

旧上瀬谷通信施設地区活用事業
「観光・賑わい地区」

募集要項

令和5年2月

横浜市都市整備局

目次

1	事業の趣旨	1
2	土地区画整理事業の概要	2
3	募集対象地の計画条件等	3
(1)	募集対象地の概要	3
(2)	売買価格及び賃貸料、借地期間	4
(3)	事業の条件	4
4	事業提案の内容	7
(1)	事業コンセプト	7
(2)	提案に関する条件	7
(3)	提案事項	7
(4)	考慮が必要な事項	9
(5)	禁止事項	11
5	登録	13
(1)	登録者の資格	13
(2)	登録制限	13
(3)	登録資格審査確認基準日	14
(4)	S P C等を設立する場合の要件	14
(5)	登録手続	15
6	提案	17
(1)	応募者の資格	17
(2)	応募手続	17
7	説明会・質疑等	20
(1)	説明会等の開催	20
(2)	募集要項等に関する質問の受付及び回答	20
(3)	追加情報	21
(4)	貸与資料	21
8	提案の審査・選定方法	22
(1)	審査体制	22
(2)	審査方法	22
(3)	事業予定者の資格喪失等	24
(4)	提案審査における審査項目と配点	25
9	契約方法等	26
(1)	基本協定に関する事項	26

(2)	基本計画協定に関する事項	26
(3)	予約契約に関する事項	27
(4)	保留地売買契約に関する事項	27
10	その他の条件・留意事項について	30
(1)	土地区画整理事業の一部が未完了により生じる損失の取扱い	30
(2)	民有地換地の換地処分後の取扱い	30
(3)	建設工事着手可能な時期について	30
(4)	建設義務等	30
(5)	事業スケジュール	30
(6)	規則改正について	30

1 事業の趣旨

旧上瀬谷通信施設（以下「本施設」という。）は、平成 27 年 6 月に米国から日本へ返還された米軍施設跡地です。これまで、将来の土地利用について、横浜市（以下「本市」という。）は区民や市民などに広く意見及び要望を伺うとともに、本施設の約 45%の土地を所有する地権者と意見交換を行いながら検討してきました。令和 2 年 3 月、地権者との意見交換や市民の皆さまの御意見を踏まえ「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」（以下「土地利用基本計画」という。）を策定し、「郊外部の新たな活性化拠点の形成～みらいまで広げるヒト・モノ・コトの行き交うまち～」をテーマとしたまちづくりを進めています。

旧上瀬谷通信施設地区（以下「本地区」という。）は、豊かな自然環境や広々とした農地景観が保たれている環境特性があります。更に、交通アクセスの優位性を活かした都市的土地利用を両立させた土地利用を進めることで、郊外部の新たな活性化拠点の形成を図ります。

本地区内には、「農業振興地区」「観光・賑わい地区」「物流地区」「公園・防災地区」を配置し、「観光・賑わい地区」についてはサウンディング型市場調査を行ってきました。また、横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業審査委員会での検討や市民意見募集を踏まえ、まちづくりの方向性を定めた「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート（以下「デザインノート」という。）」を策定しました。デザインノートにおいて、本地区のデザインの考え方を「まちづくりによって『ポテンシャル』を高め、旧上瀬谷通信施設地区の価値を最大化することで豊かな環境を活かした郊外部の新たな活性化拠点を形成する」としています。

また、「公園・防災地区」の全域及び「観光・賑わい地区」の一部において、令和 9 年 3 月～9 月に本地区のまちづくりの契機となる「2027 年国際園芸博覧会」（以下「博覧会」という。）が開催されることが決定しています。

本事業では、今回の「観光・賑わい地区」における事業提案の公募（以下「本公募」という。）により、デザインノートに沿った土地活用が行われることで、郊外部におけるまちづくりの発展と、国内外から人を呼び込む新たな観光と賑わいの拠点形成等を目指しています。事業予定者の選定に当たっては、価格競争での評価は対象とせず、事業内容や周辺地域の活性化への貢献等を評価する公募型プロポーザル方式により、広く事業者を募ります。

2 土地区画整理事業の概要

本地区において実施される旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）（令和4年10月5日事業計画決定）の概要は次のとおりです。

事業名	横浜国際港都建設事業 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業
所在	横浜市旭区上川井町の一部、瀬谷区上瀬谷町、北町、瀬谷町及び中屋敷三丁目の各一部
施行者	横浜市（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第4項）
公共施設整備	道路（環状4号線等幹線街路、区画街路）、雨水調整池
宅地整備	「農業振興地区」・「観光・賑わい地区」・「物流地区」・ 「公園・防災地区」の整備
事業期間	令和4年度～令和20年度（清算期間5年を含む）
面積	約248.5 ha

<参考資料> 横浜国際港都建設事業 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業について
（事業計画について）

[URL] <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/tetuduki.html>

3 募集対象地の計画条件等

(1) 募集対象地の概要

ア 公募土地の条件

本公募における募集対象地（以下「対象地」という。）の主な利用条件等は次のとおり想定しています。

なお、次に示す条件と異なる計画においては、想定した利用条件を示した上で提案してください。

項目	内容
所在地	横浜市旭区上川井町の一部、及び瀬谷区瀬谷町の一部
所有者	横浜市、一般地権者
対象地面積	約 706,500 m ²
	保留地 約 410,000 m ² ※1
	換地 約 296,500 m ² ※1
区域区分	市街化区域 ※2
用途地域	準工業地域 ※2
容積率	200% ※2
建蔽率	60% ※2
高度地区	第5種高度地区 ※2
防火地域・準防火地域	準防火地域 ※2
下水道	排水区域 ※2

※1：本募集要項公表時点の想定面積です。令和5年度に実施予定の仮換地指定、及び、令和15年度に実施予定の換地処分を経て面積は確定します。

※2：用途地域、容積率、建蔽率等は本募集要項での想定であり、都市計画変更が決定しているものではありません。必要に応じて土地利用規制を見直すことを検討しています。

<参考> 都市計画等に基づく制限について（現況）

項目	内容	
区域区分	市街化調整区域	
	一般の区域	沿道区域
容積率／建蔽率	80％／50％	200％／60％
最高高さ	10m	20m
北側斜線	5 m + 0.6 / 1	7.5 m + 0.6 / 1

イ 都市計画変更等について

事業予定者の決定後、計画内容について協議を行っていきます。

対象地は、デザインノートで定めた「5 各地区に求めるデザインのイメージ」(P. 13, 14)を実現するため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 5 による地区計画を策定することを想定しています。

なお、環状 4 号線の西側用地は農業振興地区と隣接するため、地区計画による高さ制限の緩和を想定していません。都市計画制限・建築制限については、準工業地域を前提としてください。

公募区域に関する詳細資料は、都市整備局上瀬谷整備推進課で貸出を行います。

また、本地区は全域非住居系土地利用とするため、住宅等の居住機能を含む計画は認められません。

保留地売買契約は、都市計画変更手続以降の締結を予定しています。

(2) 売買価格及び賃貸料、借地期間

対象地は保留地及び換地（民有地）で構成されます。現時点で想定している売買価格及び賃貸料は次のとおりです。

なお、賃貸料は借地期間を 50 年として算定しています。

項目	対象面積	売買価格／賃貸料 ※1	借地期間
保留地 ※2	約 410,000 m ²	54,940,000,000 円 ※売買価格	—
換地（民有地） ※3	約 296,500 m ²	普通借地：380 円／m ² ・月 定期借地：264 円／m ² ・月 ※賃貸料	50 年

