

新港地区客船ターミナル（仮称）等整備事業

開発事業者募集要項 （登録・提案募集）

平成29年3月

横浜市

一般社団法人横浜みなとみらい21

目次

はじめに	1
事業用地位置図	2
第1 開発事業者募集の概要.....	3
1 主催者.....	3
2 募集街区.....	3
3 土地貸付方法.....	4
4 手順.....	4
5 スケジュール.....	4
6 各種申込書、質疑書、契約書の様式、標準例.....	4
7 使用言語及び単位.....	5
8 追加情報等.....	5
第2 登録	6
1 登録者の資格.....	6
2 登録手続.....	8
3 登録者の変更について.....	9
4 資格審査及び結果通知.....	9
5 登録者の取消し.....	9
6 登録の取下げ.....	9
7 その他.....	9
第3 提案募集	10
1 応募者の資格.....	10
2 応募手続.....	10
3 質疑及び回答.....	10
4 企業立地促進条例に係る問合せについて.....	11
5 特定用途港湾施設の建設等に係る資金の貸付.....	11
6 その他.....	12
第4 開発条件	13
1 募集街区の概要.....	13
2 開発規模.....	13
3 地区計画と街並み景観ガイドライン.....	13
4 横浜港港湾計画における大規模地震対策施設計画について.....	14

5	歴史的建造物の取扱いについて	14
6	協議事項等	14
第5	施設整備条件	15
1	基本施設（C I Q施設,手荷物取扱所,待合所等）	15
2	サービス・商業施設	20
3	開発条件について	22
4	その他	22
	《別表》	23
第6	土地貸付条件	25
1	貸付方法	25
2	貸付面積	25
3	貸付期間	25
4	月額貸付料	25
5	貸付料の納付方法	25
6	貸付料の改定方法	25
7	保証金	25
8	事業用定期借地権の登記	26
9	事業用定期借地期間満了時の施設の取扱い	26
10	事業用定期借地権の用途指定・転貸等の制限	26
11	本施設の権利設定・譲渡制限	26
12	その他	26
第7	基本施設の賃貸借条件	27
1	賃貸借契約形態	27
2	賃貸借面積	27
3	賃料	27
4	基本施設の多目的利用について	27
第8	事業予定者の決定	28
1	事業予定者の決定	28
2	ヒアリングの実施	29
3	事業予定者等の決定結果の通知	29
4	提案内容、審査結果の公表	29

第9	基本計画の協議	30
1	基本計画の策定	30
2	スケジュール	30
3	事業予定者決定の取消し	30
4	費用負担	30
第10	予約契約の締結	31
1	予約契約の締結	31
2	費用負担	31
3	予約契約の解除	31
第11	事業用定期借地権設定契約の締結	32
1	契約締結方法	32
2	契約締結期限等	32
3	費用負担	32
4	着工時期等	32
資料1	新港9号岸壁改修工事イメージ図	33
資料2	サウンディング資料	34

■ 添付資料

公図（写）

※製本の都合上、縮尺等は正確ではありませんので、必要に応じて、別途確認をお願いします。

はじめに

横浜は、日本を代表する国際港湾都市としての役割を担い、その機能は現在にも脈々と受け継がれています。

横浜市（以下「市」という。）では、みなとみらい21事業において、業務、商業、文化、アミューズメントなど、多様な都市機能による魅力と活気に満ちた街づくりを進めています。

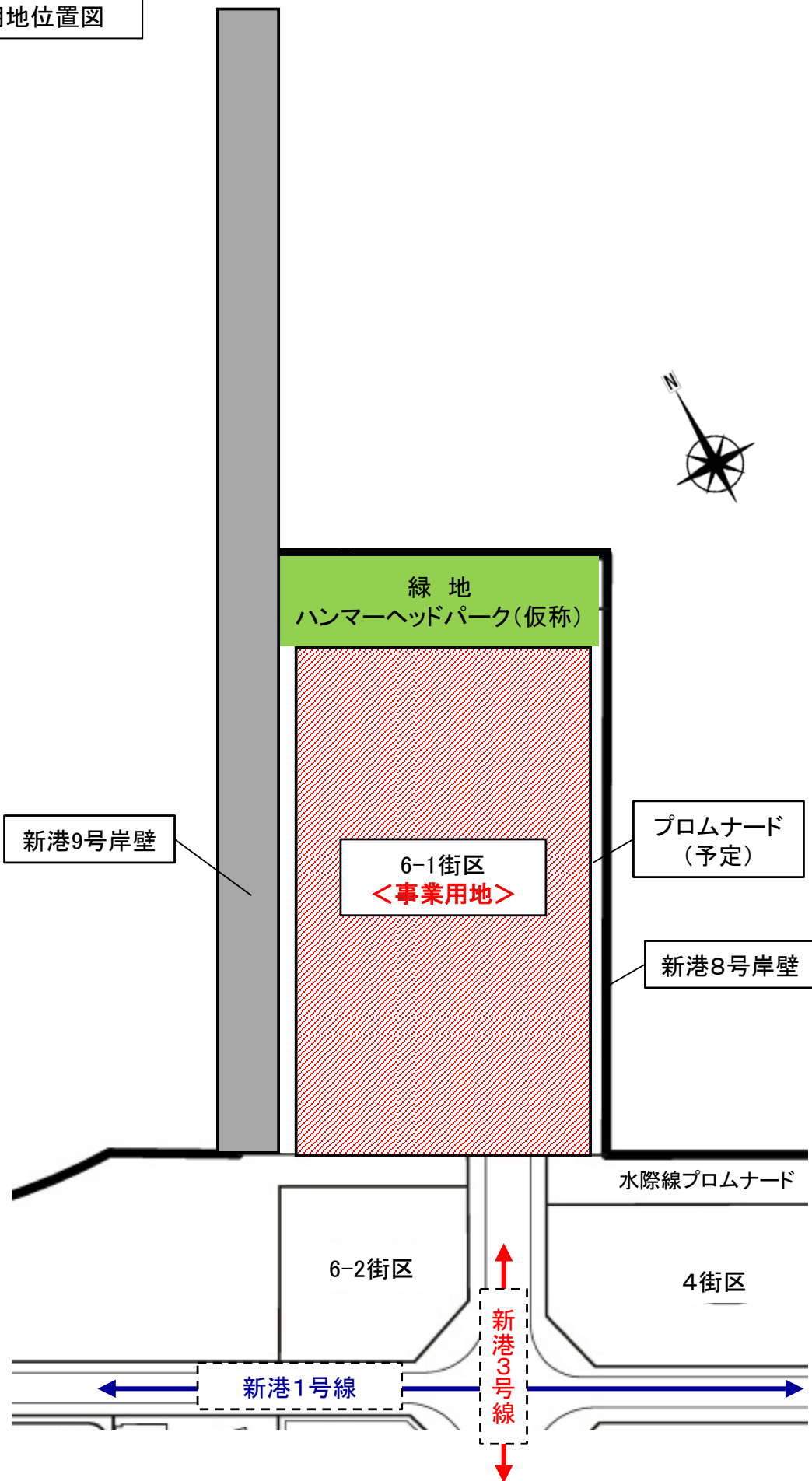
今回は、みなとみらい新港地区のウォーターフロントにある6-1街区について、隣接する市の新港9号耐震強化岸壁の整備に併せて、公民連携により旅客施設の整備を行うものです。

みなとみらい21新港地区は都心臨海部の中でも、①近代港湾発祥の地としての歴史性、②島としての個性、③みなとみらい21中央地区と関内・山下地区の結節点、④賑わいのあるみなとまち、など独自の個性を持っており、地区の特性を活かし、街の「楽しさ」、「優しさ」、「美しさ」を実現する街づくりを進めています。

今回の募集街区は公民連携による新たな形態での開発事業であり、客船の受入機能の強化とともに、サービス・商業施設などと一体となって、人々が憩い、賑わう、新たなクルーズ拠点になることが期待されております。立地特性を活かした魅力ある提案を募集します。



事業用地位置図



第1 開発事業者募集の概要

- ・ みなとみらい21新港6-1街区について、開発事業者（以下「事業者」という。）を公募します。
- ・ 事業用地である市有地に、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める事業用定期借地権を設定します。
- ・ 事業者は事業用地内に、乗下船客に必要なサービスの提供、街の賑わい創出及び回遊性向上のため、港湾法に基づく旅客施設としてC I Q施設、手荷物取扱所、待合所等からなる基本施設、サービス・商業施設、駐車場、交通広場、プロムナード等からなる複合施設（以下「本施設」という。）を設計・整備します。
- ・ 事業者は、本施設のC I Q施設部分を除く施設の管理運営を行います。
- ・ 本施設は事業者が所有し、市は本施設のうち基本施設（C I Q施設部分）を賃借します。
- ・ 開発を希望する企業又は企業グループは、まず「登録」を行い、次に開発構想の「提案」を行います。市は、これらの提案内容等を審査し、事業予定者を決定のうえ関連手続を行います。
- ・ 事業予定者は、事業予定者決定の翌日から概ね6か月以内に、市と協議し、基本計画協議書を提出するものとします。その上で、市は事業者と予約契約を締結することができるものとします。その場合、予約契約の締結をもって、事業予定者を事業者とします。また、予約契約を締結後、事業予定者決定の翌日から概ね1年以内に、横浜市と基本計画協定の締結を行い、事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。
- ・ ラグビーワールドカップ2019の日本開催に合わせて、平成31年春頃の供用を目指しています。

1 主催者

事業者募集は、市が主催します。

事務局は、一般社団法人横浜みなとみらい21（以下「YMM」という。）とします。

2 募集街区

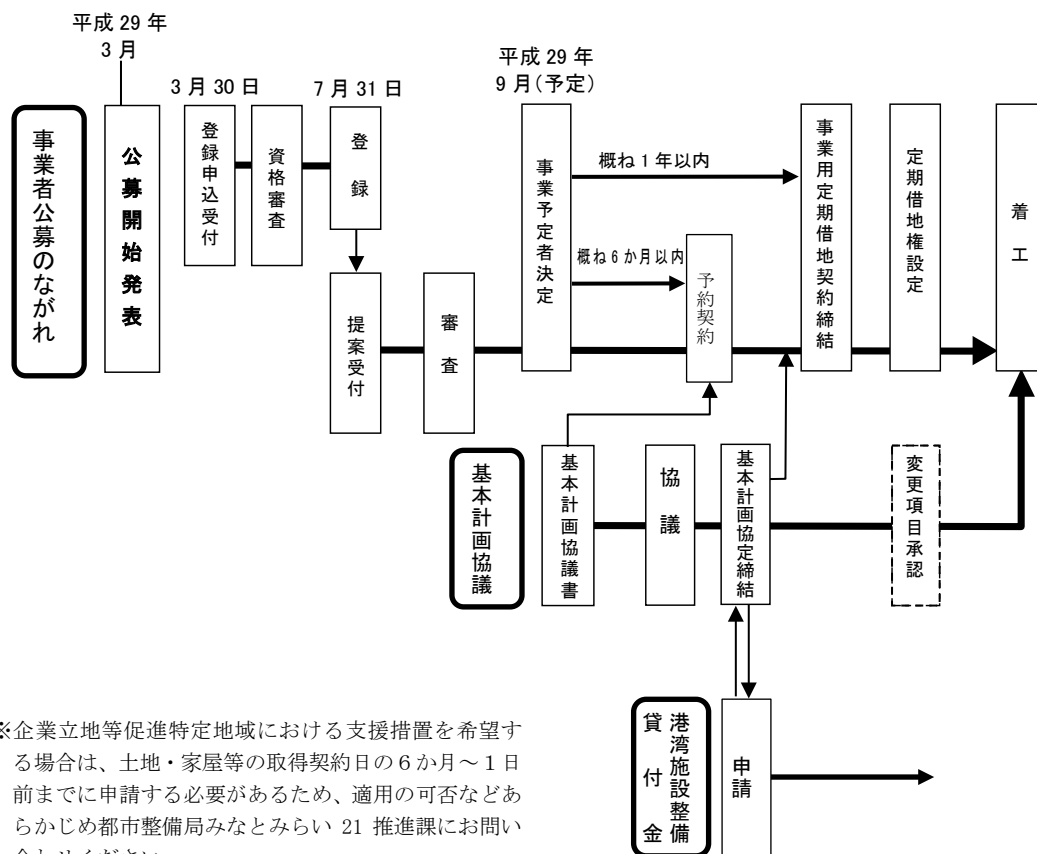
6-1 街区

所在地	横浜市中区新港2丁目14番1		
地積	18,742 m ² うち事業用地 17,371 m ²	都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業地域 第7種高度地区	臨港地区	分区指定なし
地域地区	準防火地域	港湾計画上の位置付け	埠頭用地
地区計画	みなとみらい21 新港地区地区計画	建ぺい率 容積率	80% 400%
景観条例上の位置付け	みなとみらい21新港地区 都市景観協議地区		
道路の状況	新港3号線（幅員：28m）		
その他	新港8号岸壁「物資補給岸壁」 新港9号岸壁「緊急物資輸送用岸壁」		

