

藻岩山魅力アップ構想施設再整備

事業者選定プロポーザル

募集要項

平成20年5月23日

株式会社 札幌振興公社

目 次

第 1 章	募集要項の位置付け	1
1	民間事業者募集の主旨	1
2	本書の位置付け	1
第 2 章	事業内容に関する事項	1
1	事業名称	1
2	事業の目的	1
3	事業敷地	1
4	プロポーザル概要	2
5	プロポーザルの目的	2
6	主催者及び事務局	2
7	事業スキーム	2
8	提案事項	3
9	事業スケジュール	3
10	事業者等の業務範囲	4
11	本事業の契約の枠組み	5
第 3 章	事業者募集に関する事項	5
1	募集・選定手続き	5
2	応募者の構成	7
3	応募者の構成員の基本的要件	7
4	各業務を行う者の要件	7
5	応募者の構成員の制限	8
6	参加資格の確認	9
7	応募に関する留意事項	9
第 4 章	提案者の選定に関する事項	10
1	審査委員会の設置	10
2	優先交渉権者等の決定等	10
3	選定方法	10

第 1 章 募集要項の位置付け

1 民間事業者募集の主旨

株式会社札幌振興公社（以下「公社」という。）の実施する事業者選定プロポーザルは、当該整備事業の趣旨を理解の上、公社と共同の事業者として施設運営・建設・設計等に参画を希望する方々を募集し、選定を行うものである。

2 本書の位置付け

この募集要項は、公社が実施する藻岩山魅力アップ構想施設再整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、事業者を公募型プロポーザル方式で選定するために必要な事項を定めるものである。募集要項の付属図書として、設計・建設業務要求水準書、様式集及び資料編を設ける。

第 2 章 事業内容に関する事項

1 事業名称

藻岩山魅力アップ構想施設再整備事業

2 事業の目的

本事業は老朽化が著しい展望台施設を建替えることにより、安全性の向上を図り、さらに自然環境にやさしく、バリアフリーが整備された施設を建設することを目的とする。また、本施設は、観光集客施設として必要な機能を安価に、期限を定めた中で建替える事を目指している。

3 事業敷地

札幌市南区北の沢 1956 藻岩山山頂

事業地は国有林で森林管理署（国）より公社が現在貸与を受けているが、本事業においては引き続き公社もしくはSPC（以下「設置者」という。）が契約対象者となる。

※ S P C Special Purpose Company の略称で金融資産や不動産等の資産を保有することと、そのための資金を調達することを目的として設立された会社。日本語では特別目的会社と呼ばれる。

