

# みなとみらい公共駐車場運営事業 実施方針

令和元年 7 月 31 日

横浜市



## I. はじめに

横浜市（以下「市」という。）は、みなとみらい公共駐車場運営事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、本事業を効率的・効果的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく公共施設等運営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項並びに横浜市みなとみらい公共駐車場の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例（令和元年横浜市条例第3号。以下「実施方針条例」という。）の定めるところにより実施方針を定めたので、PFI法第5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** 市がPFI法に基づく特定事業として選定し、同法第2条第6項に定義される公共施設等運営事業としてPFI事業者が実施する、みなとみらい公共駐車場運営事業をいう。
- (2) **実施契約** 市とPFI事業者が、PFI法第22条に基づいて締結する、本事業に係る公共施設等運営権実施契約をいう。
- (3) **運営権** 市が、運営権設定日付でPFI事業者を設定する、PFI法第2条第7項に定義される公共施設等運営権をいう。
- (4) **運営権対価** PFI法第20条の規定および実施方針条例により、市がPFI事業者から徴収する費用をいう。
- (5) **自主事業** PFI事業者が自ら企画した事業をいう。
- (6) **管理規程** 公社が定め、利用者に提示し、運用する「公益財団法人横浜市建築助成公社駐車場施設管理・運営規程」及び同規程の施行に必要な事項を定めた「公益財団法人横浜市建築助成公社公共駐車場等管理運営要綱」を総称していう。
- (7) **利用規則** PFI事業者が定め、利用者に提示し、運用する利用規則をいう。
- (8) **時間貸** 車両を駐車した時間に応じて駐車料金を徴収する利用形態をいう。
- (9) **月極利用** 契約期間中、指定された駐車場の駐車位置に独占的に駐車でき、自動車の保管場所の確認等に関する法律（昭和37年法律第145号）第4条第1項の規定に基づく「自動車の保管場所の確保を証する書面」（車庫証明）の発行が可能である利用形態をいう。
- (10) **定期利用** 契約期間中の契約時間において、駐車場を自由に入場又は出場でき、かつ、駐車場に駐車することができるが、車庫証明の発行が不可能である利用形態をいう。

### 2 体制に関する用語

- (11) **提案者** PFI事業者の選定に係る提案書の提出者として、市が指名した法人をいう。
- (12) **PFI事業者** PFI法第16条および実施方針条例に基づき、本事業を実施する法人をいう。
- (13) **公社** 公益財団法人横浜市建築助成公社をいう。
- (14) **共用施設関係者** 共用施設の現所有者である株式会社横浜国際平和会議場、公社及び市をいう。

### 3 施設等に関する用語

- (15) **本施設** 公社が現在所有し、令和2年度末までに市へ引き渡すパシフィコ横浜の地下1階、地下2階にある、みなとみらい公共駐車場をいう（共用施設のうち、公社の維持管理負担割合分を含む。）。
- (16) **パシフィコ横浜** みなとみらい21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施設を個別に、又は総称していう。

- (17) **パシフィコ横浜ノース** みなとみらい21中央地区20街区に建設中の横浜みなとみらい国際コンベンションセンターをいう。
- (18) **共用施設** 本施設やパシフィコ横浜の一体的かつ効率的利用を図るため、共用施設関係者で共有している設備を含む施設等をいう。

#### 4 その他の用語

- (19) **提案書** 提案者が市に対して提出する書類及び図面等に含まれる本事業に関する一切の提案をいう。
- (20) **実施契約締結日** 市とPFI事業者が実施契約を締結する日をいう。
- (21) **運営権設定日** 市がPFI事業者に対し公共施設等運営権を設定する日をいう。
- (22) **準備期間** 準備業務開始日から運営権設定日の前日までをいう。
- (23) **運営・維持管理期間** 運営権の存続期間と同一であり、運営権設定日から令和22年3月末日までをいう。
- (24) **事業年度** 各暦年の4月1日に始まり、翌年の3月31日に終了する1年間をいう。
- (25) **利用者** 本施設を利用する者をいう。
- (26) **更新投資** 運営権設定対象施設の維持管理（PFI法上の「維持管理」と同義であり、本事業においては、本施設の局部的破損等の原状回復、建築物の修繕、レイアウト変更等の部分的な内装変更、設備・備品等の補修及び交換等を含む。）に係る投資（施設の一部廃止を含む。）をいう。
- (27) **新規投資** 運営権設定対象施設の建設（PFI法上の「建設」と同義であり、本事業においては、本施設に含まれる設備・備品以外の新規整備をいう。）をいう。
- (28) **改修** 運営権設定対象施設の改修（PFI法上の「改修」と同義であり、本事業においては、本施設に含まれる設備・備品以外の全面除却及び再整備をいう。）をいう。
- (29) **法令等** 法律・命令・条例・政令・省令・規則若しくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断若しくはその他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。
- (30) **不可抗力** 暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち、通常予見可能な範囲外のものであって、市及びPFI事業者のいずれの責めにも帰すことができないものをいう。
- (31) **運営権登録令** 公共施設等運営権登録令（平成23年11月28日政令第356号）をいう。
- (32) **公社による金券類** 公社により発行された駐車場券、定期券、時間券、荷捌券、プリペイドカード及び割引券をいう。
- (33) **PFI事業者による金券類** PFI事業者が発行する駐車場券等をいう。

