

令和 8 年 7 月 29 日

横浜市長 山中 竹春 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）

令和 6 年 11 月 26 日政共第 332 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審議について、下記のとおり答申いたします。

記

（仮称）豊岡町複合施設再編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 P F I 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「（仮称）豊岡町複合施設再編整備事業 審査結果報告書」のとおり。

2 優秀提案者の選定

「25」グループ【応募者記号 25】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努力すること。

○抽象的なコンセプトをその実施内容と結びつけて具体化すること

○具体化のなかで、利用者の特性に応じたより高い安全性を目指したセキュリティ・システムや動線、設備や設計を検討すること

○複合施設を訪れる様々な利用者に対して円滑に対応できる体制を構築するとともに、運営体制の実効性を向上させるための専門性を持った人材を確保し、運営方法を明確化すること

以上

(仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業

審査結果報告書

令和 8 年 7 月 29 日

横浜市民間資金等活用事業審査委員会

令和6年11月26日政共第332号により、横浜市（以下「市」という。）から諮問のありました「（仮称）豊岡町複合施設再編整備事業」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8年7月29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 名誉教授
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	芦谷 典子	東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻 教授
委員	小泉 公乃	筑波大学 図書館情報メディア系 教授
委員	長澤 悟	東洋大学 名誉教授

目 次

1	審查經緯	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 名誉教授
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	芦谷 典子	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻 教授
委 員	小泉 公乃	筑波大学 図書館情報メディア系 教授
委 員	長澤 悟	東洋大学 名誉教授

(2) 審査委員会の開催

開催日	審議内容
令和7年 1月27日（月）	1 実施方針の検討について
令和7年 7月15日（火）	1 特定事業の選定の検討について 2 落札者選定基準の検討について 3 民間事業者の募集要項等の検討について
令和8年 6月29日（月）	1 民間事業者による提案書等の審査及び優秀提案者の選定について

(3) 審査対象

1 件（「25」グループ【応募者記号 25】）

(4) 審査方法

提案書等を審査するに当たり、令和8年6月29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7年9月24日公表【**修正版**：令和7年11月20日】）に基づき評価を行い、性能点を算出しました。

「性能点」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、審査対象は1件について、総合評価一般競争入札方式の趣旨に則り、入札説明書に基づく落札者決定基準に従い、審査委員会により公正に審査を実施しました。

提案内容は、市の基礎審査でも要求水準を満たしており、入札価格が予定価格の範囲内であることが確認されたため、当該応募グループを最優秀提案者として選定しました。

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	800 点
1	事業全体の取組方針に関する事項	50 点
	基本的な考え方、コンセプト	50 点
2	PFI 事業の安定性に関する事項	50 点
	業務遂行体制	20 点
	資金調達・収支計画	10 点
	リスク対策・事業継続性	10 点
	セルフモニタリング	10 点
3	施設整備の全体計画に関する事項	160 点
	整備方針	30 点
	意匠計画	30 点
	全体施設配置・空間構成の考え方／全体動線計画／セキュリティ計画	30 点
	防災・防犯等安全性への配慮	20 点
	ユニバーサルデザイン	20 点
	環境への配慮	30 点
4	施設整備の個別計画に関する事項	160 点
	複合棟（小学校エリア）、体育館、校庭	40 点
	複合棟（保育所エリア）	30 点
	複合棟（市民利用施設エリア）	70 点
	駐車場	10 点
	外構	10 点
5	設計業務に関する事項	10 点
	施設利用者との協議・調整	10 点
6	建設・工事監理業務に関する事項	45 点
	工程計画	20 点
	工事期間中の安全、環境、学習等への配慮及びマネジメント上の工夫	25 点
7	維持管理業務に関する事項	40 点
	建物保守管理、設備保守管理、修繕	20 点
	外構管理、植栽維持管理、清掃、環境衛生、什器備品保守管理、安全管理	20 点
8	運營業務に関する事項	185 点
	開業準備業務	15 点
	総合受付	20 点
	連携・協働・共創推進	80 点

	図書館窓口	30 点
	予約管理、広報プロモーション	20 点
	飲食機能	20 点
9	自主事業に関する事項	20 点
10	まちづくりに関する事項	80 点
	まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	10 点
	地域経済への貢献	70 点
Ⅱ 価格点		200 点
総合評価点 合計（Ⅰ＋Ⅱ）		1,000 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（小項目）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 3-1）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。

$$\text{価格点} = (\text{最も低い入札価格} \div \text{各入札参加者の入札価格}) \times \text{価格点の配点 (200 点)}$$

