

札幌第４地方合同庁舎（２期）整備等事業
附帯事業の実施条件（案）

第1 本書の目的

事業者は、国有財産法（昭和23年法律第73号）に基づき、行政財産である本施設又は本敷地の用途又は目的を妨げない限度（「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について」（昭和33年1月7日蔵管第1号）（以下「行政財産取扱い基準」という。）第1節第1に規定のとおり。）において、本施設又は本敷地一部を有効活用し、自らの収益に資する事業（以下、当該事業を「附帯事業」という。）を行うことができる。

附帯事業は、本事業（特定事業）からは分離し、事業者自らの責任において実施するものであり、リスクの負担に関して国及び本事業に与える影響を極力排除することが求められる。

なお、附帯事業は要求水準として求める事項ではないため、第二次審査資料において提案がない場合や、実施条件を満たさない提案であっても欠格となることはない。

第2 実施条件

1. 基本的な考え方及び共通条件

（1）附帯事業の実施に係る基本的な考え方

附帯事業は、国有財産法第18条第6項に基づく本施設又は本敷地の一部の使用又は収益の許可（以下「使用許可」という。）による本施設又は本敷地を活用した提案を想定する。

① 本施設において想定される附帯事業

本施設において実施するにあたっては、セキュリティライン外で行うことを前提とすること。使用用途は職員の福利厚生だけでなく、地域連携に幅広く寄与する以下のような用途が想定されるが、これに限ったものではない。

- ・カフェ、喫茶
- ・コンビニエンスストア 等

※想定する使用用途は、本書別紙1「福利厚生施設に係る職員向けアンケート結果」等を参考としている。

なお、喫食スペースと隣接又は近接して附帯事業を実施する場合でも、喫食スペースは維持管理・運営業務の一環で管理等を行うことから使用許可の対象外とし、喫食スペースの使用料は徴収しない。

② 本敷地において想定される附帯事業

西館等を整備した上で本敷地において、以下のような使用が想定されるが、使用用途はこれに限ったものではない。

なお、駐車スペース等を使用許可の対象とする場合は、公用及び来庁者用の駐車場とは別に公道からの出入り口を設けること。

- ・イベントやキッチンカーによる一時的な使用による飲食販売等
- ・時間貸駐車場
- ・カーシェアリングサービスの導入 等

③ 提案にあたり考慮すべき事項

附帯事業の提案にあたっては、各事業段階において国が別途行う予定の食事サービスが実施されることを考慮すること。

事業段階	国が別途行う予定の食事サービス等
西館引渡日まで	・本事業の開始以前から、東館では、国が運営事業者を選定して食堂及び売店を運営することを予定している。 ・東館の売店は、西館引渡しまでに運営を終了することを予定している。
西館引渡日以降	・東館の食堂は、西館引渡日までと同様、国が事業者を選定して運営することを予定している。 ・西館引渡しまでに運営を終了した東館の売店は、施設整備業務の一環として添付資料4-3「東館の改修の範囲」の建築-5に示すとおり食堂との間の間仕切りを一部撤去し、当該空間を食堂の喫食スペースとして一体的に利用できるように整備する。ただし、東館の売店のうち、東館の売店運営のために国が別途公募した事業者が自ら設置した部分については、運営終了までに当該事業者が撤去する。 ・事業者による附帯事業に係る提案の有無に関わらず、国は別途事業者を選定して弁当販売等の食事サービスを提供する場合がある。ただし、国が行う食事サービスが附帯事業に係る提案の実施に影響する場合には、事業者は国と協議できるものとする。 ・事業者から附帯事業に係る提案がされない場合、国は別途事業者を公募し、西館において売店を運営する場合がある。実施にあたっては、事業者は国からの協議に応じるものとする。

