



緑区霧が丘 複合施設「霧の里」3階

運営事業者 公募要項

総合評価公募型プロポーザル方式

令和8年5月

横浜市

目 次

1	公募の概要	1 ページ
2	公募物件の概要	2 ページ
3	提案内容	3 ページ
4	運営にかかる条件	3 ページ
5	建物利用にかかる条件	4 ページ
6	貸付にかかる条件	6 ページ
7	公募及び選考に関する事項	7 ページ
8	選考後の手続き	11 ページ

【添付資料】

- ・ 公募要項様式集
- ・ 関係函面
- ・ 定期建物賃貸借契約書（例）

【スケジュール】

P. 7 「7 公募及び選考に関する事項 （1）スケジュール（予定）」を参照ください。

※日程等は都合により変更される場合があります。

1 公募の概要

(1) 趣旨

緑区霧が丘地区は、昭和50年代に独立行政法人都市再生機構によって大規模団地が建設され、都市近郊に位置しながら、江戸時代に創建された霧ヶ池弁天社や縄文時代の遺跡など、豊かな自然と歴史的資源が残る地域です。この団地建設に伴い同時期に整備された霧が丘第三小学校（昭和59年～平成18年）は、児童数の減少などにより平成18年度末に閉校となりました。現在は「霧の里」として、地域ケアプラザやコミュニティハウス、防犯防災活動センターなどが入居する地域活動の拠点であることに加え、3階部分は民間事業者が活用する複合施設として利用されています。

また、「霧の里」は、横浜市（以下、「本市」という。）が地域防災拠点に指定しており、災害時の避難・支援機能を担うとともに、平常時においても地域の安全性や防災力の向上に寄与する重要な施設でもあります。さらに、地域には外国人市民が多く居住していることを踏まえ、相互理解を深め、尊重しあって暮らせる地域社会づくりが求められています。

本市では、資産の有効活用を図るため、「霧の里」3階（以下、「本物件」という。）を民間事業者の有償貸付することとします。事業者の選定にあたっては、施設や地域の特性を踏まえた活用提案を広く求めるものとします。

(2) 方式

事業者の選定は、建物の利用等に関する企画提案及び貸付価格を総合的に評価する総合評価公募型プロポーザル方式により行います。応募される際は、本公募要項及び添付資料を十分ご確認の上、お申し込みください。

※総合評価公募型プロポーザル方式とは、提案の内容と貸付価格の要素を総合的に評価し、評価が最も高い者を事業予定者として決定する公募方式です。

- ・本公募の応募に係るすべての手続において、使用する言語は日本語とします。
- ・応募者は、応募時から契約終了時まで、日本語による円滑な意思疎通が可能な体制を継続して保持するものとし、契約期間中の事務手続、報告、会議・打合せその他の連絡調整を日本語で行ってください。

2 公募物件の概要

(1) 物件の表示

名称	複合施設「霧の里」3階部分
所在	横浜市緑区霧が丘3丁目23番
交通アクセス	JR横浜線「十日市場駅」からバスで約5分、「中丸入口」バス 停下車徒歩5分
用途地域※	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率・容積率	60%・150%
築年数	築42年（昭和59年3月建築）
貸付床面積（専用部分）	1,240.1㎡

※公募物件の利用等にあって考慮が必要な事項については、必要に応じて応募者において調査してください。

(2) 複合施設「霧の里」について

規模	4,379.1㎡
構造	鉄筋コンクリート造
入居施設 （3階部分を除く）	・霧が丘地域ケアプラザ（1階及び2階） ・霧が丘コミュニティハウス（2階） ・霧が丘防犯防災活動センター（1階） ・霧が丘地域スポーツ広場（グラウンド及び体育館他）
地域防災拠点の指定	「霧の里」は地域防災拠点として指定されています。 （詳細は「P.5 地域防災拠点について」を参照）

(3) 経過

昭和59（1984）年	霧が丘第三小学校開校
平成18（2006）年	霧が丘第三小学校閉校
平成20（2008）年	複合施設「霧の里」として運営開始
平成21（2009）年	（3階部分）有償貸付開始
令和9（2027）年	（3階部分）現契約期間終了（令和9年3月31日）

