

案件番号	1	2	3	
適地の検討	ア 区分 高架下(首都高速神奈川1号横羽線)	ア 区分 高架下(環状3号線)	ア 区分 道路予定区域等	
	イ 所在(地番) 鶴見区生麦一丁目17-10	イ 所在(地番) 戸塚区戸塚町1988番54	イ 所在(地番) 泉区和泉町6207番10号ほか	
	ウ 面積 占用面積: 461.21㎡ 管理区域: 58㎡	ウ 面積 占用面積: 612.5㎡ 管理区域: 366.97㎡	ウ 面積 1471.51㎡	
	エ 立地・交通 京浜急行線「生麦駅」から南へ約1000メートル	エ 立地・交通 JR東海道線「戸塚駅」から南へ約2500メートル	エ 立地・交通 相鉄いずみ野線「いずみ野駅」から北へ120m	
	オ 用途地域等 工業専用地域 建ぺい率: 60% 容積率200% 防火指定なし	オ 用途地域等(2つの用途地域に渡っている) 第1種住居地域 建ぺい率60% 容積率200% 第4種高度地区 準防火地域 第2種住居地域 建ぺい率60% 容積率200% 第4種高度地区 準防火地域	オ 用途地域等 近隣商業地域 建ぺい率80% 容積率300% 第6種高度地区 準防火地域	
	カ 接道 県道高速横浜羽田空港3091(高架下部分)に接道 北側: 約5m 舗装有 南側: 約5m 舗装有	カ 接道 北側: 市道、幅員約6.3m、舗装有 南側: 市道、幅員約5.8m、舗装有	カ 接道 北側: 市道、幅員(歩道有)12.0メートル、舗装有 西側: 市道、幅員(歩道有)9.5メートル、舗装有 南側: 市道、幅員(歩道有)9.5メートル、舗装有	
2 周辺地域の概要	住宅は無く、工場、倉庫等が立地する臨港地区	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	
利用計画の検討	3 建築の可否及び構造	要件あり(高架下に設けられる建築物)	要件あり(高架下に設けられる建築物)	建築可
	4 利用用途についての道路管理者の考え方	<u>自動車駐車場、自転車駐輪場</u>	<u>自動車駐車場、自転車駐輪場</u>	まちづくりや賑わいの創出などに資する利用とし、周辺の土地利用状況等との調和を保つこと。
	5 占用期間	・原則として5年ごとに占用許可の更新手続きを行う。 ・最大20年とする。	・原則として5年ごとに占用許可更新手続きをする。 ・最大20年とする。	・原則として5年ごとに占用許可の更新手続きをする。 ・工事着手までの間は、道路管理者との協議によって継続して使用することができる。 ・ただし、本市が支障がないと判断した場合でも、一の事業者の使用期間が連続して20年を超えることはない。
	6 区局等への意見照会結果	特になし	特になし	確認中
	7 計画策定の留意点	・占用入札指針に示す高架下を占用する場合の条件に留意すること。 ・橋梁周辺にフェンス等の設置を行うこと。 ・首都高の橋梁点検のための梯子があるため、周辺をフェンス等で囲う必要あり。 ・マンホール、排水桝等の上に車両を駐車しないこと。 ・法定点検(5年ごとに実施)・補修空間として、橋脚廻りの離隔を原則1mを確保した上で、(ガードレール等で)橋脚の防護を図ること。 ・占用又は占用に関する工事により橋脚等道路構造物に損傷等を与えたときは、速やかに橋梁管理者である首都高速道路(株)へ届出て、占用者の負担において指示のとおり原形復旧すること。	・平成32年度に橋梁の耐震補強工事予定、工事前後の期間(1年程度)は占用不可(工事の時期は前後する可能性あり)。 ・駐車場の出入口については位置の指定あり。 ・占用入札指針に示す高架下を占用する場合の条件に留意すること。	いずみ野駅北口地区地区計画の適用あり
8 その他	・占有者は、占用許可の範囲外で市が指示する土地の管理をすること。 ・占有者は、道路構造物の維持管理の必要上、首都高速道路(株)の占用区域への立入りについて、これを容認しかつ協力すること。 ・ 占用入札案件 とする。 ＜※占用料の額の最低額: 近傍類似の土地の固定資産税評価額×0.009(1㎡あたり/年)＞	・占有者は、占用許可の範囲外で市が指示する土地の管理をすること。 ・ 占用入札案件 とする。 ＜※占用料の額の最低額: 近傍類似の土地の固定資産税評価額×0.009(1㎡あたり/年)＞		

