横浜PPPプラットフォーム PPP勉強会 第１回

公募資料を読む

ケース：横浜文化体育館再整備事業

2023年１月19日

株式会社 日本経済研究所
Japan Economic Research Institute Inc.

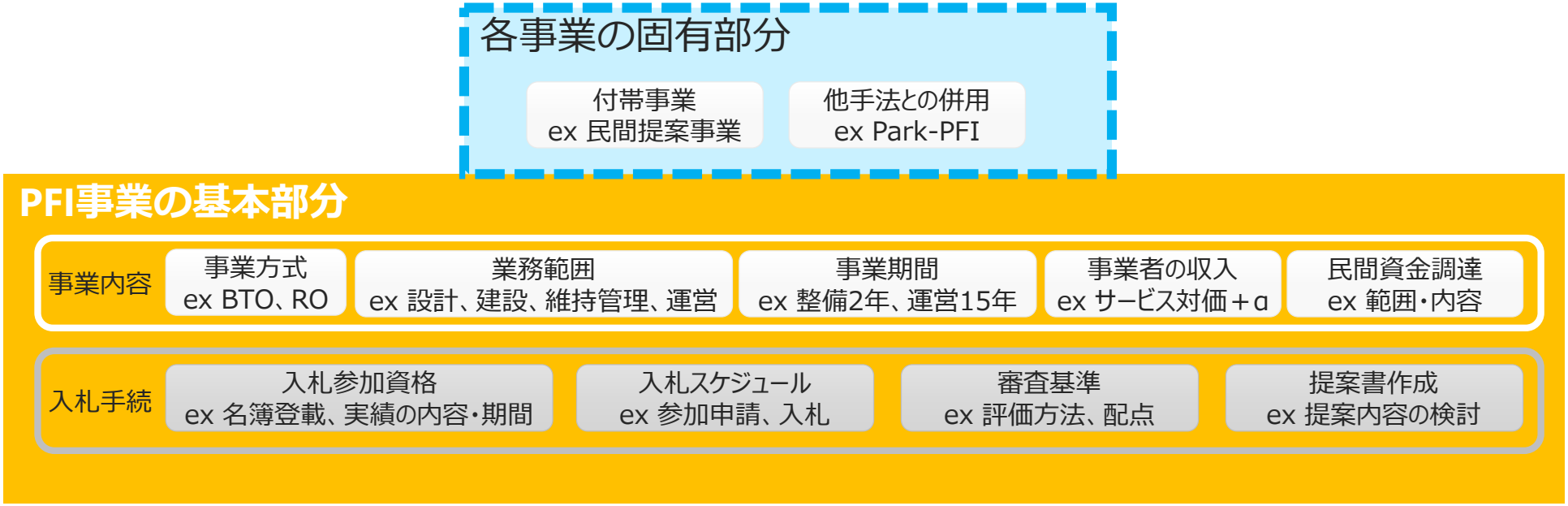
目次

- 0．はじめに …… P.3
- 1．実施方針・入札説明書 …… P.12
- 2．要求水準書 …… P.31
- 3．事業契約書（案） …… P.37
- 4．モニタリング基本計画 …… P.49
- 5．落札者決定基準 …… P.56
- 6．様式集 …… P.60
- 7．基本協定書（案） …… P.62

0．はじめに

本講演の目的

- 本講演は、実際のPFI案件（横浜文化体育館再整備事業）を題材として、参加者の皆様とともに、公募資料を「読む」ものである。
- 公募資料を読み、そこに記載されている用語の意味、背景にある考え方、他の資料との関係等を理解することを通じて、新たなPFI事業の案件についても、公募資料を「読める」（＝PFI事業の基本的な要素が何であり、それらがどの資料のおよそどの辺りに書かれているがかわかるようになる）、という状態になるのが、本講演の目的（ゴール）である。
- PFI事業の基本部分と各事業の固有部分を区別できると、事業の全体像を理解しやすい。
- 本講演での読み方が唯一の方法ではない。また、本講演は「公表資料から重要なポイントを客観的に読み取る」という観点に基づく、講演者個人の解釈による解説であり、横浜市の発注時の意図を代弁するものではない。



PFIとは

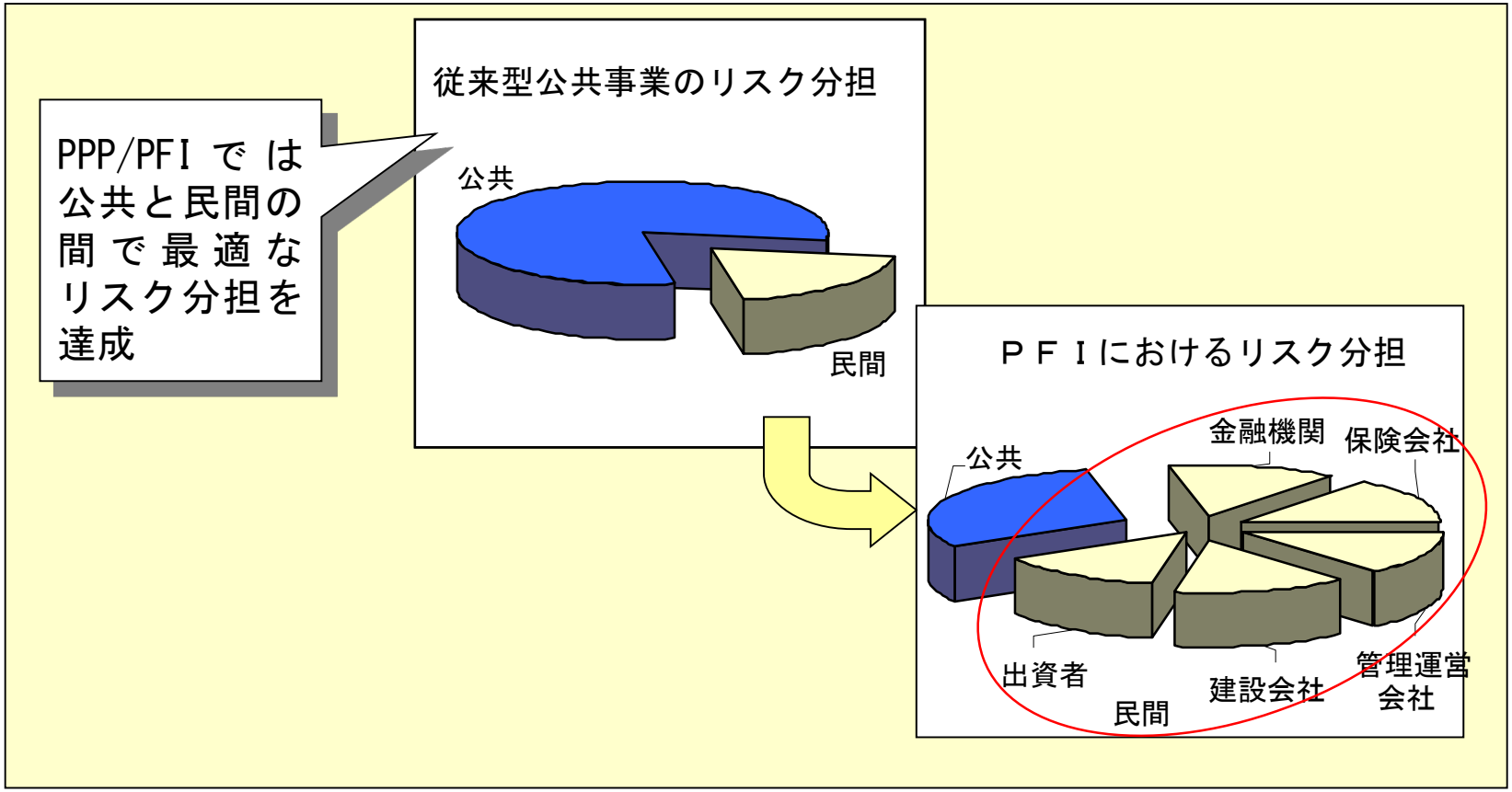
- 何を　　：公共施設等の設計・建設・維持管理・運営などを
- どのように　：民間の資金・経営能力・技術的能力等を活用して
- 誰が　　：官と民が適切な分担・連携により
- 目的は　　：効果的かつ効率的な公共サービス提供を実現

■公共と民間の役割分担

		役割	企画	設計	建設	維持管理・運営	所有	監視
従来型	公共	主体的な事業実施者		仕様検討	仕様検討	仕様検討	所有	
				分離分割発注・単年度契約				
	民間	請負業者		請負	請負	請負		
PFI	公共	要求水準の設定、サービスの購入		要求水準の設定（性能発注）			BTO 所有	モニタリング
				一括発注・長期契約				
	民間	主体的な事業の実施者		要求水準に見合った仕様の検討・事業の実施			BOT 所有	

