

本牧市民プール再整備事業 落札者の決定に関する報告書

令和3年4月

横浜市

はじめに

横浜市（以下「本市」という。）は、本牧市民プール再整備事業（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、入札手続き及び審査を行い、落札者を決定した。

本書は、本事業に関する入札公告から落札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 3 年 4 月 21 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等の名称	1
3	事業の背景と目的	1
4	事業内容	1
第2	審査の方法	7
1	最優秀提案者の選定方法	7
2	横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査	7
3	審査委員会事務局	7
4	審査の方法	7
5	審査の基準	8
6	審査の手順	8
7	審査の内容	9
第3	総合評価点の内容	11
1	総合評価点の配点方針	11
2	評価項目及び配点	11
3	提案点の得点化方法	11
4	価格点の得点化方法	12
5	総合表観点の得点化方法	12
第4	審査の経緯及び審査委員会の開催	13
1	審査の経緯	13
2	審査委員会の開催	13
第5	審査結果	14
1	第一次審査	14
2	入札書及び第二次審査資料の確認	14
3	第二次審査	14
4	開札及び価格点の算出	15
5	総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定	16
6	落札者の決定	16
第6	今後の予定	18

第1 事業概要

1 事業名称

本牧市民プール再整備事業

2 公共施設等の管理者等の名称

横浜市長 林 文子

3 事業の背景と目的

(1) 背景

本牧市民プールは、昭和 30（1955）年代の本牧ふ頭関連造成用地の海面埋め立てに伴う海水浴場の代替施設として昭和 44（1969）年に設置されてから平成 27（2015）年までの約 47 年間にわたり屋外遊泳用プールとして広く市民に親しまれてきた。

しかし、本牧市民プールの老朽化は著しく、平成 27（2015）年度の営業では漏水により水道使用量が大幅に増加し、その漏水箇所を特定することもできず、改修が困難なことから平成 28（2016）年度以降の営業を休止した。

また、本市が所有する市内プール（本牧市民プールを含む。）については、「横浜市公共施設のあり方検討委員会 意見の最終とりまとめ」（平成 23（2011）年 11 月 22 日横浜市公共施設のあり方検討委員会）において見直しの考え方が示された。

本市は、この見直しの考え方を踏まえ、「プール及び野外活動施設等の見直しに係る基本的な考え方」（平成 24（2012）年 8 月 13 日横浜市）及び「プール及び野外活動施設等の見直しに係る方針」（平成 27（2015）年 10 月 30 日横浜市）を策定し、本牧市民プールについては存続に向けて再整備を行うこととした。

(2) 目的

本事業は、既存の本牧市民プールが設置された経緯を踏まえ、屋外遊泳用プールの存続、利用促進及び経営改善を図り、市民利用施設としての魅力を高めることにより市民の福祉の増進に資する屋外遊泳用プールを有するスポーツ・レクリエーション施設（以下「本施設」という。）として再整備するとともに隣接する公有地の一部の利活用を図ることを目的とする。

また、本事業の実施においては、横浜市中心企業振興基本条例（平成 22（2010）年横浜市条例第 9 号）の趣旨に鑑み、地域経済の活性化に資することにも期待する。

4 事業内容

(1) 事業概要

本事業は、現在の本牧市民プールのある市有地（以下「事業用地」という。）から土砂災害特別警戒区域の指定が予定される範囲を除いた用地（以下「再整備用地」という。）

を対象として、本施設及び提供公園（以下、これらを総称して「本施設等」という。）、再整備用地の一部の利活用を図る民間収益施設を一体的に整備し、事業用地の範囲内（提供公園の範囲を除く。）を対象として管理及び運営するものである。

このうち、本施設の整備、本施設の管理及び運営並びに提供公園の整備を実施する事業をPFI法第7条に定める選定事業とし、民間収益施設の整備、管理及び運営を実施する事業を選定事業の付帯事業（以下「付帯事業」といい、再整備用地のうち付帯事業の実施に必要な範囲の敷地を「付帯事業用地」という。）とした。

なお、提供公園の管理及び運営に関する業務については、本市又は本市が委託等する者により隣接する本牧市民公園と一体的に管理及び運営することを予定していることから、提供公園の管理及び運営に関する業務は本事業において実施する業務には含まれないものとした。