3 土地貸付方法

事業用定期借地権を設定し、期間は49年（「第6土地貸付条件」参照）とします。

4 手順



5 スケジュール

- (1) 登録受付：平成29年3月30日（木）～平成29年7月7日（金）
- (2) 提案受付：登録～平成29年7月31日（月）
- (3) 審査：平成29年8月～平成29年9月（予定）
- (4) 事業予定者の決定：平成29年9月（予定）
- (5) 事業用定期借地権設定契約：事業予定者決定の翌日から概ね1年以内
- (6) 供用予定日：基本施設については平成31年春頃の供用を目指す

※ 日程は都合により変更する場合があります。

6 各種申込書、質疑書、契約書の様式、標準例

登録申込書、提案申込書、質疑書、契約書の様式や標準例については、別添「申込書類・契約書標準例」を参照してください。

7 使用言語及び単位

当該事業者募集に関する提出書類、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。

8 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、事務局ウェブサイト (<https://www.ymm21.jp/div/offering.html>) に掲載します。

第2 登録

1 登録者の資格

登録者は、次に掲げる資格基準を満たす「企業」又は代表企業及びその他の構成企業（以下「構成企業」という。）からなる「企業グループ」とします。

(1) 資格基準

企業単独で登録を申し込む場合は、次のすべての資格基準を満たす必要があります。企業グループで登録を申し込む場合は、③の資格基準については代表企業が満たせば足りるものとします。④、⑤については、構成企業が満たせば足りるものとし、それ以外については代表企業及び構成企業が満たす必要があります。なお、登録内容については、資格審査時点で判断します。

- ① みなとみらい 21 事業の趣旨・目的に沿った開発構想を有する者であること。
- ② 募集要項及びみなとみらい 21 新港地区街並み景観ガイドラインの他、関係法令を遵守できる者であること。
- ③ 開発事業の主体となり、原則として市と事業用定期借地権設定契約を行う者であること。
- ④ 事業用定期借地に係る地代のほか、提案する事業の実施に必要な経費を確実に支払う資力・信用力を有する者であること。具体的要件として、次の条件をすべて満たすこと。
 - ・ 純資産 10 億円以上
 - ・ 設立後 5 年以上経過
- ⑤ 登録者の知識や経験を客船ターミナルの設計、レイアウト、動線計画に反映するため、国内において、埠頭における外国客船の受入に伴う港湾関連業務又は「国際航海船舶及び国際港湾施設の保安の確保等に関する法律」に基づく保安・警備業務を行った実績を有する者であること。
- ⑥ 次項に定める「登録制限」に該当しない者であること。

(2) 登録制限

次のいずれかに該当する場合は、登録を認めないこととします。

- ア 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）
- イ 「横浜市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
- ウ 経営不振の状態（破産手続、更正手続、再生手続その他類似の手続の開始決定がされ、特別清算手続その他の清算手続が開始され、又は手形取引停止処分がなされている状況をいう。）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

※ 提出された登録申込書類は、登録資格の判断のための調査・照会資料として使用します。

（3）SPC設立による事業計画

登録者がSPC^{【*】}を設立して開発事業を行うことを予定している場合は、次の事項を基本としてください。（SPC以外の新法人設立を予定している場合もこれに準じます。）

- ① 登録申込書に、SPCを設立して開発事業を行うことを記載すること。
- ② 提案の提出書類として、SPCのエクイティ出資者やアセットマネジメント（AM）、プロパティマネジメント（PM）業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC設立の事業実施計画書を提出すること。
- ③ SPCは事業用定期借地権設定契約締結前までに設立し、契約の相手方となること。
- ④ 登録者（企業グループの場合は代表企業又は構成企業）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。

なお、市が必要と認めた場合は、提案内容の実現性、継続性を確実にしていくため、登録者（企業グループの場合には代表企業又は構成企業）にエクイティの最大出資者となることや、定期借地期間について継続出資を求めるほか、基本計画協議の中で、金融機関からのSPC融資に際しての関心表明書（LOI）等の提出を求めることがあります。

【*】「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）」に基づき設立する特定目的会社及びその他の特別目的会社

2 登録手続

(1) 受付等

平成 29 年 3 月 30 日（木）～平成 29 年 7 月 7 日（金）までの間、登録を受け付けます。
登録を希望する方は、必要書類を提出する 1 週間前までに事務局に相談してください。
(登録内容に不備がある場合は、登録を受け付けない場合があります。)

受付時間は、土曜日、日曜日及び祝日を除く 9 時～12 時及び 13 時～16 時とします。

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、事務局に持参してください。

<受付窓口> YMM

横浜市西区みなとみらい二丁目 3 番 5 号

クイーンズスクエア横浜 クイーンモール 3 階

電話 045(682)4404

(2) 提出書類

次の提出書類について、2 部（1 部原本、1 部写し）のほか、電子データ化した CD-R 1 枚を提出してください。

- ① 登録申込書（発行後 3 か月以内の印鑑証明書を添付のこと。）
企業グループの場合は代表企業を 1 社選定し、申込書の所定欄に明記してください。
 - ② 定款
 - ③ 商業登記簿謄本
 - ④ 最近期 3 か年分の貸借対照表、損益計算書、利益金処分計算書
 - ⑤ 会社案内書
 - ⑥ 業務経歴書（埠頭における外国客船の受入に伴う港湾関連業務又は「国際航海船舶及び国際港湾施設の保安の確保等に関する法律」に基づく保安・警備業務）
 - ⑦ 最近期の有価証券報告書（上場企業のみ）
 - ⑧ 過去10年間程度の開発事業等実績書（書式自由）
 - ⑨ 役員等氏名一覧表（氏名の読みガナ、性別、住所及び生年月日も記載）
 - ⑩ 納税証明書
 - ア 法人税、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）
 - イ 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）
- ※ ①の詳細については、別添「申込書類・契約書標準例」1 頁の「登録申込書記載要領」を参照してください。

※ 必要に応じて上記以外の書類の提出を求める場合があります。

企業グループが申し込む場合は、代表企業及び構成企業とも提出してください。

また、上記書類に該当するものが存在しないなどの場合は、代替書類の提出について YMM と協議をしてください。ただし、役員等氏名一覧表（氏名の読みガナ、性別、住所及び生年月日も記載）は必ず提出してください。

3 登録者の変更について

企業グループの場合、代表企業及び構成企業の変更は、原則として認めません。ただし、やむを得ないと判断した場合、変更を認めることがあります。

4 資格審査及び結果通知

登録申込者は、資格審査を経て、登録されます。

資格審査の結果については、速やかに、事務局から登録申込者（企業グループの場合は代表企業）に連絡します。

5 登録者の取消し

次に掲げる事項に該当する場合は、登録を取り消します。この場合、登録を取り消された者の応募した提案は無効にします。

- (1) 1－(1)で定める資格基準を満たさなくなった場合
- (2) 申込内容に虚偽の記載や重大な変更等があった場合

6 登録の取下げ

登録者は、登録を取り下げることができます。登録の取下げは文書によるものとし、事務局へ持参してください。

7 その他

(1) 登録者の取扱い

登録は、提案募集に応募するための資格となるものですが、応募の義務を伴うものではありません。

また、登録申込者名及び登録者名は公表しません。

なお、登録者数については、事務局ウェブサイト (<https://www.ymm21.jp/div/offering.html>) に掲載します。

(2) 提出書類の取扱い

登録に際して提出された書類等は、一切返却しません。

(3) 登録料

無料です。

(4) ヒアリング

必要に応じて、登録者に対し、登録申込書の内容について説明を求めることがあります。

第3 提案募集

1 応募者の資格

応募者は、登録者とします。

なお、登録内容に変更が生じる場合は、提案前に事務局と協議してください。

2 応募手続

(1) 受付等

登録から平成29年7月31日（月）までの間、提案を受け付けます。

受付時間は、土曜日、日曜日及び祝日を除く9時～12時及び13時～16時とします。

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、事務局に持参してください。

＜受付窓口＞ YMM

横浜市西区みなとみらい二丁目3番5号

クイーンズスクエア横浜 クイーンモール3階

電話 045(682)4404

(2) 提出書類

次の書類について、①は1部、②、③は各10部提出してください。

① 提案申込書（発行後3か月以内の印鑑証明書を添付のこと。）

② 事業計画

（提案趣旨、事業概要、テナント誘致方針、資金計画・収支計画、開発スケジュール）

③ 開発計画

（開発コンセプト、施設計画概要）

※1 ②及び③の詳細については、別添「申込書類・契約書標準例」7頁の「応募書類作成要領」を参照してください。

※2 登録申込みの際に提出した書類等に変更等があった場合は、①～③に加え、最新のものを1部提出してください。

※3 SPC等を設立予定の場合は、①～③に加え、全体のスキームを示した事業実施計画書を10部提出してください。

※ 応募者は、複数の提案を行うことはできません。

※ 必要に応じて上記以外の書類の提出を求める場合があります。

3 質疑及び回答

この要項に関する質疑は登録者のみ行うことができます。

回答は、次により行います。

(1) 質疑の方法及び受付

質疑書により、質疑の要旨を簡潔にまとめ、7月21日（金）までに「第2 登録」の受付時間及び受付窓口・提出先に提出してください。

(2) 回 答

質疑の回答については、事務局ウェブサイト (<https://www.ymm21.jp/div/offering.html>) に掲載します。

(質疑書の受領後、原則として、2週間以内に回答)

4 企業立地促進条例に係る問合せについて

「横浜市企業立地等促進特定地域における支援措置に関する条例(平成16年3月横浜市条例第2号。以下「企業立地促進条例(※)」という。)の申請を予定している応募者は、提案の前に条例等の内容についてお問い合わせください。

企業立地促進条例については、土地・家屋等の取得契約締結日の6か月～1日前までに申請することが必要とされており、応募者において申請を検討している場合には、適用の可否などあらかじめ必要な協議を所管部署に行ってください。

【対象施設の概要】

ホテル及び観光・エンターテインメント施設(ミュージアム・劇場等)で次の要件を満たすもの(通常の店舗、ゲームセンター、映画館、スポーツ施設、多目的ホールなどは対象外)

