

内港地区の将来像の検討と
山下ふ頭再開発の新たな事業計画策定に向けた
開発事業提案募集実施要領

令和3年12月

横浜市港湾局

I 趣旨

本市では、令和6年度頃の横浜港港湾計画改訂に向けて、内港地区の将来像の検討を行うとともに、それを踏まえて山下ふ頭再開発の新たな事業計画策定を進めていくこととしました。

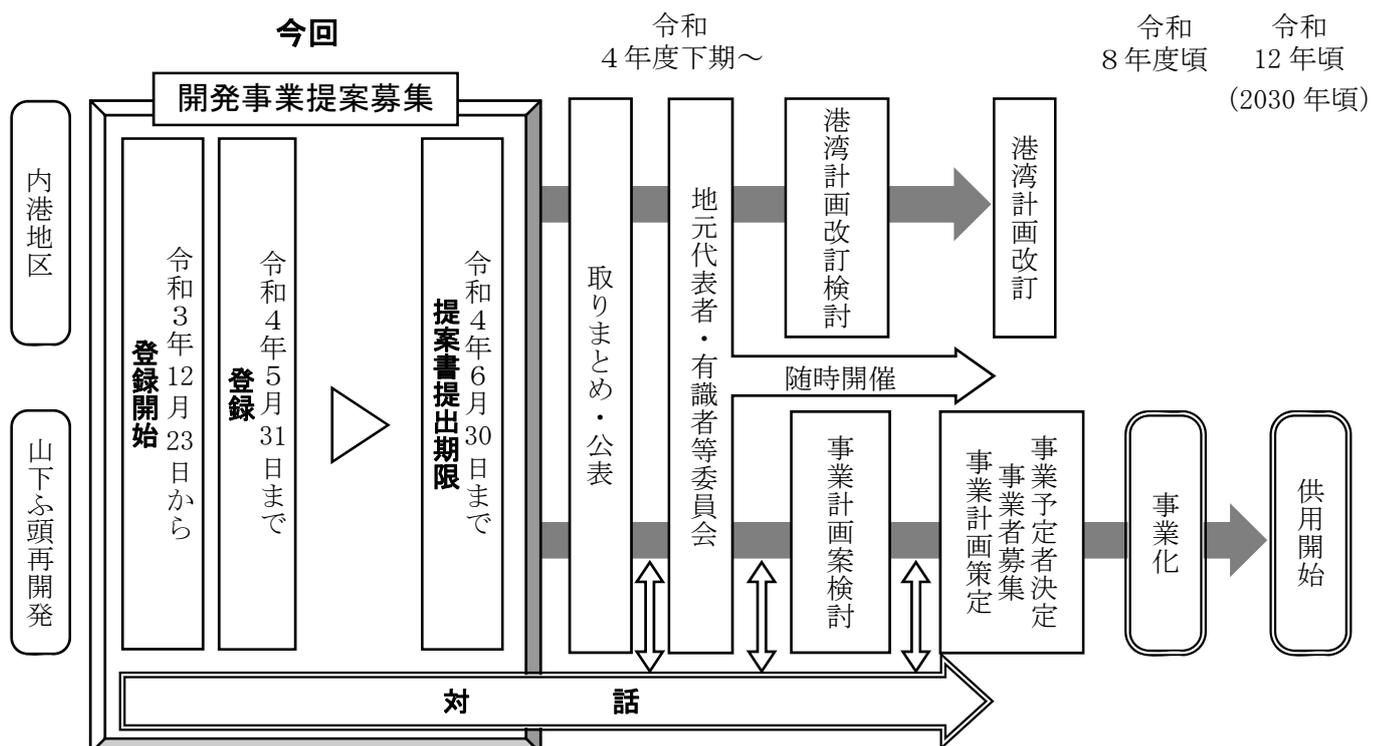
この開発事業提案（以下「事業提案」という。）は、内港地区の将来像や山下ふ頭再開発（特定複合観光施設区域の整備の推進に関する法律によるものを除く。）のコンセプト、土地利用のイメージ、想定する導入施設、開発の事業性等を具体的にお示しいただき、本市と対話を行いながら、港湾計画の改訂内容、山下ふ頭再開発の新たな事業計画に関する条件整理や事業の枠組み等の検討を事業者の皆様と本市が連携して進めていくものです。

日本を代表するウォーターフロントの景観を持つ内港地区、三方を平穏な海で囲まれた広大な開発空間・優れた交通利便性など高いポテンシャルを持つ山下ふ頭、各々の立地特性を存分に活かせるようなご提案を心よりお待ちしております。

