

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業  
に伴う公益施設整備事業  
入札説明書

平成21年7月21日

横浜市

## 目次

第1	入札説明書の位置付け	1
第2	本事業の概要	2
1	事業名	2
2	対象となる施設の概要等	2
(1)	施設の立地条件	2
(2)	施設の概要	3
3	事業内容	5
(1)	事業対象	5
(2)	業務範囲	5
(3)	事業の方式	6
(4)	選定事業者の収入	6
(5)	事業スケジュール	7
4	予定価格	7
5	適用法令及び適用基準	8
第3	入札参加に関する条件等	9
1	入札参加者が備えるべき資格	9
(1)	入札参加者の構成等	9
(2)	入札参加者の入札参加資格要件	9
(3)	入札参加資格確認基準日等	12
(4)	入札に関する留意事項	13
第4	入札手続等に関する事項	15
1	入札スケジュール	15
2	入札手続	15
(1)	入札説明書等の交付	15
(2)	質問の受付	16
(3)	入札参加資格確認申請書の提出	17
(4)	入札参加資格確認審査の結果通知	17
(5)	提案書類の提出	17
(6)	開札	18
(7)	入札の無効	19
(8)	入札の辞退	20
(9)	特定事業の選定の取消し	20
(10)	提案書に関するヒアリングの実施	20
(11)	審査結果の通知	20
(12)	審査結果の公表	20
第5	落札者の決定	21
1	最優秀提案者の選定方法	21
2	審査委員会の設置	21

3	審査の方法	21
4	審査の基準	21
5	落札者の決定	21
6	審査委員会事務局	21
第6	契約手続き等	22
1	契約の手続き	22
	(1) 基本協定の締結	22
	(2) 事業予定者（SPC）の設立	22
	(3) 事業契約の締結	22
	(4) 手続における交渉の有無	23
	(5) その他	23
2	選定事業者の権利義務等に関する制限	24
	(1) 選定事業者の事業契約上の地位の譲渡等	24
	(2) SPCの株式の譲渡・担保提供等	24
	(3) 債権の譲渡	24
	(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供	24
	(5) 土地及び建物の使用等	24
	(6) 財務書類の提出	24
3	市と選定事業者の責任分担	25
	(1) 基本的考え方	25
	(2) 予想されるリスクと責任分担	25
	(3) 金融機関等との直接協定の締結	25
第7	サービスの対価の支払条件	26
1	サービスの対価の支払い	26
	(1) サービスの対価の構成	26
	(2) サービスの対価の支払方法	28
	(3) サービスの対価の支払手続	29
	(4) サービスの対価の支払い、スケジュール及び消費税	30
2	サービスの対価の改定等	30
	(1) 金利変動に基づく改定	30
	(2) 物価変動に伴う設計・建設の対価の改定の考え方	30
	(3) 物価変動に伴う維持管理・運営の対価の改定の考え方	30
	(4) 維持管理・運営の対価の減額等	30
第8	法制度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
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	31
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	31
3	その他の支援に関する事項	31
第9	その他	32
1	入札に伴う費用負担	32

2	選定事業者が付保する保険等 .....	32
3	苦情申立て .....	32
4	関連情報を入手するための照会窓口等 .....	32
5	代表企業以外の構成員又は協力会社が営業停止処分を受けた場合の取扱い .....	32
第10	附属資料 .....	33

## 第1 入札説明書の位置付け

この入札説明書（以下「本説明書」という。）は、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。最終改正平成18年法律第53号。以下「PFI法」という。）に基づき、特定事業として選定した「戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業及び本事業の入札にかかる条件を提示するものである。

本事業は、1994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（WTO政府調達協定）の対象であり、入札手続は、地方公共団体の物品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。

本事業の基本的な考え方については、平成21年3月31日に公表した実施方針と同様であるが、本事業の条件等の一部について、実施方針に関する質問回答、特定事業の選定、要求水準書（案）及び要求水準書（案）に関する質問回答（以下、「入札説明書に先行して市が公表した書類」という。）及び実施方針に関する意見等を必要に応じて反映しているため、入札参加者は本説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類を提出すること。

また、附属資料の1「要求水準書」、2「落札者決定基準」、3「様式集」、4「基本協定書（案）」及び5「事業契約書（案）」は、本説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。

入札説明書等と入札説明書に先行して市が公表した書類に相違がある場合は、入札説明書等の規定が優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書に先行して市が公表した書類によるものとする。

## 第2 本事業の概要

本事業の概要は次のとおりである。

### 1 事業名

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業

### 2 対象となる施設の概要等

#### (1) 施設の立地条件

項目	内容
建設予定地	横浜市戸塚区戸塚町94番4ほか
敷地面積	約3,900㎡(別紙2-2敷地図)
用途地域	商業地域
建ぺい率	80% 1
容積率	600% 2
高度地区	第7種高度地区 3
防火指定	防火地域
日影規制	なし 4
駐車場整備地区	戸塚駅周辺駐車場整備地区
高度利用地区	高度利用地区(戸塚駅西口第一地区)
地区計画	戸塚駅西口地区地区計画
都市施設	戸塚駅西口第2交通広場、戸塚駅西口第2自転車駐車場

1 高度利用地区(戸塚駅西口第一地区)により70%となります。なお、耐火建築物の場合は20%加算され、90%となります。

2 高度利用地区(戸塚駅西口第一地区)により750%となります。

3 戸塚駅西口地区地区計画により、建物の高さの最高限度は50mとなります。

4 建築基準法第56条の2第4項により、日影規制対象地域・区域に日影を及ぼす場合は、各々の地域・区域の規制が適用されます。

高度利用地区、地区計画については、附属資料1「要求水準書」の「別紙2-3 高度利用地区、地区計画概要」を参照のこと。

(2) 施設の概要

対象機能	施設・整備内容	施設規模等
区役所	<p>【総務部】            区長室、総務課、特別会議室、選挙管理委員会、防災宿直室、防災無線コーナー、区政推進課（特別相談室を含む）、地域振興課、戸籍課、税務課（税証明発行窓口を含む）、区会計室、業務員室（夜間窓口、業務員宿直室を含む）等</p> <p>【福祉保健センター】            保険年金課、福祉保健課、生活衛生課、消毒器具庫、洗浄室、犬舎、衛生化学検査室、高齢・障害支援課、社会医療事業相談室、こども家庭支援課、健診部門受付事務室、健康相談室、母子相談室、授乳室、給湯室、エックス線撮影室（更衣室を含む）、歯科相談室、予防接種室、試験検査室、滅菌室・廃棄物保管庫、栄養相談室、保護課等</p> <p>【南部農政事務所】            事務室（窓口を含む）、シャワー室、下足洗い場等</p> <p>【その他】            銀行、ふれあいプラザ（障害者の社会参加、就労支援機能）、休養室、休憩室、待合ロビー、会議室、更衣室、湯沸室、トイレ、倉庫、サーバー室、PCB保管庫、掃除用具庫、機械室等</p>	11,800 m <sup>2</sup> 以上
市民利用ゾーン (3階)	総合案内、食堂（喫茶、レストラン等）、子育て支援スペース等	
	区民広間、情報コーナー、多目的スペース（大）、多目的スペース（小）等	1,050 m <sup>2</sup> ～ 1,200 m <sup>2</sup>
区民文化センター	ホール（舞台・客席（車いす席、親子席、補助席含む））、ホワイエ、クローク、親子室、音響室・調光室、荷捌き場、楽屋、楽屋ラウンジ、倉庫、ピアノ庫、練習施設（5室）、事務室、機械室、トイレ（各階）、ギャラリー（3階）、搬出入サービスヤード（1階）等	3,400 m <sup>2</sup> ～ 3,450 m <sup>2</sup>

