

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）第 5 条第 1 項の規定により、旭川中央警察署庁舎等整備事業に関する実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定により公表する。

令和 6 年 12 月 9 日

北海道知事 鈴木 直道

旭川中央警察署庁舎等整備事業
実施方針

北海道

令和6年12月9日

《目 次》

| | |
|--|----|
| 第1 特定事業の選定に関する事項 | 1 |
| 1. 特定事業の事業内容に関する事項 | 1 |
| 2. 特定事業の選定方法に関する事項 | 4 |
| 第2 事業者の募集及び選定に関する事項 | 5 |
| 1. 事業者選定の方法 | 5 |
| 2. 選定事業者の募集及び選定の手順 | 5 |
| 第3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 | 13 |
| 1. 予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担 | 13 |
| 2. 提供されるサービス水準 | 13 |
| 3. 選定事業者の責任の履行に関する事項 | 13 |
| 4. 道による事業の実施状況の監視 | 13 |
| 第4 本施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 | 15 |
| 1. 立地に関する事項 | 15 |
| 2. 施設計画の考え方 | 16 |
| 第5 事業計画又は協定等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項 | 17 |
| 1. 係争事由に係る基本的な考え方 | 17 |
| 2. 管轄裁判所の指定 | 17 |
| 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 | 18 |
| 1. 選定事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合 | 18 |
| 2. 道の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合 | 18 |
| 3. いずれの契約当事者の責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合 | 18 |
| 4. その他 | 18 |
| 第7 法制・税制上の措置及び財政・金融上の支援に関する事項 | 19 |
| 1. 法制上及び税制上の措置に関する事項 | 19 |
| 2. 財政上及び金融上の支援に関する事項 | 19 |
| 3. その他支援に関する事項 | 19 |
| 第8 その他事業の実施に関し必要な事項 | 20 |
| 1. 議会の議決 | 20 |
| 2. 使用言語及び通貨 | 20 |
| 3. 情報提供 | 20 |
| 4. 応募に伴う費用負担 | 20 |
| 5. 問合せ先 | 20 |
| 別紙 リスク分担案 | 21 |

第1 特定事業の選定に関する事項

1. 特定事業の事業内容に関する事項

(1) 事業名称

旭川中央警察署庁舎等整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類

警察施設

(3) 事業の対象となる公共施設等の名称

- ① 旭川中央警察署
- ② 旭川方面本部分庁舎
- ③ 旭川方面本部住吉庁舎
- ④ 旭川方面本部総合庁舎
- ⑤ 旭川運転免許試験場

旭川中央警察署庁舎、公用車車庫及び旭川中央警察署庁舎の外構等を「本施設1」、旭川方面本部分庁舎及び旭川方面本部分庁舎の外構等を「本施設2」という。本事業の整備対象施設は、本施設1及び本施設2とし、これらを「本施設等」、本施設等の敷地を「事業対象地」という。また、本事業におけるバンドリング※対象施設は、旭川方面本部住吉庁舎、旭川方面本部総合庁舎及び旭川運転免許試験場とし「その他施設」という。

※バンドリング：同種又は異種の複数施設を一括して事業化する手法をいう。

本事業では、「本施設1」、「本施設2」及び「その他施設」の解体業務及び維持管理業務を一括して民間事業者が実施することを指す。

表1 本事業の対象施設

| | | |
|-----------------------|------|------------------------|
| 事業対象地 | 本施設1 | 旭川中央警察署庁舎、公用車車庫 外構等 |
| | 本施設2 | 旭川方面本部分庁舎 外構等 |
| その他施設 (バンドリング対象施設) | | 旭川方面本部住吉庁舎 |
| | | 旭川方面本部総合庁舎 |
| | | 旭川運転免許試験場 |

(4) 公共施設等の管理者の名称

北海道知事 鈴木 直道

(5) 事業目的

昭和40年に建設された旭川中央警察署庁舎について、老朽化や狭隘化の問題があり、現在地での建替えを行うこととしている。また、警察力強化のため、分散している旭川方面本部の所属を集約化し、分庁舎として整備する。

また、本事業においては、道の財政負担の縮減並びに民間資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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、本事業を実施し、効率的かつ効果的に本施設等の設計・建設・維

持管理を行い、さらに、本施設等以外の警察施設の維持管理業務等を包括して事業範囲とすることで業務全体の効率化、道の事務手続の負担軽減等、警察活動の一層の向上に資することを目的とする。

(6) 特定事業の業務内容

PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）は、以下の業務を行う。

対象施設ごとの業務範囲、道と選定事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については別添の「旭川中央警察署庁舎等整備事業 要求水準書（案）」（以下「要求水準書（案）」という。）に示すとおりである。

