

横須賀市（仮称）長井海の手公園整備等事業

募 集 要 項

平成14年10月

横 須 賀 市

目次

1 .	募集要項の概要.....	1
2 .	募集要項の目的.....	1
3 .	対象事業の概要.....	2
(1)	事業名.....	2
(2)	対象となる公共施設.....	2
(3)	事業目的.....	2
(4)	事業の範囲.....	2
(5)	事業スケジュール.....	3
(6)	事業方式.....	3
4 .	民間事業者の募集及び選定等.....	5
(1)	募集及び選定スケジュール.....	5
(2)	応募手続き.....	5
(3)	事務局（応募に係る連絡先）と協力者.....	7
(4)	参加資格要件.....	7
5 .	提案の審査.....	10
(1)	選定委員会の設置.....	10
(2)	審査・選定手順.....	10
6 .	提示条件.....	13
(1)	事業フレーム.....	13
(2)	費用の支払条件等.....	13
(3)	債権の取扱い等.....	15
(4)	設計・建設.....	16
(5)	運営・維持管理.....	17
(6)	業務の委託等.....	17
(7)	土地の使用等.....	17
(8)	S P Cの事業契約上の地位.....	18
(9)	S P Cの設立.....	18
(1 0)	市とS P Cの責任分担.....	18
(1 1)	契約保証金.....	18

(1 2)	日本政策投資銀行の融資等の取扱い.....	19
7 .	事業実施に関する事項.....	20
(1)	誠実な業務遂行義務.....	20
(2)	サービス対価の支払い手続.....	20
8 .	提出書類・作成要領.....	21
(1)	提出書類.....	21
(2)	作成要領.....	23
9 .	契約に関する事項.....	24
(1)	契約の枠組み.....	24
(2)	契約手続き.....	24
1 0 .	その他.....	24
別紙 (1)	来園者予測	
別紙 (2)	駐車場需要の検討	
別紙 (3)	地元の意見一覧	
別紙 (4)	事業区域図	
別紙 (5)	市道 5510 号の標準横断面図	
別紙 (6)	P F I 事業終了後の B O T 施設の取り扱いについて	

1 . 募集要項の概要

横須賀市（以下「市」という。）は、横須賀市（仮称）長井海の手公園整備等事業（以下「本事業」という。）を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（以下「PFI事業」という。）として実施するため、平成14年1月7日に公表した「横須賀市（仮称）長井海の手公園整備等事業の実施方針」（以下「実施方針」という。）並びに実施方針に対する質問及び意見を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することが適切であると認め、PFI法第6条の規定により、平成14年4月1日、本事業を「特定事業」として選定した。

本募集要項は、市が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価一般競争入札により募集及び選定するに当たり配布するものである。

本募集要項に添付する要求水準書、落札者決定基準、様式集及び契約書（案）は、本募集要項と一体のものとする。なお、本募集要項と実施方針の質疑回答書に相違がある場合は、本募集要項の規定が優先するものとする。

2 . 募集要項の目的

本事業については、民間事業者のノウハウを活用するため、PFI法に基づいた特定事業として整備を行うこととしており、本募集要項は、PFI法に基づく事業者の選定にあたって、公平性及び透明性を確保することを目的としたものである。

3. 対象事業の概要

対象事業の概要は、次のとおりとする。

(1) 事業名

(仮称)長井海の手公園整備等事業

(2) 対象となる公共施設

ア 施設の種類

都市公園：横須賀市の総合公園として位置づける。

イ 名称

(仮称)長井海の手公園

ウ 立地場所

横須賀市長井4丁目地内

エ 立地条件

敷地面積	約 20.1ha
地域地区等	
用途地域	市街化調整区域
建ぺい率	22%以下(内訳：都市公園法第4条関係 2% 同法施行令第5条第1項関係 10% 同法施行令同条第2項関係 10%)
建物高さ制限	10m以下

(3) 事業目的

- ・本公園は、周囲の海や緑豊かな農業空間の美しい景観を活かし、人々が気軽に利用できる寛ぎの場としての整備を図る。
- ・本公園は、自然の中での寛ぎを求めている人々、及び農業体験など自然との交流や新たな発見等を求めている人々に対し、自然と共生する社会に親しみ、理解を高める機会を提供するとともに、西地区の活性化の拠点として機能することをめざした運営維持管理を行う。

(4) 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、(仮称)長井海の手公園を都市公園として建設し、運営及び維持管理業務を遂行することを事業の範囲とする。

具体的な事業範囲は下記の業務を含む。

ア 公園の実施設計及びその関連業務

イ 建設及びその関連業務

- ・ 工事監理
- ・ 公園の土木・建築工事及び関係機関への申請等の手続き業務
- ・ 公園の機械・電気・給排水設備工事及び関係機関への申請等の手続き業務

ウ 運営・維持管理業務

要求水準書のとおり

(5) 事業スケジュール

当事業に関する主要なスケジュールは、以下の通りである。

入札の公告	平成 14 年 10 月
提案の受付	平成 15 年 5 月 9 日
落札者の決定	平成 15 年 7 月
民間事業者と仮契約締結	平成 15 年 8 月
民間事業者と本契約締結	平成 15 年 10 月
着 工	平成 16 年 4 月
施設建設完了及び性能確認	平成 17 年 3 月
供用開始	平成 17 年 4 月 29 日 (みどりの日)
事業終了	平成 27 年 3 月 31 日

(6) 事業方式

公園施設については、施設の収益性や PFI 事業者における柔軟な運営体制の確保等の観点から、B O T方式 (Build, Operate and Transfer : 民間事業者が公園施設を建設し、事業期間中、所有及び運営維持管理業務を遂行した後、市に所有権を移転する方式) 及び B T O 方式 (Build, Transfer and Operate : 民間事業者が公園施設を建設し、竣工後速やかに市に所有権を移転し、事業期間中、民間事業者が市から委託を受け、運営維持管理業務を遂行する方式) の 2 方式を併用して事業を行う。

