

白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザル
募集要項

平成 24 年（2012 年）10 月

札幌市

目次

I 公募プロポーザルの趣旨	1
II 募集の概要に関する事項	2
1 主催者及び事務局	
2 公募プロポーザルの対象用地及び事業方式	
3 募集する提案内容	
4 公募プロポーザル実施スケジュールの概要	
III 事業用地等に関する事項	4
1 事業用地の所在・地積等	
2 地域地区等の主な土地利用規制等	
3 事業用地の現況	
4 白石区複合庁舎の建設について	
5 埋蔵文化財調査について	
6 土壌汚染調査について	
7 地質調査について	
IV 事業提案に関する条件	8
1 土地利用等の基本的な考え方	
2 民間施設に関する条件等	
3 駐車場施設に関する条件等	
4 契約に関する条件	
V 事業者の募集に関する事項	20
1 応募者の資格	
2 募集要項の配布	
3 公募プロポーザルに関する質問及び回答	
4 募集要項の修正又は内容の追加	
5 応募予定者登録	
6 応募申込受付	
7 応募書類等に関する留意事項	
8 応募に関する留意事項	
9 公募プロポーザル実施スケジュール	
VI 審査に関する事項	27
1 審査の手順等	
2 審査フロー	
3 審査方法	
4 審査結果の通知及び公表	
5 資格の喪失	

Ⅶ 事業用定期借地権設定契約に関する事項……………32

- 1 契約フロー
- 2 事業用定期借地権設定契約の締結に向けた手続き
- 3 事業予定者との協議が整わない場合等の措置
- 4 事業推進上の留意点
- 5 土地の引渡し
- 6 本契約を締結するまでの間の事業用地の利用
- 7 事前承諾事項
- 8 第三者賃借人の扱い
- 9 届出義務
- 10 契約解除及び損害賠償等
- 11 原状回復義務

【様式集・資料集（別冊）】

□ 様式集

- | | |
|---------|--------------------|
| 様式1 | プロポーザル募集に関する質問書 |
| 様式2-1 | 応募予定者登録申込書（単独用） |
| 様式2-2 | 応募予定者登録申込書（共同事業者用） |
| 様式2-3 | 応募予定者登録構成員変更届出書 |
| 様式3 | 法人概要・事業経歴書 |
| 様式4 | 納税義務に係る申立書 |
| 様式5 | 誓約書 |
| 様式6 | 応募申込書 |
| 様式7 | 構成員票 |
| 様式8 | 事業概要総括書 |
| 様式9 | 事業計画書 |
| 様式9-1-1 | 事業収支計画書（損益計算書） |
| 様式9-1-2 | 損益計算書内訳書 |
| 様式9-2 | 事業収支計画書（資金収支計算書） |
| 様式10 | 公開予定事項書 |
| 様式11 | 応募取下届 |

□ 資料集

- | | |
|------|---------------------------------|
| 資料1 | 白石区複合庁舎整備基本計画 |
| 資料2 | 平成22年度 白石区役所来庁者アンケート結果（区役所移転関係） |
| 資料3 | 平成22年度 区民ワークショップのまとめ |
| 資料4 | 白石区複合庁舎整備に関する検討会 平成23年度実施報告書 |
| 資料5 | 位置図 |
| 資料6 | 求積図 |
| 資料7 | 高低測量図 |
| 資料8 | 現況平面図 |
| 資料9 | 白石区複合庁舎 平面計画図 |
| 資料10 | 事業予定者決定に関する覚書（案） |
| 資料11 | 関係法令等 |

I 公募プロポーザルの趣旨

札幌市では、白石区役所などの公共施設を、地下鉄白石駅に隣接する市有地（以下「計画地」という。）に移転し、白石区複合庁舎として整備する計画を進めており、これまでに区民ワークショップや白石区複合庁舎整備に関する検討会を開催するなど、市民意見を踏まえた取組みを行っています。

また、地下鉄白石駅周辺は、「第4次札幌市長期総合計画」や「札幌市都市計画マスタープラン」において、地域の日常を支える拠点として位置付けられており、多様な商業・行政などの各種都市サービス機能の集積を図ることが求められているところです。

そこで札幌市では、計画地の整備にあたっては、公共機能として必要な敷地の広さを確保した上で、生み出される余剰地について、公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる民間機能の導入を図ることといたしました。

こうしたことから、札幌市では、白石区複合庁舎とは別棟により整備を図る施設について、広く民間事業者から具体的な提案を求める公募プロポーザルを実施し、事業者を選定することといたしました。

Ⅱ 募集の概要に関する事項

1 主催者及び事務局

(1) 主催者

本公募プロポーザルの主催者は、札幌市（以下「市」という。）である。

(2) 事務局

本公募プロポーザルの事務局の名称等は以下のとおりとする。

名 称：白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザル事務局
住 所：〒060-8611
札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎（13階南側）
担当課：札幌市市民まちづくり局地域振興部区役所整備担当課
電 話：011-211-2176
F A X：011-218-5156
メールアドレス：kusei@city.sapporo.jp

2 公募プロポーザルの対象用地及び事業方式

(1) 公募プロポーザルの対象用地

平成28年度に供用開始予定の白石区複合庁舎に隣接する市有地（以下「事業用地」という。）を対象用地とする（P.4～【Ⅲ 事業用地等に関する事項】参照）。

(2) 事業方式

事業用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項又は第2項に基づく事業用定期借地権を設定し、事業者が施設を設計、建設、所有、運営する。

3 募集する提案内容

事業用地内に整備する民間施設及び駐車場施設の事業計画（導入機能、建築計画、資金・収支計画等）（P.8～【Ⅳ 事業提案に関する条件】参照）

4 公募プロポーザル実施スケジュールの概要

本公募プロポーザルの実施スケジュールの概要は以下のとおりである（各手順の詳細については、P.20～【V 事業者の募集に関する事項】、P.27～【VI 審査に関する事項】を参照）。

手 順	期 間
募集要項の配布	平成24年10月15日（月）～平成24年11月5日（月）
質問の受付・回答	受付 平成24年10月15日（月）～平成24年11月5日（月） 回答 平成24年11月15日（木）（予定）
応募予定者の登録	平成24年11月16日（金）～平成24年11月30日（金）
応募申込受付	平成24年12月13日（木）～平成24年12月27日（木）
審査	第一次審査 平成25年2月（予定） 第二次審査 平成25年2月（予定）
審査結果の通知	平成25年3月（予定）

