

(仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業

実施方針

令和7年3月7日

横浜市

はじめに

横浜市（以下「市」という。）は、（仮称）豊岡町複合施設再編整備事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、本事業を効果的・効率的に推進するため、「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。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業について、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たり、PFI 法第 5 条第 1 項の規定により、「（仮称）豊岡町複合施設再編整備事業 実施方針」を定めたので、同条第 3 項に基づき、次のとおり公表する。

目 次

1.	特定事業の選定に関する事項	1
1.1.	事業内容に関する事項	1
1.2.	特定事業の選定及び公表に関する事項	11
2.	民間事業者の募集及び選定に関する事項	12
2.1.	民間事業者の選定に関する基本的事項	12
2.2.	民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項	13
2.3.	応募グループの備えるべき入札参加資格要件	16
2.4.	提出書類の取扱い	22
2.5.	PFI 事業者との契約手続等	23
3.	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	24
3.1.	基本的な考え方	24
3.2.	予想されるリスクと責任分担	24
3.3.	保険	24
3.4.	提供されるサービス水準	24
3.5.	PFI 事業者の責任の履行に関する事項	24
3.6.	関係者協議会の設置	24
3.7.	モニタリング等	24
4.	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	26
4.1.	立地条件	26
4.2.	本事業の施設の構成	27
4.3.	土地の使用に関する事項	27
4.4.	全体に関する事項	28
5.	事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	29
5.1.	基本的な考え方	29
5.2.	管轄裁判所の指定	29
6.	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	30
6.1.	PFI 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	30
6.2.	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	30
6.3.	いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	30
6.4.	金融機関等と市の協議	30
7.	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	31
7.1.	法制上及び税制上の措置に関する事項	31
7.2.	財政上及び金融上の支援に関する事項	31
7.3.	その他の支援に関する事項	31
8.	その他特定事業の実施に関し必要な事項	32
8.1.	議会の議決	32

8.2. 情報公開及び情報提供.....	32
8.3. 市からの提示資料の取り扱い.....	32
8.4. 応募に伴う費用負担.....	32
8.5. 問合せ先	32
別紙1 想定されるリスクと責任分担	33

1. 特定事業の選定に関する事項

1.1. 事業内容に関する事項

1.1.1. 事業名称

(仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業

1.1.2. 事業に供される公共施設等

小学校、放課後キッズクラブ、日本語教室、保育所、図書館、区民活動センター、地域子育て支援拠点等の機能を有した複合施設

1.1.3. 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 山中 竹春

1.1.4. 事業目的

豊岡小学校は、大正時代に現在の場所に設置され、100年間の長い期間をかけて地域に根差し、地域の方々の思い入れがある施設である。

現在の豊岡小学校の学校施設は、老朽化が進み、教室数の確保などの課題もあることから、建替えにより、教育環境の向上を図ることとしている。

この機会を捉え、豊岡小学校の周辺の鶴見図書館、鶴見保育園、つるみ区民活動センター、鶴見区地域子育て支援拠点と併せて再編整備することで、新たに、子育て世代の皆様がこの地域で安心して子育てができると感じる場、年齢、国籍、障害の有無等を問わずどなたでも子どもから高齢者まで安心してつどい、豊かな時間を過ごすことができる場、生涯学習や地域活動を行うことができる魅力的な場、地域の方々の多様な思いが込められた新しいコミュニティの場の提供を目指す。

また、豊岡小学校が立地する場所は、駅や商店街に近接する利便性の高い場所にあるため、公共施設の複合化に加え、民間事業者のアイデアやノウハウを活用することや、一部民間機能等も導入することで、より良い市民サービスの提供や、将来にわたる地域の活力向上、賑わい形成に寄与する施設を整備する。

(仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業では、各公共施設の機能を高め、効率的な整備運営を進めつつ、小学校単独の建替えでは成しえない相乗効果や新たな価値を生み出し、地域の活性化や魅力向上を図ることを事業の目的とする。

本事業の実施に当たっては、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用するため、PFI法に基づく事業として実施することを検討している。

1.1.5. 事業内容

(1) 本事業で整備する内容

本事業で整備する施設と機能は次のとおりである。

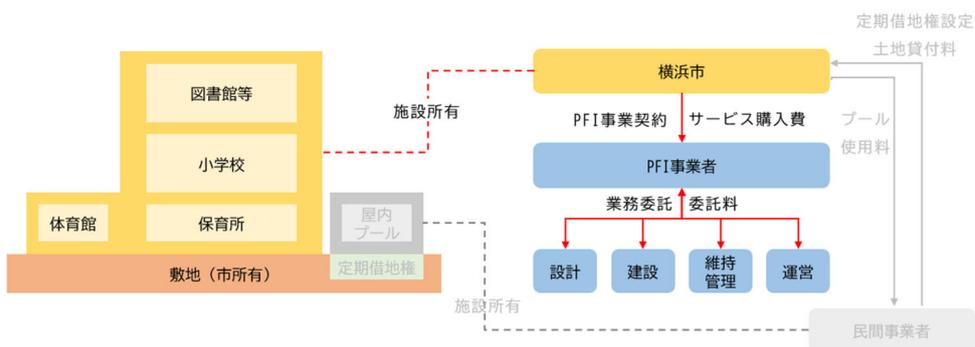
区分	棟構成・エリア区分		機能区分
建物	複合棟	小学校エリア	小学校
			放課後キッズクラブ
			日本語教室
		保育所エリア	保育所
			園庭
		市民利用施設エリア	図書館
	区民活動センター		
地域子育て支援拠点			
体育館棟		小学校	
外構	グラウンド	小学校	
	駐輪場	—	
他	駐車場（独立採算事業）	—	

(2) 事業対象

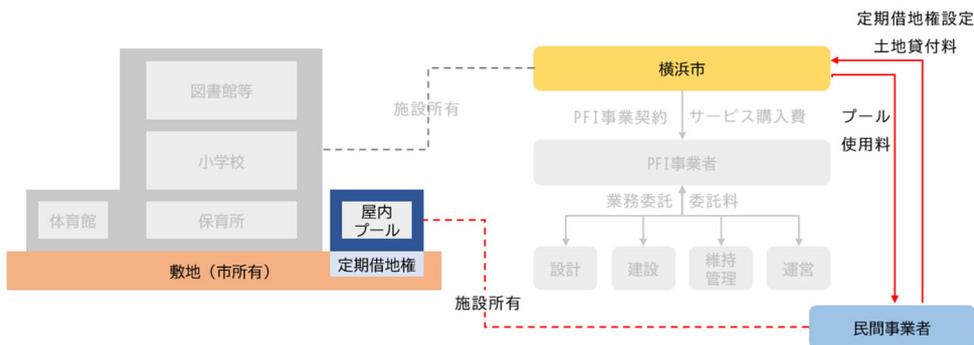
本事業では、複合棟、体育館棟及びグラウンドを公共施設として整備することとし、PFI法に基づく特定事業として、BT0方式により民間事業者により整備運営を行う方針である。

