

中央区複合庁舎整備事業  
落札者決定基準

令和2年（2020年）7月15日

札幌市

## 目次

第1.	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
第2.	落札者決定までの手順	3
1.	審査の手順	3
第3.	提案審査	6
1.	提案審査書類の定量化審査	6
2.	提案審査書類の審査項目ごとの得点化方法	12
3.	開札及び入札価格の確認	12
4.	入札価格の定量化審査	12
5.	総合評価値の算定方法	13

## 第 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 2 年（2020 年）7 月 3 日に特定事業として選定した中央区複合庁舎整備事業（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事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容が、本市が要求する性能要件を満たすことを前提として、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、競争性・透明性の確保に配慮した上で、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「中央区複合庁舎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。

## 委員名簿

(敬称略・五十音順)

氏名	所属・役職等
片山 めぐみ	札幌市立大学デザイン学部 講師
村瀬 利英	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
森 傑	北海道大学大学院工学研究院建築都市空間デザイン部門 教授
山口 直也	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 教授
山口 温	関東学院大学建築・環境学部建築・環境学科 准教授

## 第2. 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

##### ① 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。

##### ② 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。

##### ③ 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。

##### ④ 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。

⑤ 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。

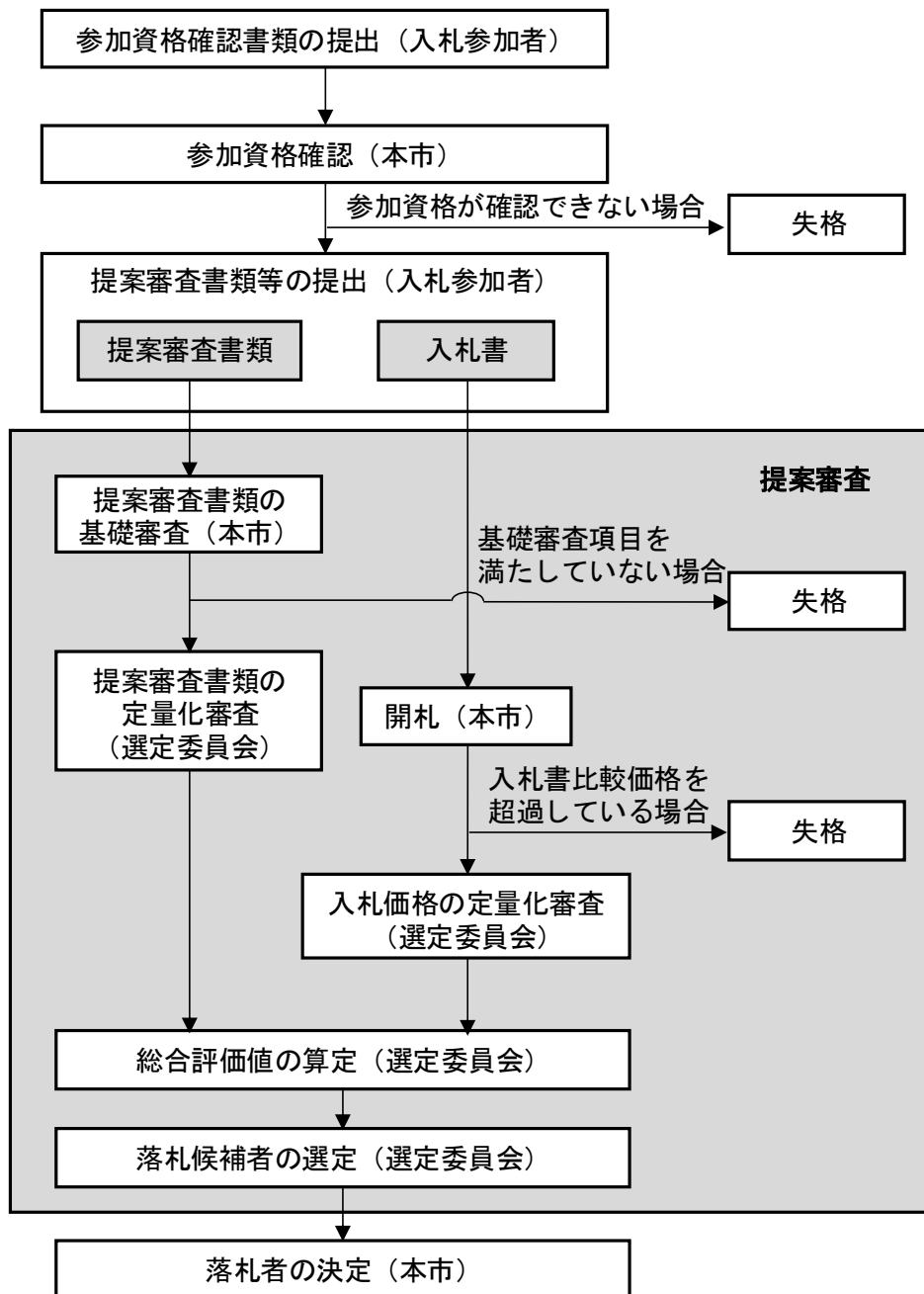
⑥ 落札候補者の選定

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落札候補者として選定する。

(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、選定委員会が2以上の落札候補者を選定した場合は、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



### 第3. 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、以下の大項目ごとに審査の上で得点を定める。

- 事業計画
