

市営野庭住宅（J街区）建替事業

落札者決定基準

【修正版：令和7年3月25日】

令和7年1月14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
4	総合評価点の内容	5

<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市営野庭住宅（J街区）建替事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者及び余剰地において自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う事業者（以下「PFI事業者等」という。）には、調査、設計、建設、工事監理、維持管理、入居者移転支援、余剰地活用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、維持管理における業務遂行能力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

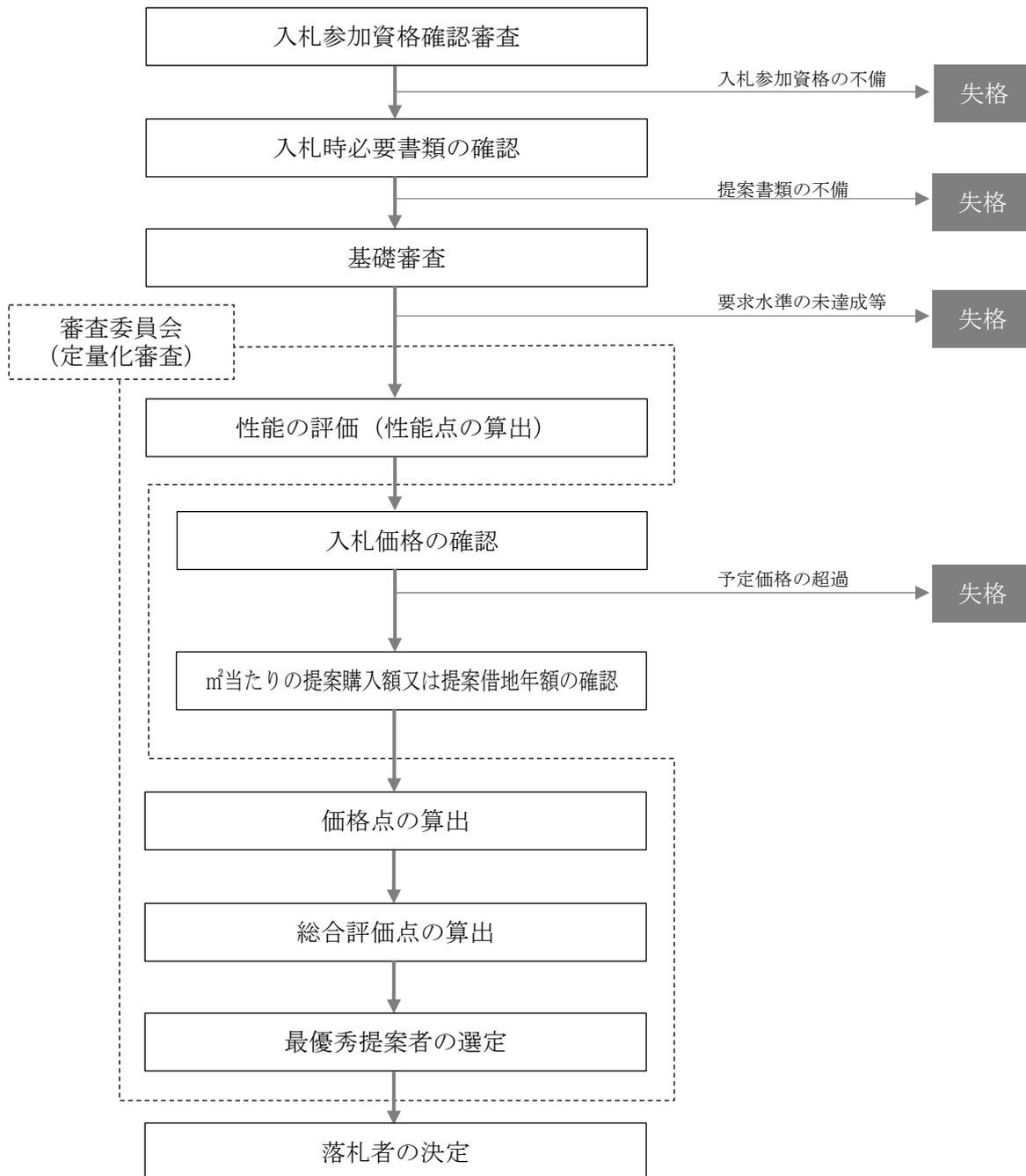
PFI事業者等の選定は総合評価一般競争入札方式によるものとし、入札参加者の中から最優秀提案者を選定し、落札者を決定する。