施設の要件

ホテル	以下の全ての要件を満たすこと。 1 客室の最低面積が45㎡以上 2 客室数が100室以上 3 スイートルームの設置 4 複数のレストラン、バンケットルーム、スパ、フィットネス施設、バーの設置 5 ホテル専用の車寄せの設置 6 バレーパーキング、コンシェルジュのサービス
観光・エンターテインメント施設	展示、観覧又は体験の用に供する部分の面積が <u>3,000㎡</u> 以上

(注) その他、投下資本額等の要件があります。

※ 「企業立地促進条例」の問合せ先

横浜市都市整備局みなとみらい21推進課 電話045(671)3517

横浜市経済局誘致推進課 電話045(671)2594

企業立地促進条例に関する情報はこちらから

<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/yuchi/support/tokuteitiiki.html>

5 特定用途港湾施設の建設等に係る資金の貸付

港湾法第55条の7第2項第3号に定める客船施設等への無利子貸付制度を希望する応募者は、提案前に本制度についてお問合せください。

※ 「無利子貸付制度」の問合せ先

横浜市港湾局 客船事業推進課 電話045(671)7320

6 その他

(1) 応募者の取扱い

応募者名については、公表しません。ただし、事業予定者及び「第8-1」に定める次点事業予定者に決定した際には、その名称を公表します。

なお、応募者数については、事務局ウェブサイト (<https://www.ymm21.jp/div/offering.html>) に掲載します。

(2) 提出書類の取扱い

応募に際して提出された書類等は、一切返却しません。

(3) 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、市及び事務局は、審査結果の公表等必要な場合に、無償で使用できるものとし、あらかじめ了承するものとします。

(4) 費用の負担

応募については、無料です。応募書類の作成等に要する費用は、応募者の負担とします。

原因の如何を問わず、いかなる場合においても、本市は応募者の応募等に要した一切の費用を負担せず、損害の賠償の責めを負わないものとします。

(5) ヒアリングの実施

応募書類について、追加書類の提出を求め、又はヒアリングを実施することがあります。

第4 開発条件

みなとみらい21新港地区は、「島」という地形的特徴や港と歴史を感じることができる、ゆったりとした街並みの形成など、みなとみらい21新港地区地区計画（以下「地区計画」という。）、みなとみらい21新港地区街並み景観ガイドライン※（以下「ガイドライン」という。）等により調和のとれた街づくりを進め、質の高い、活気のある、快適な街を形成することを目標としています。

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、景観形成ガイドライン及び街づくり基本協定等の各項目の趣旨・内容をよく理解し、作成してください。なお、関係法令等の諸規制については、提案時を前提とします。

※ ガイドラインとは、横浜市景観計画（みなとみらい21新港地区）、みなとみらい21新港地区都市景観協議地区を分かり易く表現したものです。

1 募集街区の概要

23頁の「別表」を参照してください。

2 開発規模

「6-1街区(17,371㎡)」とします。

※ 添付資料の公図(写)と23頁の別表の所在により募集街区の範囲を確認してください。(大規模土地のため、公図(写)は複数枚となります。)

※ 地積測量図は、登録提案期間中、YMMで閲覧ができます。

3 地区計画と街並み景観ガイドライン

当該地区の街づくり像に沿った施設整備を行うために、「新港地区地区計画」及び「新港地区街並み景観ガイドライン」に定められた内容を遵守してください。

(1) 新港地区地区計画

みなとみらい21新港地区は、開港の地にふさわしい街並み形成、水辺の潤いと港の歴史が感じられる環境の形成、国際性あふれる地区の形成を図るため、平成9年4月に「みなとみらい21新港地区地区計画」が決定されています。

赤レンガ倉庫をはじめとした歴史資産を活かし、近代港湾発祥の地としての歴史性を継承し、“島”として個性が感じられる特色ある市街地の形成を目指しており、景観法に基づく景観計画と、条例に基づく都市景観協議地区となっており、事前に「景観法による届出」及び「条例による協議申請」が必要であり、景観に特に配慮を要する地区です。

地区計画ウェブサイト

(<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tikukeikaku/c-036.html>)

(2) 新港地区街並み景観ガイドライン

良好な街並み景観を誘導するために、「景観法の景観計画」「横浜市魅力ある都市景の創造に関する条例の都市景観協議地区」に基づくルールを定めています。

ガイドライン(<http://www.city.yokohama.lg.jp/kowan/business/keikan/pdf/20090724-gl.pdf>)

4 横浜港港湾計画における大規模地震対策施設計画について

新港9号岸壁は緊急物資輸送用の岸壁に位置づけられており、耐震強化岸壁として改修を行っています。

基本施設は岸壁とともに、災害時に緊急物資の受入れができるような施設として整備を行ってください。また、運営面においても、災害時における配慮をお願いします。

5 歴史的建造物の取扱いについて

事業用地隣接地に存する「ハンマーヘッドクレーン※1」及び、開発工事の際に出土する「土木遺構※2」について、展示・活用方法の検討が必要です。詳細については、横浜市都市整備局都市デザイン室と協議してください。

※1 ハンマーヘッドクレーン（歴史的建造物）

港湾近代化工事の一環として、日本がイギリスから導入した5基の大型港湾荷役機械のうちの1基。横浜以外の4基は艦船の艀装（ぎそう）、修理用に導入。現在、横須賀、呉については解体撤去済。

■当時導入5基

- ①横浜新港ふ頭：50t ②三菱重工長崎造船所：150t（有形文化財）③佐世保海軍工廠：250t
④【廃止】横須賀海軍工廠：200t ⑤【廃止】呉海軍工廠：200t

※2 土木遺構（歴史的建造物）

御影石ピンコロ、御影石縁石、御影石平板、軌道、煉瓦製管 等

横浜市都市整備局 歴史を生かしたまちづくり

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/design/m09/>

(問い合わせ)

横浜市都市整備局都市デザイン室 電話045(671)2023

6 協議事項等

- (1) 市が行う新港9号岸壁工事、緑地整備工事については、市の提示するスケジュールを基本とし、市と事業者は協議のうえ事業を進めることとします。
- (2) 事業用地周辺の日常清掃等については事業者が行うこととし、詳細については市と協議のうえ決定します。
- (3) 事業用地の周辺地域で開催される各種イベント（花火大会等）について、建設工事期間中及び完成後についても協力をお願いします。協力の内容については、別途市と事業者で協議するものとします。
- (4) 騒音や振動、日陰、悪臭、電波障害等の環境対策については、周辺地域に留意のうえ、必要に応じて事業者の責任と負担において措置してください。

第5 施設整備条件

事業用地内に整備する本施設の建物については基本施設（C I Q施設, 手荷物取扱所, 待合所等）とサービス・商業施設等からなる複合施設となります。基本施設は本施設の新港9号岸壁側1階に設置することを基本として、サービス・商業施設等との連携を前提としています。

事業者には、本施設に関し、コンセプトを含めた設計・建設及び基本施設を除く部分の維持管理を求めるものです。事業用地におけるサービス・商業施設等の用途・業態等については、次の2-(2)「建築物の用途の制限」を除き整備可能です。集客機能を十分に発揮し、街づくりの基本的な考え方に沿った施設提案をお願いします。

また、新港地区の賑わい創出や回遊性確保の観点から、隣接地で市が別途整備を予定しているハンマーヘッドパーク（仮称）と本施設が一体的に機能するよう、本施設からの眺望やアクセス等に配慮してください。

1 基本施設（C I Q施設, 手荷物取扱所, 待合所等）

(1) 整備要件

横浜港新港ふ頭においては、客船の受入機能強化や増加するクルーズ需要に対応し、約12万トンクラス（乗客数3,500人程度）の外国客船の寄港を想定しています。そのため、基本施設として、C I Q施設や手荷物取扱所、待合所等、関係事業者の事務所及び、管理用施設の整備を求めます。

客船利用時以外においては、サービス・商業施設等と機能を融合させることにより、展示ホールやコンサート等、様々な規模のイベント利用を実現します。提案書作成にあたっては、基本施設をサービス・商業施設等の賑わいの一部として取り組めるよう、利用計画を提案してください。

なお、基本施設は市が事業者から借り受けますが、このうち事務所エリアについては、市が、国又は関係事業者に転貸することを予定しています。

また、基本施設は岸壁とともに、災害時に緊急物資の受入れができるような施設として整備を行ってください。運営面においても、災害時における配慮をお願いします。

(2) 施設構成・規模

施設名	施設構成	借受床面積
基本施設		4,200 m ²
	(C I Q施設) 出入国管理、税関・検疫、手荷物検査、乗下船待合スペース 雨除けスペース、トイレ	2,000 m ²
	(手荷物取扱所等) 手荷物取扱所、インフォメーション、宅配便受付等	100 m ²
	(待合所) 待合スペース、案内所、受付カウンター、専用トイレ、 倉庫、通路、コインロッカー、インターネット、公衆電話	1,000 m ²
	(関係者の事務所) 入管、税関、検疫職員等関係事業者の事務所、多目的室（控 室、会議室等）	100 m ²
	(機械室等) ターミナル内設備の制御盤、機械室、電気室、倉庫等	1,000 m ²

