



保土ヶ谷区岩井町土地

(旧保土ヶ谷県税事務所跡地)

公募貸付

募集要項

(価格固定プロポーザル方式)

令和元年 9 月

横浜市都市整備局

目 次

1	公募貸付の趣旨	1 ページ
2	公募土地の表示	2 ページ
3	事業提案の内容	2 ページ
4	公募価格	3 ページ
5	公募土地の計画条件等	3 ページ
6	応募	6 ページ
7	質疑等	9 ページ
8	選定	10 ページ
9	契約方法等	13 ページ

【添付資料】

■	物件説明書	17 ページ
■	地域ケアプラザの概要及び工事区分	20 ページ
■	応募書類作成の手引き及び応募書類様式	26 ページ
■	定期借地権設定契約書（例）	39 ページ
■	確認書（例）	46 ページ
■	関係図面	49 ページ

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

【その他の資料】

- 既存建物図面一式、土壤汚染一般調査結果、アスベスト分析結果報告書及び建物解体金抜き設計書のデータについては、窓口での閲覧又はDVDによる貸出を行います。閲覧又は貸出を希望される場合は、都市整備局企画課へご連絡ください。

募集から土地引渡しまでの流れ

募集要項の配付期間	： 令和元年9月2日（月）～令和元年11月29日（金）
応募受付期間	： 令和元年11月25日（月）～令和元年11月29日（金）
審査期間	： 令和元年12月～令和2年2月
事業予定者の決定	： 令和2年2月
契約・土地引渡し	： 令和2年3月27日（金）まで

※ 日程等は都合により変更される場合があります。

1 公募貸付の趣旨

横浜市（以下「本市」という。）では、保有資産の有効な利活用の一環として、保土ヶ谷区岩井町に所在する市有地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地。以下「公募土地」という。）について、民間活力により、既存建物を解体し、新たな施設を整備することとします。

新たな施設においては、地域ケアプラザや保育所を整備するとともに、保土ヶ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性に配慮した施設計画や、商店街を含む将来の地域の活性化に向けた継続的な取組の実施を求めます。

事業の実施にあたっては、価格固定プロポーザル方式による公募により、市有地の貸付けを行います。（価格固定プロポーザル方式とは、価格をあらかじめ提示した金額とした上で、事業提案の内容を審査し、事業予定者を選定する手法です。）

旧保土ヶ谷県税事務所現況写真



2 公募土地の表示

所在	公簿地目	公簿地積
横浜市保土ヶ谷区岩井町 143 番 2	宅地	1, 102. 88 m ²

3 事業提案の内容

(1) 用途

- ・ 周辺環境と調和し、低層階に地域ケアプラザ及び保育所に供する床を含む建築物とします。
- ・ 地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案できる用途は、別記に掲げるものを除いた上で、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二に基づき、公募土地の用途地域に建築できるものとします。
- ・ 住宅を設ける場合には、賃貸のみ可能とします（分譲は不可）。
- ・ その他の用途に供する場合には、賃貸事業又は自己利用のみ可能とします。

(別記)

- ① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用
- ② 前記①に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

(2) 施設計画及び取組

- ・ 保土ヶ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保に配慮した施設計画や協力体制に関する提案を行ってください。
 - ※ 駅東口と当該施設の円滑な接続の実現に寄与する施設計画及び協力体制を求めるものです。
 - (例) 既存歩行者デッキや将来的な更新等の機会を捉えた周辺施設とのデッキレベルでの接続を想定した階高の設定、建物内の動線計画や機能配置、デッキ設置に必要な空間の確保、デッキ接続時の協力体制（設置者との協議、工事への協力等）等
 - ※ 既存歩行者デッキの高さは、添付資料「配置図」を参照してください。
 - ※ 国道 1 号を横断する立体横断施設については、道路構造令及び立体横断施設技術基準に基づき、桁下高さを 4.7m 以上確保する必要があります。
- ・ 商店街を含む、将来の地域の活性化に向けた継続的な取組に関する提案を行ってください。
 - (例) 商店街の活性化に向けた取組の実施（活性化に寄与する機能の導入、ソフト面での取組 等）や、地域住民等の活動拠点の導入
旧東海道の歴史を生かした取組の実施
上記機能や拠点、地域資源等を活用した継続的なエリアマネジメント活動の実施 等

(3) 市内事業者の活用

設計、施工又は管理運營業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用してください。

※ 応募者が市内事業者又は市外事業者にかかわらず、上記業務のいずれかにおいて、市内事業者の活用を提案するものとします。

4 公募価格

貸付料（月額）	780,839円
保証金	9,370,068円

5 公募土地の計画条件等

公募土地の利用等に当たって考慮が必要な事項や、建築や開発に関する一般的な計画条件等は、次のとおりです。

(1) 用途について

ア 地域ケアプラザ

地域ケアプラザとは、高齢者、子ども、障害のある人など誰もが地域で安心して暮らせるよう、身近な福祉・保健の拠点としてさまざまな取組を行っている本市独自の施設です。施設の管理運営は、指定管理者が行います。

【参考】横浜市地域ケアプラザ条例

http://cgi.city.yokohama.lg.jp/somu/reiki/reiki_honbun/g202RG00000627.html

施設は、低層階に床面積480㎡程度とし、事業者が内装を整備の上、本市が取得するものとします。

諸室の種類及び面積は、p20 添付資料「地域ケアプラザの概要及び工事区分」を基準とします。

駐車場は、施設専用5台分（そのうちの1台分は身体障害者用駐車スペース）を整備することを原則とします。ただし、5台分すべてを専用の駐車場として整備することが困難と認められる場合は、身体障害者用駐車スペースを除いた2台分までを、ケアプラザ利用者の優先利用を条件に、施設全体との共用とすることを認めます。なお、駐車場への車路は施設全体との共用とすることを認めます。

内装整備については、p20 添付資料「地域ケアプラザの概要及び工事区分」によることとします。

※ 本市が取得する地域ケアプラザの価格は、横浜市の附属機関である財産評価審議会により評価された金額とします（消費税及び地方消費税は別途）。

※ 共益費については、市が別途事業者に支払います。

※ 駐車場の運用方法については、協議により決定します。

【問合せ先】健康福祉局地域福祉保健部地域支援課（TEL 045-671-4047）

イ 保育所

公募土地の周辺地域においては、保育所等利用申請者数が増加傾向にあります。この状況を踏まえ、保育所を事業者が整備するものとして計画してください。

施設は、床面積400㎡程度の保育所としますが、周辺エリアの保育ニーズに応じ

たものを整備するため、事業種別や最終的な定員構成等については、一般定期借地権契約締結後、本市こども青少年局保育対策課及び保土ヶ谷区役所と事前協議の上、決定をします。

※ 協議の結果、事業種別を地域型保育事業に指定する場合や、定員構成により保育所部分の床面積が減少する場合があります。

【問合せ先】保土ヶ谷区福祉保健センターこども家庭支援課（TEL 045-334-6397）
横浜市こども青少年局保育対策課（TEL 045-671-4220）

ウ 地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案する用途

提案の実現に当たり許認可等を要する用途を含む場合、十分に所管部署と事前協議を行い、協議内容を踏まえた計画を検討してください。

(2) 用途地域について

公募土地は、近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%、第6種高度地区、防火地域）及び第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%、第3種高度地区、準防火地域）にまたがって位置しており、過半が近隣商業地域に属しています。

詳細は<横浜市行政地図情報提供システム i-マップ（まちづくり地図情報）>で確認できます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/joho/i-mappy.html>

用途地域内の建築物の制限の詳細は<建築局ホームページ>で確認できます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/seigen/tokei-seigen.html>

【問合せ先】建築局建築指導部情報相談課（TEL 045-671-2953）

(3) 開発行為について

事業提案の内容等により「開発行為」に該当する場合があります。

開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ、市長の許可（開発許可）を受けなければなりません。開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。

具体的な内容については、関係部署と十分調整してください。

詳細は<建築局ホームページ>で確認できます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/takuchi/kaihatsu/keikakuho/tokeihou.html>

【問合せ先】建築局宅地審査部宅地審査課（TEL 045-671-4516）

(4) 横浜市駐車場条例の附置義務区域について

公募土地は、「駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域」及び「周辺地区又は自動車ふくそう地区」にまたがって位置しています。

詳細は<都市整備局ホームページ>で確認できます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/toshikotsu/chushajo/jorei/gimu.html>

【問合せ先】都市整備局都市交通部都市交通課（TEL 045-671-3853）

(5) **横浜市都市計画マスタープラン保土ヶ谷駅周辺地区プランについて**

事業提案の内容検討に当たっては、横浜市都市計画マスタープラン保土ヶ谷駅周辺地区プランを確認の上、趣旨に沿った内容としてください。

現行プランは<保土ヶ谷区ホームページ>で確認できます。

https://www.city.yokohama.lg.jp/hodogaya/kurashi/machizukuri_kankyo/machizukuri/keikaku/chiku_plan/ekiplan.html

【問合せ先】保土ヶ谷区総務部区政推進課（TEL 045-334-6227）

(6) **敷地割りについて**

公募土地を建築棟に応じた敷地割りとすることは可能としますが、敷地割りを行う提案であっても、公募土地は当該応募者が一括して借地することとします。

（共同応募で、公募土地を複数法人で共有により借地することは可能です。）

(7) **その他**

その他、公募土地の利用等に当たって考慮が必要な事項については、必要に応じて、応募者において調査をしてください。

特に、提案内容に許認可等を要するものを含む場合、その内容・スケジュール等、十分に所管部署に相談を行うとともに、必要に応じて提案内容についての協議を行ってください。

6 応募

(1) 応募資格

応募者は次の各号に掲げる条件を全て備える法人とします。

(共同応募により、公募土地を複数法人で共有により賃借することも可能です。)

なお、応募に当たっては、1 事業提案のみ行うものとして、応募者は他の応募に関することはできません。

ア 事業内容が、2 ページの「3 事業提案の内容」に該当していること。

イ 施設の建設及び事業の運営等に必要な資力を備えており、13 ページの「9 (1) 一般定期借地権設定契約の締結」に示す期日までに一般定期借地権設定契約を締結し、貸付料等の支払いが可能であること。

ウ 本募集要項の内容を遵守し、自ら事業を適切に行えること。

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

オ 応募者が事業予定者に決定された後に、SPC*等の新法人を設立して事業を実施する場合は、応募書類の内容から、新法人が応募者と同等又は応募者に準ずるものであると判断できること。

※ SPC：「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れ以外の特別目的会社

(2) 応募者の制限

次のいずれかに該当する場合は、応募資格を認めないこととします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者（一般競争入札の参加者の資格を有しない者）

イ 横浜市指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を受けている者

ウ 経営不振の状況（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者

エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

オ 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）

カ 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

キ 国税及び地方税を滞納している者

(3) 応募受付

ア 受付期間

令和元年 11 月 25 日（月）から令和元年 11 月 29 日（金）まで

イ 受付時間

午前 8 時 45 分から午後 5 時 15 分まで

ウ 受付場所

横浜市中区港町 1 丁目 1 番地 横浜市役所本庁舎 6 階【部屋番号：601】
都市整備局企画部企画課 電話番号 045-671-2022

エ 応募書類

応募者は、次の書類を各 1 部提出してください。様式 1～3 については、添付資料「応募書類作成の手引き及び応募書類様式」に基づき作成してください。

応募申請書（様式 1）：別紙付き	
添 付 書 類	法人登記簿謄本及び印鑑証明書（発行後 3 か月以内のもの） ※ 印鑑証明書は、共同応募の場合は代表法人のみで可
	応募法人概要（様式 2）
	定款（写）
	進出計画書（様式 3）：別紙付き
	最近 3 期分の決算関係書類の写し（貸借対照表、損益計算書等）
	納税証明書 ① 「法人税」並びに「消費税及び地方消費税」 ・ 納税証明書「その 1」（最近 2 年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額） ・ 納税証明書「その 3」又は「その 3 の 3」（未納の税額がないことの証明書） ② 「法人市民税」 ・ 納税証明書（最近 2 年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額）
	許認可事業を行っている場合は、許可書又は認可書の写し

