

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業
実施方針

平成 18 年 12 月 8 日

横浜市

はじめに

横浜市（以下「市」という。）は、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。）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。最終改正平成 17 年法律第 95 号。以下「P F I 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、P F I 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（以下「選定事業者」という。）の選定を行うに当たって、P F I 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項に基づき、次のとおり公表する。

目次

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設等の管理者の名称	1
(3) 事業の目的	1
(4) 事業内容	1
(5) 事業スケジュール（予定）	4
(6) 事業に必要とされる根拠法令等	5
2 特定事業の選定及び公表に関する事項	6
(1) 特定事業の選定基準	6
(2) 特定事業の選定方法	7
(3) 選定結果の公表	7
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	8
1 事業者選定に関する基本的事項	8
(1) 基本的な考え方	8
(2) 選定の方式	8
(3) 審査の方法	8
(4) 審査委員会の設置と評価	8
(5) 入札の中止等	8
(6) 落札者を選定しない場合	9
2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	9
(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）	9
(2) 現地見学について	10
(3) 実施方針への質問及び意見等の受付及び回答	10
(4) 実施方針の変更	11
3 応募者の備えるべき競争参加資格要件	11
(1) 応募者の構成等	11
(2) 応募者の競争参加資格要件	12
(3) 競争参加資格確認基準日等	14
4 提出書類の取扱い	15
(1) 著作権	15
(2) 特許権等	15
5 特別目的会社（SPC）との契約手続き	15
(1) 契約手続き	15
(2) 特別目的会社（SPC）の設立等の要件	15
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	16
1 基本的な考え方	16
2 予想されるリスクと責任分担	16

3	モニタリング等.....	16
(1)	設計・建設段階.....	16
(2)	維持管理・運営段階.....	16
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.....	17
1	立地条件.....	17
2	本施設の構成.....	17
(1)	庁舎施設.....	17
(2)	公園施設.....	18
(3)	その他.....	18
3	本施設の整備条件.....	18
(1)	本施設の整備条件.....	18
(2)	建設期間中の土地の使用.....	19
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.....	20
1	基本的な考え方.....	20
2	管轄裁判所の指定.....	20
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.....	21
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.....	21
2	その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	21
3	金融機関等と市の協議.....	21
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.....	22
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	22
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	22
3	その他の支援に関する事項.....	22
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	23
1	議会の議決.....	23
2	応募に伴う費用負担.....	23
3	問合せ先.....	23

第 1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 中田 宏

(3) 事業の目的

瀬谷区総合庁舎は昭和 46 年 5 月に竣工して以来、瀬谷区における様々な行政サービス提供のための拠点施設として、その使命を果たしてきた。

しかし、築後 35 年が経過したことで施設は老朽化しており、また、区役所で提供される行政サービス業務が、時代と共に拡大、多様化してきたことにより、業務空間の狭小化や駐車場が不足しているという状況である。

また、隣接する二ツ橋公園についても、遊具をはじめ施設の老朽化が進んでおり、区庁舎とともに、バリアフリーに対応し、ユニバーサルデザインが望まれる時代のニーズに適合した施設として、再整備する必要がある。(別紙 1 既存施設の状況を参照。)

市では、このような状況を改善するため、区総合庁舎の建て替えと公園施設の区域変更及び再整備を一体的に行い、行政サービス提供にあたり質の向上と時代に適合した施設の実現を図ることとした。

整備にあたっては、PFI 法に基づく事業として実施する。設計、建設、維持管理及び運営を一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫の発揮によって公共サービスの質の向上と、財政負担の縮減がより一層期待されることである。

(4) 事業内容

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。（庁舎施設及び公園施設をあわせて「本施設」という。）

なお、本施設の整備にあたり、公会堂代替施設の設置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。

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			
その他	公会堂代替施設			
	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、運営は現在直営で行っているが、詳細は検討中である。

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 号の本施設に隣接する部分）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 公会堂代替施設の設置及び撤去業務
- g 各種申請に関する業務
- h 説明会等の地元対応に関する業務

(ウ) 市への所有権移転業務

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（区庁舎、公会堂、消防署等）
- b 建築設備保守管理業務（区庁舎、公会堂、消防署等）
- 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
- f 植栽保守管理業務
- g 清掃業務
- h 環境衛生管理業務
- i 警備業務
- j 什器備品保守管理業務
- k 修繕業務

