



# 鶴見区北寺尾六丁目土地 公募売却

## 募集要項

二段階一般競争入札

令和4年10月

横浜市財政局

— 目 次 —

1	二段階一般競争入札の概要（流れ）	3 ページ
2	募集の概要	4 ページ
3	物件の表示及び最低売却価格	4 ページ
4	土地利用条件	5 ページ
5	応募・入札への参加資格等	5 ページ
6	応募書類の受付	6 ページ
7	現地確認・質疑等	8 ページ
8	企画提案書の審査	9 ページ
9	入札及び開札	11 ページ
10	契約の締結等	14 ページ
11	開札結果の公表	16 ページ

【添付資料】

- ・ 物件説明書及び関連図等
- ・ 令和4年度二段階一般競争入札入札要領
- ・ 応募書類作成の手引き
- ・ 応募書類様式（標準例）
- ・ 公有財産売買契約書（標準例）

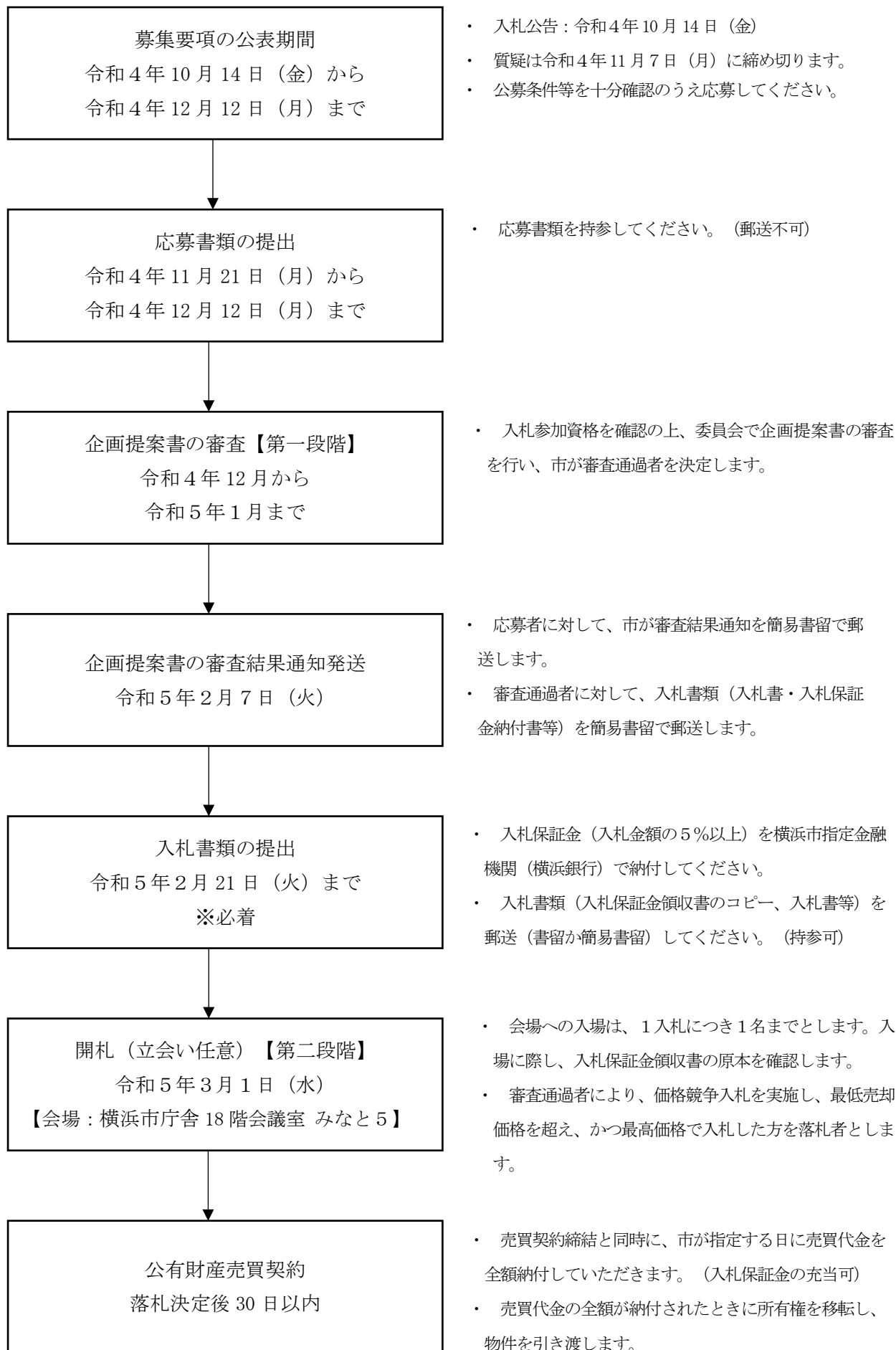
※ 位置図及び案内図の縮尺等は定めておりません。また、公図等については縮小してあります。