【各事業方式の対象施設】

	BOT 方式により整備する施設等	BTO 方式により整備する施設等
対象施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 青空市場 ・ レストラン、売店、 ・ ビジターセンター ・ 加工房、加工体験棟 ・ 陶芸体験棟 ・ 駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園敷地の造成 ・ 管理事務所 ・ 園路 ・ 並木道（園路） ・ 便 所（建築物の付帯施設を除く） ・ 休憩所 ・ 温 室 ・ 管理棟 ・ 農機具庫 ・ キッズガーデン ・ 展望デッキ ・ みはらしの丘（展望台）

なお、市の承諾を得た上で、民間事業者がB T O施設を利用し、収益事業を営むのは可能である。

ただし、費用は民間事業者が負担する。

収益事業の例；

- ・ 調整池を整備するのは市である。
- ・ 調整池を使用し、貸しボートを運営する場合、棧橋の設置費、ボート等は、民間事業者が費用負担する。

4. 民間事業者の募集及び選定等

(1) 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは、次の日程のとおりである。

入札の公告	平成 14 年 10 月 7 日 (月)
募集要項等の配布	平成 14 年 10 月 7 日 (月) ~ 10 月 18 日 (金)
募集要項等の説明会	平成 14 年 10 月 25 日 (金)
募集要項等に関する質問の受付	平成 14 年 11 月 1 日 (金) ~ 11 月 8 日 (金)
上記質問に対する回答の公表	平成 14 年 12 月 6 日 (金)
参加表明書及び参加資格申請書の受付	平成 14 年 12 月 17 日 (火)
参加資格審査	平成 15 年 1 月 (予定)
参加資格審査結果の発送	平成 15 年 2 月 3 日 (月)
参加資格審査結果の公表	平成 15 年 2 月 3 日 (月)
提案書の受付	平成 15 年 5 月 9 日 (金)
提案書の審査 (総合評価一般競争入札)	平成 15 年 5 月中旬 ~ 6 月末 (予定)
落札者の選定	平成 15 年 6 月末 (予定)
仮契約締結	平成 15 年 8 月 (予定)
落札者選定結果の公表	平成 15 年 9 月 (予定)
本契約締結	平成 15 年 10 月 (予定)

(2) 応募手続き

ア 説明会の開催

本募集要項等に関する説明会を次のとおり開催する。説明会への参加希望者は、平成 14 年 10 月 18 日 (金) ~ 10 月 23 日 (水) に企業名及び参加人数を E メール ((3) 事務局に記載) により連絡する。書式は自由とする。なお、参加者数によっては、一企業からの参加者数の調整を行う。

(ア) 日 時 平成 14 年 10 月 25 日 (金) 1 時 30 分から

(イ) 場 所 ヴェルクよこすか 6 F ホール

イ 参考図書の有償頒布

- ・基本設計図書 一式 6,867 円 (消費税込み)
- ・頒布期間 平成 14 年 10 月 7 日 (月) ~ 10 月 31 日 (木) (土・日を除く) 9 時 ~ 17 時
- ・頒布業者 ^{みゆき}幸商事 (株) 横須賀市日の出町 2 - 5
TEL : 0468 - 22 - 4976

(購入する際は、予め電話連絡する。)

ウ 質問受付

本募集要項等に記載している内容に対する質問を、次のとおり受け付ける。

(ア) 受付日時 平成14年11月1日(金)～平成14年11月8日(金)

(イ) 提出方法

質問書(様式1)に記入のうえ、横須賀市緑政部長井海の手公園担当
へEメール((3)事務局に記載)により提出する。

エ 質問回答の公表

質問内容及び回答は、平成14年12月6日(金)から市ホームページにて公表する。

市ホームページ <http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/pfi/>

オ 参加表明書及び参加資格審査申請書の受付

応募者は、参加表明書及び参加資格審査申請書を次のとおり提出する。

(ア) 受付日時 平成14年12月17日(火)

午前9時～正午、午後1時～午後5時

(イ) 提出方法

提出様式により、横須賀市緑政部長井海の手公園担当へ持参により提出する。

カ 参加資格審査結果の発送

参加資格審査結果通知書を、参加資格審査申請を行った応募者(グループの場合は代表企業)に対して、平成15年2月3日(月)に発送する。

キ 参加を辞退する場合

参加表明以降、事業者が参加を辞退する場合は、参加辞退届(様式6)を平成15年4月30日(水)までに横須賀市緑政部長井海の手公園担当((3)事務局に記載)あてに提出する。

ク 提案書の受付

参加資格審査の結果、合格した応募者は、提案書類を次により提出すること。

なお、提案書類の作成については、「8 提出書類・作成要領」に従う。

(ア) 受付日時 平成15年5月9日(金)

午前9時～正午、午後1時～午後5時

(イ) 提出方法

横須賀市緑政部長井海の手公園担当へ、持参により提出する。

ケ 落札者の選定・公表

学識経験者及び市で構成する「横須賀市長井海の手公園整備に係るPFI事業者選定委員会」において提案書の審査を行い、落札者を選定し、仮契約締結後に選定結果を公表する。

(3) 事務局（応募に係る連絡先）と協力者

事業者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

横須賀市緑政部長井海の手公園担当

〒238 - 8550

横須賀市小川町11番地

電話 0468 - 22 - 4000（代表）（内線 2773、2775、2776）

0468 - 22 - 9795（直通）

Eメールアドレス：pac-ep@city.yokosuka.kanagawa.jp

また、事務局に対する助言を行うため、次の協力者をおく。

株式会社日本総合研究所

〒102-0082 東京都千代田区一番町16番

(4) 参加資格要件

ア 参加者の構成等

入札に参加する民間事業者（以下「応募者」という。）は、次のとおりとする。

(ア) 応募者は一企業あるいは複数の企業グループとすることができる。但し、グループで応募しようとする場合は、あらかじめグループの代表企業（以下「代表企業」という。）を定め、グループを構成する企業（以下、「構成企業」という）の全ての代表者印を押印した「参加表明書」を提出し、代表企業名で提案書を提出する。

