

平成 30 年度

受付  
番号

種 目 番 号

-

連絡先

委託担当

課名 区政推進課

担当者

係名 企画調整係

電 話 045-954-6026

## 設 計 書

1 委 託 名 左近山団地地区の再生に必要な諸機能調査検討業務委託

2 履行場所 旧左近山小高小学校

3 履行期間  期間 契約締結日から平成31年3月29日まで

又は期限  期限

4 契約区分  確定契約  概算契約

5 その他特約事項

6 現場説明  不要

要 ( 月 日 時 分、場所 )

7 委託概要 本業務では調査対象地の土地活用の事業スキームを検討するにあたり、周辺の施設状況や地域ニーズを加味した土地利用パターン及びボリュームスケッチを作成し、検討条件の整理を行う。施設整備費、施設運営費等の支出と賃料等の収入について精査し、土地活用の事業スキーム成立の可否について確認するものである。

前払い なし									
部分払い なし									
部分払いの基準									
業 務 内 容	履行予定月	数 量 (概算数量)	単 位	単 価	金額 (業務価格) (概算金額)				
※単価及び金額は消費税及び地方消費税相当額を含まない金額 ※概算契約の場合は、数量及び金額を ( ) で囲む。									
<h2 style="text-align: center;">設 計 金 額</h2> <hr/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">内訳</td> <td style="width: 90%; border-bottom: 1px solid black;">業 務 価 格</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">消費税及び地方消費税相当額</td> </tr> </table>						内訳	業 務 価 格		消費税及び地方消費税相当額
内訳	業 務 価 格								
	消費税及び地方消費税相当額								

## 委 託 費 内 訳 表

費目	工種	種別	細別	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
必要機能の調査事業スキームの検討				式	1			第 1 号 内訳書
機能の導入のためのスキーム検討				式	1			第 2 号 内訳書
事業実現性の分析				式	1			第 3 号 内訳書
直接人権費計				式	1			
その他原価				式	1			
業務原価				式	1			
一般管理費等				式	1			
業務価格				式	1			
消費税及び地方消費税相当額				式	1			
業務委託料				式	1			

第 1 号 必要機能の調査事業スキームの検討

内訳書 1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
周辺環境及び必要な機能の把握・整理	式				共 1 号 内訳書
		1			
既存施設分析・導入施設の整理検討	式				共 2 号 内訳書
		1			
合 計					

第 2 号 機能の導入のためのスキーム検討

内訳書 1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
条件調査	式				共 3 号 内訳書
		1			
施設ボリュームの検討	式				共 4 号 内訳書
		1			
施設整備にかかる概算費用及び概算工期の整理	式				共 5 号 内訳書
		1			
合 計					

第 3 号 事業実現性の分析

内訳書 1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
事業計画の検討	式				共 6 号 内訳書
		1			
事業の負担可能地代の検討	式				共 7 号 内訳書
		1			
事業者ヒアリング	式				共 8 号 内訳書
		1			
合 計					

共 1 号 周辺環境及び必要な機能の把握・整理 単価表 1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
主任技師	人				
技師 (B)	人				
合 計					
		1	当り		円/式

共 2 号 既存施設分析・導入施設の整理検討 単価表 1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
主任技師	人				
技師 (B)	人				
合 計					
		1	当り		円/式

共 3 号 条件調査 単価表 1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
主任技師	人				
技師 (B)	人				
合 計					
		1	当り		円/式

共 4 号 施設ボリュームの検討

単価表

1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
主任技師	人				
技師 (B)	人				
合 計					
		1	当り		円/式

共 5 号 施設整備にかかる概算費用及び概算工期の整理

単価表

1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
主任技師	人				
技師 (B)	人				
合 計					
		1	当り		円/式

共 6 号 事業計画の検討

単価表

1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
主任技師	人				
技師 (B)	人				
合 計					
		1	当り		円/式

共 7 号 事業の負担可能地代の検討

単価表

1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
主任技師	人				
技師 (B)	人				
合 計					
		1	当り		円/式