3 提案内容

本公募では、本物件を公有財産として有効に活用することができる事業の企画提案及び貸付価格の提案を求めます。

(1) 事業の企画提案

本物件の利活用を通じて、地域経済の活性化及び地域社会への貢献につながる取組や「霧の里」を核として地域に広く波及する効果が期待できる内容を提案してください。

企画提案書には、本物件を活用した事業展開が、本市の経済活性化にどのように資するかについて、その効果及び関連する根拠を含めて具体的に記載してください。

あわせて、以下の項目に関する具体的な提案も求めます。

【具体的な提案を求める項目】

①地域貢献、地域の課題解決に資する機能・取組

例：交流スペースの提供

②地域住民との交流、地域の行事への協力

例：地域イベントへの参加、多文化共生・多世代交流の促進

③防災・減災に資する機能

例：災害時の一時避難スペース、地域住民への防災啓発活動

(2) 貸付価格の提案

次の最低貸付価格以上の月額賃料を提案してください。

【最低貸付価格（月額・税抜）】

584,087円／月（471円／㎡・月×1,240.1㎡）

※敷地利用権（敷地13,446㎡のうち校舎敷地6,571㎡）を含む

4 運営にかかる条件

(1) 事業内容

応募者は、用途地域（第一種中高層住居専用地域）の規制に従い、本物件を長期的に活用できる事業を行うものとしします。

また、関係法令を遵守し、公序良俗に反する事業は行わないものとしします。

(2) 運営時間

応募者が行う事業は原則、「霧の里」の開館時間内としします。

下記の時間以外での運営を希望する場合は、事前に「霧の里」の他の入居施設及び本市と協議することとしします。

【「霧の里」開館時間】

月～土曜日 午前9時～午後9時 / 日曜日・祝日 午前9時～午後5時

※休館日：第4月曜日（祝日の場合は翌日）と年末年始（12月29日～1月3日）

(3) 施設管理責任者の設置

「霧の里」の他の入居施設との連絡調整や、地域との連携・協力を円滑に行うため、3階部分の施設管理責任者（以下、「施設責任者」という。）を常駐させてください。

また、施設責任者が不在の際にも施設運営や連絡調整に支障が生じないよう、緊急時に速やかに対応できる体制を確保する観点から、副責任者も必ず指定してください。副責任者は、施設責任者が不在の場合において、その職務を代行するものとします。

また、応募者が事業を行う時間帯以外においても、緊急時には連絡が取れる体制を確保してください。

なお、施設責任者及び副責任者は日本語による円滑な意思疎通が可能な者とします。

ア 施設責任者の役割

- ・安全管理・防災対応
- ・契約・コンプライアンス管理
- ・入居施設間の連絡調整
- ・現場対応と迅速な意思決定
- ・地域との連携・協力に関する窓口

イ 施設責任者の権限

施設責任者は、入居施設間及び現場の施設管理・運営において発生する問題に対応する権限を有し、その権限に基づき迅速に対応してください。

(4) 「霧の里会議」(入居施設会議)への出席

施設全体の管理運営・修繕に関する情報共有等を行う「霧の里会議」に施設責任者が出席してください。(月1回、原則毎月第4月曜日に開催)

(5) その他の責務

ア 本市への報告

毎年度、事業計画書・事業報告書等を作成し、本市へ報告してください。

このほか、本市から施設の管理運営や事業内容等に関する資料の提出を求められた場合には、適切に対応してください。

イ その他

運営上必要な各種許可申請(営業許可等)は応募者の費用により、応募者が行うこととし、許可申請の不備等により損害が生じた場合は、応募者が負担することとします。

その他、記載のない事項については、本市と協議を行うこととします。

5 建物利用にかかる条件

(1) 引渡し

建物は現状有姿での引渡しとします。添付資料の各図面については、現状と相違している場合、現状を優先します。

(2) 「霧の里」入居施設間でのルール作成と遵守

運営事業者として決定した後は、入居施設同士で共有する建物全体の利用ルールの作成に参加してください。また、そのルールを守り、円滑な施設運営にご協力ください。

(3) 建物内での動線

1階及び2階は公共施設のため、3階とは動線を区分して使用してください。非常時を除

き、3階への移動は西側階段を使用するものとし、エレベーターは原則使用できません。

(4) 安全管理・衛生管理上の配慮

施設の面積・構造及び事業内容を踏まえ、利用者の安全管理及び衛生管理に十分配慮してください。

特に、過度な人員の集中により安全性及び衛生状態が損なわれることのないよう、消防法その他関係法令及び設置基準に基づく収容人数の基準を遵守し、適切な利用方法を確保してください。

なお、学校教育活動に準じた用途（例：フリースクール等）に供する場合は、文部科学省の示す学校設置基準を参考とし、適切な人数及び必要な設備の確保に努めてください。

(5) 改修にあたっての条件

貸付期間満了後の運営事業者の負担による原状回復を原則として、また、建物の躯体に影響を及ぼさない範囲で改修等が可能です。ただし、改修工事の内容を事前に本市に申請し、承認を得てください。