ア 施設整備業務

- a. 設計業務
- b. 建設業務
- c. 解体業務
- d. 工事監理業務

イ 総括管理業務

- a. 準備業務
- b. 日常管理業務
- c. その他の管理業務
- d. セルフモニタリング（自己監査）

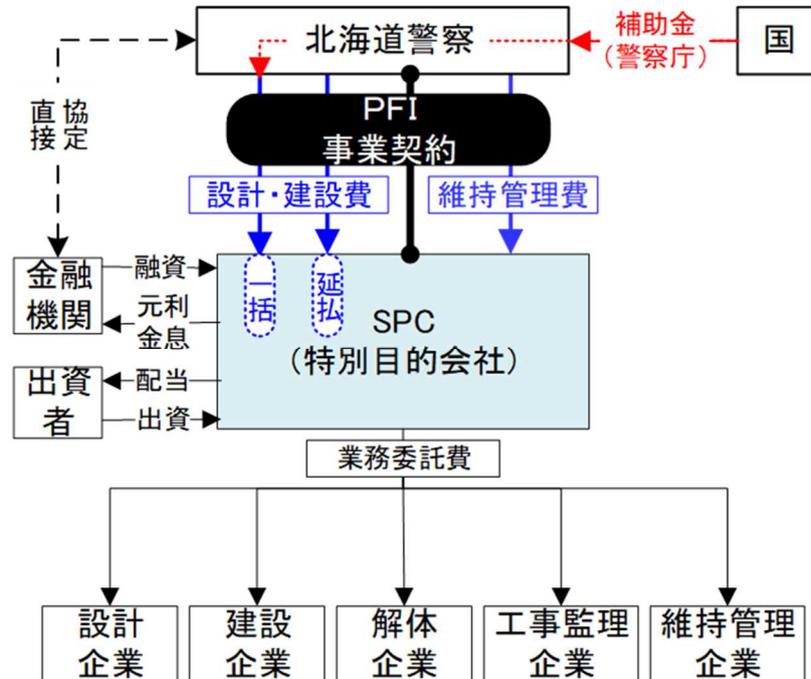
ウ 維持管理業務

- a. 建物保守・点検業務
- b. 建物設備保守・点検業務
- c. 清掃業務
- d. 修繕・更新業務

(7) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施する BT0 方式 (Build Transfer Operate) とする。

選定事業者は、本施設等の施設整備業務を行った後、道に所有権を移転し、本施設等に加え、その他施設についても合わせて本事業内で維持管理業務を行う。



(8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

① 施設整備業務

設計・建設期間は、契約締結日から令和 11 年 7 月 31 日までとする。

ただし、本施設 1 については、旭川中央警察署庁舎を令和 11 年 7 月 31 日までに整備し、外構等及び公用車車庫は、現旭川中央警察署庁舎等を解体後、令和 13 年 3 月 31 日までに整備する。

② 総括管理業務

総括管理業務期間は、令和 11 年 4 月 1 日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

③ 維持管理業務

本施設等の維持管理業務期間は、令和 11 年 8 月 1 日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

その他施設の維持管理業務期間は、令和 11 年 4 月 1 日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

④ 解体業務

現旭川中央警察署庁舎及び現旭川方面本部住吉庁舎の解体業務期間は、令和 12 年 3 月 31 日までとする。

(9) 選定事業者の収入

道は、選定事業者が実施する業務の対価として、サービス対価を支払う。

道は、施設整備業務に係るサービス対価のうち国庫補助金及び地方債の対象となる経費部分については、施設整備業務の実施年度に合わせて、支払う予定である。それ以外の施設整備業務に係るサービス対価は、本施設等の供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

総括管理業務及び維持管理業務に係るサービス対価について、道は、本施設等の供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

具体的な支払方法等については、入札公告時に提示する。

(10) 本事業の実施に関する協定等

道は、本事業を実施するため、選定事業者と以下の協定及び契約を締結する。

① 基本協定

道は、選定事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

基本協定書の詳細は、入札公告時に示す。

② 事業契約

道は、SPC との間で仮契約を締結し、道議会の議決をもって、事業契約の締結となる。SPC は、当該事業契約に基づいて本事業を実施する。

事業契約書の詳細は、入札公告時に示す。

(11) 法令等の遵守

選定事業者は、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令（法律、政令、省令等）及び条例等（条例、規則等）を遵守すること。

具体的な関係法令等については別添の「要求水準書（案）」に示すとおりである。

2. 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 選定方法

本事業において、本施設等の設計・建設及び既存施設を含めた維持管理が効率的かつ効果的に実施されることを前提とした上で、従来型の手法により実施した場合に比べて、PFI の手法により実施することで、財政資金の効率的・効果的活用が図られることが見込まれる場合に限り、本事業を PFI 法第 7 条の規定に基づき、特定事業として選定する。

(2) 選定手順

以下の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- コスト算出による定量的評価（VFM（Value For Money））
- 選定事業者に移転されるリスクの検討
- PFI 事業として実施することの定性的評価
- 上記を見込んだ総合的評価

(3) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、VFM 評価を明らかにした上で、北海道警察ホームページ（以下「道警ホームページ」という。）を通じて公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定の方法

本事業は、設計・建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。そのため、事業者の選定に当たっては、サービス対価の額をはじめ、設計能力、建設能力、工事監理能力、維持管理能力、企画能力、資金調達能力等を総合的に評価することとする。

また、事業者の募集及び選定の方法は競争力の担保及び透明性の確保に配慮した上で、「総合評価一般競争入札」を採用することとする。

なお、本事業は、WTO 政府調達協定の対象であり、入札手続は、「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）に基づいて実施する。

2. 選定事業者の募集及び選定の手順

(1) 選定事業者の募集・選定スケジュール（予定）

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおりとする。

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ず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、道が、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、道は、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場合がある。