II スケジュール（予定）

事業提案は、登録・対話・提案書の提出の順に進めさせていただきます。

その後、本市で取りまとめを行い、市民等の皆様へ公表していきます。取りまとめ以降、地元代表者や有識者等で構成される委員会を開催し、内港地区の将来像は、港湾計画改訂の検討に活用していきます。また、山下ふ頭再開発に関する事業提案は、新たな事業計画の検討に活用していきます。事業計画の策定等の際には、改めて、市民等の皆様のご意見・事業者の皆様からのご提案をいただく機会を設けます。港湾計画の改訂は令和6年度頃、山下ふ頭再開発の事業化は令和8年度頃、供用開始は令和12年(2030年)頃を目標とします。



※ 必要に応じて、募集期間の延長や再募集を行うなどスケジュールについては、変更することがあります。

Ⅲ 登録

対話や提案書提出の前に、資力や開発実績等を確認するための登録をお願いします。

1 登録資格

ご登録いただく事業者（以下「事業者」という。）の皆様は、次の全ての要件を満たすことを条件とさせていただきます。

- (1) 法人又は複数法人で構成するグループであること。グループで登録する場合は代表法人を定めること。
- (2) 次のいずれかの要件を概ね満たすこと。
 - ア 法人は純資産 10 億円以上かつ設立後 5 年を経過していること。グループの場合は構成する法人のいずれかが純資産 10 億円以上かつ設立後 5 年を経過していること。
 - イ 過去 10 年間に、敷地面積 1 ヘクタールかつ延床面積 3 万平方メートル以上の複合開発（商業、業務施設など複数の異なる用途を組み合わせた開発）に携わった実績を有すること。（グループの場合は構成する法人のいずれかが該当していること。）
- (3) この要領及び日本国の法令を遵守できること。
- (4) 次のいずれの要件にも該当しないこと。
 - ア 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 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
 - イ 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等、又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
 - ウ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者

2 登録手続

次のとおり、提出書類を期限までに電子メールにて送付していただきますようお願いいたします。

(1) 登録期限

令和4年5月31日（火）午後5時15分まで（必着）

(2) 送付先

電子メールアドレス：kw-nigiwaijigyo@city.yokohama.jp

（本市担当者から確認の電子メールを返信いたします。）

《注意事項》

- ・電子メールの件名は「【登録申込】（法人名又は代表法人名）」としてください。また、確認の電子メールが送られてこない場合は、お手数ですが、問い合わせ先まで電話連絡をお願いします。
- ・電子メールの宛先は「港湾局開発事業提案募集担当」としてください。

(3) 問い合わせ先

7ページ「Ⅷ 問い合わせ先」をご参照ください。

(4) 提出書類（PDF形式でお願いします。）

- ① 登録申込書（様式1-1又は様式1-2）
- ② 商業・法人登記簿謄本の写し
- ③ 次のいずれか

ア 純資産額が確認できる資料（登録時直近の決算に係る財務書類等）

イ 複合開発の実績（様式1-3）

- ④ 会社概要（A4判1ページ程度）

《注意事項》

- ・グループの場合、会社概要は代表法人の内容に加え、グループを構成するその他の法人の内容についても可能な限り記載してください。
- ・必要に応じて上記以外の書類の提出をお願いする場合があります。また、上記の書類に該当するものがないなどの場合は、問い合わせ先まで連絡をお願いします。

3 登録事業者名の公表について

登録された事業者名については、公表することにより、事業者の「権利、競争上の地位その他利益を害するおそれがあるもの」（横浜市の保有する情報の公開に関する条例第7条第2項）等に該当する場合は、非公表とすることができます。

登録申込書に「公表」・「非公表」の意向及びその理由をお示してください。

IV 対話の実施

登録完了後、提案書作成に関する質問や提案内容などについて、本市担当者と随時対話を行わせていただきます。

1 対話の日程調整

対話に当たって、ご希望の日程について電子メールにて連絡をお願いします。

(1) 連絡先

電子メールアドレス：kw-nigiwaijigyo@city.yokohama.jp

(本市担当者から確認の電子メールを返信いたします。)

《注意事項》

- ・電子メールの件名は「【対話】(法人名又は代表法人名)」としてください。
また、確認の電子メールが送られてこない場合は、お手数ですが、問い合わせ先まで電話連絡をお願いします。
- ・電子メールの宛先は「港湾局開発事業提案募集担当」としてください。
- ・希望日程を複数お示しください。

(2) 問い合わせ先

7 ページ「Ⅷ 問い合わせ先」をご参照ください。

2 対話内容の公表について

対話内容については、議事録(日時、場所、法人又は代表法人名、項目、概要等)を作成します。

議事録の内容について、公表することにより、事業者の「権利、競争上の地位その他利益を害するおそれがあるもの」(横浜市の保有する情報の公開に関する条例第7条第2項)等に該当する場合は、非公表とすることができます。

