

上郷・森の家改修運営事業
審査基準

平成 29 年 7 月 26 日

横 浜 市

目 次

第 1 事業者選定基準の位置づけ.....	1
第 2 総則	1
第 3 優先交渉権者等決定の手順.....	2
1 優先交渉権者等決定までの流れ.....	2
2 審査の手順	3
第 4 性能点の内容	5
1 性能点の配点方針.....	5
2 審査項目及び配点.....	5
3 性能点の得点化方法.....	5

第1 事業者選定基準の位置づけ

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29年7月5日に特定事業として選定した上郷・森の家改修運営事業（以下「本事業」という。）を実施する選定事業者には、設計、改修、工事監理、維持管理及び運営の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力及びノウハウ並びに効率的かつ効果的な事業実施が求められる。そのため、本事業を実施する事業者の選定は、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用することとした。

本事業者選定基準は、公募型プロポーザル方式により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2 総則

本事業を実施する事業者の選定は公募型プロポーザル方式によるものとし、応募者の中から最優秀提案者及び次点提案者を選定する。

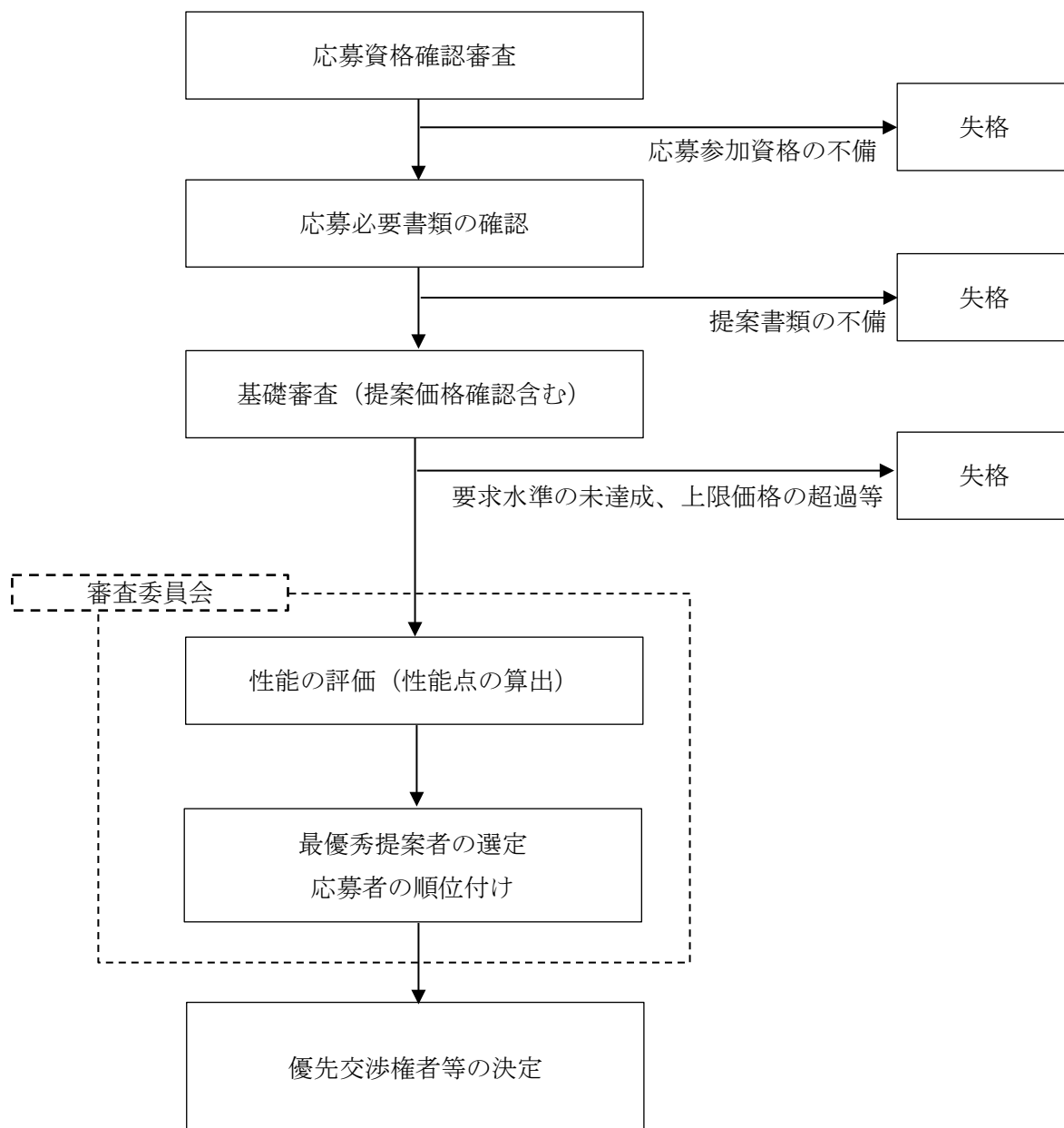
最優秀提案者及び次点提案者の選定に関する審査は、審査の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため設置している横浜市民間資金等活用事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行う。