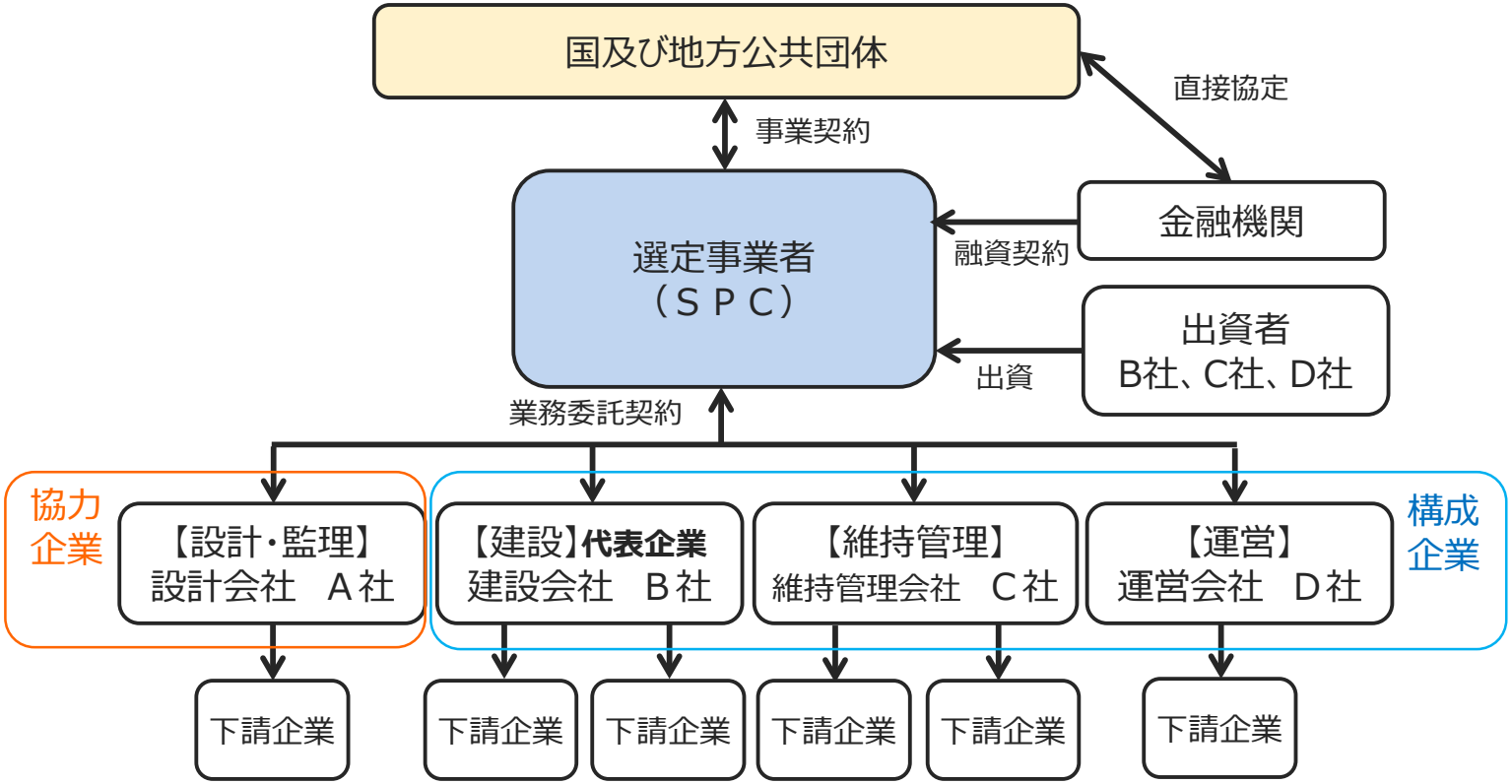
リスク分担

- PPP/PFIでは、最もリスクをコントロールし得る主体がリスクを負担
- 公共と民間で最適なリスク分担を達成することで、事業全体のリスク総量を縮減



事業スキーム

■SPCを設立する場合（例）



公募資料の概要の説明例

- PFI事業の一般的な公募書類の種類及びそれぞれの大まかな記載事項は以下の通りである。

	入札公告前※1			入札公告以後						
	実施方針	要求水準書（案）	特定事業の選定	入札説明書	要求水準書	モニタリング基本計画※2	落札者決定基準	様式集	基本協定書（案）	事業契約書（案）
事業の概要	◎			◎						
業務内容	△			△	◎					△
PFI事業にすることの評価			◎							
モニタリング	△			△	△	◎				○
リスク分担・権利義務	○			△	△					◎
入札手続	△			◎			○	○		
契約手続き				◎					○	

※1　記載の質・量に基づく優先順位の高い順に、◎、○、△とした。分類は講演者個人の私見に基づく。
※2　事業契約書の別紙に位置づけられることも多い。

横浜文化体育館再整備事業の事業概要

所在地	メインアリーナ施設：横浜市中区不老町2丁目7番地　サブアリーナ施設：横浜市中区翁町2丁目9番地10		
敷地面積	メインアリーナ施設：11,014.23㎡　サブアリーナ施設：8,280㎡		
整備施設	メインアリーナ施設	競技・催事部門	アリーナ、器具庫、控室、更衣室、体育室、救護室等
		観覧部門	観覧席、ホール、店舗、メディア室等
		管理部門	管理諸室、運営諸室、倉庫等
		その他	駐車場、機械室、防災備蓄倉庫等
	サブアリーナ施設	競技・催事部門	アリーナ、器具庫、控室、更衣室、武道場、救護室等
		観覧部門	観覧席、ホール棟
		管理部門	管理諸室、運営諸室、倉庫等
		その他	駐車場、機械室、防災備蓄倉庫、多目的室等
	民間収益事業	民間収益施設	民間収益事業者の提案による
事業方式	PFI-BTO、混合型＋民間収益事業		
事業期間	平成29年12月～令和21年３月（21年３ヶ月）		
事業範囲	①統括管理業務、②設計業務、③建設業務、④工事監理業務、⑤維持管理業務、⑥修繕業務、⑦運営業務		
事業費	313.3億円（税込、落札価格）		
事業者（下線は市内企業）	代表企業	整備段階：㈱フジタ（統括管理、設計、建設）　運営段階：㈱電通（統括管理、運営）	
	構成企業	(公財）横浜市体育協会（運営）、㈱梓設計（設計、工事監理）、大成建設㈱（設計、建設）、馬淵建設㈱（建設）、㈱渡辺組（建設）、川本工業㈱（建設）、日本管財㈱（維持管理、修繕）、スターツコーポレーション㈱（運営、民間収益事業）	
	協力企業	㈱アーキボックス（設計、工事監理）、㈱ハリマビステム（維持管理）、㈱電通東日本（運営）、㈱テレビ神奈川（運営）、㈱神奈川新聞社（運営）、横浜エフエム放送㈱（運営）、㈱ディー・エヌ・エー（運営）、㈱横浜アリーナ（運営）	

出典：横浜文化体育館再整備事業 公募種類

本講演が対象とする公募資料

- 実施方針（平成28年2月10日）
- 入札説明書（変更版：平成29年5月2日）
- 要求水準書（変更版：平成29年5月2日）
- 要求水準書別紙（変更版：平成29年5月2日）
- モニタリング基本計画（変更版：平成29 年5月2日）
- 落札者決定基準（平成29年3月21日）
- 様式集（平成29年3月21日）
- PFI事業基本協定書（案）（平成29年3月21日）
- 民間収益事業基本協定書（平成29年3月21日）
- 事業契約書（案）（平成29年3月21日）
- 定期借地権設定契約書（合築）（案）（平成29年3月21日）
- 定期借地権設定契約書（別棟）（案）（平成29年3月21日）
- 土地売買契約書（案）（平成29年3月21日）
- 有効な質問回答（平成29年3月21日）
- 入札説明書等に関する質問および回答（平成29年5月2日）

参照：https://www.city.yokohama.lg.jp/kanko-bunka/sports/shinko/saiseibi/taiikukan/buntainyusatsu.html

意見交換タイム（５分）

- 公募資料の種類には何があるか？
- それぞれ主に何が書かれているか？
- 難しい用語・資料は何か？
- 公募資料にはPFIの「性能発注」、「包括発注」、「長期契約」、「リスク分担」などの特徴は具体的にどこにどのように表れているか？
- 横浜文化体育館再整備事業の公募資料を読んだことがあるか？どのようなことを感じたか？

・・・などについて、交流も兼ねて、近くの席の方と意見交換をしてみてください。

（オンライン参加の方はご自身で考えてみてください。）

1．実施方針・入札説明書

実施方針・入札説明書の概要

- 実施方針とは、PFI事業を実施しようとする場合に作成される資料で、後に公表される入札説明書のうち事業の内容に関する大部分が記載される。実施方針の公表時には要求水準書（案）も公表されることが多い。
- 入札ではなく公募型プロポーザルの場合、「入札説明書」ではなく「募集要項」という名称が用いられる。

	文体の場合	
	実施方針の記載の有無	入札説明書の記載の有無
事業目的・事業内容・事業方式・事業期間・業務範囲・事業者の収入・事業スケジュール	○（1～6頁）	○（2～9頁）
予定価格	×	○（10頁）
事業者選定の方法・手続・スケジュール	△（概要、8～10頁）	○（20～28頁）
入札参加資格	○（12～17頁）	○（11～16頁）
PFI事業者との契約手続、SPC設立	△（概要、18～19頁）	○（29～31頁）
民間収益事業者との契約手続、SPC設立	△（概要、19～21頁）	○（34～36頁）
サービス対価の支払方法・改定等	×	○（41～48頁）
公共施設等の立地・施設の構成等	○（24～25頁）	×（要求水準書に記載）
民間収益事業の土地貸付料・売払価格例	○（参考価格、25～26頁）	×（要求水準書に記載）
民間収益施設の提案条件	△（概要、31頁）	○（53～59頁）
リスク分担	○（32～36頁）	なし（事業契約書（案）に記載）

入札説明書の目次（1/2）

事業の概要を
把握するために
まず読むとよい
ところ

1. 入札説明書の位置付け 1
2. 事業内容 2
2.1. 事業内容 2
2.2. 予定価格 10
2.3. 適用法令及び適用基準 10
3. 入札参加に関する条件等 11
3.1. 応募グループが備えるべき入札参加資格要件 11
3.2. 入札に関する留意事項 18
4. 入札手続等に関する事項 20
4.1. 事業者の募集及び選定 20
4.2. 入札スケジュール 20
4.3. 入札手続 21
5. 落札者の決定 28
5.1. 最優秀提案者の選定 28
5.2. 横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査 28
5.3. 審査の方法 28
5.4. 審査の基準 28
5.5. 落札者の決定 28
5.6. 審査委員会事務局 28

入札説明書の目次（1/2）

6. PFI 事業者との契約手続等 29
6.1. PFI 事業者との契約 29
6.2. PFI 事業者の権利義務等に関する制限 32
6.3. 市と PFI 事業者との責任分担 32
7. 民間収益事業者の契約手続等 34
7.1. 民間収益事業者との契約手続 34
7.2. 民間収益事業者の権利義務等に関する制限 36
7.3. 市と民間収益事業者との責任分担 38
8. サービス対価の支払い条件 39
8.1. サービス対価の支払 39
8.2. サービス対価の改定等 48
9. 法制度上及び税制上の措置ならびに財政上及び金融上の支援等に関する事項 49
9.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項 49
9.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項 49
9.3. その他の支援に関する事項 49
10. その他 50
10.1. 入札に伴う費用負担 50

珍しい記載のため丁寧に読む必要がある

入札説明書には詳細は記載されないことも多い

(その場合は事業契約書(案)別紙を見る)

入札説明書（2.1.3.事業の背景と目的）

項目	入札説明書の記載（1頁）
事業の背景	市では、平成32 年度早期に予定する新市庁舎整備を契機とした関内駅周辺地区のまちづくりに向けて様々な取組を進めている。 （中略） 一方、現在の横浜文化体育館は、竣工から53 年を経過して老朽化が進んでいる。サブアリーナがないこと等、大規模なスポーツ大会等に対応するための機能面の課題も有しており、市民の武道振興のため武道大会を開催する場の確保も求められている。
事業の目的	これらを包括的に勘案し、関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトとして、現横浜文化体育館敷地及び旧横浜総合高校敷地の2 つの土地を活用して、市民利用はもとより、大規模な大会やコンサートなどの興行利用にも対応したメインアリーナ施設及び横浜武道館としてサブアリーナ施設を整備し、横浜の新たなスポーツ振興の拠点とするとともに、特にメインアリーナ施設においては、コンサートなどの様々な興行利用を積極的に図ることにより、関内駅周辺地区の賑わい創出の核とすることを目的とする。 さらに、2 つの土地の一部に、民間事業者が保有し運営する民間収益施設を誘導することにより、再整備後の横浜文化体育館のメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設と相乗効果を発揮し、横浜文化体育館の魅力を高めるともに、周辺地域にも波及し、まちづくりの促進やにぎわいを創出するなどの地域の活性化を目指すものとする。 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。 また、「横浜市中小企業振興基本条例」（平成22 年3 月29 日条例第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ものである。