4 プロポーザル概要

- ・ 名称 : 藻岩山魅力アップ構想施設再整備 事業者選定プロポーザル
- ・ 選考方法 : 公募型プロポーザル方式
- ・ 対象となる施設: 展望台

5 プロポーザルの目的

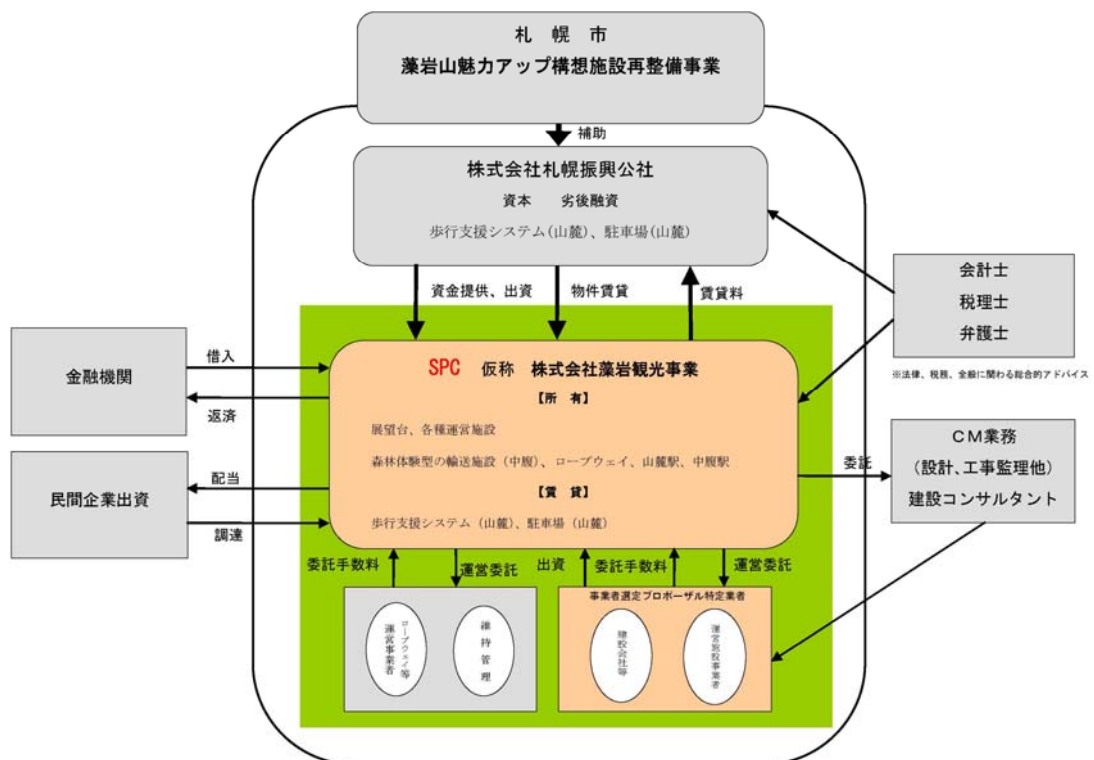
本事業への参画を希望する応募者から、リニューアル施設のデザイン・集客方法等のアイデア、並びに経済性・維持管理方法等についての提案（プロポーザル）を広く公募する。特に本施設は、豊かな自然環境を有した藻岩山山頂に位置する施設であることによる環境への配慮と安定的な経営を維持するための採算性が求められるものであることから、民間事業者の知識・技術・ノウハウ等を最大限に発揮するとともに、コスト縮減および工期短縮を図るため、設計と施工を一括して契約するデザインビルド（設計施工一括発注方式）を採用する。

6 主催者及び事務局

- ・ 名称 株式会社 札幌振興公社
- ・ 住所 札幌市中央区北 12 条西 23 丁目 SDC 北 12 条ビル 4 階
- ・ 電話 (011) 616-1601
- ・ FAX (011) 616-1602

7 事業スキーム

本事業は、下記の事業スキームに則り行うものである。事業者選定プロポーザル特定業者（選定された応募者及び選定された応募者の構成員、以下「事業者」という）、及び 公社並びに一般からの出資により設立する S P C で事業を推進することになる。本展望施設は、 S P C が原始取得者となり所有する。



8 提案事項

提案項目	具体的内容
1. 事業の実施にあたっての基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・藻岩山魅力アップ構想施設再整備事業全体の基本方針 ・展望台設計・建設事業の実施体制 ・展望台の基本方針
2. 自然環境等への配慮に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・環境保全への取り組み（建設・維持） ・周辺環境と調和する景観形成 ・クリーンエネルギーの活用
3. 展望台の収益性・機能の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・集客・収益性を高める方策について（収益施設の種別、方式、配置、企画） ・展望台としての機能をより高める方策（新たに導入する施設等）について
4. 施設の建設に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある藻岩山観光にふさわしい内外観デザイン ・利用者に見合った具体的施設規模 ・山頂駐車場からの歩行者、バスのアクセスとバリアフリー ・設計施工一括発注方式による工期短縮および工事費縮減 ・トータルライフサイクルコスト ・防災・防犯・安全性 ・利便性を高めるための森林体験型の輸送施設と展望台のとりあい
5. 管理・運営に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・効率性・採算性のよいマネジメント
6. その他の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・相乗効果の期待できる施設づくり ※周辺施設（森林体験型の輸送施設・ロープウェイ・中腹駅・山麓駅）への新たな提案
7. 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・展望台事業費概算 ・導入運営施設・集客施設収支計算 ・展望台収入計画