なお、本事業とは別事業として、本事業において整備する各施設の建設完了後、敷地の一部に定期借地権を設定して民間事業者に貸付け、民設民営のプールをはじめとした民間施設（コンセプト実現に寄与する機能等）を整備することを予定している。

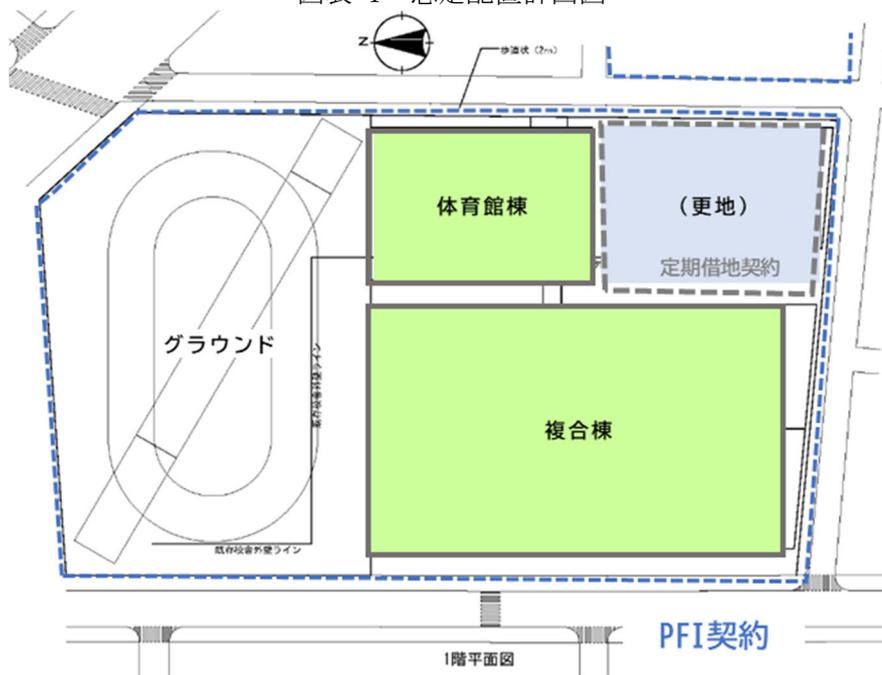
図表 1 本事業の事業スキーム（PFI事業（BT0方式））



図表 2 本事業とは別途整備する民間機能の事業スキーム（定期借地権設定事業）



図表 1 想定配置計画図



(3) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づく特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）が、複合棟、体育館棟及びグラウンドの設計業務、工事監理業務及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間を通じて、PFI 事業者が維持管理業務及び運營業務を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式とする。

(4) 指定管理者の指定

本事業では、指定管理者制度の導入は予定していない。

(5) 事業期間

本施設の設計・建設期間及び運営・維持管理・運営期間は次のとおりとする。

なお、設計期間を短縮し、建設期間を延長することや設計期間を延長し、建設期間を短縮することは認める。また供用開始日程を早めることは可能するが、供用開始の延期は原則として認めない。

a 複合棟

設計・建設期間を含み、事業契約の締結から事業終了までを事業期間と定義し、事業契約の締結日から令和29年3月末までの約20年間とする。

維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日（令和12年4月1日）から令和29年3月末までの17年間とする。

なお、令和12年3月末までに設計図書に定められた工事を完成させ、PFI事業者は市に施設を引き渡すこと。市は、その後速やかに所有権取得手続等を行う。

b 体育館棟及びグラウンド

設計・建設期間を含み、事業契約の締結から事業終了までを事業期間と定義し、事業契約の締結日から令和29年3月末までの約20年間とする。

維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日（令和14年9月1日）から令和29年3月末までの14年7か月とする。

なお、令和14年8月末までに設計図書に定められた工事を完成させ、PFI事業者は市に施設を引き渡すこと。市は、その後速やかに所有権取得手続等を行う。

また、令和15年3月末までに現体育館の解体工事を完了させ、更地とすること。

(6) 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 共通

(a) 統括管理業務

- i 統括マネジメント業務
- ii 総務・経理業務
- iii 事業評価業務
- iv 国庫補助金関連業務

b 設計・建設段階

(a) 設計業務

- i 事前調査業務
- ii 各種関係機関との協議・調整業務
- iii 設計及び関連業務
- iv 国庫補助金申請補助業務
- v 会計検査等対応業務

(b) 建設業務

- i 建設業務及びその関連業務
- ii 現豊岡小学校の解体撤去業務
- iii 什器備品調達・設置業務

- iv 国庫補助金申請補助業務
- v 会計検査等対応業務
- vi 引越し業務

(c) 工事監理業務

- i 工事監理業務

c 維持管理・運営段階

(a) 維持管理業務

- i 建築物保守管理業務
- ii 建築設備保守管理業務
- iii 外構管理業務
- iv 植栽維持管理業務
- v 清掃業務
- vi 環境衛生管理業務
- vii 什器備品等保守管理業務
- viii 安全管理業務
- ix 修繕・更新業務

(b) 運営業務

- i 総合受付業務
- ii 学び・体験・交流・にぎわい創出業務（複合施設間連携・協働・共創推進業務）
- iii 図書館窓口業務
- iv 予約管理の仕組み及び情報管理ツールの整備運営業務
- v 広報プロモーション業務
- vi 飲食機能業務（独立採算）
- vii 駐車場管理運営業務（独立採算）

(7) PFI 事業者の収入

本事業における PFI 事業者の収入は、次のとおり予定している。

なお、詳細については、入札説明書等において提示する。

a 市から PFI 事業者を支払われるサービス対価

(a) 設計・建設・工事監理の対価

市は、本施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務の対価について、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき市と PFI 事業者の間で締結する事業契約（以下「事業契約」という。）に定める額を PFI 事業者を支払う。