なお、本物件に空調設備は備え付けていませんので、空調設備の設置工事についても事前に本市に申請し、承認を得てください。

また、改修及び原状回復にかかる費用は運営事業者の負担とします。

(6) 原状回復の時期

貸付期間が満了する際又は契約が終了となる際、応募者は原状回復を行い契約終了と同時に返還することとします。

(7) 地域防災拠点について

「霧の里」は地域防災拠点に指定されています。年に2回地域住民の方が参加する防災訓練の実施があること、また年に数回程度、地域住民や本市職員等が物品機材の確認等のために、「霧の里」の敷地内に立ち入ることがあります。

【地域防災拠点について】

地域防災拠点とは、横浜市内で1か所でも、震度5強以上の地震を観測した場合に開設される、避難生活を送る場所のことです。あらかじめ、市立学校等から、本市が指定しています。

避難者が一時的に生活するための食料・水を備蓄するとともに、救助活動に必要な資機材などを整備しています。地域防災拠点の主な役割は、①避難所、②食料・水等の備蓄場所、③安否情報・被害情報・救援物資情報の収集・伝達場所、④支援物資配布場所です。

なお、地域防災拠点の開設や運営は、地域や区役所等で構成された「地域防災拠点運営委員会」が行います。

詳細は<横浜市防災・危機管理統括本部地域防災課ホームページ>で確認できます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/bousai-kyukyu-bohan/bousai-saigai/wagaya/jishin/place/kyoten/kyoten.html>

(参考) 「地域防災拠点」開設・運営マニュアル

<https://www.city.yokohama.lg.jp/bousai-kyukyu-bohan/bousai-saigai/moshimo/chikitaisaku/manual/uneimanyuaru.html>

【指定緊急避難場所・指定避難所について】

本市では、地域防災拠点である市内の小中学校等を災害対策基本法に基づき「指定緊急避難場所・指定避難所」として指定しています。

詳細は<横浜市防災・危機管理統括本部地域防災課ホームページ>で確認できます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/bousai-kyukyu-bohan/bousai-saigai/wagaya/jishin/place/yogo/hinan.html>

6 貸付にかかる条件

(1) 貸付方法

借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約により貸し付けます。

(2) 貸付期間

10年 ※借地借家法第38条の規定に基づき契約の更新は行いません。

(3) 貸付料及び契約保証金

月額支払貸付料（別途消費税及び地方消費税）は、応募者により提案のあった価格とします。（最低貸付価格はP. 3を参照）

契約保証金は、月額支払貸付料の6月分とします。

※契約保証金は、契約終了後、未払いの貸付料、契約終了日までの損害金等の債務を控除した額を返還します。

※横浜市公有財産規則（昭和39年3月31日規則第60号）第53条に基づき、連帯保証人を立てていただく場合があります。

(4) 貸付料の改定

貸付期間中に、経済事情の変動等、借地借家法第32条第1項本文の規定に該当することとなった場合は、貸付料の増額又は減額を行うことができることとします。

(5) 施設の維持管理に必要な費用の負担

本物件の維持管理に必要な費用は運営事業者が負担するものとします。

また、「霧の里」共用部分に関する次に掲げる事項についても運営事業者の負担とします。

ア 光熱水費（屋内・屋外）

イ 清掃等業務委託

ウ 電気・機械設備等保守管理委託

※経費負担割合は添付の定期建物賃貸借契約書（例）に記載の割合に基づくものとします。

(6) 修繕

本物件の修繕に必要な経費は原則、運営事業者が負担するものとします。

「霧の里」共用部分の修繕に必要な経費の負担は本市と協議し決定することとします。

(7) 転貸の禁止

運営事業者は、本物件の借受の権利を転貸等により、他者に譲渡することはできません。

(8) 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合等については、次のような措置をとります。

ア 運営事業者の責めに帰すべき事由により、提案した計画を誠実に履行しなかった場合、その他物件における業務の継続が困難になった場合は、本市は定期建物賃貸借契約を解除することができるものとします。その場合、関係者に生じた損害は運営事業者が賠償するものとします。

イ 不可抗力など、本市及び運営事業者双方の責めに帰すことのできない事由により、業務の継続が困難になった場合、継続の可否について協議するものとします。一定期間内に協議が整わないときには、それぞれ、事前に書面で通知することにより定期建物賃貸借契約を解除できるものとします。

7 公募及び選考に関する事項

(1) スケジュール (予定)