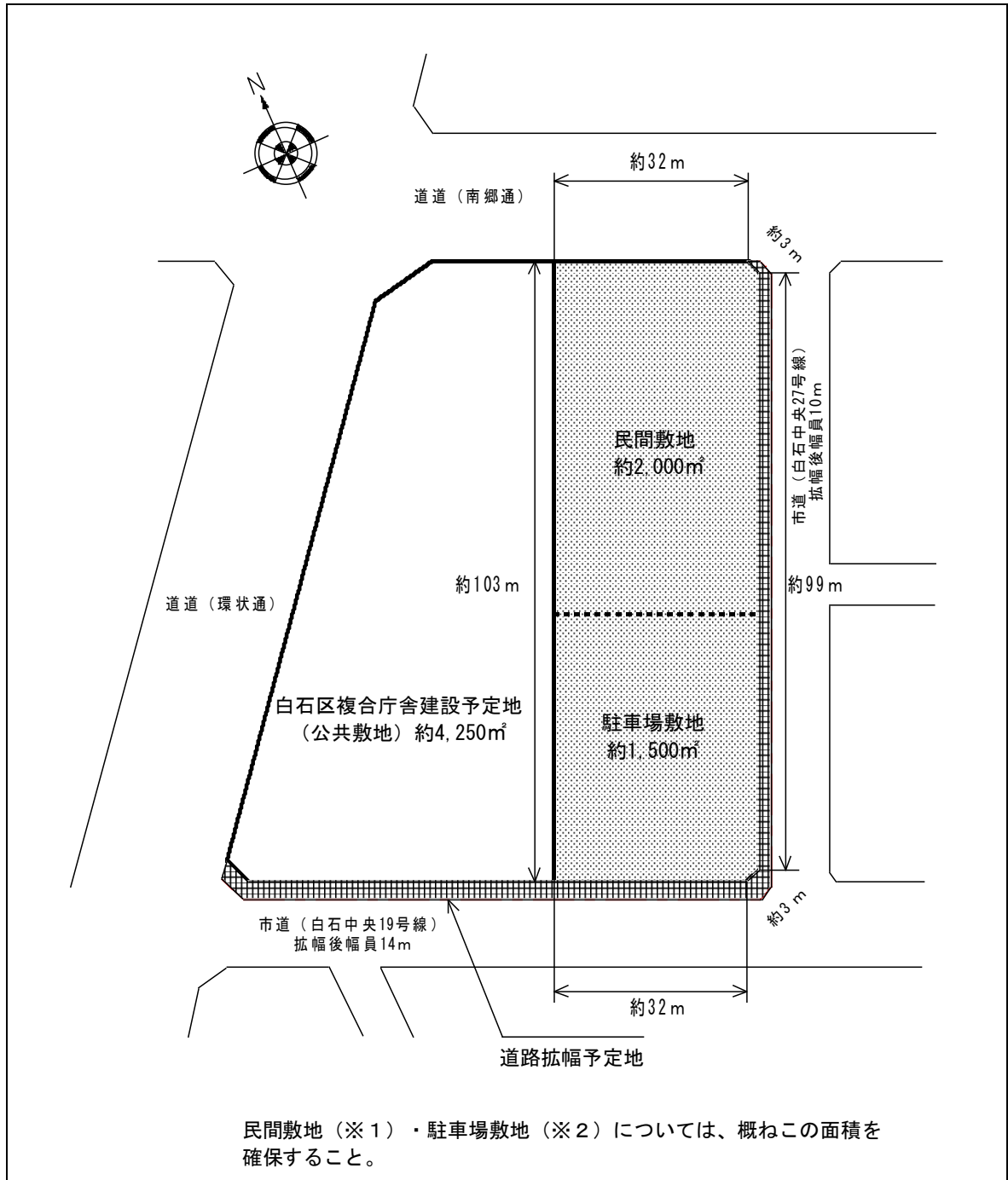
注）土曜日、日曜日及び祝日を除く

Ⅲ 事業用地等に関する事項

1 事業用地の所在・地積等

所在	地番	地目	地積
札幌市白石区南郷通1丁目南	22番4	雑種地	3,514.16㎡

【敷地概略図】



(※1) 事業用地のうち民間機能の導入を図る敷地 (P.8 参照)

(※2) 事業用地のうち駐車場機能の導入を図る敷地 (P.9 参照)

2 地域地区等の主な土地利用規制等

地域地区	商業地域、防火地域、景観計画区域、60m高度地区									
容積率、建ぺい率	400%、80%									
関係する主な法令等	【資料11】「関係法令等」を参照すること。									
接面道路との関係	<p>① 現況幅員</p> <p>[北側] 道道（南郷通） 幅員 32m</p> <p>[南側] 市道（白石中央 19 号線） 幅員 11m</p> <p>[東側] 市道（白石中央 27 号線） 幅員 8m</p> <p>② 道路拡幅について</p> <p>前頁図のとおり南側及び東側の接面道路は拡幅する予定であり、拡幅後の事業用地が公募プロポーザルの対象地となる。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>現況幅員</th> <th>計画幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>南側道路</td> <td>11m</td> <td>14m</td> </tr> <tr> <td>東側道路</td> <td>8m</td> <td>10m</td> </tr> </tbody> </table>		現況幅員	計画幅員	南側道路	11m	14m	東側道路	8m	10m
	現況幅員	計画幅員								
南側道路	11m	14m								
東側道路	8m	10m								
その他	隣接地に白石区複合庁舎の建設を予定している。									

3 事業用地の現況

事業用地は、現在、地下鉄白石駅前パーキング（パークアンドライド駐車場及び一般駐車場）及び駐輪場として暫定的に利用されている。

4 白石区複合庁舎の建設について

事業用地の隣接地（札幌市白石区南郷通 1 丁目南 22 番 1）には白石区複合庁舎（以下「複合庁舎」という。）を建設し、平成 28 年度に供用を開始する予定である。

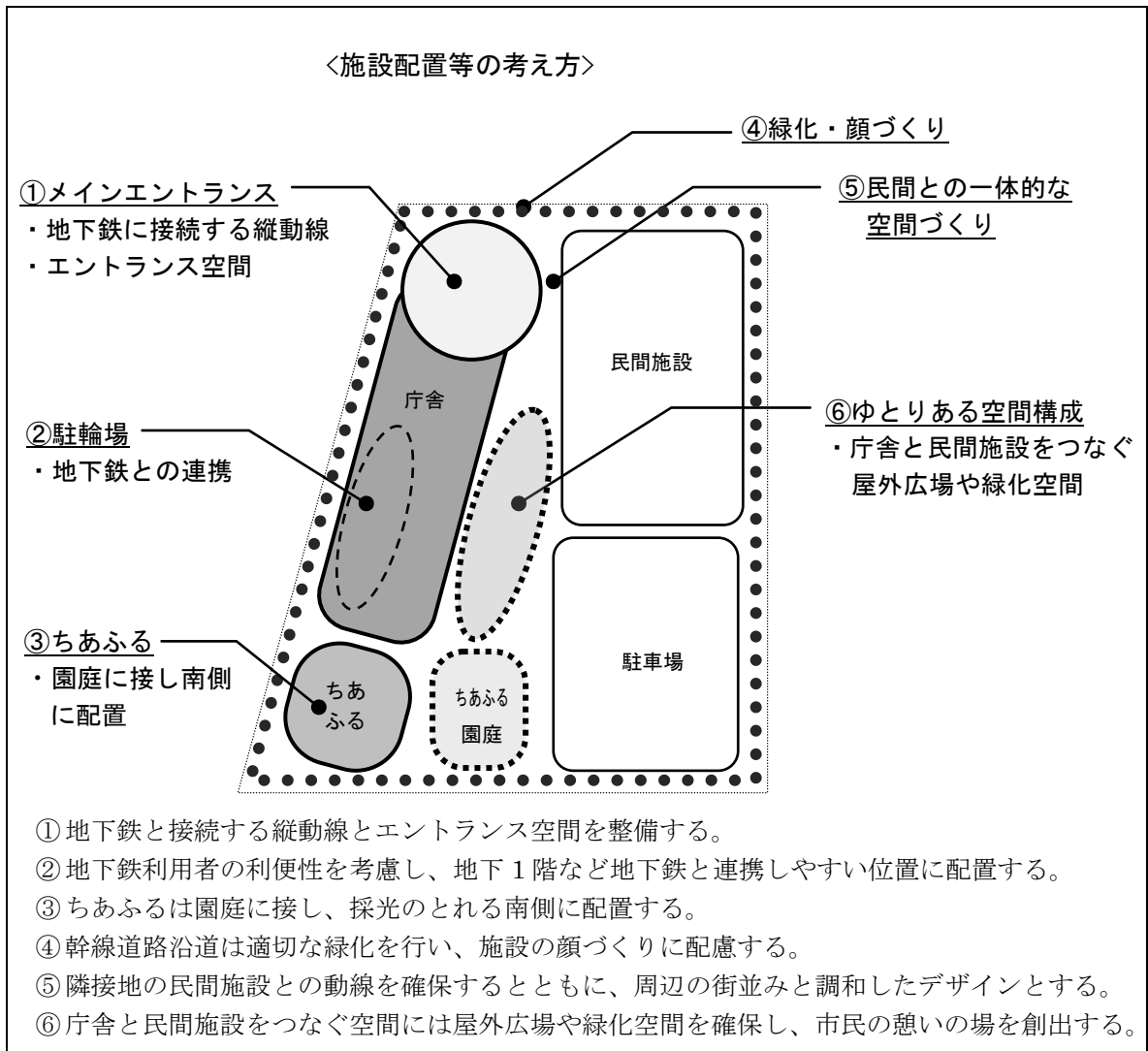
【資料1】「白石区複合庁舎整備基本計画」（以下「複合庁舎基本計画」という。）に示す複合庁舎建設予定地（以下「公共敷地」という。）の概要及び施設配置等の考え方は以下のとおりである。

(1) 公共敷地の整備概要

敷地面積	約 4,250 m ²
複合庁舎の施設構成	<p>① 主要施設（想定規模：約 11,800 m²）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 白石区役所 ・ 保健センター ・ 区保育・子育て支援センター（ちあふる） ・ 区民センター ・ （仮称）絵本図書館

	<p>② その他施設</p> <p>庁舎地下階に駐輪場（約 1,080 m²、約 700 台）及び地下エントランス空間を整備する。</p>
整備スケジュール	<p>平成 24 年度 基本設計</p> <p>平成 25 年度 実施設計</p> <p>平成 26 年度 工事開始</p> <p>平成 28 年度 供用開始予定</p>

(2) 複合庁舎の施設配置等の考え方



5 埋蔵文化財調査について

事業用地は、文化財保護法（昭和 25 年法律 214 号）第 93 条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しないが、平成 25 年度中に市において試掘調査を実施する予定である。

試掘調査により埋蔵文化財の包蔵が確認され、発掘調査が必要となった場合は、

市において所要の手續・調査等を行う。

6 土壤汚染調査について

事業用地の土壤汚染について、土地利用履歴等に関する調査を行ったが、過去に有害物質の使用が疑われる施設は確認されなかった。

当該調査結果は、事務局にて閲覧することができる。閲覧時間は、平成 24 年（2012 年）10 月 15 日（月）から平成 24 年（2012 年）11 月 5 日（月）まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く）の 9 時から 17 時までとする。閲覧を希望する者は、事前に電話にて連絡すること。

7 地質調査について

事業用地の地質調査については、市において実施済である。

当該調査結果は、事務局にて閲覧することができる。閲覧時間は、平成 24 年（2012 年）10 月 15 日（月）から平成 24 年（2012 年）11 月 5 日（月）まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く）の 9 時から 17 時までとする。閲覧を希望する者は、事前に電話にて連絡すること。

