

# 新羽車両基地有効活用

## 開発事業者 募集要項 (登録・提案募集)

平成 28 年 3 月

横浜市交通局

## 目次

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| はじめに .....                  | 1 頁  |
| 第1 開発事業者募集の概要 .....         | 2 頁  |
| 1 主催者 .....                 | 2 頁  |
| 2 募集対象（貸付物件）及び貸付方法 .....    | 2 頁  |
| 3 手順 .....                  | 3 頁  |
| 4 スケジュール .....              | 3 頁  |
| 5 各種申込書、質疑書、契約書（標準例）等 ..... | 4 頁  |
| 6 使用言語及び単位 .....            | 4 頁  |
| 7 追加情報等 .....               | 4 頁  |
| 第2 登録 .....                 | 5 頁  |
| 1 登録者の資格 .....              | 5 頁  |
| 2 登録手続 .....                | 6 頁  |
| 3 登録者の変更について .....          | 7 頁  |
| 4 資格審査及び結果通知 .....          | 7 頁  |
| 5 登録者の取消し .....             | 7 頁  |
| 6 登録の取下げ .....              | 8 頁  |
| 7 その他 .....                 | 8 頁  |
| 第3 提案募集 .....               | 9 頁  |
| 1 応募者の資格 .....              | 9 頁  |
| 2 応募手続 .....                | 9 頁  |
| 3 質疑及び回答 .....              | 10 頁 |
| 4 企業立地支援制度に係る問合せについて .....  | 10 頁 |
| 5 その他 .....                 | 10 頁 |
| 第4 開発条件 .....               | 12 頁 |
| 1 募集物件の概要 .....             | 12 頁 |
| 2 開発規模 .....                | 12 頁 |
| 3 利用計画 .....                | 12 頁 |
| 4 地域への貢献や賑わいの形成 .....       | 13 頁 |
| 5 遵守事項 .....                | 14 頁 |
| << 別表 >> .....              | 15 頁 |
| 第5 貸付条件（主な契約内容等） .....      | 19 頁 |
| 1 貸付の方法 .....               | 19 頁 |
| 2 賃料 .....                  | 19 頁 |
| 3 主な契約内容 .....              | 19 頁 |

|     |                      |      |
|-----|----------------------|------|
| 4   | 定期建物賃貸借権に関する登記 ..... | 21 頁 |
| 5   | その他 .....            | 21 頁 |
| 第6  | 事業予定者の決定 .....       | 22 頁 |
| 1   | 事業予定者の決定 .....       | 22 頁 |
| 2   | ヒアリングの実施 .....       | 23 頁 |
| 3   | 事業予定者等の決定結果の通知 ..... | 23 頁 |
| 4   | 提案概要、審査結果の公表 .....   | 23 頁 |
| 5   | 事業予定者の取消し .....      | 23 頁 |
| 第7  | 基本計画の協議 .....        | 24 頁 |
| 1   | 基本計画の策定 .....        | 24 頁 |
| 2   | スケジュール .....         | 24 頁 |
| 3   | 費用負担 .....           | 24 頁 |
| 第8  | 設計協議 .....           | 25 頁 |
| 1   | 設計協議について .....       | 25 頁 |
| 2   | スケジュール .....         | 25 頁 |
| 3   | 費用負担 .....           | 25 頁 |
| 第9  | 予約契約の締結 .....        | 26 頁 |
| 1   | 予約契約の締結 .....        | 26 頁 |
| 2   | 費用負担 .....           | 26 頁 |
| 3   | 予約契約の解除 .....        | 26 頁 |
| 第10 | 定期建物賃貸借契約の締結 .....   | 27 頁 |
| 1   | 定期建物賃貸借契約の締結 .....   | 27 頁 |
| 2   | 費用負担等 .....          | 27 頁 |
| 3   | 着工時期等 .....          | 27 頁 |
| 第11 | 現地案内 .....           | 27 頁 |

■ 別添図1

はじめに

横浜市営地下鉄の新羽車両基地が位置する新横浜都心は、横浜市の都市計画マスタープランで多様な機能集積を図るエリアと位置付けられており、国の業務核都市基本構想、横浜市の企業立地促進条例における企業立地等促進特定地域等に指定されています。

新横浜都心は、新幹線などによる広域交通ターミナルとしての利便性を生かし、業務・商業等多様で広域的な機能集積を図るとともに、総合的な機能を備えていく地域であり、今後さらなる成長が期待されています。

その中心である新横浜駅は、市営地下鉄のほか、東海道新幹線、JR 横浜線、さらに、平成 31 年開通予定の神奈川東部方面線の駅が設置され、ターミナル駅として更なるポテンシャルアップが図られます。新羽車両基地はこの新横浜駅から市営地下鉄で 1 駅の北新横浜駅から至近の距離に立地しています。

また、新羽車両基地に近接して、平成 28 年度に開通する横浜環状道路北線の新横浜出入口が設置されますが、これにより、首都高速横浜羽田線及び第 3 京浜に直結いたします。さらに、平成 33 年度には横浜環状道路北西線が開通し、東名高速道路とも接続することで、道路網のポテンシャルが飛躍的に向上する予定です。なお、鶴見川の新羽橋から新横浜大橋間には、鶴見川を横断する橋梁新設の構想もあります。

今回、この立地特性を活かしながら地域社会に貢献する、新羽車両基地の有効活用についての事業提案を募集いたします。



## 第1 開発事業者募集の概要

- ・新羽車両基地有効活用について、開発事業者（以下「事業者」という。）を公募します。
- ・開発を希望する企業又は企業グループは、開発構想の「提案」を行ってください。横浜市交通局（以下「交通局」という。）は、これらの提案内容等を審査し、事業予定者を決定の上、関連手続を行います。（この要項において企業とは、株式会社等の各種会社のほか、学校法人等の各種法人を含みます。）
- ・事業予定者は、交通局に速やかに基本計画協議書を提出のうえ、事業予定者決定の翌日から6か月以内に予約契約を締結し事業者となります。
- ・事業者は、交通局と基本計画協議及び設計協議を行い、事業予定者決定の翌日から1年以内に基本計画協議及び設計協議を完了し、交通局と基本計画協定及び原則として定期建物賃貸借契約を締結します。

### 1 主催者

当該事業者募集は、新羽車両基地の土地及び建物所有者である交通局が主催します。事務局は、交通局事業開発課とします。

### 2 募集対象（貸付物件）及び貸付方法

#### （1）募集対象（貸付物件）

募集対象（貸付物件）は、新羽車両基地のうち、1階高架下部分、3階（屋上）部分及び西側・東側スロープ部分の全体（41,708.56㎡）とし、これらを一括で利用する提案を募集します。ただし、西側スロープ部分については、利用しない提案も可とします。（「第4 開発条件」及び「別添図1」参照）

| 新羽車両基地の所在                      | 横浜市港北区北新横浜一丁目12番地1        |       |
|--------------------------------|---------------------------|-------|
| 募集対象（貸付物件）                     | 貸付面積（㎡）                   | 上載荷重  |
| 1階高架下部分<br>（※1階部分柱除外面積（実有効面積）） | 18,648.74<br>（※18,108.33） | 資料集参照 |
| 3階（屋上）部分                       | 20,476.24                 |       |
| 西側スロープ部分                       | 1,279.07                  |       |
| 東側スロープ部分                       | 1,304.51                  |       |
| 合 計                            | 41,708.56                 |       |

