

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業

入札説明書

【修正版：平成 19 年 9 月 11 日】

平成 19 年 5 月 8 日

横浜市



## 目次

第1	入札説明書の位置付け	1
第2	本事業の概要	2
1	事業名	2
2	対象となる施設の概要等	2
(1)	施設の立地条件	2
(2)	施設の概要	2
(3)	事業内容	3
(4)	各業務の要求水準等	7
(5)	事業スケジュール	7
(6)	予定価格	8
(7)	適用法令及び適用基準	8
第3	入札参加に関する条件等	12
1	入札参加者が備えるべき資格	12
(1)	入札参加者の構成等	12
(2)	入札参加者の入札参加資格要件	12
(3)	入札参加資格確認基準日等	15
(4)	入札に関する留意事項	15
第4	入札手続等に関する事項	17
1	入札スケジュール	17
2	入札手続	17
(1)	入札説明書等の交付	17
(2)	質問の受付	18
(3)	入札参加資格確認申請書及び第一次提案書類の提出	19
(4)	入札参加資格確認審査及び第一次審査の結果通知	19
(5)	入札書類及び第二次提案書類の提出	20
(6)	開札	21
(7)	入札の無効	21
(8)	入札の辞退	22
(9)	特定事業の選定の取消し	22
(10)	第二次提案書に関するヒアリングの実施	22
(11)	第二次審査結果の通知	22
(12)	審査結果の公表	22
第5	落札者の決定	23
1	最優秀提案者の選定方法	23
2	審査委員会の設置	23
3	審査の方法	23
4	審査の基準	23
5	落札者の決定	23

6	審査委員会事務局	23
第6	落札者決定後の措置	24
1	S P C（特別目的会社）の設立	24
2	契約の手続き	24
	(1) 基本協定の締結	24
	(2) 事業契約の締結	24
	(3) 手続における交渉の有無	25
	(4) その他	25
3	選定事業者の権利義務等に関する制限	25
	(1) 選定事業者の特定事業契約上の地位の譲渡等	25
	(2) S P Cの株式の譲渡・担保提供等	25
	(3) 債権の譲渡	25
	(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供	25
	(5) 土地及び建物の使用等	25
	(6) 財務書類の提出	25
4	市と選定事業者の責任分担	26
	(1) 基本的考え方	26
	(2) 予想されるリスクと責任分担	26
	(3) 金融機関との直接協定の締結	26
第7	サービスの対価の支払条件	27
1	サービスの対価の支払い	27
	(1) サービスの対価の構成	27
	(2) サービスの対価の支払方法	29
	(3) サービスの対価の支払手続	31
	(4) サービスの対価の金額と支払いスケジュール	31
	(5) 物価変動に伴う維持管理・運営の対価の改定の考え方	31
	(6) 維持管理・運営の対価の減額等	31
2	その他	31
第8	法制度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	33
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	33
2	税制上及び金融上の措置に関する事項	33
第9	その他	34
1	入札に伴う費用負担	34
2	選定事業者が付保する保険等	34
3	苦情申立て	34
4	関連情報を入手するための照会窓口等	34
第10	附属資料	34

## 第1 入札説明書の位置付け

この入札説明書（以下「本説明書」という。）は、横浜市（以下「市」という。）が、「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。最終改正平成18年法律第53号。以下「PFI法」という。）に基づき、特定事業として選定した「横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業及び入札にかかる条件を提示するものである。

本事業は、1994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（WTO政府調達協定）の対象であり、入札手続は、地方公共団体の物品また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。

本事業の基本的な考え方については、平成18年12月8日に公表した実施方針と同様であるが、本事業の条件等の一部について、実施方針に関する質問回答書及び意見等回答書、特定事業の選定、要求水準書（案）及び要求水準書（案）に関する質問回答書及び意見等回答書等を必要に応じて反映している（以下、「入札説明書に先行して市が公表した書類」という。以下、同じ。）、入札参加者は本説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類を提出すること。

また、附属資料の1「要求水準書」、2「落札者決定基準」、3「様式集」及び「基本協定書（案）」及び「特定事業仮契約書（案）」は、本説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。

入札説明書等と入札説明書に先行して市が公表した書類に相違がある場合は、入札説明書等の規定が優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書に先行して市が公表した書類によるものとする。

## 第2 本事業の概要

本事業の概要は次のとおりである。

### 1 事業名

横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業

### 2 対象となる施設の概要等

#### (1) 施設の立地条件

項目	内容
建設予定地	横浜市瀬谷区二ツ橋町 190 番地 1 外
敷地面積	13,886.1 m <sup>2</sup> (全体面積)
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火指定	準防火地域
日影規制	・4時間 (敷地境界線から5~10mの範囲) ・2.5時間 (敷地境界線から10mを越える範囲)
高度地区	第4種高度地区

#### (2) 施設の概要

##### ① 庁舎施設

対象施設	対象機能	施設・整備内容	施設規模等
庁舎施設	区役所 約 11,000 m <sup>2</sup>	区長室、総務課、防災無線コーナー、選挙管理委員会、区政推進課広報相談係 (総合案内含)、区政推進課企画調整係、地域振興課、戸籍課、税務課、区会計室、銀行、待合ロビー、宿直室、運転手控室、区民ホール、保険年金課、福祉保健課、健康相談室、歯科相談室、栄養相談室、試験検査室、レントゲン室、サービス課、社会医療事業相談室、面接室、母子相談室、生活衛生課、消毒器具庫、洗浄室、犬舎、衛生化学検査室、カルテ庫、薬品庫、一時託児室、授乳室、大会議室、特別会議室、会議室、休養室、休憩室、食堂、厨房、売店、打合せ室、サーバー室、空調機械室、ファンルーム、中央管理室、業務員室、電気	15,000 m <sup>2</sup> 以上

		室、発電機室、蓄電池室、機械室、更衣室、トイレ、湯沸室、昇降機設備、階段等	
	消防署 約 1,700 m <sup>2</sup>	消防車庫、通信指令室、通信機器室、機材庫、装備品格納庫、機械室兼倉庫、消毒室、受付、事情聴取室、消防事務室、署長室、湯沸室、会議室、訓練室、器具庫、倉庫、危険物倉庫、文書室、書庫、消防厨房、消防食堂、更衣室・休憩室（男・女）、トイレ、消防寝室、救急寝室（男・女）、洗面室・脱衣室・浴室等	
	公会堂 約 2,300 m <sup>2</sup>	講堂（客席、舞台、放送室、調光室、照明室）、ホワイエ、楽屋・トイレ、リハーサル室、会議室、和室、事務室、湯沸室、倉庫等	（講堂約 500 人収容）
	屋外付帯施設・外構等	駐輪場（自転車及び 125cc 以下の自動二輪車を含む）、ゴミ置き場、植栽等	駐輪場は 60 台程度
	地下駐車場	自動車駐車場（125cc を超える自動二輪車を含む）、車いす利用者用駐車場、機械室、昇降機設備等	自動車 130 台以上

## ② 公園施設

対象施設	対象機能	施設・整備内容	施設規模等
公園施設	街区公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>自由広場、遊具広場</li> <li>遊具施設、園路・広場、植栽等</li> </ul> （現況公園機能と同等以上）	6,026.0 m <sup>2</sup>

## ③ その他

対象施設	施設・整備内容	施設規模等
公会堂代替施設	公会堂閉鎖期間中に遊具広場に設置	約 150 人収容
熱源等仮設設備	公会堂地下の電気室及び機械室の先行撤去に伴う熱源等仮設設備の設置	
道路	市道瀬谷 229 号、瀬谷 299 号、瀬谷 311 号の本施設に隣接する部分、及び市道瀬谷 311 号の地域ケアプラザに接する部分の道路拡幅	約 210m

## (3) 事業内容

P F I 法第 2 条第 5 項の規定により本事業を実施する者として選定された者（以下「選定事業者」という。）が、横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業を実施するにあたっての事業対象施設、業務範囲、事業方式等は次のとおりである。

## ① 事業対象

瀬谷区総合庁舎施設（区役所、公会堂、消防署、地下駐車場及び屋外付帯施設・外構等含む。以下「庁舎施設」という。）、二ツ橋公園（以下「公園施設」という。）を対象とする。

なお、事業実施にあたり、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の設置及び解体、及び必要となる周辺の道路の改良についても本事業の対象とする。（庁舎施設、公園施設、公会堂代替施設、熱源等仮設設備及び道路等を含めて「本施設」という。）

名称等	施設	機能	敷地	備考等
本施設	庁舎施設	区役所	庁舎敷地	
		消防署		
		公会堂		※
		屋外付帯施設・外構等		
		地下駐車場	公園敷地	
	公園施設	街区公園		
	公会堂代替施設			
	熱源等仮設設備		提案による	
道路		道路		

※ 上記のうち、公会堂は、「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に定める公の施設であり、指定管理者制度の導入は、平成 19 年横浜市会第 2 回定例会での横浜市公会堂条例の指定管理者制度導入に関する改正の議決が前提となる。

