

横浜国際プール再整備事業
落札者決定基準

令和8年9月 29 日
横浜市

目 次

1	落札者決定基準の位置づけ	1
2	総則	1
3	落札者決定の手順	2
(1)	落札者決定までの流れ	2
(2)	審査の手順	3
①	入札参加資格の確認審査	3
②	入札時必要書類の確認	3
③	基礎審査	3
④	性能の評価（性能点の算出）	3
⑤	入札価格の確認	3
⑥	価格点の算出	3
⑦	総合評価点の算出	3
⑧	最優秀提案者の選定	4
⑨	落札者の決定	4
4	総合評価点の内容	5
(1)	総合評価点の配点方針	5
(2)	審査項目及び配点	5
(3)	性能点の得点化方法	6
(4)	価格点の得点化方法	6
(5)	総合評価点の得点化方法	6

1 落札者決定基準の位置づけ

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）（以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、令和 8 年 9 月 日に特定事業として選定した横浜国際プール再整備事業（以下「本事業」という。）を実施する PFI 事業者には、施設の整備、運営及び維持管理の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められる。そのため、本事業では、事業期間における施設の整備、運営及び維持管理を良質な公共サービスの提供として、適正なコストで実施できる PFI 事業者を選定するための方法及び基準を示すものである。

2 総則

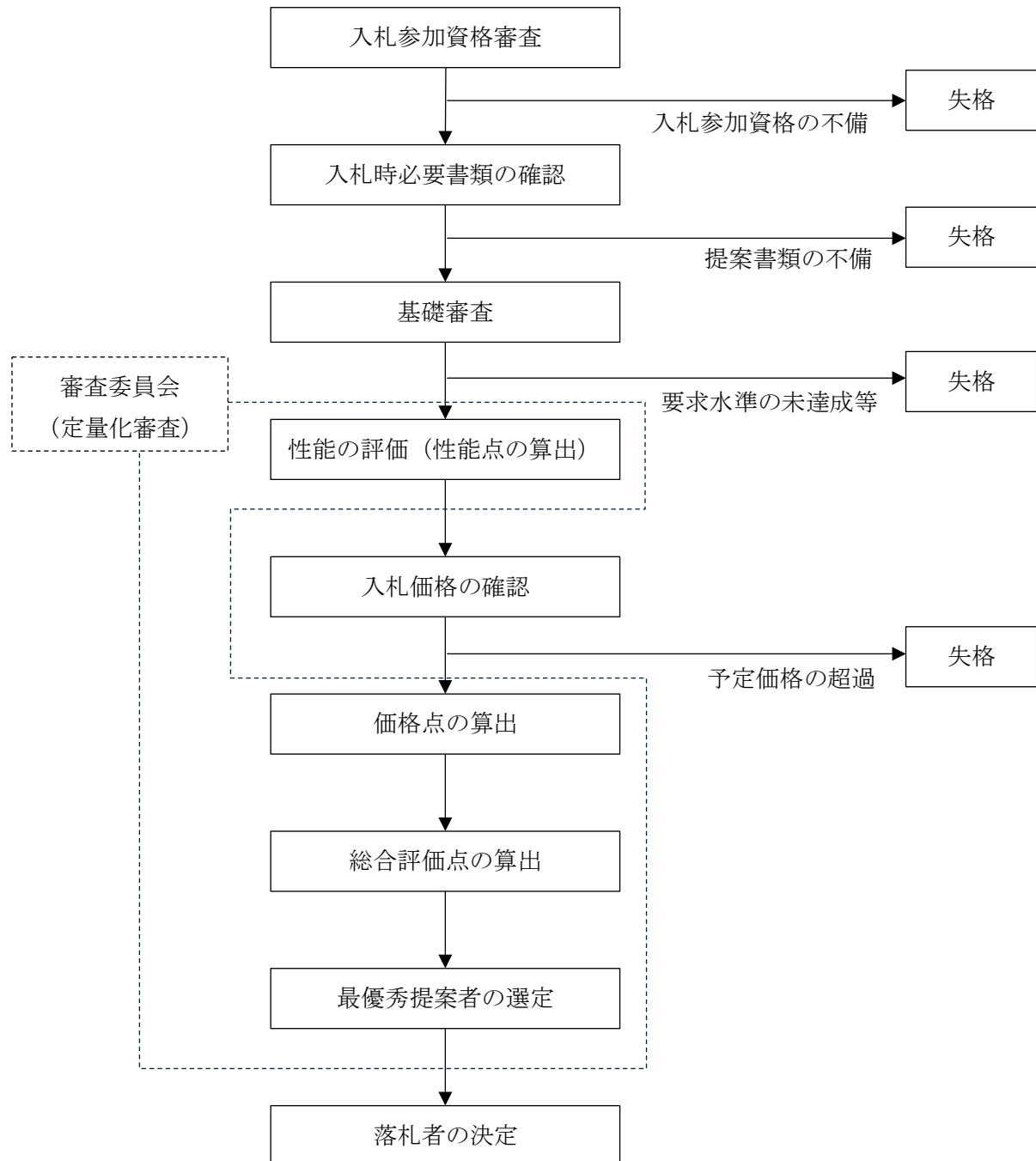
本事業を実施する PFI 事業者の選定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、入札参加者の中から最優秀提案者を選定し落札者を決定する。

