

上郷・森の家改修運営事業
優先交渉権者の決定に関する報告書

平成 30 年 2 月
横浜市

はじめに

横浜市（以下、「市」という。）は、上郷・森の家改修運営事業（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「PFI 法」という。）に則して、公募手続き及び審査を行い、優先交渉権者を決定した。

本書は、本事業に関する募集要項の公表から優先交渉権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。

平成 30 年 2 月 21 日

目次

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	事業の背景と目的	1
4	事業内容	1
第2	審査の方法	3
1	最優秀提案者の選定方法	3
2	横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査	3
3	審査委員会事務局	4
4	審査の方法	4
5	審査の基準	4
6	審査の手順	5
7	審査の内容	6
第3	性能点の内容	7
1	性能点の配点方針	7
2	審査項目及び配点	8
3	性能点の得点化方法	9
第4	審査の経緯及び審査委員会の開催	9
1	審査の経緯	9
2	審査委員会の開催	9
第5	審査結果	10
1	応募資格確認審査	10
2	応募必要書類の確認	10
3	提案書審査・総合評価点の算出	10
4	審査委員会の講評・総評	13
5	優先交渉権者の決定	15
6	VFM 評価	16
第6	今後の予定	16

第1 事業概要

1 事業名称

上郷・森の家改修運営事業

2 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 林 文子

3 事業の背景と目的

上郷・森の家（以下「本施設」という。）は、宿泊等の機会を通じて、市民に横浜の貴重な自然に触れることのできる環境の中で、様々な体験、相互交流及び学びの場を提供することにより、ふるさと意識及び連帯感の醸成を図ることを目的に、平成4年7月に開設した宿泊施設である。

本施設の宿泊利用者数は、開設以降、年間3万から3万5千人前後で推移しており、小学生の体験学習での利用が年々増加している一方で、一般利用者の宿泊数が減少傾向にある。

施設開設から25年が経過し、施設面では水回りや内装等の老朽化が進んでおり、運営面では、接客や食事等のサービスがお客様のニーズに合わなくなっている。また、利用料金収入に対して、光熱水費等の管理コストが増加しており、施設の収支についても課題を抱えている。

こうした現状を踏まえ、本事業では、小学校の体験学習等の利用を維持しながら、市民向け施設として、お客様満足度の向上を図り、施設の魅力を高め、快適にくつろげる空間の創出を目指していく。そのために、ハード及びソフトの双方を連動させた施設改修とサービスの向上を図るとともに、運営の効率化による経営改善も行うことを本事業の目的とする。

4 事業内容

(1) 事業対象

本事業の対象は、現施設の全ての諸室とする。宿泊、浴場、ミーティングルームなど小学校の体験学習施設としての利用を維持した上で、週末、冬期等の市民の一般利用の拡充を図る。

上記機能を維持したうえで、特に拡充を考える利用者層のイメージと、それに応じたサービス等の提案を求める。事業者の創意工夫やアイデアを活かし、施設の運営内容に応じて、その他の諸室については用途転換を行うなど、改修範囲及び内容については、要求水準書に定めのある事項を除いては、幅広く、事業者の提案に委ねるものとする。

(2) 事業の方式

本事業は、PFI法に基づき、事業者が施設の設計及び改修を行い、維持管理、運營業務を行う RO (Rehabilitate Operate) 方式により実施する。

(3) 特定事業の業務範囲

PFI 事業者が実施する業務範囲は、次のとおりである。

a 統括管理業務

- ・ 統括マネジメント
- ・ 総務・経理
- ・ 事業評価

b 施設整備業務

- ・ 事前調査
- ・ 基本設計
- ・ 実施設計
- ・ 各種申請・許認可手続
- ・ 改修・更新工事
- ・ 工事監理
- ・ 什器備品調達

c 維持管理業務

- ・ 建物の保守管理
- ・ 設備の保守管理
- ・ 清掃
- ・ 警備
- ・ 植栽・外構
- ・ 消耗品・備品管理

d 運營業務

- ・ 利用者対応

- ・ 飲食等提供
- ・ 広報・営業等マーケティング関連業務
- ・ その他運営関連

(4) 事業スケジュール（予定）

本事業施設の事業スケジュールは次のとおりとする。

事業契約の締結	平成 30 年 6 月中に締結
閉館期間	工事期間及び開館準備期間
リニューアル・オープン	平成 31 年 9 月*1
事業期間	事業契約締結日～平成47年3月31日
事前調査・設計・工事・開館準備期間 （15 か月程度）*2	平成30年6月～平成31年9月
維持管理・運営期間(15年7か月)	平成31年9月～平成47年3月