第2交通広場 (1階)	タクシー乗車場 タクシー降車場 タクシー待機場 一般車乗降場	約2,000 m <sup>2</sup>
駐車場	自動車駐車場	約6,000 m <sup>2</sup> 駐車場は125 台程度
第2自転車駐車場 (地下1階)	駐輪施設(自転車のみ)	約2,000 m <sup>2</sup> 約1,300台
店舗(1階)		約200 m <sup>2</sup>
全体共用部分	エントランスホール、搬出入サービスヤード (1階)、中央管理室、ごみ置場、管理員室、 連絡ブリッジ、エレベータホール、パイプシ ャフト類、階段室、機械室等	8,500 m <sup>2</sup> 以下
合計		約35,100 m <sup>2</sup>

(注1) 上記施設は、都市再開発法による施設建築物であるため、区分所有建物とすることが必要である。なお、管理処分計画上、専有部分の床面積の最低限度は20 m<sup>2</sup>となる(過小な床面積の基準)。

(注2) 全体共用部分のほか、一部の専有部分に対する一部共用部分の配置も可能とする。

(注3) 印の部分については、原則として専有部分により他の部分との区画割りが必要となる(機械室等、印の部分の一部を一部共用部分とすることは可能)。なお、印の部分複数の専有部分で構成することは可能であるが、過小な床の基準を満たす計画とすること。

(注4) 区画割りにあたっては、各共用部分を含め効率的な配置計画とすること。

(注5) 区画の位置及び方法等については、事業契約締結後に市と調整すること。

(注6) 表中の面積は壁芯

(注7) 区役所及び市民利用ゾーン(3階)の合計面積は13,000 m<sup>2</sup>以上とすること。



### 3 事業内容

P F I法第2条第5項の規定により本事業を実施する者として選定された者（以下「選定事業者」という。）が、本事業を実施するにあたっての事業対象施設、業務範囲、事業方式等は次のとおりである。

#### (1) 事業対象

本事業で整備する公益施設（区役所、市民利用ゾーン、区民文化センター、第2交通広場、駐車場、第2自転車駐車場、店舗及び全体共用部分並びに付帯施設。以下「本施設」という。）を対象とする。

#### (2) 業務範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

##### ア 設計、建設段階

###### (ア) 設計に関する業務

- a 本施設の設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- b 市民や職員などからの意見募集支援業務（事業者は、本施設の設計・建設に関し、市民や職員などからの意見募集に関する支援を行い、その意見などを、本施設の設計・建設の参考とするものとする。）
- c 各種申請に関する業務（国庫補助金の申請手続きの支援業務及びその他市街地再開発事業に伴う支援業務等を含む。以下同じ。）
- d 説明会等の地元対応に関する業務

###### (イ) 建設に関する業務

- a 本施設の建設業務及びその関連業務
- b 什器備品設置業務
- c 各種申請に関する業務
- d 説明会等の地元対応に関する業務
- e 本施設の市への引渡し業務

###### (ウ) 工事監理業務

##### イ 維持管理・運営段階

###### (ア) 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 外構施設保守管理業務
- d 植栽保守管理業務
- e 清掃業務
- f 環境衛生管理業務
- g 什器備品保守管理業務

- h 修繕業務
- i 警備業務
- j 総合案内業務

(1) 運営業務

- a 区民文化センター管理運営・事業実施業務
- b 第2交通広場管理運営業務
- c 駐車場管理運営業務
- d 第2自転車駐車場管理運営業務
- e 食堂運営業務
- f 多目的スペース管理運営業務
- g 店舗運営業務
- h その他市が認める付帯事業（売店、自動販売機等の利便機能の設置等）

上記の業務に加え、その他スケジュール等調整業務（移転の支援業務等を含む。）が含まれるものとする。

ウ 各業務の要求水準等

各業務について要求する水準は、附属資料1「要求水準書」等によるものとする。

(3) 事業の方式

選定事業者は本施設の設計、建設を行った後、本施設を市に引渡し、事業期間終了までの間、本施設の維持管理及び運営を行う方式（BTO方式）とする。

なお、本施設のうち、区民文化センター及び駐車場の維持管理並びに運営業務については、指定管理者制度を導入する予定であるとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する制度）の採用を予定している（地方自治法第244条の2の第3項、第8項）。

(4) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりである。詳細は、「第7 サービスの対価の支払い条件」に示す。

ア 市からのサービス対価

(ア) 設計・建設の対価

市は本施設の設計業務及び建設業務の対価について、市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、PFI法第10条第1項に基づいて市と選定事業者の間で締結する事業契約（以下「事業契約」という。）に定める額を支払う。

(イ) 維持管理・運営の対価

市は維持管理業務及び運営業務の対価について、市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、事業契約に定める額を支払う。なお、駐車場管理運営業務、食堂運営業務、多目的スペース管理運営業務、店舗運営業務及びその他市が認める付帯事業については独立採算とし、市は、維持管理・運営の対価を支払わない。

また、区民文化センター管理運営・事業実施業務の運営業務の対価（指定管理料）

については、区民文化センターに係る維持管理・運營業務（事業実施を含む。）にかかる費用から、「イ（ア）区民文化センターの運営に係るもの」に示すそれぞれの運営に係る収入を除いた額とする。

イ 選定事業者の事業実施による収入

(ア) 区民文化センターの運営に係るもの

区民文化センターの運営に関する収入は、利用料金収入や事業実施等による収入として、直接事業者の収入となる。

(イ) 駐車場の運営に係るもの

駐車場の運営に関する収入は、利用料金収入として、直接事業者の収入となる。

なお、駐車場の運営に関する収入の一部については、市に納付するものとする。

(ウ) 食堂の運營業務に係るもの

食堂に関する運營業務及びその他市が認める付帯事業に係る収入は、直接事業者の収入となる。

(イ) 多目的スペースの運営に係るもの

多目的スペースの運営に関する収入は、直接事業者の収入となる。

(オ) 店舗運営に係るもの

店舗の運営に関する収入は、直接事業者の収入となる。

(5) 事業スケジュール

事業スケジュールは次のとおりの予定である。

ア 契約等の締結時期

(ア)基本協定の締結時期 平成 22 年 2 月

(イ)仮契約の締結時期 平成 22 年 4 月

(ウ)事業契約の締結に係る議会議決 平成 22 年 6 月（本契約の締結）

イ 事業期間

業務	期間
本施設の設計・建設期間	本契約締結日～平成 25 年 2 月 28 日
本施設の引渡し期限	平成 25 年 2 月 28 日
本施設の維持管理開始	平成 25 年 3 月 1 日
本施設（区民文化センターを除く）の供用開始	平成 25 年 3 月 1 日
区民文化センターの供用開始	平成 25 年 9 月 1 日
事業終了	平成 39 年 3 月 31 日

