

さっぽろ創世スクエア

現業管理会社募集要項
【共通】

平成29年 3月 3日

札幌創世1.1.1区北1西1地区市街地再開発組合

<目次>

1 現業管理会社募集の趣旨	1
2 募集要項等の定義	1
3 募集の概要	1
4 管理対象施設の概要	2
5 各現業管理会社が行う業務の範囲	4
6 各現業管理会社の選定手続	5
7 応募に関する事項	7
8 審査選定	1 1
9 その他	1 2

1 現業管理会社募集の趣旨

本事業は、公共と民間権利者が所有する宅地を一体的に活用して、都市機能の更新・賑わいの創出・災害に強い市街地の形成を図ることを目的として、公共公益施設を導入したシンボリック拠点の整備を行っているものです。

現在本事業は、平成30年3月の工事完了を控え、敷地および施設建築物の管理運営方法を検討しているところです。本事業により整備される施設建築物（以下「本施設」という）は、公民一体の大規模複合用途区分所有建物であり、経済的で実効性のある管理運営計画に基づき円滑な建物運営を行うていくためには、設備管理・清掃・警備業務の各現業業務について専門的知識と実績及び経験を有する各現業管理会社等を早期に選定することが必要不可欠であると考え、今般本施設の各現業管理業務に関して、事業者を募集します。

2 募集要項等の定義

さっぽろ創世スクエア現業管理会社募集要項（以下「本募集要項」という）は、さっぽろ創世スクエアの各現業管理会社選定に関して必要な事項を定めたものです。なお、本募集要項に併せて配布する次の資料も本募集要項と一体の資料とし、これらの資料を含めて「募集要項等」と定義します。

- 別冊1：「設備管理業務仕様書【概要】」、「警備業務仕様書【概要】」、「清掃業務仕様書【概要】」（以下「仕様書概要」という）
- 別冊2：「さっぽろ創世スクエア 様式集」（以下「様式集」という）
- 別冊3：「札幌創世1.1.1区北1西1地区第一種市街地再開発事業 事業概要パンフレット」（以下「パンフレット」という）
- 別冊4：「設備管理仕様書」、「警備業務仕様書」、「清掃業務仕様書」（以下「仕様書」という）
- 別冊5：「面積表及び所有区分図」
- 別冊6：設備：「設備管理業務点検基準書」、「設備管理(設備保守)一覧表」、「機器数量表」
警備：「警備業務ポスト表」
清掃：「清掃作業標準表」、「清掃業務対象範囲」、「清掃業務標準書」
- 別冊7：「設計図書(抜粋)」
- 別冊8：「設備管理業務委託契約書(案)」、「警備業務委託契約書(案)」、「清掃業務委託契約書(案)」（以下、「契約書(案)」という）

3 募集の概要

- (1) 募集の主体
札幌創世1.1.1区北1西1地区市街地再開発組合（以下「再開発組合」という）
- (2) 管理対象施設
さっぽろ創世スクエア
- (3) 選定対象の業務期間
平成30年4月1日～平成33年3月31日（3ヶ年）
（詳細は各業務の契約書(案)による）
- (4) 業務の内容
本施設における全体共用部に関する各現業管理業務（設備管理・警備・清掃）
（詳細は各業務の仕様書による）
- (5) 選定期間
平成29年3月3日～平成29年6月中旬（予定）

(6) 選定の手順

再開発組合においては、第1順位の法人（以下「管理予定候補者」という）を選定します。ただし、管理予定候補者との交渉の過程において協議が成立しない場合は、評価委員会で定めた他の法人（以下「代替候補者」という）と協議を行う場合があります。

① 募集の告知開始	平成29年 3月3日(金)
② 募集要項等に関する質疑の受付	平成29年 3月3日(金)～3月7日(火)
③ 募集要項等に関する質疑の回答	平成29年 3月14日(火)～3月17日(金)
④ 参加意向表明書、守秘義務誓約書の提出	平成29年 3月8日(水)～3月17日(金)
⑤ 追加資料配布	平成29年 3月8日(水)～3月21日(火)(予定)
⑥ 追加資料に関する質疑の受付	平成29年 3月8日(水)～3月24日(金)
⑦ 追加資料に関する質疑の回答	平成29年 4月4日(火)
⑧ 提案書の締め切り	平成29年 4月24日(月)
⑨ ヒアリング実施の通知	平成29年 5月23日(火)(予定)
⑩ ヒアリング	平成29年 5月30日(火)(予定)
⑪ 選定結果の通知	平成29年 6月中旬(予定)
⑫ 現業管理委託契約に関する調整	平成29年 6月中旬～(予定)
⑬ 受託業務の開始	平成30年 4月1日(日)

