

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。）は、札幌市（以下「本市」という。）が令和2年（2020年）7月15日に公告した「中央区複合庁舎整備事業」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、選定委員会における評価の結果を審査講評として公表する。

令和3年3月3日

札幌市長 秋元 克広

中央区複合庁舎整備事業  
審査講評

令和3年（2021年）3月3日

札幌市

中央区複合庁舎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. 審査方法等入札手続等に関する事項	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	3
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	12
1. 参加資格確認	12
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	13
4. 入札価格の定量化審査	18
5. 総合評価値の算定	18
6. 落札候補者の選定	18
IV. 本市の財政負担見込額の比較（客観的な評価の結果）	19
1. 客観的な評価の実施	19
2. 財政負担額の削減効果	19
V. 総評	20



## I. 事業概要

### 1. 事業名称

中央区複合庁舎整備事業（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、以下の行政施設及び物販施設（これらを総称して以下「本施設」という。）から構成される。

#### (1) 行政施設

行政施設は、以下の施設から構成される。

##### ア 区役所等

- ・ 中央区役所
- ・ 中央保健センター

##### イ 中央区民センター

##### ウ その他施設

- ・ 駐車場・外構等

#### (2) 物販施設

- ・ 来庁舎の利便性向上や職員の福利厚生を目的とした物販機能を有する施設

### 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特別目的会社（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) 解体撤去業務

- ・ 既存庁舎を含む一体の建築物の解体・撤去業務

#### (2) 施設整備業務

- ・ 本施設の設計業務
- ・ 本施設の建設業務（什器備品の調達支援業務を含む。）
- ・ 本施設の工事監理業務

#### (3) 維持管理業務

- ・ 本施設の維持管理業務

#### (4) 運営業務

- ・ 駐車場・駐輪場の管理運営業務
- ・ 行政施設の運営業務（案内業務）
- ・ 物販施設の運営業務
- ・ 自動販売機運営業務

#### (5) 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
- ・ 市民サービス向上支援業務

#### 4. 事業方式

本事業は、本体事業及び付帯事業の2つから構成されるものとする。各事業の方式は以下のとおり。

##### (1) 本体事業

本体事業は、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上で維持管理業務及び運営業務を行う BTO (Build-Transfer-Operate) 方式として実施する。なお、本体事業は、事業者が実施する解体撤去業務、施設整備業務、維持管理業務、駐車場・駐輪場の管理運営業務及び行政施設の運営業務を対象とする。

##### (2) 付帯事業

付帯事業は、物販施設の運営業務及び自動販売機運営業務（以下「物販事業等」という。）が対象であり、事業者による独立採算方式として実施する。

物販事業等は、来庁者の利便性向上等を目的とし、事業者の独立採算により実施する。物販事業等を実施するために必要となるスペースについては、PFI 法第 69 条に基づき、本市が事業者に対して有償で貸し付け、事業者が自らの費用負担により、内装工事及び必要となる什器備品の用意を行うものとする。

#### 5. 事業期間

本事業は、事業契約締結日の翌日から令和 22 年（2040 年）3 月 31 日までを事業期間とする。

業務	期間
解体撤去業務期間 <sup>※1</sup>	令和 3 年（2021 年）7 月～ 令和 4 年（2022 年）4 月
本施設の施設整備期間	令和 3 年（2021 年）6 月～
本施設の引渡日	令和 7 年（2025 年）1 月 10 日
本施設の維持管理・運営業務開始	令和 7 年（2025 年）1 月 11 日
本施設の供用開始 <sup>※2</sup> 日	令和 7 年（2025 年）2 月 25 日
事業終了	令和 22 年（2040 年）3 月 31 日