— 募集から土地引渡しまでの流れ —

入 札 公 告：令和4年10月14日（金）  
応 募 受 付 期 間：令和4年11月21日（月）～令和4年12月12日（月）  
企画提案書の審査【第一段階】：令和4年12月～令和5年1月  
企画提案書の審査結果通知：令和5年2月7日（火）  
価格競争開札【第二段階】：令和5年3月1日（水）  
公有財産売買契約（所有権移転・土地引渡し）：落札決定の日から30日以内

※ 日程等は都合により変更される場合があります。

## 1 二段階一般競争入札の概要（流れ）



## 2 募集の概要

### (1) 公募の趣旨

横浜市（以下「本市」という。）では、保有資産の利活用として、鶴見区北寺尾六丁目に所在する市有地について、土地の利用等に関する企画提案を審査した上で行う一般競争入札（以下「二段階一般競争入札」といいます。）により公募売却を実施します。本件による公募に参加される方は、本募集要項及び物件説明書を十分お読みの上、お申込みください。

### ※ 二段階一般競争入札の概要

#### 【企画提案書等の作成及び提出】

入札参加希望者は、土地の利用等に関する計画をまとめた書類（以下「企画提案書」といいます。）を作成し、入札参加申込書と併せて提出します。

#### 【審査及び入札】

審査及び入札は、二段階で行うこととします。

第一段階においては、提出された企画提案書について、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」といいます。）が審査します。

第二段階においては、本市が、第一段階の審査結果に基づき審査通過者を決定の上、審査通過者による入札を行います。

### (2) 公募事務局

事務局を横浜市財政局資産経営課内に設置します。

住 所 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市役所11階

電 話 045-671-2269

電子メール [za-shisan-chosei@city.yokohama.jp](mailto:za-shisan-chosei@city.yokohama.jp)

ウェブサイト <https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/shiyuchi/jouho/hoyutochi/sonota/kitatera06.html>

※ 本募集要項に関するお知らせ、情報提供は、原則として上記の本市ウェブサイトにおいて行います。

## 3 物件の表示及び最低売却価格

### (1) 物件の表示

土地の所在	用途地域等 建ぺい率・容積率	地目 (公簿)	地積 (㎡) (公簿)
横浜市鶴見区 北寺尾六丁目 848 番 12	第一種低層住居地域 50%・100%	宅地	2,952.20

### (2) 最低売却価格

総額
254,479,640 円

#### 4 土地利用条件

##### (1) 募集用途

建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2に基づき、第一種低層住居専用地域に建築することができる建築物で、周辺環境と調和したものとしします。

##### (2) 附帯設置を要する施設・設備

- ・ 地域防災に供する施設・設備
- ・ 地球温暖化対策に供する施設・設備

##### (3) 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

##### (4) その他事業者提案によるもの

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点に立った、「新しい生活様式」に配慮した提案等の取組

（注1）個別事項について、物件説明書を必ず確認してください。

（注2）売買物件に隣接している敷地（地番：848番11）について、横浜市が公園として整備する予定です。公園整備工事は、令和5年度から令和6年度にかけて実施予定です。

（注3）売買物件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。特に、提案内容に許認可等が必要となる場合は、その内容やスケジュール等について、十分に所管部署等との相談・協議を行ってください。

【参考】横浜市行政地図情報提供システム i-マッピー（まちづくり地図情報）

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

#### 5 応募・入札への参加資格等

##### (1) 応募資格

申込者は、法人又は複数の法人により構成されるグループとして、次の全ての資格基準を満たす必要があります。

ア 事業内容が、本募集要項の「土地利用条件」に該当しており、提案した企画を適切に実施できる者であること。

イ 施設の建設及び事業の運営等に必要な資力を備えており、「10(1) 公有財産売買契約の締結」に示す期日までに公有財産売買契約を締結し、売買代金等の支払いが可能であること。

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

オ 応募者が落札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。

カ 下記「(2) 注意事項ウ」の記載事項に該当しない者であること。

※ S P C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。

- ① 「企画提案書」に、S P C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、S P Cに係る費用等も考慮した計画とすること。
- ③ 応募者は、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。
- ④ 応募者がS P Cの実質的な意思決定権を有することとすること。

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、「9(6) 用途指定及び譲渡等の制限」に定める指定期日から5年間の継続出資を求めるほか、S P Cへの融資について金融機関からの関心表明書(L O I)等を提出すること、S P C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。