※ 大規模修繕は選定事業者の業務対象外とする。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、内装の全面更新等に相当する場合で市が予め認めたものをいう。

※ 公園敷地の維持管理業務（地下駐車場付属物等は除く）は市が実施する。

(イ) 運営業務

- a 公会堂運営業務
- b 食堂及び売店の運営業務（庁舎施設内の食堂、売店の運営。運営要員は障害者を含むものとする。）
- 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、現在検討中である。

※ 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、事業者の負担とする。

※ 公会堂を除く運営業務で占用使用する部分については、市は事業者の有償にて使用させる予定である。

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（BTO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。

ア 設計・建設の対価

市は本施設の設計業務及び建設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、PFI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 公会堂代替施設の設置および撤去の対価

公会堂代替施設の設置及び撤去の対価については、市は工事等の終了後、検査・確認のうえ、当該年度に事業契約に定める額を支払う。

ウ 維持管理の対価

市は維持管理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。

エ 公会堂運営に係るもの

公会堂の運営に関する収入は、利用料金収入として、直接事業者の収入となる。

オ 食堂及び売店の運營業務に係るもの

食堂及び売店に関する運營業務及びその他市が認める付帯事業に係る収入は、直接事業者の収入となる。

⑤ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から平成 38 年 3 月末日までとする。

(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。

基本協定の締結	平成 19 年 11 月
特定事業仮契約の締結	平成 20 年 1 月
事業契約に係る議会議決（本契約の締結）	平成 20 年 2 月
庁舎施設（地下駐車場除く）の設計期間	平成 20 年 4 月～平成 21 年 3 月
地下駐車場の設計期間	平成 20 年 4 月～平成 21 年 3 月
公園施設の設計期間	平成 20 年 4 月～平成 21 年 3 月
道路の設計期間	平成 20 年 4 月～平成 20 年 12 月
公会堂代替施設の設置期間	平成 21 年 2 月～平成 23 年 2 月
既存公会堂の解体及び撤去期間	平成 21 年 2 月～平成 21 年 6 月
庁舎施設（地下駐車場除く）の建設期間	平成 21 年 7 月～平成 23 年 1 月
庁舎施設（地下駐車場除く）の引渡し及び所有権移転期限	平成 23 年 1 月末日
庁舎施設（地下駐車場除く）の開業	平成 23 年 3 月 1 日
既存の庁舎施設の解体及び撤去期間	平成 23 年 3 月～平成 23 年 5 月
地下駐車場の建設期間	平成 23 年 6 月～平成 24 年 2 月
地下駐車場の引渡し及び所有権移転期限	平成 24 年 2 月末日
地下駐車場の開業	平成 24 年 3 月 1 日
公園施設の建設期間	平成 24 年 3 月～平成 24 年 5 月

公園施設の引渡し及び所有権移転期限	平成 24 年 5 月末日
道路の建設期間	平成 24 年 3 月～平成 24 年 6 月
事業終了	平成 38 年 3 月末日

(6) 事業に必要とされる根拠法令等

本事業を実施するにあたって、選定事業者は次の関連する法令等を遵守すること。

① 法令

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 都市緑地法
- ・ 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（ハートビル法）
- ・ 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
- ・ 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
- ・道路法
- ・道路交通法
- ・道路構造令
- ・会社法
- ・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
- ・横浜市建築基準条例
- ・横浜市公会堂条例
- ・横浜市高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる建築物に関する条例（横浜市ハートビル条例）
- ・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
- ・横浜市市街地環境設計制度
- ・横浜市電気工作物保安規程
- ・その他関連する条例等

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

(2) 特定事業の選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、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

本事業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、事業者の選定等への影響に配慮しつつ、速やかに公表する。

結果の公表は、ホームページ等を用いて公表する。

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

第2 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、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等の各業務について、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あたっては、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

本事業における事業者の募集及び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。以下「WTO」という。）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き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、第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施する。

第一次審査においては、応募者に参加表明書、資格審査に必要な書類及び応募者の本事業に関する基本的な考え方等を記載した提案書の提出を求めるものとする。

第二次審査においては、第一次審査通過者に対し、本事業に関する全般の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