## 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                      | 5  |
| 第 2 | 本事業に係る P F I 事業者の選定に関する事項              | 7  |
| 1   | P F I 事業者の選定に関する基本的事項                  | 7  |
| 2   | P F I 事業者の選定の手順に関する事項                  | 9  |
| 3   | 提案者の備えるべき参加資格要件                        | 10 |
| 4   | 提出書類の取扱い                               | 11 |
| 5   | P F I 事業者との契約手続等                       | 11 |
| 第 3 | P F I 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 | 12 |
| 1   | 基本的な考え方                                | 12 |
| 2   | 予想されるリスクと責任分担                          | 12 |
| 3   | モニタリング等                                | 12 |
| 4   | 運営権の処分制限                               | 12 |
| 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                | 13 |
| 1   | 本事業の対象施設                               | 13 |
| 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          | 14 |
| 1   | 公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項                 | 14 |
| 2   | 疑義が生じた場合の措置                            | 14 |
| 3   | 管轄裁判所の指定                               | 14 |
| 第 6 | 本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            | 15 |
| 1   | 本事業の継続が困難となった場合の措置                     | 15 |
| 2   | その他の事由により本事業の継続が困難となった場合               | 16 |
| 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        | 17 |
| 1   | 法制上及び税制上の措置に関する事項                      | 17 |
| 2   | 財政上及び金融上の支援に関する事項                      | 17 |
| 3   | その他の支援に関する事項                           | 17 |
| 第 8 | その他特定事業の実施に関し必要な事項                     | 18 |
| 1   | 議会の議決                                  | 18 |
| 2   | 応募に伴う費用負担                              | 18 |
| 3   | 問い合わせ先                                 | 18 |
| 別紙  | 想定されるリスクと責任分担                          | 19 |

## 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

みなとみらい公共駐車場運営事業

#### (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

本施設は、市の中核的存在となるみなとみらい21地区において、パシフィコ横浜における国際会議等の開催や臨港パーク等の公共施設の整備による公共的な駐車需要に対応するため、パシフィコ横浜併設の駐車場として、平成3年10月に整備された。

現在、本施設は公社が所有しているが、公社は解散が決定し、令和2年度末までに本施設は市へ移管することが決まっている。市では、移管後、MICE市場の世界的な拡大や横浜での開催需要を踏まえ、MICE施策に軸足を置いた運営を目指している。

本事業は、民間事業者のノウハウを活かし、VIPのセキュリティ対応など、安全かつ円滑なMICE開催を実現することで、「グローバルMICE都市」としての競争力をさらに強化することを目的とする。

また、本施設の運営に当たっては、PFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することを検討している。加えて、本事業の実施に当たっては、横浜市中心企業振興基本条例（平成22年横浜市条例第9号）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

##### ア 事業対象

市は、本施設を対象として、PFI事業者には運営権を設定する。運営権設定対象施設の範囲は、「公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項」に示すものとする。

##### イ 事業の方式

本事業は、PFI法に基づく公共施設等運営事業として実施する。

市は、PFI法に基づく本事業の公共施設等運営権者としてPFI事業者を選定する。市は公社から所有権を取得後、速やかに運営権を設定する。市とPFI事業者は、実施契約を締結し、PFI事業者は、実施契約に従って本事業を実施する。

