

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業  
に伴う公益施設整備事業  
実施方針

平成21年3月31日

横浜市

はじめに

横浜市（以下「市」という。）は、戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業（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。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（以下「選定事業者」という。）の選定を行うにあたり、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。

## 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	8
第2	事業者の募集及び選定に関する事項	9
1	事業者選定に関する基本的事項	9
2	事業者の募集及び選定の手順に関する事項	11
3	応募者の備えるべき競争参加資格要件	12
4	提出書類の取扱い	17
5	特別目的会社（SPC）との契約手続き	18
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	19
1	基本的な考え方	19
2	予想されるリスクと責任分担	19
3	モニタリング等	19
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	21
1	立地条件	21
2	本施設の構成	21
3	土地の使用に関する事項	23
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	24
1	基本的な考え方	24
2	管轄裁判所の指定	24
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	25
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	25
2	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	25
3	金融機関等と市の協議	25
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	26
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	26
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	26
3	その他の支援に関する事項	26
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	27
1	議会の議決	27
2	応募に伴う費用負担	27
3	問合せ先	27

## 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

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業（以下、「本事業」という。）

#### (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

戸塚は江戸時代から旧東海道の宿場町として発展してきた歴史ある街であり、明治に入って、東海道本線戸塚駅が設置され、また、国道1号（旧東海道）を中心に周辺道路も整備された。戦後は、工場地帯として発展するとともに、周辺の宅地開発により人口も急激に増え始め、戸塚駅の東西は、その立地条件から商店街も発展してきた。

以上のような急激な市街化により、戸塚駅の乗降客数も急激に増加したが、その受け皿となる戸塚駅周辺地区は、道路、下水道等の公共施設の未整備、建物の密集、駅乗降客の混雑などにより、環境、防災面で多くの問題を抱えている。

これらの問題を解消するため、戸塚駅周辺では、横浜市中期計画において、駅周辺の拠点として「地域の特性を活かした個性と魅力あるまちづくりを重点的に進める」とし、さらに、「戸塚駅周辺のまちづくり」の重点施策として、「戸塚駅周辺の市街地再開発事業などにより、文化芸術を活かした個性と魅力あるまちづくり」を位置づけ、整備を進めているところである。

まず、東口においては、市営地下鉄の戸塚駅乗り入れを契機に「戸塚駅東口地区第一種市街地再開発事業」が実施され、平成元年度に完了している。西口においても、平成6年10月に、「戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業」が都市計画決定され、地元関係者からの意見を計画に反映し、商業施設、第1交通広場等の整備に平成19年度から着手しているところであり、引き続き、公益施設（区役所、区民文化センター、第2交通広場、駐車場、第2自転車駐車場等）の整備を行う。

公益施設のうち、区役所については、現戸塚区役所が築40年あまり経過し老朽化が目立ち、執務スペース、区民利用スペース、駐車場が不足するなど、区民サービスの低下が懸念されていたところであり、今般、戸塚駅西口に移転することにより、これまで以上に区民サービスの向上に資する庁舎整備を目指すものとする。

区民文化センターについては、文化芸術活動の場として、戸塚区民自ら発表を行うため、質の高い音楽演奏にふさわしいホール、様々な創作活動を支える練習室、美術作品展示のためのギャラリーなどを設けることとし、さらに、区民が相互に交流するための拠点としての機能も備えたものとする。また、施設において区民の主体的な活動を支援するとともに、区民文化センターを核として周辺地域のみならず戸塚区全域に文化芸術を展開するこ

とにより、戸塚区を文化芸術により活性化していくことを目的としている。

第2交通広場及び第2自転車駐車場については、1日の乗降客数が約27万人にのぼる戸塚駅利用者の利便性を向上する目的で整備するものである。

施設の整備にあたっては、市が都市再開発法（昭和44年法律第38号）の規定による特定建築者となり、PFI法に基づく事業として実施することを検討している。施設の設計、建設、維持管理及び運営を一体的に実施することにより、民間事業者の経験やノウハウを活かした、ハードとソフトが相乗効果を生み出すような事業・施設計画により、各施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることが期待されるとともに、事業期間全体を通して、民間事業者の創意工夫が発揮されることによって、公共サービスの質の向上と、より一層の財政負担の軽減が期待されることである。