(イ) 応募者には、施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）を少なくとも各一社含むものとする。但し、設計企業および建設企業を一企業が兼ねることも、複数の企業とすることもできる。

(ウ) 次の者は、企業グループに参加できない。

- ・ 本事業の業務に携わっている者（アドバイザー委託に携わっているコンサルタント、基本設計委託に携わったコンサルタント）
- ・ 事業者選定委員会の委員が属する企業

(エ) 構成企業の変更は、参加表明から提案書提出までは可能であるが、提案書提出後は不可とする。なお、変更した場合、変更した企業の資格審査を行うため、書類を提出する。

(オ) 一応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業となることはできない。

イ 応募者の参加資格要件

応募者は下の要件を満たす必要がある。

(ア) 基本的な資格要件

地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入

札の参加者の資格)に該当しないものである。

横須賀市競争入札参加有資格者名簿に登録している者が1社以上、グループの中に存在すること。グループの中の企業が1社でも指名停止期間中でない。

下記の各申立て若しくは通告がなされていないものである。

- ・ 商法第381条の規定による整理開始の申立て若しくは通告
- ・ 破産法第132条若しくは第133条の規定による破産の申立て
- ・ 旧和議法第12条の規定による和議開始の申立て
- ・ 会社更生法第30条の規定による更生手続開始の申立て
- ・ 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て

建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定にもとづく、土木一式工事、建築一式工事及び機械器具設置工事につき特定建設業の許可を得ている者がグループの中に存在する。

(イ) 経営状況

- ・ 応募者は、建設業法第27条の23第1項に規定する経営事項審査結果通知書(資格確認基準日(平成15年1月を予定)の直前の決算期に対応するもの)にもとづく土木一式工事業の総合評点が700点以上の者及び建築一式工事業の総合評点が700点以上の者がグループに存在する。
- ・ また、下記の税を最近2年間以上滞納してる企業が1社でも存在しない。

国税; 法人税、消費税

県税; 法人事業税

市税; 法人市民税(市内企業、大手企業の市内営業所)、固定資産税(市内企業、大手企業の市内営業所)

(ウ) 公園の整備及び運営に関する実績

応募者には、都市公園(住区基幹公園を除く)または都市公園と類似した機能を有する施設(テーマパーク、遊園地等)に関し、設計、施工運営のいずれかの実績を有するものがグループの中に存在する。

(エ) 資格確認基準日

資格確認基準日は、平成15年1月の選定委員会開催日とする。(ただし、資格確認基準日以後SPCの設立までの間に、企業及び企業グループの代表企業、構成企業の中の1社でも、4のイの(ア)、(イ)に該当した場合は、構成員を変更しない限り、参加資格を喪失する。)

ウ 応募に関する留意事項

(ア) 募集要項等の承諾

- ・ 応募者は、参加表明書の提出をもって、本募集要項等及び募集要項等に関する質疑回答の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

(イ) 費用負担

- ・ 応募に要する費用は、応募者の負担とする。

(ウ) 提出書類の取扱い・著作権

著作権

- ・ 選定された提案書類の著作権は提案者と市の共有とするが、提案に基づいて、建築物等を建設する複製権は市のみが有する。
- ・ 選定されなかった提案書類の著作権は、それぞれの提案者（グループを含む）に帰属されるが、市は審査結果の公開の際、提案者の承諾を得た範囲でそれらを公表することができる。

特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等（以下「特許権等」という。）日本国の法令に基づいて保護される権利の対象となっている工事材料、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。

市からの提示資料の取扱い

市が提示する資料は、応募に係る以外の目的で使用することはできない。

エ 応募者の複数提案の禁止

- 一 応募者は、複数の提案を行うことはできない。

オ 提案書類の変更禁止

提案書類の変更はできない。ただし、誤字等の修正についてはこの限りではない。

カ 使用言語及び単位

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用する。

5 . 提案の審査

(1) 選定委員会の設置

提案書の審査に際しては、学識経験者及び市で構成する「横須賀市長井海の手公園整備に係るPFI事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)において審査を行う。選定委員会の委員は次のとおりである。

ただし、委員の追加等変更はあり得る。

委員長	横須賀市助役
外部委員	慶應義塾大学総合政策学部教授 駒井 正晶
外部委員	千葉大学園芸学部助教授 赤坂 信
委員	横須賀市企画調整部長
委員	横須賀市財政部長
委員	横須賀市経済部長
委員	横須賀市緑政部長
委員	横須賀市土木部長
委員	横須賀市下水道部長

