

(仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業  
落札者決定基準

令和7年9月24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
3.1. 落札者決定までの流れ.....	2
3.2. 審査の手順.....	3
4. 総合評価点の内容.....	5
4.1. 総合評価点の配点方針.....	5
4.2. 審査項目及び配点.....	5
4.3. 性能点の得点化方法.....	6
4.4. 価格点の得点化方法.....	6
4.5. 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 7 年 9 月 24 日に特定事業として選定した（仮称）豊岡町複合施設再編整備事業（以下「本事業」という。）を実施する選定事業者には、設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務を通じて、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、落札者の決定は、入札価格に加え、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式を採用することとした。

本落札者決定基準は、総合評価一般競争入札方式によ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。

## 2. 総則

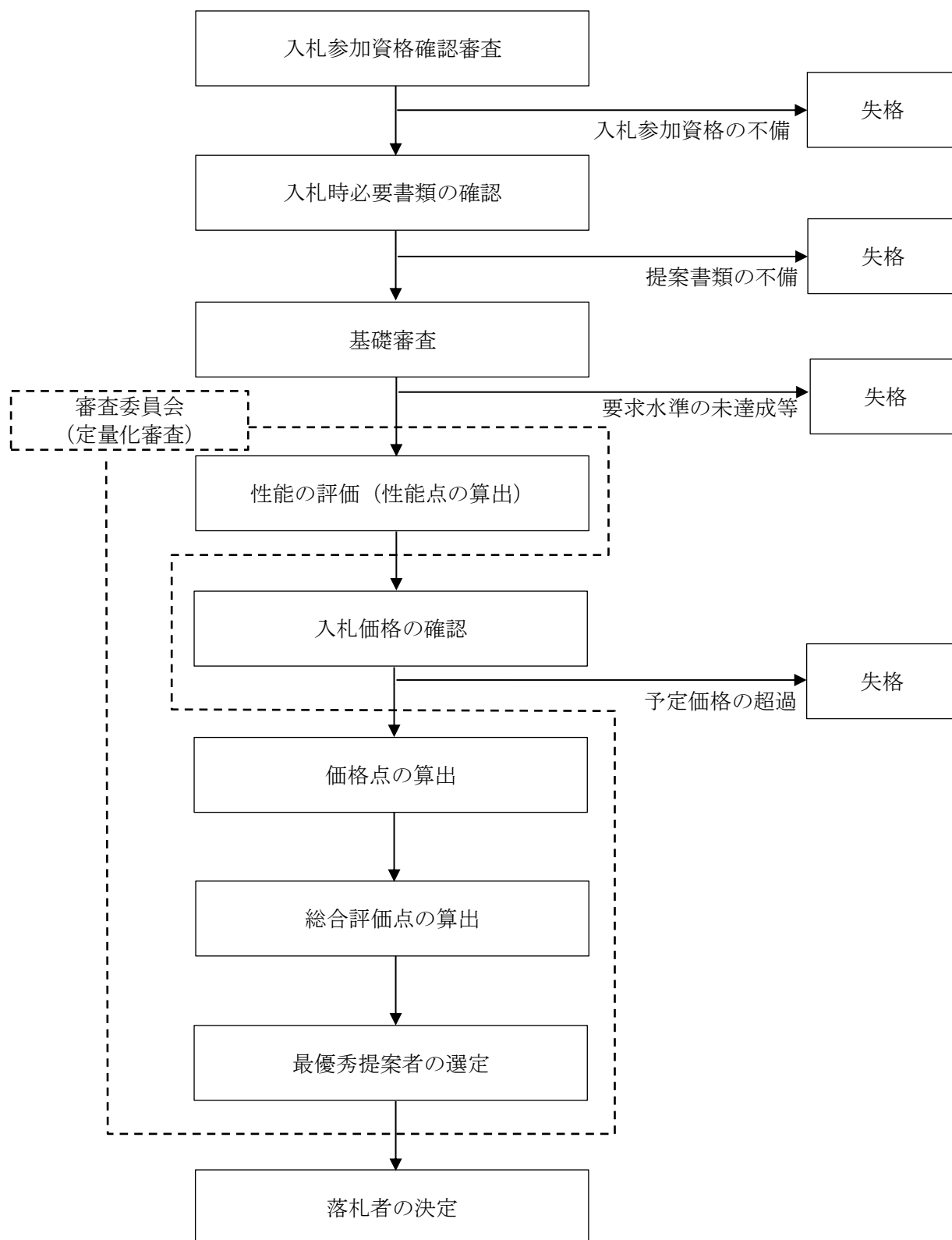
本事業を実施する事業者の選定は総合評価一般競争入札方式によるものとし、入札参加者の中から最優秀提案者を選定し、落札者を決定する。

