

上郷・森の家改修運営事業

実施方針

平成 29 年 4 月 7 日

横浜市

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
(1) 事業名	1
(2) 事業に供される施設の種類の種類	1
(3) 施設管理者の名称	1
(4) 事業の目的	1
(5) 事業の方針	1
(6) 事業内容	3
2 特定事業の選定及び公表に関する事項	8
(1) 評価方法	8
(2) 評価基準・手順	8
(3) 選定結果及び選定における客観的評価の公表方法	8
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
1 事業者の選定方法	8
2 選定の手順及びスケジュール	8
3 応募手続き	9
(1) 実施方針等の説明会の開催	9
(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付・回答	10
(3) 実施方針の変更	10
(4) 募集要項等の公表	10
4 応募者の備えるべき参加資格要件	10
(1) 応募者の構成等	10
(2) 応募者の参加資格要件	12
(3) 参加資格確認基準日等	15
5 審査及び選定に関する事項	16
(1) 審査委員会の設置	16
(2) 審査の手順	16
(3) 優先交渉権者の決定	17
6 結果及び評価の公表方法	17
7 契約に関する事項	17
(1) 基本協定の締結	17
(2) 事業契約の締結	17
8 提出書類の取扱い	17

(1) 著作権.....	17
(2) 特許権等.....	17
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	17
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	17
2 提供されるべきサービス水準.....	17
3 事業の実施状況の監視.....	18
第4 立地並びに規模及び配置に関する事項	18
1 施設の立地条件.....	18
2 周辺環境.....	19
3 土地取得等に関する事項.....	19
4 施設整備に関する要件.....	19
第5 事業計画又は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	19
1 協議、調停、仲裁、裁判.....	19
2 裁判管轄の指定.....	19
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	19
1 事業者に債務不履行の懸念が生じた場合.....	19
2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	19
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	20
1 想定される措置並びに支援等、その方針.....	20
2 法制上、税制上の措置、並びに補助金、融資など財政上及び金融上の支援を得るための協力、その方針.....	20
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	20
1 議会の議決に関する事項.....	20
2 応募に伴う費用負担.....	20
3 対話についての考え方.....	20
4 実施方針の問い合わせ先.....	20

様式1 実施方針に関する説明会申込書

様式2 実施方針等に関する質問書

様式3 実施方針等に関する意見書

別紙1 事業スキームイメージ

別紙2 リスク分担表（案）

I はじめに

横浜市（以下、「市」という。）は、上郷・森の家改修運営事業（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当たり、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。

II 用語の定義

実施方針では、以下のように用語を定義する。

本事業	上郷・森の家改修運営事業
本施設	上郷・森の家（本館、別館を含む）
PFI	Private Finance Initiative の略
応募者	単独の企業（応募企業）又は複数の企業で構成されるグループ（応募グループ）
応募企業	本事業に応募する単独の企業
応募グループ	本事業に応募する複数の企業で構成されるグループ
共同事業体	複数の企業が特定の事業を営むことを目的として結成した集団
SPC	Special Purpose Company の略。本事業の実施のみを目的とした応募者により設立された特別目的会社
構成企業	応募グループを構成する法人で、事業者選定後には、PFI 事業者の一員として、設計、建設、維持管理、運営等の主たる業務を担い、市と事業契約等を締結する者。なお、事業者選定後、SPC を組成する場合には、設計、建設、維持管理、運営等の主たる業務を担い、SPC に出資する者。
代表企業	応募グループの構成企業の代表
協力企業	応募企業、構成企業以外の者で、事業者選定後、PFI 事業者から、設計、建設、維持管理、運営等の主たる業務を受託し、又は請け負う法人で、共同事業体を構成せず、また、SPC への出資を行わない者。

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

上郷・森の家改修運営事業

(2) 事業に供される施設の種類

宿泊施設等（PFI 法第二条第 1 項第三号に示す公益的施設）

(3) 施設管理者の名称

横浜市長 林 文子

(4) 事業の目的

上郷・森の家（以下「本施設」という。）は、宿泊等の機会を通じて、市民に横浜の貴重な自然に触れることのできる環境の中で、様々な体験、相互交流及び学びの場を提供することにより、ふるさと意識及び連帯感の醸成を図ることを目的に、平成 4 年 7 月に開設した宿泊施設である。

本施設の宿泊利用者数は、開設以降、年間 3 万から 3 万 5 千人前後で推移しており、小学生の体験学習での利用が年々増加している一方で、一般利用者の宿泊数が減少傾向にある。

施設開設から 24 年が経過し、施設面では水回りや内装等の老朽化が進んでおり、運営面では、接客や食事等のサービスがお客様のニーズに合わなくなっている。また、利用料金料収入に対して、光熱水費等の管理コストが増加しており、施設の収支についても課題を抱えている。

こうした現状を踏まえ、本事業では、小学校の体験学習等の利用を維持しながら、市民向け施設として、お客様満足度の向上を図り、施設の魅力を高め、快適にくつろげる空間の創出を目指していく。そのために、ハード及びソフトの双方を連動させた施設改修とサービスの向上を図るとともに、運営の効率化による経営改善も行うことを本事業の目的とする。