※1：(1) アで示す用途地域等を基に、評価員（施行者が土地区画整理審議会の同意を経て土地の評価に関して選任したもの）の意見を踏まえ、本市が定めた仮定条件に基づく調査価格を参考に示したものであり、実際の保留地価格及び民有地の賃貸料を担保するものではありません。

※2：保留地売買契約時には、(1) イの都市計画変更等の内容及び社会経済動向を踏まえた契約時点での価格について、不動産鑑定評価等に基づき改めて算定します。

※3：換地（民有地）の賃貸借契約については、賃貸料や期間、契約形態等の契約条件に関して事業予定者と地権者で協議していただきますが、その内容については本市が確認を行うこととします。なお、事業提案における契約形態については、普通借地・定期借地いずれの提案も可能とします。

(3) 事業の条件

ア 事業用地の条件

土地区画整理事業で配置する「保留地」と、地権者の「換地（民有地）」を含めた一体での土地活用を前提とします。

イ 事業期間

本事業の事業期間は、50年以上で事業者が提案した期間（終期を設定しない提案も可）とします。

なお、事業期間を有期とする場合は、保留地売買契約及び換地（民有地）の賃貸借契約の締結から本事業の運営終了後の施設等解体・撤去工事が完了するまでの期間として提案してください。ただし、施設の詳細設計等を事業期間より早期に開始した提案も可能です。

ウ 留意事項

（ア）法令等の遵守

応募者は、関係法令並びに本市の条例、規則及び要綱等を遵守し、これらの法令等は、応募書類提出時点のものを適用してください。法定手続において内容に変更が生じた場合は、事業計画の調整に応じます。

（イ）換地（民有地）について

対象地には保留地のほか地権者の換地（民有地）があり、この地権者に対しては本公募に当たり、保留地と換地（民有地）の一体的な土地利用を条件としている旨、本市が説明しています。事業予定者の決定後、本市は、事業予定者が地権者との交渉を行うに当たっての協力を行います。

なお、換地（民有地）は賃貸借契約となるため、一体的な土地利用として借地借家法の適用による借地を原則とします。

（ウ）土壌汚染について

対象地は、平成27年6月に日本に返還された米軍施設の跡地となっています。本地区の土壌汚染調査は防衛省によって実施されており、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく指定基準値超過が、国有地で66区画、民有地・公有地で20区画確認されています。

対象地の汚染区画については、保留地の引渡し又は使用収益開始までに本市が全て掘削除去を行っていく予定です。

（エ）支障物について

土地区画整理事業の造成工事に伴い支障物が発出した際は、土地利用に支障がないよう本市で撤去処分を行います。保留地の引渡し又は換地（民有地）の使用収益開始後に新たに支障物が発出し土地利用に支障がある場合、事業者と協議の上、原則本市の費用負担により事業者が撤去を行うものとします。

なお、保留地の引渡し又は換地（民有地）の使用収益開始後における支障物の撤去等に伴う工事期間の延長及びそれに伴う工事費の増額、費用に係る借入金利の発生に対して、本市は責任を負いません。

（オ）環境影響評価について

本事業の実施によって、環境影響評価法（平成9年法律第81号）並びに、横浜市環境影響評価条例（平成22年12月24日横浜市条例第46号）に規定される環境影響評価の手続が必要となる

場合、関連する要綱等に従い、事業者の責任において必要な申請手続、協議等を行ってください。

また、土地区画整理事業の環境影響評価において、将来の本地区への来訪者等による「関係車両の走行」における影響についても予測、評価を行っています。土地区画整理事業における環境影響評価の予測結果（下記、参考資料を参照）を十分に把握するとともに、環境への影響を低減するための環境保全措置を実施してください。

<参考資料> 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 環境影響評価書

[URL] https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kankyohozen/hozentorikumi/assessment/shinaijigyou/90-mokuji/90_hyokasho.html

4 事業提案の内容

(1) 事業コンセプト

土地利用基本計画において本地区のまちづくりのテーマを、豊かな自然環境を活かした「郊外部の新たな活性化拠点の形成～みらいまで広げるヒト・モノ・コトの行き交うまち～」とし、「多様な交流による、賑わいと活気のあるまち」、「活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち」、「将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち」を方針として位置づけています。

本地区が目指すまちづくりの方向性（デザインノートなどを参照）を踏まえた、郊外部の新たな活性化拠点となる持続可能な都市モデルを提案してください。

(2) 提案に関する条件

「テーマパークを核とした複合的な集客施設」（以下「テーマパーク等施設」という。）を土地利用とし、国内外より子供から大人まで幅広い世代の人を呼び込み、周辺地域を含めたエリアブランディングの中心的存在となる、観光と賑わいの拠点形成に寄与する要素を提案してください。

(3) 提案事項

ア 建物用途

対象地では、広大な土地を最大限に活かした集客力のある施設（※）を配置することで、本地区のみならず、国内外へと賑わいが波及するような具体的かつ優れた用途を提案してください。

なお、本地区は全域非住居系土地利用とするため、住宅等の居住機能を含む計画は認められません。

集客機能の導入による交流人口の増加にとどまらず、持続的にまちづくりが発展していく場所となるよう、発信力と競争力のあるコンテンツにより、魅力ある集客施設が創設され、他地区との連携や、周辺との回遊を生み出す提案を求めます。

※「集客力のある施設」とは、交通結節点（ターミナル）周辺やテーマパーク外周部などにおける商業施設や宿泊施設、イベントスペースや入場者でなくてもテーマパークの雰囲気味わえるオープンスペース等の施設を含みます。

イ 施設計画

施設計画は、核となる賑わい空間や高揚感を高める地区の玄関口、本地区全体と調和する魅力的な外構等を提案してください。

なお、隣接する農業振興地区への建築物等による日影や照明などの影響を配慮した計画としてください。

交通結節点の周辺には、賑わい創出のため誰でも楽しめる集客施設（商業施設等）のある無料ゾーンやオープンスペースの設置についても提案を求めます。

また、他地区へと抜ける通過交通の動線についても考慮してください。

対象地内の交通機能として、来訪者が安全・安心に楽しみながら移動できるよう、「観光・集客」に資する歩行者動線について、周辺との回遊性の向上を考慮した提案を求めます。更に、自動運転バス、超小型モビリティ、シェアサイクル等、来訪者の利便性向上に資する他地区へ繋がる交

通ネットワークの整備も含めて幅広く提案を求めます。自動車動線については、対象地外から円滑に連絡ができ、かつ出入口で滞留しない計画としてください。

(ア) 本市による取組

将来の交通需要に対応するため、新たな交通の導入や道路の機能強化などの周辺交通整備により、道路混雑の抑制や利便性の向上を図ります。

新たな交通については、瀬谷駅を起点とした公共交通機関利用者の需要に対応するため、導入に向けた検討を進めています。

また、道路計画については、円滑な交通を確保するため、本地区内及び本地区周辺の道路整備を進めるとともに、本地区の交通結節点として交通広場を環状4号線沿いに整備する予定です。