- 施設計画
- 維持管理計画
- 運営計画

大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 (60点)

審査項目		配点	審査の視点	対応様式
事業計画	①本事業の 取り組み方針	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本事業の特徴及び重要性を理解したうえで、基本計画、事業目的等を踏まえた本事業の取り組み方針となっているか。</li> <li>• 他の提案項目と整合が取れているか。</li> </ul>	A-1
	②実施体制、モニタリング	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 構成企業、協力企業等、事業者に関わる企業について、役割分担が明確化されているか。</li> <li>• 本事業の取り組み方針の実現に寄与し、事業の安定的かつ円滑な推進に資する事業体制が、実績に裏付けされた形で構築されているか。</li> <li>• 長期にわたり良質なサービスの安定的な提供に寄与する業務体制が、実績に裏付けされた形で構築されているか。</li> <li>• 施設整備関連企業と、維持管理・運営関連企業の横断的な調整方法が、具体性と実効性を備えて提案されているか。</li> </ul>	A-2



審査項目	配点	審査の視点	対応様式
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時等における本市との緊密な連携に基づく柔軟な業務遂行が想定された、BCP 計画が備わっているか。</li> <li>・安定かつ円滑な事業の推進に資する、セルフモニタリングの方法・内容が提案されており、その効果に期待ができるか。</li> </ul>	
③資金調達計画及びリスク分担	5 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達の具体性が認められる計画となっているか。</li> <li>・不測の資金需要に対する有効な対応が、具体的に示されているか。</li> <li>・事業の安定的な進捗に影響を与える可能性のあるリスクが認識されているか。</li> <li>・当該リスクを顕在化させないためのリスク対応策（保険の付保等を含む）及び顕在化した場合の対応について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。</li> </ul>	A-3
④地域への貢献	10 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の企業や資材の積極的な活用が提案されているか。</li> <li>・地域の企業及び人材の育成・活用について具体的な方策が示されているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた地域貢献策が示されているか。</li> </ul>	A-4-1 A-4-2
⑤市民サービスの向上	15 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備時における市民サービスの向上に資する支援策が、具体性及び実現可能性に優れるものとなっているか。</li> <li>・継続的に市民サービスの向上を図るための施策が、具体性及び実現可能性に優れるものとなっているか。</li> <li>・先進技術などを活用したその他具体性及び実現可能性に優れる提案がなされているか。</li> </ul>	A-5

(2) 施設計画 (100点)