(2) 審査・選定手順

審査・選定は、本募集要項に添付する落札者決定基準に従って、選定委員会が行う。

ア 資格審査

事務局で行い、選定委員会の承認を得る。

イ 提案審査

落札者決定基準に基づき、コスト面からの定量的評価、並びに運営・サービス水準面等からの定性的評価を行い、総合的に審査する。

ウ 落札者の選定

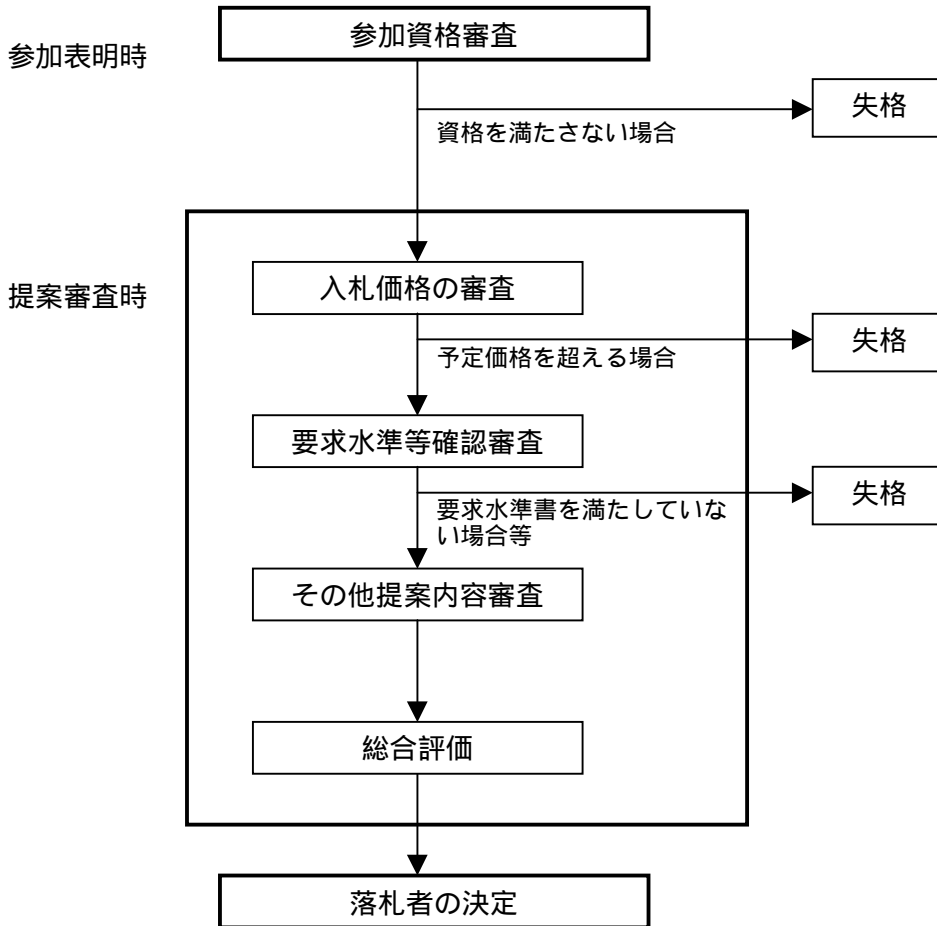
総合評価により、最高得点者を落札者とする。

ただし、落札者が契約に至らない場合があるため、順位を付ける。

なお、審査の過程において必要に応じて提案内容に関する質疑応答を実施(平成15年5月予定)する場合もある。

ア 審査の流れ

選定委員会において以下のとおり審査を行う。



イ 審査項目

審査項目は以下のとおりである。（詳細は本募集要項に添付する落札者決定基準を参照。）

（ア）参加資格審査

- 基本的な資格要件
- 経営状況
- 公園整備及び提案技術に関する実績

（イ）提案審査

- 入札価格の審査
- 要求水準等確認審査
- その他提案内容審査
- 総合評価

ウ 審査・選定結果の公表等

（ア）市は、選定委員会における審査・選定の結果を取りまとめて、市のホーム

ページ等により公表する。

- (イ) 審査・選定結果に係る電話等による問い合わせには応じない。
- (ウ) 審査・選定結果に対する異議を申し立てることはできない。

6. 提示条件

(1) 事業フレーム

ア(ア)民間事業者は当事業における公園施設の建設、運営維持管理を行うことを目的としたSPC(特別目的会社)を設立する。

(イ)SPCが公園施設の建設、運営維持管理を行う。

(ウ)市はPFI事業の範囲として位置づけられた公園施設の建設、運営維持管理に要する費用を契約に基づき、SPCに支払う。

イ BOT部分

(ア)SPCが施設を所有する。

(イ)当該施設の利用料は、SPCの収入とする。

(ウ)事業期間終了時に、原則として市がSPCから買い取る。

(エ)事業期間終了後におけるSPCの存続、施設の運営維持管理を継続して行うかは、事業終了1年前から市とSPCとの協議により決定する。なお、事業期間終了後の市の考えは、本募集要項に別紙6として添付する。

ウ BTO部分

(ア)施設整備後に、市が一括及び割賦方式によりSPCから買い取る。

(イ)多目的グラウンド等収益性のある施設は、市がSPCに都市公園法に基づく公園施設管理許可等を与え、運営維持管理を行ってもらう。

(2) 費用の支払条件等

契約に基づき、SPCが実施する事業の対価として、SPCに対し以下の費用を支払う。なお、支払方法・額の算出方法の詳細については、契約書(案)の別紙2に定める。

ア 建設に係る支払い

(ア) 供用開始時

- ・ BTO部分のうち70%を一括で支払う。
- ・ 供用開始の確認をもって、以下の費用を含む敷地造成に関する費用及び供用開始時に必要な費用について、市はSPCに支払う。
- ・ 設計及び関連業務にかかる費用
- ・ 建設工事及び関連業務に係る費用(建築工事費、電気設備工事費、衛生設備工事費、空調設備工事費、機械設備工事費、屋外設備工事費、共通費等)
- ・ 工事監理業務費用
- ・ 建設に伴う各種負担金
- ・ 契約にかかる費用

- ・ 備品購入費用
- ・ 契約から所有権移転までにかかる費用
- ・ その他建設期間中の資金調達に要する費用
- ・ なお、市は現在、B T O部分（一括支払い分）の建設費に対する国庫補助金の導入に向けて準備を進めているところであり、本事業に係る契約締結後に、国庫補助金の内容に応じた金額をS P Cに支払い、その金額を一括支払いの金額から差し引き、供用開始時に支払う額を変更する。

(イ) 供用期間中

- ・ B T O部分のうち30%を割賦で支払う。

割賦払い部分を元金とし、以下に基づき、これに割賦金利を上乗せした総支払額（以下、「割賦代金」という。）を支払い回数で除した額で支払う。

割賦代金の支払いは、平成17年6月を初回として、以後平成26年度まで、毎年4回（6月、9月、12月、3月）に分けて支払う。

割賦代金は元利均等払とし、金利は固定とする。ただし、事業期間中に市場金利が大幅に変動した場合は、市とSPCとで協議する。

割賦代金の元金に相当する費用は（ア）の費用と同様である。

イ 運営・維持管理に係る支払い

供用期間中は、公園の運営・維持管理に要する費用を、S P Cから提出される業務報告書を確認の上、以下に基づき、年4回（6月、9月、12月、3月）に均等に分け、支払う。

