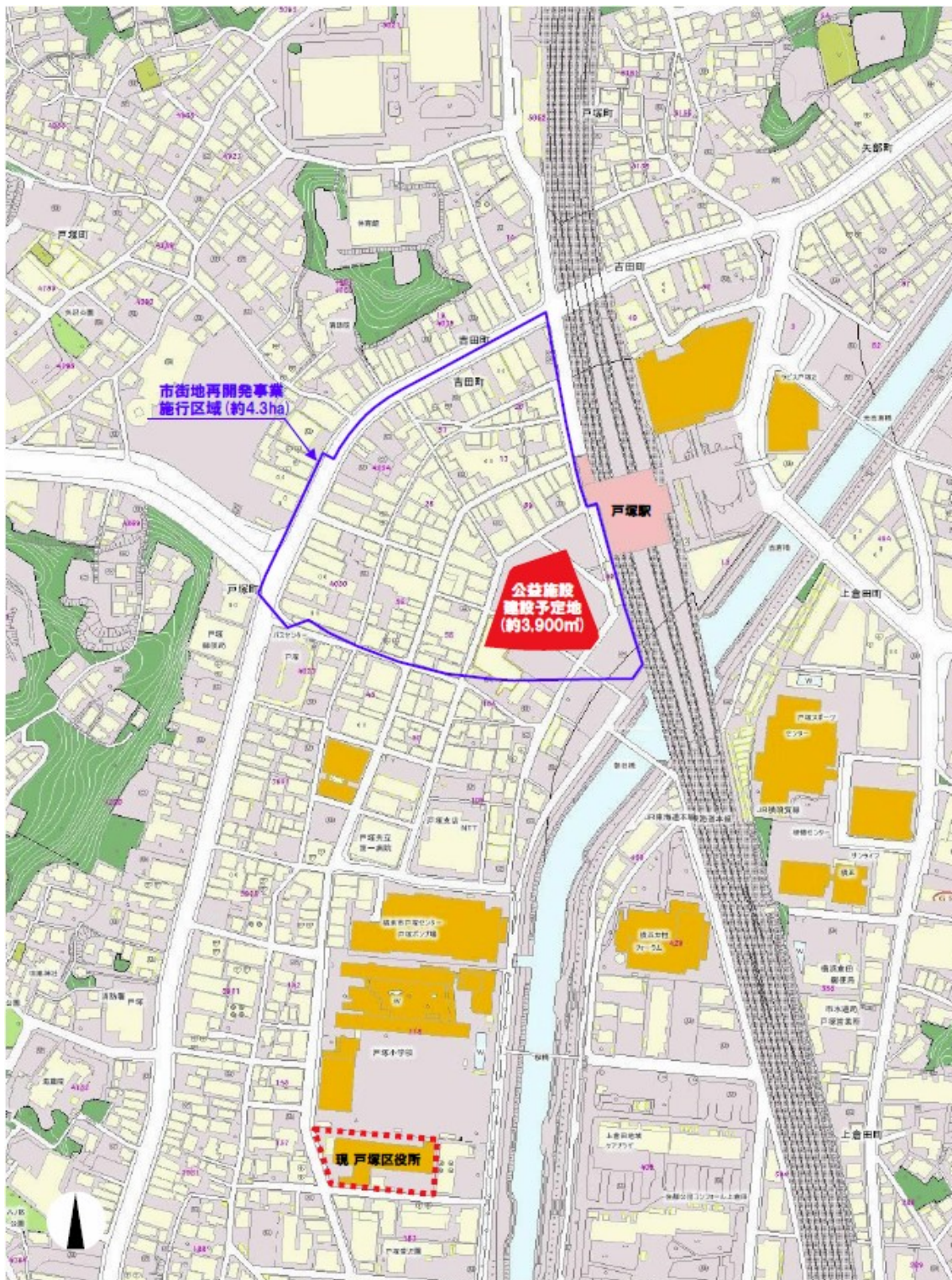


別紙1 建設予定地



別紙2 想定されるリスクと責任分担

凡例：「○」主たる負担者 「△従たる負担者」

段階	リスクの種類	リスク内容	負担者	
			市	選定事業者
共通	構想・計画リスク	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
	入札説明書類リスク	入札説明書等の誤り・内容の変更によるもの	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可等取得遅延	○	
		上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
	法令変更リスク	法制度・許認可の新設・変更によるもの(本事業に影響を及ぼすもの)	○	
		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	消費税の変更によるもの	○	
	税制変更リスク	法人の利益にかかる税制度の変更によるもの(法人税率など)		○
		その他、事業に影響を及ぼす税制度の変更によるもの	○	
	住民対応リスク	本施設の設置に関する住民反対運動等	○	
		事業者が行う業務(調査・工事・維持管理等)に関する住民反対運動等		○
	環境リスク	事業者が行う設計、建設、維持管理等の業務における環境の悪化		○
		市が行う業務に起因する環境の悪化	○	
	第三者賠償リスク	事業者の責めによる(調査・工事・維持管理等に伴うもの、善管注意義務を怠った場合など)事業期間中の事故によるもの		○
市の責めによる事業期間中の事故によるもの		○		
安全確保リスク	設計、建設、維持管理等における安全性の確保		○	
保険リスク	施設の設計・建設段階及び維持管理・運営段階のリスクをカバーする保険		○	
金利リスク	基準金利確定前の金利変動によるもの	○		
	基準金利確定後の金利変動によるもの		○	

段階	リスクの種類	リスク内容	負担者	
			市	選定事業者
	物価変動リスク	インフレ・デフレ(物価変動)に係る費用増減リスク(一定の範囲内)		○
		インフレ・デフレ(物価変動)に係る費用増減リスク(一定の範囲を超えた部分)	○	
	資金調達リスク	事業者の資金調達に関するもの		○
	構成員・協力会社リスク	構成員・協力会社の能力不足等による事業悪化		○
	債務不履行リスク	市の事由による(市の債務不履行、埋蔵文化財の発見など)事業の中止・延期	○	
		市の事由による支払の遅延・不能によるもの	○	
		事業者の事由による(事業破綻、事業放棄など)事業の中止・延期		○
不可抗力リスク	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	
契約締結前	応募費用リスク	応募に係る費用負担		○※2
	契約リスク	市の事由による契約の未締結	○	
		選定事業者の事由による契約の未締結		○