※1 事業者と協議のうえ、施設整備業務期間に支障ない範囲において、開始時期及び完了時期を変更する場合がある。

※2 「供用開始」は、行政施設における一般来庁者へのサービスの開始を意味する。

## II. 審査方法等入札手続等に関する事項

### 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、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。

### 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2年（2020年）7月15日	入札の公告及び入札説明書等の配布
令和2年（2020年）7月22日	入札参加資格要件に関する質問の提出締切
令和2年（2020年）7月31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2年（2020年）8月7日	入札参加資格要件に関する質問に対する回答
令和2年（2020年）8月24日	参加表明及び参加資格確認書類等の受付締切
令和2年（2020年）8月31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2年（2020年）9月7日	参加資格確認結果の通知
令和2年（2020年）9月11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2年（2020年）9月30日	個別対話の実施（第1回）
令和2年（2020年）10月28日	個別対話の実施（第2回）
令和2年（2020年）12月4日	入札書等及び提案審査書類の受付締切
令和3年（2021年）1月29日	プレゼンテーションの実施
令和3年（2021年）2月2日	落札者の決定及び公表

### 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
	片山 めぐみ	札幌市立大学デザイン学部 講師
	村瀬 利英	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

○：委員長

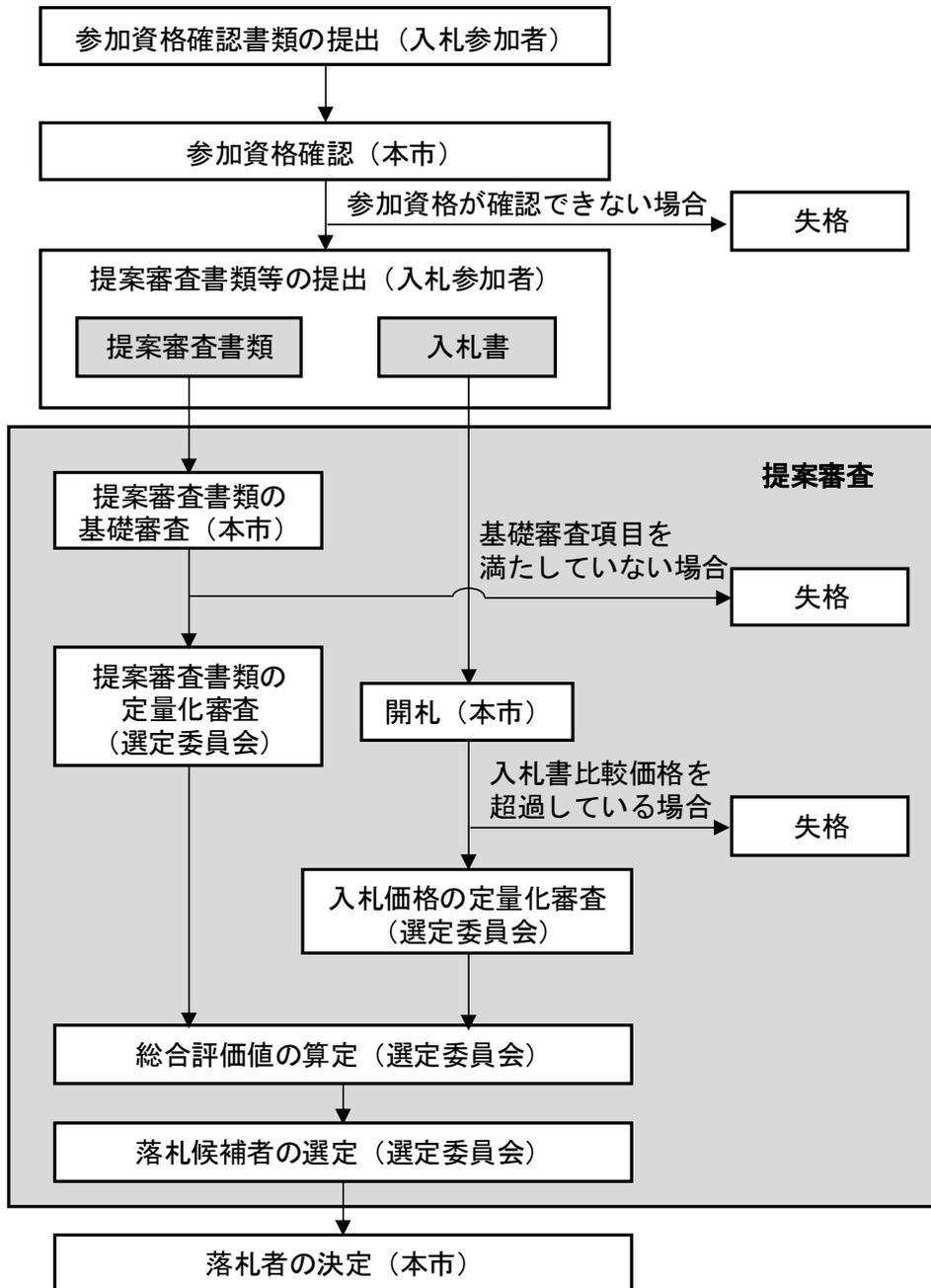
#### 4. 選定委員会の開催経過

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2年（2020年）3月30日	第1回選定委員会 （事業概要、実施方針等の公表、事業者の募集・選定スケジュールに関する説明・審議）
令和2年（2020年）6月16日	第2回選定委員会 （経過報告、落札者決定基準に関する審議）
令和2年（2020年）7月6日	第3回選定委員会 （落札者決定基準に関する審議、今後のスケジュール確認）
令和3年（2021年）1月12日	第4回選定委員会 （経過報告、提案審査書類に関する審議）
令和3年（2021年）1月29日	第5回選定委員会 （プレゼンテーション、提案審査書類の定量化審査、入札価格の定量化審査、総合評価値の算定、落札候補者の選定）

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。）を満たしていることを確認する。

### (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な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。

#### 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、審査の視点は以下のとおり。

a. 事業計画 (60点)

審査項目		配点	審査の視点
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上で、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>
	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> <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>
	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>
	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>

b. 施設計画（100点）

審査項目		配点	審査の視点
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上で、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>
	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>