事業の経緯、背景、目的やPFI手法導入の理由が記載される

発注者が重視しているポイントが詰まっているため落札者決定基準などと合わせて、何を提案するかを検討するときに有益

凡例　オレンジ：大規模な大会・興行利用　青：市民利用　緑：まちづくり、地域経済　　※色分けは講演者による

入札説明書（2.1.4.事業内容　（1）事業対象　1/2）

入札説明書の記載（4頁）

本事業では、「横浜市スポーツ施設条例」（平成 10 年 3 月 25 日条例第 18 号）に基づく市の公の施設であるメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設で構成される横浜文化体育館と、民間事業者が主体的に運営する民間収益施設を一体的に整備するものとする。

なお、メインアリーナ施設は現横浜文化体育館敷地に、サブアリーナ施設は旧横浜総合高校敷地に整備するものとする。

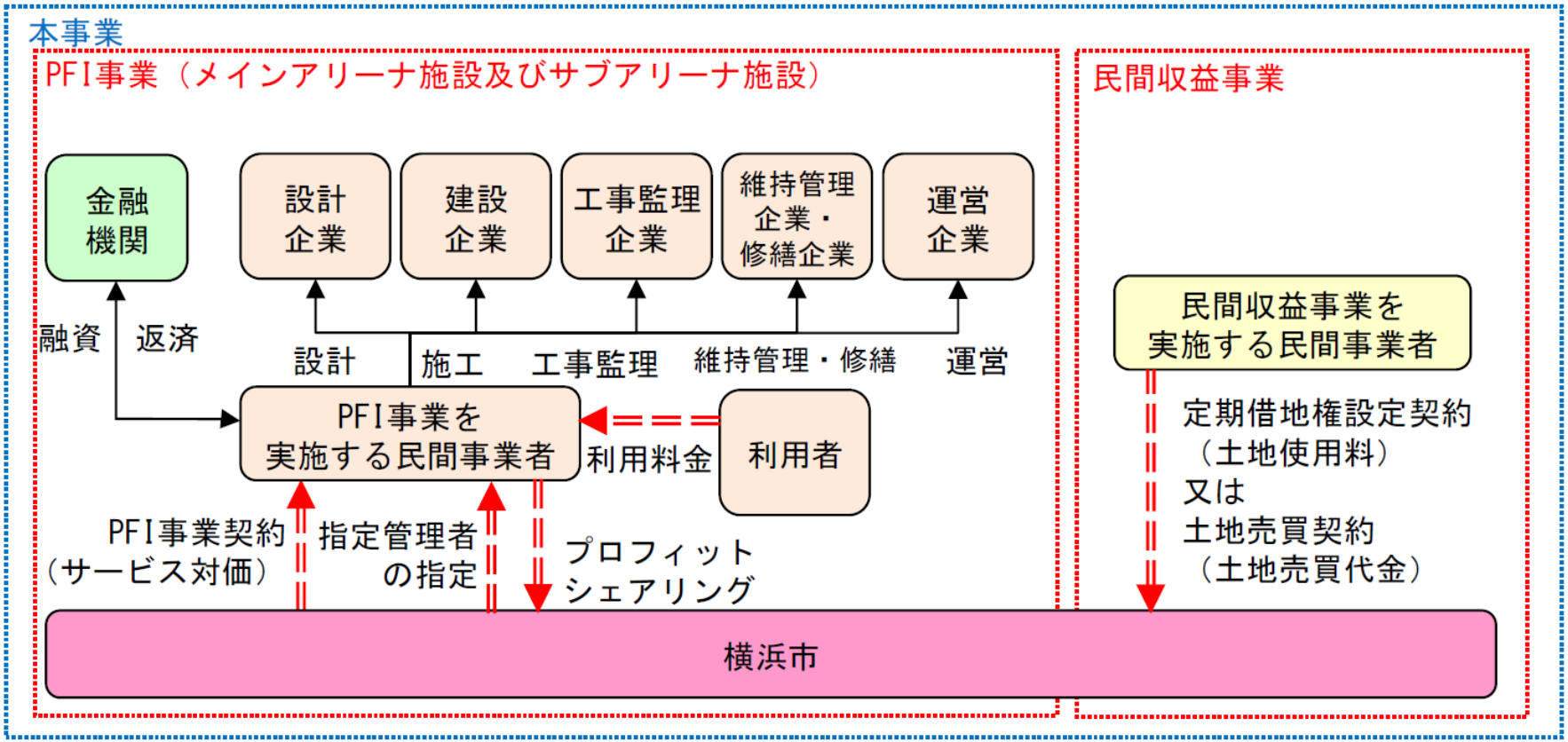
本事業のうち、横浜文化体育館の設計、建設、工事監理、維持管理、修繕業務及び運営は、PFI 法に基づく特定事業の対象とする方針である。

本事業のうち、民間収益事業は、PFI 法に基づく特定事業の対象外とする方針であり、市と民間収益事業を行う民間事業者との間で締結する定期借地権設定契約又は土地売買契約に基づき、独立採算により実施する。

PFI事業において事業者が独立採算で実施する業務が含まれることは多い

独立採算の業務は「PFI事業の中の自主事業」とされる場合と「PFI事業とは別の付帯事業とされる場合」がある

入札説明書（2.1.4.事業内容　（1）事業対象　2/2）



事業スキーム図がある場合は先にそれを見る

入札説明書（2.1.4.事業内容　（2）事業の方式）

入札説明書の記載（4～5頁）

a　PFI 事業

PFI 事業者が、メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務を行った後、市にメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の所有権を移転し、事業期間を通じて、PFI 事業者が「地方自治法」（昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者として維持管理業務、修繕業務及び運営業務を行う BTO（Build-Transfer-Operate）方式とする。

b　民間収益事業

誰？

単独建物？区分所有？

民間収益事業者が、自らの独立採算事業として、現横浜文化体育館敷地及び旧横浜総合高校敷地の一部に、民間収益施設を整備し、その運営を行う。民間収益施設の導入条件については、別紙 1 を参照すること。

民間収益事業①に当たっては、市と民間収益事業者との間で定期借地権設定契約を締結する。民間収益事業②に当たっては、市と民間収益事業者との間で定期借地権設定契約又は土地売買契約を締結する。

どっち？貸付料・売却価格はどう決まる？審査対象？

なお、民間収益事業①、民間収益事業②を、それぞれ別の民間収益事業者が実施することを妨げない。

また PFI 事業者が、PFI 事業と民間収益事業との区分経理を行うことを前提として、民間収益事業を実施することを妨げない。

BTOは「設計・建設の請負＋管理運営」とほぼ同等

指定管理者のため利用料金制の可能性あり（この個所からは不明）

本事業固有のスキームであるため丁寧に読む必要がある（が、他の案件への応用可能性は低い）

入札説明書（2.1.4.事業内容　（3）事業期間）

入札説明書の記載（6～7頁）

a　PFI 事業

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平成 51 年 3 月末日までの約 22 年間とする。

維持管理・運営期間について、メインアリーナ施設は、市への施設所有権移転日の翌日から平成 51 年 3 月末日までの約 15 年間とし、サブアリーナ施設は、市への施設所有権移転日の翌日から平成 51 年 3 月末日までの約 19 年間とする。

b　民間収益事業

定期借地権設定契約とする場合、定期借地権設定契約の締結日から、民間収益事業者が提案した借地期間満了日までを事業期間と定義とする。また、民間収益事業②において、土地売買契約とする場合は、土地売買契約の締結日から民間収益事業者が提案した指定期間満了日までを事業期間と定義とする。

借地期間及び指定期間の提案条件並びに民間収益事業にかかる定期借地権設定契約等の詳細は、別紙 2、3 に示す。

概要をつかむ
（詳細はスケジュール表を見る）

ここの記載のみでは何年かわからない

入札説明書（2.1.4.事業内容　（4）特定事業の事業範囲）

入札説明書の記載（6～7頁）

a　統括管理業務
- i　事前調査業務
- ii　総務・経理業務
- iii　事業評価業務

b　設計・建設段階

(a) 設計業務
- i　事前調査業務
- ii　各種関係機関等との調整業務
- iii　設計及び関連業務

(b) 建設業務
- i　建設業務及びその関連業務
- ii　現横浜文化体育館の解体業務
- iii　什器備品設置業務

特徴

(c) 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　小破修繕業務
- iv　清掃業務
- v　環境衛生管理業務
- vi　警備業務
- vii　植栽維持管理業務
- viii　外構管理業務

特徴

(b) 修繕業務
- i　一般修繕業務
- ii　長期修繕計画策定業務

特徴

(c) 運営業務
- i　開館式典等実施業務
- ii　貸出・予約受付業務
- iii　広報・誘致業務
- iv　来場者案内及び情報提供業務
- v　什器備品の管理業務
- vi　駐車場運営業務
- vii　安全管理・防災・緊急時対応業務
- viii　行政等への協力業務
- ix　事業期間終了時の引継ぎ業務

同種の事業で一般的に含まれる業務が一通り含まれている

入札説明書（2.1.4.事業内容　（5）PFI事業者の収入　1/2）

入札説明書の記載（7頁）

a　設計・建設・工事監理の対価

市は、メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務の対価について、市へのそれぞれの施設の所有権移転後、事業期間終了までの間、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 事業者に支払う。

b　維持管理・運営の対価

市は、メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の維持管理・運営業務の対価（※）について、市へのそれぞれの施設の所有権移転後、事業期間終了までの間、事業契約に定める額を PFI 事業者に支払う。

（※）入札時に PFI 事業者が提出する収支計画をもとに以下の算出方法により対価を決定。

［維持管理・運営業務の対価］＝［維持管理・運営に係る費用］－［運営収入］

整備業務の対価に一括払分はあるか？すべて延払いか？

→入札説明書又は事業契約書（案）別紙に記載される

混合型（公共からのサービス対価のほか民間事業者の利用料金収入等がある場合）で採用されることが多い考え方

入札説明書（2.1.4.事業内容　（5）PFI事業者の収入　2/2）

入札説明書の記載（7頁）

c　修繕の対価

市は、メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の修繕業務の対価について、市へのそれぞれの施設の所有権移転後、事業期間終了までの間、事業契約に定める額を PFI 事業者に支払う。

d　運営収入

PFI 事業者は、「地方自治法」第 244 の 2 第 8 項に基づき、メインアリーナ施設、サブアリーナ施設及び駐車場の利用料金収入を自らの収入として収受することができる。