IV 事業提案に関する条件

1 土地利用等の基本的な考え方

複合庁舎基本計画「第1編 土地利用計画」では、まちづくりに関する上位計画において地下鉄白石駅周辺が地域中心核に位置づけられていることなどを整理するとともに、拠点形成の配慮事項や、計画地の整備に向けた基本的な考え方をまとめている。これらの配慮事項や考え方を踏まえ、事業用地（民間敷地及び駐車場敷地）の土地利用の基本的な考え方は、以下のとおりとする。

(1) 民間敷地の土地利用等の基本的な考え方

敷地面積	約 2,000 m ² ※駐車場敷地の面積増減に伴う増減は認めるが、概ねこの面積を確保すること。
土地利用	公共機能（複合庁舎）と連携した区民の多様な交流の展開など、区民等の利便性の向上やにぎわいの創出に寄与する土地利用とすること。
事業方式 (土地の権利形態)	事業用定期借地権によって土地の利用権を設定し、提案事業者が民間敷地に建物（以下「民間施設」という。）を建設すること。なお、上記の事業用定期借地権は、駐車場敷地と一体的に一つの事業用定期借地権設定契約によるものとする。 また、借地権利は賃借権とする。
施設配置等	複合庁舎の施設配置を考慮する等、P.10【IV-2 民間施設に関する条件等】に即した施設配置等とすること。
事業期間	事業期間（工事期間及び建物取壊し期間を含む）は、10年以上50年未満の範囲内で提案すること。
土地賃借料	民間敷地と駐車場敷地を一体として P.18【IV-4-(1) 事業用定期借地権設定契約】に示す土地賃借料の最低額以上の額を事業計画書（資金・収支計画等）で提案すること。

(2) 駐車場敷地の土地利用等の基本的な考え方

<p>敷地面積</p>	<p>約 1,500 m² ※民間敷地の面積増減に伴う増減は認めるが、概ねこの面積を確保すること。</p>
<p>土地利用</p>	<p>車両動線の効率化や周辺交通への影響等を考慮し、市が必要とする以下の施設と民間駐車場が一体となった建物（以下「駐車場施設」という。）の用地として利用すること。なお、駐車場施設は提案事業者が建設し、一部を市が賃借する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 複合庁舎利用者のための駐車場（以下「公共駐車場」という。） ・ 公用車駐車場 ・ その他、市が設置を求める施設 <p>(P.13【IV-3-(3)-① 必要施設一覧】参照)</p>
<p>事業方式 (土地の権利形態)</p>	<p>民間敷地と一体的に事業用定期借地権を設定し、提案事業者が駐車場施設を建設すること。</p>
<p>施設配置等</p>	<p>駐車場施設は、民間施設とは分棟とすることを原則とするが、構造的に分割し、外観上一体的な建物としても良い。また、一般車両の入庫及び出庫は、原則、事業用地南側道路（白石中央19号線）からとする。</p>
<p>事業期間</p>	<p>民間敷地と駐車場敷地を一体として事業用定期借地権設定契約を締結するため、民間敷地と同様とする。</p>
<p>土地賃借料</p>	<p>民間敷地と駐車場敷地を一体として P.18【IV-4-(1) 事業用定期借地権設定契約】に示す土地賃借料の最低額以上の額を事業計画書(資金・収支計画等)で提案すること。</p>
<p>公共・公用駐車場等 賃貸料</p>	<p>事業計画書(資金・収支計画等)で提案すること。</p>

2 民間施設に関する条件等

民間施設について、以下の条件等を満たす提案を行うこと。

(1) 導入する機能の考え方

事業用地を含む地下鉄白石駅周辺は、市の計画（第4次札幌市長期総合計画）の中で地域の日常生活を支える拠点である「地域中心核」として位置づけられている。また、事業用地は、交通結節点である地下鉄駅及びバスターミナルに至近であるとともに、複合庁舎の隣接地という立地特性を最大限に活かした活用が求められる。

このような背景を踏まえ、複合庁舎とともに「白石区の顔」にふさわしい拠点となるよう、公共機能との連携も視野に入れながら、以下の機能導入を提案すること。

① 地域貢献

公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる機能

② 地域活性化

区民の主体的な地域コミュニティ活動が活性化され、多様な交流の展開が期待できる機能

③ 利用者の利便性向上

利便性の向上に資する、区民の生活と関連性の高い機能

④ まちづくりへの寄与

南郷通沿道のにぎわいの連続に資する等、まちづくりへの波及効果が期待できる機能

(2) 建築計画に関する条件

① 施設配置等について

ア 民間施設の配置は、複合庁舎の施設配置を考慮すること。

イ 民間施設のうち公共敷地と接する側の機能配置については、公共敷地内のオープンスペース（ゆとり空間）が複合庁舎と民間施設をつなぐ機能も併せ持つことを考慮すること。

ウ 民間施設が確保する駐輪場は、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）に定める附置義務台数以上の台数を確保するとともに、放置自転車の抑制に配慮すること。

② 複合庁舎との接続動線について

ア 複合庁舎地下階（地下鉄接続空間）との動線を確保すること（複合庁舎には地下鉄駅コンコースに直結する地下鉄接続空間が整備される。地下鉄接続空間との接続に係る管理・運営等については、市との協議により取決めを行う。）。

イ 複合庁舎側の接続可能位置については、公共敷地と事業用地の境界付近とする。詳細は、【資料9】「白石区複合庁舎 平面計画図」を参照すること。

ウ 地上部は、上空通路やカバードウォークなどの構築物による接続通路を設置することなく、南郷通沿いに利用者の利便性を高めるような動線を確保すること。

③ 地下エントランス空間との連携について

複合庁舎地下階には、地域活動の展開などを想定した地下エントランス空間を整備することとしており、民間施設との連携によって一層効果的な活用が期待できる。

従って、地下エントランス空間の活用に関しては、官民の連携を見据え、当該空間と連続した地下空間を民間施設に整備するなどの内容を含む提案が望ましい。

④ オープンスペースに向けた顔づくり

公共敷地内のオープンスペース（ゆとり空間）に面する部分については、ゆとり空間と連携可能な空間構成を提案すること。

(3) 景観、環境、安全面等に関する条件

① 周辺の街並みとの調和

民間施設の外観（外部仕上、サイン計画等）については、複合庁舎及び周辺の街並みとの調和に配慮することを設計方針とすること。これらのデザイン等は、事業予定者決定後における市との協議事項とし、本プロポーザルでは民間施設の外観について具体的な提案を求めない。

② 環境への配慮

省資源、省エネルギーなど、環境への負荷の低減に配慮した施設とすること。

③ ユニバーサルデザイン・バリアフリーへの配慮

ユニバーサルデザインやバリアフリーの理念に基づき、高齢者や障がい者等、誰にでも分かりやすく利用しやすい施設とすること。

(4) 施設の運営・維持管理、官民連携に関する条件

① 施設の運営体制

民間施設完成後の適切な運営体制を確保すること。

② 施設建物の維持管理計画

施設建物の維持管理に関する適切な計画を策定し取組体制を構築すること。

③ 官民の連携

複合庁舎の地下エントランス空間等での展開が想定される地域活動等に対する協力を含め、民間施設として実施可能な取組みについて提案すること。

(5) その他の条件

① 用途の制限

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する利用をしてはならない。

ウ 借地借家法第23条第1項の規定により、居住の用に供する施設の提案はできない。

② 法令等の遵守

提案内容については、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)、札幌市福祉のまちづくり条例(平成10年条例第47号)、その他の関係法令及び札幌市条例等を遵守すること。また、地下鉄駅との接続は、札幌市地下鉄駅出入口設置業務要領書が適用されることに留意すること。

③ 都市計画上の制限について

建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等については、原則として現行の都市計画の制限に基づき計画すること。

3 駐車場施設に関する条件等

駐車場施設について、以下の条件等を満たす提案を行うこと。

(1) 駐車場機能確保の考え方

複合庁舎及び民間施設が必要とする駐車場等機能は、主に駐車場敷地に建設する駐車場施設で確保すること。

(2) 駐車場施設の概要

項目	概要
駐車場の形式	自走式立体駐車場
駐車台数	市が必要とする台数 + 民間施設が確保する台数 〈市が必要とする台数の内訳〉 <ul style="list-style-type: none">・ 公共駐車場：150台・ 公用車駐車場：36台
駐車対象車両	普通乗用車、小型自動車、車いす使用者車両
有効高さ	2.3m以上とする。 ただし、健診車等の進入を想定した施設とする場合、その進入

	範囲については、車高に応じた高さを確保すること。
駐車場出入口	南側道路（白石中央 19 号線）からの出入りを原則とする。
附帯施設*	<ul style="list-style-type: none"> ・ 荷捌きスペース（官民共用又は公共専用） ・ 一般車両車寄せスペース（官民共用） ・ 庁舎屋外倉庫等 ・ エレベーター ・ 階段室

