

山下町県有地等 A 街区、 B 2 街区 民間事業者公募

募集要項

平成 17 年 11 月

—— 街に、ルネッサンス ——



UR 都市機構

本公募については、都市機構が、平成 17 年 4 月 1 日付で、神奈川県から受託した、「山下町県有地利活用推進業務」に基づき、実施しています。

- * 機構 HP では、募集要項、様式集、山下町県有地等利活用計画をダウンロードできます。
- * 機構神奈川地域支社内売店では、全ての資料を有償配布しています。

目 次

第1章	地区の概要	
1	はじめに（民間事業者公募の目的）	1
2	地区の概要	2
第2章	A、B2街区の計画条件	
1	山下町県有地等利活用計画等の遵守	3
2	上位計画・都市計画等	3
3	建築物の計画	4
4	建築物の用途の制限等	4
5	建築物の高さの制限	4
6	壁面の位置の制限	4
7	旧露亜銀行の保存・利活用	5
8	賑わい・緑化	6
9	県関連団体の施設等への賃貸借	6
10	車の出入り	6
11	駐車場	7
12	建物間のデッキでの接続について	7
13	開発調整会議について	7
14	デザイン基本計画について	7
15	建設計画条件表	7
第3章	事業手法（市街地再開発事業）	
1	市街地再開発事業による地区の整備	9
2	事業名称	9
3	施行予定地区	9
4	施行予定者	9
5	都市計画（高度利用地区等）	10
6	市街地再開発事業に係る補助金	10
7	関係権利者	10
8	権利変換手続き及び形態	10
9	事業スケジュール（予定）	10
10	事業の概要	11
11	共同施行者保証金の支払い	12
12	共同施行者負担金の支払い	13

1 3	停止条件	1 3
第 4 章 特記事項		
1	面積・測量等	1 4
2	土質調査結果	1 4
3	埋蔵文化財等	1 4
4	土壌汚染	1 4
5	瑕疵担保責任	1 4
6	公租公課	1 4
7	街区整備にあたっての現地の状況	1 5
8	都市施設	1 5
9	電波障害対策等	1 5
1 0	手続き等の協力	1 6
1 1	共同施行者の法、条例等の手続き	1 6
1 2	維持管理協定等	1 6
1 3	施設建築物の用途・床面積等の変更の取り扱い	1 6
1 4	その他のリスク分担の考え方	1 7
第 5 章 停止条件		
1	停止条件を発動する場合	1 8
2	停止条件発動の決定	1 8
3	停止条件を発動した場合の取り扱い	
	1) 事業手法の変更	1 8
	2) 公募条件等の取り扱い	1 9
	3) その他	1 9
第 6 章 民間事業者公募及びその選定について		
1	民間事業者募集の概要	
	1) 募集スケジュール等	2 0
	2) 説明会の開催	2 1
	3) 旧露亜銀行現地調査のための開館	2 1
	4) 質問事項の受付、回答等	2 1
	5) 提出書類の受付期間、場所等	2 3
	6) 事業提案のプレゼンテーションの実施	2 3

2	民間事業者の選定	
1)	基本的な考え方	2 4
2)	審査の枠組み	2 4
3)	審査の流れ	2 6
4)	予定価格について	2 7
5)	参考価格について	2 7

3	審査項目	
1)	資格審査の項目	2 7
2)	事業提案審査の項目	2 9
3)	事業企画審査における得点化の方法	3 1
4)	最優秀提案、優秀提案の選定	3 2
5)	山下町県有地等民間事業者選定委員会の役割	3 2
6)	最優秀提案者による特別目的会社等の設立等	3 3

第7章 提出書類

1	資格審査書類	3 4
2	事業提案審査書類	3 4
3	提出書類作成上の留意事項	3 5
4	提出書類の取り扱い	3 6

参考1	本公募資料に係る用語の定義	3 7
-----	---------------	-----

参考2	B1棟の概要	3 8
-----	--------	-----

様式集

関連資料	1	山下町県有地等利活用計画
	2	デザイン基本計画
	3	参考資料
	1)	既往の測量成果等
	2)	土質調査
	3)	土壌調査
	4)	地下残存物
	5)	既存建物図面

* 機構HPでは、募集要項、様式集、山下町県有地等利活用計画をダウンロードできます。

* 機構神奈川地域支社内売店では、全ての資料を有償配布しています。

第1章 地区の概要

1 はじめに（民間事業者公募の目的）

山下町地区は、横浜市内の中心部に位置し、行政・企業の中核機能や商業、文化、観光拠点が集積しています。山下町県有地等は、同地区内にまとまった広さを有する貴重な土地であり、一部に民有地が所在しています。

山下町県有地は、山下公園、元町、中華街など観光・商業地を結ぶ地域にあることから、この土地の利活用は、街に回遊性を生み出し、都心部の活性化を高める可能性をもっています。

また、地元経済界、商店街等から、山下町県有地について地域の活性化や魅力向上に資する施設整備の要望が出されるなど、大きな関心を集めており、将来的な利活用のあり方が課題となっていました。

こうした中、平成16年8月に、神奈川県と日本放送協会（NHK）との間で、横浜放送局の同地への移転に関する基本的な方向について協議が整ったことを踏まえ、同年10月から学識経験者や地元経済界等の意見を参考として、この地区全体の将来像を見据えた利活用の検討が進められてきました。

この度、横浜開港150周年に当たる平成21年に向け、地域活性化の観点から、地域の賑わいの創出、文化芸術の創造発信、関内地区の歴史・文化の継承を図るため、「神奈川の顔としてふさわしい拠点づくり」をコンセプトに、新しい県立ホールとNHK横浜放送会館を中核として、第一種市街地再開発事業により山下町県有地等の整備を図ることとなりました。

また、本地域の活性化等には、公共施設の整備だけではなく、民間のノウハウと活力も取り入れた戦略的視点が重要であるとの考え方にに基づき、利活用計画に沿った事業を行う民間事業者を公募いたします。

なお、A、B2街区の民間事業者につきましては、市街地再開発事業に共同施行者として参画して頂くこととなります。

本公募については、都市機構が、平成17年4月1日付で、神奈川県から受託した、「山下町県有地利活用推進業務」に基づき、実施しています。

2 地区の概要

- 1) 所在地 横浜市中区山下町 47 番地ほか
- 2) 面積 (事業の中で測量を行い確定します。)
 - ・ A 街区 3,346.52 m²
 - ・ B 2 街区 2,306.59 m²

3) 位置図



4) 区域図



第2章 A、B2街区の計画条件

A、B2街区の計画にあたっては、次の事項に沿った計画としてください。

1 山下町県有地等利活用計画等の遵守

計画にあたっては、山下町県有地等利活用計画やデザイン基本計画に沿った計画としてください。なお、これらに記載のパーズ、イメージ図等については、事業化検討のためのものであり、計画条件ではありません。

2 上位計画、都市計画等

1) 次の上位計画、都市計画、条例・要綱等が定められていますので、これらを遵守してください。

県決定の都市計画等	
	「横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保存の方針」(平成15年3月策定)
	「横浜国際港都建設計画都市再開発の方針」(平成15年3月策定)
市決定の都市計画・条例等	
地域地区	用途地域：商業地域、容積率/建ぺい率 600%/80% 高度地区：最高限第7種(31m以下)(本町通り側を除く) 最低限第1種(14m以上)(本町通り側)
防火地域	
横浜市緑の環境をつくり育てる条例	
横浜市福祉のまちづくり条例	
横浜市駐車場条例	
横浜市街づくり協議要綱「山下公園及び日本大通り周辺地区」	
横浜市開発事業等の計画の立案に係る環境面からの調整等に関する要綱	
市街地開発事業において整備する公共施設等の設計に関する技術指針	

その他の条例、要綱等にも留意して計画を作成してください。

2) 手続き中の条例・計画等

現在、市では、次の条例等(以下「手続き中の施策」と言います。)の手続きが行われています。内容等については、随時、横浜市HP等でご確認ください。

想定される条例・計画等	
	横浜都心部における都心機能の誘導施策(素案)について
	横浜市市街地環境設計制度の改訂方針の概要について
	景観法と連携する(仮称)横浜らしい都市景観の形成に関する条例素案について

3 建築物の計画

建築物については、建築基準法の確認申請において各街区が、単独敷地として成立する計画としてください。

4 建築物の用途の制限等

山下町県有地等利活用計画では、「県立新ホールとNHK横浜放送局との相乗効果を発揮し、地域の賑わいづくりや周辺地域の魅力向上に資する施設を誘導する。具体的には、地域の文化創造につながる集客力のある商業施設、地域の活性化につながる業務施設の誘導を基本とし、住宅及び共同住宅は原則として排除する。」ことが定められています。

1) これに基づき、出来る限り、文化、業務・商業、都心機能の活性化に貢献する施設を計画してください。

2) 次の用途を計画しないでください。

- (1) 住宅、共同住宅
- (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場その他これらに類するもの
- (3) カラオケボックスその他これに類するもの
- (4) 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年政令第338号)第130条の9の2で定めるもの
- (5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。)

原則として、用語の定義等については、建築基準法に従うものとします。取り扱いについて疑義のある場合は、事務局にお問合せください。

5 建築物の高さの制限

建築物等の高さは75m以下とします。

75m以内での、建物の高さの設定については、「手続き中の施策」に従うものとし、疑義のある場合は、事務局にお問合せください。

6 壁面の位置の制限

1) 道路に面する部分の壁面の制限

壁面の位置の制限については、次のとおりの想定とします。

	本町通り沿い	A、B1街区間	その他
壁面の後退	5m	5m	1.5m

2) その他の部分の壁面の制限等

デザイン基本計画において、広場部分、B1とB2街区間に制限等があります。

7 旧露亜銀行の保存・利活用

歴史的建造物については、山下町県有地等利活用計画において、「文化・観光資源として保存・活用を図る。」とされています。

次により、旧露亜銀行横浜支店の保存・利活用を行ってください。

1) 旧露亜銀行横浜支店の概要

旧露亜銀行横浜支店の概要は次のとおりです。

項目	概要
所在地	横浜市中区山下町 51-2
建築年	大正 10 年ごろ
構造	RC造(一部壁煉瓦造) 地上 3 階、塔屋 1 階
面積等	建築面積 489.54 m ² 、延床面積 1,520.49 m ²
設計者	バーナード・M・ウォード

2) 保存・利活用の方法

保存・利活用の方法等について、多様な提案を期待しておりますが、最低限として、道路に面した壁 2 面以上(道路に面する外壁 2 面の保存、修復、外部建具の取替等)を全体のボリューム、プロポーションを損なわないように保存してください。

建物を全体的に保存する場合には、壁面の位置の制限に関らず、現位置のままとすることができる場合があります。

壁面の位置の制限に従い、壁面をセットバックする場合には、復元手法を採用することができるものとします。

3) 保存・利活用の水準

保存・利活用の仕様・水準等については、横浜市歴史的建造物の認定又は文化財の指定が受けられる程度として、保存・利活用計画を作成・提案してください。認定等に必要な水準等に疑義がある場合は事務局にお問合せください。