4 予定価格

18,751,681,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

## 5 適用法令及び適用基準

本事業の実施にあたっては、設計、建設、維持管理及び運営等の各業務の提案内容に応じた関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とするものとする。

適用法令及び適用基準は、設計、建設、維持管理及び運営等の各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

なお、本施設の整備に関して特に留意すべき関係法令、条例、規則、要綱等については附属資料1「要求水準書」の該当箇所を参照すること。

### 第3 入札参加に関する条件等

#### 1 入札参加者が備えるべき資格

##### (1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者は、本施設の設計業務にあたる者、建設業務にあたる者、工事監理業務にあたる者、建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者、維持管理業務にあたる者、区民文化センターの管理運営・事業実施業務にあたる者、駐車場の管理運営業務にあたる者、第2自転車駐車場の管理運営業務にあたる者、食堂の運営業務にあたる者並びに多目的スペースの管理運営業務にあたる者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

イ 入札参加者のうち、特別目的会社（以下「SPC」という。）に出資を予定している者を「構成員」、SPCに出資を予定していない者で、SPCから直接、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。

ただし、建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者は、設計又は建設業務にあたる構成員が直接実施する場合を除き、協力会社として位置づけるものとし、構成員になることはできないものとする。

ウ 構成員の中から代表企業を定め、必ず代表企業が入札参加資格確認申請及び入札手続を行うこと。

エ 入札参加者の構成員及び協力会社並びにその企業の子会社（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、他の入札参加者の構成員又は協力会社になることはできない。

ただし、建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者が、協力会社として参加する場合に限り、他の応募者の協力会社となることができるものとする。  
なお、複数の入札参加者に重複して参加する企業等は、各入札参加者間の情報漏えい等がないように情報管理を徹底すること。

##### (2) 入札参加者の入札参加資格要件

入札参加者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。

##### ア 共通の資格要件

(ア) 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項に掲げるもので

ないこと及び同条第2項に規定した資格を有する者であること。なお、本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申請、若しくは「工事関係」「物品・委託等関係」「設計・測量等関係」の特定調達契約に係る入札参加資格審査申請に基づき申請を行うこと。

- (イ) 「横浜市一般競争参加停止及び指名停止等措置要綱」(以下「指名停止措置要綱」という。)に基づく一般競争参加停止及び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。
- (ウ) 市が本事業について、アドバイザリー業務を委託したみずほ総合研究所株式会社、本アドバイザリー業務において、みずほ総合研究所株式会社と提携関係にある株式会社安井建築設計事務所、西村あさひ法律事務所及びマーシュジャパン株式会社並びにこれらの企業の子会社又は親会社でないこと。
- (I) 審査委員の所属する企業又はその企業の子会社若しくは親会社でないこと。

#### イ 各業務にあたる者の資格要件

入札参加者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、区民文化センターの運営、駐車場の運営、第2自転車駐車場の運営及び食堂の運営にあたる者は、それぞれ次の資格要件を満たすものとする。

各業務にあ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あたることは認めるものとする。ただし、建設業務にあたる者と工事監理業務にあたる者が兼務することは認めない。また、子会社と親会社の関係にある者同士が建設業務と工事監理業務にあたることも認めない。

##### (ア) 設計業務にあたる者

- 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。なお、平成11年度以降に建築士法により監督処分を受けたことがないこと。
- b 平成21・22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又はその営業を継承した者と認められる者であること。
- c 平成8年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請受付日までの間に終了した設計業務で、以下の(a)及び(b)の実績を有する者であること((a)及び(b)の実績は2者でそれぞれ有していても良いものとする。また、他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率が総出資額の10分の2以上で、その内容を証明できる場合(契約書の写しの提出等)に限ることとする。)
- (a) 延べ床面積8,000㎡以上の庁舎、事務所又は店舗の新築工事の実施設計の元請の実績
- (b) ホール又は劇場の新築工事の実施設計の元請の実績

##### (イ) 建設業務にあたる者

- a 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。ただし、建設業務にあたる者が複数である場合には、そのうち1者が満たせば良いものとする。

- b 平成 21・22 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又はその営業を継承した者と認められる者であること。ただし、建設業務にあたる者が複数である場合には、そのうち 1 者が「建築」に登録を認められていれば良いものとする。
  - c 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査の総合評定値通知書（本事業の入札参加確認申請の日前で有効かつ最新のものとする。）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。ただし、建設業務にあたる者が複数である場合には、そのうちの 1 者が上述の建築一式の総合評定値を満たせば良いものとする。
  - d 平成 8 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請受付日までの間に完成した工事で、以下の(a)及び(b)の実績を有する者であること（(a)及び(b)の実績は 2 者でそれぞれ有していても良いものとする。また、他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率が総出資額の 10 分の 2 以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写しの提出等）に限ることとする。）
    - (a) RC 造又はSRC 造、地下 3 階以上、地上 6 階以上、1 棟の延べ床面積 21,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎、事務所又は店舗の新築工事の施工の元請の実績
    - (b) ホール又は劇場の新築工事の施工の元請の実績
 ただし、建設業務にあたる者が複数である場合は、そのうちの 1 者が満たせば良いものとする。
  - e 建築業務にあたる者が複数である場合は、すべての者が a から c までの要件をみたさなければならない。d については、1 者が満たせば良いものとする。
- (ウ) 工事監理業務にあたる者
- (ア)設計業務にあたる者の要件をすべて満たしていること。
- (I) 維持管理業務にあたる者
- a 平成 21・22 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において営業種目として委託関係の営業種目で登録を認められてい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。
  - b 維持管理業務の遂行において担当する業務に必要な資格（許認可、登録等）を取得していること。
  - c 平成 8 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請受付日までの間に終了した、庁舎又は事務所・店舗の維持管理業務の 1 年以上の実績を有する者であること。ただし、維持管理にあたる者が複数である場合は、そのうちの 1 者が満たせば良いものとする。
- (オ) 区民文化センターの管理運営・事業実施業務にあたる者
- a 区民文化センターの維持管理（舞台設備保守管理業務を含む。）にあたる者
    - (a) 平成 21・22 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において営業種目として委託関係の営業種目で登録を認められてい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。
    - (b) 維持管理業務の遂行において担当する業務に必要な資格（許認可、登録等）

を取得していること。

- (c) 平成8年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請受付日までの間に終了した、ホール又は劇場の維持管理業務の1年以上の実績を有する者であること。

ただし、維持管理にあたる者が複数である場合は、そのうちの1者が満たせば良いものとする。

- b 区民文化センターの運営・事業実施にあたる者

平成8年4月1日以降に、ホール又は劇場の管理運営及び事業実施について2年以上の実績を有していること。

- (カ) 駐車場の管理運営業務にあたる者

平成8年4月1日以降に、来客用駐車場の運営業務について1年以上の実績を有していること。

- (キ) 第2自転車駐車場の管理運営業務にあたる者

平成8年4月1日以降に、来客用自転車駐車場の運営業務について1年以上の実績を有していること。

- (ク) 食堂の運営業務にあたる者

- a 食堂の運営業務の遂行において担当する業務に必要な資格(許認可、登録等)を取得していること。

- b 平成8年4月1日以降にレストラン・食堂等の運営について1年以上の実績を有していること。

### (3) 入札参加資格確認基準日等

ア 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。

イ 入札参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、入札参加者の構成員又は協力会社のいずれかが(2)の入札参加資格要件を欠くに至った場合、当該入札参加者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要件を欠くに至った場合は、以下の場合に限り、入札に参加できるものとする。