※ 駐車場施設外への設置を認める施設もある。

(3) 満たすべき条件

① 必要施設一覧

施設名		概要	台数・面積等	設置場所
ア	公共駐車場	複合庁舎利用者のための駐車場	150 台 (車いす使用者用駐車施設含む)	駐車場施設内
イ	公用車駐車場	職員外勤用車両及び区庶務担当課配置車両等の駐車場	36 台	駐車場施設内
ウ	荷捌きスペース (官民共用又は公共専用)	荷捌き車両(貨物自動車など)の停車スペース	健診車の停車が可能なスペース	駐車場施設 1 階又は民間敷地内(1 階レベル)
エ	一般車両 車寄せスペース (官民共用)	普通乗用車の一時停車スペース	健診車の停車が可能なスペース	駐車場施設 1 階又は民間敷地内(1 階レベル)
オ	庁舎屋外倉庫等	庁舎備品保管倉庫ほか、各種倉庫等の設置スペース	約 321 m ²	駐車場施設 1 階ほか
カ	エレベーター	駐車場利用者が上下階に移動するための設備	1 基以上	駐車場施設内
キ	階段室	駐車場利用者が上下階に移動するための設備	2 カ所	駐車場施設内
ク	民間駐車場	民間施設利用者のための駐車場	附置義務台数以上 (車いす使用者用駐車施設含む)	駐車場施設内又は民間敷地内

ケ	車いす使用者用 駐車施設 (官民共用)	車いす使用者が乗 車する車両の専用 駐車スペース	札幌市福祉のまちづ くり条例及び同条例 施設整備マニュアル による	【公共駐車場用】 駐車場施設内 【民間駐車場用】 駐車場施設内又は 民間敷地内
----------	------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------------------	-----------------------------------------------------

※各施設に示す面積は、現庁舎の状況等に基づいて算定した必要面積である。

② 各施設の整備条件

ア 公共駐車場

- (a) 駐車場施設内に設置すること。
- (b) 低層階に配置する提案が望ましい。
- (c) 150 台分確保すること（車いす使用者用駐車施設含む）。

イ 公用車（職員外勤用車両及び区庶務担当課配置車両等）駐車場

- (a) 駐車場施設内に設置すること。
- (b) 36 台分確保すること。このうち 4 台分は専用とし、近傍に給排水設備を設置すること。なお、塵芥庫等の給排水設備（P. 15 オ-（c）参照）との兼用も認める。
- (c) 優先入庫に配慮した提案が望ましい。

ウ 荷捌きスペース（官民共用又は公共専用）

- (a) 駐車場施設 1 階に設置すること。ただし、駐車場施設 1 階への設置が困難な場合は、民間敷地内（1 階レベル）の設置も認める。
- (b) 健診車（全長 12m、全幅 2.5m、全高 3.6m）の停車が可能なスペースを確保すること。ただし、官民共用とする場合は、想定される搬入出頻度を考慮した規模を確保すること。
- (c) 健診車のための電源を確保すること。
- (d) 車両出入口を一般車両と別にするなど、優先入庫に配慮した提案が望ましい。

エ 一般車両 車寄せスペース（官民共用）

- (a) 駐車場施設 1 階に設置すること。ただし、駐車場施設 1 階への設置が困難な場合は、民間敷地内（1 階レベル）の設置も認める。
- (b) 健診車（全長 12m、全幅 2.5m、全高 3.6m）の停車が可能なスペースを確保すること。
- (c) 健診車のための電源を確保すること。

オ 庁舎屋外倉庫等

- (a) 庁舎屋外倉庫等の施設構成及び必要面積は以下のとおりとする。
 - ・ 庁舎備品等保管倉庫（約 249 m²）
 - ・ 塵芥庫、リサイクル庫、古紙集積場所（約 30 m²）

- ・ 公用自転車置場（約 35 m²）
- ・ 古紙回収ボックス設置スペース（約 7 m²）

(b) 庁舎備品等保管倉庫は、駐車場施設内に設置すること。ただし、約 12 m² については、駐車場施設 1 階に確保すること。

(c) 塵芥庫、リサイクル庫、古紙集積場所は、駐車場施設 1 階に設置すること。また、塵芥庫、リサイクル庫については、清掃のための給排水設備を確保すること。

なお、これらの施設の配置については、ごみ収集車や古紙回収車両のアクセスに配慮すること。

(d) 公用自転車置場は、駐車場施設 1 階に設置すること。ただし、駐車場施設 1 階への設置が困難な場合は、民間敷地内（1 階レベル）の設置も認める。

なお、設置にあたっては、防犯上有効な措置を講じること。

(e) 古紙回収ボックス設置スペースは、駐車場施設 1 階に設置すること。ただし、駐車場施設 1 階への設置が困難な場合は、民間敷地内（1 階レベル）の設置も認める。

なお、古紙回収ボックスは、広く市民に利用されることが想定されるので、その設置スペースの配置については、利用者のアクセスに配慮すること。

(f) 庁舎備品等保管倉庫、塵芥庫、リサイクル庫、古紙集積場所の仕様はプレハブ程度とし、必要とする規模及び内部造作（棚等）等については、市との協議により定める。

カ エレベーター

(a) 1 基以上設置すること。

(b) 車いす使用者用駐車施設を 2 階以上に設置する場合は、少なくとも 1 基は身障者対応とすること。

キ 階段室

2 か所以上設置すること。

ク 民間駐車場

(a) 原則、事業用地内（駐車場施設内又は民間施設内）に確保すること。

(b) 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）（以下「駐車場附置義務条例」という。）に定める附置義務台数以上の台数を確保すること（車いす使用者用駐車施設含む）。

ケ 車いす使用者用駐車施設（官民共用）

(a) 公共駐車場用については、駐車場施設内に、民間駐車場用については、原則、事業用地内（駐車場施設内又は民間敷地内）に設置すること。

(b) 低層階への設置に配慮すること。

(c) 公共駐車場用については、市が賃借する駐車場（公共駐車場及び公用車駐車場）の総数に対して、札幌市福祉のまちづくり条例施設整備マニュアルに定める望ましい整備基準を満たす台数を確保すること。

また、駐車施設総数に対する必要台数については、同条例の整備基準を満たすこと。

(4) 建築計画に関する条件

① 施設配置等について

ア 駐車場施設は、民間施設とは分棟とすることを原則とするが、構造的に分割し、外観上一体的な建物としても良い。

イ 駐車場施設のみで駐車場等機能の確保が困難な場合は、民間敷地内にその機能を確保する提案も認める。

② 車両出入口について

駐車場施設の一般車両の入庫及び出庫は、原則、事業用地南側道路（白石中央 19 号線）からとする。

③ 複合庁舎との接続動線について

公共駐車場と複合庁舎との適切な接続動線が確保できる建築計画を提案すること。

④ 駐車ますについて

駐車ますの種類と規模は以下のとおりとする。普通自動車用及び小型自動車用駐車ますの設置割合については、駐車場附置義務条例によること。

なお、複合庁舎の新築による附置義務台数は約 60 台である。

駐車ますの種類	規 模
普通自動車用	幅 2.5m以上、奥行き 6.0m以上
小型自動車用	幅 2.3m以上、奥行き 5.0m以上
車いす使用者用	幅 3.5m以上、奥行き 6.0m以上

⑤ 有効高さについて

2.3m以上とする。

ただし、健診車等の進入を想定した施設とする場合、その進入範囲については、車高に応じた高さを確保すること。

(5) 景観、環境、安全面等に関する条件

ア 駐車場施設の外観（外部仕上、サイン計画等）については、複合庁舎及び周辺の街並みとの調和に配慮することを設計方針とすること。これらのデザイン等は、事業予定者決定後における市との協議事項とし、本プロポーザル

では駐車場施設の外観について具体的な提案を求めない。

- イ 公共駐車場の特性を考慮し、利便性と安全性を兼ね備えるとともに、ユニバーサルデザインやバリアフリーの理念に基づいて、高齢者や障がい者等、誰にでも分かりやすく利用しやすい施設とすること。
- ウ 車両及び歩行者が、安全かつ効率的に移動できる動線を確保すること。
- エ 駐車場の案内・誘導、複合庁舎への案内等必要な表示を適切に配置すること。
- オ 安全性及び防犯・防災の観点から適切な照明、換気、消火等の設備を設けること。
- カ 車両の騒音、排出ガス、ヘッドライトの光害等、複合庁舎及び周辺環境への影響低減に配慮すること。

(6) 施設の運営・維持管理、官民連携に関する条件

① 施設の運営体制

- ア 駐車場施設完成後の適切な運営体制を確保すること。
- イ 複合庁舎の各施設（区役所、区民センター等）の開庁日・開庁時間を踏まえた営業時間とすること。

② 施設建物の維持管理計画

- ア 施設建物の維持管理に関する適切な計画を策定し取組体制を構築すること
- イ 事業者は、駐車場施設の維持管理に関して責任を負うものとするが、専ら市が使用する施設の管理に関する事項は、市との協議により定める。

③ 官民の連携

駐車場施設の運営方法や維持管理において、実施可能な官民連携の取組み（官民駐車区分の柔軟な活用による効率的な運用や賃料抑制等）を提案すること。

(7) その他の条件

① 法令等の遵守

提案内容については、駐車場法（昭和 32 年法律第 106 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）、札幌市福祉のまちづくり条例、駐車場附置義務条例、その他関係法令及び札幌市条例等を遵守すること。

