

(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。)は、札幌市(以下「本市」という。)が令和5年(2023年)8月29日に公告した「(仮称)新展示場整備事業」の総合評価一般競争入札に係る事業者提案について、提案審査書類及び入札価格について定量化審査により総合的に審査を行った。

本市は、選定委員会による審査の結果を踏まえ、落札者を決定したため、当該審査結果を審査講評として公表する。

令和6年3月29日

札幌市長 秋元 克広

(仮称) 新展示場整備事業
審査講評

令和6年(2024年)3月29日

札幌市

(仮称) 新展示場整備事業者選定委員会

目 次

I. 事業概要	1
1. 事業名称	1
2. 事業対象施設.....	1
3. 対象業務	1
4. 事業方式	2
5. 事業期間	2
II. 入札手続及び審査方法等に関する事項.....	3
1. 選定の方式	3
2. 落札者決定までの経過.....	3
3. 選定委員会の設置.....	4
4. 選定委員会の開催経過.....	4
5. 落札者決定の手順.....	5
6. 審査方法	6
III. 落札候補者の選定結果.....	13
1. 参加資格確認.....	13
2. 提案審査書類の基礎審査.....	13
3. 提案審査書類の定量化審査.....	14
4. 開札及び入札価格の確認.....	19
5. 入札価格の定量化審査.....	19
6. 総合評価値の算定.....	19
7. 優秀提案者の選定.....	19
IV. 本市の財政負担見込額の比較（客観的な評価の結果）	20
1. 客観的な評価の実施.....	20
2. 財政負担額の削減効果.....	20
V. 選定委員会による総評.....	21

I. 事業概要

1. 事業名称

(仮称) 新展示場整備事業 (以下「本事業」という。)

2. 事業対象施設

本事業の対象となる施設は、展示場及び付帯施設 (これらを総称して以下「本施設」という。) から構成され、以下のとおりである。

(1) 展示場

- ・ 展示ホール
- ・ 会議室
- ・ その他諸室 (事務室・パントリー・機械室等)

(2) 付帯施設

- ・ 駐車場
- ・ 外構等

3. 対象業務

本事業に関し、特定事業を実施する事業者である SPC (以下「事業者」という。) が行う主な業務は次のとおりである。

(1) 事業者が実施することを必須としている業務 (本体事業)

特定事業の事業範囲として、事業者が実施することを必須とする本体事業の業務範囲は以下のとおりである。

ア 施設整備業務

- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務

イ 維持管理業務

- ・ 維持管理業務

ウ SPC 運営管理等業務

- ・ プロジェクトマネジメント業務
- ・ 経営管理業務

(2) 事業者が実施することができる業務 (任意事業)

利用者や市民の利便性の向上、施設の有効活用、円滑な施設運営の支援等を図る観点から、事業者は、公序良俗に反せず、かつ事業の趣旨を損ねない範囲において独立採算による任意事業を実施することができる。なお、実施可否及び内容の詳細は市との協議による。

4. 事業方式

本事業は、事業者が施設整備業務を行った後に、本市に対しその所有権を移転したうえで維持管理を実施する BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式として実施する。

また、本施設等の運營業務については事業範囲に含まず、本市が別途定める運営者(以下「運営者」という。)が実施することを基本とする。

運営者、事業者の範囲及び本体事業、任意事業の区分を図示すると、以下のとおりである。ただし、任意事業は提案を必須とするものではない。

事業方式の区分イメージ

業務区分			本体事業			運營業務	任意事業
			S P C 運 営 管 理 等 業 務	施 設 整 備 業 務	維 持 管 理 業 務		
本施設	展示場	展示ホール	事	事	事	運	事
		会議室	事	事	事	運	事
		その他諸室	事	事	事	運	事
	付帯施設		事	事	事	運	事

(「事」は事業者、「運」は運営者の主な業務区分を指す)

