

# 横浜文化体育館再整備事業

## 実施方針

平成 28 年 2 月 10 日

横 浜 市



## はじめに

横浜市（以下「市」という。）は、横浜文化体育館再整備事業（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、本事業を効果的・効率的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号）（以下「PFI 法」という。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業について、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たり、PFI 法第 5 条第 1 項の規定により、「横浜文化体育館再整備事業 実施方針」を定めたので、同条第 3 項に基づき、次のとおり公表する。



## 目 次

1.	特定事業の選定に関する事項	1
1.1.	事業内容に関する事項	1
1.2.	特定事業の選定及び公表に関する事項	7
2.	民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
2.1.	民間事業者の選定に関する基本的事項	8
2.2.	民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項	9
2.3.	応募グループの備えるべき入札参加資格要件	12
2.4.	提出書類の取扱い	18
2.5.	PFI 事業者との契約手続等	18
2.6.	民間収益事業者との契約手続等	19
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	22
3.1.	基本的な考え方	22
3.2.	予想されるリスクと責任分担	22
3.3.	モニタリング等	22
4.	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	24
4.1.	立地条件	24
4.2.	本事業の施設の構成	25
4.3.	土地の使用に関する事項	25
5.	事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	27
5.1.	基本的な考え方	27
5.2.	管轄裁判所の指定	27
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	28
6.1.	PFI 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	28
6.2.	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	28
6.3.	金融機関等と市の協議	28
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	29
7.1.	法制上及び税制上の措置に関する事項	29
7.2.	財政上及び金融上の支援に関する事項	29
7.3.	その他の支援に関する事項	29
8.	その他特定事業の実施に関し必要な事項	30
8.1.	議会の議決	30
8.2.	応募に伴う費用負担	30
8.3.	問合せ先	30
別紙 1	民間収益施設の提案条件	31
別紙 2	想定されるリスクと責任分担	32
別紙 3	参考概算額算定のための民間収益施設の仮定条件	37



## 1. 特定事業の選定に関する事項

### 1.1. 事業内容に関する事項

#### 1.1.1. 事業名称

横浜文化体育館再整備事業

#### 1.1.2. 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 林 文子

#### 1.1.3. 事業目的

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。

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。

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（以下「民間収益施設」という。）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。

#### 1.1.4. 事業内容

##### (1) 事業対象

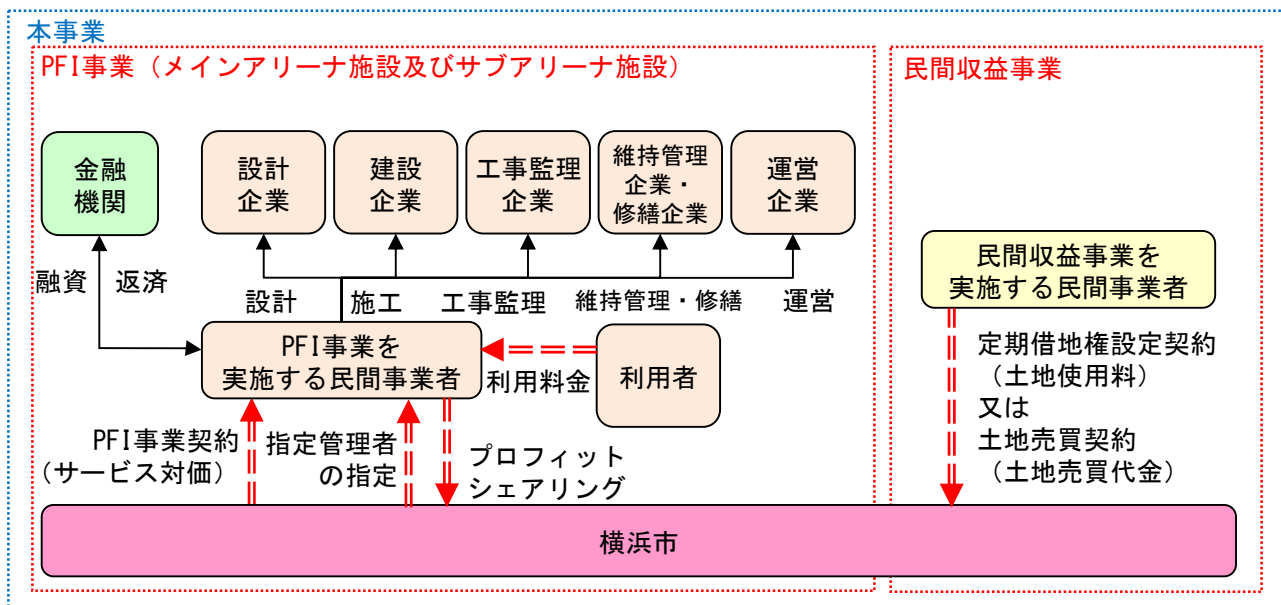
本事業では、「横浜市スポーツ施設条例」（平成 10 年 3 月 25 日条例第 18 号）に基づく市の公の施設であるメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設で構成される横浜文化体育館と、民間事業者が主体的に運営する民間収益施設を一体的に整備するものとする。

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（以下「PFI 事業」という。）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、民間収益施設の整備及び運営（以下「民間収益事業」という。）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。

図表 1 事業全体のスキーム



## (2) 事業方式

### a PFI 事業

PFI 法に基づく特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）が、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

民間収益事業を実施する民間事業者（以下「民間収益事業者」という。）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。

民間収益事業のうち、現横浜文化体育館敷地の一部を活用した民間収益施設の整備等（以下「民間収益事業①」という。）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。



民間収益事業のうち、旧横浜総合高校敷地の一部を活用した民間収益施設の整備等（以下「民間収益事業②」という。）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。