また、本書別紙2「近隣の類似施設における食堂運営の状況」、本書別紙3「附帯事業

として売店等を提案する場合の取扱い希望品目」及び業務要求水準書（案）（資料－１）の【参考資料 2-11】「地域連携懇談会に関する資料」も参考とすること。

（２）附帯事業の実施に係る共通条件

- ① 本事業の目的及び本施設の用途を勘案し、次の a) から b) までに類する用途についてはその設置を認めない。
 - a) 騒音・振動・塵・埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
 - b) 犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途、その他本施設や街区の品位や価値を損なう用途
- ② 自らの収益に資する施設（以下「附帯施設」という。）の計画にあたり、次の a) から c) までに掲げる施設形態は認めない。
 - a) 国への返還後に本施設の構造躯体の改変が必要となる施設形態
 - b) 行政サービスの提供に支障をきたすおそれのある施設形態
 - c) 本施設の各部におけるセキュリティやアクセスに悪影響を与える形態
- ③ 附帯事業については、独立採算により実施することとし、事業者は、サービスを受けた利用者から、直接その対価を収受する。
- ④ 附帯事業に係る初期投資、光熱水費、設備維持管理費、清掃費、修繕費、運営費等の一切の費用は事業者の負担とする。
- ⑤ 附帯事業の実施に伴う次の a) から b) までに掲げる費用については、本事業と附帯事業との区分を行ったうえで、附帯事業において負担すること。
 - a) 附帯施設の整備に伴い、本施設に消防用設備他の設備に付加される内容がある場合は、付加される設備系統一式の整備費と維持管理費相当額
 - b) 附帯施設の営業時間と本施設の開庁時間が異なることなどによる、本施設の光熱水費の増加分
- ⑥ 附帯事業は関係法令等（関連する施行令、施行規則、条例等を含む）の範囲内で実施しなければならない。
- ⑦ 事業者は、国の承諾を得た上で、第三者に附帯事業の管理・運営を委託することを可能とする。
- ⑧ 国有財産の使用に関する条件の詳細については、行政財産取扱い基準による。
- ⑨ 附帯事業を開始しないこと又は途中で終了すること（以下、「終了等」という。）は原則認めないが、附帯事業開始後 5 年を経過した時点で、国との協議によって合理的な理由により事業内容の変更もしくは終了等がやむを得ないと判断された場合、国の承諾を条件に、事業内容の変更もしくは終了等を認める。
- ⑩ 附帯事業に係る使用許可等の終了後、事業者は自らの負担により、国が指定する期日までに附帯施設を解体・撤去し、国による負担を伴わず使用許可等の対象範囲に隣接する部分の用途と一体的な活用が可能な状態（以下、「原状回復」という。）にして

返却しなければならない。具体的な原状回復の計画については、第二次審査資料において具体的な明示を求める。

2. 使用許可等の条件

(1) 国有財産法第 18 条第 6 項に基づく使用許可により実施する場合

- ① 事業者は、本施設又は本敷地の一部の使用又は収益の許可（以下「使用許可」という。）を受け、本施設又は本敷地を一時的に利活用する附帯事業を行うことができる。ただし、行政財産である本施設の整備費用を国が負担するという点に留意し、業務要求水準書等に定める本施設として必要な機能・面積を確保・整備したうえで、「その用途又は目的を妨げない限度」において本施設又は本敷地の一部に有効活用できる部分がある場合において附帯事業としての使用を認めるものとする。
- ② 国は、事業者に対して国有財産法第 18 条第 6 項の定めるところにより本施設又は本敷地の一部について使用許可を行う。なお、使用条件等については行政財産取扱い基準及び同基準別紙様式 13 によるものとする。
- ③ 使用許可は、行政処分である許可として行われるものであり、契約行為ではないため、事業者私権の設定を認めるものではない。また、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において許可するものであるため、事業者が許可条件に違反した場合又は国において使用許可の対象物件を使用する必要がある場合には、許可を取り消すことがある。
- ④ 附帯事業の内容については、行政財産である本施設又は本敷地に関する公共性、公益性、中立性に反せず、一時的又は限定的な活用であることにより公務遂行上支障が生じないような事業内容であることが求められる。許可期間は原則として 5 年以内とする。ただし、本事業の事業期間中は更新を行う。⑥ 使用料は年 1 回の前払いで毎年度改定とし、使用料は付近の貸付実例又は民間精通者の意見価格等により国が設定する。なお、提案時に参考となる使用料は、別途提示することを予定している。
- ⑦ 国有財産法第 18 条第 8 項の規定により借地借家法の適用対象外である。また、使用許可は私権の設定ではないため、権利の譲渡・転貸等という観念はない。
- ⑧ 事業期間終了後、事業者の負担により、国の指定する期日までに原状回復の上、明け渡す。なお、国が原状回復を希望しない場合は、事業者は協議に応じるものとする。
- ⑨ 上記①～⑧にかかわらず、長期安定的な行政財産の有効活用の観点から国が必要と認めた場合、国有財産法第 18 条第 2 項第 4 号に基づき事業者に対して本施設の一部を貸付けすることができる。貸付の方式は原則として借地借家法第 38 条に定められる定期建物賃貸借、貸付期間は最長で本事業の事業終了日までとし、更新はなく、引き続き貸付けを行う場合、再契約となることに留意すること。その他、貸付条件等については行政財産取扱い基準及び同基準別紙様式 10 によるものとする。

