

みなとみらい21中央地区
20街区MICE施設整備事業
実施方針

平成26年8月29日

横浜市

I. はじめに

横浜市（以下、「市」という。）は、みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業（PFI事業①及び民間収益事業により構成される事業。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

本実施方針において次の各号に掲げる用語の定義は、本文中に明示されているものを除き、それぞれ当該各号に定めるところによる。

1. 事業全体に関する用語

- (1) **本事業** みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業をいい、PFI事業①及び民間収益事業により構成される事業をいう（20街区の位置は別紙1に示すとおり）。
- (2) **PFI事業①** 本事業のうち、市がPFI法に基づく特定事業として選定し、PFI事業者①が実施する、20街区MICE施設及び周辺基盤施設①の設計、建設及び維持管理を個別に、又は総称した事業をいう。
- (3) **民間収益事業** 本事業のうち、民間収益事業者が独立採算により実施する、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を個別に、又は総称した事業をいう。
- (4) **PFI事業②** 本事業とは別に、市がPFI法に基づく特定事業として選定し、PFI事業者②が実施する、20街区MICE施設の公共施設等運営事業をいう。

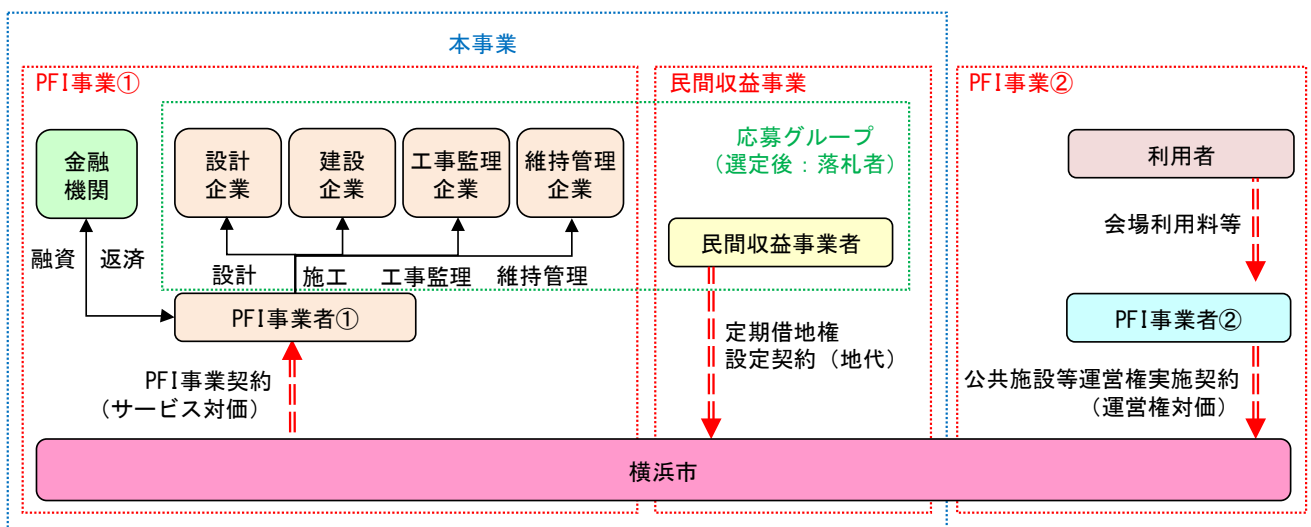
2. 体制に関する用語

- (5) **応募グループ** 本事業の実施にかかる総合評価一般競争入札に応募する事業グループをいい、PFI事業①にかかる設計企業、建設企業、工事監理企業及び維持管理企業、並びに民間収益事業者（新たに特別目的会社（SPC）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により構成されるグループをいう。
- (6) **構成員** 応募グループを構成する法人の一部で、PFI事業者①に出資を行う法人をいう。他の応募グループの構成員、協力会社又はその他企業として参画することは認められない。
- (7) **協力会社** 応募グループを構成する法人の一部で、PFI事業者①から設計業務、工事監理業務、建設業務又は維持管理・保全業務を受託し、又は請け負う法人で、かつ、PFI事業者①に出資を行わない法人をいう。他の応募グループの構成員、協力会社又はその他企業として参画することは認められない。
- (8) **その他企業** 応募グループを構成する、構成員又は協力会社以外の法人で、民間収益事業者、民間収益事業者に出資する法人、民間収益事業者と賃貸借契約を契約する法人、民間収益事業者と請負又は委託契約を締結する法人などをいう。他の応募グループへも、その他企業として参画することが認められる。
- (9) **落札者** 本事業の実施にかかる総合評価一般競争入札の方法により選定された応募グループをいう。
- (10) **PFI事業者①** PFI事業①を実施することを目的として、会社法に定める株式会社として落札者が設立する特別目的会社（SPC）をいい、PFI法第8条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された者をいう。
- (11) **民間収益事業者** 民間収益事業を実施することを目的として、民間収益施設を所有し、市が定期借地権設定契約を締結する相手方の法人をいう（民間収益事業者の法人形態は、別紙2に示すとおり）。

り)。

- (12) **PFI事業者②** 本事業とは別に、20 街区MICE施設を対象として、市がPFI法第 16 条に基づき公共施設等運営権を設定する法人をいう。
- (13) **設計企業** PFI事業者①が、設計業務の全部又は一部を委託し、又は請け負わせる構成員や協力会社をいう。
- (14) **建設企業** PFI事業者①が、建設業務の全部又は一部を請け負わせる構成員や協力会社をいう。
- (15) **工事監理企業** PFI事業者①が、工事監理業務の全部又は一部を委託し、又は請け負わせる構成員や協力会社をいう。
- (16) **維持管理企業** PFI事業者①が、維持管理・保全業務の全部又は一部を委託し、又は請け負わせる構成員や協力会社をいう。

図表 1 事業の全体スキーム



図表 2 応募グループを構成する企業の位置づけと他の応募グループへの参加可否の関係

PFI事業者①への出資	PFI事業者①からの直接の受託	当該企業の位置づけ	他の応募グループへの参加可否		
			構成員	協力会社	その他企業
出資あり	受託あり	構成員	不可	不可	不可
	受託なし				
出資なし	受託あり	協力会社	不可	不可	不可
	受託なし	その他企業	不可	不可	可能

