

戸塚区品濃町土地（東戸塚駅東口第二自転車駐車場B棟） 公募貸付に関する基本協定書（例）

戸塚区品濃町土地（東戸塚駅東口第二自転車駐車場B棟）公募貸付（以下「本事業」という。）に関し、横浜市（以下「甲」という。）と●●●●●（以下「乙」という。）は、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、乙が、甲が実施する本事業の事業予定者として甲から選定されたことを確認し、甲が所有する「（別紙1）貸付対象物等の表示」記載の建物（建物については屋内部分の他、屋上部分及び壁面部分、並びに、同表示記載の付属施設を含むものとし、これらを合わせて「本件建物」という。）についての甲乙間での定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）の締結に向け、事業計画書の策定及び本事業で実施する工事（第5条第1項第3号から第5号に定める工事を、以下併せて「再整備工事」という。）の設計協議等の本事業の円滑な実施に必要な諸手続について確認することを目的とする。

（市及び事業予定者の義務）

第2条 甲及び乙は、定期建物賃貸借契約の締結に向けて、本協定の定めに従い、相互の果たす義務の遂行に最大限の努力を払い、それぞれ誠実に対応するものとする。

（準備行為）

第3条 甲及び乙は、本契約の締結前であっても、自己の費用と責任において、本事業の実施に関して必要な準備行為を行うことができるものとする。

（募集要項等の遵守）

第4条 乙は、戸塚区品濃町土地（東戸塚駅東口第二自転車駐車場B棟）公募貸付募集要項（以下「募集要項」という。）及び募集要項に基づき乙が提出した応募書類（以下「企画提案書」という。）の内容を遵守し、誠実に履行しなければならない。

（事業計画書の策定）

第5条 乙は、募集要項及び企画提案書の内容並びに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における意見を踏まえ、次の各号の内容を記載した事業計画書の案を甲と協議の上で作成し、本協定の締結日から6か月以内に甲の承認を得なければならない。

- (1) 本事業における施設計画
- (2) 公共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) 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（以下「大規模改修工事」という。）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、甲が必要と指示した内容

2 前項に基づき甲が承認した事業計画書の案が、本事業における事業計画書とする。

3 乙は、事業計画書の策定における甲との協議については、誠意を持ち、かつ迅速に対応しなければならないが、協議の際に、甲から質問、要望、又は追加で資料要求があった場合についても誠実に対応するものとする。

4 乙は、事業計画書の案の内容が企画提案書の内容と異なることとなる場合、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甲に提出しなければならない。

(定期建物賃貸借契約の締結)

第6条 乙は、本協定に基づき前条第1項に定める甲の承認後、令和●年●月●日（以下「契約締結期日」という。）までに、甲と本契約を締結しなければならない。

(設計協議)

第7条 乙は、本契約に基づき実施する再整備工事の着手前までに、再整備工事に係る設計図書及び工事工程表等（以下「設計図書等」という。）の案を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。なお、再整備工事における設計基準については、次の各号に定めるものとする。

- (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、「（別添1）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は、「（別添2）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際しては、甲が甲のウェブサイト上で公表している「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。

2 乙は、再整備工事にかかる設計図書等の作成に際しては、「（別紙1）貸付対象物の表示
3 隣地構造物」の制約条件を遵守するとともに、甲との協議とは別に、本事業の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受けなければならない。

3 再整備工事の設計に際しては、法令上必要な許認可の取得や手続については、全て乙の責任と負担により対応するものとする。

4 乙は、やむを得ない理由により、事業計画書の内容と設計図書等の内容が異なることとなる場合、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甲に提出しなければならない。

(占用手続)

第8条 乙は、本契約の締結日までに、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、道路管理者（道路局管理課）に対して道路占用許可申請手続を行い、道路占用許可を取得しなければならない。

(隣接棟管理協議)

第9条 乙は、再整備工事の実施に際して、東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟（以下「A棟」という。）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両棟の電気・上水道・消防設備等の適切な維持管理及び費用分担方法等について、本件建物の再供用開始時までに甲及びA棟の管理運営受託者と協議しなければならない。