(3) その他要求事項

基本施設

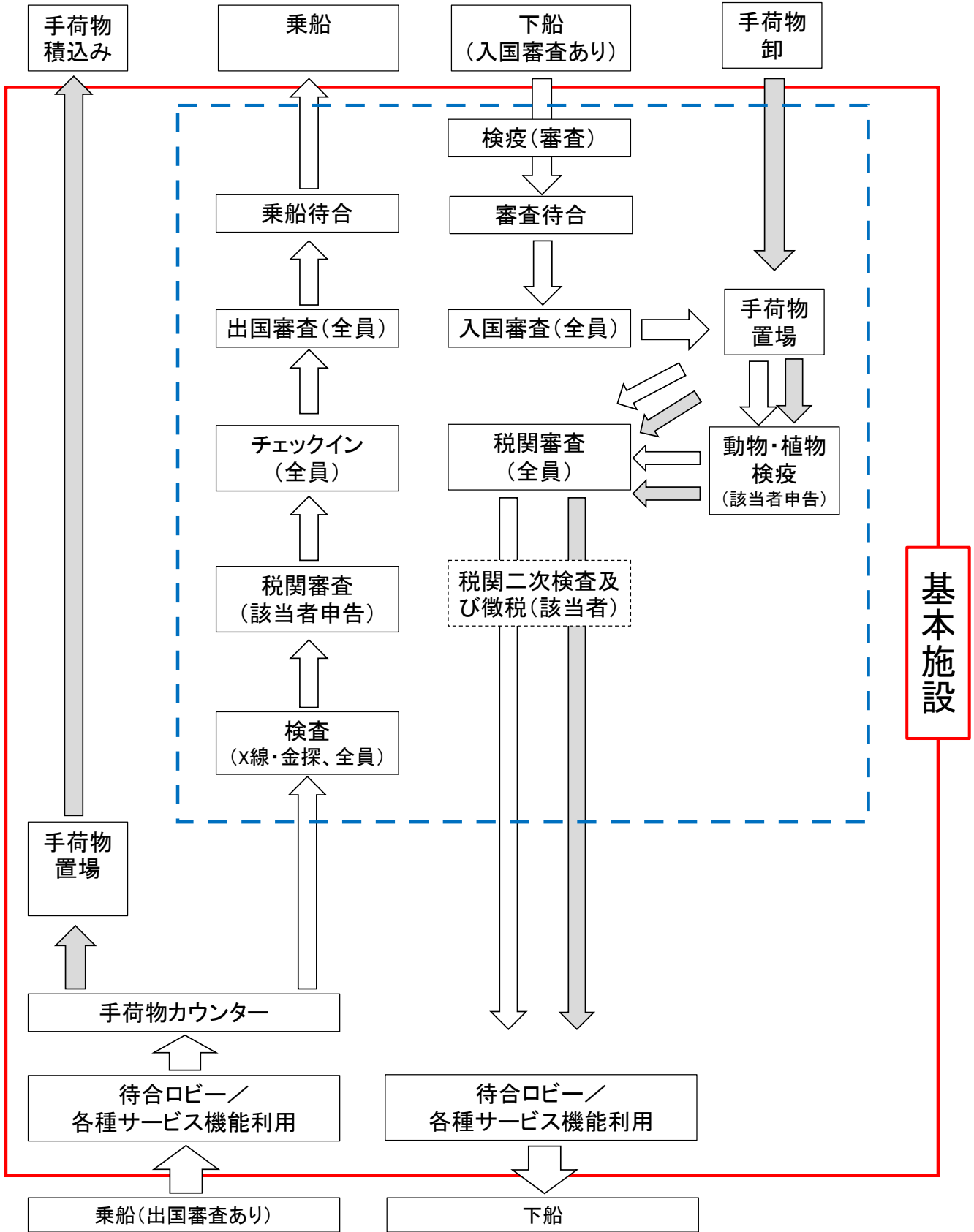
エリア区分	室名	施設の概要	設計要件
C I Q施設	C : 税関検査 I : 出入国検査 Q : 検疫 AQ : 動物検疫 PQ : 植物検疫	・税関審査ブーススペース、 入国審査ブーススペース、検疫 受付、動植物検疫室、手 荷物置場、荷捌き室、ト イレ、チェックインカウンタースペース (PC 使用)	・税関審査 (5 台×2ブース)、出入国管理 (5 台×2ブース)、固定せず台数や 位置が適宜変更できる造りとする。 ・検疫検査場は、税関ブースとは別に設ける。また動植物検疫は税関検査 に先だって実施する必要があることから、動植物検疫ブースは税関ブ ースの手前付近に配置し、それらに対応した造りとする。 ・検疫検査場は、下船後最初のエリアに配置し、入国時のみ検疫審査1ブ ース (2 台) を配置できる造りとする。 ・トイレは、検疫審査が終わった後に利用できる位置に設置するものとする。 ・入国審査ブース間は 2m 程度離し、これに対応した造りとする。 ・施錠できる蔵置スペース (10 m ²) を確保する。 ・必要な業務を効率的に処理するため明快な動線とわかり易い空間とす る。 ・出入国時における荷物の検査は、基本的には各人 (3~4 個) が個別に 携帯して検査を受けるため、荷物の受渡しをスムーズに行えるよう搬送ス ペースを確保する。 ・出入国共用とし、9 号岸壁への利便性や歩行者の安全な動線を確保する。 ・本船の係留位置を考慮して C I Q 施設の配置を行う。 ・外航船が着岸していない時は内航船客の乗下船手続きとして利用に対 応した造りとする。
	事務室等	・徴税室、税関事務室、 入管事務室、検疫事務室	・他のスペースとは独立した個室とし、施錠できる出入口を設ける。
手荷物取扱所等	インフォメーション	・窓口カウンター、資料保管 庫、広報スペース	・海外からの来訪者あるいは客船による旅行をしようとする人に対し、必 要な情報が提供可能な施設とする。 ・エントランス付近に設ける。
	受付カウンター	・出国時発券、手荷物カ ウンター、宅配窓口 (売店等の 付属機能を含む)	・内航船の寄港時には、内航船客の乗下船手続き、滞留スペースとしても使 えるよう配慮する。
	宅配受付・宅配 荷捌き室	・宅配サービス用カウンター等	・出入国双方とも宅配便を利用するケースが多いことから、人、車、荷物の動 線を十分に検討する。 ・荷物受け渡しカウンター、荷物搬送ルートを確認するとともに、9 号岸壁への搬入 出路を計画する。
待合所	待合ロビー (交通ターミナル側)	・出国検査前、入国検査 後に乗客、送迎客が交歓 に利用するスペース	・海外からの来訪者を温かく迎え第一印象を与える空間として、イス (200 脚) と机 (10 セット) を設置できるスペース、収納場所を確保する。 ・乗下船時双方とも宅配便を利用するケースが多いため、人と荷物の流れを考 慮し、スムーズでゆとりある広さと安全な動線の確保を十分に検討する。 ・エントランスロビーは、展示会や臨時窓口に対応可能な造りとする。 ・案内表示は正確で見やすいものをわかりやすい位置に設置する。 ・バリアフリーに対応し、段差には車いすのためにスロープを付ける。
関係者の事務所 機械室等	機械室	・機械室、空調機械室、 倉庫	・船客貨物搬送用の倉庫としても、利用可能なライフトおよび造りとする。 ・荷さばき用フォークリフト等が移動可能な仕様とする。 ・机やイス、パーテーション、ブース、サバイブ等を収容できる備置スペースを確保する。
	衛生器具設備	・トイレ、託児・授乳スペース	・原則として屋内とする。 ・検疫検査場外エリアで設置し、エントランスおよび出入国スペースに各自設 け、ストマイ対応を標準とする。 ・託児、授乳スペースは、待合スペース近くに幼児の遊べるスペースを確保する。 ・税関事務室内および取調室内において、洗浄を外でコントロールできる仕様 のトイレを設ける。
	雨除けスペース	乗下船時の荷物搬送、荷 物仮置き、通路スペース 等	・原則として屋外とする。 ・ターミナルの 9 号岸壁側に設ける。 ・船客貨物搬送用の車両、フォークリフト等の作業の関係から、有効天井高さは G L + 4.5m 以上とする。 ・外航客船寄港時には、船客貨物搬送用や管理車両、リフト等の車両と乗降客 が通行する。
	乗降客出入口 (9 号岸壁側)	・出国検査前、入国検査 後に乗客、送迎客が交歓 に利用するスペース	・海外からの来訪者を温かく迎え、第一印象を与える空間である。 ・出入国時双方とも、人、車、荷物の流れを考慮し、スムーズでゆとりある広 さを確保し、安全な動線を十分に検討する。 ・案内表示は正確で、見やすいものをわかりやすい位置に設置する。 ・バリアフリーに対応し、段差には車いすのためにスロープを付ける。
	多目的室	控室や会議室、スタッフ休憩 室として利用	・多目的に利用できるスペースを設ける。
	シャワー室	旅客船関係者の業務利用	

※ ブースやイス等の可動できる備品類は、本市が別途用意しますが、それらが各エリアで利用できるような仕上げとする。

設置設備表

室名	設計照度	調光	空調	機械換気	給排水	給湯	ガス	コンセント	電話FAX用配線	OAフロア・通信配線	監視カメラ用配線	放送設備	テレビ配線	備考
	(Lx)		●個別 ○集中											
税関審査ブース設置位置(移動式)	500		○	○				○			○	○		
入国審査ブース設置位置(移動式)	500		○	○				○			○	○		
検疫受付	500		○	○				○						
動植物検疫室	500		●	○				○	○	○		○		
手荷物置場	500		○	○				○						
荷捌き室	200		○	○				○						
トイレ	500		○	○	○			○						
徴税室	500		●	○				○	○	○	○	○		
税関事務室	500		●	○				○	○	○	○	○		
入管事務室	500		●	○				○	○	○	○	○		
検疫事務室	500	○	○	○				○	○	○	○	○		
インフォメーション	500	○	○	○				○	○	○	○	○		
受付カウンター	500	○	○	○				○				○		
宅配受付	500	○	○	○				○	○	○		○		
宅配荷捌き室	200		○	○										
待合ロビー	500	○	○	○				○			○	○	○	
機械室	200		●	○	○			○						
雨除けスペース	300		/	/	○			○				○		
乗降客出入口 (南北共、除風室)	500		○	○				○						
多目的室 (控室や打合せ等)	500		○	○				○	○			○		
シャワー室	200			○	○	○		○				○		
管理事務所	500		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

動線計画 (イメージフロー)



基本施設の仕上性能表（参考）

階	室名	床	巾木	壁・柱	天井	天井高 (m)	二重床高 (mm)	備考
基本施設								
1階	税関審査ブース	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	4	300	スチールハーフレイション H2.0m×L21m 20ブース（移動式）
	入国審査ブース	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	4	300	スチールハーフレイション H2.0m×L13m 20ブース（移動式）
	検疫受付	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	2.6	300	—
	動植物検疫室	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	2.6	300	—
	手荷物置場	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	4	300	—
	荷捌き室	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	化粧石膏ボード	2.6	300	—
	トイレ	ビニル床シート	磁器質タイル 200角	磁器質タイル 200角	石膏ボードEP	2.6	300	多目的トイレ× 1カ所 (オストメイト対応)
	徴税室	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	2.6	300	—
	税関事務室	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	2.6	300	—
	入管事務室	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	2.6	300	—
	検疫事務室	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	2.6	300	—
	インフォメーション	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	4	300	カウンターL=5m スチールハーフレイション H2.0m×L3m
	受付カウンター	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	4	300	カウンターL=20m
	宅配受付	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	2.6	300	カウンターL=10m
	宅配荷捌室	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	化粧石膏ボード	2.6	300	—
	エントランスホール	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	石膏ボードEP	岩綿吸音板	4	300	—
	機械室	コンクリート金鋳押 防塵塗装	—	石膏ボードEP	デッキフロート 重耐塩塗装 耐火被覆表し	直天井	—	—
	雨除けスペース	コンクリート金鋳押 防塵塗装	コンクリート立上 600	PC板, 石状吹付	スチールパネル (重耐塩塗装)	4.5	—	—
	乗降客出入口 (南北共)	コンクリート金鋳押 防塵塗装	ビニル巾木	PC板, 石状吹付	スチールパネル (重耐塩塗装)	4.5	—	エンジンドア W=3m(引分) ×2基
	多目的室		ビニル巾木			2.6	300	
シャワー室	ビニル床シート	磁器質タイル 200角	磁器質タイル 200角	石膏ボードEP	2.6	300		
管理用事務所		ビニル巾木			2.6	300		
外壁		PC板石状吹付、一部ガラスカーテンウォール（乗降客出入口部及び雨除けスペースの一部）						
共通事項		建物内外共、鉄部、各種機器類、その他全て重耐塩仕様とする。						

基本施設（4,200 m²）中における詳細な仕様等については、事業用定期借地権設定契約までに、事業者の提案に基づき両者協議の上、本市が提示します。

2 サービス・商業施設等

(1) 整備要件

サービス・商業施設等は、事業者が施設用途を提案し、自ら事業主として建物を事業用不動産として使用するか、または、建物の一部又は全部について店舗等のテナントを誘致することが見込まれます。その際に、誘致するテナント等の用途・デザインについては以下のイメージを体現することを目指してください。

ア 計画範囲

事業用地の活用の目的である、地域及び「みなと」の振興に寄与する、人を呼び込む賑わいと回遊性の創出を期待します。賑わい創出施設の全体用途・構成等は用途規制に抵触しない範囲で事業者の自由な計画に委ねます。

イ 屋上

屋上は市民が客船を展望できるデッキなど、市民に開放されたスペースを確保してください。賑わい創出施設と機能を融合させ、人々の自由な往来を期待するものです。

ウ 交通広場・駐車場等

本施設への交通アクセスとして、自動車利用が見込まれます。大規模小売店舗立地法に基づく必要駐車場スペースをはじめ、賑わい創出施設及び客船利用者の利用に見合った交通広場・駐車場スペースの確保を求めます。また、客船寄港時において、旅客船関係者の駐車場スペース（10台）を確保するとともに、このスペースについての本市の借上げ料は発生しないものとします。

