

# 現市庁舎街区活用事業

## 募集要項

平成 31 年 1 月

横浜市都市整備局

## 【目次】

1	本事業の主旨	1
2	公募物件の表示	2
3	事業提案の内容	3
	(1) 募集用途	3
	(2) 提案に関する条件（必須事項）	3
	(3) 提案事項	3
	(4) 考慮が必要な事項	4
	(5) 禁止事項	4
4	スケジュール	6
5	活用条件	7
	(1) 貸付けの範囲	7
	(2) 貸付けの期間	7
	(3) 貸付料	7
	(4) 貸付けの条件	9
6	公募土地の計画条件等	10
	(1) 法令等の遵守	10
	(2) 事業の条件	10
	(3) 留意事項	11
7	登録	15
	(1) 登録者の資格	15
	(2) 登録制限	15
	(3) 登録資格審査確認基準日	16
	(4) S P Cを設立する場合の要件	16
	(5) 登録手続	17
	(6) その他	18
8	提案	20
	(1) 応募者の資格	20
	(2) 応募手続	20
	(3) 接触禁止	20
	(4) その他	21
9	説明会・質疑等	22
	(1) 説明会等の開催	22
	(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答	22
	(3) 追加情報	22

10	提案の審査・選定方法 .....	23
	（1）審査体制 .....	23
	（2）審査方法 .....	24
	（3）提案審査における審査項目と配点 .....	26
11	契約方法等 .....	27
	（1）基本協定に関する事項 .....	27
	（2）基本計画協定に関する事項 .....	27
	（3）予約契約の締結 .....	28
	（4）定期借地権設定契約・公有財産売買契約に関する事項 .....	28

## 【添付資料】

<資料1> 公募土地に関する資料

<資料2> 現市庁舎街区活用事業様式集

<資料3> 現市庁舎街区活用事業に関する基本協定書（例）

<資料4> 現市庁舎街区活用事業に関する基本計画協定書（例）

<資料5> 一般定期借地権設定に関する予約契約書（例）

<資料6> 公有財産売買予約契約書（例）

<資料7> 一般定期借地権設定合意書（例）

<資料8> 公有財産売買契約書（例）

<資料9> 関内駅周辺地区エリアコンセプトブック

## 1 本事業の主旨

横浜市（以下「本市」という。）は、平成 32 年 6 月の市庁舎移転後の関内・関外地区の賑わい創出を図るため、民間活力により、現市庁舎街区の有効活用を行います。

現市庁舎街区を含む関内駅周辺地区については、市庁舎移転を契機に新しいまちづくりを進めるため、これまで地元・市民・企業・専門家など多くの方々からの知見をいただくとともに、市民意見募集やサウンディング型市場調査を行い、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会での検討を行ってきました。それらを踏まえ、平成 29 年 3 月には、現市庁舎街区、港町民間街区及び教育文化センター跡地について、関内駅周辺地区の一体的なまちづくりの推進に向けて、事業の目的や考え方を定めた「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」（以下「実施方針」という。）を定めました。その中で、土地活用の目的については、以下のとおり定めています。

- ① 「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行います。
- ② 関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。
- ③ 横浜らしい街並み景観を誘導します。

また、平成 29 年 10 月には、早期の安全確保と賑わい創出を図るため、教育文化センター跡地活用事業の公募を先行して行い、平成 30 年 3 月に事業者が決定されました。

本市としては、今回の公募により、実施方針に沿った土地の活用が行われ、産学連携による起業促進やその効果の波及による業務機能の再生、ここに来たくなる新たな魅力の創出や周辺の商店街等と連携した観光・集客の拠点形成などにより、関内・関外地区の賑わいの創出が図られることを目指していますので、民間事業者の皆様においては積極的な検討をお願いします。

なお、事業の実施にあたっては、市の収益は評価対象とせず、周辺地域の活性化などの事業内容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 公募物件の表示

### ■公募土地

所在	公簿地目	地積（実測）
横浜市中区港町一丁目1番ほか	宅地	16,522.87 m <sup>2</sup>

### ■現市庁舎建物

	構造	階高	延床面積	建築面積	竣工年
①行政棟	SRC造	地上8階・地下1階	20,756.45 m <sup>2</sup>	2,740.21 m <sup>2</sup>	昭和34年
②市会1号棟	SRC造	地上4階・地下1階	5,821.59 m <sup>2</sup>	1,598.61 m <sup>2</sup>	昭和34年
③市会2号棟	RC造	地上3階	606.40 m <sup>2</sup>	278.29 m <sup>2</sup>	昭和53年
④市会3号棟	RC造	地上2階	1,027.54 m <sup>2</sup>	562.24 m <sup>2</sup>	昭和41年
⑤中庭棟	S造	地上1階・地下1階	1,820.30 m <sup>2</sup>	664.34 m <sup>2</sup>	平成21年

※ 配置図、各階平面図、立面図及び断面図は、＜資料1＞公募土地に関する資料に示しますが、建物に関する詳細資料は、都市整備局都心再生課で貸出を行います。(DVD形式)

### 3 事業提案の内容

#### (1) 募集用途

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の関係法令を遵守し、「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与し、賑わいの創出に資する建築物

#### (2) 提案に関する条件（必須事項）

「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素の提案

#### (3) 提案事項

##### ① 事業コンセプト

関内駅周辺地区が目指す新たなまちづくりの方向性（＜資料 9＞関内駅周辺地区エリアコンセプトブック（以下「エリアコンセプトブック」という。）などを参照）を踏まえ、関内・関外地区を始めとした都心臨海部の活性化に貢献する事業コンセプトを提案してください。

##### ② 建物用途

現市庁舎街区では、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行います。「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素を含み、関内駅周辺地区のみならず、関内・関外地区や都心臨海部全体へとインパクトと波及を与えるような具体的かつ優れた用途を提案してください。