(5) 事業の方針

本施設は、「(4) 事業の目的」に掲げた施設の設置目的にあるように、小学校の体験学習をはじめとした、市民のための施設である。本事業では、本施設を「公の施設」として、より多くの市民の皆様にご満足いただけるサービスの提供を目指す。

例えば、横浜の未来を示すロゴマーク「OPEN YOKOHAMA」の「ステートメント」に描かれた横浜の姿と、

ロゴマーク（横浜の未来像のシンボル）



ここに住む住民をイメージし、本施設を自然に親しみ、遊び、体験し、アクティブに活動する場として、利用者が豊かな時間を過ごし、楽しい思い出を作っただけのような空間としていきたい。

そうした空間を創出するためには、きめ細やかなサービスや、ゆったりとくつろげる環境、工夫を凝らした食事、思い出に残る体験の提供など、ソフト及びハードの双方を連動させた運営の改善及び施設改修を図る必要がある。そこで、本事業は、市の施策の反映、

横浜の持つ資源だけではなく、民間の創意工夫や経営ノウハウを活用し、公民連携で事業を行っていく。事業者には、利用シーンを想定し、テーマ性を持って、ソフト及びハードの両面からのトータルな提案を募りたい。また、周辺の地域資源との連携や市の施策を十分に活用したプランの提案や企画をすることにより、地域全体の魅力を高め、集客力向上に寄与することも期待している。

例)・自然観察の森や金沢自然公園、海の公園、市民の森等の周辺の地域資源

・農業振興、商業振興、食育、健康づくり、スポーツ振興等の市の施策

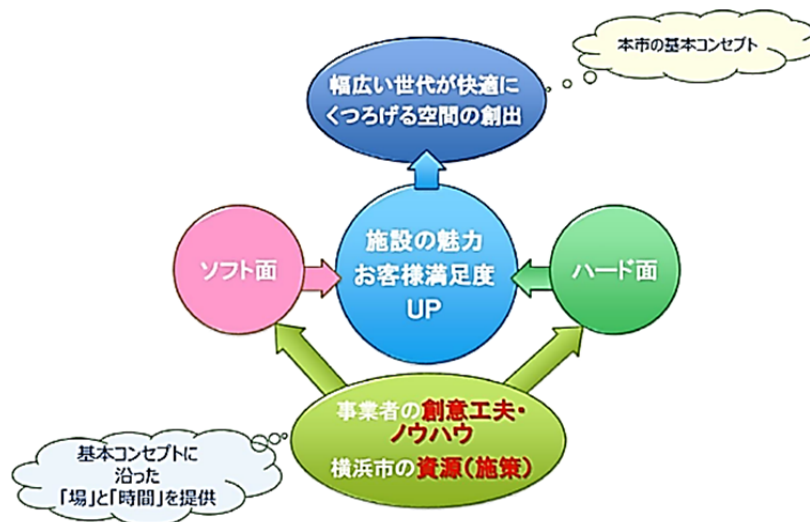
こうした点を踏まえ、本事業では、指定管理者制度を導入するとともに、PFI法に基づく事業として実施することを検討している。また、「横浜市中企業振興基本条例」の趣旨に鑑み、地域経済活性化に資するべく、市内企業のPFI事業への積極的な参画を促進していくための先駆的事业となることを目指すものとする。

ステートメント（横浜の未来像）

笑う。食べる。学ぶ。
 働く。遊ぶ。深呼吸する。
 生きていくうえで関わるすべてのことが、
 手の届く範囲の中にある。
 港と丘、文化と自然、歴史あるものと新しきもの。
 時には葛藤しながらも、
 様々なものをやさしく包み込み、
 人が、人と、人らしく、すごせる街。
 自然に、自分らしくいられる街。
 そんな街で、あなたとわたしが、
 出会い、認めあい、高めあう。

(以下、略)

■基本コンセプトと目指すべき方向性（概念図）



(6) 事業内容

ア 現施設の概要

(7) 建築概要

本施設は、大きく本館、別館、多目的広場（バーベキュー場）、ポンプ室の4施設からなり、建築概要は、以下のとおりである。

建築年	平成4年3月（1992年3月）				
設計者	内井昭蔵 氏				
規模	地上2階 地下1階				
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、木造				
権利関係	市所有				
施設面積	全体	本館	別館	バーベキュー場	ポンプ室
建築面積	4,570.478㎡	3,355.210㎡	1,037.943㎡	160.875㎡	-
延床面積	6,890.826㎡	5,718.325㎡	995.176㎡	160.875㎡	16.450㎡

(イ) 諸室等の概要

本施設の現在の主な諸室等及びその概要は、次のとおりである。

【本館】

階数	諸室名称	概要
地上1、2階	宿泊室	○計20室（和室×18部屋、洋室×2部屋） ○定員136名 【和室】・10畳+10畳の20畳(トイレ付き)×8室 ・10畳+6畳の16畳(トイレ付き)×10室 【洋室】・バス、トイレ付き×2室（車椅子対応）
地上1階	健康浴バーデ	○水着を着用して入浴するお風呂 ・9種類の浴槽、サウナ室、レストルーム
	火の間	○木の壁と石の段でつくられた八角形の団らんの場
	大広間	○計2室（30畳×2室、一体使用可能） ○定員(30名×2室（一体使用時60名） ・各種宴会、会食利用等（カラオケあり）
	森のホール	○映像、音響及び照明の設備を備えた144席のホール
	森の食堂 おおるり亭	○大食堂（食事中心）
地上2階	レストランさんもく	○小食堂（喫茶・軽食中心）
	ミーティングルーム	○計2室 ・会議・研修利用 ・ミーティングルーム1（定員60名、分割可） ・ミーティングルーム2（定員12名）