併せて、横浜町田インターチェンジ及び本地区周辺道路における混雑緩和等に向けた、東名高速道路と直結する新たなインターチェンジについて、高速道路会社と連携しながら具体的な検討をしています。その中で、高速道路上のサービスエリア及びパーキングエリア（以下「SA・PA」という。）における大型車の駐車場不足等の課題の解決策も検討しています。

なお、提案に当たっては、本市にて検討を進めている、新たな交通及び新たなインターチェンジを想定した提案としてください。

新たな交通及び新たなインターチェンジの検討中の位置については、＜資料1＞旧上瀬谷通信施設地区に関する資料を御参照ください。

(イ) 事業者による取組

「観光・集客」に資する歩行者動線、広場空間、駐車場（自転車駐車場含む）等の施設については、対象地内において事業者の費用負担により整備・運営してください。他地区の利便性向上に資する施設については、別途本市と協議できるものとします。

また、提案内容の需要に見合う駐車場及び自転車駐車場の規模を計画し、渋滞対策等周辺交通への配慮や分散整備を行うなど、来訪者にとって利便性の高い配置計画を提案してください。提案する用途種別によっては「横浜市駐車場条例」（昭和38年10月5日横浜市条例第33号）、「横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例」（平成30年3月5日横浜市条例第3号）等が適用されるため、当該条例の基準も満たす計画としてください。

本市が期待する機能としては、観光バス等の乗降所、観光案内・情報発信機能なども考えられますが、具体的な交通機能や配置は事業者が提案するものとします。

また、高速道路のSA・PAにおける大型車の駐車場不足等の課題を解決するため、テーマパーク等施設の営業時間外において、対象地内の一部を大型車の駐車場として活用する等の協力を求める場合があります。この場合、具体的な内容について、別途本市と協議することとします。

ウ マネジメント

対象地の持続的な賑わいを創出する運営方法や、農業振興地区等の他地区の事業者等と連携した取組（デザインノートなどを参照）について提案を求めます。マネジメントの対象エリアは本地区全体を想定し、持続可能な活動を行うための体制やまちの価値を高めるための様々な活動などを提案してください。

<参考資料>エリアマネジメントについて

[URL] <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/minkan/areamanage/areamanagement.html>

エ 事業計画

財務の健全性・事業の実施体制については、長期的に具体性及び実現性の高い計画としてください。財務の健全性については、事業期間を通じた事業収支計画（損益計算書、キャッシュフロー計算書、資金調達計画）の提出を求めます。

なお、3（1）アで示す利用条件とは異なる計画とする場合は、提案における売買価格、賃貸料の積算の考え方など、具体的に提案してください。事業の実施体制については、50年以上という長期間の事業となることから、人材の確保や育成に関する具体的な取組も提案してください。

また、設計・施工・管理運営業務などにおいて、市内中小事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を積極的に活用する方針としてください。

事業期間について、工事着手可能な時期は令和10年頃（※）となる見込みです。

なお、テーマパーク等施設の開業時期は2030年代前半を想定しており、テーマパーク等施設の開業スケジュールを含めた事業計画を求めます。

※ 土地区画整理事業による工事の状況等により、スケジュールが前後する可能性があります。具体的な時期は、別途本市と協議するものとします。

（4） 考慮が必要な事項

ア 関連計画（上位計画等）

提案に当たっては、次の関連計画等を参考にしてください。

- ・ 横浜市中期4か年計画
- ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・ 横浜市都市計画マスタープラン・区プラン（瀬谷区、旭区）
- ・ 横浜市環境管理計画
- ・ 横浜都市農業推進プラン2019-2023
- ・ 横浜市水と緑の基本計画
- ・ 横浜市地球温暖化対策実行計画
- ・ 横浜市景観ビジョン
- ・ 米軍施設返還跡地利用指針
- ・ 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画
- ・ (仮称) 旧上瀬谷通信施設公園基本計画（案）
- ・ 旧上瀬谷通信施設地区新たな桜の名所づくりに向けた基本計画
- ・ 旧上瀬谷通信施設における国際園芸博覧会基本構想案
- ・ 2027年国際園芸博覧会基本計画

イ 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート

望ましいまちづくりを進めるため、「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート」を定めています。デザインノートでは、本地区のまちづくりが、豊かな環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点形成するなど、郊外部の新たな価値を創造し、横浜の未来につながるまちづくりを目指すとともに、各地区に期待する役割を示しています。ここで示す将来像を踏まえた提案を求めます。

<参考資料>旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノートについて

[URL] <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/plandesign/kdesignnote.html>

ウ 周辺環境整備、交通機能

(ア) 新たな交通

瀬谷駅を起点とした公共交通機関として、将来の土地利用に見合う輸送力を有する新たな交通の導入に向けた検討を進めています。

提案内容における来場者等の輸送需要に応じた交通システムの検討を行うため、事業期間における来場者数等について、事業計画に関する提案と併せて提出してください。詳細は、<資料2>様式集を御参照ください。

(イ) 道路計画

本地区内においては、土地区画整理事業の一環として、主要な幹線街路に位置づけられている環状4号線の拡幅整備（幅員 31m）やこれを補完する地区内幹線街路（幅員 26m）、これらにアプローチする道路として、補助幹線街路（幅員 12～18m）や区画街路（幅員 4.5～9.0m）を整備します。更に、環状4号線や地区内幹線街路の車道部に自転車専用通行帯を整備し、歩行者と自転車の分離により安全確保を図るとともに、歩道内に植樹帯を整備します。

また、本地区周辺においても、国道16号線（八王子街道）の拡幅整備や、瀬谷地内線、三ツ境下草柳線の道路整備を進めることで、交通混雑の分散・緩和を図ります。

本地区の交通結節点として、バス・タクシー乗り場や自転車駐車場等の設置を想定した交通広場を整備する予定であり、円滑な交通環境整備を図ります。

また、横浜町田インターチェンジ及び本地区周辺道路における混雑緩和等に向けた、東名高速道路と直結する新たなインターチェンジの設置について検討しています。

道路計画に関する詳細資料は、都市整備局上瀬谷整備推進課で貸出を行います。

(ウ) 排水計画

雨水排水は各道路に雨水管渠、側溝を布設し、一部を除いて流末部分に計画する雨水調整池に接続します。対象地内は、大門川流域、相沢川流域、堀谷戸川流域に分かれており、流域ごとに必要な量を確保できる雨水調整池を整備します。

汚水排水については、道路に汚水管渠を布設し、流末は本地区外の既設管渠に接続します。

上記、管渠及び雨水調整池の整備は、土地区画整理事業の一環として行いますが、グリーンイ

インフラの観点から雨水浸透機能等の防災・減災につながる流域対策など、自然環境が持つ多様な機能を活かした取組の提案を求めます。

排水計画に関する詳細資料は、都市整備局上瀬谷整備推進課で貸出を行います。

(エ) 供給施設

上水道、電気・電話、ガスの供給施設は、事業予定者と協議の上、テーマパーク等施設での需要を満たす水準で公共施設（道路）の整備に併せた新設及び移設を行い、施設開業までに供給できるよう整備計画を検討します。