また、保存・利活用を実施した後、県に保存記録等を提出して頂きます。

4) 助成措置

良好な保存・利活用をする場合は、神奈川県より最大 3 億円の助成等が受けられる場合があります。

5) 横浜市歴史を生かしたまちづくり要綱の手続き等

平成2年3月に「横浜市歴史を生かしたまちづくり要綱」に基づく歴史的建造物として登録されていますので、大規模な現状変更については、同要綱に基づく市への通知が必要です。

なお、同要綱に基づく、保全契約、認定手続きはされていません。

民間事業者は、保全活用計画を作成し、横浜市担当部署と必要な協議を行い、横浜市指定歴史的建造物の認定等の手続きを行っていただきます。

また、この認定を受けるにあたっての市の助成制度は適用されない見込みです。

6) 法等による利活用の制限

旧露亜銀行横浜支店を全体的に保存し、利活用される場合には、保存・改修に係る建築基準法、消防法、福祉のまちづくり条例等により、利活用が制限されることがあります。

8 賑わい、緑化

低層部を集客、賑わいのある計画とすることや緑化に努めてください。

9 県関連団体の施設等への賃貸借

県に関連する団体が、次のとおり、民間事業者が整備する床の一部を賃貸借しますので、次の条件を基本として提案してください。

(施設の条件等)

項目	条件等
施設概要	物産・観光プラザ「かながわ屋」(現在：シルクセンター1階)
賃借人	(社)神奈川県産業貿易振興協会及び(社)神奈川県観光協会
街 区	B2街区
位 置	現在のかながわ屋と同等若しくは多くの集客が見込まれる位置。
階 数	1階が望ましい。 但し、集客力のある施設付近など、現在のかながわ屋より、多くの集客をもたらす場合には、その他の階数についても提案できます。 (参考：現在のかながわ屋の集客数：平均150人/日)
床面積	150㎡程度
その他	賃料、期間、その他賃貸借条件については、別途協議します。

10 車の出入り

車の出入りについては、原則として、本町通りから出入りしないように計画してください。

AとB1街区間の道路に車両の出入り口を設置する場合は、賑わい広場等、公開空地の機能をできるだけ妨げないように計画してください。

1.1 駐車場

民間事業者の計画等により、駐車場法による路外駐車場の届出や附置義務駐車場の協議が必要になる場合があります。

また、B2街区に大型バス2台程度の駐車若しくは乗降のためのスペースを確保するなど、周辺地域との連携を図ることが望ましいものとします。

1.2 建物間のデッキでの接続について

A - B1街区間及びB1 - B2街区間をデッキ等で接続することが望ましいものとします。接続する場合には、今後、事業者間で協議するものといたします。

なお、A - B1街区間のデッキについては、横浜市の道路占用許可等が必要です。

1.3 開発調整会議について

当地区の開発にあたり、各街区の事業者及び必要な関係者で、開発調整会議を設置し、デザイン調整、工事調整、その他必要な連絡・協議・調整を行うことといたします。これに要する費用については、各街区の事業者は、応分の負担を負うことといたします。

1.4 デザイン基本計画について

当地区のまちづくりや都市景観形成にあたっての基本的な目標や計画条件について、デザイン基本計画を定めていますので、これに沿った計画としてください。また、この計画に添って、開発調整会議で調整等を行います。

《デザイン基本計画のポイント》(デザイン規定部分を表示)

規定部分	内容
街路空間	歩行者の回遊性の向上、安全性の確保
広場空間	広場、ポケットパーク
建物	壁面ライン、建物の抜け
緑化基準	緑化率の確保、本町通沿いの高木植栽
屋外空間	街並みと広告物・サインとの調和

その他、デザイン基本計画(デザイン指針部分)においても協議・調整を行います。

1.5 建設計画条件表

本公募要領に記載の建設計画条件概要の一覧表を次表に示します。

詳細については、本公募要領記載事項及び「手続き中の施策」については、市HP等をご覧ください。なお、「手続き中の施策」については、現段階の市の公開情報等に基づく、一般的な事項を示しています。

項目	計画条件
用途地域等	商業地域
容積率	指定容積率 600% 「手続き中の施策」により緩和される場合があります。 (この場合空地等が必要です。)
建ぺい率	80%
高度地区	最高限第7種(31m以下) 「手続き中の施策」により、最低限高度地区の廃止。
建築物の高さ	75m以下。 最高限第7種(31m以下)にかかわらず、「手続き中の施策の範囲内」で、民間事業者の建物計画を踏まえ、高度利用地区等において設定。(この場合空地等が必要です。)
建築物の用途	マンション(住宅、共同住宅)を除く。
建設計画	単独敷地で建築確認申請が可能な計画とする。
壁面の位置の制限	デザイン基本計画により、 ・本町通り沿い及びAとB1街区間は5m ・その他の道路に面する部分1.5m ・A街区南西角に広場、B1とB2街区間に制限 高度利用地区等でも、デザイン基本計画で定める範囲内で設定。
賑わい	低層部に賑わいのある施設。
緑化	デザイン基本計画により、緑化率10%、一部高木植栽。 「横浜市緑の環境をつくり育てる条例」に定める基準。
屋外	街並みとの屋外広告物等の調和 「手続き中の施策」によりガイドライン等が定められることが想定されています。
旧露垂銀行	壁面2面の保存。セットバックする場合、復元手法を採用が可能。
車の出入り	本町通りからの車の出入りは原則として不可。
建物間のデッキ	デッキにより、接続することが望ましい。
県施設の導入	県が床を賃貸借します。

* 建築物の容積、高さ、建築物の用途等については、「手続き中の施策」の範囲内とします。

第3章 事業手法（市街地再開発事業）

1 市街地再開発事業による地区の整備

山下町県有地等の整備にあたっては、県有地と民有地が一体となったまちづくりが図られることなどから、事業手法として、第一種市街地再開発事業を予定しています。

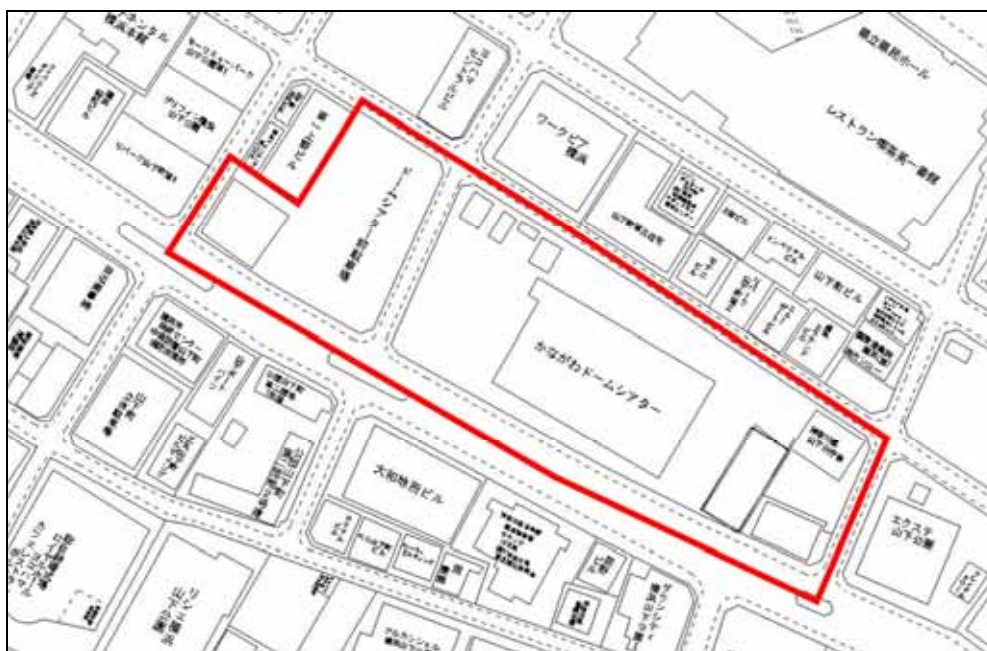
このため、A、B 2 街区の民間事業者につきましては、本章に記載する市街地再開発事業に参画していただけることを応募条件といたします。

2 事業名称

横浜山下町地区（仮称）第一種市街地再開発事業

3 施行予定地区

- ・ 位置 横浜市中区山下町 4 7 番ほか
- ・ 面積 約 1.7 ha
- ・ 施行予定区域図



4 施行予定者

代表施行者である独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」という。）と、本公募により選定された民間事業者（以下「共同施行者」という。）が共同して施行する個人施行を予定します。

5 都市計画（高度利用地区等）

次の都市計画の決定、変更等を予定しています。なおこの手続きについては、民間事業者決定後、神奈川県等が横浜市に手続き依頼を行うものとしします。

- ・ 市街地再開発事業 非都市計画事業又は都市計画事業として実施予定。
- ・ 高度利用地区（建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度壁面の位置の制限等）
- ・ 地区計画 （建築物等の高さの最高限度、建築物等の用途の制限等）

6 市街地再開発事業に係る補助金

市街地再開発事業に係る補助金等の受け入れは予定しません。

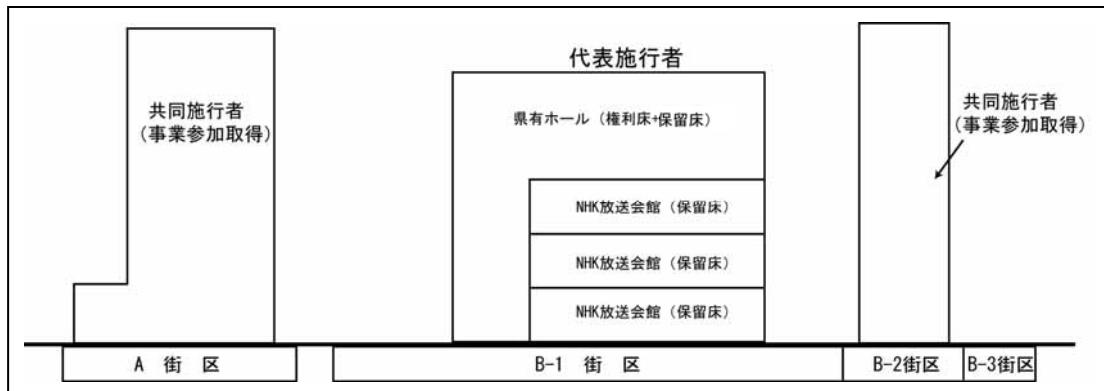
7 関係権利者

土地・建物所有者は、神奈川県及び民間権利者 1 者です。その他の権利者はいません。

8 権利変換手続き及び形態

- ・ 都市再開発法第 110 条に基づく全員同意型を予定します。
- ・ 県は B 1 街区の権利床を、民間権利者は B 3 街区の施設建築敷地を取得します。
- ・ 従後の権利形態等については、次の「市街地再開発事業の概念図」を基本とします。

