

横浜国際プール再整備事業 実施方針

令和7年12月
横浜市

はじめに

横浜市（以下「市」という。）は、横浜国際プール再整備事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、本事業を効率的・効果的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号）（以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うにあたって、PFI法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項に基づき、次のとおり公表する。

目 次

第1	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容に関する事項.....	1
2	特定事業の選定及び公表に関する事項.....	5
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	6
1	民間事業者の選定に関する基本的事項.....	6
2	民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項.....	7
3	事業提案者の参加資格要件.....	9
4	入札参加資格確認基準日等.....	12
5	提出書類の取扱い.....	13
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....	14
1	民間事業者の責任の明確化に関する事項.....	14
2	モニタリングの内容.....	15
3	モニタリングの費用の負担.....	15
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.....	16
1	立地に関する事項.....	16
2	本事業の施設構成.....	17
第5	事業計画又は協定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..	18
1	疑義が生じた場合の措置.....	18
2	管轄裁判所の指定.....	18
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.....	18
1	PFI事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	18
2	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合.....	18
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.....	18
4	金融機関等と市の協議.....	18
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.....	19
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	19
2	財政上及び金融上の支援.....	19
3	国庫補助金及び助成金の取得支援に関する事項.....	19
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	20
1	議会の議決.....	20
2	書類作成に係る費用.....	20
3	本事業の担当部署.....	20
別紙	リスク分担表（案）	21

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

横浜国際プール再整備事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 山中 竹春

(3) 事業の目的

横浜国際プール（以下「本施設」という。）は、平成10年7月の開館から27年以上が経過し、施設の老朽化によりプール設備や空調設備等の大規模な設備更新が必要なタイミングを迎えてい るほか、利用者の安全性確保のためメインアリーナの特定天井脱落対策工事の実施が必要である。また、メインアリーナを夏季はプール、冬季はスポーツフロアとして使用する運営方法に対して経済性の観点からの課題が示されている。

本事業はPFI方式を活用し、民間資金や技術・ノウハウを取り入れることで単なる老朽化対策にとどまらず、さらなる市民サービスの向上及び持続可能な施設運営を目指すこととしている。具体的には、メインアリーナの通年スポーツフロア化やサブプールの機能強化、新たなプールの整備、子どもや親子が楽しめる空間の整備、脱炭素・防災力向上等の再整備を行うことにより、本施設をエリア全体の魅力向上にも貢献し、誰もが共に多様なスポーツを楽しめる「次世代を育む複合型スポーツアリーナ」とすることを目的とする。

なお、本施設が目指す姿、リニューアルビジョン、再整備の視点を以下に示す。

① 本施設が目指す姿

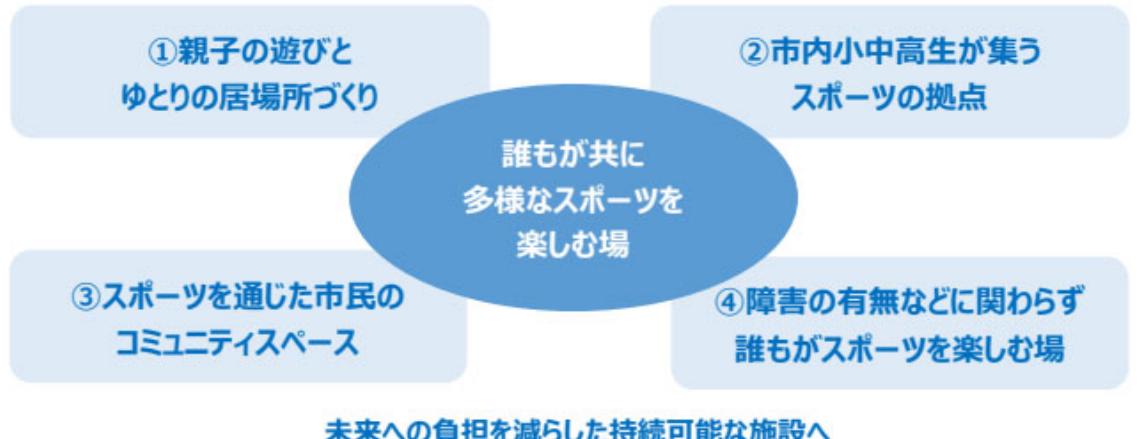
子どもたちが多様なスポーツを体験し 成長する場として
小さな子どもも一緒に 親子がゆとりの時間を過ごせる場として
市民の皆様がスポーツを通じた交流を重ね にぎわいが生まれる場として
そして
誰もが共に多様なスポーツを楽しめるインクルーシブなスポーツ拠点として
より開かれた 多くの市民の皆様に喜ばれる施設へと生まれ変わります

