

横浜文化体育館再整備事業  
落札者決定基準

平成 29 年 3 月 21 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
別紙 審査の視点 .....	7



## 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、平成 29 年 3 月 21 日に特定事業として選定した横浜文化体育館再整備事業（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、修繕及び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

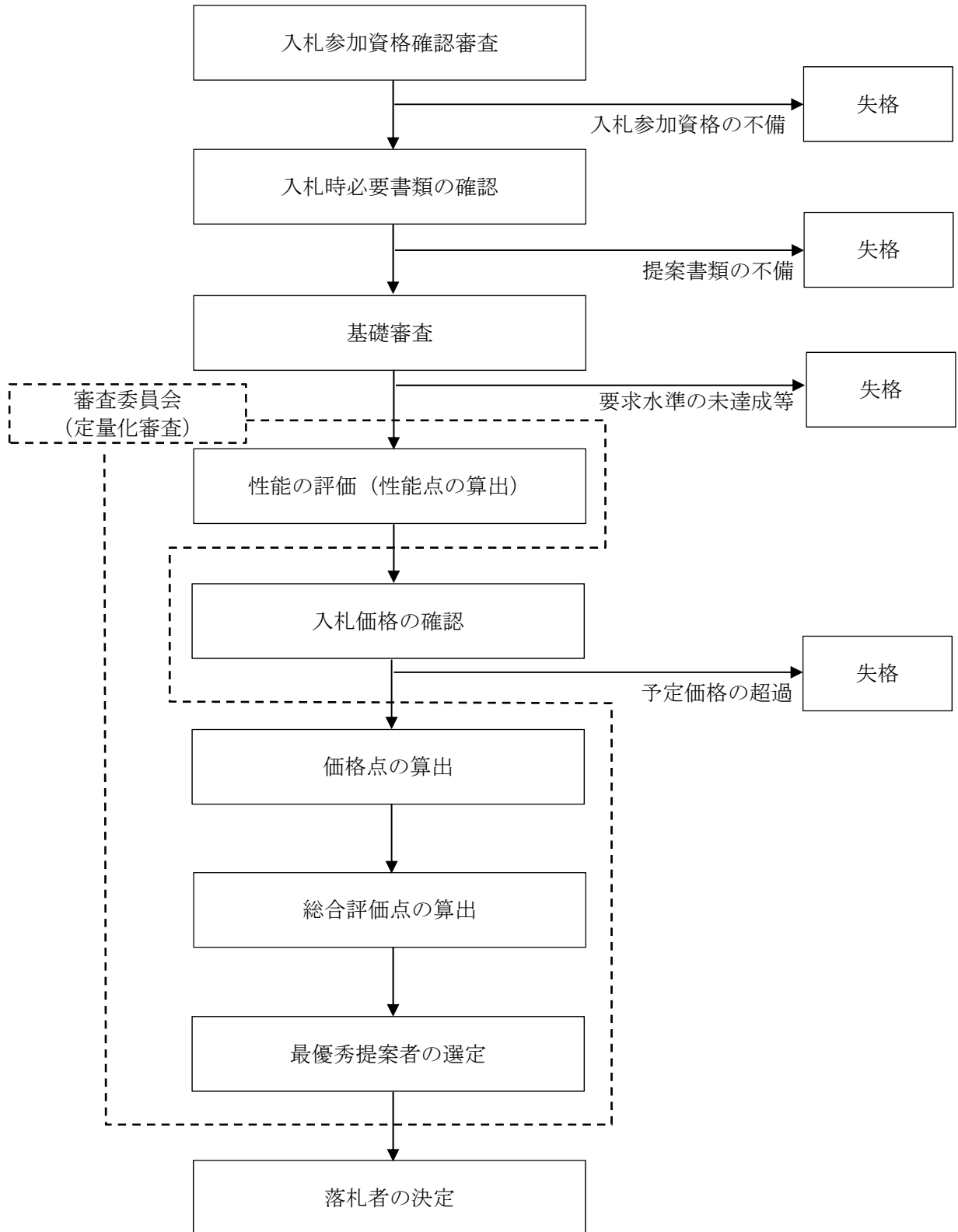
本事業を実施する事業者の選定は総合評価一般競争入札方式によるものとし、入札参加者の中から最優秀提案者を選定し、落札者を決定する。

