

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業
落札者決定基準
【再公告版】

平成 20 年 2 月 19 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)	入札参加資格確認審査	3
①	入札参加資格確認書類の確認	3
②	入札参加資格確認審査	3
(2)	開札	3
①	入札書類・提案書類の確認	3
②	入札価格の確認	3
(3)	提案書審査	3
①	基礎審査	3
②	加点審査	3
(4)	総合評価点数の算出及び最優秀提案者の選定	4
①	総合評価点数の算出	4
②	最優秀提案者の選定	4
3	落札者の決定	4
第4	総合評価点数の内容	5
1	総合評価点数の配点方針	5
2	配点及び配点	5
3	加点審査点数の得点化方法	6
4	入札価格点数の得点化方法	6
5	総合評価点数の得点化方法。	6

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

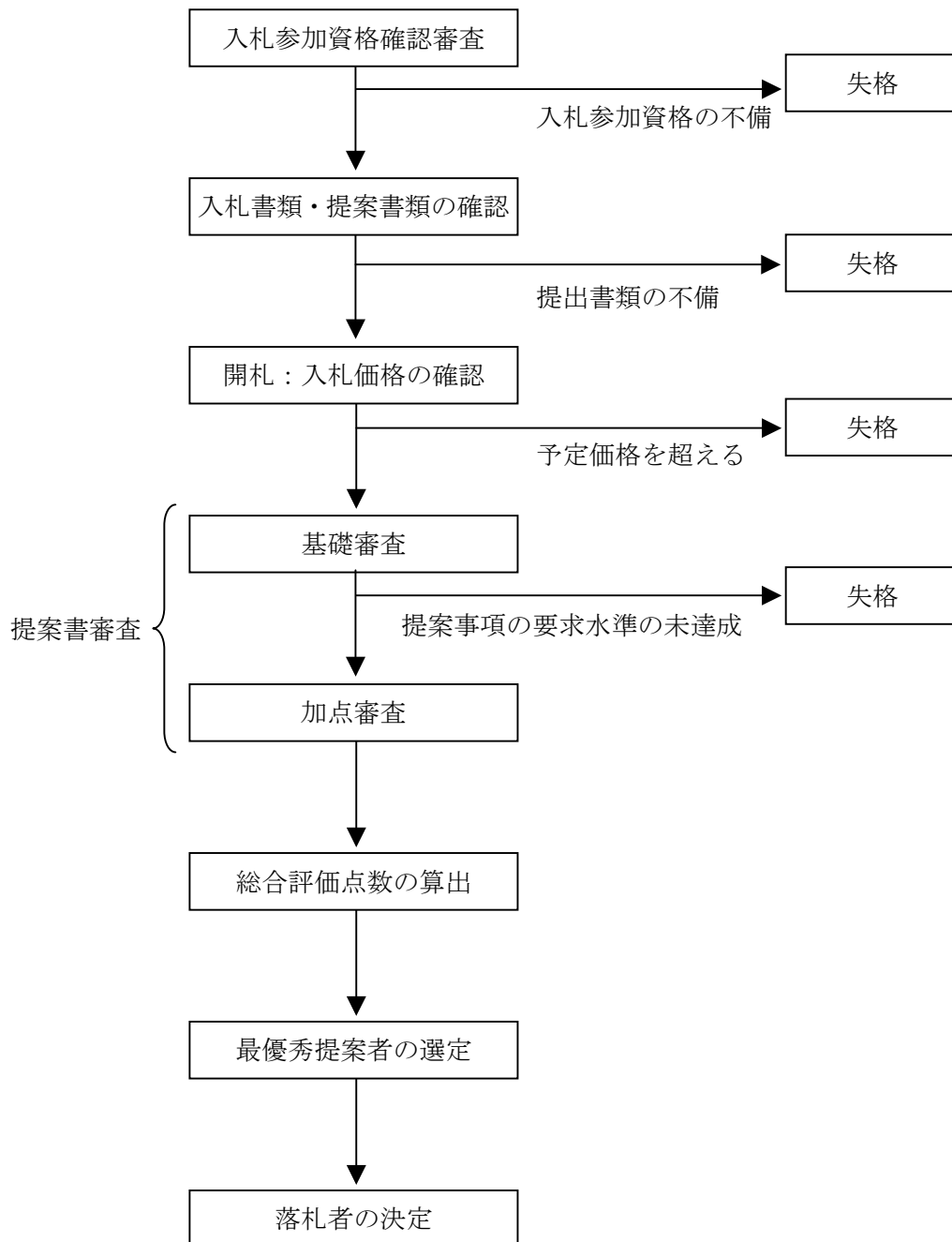
本事業を実施する選定事業者には本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営に関する技術やノウハウが求められるため、総合評価一般競争入札方式を採用し、入札価格のほか、設計、建設、工事監理、維持管理、運営及び事業計画等に関する提案内容を総合的に評価する。