（２）その他の手法により実施する場合

事業者は附帯事業の目的に合致し、１．（２）の条件を満たす場合、上記（１）以外の方法による附帯事業の実施を提案できる。

以上

福利厚生施設に係る職員向けアンケート結果

1 調査の実施方法

(1) 調査実施時期

令和 6 年 11 月 11 日（月）から令和 6 年 11 月 20 日（水）まで

(2) 調査対象者

所属	職員数	入居予定施設
北海道農政事務所	約 329 名	札幌第 4 地方合同庁舎東館
北海道運輸局	約 339 名	同上
北海道開発局札幌開発建設部	約 558 名	札幌第 4 地方合同庁舎西館
札幌管区気象台	約 196 名	同上

(3) 調査手法

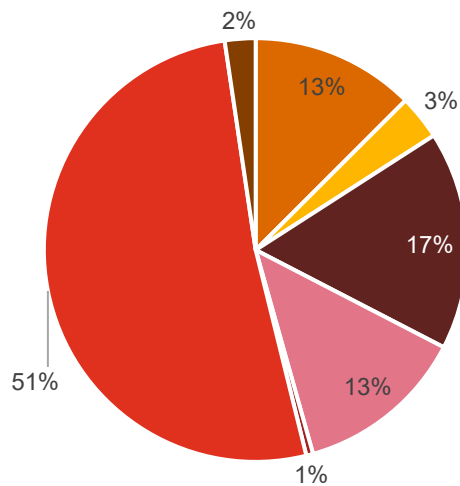
Web アンケート形式により調査を実施した。

(4) アンケート回答数

所属	回答数	回収率
北海道農政事務所	132 件	約 40%
北海道運輸局	186 件	約 55%
北海道開発局札幌開発建設部	357 件	約 64%
札幌管区気象台	92 件	約 47%