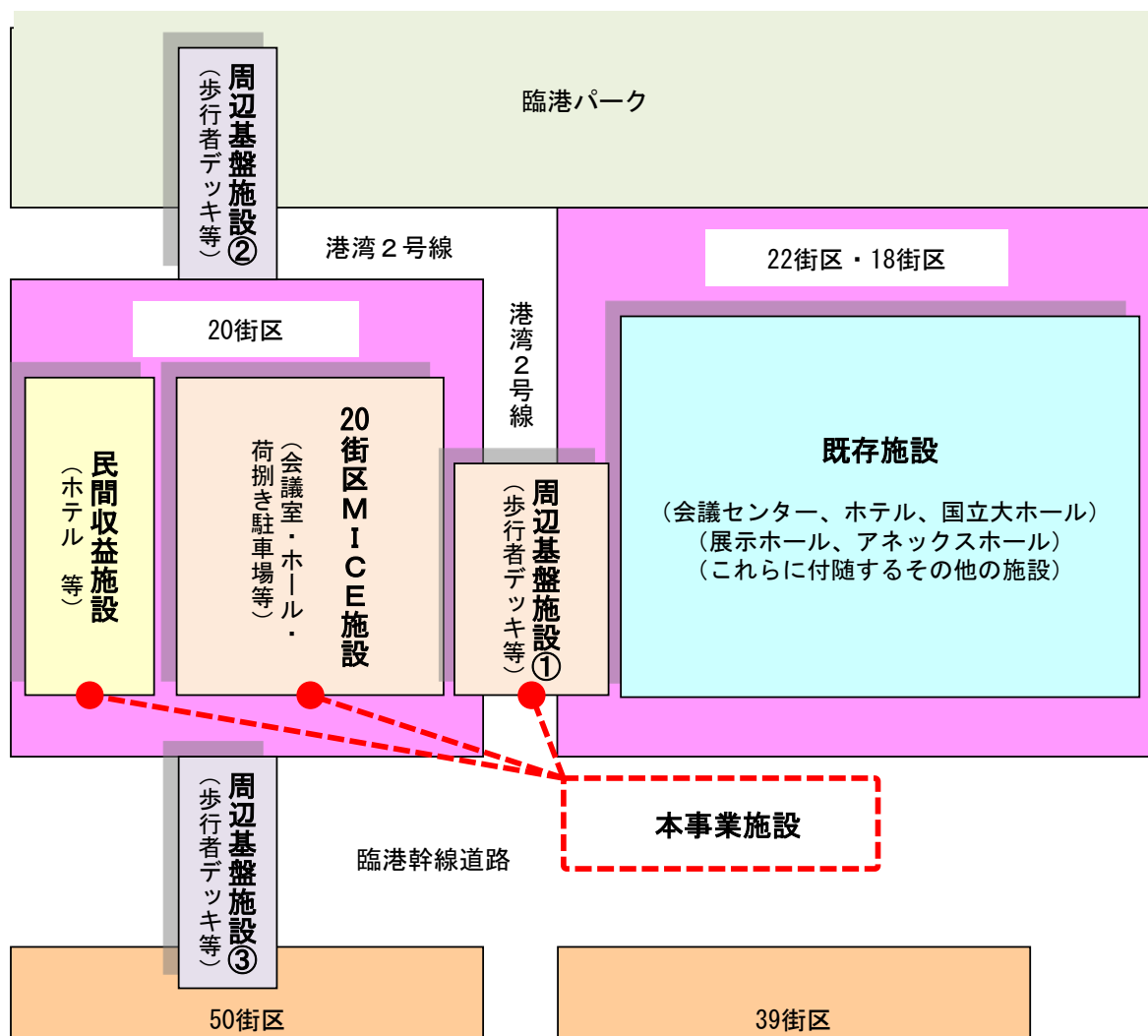
3. 施設に関する用語

- (17) **本事業施設** 20 街区MICE施設、民間収益施設及び周辺基盤施設①を個別に、又は総称していう。
- (18) **20 街区MICE施設** PFI事業①により整備される、多目的ホール、会議室及び荷捌き駐車場

等の公共施設をいう。

- (19) **民間収益施設** 民間収益事業により整備される民間施設をいう。
- (20) **周辺基盤施設①** P F I 事業①により整備される、既存施設と 20 街区 M I C E 施設をつなぐ歩行者デッキ等の公共施設をいう。
- (21) **周辺基盤施設②** 本事業とは別に市が整備する予定である、本事業施設と臨港パークをつなぐ歩行者デッキ等をいう。
- (22) **周辺基盤施設③** 本事業とは別に市が整備する予定である、本事業施設と 50 街区をつなぐ歩行者デッキ等をいう。
- (23) **既存施設** みなとみらい 2 1 中央地区 18 街区及び 22 街区に立地している、会議センター、ホテル、国立大ホール、展示ホール、アネックスホール及びこれらに付随するその他の施設を個別に、又は総称していう。

図表 3 各施設の関係



※ 本図表は、本事業施設、周辺基盤施設②、周辺基盤施設③及び既存施設の関係を模式的に示したものであり、各施設の位置や配置等の詳細については、P F I 事業者①及び民間収益事業者が行う設計により確定する。

4. その他の用語

- (24) **提案書** 応募グループが市に対して提出した書類等及び図面に含まれる本事業に関する一切の提案をいう。
- (25) **サービス対価** P F I 事業①の履行の対価として市が P F I 事業者①に対して支払う金銭又はその金額をいう。サービス対価は、設計・建設の対価及び維持管理の対価から構成される。
- (26) **本件引渡日** 20 街区 M I C E 施設を P F I 事業者①が市に引き渡す日をいう。

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	9
第 2	本事業にかかる事業者の募集及び選定に関する事項	10
1	事業者選定に関する基本的事項	10
2	事業者の募集及び選定の手順に関する事項	12
3	応募グループの備えるべき競争参加資格要件	14
4	競争参加有資格者との対話についての考え方	19
5	提出書類の取扱い	19
6	P F I 事業者①との契約手続等	20
7	民間収益事業者との契約手続等	21
第 3	選定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	23
1	基本的な考え方	23
2	予想されるリスクと責任分担	23
3	モニタリング等	23
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	25
1	立地条件	25
2	本事業施設の構成	25
3	土地の使用に関する事項	26
第 5	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	27
1	基本的な考え方	27
2	管轄裁判所の指定	27
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	28
1	選定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
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
3	金融機関等と市の協議	28
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	29
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	29
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	29
3	その他の支援に関する事項	29
第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	30
1	議会の議決	30
2	応募に伴う費用負担	30
3	問い合わせ先	30
別紙 1	20 街区及び 22 街区内の敷地の一部の位置図	31
別紙 2	民間収益施設の提案条件	32
別紙 3	想定されるリスクと責任分担	34

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

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 林 文子

(3) 事業の目的

横浜市は、1859年の開港以来、日本近代化の原点の地であり、国際的に開かれた都市として発展してきた。現在も、日本有数の国際貿易港、羽田空港へのアクセスなど優れた交通網、緑豊かな住環境など、ビジネスに必要な都市環境が整っている。国の政策に関しては、平成23年に「環境未来都市」「国際戦略総合特区」、平成25年には「グローバルMICE戦略都市」に指定されている。

みなとみらい21中央地区は、「24時間活動する国際文化都市」「21世紀の情報都市」「水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市」を目指すべき都市像に掲げ、都市づくりを進めている。当地区にはホテルやショッピングセンターをはじめ、美術館・博物館などエンターテインメント施設も集積しており、コンベンションに必要な施設が揃っている強みがある。既存施設であるパシフィコ横浜では、国際会議の開催件数・参加人数とも国内のMICE施設中で首位を維持している。

一方、シンガポールや韓国などアジア諸国がMICE施設整備を進め国際会議開催件数を伸ばしており、日本国内のMICE施設は相対的な国際競争力の低下が危惧されている。また、首都圏のMICE施設は稼働率が高く、国際会議の開催需要に応えられていない状況にあり、既存施設においても多くの開催機会を損失している。さらに、2020年には東京オリンピックが開催されることから、首都圏において、さらなるコンベンション施設の不足が予想される。

本事業では、20街区MICE施設、周辺基盤施設①及び民間収益施設を整備し、横浜の強みを生かしてMICE機能を強化することで、経済的波及効果と文化・産業・人材育成等の社会的波及効果、さらに都市の競争力・ブランド力を向上することを目的とする。

本事業では、20街区MICE施設として、多目的ホール、会議室及び荷捌き駐車場等をPFI事業①として整備するとともに、ホテルを含む民間収益施設を、民間収益事業として整備する。コンベンションに必要な施設を強化することでALL IN ONEの魅力を高め、また、みなとみらい21地区の都市づくりに寄与することを目指す。

20街区MICE施設の整備に当たっては、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、本事業の実施に当たっては、「横浜市中心小企業振興基本条例」の趣旨に鑑み、地域活性化に資することにも期待するものである。