##### ウ 本事業の事業期間等

本事業の事業期間は、実施契約期間と同一とし、実施契約締結日から令和22年3月末日までとする。

運営権の存続期間は、運営権設定日から令和22年3月末日までとする。

PFI事業者は、契約期間中、実施契約に定める業務を行うことができるものとする。ただし、運営権の設定によりPFI事業者が実施することができる業務については、運営権設定日以降に行うものとする。なお、運営権設定日は、令和3年4月1日を予定している。

## エ 本事業の業務範囲

本事業の業務範囲は、次のとおりである。なお、業務範囲の詳細は、提案募集時に示す。

### (7) 統括管理業務

- a. 統括管理業務
- b. 総務・経理業務
- c. 事業評価業務

### (イ) 準備業務

- a. 利用規則の策定業務
- b. 広報業務
- c. 公社からの引継業務
- d. スタッフ研修業務
- e. 関係者とのスケジュール等調整業務
- f. その他業務

### (ロ) 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. 環境管理業務
- d. 清掃業務
- e. 什器備品管理業務
- f. 修繕業務
- g. 施設台帳及び図面の管理業務

### (ハ) 運営業務

- a. 利用規則に関する業務
- b. 駐車場料金徴収業務
- c. 誘導・案内業務
- d. 行政・周辺施設との連携業務
- e. 保安警備及び防災業務
- f. 利便施設等管理業務
- g. 広報業務



- h. 自主事業
- i. 本事業期間終了時の引継業務
- j. その他業務

#### (5) P F I 事業者の収入等

P F I 事業者は、実施方針条例第 6 条の規定に基づき、本施設の利用料金の額を定めるものとする。P F I 事業者は、利用料金を収受し、収入とすることができる。

#### (6) P F I 事業者が支払う運営権対価

P F I 事業者は、運営権設定日以後、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。運営権対価の支払方法は、運営権の存続期間にわたって運営権対価にあらかじめ定める利息を付した分割払いを基本とし、その支払方法については提案者の提案に基づき決定する。ただし、運営権対価を各事業年度の収益に連動するなど実施契約締結日時点での価格に定まらない方法を提案することは認めない。市は、P F I 事業者の選定に当たり、運営権対価基準価格として市が設定する下限額を上回る提案のみを受け付けるものとする。

なお、運営権設定日が予定した日より遅れる場合には、運営権対価を再算定することを想定している。

市が求める運営権対価基準価格及び支払方法の詳細については、提案募集時に示す。

#### (7) プロフィットシェアリング

P F I 事業者は、実施契約に定める基準を上回る利益を得た場合、実施契約に定められた方法により、当該利益の一部を市に支払うものとする。

なお、市はモニタリングの結果をプロフィットシェアリングの算定方法に連動させる予定であり、その詳細は提案募集時に示す。

#### (8) 本施設の賃貸借

P F I 事業者は、横浜市公有財産規則（昭和 39 年横浜市規則第 60 号）に基づき、市との公有財産貸付契約を締結した上で、本施設の一部を第三者に転貸することができる。P F I 事業者は、当該賃貸借契約に定められた金額及び方法により、貸付料を市に納付するものとする。

#### (9) 利用規則の策定

P F I 事業者は、準備期間において、本施設の利用に係る、営業日、入出庫時間、利用料金（金額、徴収方法等）、利用方法（申込手続、申込受付開始日、予約の変更・取消手続等）、利用に係る制限等に関して、利用規則を策定するものとする。利用規則に定めるもののうち、実施方針条例に基づき P F I 事業者が市長と協議して定めるとされているものについては、あらかじめ市の同意を得るものとする。

P F I 事業者は、市の同意を得た利用規則を P F I 事業者のホームページ等にて公表するも

のとする。

#### (10) 準備期間における利用受付

P F I 事業者は、利用規則の公表後、運営権設定日以降に係る本施設の利用を受け付けることができる。

当該利用受付に際し、利用者から収受した利用料金については、前受金として仕訳をし、保証金については、預かり保証金として仕訳をすることとする。

なお、P F I 事業者側の都合により役務が提供されない場合、P F I 事業者は利用料金及び保証金を利用者に返還しなければならない。

#### (11) 準備期間における月極利用及び定期利用の契約更新の扱い

公社が締結している月極利用及び定期利用の契約については、運営権設定日の前日に解約される予定であり、P F I 事業者は、運営権設定日以降も引き続き利用を希望する者と新規で契約を締結することとする。

