が、維持管理企業や運営企業の一部や全部を兼ねることも認める。

エ 維持管理企業が、運営企業の一部または全部を兼ねることも認める。

オ 原則として、資格確認申請書の提出後入札時までに構成員及び協力会社を変更することは認めない。ただし、やむを得ない事情であると市長が判断した場合には、代表企業以外の構成員及び協力企業の変更を認めることがある。なお、この場合でも、変更しようとする新構成員が、一般競争入札参加資格確認申請時点で入札参加者の資格要件を満たしていない場合には、新構成員の変更は認めない。

カ ある入札参加者の構成員は、他の入札参加者の構成員または協力会社になることはできない。ただし、運営企業については、ある入札参加者の構成員であるか否か

を問わず、複数の他の入札参加者の協力企業となることを可能とする。

(2) 入札参加者の資格要件

ア 設計企業

設計企業は、建築士法第 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、または同等の資格、実績を有すること。

平成 8 年 4 月 1 日から本事業の入札公告がなされるまでの間に終了した設計業務で、学校教育法で定める学校の施設の設計業務実績と、豪雪地帯対策特別措置法(昭和 37 年 法律第 73 号)第 2 条に定める豪雪地帯または特別豪雪地帯における延床面積 5,000 m²以上の建築物の設計業務実績を有すること。ただし、設計企業が複数である場合には、そのうちの 1 者が満たせばよいものとする。他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式で最大出資者として履行したことを証明できる場合(契約書等の写しの提出等)に限ることとする。

イ 建設企業

建設企業は、建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。また、平成 19・20 年度札幌市競争入札参加資格者名簿(工事・除雪)に工種「建築」に登録しており、登録の際に客観的事項について算定された点数が 1,000 点以上である者が含まれていること。

なお、上記名簿に登録されていない場合については、速やかに資格審査申請を行う必要がある。

ウ 工事監理企業

平成 8 年 4 月 1 日から本事業の入札公告がなされるまでの間に終了した工事監理業務で、学校教育法で定める学校の施設の工事監理業務実績と、豪雪地帯対策特別措置法(昭和 37 年 法律第 73 号)第 2 条に定める豪雪地帯または特別豪雪地帯における延床面積 5,000 m²以上の建築物の工事監理業務実績を有すること。ただし、工事監理企業が複数である場合には、そのうちの 1 者が満たせばよいものとする。他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式で最大出資者として履行したことを証明できる場合(契約書等の写しの提出等)に限ることとする。

エ 維持管理企業

特に求める資格要件はない。ただし、本事業を実施するために法令上求められる資格等がある場合にはこれを備えていること。

オ 運営企業

特に求める資格要件はない。ただし、本事業を実施するために法令上求められる資格等がある場合にはこれを備えていること。

カ 代表企業

代表企業は、札幌市競争入札参加資格者名簿に登録している者であること。

(3) 構成員の制限

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。

イ 札幌市競争入札参加資格者指名停止等措置要領（平成 14 年 4 月 26 日財政局理事決裁。以下「指名停止等措置要領」という。）に基づく指名停止期間中でないこと。

ウ 経営状態が著しく不健全な者（会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項に基づき更生手続開始の申立てがなされている者または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項に基づき再生手続開始の申立てがなされている者等。ただし、市長が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除く。）でないこと。

エ 札幌市税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

オ 審査委員（4(1)アの事業者選定委員会の委員）の所属する企業およびその企業と資本面もしくは人事面において関連がないものであること。資本面または人事面において関連のある者とは、3(1)イで示した内容と同じである。

カ 市と本事業に関するアドバイザー契約を締結している企業及び当該企業の指示により当該契約に関する業務を行う企業と、資本面または人事面において関連のある者でないこと。資本面または人事面において関連のある者とは、3(1)イで示した内容と同じである。

なお、アドバイザー業務に関与している者は次のとおりである。

・みずほ総合研究所 株式会社	東京都千代田区内幸町 1-2-1
・株式会社 佐藤総合計画	東京都墨田区横網 2-10-12
・西村ときわ法律事務所	東京都港区赤坂 1-12-32

(4) 関係会社の参加制限

本事業の入札に参加しようとする複数の者の関係が、次のアからウまでのいずれかの関係に該当する場合は、該当する者は同一の入札参加者としてのみ参加可能で、複数の入札参加者に分かれて参加することはできないものとする。