(秘密の保持)

第10条 甲及び乙は、本事業の実施に向けた手続に関して知り得た相手方の秘密（営業上の秘密、技術上の情報及び個人情報をいい、乙の企画提案書の内容、甲、乙及びA棟の管理運営受託者の担当者情報、本件建物の過去の維持管理保全情報並びに各関係者間の協議・質疑応答内容等を含むがこれらに限られない。）を、事前に相手方の承諾を得ることなく第三者に開示してはならず、また、本協定及び本事業に関連する契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、公知の情報、裁判所により開示が命ぜられた場合、乙が本事業に関する資金調達に必要として開示する場合並びに法律、政令、規則及び条例上の要請により開示する場合は、この限りでない。

(基本協定の変更)

(別紙 1) 貸付対象物等の表示

1 建物

所 在	区分	面積 (㎡)	備考
横浜市戸塚区品濃町字円城 740番14の一部外	土地	630.41	建物の建築敷地として詳細範囲 は(別紙 3) 敷地実測図を参照
	建物	964.71	内訳は別表

【別表】

棟番 号	用途	延床面積 (㎡)			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)	S62.12築
			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	H25.5築

※うち3.04㎡は、本件土地外の道路区域内に属する。

2 付属施設

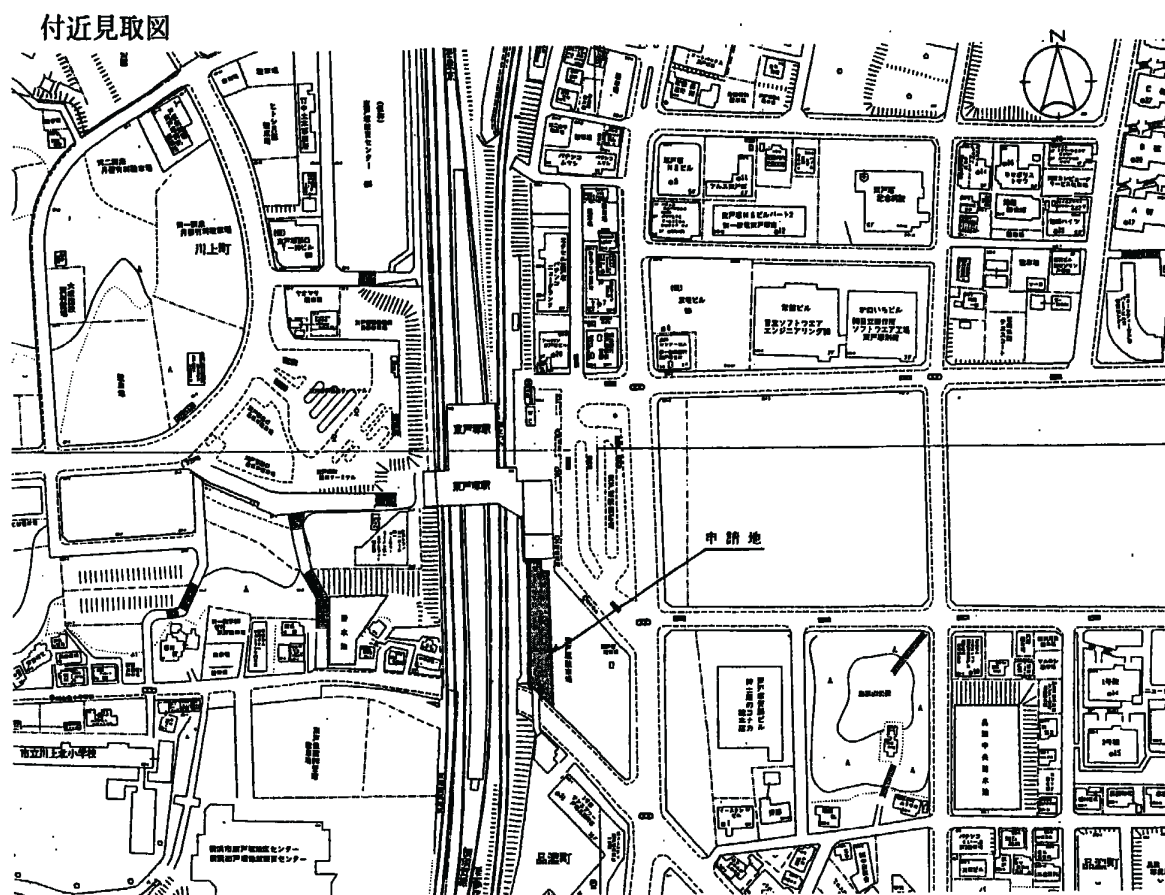
	種別	設置場所	現況
1	電気	建物式自転車駐車場	・自転車駐車場の運営に必要な照明設備あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第 二自転車駐車場A棟から通電可
		管理事務所	・管理事務所運営に必要な照明設備あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第 二自転車駐車場A棟から通電可
2	上水道	建物式自転車駐車場	・清掃用給水設備 3 か所及びドレンチャー設備 (ス プリンクラー) あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第 二自転車駐車場A棟から給水可
		管理事務所	・シンク及びトイレの給水設備あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第 二自転車駐車場A棟から給水可
3	下水道	建物式自転車駐車場	・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	・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	・管理事務所への配線あり
		管理事務所	・電話線接続ジャックあり
5	ガス	建物式自転車駐車場	・既存施設なし
		管理事務所	・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	・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)