施設見学 ※1	令和8年6月1日(月)～6月26日(金)
公募要項に関する質問受付 ※2	6月8日(月)～7月3日(金) 午後5時
応募書類の受付期間	7月27日(月)～7月31日(金) 午後5時
選考(プレゼンテーション・ヒアリング)	8月下旬
選考結果の通知・公表	9月下旬
協定・契約などの事務手続き	選考結果通知後～
賃貸開始	令和9年4月1日(木)

※1 事前申込みが必要です。P. 8「7(3)イ」を参照ください。

※2 質問の受付・回答については、P. 9「7(3)ウ及びエ」を参照ください。

(2) 応募条件等について

ア 応募者の資格

次の各号に掲げる条件をすべて備える事業者とします。

- (ア) 株式会社や公益法人など法人格を有すること。
- (イ) 法人税、法人市民税、消費税、地方消費税等の租税を滞納していないこと。
- (ウ) 会社更生法(平成14年法律第154号)・民事再生法(平成11年法律第225号)による更生・再生手続中でないこと。
- (エ) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。
- (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でないこと。
- (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でないこと。
- (キ) 2年以内に労働基準監督署から是正勧告を受けていないこと(仮に受けている場合には、必要な措置の実施について労働基準監督署に報告済であること)。
- (ク) 宗教又は政治を主たる活動としていないこと。
- (ケ) 複数の事業者によるグループでの応募も可能ですが、その場合は代表となる事業者を

協定書などにより定めてください。ただし、上記の要件を満たさない事業者が含まれるグループの応募や、同一の事業者が複数のグループに属して応募することはできないものとします。

イ 公募要項の承諾

応募者は、書類の提出をもって、本公募要項の記載内容を承諾したものとみなします。

ウ 応募者の失格

応募者が次の事項に該当した場合は、失格とします。

- (ア) 公募要項に定める手続きを遵守しない場合
- (イ) 提出書類に虚偽の記載をした場合

エ 禁止事項

- (ア) 選考委員、横浜市職員及び本件関係者に対して、本件応募について有利な情報を得ようとするなど、意図的に直接・間接問わず接触することを禁止します。
- (イ) 応募は、一事業者（グループ）につき、一案とします。複数の応募はできません。

オ 応募内容の変更・追加の禁止

提出された書類の内容の変更又は書類の追加はできません。ただし、選考委員会が求めた場合はこの限りではありません。

カ 提出書類の取扱い

提出書類は理由を問わず返却しません。

キ 提出書類の開示

提出書類については、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」に基づく情報開示請求が提出された場合は、請求者に対して開示されることがあります。

ク 費用負担

応募に関して必要となる費用は応募者の負担とします。

ケ 提出書類の取扱い・著作権

本市が提示する設計図書（平面図等）の著作権は本市及び設計者に帰属し、提出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の場合は、提出書類を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。

(3) 公募の手続き

時期については、全て公募要項公表段階での予定であり、今後予告なく変更する可能性があります。変更した場合は横浜市ウェブサイトですぐやかに公表し、必要に応じて応募者に通知します。

ア 公募要項等の配布

公募要項等は横浜市ウェブサイトからダウンロードしてください。ダウンロードができない場合等は巻末の問合せ先まで御相談ください。

<URL>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/keizai/other/kirinosato3f.html>

イ 施設見学

本公募に応募資格のある事業者を対象に、施設見学を実施します。希望する場合は、「施

設見学申込書（様式A）」を電子メールで提出してください。

(ア) 申込及び見学期間

申込期間：令和8年5月14日（木）～6月12日（金）

見学期間：令和8年6月1日（月）～6月26日（金）午前9時～午後5時

※見学の時間は1時間程度、日時は申込後に調整します。

※見学は他事業者と同時に実施する場合があります。

※本物件は他事業者が利用中のため、時間帯によっては見学できない箇所があります。

(イ) 申込先

ke-global@city.yokohama.lg.jp

※電子メールの件名は、【現地視察申込】としてください。

ウ 公募要項に関する質問受付

受付期間：令和8年6月8日（月）～7月3日（金）午後5時必着

受付方法：「質問書（様式B）」に記入の上、電子メールにて巻末の問合せ先に送付してください。2日以内（土日祝日を除く）に本市より受領確認の電子メールが届かない場合は再送してください。

送付先：ke-global@city.yokohama.lg.jp

※電子メールの件名は、【質問書】としてください。

エ 公募要項に関する質問回答

ウにより受領した質問及び回答を横浜市ウェブサイトで公表します。

- ・6月8日（月）～6月19日（金）までに受付したものは6月26日（金）までに公表予定
- ・6月22日（月）～7月3日（金）までに受付したものは7月10日（金）までに公表予定

