

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業  
事業者の決定に関する報告書

平成28年12月

横浜市文化観光局

## はじめに

横浜市（以下、「市」という。）は、みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業（以下、「本事業」又は「PFI事業②」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。

平成28年12月20日

## 目 次

<b>第 1</b>	<b>事業概要</b> .....	<b>1</b>
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 .....	2
<b>第 2</b>	<b>審査の方法</b> .....	<b>4</b>
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 .....	4
5	審査の基準 .....	4
6	審査の手順 .....	5
7	審査の内容 .....	6
<b>第 3</b>	<b>総合評価点の内容</b> .....	<b>8</b>
1	審査項目及び配点 .....	8
2	加点評価の得点化方法 .....	8
3	総合評価点の得点化方法 .....	9
4	総合評価点の基準点 .....	9
<b>第 4</b>	<b>審査の経緯及び審査委員会の開催</b> .....	<b>10</b>
1	審査の経緯 .....	10
2	審査委員会の開催 .....	10
<b>第 5</b>	<b>審査結果</b> .....	<b>11</b>
1	参加資格確認審査 .....	11
2	提案に関する必要書類の確認 .....	11
3	提案書審査 .....	11
4	提案価格の確認及び価格点の算出.....	12
5	総合評価点の算出及び優秀提案者の選定.....	12
6	P F I 事業者②の決定 .....	13
<b>第 6</b>	<b>今後の予定</b> .....	<b>14</b>

## 第1 事業概要

### 1 事業名称

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業

### 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

市は、1859年の開港以来、日本近代化の原点の地であり、国際的に開かれた都市として発展してきた。現在も、日本有数の国際貿易港、羽田空港へのアクセスなど優れた交通網、緑豊かな住環境など、ビジネスに必要な都市環境が整っている。国の政策に関しては、平成23年に「環境未来都市」「国際戦略総合特区」、平成25年には「グローバルMICE戦略都市」（現「グローバルMICE都市」）に指定されている。

みなとみらい21中央地区は、「24時間活動する国際文化都市」「21世紀の情報都市」「水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市」を目指すべき都市像に掲げ、都市づくりを進めている。当地区にはホテルやショッピングセンターをはじめ、美術館・博物館などエンターテインメント施設も集積しており、コンベンションに必要な施設が揃っている強みがある。既存施設であるパシフィコ横浜では、国際会議の開催件数・参加人数とも国内のMICE施設中で首位を維持している。

一方、シンガポールや韓国などアジア諸国がMICE施設整備を進め国際会議開催件数を伸ばしており、日本国内のMICE施設は相対的な国際競争力の低下が危惧されている。また、首都圏のMICE施設は稼働率が高く、国際会議の開催需要に応えられていない状況にあり、既存施設においても多くの開催機会を損失している。さらに、2020年にはオリンピック、パラリンピックの東京大会が開催されることから、首都圏において、さらなるコンベンション施設の不足が予想される。

本事業では、PFI事業①により新たに整備される20街区MICE施設を活用し、横浜の強みを活かしてMICE機能を強化することで、経済的波及効果と文化・産業・人材育成等の社会的波及効果、さらに都市の競争力・ブランド力を向上することを目的とする。

20街区MICE施設の運営に当たっては、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用するため、PFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することを検討している。また、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26年12月横浜市条例第72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。