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

(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。



(2) 審査の手順

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ m^2 当たりの提案購入額又は提案借地年額の確認

市は、余剰地に関する m^2 当たりの提案購入額又は提案借地年額を確認する。

キ 価格点の算出

入札価格及び m^2 当たりの提案購入額又は提案借地年額に基づき算出された得点から「価格点」を算出する。

ク 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。

ケ 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く。

コ 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

(1) 総合評価点の配点方法

性能点と価格点の配点割合は、7：3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。

(2) 審査項目及び配点

性能点と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 本事業の実施に向けた基本方針	4点
2 本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	20点
(1) PFI事業の実施体制	4点
(2) 資金計画及び事業収支計画	4点
(3) 地域経済への貢献	12点
3 市営住宅整備業務に関する事項	52点
(1) 野庭住宅・野庭団地の玄関口としての景観・通りのイメージ刷新	4点
(2) 高齢者や子育て世帯も安心できる環境やバリアフリーの動線の形成	4点
(3) 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	4点
(4) 脱炭素をはじめとしたSDGsに資する住環境づくり	4点
(5) ライフサイクルコストの縮減	16点
(6) 建築・配置計画	12点
(7) 施工計画	8点
4 入居者移転支援業務に関する事項	4点
(1) 業務への取組方針	1点
(2) 入居者移転支援計画	3点
5 維持管理業務に関する事項	5点
(1) 業務への取組方針	2点
(2) 維持管理計画	3点
6 余剰地活用業務に関する事項	15点
(1) 業務への取組方針	5点
(2) 余剰地活用計画	5点
(3) 脱炭素をはじめとしたSDGsに資する取組	5点
II 価格点	100点
総合評価点 合計 (I×0.7+II×0.3)	100点

(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) 価格点の得点化方法

価格点の算出は次表のとおりとする。

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。

$$\text{価格点} = (\text{最も低い価格評価額} [\ast 1] \div \text{各入札参加者の価格評価額}) \times \text{価格点の配点 (100 点)}$$

※1：価格評価額とは、AからBを引いた額をいう

【共通】

A = 入札価格

【余剰地を購入する場合】

B = 提案購入額

【余剰地を借地する場合（借地年数が比較倍率を下回る場合）】

B = 提案借地年額×借地年数

【余剰地を借地する場合（借地年数が比較倍率を上回る場合）】

B = 提案借地年額×比較倍率 [※2]

※2：比較倍率とは、基準購入額（㎡単価）を基準借地年額（㎡単価）で除した値をいう。

基準購入額 : 233,000 円/㎡

- ・入札説明書「2.3. 余剰地の参考概算額」に記載する、土地売買契約を締結する場合の参考概算額 233,000 円/㎡と同額

基準借地年額 : 3,996 円/㎡・年

- ・入札説明書「2.3. 余剰地の参考概算額」に記載する、定期借地権設定契約を締結する場合の参考概算額 333 円/㎡・月を年換算した 3,996 円/㎡・年と同額

比較倍率 = $233,000 \div 3,996$ (約 58.31)