	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> <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> </ul>

審査項目	配点	審査の視点
		<ul style="list-style-type: none"> <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>
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>
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> <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>
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>

c. 維持管理計画（15点）

審査項目		配点	審査の視点
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>
	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、施設の利用状況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>

d. 運営計画（35点）

項目		配点	審査の視点
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>
	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>
	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>

(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、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

ウ 入札価格の定量化審査

選定委員会は、入札価格に係る得点を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

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

エ 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

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

### III. 落札候補者の選定結果

#### 1. 参加資格確認

令和2年（2020年）7月15日に入札公告を行い、令和2年（2020年）8月24日までに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4グループから申請があった。

本市は、参加資格要件を満たしていることの確認を行い、令和2年（2020年）9月7日に代表企業に対し、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	紺グループ	茶グループ	紫グループ	橙グループ
グループ名	清水建設グループ	大成建設グループ	鹿島グループ	大林組グループ
代表企業	清水建設株式会社北海道支店	大成建設株式会社	鹿島建設株式会社北海道支店	株式会社大林組札幌支店
構成企業	株式会社中山組 株式会社東洋実業	日本管財株式会社 伊藤組土建株式会社 株式会社アスピック	岩田地崎建設株式会社 岩倉建設株式会社 東京美装興業株式会社 東京美装北海道株式会社 株式会社藤井ビル 株式会社 NTT ネットシア	株式会社田中組 株式会社東急コミュニティー
協力企業	株式会社石本建築事務所札幌オフィス	株式会社日本設計 株式会社セイコーマート	株式会社山下設計北海道支社 株式会社イトーキ営業本部営業戦略統括部代販戦略部 株式会社イトーキ北海道	株式会社大建設計 株式会社西村建築設計事務所

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各グループの企業名は伏せ、受付グループ名で識別して審査を行った。

## 2. 提案審査書類の基礎審査

令和2年（2020年）12月4日までに、参加資格要件を満たす4グループより入札書等及び提案審査書類が提出された。

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、基礎審査を行った。提案審査書類を提出した4グループは、いずれも本市が要求する水準を満たしていたため、基礎審査に合格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3年（2021年）1月29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、提案審査書類に関する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審査を行った。

