

みなとみらい公共駐車場運営事業 審査基準

令和2年2月28日

横浜市

目 次

第 1	用語の定義	1
第 2	審査基準の位置づけ	1
第 3	総則	1
第 4	P F I 事業者決定の手順	2
1	P F I 事業者決定までの流れ	2
2	審査の手順	3
第 5	総合評価点の内容	5
1	審査項目及び配点	5
2	加点評価の得点化方法	5
3	総合評価点の得点化方法	6
4	総合評価点の基準点	6

第 1 用語の定義

本審査基準において使用する用語の定義は、本文中に明示されているものを除き、提案募集要項に準ずるものとする。

第 2 審査基準の位置づけ

横浜市（以下「市」という。）が P F I 法第 7 条の規定に基づき、令和元年 11 月 8 日に特定事業として選定した本事業を実施する P F I 事業者には、本施設の維持管理・保全、運営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 P F I 事業者の選定に当たっては、運営権対価の提案価格のほか、事業計画、維持管理・保全及び運営等に関する提案内容を総合的に評価することとした。

本審査基準は、P F I 事業者を選定するための方法及び基準を示すものである。

第 3 総則

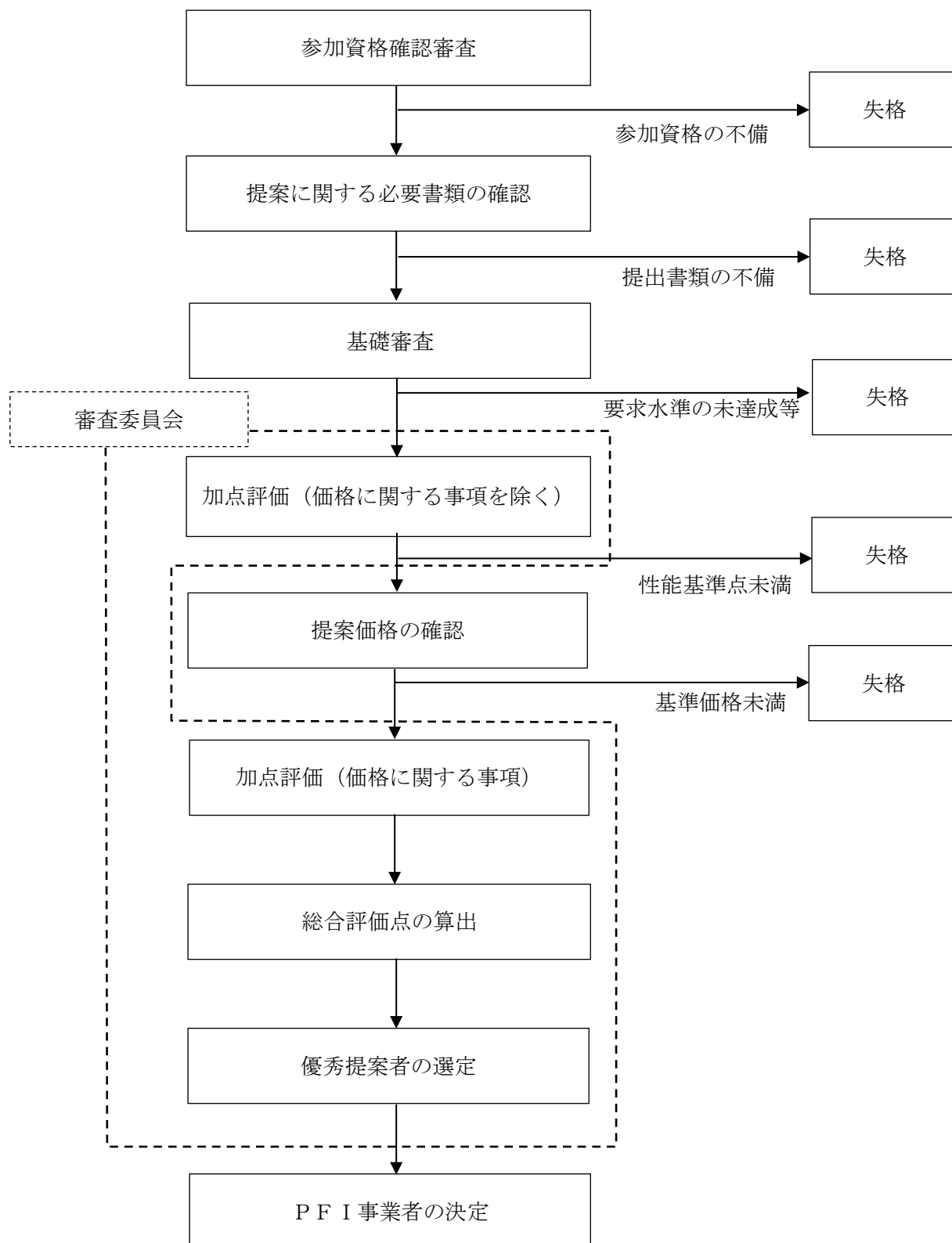
本事業では、市が指名した提案者である株式会社横浜国際平和会議場の提案を審査し、その提案内容が一定の基準を満たした場合において、市は提案者を P F I 事業者として決定することとする。