(4) 事業内容

① 事業対象

本事業では、20 街区M I C E 施設（公共施設）及び周辺基盤施設①（公共施設）、並びに民間収益施設（民間施設）を一体的に整備するものとする。また、本事業施設の整備に当たっては、既存施設との連携や一体的運営を考慮して行うものとする。

本事業のうち、20 街区M I C E 施設及び周辺基盤施設①の設計、建設及び維持管理をP F I 事業①と定義し、P F I 法に基づく特定事業の対象とする方針である。民間収益事業はP F I 法に基づく特定事業の対象外とする方針であり、市と民間収益事業者との間で締結する定期借地権設定契約に基づき、独立採算事業として整備する。

なお、20 街区M I C E 施設の運営は、既存施設との一体的な運営を目指すため、本事業とは別にP F I 事業②として実施することとし、市がP F I 法第 16 条に基づき公共施設等運営権を設定する法人を選定する方針である。P F I 事業者②の選定に当たっては、20 街区M I C E 施設と既存施設との一体的運用を図ることにより、M I C E 施設としての国際競争力確保につながるものと考えられる。このため、現時点では、既存施設を所有・運営している株式会社横浜国際平和会議場に対して提案書の提出を求め、横浜市民間資金等活用事業審査委員会による客観的な評価を得て選定することが望ましいと考えている。

図表 4 各事業の事業対象（太枠部分は本事業の範囲）

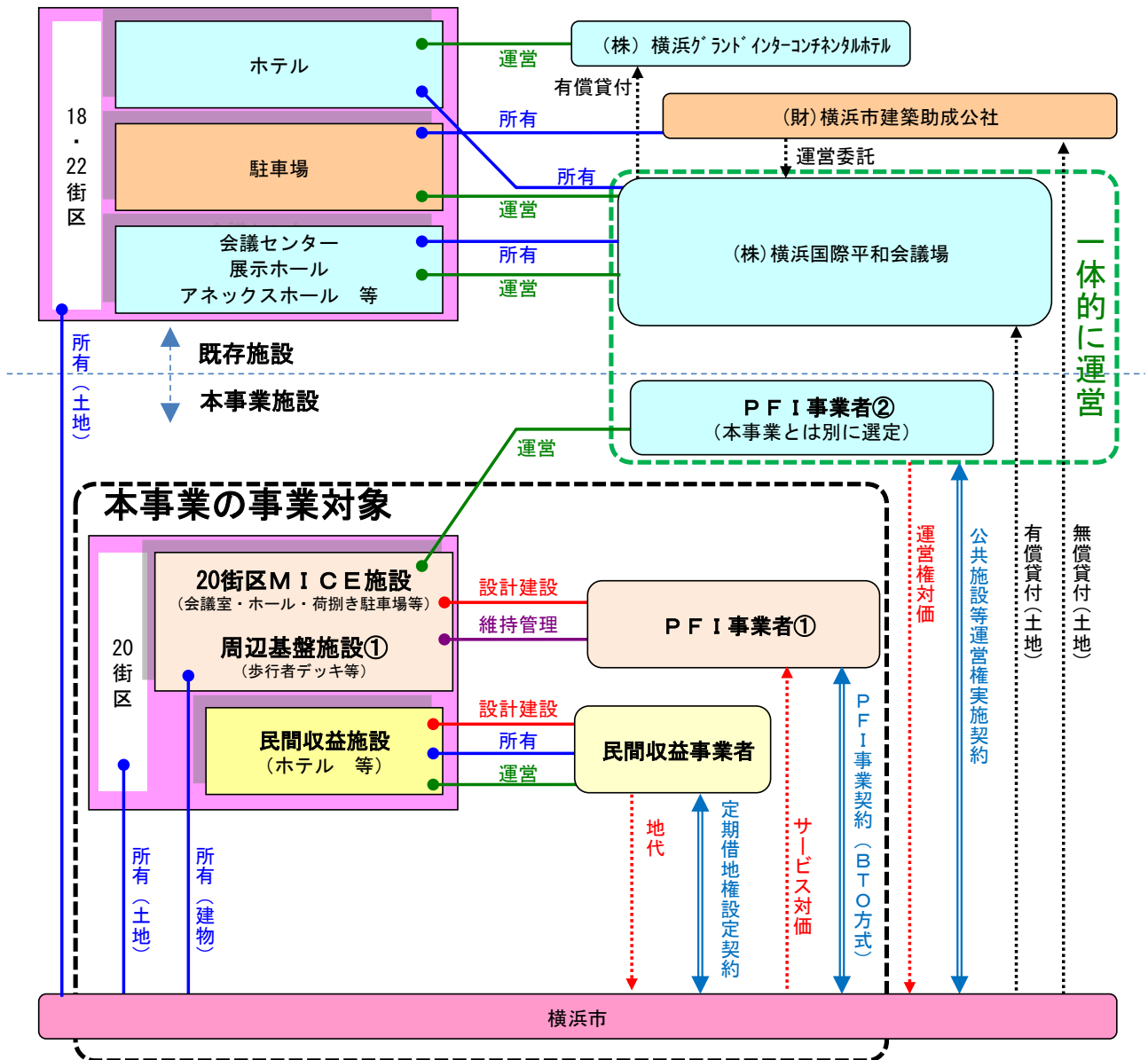
施設名称 (本事業施設)	主な導入機能	各事業の事業対象			
		設計	建設	維持管理	運営
20 街区M I C E 施設	会議室	P F I 事業① (本事業の対象・ 特定事業の対象)			P F I 事業② (本事業の 対象外)
	多目的ホール				
	荷捌き駐車場等				
周辺基盤施設①	歩行者デッキ等				
民間収益施設	ホテル等	民間収益事業 (本事業の対象・特定事業の対象外)			

※各施設の施設規模等については、「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」、「2 本事業施設の構成」参照。

図表 5 各施設の所有・運営関係（太枠部分は本事業の範囲）

	本事業施設		既存施設	
	20 街区 M I C E 施設	民間収益施設	M I C E 施設	ホテル
資金調達	P F I 事業者①	民間収益事業者	—	—
設計建設	P F I 事業者①	民間収益事業者	—	—
維持管理	P F I 事業者①	民間収益事業者	(株) 横浜国際平和会議場	(株) 横浜国際平和会議場
運営	P F I 事業者②	民間収益事業者	(株) 横浜国際平和会議場	(株) 横浜グランドインターコンチネンタルホテル
建物所有	横浜市	民間収益事業者	(株) 横浜国際平和会議場等	(株) 横浜国際平和会議場
土地所有	横浜市	横浜市	横浜市	横浜市

図表 6 既存施設を含めた本事業の全体スキーム



② 事業の方式

ア P F I 事業①（本事業の対象・特定事業の対象）

P F I 事業者①が 20 街区M I C E施設の設計、建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間終了までの間の維持管理を行う方式（B T 0方式）とする。

イ 民間収益事業（本事業の対象・特定事業の対象外）

民間収益事業については、特定事業の対象外であるが、独立採算事業として、民間収益事業者が民間収益施設の設計、建設、維持管理、運営を行う。民間収益施設の建設に当たっては、市と民間収益事業者との間で定期借地権設定契約を別途締結する。

なお、民間収益施設として、ホテル機能は整備を義務づける。

（参考）P F I 事業②（本事業の対象外）

20 街区M I C E施設の運営については、別途、P F I法に基づく選定事業者としてP F I事業者②を選定し、P F I法第 16 条に基づき公共施設等運営権を設定する予定である。