審査項目		配点	審査の視点	対応様式
施設計画	①設計・施工計画	5点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の特徴を踏まえ、本市との設計協議の方法（協議の頻度、協議のポイント・論点となる事項等）を具体的に想定した設計業務計画となっているか。</li> <li>・解体撤去及び施設整備の進捗上、重要となるポイントが識別されたうえで、定められた期日までに確実に竣工が可能なスケジュールとなっているか。</li> <li>・近隣に配慮しつつ、スケジュールを実現させるための施工計画が提案されているか。</li> <li>・バリアフリーチェックの実施及び対応を見込んだ業務計画となっているか。</li> </ul>	B-1-1 B-1-2 B-1-3
	②外観・配置計画	15点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設のコネプトや本事業の取り組み方針の実現に寄与する外観計画となっているか。</li> <li>・周辺の街並みと調和した、外構・植栽計画となっているか。</li> <li>・歩車分離による利用者の安全性や、周辺道路の混雑緩和を考慮した配置計画及び動線計画となっているか。</li> <li>・駐車場及び駐輪場の動線について、一般及び身障者用、車寄せや荷捌き用等の区分が明快かつ機能的に計画されているか。</li> <li>・日影・騒音・光害等、周辺施設に配慮された配置・ボリューム計画となっているか。</li> <li>・本施設の外部空間における、敷地内の緑化を推進するとともに、市民の交流を促す仕掛け、市民への憩いの場の提供など、市民が本施設に愛着を持つための工夫が提案されているか。</li> <li>・積雪寒冷地であることに配慮し、利用者の安全性等を確保するための工夫が具体的に示されているか。</li> </ul>	B-2-1 B-2-2 B-2-3 B-2-4
	③平面計画及び断面計画	15点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設毎の運営形態、開庁時間等を踏まえ、セキュリティに配慮された計画となっているか。</li> <li>・職員の利便性や各部門、諸室の特性に合わせたゾーニングとなっているか。</li> </ul>	B-3

図面1  
～  
図面7

審査項目	配点	審査の視点	対応様式
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 来庁者の動線と職員の動線が明確に区分され、情報管理などにも配慮された計画となっているか。</li> <li>・ 災害発生時に本施設の各防災拠点が機能を発揮できる動線計画となっているか。</li> <li>・ 各課の来庁者数や職員数を適切に考慮した昇降機の設置・配置計画となっているか。</li> </ul>	
④ユニバーサルデザイン及びサイン計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の利便性やフレキシビリティに配慮した、誰もがわかりやすいサイン計画の方針及び方針を実現するための本市との協議方法（協議の頻度、協議のポイント・論点となる事項等）が具体的に示されているか。</li> <li>・ ユニバーサルデザインに配慮するための工夫が具体的に示されているか。</li> <li>・ 過去の本市によるバリアフリーチェックの結果を踏まえた、バリアフリーへの対応方針が具体的に示されているか。</li> </ul>	B-4
⑤防災	15点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害発生時にも施設の機能を維持できる施設計画が具体的に示されているか。</li> <li>・ 設備などにおける防災性能を高めるための具体的な施策が示されているか。</li> </ul>	B-5
⑥環境配慮	15点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一次エネルギー消費量の削減方策が、具体性及び実現可能性を備えたものとなっているか。</li> <li>・ 施設及び設備について、適切な室内環境を確保した上での省エネルギー化などによる光熱水費の削減方策が具体的に示されているか。</li> <li>・ 環境負荷の低減に資する、多様なエネルギーの効果的な活用が示されているか。</li> <li>・ 効果的なエネルギーマネジメントの実施に寄与する施設・設備上の工夫が、具体的に提案されているか。</li> <li>・ 来庁者や本市職員への環境啓発に寄与する施設・設備上の工夫が、具体的に提案されているか。</li> </ul>	B-6