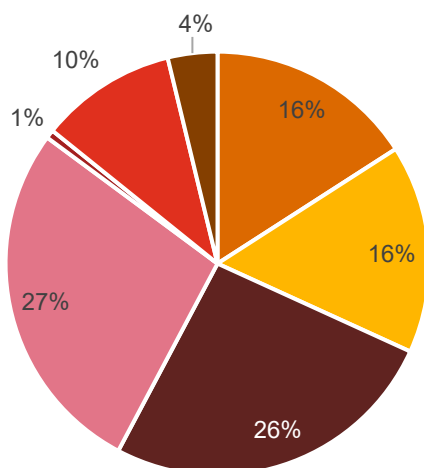
2 調査項目

(Q1) 現在の登庁時の昼食の形式（最も多い形式）について教えてください。
（1つ選択してください）（回答数：767）



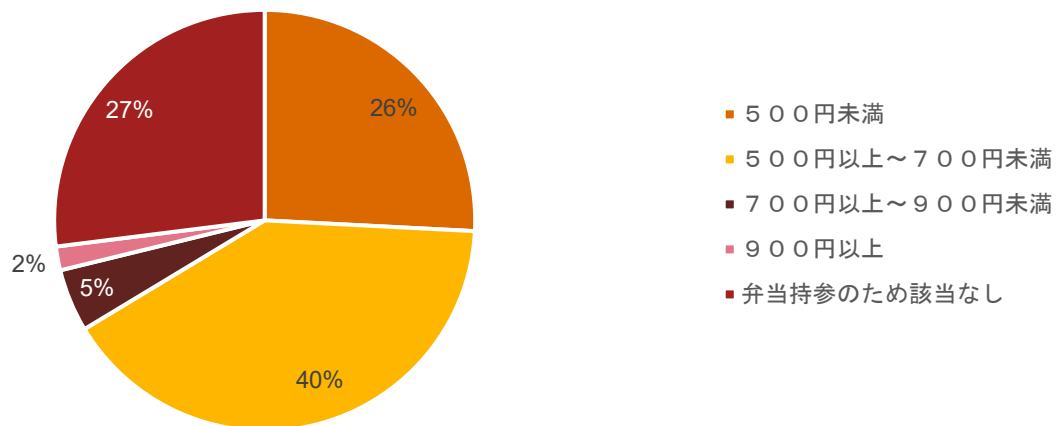
- 近隣を含む庁舎内の飲食施設を利用している（食堂、喫茶室等） ※農政事務所は対象外。
- 庁舎外の飲食施設を利用している（レストラン等）
- 庁舎内での弁当販売で購入している（売店、庁舎内の弁当販売業者等）
- 庁舎外での弁当販売で購入している（コンビニ、レストラン等の弁当販売等）
- 宅配弁当を注文している
- 自宅から弁当を持参している
- その他

(Q2) 現在の登庁時の昼食の形式（2番目に多い形式）について教えてください。
（1つ選択してください）（回答数：767）

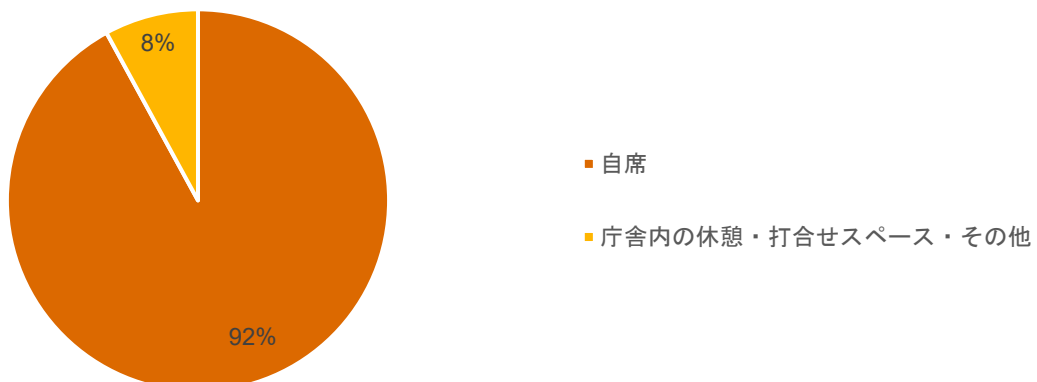


- 近隣を含む庁舎内の飲食施設を利用している（食堂、喫茶室等） ※農政事務所は対象外。
- 庁舎外の飲食施設を利用している（レストラン等）
- 庁舎内での弁当販売で購入している（売店、庁舎内の弁当販売業者等）
- 庁舎外での弁当販売で購入している（コンビニ、レストラン等の弁当販売等）
- 宅配弁当を注文している
- 自宅から弁当を持参している
- その他

(Q3) Q1 の回答で最も多いと選択した昼食の形式に関して、平均的な昼食の予算について、教えてください。（1つ選択してください）（回答数：767）

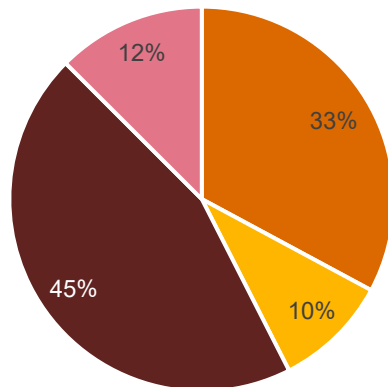


(Q4) Q1 及び Q2 で「庁舎内での弁当販売で購入している（売店、庁舎内の弁当販売業者等）」、「庁舎外での弁当販売で購入している（コンビニ、レストラン等の弁当販売等）」、「宅配弁当を注文している」、「自宅から弁当を持参している」を選択した場合、主にどこで昼食をとっているか教えてください。（1つ選択してください）（回答数：767）