市街地再開発事業の概念図



9 事業スケジュール（予定）

平成 18 年度 代表施行者、共同施行者による基本設計・実施設計
高度利用地区、地区計画の都市計画決定、告示
市街地再開発事業の施行認可、権利変換計画認可

平成 19 年度 従前建物の解体除却、工事着工

平成 21 年度 B 1 街区竣工

* A、B 2 街区の竣工については、B 1 棟竣工に合わせる必要はありません。

10 事業の概要

代表施行者と共同施行者の役割分担等については、以下を基本とし、これを確認、担保するため、共同施行者選定後速やかに、権利者、代表施行者及び共同施行者間で、本公募要領等に基づき別途定める「横浜山下町地区（仮称）第一種市街地再開発事業の施行に係る協定書」（以下「協定書」という。）を仮契約することといたします。

なお、協定書の契約は県議会6月定例会後の予定です。

施行者間の役割分担の概要

1) 代表施行者の主な役割

- (1) 地区の測量、事業計画、権利者調整、権利変換計画作成、清算その他地区全体に係る法手続き、調整などについて、施行者を代表して行います。
- (2) B1街区（権利床+保留床）
B1街区の施設建築物及び同敷地の整備を行い、保留床の特定譲渡を行います。
- (3) B3街区の施設建築敷地を整備します。

2) 共同施行者（民間事業者）の主な役割

- (1) 権利変換計画の認可後、共同施行者負担金を負担することとします。
（共同施行者負担金とは、権利変換計画の定めるところに従い、共同施行者が取得することとなる、A、B2街区の施設建築敷地の価格に相当する負担金をいいます。）
- (2) A街区
A街区（全て保留床）の施設建築物及び同敷地の整備を行い、保留床を取得することとします。（既存建物・仮囲い・工作物等の撤去を含みます。）
- (3) B2街区
B2街区（全て保留床）の施設建築物及び同敷地の整備を行い、保留床を取得することとします。（既存建物・工作物等の撤去を含みます。）
- (4) その他、代表施行者が行う法手続き、調整などに協力することとします。

都市再開発法等に関する施行者間の役割分担

上記のほか、都市再開発法等に関する施行者間の役割分担については次のとおりとします。

3) 代表施行者（都市機構）の役割

代表施行者の行う都市再開発法の法手続き等は次のとおりとします。

- (1) 規約及び事業計画の作成、施行の認可申請（法7条の9）
- (2) 公共施設管理者の同意（法7条の12）
- (3) 事業計画に関する関係権利者全員の同意（法7条の13）

- (4) 審査委員の選任（法 7 条の 19）
- (5) 第一種市街地再開発事業の概要の周知（法 67 条）
- (6) 土地調書、物件調書の作成（法 68 条）
- (7) 権利変換手続き開始の登記（法 70 条）
- (8) 権利変換計画（案）に関する関係権利者全員の同意、認可申請（法 72 条）
- (9) 関係事項の通知、権利変換計画認可の公告（法 86 条）
- (10) 権利変換の登記（法 90 条）
- (11) 土地の明渡しの請求（法 96 条）
- (12) 補償金の支払い（法 97 条）
- (13) B 1 街区の施設建築物及び施設建築敷地に係る管理規約の作成
- (14) B 1 棟の工事完了公告（法 100 条）
- (15) B 1 棟の施設建築物の登記（法 101 条）
- (16) 第一種市街地再開発事業の終了についての認可申請（法 7 条の 20）
- (17) 地区全体に係る清算（法 104 条）

4) 共同施行者の役割

A、B 2 街区に係る共同施行者が行う、法手続きは次のとおりとします。

- (1) 工事完了公告（法 100 条）
- (2) 施設建築物の登記（法 101 条）
- (3) A、B 2 街区の施設建築物及び施設建築敷地に係る管理規約の作成
- (4) その他 A、B 2 街区に係る事項及び代表施行者が行う法手続き等への協力。

1.1 共同施行者保証金の支払い

第一種市街地再開発事業の共同施行者としての責務を果たしていただくため、協定書締結後速やかに、共同施行者保証金を代表施行者に納付していただきます。

共同施行者保証金の納付方法、取り扱いについては次のとおりです。

- 共同施行者保証金の納付について
 - 共同施行者負担金の提案価格の 100 分の 10 に相当する金額以上の共同施行者保証金を、別途、代表施行者が定める方法により、代表施行者に納付するものとします。
- 共同施行者保証金の取り扱い
 - ・ 共同施行者保証金は、共同施行者負担金に充当します。
 - ・ 共同施行者保証金は、その受入れ期間について利子を付すことはありません。
- 共同施行者保証金は、施行認可前の辞退など、共同施行者が、その責務を履行しない場合には、返還しません（停止条件が発動された場合を除く。）

1.2 共同施行者負担金の支払い

共同施行者負担金の納付方法等については、次のとおりです。

- 共同施行者負担金の納付について
権利変換計画の認可後直ちに、権利変換計画において定められる共同施行者負担金を別途代表施行者が定める方法により、代表施行者に納付するもの
とします。
- 権利変換計画において定められる共同施行者負担金は、本公募において共同
施行者が提案した共同施行者負担金の㎡あたりの単価と代表施行者が行う測
量により確定した面積をもとに算出して定めます。
- 共同施行者が提案した施設計画について、行政協議、地元協議等に変更する
場合についても、共同施行者が提案した共同施行者負担金の㎡あたりの単価
を変更することはありません。

1.3 停止条件

本公募には、第一種市街地再開発事業が成立しない場合に備え、停止条件があ
ります。(第5章停止条件を参照)

第4章 特記事項

1 面積・測量等

代表施行者が現況測量を行い、土地面積等を確定します。A、B 2 街区の面積については、権利変換計画時に確定します。

過去の測量成果等については、参考資料をご覧ください。

2 土質調査結果

近隣及びA街区の既存土質調査結果を参考資料に示します。これと現地の土質調査結果と異なるリスクについては、共同施行者が負うものとしたします。

なお、代表施行者が行う、土質調査の結果については、共同施行者にはお知らせします。

3 埋蔵文化財等

当地区は、埋蔵文化財包蔵地ではありませんが、近代建築物等の遺構などが発見された場合、関係者間で対応策等について協議するものとしたします。

これに伴い、本件事業の費用等が大幅に増加する場合は、本章瑕疵担保責任の条項により取扱うものとしたします。

4 土壌汚染

平成 16 年度に県が土壌汚染調査を行った結果は、参考資料のとおりです。

5 瑕疵担保責任

- 1) 土地に隠れたる瑕疵があった場合、民法の規定に関わらず、権利変換期日後 2 年間に限り、県はその責めを負うものとしたします。
- 2) 土地に隠れたる瑕疵を発見したとき、共同施行者は開発調整会議に連絡し、開発調整会議で対応策等について検討することとしたします。
- 3) 土地に隠れたる瑕疵の対策等に要する費用については、県又は代表施行者の積算基準により算定したものと共同施行者が実際に要した費用を勘案して決定するものとし、負担方法については、別途、県又は代表施行者が定めるものとしたします。
この場合、県又は代表施行者の積算に必要な資料の提供をお願いいたします。
- 4) なお、本募集要領等により、あらかじめ示した事項については、県等はその責を負わないこととしたします。

6 公租公課

権利変換期日以降のA、B 2 街区の土地及び建物等に係る公租公課については、共同施行者の負担としたします。

7 街区整備にあたっての現地の状況

物件の引渡しについては、以下のとおりとします。

現状有姿で引渡しますので、必ず事前に現地の確認をしてください。

現地調査で判別できるもの、及び、地下に存するものであっても、通常想定される規模の配管等については、瑕疵担保責任の条項の隠れたる瑕疵の対象とはなりませんのでご注意ください。

また、旧露亜銀行、山下町分庁舎その他の図面等については、参考資料を参照してください。

1) A街区

旧露亜銀行横浜支店（付属設備等を含む。）駐車場施設、アスファルト舗装、仮囲い、その他A街区に存する工作物等については、現状有姿で引渡しますので、必要な除却工事等については、共同施行者が行うこととします。

- (1) 警友病院の未撤去物・埋め戻しガラ等については、参考資料のとおり、既存資料では、形状、分量等を把握できませんので、これに係る費用については、全て隠れたる瑕疵として、瑕疵担保責任の条項により対応するものとします。

2) B2街区

山下町分庁舎（付属設備等を含む。）及び民間駐車場等、その他のB2街区に存する工作物等については、現状有姿で引渡しますので、必要な除却工事等については、共同施行者が行うこととします。

- (1) 山下町分庁舎の図面については、参考資料で示します。なお、現地調査により判別できる施設及び付属設備のほか、山下町分庁舎に付属すると想定される基礎や上下水、ガス、水道の配管等については、あらかじめ示した事項として、県等はその責を負わないものとします。
- (2) 山下町分庁舎の機能移転（引越し）に係る作業及び費用負担については、県が行うことといたします。
- (3) 「西洋歯科医学勉学の地」の碑につきましては、代表施行者により、B1街区に移設します。移設時期等につきましては、工事進捗状況を踏まえ、関係者間で協議することとします。

8 都市施設

上水道、下水道、電力、ガス、電話等、A街区、B2街区の施設建築物に必要な都市施設についても検討の上、計画してください。

9 電波障害対策等

電波障害に係る予測、調査、対策及びそれらに要する費用の負担については、別途協定書等を締結し、事業者間で共同して実施することとします。

その他、共同して実施すべき事項が発生した場合についても同様とします。

1 0 手続き等の協力

中高層建築物等の建築に係る住環境の保全等に関する条例、緑の環境をつくり育てる条例、街づくり協議地区の建築行為等についての事前指導、都市施設等の設計協議、神奈川県警との交通協議など、事業者間で相互に関係のある手続き・周辺説明等については、事業者間で協力して、手続きを行うこととします。

1 1 共同施行者の法、条例等の手続き

- 1) 本公募における審査においては、建築基準法、中高層建築物等の建築に係る住環境の保全等に関する条例、緑の環境をつくり育てる条例、街づくり協議、大規模小売店舗立地法、その他共同事業者の事業計画に関する法・条例等の審査・協議を行いません。従って、これらの手続きを担保するものではありません。
- 2) 行政機関の計画との整合、許認可、申請等が必要になる施設等を計画する場合には、予め担当部署等に事前に相談したうえで、応募してください。

施設の例	担当部署等例
病院・診療所等	神奈川県保健福祉部医療課 横浜市衛生局地域医療政策部医療安全課
有料老人ホーム、介護老人保健施設、特別養護老人ホーム等	神奈川県保健福祉部高齢福祉課 横浜市福祉局高齢施設課
旅館業等	神奈川県保健福祉部生活衛生課等