1 地下	かわせみの湯	○大浴場 ・男性用、女性用各 1 箇所（浴槽各 1、洗い場各 8）
------	--------	--------------------------------------

【別館、その他】

施設	諸室名称	概要
別館	ミニドーム	○木の素材が活かされた 12 角形の屋根付きミニ体育館
	陶芸工房	○初心者を対象に皿・マグカップなどが作れる陶芸教室
	手づくり工房	○木の貯金箱、キーホルダーの組み立てや色付け作業等ができる教室
	ふれあい工房	○無料で利用できる休憩等のスペース
屋外	バーベキュー場	○かまど×12 か所（定員約 120 名） ・多目的広場を野外炊事施設として利用 ・3 月中旬から 11 月末日まで営業
	駐車場	○収容台数約 125 台

イ 本事業の対象施設

本事業の対象は、現施設の全ての諸室とする。宿泊、浴場、ミーティングルームなど小学校の体験学習施設としての利用を維持した上で、週末、冬期等の市民の一般利用の拡充を図る。

上記機能を維持したうえで、特に拡充を考える利用者層のイメージと、それに応じたサービス等の提案を求める。事業者の創意工夫やアイデアを活かし、施設の運営内容に応じて、その他の諸室については用途転換を行うなど、改修範囲及び内容については、要求水準書に定めのある事項を除いては、幅広く、事業者の提案に委ねるものとする。

ウ 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が施設の設計及び改修を行い、維持管理、運営業務を行う RO (Rehabilitate Operate) 方式により実施する。

エ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から平成 47 年 3 月 31 日までとする。

オ 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは以下のとおりである。

事業契約の締結	平成 30 年 6 月中に締結
閉館期間	工事期間及び開館準備期間
リニューアル・オープン	平成 31 年 9 月*1
事業期間	事業契約締結日～平成 47 年 3 月 31 日
事前調査・設計・工事・開館準備期間 (15 か月程度) *2	平成 30 年 6 月 ～ 概ね 15 か月程度
維持管理・運営期間 (15 年 6 か月)	平成 31 年 9 月 ～ 平成 47 年 3 月

*1 市との協議とのうえ、事業者による前倒しのオープンを認めることがある。また、市は、事業者に前倒しオープンの検討を要請することがある。

なお、いずれの場合もサービス購入料の支払いは市と協議するものとする。

*2 事前調査・設計期間については、所要の協定を締結等のうえ、現施設運営者による施設運営を継続する予定である。工事着手時期等については、市と協議するものとする。

カ 業務範囲

本事業の主な業務範囲は、以下のとおりである。

(7) 施設整備業務

- ・ 事前調査
- ・ 基本設計
- ・ 実施設計
- ・ 各種申請・許認可手続
- ・ 改修・更新工事
- ・ 工事監理
- ・ 什器備品調達

(4) 維持管理業務

- ・ 建物の保守管理
- ・ 設備の保守管理
- ・ 清掃
- ・ 警備
- ・ 植栽・外構
- ・ 消耗品・備品管理

(7) 運営業務

- ・ 利用者対応

- ・ 飲食等提供
- ・ 広報・営業等マーケティング関連業務
- ・ その他運営関連

キ 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、以下のとおりである。

(ア) 市が支払うサービス購入料等

事業者が実施する本施設の施設整備業務にかかる対価及び維持管理及び運営業務にかかる一部の対価は、市がサービス購入料として、事業期間終了までの間、割賦にて事業者を支払う。

(イ) 施設利用者の利用料金収入

利用者を受け入れる対価として発生する宿泊利用料、施設利用料等の利用料金等収入は、事業者の収入とする。

(ロ) 飲食物販の事業収入

飲食や物販の事業収入は、事業者の収入とする。

(ハ) その他

事業者が自らの提案により実施した事業収入については、事業者の収入とする。

ク 遵守すべき法制度等

本事業を実施するに当たって、関連する法令等を遵守するものとする。特に留意すべき関連法令等は、次のとおりとする。

(7) 法令等

- ・ 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日 法律第 201 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日 法律第 100 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年 7 月 24 日 法律第 186 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日 法律第 100 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年 6 月 21 日 法律第 91 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年 4 月 14 日 法律第 20 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年 12 月 25 日 法律第 137 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年 12 月 25 日 法律第 138 号）

- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年 6 月 10 日 法律第 97 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年 6 月 1 日 法律第 91 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年 6 月 8 日 法律第 57 号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年 10 月 9 日 法律第 117 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年 6 月 22 日 法律第 49 号）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年 5 月 31 日 法律第 100 号）
- ・ 旅館業法（昭和 23 年 7 月 12 日 法律第 138 号）
- ・ 食品衛生法（昭和 22 年 12 月 24 日 法律第 233 号）
- ・ 公衆浴場法（昭和 23 年 7 月 12 日 法律第 139 号）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年 5 月 30 日 法律第 57 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年 4 月 7 日 法律第 49 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年 7 月 5 日 法律第 117 号）
- ・ 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）
- ・ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・ その他関係法令

