

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニッ橋公園整備事業  
落札者決定基準

平成 19 年 5 月 8 日

横浜市



## 目次

第1	落札者決定基準の位置づけ	1
第2	総則	1
第3	落札者決定の手順	2
1	落札者決定までの手順概要	2
2	審査の手順	3
(1)	第一次審査	3
①	提案書類の確認	3
②	入札参加資格審査	3
③	第一次提案書審査	3
④	第一次提案書審査の審査項目及び配点	3
⑤	第一次提案書審査の得点化方法	4
(2)	第二次審査	5
①	提案書類の確認	5
②	入札価格の確認	5
③	基礎審査	5
④	第二次提案書審査	5
⑤	総合評価値の算定による最優秀提案者の選定	5
3	落札者の決定	5
第4	第二次審査の内容	6
1	第二次審査の配点方針	6
2	第二次審査の審査項目及び配点	6
3	第二次提案書審査の得点化方法	7
4	入札価格点数の得点化方法	7
5	総合評価	7



## 第1 落札者決定基準の位置づけ

本落札者決定基準は、横浜市（以下、「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 最終改正平成17年法律第95号、以下、「PFI法」という。）第6条に規定に基づき、平成19年2月28日に特定事業として選定した横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業（以下、「本事業」という。）を実施するにあたり、落札者を決定する方法及び基準を示すものである。

## 第2 総則

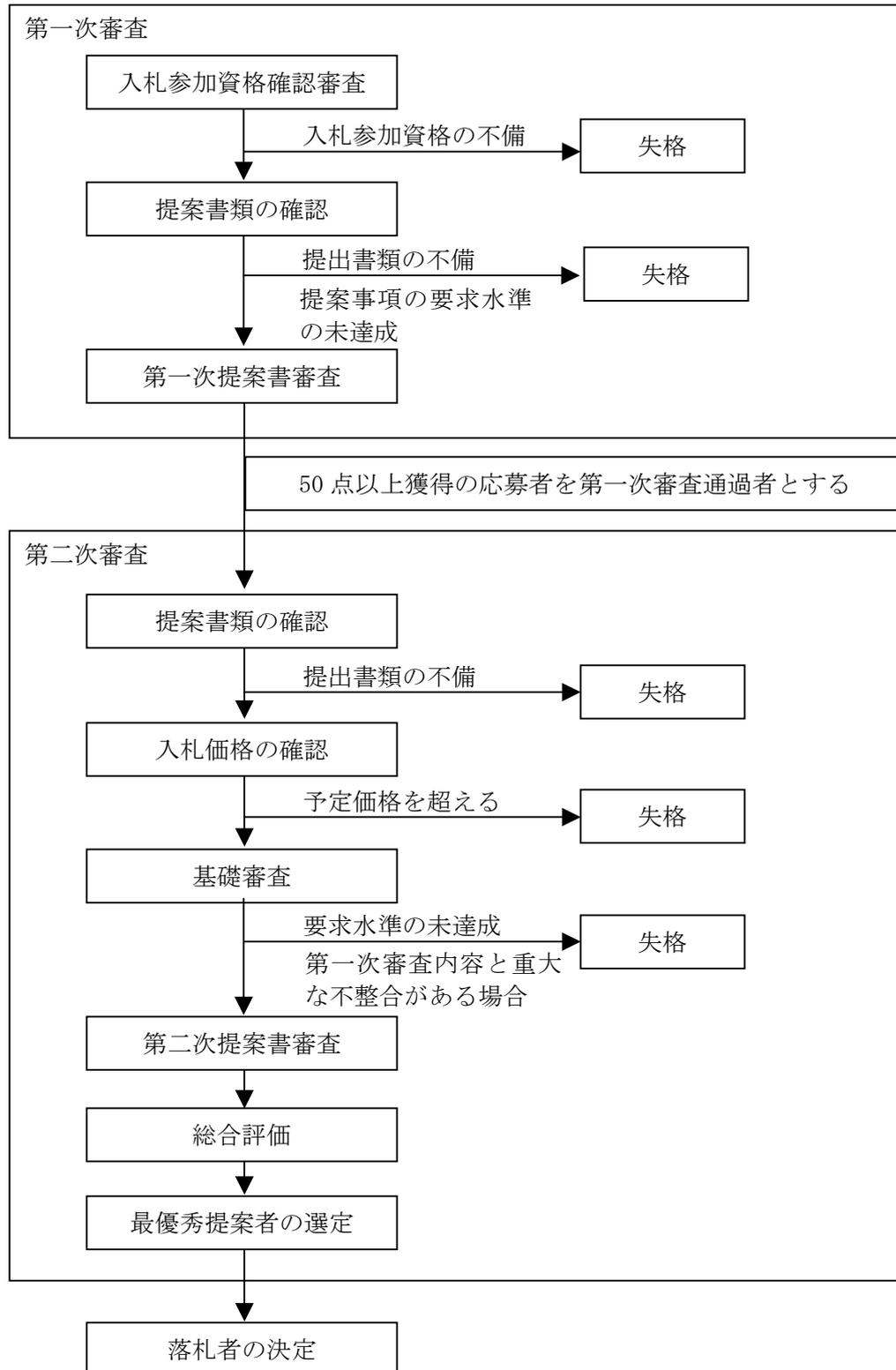
本事業を実施する選定事業者には本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営に関する技術やノウハウが求められるため、総合評価一般競争入札方式を採用し、入札価格のほか、設計、建設、工事監理、維持管理、運営及び事業計画等に関する提案内容を総合的に評価する。