3 隣地構造物

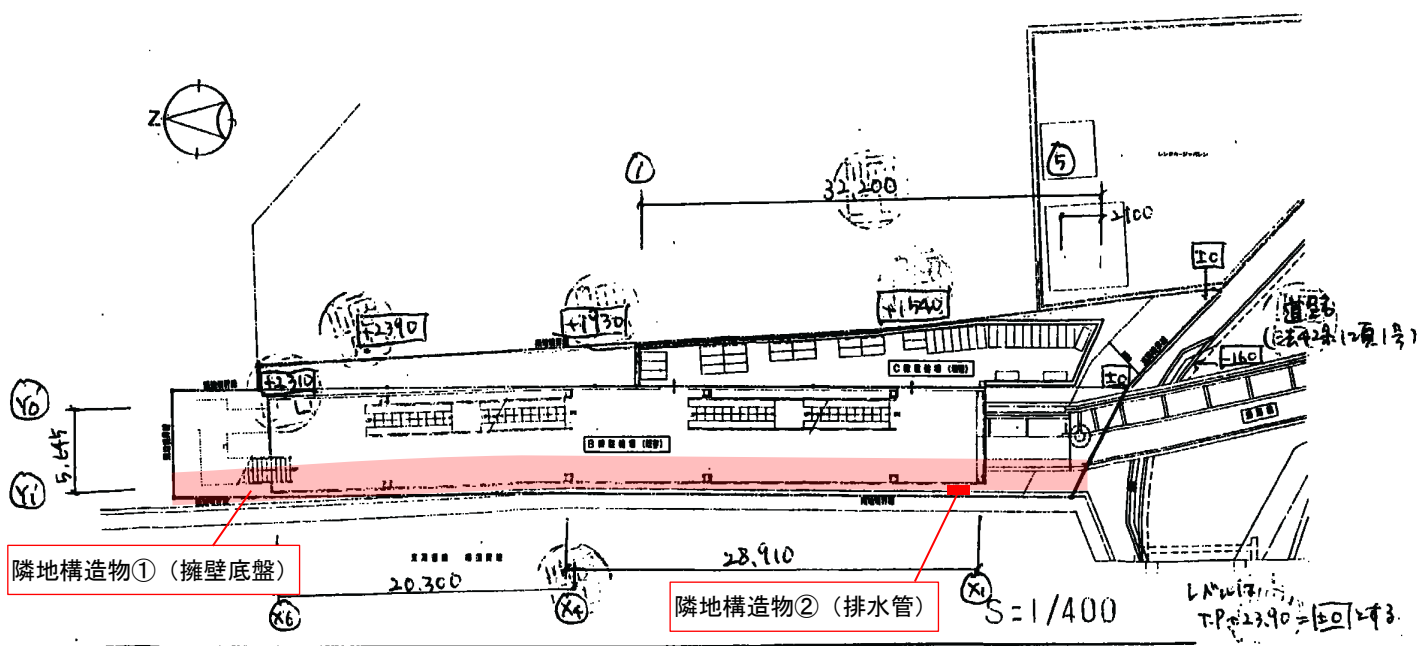
	構造物名	現況	制約条件
①	擁壁底盤	隣接する鉄道敷地を支える擁壁の底盤が2.5m程度本件土地内地中に越境	当該擁壁への応力条件を悪化させる行為は禁止とする。やむを得ない状況により応力条件が悪化する場合は、隣接地権者の同意を得ること。
②	排水管	隣接地の築造擁壁の排水管が本物件内の側溝に接続	当該排水管の移設、撤去、再築造等が必要な場合は、隣接地権者の同意を得ること。