大学や研究機関を導入したり、観光客を呼び込んだりすることとどまらず、持続的に創造的な活動が生まれる場所となったり、国内外の人々が惹きつけられる集客拠点が創設され、市内外の様々な資源や文化と結びつき、新しい価値・感動を生み出したり、周辺との回遊を生み出したりするような提案をしてください。

##### ③ 施設計画

魅力ある駅前空間・歩行者空間や、「開港の地」としての歴史性を踏まえた横浜らしい街並み景観を形成し、これからの関内・関外地区の新たなシンボルとなる、魅力と品格のあるデザインを提案してください。

施設計画には、低層部を中心とした賑わいや、周辺地域への回遊性を高めるための歩行者動線、関内地区の玄関口として新たなまちを印象付ける広場空間、緑豊かな空間形成を提案してください。なお、事業全体の環境負荷の低減にも考慮した計画としてください。

また、空港、他都市、観光地等との交通アクセスや、関内・関外地区の回遊の創出など、「観光・集客」に資する交通手段について、幅広い提案を求めます。

##### ④ マネジメント

これからの関内駅周辺地区には、港町民間街区や関東学院大学、横浜文化体育館の運営者

など、様々なプレイヤーが協力して、エリアの持続的な賑わいを生み出していくための地区のマネジメントが重要ですが、現市庁舎街区の事業者には、その中心的な役割を求めます。関内駅周辺地区の望ましいマネジメントの考え方として、持続的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。

また、敷地内の魅力を維持・向上する取組として、豊かな賑わい空間の運営方法や、駅前という立地にも配慮した、周辺地域の防災・減災に資する取組等を提案してください。

#### ⑤ 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）及び土地貸付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・管理運營業務などにおいて、市内事業者（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。）を積極的に活用してください。

#### （４）考慮が必要な事項

##### ① 関連計画

提案にあたっては、次の関連計画等を参考にしてください。

- ・関内・関外地区活性化推進計画（平成22年3月）
- ・横浜市文化芸術創造都市施策の基本的な考え方（平成24年12月）
- ・横浜市都市計画マスタープラン（平成25年3月）
- ・新市庁舎整備基本計画（平成26年3月）
- ・横浜市都心臨海部再生マスタープラン（平成27年2月）
- ・横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針（平成29年3月）

##### ② 関内駅周辺地区エリアコンセプトブック

本事業を通じて望ましいまちづくりを進めるため、「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」において、地区の新たな方向性を示すとともに、現市庁舎街区の活用に期待するものとして、複数の望ましい活用イメージの例を示しています。これらの例は、提案の質を高めるための手がかりとして活用してください。ただし、例示に沿った提案でなくとも、創意溢れる優れた提案については高く評価します。

#### （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

- ・前記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

## 4 スケジュール

事業スケジュールは次のとおりとします。

募集要項の公表	平成 31 年 1 月 11 日
募集要項に関する説明会の開催	平成 31 年 1 月 21 日
第一回質問受付	平成 31 年 1 月 21 日～1 月 25 日
第一回質問回答（予定）	平成 31 年 2 月 22 日
第二回質問受付	平成 31 年 3 月 18 日～3 月 22 日
第二回質問回答（予定）	平成 31 年 4 月 19 日
登録受付	平成 31 年 4 月 22 日～7 月 5 日
提案書の受付	登録完了後～平成 31 年 7 月 19 日
応募者ヒアリング	平成 31 年 8 月頃
事業予定者の決定	平成 31 年 9 月頃
基本協定の締結（予定）	平成 31 年 10 月頃
予約契約の締結（予定）	平成 32 年 6 月頃
基本計画協定の締結（予定）	平成 32 年 12 月頃
定期借地権設定契約・公有財産売買契約の締結（予定）	平成 32 年 12 月頃
工事着手※	平成 33 年 1 月頃

※ 現市庁舎建物は、平成 32 年 6 月の市庁舎移転後、東京 2020 オリンピック競技大会の大会運営施設として利用される予定のため、工事着手は平成 33 年 1 月以降となる見込みです。

## 5 活用条件

### (1) 貸付けの範囲

貸付けの範囲は、公募土地全体とします。

(＜資料1＞公募土地に関する資料における「現市庁舎街区活用事業事業者公募区域」)

### (2) 貸付けの期間

土地の貸付けの期間は、50年以上で事業者が提案した期間(運営期間)に、開業前の建物の改修工事、解体・撤去工事、建設工事、及び、事業終了後の解体・撤去工事にかかる期間を加えたものとします。運営期間の上限は、70年を目安としますが、それ以上の提案も可能です。

### (3) 貸付料

事業者は、本市と事業者との間で締結する定期借地権設定契約に基づき、本市が定める貸付料を支払うこととします。

なお、貸付料については、『「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途<sup>※1</sup>として本市が認め、基本計画協定(「11(2)①基本計画協定の締結」参照)に定める部分』の床面積等の開発計画<sup>※2</sup>を考慮した上で、不動産鑑定評価等に基づき、本市が定める額とします。

※1 「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途とは、以下のような施設のうち、当該テーマに寄与すると本市が認める用途となります。

「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途ではない部分を含む提案も可能ですが、貸付料の算定にあたっては、「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途の床面積等が反映されます。

「国際的な産学連携」：オフィス、大学・研究機関等、企業の研究開発施設、シェアオフィス、コワーキングスペース、ホール等インキュベーションに資する施設、その他施設

「観光・集客」：商業(物販・飲食)、ホール、ギャラリー、文化交流施設、博物館、美術館、水族館、プラネタリウム、映画館、ホテル、観光案内所、その他施設

用途の貸付料への反映にあたっては、計画内容の事業性や類似事例の取引相場等を参考とします。

※2 貸付料の算出においては、以下の内容が考慮されます。

- ・ 建物の整備や取得に要する費用に加え、現市庁舎建物を活用する場合は、適切な改修費を、解体する場合は、適切な解体・撤去費(現市庁舎建物の基礎杭の撤去費を除く)を反映します。
- ・ 指定容積率を下回る提案であっても、最有効使用の判断により、指定容積率を使用す