## ② 業務範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

### ア 設計、建設段階

#### (ア) 設計に関する業務

- a. 本施設の設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- b. 市民や職員などからの意見募集支援業務（事業者は、本施設の設計・建設に関し、市民や職員などからの意見募集に関する支援を行い、その意見等を、本施設の設計・建設の参考とするものとする。）
- c. 各種申請に関する業務
- d. 説明会等の地元対応に関する業務

#### (イ) 建設に関する業務

- a. 本施設の建設業務及びその関連業務
- b. 既存施設の解体及び撤去工事業務
- c. 本施設の周辺道路（市道瀬谷 229 号、市道瀬谷 299 号及び市道瀬谷 311 号）の拡幅業務

- d. 工事監理業務（建設の工事監理業務、解体及び撤去工事の工事監理業務）
- e. 什器備品設置業務
- f. 各種申請に関する業務
- g. 説明会等の地元対応に関する業務
- h. 市への所有権移転業務
- (ウ) 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備に関する業務
  - a. 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の設計、建設業務及びその関連業務
  - b. 各種申請に関する業務
  - c. 工事監理業務（建設の工事監理業務、解体及び撤去工事の工事監理業務）
  - d. 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の定期点検、修繕業務
  - e. 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の解体及び撤去工事業務

#### イ 維持管理・運営段階

##### (ア) 維持管理業務

- a. 建築物保守管理業務（庁舎施設）
- b. 建築設備保守管理業務（庁舎施設）
- c. 公会堂舞台設備等保守管理業務
- d. 駐車場・駐輪場保守管理業務
- e. 外構施設保守管理業務（庁舎施設）
- f. 植栽保守管理業務（庁舎施設）
- g. 清掃業務（庁舎施設）
- h. 環境衛生管理業務（庁舎施設）
- i. 警備業務（庁舎施設）
- j. 什器備品保守管理業務（庁舎施設のうち公会堂、食堂及び売店の什器備品）
- k. 修繕業務（庁舎施設）

※ 事業期間中に必要となる大規模修繕は選定事業者の業務範囲とする。なお、大規模修繕とは、外壁や屋上の全面改修、トイレや昇降機設備等の設備の全面更新、内装の全面更新等である。

※ 公園施設（公園施設を占用する地下駐車場付帯施設（換気設備、昇降機設備等）は除く。）の維持管理業務は市が実施する。

##### (イ) 運営業務

- a. 公会堂運営業務
- b. 食堂及び売店運営業務
- c. その他市が認める付帯事業（自動販売機等の利便機能の設置等）

※ 公会堂の運営については、指定管理者制度の導入を前提とする。

※ 光熱水費は、市が別途負担する。ただし、公会堂、食堂、売店の運営及びその他市が認める付帯事業に関する光熱水費は、選定事業者の負担とする。

※ 占用使用料については、公会堂運営業務で占用使用する部分は、市は選定事業者が無償にて使用させる。食堂及び売店運営業務並びに付帯事業で占用使用する部分は、

厨房部分及び付帯事業の占用部分を、市は選定事業者の有償にて使用させる。

### ③ 事業の方式

選定事業者は本施設の設計、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、本施設（公園施設を除く。）の維持管理及び運営を行う方式（B T O方式）とする。

なお、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備については、選定事業者が設計、建設を行った後、選定事業者が施設及び設備を所有し、必要な定期点検及び修繕を実施し、設置期間終了後に撤去を行う方式（B O O方式）とする。

### ④ 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりである。詳細は、「第7 サービスの対価の支払い条件」に示す。

#### ア 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の設置および撤去の対価

公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の設置、定期点検、修繕及び撤去の対価については、市の完工確認後、設置期間の終了までの間、P F I法第10条第1項に基づいて市と選定事業者の間で締結する特定事業契約（以下、「事業契約」という。）に定める額を割賦方式により支払う。

#### イ 本施設の設計・建設の対価

本施設の設計業務及び建設業務の対価については、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割賦方式により支払う。なお、設計・建設の対価は、次の対価に分かれる。

- (ア) 既存公会堂の解体、道路（第一期整備分）及び庁舎施設（地下駐車場を除く）の設計・建設の対価
- (イ) 既存庁舎の解体、地下駐車場、道路（第二期整備分）及び公園施設の設計・建設の対価

#### ウ 維持管理・運営の対価

維持管理・運営の対価については、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、維持管理・運営の対価は、次の対価に分かれる。

- (ア) 公会堂の維持管理・運営及び修繕業務を除く庁舎施設の維持管理の対価
- (イ) 修繕業務の対価
- (ウ) 公会堂の維持管理・運営の対価。ただし、公会堂の運営に関する収入は、選定事業者の収入となるため、公会堂の維持管理・運営に必要な経費から、選定事業者の提案による収入見込み額を除いた差額分が、公会堂の維持管理・運営の対価となる。

#### エ 選定事業者の収入に係るもの

- (ア) 公会堂の運営に関する利用料金収入は、直接選定事業者の収入となる。
- (イ) 食堂及び売店運営業務及びその他市が認める付帯事業に係る収入は、直接選定事

業者の収入となる。

(4) 各業務の要求水準等

本事業の各業務について要求する水準は、附属資料1「要求水準書」等によるものとする。

(5) 事業スケジュール

事業スケジュールは次のとおりの予定である。

① 契約等の締結時期

ア 基本協定の締結時期 平成19年11月

イ 仮契約の締結時期 平成20年1月

ウ 事業契約の締結に係る議会議決 平成20年2月（本契約の締結）

② 事業期間

	業務	対象	業務期間
(1)	設計	熱源等仮設設備	平成20年4月～平成21年1月
		公会堂代替施設	平成20年4月～平成21年1月
		庁舎施設（地下駐車場除く）	平成20年4月～平成21年3月
		地下駐車場	平成20年4月～平成21年3月
		公園施設	平成20年4月～平成21年3月
		道路	平成20年7月～平成21年3月
(2)	建設 着工予定日～ 完工予定日	熱源等仮設設備	平成21年2月～平成21年4月
		公会堂代替施設	平成21年2月～平成21年3月
		庁舎施設（地下駐車場除く）	平成21年7月～平成23年1月
		地下駐車場	平成23年5月～平成24年2月
		公園施設	平成23年10月～平成24年3月
		道路	第一期整備 平成22年6月～平成22年10月 第二期整備 平成23年9月～平成23年12月
(3)	解体及び撤去工事 着工予定日～ 完工予定日	既存公会堂	平成21年5月～平成21年6月
		熱源等仮設設備	平成23年3月～平成23年5月
		公会堂代替施設	平成23年3月
		既存庁舎施設（既存公会堂除く）	平成23年3月～平成23年5月
(4)	引渡し予定日	庁舎施設（地下駐車場除く）	平成23年1月末日
		地下駐車場	平成24年2月末日
		公園施設	平成24年5月（告示日）
		道路	第一期整備 平成23年1月（告示日） 第二期整備 平成24年3月（告示日）

(5)	維持管理	庁舎施設（地下駐車場除く）	平成 23 年 2 月 1 日
	開始予定日	地下駐車場	平成 24 年 3 月 1 日
(6)	運営開始予定日	公会堂、食堂、売店、付帯事業	平成 23 年 3 月 1 日
(7)	契約期間満了日		平成 38 年 3 月 31 日

(6) 予定価格

10,440,746,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）

(7) 適用法令及び適用基準

本事業の実施にあたっては、設計、建設、維持管理及び運営等の各業務の提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とするものとする。

適用法令及び適用基準は、設計、建設、維持管理及び運営等の各業務の開始時に最新のものを採用すること。

なお、本施設の整備に関して特に留意すべき関係法令、条例、規則、要綱等は次のとおり。

① 法令

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 都市緑地法
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・ 道路構造令
- ・ 消防法
- ・ 駐車場法
- ・ 下水道法
- ・ 水道法
- ・ 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
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 電気事業法

- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 官公庁施設の建設等に関する法律
- ・ 建築士法
- ・ 建設業法
- ・ 地方自治法
- ・ 警備業法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働安全衛生規則
- ・ 石綿障害予防規則
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- ・ 個人情報の保護に関する法律
- ・ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の就業条件の整備等に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- ・ 屋外広告物法
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品循環資源の再利用等の促進に関する法律
- ・ 会社法
- ・ その他関連する法令等