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	100点
1	本事業実施の基本方針	3点
2	PFI事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	9点
	(1)PFI事業の実施体制	3点
	(2)資金計画及び収支計画（収入、支出の見込みの妥当性）	6点
3	横浜文化体育館施設整備に関する事項	30点
	(1)施設の機能性・利便性・快適性及びメインアリーナ施設、サブアリーナ施設の連携	5点
	(2)メインアリーナ施設の計画	8点
	(3)サブアリーナ施設の計画	8点
	(4)設備計画・什器備品計画	3点
	(5)安心・安全への配慮	3点
	(6)施工計画	3点
4	横浜文化体育館の維持管理・修繕に関する事項	8点
	(1)維持管理・修繕の取組方針及び体制	2点
	(2)維持管理	3点
	(3)修繕・更新及び長期修繕計画	3点
5	横浜文化体育館の運営に関する事項	18点
	(1)運営の取組方針及び体制	3点
	(2)運営日数・運営時間及び週間スケジュール	4点
	(3)利用料金及び利用受付	4点
	(4)広報・情報発信	3点
	(5)自主事業	4点
6	民間収益事業に関する事項	10点
	(1)横浜文化体育館との相乗効果	4点
	(2)民間収益施設の施設計画	3点
	(3)民間収益事業の安定性・確実性	3点
7	まちづくりに関する事項	22点
	(1)まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	4点
	(2)地域経済への波及効果	10点
	(3)景観及びデザイン計画	3点
	(4)周辺環境への配慮	5点
II	価格点	100点
総合評価点 合計（I×0.8+II×0.2）		100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（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 4-1）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。

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

### 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。

$$\text{総合評価点} = \text{性能点} \times 0.8 + \text{価格点} \times 0.2$$

別紙 審査の視点

審査項目		審査の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
1	本事業実施の基本方針	<p>①本事業が関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトとして位置付けられていることなど、本事業の目的を踏まえ、有効な方針が提案されているか。</p> <p>②本事業を民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公民連携の枠組みの中で実施することのメリットを発揮できるような優れた方針が提案されているか。</p> <p>③その他優れた方針が提案されているか。</p>	3点	様式 8-2	A4 2枚
2	PFI事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	<p>(1)PFI事業の実施体制</p> <p>①構成員又は協力会社に不測の事態が生じた場合でも、横浜文化体育館の設計、建設、工事監理、維持管理、修繕及び運営に影響を及ぼさないような体制面の工夫について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>②緊急時等において、横浜文化体育館利用者の安全確保等の円滑な対応を行うための体制（市・PFI事業者等との連絡窓口や具体的なバックアップ体制）について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>③各業務のセルフモニタリングについて、モニタリングの方法、項目、頻度、体制等について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	3点	様式 8-3-1	A4 3枚
		<p>(2)資金計画及び収支計画（収入、支出の見込みの妥当性）</p> <p>①財務の健全性と安定性の確保策について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>②利用料金収入の算定根拠が具体的であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた妥当な計画の提案がなされているか。</p> <p>③各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画の提案がなされているか。</p> <p>④出資及び資金不足時の対応策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>⑤融資の確度、ファイナンスの内容、融資団のモニタリングについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>⑥リスク管理の方策、事業者モニタリング等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>⑦保険対応について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>⑧その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	6点	様式 8-3-2	A4 4枚
3	横浜文化体育館施設整備に関する事項	<p>(1)施設の機能性・利便性・快適性及びメインアリーナ施設、サブアリーナ施設の連携</p> <p>①メインアリーナ施設、サブアリーナ施設のそれぞれの位置づけを踏まえて、整備の基本的な考え方について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>②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。</p> <p>③周辺環境に調和した、わかりやすく視認性に優れたサインが提案されているか。</p> <p>④大規模な大会等の場合の、メインアリーナ施設とサブアリーナ施設との一体的な活用について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	5点	様式 8-4-1	A4 3枚

審査項目		審査の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
		⑤一体利用を考慮した、出入口（来館者、運営者、搬入口）、移動手段（エレベーター、階段等）等の横浜文化体育館内の全体動線計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		⑥その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(2)メインアリーナ施設の計画	①歴史ある横浜のスポーツ文化を継承し、象徴する施設として、多様な集客・交流を生み出す拠点となるような計画として具体的かつ優れた提案がなされているか。	8点	様式 8-4-2	A4 5枚
		②国際的なスポーツ大会やプロスポーツなど、競技を「みる」ことに主眼を置き、観覧者及び競技者が一体感を感じられる施設計画として、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		③コンサートや各種イベントに対応できる稼働率の高い施設として機能するよう、運営と連携した施設計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(3)サブアリーナ施設の計画	①横浜市における唯一の武道館として、市民武道の拠点となるような具体的かつ優れた提案がなされているか。	8点	様式 8-4-3	A4 5枚
		②競技を「する」ことに主眼を置き、市民大会開催時には効率的かつ円滑な大会運営が可能となるような施設として、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		③市民に親しまれ、使いやすい施設空間について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(4)設備計画・什器備品計画	①大規模な大会やコンサート等の特性を踏まえた設備計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-4-4	A4 2枚
		②省エネルギーについて、優れた提案がなされているか。			
		③横浜文化体育館の利用形態を想定し、什器・備品の品質・内容は適切なものが提案されているか。			
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(5)安心・安全への配慮	①VIP等のセキュリティ対策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-4-5	A4 2枚
		②安全性に配慮した構造計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		③安全対策（停電時の対応を含む）や避難対策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(6)施工計画	①スケジュールを遵守するための方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-4-6	A4 2枚
		②建設工事中の車両の搬入について、既存施設の利用者及び周辺住民に不便が生じない等の配慮がされた提案がなされているか。			
		③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
4 横浜文化体育館の維持管理・修繕に関する事項	(1)維持管理・修繕の取組方針及び体制	①維持管理業務の実施に関する基本的な考え方、実施体制等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	2点	様式 8-5-1	A4 2枚
		②維持管理に関して業務的的確な実施策及び品質確保・維持・向上策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			