	議会議決リスク	事業者の事由による議会の不承認		○
上記以外の事由による議会の不承認		○		
調査・設計・建設	用地リスク	建設予定地の確保に関するもの	○	
		建設に要する資材置き場等の確保に関するもの		○
		土壌汚染、地下埋設物に関するもの	○	
	利用予定者からの意見徴集リスク	利用予定者からの意見徴集の実施に関連した計画及び設計の変更、それらの変更による工事費の増大、工期延伸等の大幅な変更に関するもの	○	
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		選定事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	設計リスク	市の事由による(市の事由による設計変更、提示条件等の不備・変更など)設計等の完了遅延・設計費の増大	○	

段階	リスクの種類	リスク内容	負担者	
			市	選定事業者
		事業者の事由による(提案した設計内容の不備、基本設計・実施設計の不備、事業者の事由による履行遅れなど)設計等の完了遅延・設計費の増大		○
	環境汚染物質リスク	解体に伴う、想定外のアスベストやPCBなど環境汚染物質の発見・対応に関するもの	○	
	工事遅延・未完成リスク	市の事由による(市の事由による設計変更、提示条件等の不備・誤りなど)工事の遅延・未完工事費の増大	○	
		選定事業者の事由による工事の遅延・未完工事費の増大		○
	施設性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)		○
	工事監理リスク	工事の監理に関するもの		○
	引渡前損害リスク	工事目的物の引き渡し前に工事目的物、工事材料又は建設機械器具について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		○
維持管理・運営	事業開始遅延リスク	市の事由による事業開始の遅延	○	
		選定事業者の事由による事業開始の遅延		○
	備品等納品遅延リスク	事業者が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの		○
	施設の瑕疵リスク	施設の瑕疵によるもの		○
	維持管理運営の要求仕様不適合リスク	維持管理運営の仕様不適合		○
	要求水準不適合による損害リスク	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・運営内容変更リスク	市の事由による事業内容の変更(用途変更など)	○	
	維持管理費の変動リスク	市の事由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	○	
		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		○
	施設使用料負担リスク	食堂、店舗、その他付帯事業の用に供する施設の使用料の負担に関するもの		○

