



旧ひかりが丘小学校 活用事業者公募

募集要項

(価格固定プロポーザル方式)

令和8年7月
横浜市行財政局

— 目 次 —

1	公募の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・	1 ページ
2	公募物件の表示・・・・・・・・・・・・	2 ページ
3	土地利用条件・・・・・・・・・・・・	3 ページ
4	公募価格・・・・・・・・・・・・・・・・	7 ページ
5	公募物件の計画に当たっての留意事項・・・・・・・・	7 ページ
6	応募・・・・・・・・・・・・・・・・	11 ページ
7	公募説明会の実施・・・・・・・・・・・・	14 ページ
8	現地視察の実施・・・・・・・・・・・・	14 ページ
9	質疑等・・・・・・・・・・・・・・・・	15 ページ
10	選定・・・・・・・・・・・・・・・・	16 ページ
11	契約等の流れ・・・・・・・・・・・・	18 ページ
12	予約契約の締結等・・・・・・・・・・・・	19 ページ
13	契約の締結等・・・・・・・・・・・・	20 ページ

【添付資料】

- 資料 1 旧保育所整備時の平面図
- 資料 2 ひかりが丘小学校_コミュニティ・スクール改造工事図面（1990 年）
- 資料 3 地域交流スペースの物品について
- 資料 4 建物図面
- 資料 5 地域ニーズについての補足資料
- 資料 6 地下埋設物関係図面
- 資料 7 関係図面等
- 資料 8 応募書類作成の手引き及び応募書類様式
- 資料 9 事業用定期借地権設定及び公有財産売買に関する予約契約書（例）
- 資料10 事業用定期借地権設定契約書（例）
- 資料11 公有財産売買契約書（例）

※ 図面は、製本の都合上、縮尺等が正確ではありませんので、別途確認をお願いします。

— 募集から契約までの流れ —

募集要項の配付期間 : 令和8年7月13日(月)～令和8年10月30日(金)
応募受付期間 : 令和8年10月15日(木)～令和8年10月30日(金)
審査期間 : 令和8年11月～令和9年5月
事業予定者の決定 : 令和9年6月
予約契約締結 : 令和9年9月
契約・建物所有権移転・土地引渡し : 令和10年9月

※ 日程等は都合により変更される場合があります。

1 公募の趣旨

横浜市旭区の上白根地区は、緑区との区境に位置し、中堀川の源流域の北東側が大きく造成されてできた緩やかな南東斜面で、大規模団地及び戸建てのエリアから成り立っています。周辺には県立四季の森公園や横浜動物の森公園等、豊かな自然環境が広がります。

同地区に位置する旧ひかりが丘小学校（昭和 51 年度～平成 22 年度）は、上記の大規模団地と同時期に整備されましたが、地区の少子高齢化や児童の減少などにより、平成 23 年に閉校となりました。

旧ひかりが丘小学校の活用にあたっては、平成 23 年に閉校して以来、旭区を中心に地域との対話を重ね、横浜市（以下「本市」という）が地域と一緒に後利用に関する地域ニーズを取りまとめました。また、平成 3 年に設置されたコミュニティハウスは、閉校後も継続して地域の方に使用されており、グラウンドや体育館も高い利用率で使われているなど、旧ひかりが丘小学校は地域の重要な活動拠点となっています。

既存の機能や地域ニーズを踏まえた活用の可能性を調査するため、本市は令和 6 年度に公募物件に関するサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者による活用に関して一定の可能性を確認しました。

旧ひかりが丘小学校の地域ニーズ等を踏まえた活用により、地域の魅力向上や活性化につながることを期待し、価格を固定した上で事業提案の内容を審査する「価格固定プロポーザル方式」により、広く事業者を募ります。皆様からの応募を心よりお待ちしております。

2 公募物件の表示

(1) 土地の表示

所在・地番		公簿地目	地積 (㎡) (実測)	
横浜市旭区上白根町	1306 番 14	学校用地	11,102.97	(合計) 12,062.94
	1354 番 28		632.90	
	1449 番 134		111.46	
横浜市緑区台村町	1139 番 63 の一部	公衆用道路	87.87	
	1139 番 94 の一部		127.74	

※一部「公衆用道路 (215.61㎡)」ですが、分筆して「学校用地」に地目変更予定です。

(2) 建物の表示

種類	構造	床面積 (㎡) (公簿)	建築年
校舎 ※3階に体育館 等を含む	鉄筋コンクリート造陸屋根・ スレートぶき4階建	1階 1,781.51 2階 1,690.68 3階 1,690.68 4階 1,063.73 計 6,226.60	昭和51年 (平成9年、20年 耐震補強工事实 施)

(3) 附属建物の表示

No	種類	構造	床面積 (㎡) (公簿)	建築年
1	ポンプ室	鉄筋コンクリート造陸屋根平 家建	10.89	昭和51年
2	物置	コンクリートブロック造スレ ートぶき平家建	3.70	昭和51年
3	物置	コンクリートブロック造スレ ートぶき平家建	3.70	昭和58年
4	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建	32.40	昭和62年
5	物置	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建	3.95	昭和62年
6	倉庫	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き平家建	32.40	平成14年

(4) その他附帯工作物等

防球ネット、水飲み場等の工作物、砂場、立木等

3 土地利用条件

(1) 募集用途

次の条件を満たす、周辺環境と調和し、敷地全体の長期的な活用ができる事業とします。

■土地

- ・ 土地は、現状有姿で引き渡し、25年間の事業用定期借地とします。ただし、25年間には事業開始に向けた準備期間及び当該契約終了時に土地を更地で返還するための解体工事期間を含みます。
- ・ 擁壁及び境界沿いフェンスは土地に含むものとし、事業用定期借地権設定契約期間（以下「借地期間」という。）中は事業者が適正に維持管理することとします。