(4) 市条例等

- ・ 横浜市上郷・森の家条例
- ・ 横浜市開発事業の調整等に関する条例
- ・ 緑の環境をつくり育てる条例
- ・ 横浜市屋外広告物条例
- ・ 横浜市駐車場条例
- ・ 横浜市自転車等の放置防止に関する条例
- ・ 横浜市建築基準条例
- ・ 横浜市福祉のまちづくり条例
- ・ 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例
- ・ 横浜市高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物に関する条例（建築物バリアフリー条例）
- ・ 横浜市火災予防条例
- ・ 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例
- ・ 横浜市生活環境の保全等に関する条例
- ・ 横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例
- ・ 横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例
- ・ 横浜市電気工作物保安規程

- ・横浜市個人情報保護に関する条例
- ・横浜市の保有する情報の公開に関する条例
- ・横浜市中心企業振興基本条例
- ・横浜市風致地区条例
- ・横浜市環境影響評価条例
- ・横浜市指定管理者制度運用ガイドライン
- ・横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン
- ・その他関連する条例、規程等

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 評価方法

市は、本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減やサービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

(2) 評価基準・手順

市の財政負担見込額の算定については、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

サービスの水準については、できる限り定量的に行うこととするが、定量化が困難な場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定結果及び選定における客観的評価の公表方法

本事業を特定事業と選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、速やかに公表する。また、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ときも同様に公表する。

第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の選定方法

本事業では、施設の施設整備、維持管理、運営の各業務を通じて、広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うことを予定している。

2 選定の手順及びスケジュール

募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

スケジュール	日程
実施方針、要求水準書（案）の公表	平成 29 年 4 月 7 日
実施方針等に関する説明会の開催	平成 29 年 4 月 20 日
実施方針等に関する質問・意見の受付締切	平成 29 年 5 月 10 日
実施方針等に関する質問・意見の回答	平成 29 年 6 月 2 日
特定事業の選定・公表	平成 29 年 6 月中旬予定
募集要項の公表	平成 29 年 7 月予定
募集要項等に関する第 1 回質問の受付締切	平成 29 年 7 月予定
募集要項等に関する第 1 回質問の回答	平成 29 年 8 月予定
参加資格確認書類の受付締切	平成 29 年 9 月予定
参加資格確認書類の通知	平成 29 年 9 月予定
募集要項等に関する第 2 回質問の受付締切	平成 29 年 10 月予定
募集要項等に関する第 2 回質問の回答	平成 29 年 10 月予定
提案書提出期限	平成 29 年 12 月予定
優先交渉権者の決定・公表	平成 30 年 2 月予定
基本協定締結	平成 30 年 3 月予定
事業契約締結	平成 30 年 6 月予定

3 応募手続き

事業者の応募手続きを以下のとおり行う。詳細については、募集要項等において示す。

(1) 実施方針等の説明会の開催

実施方針等に関する説明会を以下のとおり開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について市の考え方の説明を行う。

開催日時	平成 29 年 4 月 20 日（木）14 時から
説明会会場	関内駅前第二ビル 6 階 C 会議室（横浜市中区港町 2-9）
申込期限	平成 29 年 4 月 14 日（金）17 時まで
申込方法	実施方針等に関する説明会申込書（様式 1）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。参加人数は、1 社 3 名までとする。
申込先	横浜市 市民局 地域施設課 電話：045（671）2327 E-mail：sh-morinoie@city.yokohama.jp
留意事項	当日は資料の配布を行わないため実施方針等については参加者において留意すること。

(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付・回答

ア 受付方法

実施方針等に対する質問・意見がある場合は、実施方針に関する質問・意見書（様式 2、3）に所要の事項を記入し、平成 29 年 4 月 7 日（金）から同年 5 月 10 日（水）午後 5 時までの間に、問い合わせ先に電子メールにより送付すること。

なお、使用ソフトは、Excel 2010 とする。様式は、市ホームページに掲載されたものを、ダウンロードして使用すること。

イ 回答方法

質問に対する回答は、市のホームページで平成 29 年 6 月 2 日（金）に公表する予定である。

(3) 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等からの意見・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。

変更を行った場合には、特定事業の選定までにホームページ等で速やかに公表する。

(4) 募集要項等の公表

募集要項等は、平成 29 年 7 月頃に公表する予定である。

4 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとする。応募者の構成等については、事業スキームの参考イメージ（別紙 1）も参照すること。

ア 応募者の定義

応募者は、単独の企業（応募企業）又は複数の企業で構成されるグループ（応募グループ）とする。

本事業では、建設業務（改修・更新工事）を行う者で、市内に本社機能を有する企業（市内企業）のみが、応募企業となることができる。

イ 応募企業の場合の構成

応募企業の場合、選定された応募企業が PFI 事業者となるが、応募企業以外の者で、事業開始後、PFI 事業者から業務を受託し、又は請け負うことを予定している者を協力企業とする。

ウ 応募グループの場合の構成

応募グループの場合、選定された応募グループが PFI 事業者となるが、応募グループを構成し、PFI 事業者を構成する共同事業体の構成員として、市と事業契約等を締結することを予定している者又は PFI 事業者が SPC の場合、SPC に出資することを予定している者を構成企業とし、構成企業以外の者で、事業開始後、PFI 事業者から業務を受託し、又は請け負うことを予定している者を協力企業とする。