また、電気・電話については、防災性の向上及び景観形成の観点から、新設道路の一部において無電柱化を行います。

上記、供給施設の整備は土地区画整理事業の一環として行います。

供給施設に関する詳細資料は、都市整備局上瀬谷整備推進課で貸出を行います。

(オ) 2027年国際園芸博覧会開催後のレガシーの継承

本地区のかけがえのない自然環境を次世代につなぐとともに、博覧会で実装したグリーンインフラを活用して、環境、景観、防災・減災対策などにもつながるまちを目指した提案を求めます。

なお、博覧会は「公園・防災地区」の全域及び「観光・賑わい地区」の一部で開催される予定です。対象地のうち博覧会で利用される「観光・賑わい地区」の土地利用については、下記参考資料を御参照ください。

<参考資料> 2027年国際園芸博覧会基本計画について

[URL] <https://expo2027yokohama.or.jp/about/plan/>

(カ) (仮称) 旧上瀬谷通信施設公園

博覧会のレガシーを継承していく公園として、「公園・防災地区」において(仮称)旧上瀬谷通信施設公園の整備を検討しています。現在の地形を活かしながら北地区、西地区、中央地区、東地区の4つの地区を設定しており、北地区、西地区、中央地区が対象地と近接しています。北地区は「公民連携を積極的に推進し、自然と共生しながら、賑わいを創出する地区」、西地区は「スポーツを中心としたレクリエーション活動の場となる地区」、中央地区は「広大な草地広場をいかしたイベントやレクリエーション活動、憩いの場となるとともに、植物や環境などに関する学びを発信する地区」としています。

<参考資料> (仮称) 旧上瀬谷通信施設公園について

[URL] <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/midori-koen/koen/tsukuru/seibikeikaku/kamiseya.html>

(5) 禁止事項

次の用途での事業は禁止します。

- ・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号に規

定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用

- ・前項に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

5 登録

(1) 登録者の資格

登録者は次の①～④に掲げる条件を全て備える法人とします。

また、複数の法人で構成されているグループ（以下「事業者グループ」という。）で登録することも可能です。事業者グループにより登録する場合は、代表となる法人（以下「代表者」という。）を定めることとします。代表者は、提案書の提出や本市との連絡等、応募に係る一切の手続きを行い、その全ての責任を負うものとします。

なお、代表者は、次の各号に掲げる条件を全て備える法人としますが、その他の構成員は②③の条件を備える法人とします。

登録者が、他の登録者（代表者又は代表者以外の構成員である場合を含む。）として重複登録することはできません。

- ① テーマパーク等施設の建設及び事業の運営等に必要な資力・信用力を有しており、保留地売買契約の相手方として、売買代金及び賃貸料等の支払が可能であること。
- ② 本募集要項の内容を遵守し、自らの提案した事業を適切に行えること。
- ③ 事業の実施に必要な資力・信用力を有していること。
- ④ 登録者が事業予定者に決定された後、必要に応じ、事業実施に当たり特別目的会社（「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）」に基づき設立する特定目的会社又は「会社法（平成17年法律第86号）」に基づき設立する株式会社その他の会社をいう。以下「SPC等」という。）を設立した上で、SPC等を契約相手方とすることができます。その場合は、提出書類の内容から、SPC等が登録者と同等又は登録者に準ずるものであると判断できること。

■事業者の構成について

登録者／応募者		・本事業への応募を予定する、又は、応募した法人
登録者／応募者 （事業者グループ）	代表者	・事業者グループの構成員のうち、代表となる民間事業者
	構成員	・本事業への応募を予定する、又は、応募した、複数の法人で構成される事業者グループの一員
事業に携わる者		・「登録者／応募者」、又は、「登録者／応募者（事業者グループ）」以外の者で、事業開始後、本事業の業務を直接受託又は請け負うこと、その他本事業に携わることを予定している者

(2) 登録制限

登録者（事業者グループで登録する場合は代表者及び構成員）が次のいずれかに該当する場合は、登録資格を認めないこととします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者（一般競争入札の参加者の資格を有しない者）
- ② 横浜市指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を受けている者

- ③ 経営不振の状況（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者
- ④ 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
- ⑤ 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月22日横浜市条例第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。）
- ⑥ 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
- ⑦ 国税及び地方税を滞納している者

（3） 登録資格審査確認基準日

登録資格の確認は、登録に必要な書類一式（（5）イ）の提出時点とします。登録受付から基本協定の締結までの間に「（1）登録者の資格」「（2）登録制限」に抵触した場合は、原則として、失格とします。ただし、登録者が事業者グループの場合で、代表者以外の構成員が本制限に抵触したときに、事業者グループから当該構成員を除外した残りの構成員が全ての資格を満たし、本市が指定する期間内に本市の承認を受けた場合には、この限りではありません。

（4） S P C等を設立する場合の要件

登録者が事業予定者に決定された後に、S P C等を設立して事業を実施することを予定している場合は、次の事項を遵守してください。

- ① 登録申込み時に、S P C等を設立して事業を行うことを様式2-3に記載すること。
- ② 提案時の提出資料として、S P C等の主要な出資予定者やアセットマネジメント（以下「AM」という。）、プロパティマネジメント（以下「PM」という。）業務等の業務分担を示す全体スキーム図、意思決定権の所在、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたS P C等設立の事業実施計画書を様式6-5の別紙として提出すること。（様式は任意）
- ③ S P C等は、保留地売買契約及び借地契約の相手方となるなど、必要な手続を行えるよう、適切な時期に設立すること。
- ④ 登録者のうちAM又はPM業務等を担う者は、必ずS P C等の出資者になること。

なお、本市が必要と認めた場合は、事業提案の内容の実現性・継続性が確実であることを確認するため、登録者（事業者グループの場合は代表者又は構成員）にS P C等の最大出資者となることや、借地契約期間中の継続出資を求めるほか、本市との基本計画協議の中で、S P C等への融資について、金融機関からの関心表明書（LOI）等の提出を求めることがあります。

(5) 登録手続

ア 登録の受付

登録を希望する方は、本募集要項に定める諸条件を遵守の上、登録に必要な書類一式を作成し、提出してください。

受付対応のため、提出の前日までに、下記受付場所に電話で連絡をしてください。(登録内容に不備があるときは、登録を受け付けない場合があります。)

受付期間	令和5年5月29日～令和5年7月14日(受付は平日のみ。)
受付時間	午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)
受付場所	横浜市 都市整備局 上瀬谷整備推進課 [住所] 横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市役所29階 [電話] 045-671-2061

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、必ず上記受付場所まで持参してください。

イ 登録に必要な書類

登録を希望する方は、次の書類について、正本1部、副本1部を提出してください。

様式2 登録資格要件の審査に関する様式等	
様式2-1	登録申込書
添付書類	①登録申込書別紙：役員等氏名一覧表 ②定款(写) ③印鑑証明書 (本募集要項公表日以後に交付されたもの。事業者グループで登録する場合は、代表者のみで可。) ④納税証明書(本募集要項公表日以後に交付されたもの。) 1) 法人税、消費税及び地方消費税 ・納税証明書「その1」(直近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額) ・納税証明書「その3」又は「その3の3」(未納の税額がないことの証明) 2) 法人市民税 ・納税証明書(直近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額) ⑤法人登記簿謄本(本募集要項公表日以後に交付されたもの。) ⑥決算関係書類(貸借対照表、損益計算書等、直近3期分) ⑦有価証券報告書(提出している法人のみ、直近3期分)
様式2-2	登録者概要
様式2-3	事業者グループ構成員表