## ② 横浜市条例等

- ・ 横浜市開発事業の調整等に関する条例
- ・ 横浜市建築基準条例
- ・ 横浜市公会堂条例
- ・ 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
- ・ 横浜市公園条例
- ・ 緑の環境をつくり育てる条例
- ・ 横浜市駐車場条例
- ・ 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
- ・ 横浜市屋外広告物条例
- ・ 横浜市福祉のまちづくり条例
- ・ 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
  - ・その他関連する条例、規程等
- ③ 官庁営繕関係統一等基準等
- ・新営一般庁舎面積算定基準
  - ・官庁施設の基本的性能
  - ・官庁施設の総合耐震計画基準
  - ・官庁施設の環境保全に関する基準
  - ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
  - ・公共建築工事標準仕様書
  - ・建築物解体工事共通仕様書
  - ・建築保全業務共通仕様書
  - ・公共建築設備工事標準図
  - ・官庁施設の設計業務等積算基準
  - ・建築設計基準
  - ・建築構造設計基準
  - ・建築工事設計図書作成基準
  - ・建築工事標準詳細図
  - ・構内舗装・給排水設計基準
  - ・擁壁設計標準図
  - ・敷地調査共通仕様書
  - ・建築設備計画基準
  - ・建築設備設計基準
  - ・建築設備工事設計図書作成基準
  - ・排水再利用・雨水利用システム計画基準
  - ・公共建築工事積算基準
  - ・公共建築工事標準歩掛り
  - ・公共建築数量積算基準
  - ・公共建築設備数量積算基準
  - ・公共建築工事共通費積算基準
  - ・公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
  - ・公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）
  - ・建設リサイクル法関連
  - ・建設リサイクル推進計画 2002
  - ・建設副産物適正処理推進要領
  - ・建設リサイクルガイドライン
  - ・公共建設工事における再生資源活用の当面の運用について
  - ・公共建設工事における分別解体等・再資源化等及び再生資源活用工事実施要領

- ・ 建築工事における建設副産物管理マニュアル
  - ・ 移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準
  - ・ 遊具の安全に関する基準(案)
  - ・ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針
  - ・ 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的想定方法について
  - ・ その他関連する建築学会等の基準・指針等
- ④ 横浜市における設計基準・指針等
- ・ 横浜市景観ビジョン
  - ・ 横浜市市街地環境設計制度
  - ・ 横浜市建築基準法取扱基準
  - ・ 横浜市建築構造設計指針
  - ・ 公共建築物構造設計の用途係数基準
  - ・ 横浜市まちづくり調整局 建築工事特則仕様書
  - ・ 横浜市まちづくり調整局 機械設備工事特則仕様書
  - ・ 横浜市まちづくり調整局 電気設備工事特則仕様書
  - ・ 機械設備工事施工マニュアル
  - ・ 電気設備工事施工マニュアル
  - ・ 横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン
  - ・ 横浜市建築物シックハウス対策ガイドライン
  - ・ 横浜市安全管理局 庁舎建設基準（消防署編）
  - ・ 雨水流出抑制対策実施要綱
  - ・ 雨水流出抑制施設設置技術基準
  - ・ 建設副産物適正処理推進要綱
  - ・ 横浜市公園緑地設計指針
  - ・ 横浜市公園緑地施設標準図集
  - ・ 横浜市公園緑地整備工事数量算出等要領
  - ・ 横浜市公園緑地工事施工管理基準
  - ・ 横浜市設計業務要領
  - ・ 横浜市道路構造物標準図集
  - ・ 横浜市土木工事共通仕様書
  - ・ 横浜市土木工事施工要領
  - ・ 都市計画法による開発許可の手引き
  - ・ その他関連する建築学会等の基準・指針等

### 第3 入札参加に関する条件等

#### 1 入札参加者が備えるべき資格

##### (1) 入札参加者の構成等

- ① 入札参加者は、単独企業（以下「入札参加企業」という。）又は、本施設の設計業務にあたる者、建設業務にあたる者、工事監理業務にあたる者、維持管理業務にあたる者、公会堂運營業務にあたる者及び食堂の運営にあたる者を含む複数の企業等により構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。
- ② 入札参加グループのうち、特別目的会社（以下、「SPC」という。）に出資を予定している者を「構成員」、SPCに出資を予定していない者で、SPC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」とし、入札参加資格の申請時に構成員又は協力会社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、代表企業が必ず入札参加資格の申請及び入札手続きを行うこと。
- ④ 代表企業の変更は原則として認めない。入札参加資格確認申請後において入札参加グループの構成員及び協力会社の変更及び追加は認めない。ただし、提案書の提出期限までの間で市がやむを得ない事情であると認めた場合に限り、構成員及び協力会社の変更及び追加は認めるものとする。
- ⑤ 入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社並びにその企業の子会社（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、他の入札参加グループの構成員及び協力会社になることはできない。

##### (2) 入札参加者の入札参加資格要件

入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社は、次の入札参加資格要件を満たすものとする。

###### ① 共通の資格要件

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、本市の入札参加資格を有しない企業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、もしくは「工事」「物品・委託等関係」「設計・測量等関係」の特定調達契約に係る入札参加資格申請に基づき申請を行うこと。

イ 「横浜市一般入札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。)に基づく一般入札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、指名停止措置要綱別表第1の契約違反及び事故等に基づく措置基準7または8に該当するもので、指名停止期間が2週間以内のものであり、かつ法令違反を理由とするものでない場合は、この限りでない。

ウ 市が本事業について、アドバイザリー業務を委託したパシフィックコンサルタンツ株式会社又は同社の子会社もしくは親会社である者、並びにパシフィックコンサルタンツ株式会社が本アドバイザリー業務において提携関係にある日比谷パーク法律事務所以外の者であること。

エ 審査委員の所属する企業又はその企業の子会社又は親会社である者以外の者であること。

## ② 各業務にあたる者の資格要件

入札参加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、公会堂運営及び食堂の運営の各業務にあたる者は、それぞれ次の資格要件を満たすものとする。

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。ただし、建設業務にあたる者と工事監理業務にあたる者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業務と工事監理業務にあたることも認めない。

### ア 設計業務にあたる者

(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9年度以降に建築士法により監督処分を受けたことがないこと。

(イ) 市における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及びその営業を継承した者と認められる者であること。

(ウ) 平成8年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請受付日までの間に終了した設計業務で、以下の実績を有する者。

- a. 延べ床面積9,000㎡以上の庁舎又は事務所・店舗の新築工事の実施設計の元請の実績
- b. ホール、劇場、講堂又は体育館の新築工事の実施設計の元請の実績
- c. 都市公園の実施設計の元請の実績

ただし、a、b、cについて、設計業務にあたる者が複数である場合は、そのうちの1者が満たせばよいものとする。他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体の構成員として、出資比率が10分の2以上で履行したことを証明できる場合（契約書の写しの提出等）に限ることとする。

### イ 建設業務にあたる者

(ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく工事業について

て、特定建設業の許可を受けていること。ただし、建設業務にあたる者が複数である場合には、そのうち1者が満たせば良いものとする。

- (イ) 市の平成19・20年度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及び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、建設業務にあたる者が複数である場合には、そのうち1者が満たせば良いものとする。
- (ウ) 建設業法第27条の23の規定に基づく直前の経営事項審査（建築）に係る客観的点数が1,100点以上の者であること。ただし、建設業務にあたる者が複数である場合には、そのうちの1者が上述の客観的点数を満たせばよいものとする。
- (エ) 平成8年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請受付日までの間に完成した工事で、以下の実績を有する者。
  - a. 延べ床面積9,000㎡以上の庁舎又は事務所・店舗の新築工事の施工の元請の実績
  - b. ホール、劇場、講堂又は体育館の新築工事の施工の元請の実績
  - c. 都市公園工事の施工の元請の実績

ただし、a、b、cについて、建設業務にあたる者が複数である場合は、そのうちの1者が満たせばよいものとする。他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体の構成員として、出資比率が10分の2以上で履行したことを証明できる場合（契約書の写しの提出等）に限ることとする。

#### ウ 工事監理業務にあたる者

前記「ア. 設計業務にあたる者」に求める要件と同等のものとする。

#### エ 維持管理業務にあたる者

- (ア) 市の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及び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。ただし、維持管理にあたる者が複数である場合は、そのうちの1者が満たせばよいものとする。
  - (イ) 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。
  - (ウ) 平成8年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請受付日までの間に終了した維持管理業務で、以下の実績を有する者。
    - a. 庁舎又は事務所・店舗の維持管理業務の1年以上の実績
    - b. ホール、劇場、講堂又は体育館の維持管理業務の1年以上の実績
- ただし、a、bについては、維持管理にあたる者が複数である場合は、そのうちの1者が満たせばよいものとする。

#### オ 公会堂運營業務にあたる者

- (ア) ホール、劇場、講堂又は体育館の維持管理業務または運營業務の1年以上の実績

カ 食堂の運営にあたる者

- (ア) 平成8年4月1日以降に庁舎又は事務所・店舗内等でのレストラン・食堂等の運営について1年以上の実績を有していること。

### (3) 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入札参加資格確認申請書受付日とする。
- ② 入札参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、入札参加企業、入札参加グループの構成員または協力会社のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加企業、入札参加グループは入札に参加できない。
- ③ 開札日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加企業、入札参加グループの構成員または協力会社が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加企業、入札参加グループを落札者決定のための審査対象から除外する。

