

東戸塚駅東口地区での民間活力による公共用自転車駐車場再整備 についてのサウンディング調査（対話）実施要領

横浜市が所有している横浜市戸塚区品濃町に立地する市営東戸塚駅東口第二自転車駐車場B棟（以下「既存施設」という。）については、施設の老朽化に伴い、令和3年8月に閉鎖しており、建替え再整備に係る検討を行う必要があります。一方で、既存施設の敷地は、東戸塚駅に直結して利便性の高い土地であることから、定期借地方式での民間事業者による公共用自転車駐車場の建替え再整備（既存施設の除却を含む）の事業者公募について検討しています。

そこで、民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、民間事業者の意向や市場の動向等を把握することを目的に、「サウンディング型市場調査」を実施し、事業実施の可能性や公募条件等の検討の際の参考としたいと考えていますので、是非御参加くださいますようお願いいたします。

● 事前説明会の開催（事前申込制）

事業概要・対話（サウンディング型市場調査）の実施方法等についての事前説明と対象敷地の現地見学を実施します。参加を希望される方は、期日までに以下申込先へ参加者氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、Eメールにてご連絡ください（1社2名まで）。メール件名は【説明会参加申込】としてください。なお、事前説明会に参加されない場合でも、対話への参加は可能です。

【日 時】令和4年6月20日（月）15:30～17:00（15:15開場）

【場 所】東戸塚地区センター2階 小・中会議室（横浜市戸塚区川上町4-4）

【内 容】事業概要・対話の実施方法等の説明及び現地見学の実施

【申込期間】令和4年6月9日（木）10時から6月17日（金）12時まで

【申 込 先】横浜市道路局交通安全・自転車政策課 Eメール：do-kotsujitensya@city.yokohama.jp

● 対話の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

【日 時】令和4年7月25日（月）から7月29日（金）まで

【場 所】市庁舎内会議室（横浜市中区本町6-50-10）

【対 象 者】事業実施に関心のある法人又は法人のグループ等

【方 法】直接対話（1グループ1時間程度）

※「事前ヒアリングシート」をご提出いただき、シートを活用して対話を行います。

※マスクの着用や参加人数の制限など感染防止対策にご協力をお願いします。

※ご希望により、オンライン（Zoom無料版を利用予定）による対話も可能です。

【対話の参加申込（様式1）】令和4年6月21日（火）から7月12日（火）17時まで

「エントリーシート」（様式1）を記入し、Eメールでご提出ください。メール件名は【対話参加申込】としてください。エントリーシート受領後、実施日時を個別に調整します。

