

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

¥ 1 6 , 7 4 2 , 0 0 0

内 訳 業 務 価 格

¥ 1 5 , 2 2 0 , 0 0 0

消費税及び地方消費税相当額

¥ 1 , 5 2 2 , 0 0 0

内 訳 書

名 称	形状寸法等	数 量	単位	単 価 (円)	金 額 (円)	摘 要
直接人件費						
事業者への情報 収集		1	式		1,324,400	
公募条件策定		1	式		2,496,350	
公募に向けた事前 準備		1	式		1,852,000	
打合せ協議		1	式		612,500	
直接経費						
旅費交通費		1	式		73,786	
電子成果品作成費		1	式		150,000	
その他原価		1	式		3,384,607	
一般管理費等		1	式		5,327,727	
合計					15,221,370	
端数処理					-1,370	
消費税及び地方消 費税相当額					1,522,000	
業務費合計					16,742,000	

※ 概算数量の場合は、数量及び金額を（ ）で囲む

仕 様 書(案)

1 件名

鶴見区大黒町における土地利用検討業務委託（その２）

2 目的

令和６年度に「鶴見区大黒町における土地利用検討業務委託」で行った検討結果をもとに、事業用定期借地による土地利用の事業者公募に向けた検討及び要項の作成等を行います。

3 業務概要

「鶴見区大黒町における土地利用検討業務委託」では鶴見区大黒町 18 - 57 他の横浜市所有地で斎場臨時駐車場機能（大型車枠 3 台分程度）を確保しつつ、地域課題となっている周辺の路上駐車車両を受け入れられる施設を民間事業者が整備し運営する事業を検討しています。

当検討では、当該地は事業用定期借地として民間事業者に貸し付け、コンビニエンスストア等の日用品販売店舗が収益事業を行いつつ、本市が実現したい事業（以下、市事業とします）を併せて行う土地利用が最も有効であるという結果となりました。

については過年度検討委託の結果を踏まえ、事業用定期借地の公募に向けた準備、検討を進めます。公募にあたっては、本市として実現すべき施設設置や運営等について、貸付条件として提示することが必要であり、本件検討業務委託において抽出、策定を行います。

なお、現時点で想定される貸付条件は以下の通りです。

【想定される貸付条件】

- ・ 斎場優先駐車区画（大型車枠）
中型バス以上の斎場利用車両の駐車を想定
※台数未定（３台程度）
- ・ 大型車駐車区画及び車路（管理含む）
斎場周辺の路上駐停車の抑制を目的とする
※台数未定（20 台程度）
- ・ 緑道整備（管理含む）
土地利用方針上の整備
- ・ 日用品、食料、飲料等の販売
トラック等運転手の休憩上必要な機能
- ・ 施設利用者用のトイレ設置
トラック等運転手の休憩上必要な施設
- ・ 施設利用者用ゴミ箱の設置
安全で清潔な環境の維持

4 業務詳細

(1) 事業者への情報収集

当該事業の公募に向け、事業者へヒアリング調査を行います。

については下記の業務を行ってください。

- ・調査項目の検討、資料作成

- ・調査結果の分析・とりまとめ、報告書作成

(2) 公募条件策定

ア 貸付条件の検討

過年度検討結果やヒアリング調査を踏まえ、市事業と収益事業との実現性を勘案し、実現しうる貸付条件とする内容をまとめていきます。

イ 減額要素の検討

本件事業用定期借地契約においては、事業者の収益事業に併せて市事業を行う必要があります。事業の実現性を考慮する上で市事業に係る費用を賃借料から減額する必要があることから、市場調査及びヒアリング調査結果を参考に、借地料から減額が必要な要素を検討していきます。なお、借地料はこの検討結果を踏まえ、本市が別途不動産鑑定評価を実施して算出します。

(3) 公募に向けた事前準備

令和8年度の公募実施に向け、必要な資料（公募要項・評価項目等）を作成します。

(4) 打合せ

業務開始時及び成果品提出時と中間打合せ5回の計7回とします。

別途打合せが必要な時は双方協議のうえ随時行うものとします。

5 履行期限

令和8年3月31日（火）

6 成果品の提出

履行期限までに検討結果資料一式を A4 ファイル綴じで1部及び、電子データ（ワード、エクセル、PDF）で提出してください。

7 その他

- (1) 検討地区については「横浜港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」の臨港地区（工業港区）に該当するため、日用品の販売を主たる目的とする店舗及び飲食店では用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下のもの並びにこれらの附帯施設という制限がかかります。