P F I 事業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4 PFI事業者決定の手順

1 PFI事業者決定までの流れ

PFI事業者決定までの流れは、次のとおりである。



2 審査の手順

(1) 参加資格確認審査

ア 参加資格確認書類の確認

市は、提案者から提出された、参加資格確認審査に関する提出書類及びその添付書類（以下「参加資格確認書類」という。）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 参加資格確認審査

市は、提案者から提出された参加資格確認書類をもとに、提案者が、提案募集要項に示す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、失格とする。

(2) 提案に関する必要書類の確認

市は、提案者から提出された、誓約事項及び確認に関する提出書類、基礎審査に関する提出書類、収支の内訳に関する提出書類、加点評価（価格除く）に関する提出書類及び加点評価（価格）に関する提出書類がすべて揃っていることを確認する。

書類不備の場合は、失格とする。

(3) 基礎審査

市は、提案者から提出された、基礎審査に関する提出書類の内容が、提案募集要項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。要件及び水準を満たしていると認められる場合には、基礎評価の点数を付与する。

これらの要件及び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。

(4) 加点評価（価格に関する事項を除く）

基礎審査において、提案者が要件及び水準を満たしていると認められた場合、提案者から提出された、加点評価（価格除く）に関する提出書類の内容について、審査委員会において加点評価を行う。

この評価においては、加点評価（価格除く）に関する提出書類の内容を、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、価格に関する事項を除く加点評価の評価点を算出する。

(5) 提案価格の確認

市は、提案者から提出された、加点評価（価格）に関する提出書類に記載された運営権対価提案価格が、基準価格以上であることを確認する。

運営権対価提案価格が、基準価格未満の場合は失格とする。

(6) 加点評価（価格に関する事項）

市は、前項で確認した運営権対価提案価格を、第5の2(2)に示す得点化方法により、価格に関する事項の評価点として算出し、価格に関する事項を除く加点評価の評価点と合計して、加点評価の評価点を算出する。

(7) 総合評価点の算出

審査委員会は、基礎評価の評価点及び加点評価の評価点を合計し、総合評価点として算出する。

(8) 優秀提案者の選定

審査委員会は、提案者の総合評価点が基準点以上の場合に、提案者を優秀提案者として選定する。

(9) P F I 事業者の決定

市は、審査委員会の審査結果をもとに、P F I 事業者を決定する。

第5 総合評価点の内容

1 審査項目及び配点

総合評価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
総合評価点（Ⅰ＋Ⅱ）		120 点
Ⅰ 基礎評価（基礎審査を満たした場合に付与）		60 点
Ⅱ 加點評価		60 点
1	本事業に係る計画全体に関する事項	13 点
	(1) 事業実施の基本方針	2 点
	(2) 事業の実施体制	3 点
	(3) 地域貢献	4 点
	(4) 本事業の安定性・確実性	2 点
	(5) 周辺環境への配慮	2 点
2	本施設の維持管理・保全に関する事項	10 点
	(1) 維持管理・保全の取組方針及び体制	4 点
	(2) 保守管理	2 点
	(3) 修繕	4 点
3	本施設の運営に関する事項	17 点
	(1) 運営の取組方針及び体制	3 点
	(2) 利用規則	2 点
	(3) 誘導・案内・警備	5 点
	(4) 本事業終了時の引継に向けた対応	3 点
	(5) 利用者支援	2 点
	(6) 準備業務	2 点
4	価格に関する事項	20 点

2 加點評価の得点化方法

(1) 得点化方法（価格に関する事項を除く）

価格に関する事項を除く審査項目の得点化方法は、提案者の提案内容を、別紙に示す審査の視点に基づき、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～Cの3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。評価点は、小数点第一位まで求める。

評価ランク	判断基準	得点化方法
A	提案内容が要求水準を大いに上回っている	配点×1.00
B	提案内容が要求水準を上回っている	配点×0.50
C	要求水準を満たしている	配点×0.00

なお、Ⅱ加点評価（価格に関する事項を除く）の中項目には性能基準点を設ける。性能基準点は以下のとおりとする。いずれかの項目の得点が基準に達しない場合は失格とする。

Ⅱ 加点評価（価格に関する事項を除く）	配点	性能基準点
1 本事業に係る計画全体に関する事項	13 点	2 点
2 本施設の維持管理・保全に関する事項	10 点	2 点
3 本施設の運営に関する事項	17 点	3 点

(2) 得点化方法（価格に関する事項）

以下の算定式により算出する。

なお、下記の算定で用いる提案価格は、「公共施設等運営権対価等 提案書」（様式 7-1）に記載されている提案価格とする。評価点は、小数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までを求める。

$$\text{評価点（上限：20 点）} = (\text{提案価格} \div \text{基準価格} - 1) \times \text{価格に関する事項の配点}$$