② 横浜国際プールのリニューアルビジョン

次世代を育む複合型スポーツアリーナ
～子どもが主役の夢とにぎわいが生まれる場所に～

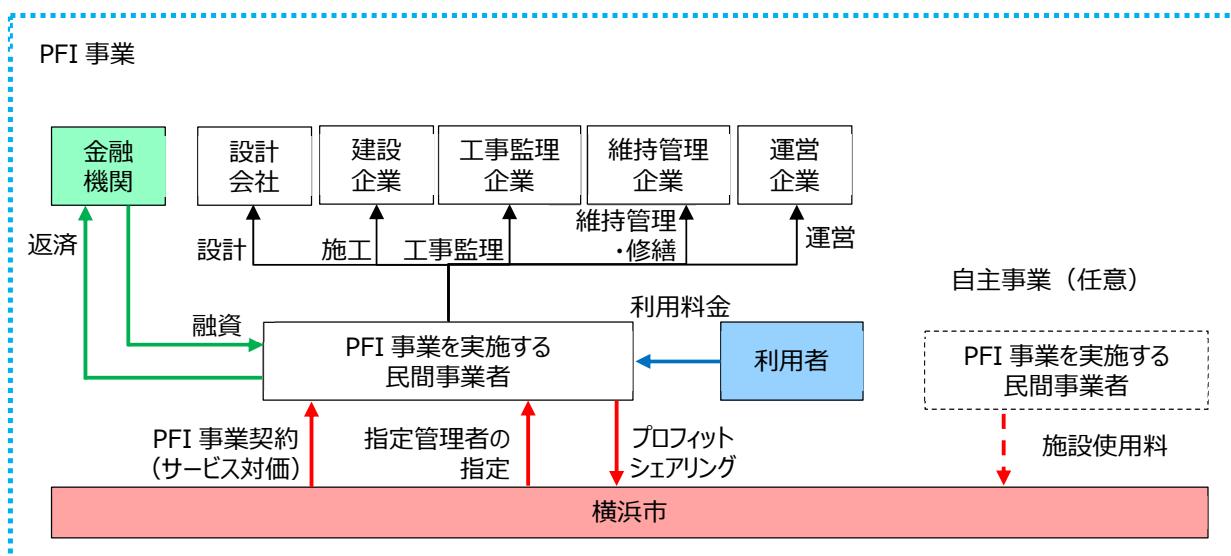
③ 再整備の視点

再整備は、以下の視点を踏まえて実施すること。



(4) 事業方式

本事業は、PFI法に基づく特定事業を実施する民間PFI事業者（以下「PFI事業者」という。）が、メインアリーナの通年スポーツプロア化及びサブプールの機能強化等の施設整備業務を行ながら、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及び運営業務を行うR0（Rehabilitate-Operate）方式で実施する。このうち、新たに整備するプール施設、斜行モノレール、屋外遊具については、PFI事業者が施設の設計及び建設を行い、市に施設の所有権を移転した後、維持管理・運営業務を行うBTO（Built-Transfer-Operate）方式で実施する。



(5) 業務内容

PFI事業者が実施する業務は次に掲げるものとし、各業務の詳細については入札公告時に示す。

① 統括管理業務

- ア 統括マネジメント業務
- イ 総務・経理業務
- ウ 事業評価業務

② 施設整備業務

- ア 設計業務
- イ 施工業務
- ウ 工事監理業務

③ 開業準備業務

- ア 前指定管理者からの引継ぎ業務
- イ 利用規約作成業務
- ウ 維持管理・運営業務の準備業務
- エ オープニングイベント実施業務

④ 運営業務

- ア 利用受付業務
- イ 広報・誘致業務
- ウ 安全管理・緊急時対応業務
- エ アリーナ運営業務
- オ プール運営業務
- カ トレーニングルーム運営業務
- キ 交流にぎわい創出業務
- ク 大会等の開催等支援業務
- ケ 駐車場管理業務（基本開館時間内）
- コ スポーツ教室実施業務（基本開館時間内）
- サ 屋外遊具運営業務
- シ 斜行モノレール運営業務
- ス その他の業務
- セ 工事期間中運営業務
- ソ 市による別途工事への協力

⑤ 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務及び設備機器管理業務
- イ 清掃業務
- ウ 備品管理業務
- エ 保安警備業務
- オ 外構・植栽管理業務
- カ 環境衛生管理業務
- キ 廃棄物処理業務

