

みなとみらい21中央地区  
20街区MICE施設整備事業  
落札者決定基準

平成27年1月6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	落札者決定までの流れ.....	2
2	審査の手順.....	3
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

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26年11月21日に特定事業として選定したみなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する選定事業者には、20街区MICE施設の設計、建設、工事監理、維持管理・保全に関する専門的な技術やノウハウが求められる。そのため、本事業を実施する事業者の選定に当たっては、入札価格のほか、設計、建設、工事監理、維持管理・保全及び事業計画等に関する提案内容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。

## 第2 総則

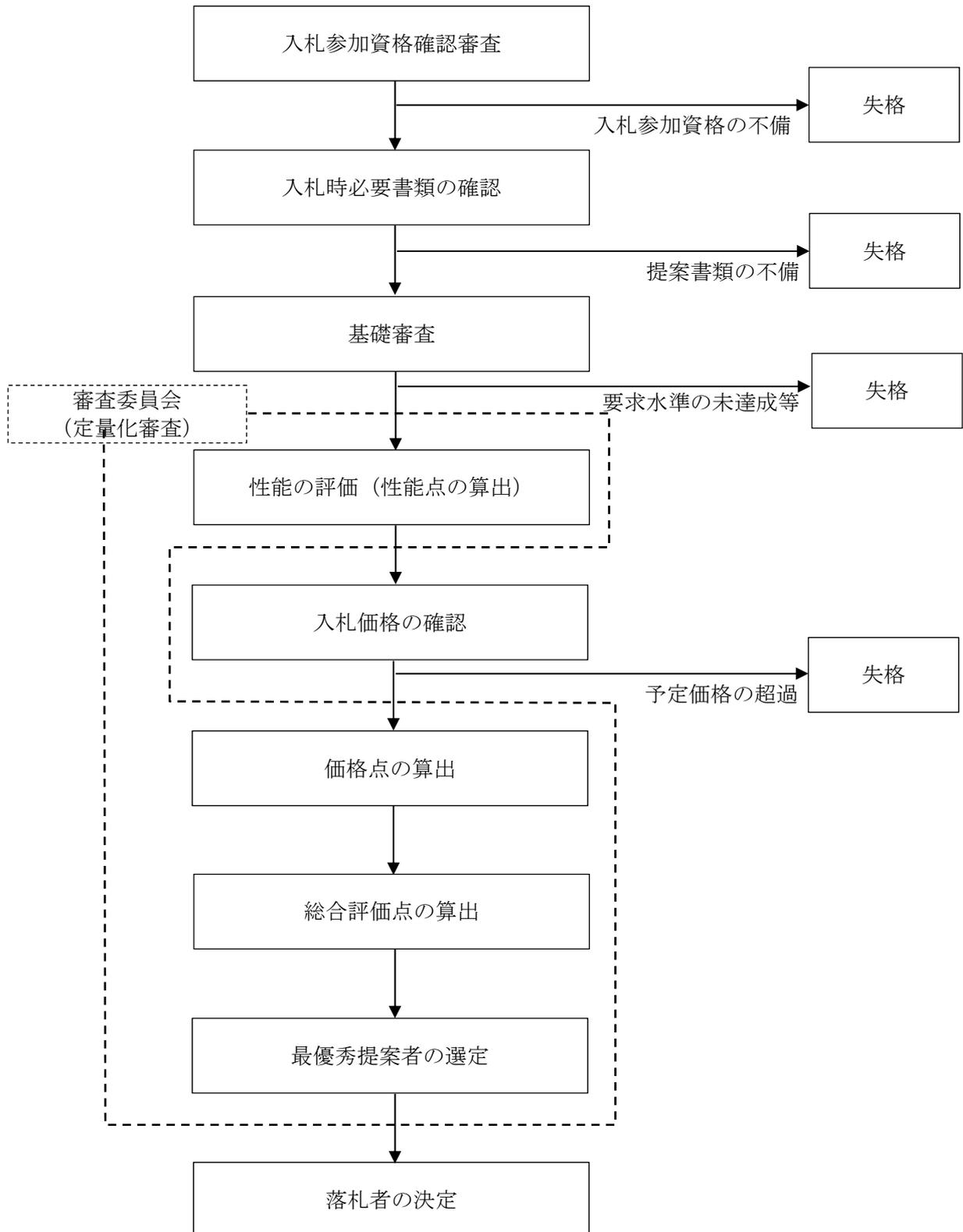
本事業を実施する事業者の選定は総合評価一般競争入札方式によるものとし、入札参加者の中から最優秀提案者を選定し、落札者を決定する。