ア 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、会社の一方が会社更生法第 2 条第 7 項に規定する更正会社または民事再生法第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中

の会社である場合は除く。

(P) 会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社と会社法第 2 条第 3 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による子会社の関係にある場合

(I) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

イ 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合。

(P) 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合

(I) 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項または民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

ウ その他入札の適正さが阻害されると認められる場合

その他、アまたはイと同一視しうる資本関係または人的関係にあると認められる場合

(5) その他

入札参加者は、落札後、本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」といい、会社法（平成 17 年法律第 86 号）上の株式会社とする。）を札幌市内に設立することとする。なお、構成員は必ず出資するものとし、SPC の株主総会における議決権のうち、構成員全体の有する議決権の割合が 100 分の 50 を超えることとする。また、代表企業の出資割合は最大となるものとする。

市は、入札参加者に対して、入札時に、SPC への出資の予定を明らかにすることを求める予定である。

落札後に、やむを得ない事情で構成員以外のものが SPC に出資をしようとする場合には、市の承諾が必要となる。

4 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

(1) 基本的な方針

ア 事業者選定委員会の設置

事業提案の審査は、学識経験者等の外部委員により構成される事業者選定委員会において行う。

事業者選定委員会の委員は次の5名で構成され、その会議は非公開で行うものとする。

役割	氏名	所属・役職
委員長	下川 哲央	小樽商科大学大学院商学研究科教授
委員	島 隆	札幌医療科学専門学校校長
委員	中井 和子	北海道教育大学札幌校非常勤講師
委員	森 傑	北海道大学大学院工学研究科助教授
委員	山岸 みどり	北海道大学高等教育機能開発総合センター教授

注：委員長以外は五十音順

入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、実施方針公表後から本事業の落札者決定公表までの間において、本事業に関して、委員に面談を求めたり、自社のPR資料を提出することなどによって自社を有利に、または他社を不利にするよう働きかけることを禁じる。また事業者選定委員会の動向等について聴取することも禁じる。これらの禁止事項に抵触したと市及び事業者選定委員会が判断した場合には、当該入札参加者は本事業への入札参加資格を失う場合がある。

イ 審査の内容

事業者選定委員会は、次の内容により、事業提案に係る審査を行う予定である。具体的な落札者決定基準については、入札公告時に公表するものとする。

(ア) 資格審査

市は、入札参加者の資格要件において示した項目等、本事業を事業期間中安定的に遂行する能力の有無を審査する。

事業者選定委員会は、市の審査内容を確認する。

(イ) 施設提案審査

事業者選定委員会は、施設整備業務について、その内容を審査する。

(ウ) 業務提案審査

事業者選定委員会は、維持管理業務、運営業務について、その内容を審査する。

(エ) 事業計画提案審査

事業者選定委員会は、施設提案及び業務提案と事業計画提案の整合性、事業収支計画の現実性及び安定性等を審査する。

(オ) 総合評価

事業者選定委員会は、施設提案、業務提案、事業計画提案、市の財政負担額を総合的に審査し、優秀提案者を選定する。

(2) 事業者の選定

市は、事業者選定委員会の審査に基づき落札者を決定し、落札者と契約手続を行う。

(3) 審査結果の公表

審査の結果は公表する。

(4) 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は市に帰属しないが、公表、展示、その他市が本事業に関し必要と認める用途に用いる場合は、市はこれを無償で使用することができるものとする。

第3 選定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 基本的な考え方

この事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものである。原則として、リスクを招いた原因者がそのリスクを分担することとし、不可抗力及び法令変更等市または事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由によるものについては、市と事業者との役割分担及びリスクへの対応能力等の観点から適切なものがリスクを負担することとする。

2 予想されるリスクと責任分担

市と事業者とのリスク分担は、原則として別紙1のリスク分担表によることとする。具体的な内容については、入札公告時に示し、最終的には事業契約で明文化することとする。

なお、入札公告時に市が提示する契約書（案）に示すリスク分担は、別紙1のリスク分担表に優先する。

3 事業の監視

市は、事業者が提供するサービスの内容の確認及び事業者の財務状況を把握するため、事業者に対して定期的に業務状況や財務状況の報告等を求めることとする。

また、市は、事業者が事業契約で定める仕様または条件に違反した場合は、事業者に対して改善措置を求める。報告及び改善措置の方法、内容等については、入札公告時に示し、最終的には事業契約で明文化することとする。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