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

審査は入札参加資格確認審査、開札及び提案書審査に分けて実施する。審査の流れは次のとおりである。

(1) 入札参加資格確認審査

① 入札参加資格確認書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札参加資格確認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。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書類をもとに、入札参加者が入札公告時に示した参加資格を具備しているか確認する。参加資格を確認できない場合は失格とする。

(2) 開札

① 入札書類・提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札書類、提案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) 提案書審査

① 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を対象とし、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。

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。

② 加点審査

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について、審査委員会において加点審査を行う。

加点審査においては、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1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。

(4) 総合評価点数の算出及び最優秀提案者の選定

① 総合評価点数の算出

審査委員会は、各入札参加者の加点審査点数及び入札価格点数の合計し、各入札参加者の総合評価点数を算出する。

② 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数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、総合評価点数の最も高い提案が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 総合評価点数の内容

1 総合評価点数の配点方針

加点審査点数及び入札価格点数の合計値が総合評価点数となる。

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 配点及び配点

入札価格点数及び加点審査点数の審査項目及び配点は、次のとおりである。

点数項目及び審査項目	配点
総合評価点数	200点
A 入札価格点数	100点
B 加点審査点数	100点
1 施設整備に関する事項	64点
(1) 地域性・公共性・景観性・一体整備	(6点)
(2) 庁舎施設全体の機能性・快適性	(6点)
(3) 区役所の機能性・快適性	(10点)
(4) 福祉保健センターの機能性・快適性	(6点)
(5) 消防署の機能性・快適性	(4点)
(6) 地下駐車場の機能性・快適性	(4点)
(7) 公会堂の機能性・快適性	(6点)
(8) 公園の機能性・快適性	(4点)
(9) ユニバーサルデザイン・バリアフリー	(4点)
(10) 安全性・防災性・防犯性	(6点)
(11) 環境性・省エネ性・経済性	(4点)
(12) 建設マネジメント	(4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) 修繕マネジメント	(4点)
(3) 公の施設運営マネジメント	(6点)
(4) 民間サービスマネジメント	(6点)
3 事業計画に関する事項	8点
(1) 業務実施体制とリスクマネジメント	(4点)
(2) 財務マネジメント	(4点)
4 全体に関する事項	6点
提案全体バランス・先進性・独自性	(6点)

3 加点審査点数の得点化方法

加点審査点数は、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

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 総合評価点数の得点化方法。

以下の算定式により得点を付与する。

総合評価点数＝入札価格点数＋加点審査点数

別紙 1 加點審査の視点

審査項目		審査の視点	配点	確認書類		主な確認資料	
				①文章	様式 枚数	②図面様式	③設計説明書 入札価格内訳
施設 整備	1(1)	地域性・ 公共性・ 景観性・ 一体整備	6点	様式 6-2	3枚 以内	様式 8-2 全般 様式 8-3 全般 様式 8-5 全般	様式 7-2 様式 7-4 様式 7-9 様式 7-15
	1(2)	庁舎施設 全体の 機能性・ 快適性	6点	様式 6-3	2枚 以内	様式 8-2 ア-エ 様式 8-2 ク	様式 5-3 様式 7-2 様式 7-3
	1(3)	区役所の 機能性・ 快適性	10点	様式 6-4	3枚 以内	様式 8-2 ア-エ 様式 8-2 ク	様式 7-3
	1(4)	福祉保健 センターの 機能性・ 快適性	6点	様式 6-5	2枚 以内	様式 8-2 ア-エ 様式 8-2 ク	様式 7-3