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。

### (3) 事業期間

#### 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が、借地期間満了日は、平成 51 年 3 月末日以降、平成 96 年 3 月以前に設定することを、借地期間の提案条件とする。

また、民間収益事業②において、土地売買契約とする場合の事業期間は、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とするが、指定期間満了日は、平成 51 年 3 月末日以降に設定することを、指定期間の提案条件とする。

なお、民間収益事業②にかかる土地売買条件の詳細は、入札公告時に明らかにする。

### (4) 特定事業の業務範囲

PFI 事業者が実施する業務範囲は、次のとおりである。

#### a 共通

##### (a) 統括管理業務

- i 統括マネジメント業務
- ii 総務・経理業務
- iii 事業評価業務

#### b 設計・建設段階

##### (a) 設計業務

- i 事前調査業務
- ii 各種関係機関との調整業務
- iii 設計業務及びその関連業務

- (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

- (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

- (b) 修繕業務

- i 修繕業務
- ii 長期修繕計画策定業務

- (c) 運營業務

- 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 駐車場運營業務
- vii スポーツ教室運營業務
- viii 利用者支援業務
- ix 安全管理・防災・緊急時対応業務
- x 行政等への協力業務
- xi 事業期間終了時の引継ぎ業務

## (5) PFI 事業者の収入

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

(a) 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<sup>\*</sup>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。

$$[\text{維持管理・運営業務の対価}] = [\text{維持管理・運営に係る費用}] - [\text{運営収入}]$$

(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。

(6) 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、入札公告時に明らかにする。

(7) 民間収益事業者の収入

民間収益事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲内において、民間収益施設を整備し、その施設を利用した民間収益事業を実施する。民間収益事業は、民間収益事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入は民間収益事業者の収入とする。

### 1.1.5. 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、次のとおりである。

#### (1) PFI 事業

##### a 共通

内 容	日 程
基本協定の締結	平成 29 年 2 月
事業契約の仮契約の締結	平成 29 年 3 月
事業契約にかかる議会議決（本契約の締結）	平成 29 年 5 月
指定管理者の指定にかかる議会議決	平成 29 年 5 月
「横浜市スポーツ施設条例」他関連規則の改正	平成 29 年 5 月

##### b メインアリーナ施設

内 容	日 程
設計期間 （解体工事に関するものを含む）	平成 29 年 5 月～平成 33 年 12 月
現横浜文化体育館の解体工事期間	平成 33 年 1 月～平成 33 年 12 月
建設期間	平成 34 年 1 月～平成 36 年 1 月
開館準備期間	平成 36 年 2 月～平成 36 年 3 月
供用開始	平成 36 年 4 月
維持管理・運営期間	平成 36 年 2 月～平成 51 年 3 月
事業終了	平成 51 年 3 月末日

##### c サブアリーナ施設

内 容	日 程
設計期間	平成 29 年 5 月～平成 30 年 3 月
建設期間	平成 30 年 4 月～平成 32 年 3 月
開館準備期間	平成 32 年 4 月～平成 32 年 5 月
供用開始	平成 32 年 6 月
維持管理・運営期間	平成 32 年 4 月～平成 51 年 3 月
事業終了	平成 51 年 3 月末日

#### (2) 民間収益事業

内 容	日 程
基本協定の締結	平成 29 年 2 月
定期借地権設定契約又は土地売買契約 の締結	民間収益事業に関する基本協定の締結 後、民間収益施設の着工日まで
設計・建設期間	※提案による
運営開始	※提案による
事業終了	※提案による

### 1.1.6. 事業に必要とされる根拠法令等

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、別添資料「横浜文化体育館再整備事業 要求水準書（案）」を参照すること。

## 1.2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

### 1.2.1. 特定事業の選定基準

市は、本 PFI 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 PFI 事業を特定事業に選定する。

### 1.2.2. 特定事業の選定方法

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

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

### 1.2.3. 特定事業の選定結果の公表

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

## 2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 2.1. 民間事業者の選定に関する基本的事項

#### 2.1.1. 基本的な考え方

本事業は、PFI 事業、民間収益事業①及び民間収益事業②の複合事業であり、メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設との連携や民間収益施設と相乗効果を発揮することについて十分に考慮する必要がある。

このため、本事業では、PFI 事業、民間収益事業①及び民間収益事業②を実施する民間事業者の選定を同時に行うものとする。

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

また、PFI 事業、民間収益事業①及び民間収益事業②の各事業について、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する必要があるため、PFI 事業、民間収益事業①及び民間収益事業②を実施する民間事業者等の選定に当たっては、提案内容、市の財政負担額等を総合的に評価し、選定を行う予定である。

#### 2.1.2. 選定の方式

PFI 事業、民間収益事業①及び民間収益事業②を実施する民間事業者の選定については、競争性及び透明性の確保に配慮したうえで、総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

なお、本事業のうち、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。

#### 2.1.3. 民間事業者の選定の方法

民間事業者の選定は、次のとおり実施することを予定している。

なお、詳細については、入札公告時に明らかにする。

##### (1) 入札参加資格確認

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

##### (2) 提案内容の審査

前項(1)入札参加資格確認により、本事業を実施するために必要な資格を有すると確認

された応募グループから、PFI 事業にかかる具体的な業務の実施方法やサービスの対価の額、民間収益事業の内容等について提案を受け、これらの提案内容を総合的に評価したうえで、落札者を決定する。

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

#### 2.1.4. 審査委員会の設置と評価

市は、学識経験者等で構成する「横浜市民間資金等活用事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）」を設置する。

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

なお、審査委員会の委員については、入札公告時に明らかにする。

#### 2.1.5. 入札の中止等

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

#### 2.1.6. 落札者を決定しない場合

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

### 2.2. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項

#### 2.2.1. 民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

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

図表 2 民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

日 程	内 容
平成 28 年 2 月 10 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
平成 28 年 2 月 10 日～ 平成 28 年 2 月 29 日	実施方針等に関する質問及び意見等の受付