- ※ 事業者グループで申し込む場合は、代表者が提出するものとし、様式2-1の添付書類（印鑑証明書を除く）、様式2-2については、構成員分も提出してください。
- ※ 提出書類はA4判ファイルで、提出してください。
- ※ 必要に応じて、上記以外の書類の提出を求める場合があります。

ウ 登録者の変更

事業者グループの場合、代表者及び構成員の変更は、原則として認めません。ただし、本市がやむを得ないと判断した場合、変更を認めることがあります。

エ 登録資格審査及び結果通知

登録申込者は、登録資格審査を経て、登録されます。登録資格審査の結果については、速やかに、都市整備局上瀬谷整備推進課から登録申込者（事業者グループの場合は代表者）に連絡します。

オ その他

（ア）登録者の取扱い

登録は、提案募集に応募するための資格となるものですが、応募の義務を伴うものではありません。また、登録申込者名及び登録者名は公表しません。

なお、登録者数については、本市ホームページに掲載します。

[URL] <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/themepark/kobo.html>

（イ）提出書類の取扱い

登録に際して提出された書類等は、一切返却しません。

（ウ）費用の負担

登録に関して、必要書類の作成費用等は、登録者の負担とします。

なお、登録については、無料です。

（エ）登録の取下げ

登録者は、登録を取り下げることができます。登録の取下げは文書（様式は任意）によるものとし、（5）アの受付場所へ事前に連絡の上、直接持参してください。

（オ）公表の禁止

登録者（応募者）は、登録を行った日から事業予定者の決定について本市が公表する日までの間、登録を行った事実、提案内容等本公募に係るいかなる事項についても、登録者（応募者）自らが公表することを禁止します。

6 提案

(1) 応募者の資格

応募者は、登録者とします。

なお、登録内容に変更が生じる場合は、応募する前に、都市整備局上瀬谷整備推進課と協議してください。

(2) 応募手続

ア 応募の受付

応募者は本募集要項に定める諸条件を遵守の上、応募に必要な書類一式を作成し、提出してください。受付対応のため、提出の前日までに、下記受付場所に電話で連絡をしてください。

受付期間	登録完了後～令和5年7月31日（受付は平日のみ。）
受付時間	午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）
受付場所	横浜市 都市整備局 上瀬谷整備推進課 〔住所〕 横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市役所29階 〔電話〕 045-671-2061

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、必ず上記受付場所まで持参してください。

※ 事業者グループで応募する場合は、代表者が提出してください。

イ 応募に必要な書類

応募者は、次の書類について、正本1部、副本8部を提出してください。

様式3 応募に関する様式等	
様式3-1	提案申込書
様式3-2	事業に携わる者一覧
様式3-3	応募書類の開示に係る意向申出書
様式4 基本事項の適格審査に関する様式	
様式4-1	基本事項の適格審査に関する自主確認書
様式5 事業主体に関する様式	
様式5-1	事業主体の事業実績等
様式6 事業内容等に関する様式	
様式6-1	事業コンセプト・全体計画に関する提案
様式6-2	建物用途に関する提案
様式6-3	施設計画に関する提案
様式6-4	マネジメントに関する提案
様式6-5	事業計画に関する提案
添付書類	S P C等設立の事業実施計画書（別紙）

様式 6-6	工程計画
様式 6-7	施設計画の概要
様式 6-8	全体面積表
様式 7 施設計画に関する様式	
様式 7-1	施設配置図
様式 7-2	イメージパース

※ 正本は全書類を、副本は様式 5-1～7-2 を提出してください。

※ 必要に応じて、上記以外の資料等の提出を求める場合があります。

ウ 接触規定

応募者は、公募及び選定に係る公正性及び透明性の確保を徹底するため、本募集要項公表から事業予定者決定までの間、本市、横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業審査委員会委員及び委員が属する企業・団体に対して、直接・間接を問わず、本公募に関して自己に有利になるよう働きかけを行うことを禁止します。この規定に抵触した場合は、失格となる場合があります。

なお、本募集要項等に関する質問については、7（2）の質問受付期間内に都市整備局上瀬谷整備推進課までお問い合わせください。

エ その他

（ア） 応募者の取扱い

応募者名については、応募者の同意がない場合には公表しません。ただし、事業予定者に決定した際には、その名称を公表します。

なお、応募者数については、本市ホームページに掲載します。

[URL] <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/themepark/kobo.html>

（イ） 提出書類の取扱い

応募に際して提出された書類等は、一切返却しません。

（ウ） 使用言語及び単位

応募に関する書類、調整及び契約等の言語は日本語、単位はメートル法を使用します。

（エ） 二次元コード等の使用禁止

応募書類においては、二次元コードやURL等を記載することを禁止します。提案内容を補足するための動画や3Dデータ等へのリンクの記載も同様に禁止します。

（オ） 著作権の取扱い

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、本市は、審査結果の公表等に必要な場合は、無償で使用できるものとし、応募者は提案に当たり、あらかじめ了承するものとし、

(カ) 応募書類の公開

提出された書類（イメージパース含む）は「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」（平成12年2月25日横浜市条例第1号）等関連規定に基づき公開することがあります。

なお、応募書類の開示に係る意向は、様式3-3にて提出してください。

(キ) 費用の負担

本公募に関して、応募書類の作成費用等は、応募者の負担とします。提案内容に関して、関係部署と協議を行った際に生じた費用等も同様です。

なお、応募については、無料です。

(ク) 応募の取下げ

応募者は、応募を取り下げることができます。応募の取下げは文書（様式は任意）によるものとし、(2)アに記載の受付場所へ事前に連絡の上、直接持参してください。

7 説明会・質疑等

(1) 説明会等の開催

本募集要項等に関する説明会を次のとおり開催します。対象者は法人又は法人のグループとします。

なお、説明会では本募集要項等の配付は行わないため、参加に当たっては、必要に応じて本市ホームページに掲載している本募集要項等を印刷し、持参してください。

[URL] <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/themepark/kobo.html>

日時	令和5年3月3日 ※時間は申込者に別途連絡します。
開催場所	横浜市役所会議室 ※場所は申込者に別途連絡します。
申込方法等	・様式1-1「募集要項等説明会申込書」に必要事項を記入の上、令和5年3月1日午後5時までに、電子メールで下記アドレス宛に提出してください。電子メールの件名は「(法人名) 旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」説明会」としてください。 [E-mail] tb-kamiseyakobo@city.yokohama.jp (横浜市 都市整備局 上瀬谷整備推進課)

(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

本募集要項等に関する質問の受付を次のとおり行います。対象者は法人又は法人のグループとします。

受付期間	第1回：令和5年3月3日から令和5年3月10日午後5時まで 第2回：令和5年4月24日から令和5年4月28日午後5時まで
受付方法	・様式1-2「質問書提出届」及び様式1-3「質問書」に必要事項を記入の上、電子メールで下記アドレス宛に提出してください。電子メールの件名は「(法人名) 旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」質問」としてください。 [E-mail] tb-kamiseyakobo@city.yokohama.jp (横浜市 都市整備局 上瀬谷整備推進課)
回答日(予定)	第1回：令和5年4月7日 第2回：令和5年5月26日

