

みなとみらい公共駐車場運営事業
事業者の決定に関する報告書

令和2年 8 月

横浜市

はじめに

横浜市（以下「市」という。）は、みなとみらい公共駐車場運営事業（以下「本事業」という。）に関して、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「P F I 法」という。）に基づく事業を実施するに当たり、本事業の提案募集及び審査を行い、事業者を決定した。本書は、本事業に関する提案募集から事業者決定までの経過と審査の結果について公表するものである。

令和 2 年 8 月 31 日

目 次

第 1	事業概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者の名称	1
3	事業の目的	1
4	事業内容	1
第 2	審査の方法	4
1	優秀提案者の選定方法	4
2	横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査	4
3	審査委員会事務局	4
4	審査の方法	5
5	審査の基準	5
6	審査の手順	6
7	審査の内容	7
第 3	総合評価点の内容	9
1	審査項目及び配点	9
2	加点評価の得点化方法	9
3	総合評価点の得点化方法	10
4	総合評価点の基準点	10
第 4	審査の経緯及び審査委員会の開催	11
1	審査の経緯	11
2	審査委員会の開催	11
第 5	審査結果	12
1	参加資格確認審査	12
2	提案に関する必要書類の確認	12
3	提案書審査	12
4	提案価格の確認及び価格点の算出	13
5	総合評価点の算出及び優秀提案者の選定	13
6	P F I 事業者の決定	14
第 6	今後の予定	15

第1 事業概要

1 事業名称

みなとみらい公共駐車場運営事業

2 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 林 文子

3 事業の目的

みなとみらい公共駐車場（以下「本施設」という。）は市の中核的存在となるみなとみらい21地区において、パシフィコ横浜における国際会議等の開催や臨港パーク等の公共施設の整備による公共的な駐車需要に対応するため、パシフィコ横浜併設の駐車場として、平成3年10月に整備された。

現在、本施設は公社が所有しているが、公社は解散が決定し、令和2年度末までに本施設は市へ移管することが決まっている。市では、移管後、MICE市場の世界的な拡大や横浜での開催需要を踏まえ、MICE施策に軸足を置いた運営を目指している。

本事業は、民間事業者のノウハウを活かし、VIPのセキュリティ対応など、安全かつ円滑なMICE開催を実現することで、「グローバルMICE都市」としての競争力をさらに強化することを目的とする。

また、本施設の運営に当たっては、PFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することとしている。加えて、本事業の実施に当たっては、横浜市中心企業振興基本条例（平成22年横浜市条例第9号）の趣旨に鑑み、地域活性化に資することにも期待するものである。

4 事業内容

(1) 事業対象

本事業は、PFI法第2条第6項に定義される公共施設等運営事業としてPFI事業者が実施契約に従って本施設の運営を行うものである。

本事業の運営権対象施設は、以下のとおりとする。

図表 1 運営権対象施設の概要

項目	内容
所在地	横浜市西区みなとみらい一丁目3番の1
延床面積	51,051.30 m ²
用途地域	商業地域
構造	鉄筋コンクリート造地下2階建
収容台数	自動車1,154台、自動二輪車44台
高度地区	第7種高度地区
高さ制限	60m
防火・準防火地域	防火地域
臨港地区	横浜港臨港地区（分区指定なし）
駐車場整備地区	中央地区駐車場整備地区
地区計画	みなとみらい2-1中央地区計画
景観計画	横浜市景観計画（第2章 みなとみらい2-1中央地区における景観計画）
都市景観協議地区	みなとみらい2-1中央地区都市景観協議地区

(2) 本事業の業務範囲

本事業の業務範囲は、次のとおりである。

① 統括管理業務

- ア 統括管理業務
- イ 総務・経理業務
- ウ 事業評価業務

② 準備業務

- ア 利用規則の策定業務
- イ 広報業務
- ウ 公社からの引継業務
- エ スタッフ研修業務
- オ 関係者とのスケジュール等調整業務
- カ その他業務

③ 維持管理・保全業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 環境管理業務
- エ 清掃業務
- オ 什器備品管理業務
- カ 修繕業務
- キ 施設台帳及び図面の管理業務

④ 運營業務

- ア 利用規則に関する業務
- イ 駐車場料金徴収業務
- ウ 誘導・案内業務
- エ 行政・周辺施設との連携業務
- オ 保安警備及び防災業務
- カ 利便施設等管理業務
- キ 広報業務
- ク 自主事業
- ケ 本事業期間終了時の引継業務
- コ その他業務

第2 審査の方法

1 優秀提案者の選定方法

本事業を実施するPFI事業者の選定に当たっては、本施設の維持管理・保全、運営に関する提案内容を総合的に評価することとし、市は、本事業の提案者として、株式会社横浜国際平和会議場を指名した。

