



戸塚区品濃町土地建物

(東戸塚駅東口第二自転車駐車場 B 棟)

公募貸付

募集要項

総合評価公募型プロポーザル方式

令和 7 年 10 月
横浜市道路局

－ 目 次 －

1	公募の概要	3 ページ
2	物件の表示及び最低貸付料	3 ページ
3	土地建物利用条件	6 ページ
4	公募への応募資格等	9 ページ
5	質疑等	9 ページ
6	応募表明手続	10 ページ
7	応募	12 ページ
8	審査・選定方法	14 ページ
9	契約の締結等	17 ページ
10	その他の条件・留意事項	22 ページ
11	想定スケジュール	24 ページ

【添付資料】

- (資料 1) 戸塚区品濃町土地に関する資料
- (資料 2) 横浜市内鉄道駅周辺放置自転車等実態調査結果
- (資料 3) 公公用自転車駐車場整備運営基準
- (資料 4) 既存施設鉄骨劣化調査
- (資料 5) 既存施設の耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事の考え方
- (資料 6) 応募書類作成の手引き及び応募書類様式
- (資料 7) 基本協定書（例）
- (資料 8) 定期建物賃貸借契約書（例）
- (資料 9) 既存施設の図面※

※ 図面は、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。

－ 募集から建物貸付までの流れ －

応募意向申出の受付	：令和7年10月14日（火）～12月12日（金）
応募受付期間	：令和8年1月5日（月）～1月14日（水）
審査期間	：令和8年1月中
事業予定者の決定	：令和8年2月上旬頃
契約	：令和8年8月頃（予定）

※ 日程等は都合により変更される場合があります。

1 公募の概要

(1) 公募概要

横浜市（以下「本市」という。）では、戸塚区品濃町に所在する市有地（東戸塚駅東口第二自転車駐車場B棟）について、保有資産の有効な利活用と民間事業者による民営公共用自転車駐車場としての再整備を目的に、土地建物の利用等に関する企画提案及び貸付価格を審査した上で行う総合評価公募型プロポーザル方式による公募貸付を実施します。本件による公募に応募される方は、本募集要項を十分お読みの上、お申込みください。

（総合評価公募型プロポーザル方式とは、提案の内容と貸付価格の要素を総合的に評価し、評価が最も高い者を事業予定者として決定する公募方式です。）

(2) 事業手法

事業者選定方法	総合評価公募型プロポーザル方式
契約形態	借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定される定期建物賃貸借契約
契約期間	20年間

(3) 公募事務局

事務局を横浜市道路局道路政策推進課内に設置します。

住 所 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市役所22階

電 話 045-671-3644

電子メール do-seisaku@city.yokohama.lg.jp

ホームページ <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-parking/saiseibi/higashitotsuka.html>

※本募集要項に関するお知らせ、情報提供は、原則として上記の本市ホームページにおいて行います。

2 物件の表示及び最低貸付料

(1) 物件の表示

ア 対象土地の概要

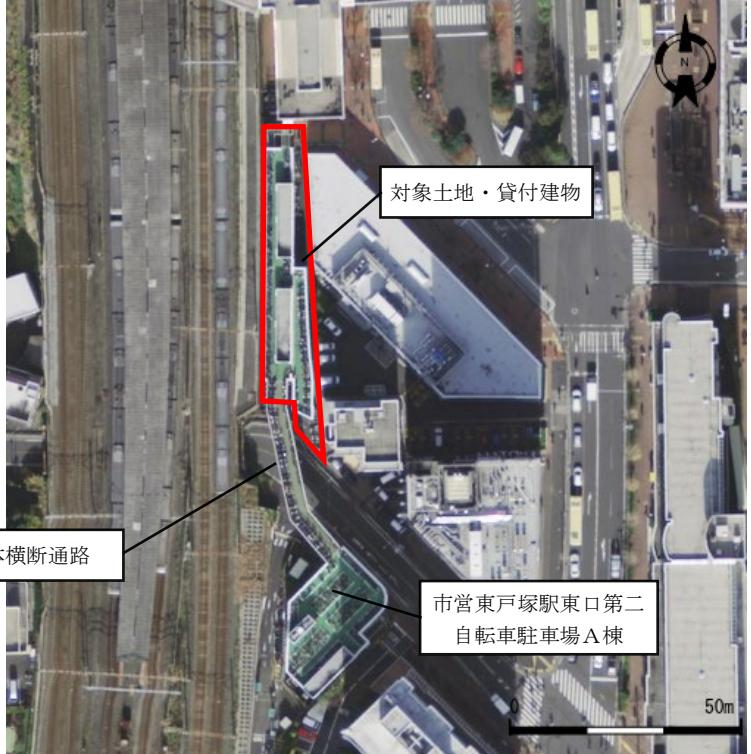
所在	現況地目	地積 (m ²)
横浜市戸塚区品濃町字円城740番14の一部外	公衆用道路、鉄道用地 外	630.41 m ²

イ 貸付建物の概要

	用途	延床面積 (m ²)		構造	建築年
1	建物式自転車駐車場	955.26	1階	424.99	鉄骨造 陸屋根3階建 (杭基礎)
			2階	424.99	
			3階	105.28	
2	管理事務所	9.45※	1階	9.45※	鉄骨造（軽量鉄骨造） 亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建

※うち3.04m²は、対象土地外の道路区域内に属するため、別途道路占用手続が必要となります。

ウ 対象土地・貸付建物位置図等

位置図	
現地写真	<p style="text-align: center;"><南側外観></p>  <p style="text-align: center;"><北側外観></p> 
関係位置図	