議事録の作成に当たり、内容の照会を行いますので、該当部分があればお示しください。

V 提案書

既往の計画を踏まえ、以下の全ての提案項目について提案書の作成をお願いします。

1 提案事項

(1) 既往の計画

- ・「横浜港港湾計画（平成 26 年改訂）」（「平成 26 年改訂以降の軽易な変更及び一部変更事項」を含む）
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/yokohamako/kkihon/keikaku/k-26keikaku.html>
 - ・「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」（平成 27 年 2 月）
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/sogotyousei/toshinmp/>
 - ・「横浜市山下ふ頭開発基本計画」（平成 27 年 9 月）
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/yokohamako/kkihon/keikaku/yamashita/saikaihatsu.html>
- ※ 臨港地区であるため住宅は建築できません。分区指定は事業計画に合わせて変更する予定です。

(2) 提案項目

【内港地区】

① 内港地区の将来像

- ・対象地区（瑞穂ふ頭地区、東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい 2 1 地区、関内・関外地区、大黒ふ頭（スカイウォーク周辺）地区など）

※ 全体像、もしくはいずれかの地区を選択してください。
（複数の地区を選択していただいても構いません。）

【山下ふ頭再開発】

② 開発コンセプト

③ 土地利用イメージ図

④ 想定する導入施設

⑤ 開発の事業性

- ・投資見込み、収支計画の見通し、集客見通しなど

⑥ その他のご意見・ご要望（②～⑤に併せて記載も可）

2 提案書の構成及び提出について

(1) 提案書の構成

ア 前記 1 (2) の提案項目を網羅した概要版を作成してください（A 3 判 1 枚程度とします）。作成に当たっては様式 2 を参考としてください。

イ 各項目の提案書類を作成してください。様式は自由です。

(2) 提出期間

登録完了後から令和 4 年 6 月 30 日（木）午後 5 時 15 分まで（必着）

※ 必要に応じて、募集期間の延長や再募集を行うなどスケジュールについては、変更することがあります。

(3) 提出先

〒231-0005 横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10

横浜市港湾局開発事業提案募集担当（市庁舎 30 階）

(4) 提出方法

郵送又は持参にてお願いします。(情報漏洩等を防止するため、電子メールでの提出はご遠慮ください。)

《注意事項》

- ・ 郵送の場合は、お手数ですが、発送後に必ず7ページ「Ⅷ 問い合わせ先」まで連絡してください。
- ・ 持参の場合は、平日の午前8時45分から午後5時15分までに提出先にお持ちください。

(5) 提出部数

紙媒体：2部

電子データ：一式 (CD・DVD等の媒体に記録したもの、PDF形式とします。)

3 提案書の公表について

提案書については、公表することにより、事業者の「権利、競争上の地位その他利益を害するおそれがあるもの」(横浜市の保有する情報の公開に関する条例第7条第2項)等に該当する部分は、非公表とすることができます。

提案書に該当部分がある場合は、あらかじめお示しください。

Ⅵ 事業提案募集結果の取りまとめ

1 取りまとめ

いただいた提案内容については、本市が取りまとめを行い、①市民等の皆様へのホームページ等による周知、②議会への報告、③今後開催が予定されている、地元代表者・有識者等委員会の検討資料等のために活用していきます。

2 取りまとめの公表について

取りまとめた結果については、公表に当たり、事業者の皆様にあらかじめ掲載内容の照会を行います。事業者の「権利、競争上の地位その他利益を害するおそれがあるもの」(横浜市の保有する情報の公開に関する条例第7条第2項)等に該当する内容は掲載しないことができますので、照会時に該当部分がある場合はお示しください。

Ⅶ 留意事項 (必ずご確認のうえ、お申込みください)

(1) 事業への参画

事業提案は、本市の開発事業への参画を保証するものではありません。

(2) 法令順守

現行の法令・条例等を順守しつつ、実現可能な事業提案をお願いします。

(3) 事業提案の取扱い

ア 提出物（提出書類、提案書類等）（以下「提出物」という。）の所有権、及び本市が示した資料の著作権は本市に帰属し、提案書等にかかる著作権、商標権、意匠権その他の知的財産権等は、事業者（第三者に権利が帰属する場合は、当該第三者）に帰属します。

提出物については、本市が取りまとめの公表等で必要な場合、無償で使用できるものとし、事業提案に当たり、あらかじめご了承ください。そのため、第三者に権利が帰属する場合は、権利者の承諾を得る等、知的財産権等に係る紛争が生じないようにお願いします。