5. 事業期間

本事業は、事業契約締結日の翌日から令和 24 年 (2042 年) 3 月 31 日までを事業期間とする。

業務	期間
本施設の施設整備期間	令和 6 年 (2024 年) 7 月～
本施設の引渡し期限	令和 9 年 (2027 年) 6 月 30 日
本施設の維持管理業務開始	令和 9 年 (2027 年) 7 月 1 日
本施設の供用開始日	令和 9 年 (2027 年) 9 月 1 日
事業終了日	令和 24 年 (2042 年) 3 月 31 日

※本表でいう「供用開始」とは、催事主催者への展示ホール等の貸出を開始することをいう。

II. 入札手続及び審査方法等に関する事項

1. 選定の方式

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）により行った。

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。

2. 落札者決定までの経過

落札者決定の経過は、以下のとおりである。

時期	内容
令和5年（2023年）8月29日	入札の公告及び入札説明書等の配布
令和5年（2023年）9月4日	入札参加資格要件に関する質問の提出締切
令和5年（2023年）9月4日	現地見学会参加申込締切
令和5年（2023年）9月8日	入札説明書等に関する質問（入札参加資格要件に関する事項以外）の提出締切
令和5年（2023年）9月13日	入札参加資格要件に関する質問に対する回答の公表
令和5年（2023年）9月20日 21日	現地見学会の実施
令和5年（2023年）9月28日	参加表明及び参加資格確認書類等の受付締切
令和5年（2023年）10月6日	入札説明書等に関する質問（入札参加資格要件に関する事項以外）に対する回答の公表
令和5年（2023年）10月13日	参加資格確認結果の通知
令和5年（2023年）10月20日	入札説明書等に関する個別対話の申込の受付締切
令和5年（2023年）11月17日	個別対話の実施（第1回）
令和5年（2023年）12月15日	個別対話の実施（第2回）
令和6年（2024年）1月26日	入札書等及び提案審査書類の受付締切
令和6年（2024年）3月7日	プレゼンテーションの実施
令和6年（2024年）3月7日	落札者の決定
令和6年（2024年）3月11日	落札者の公表

3. 選定委員会の設置

落札者の決定にあたり、本市は、PFI 法第 11 条に規定する客観的な評価を行うために、以下の有識者等からなる選定委員会を設置した。

委員名簿

(敬称略、50 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

○ : 委員長

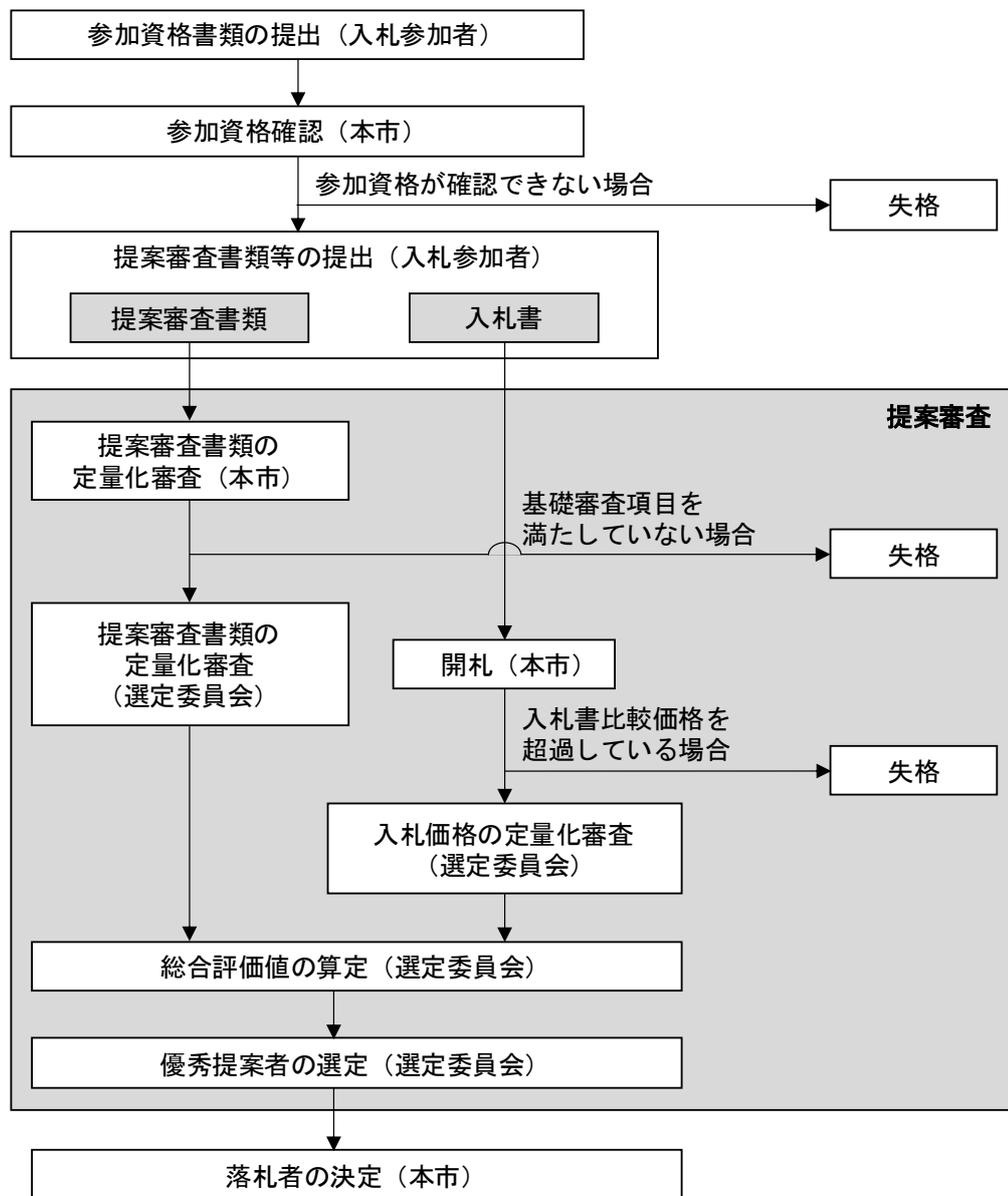
4. 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は以下のとおりである。