審査項目		審査の視点	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		
1(5)	消防署の 機能性・ 快適性	①消防署の災害等への出動や災害時の拠点としての機能性について具体的に優れた提案となっているか。 ②消防署の職員及び来庁者への配慮について具体的に優れた提案となっているか。 ③その他	4点	様式 6-6	2枚 以内	様式 8-2 ア-エ 様式 8-2 ク	様式 7-3
1(6)	地下駐車場の 機能性・ 快適性	①地下駐車場の利用者への配慮について具体的に優れた提案となっているか。 ②公園地下の占用施設である地下駐車場と公園施設との整合性について具体的に優れた提案となっているか。 ③地下駐車場の維持管理への配慮について具体的に優れた提案となっているか。 ④その他	4点	様式 6-7	2枚 以内	様式 8-3 全般	様式 5-3 様式 7-9～ 様式 7-14
1(7)	公会堂の 機能性・ 快適性	①公会堂の全体の機能性・利便性・快適性について具体的に優れた提案となっているか。 ②公会堂の講堂の舞台、客席、舞台機構、舞台音響、舞台照明等の設備計画について具体的に優れた提案となっているか。 ③会議室、リハーサル室の機能性・利便性・快適性について具体的に優れた提案となっているか。 ④その他 ⑤公会堂代替施設の機能性・利便性・快適性、管理業務について具体的に優れた提案となっているか。	6点	様式 6-8	3枚 以内	様式 8-2 ア-エ 様式 8-2 ク	様式 7-3 様式 7-8
						様式 8-7 全般	
1(8)	公園の 機能性・ 快適性	①公園施設の造成計画、配置計画、動線計画等の機能性・快適性について具体的に優れた提案となっているか。 ②公園施設の広場、園路、遊具、植栽計画について具体的に優れた提案となっているか。 ③公園施設の既存樹木の移植計画について具体的に優れた提案となっているか。 ④区の中心的な施設ということに配慮した計画について具体的に優れた提案となっているか。 ⑤その他	4点	様式 6-9	2枚 以内	様式 8-5 全般	様式 5-3 様式 7-15
1(9)	ユニバーサルデザイン・バリアフリー	①庁舎施設のバリアフリー計画について具体的に優れた提案となっているか。 ②公園施設のバリアフリー計画について具体的に優れた提案となっているか。 ③ユニバーサルデザインの積極的な導入について具体的に優れた提案となっているか。 ④その他	4点	様式 6-10	2枚 以内	様式 8-2 ア-エ 様式 8-3 ア-エ 様式 8-5 ア-ウ 様式 8-6 ア-ウ	

審査項目		審査の視点	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		
1(10)	安全性・ 防災性・ 防犯性	①施設ごとの開庁時間の違いや夜間時などを考慮したセキュリティ対策について具体的で優れた提案となっているか。 ②庁舎施設の構造計画の安全性について具体的で優れた提案となっているか。 ③地下施設や上層階の安全対策や避難対策について具体的で優れた提案となっているか。 ④災害発生時に配慮した施設計画について具体的で優れた提案となっているか。 ⑤その他	6点	様式 6-11	3枚以内	様式 8-2 全般 様式 8-2 才 様式 8-3 全般 様式 8-5 全般	様式 7-6 様式 7-13 様式 7-15
1(11)	環境性・ 省エネ性・ 経済性	①環境性、省エネルギー対策、経済性（ライフサイクルコスト低減等）に関する全般的な考え方について具体的で優れた提案となっているか。 ②庁舎施設の将来的な組織変更対応などのフレキシビリティ性について具体的で優れた提案となっているか。 ③庁舎施設の電気設備計画について具体的で優れた提案となっているか。 ④庁舎施設の機械設備計画について具体的で優れた提案となっているか。 ⑤庁舎施設のエレベーター計画について具体的で優れた提案となっているか。 ⑥庁舎施設の環境計画・仕上げ計画について具体的で優れた提案となっているか。 ⑦その他	4点	様式 6-12	3枚以内	様式 8-4 力等	様式 7-7 様式 7-14 様式 7-4, 7-5 様式 7-11, 7-12
1(12)	建設マネジメント	①事前調査業務、設計業務、各種申請業務に関する業務的的確な実施策及び品質確保策について具体的で優れた提案となっているか。 ②利用者意見聴取支援業務に関する業務的的確な実施策及び品質確保策について具体的で優れた提案となっているか。 ③熱源等仮設設備の方法、機能、維持管理に関する業務的的確な実施策及び品質確保策について具体的で優れた提案となっているか。 ④解体及び撤去工事業務・工事監理に関する業務的的確な実施策及び品質確保策について具体的で優れた提案となっているか。 ⑤建設業務・工事監理に関する業務的的確な実施策及び品質確保策について具体的で優れた提案となっているか。 ⑥その他	4点	様式 6-13 様式 6-14 (工程表)	3枚以内 1枚以内	様式 8-8 様式 8-4 全般	様式 5-3