応募者は、参加資格確認の申請時には、構成企業、協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。また、構成企業の中から代表企業を定め、代表企業が必ず参加資格確認の申請及び応募手続を行うこと。

エ SPC の組成

選定された応募者が、本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立し、市と事業契約締結をする者としても構わない。ただし、SPC を設立する場合は、次の要件をすべて満たすこと。

- ・代表企業は、SPC の出資者のうち最大の出資を行い、すべての構成企業が SPC の出資者となること。
- ・構成企業以外の者による SPC への出資は認めない。
- ・出資者である構成企業は、「カ 応募者の構成の変更」に記載する場合を除き、本事業が終了するまで SPC 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、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

オ 重複参加の禁止

応募企業、応募グループの構成企業及び応募者の協力企業、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、他の応募者の構成企業又は協力企業になることはできない。

カ 応募者の構成の変更

参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成の変更は、「4.応募者の備えるべき参加資格要件 (3)参加資格基準日等 イ参加資格の喪失」に記載する場合を除いて、原則的に認めない。ただし、当該応募者が事業者として選定された後、施設整備業務（設計及び改修等）を担う者に限り、事業開始後、当該担当業務が終了し、維持管理、運営が開始した時点で、希望に応じて、構成企業又は協力企業からの脱退を市に申請することができる。市は、応募者の構成の変更に伴う指定管理者の再指定の議決が、市会で可決された場合に限り、これを認めることとする。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者の参加資格要件は、次のとおりとする。応募者の参加資格要件については、事業スキームの参考イメージ（別紙 1）も参照すること。

ア 応募者及び協力企業の共通の参加資格要件

横浜市契約規則（昭和 39 年 3 月横浜市規則第 59 号）第 3 条第 1 項に掲げるものでないこと及び同条第 2 項の規定に定めた資格を有する者であること。市の競争参加資格を有しない企業等が構成企業又は協力企業として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 各業務に当たる者の参加資格要件

応募者のうち、応募企業、応募グループの構成企業又は応募者の協力企業のいずれかが、以下の参加資格要件を満たすものとする。

なお、応募者が SPC を組成しない場合は、応募企業、応募グループの構成企業は、必ず以下の「(イ) 建設業務（改修・更新工事）を行う者の参加資格要件」を満たすこと。

(7) 設計業務を行う者の参加資格要件

設計業務を行う者は、次の資格を満たすこと。

- 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 29 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。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、競争参加資格を欠くものとする。
- c 平成元年 4 月 1 日から本事業の競争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、宿泊施設を設計した実績を有する者であること。

(イ) 建設業務（改修・更新工事）を行う者の参加資格要件

建設業務（改修・更新工事）を行う者は、次の資格を満たすこと。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく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。

- b 平成 29 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。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、参加資格を欠くものとする。
- c 平成 29 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿において「A ランク」の者であること。
- d 市内に本社機能を有する企業であること。ただし、市内企業が 1 社以上含まれおり、応募グループが、共同事業体（ジョイントベンチャー）の形式をとる場合に限り、建設業務を複数者で担うことを認めることとする。

(f) 維持管理業務を行う者の参加資格要件

- a 平成 29 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において、営業種目として委託関係の営業種目で登録を認められている者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。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、競争参加資格を欠くものとする。
- b 維持管理・保全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。

(g) 運營業務を行う者の参加資格要件

- a 平成 29 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において、営業種目として委託関係の営業種目で登録を認められている者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。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、競争参加資格を欠くものとする。
- b 運營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。

ウ 応募者の失格要件

応募企業、応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が、以下の欠格事由のいずれかに抵触する場合は、応募することができない。

(7) 欠格事由

- a 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者。

- b 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する事実があった後 3 年を経過しない者又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者。
- c PFI 法第 9 条第 1 項各号のいずれかに該当する者。
- d 「横浜市指名停止等措置要綱」（以下、「指名停止措置要綱」という。）に基づく指名停止措置の期間中の者。
- e 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく更生手続開始の決定後、市の競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）
- f 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく再生手続開始の決定後、市の競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）
- g 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される者。
- h 国税又は地方税を滞納している者。
- i 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。
- j 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。
- k 本事業に係るアドバイザー業務の関係者、本事業に係るアドバイザー業務の関係者に資本面で関与（関係者の発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 25 を超える出資をしていることをいう。）しており、かつ、人事面で関連している者（会社の代表者又は役員が、関係者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。） 本事業に係るアドバイザー業務関係者とは、株式会社日本経済研究所、株式会社サトウファシリティーズコンサルタント及びアンダーソン・毛利・友常法律事務所である。

1 本事業の審査委員、審査委員が所属する団体等と資本面若しくは人事面において関連のある者（資本面及び人事面に関する制限は、「4.応募者の備えるべき参加資格要件（2）応募者の参加資格要件 ウ応募者の失格要件（ア）欠格事由 k」を準用する。）又は本事業の審査委員及び審査委員が所属する団体等から、本事業に係る助言等を受けている者。

(4) 接触禁止

募集要項等の公表後、優先交渉権者の決定までの間に、本事業に関して、担当部局への事務的な連絡（書類提出に係る事前連絡、法令の確認等）を除き、市の事前の承諾なく、市の担当部局、本件に係るアドバイザー及び本事業の審査委員と接触した者。