最優秀提案の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため設置している横浜市PFI事業審査委員会（以下、「審査委員会」という。）において行う。

### 第3 落札者決定の手順

#### 1 落札者決定までの手順概要

落札者決定までの審査手順は、次のとおりである。



## 2 審査の手順

審査は第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施する。事業者の選定は、下記に示した段階ごとに確認、審査・評価し得点化の上、最終的に評価が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

審査の流れは次のとおりである。

### (1) 第一次審査

#### ① 提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた第一次書類が全て揃っていることを確認する。  
書類不備の場合は失格とする。

#### ② 入札参加資格審査

市は、入札参加者から入札参加資格確認申請書と同時に提出される入札参加資格確認書類をもとに、入札公告時に示す入札参加者の参加資格の具備を確認する。

参加資格を確認できない場合は失格とする。

#### ③ 第一次提案書審査

審査委員会は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容を、第一次審査項目ごとに審査を行い、審査項目ごとに評価を実施する。

なお、入札参加者からの提案事項に関して、要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認し、要求水準を満たしていることが確認されない場合、その入札参加者は失格とする。

第一次提案書審査においては、50点以上を獲得した入札参加者を第一次審査通過者とする。

結果については、当該入札参加者の当該審査結果のみを、当該入札参加者に通知する。

#### ④ 第一次提案書審査の審査項目及び配点

第一次提案書審査の審査項目及び配点は、次のとおりである。

【配点】

審査項目（大項目別）	配点
第一次提案書審査点数	100点
1. 施設整備に関する事項	62点
①庁舎と公園の一体整備の基本的な考え方	(6点)
②区役所、消防署及び地下駐車場の整備の基本的な考え方	(18点)
③公会堂整備及び公会堂代替施設の基本的な考え方	(8点)
④公園整備の基本的な考え方	(4点)
⑤ユニバーサルデザイン・バリアフリーの基本的な考え方	(6点)
⑥設備・構造計画及び防災計画の基本的な考え方	(12点)
⑦設計・建設業務、熱源等仮設設備及び備品設置の基本的な考え方	(8点)
2. 維持管理・運営に関する事項	22点
①維持管理業務及び修繕業務の基本的な考え方	(10点)
②公会堂運営業務、食堂及び売店業務の基本的な考え方	(12点)
3. 事業計画に関する事項	8点
業務の実施体制、リスク管理及び事業計画の基本的な考え方	(8点)
4. 全体に関する事項	8点
①提案の全体バランス	(4点)
②提案の先進性・独自性	(4点)