建設の立地条件は次のとおりである。

項目	内容
建設予定地	札幌市中央区北2条西11丁目
敷地面積	11,611 m ²
用途地域	近隣商業地域

2 建物等の施設要件

建物等の施設要件については、入札公告時に明らかにする。

第5 事業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

市と事業者との間で締結する事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者とは、誠意をもって協議するものとする。

また、事業契約に関する紛争については、札幌地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 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 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

1の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、本事業に係る資産の取扱いを含め、事業契約の規定に従い、事業を終了することとする。

第7 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

現時点では、法制上及び税制上の優遇措置等は想定していない。

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、契約書での取り決めに従って、市と事業者で協議することとする。

2 財政上及び金融上の支援

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、市はこれらの支援を事業者が受けられるよう努めるものとする。

3 その他の支援

市は、事業者が本事業を実施するにあたって必要な許認可等に関し、必要に応じて協力する。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 債務負担行為

この事業に関する予算措置として、平成19年第1回札幌市議会定例会で債務負担行為の議決（平成19年2月）を受けることを予定している。

2 入札参加にかかる費用

入札参加にかかる費用は、すべて入札参加者の負担とする。

3 実施方針等説明会

実施方針変更後における実施方針等説明会の開催は予定していない。

連絡先	郵便番号 060-0002 札幌市中央区北2条西2丁目 STV北2条ビル 札幌市教育委員会総務部計画課 担当 佐藤、沼田
	電話：011-211-3835（ダイヤルイン） FAX：011-211-3837 電子メール： shinkoukou-pfi@city.sapporo.jp

なお、この実施方針は、札幌市教育委員会ホームページでも閲覧が可能である。

札幌市教育委員会ホームページのアドレス

<http://www.city.sapporo.jp/kyoiku/top/>

リスク分担表（案）

：主担当、：従担当

段階	リスクの種類	リスクの内容等	負担者		
			市	事業者	
共通	1 事業者の資金調達	施設整備に必要な資金を調達できないこと、借入金利の変動への対応			
	2 市の資金調達	事業者への支払に必要な資金を調達できないこと、借入金利の変動への対応			
	3 物価変動	物価の変動に伴う事業者の経費の増加			
	4 許認可失効	許認可の失効に伴って設計又は工期の変更、設備の改善等が必要となる事業者の経費増加及び事業契約の履行不能	市の帰責事由による許認可失効		
			事業者の帰責事由による許認可失効		
	5 住民対策	本施設の設置、設置条件、事業者への契約条件に反対する住民運動等の発生による事業の進行への障害			
	6 法令の変更	法令変更により、事業の継続に過分の費用を要することとなった場合の費用負担。	市が事業継続を決めた場合		
	7 税制度の変更	税制度の改正による、事業者の収支の影響	法人税等の変更による費用の増減（法人の利益に関するもの）		
本施設整備事業に直接関係する法令に基づく税制度の変更による増減					
消費税の変更による増減					
不動産取得税等、不動産に関する税制度の変更による増減					
8 不可抗力	不可抗力（計画段階で想定していない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の市又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。）に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等により、事業者の経費の増加及び事業契約の履行不能				
計画・設計	9 測量調査	市が行った測量調査の不備、誤り等により生じた部分			
		事業者が行った測量調査の不備、誤り等により生じた部分			
	10 設計	市が提示した設計と条件又は要求水準の内容に不備があった場合			
		事業者が実施した設計に不備があった場合			
	11 設計変更	設計変更に伴う事業者の経費の増加	市の帰責事由による設計変更に伴う事業者の経費の増加		
上記以外の事由による設計変更に伴う事業者の経費の増加					