※詳細範囲は「(資料1) 戸塚区品濃町土地に関する資料」参照

エ 主な土地利用規制等

接道条件	北側：幅員約 8 m 西側：幅員約 6.5m 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	商業地域（建蔽率 80% 容積率 500%）
高さ制限	第 7 種高度地区
防火地域	防火地域
街づくり協議地区	東戸塚駅周辺地区街づくり協議地区
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
都市施設	第 11 号東戸塚駅東口自転車駐車場
土壤汚染の有無	土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）及び横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成 14 年 12 月横浜市条例第 58 号）に規定する特定有害物質等の使用は、確認されていません。
その 他	対象土地の一部は、本公募情報公開時点では道路区域となっていますが、定期建物賃貸借契約時においては、当該区域の制限が無いものと想定してください。 対象土地の隣接地は東日本旅客鉄道株式会社所有の鉄道用地となっており、耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事の実施に際しては、近接協議が必要です。 その他、対象土地・貸付建物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。

（2）最低賃付料

賃付料
27,011 円／月（28 円／m ² ・月）※以上で、事業者が提案した単価 ※別途、消費税及び地方消費税

3 土地建物利用条件

(1) 募集用途

本公募においては、次のア～エに規定する内容をすべて満たす計画を提案してください。

ア 公公用自転車駐車場

- ・使用用途は、公用自転車駐車場（公用自転車駐車場とは、特定の店舗等利用者又は従業員のための駐車施設ではなく、主として通勤又は通学のため住居と自転車駐車場との往復に利用する者を含む不特定多数の者を対象とした自転車駐車場のことをいいます。）とし、その必要駐輪台数は、自転車200台以上、バイク（125cc以下）100台以上※としてください。
 - ・利用契約形態としては自転車及びバイク（125cc以下）とともに定期利用枠と一時利用枠の両方を用意し、定期利用枠と一時利用枠の配分については、東戸塚駅東口第二自転車駐車場A・B棟の収容台数の内訳や「（資料2）横浜市内鉄道駅周辺放置自転車等実態調査結果」などを参考にし、需要に応じて設定してください。
 - ・屋上又は都市施設（第11号東戸塚駅東口自転車駐車場）としての都市計画決定範囲外において、自販機やメンテナンス設備の設置等の自転車利用者の利便を向上させる施設（以下「利便向上施設」という。）の提案は可能としますが、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2に基づき、商業地域に建築することができる用途で、周辺環境と調和したものとしてください。
- ※必要駐輪台数は、公用自転車駐車場の再供用時の必要台数とし、供用開始後の自転車区画とバイク（125cc以下）区画の配分については、需要を踏まえ本市と協議の上で変更することは可能とします。

【参考1】東戸塚駅東口第二自転車駐車場A・B棟の収容台数の内訳（令和元年11月時点）

		定期利用		一時利用		合計
		自転車	バイク	自転車	バイク	
A棟	収容	324	111	158	57	650
	利用	515	128	270	48	961
B棟	収容	0	264	224	143	631
	利用	0	242	407	122	771

- ・社会情勢を踏まえ将来的な自転車利用者の多様なニーズに対応するため、自転車駐車場利用者の利便向上に資する取組の提案を行ってください。
- （例）
- ・子ども乗せ電動アシスト自転車等の多様な自転車タイプに対応できるフレキシブルな駐輪スペースの確保
 - ・支払いのキャッシュレス決済の導入促進
 - ・屋内又は屋根付き区画での駐輪スペースの確保
 - ・セキュリティが強化された駐輪環境の整備
 - ・自転車のメンテナンス用品の設置
 - ・子ども乗せ電動アシスト自転車のレンタルサービス
 - ・ヘルメットや雨具販売などの自販機コーナーの設置
 - ・電動車いすやシニアカーのレンタルサービス
- ・公用自転車駐車場施設の管理運営責任者は事業者となります。管理運営方法については、外部委託による運営とすることも可能とします。
 - ・料金設定を含む詳細な施設の整備運営基準については、「（資料3）公用自転車駐車場整備運営

基準」によることとします。現在の市営自転車駐車場の手数料については次のとおりです。

【参考2】市営自転車駐車場の手数料一覧（URL参照）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-parking/bicycleparking-guide.html>

【参考3】東戸塚駅東口第二自転車駐車場（A・B棟合算）の年間整理手数料収入

令和元年度 37,136,780円／年

イ シェアサイクルポート

- ・本物件の周辺を含む市内全域において、令和7年度から移動の利便性向上等を目的とした「横浜市シェアサイクル事業」が公民連携で実施されることから、当該事業におけるシェアサイクルポートを設置してください。
- ・当該ポートに設置するラック数は10台以上とし、不特定多数の者がアクセスしやすい場所に設置してください。

【横浜市シェアサイクル事業】

https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-policy/sharecycle_top.html

ウ 立体横断通路

- ・市営東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟から貸付建物を経由して東戸塚駅までの立体横断通路動線を再整備し、機能を確保してください。（対象土地外の部分については、道路法（昭和27年法律第180号）第32条（道路の占用）の許可を別途申請し、接続すること。なお、立体横断通路動線の再整備にあたっては、A棟と一体的な運用となっている消防設備・給水設備・電気設備等の回復についても事業者の負担にて対応するものとする。）

エ 禁止事項

次の用途での事業は禁止します。

- ・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
- ・前項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）大規模改修工事の実施