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。

### 第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

### (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。

#### 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。

### (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) 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。

### (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。

### (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。

(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。

(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。

(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。

(9) **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、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	P F I 事業①及び民間収益事業に係る計画全体に関する事項	40点
	(1) 事業実施の基本方針	5点
	(2) 事業の実施体制	3点
	(3) 地域経済への波及効果	10点
	(4) P F I 事業①の安定性・確実性	5点
	(5) P F I 事業者②との連携方法	2点
	(6) 地区施設等の計画	3点
	(7) 景観及びデザイン計画	6点
	(8) 周辺環境への配慮	6点
2	20 街区M I C E 施設整備に関する事項	25点
	(1) 20 街区M I C E 施設の機能性・利便性・快適性	3点
	(2) 多目的ホールの計画	5点
	(3) 会議室ゾーンの計画	2点
	(4) 20 街区M I C E 施設の設備計画・什器備品計画	2点
	(5) 荷捌き駐車場等の計画	3点
	(6) 安心・安全への配慮	3点
	(7) 全体工程	5点
	(8) 施工計画	2点
3	20 街区M I C E 施設維持管理・保全に関する事項	10点
	(1) 施設全体の維持管理・保全計画	5点
	(2) 修繕計画	5点
4	民間収益事業に関する事項	20点
	(1) M I C E 誘致との相乗効果	7点
	(2) ホテルの施設計画	9点
	(3) 民間収益事業の安定性・確実性	4点
5	全体に関する事項	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。

評価ランク	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 価格点の得点化方法

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。

価格点 = (最も低い入札価格 ÷ 各入札参加者の入札価格) × 価格点の配点 (100 点)