：主担当、：従担当

段階	リスクの種類	リスクの内容等		負担者	
				市	事業者
建設	12 工程変更	工程変更に伴う事業者の経費の増加	市の帰責事由による工程変更に伴う事業者の経費の増加		
			上記以外の事由による工程変更に伴う事業者の経費の増加		
	13 工事費増加	資材調達価格の変更、設計変更等による、当初予定していた工事費の超過	市の帰責事由による事業者の経費の増加		
			上記以外の事由による事業者の経費の増加		
	14 供用開始遅延	施設の供用開始が遅延する責任	市の帰責事由による供用開始遅延に伴う事業者の経費の増加		
			事業者の帰責事由による供用開始遅延に伴う市の経費の増加		
	15 地盤沈下	建設工事に伴う地盤の沈下による、建設費の増加	市は事前に土質等のデータを公開し、施工方法は事業者の選択となるから、事業者負担とする。		
	16 埋蔵文化財等の発見	埋蔵文化財や事前に公表されていない地中埋設物等の発見に伴う、建設費の増加	本事業の前提条件として公表しているものを除き、市が負担する。		
17 第三者等への賠償	建設工事に伴い生じる騒音、振動、臭気等により、周辺住民に損害を加えた、賠償金支払義務の発生	施工中の安全管理は事業者の責任とする。			
18 施工監理	事業者の実施する工事監理の不備により工事内容や工期等に不具合が発生	施工監理に関するリスクは事業者が負担する。			

: 主担当、 : 従担当

段階	リスクの種類	リスクの内容等		負担者	
				市	事業者
維持管理・運営	19 施設瑕疵	事業期間中に瑕疵が発見された場合の修補、損害賠償の義務	事業者の瑕疵担保期間内の場合		
			事業者の瑕疵担保終了後の場合		
	20 修繕	事業期間中に必要となる経常的な修繕費の負担	施設の設計、建設、日常の維持管理は事業者が行うため、事業者負担とする。		
			事業期間中に必要となる大規模な修繕費の負担	大規模修繕業務は市が実施する。	
	21 債務不履行	債務不履行による損害の発生	サービス水準の未達その他の事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		
			支払債務の不履行その他の市の債務不履行による事業契約の解除による損害		
	22 施設利用者への対応	施設内における事故の発生	市の業務に関するもの及び市の帰責事由による場合は市が負担する。		
			その他の場合、施設利用者の故意や重過失がある場合を除き、施設の管理運営は事業者が負担する。		
	23 施設利用者による破損等	生徒、園児、その父兄、教職員、市民開放施設利用者による落書き、ガラスの破損、備品の紛失等	特定が不可能な場合は、下記の規定で対応する。		
			実行者が特定できない落書き、ガラスの破損、備品の紛失等	一定の比率で、市と事業者との間で按分する。	
24 第三者等への賠償	施設運営から生じる騒音、振動、臭気等により周辺住民や市に損害を加えたことによる賠償費用	生徒、園児、その父兄または教職員、市民開放施設利用者の帰責事由によるもの			
		その他の事由によるもの			
25 食堂・売店の運営	食堂・売店の運営に関する責任	衛生管理、必要な許認可の取得、関係当局との窓口、需要変動への対応等は事業者が行う。			
終了事業	26 施設明渡	事業契約が終了した後に事業者が施設を市へ明渡す際の性能の保持、明渡しに要する諸経費の負担			

サービス購入料についての考え方（案）

本資料は現段階での案であり、入札公告時には変更されることがある。

(1) サービス購入料の構成

市は、事業者の行う業務に着目し、サービス購入料を4つに分けて支払うこととする。具体的には、次のとおりである。

区分	算定項目
サービス購入料1 [施設整備業務（新校舎建設業務等）に関する対価]	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査業務及びその関連業務に関する費用 ・本施設の設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務に関する費用 ・本施設の建設及びその関連業務に関する費用 （建設費には、什器備品の整備費用、食堂運営のための厨房機器等の整備費用、既存体育館の改修費用を含む。） ・本施設の工事監理及びその関連業務に関する費用 ・プールの解体・廃材の撤去及びその関連業務に関する費用（プールの解体費用、発生廃棄物の処理費用等） ・その他関連費用（特別目的会社設立費用、公租公課、融資組成手数料、各種調査費用、建中金利等を含む） ただし、施設整備業務のうち、サービス購入料2に相当する金額は除く。
サービス購入料2 [施設整備業務（既存校舎解体業務等）に関する対価]	<ul style="list-style-type: none"> ・既存校舎の解体・廃材の撤去及びその関連業務に関する費用 （既存施設の解体費用、発生廃棄物の処理費用、跡地整備・グランド造成費用等） ・その他関連費用 基本的には平成22年4月から9月に実施する業務に対する対価。同年3月以前に実施する業務（例：プールの解体）は、サービス購入料1にて支払う。
サービス購入料3 [維持管理業務に関する対価]	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物保守管理業務に関する費用 ・建築設備保守管理業務に関する費用 ・環境衛生・清掃業務に関する費用 ・植栽・外構等維持管理業務に関する費用 ・安全管理・警備業務に関する費用 ・除雪業務に関する費用 ・備品等管理業務に関する費用（食堂のイス、テーブルの更新費を含む） ・その他関連費用 維持管理業務に必要となる水道光熱費は、別途市が負担するので、サービス購入料には含めないこと。
サービス購入料4 [運営業務に関する対価]	<ul style="list-style-type: none"> ・市民開放施設管理運営業務に関する費用 ・食堂運営業務（夜間定食提供に関する費用（人件費、備品更新費、消耗品費等）に限る）に関する費用 ・その他関連費用 運営業務に必要となる水道光熱費（ただし、市民開放施設管理運営業務と夜間定食提供に関するものに限る。）と、夜間定食提供に伴い必要となる廃棄物処理費用は、別途市が負担するので、サービス購入料には含めないこと。