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

オ 注意事項

上記以外の資料等の提出を求めることがあります。提出された書類は、返却しません。

また、郵送による応募は認めませんので、受付期間・時間内に受付場所に持参してください。

（受付対応のため、前日までに都市整備局企画課に電話で連絡をしてください。）

なお、書類作成等は応募者の負担により行うものとします。提案内容に関して、関係部署と協議を行った際に生じた費用等も同様です。

カ 応募後の調査等について

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

キ その他

応募者が事業予定者に決定された後に、SPCを設立して事業を実施する場合、次の事項を遵守してください。

(SPC以外の新法人を設立する場合もこの内容を踏まえ、取り扱いますので、詳細は都市整備局企画課まで問い合わせてください。)

- ① 応募申請書に、SPCを設立して事業を行うことを記載すること。
- ② 上記エの応募書類のほか、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 応募者は、SPCのエクイティ出資者になり、AM又はPM業務等を担うこと。

なお、本市が必要と認めた場合は、事業提案の内容の実現性・継続性を確実にしていくため、応募者にエクイティの最大出資者となることや、14ページの「9(9)事業計画書の提出、工事及び供用開始」に定める指定期日から5年が経過するまでの間の継続出資を求めるほか、SPCへの融資について、金融機関からの関心表明書(LOI)等の提出を求めることがあります。

(4) 使用言語及び単位

今回の公募に関する応募書類、調整及び契約等の言語は日本語、単位はメートル法を使用します。

(5) 著作権の取扱い

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、本市は、審査結果の公表等に必要な場合は、無償で使用できるものとし、応募者は提案に当たり、あらかじめ了承するものとします。

(6) 応募の取下げ

応募者は、応募を取り下げることができます。応募の取下げは文書によるものとし、都市整備局企画課へ直接持参してください。

7 質疑等

(1) 質疑の方法

質疑がある場合は、添付資料「応募書類作成の手引き及び応募書類様式」の質疑書（様式4）により、簡潔にまとめ、質疑受付期間中に次のとおり直接持参又はEメールで送付してください。

ア 質疑受付期間

令和元年10月31日（木）まで

（ただし、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を除きます。）

イ 質疑受付時間

午前8時45分から午後5時15分まで

（ただし、正午から午後1時までを除きます。）

ウ 質疑受付場所

横浜市中区港町1丁目1番地 横浜市役所本庁舎6階【部屋番号：601】

都市整備局企画部企画課 電話番号 045-671-2022

（Eメールアドレス）tb-kikaku@city.yokohama.jp

(2) 回答

質疑者に回答を行うほか、質疑及び回答の要旨を次のアドレスの都市整備局ホームページに掲載します。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/sogotyousei/hodogaya.html>

(3) 公募土地の確認

公募土地を確認したい方は、上記(1)ウの連絡先まで確認希望日時及び人数等を連絡してください。日程調整の上、現地案内を行います。

（日程上、確認希望日時に実施できない場合もあります。）

(4) 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、上記(2)の都市整備局ホームページに掲載することとします。

8 選定

(1) 選定方法

- ア 選定は、事業提案の内容を審査する方式で行います。
- イ 審査及び選定は、「横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会」（以下「委員会」という。）が行います。
- ウ 委員会では、事業提案の内容を審査し、採点を行います。
なお、応募内容が本募集要項の諸条件等を満たさない場合は、委員会での審査対象としません。
- エ 合計点で最高点を獲得した応募者を事業予定者として選定します。以下、得点に応じて第2順位以下の者を選定します。
また、いずれかの審査項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、得点のいかんにかかわらず失格とします。
なお、委員会において定めた基準点を満たさない場合も失格とします。
- オ 本市は、委員会の選定結果を受けて、事業予定者の決定を行います。
- カ 原則として、事業予定者が13ページの「9(1) 一般定期借地権設定契約の締結」に示す期日までに一般定期借地権設定契約を締結できなくなった場合は、第2順位以下の者を順位に従って事業予定者とします。
- キ 審査の得点が同点の場合は、応募者によるくじ引きで上位を決定します。

「横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会」

横浜市附属機関設置条例（平成23年12月横浜市条例第49号）により設置された本市の附属機関として、本市の保有土地及び用途廃止施設に関する事業提案型の公募売却及び貸付けに係る事業予定者の選定についての審議を行います。（委員は、弁護士、公認会計士・税理士、建築関係者、都市計画・地域まちづくり関係者、金融関係者、産業政策・企業誘致関係者のうちから5人以内として、横浜市長が任命）

【参考】同委員会に関する財政局ホームページ

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

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

(2) 審査の基本的な考え方

審査の基本的な考え方については、別記のとおりです。

（委員会では、審査の基本的な考え方を参考に、委員会における審査項目を定めるとともに、それに基づいて事業提案の内容を審査し、応募者の中から事業予定者等を選定します。）

(別記)

審査の基本的な考え方		
	内 容	配点
1 事業主体	(1) 事業実績等 提案した事業を確実に実施することができる実績・技術を有しているか。(事業提案と同種同等の事業運営の実績があるか。等)	10
	(2) 経営状況の安定性 ア 財務状況が健全であるか。 イ 安定的な資金調達能力があるか。	10
2 事業提案	(1) 計画の実現性及び安定性 ア 事業のスケジュール及び内容は、実現可能なものか。 イ 事業計画と収支計画の整合性が図られており、現実的なものであるか。 ウ 長期にわたって安定的に運営できる計画・体制となっているか。	10
	(2) 地域ケアプラザ ア 施設の配置及び面積は、適切なものか。 イ 施設への動線及び間取り等は、利用者の使いやすさや施設管理運営者(指定管理者)の管理しやすさに配慮されているか。	10
	(3) 保育所 ア 施設は、保育所として適切な計画となっているか。 イ 管理運営方法は、継続性のある適切なものか。	10
	(4) その他の用途 地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案する用途は、地域のまちづくりや課題解決に寄与するものか。	10
	(5) 駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保への配慮 保土ヶ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保に配慮がされているか(施設計画や協力体制等)。	10
	(6) 地域の活性化に寄与する取組 ア 商店街を含む将来の地域の活性化に寄与する取組が提案されているか。 イ アで提案されている取組は継続的な実施が可能なものか。	15
	(7) 市内事業者の活用 設計、施工又は管理運営業務において、市内事業者がどの程度活用されているか。	5
	(8) 建築計画の調和性 ア 地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案する用途を含め、建築物全体としての調和が図られたものとなっているか。 イ 建築計画は、周辺環境と調和するものとなっているか。	5
3 その他	上記のほか、各用途が相乗効果をもたらすものとなっているなど、特に優れた取組が認められるか。	5
合 計		100

※ 各項目の審査において、本市が必要として提出を求めた書類を提出しない場合については、著しく劣り「不適」と判断

(3) **通知及び公表**

事業予定者の決定については、該当する応募者に対して文書で通知します。

また、第2順位以下の選定結果についても、それぞれ該当する応募者に対して文書で通知します。

なお、次のアドレスの都市整備局ホームページにより事業予定者の決定及び選定結果を公表します（公表に当たっては、事業予定者以外の応募者は匿名で表記）。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/sogotyousei/hodogaya.html>

9 契約方法等

(1) 一般定期借地権設定契約の締結

事業予定者は、令和2年3月27日（金）までに一般定期借地権設定契約を締結してください。事業予定者は、一般定期借地権設定契約時に事業者となります。

添付資料「定期借地権設定契約書（例）」参照

※ 定期借地権設定契約書（例）は、標準的な契約条項を示していますので、必要により契約条項を調整することがあります。

また、一般定期借地権設定契約の締結と同時に、地域ケアプラザ部分の床取得・譲渡について、予め確認書を取り交わして下さい。

添付資料「確認書（例）」参照

※ 地域ケアプラザ部分の取得については、確認書を締結した上で、床取得・譲渡仮契約を締結し、横浜市会の議決を得た後、本契約へ移行します。
「確認書（例）」は、必要により内容を調整することがあります。

(2) 貸付料 （月額）780,839円

貸付料の支払い義務は、一般定期借地権設定契約日から全額発生するものとし
ます。

貸付料の支払いについては、契約で定める期日までに、横浜市が発行する納入通知書により納入していただきます。

支払期限までに貸付料の納入がない場合には、本市が定める遅延損害金を請求し
ます。

なお、上記貸付料の金額については、地域ケアプラザ部分の床を本市（横浜市健康福祉局地域支援課）が取得した時点で変更します。

※ 地域ケアプラザ部分に係る貸付料相当額については、本市が鑑定した金額とし
ます。

※ 貸付料の変更に伴う保証金の変更は行いません。

(3) 貸付料の改定

貸付料は、本市が社会経済情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわな
くなったと判断した時は、原則として3年毎に改定できるものとします。

(4) 保証金 9,370,068円

一般定期借地権設定契約時に、保証金として貸付料の12か月分に相当する額
を、本市に預託していただきます。

保証金は、一般定期借地権設定契約に定める事業者の原状回復義務の履行を本市
が確認後返還します。ただし、賃料の滞納等、一般定期借地権設定契約に定める事
業者の債務不履行が存在する場合、保証金のうちからこれを控除することができます。

また、事業者による一般定期借地権設定契約に定める原状回復義務の不履行があ
り、本市が原状回復を行った場合、それに係る一切の費用を保証金から控除するこ
とができます。

(5) 市有地使用の権原

借地借家法第 22 条（平成 3 年法律第 90 号）に基づく 52 年の一般定期借地とします。

(6) 公正証書の作成

一般定期借地権設定契約は公正証書によります。なお、公正証書作成に要する費用は事業者の負担とします。

(7) 引渡し

一般定期借地権設定契約の締結をもって、現状有姿の状態土地を引き渡しますので、受領書を提出してください。

(8) 一般定期借地権の登記

一般定期借地権設定契約締結後、本市が借地借家法第 22 条の規定による一般定期借地権である旨の登記の嘱託を行います。契約締結時に、登記事務に必要な書類を市に提出してください。なお、登記に必要な書類等の費用は事業者の負担とします。

(9) 事業計画書の提出、工事及び供用開始

事業者は、一般定期借地権設定契約締結後、まず、公募申込時に提出した進出計画書：様式 3（以下「進出計画書」という。）及び一般定期借地権設定契約に定める指定用途（以下「指定用途」という。）に基づき、原則として、一般定期借地権設定契約締結の日から 6 か月以内に公募土地における具体的な工事内容や事業運営について記載した事業計画書（以下「事業計画書」という。）を本市に提出してください。

なお、事業計画の作成に当たっては、地域ケアプラザの整備や売買、保育所の事業種別や最終的な定員構成等について、本市が公募時に示している内容や進出計画書の内容を踏まえ、本市と事業者の間で協議を行うこととします。本市は、地域のニーズや利用者の利便性を踏まえ、詳細内容の確認を行いますので、事業者においては、必要な協力をお願いします。

事業者は、事業計画書について本市の承認を得た上で、新たな施設の工事に着手し、一般定期借地権設定契約に定める指定期日（原則として、一般定期借地権設定契約締結の日から 4 年。以下「指定期日」という。）までに指定用途に供してください。

※ 事業計画書の内容が進出計画書の内容と異なることとなる場合、事業者は、変更の内容及びその必要性を詳細に記載した変更承認申請書を本市に申請し、本市の承認を受けなければなりません。

（建築内容の変更はなく、詳細設計により面積が増減している場合等は、この限りではありません。）

変更の承認に当たっては、必要に応じて委員会の意見を聴取した上で、変更を承認するか否かを決定しますが、コンセプトや事業計画が当初の進出計画書から一貫性を欠く変更は認められません。

(10) 用途指定及び譲渡等の制限

原則として、一般定期借地権設定契約に定める指定用途の変更^{*1}及び第三者への土地の転貸^{*2}若しくは借地権の譲渡を禁止します。

- ※1 不可効力や社会経済情勢の著しい変動等を理由とした指定用途の変更等の取扱いについては、添付資料「定期借地権設定契約書（例）」参照
- ※2 本市の書面による承認を得た場合には、第三者への土地の貸付けが可能になる場合があります。
- 用途指定に関する義務の履行のために必要な措置等を確認したうえで、第三者への土地の転貸について、本市が書面による承認を行うこととなります。

その他、用途指定に関する特約として、公募土地を次の用途に供してはならないことなどを明記します。

- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用
- ・ 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