- (ア) 当該入札参加者が、入札参加資格要件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、これを認めたとき。

- (イ) 入札参加資格要件を欠いた構成員又は協力会社が担当する業務にあたる者が複数である入札参加者の場合で、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すことを、市が認めたとき。

ウ 開札日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加者の構成員又は協力会社のいずれかが(2)の入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者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要件を欠くに至った場合は、以下のときに限り、当該入札参加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ものとする。



- (ア) 当該入札参加者が、入札参加資格要件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及び設立予定のSPC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(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要件を欠いた日とする。)
- (イ) 入札参加資格要件を欠いた構成員又は協力会社が担当する業務にあたる者が複数である入札参加者の場合で、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、かつ設立予定のSPC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。

#### (4) 入札に関する留意事項

##### ア 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札参加資格確認審査に関する提出書類の提出をもって入札説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。

##### イ 費用負担

入札参加に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

##### ウ 入札保証金及び契約保証金

###### (ア) 入札保証金

免除する。

###### (イ) 契約保証金等

a 選定事業者は、事業契約締結と同時に、設計業務及び建設業務に係る費用の合計金額(消費税を含む。以下同じ。)の100分の10以上に相当する金額の契約保証金を納付しなければならない。ただし、横浜市契約規則(昭和39年規則第59号)第36条第3項に規定する担保を提供することにより、契約保証金の支払いに代えることができる。

b 以下のいずれかに該当する場合は、契約保証金の納付を免除する。

(a) 選定事業者が市を被保険者とし、設計業務及び建設業務に係る費用の合計金額の100分の10以上に相当する金額を保険金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、当該履行保証保険契約に係る保険証券を市に提出したとき。

(b) 選定事業者を被保険者とし、設計業務にあたる者及び建設業務にあたる者をして、設計業務に係る費用の100分の10以上に相当する金額及び建設業務に係る費用の100分の10以上に相当する金額をそれぞれの保険金額とする履行保証保険契約を締結させ、当該保険金請求権に市の違約金請求権を被担保債権とする質権を設定したとき。

##### エ 提出書類の取扱い

入札参加資格確認審査に関する提出書類、入札書類及び審査提案書に関する提出書類(以下「提案書類」という。)の取扱いについては、次のとおりとする。

- (ア) 提案書類の変更等の禁止  
提案書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。
- (イ) 複数提案の禁止  
入札参加者は、複数の提案を行うことはできない。
- (ウ) 提案書類の使用等  
市は、入札参加者から提出された提案書類を、最優秀提案者の選定に関わる公表以外に入札参加者に無断で使用しない。  
なお、提出された提案書類は返却しない。
- (エ) 提案書類の著作権は、入札参加者に帰属する。
- (オ) 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、維持管理方法及び運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。
- (カ) 市が提供する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。
- (キ) 入札その他の手続きに関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とする。

#### オ その他

- (ア) 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。
- (イ) 入札参加者は、入札にあたっては、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格又は入札意志についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければならない。
- (ウ) 入札参加者は、落札者の決定前に他の入札参加者に対して入札価格を意図的に開示してはならない。
- (エ) 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り止め等の対処を図る場合がある。

## 第4 入札手続等に関する事項

### 1 入札スケジュール

落札者の選定等は次の日程で行う予定である。

平成21年7月21日	入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書（案）の公表）
平成21年7月22日～ 平成21年7月31日	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
平成21年8月21日	入札説明書等に関する質問への回答公表（第一次）
平成21年8月24日～ 平成21年8月31日	入札説明書等に関する質問の受付（第二次）
平成21年9月25日	入札説明書等に関する質問への回答公表（第二次）
平成21年9月25日～ 平成21年10月5日	入札参加資格確認申請書の受付
平成21年10月15日	入札参加資格確認結果の通知
平成21年10月15日～ 平成21年10月22日	入札参加資格確認結果の理由説明の申立て
平成21年10月29日	入札参加資格確認結果の理由の回答
平成21年11月30日	提案書の受付
平成21年11月30日	開札
平成22年1月中旬	提案書に関するヒアリング
平成22年2月上旬	落札者の決定及び公表
平成22年2月下旬	落札者との基本協定の締結
平成22年4月上旬	選定事業者との仮契約の締結
平成22年6月中旬	事業契約に係る議会議決（本契約の締結）

### 2 入札手続

入札に関する手続等は次のとおりである。

#### (1) 入札説明書等の交付

以下のホームページからダウンロード可能。

URL <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/totsusai/totsukapfi/index.html>

また、下記のとおり、入札説明書等を交付する。

交付期間：平成21年7月21日（火）から平成21年10月5日（月）まで

土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「休日」という。）を除く。

交付時間：午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

交付場所：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係

住 所 〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地（横浜関内ビル4階）

電 話 045-671-2090

F A X 045-664-5295

## (2) 質問の受付

入札説明書等に関する質問の受付は、次の手順により行う。

### ア 質問（第一次）の受付

#### (ア) 質問方法

質問書提出届は「質問書（第一次）提出届」（様式1-1）に必要事項を、「質問書（第一次）」（様式1-2）に質問事項を記載のうえ、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。

なお、電子メール送信後、土曜日、日曜日及び休日を除く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、速やかに送付先に連絡すること。

また、(イ)受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

#### (イ) 受付期間

平成21年7月22日(水)午前9時から平成21年7月31日(金)午後5時まで(必着)

#### (ウ) 送付先：横浜市都市整備局戸塚駅周辺再開発事務所

電子メール [tb-totsukapfi@city.yokohama.jp](mailto:tb-totsukapfi@city.yokohama.jp)

電 話 045-864-2621

#### (I) 質問（第一次）への回答公表

質問及び質問に対する回答は一括し、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、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と考えられるものを除き、(1)に示すホームページにて公表する。

回答公表予定日：平成21年8月21日(金)

### イ 質問（第二次）の受付

#### (ア) 質問方法

質問書提出届は「質問書（第二次）提出届」（様式1-3）に必要事項を、「質問書（第二次）」（様式1-4）に質問事項を記載のうえ、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。

なお、電子メール送信後、土曜日、日曜日及び休日を除く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、速やかに送付先に連絡すること。

また、(イ)受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

#### (イ) 受付期間

平成21年8月24日(月)午前9時から平成21年8月31日(月)午後5時まで(必着)

#### (ウ) 送付先：ア(ウ)と同じ。

#### (I) 質問（第二次）への回答公表

質問及び質問に対する回答は一括し、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、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と考えられるも

のを除き、(1)に示すホームページにて公表する。

回答公表予定日：平成 21 年 9 月 25 日(金)