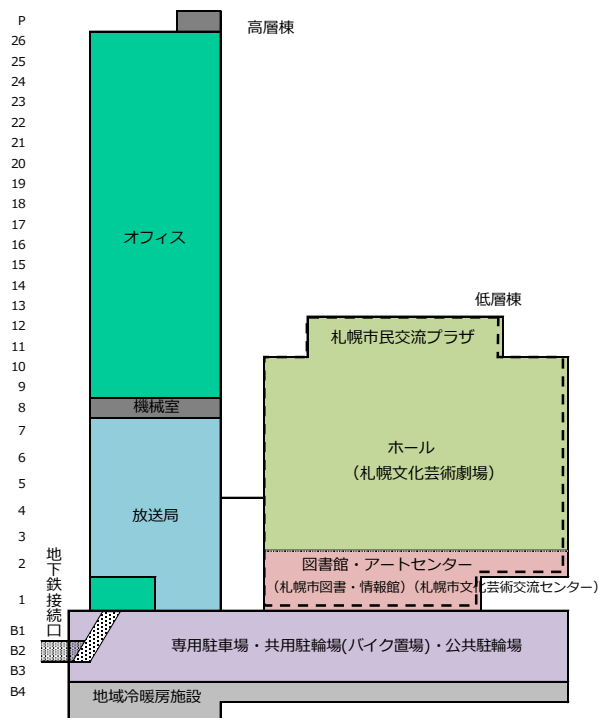
※スケジュールについては、状況により変更になる場合があります。

4 管理対象施設の概要

(1) 本施設の概要

① 名称	さっぽろ創世スクエア
② 所在地	札幌市中央区北一条西1丁目6番地
③ 用途地域	商業地域
④ 建物用途	公益施設、事務所、放送局、駐車場、公共駐輪場、店舗、 地域冷暖房施設
⑤ 建築主	札幌創世1.1.1区北1西1地区市街地再開発組合
⑥ 設計監理	日建設計・北海道日建設計共同企業体
⑦ 施工	大成・岩田地崎・伊藤・岩倉・丸彦渡辺 共同企業体
⑧ 敷地面積	11,675.94㎡
⑨ 延床面積	131,991.81㎡(平成29年2月末時点)
⑩ 構造	S造・SRC造・RC造、制震構造
⑪ 階数(申請上)	地上28階、地下5階、塔屋階
⑫ 完成	平成30年 3月末
⑬ 設備概要	図表1のとおり
⑭ 用途構成・ゾーン区分	図表2のとおり

図表 1：用途構成図



棟	フロア	所有者	用途
低層棟	3階～	札幌市	ホール (札幌文化芸術劇場)
低層棟	1階～2階	札幌市	図書館 (札幌市図書・情報館) アートセンター (札幌文化芸術交流センター)
低層棟	1階	民間	店舗
高層棟	1階、9階～26階	民間	オフィス
高層棟	1階～7階	民間	放送局
(共通)	1階、B1階	札幌市・民間	共用駐輪場(バイク置場) ・共用駐車場・公共駐輪場 ・民間駐輪場
(共通)	B2階～B3階	民間	専用駐車場
(共通)	B4階	民間	地域冷暖房施設

図表 2：共用部分の種別及び所有状況

	一部共用										全体共用																				
	オフィス共用	DHC共用	高層棟共用	低層棟共用	共用通路等	共用駐輪場(バイク置場)	駐輪場通路	オフィスイ区分境界壁	設備6者共用(A)	設備3者共用(B)	(単独共用/各々)	全体共用機械室等	共用駐車場	外構	高層棟1階外壁等	高層棟放送局外壁等	高層棟8階外壁等	高層棟オフィス外壁等	高層棟PH階外壁屋上等	低層棟外壁屋上等	サンクン廻り外壁等	高層棟区分境界壁	低層棟区分境界壁	設備全体共用(A)	設備全体共用(B)	設備全体共用(C)	設備全体共用(D)	設備全体共用(E)	設備全体共用(F)	設備全体共用(G)	
オフィス	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
放送局			●	●	●	●	●	●	●	●	□	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
札幌市民交流プラザ (市民交流複合施設)				●	●	●	●	●	●	●	□	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
店舗				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
専用駐車場			●	●	●	●	●	●	●	●	□	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
公共駐輪場				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
地域冷暖房施設	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