*1 市との協議とのうえ、事業者による前倒しのオープンを認めることがある。また、市は、事業者に前倒しオープンの検討を要請することがある。

なお、いずれの場合もサービス購入料の支払いは市と協議するものとする。

*2 事前調査・設計期間については、所要の協定を締結等のうえ、現施設運営者による施設運営を平成 30 年 12 月まで継続する予定である。工事着手時期等については、市と協議するものとする。

第 2 審査の方法

1 最優秀提案者の選定方法

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。

2 横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査

最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が担当した。審査委員会の委員は、次の 5 名で構成される

	氏名	所属・役職
委員長	宮本 和明	東京都市大学都市生活学部教授
委員	勝又 英明	東京都市大学工学部教授
委員	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	廻 洋子	敬愛大学国際学部特任教授

(敬称略、委員長以下は五十音順)

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。

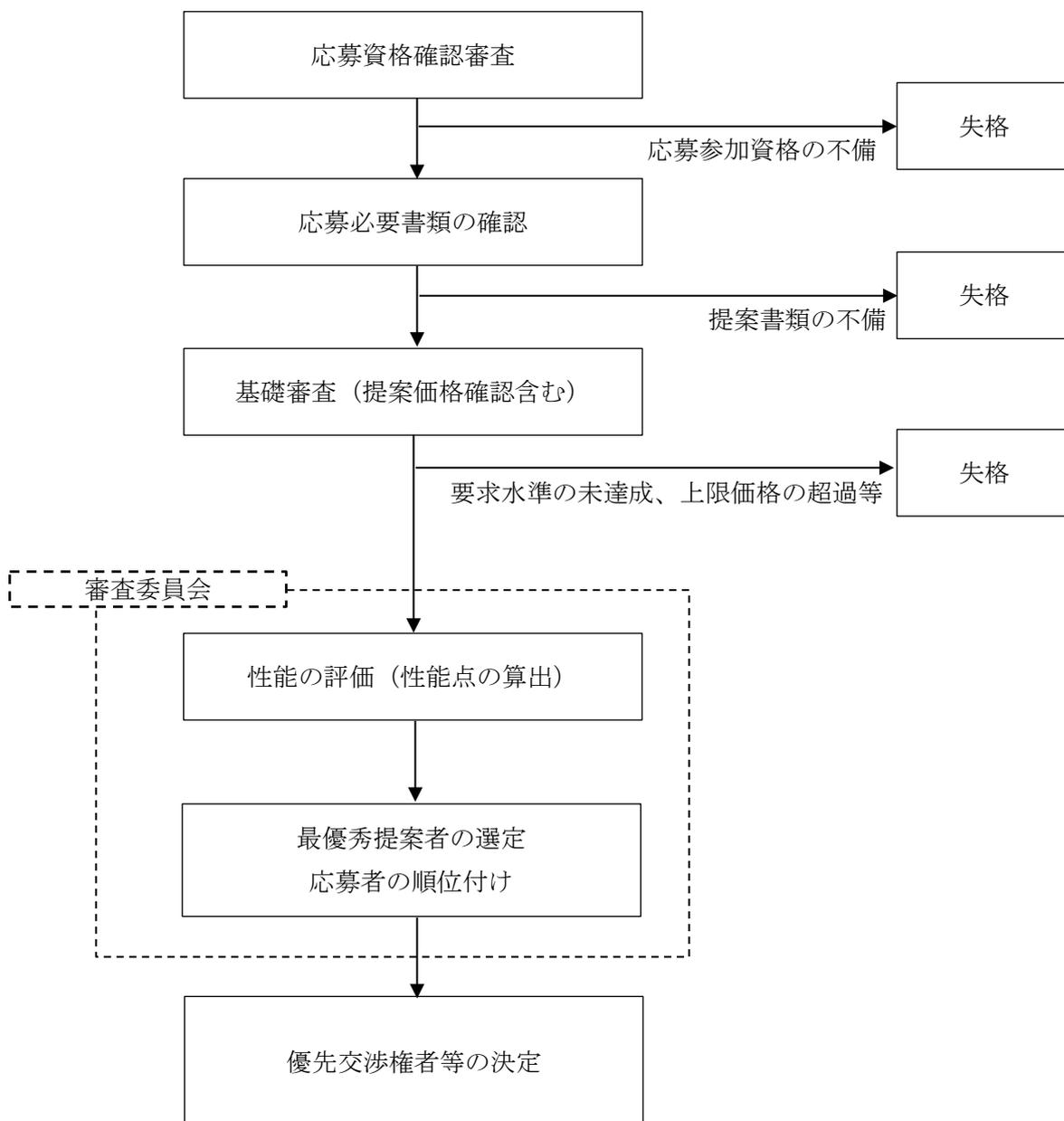
4 審査の方法

審査委員会は、募集要項の附属資料3「審査基準」に従い、審査を行った。

5 審査の基準

審査基準は、募集要項の附属資料3「審査基準」のとおり。

6 審査の手順



7 審査の内容

応募資格確認審査、応募必要書類の確認、基礎審査（提案価格確認含む）、性能の評価（性能点の算出）、最優秀提案者の選定及び応募者の順位付け、優先交渉権者等の決定は、以下の手順で行う。

(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) 提案審査

ア 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。

イ 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。

(4) 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。

(5) 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3 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、次のとおりとした。

審査項目		配点
性能点		110.0 点
1	本事業実施の基本方針	20.0 点
	(1)コンセプト	8.0 点
	(2)コンセプトの具体化	12.0 点
2	PFI 事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	14.0 点
	(1)PFI 事業の実施体制	4.0 点
