

本牧市民プール再整備事業の実施に関する方針

平成 31（2019）年 3 月 1 日

横 浜 市

目 次

第1	特定事業の選定に関する事項.....	1
1	本事業の事業内容に関する事項.....	1
2	特定事業の選定方法及び公表に関する事項.....	14
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	15
1	民間事業者の募集及び選定.....	15
2	民間事業者の選定手順.....	15
3	総合評価の方法.....	17
4	提出書類の概要.....	18
5	入札参加者の参加資格要件.....	19
第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....	26
1	民間事業者の責任の明確化に関する事項.....	26
2	民間事業者の責任の履行の確保に関する事項.....	27
第4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	30
1	本施設及び提供公園の立地に関する事項.....	30
2	本施設及び提供公園の計画に関する事項.....	31
第5	P F I 事業契約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....	35
1	疑義が生じた場合の措置.....	35
2	管轄裁判所の指定.....	35
第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.....	36
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	36
2	事業の継続が困難となった場合の措置.....	36
3	融資機関又は融資団と市との協議.....	38
第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.....	39
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	39
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	39
3	その他の措置及び支援に関する事項.....	39

第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	40
1	本事業の実施に関する事項.....	40
2	実施方針の公表に関する事項.....	40
3	今後のスケジュール.....	42
4	その他	42
	添付資料一覧	43
様式1	現地見学会参加申込書.....	44
様式2	実施方針等に対する質問、意見又は提案書.....	45
別紙1	本牧市民プール再整備事業に関するリスク分担表（案）	46
別紙2	本牧市民プール建て替えについての意見交換会でいただいた、主なご意見..	52

第1 特定事業の選定に関する事項

本牧市民プールは、昭和44（1969）年に設置されてから平成27（2015）年までの約47年間にわたり屋外遊泳用プールとして広く市民に親しまれてきました。

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

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

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

「本牧市民プール再整備事業」（以下「本事業」という。）は、本牧市民プールの再整備にあたり、様々な民間集客施設の整備、管理及び運営に関するノウハウ等の活用を図ることとし、民間の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（1999）年法律第117号、以下「PFI法」という。）の適用、地方自治法（昭和22（1947）年法律第67号）に定める指定管理者制度の活用により、魅力ある市民利用施設として再整備することを意図しています。

このようなことから、本市はPFI法第5条の定めるところにより「本牧市民プール再整備事業の実施に関する方針」（以下「実施方針」という。）を定めて公表することにより、市民及び民間事業者からの質問、意見又は提案（以下「質問等」という。）を広く求め、それらの質問等に対する回答などをふまえ、より効率的かつ効果的に本事業を実施するための諸条件等を整理検討します。

1 本事業の事業内容に関する事項

(1) 事業名称

本牧市民プール再整備事業

(2) 本事業の対象となる施設の名称及び種類

ア 名称

- (ア) 本牧市民プール（屋外遊泳用プール、プールサイド、食堂・売店・更衣室等を備えた管理棟（建築物）、駐車場から構成される屋外スポーツ・レクリエーション施設（スポーツ基本法（平成23（2011）年法律第78号）第24条に定める心身の健全な発達、生きがいのある豊かな生活の実現等のために行われる野外活

動及びスポーツ・レクリエーション活動（スポーツとして行われるレクリエーション（気分転換や楽しみの）活動）の利用に供することを目的とした施設。）

(イ) 民間収益施設（民間収益事業を行う建築物及び駐車場から構成される施設。）

(ウ) 提供公園（本事業の開発行為に伴い設置する公園）

イ 種類

(ア) 屋外遊泳用プールを有するスポーツ施設（PFI法第2条第1項第3号に定める教育文化施設、地方自治法第244条第1項に定める公の施設、横浜市スポーツ施設条例（平成10（1998）年横浜市条例第18号）に定めるスポーツ施設のそれぞれに該当。）

(イ) 本牧市民プールとの連携が図られる民間収益施設（本牧市民プールの管理棟（建築物）と民間収益施設の建築物の双方を1棟の建築物として合築整備する場合は、PFI法第69条第8項に定める特定民間施設、別々の建築物として分棟整備する場合は公有財産の活用を図る民間の収益施設に該当。）

(ウ) 開発行為に伴い設置する公園（PFI法第2条第1項第1号に定める公園、都市計画法（昭和43（1968）年法律第100号）第33条第1項第2号に定める公園のそれぞれに該当。）

表1. 本事業の対象となる施設の名称及び種類

施設の名称	施設の種類
本牧市民プール	<p>■屋外遊泳用プールを有するスポーツ・レクリエーション施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・教育文化施設（PFI法） ・公の施設（地方自治法） ・スポーツ施設（横浜市スポーツ施設条例）
民間収益施設	<p>■本牧市民プールとの連携が図られる民間収益施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本牧市民プールの管理棟（建築物）と民間収益施設の建築物を合築整備する場合は特定民間施設（PFI法） ・本牧市民プールの管理棟（建築物）と民間収益施設の建築物を分棟整備する場合は公有財産の活用を図る民間の収益施設
提供公園	<p>■開発行為に伴い設置する公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園（PFI法） ・公園（都市計画法）

(3) 公共施設等の管理者等

横浜市長 林 文子

(4) 本事業の目的

本事業は、昭和 30（1955）年代の本牧ふ頭関連造成用地の海面埋め立てに伴う海水浴場の代替施設として既存の本牧市民プールが設置された経緯を踏まえ、屋外遊泳用プールの存続、利用促進及び経営改善を図り、市民利用施設としての魅力を高めることにより市民の福祉の増進に資する屋外遊泳用プールを有するスポーツ・レクリエーション施設（以下「本施設」という。）として再整備することを目的とします。

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

(5) 本事業の概要

本事業は、現在の本牧市民プールのある市有地（以下「再整備用地」という。）を対象として、本施設、提供公園、再整備用地の一部の利活用を図る民間収益施設を一体的に整備、管理及び運営するものです。

このうち、本施設の整備、管理及び運営並びに提供公園の整備を実施する事業を P F I 法に定める特定事業とし、民間収益施設の整備、管理及び運営を実施する事業を特定事業の付帯事業（以下「付帯事業」という。）とします。

なお、提供公園の管理及び運営に関する業務については、本市又は本市がその管理及び運営を委託等する者が行うこととし、隣接する本牧市民公園と一体的に管理及び運営することを予定しています。このため、提供公園の管理及び運営に関する業務は本事業において実施する業務には含まないものとします。

また、本施設の管理及び運営に関する業務については、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に定める指定管理者が行う業務（以下「指定管理業務」という。）とします。

本事業を構成する特定事業として実施する業務内容については下記(6)、付帯事業として実施する業務内容については下記(7)によるものとします。

(6) 特定事業の業務内容

本事業において特定事業として実施する業務は、次のアからエまでに掲げる業務とし、ウ及びエに掲げる業務は指定管理業務にも該当するものとします。各業務の詳細については、「本牧市民プール再整備事業に関する要求水準書（案）」（資料 1）（以下「要求水準書（案）」という。）によるものとします。

ア 経営管理業務

- (ア) 本事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な総合調整
- (イ) 再整備用地の借受者として対応する借受期間中の敷地の管理
- (ウ) 本施設及び提供公園の建築主及び原始取得者として対応する施設整備業務の管理

- (エ) 指定管理業務の管理（指定管理業務を実施する民間事業者の信用リスクの管理等を含む。）
- (オ) 本施設の利用者のための利便機能（食堂、売店、自販機設置等）の営業（以下「利便機能営業」という。）の管理（利便機能営業を実施する民間事業者（以下「利便機能営業者」という。）の信用リスクの管理等を含む。）
- (カ) 付帯事業の管理（付帯事業を実施する民間事業者（以下「付帯事業者」という。）の信用リスクの管理等を含む。）
- (キ) その他本事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な業務

イ 施設整備業務

- (ア) 本施設及び提供公園の整備に関する総合調整（指定管理業務との総合調整等を含む。）
- (イ) 本施設及び提供公園の設計（設計及び設計に必要となる調査、手続等を含む。）
- (ウ) 本施設及び提供公園の建設工事（工事及び工事に必要となる調査、手続等を含む。）
- (エ) 本施設及び提供公園の建設工事の監理（工事監理）
- (オ) 本施設における什器備品等（夏期以外のスポーツ・レクリエーション用途の営業に必要な機材及び設備等を含む。）の調達及び設置
- (カ) その他本施設及び提供公園が備えるべき性能等を確保するために必要な業務

ウ 施設管理業務（指定管理業務）

- (ア) 本施設における管理に関する総合調整（施設管理業務の総合調整の他、本事業終了前の引継対応を含む。）
- (イ) 本施設における建築物（屋外遊泳用プール、プールサイド等を含む。）の保守管理（建築物の修繕を含む。）
- (ウ) 本施設における建築設備（プールの給排水設備等を含む。）の保守管理（建築設備の修繕を含む。）
- (エ) 本施設における什器備品等（夏期以外のスポーツ・レクリエーション用途の営業に必要な機材及び設備等を含む。）の保守管理（什器備品等の補修、消耗品等の補充を含む。）
- (オ) 本施設における屋外施設等（外構及び駐車場等）の保守管理（屋外施設等の修繕、植栽管理、駐車場管理（駐車場利用料の徴収を含む。）等を含む。）
- (カ) 本施設における清掃（日常及び定期清掃、消耗品等の補充、廃棄物の処理等）
- (キ) 本施設における警備
- (ク) その他本施設における機能、性能及び美観を適切に維持保全するために必要な業務

エ 施設運營業務（指定管理業務）

- (ア) 本施設における運営に関する総合調整（施設運營業務の総合調整の他、本事業終了前の引継対応を含む。）
- (イ) 本施設における夏期の屋外プール利用の営業に必要な業務
- (ロ) 本施設における夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に必要な業務
- (ハ) 本施設における団体利用又は目的外利用による貸切利用の営業に必要な業務
- (ニ) 本施設における貸切利用によりイベント等を行う事業（以下「自主事業」という。）の営業に必要な業務
- (ホ) 本施設における利便機能営業に必要な業務
- (ヘ) その他本施設の市民利用施設としての魅力向上を図る営業に必要な業務

(7) 付帯事業の業務内容

本事業において付帯事業として実施する業務は、次のアからエまでに掲げる業務とします。

ア 経営管理業務

- (ア) 付帯事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な総合調整
- (イ) 再整備用地の一部の借受者として対応する借受期間中の敷地の管理（付帯事業終了時の更地返還対応に必要な業務を含む。）
- (ロ) 民間収益施設の建築主として対応する施設整備業務の管理
- (ハ) 民間収益施設の所有者として対応する施設管理業務の管理
- (ニ) 民間収益施設における営業の管理
- (ホ) その他付帯事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な業務（付帯事業者変更時の引継対応を含む。）

イ 施設整備業務

- (ア) 民間収益施設を適切に整備するために必要な業務
- (イ) その他民間収益施設が備えるべき性能等を確保するために必要な業務
- (ロ) 付帯事業終了時において民間収益施設を解体撤去するために必要な業務

ウ 施設管理業務

- (ア) 民間収益施設を適切に管理するために必要な業務
- (イ) その他民間収益施設の機能、性能及び美観を適切に維持保全するために必要な業務

エ 施設運營業務

- (ア) 民間収益施設を適切に営業するために必要な業務
- (イ) その他民間収益施設における収益力の維持向上を図る営業に必要な業務

表2. 本事業の概要及び業務内容

構成	業務内容
特定事業	<p>■ 本施設の整備、管理及び運営並びに提供公園の整備の実施</p> <p>ア 経営管理業務</p> <p>イ 施設整備業務</p> <p>ウ 施設管理業務（指定管理業務）</p> <p>エ 施設運営業務（指定管理業務）</p>
付帯事業	<p>■ 民間収益施設の整備、管理及び運営の実施</p> <p>ア 経営管理業務</p> <p>イ 施設整備業務</p> <p>ウ 施設管理業務</p> <p>エ 施設運営業務</p>

