

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業  
に伴う公益施設整備事業  
落札者決定基準

平成21年7月21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
3 落札者の決定 .....	4
第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

## 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。以下「PFI法」という。）第6条に規定に基づき、平成21年5月18日に特定事業として選定した戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業（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

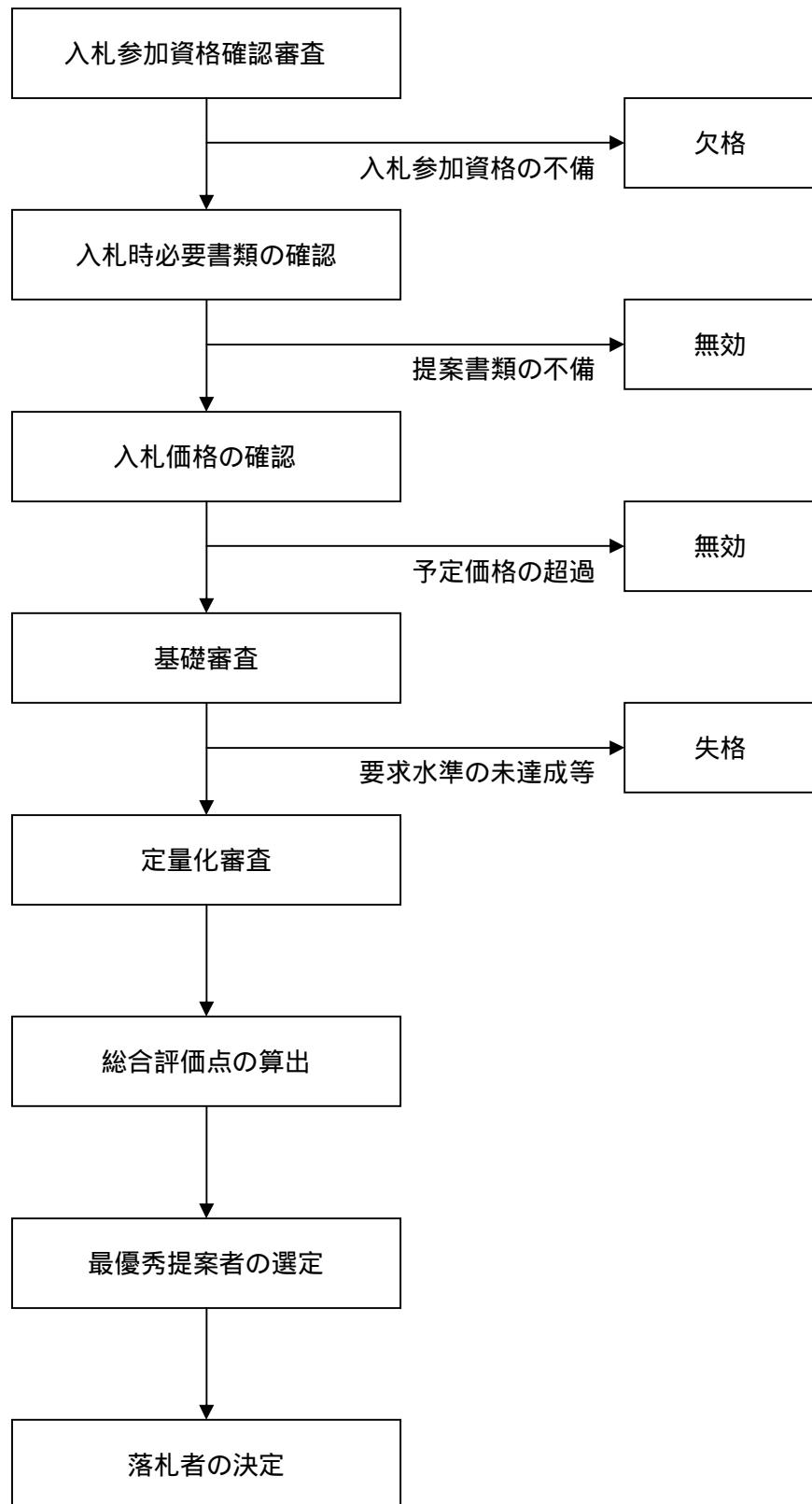
本事業を実施する選定事業者には本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営に関する技術やノウハウが求められるため、総合評価一般競争入札方式を採用し、入札価格のほか、設計、建設、工事監理、維持管理、運営及び事業計画等に関する提案内容を総合的に評価する。

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、入札時必要書類の確認、入札価格の確認及び提案書審査に分けて実施する。各審査の内容は次のとおりである。

### (1) 入札参加資格確認審査

#### ア 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すべて揃っていることを確認する。書類不備の場合は欠格とする。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欠格とする。

### (2) 入札時必要書類の確認及び入札価格の確認

#### ア 入札書類・提案書類の確認

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。書類不備の場合は無効とする。

#### イ 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無効とする。

### (3) 提案書審査

#### ア 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。

#### イ 定量化審査

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 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（以下「性能点」という。）を付与する。

### (4) 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定

#### ア 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入札価格に基づき算出される得点（以下「価格点」という。）の合計点数（以下「総合評価点」という。）を算出する。

#### イ 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、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。入札価格が同額の場合は、当該者にくじを引かせて決定する。当該者のうちくじを引かない者がいるときは、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き、落札者を決定する。

### 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、6 : 4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
性能点		<b>100点</b>
1	事業計画に関する事項	<b>10点</b>
	(1)事業実施の基本方針	2点
	(2)事業の実施体制	4点
	(3)事業の安定性・確実性	4点
2	施設整備に関する事項	<b>45点</b>
	(1)施設全体の機能性・利便性・快適性	6点
	(2)景観デザイン	4点
	(3)安心・安全への配慮	3点
	(4)地球環境への配慮	3点
	(5)区役所の計画	4点
	(6)市民利用ゾーンの計画	4点
	(7)区民文化センターの計画	8点
	(8)第2交通広場の計画	2点
	(9)駐車場の計画	2点
	(10)第2自転車駐車場の計画	2点
	(11)店舗の計画	2点
	(12)設備計画	2点
	(13)建設マネジメント	3点
3	維持管理・運営に関する事項	<b>37点</b>
	(1)施設全体の維持管理・運営計画	7点
	(2)修繕計画	5点
	(3)区民文化センターの管理運営計画	10点
	(4)第2交通広場の管理運営計画	2点
	(5)駐車場の管理運営計画	3点
	(6)第2自転車駐車場の管理運営計画	2点
	(7)食堂・その他付帯事業の管理運営計画	3点
	(8)多目的スペースの管理運営計画	3点
	(9)店舗の管理運営計画	2点
4	全体に関する事項	<b>8点</b>
価格点		<b>100点</b>
総合評価点	合計 ( ×0.6+ ×0.4 )	<b>100点</b>

### 3 性能点の得点化方法

性能点は、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。

評価ランク	判断基準	採点方法
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

以下の算定式により得点を付与する。

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

### 5 総合評価点の得点化方法

以下の算定式により得点を付与する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能点} \times 0.6 + \text{価格点} \times 0.4$$