審査基準

資料2-1

※ 審査は項目ごとに審査基準を参考にし、5段階評価(5点満点)で評価します。

5点・・・非常に優れている・十分に理解している等

4点・・・優れている

3点・・・普通である・理解している等

2点・・・やや劣っている・やや理解に欠ける等

1点・・・非常に劣っている

	項目	審査基準	提案書に記載される内容
基本事項	1 本市施策や社会的ニーズとの関連性はあるか	本市の施策や社会的ニーズに関連性のある事業を実施することで、地域の問題解決に寄与するか評価する。	実施事業と横浜市の施策や社会的ニーズとの関係
	2 事業収支見込みの安定性があるか	事業実施のために投資する費用、実施継続により得られる収益などを勘案し、事業継続に不安がある計画でないか評価する。	収支見込み
	3 市内経済の活性化、中小企業の振興に寄与するか	提案者の所在地及び規模により、市内経済・中小企業の振興について評価する。	市内経済の活性化、中小企業の振興
	4 利用計画に示された利用用途に適合した提案か	利用計画の主旨を理解しているか評価する。	利用用途
	5 土地の立地や地域の特性を踏まえた提案か	立地や地域の特性を理解し、配慮した提案となっているか評価する。	土地の立地条件と地域特性と提案する利用用途との関係
運営・維持管理	1 具体的で実現性の高い提案か	実現性に関する考え方が計画的であるか、これまでの事業実施の実績等を参考に評価する。	提案事業の実現性に関する考え方 事業実績(最大5例)
	2 実施事業の団体構成は適正か	団体構成のバランスはとれているか評価する。	実施主体の構成
	3 占用物件及び設置施設等に対する管理体制が明確であるか	管理責任者及び管理体制が明確であり、道路財産に対する認識が適切か評価する。	事業の管理体制 土地及び設置する施設・設備の管理方針
	4 占用物件及び設置施設等に対する安全対策がとられているか	近隣に対し交通渋滞の原因になることなく、必要であれば警備員を立てるなど安全対策に配慮した提案であるか評価する。	土地及び設置する施設・設備の安全対策 周辺交通への影響と対応策
	5 事故や災害等の緊急時の対応及び苦情対応について明確か	緊急時の対応処置や苦情対応が必要となる場合に、対応策が適切であるか評価する。	緊急時(事故・災害)の対応策 苦情が寄せられた場合の対応策
付加価値	1 まちづくりや賑わいの創出につながる取り組みか	周辺の土地利用の状況を勘案し、まちなみの連続性や地域の活性化を促進するなど、提案の実施がまちづくり賑わいの創出の向上に貢献する内容であるかを評価する。	まちづくりや賑わいの創出の向上への取り組み方
	2 事業実施が地元と利用者にメリットをもたらすか	利用者サービスの向上など、プラス要因を地域にもたらす提案かを評価する。	事業実施による地域と利用者のメリット
	3 提案内容に独創性・オリジナリティがあるか	利用用途が先進的でアイデアに独創性があり、地域に魅力を引き出すなど、地域の活力を高めるなどの効果が期待できるか評価する。	提案事業のセールスポイント
	4 事業実施が本市にメリットをもたらすか	行政サービスの向上など、プラス要因を本市にもたらす提案となっているかを評価する。	提案事業が採用された場合の本市のメリット
	5 地球温暖化防止に貢献しているか	事業の実施にあたって、二酸化炭素排出量の削減等の地球温暖化防止の取り組みにつながる工夫があるかを評価する。	温暖化防止対応に関する取り組み
地域への貢献	1 地域との協働に関する取り組みがあるか	地域の活性化に反映できるよう、幅広い年齢層や不特定多数の人が参加できる取り組みとなっているか評価する。	市民参加・協働への取り組み
	2 地域に活性化をもたらす提案になっているか	提案内容を実施することで、今後、人の交流や地域の連携を生み出すなど、活性化を促進する効果が期待できるか評価する。	地域の活性化との関係
	3 地域主体の取り組みとなっているか	地域の人が主体となった取り組みとなっているか評価する。	地域主体の取り組みとなっている場合は、その内容
	4 環境美化に貢献しているか	定期的に清掃や除草を実施する等、周辺地域の環境衛生や美化につながる提案となっているか評価する。	周辺を含めた環境美化について
	5 地域防犯に貢献しているか	事業の実施が、こどもの避難場所の提供や灯火の設置等、地域の防犯対策に効果的な内容となっているか評価する。	周辺を含めた防犯に関する取り組み

高架下等利用提案集計表

	申込数	有効数
物件番号「14107」 戸塚区戸塚町	2	2
物件番号「18319」 泉区和泉町		-
		-
		-
		-
		-