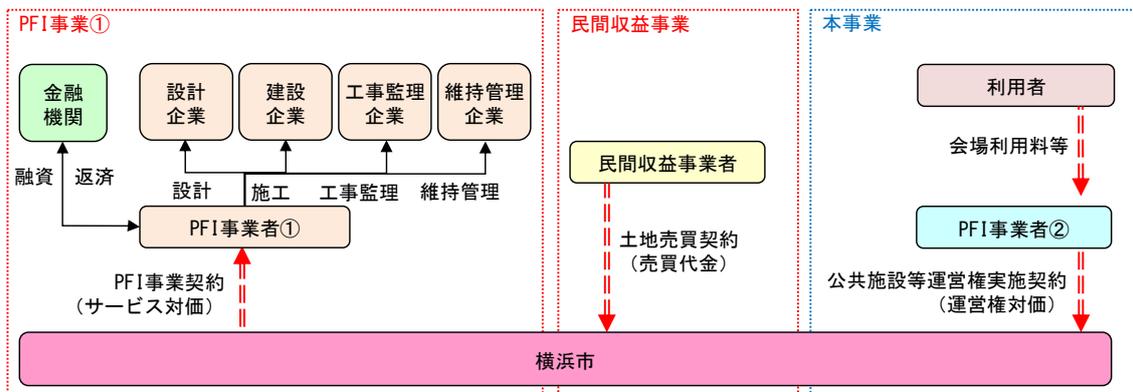
#### 4 事業内容

##### (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②が実施契約に従って20街区MICE施設の運営を行うものである。

なお、本事業とは別に、PFI事業者①がPFI事業①として20街区MICE施設の設計、建設及び維持管理を行うとともに、民間収益事業者が独立採算により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行うこととなっている。

図表 1 事業の全体スキーム



本事業の運営権対象施設は、以下のとおりとする。

図表 2 運営権対象施設の概要

施設機能	施設・整備内容
20 街区M I C E施設	多目的ホール
	会議室
	荷捌き駐車場 (自走式)
	地区施設 (キング軸)
	周辺基盤施設①、②
	什器備品

##### (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 統括マネジメント業務
  - イ 総務・経理業務
  - ウ 事業評価業務
  
- ② 20 街区M I C E 施設の開業前準備業務
  - ア 利用規則の策定業務
  - イ 広報・誘致業務
  - ウ スタッフ研修業務
  - エ 関係者とのスケジュール等調整業務
  - オ その他業務
  
- ③ 20 街区M I C E 施設の維持管理・保全業務
  - ア 建築物保守管理業務（P F I 事業①の対象を除く。）
  - イ 建築設備保守管理業務（P F I 事業①の対象を除く。）
  - ウ 外構施設保守管理業務
  - エ 清掃業務
  - オ 環境衛生管理（廃棄物処理を含む）業務
  - カ 什器備品保守管理業務
  - キ 警備業務
  - ク 修繕業務（P F I 事業①の対象を除く。）
  - ケ 周辺基盤施設の維持管理業務
  
- ④ 20 街区M I C E 施設の運營業務
  - ア 20 街区M I C E 施設運營業務
  - イ 広報・誘致業務
  - ウ 什器備品の貸出業務
  - エ 駐車場運營業務
  - オ 安全管理・防災・緊急事態等対応業務
  - カ 行政・周辺施設との連携業務
  - キ M I C E 運営事業期間終了時の引継ぎ業務

## 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②には、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審査委員会において行われた。

### 2 横浜市民間資金等活用事業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横浜市民間資金等活用事業審査委員会により、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5名で構成された。

	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	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	前田 泰宏	新日本有限責任監査法人 公認会計士
委員	矢ヶ崎 紀子	東洋大学国際地域学部 准教授

(備考：敬称略、委員長以外は五十音順)