個別質問に対する回答は、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害を害するおそれのあるものと本市が認めたものを除き、上記(1)のホームページに掲載し、公表します。

(3) 追加情報

本公募について、本募集要項以外の追加情報等がある場合には、上記(1)のホームページに掲載することとします。

なお、追加情報及び質問回答についても、本募集要項の内容の一部とみなします。

(4) 貸与資料

本公募に応募しようとする希望者(法人又は法人のグループ)には、関連資料を貸し出します。上記(1)のホームページに掲載している「秘密保持誓約書」に必要事項を記入し、6(2)アの受付場所まで事前に電話連絡の上、持参してください。

なお、貸与資料は6(2)ア 応募の受付時に返却してください。応募しない場合は、応募の受付期間までに返却をお願いします。

8 提案の審査・選定方法

(1) 審査体制

応募者からの提案内容の審査及び事業予定候補者の選定は、学識経験者等により構成される「横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行います。

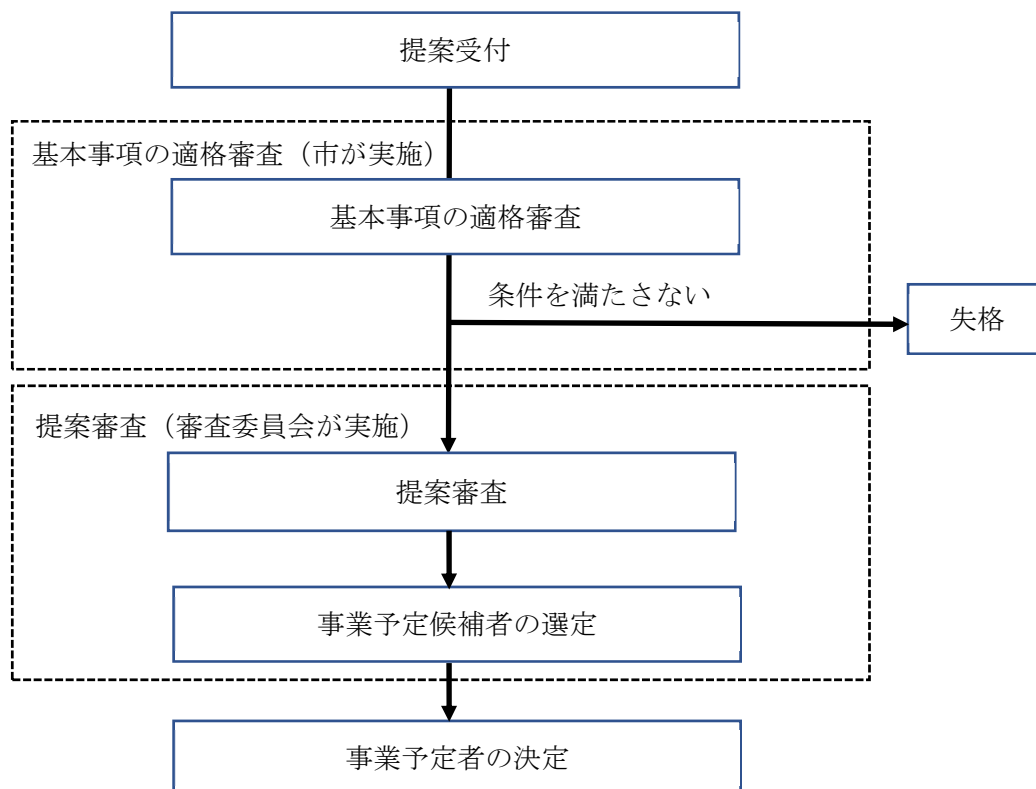
審査委員会は次の7名で構成されます。

	氏名	所属・役職
委員長	岸井 隆幸	一般財団法人 計量計画研究所 代表理事
副委員長	村上 暁信	筑波大学 システム情報系 教授
委員	岩村 和夫	東京都市大学 名誉教授
委員	楓 千里	國學院大學 観光まちづくり学部 観光まちづくり学科 教授
委員	佐藤 麻子	弁護士法人 R&G横浜法律事務所
委員	竹内 智子	千葉大学 大学院 園芸学研究院 准教授
委員	山口 直也	青山学院大学 大学院 会計プロフェッション研究科 教授

※ 敬称略、委員長・副委員長以外五十音順

(2) 審査方法

応募者から提出された応募書類に対して、基本事項の適格審査と、提案内容の審査を行います。審査手順は次のとおりとします。



ア 基本事項の適格審査

本市は、応募書類に記載された内容が、基本的な条件を満たしていることを確認し、確認の結果を応募者に対して通知します。提案内容が基本事項を満たさない場合は、失格とします。

基本事項は次のとおりです。

基本事項	
ア 募集要項「3（3）ア 事業用地の条件」及び「4（2）提案に関する条件」、「4（3）ア 建物用途」における下記事項を満たしているか	
3（3）ア 事業用地の条件	土地区画整理事業で配置する「保留地」と、地権者の「換地（私有地）」を含めた一体での土地活用を前提とする
4（2）提案に関する条件	テーマパークを核とした複合的な集客施設を土地利用とする
4（3）ア 建物用途	本地区は全域非住居系土地利用とする
イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）など必要な法令に対して重大な不適格箇所がないか	
ウ その他、募集要項等に記載の事項を逸脱する計画となっていないか	

イ 提案審査

（ア） 提案内容審査

審査委員会は、応募者から提出された応募書類の各様式に記載された内容について評価を行い、「（4）提案審査における審査項目と配点」に示す審査項目ごとに得点を付与します。

また、提案内容審査において、応募者に対してヒアリングを実施します。ヒアリングにおいては、応募書類から抽出した内容のスライドの使用のみ認めます。

（イ） 事業予定候補者の選定

審査委員会は、最高点を獲得した応募者を事業予定候補者として選定します。以下、得点に応じて第 2 順位以下の応募者を選定します。

なお、事業実施に相応しい提案（50 点以上）が無かった場合、事業予定候補者及び第 2 順位以下の応募者を選定しません。

（ウ） 事業予定者の決定

本市は、審査委員会の選定結果を受けて、事業予定者の決定を行います。

（エ） 審査結果及び提案概要の公表

審査結果及び事業予定者から提出された提案書関係書類の一部については、事業予定者の承諾を得て審査委員会の審査講評と併せて本市のホームページ等で公表する予定です。

[URL] <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/themepark/kobo.html>

(3) 事業予定者の資格喪失等

ア 事業予定者の資格喪失

事業予定者が基本協定の締結までに以下の①から⑥までのいずれかに該当した場合は、事業予定者の資格を喪失します。事業予定者が事業者グループである場合、構成員の一部が事業予定者の資格喪失に該当した場合も、事業予定者の資格を喪失します。

ただし、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、本市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

- ① 正当な理由なく本市と基本協定の締結に至らないとき
- ② 本市の催告にもかかわらず、本市と基本協定の締結に応じないとき
- ③ 基本協定の締結を辞退したとき
- ④ 5（1）登録者の資格を満たすことができなくなったとき
- ⑤ 事業予定者が行った本公募に係る一切の手続について、不正又は提案内容の履行に重大な影響の及ぶ過失のあることが判明したとき
- ⑥ 事業予定者の信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき