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提案書及びプレゼンテーションに基づき審査を行い、基礎評価点及び加点評価点を合算した総合評価点が、審査基準に定める基準点以上となったため、優秀提案者が選定された。

なお、優秀提案者の選定に係る審査は、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。）において行われた。

2 審査委員会による審査

優秀提案者の選定にかかる審査は、学識経験者等で構成する審査委員会により、提出された書類及びプレゼンテーションに基づき行われた。

審査委員会は、次の4名で構成された。

また、本事業における審査委員会のアドバイザーとして、独立行政法人国際観光機構が担当した。

審査委員会 委員

	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	玉井 和博	立教大学 観光研究所 特任研究員

(備考：敬称略)

審査委員会 アドバイザー

	氏名	所属・役職
アドバイザー	川崎 悦子	独立行政法人国際観光振興機構 MICEプロモーション部長

(備考：敬称略)

3 審査委員会事務局

審査委員会の事務局は、横浜市政策局共創推進課とした。

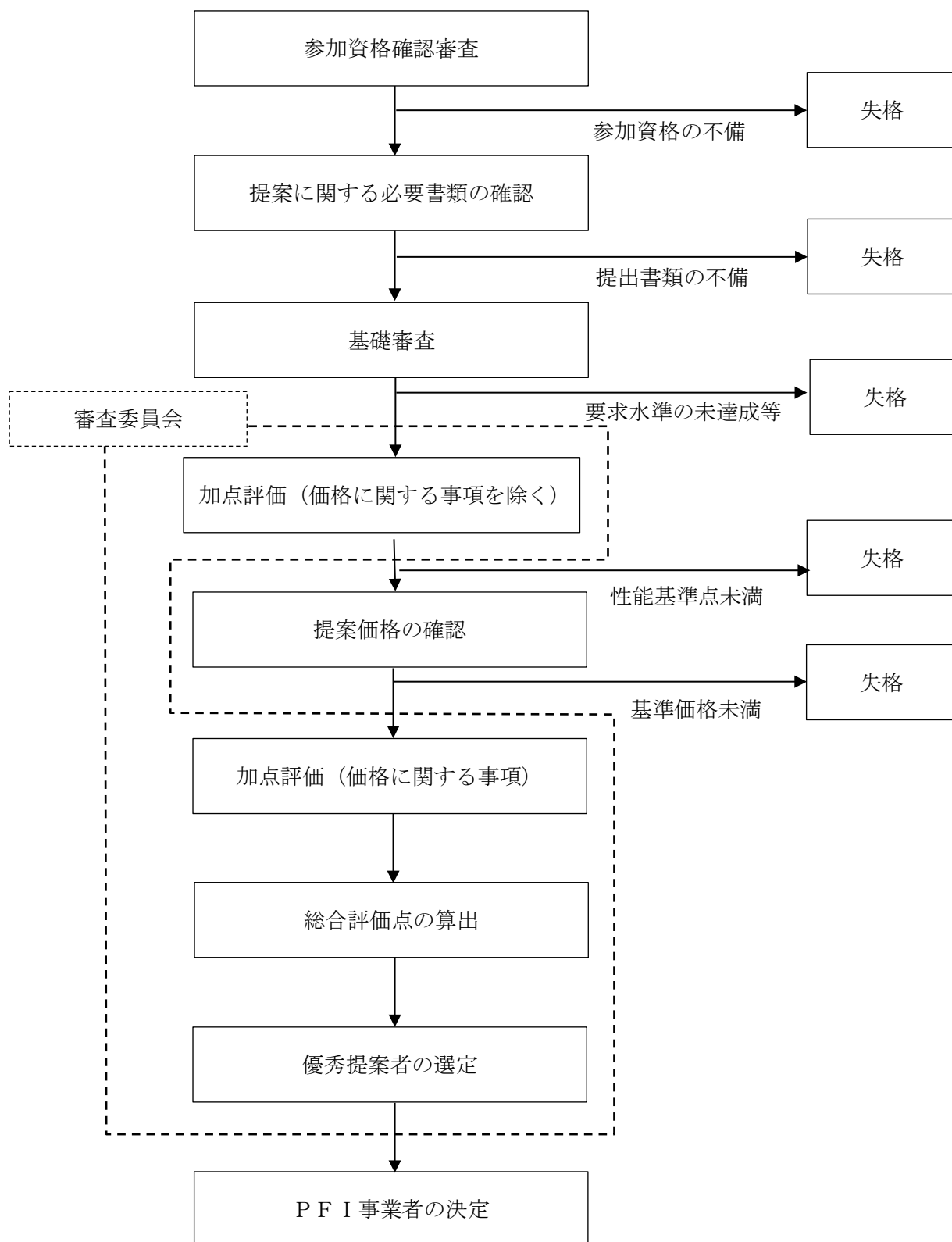
4 審査の方法

審査委員会は、提案募集要項の附属資料3「審査基準」に従って、審査を行った。

5 審査の基準

審査基準については、提案募集要項の附属資料3「審査基準」のとおりとした。

6 審査の手順



7 審査の内容

参加資格確認審査、提案に関する必要書類の確認、基礎審査、加点評価（価格に関する事項を除く）、提案価格の確認と加点評価（価格に関する事項）の算出、総合評価点数の算出及び優秀提案者の選定、及び事業者の決定は、以下の手順により行うこととした。

(1) 参加資格確認審査

① 参加資格確認書類の確認

市は、提案者に求めた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。

② 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、提案募集要項に示した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、提案者に求めた提案時の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) 提案書審査

① 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。

② 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（価格に関する事項を除く）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（価格に関する事項を除く）に関する提出書類の内容を、本事業の審査基準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。

(4) 提案価格の確認と加点評価の評価点の算出

① 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。

② 加点評価の評価点の算出

提案価格に基づき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。

(5) 総合評価点の算出及び優秀提案者の選定

① 総合評価点の算出

審査委員会が、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。

② 優秀提案者の選定

審査委員会が、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。

(6) 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3 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、次のとおりとした。

審査項目		配点
総合評価点		120 点
I	基礎評価（基礎審査を満たした場合に付与）	60 点
II	加点評価	40 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 加点評価の得点化方法

(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、本事業の審査基準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、算出した。

