

# 都筑区における区民文化センター等整備予定地活用事業

## 事業者募集要項

平成 30 年 6 月

横浜市

〈 目 次 〉

<b>第 1</b>	<b>事業内容に関する事項</b> . . . . .	<b>1</b>
1	事業の名称	
2	事業場所	
3	事業目的及び整備手法	
4	予定地売却価格	
5	整備する施設	
6	事業の進め方	
7	事業スケジュール	
<b>第 2</b>	<b>事業予定者の募集及び選定等に関する事項</b> . . . . .	<b>6</b>
1	基本的な考え方	
2	募集及び選定スケジュール	
3	応募の手続	
4	事業応募者の資格要件	
5	提案審査に関する事項	
6	審査結果の概要等の公表	
7	応募無効に関する事項	
8	その他	
<b>第 3</b>	<b>提案に関する条件</b> . . . . .	<b>16</b>
1	立地条件	
2	施設計画及び管理・運営に関する条件	
<b>第 4</b>	<b>事業実施条件</b> . . . . .	<b>22</b>
1	事業者等の業務範囲	
2	費用の負担	
3	基本協定の締結及び土地売却の条件	
4	区民文化センターの施設整備に係る事業の進め方	
5	リスク、責任分担の考え方	
添付資料 1	都筑区における区民文化センター等整備予定地活用事業要求水準書	
添付資料 2	横浜市都筑区における区民文化センター基本構想答申	
添付資料 3	都筑区における区民文化センター等整備予定地活用事業基本協定書（案）	
添付資料 4	公有財産売買仮契約書（案）	
添付資料 5	都筑区における区民文化センターの設計・施工に関する協定書（案）	
添付資料 6	測量図	
別紙 1	都筑区における区民文化センター等整備予定地活用事業提案様式集	
別紙 2	都筑区における区民文化センター等整備予定地活用事業審査基準	

## 第1 事業内容に関する事項

### 1 事業の名称

都筑区における区民文化センター等整備予定地活用事業（以下「本事業」といいます。）

### 2 事業場所

所在	公簿地目	地積 (㎡)	
		公簿	実測
横浜市都筑区中川中央一丁目9番1	宅地	8,957.70	8,958.16
横浜市都筑区中川中央一丁目9番2	宅地	3,078.79	3,079.08
	合計	12,036.49	12,037.24

### <案内図>



### 3 事業目的及び整備手法

#### (1) 目的

都筑区では、平成28年3月に改訂された横浜市都市計画マスタープラン都筑区プランにおいて、「都筑らしい文化の醸成（都市の魅力の方針）」（以下「基本方針」といいます。）を掲げており、“地域文化の拠点を整備し、区民相互の交流を促進”すること、また、“活発な区民の文化活動がまち全体で展開される環境づくり”を進めることとしています。

その一方、音楽や演劇などの文化活動が盛んに行われているものの、区内にはその拠点となる文化施設が十分に整備されていないという課題があります。

平成29年度に「横浜市都筑区における区民文化センター基本構想検討委員会」で検討された「横浜市都筑区における区民文化センター基本構想答申」（以下「基本構想答申」といいます。）では、ワークショップ形式で開催されたアイデアミーティングでの区民のアイデアなども参考に、柔軟性があり、奥行きのある舞台を有するなどの特色ある文化施設の早期建設が求められています。

都筑区中川中央一丁目9番1及び9番2の市有地（以下「予定地」といいます。）は、区民の自発的な活動による「都筑の文化 夢スタジオ」が暫定施設として運営されるなど、文化施設整備への期待は非常に高く、このまちのシンボルとなるとともに、次世代に向けて、「都筑に根差した個性ある文化の創造」へつながる文化施設の整備が期待されている土地です。

予定地がある港北ニュータウンセンター地区は、商業・文化等の多様な都市活動の拠点として位置づけられ、単なる物的消費拠点ではなく、文化イメージの高い土地柄を活かし、それにふさわしい知的・文化的消費を支える高度な情報サービスを持った「情報発信拠点整備」を行うことが掲げられています。また、センター北地区については「人と自然の調和～歴史と文化の薫る街～」をデザインテーマに施設整備が進められてきました。

本事業は、上記基本方針や基本構想答申等を踏まえ、予定地において、民間の資金やノウハウを積極的に活用の上、求められる区民の地域文化芸術活動の拠点として区民文化センターを整備することを目的としつつ、民間施設を誘導することで、予定地を含めタウンセンター地区の特色及び都筑区全体の魅力を高めるとともに、賑わいの創出につなげるなど、地域の活性化を目指すものです。

今回の募集は公民連携による新たな形態での開発事業であり、「横浜市中心企業振興基本条例」（平成22年3月29日条例第9号）の趣旨に鑑み、地域経済の活性化に資することも期待し、予定地の立地特性や民間のノウハウを最大限活かした魅力ある提案を募集します。

## (2) 整備手法

横浜市（以下「本市」といいます。）が事業者（6 事業の進め方 事業者等に関する用語の定義参照）に予定地を売却の上、事業者が予定地を一画地として、内装を含む区民文化センター及び民間施設からなる一棟の複合施設（以下「本施設」といいます。）を整備します。本市は事業者と区民文化センターに係る売買契約を締結して所有権を取得します。

## 4 予定地売却価格

総額 5,715,281,552 円（単価 474,800 円/㎡×実測面積 12,037.24 ㎡）
---

※ 後述のとおり、土壌汚染対策法第3条第1項の環境省令で定める方法により自主調査を実施しており、結果によっては、予定地売却価格の補正を行うことがあります。

## 5 整備する施設

本施設は、以下の機能を有するものとしします。建築基準法施行令第1条第1号の「一の建築物」に該当する一棟建物であれば、構造・配置等は事業者募集要項、要求水準書等の範囲内で提案に委ねます。

### (1) 区民文化センター

地域に根差した個性ある文化の創造に寄与するために横浜市区民文化センター条例に基づき設置される「地域文化芸術活動の拠点」として整備します。

300 席程度のホール・ギャラリー・音楽ルーム（リハーサル室）・練習室・会議室などを備え、専有面積は 3,000 ㎡程度とします。

### (2) 民間施設

地域の利便性や立地環境に適した機能を中心に、事業者の創意工夫により民間施設を整備し、地域の賑わいづくりに資する施設を設けます。

### (3) その他

港北ニュータウン建設の土地区画整理事業により「文化施設用地」として位置づけられたという背景を踏まえ、予定地の街づくり像に沿った施設整備を行うために「港北ニュータウンセンター北地区地区計画」、「港北ニュータウン地区街づくり協議指針」、「港北ニュータウンセンター地区街づくり協定」に定められた内容を遵守し、横浜らしい都市デザイン、景観に配慮したまちづくりに資する環境を整備します。