(8) 本事業の事業主体等

ア 本事業の事業主体

本事業の事業主体の役割を担う民間事業者（以下「P F I 事業者」という。）は、本市との間で本事業の実施に関する契約（以下「P F I 事業契約」という。）を締結するものとします。

P F I 事業者は、次の(ア)又は(イ)に掲げるいずれかの者としてします。

- (ア) 本市が本事業を実施する者として選定したコンソーシアム（民間事業者の公募にあたり組成される法人格のない共同企業体）を構成する民間事業者（以下「選定企業」という。）が本事業の遂行のみを目的として新たに設立する会社法（平成17(2005)年法律第86号）に定める株式会社（以下「S P C」(Special Purpose Company) という。）

なお、S P Cの設立に関する条件等の詳細については、要求水準書（案）（資料1）によるものとします。

- (イ) 選定企業のうちの1者（2者がP F I 事業者となり、本施設の引き渡しの前後で期間を分けて、異なる1者がそれぞれの期間においてP F I 事業者となる場合を含む。）

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

イ 本施設の指定管理者

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

ウ 利便機能営業の事業主体

本事業における利便機能営業の事業主体の役割を担う利便機能営業者は、本市との間で本施設の一部の有償貸付けを受ける契約（以下「公有財産貸付契約」という。）を締結するものとします。

利便機能営業者は、P F I 事業者自らが兼ねる場合の他、P F I 事業者以外の選定企業とします。

エ 付帯事業の事業主体

本事業における付帯事業の事業主体の役割を担う付帯事業者は、本市との間で再整備用地の一部の有償貸付けを受ける契約（以下「公有地貸付契約」という。）を締結するものとします。

付帯事業者は、P F I 事業者自らが兼ねる場合の他、P F I 事業者以外の選定企業の中の1者とします。また、付帯事業者は、付帯事業として実施する業務のうち経営管理業務を実施するものとし、経営管理業務以外の業務については付帯事業者自ら又は付帯事業者以外の選定企業若しくは第三者に委託又は請け負わせることにより実施するものとします。

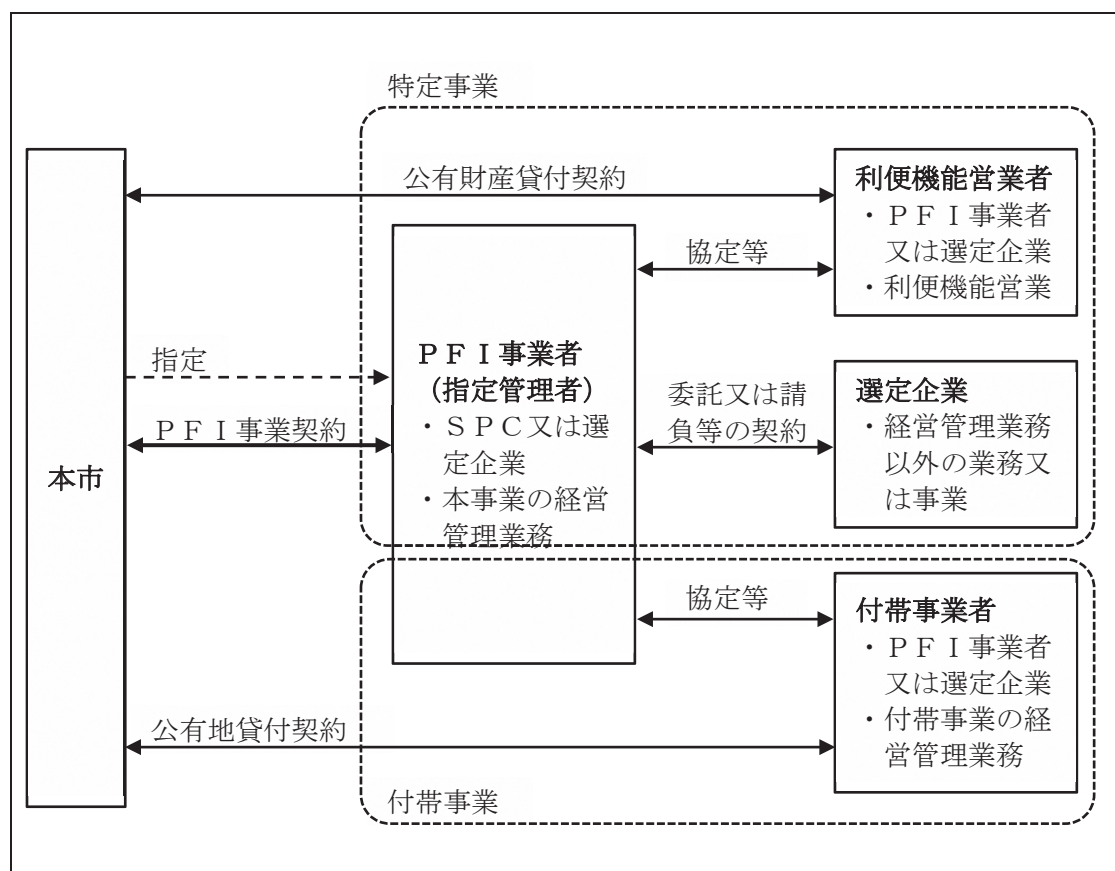


図1. 本事業における事業主体等の概要

(9) 本事業の事業期間

本事業の事業期間は、P F I 事業契約の締結日から平成 44 (2032) 年 3 月 31 日までの期間 (約 12 年間) とし、本事業の最初の事業年度については、P F I 事業契約の締結日から最初に到来する 3 月 31 日までとし、以後、毎年 4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までを本事業の事業年度とします。

また、P F I 事業者は、本施設を平成 34 (2022) 年 6 月末日までに本市に引き渡すものとし、平成 34 (2022) 年 7 月 1 日から本施設の運用 (屋外プールの営業等) を開始するものとし、

付帯事業の事業期間については、付帯事業者が本市との間で公有地貸付契約を締結した日から本事業の事業期間の終了日までを原則とし、P F I 事業契約を締結する前の民間事業者からの提案に基づいて公有地貸付契約を締結した日から 50 年未満の期限内で付帯事業の事業期間の終了日を設定できるものとし、

また、付帯事業者は、遅くとも本施設の営業が開始される日から民間収益施設の営業を開始するものとし、

(10) 事業期間終了に伴う措置

本市は、P F I 事業契約に定めた事業期間の終了日までに、本施設の改修及び指定管理業務を実施する者 (以下「次期事業者」という。) を募集及び選定し、その実施に係る協定等を締結し、横浜市会の議決を経て次期事業者を本施設の指定管理者として指定することを予定しています。なお、次期事業者の募集においては P F I 事業者が改めて応募することができるものとし、

また、付帯事業については、P F I 事業契約及び公有地貸付契約の締結後から本事業の事業期間の終了日までに、P F I 事業者及び付帯事業者から付帯事業の事業期間を延長する旨の申出があった場合は、本市と P F I 事業者及び付帯事業者が協議の上、公有地貸付契約に定める貸付期間を延長するための変更契約を締結するものとし、ただし、付帯事業の事業期間の終了日は、変更契約により延長する場合においても公有地貸付契約を締結した日から 50 年未満の期限を越えることはできないものとし、

(11) 本事業の事業方式

本事業における特定事業及び付帯事業の事業方式は、それぞれ次のとおりとします。

ア 特定事業の事業方式

特定事業は、P F I 事業者が自らの責任と費用負担により本施設の建築主及び原始取得者となり、再整備用地内に本施設及び提供公園を整備した後、本施設及び提供公園を未使用のまま本市に引き渡し、本施設の管理及び運営を行う、いわゆる B T O (Build - Transfer - Operate) 方式により実施するものとし、

P F I 事業者は、サービス購入型の事業として施設整備業務を実施するものとし

ます。

P F I 事業者は本施設及び提供公園の整備にあたり、P F I 事業契約の本契約の締結日から本施設及び提供公園の引渡日までの間、本市から再整備用地の無償貸付けを受けるものとします。ただし、再整備用地のうち付帯事業の実施に必要な範囲の敷地（以下「付帯事業用地」という。）については、公有地貸付契約の締結日から再整備用地の無償貸付けを受ける敷地の範囲から除くものとします。

P F I 事業者は、利便機能営業及び自主事業の営業を除き、本施設の利用に係る利用料金と本市が支払う指定管理料を収入とするジョイント・ベンチャー型の事業として本施設の指定管理業務（施設管理業務及び施設運營業務）を実施するものとします。

P F I 事業者は、自ら又は自主事業を実施する選定企業により本施設を貸切利用してイベント等を開催することにより得られる収入で当該イベント等の開催に必要な支出（本施設の貸切利用に伴う利用料金の支払いを含む。）を賄う独立採算型の事業として施設運營業務における自主事業を実施するものとします。

P F I 事業者は、自ら又は利便機能営業者により本施設の利用者のための利便機能（食堂、売店、自販機設置等）を営業することにより得られる収入で当該利便機能の営業に必要な支出（公有財産貸付料の支払いを含む。）を賄う独立採算型の事業として施設運營業務における利便機能営業を実施するものとします。

イ 付帯事業の事業方式

付帯事業は、付帯事業者が自らの責任と費用負担により民間収益施設の整備、管理及び運営を実施し、付帯事業の事業期間の終了日までに民間収益施設を解体撤去した上で本市に付帯事業用地を更地返還する独立採算型の事業として実施するものとします。

(12) 本事業の実施に関する協定等

本市は、本事業の実施にあたり、次のアからエまでに掲げる協定等を締結するものとします。

選定企業は、アの基本協定の締結後、P F I 事業者と本市との間でイのP F I 事業契約を締結させるとともにP F I 事業者との間で本事業の実施に関する経営管理業務以外の各業務の委託又は請負等の契約を締結しなければならないものとします。

このため、S P CがP F I 事業者となる場合は、アの基本協定締結後直ちにS P Cを設立し、当該S P CにイのP F I 事業契約を締結させるとともに選定企業との間で本事業の実施に関する経営管理業務以外の各業務の委託又は請負等の契約を締結させなければならないものとします。

P F I 事業者は、イのP F I 事業契約締結後、付帯事業者と本市との間でウの公有地貸付契約を、利便機能営業者と本市との間でエの公有財産貸付契約をそれぞれ締結さ

せなければならないものとします。

ア 基本協定の締結

本市は、選定企業との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結します。なお、「本牧市民プール再整備事業に関する基本協定書（案）」は入札公告時に示します。

イ P F I 事業契約の締結

本市は、P F I 事業者との間で、基本協定の定めるところにより P F I 事業契約を締結します。ただし、P F I 事業契約は P F I 法第 12 条の定めるところにより横浜市会において P F I 事業契約の本契約の締結についての議決が得られるまでは仮契約とし、議決が得られた場合に本契約が締結されたものとします。なお、「本牧市民プール再整備事業に関する事業契約書（案）」は入札公告時に示します。

ウ 公有地貸付契約の締結

本市は、付帯事業者との間で、P F I 事業契約の定めるところにより、付帯事業用地について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的とした賃貸借を内容とする公有地貸付契約を締結します。なお、「本牧市民プール再整備事業に関する公有財産貸付契約書（案）」は入札公告時に示します。

エ 公有財産貸付契約の締結

本市は、利便機能営業者との間で、P F I 事業契約の定めるところにより、本施設の利便機能の営業に必要な部分について P F I 法第 69 条第 6 項の規定に基づく行政財産の貸し付けを内容とする公有財産貸付契約を締結します。なお、「本牧市民プール再整備事業に関する公有財産貸付契約書（案）」は入札公告時に示します。

