

中央区複合庁舎整備事業
入札説明書

令和2年（2020年）7月15日

札幌市

目 次

I.	入札説明書の位置づけ	1
II.	事業の概要	2
1.	事業名称	2
2.	本事業に供される公共施設等の種類	2
3.	公共施設等の管理者	2
4.	本事業の背景・目的	2
5.	敷地条件等	2
6.	本事業の実施に当たって遵守等すべき根拠法令等	3
7.	本事業の事業内容	6
III.	入札手続等に関する事項	10
1.	事業者選定に関する基本的事項	10
2.	入札手続に関する事項	11
3.	提出書類の取扱い	16
4.	本市の提供する資料の取扱い	17
IV.	入札者の参加資格要件等	18
1.	入札参加者の構成	18
2.	入札参加者に共通の参加資格	18
3.	入札参加者の業務別の資格要件	19
4.	参加資格確認基準日	21
V.	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
VI.	その他	24
1.	議会の議決	24
2.	使用言語、通貨	24
3.	入札に係る費用の負担	24
4.	情報提供	24
5.	問い合わせ先	24
	添付書類 1 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	25

I. 入札説明書の位置づけ

この入札説明書（以下「本入札説明書」という。）は、札幌市（以下「本市」という。）が「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。）に基づき、特定事業として選定した「中央区複合庁舎整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を総合評価一般競争入札方式により募集及び選定するために公布するものである。

本事業の基本的な考え方は、令和 2 年（2020 年）4 月 1 日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問・回答及び意見を反映している。したがって、本事業の入札に参加する者（以下「入札参加者」といい、詳細は後述Ⅳ. 1. ①のとおり。）は、入札説明書の内容を踏まえた上で入札に参加するものとする。

また、本入札説明書、事業要求水準書、落札者決定基準、様式集及び提案記載要領、基本協定書（案）、事業契約書（案）並びに開示資料（以下総称して「入札説明書等」という。）は、本事業の入札条件として、一体をなすものであり、入札参加者及び事業者（定義は後述Ⅱ. 7. (2)）が順守すべき事項を規定したものである。

II. 事業の概要

1. 事業名称

中央区複合庁舎整備事業

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. 本事業の背景・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、本市では、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 7. (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. 敷地条件等

本事業を実施するための敷地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
日影規制	駐車施設の規模 ・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
	商業地域のため規制なし

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）
----	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 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）
<p style="text-align: center;">条 例 等</p>	<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

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 札幌市防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">官庁営繕関係統一基準等</p>	<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 ・ 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・排水設計基準 ・ 建築設備画基準 ・ 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綱 ・ 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標準

7. 本事業の事業内容

PFI 法第 8 条第 1 項に基づき、選定される事業者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・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 運営業務

- ・ 駐車場・駐輪場の管理運営業務
- ・ 行政施設の運営業務（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（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・駐輪場の管理運営業務（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運営業務が対象であり、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、本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、駐車場の管理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、本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	中央区役所	—		
		中央保健センター	—		
		中央区民センター	—		
		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、  : 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、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～
本施設の引渡日	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る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を支払う。

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を支払う。

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、駐車場の管理運營業務については、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 駐車場の管理運營業務に係るもの

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、駐車場の管理運營業務に係る光熱水費は事業者の負担とする。

III. 入札手続等に関する事項

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

落札者の決定にあたり、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、落札者決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
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
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
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. 入札手続に関する事項