※隣地構造物の位置については、（別紙2）建物配置図を参照

(別紙 2) 建物配置図

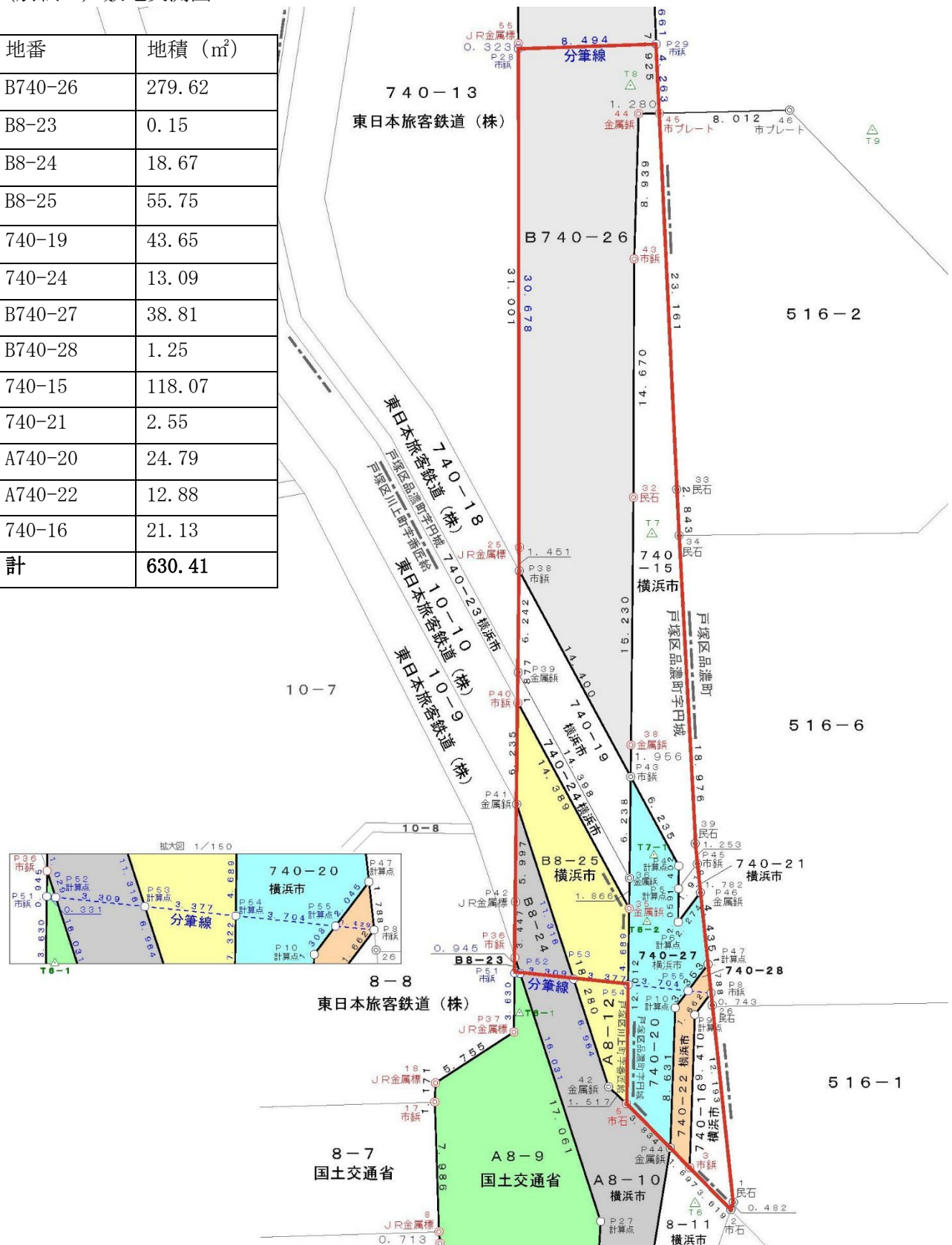


配置図



(別紙3) 敷地実測図

地番	地積 (㎡)
B740-26	279.62
B8-23	0.15
B8-24	18.67
B8-25	55.75
740-19	43.65
740-24	13.09
B740-27	38.81
B740-28	1.25
740-15	118.07
740-21	2.55
A740-20	24.79
A740-22	12.88
740-16	21.13
計	630.41



(別添 1)

公共用自転車駐車場整備運営基準

1 整備基準

(1) 整備台数

- 公共用自転車駐車場の再供用時には、下表の収容台数以上で整備すること。

区画種別	収容台数
自転車	200台
バイク（原動機付自転車及び自動二輪車（125cc以下））	100台

- 公共用自転車駐車場運用開始後 1 年以上経過した後で、需要に対して車両種別ごとの収容台数と利用台数に乖離が発生した場合については、甲と協議し、甲の了承を得て、収容台数の内訳を変更することは可能とする。

(2) ゾーニング

- 自転車とバイクの駐車区画は、明確に分けることとする。

(3) 通路

- 通路の交通量から主線と支線を判断し、適切な通路幅員を確保する。各通路幅員は原則として下表の値を目安とし、詳細な通路の設置位置・形状・幅員等については、甲と協議し決定する。

通行する車種	主線通路	支線通路
自転車	1.5m	1.3m
原動機付自転車	1.9m	1.5m
自動二輪車（125cc以下）	1.9m	1.9m

- 利用者や第三者の安全に特に留意した計画とするとともに、出入りの処理能力を十分確保した利便性の高い計画にするものとする。

(4) 出入口

- 出入口は最低 2 箇所設けることとし、1 箇所は車両の出入庫のための「自転車等出入口」とし、もう 1 箇所は利用者のみの出入りを考慮した「歩行者出入口」とする。
- 出入口の配置は、動線や敷地形状等を考慮して「歩行者出入口」を目的地（駅等）側に配置し、「自転車等出入口」を反対側に配置することを標準とする。
- 出入口の位置については、近隣の居住環境を阻害しないように十分留意し、設計に際しては、事前に道路管理者（戸塚土木事務所）及び交通管理者（戸塚警察署）と協議するものとする。