ることが合理的であると判断された場合、指定容積率を使用するものとして算出されます。

- ・ 地下鉄施設による建築阻害を反映します。
- ・ 地下埋設供給施設のうち、下水道管、水道管については、存置する場合には建築阻害を反映し、移設する場合にはその工事に要する費用を事業予定者の施設計画に応じて合理的な範囲内で反映します。また、電気通信設備、電力供給施設については、存置に伴う建築阻害を反映します。（「6（3）④地下埋設供給施設」参照）
- ・ 現市庁舎街区と横浜スタジアムとの接続デッキが整備された賃料水準等を反映します。（デッキに関する負担金は反映しません。）（「6（2）①横浜スタジアムとのデッキ接続」参照）

次の参考概算額は、上記※1及び※2の考え方に従い、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、実際の土地貸付料を担保するものではありません。

提案にあたっては、必要に応じて応募者が不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。

土地貸付料の参考概算額															
【貸付期間 54 年の場合】（運営期間 50 年＋開業前工事期間＋事業終了後工事期間）															
① オフィス・商業など一般的な開発の場合	約 1,700 円／㎡・月														
② 「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する 相対的に収益性の低い用途を、一部導入した場合	約 800 円／㎡・月														
【貸付期間 74 年の場合】（運営期間 70 年＋開業前工事期間＋事業終了後工事期間）															
① オフィス・商業など一般的な開発の場合	約 2,000 円／㎡・月														
② 「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する 相対的に収益性の低い用途を、一部導入した場合	約 1,100 円／㎡・月														
<div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 10px;"> <span>①の場合の用途構成イメージ</span> <span>②の場合の用途構成イメージ</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 20px;">           施設面積 (敷地面積× 指定容積率 800%)         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 20px;">           容積率不算入         </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 5px;">             ①の場合の用途構成イメージ           </div> <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50px; height: 100px;"></td> <td style="width: 150px; height: 100px; border: 1px solid black;">           オフィス (施設面積の 95%)         </td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; height: 50px;"></td> <td style="width: 150px; height: 50px; border: 1px solid black;">           商業施設 (施設面積の 5%)         </td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; height: 50px;"></td> <td style="width: 150px; height: 50px; border: 1px solid black;">           駐車場 500 台         </td> </tr> </table> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 5px;">             ②の場合の用途構成イメージ           </div> <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50px; height: 100px;"></td> <td style="width: 150px; height: 100px; border: 1px solid black;">           オフィス (施設面積の 80%)         </td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; height: 50px;"></td> <td style="width: 150px; height: 50px; border: 1px solid black;">           「国際的な産学連携」 「観光・集客」※ (施設面積の 15%)         </td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; height: 50px;"></td> <td style="width: 150px; height: 50px; border: 1px solid black;">           商業施設 (施設面積の 5%)         </td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; height: 50px;"></td> <td style="width: 150px; height: 50px; border: 1px solid black;">           駐車場 500 台         </td> </tr> </table> </div> </div>			オフィス (施設面積の 95%)		商業施設 (施設面積の 5%)		駐車場 500 台		オフィス (施設面積の 80%)		「国際的な産学連携」 「観光・集客」※ (施設面積の 15%)		商業施設 (施設面積の 5%)		駐車場 500 台
	オフィス (施設面積の 95%)														
	商業施設 (施設面積の 5%)														
	駐車場 500 台														
	オフィス (施設面積の 80%)														
	「国際的な産学連携」 「観光・集客」※ (施設面積の 15%)														
	商業施設 (施設面積の 5%)														
	駐車場 500 台														
※「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する相対的に収益性の低い用途															

※現市庁舎建物を解体し、指定容積率（800%）を全て使用した新築棟を整備するものとして算出しています。

※参考概算額の算出においては、賃貸事業分析法を用いています。また、「オフィス」「商業施設」「駐車場」は、それぞれ一般的な物件を想定して算出しています。

※①は、それぞれの貸付期間における最高価格をイメージしています。

※②は、施設の一部に「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する相対的に収益性の低い用途を導入した結果として、施設のテナント賃料の総額（駐車場収入を含む）が、①の95%程度となることを想定しています。

※市営地下鉄による建築阻害や地下埋設供給施設の影響（存置に伴う建築阻害や移設に伴う費用負担など）、また、現市庁舎街区と横浜スタジアムとの接続デッキ整備が賃料水準に与える影響は、反映していません。

#### （４）貸付けの条件

##### ① 契約の形態

借地借家法第22条（平成3年法律第90号）に基づく一般定期借地権を設定するものとします。借地期間が満了した場合は、自己の費用を持って、本件土地に存在する建物、工作物及び備品等を収去し、更地の状態で返還しなければなりません。

ただし、事業者との協議を経て本市が指示した場合には、建物、工作物及び備品等の全部または一部を収去せず、本市に無償譲渡するものとします。

##### ② 現市庁舎建物の取扱い

現市庁舎建物については、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で事業者に譲渡します。既存建物の評価額は次のとおりです。

建物評価額	76,675,000円（税抜）
-------	-----------------

この評価額は、平成31年1月1日時点のものであり、予約契約時に、原則として時点修正等の補正を行います。

本市は現状有姿で既存建物を引き渡しますので、事業者は、基本計画協定に基づき、現市庁舎建物の改修工事、解体・撤去工事等を実施してください。本市が公表する図面等と現況に相違があった場合でも、現状有姿で引き渡します。

## 6 公募土地の計画条件等

公募土地を利用するにあたって考慮が必要な事項や、建築や開発に関する計画条件等は、次のとおりです。

### (1) 法令等の遵守

都市計画法、建築基準法等の関係法令や、それらに基づく規則・基準等を遵守してください（「(3) ②現行基準の見直しを前提とした提案について」を除く）。これらの法令等は、応募時点のものを適用してください。