【事前資料の提出（様式2）】対話実施日の2営業日前まで

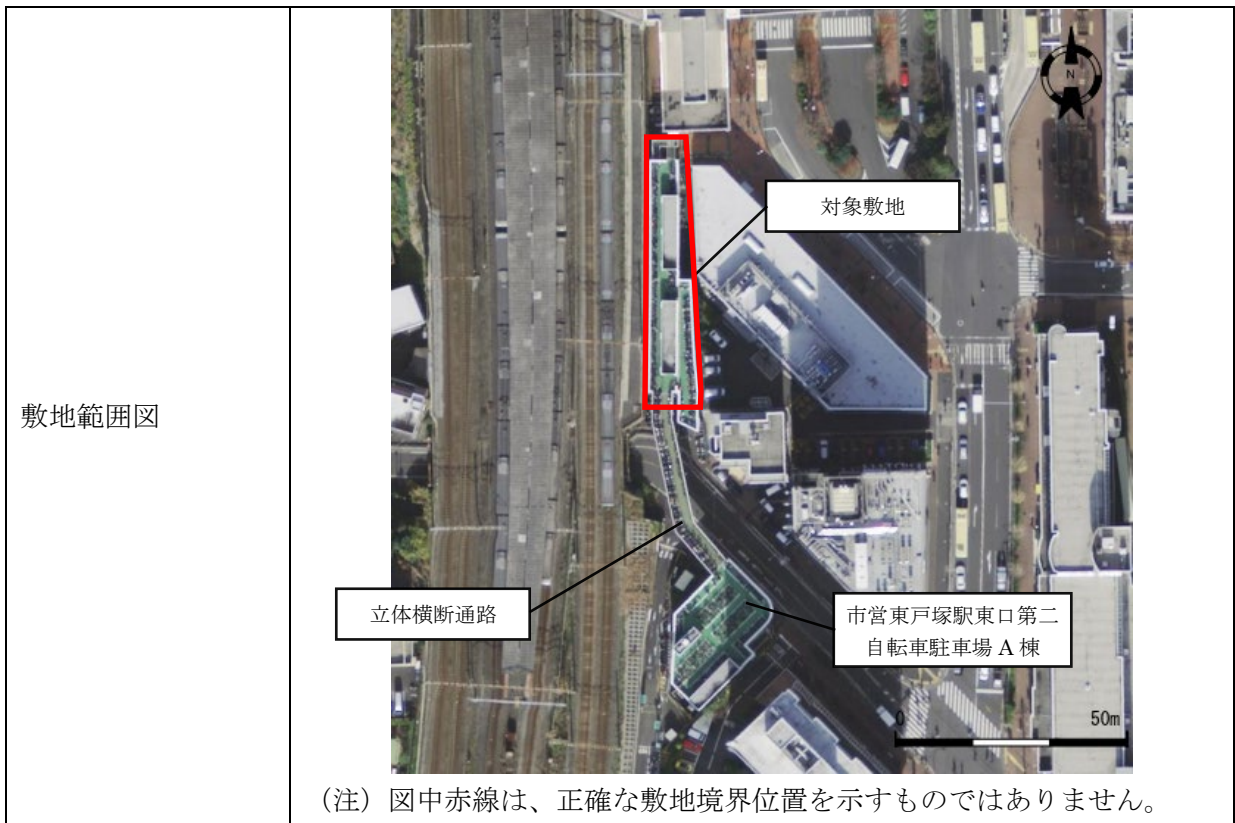
可能な範囲で「事前ヒアリングシート」（様式2）を記入し、Eメールでご提出ください。

メール件名は【事前ヒアリングシート提出】としてください。

【申 込 先】横浜市道路局交通安全・自転車政策課 Eメール：do-kotsujitensya@city.yokohama.jp

1 対象敷地の概要

所在地・交通	横浜市戸塚区品濃町 740 番 14 他 (JR 横須賀線「東戸塚駅」から徒歩約 1 分)
敷地概要	敷地面積：約 600 m ² 現況地目：公衆用道路、鉄道用地
既存施設の概要	鉄骨造 3 階建（杭基礎）、延床面積 955.26 m ² 昭和 62 年 12 月供用開始
主な都市計画制限等	用途地域：商業地域 容積率の最高限度：500%、建蔽率の最高限度：80% 高度地区：第 7 種高度地区、防火・準防火地域：防火地域 第 11 号東戸塚駅東口自転車駐車場（都市施設） 東戸塚駅周辺地区街づくり協議地区
土壌汚染の有無	無
地下埋没物の有無	有（隣接地の築造擁壁の底盤が、約 2m～2.5m 程度当敷地に越境）
位置図	
現地写真	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><南側外観></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><北側外観></p> </div> </div>



2 アイデアをご提案いただくにあたっての前提条件（対話時点案）

<p>(1)用途条件</p> <p>※右記の機能を 含む複合用途施 設での提案も可 能です。</p>	<p>ア 必須用途</p> <p>民設民営方式での公共用自転車駐車場</p> <p><整備台数></p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車 200 台以上 ・バイク（125cc 以下）100 台以上 <p><利用契約形態></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p><サービス水準></p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根付き区画、キャッシュレス決済の導入、子ども乗せ電動アシスト自転車用の駐輪スペースを確保するなど、駐輪利用者にとって利便性が高い自転車駐車場とすること <p><料金設定></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ものとする ・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。 <p><参考>市営自転車駐車場の手数料一覧（URL 参照）</p> <p>https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-parking/bicycleparking-guide.html</p>
--	---

