

(仮称) 新展示場整備事業  
落札者決定基準

令和5年(2023年)8月29日

札幌市

## 目 次

I. 総則 .....	1
1. 落札者決定基準の位置づけ.....	1
2. 選定方法 .....	1
3. 審査体制 .....	1
II. 落札者決定までの手順.....	2
1. 審査の手順 .....	2
III. 提案審査 .....	4
1. 提案審査書類の定量化審査.....	4
2. 提案審査書類の審査項目ごとの得点化方法.....	11
3. 開札及び入札価格の確認.....	11
4. 入札価格の定量化審査.....	11
5. 総合評価値の算定方法.....	11

## 1. 総則

### 1. 落札者決定基準の位置づけ

本落札者決定基準は、札幌市（以下「本市」という。）が、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 7 条の規定に基づき、令和 5 年（2023 年）8 月 29 日に特定事業として選定した（仮称）新展示場整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、落札者を決定するための方法及び基準を示すものである。なお、本落札者決定基準において用いる語句は、本文中において特に明示するもの及び文脈上別異に解すべきものを除き、入札説明書において定める意義を有する。

### 2. 選定方法

本事業は、事業者が本市の定める参加資格を有しており、かつ、提案内容が、本市が要求する性能要件を満たしたうえで、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

本事業における事業者の募集及び選定については、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2）によるものとする。

なお、本事業は WTO 政府調達規定（平成 6 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）の対象であり、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）が適用される。

### 3. 審査体制

入札参加者から提出された提案審査書類については、有識者等で構成される「（仮称）新展示場整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において審査を行い、その結果を踏まえて、本市が落札者を決定する。

選定委員会は、次の 5 人の委員により組織される。なお、選定委員会は非公開とし、入札参加者が、委員会の委員に対し、優秀提案者の選定までに本事業に関連した接触を行った場合は失格とする。

委員名簿

（敬称略・五十音順）

氏名	所属・役職等
星原 直子	弁護士（札幌弁護士会）
森 傑	北海道大学大学院 工学研究院 教授
森口 巳都留	株式会社 MICE ジャパン 代表取締役社長
山内 仙才	札幌市まちづくり政策局政策企画部プロジェクト担当部長
山口 温	関東学院大学 建築・環境学部 教授

## II. 落札者決定までの手順

### 1. 審査の手順

本事業における落札者の決定は、総合評価一般競争入札方式に基づき、以下の手順で実施する。

#### (1) 参加資格確認

本市は、提出された参加資格確認書類に基づき、入札説明書に記載の入札参加者の参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を満たしていることを確認する。なお、参加資格要件を満たしていることが確認できない場合は失格とする。

#### (2) 提案審査

##### ア 提案審査書類の基礎審査

本市は、参加資格要件を満たした入札参加者が提出した提案審査書類について、提案審査書類がすべてそろっていること、指定した様式に必要事項が記載されていること、提案審査書類の頁数が指定した頁数制限を超えていないこと等、書類に不備がないことを確認する。また、入札参加者から提出された提案審査書類の各様式に記載された内容が、要求水準を満たしていることを確認する。要求水準が満たされていない場合は、失格とする。

##### イ 提案審査書類の定量化審査

選定委員会は、提案審査書類の基礎審査項目を満たした入札参加者の提案審査書類に記載された内容について、本落札者決定基準に示す審査項目及び得点化方法に従って審査する。

##### ウ 開札及び入札価格の確認

本市は、入札書に記載された入札価格が入札書比較価格（予定価格に100分の110を除いた価格）を超えていないことを確認する。この結果、入札価格が入札書比較価格を超える場合は失格とする。