エリア区分	施設名	施設の概要	設計要件
交通エリア	交通広場	<ul style="list-style-type: none"> 交通広場（3,000㎡程度）を確保する。 船客の車両からのわかりやすい乗換、荷物等のスムーズな動線を確保する。 路線バス、タクシー、一般車等が乗降及び荷物の積み下ろしができるスペース 	<ul style="list-style-type: none"> バスバース数 4～5台程度 自家用車 4～5台程度 タクシー溜まり 10台程度 客船ターミナルアクセス、併設する施設アクセスの動線を分ける クルーズ用交通広場の支援スペースとしても使える 羽田や成田空港へのアクセス向上などの機能を拡充する 広場において、建物は設置できない
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 大規模小売店舗立地法に基づく、サービス・商業施設利用者用の駐車スペース 旅客船関係者の車両が、業務用・物流用の用途で、乗降り及び通行できるスペース 	<ul style="list-style-type: none"> 乗用車 必要台数 ※大規模小売店舗立地法上の必要台数 旅客船関係者用乗用車 10台 屋内、外は問わない
	物流用専用通路	<ul style="list-style-type: none"> 船へ旅客船用品の運搬を行う車両用の通路 	<ul style="list-style-type: none"> 通路幅員 8.0m以上

なお、駐車場の台数は、客船及び賑わい創出施設の利用者数を考慮した管理・運営体制としてください。また、客船利用者の無い時間帯を考慮するなど、運営方法を工夫し、本施設全体の駐車環境の改善に努めてください。

また、次の指針を踏まえ、周辺道路に交通混乱を起こさないように計画するとともに、事業者自らが交通管理者（神奈川県警）及び道路管理者（市）と協議を行ってください。

みなとみらい 21 地区自転車等駐車場整備指針

http://www.ymm21.jp/upload/BicycleParkingGuidelines_h210401.pdf

(2) 建築物の用途の制限

みなとみらい 21 新港地区地区計画では、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

- 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 年政令第 338 号）第 130 条の 9 の 2 で定めるもの
- ④ 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

(3) その他の計画等

ア 緑化計画

地区計画、ガイドラインの趣旨に沿った緑化の確保について積極的に検討してください。「緑の環境をつくり育てる条例」等をふまえて、当街区の緑化率は 10%以上としてください。

(問い合わせ)

横浜市港湾局賑わい振興課 電話 0 4 5 (6 7 1) 2 8 8 8

イ みなと色彩計画

当街区は、みなと色彩計画区域内にあるため、「みなと色彩計画事前協議書」により港湾局と協議を行ってください。

(問い合わせ)

横浜市港湾局賑わい振興課 電話 0 4 5 (6 7 1) 2 8 8 8

ウ 地球温暖化対策

横浜市地球温暖化対策実行計画に基づき、省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの導入、その他地球温暖化対策に資する新技術の導入など、一定の地球温暖化対策に資する取組みを積極的に図ってください。

横浜市地球温暖化対策実行計画

<http://www.city.yokohama.lg.jp/ondan/plan/>

エ 都市の魅力向上と地域経済への貢献

横浜の港や海、国際性、歴史を感じさせる建造物、緑や自然を活かした「都市のブランドの向上」、文化・芸術の持つ創造性を活かした「都市の新しい価値や魅力の創出」、地域企業との連携による「地域経済への貢献」等を、積極的に図ってください。

(4) 遵守事項

関連法令、地区計画、景観形成ガイドライン並びに街づくり基本協定及び関連細則等を遵守してください。

3 開発条件について

(1) 動線計画

ア 新港3号線道路から9号岸壁先端に続く物流動線（幅員8m以上）を確保してください。ただし、9号岸壁上の歩行者動線と重ならないよう配慮してください。なお、交通広場における歩行者動線との輻輳はやむを得ないものとします。また、物流動線において、セミトレーラ連結車の通行を確保してください。

イ 水際線プロムナードからハンマーヘッドパーク（仮称）に続く歩行者動線（幅員7m以上）を確保してください。

ウ ハンマーヘッドパーク（仮称）の維持管理に必要な管理車両が随時進入できるような計画としてください。

4 その他

(1) 本市と事業者との業務分担

基本的な本市と事業者との業務分担は、次のとおりです。

主要分類	主な業務項目	業 務	
		本市	事業者
事業用定期借地権等の設定	事業用定期借地権設定契約等の締結	○	○
	公正証書の作成に係る費用		○
	登記に係る費用		○
本施設の設計、建設業務	本施設の設計、建設、工事監理、各種申請及び登記		○
本施設の維持管理業務	本施設（基本施設を除く）の維持管理		○
運營業務	基本施設	○	
	本施設（基本施設を除く）の運営		○

(2) 事業実施に係る責任等の分担

原則として、事業用地における土地の使用、施設の整備、土地を使用した事業の実施などについては、本市と事業者でリスクを分担するものとしますが、詳細は基本計画協定及び事業用定期借地権設定契約において定めるものとします。

《 別 表 》

事 項		内 容	
街 区		6-1	
所 在		横浜市中区新港2丁目14番1	
地 積		18,742.00 m ² (うち事業用地 17,371m ²)	
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	準防火地域	
	港湾計画上の 位置付け	埠頭用地	
	臨港地区	分区指定なし	
	地区計画		みなとみらい21新港地区 地区計画 (C地区)
			建築物等の高さの最高限度 20m
その他	中央地区駐車場整備地区 横浜市景観計画 (みなとみらい21新港地区) みなとみらい21新港地区都市景観協議地区		
接続道路		南側：新港3号線 幅員28m	
基 盤 施 設 等	電 線 共 同 溝	接続箇所	「電線共同溝・その他供給処理施設埋設位置図」を公募の開始と同時に閲覧に供します。登録受付の際に、登録申込者には当該資料をお渡ししますので、必ず受領してください。詳細は、各施設管理者へお問い合わせください。
		取出口の 深さ	「新港3号線標準断面図」を公募の開始と同時に閲覧に供します。登録受付の際に、登録申込者には当該資料をお渡ししますので、必ず受領してください。(概ねGL-60cm~-120cm程度)
	その他供給 処理施設	「電線共同溝・その他供給処理施設埋設位置図」を参照してください。詳細は、各施設管理者へお問い合わせください。	
	水道	新港8号岸壁側の事業用地境界付近に本市が所有する船舶給水管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、施設管理者へお問合せください。	
	※ 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"> 当該地の測量図を提供します。 詳細は事業者の負担で調査してください。 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 http://www.city.yokohama.lg.jp/ 「だいちゃんマップ」 	
	支持地盤	<ul style="list-style-type: none"> 本市のボーリング資料を提供します。不足する場合は事業者の負担で調査してください。 なお、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。 横浜市地盤地図情報 http://www.city.yokohama.lg.jp/ 「地盤View」 	

地盤条件等	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引渡しは基本協定締結時における現状有姿とします。 事業用地に付着する工作物等に関して協議が必要な場合、契約締結後に事業者、本市において別途協議の上、対応することとします。 ・ 6-1街区は明治39年以降に整備した埋立地です。 ・ 震災ガレキが残存しています。 ・ 地下残存物がある場合については、本市が現地盤高さから概ね0.5mの深さまで撤去を行います。 (埋立時の旧護岸等の残存構造物に関する参考資料は、登録・提案期間中、事務局で閲覧ができます。) ・ 本事業の敷地に混入しているコンクリートガラ、ガレキ等については、本市が出現状況等を確認した後、事業者が処分してください。本市は事業者の申請に基づき、処分先、処分数量等を確認した後、本市が処分費用を事業者へ支払います。 ・ 建設発生土については、原則として、本市及び横浜港埠頭株式会社が定めた「建設発生土受入手続」を実施し、事業者の負担において処分してください。 土砂の性状等により「建設発生土受入手続」による受入ができない場合は、本市が状況等を確認した後、事業者が処分してください。本市は事業者の申請に基づき、処分先、処分数量等を確認した後、処分費用と本市受入料金による処分費用との差額を本市が事業者へ支払います。 ・ 事業用定期借地権設定契約締結後に、対象物件に数量の不足その他隠れた瑕疵(土壌汚染、残存地中障害物、地盤沈下等を含む。)があることを発見しても、貸付料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。 ・ 6-1街区の一部は、公募開始時点において使用継続されていますが、原則として、契約締結時までには当該借受者による建物等撤去を行います。 ・ 横浜市防災計画では高潮を考慮した埋立の基準高さをT.P.+2.71m(Y.P.+3.8m)としています。人が常時利用する場所が浸水しないように、床の高さを上げたり防潮板を設ける等、高潮対策を考慮した建物計画としてください。 ・ 新港9号岸壁の敷地境界から海側へ5mの範囲に建物を建築する際は、横浜市港湾局と協議の上、計画を行ってください。 ・ 新港8号岸壁の護岸法線から陸側へ10mの範囲では地下の裏込材等が敷設してあると想定されるため、建物の建設にともない地下構造物を設置する場合には、その安全性について横浜市港湾局と協議を行ってください。
-------	-----	--

第6 土地貸付条件

1 貸付方法

事業者は、事業用地の全範囲について、借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権設定契約を本市と締結し、本市は事業用地を事業者に貸し付けます。「事業用借地権設定契約公正証書」の作成に係る費用は事業者の負担とします。なお、事業用定期借地権設定権は、賃借権とします。

2 貸付面積

「6-1街区(17,371㎡)」とします。

3 貸付期間

事業用定期借地権の契約期間は49年とし、契約後、事業者は建設工事に着手するものとします。

4 月額貸付料

貸付料は月額、954円/㎡とします。

5 貸付料の納付方法

貸付料の納付方法は、市が発行する納付書にて納付することとします。契約締結年度の次年度以降の貸付料納付方法については、1年度単位において、1年分の一括納付と、最大4回までの分割納付のいずれかを選択することができます。前払いの有無を含め、希望の納付方法を提案してください。

なお、貸付料の支払いが遅延した場合、本市は事業者に対し遅延損害金を請求できるものとします。遅延損害金は、支払日の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ年14.6%の割合で計算した額とし、年365日の日割り計算とします。

6 貸付料の改定方法

社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情に沿わなくなったときは、原則として3年毎に改定することができるものとします。

7 保証金

保証金は、契約締結時に貸付料18か月分の貸付料を納付してください。

なお、保証金の返還・充当の考え方については次のとおりとします。

- (1) 保証金の返還は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した後とします。
(事業者による契約に定める原状回復義務の不履行があり、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のうちからこれを充当することができます。)
- (2) 貸付料の滞納等、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充当することができます。(土地返還遅延に伴う損害賠償金も充当することができます。)

※ 貸付料改定に伴い、本市が必要と認めたときは、保証金の追加納付等が必要となる場合があります。

8 事業用定期借地権の登記

契約締結時に事業用定期借地権の登記事務に必要な書類を本市に提出してください。（登記事務は本市が行います。）

ただし、事業用定期借地権の登記に関連する費用は事業者の負担とします。

9 事業用定期借地期間満了時の施設の取扱い

事業者は、事業用定期借地期間満了日までに、複合施設その他の工作物を事業者自らの費用負担で撤去し、事業用地を事業用定期借地権設定時における原状に回復して、本市に返還するものとします。なお、運営期間満了日の5年前から、本契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議を行う予定です。

10 事業用定期借地権の用途指定・転貸等の制限

原則として、事業用定期借地権設定契約に定める貸付期間が満了するまでは、提案された用途の変更、第三者への土地の転貸又は事業用定期借地権の譲渡を禁止します。（市の書面による事前の承認を得た場合を除きます。）