(11) 契約の解除

上記(9)、(10)の義務を遵守しない場合において、本市は、無条件で一般定期借地権設定契約を解除します。

(12) 土地の原状回復

一般定期借地権は、原則として契約の更新は行いません。

事業者は、一般定期借地権設定契約で定める賃貸借期間の終了又は契約の解除時には、自己の費用負担によって、公募対象地に存在する建築物（杭を含む）、工作物を自らの負担と責任において撤去し、土地を更地の状態にした上で、本市に返還してください。

事業者は、当該一般定期借地権の存続期間満了の1年前までに、土地の返還に関する必要な事項について、書面により本市に提出してください。

事業者による土地の明け渡しが遅延した場合には、市が定める損害金が発生します。

(13) 既存建物の解体

事業者は、指定用途に供するまでに、本件土地に存在する既存建物（旧保土ヶ谷県税事務所）を撤去しなければなりません。

なお、解体工事の着手時期については、協議により決定します。

また、既存建物にはアスベストを含む建材が使用されているため、解体時には適切な手続きを行ってください。

(14) 土壌

添付資料「物件説明書」参照

(15) かし担保

一般定期借地権設定契約締結後に、賃貸借物件に数量の不足その他隠れたかし（土壌汚染及び地下埋設物を含む。）が発見されても、貸付料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。

添付資料

物 件 説 明 書

土地の概要	所在	公簿地目	公簿地積 (㎡)
	横浜市保土ヶ谷区岩井町 143 番 2	宅地	1, 102. 88
事業提案の内容	<p>(1) 用途</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境と調和し、低層階に地域ケアプラザ及び保育所に供する床を含む建築物 ・ 地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案できる用途は、別記に掲げるものを除いた上で、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二に基づき、公募土地の用途地域に建築できるものとします。 ・ 住宅を設ける場合には、賃貸のみ可能とします（分譲は不可）。 ・ その他の用途に供する場合には、賃貸事業又は自己利用のみ可能とします。 <p>(別記)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用 ② 前記①に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用 ③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用 <p>(2) 施設計画及び取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 保土ヶ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性に配慮した施設計画や協力体制に関する提案を行ってください。 ※ 駅東口と当該施設の円滑な接続の実現に寄与する施設計画及び協力体制を求めるものです。 (例) 既存歩行者デッキや、将来的な更新等の機会を捉えた周辺施設とのデッキレベルでの接続を想定した階高の設定、建物内の動線計画や機能配置、デッキ設置に必要な空間の確保、デッキ接続時の協力体制（設置者との協議、工事への協力等）等 ※ 既存歩行者デッキの高さは、添付資料「配置図」を参照してください。 ※ 国道1号を横断する立体横断施設については、道路構造令及び立体横断施設技術基準に基づき、桁下高さを4.7m以上確保する必要があります。 ・ 商店街を含む、将来の地域の活性化に向けた継続的な取組に関する提案を行ってください。 (例) 商店街の活性化に向けた取組の実施（活性化に寄与する機能の導入、ソフト面での取組 等）や、地域住民等の活動拠点の導入 旧東海道の歴史を生かした取組の実施 上記機能や拠点、地域資源等を活用した継続的なエリアマネジメント活動の実施 等 <p>(3) 市内事業者の活用</p> <p>設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ 応募者が市内事業者又は市外事業者にかかわらず、上記業務のいずれかにおいて、市内事業者の活用を提案するものとします。 		

土地の主な利用条件等	接道条件	東側：幅員約 8.5m（横浜市道天王町第 368 号線） 北側：幅員約 25.0m（国道 1 号線） ※ 上記幅員は概ねの数値のため、現況優先とします。
	用途地域等	近隣商業地域（建ぺい率 80% 容積率 300%） 第二種中高層住居専用地域（建ぺい率 60% 容積率 150%）
	高さ制限	第 6 種高度地区・第 3 種高度地区
	防火地域	防火地域・準防火地域
	街づくり協議地区	指定なし
	横浜市駐車場条例の附置義務区域	駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域 周辺地区又は自動車ふくそう地区
	宅地造成工事規制区域	宅地造成工事規制区域
	開発行為	事業提案の内容により「開発行為」に該当する場合があります。 開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ、市長の許可（開発許可）を受けなければなりません。開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。
	緑化地域	緑化地域
交通	その他	その他、公募土地の利用等に当たって考慮が必要な事項については、必要に応じて、応募者において調査をしてください。
	鉄 道	最寄駅：J R 横須賀線 保土ヶ谷駅（徒歩約 2 分）
供給設備等	上 水 道	接続可
	下 水 道	接続可（分流式）
	電 力	接続可（電力事業者から供給）
	ガ ス	都市ガス接続可（ガス事業者から供給）
	電 話	接続可（通信事業者から供給）
	その他	受給等に必要な施設や工事については、公募土地の引渡し後に事業者で手続、費用負担を行ってください。

(1) 地域ケアプラザについて

地域ケアプラザとは、高齢者、子ども、障害のある人など誰もが地域で安心して暮らせるよう、身近な福祉・保健の拠点としてさまざまな取組を行っている本市独自の施設です。施設の管理運営は、指定管理者が行います。

【参考】横浜市地域ケアプラザ条例

http://cgi.city.yokohama.lg.jp/somu/reiki/reiki_honbun/g202RG00000627.html

施設は、低層階に床面積 480 m²程度とし、事業者が内装を整備の上、本市が取得するものとし
ます。

諸室の種類及び面積は、p20 添付資料「地域ケアプラザの概要及び工事区分」を基準とし
ます。

駐車場は、施設専用で 5 台分（そのうちの 1 台分は身体障害者用駐車スペース）を整備するこ
とを原則とします。ただし、5 台分すべてを専用の駐車場として整備することが困難と認められ
る場合は、身体障害者用駐車スペースを除いた 2 台分までを、ケアプラザ利用者の優先利用を条
件に、施設全体との共用とすることを認めます。なお、駐車場への車路は施設全体との共用とす
ることを認めます。

内装整備については、p20 添付資料「地域ケアプラザの概要及び工事区分」によることとし
ます。

※ 本市が取得する地域ケアプラザの価格は、横浜市の付属機関である財産評価審議会により
評価された金額とします（消費税及び地方消費税は別途）。

※ 共益費については、市が別途事業者に支払います。

※ 駐車場の運用方法については、協議により決定します。

【問合せ先】健康福祉局地域福祉保健部地域支援課（TEL 045-671-4047）

(2) 保育所について

公募土地の周辺地域においては、保育所等利用申請者数が増加傾向にあります。この状況を踏
まえ、保育所を事業者が整備するものとして計画してください。

施設は床面積 400 m²程度の保育所としますが、周辺エリアの保育ニーズに応じたものを整備す
るため、事業種別や最終的な定員構成等については、一般定期借地権契約締結後、本市こども青
少年局保育対策課及び保土ヶ谷区役所と事前協議の上、決定をします。

※ 協議の結果、事業種別を地域型保育事業に指定する場合や、定員構成により保育所部分の
床面積が減少する場合があります。

【問合せ先】保土ヶ谷区福祉保健センターこども家庭支援課（TEL 045-334-6397）

横浜市こども青少年局保育対策課（TEL 045-671-4220）

(3) 地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案する用途について

提案の実現に当たり許認可等を要する用途を含む場合、十分に所管部署と事前協議を行い、協
議内容を踏まえた計画を検討してください。

(4) 敷地割りについて

公募土地を建築棟に応じた敷地割りとすることは可能としますが、敷地割りを行う提案であっ
ても、公募土地は当該応募者が一括して借地することとします。

（共同応募で、公募土地を複数法人で共有により借地することは可能です。）

(5) 土壌について

平成 27 年度に公募土地において土壌汚染概況調査を行った結果、本市港湾局における建設発生
土受入手続に準ずる調査対象物質（油）についての使用履歴がありましたが、土壌への浸透等の
事故履歴等は確認できませんでした。（調査内容については、都市整備局企画部企画課で閲覧で
きます。）

(6) 引渡しについて

公募土地は現状有姿で引き渡します。応募前又は一般定期借地権設定契約締結前において、公
図・地積測量図等を基に土地や土地に付着する工作物等の確認をお願いします。

地域ケアプラザの概要及び工事区分

1 地域ケアプラザの基本的な考え方

(1) 施設概要：全体面積 480 m²（単独館 2 階建ての場合）

区分	室名	施設内容及び利用目的	面積 (m ²)
相談調整部門	事務室	施設運営全般の事務・相談対応・受付	70
	相談室 1・2	個別の相談対応	25
	地域ケアルーム	地域ケアスタッフ（福祉・保健・医療関係者）等の連絡協議の場	30
	事務室倉庫		10
	トイレ	高齢者・障害者の使用を前提	5
	小計		140
地域活動交流部門	多目的ホール	施設主催事業（ボランティア育成講座、健康教室、介護教室等） その他地域の福祉・保健活動	100
	多目的ホール収納庫		20
	調理室	ボランティア活動による給食会、配食等の調理の場	30
	倉庫		5
	ボランティアルーム	ボランティアグループ等の活動・交流スペース	30
	トイレ		35
	小計		220
共用部分	情報ラウンジ	ボランティア活動、福祉保健活動等に関する情報提供	20
	ホール等	ホール、廊下、階段、エレベーター、授乳室、防災備蓄庫等	100
	小計		120
合計			480

※ 施設内に設置・整備するものは、「横浜市福祉のまちづくり条例（平成 9 年 3 月横浜市条例第 19 号）」の基準に沿って整備すること。

※ 室別仕上げは、別紙参照

(2) 主な設備等

ア 電気設備

	内容
幹線動力設備	地域ケアプラザは建物内の他施設と別系統とする。
電灯コンセント設備	各室ごとの用途に応じた照明器具、コンセントの設置等
弱電設備	放送設備、電話設備、テレビ共聴視設備、LAN 配管・配線等
監視設備	トイレ非常呼出表示設備、機械警備配管等
防災設備	非常警報設備、誘導灯設備、非常照明設備、消防法その他の法令上必要な設備等

イ 機械設備

	内容
空調設備	空調設備：天井カセット型（各室温度調整機能付き） 換気設備：各室の用途に応じた適切な換気方式を検討
衛生設備	給排水設備 衛生器具：必要な機能を十分に満たし、意匠に調和した器具を選定（「横浜市福祉のまちづくり条例」の基準による。） ガス設備：一般用と空調用を分けて設置 給湯設備：原則屋外型の高効率ガス湯沸器（先止め式）とする 厨房設備：シンク等についてはドライ対応型とする

※ 室別設備は、別紙参照

2 本体工事の区分について（主なもの）

工事項目	工事区分		備考
	本体工事	別途調達	
			※本体工事は事業者が整備
照明設備	○		
コンセント	○		
放送設備	○		
引込み電話配管、配線	○		
電話機	○		
T Vアンテナ用端子	○		
LAN 接続端子	○		
トイレ非常呼出表示設備	○		
機械警備設備（配管）	○		（全体の配置計画、警備計画による。）
防災設備	○		
空調設備	○		
衛生設備	○		
消火器		○	初度調弁 ※消防検査時に必要
外部サイン	○		入口のみ
内部サイン	○		※壁補強を含む。（注：設置個所は協議）
掲示板	○		施設内外への設置 ※壁補強を含む。
作り付け収納棚	○		
作り付け受付カウンター	○		
作り付け以外の家具類		○	
カーテンボックス・レール	○		
カーテン		○	初度調弁
ピクチャーレール	○		※展示に利用できる壁面に設置（壁面1mにつきフック1本の割合）、掲示用金具 ※壁補強を含む。
オーディオラック	○		
プロジェクター	○		
テーブル、イス		○	初度調弁

3 シックハウス基準

「揮発性有機化合物の室内濃度測定マニュアル」による対応が必要になります。

4 地域ケアプラザの開所時間等

開所時間 月～土：午前9時～午後9時まで

日曜祝日：午前9時～午後5時まで

休館日 年末年始（12月29日～翌年1月3日）、施設点検日等

5 既存施設の見学会

地域ケアプラザの内部仕上げ、付帯設備、動線計画等について、最近建設された施設の見学会を開催します。今回計画する地域ケアプラザの参考としてください。

参加希望者は、見学希望日（複数日記載してください）・参加人数・連絡先等を記載し、下記アドレスへお申込みください。

申込先：kf-chiikishien@city.yokohama.jp

6 本市による地域ケアプラザ部分の取得について

当該地域ケアプラザ部分については、本市（横浜市健康福祉局地域支援課）と事業者で床取得・譲渡仮契約書を締結していただきます。その後、横浜市会で議決されると本契約となります。

