

令和4年度

受付 番号	種 目 番 号	連絡先	委託担当			
			区政推進課	企画調整係	担当者氏名	天井
					電 話	930-2217

## 設 計 書

1 委 託 名 山下地域交流センター活用ニーズ調査等業務委託

2 履 行 場 所 横浜市緑区役所（横浜市緑区寺山町118番地）ほか

3 履行期間 期間 契約締結日 から 令和5年2月28日 まで  
又は期限 期限 令和 年 月 日 まで

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

- (1) 対象施設の現況整理
- (2) 物件調書の作成
- (3) 活用ニーズに関するヒアリング調査
- (4) 課題整理
- (5) サウンディング調査の実施に向けた最適な公募条件等の提案
- (6) 報告書の作成

8 部 分 払

す る ( 回以内)

しない

部 分 払 の 基 準

業 務 内 容	履 行 予定月	数 量	単 位	単 価	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

※概算数量の場合は、数量及び金額を（ ）で囲む。

委 託 代 金 額		¥ _____
内 訳	業 務 価 格	_____
		¥ _____
	消費税及び地方消費税相当額	_____
		¥ _____

内 訳 書

名 称	形状 寸法	数 量	単 位	単 価 (円)	金 額 (円)	摘 要
1 直接人件費						
(1) 対象施設の現況整理		1	式			
(2) 物件調書の作成		1	式			
(3) 活用ニーズに関するヒア リング調査		1	式			
(4) 課題整理		1	式			
(5) サウンディング調査の実 施に向けた最適な公募条 件等の提案		1	式			
(6) 報告書の作成		1	式			
直接人件費計						
2 直接経費						
報告書等成果品一式		1	式			
直接経費計						
3 その他原価		1	式			
4 一般管理費等		1	式			
業務価格						
消費税及び地方消費税相当 額						
合計						

## 山下地域交流センター活用ニーズ調査等業務委託に関する仕様書

### 1 適用

本仕様書は、横浜市契約事務受任者 横浜市緑区長（以下「委託者」という。）が受託者に業務委託する「山下地域交流センター活用ニーズ調査等業務委託（以下、「本業務」という。）」に関して適用する。

### 2 準則

受託者は、本業務を履行するにあたり、横浜市契約規則を遵守するとともに、委託契約図書（委託契約約款、設計図書をいう）に基づくものとする。

また、受託者は、「電子計算機処理等の契約に関する情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

### 3 目的

山下地域交流センター（以下、「対象施設」という。）は、昭和61年3月の横浜市立山下小学校分校の廃校にあたり、横浜市立学校として唯一現存していた木造校舎の保存活用及び地域の集会施設として、平成元年4月に開館した。2階建て建物部分は、第二次世界大戦中の昭和17年に建築された山下国民学校時代の木造校舎で、県内で唯一現存する戦中期の木造校舎である。令和元年8月の文化庁の視察では「国の登録有形文化財として価値がある」との見解が示され、都市部に残る貴重な歴史的建造物の保存活用が求められている。

また、平成29年度に耐震診断を行ったところ、耐震基準を満たしていないことが明らかになっているため、引き続き地域利用していくには耐震補強を行う必要がある。

一方、対象施設が位置する山下地区には、山下みどり台小学校コミュニティハウス（平成16年4月開館）や山下地域ケアプラザ（令和3年4月開館）が開館したほか、社会情勢の変化や新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う新たな生活様式の実践など、対象施設に求められる機能が開館当初から大きく変化しており、近年は施設の稼働率も30%程度と低迷している。そのため、歴史的価値のある木造校舎の保存活用及び耐震補強の実施にあたっては、資産価値の最大化に向けた公民連携や協働・共創による更なる活用方法を検討する必要がある。

本業務は、対象施設の活用方策について、これまでの調査検討業務で明らかとなった諸課題及び法令等の制限（市街化調整区域であること）並びに地域との意見交換会及びヒアリングでの地域意向等をあらかじめ整理したうえで、活用が見込まれる業種の民間事業者等へのヒアリング等による市場調査により活用ニーズを把握するとともに、民間事業者等が参入しやすい実現性のある公募条件を設定し、サウンディング調査を円滑に進めるための準備を行うことを目的とする。

