

洋光台住宅（C－1街区）建替事業
落札者決定基準

令和8年4月7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
3. 2. 1.	入札参加資格確認審査	3
3. 2. 2.	入札時必要書類の確認	3
3. 2. 3.	基礎審査	3
3. 2. 4.	性能の評価（性能点の算出）	3
3. 2. 5.	入札価格の確認	3
3. 2. 6.	価格点の算出	3
3. 2. 7.	整備住戸数の確認	4
3. 2. 8.	整備戸数の評価（定量点の算出）	4
3. 2. 9.	総合評価点の算出	4
3. 2. 10.	最優秀提案者の選定	4
3. 2. 11.	落札者の決定	4
4.	総合評価点の内容	5
4. 1.	総合評価点の配点方法	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.	定量点の得点化方法	6
4. 6.	総合評価点の得点化方法	6
別紙 1	審査の視点	7

別添書類

別紙 1 審査の視点

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6年12月13日に特定事業として選定した洋光台住宅（C-1街区）建替事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「PFI事業者」という。）には、調査、設計、建設、工事監理、入居者移転支援等の各業務を通じて、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、新築住宅等の性能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

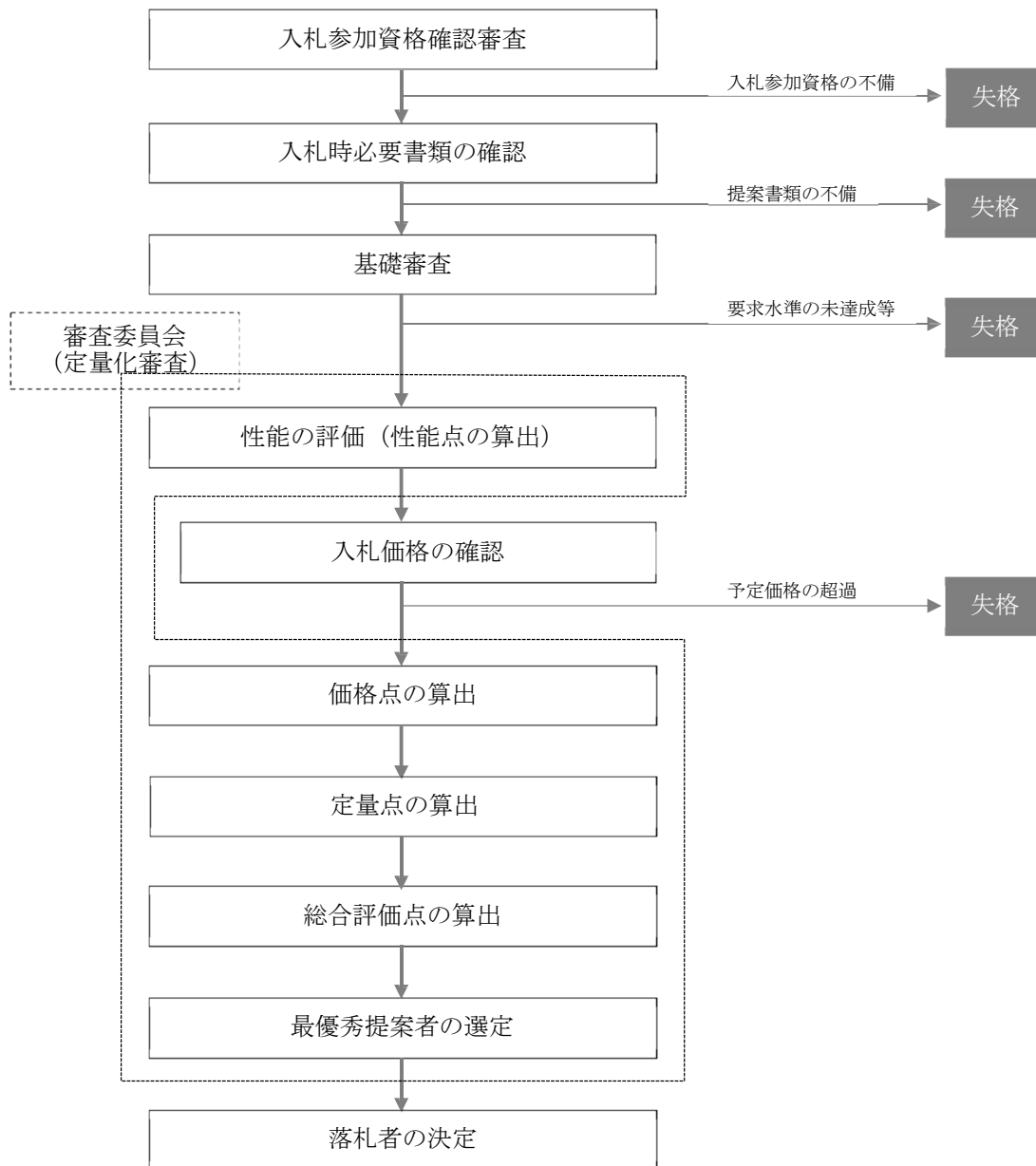
PFI事業者の選定は総合評価一般競争入札方式によるものとし、入札参加者の中から最優秀提案者を選定し、落札者を決定する。