段階	リスクの種類	リスク内容	負担者	
			市	選定事業者
	光熱水費リスク	区役所、第2交通広場及び第2自転車駐車場の光熱水費の負担に関するもの	○	
		区民文化センター、多目的スペース、駐車場、食堂、店舗及びその他付帯事業の実施のための光熱水費の負担に関するもの		○
	需要リスク	市が運営する施設の需要に関するもの	○	
		区民文化センターの需要、利用料金、自主事業等の収入に関するもの		○
		駐車場の需要に関するもの		○
		食堂及び店舗の需要に関するもの		○
		多目的スペースの需要に関するもの		○
		事業者のその他付帯事業の需要に関するもの		○
	施設損傷リスク	市の責めによる事故・火災等による施設損傷に関するもの	○	
		事業者の責めによる(施設管理業務に起因するもの、善管注意義務を怠った場合など)施設損傷に関するもの		○
	什器備品管理リスク	事業者の責めによらない市が設置した備品等の盗難・破損・紛失	○	
		事業者の責めによる、及び事業者が設置した備品等の盗難・破損・紛失		○
	計画修繕リスク	市の事由による修繕費の増大	○	
		事業者の事由による日常の修繕費の増大		○
事業終了時	事業終了時の移管手続きリスク	施設移管手続きに伴う諸費用発生、SPCの清算手続きに伴う損益等		○
	事業終了時の施設状態	事業終了時の施設状態の要求水準の未達		○

※1 不可抗力において事業者の負担するリスクは、入札公告時に明らかにする。

※2 提案審査の結果、次点、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。

別紙3 工事及び敷地に関する資料

1 高度利用地区（戸塚駅西口第一地区）

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (戸塚駅西口第一地区)	約3.0ha	60/10	30/10	8/10	200 m ²	
	約0.4ha	60/10	30/10	8/10	150 m ²	
	約0.9ha	75/10	30/10	7/10	200 m ²	
<p>(注1) 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を加え、同項各号いずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えたものとする。</p> <p>(注2) 建築基準法第68条の3第1項の規定により特定行政庁が認定した建築物においては、建築物の容積率の最高限度に関する制限を適用しない。</p> <p>(注3) 建築物の容積率の最高限度は、建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物においては、当該許可の範囲において、これを越えることができる。</p>						