9 事業スケジュール

年	月	事業内容	備考
平成20年	5月	プロポーザル実施	
	9月	事業者の選定	山頂展望台（プロポーザル）
	10月	基本計画策定	プロポーザル以外の施設
	10月	基本設計契約	山頂展望台
	10月	基本設計契約	プロポーザル以外の施設
	10月	基本設計着手	
平成21年	2月	基本設計案完了	
	3月	S P C設立	
	3月～5月	基本設計案修正等	
	5月末	基本設計完了	
	6月	実施設計契約	
	6月	実施設計着手	
	6月	実施設計案修正等	
	10月	解体工事着手	
	10月	実施設計完了	
10月	建築確認申請、開発許可申請		
平成22年	4月	建設工事着手	
平成23年	3月	施設供用開始	

10 事業者等の業務範囲

10-1 事業者が行う業務範囲（基本契約後）

① 基本・実施設計

- ア 山頂展望台解体工事
- イ 山頂展望台新設工事（森林体験型の輸送施設駅と合体）
- ウ 山頂展望台周辺の外構設計
- エ その他関連業務（建設工事に係る設計時の許認可申請等）

② 建設工事

- ア 山頂展望台解体工事
- イ 山頂展望台新設工事（森林体験型の輸送施設駅と合体）
- ウ 建設に伴う用地の造成工事（山頂展望台周辺）
- エ その他関連業務
（建設工事に係る許認可申請等、事業者が行うべき近隣対応等）

③ 本施設の運営に関する業務

〔都市計画法第34条〕札幌市開発許可等審査基準 第74条、第75条に該当する施設（以下「運営施設」という。）の運営。

※市街化調整区域であるため、関係機関との協議が必要となる。

また、それにより基本計画案の修正等が必要となる場合がある。

※参照 <http://www.city.sapporo.jp/toshi/takuchi/toshikei/PDF/07.pdf>

10-2 SPCが行う設計・建設に関する業務

- ア 用地の借地使用等に関する手続き
- イ 資金調達に関する手続き（※）
- ウ 近隣同意の取得，近隣対応
- エ 出資申請に関わる手続き
- オ 本施設の建設工事監理
- カ その他これらを実施する上で必要な業務

上記については、SPCが設立・業務開始するまでは公社で業務を行う。

※ 資金調達における制度活用の可能性について

§ 資金調達における公的支援

本事業地は、都市再生整備計画区域内にあるので、都市再生特別措置法に基づき国土交通大臣が認定した事業となれば、金融上の公的支援として、財団法人民間都市開発推進機構の「まち再生出資業務」を活用できる可能性がある。

10-3 札幌市が行う設計・建設に関する業務

- ア 各種補助金に関わる手続き
- イ 山頂展望台内の札幌紹介施設（建築・設備）
- ウ 登山者休憩施設
- エ 札幌市藻岩山魅力アップ事業に係る環境配慮ガイドライン進捗状況の把握