最優秀提案者の選定に関する審査は、審査の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に設置している横浜市民間資金等活用事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行う。

3 落札者決定の手順

(1) 落札者決定までの流れ

落札者決定までの流れは、次のとおりである。



(2) 審査の手順

① 入札参加資格審査

ア 入札参加資格審査に関する提出書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札参加資格審査に関する提出書類がすべ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。ただし、軽微な書類不備等の場合は、この限りではない。

イ 入札参加資格審査

市は、入札参加者から入札参加資格審査申請書と同時に提出された入札参加資格審査に関する書類をもとに、入札参加者が入札公告時に示した入札参加資格を満たしているか確認する。

入札参加資格を確認できない場合は、失格とする。

② 入札時必要書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札時必要書類がすべ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。

③ 基礎審査

市は、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。

要件又は水準を明らかに満たしていないと判断された場合は、その入札参加者は失格とする。

④ 性能の評価（性能点の算出）

基礎審査において、要件を満たしていると認められた入札参加者の提案のうち性能について、審査委員会において評価を行う。

この性能の評価においては、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し、「性能点」を算出する。

⑤ 入札価格の確認

市は、入札参加者から提出された入札書に記載の入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む）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。

⑥ 価格点の算出

入札価格に基づき算出された得点を「価格点」とする。

⑦ 総合評価点の算出

審査委員会は、各入札参加者の性能点及び価格点の合計点数を「総合評価点」として算出する。

⑧ 最優秀提案者の選定

審査委員会は、各入札参加者の総合評価点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。

なお、総合評価点の最も高い提案を提出した者が2人以上ある場合は、入札価格が最も低い提案を行った者を最優秀提案者とする。入札価格が同額の場合は、当該者にくじを引かせ、当選者を最優秀提案者とする。その場合に、当該者のうちくじを引かない者があるときは、当該入札事務に関係のない市の職員が代わりにくじを引く。

⑨ 落札者の決定

市は、審査委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

4 総合評価点の内容

(1) 総合評価点の配点方針

性能点と価格点のウェイトは、8 : 2とする。

各配点は、市が本事業において期待する事項の必要性及び重要性を勘案して設定している。

(2) 審査項目及び配点

性能点及び価格点の審査項目及び配点は、次のとおりである。

審査項目		配点
Ⅰ 性能点		200 点
1 本事業実施の基本方針		14
(1)基本的な考え方		14
2 事業計画に関する事項		36
(1)PFI 事業の実施体制及び継続性		12
(2)資金計画及び収支計画		10
(3)地域経済活性化		14
3 施設整備業務に関する事項		62
(1)整備に向けた基本的な考え方		12
(2)エリア別・メインアリーナの改修内容		12
(3)エリア別・プール A の改修内容		12
(4)エリア別・プール B の新設内容		10
(5)エリア別・スポーツマンガライブラリー・ コミュニケーションスペースに関する整備内容		10
(6)屋外エリアに関する整備内容		6
4 運営業務に関する事項		56
(1)運営に向けた基本的な考え方		10
(2)利用受付等に関する事項		10
(3)アリーナ運営業務に関する事項		10
(4)プール運営業務に関する事項		10
(5)にぎわい創出に関する事項		10
(6)工事期間中運営業務に関する事項		6
5 維持管理業務に関する事項		24
(1)維持管理に向けた基本的な考え方		8
(2)日常に関する維持管理計画		8
(3)事業期間に関する維持管理計画		8
6 自主事業に関する事項		8
(1)自主事業		8
Ⅱ 価格点		50 点
総合評価点合計（Ⅰ＋Ⅱ）		250 点

(3) 性能点の得点化方法

性能点は、入札参加者の提案内容を、別紙に示す審査の視点から、審査項目（小項目）ごとに評価・得点化した上で、付与した各得点を合計し、算出する。

評価は、A～Eの5段階による絶対評価とする。各評価ランクの判断基準及び得点化方法は、次表のとおりとする。

評価	判断基準	得点化方法
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準の規定どおり	配点×0.00

(4) 価格点の得点化方法

価格点は、以下の算定式により算出する。

なお、下記の算定で用いる入札価格は、入札書（様式3-1）に記載されている入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とし、現在価値化は行わない。

$$\text{価格点} = (\text{最も低い入札価格} \div \text{各入札参加者の入札価格}) \times \text{価格点の配点 (50 点)}$$