### (4) 入札に関する留意事項

- ① 入札説明書等の承諾  
入札参加者は、入札参加資格確認審査に関する提出書類の提出をもって入札説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。
- ② 費用負担  
入札参加に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。
- ③ 入札保証金及び契約保証金
  - ア 入札保証金  
免除する。
  - イ 契約保証金  
免除する。  
ただし、落札者が設立するSPCは、設計、建設、解体及び撤去及び工事監理の履行を確保するため、SPC又は設計業務にあたる者、建設業務にあたる者及び工事監理業務にあたる者をして、設計・建設の対価（ただし、これに対する消費税を含み、支払利息に相当する金額は除く）の10%に相当する金額について、該当する各業務の開始までに市又はSPCを被保険者とする履行保証保険の契約を締結させ、履行保証保険証券を市に提出すること。  
SPCを被保険者とする履行保証契約を締結する場合は、SPCの費用において、違約金債権を被担保債権とする質権を市のために設定すること。
- ④ 提出書類の取扱い  
入札参加資格確認審査に関する提出書類、入札書類及び審査提案書に関する提出書類（以下、「提案書類」という。）の取扱いについては、次のとおりとする。

ア 提案書類の変更等の禁止

提案書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

イ 複数提案の禁止

入札参加者は、複数の提案を行うことはできない。

ウ 入札提出書類の使用等

市は、入札参加者から提出された提案書類を、最優秀提案者の選定に関わる公表以外に入札参加者に無断で使用しない。

なお、提出された提案書類は返却しない。

エ 提案書類の著作権は、入札参加者に帰属する。

オ 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、維持管理方法及び運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

カ 市が提供する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

キ 入札その他の手続きに関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とする。

⑤ その他

ア 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。

イ 入札参加者は、入札にあたっては、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格又は入札意志についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければならない。

ウ 入札参加者は、落札者の決定前に他の入札参加者に対して入札価格を意図的に開示してはならない。

エ 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。

## 第4 入札手続等に関する事項

### 1 入札スケジュール

落札者の選定等は次の日程で行う予定である。

日程	内容
平成19年5月8日(火)	入札公告
平成19年5月8日(火)～ 平成19年7月2日(月)	入札説明書等（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書(案)、特定事業仮契約書(案)）の交付
平成19年5月15日(火)～ 平成19年5月22日(火)	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
平成19年6月19日(火)	入札説明書等に関する質問の回答公表（第一次）
平成19年7月2日(月)	入札参加資格確認申請書及び第一次提案書類の受付
平成19年8月8日(水)	入札参加資格確認結果及び第一次審査の結果通知
平成19年8月8日(水)～ 平成19年8月17日(金)	入札参加資格確認結果及び第一次審査結果の理由説明申立て 入札参加資格確認結果及び第一次審査結果の理由の回答
平成19年8月9日(木)～ 平成19年8月20日(月)	入札説明書等に関する質問の受付（第二次）
平成19年9月11日(火)	入札説明書等に関する質問の回答公表（第二次）
平成19年9月28日(金)	入札書及び第二次提案書類の受付
平成19年9月28日(金)	開札
平成19年11月(予定)	入札参加者へのヒアリング
平成19年11月(予定)	落札者の決定及び公表
平成19年11月(予定)	落札者との基本協定の締結
平成20年1月(予定)	選定事業者との特定事業仮契約の締結
平成20年2月(予定)	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

### 2 入札手続

入札に関する手続等は次のとおりである。

#### (1) 入札説明書等の交付

下記に示す期間、市において入札説明書等を交付する。

交付期間：平成19年5月8日（火）～平成19年7月2日（月）

土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除く。

交付時間：午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

交付場所：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係  
〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地（横浜関内ビル4階）

TEL 045-671-2090

FAX 045-664-5295

E-mail sh-yokoseyapfi@city.yokohama.jp

なお、入札説明書等は、下記ホームページにも掲載する。

URL <http://www.city.yokohama.jp/me/shimin/chiiki/seya/index.html>

## (2) 質問の受付

入札説明書等に関する質問の受付は、次の手順により行う。

### ① 質問方法

質問書提出届（第1回は「質問書提出届（第1回）」（様式1-1）、第2回は「質問書提出届（第2回）」（様式1-3）に必要な事項を、質問書（第1回は「質問書（第1回）」（様式1-2）、第2回は「質問書（第2回）」（様式1-4）に質問事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。

なお、第2回の質問書提出時には、代表企業が構成員等の質問書を取りまとめて送信すること。

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、速やかに送付先に連絡すること。

また、下記、受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

### ② 受付期間

第1回：平成19年5月15日（火）～平成19年5月22日（火）

第2回：平成19年8月9日（木）～平成19年8月20日（月）

（受付の初日は午前9時から、最終日は午後5時まで）

### ③ 送付先：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係

〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地（横浜関内ビル4階）

TEL 045-671-2090

FAX 045-664-5295

E-mail sh-yokoseyapfi@city.yokohama.jp

### ④ 質問への回答公表

第1回質問及び質問に対する回答は一括し、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を除き、横浜市ホームページにて公表する。

第2回質問及び質問に対する回答は一括し、入札参加資格確認審査に合格した入札参加者の代表企業に対して通知する。

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を除き、横浜市ホームページにて公表する。

回答公表予定日は次のとおりである。

第1回：平成19年6月19日(火)

第2回：平成19年9月11日(火)

### (3) 入札参加資格確認申請書及び第一次提案書類の提出

入札参加資格申請書等の資料詳細及び様式については様式集を参照のこと。

提出方法は郵送とする。

#### ① 提出書類

##### ア 入札参加資格確認申請書

入札参加者は、「第3 入札参加に関する条件等」に提示した条件を満たしていることを証明するため、入札参加資格確認審査に関する提出書類(様式2-1～様式2-13)を提出し、市から入札参加資格の有無について確認を受けなければならない。

##### イ 第一次提案書

入札参加者は、第一次提案書類(様式3-1～様式3-12)を提出すること。

#### ② 受付日：平成19年7月2日(月)(午前9時から午後5時まで)

#### ③ 送付先：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係

〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地(横浜関内ビル4階)

#### ④ 提出方法：郵送により提出すること。なお、郵送の際は、上記②に示す受付日に上記③に示す送付先に、必着するように必ず「配達記録郵便」にて郵送すること。

二重封筒とし、入札参加資格確認審査に関する提出書類を中封筒に入れ封印の上、当該中封筒の封皮には、代表企業の名称若しくは商号及び本事業名を朱書きし、外封筒の封皮には「7月2日提出、入札参加資格確認申請書及び第一次提案書類在中」と朱書きすること。

### (4) 入札参加資格確認審査及び第一次審査の結果通知

平成19年8月8日(水)付けで、入札参加資格確認審査及び第一次審査の結果を入札参加者に通知し、合格者に対して入札書類及び第二次提案書類の提出を要請する。

なお、入札参加資格確認審査及び第一次審査の結果については、審査結果の理由説明の要求書(様式4-2)を提出し、説明を求めることができる。

#### ① 提出期間：平成19年8月8日(水)～8月17日(金)(初日は午前9時から、最終日は午後5時まで)

#### ② 送付先：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係

〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地(横浜関内ビル4階)

#### ③ 提出方法：書面は、郵送により提出することとし、提出期限までに必着するように必ず「配達記録郵便」にて郵送すること。

市は、上記説明を求められた時は、平成19年8月31日(金)までに説明を求めた者に対し書面により回答する。

## (5) 入札書類及び第二次提案書類の提出

入札参加資格確認審査及び第一次審査の合格者は、入札書類及び第二次提案書類を提出すること。入札書類及び第二次提案書類の詳細及び様式は様式集による。

提出は代表企業が行うものとする。

### ① 提出書類

ア 入札書類：様式 5-1～様式 5-4

イ 第二次提案書類：様式 6-1～様式 9-8

② 提出日：平成 19 年 9 月 28 日（金）（午前 9 時から正午まで）

③ 提出方法：持参又は郵送により提出すること。なお、郵送する場合は、提出期限までに必着するように必ず「配達記録郵便」にて郵送すること。

④ 持参による受付場所：横浜市役所会議室（横浜関内ビル 5 階会議室）

〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地

⑤ 郵送による送付先：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係

〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地（横浜関内ビル 4 階）

### ア 持参する場合

「入札書」（様式 5-1）は封筒に入れて、封印の上、提出すること。

また、入札価格の内訳に関する提出書類（様式 6-1～様式 6-17）は一括して左綴じのうえ、入札書とは別の封筒にまとめて入れて提出すること。

封筒の封皮にそれぞれ代表企業の名称若しくは商号及び「9 月 28 日開札、入札書在中」、「9 月 28 日開札、入札価格の内訳に関する提出書類」と朱書きして、上記②に示す提出日に、上記④に示す受付場所に提出すること。

入札書及び入札価格の内訳に関する提出書類の提出とあわせ、要求水準に関する誓約書（様式 5-4）を提出すること。また、代理人が入札書を提出する場合には、委任状（様式 5-2 又は様式 5-2 及び様式 5-3）を添付（封入しない）すること。なお、代理人は他の入札参加者の代理人となることはできない。

第二次提案書類（様式 7-1～様式 7-16）、設計説明書（様式 8-1～様式 8-16）及び施設整備計画図面集（様式 9-1～様式 9-8）の正本及び副本は一括して提出すること。