⑤ 第一次提案書審査の得点化方法

入札参加者からの提案事項に関して、要求水準書等において定める性能や仕様等の水準を満たす程度をE評価とし、E評価以上の評価については「優れている」、「特に優れている」という観点を踏まえ、別紙1に示す審査項目ごとの視点から、次の5段階の評価を行い、得点化する。

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の間	B	配点×0.75
・優れている	C	配点×0.50
・CとEの間	D	配点×0.25
・要求水準を満たす程度	E	配点×0.00

## (2) 第二次審査

### ① 提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた第二次審査書類が全て揃っていることを確認する。  
書類不備の場合は失格とする。

### ② 入札価格の確認

市は、入札参加者が提出する入札提案書に記載された入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認する。  
予定価格を超える場合は失格とする。

### ③ 基礎審査

市は、入札価格が予定価格の範囲内である入札参加者の提案を対象に実施し、当該入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること及び要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認する。

また、第一次提案と重大な不整合がないことも確認する。

これらの要件又は水準のすべてを満たしていることが確認されない場合、又は第一次提案と重大な不整合があった場合、その入札参加者は失格とする。

### ④ 第二次提案書審査

基礎審査において、すべての要件を満たしていると認められた入札参加者の提案について、審査委員会において第二次提案書審査を行う。

第二次提案書審査においては、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容を、別紙2に示す審査項目ごとの視点から審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。

### ⑤ 総合評価値の算定による最優秀提案者の選定

審査委員会は、第二次審査における第二次提案書審査点数及び入札価格点数の合計値である総合評価値が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案者を選定する。

総合評価値の最も高い提案が2以上ある場合、入札価格が最も低い提案を行った者を最優秀提案者として選定する。

## 3 落札者の決定

市は、審査委員会の選定結果をもとに落札者を決定する。

#### 第4 第二次審査の内容

##### 1 第二次審査の配点方針

第二次提案書審査点数及び入札価格点数の合計値が総合評価値となる。

各配点については市が本事業にて期待する事項の必要性及び重要性を勘案して設定した。

##### 2 第二次審査の審査項目及び配点

第二次審査の審査項目及び配点は、次のとおりである。

審査項目（大項目別）	配点
第二次審査に関する事項	200点
A 入札価格点数	100点
B 第二次提案書審査点数	100点
1. 施設整備に関する事項	62点
①地域性・公共性・景観性・一体整備	(6点)
②機能性・利便性・快適性	(18点)
③市民交流・市民活動拠点	(8点)
④魅力ある公園創生	(4点)
⑤ユニバーサルデザイン・バリアフリー	(6点)
⑥安全性・防災性・防犯性	(6点)
⑦環境性・省エネルギー・経済性・LCC	(6点)
⑧建設マネジメント	(8点)
2. 維持管理・運営に関する事項	22点
①維持管理マネジメント	(6点)
②修繕計画	(4点)
③公の施設の運営	(6点)
④民間ノウハウによる魅力あるサービスの提供	(6点)
3. 事業計画に関する事項	8点
①業務の実施体制とリスク管理	(4点)
②長期の事業計画	(4点)
4. 全体に関する事項	8点
①提案の全体バランス	(4点)
②提案の先進性・独自性	(4点)

### 3 第二次提案書審査の得点化方法

入札参加者からの提案事項に関して、要求水準書等において定める性能や仕様等の水準を満たす程度をE評価とし、E評価以上の評価については「優れている」、「特に優れている」という観点を踏まえ、別紙2に示す審査項目ごとの視点から、次の5段階の評価を行い、得点化する。

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の間	B	配点×0.75
・優れている	C	配点×0.50
・CとEの間	D	配点×0.25
・要求水準を満たす程度	E	配点×0.00

### 4 入札価格点数の得点化方法

以下の算定式により得点を付与する。

入札価格点数＝

(最も低い入札価格÷各入札参加者の入札価格) × 入札価格に関する事項の配点 (100点)