(3) 入札参加資格確認申請書の提出

入札参加資格申請書等の資料の様式及び記載・提出方法については様式集を参照のこと。

ア 入札参加資格確認申請の提出書類

入札参加者は、「第 3 入札参加に関する条件等」に提示した条件を満たしていることを証明するため、入札参加資格確認審査に関する提出書類（様式 2-1～様式 2-15）を提出し、市から入札参加資格の有無について確認を受けなければならない。

イ 受付期間：平成 21 年 9 月 25 日（金）午前 9 時から平成 21 年 10 月 5 日（月）午後 5 時まで

ウ 送付先：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係

住所 〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地（横浜関内ビル 4 階）

エ 提出方法：郵送により提出すること。なお、郵送の際は、イの受付日にウの送付先に、必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。

二重封筒とし、入札参加資格確認審査に関する提出書類を中封筒に入れ封印の上、当該中封筒の封皮には、代表企業の名称又は商号及び本事業名を朱書きし、外封筒の封皮には「 月 日提出、入札参加資格確認申請書類在中」と朱書きすること。

(4) 入札参加資格確認審査の結果通知

平成 21 年 10 月 15 日(木)付けで、入札参加資格確認審査の結果を入札参加者に通知し、合格者に対して入札書類及び提案書類の提出を要請する。

なお、入札参加資格確認審査の結果については、審査結果の理由説明の要求書(様式 3-2)を提出し、説明を求めることができる。

ア 提出期間：平成 21 年 10 月 15 日（木）午前 9 時から 10 月 22 日（木）午後 5 時まで

イ 送付先：(3)ウと同じ。

ウ 提出方法：郵送により提出することとし、提出期限までに必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。

市は、説明を求められた時は、説明を求めた者に対し書面により平成 21 年 10 月 29 日（木）までに回答する。

(5) 提案書類の提出

入札参加資格確認審査の合格者は、入札書類及び提案書類を提出すること。入札書類及び提案書類の様式並びに記載・提出方法は様式集による。

提出は代表企業が行うものとする。

ア 提出書類

(ア)入札書類：様式 4-1～様式 4-4

(イ)提案書類：様式 6-1～様式 8-3

イ 提出日時：平成 21 年 11 月 30 日（月）（午前 9 時から正午まで）

ウ 提出方法：持参又は郵送により提出すること。

(ア) 持参する場合

「入札書」（様式 4-1）は封筒に入れて、封印の上、提出すること。

また、入札価格の内訳に関する提出書類（様式 5-1～様式 5-17）は一括して左綴じのうえ、入札書とは別の封筒にまとめて入れて提出すること。

封筒の封皮にそれぞれ代表企業の名称又は商号及び「11 月 30 日開札、入札書在中」、  
「11 月 30 日開札、入札価格の内訳に関する提出書類」と朱書きして、イの提出日時に、エの受付場所に提出すること。

入札書及び入札価格の内訳に関する提出書類の提出とあわせ、入札説明書等に関する誓約書（様式 4-4）を提出すること。また、代理人が入札書を提出する場合には、委任状（様式 2-4 又は様式 4-2 及び様式 4-3）を添付（封入しない。）すること。なお、代理人は他の入札参加者の代理人となることはできない。

提案書類（様式 6-1～様式 6-27）、設計説明書（様式 7-1～様式 7-8）及び施設整備計画図面集（様式 8-1～様式 8-3）の正本及び副本は一括して提出すること。

(イ) 郵送により提出する場合

二重封筒とし、入札に関する提出書類（様式 4-1～様式 4-4）及び入札価格の内訳に関する提出書類（様式 5-1～5-17）は、それぞれ別の中封筒に入れ、封印の上、当該中封筒の封皮には、持参する場合と同様にそれぞれ代表企業の名称又は商号等を朱書きし、外封筒の封皮には「11 月 30 日開札、入札書等在中」と朱書きすること。

提案提出書類（様式 6-1～様式 6-27）、設計説明書（様式 7-1～様式 7-8）及び施設整備計画図面集（様式 8-1～様式 8-3）の正本及び副本は一括して、イの提出日時までに、オの送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。

エ 持参による受付場所：横浜市市民活力推進局第一分室

〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地（横浜関内ビル 3 階）

オ 郵送による送付先：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係

〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地（横浜関内ビル 4 階）

(6) 開札

ア 日時

平成 21 年 11 月 30 日（月）午後 3 時

イ 場所：横浜市市民活力推進局第一分室

〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地（横浜関内ビル 3 階）

ウ 開札は、入札参加者又はその代理人を立ち合わせて行う。ただし、入札参加者又はそ

の代理人が立ち会わない場合においては、本事業に直接関係しない市の職員を立ち会わせて行う。

エ 開札場には、入札参加者又はその代理人及び入札事務に関係のある職員（以下「入札関係職員」という。）以外の者は、入場することができない。

オ 入札参加者又はその代理人は、開札開始時刻後においては、開札場に入場することができない。

カ 入札参加者又はその代理人は、開札場に入場しようとするときは、入札関係職員に身分証明書を提示しなければならない。代理人をして入札させる場合においては入札権限に関する委任状（様式 2-4 又は様式 4-2 及び様式 4-3）を提出しなければならない。

キ 入札参加者又はその代理人は、市が特にやむを得ない事情があると認めた場合のほか、開札場を退場することができない。

ク 開札場において、次の各号の一つに該当するものは当該開札場から退去させる。

(ア) 公正な執行を妨げようとした者

(イ) 公正な価格を害し、又は不正の利益を得るために連合した者

ケ 本事業は予定価格を事前公表しているので、入札の回数は 1 回とする。なお、開札をした結果、各者の入札のうち予定価格の制限の範囲内の入札がないときは、当該入札を不調とする。

コ 開札においては入札価格が予定価格の範囲内であるかの確認を行い、予定価格の範囲内の入札書を提出した者を発表する。予定価格の範囲内の入札書を提出した者のみ、その後の落札者選定の対象となる。この際、入札価格の公表は行わない。

#### (7) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とし、無効の入札を行った者を落札者とした場合には落札決定を取り消すものとする。

ア 提出書類に虚偽の記載をした者が行った入札

イ 入札公告及び入札説明書等に示した入札参加資格のない者のした入札

ウ 横浜市契約規則第 19 条の規定に該当する入札

エ 郵送により入札書の提出を行う場合に、入札説明書等に定める方法によらない入札

オ 入札金額の内訳書を提出しない者が行った入札又は入札金額と合計金額が一致しない内訳書を提出した者が行った入札

カ 金額の表示を改ざんし、又は訂正した入札書による入札

キ その他入札説明書等において示した条件等入札に関する条件に違反した入札

(8) 入札の辞退

入札参加資格確認審査の結果、入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、入札辞退書（様式 3-1）を市に持参により提出すること。なお、入札を辞退した者が、これを理由として、以後の一般競争入札において不利益な取扱いを受けるものではない。

ア 提出期限：開札の終了まで

イ 提出場所：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係  
〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地（横浜関内ビル 4 階）

(9) 特定事業の選定の取消し

入札参加がない場合等においては、市は特定事業の選定を取り消す場合があり、その旨は速やかに公表する。

(10) 提案書に関するヒアリングの実施

(6)の開札において、入札価格が予定価格の範囲内であった入札参加者に対し、当該提案の内容に関するヒアリング等を実施する予定である。ヒアリングは提案書に基づき実施することとし、模型等の持込は禁止する。