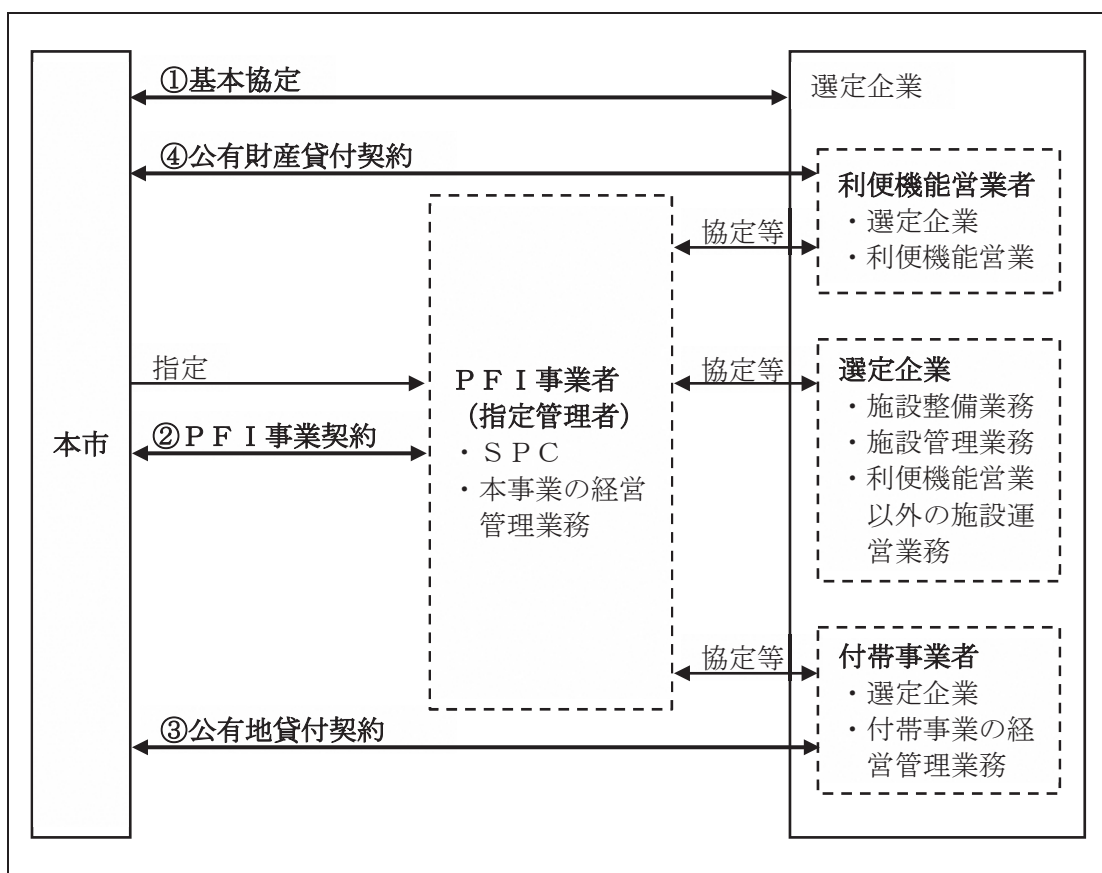


図2. 本事業の実施に関する協定等の締結例

(13) 民間事業者の収入及び本市への支払い等

PFI事業契約を締結したPFI事業者、本施設の指定管理者、PFI事業契約に基づいて公有地貸付契約を締結した付帯事業者及び公有財産貸付契約を締結した利便機能営業者のそれぞれは本事業の実施により次のアからカまでに掲げる収入を得るものとし、付帯事業者は次のキに掲げる費用、利便機能営業者は次のクに掲げる費用をそれぞれ本市に支払うものとし、

ア 本施設及び提供公園の整備の実施の対価に相当する収入

本施設及び提供公園の整備の実施の対価（以下「施設整備費」という。）は、本施設及び提供公園を整備するための設計費、工事費、工事監理費及び本施設の引き渡し前までのPFI事業者に関する経費（経営管理業務の実施の対価）であり、本市が本施設及び提供公園の引き渡しを受けた後、本事業の事業期間にわたり分割してPFI事業者を支払うものとし、

イ 備品等設置の実施の対価に相当する収入

備品等設置の実施の対価（以下「備品等設置費」という。）は、本施設の営業において必要となる備品等（夏期以外のスポーツ・レクリエーション用途の営業に必要な機材及び設備等を含む。）の調達及び設置の費用であり、本市が本施設の引き渡しを

受けた後、本事業の事業期間にわたり分割してP F I 事業者に支払うものとします。

ウ 割賦手数料に相当する収入

割賦手数料は、施設整備費及び備品等設置費を事業期間にわたり分割して支払うための割賦手数料であり、本市が本施設の引き渡しを受けた後、本事業の事業期間にわたり分割して支払う施設整備費及び備品等設置費と共にP F I 事業者に支払うものとします。

エ その他の本事業の実施の対価に相当する収入

その他の本事業の実施の対価（以下「その他費用」という。）は、本施設の引き渡し後のP F I 事業者に関する経費（経営管理業務の実施の対価）であり、本市がP F I 事業契約に定める支払対象期間に相当する対価を支払対象期間が終了する都度、P F I 事業者に支払うものとします。

オ 本施設の営業による収入

本施設の指定管理者であるP F I 事業者は、夏期の屋外プール利用、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用、団体利用又は目的外利用による貸切利用及び駐車場利用による利用料金を自らの収入として収受するものとします。

また、P F I 事業者又は自主事業を実施する選定企業は自主事業の営業に伴う収入、利便機能営業者は本施設の利便機能の営業に伴う収入をそれぞれ自らの収入として収受するものとします。

なお、夏期の屋外プール利用、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用、団体利用又は目的外利用による貸切利用及び駐車場利用に伴い利用者が支払う利用料金の上限については、指定管理者からの提案に基づいて横浜市スポーツ施設条例において定めるものとし、自主事業及び利便機能の営業においても本施設が市民の利用する公の施設であることをふまえた料金設定に配慮するものとします。

このため、指定管理者であるP F I 事業者は、次の事項等を考慮した上で本施設が市民の利用する公の施設として適切な利用料金の上限について提案するものとします。

(ア) これまでの本牧市民プールの利用料金（大人 800 円、子ども（3 歳以上中学生以下） 200 円）や、国内他都市における同程度の規模の公共屋外遊泳用プールにおける利用料金などを考慮して市民が利用しやすい利用料金とすること。

(イ) 市内在住者の利用料金と市外在住者の利用料金を分けて設定できるものとすること。

また、指定管理者であるP F I 事業者は利用者一人当たりの利用料金の上限の範囲内で多様な料金体系（回数券や親子パスなど）を提案することができるものとします。

カ 指定管理料に相当する収入

指定管理料は、民間事業者からの提案に基づき、本市がP F I 事業契約に定める支

払対象期間に相当する対価を支払対象期間が終了する都度、指定管理者である P F I 事業者を支払うものとします。

なお、指定管理料については、本事業の実施を担う民間事業者の募集及び選定手続きにおいて、民間事業者から提案された本施設の管理及び運営に係る収支計画に基づいて次の算出方法により対価を定めるものとします。

$$\text{指定管理料} = \text{管理支出} (\text{※}1) - \text{運営収入} (\text{※}2)$$

※1 管理支出には、施設管理業務の実施に要する費用の他、本施設における水光熱費及び通信費が含まれ、公有財産貸付料並びに自主事業及び利便機能営業に伴う支出は含まれません。

※2 運営収入には、夏期の屋外プール利用、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用、団体利用又は目的外利用による貸切利用及び駐車場利用による利用料金収入が含まれ、自主事業及び利便機能営業に伴う収入は含まれません。

キ 公有地貸付料の支払い

公有地貸付料は、公有地貸付契約の締結日以降、付帯事業者が公有地貸付契約に定める貸付料を本市に支払うものとします。なお、民間収益施設が店舗である場合の公有地貸付料単価は約 140 円/㎡・月程度であり、入札公告時において収支計画算定用の公有地貸付料単価を改めて提示します。

ク 公有財産貸付料の支払い

公有財産貸付料は、公有財産貸付契約の締結日以降、利便機能営業者が公有財産貸付契約に定める貸付料を本市に支払うものとします。なお、公有財産の貸し付けを受ける面積に応じた公有財産貸付料（月額）は次の算出方法により定めるものとします。

$$\text{公有財産貸付料（月額）} = \text{建物部分貸付料} (\text{※}1) + \text{敷地部分貸付料} (\text{※}2)$$

※1 建物部分貸付料は、建物取得価格を建物延床面積で除した 1 平方メートル当たりの建物取得単価に 1,000 分の 5.6 を乗じた貸付料単価に貸付面積を乗じた金額を月額建物部分貸付料とします。

$$\text{建物部分貸付料（月額）} = \left(\text{建物取得価格（円）} \div \text{建物延床面積（㎡）} \right) \times \left(5.6 \div 1,000 \right) \times \text{貸付面積（㎡）}$$

※2 敷地部分貸付料は、公有地貸付料単価に敷地面積と建物延床面積に占める貸付面積の割合を乗じた金額を月額敷地部分貸付料とします。

$$\text{敷地部分貸付料（月額）} = \text{公有地貸付料単価（円/㎡・月）} \times \text{敷地面積（㎡）} \times \left(\text{貸付面積（㎡）} \div \text{建物延床面積（㎡）} \right)$$

(14) 遵守すべき法令等

P F I 事業者は、本事業が本市に代わり公共施設等の整備等事業を実施するものであることに留意し、本市自らが本事業を実施する場合に関連する法令、政令、省令、条例及び規則並びにその他公的機関の定める全ての規定、判断、措置等（以下「法令等」という。）の他、本市自らが本事業を実施する場合に適用される要綱及び基準等（以下「適用基準等」という。）を遵守又は参考とするものとします。

2 特定事業の選定方法及び公表に関する事項

(1) 選定基準

本市は、自らが本事業における特定事業を実施した場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値（以下「P S C」という。）と、本実施方針に示した内容に基づいて特定事業の実施をP F I 事業者に委ねた場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値（以下「P F I 事業のL C C」という。）を比較し、P F I 事業のL C CがP S Cを下回ると認めた場合に、P F I 法第7条の定めるところにより本事業における特定事業を実施することが適切である事業として選定します。

(2) 評価方法

本市は、P F I 法、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成25年9月20日閣議決定）、「V F M (Value For Money) に関するガイドライン」（平成26年6月16日改定）等に基づき評価することとし、P F I 事業者に特定事業の実施を委ねた場合において達成される成果の水準を、本市自らが実施する場合において達成される成果の水準と同一として公的財政負担の縮減が期待できる場合にV F Mがあるものと評価します。

(3) 選定結果の公表

本市は、本事業を実施することが適切である事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せて本市ホームページへの掲載その他適宜な方法により速やかに公表します。

また、客観的な評価の結果、P F I 法第7条の定めるところにより本事業を実施することが適切である事業として選定できないとしたときも同様に公表します。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定

本市は、P F I 法第7条の規定により本事業を実施することが適切である事業として選定した場合は、本事業への参加を希望する民間事業者を公募し、公平性及び透明性の確保を図りつつ、総合評価一般競争入札（地方自治法第234条第3項ただし書き及び地方自治法施行令（昭和22（1947）年政令第16号）第167条の10の2第1項に規定する一般競争入札をいう。以下同じ。）により本事業の実施を担う民間事業者を選定します。

また、本市は、民間事業者の募集及び選定にあたり、本事業を公民協働事業応募促進報奨金交付要綱（平成22（2010）年3月横浜市まち企管第1775号）第5条第1項に定める公民協働事業応募促進報奨金交付の対象事業に指定することを予定しています。

なお、民間事業者の募集、評価及び選定に係る過程において、いずれの民間事業者によっても公的財政負担の縮減等の達成が見込めないなどの理由により、本事業を実施することが適当でないと判断した場合は、民間事業者を選定せず、その旨を速やかに公表します。