(3) 参加資格確認基準日等

参加資格確認基準日等については、以下のとおりとする。

ア 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、参加資格確認申請書締切日とする。

イ 参加資格の喪失

応募者が参加資格を喪失した場合については、以下のとおりとする。

(ア) 参加資格確認基準日の翌日から提案書提出までの間

参加資格確認基準日の翌日から提案書提出までの間、応募企業、応募グループの構成企業又は応募者の協力企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は本公募に参加できない。ただし、応募グループの代表企業以外の構成企業又は応募者の協力企業が参加資格を欠くに至った場合は、以下のときに限り、参加できるものとする。

a 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、必要書類を提出したうえで、市が参加資格等を確認し、これを認めたとき。

b 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が担当する業務に当たる者が複数であり、当該構成企業又は協力企業を除く、応募企業、応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が、全ての参加資格等を満たすことを、市がこれを認めたとき。

(イ) 提案書提出の翌日から優先交渉権者の決定までの間

提案書提出の翌日から優先交渉権者の決定日までの間、応募企業、応募グループの構成

企業又は応募者の協力企業が参加資格を欠くに至った場合、市は、当該応募者を優先交渉権者の決定のための審査対象から除外する。ただし、応募グループの代表企業以外の構成企業又は応募者の協力企業が参加資格を欠くに至った場合は、以下のときに限り、当該応募者の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 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、必要書類を提出したうえで、市が参加資格の確認及び PFI 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（補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする）。
- b 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が担当する業務に当たる者が複数であり、当該構成企業又は協力企業を除く構成企業又は協力企業で、全ての参加資格等を満たすことを市が確認し、かつ PFI 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 審査及び選定に関する事項

(1) 審査委員会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置し、専門的かつ客観的視点から検討を行うため、学識経験者等の外部委員により構成される審査委員会において行うものとする。

(2) 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりとする。

ア 二段階審査

審査は、参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。

イ 参加資格審査

参加資格審査は、応募者の参加資格について、市が募集要項等に示す参加資格要件に基づき行う。

ウ 提案審査

提案審査は、参加資格審査を通過した者から提出された提案書類について、審査基準を踏まえ、審査委員会において、性能審査を行う。

(3) 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の意見を踏まえ、優先交渉権者を決定

6 結果及び評価の公表方法

審査結果は、これを公表する。

7 契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、市と本事業に関する基本協定を締結する。

(2) 事業契約の締結

基本協定を締結した後、優先交渉権者は、事業予定者として、市と本事業に関する事業契約の仮契約を締結し、議会の議決を経て、本契約を締結する。

8 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。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、選定された事業者の提案書の一部又は全部を無償で使用でき、また、審査結果の公表に必要な範囲で、選定事業者以外の応募者の提案書の一部を無償で使用できるものとする。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、応募者が負うものとする。

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 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

予想されるリスク及び市と選定事業者の責任分担は、その概略をリスク分担表（案）（別紙2）として示すが、詳細については、募集要項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。

2 提供されるべきサービス水準

本事業において提供されるべきサービス水準については、要求水準書（案）に示すが、詳細については、募集要項に添付される要求水準書に規定する。

3 事業の実施状況の監視

市は、選定事業者が提供するサービスの内容の確認及び選定事業者の財務状況を把握するため、選定事業者に対して定期的に業務状況や財務状況の報告等を求めることができるものとする。

また、市は、選定事業者が事業契約書で定める条件に違反した場合は、選定事業者に対して改善措置を求めることができるものとする。報告及び改善措置の方法、内容等については、募集要項に明示し、最終的には、事業契約書で規定する。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

本施設の立地条件は、次のとおりである。

所在地	横浜市栄区上郷町1499番地-1 ほか
敷地面積	67,389.620㎡
権利関係	市所有（民有地であるバーベキュー場の一部も市が取得予定）
用途地域等	市街化調整区域、円海山風致地区（第1種）、近郊緑地保全区域
位置図	
交通	<p>【電車・バス・タクシー】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR「大船」駅東口から神奈川中央交通バス、船08系統（金沢八景行）で、「森の家前」下車徒歩約7分（バス所要時間約20～30分） ・京浜急行「金沢八景」駅から神奈川中央交通バス、船08系統（大船駅行）で、「森の家前」下車徒歩約7分（バス所要時間約20～30分） ・JR港南台駅からタクシー（所要時間約15～20分） <p>【自動車】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜横須賀道路「朝比奈IC」から、環状4号線で約5分
周辺施設	横浜自然観察の森、金沢公園、八景島シーパラダイス、海の公園、鎌倉カントリークラブ、建長寺等

2 周辺環境

本施設は、横浜市栄区上郷町にあり、横浜市の緑の十大拠点である「円海山周辺地区」のエリアに位置し、近郊緑地保全区域に指定されている。円海山周辺の森は、多摩から三浦半島に続く「多摩・三浦丘陵群の一部であり、横浜市最大の緑地である。

また、横浜自然観察の森や金沢動物園に隣接しており、さらに周辺には、海の公園、八景島、鎌倉等が存在する。

本事業では、こうした周辺環境を踏まえ、周辺施設との連携により地域全体の魅力向上に資する提案を期待するところである。

また、本施設の敷地が近隣緑地保全区域に該当することから、建築物の建築、造成及び樹木の伐採等の行為を行う際には市に届け出る必要があるなど留意が必要である。詳細は、要求水準書において示す。