2 戸塚駅西口地区地区計画

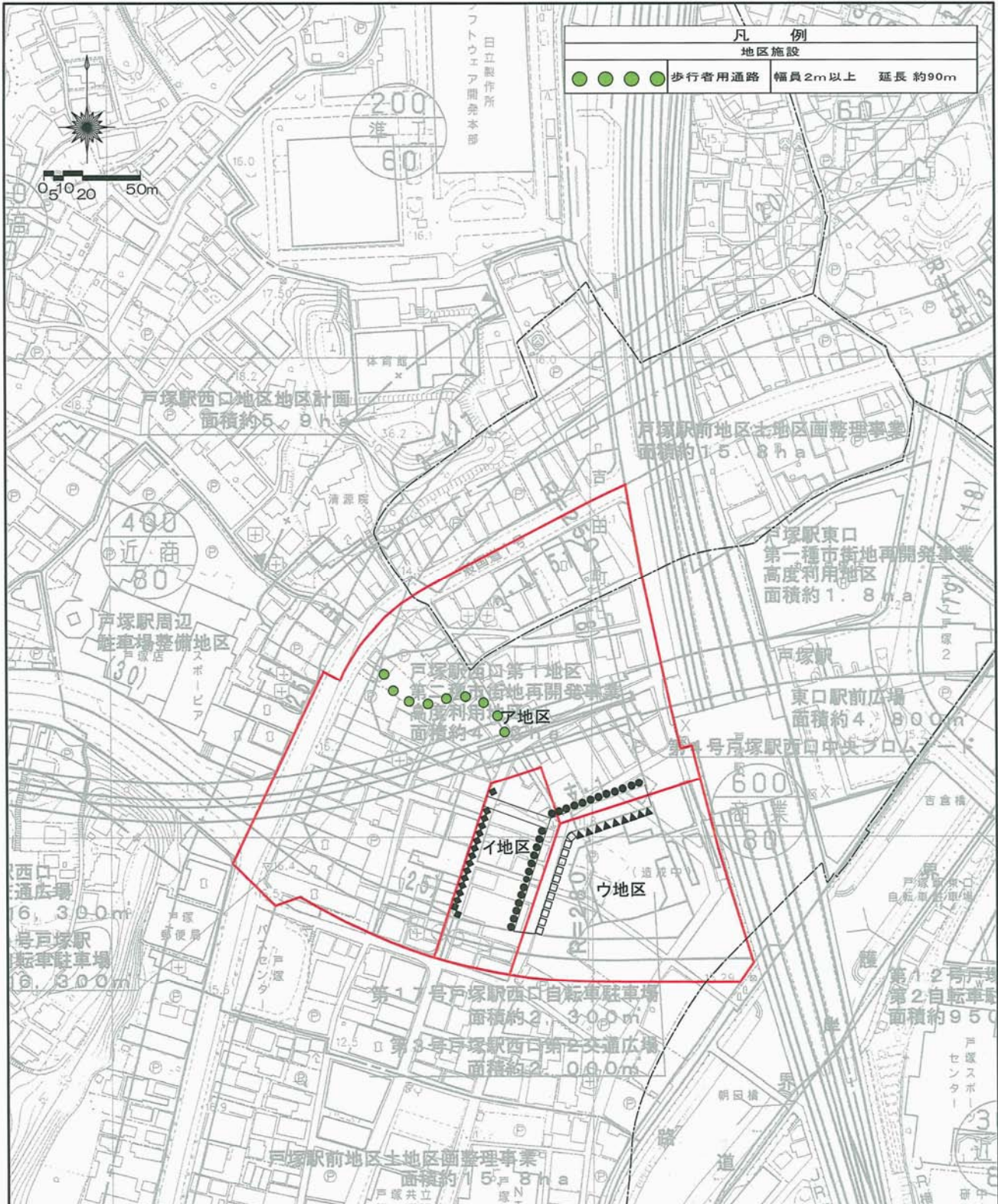
名 称	戸塚駅西口地区地区計画	
位 置	横浜市戸塚区上倉田町、戸塚町及び吉田町	
面 積	約4.3ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目標	<p>本地区は、「横浜市中期計画」において、鉄道駅周辺の拠点として、戸塚駅周辺での個性と魅力あるまちづくりを重点的に進めると位置づけられており、駅前再開発を契機として総合的なまちづくりを目指すものである。</p> <p>そのため、道路交通体系の整備、快適な歩行者空間の確保、調和のとれた街並みを形成するとともに、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅及び駐車・駐輪施設の導入により、計画的な市街地形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の 方針	<p>広域生活拠点としての機能集積を図るとともに、快適な歩行者空間や調和のとれた街並みの形成を図るため、商業・業務施設、公共公益施設及び駐車・駐輪施設を複合的に立地させ、合理的かつ健全な土地の高度利用を図る。</p> <p>また、JR及び地下鉄戸塚駅と地区外を結ぶにぎわいのある快適な歩行者空間を確保し、人が集い、やすらぎを感じさせる質の高い空間を適切に配置するとともに、周辺地区との連続性の確保や地区内の街並み形成を図る。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>市街地再開発事業による街区整備と併せて、戸塚駅と清源院方面を結ぶ歩行者用通路を敷地内に設けるなど歩行者空間の整備を図るとともに、建築敷地及び公共空間に緑地を確保する。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>重点的にまちづくりを進める戸塚駅周辺の拠点にふさわしい都市機能の強化を図りつつ、潤いのある街並みを形成するため、市街地再開発事業の実施により、駅前立地にふさわしいにぎわいのある商業空間と良好な市街地形成を図る。</p> <p>また、建築基準法第68条の5の4第2項(*)に基づく特定行政庁の認定を運用し、土地の合理的な利用を通じ、建物の連続性に配慮した都市計画道路3・3・51号戸塚駅前線支線1号線および区画街路1号線（以下「図書館通り」という。）沿いの街並みを誘導する。</p> <p>このため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面の後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度および建築物等の形態又は意匠の制限について定める。</p> <p>なお、適正な規模の駐車・駐輪施設の整備を図る。</p>
	緑化の方針	<p>潤いのある歩行者空間を形成するため、公共空間及び建築敷地において効果的な緑化を図り、併せてより多くの緑を確保するため、建築物においても緑化に努める。</p>