※基地南側の範囲Bについては、希望があれば車両等の通行が可能です。

（「別添図1」参照）

#### <参考>新羽車両基地の概要

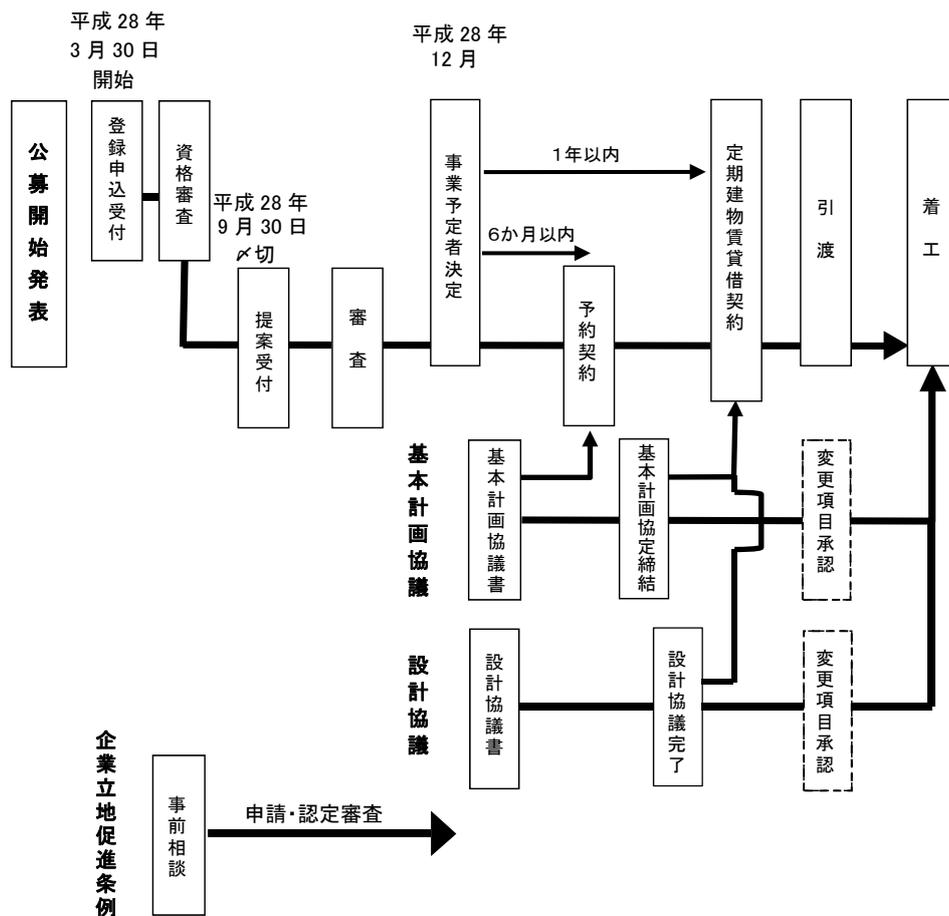
- ・所 在 横浜市港北区北新横浜一丁目12番地1
- ・基地全体面積 67,435.97㎡（実測値）
- ・既存構造形式 主に鉄筋コンクリート造 地上3階建  
（一部鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造）

- ・用途地域等 準工業地域、建ぺい率：60%、容積率：200%  
第5種高度地区  
(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。  
(2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下としなければならない。
- ・しゅん工 平成8年

(2) 貸付方法

貸付契約は、原則として定期建物賃貸借契約とします（ただし、提案内容によって変更となる場合があります。）。（「第5 貸付条件」及び「第6 事業予定者の決定」参照）  
 ア 「事業・運営計画」や「提案賃料」等を評価項目とします。  
 イ 貸付期間は、30年以下とし、希望する貸付期間を提案していただき、交通局と協議のうえ、貸付期間を決定します。なお、貸付期間には、準備・撤去期間を含むものとします。

3 手順



4 スケジュール

- ・ 登録 受付：平成28年3月30日（水）～平成28年9月7日（水）
- ・ 提案 受付：登録～平成28年9月30日（金）

- ・ 審 査：平成 28 年 10 月～12 月
  - ・ 事 業 予 定 者 の 決 定：平成 28 年 12 月
  - ・ 予 約 契 約：事業予定者決定の翌日から 6 か月以内
  - ・ 定 期 建 物 賃 貸 借 契 約：事業予定者決定の翌日から 1 年以内
- ※ 日程は都合により変更される場合があります。

5 各種申込書、質疑書、契約書（標準例）等

登録申込書、提案申込書、質疑書及び契約書（標準例）等については、別添「申込書類・契約書等標準例」を参照してください。

6 使用言語及び単位

当該事業者募集に関する提出書類、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。

7 追加情報等

今回の公募について、この要項以外の追加情報等がある場合には、横浜市交通局資産活用ポータルサイト (<http://yokohamakotsu-shisan.jp/index.html>) に掲載します。

## 第2 登録

### 1 登録者の資格

登録者は、次に掲げる資格基準を満たす「企業」又は代表企業及びその他の構成企業（以下「構成企業」という。）からなる「企業グループ」とします。

#### (1) 資格基準

企業単独で登録を申し込む場合は、次の全ての資格基準を満たす必要があります。

企業グループで登録を申し込む場合は、③、④の資格基準については代表企業が満たせば足りるものとし、それ以外については代表企業及び構成企業が満たす必要があります。

- ① 本公募の趣旨・目的に沿った開発構想を有する者であること。
- ② この要項のほか、関係法令を遵守できる者であること。
- ③ 開発事業の主体となり、原則として定期建物賃貸借契約を行う者であること。
- ④ 賃料等のほか、提案する事業の実施に必要な経費を確実に支払う資力・信用力を有する者であること。
- ⑤ 次号に定める「登録制限」に該当しない者であること。

#### (2) 登録制限

次のいずれかに該当する場合は、登録を認めないこととします。

- ア 地方自治法施行令第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）
- イ 「横浜市一般競争参加停止及び指名停止等措置要綱」に基づく一般競争参加停止及び指名停止措置を受けている者
- ウ 経営不振の状態（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
- エ 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
- オ 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。）

カ 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

キ 国税及び地方税を滞納している者

※ 提出された登録申込書類は、登録資格の判断のための調査・照会資料として使用します。

### (3) S P C設立による事業計画

登録者がS P C<sup>【\*】</sup>を設立して開発事業を行うことを予定している場合は、次の事項を基本としてください。（S P C以外の新法人設立を予定している場合もこれに準じます。）