実施時期、開催場所、内容等の詳細は、後日連絡する。

(11) 審査結果の通知

審査結果は、提案書類を提出した入札参加者の代表企業に対して通知する。

(12) 審査結果の公表

審査の結果及び審査の客観的評価等については、落札者決定後、(1)に示すホームページへの掲載、及びその他適宜の方法により、速やかに公表する。なお、審査の結果については、審査結果の理由説明の要求書（様式 3-2）を提出し、説明を求めることができる。



## 第5 落札者の決定

### 1 最優秀提案者の選定方法

最優秀提案者の選定にあたっては、入札参加資格を満たし、入札書類及び提案書類を提出し、開札において予定価格の範囲内の入札書を提出した者が選定の対象となる。

提案書類審査では、入札価格と提案書の審査を実施し、総合評価により最優秀提案者を選定する。

### 2 審査委員会の設置

審査に際しては、学識経験者等で構成する「横浜市PFI事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。 )により、提出された書類の審査を行う。

審査委員会は次の6名で構成される。

なお、本事業の入札に参加しようとする者が、入札公告日以降、落札者決定日までの間、本事業について委員に対して直接、間接を問わず接触を試みた場合は入札参加資格を失うことがある。

	氏名	所属・役職
委員長	溝口 周二	横浜国立大学 理事(教育担当)・副学長
委員	池田 陽子	明大昭平・法律事務所 弁護士
委員	中村 文彦	横浜国立大学大学院工学研究院 教授
委員	永山 恵一	政策技術研究所 代表取締役
委員	星野 芳久	関東学院大学 名誉教授
委員	松下 倫子	関東学院大学人間環境学部 教授

(備考：敬称略、五十音順)

### 3 審査の方法

審査委員会は、附属資料2「落札者決定基準」に従って、審査を行う。

### 4 審査の基準

審査基準については、附属資料2「落札者決定基準」を参照すること。

### 5 落札者の決定

市は、審査委員会により審査された結果をもとに落札者を決定する。

なお、本事業は、公民協働事業応募促進報奨金交付の対象事業に指定されており、総合評価において次点、次次点となった者は、「公民協働事業応募促進報奨金交付要綱」に定める報奨金交付の申請ができる。

### 6 審査委員会事務局

審査委員会の事務局は、横浜市共創推進事業本部共創推進課とする。

## 第6 契約手続き等

### 1 契約の手続き

#### (1) 基本協定の締結

ア 落札者は、落札者決定後速やかに、市を相手方として、「基本協定書(案)」に基づき、基本協定を締結しなければならない。

イ 落札者決定日の翌日から基本協定の締結までの間、落札者の構成員又は協力会社が入札参加資格要件を欠くに至った場合は、市は落札者の決定を取り消す。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要件を欠くに至った場合で、以下の場合に限り、市と当該落札者は基本協定を締結できるものとする。

(ア) 当該落札者が、入札参加資格要件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、市が入札参加資格の確認及び設立予定のSPC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。

(イ) 入札参加資格要件を欠いた構成員又は協力会社が担当する業務にあ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を満たし、かつ設立予定のSPC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) 事業予定者(SPC)の設立

落札者は、本事業を実施するため、仮契約の締結前までに、会社法(平成17年法律第86号)に定める株式会社として事業予定者(SPC;特別目的会社)を横浜市内に設立すること。

なお、落札者の構成員は、事業予定者に対して必ず出資するものとし、代表企業の議決権割合は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を超えることとすること。

#### (3) 事業契約の締結

ア SPCと市は、落札者決定後2か月以内に提案内容及び「事業契約書(案)」に基づいて仮契約を締結しなければならない。仮契約において、選定事業者が遂行すべき設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務に関する業務内容、金額、支払方法等を定める。

イ 事業契約締結にあたっては、軽微な事項を除き、落札者の入札価格及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。

ウ 事業契約締結に係る落札者側の弁護士費用、印紙代などは、落札者の負担とする。

エ 基本協定の締結後、落札者の構成員又は協力会社が、基本協定書(案)第8条に該当

するに至った場合又は事業予定者が故意に事業契約を締結しない場合には、市は違約金として落札金額の100分の10に相当する金額を上限とする違約金を落札者に請求できるものとする。

オ 事業契約締結後、契約に違反し若しくは事業予定者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、又は入札等市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者については、当該事実が判明した時から最長3年間、市が実施する入札への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

カ 選定事業者は、事業契約締結後、入札書(様式4-1)及び入札価格の内訳に関する提出書類(様式5-1~様式5-17)に準じて、速やかに内訳書を作成し、市に提出すること。

キ この契約の締結については、次の(ア)及び(イ)の条件を満たさなければならない。

(ア) この契約はPFI法第9条の規定及び横浜市議会の議決に付すべき契約に関する条例(昭和39年3月横浜市条例第5号)第2条の規定により、議会の議決に付さなければならない契約であり、横浜市会において契約議案が可決され、かつ地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第6項の規定に基づき、選定事業者が区民文化センター及び駐車場の指定管理者として指定されること。この場合、仮契約は、そのまま本契約とみなすものとする。

(イ) この契約は債務負担行為に係る契約であり、横浜市会において平成22年度予算が可決されること。

(4) 手続における交渉の有無

無し。

(5) その他

ア 基本協定の締結の翌日から事業契約の承認に係る議会の議決日までの間、落札者の構成員又は協力会社が、基本協定書(案)第8条に該当するに至った場合、原則として市は落札者の設立したSPCと事業契約を締結しない。ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が基本協定書(案)第8条に該当するに至った場合で、以下の場合に限り、市と当該SPCと事業契約を締結できるものとする。

(ア) 事業予定者が、当該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、市が入札参加資格の確認及び設立予定のSPC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。

(イ) 当該構成員又は協力会社が担当する業務にあたる者が複数である事業予定者の場合で、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を満たし、かつ設立予定のSPC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。

イ 落札者決定日の翌日から事業契約締結までの間、落札者若しくは事業予定者が事業契約を締結しない場合には、総合評価一般競争入札の総合評価の得点の高い者から順に契

約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

## 2 選定事業者の権利義務等に関する制限

### (1) 選定事業者の事業契約上の地位の譲渡等

市の事前の書面による承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

### (2) S P Cの株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立されたS P Cに出資を行ったすべての者は、事業契約が終了するまでS P C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) 債権の譲渡

選定事業者が、市に対して有する本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務に係る債権は、市の事前の書面による承諾がなければ譲渡することができない。

### (4) 債権への質権設定及び債権の担保提供

選定事業者が、市に対して有する本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、市の事前の書面による承諾がなければ行うことができない。

### (5) 土地及び建物の使用等

選定事業者は、事業期間中において、特定事業の用に供するために、市が所有する土地及び建物のうち、必要な範囲を無償で使用できるものとする。

ただし、維持管理・運営期間中における食堂、店舗及び付帯事業に掛かる面積（一体として整備するトイレ、事務所、更衣室、食品庫など業務の遂行に必要なものを含む。）については、有償とする。詳細については、附属資料1「要求水準書」の「別紙9 - 3 公有財産の取扱いについて」を参照すること。