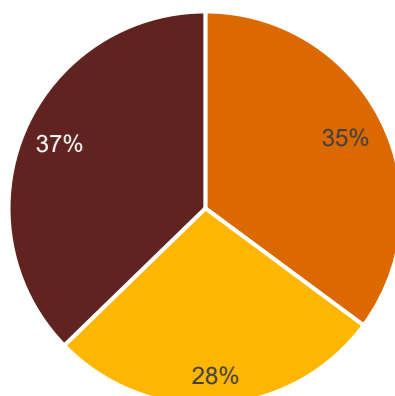
(Q5) 移転後の庁舎内の食事サービスの利用意向を教えてください。(1つ選択してください)

※「庁舎内の食事サービスを利用する予定はない」を回答された方は、Q6～Q9を回答せず、Q10をご回答ください。(回答数：767)



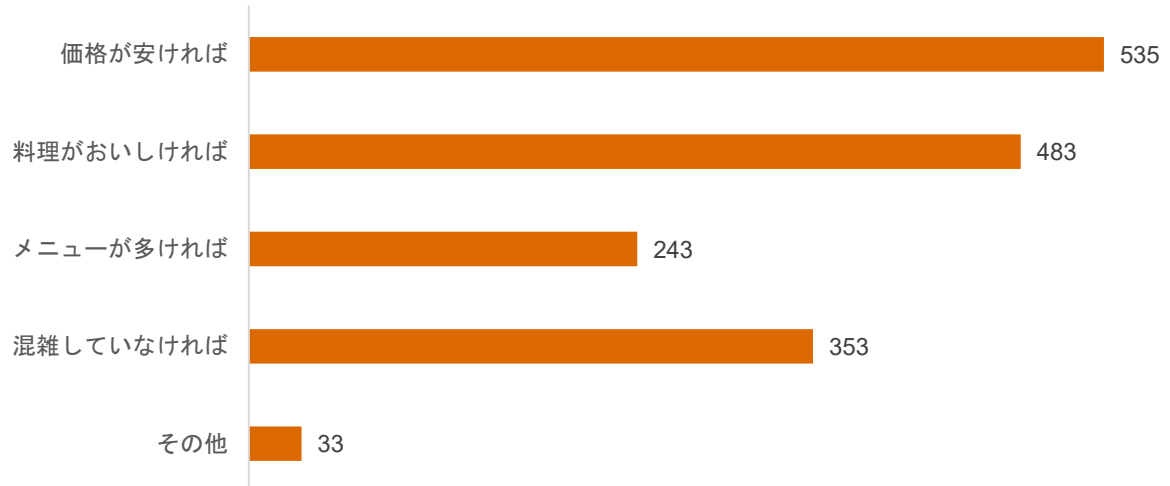
- 主に飲食施設（食堂、喫茶室等）を利用したい
- 主に弁当販売（売店、宅配弁当等）を利用したい
- 飲食施設、弁当販売のどちらも利用したい
- 庁舎内の食事サービスを利用する予定はない

(Q6) 移転後の庁舎内の飲食施設・弁当販売について想定される利用頻度を教えてください。(1つ選択してください) (回答数：703)