※ S P Cによる事業の一環として、信託受託者へ公募土地の所有権移転をする企画提案の場合は、本市の指示する方法により、公有財産売買契約の買受人の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) 注意事項

ア 法人グループの場合、代表法人を定め、応募手続は、当該代表法人が行うこととします。

また、代表法人及び構成法人の変更は、原則として認めません。ただし、やむを得ないと本市が判断した場合は、変更を認めることがあります。

イ 公募の参加に当たっては、1つの物件に対し1つの企画提案ができるものとして、他の公募参加希望者の企画提案に関与することは、認めないこととします。

ウ 次のいずれかに該当する場合は、参加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、横浜市暴力団排除条例(平成23年横浜市条例第51号)第2条又は同条例第7条の規定に該当する者
- (イ) 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
- (ウ) 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、主幹者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- (エ) 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
- (オ) 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
- (カ) 国税及び地方税を滞納している者

## 6 応募書類の受付

### (1) 書類の作成

入札への参加に当たっては、本募集要項及び物件説明書に定める諸条件を遵守の上、添付資料「応募書類作成の手引き」及び「応募書類様式(標準例)」に基づき入札参加申込書、企画提案書等を作成し、応募を行ってください。

### (2) 応募受付

応募受付は、ウの表に定める書類の直接持参受付とします。郵送による受付は行いません。

ア 受付場所：事務局

イ 受付時間：午前8時45分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除きます。）

※ 持参する前日までに、事務局に連絡の上、受付日時を調整してください。

ウ 応募書類

応募者は、次の書類を各部数提出してください。必要書類については、添付資料「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。

必要書類	提出部数
入札参加申込書（様式1）	紙1部 （法人グループの場合は各社分）
役員等氏名一覧表（様式2）	紙1部 （法人グループの場合は各社分）
法人登記簿謄本及び印鑑証明書 （入札公告日以降に発行されたもの）	紙1部 （法人グループの場合は各社分）
応募法人概要（様式3）	紙1部 （法人グループの場合は各社分）
定款（写）	紙1部 （法人グループの場合は各社分）
企画提案書（様式4）	・紙1部 ・データ1部 （磁気媒体（DVD-R等）で提出）
投資の回収に関する計画（様式5）	紙1部
最近3期分の決算関係書類の写し（貸借対照表、損益計算書等）	紙1部 （法人グループの場合は各社分）
納税証明書 ① 「法人税」並びに「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） ② 「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）	紙各1部
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	紙各1部

※ 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。

※ 法人グループの場合は、各書類を、構成法人ごとにご用意願います。

エ 注意事項

(ア) 上記以外の書類の提出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費用負担により行うものとします。提案内容に関して、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) 提出された応募書類は、入札参加資格の判断や審査のための調査・照会資料として使用します。応募書類に不備がある場合は、企画提案書の審査に参加できません。
- (エ) 様式によっては、添付書類が必要となります。  
また、添付書類の必要部数は、添付元書類と同部数必要です。
- (オ) 提出後の応募書類は、引換え、変更又は取消しを行うことはできません。
- (カ) 法人登記簿謄本、印鑑登録証明書及び納税証明書は、入札公告日以後に発行されたものを提出してください。
- (キ) 写しは、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。

#### オ 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。

### (3) 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とし、計測単位はメートル法を使用します。

### (4) 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、無償で使用できるものとし、応募者は提案に当たり、あらかじめ、本市の無償使用について許諾するものとします。

### (5) 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。応募の取下げについては、文書によるものと、郵送又は直接持参により受け付けます。直接持参受付方法は「(2)応募受付」と同じです。

## 7 現地確認・質疑等

### (1) 現地確認について

売買物件及び近隣の現地確認については、応募書類提出時まで、応募者において行ってください。現地確認にあたって、特に届出等は要しませんが、近隣に迷惑をかけないよう配慮をお願いします。また、売買物件の現状を変更する行為は禁止します。

売買物件は立ち入り防止柵で囲われています。立ち入りを希望する場合は、公募事務局に事前に電話連絡いただき、日時を調整してください。日程上、希望日時に実施できない場合がありますので、早めに調整してください。

### (2) 質疑

#### ア 質疑の方法

質疑がある場合は、添付資料「応募書類作成の手引き」及び「応募書類様式（標準例）」の質疑書（様式6）により、簡潔にまとめ、事務局に電子メールで提出してください。

質疑受付期間：令和4年11月7日（月）まで（土曜日、日曜日及び祝日を除きます。）

※ 電子メールの場合は、送信した旨を事務局に電話連絡してください。

#### イ 回答



質疑に対しては、質疑者に回答を行うほか、質疑及び回答の要旨を本市ウェブサイトに掲載します（なお、意見の表明と判断されるもの、本事業への参加と直接関係ないと判断されるもの、回答を掲載することが公正な競争を阻害すると判断されるもの等については、回答や掲載をしないことがあります。）。