(b) 維持管理・運営の対価

市は、本施設の維持管理・運営業務の対価について、複合棟並びに体育館棟及びグ

ラウンドそれぞれの維持管理・運営期間にわたり、事業契約に定める額を PFI 事業者
に支払う。

サービス対価	支払方法	対象
サービス対価 A-1	一時支払	【複合棟】 <ul style="list-style-type: none"> ● 小学校の建設費及び工事監理費のうち一時支払の対象部分 ● 放課後キッズクラブの建設費及び工事監理費
サービス対価 A-2	割賦支払	【複合棟】 <ul style="list-style-type: none"> ● 基本設計費 ● 実施設計費 ● 建設費 ● 工事監理費 ● 引越費 ● 什器備品調達・設置費 ● 既存什器備品廃棄費 ● 仮設家庭科室等の設置費
サービス対価 B-1	一時支払	【体育館棟】 <ul style="list-style-type: none"> ● 体育館の建設費及び工事監理費のうち一時支払の対象部分
サービス対価 B-2	割賦支払	【体育館棟】 <ul style="list-style-type: none"> ● 基本設計費 ● 実施設計費 ● 建設費 ● 工事監理費 ● 外構整備費 ● 引越費 ● 什器備品調達・設置費
サービス対価 C-1	割賦支払	<ul style="list-style-type: none"> ● 現豊岡小学校（現体育館を除く）の解体費 ● 東側校舎の解体費 ● 仮設家庭科室等の解体費
サービス対価 C-2	割賦支払	<ul style="list-style-type: none"> ● 現体育館の解体費
サービス対価 D	四半期払	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持管理費
サービス対価 E	四半期払	<ul style="list-style-type: none"> ● 運営費（予約管理の仕組み及び情報管理ツールの整備費を含む）

b 飲食機能業務及び駐車場管理運営業務による収入

PFI 事業者は、飲食機能及び駐車場機能の収入を自らの収入とすることができる。なお、飲食機能業務及び駐車場管理運営業務の実施に際して、PFI 事業者は、市に施設の使用料または貸付料を支払うものとする。

c 自主事業（任意）による収入

PFI 事業者は、本施設の用途及び目的を妨げない範囲において、市民利用施設エリアを活用した自主事業（任意）による収入を自らの収入とすることができる。なお、収入を伴う自主事業（任意）の実施に際して、PFI 事業者は、原則として市に施設の使用料を支払う必要がある。

(8) PFI 事業者が独立採算により実施する事業の使用許可及び貸付条件

PFI 事業者は、以下の独立採算事業の実施にあたり、市に対し使用料または貸付料を支払うものとする。各事業における貸付条件については以下の通りとする。

		期間		根拠
飲食機能業務	施設	常設	17 年	PFI 法第 69 条第 6 項に基づく行政財産の貸付により、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約を締結
	設備	常設	1～3 年	横浜市公有財産規則（昭和 30 年 3 月）に基づく使用許可
	設備	臨時	単発	横浜市公有財産規則（昭和 30 年 3 月）に基づく使用許可
駐車場管理運営業務		常設	15 年	PFI 法第 69 条第 6 項に基づく行政財産の貸付により、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約を締結
		常設	1～3 年	横浜市公有財産規則（昭和 30 年 3 月）に基づく使用許可
自主事業（任意）		臨時	単発	横浜市公有財産規則（昭和 30 年 3 月）に基づく使用許可

A 行政財産の貸し付け

- (a) 根拠法：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第 69 条第 6 項
- (b) 貸付期間：事業者の提案する日（物件の引渡日）から事業期間終了日まで
- (c) 貸付料：横浜市公有財産規則第 46 条に基づき市が算定した額

B 行政財産の使用許可（目的外使用許可）

- (a) 根拠法：行政財産の使用許可（横浜市公有財産規則（昭和 30 年 3 月）第 22 条）
- (b) 使用許可期間：市と PFI 事業者が協議により決定

		2031年 令和13年												2032年 令和14年											
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
複合棟	小学校エリア					引越																			
	市民利用施設エリア					開設準備																			
	保育所エリア					引越																			
体育館棟																									建設
グラウンド																									建設
家庭科室等仮設																									
既存校舎																									
東側校舎																									
既存体育館																									
既存グラウンド																									グラウンド利用不可

		2033年 令和15年			…			2047年 令和29年																	
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	…	…	…	1	2	3						
複合棟	小学校エリア																								
	市民利用施設エリア																								
	保育所エリア																								
体育館棟																									維持管理
グラウンド																									維持管理
家庭科室等仮設																									
既存校舎																									
東側校舎																									
既存体育館																									
既存グラウンド																									グラウンド利用不可

(1) 共通

内 容	日 程
基本協定の締結	令和8年9月
事業契約の仮契約の締結	令和8年10月
事業契約にかかる議会議決 (本契約の締結)	令和8年12月

(2) 複合棟

内 容	日 程
設計期間（解体工事に係るものを含む）・建設期間	令和8年12月～令和12年3月31日
複合棟完成・引渡し	令和12年3月31日
開設準備期間	令和12年4月1日～令和12年4月30日
小学校引っ越し	令和12年8月

供用開始	小学校エリア	令和12年9月1日
	市民利用施設エリア	令和12年5月1日
	保育所エリア	令和12年5月1日
維持管理期間		令和12年4月1日～令和29年3月31日
運営期間		令和12年5月1日～令和29年3月31日
事業終了		令和29年3月31日

(3) 体育館棟

内 容	日 程
設計期間（解体工事に係るものを含む）	令和8年12月～令和10年5月31日 （設計完了時期は提案による）
現豊岡小学校（体育館を除く）の解体工事期間・建設期間、グラウンド整備期間	令和12年9月1日～令和14年8月31日
引っ越し	令和14年9月
供用開始	令和14年9月1日
現体育館の解体工事期間	令和14年9月1日～令和15年3月31日
維持管理・運営期間	令和14年9月1日～令和29年3月31日
事業終了	令和29年3月31日

1.1.7. 事業に必要とされる根拠法令等

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、別添資料「(仮称)豊岡町複合施設再編整備事業 要求水準書(案)」を参照すること。

1.2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

1.2.1. 特定事業の選定基準

市は、本事業をPFI法に基づく特定事業として実施することで、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、または、市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

1.2.2. 特定事業の選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

1.2.3. 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行う。

- (a) コスト比較による定量的評価
- (b) 民間事業者に移転されるリスクに係る評価
- (c) その他の質的な評価
- (d) 総合的評価

1.2.4. 特定事業の選定結果の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価内容とあわせて、市のホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2.1. 民間事業者の選定に関する基本的事項

2.1.1. 基本的な考え方

本事業は、民間事業者が市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容が市の要求する性能要件を満たすことを前提として、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する必要があるため、民間事業者等の選定に当たっては、提案内容、市の財政負担額等を総合的に評価し、選定を行う予定である。

なお、本事業は多種多様な業務で構成される事業であることに鑑み、民間事業者には複数の企業によるグループ（以下「応募グループ」という。）での応募を求めるものとする。

2.1.2. 選定の方式

民間事業者の選定については、競争性及び透明性の確保に配慮したうえで、総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

なお、本事業は、「WTO 政府調達協定」（平成 6 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定、及び平成 24 年 3 月 30 日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書）の対象事業であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成 7 年政令第 372 号）が適用される。