## 6 事業の進め方

### 事業者等に関する用語の定義

事業応募者： 本事業に応募する、すべての単独の民間企業又は民間企業により構成されるグループ（以下「民間企業グループ」といいます。）

事業予定者： 本事業を実施する予定の単独の民間企業又は民間企業グループ

事業者： 本事業を実施するために、本市と基本協定を締結した事業予定者（事業予定者が本事業の実施のみを目的とする会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社を設立した場合は、これを含む。）

代表企業： 本事業の応募参加に係る各種手続を取りまとめて実施するほか、本事業に係る契約（土地売買契約、区民文化センター売買契約）の締結主体となる企業

### （1）事業予定者の決定

本市は、価格固定プロポーザル方式により、事業予定者を決定します。

※「価格固定プロポーザル方式」とは

売却価格を固定の上、事業提案の内容を審査し、事業応募者の中から事業予定者を選定する公募手法です。

### （2）基本協定の締結

本市は、事業予定者決定後速やかに、本市と事業予定者との間で本事業の実施に係る基本協定（以下「基本協定」といいます。）を締結します。

（基本協定締結後は、事業予定者が事業者になります。）

### （3）土地の売却に関する契約の締結

本市と事業者の代表企業との間で、予定地に係る土地売買契約（以下「土地売買契約」といいます。）を締結します。

なお、この土地売買契約は、横浜市議会において土地売買について議決を得たときに、何らの手続きをすることなく発効し、有効となります。

### （4）既存施設の除却（※平成30年度中に完了予定）

本市は、既存の暫定施設（基礎を含む建物部分）の除却を行います。アスファルト等は残置した状態で予定地の引渡しを予定しています。

### （5）複合施設の整備、運営及び維持管理

ア 事業者は、自らの責任及び費用負担により、本施設の設計、建設及び関連業務を行います。

イ 事業者は、要求水準書（添付資料1）及び基本構想答申（添付資料2）に基づき、本市と協力・協議しながら、内装を含む区民文化センターの設計、建設を行います。

ウ 建物竣工時点での価格等を踏まえた上で、本市が区民文化センターの購入金額を決定し、本市は事業者と区民文化センターの売買契約（以下「区民文化センター売買契約」といいます。）を締結し、区民文化センターの引渡しを受けます。

エ 本市は、区民文化センター竣工後の運営、維持管理等を行います。

## 7 事業スケジュール（予定）

現在、最短で以下のスケジュールを想定しています。

平成 30 年（2018 年）11月	事業予定者の決定
平成 30 年（2018 年）12月	基本協定及び土地売買契約（仮契約）の締結
平成 31 年（2019 年）3月	横浜市議会の議決（土地売買契約の発効） 土地売買代金の納付、土地の引渡し
平成 31 年（2019 年）春～	設計を含む整備の開始
平成 35 年（2023 年）春頃	竣工・区民文化センター売買契約の締結 本市が区民文化センターの引渡しを受ける

- ※ 既存の暫定施設は平成30年度中の解体を予定しています。
- ※ 日程等は協議調整の状況で変更する場合があります。
- ※ 土壌汚染対策法第3条第1項の環境省令で定める方法により自主調査を実施しており、汚染が判明した場合は、土地売買契約等の締結時期が変更となります。

## 第2 事業予定者の募集及び選定等に関する事項

### 1 基本的な考え方

- (1) 本事業への参加を希望する事業予定者を価格固定プロポーザル方式により募集します。
- (2) 事業応募者の提案内容を総合的に評価した上で、事業予定者を決定します。

### 2 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定しています。

事業者募集要項等の公表	平成30年6月4日(月)
事業者募集要項等説明会参加申込書の受付 第1回：平成30年6月15日(金)開催分 → 第2回：平成30年6月22日(金)開催分 →	平成30年6月14日(木)締切 平成30年6月21日(木)締切
事業者募集要項等説明会 第1回 → 事業者募集要項等説明会 第2回 → ※2回とも同じ内容です。 ※必ずどちらかに参加してください。	平成30年6月15日(金)開催 平成30年6月22日(金)開催
参加希望表明書の受付期間	平成30年6月15日(金)～ 平成30年6月29日(金)
事業者募集要項等に関する質問の受付期間	平成30年7月2日(月)～ 平成30年7月6日(金)
事業者募集要項等に関する質問への回答	平成30年7月下旬頃
提案内容に関する対話の実施 ※必ず参加してください。	平成30年8月頃
提案書等の受付	平成30年9月25日(火)～ 平成30年9月28日(金)
提案者によるプレゼンテーション	平成30年10月頃
事業予定者の決定	平成30年11月頃



### 3 応募の手続

#### (1) 受付窓口

ア 説明会、参加希望表明書、提案書の受付

横浜市 文化観光局 文化振興課

横浜市中区尾上町1-8 関内新井ビル6階

TEL：045-671-3714

電子メールアドレス：bk-tzkoubo@city.yokohama.jp

イ 事業者募集要項等への質問

株式会社日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門

(担当：日置・大野木)

TEL：03-6833-2773

電子メールアドレス：200010-yokohama@ml.jri.co.jp

ウ 本事業に関する情報及び事業者募集要項等の閲覧・ダウンロード窓口

横浜市文化観光局ウェブサイト：

<http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/bunshin/tuduki/koubo.html>

#### (2) 事業者募集要項等の配付

横浜市文化観光局ウェブサイト（前項に記載）にて平成30年6月4日（月）から閲覧・ダウンロードすることができます。

#### (3) 事業者募集要項等説明会

ア 事業者募集要項等の説明会を次のとおり2日間開催します。本事業に参加を希望する単独の民間企業又は民間企業グループは、**必ずどちらかの説明会に参加**してください。

なお、グループで本事業への参加を検討している場合には、少なくとも代表企業が説明会に参加してください。また、グループの構成員が説明会に参加する場合は、原則、代表企業と同じ時間帯に参加してください。

提案様式集（別紙1）の説明会参加申込書（様式A）に所要事項を記入し、受付窓口にて各説明会開催日の前日17時までに電子メールにて送付し、電話にて受信確認を行ってください。