### イ 郵送により提出する場合

二重封筒とし、入札に関する提出書類（様式 5-1～様式 5-4）及び入札価格の内訳に関する提出書類（様式 6-1～6-17）は、それぞれ別の中封筒に入れ、封印の上、当該中封筒の封皮には、持参する場合と同様にそれぞれ代表企業の名称又は商号等を朱書きし、外封筒の封皮には「9 月 28 日開札、入札書等在中」と朱書きすること。

第二次提案提出書類（様式 7-1～様式 7-16）、設計説明書（様式 8-1～様式 8-16）及び施設整備計画図面集（様式 9-1～様式 9-8）の正本及び副本は一括して、上記②に示す日時提出期限までに、上記⑤に示す送付先に必着するように必ず「配達記録郵

便」にて郵送すること。

## (6) 開札

### ① 日時

平成 19 年 9 月 28 日（金）午後 3 時

### ② 場所：横浜市役所会議室（横浜関内ビル 5 階会議室）

〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地

③ 開札は、入札参加者又はその代理人を立ち合わせて行う。ただし、入札参加者又はその代理人が立ち会わない場合においては、本事業に直接関係しない市の職員を立ち合わせて行う。

④ 開札場には、入札参加者又はその代理人及び入札事務に関係のある職員（以下「入札関係職員」という。）以外の者は、入場することができない。

⑤ 入札参加者又はその代理人は、開札開始時刻後においては、開札場に入場することができない。

⑥ 入札参加者又はその代理人は、開札場に入場しようとするときは、入札関係職員に身分証明書を提示しなければならない。代理人をして入札させる場合においては入札権限に関する委任状（様式 5-2 又は様式 5-2 及び様式 5-3）を提出しなければならない。

⑦ 入札参加者又はその代理人は、市が特にやむを得ない事情があると認めた場合のほか、開札場を退場することができない。

⑧ 開札場において、次の各号の一つに該当するものは当該開札場から退去させる。

ア 公正な執行を妨げようとした者

イ 公正な価格を害し、又は不正の利益を得るために連合した者

⑨ 開札をした場合において、入札価格が予定価格の範囲に達した入札がないときは、再度の入札を行う。なお、入札執行回数は、原則として初度と再度の 2 回を限度とする。また、再度入札は市が指定する日時に行う。

⑩ 開札においては入札価格が予定価格の範囲内であるかの確認を行い、予定価格の範囲内の入札書を提出した者を発表する。予定価格の範囲内の入札書を提出した者のみ、その後の落札者選定の対象となる。この際、入札価格の公表は行わない。

## (7) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とし、無効の入札を行った者を落札者とした場合には落札決定を取り消すものとする。

- ① 提出書類に虚偽の記載をした者が行った入札
- ② 入札公告及び入札説明書等に示した入札参加資格のない者のした入札
- ③ 横浜市契約規則第 19 条の規定に該当する入札
- ④ 郵送により入札書の提出を行う場合に、入札説明書等に定める方法によらない入札
- ⑤ 入札金額の内訳書を提出しない者が行った入札又は入札金額と合計金額が一致しない内訳書を提出した者が行った入札
- ⑥ 金額の表示を改ざんし、又は訂正した入札書による入札
- ⑦ 指定された入札箱以外の入札箱に対して行った入札
- ⑧ その他入札説明書等において示した条件等入札に関する条件に違反した入札

#### (8) 入札の辞退

入札参加資格確認審査の結果、入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、入札辞退書（様式 4-1）を市に持参により提出すること。なお、入札を辞退した者が、これを理由として、以後の一般競争入札において不利益な取扱いを受けるものではない。

- ① 提出期限  
開札の終了まで
- ② 提出場所：横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係  
〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地（横浜関内ビル 4 階）

#### (9) 特定事業の選定の取消し

入札参加がない場合等においては、市は特定事業の選定を取り消す場合があり、その旨は速やかに公表する。

#### (10) 第二次提案書に関するヒアリングの実施

上記(6)の開札において、入札価格が予定価格の範囲内であった入札参加者に対し、当該提案の内容に関するヒアリング等を実施する予定である。

実施時期及び開催場所は、後日連絡する。

#### (11) 第二次審査結果の通知

第二次審査結果は、提案書類を提出した入札参加者の代表企業に対して通知する。

#### (12) 審査結果の公表

審査の結果及び審査の客観的評価等については、落札者決定後、横浜市ホームページへの掲載、及びその他適宜の方法により、速やかに公表する。なお、第二次審査の結果については、審査結果の理由説明の要求書（様式 4-2）を提出し、説明を求めることができる。

## 第5 落札者の決定

### 1 最優秀提案者の選定方法

最優秀提案者の選定は二段階で実施する。

第一次審査では、入札参加資格確認審査と第一次提案書審査を行い、第一次審査通過者を決定する。

第二次審査では、入札価格と第二次提案書審査を実施し、総合評価により最優秀提案者を選定する。

### 2 審査委員会の設置

審査に際しては、学識経験者等で構成する「横浜市PFI事業審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）により、提出された書類の審査を行う。

審査委員会は次の5名で構成される。

なお、本事業の入札に参加しようとする者が、入札公告日以降、落札者決定日までの間、本事業について委員に対して直接、間接を問わず接触を試みた場合は入札参加資格を失うことがある。

	氏名	所属・役職
委員長	溝口 周二	横浜国立大学教授
委員	池田 陽子	山田・池田法律事務所弁護士
委員	高橋 志保彦	神奈川大学名誉教授
委員	星野 芳久	関東学院大学名誉教授
委員	松下 倫子	関東学院大学教授

（備考：敬称略、五十音順）

### 3 審査の方法

審査委員会は、附属資料2「落札者決定基準」に従って、審査を行う。

### 4 審査の基準

審査基準については、附属資料2「落札者決定基準」を参照すること。

### 5 落札者の決定

市は、審査委員会により審査された結果をもとに落札者を決定する。

なお、本事業は、公民協働事業応募促進報奨金交付の対象事業に指定されており、第二次審査において次点、次次点となった者は、「公民協働事業応募促進報奨金交付要綱」に定める報奨金交付の申請ができる。

### 6 審査委員会事務局

審査委員会の事務局は、横浜市都市整備局公共事業調査室公共事業調査課とする。

## 第6 落札者決定後の措置

### 1 S P C（特別目的会社）の設立

落札者は、本事業を実施するため、特定事業仮契約の締結前までに、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として S P C 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、S P C 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。

### 2 契約の手続き

#### (1) 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後速やかに、市を相手方として、「基本協定書（案）」に基づき、基本協定を締結しなければならない。

なお、落札者が基本協定を締結しない場合は、市は違約金として落札金額の 100 分の 10 に相当する金額を請求することがある。

#### (2) 事業契約の締結

- ① S P C と市は、落札者決定後 3 ヶ月以内に提案内容及び「特定事業仮契約書(案)」に基づいて特定事業仮契約を締結しなければならない。特定事業仮契約書において、選定事業者が遂行すべき設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運營業務に関する業務内容、金額、支払方法等を定める。
- ② 事業契約締結にあたっては、軽微な事項を除き、落札者の入札価格及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。
- ③ 事業契約締結に係る落札者側の弁護士費用、印紙代などは、落札者の負担とする。
- ④ S P C が事業契約を締結しない場合は、市は違約金として落札金額の 100 分の 10 に相当する金額を請求することがある。
- ⑤ 事業契約締結後、契約に違反し又は入札の落札者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者については、当該事実が判明した時から最長 2 年間、市が実施する入札への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。
- ⑥ 選定事業者は、事業契約締結後、入札書（様式 5-1）及び入札価格の内訳に関する提出書類（様式 6-1～様式 6-17）に準じて、速やかに内訳書を作成し、市に提出すること。
- ⑦ この契約は、P F I 法第 9 条の規定及び横浜市議会の議決に付すべき契約に関する条例（昭和 39 年 3 月横浜市条例第 5 号）第 2 条の規定により、議会の議決に付さなけ

ればならない契約であり、横浜市会において契約議案が可決され、かつ地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第6項の規定に基づき、選定事業者が公会堂の指定管理者として指定されることによって確定するものとする。この場合、特定事業仮契約書は、そのまま特定事業契約書とみなすものとする。

**(3) 手続における交渉の有無**

無し。

**(4) その他**

落札者決定の翌日から事業契約の承認に係る議会の議決日までの間、落札者の構成員または協力会社が入札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、または落札者の設立したSPCと事業契約を締結しない場合がある。

**3 選定事業者の権利義務等に関する制限**

**(1) 選定事業者の特定事業契約上の地位の譲渡等**

市の事前の承諾がある場合を除き、選定事業者は特定事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

**(2) SPCの株式の譲渡・担保提供等**

本事業を遂行するため設立されたSPCに出資を行った全ての者は、事業契約が終了するまで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、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

**(3) 債権の譲渡**

選定事業者が、市に対して有する本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務に係る債権は、市の承諾がなければ譲渡することができない。

**(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供**

選定事業者が、市に対して有する本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、市の承諾がなければ行うことができない。