(*)現在は建築基準法第68条の5の5第2項

地区整備計画				
地区施設の配置及び規模		歩行者用通路	幅員 2 m以上 延長約 9 0 m	
地区の区分	名称	ア地区	イ地区	ウ地区
	面積	約 3. 0 h a	約 0. 4 h a	約 0. 9 h a
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） 2. 工場（店舗に附属するものを除く。） 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもので建築基準法施行令（昭和25年政令第 338号）第 130条の 9 の 2 に定めるもの 7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設等を除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） 2. 工場（店舗に附属するものを除く。） 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもので建築基準法施行令（昭和25年政令第 338号）第 130条の 9 の 2 に定めるもの 7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設等を除く。） 8. 2階以下の階を住居の用に供するもの（住戸又は住室の部分に限る。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） 2. 工場（店舗に附属するものを除く。） 3. 自動車教習所 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもので建築基準法施行令（昭和25年政令第 338号）第 130条の 9 の 2 に定めるもの 6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設等を除く。）	
建築物の敷地面積の最低限度	2 5 0 m ²	1 7 5 m ²	2 5 0 m ²	ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りでない。
壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。 ただし、建築基準法第44条第 1 項第 4 号の許可を得た建築物と一体となって当該建築物の目的のために使用する建築物の部分は、この限りでない。			

壁面の後退区域における工作物の設置の制限	<p>塀、柵、門、看板等の交通の妨げとなる工作物は、計画図に示す壁面の後退区域における工作物の設置を制限する部分に設置してはならない。</p> <p>ただし、電線地中化に伴う変圧器、車止め等、公益上必要なものはこの限りでない。</p>	
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、31mを超えてはならない。	建築物の高さは、50mを超えてはならない。
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物は、図書館通りの低層部分や中央プロムナードを中心に、歩行者空間のにぎわいを形成する意匠とする。 2 建築物の屋根及び外壁の部分は、戸塚駅や柏尾川方面及び周辺の幹線道路や第1交通広場からの景観に配慮し、周辺環境との調和を考慮した形態及び意匠とする。 3 建物に設置する屋外広告物については、良好な街並み景観の維持増進の上から周囲との調和に配慮するものとする。 	