オ 応募書類の受付

(ア) 応募手続き

様式集に記載のとおり、応募書類を提出してください。各様式にある注意書きを確認の上、規定の用紙サイズ、印刷方法、枚数以内で提出してください。

受付期間：令和8年7月27日（月）～7月31日（金）

受付時間：午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除きます。）

提出方法：持参のみ（郵送不可）

※持参する前日までに経済局イノベーション推進課に連絡のうえ、日時を調整してください。（連絡先は巻末「問合せ先」を参照）

※従業者証等の本人確認書類の提示をお願いします。

(イ) 応募の辞退

正当な理由がある場合に限り、応募書類を提出した後に辞退することを認めます。応募を辞退する場合は、巻末の問合せ先に連絡の上、「辞退届」を提出してください。様式は本市より送付します。

(4) 選考手続

ア 選考方法

事業者の選考は、提出された応募書類に基づく応募者によるプレゼンテーション及び応募者へのヒアリングをもとに、選考委員会において選考基準に基づき審査を行います。

なお、応募者の財務状況については、別途、専門家の意見・評価を仰ぎ、選考の際にその

結果を考慮します。

イ 結果の公表

選考の結果については、応募者に通知するとともに、横浜市のウェブサイトで公表します。

ウ 選考委員

経済局総務課長／経済局イノベーション推進課担当課長／緑区総務課長／緑区区政推進課長／市民局国際平和・ダイバーシティ推進課多文化共生担当課長

エ 選考基準

審査の基本的な考え方			配点
1 事業主体	(1) 組織体制・事業実績等	ア 組織体制、管理体制が適切であるか イ 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（事業提案と同種同等の事業運営の実績があるか等）	15
	(2) 経営状況の安定性	ア 財務状況が健全であるか イ 安定的な資金調達能力があるか	10
2 事業提案	(1) 計画の実現性・安定性	ア 提案された事業内容及び実施スケジュールが具体的で、整合性の取れた実行可能なものとなっているか イ 収支計画が現実的なものであるか ウ 安全及び衛生管理に配慮した計画であるか	20
	(2) 提案内容 -ア 本物件を活用した事業展開による経済効果	ア 地域経済の活性化に寄与する期待が大きいか イ 横浜市が推進する施策・計画・方向性を踏まえた提案となっているか ウ 他の入居施設や地域との連携・相乗効果が見込めるか	20
	-イ 以下の項目に関する具体的な提案 ①地域貢献、地域の課題解決に資する機能・取組 ②地域住民との交流、地域の行事への協力 ③防災・減災に資する機能	ア 地域貢献、地域課題の解決に資する取組が具体的に示されているか イ 地域住民との交流促進、地域行事への協力など、地域社会との連携が図られる内容か ウ 防災・減災に対応する機能の付与や、災害時の支援等を想定した内容か	20
3 価格	貸付料	当該応募者の点数 =15点×（提案価格）/（最高提案価格） ※小数点第2位を四捨五入	15
合計			100

※ 企画提案書及び応募者がこの募集要項の諸条件等を満たさない場合は失格とします。

また、内容等が著しく劣る審査項目がある場合は「不適」と判断し、失格とします。

※ 選考委員会による審査の結果、総計が50点に満たない場合は、運営事業者として選考されません。

8 選考後の手続き

(1) 事業計画書の策定

採択された事業提案を基本として、事業計画書を作成し、本市に提出してください。

事業計画書は、原則として事業提案に基づき、活用の基本方針、数値目標、利用人数等も含めた具体的な成果指標、事業運営計画、事業実施スケジュール、施設計画等について定め、事業者、本市、双方が施設運営をよりよく行うために認識を共有する基本的な内容とします。

(2) 協定書の締結

事業計画書をもとに、本市と協議の上、本市と協定書を締結します。

事業計画協議に必要な書類の作成等に要する費用は、事業者の負担とします。

なお、選考された事業者が、事業計画協定の締結に向けた交渉の過程において、業務遂行の困難性等が明らかになった場合や協議が成立しない場合は、選考における第2順位以下の事業者と協議を行う場合があります。

(3) 定期建物賃貸借契約の締結

協定書締結後、令和9年3月31日（水）までに本市と定期建物賃貸借契約を締結します。改修工事の準備等は、定期建物賃貸借契約締結後の開始となります。

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。

【問合せ先】

経済局 ビジネスイノベーション部 イノベーション推進課

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50-10 TEL : 045-671-3837

電子メール : ke-global@city.yokohama.lg.jp