② 開業時期

複合庁舎の供用開始（平成 28 年中を想定）までに開業すること。

4 契約に関する条件

市と事業者が締結する契約は、以下の(1)~(4)を予定している。契約時期は、(1)については民間施設及び駐車場施設の着工前、(2)~(4)については施設完成後とする。

なお、(2)~(4)をそれぞれ個別の契約とするかについては、事業者との協議によるものとする。

(1) 事業用定期借地権設定契約

主な内容は、以下のとおりとする。

ア 借地権利は賃借権とする。

イ 土地の面積は、3,514.16㎡とする。

ウ 契約期間は、10年以上50年未満の範囲で、事業者の提案に基づく期間とする。

エ 土地の賃借料は、事業者の提案に基づき、市との協議により決定した金額とする。ただし、提案は下記の金額以上とすることを条件とする。

土地賃借料の最低額 年額 10,296,000円 (月額 858,000円)

オ 土地賃借料の改定は、社会経済情勢等の変化を考慮し、市と事業者の協議の上でできるものとする。

カ 保証金は、土地の賃借料 (月額) の12カ月分以上とする。

保証金は、契約満了時に市に対する債務の弁済に充てた残額を返還するものとする。なお、保証金に利息は付さない。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れは認めない。

(2) (仮称) 公共駐車場賃貸借契約

主な内容は、以下のとおりとする。

ア 市が事業者を支払う賃料 (共益費等を含む) は、事業者の提案に基づき、市との協議により決定した金額とする。

イ 敷金、保証金等は、支払わないものとする。

ウ 賃料を含む契約内容については、社会経済情勢の変化等を考慮し、市と事業者の協議に基づき改定できるものとする。

(3) (仮称) 公用車駐車場賃貸借契約

主な内容は、以下のとおりとする。

ア 契約台数は、区庶務担当課配置の4台に職員外勤用車両等32台を加えた台数とする。なお、台数の増減等により契約台数は変更される可能性がある。

イ 市が事業者を支払う月額賃料 (共益費等を含む) は、事業者の提案に基づき、市との協議により決定した金額とする。

ウ 敷金、保証金等は、支払わないものとする。

エ 月額賃料の改定は、社会経済情勢の変化等を考慮し、市と事業者の協議に基づき賃料を改定できるものとする。

(4) (仮称) 庁舎屋外倉庫等賃貸借契約

主な内容は、以下のとおりとする。

- ア 市が事業者を支払う月額賃料（共益費等を含む）は、事業者の提案に基づき、市との協議により決定した金額とする。
- イ 敷金、保証金等は、支払わないものとする。
- ウ 月額賃料を含む契約内容については、社会経済情勢の変化等を考慮し、市と事業者の協議に基づき改定できるものとする。

V 事業者の募集に関する事項

1 応募者の資格

本公募プロポーザルに応募する者は、以下の要件等を満たすこと。

(1) 応募者の構成

- ア 応募者は、単独の法人又は複数の法人によって構成された共同事業者（以下「共同事業者」という。）とする。
- イ 共同事業者を構成する法人は、単独で応募することはできない。また、他の応募している共同事業者の構成員となることもできない。
- ウ 応募申込受付期間終了後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、以下の①～③の要件をすべて満たさなければならない。なお、共同事業者による応募の場合、①、②は共同事業者総体で満たすこととし、③はすべての構成員が満たさなければならない。

- ① 提案した計画を、自ら適切に実施できること（施設を賃貸する事業とする場合は、施設運営が継続する仕組みを示すこと。）。
- ② 提案した計画の実施（開発・建設及び管理・運営等）に必要な免許、知識、経験、資力、信用及び技術的能力を有すること。
- ③ 次のいずれの項目にも該当しないこと。
 - ア 契約を締結する能力を有しない者
 - イ 破産者で復権を得ない者
 - ウ 市との契約等において、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者及びその者を代理人、支配人、その他の使用人として使用する者
ただし、その事実があった後 3 年を経過した者については、この限りではない。
 - エ 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て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者
ただし、更生計画認可決定又は再生計画認可決定がなされている場合は、この限りではない。
 - オ 市区町村税、消費税・地方消費税を滞納している者
 - カ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関

与が認められる者

(3) 共同事業者による応募の場合

共同事業者は、代表事業者を定めることとし、代表事業者は構成員との調整を行うとともに、市との協議において窓口となること。

2 募集要項の配布

(1) 配布方法

事務局にて配布する。また、札幌市市民まちづくり局地域振興部ホームページ (<http://www.city.sapporo.jp/shimin/shisetsu/proposal/index.html> 以下「市ホームページ」という。)においても、本募集要項を公表する。

(2) 配布期間

平成24年(2012年)10月15日(月)～平成24年(2012年)11月5日(月)
(ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとし、時間については9時から17時までとする。)

3 公募プロポーザルに関する質問及び回答

本公募プロポーザルへの応募を予定する者又は応募を検討する者から、プロポーザル募集に関する質問を受け付ける。

(1) 質問受付期間

平成24年(2012年)10月15日(月)～平成24年(2012年)11月5日(月)
(ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとし、時間については9時から17時までとする。)

(2) 質問受付方法

【様式1】「プロポーザル募集に関する質問書」に記入の上、事務局あてにFAX又はE-mailで提出すること。

E-mailにより提出する場合は、メールの件名を「(●●)白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザルに関する質問書」(●●は法人名)とし、ファイルを添付して送付すること。

(3) 質問に対する回答の公表

質問に対する回答は、市ホームページで公表する。回答公表日は、平成24年(2012年)11月15日(木)を予定している。

また、回答の公表をもって、本募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足等

とする。

回答にあたっては、質問を行った法人等は公表しない。

なお、意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがある。

4 募集要項の修正又は内容の追加

市は、P.21【V-3 公募プロポーザル募集に関する質問及び回答】に示す質問の対応等のため、本募集要項の一部修正を行うことがあり、この場合は市ホームページで公表する。

5 応募予定者登録

(1) 登録方法

応募を予定する者は、事前に来庁日時を事務局に電話予約の上、応募予定者登録申込書等を事務局まで持参すること（郵送不可）。

なお、この応募予定登録者のみが応募申込書を提出できる。

(2) 受付期間

平成24年（2012年）11月16日（金）～平成24年（2012年）11月30日（金）
（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとし、時間については9時から17時までとする。）

(3) 応募予定者登録に必要な書類

応募を予定する者は、以下の書類（以下「応募予定者登録書類」という。）を提出すること。なお、各様式の記載方法及び内容等については、「様式集」（別冊）を参照すること。

① 応募予定者登録申込書【様式2-1】又は【様式2-2】	1部
② 法人概要等・事業経歴書【様式3】	10部
③ 法人登記履歴事項全部証明書（発行後3カ月以内の原本に限る）	1部
④ 印鑑証明書（「代表者の印」など法務局に届出がされた印鑑の証明書で、発行後3カ月以内の原本に限る）	1部
⑤ 定款（複写可）	10部
⑥ 法人の案内書又はこれらに相当する書類（パンフレット可）	10部
⑦ 開発事業等実績書（パンフレット可）	10部
⑧ 法人の経営状況等を説明する書類 ・ 前3事業年度の会社法に定める計算書類及び連結計算書類 （貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）並びに附属明細書又はこれらに相当する書類	各3部

<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記に加え、キャッシュフロー計算書を作成している法人は前3期分の計算書 ・ 前3事業年度の事業報告又はこれらに相当する書類 ・ 有価証券報告書（上場企業の場合）又はこれらに相当する書類 	
<p>⑨ 納税を証明する書類等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市区町村税の納税証明書 本募集要項の配布開始日以降に発行された、課税されているすべての項目について未納がない旨の証明書（契約の権限を委任しない場合は本店、委任する場合は受任者となる支店等の所在地の市区町村が発行する納税証明書。所在地が札幌市の場合は、札幌市が発行する「納税証明書（指名願）」とする。） ・ 消費税及び地方消費税 本募集要項の配布開始日以降に発行された、未納がない旨の証明書（その3の3）（本店所在地を所管する税務署が発行する納税証明書） <p>※ 納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式4】を提出すること。</p>	各1部
⑩ 誓約書【様式5】	1部

(4) 応募予定者登録書類の受理

応募予定者登録書類の受理にあたって、事務局が応募予定者登録申込書に押印し、受付番号を記載の上、応募書類持参者にその複写を交付する。

(5) 応募予定登録者の変更

応募予定者登録申込書に記載された代表事業者の変更は原則として認めない。ただし、共同事業者で応募予定者登録をした場合、応募申込書提出までは、代表者以外の構成員について変更が可能である。構成員の変更がある場合は、応募申込書提出前に、【様式2-3】応募予定者登録構成員変更届出書を事務局へ提出すること。

6 応募申込受付

(1) 応募方法

応募者は、事前に来庁日時を事務局に電話予約の上、応募申込書等を事務局まで持参すること（郵送不可）。

なお、申込受付の際、応募書類記載事項について確認を行う場合があるため、応募内容について説明可能な担当者が持参すること。

(2) 受付期間

平成 24 年（2012 年）12 月 13 日（木）～平成 24 年（2012 年）12 月 27 日（木）
（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとし、時間については 9 時から 17 時までとする。）