審査項目		配点	審査の視点	対応様式
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・積雪寒冷地に適した具体的かつ優れた設備計画が示されているか。</li> </ul>	
	⑦ 本施設内の利便性・快適性・メンテナンス性など	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・窓口・待合スペースなどにおける、来庁者の利便性、快適性、安全性及びプライバシーの保護に配慮した施設・設備計画となっているか。</li> <li>・職員に良質な執務環境を提供し、業務効率性を向上させることに配慮した施設・設備計画となっているか。</li> <li>・将来の間仕切り変更や部屋の用途変更などを考慮し、フレキシビリティに配慮した施設・設備計画となっているか。</li> <li>・長寿命化及びメンテナンス性に配慮した施設・設備計画となっているか。</li> <li>・積雪寒冷地であることに配慮し、利用者の快適性等を確保するための工夫が具体的に示されているか。</li> <li>・本施設の内部空間における、市民の交流を促す仕掛け、市民への憩いの場の提供など、市民が本施設に愛着を持つための工夫が提案されているか。</li> </ul>	B-7
	⑧ 什器備品の調達支援	5点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・什器備品の調達支援業務について、本市との協議の方法（協議の頻度、協議のポイント・論点となる事項等）を具体的に想定した業務計画となっているか。</li> <li>・来庁者や本市職員の快適性及び利便性に配慮した、什器備品の選定方針が示されているか。</li> </ul>	B-8

### (3) 維持管理計画 (15点)

審査項目		配点	審査の視点	対応様式
維持管理計画	①実施方針	5点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の取り組み方針の実現に寄与する維持管理業務の方針となっているか。</li> <li>・維持管理業務の方針を踏まえ、業務遂行上適切な人員配置を見込んでいるか。</li> </ul>	C-1

審査項目		配点	審査の視点	対応様式
	②維持管理業務計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務計画が、具体性を有しており、施設の特性や利用状況を踏まえた内容となっているか。</li> <li>・本事業の期間中のみならず、維持管理業務開始後30年間の修繕計画が合理的かつ具体的に示されているか。</li> <li>・施設を良好な状態に保つための維持管理業務期間中の経常修繕の計画が、合理的かつ具体的に示されているか。</li> <li>・大規模修繕抑制に資する各種対策が、具体的に示されているか。</li> <li>・大規模修繕の内容と発生時期が、合理的かつ具体的に示されているか。</li> </ul>	C-2-1 C-2-2

(4) 運営計画 (35点)

項目		配点	審査の視点	対応様式
運営計画	①実施方針	5点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の取り組み方針の実現に寄与する運営業務の方針となっているか。</li> <li>・運営業務の方針を踏まえ、業務遂行上適切な人員配置を見込んでいるか。</li> </ul>	D-1
	②駐車場等の管理運営業務、物販施設等の運営業務	5点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性にも配慮した、駐車場の不適正利用を防止するための管理運営上の施策が具体的に示されているか。</li> <li>・来庁者の利便性の向上及び本市職員の福利の増進に資するテナント計画となっているか。</li> </ul>	D-2
	③案内業務	25点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の取り組み方針の実現に寄与するホスピタリティの考え方が示されているか。</li> <li>・本市の窓口を担う重要な業務との認識のもと、繁閑などに関わらず常に良質なサービス水準が確保できる適切な業務内容となっているか。</li> <li>・窓口案内システムについて、フロアマネージャー業務との連動・連携を見込み、来庁者と職員双方の利便性に配慮したものとなっているか。</li> <li>・サービス水準を継続的に改善していくための、職員の研修・育成や、利用者のニーズ調査などの施策が具体的に示されているか。</li> </ul>	D-3

## 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

$\begin{aligned} & \text{〔入札価格に係る得点〕} \\ & = ( \text{〔全入札参加者中の最低入札価格〕} \div \text{〔入札価格〕} )^2 \times 90 \text{〔点〕} \end{aligned}$
---

## 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

$\begin{aligned} & \text{〔総合評価値〕 (300 点満点)} \\ & = \text{〔提案審査書類に係る得点〕 (210 点満点)} \\ & + \text{〔入札価格に係る得点〕 (90 点満点)} \end{aligned}$
---