#### (12) 公社による金券類の扱い

P F I 事業者は、利用期限が到来していない公社による金券類について、利用者の不利益とならないよう、運営権設定日以降においても相当の期間、利用できる仕組みを設けておくこと。

#### (13) 本事業期間終了時の取扱い

本事業期間終了時の運営権等の主な取扱いは次のとおりである。

##### ア 運営権

本事業期間の終了日に、P F I 事業者に設定されている運営権は消滅する。

##### イ 運営権設定対象施設

P F I 事業者は、本事業期間終了時に、市又は市の指定する第三者に、運営権設定対象施設を引き渡さなければならない。

##### ウ P F I 事業者の保有資産等

市又は市の指定する第三者は、本事業の実施のためにP F I 事業者の所有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができる。

なお、市の指定する第三者を公募により選定する場合は、当該第三者をして、当該保有資産等の一部又は全部を時価にてP F I 事業者から買い取らせることを公募の条件とする。

本事業の実施のためにP F I 事業者が保有する資産等については、すべてP F I 事業者の責任により処分し、その費用を負担すること。

## エ 業務の引継ぎ

市又は市の指定する第三者に対する業務の引継ぎは、原則として本事業期間中に行うこととし、P F I 事業者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担すること。

なお、本事業期間中に申込みのあった、本事業期間終了後の施設の利用に係る予約については、市又は市の指定する第三者が受け付けるものとする。

市は、本事業期間終了後の本施設の運営方針を検討したうえで、市以外の者に本施設の運営を行わせる場合には、本事業期間終了前に相当の期間を設け、新たな事業者を選定する。本事業期間終了後の本施設の取扱いについては、実施契約締結後に定めることとする。

## (14) 更新投資等の取扱い

### ア 運営権設定対象施設

P F I 事業者は、要求水準を充足する限り、市の事前の承諾を得た上で、自らの責任及び費用の全額負担により、更新投資を行うことができる。

また、市は、必要であると判断したときは、P F I 事業者の了解を得た上で、運営権設定対象施設について、更新投資を行うことがある。

P F I 事業者又は市による更新投資の結果、更新投資の対象部分は、投資対象の施設完成後に市の所有物となり、運営権設定対象施設に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとする。

### イ P F I 事業者の保有資産等

P F I 事業者は、本事業の実施のためにP F I 事業者が保有する資産等について、要求水準を充足する限り、原則として自らの判断で新規投資、改修、更新投資を行うことができる。

## (15) 事業スケジュール（予定）

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| P F I 法に基づくP F I 事業者の選定手続 | 令和元年7月～令和2年8月 |
| 運営権設定の議決、実施契約の締結          | 令和2年12月       |
| 本事業の開始                    | 令和2年12月       |
| 運営権の設定及び公共施設等運営事業の開始      | 令和3年4月        |

## (16) 本事業に必要とされる根拠法令等

本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、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、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

## 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P F I法に基づく公共施設等運営事業として実施することで、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) 評価方法**

評価方法は内閣府作成「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」等に基づき評価する。

**(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、P F I事業者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、本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 本事業に係るPFI事業者の選定に関する事項

### 1 PFI事業者の選定に関する基本的事項

#### (1) 基本的な考え方

市はパシフィコ横浜との一体運営により、MICE施策をより一層推進するために本施設を活用することを目指している。

パシフィコ横浜を所有・運営する株式会社横浜国際平和会議場は、MICE施策推進のために設立された法人であり、市と一体になって、更なるMICE開催を実現するために、本施設を最大限活用できる事業者である。

また、パシフィコ横浜における国際会議等の開催時のVIPのセキュリティ対応は、リアルタイムの調整が必要であり、株式会社横浜国際平和会議場以外の第三者が介在すると、オペレーションが複雑化し、運営上、支障が生じる。

さらに、本施設はパシフィコ横浜と一体的な構造となっているため、中央監視システム等はパシフィコ横浜と本施設を一体で運用できるよう、設計・設置されている。そのため、同社以外をPFI事業者として、両施設間で分離することが必要となった場合、各設備の全面改修が必要となり、現実的ではない。

以上より、PFI事業者の選定にあたり、公募することが不可能又は著しく困難であるとは言えないものの、当該事業の目的・内容に相応する技術・経験等を有する株式会社横浜国際平和会議場を選定し、随意契約により実施契約を締結することが当該事業の目的を達成する上で妥当と考える。