※ 取得価格については、施設の設計完了後、本市の附属機関である財産評価審議会により承認された金額とします。

※ 共益費については市が別途事業者に支払います。

7 問合せについて

内装整備や床取得の詳細については、事業予定者として選定された後の事業計画を作成する中で協議しますが、応募に当たって確認等が必要な事項がある場合は、質疑対応としてください。（9ページの「7(1) 質疑の方法」参照）

別紙 地域ケアプラザの室別仕上げ一覧

室名	必要な機能	床	巾木	壁	天井	
共用部門 相談・調整部門	風除室	平滑、滑らない、水濡れ、土汚れ 耐摩耗性 雰囲気を大切に	磁器質タイル 150角程度 目地巾小さく 点字ブロックとの取り合い 注意	同左	吹き付タイル ビニールクロス 隣接との関係による	化粧石膏ボード 9.5mm
		ホール・廊下	平滑、滑らない、耐摩耗性、 雰囲気を大切に 上下足履き替え	長尺塩ビシート厚 2.5 程度	ソフト キックガード (塩ビ)	ビニールクロス
	階段		滑らない 耐摩耗性	長尺塩ビシート厚 2.5 程度	ソフト	ビニールクロス
事務室	0. A 機器の配置変更を容易に出来る 床 0. A フロア 壁 水拭き	タイルカーペット QA フロア対応	ソフト	ビニールクロス	化粧石膏ボード 9.5mm	
更衣室	清潔感	長尺塩ビシート厚 2.5 程度	ソフト	ビニールクロス	化粧石膏ボード 9.5mm	
相談室	床 車椅子利用を考慮、清掃容易に 壁 水拭き 天井 吸音性 遮音性能	長尺塩ビシート厚 2.5 程度	ソフト	ビニールクロス	岩綿吸音板 12mm	
地域ケアルーム	床 清潔感のあるもの 天井 吸音性	長尺塩ビシート厚 2.5 程度	ソフト	ビニールクロス	化粧石膏ボード 9.5mm	
トイレ (相談調整部門)	職員、高齢者、障害者の利用 床 滑りにくい、清潔感、耐酸、耐薬品、 乾式 壁 耐水性、清掃容易に 天井 湿気に耐えるもの	長尺塩ビシート厚 2.5 程度 ノンスリップ	ソフト	ビニールクロス	ケイカル板 5mm	
	多目的ホール	給食会等を行う。油汚れ、食品汚れ	長尺塩ビシート厚 2.5 程度	ソフト	ビニールクロス	岩綿吸音板 9mm
調理室		給食会等を行う。油汚れ、食品汚れ 床 滑りにくく、耐水性、清潔、水拭き 壁 暖かみあり、水拭き可能に 天井 吸音性	長尺塩ビシート厚 2.5 程度 ノンスリップ	ソフト	ビニールクロス	ケイカル板 5mm
ボランティア ルーム	床 清掃容易に、清潔感 天井 吸音性	長尺塩ビシート厚 2.5 程度	ソフト	ビニールクロス	化粧石膏ボード 9.5mm	
情報ラウンジ	平滑、滑らない、水濡れ、土汚れ 耐摩耗性 床 下足仕様 壁 雰囲気を大切に、汚れにくい 天井 雰囲気を大切に	長尺塩ビシート厚 2.5 程度	ソフト	ビニールクロス	化粧石膏ボード 9.5mm	
トイレ (地域活動交流部門)	小便器まわりの汚れ 床 滑りにくく、清潔感、耐酸、耐薬品 壁 水拭き、耐水性 天井 耐湿	長尺塩ビシート厚 2.5 程度 ノンスリップ	ソフト	ビニールクロス	ケイカル板 5mm	
参考		長尺塩ビシート (一般床) 厚 2.5 程度 長尺塩ビシート (多湿部) 厚 2.5 程度 長尺塩ビシート (ノンスリップ) 厚 2.5 程度 ビニールクロス		B0-238211+B1-238215 B0-238211+B1-238215 材料+B0-238374+B0-238375	2,740 円程度 2,880 円程度 4,000 円程度 1,200 円程度 (素地ごしらえ)	
外壁	耐久性、クラック対応、雨漏り、 汚れにくい	複層塗材 RE 系				

別紙 地域ケアプラザの室別設備一覧

ア 電気設備

1. 相談・調整部門

室名	照度 Lx	照明器具	照明 操作	非常 放送 設備	TV 共聴	電話		機械 警備 配管	LAN	工事設置設備	別途備品
						内線	外線				
事務室	750	薄型露出下面 開放	手元	●	●	●局線 (主装置内) アナログ4回線以上 内線16回線以上 ●局線 (主装置外) FAX 1回線 公衆電話 1回線 機械警備 1回線 設備保守 1回線		●	● HUB 8ポート 以上 (事務室 専用)	複合盤 空調リモコンスイ ッチ 非常・業務用放送 設備 自火報受信機 便所呼出表示装置 電話主装置 機械警備機器 その他必機器一式	コピー機 (FAX付) ワープロ パソコン 等
	200	薄型露出下面 開放	手元			停電多機能留守 1 停電多機能 1 多機能 1 多機能コードレス 1 計 4台				流し台 (建築)	冷蔵庫、電気ポット コーヒーメーカー
	200	薄型露出下面 開放	手元								
相談室1・2	500	薄型露出下面 開放	手元	●		壁掛型	発信	●	● (一般用)		加湿器
地域ケアルーム		薄型露出下面 開放	手元	●		壁掛型		●	● (一般用)		

2. 地域活動・交流部門

室名	照度 Lx	照明器具	照明 操作	非常 放送 設備	TV 共聴	電話		機械 警備 配管	LAN	工事設置設備	別途備品
						内線	外線				
多目的ホール	500	薄型露出ルー バー付	手元	●		壁掛型		●	● (一般用)	AV機器一式 (1、2ど ちらかに設置) 液晶プロジェクター (床置) VHS/HDD/DVD ビデオレ コーダー CD プレーヤー AV セレクター ポータブルワイレスア ンプ ダイナミックマイク2 ワイヤレスマイク2 (ハンド1、タイピン 1) マイクスタンド (卓上 型、床上型) AVラック (鍵付) 天井埋込スピーカー4	
調理室	400	天井照明、棚 下灯、殺菌灯	手元	●				●	● (一般用)	システムキッチン (建 築)	ガス炊飯器 冷凍冷蔵庫 電子レンジ 他
ボランティアルーム	500	薄型露出下面 開放	手元	●	●			●	● (一般用)		コピー機 ワープロ パソコン 作業用電源2
トイレ	200	薄型露出下面 開放又はダウ ンライト ブース内はダ ウンライト 化粧鏡上部に 照明	センサー	●						非常用押釦 (廊下及び 非常呼出表示盤にラン プ表示、プザー、復帰 釦設置) 暖房便座コンセント	
車いすトイレ	200	化粧鏡上部に 照明	センサー	●						非常用押釦 (廊下及び 非常呼出表示盤にラン プ表示、プザー、復帰 釦設置) 暖房便座コンセント	

3. 共用部門

室名	照度 Lx	照明器具	照明操作	非常 放送 設備	TV 共聴	電話		機械警備 配管	LAN	工事設置設備	別途備品
						内線	外線				
情報ラウンジ	500	薄型露出又は 埋込型	遠	●	●			●	● (一般用)		
玄関・エントランス ホール	300	薄型露出又は 埋込型	手+遠	●	●		公衆電話	●		カメラ付ドアホン	
廊下・ホール・階段	200	薄型露出又は 埋込型	遠	●				●			
倉庫（全部門共通）	150	トラフ ガード付	手元								
その他（E.V）	形式については、機械室なし式エレベーターとし、11人乗り車いす対応トランク付、昇降速度は45m/分とする。										

イ 機械設備

室名	給水 設備	給湯 設備	排水通 気設備	ガス 設備	衛生器具設備	暖房機 器設備	空調 冷暖房	換気設備	操作		工事設置設備	別途備品
									空調	換気		
事務室							●	●	手元	手元	空調操作機（電気の盤に組込） ※メーカー品	
湯沸コーナー	●	●	●		温水混合栓					手元	ステンレス製シンク （建築）	電気ポット コーヒー メーカー
更衣室								●		手元		
相談室							●	●	手元	手元		
地域ケアルーム							●	●	手元	手元		
多目的ホール	●	●	●		車いす用はめ込洗面器 シングルレバー混合栓		●	● 空調 換気扇	手元	手元	洗面カウンター（建築） 大型鏡（建築）	
調理室	●	●	●	●	シングルレバー混合栓 手洗器（自動水栓給水 のみ）		●	● レンジ フード	手元	手元	システムキッチン（建築） 業務用ガスコンロ（建築） レンジフード（建築） 炊飯器用ガス栓2口	冷蔵庫 ガス炊飯器 電子レンジ コーヒー メーカー
ボランティアルーム							●	●	手元	手元		
トイレ	●	●	●		暖房便座 壁掛低リップストール 小便器（感知フラッシ ュ内蔵） 洗面器（自動水栓） バック付掃除流し 掃除用流し 男女1か所ずつは多機 能便座			●		手+遠	ブース内柵（建築） 製作手すり（建築） 大型鏡（建築） 洗面カウンター（建築）	
多目的トイレ	●	●	●		多機能便座 洗面器（自動水栓） 手洗器 化粧鏡 大便器はタッチセンサ ー式とする			●		手+遠	多目的シート（建築） オストメイト	
車いすトイレ （上記多目的トイレのほかに設置する 場合）	●	●	●		多機能便座 洗面器（自動水栓） 手洗器 化粧鏡			●		手+遠	ベビーシート（建築）	
玄関・エントラン スホール（内部） ※情報ラウンジを 含む							●	●	事務室	手+遠		
玄関・エントラン スホール（外部）	● 散水		● 排水		キー式カップリング付 横水栓 （ゴミ置場、植栽用）							
倉庫等								●		手元		
電気室等								●		手元 サーモ スタット		

応募書類作成の手引き

1 応募申請書（様式1）：別紙付き

応募者は、公募土地を賃借する法人となります。よって、共同応募により、公募土地を複数法人で共有により賃借する場合は、代表法人名で応募申請し、役割等を記入したグループ構成表を提出してください。また、様式2及び様式3の別紙は法人ごとに作成してください。

役員等氏名一覧表には、登記されている役員等（監査役、会計監査人等を含む。）を全て記載してください。

横浜市暴力団排除条例等関係事項の記載に当たっては、本手引き末尾の関係法令抜粋を参照してください。

その他、添付書類に関して不明な点等については、都市整備局企画課に問い合わせてください。

2 応募法人概要（様式2）

- (1) 原則として、令和元年9月1日現在で記入してください。
- (2) 決算期は、直近から遡って三期分を記入してください。
- (3) 人員数は、各期の平均数を記入してください。また、非常用従業員とは、パートタイマー、季節工及びアルバイト等の臨時に雇用している従業員で、労務費（雑給を含む。）の支払対象者をいいます。なお、外注費で処理している人員は含みません。
- (4) 主要売上以降の項目は、上位から4つまで記入してください。

3 進出計画書（様式3）：別紙付き

(1) 進出計画書（様式3）

ア 「用途構成」は、地域ケアプラザ及び保育所のほか、組み合わせて提案する用途を含め、全てを記入してください。

イ 配置図、平面図、立面図、断面図及び外観パースは、A3サイズで様式は自由です。施設・設備の配置、建築物の概要（建物総面積、各階面積、施設用途ごとの延床面積、高さ等）、施設出入口の位置、駐車場・駐輪場台数、敷地内車両動線等がわかるように記入してください。

ウ 「事業内容」は、公募土地において実施する事業の全体概要を簡潔に記入してください。

エ 「地域ケアプラザ」は、面積、施設への動線の工夫、間取りの工夫を記入してください。

オ 「保育所」は、内容、面積、配置及び管理運営方法（直営、関連事業者に委託、運営事業者に賃貸等）を記入してください。

カ 「施設計画及び取組」は、保土ヶ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保に配慮した提案（施設計画や協力体制等）や、将来の地域の活性化に向けた継続的な取組について記入してください。