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「事業審査委員会」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

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。

書類に不備がある場合は、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。

続いて、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。書類に不備がある場合は、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、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対して、審査委員会による評価を行う。

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. 整備住戸数の確認

市は、入札参加者から提出された提案書類において提案された整備住戸数が、要求水準書(案)【市営住宅整備等業務編】で定める最低整備住戸数以上であることを確認する。

最低整備住戸数を下回る場合は、失格とする。

3. 2. 8. 整備住戸数の評価(定量点の算出)

提案された整備住戸数に基づき算出された得点を「定量点」とする。

3. 2. 9. 総合評価点の算出

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

3. 2. 10. 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. 11. 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法

性能点と価格点と定量点の配点割合は、70 : 27 : 3 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

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	100
1 本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	20
(1) P F I 事業の実施体制	5
(2) 資金計画及び事業収支計画	5
(3) 地域経済への貢献	10
2 市営住宅整備業務に関する事項	70
(1) 外構計画	9
(2) 多世代が住まい、交流できる場・仕掛けによるミクストコミュニティの実現	6
(3) サーキュラー建築をはじめとする脱炭素社会の実現に向けた取組	10
(4) ライフサイクルコストの縮減	20
(5) 建築・配置計画	15
(6) 施工計画・安全対策	10
3 入居者移転支援業務に関する事項	10
(1) 入居者移転支援計画	10
II 価格点	100
III 定量点	100
総合評価点 合計 (I × 0. 7 + II × 0. 27 + III × 0. 03)	100

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（中項目）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	要求水準の規定通り	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 5-1）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。）とする。

また、価格点は、算出された点数の小数点以下第3位を四捨五入した数値とする。

$$\text{価格点} = (\text{最も低い入札価格} \div \text{各入札参加者の入札価格}) \times \text{価格点の配点 (100 点)}$$

4. 5. 定量点の得点化方法

定量点は、以下の算定式により算出する。

$$\text{定量点} = (\text{提案住戸数} - 75) \div 20 \times \text{定量点の配点 (100 点)}$$

ただし、上限は100点とする。

4. 6. 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。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} \times 0.7 + \text{価格点} \times 0.27 + \text{定量点} \times 0.03$$

