

横浜市現市庁舎街区等活用事業 実施方針【素案】に関する サウンディング型市場調査実施要領

横浜市では、横浜市役所移転（平成 32 年 6 月末予定）を契機とした、関内駅周辺地区のまちづくりの検討を進め、平成 28 年 4 月に「土地活用の方向性」を公表しています。

このたび、土地活用の方向性で示したイメージを事業を通じて具体化するため「現市庁舎街区等活用事業 実施方針（素案）」を策定しました。

本素案をもとに民間事業者の皆さまと個別に対話を実施し、事業者公募の条件整理に役立てたいと考えていますので、ご参加くださいますようお願いいたします。

■事前説明会の開催（事前申込制）

対話の基本事項及び実施方法について、説明会を開催します。参加を希望される方は、電子メールもしくは F A X で期限までに下記の申込先へ申し込んでください。なお、**件名は【説明会参加】**とし、**参加人数・法人名・ご連絡先・見学会の参加（不参加）**をお知らせください。

<日時・場所> 平成 28 年 11 月 30 日（水）午前中（詳細時間は、申込み後にお知らせします）
横浜市技能文化会館 802 大研修室（横浜市中区万代町 2 丁目 4 番地 7）

<申 込 期 限> 平成 28 年 11 月 28 日（月）17:00 まで

<申 込 先> 横浜市都市整備局都心再生課

Eメール：tb-machilab@city.yokohama.jp F A X : 045-664-7694

<現市庁舎街区・教育文化センター跡地の現地見学会の開催>

説明会の開催にあわせて、当日午前中に現地見学会を開催します。参加をご希望される方は、説明会申し込みの際に参加人数をお知らせください。

■対話参加の申込み 及び 対話資料の提出（対話への参加条件）

対話参加にあたっては、下記の申込期限までに「エントリーシート」を電子メールもしくは F A X で下記の申込先へご提出ください。電子メールの件名は【対話申込】としてください。

エントリーシート <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/soan161118.html>
なお、「対話資料」は対話日の 2 営業日前までにご提出ください。

<申 込 期 限> 平成 28 年 12 月 21 日（水）17:00 まで

<申 込 先> 横浜市都市整備局都心再生課

Eメール：tb-machilab@city.yokohama.jp F A X : 045-664-7694

■対話の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います）

<日時・場所（予定）>

- ・平成 29 年 1 月 10 日（火）～ 1 月 20 日（金）の各者 60 分程度（詳細は、個別に調整します）
- ・市役所会議室（関内駅周辺）

<対象者>

- 実施主体となる意向を有する法人 又は 法人のグループ
- 実施主体が提供するスペースにテナント等として入居する意向を有する法人

<対話の内容>

- ・次ページ以降参照

1 対話の基本事項

横浜市は、現市庁舎街区等活用事業の事業公募に向けて「現市庁舎街区等活用事業 実施方針（素案）」（以下、「素案」という。）を策定しました。素案においてお示しする機能等については、現時点での横浜市の考えであり検討中のものも含んでいます。

公募の骨格となる実施方針は、民間事業者等の方々の意見交換を通じて事業性を確認しながら定めていきますので、素案全般に対して幅広くご意見をお寄せください。

なお、素案の中でも、下記の i～iv については、今後の参考として特に確認したい項目です。
お答えいただける範囲で、ご意見・ご提案をお願いいたします。

i 活用にあたっての考えについて

横浜市は、現市庁舎街区等活用事業によって「国際的な産学連携」及び「観光・集客」というテーマで地区の活性化を図ることを目指しています。このテーマに基づいて、どのような用途や機能が考えられ、かつ、周辺地域に対してどのような波及効果を想定されているかをお聞かせください。

また、想定される事業スケジュールをお聞かせください。

ii 活用にあたって導入を求める機能について

素案 P10「4 活用にあたって導入を求める機能について」では、「国際的な産学連携拠点」「観光・集客の拠点」のイメージを具体化するために想定している機能を提示しています。