※ 共用部分の内、網掛けの部分については、本業務の業務範囲に含まれません。

図表 3 各用途の運用時間

用途	平日	土曜日	日・祝日	時間外
事務所(オフィス)	7:30～19:30	7:30～19:30	7:30～19:30	カードによる入館
放送局	8:00～19:00	8:00～19:00	8:00～19:00	
店舗	7:30～22:00	7:30～22:00	7:30～22:00	
図書館(札幌市図書・情報館) アートセンター(札幌文化芸術交流センター)	8:00～22:00	8:00～22:00	8:00～22:00	
ホール(札幌文化芸術劇場)	8:00～22:00	8:00～22:00	8:00～22:00	
広場等	8:00～22:00	8:00～22:00	8:00～22:00	
専用駐車場	24時間	24時間	24時間	
公共駐輪場	6:00～24:00	6:00～24:00	6:00～24:00	※冬季は使用無
共用通路等	7:30～22:00	7:30～22:00	7:30～22:00	
共用駐車場	7:00～20:00	7:00～20:00	7:00～20:00	
共用駐輪場(バイク置場)	24時間	24時間	24時間	※冬季は使用無
駐輪場通路	24時間	24時間	24時間	※冬季は使用無
地域冷暖房施設	24時間	24時間	24時間	

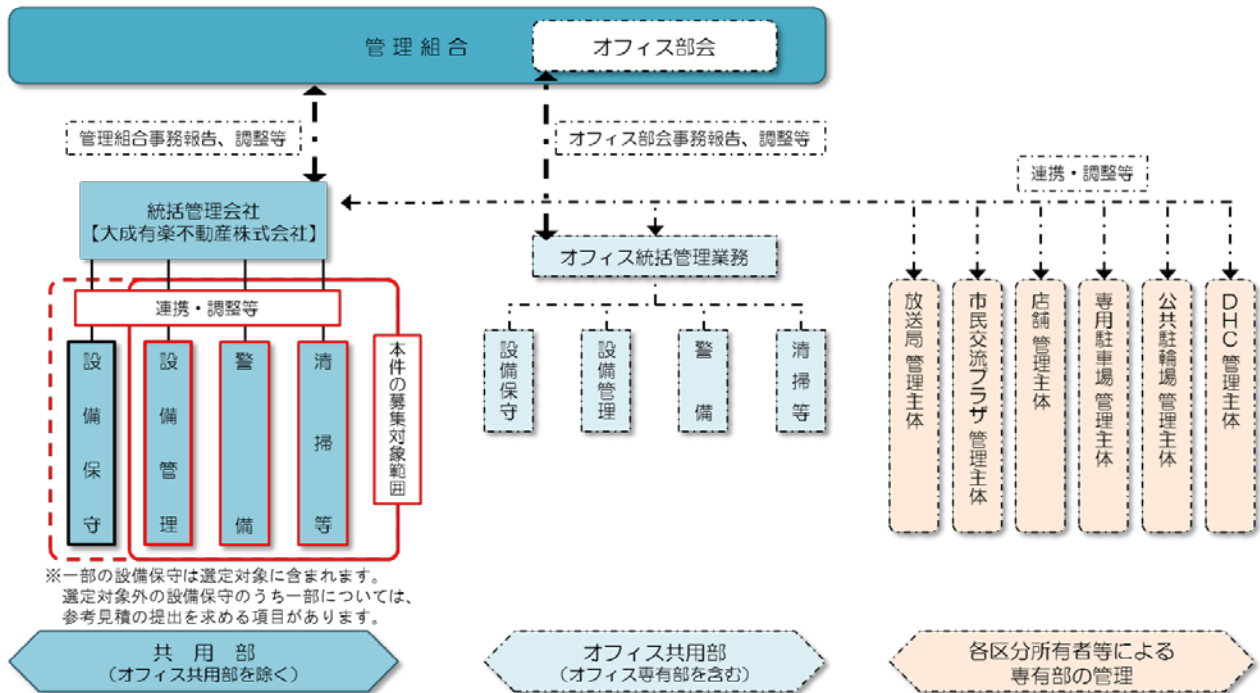
(2) 本施設の管理主体の概要

- ①名称 札幌創世1.1.1区北1西1地区市街地再開発ビル管理組合（仮称）
- ②設立予定 平成29年 10月
- ③事務所所在地 札幌市中央区北一条西1丁目6番地 本施設地下1階（予定）
- ④組合員数 7名（現在）