公募土地の主な利用条件等は次の通りです。

用途地域	商業地域
防火・準防火地域	防火地域
建ぺい率	80%
容積率	800%
高度地区（最高限）	第7種高度地区
その他	特別用途地区：横浜都心機能誘導地区（業務・商業専用地区） 駐車場整備地区：中央地区駐車場整備地区 都市施設：都市高速鉄道（第1号市営地下鉄1号線） （敷地の一部） 景観計画・関内地区都市景観協議地区（市庁舎前面特定地区）

【参考】横浜市行政地図情報提供システム i-マッパー（まちづくり地図情報）

[URL] <http://www.city.yokohama.lg.jp/agreement.asp?dtp=2&npg=/index.asp>

### (2) 事業の条件

#### ① 横浜スタジアムとのデッキ接続

本事業に合わせて、現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキを、本市が整備する予定です（検討位置はエリアコンセプトブック p.20 参照）。

詳細の位置や施設計画については、道路管理者や公園管理者等との協議により決定をしますが、提案においては、デッキ（通路幅員は 6.0m、みなと大通り部分での路面からの桁下高さは 5.5m）の接続が可能な計画としてください。また、デッキのうち、現市庁舎街区の敷地内の下部工については、事業者が費用を負担するものとします。（負担額（概算）：約 1.8 億円）

詳細については、事業予定者決定後、本市と事業者で協議を行うこととします。

#### ② 歩道状空地

本市では、関内側エリアと関外側エリアの連携を強化するため、みなと大通りと横浜文化体育館へのアクセス動線について、歩行者・自転車通行空間の拡充を行う予定です（エリア

コンセプトブック p.12 参照)。その一環として、みなと大通りに面する側に、既設歩道と一体となる有効幅員 1.5m以上の歩道状空地を整備してください。歩道状空地は、原則として、24 時間開放の歩行者空間とし、事業者で維持管理してください。

### ③ 駐車場出入口

現在、公募土地に隣接する港町民間街区では、市街地再開発事業が検討され、市街地再開発準備組合が設立されています。その中で、本街区と港町民間街区との間に魅力的な歩行者空間・広場空間を整備することも検討しており、車両交通を抑制する可能性があります。このため、本街区西側道路側に、施設の駐車場出入口を設けることは避けてください。

みなと大通りは自動車交通量が多いため、みなと大通り側に施設の駐車場出入口を設けることは極力避けてください。

尾上町通り側に施設の駐車場出入口を設ける場合は、原則、既存「市庁前バス停」の横浜スタジアム寄りに配置することとしますが、具体的な設置位置については、道路管理者や交通管理者、バス事業者等の関係機関との協議により決定するものとします。

## (3) 留意事項

### ① 現市庁舎建物について

行政棟は活用を基本としつつ、「横浜らしい街並み景観の形成」及び「地区の活性化」等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価します。市会棟・市民広間等については、活用または解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力向上につながる様々な提案を求めます。

### ② 現行基準の見直しを前提とした提案について

以下の現行基準の見直しを前提とした提案を認めます。現行基準の見直しを前提とする提案をした事業予定者が決定された場合には、事業予定者決定後、本市が、都市計画決定並びに横浜市景観計画及び関内地区都市景観協議地区の変更等に向けた手続を行う予定です。

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。

ア 景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 8 条に規定する横浜市景観計画 第 3 編第 1 章及び横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（平成 18 年条例第 2 号）第 5 条に規定する関内地区都市景観協議地区 第 6

- ・最高高さ（横浜市景観計画 第 3 編第 1 章第 2 3 (2)）
- ・市庁舎前面特定地区の基準（横浜市景観計画 第 3 編第 1 章第 2 3 (1)イ(エ)、及び第 5 2 (4)のうちくすのき広場に関する部分、並びに、関内地区都市景観協議地区 第 6 2 (4)のうち市庁舎及びくすのき広場に関する部分）
- ・くすのき広場における歩行者ネットワーク街路に関する基準（横浜市景観計画 第 3 編第 1 章第 2 3 (1)ア(イ)、及び、関内地区都市景観協議地区 第 6 1 (2)（計

画図1の2、並びに、関内地区都市景観協議地区図2))。ただし、本街区西側道路を歩行者ネットワーク街路(「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」とみなして計画すること。

- ・尾上町通り側への駐車場出入口の設置に関する基準(横浜市景観計画 第3編第1章第2 3(1)ア(ア)及び(サ))  
※「(2) ③駐車場出入口」参照
- ・「観光・集客」に資する交通手段に関する、駐車場及び駐輪場の形態意匠の基準(横浜市景観計画 第3編第1章第2 3(1)ア(オ)及び(ソ))  
※「3 (3) ③施設計画」参照

ただし、提案にあたっては、

- 関内地区の玄関口としての風格のある景観と、多くの人で賑わう魅力的な駅前空間の形成
- 大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成
- 「開港の地」としての歴史性を普遍的な景観形成上の要素として継承した計画としてください。

#### イ 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区

- ・横浜都心機能誘導地区(業務・商業専用地区)に関する基準。ただし、まちづくりに資する住宅を限定的に導入※する場合に限る。  
※施設計画上の制限 ①施設面積の2割以内とすること  
②最上階には配置しないこと  
※居住機能上の制限 クリエイティブ活動の拠点やサービスアパートメントなどまちづくりに寄与する賃貸形式のものとすること

なお、ア及びイの変更に際しては、公募土地等を対象に都市計画法第12条の5による地区計画を策定するとともに、公募土地を横浜都心機能誘導地区の対象外とします。

#### ③ 地下鉄施設に関する近接施工協議

公募土地の地下には、市営地下鉄のトンネルが存在し地下鉄列車が運行しているため、既存建物の改修工事及び解体・撤去工事、並びに新設建物の建設工事等を行う場合には、工事着手に先立って、横浜市交通局との近接施工協議が必要となります。