また、本施設の管理及び運営に関する業務については、地方自治法第244条の2第3項に定める指定管理者が行う業務とした。

表1. 本事業における敷地区分と事業区分の関係

本事業における敷地区分				本事業における事業区分				
本牧市民公園用地内における本牧市民プールへの給水管更新工事に必要な範囲				整備			選定事業	本事業
現在の 本牧市 民プールの ある市有 地	事業 用地	土砂災害特別警戒区域の指定が予定される範囲		管理				
		提供公園の整備用地	再整備用地	整備				
		本施設の整備用地		整備	管理	運営		
		民間収益施設の整備用地		付帯事業用地	整備	管理	運営	付帯事業

(2) 業務内容

本事業を構成する選定事業として実施する主な業務内容については下記ア、付帯事業として実施する主な業務内容については下記イによるものとした。

ア 選定事業の主な業務内容

選定事業として実施する主な業務は、次の(ア)から(カ)までに掲げる業務であり、これらの業務のうち(ウ)から(オ)までに掲げる業務は指定管理者が行う業務にも該当するものとした。

(ア) 本事業の経営管理業務

(イ) 本施設等に係る施設整備業務（関連する給水管更新工事を含む。）

- (ウ) 本施設に係る施設管理業務（指定管理者が行う業務）
 - (エ) 本施設に係る施設運営業務（指定管理者が行う業務）
 - (オ) 本施設に係る自主事業（指定管理者が行う業務）
 - (カ) 利便機能営業（本施設の利用者のための利便機能（食堂、売店、自販機設置等）の営業）
- イ 付帯事業の主な業務内容
- 付帯事業として実施する主な業務は、次の(ア)から(エ)までに掲げる業務とする。
- (ア) 付帯事業の経営管理業務
 - (イ) 民間収益施設に係る施設整備業務
 - (ウ) 民間収益施設に係る施設管理業務
 - (エ) 民間収益施設に係る施設運営業務

表 2. 本事業の概要及び業務内容

構成	業務内容
選定事業	<ul style="list-style-type: none"> ■本施設の整備、管理及び運営並びに提供公園の整備の実施 ア 本事業の経営管理業務 イ 本施設等に係る施設整備業務（関連する給水管更新工事を含む。） ウ 本施設に係る施設管理業務（指定管理者が行う業務） エ 本施設に係る施設運営業務（指定管理者が行う業務） オ 本施設に係る自主事業（指定管理者が行う業務） カ 利便機能営業
付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> ■民間収益施設の整備、管理及び運営の実施 ア 付帯事業の経営管理業務 イ 民間収益施設に係る施設整備業務 ウ 民間収益施設に係る施設管理業務 エ 民間収益施設に係る施設運営業務

(3) 事業主体等

ア 本事業の事業主体

本事業の事業主体の役割を担う民間事業者（以下「P F I 事業者」という。）は、本市との間で本事業の実施に関する契約（以下「P F I 事業契約」という。）を締結する次の(ア)から(ウ)までに掲げるいずれかの者とした。

(ア) S P C

本市が本件入札により本事業を実施する者として選定した落札者を構成する民間事業者（以下「提案企業」という。）が本事業の遂行のみを目的として新たに設立する会社法（平成 17（2005）年法律第 86 号）に定める株式会社（以下「S P C」

(Special Purpose Company) という。) である 1 者

(イ) 代表企業

提案企業のうち落札者を代表して本件入札における入札手続を実施する民間事業者（以下「代表企業」という。）である 1 者

(ロ) 代表企業及び代表企業と連帯して経営管理業務を実施する者との 2 者

提案企業のうち事業期間にわたり連帯して P F I 事業者となる 2 者（代表企業及び代表企業と連帯して経営管理業務を実施する者との 2 者において、業務期間を引渡日の前後で区分した上で代表企業以外の者が経営管理業務を引き継ぐ場合に限る。）

また、P F I 事業者は、選定事業として実施する業務のうち経営管理業務を実施するものとし、経営管理業務以外の業務については P F I 事業者自ら又は P F I 事業者以外の提案企業に委託又は請け負わせることにより実施するものとした。

イ 本施設の指定管理者

本市は、本施設の引き渡しを受けるまでに P F I 事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に定める指定管理者として指定し、当該指定の通知日から本事業の事業期間終了日までの期間を指定期間として本施設の管理運営を委ねるものとする。