(5) 駐車区画

- 自転車等の標準的な駐車ますの大きさは下表の値以上を原則とする。ただし、ラック等の設備を設置する際には、ラック等のメーカーが推奨する寸法以上とすること。

駐車する車種	長さ	幅
自転車	1.9m	0.6m
原動機付自転車	1.9m	0.8m
自動二輪車（250cc以下）	2.3m	1.0m

(6) 照明施設等

- 自転車駐車場には、利用者の安全性の確保、自転車駐車場の適正な管理及び盗難防止等の防犯の観点から、照明施設及び防犯カメラを適切に設置すること。

(7) 案内板等

- ・公共用自転車駐車場としての適正な利用を促すため、自転車駐車場の利用案内や連絡先等を記した案内板や表示板を視認性が高い場所に配置すること。

2 管理運営基準

(1) 利用時間等

- ・利用時間は、24時間開放を原則とし、利用者が安全で気持ちよく自転車駐車場を利用できるよう、場内の整理・清掃を適切に実施すること。

(2) 利用形態

- ・自転車及びバイクともに定期利用枠と一時利用枠の両方を用意すること。
- ・公共用自転車駐車場運用開始後の利用形態の台数配分は、需要に応じて対応すること。

(3) 利用料金

- ・不特定多数の者が公平に利用できる料金体系とすること。
- ・利用料金の設定については、付近の市営を含む自転車駐車場の料金に比して、著しく均衡を失しない料金体系を甲に提案し、あらかじめ、甲の了承を得るものとする。料金体系を変更する場合も同様とする。
- ・短時間利用の料金プランなど特別のサービス等に応じて料金帯に差をつけることは可能とする。

(4) 近隣対策

- ・隣接する土地所有者等の敷地に対して、ゴミの投棄や不正駐輪等の迷惑行為が発生しないよう適切な管理運営を行うこと。
- ・自転車駐車場の管理運営について、近隣土地所有者等や一般市民からの苦情や問い合わせがあった場合は、誠実に対応し、自らの費用負担と責任において解決すること。

(別添2)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

1 適用法令及び適用基準

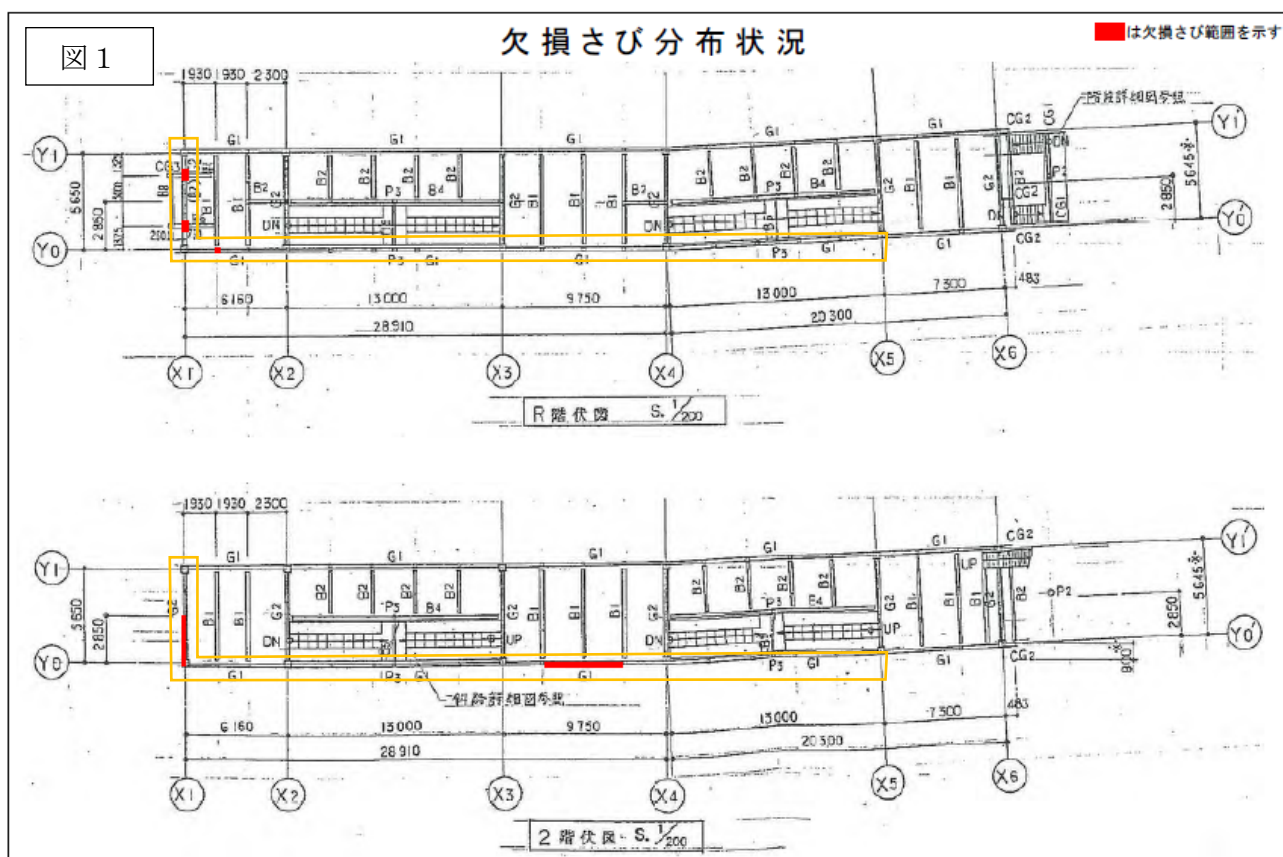
耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事等の各工事の実施においては、建築基準法関係規定に適合し、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和4年版」、「建築工事標準詳細図（令和4年改定）」及び「横浜市建築局建築工事特別仕様書（最新版）」に準拠した設計・施工とし、耐震改修工事については、『耐震改修促進法のための既存鉄骨造建築物の耐震診断および耐震改修指針・同解説』に即した設計・施工とすること。