#### (4) 事業内容

##### ① 事業対象

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業で整備する公益施設（区役所、区民文化センター、第2交通広場、駐車場、第2自転車駐車場及び店舗等。以下「本施設」という。）を対象とする。なお、本施設の建設予定地は別紙1に示すとおりである。

##### ② 事業の方式

選定事業者が本施設の設計、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、本施設の維持管理及び運営を行う方式（BTO方式）とする。

なお、本施設のうち、区民文化センター及び駐車場の維持管理・運営業務については、指定管理者制度を導入する予定であるとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する制度）の採用を予定している（地方自治法第244条の2の第3項、第8項）。

##### ③ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から平成39年3月末日までとする。

##### ④ 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・建設の参考にするものとする。）
- c 各種申請に関する業務（国庫補助金の申請手続きの支援業務及びその他市街地再開発事業に伴う支援業務等を含む。）

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 什器備品設置業務

c 各種申請に関する業務（国庫補助金の申請手続きの支援業務及びその他市街地再開発事業に伴う支援業務等を含む。）

d 説明会等の地元対応に関する業務

e 市への所有権移転業務

(ウ) 工事監理業務

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

b 建築設備保守管理業務

c 区民文化センター舞台設備等保守管理業務

d 第2交通広場保守管理業務

e 駐車場保守管理業務

f 第2自転車駐車場保守管理業務

g 外構施設保守管理業務

h 植栽保守管理業務

i 清掃業務

j 環境衛生管理業務

k 什器備品保守管理業務

l 修繕業務

m 総合案内業務

n 警備業務

(イ) 運営業務

a 区民文化センター運営業務

b 第2交通広場の運営業務

c 駐車場運営業務

d 第2自転車駐車場運営業務

e 食堂の運営業務

f 多目的スペースの運営業務

g 店舗運営業務

h その他市が認める付帯事業（売店、自動販売機等の利便機能の設置等）

※ 上記の業務に加え、その他スケジュール等調整業務（移転の支援業務等を含む。）が含まれるものとする。

- ※ 維持管理業務、運營業務に従事する要員には障害者を含むものとする。
- ※ 光熱水費は、市が別途負担する。ただし、区民文化センター、駐車場、食堂、多目的スペース、店舗の運営、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予定である。
- ※ 食堂、店舗の運營業務及びその他市が認める付帯事業で占有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。
- ※ 多目的スペースの運營業務で占有使用する部分については、市は事業者は無償にて使用させる予定である。

#### ⑤ 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりとする予定であるが、詳細については、入札公告時に示す。

##### ア 市からのサービス対価

###### (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、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。

###### (ウ) 運営の対価

市は区民文化センター、第 2 交通広場、第 2 自転車駐車場の運營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、区民文化センター運營業務の運營業務の対価については、それぞれの維持管理・運營業務（事業実施を含む。）にかかる費用から、次項の、「イ（ア）区民文化センターの運営に係るもの」に示すそれぞれの運営に係る収入を除いた額とする。