時期	内容
令和 5 年 (2023 年) 7 月 10 日	第 1 回選定委員会 (事業概要、落札者決定基準に関する説明・審議)
令和 5 年 (2023 年) 8 月 10 日	第 2 回選定委員会 (落札者決定基準、入札説明書等に関する説明・審議)
令和 6 年 (2024 年) 2 月 27 日	第 3 回選定委員会 (提案概要の確認・論点整理)
令和 6 年 (2024 年) 3 月 7 日	第 4 回選定委員会 (プレゼンテーション及びヒアリング、優秀提案者の選定、審査講評に関する審議)

5. 落札者決定の手順

落札者決定の手順については、下記のとおりである。



6. 審査方法

(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。）を満たしているか確認した。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、失格となる。

(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、書類に不備がないこと及び記載された内容が要求水準を満たしているか確認した。なお、要求水準が満たされていない場合は、失格となる。

イ 提案審査書類の定量化審査

(7) 審査項目及び配点

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、以下の大項目ごとに審査の上で得点を定めた。なお、選定委員会による審査にあたっては、審査の公平性を期すため、提案審査書類等すべての書類において入札参加者の企業名は伏せ、ランダムな数字からなる「受付グループ名」で識別して審査を行った。

- ・ 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）

大項目ごとの詳細な審査項目、配点、審査の視点は以下のとおり。

a. 事業計画 (240点)

審査項目	配点	審査の視点
① 事業実施の基本方針	55	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ (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。
② 事業実施体制及び役割分担	70	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 地域の企業や資材の活用が提案されているか。 ・ 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。 ・ 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。
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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
④ モニタリング	35	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
⑤ 施設運営の円滑性・利用者利便の向上	55	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

b. 施設計画（400点）

審査項目	配点	審査の視点
① 外観計画	30	<ul style="list-style-type: none"> 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。
配置計画・敷地内動線計画・外構計画① 【周辺環境への配慮】	45	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。
配置計画・敷地内動線計画・外構計画② 【利便性の向上】	40	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。

審査項目	配点	審査の視点
④ 平面計画・建物内動線計画	30	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
⑤ 防災計画、安全・防犯計画	25	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
⑥ ユニバーサルデザイン	25	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
⑦ 環境配慮計画	45	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。