また、その他留意する必要がある事項もありますので、詳細については横浜市ホームページの「臨港地区のあらまし」ページをご確認ください。

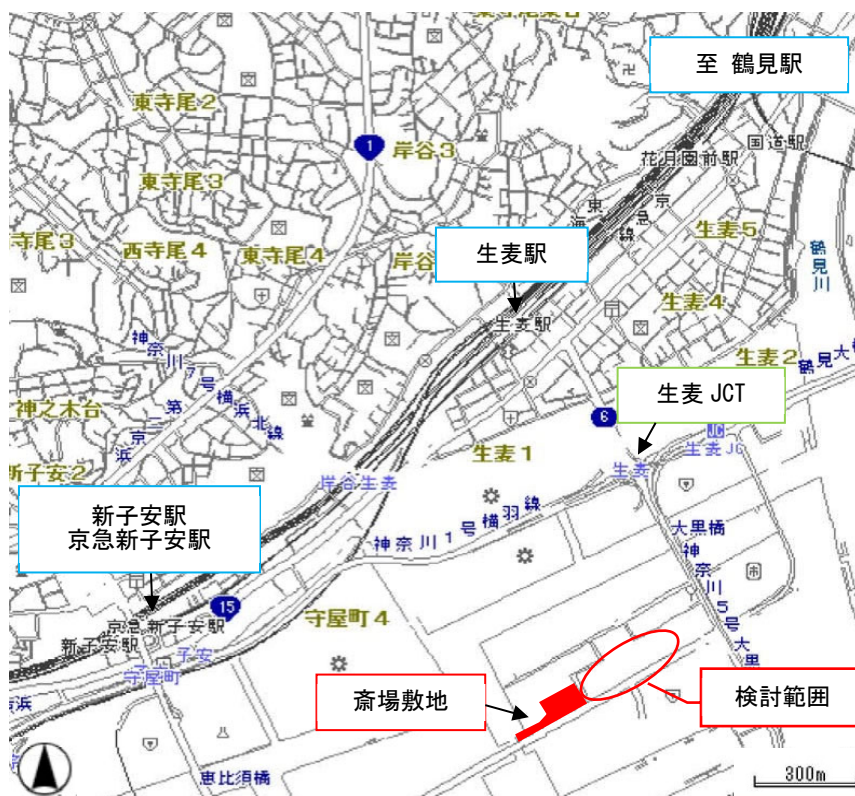
URL：<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kowan/rinko/rinkochiku.html>

- (2) 本委託は、横浜市契約規則の他、委託契約書、本仕様書及び委託契約約款等によることとし、その他定めのない事項については、双方協議のうえ決定します。
- (3) 業務で使用する過年度検討結果、現況測量図、調査対象路線の交通量調査結果等の資料は適宜横

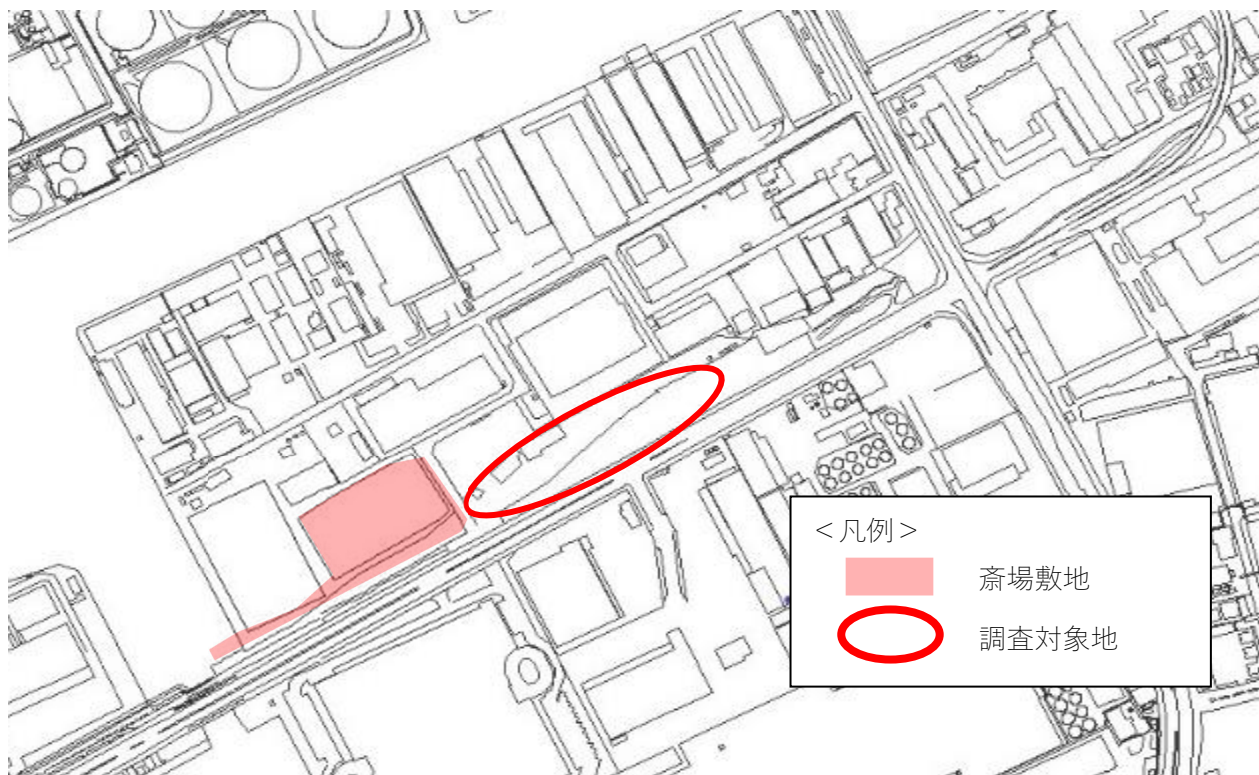
浜市が提供します。

- (4) 事業検討に当たっての前提条件については現時点での想定であるため、今後変更が生じる可能性があります。変更内容については受託者と適宜調整させていただきます。

案内図



詳細図



この地図の著作権は横浜市が所有します。
この地図は、追記、拡大・縮小等の加工を行っています。