日 程	内 容
平成 28 年 2 月 19 日	実施方針等に関する説明会及び現地見学会
平成 28 年 3 月	実施方針等に関する質問及び意見等への回答公表
平成 28 年 3 月	特定事業の選定・公表
平成 28 年 5 月	入札公告（入札説明書、要求水準書、モニタリング基本計画、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)（以下「入札説明書等」という。）の公表）
平成 28 年 5 月	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
平成 28 年 6 月	入札説明書等に関する質問への回答公表（第一次）
平成 28 年 6 月	入札参加資格確認申請書の受付
平成 28 年 6 月	入札参加資格確認結果の通知
平成 28 年 7 月	入札参加資格確認結果の理由説明の申立て
平成 28 年 7 月	入札参加資格確認結果の理由の回答
平成 28 年 8 月	入札説明書等に関する質問の受付（第二次）
平成 28 年 9 月	入札説明書等に関する質問への回答公表（第二次）
平成 28 年 10 月	入札及び提案書の受付
平成 28 年 12 月	応募グループプレゼンテーション
平成 28 年 12 月	開札
平成 29 年 1 月	落札者の決定及び公表
平成 29 年 2 月	落札者との基本協定の締結
平成 29 年 3 月	PFI 事業者との事業契約の仮契約の締結
平成 29 年 5 月	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 「横浜市スポーツ施設条例」他関連規則の改正
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

## 2.2.2. 実施方針等に関する質問及び意見等の受付及び回答

### (1) 質問及び意見等の受付

実施方針等に関する質問及び意見・提案の受付を、次の要領にて行う。

内 容	説 明
受付期間	平成 28 年 2 月 10 日（水）から 平成 28 年 2 月 29 日（月）午後 5 時まで
受付方法	期間内に、電子メールによる送信のみ受け付ける。 ※土曜・日曜・祝日を除く 2 日以内に当該電子メールの受付確認の返信がない場合は、問合せ先に連絡すること。
質問及び意見・提案の様式	ホームページに掲載する様式「質問書等」に記入のうえ、添付ファイルとして、下記アドレス宛に送信すること。
電子メールアドレス	sh-buntaisaiseibi@city.yokohama.jp



内 容	説 明
電子メールの件名	【文体質問】（事業者名）
問合せ先	横浜市市民局スポーツ振興課 電話：045-671-3286

## (2) 質問に対する回答

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

なお、提出のあった意見・提案は、原則として公表しない。

回答	平成 28 年 3 月公表予定
ホームページアドレス (URL)	<a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/sports/buntai/">http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/sports/buntai/</a>

### 2.2.3. 実施方針等に関する説明会及び現地見学会

実施方針等に関する説明会及び現地見学会を、次の要領にて行う。

内 容	説 明
日時	平成 28 年 2 月 19 日（金）午前 10 時～12 時
場所	横浜市技能文化会館 大研修室 802 （横浜市中区万代町 2 丁目 4 番地 7）
申込期間	平成 28 年 2 月 10 日（水）から 平成 28 年 2 月 17 日（水）午後 5 時まで
申込方法	期間内に、電子メールによる送信のみ受け付ける。 ※平成 28 年 2 月 18 日（木）午後 1 時までには当該電子メールの申込確認の返信がない場合は、問合せ先に連絡すること。
申込書の様式	ホームページに掲載する様式「参加申込書」に記入のうえ、添付ファイルとして、下記アドレス宛に送信すること。
電子メールアドレス	sh-buntaisaiseibi@city.yokohama.jp
電子メールの件名	【文体説明会参加申込】（事業者名）
問合せ先	横浜市市民局スポーツ振興課 電話：045-671-3286
注意事項	(1) 参加人数は、1 企業 2 名までとする。 (2) 当日、実施方針等の冊子は配付しないため、各自ホームページからダウンロードして持参のこと。 (3) 多数の申込みがあった場合、参加人数の制限を行うことがある。

## 2.2.4. 実施方針の変更

市は、実施方針公表後における民間事業者からの質問及び意見・提案を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

変更を行った場合は、速やかにホームページで公表する。

## 2.3. 応募グループの備えるべき入札参加資格要件

### 2.3.1. 応募グループの構成等

- a 応募グループは、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。）、建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）、工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）、維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）、修繕業務を行う企業（以下「修繕企業」という。）及び運營業務を行う企業（以下「運営企業」という。）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。

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

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

同じ。)は、他の応募グループの構成員、協力会社又はその他企業になることはできない。

f 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。

### 2.3.2. 応募グループの入札参加資格要件

応募グループの構成員、協力会社及びその他企業は、次の入札参加資格要件を満たすものとする。

#### (1) 構成員、協力会社及びその他企業に求める資格要件

a 「横浜市契約規則」(昭和 39 年 3 月横浜市規則第 59 号) 第 3 条第 1 項に掲げる者でないこと及び同条第 2 項の規定に定めた資格を有する者であること。

なお、市の入札参加資格を有しない企業等が構成員又は協力会社として入札参加を希望する場合には、入札参加資格審査の随時登録申請、又は「工事関係」「物品・委託等関係」「設計・測量等関係」の特定調達契約にかかる入札参加資格申請に基づき申請を行うこと。

b 「横浜市指名停止等措置要綱」(平成 16 年 4 月 1 日)に基づく指名停止措置を受けていない者であること。

ただし、指名停止期間が 1 か月以内のものである場合は、この限りでない。

c 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。

(a) 「会社更生法」(平成 14 年法律第 154 号) 第 17 条及び改正前の「会社更生法」(昭和 27 年法律第 172 号) 第 30 条の規定による更生手続開始の申立て  
(ただし、更生手続開始の決定を受けている場合を除く。)