	<p>イ 禁止用途 マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券販売所等、個室付浴場業に係る公衆浴場等の用途</p> <p>ウ その他 用途規制及び街づくり協議指針に合致し、周辺環境と調和するもの</p>
(2)付帯施設条件	<p>ア 市営東戸塚駅東口第二自転車駐車場 A 棟から東戸塚駅までの立体横断通路動線の確保</p> <p>イ 市と連携したシェアサイクルのポート設置 https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-policy/share-cycle.html</p> <p>ウ 地域防災に寄与する施設</p> <p>エ 地球温暖化対策に寄与する施設 (太陽光発電パネルの設置や木材利用の推進等)</p>
(3)その他条件	<p>ア 設計、施工又は管理運営業務のいずれか市内事業者の活用</p> <p>イ 地域貢献に資する取組提案</p>
(4)事業方式	<p>ア 定期借地権設定契約により土地を現状有姿（既存施設の除却を含む）で貸し付けます。なお、事業用定期借地（50年未満）か、住宅を含め用途が限定されない一般定期借地（期間50年以上）とするかは、今回の対話（サウンディング型市場調査）の内容を参考にして、決定します。</p> <p>イ 貸付賃料は、不動産鑑定等により算出された価格を最低価格として公募を行います。なお、鑑定価格の算出にあたっては、既存施設の除却費用等を貸付賃料の減額要因として考慮するものとします。</p> <p>ウ 現時点での公募方法は、提案の内容と貸付収入の両面を、全体の評価に反映させる総合評価方式を想定しています。</p>
(5)制限内容	<p>ア 本敷地の一部は道路区域となっていますが、今回の対話（サウンディング型市場調査）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。</p> <p>イ 本敷地の一部は、都市計画法第11条第1項第一号に規定する都市施設（第11号東戸塚駅東口自転車駐車場）として都市計画決定されていますが、今回の対話（サウンディング型市場調査）においては、当該都市計画制限が御提案の公共用自転車駐車場の整備範囲に限り、適用されるものと想定してください。</p>

3 対話内容

対話では、事前にご提出いただく「事前ヒアリングシート」（様式2）の記載内容を踏まえ、以下の項目についてご意見をお聞かせください。

※説明資料の提出は求めません。必要とお考えになる場合にはご持参いただいても結構です。

(1) 施設計画の概要

- ・施設用途、施設内容及び施設規模等のアイデア

(2) 公共用自転車駐車場のサービス内容

- ・自転車駐車場に付加する利便機能やサービスのアイデア

- ・自転車駐車場の管理・運営体制及び料金体系についての想定
- (3) 付帯施設等の内容
- ・ 2(2)及び(3)の条件内容についてのご意見
- (4) 事業方式
- ・ 2(4)の条件内容についてのご意見
- (特に事業全体の採算性、定期借地権設定契約の種別、希望する借地期間等)

4 対話の進め方

参加された民間事業者等の皆様の側から上記項目に沿って、一括してご説明いただき、それを踏まえて、市側から質問等をさせていただきながら、予定時間内で対話を実施いたします。

なお、一部の項目・内容だけの提案でも構いません。また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

5 留意事項

(1) 参加の扱い

対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。また、対話に参加いただかなくても、事業者公募に応募可能です。

対話内容は、今後の公募に向けた検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点の想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

※多数の御応募をいただいた場合は、対話の実施期間を延長させていただく場合があります。予めご了承ください。

(2) 対話に関する費用

対話への参加費は無料ですが、参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 実施結果の公表

対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。

ただし、参加企業等の名称、企業ノウハウに係る内容等は公表しません。

公表に際しては、あらかじめ参加事業者に表現の確認を行います。

(4) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ① 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 校第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主催者その他構成員又は当該構成員を含む団体
- ② 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
- ③ 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

6 参考資料

(1) 横浜市自転車活用推進計画 2019年度～2028年度（抜粋）

【とめる】自転車を適切に止められる駐輪環境をつくる

方針2 サービスの「質」を高める

(1) 市営自転車駐車場のサービス向上

施策⑥ 多様な駐輪ニーズへの対応

- 電動アシスト自転車、幼児2人同乗用自転車などの大型自転車の駐輪スペースの拡充や、スポーツタイプなどの特殊自転車が止められるスペースの導入など、各々の駐輪場において、多様化する駐輪ニーズへの対応に努めます。