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	紺 グループ	茶 グループ	紫 グループ	橙 グループ
事業 計画	①本事業の取り組み方針	10点	4.00点	8.50点	4.50点	7.50点
	②実施体制、モニタリング	20点	13.00点	14.00点	7.00点	18.00点
	③資金調達計画及びリスク分担	5点	2.75点	1.75点	3.75点	2.75点
	④地域への貢献	10点	3.00点	9.50点	7.00点	6.00点
	⑤市民サービスの向上	15点	6.00点	15.00点	7.50点	11.25点
	小計	60点	28.75点	48.75点	29.75点	45.50点
施設 計画	①設計・施工計画	5点	2.00点	3.00点	3.75点	3.00点
	②外観・配置計画	15点	9.00点	13.50点	6.75点	8.25点
	③平面計画及び断面計画	15点	6.75点	14.25点	7.50点	9.00点
	④ユニバーサルデザイン及びサイン計画	10点	6.00点	4.50点	6.50点	6.00点
	⑤防災	15点	9.00点	9.75点	9.00点	11.25点
	⑥環境配慮	15点	7.50点	9.75点	10.50点	11.25点
	⑦本施設内の利便性・快適性・メンテナンス性など	20点	10.00点	15.00点	12.00点	15.00点
	⑧什器備品の調達支援	5点	3.25点	2.25点	4.25点	2.25点
	小計	100点	53.50点	72.00点	60.25点	66.00点
維持 管理 計画	①実施方針	5点	2.50点	3.25点	2.75点	4.00点
	②維持管理業務計画	10点	8.50点	3.50点	5.50点	8.00点
	小計	15点	11.00点	6.75点	8.25点	12.00点

運営 計画	①実施方針	5点	3.50点	2.50点	3.75点	1.75点
	②駐車場等の管理運營業務、物販施設等の運營業務	5点	2.25点	3.50点	3.75点	1.75点
	③案内業務	25点	17.50点	15.00点	18.75点	13.75点
	小計	35点	23.25点	21.00点	26.25点	17.25点
提案審査書類の定量化審査の得点		210点	116.50点	148.50点	124.50点	140.75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本事業の取り組み方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも本事業の特徴及び重要性を理解した上で、基本計画、事業目的等を踏まえた本事業の取り組み方針が示されていました。</li> <li>・茶グループ及び橙グループはコンセプトの実現に向けた具体的な取り組みが提案されており、他の審査項目における提案内容と整合性が図れている点を評価しました。</li> </ul>
②実施体制、モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・橙グループは代表企業の実績が最も豊富な点や、事業の安定的かつ円滑な推進に資する事業体制が具体的に提案されている点を評価しました。</li> <li>・茶グループは代表企業としての実績が豊富な点や、BCP計画に関する提案内容が具体的である点を評価しました。</li> <li>・紫グループは地域の企業を積極的に巻き込んだコンソーシアム組成が認められる一方、事業の安定的かつ円滑な推進の観点から懸念があると評価しました。</li> </ul>
③資金調達計画及びリスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・紫グループは資金調達計画について具体性及び確実性が認められるとともに、リスク分担についてリスクの予防策や防止策が明確な点を評価しました。</li> <li>・茶グループは、外部借入れに関する提案の有効性や具体性が確認できず、資金調達計画について懸念があると評価しました。</li> </ul>
④地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶グループは、地域の企業や資材を積極的に活用しているとともに、地域の企業・人材の育成・活用について地域の関係者との連携などが具体的に示されている点を評価しました。</li> <li>・紫グループは、地域の企業や資材を積極的に活用しているとともに、ワークショップやイベントの実施など、具体的な地域貢献策が示されている点を評価しました。</li> </ul>
⑤市民サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶グループは、導入を行う提案、導入に係る検討を行う提案ともに、市民の利便性の向上に資することが期待でき、具体性及び実現可能性を有していると評価しました。</li> <li>・橙グループは、導入を行う提案、導入に係る検討を行う提案について、先進技術を用いた取組みが示されている点を評価しました。</li> </ul>