別紙1 審査の視点

審査項目		審査の視点	配点	対象様式
大項目	中項目			
1 本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	(1) P F I 事業の実施体制	①各業務を円滑に進めるための実施体制（緊急時等を含む）について、具体的な提案が示されているか。 ②構成企業に不測の事態が生じた場合に対する、各業務に影響を及ぼさないような体制面の工夫等の提案が示されているか。 ③各業務のセルフモニタリングに関する方法、項目、頻度、体制等の提案が示されているか。 ④その他優れた提案が示されているか。	5 点	
	(2) 資金計画及び事業収支計画	①明確な各費用の算定根拠を提示するなどの妥当な計画内容が示されているか。 ②リスク管理の方策、事業者モニタリング等に関する具体的な提案が示されているか。 ③保険対応に関する具体的な提案が示されているか。 ④その他優れた提案が示されているか。	5 点	
	(3) 地域経済への貢献	①工場生産品や資器材の調達等も含め、市内事業者の積極的な活用による地域経済への貢献が期待できるか。 ②より多くの市内事業者や人材が、実体的に本事業に参画すること等による将来的な地域経済への貢献が期待できるか。 ③その他優れた提案が示されているか。	10 点	
2 市営住宅整備業務に関する事項	(1) 外構計画	①緊急車両の寄り付きなどに法定以上の配慮がされているか。 ②駐車場や駐輪場等の配置、見通しの確保など、入居者の安全・防犯対策に配慮した提案となっているか。 ③ユニバーサルデザインの理念を取り入れ、子育て世帯、高齢者、身障者に配慮した提案となっているか。 ④グリーンインフラ（浸透貯留施設）の導入がより河川への負担が少ない優れた計画となっているか。 ⑤その他優れた提案が示されているか。	9 点	
	(2) 多世代が住まい、交流できる場・仕掛	①入居者同士の日常的なコミュニケーションを促す共用部分や外構計画の提案となっているか。	6 点	

審査項目		審査の視点	配点	対象 様式
大項目	中項目			
	けによるミクストコミュニティの実現	②屋外の広場空間、共用部分の配置や動線等について、コミュニティ形成に有効な具体的提案が示されているか。 ③その他優れた提案が示されているか。		
	(3)サーキュラー建築をはじめとする脱炭素社会の実現に向けた取組	①サーキュラー建築の取組として、将来的な建築物の解体に関する配慮や、杭、建材等の再利用・再資源化に関する対応等が具体的に示されているか。 ②施設の省エネルギー化について具体的な提案が示されているか。 ③その他優れた提案が示されているか。	10点	
	(4)ライフサイクルコストの縮減	①高い耐久性を有する材料、破壊等が行われにくい構造等の採用や、点検又は修繕が容易な計画により、将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とする提案となっているか。 ②昇降機、ポンプなどメンテナンスが必要な設備類の配置や仕様等について、利便性や機能を確保したうえで維持管理コスト縮減に配慮した計画となっているか。 ③社会環境の変化に応じ、将来的に住戸規模や住戸用途の変更などの可変性を確保した具体的な提案が示されているか。 ④その他優れた提案が示されているか。	20点	
	(5)建築・配置計画	①安全性、防犯性、快適性、周辺環境に配慮した施設配置・動線計画となっているか。 ②共用廊下等からの各住戸への視線など、防犯面とあわせてプライバシーにも配慮した提案となっているか。 ③耐震性能や防耐火性能などについてより余裕を持たせるなど、防災面で優位な提案が示されているか。 ④利便性や機能を確保しつつ、無駄な空間を排しコンパクトで合理的な計画となっているか。 ⑤その他優れた提案が示されているか。	15点	
	(6)施工計画 ・安全対策	①工期等が、働き方改革等を踏まえて無理がない範囲で適切に設定されているか。 ②施工スケジュール遵守に向けた具体的な提案が示されているか。	10点	

審査項目		審査の視点	配点	対象 様式
大項目	中項目			
		③周辺の生活環境や道路交通への影響を最小限に抑える工夫や環境対策等に関する具体的な提案が示されているか。 ④災害の発生防止や周辺地域への災害波及防止など、より確実に安全を確保するための具体的な提案が示されているか。 ⑤その他優れた提案が示されているか。		
4 入居者移転支援業務に関する事項	(1)入居者移転支援計画	①移転支援を円滑に実施するための人員配置や、休日、夜間対応体制等が構築されているか。 ②移転や手続き等にあって入居者の不安や負担を軽減する取組が提案されているか。 ③その他優れた提案が示されているか。	10 点	