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

#### 3.1. 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。



### 3.2. 審査の手順

#### 3.2.1. 入札参加資格確認審査

##### (1) 入札参加資格確認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確認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。

##### (2) 入札参加資格確認審査

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具備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。

#### 3.2.2. 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。

#### 3.2.3. 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。

これらの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。

#### 3.2.4. 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。

#### 3.2.5. 入札価格の確認

市は、入札参加者が提出する入札書に記載された入札価格（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。

### 3.2.6. 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。

### 3.2.7. 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。

### 3.2.8. 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者以上ある場合は、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。

### 3.2.9. 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

##### 4.1. 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。

##### 4.2. 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	800 点
1	事業全体の取組方針に関する事項	50 点
	基本的な考え方、コンセプト	50 点
2	PFI 事業の安定性に関する事項	50 点
	業務遂行体制	20 点
	資金調達・収支計画	10 点
	リスク対策・事業継続性	10 点
	セルフモニタリング	10 点
3	施設整備の全体計画に関する事項	160 点
	整備方針	30 点
	意匠計画	30 点
	全体施設配置・空間構成の考え方／全体動線計画／セキュリティ計画	30 点
	防災・防犯等安全性への配慮	20 点
	ユニバーサルデザイン	20 点
	環境への配慮	30 点
4	施設整備の個別計画に関する事項	160 点
	複合棟（小学校エリア）、体育館、校庭	40 点
	複合棟（保育所エリア）	30 点
	複合棟（市民利用施設エリア）	70 点
	駐車場	10 点
	外構	10 点
5	設計業務に関する事項	10 点
	施設利用者との協議・調整	10 点
6	建設・工事監理業務に関する事項	45 点
	工程計画	20 点
	工事期間中の安全、環境、学習等への配慮及びマネジメント上の工夫	25 点
7	維持管理業務に関する事項	40 点
	建物保守管理、設備保守管理、修繕	20 点
	外構管理、植栽維持管理、清掃、環境衛生、什器備品保守管理、安全管理	20 点
8	運営業務に関する事項	185 点
	開業準備業務	15 点
	総合受付	20 点
	連携・協働・共創推進	80 点

	図書館窓口	30 点
	予約管理、広報プロモーション	20 点
	飲食機能	20 点
	9 自主事業に関する事項	20 点
	10 まちづくりに関する事項	80 点
	まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	10 点
	地域経済への貢献	70 点
Ⅱ 価格点		200 点
総合評価点 合計（Ⅰ＋Ⅱ）		1,000 点

#### 4.3. 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の中間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの中間	配点×0.25
E	要求水準の規定どおり	配点×0.00

#### 4.4. 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。

$$\text{価格点} = (\text{最も低い入札価格} \div \text{各入札参加者の入札価格}) \times \text{価格点の配点 (200 点)}$$