イ 受付：横浜市文化観光局文化振興課

電子メール bk-tzkoubo@city.yokohama.jp

ウ 開催日：第1回 平成30年6月15日（金）

→参加申込書提出期限 平成30年6月14日（木）17時

第2回 平成30年6月22日（金）

→参加申込書提出期限 平成30年6月21日（木）17時

※開始時刻については、説明会参加申込書（様式A）に記入された参加希望時間帯をもとに、先着順で決定し、連絡します。

エ 場所：横浜市文化観光局会議室

（横浜市中区尾上町1-8 関内新井ビル6階）

#### (4) 参加希望表明書の受付

ア 本事業に参加を希望する単独の民間企業又は民間企業グループの代表企業は、提案様式集（別紙1）の参加希望表明書（様式B）に所要事項を記入し、エの受付期間内に事前に電話連絡の上、受付窓口へ持参してください。部数は2部とし、1部は本市が確認印を押印し、返却します。当該資料の受け渡しを持って、参加希望確認とします。

イ 受付窓口

横浜市文化観光局文化振興課

横浜市中区尾上町1-8 関内新井ビル6階

T E L : 045-671-3714

ウ 参加希望表明書の提出は、事業者募集要項等に関する質問及び関係諸官庁等との事前相談を行うための必要要件とします。ただし、参加希望表明書を提出した単独の民間企業又は民間企業グループに本事業への応募を義務付けるものではありません。なお、参加希望表明書を提出した企業名等は公表しません。

エ 受付期間

平成30年6月15日（金）から平成30年6月29日（金）までの間の平日9時から17時まで（12時から13時までを除く）とします。

#### (5) 事業者募集要項等に関する質問

ア 事業者募集要項等に対する質問がある場合は、提案様式集（別紙1）の事業者募集要項等質問書（様式C-1、様式C-2）に所要事項を記入し、オの受付期間内に受付窓口で電子メール（添付ファイル）により送るものとします。電子メールの送信後、電話にて受信確認を行ってください。

イ 質問は、民間企業グループで応募を予定している場合は、グループごとに取りまとめて代表企業が提出してください。

ウ 使用ソフトはMicrosoft Excelとします。様式は（1）ウに記載する横浜市文化観光局ウェブサイトから、ダウンロードして使用してください。

エ 受付窓口

株式会社日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門（担当：日置・大野木）

T E L : 03-6833-2773 / 電子メール：200010-yokohama@ml.jri.co.jp

オ 受付期間

平成30年7月2日（月）から平成30年7月6日（金）までの間とします。最終日は17時までの必着（電話確認含む）とします。

#### (6) 事業者募集要項等に関する質問への回答

ア 受け付けた質問に対する回答は、横浜市文化観光局ウェブサイト（（1）ウに記載）にて7月下旬頃から閲覧できるほか、参加希望表明書を提出した者全員に電子メール又はFAXで通知します。

イ 回答に当たって企業名等は公表しません。また、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがあります。

## (7) 提案内容に関する対話の実施

- ア 本市は、事業応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する事業応募者の理解を深め、本市の意図と事業応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、提案内容に関する対話を実施します。
- イ 提案内容に関する対話への参加を事業応募の必須要件とします。
- ウ 提案内容に関する対話の実施は、平成30年8月9日（木）、8月17日（金）、8月22日（水）を予定しています。
- エ 事業応募者は、提案様式集（別紙1）の事業者募集要項等質問書（様式C-1）の所定の欄の参加可能な時間帯にチェックを入れてください。質問がない場合は、質問数の欄に「なし」と記入して提出してください。事業応募者ごとに、決定した実施日時、場所等の詳細を通知し、本市からの確認事項及び提案内容に関する対話を希望する議題を把握するための書式を送付します。
- オ 事業応募者のうち民間企業グループでの応募を予定している者は、グループ単位で提案内容に関する対話に参加してください。
- カ 提案内容に関する対話の実施時間は、1事業応募者あたり1時間を予定しています。
- キ 提案内容に関する対話の内容及び結果は公表しません。

## (8) 提案書等の提出

- ア 事業応募者は、提案様式集（別紙1）に定める提案書等（様式D、様式E-1～3、様式F、様式1-1～3、様式2-1-1～4、様式2-2～4、様式3、様式4-1～4、様式5、様式ア～ウ、任意様式。以下、「提案書等」といいます。）を平成30年9月25日（火）から平成30年9月28日（金）までに受付窓口を持参してください。受付時間は9時から17時まで（12時から13時までを除く）とします。
- イ 提案書等の提出部数は15部とします。また、提案書等の内容を記録した電子媒体2部（CD-R又はDVD-Rとし、使用ソフトは様式がMicrosoft Excel、任意様式はPDFとします。）も提出してください。

## (9) 提案者によるプレゼンテーションの実施

- ア 事業応募者は、提案書等のプレゼンテーションを行ってください。10月頃を予定していますが、日時及び場所等の詳細は別途連絡します。
- イ プレゼンテーションは30分間とします。準備時間も含め30分間で終了してください。
- ウ Microsoft PowerPointの使用を可としますが、提案書等記載事項以外の内容の記載（追加提案）は認めません。
- エ 参加者は4名までとします。
- オ プレゼンテーションの後、選定委員から30分間の質疑を行います。

## 4 事業応募者の資格要件

### (1) 基本的な考え方

事業応募者は、土地、建物の所有、本施設の整備及び複合施設のうち区民文化センター以外の部分の運営・維持管理業務等を行うことのできる者で、単独の民間企業又は民間企業グループとします。

### (2) 事業応募者の参加資格要件

応募する単独の民間企業又は民間企業グループの構成員は、次の要件に該当する者を含んでください。

ア 建物等の設計業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 過去10年間に竣工した建物で、提案する民間施設と同種かつ同等規模以上の延床面積の建物の設計実績を有する又は同等の実績を有すると認められること。

(ウ) 過去10年間に竣工した建物で、公共施設及びそれに類する建築物の設計実績を有すること。

イ 建物等の建設業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 過去10年間に竣工した建物で、提案する民間施設と同種かつ同等規模以上の延床面積の建物の施工実績を有する又は同等の実績を有すると認められること。

(ウ) 過去10年間に竣工した建物で、公共施設及びそれに類する建築物の施工実績を有する又は、同等の実績を有すると認められること。

ウ 運営・維持管理業務（区民文化センター部分以外）を行う者に関し、提案する複合施設と同等規模以上かつ提案内容と同用途の施設の運営・維持管理実績（過去10年以内の実績）を有する又は同等の実績を有すると認められること。

### (3) 事業応募者の構成員の制限

応募する単独の民間企業又は民間企業グループの構成員は、次のいずれにも該当しないものとします。

ア 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）であること。

イ 経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスであること。

ウ 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）であること。

エ 「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。

オ 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。

- カ 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。
- キ 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。)
- ク 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。
- ケ 国税又は地方税を滞納している者。
- コ 本事業に関するアドバイザー業務等の関与者に資本面で関連(関与者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を融資、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。)し、かつ、人事面で関連(会社の代表者、役員が関与者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。)していること。