- ・貸付建物は、老朽化により耐震性が低下しています。このため、貸付後は事業者負担にて既存施設の耐震改修（一部の解体・復旧工事を含む）、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事（以下「大規模改修工事」という。）を実施し、民営公用自転車駐車場として再度供用開始をする計画としてください。
- ・大規模改修工事の提案内容については、「（資料4）既存施設鉄骨劣化調査」の実施結果を踏まえて「（資料5）既存施設の耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事の考え方」に基づく計画としてください。
- ・大規模改修工事の概算価格として、約150,000,000円（税抜価格）程度の工事費用を想定し、「2（2）最低貸付料」の算定においては当該工事費用を考慮して減額補正しています。

(3) 市内事業者の活用

- ・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。）を活用してください。なお、本公募に応募する事業者が市内事業者であるか市外事業者であるかを問わず、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てください。

(4) その他事業者の任意提案によるもの

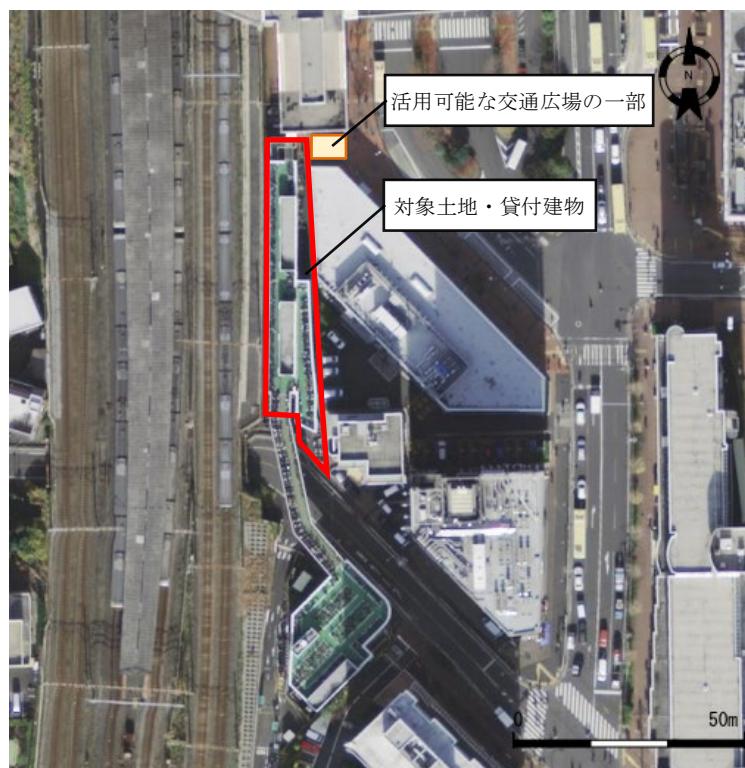
ア 交通広場の活用

- ・下図に示す隣接する活用可能な交通広場の一部（道路区域）にあっては、任意提案の内容を踏まえ、道路管理者と協議の上で次のいずれかの方法で活用することは可能とします。
- a. 自費工事により道路付属物等を再整備して本市と管理協定を締結後に事業者による維持管理
 - b. 道路占用許可※により占用物件を整備して事業者による維持管理

※公用自転車駐車場での利用も可能です。

※道路占用が可能な物件は限られています。

※道路使用許可の要否については、現地を管轄する警察署にご確認ください。



イ 地域貢献に資する取組等

- ・地域防災に寄与する施設の導入の提案が望まれます。
- ・その他、東戸塚駅周辺での地域貢献に資する取組や施設の自由提案が望されます。

4 公募への応募資格等

(1) 応募資格

本公募に応募可能な事業者は、法人又は複数の法人により構成されるグループとして、次の全ての資格基準を満たす必要があります。

- ア 事業内容が、本募集要項の「土地建物利用条件」に該当しており、提案した企画を適切に実施できる者であること。
- 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、「9(3) 定期建物賃貸借契約の締結」に示す期日までに定期建物賃貸借契約を締結し、賃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）、信用及び技術力を有していること。
- オ 下記「(2)注意事項ウ」の記載事項に該当しない者であること。

(2) 注意事項

ア 法人グループの場合は、代表法人を定めていただき、応募手続は、当該代表法人が行うこととします。

また、応募後、代表法人及び構成法人の変更は、原則として認めません。ただし、やむを得ないと市が判断した場合は、変更を認めることができます。

イ 応募に当たっては、1つの物件に対し1つの企画提案ができるものとして、他の応募希望者の企画提案に関与することは、認めないこととします。

ウ 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、横浜市暴力団排除条例（平成23年横浜市条例第51号）第2条第2号、同条第4号、同条第5号又は同条例第7条の規定に該当する者

(イ) 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

(ウ) 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、主幹者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

(エ) 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

(オ) 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

(カ) 国税及び地方税を滞納している者

5 質疑等

(1) 質疑

応募を検討する事業者（以下「応募検討者」という。）で、本公募についての質問等がある場合は、質問書（様式5）により、簡潔にまとめ、事務局に電子メールで提出してください。

なお、電話等での問合せには応じませんので、質問内容を明確にした上で、質問書（様式5）に記載してください。

受付期間	令和7年10月14日（火）～12月1日（月）17時まで
提出先	横浜市道路局道路政策推進課 担当 植竹 小島 伊藤 メールアドレス： do-seisaku@city.yokohama.lg.jp
提出方法	電子メール（必ず受理確認を行ってください。）
回答方法	令和7年12月8日（月）までにホームページにて、すべての質問とその回答を掲載します。（なお、意見の表明と判断されるもの、本公募への応募と直接関係ないと判断されるもの、回答を掲載することが公正な競争を阻害すると判断されるもの等については、回答や掲載をしないことがあります。）

（2）事前相談

質疑とは別に、本公募について来庁による対面での事前相談を受け付けます。ただし、事前相談において、本市が公平性の観点から本市ホームページへの掲載が必要と判断する項目については、質疑及び回答という形式で掲載します。