■建物

- ・ 建物（既存校舎等）は、現状有姿による売却とします。事業者は、既存校舎等の改修等を行って利用することも、解体撤去後に新たな建物を建築することも可とします。
- ・ 建物（既存校舎等）には、ポンプ室、物置、倉庫のほか、防球ネット等の工作物及び立木も含まれます。（「2 公募物件の表示」参照）
- ・ 建物の主たる用途は、第一種中高層住居専用地域に建築できる「教育施設」（注1）とします。

（注1）「教育施設」は、建築基準法第48条第3項本文により第一種中高層住居専用地域に建築可能な学校を原則とします。ただし、同項ただし書きの許可を要する「教育施設」の提案も可能とします。

■その他

- ・ 借地期間満了時には、公募土地に存在する建築物（地中の杭を含む。）、工作物（擁壁を除く。）を撤去し、立木を根元から伐採のうえ、土地を更地で返還することとします。

(2) 地域交流スペースの整備、運営及び維持管理

事業者は、現在設置されている「ひかりが丘小学校コミュニティハウス」の代わりとして、新たに「地域交流スペース」の整備、運営及び維持管理を行ってください。

「地域交流スペース」は地域住民等の活動の場として、誰でも気軽に利用できるスペースとし、運営期間は借地期間中に事業を行う間とします。その他、整備条件は次のアからウを参照してください。また、アからウの条件以外に地域に寄与できる提案がある場合は、提案書に記載をしてください。

なお、施設の整備、運営、維持管理及びその費用負担について、本市では一切対応しません。

ア 整備場所

整備は、次のどちらかとします。

(ア)、(イ)いずれの場合でも、1階に整備することとし、高齢者や子どもが使いやすい、バリアフリーに配慮した施設としてください。

(ア) 既存の校舎の校舎北西側1階「保育所跡地」を含めた任意の範囲に整備

※ 資料1「旧保育所整備時の平面図」の赤枠部分参照

(イ) 新設の建築物内の1階に整備

※ 整備にあたっては、防火区画や排煙設備の設置が必要となります。その他の整備にあたり必要となる改修工事等は、事業者が調査のうえ事業者負担で実施することとします。

イ 整備条件

「地域交流スペース」として整備する上で、必須の施設機能及び面積は下記表【必要な機能と面積】のとおりです。整備面積は300㎡程度とします。また、地域交流スペース内にスタッフが常駐する受付カウンターを整備してください。

地域が利用する図書コーナー（注2）の約64㎡、会議室の約128㎡（大会議室約64㎡を1部屋、小会議室約32㎡を2部屋）、和室の約64㎡は必須面積（約256㎡）とします。また、小会議室（2部屋）については、可動式仕切りにより大きさを変更して大会議室と同じ大きさでも使用できるようにしたいという施設利用者（地域）からの要望があるため、これを踏まえた配置計画等の提案をしてください。

内部仕上げ及び施設内設備等は、現状と同程度（注3）としてください。

（注2）図書コーナーの一部に、机や椅子等を設置するなど施設利用者が交流できるスペースを設けてください。内容は事業者の提案によるものとします。

（注3）現状については、資料2「ひかりが丘小学校_コミュニティ・スクール改造工事図面（1990年）」を参照してください。

【必要な機能と面積】

最低限必要な機能	必須面積（㎡）
図書コーナー	約64㎡
会議室（1）	約64㎡
会議室（2）	約32㎡
会議室（3）	約32㎡
和室	約64㎡
受付カウンター	図書コーナーの貸出カウンターと兼ねることも可能
手洗い・湯沸機能	1カ所
トイレ ※各トイレに洗面、男女各1カ所にベビーキープ、自動水栓 ※床はドライ化対応とします。	男性：小1・大1 女性：大1 バリアフリースイートイレ1（手すり・オムツ交換台設置、車椅子・オストメイト対応としてください。）

(ア) 既存の建築物内に整備する場合

整備位置は、校舎北西側1階の「保育所跡地」を含めた300㎡程度とします。

（資料1「旧保育所整備時の平面図」の赤枠部分参照）「保育所跡地」に整備することを最低限の条件とし、そのほか提案で整備面積を広げても構いません。利用者の使いやすく安全な動線を踏まえ検討してください。

整備にあたっては、各種法律に適合させてください。そのために必要な工事等の詳細については、事業者が関係部署と調整してください。

各室における必要な物品（資料3「地域交流スペースの物品について」参照）については、事業者側で用意してください。必要な物品は、現在「ひかりが丘小学校コミュニティハウス」に設置されている物品（資料3「地域交流スペースの物品について」参照）をそのまま使用することも可能ですが、老朽化や破損により使用に不具合がある物品は、事業者が新たに用意してください。

なお、契約締結時にコミュニティハウス内に存する物品は、契約締結と同時に現状のまま事業者引き渡します。

(イ) 新設の建築物内に整備する場合

新設の建築物内に整備する場合の施設必須面積は 300 m²程度とします。地域交流スペースの建物内の配置は、事業者による提案としますが、地域交流スペースの全ての機能を 1 階に設置することとします。利用者の使いやすく安全な動線を踏まえ検討してください。

整備にあたっては、各種法律に適合させてください。そのために必要な工事等の詳細については、事業者が関係部署と調整してください。

各室における必要な物品（資料 3 「地域交流スペースの物品について」 参照）については、事業者側で用意してください。必要な物品は、現在「ひかりが丘小学校コミュニティハウス」に設置されている物品（資料 3 「地域交流スペースの物品について」 参照）をそのまま使用することも可能ですが、老朽化や破損により使用に不具合がある物品は、事業者が新たに用意してください。