特に、メインアリーナ施設については、PFI 事業者の創意工夫により利用料金収入を高める運営が行われることを期待する。

また、PFI 事業者は、自らの提案（自主事業）により、本事業の目的に合致する範囲内において、メインアリーナ施設を利用した興行や教室事業等及びサブアリーナ施設を利用したスポーツイベントや教室事業等を実施することができ、その収入を得ることができる。

大規模修繕業務の対価の支払方法には都度払・平準化払があるため要確認

利用料金制が採用されている

運営業務の中の自主事業で収入あり

入札説明書（2.1.5.事業スケジュール　（1）PFI事業　1/2）

入札説明書の記載（9頁）

2.1.5. 事業スケジュール

本事業施設の事業スケジュールは次のとおりとする。

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とするが供用開始日程の延期は原則として認めない。

なお、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会開催期間におけるスポーツ振興のための施設活用、及びその後のクロージングイベントの開催が想定されるため、サブアリーナの供用開始から現横浜文化体育館の解体工事の開始までの期間の圧縮は認めない。

遵守すべき事項と提案可能な事項を把握

引渡を早めることは支払の時期・方法・金額、市の予算要求に影響するため、可否・可の場合の手続の内容、サービス対価への影響を要確認

引渡を遅くすることは公共施設の供用開始の時期に影響するため、供用開始時期が重要な施設（ex 学校）では認められない

認められる場合もサービス対価への影響を要確認

入札説明書（3.1.1.応募グループの構成等　1/3）

入札説明書の記載（11頁）

応募グループは、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、修繕企業及び運営企業並びに民間収益事業者（新たに特別目的会社〈SPC(Special Purpose company)〉を設立する場合は、当該特別目的会社（SPC）への出資予定者。）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。

a　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、PFI 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、PFI 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」、その他の者を「その他企業」とし、入札参加資格確認の申請時に構成員、協力会社又はその他企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。

b　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。

応募するには該当する企業をすべて見つけてコンソーシアムを組む必要がある

構成員＝SPCへの出資あり＋SPCからの業務受託

協力会社＝SPCへの出資なし＋SPCからの業務受託

出資するかにより事業への関与度合いが異なる

小規模の事業では規定されない

応募グループではないため入札参加資格を満たす必要はないが最低限の要件満たす必要がある（基本協定第4条第2項）

入札説明書（3.1.1.応募グループの構成等　2/3）

	入札説明書の記載（11頁）
d	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、協力会社又はその他企業になることはできない。
e	応募グループのその他企業は、他の応募グループのその他企業になることができる。

あるグループで参加する者は他のグループで参加することはできないのが基本

但し、PFI事業の本体と関連性が必ずしも高くない場合や選定される可能性の高い運営事業者等がいるため「先に取った者勝ち」になることが予想される場合には、公正な競争の確保に鑑み、複数のグループでの応募を認めることがある

入札説明書（3.1.1.応募グループの構成等　3/3）

入札説明書の記載（11頁）

(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、修繕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、修繕企業、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。

なお、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。ただし、建設企業と工事監理企業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企業と工事監理企業に当たることも認めない。建設企業については、必ず複数の企業で組成すること。

【要チェック】
各業務を複数の企業で実施できる？

資格要件は全員必要？1社でOK？

1社が実績等の要件を満たせばよいのであれば、実績のない企業も構成員又は協力会社として参加できる可能性がある

複数の事業者が参入しやすい仕組み

PFI事業では工事監理者と施工者を分離するのが一般的（親子会社含む）

入札参加資格は事業への参入の可否・参入しやすさに直結するため、実施方針など早い段階で質問・意見等を提出する機会を活用する

入札説明書（4.2.入札スケジュール）

日　　程	内　　容
平成 29 年 3 月 21 日（月）	入札公告（入札説明書等の公表）
平成 29 年 3 月 21 日（月）～ 平成 29 年 4 月 11 日（火）	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
平成 29 年 5 月 2 日（火）	入札説明書等に関する質問への回答公表（第一次）
平成 29 年 6 月 19 日（月）～ 平成 29 年 6 月 21 日（水）	入札参加資格確認申請書の受付
平成 29 年 6 月 23 日（金）	入札参加資格確認結果の通知
平成 29 年 6 月 23 日（金）～ 平成 29 年 6 月 30 日（金）	入札参加資格確認結果の理由説明の申立て
平成 29 年 7 月 7 日（金）	入札参加資格確認結果の理由の回答
平成 29 年 7 月 18 日（火）	入札及び提案書の受付期限
平成 29 年 8 月上旬	応募グループプレゼンテーション
平成 29 年 8 月上旬	横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査
平成 29 年 9 月上旬	開札
平成 29 年 9 月下旬	落札者の決定及び公表
平成 29 年 10 月	落札者との基本協定の締結
平成 29 年 11 月上旬	PFI 事業者との事業契約の仮契約の締結
平成 29 年 12 月下旬	事業契約にかかる議会議決（本契約の締結） 指定管理者の指定にかかる議会議決
平成 32 年	「横浜市スポーツ施設条例」他関連規則の改正（サブアリーナに関する事項）
平成 36 年	「横浜市スポーツ施設条例」他関連規則の改正（メインアリーナに関する事項）
民間収益施設の着工日まで	民間収益事業者との定期借地権設定契約又は土地売買契約の締結

総合評価一般競争入札の場合、落札者決定後は原則として事業契約書等の文言を変更できないため、質問の機会を生かすことが重要

入札公告から入札書類の提出まで3～6か月（本事業では4か月）

参加申請は入札書類提出の約1か月前（但し案件により異なる）

基本協定の締結後、SPCの設立、必要書類の提出

事業者の提案を踏まえ、必要に応じて条例等の改正

入札説明書（6.1.2.PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）の設立等の要件）

入札説明書の記載（29～30頁）

落札者は、PFI 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。

代表企業の要件は議決権割合が最大であることとされることは多い

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。

「SPC」とは“Special Purpose company”の頭文字をとったもの

通常のPFI事業では法的な形式として会社法に基づく株式会社が指定される

SPCの設立が求められるのは倒産隔離を行い他事業によるリスクを排除するため

本事業では、応募グループ以外の出資者を認めており、その者は2分の1未満であれば議決権を持つことが認められている
→事業に及ぼす潜在的な影響は大きい仕組み

参考：実施方針（別紙2 想定されるリスクと責任分担）

リスクの種類	リスク内容	負担者		
		市	PFI事業者	民間収益事業者
1.1. 構想・計画リスク	(1)市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○		
1.2. 入札説明書類リスク	(2)入札説明書等の誤り・内容の変更によるもの	○		
1.3. 許認可リスク	(3)市の事由による許認可等取得遅延	○		
	(4)上記以外の事由による許認可等取得遅延		○	○
1.4. 法令変更リスク	(5)法制度・許認可の新設・変更によるもの (PFI事業に直接の影響を及ぼすもの)	○		—
	(6)法制度・許認可の新設・変更によるもの (民間収益事業に直接の影響を及ぼすもの)		—	○
	(7)上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの		○	○
1.5. 消費税変更リスク	(8)サービス対価にかかる消費税の変更によるもの	○		—
	(9)上記以外の消費税の変更によるもの		○	○
1.6. 税制変更リスク	(10)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)		○	○
	(11)PFI事業に直接の影響を及ぼす税制度の変更によるもの	○		—
	(12)民間収益事業に直接の影響を及ぼす税制度の変更によるもの		—	○

リスク分担表は、実施方針の段階でリスク分担の考え方を示すもの

「リスクをコントロールできる者がそのリスクを負担する」ということが基本的な考え方

ここに記載されたリスク分担が事業契約書（案）での増加費用の負担者等として具体化されるため、疑義がある場合などは実施方針の質問・意見の機会を活用することが望ましい

2．要求水準書

要求水準書（目次）

- 要求水準書は、従来方式での仕様書に相当する。
- 具体的な仕様を定めず性能発注で満たすべき「要求水準」が記載されるが、具体的な仕様や提出すべき書類が特定されていることなどもあるため、どこに事業者の提案・裁量が認められているかは個別に判断する必要がある。

1. 総則 1
1.1. 本要求水準書の位置づけ 1
1.2. 事業の背景と目的 1
1.3. 事業の基本的な枠組み 2
1.4. 遵守すべき法令等 5
1.5. 著作・特許権等の使用 11
1.6. 要求水準の変更 11
1.7. 事業期間終了時の引継ぎ 12

2. 施設の機能及び性能に関する要求水準 13
2.1. 基本方針 13
2.2. 敷地条件 14
2.3. 施設の計画条件 17
2.4. 建築計画 19
2.5. 構造計画 31
2.6. 設備計画 32

3. 統括管理業務に関する要求水準 39
3.1. 総則 39
3.2. 業務の要求水準 41

4. 設計業務に関する要求水準 44
4.1. 総則 44
4.2. 業務の要求水準 45

5. 建設業務に関する要求水準 47
5.1. 総則 47
5.2. 業務の要求水準 48

6. 工事監理業務に関する要求水準 55
6.1. 総則 55
6.2. 業務の要求水準 56

7. 維持管理業務に関する要求水準 57
7.1. 総則 57
7.2. 業務の要求水準 59

8. 修繕業務に関する要求水準 69
8.1. 総則 69
8.2. 業務の要求水準 70

9. 運営業務に関する要求水準 73
9.1. 総則 73
9.2. 業務の要求水準 75
9.3. 自主事業 81

要求水準書（2.4.建築計画　2.4.2.メインアリーナ施設）

要求水準書の記載（20頁）

(3) メインアリーナ

a　国際的なスポーツ大会やプロスポーツなど、競技を「みる」ことを主眼に置き、観覧者及び競技者が一体感を感じられる規模とすること。

b　競技以外にもコンサートや各種イベントに対応できる稼働率の高い施設として機能するよう、運営と連携した計画を行うこと。

c　多面配置よりも競技の見易さ、運営諸室の同一階配置を優先すること。

d　天井有効高さは新体操等を想定し、照明やセンタービジョンなどの下端で有効空間として 14.5m 以上確保すること。

e　競技に支障のない照明設備・配置、壁配色及び床配色とすること。

f　競技への対応については図表 8 の条件（コート数は記載面数以上）を可能とすること。

g　床は、コンクリート床を原則とし、図表 8 に示す各種競技を実施できるよう、床の仕様に応じて専用コートや木製体育床等を施設備品として用意すること。ただし、木製フローリング等の仕様も可とする。

h　イベント準備時等に大型車両（11t 車程度）が直接乗り入れ可能な床構造とすること。

i　車いすバスケットボールやゴールボールなどの多様な障害者のスポーツ大会の開催を可能とすること。

設計業務は包括発注のメリットを生かしやすい業務であり、建設企業の技術を生かす設計、効率的な維持管理が可能な設計、施設のコンセプトにかなう運営が可能な設計等が期待される