イ 提出物については、返却いたしません。

ウ 事業提案については、本市の施策としての採用や実現を保証するものではありません。

(4) 事業提案に要する費用、市の免責事項

事業者の皆様は、自己の費用と責任において事業提案を行っていただき、事業提案に関連して自己又は第三者が被る損失・損害については、本市はいかなる責任も負いませんのでご了承ください。

(5) 評価・選定の非実施

事業提案の優劣の評価や選定は行いません。

(6) 応募の扱い

事業提案への応募の有無が、今後の事業者選定等の評価に影響を与えるものではありません。

(7) 受託者による支援

事業提案については、本市が実施する調査委託の受託者による支援を得て進めます。受託者は本市との契約上、知り得た秘密を漏らしてはならないこととしており当該契約が終了した後も同様となります。そのため、事業提案の内容は業務に必要な範囲で受託者と共有することをあらかじめご了承ください。

(8) 使用する言語・表示単位

本件の提出資料等において使用する言語は日本語とします。

必要に応じて、事業者において翻訳・通訳の用意をお願いします。

また、表示単位は、次のとおりとします。

面積：ヘクタール（ha）又は平方メートル（㎡）

長さ：メートル（m）又はミリメートル（mm）

通貨：日本円（¥）

VIII 問い合わせ先

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10

横浜市港湾局開発事業提案募集担当（市庁舎30階）

電話番号 : 045-671-4647

電子メールアドレス : kw-nigiwaijigyo@city.yokohama.jp

ホームページ : <https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/yokohamako/kkihon/torikumi/rinkaibu/nai/teian.html>

○内港地区



○山下ふ頭の概要・立地について

概要

昭和30～40年代の高度成長期に横浜港を支える主力ふ頭として重要な役割を果たしました。

現在は、本牧ふ頭・南本牧ふ頭等でコンテナ船へ積み卸すコンテナの開梱・梱包などを行うバックヤードとしての役割を担っています。

山下ふ頭の特長

約47haに及ぶ
広大な開発空間

周囲を囲む
穏やかな水域

高い交通利便性

横浜港の
良好な景観

周辺の観光資源

立地



計画地のスケール比較



出典：横浜市山下ふ頭開発基本計画（平成27年9月策定）

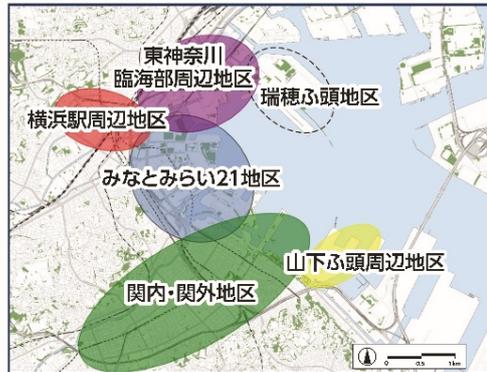
○横浜市都心臨海部再生マスタープラン

- 社会状況の変化に対応し、将来にわたり輝き続け、魅力にあふれた“世界都市”の顔としての都心臨海部を形成するため、目標年次を2050年(第一段階2025年)として、平成27年2月に策定しました。
- 「みなと交流軸」の形成や「地区の結節点」における連携強化により、都心臨海部5地区の一体的なまちづくりを推進します。