なお、契約締結時にコミュニティハウス内に存する物品は、契約締結と同時に現状のまま事業者引き渡します。

ウ 運営計画

次の(ア)から(キ)の条件を踏まえて、地域交流スペースの運営計画（運営日時、運営方法、利用料金等）及び地域交流スペースの利用方法（会議室の予約方法、本の貸出方法等）について、具体的に提案してください。

記載した条件以上の提案をしていただいた場合は評価の対象とします。

(ア) 運営日

月・水・木・土・日の週 5 日（祝日も含みます。）

※12 月 29 日から 1 月 3 日までは、休館とします。

(イ) 運営時間

午前 9 時から午後 9 時まで

※水曜日は午後 5 時まで

(ロ) 常駐スタッフ

「イ 整備条件」の受付カウンターに、運営日の運営時間中は 1 名以上のスタッフを常駐させてください。

(エ) 運営方法

地域交流スペースの運営方法については、事業者の提案とします。

(オ) 業務内容

a 会議室及び和室の利用に関すること

(a) 利用予約の受付

(b) 鍵の貸出

b 図書コーナーの利用に関すること

(a) 本の貸出

(b) 本の管理

c 施設の維持管理

(a) 施設内の定期清掃

(b) 施設及び設備の日常点検・不具合のある個所の補修等

※施設の経年劣化等による保守・修繕は施設所有者である事業者が行うこととします。

(カ) 利用料金

会議室の利用料を徴収する場合は、気軽な利用を妨げない低廉な利用料金としてください。

(キ) その他

利用方法について、利用マニュアルやホームページを作成し、利用者に広く周

知してください。運営にあたっては、旭区を窓口として地域や利用者と適宜連携・調整を図って行ってください。

【問合せ先】 旭区総務部区政推進課（TEL 045-954-6026）

(3) 地域ニーズに沿った事業の提案（ア～ウ）及び条件（エ・オ）

ア 建物及び敷地の地域開放について

現在、体育館及びグラウンドを地域へ開放しており、このまま使用を続けたいというニーズがあります。この地域ニーズを踏まえて、無償または低廉な利用料金で、体育館及びグラウンドを可能な限り地域に開放してください。開放できる曜日・時間及び利用方法（鍵の貸出方法も含む）については事業者の提案とします。

なお、現在、週5日（月・水・木・土・日）、グラウンドは朝9時から夕方5時、体育館は朝9時から夜9時まで無償で使用しています。

イ 地域連携及び地域の魅力向上に繋がる提案

地域を活性化するため、地域と連携した取組及び地域貢献活動について提案してください。

（例）地域住民と交流するためのイベントの開催、地域の集会や活動等への参加など

ウ 駐車スペースの提供

コミュニティハウス、グラウンド及び体育館の利用者のための駐車スペースを5台分以上確保する計画とし、駐車場所・台数等を提案してください。

エ 物品置場の提供

地域交流スペースを利用する際に利用者が必要な物品等を保管する倉庫等（約6㎡）を無償で提供し、地域交流スペース運営時に、利用者が使用できるようにしてください。

体育館またはグラウンドの開放を提案する場合は、利用団体に対し、施設の整備用品等を保管する倉庫等（それぞれ約3㎡）を無償で提供してください。

上記の倉庫等は、1カ所にまとめて提供していただいても、それぞれ別の場所にいただいても構いません。

オ 事業計画の説明及び地域との意見交換について

地域と連携を図るため、応募者は事業予定者となった後、現在のコミュニティハウス、グラウンド及び体育館の利用者や地域等に対して事業計画を説明してください。また、地域との円滑な関係づくりを行うため、供用開始後は必要に応じて地域との意見交換の場を設定してください。

【問合せ先】 旭区総務部区政推進課（TEL 045-954-6026）

(4) 市内事業者の活用

設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおいて、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。）を活用してください。

※併せて、資料5「地域ニーズについての補足資料」も確認してください。

4 公募価格

土地	貸付料（月額）	747,902 円
	保証金	8,974,824 円（貸付料の 12 か月分）
建物	売却価格	50,600,000 円 （消費税及び地方消費税相当額 4,600,000 円を含む。）

※ 公募価格は、上記「3 土地利用条件」及びその他本募集要項に記載の内容等を所与として算出しています。

※ やむを得ない事情により予約契約を延期して締結する場合は、上記公募価格を再評価する可能性があります。

5 公募物件の計画に当たっての留意事項

これまで記載した条件等のほか、公募物件を利用するに当たって考慮が必要な事項は、次のとおりです。

(1) 既存校舎等を活用する場合の留意事項

既存校舎等を活用する場合、次に掲げる内容に留意し、事業開始に当たって必要となる用途変更、増築、改築、修繕及び改修工事等の計画を行ってください。また、借地期間中の既存校舎等の維持保全計画についての考え方を提案書に記載してください。

※ 既存校舎等を活用する場合には、関係する法令全てに適合させる必要があります。また、これらに要する一切の費用は、事業者の負担とします。

ア 修繕工事

旧ひかりが丘小学校は閉校後 15 年が経過しており、既存校舎等を活用する場合は、修繕工事等が必要となる場合があります。

現地視察等により建物の状況を確認し、計画を立ててください。

イ 建物の建築経過について

昭和 5 1 年 校舎新築：50 計 89 号（検査済証あり）

昭和 5 3 年 校舎増築：52 計 135 号（検査済証あり）

平成 1 4 年 倉庫増築：H13 計済建築 横浜西部 00040（検査済証あり）

(2) 建築等に関する制限について

ア 公募土地は、第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）に位置しています。

イ 既存校舎等は、建築当時市街化調整区域でした。その後「第 8 回線引き見直し（令和 7 年 5 月告示）」により、用途地域を第一種中高層住居専用地域に変更しました。その結果、高度地区については、既存不適格の状況です。建築又は用途の変更等が発生する場合、高度地区およびその他法令等について許可が必要となる可能性があります。