### 5 総合評価

総合評価点数＝第二次提案書審査点数＋入札価格点数

別紙 1 第一次提案書審査の視点

一次	審査項目	審査内容	配点	確認書類	
				①文章	様式 枚数
1①	庁舎と公園の一体整備の基本的な考え方	・庁舎と公園の一体整備の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	6点	様式 3-2	2枚以内
1②	区役所、消防署及び地下駐車場の整備の基本的な考え方	・区役所の執務部分の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・区役所の来庁者部分の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・福祉保健センターの基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・消防署の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・地下駐車場の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	18点	様式 3-3	4枚以内
1③	公会堂整備及び公会堂代替施設の基本的な考え方	・公会堂の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・公会堂のホールの舞台設備の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・公会堂代替施設の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	8点	様式 3-4	2枚以内
1④	公園整備の基本的な考え方	・公園施設の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・公園施設の既存樹木の移植に関する基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	4点	様式 3-5	1枚以内
1⑤	ユニバーサルデザイン・バリアフリーの基本的な考え方	・バリアフリーの基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・ユニバーサルデザインの基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	6点	様式 3-6	1枚以内
1⑥	設備・構造計画及び防災計画の基本的な考え方	・庁舎施設の設備計画の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設的环境性、経済性の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の構造計画の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・本施設および周辺地域に配慮した防災計画の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	12点	様式 3-7	2枚以内
1⑦	設計・建設業務、熱源等仮設設備及び備品設置の基本的な考え方	・事前調査、各種申請、利用者意見聴取支援、設計、建設、解体・撤去、工事監理、熱源等仮設設備設置、備品設置の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・事前調査、各種申請、利用者意見聴取支援、設計、建設、解体・撤去、工事監理、熱源等仮設設備設置、備品設置の工程計画について、優れた提案がなされているか。	8点	様式 3-8	2枚以内
				様式 3-9	1枚以内
2①	維持管理業務及び修繕業務の基本的な考え方	・維持管理業務の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・修繕業務の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・大規模修繕の必要性が極力生じないような優れた提案がなされているか。	10点	様式 3-10	2枚以内
2②	公会堂運営業務、食堂及び売店業務の基本的な考え方	・公会堂運営業務、指定管理者制度の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・食堂及び売店運営業務の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	12点	様式 3-11	2枚以内
3①	業務の実施体制、リスク管理及び事業計画の基本的な考え方	・業務の実施体制の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・リスク管理の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・財務の健全性と安定性の確保の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	8点	様式 3-12	2枚以内
4①	提案の全体バランス	・提案全体として、バランスのとれた提案となっているか。	4点	提案全体	
4②	提案の先進性・独自性	・先進性や事業者独自の提案など、特筆すべき提案となっているか。	4点	提案全体	