近接施工協議の結果、対策工事が必要となる場合には、事業者の責任と費用負担においてこれを実施することとなります。

※市営地下鉄は都市計画決定をしていますので、概ねの位置は、横浜市行政地図情報提供シ

システム i-マップで確認できますが、詳細については、横浜市交通局にご確認ください。  
(連絡先) 横浜市交通局工務部施設課 045-326-3876

#### ④ 地下埋設供給施設

公募土地の地下には、下水道管、水道管、電気通信設備、電力供給施設、ガス管が存在しています。取扱いについては、＜資料 1＞公募土地に関する資料をご参照ください。

#### ⑤ 緑化

公募土地は、現在の緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年条例第 47 号）では 5%の緑化率となりますが、エリアコンセプトブックで示している「緑の配置と演出」を実現するため、より充実した緑化となるよう計画してください。

#### ⑥ 土壌汚染対策

公募土地は、土壌汚染概況調査の結果、第一種特定有害物質、第二種特定有害物質、第三種特定有害物質について、土壌汚染対策法の指定基準を超えた値は検出されませんでした。詳細は、＜資料 1＞公募土地に関する資料をご参照ください。

#### ⑦ 港町魚市場跡石碑

公募土地の南東部には、明治 7 年に当街区に魚市場が開設されたことを記した石碑が設置されています。同石碑の取扱いについては、「9（3）追加情報」でお示しします。

#### ⑧ 遺構

公募土地は、過去には⑦のとおり魚市場が開設され、また二代目市庁舎の敷地等として活用されてきたため、工事の際に、現在、敷地の南東部に存する二代目市庁舎の基礎の一部のような遺構が発見される可能性があります。

施設計画の支障となる遺構については、解体・撤去を行う前に、本市と記録保存等の措置に関する協議を行ってください。

#### ⑨ J R 関内駅南口改良

本市と J R 東日本は協力して、J R 関内駅南口改良等の調査を進めていますが、一方で、提案にあたっては、現状の駅舎を前提とした計画としてください。

#### ⑩ 港町民間街区との関係

現在、公募土地に隣接する港町民間街区では、市街地再開発事業が検討され、市街地再開発準備組合が設立されています。同事業によって行われる基盤整備等により、提案を受けた交通手段（「3（3）③施設計画」参照）の一部変更が必要となる可能性があります。貸付区域の変更は行いませんが、機能の再編へのご協力をお願いします。

なお、本市の取組として、都心臨海部を回遊するバス交通など、新たな交通システムについては、港町民間街区の市街地再開発事業に合わせて整備する予定の交通広場へ導入することを検討します。

⑪ その他

その他、公募土地の利用等にあって考慮が必要な事項については、必要に応じて、事業者において調査をしてください。

特に、提案内容に許認可等を要するものを含む場合、その内容・スケジュール等について、所管部署に相談を行うとともに、必要に応じて提案内容についての協議を行ってください。

## 7 登録

### (1) 登録者の資格

登録者は次の各号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、代表となる民間事業者（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 施設の建設及び事業の運営等に必要な資力を備えており、定期借地権設定契約及び公有財産(建物)売買契約の相手方として、貸付料及び売買代金等の支払いが可能であること。
- 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に、SPCを設立して事業を実施する場合は、提出書類の内容から、SPC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」以外の者で、事業開始後、本件事業の業務を直接受託又は請け負うこと、その他本件事業に携わることを予定している者

### (2) 登録制限

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
- ⑧ 本事業に関するアドバイザー業務等の関与者又は当該関与者に資本面で関連のある者（当該企業の 100 分の 50 を超える株式を有する者又は当該企業にその出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者及び当該企業が 100 分の 50 を超える株式を有する者又は当該企業が出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいう。）、もしくは人事面で関連のある者（代表権を有する役員が当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。）

※本事業に係るアドバイザー業務等の関与者

- ・みずほ総合研究所株式会社（東京都千代田区）
- ・コトラボ合同会社（神奈川県横浜市中区）
- ・西村あさひ法律事務所（東京都千代田区）
- ・一般財団法人日本不動産研究所（東京都港区）
- ・株式会社政所設計（神奈川県横浜市中区）
- ・株式会社山下PMC（東京都中央区）
- ・株式会社オオバ（東京都千代田区）

### （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）②）の提出時点とします。登録受付から定期借地権設定契約及び公有財産売買契約の締結までの間に「（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）SPC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、SPC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 登録申込時に、SPC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、SPCの出資者やアセットマネジメント（AM）、プロパティ

マネジメント（PM）業務等を担う全体スキーム図、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC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 SPCは、定期借地権設定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SPC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・継続性を確実にしていくため、登録者（事業者グループの場合は代表者又は構成員）に最大出資者となることや、定期借地権の存続期間中の継続出資を求めるほか、基本計画協議の中で、SPCへの融資について、金融機関からの関心表明書（LOI）等の提出を求めています。

## （5）登録手続

### ① 登録の受付

登録を希望する方は、募集要項に定める諸条件を遵守のうえ、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、前日までに、都市整備局都心再生課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	平成31年4月22日～平成31年7月5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 都心再生課 [住所] 横浜市中区港町1丁目1番地 横浜市役所本庁舎6階 [電話] 045-671-3963

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、都市整備局都心再生課まで持参してください。

### ② 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は、＜資料2＞「現市庁舎街区活用事業様式集」に基づき作成してください。）

様式2-1	登録申込書
添付書類	登録申込書別紙：役員等氏名一覧表
	定款(写)
	印鑑証明書 (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。)
	納税証明書（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)
	法人登記簿謄本(募集要項公表日以後に交付されたもの)
	決算関係書類(貸借対照表、損益計算書等、直近3期分)
	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。