	(2)資金計画及び収支計画	6.0 点
	(3)リスク管理	4.0 点
3	施設整備に関する事項	22.0 点
	(1)デザイン	6.0 点
	(2)施設全体	1)機能性・利便性 2)快適性
		4.0 点
		6.0 点
	(3)バーデゾーンの活用等	4.0 点
	(4)その他	2.0 点
4	維持管理に関する事項	14.0 点
	(1)修繕・維持管理	6.0 点
	(2)予防保全・不具合発生時の対応	6.0 点
	(3)その他	2.0 点
5	運営に関する事項	28.0 点
	(1)取組方針・体制	6.0 点
	(2)広報・マーケティング	6.0 点
	(3)サービス	1)サービスの提供 2)催事 3)飲食
		4.0 点
		6.0 点
		4.0 点
	(4)その他	2.0 点
6	地域貢献	12.0 点
	(1)地域貢献	12.0 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

第4 審査の経緯及び審査委員会の開催

1 審査の経緯

スケジュール	日程
募集要項の公表	平成29年7月26日
募集要項等に関する第1回質問の受付締切	平成29年8月25日
募集要項等に関する第1回質問の回答	平成29年9月15日
参加資格確認書類の受付締切	平成29年9月22日
参加資格確認書類の通知	平成29年9月29日
募集要項等に関する第2回質問の受付締切	平成29年10月3日
募集要項等に関する第2回質問の回答	平成29年10月20日
提案書提出期限	平成29年12月1日

2 審査委員会の開催

開催日	審議内容
平成29年6月29日（木）	1 募集要項等について（審議）
平成29年12月27日（水）	1 これまでの経過について（報告） 2 応募者プレゼンテーション及びヒアリング
平成30年1月26日（金）	1 基礎審査及び追加質問等について（報告） 2 性能の評価に関する審議の進め方について（審議） 3 性能の評価について（審議） 4 性能点の算出及び優秀提案者の選定について（審議）

第5 審査結果

1 応募資格確認審査

(1) 応募資格確認書類の確認

平成29年7月26日に募集要項を公表した本事業は、3つの応募グループから参加資格確認申請書等が提出された。市は、応募者に求めた参加資格確認書類が全てそろっていることを確認した。

(2) 応募資格確認審査

市は、応募グループから参加資格確認申請書と同時に提出される応募資格確認書類をもとに、応募グループが公募時に示した応募資格を具備しているか確認し、3つの応募グループについては応募資格があることを確認した。

(3) 参加資格確認結果の通知

市は、平成29年9月29日に参加資格確認の結果を応募グループに通知した。なお、応募参加資格を確認した3つの応募グループに応募者記号（ウグイスグループ、オオルリグループ、カワセミグループ）を無作為に設定し、企業名等を伏せてその後の審査を行った。

2 応募必要書類の確認

市は、3グループから提出された提案書類について、応募者に求めた応募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・総合評価点の算出