これらの機能の設置についてご意見があればお寄せください。

特に、下記の内容についてはご意見をいただきたいと考えています。

(1)	産学連携・起業促進機能（オープンラボ・レンタルオフィス等）については、創業を志す人材・大学の研究者・企業等が交流するオープンスペースやコワーキングスペース、また、創業間もないベンチャー企業向けのレンタルオフィス等として、民間事業としての設置及び運営を求めることを想定しています。 これについて、ご意見・ご提案があればお寄せください。
(2)	観光・集客の拠点として、当地区に相応しい観光・集客・エンターテインメント機能の民間事業としての設置及び運営を求めることを想定しています。また、周辺の大規模スポーツ施設である横浜スタジアムや横浜文化体育館再整備等と連携することによって、観光回遊の効果が高まることを期待しています。 これらについて、ご意見・ご提案があればお寄せください。
(3)	当該公有地活用にあたっては、敷地単独の事業成立だけでなく、周辺の業務や商業機能の集積につながるなど、まちづくりにどのような波及効果があるかを重視しています。 事業実施によって周辺に対して与える効果についてご提案ください。 また、まちづくりへの波及効果を高めるために、市や地域に求めることがあればご提案ください。

iii 教育文化センター跡地活用の実施に向けた方針について

素案 P14「5 教育文化センター跡地活用の実施に向けた方針」に示したとおり、地下躯体の解体を上部利用とあわせて効率的に計画し、早期の土地活用と安全確保につなげるため、解体物件付きの土地売却を検討しています。

活用にあたって、検討中の土地活用の要件は以下のとおりです。これらの要件についてご意見があればお寄せください。

手 法	解体物件付き土地売却
公募の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○横浜市は解体が必要な既存建物があることを踏まえて、横浜市公有財産規則(昭和39年3月横浜市規則第60号)の規定により土地の瑕疵となる既存建物を減価要因として、鑑定評価により定めた売却予定額を示します。 ○事業主体には、売却予定額以上で購入金額を提案していただきます。なお、減価額は瑕疵がないと仮定した土地の価格を上回らないものとします。 ○内容と価格により、総合的に提案を評価します。
解体について	<ul style="list-style-type: none"> ○市は選定された事業主体に解体を条件として土地を売却します。既存建物は事業主体において解体・撤去してください。 ○地下躯体については、上部利用計画に応じた範囲の解体とすることも可能です。 ○既存建物内にある設備機械等の存置物も解体・撤去範囲に含まれます。(内容は公募までに提示します。)
横浜市営地下鉄	<ul style="list-style-type: none"> ○敷地西側の大通り公園下に市営地下鉄が運行しています。工事計画の際には、横浜市交通局との近接工事の協議が必要です。 ○既存建物内には市営地下鉄の運行指令室があったため、地下躯体から市営地下鉄へ通じる連絡通路があります。連絡通路は解体とあわせて閉鎖処理してください。処理方法は解体計画とあわせて横浜市交通局と協議してください。
首都高速道路	<ul style="list-style-type: none"> ○敷地東側の地下に首都高速道路があるため、工事計画の際には首都高速道路株式会社との近接協議が必要です。
求める機能	<ul style="list-style-type: none"> ○横浜文化体育館再整備事業や大通り公園活用と連携した賑わいづくりや伊勢佐木商店街などへ賑わいが波及する提案を期待します。 ○集客・文化等の地域貢献施設(民設のホール・ギャラリー等)の提案を期待します。 ○低層部(3階以下)は、賑わい施設を誘導するため非住居とします。