### ③ 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、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。

### ④ 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、都市整備局都心再生課から登録申込者(事業者グループの場合は代表者)に連絡します。

## (6) その他

### ① 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。

### ② 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。

### ③ 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。

④ 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によるものとし、都市整備局都心再生課へ直接持参してください。

## 8 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、提案する前に、都市整備局都心再生課と協議してください。

### (2) 応募手続

#### ① 応募の受付

応募者は募集要項に定める諸条件を遵守のうえ、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、前日までに、都市整備局都心再生課に電話で連絡をしてください。

受付期間	登録完了後～平成 31 年 7 月 19 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 都心再生課 [住所] 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地 横浜市役所本庁舎 6 階 [電話] 045-671-3963

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、都市整備局都心再生課まで持参してください。

#### ② 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 9 部を提出してください。（様式 3～7 は、<資料 2>「現市庁舎街区活用事業様式集」に基づき作成してください。）

様式 3	応募に関する様式等
様式 4	基本事項の適格審査に関する様式
様式 5	事業主体に関する様式
様式 6	事業内容等に関する様式
様式 7	施設計画に関する様式

※ 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。

※ 正本は全書類を、副本は様式 5～7 を提出してください。

※ 様式 3～6 は A 3 判ファイルで、様式 7 は A 2 判二つ折り製本で提出してください。

※ 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。

### (3) 接触禁止

応募者は提案にあたり、募集要項公表から事業予定者決定までの間、審査委員及び委員が属する企業・団体、並びに、アドバイザー業務等の関与者と、本事業に関して接触することを禁止します。この規定に抵触した場合は、失格となる場合があります。

#### (4) その他

##### ① 応募者の取扱い

応募者名については、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。

##### ② 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。

##### ③ 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。

##### ④ 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、応募者は提案にあたり、あらかじめ了承するものとします。

##### ⑤ 応募書類の公開

提出された書類は「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」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。

##### ⑥ 費用の負担

この募集に関して、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。

##### ⑦ 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によるものとし、都市整備局都心再生課へ直接持参してください。

## 9 説明会・質疑等

### (1) 説明会等の開催

募集要項等に関する説明会を次のとおり開催します。参加にあたっては、本市ホームページに掲載している募集要項等を印刷し、持参してください。

[URL] <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/koubo190111.html>

日 時	平成31年1月21日午後 ※時間は申込者に別途連絡します。
開催場所	J R 関内駅周辺会議室 ※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うえ、平成31年1月17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「(事業者名) 現市庁舎街区活用事業説明会」としてください。 [E-mail] <a href="mailto:tb-machilab@city.yokohama.jp">tb-machilab@city.yokohama.jp</a>

### (2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問の受付を次のとおり行います。

受付期間	第1回：平成31年1月21日 から平成31年1月25日午後5時まで 第2回：平成31年3月18日 から平成31年3月22日午後5時まで
受付方法	・様式1-2・3に必要事項を記入のうえ、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「(事業者名) 現市庁舎街区活用事業質問」としてください。 [E-mail] <a href="mailto:tb-machilab@city.yokohama.jp">tb-machilab@city.yokohama.jp</a>

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、本市ホームページに掲載し、公表します。回答日は、平成31年2月22日(第1回)、平成31年4月19日(第2回)を予定しています。

### (3) 追加情報

今回の公募について、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、追加情報及び第1回、第2回の質問回答についても、募集要項の内容の一部とみなします。

## 10 提案の審査・選定方法

### (1) 審査体制

審査及び選定は、学識経験者等により構成される「横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行います。