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PFI事業審査委員会（以下、「審査委員会」という。）」を設置する。

審査委員会では第一次及び第二次審査において応募者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、応募者が無い、あるいは、いずれの応募者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あたっては、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 18 年 12 月 8 日	実施方針の公表
平成 18 年 12 月 8 日～ 平成 18 年 12 月 22 日	実施方針に関する質問及び意見等の受付
平成 19 年 1 月 19 日	実施方針に関する質問及び意見等への回答公表
平成 19 年 2 月	特定事業の選定・公表及び要求水準書（案）の公表
平成 19 年 2 月	要求水準書（案）に関する質問及び意見等の受付
平成 19 年 2 月	要求水準書（案）に関する質問及び意見等への回答公表
平成 19 年 4 月	入札公告（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）の公表）
平成 19 年 4 月	入札説明書等に関する質問及び意見等の受付（第一次）
平成 19 年 5 月	入札説明書等に関する質問及び意見等への回答公表（第一次）
平成 19 年 6 月	競争参加資格確認申請書及び第一次提案書の受付
平成 19 年 6 月	競争参加資格確認結果及び第一次審査結果の通知 競争参加資格確認結果及び第一次審査結果の理由説明の申立て 競争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 7 月	入札説明書等に関する質問及び意見等の受付（第二次）
平成 19 年 7 月	入札説明書等に関する質問及び意見等への回答公表（第二次）
平成 19 年 9 月	第二次提案書の受付
平成 19 年 9 月	開札
平成 19 年 10 月	入札参加者プレゼンテーション
平成 19 年 11 月	落札者の決定及び公表
平成 19 年 11 月	落札者との基本協定の締結

平成 20 年 1 月	選定事業者との特定事業仮契約の締結
平成 20 年 2 月	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

(2) 現地見学について

既存の総合庁舎への現地見学については、次のとおりとする。

① 現地見学可能期間

平成 18 年 12 月 15 日（金）～21 日（木） 午前 9 時から午前 5 時

② 申し込み方法

本施設の現地見学を希望する者は、申し込み用紙（様式-1）を利用して、下記のとおり企業名・氏名・人数等を電子メールにて申請書を提出すること。なお、1 社 5 名までとする。

参加申し込み期限	平成 18 年 12 月 14 日（木） 午後 5 時まで
受付方法	電子メールによる送信のみ受け付ける。
申込書の様式	様式-1 の書式を用いて、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 : sh-yokoseyapfi@city.yokohama.jp

③ 見学方法

瀬谷区総務課（区役所 2 階 17 番窓口）にて受付し、担当職員の指示に従うこと。なお、資料は各自ホームページ等でプリントアウトしたものを持参し、見学の際は、区民や職員などの妨げにならないよう心がけること。

(3) 実施方針への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

本実施方針に対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 18 年 12 月 8 日～平成 18 年 12 月 22 日 午前 9 時から午後 5 時まで
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、速やかに問合せ先に連絡すること。
質問、意見・提案の様式	様式-2、様式-3 の書式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 : sh-yokoseyapfi@city.yokohama.jp
電子メール到着確認に関する問合せ先	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 045-671-2090

② 質問及び意見等への回答

質問及び意見等への回答については、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。

公表日（予定）	平成 19 年 1 月 19 日
ホームページアドレス（URL）	http://www.city.yokohama.jp/me/shimin/chiiki/seya/index.html

(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、ホームページ等で速やかに公表する。

3 応募者の備えるべき競争参加資格要件

(1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、単独企業（以下「応募企業」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、建設の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營業務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「応募グループ」という。）とする。
- ② 応募グループのうち、「第2-5.」に示す特別目的会社（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、競争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、代表企業が必ず競争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。競争参加資格確認申請後において応募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 応募企業、応募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、他の応募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) 応募者の競争参加資格要件

応募企業、応募グループの構成員及び協力会社は、次の競争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、本市の競争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若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