##### イ 選定事業者の事業実施による収入

###### (ア) 区民文化センターの運営に係るもの

区民文化センターの運営に関する収入は、利用料金収入や事業実施等による収入として、直接事業者の収入となる。

###### (イ) 駐車場の運営に係るもの

駐車場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。

なお、駐車場の運営に関する収入の一部については、市に納付するものとする。納付金額の詳細については、別途提示する。

(ウ) 食堂の運營業務に係るもの

食堂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。

(エ) 多目的スペースの運営に係るもの

多目的スペースの運営に関する収入は、直接事業者の収入となる。

(オ) 店舗運営に係るもの

店舗の運営に関する収入は、直接事業者の収入となる。

(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 22 年 2 月
仮契約の締結	平成 22 年 3 月
事業契約に係る議会議決（本契約の締結）	平成 22 年 6 月
本施設の設計・建設期間	平成 22 年 6 月～平成 25 年 2 月
本施設の引渡し及び所有権移転期限	平成 25 年 2 月
本施設の維持管理開始	平成 25 年 3 月
本施設（区民文化センターを除く）の供用開始	平成 25 年 3 月
区民文化センターの供用開始	平成 25 年 9 月
事業終了	平成 39 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
- ・ 都市再開発法
- ・ 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）
- ・ 興行場法
- ・ 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
- ・会社法
- ・その他関連する法令等

## ② 条例等

- ・横浜市建築基準条例
- ・横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例
- ・横浜市自転車等の放置防止に関する条例
- ・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）
- ・横浜市区民文化センター条例
- ・横浜市市民活動推進条例
- ・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
- ・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
- ・横浜市電気工作物保安規程
- ・横浜市庁舎駐車場条例
- ・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、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、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）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、以下のとおり実施することを予定している。詳細は、入札説明書等で公表する。

##### ア 競争参加資格確認

競争参加資格の確認として、応募者に参加表明書、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者から、具体的な業務の実施方法やサービスの対価の額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、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 21 年 3 月 31 日	実施方針の公表
平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 7 日	実施方針に関する質問及び意見等の受付
平成 21 年 4 月 30 日	実施方針に関する質問及び意見等への回答公表
平成 21 年 5 月	特定事業の選定・公表及び要求水準書（案）の公表
平成 21 年 7 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)、事業契約書（案）の公表）
平成 21 年 7 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 21 年 8 月	入札説明書等に関する質問への回答公表（第一次）
平成 21 年 8 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 21 年 9 月	入札説明書等に関する質問への回答公表（第二次）
平成 21 年 9 月	競争参加資格確認申請書の受付
平成 21 年 10 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 21 年 11 月	提案書の受付
平成 21 年 12 月	開札
平成 22 年 1 月	入札参加者プレゼンテーション
平成 22 年 2 月	落札者の決定及び公表
平成 22 年 2 月	落札者との基本協定の締結
平成 22 年 3 月	選定事業者との仮契約の締結
平成 22 年 6 月	事業契約に係る議会議決（本契約の締結）

## (2) 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 21 年 4 月 1 日午前 9 時から 平成 21 年 4 月 7 日午後 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、速やかに問合せ先に連絡すること。
質問、意見・提案の様式	様式-1、様式-2 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 : tb-totsukapfi@city.yokohama.jp
電子メール到着確認に関する問合せ先	横浜市都市整備局戸塚駅周辺再開発事務所 045-864-2621

### 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、提出のあった意見は、原則として公表しない。

公表日（予定）	平成 21 年 4 月 30 日
ホームページアドレス（URL）	<a href="http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/totsusai/totsukapfi/index.html">http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/totsusai/totsukapfi/index.html</a>

### (3) 実施方針の変更

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

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

## 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、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、建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者、維持管

理業務にあたる者、区民文化センターの運営業務にあたる者、駐車場の運営業務にあたる者、第2自転車駐車場の運営業務にあたる者、食堂の運営業務にあたる者及び多目的スペースの運営業務にあたる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（以下「応募グループ」という。）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、「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。

ただし、建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者は、設計及び建設業務にあたる構成員が直接実施する場合を除き、協力会社として位置づけるものとし、構成員になることはできないものとする。

- 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 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。

ただし、建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の4業務に携わる企業等が、協力会社として参加する場合に限り、他の応募者の協力会社となることができるものとする。なお、複数の応募グループに重複して参加する企業等は、各応募グループ間の情報漏えい等がないように情報管理を徹底すること。