- ク 修繕計画に基づく修繕・更新業務
- ケ 事業期間終了時の引継業務
- コ その他業務

⑥ 自主事業に係る業務

- ア 自主事業に係る業務

(6) PFI事業者の収入

本事業におけるPFI事業者の収入は、次のとおり予定している。なお、詳細については、入札説明書等において提示する。

① 設計業務・施工業務・工事監理業務の対価

市は、施設の再整備にかかる設計業務、施工業務及び工事監理業務の対価について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。

② 維持管理・運営の対価

市は、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。

なお、修繕については各年度 3,000 万円（消費税別）以上（以下「事業年度の提案額」という。）を原則とし、指定管理料に含めて提案すること。提案額は、施設の維持管理に必要な水準を踏まえ、合理的かつ効率的な金額とすること。ただし、1 件あたり 300 万円（税抜）を超える場合、又は事業年度の提案額を超えた修繕費の取扱いについては、市と指定管理者の協議により、実施の可否および費用負担の取扱いを定めるものとする。

※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]

③ 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、本施設の施設運営収入※を自らの収入として收受することができる。

※利用料金収入（基本開館時間内）、スポーツ教室等事業収入（基本開館時間内）、駐車場運営業務収入（基本開館時間内）、その他収入

(7) PFI事業者の支払い（プロフィットシェアリング）

PFI 事業者は、入札時に提出する計画以上の収益（以下「増加収益」という。）が得られた場合は、予め事業契約に定める算定方法に従い、増加収益の一部を市に支払う。

なお、詳細については、入札公告時に示す。

(8) 自主事業の収入

自主事業は、指定管理業務の実施を妨げない範囲（開催日数や開催時期等）について十分留意し、自らの提案により実施可能な事業を行うことができ、その収入を得ることができる。

(9) 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは次のとおりを予定している。

内容	日程
施設整備期間※ 1	事業契約日から令和 13(2031)年 1月末
開業準備期間	事業契約日から令和 13(2031)年 2月末
改修工事中運営業務期間※ 2	令和 10(2028)年 4月から令和 13(2031)年 2月末
リニューアルオープン	令和 13(2031)年 3月
改修完了後運営業務期間	令和 13(2031)年 3月から令和 33(2051)年 3月末
維持管理業務期間	令和 10(2028)年 4月から令和 33(2051)年 3月末
事業終了日	令和 33(2051)年 3月末

※ 1 令和 9 年度の運営・維持管理業務については、現在の指定管理者制度での実施を予定

※ 2 改修工事期間中もできる限り施設を開館し、市民サービスの提供を行うよう配慮すること

(10) 法令の遵守等

本事業の実施にあたっては、関係法令、条例等を遵守するとともに、要求水準に示す各種基準、指針等を参考すること。

また、横浜国際プール再整備事業計画を十分に確認したうえで、提案を行うこと。

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 特定事業の選定基準

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

(2) 特定事業の選定方法

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

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

(3) 特定事業の選定結果の公表

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

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

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の選定に関する基本的事項

(1) 選定の方式

本事業では、事業期間における施設整備と維持管理、施設運営を、良質な公共サービスの提供として、適正なコストで実施できる民間事業者を総合評価一般競争入札で選定する。その民間事業者の選定にあたっては、整備能力、維持管理能力、運営能力等をあらかじめ示した基準に従つて評価し、公平性及び透明性の確保に十分留意して、落札者を決定する。

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

(2) 審査の方法

審査は、参加資格審査及び提案審査の二段階で実施する。

① 参加資格審査

本事業に応募しようとする民間事業者が、市の競争入札参加資格有資格者であることや一定の実績を有することなどの形式面での資格を有しているかの確認を行う。

② 提案審査

上記①において本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された民間事業者（以下「事業提案者」という。）から、本事業に関する提案を受け、提案内容を総合的に審査した上で、落札者を決定する。

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

(3) 審査委員会の設置と審査

市は、学識経験者等で構成する横浜市民間資金等活用事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置する。審査委員会は、事業提案者から提出された提案書類を審査し、最優秀提案者を選定する。市は審査委員会の選定結果をもとに、落札者を決定する。