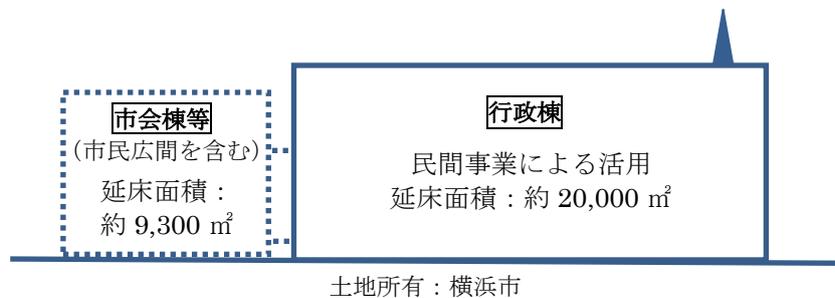
iv 現市庁舎街区活用の実施に向けた方針について（港町民間街区を含む）

素案 P15「6 現市庁舎街区活用の実施に向けた方針」に示したとおり、現市庁舎行政棟（以下「行政棟」という。）の活用及び市会棟等の解体による新築棟の整備を検討しています。

活用にあたって、検討中の土地活用の要件は以下のとおりです。これらの要件についてご意見があればお寄せください。

①行政棟の活用

早期の賑わい創出と関内の歴史を継承する建物として、行政棟の活用を基本に検討しています。建物は現状有姿での引き渡しを前提とし、建物の整備・運営・維持管理の全般にわたり、民間のノウハウを最大限活用していただくことを想定しています。



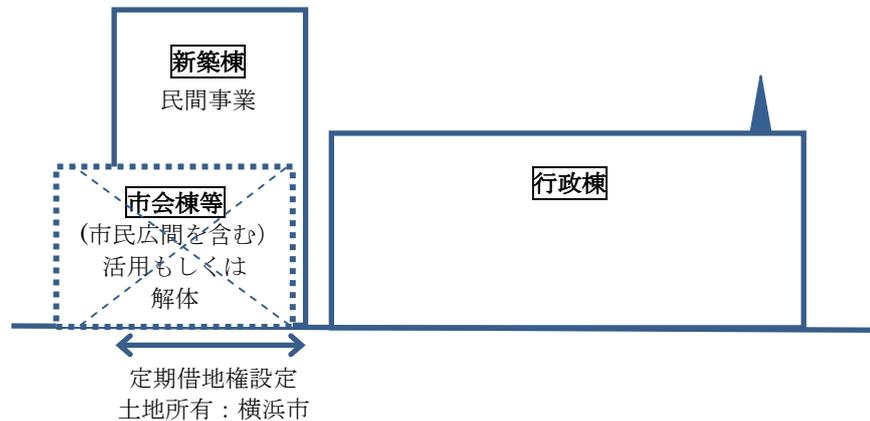
手 法	民間事業者が主体となった活用(例:マスターリース方式など)
賃料又は 価額の設定	○横浜市公有財産規則(昭和39年3月横浜市規則第60号)の規定により、利用制限等を減価要因として、鑑定評価により定めた額以上で応募者が提案する額とします。
マスターリース方式とした場合の要件	
賃料の支払方 法	○通常、賃料は各月の分割払いとなりますが、今回のケースでは賃料の前払いを期待しています。
市が負担する 改修費	○建物躯体を維持するために必要な改修工事費は市が負担します。具体的には、屋上防水工事費・外壁改修工事費等を想定しています。 ○その他、施設の一部を市が利用する場合は、該当部分の改修費を市が負担します。
事業主体が負 担する改修費	○提案に基づく改修工事費(内装工事、給排水・空調・電気設備工事)は、事業主体が負担します。
求める機能	○土地活用のテーマに基づく利用であり、かつ関内の歴史を継承する行政棟に相応しい利用を想定しています。特に低層部(主に1・2階)については、利用者同士や道行く人との間に活気あるコミュニケーションを生み出す機能の提案を求めます。
その他	○契約期間満了後の原状回復義務は発生しないものとします。