- 3) その他、施設計画に係る法・条例その他の審査・協議等の手続きについては、共同施行者の責により行うこととします。

1 2 維持管理協定等

建物竣工後、空地等について良好な維持管理をするため、関係者間で、維持管理協定等により、必要な事項を定めることといたします。

1 3 施設建築物の用途・床面積等の変更の取り扱い

本公募は、共同参加者負担金と民間事業者の提案を総合評価により、共同施行者を選定しますので、原則として、提案に記載された内容の変更は出来ません。

1) 施行認可前の取り扱い

やむを得ない場合を除き、提案した施設計画の変更は出来ません。

やむを得ない場合として、次の場合を想定しています。

- ・ 建築基準法その他法・条例手続き等の際、行政機関等が行う、指導・監督等に基づく変更

- ・ デザイン調整会議等、関係者調整等により生じた建物の位置・形状の変更
- ・ その他、県及び代表施行者が認めるもの

2) 施行認可から施設建築物竣工までの間の取り扱い

原則として、都市再開発法に定める事業計画の変更は行いません。

3) 施設竣工後の取り扱い

施設竣工後 5 年以内に、施設建築物の用途等を変更する場合は、軽微な変更に該当する場合を除き、県との協議が必要となります。

なお、民間事業者の提案内容を踏まえた、地区計画等による用途の制限が想定されます。

【 軽微な変更の範囲 】 軽微な変更該当する場合とは、次のとおりとします。

(1) 用途の変更

- ・ 「住宅等」から、「誘導用途」又は「その他用途」への変更
- ・ 「その他用途」から、「誘導用途」への変更
- ・ 「住宅等」間、「その他用途」間、「誘導用途」間の変更

(誘導用途のうち、極めて地区の価値を向上させる施設を変更する場合は、同等以上の施設に変更する場合を除き、軽微な変更該当しないものとします。なお、この場合でも、施設の竣工後、集客力の向上等のため行う施設の変更については、軽微な変更該当するものとしたします。)

(2) 用語の定義

この項の用語の定義は、次表のとおりとします。区分に関し、不明な場合は事務局までお問合せください。

用語	定義
住宅等	有料老人ホーム等
誘導用途	業務・商業、文化芸術・観光等都心機能の活性化に貢献する用途 (例) 店舗、オフィス、文化施設、ホテルなど
その他用途	「住宅等」及び「誘導用途」以外の用途

1.4 その他のリスク分担の考え方

- ・ 本公募要領に記載なき条件により、本件事業の費用が増加した場合の負担については、県又は代表施行者の責めに帰すべき理由による場合は当該増加費用は県又は代表施行者の負担とし、共同施行者の責めに帰すべき理由による場合は当該増加費用は共同施行者の負担とします。
- ・ それ以外の理由による場合は、共同施行者の負担とします。

第5章 停止条件

次に示すやむを得ない事情等により、本章に記載の停止条件を発動する場合があります。なお、権利変換計画認可後、停止条件を発動することはありません。

1 停止条件を発動する場合

第一種市街地再開発事業に係る停止条件を発動する場合は次のとおりです。

- (1) 事業計画、権利変換計画に係る権利者の同意の見込みが立たないとき。
- (2) 第一種市街地再開発事業(個人施行)に必要な都市計画等の見込みが立たないとき。
- (3) 何らかの理由により、第一種市街地再開発事業(個人施行)に必要な事業計画、権利変換計画の認可の見込みが立たないとき。
- (4) その他、スケジュールの大幅な遅延が見込まれるとき。

2 停止条件発動の決定

停止条件を発動することが必要な場合、県及び代表施行者が、遅滞無く、停止条件を発動することを決定します。

3 停止条件を発動した場合の取り扱い

停止条件が発動された場合の取り扱いは、以下を基本といたします。
詳細については、関係者間で協議し、別途定めることといたします。

1) 事業手法の変更

停止条件が発動されたとき、次のとおり、事業手法の変更等を行います。

- (1) 第一種市街地再開発事業(個人施行)による整備を行わないものとします。
- (2) A街区については、神奈川県が共同施行者に処分しますが、民間事業者が処分を希望しない場合は、県と協議できるものとします。
- (3) B2街区については、共同施行者は、次の方法から選択できるものとします。

方法1

次表に示す敷地について、神奈川県が、共同施行者に処分します。

・ 停止条件発動後に処分する敷地の概要

敷地面積	1,555.96 m ²
敷地形状	右図のとおり (参考資料を参照)

方法2

本公募に係る全ての事項を解除します。



(4) 神奈川県がA街区、B2街区を共同施行者に処分する場合、次によるものとします。

- ・停止条件が発動された日以降、速やかに、県と共同施行者との間で別途定める県有財産売買契約書(以下「売買契約」という。)を締結します。
- ・共同施行者が複数の企業により構成される場合、A街区とB街区に区分し、それぞれ、共同施行者の一部を契約相手方とすることが出来ます。
- ・売買契約には、共同施行者の事業計画提案に則した用途を指定します。
- ・売買代金は、A街区については、共同施行者負担金と同額とします。
B2街区については、共同施行者負担金の㎡あたりの単価と同額として売買代金を決定します。
- ・売買契約締結後、共同施行者は、事業計画提案に基づき、売買契約の目的たる敷地及び施設建築物を整備することとします。
- ・売買契約条件等で、本章に記載なき事項については、県と共同施行者との間で別途定めることとします。

2) 公募条件等の取り扱い

停止条件が発動されたとき、瑕疵担保責任その他、本公募において、代表施行者の役割とされた部分の全てについて「代表施行者」を「神奈川県」に読み替えるものとします。

3) その他

- (1) 停止条件の発動に伴い、共同施行者の費用が増大した場合の負担等については、県又は代表施行者の責めに帰すべき理由による場合を除き、県又は代表施行者はその責を負わないものとします。
- (2) 市街地再開発事業の場合には、適用されない開発許可及びそれに伴う「横浜市開発事業の調整等に関する条例」などの市条例等の手続きが必要になる場合があります。
- (3) 民間事業者がA及びB2街区の全ての事項を解除した場合、共同施行者保証金については、速やかに共同施行者に返還します。

第6章 民間事業者公募及びその選定について

1 民間事業者募集の概要

1) 募集スケジュール等

事柄	スケジュール
募集要項配布	平成17年11月1日(火)～平成17年11月15日(火) (土日祝日を除く10～12時、13～16時)
説明会(要予約)	平成17年11月15日(火)14:00～
旧露亜銀行現地調査のための開館	平成17年11月16日(水)～平成17年11月17日(木) (10～12時、13～16時30分)
質問書提出(第1回)	平成17年11月16日(水)～平成17年11月18日(金) (10～12時、13～17時)
質疑応答説明会 (要予約)	平成17年11月29日(火)14:00～
質問書提出(第2回)	平成17年12月7日(水)～平成17年12月9日(金) (10～12時、13～17時)
応募書類受付	平成18年1月12日(木)～平成18年1月18日(水) (土日祝日を除く10～12時、13～17時)
民間事業者の プレゼンテーション	平成18年2月上中旬
民間事業者の決定	平成18年3月末
協定書仮契約	平成18年4月
協定書契約	神奈川県議会6月定例会後

注1) 上記スケジュールは予定であり、時期を変更する場合があります。また、日時が確定していない事項については、適宜、機構HP、文書などにより通知します。

注2) 説明会及び質疑応答説明会は、事前予約が必要です。(当日受付は行いません。)

注3) 募集に関する資料は、募集要項、様式集、山下町県有地等利活用計画、デザイン基本計画、参考資料で構成されています。

注4) 機構HPで、資料、をダウンロードできます。これについては、配布期間後も一定期間、機構HPよりダウンロードできる見込みです。

機構神奈川地域支社売店で、資料～を有償配布(印刷費の実費)しています。

2) 説明会の開催

- (1) 日時 平成 17 年 11 月 15 日(火) 14:00~
- (2) 会場 都市機構神奈川地域支社 10階 101会議室
(所在地) 横浜市西区みなとみらい2-3-3 クイーンズタワー B 棟
(事務局) 都市機構神奈川地域支社都市再生企画部
TEL : 045(682)1504 (源尾、山形、坪田、船見)
E-mail : m-minao.ur-net.go.jp

- 説明会に出席を希望される方は、平成 17 年 11 月 11 日の午後 5 時までに E メール又は電話で上記事務局までご連絡下さい。原則として当日の受付は行いません。
 - ・出席希望者が多数の場合、同日別時間帯で説明会を追加します。
(事前予約時にご案内します。)
 - ・会場の都合により、1社につき2名様までの参加に限らせて頂きます。
- 説明会に出席されなくても、応募することが出来ます。

Eメールでの説明会受け付け方法・手順等

送信のタイトルには、「11月15日説明会」のみ記載してください。
会社名、来場者名、人数(2人まで)、電話番号、Eメールアドレスのみを記載の上、11月11日までに、上記メールアドレスに送信してください。
翌又は翌々営業日をめどに、事務局から、受付番号を返信します。
申込者多数の場合、同日別時間帯で追加する説明会をご案内する場合があります。

説明会出席時

当日資料配布を行いませんので、募集要領、様式集、山下町県有地等利活用計画の資料については、事前に機構ホームページでダウンロードするなど、各自ご用意ください。
説明会場到着時、事前にご連絡した受付番号、社名、担当者名等をお伝え下さい。

3) 旧露亜銀行現地調査のための開館

- (1) 日時 平成 17 年 11 月 16 日(水)~平成 17 年 11 月 17 日(木)
(開館時間: 10~12時、13~16時30分)
- (2) 会場 現地(旧露亜銀行横浜支店)
- 旧露亜銀行の現地調査を希望される方は、当日開館時間中に現地に来て下さい。
(事前予約は不要です。)(来場者多数の場合は、開館日を追加する場合があります。この場合は、開館時、日程等をご案内します。)
 - 調査に必要な道具、ヘルメット、懐中電灯、軍手等は各自ご持参ください。
建物内には、暗い部分もありますので、懐中電灯は必ずご持参ください。

4) 質問事項の受付、回答等

- (1) 質問書の提出方法、提出場所

応募にあたって不明な事項については、所定の質問書に記入し、第1回及び第2回の質問書提出期限の午後5時までに事務局に持参してください。郵送等による受付は行いません。

- 本公募記載事項だけでなく、計画作成のための条件等に係る疑義についても、質問書にて事務局に質問してください。これらについても、事務局が必要に応じ、県、市等関係機関と調整したうえで、お応えいたします。
- ノウハウ、施設内容等、質問者として機密を要する質問については、予め質問書にその旨記載してください。この場合事務局は守秘の必要から別途、質問者に対し個別回答することといたします。
(但し、記載に関わらず、質問内容が一般的な事項であると判断される場合、事務局が質問者と調整し、機密を要する質問として扱わないことがあります。)

(2) 質問事項に関する回答

質問事項及び回答については、機密を要するものを除き、質疑回答書として取りまとめ、第1回及び第2回の質問書提出期限の概ね1週間後以降に、機構HP等で公開いたします。万一、追加説明等の必要が生じた場合も同様とします。