3 土地取得等に関する事項

本施設の土地である市有地については、PFI 事業者は、事業期間に亘り、無償で使用する事ができる。

4 施設整備に関する要件

改修後の要件等の詳細については、要求水準書において示す。

第5 事業計画又は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 協議、調停、仲裁、裁判

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、市と選定事業者は、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 裁判管轄の指定

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 事業者に債務不履行の懸念が生じた場合

市は、選定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。選定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、事業契約書等に規定する。

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。

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 想定される措置並びに支援等、その方針

選定事業者が本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。

2 法制上、税制上の措置、並びに補助金、融資など財政上及び金融上の支援を得るための協力、その方針

選定事業者が本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選定事業者が受けることができるよう努める。

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

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決に関する事項

市は、事業契約の仮契約締結までに、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。事業契約の本契約締結に関しては、平成30年第2回市会定例会に議案提出し、議決を得る予定である。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3 対話についての考え方

本事業では、民間のアイディア、創意工夫、ノウハウを最大限に活用した事業とするため、実施方針等に関する説明会において、本事業に関する意見交換を実施することを予定している。

4 実施方針の問い合わせ先

所 管 課：横浜市 市民局 地域施設課

所 在：〒231-0017 横浜市中区港町 2-6 横浜関内ビル 4F

電 話：045（671）2327

E・m a i l：sh-morinoie@city.yokohama.jp

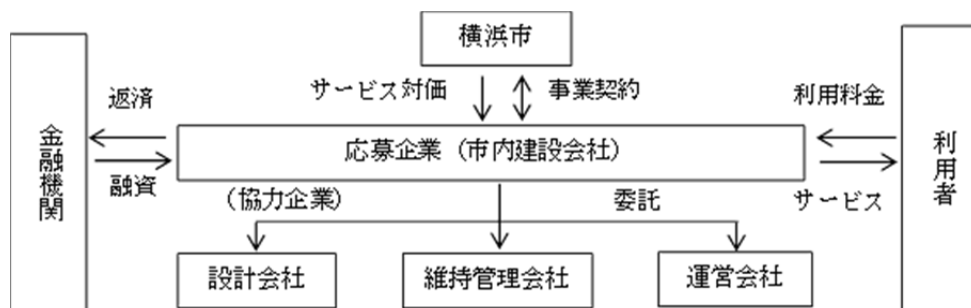
ホームページ：http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/chiiki/

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

別紙1 事業スキームの参考イメージ

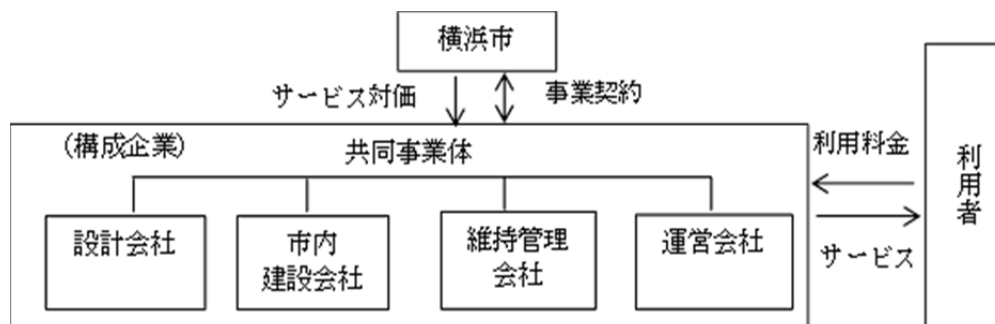
本事業で想定される事業スキームの参考イメージを以下のとおり示すが、これに限定されるものではない。

【応募企業の場合の事業スキームのイメージ】



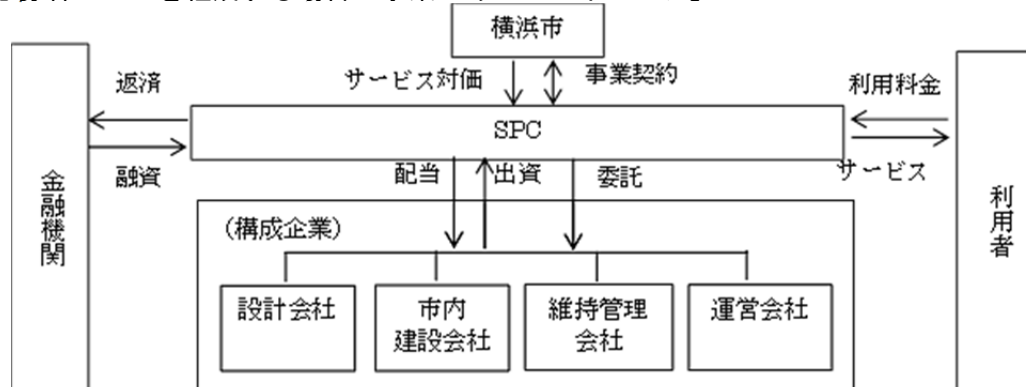
※ 市内建設会社のみが、単独で応募企業になることができる。

【応募グループの場合の事業スキームのイメージ】



※ 市内建設会社が共同事業体の構成企業の一員である場合に限り、市外建設会社が構成企業の一員となることを認める。建設会社として市外建設会社のみが構成企業となることは認めない。