##### エ 入札価格の定量化審査

選定委員会は、入札価格について、本落札者決定基準に示す式により得点化する。

##### オ 総合評価値の算定

選定委員会は、提案審査書類の定量化審査における得点と、入札価格の定量化審査における得点を合計し、総合評価値を算出する。

##### カ 優秀提案者の選定

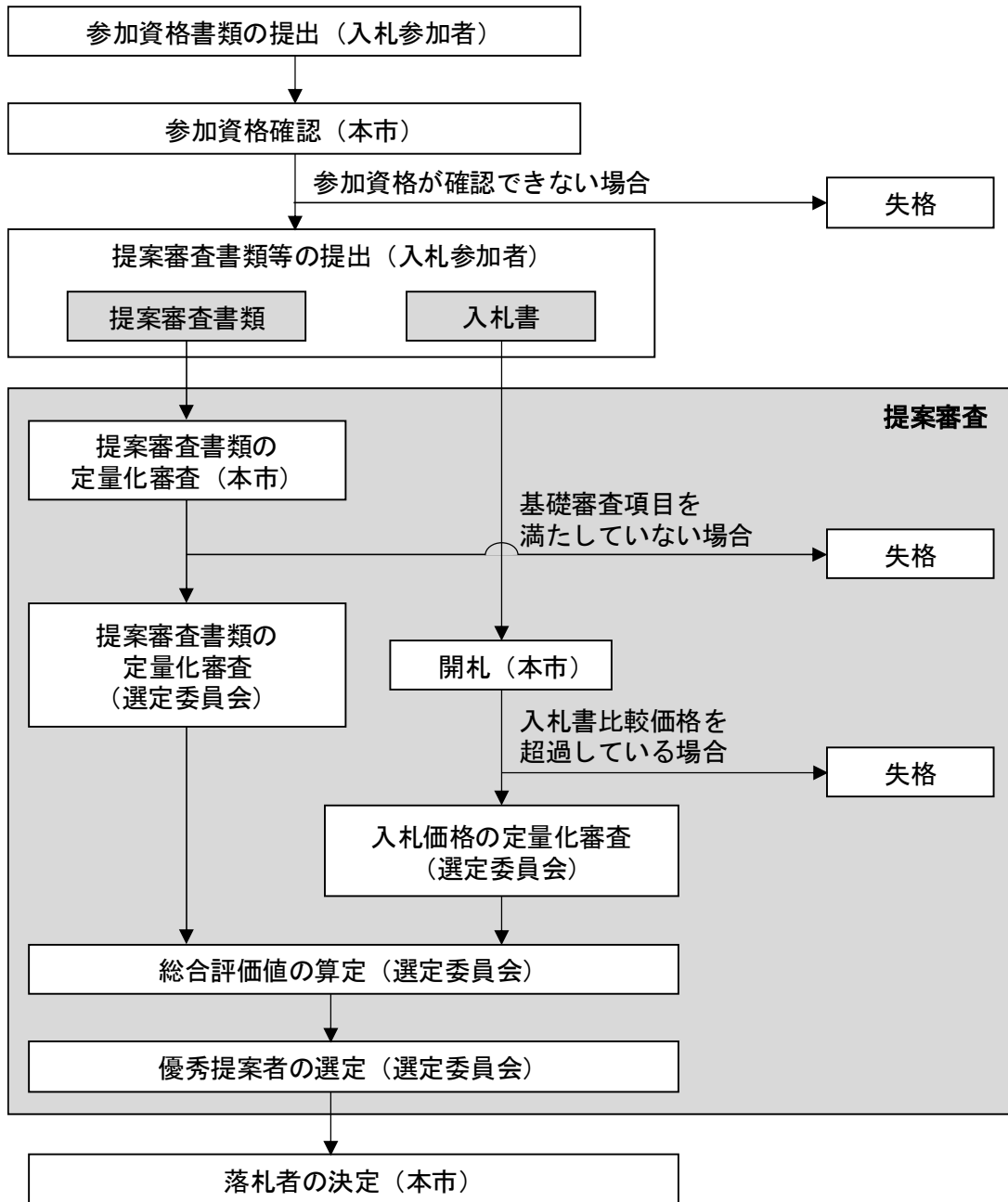
選定委員会は、総合評価値が最も高い提案を行った入札参加者を優秀提案者として選定する。最も高い総合評価値が同点であった場合は、当該提案を行った入札参加