計画に伴う許可の取り扱いや手続等に関しては、担当課（建築局建築指導部市街地建築課）に相談してください。

【問合せ先】建築局建築指導部市街地建築課（TEL 045-671-4525）

【土地の主な利用規制等】

土 等	接道条件	北側：幅員約 12m（市道中山第 216・254 号線） 東側：幅員約 2.0m（市道中山第 298 号線） 西側：幅員約 10m（市道中山第 288 号線） ※ 上記幅員は概ねの数値のため、現状優先とします。
	用途地域等	第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60% 容積率150%）
	高さ制限	第三種高度地区
	防火地域	準防火地域
	風致地区	指定なし
	横浜市駐車場条例の附置義務区域	周辺地区
	宅地造成工事規制区域	指定地域
	開発行為	事業提案の内容により「開発行為」に該当する場合があります。開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ、市長の許可（開発許可）を受けなければなりません。開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。
	緑化地域	緑化地域
交 通	その他	・敷地の一部に、内水浸水想定区域（ $0 \leq \text{浸水不可} m \leq 5m$ ）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が存在します。詳細は、横浜市行政地図情報提供システムのわいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域及び土砂災害）をご確認ください。 ・その他、公募土地の利用等に当た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をしてください。
	鉄道	最寄駅：JR横浜線 中山駅（バス約13分、徒歩約 6分） 相鉄本線 鶴ヶ峰駅（バス約16分、徒歩約 6分）
供給設備等		受給等に必要な施設や工事については、公募土地の引渡し後に事業者で手続、費用負担を行ってください。

【参考】横浜市行政地図情報提供システム

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

【参考】横浜市の災害（過去の災害履歴）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/bousai-kyukyu-bohan/bousai-saigai/data/shiryodata/kako/saigai.html>

(3) アスベストの使用について

アスベスト含有吹付材等の使用実態を把握するため、平成 17 年に「アスベスト使用実態調査」を実施しましたが、「使用なし」と確認されています。

※ アスベスト含有吹付材の使用がないことは確認されていますが、ストーブの煙突や床材などの成形板等にアスベストが使用されている可能性があります。

※ アスベスト使用調査結果については、横浜市教育委員会事務局のホームページ「学校施設等のアスベスト使用実態調査について」に掲載しています。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kosodate-kyoiku/kyoiku/sesaku/gakko/asbest/asbestos-04.html>

【問合せ先】教育委員会事務局教育環境整備部教育施設課（TEL 045-671-3254）

(4) 地域利用の継続について

ひかりが丘小学校コミュニティハウスは、令和 9 年 3 月 31 日まで横浜市による運営を継続します。また、体育館及びグラウンドも令和 9 年 3 月 31 日まで地域利用を

継続することとします。ただし、各施設の利用継続について期間を変更する場合があります。

なお、本公募開始から土地及び建物の引渡しまでの間に、地域利用によって生じた大きな損耗については、本市が修繕を実施します。

【問合せ先】 旭区総務部区政推進課（TEL 045-954-6026）

(5) 旭区の計画に沿った事業提案について

事業提案の内容検討に当たっては、横浜市都市計画マスタープラン旭区プラン及び横浜市旭区大規模団地再生ビジョンを確認したうえでの提案としてください。

詳細は<旭区ホームページ>で確認できます。

【横浜市都市計画マスタープラン旭区プラン】

https://www.city.yokohama.lg.jp/asahi/kurashi/machizukuri_kankyo/machizukuri/masterplan/toshi-master.html

【横浜市旭区大規模団地再生ビジョン】

https://www.city.yokohama.lg.jp/asahi/kurashi/machizukuri_kankyo/machizukuri/danntisaiseivision.html

【問合せ先】 旭区総務部区政推進課（TEL 045-954-6026）

(6) 周辺環境について

公募物件の周辺には集合住宅が建ち並んでいることを踏まえ、生活環境（音、光、におい、周辺交通等）に配慮した事業計画を検討してください。

(7) 引渡しについて

公募土地及び建物は現状有姿で引き渡します。また、公募土地に存在する工作物及び立木等も現状での引き渡しとなります。工作物及び建物の状況等について十分確認をお願いします。

なお、本募集要項と現状が異なる場合には現状を優先し引き渡します。

(8) 土壌について

公募土地において、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）及び横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成14年12月横浜市条例第58号）に規定する特定有害物質等の使用の届出はありません。

(9) 地下埋設物について

公募土地には、電気、ガス、上水道、下水道の埋設管が存在します。（資料6「地下埋設物関係図面」参照）

※図面と現状が異なる場合には現状を優先とし、事業計画において必要な措置（調査、撤去、改造等）及びその費用については、すべて事業者が負担するものとします。

【問合せ先】 教育委員会事務局教育環境整備部教育施設課（TEL 045-671-3254）

(10) 上水道の埋設管について

公募土地の地下に存在する上水道の埋設管は現状のまま引渡します。借地期間満了時には、土地の返還と併せて上水道の埋設管（排水管から水道メーターまで）を本市に無償で返還することとします。