5 各現業管理会社（設備管理・警備・清掃）が行う業務の範囲

- ・ 共用部（オフィス共用、DHC共用、単独共用を除く）について仕様書に基づき、各現業管理業務を行うものとします。（各業務の詳細は仕様書を参照。）
- ・ 現業管理会社（設備管理・警備・清掃）は原則、自らの業務を第三者（関連会社含む）に再委託して実施することはできません。
- ・ オフィス専有部に関する現業管理業務（設備管理・警備・清掃等）及び各区分所有者等による専有部の管理については、本件募集の対象範囲外とします（同表4の赤線枠の範囲が本件選定における業務対象範囲）。
- ・ 募集業務の対象範囲外の業務についても、一部参考見積の提出を求める項目があります。この場合の参考見積もりは評価対象外とします。詳細は各現業業務の仕様書を参照下さい。
（設備保守の一部について参考見積の提出を求める項目があります。）
- ・ 各現業管理業務の仕様書に基づいた見積を評価し管理予定候補者を選定しますが、業務実施にあたっての協議・調整の過程で、業務項目及び内容について追加又は削減、並びに仕様の変更を行う可能性があります。その際は予定候補者に対して、当初見積を前提としたうえで管理委託契約締結前に改めて見積を依頼することがあります。

図表4：現業管理業務対象範囲と関係相関図



各現業管理会社は、共用部統括管理会社【大成有楽不動産】の監理・指揮下において、共用部における設備管理・警備・清掃等の各現業業務を実施するものとする。

6 各現業管理会社（設備管理・警備・清掃）の選定手続

募集要項等の内容に関する質問及び応募書類の提出については、以下を参照のうえ、所定の方法で提出してください。

(1) 募集の告知

- ・再開発組合のホームページで募集案内を行いません。
- ・参加登録を検討するために必要な資料[募集要項（本募集要項）、仕様書概要（別冊1）、様式集（別冊2）、パンフレット（別冊3）]のダウンロードができます。
- ・資料に関する質問をEメールで受け付けます。質疑書（別冊2様式2）を送付下さい。
- ・受領した質問は、全てを取りまとめた上で、ホームページで回答します。

告知期間 : 平成29年3月3日(金)午前9時から3月21日(火)午後1時まで

質問受付期間 : 平成29年3月3日(金)午前9時から3月7日(火)午後5時まで

質問受付方法 : Eメールによるものとします。
(問い合わせ先まで送付下さい。)

質問回答予定日 : 平成29年3月14日(火)
(再開発組合ホームページに3月17日(金)午後5時まで回答を掲出します。)

(2) 参加登録

本施設の現業管理会社（設備・警備・清掃）募集に応募する意向のある者は、以下の要領にて、参加登録を行ってください。

参加登録期間 : 平成29年3月8日(水)午前9時から3月17日(金)午後1時まで

提出方法 : EメールでPDFファイルを送付して下さい。

また提出物本紙については、3月17日(金)消印有効で郵送して下さい。
(問い合わせ先まで送付下さい。)

提出物 : 参加意向表明書（様式1）
守秘義務誓約書（様式3）
法人概要書（様式4）
商業登記簿謄本（履歴事項証明書）
納税証明書（その3の3）
直近3カ年の財務諸表
応募資格に係る誓約書（様式5）