【応募者がSPCを組成する場合の事業スキームのイメージ】



※ 市内建設会社がSPCの構成企業の一員である場合に限り、市外建設会社が構成企業の一員となることを認める。建設会社として市外建設会社のみが構成企業となることは認めない。

別紙2 リスク分担表（案）

【事業期間共通】

リスクの種類		リスクの内容	分担者	
			市	事業者
募集要項リスク		募集要項等の公表資料の記載内容に関する誤り及び変更等に伴い発生した増加費用や損賠	○	
契約リスク		市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きが遅延する等の損賠	○	
		事業者の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きが遅延する等の損賠		○
		市の帰責事由により議会の議決が得られないことによる契約未締結・遅延	○	
		事業者の帰責事由により議会の議決が得られないことによる契約未締結・遅延		○
制度関連リスク	法制度リスク (税制変更含む)	本事業に直接関係する法制度の変更に伴う増加費用	○	
		上記以外の場合		○
	許認可リスク	事業の実施に必要な許認可取得の遅延・失効などに伴う損害（市が取得するもの）	○	
		上記以外の場合		○
社会リスク	住民リスク	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等	○	
		上記以外の施設整備又は維持管理運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等		○
	環境問題リスク	事業期間中の事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、地下水の断水、有害物質の排出・漏洩等）に関するもの		○
		第三者賠償リスク	市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任	○
事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任			○	
経済リスク	資金調達リスク	市の帰責事由により必要な資金が確保できなかったことに伴う損害	○	

		事業者の帰責事由により必要な資金が確保できなかったことに伴う損害		○
	金利変動リスク	金利変動によって生じた増加費用		○
	物価変動リスク	事前調査・設計・工事期間中における物価変動によってかかる増加費用		○
		維持管理・運営期間中における、物価変動にかかる増加費用であって、サービス購入料にかかるもの	○	
		維持管理・運営期間中における、物価変動にかかる増加費用であって、上記以外のもの		○
債務不履行リスク		市の支払遅延・不能等生じた損賠	○	
		事業者による事業放棄、事業破綻等によって生じた損賠		○
不可抗力リスク		戦争、暴動、自然災害等による本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等によって生じた損害のうち一定の金額の範囲内のもの*1		○
		戦争、暴動、自然災害等による本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等によって生じた損害のうち一定の金額範囲を超えるもの*1	○	
		戦争、暴動、自然災害等による営業不能等による収入の減少		○

*1：不可抗力事由発生時における、事業者及び市の負担する金額の範囲は、募集要項等で明らかにする。

【施設整備】

リスクの種類		リスクの内容	分担者	
			市	事業者
事前調査リスク		市が実施した事前調査の記載内容に関する誤り及び変更等によって生じた増加費用、損害	○	
設計変更リスク		市からの提示条件の不備、指示の変更等に基づく設計変更によって生じた追加費用	○	
		上記以外の場合（法令変更、不可抗力を除く）		○
改修工事リスク	工事費増加リスク	市からの提示条件の不備、指示の変更等に基づく工事費の増加	○	
		公表資料や事前視察等では推定不可能な既存施設の瑕疵	○	

		や法令不適格、想定外の老朽化・劣化に基づく工事費の増加		
		上記以外の場合（法令変更、不可抗力を除く）		○
	工事遅延リスク	市からの提示条件の不備、指示の変更等に基づく工事遅延による損害	○	
		上記以外の場合		○
設備更新リスク		設備・機器更新に伴う想定外の不具合の発生に伴う追加費用、損害		○
要求水準未達リスク		要求水準書の未達、不適合（施工不良を含む）の発覚に伴う追加費用		○
要求水準変更リスク		市の指示による要求水準等の変更に伴う追加費用	○	

【維持管理・運営】

リスクの種類		リスクの内容	分担者	
			市	事業者
開業遅延リスク		市の指示や帰責事由による開業遅延に伴う損害	○	
		上記以外の場合（法令変更、不可抗力を除く）		○
需要リスク		需要変動に起因する費用・収入の増減		○
利用者対応リスク		市政及び施設に対する市の方針に関わる苦情等	○	
		利用者からの苦情、利用者間のトラブル等		○
盗難リスク		施設の物品の盗難に伴う損害		○
		利用者が盗難の被害にあったことに伴う損害		○
情報流出リスク		市の帰責事由に伴う個人情報の流出による損害	○	
		管理不備など事業者の帰責事由に伴う個人情報等の流出による損害		○
要求水準未達リスク		維持管理運営期間中に要求水準未達・要求性能不適合が見つかった場合		○
施設の瑕疵リスク		維持管理運営期間中に施設の瑕疵が見つかった場合（施工不良も含む）		○
施設・設備の破損リスク		市の責めによらない（第三者による場合を含む。）施設・設備の破損に伴う損害		○

【事業終了時】

リスクの種類		リスクの内容	分担者	
			市	事業者
事業終了時の 手続リスク		事業終了に伴う諸手続き及び諸費用の発生、PFI 事業者の清算手続に伴う損益等		○
事業終了時の 施設の状 態		事業終了時の施設・設備の状態の要求水準の未達		○