(b) 「民事再生法」(平成 11 年法律第 225 号) 第 21 条の規定による再生手続開始の申立て  
(ただし、再生手続開始の決定を受けている場合を除く。)

d 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した株式会社三菱総合研究所、株式会社三菱総合研究所が本アドバイザー業務において提携関係にある株式会社プライム建築都市研究所、及び渥美坂井法律事務所弁護士法人、並びにこれらの子会社又は親会社でないこと。

e 審査委員会の委員の所属する企業、又はその子会社、若しくは親会社である者以外の者であること。

f 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」(平成 11 年法律第 147 号) 第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている者でないこと。

- g 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成 3 年法律第 77 号) 第 2 条第 2 号に掲げる暴力団及びその構成員又はその構成員の統制下にある者でないこと。
- h 国税、地方税を滞納している者でないこと。
- i 構成員及び協力会社については、PFI 法第 9 条第 1 項各号のいずれかに該当する者でないこと。

## (2)各業務に当たる者の資格要件

応募グループの構成員及び協力会社のうち、設計、建設、工事監理、維持管理、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。

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

### a 設計企業

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

(a)「建築士法」(昭和 25 年法律第 202 号) 第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(b)平成 27・28 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿(設計・測量等関係)において登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。

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

(c)平成 18 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請までの間に終了した設計業務で、延床面積 8,000 m<sup>2</sup>以上の体育館の実施設計の元請の実績(新築又は改築に限る。)を有する者であること。

なお、他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率が総出資額の 10 分の 2 以上で、その内容を証明できる場合(契約書の写しの提出等)に限ることとする。

### b 建設企業

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

(a) 建築工事

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

- i 建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- ii 平成27・28年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において「建築」に登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。  
なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- iii 「建設業法」第27条の23第1項に定める直前の経営事項審査の総合評定値通知書（有効かつ最新なものとする。以下同じ。）における建築一式の総合評定値が1,050点以上の者であること。
- iv 平成18年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請までの間に完成した工事で、延床面積8,000㎡以上の体育館の建築工事の元請の実績（新築又は改築に限る。）を有する者であること。  
なお、他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率が総出資額の10分の2以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写しの提出等）に限ることとする。

(b) 電気工事

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

- i 電気工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- ii 平成27・28年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において、「電気」に登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。  
なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- iii 「建設業法」第27条の23第1項に定める直前の経営事項審査の総合評定値通知書における電気工事の総合評定値が1,050点以上の者であること。

(c) 管工事

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

- i 設備工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- ii 平成27・28年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において、「管」

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

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

- iii 「建設業法」第27条の23第1項に定める直前の経営事項審査の総合評定値通知書における管の総合評定値が950点以上の者であること。

c 工事監理企業

前記「a 設計企業」に求める要件と同じものとする。

d 維持管理企業

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

- (a)平成27・28年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において、委託関係の営業種目で登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者として認められるものであること。

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

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

- (c)平成18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、体育館、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。

e 修繕企業

前記「d 維持管理企業」に求める要件と同じものとする。

f 運営企業

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

- (a)平成27・28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な資格（許認可、登録等）を取得

していること。

- (c)平成 18 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの間に終了した運營業務で、体育館、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。

### 2.3.3. 入札参加資格確認基準日等

- a 入札参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、入札参加資格確認申請書締切日とする。
- b 入札参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員、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。
- (a)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。
- (b)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当たる者が複数である応募グループの場合で、当該構成員、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すことを、開札日までに、市が認めたとき。
- c 開札日の翌日から落札者決定日までの間、応募グループの構成員、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。
- (a)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。

(b)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当たる者が複数である応募グループの場合で、当該構成員、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。

## 2.4. 提出書類の取扱い

### 2.4.1. 著作権

応募グループから提出された提案書の著作権は、応募グループに帰属する。

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。

### 2.4.2. 特許権等

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

## 2.5. PFI 事業者との契約手続等

### 2.5.1. PFI 事業者との契約手続

市と落札者は、協議を行い、PFI 事業に関する基本協定を締結する。

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

市と PFI 事業者は、事業契約を締結する。

### 2.5.2. 入札参加資格を欠くに至った場合の取扱い

落札者決定日の翌日から事業契約が成立するまでの間、落札者の構成員、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その他所定の条件に該当した場合は、市は落札者と PFI 事業に関する基本協定を締結せず、又は PFI 事業者と事業契約を締結しない場合がある。



ただし、代表企業以外の構成員、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、当該落札者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

- a 当該落札者が、入札参加資格を欠いた構成員、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、市が入札参加資格を確認し、PFI 事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。  
なお、補充する構成員、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。  
ただし、これにより民間収益事業者の事業運営に支障をきたすと市が判断した場合を除く。
- b 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当たる者が複数である落札者の場合で、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 PFI 事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。  
ただし、これにより民間収益事業者の事業運営に支障をきたすと市が判断した場合を除く。

### 2.5.3. PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）の設立等の要件

落札者は、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。

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。

## 2.6. 民間収益事業者との契約手続等

### 2.6.1. 民間収益事業者との契約手続

市と落札者は、協議を行い、民間収益事業に関する基本協定を締結する。

落札者は、民間収益事業に関する基本協定に従い、定期借地権設定契約の締結又は土地売買契約の締結までに、提案内容に沿って、民間収益事業者を選定する。民間収益事業者の選定にあたっては、PFI 事業者又は落札者の構成員、協力企業若しくはその他企業の中から民間収益事業者を選定するか、あるいは民間収益事業を実施するための特別目的会社（SPC）を新たに設立し、民間収益事業者として選定するものとする。

市と民間収益事業者は、民間収益事業①について定期借地権設定契約を、民間収益事業②について定期借地権設定契約又は土地売買契約を締結する。

なお、民間収益施設の着工日までに定期借地権設定契約又は土地売買契約を締結するが、詳細は入札公告時に明らかにする。

## 2.6.2. 入札参加資格を欠くに至った場合の取扱い

落札者決定日の翌日から定期借地権設定契約又は土地売買契約の締結日までの間、落札者の構成員、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その他所定の条件に該当した場合は、市は落札者と民間収益事業に関する基本協定を締結せず、又は民間収益事業者と定期借地権設定契約若しくは土地売買契約を締結しない場合がある。