11 本事業の契約の枠組み

11-1 基本契約

公社はプロポーザル特定事業者決定後、当該事業者と事業方法、事業工程、全体業務内容の合意の上基本契約を締結する。

11-2 設計契約

設計契約は、公社もしくはSPCが当該事業者と基本設計および実施設計開始前にそれぞれにおいて個別の設計契約を締結する。

11-3 工事契約

工事契約は、SPCが当該事業者と工事着手前、工事契約を締結する。

11-4 SPCへの参画に向けた契約

当該事業者は、SPCへの出資・参画が条件となり契約を結ぶこととなる。

11-5 運営施設業務に関する契約

SPCは、当該事業者と運営施設の契約を締結する。

第3章 事業者募集に関する事項

1 募集・選定手続き

1-1 日程

事業者の募集及び選定のスケジュールは、次のとおり予定している。

平成20年5月23日(金)	募集要項等の公表
平成20年6月17日(火)	現地説明会
平成20年6月26日(木)	参加表明書締切
平成20年7月10日(木)	募集要項等に対する質問受付締切
平成20年7月24日(木)	募集要項等に対する質問の回答公表
平成20年8月28日(木)	提案書締切
平成20年9月4日(木)	第一次審査
平成20年9月16日(火)	ヒアリング審査及び第二次審査
平成20年9月24日(水)	優先交渉権者の決定

1-2 手続き

① 募集要項等に関する現地説明会の開催

募集要項等に関する説明会を開催し、展望台及び展望台以外の利用施設・設備に関する現状と予定等に関して説明を行う。

説明会の参加は事前の申し込みを行い、参加は1社あたり2名までとする。なお、説明会での質問等の受付は行わない。又、説明会で募集要項等の配布は行わないので予め公社ホームページより募集要項等をダウンロードの上、当日持参すること。

- ア 開催日時 : 平成20年6月17日(火) 午後1時30分～午後3時
イ 集合場所 : 藻岩山山麓駐車場
・ 住所 : 札幌市中央区伏見5丁目3番
・ 電話番号 : 011-561-8177 (もいわ山ロープウェイ事務所)
・ ホームページ: <http://www.sapporo-dc.co.jp/moiwa/>
ウ 内容 : 展望台施設他について概要説明
エ 参加申込 : ホームページより(第4号様式)ダウンロードし、公社に提出のこと。
<http://www.sapporo-dc.co.jp/index.html>
オ 申込期間 : 平成20年6月13日(金)午後5時まで

② 参加表明書の受付

参加表明書(第1・2・3号様式)を以下のとおり受け付ける。

- ア 受付期間 : 平成20年6月26日(木)午後5時まで
イ 提出方法 : 公社に持参し、提出すること。
ウ 提出部数 : 1部

③ 募集要項等に対する質問の受付

募集要項等に関する質問(第5号様式)を以下のとおり受け付ける。

- ア 受付期間 : 平成20年7月10日(木)午後5時まで
イ 提出方法 : 質問の提出方法は原則として、電子メールにてファイル(Microsoft word形式)を添付し、公社宛(sdcsentei@sapporo-dc.co.jp)に送信することとする。

④ 募集要項等に対する質問への回答の公表

提出された質問に対する回答は、平成20年7月24日(木)より、公社ホームページにおいて公表する。ただし、提出者名は公表しない。

⑤ 提案書の受付

- ア 提出期限 : 平成 20 年 8 月 28 日 (木) 午後 5 時まで
- イ 提出方法 : 公社に持参し, 提出すること。
- ウ 提出書類 : 様式集による。
- エ 提出部数 : 10 部 (捺印のあるものは, 正を 1 部、他を複写とする。)

⑥ 優先交渉権者の公表・通知

- ア 公 表 : プロポーザルの優先交渉権者の公表を平成 20 年 9 月上旬より公社ホームページにおいて行う。
- イ 通 知 : 審査結果通知書を, 応募者の代表企業に対して, 公表日に発送する。

⑦ 応募を辞退する場合

参加表明以降, 応募者が応募を辞退する場合は, 応募辞退届 (第 6 号様式) を公社に持参し, 提出すること。

2 応募者の構成

応募者の構成等は次のとおりとする。

- ① 応募者は, 複数の企業により構成されるものとする。応募者を構成する企業数の上限は任意とするが, 本業務の実施に関して各々の構成員が適切な役割を担う必要がある。応募者は, 応募者を代表し, 公社との交渉窓口となる企業 1 社を「代表企業」として定めるものとする。
- ② 提案書提出時に運營業務を担う構成員が決まっていない場合は, それぞれ 1 社以上の運営企業の参画が見込めることが必要となる。