イ その他

事業予定者が、保留地売買契約及び借地契約を締結できなくなった場合は、本市は、第2順位以下の者（50点未満の者を除く）を順序に従って事業予定者とすることができることとします。

(4) 提案審査における審査項目と配点

提案審査は、提案内容等の評価します。審査項目及び配点は次のとおりとします。

審査項目	審査の視点	配点
事業主体		
事業主体	① 提案した事業を確実に実施することができる実績・技術を有しているか ② 財務状況が健全であり、安定的な資金調達能力があるか	10
事業内容		
事業コンセプト・全体計画	① 本市が目指すまちづくりの方向性（デザインノートを参照）を踏まえた、優れた事業コンセプトとなっているか。また、提案内容の整合性が取れ、完成度の高い提案がなされているか ② 十分な魅力を有し、本地区の中心的存在として、賑わいの創出、地域経済等への貢献が期待できるか ③ 市郊外部の活性化拠点として、全国へ横浜のもつ魅力を発信できる計画であり、横浜市全体のプレゼンス向上に寄与するものであるか ④ 博覧会におけるレガシーの継承を意識した計画となっているか	15
建物用途	① 次世代に向けた技術の活用などにより、地域資源が融合した発信力と競争力のある魅力的なコンテンツが提案されているか ② テーマパークを核とするとともに、他地区との相乗効果の創出や国内外からの集客に寄与する施設の提案となっているか	20
施設計画	① テーマパーク等施設の配置計画と併せて、オープンスペース等、来場者以外も楽しめる集客施設が提案されたゾーニングや本地区全体と調和した魅力的な外構計画となっているか ② 豊かな緑など上瀬谷における貴重な地域資源を継承し、土地のポテンシャルを活かした提案となっているか ③ グリーンインフラ・脱炭素に積極的に取り組む提案となっているか ④ 居心地が良く歩きたくなる回遊性の高い歩行者空間が提案されているか ⑤ 自動運転バスや超小型モビリティ等により対象地内外及び周辺地域を円滑に移動するための提案がなされているか	25
マネジメント	① 持続可能な運営に関する提案がなされているか ② 他地区との連携によるエリアブランディングや防災対応等の地域貢献、魅力的な地域の環境を創出するマネジメントに関する提案がなされているか ③ 想定される事業リスクを適切に把握し、優れた管理体制・対応策が提案されているか	10
事業計画	① 事業スキームや財務の健全性・事業実施体制について、長期的に具体性及び実現性が高い計画となっているか ② 収支計画は適切な根拠に基づき計画され、合理的な内容となっているか ③ 人材の確保・育成に関する取組が提案されているか ④ 設計・施工・管理運営等において、市内中小事業者が活用される方針となっているか	15
その他		
	他の項目では評価の対象とならなかった部分について、換地地権者への対応等、具体的かつ優れた取組が提案されているか	5
計		100

9 契約方法等

(1) 基本協定に関する事項

事業予定者の決定後、速やかに本市と事業予定者との間で、保留地売買契約までの手続等を定めた基本協定を締結することとします。

基本協定は対象地における保留地及び換地（民有地）について、一体での活用を前提として締結していただきます。事業予定者が協定を締結しない場合は、辞退したものとみなし、第2順位を事業予定者とします。

(2) 基本計画協定に関する事項

ア 基本計画協定の締結

事業予定者は、本市と協議の上、基本計画を策定し、保留地売買契約締結までに本市と基本計画協定を締結することとします。協議の際には、追加で資料を求める場合があります。

基本計画は、本募集要項（デザインノートを含む）、公募申込み時に提出した提案書や審査委員会の意見を踏まえて、事業コンセプト、建物用途、施設計画、本地区・周辺地域における取組、事業計画、事業スケジュール等を定めるものです。策定に当たっては、本市との協議に誠意を持ち、かつ迅速に対応してください。

なお、基本計画は、提案書を基に策定しますが、提案書の内容と一部異なる場合には、本市の承認を受ける必要があります。この場合において、テーマパーク等施設の実現に必要な提案内容の変更（施設計画、事業計画、事業スケジュール等の変更）であり、本地区のコンセプトと整合した内容、かつ、合理的なものであると認められる場合は承認するものとします。

イ スケジュール

事業予定者は、基本協定締結後、本市と協議の上、基本計画協議書を提出するものとします。

基本計画協定は、借地契約を締結していること、又は締結の見込みがあることを条件として、保留地売買契約締結までに締結するものとします。

なお、保留地の売買価格及び換地（民有地）の賃貸料の確定後、事業計画を再提出するものとし、当該資料を確認してから、基本計画協定は締結するものとします。

ウ 基本計画協定の変更

事業者は、基本計画協定締結後、社会経済情勢の変化への対応等により計画の変更を行おうとするときは、事前に本市と協議を行い、本市の承認を得る必要があります。

この場合においては、その変更等が当初の基本計画協定や本地区のコンセプトと整合した内容であり、合理的なものであると認められる場合は承認するものとします。ただし、上記に該当せず、本公募の目的や本地区のコンセプトと整合しない内容である場合は、本市は有識者等への確認を行い、事業者と協議するものとします。

(3) 予約契約に関する事項

ア 予約契約の締結

事業予定者は、保留地売買について本市と予約契約を締結します。予約契約の締結をもって、事業予定者を事業者とします。(1)の基本協定の締結後、事業予定者の責めに帰すべき事由により、予約契約の締結に至らない場合、本市は、事業予定者の決定を取り消すことがあります。

原則として、予約契約締結時には、予約金(売買代金の100分の5の額(※))を本市に預託することが必要です。

※ 売買代金の一部に充当することができるものとします。

※ 予約金に利息は付しません。

イ スケジュール

予約契約は、基本協定に基づく基本計画協議書の提出後、別途調整の上、締結するものとします。

ウ 費用負担

予約契約の締結及び履行に関して必要な費用は、事業予定者(又は事業者)の負担とします。

エ 予約契約の解除

事業者の責めに帰すべき事由により、基本計画協定、保留地売買契約の締結など、予約契約に定める義務を事業者が履行しない場合、本市は、予約契約を解除することができるものとします。この場合、上記アに定める予約金は返還しません。

また、予約契約に定める義務を事業者が履行しないことにより本市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として本市に支払うものとします。

(4) 保留地売買契約に関する事項

ア 保留地売買契約の締結

事業者は、本市との基本計画協定締結後、提出した基本計画書を前提にして、横浜市土地区画整理事業保留地処分事務取扱規則(以下「保留地処分規則」という。)に従い、本市と保留地売買契約を締結します。

本市は事業者に対して、保留地処分規則に基づいて保留地売払決定通知書(第6号様式)により、保留地売却の相手方として、その旨を通知します。

通知を受けた者は、当該通知を受けた日の翌日から起算して10日以内に保留地売買契約書により契約の締結をしなければなりません。

本市と保留地売買契約を締結する相手方は、原則、応募者が単独の法人の場合には当該法人、事業者グループの場合には代表者、SPC等を設立する場合には当該SPC等となります。