ただし、代表企業以外の構成員、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、当該落札者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

- a 当該落札者が、入札参加資格を欠いた構成員、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、市が入札参加資格を確認し、民間収益事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。なお、補充する構成員、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。ただし、これにより PFI 事業者の事業運営に支障をきたすと市が判断した場合を除く。
- b 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当たる者が複数である落札者の場合で、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。ただし、これにより PFI 事業者の事業運営に支障をきたすと市が判断した場合を除く。

## 2.6.3. 民間収益事業者となる特別目的会社（SPC）を新たに設立する場合の要件

落札者は、民間収益事業を実施するため、特別目的会社（SPC）を新たに設立する場合は、定期借地権設定契約の締結前又は土地売買契約の締結前までに、「会社法」に定める株式会社として、民間収益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。

落札者の構成員、協力企業又はその他企業のいずれかは、民間収益事業者となる特別目的会社（SPC）に出資を行うものとする。

民間収益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、出資を行う構成員、協力企業又はその他企業のいずれかの議決権割合が最大となるものとし、構成員、協力企業又はその他企業全体の有する議決権の割合が、全議決権の2分の1を超えるものとする。

なお、民間収益事業者となる特別目的会社（SPC）へ出資を行う構成員、協力企業又はその他企業は、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、その株式について、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

### 3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

#### 3.1. 基本的な考え方

本事業におけるメインアリーナ施設、サブアリーナ施設の設計、建設、工事監理、維持管理、修繕及び運営における業務遂行上の責任は、PFI 事業者が負うものとする。

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

本事業における民間収益事業の実施にかかる責任は、市の責めに帰すべき事由により生じたものを除き、すべて民間収益事業者が負うものとする。

なお、民間収益事業者の責めに帰すべき事由により、民間収益事業が実施できない場合、PFI 事業者、並びに落札者の構成員、協力企業及びその他企業は、民間収益事業者の代替事業者を確保するよう努めるものとする。

#### 3.2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と PFI 事業者の責任分担は、その概略を別紙 2 にリスク分担表として示すが、詳細については、入札説明書に添付される事業契約書（案）に示すこととし、最終的に事業契約で規定する。

#### 3.3. モニタリング等

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

##### 3.3.1. モニタリングの内容

###### (1) 設計・建設段階

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

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

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

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

###### (2) 維持管理・運営段階

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

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

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

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

### 3.3.2. モニタリングの費用の負担

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

#### 4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

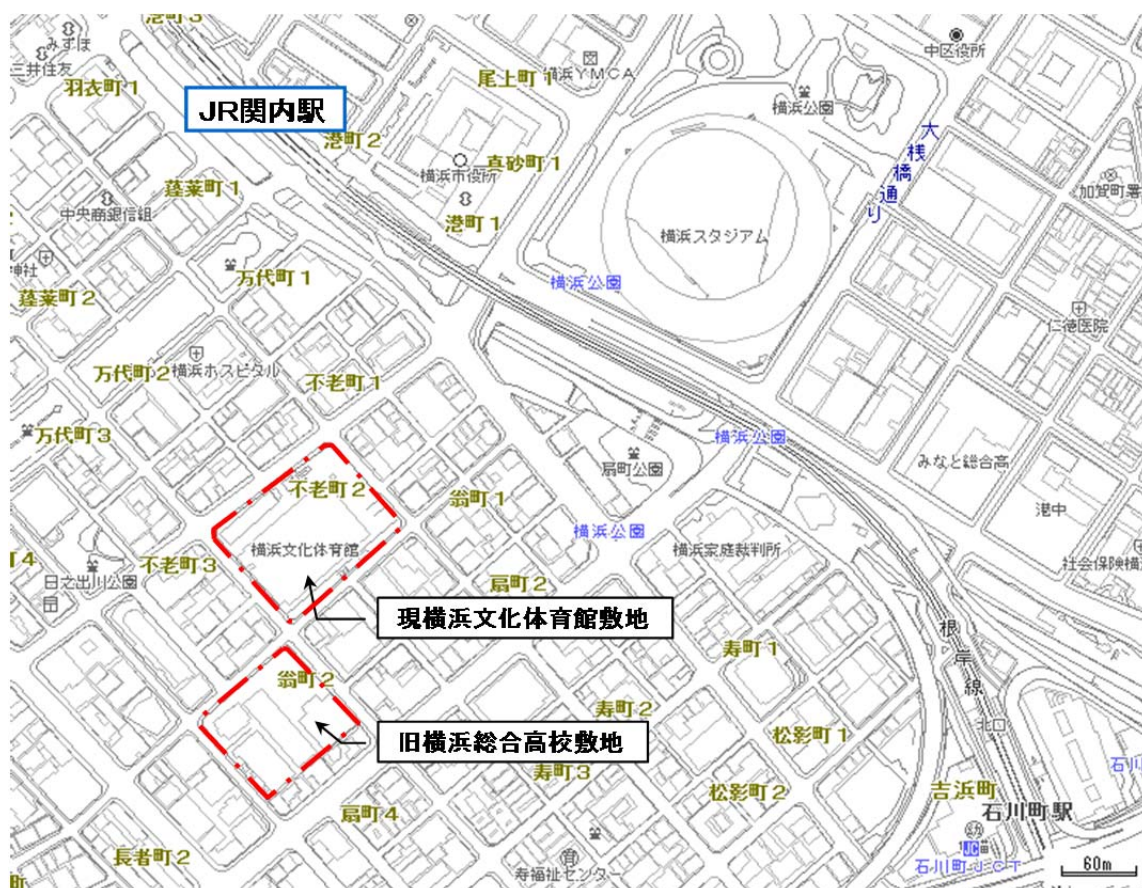
##### 4.1. 立地条件

本事業の敷地は、現横浜文化体育館敷地と旧横浜総合高校敷地の2つの敷地とする。それぞれの敷地の概要は次のとおりである。

図表 3 本事業の敷地の概要

		現横浜文化体育館敷地	旧横浜総合高校敷地
地域地区等	所在地	横浜市中区不老町2丁目7番地	横浜市中区翁町2丁目9番地10
	区域区分	市街化区域	
	用途地域	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	500%	500%（一部600%）
	高度地区	最高限第7種高度地区（31m以下）	
	防火指定	防火地域	
	その他	法22条区域 中央地区駐車場整備区域 大通公園周辺地区街づくり協議地区（壁面後退等） 緑の環境をつくり育てる条例	