## (2) 施設計画

審査項目	講評
①設計・施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも、近隣に配慮した施工計画と、バリアフリーチェックを適切に見込んでいる点を評価しました。</li> <li>・紫グループは、設置する会議体に加え、それぞれの開催頻度、協議ポイントが明示されているなど、市との協議方法が具体的に示されている点を評価しました。</li> </ul>
②外観・配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶グループは全体コンセプトとデザインとの関係が明示された提案となっており、開口部が多く、屋内の活動が視認しやすい点を評価しました。</li> <li>・紺グループは、低層部の景観への配慮や、外部広場の活用方法に具体性があることを評価しました。一方で、植栽については提案の具体性に欠ける面があると評価しました。</li> <li>・橙グループは、周辺敷地の植栽との連続性に配慮した計画となっていることなどを評価した一方で、外観デザインが多くの市民に受け入れられるかについて懸念があると評価しました。</li> <li>・紫グループは、要求水準を上回る緑化面積を確保することは評価しました。一方、駐車場については、直線の少ない斜路で対面通行となるため安全性に懸念があると評価しました。</li> </ul>
③平面計画及び断面計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶グループは、各部門、諸室の特性を踏まえたゾーニングが提案されていることに加え、窓口間の距離が近く来庁者の利便性への配慮が見られる点を評価しました。</li> <li>・橙グループは、諸室の特性に合わせたゾーニングが提案されており、来庁者と職員の動線が明確に区分されている点を評価しました。</li> </ul>
④ユニバーサルデザイン及びサイン計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも、利用者の利便性などに配慮したサイン計画の方針が示されており、ユニバーサルデザインに配慮するための工夫が提案されている点を評価しました。</li> <li>・紫グループは、過去のバリアフリーチェックへの対応が具体的に示されており、相反するニーズや合意の取り方、維持管理段階についての方策について提案されている点を評価しました。</li> </ul>
⑤防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも、災害発生時の機能維持に向けた施設計画が具体的に提案されている点を評価しました。</li> <li>・橙グループは、耐震構造の検討にあたって建築計画への影響や効果も見据えている点を評価しました。</li> </ul>
⑥環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも、民間企業ならではのノウハウを活用し、各設備を工夫することにより高い環境性能を発揮する提案であることを評価しました。</li> <li>・橙グループは、自然換気の実施を職員に促すシステムの導入など環境啓発を積極的に行う点や、一次エネルギー削減と快適な室内環境の両立について提案されている点を評価しました。</li> </ul>
⑦本施設内の利便性・快適性・メンテナンス性など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも、職員の執務環境を向上するための配慮、フレキシビリティへの配慮、将来のメンテナンスを見据えた計画となっている点を評価しました。</li> <li>・茶グループは、デザインの検討プロセスに市民参加型の手法を取り入れていることや、来庁者の利便性、快適性、安全性及びプライバシー</li> </ul>

審査項目	講評
	<p>の確保について、具体的な方策が場所ごとに詳細に提案されている点を評価しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・橙グループは、待合スペースを明るく開放的な空間とするなど、来庁者の利便性、快適性、安全性及びプライバシーの確保について、具体的な方策が場所ごとに詳細に提案されている点を評価しました。</li> </ul>
⑧什器備品の調達支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・紫グループは、市との協議方法を具体的に示した業務計画が提案されていることに加え、什器備品の選定方針について、快適性、利便性への配慮の方策が提案されている点を評価しました。</li> <li>・紺グループは、執務、窓口、待合・市民活動エリアごとに快適性及び利便性に資する什器備品の選定方針が具体的に提案されている点を評価しました。</li> </ul>

### (3) 維持管理計画

審査項目	講評
①実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・橙グループは、業務方針と本事業の取組方針の関係性が整理された上で、維持管理業務責任者の要件や配置職員数が示されており、適正な人員配置が提案されている点を評価しました。</li> <li>・茶グループは、業務方針と本事業の取組方針の関係性が明確に整理された上で、維持管理業務責任者などの要件が具体的に示されている点を評価しました。</li> </ul>
②維持管理業務計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・紺グループは、維持管理業務のそれぞれについて、業務内容が具体性を持って提案されている点と、大規模修繕の抑制施策としての点検とメンテナンスの内容を具体的に想定した提案となっている点を評価しました。</li> <li>・橙グループは、大規模修繕の抑制方策を具体的に示した上で、30年間の修繕計画が平準化された提案となっている点を評価しました。</li> </ul>