- ・7.(3)応募資格を満たさないことが明らかな場合については、参加登録は行えないものとし、以後の応募手続きへの参加は出来ません。

(3) 追加資料の交付

「参加意向表明書」及び「守秘義務誓約書」等の提出物を提出した者に対し、追加資料（別冊4～8）を交付します。

追加資料交付期間 : 平成29年3月8日(水)から3月21日(火)午後5時まで

上記期間内で追加資料の準備が整い次第、参加登録を行った応募者に対して順次追加資料を交付します。

3月17日(金)に参加登録を行った応募者は、提出書類等の確認の都合、3月21日(火)午後3時以降の交付となります。

※上記の交付期間を過ぎた場合、いかなる理由であっても追加資料の交付は致しませんのでご注意下さい。

※辞退届を提出した応募者には、速やかに追加交付資料を返却して頂きます。
(返却場所は問合せ先に同じ)

交付場所 : 問合せ先に同じ

交付方法 : 指定の日時に資料を交付致します。日時は別途個別にご連絡します。

- (4) 追加資料に関する質問の受付
追加資料に関する質問は所定の質疑書（様式2）で作成し以下のとおり受け付けます。
原則として質問できる者は参加意向表明書に記載のある連絡先の担当者に限ります。
（それ以外の者からの質問に対しては、回答しない場合があります）。

質問受付期間：3月24日（金）午後5時まで

提出方法：質疑書の受付は問い合わせ先宛のEメールによるものとします。

- (5) 追加資料に関する質問の回答
全ての質問を取りまとめたうえで、応募者の連絡先の担当者に対してEメールで回答します。

質問回答予定日：平成29年4月4日（火）

- (6) 応募書類の提出
応募書類（7-(4)参照）を以下のとおり受け付けます。

受付期間：平成29年4月11日（火）～4月24日（月）

午前10時から正午まで及び午後1時から午後3時まで

提出場所：問い合わせ先と同じ

提出方法：応募書類を上記の提出場所に直接持参又は郵送してください。なお、FAX・Eメール等による提出はお断りします。

持参の場合は提出日と提出時間を事前に問い合わせ先までご連絡下さい。

また、郵送により提出された場合で、受付期間を過ぎて到着したのものについては、失格とします。

- (7) 選定委員会によるヒアリング及び選定の実施

ア ヒアリング

ヒアリングは必要に応じて、各業務の総合評価得点の上位社に対して実施する場合があります。実施対象者には、別途通知します。

イ 選定

再開発組合の組合員で構成した選定委員会で選定申込書、提案書、ヒアリング内容等を審査し、管理予定候補者と代替候補者を選定します。審査内容は公表しません。

- (8) 選定結果の通知

採否については、選定行為終了後、応募者全員（共同事業体にあつては代表企業・団体）に対して速やかに文書で通知します。

- (9) 各現業管理会社の選定・管理業務委託契約の締結

再開発組合は、管理予定候補者と細目協議を行い、協議成立後、各業務について管理業務委託契約（以下「管理委託契約」という）を締結します。施設建築物の区分所有者で構成される管理組合（以下「管理組合」という）の設立（平成29年10月予定）後は、管理委託契約は再開発組合から管理組合に承継されます。

管理予定候補者との交渉において協議が成立しない場合は、再開発組合は、代替候補者を新たな管理予定候補者として協議を行い、協議成立後、管理委託契約を締結します。

管理予定候補者の選定後、管理予定候補者が7-(3)に記載する欠格事由に該当する等、特段の事情がある場合、選定を取り消すことがあります。この場合であっても、応募者が、本施設の選定管理を実施するために支出した費用、提供したノウハウの対価等については、一切補償しませんのでご了承ください。

7 応募に関する事項

(1) 応募者の形態

応募者の形態は、以下に示す2形態のいずれかとします。

- ・単 独 団 体：1つの企業・団体（組織形態は問いませんが、法人に限ります）
- ・共 同 事 業 体：複数の法人から構成される団体

共同事業体の形態をとる場合には、必ず代表企業・団体や責任割合を明記した書類（契約書、協定書、覚書等）を再開発組合に提示してください。管理委託契約の締結に当たっては、共同事業体の全ての構成員を契約当事者とし、契約に関する債務は共同事業体の構成員に連帯して負担していただきます。

(2) 重複提案の禁止

設備管理・警備・清掃の各業務について1法人等1応募とし、同一業務における複数の応募はできません。

(3) 応募資格

本施設の適切な管理運営を実現する為、応募者の資格は下記①～③の要件を満たす者としてします。

- ①本施設の特性を理解し適正に業務実施できる者
- ②業務実施に関し必要な資力と信用力と人員を有し、安定した業務提供が可能な者
- ③実施業務について監督官庁の許認可が必要な場合は、その許認可の取得が確実な者