ウ 本施設の利便機能を営業する事業主体

本施設の利便機能を営業する事業主体の役割を担う民間事業者（以下「利便機能営業業者」という。）は、本市との間で本施設の一部の有償貸付けを受ける契約（以下「公有財産貸付契約」という。）を締結する。

利便機能営業業者は、P F I 事業者自らが兼ねる場合の他、P F I 事業者以外の提案企業とする。

エ 付帯事業の事業主体

本事業における付帯事業の事業主体の役割を担う民間事業者（以下「付帯事業者」という。）は、本市との間で付帯事業用地の有償貸付けを受ける契約（以下「公有地貸付契約」という。）を締結する。

付帯事業者は、P F I 事業者自らが兼ねる場合の他、P F I 事業者以外の提案企業のうちの 1 者とする。また、付帯事業者のみが付帯事業の経営管理業務を実施する役割を担わなければならないものとし、付帯事業の経営管理業務以外の業務については付帯事業者自ら又は付帯事業者以外の提案企業若しくは第三者に委託又は請け負わせることができるものとする。

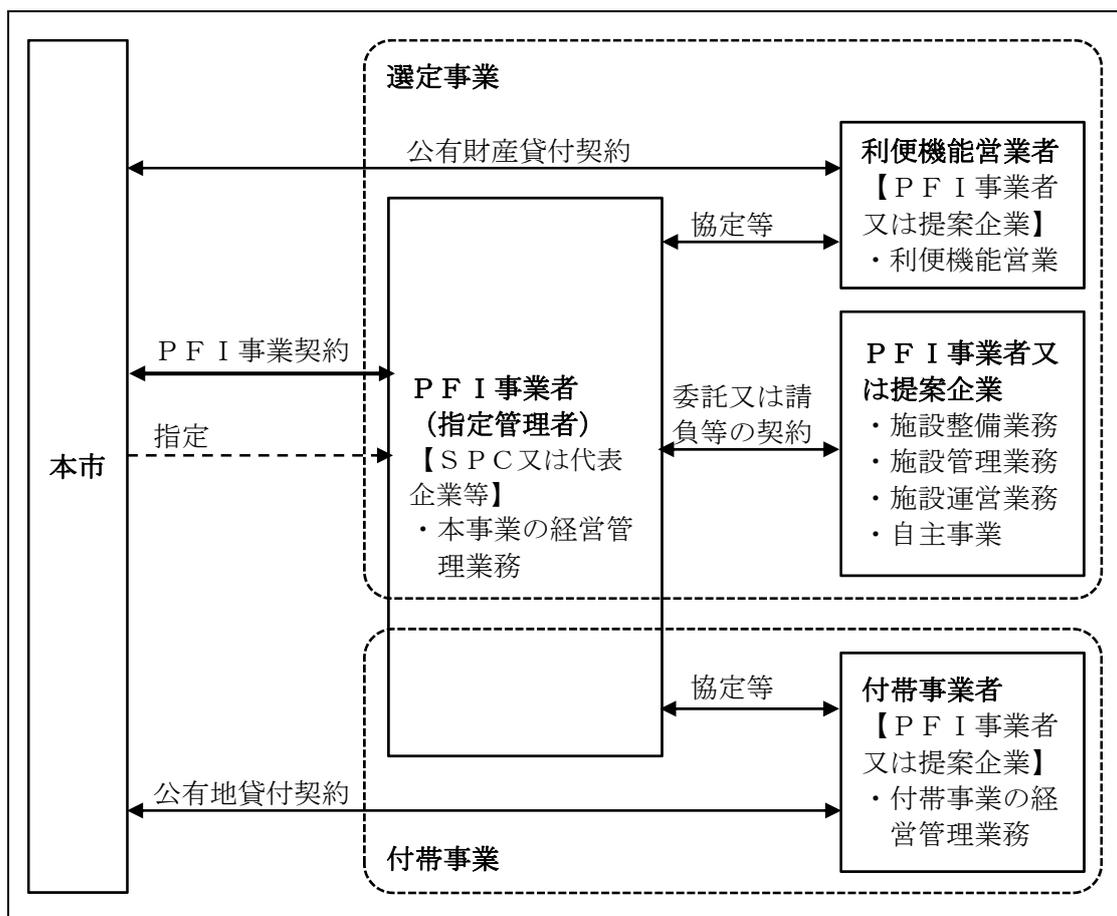


図1. 本事業における事業主体等の概要

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、PFI事業契約の締結日から令和15(2033)年3月31日までの期間(約12年間)とし、毎年4月1日から翌年の3月31日までを本事業の事業年度とした。