#### 4.5. 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			審査の視点	配点
大項目	中項目	小項目		
事業全体	取組方針	基本的な考え方、コンセプト	・100 年以上地域の方々に愛されている豊岡小学校の伝統を受け継ぎ、未来を拓く施設となるよう、「つながる学び舎」という基本コンセプトや「本施設の基本的な考え方」について、既存の市の取組や、既存施設を含む本事業及び地域特性を踏まえ、有効な方針が提案されているか	50
	事業の安定性に関する事項	業務遂行体制	・事業目的、事業内容及び業務分担を踏まえた合理的な応募者構成となっているか ・緊急時対応等含む、複数所管課とのやり取り・連携が円滑に遂行可能な体制となっているか ・供用開始後に事業全体を一体的に進め、事業全体の魅力や価値を高めていくためのプロジェクト推進体制となっているか ・地元事業者の活用に関する具体的な工夫・取組が示されているか	20
		資金調達・収支計画	・具体的かつ確実性のある資金調達方法が提案されているか ・収支計画が提案内容と整合しており、具体的かつ合理的であるか ・収入及び費用の算出根拠が明確であり、妥当な収支計画となっているか ・資金不足時の対応方策について提案があるか。SPCの財務モニタリングの提案があるか ・事業の安定性確保のための独自提案があるか	10
		リスク対策・事業継続性	・リスクの適切な把握がなされ、かつ、リスク顕在化時の有効な対応が具体的に提案されているか ・想定されるリスクについて、事前回避、防止策、リスク顕在化に対する対応策が具体的に示されているか ・コンソーシアム内での合理的なリスク分担が提案されているか ・個人情報保護やコンプライアンスについて、適切な体制及び方策が提案されているか ・本事業の安定性を向上するとともに、区のリスク負担軽減を図る保険の付保の方策があるか	10
		セルフモニタリング	・サービス水準の維持・向上に資するセルフモニタリングの実施体制・方策となっているか ・SPCの財務健全性を担保・確認するための的確な財務モニタリングの実施方法が示されているか ・事業全体の安定的継続性を重視した財務・資金管理方策となっているか	10
整備	全体計画	整備方針	・複合化による建設コストや維持管理コストの削減につながる効率的な施設計画について、具体的かつ優れた提案となっているか ・設備等における可変性や柔軟性（将来の増設・更新等の利用しやすさ）について、具体的かつ優れた提案となっているか ・「① 教育・保育環境の向上」を実現するため、児童の豊かな学びや交流に寄与する空間づくりや、安全性・快適性に配慮した空間づくりの工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・「② 活動・学びを通じた居場所づくり」を実現するため、人や活動が自然とつながる運営や空間づくりや、あらゆる世代が生き生きと学び、活動できる場づくりの工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。	30
		意匠計画	・「④ ランドマークとしての役割」を実現するため、新たに区のシンボルとなり、「学び」と「つながり」を生み出す施設の意匠計画として、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・周辺地域への賑わい創出、親しみやすく、入ってみたくなるような空間づくりについて、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・豊岡通り等周辺への配慮（圧迫感の軽減や生活環境への配慮等）について、具体的かつ優れた提案となっているか。	30
		全体施設配置・空間構成の考え方／全体動線計画／セキュリティ計画	・「⑤ 利便性や安全性への配慮」を実現するため、施設の特性を考慮しつつ、各施設の利便性と安全性への工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・小学校エリアに関してセキュリティを確保しつつ相互連携や地域利用にも配慮した動線計画について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・将来増築予定の民間機能棟について、配置、大きさの合理性、小学校エリアとのセキュリティ確保と利用利便性の確保の両立について、具体的かつ優れた提案となっているか。	30
		防災・防犯等安全性への配慮	・施設の防災・防犯等安全性について、緊急時に施設利用者等の避難計画や、震災や水害等の災害発生時に必要な機能を維持・継続するための工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・「⑥ 地域防災拠点の機能」を実現するため、地域防災拠点としての配置等における工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。	20
		ユニバーサルデザイン	・ユニバーサルデザインについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・「⑦ インクルーシブ社会の実現」のため、多文化共生社会の発展に寄与するような工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。	20
		環境への配慮	・「⑧ 環境への配慮」に関して、木材利用促進の工夫、光熱水費の負担軽減、エネルギー消費量の削減に資する施設・設備計画上の工夫や、施設計画及び建設工事におけるカーボンニュートラルの達成に向けた取組について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・要求水準と同等以上のZEBの達成に向けた具体的かつ現実的な提案となっているか。	30