・具体的には、下記ア～オの要件を満たす者としてします。

ア 参加登録をした者

イ 参加登録時点で札幌市内に本社、支店、営業所等がある者

ウ 資力・信用力等に関する財務指標等について、下記のいずれかの基準を満たす者

- ① 直近3ヵ年の決算において、経常損益が連続して黒字
- ② 直近3ヵ年の決算において、流動比率が100%以上

エ 次の欠格事由に該当しない者

- ① 個人
- ② 契約を締結する能力を有しない者
- ③ 破産、会社更生、民事再生その他これらに順ずる手続の開始の申立てを受けた者又は申立てをしている者並びに決定を受けて復権を得ない者
- ④ 役員等（申込者が法人の場合にはそ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、申込者が団体である場合は代表者、理事等をいう。以下同じ。）及び大株主等の実質的に経営権を有する者並びに従業員等が暴力団員又はその他反社会的勢力の構成員であると認められる者
- ⑤ 役員等及び大株主等の実質的に経営権を有する者並びに従業員等が自己、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並びにその他反社会的勢力又はその構成員を利用するなどしたと認められる者
- ⑥ 役員等及び大株主等の実質的に経営権を有する者並びに従業員等が、暴力団又は暴力団員並びにその他反社会的勢力又はその構成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又はその他反社会的勢力の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
- ⑦ 役員等及び大株主等の実質的に経営権を有する者並びに従業員等が暴力団又は暴力団員並びにその他反社会的勢力又はその構成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
- ⑧ 参加意向表明提出の直前1年間において、1期の決算における製造、販売、請負等の実績高がない者
- ⑨ 不渡手形又は不渡小切手を発行して、銀行当座取引を停止された者で2年を経過しない者

- ⑩ 法人税、事業所税、市区町村税又は消費税・地方消費税を滞納している者
 - ⑪ 3-(5)の期間内に札幌市から指名停止処分を受けている者
 - ⑫ 札幌市との入札及び契約等において、次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、その他使用人として使用する者で、その事実があった後、参加意向表明提出時において3年を経過しない者（ただし、これらの事由により既に札幌市から参加停止の措置を受けた者を除く。）
 - 1) 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - 2) 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - 3) 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者
 - 4) 地方自治法第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり公共団体の職員の職務の執行を妨げた者
 - 5) 正当な理由なく契約を履行しなかった者
 - 6) 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行った者
 - 7) 前記1)から6)の規定により競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人とした者
- オ 各現業業務を遂行するにあたって最低限必要な資格を保有する者
・別途、各現業管理業務の仕様概要書をご確認下さい。

(4) 応募書類

応募する各業務（設備管理・警備・清掃）につき以下の書類を提出してください。

ア 選定申込書 1部

様式6により作成してください。

【添付資料】（応募書類については、様式集を参照）

- ① 本施設に対する対応方針（様式7）
- ② 類似の施設の管理実績（様式8-1、8-2※）
- ③ 研修体制（様式9）
- ④ 地元雇用・環境配慮・福祉政策に関する取組（様式10）
- ⑤ 業務実施体制（様式11）
- ⑥ リスク管理の考え方・支援体制（様式12※）
- ⑦ 委託業務開始前の準備体制・実施項目（様式13）
- ⑧ その他業務関係者等との連携について（様式14）
- ⑨ その他提案（様式15、任意）

「※」の項目（様式8-2、様式12）については、清掃業務の応募者は提出不要です。

イ 見積書 正1部 写2部

見積様式17より作成してください。

社印を捺印した表紙を添付して下さい。（任意書式）

ウ 選定申込書（添付書類を含む）、見積書の電子データ（PDF形式）をCD-ROMに収録して提出してください。

(5) 留意事項

ア 接触の禁止

募集期間中は、本募集要項に定められた場合を除き、審査委員、再開発組合員その他本件関係者に対して、本件募集選定に関する問合せ等を目的として接触することを禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格となることがあります。

イ 共同事業体の構成団体の変更

共同事業体で応募する場合、代表団体及び構成団体の変更は原則として認めません。ただし、審査の公平性及び業務遂行上の支障がないと再開発組合が判断した場合には、変

更を可能とすることもあります。その際には、変更の旨を問合せ先までご連絡下さい。

ウ 応募の取下げ

応募書類等を提出後、応募者の都合により応募を辞退することとなった場合には、応募辞退届（様式16）を問合せ先宛に提出してください。その場合、当該辞退により再開発組合に生じた損害は、応募者が賠償するものとします。