キ 「市内事業者*の活用」は、具体的業務名、予定する市内事業者名及び活用手法（共同事業、業務発注等）を記入してください。

（予定する市内事業者が決定していない場合、「市内事業者名は未定」とすることは可としますが、具体的業務名及び活用手法は必ず記入してください。）

※ 横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するもの：会社の場合は本店所在地が横浜市内

ク 「借地費用、建設費用及びその他費用」は、明細を添付してください。

ケ 「資金調達の内訳」は、自己資金と借入金等のその他資金の額を記入してください。借入金については、借入先、金額、期間等の条件を記入してください。借入金以外のその他資金については、方法、相手先、金額、条件等をできるだけ具体的に記入してください。

コ 「投資回収計画」は、別紙により記入してください。

サ 「着工時期」は、一般定期借地権設定契約締結の日から6か月以内に本市に事業計画書を提出し、承認を得てから必要な工事に着手することを踏まえ、記入してください。

シ 「しゅん工時期」は、原則として一般定期借地権設定契約締結の日から4年以内に指定用途に供することを踏まえ、記入してください。

ス 「地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案する用途」として共同住宅（賃貸）を提案する場合は、間取り及び戸数を明示してください。

セ 「地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案する用途」が、共同住宅以外の場合は、その用途を記入するとともに、設置に許認可等を要する場合は、所管部署との事前協議状況を記入してください。

ソ 「地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案する用途」が、業務系（医療・福祉・商業等）施設の場合は、施設ごとに計画概要、雇用計画、市内事業者との取引予定・取引実績、機械設備等の計画、公害防止計画、廃棄物の処理計画、環境行動計画等を記入してください。

タ 「廃棄物の処理計画」は、廃棄物の種類ごとに量の概計（1年間）、処理場所、処理方法を記入してください。

チ 「環境行動計画」については、省資源・省エネルギー、資源リサイクルへの取組等のアピールポイントを記入してください。

ツ 進出計画書作成者（問合せ先）は、進出計画書の内容に関する本市からの質問に対応可能な方を記入してください。

(2) **投資の回収に関する計画** <別紙>

ア 初回期（土地の賃貸借契約をした年度）から最終回収期まで記入してください。

イ 途中期で数値が変わらない場合は、省略して第〇期～第〇期で記入してください。

ウ 売上げと経費の見積りの根拠を添付してください。

4 **その他**

9ページ「7 質疑等」に基づき質疑を行う場合は、質疑書（様式4）によります。

質疑書の押印欄には、法人としての質疑であることを証するため、代表者印を押印してください。

(横浜市暴力団排除条例等関係事項 関係法令抜粋)

横浜市暴力団排除条例 (平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号) (抜粋)

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団排除 暴力団員による不当な行為を防止し、及びこれにより市民生活又は事業活動に生じた不当な影響を排除することをいう。
- (2) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号。以下「法」という。)

第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。

- (3) 暴力団員 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- (4) 暴力団員等 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。
- (5) 暴力団経営支配法人等 法人その他の団体にその役員(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い、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し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と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)のうち暴力団員等に該当する者があるもの及び暴力団員等が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者をいう。

(契約に関する事務における暴力団排除)

第 7 条 市は、公共工事の発注その他契約に関する事務(次条に規定する事業に関する事務を除く。)の執行により暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することのないよう、暴力団、暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は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っては、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。の市が実施する入札への参加の制限その他の必要な措置を講ずるものとする。

神奈川県暴力団排除条例 (平成 22 年神奈川県条例第 75 号) (抜粋)

(利益供与等の禁止)

第 23 条 事業者は、その事業に関し、暴力団員等、暴力団員等が指定したもの又は暴力団経営支配法人等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 暴力団の威力を利用する目的で、金銭、物品その他の財産上の利益を供与すること。
- (2) 暴力団の威力を利用したことに関し、金銭、物品その他の財産上の利益を供与すること。
- 2 事業者は、その事業に関し、次に掲げる行為をしてはならない。
 - (1) 暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなるおそれがあることを知りながら、暴力団員等、暴力団員等が指定したもの又は暴力団経営支配法人等に対して出資し、又は融資すること。
 - (2) 暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなるおそれがあることを知りながら、暴力団員等、暴力団員等が指定したもの又は暴力団経営支配法人等から出資又は融資を受けること。
 - (3) 暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなるおそれがあることを知りながら、暴力団員等、暴力団員等が指定したもの又は暴力団経営支配法人等に、その事業の全部又は一部を委託し、又は請け負わせること。
 - (4) 暴力団事務所の用に供されることが明らかな建築物の建築を請け負うこと。
 - (5) 正当な理由なく現に暴力団事務所の用に供されている建築物(現に暴力団事務所の用に供されている部分に限る。)の増築、改築又は修繕を請け負うこと。
 - (6) 儀式その他の暴力団の威力を示すための行事の用に供され、又は供されるおそれがあることを知りながら当該行事を行う場所を提供すること。
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなるおそれがあることを知りながら、暴力団員等、暴力団員等が指定したもの又は暴力団経営支配法人等に対して金銭、物品その他の財産上の利益を供与すること。

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律 (平成 3 年法律第 77 号) (抜粋)

(定義)

第 2 条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力的不法行為等 別表に掲げる罪のうち国家公安委員会規則で定めるものに当たる違法な行為をいう。
- (2) 暴力団 その団体の構成員(その団体の構成団体の構成員を含む。)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
- (3) 指定暴力団 次条の規定により指定された暴力団をいう。
- (4) 指定暴力団連合 第四条の規定により指定された暴力団をいう。
- (5) 指定暴力団等 指定暴力団又は指定暴力団連合をいう。
- (6) 暴力団員 暴力団の構成員をいう。
- (7) 暴力的要求行為 第九条の規定に違反する行為をいう。
- (8) 準暴力的要求行為 一の指定暴力団等の暴力団員以外の者が当該指定暴力団等又はその第九条に規定する系列上位指定暴力団等の威力を示して同条各号に掲げる行為をすることをいう。

応募書類様式

(様式1) 応募申請書

＜別紙＞ 役員等氏名一覧表

(様式2) 応募法人概要

(様式3) 進出計画書

＜別紙＞ 投資の回収に関する計画

(様式4) 質疑書

＜別紙＞ 質疑事項及び内容

(注) 当該様式は必要に応じ、記入欄を拡大してかまいません。それでも記入しきれない場合は、別紙（どの記入欄の別紙か明示のこと。）を添付してください。

(様式1)

応募申請書
保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付

令和 年 月 日

(申請先)
横 浜 市 長

所 在 地
法 人 名 称
代 表 者 氏 名

代表者印（実印）

保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付について、当該募集要項を確認の上、次のとおり応募します。

（同募集要項の諸条件等を満たしていることについても確認しました。）

1 公募土地

所在	公簿地目	公簿地積 (㎡)
横浜市保土ヶ谷区岩井町 143 番 2	宅地	1, 102. 88

2 添付書類

応募申請書別紙：役員等氏名一覧表
法人登記簿謄本及び印鑑証明書（発行後3か月以内のもの） ※ 印鑑証明書は、共同応募の場合は代表法人のみで可
応募法人概要（様式2）
定款（写）
進出計画書（様式3）：別紙付き
最近3期分の決算関係書類の写し（貸借対照表、損益計算書等）
納税証明書 ① 「法人税」並びに「消費税及び地方消費税」 ・ 納税証明書「その1」（最近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額） ・ 納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明書） ② 「法人市民税」 ・ 納税証明書（最近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額）
許認可事業を行っている場合は、許可書又は認可書の写し

3 確認事項（次の内容に該当する場合、□に○印を記入してください。）

- (1) 応募者は、次に掲げる者ではありません。
- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者（一般競争入札の参加者の資格を有しない者）
 - イ 横浜市指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を受けている者
 - ウ 経営不振の状況（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者
 - エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
 - オ 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
 - カ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者
 - キ 国税及び地方税を滞納している者
- (2) 横浜市が別紙「役員等氏名一覧表」の情報を神奈川県警察本部長に照会することについて、同意します。また、応募申請後、新たに就任した役員等について、市から追加提出を求められたときは、速やかに提出します。
- (3) 上記(1)及び(2)について、本書面により誓約します。

4 事務担当責任者

法 人 名	
所属・役職名	
氏 名	
連 絡 先	所在地 〒 TEL

<別紙>

役員等氏名一覧表

令和 年 月 日現在の役員等

役職名	氏名	氏名のカナ	生年月日 (大正T, 昭和S, 平成H)	性別 (男・女)	住所
代表者			T S H . .		
			T S H . .		
			T S H . .		
			T S H . .		
			T S H . .		
			T S H . .		
			T S H . .		
			T S H . .		
			T S H . .		
			T S H . .		

本様式に記載された情報を応募資格の判断のための調査・照会資料として使用することについて、同意します。

また、記載された全ての役員等に同趣旨を説明し、同意を得ています。

法人名

代表者職・氏名

代表者印（実印）

(様式2)

応募法人概要
保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付

名 称		TEL			
本社所在地		FAX			
設立年月日		資本金	百万円		
従 業 員	総数 人（うち非常用従業員 人）				
主要拠点 営業拠点等					
業 務 内 容					
業 績	決 算 期		売 上 高	経常利益	純 利 益
	第 期	／ ～ ／	万円	万円	万円
	第 期	／ ～ ／	万円	万円	万円
	第 期	／ ～ ／	万円	万円	万円
人 員 数 (期平均数)	決 算 期		常勤役員数	常用従業員数	非常用従業員数
	第 期	／ ～ ／			
	第 期	／ ～ ／			
	第 期	／ ～ ／			
主要売上	項 目				
	比 率	%	%	%	%
主要株主	株 主				
	比 率	%	%	%	%
主要取引 金融機関	名 称 (支 店)				
主要取引先	企業等名称				
	所 在 地				
	年間取引高	万円	万円	万円	万円
	取 引 割 合	%	%	%	%
	取 引 年 数	年	年	年	年

(様式3)

進出計画書
保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付

進出計画	用途構成 ※ 配置図、平面図、 立面図、断面図、 外観パース添付	
	事業内容	
地域ケアプラザ	面積	m ²
	施設への動線の工夫	
	間取りの工夫	
保育所	内容（定員構成）	
	面積	m ²
	配置	
	管理運営方法	
施設計画及び取組	保土ヶ谷駅東口と西口 エリアの円滑な接続や 回遊性の確保への配慮 （施設計画、協力体制 等）	
	将来の地域の活性化に 向けた継続的な取組	
市内事業者の活用	業務区分（該当に○）	具体的業務名、予定する市内事業者名及び活用手法
	設計（有・無）	
	施工（有・無）	
	管理運営（有・無）	
資金計画	借地費用	円
	建設費用	円
	その他費用	円
	合計投資額	円
	資金調達の内訳	
投資回収計画	回収期間、各期の利益・返済額等の内 訳	<別紙>

建築計画	構造及び階層	造 階建て		
	建築面積	㎡ (建ぺい率 %)		
	延床面積	㎡ (容積率 %)		
	高さ	m		
	着工時期	平成	年	月
	しゅん工時期	平成	年	月
	周辺環境への配慮			

地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案する用途			
共同住宅の場合（分譲は不可）			
	間取り及び戸数		
その他の場合	許認可等を要する場合の所管部署との事前協議状況		
以下、業務系（医療・福祉・商業等）施設の場合 ※ 施設が複数ある場合は、施設ごとに以下の項目を記入 ※ 保育所についても記入			
計画概要	内容、事業者名、面積等		
	貨物（車両）の種類、台数等	種類	台／日平均
雇用計画	他事業所からの移転 新規雇用 合計	人（うちパート等 人（うちパート等 人（うちパート等	人 人 人
市内事業者との取引 予定・取引実績			
機械設備等の計画	設備		
	台数		
公害防止計画	公害の種類		
	発生源となる機械設備等の内容		
	防止措置		
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、 処理場所、処理方法		
	廃棄物の輸送の方法等		
環境行動計画			
その他			

進出計画書作成者（問合せ先）

担当部署名

担当者氏名

TEL

<別紙>

投資の回収に関する計画

投資総額	
最終回収年月日	令和 年 月 日 (年間)