(1) 選定スケジュール

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）7月15日	入札の公告及び入札説明書等の配布
令和2年（2020年）7月22日	入札参加資格要件に関する質問の提出締切
令和2年（2020年）7月31日	入札説明書等に関する質問（入札参加資格要件に関する事項以外）の提出締切
令和2年（2020年）8月7日	入札参加資格要件に関する質問に対する回答
令和2年（2020年）8月24日	参加表明及び参加資格確認書類等の受付締切
令和2年（2020年）8月31日	入札説明書等に関する質問（入札参加資格要件に関する事項以外）に対する回答の公表
令和2年（2020年）9月7日	参加資格確認結果の通知
令和2年（2020年）9月11日	入札説明書等に関する個別対話の申込の受付締切
令和2年（2020年）9月下旬	個別対話の実施（第1回）
令和2年（2020年）10月下旬	個別対話の実施（第2回）
令和2年（2020年）12月4日	入札書等及び提案審査書類の受付締切
令和3年（2021年）1月頃	プレゼンテーションの実施
令和3年（2021年）1月末	落札者の決定
令和3年（2021年）2月頃	基本協定の締結
令和3年（2021年）3月末	仮契約の締結
令和3年（2021年）6月頃	事業契約締結

(2) 入札説明書等の公表以降における手続

ア 守秘義務対象資料の貸与

守秘義務対象資料の貸与を求める者は、以下の要領にて、様式集及び提案記載要領における守秘義務に係る誓約書（様式第1号）（以下本号において「誓約書」という。）を提出のうえ、配布を受けること。

(7) 誓約書の提出期限

令和2年（2020年）8月21日（金）午後5時必着

(4) 提出方法

VI. 5. 問い合わせ先に記載の部署宛に持参又は郵送とする。

持参の場合は、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除く日の午前9時から午後5時までとし、あらかじめ電話又はメールにて持参日時を連絡すること。

郵送の場合は、書留郵便（親展と明記すること。）又は民間事業者による信書の送達に関する法律（平成14年法律第99号）第2条第6項に規定する一般信書便事業者もしくは同条第9項に規定する特定信書便事業者の提供する同条第2

項に規定する信書便の役務のうち書留郵便に準ずるもの（親展と明記すること。）とする。

(ウ) 配布の方法

誓約書の内容を確認のうえ、原則、資料一式の電子媒体（CD-R を予定）を着払いにて送付する。

イ 入札説明書等の公表

入札説明書等は、本市のホームページで公表する。

ウ 入札説明書等に関する質問の受付及び回答の公表

入札説明書等に関する質問については、次のとおり参加資格に関連する事項とそれ以外を、それぞれ下記期限において受付のうえ、その要旨及び回答を本市のホームページで公表する。

(ア) 受付期限

a. 参加資格に関連する事項

令和 2 年（2020 年）7 月 22 日（水）午後 5 時必着

b. 上記以外

令和 2 年（2020 年）7 月 31 日（金）午後 5 時必着

(イ) 提出方法

入札説明書等に関する質問がある者は、その内容を様式集及び提案記載要領における質問書（様式第 2 号）の記載要領にしたがって添付ファイルとし、VI. 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、質問及びその回答を、参加資格に関連する事項については令和 2 年（2020 年）8 月 7 日（金）までに、それ以外の事項については令和 2 年（2020 年）8 月 31 日（月）までに以下の URL において公表することを予定している。（質問は、質問者名を伏せた上で要旨を掲載する予定であるが、内容は公表することが前提となるため、その点を承知した上で質問を提出すること。）

（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/>

エ 参加資格確認に関する手続

(ア) 参加表明書及び参加資格確認書類等の受付

本入札に参加を表明する入札参加者は、以下の要領にて、様式集及び記載要領で定める参加表明書及び参加資格確認書類等を提出し、本市の参加資格確認を受けなければならないものとする。

(イ) 提出要領

a. 提出期限

令和2年(2020年)8月11日(火)～8月24日(月)午後5時必着

b. 提出方法

(2)ア(イ)に同じとする。

(ウ) 参加資格確認結果の通知

本市は、令和2年(2020年)9月7日(月)までに、参加表明を行った入札参加者に対し、参加資格の確認結果を個別に通知する。なお、参加資格がないと認められた者に対しては、その理由を付して通知する。

(エ) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加表明を行った入札参加者のうち、参加資格審査結果の通知により参加資格がないと認められた者は、本市に対し、令和2年(2020年)9月23日(水)までに参加資格がないと認めた理由を問う書面を郵送にて提出することにより説明を求めることができる。