相談期間	令和7年10月14日（火）～12月1日（月）17時まで
相談時間	平日9時から17時まで（12時から13時までを除く）
相談先	横浜市道路局道路政策推進課 担当 植竹 小島 伊藤 住所：〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10市庁舎22階 電話：045-671-3644 メールアドレス： do-seisaku@city.yokohama.lg.jp
相談方法	来庁※ ※事前に事務局に連絡いただき、相談日時を調整してください。

（3）土地建物の確認

公募土地建物の現況を確認したい応募検討者は、確認希望日時及び参加人数等を事務局の電子メールで連絡してください。（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

本公募について、質問回答及び本募集要項以外の追加情報等がある場合には、下記の本市ホームページに掲載することとします。なお、質問回答及び追加情報についても、本募集要項の内容の一部とみなします。

ホームページ <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-parking/saiseibi/higashitotsuka.html>

6 応募表明手続

（1）応募意向の申出

本公募における応募希望者は、下記に従い必要書類を指定の期日までに提出してください。

受付期間	令和7年10月14日（火）～12月12日（金）まで
受付時間	平日9時から17時まで（12時から13時までを除く）
提出先	横浜市道路局道路政策推進課 担当 植竹 小島 伊藤 住所：〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10市庁舎22階 電話：045-671-3644 メールアドレス： do-seisaku@city.yokohama.lg.jp

提出方法	<p>必要書類を持参、郵送又は電子メールにて提出してください。</p> <p>※電子メールでの提出の場合、押印がある書類及び原本提出が必要な書類は、別途持参又は郵送してください。</p> <p>※持参以外での提出は、提出先の担当宛に提出書類の受理確認を必ず行ってください。</p> <p>※電子メールに直接データを添付して提出する場合、ファイルサイズが7MB以下になるよう調整して送付ください。これによることが難しい場合は、必ず事前に提出先の担当宛に連絡し、本市指定のファイル交換サービスを使用して送付してください。</p> <p>※郵送の場合は簡易書留とし、令和7年12月11日（木）の消印までを有効とします。</p>
------	--

（2）応募意向申出の必要書類

様式 No	必要書類	備考
1	応募意向申出書	法人グループで応募意向申出書を提出する場合は（様式2）を使用
2	応募意向申出書（法人グループ提案）	法人グループで応募意向申出書を提出する場合のみ使用
3	役員等氏名一覧表※	指定暴力団の構成員でないことの調査・照会用（神奈川県警察に照会）
－	定款（写）※	最新のもの
－	法人登記簿謄本（原本）※	
－	印鑑証明書（原本）※	
－	納税証明書（原本）※	① 法人税、消費税及び地方消費税 • 納税証明書「その1」（直近3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、固定資産税及び都市計画税 • 納税証明書（最近3年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額）
－	決算書等（写）※	直近3期分の貸借対照表、損益計算書等）
－	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	

※法人グループでの提案の場合は構成法人すべての書類を提出すること。

（注意事項）

- ・法人登記簿謄本、印鑑証明書及び納税証明書は、公募情報公開日以後に発行されたものを提出してください。
- ・提出された書類は、応募資格の判断や審査のための調査・照会資料として使用します。
- ・書類の提出後、応募資格の判断のために調査等を実施しますが、必要に応じて追加で資料を求める場合があります。

(3) 応募資格確認結果の通知

- ・応募意向申出書の受理後、応募資格を満たす者であるかを確認し、令和7年12月25日（木）までに、応募意向申出者に対し、応募資格確認結果通知書・提出要請書（様式4）を電子メールにより通知します。応募資格を満たすと認められる者を以下「応募有資格者」とします。
- ・応募有資格者は、提案書を提出するための資格となるものですが、提案の義務を伴うものではありません。応募資格確認結果通知書・提出要請書の通知後に提案を辞退する場合、文書（任意様式）を事務局まで提出してください。

7 応募

(1) 応募資格

提案書を提出できる者は、応募有資格者とします。

(2) 応募手続

ア 応募の受付

応募有資格者は、本募集要項に定める諸条件を遵守の上、応募に必要な書類一式を作成し、提出してください。

受付期間	令和8年1月5日（月）～1月14日（水）まで
受付時間	平日 9時から 17時まで（12時から 13時までを除く）
提出先	横浜市道路局道路政策推進課 担当 植竹 小島 伊藤 住所：〒231-0005 横浜市中区本町6丁目 50番地の10市庁舎22階 メールアドレス： do-seisaku@city.yokohama.lg.jp
提出方法	提出書類一式（印刷1部）：持参又は郵送 (電子データ)：電子メール、持参又は郵送（DVD-R） ※持参以外での提出は、担当宛に提出書類等の受理確認を必ず行ってください。 ※持参する場合は、事前に提出先の担当宛に連絡のうえ、平日の9時から 12時、又は 13時から 17時の間に提出してください。 ※応募する法人の従業者の方が持参する場合は、従業者証等の本人確認書類の提示をお願いします。 ※委任状により受任した代理人の方が持参する場合は、本人確認のため、運転免許証等の本人確認書類等の提示をお願いします。 ※郵送の場合は簡易書留とし、令和8年1月13日（火）の消印までを有効とします。 ※電子データは全て PDF 形式とすること。 ※電子メールに直接データを添付して提出する場合、ファイルサイズが 7MB 以下になるよう調整して送付ください。これによることが難しい場合は、必ず事前に提出先の担当宛に連絡し、本市指定のファイル交換サービスを使用して送付してください。