区域及び地区施設は計画図表示のとおり



凡 例		
地区施設		
●●●●●●	歩行者用通路	幅員2m以上 延長約90m

凡 例

地区計画及び地区整備計画の区域		
	壁面の位置の制限	壁面の後退区域における工作物の設置の制限
●●●●●●	図書館通り沿い (A) 道路の境界線から0.5m以上後退する。ただし、地盤面から高さ2.5m未満の部分は、1.0m以上後退する。また、地盤面から高さ17.3m以上の部分は、2.0m以上後退する。	道路の境界線から1.0mの線と当該道路の境界線との間の土地の区域の高さ2.5m未満の部分。
▲▲▲▲▲▲	図書館通り沿い (B) 道路の境界線から0.5m以上後退する。ただし、地盤面から高さ4.0m未満の部分は、1.0m以上後退する。また、地盤面から高さ17.3m以上の部分は、2.0m以上後退する。	道路の境界線から1.0mの線と当該道路の境界線との間の土地の区域の高さ4.0m未満の部分。
□□□□□□	図書館通り沿い (C) 道路の境界線から0.5m以上後退する。ただし、地盤面から高さ4.0m未満の部分は、2.0m以上後退する。また、地盤面から高さ17.3m以上の部分は、2.0m以上後退する。	道路の境界線から2.0mの線と当該道路の境界線との間の土地の区域の高さ4.0m未満の部分。
◆◆◆◆◆◆	交通広場沿い 地盤面からの高さが17.3m以上の部分及び交通広場との境界線に面する部分のうち交通広場からの立面における高さが(0m以上)2.5m未満の部分は、当該境界線から1.0m以上後退する。	交通広場の境界線から1.0mの線と当該交通広場の境界線との間の土地の区域の交通広場からの立面における高さが(0m以上)2.5m未満の部分。

3 戸塚駅西口地区地区計画区域内の建築物の認定基準

戸塚駅西口地区地区計画の区域内では、以下の条件を満たす建築計画は、認定手続により図書館通りに面する建築物への道路斜線について、地区整備計画で定めた範囲内で緩和を受けることができます。

制限項目	地区の区分	緩和対象となる制限	緩和の範囲	条件
高さ制限	ア、イ、ウ	図書館通りからの道路斜線制限	道路斜線制限を適用しない。	※認定基準

※認定基準

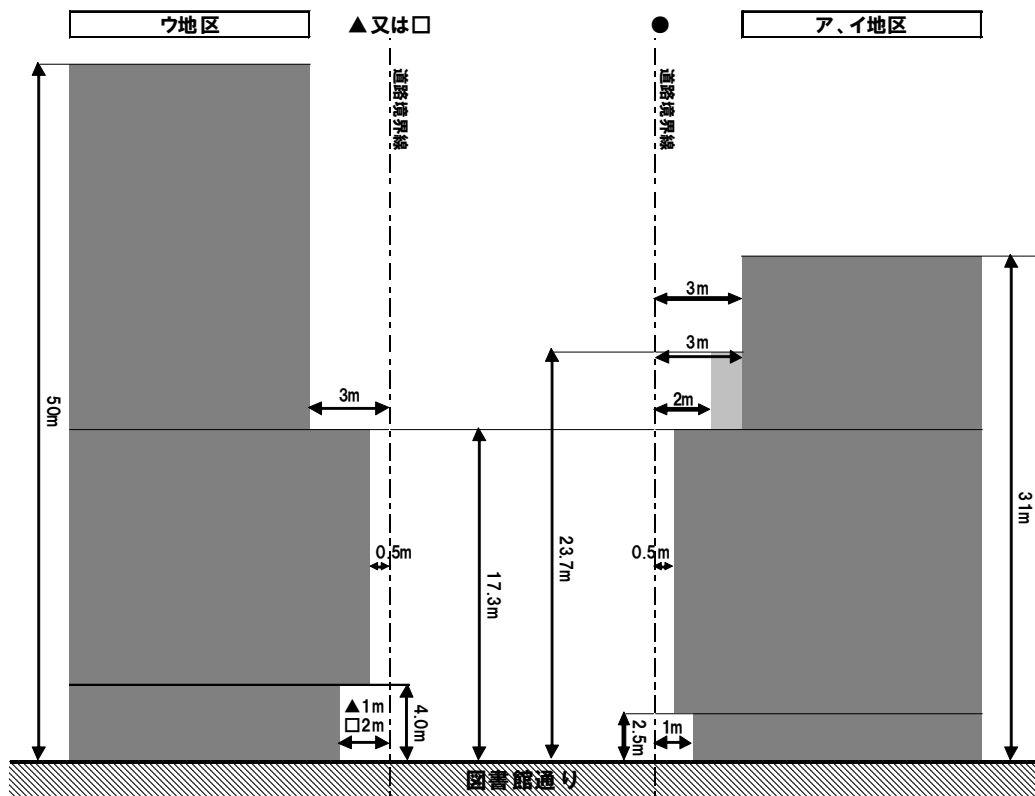
- (1) 高さが17.3m以上の部分の建築物の図書館通りに面する壁面について、以下に示す数値以上後退すること。
 - ① 建築物の高さが23.7m未満の場合は、2m
 - ② 建築物の高さが23.7m以上の場合は、3m
- (2) 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針と地区整備計画の内容に適合していること。
- (3) 交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないこと。