※本事業に係るアドバイザー業務等の関与者

- ・株式会社日本総合研究所(東京都品川区)
- ・渥美坂井法律事務所・外国法共同事業(東京都港区)
- ・有限会社富永謙建築設計事務所(東京都目黒区)

#### (4) その他の留意事項

民間企業グループの応募の場合、次の点に留意してください。

- ア 提案書等の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募民間企業グループを代表して応募手続きを行ってください。
- イ 民間企業グループの構成員は、他の民間企業グループの構成員になることはできません。

#### (5) 参加資格要件確認の基準日

- ア 参加資格要件の確認は提案書等受付時点とします。
- イ 応募する単独の民間企業又は民間企業グループの構成員が、提案書等提出時から基本協定締結時までに参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、原則として失格とします。ただし、民間企業グループの応募の場合、代表企業以外の構成員が本制限に抵触したときに、応募者構成員から当該構成員を除外した残りの構成員が、すべての資格を満たし、本市が指定する期間内に本市の承諾を受けた場合にはこの限りではありません。

## 5 提案審査に関する事項

### (1) 審査体制

事業応募者から提出された提案書等の審査は、審査基準（別紙2）に従い、「横浜市都筑区における区民文化センター等整備予定地活用事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」といいます。）が行い、最優秀提案応募者及び次点を選定します。

選定委員会は次の7名で構成されます。

委員	長	小澤	一美	
委員		大杉	泉	
委員		田邊	寛子	
委員		徳田	光子	
委員		中島	秀男	
委員		松井	雅彦	
委員		村田	輝雄	（委員以下五十音順、敬称略）

なお、事業予定者の決定については、選定委員会の答申に基づき本市が行います。

### (2) 審査方法

ア 提案書等の受付後、事業応募者によるプレゼンテーションを実施します。

イ 審査基準に従い、提案事項の審査を行います。

ウ 提案事項の評点の合計により、最優秀提案応募者及び次点を選定します。

### (3) 審査項目

次ページを参照してください。

審査項目	必須提案事項	配点
<p>1. 事業計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的や予定地の街づくり像を的確に捉え、それらを達成するための具体的かつ適切な実施方針が示されているか評価する。</li> <li>・ 港北ニュータウンセンター地区の地域活性化、地域経済等に具体的に貢献する提案がなされているか評価する。</li> <li>・ 工程計画及び進捗管理について、具体的かつ実現性の高い提案がなされているか評価する。</li> </ul>	<p>25</p>
<p>2. 施設計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設全体に関する提案（土地利用計画）【様式2-1-1】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地全体の土地利用計画</li> </ul> </li> <li>施設全体に関する提案（動線・ゾーニング計画）【様式2-1-2】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地全体の動線・ゾーニング計画</li> </ul> </li> <li>施設全体に関する提案（施設概要書）【様式2-1-3】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設全体の概要（面積、構造、階数、室構成等）</li> </ul> </li> <li>様式2-1-1～様式2-1-3に係る設計図面【任意様式】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配置図（外構図）</li> <li>・ 全体平面図</li> <li>・ 各階平面図</li> <li>・ 立面図（4面以上）</li> <li>・ 断面図</li> <li>・ パース（外観／内観）</li> </ul> </li> <li>環境への配慮に関する提案【様式2-1-4】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内の緑化、オープンスペース等の考え方</li> <li>・ 省エネ、創エネ、蓄エネ等の観点からのエネルギーマネジメントの考え方</li> </ul> </li> <li>安心・安全への配慮に関する提案【様式2-2】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全性・防犯性確保の考え方</li> <li>・ 建物の防災性能</li> <li>・ 避難誘導の工夫や帰宅困難者への対応</li> </ul> </li> <li>区民文化センターの施設計画に関する提案【様式2-3】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民文化センターの概要（施設構成、配置、各種面積、動線計画等）</li> <li>・ 将来的なニーズ変化への対応の考え方</li> <li>・ 屋外空間の活用の考え方</li> <li>・ バリアフリー化やユニバーサルデザイン導入の考え方</li> <li>・ 市による管理運営の効率化やライフサイクルコスト低減の考え方</li> </ul> </li> <li>様式2-3に係る設計図面【任意様式】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配置図（外構図）※</li> <li>・ 全体平面図※</li> <li>・ 各階平面図</li> <li>・ 立面図（4面以上）※</li> <li>・ 断面図</li> <li>・ パース（外観／内観）</li> </ul> <p>※の図面は、「様式2-1-1～様式2-1-3に係る設計図面」と同一の場合のみ省略可</p> </li> <li>民間施設及び共用部分の施設計画に関する提案【様式2-4】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間施設及び共用部分の施設計画（施設構成、配置、各種面積、動線計画等）</li> <li>・ 地区計画との適合性</li> <li>・ 地域住民の利便性向上の考え方</li> <li>・ 区民文化センターとの相乗効果</li> </ul> </li> </ul>	<p>55</p>

<p>3. 運営・維持管理計画</p>	<p>・地域の賑わい創出、施設の長寿命化やライフサイクルコスト削減などの観点から運営・維持管理に係る具体的かつ優れた計画が提案されているか評価する。</p>	<p>運営・維持管理計画に関する提案【様式3】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者管理部分及び共有部分の運営維持管理の実施方針、取り組み内容</li> <li>・長寿命化、ライフサイクルコスト削減の方策、考え方</li> </ul> <p>区分所有建物における管理規約の提案【任意様式】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者募集要項、要求水準書等を踏まえた管理規約の骨子案</li> </ul>	<p>15</p>
<p>4. 収支計画</p>	<p>・事業運営体制や資金調達計画の具体性、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にふさわしい計画となっているか評価する。</p>	<p>事業運営体制に関する提案【様式4-1】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の各段階における実施体制</li> <li>・体制構築の確実性、継続性に関する考え方</li> <li>・事業安定化方策</li> </ul> <p>リスク対応策に関する提案【様式4-2】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理体制</li> <li>・想定されるリスク要因及びリスク対応策（完工リスク、コスト上昇リスク等）</li> </ul> <p>投資計画及び資金調達計画に関する提案【様式4-3】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達計画や事業収支計画など財務計画（事業収支計画算出書は、様式4-4の通り作成すること）</li> <li>・事業収支の算出根拠など財務的な確実性</li> </ul> <p>事業収支計画算出書（損益計算書・資金計画（キャッシュ・フロー計算書）・貸借対照表）【様式4-4】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・損益計算書</li> <li>・資金計画（キャッシュ・フロー計算書）</li> <li>・貸借対照表</li> </ul>	<p>25</p>
<p>5. 区民文化センターの整備コスト</p>	<p>・区民文化センターの整備・維持管理について、要求水準の内容を踏まえた上で、提案する規模・仕様に比して妥当なコスト（又は市の財政負担軽減への工夫がされている）が提示されているか評価する。</p>	<p>区民文化センターの整備コストに関する提案【様式5】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区民文化センター部分の整備コスト、維持管理コスト</li> <li>・コスト算定の考え方</li> </ul>	<p>15</p>
<p>6. その他</p>	<p>・その他個別に加点できる項目があれば評価する。 例えば ○市民が広く利用できる部分などの設計を地元住民と協働して実施する。 ○要求水準書に比して、ゆとりある提案がなされている。 など</p>		<p>15</p>
<p>合 計</p>			<p>150</p>