応募グループの構成員及び協力会社のうち、設計、建設、建設の工事監理、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建設の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建設の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 9 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設計の元請の実績
 - b ホール又は劇場の新築工事の実設計の元請の実績
 - c 都市公園の実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、共同企業体方式で最大出資者として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、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、このうち 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、このうち 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、このうちの 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 9 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 ホール又は劇場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、共同企業体方式で最大出資者として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 建設の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9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 ホール又は劇場の維持管理業務の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) ホール又は劇場の維持管理業務または運營業務の1年以上の実績

カ 食堂の運營業務にあたる者

(ア) 食堂の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。

(イ) 平成9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) 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、応募企業、応募者グループの構成員または協力会社のいずれかが競争参加資格を欠くに至った場合、当該応募企業、応募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、応募企業、応募グループの構成員または協力会社が競争参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募企業、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。

4 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、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者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、応募者が負うものとする。

5 特別目的会社（SPC）との契約手続き

(1) 契約手続き

市は落札者と協議を行い基本協定を締結する。

基本協定に従い、落札者は特定事業仮契約締結までに本事業を実施するSPCを設立し、市はSPCと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係る議会の議決日までの間、落札者の構成員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、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。

(2) 特別目的会社（SPC）の設立等の要件

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、SPC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、すべての出資者は、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。

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

本事業における本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等における業務遂行上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ものについては、市が責任を負うものとする。

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、原則として別紙2に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約に規定する。

3 モニタリング等

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

(1) 設計・建設段階

市は、選定事業者が行う設計業務、建設業務が市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

選定事業者の実施する設計業務及び建設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は、市は業務内容の改善を求める。選定事業者は、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、選定事業者は、建設業務、解体及び撤去業務にあ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、入札公告時に明らかにする。

(2) 維持管理・運営段階

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

選定事業者の実施する維持管理業務及び運営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共に、維持管理業務及び運営業務の未達成の度合いに応じて維持管理の対価の減額等を行う。選定事業者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、詳細なモニタリングの方法及び内容、管理の対価の減額基準等については、入札公告時に明らかにする。

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

項目	内容
建設予定地	横浜市瀬谷区二ツ橋町 190
敷地面積	13,886.1 m ² (別紙1 参照)
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4 時間 (敷地境界から 5～10m の範囲) ・ 2.5 時間 (敷地境界から 10m を越える範囲)
高度地区	第 4 種高度地区

2 本施設の構成

本施設の構成は次のとおりである。

(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	区長室、総務課、防災無線室、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、区収入役室、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、栄養指導室、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、会議室、休養室、食堂、厨房、売店、組合室、電話交換機室、空調機械室、ファンルーム、中央管理室（夜間窓口含）、電気室、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	15,000 m ² 以上

消防署	消防車庫、通信司令室、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（男子・女子）、洗面室・脱衣室・浴室等	
公会堂	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	
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（消防車両除く）

(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	・現況公園機能と同等以上とする ・遊具施設、園路・広場、植栽等	6,026 m ²

(3) その他

対象施設	施設・整備内容	施設規模等
公会堂代替施設設置・撤去	公会堂閉鎖期間中に遊具広場に設置	約150人収容
熱源等仮設設備の設置	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号及び市道瀬谷299号、市道瀬谷311号の本施設に隣接する部分の道路の拡幅	約190m

3 本施設の整備条件

(1) 本施設の整備条件

本施設の詳細な整備条件は、入札公告時に明らかにする。

選定事業者は、本施設の建設等については、横浜市開発事業の調整等に関する条例等の

法令、条例の手続き等との整合性に留意し事業を実施すること。

解体・建設にあたっては、「別紙3 工事及び敷地に関する資料」に示すとおり、既存の公会堂の地下に設置されている既存庁舎用の熱源等仮設設備の設置等の措置を施し、既存の公会堂の解体、新庁舎建設を行うものとする。区役所及び消防署は、新庁舎の建設期間中は既存の施設により行政サービスを実施し、新庁舎の完成、引越し後に解体を行うものとする。なお、公会堂の解体から新庁舎完成までの間は、公会堂代替施設を設置するものとする。

また、建設予定地は、公園の都市計画変更手続きを行っており、公園の区域変更を行う予定である。

(2) 建設期間中の土地の使用

本施設の建設予定地は市の所有地であるが、設計・建設期間中は、選定事業者は無償で貸与する。

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

事業契約又はその規定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、事業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