公募土地には、口径 50 ミリメートル、口径 25 ミリメートルの水道メーターが各 1 個設置されています。

事業計画において必要な措置（調査、撤去、新設、改造、水道加入金等）及びその費用負担等について、本市は対応しません。

【問合せ先】 水道局給水サービス部給水工事受付センター（TEL 045-489-3085）

(11) その他附帯工作物等について

公募土地には、防球ネット、砂場、水飲み場、擁壁及びフェンス等が設置されていますが、引渡しは現状有姿で行い、事業計画において必要な措置（調査、補修、修繕、改修、撤去、搬出処理、安全対策等）及びその費用負担について本市は対応しません。

なお、擁壁等の工作物について、築造時の図面及び構造計算書、その他の資料はありません。また、経年劣化による影響は確認しておらず、ひび、破損等が見られる場合もあります。

(12) 立木等について

公募土地には、立木、切り株及び雑草等がありますが、剪定、除去、伐採及び伐根等の費用負担について、本市は対応しません。なお、借地期間満了時には、立木を根元から伐採してください。

(13) 関係図面等について

公募物件に関する図面は、資料 7「関係図面等」を参照してください。なお、図面は製本の都合上、縮尺等が正確ではありません。

また、これらの図面以外に関係図面及び施工写真の一部が校舎内に保管されており、公募期間中に実施する現地視察の際に閲覧（カメラ・携帯電話等による撮影を含む。）することが可能です。校舎内に保管されている図面等の閲覧を希望する場合は、現地視察の申込みと併せてその旨をお伝えください。

(14) その他

その他、公募物件の利用等に当たって考慮が必要な事項については、応募者において調査してください。

特に、事業提案の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、十分に所管部署に相談し、必要に応じて事業提案の内容について協議を行ってください。

6 応募

(1) 応募資格

応募者は次の各号に掲げる条件を全て備える「法人」又は代表法人及びその他の構成法人からなる「法人グループ」とします。

ア 事業内容が、「3 土地利用条件」を満たしていること。

イ 建物等の改修又は建設及び事業の運営等に必要な資力を備えており、次の(ア)、(イ)について、どちらも対応可能であること。

(ア) 「12 予約契約の締結等」に示す期日までに予約契約を締結し、予約金を市に預託する。

(イ) 「13 契約の締結等」に示す期日までに公有財産売買契約及び事業用定期借地権設定契約を締結し、売買代金及び貸付料等を支払う。

ウ 本募集要項の内容を遵守し、自ら事業を適切に行えること。

エ 事業実施に必要な免許、知識、経験（実績）、信用及び技術力を有していること。

オ 応募者が事業予定者に決定された後に、SPCにより事業を実施する場合は、応募書類の内容から、SPCが応募者と同等又は応募者に準ずる者であると判断できること。

※ SPCにより事業を行うことを予定している場合、次の事項を遵守してください。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 「企画提案書」に、SPCによる事業の詳細説明をすること。② 「投資の回収に関する計画」において、SPCに係る費用等も考慮した計画とすること。③ 応募者はSPCのエクイティ出資者になりAM又はPM業務等を担うこと。④ 応募者がSPCの実質的な意思決定権を有すること。 |
|---|

なお、①～④のほか、本市が必要と認めた場合は、企画提案の内容の実現性・継続性を確実にしていくため、応募者にエクイティの最大出資者となることや、借地契約に定める指定期日から5年間の継続出資を求めるほか、SPCへの融資について金融機関からの関心表明書（LOI）等を提出すること、SPCが既設の場合は直近3年間（3年に満たない場合はすべて）の決算概要・保有物件がわかる資料を提出すること等を求める場合があります。

※ SPCによる事業の一環として、信託受託者へ公募土地の定期借地権移転等をする企画提案の場合は、本市の指示する方法により、地位の承継等が必要となります。詳細について、事前に本市にご相談ください。

(2) 応募者の制限

次のいずれかに該当する場合は、応募資格を認めないこととします。

- ア 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）
- イ 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
- ウ 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
- 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

(3) 応募受付

受付は「エ 応募書類」に定める書類を直接持参してください。郵送による受付は認めません。

ア 受付期間

令和8年10月15日（木）から令和8年10月30日（金）まで
ただし、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除きます。

イ 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。）

※ 持参する前日までに行財政局ファシリティマネジメント推進課に連絡のうえ、受付日時を調整してください（連絡先は「ウ 受付場所」を参照）。

※ 法人従業者の方が持参する場合は、従業者証等の本人確認書類の提示をお願いします。

※ 委任状により受任した代理人の方が持参する場合は、本人確認のため、運転免許証等の本人確認書類等の提示をお願いします。

※ 受付時には持参資料の確認等を行います（所要時間 30 分程度）。

ウ 受付場所

横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市役所本庁舎9階
横浜市行財政局ファシリティマネジメント推進課 電話番号 045-671-2273

エ 応募書類

応募者は、次の書類を提出してください。様式1～5については、資料8「応募書類作成の手引き及び応募書類様式」に基づき作成してください。

なお、応募書類については、紙での提出のほか、磁気媒体（DVD-R等）によるデータでも提出してください。

必要書類
応募申請書・役員等氏名一覧表（様式1・2）
応募法人概要（様式3）
法人登記簿謄本及び印鑑証明書（発行後3か月以内のもの） ※ 法人グループでの応募の場合、印鑑証明書は代表法人のみで可
定款（写）
企画提案書（様式4）：別紙付き
投資の回収に関する計画（様式5）
直近3期分の決算関係書類の写し（貸借対照表、損益計算書等）
納税証明書 ① 「法人税」及び「消費税及地方消費税」 ・ 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書） 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）
許認可事業を行っている場合は、許可書又は認可書の写し