## 6 審査結果の概要等の公表

審査結果は、すべての事業応募者に個別に通知するとともに、事業予定者及び事業予定者の提案概要を公表します。

## 7 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は無効とします。

- (1) 参加希望表明書（様式B）を提出した者以外が行った応募
- (2) 委任状（任意様式）を提出しない代理人が行った応募
- (3) 参加希望表明書（様式B）その他一切の提出書類に虚偽の記載をした者が行った応募
- (4) 提案書等に虚偽の記載のある応募
- (5) 住所、氏名、押印漏れその他応募要件を認定しがたい応募
- (6) 誤字又は脱字等により意思表示が著しく不明確である応募
- (7) 他の代理人を兼ね又は2者以上の代理をした者が行った応募
- (8) 個別に選定委員会の選定委員と接触を持った者が行った応募
- (9) 関係法令、条例及び要綱等に抵触した応募
- (10) その他事業者募集要項等において示した条件等応募に関する条件に違反するなど、本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合、審査に関する不正な行為が認められた場合の応募

## 8 その他

- (1) 応募に必要な費用は、応募者の負担とします。
- (2) 提出した提案書等の内容の変更は原則として認めません。
- (3) 提出した提案書等は返却しません。
- (4) 応募に関する追加情報の公表があった場合、横浜市文化観光局ウェブサイト情報を公開します。
- (5) 本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによります。なお、通貨単位は円とします。
- (6) 応募図書の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、公表、展示、その他本市が必要と認めるときには、本市はこれを無償で使用できるものとします。
- (7) 本市の配付する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (8) 審査にあたっては、追加の資料提出を求める場合があります。
- (9) 全ての事業応募者に関わる公募条件の変更又は追加が生じた場合は、参加希望表明書を提出した者に通知することがあります。

### 第3 提案に関する条件

#### 1 立地条件

予定地は、「港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画」により、文化機能等を充実させるため業務及び文化施設等の立地を図る「業務・文化地区」と位置付けられています。

予定地東側には「みなきたウォーク」や「横浜市歴史博物館」が立地しており、駅からの動線、みなきたウォーク・横浜市歴史博物館への動線を考慮した一体感のある建て方及び建物の工夫が求められます。「街づくり協議指針」や「街づくり協定」では、公益施設としてシンボリックな、また、ランドマーク、アイストップになるような建物デザインを求められる街区であり、横浜らしい都市デザイン、景観に配慮した建物計画である必要があります。

施設計画を行う際には、関係法令を遵守するとともに地区計画、街づくり協議指針、街づくり協定等の各項目の趣旨・内容をよく理解し、これらを踏まえた上で作成してください。なお、関係法令等の諸規制については、提案時の前提とします。

#### (1) 予定地概要

予定地に係る主な立地条件等は次の通りです。

事 項		内 容
所 在		横浜市都筑区中川中央一丁目9番1及び9番2
面 積		12,036.49㎡（公簿面積）／12,037.24㎡（実測面積）
売却価格		5,715,281,552円（474,800円／㎡） ※売却面積は実測面積である12,037.24㎡とします。 ※後述のとおり、土壤汚染対策法第3条第1項の環境省令で定める方法により自主調査を実施しており、結果によっては、公募売却価格の補正を行うことがあります。
都市計画	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	高度地区	第7種高度地区
	防火・準防火地域	防火地域
	地区計画	港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画（業務・文化地区） 建築物の用途の制限 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令338号）第130条の9の3で定めるもの

都市計画	街づくり協議指針	港北ニュータウン地区街づくり協議指針
	街づくり協定	港北ニュータウンタウンセンター地区街づくり協定
	その他	港北ニュータウン第1駐車場整備地区 特定都市河川浸水被害対策法適用流域（一級河川鶴見川）
基盤施設等	接続道路	北側：市道中川33号線 幅員20m 西側：市道中山北山田7158号線 幅員31m 南側：県道横浜生田1236号線 幅員22m
	無電柱化施設	共同溝、雑線類共同収容溝等が埋設されていますが、それらに支障のない範囲で計画をお願いします。詳細な位置等については、各施設管理者へお問い合わせください。
	占用埋設物	電力、通信、ガス、水道、下水道が埋設されていますが、それらに支障のない範囲で計画をお願いします。詳細な位置等については、各施設管理者へお問い合わせください。
	その他埋設物	電線共同溝及びその他供給処理施設の宅地内への取出しは、事業者の負担で実施してください。
地盤条件等	造成地盤高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予定地の測量図を提供します。</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。 横浜市公共下水道台帳図 <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/">http://www.city.yokohama.lg.jp/</a>「だいちゃんマップ」</li> <li>・ 詳細は事業者の負担で調査してください。</li> </ul>
	支持地盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 横浜市地盤地図情報において、近隣地における地盤情報（ボーリング資料）が公表されています。 地盤地図情報 <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/">http://www.city.yokohama.lg.jp/</a>「地盤View」</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の暫定施設（基礎を含む建物部分）の除却を行います。が、アスファルト等は残置した状態で予定地の引渡しを予定しています。</li> <li>・ 土地売買契約締結後に、対象物件に数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、売却代金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。</li> <li>・ 土壌汚染については、過去の土地の利用状況等から自主調査として土壌汚染状況調査を実施しています。調査結果については、平成30年9月上旬頃の公表を予定しています。</li> <li>・ 調査の結果、土壌汚染の確認がされた場合は、必要により本市において詳細調査を実施します。調査の結果、指定基準を超過した場合は、土壌汚染対策法第11条に定める“形質変更時要届出区域”の指定を受けた上で売却します。</li> <li>・ 調査の結果、土壌汚染対策法第6条に定める“要措置区域”に該当する場合には、本市において封じ込め等の処理対策を行い、土壌汚染対策法第11条に定める“形質変更時要届出区域”への区域変更を受けた上で売却します。</li> </ul>
日影規制	横浜市建築基準条例第4条の4に基づく	