3 応募者の構成員の基本的要件

応募者の構成員において, 本施設の設計, 建設, 運営の各業務を行う者は, 各業務を実施するために必要な資格及び許可等の法的要件を満たすこと。

4 各業務を行う者の要件

応募者の構成員には, 本施設の設計, 建設の各業務を行う者として, 以下の 4-1, 4-2 の各項目の要件を満たす企業を含むこと。なお, 複数の項目の要件を満たす者は, 当該複数の項目の業務にあたる者を兼ねることが可能である。また, 同一の業務を複数の者で行う場合は, 少なくとも 1 社がその要件を満たすこと。2 章 10-1-③に定める運営施設の運営を行う者が構成員となる場合は 4-3 の要件を満たすこと。

4-1 展望台の設計を行う者の要件

展望台の設計を行う者は、次の要件を全て満たすこと。

- ① 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の登録を行っていること。
- ② 同種又は類似の施設の設計実績があること。

4-2 展望台の建築物の建設を行う者の要件

展望台の建築物の建設を行う者は、次の要件を全て満たすこと。

- ① 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による建築一式工事、土木一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- 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の登録を行っていること。
- ③ 参加表明書の提出期限日において、建設工事における総合審査数値に基づく格付が B ランク程度の企業であること。
- ④ 同種又は類似の施設の施工実績があること。

4-3 展望台において運営施設の運営を行う者の要件

- ① 同種又は類似の施設の運営実績があること。

5 応募者の構成員の制限

次に該当する者は、応募者の構成員となることはできない

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4（昭和 22 年政令第 16 号）の規定に該当する者。
- ② 最近 1 年間の法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者。
- ③ 下記のいずれかに該当する者。
 - ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止を受けている者
 - イ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 30 条に基づく破産手続き開始の決定がなされている者
 - ウ 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不可能になった者、又は、第三者の債権保全の請求が常態となったと認められる者
 - エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 41 条の規定に基づく更正手続開始の決定又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 33 条の規定に基づく再生手続開始の決定の事実がある者
 - オ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 514 条に基づく特別清算開始命令がなされている者
- ④ 審査委員会の委員（非公開）の所属する企業および関連企業
- ⑤ 藻岩山魅力アップ構想施設再整備事業の平成 19 年度「藻岩山再整備準備室」開設以降にこの事業に関与した企業

6 参加資格の確認

参加資格の確認は、参加表明書の提出日とする。ただし、参加資格確認後、契約締結までの期間に、応募者の構成員が本章第4に規定する参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格とする。

7 応募に関する留意事項

7-1 募集要項の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって本募集要項及び別添資料の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

7-2 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

7-3 提出書類の取扱い・著作権等

① 取扱い

提出された提案書は、返却しない。

② 著作権

選定された事業者の提出書類に含まれる著作物の著作権は公社に帰属する。選定されなかった場合は応募者に帰属するものとし、公社に帰属しないが、公表、展示、その他公社がこの事業に関し必要と認める用途に用いる場合、これを無償で使用できるものとする。

③ 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理運営方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負う。

④ 公社からの提示資料の取扱い

公社が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

⑤ 応募者の複数提案の禁止

一応募者は、複数の提案を行うことはできない。

⑥ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。ただし、疑義等があり公社が補正を求めた場合は、この限りでない。

⑦ 使用言語及び単位

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用する。

第4章 提案者の選定に関する事項

1 審査委員会の設置

選定に係わる審査は「藻岩山魅力アップ構想施設再整備事業者選定プロポーザル審査委員会設置要項」により組織された審査委員会が行う。

審査委員会は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者及び札幌振興公社、札幌市の職員他で構成される。委員名については非公開とする。