## 別紙 審査の視点

審査項目			審査の視点	配点
大項目	中項目	小項目		
整備	個別計画	複合棟（小学校エリア）、体育館、校庭）	<b>【全体・小学校】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「新しい時代の学び」を実現するための施設環境について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・小学校の経営方針に基づき、児童一人ひとりの生き方を切り拓く学びを大切にしながら、まちとともに歩む学校を実現するための空間計画について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・児童の居場所づくりに資する工夫、児童にとって使いやすく魅力的な空間となるような工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・教育の担い手にとって使いやすく、教員という職業の魅力向上に資する工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・将来的な学級数や学習形態、学習環境の変化、用途転換に柔軟に対応できる工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・体育館・校庭を充実した運動環境とするための工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・砂、防音等、周辺環境への影響に配慮した工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・日常管理のメンテナンス性および定期改修を見据えたランニングコスト低減に向けた工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul> <b>【放課後キッズクラブ】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・児童の放課後の居場所として、活動しやすい、居心地の良い環境づくりの工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・児童が活動場所間の移動や、保護者のお迎えの負担軽減を考慮した動線計画について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・スタッフの目が届きやすく、運営しやすい配置の工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul> <b>【日本語教室】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・落ち着いて学習できる環境確保など、日本語学習中の生徒が利用しやすい施設配置について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul>	40
		複合棟（保育所エリア）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育所児童等子どものプライバシーや安全性が確保され、セキュリティが十分機能する上で、連携性や機能融合に資する計画について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・怪我をしない素材や快適で明るい空間など、安全で使いやすく魅力的な空間、一人ひとりの個性や発達に配慮され、子どもが安心して過ごせる空間について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・保護者や地域の子育て中の方にも利用しやすい工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・園運営・保育がしやすい工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・日常管理のメンテナンス性および定期改修を見据えたランニングコスト低減に向けた工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul>	30
		複合棟（市民利用施設エリア）	<b>【全体・図書館】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「5つのゾーン」「管理諸室」等の各特性を理解し、連携しやすく市民サービスの充実につながる配置及びフロア構成の考え方について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・運営計画を踏まえて、施設が合理的かつ効果的に機能するための工夫、スタッフが運営しやすい配置の工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・新たな活動や学び、出会いを創造するため、本施設へ立ち寄り、滞在するきっかけをつくり、新たな発見や体験を引き出す工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・読書や学び・飲食・交流など、一人でも、グループ活動でも多様な過ごし方ができる、居心地の良い空間づくりの工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・創造性を刺激する機会、発信の機会、地域と繋がる機会など、子どもの豊かな学びや体験を創出する工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・地域や施設全体への連携・波及効果等、飲食機能が他の機能と溶け込むような計画上の工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・日常管理のメンテナンス性および定期改修を見据えたランニングコスト低減に向けた工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul> <b>【区民活動センター】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者が相談しやすい、もしくは相談してみたいと思える仕掛けづくりについて、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul> <b>【地域子育て支援拠点】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・乳児、幼児それぞれの発達段階を考慮し、子ども目線で、楽しく過ごせる空間の工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・保護者が子どもを安心・安全に遊ばせることができる空間の工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul>	70
		駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者の安全性への配慮、使いやすい配置計画について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・要求水準以上の設置可能台数及び営業時間となっているか。</li> </ul>	10
		外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な利用者を想定した使いやすい動線の工夫、車両・歩行者・自転車など特に児童等子どもの安全に配慮された工夫、景観と維持管理の両立の配慮について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul>	10
	設計業務	施設利用者との協議・調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しい施設に対する期待を子どもが意見表明できる仕組みについて、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・保護者や地域住民への説明会を効率的かつ効果的に行う工夫、利用者ニーズを反映する工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul>	10