(3) 応募申込みに必要な書類

応募者は、以下の書類（以下「応募書類」という。）を提出すること。なお、各様式の記載方法及び内容等については、「様式集」（別冊）を参照すること。

① 応募申込書【様式 6】	10 部
② 目次	10 部
③ 構成員票（共同事業者の場合のみ）【様式 7】	10 部
④ 事業概要総括書【様式 8】 ※P. 28【VI-3-(3) 第二次審査（ヒアリング）】のヒアリングにおける事業計画の説明は、主としてこの様式をもとに行う予定。	10 部
⑤ 事業計画書【様式 9】 ・ 事業収支計画書（損益計算書）【様式 9-1-1】 ・ 損益計算書内訳書【様式 9-1-2】 ・ 事業収支計画書（資金収支計算書）【様式 9-2】	各 10 部
⑥ 公開予定事項書【様式 10】	10 部

7 応募書類等に関する留意事項

応募予定者登録書類及び応募書類（以下「応募書類等」という。）の提出にあたっては、以下の事項に留意すること。

ア 応募書類等の詳細については、「様式集」（別冊）を参照すること。

イ 押印が必要となる書類で提出部数が複数の場合、1 部は押印されたもの（原本）とし、残りは押印を含んだ複写で可とする。

ウ 応募書類等に押印する印鑑は、すべて印鑑証明書と同一のものに限る。

エ 原本 1 部、その他（複写等）9 部をそれぞれまとめて提出すること（法人の経営状況等を説明する書類は除く）。また、提出部数が 1 部のものはそれを原本とすること。

オ 共同事業者で応募する場合、【様式 3】「法人概要等・事業経歴書」については、代表事業者及びその他の構成員すべての分を提出すること。

カ 応募書類等は、審査の過程で必要に応じて事務局で複写して使用するので、複写しやすい仕様にする。具体的には以下の点に留意すること（提出部数が 1 部とされているものを除く）。

- (a) 応募書類等は、ホチキス止めをしない（必要に応じてクリップ等でまとめる）。
 - (b) すべて片面印刷とする（既往のパンフレット等は除く）。
- キ 【様式6】～【様式10】については、応募申込書を1ページ目として、総ページ数と当該ページ数を各ページの下部中央に記す（例：3／5）。

8 応募に関する留意事項

応募にあたっては、以下の事項に留意すること。

- ① 応募者の複数提案の禁止
応募は、一応募者につき一提案とする。
- ② 費用の負担
応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とする。
- ③ 使用言語及び単位
提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨は円を使用すること。
- ④ 市が提供する資料等の取扱い
市が提供する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁ずる。
- ⑤ 接触の禁止
応募者は提案に際し、選考委員会（P.27【VI-1 審査の手順等】参照）の委員及び市の職員等から、協力、助言等（以下「協力等」という。）を受けることは一切できない。協力等を受けている事実が認められる場合は、応募資格を喪失する可能性がある。
- ⑥ 応募書類等の取扱い
 - ア 応募書類の著作権は応募者に帰属するものとする。
 - イ 応募書類の内容等については、審査結果の公表において、応募者が特定されない範囲かつ市が必要と認める範囲で、公表できるものとする。ただし、下記エの内容は除く。
 - ウ 事業予定者（P.32【VII-2-1）事業予定者決定に関する覚書の締結】参照）の応募書類等については、市が必要と認める範囲で事業予定者の同意を要することなく使用できるものとする。ただし、下記エの内容は除く。
 - エ 応募書類等に関して市（選考委員会を含む）が知り得た事項のうち、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害すると認められるなどの理由により、秘密を要すると応募者から申し出のあった事項については、その内容を他に漏らさないものとする。
 - オ 市は、応募書類等の取扱い及び保管にあたっては十分注意するが、不測の事態により生じた損害等については責任を負わない。
 - カ 応募書類等は一切、返却しないものとする。

キ 誤字等を除き、応募書類等提出後の内容変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情があると市又は選考委員会が判断した場合には、内容変更及び追加を認めることがある。

⑦ 応募申込後の辞退

応募申込後に辞退する場合は、【様式 11】「応募取下届」を提出すること。

9 公募プロポーザル実施スケジュール

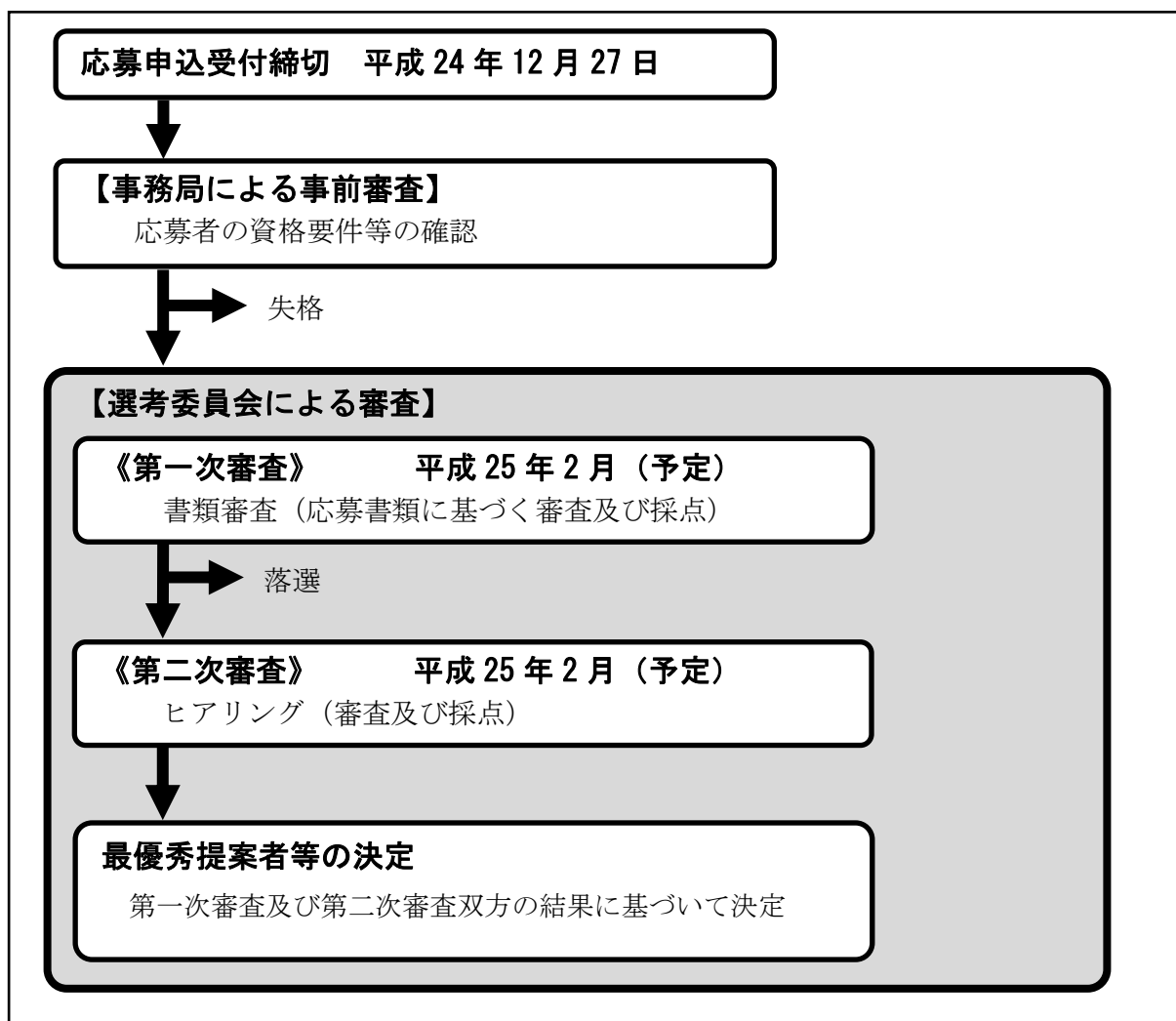
<p>1 募集要項の配布 《P.21》</p>	<p>募集要項を配布する（郵送請求不可）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 配布期間：平成 24 年 10 月 15 日（月）～平成 24 年 11 月 5 日（月） （土、日及び祝日を除く） ▶ 配布場所：事務局 ▶ 配布時間：9 時～17 時
<p>2 質問の受付・回答 《P.21》</p>	<p>プロポーザル募集に関する質問を受け付ける。所定の質問書に記入の上、事務局に F A X 又は E - m a i l で提出すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 受付期間：平成 24 年 10 月 15 日（月）～平成 24 年 11 月 5 日（月） （土、日及び祝日を除く） ▶ 受付場所：事務局 ▶ 受付時間：9 時～17 時 <p>質問に対する回答は、後日、市ホームページで公表する（11 月 15 日（木）公表予定）。</p>
<p>3 応募予定者の登録 《P.22》</p>	<p>事前に来庁日時を事務局に電話予約の上、必要書類を持参により提出すること（郵送不可）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 受付期間：平成 24 年 11 月 16 日（金）～平成 24 年 11 月 30 日（金） （土、日及び祝日を除く） ▶ 受付場所：事務局 ▶ 受付時間：9 時～17 時
<p>4 応募申込受付 《P.23》</p>	<p>事前に来庁日時を事務局に電話予約の上、必要書類を持参により提出すること（郵送不可）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 受付期間：平成 24 年 12 月 13 日（木）～平成 24 年 12 月 27 日（木） （土、日及び祝日を除く） ▶ 受付場所：事務局 ▶ 受付時間：9 時～17 時
<p>5 審査 《P.27》</p>	<p>事務局による事前審査の後、選考委員会において審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を決定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 第一次審査：平成 25 年 2 月（予定） ▶ 第二次審査：平成 25 年 2 月（予定）
<p>6 審査結果の通知 《P.30》</p>	<p>選考委員会による審査結果を各応募者に通知する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 審査結果通知時期：平成 25 年 3 月（予定）