事業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、市は事業契約を解除することができるものとする。詳細は特定事業仮契約書に規定する。

2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業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

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

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あたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が本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は、市はこれらの支援を選定事業者が受けられるよう努める。

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、市議会の議決を経て長期債務負担行為の設定を行うものとする。

契約締結に関しては、市議会平成20年第1回定例会にて、事業契約の締結の議決を行う予定である。

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。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 問合せ先

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

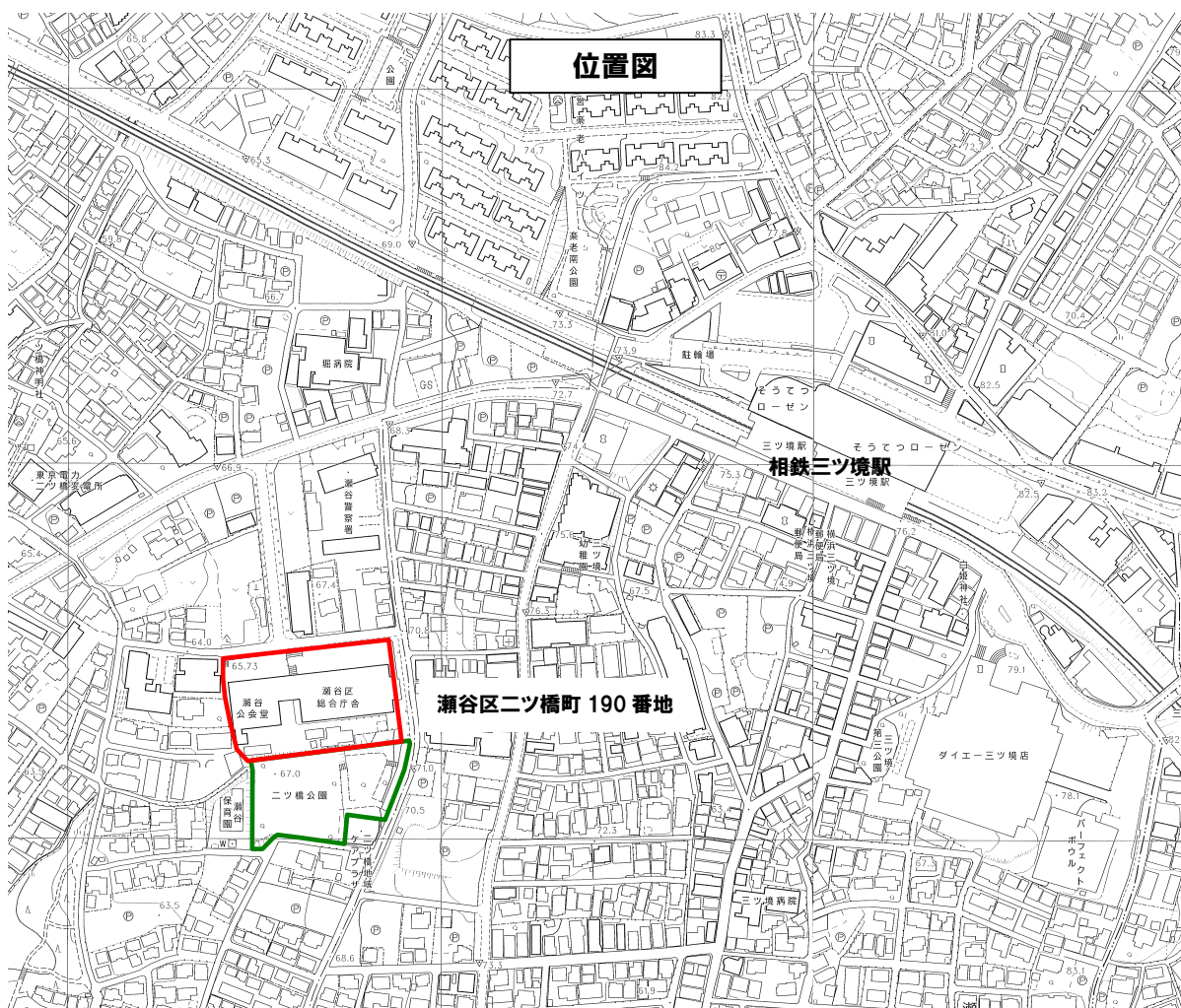
TEL 045-671-2090

FAX 045-664-5295

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

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

別紙1 既存施設の状況



【参 考】

■現瀬谷区総合庁舎の状況

- ・ 昭和46年5月竣工（約35年経過）のため、施設が老朽化している。
- ・ 現在の耐震基準に適合していない（事前の耐震診断結果による）。
- ・ 人口の増加やサービスの増大等の要因により、区総合庁舎と駐車場が不足している。
- ・ エレベーターの不足や段差処理不足など、バリアフリー対応が不十分である。