設計業務は性能発注のメリットを生かしやすい業務であり要求水準も抽象的な記載が多い

要求水準書（7.2.1.建築物保守管理業務）

要求水準書の記載（頁）
(3) 要求水準 a　内壁、外壁（柱を含む。） (a)仕上材や下地における浮き・剥落・ひび割れ・破損・変色・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンス等の防止及び発生時の補修を行うこと。 b　床 (a)仕上材や下地における浮き・剥れ・ひび割れ・腐食・極端な磨耗等のないようにすること。 (b)フローリングとする場合には、床板のささくれ等により競技に影響がないようにすること。 (c)その他、各スペースの特性に応じた利用に支障のないようにすること。 c　屋根 (a)漏水のないようにすること。 (b)ルーフドレイン及び樋が正常に機能するようにすること。 d　天井 (a)仕上材や下地における浮き・剥落・脱落・ひび割れ・破損・変色・錆付き・腐食・チョーキング等の防止及び発生時の補修を行うこと。

維持管理業務も性能発注の要素が強い

要求水準書（7.2.3.小破修繕業務、8.2.1.一般修繕業務）

要求水準書の記載（63、70頁）

7.2.3.
小破修繕
業務

図表 12　小破修繕業務の対象

メインアリーナ施設	1 件 200 万円未満（税抜）の工事等
サブアリーナ施設	1 件 200 万円未満（税抜）の工事等

(2) 業務の方針

本施設の引渡しから事業期間終了までの間、本施設が正常に機能するために必要な修繕・更新（什器備品の更新を含む）を、規模の大小に関わらずすべて実施すること。

8.2.1.
一般修繕
業務

図表 13　一般修繕業務の対象

メインアリーナ施設	1 件 200 万円以上（税抜）の工事等
サブアリーナ施設	1 件 200 万円以上（税抜）の工事等

(2) 業務の方針

本施設の引渡しから事業期間終了までの間、本施設が正常に機能するために必要な修繕・更新（什器備品の更新を含む）を、規模の大小に関わらずすべて実施すること。

本事業では小破修繕業務と一般修繕業務は金額の規模により区分される

いずれも本施設が正常に移納するために必要な修繕・更新を実施することとが求められる

修繕業務の記載（定義、分類方法、名称等）は案件によって異なることが多い

要求水準書（9．運営業務に関する要求水準　9.2.2.貸出・予約受付業務）

	要求水準書の記載（77頁）
	b　利用料金の設定 (a)本施設の利用料金については、市が条例で規定する額の範囲内において、設定するものであるが、適正な利用者負担の範囲において PFI 事業者が提案を行い、市の承認を得ること。 なお、市は、必要な場合には条例の規定された額の改正を行う。 (b)利用料金の設定に当たっては、既存施設や類似施設の利用料金を参考に、利用料金の考え方及び「別紙 16　利用料金の単位」に基づき PFI 事業者が設定すること。 (c)適正な利用者負担・施設運営の確保のため、市との協議を踏まえ、利用料金を変更が必要と判断できる場合には、市の承認を得て、利用料金を変更することができる。 (d)利用料金の減免については、「横浜市スポーツ施設条例」及び「横浜市スポーツ条例施行規則」による他、「別紙 17　減免基準の考え方」に基づき、市と協議したうえで、減免基準を定めること。

利用料金制（条例の範囲内で指定管理者が利用料金を設定し、市が承認をするという地方自治法上の仕組み）の具体的内容

3．事業契約書（案）

事業契約書（案）（目次）

事業契約書（案）の目次

第１章 総則
第２章 統括管理業務の実施
第３章 本施設の設計
第４章 本施設の建設
第５章 本施設の維持管理等
第６章 サービス対価の支払
第７章 利用料金の収受及びプロフィットシェアリング
第８章 契約の終了及び債務不履行
第９章 法令変更
第１０章 不可抗力
第１１章 雑則

別紙１ 日程表
別紙２ 事業敷地
別紙３ ＰＦＩ事業者等が加入する保険等
別紙４ 不可抗力による損害及び追加的な費用の負担割合
別紙５ 保証書の様式
別紙６ 災害時等の施設利用等に係る協定書
別紙７ サービス対価の金額と支払スケジュール及び支払手続
別紙８ サービス対価の改定
別紙９ プロフィットシェアリング
別紙１０ 法令変更による追加的な費用の負担割合
別紙１１ 誓約書の様式

- ✓ 事業契約書（案）は、リスク分担に基づく発注者とPFI事業者の間での費用負担、権利義務、通知等の手続等について定められる
- ✓ 本事業の契約書は一般的なBTO方式のPFI事業の契約書と同等
- ✓ BOT方式であれば事業終了時の所有権の移転、RO方式であれば既存の建物についての発注者の契約不適合責任等の条文が加えられる
- ✓ 本事業では民間収益事業がPFI事業の対象外であるため、事業契約書（案）に具体的内容は記載されず、「他事業との調整・連携」（第9条）という形で出てくるのみ
- ✓ 近年、プロフィットシェアリングが導入される（あるいは導入されなくとも検討される）案件が多い
- ✓ PFIの事業契約書（案）は本体部分と別紙に分かれる
- ✓ 別紙には、サービス対価の支払方法、サービス対価の改定、不可抗力や法令変更による追加的費用等の負担割合など、重要な事項が定められる

事業契約書（案）（第8条、許認可の取得等）

事業契約書（案）の条項
（許認可の取得等） 第8条　ＰＦＩ事業者は、この契約上のＰＦＩ事業者の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得、届出等の手続（ただし、市が単独で申請すべきものを除く。以下本条において「許認可等手続」という。）を、自己の責任及び費用において行うものとする。 ２　市は、ＰＦＩ事業者が市に対して許認可等手続に必要な資料の提出、その他ＰＦＩ事業者の許認可取得等について協力を求めたときは、合理的な範囲でこれに応じるものとする。 ３　ＰＦＩ事業者は、市がＰＦＩ事業者に対して市による許認可の取得、届出等の手続に必要な資料の提出、その他市の許認可取得等について協力を求めたときは、合理的な範囲でこれに応じるものとする。 ４　ＰＦＩ事業者は、許認可等手続について、市に対して事前説明及び事後報告を行うものとする。 ５　ＰＦＩ事業者は、市の請求があったときは、許認可等手続に関して作成し又は取得した書類の写しを市に提出するものとする。

市及び事業者の義務等が定められる

事業契約書（案）（第59条、第三者による実施）

事業契約書（案）の条項
（第三者による実施） 第59条　ＰＦＩ事業者は、維持管理業務を維持管理企業に委託し又は請け負わせるものとし、維持管理企業以外の者に、維持管理業務を実施させてはならない。維持管理企業ごとの業務分担については、次の各号に掲げるとおりとする。 （１）　建築物保守管理業務　［●●］ （２）　建築設備保守管理業務　［●●］ （３）　小破修繕業務　［●●］ （４）　清掃業務　［●●］ （中略） ４　前項の規定にかかわらず、ＰＦＩ事業者及び維持管理企業、修繕企業及び運営企業（以下、「維持管理企業等」という。）は、事前に市の承諾を得たときは、それぞれが受託し又は請け負う維持管理業務等の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。市の承諾を得るに当たり、ＰＦＩ事業者及び当該維持管理企業等は、当該第三者の商号、住所その他市が別途定める事項を市に通知しなければならない。当該第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合も同様とする。

提案時の各業務の担当者が事業期間にわたり業務を実施することが基本

PFI事業者又は各業務の担当企業が第三者に委託等をする場合、市の事前の承諾が必要

事業契約書（案）（別紙７ サービス対価の金額と支払スケジュール及び支払手続）

事業契約書（案）の記載（サービス対価A）

支払い項目	対象施設	サービス対価の算定対象
■設計・建設の対価		
・メインアリーナ施設割賦支払施設整備費 （サービス対価Ａ－１）	メインアリーナ施設	①設計業務に係る費用に相当する金額 ②工事監理業務に係る費用に相当する金額 ③建設業務に係る費用に相当する金額 ④統括管理業務のうち設計・建設期間に係る金額 ⑤ＳＰＣ運営費のうち設計・建設期間に係る金額 ⑥設計・建設期間に必要なその他の金額（建中金利含む。） ⑦上記①②③④⑤⑥を元本とする割賦金利 ⑧上記①②③④⑤⑥に対する消費税

一括払い部分がなし、すべて割賦払い

民間資金のほか地方債を併用したり補助金を使う場合には、引渡時又は年度末に一部の額について一括払いが行われる

(ｴ)割賦金利の構成

市が、ＰＦＩ事業者に対して支払う際の割賦金利は、基準金利とＰＦＩ事業者の提案したスプレッドの合計による金利とする。

この基準金利は午前 10 時現在の東京スワップレファレンスレート（ＴＳＲ）として Telerate17143 ページに掲示されている６か月 LIBOR ベース 15 年物（円／円）金利スワップレートとする。

基準金利は、各引渡予定日の2営業日前（金融機関の営業日でない場合はその前営業日）の時点の金利で確定

提案時の基準金利がそのまま支払額の基準金利になるわけではない

事業契約書（案）（別紙７ サービス対価の金額と支払スケジュール及び支払手続）

事業契約書（案）の記載（サービス対価A）

②当初引渡日が平成 32 年６月 30 日以前の場合

当初引渡日が平成 32 年６月 30 日以前の場合、各請求予定年月におけるサービス対価Ａ－２の算定方法は、以下のとおりとする。

ＰＦＩ事業者は、当初引渡日以降において、毎年４月１日以降、７月１日以降、10 月１日以降及び翌年１月１日以降に、市に対して速やかにサービス対価Ａ－２に係る請求書を提出する。ただし、初回の請求書については当初引渡日以降で最も近い請求日（４月１日、７月１日、10 月１日、１月１日のいずれか）以降に提出すること。市は、ＰＦＩ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－２を支払う。

請求予定年月	サービス対価Ａ－２の算定方法
平成 32 年 10 月	〔元本〕に対する本件引渡日から平成 32 年６月 30 日までの金利 ＋〔元本〕を全 75 回で元利均等返済する額 ＋〔各回支払額に含まれる元本相当額〕に対する消費税
平成 33 年１月 ～平成 51 年４月	〔元本〕を全 75 回で元利均等返済する額 ＋〔各回支払額に含まれる元本相当額〕に対する消費税