2.1.3. 民間事業者の選定の方法

民間事業者の選定は、次のとおり実施することを予定している。

なお、詳細については、入札公告時に明らかにする。

(1) 入札参加資格確認

入札参加資格の確認のため応募グループに参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求め、市の一般競争入札有資格者名簿登載者であることや一定の実績を有することなどの確認を行う。

(2) 提案内容の審査

前項(1)入札参加資格確認により、本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された応募グループから、本事業にかかる具体的な業務の実施方法やサービスの対価の額等について提案を受け、これらの提案内容を総合的に評価したうえで、落札者を決定する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

2.1.4. 審査委員会の設置と評価

市は、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（以下「審査委員会」という。）」を設置する。

審査委員会では、応募グループの提案内容を評価し、最優秀提案者を選定する。市は、審査委員会の選定結果をもとに、落札者を決定する。

なお、審査委員会の委員については、入札公告時に明らかにする。

2.1.5. 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の2段階に分けて実施する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

(1) 資格審査

入札参加希望者に、参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求める。

(2) 提案審査

資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。

2.1.6. 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取止め等の対処を図る場合がある。

2.1.7. 落札者を決定しない場合

民間事業者の募集及び落札者の決定の過程において、応募グループが無い、又はいずれの応募グループも市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2.2. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項

2.2.1. 民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

民間事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

図表 2 民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

日 程	内 容
令和7年3月7日	実施方針、要求水準書(案)及びモニタリング基本計画(案) (以下「実施方針等」という。)の公表
令和7年3月25日～ 令和7年3月27日	実施方針等に関する質問及び意見等の受付 個別対話の参加申込の受付
令和7年4月25日	実施方針等に関する質問及び意見等への回答公表
令和7年5月13日～	個別対話での確認事項の提出

日 程	内 容
令和7年5月15日	
令和7年6月11日～ 令和7年6月13日	民間事業者との対話の実施
令和7年8月中旬	民間事業者との対話結果の公表
令和7年8月下旬	特定事業の選定・公表
令和7年9月下旬	入札公告（入札説明書、要求水準書、モニタリング基本計画、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)（以下「入札説明書等」という。）の公表）
令和7年10月	入札説明書等に関する質問の受付
令和7年11月	入札説明書等に関する質問への回答公表
令和7年11月	入札参加資格確認申請書の受付
令和7年12月	入札参加資格確認結果の通知
令和7年12月	入札参加資格確認結果の理由説明の申立て
令和7年12月	入札参加資格確認結果の理由の回答
令和7年12月～ 令和8年1月	入札参加資格確認申請書提出者との対話
令和8年4月	入札及び提案書の受付
令和8年4月	開札
令和8年7月	応募グループプレゼンテーション
令和8年8月	落札者の決定及び公表
令和8年9月	落札者との基本協定の締結
令和8年10月	PFI 事業者との事業契約の仮契約の締結
令和8年12月	事業契約にかかる議会議決（本契約の締結）

2.2.2. 実施方針等に関する質問及び意見等の受付及び回答

(1) 質問及び意見等の受付

実施方針等に関する質問及び意見・提案の受付を、次の要領にて行う。

内 容	説 明
受付期間	令和7年3月25日（火）から 令和7年3月27日（木）午後5時まで
受付方法	上記期間に、電子メールによる送信のみ受け付ける。 なお、電子メール送信後、24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに問合せ先に連絡すること。
質問及び意見・提案の様式	ホームページに掲載する指定様式を用いて、質問及び意見等を添付ファイルとして電子メールにて、下記アドレス宛に送信すること。
電子メールアドレス	E-mail : ky-toyooka@city.yokohama.lg.jp

内 容	説 明
電子メールの件名	電子メールの件名は【(企業名等) (仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業質問】とすること。
電子メール到着確認に関する問合せ先	横浜市教育委員会事務局 教育施設課 (仮称) 豊岡町複合施設再編整備担当宛 電話：045-671-3298

(2) 質問に対する回答

質問に対する回答については、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き、次の要領にて公表する。

なお、提出のあった意見・提案は、原則として公表しない。

回答	令和7年4月25日(金) 公表予定
ホームページアドレス (URL)	https://www.city.yokohama.lg.jp/kosodate-kyoiku/kyoiku/sesaku/gakko/toyooka_pfi.html

2.2.3. 民間事業者との個別対話の実施

市が意図しているところと、民間事業者の理解又は解釈との間において齟齬が生じないようにすることを目的として、民間事業者の任意により、対面での個別対話を行うことを予定している。対話の日程や申込方法については、別途公表する「対話実施要領」に示す。

2.2.4. 実施方針の変更

市は、実施方針等に関する質問及び意見等並びに実施方針等に関する個別対話の結果を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

変更を行った場合には、特定事業の選定までに市のホームページ等で速やかに公表する。

2.2.5. 特定事業の選定及び公表

本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められる場合、PFI法第7条に基づき、本事業を特定事業として選定し公表する。

2.2.6. 入札公告

本事業は、WTO政府調達協定が適用されることから、横浜市広報により入札公告するとともに、実施方針等に対する意見等を踏まえ、入札説明書等を市のホームページ等で公表する。

2.2.7. 入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表

入札説明書等に関する質問を受け付け、回答を市のホームページで一括して公表する。

なお、質問の提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

2.2.8. 資格審査書類の受付及び審査

入札参加希望者は、参加表明書及び入札参加資格確認申請書を提出すること。資格確認の結果は、入札参加希望者(代表企業)に対して入札参加資格確認通知の発送により通知する。

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

2.2.9. 入札提出書類の提出

入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提出書類(提案書等)を提出する。

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

2.2.10. 提案書に対する応募グループプレゼンテーション

審査委員会において、提案内容に関する応募グループプレゼンテーションを実施する。

2.2.11. 落札者の決定及び公表

市は提案内容の評価等の案を作成し、審査委員会の意見聴取を踏まえて審査を行い、総合評価落札方式により落札者を決定する。

なお、結果については、入札参加者に通知するとともに、市のホームページ等で公表する。

2.2.12. 基本協定の締結、仮契約の締結

市は落札者と仮契約を締結する。なお、仮契約に先立って、双方の義務について必要な事項を規定することを主な目的として、市と落札者は基本協定を締結する。

2.2.13. 本契約の締結

仮契約は、横浜市会の議決を経たときに本契約となる。

2.3. 応募グループの備えるべき入札参加資格要件

2.3.1. 応募グループの構成等

- a 応募グループは、本事業にかかる設計業務を行う企業(以下「設計企業」という。)、建設業務を行う企業(以下「建設企業」という。)、工事監理業務を行う企業(以下「工事監理企業」という。)及び維持管理業務を行う企業(以下「維持管理企業」という。)、並びに運營業務を行う企業(以下「運営企業」という。)を含む複数の企業等(社団・財団法人等(※)を含む。以下同じ。)により構成されるグループとする。