<内訳>

決算期 ／ ～ ／	第 期	第 期	第 期	第 期	第 期
売 上 げ ①					
売上原価 ②=③-④					
経 費 ③					
うち減価償却 ④					
利 益 ①-②					
返 済 額 ⑤					
回収残高 前期残高-(④+⑤)					

決算期 ／ ～ ／	第 期	第 期	第 期	第 期	第 期
売 上 げ ①					
売上原価 ②=③-④					
経 費 ③					
うち減価償却 ④					
利 益 ①-②					
返 済 額 ⑤					
回収残高 前期残高-(④+⑤)					

- ※ 1 土地取得年度を初回期として記入
- ※ 2 売上げと経費の見積りの根拠を添付

(様式4)

質 疑 書
保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付

令和 年 月 日

(申請先)
横 浜 市 長

所 在 地
法 人 名 称
代 表 者 氏 名

代表者印（実印）

保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付募集要項について質疑がありますので、別紙のとおり提出します。

事務担当責任者

法 人 名	
所 属 ・ 役 職 名	
氏 名	
連 絡 先	所在地 〒 TEL

<別紙>

質疑事項及び内容

(質疑件数 件)

質疑事項	(要項 ページ 行)
内 容	

※ 質疑事項は1件につき別紙1枚を用い、簡潔にまとめてください。
(代表者印の押印された質疑書は1枚で、複数の質疑事項を提出することができます。)

※ 質疑及び回答の要旨を横浜市都市整備局ホームページに掲載します。

定期借地権設定契約書（例）

借地権設定者横浜市（以下「甲」という。）と、借地権者（以下「乙」という。）とは、甲の所有する後記物件目録の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第 22 条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（目的）

第 2 条 甲は、「保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付」における乙の提案内容に基づいた事業の実施を目的として、乙に対して本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 本件借地権は、建物所有を目的とする賃借権とする。

3 本契約により設定される本件借地権については、契約の更新（更新の請求又は土地の使用の継続によるものを含む。）又は建物の築造による第 5 条に規定する存続期間の延長はなく、乙は甲に対する建物買取請求権を有しないものとする。

（用途指定）

第 3 条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地を次の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

用 途

2 乙は、本件土地の公募申込時に提出した進出計画書及び指定用途に基づき、この契約の締結の日から 6 か月以内に本件土地における具体的な工事内容や事業運営について記載した事業計画書（以下「事業計画書」という。）を甲に提出するものとする。

3 甲は、前項の規定により提出された事業計画書が適正でないことを認める場合には、一定の期間を定めて乙に再提出を指示できるものとし、乙はこれに従わなければならない。

4 乙は、第 2 項又は前項の規定により提出した事業計画書について、甲の書面による承認を得るものとし、乙が事業計画書を提出後にその内容を変更する場合も同様とする。

5 乙は、前項の規定により事業計画書について甲の承認を受けた上で、本件土地において指定用途に供する建物（以下「本件建物」という。）の建設に着手し、本件土地を令和 年 月 日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供しなければならない。ただし、予め甲の書面による承諾がある場合はこの限りでない。

（指定用途の変更等の承認）

第 4 条 乙は、次の各号の一に掲げる場合において、指定用途の変更若しくは解除又は指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

（1）不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又はき損し、引き続きその用に供することが著しく困難又は不可能である場合

（2）社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、本件土地を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

（存続期間）

第 5 条 本件借地権の存続期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの 52 年

間とする。

(既存建物の解体)

第6条 乙は、本件土地を指定用途に供するまでに、本件土地に存在する既存建物（旧保土ヶ谷県税事務所建物）を解体し、撤去しなければならない。

2 前項に定める解体又は撤去に要する費用については乙の負担によるものとする。

(引渡)

第7条 甲は、第11条の規定による保証金を乙が甲に対して全額預託したときに、本件土地を現状有姿で引き渡したものとする。

(賃料)

第8条 本件土地の賃料は、月額金 円とする。

2 本件土地に係る賃料の発生日は、本契約締結日からとする。ただし、月の借地期間が1か月に満たないときは、その月の日数による日割り計算で算出する。この場合において、1か月は30日とする。

3 乙は、第1項に定める賃料を、甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。

(賃料の改定)

第9条 賃料は、甲が社会経済情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわなくなったと判断したときは、原則として3年ごとに改定することができる。

(賃料の納付の遅延に伴う違約金)

第10条 乙は賃料を第8条第3項に規定する支払期限までに納付しないときは、甲に対し、その納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、当該賃料の金額

(1,000円未満の端数があるとき又は全額が2,000円未満であるときは、その端数又はその賃料を切り捨てる。)について、年14.6パーセントの割合を乗じて計算した違約金を、別途、甲の請求により、その指定する期日までに支払うものとする。ただし、違約金の額に100円未満の端数があるとき又はその全額が100円未満であるときは、甲は乙に対し違約金を徴収しないことができる。

(保証金)

第11条 乙は、甲に対し本契約の締結と同時に、乙の債務を担保するため、保証金として金 円を預託しなければならない。

2 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払い債務、第28条第1項に規定する損害賠償その他本件借地権の設定契約に基づき乙が負担すべき一切の債務、及び本件土地建物、工作物等の除去その他本件借地権終了時の更地返還を懈怠した際に要した費用等の一切を担保するものとする。

3 本契約の終了に伴い乙が本件建物を解体し甲に返還した場合において、甲は、本契約に関して生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額からその未払債務額及び損害賠償の額を差し引いた金額を、また、支払いがないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。なお、乙が預託した保証金額が前項の被担保債権額に満たない場合、乙は、甲に対し甲が指定する期日までにその不足額を支払わなければならない。保証金には利息を付さないものとする。

4 乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する賃料その他の債務と相殺することはできない。

- 5 乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を譲渡することはできない。
- 6 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

(本件借地権の譲渡)

- 第 12 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権を譲渡してはならない。
- 2 乙は、本件借地権を、分割して譲渡すること、本件建物の所有権と分割して譲渡すること、または保証金返還請求権と分離して譲渡することはできない。ただし、予め甲の書面による承諾がある場合はこの限りでない。
 - 3 乙は、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、本契約の内容を書面にて第三者に承継させなければならない。
 - 4 甲が本条第 1 項の承諾をしたときは、乙は、甲に対する保証金返還請求権を本件借地権の譲受人に譲渡しなければならない。

(本件土地の転貸等)

- 第 13 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件土地を、名目のいかんにかかわらず第三者に転貸または使用させてはならない。

(本件建物の増改築等)

- 第 14 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を新築、増築、改築または解体（以下「増築等」という。）してはならない。
- 2 前項の場合において、甲が増築等の内容について設計図面の提出を求めた場合、乙は遅滞なくこれに応ずるものとする。

(本件建物の賃貸)

- 第 15 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を賃貸してはならない。
- 2 乙が、甲の承諾を得て本件建物を第三者に賃貸する場合は次の各号をすべて満たさなければならない。
 - (1) 第三者と締結する契約書には、法 22 条に定める定期借地権上の建物の賃貸借契約であることを明記すること。
 - (2) 第 5 条の存続期間の満了により建物が壊される時に、建物の賃貸借契約が終了する旨を定めていること。
 - 3 前項の契約が締結された場合、乙は、甲から本件建物の賃貸借契約書の提示を求められた場合、これに応じなければならない。
 - 4 乙は、建物賃借人との賃貸借契約において法第 35 条の効果を生じさせないために、本契約期間満了の 1 年前までに、本契約期間満了により建物が取り壊される旨を、建物賃借人に通知しなければならない。
 - 5 甲は、建物賃借人に対し、本契約が終了する 1 年前までに、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べない。

(本件建物の譲渡)

- 第 16 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を譲渡してはならない。

(造作買取請求権の放棄)

- 第 17 条 乙は、本契約の終了に際し、本件建物その他本件土地に付属する建物・工作物等の買取りを、甲に請求することはできない。

(定期借地権にかかる担保権の設定)

第 18 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権に担保権を設定することはできない。

2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権に対する担保権設定を承諾した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保設定をすることはできない。

3 甲は、前項による承諾を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。

(承諾事項)

第 19 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、次の各号の行為を行ってはならない。

(1) 本件土地の区画形質又は地盤高を変更すること。

(2) 本件敷地内への工作物の新設、その解体および樹木の伐採。ただし、軽微なものはこの限りでない。

(保全義務、調査協力義務)

第 20 条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本件土地の形状の維持保全に努めなくてはならない。

2 乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。

3 乙は、本件土地が天災地変その他の事由によって損壊した場合は、乙の負担により修繕を行うものとする。

4 前条の事由による損壊により第三者に損害を与えた場合には、乙はその賠償の責めを負うものとする。

5 甲は、本件借地権の存続期間中、随時、本件土地及び本件建物について、その使用状況を実地に調査することができる。乙は、これに協力しなければならない。

(契約の解除)

第 21 条 甲は、次の各号の一に該当することとなった場合は、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。

(1) 不渡処分、滞納処分、強制執行を受け、または競売、破産、民事再生の申立てがあったとき

(2) 本件土地を第 3 条に定める指定用途以外の用途に使用したとき

(3) 第 8 条に規定する賃料の納付を怠ったとき

(4) 第 12 条に違反して、本件借地権を譲渡したとき

(5) 第 13 条に違反して、本件土地を名目のいかんにかかわらず第三者に転貸または使用させたとき

(6) 第 14 条に違反して、本件建物を増築等したとき

(7) 第 15 条に違反して、本件建物を賃貸したとき

(8) 第 16 条に違反して、本件建物を譲渡したとき

(9) 第 18 条に違反して、本件借地権に担保権を設定したとき

(10) 本件土地を公用又は公共用に供するため必要が生じたとき（この場合、甲は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき本契約を解除することができる。）

(11) その他本契約の規定に違反する行為があったとき

2 甲は、本契約締結後、乙が不在する旨の書面通知等を提出せずに行方不明等となり、事前に乙より申告のあった本契約書記載の指定連絡先（変更が届け出られている場合に

においては届出の連絡先)と連絡が取れなくなった場合は、連絡が取れなくなったときから1か月を経過した後であれば、催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとする。

3 甲は、前2項に定めるもののほか、神奈川県警察本部からの通知等に基づき、乙が次の各号に掲げる者であることが判明したときには、何らかの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。

(1) 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。)

(2) 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

4 前3項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

(乙による契約解除)

第22条 乙は、天災地変その他乙の責に帰し得ない事由により、本件建物が滅失または著しく損傷した場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。

2 甲は、第1項の規定に基づく申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本契約は、乙の解除の申し入れ後、6か月を経過したときに終了するものとする。

(更地返還及び明渡し)

第23条 乙は、本件借地権の存続期間が満了した場合または第21条もしくは第22条の規定により本契約が終了する場合には、自己の費用をもって、甲の指定する期日までに、本件土地に存在する建物、工作物等(原則として基礎杭含む。)及び備品を収去し、更地の状態で甲に返還しなければならない。

2 本件借地権が存続期間の満了によって消滅する場合には、乙は、期間満了1年前までに、本件建物の取壊し及び本件建物の賃借人の退去等本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告し、了承を得るものとする。

3 第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期日の日数に応じ、月額賃料の3倍に相当する損害金を甲に支払わなければならない。

4 本契約の終了時において、甲が本件土地を本契約開始時の原状に復することなく本契約終了時の現状のまま明渡しすべきことを通知した場合、乙は、本件土地の原状回復義務を免れる。この場合においても、乙は甲に対し本件土地の整地や改良等に要した費用を請求することはできない。

(違約金)

第24条 乙は、本件借地権の存続期間中に、次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第3条、第12条、第13条、第15条及び第16条に定める義務に違反した場合、月額賃料相当額とする。

(2) 第14条、第18条及び第19条に定める義務に違反した場合、月額賃料の3倍相当額とする。

- (3) 第20条に定める義務に違反した場合において、甲がその状態を是正するため有効な措置を講じるよう催告したにもかかわらず乙が有効な措置を講じないとき、月額賃料の3倍相当額とする。
- 2 前項に規定する違約金は違約罰であって、第28条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(登記)

- 第25条 乙は、本契約後、甲に対し本件借地権設定登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに本件借地権の設定登記を嘱託する。この場合の登記に要する費用は乙の負担とする。
- 2 本件借地権の存続期間が満了した場合または第21条もしくは第22条の規定により本契約が終了する場合には、甲は、乙の負担により本件借地権の抹消登記を嘱託するものとする。