※ 提出された応募書類は、応募資格の判断や選定のための資料として使用します。

オ 注意事項

- (ア) 上記以外の資料の提出等を求めることがあります。提出された書類は、返却しません。
- (イ) 書類作成等は応募者の負担により行うものとします。事業提案の内容に関して、関係部署と協議を行った際に生じた費用等も同様です。
- (ウ) 提出後の応募書類はその事由の如何にかかわらず、引換え、変更又は取消しを行うことは、原則としてできません。
- (エ) 提出書類は、ホチキス留めはせず、ダブルクリップ等でまとめて提出してください。

カ 応募後の調査等について

応募後、応募資格の判断や選定のための調査等を実施します。また、選定に当たって、企画提案等についてのヒアリングを行う場合があります。

(4) 使用言語及び単位

今回の公募に関する応募書類、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。

(5) 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利用できるものとし、応募者は提案に当たり、これをあらかじめ了承するものとします。

(6) 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、直接持参により受け付けます。受付方法は「(3) 応募受付」と同様です。

7 公募説明会の実施

本公募に応募資格のある法人を対象に、公募説明会を実施します。参加を希望する場合は、資料 8「応募書類作成の手引き及び応募書類様式」の公募説明会・現地視察申込書（様式 6）を記入し、E メールへ添付のうえ、ご提出ください。

※詳細については、申込みされた法人に別途ご案内いたします。

(1) 申込期間

令和 8 年 7 月 14 日（火）～令和 8 年 7 月 23 日（木）午後 5 時まで

(2) 申込先

E メールアドレス：gz-haiko@city.yokohama.lg.jp

※ メール件名は【説明会申込】としてください。

(3) 開催日時

令和 8 年 7 月 24 日（金）15 時から 16 時 30 分

(4) 開催場所

旭区役所 会議室

(5) ホームページへの掲載

公募説明会における質疑応答の内容は、後日、ホームページに掲載します。

8 現地視察の実施

本公募に応募資格のある法人を対象に、現地視察を実施します。現地視察を希望する場合は、資料 8「応募書類作成の手引き及び応募書類様式」の説明会・現地視察申込書（様式 6）を記入し、E メールへ添付のうえ、ご提出ください。

(1) 申込期間

令和 8 年 7 月 14 日（火）～令和 8 年 8 月 5 日（水）午後 5 時まで

(2) 申込先

E メールアドレス：gz-haiko@city.yokohama.lg.jp

※ メール件名は【現地視察申込】としてください。

(3) 開催日

1 回目 令和 8 年 7 月 31 日（金）

2 回目 令和 8 年 8 月 4 日（火）

3 回目 令和 8 年 8 月 7 日（金）

※各回とも、時間は午前 9 時から午後 5 時までとします。なお、1 事業者が複数回申込をすることも可能とします。

9 質疑等

(1) 質疑の方法

質疑がある場合は、資料 8「応募書類作成の手引き及び応募書類様式」の質疑書（様式 7）により、簡潔にまとめ、質疑受付期間中に次のとおり E メールで送付してください。

※ 個々の提案内容等に関する事前相談は、質疑とは別に受け付けますが、公平性の観点等から本市ホームページへの掲載が必要と判断する内容については、質疑及び回答という形式で掲載します。

ア 受付期間

令和 8 年 8 月 18 日（火）午後 5 時まで

イ 送付先

E メールアドレス：gz-haiko@city.yokohama.lg.jp

※ メール件名は【質疑書送付】としてください。

(2) 回答

質疑者に E メールで回答するとともに、質疑及び回答の要旨を本市ホームページに掲載します。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/fmsuishin/shiyuchi/shiraberu/haikoukatsuyou/kentoutyu/hikarigaokasyo.html>

(3) 追加情報等

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、前記(2)の本市ホームページに掲載することとします。

10 選定

(1) 事業予定者の選定

ア 選定は、事業提案の内容を審査する方式で行います。

イ 審査及び選定は、「横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会」（以下「委員会」という。）が行います。

委員会は、横浜市附属機関設置条例（平成23年12月横浜市条例第49号）により設置された本市の附属機関として、本市の保有土地及び用途廃止施設に関する事業提案型の公募売却及び貸付けに係る事業予定者の選定についての審議を行います。

（委員は、弁護士、公認会計士・税理士、建築関係者、都市計画・地域まちづくり関係者、金融関係者、産業政策・企業誘致関係者のうちから5人以内として、横浜市長が任命）

【参考】横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会について

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/fmsuishin/shiyuchi/jouho/hoyushisan/koubosentei.html>

ウ 委員会では、事業提案の内容を審査し、採点を行います。

なお、応募内容が本募集要項の諸条件等を満たさない場合は、委員会での審査対象としません。

エ 審査の基本的な考え方については、次ページ（別記）のとおりです。委員会では、審査の基本的な考え方を参考に、委員会における審査項目を定めるとともに、それに基づいて事業提案の内容を審査します。