#### ウ 来庁相談

個々の提案内容等に関する来庁相談は、質疑とは別に受け付けますが、相談において、市が公平性の観点から本市ウェブサイトへの掲載が必要と判断する項目については、質疑及び回答という形式で掲載します。

※ 来庁相談の場合は、事前に事務局に電話連絡いただき、日時を調整してください。

#### (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、本市ウェブサイトに掲載することとします。

### 8 企画提案書の審査

入札手続の第一段階として、応募書類に基づき、入札参加資格を確認の上、入札参加資格を満たす応募者の企画提案書を「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。）で審査します。

なお、入札参加資格を満たさない応募者については、判明した時点でその旨を通知します。

委員会の審査では、企画提案書に対し、審査項目及び審査基準に基づき点数付けを行います。

合計得点があらかじめ定めた審査通過基準以上のものについて、本市が審査通過者として決定の上、その結果を当該応募者に通知します（審査非通過の場合もその結果を当該応募者に通知します。）。

審査通過者の決定日：令和5年2月7日（火）（書類の到着日は令和5年2月7日より遅れる場合があります。審査通過者には、審査結果通知と同時に入札書類も簡易書留で郵送します。）

「横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会」

横浜市附属機関設置条例（平成23年横浜市条例第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】同委員会に関する財政局ウェブサイト

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

※ 応募者においては、委員会の委員に対し、当該審査に関して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) 審査の基本的な考え方

審査の基本的な考え方については、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、事業提案の内容を審査し、応募者の中から審査通過者を選定します。）。

(別記) 審査の基本的な考え方

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）	5
	(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。	5
2 事業提案	(1) 計画の実現性 事業のスケジュール及び内容は、実現可能なものか。	5
	(2) 計画の安定性 事業計画と収支計画の整合性が図られており、現実的なものであるか。	5
	(3) 当該土地に建築可能で、周辺環境との調和や環境向上に配慮した計画となっているか。	10
	(4) 地域防災に資する施設・設備	5
	(5) 地球温暖化対策に資する施設・設備	5
	(6) 市内事業者の活用 設計、施工又は管理運営業務において、市内事業者がどの程度活用されているか。	5
3 その他	「新しい生活様式」を踏まえた提案等、特に優れた取組が認められるか。	5
合 計		50

※ 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、内容等が実現可能ではないもの及び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。また、合計得点の30点を審査通過基準点とします。

## 9 入札及び開札

企画提案書の審査通過者は、入札手続の第二段階として価格競争入札に進みます。

具体的な流れは次に記載するほか、入札に関する公告及び令和4年度二段階一般競争入札入札要領に定めるとおりとします。

### (1) 入札保証金の納付等

- ア 入札保証金は、入札金額の100分の5以上（円未満切上げ）に相当する金額とし、本市が発行する納付書により納付願います。入札保証金が未納付・金額不足の入札は無効とします。
- イ 入札保証金は、横浜市指定金融機関（横浜銀行）にて納付していただきます。
- ウ 入札保証金の領収書をコピーして入札書と共に送付していただきます。
- エ 入札保証金は、落札者のものを除き、入札期間終了後に還付するものとし、落札者には、原則として、公有財産売買契約の締結手続を履行した後に返還します（入札者が指定する金融機関の預金口座へ振り込む方法により還付等します。還付等手続には一定期間を要します。）。
- オ 入札保証金には利息を付しません。
- カ 落札者は、入札保証金を売買代金に充当することができます。
- キ 落札者が落札決定の日から30日以内に公有財産売買契約を締結しない場合は、落札者としての資格が失われ、入札保証金は本市に帰属します。

### (2) 入札方法

入札参加申込は、郵送又は持参によって行います。次のア～エの書類を郵送又は持参してください。

入札期限：令和5年2月21日（火）まで ※ 必着  
（持参の場合は令和5年2月21日（火）午後5時00分まで）

- ア 入札書（必要項目の記入等をした上で、封をしてください。）
- イ 入札参加申込書（写）
- ウ （納付済み）入札保証金の領収書のコピー ※ 原本は送らないでください。
- エ 入札保証金還付・返還請求書（記名・押印してください。）

### ア 郵送

入札期限が定まっていますので、余裕をもってお送りください。

（郵送先）  
〒231-0005  
横浜市中区本町6丁目50番地の10  
横浜市役所内郵便局留  
（受取人）  
横浜市財政局資産経営課

※ 書留又は簡易書留にてお送りください。また、送付の旨を公募事務局に事前にEメールで連絡してください。また、郵送等に当たっては、本市から郵送された「入札書類の提出の仕方」を参考にしてください。