#### (4) 運営計画

審査項目	講評
①実施方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・紫グループは、本事業の取組方針との関連性が整理された業務の方針を示した上で、各業務従事者に必要な資格等と要求水準を上回る人員配置が提案されている点を評価しました。</li><li>・紺グループは、各業務従事者に必要な資格等が具体的に想定されており、要求水準を上回る人員配置が提案されている点を評価しました。</li></ul>
②駐車場等の管理運営業務、物販施設等の運営業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・紫グループは、駐車場・駐輪場の管理運営業務と、物販施設等の運営業務のそれぞれについて、利用者の利便性に配慮したシステム導入が提案されている点を評価しました。</li><li>・茶グループは、物販施設を地域の協力企業が借り受けるスキームとなっており、事業期間を通じて安定したサービス提供ができる可能性が高い点を評価しました。</li></ul>
③案内業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・紫グループは、案内業務のサービス水準を確保するためのマニュアルや研修の内容が具体的に想定されていること、発券機の運用について様々な市民を想定した具体的な対応が示されていること、収集したニーズの反映方法と継続的な業務改善の方針が体系的に整理されている点を評価しました。</li><li>・紺グループは、通常時・繁忙期ともに要求水準を超える人員の配置が提案されていることに加え、欠員が出た際のバックアップ体制の構築及び ICT を用いたサービス水準を確保する工夫が具体的に提案されている点を評価しました。</li><li>・橙グループは、業務改善に向けた市民ニーズの収集方法が提案されている一方、人員配置については要求水準どおりのものに留まると評価しました。</li></ul>

#### 4. 入札価格の定量化審査

本市は、令和3年（2021年）1月29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。

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	入札価格の定量化審査の得点
紺グループ	90点	10,839,392,959円	90.00点
茶グループ		11,585,611,217円	78.78点
紫グループ		12,429,867,610円	68.44点
橙グループ		12,377,372,000円	69.02点

#### 5. 総合評価値の算定

選定委員会は、令和3年（2021年）1月29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	提案審査書類の定量化審査の得点	入札価格の定量化審査の得点	総合評価値
紺グループ	116.50点	90.00点	206.50点
茶グループ	148.50点	78.78点	227.28点
紫グループ	124.50点	68.44点	192.94点
橙グループ	140.75点	69.02点	209.77点

#### 6. 落札候補者の選定

選定委員会は、上記の結果に基づき「茶グループ（グループ名：大成建設グループ、代表企業：大成建設株式会社）」を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 18.0% 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	15,859,174 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	12,974,313 千円
(3) 財政負担の縮減額 ((1) - (2))	2,884,861 千円
(4) VFM	約 18.0%

※ 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（1.52%）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. 総評

本事業は、中央区役所と中央保健センター、中央区民センター等の設計・建設及び維持管理・運営を一括して民間事業者が発注する事業である。新庁舎は「誰にもやさしい庁舎」、「長く愛着を持てる庁舎」、「災害に強い庁舎」、「環境・景観に配慮した庁舎」をコンセプトとし、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、総合評価一般競争入札により落札候補者を選定するにあたって、公平性及び透明性に配慮し、落札者決定基準に基づいて審査を適正に実施した。

今回、入札に参加した4グループの提案は、いずれも札幌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。

審査の結果、選定委員会では、総合評価値で最も高い得点を獲得した大成建設株式会社を代表企業とする大成建設グループ（受付グループ名：茶グループ）を落札候補者として選定するに至った。落札候補者は、特に、複合庁舎という施設の特性を深く理解した、外観・配置計画並びに、平面計画及び断面計画となっている点や、市民サービスの向上に向けた取り組みが具体性及び実現可能性に優れ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、大成建設グループ（受付グループ名：茶グループ）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 施設計画については、意欲的な提案であると評価している。札幌市と十分な協議を行いながら、提案内容を着実に実施していただきたい。
- ② 資金調達の方法と資金の借入目的を明確化したうえで、財政の健全性の確保に努めていただきたい。
- ③ 本事業で想定されるリスクのマネジメントについて、万全を期していただきたい。

札幌市及び落札候補者は、本事業が市政の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4グループの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3年3月3日

中央区複合庁舎整備事業者選定委員会 委員長 森 傑