表 2 選定の手順及びスケジュール

| 日程（予定） | | 内容 |
|--------|---------------------|----------------------------|
| 令和6年 | 12月9日（月） | 実施方針・要求水準書（案）の公表 |
| | 12月23日（月） | 現地見学会 |
| 令和7年 | 1月15日（水） ～17日（金） | 直接対話1回目 |
| | 2月14日（金） | 質問回答の公表（実施方針・要求水準書（案）について） |
| | 4月上旬 | 特定事業の選定 |
| | 4月上旬 | 入札公告 |
| | 4月下旬 | 直接対話2回目 |
| | 5月下旬 | 質問回答の公表（入札説明書等について） |
| | 6月下旬 | 参加表明書及び参加資格確認書類の受付 |
| | 8月下旬 | 提案書受付 |
| | 10月中旬 | 落札者決定 |
| | 10月下旬 | 基本協定締結 |
| | 12月 | 事業契約締結 |

(2) 応募手続等

① 現地見学会の実施

本事業の趣旨や本施設等の現状について、民間事業者の理解促進を図るため、入札説明書等の公表に先立ち、現地見学会を実施する。なお、参加は任意とする。

| | |
|------|--|
| 日時 | 令和6年12月23日(月) 11時00分～17時30分(予定) |
| 場所 | 旭川中央警察署、旭川方面本部総合庁舎、旭川方面本部住吉庁舎、旭川運転免許試験場 ※詳細は参加申込企業に対して道より個別に連絡する。 |
| 申込期限 | 令和6年12月16日(月) 17時まで |
| 申込方法 | 別添資料1「現地見学会参加申込書」に記入し、上記の申込期限までに「第8 5 問合せ先」に示すE-mail宛に送付する。 送付する際の件名は、「旭川中央警察署庁舎等整備事業・現地見学会参加申込 ●●」(●●は提出企業名)とする。 |
| 参加人数 | 1社2人以内とする。 |
| 留意事項 | 当日は公表資料(実施方針、要求水準書(案))の配布を行わないため、応募者において持参すること。 |

② 直接対話1回目の実施

本事業及び募集の趣旨について、民間事業者の理解促進を図るため、入札説明書等の公表に先立ち、道と民間事業者との直接対話を実施する。

| | |
|------|---|
| 日時 | 令和7年1月15日(水) 13時30分～17時30分 令和7年1月16日(木) 9時30分～17時30分 令和7年1月17日(金) 9時30分～17時30分 直接対話1回目への参加申込者に対して、別途、道から開催案内(開催時間、対話時の道からの質問事項及び道への事前質問の受付 等)を通知する。 ※1社当たり、1時間程度を予定 |
| 場所 | 北海道警察本部 〒060-8520 北海道札幌市中央区北2条西7丁目 |
| 申込期限 | 令和6年12月16日(月) 17時まで |
| 申込方法 | 別添資料2「直接対話1回目参加申込書」に記入し、上記の申込期限までに「第8 5 問合せ先」に示すE-mail宛に送付する。 送付する際の件名は、「旭川中央警察署庁舎等整備事業・直接対話1回目参加申込 ●●」(●●は提出企業名)とする。 |
| 参加人数 | 1社4人以内とする。 ※実施方針及び要求水準書(案)の共通理解を図り、各社の意見等を個別に把握するため、1社ごとの対話を実施します。 |
| 対話内容 | 原則、非公表 ※対話結果は道の判断により、入札説明書に反映する。 |
| 留意事項 | 当日は公表資料(実施方針、要求水準書(案))の配布を行わないため、応募者において持参すること。 |

③ 実施方針等に関する質問・意見及び回答

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

| | |
|--------|---|
| 受付締切 | 令和7年1月20日（月）17時まで |
| 提出方法 | 別添資料3「旭川中央警察署庁舎等整備事業に関する質問及び意見」に記入し、上記の期間で「第8 5 問合せ先」に示すE-mail宛に送付する。 送付する際の件名は、「旭川中央警察署庁舎等整備事業に関する意見及び質問 ●●●」（●●●は提出企業名）とする。 ※ファイル形式は、Excel ファイルのまま送付すること。 |
| 回答公表日時 | 令和7年2月14日（金）（予定） |
| 公表方法 | 提出された全ての質問については、原則として、道警ホームページを通じて公表する。なお、意見についての回答は行わない。 |

④ 本事業の業務内容に係る資料の交付・閲覧

本事業の業務内容に係る資料（地積測量図、過去の維持管理業務の内容 等）の交付・閲覧方法は、以下のとおりとする。

なお、交付・閲覧可能な資料については、「要求水準書（案）」を参照。

| | |
|---------|---|
| 交付・閲覧日時 | 令和6年12月9日（月）～令和7年1月17日（金） 9時～12時、13時～17時 ※土日、祝日及び12月29日から翌1月3日までの間は除く。 |
| 交付・閲覧方法 | 「5 問合せ先」に事前連絡の上、交付又は閲覧する。 |

(3) 応募者の備えるべき参加資格要件

本事業への応募者は、複数の企業等で構成されるグループとし、応募手続を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。