■現ニツ橋公園の状況

- ・ 昭和49年6月開園（約32年経過）のため、遊具等の施設の老朽化が著しい。
- ・ 高低差のある敷地形状に対して、緩やかなスロープを設ける等、十分なバリアフリー対応がされていない。
- ・ 公園内に斜面地が多く（全体の6分の1）、面積効率が悪い。

別紙2 想定されるリスクと責任分担

凡例：「○」主たる負担者 「△」従たる負担者 ※詳細は特定事業仮契約書（案）に示す。

段階	リスク	リスク内容	負担者	
			市	選定事業者
共通	構想・計画リスク	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
	募集書類リスク	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	市の事由による許認可等取得遅延	○	
		上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
	法令変更リスク	法制度・許認可の新設・変更によるもの(本事業に影響を及ぼす)	○	
		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	消費税の変更によるもの	○	
	税制変更リスク	法人の利益にかかる税制度の変更によるもの(法人税率など)		○
		その他、事業に影響を及ぼす税制度の変更によるもの	○	
	住民リスク	本施設の設置に関する住民反対運動等	○	
		事業者の業務(調査・工事等)に関する住民反対運動等		○
	環境リスク	設計、建設、維持管理等における環境の悪化		○
		市が行う業務に起因する環境の悪化	○	
	第三者賠償リスク	事業者の責めによる(工事・維持管理等に伴うもの、善管注意義務を怠った場合など)事業期間中の事故によるもの		○
		市の責めによる事業期間中の事故によるもの	○	
安全確保リスク	設計、建設、維持管理等における安全性の確保		○	
保険リスク	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	基準金利確定前の金利変動によるもの	○		
	基準金利確定後の金利変動によるもの		○	

段階	リスク	リスク内容	負担者	
			市	選定事業者
	資金調達リスク	事業者の資金調達に関するもの		○
	構成員リスク	構成員の能力不足等による事業悪化		○
	債務不履行リスク	市の事由による（市の事由、市の債務不履行、土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見など）事業の中止・延期	○	
		市の事由による支払の遅延・不能によるもの	○	
		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		○
	不可抗力リスク	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
契約締結前	応募費用リスク	応募に係る費用負担※2		○
	契約リスク	市の事由による契約の未締結	○	
		選定事業者の事由による契約の未締結		○
	議会議決リスク	事業者の事由による議会の不承認		○
上記以外の事由による議会の不承認		○		
調査・設計・建設	用地リスク	建設予定地の確保に関するもの	○	
		建設に要する資材置き場の確保に関するもの		○
		地中障害物等に関するもの	○	
		計画地の土壌汚染に関するもの	○	
	利用予定者からの意見徴集リスク	利用予定者からの意見徴収の実施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	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		選定事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	設計リスク	市の事由による（市の事由による設計変更、提示条件等の不備・変更、土地の瑕疵など）設計等の完了遅延・設計費の増大	○	

段階	リスク	リスク内容	負担者	
			市	選定事業者
		事業者の事由による（提案した設計内容の不備、基本設計・実施設計の不備、事業者の事由による履行遅れなど）設計等の完了遅延・設計費の増大		○
	環境汚染物質リスク	解体に伴う、想定外のアスベストやPCBなど環境汚染物質の発見・対応に関するもの	○	
	建設工事遅延・未完成リスク	市の事由による（市の事由による設計変更、提示条件等の不備・誤り、土地の瑕疵など）工事の遅延・未完工工事費の増大	○	
		選定事業者の事由による工事の遅延・未完工工事費の増大		○
	施設性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）		○
	工事監理リスク	工事の監理に関するもの		○
	物価リスク	建設期間中のインフレ・デフレ		○
	引渡前損害リスク	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		○
維持管理・運営	事業開始遅延リスク	市の事由による事業開始の遅延	○	
		選定事業者の事由による事業開始の遅延		○
	備品等納品遅延リスク	事業者が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの		○
	施設の瑕疵リスク	施設の瑕疵によるもの		○
		瑕疵担保期間後に施設に瑕疵が見つかったことによるもの	○	
	維持管理運営の要求仕様不適合リスク	維持管理運営の仕様不適合		○
	要求水準不適合による損害リスク	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	市の事由による事業内容の変更（用途変更など）	○	