電気設備工事については、「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）」、「公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）」、「横浜市建築局電気設備工事特別仕様書」及び「横浜市建築局電気設備工事施工マニュアル」に準拠した設計・施工とすること。

2 耐震改修工事

(1) 詳細調査

- ・既存施設鉄骨劣化調査の結果から、図1の赤色部分の構造部材の欠損さびの進行が確認され、構造耐力上の機能低下が確認されたため、図1の黄色枠部分について、既存の構造部材の被覆材を撤去し、内部の構造部材の劣化状況を確認すること。
- ・また、図1の黄色枠以外の部分であっても、構造部材の被覆材の表層の状態から雨漏りなどが発生していると想定される箇所については、同様に被覆材を撤去し、内部の状況を確認すること。



(2) 構造部材の補修

- ・前号の詳細調査の結果から、構造部材の劣化が確認された場合は、劣化状況により分類し、重大な劣化が認められる部材については部材の交換を行い、中程度の劣化の場合は当て板補修、軽微な劣化についてはケレンの上、さび止め塗装を行うものとする。
- ・構造部材の補修時期は、公共用自転車駐車場の再度の共用開始前までに実施すること。

(3) 構造計算

- ・構造部材の補修について、竣工図書に記載されている構造部材と同様又は同等のものに交換する限り（当て板補修等も含む。）においては、新たに全体の構造計算を再度実施する必要はない。
- ・立体横断通路の復旧において、竣工時の構造上の考えとしては、現在切断されている立体横断通路部の荷重の半分は、図1のX1通り、Y0-Y1間で負担することになっているため、この荷重条件に即して立体横断通路を復旧する場合は、全体の再計算は不要である。しかし、当該荷重条件を変更する場合は、追加の構造計算による構造耐力上の検討を行うこと。
- ・提案時の用途を複合用途として、定期建物賃貸借契約後に施設の一部の用途変更を希望する場合は、提案する用途の荷重条件を踏まえて、施設全体の構造計算の再計算又は部分での構造検討を行い、その結果を踏まえて必要に応じて構造上の補強を実施するものとする。
- ・用途変更の提案において、外壁等を新設する場合は、可能な限り軽量の素材を使用することとし、既存外壁材の交換とあわせた荷重相殺の提案を行うことは可能とする。

3 大規模修繕工事

大規模修繕工事については、次の各号の内容に従って、定期建物賃貸借契約期間中に各々1回を実施するものとする。実施時期としては、項目ごとに目視調査等を行い、劣化が進行している箇所については、定期建物賃貸借契約後に速やかに修繕工事を実施すること。