- ① 登録申込書に、S P Cを設立して開発事業を行うことを記載すること。
- ② 提案の提出書類として、S P Cのエクイティ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）業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたS P C設立の事業実施計画書を提出すること。
- ③ S P Cは定期建物賃貸借契約締結前までに設立し、同契約の相手方となること。
- ④ 登録者（企業グループの場合は代表企業又は構成企業）は、S P Cのエクイティ出資者になり、AM又はPM業務等を担うこと。

なお、交通局が必要と認めた場合は、提案内容の実現性、継続性を確実にしていくため、登録者（企業グループの場合には代表企業又は構成企業）にエクイティの最大出資者となることや、「第5-3（5）」に定める指定期日から5年が経過するまでの間又は、貸付期間の継続出資を求めるほか、基本計画協議の中で、金融機関からのS P C融資に際しての関心表明書（L O I）等の提出を求めることがあります。

【\*】「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及びその他の特別目的会社

## 2 登録手続

### (1) 受付等

平成28年3月30日（水）から平成28年9月7日（水）までの間、登録を受け付けます。

登録を希望する方は、必要書類を提出する1週間前までに交通局事業開発課まで相談してください。（登録内容に不備がある場合は、登録を受け付けない場合があります。）

受付時間は、土曜日、日曜日及び祝日を除く9時～12時及び13時～16時とします。

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、事前に電話連絡の上、交通局事業開発課まで持参してください。

<受付窓口>

横浜市西区花咲町6丁目145番地 横浜花咲ビル7階

横浜市交通局事業開発課

電話 045（326）3836

## (2) 提出書類

次の提出書類を2部（1部原本、1部写し）提出してください。

- ① 登録申込書（発行後3か月以内の印鑑証明書を添付のこと。）  
企業グループの場合は代表企業を1社選定し、申込書の所定欄に明記してください。
  - ② 定款
  - ③ 商業登記簿謄本
  - ④ 最近期3か年分の貸借対照表、損益計算書、株主等資本変動計算書
  - ⑤ 会社案内書
  - ⑥ 最近期の有価証券報告書（上場企業のみ）
  - ⑦ 過去10年間程度の開発事業等実績書（書式自由）
  - ⑧ 役員等氏名一覧表（氏名の読みガナ、性別、住所及び生年月日も記載）
  - ⑨ 納税証明書
    - ア 法人税、消費税及び地方消費税
      - ・ 納税証明書「その1」（最近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書）
    - イ 法人市民税
      - ・ 納税証明書（最近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額）
- ※ ①の詳細については、別添「申込書類・契約書等標準例」1頁の「登録申込書記載要領」を参照してください。

※ 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。

企業グループが申し込む場合は、代表企業及び構成企業とも提出してください。

また、上記書類に該当するものが存在しないなどの場合は、代替書類の提出について交通局事業開発課と協議をしてください。

### 3 登録者の変更について

企業グループの場合、代表企業及び構成企業の変更は、原則として認めません。ただし、交通局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。

### 4 資格審査及び結果通知

登録申込者は、資格審査を経て、登録されます。

資格審査の結果については、速やかに、交通局事業開発課から登録申込者（企業グループの場合は代表企業）に連絡します。

### 5 登録者の取消し

次に掲げる事項に該当する場合は、登録を取り消します。この場合、登録を取り消された者の応募した提案は無効にします。

- (1) 1で定める資格基準を満たさなくなった場合
- (2) 申込内容に虚偽の記載や重大な変更等があった場合

## 6 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、交通局事業開発課へ持参してください。

## 7 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。

### (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) 登録料

無料です。

### (4) ヒアリング

必要に応じて、登録申込者又は登録者に対し、登録申込書の内容について説明を求めることがあります。

### 第3 提案募集

#### 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、提案をする前に交通局事業開発課と協議してください。

#### 2 応募手続

##### (1) 受付等

登録から平成28年9月30日(金)までの間、提案を受け付けます。

受付時間は、土曜日、日曜日及び祝日を除く9時～12時及び13時～16時とします。

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、事前に電話連絡の上、交通局事業開発課まで持参してください。

＜受付窓口＞

横浜市西区花咲町6丁目145番地 横浜花咲ビル7階

横浜市交通局事業開発課

電話 045(326)3836

##### (2) 提出書類

次の書類について、①、⑤は1部、②、③、④は各10部提出してください。(複数の提案は不可)

① 提案申込書(発行後3か月以内の印鑑証明書を添付のこと。)

② 事業・運営計画

(提案趣旨、事業概要、開発コンセプト、テナント誘致計画、資金計画・収支計画、開発スケジュール、周辺交通計画)

③ 施設計画

(計画概要、敷地利用計画図、建築計画図、イメージパース、周辺地域に対する配慮、鉄道事業及び既存施設への配慮、店舗等施設の管理方法及び営業時間)

④ 地域貢献に関する取組事項

⑤ 賃料申請書

※1 詳細については、別添「申込書類・契約書等標準例」7頁の「応募書類作成要領」を参照してください。

※2 登録申込みの際に提出した書類等に変更等があった場合は、①～⑤に加えて、最新のを2部(1部原本、1部写し)提出してください。

※3 SPC等を設立予定の場合は、①～⑤に加え、全体のスキーム等を示した事業実施計画書を10部提出してください。

※ 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 質疑及び回答

この要項に関する質疑及び回答は、次により行います。

#### (1) 質疑の方法及び受付

質疑がある場合は、別添「申込書類・契約書等標準例」にある質疑書の様式により、所定の件名を付し、交通局事業開発課に電子メールで送付してください。

メール件名：【質疑書】「新羽車両基地有効活用の質問」＋「会社名」

質疑書送付先：交通局事業開発課

電子メールアドレス：kt-jigyokaihatsu@city.yokohama.jp

質疑書受付期間は、平成28年3月30日（水）～平成28年9月7日（水）16時までとします。

#### (2) 回答

質疑書の受領後2週間以内に電子メールで回答いたします。また横浜市交通局資産活用ポータルサイト (<http://yokohamakotsu-shisan.jp/index.html>) に掲載いたします。

### 4 企業立地支援制度に係る問合せについて

「横浜市企業立地等促進特定地域における支援措置に関する条例（企業立地促進条例）」等の企業立地支援制度の申請を予定している応募者は、提案の前に条例等の内容についてお問い合わせください。

企業立地促進条例については、申請期限や適用要件がありますので、応募者において申請を検討している場合には、適用の可否などあらかじめ必要な協議を所管部署に行ってください。

なお、その他の企業立地支援制度についても、応募者において申請を検討している場合には、適用の可否などあらかじめ必要な協議を所管部署と行ってください。

#### ※ 「企業立地支援制度」の問合せ先

経済局誘致推進課 電話045（671）2595

企業立地支援制度に関する情報はこちらから

<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/yuchi>

### 5 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、事業予定者及び「第6-1（2）イ」に定める次点事業予定者に決定した際には、その名称を公表します。

#### (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) 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、交通局は、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ます。