(瑕疵担保)

- 第26条 乙は、本契約締結後に、本件土地について数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、甲に対して賃料の減免及び損害賠償等の請求をすることができないものとする。

(暴力団等からの不当介入の排除)

- 第27条 乙は、この契約の履行に当たって、横浜市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団又は同条第4号に規定する暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等を行わなければならない。

(損害賠償等)

- 第28条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。
- 2 乙は、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは甲に対し同法第238条の5第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(契約の費用)

- 第29条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(通知事項)

- 第30条 乙は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、甲に対して遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。
- (1) 名称、主たる事務所の所在地又は連絡先・電話番号を変更したとき。
 - (2) 代表者を変更したとき。
 - (3) 解散したとき。

(疑義の決定)

- 第31条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第 32 条 この契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書 2 通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売 払 人 (甲) 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地
横浜市
契約事務受任者
横浜市都市整備局長

買 受 人 (乙)

物件目録

土地の表示

所在	地目	公簿面積
横浜市保土ヶ谷区岩井町 143 番 2	宅地	1,102.88 m ²

確 認 書 (例)

〇〇〇〇（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）とは、第2項に記載の物件に関し、甲を売主、乙を買主とした床取得・譲渡契約（以下「本契約」という。）を締結するため、予め以下のとおり確認書（以下「本確認書」という）を取り交わす。

1 目的

甲は、乙が所有する第2項に記載の土地に建物を建設し、当該建物のうち、第2項に記載の譲渡部分（以下「譲渡物件」という。）について、乙に譲渡し、乙は、地域ケアプラザ施設（以下「ケアプラザ」という。）として、これを取得することを約した。

2 譲渡物件の概要

所在地 横浜市保土ヶ谷区岩井町 143 番 2

名称

構造・規模

床取得面積 m^2 (坪)

※ 乙は、取得面積について、工事設計の変更等により変更があり得ることを了承するものとする。なお、取得面積が変更になる場合は、本契約締結時に確認するものとし、取得価格については、甲乙協議のもと決定する。

3 主な譲渡条件

引 渡 日 ケアプラザの営業開始日の1か月前（令和 年 月 日）を目途とし、甲乙協議のもと決定する。

共 益 費 乙が甲に支払うものとし、金額等詳細については本契約に定めるものとする。

工事・資産・管理区分ならびに原状回復

別添の「工事・資産・管理区分ならびに原状回復一覧表」のとおりとする。

4 その他条件

- (1) 譲渡物件の運営に関する電気・ガス・水道その他一切の費用は乙の負担とする。
- (2) 譲渡物件の構造・形状・仕様等については、別添の「工事・資産・管理区分ならびに原状回復一覧表」及び乙の定める横浜市健康福祉局地域支援課の「地域ケアプラザ設計の手引き」に基づき、甲乙協議のもと決定するものとする。
- (3) 乙は、譲渡物件をケアプラザ及びそれに関連する事業以外の用途で使用してはならない。
- (4) 譲渡物件の設計・建設・許認可などは、本確認書締結によって推進・着手されるため、本確認書締結後は甲乙双方とも一方的に本確認書を破棄することはできない。
- (5) 本確認書のうち乙が横浜市会の議決を必要とする事項については、その議決を条件とする。
- (6) 甲及び乙は、床取得金額が確定した後に床取得・譲渡仮契約を締結し、横浜市会の議決後に本契約へ移行するものとする。
- (7) 本確認書に規定がなく、本確認書締結後に疑義が生じた事項については、信義誠実の原則に則り、甲乙協議のもと決定する。

以上、本確認成立の証として本確認書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自

1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲)

乙) 横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市長 林 文子

以 上

**横浜市地域ケアプラザ
工事・資産・管理区分表ならびに原状回復一覧表**

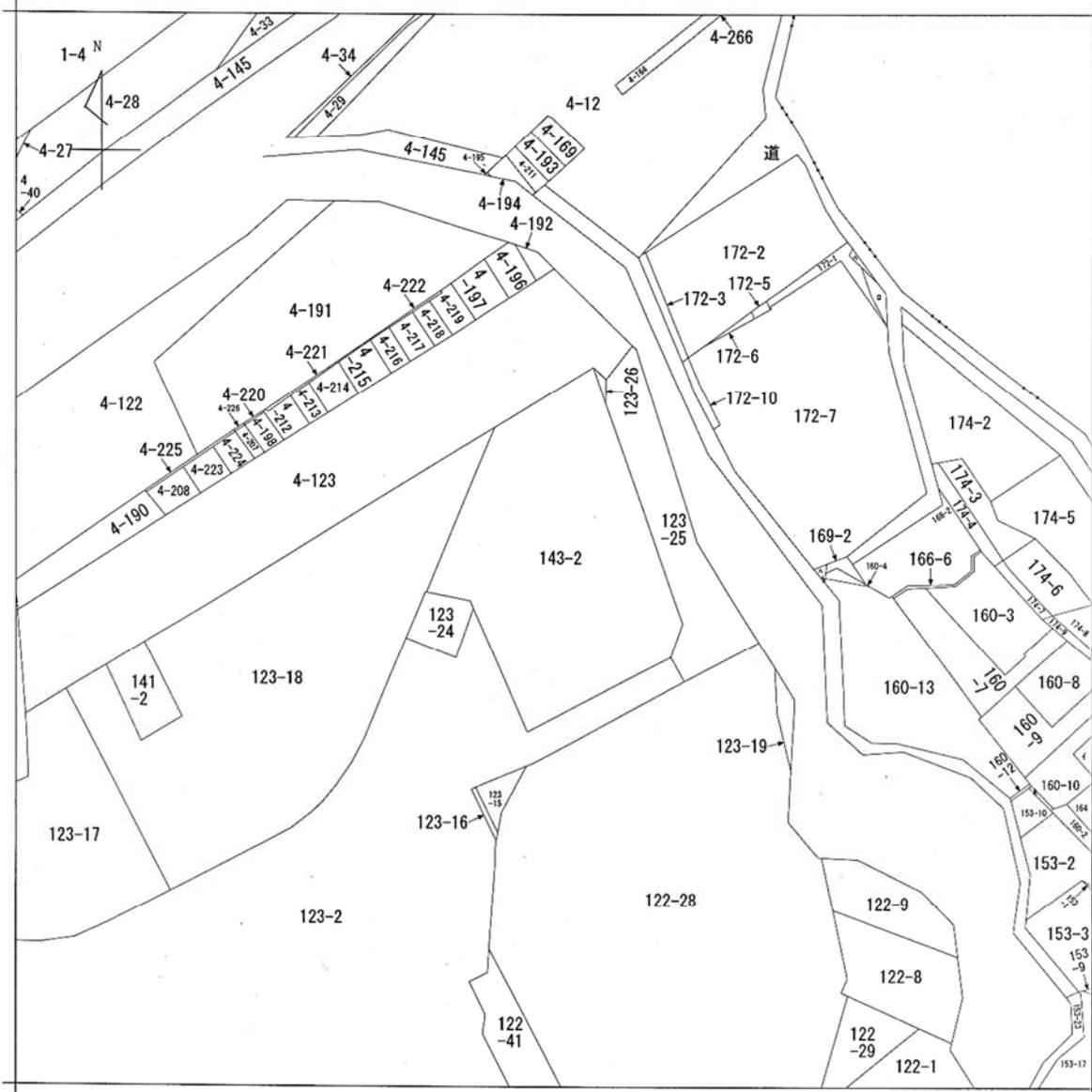
【A工事】甲の費用負担で甲が設計、施工する。
 【A1工事】入居時の設計内容において、甲の費用負担で甲が設計、施工する。
 【B工事】建物竣工後乙の都合による工事において、乙の費用負担で甲の指定する業者が設計または設計監修し、A工事の施工会社が施工する。乙は、B工事の設計、施工に際し、その関係図書等を甲または公の指定する者に提出し、あらかじめ承諾を得なければならない。
 【C工事】建物竣工後乙の都合による工事において、乙の費用負担で乙または乙の指定する業者が設計・施工する。乙は、C工事の設計、施工に際し、その関係図書等を甲または公の指定する者に提出し、あらかじめ承諾を得なければならない。