その他、暴力団の事務所などの用途に供することの制限や、土地使用に当たっての制限を定期借地権設定契約に定めます。

なお、この制限に違反した場合には、市は、事業用定期借地権設定契約を解除のうえ、違約金として市が事業者より受託している保証金は返還しないものとします。また、この場合、市は契約解除に関する一切の負担を負わないものとし、さらに、契約解除に基づき市に損害が発生した場合、事業者は違約金とは別に解除事由該当行為と相当因果関係のある損害を市に賠償するものとします。

また、事業者は、本市が行う実地調査等への協力義務に違反した場合にも同様に、違約金を徴収できるものとします。

11 本施設の権利設定・譲渡制限

本施設に対して抵当権を設定する場合及び、やむを得ない事情によって本施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合は、本市による事前の書面による承諾を要するものとします。

12 その他

本市及び事業者は、自らの責めに帰すべき事由により事業用定期借地権設定契約の締結が契約締結予定日を遅延したことに起因して相手方に損害を与えた場合は、当該損害を賠償するものとします。

第7 基本施設の賃貸借条件

本施設のうち、客船の受入に必要な基本施設（C I Q施設、手荷物取扱所、待合所等）については、本施設の竣工後、賃貸借契約により本市が事業者から借り受けます。具体的な賃貸借条件については、事業予定者決定後、別途本市と事業者の協議により決定しますが、次に基本的な考え方を示します。

1 賃貸借契約形態

普通建物賃貸借契約とします。

原則として、賃貸借契約期間は、土地の貸付期間から建設及び除却期間を除く期間とする。

詳細については、事業予定者決定後、別途本市と事業予定者が協議のうえ決定するものとします。

2 賃貸借面積

本施設1F部分の4,200㎡（「第5,1-(2)施設構成・規模」参照）を借り受けます。

3 賃料

(1) 賃料の額

賃料は、3,900円/㎡（月額）を上限として、事業者の提案を踏まえ本市と協議のうえ決定します。また、提案する賃料には共益費及び契約時点における消費税相当額を含むものとします。

※ 確定的な賃料の額は、事業者提案に基づき本市と事業者の協議により決定します。

(2) 賃料の支払方法

賃料は月額払いとし、本市による基本施設への入居日から発生します。

(3) 賃料の改定方法

改定賃料は、社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情に沿わなくなったときは、本市と事業者の協議により、土地の貸付料改定と共に、原則として3年ごとに改定することができるものとする。

(4) 敷金等

敷金、礼金等、名称の如何を問わず、本市は一時金の預託又は支払いを致しません。

4 基本施設の多目的利用について

本市が事業者から借り受ける基本施設のうち、関係者の事務所については、本市が国または関係事業者の使用させることを予定しています。

また、基本施設のうち、関係者の事務所を除くエリアについては、本市が利用者に多目的利用させることを予定しています。詳細については、関係者と市との間で別途協議します。

第8 事業予定者の決定

1 事業予定者の決定

(1) 提案内容の評価

応募者の提案内容については、次の項目に基づき総合的に評価します。

項目	評価の視点	評価の比重
1 事業主体	応募者は、当該事業を実施するのに十分な資力、信用、経営状況及び事業実績を有しているか。	20
2 事業計画	(1) 客船ターミナル施設等整備に当たってのコンセプトが募集要項に合致しているか。 (2) 本市の観光施策や新港地区の街づくりに対して寄与しているか。(都心臨海部全体のにぎわい・活性化に貢献する提案となっているか。)	20
3 施設計画	(1) 基本施設（C I Q施設, 手荷物取扱所, 待合所等）、サービス・商業施設、駐車場、交通広場、プロムナード等からなる複合施設の事業趣旨を理解し、施設計画に係る市の要求事項を満たした提案になっているか。 (2) 基本施設は災害時に緊急物資の受入ができるような施設計画となっているか。 (3) 建物内の施設配置や動線計画および当該施設周辺の交通計画・動線計画は、適切なものとなっているか。 (4) 施設計画は、街並み形成や建物デザインなど、地区計画、景観形成ガイドライン等の規定の趣旨を十分に考慮した計画となっているか。 (5) 旅客の利便性向上等に必要なサービス・商業施設を考慮した計画となっているか。	20
4 運営計画	(1) 基本施設（C I Q施設, 手荷物取扱所, 待合所等）、サービス・商業施設、駐車場、交通広場、プロムナード等からなる複合施設の事業趣旨を理解し、運営計画に係る市の要求事項を満たした提案になっているか。 (2) 基本施設は災害時の緊急物資の受入に配慮した運営計画となっているか。 (3) クルーズ船社との連携や客船着岸時の対応を考慮した計画となっているか。 (4) 事業スキームや資金計画などの事業・運営計画の具体性、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のにふさわしい計画となっているか。 (5) 本市が借り受ける賃料について、応募者の提案する賃料に基づき評価する。要求する施設整備条件（建物仕様、面積等）を満足した上で、賃料3,900円/㎡（月額）を上限として、提案された賃料の低い提案を高評価とする。	40
合計		100

【留意点】

- ・ハンマーヘッドパーク（仮称）は本市が整備します。
- ・ハンマーヘッドパーク（仮称）との敷地境界付近の配置・配色・構造物デザイン等について、調和を図ってください。

(2) 事業予定者の決定

ア 市が審査し、事業予定者を決定します。なお、「事業予定者なし」とする場合があります。

イ 市は、事業予定者とともに「次点事業予定者」を決定する場合があります。事業予定者と契約に至らなかった場合は、「次点事業予定者」を繰り上げて事業予定者とします。

2 ヒアリングの実施

応募提案書類の提出後、追加書類の提出を求め、又はヒアリングを実施することがあります。

3 事業予定者等の決定結果の通知

市は、事業予定者および次点事業予定者の決定結果について、応募者全員に文書で通知します。

4 提案内容、審査結果の公表

事業予定者は、その名称（グループの場合は代表企業及び構成企業も含む。）、提案内容（抜粋）及び審査結果を公表します。

第9 基本計画の協議

1 基本計画の策定

事業予定者は、市と協議のうえ、基本計画を策定し、事業用定期借地権設定契約締結までに市と基本計画協定を締結することとします。

基本計画は、事業提案に基づき、開発の基本方針、施設計画（建築計画、景観・デザイン、地区施設、緑化、交通処理等）、事業・運営計画、事業実施スケジュール等を定めたものです。策定に当たっては、市との協議に誠意を持って、かつ迅速に対応してください。

2 スケジュール

事業予定者は、事業予定者決定の翌日から概ね6か月以内に、市と協議し、基本計画協議書を提出するものとします。

また、事業予定者決定の翌日から概ね1年以内に、横浜市と基本計画協定の締結を行い、事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。

3 事業予定者決定の取消し

「第9-2」に定める期間内に、事業予定者の責めに帰すべき事由により、基本計画協定が締結できない場合は、市は、事業予定者の決定を取り消すことがあります。

4 費用負担

この「基本計画の協議」に必要な書類の作成等に要する費用は、事業予定者の負担とします。

第 10 予約契約の締結

1 予約契約の締結

事業予定者は、事業予定者決定の翌日から概ね 6 か月以内に、市と協議し、基本計画協議書を提出するものとします。その上で、市は事業者と予約契約を締結することができるものとします。その場合、予約契約の締結をもって、事業予定者を事業者とします。

また、予約契約を締結後、事業予定者決定の翌日から概ね 1 年以内に、横浜市と基本計画協定の締結を行い、事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。

予約契約は、「事業用定期借地権設定に関する予約契約書《標準例》」によるものとします。

予約契約を締結するには、土地貸付料の 6 か月分相当額の予約金を市に預託することが必要です。予約金は原則として、市との協議により貸付前払い又は保証金の一部に充当することができるものとします。ただし、この予約金に利息は付しません。

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 予約契約の解除

市は、事業者の責めに帰すべき事由により、基本計画協定や事業用定期借地権設定契約の締結など予約契約に定める義務を事業者が履行しない場合、予約契約を解除することができるものとします。

この場合、「第 10-1」に定める予約金は返還しません。

第 11 事業用定期借地権設定契約の締結

1 契約締結方法

事業用定期借地権設定契約は「事業用定期借地権設定に関する合意書《標準例》」を公正証書化し、契約締結するものとします。なお、事業予定者は、事業用定期借地権設定契約締結時に事業者となります。

※ 事業用定期借地権設定契約は借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第3項に基づき、「事業用定期借地権設定契約公正証書」によってしなければならない。

2 契約締結期限等

事業予定者決定の翌日から概ね1年以内に市と基本計画協定及び事業用定期借地権設定契約を締結します。

なお、当該事業者の事由により市の承認を得て、事業用定期借地権設定契約締結の期限を延期する場合、市は遅延損害金の徴収をすることができるものとします。

3 費用負担

事業用定期借地権設定契約の締結及び履行に関して必要な費用は、事業者の負担とします。

4 着工時期等

事業者は、事業用定期借地権設定に関する契約締結後、基本計画に定めた建築計画及びスケジュールに基づき、基本設計及び実施設計を行い、建設工事に着手してください。

資料1 新港9号岸壁改修工事イメージ図

当該敷地に面する新港9号岸壁の改修工事は、平成31年春頃に完成する予定です。



- 1. 既存栈橋撤去
- 2. 耐震強化岸壁整備
 - 延長 340m(取付除く)
 - 水深 9.0m(YP)
- 3. 航路・泊地浚渫
 - 水深 9.0m(YP)
 - 面積 約1.7ha

新港地区客船ターミナル（仮称）等整備事業の概要（案）

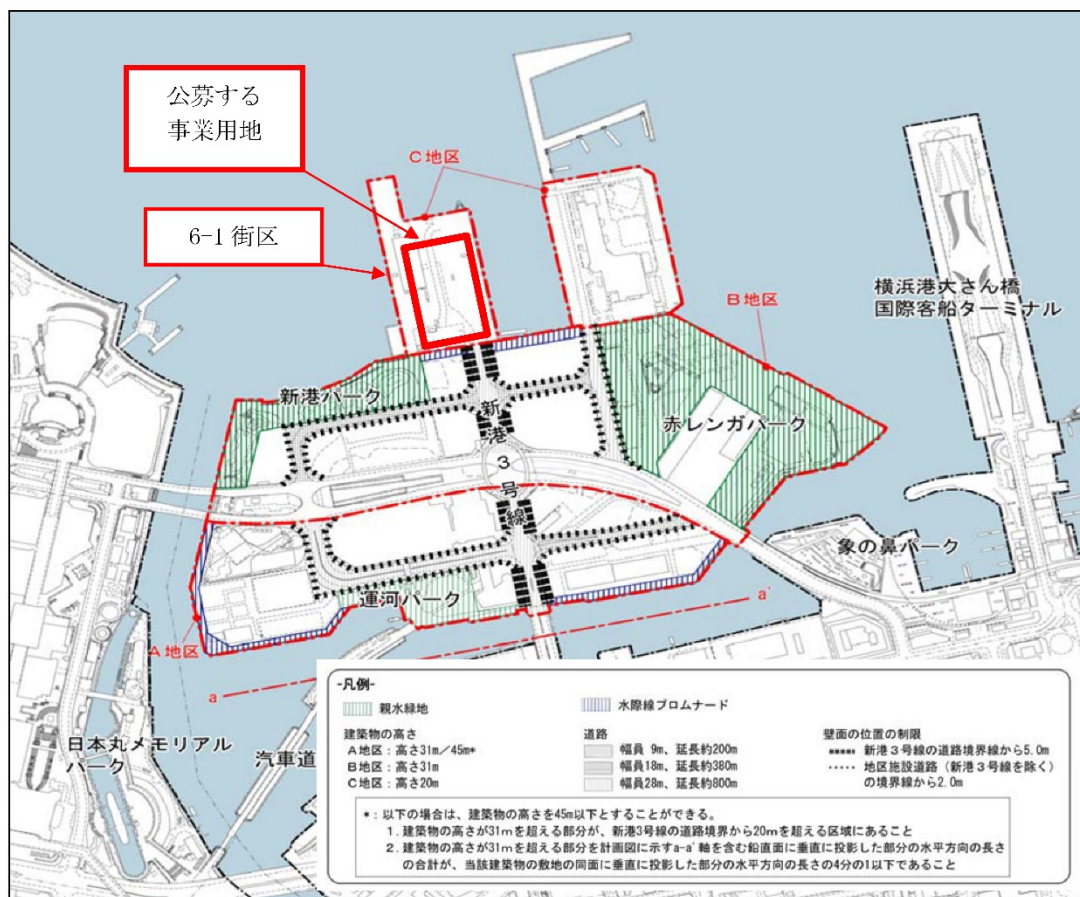
新港9号岸壁は客船バースとして改修を進めており、その背後には、乗下船の手續に必要な施設（手荷物取扱所、待合所及び税関・出入国審査・検疫（いわゆる CIQ）手續を行うスペースを指す。以下「基本施設」という。）、旅客の利便性向上等に必要な商業・サービス施設、駐車場、交通広場、プロムナード等からなる複合施設として、客船ターミナル施設等（旅客施設）を整備します。