(4) 費用の負担

この募集に関して、応募書類の作成等に要する費用は、応募者の負担とします。

なお、応募については、無料です。

(5) ヒアリングの実施

応募書類について、追加書類の提出を求め、又はヒアリングを実施することがあります。

## 第4 開発条件

新羽車両基地有効活用の施設計画を行う際には、建築基準法、消防法及び横浜市条例等の関係法令を遵守してください。また、鉄道事業法による制限を受ける場合もあります。  
なお、関係法令等の諸規制については、提案時を前提とします。

### 1 募集物件の概要

15頁の《別表》を参照してください。

### 2 開発規模

原則として、2頁の 2（1）募集対象の範囲内を一括で活用する事として提案してください。（募集対象の詳細は別添図1参照。）ただし、西側スロープ部分については、利用しない提案も可とします。

- ※ 別添図1の建物平面図と2頁の 2（1）募集対象により範囲を確認してください。
- ※ 地積測量図(写)等は、登録・提案期間中、交通局事業開発課で閲覧ができます。

### 3 利用計画

周辺環境を踏まえた利用計画としてください。

#### （1）建物用途

準工業地域内に建築することができるもので、周辺環境と調和したものとし、文化、スポーツ、商業、業務施設等広く提案を募集します。

※ 「文化」は、ホール、劇場、博物館、観覧場等を含みます。

「商業」は、物販、飲食等を含みます。

「業務」は、本社機能、研究施設、研修施設、営業拠点、学校等を含みます。

#### （2）建物計画

周辺環境との調和や街のにぎわいの演出に配慮した建物意匠、色とし、配置についても十分検討した建物計画としてください。

また、募集対象範囲で西側道路に接道している部分は、にぎわいがにじみ出すような開放的なデザインとなるよう配慮してください。

#### （3）関係法令に関わらず不可とする建物用途（事業内容）

ア 次の事業、営業の形態は申込みできません。

（ア）住宅等の居住系施設は認められません。

（イ）建築基準法 別表第2の「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。」に定める用途。

（ウ）その他交通局が不相当であると認める事業、営業形態

イ 次の行為を行う使用はできません。

- (ア) 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5項に規定する指定暴力団等の活動の用に供すること
- (イ) 社会的な非難を受けるおそれがあること
- (ウ) 法令に不適合となるもの
- (エ) 鉄道施設等の安全に支障をきたす利用（危険物の取扱い等）
- (オ) その他、交通局が不適當であると認める行為

#### (4) 交通処理

周辺交通（車両及び歩行者）への影響に配慮した交通処理計画とし、適正に駐車場（観光バス等の大型車の利用がある場合はそれも含む。）及び駐輪場（自転車・バイク）を配置してください。

募集対象範囲への車両及び歩行者の出入りは、周辺道路に交通混乱を起こさないように計画するとともに、交通管理者（神奈川県警）及び道路管理者（横浜市）と協議を行ってください。

#### (5) 緑化計画

緑化の確保について積極的に検討してください。また緑化の検討に際しては、横浜市で制定している「緑の環境をつくり育てる条例」を十分に考慮して下さい。

【建築行為に伴う緑化協議について（横浜市 環境創造局）】

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kankyo/area-green/ryokukakyougi/>

#### (6) 地球温暖化対策

横浜市地球温暖化対策実行計画（平成26年3月改定）に基づき、省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの導入、その他地球温暖化対策に資する新技術の導入など、一定の地球温暖化対策に資する取組を積極的に図ってください。

【横浜市地球温暖化対策実行計画（平成26年3月改定）】

<http://www.city.yokohama.lg.jp/ondan/plan/#tag1>

#### 4 地域への貢献や賑わいの形成

今回の有効活用に当たっては、地域の方々にご利用いただける施設の設置、地域の方々に貢献する取り組み、地域企業との連携による「地域経済への貢献」、「賑わいの形成につながる事業計画」等を、積極的に提案してください。

地域貢献のイメージ例（地域の方などのご意見をまとめたものです）

- ・ 地域住民が集える又は憩えるスペース、広場、施設等があるといい。
- ・ 災害の際などに地域住民を支援できる施設（防災備蓄庫など）や取組みがあるといい。
- ・ スポーツなど、子どもが楽しめるような広場、施設があるといい。
- ・ 賑わいのある施設が立地してほしい。

## 5 遵守事項

関連法令等を遵守してください。

これらの遵守に当たり、「第7 基本計画の協議」に定めるところにより、事業者と交通局で「基本計画協定」を締結します。また、「第8 設計協議」において、交通局と協議した内容についても遵守して下さい。