なお、審査委員会の委員については、入札公告時に明らかにする。

(4) 入札の中止等

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

(5) 落札者を決定しない場合

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

2 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項

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

(1) 民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

日 程	スケジュール
令和 7 年 12 月 12 日	実施方針、要求水準書（案）及びモニタリング基本計画（案） (以下「実施方針等」という。) の公表
令和 7 年 12 月 25 日（木）	第 1 回現地見学会
令和 8 年 1 月 8 日（木）	第 2 回現地見学会
令和 7 年 12 月 12 日（金） から令和 8 年 1 月 20 日（火） 正午	実施方針等に関する質問等受付期間
令和 8 年 2 月	実施方針等に関する質問等への回答公表
令和 8 年 4 月	特定事業の選定・公表
令和 8 年 7 月	入札公告
令和 8 年 7 月	第 3 回現地見学会
令和 8 年 7 月	入札説明書等に関する質問等受付期間(第 1 回)
令和 8 年 8 月	入札説明書等に関する質問回答公表(第 1 回)
令和 8 年 9 月	入札参加資格審査申請書の受付
令和 8 年 9 月	入札参加資格審査結果の通知
令和 8 年 12 月	入札及び提案書の受付
令和 9 年 2 月	落札者の決定及び公表
令和 9 年 3 月	基本協定の締結
令和 9 年 4 月	事業仮契約締結
令和 9 年 6 月	事業契約議決、事業契約の締結

(2) 実施方針等の公表

本事業の実施方針等を市ホームページで公表する。変更がある場合には、特定事業の選定までに市ホームページで公表する。

(3) 本施設の現地見学

事業参画に向けた試算のために、既存の施設及び設備の使用状況や劣化状況を現地にて説明

し、本事業へ向けて理解を深めていただくために開催する。

本事業に参加し、質問等がある場合は、後記(4)実施方針等に関する質問及び意見の受付に従い、市に質問等を提出すること。

① 申込方法

現地見学申込書（様式1）に必要事項を記載の上、電子メールで提出すること。電子メールの件名には【参加者名】〔横浜国際プール現地見学申込書〕と記載すること。提出後は、申込書の受領確認のため、提出した旨を必ず市へ電話で連絡すること。

現地見学申込期間	令和7年12月22日（月）午後5時まで
申込先	第8 3 本事業の担当部署参照
現地見学実施日時	第1回現地見学会：令和8年12月25日（木）午後2時～ 第2回現地見学会：令和8年1月8日（木）午後2時～ 集合場所は、申込者に別途連絡する。

(4) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針等に関する質問等の受付は、次のとおりとする。

① 質問等の受付方法

質問等は、ホームページに掲載する指定様式を用いて、実施方針等に関する質問書については様式（2-1-1～3）を意見については様式（2-2-1～3）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールで送信すること。電子メールの件名には【参加者名】〔横浜国際プール再整備事業_質問等〕と記載すること。質問書の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。

受付期間	令和7年12月12日（金）から 令和8年1月20日（火）正午まで
申込先	第8 3 本事業の担当部署参照

(5) 実施方針等に関する質問に対する回答の公表

質問に対する回答は、令和8年2月に市ホームページに公表する。ただし、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は公表しない。

また、提出のあった意見についても、原則として公表しない。

3 事業提案者の参加資格要件

(1) 応募グループの構成

① 応募グループの構成

応募グループは、PFI 事業にかかる設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）、施工業務を行う企業（以下「建設企業」という。）、工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）、維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）及び運営業務を行う企業（以下「運営企業」という。）（新たに設立する特別目的会社（SPC(Special Purpose company)）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。

応募グループのうち、PFI 事業者に出資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。

（※）「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

特別目的会社（SPC）は、仮契約締結時までに横浜市内に設立するものとする。

② 代表企業の選定

構成員の中から最大の出資者を代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めることとし、当該代表企業が参加資格審査の申請及び手続きを行うこととする。

応募グループは、参加表明書の提出日から本事業にかかる契約の締結日まで参加資格要件を満たすものとする。

③ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務にあたることを妨げない。

④ 複数の応募グループへの参加

構成員は、参加表明書の提出日から本事業にかかる契約の締結日の間、他の応募グループの構成員になることができない。

(2) 応募グループの参加資格要件

① 構成員、協力会社及びその他企業に求める資格要件

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 項に掲げる者でないこと及び同条第 2 項の規定に定めた資格を有する者であること。