【交通上、安全上の条件】 後退部分の床面は歩道状に整備すること。

歩道状部分には段差を設けないこと。

【防火上の条件】 耐火建築物とすること。

【衛生上の条件】 壁面の後退により通風、換気、採光が確保されていること。



別紙4 市街地再開発事業の概要

※なお、以下に示す市街地再開発事業の概要の公益施設ゾーン（本施設）は、事業計画の内容を示しており、選定事業者による施設計画に基づき、事業計画及び管理処分計画の変更を行う予定である。

1 事業の概要

(1) 事業の名称

横浜国際港都建設事業戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業

(2) 施行者

横浜市

(3) 施行地区の区域

横浜市戸塚区上倉田町の一部、戸塚町の一部及び吉田町の一部

(4) 施行地区の面積

約4.3ha

(5) 事業施行期間

平成9年3月25日から平成25年3月29日まで

2 施設建築物の概要

(1) 建築敷地面積

ゾーン	敷地数	敷地面積
共同ビルゾーン	1	約11,200㎡
公益施設ゾーン	1	約3,900㎡
個別活用ゾーン	11	(各約175～約850㎡) 計約2,900㎡
合計	13	約18,000㎡

(2) 建築面積等

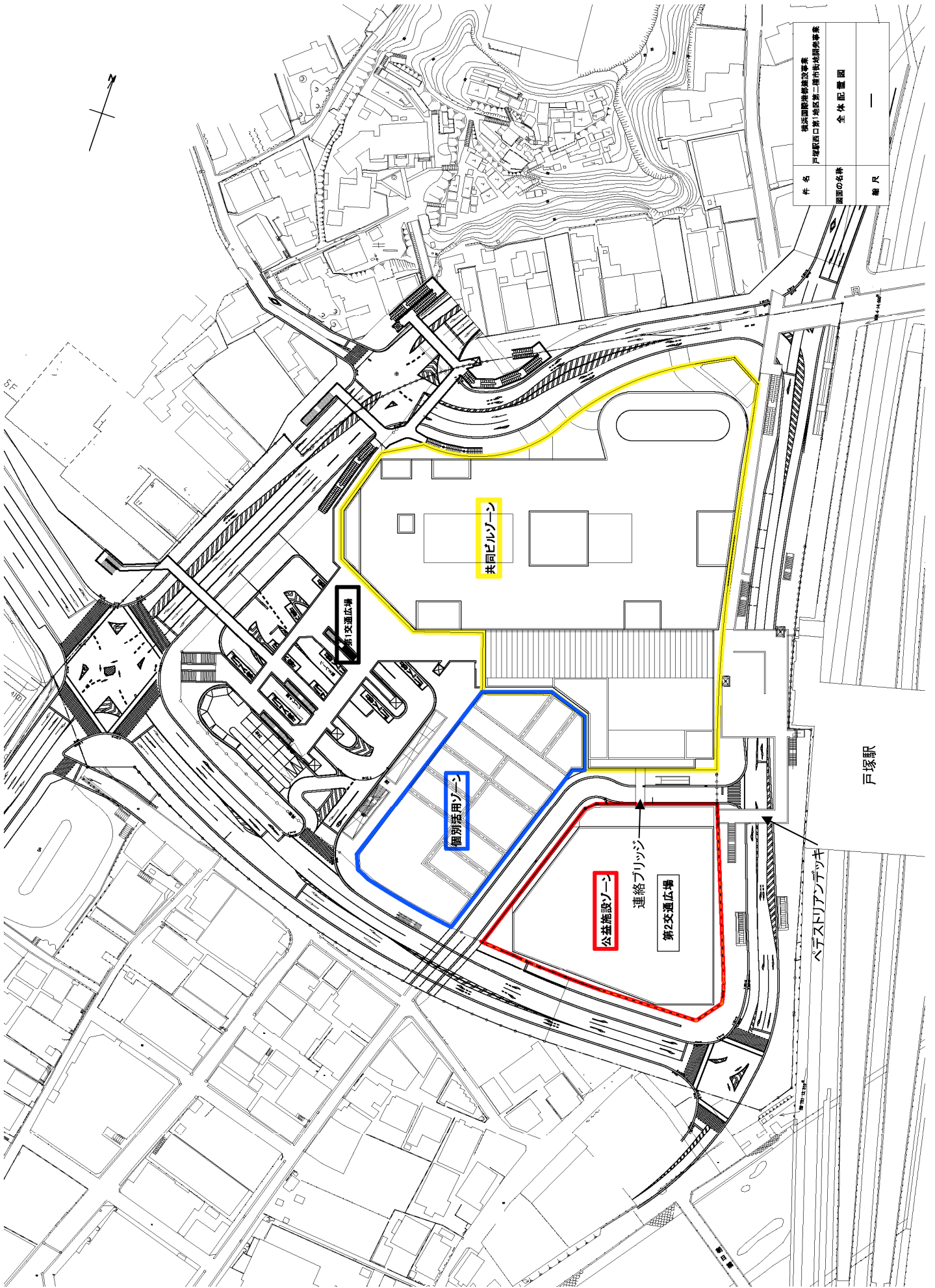
ゾーン	建築面積	建築延べ面積	建ぺい率	容積率	容積対象床面積
共同ビルゾーン	約9,900㎡	約70,600㎡	約88%	約500%	約56,500㎡
公益施設ゾーン	約3,400㎡	約35,100㎡	約87%	約720%	約28,100㎡
個別活用ゾーン	計約2,500㎡	計約13,700㎡	計約86%	計約460%	計約13,300㎡
