

令和5年度

受付 番号	種 目 番 号	連絡先	委託担当 区政推進課 企画調整係 担当者氏名 松尾 電 話 930-2217
----------	---------	-----	--

設 計 書

1 委 託 名 山下地域交流センター活用検討業務委託

2 履 行 場 所 横浜市緑区役所（横浜市緑区寺山町118番地）ほか

3 履行期間 期間 契約締結日 から 令和6年3月29日 まで
又は期限 期限 令和 年 月 日 まで

4 契約区分 確定契約 概算契約

5 その他特約事項

6 現 場 説 明 不要
要（ 月 日 時 分 場所 ）

7 委 託 概 要

- (1) 地域住民との意見交換補助業務
- (2) サウンディング補助業務
- (3) 最適な活用スキームの提案
- (4) 報告書の作成

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		¥ _____
内 訳	業 務 価 格	_____
		¥ _____
	消費税及び地方消費税相当額	_____
		¥ _____

内 訳 書

名 称	形状 寸法	数 量	単 位	単 価 (円)	金 額 (円)	摘 要
1 直接人件費						
(1) 地域住民との意見交換補助業務		1	式			
(2) サウンディング補助業務		1	式			
(3) 最適な活用スキームの提案		1	式			
(4) 報告書の作成		1	式			
直接人件費計						
2 直接経費						
報告書等成果品一式		1	式			
直接経費計						
3 その他原価		1	式			
4 一般管理費等		1	式			
業務価格						
消費税及び地方消費税相当額						
合計						

山下地域交流センター活用検討業務委託に関する仕様書

1 適用

本仕様書は、横浜市契約事務受任者 横浜市緑区長（以下「委託者」という。）が受託者に業務委託する「山下地域交流センター活用検討業務委託」（以下、「本業務」という。）に関して適用する。

2 準則

受託者は、本業務を履行するにあたり、横浜市契約規則を遵守するとともに、委託契約図書（委託契約約款、設計図書をいう）に基づくものとする。

また、受託者は、「電子計算機処理等の契約に関する情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

3 目的

山下地域交流センター（以下、「対象施設」という。）は、昭和61年3月の横浜市立山下小学校分校の廃校にあたり、横浜市立学校として唯一現存していた木造校舎の保存活用及び地域の集会施設として、平成元年4月に開館した。2階建て建物部分は、第二次世界大戦中の昭和17年に建築された山下国民学校時代の木造校舎で、県内で唯一現存する戦中期の木造校舎である。令和元年8月の文化庁の視察では「国の登録有形文化財として価値がある」との見解が示され、都市部に残る貴重な歴史的建造物の保存活用が求められている。

また、平成29年度に耐震診断を行ったところ、耐震基準を満たしていないことが明らかになっているため、引き続き地域利用していくには耐震補強を行う必要がある。

一方、対象施設が位置する山下地区には、山下みどり台小学校コミュニティハウス（平成16年4月開館）や山下地域ケアプラザ（令和3年4月開館）が開館したほか、社会情勢の変化や新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う新たな生活様式の実践など、対象施設に求められる機能が開館当初から大きく変化しており、近年は施設の稼働率も30%程度と低迷している。そのため、歴史的価値のある木造校舎の保存活用及び耐震補強の実施にあたっては、資産価値の最大化に向けた公民連携や協働・共創による更なる活用方法を検討する必要がある。

この業務は、これまでの調査検討業務等で明らかとなった諸課題及び法令等の制限（市街化調整区域であること）並びに地域との意見交換会及びヒアリングでの地域意向等をあらかじめ整理し、令和4年度及び令和5年度8月末までに行った活用が見込まれる業種の民間事業者等へのヒアリング調査結果を踏まえ、サウンディングの補助や地域との意見交換により活用検討を行い、市の方針策定や公募条件設定のために条件を整理することを目的とする。

4 履行期限

令和6年3月29日（金）まで

5 履行場所

横浜市緑区役所（横浜市緑区寺山町118番地）

6 対象施設

敷地概要及び建築概要については、次のとおりである。

■敷地概要

所在地	横浜市緑区北八朔 1777-1
用途地域	市街化調整区域
防火地域	防火指定なし（法 22 条区域）
その他地域	用途地域の指定のない区域の制限【一般の区域】 ただし、一種低層住居専用地域の用途は許可の対象となる。（横浜市建築局調整区域課に確認済）
敷地面積	3,040.88 m ²
法定建蔽率	50%
法定容積率	80%、道路幅員による容積率の低減係数：0.4
高さ制限	道路斜線：1.25 / 1、隣地斜線：20m + 1.25 / 1
日影規制	軒高が 7m を超える建築物、又は地上の階数が 3 以上の建築物 1.5m / 3 時間 / 2 時間
その他	宅地造成工事規制区域、山下地区安全・安心まちづくりプラン