別紙2 第二次提案書審査の視点

二次	審査項目	審査内容	配点	確認書類		主な確認資料	
				①文章	様式	②図面様式	③設計説明書 入札価格内訳
					枚数		
1①	地域性・公共性・景観性・一体整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎施設、公園施設の一体的整備について、造成計画、配置・ボリューム、動線計画等について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・庁舎施設の外観計画について、周辺地域の環境との調和を踏まえた公共施設として、優れた提案がなされているか。</li> <li>・庁舎施設の配置・ボリューム計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・庁舎施設の外構計画について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	6点	様式 7-2	3枚以内	様式 9-2 全般 様式 9-5 全般 様式 9-6 全般	様式 6-3 様式 6-4 様式 8-2 様式 8-4 様式 8-15 様式 8-16
1②	機能性・利便性・快適性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎施設の動線計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・庁舎施設の平面・ゾーニング計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・区役所の執務部分の平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・区役所の来庁舎者部分の平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・福祉保健センターの平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・消防署の平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・地下駐車場の平面・断面計画、ゾーニング、機能について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	18点	様式 7-3	7枚以内	様式 9-2 ウエ 様式 9-2 ク  様式 9-3 全般	様式 6-4 様式 8-2 様式 8-3  様式 8-10~ 様式 8-14
1③	市民交流・市民活動拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公会堂の平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・公会堂のホール及び舞台機構、舞台音響、舞台照明等の設備について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・公会堂代替施設の機能、定期点検・修繕について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	8点	様式 7-4	3枚以内	様式 9-2 ケ 様式 9-2 コ  様式 9-7 全般	様式 8-2 様式 8-3 様式 8-8
1④	魅力ある公園創生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園施設の配置、造成、動線等に関して、優れた提案がなされているか。</li> <li>・公園施設の広場、園路、遊具、植栽等の機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・公園施設の既存樹木の移植について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	4点	様式 7-5	2枚以内	様式 9-5 全般	様式 6-3 様式 8-15
1⑤	ユニバーサルデザイン・バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設のバリアフリー計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・ユニバーサルデザインが積極的に導入されているか。</li> </ul>	6点	様式 7-6	2枚以内	様式 9-2 ウ,エ 様式 9-3 ウ,エ 様式 9-5 全般	
1⑥	安全性・防災性・防犯性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎施設の構造計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・本施設及び周辺地域の安全・防災・防犯計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・災害発生時に配慮した施設計画として、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	6点	様式 7-7	2枚以内	様式 9-4 ア	様式 8-6
1⑦	環境性・省エネルギー・経済性・LCC	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎施設の電気設備計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・庁舎施設の機械設備計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・庁舎施設の昇降機設備計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・庁舎施設の維持管理の効率化やライフサイクルコストの低減など経済性へ配慮した施設計画として、優れた提案がなされているか。</li> <li>・庁舎施設の環境計画・仕上げ計画について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	6点	様式 7-8	3枚以内	様式 9-4 イ	様式 8-7  様式 8-4, 8-5 様式 8-11, 8-12

二次	審査項目	審査内容	配点	確認書類		主な確認資料	
				①文章	様式	②図面様式	③設計説明書 入札価格内訳
					枚数		
1⑧	建設マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前調査業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・各種申請業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・利用者意見聴取支援業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・設計業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・建設業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・解体及び撤去工事業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・工事監理業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・什器備品設置業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・熱源等仮設備の方法、機能、維持管理について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	8点	様式 7-9  様式 7-10 (工程表)	3枚以内  1枚以内	様式 9-2 才 様式 9-3 才        様式 9-8	様式 6-3 様式 6-4       様式 6-4
2①	維持管理マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務の実施体制、業務の的確な実施及び品質確保・維持・向上について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	6点	様式 7-11	3枚以内		様式 6-5 様式 6-6
2②	修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕業務の実施体制、業務の的確な実施及び品質確保・維持・向上について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・事業期間中に大規模修繕の必要性が極力生じないような計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・事業期間終了後の大規模修繕について、具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	4点	様式 7-12	2枚以内		様式 6-7
2③	公の施設の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公会堂運営業務の実施体制、指定管理者制度を踏まえた業務の的確な実施及び利用者へのサービス提供の維持・向上について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	6点	様式 7-13	2枚以内		様式 6-8
2④	民間ノウハウによる魅力あるサービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食堂及び売店運営業務の実施体制、業務の的確な実施及び利用者へのサービス提供の維持・向上について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・付帯事業の実施体制、業務の的確な実施及び利用者へのサービス提供の維持・向上について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	6点	様式 7-14	2枚以内		様式 6-8
3①	業務の実施体制とリスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業を適切に進めるための実施体制、役割分担について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・事業を適切に進めるためのリスク管理体制について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	4点	様式 7-15	3枚以内		
3②	長期の事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業を適切に進めるための財務の健全性と安定性の確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・出資及び融資の確度、資金不足時の対応方針について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	4点	様式 7-16	2枚以内		様式 6-15 様式 6-16
4①	提案の全体バランス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案全体として、バランスのとれた提案となっているか。</li> </ul>	4点	提案全体			
4②	提案の先進性・独自性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・先進性や事業者独自の提案など、特筆すべき提案となっているか。</li> </ul>	4点	提案全体			