《 別 表 》

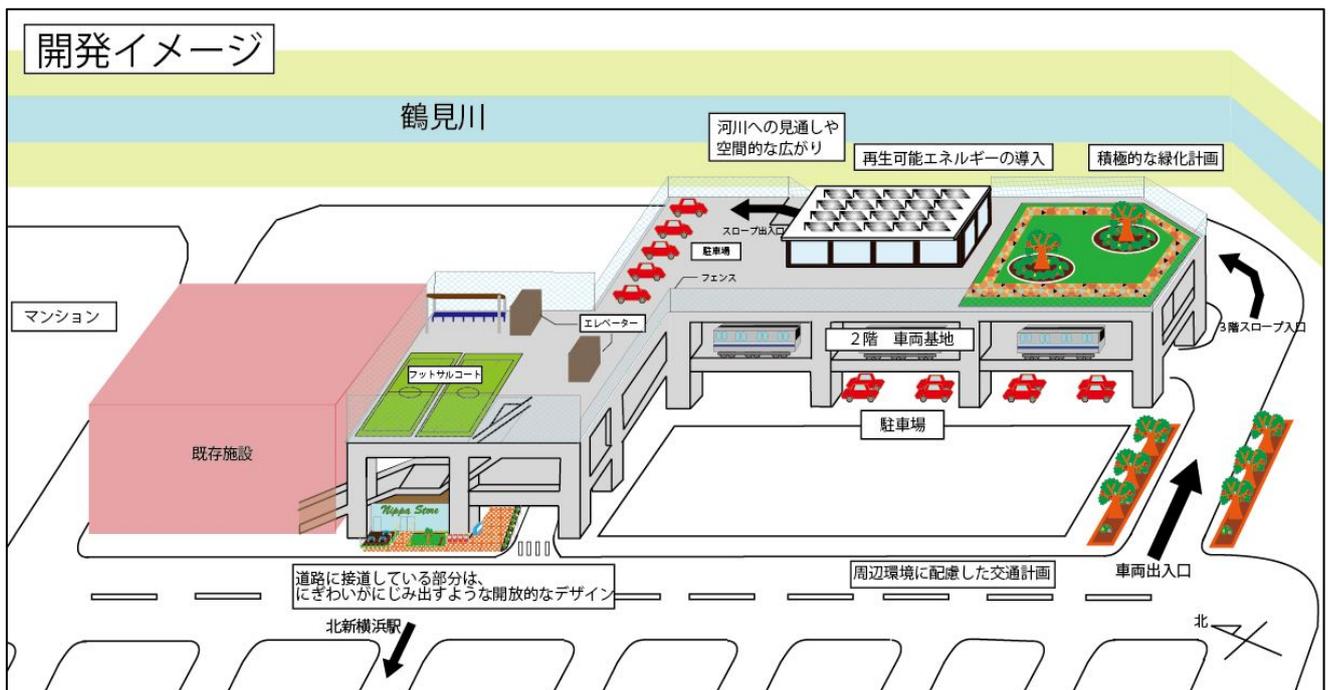
| 事 項       | 内 容  |  |
|-----------|--|--|
| 所 在       | 横浜市港北区北新横浜一丁目 12 番地 1  |  |
| 基地全体の敷地面積 | 67,435.97㎡ (実測値)   |  |
| 貸付面積      | 1階高架下部分 18,648.74㎡<br>3階(屋上)部分 20,476.24㎡<br>西側スロープ部分 1,279.07㎡<br>東側スロープ部分 1,304.51㎡<br>合 計 41,708.56㎡      |  |
| 都市計画等     | 用途地域   | 準工業地域  |
|           | 建ぺい率   | 60%  |
|           | 容積率  | 200%   |
|           | 最高高さ   | 20m  |
|           | 高度地区   | 第5種高度地区  |
|           | 防火・準防火地域   | 準防火地域  |
|           | 緑化率  | 「緑の環境をつくり育てる条例」でご確認ください。   |
|           | 地区計画   | なし<br>(新横浜長島地区 地区計画エリアに隣接)   |
| その他       | その他の規制については、<br><a href="http://www.city.yokohama.lg.jp">http://www.city.yokohama.lg.jp</a> 「i-マップ」でご確認ください。 |  |
| 土地区画整理事業  | なし<br>(新横浜長島地区土地区画整理事業地区に隣接)   |  |
| 基盤施設等     | 接続道路   | 西側 道路幅員約16m(法第42条第1項第1号道路)<br>(車道幅員約9m)<br>※ 上記幅員は概算数値のため、現況優先とします。  |
|           | 公共設備   | 電気、水道及びガス等の公共設備については、原則既存施設とは別引込みとしてください。ただし、関係機関との協議の結果、別引込みを行えないと判断された場合は、現引込みから分岐する協議に応じます。その場合の設計、工事及び維持管理にかかる費用は事業者負担とします。  |
| 地盤条件等     | 造成地盤高さ(平均地盤面)  | T. P. (東京湾平均海面) + 4.404 m (新羽車両基地しゅん工当時)<br><ul style="list-style-type: none"> <li>詳細は事業者の負担で調査してください。</li> <li>周辺道路の地盤高については、公共下水道台帳図において参照することができます。<br/>横浜市公共下水道台帳図<br/><a href="http://www.city.yokohama.lg.jp">http://www.city.yokohama.lg.jp</a> 「だいちゃんマップ」</li> </ul> |
|           | 支持地盤   | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の負担で調査してください。</li> </ul> なお、資料集に地質縦断図があります。  |

|                |   |
|----------------|---|
| <p>引渡し時の状況</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 引渡しは現状有姿とします。</li> <li>・ 1階募集対象範囲のうち道路と接する部分にはフェンス及び鋼板が設置されています。</li> <li>・ 1階募集対象範囲に鉄道建設残土（高さ約2m）が敷き詰められています。土壤汚染調査は実施していません。なお、この土については交通局との協議により事業者負担において撤去可能です。</li> <li>・ 募集対象範囲の一部は、公募開始時点において駐車場敷地として貸付中ですが、原則として、契約締結時までには貸付を終了させます。</li> </ul>  |
| <p>計画上の留意点</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画にあたっては、既存施設への影響が最小限になるよう留意してください。</li> <li>・ 当該建物2階は車両基地となっておりますので、鉄道の運行や設備等に支障をきたさぬよう、計画内容や工事の施工方法、作業時間等に制約が出る場合がございます。詳細については、設計協議の中で協議してください。</li> <li>・ 3階（屋上）部分の外周には、フェンスや壁等の設置がありません。フェンスや壁等を設置する場合は、事業者負担となります。</li> <li>・ 縦穴開口部に1階と3階（屋上）をつなぐ階段及びエレベーターを設置する場合は、事業者負担となります。また、2階車両基地部分への出入りは出来ません。</li> <li>・ 募集対象範囲と交通局管理範囲との境界には、人等の出入りが出来ない様に事業者負担にてフェンス等を設置し区画を行ってください。（一部交通局でフェンスを設置している場所を除く）<br/>また、2階部分のスロープと既存施設との境界は、人等の出入りが出来ない様に事業者負担にて耐火壁等を設置し区画を行ってください。（防火対象物を分けるために耐火壁等の処置が必要になります。）</li> <li>・ 上載荷重の制限については、資料集をご確認ください。</li> <li>・ 1階高架下の利用にあたっては、土木躯体（柱・天井）の点検が可能な建物計画としてください。</li> <li>・ 募集対象範囲の排水設備の切り回しが必要な場合は、事業者負担で行ってください。</li> <li>・ 既存施設の機器等のメンテナンスの為、3階既存事務所へ車両の通行が必要となる場合があります。そのため、車両が通行できる経路を確保し、通行に協力してください。経路上に車両通行の支障となるものは設置出来ません。</li> </ul> |

|                  |  |
|------------------|--|
| <p>消防法上の留意点</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存施設と事業者が設置する施設は、「消防法施行令 第8条」に定める区画により、別の防火対象物となるよう計画してください。（詳細については、本市消防局と協議してください。）</li> <li>・ 事業者の計画内容により、消防設備等の付加設備（総合操作盤、防災センター等）の設置が必要になった場合の費用は事業者負担となります。また、防災センター等の設置が必要になった場合は、募集対象範囲内に設置し、管理・運営等も事業者負担で行ってください。</li> <li>・ 消防設備について、既存施設との連動等が必要になった場合、設計、施工、保守及び維持管理等の費用は事業者負担となります。施工方法等の詳細については、設計協議の中で協議してください。</li> </ul>   |
| <p>鉄道事業への協力等</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者は、交通局が1階高架下に設置されている鉄道高架橋脚部、及びその上方に設置されている鉄道高架施設を使用して行う横浜市高速鉄道事業の円滑な実施に協力するものとします。</li> <li>・ 交通局及び交通局が指定した業者が、1階高架下に設置されている鉄道高架橋脚部及びその上方に設置されている鉄道高架施設の点検又は保守作業のために、募集対象範囲内の建物及びその他の工作物等への立入りの必要が生じた場合は、事業者はこの立入り作業に協力するものとします。</li> <li>・ 本物件について、事業者の行為に起因するものにより、工事又は改修等の必要があると交通局が判断した場合には、それらに要する費用等は事業者負担とします。</li> <li>・ 事業者が設置した建物その他の工作物等が、鉄道事業上の工事（耐震補強工事及び基地拡張工事を含む）、改修又は点検等の実施に支障になると交通局が判断した場合、事業者は、交通局の指示に基づき、事業者の費用負担において、それらを速やかに移設又は撤去等の協力をするものとします。</li> <li>・ 当該施設は市営地下鉄の車両基地のため、日々の車両通行、保守作業及び保守車両通行等により昼夜を問わず振動や騒音等が発生します。また、鉄道事業上の工事（耐震補強工事及び基地拡張工事を含む）、改修若しくは点検等を行う際にも振動や騒音等が発生します。当該振動・騒音等についてご理解いただくと共に営業補償等は出来ませんのでご了承ください。</li> </ul> |