### 5 総合評価点の得点化方法

以下の算定式により算出する。

総合評価点 = 性能点 × 0.7 + 価格点 × 0.3

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 PFI事業①及び民間収益事業に係る計画全体	(1)事業実施の基本方針	①本事業を実施するに当たり、20 街区MICE施設が、我が国を代表するMICE施設であること、国際会議等を中心とした大規模MICEの開催をターゲットとしていることなど、本事業の特性及び課題を踏まえたうえで、その課題に対して有効な対応方針について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②本事業をPFI事業として実施することのメリットを最大限に発揮できるような対応・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その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	5 点	様式 8-2-1	A4 3 枚
	(2)事業の実施体制	①構成員又は協力会社に不測の事態が生じた場合でも、20 街区MICE施設の設計、建設、工事監理、維持管理・保全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。 ②緊急時等において、20 街区MICE施設への影響を最小限に抑えるための体制(市・PFI事業者②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。 ③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 8-2-2	A4 3 枚
	(3)地域経済への波及効果	①市内事業者、商工会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。 ②事業の各段階において地域経済の活性化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 8-2-3	A4 4 枚
	(4)PFI事業①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。 ②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。 ③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。 ④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。 ⑤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。 ⑥その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	5 点	様式 8-2-4	A4 3 枚
	(5)PFI事業者②との連携方法	①PFI事業者②との連携・情報共有方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	2 点	様式 8-2-5	A4 2 枚
	(6)地区施設等の計画	①緑化計画について臨港パークからキング軸への緑の連続性を意識した具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②地区施設等の緑化(樹種や配置、植栽方法、緑量等)について、具体的かつ優れた提案がなされているか ③地区施設に沿って賑わいを創出する具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④周辺景観と調和し、本事業施設利用者以外の一般の歩行者への開放性に配慮した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。	3 点	様式 8-2-6	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
	(7)景観及びデザイン計画	<p>①地区や本事業施設の特性を形態として表出させるなど、総合的なデザインの視点において具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>②まちの賑わいを演出するとともに、周辺地区のデザインコンセプトに配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>③キング軸、臨港パークとの緑のネットワークに配慮し、環境との共生に配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>④夜間照明について、建築物全体として既存施設との連続性を持たせ海からの景観向上にも寄与する具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>⑤建物の配置について海及び臨港パークに向けて圧迫感を与えず、開放的な印象を持たせる具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>⑥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。</p> <p>⑦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 8-2-7	A4 4枚
	(8)周辺環境への配慮	<p>①再生可能エネルギーの導入や省エネルギーの徹底等、温室効果ガスの排出抑制、生物多様性への配慮、廃棄物の排出抑制・適正処理、リサイクルの推進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>②周辺住民への騒音・振動・風害対策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>③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 8-2-8	A4 4枚
2 20 街区 MICE施設 整備	(1)20 街区 MICE 施設の機能性・利便性・快適性	<p>①20 街区 MICE 施設が既存施設との一体利用を前提とすることを踏まえて、整備の基本的な考え方(周辺基盤施設①の接続方法等)について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>②20 街区 MICE 施設の諸室の配置・ボリューム計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>③20 街区 MICE 施設の出入り口(来館者、運営者、搬入口)、移動手段(エレベーター、階段等)等の 20 街区 MICE 施設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。</p> <p>④ユニバーサルデザインの積極的な導入や内装の木質化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 4枚
	(2)多目的ホールの計画	<p>①多目的ホールの機能性・利便性・快適性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多目的ホールの特性を踏まえた配置・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。</p> <p>③国際会議等の利用を想定した性能、形状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完工後における多目的ホールの音響性能、音響特性、可変機構性能等の検証方法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多目的ホールにおける様々な利用形態に柔軟な対応が可能な設備(機構、照明、音響)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多目的ホールのホワイエ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搬出入サービスヤード、控室等の計画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その他具体的に優れた提案がなされているか。</p>	5点	様式 8-3-2	A4 4枚
	(3)会議室ゾーンの計画	<p>①会議室の機能性・利便性・快適性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会議室の特性を踏まえた配置・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。</p> <p>③様々な利用形態に柔軟な対応が可能な設備(機構、照明、音響)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ホワイエ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>⑤その他具体的に優れた提案がなされているか。</p>	2点	様式 8-3-3	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
	(4)20 街区MICE施設の設備計画・什器備品計画	①国際会議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。 ②情報通信設備や情報表示設備、防災設備、機械警備設備などが既存施設と連携し、維持管理・運営が円滑に行える計画がなされているか。 ③省エネルギーに対する優れた提案がなされているか。 ④20 街区MICE施設の利用形態を想定し、什器・備品の品質は高いものが提案されているか。 ⑤その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	2 点	様式 8-3-4	A4 3 枚
	(5)荷捌き駐車場等の計画	①関係者による搬入の安全性・利便性・機能性に配慮した計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②街並みの連続性に配慮し、建築物と一体的な配置、外観となるよう優れた提案がなされているか。 ③駐車場の管理運営を考慮した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 点	様式 8-3-5	A4 3 枚
	(6)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。 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災害発生時に、避難施設として活用される可能性に配慮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。 ⑤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 8-3-6	A4 3 枚
	(7)全体工程	①竣工時期を早めるスケジュールの提案がなされているか。	5 点	様式 8-3-7	A3 2 枚
	(8)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。 ②建設工事中の車両の搬出入について、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。	2 点	様式 8-3-8	A4 2 枚
3 20 街区 MICE施設 維持管理・ 保全	(1)施設全体の維持管理・保全計画	①維持管理・保全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維持管理・保全業務に関して業務的・確実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。 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緊急時の対応(BCPを含む)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。	5 点	様式 8-4-1	A4 4 枚
	(2)修繕計画	①修繕業務に関し、業務的・確実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ついて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。	5 点	様式 8-4-2	A4 4 枚
4 民間収益事業	(1)MICE誘致との相乗効果	①施設用途について、MICE誘致において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。 ②ホテル以外のMICE補完機能のある用途について、十分な面積の提案がなされているか。 ③入居テナントについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④施設の配置について、MICE施設利用者の機能性・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。 ⑤長期の事業期間の提案がなされているか。 ⑥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。 ⑦その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	7 点	様式 8-5-1	A4 5 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)ホテルの施設計画	①一般利用者用の客室部分に、広い延床面積を確保するとともに、客室1室当たりの面積を十分広く確保した提案がなされているか。 ②ホテル専用の車寄せ設置や、バレーパーキングなどのサービス提供について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ③国際会議等の参加者に対応するため、ホテル内にパーティや会議に対応できるバンケットルームについて具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④複数のレストランやスパ、フィットネスなど、ホテル利用者が滞在時間を快適に過ごせる附帯施設の設置について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ⑤政府要人などのVIPが宿泊できる客室(スイートルーム等)の多数設置や、セキュリティを確保できる設備・サービスの提供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。	9点	様式 8-5-2	A4 5枚
	(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。 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。	4点	様式 8-5-3	A4 3枚
5	全体	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。 ③他の項目では評価の対象とならなかった部分について具体的かつ優れた提案がなされているか。	5点		