
平成 30 年度

中央区役所等の整備における PPP/PFI 導入可能性調査業務

仕様書 (案)

平成 30 年 4 月

札幌市市民文化局地域振興部区政課

1 一般事項

(適用範囲)

第1条 この仕様書は、札幌市市民文化局地域振興部区政課が実施する「中央区役所等の整備における PPP/PFI 導入可能性調査業務」の委託に適用する。

2 この仕様書に記載のない事項、または解釈に疑義を生じた場合は、委託者と十分協議のうえ決定するものとする。

(業務の準備)

第2条 受託者は、業務の目的を十分理解し、目的達成のために必要な人員を確保し、最高の技術を発揮するよう責任のある技術者を備えなければならない。

(業務計画書)

第3条 本業務の契約後、受託者は本業務の実施に先立ち業務計画書を作成し、あらかじめ委託者の承認を得ること。

(打合せ)

第4条 業務の実施にあたっては、受託者は委託者と常に綿密な連絡を取り、その連絡事項及び打合せ内容について記録し、委託者に提出すること。

(資料等の貸与及び返還)

第5条 受託者は、業務を行う上で必要となる資料等の借用を書面で申し入れることができるものとする。この場合、受託者は貸与される資料等について借用書を提出しなければならない。

2 受託者は、業務完了したときは、貸与された資料等について直ちに返還するものとする。

(機密の保持等)

第6条 受託者は、本業務の処理にあたり知り得た一切の事項について、他に漏らしてはならない。

2 委託者が提供する資料等を第三者に提供したり、目的以外に使用してはならない。

(成果品)

第7条 全ての成果物は委託者の所有とする。また、本業務において作成した図面、イラスト、写真等の著作権は本市に帰属する。また、受託者は、本業務の成果物の著作権者人格権を行使しないものとする。

2 受託者は、成果物の内容を公表してはならない。ただし、予め委託者の承諾を得た場合はこの限りでない。

3 成果品の作成に際しては、委託者、受託者双方協議のうえ、内容・形式を決定すること。

(環境負荷の低減)

第8条 委託業務の実施にあたっては、環境に配慮し紙資源やエネルギーの節約及びリサイクルの推進に努めること。

2 業務の概要

(1) 業務の名称

中央区役所等の整備における PPP/PFI 導入可能性調査業務

(2) 業務の目的

本市では、昭和 47 年に建設された中央区役所について、老朽化や耐震性能等の課題から現地建替えを行うこととしている。また、利用者利便性の向上等のため、近接する中央保健センター、中央区民センターを複合化して整備することとしている。

本業務は、本市の現状や蓄積されてきた他事例等を踏まえ、中央区役所等の整備に PPP/PFI 手法を導入することにより、効果的・効率的な公共施設等整備や最適な資本のあり方、魅力あるまちづくりを実現することが可能であるか等の調査・検討を行うものである。

(3) 事業計画

ア 計画地：札幌市中央区南 3 条西 11 丁目 330 番 2（現在の中央区役所所在地）

| 敷地面積 | 都市計画 | 建蔽率 | 容積率 |
|------------------------|------|-----|------|
| 3952.89 m ² | 商業地域 | 80% | 400% |

イ 複合化対象施設

| 複合化対象施設 | 現況 | | | |
|-----------------------|-----|--|-----------------|-------|
| | | 所在地 | 中央区南 3 条西 11 丁目 | 築年月 |
| 中央区役所 | 面積 | 4,818.85 m ² | 駐車場台数 | 34 |
| | 備考 | | | |
| | 所在地 | 中央区南 3 条西 11 丁目 | 築年月 | H5.4 |
| 中央保健センター・ 中央区役所分庁舎 | 面積 | 6,300.44 m ² | 駐車場台数 | 60 |
| | 備考 | 中央保健センター及び中央区役所分庁舎専有部が対象（同一ビル内の中央健康づくりセンター等は複合化対象に含まない）。 | | |
| | 所在地 | 中央区南 2 条西 10 丁目 | 築年月 | S56.3 |
| 中央区民センター | 面積 | 4,538.68 m ² | 駐車場台数 | — |
| | 備考 | | | |

ウ 現況の課題。

- (7) 現庁舎建設時よりも区役所での取扱事務の多様化や件数の増加に伴い、来庁者数、職員数ともに増加している。それによりスペースの狭隘化を招いており、その解消が課題。
- (8) 現況の駐車場台数では、駐車場への入場待ちの車列が恒常的に発生しており、その解消が課題。