その他

- ・ 設計協議については、「第8 設計協議について」を参照してください。
- ・ 3階（屋上）の範囲Aについては、将来範囲Cにて行う工事（詳細未定）に支障のないように、募集対象範囲外としておりますが、交通局が必要とする場合に設置物等を撤去することを条件に暫定的に活用できる場合もありますのでご相談ください。また、活用する場合、有償となります。
- ・ 1階の範囲Aには、防火水槽があります。防火水槽の機能を損ねない利用方法であれば、活用出来る場合もありますので、ご相談ください。また、活用する場合、有償となります。
- ・ 範囲B（別添図1参照）については、募集対象範囲外となりますが、希望があれば車両等の通行が可能です。  
車両通行等の為に募集対象範囲外の工事等を提案する場合は、開発計画として記載してください。その場合の設計、工事及び維持管理費用は事業者負担となります。  
なお、この範囲Bの地下の一部に高速横浜環状道路北線の構造物があります。  
また、この範囲Bについては、事業予定者決定後においても交通局発注の工事が行われている予定です。
- ・ 新羽車両基地の南西側に新羽雨水調整池及び雨水滞水池があります。そこから、東側の鶴見川対岸の下水施設に向けた流出管が新羽車両基地の地中に通っています。（資料集参照）
- ・ 新羽車両基地は、イベント（公開訓練、お客様感謝祭など）開催時等に振動や騒音等が発生しますのでご了承ください。



## 第5 貸付条件（主な契約内容等）

### 1 貸付の方法

#### （1）契約

契約は、原則として借地借家法（平成3年法律第90号）第38条の規定に基づく定期建物賃貸借契約とします（ただし、提案内容によって変更となる場合があります。）。

#### （2）貸付期間

貸付期間は、30年以下とし、希望する貸付期間を提案していただき、交通局と協議の上、貸付期間を決定します。なお、貸付期間には、準備・撤去期間を含むものとします。

### 2 賃料

#### （1）最低賃料

|                              | 賃料（円／㎡・月） | 左記賃料算定上の前提                        |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| 貸付対象範囲<br>全体<br>(41,708.56㎡) | 115       | 貸付期間：30年間<br>契約保証金として月額支払賃料の12か月分 |

※この価格は、平成28年3月1日時点です。

#### （2）賃料の申請

事業提案者は、提案時に、別添「申込書類・契約書等標準例」の「月額賃料申請書」により賃料（消費税及び地方消費税別）を2（1）記載の最低賃料以上の金額で申請いただきます。原則として記載いただいた申請金額が月額賃料となります。なお、賃料には別途消費税及び地方消費税がかかります。

また、賃料は、社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情に沿わなくなったときは、原則として3年ごとに交通局の判断で適正な額に改定する場合があります。

### 3 主な契約内容

以下、契約内容の概要を掲載しておりますが、詳細については、別添「申込書類・契約書等標準例」に掲載されている「定期建物賃貸借契約に関する予約契約書（標準例）」及び「定期建物賃貸借契約に関する合意書《標準例》」を必ずご確認ください。

#### （1）賃料

賃料については、2（2）の記載のとおり

#### （2）契約保証金

契約保証金は、月額賃料の12か月分とし、定期建物賃貸借契約締結と同時に納付するものとします。契約保証金は、定期建物賃貸借契約の満了及び契約の解除があったときに、原状回復を交通局が確認した後、借受人の請求に基づき利子を付さずに返還します。ただし、借受人に未納の貸付料、損害賠償金、その他債務金があるときは、これらを控除した額を返還するものとします。

また、賃料を改定した場合、契約保証金の追加納付が必要となります。

なお、予約契約締結の際には、予約金として契約保証金相当額（月額賃料の12か月分）を予約契約締結と同時に納付するものとします。この予約金は、定期建物賃貸借契約締結時の契約保証金に充当するものとします。ただし、予約契約が解除された場合、予約金は返還されません。

### （3）賃料納付方法

賃料の納付方法は、交通局が発行する納付書にて納付することとします。賃料納付方法については、1年度単位において、1年分の一括納付と、最大4回までの分割納付のいずれかを選択することができます。別添「申込書類・契約書等標準例」の「月額賃料申請書」の中で、希望の納付方法を申請してください。なお、賃料は賃貸借期間の初日より発生します。

### （4）用途及び転貸等の制限

原則として、貸付期間が満了するまでは、基本計画協定及び定期建物賃貸借契約で定めた用途の変更、交通局が認める以外の第三者への貸付物件の転貸又は本件賃借権の譲渡を禁止します。（交通局の書面による事前の承認を得た場合を除きます。）

その他、暴力団の事務所などの用途に供することの制限や、使用に当たっての制限等を定期建物賃貸借契約に定めます。詳細は、別添「申込書類・契約書等標準例」に掲載されている「定期建物賃貸借契約に関する合意書《標準例》」をご確認ください。

### （5）契約の解除

「第5-3（4）」に定める用途及び転貸等の制限に違反した場合など、各契約条項に違反した場合には、交通局は、定期建物賃貸借契約を解除することができます。

### （6）違約金

「第5-3（4）」に定める用途及び転貸等の制限に違反した場合には、賃料の120か月分に相当する金額を違約金として徴収します。

また、実地調査等への協力義務に違反した場合には、賃料の40か月分に相当する金額を違約金として徴収します。その他の違約金については、別添「申込書類・契約書等標準例」に掲載されている「定期建物賃貸借契約に関する合意書《標準例》」をご確認ください。

### （7）貸付物件の原状回復

定期建物賃貸借契約終了時又は契約の解除時には、自己の費用負担によって、貸付物件に設置した建物、その他工作物等を交通局が認めた場合を除き原則としてすべて撤去し、貸付物件を貸付開始時の状態で交通局に明け渡してください。