審査項目		配点	審査の視点
⑧ 維持管理への配慮		25	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
⑨ 諸室計画	展示ホール	40	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
	エントランスホール	20	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
	会議室	30	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
	各控室		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
⑪ 設計・施工計画		15	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

c. 維持管理計画（160点）

審査項目	配点	審査の視点
① 維持管理業務の取 り組み方針	50	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
② 維持管理業務の計 画	60	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・緊急時対応方針が優れた計画となっているか。
③ 修繕計画	50	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

(4) 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、各委員が次に示す5段階評価により採点することとした。

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

ウ 開札及び入札価格の確認

入札価格の確認のための開札は入札説明書に定めた方法により実施し、入札価格の定量化審査を行った。なお、入札価格が入札書比較価格を超えている場合は、失格となる。

エ 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した。なお、得点は小数第3位を四捨五入した値とした。

入札価格の定量化方法

〔入札価格に係る得点〕

$$= ([全入札参加者中の最低入札価格] \div [入札価格]) \times 200 [点]$$

オ 総合評価値の算定

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した。

総合評価値の算定式

$$\begin{array}{l} [総合評価値] = [提案審査書類に係る得点] + [入札価格に係る得点] \\ (1000 点満点) \qquad (800 点満点) \qquad (200 点満点) \end{array}$$

III. 落札候補者の選定結果

1. 参加資格確認

令和5年(2023年)9月28日まで参加表明及び参加資格確認書類等を受け付けたところ、以下の3グループから申請があった。

本市は、全グループが参加資格要件を満たしていることを確認し、令和5年(2023年)10月13日に各代表企業に対し、参加資格要件を満たしていることを書面にて通知した。

受付グループ名	32 グループ	54 グループ	87 グループ
グループ名	双日商業開発グループ	清水建設グループ	大林組グループ
代表企業	双日商業開発株式会社	清水建設株式会社	株式会社大林組
構成員	西松建設株式会社 新太平洋建設株式会社 浅井謙建築研究所株式会社	岩田地崎建設株式会社 株式会社中山組 丸彦渡辺建設株式会社 日本管財株式会社	岩倉建設株式会社 株式会社田中組 株式会社東洋実業
協力企業	株式会社織本構造設計 鹿島建設株式会社 太平ビルサービス株式会社 株式会社安井建築設計事務所	株式会社日本設計 株式会社ドーコン 東日本電信電話株式会社	株式会社大建設計

2. 提案審査書類の基礎審査

令和6年(2024年)1月26日までに、参加資格を有する3グループのうち、「87グループ」より入札書等及び提案審査書類が提出された。その他の2グループからは入札辞退届が提出された。

本市は提出された提案審査書類について基礎審査を行った。「87グループ」の提案審査書類は本市が要求する水準を満たしているものと認められた。

3. 提案審査書類の定量化審査

選定委員会は、令和6年（2024年）3月7日に提案審査書類の定量化審査を行った。審査に際しては、入札参加者によるプレゼンテーション及び委員による提案内容に対するヒアリングを実施した。

提案審査書類の定量化審査に関する得点結果は以下のとおりである。

審査項目		配点	87グループ	
事業 計画	①事業実施の基本方針	55点	44.00点	
	②事業実施体制及び役割分担	70点	52.50点	
	③事業の安定性・確実性及びリスクへの対応	25点	16.25点	
	④モニタリング	35点	21.00点	
	⑤施設運営の円滑性・利用者利便の向上	55点	30.25点	
	小計	240点	164.00点	
施設 計画	①外観計画	30点	18.00点	
	②配置計画・敷地内動線計画・外構計画① 【周辺環境への配慮】	45点	22.50点	
	③配置計画・敷地内動線計画・外構計画② 【利便性の向上】	40点	22.00点	
	④平面計画・建物内動線計画	30点	12.00点	
	⑤防災計画、安全・防犯計画	25点	15.00点	
	⑥ユニバーサルデザイン	25点	10.00点	
	⑦環境配慮計画	45点	27.00点	
	⑧維持管理への配慮	25点	15.00点	
	⑨諸室計画	展示ホール	40点	28.00点
		エントランスホール	20点	9.00点
		会議室	30点	13.50点
		各控室		
		運営者事務室		
	⑩設備計画	30点	18.00点	
⑪設計・施工計画	15点	9.00点		
小計	400点	219.00点		
維持 管理 計画	①維持管理業務の取り組み方針	50点	32.50点	
	②維持管理業務の計画	60点	36.00点	
	③修繕計画	50点	30.00点	
	小計	160点	98.50点	
提案審査書類の定量化審査 の得点		800点	481.50点	