(4) 業務の内容

当該業務は、本市において中央区役所等の整備に採用する事業手法についての検討を行うに際して、各検討段階において必要となる情報や資料の収集・整理するとともに、本市の検討に対する助言や補助等を行い、各検討内容等を踏まえて PPP/PFI 手法の導入可能性の調査結果をまとめるものである。

現段階で想定している調査業務の対象範囲は、「2(3) 事業計画及び計画にあたっての課題」のアの計画地に整備する施設及び当該施設の運営・管理業務であり、検討の流れ等は以下のとおりとなる。

ア 前提条件の整理等

(7) 前提条件等の整理

調査、検討に必要となる事業計画や関係法制度、その他の情報、条件等を整理する。

(4) 契約等に係る情報の整理

公民連携手法において民間事業を付帯した場合の権利・契約関係等を整理する。

(7) 他都市事例の収集・整理

公共施設整備に係る他都市事例を収集・整理する。

イ スキーム検討等

(7) 事業の手法や類型の整理

公民連携における事業の手法や類型等の情報を整理する。

(4) 比較検討対象とする事業スキームの設定

前提条件等をもとに、本事業に適用し得る事業スキームを設定する。

(7) リスク分担の検討

本事業に係るリスクの抽出、分析、整理等を行い、リスク負担者の管理能力等を評価したうえで、比較検討事業スキームごとにリスク分担を整理・検討する。

ウ 事業者意向調査

(7) 民間事業者の参加意向等調査

比較検討事業スキームごとの民間事業者の参加意向の調査やその他の意見聴取を行う。

(4) 付帯事業提案の可能性の可能性調査

比較検討事業スキームごとの民間事業者による付帯事業提案の可能性を調査する。

(7) 民間活用の可能性の整理

ア、イの結果を取りまとめ、民間活用の可能性を整理する。

エ 評価

(7) 定量評価

PSC や比較検討事業スキームごとの LCC、VFM の算出や事業期間等を基準とした年次別の財政収支等の財務シミュレーションを作成し、各事業スキームについて定量的側面から評価する。

(4) 定性評価

比較検討事業スキームごとに課題や留意事項、メリット、デメリット等を整理し、各事業スキームについて定性的側面から評価する。

(7) 総合評価

ア、イの結果に基づき、比較検討事業スキームごとの適用可能性を総合的に評価・比較する。

オ その他

(7) 事業者選定等のスケジュール作成

評価結果に基づき本市が選定すべき事業スキームで本事業を進めていく際の事業者選定等のスケジュールを作成する。

(4) 中間報告

(1)から(4)の検討結果（暫定）を中間報告として平成30年9月末までに提出する。

(7) 報告書素案

平成30年11月末までに本市の内部検討用として報告書の素案をまとめる。

(8) 打合せ

業務の進行・検討状況に合わせ、円滑に進むよう適切なタイミングに本市と打合せを行う。

カ 報告書の作成

アからオを踏まえて、報告書を作成する。

(5) 貸与資料

検討のため必要な資料を協議のうえ随時貸与する

(6) 業務期間

ア 業務着手の日から、平成31年1月31日（木）までとする。

イ そのほかの各作業項目においても、予め委託者が作業上必要と認められる一部の成果品の提出を求めた場合は、受託者は業務期間内であっても迅速に提出すること。

ウ 業務スケジュール

委託者と協議のうえ決定する。

(7) 提出書類

ア 契約後速やかに提出する書類

| | |
|------------------|----|
| (7) 業務着手届 | 2部 |
| (8) 業務実施計画書 | 2部 |
| (9) 業務工程表 | 2部 |
| (10) 業務責任者等指定通知書 | 2部 |

イ 履行期間中に提出する書類

| | |
|---------------|----|
| (7) 中間報告書 | 5部 |
| 提出期限は9月末とする。 | |
| (8) 最終報告書素案 | 5部 |
| 提出期限は11月末とする。 | |

ウ 業務完了時に提出する書類

| | |
|----------------|-------------------------------|
| (7) 業務完了届 | 2部 |
| (8) 成果報告書（本編） | 5部 |
| (9) 成果報告書（概要版） | 5部 |
| (10) 参考資料 | 一式(業務上作成した資料、提供可能参考文献等をすべて含む) |
| (11) 電子データ | 一式 |

エ その他委託者が適正な業務履行確認のため、特に必要と認めた書類

(8) 提出成果品

製本（A4版 本編、概要版各5部）

〔備考〕 提出成果品について、データ（CD等の媒体に収めたもの）も併せて提出すること。形式はワード又はエクセルとし、これ以外のソフトウェアの利用については、

委託者の了承を得ること。この場合は、利用したソフトウェア本体（2以上のライセンスを保持したもの）も併せて納品すること。