

令和3年3月31日

横浜市長 林 文子 様

横浜市民間資金等活用事業審査委員会  
委員長 齋藤 真哉

「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」  
に基づく特定事業に関する調査審議について（答申）

平成30年12月20日市ス第1285号で諮問のありました「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」に基づく特定事業に関する調査審議について、下記のとおり答申いたします。

記

本牧市民プール再整備事業に関する民間事業者による提案書の審査及び優秀提案者の選定については、次のとおりとします。

なお、本PFI事業の推進にあたり、次のとおり意見を付します。

1 民間事業者による提案書の審査

別添「本牧市民プール再整備事業 審査結果報告書」のとおり。

2 優秀提案者の選定

『あお』グループ【提案者記号 あお】を最優秀提案者とする。

3 付帯意見

市と落札者グループは、本事業の目的実現に向けて、相互理解と対等なパートナーシップの下に協力し合い、入札条件に即して、以下の項目に関してより一層の創意工夫を期待する。

- 効果的な利用者ニーズの把握及び対応する各種プログラムの計画と実施
- 繁忙期において懸念されるロッカー及びトイレの不足に関する対策
- プール内での利用者属性に応じた動線及び付帯事業利用者の動線に配慮した整備・管理運営計画の策定
- 戦略的かつ効果的なプロモーションの実施
- 予防保全の具現化を通じた施設の長寿命化とライフサイクルコストの削減

以上

# 本牧市民プール再整備事業

## 審査結果報告書

令和3年3月31日

横浜市民間資金等活用事業審査委員会

平成 30 年 12 月 20 日市ス第 1285 号により、横浜市（以下「市」という。）から諮問のありました「本牧市民プール再整備事業」に関する民間事業者による提案書の審査及び優秀提案者の選定について調査審議いたしましたので、審査経緯及び審査結果をここに御報告いたします。

令和 3 年 3 月 31 日

横浜市民間資金等活用事業審査委員会

委員長	齋藤 真哉	横浜国立大学大学院 国際社会科学研究院 教授
委員	原 悦子	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 弁護士
委員	山口 直也	青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授
委員	勝又 英明	東京都市大学 建築都市デザイン学部建築学科 教授
委員	山口 有次	桜美林大学 ビジネスマネジメント学群 ビジネスマネジメント学類 教授

## 目 次

1	審查経緯 .....	1
2	審查結果 .....	4

# 1 審査経緯

## (1) 審査委員

役 職	氏 名	所属・役職
委員長	齋藤 真哉	横浜国立大学大学院国際社会科学研究院 教授
委 員	原 悦子	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 弁護士
委 員	山口 直也	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 教授
委 員	勝又 英明	東京都市大学建築都市デザイン学部建築学科 教授
委 員	山口 有次	桜美林大学ビジネスマネジメント学群 ビジネスマネジメント学類 教授

## (2) 審査委員会の開催

開催日	審議内容
令和2年 3月25日（水）	1 特定事業の選定（再確認）について 2 入札説明書等について
令和3年 3月26日（金）	1 経過報告 2 提案者プレゼンテーション及び提案ヒアリング
令和3年 3月26日（金）	1 提案評価に関する審議の進め方について 2 提案評価の実施 3 総合評価点の算出及び優秀提案者の選定について

## (3) 審査対象

1件（『あお』グループ 【提案者記号 あお】）

## (4) 審査方法

提案書等を審査するに当たり、令和3年3月26日に、応募グループから、提案書の内容に関するプレゼンテーションを聴いた上で、ヒアリングを行いました。

ヒアリングを踏まえて、「落札者決定基準」（令和2年7月21日公表）に基づき評価を行い、提案点を算出しました。

提案点と入札価格に基づき算出された価格点とを合計して、総合評価点を算出しました。

なお、審査対象が1件のみであったため、当該応募グループを最優秀提案者として選定しました。

<参考：落札者決定基準（抜粋）>

## 2. 落札者決定の方法

### (5) 第二次審査

第二次審査は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するため、入札参加者が提出した計画提案を審査するものである。

～（略）～

#### イ 提案審査（提案点の評価）

審査委員会は、各入札参加者から提出された計画提案について、評価基準（別紙1）に基づいて審査し、各提案に対する提案点の評価する。なお、提案点は全体で100点満点とする。