③ 事業期間

ア P F I 事業①（本事業の対象・特定事業の対象）

P F I 事業①の事業期間は、事業契約の締結日から平成 52 年 3 月末日までとする。

イ 民間収益事業（本事業の対象・特定事業の対象外）

民間収益事業の事業期間は、定期借地権設定契約の締結日から、民間収益事業者（新たに特別目的会社（S P C）を設立する場合は、当該特別目的会社（S P C）への出資予定者。）が提案した借地期間満了日までとする。ただし、借地期間満了日は、平成 52 年 3 月末日（P F I 事業①の事業期間終了予定日）以降に設定することを、借地期間の提案条件とする。

なお、民間収益事業にかかる借地期間の提案条件の詳細は、別紙 2 に示す。

（参考）P F I 事業②（本事業の対象外）

P F I 事業①による 20 街区M I C E施設の市への引渡日から平成 52 年 3 月末日までとする。

④ 特定事業の業務範囲

P F I 事業者①が行うP F I 事業①の業務範囲は、次のとおりである。

ア 事業期間全体

(ア) 統括管理業務

- a 統括マネジメント業務
- b 総務・経理業務
- c 事業評価業務

イ 設計・建設段階

(ア) 設計業務

- a 事前調査業務
- b 各種関係機関との調整業務
- c 設計及び関連業務
- d 国庫補助金申請補助業務（本事業に関して市が補助申請を行う場合）

(イ) 建設業務

- a 建設業務及びその関連業務
- b 什器備品設置業務

(ウ) 工事監理業務

ウ 維持管理段階

(ア) 維持管理・保全業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 植栽維持管理業務
- d 修繕業務

⑤ 選定事業者の収入等

本事業における選定事業者（「P F I 事業者①及び民間収益事業者」をいう。以下同じ。）の収入は、次のとおりとする予定であるが、詳細については、入札公告時に明らかにする。

ア P F I 事業者①（本事業の対象・特定事業の対象）

(ア) 設計・建設の対価

市は、公共施設部分の設計業務及び建設業務の対価について、P F I 法第 14 条第 1 項に基づき市と P F I 事業者①の間で締結する事業契約（以下、「事業契約」という。）に定める額を支払う。

(イ) 維持管理の対価

市は、公共施設部分の維持管理・保全業務の対価について、市への所有権移転後、事業期間終了までの間、事業契約に定める額を支払う。

なお、P F I 事業者①が、20 街区 M I C E 施設を利用した自主事業による収入を得ることとは、P F I 事業者②の業務範囲に含まれることから、認めないものとする。

イ 民間収益事業（本事業の対象・特定事業の対象外）

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こと。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。

なお、民間収益事業者は、民間収益施設の整備所有を目的として、市と定期借地権設定契約を締結することとし、これに伴い必要となる土地使用料を市に支払うものとする。

(参考) P F I 事業② (本事業の対象外)

P F I 事業者②は、P F I 法第 22 条に基づき、市と、20 街区M I C E 施設を対象とした公共施設等運営権実施契約 (以下、「実施契約」という。) を締結することとし、実施契約に定められた金額及び方法により、運営権対価を市に支払うものとする。

(5) 事業スケジュール (予定)

事業のスケジュール (予定) は、次のとおりである。

ア P F I 事業① (本事業の対象・特定事業の対象)

基本協定の締結	平成 27 年 8 月
事業契約の仮契約の締結	平成 27 年 10 月
事業契約にかかる議会議決 (本契約の締結)	平成 27 年 12 月
20 街区M I C E 施設的设计・建設期間	平成 27 年 12 月～平成 32 年 3 月
20 街区M I C E 施設の維持管理開始	平成 32 年 4 月
20 街区M I C E 施設の供用開始	平成 32 年 4 月
事業終了	平成 52 年 3 月末日

なお、選定事業者の提案により、20 街区M I C E 施設的设计・建設期間を短縮し、供用開始を早めることが可能である。ただし、供用開始を早める提案を行う場合にあっては、事業期間の終了予定日は平成 52 年 3 月末日までとする。また、供用開始を早めることに伴うサービス対価の算定方法等の詳細については、入札公告時に明らかにする。

イ 民間収益事業 (本事業の対象・特定事業の対象外)

建設期間中における土地の使用にかかる契約の締結	民間収益施設の着工日まで
民間収益施設的设计・建設期間	※提案による
定期借地権設定契約の締結	民間収益施設の竣工日まで
民間収益施設の運営開始	※提案による
事業終了	※提案による

なお、事業終了の 5 年前を目途として市と民間収益事業者とで協議し、再度、定期借地権設定契約を締結する場合がある。

(参考) P F I 事業② (本事業の対象外)

P F I 法に基づく P F I 事業者②の選定手続	平成 27 年度～平成 28 年度
20 街区M I C E 施設にかかる運営権設定にかかる議	平成 28 年度

会議決	
実施契約の締結	平成 28 年度
20 街区M I C E 施設にかかる運営権の設定	本件引渡日
公共施設等運営事業の開始	本件引渡日
事業終了	平成 52 年 3 月末日

なお、市とP F I 事業者②との間で締結する実施契約においては、20 街区M I C E 施設の市への引渡しを停止条件として、P F I 法第 16 条に基づく公共施設等運営権を設定する旨について規定する予定である。

(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って、関連する法令等を遵守するものとする。

なお、特に留意すべき関連する法令等は、次のとおりとする。

① 法令

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 港湾法
- ・ 道路法
- ・ 駐車場法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- ・ 建設業法
- ・ 建築士法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 景観法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 文化財保護法
- ・ 環境基本法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）

- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ・ 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法
- ・ 電気事業法
- ・ 電気工事士法
- ・ 地方自治法
- ・ 電波法
- ・ 消防法
- ・ 警備業法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 石綿障害予防規則
- ・ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 健康増進法
- ・ 個人情報保護に関する法律
- ・ 会社法
- ・ 建物の区分所有等に関する法律
- ・ その他関連する法令等

② 条例等

- ・ 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
- ・ 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（景観条例）
（みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン）
- ・ 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
- ・ 横浜市個人情報の保護に関する条例
- ・ 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
- ・ 横浜港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例
- ・ 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

特定事業の選定及び公表については、次の点に留意して行う。

(1) 特定事業の選定基準

市は、P F I 事業①をP F I 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、又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、P F I 事業①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上、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上で定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

P F I 事業①を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せ、P F I 事業者①の選定等への影響に配慮しつつ、ホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、P F I 事業①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にあっては、同様に公表する。

第2 本事業にかかる事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、P F I 事業①と民間収益事業との複合事業であり、20 街区M I C E 施設と民間収益施設との連携や相乗効果を発揮することや、既存施設との連携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、P F I 事業①に関する選定事業者の選定と合わせて、民間収益事業を実施する者の選定を同時に行うものとする。

また、P F I 事業①と民間収益事業の各事業について、選定事業者に効率的・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。そのため、落札者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) 選定の方式

落札者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、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、P F I 事業①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。

(3) 審査の方法

審査は、以下のとおり実施することを予定している。詳細は、入札公告時に明らかにする。

ア 競争参加資格確認

競争参加資格の確認として、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形式面の確認を行う。

イ 提案内容の審査

上記アで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、P F I 事業①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。

(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。

(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り止め等の対処を図る場合がある。

(6) 落札者を選定しない場合

事業者の募集及び落札者の選定の過程において、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 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