整備費等の割賦払分（本事業では整備等の全額）、事業期間にわたり、年4回、元利均等で支払われるとする仕組みが多い

事業契約書（案）（別紙７ サービス対価の金額と支払スケジュール及び支払手続）

事業契約書（案）の記載（サービス対価B）

・サブアリーナ施設の維持管理・運営業務に係る対価（サービス対価Ｂ－２）	サブアリーナ施設	①維持管理業務に係る金額 ②運営業務に係る金額 ③統括管理業務のうち維持管理・運営期間に係る金額 ④ＳＰＣ運営費のうち維持管理・運営期間に係る金額 ⑤上記①②③④に対する消費税

（ｲ）支払時期

市は、ＰＦＩ事業者に対し、サービス対価Ｂ－２を四半期毎に年４回（４月請求分、７月請求分、10 月請求分、１月請求分）、計 76 回に渡って支払う。

回数	対象期間	請求月
第１回	平成 32 年 10 月～平成 32 年 12 月	平成 33 年１月
第２回	平成 33 年１月～平成 33 年３月	平成 33 年４月
第３回	平成 33 年４月～平成 33 年６月	平成 33 年７月
第４回	平成 33 年７月～平成 33 年９月	平成 33 年 10 月
（中略）	・・・	・・・
第 73 回	平成 50 年 10 月～平成 50 年 12 月	平成 51 年１月
第 74 回	平成 51 年１月～平成 51 年３月	平成 51 年４月

維持管理・運営等に関する対価は、業務の実施に応じた後払いであり、事業期間にわたり、年4回に分けて支払われる仕組みが多い

事業契約書（案）（別紙8 サービス対価改定、物価変動）

指標は何か

発動基準は何%か

区分	業務	指標	発動基準	増減分
サービス対価 A-1、A-2	**建設**業務 ※設計業務費等は対象外	「東京・経研標準建築費指数」事務所（ＳＲＣ） （経研標準建築費指数季報・建設工業経営研究会）	基準時と比較して1.5%以上の指標の変動	1.5%超の増減分 （例） 指標が基準時のものより2%大きくなっている場合にはサービス対価のうち未払分が0.5%分上乗せされる

増減する範囲はどれだけか

改定が開始する時期はいつか

$$P_1 = P_0 \times (CI_1/CI_0 - 0.015) \quad (CI_1 > CI_0)$$

$$P_1 = P_0 \times (CI_1/CI_0 + 0.015) \quad (CI_1 < CI_0)$$

ただし $|(CI_1/CI_0) - 1| \geqq 1.5\%$

P_0：契約締結時の建設業務の対価　（出来高分を除く）

P_1　：改定後の建設業務の対価　（出来高分を除く）

CI_0：平成 29 年 7 月の指標

CI_1：改定請求月において公表されている直近の指標

指標の基準時はいつか

事業契約書（案）

区分	業務	指標	発動基準	増減分
サービス対価 B-1、B-2	維持管理業務	「毎月勤労統計調査」賃金指数-事業所規模５人以上-調査産業計-定期給与（厚生労働省）	基準時と比較して3.0%以上の指標の変動	基準時と比較した増減分すべて ※指標が基準時のものより3.5%大きくなっている場合は予定サービス対価が3.5%増額される
	運営業務（水光熱費を除く）			
	運営業務（水光熱費）	「消費者物価指数」中分類指数-光熱・水道（総務省）		
	統括管理業務のうち、維持管理・運営期間に相当するもの	「毎月勤労統計調査」賃金指数-事業所規模５人以上-調査産業計-定期給与（厚生労働省）		

$$P_1 = P_{01} \times (PI_{35} / PI_{28})$$

ただし $|(PI_{35}/PI_{28}) - 1| \geqq 3.0\%$

P_{01}：契約締結時のサービス対価Ｂ－１

P_1：改定後のサービス対価Ｂ－１

PI_{28}：平成 29 年度（４月～３月）の指標

PI_{35}：平成 35 年度（４月～３月）の指標

（いずれも年度平均）

事業契約書（案）（別紙９ プロフィットシェアリング）

事業契約書（案）の条項

1.　プロフィットシェアリングの実施条件

ＰＦＩ事業におけるプロフィットシェアリングは、毎期、増加収入（当期運営収入－提案時の予定当期運営収入）が提案時の予定当期運営収入を３％以上上回った場合に実施するものとする。

なお、提案時の統括管理業務、維持管理業務等に係る費用（以下、「維持管理等費用」という。）に比べて、当期維持管理等費用の実績が著しく過小であると市が合理的に判断した場合には、市は、その差額を増加収入に含め算定する。

【プロフィットシェアリングの実施条件】

増加収入　≧　提案時の予定当期運営収入の３％

プロフィットシェアが定められる場合、その内容は案件によって異なるため案件ごとに理解する必要がある

「プロフィット」シェアリングであっても、本事業のように対象が利益ではなく「収入」であることは珍しくない

事業契約書（案）（別紙４ 不可抗力による損害及び追加的な費用の負担割合）

事業契約書（案）の条項
1　設計・建設期間 設計・建設期間中に不可抗力に該当する事由が生じ、引渡前の本施設に関し損害（ただし、実損に限る。）が生じ又は契約履行のための追加的な費用が発生したときは、当該損害及び追加的な費用の額（合理的な範囲に限り、また当該不可抗力に該当する事由により支払われる保険金（別紙３の「第１．建設業務に係る保険」に規定するものに限る。）、補償金等を控除する。）が設計・建設期間中に累計で設計・建設に係る費用（ただし、消費税を含み支払利息相当額を除く。）に相当する額の合計額の 100 分の１に至るまではＰＦＩ事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。 2　維持管理・運営期間 維持管理・運営期間中に不可抗力に該当する事由が生じ、ＰＦＩ事業者の維持管理業務及び運営業務の実施のための追加的な費用が生じたときは、当該追加的な費用の額（合理的な範囲に限り、また当該不可抗力に該当する事由により支払われる保険金（別紙３の「第２．維持管理業務に係る保険」に規定するものに限る。）、補償金等を控除する。）が１事業年度につき累計で１年間の維持管理・運営に係る費用（ただし、第 69 条の規定による変更を考慮し、かつ第 71 条第１項の規定による減額を考慮しない金額とする。）の 100 分の１に至るまではＰＦＩ事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。

いわゆる1%ルールと呼ばれる負担割合が定められる

案件により大きな差は見られない内容

設計・建設期間中は設計・建設費の1%まで事業者負担

維持管理・運営期間中は各年度の維持管理・運営費の1%まで事業者負担

事業契約書（案）（別紙10 法令変更による追加的な費用の負担割合）

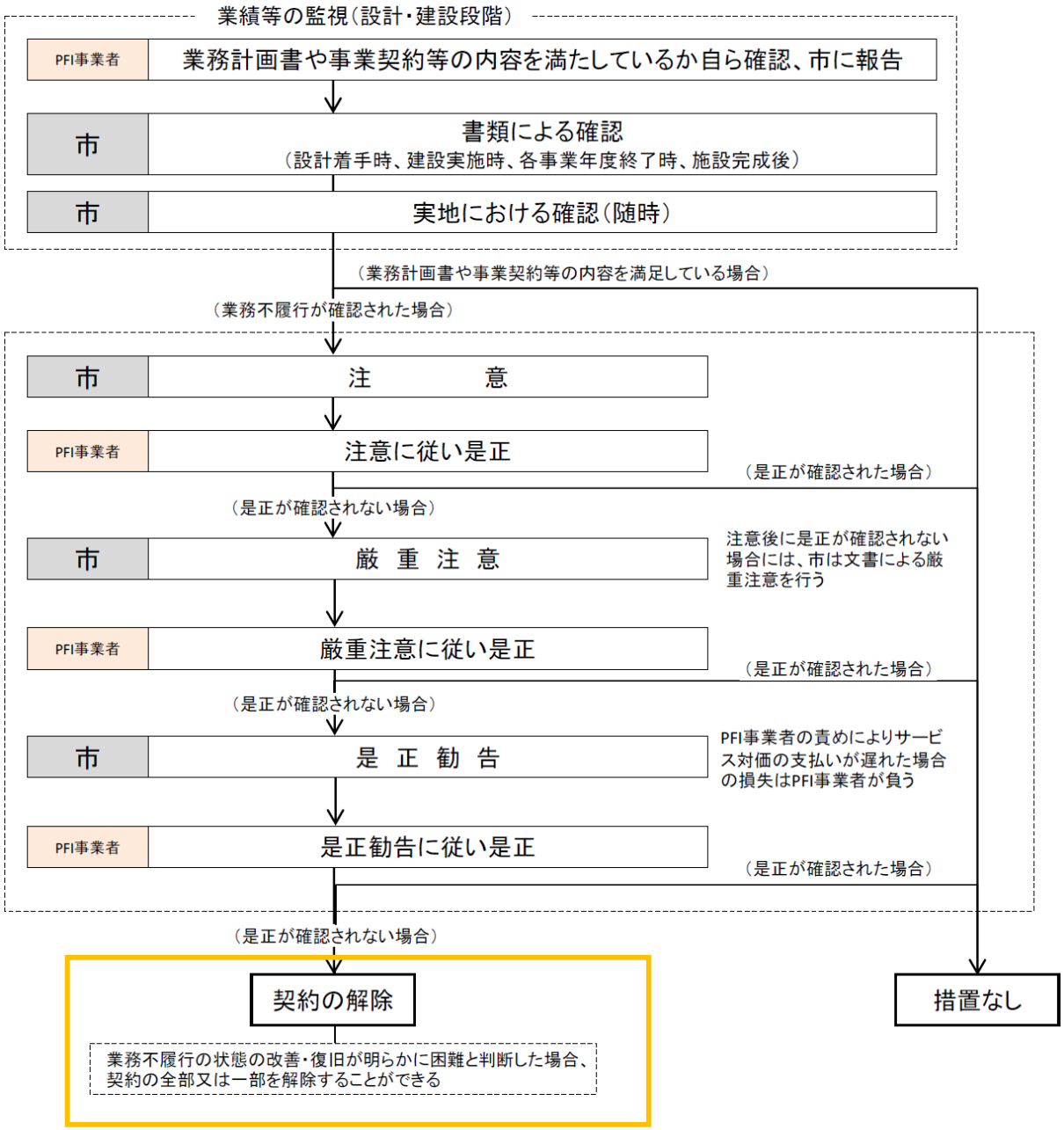
事業契約書（案）の条項	市負担割合	ＰＦＩ事業者負担割合
① 法制度、許認可の新設・変更によるもの（ＰＦＩ事業に影響を及ぼすもの。）	100%	０％
② 消費税の変更によるもの（市の支払うサービス対価にかかるものに限る。）	100%	０％
③ 法人の利益にかかる税制度の変更によるもの	０％	100%
④ ③以外で、ＰＦＩ事業に影響を及ぼす税制度の変更によるもの	100%	０％
⑤ ①から④以外の法制度、許認可の新設・変更によるもの	０％	100%

