

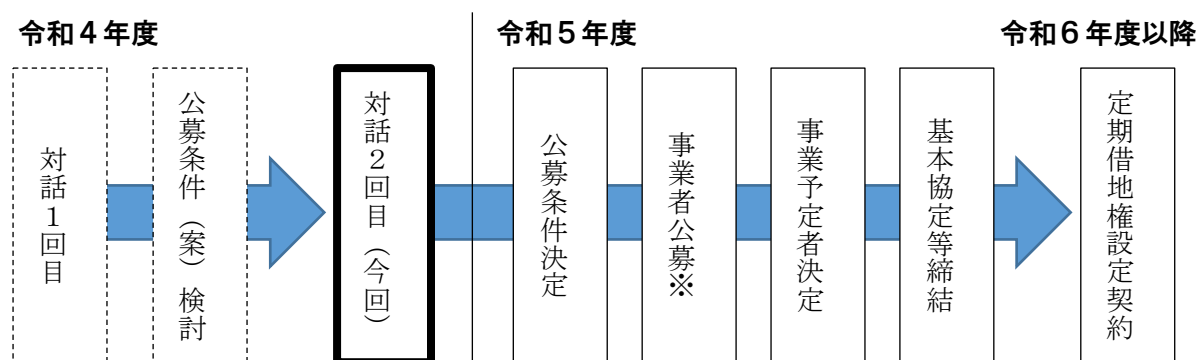
# 東戸塚駅東口地区での民間活力による公共用自転車駐車場再整備 についての対話（サウンディング調査2回目）実施要領

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、建替え再整備の検討を行っています。

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）の事業者公募に向けて事業者との対話（サウンディング調査1回目）を昨年7月に実施し、検討を進めてきました。

今回、事業者の皆様との対話（サウンディング調査1回目）でいただいたご意見等を踏まえ、公募条件（案）をお示しし、これに対するご意見をお伺いするものです。今回の対話でのご意見を踏まえ、最終的な公募条件を決定し、正式な事業者公募手続に向けて進めていく予定です。

## ● 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。

## ● 対話2回目の実施方法（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5年3月27日（月）から3月31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5年3月1日（水）から3月17日（金）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。また、ご希望の方に敷地測量図等を提供いたしますので、その旨をご記載ください。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

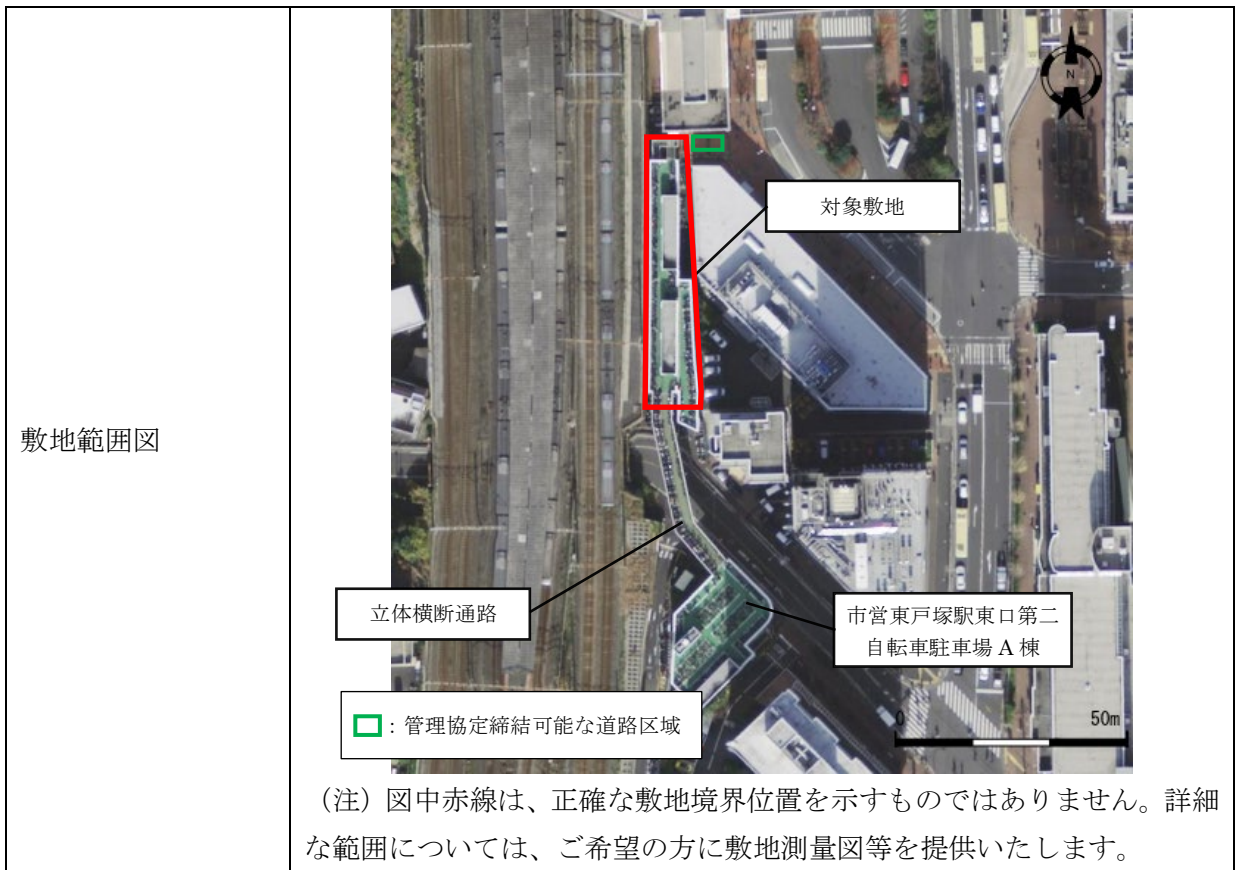
可能な範囲で「事前ヒアリングシート」（様式2）を記入し、Eメールでご提出ください。