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。

平成 26 年 8 月 29 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 26 年 9 月 1 日～ 平成 26 年 9 月 18 日	実施方針等に関する質問及び意見等の受付
平成 26 年 9 月 9 日	実施方針等に関する説明会及び現地見学会
平成 26 年 10 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 26 年 11 月	特定事業の選定・公表
平成 26 年 12 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 26 年 12 月	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
平成 27 年 2 月	入札説明書等に関する質問への回答公表（第一次）
平成 27 年 2 月	競争参加資格確認申請書の受付
平成 27 年 2 月	競争参加資格確認結果の通知 競争参加資格確認結果の理由説明の申立て 競争参加資格確認結果の理由の回答
平成 27 年 3 月	競争参加有資格者との対話の実施（第一次）
平成 27 年 4 月	競争参加有資格者との対話の実施（第二次）
平成 27 年 4 月	入札説明書等に関する質問の受付（第二次）
平成 27 年 5 月	入札説明書等に関する質問への回答公表（第二次）
平成 27 年 6 月	提案書の受付
平成 27 年 6 月	開札
平成 27 年 7 月	入札参加者プレゼンテーション
平成 27 年 8 月	落札者の決定及び公表
平成 27 年 8 月	落札者との基本協定の締結
平成 27 年 10 月	P F I 事業者①との事業契約の仮契約の締結
平成 27 年 12 月	事業契約にかかる議会議決（本契約の締結）
民間収益施設の着工日 まで	民間収益施設の建設期間中における土地の使用にかかる契約の締結
民間収益施設の竣工日 まで	定期借地権設定契約の締結

(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等の受付を、下記の要領にて行う。

期間	平成 26 年 9 月 1 日（月）午前 9 時から 平成 26 年 9 月 18 日（木）午後 5 時まで（必着）
受付方法	上記期間に、電子メールによる送信のみを受け付ける。 なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝祭日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに問い合わせ先に連絡すること。
質問、意見・提案の様式	様式 1、様式 2、様式 3、様式 4、様式 5 及び様式 6 を用いて、質問及び意見等を添付ファイルとして電子メールにて、下記アドレス宛に送信すること。
質問及び意見等の提出先電子メールアドレス	E-mail : bk-mice-shisetsu@city.yokohama.jp
電子メールの件名	電子メールの件名は【(事業者名) 20 街区 M I C E 施設質問】とすること。
電子メール到着確認に関する問い合わせ先	横浜市文化観光局コンベンション振興課施設担当 電話：045-671-4041

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、下記要領にて公表する（電話や窓口等での直接回答は行わない）。

なお、提出のあった意見・提案は、原則として公表しない。

公表日（予定）	平成 26 年 10 月
ホームページアドレス（URL）	http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/kancon/kyoten/

(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、下記の要領にて行う。

日時・場所	日時：平成 26 年 9 月 9 日（火） 時間は後日、別途ホームページにて周知する。 場所：パシフィコ横浜（予定）
ホームページアドレス（URL）	http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/kancon/kyoten/
受付期間	平成 26 年 9 月 1 日（月）午前 9 時から 平成 26 年 9 月 5 日（金）午後 5 時まで（必着）
受付方法	上記受付期間に、電子メールによる送信のみを受け付ける。

	なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝祭日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに問い合わ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を用いて、申込書を添付ファイルとして電子メールにて、下記アドレス宛に送信すること。
申込書の提出先電子メールアドレス	E-mail : bk-mice-shisetsu@city.yokohama.jp
電子メールの件名	電子メールの件名は【(事業者名) 20 街区M I C E 施設説明会参加申込】とすること。
電子メール到着確認に関する問い合わせ先	横浜市文化観光局コンベンション振興課施設担当 電話：045-671-4041
注意事項	a 参加人数は、1 企業 2 名までとする。 b 当日は、実施方針等の資料配布は予定していないため、各自ダウンロードして持参すること。 c 多数の参加希望者があった場合、参加人数の制限及び時刻の変更を行うことがある。

(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。

3 応募グループの備えるべき競争参加資格要件

(1) 応募グループの構成等

① 応募グループは、P F I 事業①にかかる設計企業、建設企業、工事監理企業及び維持管理企業、並びに民間収益事業者（新たに特別目的会社（SPC）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

- ② 応募グループのうち、PFI事業者①に出資を予定している者を「構成員」、PFI事業者①に出資を予定していない者で、PFI事業者①から直接、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、競争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。
- ③ 構成員の中から代表企業を定め、代表企業が必ず競争参加資格確認の申請及び入札手続を行うこと。
- ④ 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。
- ⑤ 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) 応募グループの競争参加資格要件

応募グループの構成員、協力会社及びその他企業は、次の競争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

ア 「横浜市一般競争参加停止及び指名停止等措置要綱」（以下、「指名停止措置要綱」という。）に基づく一般競争参加停止及び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。

イ 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。）

ウ 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昭和設計株式会社、株式会社ランズ計画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。

エ 審査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。

オ 株式会社横浜国際平和会議場でないこと。

② 構成員及び協力会社に求める資格要件

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。

なお、市の競争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 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 7 月 30 日法律第 117 号）第 9 条第 1 項各号のいずれかに該当する者でないこと。

③ 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 項に掲げるものでないこと。

イ 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。

ウ 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。

エ 国税、地方税を滞納している者でないこと。

④ 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、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業は、それぞれ次の資格要件を満たすものとする。

なお、各業務に当たる者の資格要件を満たす者が資格要件を満たす複数の業務に当たることは認めるものとする。ただし、建設企業と工事監理企業が兼務することは認めない。また、子会社と親会社の関係にある者同士が建設企業と工事監理企業に当たることも認めない。建設企業については、必ず複数の企業で組成すること。

ア 設計企業

(ア) 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。なお、平成 16 年度以降に建築士法による監督処分を受けたことがないこと。

- (イ) 平成 26 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、競争参加資格を欠くものとする。

- (ウ) 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、以下の a の実績を有する者であること（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）。

a 4,000 m²以上の無柱空間を有する建築物（公会堂、集会場、展示場、劇場、体育館、その他これらに類する施設）の実施設計の元請の実績

イ 建設企業

- (ア) 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。ただし、建設企業のうち、1 者が満たせば良いものとする。

- (イ) 平成 26 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。ただし、建設企業のうち 1 者が満たせば良いものとする。

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、競争参加資格を欠くものとする。

- (ウ) 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（以下、「経審」という。）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。ただし、建設企業のうちの 1 者が満たせば良いものとする。

(エ) 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完成した工事で、以下のaの実績を有する者であること（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）。ただし、建設企業のうちの1者が満たせば良いものとする。

a 4,000㎡以上の無柱空間を有する建築物（公会堂、集会場、展示場、劇場、体育館、その他これらに類する施設）の新築工事の施工の元請の実績

(オ) 建設企業のうちの1者が(ア)から(エ)までのすべての要件を満たさなければならない。

ウ 工事監理企業

前記「ア 設計企業」に求める要件と同等のものとする。

エ 維持管理企業

(ア) 平成26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。

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、競争参加資格を欠くものとする。

(イ) 維持管理・保全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。

(ウ) 平成16年4月1日から本事業の競争参加資格確認申請締切日までの間に終了した維持管理・保全業務で、以下のaの実績を有する者であること。

a 公会堂、集会場、展示場、その他これらに類する用途を含む建築物の維持管理・保全業務の1年以上の実績

(3) 競争参加資格確認基準日等

① 競争参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、競争参加資格確認申請書締切日とする。

② 競争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競争参加資格を欠くに至った場合、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競争参加資格を欠くに至った場合は、以下のときに限り、入札に参加できるものとする。

ア 当該応募グループが、競争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、

競争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、市が競争参加資格等を確認し、これを認めたとき。

イ 競争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競争参加資格等を満たすことを、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競争参加資格を欠くに至った場合、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競争参加資格を欠くに至った場合は、以下のときに限り、当該応募グループの競争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。