なお、審査委員会は、提案審査にあたり、入札参加者プレゼンテーションにおいてヒアリングを実施し、計画提案の内容を確認する。

### (7) 価格点の算出

審査委員会は、予定価格の範囲内である入札価格に対して、以下の計算式により価格点を決定する。価格点の算定においては、算定結果の小数点以下第3位を四捨五入するものとし、上限を100点とする。

$$\text{価格点} = \text{最低入札価格} \div \text{当該入札参加者の入札価格} \times 100 \text{ 点}$$

### (8) 総合評価点の算出及び落札者の決定

総合評価点における提案点と価格点の配点割合は、「7：3」とし、以下の計算式により総合評価点を決定する。

～（略）～

$$\text{総合評価点 (100 点満点)} = \text{提案点} \times 0.7 + \text{価格点} \times 0.3$$

## 4. 計画提案の評価方法

～（略）～

なお、提案点については、評価項目別の評価基準に基づいて5段階の評価内容に応じて点数化する。5段階評価の評価内容と点数化の方法は次のとおりである。

評価ランク	評価内容	点数化の方法
A	秀でて優れている	評価項目別配点×100%
B	AとCの間	評価項目別配点×75%
C	優れている	評価項目別配点×50%
D	CとEの間	評価項目別配点×25%
E	要求水準の規定どおり	評価項目別配点×0%

計画提案に関する評価項目別の配点

評価項目			配点
大項目	中項目	小項目	
経営管理	経営管理方針	適切な経営管理に関する工夫	5
	財務管理	適切な財務管理に関する工夫	5
	業務管理	適切な業務管理に関する工夫	5
施設整備	全体計画	適切な敷地の利活用に関する工夫	5
		施設の魅力向上に関する工夫	10
	施設計画	機能性、利便性及び快適性に関する工夫	7
		安全性に関する工夫	5
	業務計画	適切に施設整備業務を実施する工夫	5
管理運営	施設管理	適切に施設管理業務を実施する工夫	5
	施設運営	夏期の屋外プール利用に関する営業内容の工夫	13
		夏期以外の公共スポーツ・レクリエーション利用に関する営業内容の工夫	7
		利便機能及び自主事業に関する営業内容の工夫	5
		施設利用者の安全確保に関する業務内容の工夫	5
付帯事業	営業内容	公有地の効果的な利活用に資する付帯事業の営業内容に関する工夫	5
	業務内容	付帯事業の適切な業務内容に関する工夫	3
地域経済活性化		事業用地周辺の地域資源等の活用を図るための工夫	3
		市内の事業者や人材等の活用を図るための工夫	7

## 2 審査結果

### (1) 最優秀提案者の選定

『あお』グループ 【提案者記号 あお】

### (2) 総合評価点

51.53点（提案点：30.75点×0.7 + 価格点：100点×0.3）

### (3) 各項目評価点及び評価理由

別紙のとおり

### (4) 総評

選定された提案は、事業用地の立地条件や敷地条件に係る制約の下で、PFI 事業の適正かつ確実な実施を志向している点や地域の経済活性化に資する提案、屋外プールの営業との連携や夏期以外での集客を志向する付帯事業について積極的な提案がなされている点などで優れていたと評価します。

なお、本事業をより良いものとしていくために、今後、市が落札者グループと共に事業を実施していくにあたり、さらなる具体化等が望まれる事項があると考え、本委員会からは、次の意見を付すこととします。

#### <意見>

市と落札者グループは、本事業の目的実現に向けて、相互理解と対等なパートナーシップの下に協力し合い、入札条件に即して、以下の項目に関してより一層の創意工夫を期待する。

- 効果的な利用者ニーズの把握及び対応する各種プログラムの計画と実施
- 繁忙期において懸念されるロッカー及びトイレの不足に関する対策
- プール内での利用者属性に応じた動線及び付帯事業利用者の動線に配慮した整備・管理運営計画の策定
- 戦略的かつ効果的なプロモーションの実施
- 予防保全の具現化を通じた施設の長寿命化とライフサイクルコストの削減