案件により大きな差は見られない内容

①と⑤の区別は難しく、法改正等が行われたときに協議の対象となることが多い

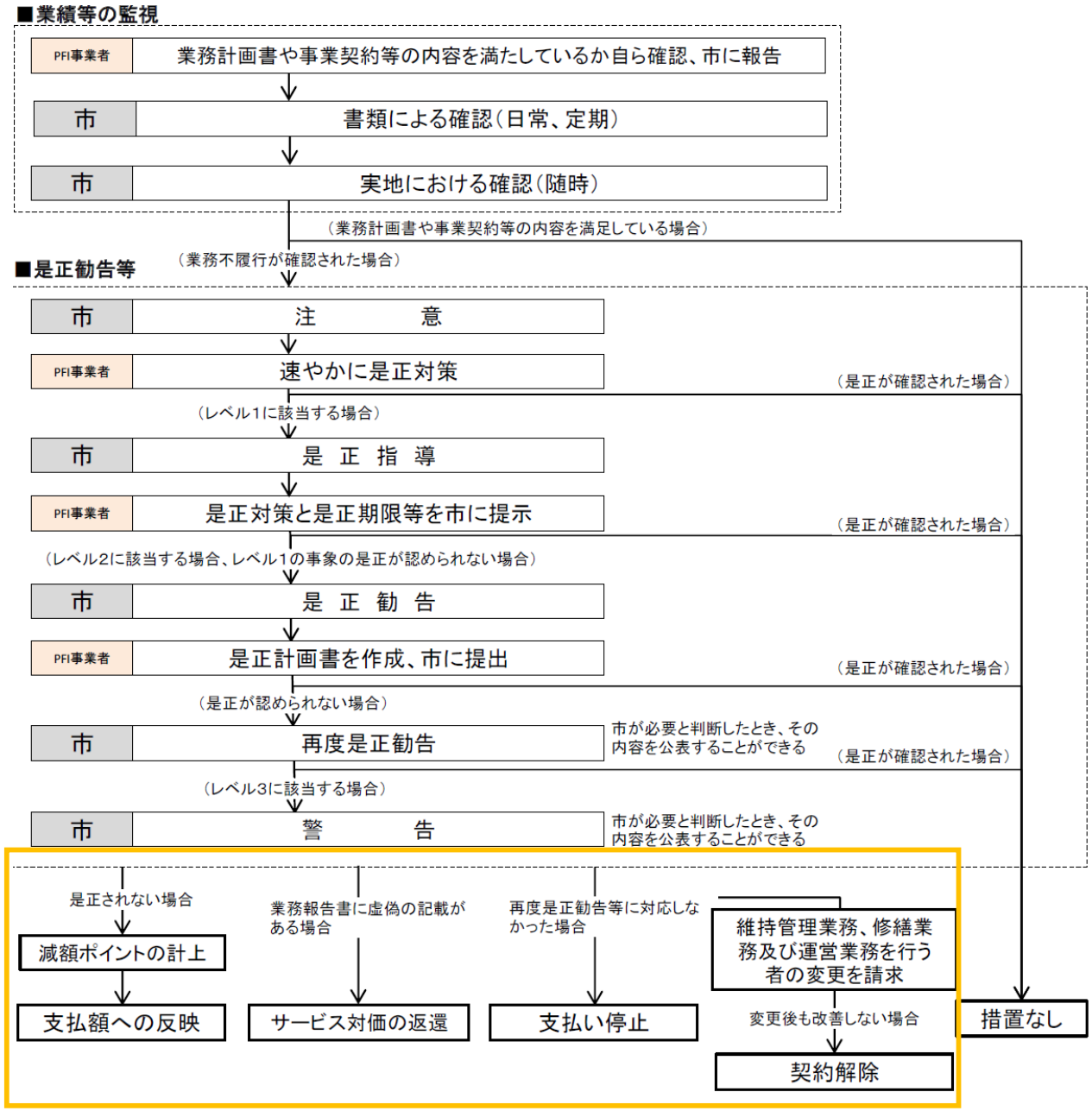
４．モニタリング基本計画

モニタリング基本計画（設計・建設段階のモニタリング、10頁）



業務不履行が確認され、
かつ是正等がされない場合、
契約解除の仕組みがある

モニタリング基本計画（維持管理・運営段階のモニタリング、22頁）



業務不履行が確認され、かつ是正等がされない場合、サービス対価の減額、返還、支払い停止、契約解除などの仕組みがある

モニタリング基本計画（3. 維持管理・運営段階のモニタリング　3.2.具体的なモニタリングの手順）

✓ 業務計画書を提出
✓ 要求水準を満たすよう業務を実施
✓ 報告

✓ 業務内容の確認
✓ モニタリング結果に基づいてサービス対価の支払

	PFI事業者	市
計画時	• 各個別業務開始前までに業務責任者届、組織体制届、業務担当者配置届を作成し、市へ提出する。 • 各個別業務開始6 か月前までに業務計画書を作成し、市へ提出する。 • 年度業務計画書、業務報告書（日報、月次業務報告書、四半期業務報告書、年度業務報告書）に関する報告書の様式を作成し、市へ提出する。	• 業務計画書の内容をPFI 事業者と協議し、確定する。 • 年度業務計画書、業務報告書及び修繕に関する報告書の様式の内容をPFI 事業者と協議し、確定する。
日常モニタリング	• 毎日の個別業務の実施に関する日常モニタリングを行い、その結果を業務報告書（日報）としてまとめる。 • 市の要請があれば随時提出できるよう業務報告書（日報）を保管する。 • 本施設におけるサービスの提供に大きな影響を及ぼすと思われる事象が生じた場合は、直ちに市に報告する。	• PFI 事業者に対して、必要に応じて業務報告書（日報）の提出を求める。 • 業務報告書（日報）の内容及び業務水準を確認する。
定期モニタリング	• 業務報告書（日報）及びその他の報告事項をとりまとめ、業務報告書（月次業務報告書、四半期業務報告書、年度業務報告書）を提出する。 • 金融機関に対して随時提出する財務諸表を市にも提出する。 • モニタリング結果の公表について、市へ協力する。	• 業務報告書等の内容を確認し、業務実施状況の評価を行い、評価結果をPFI 事業者へ通知（受領した翌日から10 日以内）する。 • 市が必要と認めた場合に施設巡回、業務監視、PFI 事業者に対する説明要求及び立会い等を行う。 • モニタリング結果に基づいて、サービス対価の支払いを行う。 • モニタリング結果について対外的に公表する。
随時モニタリング	• 適宜、説明要求や現場立会いの対応を行う。	• 定期モニタリングのほかに、必要に応じて、施設巡回、業務監視、PFI 事業者に対する説明要求及び立会い等を行う。この結果については、定期モニタリングの結果に反映する。 • 市が是正指導等を行った場合、PFI事業者からの是正指導に対する対処が行われていることを確認する。

モニタリング基本計画（3.3.減額対象及び是正措置　3.3.1.減額対象及び是正レベルの認定）

レベル	事象例（一部）
【レベル１】 本施設の維持管理、修繕及び運営に軽微な支障がある場合等	• 維持管理業務、修繕業務及び運営業務の怠慢 • 市職員、関係者への対応・連絡不備 • 提出書類の不備 • 提出書類の期限までの未提出 • 重大な支障はないが、必要な保守管理業務等の未実施 • 故障等による一部の設備の短期間の停止（停電、断線等の放置を含む） • 作業場所等の整理状況の悪い状態の放置 • 重要な連絡の不備 等
【レベル２】 本施設の維持管理、修繕及び運営に明らかに重大な支障がある場合等	• 維持管理業務、修繕業務及び運営業務の故意による放棄 • 市職員・関係者との故意の連絡未実施（長期にわたる連絡不通等） • 各種業務計画書の記載内容の未実施を原因とした故障による設備の停止 • 長期間にわたる業務従事者の不在 • 合理的な理由のない不具合等の放置 • 頻発する故障等に対して必要な対策等の未実施 • 設備使用不可の放置 • 市職員からの指導・指示への未対応 • 備品（かぎ等）、帳簿類等の紛失 • 法定点検を含む点検業務の未実施 • 必要な修繕の未実施 • 市がPFI事業とは別途に発注する委託、工事等において、本施設が関連する事項に対し協力しない場合 • レベル1に該当する場合で、是正指導の手続きを経てなお是正が認められないと市が判断した場合 等
【レベル３】 市の承諾なく事業契約に反する行為を行った場合、又は不法行為、虚偽の報告を行った場合等	• 統括管理責任者届等への虚偽の記載、又は事前の承認を得ない変更 • 業務計画書や事業契約等に基づき市が提出を求めた書類について、正当な理由なき未提出又は虚偽の報告 • レベル2に該当する場合で再度是正勧告の手続きを経てなお是正が認められないと市が判断した場合 等

モニタリング基本計画（3.4.サービス対価の減額等の方法　3.4.1.減額ポイントの計上）

図表 16　是正レベル別減額ポイント

是正レベル	事象	減額ポイント
レベル1	本施設の維持管理、修繕及び運営に軽微な支障がある場合等	各事象につき1日1ポイント
レベル2	本施設の維持管理、修繕及び運営に明らかに重大な支障がある場合	各事象につき1日5ポイント
レベル3	市の承諾なく事業契約に反する行為を行った場合、又は不法行為、虚偽の報告を行った場合等	各事象につき1日10ポイント

レベルによりポイントが異なる

図表 17　減額ポイントの計上期間

是正レベル	減額ポイントの計上期間	
	計上開始日	計上終了日
レベル1	是正対策①を行ってもなお是正が認められないと認定した日	是正対策の実施により業務計画書や事業契約等に規定する水準及び仕様を満たしていると市が判断した日（水準及び仕様が満たしていることを各種データ等により証明できる場合は、水準及び仕様を満たした日を市が判断した日とする場合がある。）
レベル2	是正対策③を行ってもなお是正が認められないと認定した日	
レベル3	市がレベル3として認定した日又は是正対策④を行ってもなお是正が認められないと認定した日	

要求水準を満たすと市が判断した日までポイントが計上される

モニタリング基本計画（3.4.サービス対価の減額等の方法　3.4.2.減額ポイントの支払額への反映）

図表 18　サービス対価の減額割合

3か月の減額ポイント合計	サービス対価の減額割合
0～9	減額なし
10～99	1ポイントにつき0.15%減額 減額割合＝ポイント×0.15 （1.5%～約15%の減額）
100～199	1ポイントにつき0.35%減額 減額割合＝ポイント×0.35－20 （15%～約50%の減額）
200～299	1ポイントにつき0.50%減額 減額割合＝ポイント×0.50－50 （50%～約100%の減額）
300以上	100%減額