**(5) 土地及び建物の使用等**

選定事業者は、事業期間中において、特定事業の用に供するために、市が所有する土地及び建物のうち、必要な範囲を、無償で使用できるものとする。

ただし、維持管理・運営期間中における食堂の厨房部分及び付帯事業の実施場所として占用する部分については、有償とする。

**(6) 財務書類の提出**

選定事業者は、毎会計年度、当該会計年度の財務書類(会社法第435条第2項に規定する計算書類及びこれらの付属明細書)を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けたうえで、年度報告書及び監査報告書とともに毎会計年度経過後3

ヶ月以内に市に提出する。また、市は、当該財務書類を公開できるものとする。

#### 4 市と選定事業者の責任分担

##### (1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、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、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務の責任は、原則として選定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、市が責任を負うこととする。

##### (2) 予想されるリスクと責任分担

市と選定事業者の責任分担は、事業契約によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。

リスク分担の程度や具体的内容について特定事業仮契約書（案）に示されていない場合は、落札者と市の協議により定めるものとする。

##### (3) 金融機関との直接協定の締結

事業の継続を出来るだけ確保する目的で、市は、選定事業者に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。

## 第7 サービスの対価の支払条件

### 1 サービスの対価の支払い

市は、本施設の設計・建設の対価と庁舎施設の維持管理・運営の対価を事業期間終了までの間、選定事業者に対し、PFI法第10条第1項に規定する市と選定事業者との間で締結する特定事業契約書に定めるところにより支払う。

#### (1) サービスの対価の構成

サービスの対価は、本施設の設計・建設の対価及び庁舎施設の維持管理・運営の対価から構成される。

サービスの対価の具体的な構成及び支払い方法等は、次のとおりである。

「サービスの対価の構成」

区分	サービスの対価	対象施設	算定項目	確認方法 確認時期	時期
設計・建設の対価	サービス購入料A	① 公会堂代替施設 ② 熱源等仮設設備	◇割賦元金 ・事前調査業務に係る費用 ・各種申請業務に係る費用 ・設計及び関連業務に係る費用 ・建設業務に係る費用 ・工事監理業務に係る費用 ・定期点検、修繕に係る費用 ・解体及び撤去業務に係る費用 ・その他上記業務を実施する上で必要な費用（SPC設立費用、公租公課、融資組成手数料、各種調査費用等） ◇割賦金利	② 熱源等仮設設備の完工確認 平成21年4月末	元利均等年2回 計4回払い 終了：平成23年3月末 初回請求 平成21年10月1日 2回目 平成22年4月1日 3回目 平成22年10月1日 4回目（最終） 平成23年4月1日～ 4月10日まで
	サービス購入料B1	① 既存公会堂の解体 ② 道路（第一期整備分） ③ 庁舎施設（地下駐車場除く）	◇割賦元金 ・事前調査業務に係る費用 ・各種申請業務に係る費用 ・設計及び関連業務に係る費用 ・建設業務に係る費用 ・工事監理業務に係る費用 ・什器備品設置業務に係る費用 ・解体及び撤去業務に係る費用 ・その他上記業務を実施する上で必要な費用（公租公課、手数料等）	③ 庁舎施設（地下駐車場除く）の引渡し 平成23年1月末	元利均等年2回 計31回払い 終了：平成38年3月末 初回請求 平成23年4月1日 2回目 平成23年10月1日 ： 31回目（最終） 平成38年4月1日～ 4月10日まで

区分	サービスの対価	対象施設	算定項目	確認方法 確認時期	時期
			◇割賦金利		
	サービス購入料B2	① 既存庁舎の解体 ② 地下駐車場 ③ 道路（第二期整備分） ④ 公園施設	◇割賦元金 ・事前調査業務に係る費用 ・各種申請業務に係る費用 ・設計及び関連業務に係る費用 ・建設業務に係る費用 ・工事監理業務に係る費用 ・什器備品設置業務に係る費用 ・解体及び撤去業務に係る費用 ・その他上記業務を実施する上で必要な費用（公租公課、手数料等） ◇割賦金利	④ 公園施設の引渡し 平成24年5月末	元利均等年2回 計28回払い 終了：平成38年3月末 初回請求 平成24年10月1日 2回目 平成25年4月1日 ： 28回目（最終） 平成38年4月1日～4月10日まで
維持管理・運営の対価	サービス購入料C	庁舎施設（公会堂を除く）	・建築物保守管理業務に係る費用 ・建築設備保守管理業務に係る費用 ・駐車場・駐輪場保守管理業務に係る費用 ・外構施設保守管理業務に係る費用 ・清掃業務に係る費用 ・環境衛生管理業務に係る費用 ・警備業務に係る費用 ・什器備品保守管理業務に係る費用 ・その他上記業務を実施する上で必要な費用（公租公課、保険料、各種手数料等）	庁舎施設の維持管理運営の開始 平成23年2月。半期報告書又はその都度により確認	同額年2回（3回目均等） 計31回払い 終了：平成38年3月末 初回請求（変則） 平成23年4月1日 2回目（変則） 平成23年10月1日 3回目（変則） 平成24年4月1日 4回目（以後、同額） 平成24年10月1日 ： 31回目（最終） 平成38年4月1日～4月10日まで ※変則：4回目以降は駐車場・駐輪場保守管理業務を含み同額。
	サービス購入料D	庁舎施設	・修繕業務に係る費用	修繕の完工確認 平成23年2	①同額年2回、②各事業年度ごとの支払（年2回）、③同額年2回及

区分	サービスの対価	対象施設	算定項目	確認方法 確認時期	時期
				月。 半期報告書又はその都度により確認	び各事業年度ごとの支払（年2回）の混合※ 選定事業者の提案による 計31回払い 終了：平成38年3月末
	サービス購入料E	公会堂	・公会堂舞台設備等保守管理業務に係る費用 ・公会堂の維持管理に係る費用 ・公会堂運営業務に係る費用 「上記の費用－利用料金収入見込み額＝サービス購入料E」	公会堂の維持管理運営の開始 平成23年2月。 以降、半期報告書により確認	同額年2回（2回目均等） 計31回払い 終了：平成38年3月末 初回請求（変則） 平成23年4月1日 2回目（以後、同額） 平成23年10月1日 ： 31回目（最終） 平成38年4月1日～4月10日まで 終了：平成38年3月末

## (2) サービスの対価の支払方法

### ① 設計・建設の対価

#### ア 設計・建設の対価の支払方法

設計・建設の対価は、元利均等払いとし、サービス購入料A、サービス購入料B1及びサービス購入料B2として、それぞれ年2回（4月請求分、10月請求分）とする。

#### イ 割賦金利の構成

下記の基準金利と乙の提案したスプレッドの合計による金利とする。

#### ウ 基準金利

サービス購入料Aの基準金利は午前10時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）として Telerate17143 ページに掲載されている6か月LIBORベース2年物（円/円）金利スワップレートとする。サービス購入料B1及びB2の基準金利は午前10時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）として Telerate17143 ページに掲載されている6か月LIBORベース15年物（円/円）金利スワップレートと

する。

エ 基準金利の決定日

サービス購入料A : 熱源等仮設設備の完工確認日の2 銀行営業日前

サービス購入料B 1 : 庁舎施設（地下駐車場除く）の引渡し日の2 銀行営業日前

サービス購入料B 2 : 公園施設の引渡し日の2 銀行営業日前

オ 入札価格の算定にあたっての提案金利

入札価格の算定にあたっては、平成 19 年 8 月 28 日（火）の午前 10 時現在における上記ウの金利を基準金利として用いることとする。

② 維持管理・運営の対価

維持管理・運営の対価は、サービス購入料C、サービス購入料D及びサービス購入料Eとして、それぞれ年2回（4月請求分、10月請求分）とする。

ア サービス購入料C

サービス購入料Cは、第4回目以降より、同額支払とし、第1回、第2回及び第3回はそれぞれの支払額を認めるものとする。ただし、第4回目以降の支払額と整合性を保つこと。

イ サービス購入料D

修繕に関するサービス購入料Dは、乙の提案により、事業期間中の同額払い又は、各事業年度ごとの支払いを決定する。なお、同額払いの場合は、サービス購入料Cと同様に、第1回、第2回及び第3回はそれぞれの支払額を認めるものとする。

ウ サービス購入料E

サービス購入料Eは、公会堂の維持管理・運営の必要な経費から、選定事業者の提案による利用料金収入見込み額を除いた差額分が対価となる。第2回目以降より、同額支払とする。

エ 維持管理・運営の対価の対象期間

回数	対象期間	支払時期 (請求年月)	サービス購入料		
			C	D	E
第1回	引渡し日～平成23年3月	平成23年4月	C1	D1	E1
第2回	平成23年4月～平成23年9月	平成23年10月	C2	D2	E
第3回	平成23年10月～平成24年3月	平成24年4月	C3	D3	E
第4回	平成24年4月～平成24年10月	平成24年10月	C	以後、同額又は各年度支払	E
(中略)					
第31回	平成37年10月～平成38年3月	平成38年4月	C	D	E