なお、参加資格要件の詳細は、入札公告時に示す。

① 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

ア 用語の定義

| | |
|--------|---|
| 構成員 | 入札参加グループを構成する企業であり、SPC から業務を直接受託するものをいう。 |
| 構成企業 | 構成員のうち、SPC へ出資を行う企業をいう。 |
| 代表企業 | 構成企業のうち、応募手続を代表して行い、かつ、SPC への出資比率が最も高い企業をいう。 |
| 協力企業 | 構成員のうち、SPC への出資を行わない企業をいう。 |
| 設計企業 | 構成員のうち、設計業務を行う企業をいう。 |
| 建設企業 | 構成員のうち、建築業務を行う企業をいう。 |
| 工事監理企業 | 構成員のうち、工事監理業務を行う企業をいう。 |
| 解体企業 | 構成員のうち、解体業務を行う企業をいう。 |
| 維持管理企業 | 構成員のうち、維持管理業務を行う企業をいう。 |
| その他企業 | 構成員のうち、設計業務、建設業務、工事監理業務、解体業務、維持管理業務以外の業務を行う企業をいう。 |

イ 応募者は、複数の企業等により構成されるグループとし、構成企業の中から代表企業を定める。

ウ 応募者は、契約締結時までに本事業を実施する SPC を会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社として設立するものとし、SPC への出資を行う構成企業の出資比率の合計は全体の 50%を超えるものとする。また、代表企業の出資比率は出資者中最大であること。

エ 協力企業についても、参加表明書に協力企業として明記すること。

オ 本事業における同じ業務を複数の企業等により行うことができる。

カ 複数の要件を満たす企業は当該複数の業務を実施することができる。

※ただし、建設企業と工事監理企業については、兼務することは認めない。また、資本面若しくは人事面において関連がある場合も同様とする。

(注)「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。(以下同様とする。)

キ 参加表明書の提出以降、応募者の構成企業の変更は原則として認めない。ただし、構成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、道が変更を承認した場合は、この限りではない。

ク 参加表明書の提出以降、入札参加者となる代表企業、構成企業及び協力企業は、同時に他の構成員となることはできない。

② 応募者の参加資格要件

応募者は、次の資格要件を満たすものとする。

ア 共通事項

応募者の構成員は、本事業を円滑に遂行でき、安定的かつ健全な財務能力を有している者とする。また、応募者の構成員は以下の事項を満たすこと。

- a. 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項各号に掲げる者(未成年者、被保佐人又は被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ている者は含まれない。)でないこと。
- b. PFI法第9条各号に該当しない者であること。
- c. 地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により競争入札への参加を排除されている者でないこと。
- d. 北海道の競争入札参加資格者指名停止事務処理要領(平成4年9月11日付け局総第461号)の規定に基づく指名停止を受けていない者(指名停止を受けている場合においては、参加表明書の提出期間中にその停止の期間が経過している者を含む。)であること。
- e. 暴力団関係事業者等であることにより、道が行う競争入札への参加を除外されていないこと。
- f. 暴力団関係事業者等でないこと。
- g. 次に掲げる税を滞納している者でないこと。
 - ・ 道税(個人道民税及び地方消費税を除く。以下同じ。)
 - ・ 本店が所在する都府県の事業税(道税の納税義務がある場合を除く。)
 - ・ 消費税及び地方消費税
- h. 次に掲げる届出の義務を履行していない者でないこと(当該届出の義務がない場合を除く。)
 - ・ 健康保険法(大正11年法律第70号)第48条の規定による届出
 - ・ 厚生年金保険法(昭和29年法律第115号)第27条の規定による届出
 - ・ 雇用保険法(昭和49年法律第116号)第7条の規定による届出
- i. 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更正手続開始の申立て、民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立て又は破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。ただし、会社更生法に基づく更正手続又は民事再生法に基づく再生手続の開始申立てによる手続開始決定日以降に道の入札参加資格に係る再審査を受けており、再生計画の認可が決定した者又は再生計画の認可の決定が確定した者については、この申立てがなされていない者とみなす。
- j. 手形又は小切手の不渡り等により銀行取引が停止されていない者であること。
- k. 本事業の導入可能性調査業務及びアドバイザー業務に関与した者、並びにこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。
なお、本事業の導入可能性調査及びアドバイザー業務に関与した者は以下のとおりである。

- ・導入可能性調査業務に関与した者
八千代エンジニアリング株式会社
- ・アドバイザー業務に関与した者
八千代エンジニアリング株式会社
アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

1. 選考委員（(5)で示す選考委員会の委員）の所属する企業ではないこと及びその企業と資本面若しくは人事面において関係がない者であること。※選考委員は入札公告時に公表予定。

イ 設計業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 設計業務のうち、「建築設計」を担当する場合は、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。
- b. 設計業務のうち、「建築設計」、「土木設計」、「測量」「地質調査」又は「技術資料作成」を担当する場合は、担当する設計業務（道の競争入札における工事関係委託業務）に係る令和7年度に有効な道の競争入札参加資格を有していること。
- c. 平成17年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、1棟の延べ面積が3,000㎡以上の庁舎又は事務所の実設計業務を元請として履行した実績を有すること。なお、複数の企業が分担して行う場合にあつては、設計業務を担う主たる者1人以上が当該要件を満たしていること。