## (2) 開発規模

横浜市都筑区中川中央一丁目9番1及び9番2の実測面積「12,037.24㎡」です。

## (3) 地区計画、街づくり協議指針及び街づくり協定

予定地の街づくり像に沿った施設整備を行うために「港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画」、「港北ニュータウン地区街づくり協議指針」及び「港北ニュータウンタウンセンター地区街づくり協定」に定められた内容を遵守した提案としてください。

### ア 港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画

港北ニュータウンタウンセンター北地区は、土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされており、「多機能複合に基づく広域拠点の形成」、「生活・文化の情報発信拠点の形成」、「高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成」、「個性豊かで自己主張を持つセンターの形成」というタウンセンター地区の開発理念と、「港北ニュータウンタウンセンター地区街づくり協定」に沿った機能の立地及び良好な市街地環境の形成又は維持・保全を図ることを目標に地区計画が決定されています。

※ 地区計画 (<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tikukeikaku/c-053.html>)

### イ 港北ニュータウン地区街づくり協議指針

港北ニュータウン地区では、「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」、「ふるさと”をしのばせるまちづくり」、「安全なまちづくり」、「高い水準のサービスが得られるまちづくり」を基本方針に、個性ある拠点の形成や良好な居住環境の形成など、多機能複合的なまちづくりを進めるためのルールを定めており、横浜市との協議が必要になります。

予定地は、“協議内容5 タウンセンター”に該当する他、区民文化センターを含むことから“協議内容7 公益施設”に該当し、それぞれ遵守してください。

※ 協議指針 (<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/machi-kyogi/nt-ks.html>)

### ウ 港北ニュータウンタウンセンター地区街づくり協定

活力のある魅力的な都市環境を創ることを目指し、まちづくりにかかわる人々の創意・工夫と協調により街づくりを進めることを重視し、多様な個性を育むタウンセンターづくりを目指し、街づくりの基本方針、詳細な建築物等に関する基準やその運用等を取り決めており、(株)横浜都市みらいと協議が必要になります。

なお、予定地には、右図（港北ニュータウンタウンセンター地区街づくり協定第3条記載の図抜粋）のと

おり地区内の回遊性を高めるための“通り抜け通路”（図中の■■■線部分）を設けることなどが規定されており、各種規定を遵守してください。

※ 街づくり協定 (<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/chiikimachi/nt/towncenter.html>)



#### (4) 雨水流出抑制施設（雨水調整池等）※の開発協議について

予定地については、「港北ニュータウン地区の雨水貯留施設の設置に関する指導方針」、「横浜市開発事業の調整等に関する条例」や「特定都市河川浸水被害対策法」に基づき、雨水流出抑制施設の設置が必要です。

雨水流出抑制施設の規模や適用要件については、各法令等によって異なるため、あらかじめ必要な確認等を所管部署に行ってください。

- ※ 雨水流出抑制施設（雨水調整池等）に関する問合せ先  
 横浜市道路局河川計画課 電話045-671-2858  
 雨水流出抑制施設（雨水調整池等）に関する情報はこちら  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/doro/kasenkeikaku/>

#### (5) 都筑区タウンセンター周辺地区バリアフリー基本構想

予定地は、都筑区タウンセンター周辺地区バリアフリー基本構想の重点整備地区内にあたります。構想で定められた生活関連経路（経路12都筑の文化夢スタジオ前及び経路13港北みなも前）に接続等しているため、道路管理者（横浜市）と事前に相談を行ってください。また、建築物については、建築物移動等円滑化基準を満たす必要があります。

- ※ バリアフリー基本構想 (<http://www.city.yokohama.lg.jp/doro/plan/bf/tsuzuki/>)

## 2 施設計画及び管理・運営に関する条件

### (1) 区民文化センターに関する条件

- ア 都筑区の文化活動の拠点として、要求水準書（添付資料1）及び基本構想答申（添付資料2）を踏まえて区民文化センターを整備します。
- イ 区民文化センターは民間施設部分との複合施設とします。
- ウ 区民文化センター部分にかかる共益費やランニングコスト、修繕費の負担を可能な限り少なくしてください。
- エ 民間施設部分の大規模修繕・リニューアル工事等の施行の際にも、可能な限り区民文化センター部分の運営に影響が出ないような計画とします。
- オ 区民文化センター部分の動線、管理区分は、民間施設部分と明確に区分できるような施設計画としてください。
- カ 利用者・管理者双方とも使い勝手の良い、利便性及びサービス性の高い施設としてください。

### (2) 共用部分に関する条件

- ア 共用部分の維持管理は事業者又は建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に規定される管理組合が実施してください。管理組合を設置する場合、維持管理に対する市の負担割合は、建物の専有面積の市の持分の割合を上限としてください。
- イ 共用部分の市の維持管理負担を可能な限り低く抑えられる設定としてください。

### (3) 民間施設部分に関する条件

- ア 各種法令・地区計画等の範囲内で提案により区民文化センターと一体となった民間施設を整備してください。
- イ 民間施設は区民文化センターの運営に支障が生じない用途とし、可能な限り相乗効果を得られる用途としてください。
- ウ 持続可能な事業計画としてください。
- エ 道路からの歩行者・車両のアプローチ等において、利用者の安心・安全に配慮した計画としてください。

### (4) 敷地・施設全般に関する条件

- ア 予定地の中で、区民文化センターの入口部分は利用者の徒歩アクセスを考慮し、地下鉄センター北駅に近い部分に設けることが望ましいですが、具体的な位置・配置は提案に委ねます。
- イ 次の(5)に掲げる関係法令等（神奈川県及び横浜市の条例等を含む）を遵守してください。
- ウ 地区計画、街づくり協定及び協議指針を遵守し、周辺環境に配慮した計画としてください。
- エ 予定地全体の一体性を考慮しつつ、街づくり協定で定められている通り抜け通路、賑わいづくり及び地域の活性化に資する広場を計画してください。
- オ 都市開発諸制度の活用にあたっては、関係する行政の各担当部署と事前に協議を行ってください。
- カ 事業用地内への車両出入口や駅からの安全なアクセスルートの確保などについては、交通管理者と協議の上、歩行者の安全に配慮した計画としてください。
- キ 施設老朽化に伴う改修工事が各施設の運営に及ぼす影響を考慮し、改修計画が建てやすく、効率的かつ的確な改修が可能な設計としてください。