イ 応募に必要な書類

応募有資格者は、次の書類について、印刷1部（A4ファイル綴じとし、A3判の書類は片袖折りとします。）及び電子データ（持参又は郵送での提出の場合はDVD-Rに記録したもの。各書類のファイル形式は任意とします。）を提出してください。

様式6から10までについては、「(資料6)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。

様式No	必要書類	主な記載事項
6	応募申込書	
7	応募法人概要※	
8	企画提案書(表紙)	
8-1	企画提案書資料①	事業実績等
8-2	企画提案書資料②	経営状況の安定性
8-3	企画提案書資料③	計画の実現性及び安定性
8-4	企画提案書資料④	公共用自転車駐車場のリニューアル内容
8-5	企画提案書資料⑤	大規模改修工事の実施内容
8-6	企画提案書資料⑥	その他地域貢献等に資する取組
8-7	企画提案書資料⑦	市内事業者の活用
一	計画図面等(A4~A3)	配置図、各階平面図、立面図、断面図、イメージパース 再整備工事の工程表等
9	投資回収計画	
10	価格提案書	

(注意事項)

- ・応募書類の提出後に、本市の判断により補足資料の提出を求めることがあります。提出された補足資料は応募書類の一部とみなします。
- ・提出された応募書類の変更は認められません。
- ・公募に関する権限を委任する場合は委任状(任意様式)を提出してください。委任状は、先行して提出することも可能です。なお、「4 公募への応募資格等(2)注意事項ウ(ア)~(カ)」のいずれかに該当する者への委任はできません。代理人が、いずれにも該当しないことが分かるよう、応募書類に準じた書類の提示を別途求めます。また、応募者又はその代理人は、他の応募者の代理人となることはできません。

(3) その他

ア 応募者の取扱い

応募者名については、応募者の同意がない場合には公表しません。ただし、事業予定者に決定した際には、その名称を公表します。

イ 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。

ウ 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とし、計測単位はメートル法を使用します。

エ 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、本市の無償使用について許諾するものとします。

オ 応募書類の公開

提出された書類（計画図面等を含む）は「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」（平成12年横浜市条例第1号）等関連規定に基づき公開することができます。

カ 費用の負担

本公募に関して、応募書類の作成費用等は、応募者の負担とします。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。なお、応募については、無料です。

キ 応募の取下げ

応募者は、応募を取り下げるすることができます。応募の取下げについては、文書（任意様式）によるものとし、郵送又は直接持参により受け付けます。直接持参受付方法は「(2)応募手続」と同じです。

8 審査・選定方法

(1) 審査体制

応募内容の審査体制については、応募書類を「横浜市東戸塚駅東口地区自転車駐車場再整備事業予定者評価選定委員会」（以下「委員会」という。）にて審査します。なお、応募者について、応募資格を満たさないことが判明した場合は、その時点でその旨を通知します。

＜委員会＞

名 称 横浜市東戸塚駅東口地区自転車駐車場再整備事業予定者評価選定委員会

所掌事務 提案の評価及び事業予定者の選定等に関する事務

委 員 道路局総務部長（委員長）

道路局道路政策推進部長（副委員長）

道路局道路政策推進部道路政策推進課長

道路局道路部施設課バリアフリー対策等担当課長

都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長

財政局ファシリティマネジメント推進室ファシリティマネジメント推進部

ファシリティマネジメント推進課長

戸塚区総務部区政推進課長

※ 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、不当な要求又は本公募に関して自己に有利になるよう働きかけ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・選定方法

- ア 審査及び選定は、応募者から提出された応募書類に記載された内容について、委員会の委員は事前に定めた審査基準に基づき、個々に審査及び仮採点を行います。
- イ その後、応募者に対してヒアリングを実施し、委員会においてその結果を審議し、合計点で最高点を獲得した第1順位応募者を、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。
- ウ 応募者が1者の場合も同様の審査を行い、委員会で審議の上、事業予定者として選定します。
- エ ヒアリングにおいては、応募書類から抽出した内容のスライドの使用のみ認めます。なお、ヒアリング日程については令和8年1月下旬を想定し、別途事務局より通知します。
- オ 応募書類の内容が本募集要項の諸条件を満たさない場合は、委員会の審査対象外とします。
- カ 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、合計得点のいかんにかかわらず失格とし、委員会において定めた最低基準点を満たさない場合も、失格とします。
- キ 提案内容に虚偽の記載があると委員会が判断した場合は、評価点数の合計に関わらず、その提案を無効とします。
- ク 審査の得点が同点の場合は、委員会にてくじ引きで上位の者を決定します。
- ケ 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。
- コ 原則として、事業予定者の決定後に事業予定者が17ページの「9(3) 定期建物賃貸借契約の締結 ア」に示す期日までに定期建物賃貸借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。

(3) 審査の基本的な考え方

審査の基本的な考え方は、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別途審査基準を定め、それに基づいて応募者の提案内容を審査し、事業予定者を選定します。）