2 優先交渉権者等の決定等

公社は、審査委員会の選定を受けて、最終提案者を優先交渉権者、次点を次順位優先交渉権者として決定する。公社は、優先交渉権者との交渉が整わない場合及び優先交渉権者とその資格を喪失した場合、次順位優先交渉権者と交渉する。

3 選定方法

本事業では、民間事業者の応募に係る負担の軽減を図る趣旨から第一次審査と第二次審査による二段階審査とする。

3-1 第一次審査

第一次審査では、資格審査、適合審査、実績審査、内容審査を行う。

本事業の実施に対する基本的な考え方、事業の実施体制、施設計画・運営計画の基本的な考え方等の提案に関して、あらかじめ設定した「事業者選定基準」に従って、審査委員会において審査を行う。

第一次審査において、原則として3応募者以内を第一次審査通過者として選定する。参加表明書の提出が1応募者もない場合は、本募集は無効とする。また、参加表明書の提出が3応募者以内の場合は、第一次審査は資格審査のみとする。

① 資格審査

応募資格の妥当性を審査する。

② 適合審査

応募者から提出された提案書類等の各様式に記載された内容が、募集要項に示す要件をすべて満たしているかを審査する。

③ 実績審査

経営状況、同種及び類似契約の実績、建設工事の実績、予定設計者及び工事施工者の経験及び実績から事業者としての信頼性を審査する。

④ 内容審査

以下に示す視点から審査する。

ア 最も重視する点

- ・自然環境への配慮
- ・バリアフリー対策への配慮

イ その他の視点

- ・集客に向けた全体整備計画の妥当性
- ・藻岩山観光にふさわしい外観・内観デザイン

- ・ S P C への参画、運営計画の妥当性
- ・ 集客・収益性を高める方策
(集客施設、導入運営施設、イベント企画、開発テーマの設定等)
- ・ 展望台の収支計画
- ・ 設計施工一括発注方式による工期の短縮および工事費の縮減
- ・ 防災、防犯、安全性
- ・ 利用者人数に見合った具体的施設規模
- ・ 山頂駐車場から展望台へのバリアフリー、利便性向上に向けた歩行・車両導線

⑤ 第一次審査結果の通知

第一次審査終了後、審査結果を応募者に個別に通知する。

3-2 第二次審査

第二次審査では、あらかじめ設定した「事業者選定基準」に従って、審査委員会において第二次提案書の審査を総合評価の方法により行い、最優秀提案及び次点提案を選定する。総合評価は、応募者の下記の事項に対する評価点を加算して総合評価点を得る方法によるものとする。

審査委員会は、最優秀提案、次点提案及び全提案者グループの評価結果を主催者に報告する。主催者は、審査委員会の報告を受けて最優秀提案及び次点提案のグループをそれぞれ優先交渉権者及び次点交渉権者として決定する。

優先交渉権者と協議を行い協議が整った場合、主催者はその優先交渉権者と基本契約を締結する。優先交渉権者との協議が整わない場合、主催者は次点交渉権者と協議を行う。なお、第二次審査において、ヒアリングを実施する予定である。

3-3 審査事項

審査事項、事業者選定基準書を設置するが、公表はしないものとする。

3-4 審査結果の通知及び公表

審査委員会における第一次審査及び第二次審査の経過及び結果は、主催者が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した後にこれを公表し、審査結果講評として公表する。なお、審査に関する問い合わせ、審査結果に対する異議を申し立てることはできない。ただし、審査委員会は、必要があると認める場合に限り、主催者と協議の上、審査委員会の会議における検討及び審査の途中結果を公表することがある。

3-5 失格条件

- ア 提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの。
- イ 虚偽の内容が記載されているもの。
- ウ この要項に定める手続以外の手法により、審査員又は関係者にプロポーザルに対する援助を直接または間接に求めた場合。