(3) 質疑応答説明会

日時：平成17年11月29日(火)14:00～

会場：都市機構神奈川地域支社 10階 104会議室

- 説明会に出席を希望される方は、質問書提出期間中に事務局まで、メール又は電話にてご連絡ください。原則として当日の受付は行いません。なお、出席希望者が多数の場合は、同日別時間帯で説明会を追加する場合があります。(事前予約時にご案内します。)
- その他の事項等については、説明会と同様とします。

Eメールでの質疑応答説明会受け付け方法・手順等

送信のタイトルには、「11月29日質疑応答」のみ記載してください。
会社名、来場者名、人数(1人まで)、電話番号、Eメールアドレスのみを記載の上、11月16日～18日の間に、上記メールアドレスに送信してください。
翌又は翌々営業日をめどに、事務局から、受付番号を返信します。
申込者多数の場合、同日別時間帯で追加する説明会をご案内する場合があります。

(4) 個別質問等への対応

公平・透明性を担保するため、質問書以外の質問等については、ごく軽微なものを除き、対応いたしません。

5) 提出書類の受付期間、場所等

提出書類については、提出期限の午後 5 時まで事務所に持参してください。郵送等による受付は行いません。

(1) 全ての応募に関する書類（資格審査書類及び事業提案審査書類）

- ・ 提出書類及び部数 第 7 章提出書類及び様式集を参照ください。
- ・ 提出先 都市機構神奈川地域支社都市再生企画部
- ・ 提出期限 平成 18 年 1 月 12 日（木）から平成 18 年 1 月 18 日（水）まで
（土日を除く 10 時～12 時、13 時～17 時）

6) 事業提案のプレゼンテーションの実施

山下町県有地等民間事業者選定委員会が必要と判断する場合、応募者に事業提案のプレゼンテーションを行って頂く場合があります。

応募者数が多い場合には、プレゼンテーションをして頂く者の数を絞ることがあります。この場合、プレゼンテーションをして頂く者の選考についても同委員会が行います。

日時、会場、プレゼンテーションの方法については、プレゼンテーションを行って頂く者に、別途連絡させていただきます。

2 民間事業者の選定

1) 基本的な考え方

山下町県有地等利活用計画では、民間事業者の選定方法について、利活用計画に基づき、事業性も併せた総合的な選定方法を検討する必要性が打ち出されています。

本件事業を施行する民間事業者の選定においては、価格面のみならず、地域の活性化や周辺地域の魅力向上など、民間事業者の提案を評価する必要があり、また、民間事業者の選定過程において、十分な競争性、透明性及び公正・公平性が求められることから、総合評価により事業者を選定します。

2) 審査の枠組み

審査は、「資格審査」と「事業提案審査」の2段階に分けて審査します。

また、総合評価を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために「山下町県有地等民間事業者選定委員会」を設置し、審査します。

・ 資格審査

資格審査では、応募者の参加資格要件等について確認します。

・ 事業提案審査

事業提案審査では、「基礎審査」、「事業企画審査」の2段階を経て最優秀提案及び優秀提案を選定し、最優秀提案を行った民間事業者を共同実施者として決定します。

・ 山下町県有地等民間事業者選定委員会

事業企画審査については、専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者、県、NHK及び都市機構の職員などで構成する「山下町県有地等民間事業者選定委員会」により選定を行います。

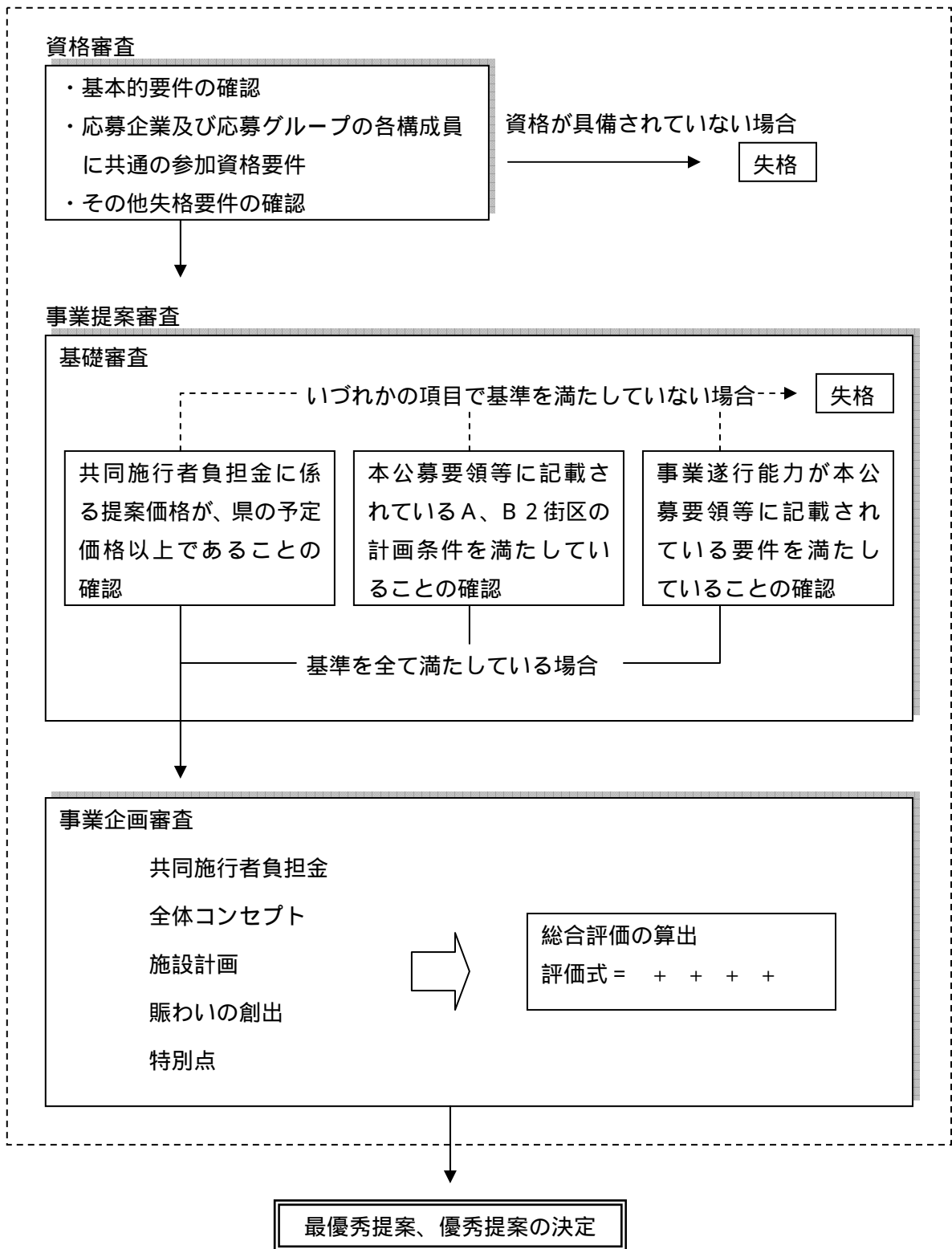
選定委員は、次のとおりです。

委員（敬称略）

委員長

氏名	役職等	専門分野等
小林 重敬	横浜国立大学大学院教授	都市計画
北山 恒	横浜国立大学教授	建築設計
近田 玲子	(株)近田玲子デザイン事務所主宰	照明デザイナー、都市景観
奥津 勉	日本公認会計士協会 神奈川県会相談役	公認会計士
野並 直文	横浜商工会議所 観光・情報・サービス部会長	地元経済団体
国吉 直行	横浜市都市整備局上席調査役	行政
吉国 浩二	N H K 横浜放送局長	放送文化
古谷 幸治	神奈川県総務部副部長	行政
藤野 芳夫	都市再生機構神奈川地域支社 都市再生企画部長	コーディネーター

3) 審査の流れ



4) 予定価格について

予定価格については、本公募時、公表いたしません。

5) 参考価格(㎡あたり単価)について

A街区の参加者負担金に係る参考価格の㎡あたり単価は、858.0千円/㎡、
B2街区は、同801.5千円/㎡です。

3 審査項目

1) 資格審査の項目

(1) 基本的要件

応募することが出来るのは、第3章第一種市街地再開発事業のうち、A及びB2街区に係る部分(以下「本件事業」という。)を施行することができる単体企業(以下「応募企業」という。)又は複数の企業によって構成されるグループ(以下「応募グループ」という。)であること。

なお、応募グループにあっては、代表企業を定めるとともに、当該代表企業が応募手続き等を行うこととします。

応募企業、応募グループの各構成員の企業名及び携わる業務内容、責任範囲等が明らかになっていること。

応募企業及び応募グループの各構成員のいずれかの企業が、他の応募グループの一員となっていないこと。

資格審査参加申込書により参加の意思を表明した応募者の構成員の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、協議を行うものとします。

なお、平成16年12月に公募した「山下町県有地に係るエントリー事業者」として登録されていない方も応募することが出来ます。

(2) 応募企業及び応募グループの各構成員に共通の参加資格要件

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者であること。

次の申立て等がなされている者でないこと。

- ・ 商法第381条の規定による整理開始の申立て又は通告
- ・ 破産法第132条又は第133条の規定による破産の申立て
- ・ 旧和議法第12条の規定による和議開始の申立て
- ・ 会社更生法第30条の規定による更正手続開始の申立て
- ・ 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て

地方自治法第238条の3の規定に定められた公有財産に関する事務に従事す

る者でないこと。

県及び都市機構の指名停止処分を受けていない者であること。

参加資格の確認基準日（平成 18 年 1 月 12 日。以下「確認基準日」という。）において債務の不履行があり、所有する資産に対し、仮差押さえ、保全差押さえ又は差押えの命令及び競売手続きの開始決定がなされていない者であること。

確認基準日において、法人県民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。

確認基準日前 2 年以内に、銀行取引停止処分を受けた者でないこと。ただし、会社更生手続き開始又は民事再生手続き開始の申立てを行った者が、更生計画の開始決定又は再生計画の開始決定を受けた後、再度の競争入札参加資格申請を行い、競争入札参加の再認定を受けたときを除きます。

注）本公募については、参加資格確認基準日から本契約まで長期に渡ります。

この間、応募グループの構成員の一部が、参加資格要件のうち、 の条項を満たさなくなった場合、直ちに、その構成員の脱退、変更等を、事務局に届けることにより、本公募に係る手続き等を継続できることとします。

(3) その他失格要件

当該募集に関して、応募企業及び応募グループが次の一に該当すると、事務局が判断した場合には、その応募企業及び応募グループは失格となりますので、予めご了解ください。

提出書類に虚偽の記載がある場合

提出書類に不備がある場合

本募集要領等に違反している場合

その他不正行為がある場合

(4) 資格審査に関する問合せ

資格審査の内容・結果に関する問合せ及び異議等については一切応じられませんので、あらかじめご了解ください。

2) 事業提案審査の項目

(1) 基礎調査

応募者の提案内容が、本公募要領等の求める水準を満たしていることを確認します。次のいずれかの場合は失格となります。

- ・「共同施行者負担金」に係る提案価格が、県の予定価格未満である場合。
- ・本公募要領等に記載されている計画条件を満たしていない場合。
- ・事業遂行能力が本公募要領等に記載されている要件を満たしていない場合