PFI事業者の選定にあたり、市は株式会社横浜国際平和会議場を提案者として指名し、業務の実施方法等に関する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（以下「審査委員会」という。）による客観的な評価を得て決定する予定である。

#### (2) 選定の方式

上記(1)の基本的な考え方に示した方針に基づき、PFI事業者の選定については、株式会社横浜国際平和会議場を提案者と指名し、透明性の確保に配慮した上で、提案内容の審査を行い、随意契約により行う。

#### (3) 審査の方法

市は、提案者から本事業に係る具体的な業務の実施方法、運営権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審査した上で、PFI事業者を決定する。

なお、審査基準、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、提案募集時に明らかにする。

#### (4) 審査委員会の設置及び評価

市は、学識経験者等で構成する審査委員会を設置する。審査委員会は提案内容を評価し、市は、審査委員会結果を基にPFI事業者を決定する。なお、審査委員会の委員については、提案募集時に明

らかにする。

(5) P F I 事業者を選定しない場合

P F I 事業者の選定の過程において、本事業を P F I 法に基づく公共施設等運営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 P F I 事業者の選定の手順に関する事項

### (1) P F I 事業者の選定のスケジュール（予定）

| 日 程      | 内 容                             |
|----------|---------------------------------|
| 令和元年 7月  | 実施方針条例の施行                       |
| 令和元年 7月  | 実施方針、要求水準書（案）及びモニタリング基本計画（案）の公表 |
| 令和元年 10月 | 特定事業の選定の公表                      |
| 令和2年 2月  | 提案募集要項等の公表                      |
| 令和2年 6月  | 事業者からの提案書受付                     |
| 令和2年 8月  | 提案者によるプレゼンテーション                 |
| 令和2年 8月  | 提案内容審査、事業者選定                    |
| 令和2年 12月 | 運営権設定の議決、実施契約締結                 |
| 令和2年 12月 | 本事業の開始                          |
| 令和3年 4月  | 運営権の設定及び公共施設等運営事業の開始            |

### (2) 実施方針等に関する対話

本事業の内容、契約条件等について、P F I 事業者として想定している株式会社横浜国際平和会議場と市の相互理解を促進することを目的として、対話を行う。詳細は同社に通知する。

### (3) 実施方針等に関する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を、広く一般から受け付けるため、下記の要領にて行う。

|                      |   |
|----------------------|---|
| 期間                   | 令和元年8月26日（月）午前9時から<br>令和元年8月30日（金）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。<br>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          | ホームページに掲載する指定様式を用いて、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 : bk-mmp@city.yokohama.jp  |
| 電子メールの件名             | 電子メールの件名は【(企業名等) みなとみらい公共駐車場施設運営事業質問】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M I C E 振興課施設担当<br>電話：045-671-4041  |

#### (4) 質問に対する回答及び対話結果の公表

質問に対する回答及び対話結果については、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、事業者の権利、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。

なお、提出のあった意見・提案は、原則として回答・公表しない。

|                 |   |
|-----------------|---|
| 公表時期（予定）        | 令和元年9月下旬  |
| ホームページアドレス（URL） | <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kokusaikoryu/mice/yokohamade/mmp/mmpkeii.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kokusaikoryu/mice/yokohamade/mmp/mmpkeii.html</a> |

#### (5) 実施方針の変更

市は、実施方針等に関する質問及び意見等並びに実施方針等に関する対話の結果を踏まえ、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 提案者の備えるべき参加資格要件

#### (1) 参加資格要件

提案者は、次の参加資格要件を満たすものとする。

- ア 横浜市契約規則（昭和39年横浜市規則第59号）第3条第1項に掲げる者でないこと。
- イ 「横浜市指名停止等措置要綱」（平成16年4月1日）に基づく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。
- ウ 経営不振の状態にあると認められる次のいずれかに該当していないこと。
  - (ア) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定により更生手続開始の申立てがなされている。
  - (イ) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定により再生手続開始の申立てがなされている。
  - (ウ) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定により破産の申立てがなされている。
  - (エ) 会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定により特別清算開始の申立てがなされている。
- エ PFI法第9条第1項各号のいずれかに該当する者でないこと。
- オ 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。
- カ 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。
- キ 国税、地方税を滞納している者でないこと。

## (2) 参加資格確認基準日

- ア 参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、提案書の受付日とする。
- イ 参加資格確認基準日の翌日から市によるPFI事業者の決定日までの間、提案者が参加資格を欠くに至った場合、市は当該提案者を審査対象から除外する。