共 8 号 事業者ヒアリング

単価表

1 式 当り

名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
主任技師	人				
技師 (B)	人				
合 計					
		1	当り		円/式



# 特記仕様書

## 1 総則

### (1) 委託業務名

左近山団地地区の再生に必要な諸機能調査検討業務委託

### (2) 予定履行期間

契約締結日から平成 31 年 3 月 29 日まで

### (3) 業務目的

左近山団地は年々人口が減少し、高齢化も進行している。今後、高齢者の支援や空き部屋対策等が重要となってくる。また、団地地区内の活性化を促すため、地域から地域交流スペースや、高齢化施設等の多機能型の公共施設の設置が要望されていることから、団地内に「多世代型地域交流型住宅」の需要が今後高まってくることが予想される。整備にあたり候補地として平成 25 年に閉校した旧左近山小高小学校が想定されており、現在、同小学校はグラウンドや体育館が地域で使用されているだけでなく、地域防災拠点として活用されている。

本業務では調査対象地の土地活用の事業スキームを検討するにあたり、周辺の施設状況や地域ニーズを加味した土地利用パターン及びボリュームスケッチを作成し、検討条件の整理を行うとともに、整理を行った案に対し、初期投資費用や土地賃借料、施設整備費、施設運営費等の支出と賃料等の収入について精査し、土地活用の事業スキーム成立の可否について確認することを目的とする。

## 2 委託内容

### (1) 左近山団地地区の再生に必要な機能の調査

ア 周辺を含めた左近山団地地区の環境及び、受託者から提供される地域対話結果から、再生に必要な機能の把握、整理

イ 周辺の既存施設の状況を分析し、導入施設の用途、規模の整理、検討

### (2) 機能の導入のための事業スキーム検討

以下の検討対象において、建築関連規制等を確認、とりまとめを行い、前項の結果をもとに必要な機能を決定し、3案程度土地利用計画及び用途に関するボリュームチェックを行う。

#### ア 検討対象

##### (ア) 施設名

旧左近山小高小学校

##### (イ) 所在地

横浜市旭区小高町 55 番 2 ほか 2 筆

##### (ウ) 施設概要

###### a 敷地面積

12,362.59 m<sup>2</sup>

###### b 用途地域等

第一種低層住居専用地域、第一種高度地区、緑化地域

#### イ 調査・作業項目

##### (ア) 条件調査

- a 施設計画上の条件調査
- b 管理運営上の条件調査
- c 法的規制等の条件調査
- (イ) 施設ボリュームの検討（3案程度）
  - a 施設配置計画の検討
  - b 配置平面図、断面図の作成
  - c 建物平面図、立面図、概算面積表の作成
- (ウ) 施設整備にかかる概算費用及び概算工期の整理
- (3) 事業実現性の分析
  - 前項の土地利用計画時に設定した各案について施設の収支計画の検討を行い、事業の実現性について可否判断を行う。
  - ア 長期事業計画の分析
    - 調査対象地での施設整備については定期借地にて民間事業者に貸付することを想定し、定期借地期間内（想定50年）の借地料や整備費、施設運営費等の支出と各施設の賃料（家賃）等の収入など、初期投資、経常収支を考慮した長期事業収支を確認する。
    - (ア) 概算施設整備費、運営事業収支等事業計画の検討
    - (イ) 事業の負担可能地代の検討
  - イ 事業者ヒアリング
    - 関連事業者へのヒアリングの実施及び、ヒアリング内容の整理（3社程度）

### 3 その他

- (1) 成果品はA4のドッチファイル等にとりまとめ、8部作成する。成果品には、成果の概要版を作成し、併せて提出すること。また、その際使用したデータ類はCD-R等に格納し、提出する。  
なお、成果品のCD-R等は4部とする。
- (2) 業務遂行にあたり、適宜打合せを行う。打合せ内容は記録し、本市職員の確認を得ること。
- (3) 業務の進行上生じた疑義及び設計図書等に明記されていない事項については、本市職員と協議すること。
- (4) 本市が提供する情報等については本業務のみに使用すること。

位置図



【拡大図】