## (2) 応募者の競争参加資格要件

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項に掲げるものでは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、もしくは「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、指名停止期間が1ヶ月以内のものである場合は、この限りでない。

ウ 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。）

エ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託したみずほ総合研究所株式会社、みずほ総合研究所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株式会社安井建築設計事務所及び西村あさひ法律事務所、並びにこれらの企業の子会社若しくは親会社でないこと。

オ 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、区民文化センターの運営、駐車場の運営、第2自転車駐車場の運営及び食堂の運営にあたる者は、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

(7) 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11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又は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及びbの実績を有する者であること（a及びbの実績は2者でそれぞれ有していても良いものとする。また、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 延べ床面積 8,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎、事務所又は店舗の新築工事の実施設計の元請の実績
- b ホール又は劇場の新築工事の実施設計の元請の実績

イ 建設業務にあたる者

(7) 建築工事業に係る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。

(4) 平成 21・22 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 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者が満たせば良いものとする。

(エ) 平成 8 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 及び b の実績を有する者であること（a 及び b の実績は2者でそれぞれ有していても良いものとする。また、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 RC 造又はSRC 造、地下 3 階以上、地上 6 階以上、1 棟の延べ床面積 21,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎、事務所又は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
- ただし、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。

(オ) 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(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。ただし、(エ)の要件についてのみ、2者で満たしても良いものとする（(ア)から(ウ)までのすべてを満たしている2者の場合に限ることとする）。

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

(7) 平成 21・22 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。

- (イ) 維持管理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。
- (ロ) 平成8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a及びbの実績を有する者であること（a及びbの実績は2者でそれぞれ有していても良いものとする）。
  - 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 区民文化センターの運營業務にあたる者  
平成8年4月1日以降にホール又は劇場の運営及び事業実施について2年以上の実績を有していること。
- カ 駐車場の運營業務にあたる者  
平成8年4月1日以降に來客用駐車場の運營業務について、1年以上の実績を有していること。
- キ 第2自転車駐車場の運營業務にあたる者  
平成8年4月1日以降に來客用自転車駐車場の運營業務について、1年以上の実績を有していること。
- ク 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となる資格（許認可、登録等）を取得していること。
  - (イ) 平成8年4月1日以降にレストラン・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、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又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又は協力会社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又は協力会社に代わって、競争参加資格を有する構成員又は協力会社を補充し、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又は協力会社が担当する業務にあたる者が複数である応募グループの場合で、当該構成員又は協力会社を除く構成員及び協力会社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又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又は協力会社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又は協力会社に代わって、競争参加資格を有する構成員又は協力会社を補充し、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SPC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（補充する構成員又は協力会社の競争参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力会社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又は協力会社が担当する業務にあたる者が複数である応募グループの場合で、当該構成員又は協力会社を除く構成員及び協力会社ですべての競争参加資格等を満たし、かつ設立予定のSPC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 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、落札者の構成員又は協力会社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、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こと。

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

#### 3 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) モニタリングの内容

###### ア 設計、建設段階

市は、選定事業者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。

選定事業者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事が判明した場合、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、入札説明書等において明らかにする。

###### イ 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する。

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ともに、維持管理業務及び運営業務の未達成の度合いに応じてサービス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。

また、選定事業者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について、これを同時に市にも提出することを要し、市は事業者が本事業を円滑に遂行しうる財務状況にあるかを確認する。

駐車場・区民文化センターの維持管理・運営については、指定管理者制度に基づくモ

モニタリングを別途実施する。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容、サービスの対価の減額基準等については、入札説明書等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。選定事業者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングにかかる費用は、選定事業者の負担によるものとする。

#### 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	横浜市戸塚区戸塚町94番4ほか
敷地面積	約3,900㎡
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	600%
高度地区	第7種高度地区
防火・準防火地域	防火地域
日影規制	なし
駐車場整備地区	戸塚駅周辺駐車場整備地区
高度利用地区	高度利用地区（戸塚駅西口第1地区）
地区計画	戸塚駅西口地区地区計画
都市施設	戸塚駅西口第2交通広場、戸塚駅西口第2自転車駐車場