### (5) 関係法令等

本事業に関係する主な関係法令等は次に示すとおりです。各関係法令等を遵守してください。

- ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- イ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ウ 消防法（昭和23年法律第186号）
- エ 電波法（昭和25年法律第131号）
- オ 航空法（昭和27年法律第231号）
- カ 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律（平成12年法律第104号）
- キ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ク ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ケ 有線電気通信法（昭和28年法律第96号）
- コ 水道法（昭和32年法律第177号）
- サ 下水道法（昭和33年法律第79号）

- シ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第21号）
- ス 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律20号）
- セ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ソ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- タ 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）
- チ 横浜市建築基準条例（昭和35年横浜市条例第20号）
- ツ 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（平成3年横浜市条例第57号）
- テ 横浜市福祉のまちづくり条例（平成24年横浜市条例第90号）
- ト 横浜市区民文化センター条例（平成5年横浜市条例第13号）
- ナ 横浜市市民協働条例（平成24年横浜市条例第34号）
- ニ 横浜市火災予防条例（昭和48年横浜市条例第70号）
- ヌ 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例（平成5年横浜市条例第35号）
- ネ 緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）
- ノ 横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成16年横浜市条例第3号）
- ハ 横浜市駐車場条例（昭和38年横浜市条例第33号）
- ヒ 横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成14年横浜市条例第58号）
- フ 横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例（平成7年横浜市条例第17号）
- ヘ 横浜市屋外広告物条例（平成23年条例第13号）
- ホ 横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例（平成4年条例第44号）
- マ 横浜市電気工作物保安規程（昭和48年8月10日達第33号）
- ミ 横浜市個人情報の保護に関する条例（平成17年横浜市条例第6号）
- ム 横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成12年横浜市条例第1号）
- メ 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）
- モ 横浜市自転車駐車場の附置義務に関する条例（平成30年横浜市条例第3号）
- ヤ 横浜市の公共建築物における木材の利用の促進に関する方針（平成26年4月1日策定）

その他本事業に関する法令・条例等

## 第4 事業実施条件

### 1 事業者等の業務範囲

#### (1) 本市の予定地の取得

- ア 事業者は、本市との間で土地売買契約を締結します。
- イ 売買条件等の詳細は基本協定書（案）（添付資料3）、公有財産売買仮契約書（案）（添付資料4）を参照してください。

#### (2) 本施設の整備等

- ア 事業者は、区民文化センター（内装を含む）及び民間施設からなる1棟の複合施設に係る設計、建設及び関連業務を行います。
- イ 事業者は、上記業務に際し区民文化センター及び共用部分について本市と設計協議の上、設計を確定させます。
- ウ 事業者は、竣工前に本市の確認を受けます。

#### (3) 区民文化センターの引渡し

事業者は、基本協定書及び区民文化センター売買契約に基づき、区民文化センターを本市に引渡します。なお、本市による区民文化センターの取得にあたっての手順及び費用負担については「4 区民文化センターの施設整備に係る事業の進め方」を参照してください。

#### (4) 民間施設及び共用部分

事業者は、提案に基づき民間施設の運営・維持管理を行います。  
共用部分の運営・維持管理については、提案に基づき、事業者又は管理組合が行いますが、共用部分の範囲等の詳細については、別途本市と調整して決定します。

### 2 費用の負担

#### (1) 本市の負担

- ア 本市は、区民文化センターの整備等に係る費用を負担し、事業者に支払います。  
なお、費用の算定にあたっては、建物竣工時点での価格等を踏まえた上で、本市が決定します。
- イ 本市は、施設竣工後、複合施設のうち区民文化センター部分の維持管理、修繕、運営等の全ての業務に係る費用を負担します。

#### (2) 事業者の負担

- ア 事業者は、土地売買契約及び区民文化センター売買契約に係る登記に要する一切の費用を負担します。
- イ 事業者は、本市が負担する区民文化センター整備等に係る費用を除く複合施設の整備費用を負担します。ただし、事業者は一度施設全体の整備費用を負担し、本市は竣工後に上記（1）アの費用を支払います。



ウ 事業者は、施設竣工後、複合施設のうち民間施設部分の維持管理、修繕、運営等の全ての業務に係る費用を負担します。

### (3) 共用部分の維持管理、修繕、運営等の費用

原則、施設全体に対する各所有割合相当の金額を負担しますが、本市の財政負担軽減の観点から事業者の創意工夫を期待します。

## 3 基本協定の締結及び土地売却の条件

### (1) 基本協定の締結

ア 事業予定者は、原則、平成30年12月の土地売買の仮契約締結までに提案を基に本市と業務内容、費用負担等に関して協議を行い、この協議結果に基づき基本協定を締結します。詳細は基本協定書（案）（添付資料3）に示します。

イ 基本協定締結日をもって、事業予定者は事業者となります。

ウ 事業者予定者決定の日から6か月を経過する日までに基本協定の協議が調わない場合、本市は次点の事業応募者を事業予定者とし、当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結します。

### (2) 土地売買契約の締結

事業者は、本施設の建設にあたり、予定地の土地売買契約を本市と締結します。売却面積は実測面積である12,037.24㎡とします。詳細は、公有財産売買仮契約書（案）（添付資料4）に示します。なお、この土地売買契約は、横浜市議会において土地売買について議決を得たときに、何らの手続きをすることなく発効し、有効となります。

## 4 区民文化センター（内装を含む）の施設整備に係る事業の進め方

区民文化センター（内装を含む）については、事業者による整備後、区民文化センター売買契約に基づき、本市が取得します。基本協定締結後、事業者は次の手順により本市との間で設計に関する協議を行い、内装を含む施設整備の後、区民文化センターを引渡します。

なお、ここに記載の無い事項については、原則として本市が発注する公共工事（競争入札による工事請負契約）に準ずるものとし、横浜市建築局所管の標準仕様書のほか、公共施設の整備において通常求められる技術基準等を満たすものとします。

### (1) 要求水準の提示

本市は、公募にあたって、区民文化センターに係る要求水準書（添付資料1）を示します。

### (2) 事業応募者による提案

事業応募者は、要求水準書に基づき区民文化センターの施設計画及び整備コスト（消費税及び地方消費税を含まない）を提案します。

※ 整備コストの提案にあたっては考え方及び内訳を付してください。

**(3) 事業予定者との協定締結**

事業予定者は、本市と基本協定を締結します。

**(4) 設計協議**

ア 事業者は、提案、基本協定及び設計・施工に関する協定（添付資料5を参照）に基づき施設の基本設計を横浜市と協議しながら実施し、本市の了承を得ます。事業者が本市へ提示する設計図書は、基本設計段階での概算額を含むものとします。