### 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。

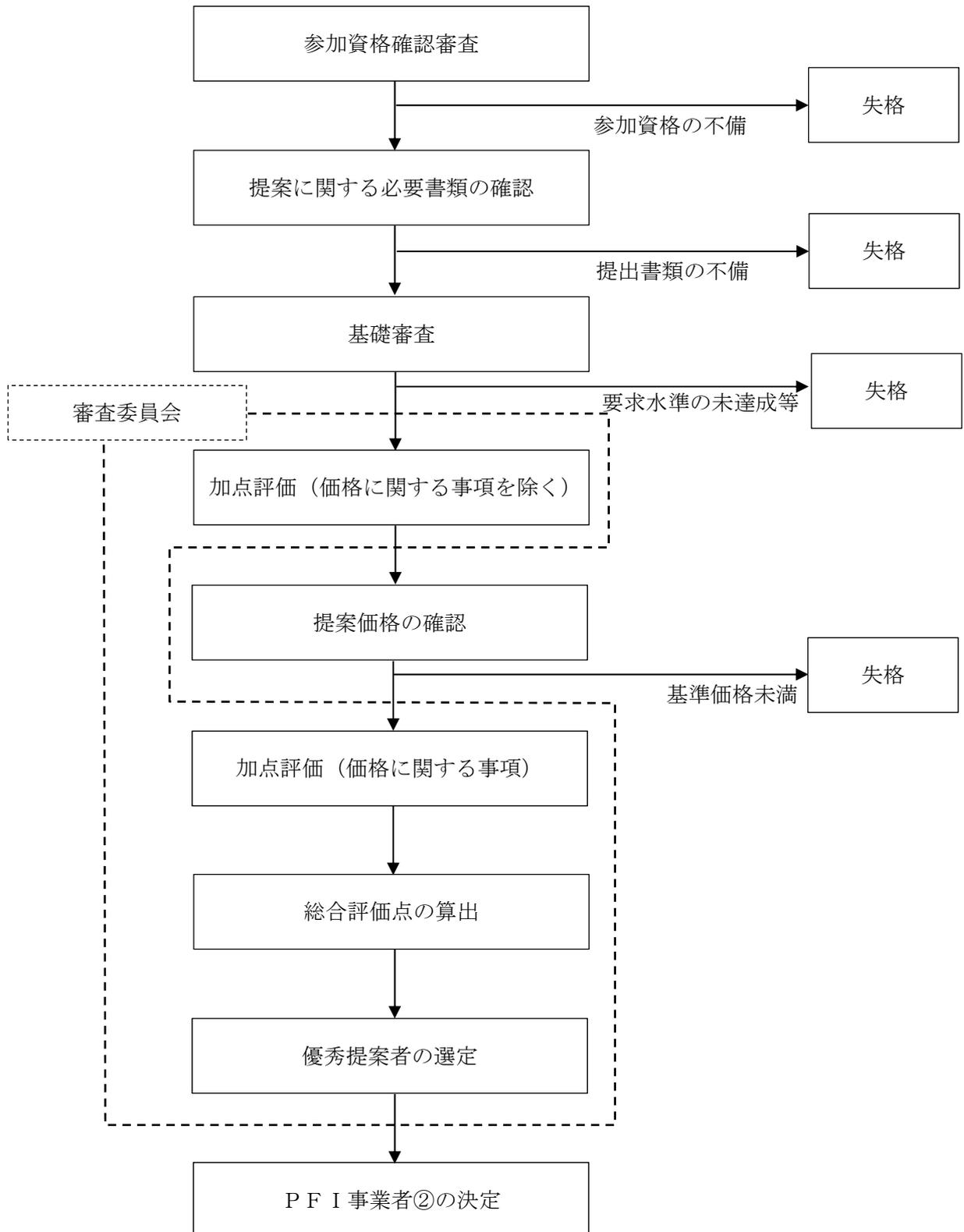
### 4 審査の方法

審査委員会は、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、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②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②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	60点
1 PFI事業②に係る計画全体に関する事項	14点
(1) 事業実施の基本方針	2点
(2) 事業の実施体制	4点
(3) 地域貢献	5点
(4) 本事業の安定性・確実性	2点
(5) 周辺環境への配慮	1点
2 20街区MICE施設の維持管理・保全に関する事項	9点
(1) 維持管理・保全の取組方針及び体制	2点
(2) 保守管理	2点
(3) 清掃・環境衛生管理	1点
(4) 警備	2点
(5) 修繕	2点
3 20街区MICE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	2点
(2) 利用規則	2点
(3) MICE誘致	4点
(4) 広報	3点
(5) 来館者支援	3点
(6) 開業前準備	3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。

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

## 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
平成 28 年 8 月 10 日	審査委員会（提案募集要項等の審議）
平成 28 年 8 月 26 日	特定事業の選定の公表、提案募集要項等の公表
平成 28 年 9 月 9 日	提案募集要項等に関する質問の受付
平成 28 年 9 月 30 日	提案募集要項等に関する質問の回答
平成 28 年 10 月 17 日	提案書の受付
平成 28 年 11 月 21 日	審査委員会（提案者プレゼンテーション） 審査委員会（優秀提案者の選定）及び提案価格の確認