整備に当たっては、民間の資金やノウハウを積極的に活用するため、公民連携事業による事業提案方式で開発事業者を公募することを検討しています。

事業の仕組みとしては、市と開発事業者の間で定期借地契約を締結し、開発事業者が客船ターミナル施設等を整備し、市が開発事業者から基本施設の床を借り上げ、管理運営を行います。

1 公募する事業用地の概要

街 区	6-1
所 在	中区新港2丁目14-1
敷地面積	約1.8ha
用途地域等	商業地域（建ぺい率/容積率 80%/400%）
地区計画等	みなとみらい21新港地区地区計画（住宅等の居住機能は不可） （C地区：建築物高さの最高限度20m） みなとみらい21新港地区街並み景観ガイドライン
港湾計画	埠頭用地
臨港地区	分区指定なし



2 客船ターミナル施設等整備内容

次の通り整備内容を含めた事業提案を受けます。

ア 客船ターミナル施設等

① 基本施設 ※市が床を借り上げ管理運営

施設構成（案）
（C I Qエリア） 出入国管理、税関・検疫、手荷物検査、乗下船待合スペース、 雨除けスペース等
（手荷物取扱所、待合所等） 受付カウンター、待合ロビー、案内所、トイレ、通路、宅配便受付等
（事務所エリア） 入管、税関、検疫職員等関係事業者の事務所
（管理用エリア） ターミナル内設備の制御盤、機械室、電気室、倉庫等

② サービス・商業施設等、駐車場

- ・旅客施設としての効用又は機能を増進させる施設 等
- ・駐車場（客船の関係者用駐車スペース及び開発事業者が自らの事業計画や法令等に基づき必要とする台数）

イ 交通広場

バス、タクシー、乗用車等の乗降、待合い等が行える交通広場

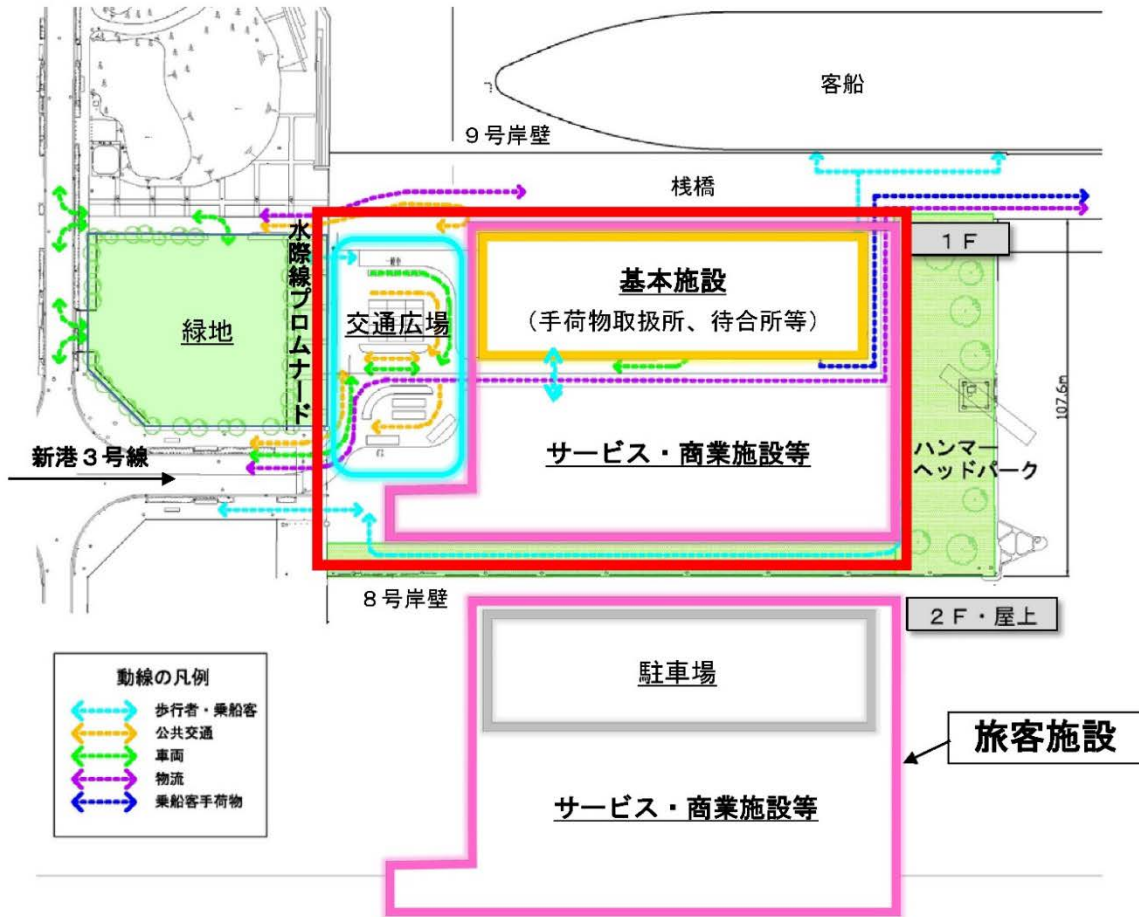
ウ プロムナード

ハンマーヘッドパークへ通じる歩行者動線、客船への歩行者動線及び物資搬出入のための車両動線

3 開発にあたっての制約条件及び想定面積

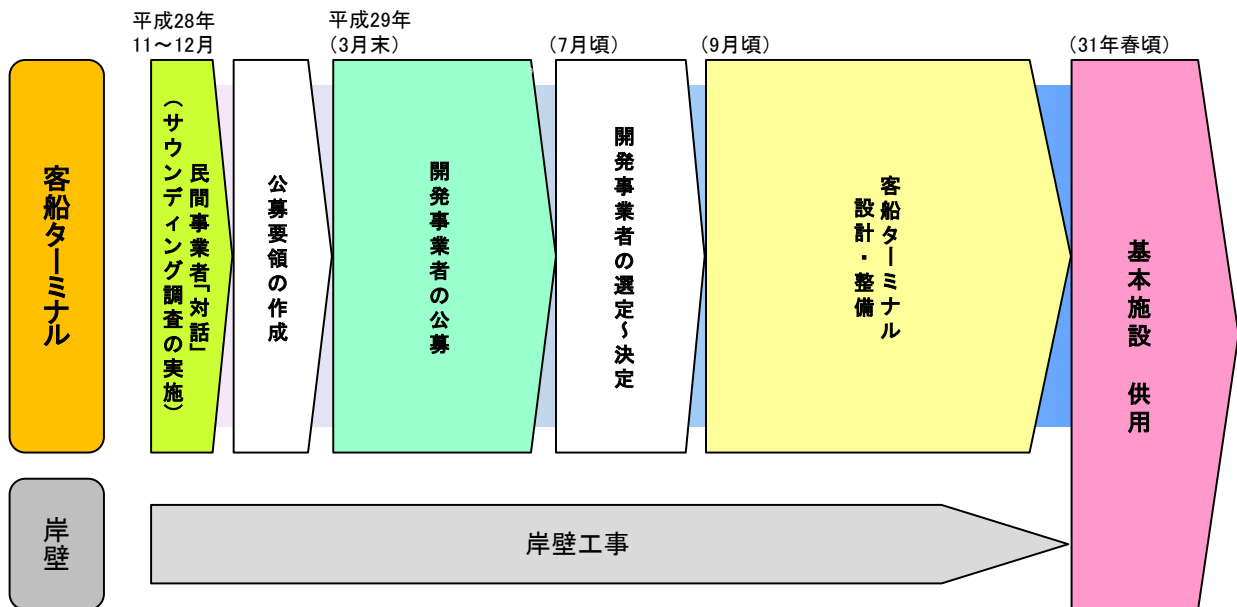
制約条件
<p>■基本施設（市が事業者から借りる床）4,200 m² 9号岸壁側の敷地境界の1階に、建物を設置する。</p>
<p>■基本施設付近の屋外に、客船関係者用駐車スペースを確保する。</p>
<p>■交通広場（3,000 m²程度）を確保する。 ■広場において、建物は設置できない。</p>
<p>■新港3号線道路から9号岸壁先端につづく物流動線（幅員8m以上）を確保する。 ただし、9号岸壁上の歩行者動線と重ならないよう配慮する。 ※交通広場をのぞく</p>
<p>■物流動線の他に、水際線プロムナードからハンマーヘッドパークにつづく歩行者動線（幅員7m以上）を確保する。</p>
<p>■基本施設の9号岸壁側に乗船客の荷物・貨物を雨よけのために一時的に置くことができる雨よけスペース（張出し等5m以上）を設置する。 ■基本施設の有効天井高は、乗船客の荷物を運ぶフォークリフトが通れるよう、4.5m以上とする。</p>

4 イメージ図



5 スケジュール (案)

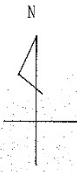
※ () は想定



※スケジュールは、「対話」(サウンディング調査)実施時より、時点修正しています。

(座標値種別：測量成果) -17368.197

-60203.499



14-1(2/4)

-60329.499

-17493.197 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	横浜市中区新港二丁目				地番	14番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成12年10月23日			備付年月日(原図)				補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

平成29年3月28日
横浜地方務局

請求番号：25-1
(1/4)