施策⑦ 利便性・安全性向上に資する施設の再整備

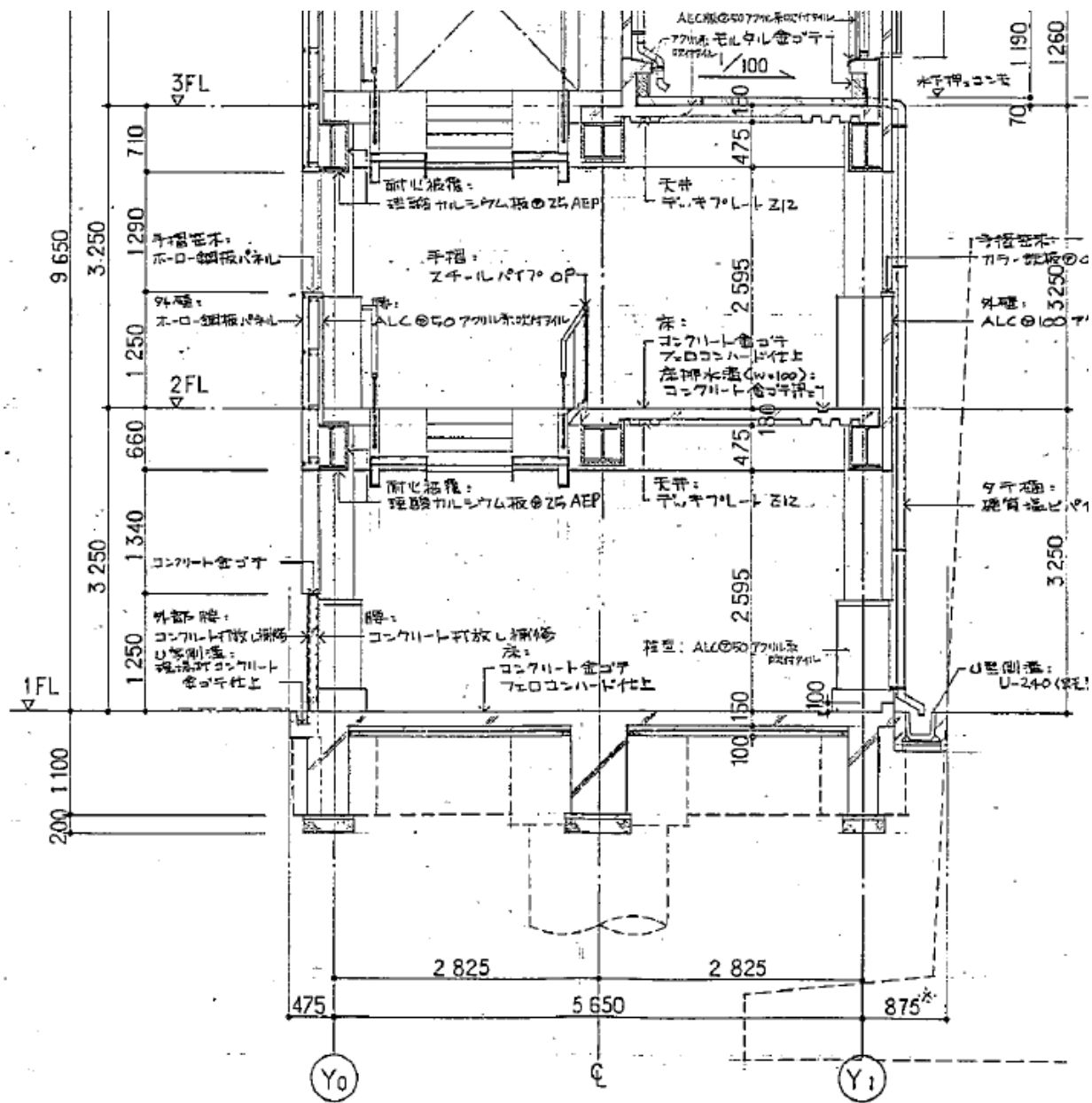
- 利用者の利便性向上のため、ゲート式や電磁ロック式の駐輪ラックの導入を検討し、機械管理化を進めます。
- 交通系ICカード決済等の導入を検討します。
- 施設環境等を考慮した上で、防犯カメラ設置などの防犯対策の更なる強化を図ります。