■建物概要

建築用途	集会所（地域住民が利用する集会所）
構造・規模	既存部：木造 2 階建て、増築部：木造及び鉄骨造平屋建て
建築面積	既存部：232.12 m ² 増築部：141.99 m ² （木造 54.318 m ² 、鉄骨造：87.680 m ² ） 合計：374.11 m ²
延床面積	2 階 既存部：232.1228 m ² 1 階 既存部：232.1228 m ² + 増築部：141.998 m ² = 374.1208 m ² 合計：606.24 m ² ※各階ごとに小数点第 3 位以下切り捨て
最高高さ	既存部：11.200m、増築部：5.600m
最高軒高	既存部：8.300m、増築部 3.500m
その他	国登録有形文化財への登録申請予定

7 業務内容

(1) 地域住民との意見交換補助業務

山下地域交流センター管理運営委員会の選出した地域住民数名と以下について意見交換を行うための進行方法に対する助言や資料及び記録作成。意見交換は3回以上とする。資料は地域の方にわかりやすいように整理したものとする。意見交換の際は事前に打ち合わせを行い、意見交換への同席すること。

- ア 山下地域交流センターを民間活用するにあたり、期待する山下地区の課題解決やまちのイメージ
- イ 他都市等の学校等の活用事例を参考にした民間活用のイメージ
- ウ これまでの調査報告書とともにした活用用途パターン
- エ これまでの調査報告書とともにした建物やグラウンドについて活用パターン

(2) サウンディング補助業務

区で行う山下地域交流センターの民間活用についてサウンディングを行うにあたっての以下の業務。事前の打合せを行い、サウンディングへ同席すること。

- ア サウンディング条件や事前提出資料についての助言
- イ サウンディング内容への助言、補助、サウンディング記録の作成
- ウ サウンディング公表資料案の作成

(3) 最適な活用スキームの提案

サウンディングを踏まえ、以下を行う。

- ア サウンディング内容を踏まえた最適な活用スキームの提案
- イ アについての概要説明資料の作成
スキーム等を整理したダイアグラム図及び配置図等とする。

(4) 報告書の作成

各項目において整理した内容を取りまとめ、報告書を作成する。適宜、調査・整理・検討事項の報告のため、委託者と業務打合せをすること。

(5) 業務スケジュール

概ねのスケジュールは以下のとおりとする。進捗状況により委託者と受託者が協議の上進めるものとする。意見交換の時期については地域との調整による。

- 令和5年10月末まで 打合せ、地域との意見交換資料作成
サウンディング条件や事前提出資料への助言
- 11月末まで 地域との意見交換①
- 12月末まで 地域との意見交換②
- 令和6年1月末まで 地域との意見交換③
- 2月末まで サウンディング補助、記録作成、公表資料案の作成
事業スキーム検討、イメージ図作成
- 3月中旬まで 成果品案の提出
- 3月下旬まで 成果品の提出

8 成果品

本業務の成果品は、次に定めるものとし、納入先は、横浜市緑区区政推進課とする。

また、成果品及び作成したデータ等の著作権は横浜市の所有とする。

- (1) 7 (1)、(2)、(4)、(5) について作成した電子データファイル (1部)
- (2) 報告書の電子データファイル (1部)
- (3) その他委託者が必要と認める中間成果等 (1式)

9 資料の貸与

本業務の実施にあたり、委託者は受託者に以下の資料を貸与する。

なお、資料の貸与にあたっては、受託者は委託者に借用書を提出し、貸与資料の破損、紛失等の事故が発生しないよう対策を講じ、慎重に取り扱うものとする。

また、委託者の許可なくして貸与資料を複製してはならず、本業務完了後には速やかに委託者に貸与資料を返却しなければならない。

- (1) 委託者が所有、所管する各種業務報告書
- (2) その他、業務遂行にあたり必要となる資料で委託者が貸与可能なもの

10 業務における注意点等

- (1) 本業務の遂行に当たって、受託者は委託者の指示に基づき、業務目的を満足するよう検討を行い、必要事項については、委託者と適宜打合せするものとする。
- (2) 協議用資料等について、受託者は、その都度、委託者が指示する期日までに提出するものとする。
- (3) 本業務中に生じた諸事故や第三者に与えた損害については、受託者が一切の責任を負い、委託者に発生原因及び経過等を速やかに報告し、委託者の指示に従うものとする。
- (4) 本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた場合については、委託者と受託者協議のうえ決定するものとする。