4 履行期限

令和5年2月28日（火）まで

5 履行場所

横浜市緑区役所（横浜市緑区寺山町118番地）

ただし、必要に応じて山下地域交流センター（横浜市緑区北八朔町1777-1）、ヒアリング先の事務所等を履行場所とする。

6 対象施設

敷地概要及び建築概要については、次のとおりである。

■敷地概要

所在地	横浜市緑区北八朔 1777-1
用途地域	市街化調整区域
防火地域	防火指定なし（法 22 条区域）
その他地域	用途地域の指定のない区域の制限【一般の区域】
敷地面積	3,040.88 m <sup>2</sup>
法定建蔽率	50%
法定容積率	80%、道路幅員による容積率の低減係数：0.4
高さ制限	道路斜線：1.25 / 1、隣地斜線：20m+1.25 / 1
日影規制	軒高が 7m を超える建築物、又は地上の階数が 3 以上の建築物 1.5m / 3 時間 / 2 時間
その他	宅地造成工事規制区域、山下地区安全・安心まちづくりプラン

■建物概要

建築用途	集会所（地域住民が利用する集会所）
構造・規模	既存部：木造 2 階建て、増築部：木造及び鉄骨造平屋建て
建築面積	既存部：232.12 m <sup>2</sup> 増築部：141.99 m <sup>2</sup> （木造 54.318 m <sup>2</sup> 、鉄骨造：87.680 m <sup>2</sup> ） 合計：374.11 m <sup>2</sup>
延床面積	2 階   既存部：232.1228 m <sup>2</sup> 1 階   既存部：232.1228 m <sup>2</sup> + 増築部：141.998 m <sup>2</sup> = 374.1208 m <sup>2</sup> 合計：606.24 m <sup>2</sup> ※各階ごとに小数点第 3 位以下切り捨て
最高高さ	既存部：11.200m、増築部：5.600m
最高軒高	既存部：8.300m、増築部 3.500m
その他	国登録有形文化財への登録申請予定

## 7 業務内容

### (1) 対象施設の現況整理

現地を確認の上、次のとおり対象施設の現況を整理すること。

- ア 対象施設の概要（開館日、開館時間、諸室、稼働率、利用状況、地域住民等との連携状況等）、都市計画区分、交通アクセス、敷地面積、地目、敷地境界、接道状況、建ぺい率、容積率、用途地域、インフラ（電気・ガス・上下水道・電話・インターネット環境）、対象施設の土地利用状況、対象施設の利用状況（建築計画や施設活用等に関する公法上の規制及び生活環境（周辺の公共施設、学校、保育施設、病院、買い物施設等の立地状況）、過去の開催イベントの実績等に関する情報
- イ 防災上のリスク（風水害、浸水、土砂災害）
- ウ 調査対象地の土地価格等水準調査（簡易な方法により概ねの土地価格等水準を調査）
- エ 関連情報の整理（人口・世帯動向、周辺の公共施設等（インフラ整備、地域コミュニティ活動、地域の集会施設、地域防災拠点、空き家等の民間ストック、観光資源、田畑や果樹園、農産物直売所や加工場など）の立地動向、産業構造、福祉施設・商工業施設・直近の進出企業の状況など施設活用にあたって参考となる情報）
- オ 施設活用において参考となる先進・先行事例（廃校及び木造校舎の活用、市街化調整区域での活用事例）及びサウンディング調査等の実施事例の調査・整理
- カ 対象地域を広域的な視点から見た場合の計画上の位置づけ（緑区まちづくり計画（都市計画マスタープラン緑区プラン）、山下地区安全・安心まちづくりプラン（地域まちづくりプラン））

### (2) 物件調書の作成

前号ア、イ及びウの内容について、物件調書にとりまとめること。

### (3) 活用ニーズに関するヒアリング調査

- ア 前号で作成した物件調書等を基にして、民間事業者等（社会福祉法人、NPO法人、農業協同組合、横浜信用金庫及び不動産デベロッパー等の市街化調整区域内での開発・建築が可能な業種を中心とした10者以上）をヒアリング対象として受託者が選出し、ヒアリング前に委託者へ報告し、打合せを行うこと。
- イ アで選出した民間事業者等にヒアリング調査を実施し、民間事業者等の参画の可能性（参画に際して求める条件や提案等を含む）をはじめ、当該施設の活用ニーズ及び市場性を確保するためのアイデアについて整理すること。なお、活用ニーズ及びアイデアについてヒアリングする際は、物件調書の他、必要書類を作成し、以下の点に注意すること。