2 民間事業者の選定手順

本市は、表3に示す手順により民間事業者を選定することを予定しています。なお、具体的な日程は入札公告時に示します。

表3. 民間事業者の選定手順

手順
(1) 入札公告
(2) 第1回質問受付
(3) 第1回質問回答の公表
(4) 参加表明書及び一般競争入札参加資格確認資料の受付
(5) 一般競争入札参加資格確認結果の通知
(6) 第2回質問受付
(7) 第2回質問回答
(8) 入札書及び計画提案書の受付
(9) 提案内容ヒアリング
(10) 落札者の決定
(11) 総合評価入札結果の公表

(1) 入札公告

本市は、民間事業者の選定等を行うにあたり、本事業の入札公告を本市において公示するとともに、本市ホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

(2) 第1回質問受付

本市は、入札説明書等の内容に関する質問を受け付けます。

(3) 第1回質問回答の公表

本市は、第1回質問及び第1回質問に対する回答を本市ホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

なお、一般競争入札参加資格確認資料の作成に必要と判断される質問に対する回答は、一般競争入札参加資格確認資料の受付期限までに公表します。

(4) 参加表明書及び一般競争入札参加資格確認資料の受付

入札に参加しようとする民間事業者（以下「入札参加希望者」という。）は、入札説明書の定めるところにより、参加表明書及び一般競争入札参加資格確認資料（以下「参加表明書等」という。）を提出することとします。

(5) 一般競争入札参加資格確認結果の通知

本市は、参加表明書等を提出した入札参加希望者を対象として一般競争参加資格の有無を確認し、その結果を当該入札参加希望者に通知します。一般競争入札参加資格があると認められた入札参加希望者（以下「入札参加者」という。）は、以後の手續において本事業の実施の対価を示した入札書及び本事業の実施に関する計画及び技術提案を示した計画提案書を提出することができるものとします。

なお、競争参加資格の確認は一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日としますが、競争参加資格の確認後、落札者の決定までに競争参加資格を欠くこととなった入札参加者は失格とします。

(6) 第2回質問受付

本市は、入札参加者から第1回質問に対する回答に関する事項について質問を受け付けます。

(7) 第2回質問回答

本市は、第2回質問及び第2回質問に対する回答を入札参加者へ適宜な方法により通知します。

(8) 入札書及び計画提案書の受付

入札参加者は、入札説明書の定めるところにより入札書及び計画提案書（以下「入札書等」という。）を提出することとします。

(9) 提案内容ヒアリング

本市は、入札書等を提出した入札参加者を対象として、必要に応じて計画提案書の内容についてヒアリングを行うことができるものとします。

(10) 落札者の決定

本市は、入札参加者から提出された入札書の価格及び計画提案書の内容を総合的に評価し、本市に最も有利な提案をした入札参加者を選定し、落札者として決定します。

なお、落札者の決定後、P F I 事業契約の締結までに競争参加資格を欠くこととなった落札者に対しては、落札者が入札書に記載した金額の 100 分の 10 に相当する金額の賠償金を本市に支払わせるものとし、本市は仮契約である P F I 事業契約を締結しない、又は仮契約である P F I 事業契約を締結している場合には、これを解除することができるものとします。この場合、本市は、再入札又は他の入札参加者と随意契約の締結を行うことがあるものとします。

(11) 総合評価入札結果の公表

本市は、入札書の価格及び計画提案書の内容を総合的に評価した結果を、入札書等を提出した各入札参加者に通知するとともに、本市ホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

3 総合評価の方法

(1) 審査委員会の設置

本市は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するにあたり、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 4 項及び第 5 項により市長が諮問する「横浜市民間資金等活用事業推進委員会」（以下「審査委員会」という。）に入札参加者から提出された計画提案書の内容を評価するための基準（以下「落札者決定基準」という。）等に係る審議を委ね、その経過及び結果を公表します。

(2) 落札者決定基準の概要

入札参加者から提出された計画提案書の内容は、次のアからオまでに掲げる事項等について総合的に評価を行います。

- ア 本事業の実施体制及び事業計画に関する事項
- イ 魅力ある市民利用施設としての本施設の機能及び性能に関する事項
- ウ 魅力ある市民利用施設としての本施設の管理及び運営に関する事項
- エ 総合的なコストに関する事項
- オ 特定事業と付帯事業の連携に関する事項

なお、落札者決定基準の詳細は、入札公告時に示します。

(3) 落札者の決定

本市は、審査委員会から報告される審議の経過及び結果を踏まえ、入札書の価格及び計画提案書の内容を総合的に評価して落札者を決定します。

4 提出書類の概要

(1) 提出書類の内容

一般競争入札参加資格確認書類は、入札参加希望者を構成する民間事業者に係る資格及び実績等を確認するための資料として提出を求めます。

計画提案書は、次のアからオまでに掲げる事項を主な内容として含む提案書として提出を求めます。

ア 計画提案概要書（落札者の選定後、選定結果の公表の一環として公開する内容を含む。）

イ 経営管理計画に関する提案

ウ 施設整備計画に関する提案

エ 管理運営計画に関する提案

オ 付帯事業計画に関する提案

なお、計画提案書に記載する事項等の詳細については入札公告時に示します。

(2) 提出書類の取扱い

ア 著作権等

提出書類の著作権は、当該書類を提出した入札参加者に帰属するものとします。

ただし、公表、展示その他本市が本事業に関して必要と認める範囲において、本市は、これを無償で使用する事ができるものとします。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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工事材料、施工方法、管理方法、運営方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとします。

ウ 資料の公開

本市は、落札者の選定後、選定結果の公表の一環として、必要に応じて、入札参加者からの計画提案概要書（選定されなかった入札参加者からの計画提案概要書を含む。）の一部を公開することができるものとします。

ただし、公開に際しては、提案した入札参加者のノウハウや手法を特定することができるなど、公開されることにより提案した入札参加者の権利が著しく阻害される

と認められる内容を除くものとし、詳細は当該入札参加者と協議します。

5 入札参加者の参加資格要件

(1) 入札参加者の構成

ア 入札参加者は、本事業における次の(ア)から(オ)に掲げる業務又は事業の全てを実施する複数の民間事業者（以下「構成員」という。）から構成されるものとします。

- (ア) 経営管理業務
- (イ) 施設整備業務
- (ウ) 施設管理業務
- (エ) 施設運営業務
- (オ) 付帯事業

なお、構成員のうち一者が複数の業務を兼ねて実施すること、又は業務範囲を明確にした上で各業務を複数の構成員で分担することは差し支えないものとしますが、同一の者又は相互に資本面若しくは人事面において関連のある者が施設整備業務における建設業務と工事監理業務とを兼ねて実施することはできないものとします。

資本面又は人事面において関連のある者とは、当該企業の発行済株式総数の2分の1を超える普通株式を有し、又はその出資の総額の2分の1を超える出資をしている者又は当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者とします。

イ 入札参加者は、次の要件を全て満たす構成員を少なくとも一者以上含むものとします。

- (ア) 施設整備業務のうち建設業務を実施する構成員（以下「建設企業」という。）であること。
- (イ) 商業登記簿上の本店及び建設業法（昭和24（1949）年法律第100号）第27条の23第1項に規定する経営事項審査の申請に際しての主たる営業所を横浜市内に有する者であること。
- (ウ) 建設業法第3条第1項の規定により特定建設業の許可を受けており、平成31・32年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事）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、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の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します。

ウ 入札参加者は、構成員の中から入札参加者を代表し、本事業に係る入札手続を実施する構成員（以下「代表企業」という。）一者を定めるものとし、当該代表企業は自ら又はSPCにより本事業の経営管理業務を行うものとします。

エ 構成員は、本事業の実施にあたりSPCを設立する場合は、基本協定の締結後に設立するSPCに出資を行うものとします。なお、SPCに出資する構成員を構成企業

といい、SPCに出資しない構成員を協力企業というものとします。

ただし、代表企業は必ずSPCに出資するものとし、SPCの株主は次の要件を満たさなければならないものとします。

(ア) 構成企業が、SPCの株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有し、かつ、構成企業以外の株主の議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。

(イ) SPCの株主は、原則としてPFI事業契約が終了するまでSPCの株式を保有することとし、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、当該株式の譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならないこと。

オ 一般競争入札参加資格確認資料の提出日以降において、代表企業及び構成員の変更及び追加は認めないものとします。

ただし、特段の事情があると本市が判断した場合は代表企業を除く構成員の変更を認める場合があります。

なお、この場合においても、変更により新たな民間事業者が構成員となる場合は、当該企業が一般競争入札参加資格確認資料の提出期限において構成員の参加資格要件を満たしていなければならないものとします。

カ 入札参加者の構成員は、他の入札参加者の構成員になることはできないものとします。

キ 構成員の親会社（会社法第2条第4号に規定する親会社）又は子会社（同条第3号に規定する子会社）及び資本面又は人事面において関連のある者に該当する各法人は、それぞれ他の入札参加者の構成員となることはできないものとします。

ク 同一入札参加者が複数の提案を行うことはできないものとします。

(2) 構成員の競争参加資格要件

ア 共通の要件

構成員は、次の要件を全て満たさなければならないものとします。

(ア) 構成員は、横浜市契約規則（昭和39（1964）年横浜市規則第59号）第3条第1項に該当する者ではないこと。また、同条第2項の規定に定めた資格（以下「本市の入札参加資格」という。）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民間事業者を構成員とする場合は、入札参加資格の随時登録申請に基づき申請を行うこと。

(イ) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。

(ロ) PFI法第9条の規定に該当する者でないこと。

(エ) 一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日から開札の時までに本市から指名停止の措置を受けていないこと。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。

- (オ) 経営不振の状態にあると認められる次のいずれかに該当していないこと。
 - a 会社更生法（平成 14（2002）年法律第 154 号）第 17 条第 1 項の規定により更生手続開始の申立てがなされている。
 - b 民事再生法（平成 11（1999）年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定により再生手続開始の申立てがなされている。
 - c 破産法（平成 16（2004）年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定により破産の申立てがなされている。
 - d 会社法第 511 条の規定により特別清算開始の申立てがなされている。
 - (カ) 法人税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
 - (キ) 次に示す者と資本面又は人事面において関連のある者でないこと。
 - a 本市が本事業に関する検討を委託した者（協力企業を含む。）である株式会社日建設計総合研究所、株式会社長大
 - b 審査委員会の委員及び委員が属する企業又は団体
 - (ク) 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（1999）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ないこと。
 - (ケ) 次の a から g までのいずれかに該当する者でないこと。
 - a 自らが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（1991）年法律第 77 号。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団である者
 - b 自らの役員等が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員である者
 - c 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者
 - d 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用する等をしている者
 - e 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金を供給し、若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者
 - f 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - g 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用する等をしている者
- イ 設計企業に関する要件
- 施設整備業務のうち設計業務を実施する構成員（以下「設計企業」という。）は、次の要件を全て満たすものとします。

(7) 建築士法（昭和 25（1949）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。

(4) 平成 31・32 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（設計・測量等）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、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の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。

(5) 平成 21（2009）年 4 月 1 日から一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日までの間に終了した設計業務で、屋外又は屋内の水泳又は遊泳利用に供することを目的とした 25m 以上又は同程度の規模のプール施設を有する教育文化施設又はスポーツ・レクリエーション施設の実施設設計の元請の実績（新築又は対象範囲にプールを含む改築に限る。）を有する者であること。

なお、他者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。

ウ 建設企業に関する要件

建設企業は、次に定める建築、電気、管、土木の工種ごとの要件を満たす単独又は複数の構成員とします。

(ア) 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 a から d までの全ての要件を満たすものとしてします。

a 建築一式工事にかかる建設業法第 3 条第 1 項に規定する特定建設業の許可を受けた者であること。

b 平成 31・32 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事）において、建築の工種につ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、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の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してします。

c 平成 31・32 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事）において、建築の工種において A 等級であること。

d 平成 21（2009）年 4 月 1 日から一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日までの間に完成した工事で、屋外又は屋内の水泳又は遊泳利用に供することを目的とした 25m 以上又は同程度の規模のプール施設を有する教育文化施設又はスポーツ・レクリエーション施設の建築工事の元請の実績（新築又は対象範囲にプールを含む改築に限る。）を有する者であること。なお、他者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）に限るものとします。