オ 委員会は、合計点で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順位以下の者を選定します。

なお、委員会が必要として提出を求めた書類を提出しない場合については、失格となる場合があります。

また、委員会において定めた基準点（60点）を満たさない場合及び審査の基本的な考え方に対し、部分的に著しく劣り「不適」と判断された場合は、失格とします。

※ 応募者においては、委員会の委員に対し、当該審査に関する問合せや不当な要求を行うことを禁止します。このことに違反した場合は、失格とします。

(2) 事業予定者の決定

ア 本市は、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。

イ 審査の得点が同点の場合は、応募者によるくじ引きで上位を決定します。

ウ 事業予定者が予約契約を速やかに締結できなくなったと本市が判断した場合は、原則として、第2順位以下の者を順序に従って事業予定者とします。

(3) 通知及び公表

事業予定者の決定については、該当する応募者に対して文書で通知し、第2順位以下の選定結果についても、それぞれ該当する応募者に対して文書で通知します。

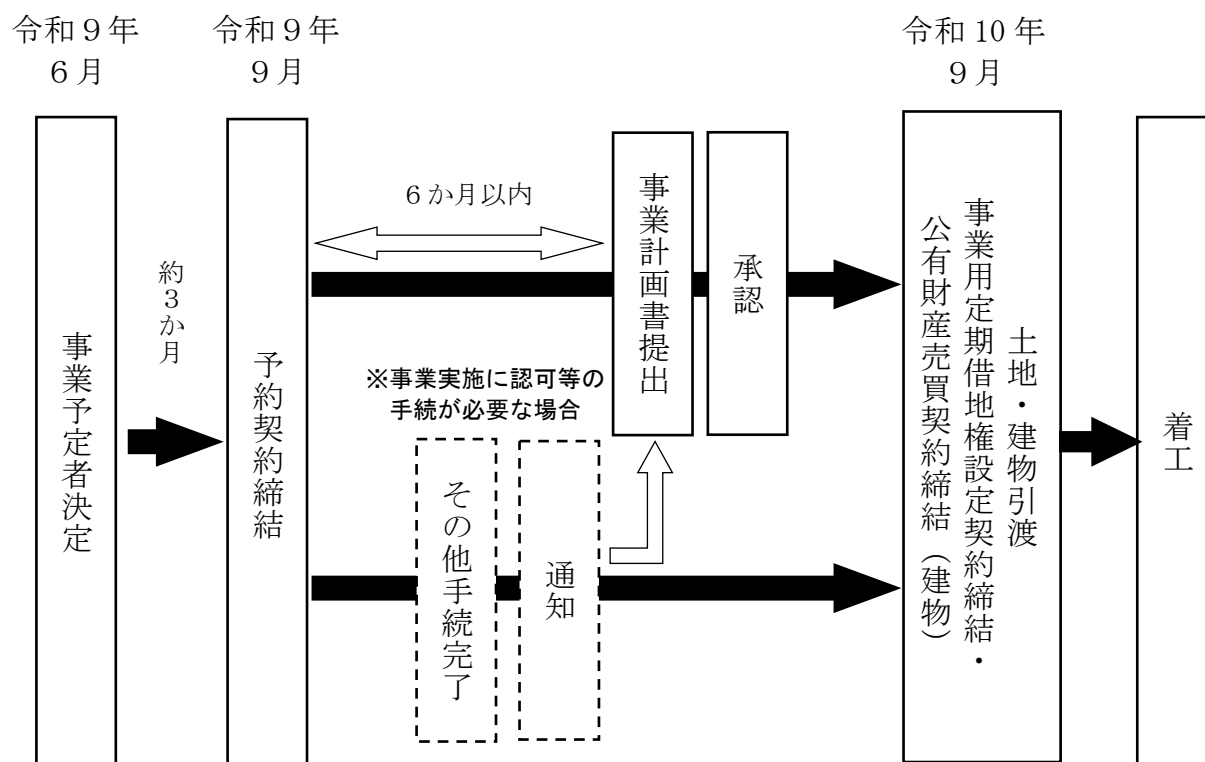
なお、本市ホームページにて事業予定者の決定及び選定結果を公表します（公表に当たっては、事業予定者以外の応募者は匿名で表記）。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/fmsuishin/shiyuchi/shiraberu/haikoukatsuyou/kentoutyu/hikarigaokasyo.html>

(別記)

審 査 の 基 本 的 な 考 え 方		
	内 容	配点
1 事業主体	(1) 事業実績等 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（個別決算又は単体決算を基本としますが、必要に応じて連結決算や子会社情報等も加味して評価します。） 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。	15
2 事業提案	(1) 事業全体の計画の実現性及び安定性 ア 事業のスケジュール及び内容は、実現可能なものか。 イ 事業計画と収支計画は現実的なものであるか。 ウ 借地期間中、長期にわたって安定的に運営できる計画・体制となっているか。	20
	(2) 地域交流スペースの整備及び管理・運営 ア 整備計画は地域が活動しやすく、実現性が高いものであるか。 イ 運営計画（開館日時・利用料金）について地域が利用しやすい工夫がされているか。 ウ そのほか地域に寄与する提案があるか。	20
	(3) 地域ニーズに沿った事業の提案 ア 体育館・グラウンドの開放について、地域ニーズを踏まえた計画となっているか。 イ (2)ウ以外の地域と連携した取組や地域の魅力向上に繋がる提案など地域貢献に資する計画となっているか。	20
	(4) 周辺環境への配慮 ア 既存校舎の改修等の施設整備計画は、第一種中高層住居専用地域内の施設として、周辺環境と調和するものとなっているか。 イ 運営にあたり周辺地域に配慮された計画となっているか。	5
3 その他	上記のほか、環境・脱炭素への配慮など、特に優れた取組が認められるか。	5
合 計		100

11 契約等の流れ



※ 上記流れや日程は、提案内容等の都合により変更する場合があります。

12 予約契約の締結等

(1) 予約契約の締結

事業予定者の決定後、約3か月を目途に本市と事業予定者の間で、事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）及び公有財産売買契約（以下「売買契約」という。）までの手続、土地貸付料、建物売却価格等を定めた予約契約を締結します。

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、市は、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、資料9「事業用定期借地権設定及び公有財産売買に関する予約契約書（例）」によるものとします。なお、個々の状況等に応じて、条項が異なることがあります。