市は、審査委員会の報告に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下優先交渉権者及び次点交渉権者を合わせて「優先交渉権者等」という。）を決定する。

第3 優先交渉権者等決定の手順

1 優先交渉権者等決定までの流れ

優先交渉権者等決定までの流れは、次のとおりである。



2 審査の手順

(1) 応募者の参加資格確認審査

ア 応募者の参加資格確認審査に関する提出書類の確認

市は、応募者に求めた参加資格確認審査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。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、応募者から参加資格確認申請書と同時に提出される参加資格確認に関する書類をもとに、応募者が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) 提案書提出時必要書類の確認

市は、応募者に求めた提案書提出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、応募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、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。

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、その応募者は失格とする。

また、市は、応募者が提出する提案書に記載された提案価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）が、上限価格の範囲内であることを確認する。

上限価格を超える場合は失格とする。

(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応募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、応募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) 最優秀提案者の選定

審査委員会は、各応募者の性能点が最も高い提案を最優秀提案として最優秀提案者を選定し、次いで性能点が高い提案を次点提案として次点提案者を選定する。

なお、性能点の最も高い提案を提出した者が2者以上ある場合は、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。

(6) 優先交渉権者等の決定

市は、審査委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者等を決定する。

市は、優先交渉権者と事業実施に向けた契約交渉を行い、協議が調い次第、基本協定を締結し、本事業の事業実施者として決定する。

優先交渉権者との協議が調わなかった場合、市は、次点交渉権者と契約交渉を行う。

第4 性能点の内容

1 性能点の配点方針

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

性能点の審査項目及び配点は、次のとおりである。

審査項目		配点
性能点		110点
1	本事業実施の基本方針	20点
	(1) コンセプト	8点
	(2) コンセプトの具体化	12点
2	PFI事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	14点
	(1) PFI事業の実施体制	4点
	(2) 資金計画及び収支計画	6点
	(3) リスク管理	4点
3	施設整備に関する事項	22点
	(1) デザイン	6点
	(2) 施設全体	1) 機能性・利便性 2) 快適性
		4点 6点
	(3) バーデゾーンの活用等	4点
	(4) その他	2点
4	維持管理に関する事項	14点
	(1) 修繕・維持管理	6点
	(2) 予防保全・不具合発生時の対応	6点
	(3) その他	2点
5	運営に関する事項	28点
	(1) 取組方針・体制	6点
	(2) 広報・マーケティング	6点
	(3) サービス	1) サービスの提供 2) 催事 3) 飲食
		4点 6点 4点
	(4) その他	2点
6	地域貢献	12点
	(1) 地域貢献	12点

3 性能点の得点化方法

性能点は、応募者の提案内容を、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	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

別紙 審査の視点

大項目	中項目	小項目	審査の視点	配点	様式
1 本事業実施の基本方針	(1) コンセプト		①港と丘、文化と自然、歴史あるものと新しきものを抱く横浜の姿と、ここに住む市民をイメージして、上郷・森の家の利用シーンを想定し、テーマ性を持ったコンセプトとなっているか。	8点	様式 8-2-1
			②利用者が豊かな時間を過ごし、楽しい思い出を作っていたりするような空間の創出について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	(2) コンセプトの具体化	①運営（ソフト）と施設改修（ハード）が連動した運営改善及び施設改修計画の提案がなされているか。 ②要求水準書における本事業の特性及び課題を踏まえた上で、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。 ③本事業を民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公民連携の枠組みの中で実施することのメリットを發揮できるような優れた方針が提案されているか。	12点	様式 8-2-2	
小計				20点	
2 PFI 事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	(1) PFI 事業の実施体制		①本施設的设计、建設、工事監理、維持管理、修繕及び運営について構成企業及び協力企業の体制が堅実で、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ②災害発生時等の緊急時において、本施設利用者の安全確保等の円滑な対応を行うための体制（市・PFI 事業者等との連絡窓口や具体的なバックアップ体制等）が、具体的かつ優れた提案がなされているか。	4点	様式 8-3-1
			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利用料金収入の算定根拠が、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた具体的かつ妥当な計画となっているか。 ③資金調達について、融資の確度、ファイナンスの内容等、具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	(2) 資金計画及び収支計画			6点	様式 8-3-2