エ 提案内容変更の禁止

一旦提出された書類の内容を、管理予定候補者選定前に変更することはできません。

オ 虚偽の記載をした場合の無効

応募書類に虚偽の記載があった場合は、その応募は無効とします。

カ 応募書類の取扱い

再開発組合に提出された応募書類は、理由の如何を問わず返却しません。また、再開発組合は、必要な場合は応募書類の内容を無償で使用できるものとします。

キ 費用負担

応募に関して必要となる費用は、全て応募団体の負担とします。また、応募書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている業務の手法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

ク 設計変更等

本施設は現在建設中であり、提供した設計図書・機器数量表等は平成29年2月現在の情報に基づいていますが、設計上の理由により、既に一部変更されている、または今後一部変更になる可能性があります。この場合、管理予定候補者に対して、管理委託契約締結前に改めて見積を依頼することがあります。

(6) 見積除外項目

業務実施において発生し、管理組合が必要と認める光熱水費、廃棄物処分費、修繕費、消耗品費等は実費精算項目とするため、見積金額に含める必要はありません。ただし、管理予定候補者に選定後は、協議等を行い必要な業務を行って頂く場合があります。

図表5：現業管理業務を行うための負担

費用の内容	負担者	
	管理組合	現業管理会社
①業務の遂行に必要な光熱水費、廃棄物処分費、通信費（④を除く）	○	
②業務の遂行に必要な電話回線の開設に関する工事費、初期費用	○	
③管理室内の什器（机、棚等業務に必要な物）	○	
④事務作業用パソコン等の事務機器等及びそれらの通信回線・通信費		○
⑤被服費（作業服、名札等）、用具費		○
⑥業務に必要な事務用消耗品		○
⑦理事会、総会等の資料に関するコピー等費用	○	
⑧見学者等に配布する資料のコピー等費用	○	
⑨業務上必要な各種支払、届出等に関する手数料等	○	
⑩業務上必要な移動に係る交通費（業務従事者の通勤交通費を除く）	○	
⑪管理対象箇所の修繕費等（日常で発生する小規模な修繕を除く）	○	

※ 上記以外の費用区分が不明確なものについては、協議により決定する。

(7) その他

定められた機会を除き、本件募集のために再開発組合から資料を提供することはありません。応募者は再開発組合が提供した情報及び独自に合法的に入手した情報のみで応募を行って下さい。再開発組合が提供する資料は、本件募集にかかわる目的以外に使用することを禁じます。また、目的の範囲内であっても、再開発組合の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させたり又は内容を提示することを禁じます。

ただし、以下の情報についてはこの限りではありません。

- ・当該情報を知り得た時点で、既に応募者が保有していたことを証明できる情報
- ・当該情報を知り得た時点以降に、応募者による本募集要項の違反なしに公知となった情報
- ・当該情報を知り得た時点で、公知であった情報
- ・開示する権利を正当に有する第三者から開示を受け、入手した情報

8 審査選定

(1) 審査内容

①応募書類審査

- ・応募者が応募資格を満たしていることを審査します。

②提案書等審査

- ・応募者より提出された提案書及び見積書等の内容について、図表6及び図表7に示す評価項目により採点します。
- ・必要に応じて、応募者に対し別途詳細資料を交付し提案内容及び見積内容に齟齬がないか確認を依頼する場合があります。
- ・必要に応じて、提案内容を確認する目的で応募者に対しヒアリングを実施する場合があります。
- ・提案書点数と見積金額を総合的に評価し、管理予定候補者を選定します。
- ・審査終了時点から管理委託契約締結までの期間に欠格事由に該当した場合には、原則として契約は行いません。契約締結後に欠格事由に該当した場合は、当該契約に定めるところによります。
- ・評価の過程、個々の評価結果については、公表しません。