付帯事業の事業期間については、計画提案により付帯事業の事業期間の終了日を設定するものとし、付帯事業用地における民間収益施設の整備等を開始するまでに付帯事業者が本市との間で公有地貸付契約を締結した日から本事業の事業期間の終了日まで、又は公有地貸付契約を締結した日から本事業の事業期間の終了日を越えて50年未満の期限内で計画提案に基づいて設定した日までとした。

(5) 事業方式

本事業における選定事業及び付帯事業の事業方式は、それぞれ次のとおりとした。

ア 選定事業の事業方式

選定事業は、次の(ア)から(ウ)までの事業類型から構成されるBTO(Build - Transfer - Operate)方式により実施するものとする。

(7) サービス購入型の事業

P F I 事業者は、自らの責任と費用負担により本施設等の建築主及び原始取得者となり、本施設等に係る施設整備業務を実施する提案企業により再整備用地内に本施設等を整備（関連する給水管更新工事を含む。）した後、本施設等を未使用のまま本市に引き渡した後に本市から本施設等（調達及び設置した備品等を含む。）の対価の支払いを受けるものとする。

(イ) ジョイント・ベンチャー型の事業

P F I 事業者は指定管理者として本施設の利用に係る利用料金収入と本市が支払う指定管理料による収入を収受するものとし、本施設及び事業用地（提供公園の整備用地及び付帯事業用地を除く。）の施設管理業務及び施設運営業務を実施するために必要な支出を賄うものとする。

(ウ) 独立採算型の事業

P F I 事業者は指定管理者として、本施設に係る自主事業を実施する提案企業に自主事業を実施することにより得られる収入で自主事業を実施するために必要な支出（本施設の利用料金の支払いを含む。）を賄わせるものとする。

また、P F I 事業者は、利便機能営業者に利便機能営業を実施することにより得られる収入で利便機能営業を実施するために必要な支出（公有財産貸付料の支払いを含む。）を賄わせるものとする。

イ 付帯事業の事業方式

付帯事業は、P F I 事業者が付帯事業者自らの責任と費用負担により付帯事業用地を利活用させる独立採算型の事業類型による事業方式とし、P F I 事業者は付帯事業者が付帯事業用地の管理、民間収益施設の整備、管理及び運営の実施の他、付帯事業の事業期間の終了日までに民間収益施設の解体撤去を完了した上で本市に付帯事業用地を更地返還させるものとする。

第2 審査の方法

1 最優秀提案者の選定方法

本事業の実施を担う民間事業者の選定においては、様々な民間集客施設の整備、管理及び運営に関するノウハウ等を活用し、本牧市民プールを魅力ある市民利用施設として再整備する計画を策定し、当該計画を適正かつ確実に遂行できるような民間事業者を選定することが求められた。

このため、本事業の実施を担う民間事業者として必要な資格及び実績を有すると認められた入札参加希望者（以下「入札参加者」という。）を対象として、本事業の実施に関する計画及び技術提案（以下「計画提案」という。）と、当該計画提案の内容を実施するために必要な費用（以下「事業費」という。）に基づく入札価格の提出を求め、これらを総合的に評価し、本市にとって最も有利なものをもって申込みをした入札参加者を落札者として決定する総合評価一般競争入札により本事業の実施を担う民間事業者を選定することとした。

計画提案の内容を評価して最優秀提案者を選定する審査については、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に設置している「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。）で行った。

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とした。審査委員会の委員は、次の5名で構成される。

表3. 審査委員会の構成

役職	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	青山学院大学会計プロフェッション研究科 教授
委員	勝又 英明	東京都市大学工学部建築学科 教授
委員	山口 有次	桜美林大学ビジネスマネジメント学群ビジネスマネジメント学類 教授