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。

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

2 審査結果

(1) 最優秀提案者の選定

「25」グループ【応募者記号 25】

(2) 総合評価点

620 点（性能点 420 点＋ 価格点 200 点）

(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、以下の点において優れていると評価します。

複合施設に含まれるそれぞれの施設に係る制約を踏まえながら、施設内での安全・防犯についても考慮した設計の提案である点、並びにそれぞれの各施設の目的に即した動線の確保や複数の施設の連携及びそこに集う人たちの交流を強く意識した企画により、複合施設としての魅力を引き出し、当該地域のシンボリックな存在となることを目指した提案である点は高く評価できる。

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努力すること。

○抽象的なコンセプトをその実施内容と結びつけて具体化すること

○具体化のなかで、利用者の特性に応じたより高い安全性を目指したセキュリティ・システムや動線、設備や設計を検討すること

○複合施設を訪れる様々な利用者に対して円滑に対応できる体制を構築するとともに、運営体制の実効性を向上させるための専門性を持った人材を確保し、運営方法を明確化すること

評価項目・配点				25グループ			
大項目	中項目	小項目	配点	5段階 評価	点数	評価理由	
事業全体	取組方針	基本的な考え方、コンセプト	50	C	25.00	「多様な人々や活動が交差し、未来の物語を育む(未来を紡ぐ・豊岡協創拠点)」として発展させる、「市民に愛され続け、市民の新たな憩いの場、思い出の地」となることを目指す。豊岡町(鶴見区)のシンボルとなり、これまでの100年の歴史とこれからの新たなカルチャーを紡ぎ、新たな地域の発信・伝承の拠点として、さらなる発展を目指すなど、既存の市の取組や、既存施設を含む本事業及び地域特性を踏まえ、コンセプトが提案されているところを評価した。	
		小計	50		25.00		
	事業の安定性に関する事項	業務遂行体制	20	C	10.00	各項目に関して要求水準を満たす提案がされており、「統括マネジメントチーム」を組成し、事業全体の円滑な事業推進及びリスク対応等に関して総合的に取り組む提案等があったことを評価した。	
		資金調達・収支計画	10	C	5.00	各項目に関して要求水準を満たす提案がされており、資金面においても、PFI事業において豊富な経験を持つ信金中央金庫がアレンジャーとなり、横浜信用金庫をはじめとする神奈川県内複数の信用金庫とのシンジケートローンにより資金調達を行うとしており、地域経済の側面も加えて評価した。	
		リスク対策・事業継続性	10	C	5.00	各項目に関して要求水準を満たし、リスク管理や個人情報保護、保険付保などについて必要な対応方針が示されている点を評価した。リスク分担表における各事業者の役割分担の明確さなど詰め切れていないように思える部分はあるものの今後の調整に期待できる点を評価した。	
		セルフモニタリング	10	C	5.00	各項目に関して要求水準を満たす基本をおさえた提案がされていることを評価した。ただし、ダブルセルフモニタリング方式を提案しているが、「管理運営WG」の主催者は「構成員D(統括責任者)」であり、セルフモニタリング結果を確認する「統括マネジメントWG」にも同一人物が入っており、第三者の視点からの確認になっていないため実行可能なものとする必要があるが、今後の調整に期待できる点を評価した。	
		小計	50		25.00		
	整備	全体計画	整備方針	30	C	15.00	各項目に関して要求水準を満たす提案がされており、児童の豊かな学びや交流に寄与する空間づくりの工夫、安全性・快適性に配慮した空間づくりの工夫などの得た提案記述が行われている点を評価した。ただし設計に反映しきれていない部分もあり、この点については今後の詳細設計での具体化が期待できるものとして評価した。
			意匠計画	30	D	7.50	縦・横に素材の重なりとリズムによる建築構成に(編む・織る・紡ぐ)のコンセプトを織り込み、来館者が視覚的にも直観的にも「つながり」を感じられるように計画など、記述は期待ができるが、体育館が閉鎖的で街の景観に寄与していないなど課題点も見られる。要求水準は満たしているものの、小学校としてのスケール感、図書館のデザイン等について今後の改善・具体化が望まれる提案として評価した。