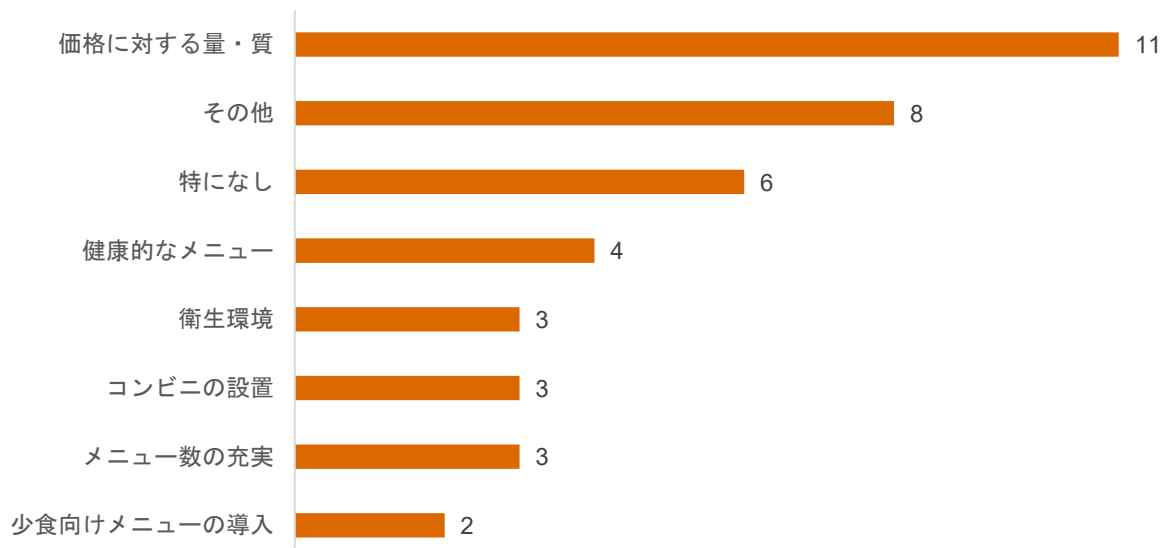


- 登庁日は毎日利用したい
- 登庁日2～3日あたり1日は利用したい
- 登庁日4～5日あたり1日、または雨天時は利用したい

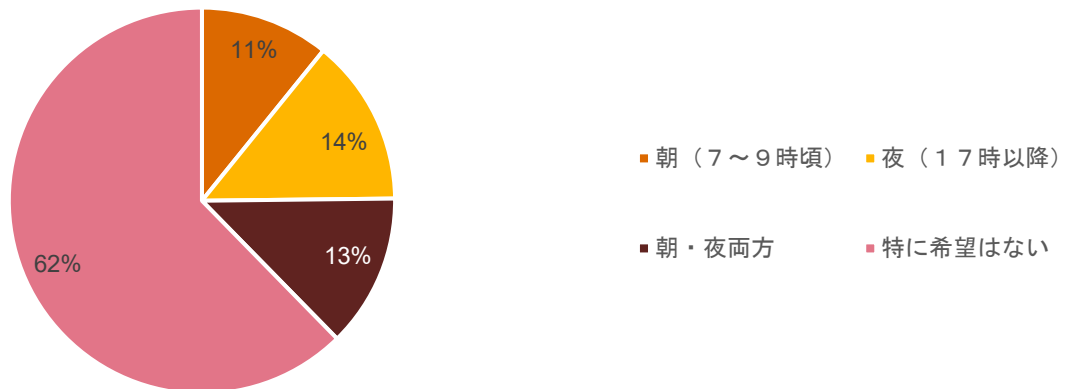
(Q7) 移転後の庁舎内の飲食施設・弁当販売について、どのような条件であれば利用しますか。(複数回答可) (回答数：704)



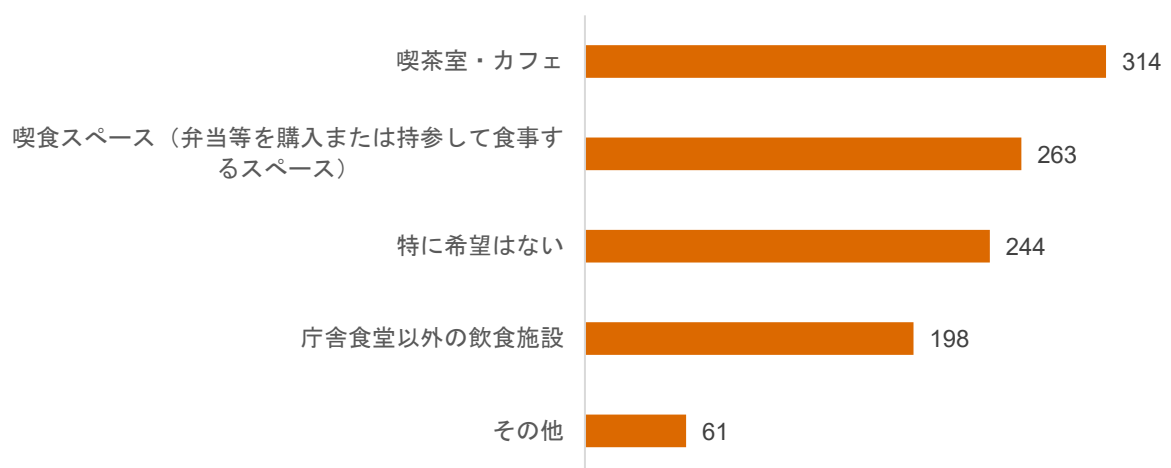
(Q8) (Q7 に対して) その他の具体的な条件 (自由記述) (回答数：40)



