

横浜市現市庁舎街区活用事業に関する サウンディング型市場調査実施要領

横浜市は、市庁舎移転（平成 32 年 6 月）を契機とした関内駅周辺地区の新たなまちづくりを進めていくため、平成 29 年 3 月に「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」を策定しました。

現在、この実施方針に沿って、平成 31 年 1 月の現市庁舎街区活用事業の事業者公募に向けて、公募条件等の検討を行っていますが、今回、民間事業者の方々との意見交換を通じて事業性を確認したいと考えていますので、率直なご意見・ご提案をお願いいたします。

■ 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 30 年 10 月 23 日（火）～10 月 29 日（月）で 1 時間程度
（申込後、個別に調整します。）
- ・市役所会議室（関内駅周辺）

<対象者>

- ・事業の構成員となる意向を有する法人又は法人のグループ

<対話の内容>

- ・次ページ以降参照

■ 対話参加の申込 及び 対話資料の提出（対話への参加条件）

別紙「エントリーシート」に必要な事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記申込先へご提出ください。件名は【対話参加申込】としてください。

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 30 年 10 月 12 日（金）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

■ 現市庁舎建物の現況に関する資料貸出

現市庁舎街区の活用を検討する際に必要な場合は、現市庁舎建物の現況に関する資料をDVDにて貸出を行っています。貸出を希望される際は、下記申込先へ、事前予約をお願いします。

<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

※資料は、平成 30 年 3 月より貸出を行っています。

1 対話の基本事項

横浜市では、平成 31 年 1 月の現市庁舎街区活用事業の事業者公募に向けて、公募条件等の検討を行っており、この実施要領にお示しする内容は、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。

この実施要領の公表と同時に、「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック（案）」（以下、「エリアコンセプトブック」という。）を公表し、市民意見募集を行っておりますので、参考にしてください。

[URL]

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/ikenbosyuu2018.html>

■ 公募土地の情報

項目	
所在地	横浜市中区港町 1 丁目 1 番地ほか
敷地面積	約 16,400 m ²
都市計画による制限	用途地域：商業地域 容積率：800% 高度地区（最高限）：第 7 種高度地区
その他	中央地区駐車場整備地区 特別用途地区：横浜都心機能誘導地区（業務・商業専用地区） 景観計画・都市景観協議地区（関内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 マッピー（まちづくり地図情報）

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

■ 現市庁舎建物の情報

	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 ²	2,740.21 m ²	昭和 34 年
②市会 1 号棟	SRC 造	地上 4 階・地下 1 階	5,821.59 m ²	1,598.61 m ²	昭和 34 年
③市会 2 号棟	RC 造	地上 3 階	606.40 m ²	278.29 m ²	昭和 53 年
④市会 3 号棟	RC 造	地上 2 階	1,027.54 m ²	562.24 m ²	昭和 41 年
⑤中庭棟	S 造	地上 1 階・地下 1 階	1,820.30 m ²	664.34 m ²	平成 21 年

2 公募条件（たたき台）

公募条件（たたき台）は、現時点での横浜市の考えであり、今後、事業者の皆様との対話などを通じて、整理していきたいと考えています。

（1）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

横浜市では、平成 32 年 6 月の市庁舎移転を契機とした関内駅周辺地区の新たなまちづくりにおいて、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとし、業務・商業・居住・交流など多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを進め、新たな風を吹き込み、関内・関外地区の再生及び都心臨海部の活性化につなげていきたいと考えています。

国際的な産学連携：国内外に発信力のある研究機能や人材を呼び込み、新たな産業・サービス等を創出し、業務機能再生をけん引する

観光・集客：観光客の目的地となる新たな魅力を誘導し、地区の回遊性を高め、商業需要の向上につなげる

（2）貸付条件

① 貸付期間

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に、建物の改修工事、建設工事及び解体・撤去工事にかかる期間を加えたものとします。貸付期間の上限（提案期間）は、70 年を目安としますが、それ以上の提案も可能です。

② 契約形態

借地借家法第 22 条に基づく一般定期借地権を設定するものとします。

③ 現市庁舎建物の取扱い

現市庁舎建物については、定期借地権設定契約と同時に公有財産売買契約を締結し、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。（建物の価格は募集要項に示します。）

本市は**現状有姿で建物を引き渡**しますので、事業者の費用負担により、建物の改修工事、解体・撤去工事等を実施してください。

（3）土地貸付料

事業者は、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、市が定める土地貸付料を支払うこととします。

契約時の土地貸付料は、提案された事業計画のうち、本街区に求めるまちづくりの方針と合致する用途（「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する用途及び床面積など）を考慮した上で、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で**事業者に貸し付け**ます。

※公募時には、土地貸付料について、参考概算額を提示します。なお、参考概算額は、仮定条件に基づいて算出したものであり、実際の土地貸付料を担保するものではありません。

(4) 施設計画等（詳細はエリアコンセプトブック参照）

① 現行基準の見直しも視野に入れた居住機能の導入や景観形成

- ・核となる施設は非住居用途としますが、それを補完し相乗効果を発揮して、まちづくりに寄与する居住機能については、一定の制限のもとで、提案を求めることを検討します。
- ・関内・関外地区の新たなシンボルとなるような景観形成を目指し、最高高さについては、現行基準にとらわれないものも含めて、様々な提案を求め、最も「横浜らしい街並み景観」にふさわしいものを選定します。
- ・事業者選定後、都市計画や景観計画の変更手続を行う予定です。