イ 事業者は、アの基本設計に基づき実施設計を横浜市と協議しながら実施し、両者協議の下、本市の了解を得ます。

ウ 事業者は、ア及びイを踏まえた区民文化センターの整備等に係る概算費用について、見積金額に内訳を付して提出します。

エ 事業者が提示する見積金額は、原則「(2) 事業応募者による提案」時に提示された金額以下とします。

**(5) 施設整備**

事業者は、基本協定及び設計・施工に関する協定に基づく施設整備を行います。

**(6) 床取得費の決定**

建物竣工時点での価格等を踏まえた上で、本市が床取得費を算定し、決定します。

**(7) 区民文化センター売買契約の締結**

ア 床取得費の決定を受けて、区民文化センター売買契約を締結します。

イ 取得にあたっては、本市の規定に基づく財産取得手続を経ることとします。

**(8) 建物売買及び施設運用**

ア 施設竣工後、本市の確認を経て区民文化センター売買契約に基づき、事業者から本市へ区民文化センターの売却を行います。

イ 事業者は、土地売買契約が発効した日から、基本協定及び土地売買契約に別途定める指定期間満了の日までは土地及び建物の所有権、担保権及び用益権を第三者に移転してはなりません。また、提案内容と異なる用途に用いてはなりません。ただし、事前に本市の承諾を得た場合にはこの限りではありません。

**5 リスク、責任分担の考え方**

事業実施に係るリスク、責任等の分担の詳細は、以下に示す基本的な考え方を踏まえて、基本協定書（添付資料3）に示します。最終的には本市と事業者が締結する契約等に規定します。

**(1) 施設の企画、設計、建設に係るリスク、責任等の分担**

ア 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が一切の責任を負います。

イ 計画内容及び建設工事にかかわる近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する一切の責任を負います。

ウ 法令変更及び不可抗力等による設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は整備される区分所有建物の敷地共有持分割合に応じ、本市・事業者がそれぞれ責任を負います。

エ 事業者の提案した企画及び設計内容は、本市の承諾なしに事業者の事由によって変更することはできません。

オ 区民文化センターの整備（方針、要求水準に関する事項）に関する事項は、本市が責任を負います。

## **(2) 土地売却に係るリスク、責任等の分担**

ア 予定地の売却後は、事業者が土地の所有者として責任を負います。

イ 区民文化センター売買契約に基づき区民文化センターが引渡しをされた後は、本市及び事業者がそれぞれ土地の持分に応じ責任を負います。

## **(3) 施設の運営及び維持管理に係るリスク、責任等の分担**

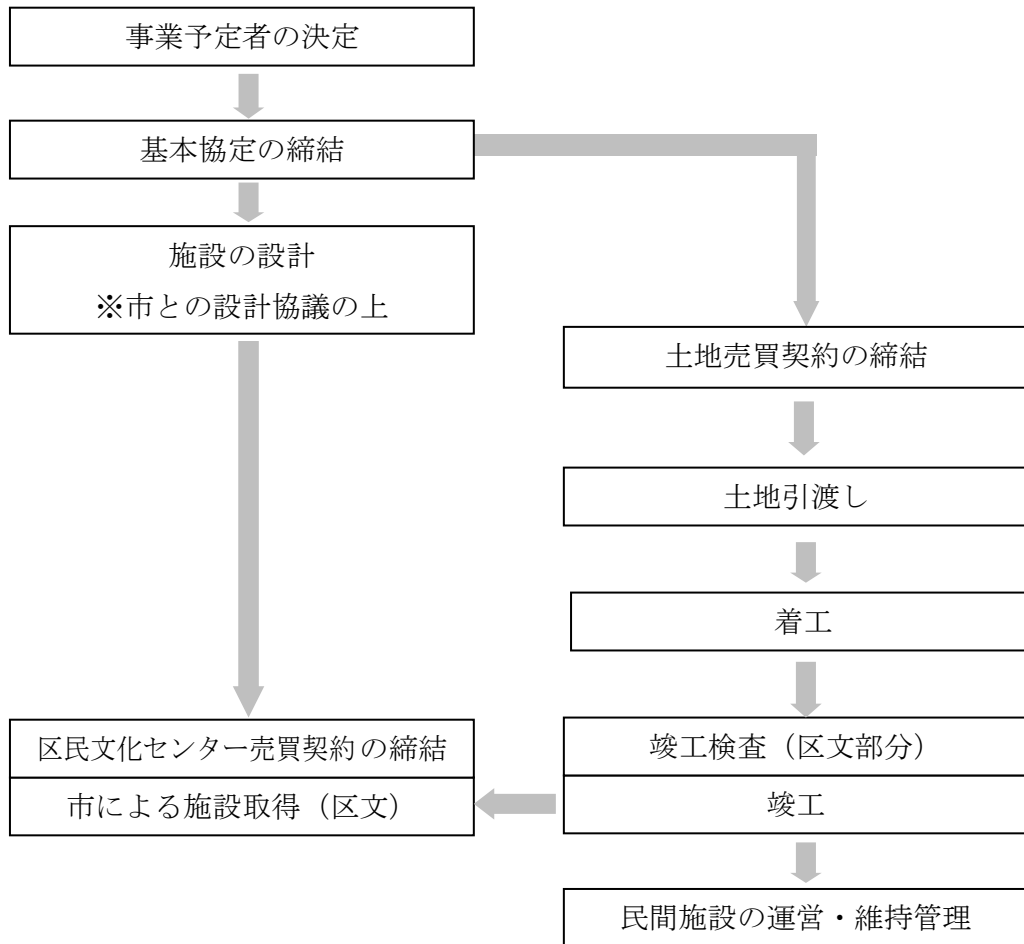
ア 複合施設のうち、民間活用部分の運営及び維持管理については、修繕等も含め事業者が責任を負います。

イ 区民文化センター部分の運営及び維持管理については、原則として本市が責任を負います。

ウ 共用部分については、原則、施設全体に対する各所有割合に応じ、本市及び事業者がそれぞれ責任を負います。

エ 建物全体にかかる大規模修繕は本市と事業者が協議の上、実施します。

【参考】事業全体の流れ



## 受付窓口

### 【提案書等】

横浜市 文化観光局 文化振興課

横浜市中区尾上町1-8 関内新井ビル6階

TEL：045-671-3714

電子メールアドレス：bk-tzkoubo@city.yokohama.jp

### 【事業者募集要項等への質問】

株式会社日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門

(担当：日置・大野木)

TEL：03-6833-2773

電子メールアドレス：200010-yokohama@ml.jri.co.jp

### 【本事業に関する情報及び事業者募集要項等の閲覧・ダウンロード窓口】

横浜市文化観光局ウェブサイト：

<http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/bunshin/tuduki/koubo.html>