#### イ 持参

入札期限の日の下記受付時間までに持参してください。受付の際は、受取りのみとし、その場で内容確認はいたしません。書類の添付漏れ等に十分御注意ください。

また、前日までに公募事務局に連絡いただき、来庁日時を調整してください。

(受付場所)

横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市役所 11階

財政局管財部資産経営課 電話 045-671-2269

(受付時間)

受付期間内の午前8時45分から午後5時15分まで

(ただし、正午から午後1時までを除きます。)

#### ウ 受付の通知

入札書類を受け付けた場合は、市で封筒表面に受付印を押印し、その写しを、当該応募者の事務担当責任者のメールアドレスにメールにて送信します。メールが届かない場合は令和5年2月24日(金)正午までに公募事務局まで御連絡ください。

なお、持参の場合は、封筒表面に受付印を押印し、その写しをその場で交付します(ただし、その場で内容確認は行いません。)

#### エ 入札についての注意事項

提出後の入札書類は、引換え、変更又は取消しを行うことはできません。

### (3) 入札の無効

次の各号の一に該当する入札は無効とします。

ア 参加資格のない者が行った入札

イ 所定の入札書以外の用紙を使用して行った入札

ウ 入札保証金の納付がないか、入札保証金が入札金額の100分の5に満たない入札

エ 入札保証金の振込領収証書の提示のない入札

オ 最低売却価格に達しない入札をしたもの

カ その他令和4年度二段階一般競争入札入札要領において無効とするもの

### (4) 開札の日時及び場所

日時 令和5年3月1日(水) 午前10時から

場所 横浜市中区本町6丁目50番地の10

横浜市庁舎 18階会議室 みなと5

入場 午前9時50分から午前11時00分まで

※ 開札の立会い(会場への来場)は任意ですが、来場される場合は入札参加申込書にチェックをしてください。

※ 入場には、入札保証金領収書の原本を確認させていただきます。また、会場の都合上、1入札につき1名までとします。

※ 開札作業終了後、入札結果を会場に掲示します。(ただし、午前11時00分まで)

### (5) 落札者の決定方法等

ア 開札の結果、本市の最低売却価格以上の最高額の入札をした者をもって落札者と決定しま

す。

イ 落札となるべき最高額の入札をした者が2者以上あるときは、当該入札者にくじを引かせて落札者を決定します。当該入札者のうちくじを引かない者があるとき（当該入札者がいないときを含む。）は、入札に関係のない職員にくじを引かせるものとします。

ウ 落札者及び落札金額については、その場で公表するほか、本市ホームページに掲載します。

エ 再度入札は実施しません。

(6) 次点者について

ア 本市の最低売却価格以上の最高額の入札の次点に当たる入札をした者は、次点者として取り扱います。

イ 落札者が落札決定後30日以内に公有財産売買契約を締結しない場合は、次点者と公有財産売買契約を締結する手続に移行します。

ウ 次点となるべき入札をした者が2者以上あるときは、直ちにくじによって次点者を決定します（くじによる落札者の決定方法に準じます。）。

## 10 契約の締結

### (1) 公有財産売買契約の締結

落札者は、落札決定の日から 30 日以内に、本市の提示する方法により、公有財産売買契約を締結してください。落札者は、公有財産売買契約締結時に事業者となります。期限までに契約を締結されない場合は、落札者としての資格が失われ、入札保証金は本市に帰属することになります。

添付資料 「公有財産売買契約書（標準例）」参照

※ 公有財産売買契約書（標準例）は、標準的な契約条項を示しています。必要により契約条項を調整することがあります。

なお、公有財産売買契約書（本市保管用のもの 1 部）に要する印紙税、所有権移転登記に必要な登録免許税等、契約の締結及び履行に関し必要な一切の費用は、落札者の負担となります。

### (2) 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公有財産売買契約締結と同時に納付してください。

公有財産売買契約締結と同時に売買代金を全額一括払いとするため、契約保証金の納付は不要とします。印紙税は、印紙税法に定める方法により納付し、売買契約締結時に本市が納付済額を確認できるようにしておいてください。

入札保証金を売買代金に充当する場合は、売買代金のうち、入札保証金を除いた残余金額を本市が発行する納入通知書により公有財産売買契約締結と同時に納付してください。

### (3) 所有権の移転及び引渡し

所有権は、売買代金を完納したとき、移転するものとします。

所有権が移転したとき、現状有姿の状態（添付資料「物件説明書」参照）で土地を引渡しますので、受領書を提出してください。

（公有財産売買契約の締結、売買代金の支払、所有権の移転及び引渡しを同日で実施します。）

### (4) 所有権移転登記

所有権の移転後、本市に対して所有権移転登記を請求してください。同時に本市は「(8) 買戻特約」に定める買戻特約の登記を行います。

### (5) 事業計画書の提出、工事及び供用開始

落札者は、公有財産売買契約締結後、企画提案書及び公有財産売買契約書に定める指定用途（以下、「指定用途」という。）に基づき、原則として、公有財産売買契約締結の日から 6 か月以内に、売買物件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（以下「事業計画書」という。）を本市に提出してください。