図表 4 本事業の敷地の位置



## 4.2. 本事業の施設の構成

本事業の施設の構成は、次のとおりである。

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

図表 5 本事業の施設の構成

事業名	施設名	部門名	主な諸室名
PFI 事業	メインアリーナ施設	競技・催事部門	アリーナ（メインアリーナ、体育室）、器具庫、控室、更衣室、救護室等
		観覧部門	観覧席、エントランスホール、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（サブアリーナ、武道場、多目的室）、器具庫、控室、更衣室、救護室等
		観覧部門	観客席、エントランスホール等
		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
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。	

## 4.3. 土地の使用に関する事項

### 4.3.1. PFI 事業

メインアリーナ施設、サブアリーナ施設の建設予定地である市有地について、それぞれの建設期間中、PFI 事業者は無償で使用することができる。

### 4.3.2. 民間収益事業

民間収益施設に供する敷地について、民間収益事業者は、市と民間収益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、市が定める土地貸付料又は土地売払価格を支払うこととする。

なお、契約時の土地貸付料及び土地売払価格については、落札者から提案された用途・立地条件を考慮することとし、横浜市財産評価審議会に諮問し、答申された価格に基づき市が定める額とする。詳細は、入札公告時に明らかにする。

### (1) 定期借地権設定契約を締結する場合

民間収益施設に供する敷地の土地貸付料について、別紙3の条件と仮定した場合の参考概算額は、次のとおりである。

なお、両敷地における契約保証金は、土地貸付料の30か月分を想定している。

#### a 現横浜文化体育館敷地

- |              |                           |
|--------------|---------------------------|
| ① 店舗等併用住宅の場合 | 1,349 円/m <sup>2</sup> ・月 |
| ② 病院の場合      | 1,071 円/m <sup>2</sup> ・月 |

#### b 旧横浜総合高校敷地

- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| ① 店舗等併用住宅の場合 | 934 円/m <sup>2</sup> ・月 |
| ② 病院の場合      | 785 円/m <sup>2</sup> ・月 |

### (2) 土地売買契約を締結する場合

民間収益施設に供する敷地の土地売却価格について、別紙3の条件と仮定した場合の参考概算額は、次のとおりである。

#### a 旧横浜総合高校敷地

- |              |                          |
|--------------|--------------------------|
| ① 店舗等併用住宅の場合 | 364,000 円/m <sup>2</sup> |
| ② 病院の場合      | 273,000 円/m <sup>2</sup> |



## 5. 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

### 5.1. 基本的な考え方

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

### 5.2. 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

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

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

### 6.2. その他の事由により事業の継続が困難となった場合

契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

### 6.3. 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。

## 7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

### 7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

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

### 7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

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

### 7.3. その他の支援に関する事項

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

## 8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 8.1. 議会の議決

市は、本事業の入札公告までに、議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする。  
PFI 事業契約の締結、指定管理者の指定及び「横浜市スポーツ施設条例」の改正に関しては、平成 29 年第 2 回市会定例会に上程し、議決を得る予定である。

### 8.2. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募グループの負担とする。  
審査の結果、次点及び次々点となった応募グループには、「公民協働事業応募促進報奨金交付要綱」（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。

### 8.3. 問合せ先

担当	横浜市市民局スポーツ振興部スポーツ振興課
住所	〒231-0017 横浜市中区港町 2 丁目 6 番地 横浜関内ビル 3 階
電話/FAX	045 - 671 - 3286 / 045 - 664 - 0669
E-mail	sh-buntaiseibi@city.yokohama.jp
URL	<a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/sports/buntai/">http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/sports/buntai/</a>

## 別紙1 民間収益施設の提案条件

### 1. 民間収益施設の位置付け

民間収益施設は、両敷地においてPFI事業で生じる余剰土地等を有効活用することにより、関内駅周辺地区のまちづくりを推進し、市の財源確保への寄与を期待するものである。

特にメインアリーナ施設ではコンサートなどの興行利用を予定しており、当該施設と一体又は隣接することを踏まえ、用途・施設・運営などの面でメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設との親和性・相乗効果に十分配慮し、横浜文化体育館の魅力を高めるとともに、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、地域の活性化を促す計画とすることを強く求める。