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。

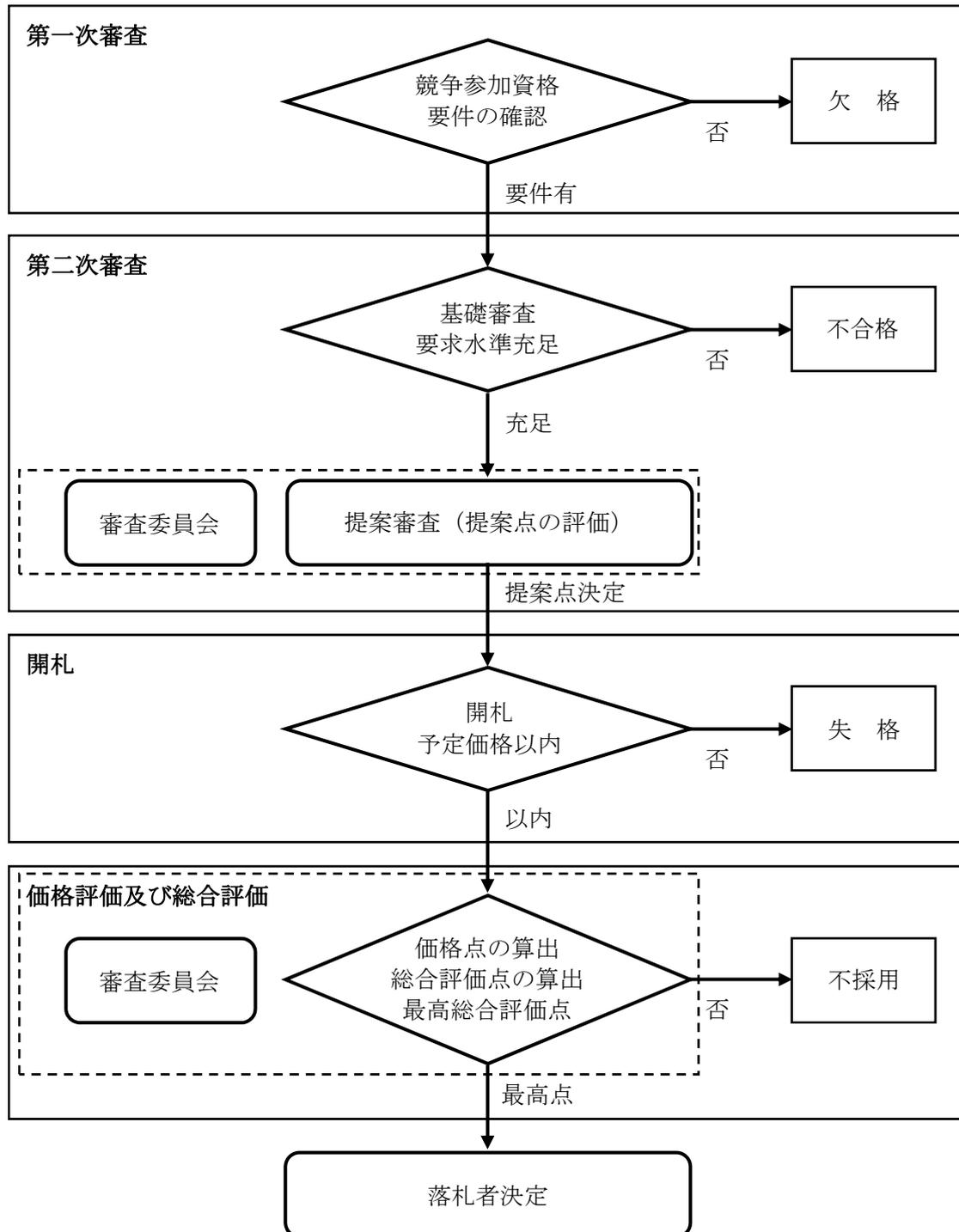
4 審査の方法

審査委員会は、入札説明書の添付資料8「本牧市民プール再整備事業に関する落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）に従い、審査を行った。

5 審査の基準

審査基準は、落札者決定基準の別紙1「計画提案に関する評価項目別の評価の視点及び配点」（以下「評価基準」という。）のとおりとした。

6 審査の手順



7 審査の内容

第一次審査、第二次審査、開札、価格評価及び総合評価は、以下の手順で行う。

(1) 第一次審査

第一次審査は、入札参加希望者が、本事業の実施を担う民間事業者として適正な資格と必要な能力を備えていることを確認するものであり、入札説明書に定める競争参加資格の有無について確認する。

本市は、入札参加希望者が提出した参加表明書及び第一次審査資料について、資料作成の不備の有無及び入札説明書に示す競争参加資格の有無を確認し、資料作成の不備がある者及び競争参加資格が無いと認められる者を欠格とする。