(5) 総合評価点の得点化方法

総合評価点は、以下の算定式により算出する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能点} + \text{価格点}$$

【別紙】審査の視点

審査項目			配点	提案様式
大項目	中項目	小項目（審査の視点）		
1 本事業の基本方針	(1) 基本的な考え方	①本施設が目指す姿、リニューアルビジョン、再整備の視点を踏まえた、事業全体を通じた有効な方針の提案が示されているか。	7	様式 5-2 A4 3 枚
		②エリア全体の魅力向上に向け、にぎわい創出及び交流促進に資する整備及び運営について、その考え方や方向性の提案が示されているか。	7	
2 事業計画に関する事項	(1) PFI 事業の実施体制及び継続性	①SPC 内の役割分担が明確であり、事業期間を通じた組織・人材の継続性について、考え方及び体制等が分かる具体的な提案が示されているか。また、事業の継続に影響すると考えるリスクの把握及び分析が行われた上で、顕在化時の対応策について、具体的な提案が示されているか。	7	様式 5-3-1 A4 3 枚
		②モニタリングについて、方法、項目、頻度、体制等が整理された具体的な提案が示され、その結果を踏まえ、自ら業務を点検・評価し、課題を改善・是正していく仕組みについて、考え方及び手順が分かる具体的な提案が示されているか。	5	
	(2) 資金計画及び収支計画	①事業期間を通じた財務の健全性及び安定性を確保するための方策について、具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-3-2 A4 2 枚
		②各費用について算定の前提や根拠が明確に示され、その内容が事業内容や工程計画等と整合した、妥当性の高い費用計画として具体的な提案が示されているか。	5	
	(3) 地域経済活性化	①整備期間中、地域経済を活性化させるための雇用機会の創出について、具体的に提案されているか。	7	様式 5-3-3 A4 3 枚
		②運営・維持管理期間中、地域経済を活性化させるための雇用機会の創出について、具体的に提案されているか。	7	

審査項目			配点	提案様式
大項目	中項目	小項目（審査の視点）		
3 施設整備業務に関する事項	(1) 整備に向けた基本的な考え方	①「ユニバーサルデザインの主な方針」を踏まえ、利用者や管理者の利用しやすい動線にも配慮した施設全体での考え方や手順等について具体的な提案が示されているか。	7	様式 5-4-1 A4 4 枚
		②子ども・地域・利用団体・競技団体等からのヒアリング調査等の方法と結果を設計に反映させるための考え方や手順等について具体的な提案が示されているか。	5	
	(2) エリア別・メインアリーナの改修内容	①競技者及び一般利用者の双方の視点を踏まえ、利用目的や利用形態の違いに配慮したスポーツフロア及び諸室について、利用しやすく機能的な環境の実現につながる改修方針及び内容について具体的な提案が示されているか。	7	様式 5-4-2 A4 5 枚
		②観客席の増席等に当たり、多様な観戦手段への対応を踏まえ、利用者が快適に観戦等できるよう利用方法や動線等への配慮した、観戦環境の向上につながる具体的な提案が示されているか。	5	
	(3) エリア別・プール A の改修内容	①利便性及び運営、維持管理のしやすさを踏まえ、プールサイドエリアの諸室及びプール A とサブアリーナ間の接続に配慮した、機能的で使いやすい環境の実現につながる具体的な提案が示されているか。	7	様式 5-4-3 A4 4 枚
		②観客席の増設等に当たり、それぞれの利用形態を踏まえ、利用者が快適に観戦等できるよう利用方法や動線等への配慮した、観戦環境の向上につながる具体的な提案が示されているか。	5	
	(4) エリア別・プール B の新設内容	①単館利用やプール A との一体利用といった利用形態の切替を踏まえ、インクルーシブな視点に配慮した、機能的で使いやすいプランニングや設備等について具体的な提案が示されているか。	7	様式 5-4-4 A4 5 枚
		②港北ニュータウン街づくり協議区域等であることを踏まえ、周辺環境との調和、近隣住民の理解に向けた建物計画や外構計画について具体的な提案が示されているか。	3	