評価は、A～Cの3段階による絶対評価とした。各評価ランクの判断基準及び得点化方法は、次表のとおりとした。評価点は、小数点第一位まで求めた。

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	要求水準の規定どおり	配点×0.00

(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した。

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した。評価点は、小数第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までを求めた。

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

3 総合評価点の得点化方法

以下の算定式により算出した。

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

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ものとした。

$$\text{基準点} : 72 \text{ 点 (120 点満点)}$$

第4 審査の経緯及び審査委員会の開催

1 審査の経緯

日 程	内 容
令和2年1月23日	審査委員会（提案募集要項等の審議）
令和2年2月28日	提案募集要項の公表
令和2年3月13日	提案募集要項等に関する質問の受付
令和2年3月31日	提案募集要項等に関する質問の回答の公表
令和2年6月19日	提案書の受付
令和2年8月3日	審査委員会（提案者プレゼンテーション及び提案ヒアリング） 審査委員会（総合評価点の算出及び優秀提案者の選定）

2 審査委員会の開催

日 程	内 容
令和2年1月23日	1 提案募集要項について
	2 要求水準書について
	3 モニタリング基本計画について
	4 審査基準について
	5 公共施設等運営権実施契約書（案）について
令和2年8月3日	1 これまでの経過について
	2 提案者プレゼンテーション及び提案ヒアリング
令和2年8月3日	1 提案審査に関する審議の進め方について
	2 加点評価について
	3 総合評価点の算出及び優秀提案者の選定について

第5 審査結果

1 参加資格確認審査

(1) 参加資格確認書類の確認

市は、提案者に求めた参加資格確認書類がすべて揃っていることを確認した。

(2) 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ことを確認した。

2 提案に関する必要書類の確認

市は、提案者に求めた提案時の必要書類がすべて揃っていることを確認した。

3 提案書審査

(1) 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した。

(2) 加点評価（価格に関する事項を除く）

基礎審査において、要件及び水準を満たしていると認められた提案者の提案について、審査委員会において加点評価を行った。

加点評価の審査に先立ち、提案者の提案趣旨に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施した。

この評価においては、加点評価（価格に関する事項を除く）に関する提出書類の内容を、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することとした。審査委員会は、これらを踏まえ、提案者の提案書の審査項目、配点及び得点化方法に基づき評価を実施し、価格に関する事項を除く加点評価の評価点を算出した。

加点評価（価格に関する事項を除く）の審査の得点結果

審査項目		配点	3段階評価	評価点
Ⅱ	加点評価（価格に関する事項を除く）	40 点		
1	本事業に係る計画全体に関する事項	13 点	-	6.5 点
	(1) 事業実施の基本方針	2 点	B	1.0 点
	(2) 事業の実施体制	3 点	B	1.5 点
	(3) 地域貢献	4 点	B	2.0 点
	(4) 本事業の安定性・確実性	2 点	B	1.0 点
	(5) 周辺環境への配慮	2 点	B	1.0 点
2	本施設の維持管理・保全に関する事項	10 点	-	4.0 点
	(1) 維持管理・保全の取組方針及び体制	4 点	B	2.0 点
	(2) 保守管理	2 点	C	0 点
	(3) 修繕	4 点	B	2.0 点
3	本施設の運営に関する事項	17 点	-	5.0 点
	(1) 運営の取組方針及び体制	3 点	B	1.5 点
	(2) 利用規則	2 点	C	0 点
	(3) 誘導・案内・警備	5 点	B	2.5 点
	(4) 本事業終了時の引継に向けた対応	3 点	C	0 点
	(5) 利用者支援	2 点	C	0 点
	(6) 準備業務	2 点	B	1.0 点
合計				15.5 点