者全員を選定する。優秀提案者に選定された者は落札候補者となる。

### (3) 落札者の決定

本市は、選定委員会の審査結果を踏まえ落札者を決定する。ただし、2以上の落札候補者が存在する場合は、当該落札候補者らによるくじ引きをもって落札者を決定する。

審査の手順のイメージ図



### III. 提案審査

選定委員会は、基礎審査を通過した入札参加者の提案について、提案審査書類及び入札書の定量化審査を行う。

#### 1. 提案審査書類の定量化審査

提案審査書類の定量化審査は、項目ごとに審査の上で得点を定める。

- ・ 事業計画（240 点満点）
- ・ 施設計画（400 点満点）
- ・ 維持管理計画（160 点満点）

項目ごとの詳細な審査項目、配点、審査の視点及び対応様式は以下のとおり。

##### (1) 事業計画（240 点）

審査項目	配点	審査の視点	対応様式
① 事業実施の基本方針	55	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的、特性を踏まえたうえで優れた方針が提案されているか。</li> <li>・ (仮称) 新展示場のコンセプトを実現するための優れた方針が提案されているか。</li> </ul>	A-1
② 事業実施体制及び役割分担	70	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間を通じ、非常時を含め、本事業を円滑に実施する事業実施体制を構築できているか。</li> <li>・ 地域の企業や資材の活用が提案されているか。</li> <li>・ 事業者と代表企業、構成企業及び協力企業との役割及び業務分担の明確化が適切に行われているか。</li> <li>・ 市との連携、報告、連絡が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び体制について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	A-2
③ 事業の安定性・確実性及びリスクへの対応	25	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各費用（設計費、施設整備費、工事監理費、維持管理費等）の算定根拠が明確であり、安定的な収支計画となっているか。</li> <li>・ 事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応等が検討され、安定的な収支計画となっているか。</li> <li>・ 本事業におけるリスクが適切に想定され、リスクに対する責任体制・管理体制について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	A-3

審査項目	配点	審査の視点	対応様式
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク抑制策、顕在化した場合の対応策や保険対応について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	
④ モニタリング	35	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切かつ効果的なセルフモニタリングの実施方法が提案されているか。</li> <li>・セルフモニタリングの結果を、各業務の内容に反映する等、サービス向上につなげる提案が優れているか。</li> </ul>	A-4
⑤ 施設運営の円滑性・利用者利便の向上	55	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務全般において施設の運営が円滑になされるような優れた方策が提案されているか。</li> <li>・任意事業の提案がある場合、施設との相乗効果や施設の有効活用、利用者の利便性の向上への寄与など価値向上に繋がる提案がされているか。また、実現性のある提案となっているか。</li> </ul>	A-5-1 A-5-2

(2) 施設整備 (400 点)

審査項目	配点	審査の視点	対応様式
① 外観計画	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の景観計画や札幌市風致保全方針を踏まえ、周辺環境との調和に配慮した優れたデザインとなっているか。</li> </ul>	B-1-1
② 配置計画・敷地内動線計画・外構計画① <b>【周辺環境への配慮】</b>	45	<ul style="list-style-type: none"> <li>来場者や搬入搬出のための車両が、円滑に敷地内へ入庫でき、周辺道路へ大きな影響を及ぼさない配置計画や動線計画が適切に提案されているか。また、駐車場出入口は入庫車両の滞留スペースが十分に考慮されているか。</li> <li>交通動線や施設規模等を考慮したうえで適正な配置および規模の都市計画関連施設が提案されているか。</li> <li>風致地区内という立地特性や周辺環境との調和に配慮された植栽計画が提案がされているか。また、樹種の選定や配置は、周辺地域へ支障をきたすことなく、十分にメンテナンス性にも配慮された提案がされているか。</li> <li>周辺地域住民の生活環境及び周辺事業者の事業環境に対する騒音等の影響の抑制について十分に配慮した計画が提案されているか。</li> </ul>	B-2-1 B-2-2 B-2-3 B-2-4