### (3) サービスの対価の支払手続

#### ① 設計・建設の対価

選定事業者は、平成 21 年 10 月 1 日以降において、毎年 4 月 1 日以降及び 10 月 1 日以降に、速やかに甲に対して請求書を送付する。

市は、選定事業者から請求書を受領した日から 30 日以内に設計・建設の対価を支払う。

#### ② 維持管理・運営の対価

維持管理・運営の対価については、市が定期的にモニタリングを実施し、入札書類、応募者提案、仕様書、業務計画書に定められた仕様、水準が満たされていることを確認したうえで支払う。

選定事業者は平成 23 年 4 月 1 日以降において、毎年 4 月 1 日以降及び 10 月 1 日以降、各 7 日以内に、市に対して半期業務報告書を提出する。市は半期業務報告書の内容が、入札書類、応募者提案、仕様書、業務計画書に定められた仕様、水準を満たしていることを確認したうえで、半期業務報告書の受領後 7 日以内に、乙に確認結果を通知する。

維持管理・運営の対価の減額等を行う場合には、減額後の支払額等を通知する。選定事業者は当該確認結果の通知を受けた後、速やかに市に請求書を提出する。市は選定事業者から請求書を受領した日から 30 日以内に維持管理・運営の対価を支払う。

### (4) サービスの対価の金額と支払いスケジュール

各年の各サービスの対価の支払金額及び支払いスケジュールは、様式集の様式 6-9～様式 6-14 を参考のこと。

なお、設計・建設の対価に対する消費税率は本各施設の引渡時に適用のある税率に、維持管理・運営の対価に対する消費税率は実際の支払い時に適用のある税率に、それぞれよるものとし、変更分についても市が負担するものとする。

### (5) 物価変動に伴う維持管理・運営の対価の改定の考え方

維持管理・運営の対価については、物価変動のうち一定の幅を超えた部分について勘案し、事業契約の定めるところにより対価の変更を行う。物価変動に伴う対価改定の詳細については、別紙 1 を参照すること。

### (6) 維持管理・運営の対価の減額等

維持管理業務及び運営業務の各業務についてモニタリングを実施し、各業務のサービス水準が、特定事業契約書等に定める条件を満たさない場合、市は選定事業者に対して是正指導又は是正勧告を行い、選定事業者による是正が認められない場合には、維持管理・運営の対価を減額するものとする。

減額基準、減額幅等の詳細については、別紙 2 を参照すること。

## 2 その他

食堂の運営に関する厨房部分の使用料の支払い調整手続きについて、附属資料 1「要求水

準書」の「別紙 52 行政財産使用料の算定について」を参照すること。

## 第8 法制度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

現時点では、法制上及び税制上の措置は想定していない。ただし、今後、法制や税制の改正により、措置が可能となる場合、可能な範囲で市は必要な協力を行う。

### 2 税制上及び金融上の措置に関する事項

現時点では、財政上の措置は想定していない。選定事業者が事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、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、可能な範囲で必要な協力を行う。

## 第9 その他

### 1 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札者の負担とする。

### 2 選定事業者が付保する保険等

選定事業者は、事業契約において付保する保険を示すこと。

### 3 苦情申立て

本手続きにおける入札参加資格の確認その他の手続きに関し、「政府調達に関する苦情の処理手続」(平成7年12月14日付け政府調達苦情処理推進本部決定)による苦情申立ては、横浜市行政運営調整局契約財産部契約第一課相談等担当(電話 045-671-3805(直通))に対して苦情を申立てることができる。

### 4 関連情報を入手するための照会窓口等

入札説明書等に定めることその他、入札等の実施にあたって必要な事項が生じた場合には、市のホームページにて掲載する。

横浜市市民活力推進局区政支援部地域施設課区庁舎環境係

〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地(横浜関内ビル4階)

TEL 045-671-2090

FAX 045-664-5295

E-mail sh-yokoseyapfi@city.yokohama.jp

URL <http://www.city.yokohama.jp/me/shimin/chiiki/seya/index.html>

## 第10 附属資料

1. 要求水準書
2. 落札者決定基準
3. 様式集

## 別紙 1 サービスの対価の支払額の改定等について

### 1 設計・建設の対価の改定

#### (1) 金利変動に基づく改定

設計・建設の対価の割賦金利分について、入札提案時に使用する基準日(平成 19 年 8 月 28 日)の基準金利(「第 7-1-(2)-①-オ 基準金利の決定日」参照)と、金利確定日の基準金利(「第 7-1-(2)-①-エ 基準金利の決定日」参照)に差が生じた場合、この金利差に基づき改定を行う。

- ① 金利確定日の基準金利に、入札提案時に落札者から提案された利鞘(スプレッド)を加えて、改定後の割賦金利利率を算出する。
- ② 改定後の割賦金利利率に基づき、設計・建設の対価の割賦支払分に含まれる割賦金利を改定する。

#### (2) 消費税率変更に基づく改定

設計・建設の対価に対する消費税率が変更された場合、新たな消費税率に基づいて算出することとする。

#### (3) その他

改定後の設計・建設の対価の円未満の部分は切り捨てるものとする。

### 2 維持管理・運営の対価の改定

#### (1) 物価変動にともなう見直し

維持管理・運営期間中の物価変動に対応して、維持管理・運営の対価を改定する。

##### ① 維持管理・運営の対価(サービス購入料 C、D 及び E)の改定

###### ア 平成 23 年度における改定

維持管理・運営の対価については、平成 22 年度に契約締結時以降の物価変動を勘案して見直すこととする。

平成 18 年度(平成 18 年 4 月～平成 19 年 3 月)の下表に示す指標と、平成 21 年度(平成 21 年 4 月～平成 22 年 4 月)のそれとを比較し、3%以上の変動が認められる場合に、維持管理・運営の対価を、以下の算式に基づいて改定する。

使用する指標	価格改定の算式
「企業向けサービス価格指数」 ー建物サービス (物価指数統計月報・日銀調査統計局)	$P_1 = P_{01} \times (\text{CSPI}_{21} / \text{CSPI}_{18})$ <p style="text-align: center;">ただし <math> \text{CSPI}_{21} / \text{CSPI}_{18} - 1  \geq 3.0\%</math></p> $P_{01} : \text{契約締結時の維持管理・運営の対価}(C \cdot D \cdot E)$ $P_1 : \text{改定後の維持管理・運営の対価}(C \cdot D \cdot E)$ $\text{CSPI}_{18} : \text{平成 18 年度}(4 \text{ 月} \sim 3 \text{ 月}) \text{の企業向けサービス}$

	価格指数(建物サービス)の年度平均値 $CSPI_{21}$ : 平成 21 年度(4 月～3 月)の企業向けサービス 価格指数(建物サービス)の年度平均値
--	--

イ 平成 24 年度以降における改定

維持管理・運営の対価について、前回改定時に比べて下表に示す指標について 3% 以上の変動が認められる場合に、維持管理・運営の対価を以下の算式に基づいて改定する。

以降、物価変動にともなう維持管理・運営の対価の見直しを毎年行うものとする。

使用する指標	価格改定の算式
「企業向けサービス価格指数」 ー建物サービス (物価指数統計月報・日銀調査統計局)	$P_x = P_r \times (CSPI_{x-1} / CSPI_r)$ <p>ただし <math>  (CSPI_{x-1} / CSPI_r) - 1   \geq 3.0\%</math></p> $P_r$ : 前回改定時の維持管理・運営の対価(C・D・E) $P_x$ : 改定後X年度の維持管理・運営の対価(C・D・E) $CSPI_{x-1}$ : 前年度(4 月～3 月)の企業向けサービス価格 指数(建物サービス)の年度平均値 $CSPI_r$ : 前回改定を行った年度(4 月～3 月)の企業向け サービス価格指数(建物サービス)の年度平均 値

(2) 消費税率変更に基づく改定

維持管理・運営の対価に対する消費税率が変更された場合、新たな消費税率に基づいて算出することとする。

## 別紙2 サービスの対価の減額及び支払い停止の基準と方法

### 1 維持管理業務及び運營業務に関するモニタリング等

維持管理業務及び運營業務に関するモニタリング及び維持管理業務及び運營業務の履行結果が事業契約書等を満たしていない場合における維持管理・運営の対価の減額等手続は次のとおりとする。

なお、ここで言う「事業契約書等」とは、特定事業契約書、入札説明書、要求水準書、応募者提案、仕様書及び業務計画書等をいう。

#### (1) 維持管理、運營業務に関するモニタリングの方法

市は、維持管理・運営期間中、維持管理業務及び運營業務に関するモニタリングを、次のとおり行う。

##### ① 定期モニタリング

選定事業者は、毎日の業務の実施に関する日報を市へ提出し、月に一度月報を市へ提出すること。日報及び月報の内容等は、市と協議のうえ定める。

市は、選定事業者から提出される日報及び月報を確認するほか、月に一度、定期モニタリングの一貫として、施設巡回、業務監視、選定事業者に対する説明要求及び立会い等を行う。