VI 審査に関する事項

1 審査の手順等

- ア 審査は、事務局による事前審査の後、外部委員及び市職員により構成される「白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募提案選考委員会」（以下「選考委員会」という。）が第一次審査、第二次審査を行う。
- イ 選考委員会は、応募書類等の審査を厳正かつ公平に行い、最優秀提案者及び次点提案者を決定する。
- ウ 審査の結果、「最優秀提案者及び次点提案者なし」又は「次点提案者なし」とする場合がある。
- エ 選考委員会の委員名については、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の公表まで明らかにしない。また、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から選考委員会及びその議事内容は非公開とする。

2 審査フロー



3 審査方法

各審査は、以下の方法によって行う。

(1) 事前審査

事前審査は、提出された応募書類等について、応募者の資格要件を満たしていること及び事業提案に関する条件に明らかに相違した提案内容ではないことを事務局が確認する。

応募者の資格要件を満たしていない場合又は応募書類等が事業提案に関する条件と明らかに相違した提案内容である場合は、第一次審査を受ける資格を喪失するものとする。

なお、事務局がそれらを判断しがたい場合においては、応募者に確認を求める場合がある。

(2) 第一次審査（書類審査）

ア 第一次審査は、提出された応募書類等について、選考委員会が審査項目に基づき審査、採点を行う。

採点は審査項目ごとに行い、各項目の合計点を算出する。

イ 審査の結果、以下の基準を満たさない応募者は落選とし、全ての応募者が落選した場合は、「最優秀提案者及び次点提案者なし」とする。

【第一次審査の判定基準】

(a) 委員全員の総合計点が、満点の4割以上である

(b) 審査項目ごとに委員全員の得点を合算したとき、満点の2割以下である項目がない

ウ 応募者が5者を超える場合、審査の結果により第二次審査の対象者を上位5者以内に絞ることができるものとする。

エ 応募者が1者の場合においても、審査項目に基づき審査及び採点を行う。

オ 選考委員会は、審査に必要な補足資料の提出を求めることができる。ただし、この場合、応募資料等の補足を行うものであり、応募の主要な要素を変更することはできない。

なお、応募者が補足資料に記載したことは、原則として当初の応募書類等と同様に扱う。

(3) 第二次審査（ヒアリング）

ア 第二次審査は、応募者に対してヒアリングを実施し、審査、採点を行う。

イ ヒアリングは、応募書類等を使用して行うこととし、選考委員会があらかじめ認めた場合を除き追加資料の配布及び映像等の使用は認めない。

ウ 当日の手順は、応募者が【様式8】「事業概要総括書」に基づき提案内容に

係る概要説明を行った後、選考委員会の行う質問に対し回答することを予定している。なお、選考委員会から応募者に対しあらかじめ質問書を送付する場合がある。

エ 開催日時等の実施要領については別途通知する(平成25年2月開催予定)。

(4) 審査基準及び配点

① 第一次審査(書類審査)

審査項目	配点	審査の内容
I 事業主体	10点	応募者の資力、信用、実績及び経験等を審査する。 (応募予定登録書類⑧及び応募書類【様式9】「I 基本事項」関係)
II 導入機能	20点	P.10【IV-2 民間施設に関する条件等】のうち導入する機能に係る提案内容を中心に審査する。 (応募書類【様式9】「III 導入機能」関係)
III 建築計画	30点	P.10【IV-2 民間施設に関する条件等】のうち導入する機能以外に係る提案内容を中心に審査する。 (応募書類【様式9】「IV 建築計画」関係)
IV 駐車場施設	10点	P.12【IV-3 駐車場施設に関する条件等】に係る提案内容を審査する。 (応募書類【様式9】「V 駐車場施設整備計画」関係)
V 事業の継続性	30点	資金計画、収支計画、運営及び維持管理体制等のほか、土地賃借料及び駐車場等賃貸料の提案内容について審査する。 (応募書類【様式9】「II 資金・収支計画等」関係)
第一次審査計	100点	

② 第二次審査（ヒアリング）

審査項目	配点	審査の内容
ヒアリング	10点	提案事業の概要説明及び委員からの質問に対する回答に基づき審査する（10点）。 なお、第一次審査の各審査項目について、配点の1割の範囲内で採点を補正（加点又は減点）できるものとする（-10点～+10点）。
第二次審査計	10点	
合計 (第一次審査+第二次審査)	110点	

(5) 最優秀提案者及び次点提案者の決定等

① 得点集計及び順位づけ

各委員は第一次審査及び第二次審査の合計点を算出し、点数順に応募者の順位づけを行う。

② 最優秀提案者の決定

ア 委員の過半数が1位とした応募者を最優秀提案者として決定する。

イ 該当者がいない場合、複数の委員が1位とした応募者の中から選考委員会の協議により決定する。

ウ 上記により決定できない場合は、さらに選考委員会にて協議を行う。

③ 次点提案者の決定

選考委員会は、最優秀提案者を除く応募者の中から次点提案者を決定できるものとする。

④ 附帯意見

選考委員会は、最優秀提案者及び次点提案者を決定するにあたり、必要に応じて附帯意見を付すことができるものとする。

4 審査結果の通知及び公表

(1) 審査結果の通知

第一次審査及び第二次審査の審査結果については、各応募者に書面により通知する。なお、審査結果に関する異議は受け付けない。

(2) 審査結果の公表

市は、審査結果を公表できるものとする。

なお、最優秀提案者以外の応募者名等については公表しない。

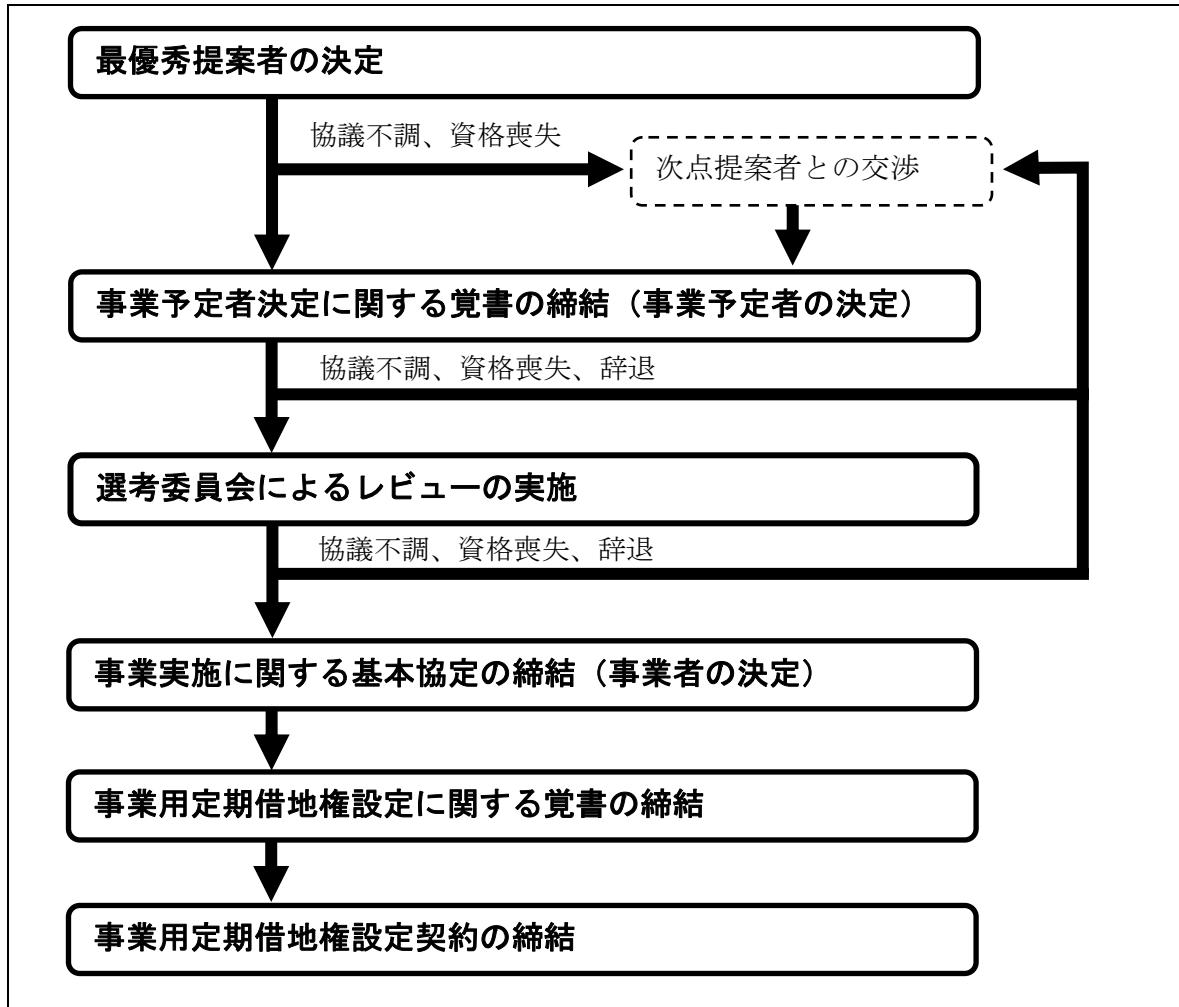
5 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合、応募者は、審査を受ける資格、事業予定者となる資格及び事業用定期借地権設定契約を締結する資格を喪失するものとする。なお、共同事業者の場合、オは共同事業者総体として判断する。