（ア）運営維持管理費には以下の費用を含むものとし、本事業の供用期間中に必要な費用は、B O T部分の施設の利用料と運営維持管理費で全て賄う。

- ・ 本事業全体の運営（日常業務の計画、イベントの企画、広報、集客活動等を含む）に要する費用
- ・ S P Cの設立、運営に要する費用
- ・ 供用開始に要する費用（許認可の取得費用等含む）
- ・ 保守管理業務費（建物、設備、展示品・備品等）
- ・ 植栽管理費
- ・ 清掃業務費
- ・ 警備業務費
- ・ 修繕費
- ・ 展示品・展示装置等の展示業務費
- ・ 工事を伴わない（建物と一体でない）展示品及び備品等の購入費、更

新費

- ・ 保険料
- ・ 光熱水費

(イ) 市はSPCの運営維持管理のモニタリングを行い、その結果が良好でない場合、良好な結果が得られるまでの間、四半期毎の支払いを減額する。

(ウ) 物価や人件費が大幅に変動し、運営維持管理費に大きな影響を与えた場合は、市とSPCとで協議する。

エ 事業終了時

BOT部分の施設買い取り費用の対価として、市は、施設の減価償却後の残存価額をSPCに支払う。

施設の買い取り費用は、SPCの提案に基づき契約書に定める額とするが、施設の維持管理の状況に応じて額を変更できる。

なお、額の変動については、以下のルールに従う。

- ・ 施設の買い取り後、施設本来の利用ができない場合、利用に耐えない施設、短期間に利用できなくなることが想定される施設については、市とSPCとで協議し、継続的な利用に資するのに要する費用を上限とし、減額を行う。
- ・ 10年間の適正な維持管理を行わないことにより、劣化、消耗しているものについては、対象施設毎に10%を上限として、減額する。
- ・ 当初予定していない施設をSPCが設置する必要性が生じた場合は、PFI事業ではなく、都市公園法に基づく公園施設設置許可及び公園施設管理許可により行う。

(3) 債権の取扱い等

ア 債権の譲渡

市はSPCから提供されるサービス(設計・施設整備・運営維持管理)を一体のものとして購入することから、SPCが市に対して有する支払請求権(債権)を譲渡する場合には、事前に市の承諾を得る。

イ 債権の担保提供

プロジェクトファイナンスの担保として、SPCが市に対して有する債権を提供する場合には、事前に市の承諾を得る。

ウ 建物等への抵当権の設定

本事業においてSPCが整備する施設のうち、事業終了後市に譲渡する予定のものについて、抵当権を設定する場合は、事前に市の承諾を得る。

(4) 設計・建設

要求水準書に示す条件及び以下に従い、本事業に必要な全ての施設の設計・建設を行う。

ア 設計時

SPCは、市（以下、市とは「横須賀市緑政部長井海の手公園担当」をいう）に対して月1回、設計の内容及び進捗状況の報告を行うとともに、設計完了時に次の図書を市に提出して、市に内容の確認を受ける。

配置図、平面図、立面図、断面図、設備計画図、透視図、工事内訳書、官公庁打合せ記録

(ア) 工事内訳書は細目まで作成する。

イ 建設時

(ア) 各種申請時

SPCは、必要な施設については建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）に基づく建築確認申請書類等を作成し、建築確認申請を行うとともに、市に事前説明及び事後報告を行う。また、その他法令に基づく許認可、届け出等が発生する場合についても同様に、事前説明及び事後報告を行い、打ち合わせ記録、申請結果等を提出する。

(イ) 施工時

SPCは、建設業法に規定される工事監理者を設置して工事監理を行い、月1回、工事監理者からSPCに報告書を提出させる。その後、SPCは市へ報告書を提出する。また、SPCは工事監理者から市へ工事現場での施工状況の説明を行わせる。

(ウ) 工事完了時

SPCは、施工記録を整理し、次の図書を市に提出して、現場で市の確認を受ける。なお、平成17年3月31日の工事完了を遵守し、横須賀市契約規則に基づく完了検査・届け出のスケジュールを踏まえて、余裕を持った計画により、市の確認を受ける。

配置図、平面図、立面図、断面図、設備図、透視図、検査書

(エ) 工事完了検査

市は、設計及び施工時に、書面及び現地調査により、提供されるサービスの水準を確認する。なお、工事完了後に要求水準を満たしているかどうか検査を行ない、要求水準書の内容が確保できていないことが発見された場合、早急に改善を行うものとし、改善が完了するまで市は施設の引き渡しを受けない。

(5) 運営・維持管理

要求水準書に示す条件及び以下に従い、本事業に必要な全ての運営・維持管理を行う。

ア 運営・維持管理計画

毎事業年度の開始までに、1年間の事業の概要を記載した年度毎の運営計画書及び維持管理計画書を作成し、市に提出する。記載内容については、供用開始までに市とSPCとで協議して決定する。

イ 施設整備

大規模な施設の更新、修繕、リニューアル、増築等を行う場合は、「(4) 設計・建設」の規定に準じ、業務を実施する。

ウ モニタリング

市は、施設供用期間中、書面及び現地調査により、提供されるサービスの水準を確認する。モニタリングにより要求水準書の内容が確保できていないことが発見された場合、早急に改善を行うものとし、改善が見られない場合、または供用の中断その他本事業の実施に重大な影響を与えた場合、支払いを減額できるものとする。なお、モニタリング方法及び運営維持管理委託費の減額等については、契約書の別紙3に定める。