登記官

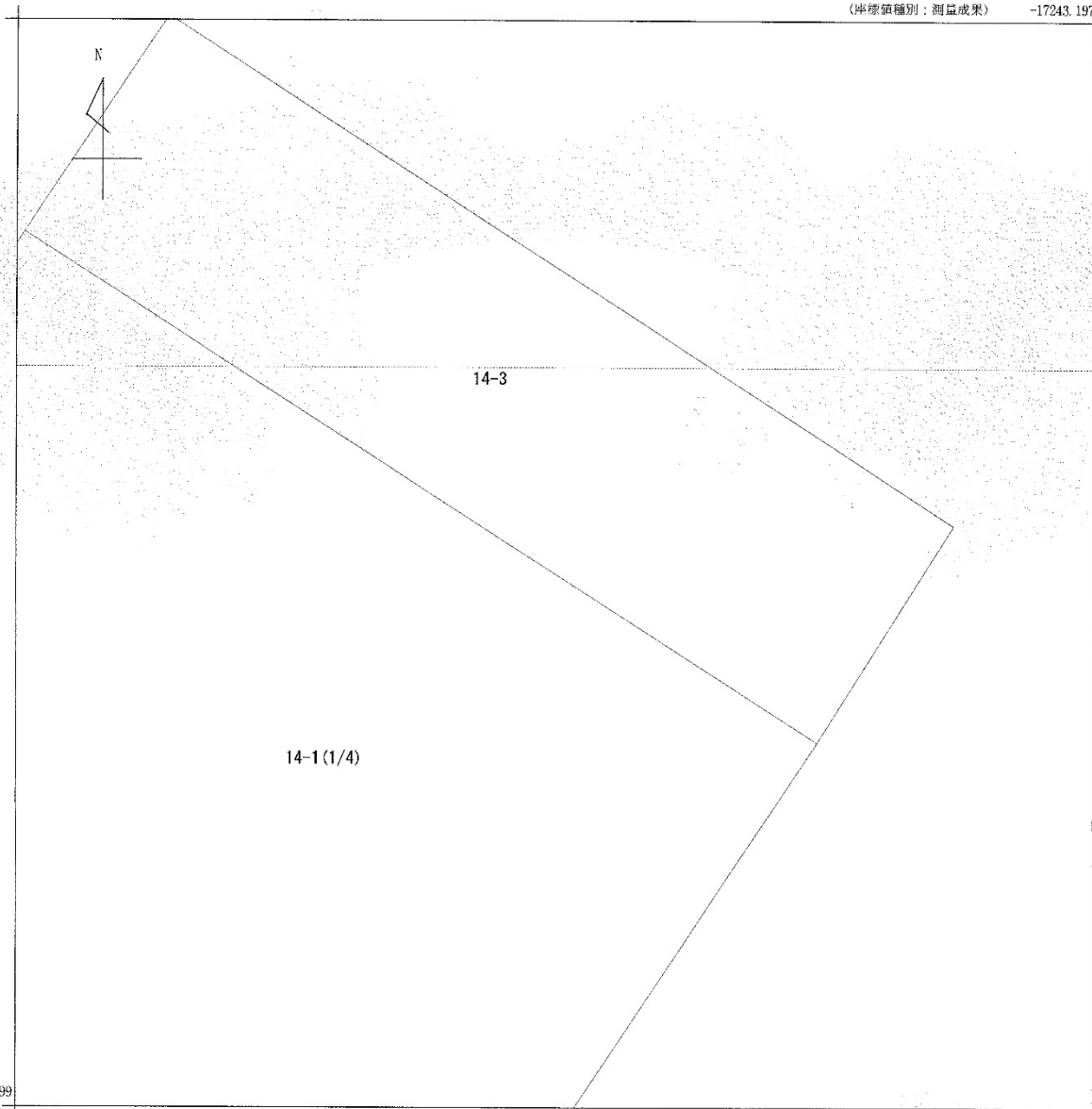
芹田力



公用

(座標値種別：測量成果) -17243.197

-60203.499



-17368.197 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 横浜市中区新港二丁目				地番	14番1				
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成12年10月23日			備付年月日(原図)				補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成29年3月28日
横浜地方務局

請求番号：25-1
(2/4)

登記官

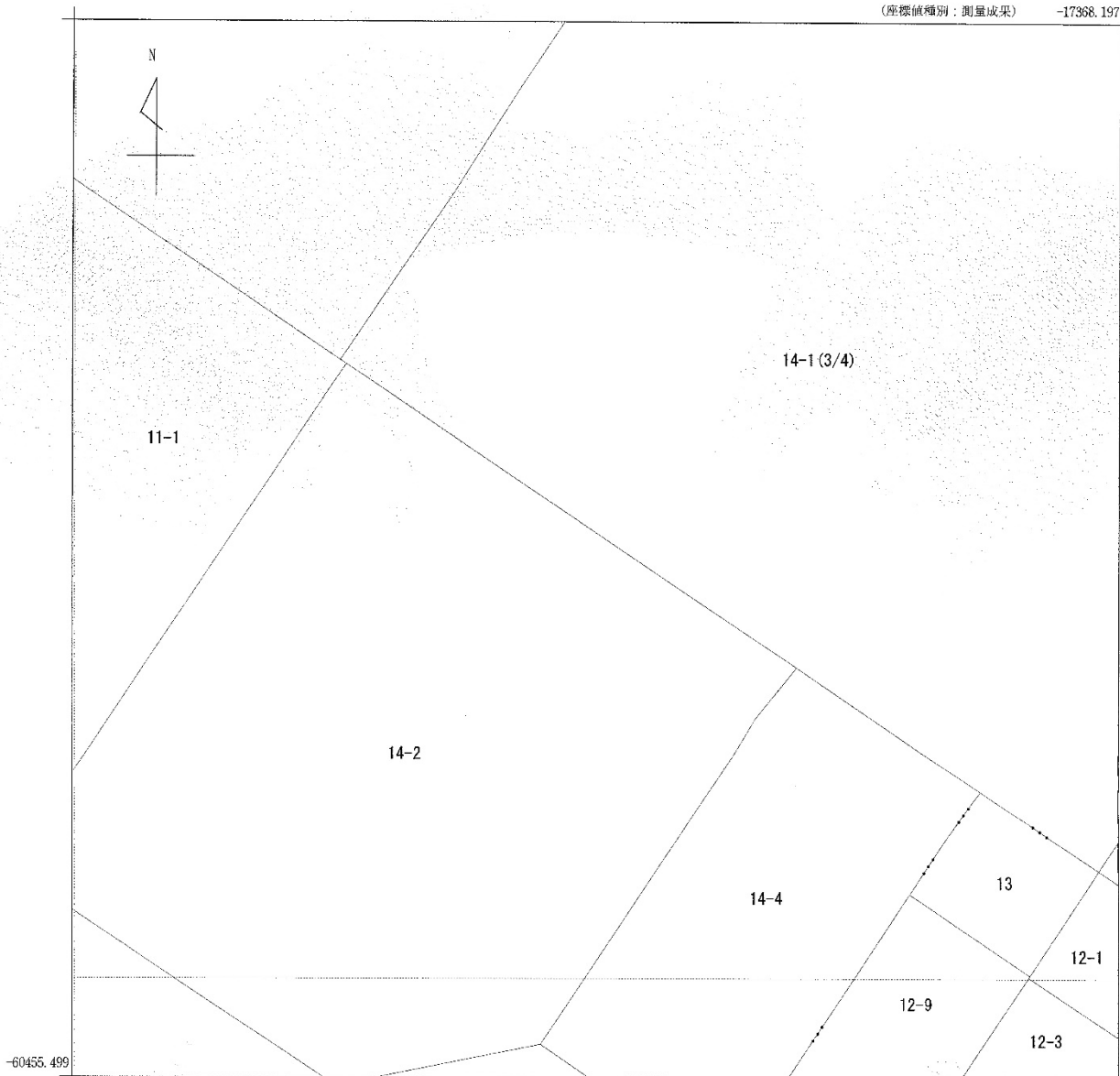
芹田力



公用

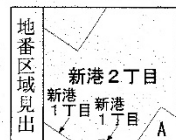
(座標値種別：測量成果) -17368.197

-60329.499



-17493.197 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 新港1丁目

請求部	所在	横浜市中区新港二丁目				地番	14番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成12年10月23日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成29年3月28日
横浜地方務局

請求番号：25-1
(3/4)

登記官

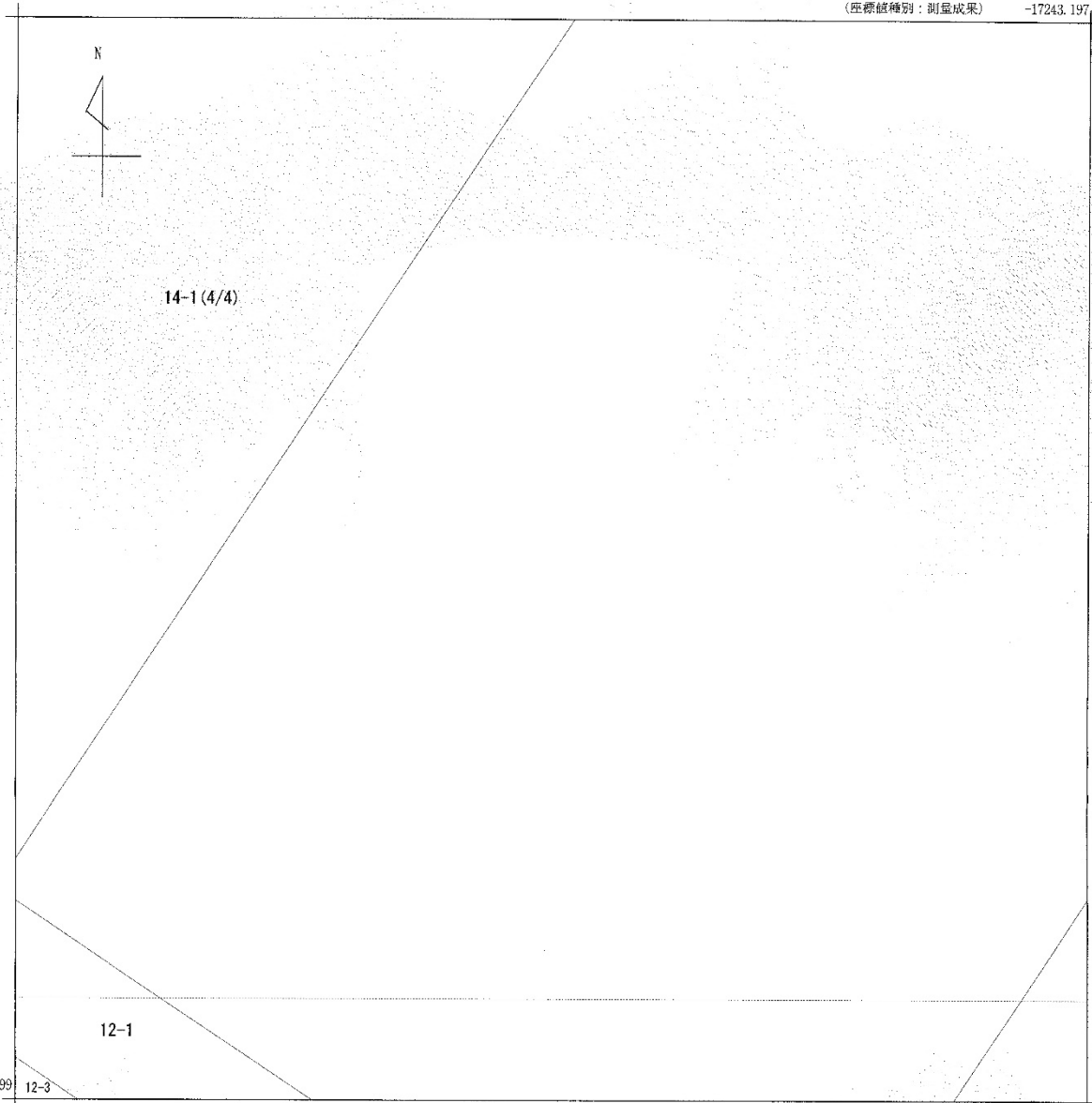
芹田力



公用

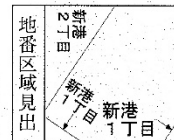
(座標値種別：測量成果) -17243.197

-60329.499



-17368.197 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	横浜市中区新港二丁目			地番	14番1			
出力縮尺	1/500	精度区	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	その他
作成年月日	平成12年10月23日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

平成29年3月28日
横浜地方務局

請求番号：25-1
(4/4)

登記官

芹田力



公用

問合せ窓口

一般社団法人横浜みなとみらい21

〒220-0012 横浜市西区みなとみらい二丁目3番5号

クイーンズスクエア横浜 クイーンモール 3階

TEL 045 (682) 4404

FAX 045 (682) 4400