ウ 建設業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 担当する建設業務に係る令和7年度に有効な北海道の競争入札参加資格を有し、「A等級（一般土木工事の場合は「A1」又は「A2」）」に格付されていること。ただし、建設業務を担う主たる者1人以上は「建築工事」の資格を有していること。
- b. 担当する建設業務に係る建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- c. 平成17年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した工事において、1棟の延べ面積が3,000㎡以上の庁舎又は事務所の建築工事（新築に限る）を元請として施工した実績を有すること。ただし、共同企業体としての施工実績の場合は、代表者として施工した実績を有する者であること。なお、「本施設1」及び「本施設2」を「共同施工方式」により施工する場合にあつては、建設業務を担う主たる者1人以上が当該要件を満たしていること。また、「本施設1」及び「本施設2」を「分担施工方式」により施工する場合にあつては、「本施設1」及び「本施設2」それぞれに、建設業務を担う主たる者1人以上が当該要件を満たしていること。

エ 工事監理業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 工事監理業務のうち、「建築工事の工事監理」を担当する場合は、建築士法第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。
- b. 担当する業務（道の競争入札における工事関係委託業務）に係る令和7年度に有効な道の競争入札参加資格を有していること。
- c. 平成17年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、1棟の延べ面積が3,000㎡以上の庁舎又は事務所の工事監理業務を元請として履行した実績を有すること。なお、複数の企業が分担して行う場合にあつては、工事監理業務を担う主たる者1人以上が当該要件を満たしていること。

オ 解体業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 建設業法第3条第1項の規定に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- b. 令和7年度に有効な北海道の競争入札参加資格のうち、「建築工事」の資格を有し、「A等級」に格付されていること。
- c. 平成17年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、1棟の延べ面積が1,000㎡以上の建物の解体業務を元請として履行した実績を有すること。なお、複数の企業が分担して行う場合にあつては、解体業務を担う主たる者1人以上が当該要件を満たしていること。

カ 維持管理業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 維持管理業務を行うに当たって、担当する業務に必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b. 平成17年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、1棟の延べ面積が3,000㎡以上の庁舎又は事務所の維持管理業務（総合管理業務）を履行した実績を有すること。ただし、単体又は複数の企業が分担して本業務を行う場合において、総合管理業務の実績を有していなくても、総合管理業務を構成する各業務のうち担当するものを元請として履行した実績を有していれば、総合管理業務の実績を有しているものと認める。

※総合管理業務とは、「庁舎清掃業務」「暖房設備運転管理業務又は空調設備保守点検業務」「衛生的環境維持管理業務」「自家用電気工作物保安管理業務」「消防用設備点検業務」を一体的に管理し建物を長期的に維持できるよう一年以上管理する業務形態のこと。上記イからカの業務に当たらない「その他企業」が参加する場合は、その他の業務を行う企業として参加するものとし、以下の要件を満たしていること。

- c. 担当する業務を実施するに当たり、必要な資格・専門性を有すること。

(4) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、令和7年6月下旬を予定する。具体的な時期については、入札説明書において公表する。

(5) 審査及び選定に関する事項

① 審査に関する基本的な考え方

- a. 審査は、学識者等で構成する旭川中央警察署庁舎等整備事業に係る事業者選考委員会（以下「委員会」という。）にて行うものとし、委員会の委員及び委員会で定める事業者選定基準は入札説明書と併せて公表する。
- b. 委員会において、入札価格並びに施設整備計画、維持管理計画、資金調達計画等の各面から総合的に提案書の審査を行い、最優秀提案者を選定する。
- c. 最優秀提案者を選定するまでの間に、応募者の構成企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない。

② 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

a. 資格審査

応募者の備えるべき参加資格要件について審査する。

b. 提案審査

入札説明書と併せて公表する事業者選定基準に基づき、入札価格並びに施設整備計画、維持管理計画、資金調達計画等を総合的に審査する。

③ 選定事業者の決定

道は、委員会における選定結果を基に、選定事業者を決定する。

ただし、選定事業者の構成企業が事業契約締結前に地方自治法施行令第 167 条の 4 若しくは第 167 条の 11 の規定に基づく入札参加資格の制限又は競争入札参加資格者指名停止事務処理要領等に基づく指名停止を受けた場合には、道は選定事業者が設立する SPC と事業契約を締結しないことができる。

④ 選定事業者を選定しない場合

募集において、応募者がいない又はいずれの応募者も公的財政負担の縮減等が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが妥当でないと判断された場合には、選定事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととする。

⑤ 審査結果及び評価の公表方法

審査結果及び評価は、道警ホームページを通じて公表する。

(6) 提案書の取扱い

① 著作権

応募者が提出した提案書の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業において、公表及びその他道が必要と認める時には、道は選定事業者の確認を得た上で、選定事業者の提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、本事業の客観的評価の公表以外に使用しない。なお、本提案書は返却しない。

② 特許権等

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の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負う。

第3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、道が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、道が責任を負うものとする。

(2) 予測されるリスクと責任分担

道と選定事業者の責任分担は、原則として「別紙 リスク分担案」によることとし、選定事業者からの質問・意見の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書の公表時に併せて公表する事業契約書（案）において明らかにする。