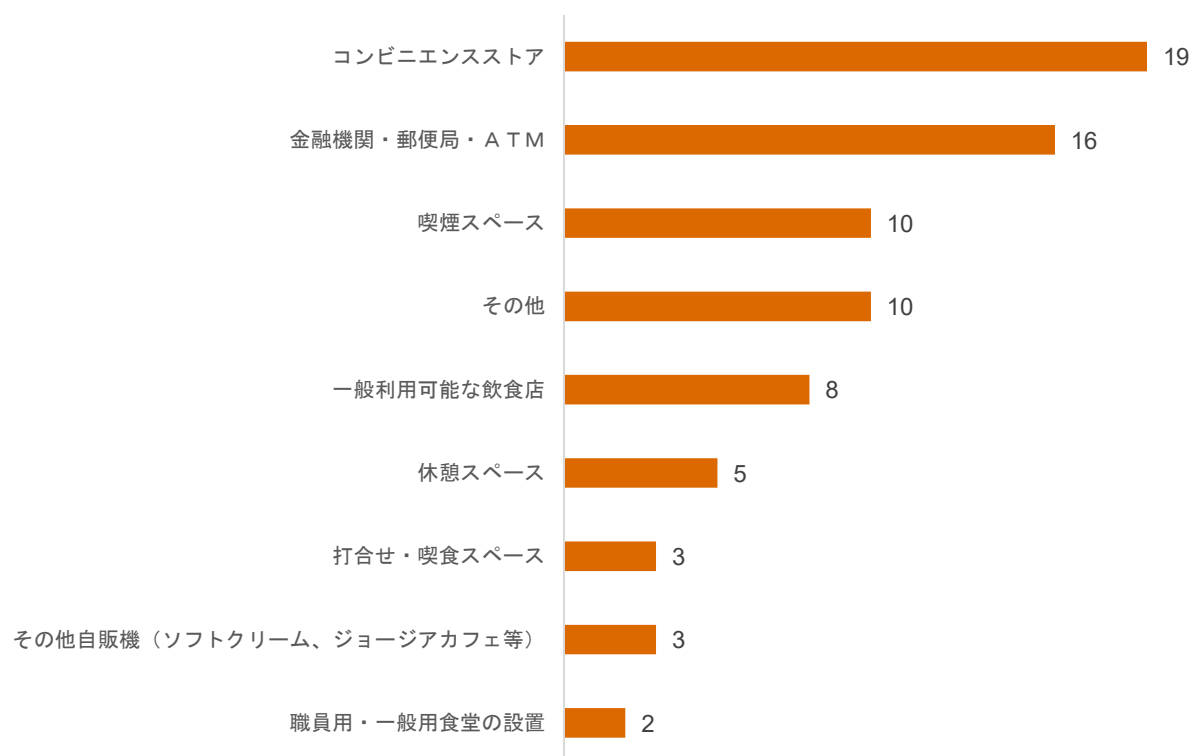
(Q9) 移転後の庁舎内の飲食施設・弁当販売のサービス提供時間帯について、昼食時間帯（１２～１３時）以外に希望がある場合、その時間帯を教えてください。（１つ選択してください）（回答数：693）