提案審査書類に関する各審査項目における講評は以下のとおりである。

(1) 事業計画

審査項目	講評
① 事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の目的、特性を十分に理解している。特に、運営者決定が事業開始後であること、周辺道路への交通負荷低減が重要であることに言及があり、市が示した4つのコンセプトとも対応する形で、12点の基本方針を適切に挙げていることを評価した。
② 事業実施体制及び役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業体制については、シンプルな構成のコンソーシアムであり、役割及び業務分担が明確であることを評価した。 ・ 非常時の体制については、提案時から維持管理企業の代替企業を選定していることを評価した。 ・ 各段階において市が出席する会議体とその頻度が明示されているなど、市との連絡体制が具体的に示されていることを評価した。
③ 事業の安定性・確実性及びリスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収支計画及び資金調達方法については、収支変動リスクの排除、建中借入不要の支払い計画、事業資金不足への複数の対応策など、収支計画の安定性確保への配慮があることを評価した。 ・ リスクへの対応策については、総括代理人をリスク管理の責任者にするとともに、各種会議体を通じてリスクに対応する体制が提案されていることを評価した。
④ モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計、建設及び維持管理それぞれの期間において、4段階のセルフモニタリング方法が具体的に提案されていることを評価した。
⑤ 施設運営の円滑性・利用者利便の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備業務において、多様な貸出面積パターンの設定やトイレ及び駐車場に各種 IT システムを導入するなど、具体的な工夫が提案されていることを評価した。

(2) 施設計画

審査項目	講評
① 外観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を敷地北側に配置することで、北野通に対する威圧感の抑制や、羊ヶ丘方向に広がる山並みへの眺望を確保している。また、木調ルーバーや低彩度の外壁による景観に配慮したファサード計画を評価した。 ・また、ポケットパークの整備や西側道路に対して建物ボリュームを分節するなど、周辺環境との調和・配慮に関する具体的な工夫が提案された一方で、200m 超の壁長による圧迫感を懸念する意見もあった。
② 配置計画・敷地内動線計画・外構計画 ①【周辺環境への配慮】	<ul style="list-style-type: none"> ・建物のセットバックや植栽とフェンスによる緩衝帯など、隣地への影響に配慮していることを評価した。 ・搬出入トラックの待機スペースを十分に設けているほか、一般車、大型車とも可能な限りの直進誘導レーンを設け、周辺道路への影響を抑制する計画となっていることを評価した。 ・外構・植栽計画については、環境に応じて多種多様な樹種がそれぞれ理由をもって選定されており、メンテナンス含め目的や期待される効果についても提案があることを評価した。一方で、隣接する農業専門学校側の緑化計画については、ややボリュームが少ないとの指摘があった。
③ 配置計画・敷地内動線計画・外構計画 ②【利便性の向上】	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアプローチとなる西側道路からエントランスまでの動線が明快で短く、利便性への配慮が見られることを評価した。 ・一般駐車場の一部を臨時的待機車両駐車場とすることや、庇付きの荷捌きスペースを設けることなどの工夫により、利便性の向上を図っていることを評価した。 ・一方で、搬出入車両が西側道路へ出庫する計画となっており、歩行者動線と交錯しないよう配慮が必要との指摘があった。
④ 平面計画・建物内動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・展示ホール（小）（大）の一体的利用が可能となっていること、シンプルなレイアウトにより利便性、安全性、防災性を確保する提案となっていることを評価した。 ・エントランスホールやシンビックモール、レセプションエリア等での利用者動線、2階の利用者と運営者の動線が錯綜する可能性があるとの指摘があった。
⑤ 防災計画、安全・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模災害発生時のライフラインとして、電気、ガス、上水、各階のトイレが利用可能であり、加えて、マンホールトイレの設置といった独自提案があることを評価した。 ・屋内からの避難経路が複数確保されており、屋内・屋外とも非常時でも分かりやすい避難動線となっていることを評価した。
⑥ ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・各項目について、適切な対応が提案されているとともに、運営者や利用者の意見を反映する姿勢が示されていることを評価した。 ・一方で、提案内容は一般的な水準に留まっているほか、サイン計画については誰もが視認しやすいサインとするための工夫を求める意見があった。