## 4 提出書類の取扱い

### (1) 著作権

提案者から提出された提案書の著作権は、提案者に帰属する。ただし、市は、本事業に関する公表及びその他市が必要と認める場合、提案者の提案書の一部又は全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、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、提案者が負うものとする。

## 5 PFI事業者との契約手続等

### (1) 契約手続

市は、PFI事業者と協議を行い、実施契約を締結する。

### (2) 参加資格を欠くに至った場合の取扱い

PFI事業者の決定日の翌日から実施契約の締結日までの間、PFI事業者が参加資格を欠くに至った場合、市はPFI事業者と実施契約を締結しない場合がある。

### 第3 PFI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

本事業における業務遂行上の責任は原則としてPFI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PFI事業者の責任分担は、その概略を別紙にリスク分担表として示す。詳細については、提案募集時に示す実施契約書(案)に記載することとし、最終的に実施契約で規定する。

#### 3 モニタリング等

市は、PFI事業者の実施する業務内容の確認及びPFI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

市は、PFI事業者の実施する業務について定期的に確認を行うとともに、PFI事業者の財務状況についても確認する。

PFI事業者の実施する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。PFI事業者は、市の改善要求に対し、自らの責任により改善措置を講じ、その費用を負担するものとする。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、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

モニタリングの費用のうち、市が実施するモニタリングの費用は、市が負担する。PFI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の費用は、PFI事業者が負担する。

#### 4 運営権の処分制限

PFI事業者は、市の書面による事前の承諾を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について市との間で締結した一切の契約上の地位、並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分を行ってはならない。ただし、PFI事業者は、PFI法第26条第2項に基づく市の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を譲渡することができる。

なお、市は、当該許可を行おうとするときは、PFI法第26条第4項に基づき、あらかじめ、議会の議決を経た上でこれを行う。

#### 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 本事業の対象施設

現時点における本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項は以下の通りである。正式には、提案募集時に公表する。

図表1 本施設の概要（実施方針公表時点）

| 項目       | 内容                                 |
|----------|------------------------------------|
| 所在地      | 横浜市西区みなとみらい一丁目3番の1                 |
| 延床面積     | 51,051.30 m <sup>2</sup>           |
| 用途地域     | 商業地域                               |
| 構造       | 鉄筋コンクリート造地下2階建                     |
| 収容台数     | 自動車1,176台、自動二輪車44台                 |
| 高度地区     | 第7種高度地区                            |
| 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2-1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2-1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2-1中央地区都市景観協議地区              |

図表2 本施設に駐車できる車両（上限）（実施方針公表時点）

| 方式等   | 長さ      | 高さ      | 幅        | 重量    |
|-------|---------|---------|----------|-------|
| 自走式   | 6.0メートル | 2.1メートル | 2.20メートル | 4.0トン |
| 機械式   | 5.0メートル | 1.8メートル | 1.55メートル | 1.7トン |
| 自動二輪車 | 2.2メートル | 2.1メートル | 1.00メートル | 4.0トン |

## 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 公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項

市とPFI事業者が締結する実施契約に定める主な事項は、次のとおりである。

- ①総則
- ②統括管理業務
- ③準備業務
- ④公共施設等運営権の設定
- ⑤公共施設等運営権設定対象施設の引渡し
- ⑥維持管理・保全業務
- ⑦運営業務
- ⑧利用料金の設定及び收受等
- ⑨その他事業実施条件
- ⑩公共施設等運営権の処分
- ⑪契約期間及び契約満了に伴う措置
- ⑫契約の解除又は終了及び解除又は終了に伴う措置
- ⑬法令変更
- ⑭不可抗力
- ⑮雑則

### 2 疑義が生じた場合の措置

実施契約及び実施契約に付帯するPFI事業者の事業計画等の解釈について疑義が生じた場合、市とPFI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、実施契約に規定する具体的措置に従うものとする。

### 3 管轄裁判所の指定

実施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 本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 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、以下のとおり、実施契約を解除又は終了するものとする。この場合、P F I 事業者は、実施契約の定めるところにより、市又は市の指定する第三者に対する、業務の引継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとして、運営権対象施設及び本事業の実施のためにP F I 事業者が保有する資産については、第1の1(13)イ、ウの規定に従うものとする。