2. 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書（案）に提示する。

3. 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、入札説明書と併せて公表する事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

なお、事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するため、契約保証金等の方法による事業契約の保証を行うことを想定している。

4. 道による事業の実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

道は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期

① 基本設計・実施設計時

道は、選定事業者によって行われた設計が道の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

② 工事施工時

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を配置し、工事監理を行い、定期的に道から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、道が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

③ 工事施工完了時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で道の確認を受ける。

④ 施設供用開始後（維持管理段階）

道は、維持管理段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

⑤ 財務の状況に関する監視

道は、定期的に、また、必要に応じて財務状況を確認する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書において公表する。

(4) モニタリングの結果等

モニタリングの結果、契約書で定められた要求水準が達成されていない場合は、支払いの延期や支払減額、改善勧告、契約解除等の対象となる。詳細は、事業契約に定める。

第4 本施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 立地に関する事項

本計画地の立地条件は以下のとおりである。

表3 本計画地の立地条件（旭川中央警察署庁舎）

（計画地概要）

| | |
|-----------|--|
| 施設名称 | 旭川中央警察署庁舎 |
| 住所 | 北海道旭川市6条通10丁目2231 |
| 都市計画区域 | 都市計画区域内 |
| 区域区分 | 市街化区域 |
| 用途地域 | 商業地域 |
| 誘導区域等 | 防火地域／駐車場整備地域／都市機能誘導区域／居住誘導区域 ／景観計画区域 |
| 敷地面積 | 8,341.79 m ² |
| 建築面積／延床面積 | 1,314.64 m ² ／6,123.63 m ² |
| 建築構造 | 鉄筋コンクリート造（一部コンクリートブロック造47.01 m ² ） |
| 階数 | 地下2階 地上4階 |
| 容積率／建蔽率 | 400％／80％ |

（インフラ整備状況）

| | |
|------|---|
| 電話線 | 東面道路：架空線、埋設管あり |
| ガス管 | 南面道路：埋設管あり（管径150φ、低圧） 東面道路：埋設管あり（管径150φ、低圧） |
| 上下水道 | 上水道：南面道路（管径150φ）、東面道路（管径150φ） 下水道：東面道路（管径250φ） |

表 4 本計画地の立地条件（旭川方面本部分庁舎）

（計画地概要）

| | |
|---------|--|
| 施設名称 | 旭川方面本部分庁舎 |
| 住所 | 北海道旭川市2条通25丁目 |
| 都市計画区域 | 都市計画区域内 |
| 区域区分 | 市街化区域 |
| 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 用途制限 | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの 建物床面積の1/2以上の附属駐車場 |
| 誘導区域等 | 居住誘導区域／景観計画区域 |
| 敷地面積 | 13,087.65㎡ |
| 容積率／建蔽率 | 200％／60％ |
| 日影規制 | 建物高さ10m超えにおいて、GL+4m、4h/2.5h |
| その他 | 用途不可分での建築は不可（警察署ではなく事務所の位置づけと する必要がある） |

（インフラ整備状況）

| | |
|------|--------------------------------------|
| 電話線 | 東面道路：架空線、埋設管あり |
| ガス管 | 東面道路：埋設管あり（管径50φ、低圧） |
| 上下水道 | 上水道：北面道路（管径100φ） 下水道：北面道路（管径250φ） |

2. 施設計画の考え方

施設内容、規模、配置等は、要求水準書（案）を参照。

第5 事業計画又は協定等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、道と選定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従う。

2. 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、公共施設等の管理者等の事務所所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、次の措置を採ることとする。

1. 選定事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- (1) 選定事業者の提供するサービスが、事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、道は選定事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。選定事業者が当該期間内に改善をすることができなかつた場合、道は事業契約を解除することができる。
- (2) 選定事業者が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、道は事業契約を解除することができる。
- (3) (1)又は(2)の規定により道が事業契約を解除した場合、選定事業者は、道に生じた損害を賠償しなければならない。

2. 道の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- (1) 事業契約で定める道の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合、選定事業者は事業契約を解除することができるものとする。
- (2) (1)の規定により選定事業者が事業契約を解除した場合、道は、選定事業者に生じた損害を賠償するものとする。

3. いずれの契約当事者の責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力事由、その他、道又は選定事業者のいずれの責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、道及び選定事業者双方は、本事業の継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、道及び選定事業者は、事業契約を解除することができる。

4. その他

その他本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

第7 法制・税制上の措置及び財政・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

道は、PFI法に規定する法制上及び税制上の措置の支援は予定していない。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

道は、PFI法に規定する財政上及び金融上の措置の支援は予定していない。

本事業は、国庫補助対象事業であり、建設費に対する国庫補助金の導入及び地方債の活用に向けて準備を進めているところである。

3. その他支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

- (1) 本事業実施に必要な許認可等に関し、道は必要に応じて協力を行う。
- (2) その他の支援が適用される可能性がある場合には、道と選定事業者とで協議を行う。

第8 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

- ・本事業に当たり、その予算措置として、債務負担行為の設定に関する議案を、令和7年第1回定例会に提出する予定である。
- ・事業契約締結に関しては、令和7年第4回定例会に議案を提出する予定である。