オ 個別対話に関する手続

本市及び参加資格を有すると認められた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、入札参加者との個別対話を実施する。個別対話は、入札書等及び審査に必要な書類(以下「提案審査書類」という。)の提出締切までに2回実施することを予定しており、個別対話の参加を希望する入札参加者は、以下の要領にて申込書等を提出すること。

なお、実施に係る詳細については、参加資格を有すると認められた入札参加者に対して個別に通知する。

(7) 提出期限

令和2年(2020年)9月11日(金)午後5時必着

(イ) 提出方法

様式集及び記載要領における個別対話参加申込書(様式第4-1号)及び個別対話における質問書(様式第4-2号)を添付ファイルとし、VI. 5. 問い合わせ先に記載の電子メールアドレス宛に提出(送信後には電話で着信を確認)すること。

カ 入札の辞退

入札参加者が、入札を辞退する場合は、入札書等及び提案審査書類提出期限までに、様式集及び提案記載要領における入札辞退届(様式第7号)を提出すること。

キ 入札書等及び提案審査書類の提出

参加資格を有すると認められた入札参加者は、以下のとおり入札書等及び提案

審査書類を本市に提出すること。

(7) 提出期限

令和2年(2020年)12月4日(金)午後5時(必着)

(4) 提出方法

(2)ア(4)に同じとする。

ク プレゼンテーションの実施

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。これらの日時等の詳細は、提案審査書類の提出者に対して個別に通知する。

ケ 開札

入札書の開札は、本市において、以下のとおり行う。なお、日時や場所等の詳細については決定次第各入札参加者に通知する。

(7) 日時

令和3年1月末(予定)

(4) 実施方法

- ・ 開札は、入札参加者又はその代理人を立ち合わせて行う。立会いを行う者は、各入札参加者で1名とする。また、代理人が開札に立ち会う場合、様式集及び提案記載要領における委任状(開札の立会い)(様式第5-1-4号)を当日持参することとする。
- ・ 入札参加者又はその代理人が立ち会わない場合においては、入札事務に関係のない本市職員を立ち合わせて行う。
- ・ 開札場には、入札参加者、その代理人又は前項の立会職員及び入札事務に関係のある本市職員(以下「入札関係職員」という。)以外の者は、入場することができない。
- ・ 入札参加者又はその代理人は、開札開始時刻後においては、開札場に入場することができない。
- ・ 入札参加者又はその代理人が開札場に入場しようとするときは、入札関係職員に身分証明書を提示しなければならない。代理人は、開札に関する委任状をもって、身分証明書を替えることとする。
- ・ 入札参加者又はその代理人は、入札関係職員が特にやむを得ない事情があると認めた場合を除き、開札場を退場することができない。
- ・ 開札場において、次のいずれかに該当する者は、当該開札場から退去させる。
 - a. 公正な執行を妨げようとした者
 - b. 公正な価格を害し、又は不正の利益を得るために連合した者
- ・ 開札においては、入札価格が予定価格の範囲内であるか否かの確認を行う。当該範囲内の入札書を提出した者がいないときは、入札の執行を取りやめる。

コ 入札参加に関する留意事項

(7) 公正な入札の確保

入札に当たっては、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反する行為を行ってはならない。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約解除等の措置をとる。

(4) 入札書等及び提案審査書類の差替え等の禁止

入札参加者は、入札書等及び提案審査書類の提出期限後において、これらの差替え及び再提出をすることができない。

(ウ) 入札の延期等

本市は、競争性を確保し得ないと認めたときは、入札の執行を延期し、中止し、又は取り消すことができる。

(イ) 入札の無効

- a. IV. で示した入札参加資格のない者のした入札、入札に関する条件に違反した者のした入札その他札幌市契約規則第 11 条各号の一に該当する入札は無効とする。
- b. 札幌市物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める規則第 6 条第 3 項の規定により入札書を受領した場合で、同条第 1 項の資格審査が開札日時までに終了しないとき又は参加資格を有すると認められないときは、当該入札書は無効とする。