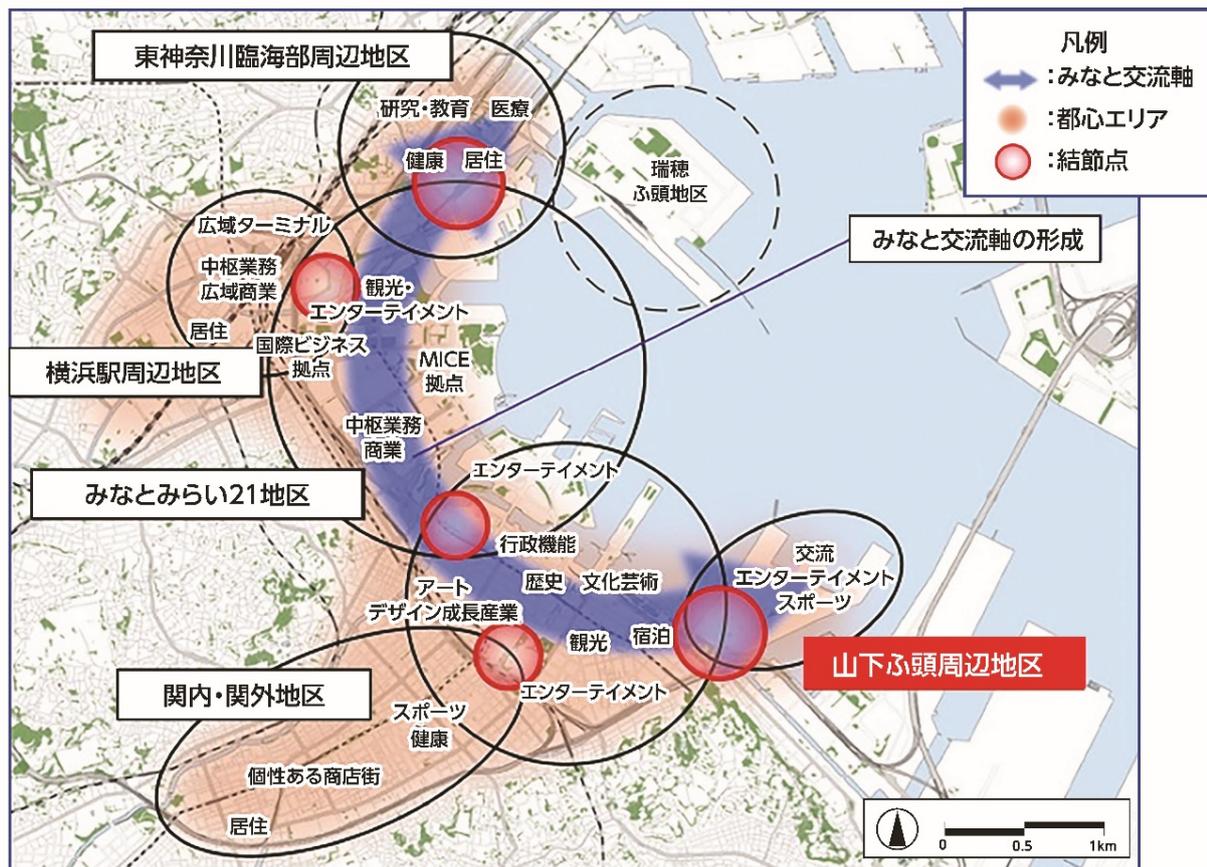
■都心臨海部の将来像



■計画の範囲



■都心臨海部の機能配置とみなと交流軸・結節点の配置イメージ



○横浜市山下ふ頭開発基本計画

- 物流主体の土地利用を見直し、市街地との近接性など優れた立地特性を生かした新たな賑わい拠点づくりを進めるため、平成27年9月に策定しました。
- 「3つの視点」と、それに基づく「8つの方針」に沿って、世界が注目し、横浜が目的地となる都心臨海部にふさわしい新たな魅力創出を目指します。

〈基本計画方針〉

視点 01 観光・MICEを中心とした魅力的な賑わいの創出

- 方針1 国内外から多くの人を呼び込む賑わいの創出
- 方針2 地区内外の移動を支える交通ネットワークの形成
- 方針3 快適で回遊性のある歩行者動線の確保

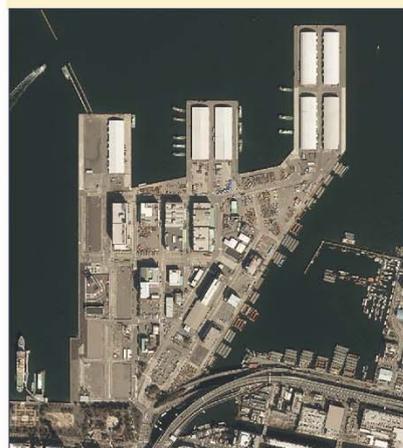
視点 02 親水性豊かなウォーターフロントの創出

- 方針4 水と緑を身近に感じる空間づくり
- 方針5 港町の魅力を高める景観形成

視点 03 環境に配慮したスマートエリアの創出

- 方針6 環境に配慮したまちづくり
- 方針7 高い防災・安全性をもつまちづくり
- 方針8 わかりやすく利便性の高い魅力あるまちづくり

山下ふ頭(令和3年1月撮影)



敷地面積	約47ha
用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
高度地区	第7種高度地区(最高限31m)
防火地域	準防火地域
臨港地区	横浜港臨港地区(分区:商港区)
その他	都市再生緊急整備地域・特定都市再生緊急整備地域

※MICE(国際会議場・展示場):Meeting(会議・セミナーなど)、Incentive tour(研修・招待旅行など)、Convention(国際会議・学会など)、Exhibition/Event(展示会・見本市など)の頭文字をつなげた造語。



※このマスタープランは、今後まちづくりを進めていくうえでの羅針盤となるものです。