(※)「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」(平成18年法律第48号)及び「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成18年法律第50号)に定める法人

- b 応募グループのうち、PFI事業者に出資を予定している者で、PFI事業者から直接、

本事業にかかる業務を請け負うことを予定している者を「構成員」、PFI 事業者に出資を予定していない者で、PFI 事業者から直接、本事業にかかる業務を請け負うことを予定している者を「協力会社」とし、入札参加資格確認の申請時に構成員又は協力会社のいずれの立場であるかを明らかにすること。

- c 応募グループ以外で、PFI 事業者に出資を予定している者がいる場合には、提案時にその出資予定者を明らかにすること。
- d 構成員の中から代表企業を定め、代表企業が入札参加資格確認の申請及び入札手続を行うこと。
- e 応募グループの構成員及び協力会社並びにその子会社（「会社法」第 2 条第 3 号及び「会社法施行規則」第 3 条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は親会社（「会社法」第 2 条第 4 号及び「会社法施行規則」第 3 条の規定による親会社をいう。以下同じ。）は、他の応募グループの構成員又は協力会社になることはできない。

2.3.2. 応募グループの入札参加資格要件

応募グループの構成員及び協力会社は、次の入札参加資格要件を満たすものとする。

(1) 構成員及び協力会社に求める資格要件

- a 「横浜市契約規則」（昭和 39 年 3 月横浜市規則第 59 号）第 3 条第 1 項に掲げる者でないこと及び同条第 2 項の規定に定めた資格を有する者であること。
なお、市の入札参加資格を有しない企業等が構成員又は協力会社として入札参加を希望する場合には、入札参加資格審査の随時登録申請、又は「工事関係」「物品・委託等関係」「設計・測量等関係」の特定調達契約にかかる入札参加資格申請に基づき申請を行うこと。
- b 「横浜市指名停止等措置要綱」（平成 16 年 4 月 1 日）に基づく指名停止措置を受けていない者であること。
ただし、指名停止期間が 1 か月以内のものである場合は、この限りでない。
- c 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。
 - (a) 「会社更生法」（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条及び改正前の「会社更生法」（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立て
（ただし、更生手続開始の決定を受けている場合を除く。）
 - (b) 「民事再生法」（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て
（ただし、再生手続開始の決定を受けている場合を除く。）
 - (c) 「破産法」（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立て

- (d) 「会社法」(平成 17 年法律第 86 号) 第 511 条の規定による特別清算開始の申立て
- d 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した株式会社三菱総合研究所、株式会社三菱総合研究所が本アドバイザー業務において提携関係にある株式会社松田平田設計、及び渥美坂井法律事務所弁護士法人、並びにこれらの子会社又は親会社でないこと。
- e 審査委員会の委員の所属する企業、又はその子会社、若しくは親会社である者以外の者であること。
- f 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」(平成 11 年法律第 147 号) 第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている者でないこと。
- g 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成 3 年法律第 77 号) 第 2 条第 2 号に掲げる暴力団及びその構成員又はその構成員の統制下にある者でないこと。
- h 国税、地方税を滞納している者でないこと。
- i 構成員及び協力会社については、PFI 法第 9 条第 1 項各号のいずれかに該当する者でないこと。

(2)各業務に当たる者の資格要件

応募グループの構成員及び協力会社のうち、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務にあたる設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業は、各々、次の資格要件を満たすものとし、各業務を複数の企業で実施する場合は、そのうち 1 者が資格要件を満たせば良いものとする。

各業務に当たる者の資格要件を満たす者が資格要件を満たす複数の業務に当たることは認めるものとする。

a 設計企業

設計企業については、次の(a)から(c)までのすべての要件を満たさなければならない。

- (a) 「建築士法」(昭和 25 年法律第 202 号) 第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (b) 令和 7・8 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿(設計・測量等関係)において登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。
なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、

入札参加資格を欠くものとする。

(c)平成 27 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請までの間に終了した以下の設計業務で、基本設計及び実施設計の元請の実績（新築又は改築に限る。）を有する者であること。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合、各設計企業の実績を合わせて以下の全ての実績を有すれば良いものとする。

- i 延床面積が 10,000 m²以上の複合施設
- ii 延床面積が 5,000 m²以上の小学校又は中学校
- iii 延床面積が 3,000 m²以上の図書館

b 建設企業

建設企業については、複数の企業で組成するものとし、次に定める建築、電気、設備の工種ごとの要件を満たすものとする。

(a)建築工事

建築工事を担当する建設企業のうち 1 者は、次の i から iv までのすべての要件を満たさなければならない。

- i 建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- ii 令和 7・8 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において「建築」に登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。
なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- iii 「建設業法」第 27 条の 23 第 1 項に定める直前の経営事項審査の総合評定値通知書（有効かつ最新なものとする。以下同じ。）における建築一式の総合評定値が 1,050 点以上の者であること。
- iv 平成 27 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請までの間に完成した以下の工事で、建築工事の元請の実績（新築又は改築に限る。）を有する者であること。なお、建築工事を複数の建設企業で実施する場合、各建設企業の実績を合わせて以下の全ての実績を有すれば良いものとする。
 - (ア) 延床面積が 10,000 m²以上の公共施設
 - (イ) 延床面積が 5,000 m²以上の小学校又は中学校

(b)電気工事

電気工事を担当する建設企業のうち 1 者は、次の i から iii までのすべての要件を満たさなければならない。

- i 電気工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- ii 令和 7・8 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において、「電気」

に登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。

なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。

- iii 「建設業法」第27条の23第1項に定める直前の経営事項審査の総合評定値通知書における電気工事の総合評定値が1,050点以上の者であること。

(c) 管工事

管工事を担当する建設企業のうち1者は、次のiからiiiまでのすべての要件を満たさなければならない。

- i 設備工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- ii 令和7・8年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において、「管」に登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。
なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- iii 「建設業法」第27条の23第1項に定める直前の経営事項審査の総合評定値通知書における管の総合評定値が950点以上の者であること。

c 工事監理企業

前記「a 設計企業」に求める要件と同じものとする。

d 維持管理企業

維持管理企業については、次の(a)から(c)までのすべての要件を満たさなければならない。

なお、複数の者で実施する場合は、(a) (b)の要件はすべての者で該当し、(c)の要件は1者以上が該当すること。

- (a) 令和7・8年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において、委託関係の営業種目で登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者として認められるものであること。

なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。

- (b) 維持管理業務の遂行において担当する業務に必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。

- (c) 令和27年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの間に終了した維持管理業務で、1年以上の期間を対象とする延床面積が10,000㎡以上の公共施設