(2) 第二次審査

第二次審査は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するため、入札参加者が提出した計画提案を審査するものである。

ア 基礎審査

本市は、入札参加者が提出した計画提案について、資料作成の不備の有無、要求水準書に示された計画条件に基づいて要求水準を満たせるような計画提案内容であること、入札説明書に示した契約条件に則っていることを確認する。資料作成に不備があり、要求水準書に示された計画条件に違反し、又は要求水準を満たすことができないと認められる場合は、その入札参加者を不合格とする。

イ 提案審査（提案点の評価）

審査委員会は、各入札参加者から提出された計画提案について、評価基準に基づいて審査し、各提案に対する提案点を評価する。なお、提案点は全体で100点満点とする。

なお、審査委員会は、提案審査にあたり、入札参加者プレゼンテーションにおいてヒアリングを実施し、計画提案の内容を確認する。

(3) 開札

本市は、入札価格が予定価格の範囲内か否かを確認し、入札価格が予定価格を超えている入札書を提出した入札参加者は失格とする。

(4) 価格点の算出

審査委員会は、予定価格の範囲内である入札価格に対して価格点を算出する。

(5) 総合評価点の算出及び落札者の決定

審査委員会は、提案点及び価格点から総合評価点を算出し、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、その入札参加者を最優秀提案者として選定する。

なお、最も高い総合評価点の入札参加者が二者以上あるときは、総合評価点の内訳において提案点が最も高い入札参加者を最優秀提案者とし、更に最も高い提案点の入札

参加者が二者以上あるときは、当該者にくじを引かせて最優秀提案者を選定する。

本市は、審査委員会を選定した最優秀提案者を本件入札の落札者として決定する。

第3 総合評価点の内容

1 総合評価点の配点方針

総合評価点における提案点と価格点の配点割合は「7：3」とした。

2 評価項目及び配点

計画提案に関する評価項目別の配点は、次のとおりとした。

表4. 評価項目別の配点

評価項目		配点
I 提案点		100点
経営管理		15点
経営管理方針	適切な経営管理に関する工夫	5点
財務管理	適切な財務管理に関する工夫	5点
業務管理	適切な業務管理に関する工夫	5点
施設整備		32点
全体計画	適切な敷地の利活用に関する工夫	5点
	施設の魅力向上に関する工夫	10点
施設計画	機能性、利便性及び快適性に関する工夫	7点
	安全性に関する工夫	5点
業務計画	適切に施設整備業務を実施する工夫	5点
管理運営		35点
施設管理	適切に施設管理業務を実施する工夫	5点
施設運営	夏期の屋外プール利用に関する営業内容の工夫	13点
	夏期以外の公共スポーツ・レクリエーション利用に関する営業内容の工夫	7点
	利便機能及び自主事業に関する営業内容の工夫	5点
	施設利用者の安全確保に関する業務内容の工夫	5点
付帯事業		8点
営業内容	公有地の効果的な利活用に資する付帯事業の営業内容に関する工夫	5点
業務内容	付帯事業の適切な業務内容に関する工夫	3点
地域経済活性化		10点
事業用地周辺の地域資源等の活用を図るための工夫		3点
市内の事業者や人材等の活用を図るための工夫		7点
II 価格点		100点
III 総合評価点 合計 (I×0.7+II×0.3)		100点

3 提案点の得点化方法

提案点は、入札参加者の提案内容を評価基準に示す評価の視点から、評価項目（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～Eの5段階による絶対評価とし、各評価ランクの評価内容及び点数化の方法は表5のとおりとした。

表5. 各評価ランクの評価内容及び点数化の方法

評価ランク	評価内容	点数化の方法
A	秀でて優れている	評価項目別配点×100%
B	AとCの間	評価項目別配点×75%
C	優れている	評価項目別配点×50%
D	CとEの間	評価項目別配点×25%
E	要求水準の規定どおり	評価項目別配点×0%