#### (1) P F I 事業者の事由による実施契約の解除

##### ア 解除事由

市は、P F I 事業者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になった時等、実施契約に定める一定の事由が生じたとき、催告を経ることなく実施契約を解除することができる。

市は、P F I 事業者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないとき等、実施契約に定める一定の事由が生じたとき、P F I 事業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めた上で、P F I 事業者が当該期間内に是正をすることができなかつたときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちに実施契約を解除することができるものとする。詳細は、実施契約に規定する。

##### イ 解除の効果

市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消す。

P F I 事業者は、市に対して、実施契約に定める通り、市に生じた損害を賠償しなければならない。

P F I 事業者は、実施契約が解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。詳細は、実施契約に規定する。

#### (2) 市の事由による実施契約の解除又は終了

##### ア 解除又は終了の事由

市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める場合には、P F I 事業者に対し6か月以上前に通知することにより実施契約を解除することができる。

P F I 事業者は市の責めに帰すべき事由により、一定期間市が実施契約上の義務を履行しない場合、又はP F I 事業者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除することができる。

市が、本施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約は終了する。

##### イ 解除又は終了の効果

市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消す。また、市が本施設の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は当然に消滅する。

市は、P F I 事業者に対し、P F I 事業者が生じた損害を賠償するものとする。ただし、P F I 事業者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は市の支払額からこれを控除する。

P F I 事業者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。詳細は、実施契約に規定する。

### (3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了

#### ア 解除又は終了の事由

不可抗力を原因として市及びP F I 事業者の協議において、本事業の復旧スケジュールを決定することができない場合、又は、復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明した場合、市は実施契約を解除する。

不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、実施契約は当然に終了する。

#### イ 解除又は終了の効果

不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、P F I 事業者は、市の選択に従い、運営権の放棄又は市の指定する第三者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により市及びP F I 事業者が生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わない。

P F I 事業者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。詳細は、実施契約に規定する。

不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、運営権は当然に消滅する。

## 2 その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

実施契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

## 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

P F I 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

P F I 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P F I 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、P F I 事業者が本事業の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

運営権の設定に関しては、令和2年第4回市会定例会に議案を提出し、議決を得る予定である。

### 2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて提案者の負担とする。

### 3 問い合わせ先

担当 横浜市 文化観光局 MICE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-mmp@city.yokohama.jp

URL <https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kokusaikoryu/mice/yokohamade/mmp/mmpkeii.html>

※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 想定されるリスクと責任分担

(1) 共通事項

| リスクの種類                     | リスク内容 |  | 市   | P F I<br>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   | ○   |              |
| 提案募集内容等<br>リスク             | ②     | 提案募集内容等の誤り・内容の変更によるもの  | ○   |              |
| 許認可リスク                     | ③     | 市の責め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<br>リスク                | ⑤     | 法制度・許認可の新設・変更によるもの<br>(本事業に直接の影響を及ぼすもの)  | ○   |              |
|                            | ⑥     | 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                   | ⑦     | 運営権対価に係る消費税の変更によるもの  |     | ○            |
|                            | ⑧     | 上記以外の消費税の変更によるもの   |     | ○            |
| 税制変更リスク                    | ⑨     | 法人の利益に係る税制度の変更によるもの(法人税率など)  |     | ○            |
|                            | ⑩     | 本事業に直接の影響を及ぼす税制度の変更によるもの   |     | ○            |
|                            | ⑪     | 自主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                    | ⑫     | P F I 事業者が行う業務(維持管理・運営等)に関する地元合意形成   |     | ○            |
| 環境リスク                      | ⑬     | P F I 事業者が行う維持管理・運営等の業務における環境の悪化   |     | ○            |
|                            | ⑭     | 本事業に関して市が行う業務に起因する環境の悪化  | ○   |              |
| 第三者賠償リスク                   | ⑮     | 市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする運営・維持管理事業期間中の事故によるもの  | ○   |              |
|                            | ⑯     | 上記以外によるもの  |     | ○            |
| 安全確保リスク                    | ⑰     | 維持管理・運営等における安全性の確保   |     | ○            |
| 保険リスク                      | ⑱     | 維持管理・運営段階のリスクをカバーする保険  |     | ○            |
| 物価変動リスク                    | ⑲     | 本事業に係るインフレ・デフレ(物価変動)にかかる費用増減リスク  |     | ○            |
| 資金調達リスク                    | ⑳     | 本事業の資金調達に関するもの   |     | ○            |
|                            | ㉑     | 自主事業の資金調達に関するもの  |     | ○            |
| P F I 事業者<br>リスク           | ㉒     | P F I 事業者の能力不足等による事業悪化   |     | ○            |
| 政治、行政的理由<br>による事業変更<br>リスク | ㉓     | 政治、行政的理由から、施設管理、運營業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理運営経費における当該事情による増加経費負担に関するもの | ○   |              |
| 債務不履行リスク                   | ㉔     | P F I 事業者の責めによる(事業破綻、事業放棄など)事業の中止・延期   |     | ○            |
| 不可抗力リスク                    | ㉕     | 本事業にかかる、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  | ○※1 | ○※1          |
|                            | ㉖     | 自主事業に係る、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 双方に生じた損害は双方が負担する。