予約契約締結時には、予約金を市に預託するものとします。

借地契約の予約金	貸付料の3か月分相当の額 （保証金の一部に充当することができるものとします。※）
売買契約の予約金	売却価格の5%相当の額 （売買代金の一部に充当することができるものとします。）

※ 予約契約の詳細については、資料9「事業用定期借地権設定及び公有財産売買に関する予約契約書（例）」を確認してください。

(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) 事業計画書の提出

事業者は、予約契約締結の日から原則として6か月以内に、公募申込時に提出した企画提案書（様式4）に基づき、公募土地における具体的な工事内容や事業運営について記載した事業計画書を本市に提出してください。

なお、事業実施に必要な認可等の手続きなど、応募者の提案内容のうち特に本市が必要と認める事項に関する手続きについては、当該手続きが完了して市に通知した後、事業計画書を提出してください。

※ 事業計画書の内容が企画提案書の内容と異なる場合、事業予定者は、変更の内容及びその必要性を詳細に記載した変更承認申請書を本市に提出し、本市の承認を受けなければなりません（建築内容又は建物の改修内容の変更はなく、詳細設計により面積が増減している場合等は、この限りではありません）。

変更の承認に当たっては、必要に応じて事業提案の内容を審査した委員会の意見を聴取したうえで判断しますが、コンセプトや事業計画が当初の企画提案書から一貫性を欠く変更は認められません。

13 契約の締結等

事業予定者は、市から事業計画書の承認を受け、原則として予約契約締結の日から1年以内に、借地契約及び売買契約を同時に締結することとします。借地契約及び売買契約の締結をもって、事業予定者を事業者とします。

(1) 土地の契約（事業用定期借地権設定契約）の締結

ア 存続期間

借地契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく、25年間の事業用定期借地とします。（25年間には、既存建物等の改修工事期間及び当該契約満了時に土地を更地にして本市に返還するための解体工事期間を含みます。）

借地契約は、資料10「事業用定期借地権設定契約書（例）」によるものとします。なお、借地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。

イ 貸付料 （月額）747,902円 （貸付料は5年ごとに改定します。）

貸付料の支払い義務は、借地契約に定める借地権の存続期間開始日から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付してください。

支払期限までに貸付料の納付がない場合には、本市が定める遅延損害金相当額を請求します。

ウ 貸付料の改定

貸付料は、本市が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判断した時は、貸付料の増額を請求することができるものとします。

エ 保証金 8,974,824円 （貸付料の12か月分）

借地契約時に、保証金として貸付料の12か月分に相当する額を、本市に預託してください。保証金は、借地契約に定める事業者の原状回復義務の履行を本市が確認後、返還します。

ただし、貸付料の滞納等、借地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します。

また、事業者による借地契約に定める原状回復義務の不履行があり、本市が原状回復を行った場合、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。

オ 公正証書の作成

借地契約は公正証書によります。

公正証書作成に要する費用は事業予定者の負担とします。

カ 保全義務

擁壁及び境界線沿いフェンスは貸与とし、借地権の存続期間中は適切に維持管理してください。当該借地期間の満了時又は契約の解除時には、擁壁については土地と併せて返還してください。フェンスは、その他の工作物と同様に、原則撤去してください。

公募土地の使用に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、事業者の費用と責任において解決し、第三者に損害を与えた場合には、事業者はその賠償の責めを負います。

キ 契約不適合責任

事業者は、本募集要項に記載の内容を全て了承のうえ、物件を借り受けるものとします。借地契約締結後、公募土地に直ちに発見することができない借地契約の内容（面積は除く。）に適合しないものがあることが判明した場合、引渡しの日から1年に限り、貸付料の減額を請求できます。

ただし、履行の追完請求、損害賠償の請求及び契約の解除はできません。

(2) 建物の契約（公有財産売買契約）の締結

建物について売買契約を締結します。

売買契約は、資料 11「公有財産売買契約書（例）」によるものとします。なお、売買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。

ア 売却価格 50,600,000円（消費税及び地方消費税相当額4,600,000円を含む。）

引渡しまでの間に形状等に変更が生じた場合でも金額の変更は行いません（本市の責めに帰さない事由に限る）。

また、建物は「2 公募物件の表示」で示した建物及び附属建物全てを売却することとし、一部だけの売却は行いません。

イ 売買代金の支払

売買代金の支払は、全額一括払いとし、本市が発行する納入通知書により売買契約締結と同時に納付してください。

ウ 所有権移転及び物件引渡し等

事業者が売買代金を完納した時に、売買物件の所有権を本市から事業者に移転します。所有権移転の権利設定登記は、事業者の所有権移転登記の請求に基づき、本市が登記の嘱託を行います。なお、権利設定登記に要する登録免許税等の費用は事業者の負担とします。

引渡し対象物件は、公募土地に建設されている建物のほか工作物等も譲渡対象となり、譲渡契約締結時における現状有姿の状態で引渡します。なお、事業者が建物を改修して利用する場合の内外装改修及び設備の改修並びに設備の撤去及び廃棄等にかかる一切の費用は事業者の負担となります。

エ 契約不適合責任

事業者は、本募集要項に記載の内容を全て了承のうえ、公募建物を買受けるものとします。

売買契約締結後に、本件建物に直ちに発見することができない売買契約の内容に適合しないものがあることを理由に、履行の追完請求、代金の減額請求並びに損害賠償請求及び契約の解除をすることはできません。

横浜市行財政局
ファシリティマネジメント推進課
令和8年7月発行
〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10
横浜市役所本庁舎9階