(イ) 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aからcまでの全ての要件を満たすものとし、次のaの要件を満たす建築工事を担当する建設企業は電気工事を担当する建設企業を兼ねることができるものとします。

- a 電気工事にかかる建設業法第3条第1項に規定する特定建設業の許可を受けた者であること。
- b 平成31・32年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事）において、電気の工種につ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、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の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します。
- c 平成31・32年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事）において、電気の工種においてA等級であること。

(ウ) 管工事

管工事を担当する建設企業のうち1者は、次のaからdまでの全ての要件を満たすものとし、次のa及びdの要件を満たす建築工事を担当する建設企業は管工事を担当する建設企業を兼ねることができるものとします。

- a 管工事にかかる建設業法第3条第1項に規定する特定建設業の許可を受けた者であること。
- b 平成31・32年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事）において、管の工種につ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、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の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します。
- c 平成31・32年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事）において、管の工種においてA等級であること。
- d 平成21（2009）年4月1日から一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日までの間に完成した工事で、屋外又は屋内の水泳又は遊泳利用に供することを目的とした25m以上又は同程度の規模のプール施設を有する教育文化施設又はスポーツ・レクリエーション施設の管工事の実績（新築又は改築に限る。）を有する者であること。

(エ) 土木工事

土木工事を担当する建設企業のうち1者は、次のaからcまでの全ての要件を満たすものとし、次のaの要件を満たす建築工事を担当する建設企業は土木工事

を担当する建設企業を兼ねることができるものとします。

- a 土木一式工事にかかる建設業法第3条第1項に規定する特定建設業の許可を受けた者であること。
- b 平成31・32年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事）において、土木の工種につ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、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の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します。
- c 平成31・32年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事）において、土木の工種においてA等級であること。

エ 工事監理企業に関する要件

施設整備業務のうち工事監理業務を実施する構成員（以下「工事監理企業」という。）は、前記「イ 設計企業に関する要件」を全て満たすものとします。

オ 備品等設置企業に関する要件

備品等設置業務を実施する構成員（以下「備品等設置企業」という。）は、平成31・32年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等）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、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の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。

カ 施設管理企業に関する要件

施設管理業務を実施する構成員（以下「施設管理企業」という。）は、次の要件を全て満たすものとします。

- (ア) 平成31・32年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等）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、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の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。

- (イ) 本施設の施設管理業務の実施にあたり必要な資格を有する者、又は必要な資格を有する者を本施設の維持管理業務の実施体制において配置できる者であること。
- (ロ) 平成21（2009）年4月1日から一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日までの間に屋外又は屋内の水泳又は遊泳利用に供することを目的とした25m以上又は同程度の規模のプール施設を有する教育文化施設又はスポーツ・レクリエーション施設における施設管理業務を1年以上実施した実績を有する者であること。

キ 施設運営企業に関する要件

施設運営業務（利便機能営業を除く。）を実施する構成員（以下「施設運営企業」という。）は、次の要件を全て満たすものとします。

- (ア) 平成 31・32 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等）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、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の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。

- (イ) 本施設の施設運営業務の実施にあたり必要な資格を有する者、又は必要な資格を有する者を施設運営業務の実施体制において配置できる者であること。
- (ロ) 平成 21（2009）年 4 月 1 日から一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日までの間に屋外又は屋内の水泳又は遊泳利用に供することを目的とした 25m 以上又は同程度の規模のプール施設を有する教育文化施設又はスポーツ・レクリエーション施設における施設運営業務を 1 年以上実施した実績を有する者であること。

ク 利便機能営業者に関する要件

施設運営業務における利便機能営業を実施する構成員である利便機能営業者は、次の要件を全て満たすものとします。

- (ア) 利便機能営業の実施にあたり必要な資格を有する者、又は必要な資格を有する者を利便機能営業の実施体制において配置できる者であること。
- (イ) 平成 21（2009）年 4 月 1 日から一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日までの間に利便機能営業と同種又は類似する業務を 1 年以上実施した実績を有する者であること。

ケ 付帯事業者に関する要件

付帯事業を実施する構成員企業である付帯事業者は、次の要件を全て満たすものとします。

- (ア) 付帯事業の実施にあたり必要な資格を有する者、又は必要な資格を有する者を利付帯事業の実施体制において配置できる者であること。
- (イ) 平成 21（2009）年 4 月 1 日から一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日までの間に計画提案書に示す付帯事業に関する提案内容と同種又は類似する業務を 1 年以上実施した実績を有する者であること。

第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

1 民間事業者の責任の明確化に関する事項

(1) 責任分担の基本的考え方

本事業における特定事業に関しては、本市及びP F I事業者がそれぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、魅力ある市民利用施設としてのサービスを効率的かつ効果的に供給することを目指します。

また、利便機能営業に関しては利便機能営業者自ら、付帯事業に関しては付帯事業者自らがそれぞれの責任において実施するとともに、それぞれのリスクを負担するものとし、当該リスクが本市に与える影響を極力排除するものとします。

(2) 想定されるリスクの責任分担

本事業における特定事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、原則として「本牧市民プール再整備事業に関するリスク分担表(案)」(別紙1)に定めるとおりとし、詳細はP F I事業契約に示す契約条件によるものとします。

ただし、本市は、想定されるリスクに対する責任分担を変更する合理的かつ明確な理由のある意見等があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更等を行うことができるものとします。

なお、想定されるリスクに対する責任分担の変更の可否は、実施方針及びその添付資料(以下「実施方針等」という。)に関する質問等に対する回答において示すものとし、リスクに対する責任分担を変更した場合は当該回答の内容をP F I事業契約に反映します。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市又はP F I事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額を負担することとします。

また、一定額まではP F I事業者が責任を負うとしたリスクや、本市及びP F I事業者が共同して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、P F I事業契約に示す契約条件によるものとします。

なお、本市及びP F I事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延又はサービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとします。

2 民間事業者の責任の履行の確保に関する事項

(1) 契約保証金の納付等

本市は、P F I 事業契約に基づいて P F I 事業者が実施する本施設及び提供公園の整備業務の履行を確保するため、次のアからエまでのいずれかの方法による保証を求めることとします。

なお、契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、本施設及び提供公園の施設整備費に相当する額の 100 分の 10 以上とします。

ア 契約保証金の納付

イ 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

ウ 契約に基づく債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行の保証

エ 契約に基づく債務の不履行により生ずる損害金をてん補する履行保証保険契約の締結

(2) 事業の実施状況の監視及び改善要求措置

ア 監視（モニタリング）の方法等

本市は、P F I 事業者、利便機能営業者及び付帯事業者が P F I 事業契約、公有財産貸付契約及び公有地貸付契約に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に履行していることを確認するために、P F I 事業者、利便機能営業者及び付帯事業者と本事業の実施に係る業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、P F I 事業者、利便機能営業者及び付帯事業者における本事業に関する収支状況等を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求します。

なお、監視の具体的な時期、方法等の詳細は、「本牧市民プール再整備事業に関するモニタリング基本計画（案）」（以下「モニタリング基本計画（案）」という。）（資料 2）に示すものとします。

イ 施設整備業務に関する改善要求、支払の減額等

本市は、特定事業における施設整備業務において、P F I 事業者の帰責事由により要求水準が達成されないことが明らかになった場合には、P F I 事業者に施設整備業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等、要求水準未達の部分に係る修補を求めるほか、当該部分に係る施設整備費及び備品等設置費の減額又は違約金の請求を行うことができるものとします。

また、当該内容に関連する割賦手数料、その他費用又は指定管理料も併せて減額することができるものとします。

ウ 経営管理業務に関する改善要求、支払の減額等

本市は、特定事業に関する経営管理業務において、P F I 事業者の帰責事由により要求水準が達成されないことが明らかになった場合には、P F I 事業者に経営管理業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等を求めるほか、要求水準未達の部

分に相当するその他費用の減額又は違約金を請求できるものとします。

エ 指定管理業務に関する改善要求、支払の減額等

本市は、本施設における指定管理業務において、指定管理者である P F I 事業者の帰責事由により要求水準が達成されないことが明らかになった場合には、P F I 事業者指定管理業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等を求めるほか、要求水準未達の部分に相当するその他費用及び指定管理料の減額又は違約金を請求できるものとします。

(3) 業務の履行の検査等

ア 本施設及び提供公園の完成検査

本市は、本施設及び提供公園の引き渡しを受ける前に、地方自治法第 234 条の 2 第 1 項に規定する検査を行います。

本市は、上記の検査の結果、本施設及び提供公園が P F I 事業契約に定められた条件に適合しない場合は P F I 事業者修補を求め、検査の合格をもって、P F I 事業契約に基づき施設整備費を P F I 事業者支払います。

イ 備品等設置業務の検査

本市は、本施設における備品等の引き渡しを受ける前に、地方自治法第 234 条の 2 第 1 項に規定する検査を行い、検査の合格をもって P F I 事業契約に基づき備品等設置費を P F I 事業者支払います。

なお、上記の検査の結果、P F I 事業契約に定められた条件に適合しない場合、本市は上記(2)イの措置を講ずるものとします。

ウ 本施設の施設管理業務及び施設運営業務の検査

本市は、P F I 事業契約に定める各支払対象期間における業務完了時に地方自治法第 234 条の 2 第 1 項に規定する検査を行い、検査の合格をもって P F I 事業契約に基づきその他の費用及び指定管理料を P F I 事業者支払います。

なお、上記の検査の結果、P F I 事業契約に定められた条件に適合しない場合、本市は上記(2)ウの措置を講ずるものとします。

エ 利便機能営業に関する調査

本市は、P F I 事業契約及び公有財産貸付契約の定めるところにより、本施設における利便機能営業の状況を調査し、その実施内容が計画提案書に基づいた用途又は目的に違反している場合、P F I 事業者及び利便機能営業者に対して利便機能営業における実施内容の改善、当該業務を実施する者の変更等を求める他、違約金を請求できるものとし、必要に応じて公有財産貸付契約を解除するものとします。

オ 付帯事業に関する調査

本市は、P F I 事業契約及び公有地貸付契約の定めるところにより、付帯事業の実施状況を調査し、その実施内容が計画提案書に基づいた用途又は目的に違反してい

る場合、P F I 事業者及び付帯事業者に対して付帯事業における実施内容の改善、当該業務を実施する者の変更等を求める他、違約金を請求できるものとし、必要に応じて公有財産貸付契約を解除するものとします。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 本施設及び提供公園の立地に関する事項

再整備用地の敷地概要は次のとおりであり、詳細は要求水準書（案）（資料1）に示します。

ア 所在地	神奈川県横浜市中区本牧元町 46 番 1 号
イ 敷地面積	23,033 m ² (※)
ウ 用途地域	第一種住居地域
エ 法定建ぺい率	60% (本牧風致地区 (第4種) の規制により 40%)
オ 法定容積率	200%
カ その他	第4種高度地区、緑化地域 (緑化率 10%)、準防火地域、本牧風致地区 (第4種)、横浜市駐車場条例 (昭和 38 年横浜市条例第 33 号) 第 3 条第 1 項に定める周辺地区、建築基準法第 22 条指定区域、日影規制有り。

本牧風致地区 (第4種) : 建ぺい率 (40%)、容積率 (用途地域で規定)、建築物の高さ (15m)、外壁後退 (道路 2 m、その他 1 m)