計	約15,800㎡	約119,400㎡	約88%	約540%	約97,900㎡

(3) 構造等

ゾーン	構造	階数	高さ
共同ビルゾーン	コンクリート充填鋼管構造一部鉄骨造	地上7階地下2階建	約31m
公益施設ゾーン	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	地上9階地下4階建	約46m
個別活用ゾーン	鉄骨造	地上4階から地上10階	約17mから約31m

3 公共施設の設計の概要

	種別	名称	幅員	延長	備考
道 路	幹線街路	都市計画道路 3・4・7号柏尾戸塚線	25m	約140m	—
	幹線街路	都市計画道路 3・3・19号横浜伊勢原線	25m	約110m	なお、戸塚駅西口第1交通広場を整備する。 (約6,300㎡)
	幹線街路	都市計画道路 3・3・51号戸塚駅前線	20~23m	約530m	なお、戸塚駅西口第2交通広場に連絡するため、支線1号線を設ける。 (幅員11m、延長約40m)
	区画街路	区画街路1号線	11m	約90m	その他道路
	区画街路	区画街路2号線	6m	約40m	その他道路
	立体横断施設を、3・3・51号戸塚駅前線及び3・3・19号横浜伊勢原線の交通広場内に整備する。				
	その他の 公共施設	都市計画駐車場第20号戸塚駅西口第1自転車駐車場 面積約6,300㎡			
都市計画駐車場第17号戸塚駅西口第2自転車駐車場 面積約2,300㎡					
都市計画交通広場第3号戸塚駅西口第2交通広場 面積約2,000㎡					
都市計画通路第4号戸塚駅西口中央プロムナード 幅員11m、延長約80m					
歩行者用通路 延長約100m					



井名	図面の名称	縮尺
横浜国際港埠頭改修事業 戸塚駅西口第1地区第2層市街地開発事業	全体配置図	—