なお、市の入札参加資格を有しない企業等が構成員又は協力会社として入札参加を希望する場合には、入札参加資格審査の随時登録申請、又は「工事関係」「物品・委託 等

関係」「設計・測量等関係」の特定調達契約にかかる入札参加資格申請に基づき申請を行うこと。

- イ 「横浜市指名停止等措置要綱」（平成 16 年 4 月 1 日）に基づく指名停止措置を受けていない者であること。
- ウ 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。
- エ 「会社更生法」（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条及び改正前の「会社更生法」（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立て又は通告がなされていない者であること。（ただし、更生手続開始の決定を受けている場合を除く。）
- オ 「民事再生法」（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て又は通告がなされていない者であること。（ただし、再生手続開始の決定を受けている場合を除く。）
- カ 市が本事業について、アドバイザリー業務を委託した株式会社エイト日本技術開発、株式会社エイト日本技術開発が本アドバイザリー業務において提携関係にある株式会社昭和設計、及び豊原総合法律事務所、並びにこれらの子会社又は親会社でないこと。
- キ 審査委員会の委員の所属する企業、又はその子会社、若しくは親会社である者以外の者であること。
- 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 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている者でないこと。
- ケ 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に掲げる暴力団及びその構成員又はその構成員の統制下にある者でないこと。
- コ 参加資格審査申請の日において、国税又は地方税を滞納していないこと。債務不履行により所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされていない者であること。
- サ 構成員及び協力会社については、PFI 法第 9 条第 1 項各号のいずれかに該当する者でないこと。

② 提案事業者の参加資格要件（業務別）

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

各業務に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。

ア 設計企業の参加資格要件

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 令和 7・8 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（設計・測量等関係）において登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- c 2016 年 4 月 1 日以降に延床面積 3,000 m² 以上のアリーナ又は体育館の新築又は建替えの基本設計業務および実施設計業務を元請（PFI 事業含む）で完了した実績を持つこ

と。

- d 2016年4月1日以降に延床面積1,500m²以上の屋内プールの新築の基本設計業務および実施設計業務を元請（PFI事業含む）で完了した実績を持つこと。

イ 建設企業の参加資格要件

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

a 建築工事

- i) 建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- ii) 令和7・8年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において「建築」に登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- iii) 「建設業法」第27条の23第1項に定める直前の経営事項審査の総合評定値通知書（有効かつ最新なものとする。以下同じ。）における建築一式の総合評定値が1,050点以上の者であること。
- iv) 2016年4月1日以降に延床面積3,000m²以上のアリーナ又は体育館の新築又は建替えの建築工事を元請（PFI事業含む）で完了した実績を持つこと。なお、他社と共に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。
- v) 2016年4月1日以降に延床面積1,500m²以上の屋内プールの新築の建築工事を元請（PFI事業含む）で完了した実績を持つこと。なお、他社と共に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。

b 電気工事

- i) 電気工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- ii) 令和7・8年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において、「電気」に登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- iii) 「建設業法」第27条の23第1項に定める直前の経営事項審査の総合評定値通知書における電気工事の総合評定値が1,050点以上の者であること。

c 管工事

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

書における管工事の総合評定値が 950 点以上の者であること。

ウ 工事監理企業の参加資格要件

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 令和 7・8 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（設計・測量等関係）の登録がされている者であること。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- c 2016 年 4 月 1 日以降に延床面積 3,000 m²以上のアリーナ又は体育館の新築又は建替え工事に係る工事監理業務を元請で完了した実績を持つこと。
- d 2016 年 4 月 1 日以降に延床面積 1,500 m²以上の屋内プールの新築の基本設計業務および実施設計業務を元請（PFI 事業含む）で完了した実績を持つこと。

エ 維持管理企業の参加資格要件

- a 令和 7・8 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において、委託関係の営業種目で登録を認められている者若しくは登録申請中である者、その営業を継承した者として認められるものであること。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- b 維持管理業務の遂行において担当する業務に必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。
- c 2016 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの間に終了した維持管理業務で、スポーツ施設又はその他これらに類する用途を含む建築物について連続して 3 年以上の期間を対象とする実績を有する者であること。

オ 運営企業の参加資格要件

- a 令和 7・8 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において、委託関係の営業種目で登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者として認められるものであること。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- b 運営業務の遂行において担当する業務に必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。
- c 2016 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの間に終了した運営業務で、スポーツ施設又はその他これらに類する用途を含む建築物について連続して 3 年以上の期間を対象とする実績を有する者であること。

4 入札参加資格確認基準日等

- (1) 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。
- (2) 入札参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員、協力会社又はその他企業のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合は、当該応募グループは入札に参加できない。