※ 現状の敷地の一部は、土砂災害警戒区域 (土砂災害防止法施行令第 2 条の基準に該当する区域) の指定を受けている部分があり、今後、土砂災害特別警戒区域の指定が予定される範囲について、開発行為を行うのに適当な区域ではないことから再整備用地の敷地範囲のうち敷地北面に隣接する崖地に沿って最大約 1,000 m²程度の面積を再整備用地の面積から除く予定です。



図3. 再整備用地周辺広域図 (地理院地図より作成)

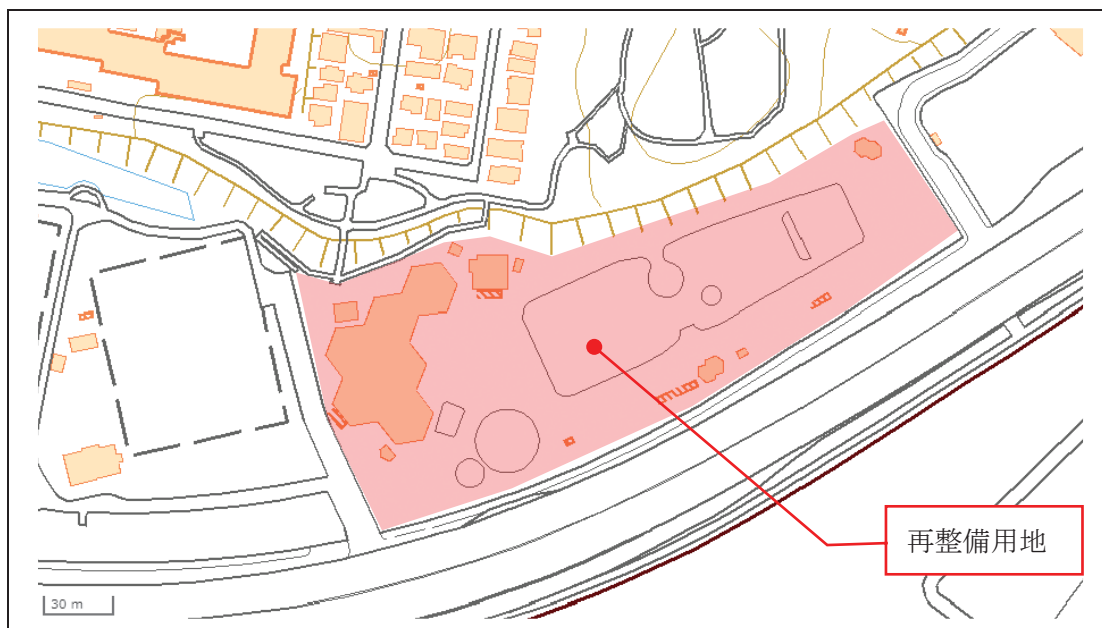


図4. 再整備用地周辺図（地理院地図より作成）

2 本施設及び提供公園の計画に関する事項

本施設及び提供公園の計画概要は次のとおりであり、詳細は要求水準書（案）（資料1）に示します。

ア 本施設

本施設は、本牧ふ頭関連造成用地の海面埋め立てに伴う海水浴場の代替施設として整備された既存の本牧市民プールを再整備するものとなります。

また、本施設は、既存の本牧市民プールを再整備するにあたり、様々な民間集客施設の整備、管理及び運営に関するノウハウ等の活用を図ることとし、PFI法の適用及び指定管理者制度の活用により、魅力ある市民利用施設として再整備するものとなります。

このため、本施設は既存の本牧市民プールを超える性能を有し、既存の本牧市民プールにおいて市民に提供されていたサービス（プールの種類などの施設内容を含む。）の水準を超えるサービスの提供を図る施設として整備することを基本とし、市民における遊泳の機会、健康増進の機会及びスポーツ振興の機会を提供できるような市民利用施設（公の施設）として整備するものとします。

本施設と既存の本牧市民プールの特性（施設概要、主な利用者、サービス概要、サービス期間、管理運営概要）を整理すると次のようになります。

表 4. 本施設と既存の本牧市民プールの特性の整理

特性	本施設	既存の本牧市民プール
施設概要	・屋外遊泳用プールを有するスポーツ・レクリエーション施設	・屋外遊泳用プール
主な利用者	・子どもの利用の他、多様な世代による利用促進	・子どもの利用が中心
サービス概要	・水泳の機会（遊泳）の提供 ・健康増進の機会の提供 ・スポーツ振興等の機会の提供	・水泳の機会（遊泳）の提供
サービス期間	・夏期の屋外遊泳用プール利用 ・夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用	・夏期の屋外遊泳用プール利用 ・夏期以外のインラインスケート（プールサイド利用）
管理運営概要	・行政財産（公の施設） ・指定管理者制度の適用	・普通財産 ・管理運営委託

なお、本施設を既存の本牧市民プールよりも魅力ある市民利用施設として整備するための留意事項は次のとおりです。

- (ア) 既存の本牧市民プールの供用期間が約 47 年間であったことをふまえ、本施設は約 50 年間にわたり供用することを前提とし、その供用期間にわたり本施設のライフサイクルコストの低減が図られるような施設として整備すること。
- (イ) 既存の本牧市民プールにおいては漏水箇所を特定することができずに改修が困難になったことをふまえ、プールの給排水設備やその配管等など屋外遊泳用プールの営業に必要な施設（設備等を含む。）については、経年劣化等による損壊箇所を容易に把握できるようにするなど、必要となる点検、補修、更新等を実施するための時間、労力及び費用の低減が図られるような施設として整備すること。
- (ウ) 既存の本牧市民プールが市民に提供してきたサービス（プールの種類などの施設内容を含む。）の水準を超えるサービスの提供を図ることをふまえ、屋外遊泳用プールの種類などの本施設の施設内容については、既存の本牧市民プールの施設内容の他、今後の屋外遊泳用プールの利用需要に応じた施設内容や、本市が平成 30 年 5 月 19 日に開催した意見交換会における「本牧市民プール建て替えについての意見交換会でいただいた、主なご意見」（別紙 2）を参考として、市民が親しみをもって長きにわたり利活用できるような施設内容とすること。
- (エ) 既存の本牧市民プールが海水浴場の代替施設として整備された経緯をふまえ、本施設における屋外遊泳用プールの水面積（全てのプール水面の水平投影面積の合計面積）は 3,000 ㎡以上とすること。ただし、プールサイドにおける夏期以

外のスポーツ・レクリエーション利用に配慮し、3,000 m²のうち900 m² (=3,000 m²×3/10) 以下までは、夏期のみ一時的に設置する組立式などの仮設のプールとすることもできるものとする。

(オ) 既存の本牧市民プールにおいては夏期以外にプールサイドを活用してインラインスケート場として利用していたこと、本市が開催した本牧市民プール再整備についての企業等の皆さまとの「対話」(サウンディング調査)の結果、現時点では屋外遊泳用プール施設の夏期以外の全ての期間にわたり安定的かつ継続的な利活用を図ることは困難が予想されることをふまえ、本施設における夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用については次のように想定していること。

- a 夏期の屋外遊泳用プール施設の一部(組立式などの仮設用のプールを取り除いた部分を含む。)をそのまま利活用する他、組立式などの仮設用の用具、機材、設備等を設けて利活用することを基本とし、夏期の屋外遊泳用プール施設として必要な機能の他に夏期以外の利活用を図るために多額の初期投資を必要とする機能を付加しないこと。
- b 週末や休日等の集客を図りやすい時期及び時間帯を中心に営業するような利活用例として次のような利活用を図ること。
 - (a) 隣接する本牧市民公園の利用者等を対象とし、本施設内に無料で入場できるようにして本施設の利便機能(飲食、売店、自販機等)を営業。
 - (b) 隣接する本牧市民公園のテニスコートを利用したテニスのイベント、本施設をスタート及びゴール地点とするウォーキング、マラソン、サイクリング等のイベントを誘致又は開催(自主事業)し、イベント会場として更衣室等の利活用や利便機能も営業。
 - (c) 本施設内において開催する「脱出ゲーム」や「スポーツ鬼ごっこ」などのイベントを誘致又は開催(自主事業)し、イベント会場として利便機能等も営業。
 - (d) プールサイドに組立式などの仮設用の用具、機材、設備等を設けて「3×3(3人制等のバスケットボール)」や「スケートボード」などによる利用ができるように営業。

イ 提供公園

提供公園は、再整備用地内における本施設の整備にあたり、「都市計画法による開発許可の手引」(平成30年4月横浜市建築局)に従い、関連する技術基準等を満たすように整備するものとします。

なお、提供公園の管理及び運営については、本市又は本市がその管理及び運営を委託等する者により、隣接する本牧市民公園と一体的に管理及び運営することを予定

しています。

ウ 民間収益施設

民間収益施設は、本施設を魅力ある市民利用施設とすることに資するとともに、本牧市民プール周辺の地域におけるまちづくりに資する用途の民間収益事業を行う建築物及び駐車場から構成される施設として整備する。

第5 PFI事業契約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

1 疑義が生じた場合の措置

PFI事業契約の解釈に疑義が生じた場合は、本市とPFI事業者が本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図るものとします。

2 管轄裁判所の指定

PFI事業契約に係る紛争は、本市の事務所の所在地を管轄する裁判所を合意による専属管轄裁判所とします。

第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

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業における特定事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、P F I 事業契約に定める事由ごとに本市又はP F I 事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとします。

利便機能営業の継続が困難となる事由が発生した場合は、本市、P F I 事業者及び利便機能営業者との間で利便機能営業の継続の可否について協議します。

付帯事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、本市、P F I 事業者及び付帯事業者との間において付帯事業の継続の可否について協議します。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業における特定事業の継続が困難となる事由が発生し、修復その他の措置を講じたにもかかわらず、特定事業の継続が困難となった場合は、P F I 事業契約及び公有財産貸付契約の定めるところにより特定事業を終了します。

なお、特定事業の一部のみの継続が困難となった場合は、当該部分の契約のみを解除することができるものとします。

利便機能営業の継続が困難となる事由が発生し、本市、P F I 事業者及び利便機能営業者との間の協議において利便機能営業の継続が困難であると判断した場合は、P F I 事業契約及び公有財産貸付契約の定めるところにより利便機能営業を終了します。

付帯事業の継続が困難となる事由が発生し、本市、P F I 事業者及び付帯事業者との間の協議において付帯事業の継続が困難であると判断した場合は、P F I 事業契約及び公有地貸付契約の定めるところにより付帯事業を終了します。

(1) 民間事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

ア P F I 事業者が提供するサービスがP F I 事業契約に定める要求水準を達成していないことが判明した場合、又はP F I 事業契約に定めるP F I 事業者の帰責事由に基づく債務不履行若しくはその懸念が生じた場合は、本市はP F I 事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善・復旧計画の提出及び実施を求めることができるものとします。

また、P F I 事業者が当該期間内に修復することができなかつたときは、本市はP F I 事業契約を解除することができるものとします。

利便機能営業者による利便機能営業の内容が公有財産貸付契約に定める用途又は目的に違反していることが判明した場合、又は公有財産貸付契約に定める利便機能営業者の帰責事由に基づく債務不履行若しくはその懸念が生じた場合は、本市はP F I 事業者及び利便機能営業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正計画の提出及び実施を求めることができるものとします。

また、P F I 事業者及び利便機能営業者が当該期間内に是正することができなかつたときは、本市は公有財産貸付契約を解除することができるものとします。

付帯事業者による付帯事業の事業内容が公有地貸付契約に定める用途又は目的に違反していることが判明した場合、又は公有地貸付契約に定める付帯事業者の帰責事由に基づく債務不履行若しくはその懸念が生じた場合は、本市はP F I 事業者及び付帯事業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正計画の提出及び実施を求めることができるものとします。

また、P F I 事業者及び付帯事業者が当該期間内に是正することができなかつたときは、本市は公有地貸付契約を解除することができるものとします。

イ P F I 事業者が倒産し、又はP F I 事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業（利便機能営業を含む。）の継続が困難であると合理的に考えられる場合は、本市はP F I 事業契約及び公有財産貸付契約を解除することができるものとします。