##### 2 審査委員会の開催

日 程	内 容
平成 28 年 8 月 10 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
平成 28 年 11 月 21 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
平成 28 年 11 月 21 日	1 提案審査に関する審議の進め方について
	2 加点点評価について
	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。

加點評価（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	加點評価（価格に関する事項を除く）	40点		
1	P F I 事業②に係る計画全体に関する事項	14点	-	10.5点
	(1) 事業実施の基本方針	2点	A	2.0点
	(2) 事業の実施体制	4点	B	2.0点
	(3) 地域貢献	5点	A	5.0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	1点	B	0.5点
2	20街区M I C E施設の維持管理・保全に関する事項	9点	-	2.5点
	(1) 維持管理・保全の取組方針及び体制	2点	B	1.0点
	(2) 保守管理	2点	C	0.0点
	(3) 清掃・環境衛生管理	1点	B	0.5点
	(4) 警備	2点	C	0.0点
	(5) 修繕	2点	B	1.0点
3	20街区M I C E施設の運営に関する事項	17点	-	11.5点
	(1) 運営の取組方針及び体制	2点	A	2.0点
	(2) 利用規則	2点	B	1.0点
	(3) M I C E誘致	4点	A	4.0点
	(4) 広報	3点	B	1.5点
	(5) 来館者支援	3点	B	1.5点
	(6) 開業前準備	3点	B	1.5点
合計				24.5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、平成28年11月21日に提案者から提出された、加點評価（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) 加點評価（価格に関する事項）の算出

評価点

$$= (8,066,301,100 \div 7,333,001,000 - 1) \times \text{価格に関する事項の配点 (20点)}$$

$$= 2.0 \text{点}$$

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點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

= 基礎評価点 (60 点) + 加点点評価点 (24.5 点+2.0 点)

= 86.5 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、全体的に要求水準を上回る B 以上と評価できる項目が多くあり、優れた内容であったと考える。

その中でも、市が特に重視した「地域貢献」や「MICE 誘致」の項目については、現状を分析した上で、提案者の創意工夫が活かされた効果的かつ効率的な提案が具体的になされており、特に優れていたと評価する。

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する。

<意見>

本事業では、国際的な競争が激化する MICE 市場の中にあっても、競争を勝ち抜き、国際会議等の誘致・開催を実現させていくことが求められる。

市と提案者は、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体制を構築し、本施設が既存施設と一体となって競争力をさらに高め、「国内外から選ばれる MICE 施設」となるよう、共に努力すること。

市と提案者とが緊密に連携するとともに、既存施設で培われた提案者の経験と運営ノウハウ等が最大限活用され、本事業が着実に推進されることを強く期待する。

## 6 PFI 事業者②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②と決定した。

### (1) PFI 事業者②の名称

株式会社横浜国際平和会議場

### (2) 提案の概要

#### ◇ 横浜の MICE 機能強化

- ・中大型会議等の積極的な誘致等による既存施設 (パシフィコ横浜) で機会損失していた催事の確実な取込み

- ・数千人規模の大型企業インセンティブ誘致による新たな市場の創出
- ◇ 既存施設（パシフィコ横浜）との一体運用効果の発揮
  - ・既存施設で利用者から高い評価を得ている高品質なサービスと、既存施設からの人的及び物的バックアップにより安心して催事を開催できる環境の提供
  - ・申請書類等の統一化による円滑かつ快適な利用への配慮
- ◇ M I C E 施設の誘致開催を通じた地域への貢献
  - ・来館者が横浜市内を回遊する仕組みをより発展させることによる経済効果の拡大
  - ・ボランティア活動等を通じた多文化理解と次世代育成機会の促進
  - ・より多くの国際的M I C E開催を通じた横浜のブランド力及びプレゼンスの向上

## 第6 今後の予定

日 程	内 容
平成 29 年 2 月	運営権設定にかかる議案提出
平成 29 年 3 月	P F I 事業者②との実施契約の締結
平成 32 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
平成 52 年 3 月 31 日	P F I 事業②の終了

以上