(別記) 審査の基本的な考え方

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) ア 公共用自転車駐車場（定期利用を含む）の運営実績があるか。 イ 鉄道近接協議の実績があるか。 ウ 既存施設の耐震改修工事の実績があるか。 (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。	15
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あり、現実的なものであるか。 (2) 公共用自転車駐車場のリニューアル内容 ア 公共用自転車駐車場及びシェアサイクルの収容台数が十分に確保された提案となっているか。 イ 公共用自転車駐車場の整備基準に即した提案で、利用者にとって利用しやすい配置計画となっているか。 ウ 公共用自転車駐車場の管理運営基準に即した提案で、利用者にとって利用しやすい利用形態・利用料金が提案されているか。 エ 自転車利用者の利便向上に資する取組提案について、自転車利用者の多様なニーズに対応するとともに、実現可能な内容であるか。 (3) 大規模改修工事の実施内容 ア 耐震改修工事について有効かつ実現可能な提案となっているか。 イ 大規模修繕工事について建物の長寿命化の観点で適切な提案となっているか。 ウ 立体横断通路の復旧工事について安全に配慮し、実現可能な提案となっているか。 (4) その他地域貢献等に資する取組 交通広場の活用、地域防災に寄与する施設の導入の提案、又は東戸塚駅周辺での地域貢献に資する取組や施設の提案がされているか。 (5) 市内事業者の活用 設計、施工又は管理運営業務において、市内事業者がより活用された提案となっているか。	20
3 価格	貸付料 当該応募者の点数=20 点×（提案価格）/（審査通過者の中の最高価格） ※小数点第2位を四捨五入	20
合 計		100

※ 審査項目において内容等が著しく劣る場合「不適」と判断し、失格とします。

※ 応募者がこの募集要項の諸条件等を満たさない場合も失格とします。

(4) 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結果通知書（様式 11）を電子メールにより通知します。

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、本市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します）。

9 契約の締結等

(1) 基本協定の締結

- ・事業予定者の決定後、事業予定者は、速やかに本市との間で、定期建物賃貸借契約までの手続及び事業計画書の策定等を定めた基本協定を締結してください。
- ・事業予定者が本市と基本協定を締結しない場合は、辞退したものとみなし、第 2 順位の応募者を事業予定者とします。

「（資料 7）基本協定書（例）」参照

※ 基本協定書（例）は、必要により記載条項を調整することがあります。

(2) 事業計画書の作成

- ・基本協定締結後、事業予定者は、本市と協議の上で事業計画書を作成していただきます。
- ・事業計画書の主な内容は、本募集要項、企画提案書や委員会の意見を踏まえて、次の内容を記載してください。

- ① 本事業における施設計画
- ② 公公用自転車駐車場のリニューアル内容
- ③ 自転車駐車場内のリニューアル工事の実施内容
- ④ 大規模改修工事の実施内容
- ⑤ 利便向上施設の設置に伴う改修工事の実施内容
- ⑥ 地域貢献・市内事業者の活用等に関する取組
- ⑦ 本件建物及びその建築敷地の土地の管理運営方法
- ⑧ 事業スケジュール
- ⑨ その他、本市が必要と指示した内容

- ・事業計画書の作成においては、基本協定締結日から 6 か月以内に本市の承認を得てください。
- ・事業計画書の本市との協議にあたっては、誠意を持ち、かつ迅速に対応してください。なお、協議の際に、本市から追加で資料を求める場合があります。
- ・事業計画書の内容が企画提案書の内容と異なることとなる場合、事業予定者は変更の内容、理由及びその必要性について詳細に記載した説明資料を本市に提出してください。原則として、事業計画が当初の企画提案書と一貫性を欠くことになる変更は認められません。

(3) 定期建物賃貸借契約の締結

ア 契約の締結

- ・事業予定者は、本市が承認した事業計画書を踏まえ、基本協定に定めた期日（以下「契約締

「結期日」という。）までに本市と定期建物賃借契約（以下「本契約」という。）を締結してください。事業予定者は、本契約締結時に事業者となります。契約締結期日までに契約を締結しない場合は、事業者としての資格が失われます。

「（資料8）定期建物賃借契約書（例）」参照

※ 定期建物賃借契約書（例）は、必要により契約条項を調整することがあります。

イ 貸付料

- ・貸付料の支払義務は、本契約の締結日から発生するものとします。
- ・本契約に基づく貸付料とは別に、本件土地外の道路区域内に属する管理事務所部分については、別途道路占用手続により占用料が発生します。

ウ 貸付料の改定

- ・貸付料は、社会経済情勢の変動その他の理由により、貸付料の額が実情に沿わなくなったときは、横浜市公有財産規則第51条に基づき、適正な額に改訂します。原則としては、3年ごとに改定できるものとします。

エ 保証金

- ・本締結時に、保証金として、金3,000,000円を、本市に預託していただきます。

オ 市有財産使用の権原

- ・借地借家法第38条に規定される定期建物賃借契約となります。
- ・契約期間は、契約締結日から20年間となります。

カ 引渡し

- ・本物件は現状有姿での貸付となります。
- ・本募集要項の記載内容と現状が異なる場合には現状を優先します。応募前、本契約締結前において、公図等を基に本物件（付着する工作物等を含む）及び近隣の確認をお願いします。

（4）設計協議

- ・事業者は、事業計画書の本市の承認後、自転車駐車場内のリニューアル工事、大規模改修工事及び利便向上施設の設置に伴う改修工事（以下「再整備工事」という。）に係る設計図書、工事工程表等を当該工事着手前までに本市に提出し、本市の承認を得てください。設計内容が事業計画書と相違する場合、本市は事業者に修正を求める場合があります。
- ・再整備工事における設計基準については、次に定めるものとします。
 - ①自転車駐車場内のリニューアル工事の設計に際しては、「（資料3）公共用自転車駐車場整備運営基準」に適合する内容にすること
 - ②大規模改修工事の設計に際して、「（資料5）既存施設の耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事の考え方」に適合する内容にすること
 - ③再整備工事の設計にあたっては、「東戸塚駅周辺地区街づくり協議指針」に合致し、周辺環境と調和した計画とすること

【参考】東戸塚駅周辺地区街づくり協議指針

https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/planning_rule/kyogichiku/kubetsu/totsuka/higashitotsuka-ks.html