利便機能営業者が倒産し、又は利便機能営業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、利便機能営業の継続が困難であると合理的に考えられる場合は、本市は公有財産貸付契約を解除することができるものとします。

付帯事業者が倒産し、又は付帯事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、付帯事業の継続が困難であると合理的に考えられる場合は、本市は公有地貸付契約を解除することができるものとします。

ウ 上記ア又はイの場合により本市がP F I 事業契約又は公有財産貸付契約若しくは公有地貸付契約を解除した場合は、P F I 事業契約又は公有財産貸付契約若しくは公有地貸付契約の定めるところにより、本市はP F I 事業者又は利便機能営業者若しくは付帯事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができるものとします。

(2) 本市の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

ア 本市の帰責事由に基づく債務不履行により本事業における特定事業の継続が困難となった場合は、P F I 事業者はP F I 事業契約を解除することができるものとします。

また、本市は、地方自治法第 238 条の 4 第 5 項及び同法第 238 条の 5 第 4 項の規定により公有財産貸付契約又は公有地貸付契約を解除することができるものとします。

イ 上記アの場合によりP F I 事業者がP F I 事業契約を解除した場合は、P F I 事業契約の定めるところにより、P F I 事業者は本市に対して損害賠償の請求等を行うことができるものとします。

また、上記アの場合により本市が公有財産貸付契約又は公有地貸付契約を解除した場合は、地方自治法第 238 条の 4 第 5 項及び同法第 238 条の 5 第 5 項の規定により利便機能営業者又は付帯事業者は本市に対して損害賠償の請求等を行うことができるものとします。

(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

ア 本市又はP F I事業者のいずれの責めにも帰さない不可抗力その他の事由により特定事業の継続が困難となった場合は、本市とP F I事業者との間で特定事業の継続の可否について協議を行うものとします。

本市又は利便機能事業者のいずれの責めにも帰さない不可抗力その他の事由により利便機能営業の継続が困難となった場合は、本市、P F I事業者及び利便機能事業者との間で利便機能営業の継続の可否について協議を行うものとします。

本市又は付帯事業者のいずれの責めにも帰さない不可抗力その他の事由により付帯事業の継続が困難となった場合は、本市、P F I事業者及び付帯事業者との間で付帯事業の継続の可否について協議を行うものとします。

イ 一定の期間内に上記アの協議が調わないときは、本市が協議の内容を踏まえ、特定事業又は利便機能営業若しくは付帯事業の継続の可否を決定することとし、本市は、事前にP F I事業者又は利便機能事業者若しくは付帯事業者に通知することにより、P F I事業契約又は公有財産貸付契約若しくは公有地貸付契約を解除することができるものとします。

ウ 上記ア及びイにおける不可抗力の定義、P F I事業契約又は公有財産貸付契約若しくは公有地貸付契約を解除する場合の措置は、P F I事業契約又は公有財産貸付契約若しくは公有地貸付契約に定めるものとします。

3 融資機関又は融資団と市との協議

本市は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、P F I事業者に本事業に関する資金を供給する融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがあります。

第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

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

P F I 事業者又は指定管理者が本事業の実施にあたり、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合には、それによることとします。なお、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していませんが、今後、法制又は税制の改正により措置が可能となる場合、本市は当該措置の適用以降のP F I 事業契約上の措置について検討します。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 事業者又は指定管理者が本事業の実施にあたり、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、本市はこれらの支援をP F I 事業者又は指定管理者が受けることができるように努めるものとします。

3 その他の措置及び支援に関する事項

本市はP F I 事業者又は指定管理者が本事業を実施するにあたり必要な許認可等の取得について、必要に応じて協力するものとします。

なお、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、本市、P F I 事業者及び指定管理者で協議することとします。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 本事業の実施に関する事項

(1) 横浜市会の議決

ア 本市は、本事業に係る入札公告を公示する前に、P F I 事業契約の締結に係る債務負担行為について横浜市会の議決を得るものとします。

イ 本市は、P F I 事業者との間でP F I 事業契約を締結するにあたり、横浜市会の議決を得るものとします。

ウ 本市は、本施設等の指定管理者を指定するにあたり、横浜市会の議決を得るものとします。

(2) その他の事項

本事業において使用する言語は日本語とし、通貨は円を使用します。

実施方針等に関する質問等の書類、参加表明書、一般競争入札参加資格確認資料の作成等に要する費用は質問等の提出者又は入札参加希望者の負担とし、入札書、計画提案書及びヒアリングへの参加に係る費用等は入札参加者の負担とします。

本事業に関する追加的な情報は、適宜、本市ホームページに掲載します。

2 実施方針の公表に関する事項

(1) 担当部署

ア 担当	横浜市市民局スポーツ振興課
イ 所在地	〒231-0013 横浜市中区住吉町1-2 スカーフ会館ビル7階
ウ 電話	045-671-3286
エ F A X	045-664-0669
オ E-mail	sh-pool-saiseibi@city.yokohama.jp
カ U R L	http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/sports/poolsaiseibi/

(2) 現地見学会

本牧市民プールの現況等を見学する現地見学会を開催します。現地見学会の開催概要及び参加方法については、次のアからエまでに掲げるとおりとします。

ア 開催概要

開催日時 平成31(2019)年3月13日(水曜日)14時から15時まで

開催場所 神奈川県横浜市中区本牧元町46番1号

開催要領 現地見学会参加者に別途通知するものとし、次のとおりとします。

(ア) 見学場所は本市の担当者が指定又は案内しますので、当該担当者の指示に従って見学してください。

(イ) 見学会当日に資料等の配布、質問等の受け付けは行いません。

(ウ) 写真等の撮影については差し支えありませんが、人物、車のナンバー等を特定できない状態で撮影してください。

(エ) その他の注意事項等については見学会当日に伝達します。

イ 参加申込期間

平成 31 (2019) 年 3 月 1 日 (金曜日) 9時から

平成 31 (2019) 年 3 月 8 日 (金曜日) 17時まで

ウ 提出先

上記 2 (1) に同じ。

エ 提出方法

現地見学会参加申込書 (様式 1) に必要事項を記入し、件名を「【本牧見学会参加申込】(事業者名)」とした上で、上記 2 (1) の担当部署へ電子メールに添付して送信し、担当部署が電子メールの着信を確認できたことを電話にて確認してください。

ただし、電話での着信確認は、土曜日及び日曜日又は休日を除く毎日とし、正午から 13 時までの間を除くものとします。

(3) 質問等の受付及び回答の公表

実施方針等に関する質問等の受付及びその回答の公表の方法は、次のアからオまでに掲げるとおりとします。

ア 受付期間

平成 31 (2019) 年 3 月 1 日 (金曜日) 9時から

平成 31 (2019) 年 3 月 22 日 (金曜日) 17時まで

イ 提出先

上記 2 (1) に同じ。

ウ 提出方法

実施方針等に関する質問等を簡潔にまとめ、「実施方針等に対する質問、意見又は提案書」(様式 2) に記入し、電子メールに添付した上で、上記 2 (1) の担当部署へ提出してください。

電子メールを送信する際は、件名を「【実施方針質問等】(事業者名)」とし、添付する電子ファイルの名称も同様としてください。

なお、電子メールで提出する際は、担当部署が電子メールの着信を確認できたことを電話にて確認してください。ただし、電話での着信確認は、土曜日及び日曜日又は休日を除く毎日とし、正午から 13 時までの間を除くものとします。

エ 回答方法

質問等に対する回答は、回答公表予定日に本市ホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

なお、公平性及び透明性を確保するため、実施方針等の内容について電話での直接回答は行いません。

オ 回答公表予定日

平成 31 (2019) 年 4 月 19 日 (金曜日)

3 今後のスケジュール

実施方針公表後のスケジュールは、次のとおり予定しています。

2019 年	5 月 頃	特定事業の選定
2019 年	7 月 頃	入札公告
2019 年	9 月 頃	参加表明書等の受付
2019 年	11 月 頃	入札書及び計画提案書の受付
2019 年	12 月 頃	民間事業者提案の内容のヒアリング
2020 年	1 月 頃	落札者の決定及び基本協定の締結
2020 年	3 月 頃	P F I 事業契約 (仮契約) の締結
2020 年	6 月 頃	P F I 事業契約の本契約成立
2022 年	7 月 1 日	本施設の供用開始
2032 年	3 月 31 日	本事業の終了

4 その他

(1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、本市ホームページを通じて適宜行います。

(2) 問い合わせ先

上記 2 (1) に同じです。

なお、実施方針等の内容について電話での直接回答は行いません。

添付資料一覧

様式1 現地見学会参加申込書

様式2 実施方針等に対する質問、意見又は提案書

別紙1 本牧市民プール再整備事業に関するリスク分担表（案）

別紙2 本牧市民プール建て替えについての意見交換会でいただいた、主なご意見

資料1 本牧市民プール再整備事業に関する要求水準書（案）

資料2 本牧市民プール再整備事業に関するモニタリング基本計画（案）

様式1 現地見学会参加申込書

平成 31 (2019) 年 3 月 日

現地見学会参加申込書

横浜市長

申込者 所在地 _____
会社名 _____
代表者名 _____
(担当者) 所属名 _____
役職名 _____
氏名 _____
電話番号 _____
FAX 番号 _____
E-mail _____

「本牧市民プール再整備事業」に関する現地見学会に、次のとおり申込みます。

参加者 1	(役職名)
	(氏名)
	(当日の連絡先 (携帯電話番号等))
参加者 2	(役職名)
	(氏名)
	(当日の連絡先 (携帯電話番号等))

- ※ 3月8日(金)17時までに、電子メールで sh-pool-saiseibi@city.yokohama.jp 宛に送信してください。
- ※ メール の 件名 は、【本牧現地見学会参加申込】(事業者名)としてください。
- ※ 3月11日(月)13時までに申込確認の返信メールがない場合は、市民局スポーツ振興課までお問合せください。【電話 045-671-3286】
- ※ 参加人数は、1企業2名までとします。
- ※ 当日、実施方針等の冊子は配布しません。ホームページからダウンロードして持参してください。
- ※ 多数の申込みがあった場合、参加人数の制限を行う場合があります。

様式2 実施方針等に対する質問、意見又は提案書

平成 31 (2019) 年 3 月 日

提出者名	
担当者 <small>の</small> 所属	
担当者 <small>の</small> 氏名	
住所	
電話番号	
F A X 番号	
電子メールアドレス	
質問等の総件数	全 件

- ※ 提出者が法人である場合は、提出者名に商号又は名称を記載の上、担当者の所属欄及び担当者の氏名欄も記載してください。
- ※ 提出者が個人である場合は、提出者名に氏名を記載し、担当者の所属欄及び担当者の氏名欄の記載は不要です。

番号	資料名	页数	行数	項目	質問、意見又は提案

- ※ 上記の様式において質問等の件数に応じて下段の表の行を適宜追加してください。
- ※ 番号欄には、連番にて質問等ごとに番号を半角アラビア数字にて記載してください。
- ※ 資料名欄には、質問等の対象となる書類の名称を記載してください。
- ※ 页数欄には、質問等の対象となる箇所が始まる頁の頁数を記載してください。
- ※ 行数欄には、質問等の対象となる箇所が始まる行の行数を記載してください。
- ※ 項目欄には、質問等の対象となる箇所が含まれる項目を次の例に倣い記載してください。
例 第 1_1_(1)事業名称
- ※ 質問、意見又は提案欄には、各々一つの質問、意見又は提案を記載してください。

別紙1 本牧市民プール再整備事業に関するリスク分担表（案）

負担者の凡例 ○：リスクが顕在化した場合に原則として負担する。
 △：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する。
 空欄：原則としてリスクを負担しない。