- ア P.20【V-1-(2) 応募者の資格要件】の資格要件を満たさなくなった場合
- イ 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ウ 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- エ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続の遂行に支障をきたす行為があった場合
- オ 企画、資金調達、設計、建設及び工事監理並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するにあたって支障がある場合
- カ 平成24年12月27日以降、事業予定者として決定するまでの間に札幌市競争入札参加停止等措置要領（平成14年4月26日財政局理事決裁）に基づく参加停止期間に該当する場合
- キ その他信頼関係を損なった場合

Ⅶ 事業用定期借地権設定契約に関する事項

1 契約フロー



2 事業用定期借地権設定契約の締結に向けた手続き

(1) 事業予定者決定に関する覚書の締結

市と最優秀提案者は、協議を行い事業予定者決定に関する覚書を締結する（【資料10】「事業予定者決定に関する覚書（案）」参照）。市は、当該覚書の締結をもって、当該提案者を事業予定者として決定する。

(2) 選考委員会によるレビューの実施

選考委員会は、事業予定者が策定する基本計画の案についてレビューを実施する。基本計画の内容は、次の事項を基本とし、具体的には市と事業予定者が、別途協議して定める。選考委員会は、基本計画の案に対して意見を述べることができる。

- ① 事業計画に関する事項
- ② 建物の建設工事等、事業の実施スケジュールに関する事項
- ③ 施設完成後の運営管理に関する事項

- ④ その他、市が必要と認める事項

(3) 事業実施に関する基本協定の締結

事業予定者は、基本計画を添付し市と事業実施に向けて必要な事項等について定めた事業実施に関する基本協定を締結する。

基本協定の締結をもって、事業者として決定する。

なお、基本協定が締結された時点で、市は次点提案者に対し文書で通知を行い、次点提案者はその地位を喪失するものとする。

(4) 事業用定期借地権設定に関する覚書の締結

市と事業者は、事業実施に関する基本協定の締結後、速やかに事業用定期借地権設定に関する覚書を締結する。

(5) 事業用定期借地権設定契約（本契約）の締結

市と事業者は、事業用定期借地権設定に関する覚書の締結後、速やかに事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約は、借地借家法第 23 条の規定に基づき、公正証書により締結する。

公正証書作成に係る費用は、市と事業者が折半して負担する。また、事業用定期借地権設定登記を行う場合、当該費用は事業者が負担すること。

3 事業予定者との協議が整わない場合等の措置

① 協議が不調の場合

事業予定者決定に関する覚書の締結から 9 カ月を超えない期間内に、市がやむを得ないと認める場合を除き、事業予定者との協議が整わず、基本協定が締結できない場合は、本契約に向けた交渉を 9 カ月の期間経過をもって終了し、市は事業予定者の地位を一方的に喪失させることができるものとする。

そのほか、本契約締結までの間に事業予定者が P. 31【VI-5 資格の喪失】に示すいずれかの事項に該当した場合、事業予定者の地位を喪失するものとする。

② 事業予定者が自ら辞退した場合

事業予定者が自ら辞退した場合は、事業予定者の地位を喪失し、地位の譲渡はできない。

なお、事業予定者が共同事業体の場合、代表事業者又はその他の構成員から辞退の申出があったときは、市が残る構成員で事業を履行できないと認める場合には、共同事業体としての事業予定者の地位を一時的に喪失させる場合がある。

③ 次点提案者との協議

①、②のいずれかの事由により事業予定者がその地位を喪失した場合、市は、次点提案者と事業予定者決定に関する覚書の締結に係る協議を行う。

4 事業推進上の留意点

ア 事業の推進（基本計画等の作成、本契約の締結、民間施設及び駐車場施設の建設・開設等）に向けて必要な調整及び諸手続については、事業（予定）者の責任と費用で行う。

イ 事業の推進にあたっては、近隣住民等と良好な関係を保つように努め、紛争が生じた場合は、事業（予定）者の責任において処理するものとする。

5 土地の引渡し

土地の引渡しは、原則として現状のまま行うものとし、土地を囲っている木又は金属管による管理用柵及びアスファルト舗装については、市では撤去しない。

なお、引渡しは、平成26年度を予定しており、その時期については、市と事業者との協議に基づき決定する。

6 本契約を締結するまでの間の事業用地の利用

本契約を締結するまでの間、事業（予定）者は事業用地を一切使用することはできない。ただし、測量、ボーリング調査等、土地の区画形質に重大な変更を与えない一時的な使用行為であるなど、市が必要と認めた場合はこの限りではない。

7 事前承諾事項

契約期間内に以下の行為をする場合は、本契約に基づき、あらかじめ市の承諾を得なければならない。

ア 事業用定期借地権を譲渡又は事業用地を転貸しようとするとき。

イ 民間施設、駐車場施設等の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて事業用地の現状を改変しようとするとき。

ウ 基本協定締結時に添付した基本計画に記載する内容と異なる営業をしようとするとき。

エ 施設を基本計画に記載した用途以外の用途に供しようとするとき。

オ 施設の一部又は全部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利を設定しようとするとき。

カ 施設を建替え、又は増改築、大規模修繕しようとするとき。

8 第三者賃借人の扱い

事業者は、事業用地内の建物を第三者賃借人（市を除く）へ賃貸しようとするときは、第三者賃借人の名称等を市に通知するものとし、また、当該第三者賃借人と締結する契約は、「当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の終了時に消滅

し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了する旨」を定めなければならない。

9 届出義務

事業者は、会社更生法に基づく更生手続開始や民事再生法に基づく再生手続開始などの申立てがあった場合のほか、商号、住所又は代表者の変更など本契約に定める異動が生じたときは、直ちに市に届け出るものとする。

10 契約解除及び損害賠償等

ア 市は、事業者が本契約に定める条項に違反し、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず当該期間内に是正されないときは、本契約を解除できるものとする。この場合、事業者は、本契約の解除により発生する損失を市に対して請求することはできない。

イ 事業者から任意に解約を申し入れた場合及び天災地変等の不可抗力により事業継続が困難となった場合等における扱いは、本契約により定めるものとする。

ウ 事業者は、事業者の責めに帰すべき理由により事業用地を損傷し、又は本契約に違反して市に損害を与えたときは、当該損害を賠償しなければならない。

11 原状回復義務

契約期間が満了する時には、借地借家法第 23 条の規定により、契約期間の満了日までに事業用地に存する施設及びその他の工作物を撤去し、事業用地を市に返還することを原則とする。

【様式集・資料集（別冊）】

□ 様式集

様式 1	プロポーザル募集に関する質問書
様式 2 - 1	応募予定者登録申込書（単独用）
様式 2 - 2	応募予定者登録申込書（共同事業者用）
様式 2 - 3	応募予定者登録構成員変更届出書
様式 3	法人概要・事業経歴書
様式 4	納税義務に係る申立書
様式 5	誓約書
様式 6	応募申込書
様式 7	構成員票
様式 8	事業概要総括書
様式 9	事業計画書
様式 9 - 1 - 1	事業収支計画書（損益計算書）
様式 9 - 1 - 2	損益計算書内訳書
様式 9 - 2	事業収支計画書（資金収支計算書）
様式 10	公開予定事項書
様式 11	応募取下届

□ 資料集

資料 1	白石区複合庁舎整備基本計画
資料 2	平成 22 年度 白石区役所来庁者アンケート結果（区役所移転関係）
資料 3	平成 22 年度 区民ワークショップのまとめ
資料 4	白石区複合庁舎整備に関する検討会 平成 23 年度実施報告書
資料 5	位置図
資料 6	求積図
資料 7	高低測量図
資料 8	現況平面図
資料 9	白石区複合庁舎 平面計画図
資料 10	事業予定者決定に関する覚書（案）
資料 11	関係法令等