<p>配置計画・敷地内動 ③ 線計画・外構計画② 【利便性の向上】</p>	<p>40</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 催事規模を想定した十分な駐車場台数を整備する計画となっているか。</li> <li>・ 敷地内における利用者動線とサービス動線、運営者関係動線の区分に配慮した、適切な動線計画となっているか。</li> <li>・ 大型車両による荷捌きが可能なよう十分な荷捌きスペースを確保するとともに、悪天候時も作業に支障がでないような計画が適切に提案されているか。</li> <li>・ バスやタクシー、自転車、徒歩など各手段によるアクセスを踏まえた、適切な動線やスペースを確保する計画となっているか。</li> </ul>	
<p>④ 平面計画・建物内動 線計画</p>	<p>30</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設や諸室の特性を把握し、利用者の利便性、バリアフリー、安全性、防災性（避難誘導の容易さなど）などを考慮して、各諸室の配置や動線計画が適切に提案されているか。</li> <li>・ 来館者、関係者及びVIPなどの利用者属性に応じて、適切に動線を区分した計画が提案されているか。</li> </ul>	<p>B-3</p>
<p>⑤ 防災計画、安全・防 犯計画</p>	<p>25</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時には、容易かつ安全に避難することができる計画が適切に提案されているか。</li> <li>・ 大規模災害時のライフラインの確保に配慮した計画が適切に提案されているか。</li> <li>・ 建物内外について災害時の避難動線を確保し利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄付きにも配慮した計画が適切に提案されているか。</li> <li>・ 不法侵入の防止、危険の予防、検知、避難の観点等から安全管理に配慮した施設計画が適切に提案されているか。</li> </ul>	<p>B-4</p>
<p>⑥ ユニバーサルデザイ ン</p>	<p>25</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全ての利用者が円滑かつ快適に利用できる優れたユニバーサルデザインが提案されているか。</li> </ul>	<p>B-5</p>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・光環境、音環境、熱環境、空気質環境、色彩環境、触感等について、身体感覚に加え、心理的影響を考慮し快適性に配慮した工夫が十分に提案されているか。</li> </ul>	
⑦ 環境配慮計画	45	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー性能の向上に資する優れた計画（設備計画を含む）となっているか。</li> <li>・再生可能エネルギー等の環境負荷の低いエネルギーを積極的に活用する計画が提案されているか。</li> <li>・再生可能エネルギーの利用の見える化等、施設利用者へのアピール及び環境啓発にも役立つ工夫が優れているか。</li> <li>・周辺地域に対して日光の反射や施設・設備・駐車車両等によるグレア、設備機器や車両から日常的に発生する騒音、振動、排気ガスなどによる影響をできるだけ低減する計画が優れているか。</li> </ul>	B-6	
⑧ 維持管理への配慮	25	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の長寿命化や冷暖房負荷の低減を図り、維持管理費や光熱水費などライフサイクルコストを極力抑えた施設とする工夫が適切に提案されているか。</li> <li>・建築物及び設備の維持管理や更新・修繕の容易性に配慮した施設計画とする工夫が適切に提案されているか。</li> </ul>	B-7	
⑨ 諸室計画	展示ホール	40	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種催事に対応して、機能性・利便性・快適性が確保された優れた提案がなされているか。</li> </ul>	B-8
	エントランスホール	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスホールは十分な滞留空間を確保の上で、各種催事に対応して機能性・利便性・快適性が確保された優れた提案がなされているか。</li> </ul>	
	会議室	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種催事、会合に対応して機能性・利便性・快適性が確保された優れた提案がなされているか。</li> </ul>	
	各控室		<ul style="list-style-type: none"> <li>・主催者事務室、控室、VIP ルームの利用方法に応じて、機能性・利便性・快</li> </ul>	