事業者は、事業計画書について、本市の承認を得た上で、必要な工事に着手し、公有財産売買契約書に定める指定期日（原則として、公有財産売買契約締結の日から 5 年以内。以下「指定期

日」という。)までに指定用途に供してください。

事業計画書の内容が企画提案書の内容と異なることとなる場合、事業者は、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申請し、本市の承認を受けなければなりません(建築内容の変更はなく、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、必要に応じて委員会の意見を聴取した上で、変更を承認するか否かを決定しますが、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。

#### (6) 用途指定及び譲渡等の制限

原則として、公有財産売買契約書に定める指定期間(指定期日から5年間。以下「指定期間」という。)が満了するまでは、指定用途の変更<sup>※1</sup>及び第三者への土地の譲渡・貸付け<sup>※2</sup>を禁止します。

※1 不可効力や社会経済情勢の著しい変動等を理由とした指定用途の変更等の取扱いについては、添付資料「公有財産売買契約書(標準例)」参照

※2 本市の書面による承認を得た場合には、第三者への土地の貸付けが可能になる場合があります。

用途指定に関する義務の履行のために必要な措置等を確認したうえで、第三者への土地の転貸について、本市が書面による承認を行うこととなります。その他、用途指定に関する特約として、売買物件を次の用途に供してはならないことなどを明記します。

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2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用

イ 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用

ウ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

#### (7) 契約の解除

事業者が公有財産売買契約に定める義務を履行しない場合において、本市は、契約を解除することができるものとします。

また、事業者が次の各号に掲げる者であることが判明したときには、何らの催告を要せず契約を解除することができるものとします。

ア 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条又は第7条に規定された、暴力団、暴力団員、暴力団員等、暴力団経営支配法人等及び暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者に該当する者

イ 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

#### (8) 買戻特約

上記(5)、(6)の義務を遵守しない場合において、土地を無条件で買戻すことができるものとする買戻特約を、原則として、公有財産売買契約締結の日から10年間設定し、買戻権の登記を行います。指定期間が満了した場合において、上記(5)、(6)の義務について、違反する事実がな

いと認めるときは、買戻特約を解除し、請求により買戻権の登記の抹消を行います。

なお、区分所有建物の分譲により収益を得る事業等である場合は、用途指定に関する義務の履行のために必要な措置等を確認した上で、第三者への土地の譲渡等について、本市が書面による承認を行うこととあわせて、買戻特約を解除します。

(9) 違約金

事業者は、用途指定に関する義務及び売買物件の譲渡等禁止に違反した場合には、売買代金の30%に相当する額を違約金として支払わなければなりません。また、公有財産売買契約書に定める必要な実地調査等に協力しない場合には、売買代金の10%に相当する額を違約金として支払わなければなりません。

(10) 契約不適合について

事業者は、本募集要項及び物件説明書に記載の内容を全て了承したうえ、売買物件を買い受けるものとします。

公有財産売買契約締結後に、この契約の内容に適合しないもの（以下、「契約不適合」という。）があるときに、当該契約不適合を理由として、引渡しの日から1年以内に本市に通知したものに限り、公有財産売買契約を解除することができます。ただし、履行の追完請求、代金減額請求及び損害賠償請求をすることはできません。

また、契約不適合が事業者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、公有財産売買契約を解除することはできません。