事業者による貸付物件の明渡しが遅延した場合には、損害賠償金が発生します。

### （8）かし担保

定期建物賃貸借契約締結後に、貸付物件に数量の不足その他隠れたかし（1階高架下

における土壌汚染及び残存地中障害物を含む。)があることを発見しても、賃料等の減免若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。

4 定期建物賃貸借権に関する登記

原則として定期建物賃貸借権に関する登記はできません。

5 その他

本件の貸付については、この要項に定めるもののほか、横浜市公有財産規則（昭和 39 年 3 月横浜市規則第 60 号）に準じるところ及び横浜市交通局公有財産規程（平成 14 年 10 月横浜市交通局規程第 9 号）に規定するところによります。

横浜市公有財産規則等の詳細については、下記 URL で確認することができます。

横浜市公有財産規則 ↓

<http://www.city.yokohama.lg.jp/ex/reiki/honbun/ag20205411.html>

横浜市交通局公有財産規程 ↓

<http://www.city.yokohama.lg.jp/ex/reiki/honbun/g2021266001.html>

## 第6 事業予定者の決定

### 1 事業予定者の決定

#### (1) 提案内容の評価

応募者の提案内容については、次の項目に基づき総合的に評価します。

| 項目        | 主な評価の視点  | 配点  |
|-----------|--|-----|
| 1 事業主体    | 応募者は、当該事業を実施するのに十分な資力、信用、経営状況及び事業実績を有しているか。  | 10  |
| 2 事業・運営計画 | (1) 事業計画は、市及び交通局施策等の方向と整合しているか。<br>(2) 事業スキーム、資金計画、テナント誘致、事業スケジュールなどの事業・運営計画の具体性、実現性が高く、当該事業が長期にわたり安定的に実施されていくのにふさわしい計画となっているか。<br>(3) 魅力を有した計画か、地区のイメージアップ、にぎわいの創出等が期待できるか。<br>(4) 周辺交通計画に配慮された計画となっているか。 | 35  |
| 3 施設計画    | (1) 施設計画は、建物デザインなど、周辺と調和した計画となっているか。<br>(2) 騒音対策など、周辺地域に配慮された計画となっているか。<br>(3) 鉄道事業及び既存施設への影響に配慮した適切な計画となっているか。<br>(4) 安全対策、防災対策など、施設管理に関する計画は適切か。   | 20  |
| 4 地域貢献    | 地域への貢献（地域の方々にご利用いただける施設の設置、地域の方々へ貢献する取り組み、地域企業との連携による地域経済への貢献の取り組み等）の取組は十分か。   | 10  |
| 5 提案賃料    | 提案賃料は魅力的か。   | 25  |
| 合計        |  | 100 |

#### (2) 事業予定者の決定

ア 応募書類に基づき、交通局が設置する事業者選定委員会での審査を経て、事業予定者を決定します。

なお、「事業予定者なし」とする場合があります。

イ 交通局は、事業予定者とともに「次点事業予定者」を決定する場合があります。事業予定者と契約に至らなかった場合は、「次点事業予定者」を繰り上げて事業予定者とします。

## 2 ヒアリングの実施

応募提案書類の提出後、追加書類の提出を求め、又はヒアリングを実施することがあります。

## 3 事業予定者等の決定結果の通知

交通局は、事業予定者及び次点事業予定者の決定結果について、応募者全員に文書で通知します。

## 4 提案概要、審査結果の公表

事業予定者及び次点事業予定者については、その名称（グループの場合は代表企業及び構成企業も含む。）を公表した上で、提案内容及び審査結果を公表します。

また、事業予定者及び次点事業予定者以外の応募者については、匿名で提案概要及び審査結果を公表します。

## 5 事業予定者の取消し

次のいずれかに該当するときは、事業予定者を取り消すことがあります。

- (1) 正当な理由もなく、指定する期日までに契約等の手続きに応じなかったとき。
- (2) 著しく社会的信用を損なう行為を行ったとき。
- (3) 本募集要項における登録資格に抵触している事実が判明したとき。
- (4) 「第7-2」に定める期間内に、事業予定者の責めに帰すべき事由により、基本計画協定が締結できない場合
- (5) 「第8-2」に定める期間内に、事業予定者の責めに帰すべき事由により、設計協議が完了できない場合

## 第7 基本計画の協議

### 1 基本計画の策定

事業予定者は、交通局と協議の上、基本計画を策定し、定期建物賃貸借契約締結までに交通局と基本計画協定を締結することとします。

基本計画は、事業提案に基づき、開発の基本方針、施設計画（建築計画、景観・デザイン、交通処理、緑化計画、地球温暖化対策等）、事業・運営計画、事業実施スケジュール等を定めたものです。策定に当たっては、交通局との協議に誠意を持って、かつ迅速に対応してください。

### 2 スケジュール

事業予定者は、交通局に速やかに基本計画協議書（事業計画の基本的事項、協議項目、課題等を整理したもの。）を提出し、事業予定者決定の翌日から6か月以内に、「第9」に定める予約契約を締結するものとします。

また、事業予定者決定の翌日から1年以内に、基本計画協定の締結を行い、「第10」に定める定期建物賃貸借契約を締結するものとします。

### 3 費用負担

この「基本計画の協議」に必要な書類の作成等に要する費用は、事業予定者（「第9-1」に定める予約契約を締結した事業者を含む。）の負担とします。

## 第8 設計協議

### 1 設計協議について

募集対象範囲内に建物その他の工作物等の設置、保守又は撤去等に係る工事を行う場合、事業者は、交通局に対して設計協議（設計協議書の提出）を行い、交通局の了承を得た上で、これらの工事を行うものとします。また、募集対象範囲外の工事が発生した場合も同様とします。

設計協議書には、工事概要、工事期間、施工業者等を記載し、設計図書（案内図、配置図、平面図、立面図、断面図、矩計図、鉄道施設との位置関係がわかる断面図、基礎詳細図、掘削等を行う場合の仮設図、施工計画書、工程表等）及び測量図、地質調査図等を添付していただきます。また、必要に応じて構造計算等の検討書を提出していただきます。

（事業者の計画内容により、既存建物の設計及び構造計算等の検討が必要になった場合は、事業者の負担とします。）

### 2 スケジュール

事業予定者決定後、速やかに設計協議書を提出し、事業予定者決定の翌日から1年以内に、設計協議を完了した上で、「第10」に定める契約を締結するものとします。

### 3 費用負担

この「設計協議」に必要な書類の作成等に要する費用は、事業予定者（「第9-1」に定める予約契約を締結した事業者を含む。）の負担とします。

## 第9 予約契約の締結

### 1 予約契約の締結

事業予定者は、事業予定者決定の翌日から6か月以内に、交通局と協議し、基本計画協議書を提出した上で、交通局と予約契約を締結するものとします。予約契約の締結をもって、事業予定者を事業者とします。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は、交通局は、事業予定者の決定を取り消すことがあります。