ポイントがついてもすぐには減額されない

ポイントの合計に応じて減額割合が決まる

5．落札者決定基準

落札者決定基準

	落札者決定基準の記載（頁）
3.2.1.入札参加資格確認審査	(2)入札参加資格確認審査 　市は、入札参加者から入札参加資格確認申請書と同時に提出される入札参加資格確認に関する書類をもとに、入札参加者が入札公告時に示した入札参加資格を具備しているか確認する。 　入札参加資格を確認できない場合は、失格とする。
3.2.3.基礎審査	市は、入札参加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、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、その入札参加者は失格とする。
3.2.4.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入札参加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、入札参加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。
4.4.価格点の得点化方法	価格点は、以下の算定式により算出する。 なお、下記の算定で用いる入札価格は、入札書（様式4-1）に記載されている入札価格 （消費税及び地方消費税相当額を含む。）とし、現在価値化は行わない。 価格点＝（最も低い入札価格÷各入札参加者の入札価格）×価格点の配点（100点）
4.5.総合評価点の得点化方法	総合評価点は、以下の算定式により算出する。 総合評価点＝性能点×0.8＋価格点×0.2

仕組みは通常の入札と同じ

提案が要求水準等を満たしているかを確認する、PFI特有の仕組み

仕組みは通常の入札（総合評価一般競争入札）と同じ

落札者決定基準

審査項目			配点
Ⅰ 性能点			100 点
	1 本事業実施の基本方針		3 点
	2 PFI 事業の実施体制及び資金計画等に関する事項		9 点
		(1)PFI 事業の実施体制	3 点
		(2)資金計画及び収支計画（収入、支出の見込みの妥当性）	6 点
	3 横浜文化体育館施設整備に関する事項		30 点
		(1)施設の機能性・利便性・快適性及びメインアリーナ施設、サブアリーナ施設の連携	5 点
		(2)メインアリーナ施設の計画	8 点
		(3)サブアリーナ施設の計画	8 点
		(4)設備計画・什器備品計画	3 点
		(5)安心・安全への配慮	3 点
		(6)施工計画	3 点
	4 横浜文化体育館の維持管理・修繕に関する事項		8 点
		(1)維持管理・修繕の取組方針及び体制	2 点
		(2)維持管理	3 点
		(3)修繕・更新及び長期修繕計画	3 点
	5 横浜文化体育館の運営に関する事項		18 点
		(1)運営の取組方針及び体制	3 点
		(2)運営日数・運営時間及び週間スケジュール	4 点
		(3)利用料金及び利用受付	4 点
		(4)広報・情報発信	3 点
		(5)自主事業	4 点
	6 民間収益事業に関する事項		10 点
		(1)横浜文化体育館との相乗効果	4 点
		(2)民間収益施設の施設計画	3 点
		(3)民間収益事業の安定性・確実性	3 点
	7 まちづくりに関する事項		22 点
		(1)まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	4 点
		(2)地域経済への波及効果	10 点
		(3)景観及びデザイン計画	3 点
		(4)周辺環境への配慮	5 点
Ⅱ 価格点			100 点
総合評価点　合計（Ⅰ×0.8＋Ⅱ×0.2）			100 点

配点を踏まえて提案に力を入れるポイントを検討

落札者決定基準

審査項目		審査の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
1　本事業実施の基本方針		①本事業が関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトとして位置付けられていることなど、本事業の目的を踏まえ、有効な方針が提案されているか。	3 点	様式 8-2	A4 2 枚
		②本事業を民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公民連携の枠組みの中で実施することのメリットを発揮できるような優れた方針が提案されているか。			
		③その他優れた方針が提案されているか。			
2　PFI 事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	(1)PFI 事業の実施体制	①構成員又は協力会社に不測の事態が生じた場合でも、横浜文化体育館の設計、建設、工事監理、維持管理、修繕及び運営に影響を及ぼさないような体制面の工夫について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	3 点	様式 8-3-1	A4 3 枚
		②緊急時等において、横浜文化体育館利用者の安全確保等の円滑な対応を行うための体制（市・PFI 事業者等との連絡窓口や具体的なバックアップ体制）について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		③各業務のセルフモニタリングについて、モニタリングの方法、項目、頻度、体制等について具体的かつ優れた提案がなされているか。			
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			

審査の視点は具体化されていることが多い

審査項目に対応する様式は明示されていることが多い

6．様式集

様式集（全体構成）

審査の分類	対象様式	審査での使い方
入札参加資格確認審査	様式 2-1～2-13	・入札参加者が入札公告時に示した入札参加資格を具備しているかを確認する。
入札価格の確認	様式 4-1～4-2	・入札書に記載された入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認する。
基礎審査	様式 5-1～5-9、6-1～6-10-2、7-1～7-10-2、9-1～9-2	・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する。
定量化審査	様式 8-1～8-8-4	・落札者決定基準 別紙に示した「審査の視点」に基づき、定量化審査を行う。

基礎審査専用の様式があるのは珍しいが、横浜市の特徴でもある。

様式 1-1 ～ 1-11	質問書の提出書類
様式 2-1 ～ 2-13	入札参加資格確認審査に関する提出書類
様式 3-1 ～ 3-2	提案検討段階の手続きに関する提出書類
様式 4-1 ～ 4-6	入札に関する提出書類
様式 5-1 ～ 5-9	業務提案書類
様式 6-1 ～ 6-10-2	設計説明書類
様式 7-1 ～ 7-10-2	入札価格の内訳に関する提出書類
様式 8-1 ～ 8-8-4	定量化審査提案書類
様式 9-1 ～ 9-2	設計建設図面集

提出書類が多いことが参画への1つのハードルにる可能性があるが、本事業であれば、事業費300億円以上、期間も20年以上の業務であるため、丁寧な審査・選定も重要

7．基本協定書（案）

基本協定書（案）

基本協定書（案）の記載
（ＰＦＩ事業者の設立） 第4条　落札者は、事業契約の仮契約の締結予定日の前日までに、次の各号の条件に従い、ＰＦＩ事業者を設立するものとする。 （１）　会社法上の株式会社とすること。 （２）　資本金は、[●●円：提案内容を反映]とすること。 （３）　本店所在地は、市内とすること。 （４）　定款には、会社法第 107 条第 2 項第 1 号に基づく株式の譲渡制限に関する定めを規定すること。 （５）　会計監査人設置会社とすること。 2　落札者は、構成員以外の者がＰＦＩ事業者に出資する場合において、構成員以外のＰＦＩ事業者の各出資者が、次の各号の要件を満たすことをＰＦＩ事業者の設立前に、市に通知するものとする。 （１）　「地方自治法施行令」（昭和 22 年 5 月 3 日政令第十六号）第 167 条の 4 第 1 項第 2 号及び第 3 号に掲げる者でないこと。 （２）　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し立て（ただし、更生手続開始の決定を受けている場合を除く。）がなされていない者であること。 （以下略）

基本協定書は、事業者選定後に市とコンソーシアムが締結するもの

事業契約締結に向けた協力義務、SPCの設立、契約締結に至らなかった場合の費用負担について定められる

2項はコンソーシアム以外の者が出資することを認めていることに対応して規定された条項

基本協定書（案）

基本協定書（案）の記載	
（事業契約の仮契約） 第7条　市は、本基本協定締結後、平成 29 年 11 月●日［落札者決定後基本協定締結までに市と落札者の協議により決定］までに、ＰＦＩ事業者との間で、事業契約の仮契約を締結するものとし、落札者はＰＦＩ事業者をしてこれを締結させるものとする。なお、事業契約は市の議会の議決をもって成立するものとする。	事業契約の締結を目標とする基本協定の位置づけがわかる条文
（事業契約不調の場合の処理） 第10条　ＰＦＩ事業者と市との間で事業契約の締結に至らなかった場合、市及び落札者が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、市及び落札者は、相互に債権債務関係の生じないことを確認するものとする。	不調の場合の処理の原則論として一般的
（有効期間） 第11条　本基本協定の有効期間は、本基本協定が締結された日を始期とし、事業契約が成立した日を終期とする。	事業契約の締結を目標とする基本協定の位置づけがわかる条文

民間収益事業基本協定書（案）

民間収益事業基本協定書（案）の記載

横浜市（以下、「市」という。）と、●●、●●をその構成員とし（これらの企業を、以下、個別に又は総称して「構成員」という。）、●●、●●をその協力会社とし（以下、「協力会社」という。）、●●、●●をそのその他企業とし（以下、「その他企業」という。）、構成員のうち●●（以下、「代表企業」という。）をその代表者とする●●（以下、「落札者」という。）は、横浜文化体育館再整備事業に関し、次のとおり、民間収益事業基本協定書（以下、「本基本協定」という。）を締結する。

本事業固有の内容であるため細かく読む必要あり

PFIの基本協定と概ね同じ構成であること、コンソーシアム全員が当事者となるのは1つの特徴

（定期借地権設定契約等）

第6条　市及び落札者は、本基本協定締結後、[民間収益施設の着工日]までの間で市及び落札者が別途合意する日までに、民間収益事業者と市との間で、定期借地権設定契約等を締結させるものとする。

PFIの基本協定と同様、定期借地権設定契約等の締結が重要

（民間収益事業の代替事業者）

第10条　民間収益事業①又は民間収益事業②のいずれか又は両方につき、当該民間収益事業にかかる民間収益事業者（設立予定のものを含む。）の責めに帰すべき事由により、定期借地権設定契約等の締結に至らず又は締結後に当該民間収益事業の継続が困難となった場合は、落札者は、当該民間収益事業を実施する代替事業者を確保しなければならない。なお、代替事業者は、当初の民間収益事業者が提案した民間収益事業と同等の事業を実施するものとする。

民間収益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には落札者（コンソーシアム）が代替事業者を確保しなければならない、という点は特徴的

参考：論点別記載箇所（例）

		入札公告前	入札公告以後				
		実施方針	入札説明書	要求水準書	モニタリング基本計画	事業契約書（案）	民間収益事業基本協定書(案)
PFI事業	設計の事前調査	リスク分担表3.1.	—	2.2.4.地盤状況等	—	第21条(事前調査業務)	
	民間資金の調達	—	6.3.3.金融機関等との直接協定の締結 8. サービス対価の支払い条件 9.2.財政上及び金融上の支援に関する事項	—	4.1.財務状況等に関するモニタリングの概要	別紙7（サービス対価の金額と支払スケジュール及び支払手続）	
	モニタリング	3.3.モニタリング等	6.2.6.財務書類の提出	各所(提出書類等)	全般	各所（提出書類、事前承認等）	
民間収益事業		各所	各所	2.1.基本方針 2.2.2.土地の使用に関する事項	各所（PFI事業者が民間収益事業を実施する場合の区分経理についてのみ）	第9条（他事業との調整・連携）	各所