本募集要項及び物件説明書に記載された内容については、契約不適合に該当しません。

その他詳細については、公有財産売買契約書（標準例）で確認してください。

## 11 結果の公表

落札者の決定後、本市ウェブサイトにおいて企画提案書の審査結果を審査通過者による入札結果を公表します（公表に当たっては、落札者以外は匿名で表記）。

また、落札者が落札決定の日から30日以内に公有財産売買契約を締結しないことにより、次点者を落札者とする場合にも、本市ウェブサイトで公表します。



添付資料

# 物 件 説 明 書

土地の概要	所在	地目	地積 (㎡)
	鶴見区北寺尾六丁目 848 番 12	宅地	2,952.20
事業提案の内容	<p>(1) 用途            ア 周辺環境と調和した建築物としてください。            イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二に基づき、別記に掲げるものを除いた上で、本物件の用途地域に建築できるものとします。            （別記）            (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2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用            (イ) 前記①に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用            (ウ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設            以下のア、イに記載した施設を全て配置する計画としてください。            ア 地域防災に供する施設・設備（内容は、応募者の提案によるものとします。）            地域防災に供する施設・設備は、震災・風水害対策等、地域特性を踏まえた計画を検討してください。            また、市内の防災・災害に係る情報について、本市ウェブサイトの「防災の地図」ページ等において公開していますので、確認してください。            【参考】「防災の地図」に関するウェブサイト  <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/bousai-kyukyu-bohan/bousai-saigai/map/">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/bousai-kyukyu-bohan/bousai-saigai/map/</a></p> <p>イ 地球温暖化対策に供する施設・設備（内容は、応募者の提案によるものとします。）            地球温暖化対策に供する施設・設備は、再生可能エネルギーの活用やヒートアイランド現象への対応等、地球温暖化対策に寄与する計画を検討してください。</p> <p>(3) 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※を活用してください。            応募者が市内事業者又は市外事業者にかかわらず、上記業務のいずれかにおいて、市内事業者の活用を提案するものとします。            ※ 会社の場合、本店所在地が横浜市内である場合、市内事業者とします。            会社以外の法人の場合は、会社の本店に相当する機能が横浜市内にある法人を市内事業者とします。</p> <p>(4) その他事業者提案によるもの            新型コロナウイルス感染拡大防止の観点に立った、「新しい生活様式」に配慮した事業提案が望まれます。</p>		

	用途地域等	第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50% 容積率 100%）
	高さ制限	第 1 種高度地区
	防火地域	準防火地域
	街づくり協議地区	指定なし
	横浜市駐車場条例の附置義務区域	指定なし
	宅地造成工事規制区域	宅地造成工事規制区域
	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。また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了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
	その他	その他、本物件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。
交通	鉄道	最寄り駅： J R、東急電鉄菊名駅から徒歩約 20 分 J R 鶴見駅から川崎鶴見臨港バス北寺尾七丁目バス停徒歩 3 分
	供給設備等	受給等に必要な施設や工事については、本物件の引渡し後に事業者で手続、費用負担を行ってください。

※ 引渡しについて

本物件は現状有姿で引渡します。応募者は応募を行う前に、本物件（付着する工作物等を含む。）及び近隣状況の確認をお願いします。

※ 土壌について

売買物件は、町のはらっぱとして利用された土地です。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は確認されていません。

※ その他付帯工作物等について

- ・ 本物件内には、ネットフェンス、メッシュフェンス、立ち入り防止柵（単管パイプ）、防草シート、柵・取付管、単管パイプ、コンクリート殻、ゴミ等が存在していますが、引渡しは現状有姿で行います。事業計画において必要な措置（調査、修繕、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（売主）は対応いたしません。また、柵・取付管以外の工作物の図面等はありません。
- ・ 柵・取付管等の埋設物について、公募事務局で図面等資料の閲覧可能です。ご希望の場合は、事前にご連絡いただき、日時調整の上ご来庁ください。
- ・ 本物件の敷地内には樹木及び雑草等がありますが、必要に応じこれらの抜根等を計画し、隣接地に影響がある場合は、隣接地所有者と協議の上、注意して施工してください。樹木等の撤去・抜根等の措置及びその費用負担について、本市（売主）は対応いたしません。
- ・ 本物件内に擁壁等の構造物が設置されていますが、経年劣化による影響については確認しておらず、ひび、破損等が見られる場合もあります。これら構造物の修繕、撤去、再築造、安全対策等の費用負担、隣接地権者等との協議について、本市（売主）は対応いたしません。また、擁壁等の構造物について、図面及び構造計算書、その他の資料等はありません。
- ・ 土地利用（建築を含む。）により課される、都市計画法、建築基準法、条例、その他の法令等の制限や造成等の事業に必要な措置について、本市（売主）は費用負担を含めて対応いたしません。
- ・ 事業計画に支障となる道路付属物及び隣接地の工作物等が存在する場合、これらの移設、撤去、再築造等の費用負担、隣接地権者等との協議について、本市（売主）は対応いたしません。
- ・ 掘削等に伴い、湧水が発生する可能性があります。湧水の処理及びその費用負担について、本市（売主）は対応いたしません。
- ・ 公募土地は、地歴調査による地中障害物の存在の推定確認を行っています。地歴調査及び手掘り調査の結果、地中に自然石等の地中障害物は散見されませんでした。掘削等に伴い地下埋設物が確認された場合、それらの撤去等及び対策費相当額の費用負担等について、本市（売主）は対応いたしません。
- ・ 地盤に関する調査は行っていません。地盤の改良や補強について、本市（売主）は対応いたしません。なお、参考に本市WEBページ「地盤View」にて物件周辺の情報を御確認いただけます。