の実績を有する者であること。

e 運営企業

運営企業については、次の(a)から(c)までのすべての要件を満たさなければならない。

なお、複数の者で実施する場合は、(a) (b)の要件はすべての者で該当し、(c) (d)の要件はそれぞれ1人以上が該当すること。

(a)令和7・8年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において、委託関係の営業種目で登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者として認められるものであること。

なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。

(b)運營業務の遂行において担当する業務に必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。

(c)平成27年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの間に終了した運營業務で、1年以上の期間を対象とする延床面積が3,000 m²以上の社会教育施設の実績を有する者であること。

(d)平成27年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの間に終了した運營業務で、1年以上の期間を対象とするコミュニティ施設（コミュニティの活性化に関する業務を含む）の実績を有する者であること。

2.3.3. 入札参加資格確認基準日等

a 入札参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、入札参加資格確認申請書締切日とする。

b 入札参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員又は協力会社のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合は、当該応募グループは入札に参加できない。

ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合は、次の場合に限り、入札に参加できるものとする。

(a)当該応募グループが、入札参加資格を欠いた構成員又は協力会社に代わって、入札参加資格を有する構成員又は協力会社を補充し、必要書類を提出したうえで、市が入札参加資格等を確認し、開札日までに、これを認めたとき。

(b)入札参加資格を欠いた構成員又は協力会社が担当する業務に当たる者が複数であ

る応募グループの場合で、当該構成員又は協力会社を除く構成員及び協力会社ですべての入札参加資格等を満たすことを、開札日までに、市が認めたとき。

- c 開札日の翌日から落札者決定日までの間、応募グループの構成員又は協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合は、市は当該応募グループを落札者決定のための審査対象から除外する。

ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合は、次のときに限り、当該応募グループの入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

- (a) 当該応募グループが、入札参加資格を欠いた構成員又は協力会社に代わって、入札参加資格を有する構成員又は協力会社を補充し、必要書類を提出したうえで、市が入札参加資格の確認並びに設立予定の PFI 事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき。

なお、補充する構成員又は協力会社の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力会社が入札参加資格を欠いた日とする。

- (b) 入札参加資格を欠いた構成員又は協力会社が担当する業務に当たる者が複数である応募グループの場合で、当該構成員又は協力会社を除く構成員及び協力会社ですべての入札参加資格等を満たし、かつ設立予定の PFI 事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。

2.4. 提出書類の取扱い

2.4.1. 著作権

応募グループから提出された提案書の著作権は、応募グループに帰属する。

本事業の落札者選定時の公表資料及びその他市が必要と認める場合の資料の取り扱い等については、入札公告時に明らかにする。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

2.4.2. 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募グループが負うものとする。

2.4.3. 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

2.5. PFI 事業者との契約手続等

2.5.1. PFI 事業者との契約手続

市と落札者は、協議を行い、本事業に関する基本協定を締結する。

落札者は、本事業に関する基本協定に従い、事業契約の仮契約締結までに、本事業を実施する特別目的会社（SPC）として PFI 事業者を設立するものとする。

市と PFI 事業者は、事業契約を締結する。

2.5.2. 入札参加資格を欠くに至った場合の取扱い

落札者決定日の翌日から事業契約が成立するまでの間、落札者の構成員又は協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合その他所定の条件に該当した場合は、市は落札者と本事業に関する基本協定を締結せず、又は PFI 事業者と事業契約を締結しない場合がある。

ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合は、次のときに限り、当該落札者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

- a 当該落札者が、入札参加資格を欠いた構成員又は協力会社に代わって、入札参加資格を有する構成員又は協力会社を補充し、必要書類を提出したうえで、市が入札参加資格を確認し、PFI 事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。
なお、補充する構成員又は協力会社の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力会社が入札参加資格を欠いた日とする。
- b 入札参加資格を欠いた構成員又は協力会社が担当する業務に当たる者が複数である落札者の場合で、当該構成員又は協力会社を除く構成員及び協力会社で、すべての入札参加資格等を満たし、かつ PFI 事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。

2.5.3. PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）の設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、事業契約の仮契約の締結前までに、「会社法」に定める株式会社として、PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）を横浜市内に設立するものとする。

落札者の全ての構成員は、PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）に対して出資を行うものとする。

PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）への出資者が有する議決権の割合は、代表企業の議決権割合が最大となるものとし、構成員全体の有する議決権の割合は、全議決権の 2 分の 1 を超えるものとする。

なお、すべての構成員は、事業契約が終了するまで PFI 事業者の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

3.1. 基本的な考え方

本事業に設計、建設、工事監理、維持管理及び運営における業務遂行上の責任は、PFI 事業者が負うものとする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、市が責任を負うものとする。

3.2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と PFI 事業者の責任分担は、その概略を別紙 1 にリスク分担表として示すが、詳細については、入札説明書に添付される事業契約書(案)に示すこととし、最終的に事業契約で規定する。

3.3. 保険

PFI 事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

保険料は、PFI 事業者の負担とする。

3.4. 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

3.5. PFI 事業者の責任の履行に関する事項

PFI 事業者は、事業契約に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

なお、詳細については事業契約書等で規定する。

3.6. 関係者協議会の設置

事業契約締結後、市と PFI 事業者で構成する関係者協議会を設置し、契約における解釈上の疑義事項や、市と事業者との間において意見調整が必要となる事項等について協議を行う。

3.7. モニタリング等

市は、PFI 事業者が提供する業務内容の確認及び PFI 事業者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行う。

3.7.1. モニタリングの内容

(1) 設計・建設段階

市は、PFI 事業者が行う設計業務及び建設業務等が、事業契約に定める水準に適合するものであるかの確認を行う。

PFI 事業者の実施する設計業務及び建設業務等の水準が、事業契約に定める水準を下回ることが判明した場合は、市は業務内容の改善を求める。PFI 事業者は、市の改善要求に対し、自らの費用負担により、事業契約に定める水準に適合するよう改善措置を講ずるものとする。

なお、PFI 事業者は建設業務に当たり、「建築基準法」に規定する工事監理者を定め、工事監理を行うものとする。

その他、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、後に定めるモニタリング基本計画において明らかにする。

(2) 維持管理・運営段階

市は、PFI 事業者の実施する維持管理業務及び運営業務について定期的に確認を行うとともに、PFI 事業者の財務状況について確認する。

PFI 事業者の実施する維持管理業務及び運営業務の水準が、事業契約に定める水準を下回ることが判明した場合は、市は業務内容の速やかな改善を求めるとともに、維持管理業務及び運営業務の未達成の度合いに応じてサービスの対価の減額等を行う。PFI 事業者は、市の改善要求に対し、自らの費用負担により、速やかに改善措置を講ずるものとする。