(1) 屋上

- ・屋上防水層の補修として、屋上床面全体を駐車場用ウレタン樹脂系での塗膜防水工法を実施すること。なお、排水溝及び排水桝についても一体的に防水を施すこと。

(2) 1、2階床

- ・コンクリート床のひび割れ部や欠損部については、モルタル等での補修を行うこと。
- ・特に水漏れ等の原因箇所については、止水材の注入等による補修も併せて実施すること。
- ・2階床の西側については、降雨時には排水溝周辺に水たまりが発生しているため、排水溝を含み部分的な塗膜防水処理を施すこと。

(3) 外壁

- ・外壁のシーリングについては、すべて交換を行うこと。
- ・外壁パネルのうち、図1 X1通りの外壁については、取り付け部材も含めて全交換とし、それ以外の外壁パネルについては、ひび割れやさび汁等が生じている部材は部分補修又は交換とする。
- ・腰壁部については、笠木又は水切り部材のシーリングについては、すべて交換を行うとともに、笠木又は水切り部材が破損又は損傷している箇所については、当該部材も交換を行うこと。

(4) 内壁（柱・梁を覆う被覆材を含む）

- ・水漏れ等による損傷が認められる内壁材については、すべて交換を行うこと。交換の際には、内部の構造躯体等の状況を確認し、構造躯体等の鉄部にサビ等が発生している場合は、ケレンの上、塗装（錆止めを含む）を行うこと。

(5) 鉄部

- ・ボード等の被覆材で覆われている箇所を除き、露出している鉄部については、ケレンの上、すべて塗装（錆止めを含む）を行うこと。
- ・増築部とのジョイント部（図1 Y0通り）については、既存の被覆材や排水設備等を取り外し、内側の鉄部をケレンの上、すべて塗装（錆止めを含む）を行うこと。

(6) 給排水設備

- ・東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟と一体的な運用となっている給水管については、立体横断通路の復旧工事とあわせて復旧し、動作確認を行い、必要な部分の補修を行うこと。
- ・屋上及び各回の排水溝、排水桝、排水管については、汚泥等をすべて撤去の上、高圧洗浄を実施すること。
- ・排水管について、高圧洗浄を実施しても詰まり等が解消されない場合は、当該部の菅交換を実施すること。なお、菅径容量の不足や菅経路に屈曲部が生じていることが、詰まりの原因となる場合、交換の際は、適宜、菅径容量の拡大や経路の見直しを行うものとする。
- ・屋上の図1 X1通りについては、既存の屋上部の排水経路となっており、当該部の排水処理が適切でなかったことにより、構造部材の劣化が進行した経緯を踏まえ、屋上の図1 X1通りに排水が集中しないように排水経路の見直しを行うものとする。

(7) 電気設備

- ・照明設備については、すべてLED照明に交換すること。
- ・東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟と一体的な運用となっている電気設備の配線等については、立体横断通路の復旧工事とあわせて復旧し、動作確認を行い、必要な部分の補修を行うこと。

(8) 消防設備

- ・東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟と一体的な運用となっているドレンチャーや火災報知器等の消防設備の配管・配線等については、立体横断通路の復旧工事とあわせて復旧し、動作確認を行い、必要な部分の補修を行うこと。
- ・消火器や避難誘導設備等の消耗品については、すべて交換・修繕するものとする。

4 立体横断通路の復旧工事

- ・復旧する立体横断通路については、従前の通路幅員を確保するものとする。
- ・復旧に際して構造部材は鉄骨造とするが、支柱や斜材等の新設により部材や荷重の軽量化を行うことは可能とする。ただし、新たに支柱等を設置する場合は、隣接する鉄道敷地を支える擁壁（底盤及び地盤改良体を含む。）への応力条件を悪化させない工法とすること。
- ・道路区域に係る部分については、道路占用許可基準に適合する仕様とすること。
- ・立体横断通路上部の排水処理については、図1 X1通りに排水を集中させることがない位置に適切な排水設備を設けるものとする。
- ・立体横断通路の復旧工事は、公共用自転車駐車場の再度の共用開始前までに実施すること。