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

- ① 当該応募グループが、入札参加資格を欠いた構成員、協力会社又はその他企業に代わって、入札参加資格を有する構成員、協力会社又はその他企業を補充し、必要書類を提出したうえで、市が入札参加資格等を確認し、開札日までに、これを認めたとき。
 - ② 入札参加資格を欠いた構成員、協力会社又はその他企業が担当する業務にあたる者が複数である応募グループの場合で、当該構成員、協力会社又はその他企業を除く構成員、協力会社及びその他企業すべての入札参加資格等を満たすことを、開札日までに、市が認めたとき。
- (3) 開札日の翌日から落札者決定日までの間、応募グループの構成員、協力会社又はその他企業が入札参加資格を欠くに至った場合は、市は当該応募グループを落札者決定のための審査対象から除外する。
- ただし、代表企業以外の構成員、協力会社又はその他企業が入札参加資格を欠くに至った場合は、次のときに限り、当該応募グループの入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。
- ① 当該応募グループが、入札参加資格を欠いた構成員、協力会社又はその他企業に代わって、入札参加資格を有する構成員、協力会社又はその他企業を補充し、必要書類を提出したうえで、市が入札参加資格の確認並びに設立予定のPFI事業者及び民間収益事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき。なお、補充する構成員、協力会社又はその他企業の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員、協力会社又はその他企業が入札参加資格を欠いた日とする。
 - ② 入札参加資格を欠いた構成員、協力会社又はその他企業が担当する業務にあたる者が複数である応募グループの場合で、当該構成員、協力会社又はその他企業を除く構成員、協力会社及びその他企業で、すべての入札参加資格等を満たし、かつ設立予定のPFI事業者及び民間収益事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。

5 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募グループから提出された提案書の著作権は、応募グループに帰属する。

ただし、市は、本事業の公表及びその他市が必要と認める場合、落札者の提案書の一部又は全部を無償で使用でき、また、落札者選定結果の公表に必要な範囲で、落札者以外の応募グループの提案書の一部を無償で使用できるものとする。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

(2) 特許権等

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

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

本事業における責任分担の考え方は、市とPFI事業者が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、PFI事業者が実施する本施設の新設、改修、運営及び維持管理等の責任は、原則としてPFI事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

(2) 想定されるリスクの責任分担

本事業の実施に際して想定されるリスクと責任分担は、「(別紙) リスク分担表」として示すが、詳細については、入札説明書に添付される事業契約書(案)に示すこととし、最終的に事業契約で規定する。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市及びPFI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負担する。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、市とPFI事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担、方法については「(別紙) リスク分担表」によるほか、詳細を入札公告時に事業契約書(案)において示す。

なお、市及びPFI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、サービス水準の低下を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

(4) 保険

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

(5) モニタリング等

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

2 モニタリングの内容

(1) 施設整備（設計・施工）段階

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

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

なお、PFI事業者は施工業務にあたり、「建築基準法」に規定する工事監理者を定め、工事監理を行うものとする。その他、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、後に定めるモニタリング基本計画において明らかにする。

(2) 開業準備・維持管理・運営段階

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

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

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

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

3 モニタリングの費用の負担

モニタリングにかかる費用のうち、市が実施するモニタリングにかかる費用は、市が負担する。

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

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 立地に関する事項

敷地・建物の概要は次のとおりである。

所在地	神奈川県横浜市都筑区北山田7-3-1
竣工日	平成10年（1998年）4月1日
敷地面積	約75,855.67m ²
延床面積	約35,876.94m ²
地域地区指定	第2種中高層住居専用地域 第3種高度地区 準防火地域
構造・階数	SRC造 地上3階・地下2階
建ぺい率・容積率	60%・150%
緑化地域	緑化率10%
埋蔵文化財	敷地大部分が埋蔵文化財包蔵地 (横浜市行政地図情報提供システム参照)
土砂災害	敷地西側一部に土砂災害警戒区域(急傾斜)、 土砂災害特別警戒区域指定(急傾斜) (神奈川県土砂災害警戒情報システム参照)
街づくり協議地区	港北ニュータウン街づくり協議地区

※横浜市行政地図情報提供システム掲載情報のうち一部を抜粋

2 本事業の施設構成

既存の施設の構成は、次のとおりである。

施設名	主な諸室
メインアリーナ	夏 季：メインプール（50m国際公認プール 水深0 m～3.5m） ダイビングプール（25m国際公認プール 水深5 m） 等 冬 季：スポーツフロア（約90m×37m、観客席約4,000席） 等 観客席：固定席3,922席、車椅子席42席 その他：男子女子更衣室各498個のロッカー、選手控室、情報コーナー、器具庫 等
サブプール	50m×8コース（国際公認プール 水深0 m～2.5m）、 観客席固定席355席 男子女子更衣室各261個のロッカー 等
サブアリーナ	約32m×19.5m（バスケットボールコート1面、 バレーボールコート1面、バドミントンコート3面）、更衣室 等
多目的ホール	約210 m ²
トレーニングルーム	有酸素系マシン22台、ストレングスマシン15台、 ストレッチスペース、ドリンク用冷蔵庫を完備 男子更衣室55個のロッカー、女子更衣室50個のロッカー 等
レストラン	133.7 m ² （平成28年に営業終了）
施設管理関連	メインアリーナ周辺：事務室、事務控室、館長室、応接室、役員室、 放送操作室、医務室、会議室1～3、特別室、警備員室、休 憩室、控室、準備室、放送機材室、中央監視室 等 サブプール周辺：役員室、放送操作室、スタッフルーム、医務室、 休憩室 等
共用部	メインロビー、3階エントランス、 サブプールエントランスホール 等
駐車場	270台
多目的コート（屋外）	テニスコート2面等