「共同施行者負担金」に係る提案価格の確認

応募者の「共同施行者負担金」に係る提案価格が、県の予定価格以上であるかに関して、「共同施行者負担金に係る提案価格書」にて確認します。

応募者の提案価格が、県の予定価格未満である場合には失格となります。

計画条件達成の確認

本公募要領等に記載されている開発条件を満たしているかについて、応募者から提出された事業提案書の内容を、本公募要領等に基づき確認します。

特に、応募者の提案内容が次の開発条件を満たしていない場合は失格となります。

- ・ 上位計画等の遵守
- ・ 建築物の用途及び高さの制限（住宅等の制限、75m以下）
- ・ 旧露亜銀行の保存・利活用

事業遂行能力達成の確認

視点

本件事業を遂行するために必要な経済的基礎（及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力）

評価対象

応募企業又は応募グループの代表企業及び構成員

評価方法

次の評価項目により事業遂行能力を審査します。

なお、経済的基礎に係る事業遂行能力について、明らかに不安があり（各評価項目に対応した指標が一定の基準（評価基準）に達していない場合）、かつ代替信用補完措置も提案されていない場合は、失格となります。

評価基準

次の評価項目・評価基準に基づき審査を行います。

評価項目		評価基準	
信用力	1.収支状況 (成長性)	経常損益	過去3期連続で経常損益が赤字を計上していない
	2.自己資本額 (規模)	資本の部合計	過去3期連続で債務超過状態となっていない
資力・財務体力	3.キャッシュフロー (収益性)	当期純損益 - 配当・賞与 + 減価償却費	過去3期連続で総キャッシュフローがマイナスになっていない
	4.有利子負債額 (安定性)	(長期・短期借入金+長期・短期社債) ÷ (総資本額+割引譲渡手形)	最近期末において有利子負債比率が100%以上でない
	5.利払能力 (資金状況)	(営業損益+受取利息・配当金) ÷ 支払利息・割引料	最近期末において利払能力が1.0倍未満でない

注) 経済的基礎以外の事業遂行能力が不足する場合。

本公募においては、経済的基礎以外の事業遂行能力については、審査しませんが、施行認可申請には、経済的基礎以外の事業遂行能力も必要です。

このため、経済的基礎以外の事業遂行能力が不足する場合には、共同実施者として選定された後、施行認可申請までに、委託、請負、その他の方法により、これらの能力を補完していただきます。

これについては、別途、県及び代表実施者に届出が必要になります。

3) 事業企画審査における得点化の方法

(1) 評価項目と配点

事業企画審査 (100 点満点)	
参加者負担金 (配点 60 点)	共同施行者負担金の総額 (県有地処分価格) ・負担金の額が最も多いもの (第 1 位) を満点とし、次順位以下は総額の比率で減点する。 ・この算定で 40 点以下となった場合は 40 点とします。
全体コンセプト (配点 20 点)	神奈川の顔としてふさわしい拠点づくり 地域企業の活用連携 旧露垂銀行の保存への取り組み姿勢
施設計画 (配点 10 点)	施設の利用計画 (集客や地域の活性化に寄与する利用計画) 県立新ホール、NHK 新横浜放送局との相乗効果 統一ある街並みへの配慮、環境への配慮
賑わいの創出 (配点 10 点)	賑わいの創出 地区周辺との連携 旧露垂銀行の利活用
特別点 (最高で 5 点を加点)	提案内容が地域の活性化に寄与する場合 文化情報など公益性や公共性が高い施設の場合 旧露垂銀行の保存の度合いが高い場合 など

注： から の右欄は、評価の視点の例を示しています。これらの取り扱いについては、別途、山下町県有地等民間事業者選定委員会が定めることといたします。

(2) 評価式

総合得点 = の得点 + の得点 + の得点 + の得点 + の得点

(3) 得点化の方法

ア. 段階評価 (、 、)

各項目の評価は、及び を除き、次の 5 段階で評価します。

段階評価の方法表 (、 、)

評価内容		点数化の方法
A	当該項目に関して特に優れている	当該項目の配点 × 100%
	A と B の間	当該項目の配点 × 75%
B	当該項目に関して優れている	当該項目の配点 × 50%
	B と C の間	当該項目の配点 × 25%
C	当該項目に関して優れているといえない	当該項目の配点 × 0%

イ．共同施行者負担金に関する事項（ ）

共同施行者負担金の額が最も多いもの（第1位）を満点とし、次順位以下は総額の比率で減点します。なお、得点は小数点以下第4位を四捨五入します。この算定で40点以下となった場合は40点とします。

計算例（金額はあくまでも算定例です。）

区分	A社	B社	C社
金額	48億円	54億円	50億円
得点	53.333点 $60 \times (48/54)$	60点	55.556点 $60 \times (50/54)$

ウ．特別点に関する事項（ ）

原則として通常の場合、特別点を付与することはありません。

ただし、審査委員が、それぞれの専門的見地から、特に優れている提案と判断した場合に限り、最高で5点を付与することがあります。

なお、公平性・透明性を確保するため、この得点を付与する場合には、審査委員会講評により、その理由を公表いたします。

4) 最優秀提案、優秀提案の選定

上記の方法に従って事業計画審査を行い、次の考え方により最優秀提案、優秀提案を選定します。

評価に基づく各項目の得点の合計が高い順に最優秀提案、優秀提案を決定します。

同点の場合は、以下の順位により、各項目の評価点に差が出るまで順次比較し、優劣を決定します。全ての項目を比較しても同点の場合は、くじ引きにより最優秀提案を決定することとします。

特別点

全体コンセプト

施設計画

賑わいの創出

共同施行者負担金

5) 山下町県有地等民間事業者選定委員会の役割

事業企画審査に関する選定委員会の役割は次のとおりとします。

事業企画審査の選定基準に関すること。

事業計画について、最優秀案、優秀案の選定に関すること。

上記案を都市機構に報告すること。

山下町県有地等民間事業者選定委員会の委員会報告書を都市機構が神奈川県に報告し、神奈川県が、最優秀案を提案した応募企業又は応募グループ（以下「最優秀提案者」という。）を共同施行者として決定する予定です。

但し、当選後、早い段階で、最優秀提案を行った者が、やむを得ない事情により、辞退することとなった場合は、優秀提案を行った者を共同施行者として決定します。

6) 最優秀提案者による特別目的会社等の設立等

(1) 特別目的会社等の設立

最優秀提案者が応募グループの場合、施行認可までに「資産流動化に関する法律」に基づく特定目的会社、「商法」（明治32年法律第48号）に定める株式会社、「有限会社法」に基づく有限会社等を設立し、これを共同施行者とすることができます。

この場合、設立以降の代表企業の役割、設立する会社の概要、最優秀提案者との関係等について、協議及び届出が必要になります。

特定目的会社等を2社設立する場合も同様とします。

(2) 特定目的会社等を設立しない場合

最優秀提案者が応募グループで、かつ、特定目的会社等を設立しない場合、応募グループの構成員全員が共同施行者となり、それぞれに連帯責任を負うこととなります。また、都市再開発法に定める事業計画、規約等で、全ての構成員の役割分担（工事範囲、取得範囲等）を定めることが必要です。

この場合、代表企業の役割、応募グループ間の役割分担、連帯責任等について、県及び代表施行者と協議及び届出が必要となります。

第7章 提出書類

資格審査書類及び事業提案審査書類それぞれ、目次・ページ番号等を記載し、A3ファイル(左側2穴)に下記書類を綴って下さい。提出部数は、資格審査書類を7部、事業提案審査書類を20部とします(様式3-7「共同施行者負担金提案書」は封をして1通とします)。

1 資格審査書類

- 様式2-1 審査申込書
- 様式2-2 事業者別状況調書
- 様式2-3 経理状況調書

上記様式以外に会社の状況が分かる書類(応募グループの場合は全ての構成員)

- 1) 会社概要書(パンフレット可)
- 2) 事業経歴書
- 3) 決算報告書(有価証券報告書又はこれに準ずる商法上の決算書。付属明細書類を含む。(最新3期分))
- 4) 納税証明書(H16年度分の法人税、事業税、消費税の納税実績が分かるもの)
- 5) 商業登記簿謄本(発行後3ヶ月以内のもの)

応募企業又は応募グループの一員が、上場していない企業である場合、決算報告書及び納税証明書について、詳細な資料の提供をお願いする場合があります。

2 事業提案審査書類

次の事業企画提案書を提出して下さい。様式に定めるもの以外は、見やすく、応募者の意図が汲み取りやすく、評価、採点しやすい表示、レイアウト、文字の大きさ等に配慮してください。

民間事業者の選定時、提案内容の表現方法等に起因して、応募者の意図を汲み取れなかった場合については、応募者の責によるものとし、事務局等への異議等は受けません。

種類	書式	内容
表紙、目次	A3(1枚)	表現自由(企業名は記載しないで下さい。)
提案の特徴・概要	A3(1枚)	表現自由(提案の特徴・概要を適宜図面等を入れ、1枚で分かるようにまとめてください。)
計画コンセプト・基本方針	A3 (2枚)	表現自由 (全体コンセプト、施設計画、賑わいの創出などに係る方針、考え方、図面など、どのように取組むかが分かるようにしてください。)

事業計画概要		
諸元表	様式 3-1	建設予定の全施設等に関する諸元
工程表	様式 3-2	建設予定の全施設等に関する工程
整備計画図		
配置計画図、立面図・断面図・施設構成図、各階平面図等	A3 (必要枚数)	・全体、街区ごとに作成 ・用途・施設・店舗等の種別、名称、施設構成が分かるもの ・階高が把握できるもの ・各階の用途構成が把握できる平面図 ・地区の屋外環境イメージがわかるもの
イメージパース	A3(1 枚)	・全体、街区、提案したい部分等のイメージが把握できるもの
旧露亜銀行に係る保存・利活用方針等	A3(1 枚)	旧露亜銀行の保存・利活用に係る考え方、利活用方針、イメージ、図面等が分かるもの。
環境整備方針等	A3(1 枚)	デザインへの配慮、「デザイン基本計画」に関する考え方、図面等が分かるもの。
事業運営方針		
資金計画書	様式 3-3	建設予定の全施設等に関する資金計画（事業計画、資金調達計画）
施設等維持管理・運営計画書	様式 3-4	建設予定の各施設等に係る維持管理計画（ハード面）と運営計画（ソフト面）
共同施行者負担金提案書	様式 3-5	総額、A 街区、B 2 街区（封をして 1 通のみ）
共同企業体協定書	様式 3-6	
その他提案したい事項	A 3 (1 枚)	その他提案したい事項があれば提出ください。