審査項目			配点	提案様式
大項目	中項目	小項目（審査の視点）		
3 施設整備業務に関する事項	(5) エリア別・スポーツマンガライブラリー・コミュニケーションスペースに関する整備内容	① 利用方法や交流の場として、施設全体のにぎわいや滞在時の心地よい空間創出に寄与した具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-4-5 A4 3 枚
		② 子どもや親子が安心して過ごせるゆとりの居場所として活用できるよう、見守りや使いやすさに配慮した具体的な提案が示されているか。	5	
	(6) 屋外エリアに関する整備内容	① 屋外遊具広場について、子どもや地域の意見を参考にし、幅広い年齢や特性の利用者が楽しめるよう、さまざまな遊び方を取り入れた具体的な提案が示されているか。	3	様式 5-4-6 A4 3 枚
		② 斜行モノレール及び屋外遊具について、整備内容並びに利用者に対する安全確保の考え方及びその確認方法を通じて、安全で安心して利用できる環境の確保につながる具体的な提案が示されているか。	3	
4 運営業務に関する事項	(1) 運営に向けた基本的な考え方	① 利用料金、開館スケジュール、利用促進につながる施設の情報発信を含め、施設全体の運営について、考え方や取組内容等について具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-5-1 A4 4 枚
		② 様々なスポーツ興行や大規模大会等の利用時の形態を踏まえ、入退場時における利用者動線等の安全性確保、周辺環境への影響抑制などについて、主催者等が円滑に大会等を実施するための連携及び支援の考え方や取組内容等について具体的な提案が示されているか。	5	
	(2) 利用受付等に関する事項	① 市民利用機会の確保に向けて、スポーツの機会の確保や施設の魅力向上への寄与に配慮した、利用受付等の考え方や取組内容等について具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-5-2 A4 3 枚
		② スポーツ興行や催事等の誘致に向けて、スポーツの機会の確保や施設の魅力向上への寄与に配慮した、利用受付等の考え方や取組内容等について具体的な提案が示されているか。	5	

審査項目			配点	提案様式
大項目	中項目	小項目（審査の視点）		
4 運営業務に関する事項	(3) アリーナ運営業務に関する事項	①市民がスポーツに取り組みやすい環境の整備に向けて、利用者のニーズに配慮した、利用形態や実施内容等について具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-5-3 A4 4 枚
		②スポーツ興行や催事等の実施に向けて、興行主催者及び来館者双方の利用者ニーズに配慮した、安全性及び快適性の確保について具体的な提案が示されているか。	5	
	(4) プール運営業務に関する事項	①市民がスポーツに取り組みやすい環境の整備に向けて、利用者のニーズ、安全性及び快適性に配慮した、利用形態や実施内容等について具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-5-4 A4 4 枚
		②プール A・プール B での大会等の実施に向けて、大会主催者及び選手の双方の利用者ニーズに配慮した、安全性及び快適性の確保について具体的な提案が示されているか。	5	
	(5) にぎわい創出に関する事項	①子ども、地域、利用団体、競技団体、企業等からの意見を踏まえ、施設の運営に反映しにぎわい創出するための考え方や取組内容等について具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-5-5 A4 4 枚
		②子ども、地域、利用団体、競技団体、企業等と連携を踏まえ、交流やまちの魅力向上への寄与に繋がる、考え方や取組内容等について具体的な提案が示されているか。	5	
	(6) 工事期間中運営業務に関する事項	①施設の利用継続を図るため、工事区分や施工段階との調整を踏まえ、実施可能な運営業務の時期及び範囲について、考え方及び工程計画が分かる具体的な提案が示されているか。	3	様式 5-5-6 A4 3 枚
		②利用者及び運営への安全性確保を踏まえ、市民利用時期との調整、安全確認、車両誘導、施設内案内等について、内容・方法が整理された具体的な提案が示されているか。	3	
5 維持管理業務に関する事項	(1) 維持管理に向けた基本的な考え方	①施設性能を安定的かつ十分に発揮させるための考え方や取組内容等について具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-6-1 A4 3 枚
		②非常時における利用者や施設の安全を確保するための考え方や取組内容等について具体的な提案が示されているか。	3	

審査項目			配点	提案様式
大項目	中項目	小項目（審査の視点）		
5 維持管理業務に関する事項	(2) 日常に関する維持管理計画	①修繕業務及び予防保全業務について、施設の機能及び安全性を安定的に維持するよう、内容及び実施方法等について具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-6-2 A4 3 枚
		②清掃業務及び警備業務について、利用者が安全かつ快適に施設を利用できるよう、清掃・警備・植栽管理等の内容及び実施方法等について具体的な提案が示されているか。	3	
	(3) 事業期間に関する維持管理計画	①事業期間中において、長期的な視点で施設の機能と性能を維持できるよう、修繕・更新への適切な対応等について具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-6-3 A4 3 枚
		②省エネルギーに配慮した運用方針について、考え方や取組内容等について具体的な提案が示されているか。	3	
6 自主事業に関する事項		①利用者の多様なニーズを踏まえ、利用者満足度や施設価値の向上への寄与が読み取れる具体的な提案が示されているか。	5	様式 5-7 A4 3 枚
		②自主事業の開催日数及び利用料金について、設定内容並びに料金算定の前提や根拠が明確となるよう、具体的な提案が示されているか。	3	