(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。

$$\text{総合評価点} = \text{性能点} \times 0.7 + \text{価格点} \times 0.3$$

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 本事業の実施に向けた基本方針	—	①本事業を野庭住宅・野庭団地における市営住宅再生に向けた新しい取組みとして位置付けるなどの方針が示されているか。	4点	様式 8-2
		②民間資金と技術力（ノウハウ）を活用し、公民連携により実施することのメリットを発揮するなどの方針が示されているか。		
		③その他優れた方針が示されているか。		
2 本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	(1)PFI 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。	4点	様式 8-3-1
		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。		
	(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。	4点	様式 8-3-2
		②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関する具体的な提案が示されているか。		
		③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。		
		④保険対応に関する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。		
	(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。	12点	様式 8-3-3
		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。		
3 市営住宅整備業務に関する事項	(1)野庭住宅・野庭団地の玄関口としての景観・通りのイメージ刷新	①野庭住宅・野庭団地の玄関口としてふさわしい住宅景観の形成に向けた具体的な提案が示されているか。	4点	様式 8-4-1
		②ゆりの木通りに対して敷地を開き、昼夜ともに安心して通行できるアプローチ空間を確保し、まちの賑わいや表情をにじみ出す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。		
	(2) 高齢者や子育て世帯も安心できる環境やバリアフリーの動線の形成	①移動円滑化経路や敷地内外の緊急車両の寄付き等に法定以上の配慮がされているか。	4点	様式 8-4-2
		②その他優れた提案が示されているか。		

審査項目		審査の視点	配点	対象 様式
大項目	中項目			
	(3) 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	①集会所や屋外の広場空間、住棟共用部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。	4点	様式 8-4-3
		②その他優れた提案が示されているか。		
	(4) 脱炭素をはじめとしたSDGsに資する住環境づくり	①施設の省エネ化及び脱炭素化に向けた具体的な提案が示されているか。	4点	様式 8-4-4
		②その他優れた提案が示されているか。		
	(5) ライフサイクルコストの削減	①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削減に配慮した計画となっているか。	16点	様式 8-4-5
		②部材、設備等の耐久性向上や、保守点検、修繕、更新、交換を容易にする工夫など、維持管理コスト削減に有効な提案が示されているか。		
		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。		
	(6) 建築・配置計画	①住棟及び付帯施設等の配置が利便性や安全性等を考慮した合理的な計画となっているか。	12点	様式 8-4-6
		②より余裕を持った耐震性能や大地震後の在宅避難に必要な設備面での配慮など、防災面で優位な提案が示されているか。		
		③日照、音、熱等に関する住戸環境の向上に資する具体的な提案が示されているか。		
		④通風、採光等に配慮しつつ、防犯対策やプライバシーの確保に十分に配慮した計画となっているか。		
⑤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。				
⑥その他優れた提案が示されているか。				
(7) 施工計画	①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。	8点	様式 8-4-7	
	②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安全対策等に関する具体的な提案が示されているか。			
	③災害の発生防止や周辺地域への災害波及防止など、安全をより確実に確保するための具体的な提案が示されているか。			
	④建設廃棄物の適正処理や資源リサイクル、発生土量抑制による環境負荷低減策等に関する具体的な提案が示されているか。			

審査項目		審査の視点	配点	対象 様式
大項目	中項目			
		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) 業務への取組方針	①業務の的確な実施策及び品質確保・維持・向上策に関する具体的な提案が示されているか。	1点	様式 8-5-1
		②その他優れた提案が示されているか。		
	(2) 入居者移転支援計画	①入居者の状況に応じた適切な配慮等、円滑な入居者移転の実施に向けた具体的な提案が示されているか。	3点	様式 8-5-2
		②その他優れた提案が示されているか。		
5 維持管理業務に関する事項	(1) 業務への取組方針	①業務の的確な実施策及び品質確保・維持・向上に関する具体的な提案が示されているか。	2点	様式 8-6-1
		②その他優れた提案が示されているか。		
	(2) 維持管理計画	①新築住宅等の性能及び機能を維持し、入居者へのサービスが円滑に提供されるような維持管理に関する提案が示されているか。	3点	様式 8-6-2
		②その他優れた提案が示されているか。		
6 余剰地活用業務に関する事項	(1) 業務への取組方針	①確実かつ安定的な事業実施に向けた具体的な提案が示されているか。	5点	様式 8-7-1
		②野庭住宅・野庭団地のまちの魅力向上に資する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。		
	(2) 余剰地活用計画	①にぎわいや生活利便性を高めるための施設や、若い世代を呼び込むための施設の供給等に関する具体的な提案が示されているか。	5点	様式 8-7-2
		②事業用地の周辺環境に対する配慮等の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。		
	(3) 脱炭素をはじめとしたSDGsに資する取組	①省エネ化及び脱炭素化に向けた具体的な提案が示されているか。	5点	様式 8-7-3
②その他優れた提案が示されているか。				