### 2. 民間収益施設の提案条件

		現横浜文化体育館敷地 (メインアリーナ施設と一体又は隣接)	旧横浜総合高校敷地 (サブアリーナ施設と一体又は隣接)
施設の規模		延床面積は1,000㎡以上とし、1階への誘導用途導入を必須とする。	延床面積は1,000㎡以上とし、1階への誘導用途導入を必須とする。
施設の形態		合築・分棟いずれも可。 合築の場合は、建物は市と民間収益事業者で区分所有し、借地料は延床面積の割合で土地面積を按分して決定。 分棟の場合は、分筆し有償定借。	合築・分棟いずれも可。 合築の場合は、建物は市と民間収益事業者で区分所有し、借地料は延床面積の割合で土地面積を按分して決定。 分棟の場合は、分筆し有償定借、又は土地売却とし、敷地面積は2,000㎡以上とする。
借地期間等		定期借地はPFI事業期間以上、60年以下とし、民間収益事業者の提案により決定。	定期借地はPFI事業期間以上、60年以下とし、民間収益事業者の提案により決定。 売却も可。
用途の制約	住宅	1階を住宅(居住部分に限る。)とすることは不可。 住宅を提案する場合は、誘導用途の床面積が、延床面積の過半となること。	1階を住宅(居住部分に限る。)とすることは不可。 住宅を提案する場合は、誘導用途の床面積が、延床面積の過半となること。
	誘導用途	①スポーツ・健康施設 (例：病院、診療所、アスリート養成機関、スポーツジム、温浴施設、スポーツ・健康関連の事業所・研究所・店舗等) ②地域貢献施設 (例：防災施設、地域医療施設、集会所等) ③集客施設 (例：飲食・物販、宿泊施設、劇場・映画館、ボーリング場等の遊戯施設等)	①スポーツ・健康施設 (例：病院、診療所、アスリート養成機関、スポーツジム、温浴施設、スポーツ・健康関連の事業所・研究所・店舗等) ②地域貢献施設 (例：防災施設、地域医療施設、集会所等) ③集客施設 (例：飲食・物販、宿泊施設、劇場・映画館、ボーリング場等の遊戯施設等)
	禁止用途	①風俗施設 (「風営法」第2条第1項第8号を除く。) ②神社、寺院、教会等 ③自動車教習所 ④工場、倉庫等	①風俗施設 (「風営法」第2条第1項第8号を除く。) ②神社、寺院、教会等 ③自動車教習所 ④工場、倉庫等

## 別紙2 想定されるリスクと責任分担

凡例：「○」主たる負担者 「△」従たる負担者 「－」無関係

### 1. 共通事項

リスクの種類	リスク内容	負担者		
		市	PFI事業者	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		－	○
1.7. 住民対応リスク	(13)メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の設置に起因する住民対応	○		－
	(14)民間収益施設の導入条件に起因する住民対応	○	－	
	(15)事業者の提案内容及び事業者が行う業務（調査・工事・維持管理・運営等）に起因する住民対応		○	○
1.8. 環境リスク	(16)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		○	○
	(17)市が行う業務に起因する環境の悪化	○		
1.9. 第三者賠償リスク	(18)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	○		
	(19)上記以外によるもの		○	○
1.10. 安全確保リスク	(20)設計・建設・維持管理・運営等における安全性の確保		○	○
1.11. 保険リスク	(21)施設の設計・建設段階及び維持管理・運営段階のリスクをカバーする保険		○	○
1.12. 金利リスク	(22)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	○		－
	(23)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		○	－

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. 13. 物価変動リスク	(24)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）		○	—
	(25)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）	○		—
	(26)民間収益事業にかかる、インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減		—	○
1. 14. 資金調達リスク	(27)PFI 事業者の資金調達に関するもの		○	—
	(28)民間収益事業者の資金調達に関するもの			○
1. 15. 構成員・協力会社リスク	(29)構成員・協力会社の能力不足等による事業悪化		○	○
1. 16. 債務不履行リスク	(30)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	○		—
	(31)市の事由による支払の遅延・不能によるもの	○		—
	(32)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		○	—
	(33)民間収益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		—	○
1. 17. 不可抗力リスク	(34)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、事業の延期・中止の関するもの	○	△※1	—
	(35)民間収益事業にかかる、戦争、暴動、天災等による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止の関するもの		—	○

## 2. 契約締結前

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
2. 1. 応募費用リスク	(1)本事業への応募にかかる費用負担		○※2	○※2
2. 2. 契約リスク	(2)市の事由による契約の未締結	○		
	(3)事業者の事由による契約の未締結		○	○
2. 3. 議会議決リスク	(4)事業者の事由による議会の不承認		○	○
	(5)上記以外の事由による議会の不承認	○		

### 3. 設計・建設段階

リスクの種類	リスク内容	負担者		
		市	PFI事業者	民間収益事業者
3.1. 用地リスク	(1)メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の建設予定地の確保に関すること	○		—
	(2)民間収益施設の建設予定地の確保に関すること	○	—	
	(3)施設の建設に要する資材置き場等の確保に関すること		○	—
	(4)民間収益施設の建設に要する資材置き場等の確保に関すること		—	○
	(5)土壌汚染、地下埋設物に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲を超えるもの）	○		
3.2. 測量・調査リスク	(6)市が実施した測量・調査に関するもの	○		
	(7)事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	○
3.3. 設計リスク	(8)市の事由による（市の事由による設計変更、提示条件等の不備・変更など）メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の設計等の完了遅延・設計費の増大	○		—
	(9)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、事業者の事由による履行遅れなど）メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の設計等の完了遅延・設計費の増大		○	—
	(10)民間収益施設の設計等の完了遅延・設計費の増大		—	○
3.4. 工事遅延・未完成リスク	(11)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）メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の工事の遅延・未完工工事費の増大	○		—
	(12)PFI事業者の事由によるメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の工事の遅延・未完工工事費の増大		○	—
	(13)民間収益施設の工事の遅延・未完工工事費の増大		—	○
3.5. 施設性能リスク	(14)メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の要求水準不適合（施工不良を含む）		○	—
3.6. 工事監理リスク	(15)施設の工事の監理に関するもの		○	—
	(16)民間収益施設の工事の監理に関するもの			○
3.7. 引渡前損害リスク	(17)メインアリーナ施設及びサブアリーナ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. 維持管理・運営段階