3 提出書類作成上の留意事項

社名、商標等の表示

提出物には、様式に定められた場所を除き、社名や商標、マーク等応募企業及び応募グループを認識できるものを避けてください。（例えば 会社と枠どりされた用紙など）

但し、応募企業又は応募グループであるかを問わず、提案する施設の店舗・施設等の種別、名称、企業名等については、記載できる範囲で、記載してください。

（注）提案に記載された内容の変更は原則として出来ません。企業名等についての提案も同様としますのでご注意ください。

記載内容

- ・各様式中の記載は、明確、具体的かつ、簡潔にしてください。
- ・造語及び略語等は、専門用語及び一般用語を用いて初出の箇所に定義を記載してください。
- ・他の様式や補足資料に関連する事項が記載されているなど、参照が必要な場合は、

該当するページ等を記載してください。

使用言語と単位

提出書類、契約等に使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を使用してください。

費用負担

応募企業及び応募グループが、応募に要した費用は全て、応募企業及び応募グループの負担とします。

提案数の制限

提案は、応募企業及び応募グループにつき、一つとします。

4 提出書類の取り扱い

1) 著作権

提案書の著作権は応募者に帰属します。

なお、本件事業において公表及びその他県、都市機構が必要と認めるときには、県又は都市機構は提案書の全部又は一部を使用できるものとします。

また、最優秀案、優秀案に選定されなかった民間事業者の提案については、本件事業の公表以外には使用しませんが、審査等で使用することから、返却しないことといたします。

2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事項等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとします。

参考1 本公募資料に係る用語の定義

使用した用語	用語の定義
横浜山下町地区（仮称）第一種市街地再開発事業	再開発事業の名称
本件事業	横浜山下町地区（仮称）第一種市街地再開発事業のうち、共同施行者が施行する事業
代表施行者	再開発事業を共同で行う者のうち、法手続き等を代表して行う者。（都市機構を予定）
共同施行者	本公募で、決定された者。 代表施行者と共同して再開発事業を施行する。
応募企業	応募する単体事業
応募グループ	応募する、複数の企業によって構成されるグループ
共同施行者負担金	いわゆる土地代金
共同施行者保証金	いわゆる契約保証金
予定価格	最低落札価格と同等の効力を持つもの
参考価格	参考となる価格

参考2 B1棟の概要

(横浜山下町地区B1街区施設建築物設計業務の説明書より抜粋)

敷地面積 約 6,540 m²

計画条件

施設計画の方針

- 山下町県有地等利活用計画の遵守。ただし、当該資料内にあるイメージ図は、事業化検討のためのものであり、計画条件ではありません。
- 山下町県有地等デザイン基本計画の遵守
- 県立新ホールとNHK横浜新放送会館とは、それぞれが固有の機能を充足するとともに、情報と文化の複合施設として一体的かつ有機的に相乗効果が発揮できるように計画する。
- NHK横浜新放送会館は、低層階(1～3階)に計画する。

県立新ホールの施設設計にあたっての基本方針

基本方針

- 県立新ホールは、県民ホールと一体的に運営する視覚系舞台芸術の総合拠点を目指すものであり、「芸術の創造」「人材の育成」「賑わいの創出」の3つのテーマを満たす「創造型劇場」として整備する。
- 県立新ホールは、質の高いミュージカル、中規模オペラ、ダンス、バレエ、演劇などの視覚系の舞台芸術作品を創造発信することを主目的とし、1,300席程度の中規模ホールとする。
- また、県民の鑑賞ニーズに応えた長期公演も行える集客力の高い施設とし、地域の賑わいの創出に貢献する施設とする。

ホール、客席

- 舞台形式は、プロセニウム(額縁)形式でオーケストラピットを設置する。主舞台、副舞台2面、奥舞台1面を配置する。
- 客席数は、1,300席程度とする。

施設

- 稽古場となる大スタジオ、中スタジオ、小スタジオを設置する。
- 県民の芸術文化活動を支援するための情報・相談コーナーを設置する。
- 大型トラック等による大道具等の搬入、搬出、荷捌きが、車寄せ、ホール、スタジオ等において支障なくできる設計とすること
- 地球環境に配慮した設計とすること。
- 高齢者や障害者の芸術鑑賞、来館者及び公演関係者などのバリアフリー対策に配慮した設計とすること。

NHK横浜新放送会館の基本理念及び基本方針

基本理念

- ニュースや生活情報など地域に密着したきめ細かな情報発信や、緊急災害報道等に的確に対応することにより、デジタル時代における多様な地域放送サービスを実現し、より一層視聴者の方々に親しまれる放送局を目指す。

- 県立新ホールとの合築により、賑わいを共有するとともに、公開放送や各種イベントの積極的な展開を通して、視聴者の方々とのふれあいの場を創出し、まちづくりや地域の活性化に貢献する。

<基本方針>

放送機能室

- 無線電送経路を確保するための鉄塔（アンテナ取付高：地上90m程度を想定）を計画する。なお、鉄塔の最終スペックについては、設計業務の中で詳細検討を実施した上で決定する。

視聴者プラザ等

- 1階のエントランスゾーンに配置する視聴者プラザは、“横浜らしさ”が感じられる空間とするとともに、県立新ホールロビーとの一体活用による公開番組や各種イベントにも対応できるものとする。なお、視聴者プラザには、大型ハイビジョンディスプレイ、NHKアーカイブスや神奈川県ビデオライブラリーの視聴端末、放送体験コーナー、イベントパネル展示などの設置を計画している。

山下町県有地等 A 街区、B 2 街区
民間事業者公募

様式集

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

目 次

I	質問事項		
	様式 1	質問書	P 1
II	資格審査参加申込		
	様式 2-1	審査申込書	P 2
	様式 2-2	事業者別状況調書	P 7
	様式 2-3	経理状況調書	P 8
III	事業提案書類		
	様式 3-1	諸元表	P 9
	様式 3-2	工程表	P 10
	様式 3-3	資金計画書	P 11
	様式 3-4	施設等維持管理・運営計画書	P 12
	様式 3-5	共同施行者負担金提案書	P 13
	様式 3-6	共同企業体協定書(標準様式)	P 15

(様式1)

平成17年 月 日

質問書

都市機構 神奈川地域支社
支社長 盛 重 晴 宛

所在地

法人名

代表者名 _____ 印

連絡先

所属

氏名

電話番号

「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」募集要項等に記載されている内容について、次のとおり質問します。

質問事項

(様式2-1)

一者(単独)申込み用

平成17年 月 日

「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」
審査申込書

都市機構 神奈川地域支社
支社長 盛 重 晴 宛

当社は「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」募集要項等に記載されている内容を承知の上、必要書類を添えて申し込みいたします。

また、当社は、次頁の参加資格要件を満たしていることを約束いたします。

1 代表企業

・所在地 _____

・会社名 _____

・代表者 _____ 印

担当部署 _____ 連絡先：電話 _____

担当者 _____ FAX _____

参加資格要件

- ① 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者であること。
- ② 次の申立て等がなされている者でないこと。
 - ・ 商法第 381 条の規定による整理開始の申立て又は通告
 - ・ 破産法第 132 条又は第 133 条の規定による破産の申立て
 - ・ 旧和議法第 12 条の規定による和議開始の申立て
 - ・ 会社更生法第 30 条の規定による更正手続開始の申立て
 - ・ 民事再生法第 21 条の規定による再生手続開始の申立て
- ③ 地方自治法第 238 条の 3 の規定に定められた公有財産に関する事務に従事する者でないこと。
- ④ 県及び都市機構の指名停止処分を受けていない者であること。
- ⑤ 参加資格の確認基準日（平成 18 年 1 月 12 日。以下「確認基準日」という。）において債務の不履行があり、所有する資産に対し、仮差押さえ、保全差押さえ又は差押えの命令及び競売手続きの開始決定がなされていない者であること。
- ⑥ 確認基準日において、法人県民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ⑦ 確認基準日前 2 年以内に、銀行取引停止処分を受けた者でないこと。ただし、会社更生手続き開始又は民事再生手続き開始の申立てを行った者が、更生計画の開始決定又は再生計画の開始決定を受けた後、再度の競争入札参加資格申請を行い、競争入札参加の再認定を受けたときを除く。

(様式2-1)

平成 17 年 月 日

グループ申込み用
(提出資料はA3版
にしてください)

「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」
審査申込書

都市機構 神奈川地域支社
支社長 盛 重 晴 宛

当社は「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」募集要項等に記載
されている内容を承知の上、必要書類を添えて申し込みいたします。

また、当社及び全ての構成員は、次頁の参加資格要件を満たしていることを
約束いたします。

1 代表企業

・所在地 _____

・会社名 _____

・代表者 _____ 印

担当部署 _____ 連絡先：電話 _____

担当者 _____ FAX _____

注 グループで参加申込みされる場合は、代表企業を選定してください。

2 構成員

名称、所在地、代表者、担当部課			希望対象地	
			A街区	B2街区
代表企業	名称			
	所在地			
	代表者	印 担当部課		
構成員	名称			
	所在地			
	代表者	印 担当部課		
	名称			
	所在地			
	代表者	印 担当部課		
	名称			
	所在地			
	代表者	印 担当部課		

*代表企業 及び 構成員の希望対象地に○印を記入してください。

参加資格要件

- ① 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者であること。
- ② 次の申立て等がなされている者でないこと。
 - ・ 商法第 381 条の規定による整理開始の申立て又は通告
 - ・ 破産法第 132 条又は第 133 条の規定による破産の申立て
 - ・ 旧和議法第 12 条の規定による和議開始の申立て
 - ・ 会社更生法第 30 条の規定による更正手続開始の申立て
 - ・ 民事再生法第 21 条の規定による再生手続開始の申立て
- ③ 地方自治法第 238 条の 3 の規定に定められた公有財産に関する事務に従事する者でないこと。
- ④ 県及び都市機構の指名停止処分を受けていない者であること。
- ⑤ 参加資格の確認基準日（平成 18 年 1 月 12 日。以下「確認基準日」という。）において債務の不履行があり、所有する資産に対し、仮差押さえ、保全差押さえ又は差押えの命令及び競売手続きの開始決定がなされていない者であること。
- ⑥ 確認基準日において、法人県民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ⑦ 確認基準日前 2 年以内に、銀行取引停止処分を受けた者でないこと。ただし、会社更生手続き開始又は民事再生手続き開始の申立てを行った者が、更生計画の開始決定又は再生計画の開始決定を受けた後、再度の競争入札参加資格申請を行い、競争入札参加の再認定を受けたときを除く。

(参考)

平成17年 月 日

委 任 状

都市機構 神奈川地域支社

支社長 盛 重 晴 宛

当社は、(住 所)

(氏 名)

を代理人と定め、下記権限を委任しました。

記

委任内容：「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」における事務局との連絡窓口

代表企業

- ・所在地
- ・会社名
- ・代表者

印

グループ構成員

[構成員①]

- ・所在地
- ・会社名
- ・代表者

印

[構成員②]

- ・所在地
- ・会社名
- ・代表者

印

[構成員③]