②新築棟の整備

関内駅周辺地区の活性化を推進するため、新築棟の整備を求めます。

新築棟の整備にあたって、市会1号棟・市会2号棟・市会3号棟・中庭棟を残置して余剰空間に整備するか、もしくは解体（一部解体含む）して跡地に整備するかは提案によることとします。

その際の解体費用は事業主体の負担とし、土地は定期借地とすることを想定しています。



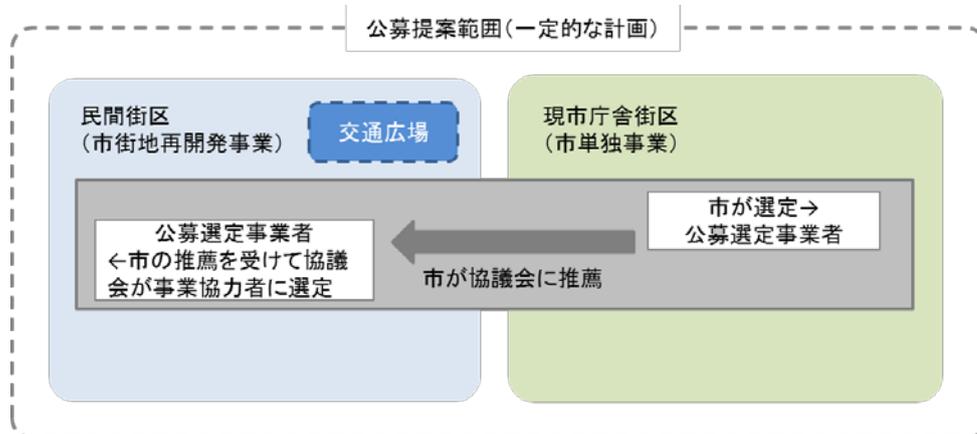
手 法	定期借地による活用
位置及び面積	○建築敷地の範囲は、現市庁舎街区とし、この範囲内で提案による面積(最低 3,500 m ²)を定期借地とします。
借地料設定	○横浜市公有財産規則(昭和 39 年 3 月横浜市規則第 60 号)の規定により、鑑定評価により定めた額以上で応募者が提案する額とします。 (建物用途に応じて評価します。)
地代の支払方法	○地代は、前払い地代と分割払い地代を組合せた支払いとし、可能な限り、前払いとすることを期待しています。 ○借地期間中に事業主体が支払う地代総額から前払地代相当額を差し引いた額を、借地期間にわたり分割払いするものとします。
借地権の譲渡・転貸の制限	○事業主体は書面による市の承諾を得ることなく、定期借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。
原状回復	○事業主体は定期借地権設定契約終了日までに、建築物及びその他の工作物を収去の上、定期借地権部分の土地を市に返還するものとします。

③港町民間街区との連携

現市庁舎街区に隣接する港町民間街区を一体的に計画することで関内駅前の賑わいを生み出していきたいと考えています。具体的には以下の方法を地権者の協議会と検討中です。

- 現市庁舎街区活用事業の事業者選定において、応募者は現市庁舎街区活用事業及び港町民間街区を含んだまちづくりの計画について提案を行い、市が事業者を決定します。
- 市は現市庁舎街区活用事業の事業者及びその計画を地権者等から構成される「港町地区周辺まちづくり協議会」に推薦します。事業者は提案内容に基づき、協議会と本再開発事業の内容について協議を行います。協議の結果、協議会と合意が得られた場合、事業者は再開発事業の事業協力者として参画します。したがって、現市庁舎街区の応募者は、港町民間街区のまちづくりもあわせて実施する意向を有する必要があります。
- 協議会と合意が得られなかった場合には、現市庁舎街区活用事業のみを実施します。