段階	リスク	リスク内容	負担者	
			市	選定事業者
	物価変動リスク	維持管理・運営期間中のインフレ・デフレ（維持管理の対価にかかるもの）	○※3	△※3
	維持管理費の変動リスク	市の事由による事業内容等の変更等に起因する維持管理費の変動	○	
		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		○
	施設使用料負担リスク	公会堂を除く運営業務における施設の占用使用料の負担に関するもの		○
	光熱水費リスク	区役所・地下駐車場・消防署・公園に関する光熱水費の負担に関するもの	○	
		公会堂及び食堂、売店、付帯的事業の実施のための光熱水費の負担に関するもの		○
	需要リスク	市が運営する施設の需要に関するもの	○	
		地下駐車場の需要に関するもの	○	
		公会堂の需要、利用料金収入に関するもの		○
		食堂及び売店の需要に関するもの		○
	施設損傷リスク	市の責めによる事故・火災等による施設損傷に関するもの	○	
		事業者の責めによる（施設管理業務に起因するもの、善管注意義務を怠った場合など）施設損傷に関するもの		○
	什器備品管理リスク	事業者の責めによらない市が設置した備品等の盗難・破損・紛失	○	
		事業者の責めによる、及び事業者が設置した備品等の盗難・破損・紛失		○
	什器備品更新リスク	市が設置した備品の更新費の負担	○	
		事業者が設置した備品の更新費の負担		○
	技術革新リスク	設備等における技術革新による技術の陳腐化	○	
	警備リスク	市の責めに起因する警備に関するもの	○	
		事業者の責めに起因する警備に関するもの		○

段階	リスク	リスク内容	負担者	
			市	選定事業者
	利用者事故リスク	事業者の維持管理業務に関して発生する事故、公会堂、食堂及び売店における食中毒など事業者が運営を担う範囲での事故等の発生等		○
	大規模修繕リスク	事業者の責めによらない大規模修繕の実施	○	
	計画修繕リスク	市の事由による修繕費の増大	○	
		事業者の事由による日常の修繕費の増大		○
事業終了時	事業終了時の移管 手続リスク	施設移管手続きに伴う諸費用発生、SPCの清算手続きに伴う損益等		○
	事業終了時の施設 状態	事業終了時の施設状態の要求水準の未達		○

※ 1 不可抗力において事業者の負担するリスクは、入札公告時に明らかにする。

※ 2 第二次審査の結果、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 維持管理・運営期間中の物価変動リスクの負担の詳細は、入札公告時に明らかにする。

別紙3 工事及び敷地に関する資料

<p>Stage-1: 既存公会堂解体</p>	<p>Stage-2: 新庁舎建設・引越</p>
<p>既存公会堂の先行解体を行う。 公会堂下に機械室があるため、解体前に既存庁舎用仮設熱源設置工事を行う。</p>	<p>新庁舎の建設を行う。 既存庁舎を使用しながら、新庁舎の建設を行う。</p>
<p style="text-align: center;">工事 5ヶ月 (うち解体 2ヶ月)</p>	<p style="text-align: center;">建設 19ヶ月 引越 1ヶ月</p>
<p>Stage-3: 既存庁舎解体</p>	<p>Stage-4: 地下駐車場建設・公園再整備</p>
<p>新庁舎へ引越後、既存庁舎の解体を行う。</p>	<p>地下駐車場の建設と、公園再整備、道路の整備を行う。 全工事が完了する。</p>
<p style="text-align: center;">解体 3ヶ月</p>	<p style="text-align: center;">建設 9ヶ月 公園 3ヶ月</p>