審査項目			審査の視点	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		
			⑦什器備品設置業務に関する業務の的確な実施策及び品質確保策について具体的で優れた提案となっているか。 ⑧選定事業者が設置する什器備品の納入時の変更に関する方針について具体的で優れた提案となっているか。					様式 5-4
維持管理・運営	2(1)	維持管理マネジメント	①維持管理業務の実施に関する基本的な考え方、実施体制、配置予定者等について具体的で優れた提案となっているか。 ②維持管理の各業務に関する業務の的確な実施策及び品質確保・維持・向上策について具体的で優れた提案となっているか。 ③その他	6点	様式 6-15	3枚以内		様式 5-5 様式 5-6
	2(2)	修繕マネジメント	①修繕業務に関する業務の的確な実施策及び品質確保・維持・向上策について具体的で優れた提案となっているか。 ②事業期間中に大規模修繕が極力生じないような施設計画・修繕計画の実施策について具体的で優れた提案となっているか。 ③事業期間終了後の大規模修繕抑制対策として、事業期間中に実施する施策について具体的で優れた提案となっているか。 ④その他	4点	様式 6-16	2枚以内		様式 5-7
	2(3)	公の施設運営マネジメント	①公会堂運営業務の実施に関する基本的な考え方、実施体制、配置予定者等について具体的で優れた提案となっているか。 ②開館時間、受付体制、利用料金等の提案について具体的で優れた提案となっているか。 ③利用料金の収入見込みの根拠・妥当性について具体的で優れた提案となっているか。 ④サービス向上、利用者増加施策、利用者モニタリングについて具体的で優れた提案となっているか。 ⑤その他	6点	様式 6-17 (利用料金の具体提案は別添可)	3枚以内		様式 5-5 様式 5-6 様式 5-8
	2(4)	民間サービスマネジメント	①食堂、売店、自動販売機の設置場所について具体的で優れた提案となっているか。 ②食堂のサービス維持・向上策、営業時間、店舗レイアウト、具体的なメニュー・価格、独立採算等の運営施策について具体的で優れた提案となっているか。	6点	様式 6-18	3枚以内	様式 8-2 ア-エ	様式 5-6 様式 5-8

審査項目			審査の視点	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		
			③売店のサービス維持・向上策、営業時間、店舗レイアウト、具体的なメニュー・価格、独立採算等の運営施策について具体的に優れた提案となっているか。 ④自動販売機のサービス維持・向上策、具体的なメニュー、売上手数料等の運営施策について具体的に優れた提案となっているか。 ⑤その他					
事業 計画	3(1)	業務実施体制とリスクマネジメント	①各企業の主な役割分担と各業務段階における業務の実施体制および市との協調体制について具体的に優れた提案となっているか。 ②基本協定書（案）、特定事業仮契約書（案）に対する見解、理解度について具体的に優れた提案となっているか。 ③リスク管理体制・事業者モニタリング体制について具体的に優れた提案となっているか。 ④保険対応について具体的に優れた提案となっているか。 ⑤その他	4点	様式 6-19	2枚 以内		様式 5-6
	3(2)	財務マネジメント	①市の支払うサービス購入料の妥当性、財務の健全性と安定性の確保策について具体的に優れた提案となっているか。 ②出資及び資金不足時の対応策について具体的に優れた提案となっているか。 ③融資の確度、ファイナンス内容、融資団のモニタリング体制について具体的に優れた提案となっているか。 ④その他	4点	様式 6-20	2枚 以内		様式 5-15 様式 5-16
全体	4	提案全体 バランス ・先進性 ・独自性	①提案全体として、バランスのとれた提案となっているか。 ②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。	6点	様式 6 全 般		様式 8 全般	様式 5,7 全 般