(Q10) 新たな庁舎において、食堂、売店、自販機以外で設置を希望するものを教えてください。（複数回答可）（回答数：767）



(Q11) (Q10 に対して) その他の具体的な条件 (自由記述) (回答数 : 67)



近隣の類似施設における食堂運営の状況

庁舎名		札幌第1 合同庁舎	札幌第2 合同庁舎	札幌開発建設部
入居官署 ※下線部は本施設の入居官署		北海道管区行政評価局、北海道総合通信局、札幌法務局、北海道財務局、北海道厚生局、北海道労働局、北海道労働局札幌中央労働基準監督署、北海道漁業調整事務所、北海道経済産業局、北海道産業保安監督部、北海道開発局、国土地理院北海道地方測量部、北海道地方環境事務所	函館税関札幌税関支署、札幌国税局、札幌国税局札幌中税務署、国税不服審判所札幌国税不服審判所、 <u>北海道運輸局</u> 、札幌国税局税務署業務センター	<u>北海道開発局札幌開発建設部</u>
管理官署		北海道財務局	札幌国税局	北海道開発局札幌開発建設部
施設規模		鉄骨造、地下2階、地上18階	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階、地上9階	鉄筋コンクリート造、地下1階、地上6階
職員数		約2,500人	約850人	約570人
食堂	床面積	358㎡	約450㎡（うち厨房 約120㎡）	257.25㎡
	席数	299席	240席	約150席
	設置階	B1F	9F	1F
	営業時間	11:00～14:00	11:30～14:00	11:00～14:00
	営業形態	食堂	食堂	食堂
	サービス形態	セルフサービス方式	セルフサービス方式等	セルフサービス方式
	取扱品目	日替わり定食（580～690円）、麺セット（650円）、弁当膳（700円）、ラーメン（590円）、天ぷらそば（680円）、カツ丼（670円）カレーライス（530円）、あんかけ焼きそば（690円）など	弁当（600円）、丼ぶり定食（650円）、カレーライス（580円）、各種ラーメン（580～650円）、各種そば・うどん（500～680円）、ライス（250円）、おにぎり（200円）、みそ汁（150円）など	日替わりA定食（680円）、日替わりB定食（590円）、麺ランチ（680円）、幕の内弁当（720円）、メガザンタレ定食（770円）、ラーメン（520円）、カレーライス（500円）、炒飯（400円）、かけそば（400円）など
1日の利用者数		約263人	約200食	約170人
喫食スペース	床面積	68㎡（B1F）、169㎡（17F）	-	-
	席数	40席（B1F）、77席（17F）	-	-
	設置階	B1F、17F	-	-
	営業時間	11:00～14:00（B1F）、8:05～16:00（17F）	-	-
売店	床面積	177㎡	-	18.26㎡
	設置階	B1F	-	1F
	営業時間	7:30～19:00	-	9:00～15:00
	取扱品目	飲み物、弁当、おにぎり、パン、サンドイッチ、カップ麺、菓子類、コーヒー、アイス、日用品、文具、雑貨、新聞、たばこ、コピーサービスなど	-	飲み物、弁当、パン、カップ麺、菓子類、コーヒー、アイス、日用品など
自動販売機	設置階	1F～7F、9F～14F、16F、17F	1F、9F	1F、3F、4F、6F
	設置台数	19台	4台	7台
	取扱品目	缶・ペットボトル飲料、ドリップコーヒー、カップ麺、パンなど	飲み物	飲み物
弁当販売	販売者数	-	1社	3社
	取扱品目	-	弁当・おにぎり・カップ麺	弁当、パン
	おおよその販売価格	-	弁当（600円）、おにぎり（200円）	弁当販売：1個600円前後×1日55個程度 パン販売：週1 販売価格それぞれ

附帯事業として売店等を提案する場合の取扱い希望品目

附帯事業としてコンビニエンスストア等の売店に類する提案を行う場合、職員等の利便性を高めるために取扱いを希望する品目を以下に示す。

ただしこれらは要求水準として求めるものではなく、提案は事業者の任意とする。

取扱いを希望する品目：

飲料、弁当、パン、カップ麺、菓子類、コーヒー、アイス、日用品、マルチコピー機能（住民票等証明証の取得機能含む）など