	運営者事務室		適性が確保された優れた提案がなされているか。 ・運営者事務室及び防災センターについて、施設運営業務が円滑に実施可能な優れた提案がなされているか。	
⑩ 設備計画		30	・大規模展示場としての施設特性や利用方法を踏まえ、利便性向上に資する優れた設備計画等の提案がなされているか。 ・デジタル技術の積極的な導入が提案されているか。	B-9
⑪ 設計・施工計画		15	・設計の進捗管理が適切に実施される工夫が提案されているか。 ・施工計画が適切かつ効率的となる工夫が十分に提案されているか。また、スケジュールを遵守するための方策について、優れた提案がなされているか。 ・騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が周辺地域に与える影響を勘案し、適切な近隣対応を実施することが提案されているか。	B-10-1 B-10-2

(3) 維持管理 (160点)

審査項目	配点	審査の視点	対応様式
① 維持管理業務の取り組み方針	50	・施設環境を良好に保ち、快適な利用を実現するとともに劣化による危険、障害の発生を未然に防止するための優れた方針が提案されているか。 ・環境負荷を抑制し、環境汚染の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギー、ライフサイクルコストの低減に努める優れた方針が提案されているか。 ・運営者と緊密に連携しながら維持管理業務を実施するための優れた方針が提案されているか。	C-1

審査項目	配点	審査の視点	対応様式
② 維持管理業務の計画	60	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務全般において、本事業の特徴を踏まえた実施内容、方法、頻度等の計画が優れているか。</li> <li>・維持管理業務を適切に実施することが可能な優れた業務体制が計画されているか。</li> <li>・緊急時対応方針が優れた計画となっているか。</li> </ul>	C-2
③ 修繕計画	50	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の引渡しから事業期間終了までの間、本施設が正常に機能するために必要な設備更新、施設修繕等が速やかかつ効率的に実施される計画となっているか。</li> <li>・事業期間終了後の大規模修繕抑制対策として、事業期間中に実施する施策について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	C-3-1 C-3-2

## 2. 提案審査書類の審査項目ごとの得点化方法

提案審査書類の定量化審査においては、それぞれの審査項目について、次に示す5段階評価により採点する。

判断基準	評価	得点化方法
特に優れている	A	配点×1.00
AとCの中間程度	B	配点×0.75
優れている	C	配点×0.50
CとEの中間程度	D	配点×0.25
要求水準を満たす程度である	E	配点×0.00

## 3. 開札及び入札価格の確認

提出された入札価格が入札書比較価格を超えていないことを確認する。なお、入札価格の確認のための開札は、提案審査書類の定量化審査終了後、入札説明書に定めた方法により実施し、入札価格が入札書比較価格を超えていない入札書のみ、入札価格の定量化審査を行う。

## 4. 入札価格の定量化審査

入札価格の得点は、次に示す式により定量化のうえ算出する。なお、得点は小数第3位を四捨五入した値とする。

### 入札価格の定量化方法

$\begin{aligned} & \text{〔入札価格に係る得点〕} \\ & = \left( \left[ \text{全入札参加者中の最低入札価格} \right] \div \left[ \text{入札価格} \right] \right) \times 200 \text{〔点〕} \end{aligned}$
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5. 総合評価値の算定方法

「1. 提案審査書類の定量化審査」「4. 入札価格の定量化審査」により算出した各入札参加者の得点から、次の算定式により各入札参加者の総合評価値を算出する。

### 総合評価値の算定式

$\begin{aligned} & \text{〔総合評価値〕 (1000点満点)} \\ & = \text{〔提案審査書類に係る得点〕 (800点満点)} + \text{〔入札価格に係る得点〕 (200点満点)} \end{aligned}$
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------