- ・所在地
- ・会社名
- ・代表者

印

[構成員④]

- ・所在地
- ・会社名
- ・代表者

印

(様式2-2)

事業者別状況調書

所在地	〒 TEL (代)
名称	
代表者	
担当事業所名	
担当部課 担当者	
所在地 (担当事業所)	〒
電話番号 FAX	
資本金	百万円
設立年月	(明治 大正 昭和 平成) 年 月
宅建免許番号	国土交通大臣 () 第 号 知事
上場状況	※ 1. 一部上場 2. 二部上場(年 月) 3. 非上場
主要取引金融機関	
その他	

* グループで申込みされる場合は、全ての構成員について提出してください。

(様式2-3) 経理状況調書

事業者名 []

評価項目		評価基準	平成 年度	平成 年度	平成 年度	3 か 年 平 均
1. 収支状況 (成長性)	経常損益					
2. 自己資本額 (規模)	資本の部合計	過去3期連続で経常損益が赤字を計上していない				
3. キャッシュフロー (収益性)	当期純損益－ 配当・賞与＋減 価償却費	過去3期連続で債務超過状態となっていない				
4. 有利子負債額 (安定性)	(長期・短期借入金＋長期・短期社債) ÷ (総資本額＋割引譲渡手形)	最近期末において有利子負債比率が100%以上でない				
5. 利払能力 (資金状況)	(営業損益＋受取利息・配当金) ÷ 支払利息・割引料	最近期末において利払能力が1.0倍未満でない				

* グループで申込みされる場合は、全ての構成員について提出してください。

* 評価基準に達していない場合は、この調書とともに代替信用補完措置に関する書類（様式自由）を提出してください。

提出資料はA3版としてください。

提案区域名

(様式3-1) 諸元表(街区)

(1) 建物概要

構造・規模	〇〇造、 地上 〇〇階、 地下 〇〇階		
敷地面積	m ²		
建築面積	m ²	建ぺい率	%
延床面積	m ²	容積率	%
建物高さ		住宅等の容積率	%
主な用途			
設計・施工予定者	設 計： 建築工事： 電気工事： 衛生工事：		

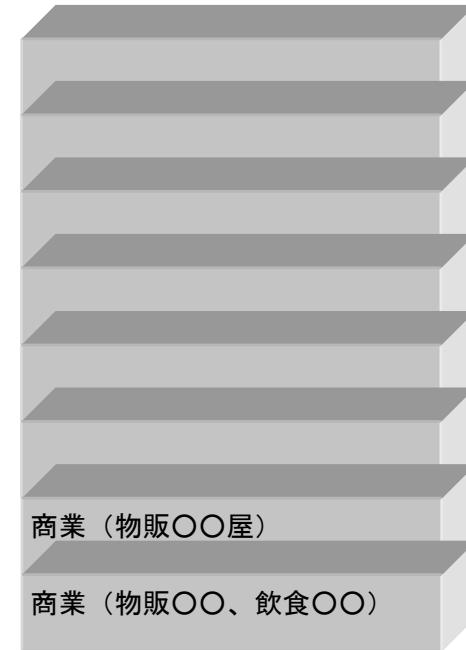
* 設計・施工予定者については、既に決まっている場合にご記入ください。

(2) 施設構成

街区	階数	業種・業態	床利用者、テナント等	床所有者	床面積	
						NET 面積
					m ²	m ²
〇街区						

- * 街區別に作成・提出し、必要に応じて、内容は追加してください。
- * 床利用者名欄には、決まっている範囲でご記入ください。
- * 床所有者として特別目的会社等を予定しているため、床所有者名が未定の場合は、床所有者欄に「特別目的会社等」とご記入ください。

施設計画概要図
(例)



- * あくまでも参考例です。
- * 施設構成表とリンクして見れるよう工夫してください

(様式3-2) 工程表

建物等	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度

* 複数の建物を建設する場合は、各建物ごとの工程が分かる様に表現して下さい。

* 平成23年度以降が必要な場合は欄を追加して下さい。(ただし、全体を1枚で表現して下さい。)

提出資料はA3版としてください。

(様式3-3) 資金計画書

提案区域名 _____

(1) 資金調達

区分	金額(千円)	調達先・借入先
手持資金		
資産売却等		
借入金		
その他		
計		

(2) 用途

区分	金額(千円)	算出根拠
工事費 (含:用地費、保証金)		
公租公課		
その他		
計		

(3) 借入先内訳及び返済方法等

借入先	借入金(千円)	返済方法算出根拠	
		返済期間・利息等	返済終了予定日
計			

- * 提案区域別に提出してください。
- * 項目等は施設用途に応じて適切なものにしてください。
- * 本様式を参考に書類を作成し、提案内容に応じた内容を記入してください。

提出資料はA3版としてください。

(様式3-4) 施設等維持管理・運営計画書

1. 提案する各施設の維持管理計画(ハード面)

【施設名】 _____

自由記述

【施設名】 _____

自由記述

2. 提案する各施設の運営計画(ソフト面)

【施設名】 _____

自由記述

【施設名】 _____

自由記述

* 本様式を参考にA3版にて書類を作成し、提案内容に応じた内容を記入してください。

(様式3-5)

平成 年 月 日

共同施行者負担金 提案書

都市機構神奈川地域支社

支 社 長 盛 重 晴 宛

申込者

・所在地

・法人名

代表者 _____ 印

今般「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」募集要項等に記載された内容を承知の上、事業提案書類の提案内容に基づき、共同施行者負担金について別記のとおり申込みをします。

共同施行者負担金(総額)	_____円
A街区	円 (_____円/㎡)
B街区	円 (_____円/㎡)

(様式3-5)

平成 年 月 日

グループ申込み用
(提出資料はA3版
にしてください)

共同施行者負担金提案書

(別添1) 構成員

都市機構神奈川地域支社
支社長 盛 重 晴 宛

代表企業
・所在地
・法人名
代表者 _____ 印

・所在地
・会社名
・代表者 印

今般「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」募集要項等に記載された内容を承知の上、事業提案書類の提案内容に基づき、共同施行者負担金について別記のとおり申込みをします。

・所在地
・会社名
・代表者 印

共同施行者負担金(総額)	円
A街区	円 (円/m ²)
B街区	円 (円/m ²)

・所在地
・会社名
・代表者 印

・所在地
・会社名
・代表者 印

*グループで申込みされる場合は、代表企業欄及び(別添)構成員欄に記名捺印してください。

(様式3-6)

「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」共同企業体協定書（標準様式）

株式会社(以下「甲」という。)、××株式会社(以下「乙」という。)及び株式会社(以下「丙」という。)は、共同企業体を結成し、神奈川県及び都市機構による「山下町県有地等A街区、B2街区民間事業者公募」(以下「事業者募集」という。)に係る「募集要項等」に基づき、施設等を整備する事業等を共同して推進し、その円滑な遂行を図るためこの協定を締結する。

(目的)

第1条 甲、乙及び丙は、共同企業体を結成し、事業者募集に係る事業提案を共同して作成し応募するとともに、共同施行者に選定された後は契約の締結に向けて、また、契約等締結後は施設等の整備等について、共同連帯して事業を遂行することを目的とする。

(名称)

第2条 当共同企業体は、山下町県有地等A街区、B2街区事業共同企業体(以下「当企業体」という。)と称する。

(事務所の所在地)

第3条 当企業体は、事務所を(例：横浜市 区 丁目 番号 株式会社内)に置く。

(存続期間)

第4条 当企業体は、平成 年 月 日に成立し、施設等の建設完了まで存続するものとする。

(構成員の所在地及び名称)

第5条 当企業体の構成員は次のとおりとする。

(例：横浜市 区 丁目 番号 株式会社
川崎市 区 丁目 番号 株式会社
東京都××区×××丁目×番×号 ××株式会社)

(構成員の本事業の分担)

第 6 条 各構成員の分担は、別紙のとおりとする。

(運営委員会)

第 7 条 当企業体は、この協定の目的を達するため、その意思決定機関として、運営委員会を設ける。

2 運営委員会は、各構成員から選出する委員で組織する。

3 運営委員会は、別に定める運営委員会規約により運営されるものとする。

(代表者)

第 8 条 当企業体は、甲を代表者とする。

(代表者の権限)

第 9 条 代表者は、運営委員会の決定に基づき、当企業体を代表として神奈川県、都市機構及び監督官庁等と折衝する権限を有するものとする。

2 甲は、前項の規定に基づき折衝を行った事項を乙及び丙に対し、定期的に報告するものとする。

(構成員の責任)

第 10 条 各構成員は、事業者募集の募集要領等に基づき、共同して行う事業計画等の提案 及び 事業の実施に関し、存続期間中連帯して責任を負うものとする。

(権利義務の譲渡の制限)

第 11 条 各構成員は、この協定書に基づく権利義務を他人に譲渡することはできない。ただし、第 14 条、第 15 条に定める場合において神奈川県が認めた場合はこの限りではない。

(共通費用の分担)

第 12 条 事業者募集の提案等に発生する共通の経費等については、必要の都度、運営委員会において各構成員の分担額を決定するものとする。

(構成員相互間の責任の分担)

第 13 条 各構成員がその分担事業に関し、神奈川県及び第三者に与えた損害は、当該構成員がこれを負担するものとする。

2 各構成員が他の構成員に損害を与えた場合においては、その責任につき関係構成員が協議するものとする。

3 前項に規定する責任について協議が整わないときは、運営委員会の決定に従うものとする。

4 前 3 項の規定は、いかなる意味においても第 10 条に規定する連帯責任を免れるものではない。

(構成員の脱退に対する措置)

第 14 条 各構成員は、協定が継続する期間は脱退することはできない。ただし、各構成員が他の構成員全員の承認を受けた場合は、この限りではない。

2 構成員のうち、前項の規定により脱退した者がある場合においては、残存構成員が共同連帯して事業を遂行するものとする。

3 前項の場合においては、前条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(構成員の破産又は解散に対する措置)

第 15 条 構成員のうちいずれかが本事業途中において、破産又は解散した場合においては、前条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(協定書に定めのない事項)

第 16 条 この協定書に定めのない事項については、運営委員会において定めるものとする。

この協定締結の証として、本書 3 通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

甲 (所在地)
(名称)
(代表者) 印

乙 (所在地)
(名称)
(代表者) 印

丙 (所在地)
(名称)
(代表者) 印

別紙

事業者名、担当部課		事業分担	備考
代表企業	事業者名		
	担当部課		
構成員	事業者名		
	担当部課		
	事業者名		
	担当部課		
	事業者名		
	担当部課		
	事業者名		
	担当部課		
	事業者名		
	担当部課		
	事業者名		
	担当部課		

共同施行者負担金提案価格書 提出用封筒の作成例

表

独立行政法人都市再生機構
神奈川地域支社

地 域 支 社 長 殿

(山下町県有地等A、B2街区民間事業者公募
共同施行者負担金提案価格書)

裏

封

実印

住 所

氏 名