② 歩行者動線と広場

- ・現市庁舎街区と周辺地域がつながり、街の回遊性を高めるための安全で快適な歩行者空間の形成や、関内地区の玄関口として魅力的な街の象徴となる駅前の広場空間の創出、当該広場に持続的に賑わいを創出する運営方法等の提案を求めます。
- ・公募土地のポテンシャル向上と臨海部との回遊性向上を目的とした歩行者動線の強化を検討しています。（検討位置はエリアコンセプトブック参照）

③ 「観光・集客」に資する交通機能の導入

ア 本市による取組

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の受入を行うため、乗降所を設けます。設置位置は敷地隣接の道路内を予定していますが、事業者の提案や関係機関協議等により、変更される場合があります。

イ 事業者による取組

「観光・集客」に資する交通機能については、敷地内において、事業者の費用負担により整備・運営してください。本市が期待する機能としては、観光バス等の乗降所や、自動車関連（チョイモビ、自動運転車等）、小型モビリティ関連（ベイバイク等）、観光案内・情報発信機能などが考えられますが、具体的な交通機能や配置は、施設計画に応じて、事業者が提案するものとします。

※港町民間街区の市街地再開発事業施行時には、交通広場を整備する予定であるため、交通機能の変更を行うこととなります。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。

④ 地区のマネジメント

- ・関内駅周辺地区の持続的な活性化のため、地区の他の事業者等と連携した取組について、提案を求めます。

(5) 留意事項

① 現市庁舎建物

- ・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、既存建物の活用又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 J R 関内駅南口

- ・市と J R 東日本で協力して、関内駅南口改良等の調査を進めています。

③ 地下施設への配慮

- ・公募土地の地下には市営地下鉄及び公共下水道などの供給処理施設が存在するため、施設を計画する際には、支障がないよう計画してください。

④ 事業スケジュール

- ・公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会から、現市庁舎を使用する意向が示されており、工事着手可能な時期は、平成 33 年 1 月以降となる見込みです。

(6) その他

① 基本計画協定の締結

- ・事業予定者選定後、事業予定者は、本市と協議の上、基本計画を策定し、本市と基本計画協定書を締結することとします。
- ・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）であると本市が判断した場合は、変更が認められます。

② 定期借地権の譲渡・転貸

- ・事業者が定期借地権の譲渡又は転貸を求めた場合、本市は合理的事由があると認めた場合にはこれを承諾し、事業者は、第三者に定期借地権を譲渡又は転貸することができます。（本市が認める場合の考え方は、募集要項に示します。）

3 対話内容及び対話資料

「1 対話の基本事項」「2 公募条件（たたき台）」を踏まえて、以下の事項について、率直なご意見・ご提案をお願いいたします。

(1) 現市庁舎街区活用事業の事業者公募

- ・事業者公募への応募の可能性についてご教示ください。
- ・応募が困難である場合は、その支障となっている条件や当該条件の改善案等をご提案ください。

(2) 現行基準の見直しも視野に入れた居住機能の導入や景観形成（2（4）① 関連）

- ・制限付きの居住機能や現行基準にとらわれない最高高さの提案を認めることが、提案内容に与える影響についてご教示ください。

(3) 歩行者動線と広場（2（4）② 関連）

- ・歩行者動線の強化の1つとして、デッキにより周囲と接続をした場合、公募土地のポテンシャルに与える影響についてご教示ください。
- ・デッキ接続に関する民間事業者による整備・管理の可能性や、整備・管理が困難である場合は、その支障となっている条件や当該条件の改善案等をご提案ください。

(4) 「観光・集客」に資する交通機能強化（2（4）③ 関連）

- ・貴社が考える「観光・集客」に資する交通機能についてご教示ください（導入機能、配置、運営方法など）。

(5) 地区のマネジメント（2（4）④ 関連）

- ・貴社が考える地区の他の事業者等と連携した取組についてご教示ください。

(6) その他のご意見・ご提案

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ます。対話実施日の2営業日前までにご提出ください。対話資料の作成にあたって、様式は限定しませんが、A3版両面程度を目安としてください。

4 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

事業者公募の提案審査においては、対話への参加実績は優位性を持つものではありません。また、本調査の対象者は、「事業の構成員となる意向を有する法人又は法人のグループ」としてはいますが、調査に参加するグループが公募時のグループを拘束するものではありません。

（2）対話に関する費用

対話への参加に要する費用は、参加された民間事業者の負担とします。

（3）追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む。）を実施させていただく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

- ・対話の結果については、概要をホームページ等で公表します。
- ・公表にあたっては、あらかじめ参加された民間事業者に内容の確認を行います。
- ・参加された民間事業者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。

（6）参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話に参加することができません。

- ・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
- ・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。）
- ・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

5 参加申込・連絡先

課・担当	横浜市都市整備局都心再生課 現市庁舎街区等活用事業担当
所 在	〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地
電話番号	045-671-3963
E-mail	tb-machilab@city.yokohama.jp

～横浜市のサウンディング調査について～

本調査を含め、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、ぜひご利用ください。

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