工事項目	負担区分	工事区分				備考	資産区分		管理区分 ※1		原状回復 ※2
		甲負担		乙負担			甲資産	乙資産	甲管理	乙管理	乙負担
		A工事	A1工事	B工事	C工事						
建築 工事	天井	構造躯体・耐火被覆まで 基準設計による吊ボルトインサート工事	ケイカル板、一部化粧石膏ボード、岩綿吸音版	A工事の変更工事	A1工事の変更工事		A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	壁	躯体現しまたはPB素地まで	ビニルクロス仕上げ、区画内間仕切壁設置	A工事の変更工事	A1工事の変更工事		A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	柱	躯体・耐火被覆まで	PB下地の上、ビニルクロス仕上げ	A工事の変更工事	A1工事の変更工事		A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	外部建具・内部建具	基準設計による標準仕上げまで ※3	基準設計による建具一式	A工事の変更工事	A1工事の変更工事		A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	床	躯体コンクリート打放し (各1㎡毎に表記修正：FL-300mm・-100mm・一部除く)	長尺塩ビシート一部0Aフロア、タイルカーペット仕上げ	A工事の変更工事	A1工事の変更工事	床荷重300kg/㎡	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	什器・備品	なし	なし	なし	なし	什器・設備は乙負担にて用意	なし	全て	なし	全て	A工事の状態まで
	点検口	A工事設計に起因する点検口の現場位置出しまで	点検口設置	なし	A1工事の変更工事		A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	厨房等防火区画	なし	区画壁 防火扉・シャッター	なし	A1工事の変更工事		A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	厨房・便所等区画	なし	防水区画・壁 防水・保護モルタル	なし	A1工事の変更工事		A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	サイン	総合案内看板取付	総合案内看板表示面文字入れ、室内サイン一式	A工事の変更工事	A1工事の変更工事	設置位置および形状、配色等については別途指定	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
電気 設備 工事	電灯コンセント設備 1φ100/200V	積算電力量計(検定付き)及び基準設計による区画内 分電盤一次側までの配線・接続	基準設計による分電盤・照明器具・ 壁面、床下0Aコンセント設備等の設置	A・A1工事の変更工事	なし	想定容量(一般)150VA/㎡ 床上の0Aタップは乙にて用意	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	動力設備 3φ200V	積算電力量計(検定付き)及び基準設計による区画内 分電盤一次側までの配線・接続	分電盤等の設置	A・A1工事の変更工事	なし	想定容量(空調)120VA/㎡、(厨房)30AV	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	非常呼出表示設備	なし	全工事	A1工事の変更工事	なし		A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	電話設備	基準設計による区画内ブルボックス端子付までの配管 配線	ブルボックスから主装置までの配管、アウトレットボックス 取付け 及び主装置から各端末機までの配管、アウトレットボックス 取付け	A・A1工事の変更工事	なし	想定回線数：3回線/区画・外線対応 主装置から端末機までの配線、モジュラジャック 取付け、主装置・端末機等の機器類、加入金につ いては乙負担にて用意	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	LAN設備	なし	配管、アウトレットボックス取付け	A・A1工事の変更工事	なし	電話回線利用 配線、モジュラジャック取付け、機器類につ いては乙負担にて用意	なし	全て	なし	全て	A工事の状態まで
	BGM設備 (有線放送共)	基準設計によるBGM設備用配管及びカットリレー 信号線用配管配線の区画内ブルボックスまで	ローカル放送設備構築のための配管、アウトレットボックス 取付け 及びカットリレーコンセントへの電源送り	A・A1工事の変更工事	なし	非常放送用スピーカーの併用は不可 指定有線放送会社 配線、機器類、契約については乙負担にて用意	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	テレビ共聴視設備	EPS内分配器及び区画内ブルボックスまでの配管	ブルボックス以降の配管配線、アウトレット、ジャック取付 け	A・A1工事の変更工事	なし	指定ケーブルテレビ会社 契約は乙負担にて実施	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
空調 換気 設備 工事	冷暖房機器設備	基準設計による室外機設置場所架台用コンクリート基 礎まで	空調室外機及び室内機(天井カセット型)等設置	A・A1工事の変更工事	なし	室外機は低騒音型、室内機は中性能フィルター設置	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	冷媒配管設備	基準設計によるスラブ開口まで	冷媒管敷設	A・A1工事の変更工事	なし	想定負荷250kcal/h・㎡(290w/h・㎡)	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	ドレン管	基準設計による区画内配管突出しまで	ドレン管敷設	A・A1工事の変更工事	なし		A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	換気設備	基準設計による区画内ダクト突出しまで	換気扇(天井扇)等設置	A・A1工事の変更工事	なし	全熱交換器設置 想定一般換気量10m3/h・㎡	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	加湿給水設備	基準設計による区画内配管突出しバルブ止まで(P S内量水器含む)	A工事で降の全工事	A・A1工事の変更工事	なし	突き出し配線及び量水器は給水設備と同一	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
給排 水衛 生設 備	給水設備	基準設計による区画内配管突出しバルブ止まで(P S内量水器含む)	トイレ、厨房等各種器具までの給水管敷設	A・A1工事の変更工事	なし		A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	給湯設備	なし	温水器等設置	A1工事の変更工事	なし		A1工事部分	左記以外全て	なし	全て	A工事の状態まで
	汚水・雑排水設備	基準設計による区画内配管突出しキャップ止まで	トイレ、厨房等各種器具からの排水管敷設	A・A1工事の変更工事	なし	合流式(特殊排水は除く)	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	ガス設備	基準設計による区画内配管突出しコック止まで	厨房等の各種ガス仕様機器までのガス配管敷設	A・A1工事の変更工事	なし	東京ガス指定業者 / 厨房内露出配管とする 想定ガス量660kcal/h・㎡	A・A1工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	衛生器具設備	なし	トイレ、厨房等の衛生器具 (便座・洗面器・手洗器、オストメイト等)設置	A1工事の変更工事	なし		A1工事部分	左記以外全て	なし	全て	A工事の状態まで
	自動火災報知設備	基準設計による全工事	内装設計に起因する増移設工事	A・A1工事の変更工事	なし		A・A1工事部分	左記以外全て	全て	なし	A工事の状態まで
防災 設備 工事	非常照明設備	基準設計による全工事	内装設計に起因する増移設工事	A・A1工事の変更工事	なし		A・A1工事部分	左記以外全て	全て	なし	A工事の状態まで
	誘導灯設備	基準設計による全工事	内装設計に起因する増移設工事	A・A1工事の変更工事	なし		A・A1工事部分	左記以外全て	全て	なし	A工事の状態まで
	非常放送設備	基準設計による全工事	内装設計に起因する増移設工事	A・A1工事の変更工事	なし		A・A1工事部分	左記以外全て	全て	なし	A工事の状態まで
	スプリンクラー設備	基準設計による全工事	内装設計に起因する増移設工事	A・A1工事の変更工事	なし		A・A1工事部分	左記以外全て	全て	なし	A工事の状態まで
	ダクト消火設備	基準設計による区画内ブルボックスまでの信号線配線	A工事で降の全工事	A・A1工事の変更工事	なし		A・A1工事部分	左記以外全て	全て	なし	A工事の状態まで
	ガス漏れ 火災警報設備	基準設計による区画内ブルボックスまでの信号線配線	A工事で降の全工事	A・A1工事の変更工事	なし		A・A1工事部分	左記以外全て	全て	なし	A工事の状態まで
	排煙設備	基準設計による全工事(基準設計による排煙口および オペレータ設置まで)	内装設計に起因する増移設工事	A・A1工事の変更工事	なし	自然排煙	A・A1工事部分	左記以外全て	全て	なし	A工事の状態まで
	機械警備	基準設計による全工事(共用部のみ)	なし	A工事設置設備との連動工事	なし	セキュリティ設備との連動は指定警備会社とする	A工事部分	左記以外全て	A工事部分	左記以外全て	A工事の状態まで
	避難器具	基準設計による全工事	Aの変更による設置	A・A1工事の変更工事	なし	救助袋等あり 区画毎に記述	全て	なし	なし	全て	A工事の状態まで
	消火器	なし	なし	なし	なし	消火器は乙負担にて用意	なし	全て	法定点検のみ	左記以外全て	A工事の状態まで

※ 想定天井高 CH=2.750 (一部除く)
 ※1 管理区分の詳細は、甲乙協議のもと本契約締結までに決定する。
 ※2 原状回復の際は、乙は賃貸借物件を現況有姿のまま甲に明け渡し、乙の費用負担により甲が原状回復工事を行う。原状回復範囲は、原則A工事の状態までとするが、甲乙協議のもと本契約締結までに決定する。
 ※3 外部サッシガラス面の延焼の恐れのある部分は網入りガラスあり。

イ 160-11 * 160-5
 ロ 174-1 ^ 172-8
 ハ 174 † 172-12
 ニ 4-87

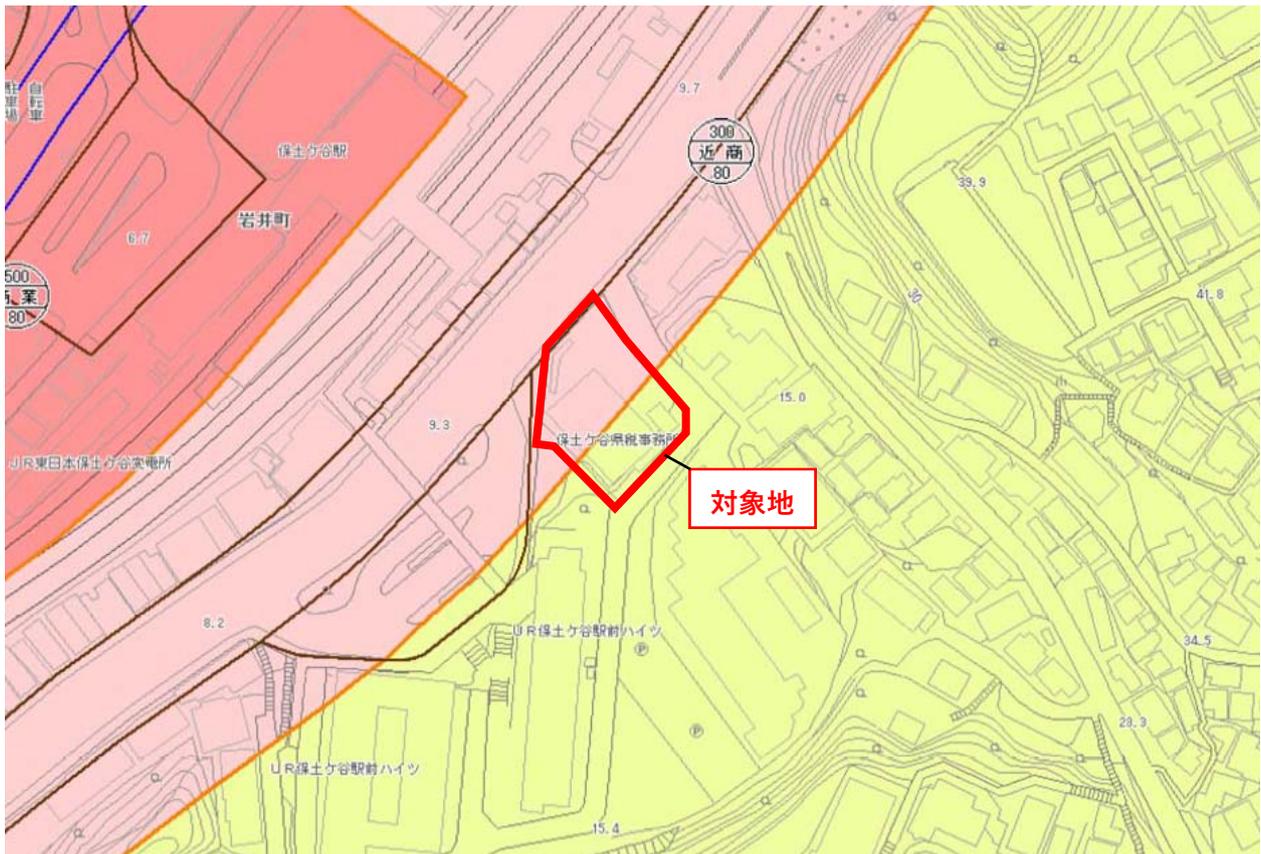
写



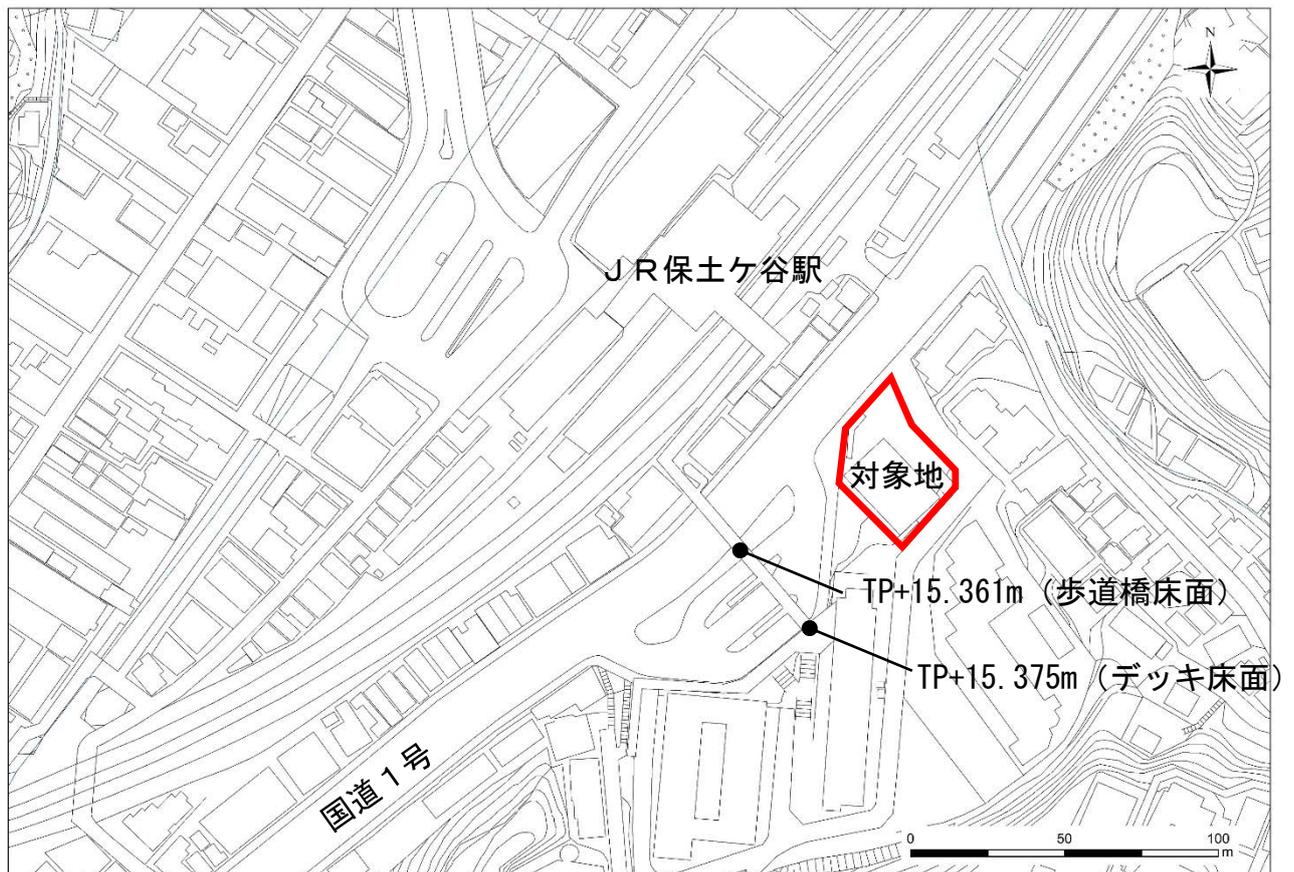
請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区岩井町			地番	143番2		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日 (原図)			補記事項		

申請番号：31-1
 (1/1)

<都市計画図>



<配置図>



横浜市都市整備局企画部企画課
令和元年9月発行
〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市役所本庁舎6階
電話番号 045-671-2022