第5 事業計画又は協定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

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

2 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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 PFI事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

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

2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

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

3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市又はPFI事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、市とPFI事業者は事業継続の可否について協議を行う。一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及びPFI事業者は事業契約を解除することができるものとする。詳細は、事業契約等に規定する。

4 金融機関等と市の協議

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

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

PFI 事業者が PFI 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

市は、PFI 事業者が PFI 事業の実施に必要な金融上の支援を得ようとする場合、市はこれらの支援を PFI 事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3 国庫補助金及び助成金の取得支援に関する事項

PFI 事業者は、市が行う国庫補助金及び助成金の取得にあたって、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、本事業の入札公告までに、議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする。

PFI事業契約の締結及び指定管理者の指定に関しては、令和9年第2回市会定例会に上程し、議決を得る予定である。また、必要な場合は「横浜市スポーツ施設条例」の改正を行う予定である。

2 書類作成に係る費用

応募に伴う費用は、すべて応募グループの負担とする。

審査の結果、次点及び次々点となった応募グループには、「公民協働事業応募促進報奨金交付要綱」に基づき、提案報奨金を支払う予定である。

3 本事業の担当部署

部局名	横浜市にぎわいスポーツ文化局スポーツ振興課
住所	横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎28階
電話	045-671-3288
FAX	045-664-0669
メール	nw-kokupu@city.yokohama.lg.jp

別紙 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。ただし、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

（1）共通事項

負担者：○主分担、△従分担

各項目	リスク内容	負担者	
		市	PFI 事業者
(1)構想・計画リスク	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	-
(2)入札説明書類リスク	入札説明書等の誤り・内容の変更によるもの	○	-
(3)事業の中止・遅延に関するリスク	市の指示、市の債務不履行によるもの	○	-
	PFI事業者の債務不履行、事業放棄、破綻によるもの	-	○
(4)許認可リスク	市の事由による許認可等取得遅延	○	-
	上記以外の事由による許認可等取得遅延	-	○
(5)法令変更リスク	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)	○	-
	上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの	-	○
(6)消費税変更リスク	サービス対価にかかる消費税の変更によるもの	○	-
	上記以外の消費税の変更によるもの	-	○
(7)税制変更リスク	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)	-	○
	PFI事業に直接の影響を及ぼす税制度の変更によるもの	○	-
(8)住民対応リスク	本事業の実施に対する住民反対運動等に関するもの	○	-
	上記以外のもの	-	○
(9)環境リスク	PFI事業者が行う設計・建設、維持管理・運営等の業務に起因する環境の悪化	-	○
	市が行う業務に起因する環境の悪化	○	-
(10)第三者賠償リスク	市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事業期間中の事故によるもの	○	-
	上記以外によるもの	-	○
(11)安全確保リスク	設計・建設・維持管理・運営等における安全性の確保	-	○
(12)保険リスク	施設の設計・建設・維持管理・運営段階のリスクをカバーする保険	-	○
(13)金利リスク	サービス対価にかかる基準金利確定前の金利変動によるもの	○	-
	サービス対価にかかる基準金利確定後の金利変動によるもの	-	○
(14)物価変動リスク	PFI事業にかかる、インフレ・デフレ(物価変動)にかかる費用増減(一定の範囲内)	-	○
	PFI事業にかかる、インフレ・デフレ(物価変動)にかかる費用増減(一定の範囲を超えた部分)	○	-
(15)資金調達リスク	PFI事業者の資金調達に関するもの	-	○
(16)構成員・協力会社リスク	構成員・協力会社の能力不足等による事業悪化	-	○

各項目	リスク内容	負担者	
		市	PFI 事業者
(17)債務不履行リスク	市の事由による(市の債務不履行、埋蔵文化財の発見など)事業の中止・延期	○	-
	市の事由による支払の遅延・不能によるもの	○	-
	PFI 事業者の事由による(事業破綻、事業放棄など)事業の中止・延期		○
(18)不可抗力リスク	PFI 事業にかかる、戦争、暴動、天災等による事業計画・内容の変更、建物や設備の修繕、事業の延期・中止の関するもの	○	△※1