	夜間定食以外の食堂運営のみに必要となる施設・什器・備品等の整備費、夜間定食以外の食堂運営に要する費用、売店運営に要する費用は算入しないこと。
--	------------------------------------------------------------------------

なお、夜間定食の提供に必要な厨房機器で、当初の整備費用がサービス購入料の対象となっているもののうち、更新時に工事が必要となる厨房機器の更新については、市が別途負担し更新するので、サービス購入料には算入しないこと。市が更新を予定する厨房機器例は要求水準書において示す予定である。

(2) 各サービス購入料の支払方法

ア サービス購入料 1 [施設整備業務（新校舎建設業務等）に関する対価]

(ア) 支払方法

市は、事業者から施設引渡しを受けた後で、事業者に対して、施設整備業務（新校舎建設業務等）に対する対価を一括して支払う。

(イ) 支払時期

現段階では、平成 22 年 3 月または 4 月を想定している。

(ウ) 支払手続

事業者は、本施設の市への引渡し後、速やかに市に対して請求書を提出する。
市は、事業者からの請求書受領後、30 日以内にサービス購入料 1 を支払う。

イ サービス購入料 2 [施設整備業務（既存校舎解体業務等）に関する対価]

(ア) 支払方法

市は、事業者による既存校舎解体業務等の履行確認後、事業者に対して、施設整備業務（既存校舎解体業務等）に対する対価を一括して支払う。

(イ) 支払時期

現段階では、平成 22 年 10 月を想定している。

(ウ) 支払手続

事業者は、市による業務確認後、速やかに市に対して請求書を提出する。
市は、事業者からの請求書受領後、30 日以内にサービス購入料 2 を支払う。

ウ サービス購入料 3 [維持管理業務に関する対価]

(ア) 支払方法

市は、維持管理業務に要する費用等について、業務終了後にモニタリングを実施し、入札説明書等に示された要求水準が満たされていることを確認した上で支払う。

基本的には毎回同額の支払いとするが、修繕費（大規模修繕費は含まない。）については、事業者の提案により、事業者が必要と考える時期に支払うことも可能とする。

(イ) 支払時期

市は、事業者に対して、平成 22 年 7 月を第 1 回とし、平成 34 年 4 月請求分まで、基本的に

は年4回(原則として7月、10月、1月、4月)、計48回にて請求を受け、支払うこととする。

原則として、7月請求分は4月から6月まで、10月請求分は7月から9月まで、1月請求分は前年10月から12月まで、4月請求分は1月から3月までの業務に対するものとする。

なお、市は、平成22年3月1日に予定されている事業者から市への施設引渡時から始まる維持管理業務の対価については、同年4月に請求を受けて、支払う。これについては、上記の支払回数には含めていない。

[支払のイメージ]

回数	対象期間	事業者の請求月
(平成21年度分)	引渡日 ~ 平成22年3月	平成22年4月
第1回	平成22年4月 ~ 平成22年6月	平成22年7月
第2回	平成22年7月 ~ 平成22年9月	平成22年10月
第3回	平成22年10月 ~ 平成22年12月	平成23年1月
第4回	平成23年1月 ~ 平成23年3月	平成23年4月
第5回	平成23年4月 ~ 平成23年6月	平成23年7月
(中略)
第48回	平成34年1月 ~ 平成34年3月	平成34年4月