			全体施設配置・空間構成の考え方／全体動線計画／セキュリティ計画	30	C	15.00	各項目に関して要求水準を満たす提案がされており、それぞれの施設の入口付近に受付や職員室を設け、不審者にいち早く気づくことができるような不審者の侵入防止レイアウトとするなど、各項目に対し提案記述が行われているが、一部設計に反映しきれていない提案もあるものの、今後の調整が期待できる点を評価した。
防災・防犯等安全性への配慮			20	C	10.00	各項目に関して要求水準を満たす提案がされており、市民利用施設は高層部に設けるため、屋内の避難階段から地上への避難だけでなく5階の屋外テラスに一時避難することも可能な計画とするなど工夫も見られるところを評価した。体育館と校舎の間隔が狭く、円滑な避難ができない点が懸念されるが、今後の詳細設計での対応が期待できる提案として評価した。	
ユニバーサルデザイン			20	C	10.00	認知特性に配慮した動線計画や多文化共生の考え方は評価した。トイレや乳幼児連れ親子などへの具体的なユニバーサルデザイン対応、水害対策としての昇降口配置と体育館配置との計画上の整合性など、今後詳細に具体化することに期待する。	
環境への配慮			30	C	15.00	環境配慮、省エネ、コスト削減に関して要求水準を満たす基本をおさえた提案がされている。施設の特長からZEB、LCC、木材活用について積極的な対応に期待できる点を評価した。環境教育についても文言はあるが、具体的な提案が無いため要求水準を満たす提案として評価した。	
小計			160		72.50		
整備	個別計画	複合棟(小学校エリア)、体育館、校庭	40	B	30.00	学校図書室と公共図書館を近接させ、児童が公共図書館の資料や空間に触れる機会を設ける発想は特徴的である。ラーニングコモンズを核とした回遊性・交流性のある学習環境の構想力と、その具体的な空間・運用への落とし込みの妥当性や実効性を評価した。	
		複合棟(保育所エリア)	30	D	7.50	保育所における安全性・動線分離や環境配慮の計画性について評価した。平面計画に反映しきれていない空間のゆとりや保護者・保育士の関係性を支える具体的な場の不足、ならびに動線計画の実効性については今後の調整への期待も込めて評価した。	
		複合棟(市民利用施設エリア)	70	C	35.00	図書館を核とした複合施設全体のつながりや回遊・滞在を促す空間構成、利用者視点に立った多様な過ごし方への配慮を評価した。静かな読書・学習環境の確保や図書館機能としての本質的サービスへの接続、空間構成の具体性や整合性については、今後バランスを含めて調整されることへの期待も込めて評価した。	
		駐車場	10	D	2.50	各項目に関して要求水準を満たす提案となっている。提案の具体化が見えづらいものの、今後の改善・具体化が期待さ望まれる提案として評価した。	
		外構	10	C	5.00	利用者ごとの行動特性を踏まえた分かりやすい動線計画や安全性・バリアフリーへの配慮、保育所や学校利用者の安全確保に向けた具体的な空間計画を評価した。	
		小計	160		80.00		
	設計業務	施設利用者との協議・調整	10	D	2.50	子どもを含む関係者が意見表明できるプロセスを設ける方針を評価した。ただし、質疑回答ではワークショップは合計2回程度とされており、意見収集の対象・頻度・反映方法としてはやや限定的であるため、要求水準は満たしているものの、今後の改善・具体化が望まれる提案として評価した。	
		小計	10		2.50		
	建設・工事監理業務	工程計画	20	C	10.00	事前調査の前倒しや設計・施工段階からの連携、デジタルツールを活用した工程管理、遅延発生時の対応体制など、事業スケジュールを確実に遂行するための管理手法を評価した。ワークショップの具体的な内容や工程遅延リスクの想定、遅延時の意思決定体制など、計画の実効性を上げていくことを期待する。	
		工事期間中の安全、環境、学習等への配慮及びマネジメント上の工夫	25	C	12.50	工事期間中の騒音・振動低減、安全対策、学校運営や地域生活への影響抑制に向けた具体的な配慮に加え、工事状況の見える化や住民とのコミュニケーションを重視した計画である点を評価した。特に、事前の環境対策だけでなく、工事期間中に寄せられる地域住民や利用者の声に柔軟に対応できる体制を構築している点を評価した。	
		小計	45		22.50		