なお、保留地売買契約は、借地契約締結後に締結することを想定しています。

イ 契約保証金

事業者は、契約締結をするときに、契約保証金として売買代金の100分の10の額を本市に納付します。

なお、予約契約時の予約金を契約保証金の一部に充当できるものとします。

ウ 売買代金の支払

本市と契約を締結した事業者(以下「契約締結者」という。)は、契約締結の日から起算して60日以内に、納付された契約保証金(予約金含む)を差し引いた額を売買代金として本市に納付します。

エ 保留地の引渡し

本市は、使用収益開始日以降(令和10年頃(※)を予定)、契約締結者が上記ウにより売買代金を完納したとき、速やかに、契約締結者に保留地を引き渡します。契約締結者は引渡しを受けた日以降に、土地を使用し、又は収益することができることとします。

※ 土地区画整理事業による工事の状況等により、スケジュールが前後する可能性があります。具体的な時期は、別途本市と協議するものとします。

オ 所有権移転登記

保留地の処分による所有権移転の時期は次に掲げるところとします。

- ・土地区画整理法第103条第4項に規定する換地処分の公告の日(以下「換地処分公告日」という。)以前において売買代金が完納されたものについては、換地処分公告日の翌日
- ・換地処分公告日後において売買代金が完納されたものについては、当該売買代金が完納された日の翌日

保留地の所有権移転の登記は、前項の規定により所有権が移転し、かつ、土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後に本市が行います。

なお、当該登記に必要な費用は、契約締結者の負担とします。

カ 工事及び供用開始

契約締結者は、基本計画協定に定めた施設計画、事業スケジュールに基づき、工事に着手し、基本計画協定に定めた期日(以下「指定期日」という。)までに指定用途に供しなければなりません。

キ 用途指定及び譲渡等の制限

契約締結者は、申込み時の用途・業種以外に土地を使用することは原則としてできません。

また、契約締結者は、保留地の引渡しを受けた日の翌日から起算して5年が経過するまでの期間が終了するまでの間は、本市が承認した場合を除いて、第三者に所有権を譲渡又は転貸することはできません。契約締結者は、所有権を第三者に譲渡又は転貸する場合には、当該時点におい

て、基本計画協定上の地位を当該第三者（以下「土地譲受人」という。）に承継させるとともに、基本計画協定の内容を承認する旨の確認書を土地譲受人より受領して、本市に提出するものとします。

ク 契約の解除

本市は、契約締結者が保留地処分規則に違反したとき、又は契約を履行しないときは、契約を解除することができます。本市は、契約を解除したときは、保留地売買契約解除通知書（第8号様式）によりその旨を通知します。通知を受けた契約締結者は、本市の指定する期間内に自己の費用で、保留地を原状に回復して引き渡さなければなりません。

本市は、上記により契約を解除したとき、又は下記サに定める買戻し権を行使したときは、既納の売買代金を返還します。この場合において、契約保証金の返還又は契約保証金の充当が既になされているときは、その相当額を違約金として徴収し、既納の売買代金から控除した残額を返還します。

なお、当該契約解除又は買戻し権の行使に起因して、違約金を超過する損害が本市に発生している場合には、契約締結者は本市に対し当該超過額を賠償しなければならないこととします。

ケ 諸費用等

契約締結及び事業施行に係る土地造成、建設、土地調査費用、地権者及び近隣住民等への対応等に関する諸費用については契約締結者の負担とします。

コ 契約不適合

契約締結者は、本市に対し、引渡しを受けた保留地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできないものとします。

また、契約不適合について、契約締結者が保留地売買契約を締結した目的が達せられないときは、引渡しの日から2年以内に本市に通知したものに限り、保留地売買契約を解除することができるものとします。ただし、上記の契約不適合が、契約締結者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、解除を行うことはできないものとします。

サ 買戻しの特約

本市は、保留地売買契約締結日から5年を経過する日までにおいて、契約締結者が本契約に定める義務を履行しないとき、又は提出された各書類に虚偽の記載があったときは、当該保留地の買戻しをすることができるものとします。

本市は上記の買戻し権を行使するときは、契約締結者が支払った売買代金を返還します。ただし、当該売買代金には利息を付しません。

なお、本市は、買戻し権を行使するときは、契約締結者の負担した契約の費用は返還しません。

また、本市は、買戻し権を行使するときは、契約締結者が支払った違約金及び保留地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しないものとします。

10 その他の条件・留意事項について

(1) 土地区画整理事業の一部が未完了により生じる損失の取扱い

事業者は、保留地売買契約時に本市が施行する土地区画整理事業の一部が未完了であるときは、これにより生じる損失の取扱いについて、別途本市と協議するものとします。

(2) 民有地換地の換地処分後の取扱い

土地区画整理法に基づく換地処分により、換地（民有地）の面積が確定しますが、換地として本来お渡しするべき面積（従前の面積から減歩を差し引いた面積）と、土地区画整理事業の施行者が仮換地指定した面積との間に差が生じる場合があります。この場合、各地権者との借地契約の見直しについて各地権者との間で協議を行ってください。

(3) 建設工事着手可能な時期について

9（4）エにより土地の引渡しを受けた後、契約締結者は、画地の工事が完了し、周辺の造成工事等に支障がなければ、建設工事の着手が可能となります。この場合、土地区画整理事業等による工事が施工中の可能性があるため、周辺の工事と十分な調整を図りながら工事の施工をしてください。

(4) 建設義務等

- ① 契約締結者は、基本計画協定に定めた施設計画、事業スケジュールに基づき、工事に着手し、基本計画協定に定めた期日までに指定用途に供してください（部分開業を含む）。なお、施設等の建設に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、契約締結者の責任と負担においてこれを解決するものとしてください。
- ② 契約締結者は、対象地に基本計画協議で定められていない目的外となる施設等（これに付属する建築物を含む。）を建設しないものとします。
- ③ 契約締結者は、建築基準法その他の法令に準拠して施設等を建設しなければならないものとします。

(5) 事業スケジュール

本市は、テーマパーク等施設の早期開業による速やかな事業効果が発現できるよう、2030年代前半の開業を想定しています。

(6) 規則改正について

保留地処分規則について、円滑かつ柔軟な保留地処分が行えるよう、延納の特約（分割納付）に係る規定などの規則改正を検討しています。

(参考) スケジュール

項目	スケジュール
募集要項の公表	2023年2月24日
説明会の開催	2023年3月3日
第1回質問受付	2023年3月3日～10日
第1回質問回答(予定)	2023年4月7日
第2回質問受付	2023年4月24日～28日
第2回質問回答(予定)	2023年5月26日
登録受付	2023年5月29日～7月14日
提案書の受付	登録完了後～2023年7月31日
応募者ヒアリング	2023年8月頃
事業予定者の決定及び公表	2023年9月頃
基本協定の締結(予定)	2023年11月頃
保留地売買予約契約の締結(予定)	2027年頃※
基本計画協定の締結(予定)	2028年頃※
換地(民有地)地権者との借地契約の締結	基本協定締結後～2028年頃※
保留地売買契約の締結(予定)	2028年頃※
事業者使用開始(工事着手)	2028年頃※
開業	2030年代前半

※ 土地区画整理事業による工事の状況等により、スケジュールが前後する可能性があります。具体的な時期は、別途本市と協議するものとします。