- ・再整備工事にかかる設計図書の確定については、本市との協議とは別に、本敷地の西側隣接地の地権者である東日本旅客鉄道株式会社と鉄道近接協議を実施し、鉄道の運行への影響又は配慮が必要な部分における設計図書等の内容の承諾を得てください。

【参考】鉄道近接協議の経緯

これまで実施した隣接する鉄道敷地との近接協議内容は次のとおりです。

＜協議先＞

- ・東日本旅客鉄道株式会社 横浜支社

＜協議日＞

- ・令和6年10月30日

＜協議結果＞

- ・貸付建物の改修工事に際して、対象敷地内に存する隣接地の擁壁底盤部及びその下部の地盤改良体においては、ある程度の上載荷重は考慮されているが、当該擁壁等への土圧その他の応力条件を極力悪化させない工法を選択すること。
- ・詳細については、事業予定者決定後に具体的な改修計画を踏まえ、近接協議を行うこと。

- ・「(資料9) 既存施設の図面」には当時の地盤調査の一部データが含まれていますが、今回の公募に際して新たな地盤調査は実施していません。大規模改修工事の設計施工にあたり、地盤調査が必要になった場合は、全て事業者の負担により実施してください。なお、物件周辺の地盤調査の情報については「国土地盤情報データベース」(一般財団法人国土地盤情報センターHP <https://ngic.or.jp/>)にて閲覧をお願いいたします。
- ・再整備の設計に当たり、法令等の必要な許認可の取得や手続については、全て事業者の負担により実施してください。
- ・事業者は、やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要が生じた場合は、本市と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。

(5) 道路占用手続

- ・次に掲げる本件建物の部分のうち、道路区域内に属する管理事務所及び上空通路の部分については本契約の締結日までに、事業者負担により道路法第32条に基づく道路占用許可申請手続を行い、占用許可を取得してください。
- ・道路占用許可の手続きや占用料については、道路局管理課占用係にご相談ください。

占用物件	面積(m ²)	占用種別	占用料(m ² /年)
①管理事務所	3.04	道路法第32条第1項第1号その他	5,500円
②上空通路（北側階段通路）	1.80	道路法第32条第1項第5号上空通路	条件を満たすことで減免申請書の提出により占用料免除の適用可
③上空通路（南側立体横断通路）	10.09※	道路法第32条第1項第5号上空通路	

※当該面積は南側立体横断通路の撤去前の面積となりますので、道路占用許可申請の際には、立体横断通路の復旧工事において道路区域内に再整備する部分の投影面積としてください。

(6) 隣接棟との管理協議

- ・公共用自転車駐車場の再供用にあたっては、東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟の電気・上水道・消防設備等と連結する必要があるため、当該設備の連結に関する施工方法並びに公共用自転車駐車場の供用開始後の適切な維持管理及び費用分担方法等について、本市及びA棟の管理運営受託者と協議してください。

(7) 再整備工事

ア 再供用時期

- ・事業計画書に定めた事業スケジュールに基づき、再整備工事に着手し、本契約に定めた期日までに公共用自転車駐車場を再供用してください。
- ・本公司情報公開時点の再供用時期の想定目標は令和9年4月とします。

イ 工事着手前

- ・本敷地の各隣接地権者に対して、再整備工事の内容及び工事スケジュールについての情報提供をしてください。
- ・工事現場の施工監理等を行う工事責任者を選任し、本市に報告してください。
- ・道路占用許可を取得する必要がある場合は、事業者の負担と責任において許可を取得し、工事を実施してください。また、道路使用許可の要否については現地を管轄する警察署にご確認ください。
- ・自転車駐車場内のリニューアル工事については、民営自転車駐車場整備費補助金交付事業の適用は不可とします。

ウ 工事期間中

- ・工事期間中において、3(4)アに示す活用可能な道路区域については、仮設資材置き場等で活用することは可能としますが、別途、道路占用許可が必要となる場合がありますので、道路局管理課占用係にご相談ください。また、道路使用許可の要否については現地を管轄する警察署にご確認ください。
- ・立体横断通路の復旧工事においては、工事下部の道路利用者の安全上危険と判断される場合は、本市が事業者に対し、是正を求める場合があります。

- 各工事の実施工程において、設計図書に従い再整備工事が施工されていることを確認する社内検査及び法令により定められた検査等を自らの責任と費用で実施してください。

工　工事完了時

- 既存施設の再整備工事完了後及び社内検査終了後、本市の完了検査を受けていただきます。完了検査の結果、再整備の内容が設計図書の内容と相違している場合は、是正を求める場合があります。

(8) 土地の使用及び管理

- 本契約期間中の貸付建物の使用に付随して、対象土地の範囲についても事業者の管理範囲とし、対象土地の使用や管理は、本件建物の使用と一体不可分のものとして本契約に包含され、その始期と終期も貸付建物と同一期間とします。
- 事業者は、対象土地の一部を通路や自転車駐車場用地として使用することができます。
- 事業者は、本市の書面による承諾なしに、本件土地に建物及び工作物等を新たに設置してはなりません。
- 対象土地内に、低木及び雑草等がありますが、剪定、除去、伐採及び伐根等の費用負担について、本市は対応いたしません。ごみ、ガラ及び碎石等の除去についても同様です。

(9) 財産帰属・維持管理・修繕

- 再整備工事による出来高部分については、本市の完了検査後に本市が承諾した時点で次表に従い財産を帰属させるものとします。なお、当該出来高部分のうち、事業者から本市に帰属させる場合における帰属費用は無償譲渡とします。
- 再整備工事における出来高部分における定期建物賃貸借契約期間中の維持管理区分は、次表のとおりとします。