図表6：評価項目一覧表

摘 要	評価項目
1 基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設に対する対応方針 ・同種の施設管理の実績 ・会社規模・財務状況・資格保有者 ・地元雇用・環境配慮・障害者雇用への取組姿勢
2 施設建築物竣工後の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・業務実施体制 ・業務責任者 ・リスク管理の考え方・支援体制 ・業務委託開始前における準備体制・実施項目 ・その他業務関係者等との連携
3 その他（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・本募集要項全般に関する自由提案（コストに関する考え方を含む）

※ 「3 その他」において、提案は任意としますが実現可能な優れた改善提案に対しては、評点を加算する場合があります。

※ 清掃業務については、一部評価項目が異なります。詳細は様式集をご参照下さい。

図表7：見積書評価項目

摘 要	評価項目
1 見積書	<ul style="list-style-type: none"> ・見積金額の妥当性・安定性 *過度なダンピングを避けるため、一定の価格を下回る場合失格とすることがあります。

9 その他

(1) 委託業務開始前における準備体制・実施事項

管理予定候補者は、円滑な委託業務開始に向けて必要な準備を行うものとします。
この場合における準備業務費用は提案者の負担とします。

(2) 事業の継続が困難となった場合の措置

ア 管理予定候補者（管理委託契約締結後においては現業管理会社、以下同じ）の責めに帰すべき事由による場合

管理予定候補者の責めに帰すべき事由により、業務の継続が困難になった場合は、再開発組合（管理委託契約締結後においては管理組合、以下同じ）は選定の取消し、契約の解除または解約をすることができるものとします。その場合、再開発組合に生じた損害は、管理予定候補者が賠償するものとします。また、次期管理予定候補者が円滑かつ支障なく、管理委託契約に定める業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとします。

イ 当事者の責めに帰すことができない事由による場合

不可抗力等、再開発組合及び管理予定候補者双方の責めに帰すことのできない事由により、業務の継続が困難になった場合は、事業継続の可否について協議するものとします。一定期間内に協議が整わない時には、それぞれ、事前に書面で通知することにより契約を解除または解約できるものとします。なお、次期管理予定候補者が円滑かつ支障なく、管理委託契約に定める業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとします。

ウ 管理予定候補者の選定取消後の対応

管理予定候補者の選定取消後、第2順位の法人等と、次期管理予定候補者としての契約締結について協議を行うことがあります。

(3) 契約書解釈に疑義が生じた場合等の措置

管理委託契約書の解釈に疑義が生じた場合または契約書に定めのない事項が生じた場合については、管理組合と現業管理会社は誠意を持って協議するものとします。

(4) リスク分担に対する方針

管理委託契約締結に当たり、再開発組合が想定する主なリスク分担の方針は、以下のとおりです。これらは、帰責事由の所在が不明確になりやすいリスクについて、その方針を示したものです。（○が主負担、△が従負担を示します。）

図表8：竣工前業務のリスク一覧

種類	リスクの内容	負担者	
		管理組合	候補者
法令等の変更	本事業に直接影響する法令等の変更	○	△
業務の中止・延期	再開発組合の指示によるもの	○	
	事業者の事業放棄、破綻		○
不可抗力	天災・暴動等による履行不能	○	
許認可遅延	業務の実施に必要な許認可取得の遅延等(再開発組合が取得するもの)	○	
	上記の以外の場合		○
計画変更	事業内容の変更 ※1	○	△
物価上昇	市場変動要因による事業費の増大	○	○
施設等の損傷	事業者の責めに帰すべき場合		○
	上記以外の場合	○	
性能不適合	募集要項等、協定により定めた要求水準に不適合		○
来訪者への対応	施設の瑕疵等、施設所有者の責めに帰すべき場合	○	
	上記以外の場合		○
第三者への賠償	施設運営上の周辺住民等への損害（騒音、振動、臭気等）	△	○
	管理対象施設の管理瑕疵による第三者への損害		○

- ※1 本施設において行う事業は、毎年度の予算や実施方針の変化により変動することがあります。その場合、現業管理会社は管理組合と協議のうえ、適切な範囲でリスクを負担して頂くことがあります。

☆募集要項等に対する問い合わせ先

札幌創世 1.1.1 区北 1 西 1 地区市街地再開発組合

事務局 担当 大貫、大谷、樋町

〒060-0001

札幌市中央区北一条西二丁目 1 札幌時計台ビル 5 階

電話 011-215-1414 FAX 011-215-1415

Eメール sapporosousei.kitaichinishi@sepia.plala.or.jp