予約契約は、別添の「定期建物賃貸借契約に関する予約契約書《標準例》」)によるものとします。

予約契約締結時には、予約金として契約保証金相当額（月額賃料の12か月分）を予約契約締結と同時に納付するものとします。この予約金は、定期建物賃貸借契約締結時の契約保証金に充当するものとします。

なお、事業予定者決定の翌日から6か月以内に基本計画を策定の上、交通局と基本計画協定及び定期建物賃貸借契約を締結する場合は、予約契約を省略することができます。

### 2 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、事業予定者の負担とします。

### 3 予約契約の解除

交通局は、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建物賃貸借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、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、「第9-1」に定める予約金は返還しません。

## 第10 定期建物賃貸借契約の締結

### 1 定期建物賃貸借契約の締結

「第9-1」に定める予約契約を締結後、事業予定者決定の翌日から1年以内に、交通局と「第7」に定める基本計画協定締結及び「第8」に定める設計協議完了のうえ、原則として定期建物賃貸借契約を締結します（ただし、提案内容によって変更となる場合があります。）。

定期建物賃貸借契約は、別添の「定期建物賃貸借契約に関する合意書《標準例》」によるものとします。

当該事業者の事由により交通局の承認を得て、定期建物賃貸借契約締結の期限を延長する場合、交通局は遅延損害金の徴収をすることができるものとします。

また、定期建物賃貸借契約時には、契約保証金として月額賃料の12か月分を、定期建物賃貸借契約締結と同時に納付するものとします。ただし、予約契約締結時に予約金（契約保証金相当額）を納付した場合は、契約保証金に充当するものとします。

なお、定期建物賃貸借契約締結が都市計画法、建築基準法等の建築関係法令及び横浜市条例等の条件を満たしていることを意味するものではありません。

※ 予約契約を省略して、事業予定者決定の翌日から6か月以内に基本計画を策定の上、交通局と基本計画協定及び定期建物賃貸借契約書を締結する場合において、定期建物賃貸借契約は、「定期建物賃貸借契約に関する合意書《標準例》」を必要に応じて修正した内容によるものとします。

### 2 費用負担等

定期建物賃貸借契約の締結及び履行に関して必要な費用は、事業者の負担とします。

なお、定期建物賃貸借契約は、借地借家法第38条の規定に基づき公正証書により契約を締結します。

### 3 着工時期等

事業者は、定期建物賃貸借契約締結後、基本計画協定及び設計協議の内容に基づき、建設工事に着手してください。

## 第11 現地案内

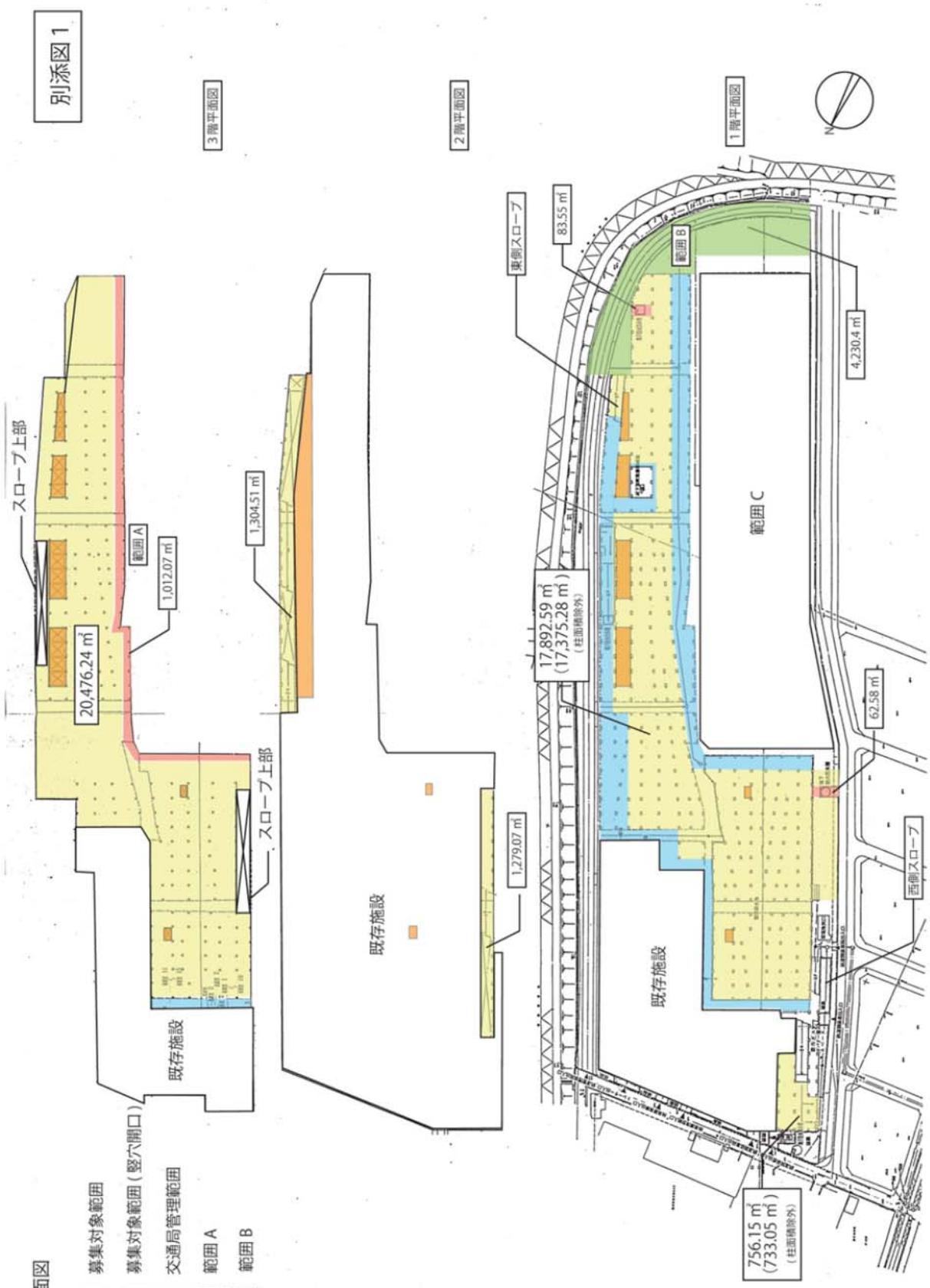
現地見学を希望される場合の手続きについては、横浜市交通局資産活用ポータルサイトを参照ください。

<横浜市交通局資産活用ポータルサイト>

<http://yokohamakotsu-shisan.jp/index.html>

用途別平面図

- 募集対象範囲
- 募集対象範囲 ( 竪穴開口 )
- 交通局管理範囲
- 範囲 A
- 範囲 B



別添図 1

問合せ窓口

横浜市交通局営業推進本部事業開発課

〒220-0022 横浜市西区花咲町6-145

横浜花咲ビル7階

TEL 045 (326) 3836

FAX 045 (322) 3911