審査項目		講評
⑦	環境配慮計画	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準を超える Nearly ZEB の認証取得や太陽光発電設備の設置が提案されており、積極的な取組姿勢を評価した。 ・周辺地域への各種影響についても、網羅的にバランスよく低減に向けた工夫が提案されていることを評価した。
⑧	維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・標準的な設計基準強度を上回るコンクリートを使用する提案や積極的な省エネによるライフサイクルコストの低減を図る提案となっていることを評価した。
⑨	展示ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な展示イベント・多様な出展者のニーズに対して柔軟に対応できるホールを企図した計画となっていることを評価した。
	エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> ・セレモニー等の開催も可能なまとまった広さのスペースが確保されていること、コミュニティスペースやセレモニーなど要求水準に記載していない多様な使い方を提案していること、他の諸室と連携することを企図した計画となっていることを評価した。 ・一方で、様々な利用者が行き交う空間となるため、特に複数イベント併催時などにおいて、音や振動、動線確保等の点を懸念する意見があった。
	会議室/ 各控室/ 運営者事務室	<ul style="list-style-type: none"> ・各会議室は多様な利用方法が想定されており、パントリーやエレベーターホールが近接しているなど、個別利用も可能な配置となっていることを評価した。 ・一方で、パントリーから離れた会議室の利用等にあたっては、バックヤードスペースがないことを懸念する意見があった。
⑩	設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・統合ネットワークを構築することによるコスト縮減、サイネージの多様な使い方の提案があることを評価した。 ・各設備については、寒冷地であることを踏まえた計画となっているか疑念が残るとの指摘があった。
⑪	設計・施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な施工計画を実現するための品質・安全管理の方策や、効率的に施工するために最新の技術導入に関する計画が提案されていることを評価した。 ・スケジュール遵守のための工程管理の方策や工程遅延の防止策等が明記されていることに加え、遅延が見込まれた場合のバックアップ体制も構築されていることを評価した。

(3) 維持管理計画

審査項目	講評
① 維持管理業務の取り組み方針	<ul style="list-style-type: none">・維持管理企業の豊富な経験・実績をもとに、施設運営のパートナーとして維持管理業務に取り組む姿勢を打ち出しており、運営者との連携に係る具体的な提案があることを評価した。・維持管理段階における環境負荷低減に向けて、積極的な取組姿勢が示されていることを評価した。
② 維持管理業務の計画	<ul style="list-style-type: none">・業務体制について、本社部門と現地部門の両輪体制のもと、十分な保有資格・実務経験をもつ人員が配置されていることを評価した。・緊急時の対応について、独自の緊急時対応マニュアル策定や、大雪時や緊急時に維持管理企業がバックアップする体制となっていることを評価した。
③ 修繕計画	<ul style="list-style-type: none">・運営への影響を考慮した修繕計画となっていること、修繕の実施や修繕計画の見直しについて具体的な手順が提案されていることを評価した。・データを分析、把握することによる修繕計画見直しや修繕周期延伸対策などにより、大規模修繕を抑制する提案となっていることを評価した。