	維持管理	維持管理業務	建物保守管理、設備保守管理、修繕	20	D	5.00	建物保守管理等の各項目について、要求水準を満たす基本をおさえた提案がされており、今後のさらなる改善が期待できる点を評価した。
外構管理、植栽維持管理、清掃、環境衛生、什器備品保守管理、安全管理			20	D	5.00	外構等の管理等の各項目について、要求水準を満たす基本をおさえた提案がされており、今後のさらなる改善が期待できる点を評価した。	
小計			40		10.00		
運営業務		開業準備業務	15	C	7.50	地域の新聞社や放送局、フリーペーパー等の地域メディア(これつる/ふくわらい/つるみままつが等)とも協力など、地元業者の参画があることの強みを生かした提案であることを評価した。	
		総合受付	20	C	10.00	多言語対応やユニバーサルデザインへの配慮、地域情報発信機能などソフト面の提案や利用者の利便性向上に向けた取組を評価した。ただしそれらを受け止めるエントランス空間のあり方については、落ち着きや滞留性、施設の顔としての演出が十分に反映されていないため、要求水準を満たす提案として評価した。	
		連携・協働・共創推進	80	B	60.00	地域連携や多世代交流を促進する多様なイベント提案や、コーディネーター機能を軸とした運営体制の構築を評価した。個別事業の実現性や継続的な実効性については提案書の記述だけでは十分に判断しきれない面はあるが、地元業者の参画がある事業グループであれば、運営力や実効性への適性が高いと判断して評価した。	
		図書館窓口	30	C	15.00	図書館運営業務に関する豊富な実績やノウハウ、体系的な研修計画を評価した。実際の窓口サービスの質を左右するのは配置される個々の職員の経験・専門性であることから、特に責任者やスタッフの具体的な経験要件や体制の実効性、複合施設特有の高度な対応に耐えうる人材レベルの担保については今後に期待する評価とした。	
		予約管理、広報プロモーション	20	B	15.00	広報・プロモーションを来館・継続利用につなげるプロセスとして整理し、柔軟な運用体制や情報共有の仕組みを構築している点を評価した。発信内容が抽象的かつ賑わい中心に偏る懸念があり、図書館としての本質的機能(読書・学習・調査・相談等)をどのように適切に伝え、利用につなげるか、具体的な運用の実効性については今後の調整事項はあるものの、要求水準を上回る提案として評価した。	
		飲食機能	20	C	10.00	飲食機能を滞在促進や交流を生む場として位置づけ、複合施設ならではの多様なニーズへの対応可能性を評価した。一方で、売店の継続性や運営への意欲、さらに飲食エリアの分散配置による管理・運営や交流の一体性への影響については、今後調整すべきものとして評価した。	
		小計	185		117.50		
自主事業		-	20	D	5.00	自主事業を通じて施設機能の補完や利用促進、地域への波及効果を生み出そうとする方向性や位置づけを評価した。一方で、提案について具体的な事業の実施頻度や継続性が十分とは言えず、運営体制・実能力・関係機関との調整力を含めた実効性の担保を要求水準は満たしているものの、実効性の確保に課題がある提案として評価した。	
		小計	20		5.00		
まちづくりに関する事項		まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	10	B	7.50	開館前から地域住民や関係主体を巻き込み、ワークショップ等を通じて施設づくりに参画を促す取組は、要求水準を上回る提案として高く評価した。今後重要となる、参加者の確保や継続的な関与を実現するための具体的な運営手法や、企画・実施を担う体制の明確性・実効性については、質疑を踏まえ今後の調整に期待を込めた評価とした。	
		地域経済への貢献	70	B	52.50	市内事業者の積極的な参画や資金の域内循環、地域雇用の創出など、地域経済への直接的な効果を意識した事業構成を評価した。また、代表企業が市外事業者である点を含めた役割分担や連携の具体性、資金調達による影響の整理、さらに地域への効果については事業者側のメリットにとどまらない実質的・間接的な波及効果の妥当性については、質疑を踏まえ期待を込めた評価とした。	
		小計	80		60.00		
Ⅰ 性能点			800		420.00		

Ⅱ 価格点	200	—	200.00
-------	-----	---	--------

総合評価点	1000	—	620.00
-------	------	---	--------