別紙 審査の視点

審査項目			審査の視点	配点
大項目	中項目	小項目		
	建設・工事監理業務	工程計画	・設計着手から各施設の供用開始までの期間に関して、遅延のないようにあらかじめ要点を把握した工程計画の工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・当初計画から遅延が発生した場合、各施設の供用開始に影響を及ぼさないように工程を調整する具体的な方策が示されているか ・教育環境及び学校運営への影響を、最小限に抑えるローリング計画の工夫、現場作業期間の短縮に寄与する工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。	20
		工事期間中の安全、環境、学習等への配慮及びマネジメント上の工夫	・工事期間中の騒音・振動等に配慮し、教育環境の維持及び学校運営や近隣への影響を最小限にするなどの工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・工事期間中の児童の安全に配慮された、工事車両や給食用の車両等の動線計画について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・建設業務及び工事監理業務を円滑化し工期を順守するための効率的なマネジメントの方法について、具体的かつ優れた提案となっているか。	25
維持管理・運営	維持管理業務	建物保守管理、設備保守管理、修繕	・諸室・エリアの特性を考慮したうえで、維持管理業務の効率化方策（デジタルツールの活用含む）について、具体的かつ優れた提案となっているか。	20
		外構管理、植栽維持管理、清掃、環境衛生、什器備品保守管理、安全管理	・多様な事業主体が共同することを踏まえた運用しやすい明確な業務方針について、具体的かつ優れた提案となっているか。	20
	運営業務	開業準備業務	・開設準備期間に、本施設を多くの地域住民に知ってもらい愛着を持ってもらえるような取組の工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・事業者と市がスムーズに運営開始ができるような研修計画等の工夫が示されているか。	15
		総合受付	・利用者の窓口として施設全体の案内を一元的に対応できる方策、複合施設内の各種情報を、子ども・高齢者・障害者・外国人等含めたすべての利用者に迅速かつ正確に提供するための手法について、具体的かつ優れた提案となっているか。	20
		連携・協働・共創推進	・「③多様な主体の連携によるサービスの向上」のため、各施設や地域が持つリソース（既存の活動や人材、保有情報など）を活かし、施設単体では成し得ない相乗効果や付加価値生み出すような連携の仕組みづくりが考えられており、「子育ての安心感、こどもの豊かな学び・体験」「多世代の学び・活動・交流」「新たなコミュニティ創出」に寄与する取組について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・事業者の創意工夫が活かされ、本事業ならではの独自性がある提案が示されているか。 ・基本コンセプトの実現に資するものであり、各施設の取り組みの効果を最大化するための工夫が示されているか。 ・会議体の運営について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・新規企画の内容及び実施手法に関して、実現性・実効性を持たせる工夫が示されているか。 ・業務に必要な実施体制を整え、業務遂行能力が高い実施体制について、具体的かつ優れた提案となっているか。（人員構成並びに統括責任者、副責任者、配置人材の経歴、配置計画、業務実施体制の工夫等）	80
		図書館窓口	・業務に必要な実施体制を整え、業務遂行能力が高い体制か。（人員構成並びに統括責任者、副責任者、配置人材の経歴、配置計画、業務実施体制の工夫等） ・継続的に業務を実施できるような具体的な工夫（研修など）について、具体的かつ優れた提案となっているか。	30
		予約管理、広報プロモーション	・施設の利用方法が誰にでもわかりやすく案内され、本施設に足を運びたいくなるような情報発信やリピーター・ファンとなってもらうための広報計画（魅力的に伝える工夫、多くの方に伝える工夫等）について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・施設利用者の利便性を高めるための利用予約の工夫、効率的で市職員にもわかりやすい更新等管理方法の工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。	20
		飲食機能	・単なる飲食機能にとどまらず、賑わいの波及効果等施設全体に対する貢献に寄与する工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。	20
自主事業			・小学校や市民利用施設における児童・市民へのサービスの向上に資する取組について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・PFI事業との一体性に配慮した計画となっているか、相乗効果の期待できる取組について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・PFI事業とのリスク分担についての具体的な提案があるか。	20
まちづくりに関する事項	まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	・本事業により、将来にわたって、住みたい・住み続けたい地域と感じてもらえるよう、地域の魅力向上につながる工夫について、具体的かつ優れた提案となっているか。	10	
	地域経済への貢献	・PFI事業の各段階（設計・建設・維持管理・運営）において市内事業者等と連携した地域経済への貢献策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・独立採算事業において市内事業者等と連携した地域経済への貢献策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・地域の企業や人材の育成・活用など具体的かつ優れた提案がなされているか。	70	