4 価格点の得点化方法

価格点は、以下の計算式により算出した。なお、価格点の算定においては、算定結果の小数点以下第3位を四捨五入するものとし、上限を100点とする。

$$\text{価格点} = \text{最低入札価格} \div \text{当該入札参加者の入札価格} \times 100 \text{ 点}$$

5 総合表観点の得点化方法

総合評価点は、以下の計算式により算出した。

$$\text{総合評価点 (100点満点)} = \text{提案点} \times 0.7 + \text{価格点} \times 0.3$$

第4 審査の経緯及び審査委員会の開催

1 審査の経緯

表6. 審査の経緯

日程	手続等
令和2（2020）年7月21日	入札公告（入札説明書等の交付）
令和2（2020）年7月21日 ～令和2（2020）年8月11日	入札説明書等に関する質問（第1回）の受付
令和2（2020）年8月26日	質問（第1回）への回答公表
令和2（2020）年7月21日 ～令和2（2020）年9月4日	参加表明書及び第一次審査資料の受付
令和2（2020）年8月31日 ～令和2（2020）年9月9日	要求水準書に関する個別対話の受付
令和2（2020）年8月31日 ～令和2（2020）年10月2日	入札説明書等に関する質問（第2回）の受付
令和2（2020）年9月18日	第一次審査結果の通知
令和2（2020）年9月25日	要求水準書に関する個別対話
令和2（2020）年10月23日	質問（第2回）に対する回答公表
令和2（2020）年11月20日	入札書及び第二次審査資料の受付
令和3（2021）年3月26日	第二次審査資料に関する入札参加者プレゼンテーション及びヒアリング並びに開札

2 審査委員会の開催

表7. 審査委員会の開催

開催日	審議内容
令和2（2020）年3月25日（水）	1 特定事業の選定（再確認）について 2 入札説明書等について
令和3（2021）年3月26日（金）	1 経過報告 2 提案者プレゼンテーション及び提案ヒアリング
令和3（2021）年3月26日（金）	1 提案評価に関する審議の進め方について 2 提案評価の実施 3 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定について

第5 審査結果

1 第一次審査

(1) 参加表明書及び第一次審査資料の確認

令和2（2020）年7月21日に入札公告した本事業は1者の入札参加希望者から参加表明書及び第一次審査資料が提出された。本市は、入札説明書等に定める参加表明書及び第一次審査資料が全て提出されていることを確認した。

(2) 第一次審査

本市は、入札参加希望者から提出された第一次審査資料をもとに、入札説明書に定める競争参加資格を有することを確認し、1者の入札参加希望者については入札説明書に定める競争参加資格を有することを確認した。

(3) 第一次審査結果の通知

本市は、令和2（2020）年9月18日に第一次審査結果を入札参加希望者に通知した。なお、入札説明書に定める競争参加資格を有することを確認した1者の入札参加希望者に提案者記号（「あお」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 入札書及び第二次審査資料の確認

本市は、「あお」グループから提出された入札書及び第二次審査資料について、入札説明書において入札参加者に提出を求めた書類がすべて揃っていることを確認した。

3 第二次審査

(1) 基礎審査

本市は、「あお」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、入札説明書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) 提案審査（提案点の評価）

提案の審査に先立ち、「あお」グループの事業計画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。

提案の審査においては、「あお」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を、評価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、「あお」グループの提案書の評価項目、配点及び得点化方法に基づき評価を実施し、提案点を決定した。

表 8. 提案審査の得点結果

評価項目		配点	評価 ランク	得点
I 提案点		100 点	—	30.75 点
経営管理		15 点	—	2.50 点
経営管理方針	適切な経営管理に関する工夫	5 点	D	1.25 点
財務管理	適切な財務管理に関する工夫	5 点	E	0.00 点
業務管理	適切な業務管理に関する工夫	5 点	D	1.25 点
施設整備		32 点	—	10.50 点
全体計画	適切な敷地の利活用に関する工夫	5 点	D	1.25 点
	施設の魅力向上に関する工夫	10 点	D	2.50 点
施設計画	機能性、利便性及び快適性に関する工夫	7 点	D	1.75 点
	安全性に関する工夫	5 点	C	2.50 点
業務計画	適切に施設整備業務を実施する工夫	5 点	C	2.50 点
管理運営		35 点	—	10.00 点
施設管理	適切に施設管理業務を実施する工夫	5 点	D	1.25 点
施設運営	夏期の屋外プール利用に関する営業内容の工夫	13 点	D	3.25 点
	夏期以外の公共スポーツ・レクリエーション利用に関する営業内容の工夫	7 点	D	1.75 点
	利便機能及び自主事業に関する営業内容の工夫	5 点	D	1.25 点
	施設利用者の安全確保に関する業務内容の工夫	5 点	C	2.50 点
付帯事業		8 点	—	2.50 点
営業内容	公有地の効果的な利活用に資する付帯事業の営業内容に関する工夫	5 点	C	2.50 点
業務内容	付帯事業の適切な業務内容に関する工夫	3 点	E	0.00 点
地域経済活性化		10 点	—	5.25 点
	事業用地周辺の地域資源等の活用を図るための工夫	3 点	E	0.00 点
	市内の事業者や人材等の活用を図るための工夫	7 点	B	5.25 点