なお、店舗に関する普通財産貸付契約書については、選定事業者の提案を受けて、借地借家法、横浜市公有財産規則及び附属資料1「要求水準書」の定めるところに従い、作成するものとする。

### (6) 財務書類の提出

選定事業者は、毎会計年度、当該会計年度の財務書類（会社法第435条第2項に規定する計算書類及びこれらの付属明細書）を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けたうえで、年度報告書及び監査報告書とともに毎会計年度経過後3か月以内に市に提出する。また、市は、当該財務書類を公開できるものとする。

### 3 市と選定事業者の責任分担

#### (1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務の責任は、原則として選定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事項については、市が責任を負うこととする。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

市と選定事業者の責任分担は、事業契約書によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。

リスク分担の程度や具体的内容について事業契約書に示されていない場合は、落札者と市の協議により定めるものとする。

#### (3) 金融機関等との直接協定の締結

市は、本事業の安定的な継続を図るため必要と認められるときは、選定事業者に対し資金提供を行う金融機関等との間で協議を行い、以下の事項を含む直接協定を締結する場合がある。

ア 金融機関等が自身の保有する選定事業者に対する債権回収・保全の状態及び事業者の財務状況に関する情報を、市に報告する義務

イ 債務不履行事由その他事業契約の解除・終了事由を市が認識した場合に、市が金融機関等に通知する義務

ウ 事業契約の解除・終了事由が発生した場合に、市と金融機関等が対応を協議する義務

## 第7 サービスの対価の支払条件

### 1 サービスの対価の支払い

市は、本施設の設計・建設の対価と維持管理・運営の対価を事業期間終了までの間、選定事業者に対し、P F I法第10条第1項に規定する市と選定事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより支払う。

#### (1) サービスの対価の構成

サービスの対価は、本施設の設計・建設の対価及び維持管理・運営の対価から構成される。

#### ア 設計・建設の対価

##### (ア) 設計・建設の対価の構成

区分	対象施設（専有）	算定項目	支払方法
サービス 対価A	市民利用ゾーンのうち、区民広間、情報コーナー、多目的スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計に関する業務に係る費用</li> <li>・建設に関する業務に係る費用</li> <li>・工事監理業務に係る費用</li> <li>・その他上記業務を実施するうえで必要な費用（S P C 設立費用、公租公課、建中金利等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設引渡し完了時一括払い</li> </ul>
サービス 対価A	区民文化センター		
サービス 対価A	第2交通広場		
サービス 対価A	駐車場		
サービス 対価A	第2自転車駐車場		
サービス 対価B	区役所	<ul style="list-style-type: none"> <li>割賦元本</li> <li>・設計に関する業務に係る費用</li> <li>・建設に関する業務に係る費用</li> <li>・工事監理業務に係る費用</li> <li>・その他上記業務を実施するうえで必要な費用（S P C 設立費用、公租公課、建中金利、融資関連手数料等）</li> <li>割賦金利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元利均等</li> <li>・年2回</li> </ul>
サービス 対価B	市民利用ゾーンのうち、総合案内、食堂、子育て支援スペース		
サービス 対価B	店舗		

#### (1) 設計・建設の対価の按分方法

設計・建設の対価は、以下の手順にて按分するものとする。

##### a 面積（壁芯）の算出

- (a) (ア)の表の「対象施設」ごとの専有部分の面積及び全体共用部分の面積を算出する。
- (b) 2以上の施設で共用する部分(全体共用部分を除く)(以下「一部共用部分」という。)がある場合には、その部分の面積を、共用する施設の専有部分の面積の割合で按分し、当該専有部分の面積に加算する。
- b 建設に関する業務に係る費用の按分
- (a) 躯体工事費は、a(b)の面積の割合で按分する。
- (b) 専有部分の内装工事費及び当該専有部分のみで必要となる設備工事費は、個別に積算する。ただし、店舗及び食堂部分の内装工事費並びに設備工事費(厨房設備等)は、サービス対価に含めないこと。
- (c) 一部共用部分の内装工事費及び設備工事費は、その部分を共用する施設の専有部分の面積の割合で按分する。
- (d) 全体共用部分の建築工事費及び設備工事費(b以外の設備)は、a(b)の面積の割合で按分する。
- (e) (a)から(d)までの工事費を対象施設ごとにそれぞれ合算する。
- c 設計に関する業務に係る費用の按分
- ・設計に関する業務に係る費用の総額をb(e)で算出した工事費の割合で按分する。
- d 工事監理業務に係る費用の按分
- ・工事監理業務に係る費用の総額をb(e)で算出した工事費の割合で按分する。
- e その他業務を実施するうえで必要な費用(fを除く)
- ・総額をb(e)で算出した工事費の割合で按分する。
- f 建中金利
- ・総額をb(e)で算出した工事費の割合で按分する。

## イ 維持管理・運営の対価

### (ア) 維持管理・運営の対価の構成

区分	対象施設(範囲)	算定項目
サービス対価C	区役所及び市民利用ゾーン	以下の合計額を支払う。 ・按分対象経費(イ)参照。以下同じ。 ・総合案内業務費(全額サービス対価Cに算入)
サービス対価D	区民文化センター	以下の合計額から利用料金収入や事業実施等による収入を除いた額(提案時の金額)を指定管理料として支払う。 ・按分対象経費 ・区民文化センターの管理運営・事業実施に係る費用 ・区民文化センターの什器備品保守管理費
サービス対価E	第2交通広場	以下の合計額を支払う。 ・按分対象経費 ・第2交通広場の管理運営費

サービス 対価 F	第 2 自転車駐車場	以下の合計額を支払う。 ・ 按分対象経費 ・ 第 2 自転車駐車場の管理運営費
--------------	------------	---

(1) 按分対象経費の取扱い

a 按分対象経費

按分対象経費は、以下の業務に係る費用を指す。

- (a) 建築物保守管理業務
- (b) 建築設備保守管理業務
- (c) 外構施設保守管理業務
- (d) 植栽保守管理業務
- (e) 清掃業務
- (f) 環境衛生管理業務
- (g) 修繕業務
- (h) 警備業務
- (i) S P C 運営経費（人件費、事務費）
- (j) 保険料
- (k) 融資関連手数料
- (l) 利潤相当額、法人税等

b 按分対象経費の按分方法

- (a) 按分対象経費は、対象施設ごとに個別にかかる費用については、個別に算出し、それ以外については、ア(イ)a(b)で算出した対象施設ごとの面積により按分する。
- (b) 上記で算出された、駐車場、食堂、多目的スペース、店舗分の費用については、サービス対価に算入しない。

(2) サービスの対価の支払方法

ア 設計・建設の対価

(ア) 支払方法

設計・建設の対価のうち、サービス対価 A は、本施設引渡し完了後に一括して支払うものとし、金利は付さない。

設計・建設の対価のうち、サービス対価 B は、年 2 回（4 月請求分、10 月請求分）の元利均等払いとする。なお、平成 25 年 10 月請求分については、7 か月分の金利を見込むこと。ただし、その場合も元利均等払いとなるようにすること。