(6) 業務の委託等

ア 応募者の構成企業への委託等

SPCが本事業の業務の全部または一部を、応募時の提案書に示されるとおり、SPCの構成企業に委託し、または請け負わせる場合は、事前に市に通知すること及び市の承諾を得ることを要しない。

イ SPCから、その構成企業以外の会社への委託等

SPCが本事業の全部または一部を、その構成企業以外の会社に委託し、または請け負わせる場合は、事前に市の承諾を得なければならない。

ウ SPCの構成企業からその構成企業以外の会社への委託等

SPCの構成企業が、SPCから委託され、または請け負った業務の一部を、その構成企業以外の会社に委託し、または請け負わせる場合、SPCは事前に市に通知しなければならない。

(7) 土地の使用等

公園用地は、現在国有地であるが、将来市が取得する予定である。SPCは建設及び運営・維持管理に必要な範囲において、土地を無償で使用することができる。

(8) S P Cの事業契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、S P Cはプロジェクトファイナンスに係る事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供により処分してはならない。

(9) S P Cの設立

ア 事業者は、市と契約を締結するまでに本事業を行うためのS P Cを設立する。本事業に関する契約は、市とこのS P Cとの間で締結する。このS P Cは、本事業を実施するために設立された、商法（明治32年法律第48号）上の株式会社とし、本事業以外の業務は行わない。

イ S P Cの資金調達は、提案時に適切と考えるものを市に提案し、この提案書に記載された出資及び融資の内訳に基づき、資金を調達する。ただし、出資及び融資の内訳を変更する場合は、事前に市の承諾を得る。

ウ S P Cの株式には、市の事前承諾を得ることによって、S P Cに融資する金融機関等に対し、株券を担保権として提供することができる。

エ 複数の企業等のグループで応募する場合は、グループ構成企業のうち1社以上が必ずS P Cに出資する。ただし、構成企業全員の出資は要しない。

オ 代表企業は必ずS P Cへの出資を行うものとし、構成員として申請した者の合計持ち株の比率は50%を超えることを条件とし、構成企業以外の者がS P Cに出資することは可能とする。また、S P C設立以降の出資者の追加は、市の承諾を得た上で可能とする。

カ S P Cの株式は、事業開始後5年間は譲渡できない。ただし、事業開始後5年以内であっても、資格要件を満たす構成員として申請した者の合計持株の比率が全体の50%を超えることを条件にして、市の事前承諾を得た場合は譲渡できる。事業開始後5年間経過した場合は、市の事前承諾を得た上で譲渡できる。

(10) 市とS P Cの責任分担

市とS P Cの責任分担は、募集要項、契約書その他の本事業の規定によるものとし、S P Cが実施する設計・建設・運営維持管理の責任は、原則としてS P Cが負う。ただし、天災、経済動向の変化等により、市も責任を負うこともあり得る。

(11) 契約保証金

契約保証金は免除する。

(1 2) 日本政策投資銀行の融資等の取扱い

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資(無利子融資、低利子融資)の対象事業であり、入札参加者は当該融資の利用を前提として提案することは可能であるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、市は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

なお、当該融資制度の趣旨は、民間事業者の提案喚起および事業の安定性向上にあることから、当該融資を提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提としているので、この点に留意して入札提案を行う。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行う。(無利子融資制度は平成 18 年 3 月 31 日までの時限措置である。)

7. 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

S P Cは、提案内容及び契約書等に従い、誠実に業務を遂行し、誠意をもって責任を履行する。

(2) サービス対価の支払い手続

ア S P Cは公園の維持管理に関する毎月分の業務報告書を毎月5日までに、市に提出し、市の履行確認を受ける。

イ S P Cは履行確認完了後、速やかに市に請求書を提出する。

ウ 市はS P Cから請求書を受け取った後、事業契約に定める月に支払う。

8. 提出書類・作成要領

(1) 提出書類

提出書類は、以下のとおりであり、本募集要項に添付する「提出書類の様式集」に基づく。

ア 質問受付

本募集要項等に関する質問を提出する場合は、質問書（様式1）による。

イ 参加表明、参加資格審査申請時の提出書類

次の書類を一括して各1部提出する。

参加表明書（様式2）

グループ構成表（様式3）

参加資格審査申請書（様式4）

実績確認資料（様式5）

参加資格が確認できる書類

- ・ 土木一式工事・建築一式工事・機械器具設置工事それぞれにつき特定建設業の許可を受けていることが確認できる書類の写し（経営事項審査の審査結果通知の写しで可）
- ・ 建設業法第27条の23第1項に規定する経営事項審査の審査結果通知の写し
- ・ 下記に示す税を最近2年間滞納していないことが確認できる書類（最近2年分の納税証明書）

国税；法人税、消費税

県税；法人事業税

市税；法人市民税（市内企業、大手企業の市内営業所）、固定資産税（市内企業、大手企業の市内営業所）

ウ 提案時の提出書類

提案時の提出書類は次の5種類であり（2）の作成要領に従い作成する。書類を提出するときには、～に所定の表紙をつけ、それぞれ1分冊とし、<>内に示す部数を提出する。

提案提出書 < 1部 >

・ 提案提出書（様式7）

・ 提出書類一覧書（様式8）

事業全体に関する提案資料 < 20部 >

・ 提案書表紙（様式9）

・ 提案概要説明書（様式10）

事業遂行能力及び資金計画に関する提案資料 < 20部 >

- ・ 提案書表紙 (様式 9)
- ・ 市の支払総額 (様式 11)
- ・ 費用等積算表 (様式 12)
- ・ 資金計画表 (様式 13)
- ・ 長期収支計画表 (様式 14)
- ・ 事業の確実性、安全性に関する提案 (様式 15)