※なお、上表の詳細については、別紙3を参照のこと。

##### 2 本施設の構成

本施設の構成は次のとおりである。なお、本施設の詳細な施設・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
区役所	<p><b>【総務部】</b>            区長室、総務課、特別会議室、選挙管理委員会、防災宿直室、防災無線コーナー、区政推進課（特別相談室を含む）、地域振興課、戸籍課、税務課（税証明発行窓口を含む）、区会計室、業務員室（夜間窓口、業務員宿直室を含む）等</p> <p><b>【福祉保健センター】</b>            保険年金課、福祉保健課、生活衛生課、消毒器具庫、洗浄室、犬舎、衛生化学検査室、高齢・障害支援課、社会医療事業相談室、こども家庭支援課、健診部門受付事務室、健康相談室、母子相談室、授乳室、給湯室、エックス線撮影室（更衣室を含む）、歯科相談室、予防接種室、試験検査室、滅菌室・廃棄物保管庫、栄養相談室、保護課等</p> <p><b>【南部農政事務所】</b>            事務室（窓口を含む）、シャワー室、下足洗い場等</p> <p><b>【その他】</b>            銀行、ふれあいプラザ（障害者の社会参加、就労支援機能）、休養室、休憩室、待合ロビー、会議室、更衣室、湯沸室、トイレ、倉庫、サーバー室、PCB保管庫、掃除用具庫、区民広間、情報コーナー等</p>	約 13,000 m <sup>2</sup>
市民利用ゾーン (3階)	総合案内、食堂（軽食喫茶又はレストラン）、厨房、多目的スペース（大）、多目的スペース（小）、子育て支援スペース等	
区民文化センター	ホール（舞台・客席〔約450席〕）、ホワイエ、クローク、親子室、音響室・調光室）、ギャラリー、荷解場、楽屋、倉庫、ピアノ庫、リハーサル室、練習室、創作室、事務室、トイレ等	約 3,400 m <sup>2</sup>
第2交通広場 (1階)	タクシー乗車場、タクシー降車場、タクシー待機場、一般車乗降場等	約 2,000 m <sup>2</sup>
駐車場	自動車駐車場、車いす利用者用駐車場等	約 6,000 m <sup>2</sup> (125台以上)
第2自転車駐車場 (地下1階)	駐輪施設（原動付自転車を除く。）、管理室等	約 2,000 m <sup>2</sup> (約1,300台)
店舗（1階）		約 200 m <sup>2</sup>
その他共用等	中央管理室、管理員室、連絡ブリッジ等	約 8,500 m <sup>2</sup>
合計		約 35,100 m <sup>2</sup>

- ※ 機械室、電気室等については、事業者の提案による。
- ※ 再開発事業で整備する商業施設（共同ビル）の3階に、連絡ブリッジを接続すること。
- ※ 再開発事業で整備するペDESTリアンデッキと3階で接続すること。
- ※ 第2自転車駐車場の出入口等は、再開発事業で整備する地下通路等と地下1階で接続すること。

### 3 土地の使用に関する事項

本施設の建設予定地は市有地であるが、建設期間中は、選定事業者は無償にて使用を許可する。

## 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

事業契約及び事業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、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。詳細は事業契約に規定する。

### 2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

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ることができるよう努める。

### 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、平成22年第2回市会定例会にて、事業契約の締結の議決を行う予定である。

また、指定管理者に関しては、平成22年第2回市会定例会にて、指定を行う予定である。

### 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

横浜市都市整備局戸塚駅周辺再開発事務所

住 所 〒244-0003 横浜市戸塚区戸塚町13番地 ラピス戸塚3 5階

電 話 045-864-2621

F A X 045-864-2623

電子メール tb-totsukapfi@city.yokohama.jp

URL <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/totsusai/>

※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。