【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>

※ 境界について

- ・ 売買物件の隣接地権者との間で「境界確認書」（13通）を取り交わしていますので、本市の地位を承継していただきます（「公有財産売買契約書（標準例）」に明記）。なお、資料については、公募事務局にて閲覧可能です。ご希望の場合は、公募事務局にご連絡いただき、日時調整の上ご来庁ください。

- ・ 売買物件西側及び南側の境界について、隣接地権者が所有する工作物が一部売買物件に越境しています。工作物の取り扱いについて、隣接地権者と「現況工作物に関する確認書」（2通）を取り交わしていますので、本市の地位を継承して頂きます。資料については、公募事務局にて閲覧可能です。ご希望の場合は、公募事務局にご連絡いただき、日時調整の上ご来庁ください。

※ 埋蔵文化財の有無について

売買物件西側の一部敷地には、埋蔵文化財包蔵地の指定（鶴見区 NO. 57 遺跡）があります。本市教育委員会とその取扱いについて協議が必要となる可能性があります。詳細については下記を参照してください。またそれらの対策費相当額の費用負担等を含めて、本市（売主）は対応いたしません。

【参考】本市ウェブサイト

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kyodo-manabi/bunkazai/maizou.html>

※ 接続道路について

売買物件の北側に位置している市有地（地番：848 番 1）について、本市で道路移管に係る手続を実施しています。手続が完了すれば、売買物件は、幅員 4.5m 以上の道路と接道することとなります。詳細については、公募事務局にお問い合わせください。

※ 水害ハザードマップ等の情報について

本物件が所在する町について、「横浜市行政地図情報提供システム」における「わいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）」の情報及び「横浜市の災害（過去の災害履歴）」のうち大雨による浸水被害の情報を、表 - 1 に記載しています。本情報の記載がない（浸水想定区域外又は過去の災害履歴（浸水）の該当がない。）場合でも、雨の降り方や土地利用の変化等により浸水被害の可能性がありますのでご注意ください。

表 - 1

	近隣の地域防災拠点（上の宮中学校）		
水害ハザードマップ 浸水想定区域の該当 の有無及び 有の場合の想定被害	洪水（想定最大規模） 無	内水（想定最大規模） 有 0m ≤ 浸水深 m < 0.2m	高潮 無

【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/kurashi/bousai-kyukyu-bohan/bousai-saigai/bosai/kako/saigai.html>

【参考】鶴見区防災マップ

<https://www.city.yokohama.lg.jp/tsurumi/madoguchi-shisetsu/kuyakusho/annai/map/map-nihongo.html>

- ・ 「横浜市の災害（過去の災害履歴）」による記載は、昭和 50 年から現在に至るまでの、本物件が所在する町に生じた「大雨」により床上・床下等の「浸水」被害が起きた年度と累計の回数です。具体的な浸水箇所と被害の規模については不明です。なお、ごく最近に起きた大雨による浸水被害については含まれていない場合があります。また、大雨を原因とした浸水以外の被害については別途「横浜市の災害（過去の災害履歴）」を確認ください。

※ その他

- ・ 隣接土地は、令和5年度年から令和6年度年にかけて、公園整備工事を予定しています。事業者による事業の実施時期によっては、公園整備工事と競合することがありますので、相互の連絡・調整等を密にして事業を実施してください。また売買物件と隣接土地にかけて設置してある立ち入り防止柵（単管パイプ）について、原則事業者が撤去するものとなりますが、撤去時期及び方法等の詳細については本市と協議の上、決定するものとなります。また隣接土地に人の往来があることから、所有権移転後、売買物件に人が立ち入らないよう配慮して下さい。
- ・ 公園整備された隣接土地は、地域住民の憩いの場として利用され、スポーツや地域の祭りなどが実施される想定です。
- ・ 売買物件と隣接土地にかけて一体で整備されているネットフェンスについて、隣接地番に整備されたものを含めて原則事業者が撤去するものとなりますが、その撤去時期、方法及び公園整備工事との役割分担等の詳細については、本市と協議のうえ、決定するものとなります。
- ・ 売買物件は「横浜市地震防災戦略における地震火災対策方針」における対象地域に指定されています。詳細については下記を参照してください。  
【参考】本市ウェブサイト  
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/bosai/jishinkasai/houshin.html>
- ・ 物件説明書は、応募者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず応募者ご自身において、現地、諸規制、その他本物件の利用等に当たって考慮が必要な事項についての調査確認を行ってください。
- ・ 売買物件につきましては、公募中止となる場合もございますので、あらかじめご了承願います。その場合は、本市ウェブサイトによりお知らせします。
- ・ その他詳細については、公有財産売買契約書（標準例）で確認してください。