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](mailto: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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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>&lt;南側外観&gt;</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>&lt;北側外観&gt;</p> </div> </div>



## 2 公募条件（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>&lt;整備台数&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車 200 台以上</li> <li>・バイク（125cc 以下）100 台以上</li> </ul> <p>&lt;利用契約形態&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>&lt;サービス水準&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>&lt;料金設定&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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本市に提案し、あらかじめ、本市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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>&lt;その他の整備管理水準&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共用自転車駐車場整備運営基準（末頁参照）に準拠すること</li> </ul>
--	---

	<p>&lt;参考1&gt;市営自転車駐車場の手数料一覧 (URL 参照)  <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-parking/bicycleparking-guide.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-parking/bicycleparking-guide.html</a></p> <p>&lt;参考2&gt;  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</p> <p>※A・B棟の収容台数の内訳 (令和元年11月時点) 単位 (台)</p> <table border="1" data-bbox="448 488 1431 784"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">定期利用</th> <th colspan="2">一時利用</th> <th rowspan="2">合計</th> </tr> <tr> <th>自転車</th> <th>バイク</th> <th>自転車</th> <th>バイク</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">A棟</td> <td>収容</td> <td>324</td> <td>111</td> <td>158</td> <td>57</td> <td>650</td> </tr> <tr> <td>利用</td> <td>515</td> <td>128</td> <td>270</td> <td>48</td> <td>961</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">B棟</td> <td>収容</td> <td>0</td> <td>264</td> <td>224</td> <td>143</td> <td>631</td> </tr> <tr> <td>利用</td> <td>0</td> <td>242</td> <td>407</td> <td>122</td> <td>771</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 禁止用途  ・居住の用に供するもの  ・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>			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
				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																																
(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幅員2m以上の立体横断通路動線の確保 (本件敷地外の部分については、道路占用許可及び建築基準法第44条 (道路内の建築制限) の許可を別途申請し、接続すること。)</p> <p>イ 市と連携したシェアサイクルのポート設置 (10台以上)  <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-policy/share-cycle.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-policy/share-cycle.html</a></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で市内事業者の活用</p> <p>イ 地域貢献に資する取組の自由提案</p> <p>ウ 敷地範囲図に示す管理協定締結可能な道路区域にあっては、道路管理者と協議の上、自費工事により道路付属物等を再整備し、本市と管理協定を締結することは可能とします。</p>																																					
(4)事業方式	<p>公募方法は、提案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とし、事業用定期借地権設定契約により土地を現状有姿で貸し付けます。</p> <p>&lt;貸付条件&gt;</p> <p>ア 貸付期間は20年とします。</p> <p>イ 既存施設は、老朽化により耐震性が低下しているため現状有姿で無償譲渡とします。事業者の費用で除却工事等を実施してください。</p>																																					