大項目	中項目	小項目	審査の視点	配点	様式
	(3) リスク管理		①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。	4点	様式 8-3-3
			②想定されるリスクに対して、適切な保険の種類及びその条件について提案がなされているか。		
	小計			14点	
3 施設整備に関する事項	(1) デザイン		①本施設の想定する利用者特性をイメージしたユニバーサルデザインについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。	6点	様式 8-4-1
			②原設計のデザインの持ち味を生かせるような具体的かつ優れた提案がなされているか。		
			③設計に当たり、宿泊施設等のデザインの知識や経験のある者で構成されている等の体制について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	(2) 施設全体	1) 機能性・利便性	①利用者が増加し、稼働率の高い施設として機能するよう、具体的かつ優れた提案がなされているか。	4点	様式 8-4-2
			②幼児・高齢者・障害者の方の利用を踏まえた機能・利便の追加・向上について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		
		2) 快適性	①改修箇所・内容や規模が、コンセプトに沿った快適な空間創出につながる具体的かつ優れた提案がなされているか。	6点	様式 8-4-3
			②小学生の体験学習受け入れ施設としての機能を維持し、安全安心な施設の整備提案がなされているか。		
	(3) バーデゾーンの活用等		①バーデゾーンの活用または用途変更について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	4点	様式 8-4-4
	(4) その他		①その他施設整備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 8-4-5
	小計			22点	

大項目	中項目	小項目	審査の視点	配点	様式
4 維持管理・修繕に関する事項	(1) 修繕・維持管理		①運営期間中及び運営期間終了後の大規模修繕のコストが抑制できるような対策として、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。	6点	様式 8-5-1
			②本施設の維持管理を考慮した当初設計や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。		
			③運営コストを削減する等、本施設の維持管理を考慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	(2) 予防保全・不具合発生時の対応		①設備機器等の故障等の防止につながる、具体的かつ優れた維持管理の提案となっているか。	6点	様式 8-5-2
②日常の定期的な維持管理業務の的確な実施及び品質確保・維持・向上について、具体的かつ優れた提案がなされているか。					
(3) その他		①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 8-5-3	
	小計			14点	
5 運営に関する事項	(1) 取組方針・体制		①運営業務の実施に関する基本的な考え方、効率的な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。 ②P D C Aサイクルの活用などを前提とした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施設利用者が安全・安心に利用できる取組・体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。	6点	様式 8-6-1

大項目	中項目	小項目	審査の視点	配点	様式
	(2) 広報・マーケティング		<p>①コンセプトや施設について利用者に分かりやすく伝わる広報・情報発信の媒体に関して、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>②ターゲットを明確にした効果的な広報・営業等のマーケティング戦略について、年間を通した計画が具体的かつ優れたものになっているか。</p> <p>③リニューアルオープン後においても、継続したマーケティングを実現するための体制が整えられているか。</p>	6点	様式 8-6-2
	(3) サービス	1) サービスの提供	<p>①宿泊施設ほか、各種施設・サービスの提供にあたり、利用者の満足度を向上させるソフト面の工夫等の具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>②質の高いサービスを提供するために必要な従業員の研修について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	4点	様式 8-6-3
		2) 催事	<p>①横浜自然観察の森やハイキングコースなど周辺の自然環境を活かした取り組みについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>②本施設の利用促進に繋がる取り組み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本館、別館、野外炊事場を一体的に活用する事業について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	6点	様式 8-6-4
		3) 飲食	<p>①飲食提供業務に関する基本的な考え方(コンセプトや運営方針等)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飲食のサービス維持・向上策、営業時間、提供方法、地元の食材を生かしたメニュー等の運営について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	4点	様式 8-6-5
	(4) その他		①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 8-6-6
	小計				28点

大項目	中項目	小項目	審査の視点	配点	様式
地域貢献	(1) 地域貢献		①構成企業又は協力企業に多くの市内中小企業が参加した提案がなされているか。 ②周辺の観光施設などの地域資源との連携について、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。	12点	様式 8-7
配点総計				110点	