また、PFI 事業者は、融資契約に基づき融資団に対して随時提出する事業者の財務諸表その他の資料を同時に市にも提出することとする。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容、並びにサービスの対価の減額基準等については、後に定めるモニタリング基本計画において明らかにする。

3.7.2. モニタリングの費用の負担

モニタリングにかかる費用のうち、市が実施するモニタリングにかかる費用は、市が負担する。PFI 事業者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングにかかる費用は、PFI 事業者が負担する。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4.1. 立地条件

本事業の事業敷地は次のとおりである。

図表 3 事業敷地概要



図表 4 事業敷地概要

計画敷地概要		
所在地・アクセス		横浜市鶴見区豊岡町 27 番 1 号 J R 京浜東北線・鶴見線鶴見駅下車 西口より徒歩 7 分 京浜急行電鉄京急鶴見駅下車 西口より徒歩 9 分
土地所有者		横浜市
土地面積	西側敷地	約 9,750 m ²
	東側敷地	約 530 m ²
接道(道路幅員)	西側敷地	北東側：20.0m、東側：4.5m、南側：4.2m、西側：11.0m
	東側敷地	北側：4.0m、南側：4.0m、西側：4.5m
用途地域等		商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
高度地区		第 7 種高度地区
防火・準防火地域		防火地域
駐車場条例の附置義務区域		駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域
街づくり協議地区		鶴見駅周辺地区街づくり協議地区

4.2. 本事業の施設の構成

本事業の施設の構成は、次のとおりである。

なお、本事業の施設の詳細な施設・整備内容、施設規模等及び整備条件等については、入札公告時に明らかにする。

図表 5 本事業で整備する施設（実施方針公表時点）

区分	棟構成・エリア区分	機能区分	主な導入機能	
建物	複合棟	小学校 エリア	小学校	教室（理科教室、音楽教室、学校図書館などの特別教室、多目的室等）、職員室などの管理諸室、給食室等
			放課後キッズクラブ	専用のキッズルーム、事務・給湯室
			日本語教室	教室、職員室
	保育所 エリア	保育所	保育所	保育室、遊戯室、相談室、調理室、事務室等
			園庭	園庭
	市民利用施設 エリア※	図書館	図書館	開架書架、貸出カウンター、閲覧スペース、つどい・交流、賑わいスペース、こども・ティーンズのための学び・体験スペース、親子のくつろぎ・交流スペース、飲食可能なスペース（独立採算事業）、総合受付、事務室等
			区民活動センター	会議室、ミーティングスペース等
地域子育て支援拠点			遊び場、乳幼児フリースペース、赤ちゃんの部屋、手洗い消毒エリア、相談室、研修スペース等	
	体育館棟	小学校	体育館、防災備蓄庫等	
外構	グラウンド	小学校	グラウンド、旗竿台、花壇・観察池・学校ファーム、運動施設等	
	駐輪場		市民利用施設エリアの利用者駐輪場	
他	駐車場（独立採算事業）		保育所エリア、市民利用施設エリアの利用者用駐車場	

※図書館、区民活動センター、地域子育て支援拠点の機能を重ね、連携し、大きく5つのゾーン（要求水準書 2.4.3.(2)参照）で構成する。

4.3. 土地の使用に関する事項

本施設の建設予定地である市有地について、建設期間中、PFI 事業者は無償で使用することができる。なお、本事業の履行を目的とした土地の使用開始時期については、市と PFI 事業者が協議して決定するものとする。

4.4. 全体に関する事項

4.4.1. 事業用地

詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

4.4.2. 施設計画

詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

4.4.3. 施工計画

詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

5. 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

5.1. 基本的な考え方

本事業に関する契約及び契約に付帯する事業計画の解釈について疑義が生じた場合、市とPFI事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、各契約に規定する具体的措置に従うものとする。

5.2. 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

6.1. PFI 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市は、PFI 事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。PFI 事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、市は契約を解除することができるものとする。詳細は、事業契約等に規定する。

6.2. 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI 事業者は契約を解除することができるものとする。詳細は、事業契約等に規定する。

6.3. いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市又は PFI 事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と PFI 事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及び PFI 事業者は事業契約を解除することができるものとする。詳細は、事業契約等に規定する。

6.4. 金融機関等と市の協議

本事業が適正に遂行されるよう、市は、PFI 事業者に資金供給を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することがある。

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

PFI 事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用される場合は、それによるものとする。

7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI 事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を PFI 事業者が受けることができるよう努める。

7.3. その他の支援に関する事項

市は、PFI 事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で協力を行うものとする。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8.1. 議会の議決

市は、本事業の入札公告までに、議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする。
PFI 事業契約の締結に関しては、令和 8 年第 4 回市会定例会に上程し、議決を得る予定である。

8.2. 情報公開及び情報提供

「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」(平成 12 年 2 月条例第 1 号)に基づき本事業に関する情報公開請求があった場合は、同条例に基づき必要な対応を行う。
本事業に関する情報提供は、市のホームページ等を通じて適宜行う。

8.3. 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

8.4. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募グループの負担とする。
審査の結果、次点及び次々点となった応募グループには、「公民協働事業応募促進報奨金交付要綱」に基づき、提案報奨金を支払う予定である。

8.5. 問合せ先

担当	横浜市教育委員会事務局 教育施設課 (仮称) 豊岡町複合施設再編整備担当宛
住所	〒231-0005 横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10
電話/FAX	045 - 671 - 3298 / 045 - 664 - 4743
E-mail	ky-toyooka@city.yokohama.lg.jp
URL	https://www.city.yokohama.lg.jp/kosodate-kyoiku/kyoiku/sesaku/gakko/toyooka_pfi.html