<関係イメージ>



<港町民間街区の概要>



所在地	横浜市中区尾上町2丁目・真砂町2丁目・港町2丁目の一部
敷地面積	約9,000㎡(内、宅地約7,720㎡・道路約1,282㎡)
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	800%
高度地区	第7種高度地区
都市計画による制限等	・横浜都心機能誘導地区(業務・商業専用地区) http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/shidou/jouhou/kenki/jourei/toshin/ ・景観計画
地権者数	約30名

現市庁舎街区活用の実施に向けた方針については、上記①②③を含む下記の内容について、特にご意見をいただきたいと考えています。

(1)	<p>都市計画等に基づく制度改正検討にあたっては、その内容が関内地区のまちづくりへの貢献や魅力向上に資するものである必要があります。</p> <p>したがって、都市計画等の制度改正を必要とする場合、その内容及びまちづくりに対するどのような貢献があるのかをご提案下さい。</p>
(2)	<p>既存棟の活用については、民間ノウハウを最大限活用するため「マスターリース方式」等を想定しています。</p> <p>契約期間、用途、想定される賃料水準(事業主体が市に支払う賃料)、テナント料水準(テナントが事業主体に支払う賃料)、横浜市と事業主体のリスク分担などについて、ご意見があればお寄せください。</p>
(3)	<p>新築棟については、横浜市と事業主体が定期借地契約を締結し、整備していただくことを想定しています。なお、市会棟等(市会1号棟・市会2号棟・市会3号棟・中庭棟)の取扱い(解体もしくは活用)は提案事項とし、解体する場合は事業主体が解体費を負担することを想定しています。</p> <p>借地期間、用途、想定される地代水準、テナント料水準、市会棟等の取扱いなどについて、ご意見があればお寄せください。</p>
(4)	<p>定期建物賃貸借契約及び定期借地契約については、横浜市へ納める賃料及び地代の一部を前払いしていただくことを想定しています。この賃料及び地代の前払いについて、ご意見があればお寄せください。</p>
(5)	<p>港町民間街区と現市庁舎街区が連携した公募の進め方について、ご意見・ご提案があればお寄せください。</p>

2 対話内容及び対話資料

対話の際には、当日の進行を効率的に行うため、事前に説明資料（以下、「対話資料」という）のご提出をお願いしています。対話実施日の2営業日前までに提出をお願いします。

対話資料の作成にあたって、様式は限定していません。法人名をご記載の上、素案に対するご意見・ご提案を対話資料に明記してください。また、資料作成が過度の負担にならないよう、全体でA4版4ページもしくはA3版両面程度を目安としてください。

3 留意事項（必ずご確認の上、お申し込みください。）

1 参加の扱い

対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。

2 対話に関する費用

対話への参加に要する費用は、参加企業等の負担とします。

3 追加対話への協力

必要に応じて追加の対話（文書照会含む）を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

4 コンサルタントの同席

対話の際には、横浜市から検討支援業務を受託している **みずほ総合研究所株式会社** が同席しますので、ご承知おきください。

5 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要を市ホームページ等で公表します。公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。なお、参加企業等の名称は、公表しません。
- ・「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」に基づく開示請求があった場合は、提出いただいた対話資料を公表することがあります。資料作成にあたってはご留意ください。

<URL><http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/shiminjoho/kokai/jorei/kokaijourei.pdf>

お知らせ

保有資産の有効活用に向けて横浜市が実施する民間事業者の皆様との対話（サウンディング調査）に関する情報は、横浜市政策局共創推進課ホームページに掲載していますので、ご参照ください。

また、共創推進課から企業等の皆様向けに、公民連携の取組に関するメールニュースを不定期で配信しています。

同ホームページから登録できますので、ぜひ御利用ください。

<URL> <http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kyoso/pre/>

事務局・お問合せ先

担 当	横浜市 都市整備局 都心再生課
住 所	横浜市中区港町1-1
電 話 / F A X	045 (671) 3782 / 045 (664) 7694
E メ ー ル	tb-machilab@city.yokohama.jp
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/



現市庁舎街区



教育文化センター跡地