審査項目		審査の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
		③経済性に配慮した当初設計及び維持管理計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(2)維持管理	①予防保全等の実施により、故障等の未然防止等に資する維持管理計画について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ②省エネルギーに配慮した維持管理計画について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ③本施設の各諸室の特性や利用状況に応じた清掃業務や警備業務の内容、頻度、実施時間帯、体制等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-5-2	A4 2枚
	(3)修繕・更新及び長期修繕計画	①修繕業務に関し、業務的的確な実施策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②事業期間中の大規模修繕では、施設を運用しながら工事を行うことに配慮した、具体的かつ優れた提案がなされているか。 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、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-5-3	A4 3枚
5 横浜文化体育館の運営に関する事項	(1)運営の取組方針及び体制	①運営業務の実施に関する基本的な考え方、実施体制等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②利用者ニーズの収集・反映や運営業務の質の維持・向上を図るための取組・体制について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ③施設の稼働率や来場者数の向上に資する運営業務の総合的な取組について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-6-1	A4 2枚
	(2)開館日数・開館時間及び週間スケジュール	①市民ニーズや利用者の意向・地域特性などを踏まえた、開館日数・開館時間について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②施設全体の稼働率を高めるための週間スケジュールについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	4点	様式 8-6-2	A4 3枚
	(3)利用料金及び利用受付	①各種興行・イベントやアマチュアスポーツ利用の促進につながる料金体系・料金水準について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②利用料金の支払方法について、利用者の利便性を高めるための具体的かつ優れた提案がなされているか。 ③利用者の利便性、公平性の確保に資する利用受付方法、窓口対応について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	4点	様式 8-6-3	A4 3枚
	(4)広報・情報発信	①利用者に分かりやすく施設の案内等をするために、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-6-4	A4 2枚
	(5)自主事業	①利用者の多様なニーズに応え、体育館利用者の満足度を高める、付加価値の高い、具体的かつ優れた提案がなされているか。	4点	様式	A4

審査項目		審査の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
		るか。 ②施設全体の稼働率の向上に資する、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ③集客力が高く収入増につながる、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④自主事業の開催日数、利用料金について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ⑤その他具体的かつ優れた提案がなされているか。		8-6-5	3枚
6 民間収益事業に関する事項	(1)横浜文化体育館との相乗効果	①施設用途について、「スポーツ・健康施設」とするなど横浜文化体育館の機能と相乗効果を生み出すことが期待される具体的かつ優れた提案がなされているか。	4点	様式 8-7-1	A4 3枚
		②施設の配置について、横浜文化体育館の機能性を担保し、利用者の利便性・快適性に配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		③PFI事業の事業期間が長期であることを考慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		④民間収益事業について、長期の事業期間の提案がなされているか。			
		⑤敷地を分割する場合、各敷地が整形でかつ有効活用が容易な形状の提案がなされているか。			
		⑥その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(2)民間収益施設の施設計画	①質の高いサービスを提供するための実施体制について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-7-2	A4 3枚
		②民間収益施設の内容について、市民の日常的なスポーツ利用や市民の利便性の向上に資する具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
(3)民間収益事業の安定性・確実性	①財務の健全性と安定性の確保策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-7-3	A4 3枚	
	②出資及び資金不足時の対応策、融資の確度、ファイナンスの内容等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。				
	③リスク管理の方策、業務報告等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。				
	④保険対応について、具体的かつ優れた提案がなされているか。				
	⑤その他具体的かつ優れた提案がなされているか。				
7 まちづくりに関する事項	(1)まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	①関内駅周辺地区のリーディングプロジェクトとして、当該地区の賑わい創出の波及効果を生み出す取組について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	4点	様式 8-8-1	A4 3枚
		②来街者の周辺地域への回遊性を高めるための案内や誘導に関する取組について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(2)地域経済への波及効果	①PFI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。	10点	様式 8-8-2	A4 4枚

審査項目		審査の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
		②民間収益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。			
		③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。			
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(3)景観及びデザイン計画	①メインアリーナ施設は、関内・関外地区の新たなランドマークに相応しい施設として、サブアリーナ施設は武道にふさわしい佇まいを持った施設として、景観やデザイン計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。	3点	様式 8-8-3	A4 3枚
		②JR線関内駅からの来場者に配慮した景観のあり方について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		③建築物の外観について、周辺住宅を含む様々な位置からの景観への配慮や周辺地区の一層の魅力的な景観形成に資する、優れた具体的な提案がなされているか。			
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(4)周辺環境への配慮	①コンサート等の興行利用を想定した周辺施設への騒音・振動等の対策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	5点	様式 8-8-4	A4 2枚
		②その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			