事業提案に関する提案資料 < 20部 >

- ・ 提案書表紙 (様式 9)
- 設計説明書 (全体) (様式 16 - 1 ~ 6)
- ・ 土地利用計画 (様式 16 - 1)
- ・ 園内動線計画 (様式 16 - 2)
- ・ 造成計画 (様式 16 - 3)
- ・ 施設配置 (様式 16 - 4)
- ・ 緑化計画 (様式 16 - 5)
- ・ 供給処理計画 (様式 16 - 6)
- 運営・維持管理の全体計画に関する提案 (様式 17 - 1 ~ 4)
- ・ 維持管理業務説明書 (様式 17 - 1)
- ・ 運営業務説明書 (様式 17 - 2)
- ・ 維持管理の効率向上及び質の向上に関する提案書 (様式 17 - 3)
- ・ 運営業務の効率向上及び質の向上に関する提案書 (様式 17 - 4)
- 各ゾーン (駐車場以外) の提案 (様式 18 - 1 ~ 3)
- ・ 設計説明書 (様式 18 - 1)
- ・ 主な施設概要 (様式 18 - 2)
- ・ 運営内容説明書 (様式 18 - 3)
- 駐車場の提案 (様式 19 - 1 ~ 2)
- ・ 設計説明書 (様式 19 - 1)
- ・ 運営内容説明書 (様式 19 - 2)
- 施工計画等
- ・ 開業開始までのスケジュール表 (様式 20)
- ・ 施工の方針 (様式 21)
- その他の取り組みに関する提案 (様式 22)
- ・ 取り組み内容の評価

(2) 作成要領

提案時の提出書類は、本募集要項に添付する「提出書類の様式集」に従い、以下の要領で作成する。

ア 一般的事項

- ・提出書類は、各分冊（様式 1～5、様式 7～8、様式 9～10、様式 9 と様式 11～15、様式 9 と様式 16～22 の 5 分冊）ごとに、各ページの下中央に通し番号をふる。
- ・各様式ごとの提出枚数・頁を記入する。
- ・右下の欄に、市より送付された参加資格審査結果通知書に記載されている番号を記入し、住所、会社名、氏名等は表示しない。（ただし、提案提出書（様式 7）を除く）。

言語は日本語とし、全て横書きとする。

図面は A 3 サイズとする。ただし全体平面図は A 2 サイズとする。

提案書提出時には、各提出書類の指定部数に加え、提出の指定のある様式については、Microsoft の Word または Excel を使用して作成し、3.5 インチフロッピーディスク又は CD - R に保存し提出する。

各様式とも、各様式に記載した枚数以内で提出資料を作成する。

イ 事業全体に関する提案資料

様式 9 の提案書表紙及び様式 10 を作成し、A 4 縦長左綴じにより 20 部提出する。

ウ 事業遂行能力及び資金計画に関する提案資料

様式 9 の提案書表紙及び様式 11～15 を作成し、A 4 縦長（一部 A 3 横右長折込）左綴じにより 20 部提出する。

エ 事業提案に関する提案資料

- ・様式 9 の提案書表紙及び様式 16～22 を作成し、A 4 縦長（一部 A 3 横右長折込）左綴じにより 20 部提出する。
- ・図面の縮尺は適宜とし、寸法又は縮尺がわかる標記する。
- ・ただし、全体平面図は、A 2 サイズとし図面の右上方向を北西とする。

9 . 契約に関する事項

(1) 契約の枠組み

ア 対象者

落札者が設立する特別目的会社 (S P C)

イ 締結時期

仮契約 平成 1 5 年 8 月 (予定)

本契約 平成 1 5 年 1 0 月 (予定)

ウ 契約の概要

本募集要項、提案内容及び契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき業務内容や金額、支払方法等を定める。

エ その他

本契約の締結においては、P F I 法第 9 条、地方自治法第 96 条、及び横須賀市議会の議決に付すべき契約に関する条例第 2 条の規定に基づき、横須賀市議会の議決を要する。

(2) 契約手続き

ア 落札者は、平成 1 5 年 8 月中に S P C を設立し、市と S P C で仮契約を締結する。

イ 仮契約は、横須賀市議会の議決を得た場合に正式の契約 (本契約) となる。

ウ 本事業提案は、総合評価一般競争入札方式により実施するものであり、落札者決定以降は、本募集要項等に定める範囲内での変更に係る場合のみ協議は可能とする。

1 0 . その他

参考資料として来園者予測 (別紙 1) ・ 駐車場需要の検討 (別紙 2) ・ 地元の意見一覧 (別紙 3) ・ 事業区域図 (別紙 4) ・ 市道 5 5 1 0 号の標準横断面図 (別紙 5) ・ P F I 事業終了後の B O T 施設の取り扱いについて (別紙 6) を添付する。この内、別紙 1、別紙 2 については、本市で算定したものであり、この資料に基づいた事業計画を策定する必要はない。

別紙 1 来園者予測

(1) 目的

長井海の手公園の公園種別としての位置づけは、横須賀市で策定した「都市計画マスタープラン」「緑の基本計画」「横須賀市基本計画」「横須賀市環境基本計画」などにおいても総合公園として位置づけられている。

また、神奈川県が策定した「かながわ新総合計画21」の地域プロジェクトとして、広域的レクリエーション施設と記載されている。

(2) 年間利用者数の検討

公園規模は20haとして利用者数の予測を行い、利用圏域は、本公園が広域的な利用者を対象とした、総合公園的性格を持つものとし、県内の既設都市公園及び本市の花の国などの利用実態等も参考にしながら算定を行った結果、当公園は年間70万人の来園者があると予測した。

(3) 参考資料

ア 県内の類似施設の年間利用者数による算定

神奈川県立総合公園の年間利用者数を示すと以下のようになる。

平成9年度 公園別年間利用者数推計値 (県都市整備公園課資料による)

公園名	公園面積 (ha)	施設概要	年間利用者数(千人)
東高根公園 (総合公園)	10.6	植物園、自然観察広場、芝生広場、 ビクターセンター他	268
相模原公園 (総合公園)	24.4	温室、緑の相談所、噴水広場、芝 生広場、水無月園、売店他	452
四季の森公園 (風致公園)	35.9	蓮池、菖蒲園、葦原湿原、花木 園、自然観察園路、噴水	396
大磯城山公園 (風致公園)	7.0	大磯町郷土資料館、日本庭園、茶 室、不動池、広場、展望台他	95