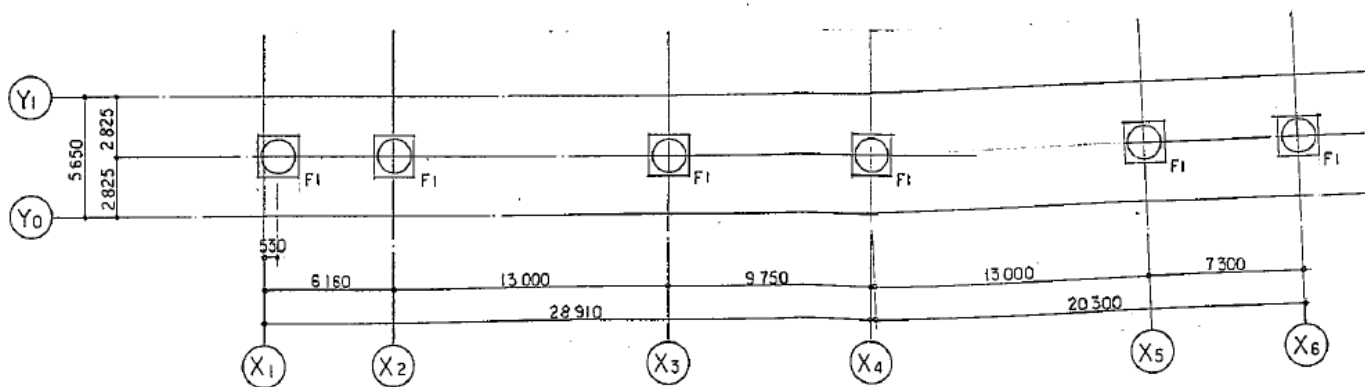
ゲート式の導入事例
(元町・中華街駅自転車駐車場)

(2) 参考図

ア 既存施設の断面図 (抜粋)



イ 既存施設の杭伏図



7 お問い合わせ先

横浜市 道路局 交通安全・自転車政策課

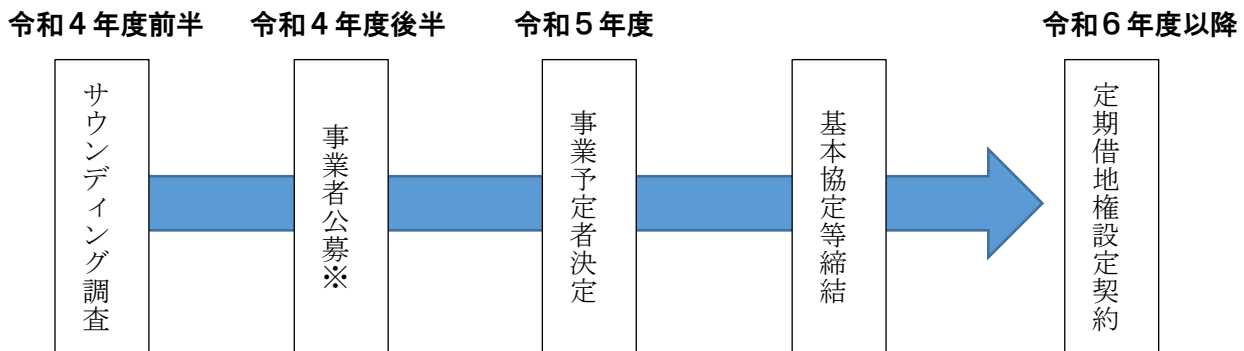
所在地：横浜市中区本町6丁目50番地10（市庁舎22階）

電話番号：045-671-3644

ファクス：045-663-6868

Eメール：do-kotsujitensya@city.yokohama.jp

【参考】今後のスケジュール（案）



※サウンディング型市場調査の結果により民間活力の導入の可能性が確認できた場合

※あくまで現時点での想定であり、今後変更となる場合があります。