工事内容	細目	財産帰属	契約期間中の維持管理
耐震改修工事	柱・梁・斜材・基礎等	市	事業者
	壁・手すり・屋根・床等	市	事業者
大規模修繕工事	建築設備・消防設備・給排水設備・電気設備等	市	事業者
	橋脚・床等	市	事業者
自転車駐車場内のリニューアル工事	駐輪器具	事業者	事業者
	転倒防止柵	事業者	事業者
	料金精算機	事業者	事業者
	案内看板	事業者	事業者
	照明設備	事業者	事業者
	路面の区画線	事業者	事業者
	消火器等	事業者	事業者
利便向上施設の設置に伴う改修工事	壁・床・天井・内装・機器等のすべて	事業者	事業者

- ・本契約期間中の貸付建物の使用及び収益に必要な修繕については、原則事業者が行うものとします。ただし、大規模改修工事の実施後において、構造耐力上主要な部分にかかる修繕又は大規模修繕工事が必要となった場合、その設計施工は事業者、費用負担は本市を原則として、詳細については両者協議の上で決定するものとします。

(10) 指定用途、権利譲渡等の禁止及び転貸の条件等

- ・原則として、本契約に定める指定用途を変更することはできません。
- ・本市の承認を得ないで、貸付建物を第三者に転貸又は賃借権その他使用・収益を目的とする権利を設定することはできません。

(11) 契約の解除

- ・本市は、事業者が締結する本契約の義務規定に違反する場合、無条件で本契約を解除することができるものとします。
- ・事業者や転借人が、反社会的勢力に該当しないことを表明及び保証できない場合、本市は何らの催告なしに本契約を解除することができます。

(12) 契約終了時の返還

- ・地上地中を問わず、事業者側が対象土地・貸付建物内に設置、埋没又は搬入したあらゆる物（ただし、事業者が実施した工事のうち、本市に財産が帰属するものを除く。）を自らの負担により収去し、本市の立会いのもとで対象土地・貸付建物を本契約締結時の現状に復して返還してください。なお、公共用自転車駐車場の運営に際して必要なもの又は設置されている方が望ましいものに限り、残置について本市と協議を行うことは可能です。

(13) 契約不適合

- ・事業者は、本契約締結後に、本募集要項及び本契約内容に記載された種類、面積、品質又は数量等に関して契約の内容に適合しないことを理由として、本市に対して貸付料の減免、損害賠償及び修繕費等の請求をすることはできないものとします。

10 その他の条件・留意事項

(1) 付属施設

- ・対象土地及び貸付建物の付属施設は下表のとおりです。

	種別	設置場所	現況
1	電気	建物式自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車駐車場の運営に必要な照明設備あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟から通電可
		管理事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所運営に必要な照明設備あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟から通電可

2	上水道	建物式自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 清掃用給水設備 3か所及びドレンチャー設備（スプリンクラー）あり 立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第二自転車駐車場 A棟から給水可
		管理事務所	<ul style="list-style-type: none"> シンク及びトイレの給水設備あり 立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第二自転車駐車場 A棟から給水可
3	下水道	建物式自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 自転車駐車場の運営に必要な雨水排水設備あり
		管理事務所	<ul style="list-style-type: none"> シンク及びトイレの排水設備あり
4	電話	建物式自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 管理事務所への配線あり
		管理事務所	<ul style="list-style-type: none"> 電話線接続ジャックあり
5	ガス	建物式自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設なし
		管理事務所	<ul style="list-style-type: none"> 敷地南側道路内にガス本管あり（詳細位置は東京ガスに確認すること。自費工事にて接続可。）
6	消防	建物式自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ドレンチャー設備（スプリンクラー）あり（東戸塚駅東口第二自転車駐車場 A棟から給水） 消火器 17 本あり（すべて要交換） 火災報知設備あり（東戸塚駅東口第二自転車駐車場 A棟と連動） 避難誘導設備 10 か所あり（すべて要修繕）

(2) 隣地構造物の制約

- 対象土地内には、下表に掲げる隣地構造物が立地しており、対象土地の利用に際しては、各制約条件を順守してください。また、これらの制約条件を遵守するために必要となる費用につきましては、本市による負担はありません。

【隣地構造物一覧】

	構造物名	現況	制約条件
①	擁壁底盤	隣接する鉄道敷地を支える擁壁の底盤が 2.5m 程度本件土地内地中に越境	当該擁壁への応力条件を悪化させる行為は禁止とする。やむを得ない状況により応力条件が悪化する場合は、隣接地権者の同意を得ること。
②	排水管	隣接地の築造擁壁の排水管が本物件内の側溝に接続	当該排水管の移設、撤去、再築造等が必要な場合は、隣接地権者の同意を得ること。

※隣地構造物の概ねの位置については、「（資料 1）戸塚区品濃町土地に関する資料」を参照

11 想定スケジュール

項目	スケジュール
募集要項の公表	令和7年10月10日（金）
質問受付・事前相談受付	令和7年10月14日（火）～12月1日（月）
質問回答	令和7年12月8日（月）
応募意向申出の受付	令和7年10月14日（火）～12月12日（金）
応募資格確認結果の通知	令和7年12月25日（木）まで
応募受付	令和8年1月5日（月）～1月14日（水）
応募者ヒアリング	令和8年1月下旬頃
事業予定者の決定及び公表	令和8年2月上旬頃
基本協定の締結	令和8年2月下旬頃
事業計画書の承認	令和8年8月頃（予定）
定期建物賃貸借契約の締結	令和8年8月頃（予定）
工事着手	令和8年8月以降（予定）
公用用自転車駐車場の再供用（民営）	令和9年4月頃（予定）