(2) 契約締結前

| リスクの種類  | リスク内容 |                 | 市   | PFI事業者 |
|---------|-------|-----------------|-----|--------|
| 応募費用リスク | ①     | 本事業への応募に係る費用負担  |     | ○      |
| 契約リスク   | ②     | 実施契約の未締結        | ○※1 | ○※1    |
| 議会議決リスク | ③     | 運営権設定に関する議会の不承認 | ○※1 | ○※1    |

※1 双方に生じた費用は双方が負担する。

(3) 契約締結後～本事業期間中

| リスクの種類              | リスク内容 |   | 市 | PFI事業者 |
|---------------------|-------|---|---|--------|
| 事業開始遅延<br>リスク       | ①     | 市の責めによる事業開始の遅延  | ○ |        |
|                     | ②     | PFI事業者の責めによる事業開始の遅延   |   | ○      |
| 備品等納品遅延<br>リスク      | ③     | PFI事業者が設置する備品等の納品遅延に起因するもの  |   | ○      |
| 施設の瑕疵リスク            | ④     | 本施設の瑕疵によるもの   | ○ |        |
| 維持管理の要求仕様<br>不適合リスク | ⑤     | 維持管理の仕様不適合  |   | ○      |
| 要求水準不適合による<br>損害リスク | ⑥     | 本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<br>変更リスク  | ⑦     | 市の責めによる事業内容の変更（用途変更など）  | ○ |        |
|                     | ⑧     | 上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）維持管理費の変動   |   | ○      |
| 維持管理費変動<br>リスク      | ⑨     | 市の責め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   | ○ |        |
|                     | ⑩     | 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   |   | ○      |
| 光熱水費リスク             | ⑪     | 本施設の維持管理・運営に係る光熱水費及び通信費の負担に関するもの（本施設に請求されたものに限る）                      |   | ○      |
|                     | ⑫     | 市に請求される光熱水費及び通信費の負担に関するもの   | ○ |        |
| 需要リスク               | ⑬     | 本事業の需要に関するもの  |   | ○      |
| 施設損傷リスク             | ⑭     | 市の責めによる事故・火災等による本施設の損傷に関するもの  | ○ |        |
|                     | ⑮     | PFI事業者の責めによる（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）本施設の損傷に関するもの           |   | ○      |
| 備品管理リスク             | ⑯     | 市の責めによる備品等の盗難・破損・紛失   | ○ |        |
|                     | ⑰     | 上記以外の要因による備品等の盗難・破損・紛失  |   | ○      |
| 計画修繕リスク             | ⑱     | 市の責めによる本施設の日常の修繕費の増大  | ○ |        |
|                     | ⑲     | PFI事業者の責めによる本施設の建築躯体、建築内装、電気・機械・給排水・空調設備、昇降機設備、放送設備、照明設備等に係る日常の修繕費の増大 |   | ○      |
| 修繕リスク               | ⑳     | 市の責めによる本施設の修繕費の増大   | ○ |        |
|                     | ㉑     | PFI事業者の責めによる本施設の建築躯体、建築内装、電気・機械・給排水・空調設備、昇降機設備、放送設備、照明設備等に係る修繕費の増大    |   | ○      |

(4) 事業終了時

| リスクの種類            | リスク内容 |                              | 市 | P F I<br>事業者 |
|-------------------|-------|------------------------------|---|--------------|
| 事業終了時の<br>引渡手続リスク | ①     | 本施設の引渡手続に伴う諸費用等              |   | ○            |
| 事業終了時の<br>本施設の状態  | ②     | 本事業において、事業終了時の本施設の状態の要求水準の未達 |   | ○            |