	<p>ウ 貸付期間の満了時には、土地賃借人の費用で本件土地に存在する建物（立体横断通路接続部を含む）、工作物、備品等を撤去し、更地の状態での返還とします。ただし、既存施設の基礎杭については、撤去することにより周辺環境への悪影響を及ぼすことが想定されるためその全部又は一部を撤去せず、本市に無償譲渡することが可能です。杭を残置する場合は、令和3年9月30日環境省環境再生・資源循環局『第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）』※に準拠した対応を行うこと。</p> <p>※参照 URL <a href="https://www.env.go.jp/content/900532450.pdf">https://www.env.go.jp/content/900532450.pdf</a></p> <p>エ 貸付料は、不動産鑑定評価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、鑑定評価にあたっては以下の内容を貸付料の算出において考慮するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設の除却費用</li> <li>・隣接地の築造擁壁底盤による建築コスト増加</li> <li>・公共用自転車駐車場の低収益性</li> </ul> <p>オ 貸付期間満了時における周辺の駐輪需要等を総合的に勘案し、本市が必要と認める場合に限り、再度の定期借地権設定契約締結の協議に応じることは可能です。</p> <p>カ 本サウンディング調査を踏まえ、正式な事業者公募手続を行う場合、事業予定者決定後の契約締結までの主な流れは次のとおりです。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 本市と協議の上に事業計画書を作成</li> <li>② 本市と基本協定（仮契約）を締結</li> <li>③ 都市計画変更手続</li> <li>④ 公正証書により定期借地権設定契約を本市と締結</li> </ol> <p>キ 定期借地権設定契約と同時に公共用自転車駐車場整備運営基準に準拠する旨などを定めた公共用自転車駐車場の設置及び管理運営に関する協定を本市と締結していただきます。</p>
(5)近接協議内容	<p>現時点での隣接する鉄道敷地との近接協議内容は次のとおりです。</p> <p>&lt;協議先&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東日本旅客鉄道株式会社 横浜支社</li> </ul> <p>&lt;協議日&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年2月17日</li> </ul> <p>&lt;協議結果&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象敷地内に存する隣接地の築造擁壁底盤の直上部に建築物を建築することは問題ないが、その基礎工法を既存施設と同様の杭基礎形式とするなどにより、擁壁底盤部に直接、荷重が掛からない構造にすると共に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への土圧その他の応力条件を悪化させないようにすること。</li> <li>・詳細については、事業予定者決定後に具体的な建築計画を踏まえ、近接協議</li> </ul>

	を行うこと。
(6)制限内容	<p>ア 本敷地の一部は道路区域となっておりますが、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 1 1 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
- (5) 参加意向
  - ・本サウンディング調査で提示した条件での公募への参加意向
- (6) その他
  - ・事業実施に向けての課題等

### 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】自転車を適切に停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停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

既設施設の竣工図（新築時、増築時）は、以下 URL からダウンロードすることができます。  
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-parking/saiseibi/higashitotsuka.html>

## 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](mailto:do-kotsujitensya@city.yokohama.jp)



## 1 整備基準

### (1) 整備台数

- 下表の台数以上で整備すること。

区画種別	整備台数
自転車	200 台
バイク（125cc 以下）	100 台

### (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。各通路幅員は下表の値以上とし、通路の設置位置や形状等については、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。

通行する車種	主線通路	支線通路
自転車	1.5m	1.3m
バイク（125cc 以下）	1.9m	1.5m

### (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を考慮した「自転車等出入口」とし、もう1箇所は利用者のみで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、事業実施に際して、事前に道路管理者及び交通管理者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スペース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
バイク（125cc 以下）	1.9m	0.8m

### (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

- ・公共的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（125cc 以下）ともに、定期利用枠と一時利用枠を用意すること。
- ・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とする。

(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本市に提案し、あらかじめ、本市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。

<参考 市営自転車駐車場の料金体系（令和5年3月時点）>

区分		自転車		バイク	
		屋根あり	屋根なし	屋根あり	屋根なし
定期	1 か月	2,000 円	1,500 円	2,500 円	2,000 円
	3 か月	6,000 円	4,500 円	7,500 円	6,000 円
一時利用※		100 円	80 円	130 円	100 円

※一時利用：24 時間／1 回