ア 当該応募グループが、競争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、競争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、市が競争参加資格の確認及び設立予定のPFI事業者①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（補充する構成員、協力会社又はその他企業の競争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競争参加資格を欠いた日とする）。

イ 競争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、すべての競争参加資格等を満たし、かつ設立予定のPFI事業者①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。

4 競争参加有資格者との対話についての考え方

競争参加有資格者との対話は、市と応募グループが本事業について認識の共有を図ることで、応募グループから市のニーズに合致した提案書が提出されることを目的として、競争参加資格有資格者を対象として実施することを予定している。

競争参加有資格者との対話は、競争参加有資格者全員に対して共通の方法（対話の回数、時間等）で行う。対話では提案書に関する情報が提供される場合も考えられるため、公表すべき情報と秘匿すべき情報を明確にし、公表すべき情報を対象として結果を公表する。

なお、競争参加有資格者との対話の実施方法の詳細は、入札公告時に明らかにする。

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。

6 P F I 事業者①との契約手続等

(1) 契約手続

市は、落札者と協議を行い、基本協定を締結する。

落札者は、基本協定に従い、事業契約の仮契約締結までに、P F I 事業①を実施する特別目的会社（SPC）を設立し、市とP F I 事業者①は、事業契約を締結する。

なお、落札者決定日の翌日から事業契約の承認にかかる議会の議決日までの間、落札者の構成員、協力会社又はその他企業が競争参加資格を欠くに至った場合、市は落札者と基本協定を締結せず、又はP F I 事業者①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競争参加資格を欠くに至った場合は、以下のときに限り、当該落札者の競争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。

ア 当該落札者が、競争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、競争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、市が競争参加資格を確認し、P F I 事業者①（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判断したとき（補充する構成員、協力会社又はその他企業の競争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競争参加資格を欠いた日とする）。

イ 競争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、すべての競争参加資格等を満たし、かつ設立予定のP F I 事業者①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) 特別目的会社（SPC）の設立等の要件

落札者は、P F I 事業①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、特別目的会社（SPC）を横浜市内に設立すること。

なお、応募グループの構成員は、P F I 事業者①に対して必ず出資するものとし、代表企業の

議決権割合は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 を超えることとする。

また、すべての構成員は、事業契約が終了するまで P F I 事業者①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。

7 民間収益事業者との契約手続等

(1) 建設期間中における土地の使用にかかる契約手続

市は、落札者と協議を行い、基本協定を締結する。

落札者は、基本協定に従い、建設期間中における土地の使用にかかる契約の締結までに、提案内容に沿って、落札者の構成員、協力企業、又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）を設立し、民間収益事業者とする。市と民間収益事業者は、民間収益施設の着工日までに、建設期間中における土地の使用にかかる契約を締結する。

なお、落札者決定日の翌日から事業契約の承認にかかる議会の議決日までの間、落札者の構成員、協力会社又はその他企業が競争参加資格を欠くに至った場合、市は落札者と基本協定を締結せず、又は民間収益事業者と建設期間中における土地の使用にかかる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競争参加資格を欠くに至った場合は、以下のときに限り、当該落札者の競争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。

ア 当該落札者が、競争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、競争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、市が競争参加資格を確認し、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判断したとき（補充する構成員、協力会社又はその他企業の競争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競争参加資格を欠いた日とする）。

イ 競争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、すべての競争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。

(2) 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、建設期間中における土地の使用にかかる契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として、横浜市内に設立すること。

なお、当該特別目的会社（SPC）への出資者が有する議決権の割合は問わず、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) 定期借地権設定契約の契約手続

民間収益施設の竣工日までに、市と民間収益事業者は、民間収益事業の実施にかかる定期借地権設定契約を締結するが、詳細は入札公告時に明らかにする。

なお、民間収益事業者の事情により、市の承認を得て、民間収益施設の竣工予定日を遅らせる場合、市は遅延損害金を徴収することができるものとする。

第3 選定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 基本的な考え方

本事業における20街区MICE施設及び周辺基盤施設①の設計、建設、工事監理及び維持管理における業務遂行上の責任は原則としてPFI事業者①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①、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。

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選定事業者の責任分担は、その概略を別紙3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 モニタリング等

市は、PFI事業者①が提供する業務内容の確認及びPFI事業者①の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行う。

(1) モニタリングの内容

ア 設計・建設段階

市は、PFI事業者①が行う設計業務及び建設業務等が市の定める要求水準に適合するものであるかの確認を行う。

PFI事業者①の実施する設計業務及び建設業務等の水準が市の定める水準を下回ることが判明した場合、市は業務内容の改善を求める。PFI事業者①は、市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

なお、PFI事業者①は、建設業務に当たっては、建築基準法に規定され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。

イ 維持管理段階

市は、PFI事業者①の実施する維持管理・保全業務について定期的に確認を行うとともに、PFI事業者①の財務状況についても確認する。

PFI事業者①の実施する維持管理・保全業務の水準が市の定める水準を下回ることが判明した場合には、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・保全業務の未

達成の度合いに応じてサービスの対価の減額等を行う。P F I 事業者①は、市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

また、P F I 事業者①は、融資契約に基づき融資団に対して随時提出される事業者の財務諸表その他の資料について、これを同時に市にも提出することを要する。

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。

(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。P F I 事業者①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、P F I 事業者①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 立地条件

本事業の敷地はみなとみらい21中央地区20街区を基本とし、応募グループは既存の公共施設(道路等)の廃止・変更・占用許可等の提案を行うことができる。また、次の各事項のとおりとする。

- ・既存施設と20街区MICE施設の一体的な利用を可能にするための、既存施設との間に整備するデッキ部分(周辺基盤施設①)等については、既存施設が立地する22街区内の敷地の一部(別紙1参照)を活用した提案を行うことができる。
- ・既存施設のデッキ及びデッキの階段・エレベーターの構造・機能については変更してはならない。
- ・22街区内の敷地の一部を活用する際には、既存施設の車両動線等に支障のないような計画とすること。

これらの許可申請等にかかる手続は、落札者が自ら行うこと。ただし、落札者が、本事業の実施に必要となる許可申請等を行う場合、市は、可能な範囲で協力を行うものとする。

図表 7 20 街区の概要

項目	内容
所在地	横浜市西区みなとみらい一丁目9番ほか
敷地面積	22,122.42 m ²
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
高度地区	第7種高度地区
高さ制限	60m
防火・準防火地域	防火地域
臨港地区	横浜港臨港地区(分区指定なし)
駐車場整備地区	中央地区駐車場整備地区
地区計画	みなとみらい21中央地区地区計画
景観計画	横浜市景観計画(第2章 みなとみらい21中央地区における景観計画)
都市景観協議地区	みなとみらい21中央地区都市景観協議地区

2 本事業施設の構成

本事業施設の構成は、次のとおりである。

なお、本事業施設の詳細な施設・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。

施設機能	施設・整備内容	施設規模等
20 街区M I C E 施設	多目的ホール	8,000 m ² 以上（ホワイエ等を含め 10,000 m ² 以上）
	会議室	6,500 m ² 以上
	荷捌き駐車場等	約 20,000 m ²
周辺基盤施設①	歩行者デッキ等	入札公告時に明らかにする。
民間収益施設	ホテル等	※提案による

3 土地の使用に関する事項

(1) P F I 事業①

20 街区M I C E 施設の建設予定地である市有地（提案により既存の公共施設の廃止・変更・占有許可等を行った場合の当該敷地、22 街区内の敷地の一部を活用する場合の当該敷地を含む。）について、建設期間中、P F I 事業者①は無償で 사용할 ことができる。