リスク分担表（案）

業務	リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		対応等
				本市	PFI事業者	
共通	知的財産権等侵害リスク	1	特定事業の実施にあたり第三者の知的財産権等を侵害し、又はPFI事業者が作成した成果物等が第三者の知的財産権等を侵害した場合に生じた損害の賠償		○	PFI事業者は、損害を賠償する。
	選定企業等に関するリスク	2	選定企業等を当事者又は関係者とする紛争等に起因して特定事業が遅延した場合の増加費用又は損害		○	PFI事業者は増加費用を負担し、損害を賠償する。
	支払遅延リスク	3	本市の支払の遅延	○		本市はPFI事業者に遅延利息を支払う。
		4	PFI事業者の本市への支払の遅延		○	PFI事業者は本市に遅延利息を支払う。
	資金調達リスク	5	PFI事業者が特定事業の実施に必要な資金を確保できないことにより特定事業が遅延した場合の増加費用又は損害		○	PFI事業者は増加費用を負担し、損害を賠償する。
	金利変動リスク	6	PFI事業契約の締結後基準金利の確定の日までの金利変動による資金調達費用の変動	○		本市は資金調達費用の変動に応じて事業費を改定する。
		7	基準金利の確定の日以降の金利変動による資金調達費用の変動		○	PFI事業者は、金利変動を理由に事業費を改定できない。
	許認可取得遅延失効リスク	8	PFI事業者が取得する特定事業の実施に関する許認可の取得の遅延又は失効から生じる増加費用		○	PFI事業者は、増加費用を負担する。
		9	本市が取得する特定事業の実施に関する許認可の取得の遅延又は失効から生じる増加費用	○		本市は、増加費用を負担する。
	要求水準変更リスク	10	本市の指示による要求水準の変更により生じる増加費用	○		本市は、増加費用を負担する。

業務	リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		対応等
				本市	P F I事業者	
共通	臨機の措置に関するリスク	11	災害防止等のため臨機の措置に要した費用（不可抗力に起因する場合を除く。）	△	○	P F I事業者は、臨機の措置に要した費用を負担する。 ただし、P F I事業者が事業費の範囲において負担することが明らかに適当でないとは認められる部分については本市が負担する。
	第三者への損害リスク	12	本市の帰責事由により特定事業の実施に関して第三者に生じた損害	○		本市は、損害を賠償する。
		13	P F I事業者の帰責事由により特定事業の実施に関して第三者に生じた損害		○	P F I事業者は、損害を賠償する。
	法令等の変更等リスク	14	消費税又は地方消費税の税率変更による増加費用	○		本市は、事業費を改定する。
		15	合理的な防止手段を期待できず、特定事業の実施に重大な支障が生じるような法令等の変更等による増加費用	○		本市は、法令等の変更等を理由に事業費を改定する。
		16	上記以外の法令等の変更等による増加費用		○	P F I事業者は、法令等の変更等を理由に事業費を改定できない。
	不可抗力リスク	17	不可抗力により生じる増加費用又は損害（期間変更に伴う費用、施設の損壊等に伴う費用、調査費用等を含む。）	○	△	増加費用又は損害について、施設整備期間中においては施設整備費等の1%相当額まで、施設運営期間中においては、指定監理費の1%までをP F I事業者が負担し、これを超した金額を本市が負担する。 ただし、保険等によるてん補がある場合は、増加費用又は損害からこれを控除して上記を適用する。 なお、特定事業の継続に過分の費用を要する場合は、本市はP F I事業契約を解除できるものとする。

業務	リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		対応等
				本市	P F I事業者	
共通	特定事業の中断リスク	18	本市の帰責事由による特定事業の全部又は一部の中断による増加費用又は損害	○		本市は、増加費用を負担し、損害を賠償する。
		19	P F I事業者の帰責事由による特定事業の全部又は一部の中断による増加費用又は損害		○	P F I事業者は、増加費用を負担し、損害を賠償する。
施設整備	土地の瑕疵に関するリスク	20	土地の瑕疵に起因する増加費用	○		本市は、増加費用を負担する。
	貸与資料に関するリスク	21	敷地に関する本市の貸与資料の誤り、欠如、不明瞭等に起因する増加費用	○		本市は、増加費用を負担する。
	敷地の調査に関するリスク	22	P F I事業者の判断に基づく敷地に関する調査の未実施、不備、誤り等に起因する増加費用		○	P F I事業者は、増加費用を負担する。
	環境対策リスク	23	特定事業の実施が近隣住民の生活環境に与える影響の調査及び合理的に要求される範囲での近隣対策の実施に係る費用		○	P F I事業者は、費用を負担する。
		24	特定事業の実施に関して、本市の帰責事由により生じた近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する増加費用	○		本市は、増加費用を負担する。
		25	特定事業の実施に関して、本市の帰責事由以外により生じた近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する増加費用		○	P F I事業者は、増加費用を負担する。
	引渡遅延リスク	26	本市の帰責事由による施設の引渡遅延による増加費用	○		本市は、増加費用を負担する。
27		P F I事業者の帰責事由による施設の引渡遅延による増加費用		○	P F I事業者は、増加費用を負担する。	

業務	リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		対応等
				本市	P F I 事業者	
施設整備	物価変動リスク	28	特別な要因により施設整備期間中における賃金水準又は物価水準が著しく上昇し、P F I 事業契約に定める施設整備費が不相当となった場合の増加費用	○		本市は、P F I 事業者と協議の上で、施設整備費を改定する。
		29	上記以外の賃金水準又は物価水準の上昇による施設整備費の増加費用		○	P F I 事業者は、施設整備費の増加費用を負担する。
	施設性能の要求水準確保のリスク	30	要求水準の達成に疑義が生じた場合の検査、修補、改善に要する費用		○	P F I 事業者は、費用を負担する。
	部分使用のリスク	31	施設の引き渡し前における本市の施設の使用により生じる増加費用又は損害	○		本市は、増加費用を負担し、損害を賠償する。
	瑕疵担保リスク	32	瑕疵の修補及びこれに要する費用（又は、当該瑕疵が重要なものでなく、かつ、その修補に過分の費用を要する場合の修補に代わる損害賠償）		○	P F I 事業者は、費用を負担し、損害を賠償する。 瑕疵の修補又は損害を請求できる期間は、施設の引き渡し後2年以内（当該瑕疵がP F I 事業者の故意若しくは重大な過失により生じた場合、又は構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合（構造耐力又は雨水の侵入に影響のないものを除く。）については10年以内。）とする。
施設管理及び運営	開業遅延リスク	33	本市の帰責事由により本施設の開業遅延による増加費用	○		本市は、増加費用を負担する。
		34	P F I 事業者の帰責事由による本施設の開業遅延による増加費用		○	P F I 事業者は、増加費用を負担する。

業務	リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		対応等
				本市	P F I 事業者	
施設管理及び運営	施設の損傷リスク	35	本市の帰責事由による施設の損傷を復旧するための費用	○		本市は、費用を負担する。
		36	P F I 事業者の帰責事由による施設の損傷を復旧するための費用		○	P F I 事業者は、費用を負担する。
		37	本市又はP F I 事業者のいずれの責めにも帰さない事由（不可抗力に起因する場合を除く。）による施設の損傷を復旧するための費用	○		本市は、費用を負担する。
	業務成果の要求水準確保のリスク	38	要求水準を達成するための改善等に要する費用		○	P F I 事業者は、費用を負担する。
	需要変動リスク	39	利用者数の減少等による収入の減少		○	P F I 事業者は、需要の維持向上を図るとともに収益の改善に努めるものとする。
	利用者への損害リスク	40	本施設の営業における事故等により利用者にした損害		○	P F I 事業者は、損害を賠償する。
	物価変動リスク	41	管理運営期間中の賃金水準又は物価水準の上昇による施設管理費、施設運営費及びその他費用の増加	△	○	本市は、一定の条件を満たす場合にその他費用及び指定管理費を改定する。
P F I 事業契約終了・解除	原状回復リスク	42	P F I 事業契約の終了時又は解除時に、P F I 事業者（選定企業その他の第三者を含む。）が所有する業務機械設備その他の物件を撤去するとともに、事業場所を業務運営に支障のない状態に復旧する費用		○	P F I 事業者は、費用を負担する。
	P F I 事業契約終了・解除時における要求水準確保リスク	43	P F I 事業契約の終了時又は解除時における要求水準を満たしていないために必要となる施設・設備機器・什器・備品等の改修又は更新に要する費用		○	P F I 事業者は、費用を負担する。

業務	リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		対応等
				本市	P F I 事業者	
P F I 事業契約・解除	移行期間保全リスク	44	契約解除通知時から引き渡し又は業務引継の完了の時までの施設の出来形又は施設の維持保全に関する費用		○	P F I 事業者は、費用を負担する。
	契約解除リスク	45	本市の帰責事由に起因する契約解除により生じる増加費用	○		本市は、増加費用を負担する。
		46	P F I 事業者の帰責事由に起因する契約解除により生じる増加費用		○	P F I 事業者は、増加費用を負担する。
		47	不可抗力に起因する契約解除により生じる増加費用	○	△	本市と P F I 事業者は、不可抗力リスクと同様に増加費用を負担する。
48		法令等の変更等に起因する契約解除により生じる増加費用	○	△	本市と P F I 事業者は、不可抗力リスクと同様に増加費用を負担する。	

※ このリスク分担表(案)は、特定事業における本市と P F I 事業者との間におけるリスク分担を整理するものであり、付帯事業については含まない。

※ このリスク分担表(案)において、増加費用とは合理的であると認められる範囲の特定事業に関する増加費用をいう。

別紙2 本牧市民プール建て替えについての意見交換会でいただいた、主なご意見

(平成30年5月19日(土) 14:00~15:00、16:30~17:30 計50人程度参加)

<屋外プール：施設>

- ・本牧市民プールに接している崖は、浮世絵などにも示されているような歴史的景観でもあり、そのような景観に配慮した整備
- ・本牧市民公園や、三溪園、八聖殿などと一体でまちづくりの観点から考えるべき。
- ・メンテナンスに時間と費用がかからないシンプルな施設
- ・(子供達の意見) 流れるプール、大きな噴水(既存のプールにあるもの)
- ・リラクゼーション施設などを設けて、小さい子供を遊ばせておきながら大人もゆっくりできるような施設
- ・(埋め立てられた海の代替機能ということから、) 海水プール
- ・飛び込み台のあるプール
- ・イベントスペースとして活用できればよいと思う。(水を抜いたプール施設等を利用した脱出ゲーム)
- ・滑ると音が鳴る(滑る速度によって音が変わるなど) スライダー
- ・床に足跡などが示されていると面白い。
- ・(雨の日にも利用できるようにするために) 簡易な屋根などを設けて楽しめるような工夫
- ・フィギュアスケートなども楽しめるとよいと思う。
- ・脱水機

<屋外プール：施設以外の事項>

- ・営業時間も9時から17時というのではなく、もう少し長く営業して欲しい。
- ・土曜の夜など、プールサイドでカクテルパーティなどの一時的なイベントが開けるとよいのではないかと。(プール内の照明により環境演出)
- ・民間収益施設と連携した貸し切り利用などにも対応できるとよいと思う。
- ・プールの入場券とバスの乗車券のセット販売
- ・周辺にある公園との連携
- ・駅との間でシャトルバスが運行されていればよい。

<屋外プール以外の施設>

- ・飲食サービスの充実
- ・駐車場をしっかりと増やして欲しい。
- ・近隣に住む者としては、BBQコーナーなどの利用により煙等の影響を受けるようなことがあると困る。

- ・(通年で水に親しむため、また、スイミングプール需要が大きいため、) 屋内プール
- ・漁業組合と協力して地の魚を展示するような小さな水族館機能
- ・スケートボードを楽しめるような場所
- ・ゴルフ練習場
- ・子供や若い人だけでなく、高齢者が体を動かせるようなダンスやフィットネスなどの施設
- ・ヨガや砂風呂

以上