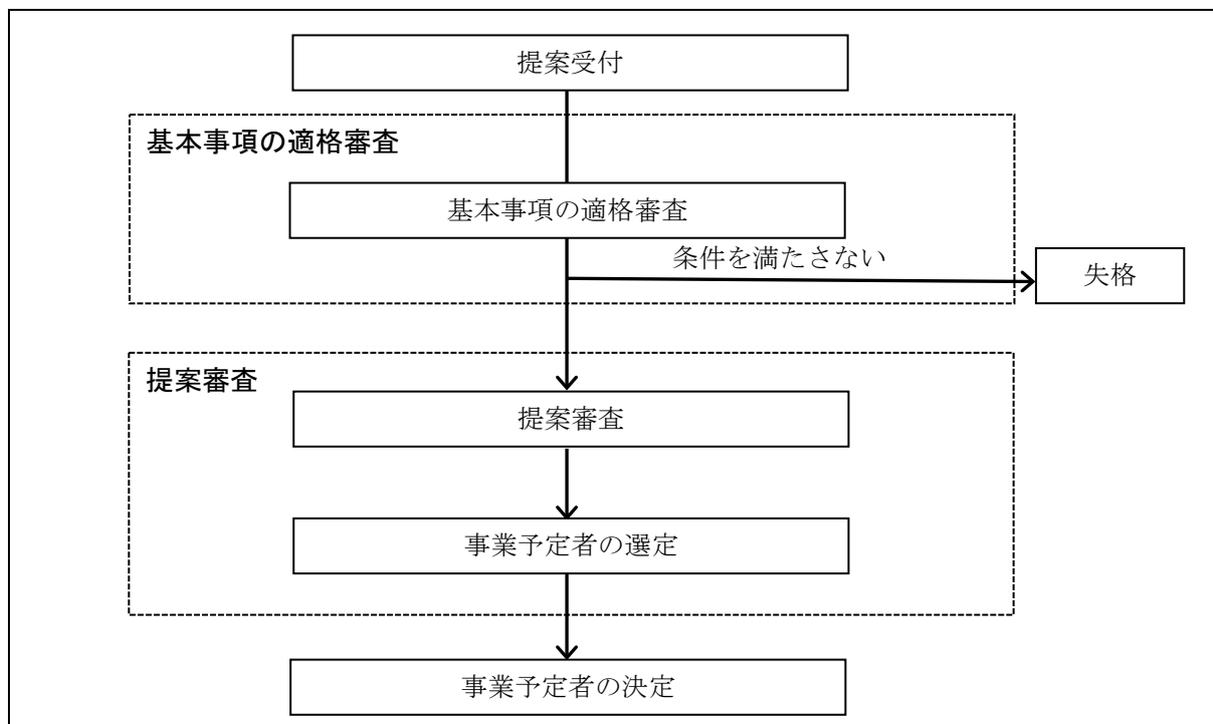
審査委員会は次の8名で構成されます。

	氏名	所属・役職
委員長	岸井 隆幸	日本大学理工学部 特任教授
副委員長	治田 友香	関内イノベーションイニシアティブ株式会社 代表取締役社長
委員	足立 慎一郎	株式会社日本政策投資銀行地域企画部 担当部長
委員	石川 永子	横浜市立大学国際総合科学部 准教授
委員	国吉 直行	横浜市立大学グローバル都市協力研究センター シニアアドバイザー（都市デザイン担当）
委員	西田 雅江	西田法律事務所 弁護士
委員	野原 卓	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 准教授
委員	矢ヶ崎 紀子	東洋大学国際観光学部 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提案書類に対して、基本事項の適格審査と、提案内容の審査を行います。手順は次のとおりとします。



### ① 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 「3 (2) 提案に関する条件 (必須事項)」及び「6 (2) 事業の条件」を満たしているか。
イ 建築基準法など必要な法令に対して重大な不適合箇所がないか
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

### ② 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、「(3) 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 最優秀提案の選定**

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、最優秀提案及び第2順位以下の応募者を選定しません。

#### **③ 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。

#### **④ その他**

事業予定者が、定期借地権設定契約及び公有財産売買契約を締結できなくなった場合は、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します。

### (3) 提案審査における審査項目と配点

提案審査は、提案内容等を評価します。審査項目及び配点は次のとおりとします。

大項目	中項目	審査の視点	配点
1 事業主体	(1) 事業実績等	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	5
2 事業内容	(1) 事業コンセプト	本市が目指すまちづくりの方向性（エリアコンセプトブックを参照）を踏まえた優れた事業コンセプトが提案されているか	10
	(2) 建物用途	① 「国際的な産学連携機能」「観光・集客機能」に寄与する具体的かつ優れた提案がなされているか ② 関内駅周辺地区のみならず、関内・関外地区や都心臨海部全体へと波及を与えるような規模・内容の開発計画となっているか	25
	(3) 施設計画	以下の内容について、具体的かつ優れた提案がなされているか ・横浜らしい街並み景観を形成し、これからの関内・関外地区の再生の象徴となる、魅力的な景観デザイン ・周辺地域への回遊性を高めるための歩行者動線 ・関内地区の玄関口として新たなまちを印象付ける広場空間 ・緑豊かな空間の形成など、環境への配慮 ・「観光・集客」に資する交通機能の導入	30
	(4) マネジメント	以下の内容について、具体的かつ優れた提案がなされているか ① 関内駅周辺地区のマネジメントに対する貢献（持続的に取り組む体制や財源の確保を含む） ② 敷地内の魅力を維持・向上させる取組（豊かな賑わい空間の運営や、防災・減災への取組等）	15
	(5) 事業計画	① 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 人材の確保・育成に関する取組が提案されているか ③ 設計・施工・管理運営等において、市内事業者が活用されているか	10
3 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、具体的かつ優れた提案がなされているか	5
合 計			100

## 11 契約方法等

### (1) 基本協定に関する事項

#### ① 基本協定の締結

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、定期借地権設定契約及び公有財産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。

### (2) 基本計画協定に関する事項

#### ① 基本計画協定の締結

事業予定者は、基本計画協議書を提出して本市と協議を行い、基本計画を策定した上で、本市と基本計画協定を締結してください。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、応募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、マネジメント、事業計画、事業スケジュール等を定めるものです。また、「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途（「5（3）貸付料 ※1」参照。以下「指定用途」という。）も定めます。策定にあたっては、本市との協議に誠意をもち、かつ、迅速に対応してください。

※ 基本計画は、提案書をもとに策定しますが、提案書の内容と一部異なることとなる場合、本市の承認を受ける必要があります。承認にあたっては、コンセプトや事業計画が当初の提案書から一貫性を欠く変更や周辺地域の活性化に資する用途の規模を減ずる変更は認められませんが、提案書のコンセプトと整合し、より優れた内容（施設計画の改良、施設規模・用途の増加、構成員の増加等）であると、有識者等への確認を経て、本市が判断した場合は、変更が認められます。

#### ② スケジュール

事業予定者は、基本協定締結後、速やかに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、定期借地権設定契約及び公有財産売買契約締結までに、締結するものとします。

なお、土地貸付料確定後、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。

#### ③ 基本計画協定の変更

事業者は、本件建物の使用開始後、社会経済情勢等の変化に対応して、用途の変更を行おうとするときや、この土地に新たに建物を建築し、又は建物を解体、再築又は増改築しようとするとき等は、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。承認にあたっては、その変更等が当初の基本計画協定や関内駅周辺地区のコンセプトと整合し、またはより優れた内容であり、合理的なものであると、有識者等への確認を経て、本市が判断した場合は、変更が認められます。

#### ④ 事業に関する報告

施設の使用開始後に、事業の実施状況や、当該事業による周辺地域の活性化の状況等について、確認及び効果検証を行うため、定期的に、事業者は本市に報告を行うこととし、必要に応じて、本市と事業者は協議を行うこととします。