(2) 民間収益事業

ア 建設期間中

民間収益施設に供する敷地について、民間収益事業者は、民間収益施設の建設期間中は、市と民間収益事業者との間で締結する建設期間中における土地の使用にかかる契約に基づき、市が定める土地使用料を支払うこととする。

イ 運営期間中

民間収益施設に供する敷地について、民間収益事業者は、民間収益施設の運営期間中は、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に基づき、市が定める土地使用料を支払うこととする。

なお、民間収益施設の土地使用料については、別紙 2 の提案条件を仮定した参考の概算額は、1,712 円/m²・月である。今後、入札公告時には、ある条件を仮定し、より精査した土地使用料を提示する。

契約締結時には、落札者から提案された立地条件により土地使用料の評価を再度行い、最終的な土地使用料を提示する。

第5 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 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 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 選定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、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、各契約に規定する。

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。

3 金融機関等と市の協議

P F I 事業①が適正に遂行されるよう、市は、P F I 事業者①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ことがある。

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

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 財政上及び金融上の支援に関する事項

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。

なお、本事業は、提案内容により、一般財団法人民間都市開発推進機構の支援の対象となり得る。同機構の支援決定は、支援基準等に則り機構が判断を行うものであり、出融資の詳細、条件等については、応募グループが直接機構に問い合わせをすること。

3 その他の支援に関する事項

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。事業契約の締結に関しては、平成27年第4回市会定例会に上程し、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、すべて応募グループの負担とする。

なお、審査の結果、次点及び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」に基づき、提案報奨金を支払う予定である。

3 問い合わせ先

担当 横浜市文化観光局コンベンション振興課施設担当

住所 〒231-0015 横浜市中区尾上町1-8 関内新井ビル6階

電話 045-671-4041

FAX 045-663-6540

E-mail bk-mice-shisetsu@city.yokohama.jp

URL <http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/kancon/kyoten/>

※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 20 街区及び 22 街区内の敷地の一部の位置図



別紙2 民間収益施設の提案条件

1) 民間収益施設の建設形態

- ・ 民間収益施設は、下記のいずれも認める。
 - ①20 街区M I C E施設との合築
 - ②20 街区M I C E施設と別棟

2) 民間収益施設の所有者（民間収益事業者）

- ・ 所有形態は、下記のいずれかとする。
 - 応募グループ構成員、協力会社、又はその他企業（ディベロッパー等）
 - 民間収益事業を実施することを目的として応募グループ構成員、協力会社又はその他企業により設立した特別目的会社（SPC）

3) 土地使用料

- ・ 土地使用料は、民間収益施設の建設形態により、下記の考え方で算定する。

建設形態	土地使用料算定の考え方
①20 街区M I C E施設との合築	20 街区M I C E施設部分と民間収益施設部分との延床面積の按分等により算定する。
②20 街区M I C E施設と別棟	敷地分筆の提案を求め、借地面積により土地使用料を算定する。

4) 民間収益施設の借地期間

- ・ 借地期間（民間収益施設の事業期間）は、民間収益施設の提案内容により、耐用年数、投資回収期間等が異なることから、下記の範囲において、民間収益事業者の提案により設定する。

建設形態	借地期間の提案範囲
①20 街区M I C E施設との合築	70 年以内を限度として、民間収益事業者が提案した借地期間満了日までとする。ただし、借地期間満了日は、平成 52 年 3 月末日（P F I 事業①の事業期間終了予定日）以降に設定することを、借地期間の提案条件とする。
②20 街区M I C E施設と別棟	民間収益事業者が提案した借地期間満了日までとする。ただし、借地期間満了日は、平成 52 年 3 月末日（P F I 事業①の事業期間終了予定日）以降に設定することを、借地期間の提案条件とする。

5) 借地上の制限

- ・ 民間収益事業者は、事前の書面による市の承諾なしに、本件借地権につき譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。
- ・ 民間収益事業者は、提案した使用目的及び利用計画以外の用途に貸付物件を使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、市が類似使用の範囲内として事前に書面により承認した場合は、その範囲内の用途のために使用をすることができる。
- ・ 民間収益事業者は、市の書面による承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、又は貸付物件上の仮設物などに賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならず、またこれにつき譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。ただし、提案した使用目的及び利用計画を

遂行するための転貸等はこの限りではない。

6) 借地期間終了後の民間収益施設の取り扱い

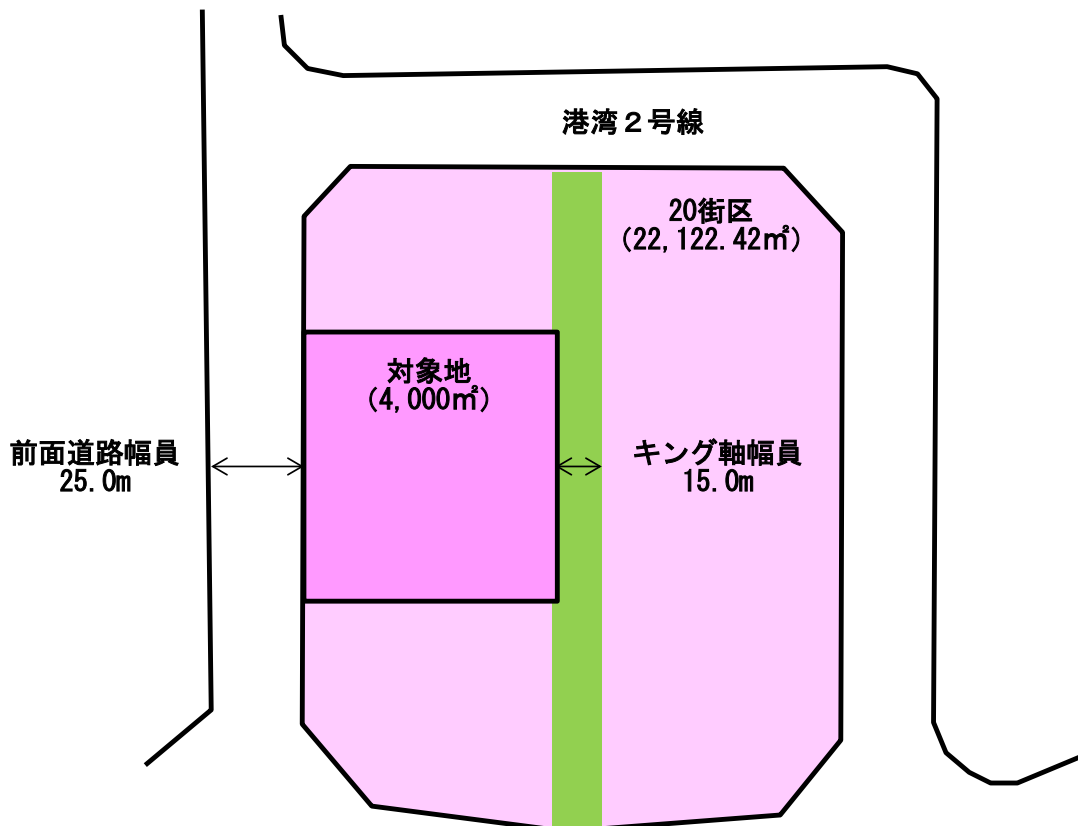
- 借地期間終了後の民間収益施設の取り扱いについては、民間収益施設の建設形態により、下記のとおりとする。

建設形態	借地期間終了後の民間収益施設の取り扱い
①20 街区M I C E施設との合築	原則は減築して 20 街区M I C E施設が要求水準を満足できるように修補する。ただし、事業終了の 5 年前を目途として、市と民間収益事業者とで協議し、再度、定期借地権設定契約を締結する場合がある。
②20 街区M I C E施設と別棟	原則は解体撤去、原状回復して更地返還を条件とする。ただし、事業終了の 5 年前を目途として、市と民間収益事業者とで協議し、再度、定期借地権設定契約を締結する場合がある。