(イ) 割賦金利の構成

下記の基準金利と選定事業者の提案したスプレッドの合計による金利とする。

(ウ) 基準金利

サービス対価 B の基準金利は午前 10 時現在の東京スワップレファレンスレート（T



S R )としてTelerate17143 ページに掲載されている 6 か月 LIBOR ベース 15 年物(円 / 円) 金利スワップレートとする。

(I) 基準金利の決定日

基準金利の決定日は、本施設引渡し日の 2 銀行営業日前とする。

(オ) 入札価格の算定にあたっての提案金利

入札価格の算定にあたっては、平成 21 年 9 月 25 日(金)の午前 10 時現在における(ウ)の金利を基準金利として用いることとする。

イ 維持管理・運営の対価

維持管理・運営の対価は、サービス対価 C、D、E 及び F として、それぞれ年 2 回(4 月請求分、10 月請求分)払いとする。

各回の支払額は、原則として同額とするが、初回支払時(平成 25 年 4 月請求分)のみ 1 か月分とする。

(3) サービスの対価の支払手続

ア 設計・建設の対価

(ア) サービス対価 A

選定事業者は、本施設の引渡し手続き完了後速やかに市に対して、サービス対価 A に係る請求書を送付する。

市は、選定事業者から請求書を受領した日から 30 日以内にサービス対価 A を支払う。

(イ) サービス対価 B

選定事業者は、サービス対価 B の第 1 回支払いに係る請求書を平成 25 年 10 月に市に対して送付する。第 2 回以降の支払いに係る請求書は、毎年 4 月及び 10 月に市に対して送付する。

市は、選定事業者から請求書を受領した日から 30 日以内にサービス対価 B を支払う。

イ 維持管理・運営の対価

維持管理・運営の対価については、市が定期的にモニタリングを実施し、入札書類、提案書類、仕様書、業務計画書に定められた仕様、水準が満たされていることを確認したうえで支払う。

選定事業者は、維持管理・運営の対価の第 1 回支払いに係る業務報告書(平成 25 年 3 月 1 日～3 月 31 日)を平成 25 年 4 月に市に対して提出する。また、第 2 回以降の支払いに係る半期報告書を毎年 10 月及び 4 月に市に対して提出する。

市は半期業務報告書の内容が、入札書類、応募者提案、仕様書、業務計画書に定められた仕様、水準を満たしていることを確認したうえで、半期業務報告書の受領後 7 日以内に、選定事業者を確認結果を通知する。

維持管理・運営の対価の減額等を行う場合には、減額後の支払額等を通知する。選定事業者は当該確認結果の通知を受けた後、速やかに市に請求書を提出する。市は選定事業者から請求書を受領した日から 30 日以内に維持管理・運営の対価を支払う。

(4) サービスの対価の支払い、スケジュール及び消費税

各年の各サービスの対価の支払金額及び支払いスケジュールは、事業契約書（案）別紙 5 を参考のこと。

なお、設計・建設の対価に対する消費税率は本各施設の引渡時に適用のある税率に、維持管理・運営の対価に対する消費税率は実際の支払い時に適用のある税率に、それぞれよるものとし、変更分についても市が負担するものとする。

2 サービスの対価の改定等

(1) 金利変動に基づく改定

設計・建設の対価の割賦金利分について、入札提案時に使用する基準日(平成 21 年 9 月 25 日)の基準金利と、金利確定日の基準金利に差が生じた場合、この金利差に基づき改定を行う。

(2) 物価変動に伴う設計・建設の対価の改定の考え方

市及び選定事業者は、工事着工日から施設引渡日までの間、以下の事象が生じた場合には、相手方に対して設計・建設の対価の改定を請求することができる。

ア 工事着工日より 12 か月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により契約書内訳の設計・建設の対価が不相当となったと認められた場合

イ 特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設費対価が不相当となった場合

(3) 物価変動に伴う維持管理・運営の対価の改定の考え方

維持管理・運営の対価は、物価変動のうち一定の幅を超えた部分について、事業契約の定めるところにより対価の変更を行う。物価変動に伴う対価改定の詳細については、事業契約書（案）別紙 6 を参照すること。

(4) 維持管理・運営の対価の減額等

維持管理業務及び運営業務の各業務についてモニタリングを実施し、各業務のサービス水準が、事業契約書等に定める条件を満たさない場合、市は選定事業者に対して是正指導又は是正勧告を行い、選定事業者による是正が認められない場合には、維持管理・運営の対価を減額するものとする。

減額基準、減額幅等の詳細については、事業契約書（案）別紙 7 を参照すること。

## 第8 法制度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

### 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

選定事業者が本事業を実施するにあたり、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こととなる場合は、それによるものとする。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が本事業を実施するにあたり、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選定事業者が受けられるよう努める。

### 3 その他の支援に関する事項

市は選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

## 第9 その他

### 1 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札者の負担とする。

### 2 選定事業者が付保する保険等

選定事業者は、事業契約において付保する保険を示すこと。

### 3 苦情申立て

本手続きにおける入札参加資格の確認その他の手続きに関し、「政府調達に関する苦情の処理手続」(平成7年12月14日付け政府調達苦情処理推進本部決定)による苦情申立ては、横浜市行政運営調整局契約財産部契約第一課管理係調整担当(電話 045-671-3805(直通))に対して苦情を申立てることができる。

### 4 関連情報を入手するための照会窓口等

入札説明書等に定めることその他、入札等の実施にあたって必要な事項が生じた場合には、以下のホームページにて掲載する。

URL <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/totsusai/>

なお、公平を期すため、事業の内容等についての回答はホームページに公表して行い、電話や窓口等での直接回答は行わない。

### 5 代表企業以外の構成員又は協力会社が営業停止処分を受けた場合の取扱い

代表企業以外の構成員又は協力会社のいずれかが監督官庁から営業停止の監督処分(以下「営業停止処分」という。)を命じられた場合で、本件入札又は契約に支障をきたすときの取扱いは、以下のとおりとする。ただし、いずれの場合も、当該構成員又は協力会社の本件入札又は契約に係る辞退の届出を市へ提出しなければならない。

- (1) 入札参加資格確認基準日の翌日から落札決定日までの間に、入札参加者の代表企業以外の構成員又は協力会社のいずれかが営業停止処分を受けた場合、「第3 1(3)イただし書き及びウただし書き」を準用する。この場合において、「入札参加資格要件を欠くに至った」及び「入札参加資格要件を欠いた」とあるのは「営業停止処分を受けた」と読み替える。
- (2) 落札決定日の翌日から基本協定の締結までの間に、落札者の代表企業以外の構成員又は協力会社のいずれかが営業停止処分を受けた場合、「第6 1(1)イただし書き」を準用する。この場合において、「入札参加資格要件を欠くに至った」及び「入札参加資格要件を欠いた」とあるのは「営業停止処分を受けた」と読み替える。
- (3) 基本協定の締結の翌日から事業契約の承認に係る議会の議決日までの間に、落札者の代表企業以外の構成員又は協力会社のいずれかが営業停止処分を受けた場合、「第6 1(5)アただし書き」を準用する。この場合において、「基本協定書(案)第8条に該当するに至った」とあるのは「営業停止処分を受けた」と読み替える。

第 1 0 附属資料

- 1 要求水準書
- 2 落札者決定基準
- 3 様式集
- 4 基本協定書（案）
- 5 事業契約書（案）