※1 リスク分担の詳細は、入札公告時に明らかにする。

(2) 契約締結前

各項目	リスク内容	負担者	
		市	PFI 事業者
(1)応募費用リスク	本事業への応募にかかる費用負担	-	○※2
(2)契約リスク	市の事由による契約の未締結	○	-
	PFI 事業者の事由による契約の未締結	-	○
(3)議会議決リスク	PFI 事業者の事由による議会の不承認	-	○
	上記以外の事由による議会の不承認	○	-

※2 提案審査の結果、次点、次々点となった提案者には、「公民協働事業応募促進報奨金交付要綱」(平成 18 年 4 月 1 日)に基づき、提案報奨金を支払う予定である。

(3) 施設整備（設計・施工）段階

各項目	リスク内容	負担者	
		市	PFI 事業者
(1)用地リスク	施設の建設に要する資材置き場等の確保に関すること	-	○
	土壤汚染、地下埋設物に関するもの(事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲を超えるもの)	○	-
(2)測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	-
	PFI 事業者が実施した測量・調査に関するもの	-	○
(3)設計リスク	市の事由による(市の事由による設計変更、提示条件等の不備・変更など)設計等の完了遅延・設計費の増大	○	-
	PFI 事業者の事由による(提案した設計内容の不備、基本設計・実施設計の不備、PFI 事業者の事由による履行遅れなど)完了遅延・設計費の増大	-	○
(4)工事遅延・未完成リスク	市の事由による(市の事由による設計変更、提示条件等の不備・誤りなど)工事の遅延・未完工工事費の増大	○	-
	PFI 事業者の事由による工事の遅延・未完工工事費の増大	-	○
(5)施設性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)	-	○
(6)工事監理リスク	施設の工事の監理に関するもの	-	○
(7)引渡前損害リスク	施設の引き渡し前に工事目的物、工事材料又は建設機械器具について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害	-	○

(4) 開業準備・維持管理・運営段階

各項目	リスク内容	負担者	
		市	PFI 事業者
(1) 事業開始遅延リスク	市の事由による事業開始の遅延	○	-
	PFI 事業者の事由による事業開始の遅延	-	○
(2) 備品等納品遅延リスク	PFI 事業者が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの	-	○
(3) 契約不適合リスク	PFI 事業者が整備・改修・設置した部分に関する契約不適合箇所が、事業契約に規定する契約不適合期間中に見つかった場合。	-	○
	PFI 事業者が整備・改修・設置した部分に関する契約不適合箇所が、事業契約に規定する契約不適合期間経過後に見つかった場合。	○ ※3	△ ※3
(4) 維持管理の要求仕様不適合リスク	維持管理の要求仕様不適合リスク	-	○
(5) 施設の要求水準不適合による損害リスク	要求水準不適合による施設・設備への損害、維持管理・運営への損害	-	○
(6) 維持管理・運営内容変更リスク	市の事由による事業内容の変更(要求水準変更)	○	-
(7) 維持管理・運営費の変動リスク	市の事由による事業内容等の変更等に起因する維持管理・運営費の変動	○	-
	上記以外の要因による(物価変動を除く)維持管理・運営費の変動	-	○
(8) 光熱水費リスク	運営にかかる光熱水費の負担に関するもの	-	○
(9) 需要リスク	施設の需要に関するもの	-	○
(10) 施設等損傷リスク	市の責めによる事故・火災等による施設や設備の損傷に関するもの	○	-
	PFI 事業者の責めによる(施設管理業務に起因するもの、善良な管理者の注意義務を怠った場合など)施設や設備の損傷に関するもの	-	○
(11) 什器備品管理リスク	市の責めによる施設の備品等の盗難・破損・紛失	○	-
	上記以外の要因による施設の備品等の盗難・破損・紛失	-	○
(12) 修繕リスク	1件300万円、又は事業年度の提案額を超える修繕費の負担	○ ※3	△ ※3

※3 当該年度の修繕費が、1件あたり300万円(税抜)を超える場合、又は事業年度の提案額を超えた場合、市と事業者の間で協議を行った上で、費用負担を取り決める。

(5) 事業終了時

各項目	リスク内容	負担者	
		市	PFI 事業者
(1) 事業終了時の移管手続 リスク	施設の移管手続に伴う諸費用発生、PFI 事業者の清算手続に伴う 損益等	-	○
(2) 事業終了時の施設の状 態	事業終了時の状態の要求水準の未達	-	○