(参考：土地使用料概算額)

- 以下の条件のもと、算定した土地使用料の概算額は 1,712 円/㎡・月である。(参考値)
- 土地使用料の概算額は、対象地(下図)の借地借家法に規定される新規賃料(正常賃料)として算定した。
- 算定条件として、契約期間 49 年間(事業用定期借地)、契約期間終了後原状回復、対象地に整備する建築物用途はホテル(キング軸に接して整備)と設定した。

図表 8 土地使用料を算定した対象地(参考)



別紙3 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	P F I 事業者①	民間収益 事業者
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	○		
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	○		
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		○	○
法令変更リスク	⑤	法制度・許認可の新設・変更によるもの (P F I 事業者①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		○	○
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		○	○
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	P F I 事業者①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			○
住民対応リスク	⑬	20 街区M I C E 施設の設置に関する地元合意形成	○		－
	⑭	民間収益施設の設置に関する地元合意形成		－	○
	⑮	事業者が行う業務(調査・工事・維持管理・運営等) に関する地元合意形成		○	○
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 における環境の悪化		○	○
	⑰	市が行う業務に起因する環境の悪化	○		
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		○	○
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		○	○
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		○	○
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	P F I 事業者①	民間収益 事業者
物価変動リスク	②④	P F I 事業者①にかかる、インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲内）		○	—
	②⑤	民間収益事業にかかる、インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲内）			○
	②⑥	P F I 事業者①にかかる、インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲を超えた部分）	○		—
	②⑦	民間収益事業にかかる、インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲を超えた部分）		—	○
資金調達リスク	②⑧	P F I 事業者①の資金調達に関するもの		○	—
	②⑨	民間収益事業者の資金調達に関するもの			○
構成員・協力会社リスク	③⑩	構成員・協力会社の能力不足等による事業悪化		○	○
債務不履行リスク	③⑪	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	○		—
	③⑫	市の事由による支払の遅延・不能によるもの	○		—
	③⑬	P F I 事業者①の事由による（事業破綻、事業放棄など）事業の中止・延期		○	—
	③⑭	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		—	○
	③⑮	P F I 事業者②の事由による（事業破綻、事業放棄など）事業の中止・延期	○※3		
不可抗力リスク	③⑯	P F I 事業者①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・中止に関するもの	○	△※1	—
	③⑰	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・中止に関するもの		—	○

(2) 契約締結前

リスクの種類	リスク内容		負担者		
			市	P F I 事業者①	民間収益 事業者
応募費用リスク	①	P F I 事業者①への応募にかかる費用負担		○※2	—
	②	民間収益事業への応募にかかる費用負担		—	○※2
契約リスク	③	市の事由による契約の未締結	○		
	④	事業者の事由による契約の未締結		○	○
議会議決リスク	⑤	事業者の事由による議会の不承認		○	○
	⑥	上記以外の事由による議会の不承認	○		

(3) 調査・設計・建設

リスクの種類	リスク内容	負担者		
		市	P F I 事業者①	民間収益 事業者
用地リスク	① 20 街区M I C E 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 20 街区M I C E 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	○		—
P F I 事業者②の意見聴 取リスク	⑥ P F I 事業者②からの意見に関連した計画及び設 計の変更、それらの変更による工事費の増大、工期 延伸等の大幅な変更に関するもの	○		—
測量・調査リスク	⑦ 市が実施した測量・調査に関するもの	○		
	⑧ 事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	○
設計リスク	⑨ 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）20 街区M I C E 施設の設 計等の完了遅延・設計費の増大	○		—
	⑩ P F I 事業者①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）20 街区M I C E 施設の設計等 の完了遅延・設計費の増大		○	—
	⑪ 民間収益施設の設計等の完了遅延・設計費の増大		—	○
工事遅延・未完成リスク	⑫ 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）20 街区M I C E 施設の工 事の遅延・未完工工事費の増大	○		—
	⑬ P F I 事業者①の事由による 20 街区M I C E 施設 の工事の遅延・未完工工事費の増大		○	—
	⑭ 民間収益施設の工事の遅延・未完工工事費の増大		—	○
施設性能リスク	⑮ 20 街区M I C E 施設の要求水準不適合（施工不良 を含む）		○	—
工事監理リスク	⑯ 20 街区M I C E 施設の工事の監理に関するもの		○	—
	⑰ 民間収益施設の工事の監理に関するもの			○
引渡前損害リスク	⑱ 工事目的物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) 管理運営

リスクの種類	リスク内容		負担者		
			市	P F I 事業者①	民間収益 事業者
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	P F I 事業者①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	P F I 事業者②の事由による事業開始の遅延	○※3		
備品等納品遅延リスク	⑤	P F I 事業者①が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの		○	—
	⑥	P F I 事業者②が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの	○※3		—
施設の瑕疵リスク	⑦	20 街区M I C E施設の瑕疵によるもの		○	—
維持管理の要求仕様不適合リスク	⑧	維持管理の仕様不適合		○	—
要求水準不適合による損害リスク	⑨	20 街区M I C E施設の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		○	—
維持管理・運営内容変更リスク	⑩	市の事由による事業内容の変更（用途変更など）	○		—
維持管理費の変動リスク	⑪	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費の変動	○		—
	⑫	上記以外の要因によるもの（物価変動を除く）維持管理費の変動		○	—
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の負担に関するもの		—	○
光熱水費リスク	⑭	20 街区M I C E施設の運営にかかる光熱水費の負担に関するもの	○※3		—
	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		—	○
需要リスク	⑯	民間収益施設の需要に関するもの		—	○
施設損傷リスク	⑰	市の責めによる事故・火災等による 20 街区M I C E施設の損傷に関するもの	○		—
	⑱	P F I 事業者②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）20 街区M I C E施設の損傷に関するもの	○※3		—
什器備品管理リスク	⑲	市の責めによる備品等の盗難・破損・紛失	○		—
	⑳	上記以外の要因による備品等の盗難・破損・紛失	○※3		—
計画修繕リスク	㉑	市の事由による 20 街区M I C E施設の日常の修繕費の増大	○		—
	㉒	20 街区M I C E施設の建築躯体や電気・機械・給排水・空調設備にかかる日常の修繕費の増大		○	—
	㉓	20 街区M I C E施設の建築内装、昇降機設備や映像・音響・照明設備にかかる日常の修繕費の増大	○※3		—

リスクの種類	リスク内容		負担者		
			市	P F I 事業者①	民間収益 事業者
修繕リスク	②④	市の事由による 20 街区M I C E 施設の修繕費の増大	○		—
	②⑤	20 街区M I C E 施設の建築躯体や電気・機械・給排水・空調設備にかかる修繕費の増大		○	—
	②⑥	20 街区M I C E 施設の建築内装、昇降機設備や映像・音響・照明設備にかかる修繕費の増大	○※ 3		—

(5) 事業終了時

リスクの種類	リスク内容		負担者		
			市	P F I 事業者①	民間収益 事業者
事業終了時の移管手続リスク	①	20 街区M I C E 施設の移管手続に伴う諸費用発生、P F I 事業者①の清算手続に伴う損益等		○	—
事業終了時の 20 街区M I C E 施設の状態	②	事業終了時の 20 街区M I C E 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」に基づき、提案報奨金を支払う予定である。

※ 3 本事業におけるリスク分担表上での負担者は市であるが、P F I 事業②における市とのリスク分担においては、P F I 事業者②が主たる負担者となる予定である。