(1) 基礎審査

市は、3グループから提出された提案書類の各様式に記載された内容が、審査基準等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) 性能の審査（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3グループの提案について、審査委員会において性能の審査を覆面審査で行った。

性能の審査に先立ち、3グループ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。

性能の審査においては、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、審査項目ごとの視点から審査を行い、得点を付与し、審査委員会は提案内容に関する意見交換、議論を行った。審査委員会は、これらを踏まえ、3グループ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、得点を決定した。

性能の評価（提案評価及び性能点の算出：全件一覧）

審査項目	配点	ウグイス		オオルリ		カワセミ		
		5段階評価	性能点	5段階評価	性能点	5段階評価	性能点	
1 本事業実施の基本方針	20点		5.0		13.0		12.0	
(1) コンセプト	8点	D	2.0	C	4.0	B	6.0	
(2) コンセプトの具体化	12点	D	3.0	B	9.0	C	6.0	
2 PFI 事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	14点		5.0		7.0		6.0	
(1) PFI 事業の実施体制	4点	C	2.0	B	3.0	C	2.0	
(2) 資金計画及び収支計画	6点	C	3.0	C	3.0	C	3.0	
(3) リスク管理	4点	E	0.0	D	1.0	D	1.0	
3 施設整備に関する事項	22点		10.5		16.0		12.0	
(1) デザイン	6点	C	3.0	B	4.5	C	3.0	
(2) 施設全体	1) 機能性・利便性	4点	C	2.0	B	3.0	C	2.0
	2) 快適性	6点	D	1.5	B	4.5	C	3.0
(3) バーデゾーンの活用等	4点	B	3.0	B	3.0	B	3.0	
(4) その他	2点	C	1.0	C	1.0	C	1.0	
4 維持管理に関する事項	14点		3.0		7.5		7.0	
(1) 修繕・維持管理	6点	D	1.5	C	3.0	C	3.0	
(2) 予防保全・不具合発生時の対応	6点	D	1.5	C	3.0	C	3.0	
(3) その他	2点	E	0.0	B	1.5	C	1.0	
5 運営に関する事項	28点		10.0		17.0		17.5	
(1) 取組方針・体制	6点	D	1.5	C	3.0	C	3.0	
(2) 広報・マーケティング	6点	D	1.5	C	3.0	B	4.5	
(3) サービス	1) サービスの提供	4点	C	2.0	C	2.0	C	2.0
	2) 催事	6点	C	3.0	B	4.5	B	4.5
	3) 飲食	4点	C	2.0	A	4.0	B	3.0
(4) その他	2点	E	0.0	D	0.5	D	0.5	
6 地域貢献	12点		6.0		6.0		9.0	
(1) 地域貢献	12点	C	6.0	C	6.0	B	9.0	
性能点 合計	110点		39.5		66.5		63.5	

4 審査委員会の講評・総評

[各提案に対する講評]

「ウグイス」グループの提案は、これまで利用者に親しまれてきた本施設の役割を踏まえた堅実な提案であり、統一的で明確なコンセプトのもと、周囲の自然と触れ合い、多世代が楽しむための様々なハードとソフトの提案がなされていた点が優れていたと評価します。

「オオルリ」グループの提案は、体験学習以外の利用促進や新たなニーズに対応するための積極的な改修が特徴で、本施設の現状の課題やポテンシャルをよく分析し、全体的に具体性が高く、優れた提案でした。特に飲食サービスの提案については、様々な客層に効率的に対応できるものであり、内容、提供方法とも優れていたと評価します。

「カワセミ」グループの提案は、本施設に期待される役割を深く理解し、横浜をよく知る市内企業との連携により、自然環境を活かした様々なプログラムを提案していた点が特徴で、特に効率的な広報・マーケティング体制を構築していた点が優れていたと評価します。

[総評及び付帯意見]

本事業の提案公募において、3件の提案があり、一定の競争の下での審査となったことについては、好ましいことであると考えます。応募していただいた各グループの皆様には、心より感謝を申し上げます。

3件とも、本事業の趣旨や本施設の課題を適切に捉え、現施設の立地特性や原設計の特徴をよく理解した上で、民間のノウハウを生かした創意工夫に富んだ内容であるとともに、多くの地元企業等の参画や地域資源の活用、周辺施設との連携など地域貢献に資する優れた提案であったと考えます。