4. 開札及び入札価格の確認

本市は、令和6年（2024年）3月7日に開札を行い、予定価格の範囲内であることを確認した。

5. 入札価格の定量化審査

選定委員会は、開札結果の報告を受け、入札価格に関する得点化を行った。入札価格の定量化審査に関する得点結果は、以下のとおりである。

受付グループ名	配点	入札価格	入札価格に係る得点
87グループ	200点	23,846,921,000円	200.00点

6. 総合評価値の算定

選定委員会は、令和6年（2024年）3月7日に、提案審査書類に係る得点と入札価格に係る得点を加算して、以下のとおり総合評価値を算出した。

受付グループ名	提案審査書類に係る得点	入札価格に係る得点	総合評価値
87グループ	481.50点	200.00点	681.50点

7. 優秀提案者の選定

選定委員会は、上記の結果に基づき「87グループ」（グループ名：大林組グループ、代表企業：株式会社大林組）を優秀提案者（落札候補者）として選定した。

IV. 本市の財政負担見込額の比較（客観的な評価の結果）

1. 客観的な評価の実施

本市が PFI 法第 11 条に基づき実施した客観的な評価は、以下に記すとおり。

2. 財政負担額の削減効果

落札者の入札価格に基づき、本事業を PFI 事業（BTO 方式）で実施する場合の現在価値換算後の本市の財政負担額は、従来方式により実施する場合と比べて、約 6.6% 削減される結果となった。

項目	値
(1) 従来方式により実施する場合の本市の現在価値換算後の財政負担額	24,555,993 千円
(2) PFI 事業（BTO 方式）により実施する場合の本市の現在価値換算後の財政負担額	22,924,055 千円
(3) 財政負担の縮減額（(1) - (2)）	1,631,938 千円
(4) VFM	約 6.6%

※ 現在価値換算後の財政負担額とは、事業期間にわたる財政負担額の総額を、特定事業選定時に使用した割引率（1.02%）で現在価値に割り引いて算出した公共の正味の財政負担額のこと。

V. 選定委員会による総評

本事業は、(仮称)新展示場の設計・建設及び維持管理を一括して民間事業者が発注する事業である。(仮称)新展示場は、北海道・札幌の経済をリードする新たな「産業交流拠点」、豊かな都市文化を育む「賑わい創造拠点」、地域の安心・安全を支える「防災拠点」、新たな時代を見据えたデジタル技術や環境基準に対応した展示場をコンセプトとしており、このコンセプトの実現に向けて民間の提案力・技術力を最大限に活用するために PFI 事業が採用されたところである。

選定委員会は、落札者決定基準に基づいて審査を適正に実施し、大林組グループを落札候補者として選定するに至った。

今回、入札に参加したのは1グループのみであったが、その提案内容は、市が要求する業務の水準と同等、もしくはそれを上回る提案内容であり、本事業の趣旨を十分理解した上で、民間事業者ならではの創意工夫に富んだ提案であった。特に、展示場という施設の特性や、運営者決定が事業開始後という本事業の特徴を理解した取組方針及び施設計画となっている点、堅実な事業実施体制となっている点、様々な催事ニーズに柔軟に対応できる展示ホールとなっている点が高く評価された。

なお、選定委員会の審議において、上記の事項を評価する一方で、大林組グループの提案内容に対して、以下に示す配慮・要望事項が挙げられた。

- ① 1階から2階への動線、2階におけるパントリーと各会議室間の動線については、運営者の意見等も踏まえて、更なる改良の可能性について検討していただきたい。
- ② エントランスホールやシビックモール、レセプションエリアの活用方法をより詳細に検討し、確実に提案内容を実現していただきたい。また、混雑時に利用者の動線が錯綜しないよう工夫していただきたい。
- ③ 植栽計画について、風致地区内という立地特性を踏まえ、隣接地側の緑化に関してより良い計画内容となるよう検討していただきたい。
- ④ ピクトサインは大きさや背景の色合いなどを工夫し、視認しやすいものとしていただきたい。
- ⑤ デジタル技術の活用については、今後の技術革新に対して柔軟に対応していただきたい。

札幌市及び大林組グループは、本事業が市政において重要な役割を担うものであることを認識し、本事業をより良いものとするために、必要な対応に努めることを期待したい。

最後に、限られた時間の中で、質の高い提案をまとめた提案力を高く評価するとともに、その熱意及び姿勢に敬意を表したい。

令和6年3月29日

(仮称)新展示場整備事業者選定委員会 委員長 森 傑