別紙1 想定されるリスクと責任分担

凡例：「○」主たる負担者 「△」従たる負担者 「－」無関係

1. 共通事項

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			市	PFI事業者
構想・計画リスク	1	市の政策変更による事業の変更・中断・中止	○	
入札説明書類リスク	2	入札説明書等の誤り・内容の変更	○	
	3	事業提案書等の民間事業者が提案した内容の誤り・内容の変更		○
契約締結リスク	4	市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
	5	民間事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○
議会議決リスク	6	民間事業者の事由による議会の不承認		○
	7	上記以外の事由による議会の不承認	○	
許認可リスク	8	市の事由による許認可等取得遅延	○	
	9	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更リスク	10	法制度・許認可の新設・変更によるもの（本事業に直接の影響を及ぼすもの）	○	
	11	上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの		○
消費税変更リスク	12	サービス対価にかかる消費税の変更によるもの	○	
	13	上記以外の消費税の変更によるもの		○
税制変更リスク	14	法人の利益にかかる税制度の変更によるもの（法人税率など）		○
	15	本事業に直接の影響を及ぼす税制度の変更によるもの	○	
住民対応リスク	16	本事業の実施そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望への対応に関するもの	○	
	17	民間事業者の提案内容及び民間事業者が行う業務（調査・工事・維持管理・運営等）に起因する住民対応に関するもの		○
環境リスク	18	民間事業者が行う設計・建設、維持管理・運営等の業務に起因する環境の悪化		○
	19	市が行う業務に起因する環境の悪化	○	
第三者賠償リスク	20	PFI事業者の業務範囲に関する事故等によるもの		○
	21	上記以外によるもの	○	
安全確保リスク	22	設計・建設、維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険リスク	23	設計・建設段階及び維持管理・運営段階のリスクをカバーする保険		○
金利リスク	24	サービス対価にかかる基準金利確定前の金利変動によるもの	○	
	25	サービス対価にかかる基準金利確定後の金利変動によるもの		○
物価変動リスク	26	インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲内）		○
	27	インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲を超えた部分）	○	
資金調達リスク	28	PFI事業者の資金調達に関するもの		○

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			市	PFI事業者
構成員・協力会社リスク	29	構成員・協力会社の能力不足等による事業悪化		○
関連業務に関するリスク	30	市が本施設に関連して別途発注する業務において、市が使用する第三者にかかる責任	○	
債務不履行リスク	31	市の事由による（市の債務不履行、埋蔵文化財の発見など）事業の中止・延期	○	
	32	市の事由による支払の遅延・不能によるもの	○	
	33	PFI事業者の事由による（事業破綻、事業法規など）事業の中止・延期		○
不可抗力リスク	34	戦争、暴動、天災等による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止に関するもの	○	△※

※ リスク分担の詳細は、入札公告時に明らかにする。

3. 設計・建設段階

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			市	PFI事業者
測量・調査リスク	1	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
	2	PFI事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
設計リスク	3	市の事由による（市の事由による設計変更、提示条件等の不備・変更など）設計等の完了遅延・設計費の増大	○	
	4	PFI事業者の事由による（提案した設計内容の不備、基本設計・実施設計の不備、PFI事業者の事由による履行遅れなど）設計等の完了遅延・設計費の増大		○
用地リスク	5	建設予定地の確保に関するもの	○	
	6	施設の建設に要する資材置き場等の確保に関するもの		○
	7	土壌汚染、地下埋設物に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲を超えるもの）	○	
工事遅延・未完成リスク	8	市の事由による（市の事由による設計変更、提示条件等の不備・誤りなど）工事の遅延・未完工事費の増大	○	
	9	PFI事業者の事由による工事の遅延・未完工事費の増大		○
施設性能リスク	10	要求水準不適合（施工不良を含む）		○
解体撤去リスク（アスベスト）	11	解体対象施設にかかるアスベスト調査の実施に関するもの		○
	12	解体対象施設のアスベスト除去に要する費用	○	
工事監理リスク	13	工事の監理に関するもの		○
引渡前損害リスク	14	市の事由による施設の損害	○	
	15	PFI事業者の事由による施設の損害		○
	16	上記以外の第三者等の事由による施設の損害	○	△

4. 維持管理・運営段階

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			市	PFI事業者
事業開始遅延リスク	1	市の事由による事業開始の遅延	○	
	2	PFI事業者の事由による事業開始の遅延		○
備品等納品遅延リスク	3	市が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの	○	
	4	PFI事業者が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの		○
施設の瑕疵リスク	5	瑕疵担保期間中に発見された施設の瑕疵		○
	6	瑕疵担保期間終了後に発見された施設の瑕疵	○	
維持管理・運営の要求仕様不適合リスク	7	要求水準不適合		○
要求水準不適合による損害リスク	8	要求水準不適合による施設・設備への損害、維持管理・運営への損害		○
維持管理・運営内容変更リスク	9	市の事由による事業内容の変更（用途変更など）	○	
	10	PFI事業者の提案・要望による維持管理・運営業務の変更		○
維持管理・運営費の変動リスク	11	市の事由による事業内容等の変更等に起因する維持管理・運営費の変動	○	
	12	上記以外の要因による（物価変動を除く）維持管理・運営費の変動		○
光熱水費リスク	13	維持管理・運営にかかる光熱水費の負担に関するもの（独立採算により実施するものを除く）	○	
需要リスク	14	本施設の需要に関するもの	○	
	15	利用者数変動に伴う収入・支出の増減（独立採算により実施するもの）		○
施設損傷リスク	16	市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	17	PFI事業者の責めによる（善良な管理者の注意義務を怠った場合など）施設の損傷に関するもの		○
	18	第三者等の事由による施設の損傷に関するもの	○	△
什器備品管理リスク	19	PFI事業者の責めによる備品等の盗難・破損・紛失		○
	20	上記以外の要因による備品等の盗難・破損・紛失	○	
修繕リスク	21	市の事由による修繕費の増大	○	
	22	要求水準に適合させるための施設の修繕・更新の発生		○
利用者対応リスク	23	PFI事業者の業務範囲に関する利用者からの苦情やトラブル		○
	24	上記以外の利用者からの苦情やトラブル等	○	
市とPFI事業者が運営する事業の費用変動リスク	25	PFI事業者が主体的に実施する学び・体験・交流・にぎわい創出業務（複合施設間連携・協働・共創推進業務）にかかる費用の変動		○
	26	市が主体的に実施する学び・体験・交流・にぎわい創出業務（複合施設間連携・協働・共創推進業務）にかかる費用の変動	○	

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			市	PFI事業者
	27	市とPFI事業者が協働して実施する学び・体験・交流・にぎわい創出業務（複合施設間連携・協働・共創推進業務）にかかる費用の変動	○ ※	○ ※
情報漏洩リスク	28	市の責に帰すべき事由による個人情報の流出等	○	
	29	PFI事業者の責に帰すべき事由による個人情報の流出等		○
図書館資料の盗難・紛失リスク	30	PFI事業者の責に帰すべき事由による開架資料の盗難・紛失等による損害		○
	31	上記以外の事由による開架資料の盗難・紛失等による損害	○	
技術革新リスク	32	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化に関し発生する増加費用	○	
	33	市の施設予約システムや図書館情報システムの更新・陳腐化に関するもの	○	
	34	PFI事業者が導入した予約システム等各種情報システムの更新・陳腐化に関するもの		○

※ 市又はPFI事業者が協働して運営する事業に関して支出した費用は各自の負担とする。

5. 事業終了時

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			市	PFI事業者
事業終了時の移管手続リスク	1	施設の移管に伴う諸費用発生、PFI事業者の清算手続に伴う損益等		○
事業終了時の要求水準不適合リスク	2	事業終了時の施設の状態の要求水準不適合		○