2. 使用言語及び通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限る。

3. 情報提供

情報提供は、適宜、道警ホームページを通じて行う。

4. 応募に伴う費用負担

応募に係る費用については、全て応募者の負担とする。

5. 問合せ先

北海道警察本部 総務部 施設課

〒060-8520 北海道札幌市中央区北2条西7丁目

電話：011-251-0110（内線2308）

E-mail：sisetu-pfi@police.pref.hokkaido.lg.jp

別紙 リスク分担案

| 段階 | リスクの種類 | リスクの内容 | 損失の例 | リスク分担案 ○：主 △：従 | | リスク分担の考え方 | |
|---------|------------------|-----------------------|--|--|---|--|---------------------------------|
| | | | | 道 | 選定事業者 | | |
| 共通 | 公募資料リスク | 事業者公募資料の誤り又は変更によるもの | ・ 公募資料の誤りによる計画変更に関わる費用負担の増減 | ○ | | 公募資料に関わるリスクは道負担。 | |
| | 内容変更リスク | 要求水準の変更によるもの | ・ 事業契約後の要求水準の変更に伴う建設・維持管理等費用の増減 | ○ | | 要求水準等の変更に関する損失は道負担。 | |
| | 法令等の変更リスク | 法令(税制含む。)の変更によるもの | ・ 法律・制度等の変更に伴う民間事業者の費用負担増減 ・ 法人税、消費税、固定資産税等の税制改正による民間事業者の税負担の増減 | ○ | | 法律・税制改正による民間事業者の費用負担増加については、道がリスクを負担する。 | |
| | 許認可取得リスク | 本事業遂行のための許認可の取得に関するもの | ・ 建築確認、消防、その他事業に必要な許認可が下りないことによる費用負担 | △ | ○ | 建築確認、消防等の認可申請は民間事業者の負担で行うが、道はこれに伴う協力を行う。 | |
| | 金利変動リスク | 金利の変動によるもの | ・ 民間事業者の調達金利の変動による費用負担の増減 | △ | ○ | 基準金利の確定日までは道がリスクを負担し、それ以降は民間事業者が負担する。 | |
| | 本事業の中止・延期に関するリスク | | 道の責めに帰すべき事由によるもの(道の債務不履行、議会の不承認によるもの等) | ・ 民間事業者の損失(損害賠償を含む。) | ○ | | 道の責めに帰すべき事由の場合は道がリスク負担。 |
| | | | 民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの(民間事業者の事業放棄、破たんによるもの等) | ・ 民間事業者のプロジェクト完工遅延、債務不履行等により道が被った損失(損害賠償を含む) | | ○ | 民間事業者の責めに帰すべき事由の場合は民間事業者がリスク負担。 |
| | 不可抗力リスク | 天災・暴動等不可抗力によるもの | ・ 天災等による施設の破損等 | ○ | △ | 主として道が負担するが、民間事業者も一定の負担をする。 | |
| 環境問題リスク | 環境保全に関するもの | ・ 有害物質の排出、漏洩等 | △ | ○ | 道が行う業務に起因するものは道、民間事業者が行う業務に起因する業務は民間事業者が負担する。 | | |

| 段階 | リスクの種類 | リスクの内容 | 損失の例 | リスク分担案 ○：主 △：従 | | リスク分担の考え方 |
|----------------------|---------|--|--|-------------------|------------------------|----------------------------|
| | | | | 道 | 選定事業者 | |
| | 設計変更リスク | 道の提示条件・指示の不備、変更によるもの | ・ 道の指示による設計変更に伴う費用負担 | ○ | | 道の指示、提示条件の不備等については道負担。 |
| | | 民間事業者の判断によるもの | ・ 民間事業者の判断による設計変更に伴う費用負担 | | ○ | 民間事業者の判断によるものは民間事業者負担。 |
| | 応募コスト | 応募費用に関するもの | ・ 不採用になった場合の応募費用 | | ○ | 応募費用は民間事業者が負担。 |
| | 資金調達リスク | 民間事業者が行う必要な資金の確保に関するもの(出資、借入等) | ・ 契約後の資金調達条件の変更に伴う費用 | | ○ | 資金調達は、民間事業者の負担。 |
| | | 補助金等、道が調達すべき資金の確保に関するもの | ・ 補助金額の変更や支払遅延による、民間借入れ金利の増加費用 | | ○ | 道が実施すべき資金調達の不備等については道負担。 |
| 施設整備段階 | 設計変更リスク | 道の提示条件・指示の不備、変更によるもの | ・ 建設中の道による設計変更指示等による民間事業者の費用負担 | ○ | | 道の指示、提示条件の不備等については道負担。 |
| | | 民間事業者の判断によるもの | ・ 民間事業者の判断による設計変更に伴う費用負担 | | ○ | 民間事業者の判断によるものは民間事業者負担。 |
| | 施工監理リスク | 施工監理に関するもの | ・ 民間事業者が行う施工監理のミスによる費用負担 | | ○ | 民間事業者の施工監理ミスによるものは民間事業者負担。 |
| | 性能リスク | 要求仕様不適合(施工不良を含む。)によるもの | ・ 完工検査における要求水準未達の場合の追加費用 | | ○ | 要求水準未達の場合は民間事業者負担で施工のやり直し。 |
| | 工事遅延リスク | 道の責めに帰すべき事由によるもの | ・ 道の責めに帰すべき事由による設計変更、工事計画変更等による完工遅延に伴う民間事業者の損失 | | ○ | 道の指示等については道負担。 |
| 民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの | | ・ 民間事業者の責めに帰すべき事由による設計変更、工事計画変更等による完工遅延に伴う道の損失 | | ○ | 民間事業者の判断によるものは民間事業者負担。 | |