評価項目	配点	「あお」グループ			
		5段階評価	点数	評価理由	
<b>提案点</b>	100		30.75		
<b>経営管理</b>	15		2.50		
経営管理方針	適切な経営管理に関する工夫	5	D	1.25	・かつて海であった地域の歴史や、施設の有効活用の視点など、市民と本市の意向を踏まえた方針が提案されている点を評価した。
財務管理	適切な財務管理に関する工夫	5	E	0.00	・ほぼ要求水準書通りである。
業務管理	適切な業務管理に関する工夫	5	D	1.25	・セルフモニタリングにおいて利用者ニーズを把握して管理運営に活かす仕組みが提案されている点を評価した。
<b>施設整備</b>	32		10.50		
全体計画	適切な敷地の利活用に関する工夫	5	D	1.25	・ランドマーク的施設を南側に配すなど、立地条件に即した適切な配置計画を評価した。 ・民間収益施設との一体的な運用を想定した敷地利用としている点を評価した。
	施設の魅力向上に関する工夫	10	D	2.50	・一部を仮設プールにすることにより、夏期以外にイベント等で活用可能な計画としている点を評価した。
施設計画	機能性、利便性及び快適性に関する工夫	7	D	1.75	・多言語によるサイン表記や各所室の仕様にユニバーサルデザインが適切に取り入れられている点を評価した。 ・プール利用者の使い勝手を意識した動線計画がされている点を評価した。
	安全性に関する工夫	5	C	2.50	・プール水面に対して死角が生じにくいようするための諸室配置や動線計画がなされている点を評価した。 ・地震や天候急変に対して安全性向上に寄与する提案がされている点を評価した。
業務計画	適切に施設整備業務を実施する工夫	5	C	2.50	・ICT（情報通信技術）を積極的に活用し効率的な工程管理、安全管理が提案されている点を評価した。 ・低公害型の重機や排ガス対策の工事車両を採用する計画など周辺環境に配慮した具体的な提案がされている点を評価した。 ・災害発生時においては、地元企業の強みを活かした迅速な対応が提案されている点を評価した。
<b>管理運営</b>	35		10.00		
施設管理	適切に施設管理業務を実施する工夫	5	D	1.25	・プール施設の効果的かつ効率的な清掃など利用者を意識した利用環境維持の取組が提案されている点を評価した。
施設運営	夏期の屋外プール利用に関する営業内容の工夫	13	D	3.25	・市内、市外の利用料金設定、ナイター料金や回数券等、多様な料金設定を行う提案がされている点を評価した。
	夏期以外の公共スポーツ・レクリエーション利用に関する営業内容の工夫	7	D	1.75	・屋外プールと親和性のあるスポーツ・レクリエーションや付帯事業者との連携プログラムが提案されている点を評価した。
	利便機能及び自主事業に関する営業内容の工夫	5	D	1.25	・利用者アンケートによるニーズ把握に基づいた自主事業が実施される点を評価した。
	施設利用者の安全確保に関する業務内容の工夫	5	C	2.50	・適切な人員配置や日常清掃の徹底を図り、危険等を未然に防ぐ提案がされている点を評価した。 ・安全、衛生管理対策や災害時対応において、スタッフへの教育及び訓練の徹底が計画されている点を評価した。
<b>付帯事業</b>	8		2.50		
営業内容	公有地の効果的な利活用に資する付帯事業の営業内容に関する工夫	5	C	2.50	・屋外プールとの親和性もありながら、夏期以外での集客も想定した営業内容とする点を評価した。
業務内容	付帯事業の適切な業務内容に関する工夫	3	E	0.00	・ほぼ要求水準書通りである。
<b>地域経済活性化</b>	10		5.25		
地域経済活性化	事業用地周辺の地域資源等の活用を図るための工夫	3	E	0.00	・ほぼ要求水準書通りである。
	市内の事業者や人材等の活用を図るための工夫	7	B	5.25	・建設企業、設計企業、管理企業にそれぞれ市内企業が参画するグループ構成であり、地域に根差した体制となっている点を評価した。 ・建設期間及び管理運営期間における雇用者は市内在住者100%を目指す提案であることを評価した。 ・資材調達において、市内企業に発注する提案であることを評価した。
<b>価格点</b>	100		100.00		
<b>総合評価点（提案点×0.7+価格点×0.3）</b>	100		51.53		