その中でも、最優秀提案に選定された「オオルリ」グループの提案については、他の提案と比べ、具体性が高く、PFI事業の実施体制、デザインや改修を通じた施設の機能性・利便性・快適性の向上、飲食サービス内容及び提供方法などの点が特に優れていたと評価します。

今後、選定順位に従い、事業契約締結に向けた交渉が行われますが、本事業をより良いものとしていくために、今後、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PFI事業者は、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、以下の項目に関して取り組むこと。

- 様々な目的を持って訪れる多様な利用者が、それぞれに快適に充実した時間を過ごせる施設を目指し、マーケティングや企画・運営、施設の整備等のさらなる工夫に努めること。特にエントランスホール及びロビーについては、施設の顔となるため、デザイン、運営ともに、適切に配慮することが望ましい。
- 多様な集客に取り組むP F I事業者の工夫と努力を尊重すること。ただし、具体的なターゲティングについては、本施設の設置趣旨に照らし、適切なバランスが確保されるよう、市とP F I事業者とで十分に協議すること。
- 運営改善につながる積極的な改修に関しては、原設計の良さを生かした高質な空間づくりに努めるとともに、ライフサイクルコストの増大を招かないよう留意すること。
- 施設の大幅な用途変更を伴う場合は、現行利用者についても適切に配慮すること。特に、バーデゾーンの転用を計画する「オオルリ」グループの提案については、現行利用者及び同様のニーズを有する客層にも配慮した企画・運営に努めること。
- 立地特性に応じた配慮については、P F I事業者において十分に払われるべきものであるが、市は、P F I事業者が適正に履行できるよう、配慮すべき事項、水準及びその根拠を明確に提示するなど、事業実施に向けた協議を適切に行うこと。
- 市との協議や関係行政機関からの指導、状況の変化、その他の事情等により、当初提案からの内容変更が必要となった場合においても、選定された提案と同等の水準が確保されるよう、双方とも最大限の工夫と努力を行うこと。

以上

5 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の選定結果をもとに、最優秀提案者（オオールリグループ）である株式会社紅梅組グループを、優先交渉権者として決定した。

(1)最優秀提案者：株式会社紅梅組グループ（オオールリグループ）

参加区分	企業名	
代表企業	株式会社紅梅組	建設業務
構成企業	フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社	統括管理業務
	株式会社R.p r o j e c t	運営業務
	石井造園株式会社	維持管理業務
協力企業	相鉄企業株式会社	維持管理業務
	株式会社デザインの森	設計業務
	エバラ食品工業株式会社	運営業務

(2)次点者：横浜緑地株式会社グループ（カワセミグループ）

参加区分	企業名	
代表企業	横浜緑地株式会社	統括管理業務・運営業務
構成企業	西武造園株式会社	運営業務
	三洋装備株式会社	維持管理業務
	大洋建設株式会社	建設業務
	日立キャピタル株式会社	統括管理業務
協力企業	株式会社金子設計	設計業務

(3)次々点者：株式会社松尾工務店グループ（ウグイスグループ）

参加区分	企業名	
代表企業	株式会社松尾工務店	統括管理業務・建設業務
構成企業	和興通商株式会社	維持管理業務・運営業務
	京浜警備保障株式会社	維持管理業務
協力企業	株式会社スピリッツ・オフィス	設計業務
	一級建築士事務所	
	横浜植木株式会社	維持管理業務

6 VFM 評価

優先交渉権者の提案価格を基にした VFM 評価は以下のとおり。

(1)最優秀提案者：株式会社紅梅組グループ

PSC 現在価値	PFI-LCC 現在価値	VFM (金額)	VFM (割合)
2,095 百万円	1,876 百万円	219 百万円	10.5%

(2)次点者：横浜緑地株式会社グループ

PSC 現在価値	PFI-LCC 現在価値	VFM (金額)	VFM (割合)
2,095 百万円	1,915 百万円	180 百万円	8.6%

(3)次々点者：株式会社松尾工務店グループ

PSC 現在価値	PFI-LCC 現在価値	VFM (金額)	VFM (割合)
2,095 百万円	1,893 百万円	202 百万円	9.6%

第6 今後の予定

日程	内容
平成 30 年 3 月上旬	基本協定締結
平成 30 年 4 月上旬	仮契約締結
平成 30 年 6 月	本契約締結 (PFI 事業契約・指定管理者の指定にかかる議会議決)
平成 30 年 6 月～平成 31 年 9 月	設計・工事・開館準備
平成 31 年 9 月	リニューアルオープン

以上