- ・民間事業者等が耐震補強等工事を実施することを前提としつつ、耐震補強等工事实施を前提とするのが難しい場合はその理由と耐震補強等工事を行わない場合のニーズも併せてヒアリングすること。
- ・PFI方式、指定管理者制度、定期借地による土地の賃借、定期借家による建物の賃借、土地・建物の売却など想定されるあらゆる形態での提案も受け付けるとともに、その形態を提案する理由を合わせてヒアリングすること。
- ・対象施設の敷地規模や適用される各種法令に基づいた建築制限、用途制限等については現状を基本とするが、活用にあたって想定上の条件（敷地の分割や用途地域の変更、地区計画の策定等）を設定することで展開される、より実現性・継続性のある最適な跡地活用につながる最適な活用ニーズ及びアイデアがあった場合は、想定上の条件を具体的にヒアリングすること。

#### (4) 課題整理

前項の活用ニーズ及びアイデア等を実現するための事業手法、事業スキーム及びインフラ等の条件等を含めた市場性、採算性及び法令に則った実現性について、ヒアリング調査の結果を踏まえて課題を整理すること。

#### (5) サウンディング調査の実施に向けた最適な公募条件等の提案

ヒアリング調査等の結果を踏まえ、サウンディング調査の実施に向けた最適な公募条件等を提案すること。

#### (6) 報告書の作成

各項目において整理した内容を取りまとめ、報告書を作成する。適宜、調査・整理・検討事項の報告のため、委託者との業務打合せをすること。

#### (7) 業務スケジュール

概ねのスケジュールは以下のとおりとする。進捗状況により委託者と受託者が協議の上進めるものとする。

令和4年12月末まで	対象施設の現況整理及び物件調書の作成を実施し、委託者に提出する
	ヒアリング調査を行う対象を委託者に報告する
1月末まで	活用ニーズに関するヒアリング調査及び課題整理を実施し、委託者と打合せを実施する
令和5年2月中旬まで	成果品案の提出
2月末まで	成果品の提出

## 8 成果品

本業務の成果品は、次に定めるものとし、納入先は、横浜市緑区区政推進課とする。

また、成果品及び作成したデータ等の著作権は横浜市の所有とする。

### (1) 物件調書の電子データファイル（1部）

(2) 業務報告書の電子データファイル（1部）

本市「設計業務等の電子納品要領」に基づき電子媒体（CD-R・DVD等）で提出するものとする。

なお、電子納品に対応するための措置については本市の「電子納品運用ガイドライン」を参考にするものとする。

(電子納品に関する要領・基準（財政局公共施設・事業調整課ホームページ）)  
[https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/kokyo/sekkei-sekoh/cals\\_ec/yokohamadensi.html](https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/kokyo/sekkei-sekoh/cals_ec/yokohamadensi.html)

(3) その他委託者が必要と認める中間成果等

1式

9 資料の貸与

本業務の実施にあたり、委託者は受託者に以下の資料を貸与する。

なお、資料の貸与にあたっては、受託者は委託者に借用書を提出し、貸与資料の破損、紛失等の事故が発生しないよう対策を講じ、慎重に取り扱うものとする。

また、委託者の許可なくして貸与資料を複製してはならず、本業務完了後には速やかに委託者に貸与資料を返却しなければならない。

(1) 委託者が所有、所管する各種業務報告書

(2) その他、業務遂行にあたり必要となる資料で委託者が貸与可能なもの

10 業務における注意点等

(1) 本業務の遂行に当たって、受託者は委託者の指示に基づき、業務目的を満足するよう検討を行い、必要事項については、委託者と適宜打合せするものとする。

(2) 協議用資料等について、受託者は、その都度、委託者が指示する期日までに提出するものとする。

(3) 本業務中に生じた諸事故や第三者に与えた損害については、受託者が一切の責任を負い、委託者に発生原因及び経過等を速やかに報告し、委託者の指示に従うものとする。

(4) 本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた場合については、委託者と受託者協議のうえ決定するものとする。