イ 平成9年度のくりはま花の国における主要施設の年間利用者数は下表による

施設名	施設面積(ha)	年間利用者数(人)
ポピー・コスモス園	2.3	527,492
冒険ランド・ハーブ園	12.6	134,535
パークゴルフ場	1.1	2,648
その他施設	4.0	30,000
計	20.0	694,675

別紙 2 駐車場需要の検討

(1) 平日、休日平均利用者数の予測

条件 計画面積：20.1 ha、年間利用者数：70 万人、就業者数 100 人

休日平日比：1.7 (建設省都市局の実績値)

利用交通手段別構成比率：三浦市潮風アリーナの聞き取り調査

利用者の想定：公園利用者は総てアクセス道路を利用

1日当たりの発生集中人数の予測

・平日平均利用者数 1,600 人/日 ・休日平均利用者数 2,700 人/日

算定式： $117 \times 1.7x + 248x = 70$ 万 (x：平日利用者数、休祭日：117 日)

ここで $x = 1,600$ 人

・平日平均発生集中人数 1,700 人 ・休日平均発生集中人数 2,800 人

利用者の交通手段予測

利用交通手段	自家用車	バス	徒歩	合計
利用交通手段別構成比率	90%	5%	5%	100%
平日平均利用人数(人/日)	1,530	85	85	1,700
休日平均利用人数(人/日)	2,520	140	140	2,800

(2) 自動車交通量の予測

条件 自家用車 1 台当たりの乗車人数 2.5 人/台

バス 1 台当たりの乗車人数 40 人/台

自動車発生集中交通量の予測

平日	平日平均自家用車発生集中量	約 1,220 台/日 (610×2)	1,530 / 2.5
	平日平均バス発生集中量	約 6 台/日 (3×2)	85 / 40
休日	休日平均自家用車発生集中量	約 2,020 台/日 ($1,010 \times 2$)	2,520 / 2.5
	休日平均バス発生集中量	約 8 台/日 (4×2)	140 / 40

(3) 駐車場需要の検討条件

休日平均の自動車発生集中量は既述のとおり自家用車 1,010 台/日、バス 4 台/日と想定

駐車場利用率：100%

駐車場回転率：1.5 回転

最大利用月のピーク率：2.0 (神奈川県入込観光客調査報告書及び各施設ヒアリングによる)

(4) 平均的な休日の駐車場需要の予測

上記の条件より、休日平均の駐車場需要の予測は自家用車 670 台、バス 2 台と予測されるが、あくまでも平均的な休日に生じる駐車場需要であり、ピーク時

期における休日には、より以上の自動車が集まることになる。

(5) ピーク時期を考慮した駐車場必要台数

最大利用月の日平均利用者数 3,800 人 (日平均発生集中人数 × 2.0)

ここで、平均発生集中人数(70 万人 / 365 日) = 1,900 人

最大利用月の休日における日平均利用者数 約 5,400 人 / 日

$9 + 22 / 1.7 = 3,800 \times 31$: (: 休日利用者数 月に休日は 9 日)

= 5,400 人 (休日平日比 : 1.7)

最大利用月の休日における必要駐車場台数

既述の利用手段、同乗率、回転率を想定し、必要駐車場台数を算定すると、

$5,400 \text{ 人} \times 90\% \text{ (利用手段)} \div 2.5 \text{ 人 (同乗率)} \div 1.5 \text{ 回転} + 100 \text{ 人}$ 1,400 台

(就業者)

(6) 駐車場需要の検討結果

以上の検討結果から、駐車場需要を踏まえると、舗装を施した常設型の駐車場として 670 台程度の駐車場を整備するが、ピーク時期あるいはイベント開催時には約 1,400 台が駐車されることが予想される。

さらに、観光バス等の利用を考慮すると、約 100 台程度の駐車場を併せた 1,500 台の駐車場整備が必要となる。

したがって、常設型の駐車場とは別に 830 台程度の多目的に利用出来る駐車場を確保したい。

(7) アクセス道路の開通予定

- ・ 既存道路 (市道 5509 号、5510 号) は、平成 17 年 4 月の公園開園と合わせ、開通予定。
- ・ 国道 134 号から直接アクセスできる新設道路は、平成 19 年 4 月に開通予定。

別紙3 地元の意見一覧

意見内容
<ul style="list-style-type: none">・ みはらしの丘へ続く農道への車の進入、農道の舗装、公園 開園後の駐車場有料に伴う、周辺道路への路上駐車への対応をきちんとして欲しい。・ みはらしの丘の給水塔がなくなって困る。・ 公園の中に地元優先の集会施設を作って欲しい。・ 公園内にフラワートレインのようなバスを通して欲しい。・ 地元にもメリットが来るようにして欲しい。(地元雇用・地元産物の利用など)・ 駐車場料金については、定額+ で 分の料金を地元に戻元するような工夫をして欲しい。・ 公園から栗谷浜へ降りる道路も整備して欲しい。・ 公園の駐車場が有料になると、周辺への路上駐車が増えると思うが、その対応を考えて欲しい。・ 公園が整備されても犬を連れて入れるようにして欲しい。・ 公園へのバスの乗り入れも考えて欲しい。・ 警察無線基地脇の道路も暴走族が多く、ゴミだらけになるので対応を考えて欲しい。・ 地元の人が楽しめる公園にしてほしい・ 照明については、畑ばかりでなく海にも影響があるので考慮して欲しい。・ サッカー専用のグラウンドが無いのでサッカー専用の芝のグラウンドを作って欲しい。・ 駐車場の料金設定は安易に決めないで欲しい。・ お風呂については、なるべく多くの人が利用出来るよう大きな浴場を考えて欲しい。・ 農地への不法投棄等のゴミ対策はどうなるのか。