4 提案価格の確認及び価格点の算出

(1) 提案価格の確認

市は、令和2年6月19日に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した。

(2) 加点評価（価格に関する事項）の算出

評価点

$$= \{ (1,019,619,700 \div 926,927,000) - 1 \} \times \text{価格に関する事項の配点 (20 点)}$$

$$= 2.0 \text{ 点}$$

5 総合評価点の算出及び優秀提案者の選定

(1) 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した。

提案者の総合評価点

$$= \text{基礎評価点 (60 点)} + \text{加点評価点 (15.5 点 + 2.0 点)}$$

$$= 77.5 \text{ 点}$$

(2) 優秀提案者の選定

以上の手続きの結果、審査委員会は、提案者の総合評価点が基準点（72点）以上であったため、提案者を優秀提案者として選定した。

以下、審査委員会からの総評である。

〔審査委員会の総評〕

当該提案は、パシフィコ横浜の附帯駐車場に係るものであるため、通常の駐車場運営に加え、VIPのセキュリティ対応など、業務内容が多岐に渡りますが、全体的に要求水準を上回る評価となりました。その中でも、特に評価した点として、パシフィコ横浜との一体運営に加えて、みなとみらい21地区における地域との連携や、AI技術等の導入による管理業務のコストダウン、廃棄物の見える化と100%リサイクルへの提案がなされたことを挙げることができます。

なお、本事業の推進について、本委員会から、次の意見を付すこととします。

<意見>

市と提案者は、相互理解と対等なパートナーシップの下に協力体制を構築し、安全かつ円滑なMICE開催を実現することで、「グローバルMICE都市」としての競争力がさらに強化されることを強く期待する。

本事業の目的実現に向けて、市と提案者は、以下の項目に関して、共に努力すること。

- 提案者は、地域連携に係る提案をさらに具体化し、より一層の地域活性化への貢献を図ること
- 提案者は、AI等のデジタル技術の活用について、施設の維持管理面のみならず、幅広く活用を検討し、効率的・効果的な運営を図ること
- 提案者は、正確かつ十分なデータに基づき管理・運営の不断の改善を図ること
- 提案者は、地下駐車場の特性を踏まえた災害種別の危機管理計画を策定すること
- 市と提案者は、地域の関係者と緊密な連携を図ることで、周辺地域の交通計画の全体像を視野に入れた運営を行うこと
- 市は、提案者に対して、19年間の事業期間にわたり、ハード面の機能維持に関する適切なモニタリング、情報開示等の必要な対応を求めること

6 PFI事業者の決定

市は、審査委員会の審査結果をもとに、優秀提案者である株式会社横浜国際平和会議場をPFI事業者として決定する。

(1) P F I 事業者の名称

株式会社横浜国際平和会議場

(2) 提案の概要

◇パシフィコ横浜との一体運営によるM I C E施策の推進

- ・パシフィコの開催催事に関する情報による入出庫数のコントロール、パシフィコ横浜の利用者の取込み
- ・大規模政府間会議や皇室の御臨席する会議での豊富な経験を活かした安全性の高い対応

◇みなとみらい21地区における地域との連携

- ・みなとみらい21地区内の大型駐車場や提携施設との連携強化により、街として受入数を増大するという仕組みの構築

◇A I 技術等の新技術の導入

- ・設備管理業務や清掃・日常点検へA I 技術等の新技術を導入し、求められる機能やニーズの変化に柔軟に対応

◇周辺環境への取組

- ・業界初の取組として、施設内で出た廃棄物の100%リサイクルによる環境負荷の低減

◇外国語表記のサイン設置等、ハード・ソフト面での多言語化対応

- ・外国人向けの駐車場ガイドを作成し、本施設での配布、HPへの掲載
- ・外国語案内可能な職員を必ず1名配置

第6 今後の予定

日 程	内 容
令和2年12月	運営権設定にかかる議案提出
令和2年12月	P F I 事業者との実施契約の締結
令和3年4月1日	運営権の設定及び公共施設等運営事業の開始
令和22年3月31日	事業終了

以上