リスクの種類	リスク内容	負担者		
		市	PFI事業者	民間収益事業者
4.1. 事業開始遅延リスク	(1)市の事由による事業開始の遅延	○		
	(2)PFI事業者の事由による事業開始の遅延		○	—
	(3)民間収益事業者の事由による事業開始の遅延		—	○
4.2. 備品等納品遅延リスク	(4)PFI事業者が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの		○	—
	(5)民間収益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		—	○
4.3. 施設の瑕疵リスク	(6)メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の瑕疵によるもの		○	—
4.4. 維持管理の要求仕様不適合リスク	(7)維持管理の仕様不適合		○	—
4.5. 施設の要求水準不適合による損害リスク	(8)メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の要求水準不適合によるメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の施設・設備への損害、維持管理・運営への損害		○	—
4.6. 維持管理・運営内容変更リスク	(9)市の事由による事業内容の変更（要求水準変更）	○		—
4.7. 維持管理費の変動リスク	(10)市の事由による事業内容等の変更等に起因するメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の維持管理費の変動	○		—
	(11)上記以外の要因による（物価変動を除く）メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の維持管理費の変動		○	—
	(12)民間収益施設の維持管理費の変動		—	○
4.8. 土地使用料負担リスク	(13)民間収益施設の用に供する土地使用料又は土地売買代金の負担に関するもの		—	○
4.9. 光熱水費リスク	(14)メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の運営にかかる光熱水費の負担に関するもの		○	—
	(15)民間収益施設の運営にかかる光熱水費の負担に関するもの		—	○
4.10. 需要リスク	(16)メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の需要に関するもの		○	—
	(17)民間収益施設の需要に関するもの		—	○
4.11. 施設損傷リスク	(18)市の責めによる事故・火災等によるメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の損傷に関するもの	○		—
	(19)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）メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の損傷に関するもの		○	—
	(20)民間収益施設の損傷に関するもの		—	○

リスクの種類	リスク内容	負担者		
		市	PFI事業者	民間収益事業者
4.12. 什器備品管理リスク	(21) 市の責めによるメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の備品等の盗難・破損・紛失	○		—
	(22) 上記以外の要因によるメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の備品等の盗難・破損・紛失		○	—
	(23) 民間収益施設の備品等の盗難・破損・紛失		—	○
4.13. 計画修繕リスク	(24) 市の事由によるメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の日常の修繕費の増大	○		—
	(25) メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設にかかる日常の修繕費の増大		○	—
	(26) 民間収益施設にかかる日常の修繕費の増大		—	○
4.14. 修繕リスク	(27) 市の事由によるメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の修繕費の増大	○		—
	(28) メインアリーナ施設及びサブアリーナ施設にかかる修繕費の増大		○	—
	(29) 民間収益施設にかかる修繕費の増大			

#### 5. 事業終了時

リスクの種類	リスク内容	負担者		
		市	PFI事業者	民間収益事業者
5.1. 事業終了時の移管手続リスク	(1) メインアリーナ施設及びサブアリーナ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		○	—
5.2. 事業終了時のメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の状態	(2) 事業終了時のメインアリーナ施設及びサブアリーナ施設の状態の要求水準の未達		○	—

※1 リスク分担の詳細は、入札公告時に明らかにする。

※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。

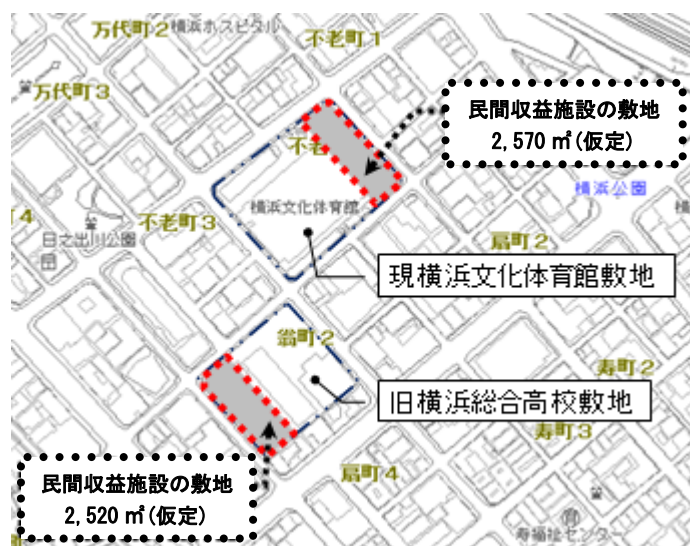
### 別紙3 参考概算額算定のための民間収益施設の仮定条件

#### 1. 現横浜文化体育館敷地（中区不老町2丁目7番地）

	仮定条件
敷地面積	11,014.23㎡（うち民間収益施設の敷地 2,570㎡）
用途地域	商業地域（80%/500%、最高高さ31m）
施設	メインアリーナ施設、民間収益施設
延床面積	メインアリーナ施設 16,600㎡、民間収益施設 14,000㎡
民間収益施設の 想定用途	①店舗等併用住宅（下層部：店舗・事務所、上層部：住宅） ※1階の住宅（居住部分に限る。）、延床面積の過半の住宅は不可。 ②病院
土地の権利	定期借地権60年間
その他	更地引渡し。土壤汚染、地中障害物は考慮しない。

#### 2. 旧横浜総合高校敷地（中区翁町2丁目9番地10）

	仮定条件
敷地面積	8,280㎡（うち民間収益施設の敷地 2,520㎡）
用途地域	商業地域（80%/500%（一部600%）、最高高さ31m）
施設	サブアリーナ施設、民間収益施設
延床面積	サブアリーナ施設 14,200㎡、民間収益施設 14,000㎡
民間収益施設の 想定用途	①店舗等併用住宅（下層部：店舗・事務所、上層部：住宅） ※1階の住宅（居住部分に限る。）、延床面積の過半の住宅は不可。 ②病院
土地の権利	定期借地権60年間、又は所有権
その他	更地引渡し。土壤汚染、地中障害物は考慮しない。



参考概算額算定のための敷地割図（仮定）