4 開札及び価格点の算出

(1) 入札価格の確認

本市は、令和 3 年 3 月 26 日に開札を行い、入札のあった「あお」グループの入札書に記載された入札価格が予定価格 (2,598,602,000 円) の範囲内であることを確認した。

(2) 価格点の算出

$$\text{価格点} = (2,593,422,768 \div 2,593,422,768) \times 100 = 100 \text{ 点}$$

(最も低い入札価格 ÷ 「あお」グループ入札価格) × 価格点上限 = 「あお」グループの価格点

5 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定

(1) 総合評価点の算出

審査委員会は、提案点及び価格点を合計し、総合評価点を算出した。

「あお」グループの総合評価点 =
提案点 (30.75 点×0.7) + 価格点 (100 点×0.3) = 総合評価点 51.53 点

(2) 最優秀提案者の選定

以上の手続きの結果、審査委員会は、「あお」グループを最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]

選定された提案は、事業用地の立地条件や敷地条件に係る制約の下で、PFI 事業の適正かつ確実な実施を志向している点や地域の経済活性化に資する提案、屋外プールの営業との連携や夏期以外での集客を志向する付帯事業について積極的な提案がなされている点などで優れていたと評価します。

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より一層の創意工夫を期待する。

- 効果的な利用者ニーズの把握及び対応する各種プログラムの計画と実施
- 繁忙期において懸念されるロッカー及びトイレの不足に関する対策
- プール内での利用者属性に応じた動線及び付帯事業利用者の動線に配慮した整備・管理運営計画の策定
- 戦略的かつ効果的なプロモーションの実施
- 予防保全の具現化を通じた施設の長寿命化とライフサイクルコストの削減

6 落札者の決定

本市は、審査委員会の選定結果をもとに、最優秀提案者（「あお」グループ）である馬淵建設株式会社グループを落札者として決定した。

(1) 落札者名

馬淵建設グループ

表 9. 提案企業一覧

参加区分	商号又は名称	本事業における役割
構成企業 (代表企業)	馬淵建設株式会社	経営管理企業、建設企業、 備品等設置企業
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	経営管理企業
構成企業	株式会社ヤマト 横浜支店	建設企業
構成企業	株式会社アメニティシステム	施設管理企業、施設運営 企業、利便機能営業者
協力企業	パシフィックコンサルタンツ株式会社 横浜事務所	設計企業、工事監理企業
協力企業	株式会社田辺設計	設計企業、工事監理企業
協力企業	扶桑電機株式会社	建設企業
協力企業	株式会社ヒーロー	付帯事業者

(2) 提案の概要

◇本牧市民プール

	プール施設
敷地面積	21,324 m ² ※提供公園面積含む
管理棟 (屋外トイレ、倉庫等含む)	地上1階 鉄骨造 延床面積 1,699 m ²
駐車場 (管理用駐車場含む)	165 台
遊泳施設	【常設】流水プール・ウォータースライダー 【仮設】アトラクションプール・幼児用プール等

◇付帯事業

	キャンプ場
敷地面積	1,708 m ²
用途	バーベキュー、キャンプ、貸し休憩スペース 等

(3) VFM評価

落札者の入札価格を基にしたVFM評価は、以下のとおり。

表 10. 落札者の入札価格を基にしたVFM評価

PSC (現在価値ベース)	PFI-LCC (現在価値ベース)	VFM (金額)	VFM (割合)
2,657,729 千円	2,551,852 千円	105,877 千円	3.98%

第6 今後の予定

表 11. 今後の予定

日程	手続等
令和3（2021）年4月21日	落札者の決定及び公表
令和3（2021）年4月下旬	落札者との基本協定の締結
令和3（2021）年5月下旬	PFI事業契約（仮契約）の締結
令和3（2021）年9月中旬	PFI事業契約の成立（議会議決）
令和5（2023）年7月1日	本施設の供用開始
令和15（2033）年3月31日	本事業終了