##### ② 随時モニタリング

市は、定期モニタリングのほかに、必要に応じて、施設巡回、業務監視、選定事業者に対する説明要求及び立会い等を行う。

市は選定事業者に説明要求及び立会いの実施を理由として、庁舎施設の維持管理業務及び運營業務の全部又は一部について、何らの責任を負担するものではない。

##### ③ 利用者ヒアリング

市は、必要に応じて、庁舎施設について、施設利用者及び市職員等へのヒアリングを行う。

#### (2) 第三者機関による評価

選定事業者は、維持管理業務及び運營業務に関する評価を第三者機関へ依頼のうえ行うものとする。第三者機関による評価は、維持管理・運営期間内に3回以上とする。

#### (3) モニタリング費用の負担

モニタリングの実施に際し、市に関して発生する費用（確認職員の人件費、交通費等）は市が負担し、それ以外に選定事業者に発生する費用（第三者機関による評価を含む。）は、選定事業者が負担する。

## 2 減額対象及び是正措置

### (1) 減額対象及び是正レベルの認定

市は、維持管理業務及び運営業務が事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていないと判断される事象が発生した場合には、次に示す基準等に従い、その是正レベルの認定を行い、選定事業者に通知する。

レベル1：市職員及び施設利用者が施設を利用するうえで軽微な支障がある場合

レベル2：市職員及び施設利用者が施設を利用するうえで明らかに重大な支障がある場合

各業務について、レベル1又はレベル2の状態となる基準は以下のとおりとする。

レベル1：市職員及び施設利用者が施設を利用するうえで軽微な支障がある場合

業務	レベル1：軽微な支障があるとみなす事象の例
全般	維持管理業務、運営業務の怠慢 市職員、施設利用者等への対応不備 報告の不備 関係者への連絡不備
維持管理業務	重大な支障はないが、必要な保守管理業務等の業務の未実施 故障等により一部の設備の一定期間の使用不可（停電、断線等の放置を含む） 昇降機機能や主要な出入り口の利用不可状態の放置
運営業務	重大な支障はないが、必要な運営業務等の業務の未実施 食べ物に異物の混入が認められた場合 料金授受の不備

レベル2：市職員及び施設利用者が施設を利用するうえで明らかに重大な支障がある場合の例

業務	レベル2：明らかに重大な支障があるとみなす事象の例
全般	維持管理業務、運営業務の故意による放棄 長時間にわたる業務従事者不在 故意に市との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通 等） 業務従事者等名簿等への虚偽の記載、又は事前の承認を得ない変更 市からの指導・指示に従わない 備品（かぎ等）、帳簿類等の紛失 必要な計画書及び報告書等の作成の未実施及び虚偽の記載 選定事業者の責めによる区役所、公会堂、消防署のサービスが継続できないような状態等、大きな影響を及ぼす事象 等
維持管理業務	法定点検を含む点検業務の未実施 必要な修繕業務の未実施 設備使用不可の放置 日常清掃・定期清掃の未実施

	不衛生状態の放置(害虫駆除、ごみ処理等) 安全措置の不備による人身事故の発生 災害時の未稼動(火災発生時において消防用設備等として機能を果たさない 事象の発生) 等
運營業務	施設の利用不可能状態(営業時間内の未営業)の放置 利用予約の重複による施設利用の不可 利用者に害がおよぶ状態の発生及び放置(食中毒の発生等) 利用者個人情報の漏洩 料金授受の不備の放置 等

## (2) 是正指導

市は、事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていないと判断される事象がレベル1に該当すると認定した場合、選定事業者に対して、当該業務の是正を行うよう是正指導を行う。

選定事業者は、市からは正指導を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行い、是正対策と是正期限等を市に提示し、市の承諾を得るものとする。

市は、事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていないと判断される事象がレベル2に該当すると認定した場合、市は、直ちに是正勧告を行う。

## (3) 是正指導の対処の確認

市は、選定事業者からの是正指導に対する対処の完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正が行われたかどうかを確認する。

レベル1の事象において是正が認められない場合、是正勧告の措置を行う。

## (4) 是正勧告

市は、事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていないと判断される事象がレベル2に該当すると認定した場合、またはレベル1に該当する場合で是正指導の手続きを経てなお是正が認められないと市が判断した場合、市は選定事業者に対して、書面により業務の是正勧告を行う。

選定事業者は市からは正勧告を受けた場合、速やかに必要な措置を施すとともに、市と協議のうえ、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得た上で、速やかに是正措置を行うものとする。

## (5) 是正勧告の対処の確認

市は、選定事業者からの是正勧告に対する対処の完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正が行われたかどうかを確認する。

## (6) 再度是正勧告

上記(5)におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市は、選定事業者に再度の是正勧告(書面による)を行う

とともに、再度、是正計画書の提出請求、協議、承諾及び随時のモニタリングにより、選定事業者の再度是正勧告の対処の確認を行う。なお、再度の是正勧告については、市が必要と判断したとき、その内容を公表することができる。

#### (7) サービスの対価の支払停止措置

再度是正勧告の是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市はサービス購入料（設計・建設の対価及び維持管理・運営の対価）の支払いを、是正が確認されるまで停止することができる。

### 3 サービスの対価の減額等の方法

#### (1) 減額ポイントの計上

市は選定事業者に対して是正指導又は是正勧告を行った後、是正期間を経過しても当該是正の対象となった状況が是正されない場合、減額ポイントを計上、加算する。

市は、定期モニタリング及び随時モニタリングを経て、当月の減額ポイントを確定する。

是正レベル	事象	減額ポイント計上の時期	減額ポイント
レベル 1	軽微な支障があるとみなす事象の例	是正指導後のモニタリングにより是正が認められない場合	各項目につき 1 ポイント
レベル 2	明らかに重大な支障があるとみなす事象の例	是正勧告後のモニタリングにより是正が認められない場合	各項目につき 10 ポイント

#### (2) 減額ポイントの支払額への反映

市のモニタリングが終了し、減額ポイントがある場合には、選定事業者に減額ポイントを通知する。

サービスの対価の支払いに際しては、6 か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって維持管理・運営の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当月の支払額を選定事業者に通知する。

#### 減額割合

6 ヶ月の減額ポイント合計	維持管理・運営の対価の減額割合
100 以上	100%減額
50～99	1 ポイントにつき 0.9%減額 (45%～約 90%の減額)
30～49	1 ポイントにつき 0.6%減額 (18%～約 30%の減額)
10～29	1 ポイントにつき 0.3%減額 (3%～約 9%の減額)
0～9	0% (減額なし)

### (3) 減額ポイントを加算しない場合

減額の対象となるレベル1又はレベル2の状態と認められたとしても、以下のアまたはイに該当する場合には減額ポイントを加算しない。

- ① やむを得ない事由によりレベル1又はレベル2の状態が生じた場合で、かつ、事前に市に連絡があり、市がやむを得ない事由と認めた場合。
- ② 明らかに選定事業者の責めに帰さない事由によってレベル1又はレベル2の状態が生じた場合。

## 4 サービスの対価の返還、契約の解除

### (1) サービスの対価の返還

サービスの対価の支払後に、業務報告書に虚偽の記載のあることが判明した場合であって、当該虚偽記載がなければサービスの対価が減額される状態であったとき、選定事業者は、減額されるべきサービスの対価に相当する額を返還しなければならない。この場合、当該減額されるべきサービスの対価を市が選定事業者に支払った日から、市に返還する日までの日数につき、年3.6パーセントの割合で計算した額（1年を365日とする日割り計算とする。）の損害金を付するものとする。なお、業務報告書に虚偽の記載がなされた6ヶ月において選定事業者は1回分の減額を受けたものとみなす。

### (2) 支払停止

市は選定事業者の維持管理業務及び運営業務の結果が以下のいずれかに該当する場合は、サービスの対価（設計・建設の対価及び維持管理・運営の対価）の支払いを停止することができる。

- ① 市の再度是正勧告に対応しなかった場合
- ② 連続する2半期において45%以上の減額措置となった場合
- ③ 施設利用者が施設を利用するうえで明らかに重大な支障がある場合を1半期に5回以上起こした場合

### (3) 維持管理業務、運営業務を担う者の変更

市は選定事業者の維持管理業務及び運営業務の結果が以下のいずれかに該当する場合は、維持管理業務、運営業務を行う者の変更を選定事業者に請求することができる。

- ① 市の再度是正勧告に対応しなかった場合
- ② 連続する2半期において45%以上の減額措置となった場合
- ③ 施設利用者が施設を利用するうえで明らかに重大な支障がある場合を1半期に5回以上起こした場合

なお、対価の支払い対象期間の途中で維持管理業務及び運営業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額が行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

#### (4) 契約解除

維持管理業務及び運営業務を行う者の変更後も事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていない状況となり、維持管理・運営業務の対価の支払いの減額措置が行われる場合、又は維持管理業務及び運営業務を行う者の変更に応じない場合は、市は6ヶ月以内に契約を解除することができる。

なお、対価の支払対象期間のうち、維持管理業務及び運営業務を行う者が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に解除することができる。

「サービスの対価の減額及び契約解除の流れ」