| 段階 | リスクの種類 | リスクの内容 | 損失の例 | リスク分担案 ○：主 △：従 | | |
|----------|--------------------|--------------------------------------|--|-------------------|--|---|
| | | | | 道 | 選定事業者 | リスク分担の考え方 |
| | 工事費増大リスク | 道の責めに帰すべき事由によるもの | ・ 道の責めに帰すべき事由による設計変更、工事計画変更等による工事費増加 | ○ | | 道の指示等については道負担。 |
| | | 民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの | ・ 民間事業者の責めに帰すべき事由による設計変更、工事計画変更等による工事費増加 | | ○ | 民間事業者の判断によるものは民間事業者負担。 |
| | 施設の損傷リスク | 完工前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害 | ・ 完工前の施設損傷、その他公共施設に対する損傷 | | ○ | 工事の責任は民間事業者が負担。 |
| | 第三者賠償リスク | 道の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害 | ・ 道の責めに帰すべき事由による建設工事の事故、第三者への損害 | ○ | | 道の指示等に起因する場合は道負担。 |
| | | 民間事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害 | ・ 民間事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の事故、第三者への損害 | | ○ | 上記以外は民間事業者負担。 |
| 物価変動リスク | インフレ・デフレ | ・ 建設工事期間中の材料費、労務費等の増減 | ○ | △ | 建設期間中のインフレ・デフレによる工事費増減については、原則、入札時を起点とし物価指数に基づき見直しを行う。 | |
| 維持管理段階 | 性能リスク | 要求仕様不適合(施工不良を含む。)によるもの | ・ モニタリングによる要求水準未達が確認された場合の是正措置に係る費用 | | ○ | 要求水準の保証は民間リスク。未達の場合に是正が適切になされない場合はサービス対価の減額等が想定される。 |
| | 瑕疵担保 | 施設、備品等に関する瑕疵担保責任 | ・ 施設、備品の瑕疵が認められた場合の修復費用 | | ○ | 要求水準の保証は民間リスク。未達の場合に是正が適切になされない場合はサービス対価の減額等が想定される。 |
| | 維持管理費上昇リスク | 道の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大 | ・ 道の指示によるものなど | ○ | | 道の責めに帰すべき事由の場合は道が負担。 |
| | | 民間事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大 | ・ 民間事業者の業務実施方法によるものなど | | ○ | 民間事業者の責めに帰すべき事由の場合は民間事業者が負担。 |
| 大規模修繕リスク | 大規模修繕及び更新にかかる費用の負担 | ・ 大規模修繕及び更新に係る費用 | ○ | | 選定事業者の業務範囲に含まれないため、道が負担。 | |

| 段階 | リスクの種類 | リスクの内容 | 損失の例 | リスク分担案 ○：主 △：従 | | リスク分担の考え方 |
|---------|----------|---|--------------------------------|-------------------|------------------------|--|
| | | | | 道 | 選定事業者 | |
| | 施設の損傷リスク | 道の責めに帰すべき事由による公共施設の劣化及び事故・災害等による公共施設の損傷 | ・ 道職員等の過失等による施設損傷 | ○ | | 道の責めに帰すべき事由の場合は道負担。 |
| | | 民間事業者の責めに帰すべき事由による公共施設の劣化及び事故・災害等による公共施設の損傷 | ・ 民間事業者の過失等による施設損傷 | | ○ | 民間事業者の責めに帰すべき事由の場合は民間事業者負担(損害補償保険への加入義務)。 |
| | | 上記以外 | ・ 施設利用者の過失等による施設損傷 | ○ | | ※不可抗力の場合は、不可抗力リスクの分担に従う |
| | 第三者賠償リスク | 道の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、振動、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害 | ・ 騒音、振動、悪臭、光害、交通渋滞等への対策コストの増大等 | ○ | | 道の責めに帰すべき事由の場合は道負担。 |
| | | 民間事業者の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、振動、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害 | ・ 騒音、振動、悪臭、光害、交通渋滞等への対策コストの増大等 | | ○ | 民間事業者の責めに帰すべき事由の場合は民間事業者負担(第三者賠償保険への加入義務)。 |
| | 技術革新リスク | コンピューターシステムやAV機器の陳腐化 | ・ 技術革新によるシステム・機器の陳腐化 | ○ | △ | 警察活動、施設サービスにおける対応は道の負担。 |
| 物価変動リスク | インフレ・デフレ | ・ 維持管理費等の物価上昇 | ○ | △ | 一定割合以上の物価変動については毎年見直し。 | |
| 契約終了 | 移管手続リスク | 施設移管手続に伴う諸経費の発生に関するもの | ・ 民間事業者の精算手続に伴う評価損益等 | △ | ○ | 主として民間事業者が負担するが、事業終了時の一定期間前に移管手続の内容について取り決めることが必要。 |