(オ) 入札保証金

入札保証金は免除する。なお、落札者となった場合において、正当な理由がなく契約を締結しないときは、落札金額の 100 分の 3 に相当する額の違約金を徴収できるものとする。

(カ) その他

- a. 入札説明書に定めるもののほか、入札に当たって必要な事項が生じた場合は、参加資格確認審査結果の通知前においては本市ホームページにて公表する。また、参加資格確認審査結果の通知後においては入札参加者の代表企業に通知する。
- b. 本市が提示する資料及び回答書は、入札説明書等と一体のものとして同等の効力を有するものとする。

サ 落札者を決定しない場合

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、又はいづ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、落札者を決定せず、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。

シ 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。

ス 予定価格

本事業の予定価格は、以下に示すとおりとする。

予定価格：14,706,186,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

(3) 落札者決定後の手続

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。

詳細は基本協定書（案）による。

イ 提案概要書の公表

本市は、落札者から提出された様式集及び提案記載要領に定める提案概要書を公表する予定としているため、落札者は、提案概要書を作成するとともに、その公表に協力するものとする。

ウ 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。

エ 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。

詳細は事業契約書（案）による。

3. 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。

落札者決定後、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。

4. 本市の提供する資料の取扱い

入札参加者（入札までに辞退した者を含む。）は、本市が提供する資料を本入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

IV. 入札者の参加資格要件等

1. 入札参加者の構成

- ① 入札参加者は、本事業の業務を実施する予定の複数の事業者（3.（1）～（6））によって構成されるグループとする。
- 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、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、入札参加者を構成している代表企業、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いずれかのみ、若しくは両方を専属的に実施し、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 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。
- ⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ III. 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係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。

(1) 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のすべての要件を満たし、その他の者は、①及び②の要件を満たすこと。

① 令和元・2年度(平成31・32年度)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、当該名簿に登録されていない者でこの入札に参加しようとする者は、参加表明書の提出期限日の前日から起算して10日前の日までに、次のとおり申請すること。

(ア) 申請先

札幌市財政局管財部契約管理課
(札幌市中央区北1条西2丁目)

(イ) 電話

011-211-2152

(ウ) 申請に必要な書類の入手方法

(ア) で交付するほか、下記 URL のホームページからダウンロードで

きる。

http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/chosei/toroku/9_wto.html

- 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 m²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。

(2) 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 令和元・2 年度（平成 31・32 年度）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、当該名簿に登録されていない者でこの入札に参加しようとする者は、(1)①のとおり申請をする必要がある。
- 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。

(3) 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 令和元・2 年度（平成 31・32 年度）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、当該名簿に登録されていない者でこの入札に参加しようとする者は、(1)①のとおり申請をする必要がある。
- 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。

(4) 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 令和元・2 年度（平成 31・32 年度）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、当該名簿に登録されていない者でこの入札に参加しようとする者は、(1)①のとおり申請をする必要がある。

- 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 ㎡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。

(5) 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 平成 30～令和 2 年度（平成 30～32 年度）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 1 参照）のいずれかに登録されていること。なお、当該名簿に登録されていない者でこの入札に参加しようとする者は、(1)①のとおり申請をする必要がある。
- 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。

(6) 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 平成 30～令和 2 年度（平成 30～32 年度）札幌市競争入札参加資格者名簿（駐車場・駐輪場の管理運営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 1 参照）のいずれかに登録されていること。なお、当該名簿に登録されていない者でこの入札に参加しようとする者は、(1)①のとおり申請をする必要がある。
- 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る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。

V. 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。また、事業者は本市が国庫補助金等の申請業務等を行う場合は、これに協力するものとする。

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。

VI. その他

1. 議会の議決

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. 入札に係る費用の負担

本事業の入札に参加するに当たってかかる費用は、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 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」