(ウ) 支払手続

事業者は、平成22年3月1日以降、毎月業務終了後、翌月の10日までに、市に対して業務報告書(月報)を提出する。

市は、業務報告書等によりモニタリングを行い、その結果を業務報告書受領後10日以内に事業者に対して通知する。

事業者がモニタリング結果に対して異議がある場合には、事業者は、市に対して異議を述べることができる。

事業者は、毎四半期毎に過去3ヶ月間の業務完了届(平成21年度分については、施設引渡日から平成22年3月末日までの業務完了届)を提出する。

市は、業務完了届を受領した日の翌日から10日以内に委託業務の完了について確認し、その結果を事業者に通知する。

事業者は、市の確認通知を受領した場合、速やかに対象となる四半期のサービス購入料に係る請求書を市に対して提出する。基本的には、毎年4月、7月、10月、1月に、市に対して請求書を提出することになる。

市は請求を受けた日から30日以内に事業者に対してサービス購入料を支払う。

エ サービス購入料4 [運營業務に関する対価]

(ア) 支払方法

市は、運營業務に要する費用等について、業務終了後にモニタリングを実施し、入札説明書等に示された要求水準が満たされていることを確認した上で支払う。

基本的には毎回同額の支払いとする。

(イ) 支払時期

市は、事業者に対して、平成 22 年 7 月を第 1 回とし、平成 34 年 4 月請求分まで、年 4 回（原則として 7 月、10 月、1 月、4 月）、計 48 回にて請求を受け、支払うこととする。

原則として、7 月請求分は 4 月から 6 月まで、10 月請求分は 7 月から 9 月まで、1 月請求分は前年 10 月から 12 月まで、4 月請求分は 1 月から 3 月までの業務に対するものとする。

〔支払のイメージ〕

回数	対象期間	事業者の請求月
第 1 回	平成 22 年 4 月 ~ 平成 22 年 6 月	平成 22 年 7 月
第 2 回	平成 22 年 7 月 ~ 平成 22 年 9 月	平成 22 年 10 月
第 3 回	平成 22 年 10 月 ~ 平成 22 年 12 月	平成 23 年 1 月
第 4 回	平成 23 年 1 月 ~ 平成 23 年 3 月	平成 23 年 4 月
第 5 回	平成 23 年 4 月 ~ 平成 23 年 6 月	平成 23 年 7 月
(中略)
第 48 回	平成 34 年 1 月 ~ 平成 34 年 3 月	平成 34 年 4 月

(ウ) 支払手続

事業者は、平成 22 年 4 月 1 日以降、毎月業務終了後、翌月 10 日までに、市に対して業務報告書（月報）を提出する。

市は、業務報告書等によりモニタリングを行い、その結果を業務報告書受領後 10 日以内に事業者に対して通知する。

事業者がモニタリング結果に対して異議がある場合には、事業者は、市に対して異議を述べることができる。

事業者は、毎四半期毎に過去 3 ヶ月間の業務完了届を提出する。

市は、業務完了届を受領した日の翌日から 10 日以内に委託業務の完了について確認し、その結果を事業者に通知する。

事業者は、市の確認通知を受領した場合、速やかに対象となる四半期のサービス購入料に係る請求書を市に対して提出する。基本的には、毎年 4 月、7 月、10 月、1 月に、市に対して請求書を提出することになる。

市は請求を受けた日から 30 日以内に事業者に対してサービス購入料を支払う。

(3) サービス購入料に係る消費税等の支払方法

市は、サービス購入料の支払にあたっては、各サービス購入料の金額に応じて算定される消費税等を加えて事業者に対して支払う。市は、消費税率等の変更により、消費税等を変更する必要がある場合には、変更後の消費税率等に基づいた消費税等を事業者に対して支払う。

(4) 物価変動に伴う対価改定の考え方

市は、サービス購入料3 [維持管理業務に関する対価]とサービス購入料4 [運営業務に関する対価]については、一定の水準を超える物価変動があった場合については、事業契約の定めるところにより金額の変更を行う。

(5) 対価の減額等

市は、サービス購入料3 [維持管理業務に関する対価]とサービス購入料4 [運営業務に関する対価]については、各業務に対してモニタリングを実施し、各業務のサービス水準が事業契約等に定める条件を満たさない場合には、市は事業者に対して是正の勧告を行い、対価を減額する。