### (3) 予約契約の締結

#### ① 予約契約の締結

事業予定者は、「5 (3) 貸付料」「5 (4) 貸付けの条件」に基づき、本市と予約契約を締結します。本市と契約を締結する相手方は、「(4) ①定期借地権設定契約・公有財産売買契約の締結」「(4) ②2者以上との契約」に準ずることとし、予約契約の締結をもって、事業予定者を事業者とします。当該期間内に、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（建物評価額の5%相当及び土地貸付料の18か月分相当※）を市に預託することが必要です。

※ 売買代金の一部、及び、賃料又は保証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。

#### ② スケジュール

事業予定者決定の翌日から、原則、9か月以内に締結することとします。

予約契約は、(2) ②において再提出された事業計画を確認してから、締結するものとします。

#### ③ 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。

#### ④ 予約契約の解除

事業者の責めに帰すべき事由により、基本計画協定や定期借地権設定契約、公有財産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、①に定める予約金は返還しません。

### (4) 定期借地権設定契約・公有財産売買契約に関する事項

#### ① 定期借地権設定契約・公有財産売買契約の締結

事業予定者は、本市との基本計画協定締結後、定期借地権設定契約及び公有財産売買契約を締結します。本市と定期借地権設定契約及び公有財産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を設立する場合には当該SPCとなります。

## ② 2者以上との契約

提案内容に応じて、本市が認めた場合には、事業者グループの代表者及び構成員の2者以上と定期借地権契約を締結することを認めます。

事業予定者が複数の契約を求める場合でも、事業期間は公募土地全体で統一するものとし、基本計画の通り一体の事業が実施できるよう、代表者は、引き続き、本市との窓口を務めるものとします。

また、事業期間中に一部の敷地において事業を終了することは認めません。複数の契約者のうち、1者が何らかの理由により事業を継続できなくなり、契約解除となった場合は、本市は他の契約も解除することができるものとします。

## ③ 市有地使用の権限

土地の貸付は借地借家法第22条に基づく一般定期借地とします。

定期借地権存続期間満了後において、事業者から建物の買い取りを請求できないものとします。また、定期借地権設定契約書は公正証書にて作成し、それに要する費用は事業者が負担するものとします。

## ④ 土地・現市庁舎建物の引き渡し及び登記

定期借地権設定契約（保証金の納入確認）及び公有財産売買契約（売買代金の納入）により、土地及び現市庁舎建物の引き渡しを行うこととします。また、契約締結時に定期借地権の登記事務に必要な書類を本市に提出するものとします。（登記事務は本市が行います。）

ただし、登記に必要となる書類の作成費用等は、事業者の負担とします。

## ⑤ 貸付料の支払い

貸付料の支払い義務は、定期借地権設定契約日から全額発生するものとします。

貸付料の支払いについては、契約で定める期日までに、本市が発行する納入通知書により納入していただきます。

## ⑥ 貸付料の改定

貸付料は、社会経済情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわなくなったと本市が判断したときは、原則として3年ごとに改定することができるものとします。

## ⑦ 保証金の支払い

定期借地権設定契約締結時に、保証金として貸付料の18か月に相当する額を、本市に預託していただきます。

保証金は、定期借地権設定契約に定める事業者の更地返還義務の履行を、本市が確認後、返還します。ただし、賃料の滞納等、定期借地権設定契約に定める事業者の債務不履行が存

在する場合、保証金のうちから、これを控除することができます。

また、事業者による定期借地権設定契約に定める更地返還義務の不履行があり、本市が建物、工作物及び備品等の収去を行った場合、それに係る一切の費用を保証金から控除することができます。

#### ⑧ 工事及び供用開始

事業者は、基本計画協定に定めた建物計画、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てください。

#### ⑨ 指定用途の変更等

事業者は、本件建物の使用開始後、基本計画協定の変更により、指定用途の変更を行おうとするとき、もしくは、この土地に新たに建物を建築し、又は建物を解体、再築又は増改築しようとするときは、合わせて、一般定期借地権設定契約も変更することとします。

なお、その際には「5（3）貸付料」を適用し、再度、不動産鑑定評価等を行い、新たに本市が定める額で契約することとします。

#### ⑩ 定期借地権及び建物所有権の譲渡・転貸

事業者が定期借地権及び建物所有権（以下「定期借地権等」という。）の譲渡を求めた場合、本市は合理的事由があると認めた場合にはこれを承認し、事業者は、第三者に定期借地権等を譲渡又は転貸することができます。

事業者は、定期借地権等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、基本計画協定及び定期借地契約等の契約上の地位を当該第三者（以下「定期借地権等譲受人」という。）に承継させるとともに、基本計画協定及び定期借地契約等の内容を承認する旨の確認書を定期借地権等譲受人より受領して、本市に提出するものとします。

ただし、定期借地権を分割して譲渡することや建物所有権と定期借地権を分離して譲渡すること、保証金返還請求権と分離して譲渡することは認めません。

#### ⑪ 違約金・契約解除

事業者は、貸付料の納付の遅延に伴い、納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、遅滞した金額について、年 14.6%の割合を乗じて計算した額を違約金として支払わなければなりません。

また、定期借地権設定契約に定める義務に違反した場合、所定の額の違約金の徴収、又は契約解除となることがあります。

#### ⑫ かし担保

定期借地権設定契約及び公有財産売買契約の締結後に、本件土地・建物に数量の不足その他隠れたかし（土壌汚染及び地下埋設物を含む。）が発見されても、貸付料・売買代金の減免

もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

⑬ 更地返還及び明渡し

定期借地権は、原則として契約の更新は行いません。

事業者は、定期借地権の存続期間が満了した場合又は解除により契約が終了する場合は、自己の費用をもって、本件土地に存在する建物、工作物及び備品等を収去し、更地の状態で返還しなければなりません。

ただし、事業者との協議を経て本市が指示した場合には、建物、工作物及び備品等の全部または一部を収去せず、本市に無償譲渡するものとします。

事業者は、定期借地権の存続期間満了の1年前までに、土地の返還に関する必要な事項について、書面により本市に提出してください。