3 総合評価点の得点化方法

以下の算定式により算出する。

$$\text{総合評価点} = \text{基礎評価の点数} + \text{加点評価の点数}$$

4 総合評価点の基準点

総合評価点の合計が、下記の基準点以上の場合に、提案者を優秀提案者として選定する。

$$\text{基準点：72.0 点（120 点満点）}$$

別紙 審査の視点（価格に関する事項を除く）

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 本事業に係る計画全体	(1)事業実施の基本方針	①パシフィコ横浜との一体運営により MICE 施策をより一層推進するために、本事業の特性及び課題を整理し、本事業を実施するにあたっての課題に対する対応方針について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②本事業を公共施設等運営権で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。	2点	様式 6-2-1	A4 2枚
	(2)事業の実施体制	①本事業を円滑に実施するための体制面での工夫について、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、本施設への影響を最小限に抑えるための体制（市・公社・共用施設関係者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質の高いサービスの継続的な提供に必要な体制を維持するための人材育成・ノウハウ継承について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④市・公社・共用施設関係者等との連携・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。 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 6-2-2	A4 3枚
	(3)地域貢献	①本事業による、みなとみらい地区における賑わい創出への貢献について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②市内事業者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。 ③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 6-2-3	A4 3枚
	(4)本事業の安定性・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サービス水準の維持・向上やリスク管理に資するセルフ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。 ④本事業の安定性・確実性を高めるための保険の付保を含めたリスクの管理について、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。	2点	様式 6-2-4	A4 2枚
	(5)周辺環境への配慮	①省エネルギーの徹底、温室効果ガスの排出抑制、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。 ②施設周辺の騒音、振動等の環境負荷を低減させるための対策について、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。	2点	様式 6-2-5	A4 2枚
2 本施設の維持管理・保全	(1)維持管理・保全の取組方針及び体制	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、パシフィコ横浜との一体構造や催事の開催状況を踏まえた、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の的確な実施策及び品質確保・維持・向上策ならびに新規投資、更新投資について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ③維持管理・保全業務に関して本施設を取り巻く社会変化への対応について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④経済性に配慮した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。 ⑤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。 ⑥什器備品台帳、施設台帳等の台帳類の管理について、具体的かつ優れた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。	4点	様式 6-3-1	A4 2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)保守管理	①建築物、建築設備等の各保守管理を効率的・効果的に実施するための運転管理、点検、記録等の方法について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②什器備品の保守管理業務の的確な実施策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ③清掃業務及び環境衛生管理業務の的確な実施方法について、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。	2点	様式 6-3-2	A4 2枚
	(3)修繕	①修繕業務の的確な実施方法について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②利用者の利便性及び施設の収益性の観点から、効率かつ合理的に修繕を行うための工夫について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 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対応方法等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④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 6-3-3	A4 2枚
3 本施設の運営	(1)運営の取組方針及び体制	①運営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利用者ニーズの収集・反映や運営業務の質の維持・向上を図るための取組・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施設の稼働率や利用者数の向上に資する運営業務の総合的な取組について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④外国語表記のサインの設置などのハード面での対応および、外国語案内可能な職員の配置などのソフト面での多言語化対応に関する点において、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ⑤将来を含めた社会の変化、自動車に関する技術の進歩への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パシフィコ横浜において催事が行われない日の施設の稼働率や利用者数の向上に資する運営業務の総合的な取組について、具体的かつ優れた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。	3点	様式 6-4-1	A4 3枚
	(2) 利用規則	①MICE 利用の促進につながる料金体系について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②利用者の利便性を確保した利用規則について、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。	2点	様式 6-4-2	A4 2枚
	(3)誘導・案内・警備	①駐車場料金徴収業務、誘導・案内業務、保安警備及び防災業務等について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②パシフィコ横浜における催事の開催等により、車両の入出庫が集中する際の利便性および安全性を高める対応策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ③VIP 等が参加する催事が開催された場合における利便性および安全性を高める対応について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ④本施設の特性を考慮した緊急時の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利用者が安心して利用できるための防犯・警備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 6-4-3	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)本事業終了時の引継に向けた対応	①本事業期間終了時の引継業務等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②施設の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安全かつ快適な施設利用に資する運営を行い、本事業終了時の引渡し時に、運営上支障をきたすことがないよう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 6-4-4	A4 2枚
	(5)利用者支援	①利用者の多様なニーズに応え、利用者の満足度を高めるための方法・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利用者等への案内や苦情対応について、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。	2点	様式 6-4-5	A4 2枚
	(6)準備業務	①利用者に不便がないよう運営するために有効な施策・公社からの引継業務について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②開業当初から質の高いサービスを提供するために必要なスタッフ研修等について、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。	2点	様式 6-4-6	A4 2枚