

平成 31 年 1 月 17 日

横浜市長 林 文子 様

横浜市保有資産公募売却等  
事業予定者選定委員会  
委員長 本間 春代

### 西区浅間町五丁目土地公募売却における事業実施状況の確認等に対する意見について

当委員会は、当委員会が審査を行った西区浅間町五丁目土地公募売却に関し、横浜市が行った事業実施状況の確認等について、委員会としての意見を以下のようにとりまとめました。

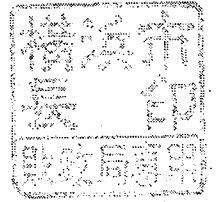
(意見)

本件については、事業計画どおりに施設が整備されたこと及び、施設の運営にあたっては、当委員会の選定の趣旨に合致していることを確認しました。なお、交流スペースの地域優先利用枠等の設定や、津波発生時の避難者受け入れ協定の締結など、事業計画にはなかった取組が行われていることは評価できます。

ただし、「3 公募実施局の見解」にあるとおり、交流スペースについては、入居者と地域の方々の交流の増進とあわせて、引き続き施設の有効活用に取り組むとともに、地域活動の活性化や多様な利用が進むよう努めてください。

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会  
委員長 様

横浜市長 林 文子



課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について  
(西区浅間町五丁目土地)

平成 25 年度に課題解決型公募手法による事業者公募を実施し、貴委員会からの答申を受けて事業予定者を決定した、西区浅間町五丁目土地について、事業開始後の効果検証の仕組み（平成 28 年 3 月 16 日 財資経 458 号）に基づく事業実施状況の確認等を行いましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

(1) 公募名等

西区浅間町五丁目土地公募売却：25 年度実施

(2) 事業者

東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 1 号

積和不動産株式会社

(3) 提案内容

高齢者向け住宅（賃貸）、交流スペース、コミュニティハウス

(4) 経過

委員会答申：26 年 2 月 17 日

事業予定者決定：26 年 2 月 27 日

公有財産売買契約：26 年 3 月 25 日

事業計画書承認：26 年 10 月 2 日

供用開始：28 年 9 月

2 意見に関する根拠規定

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会運営要綱第 2 条第 4 項

3 添付資料

(1) 効果検証の仕組み図（平成 28 年 3 月 16 日 財資経 458 号）

(2) 西区浅間町五丁目土地の概要

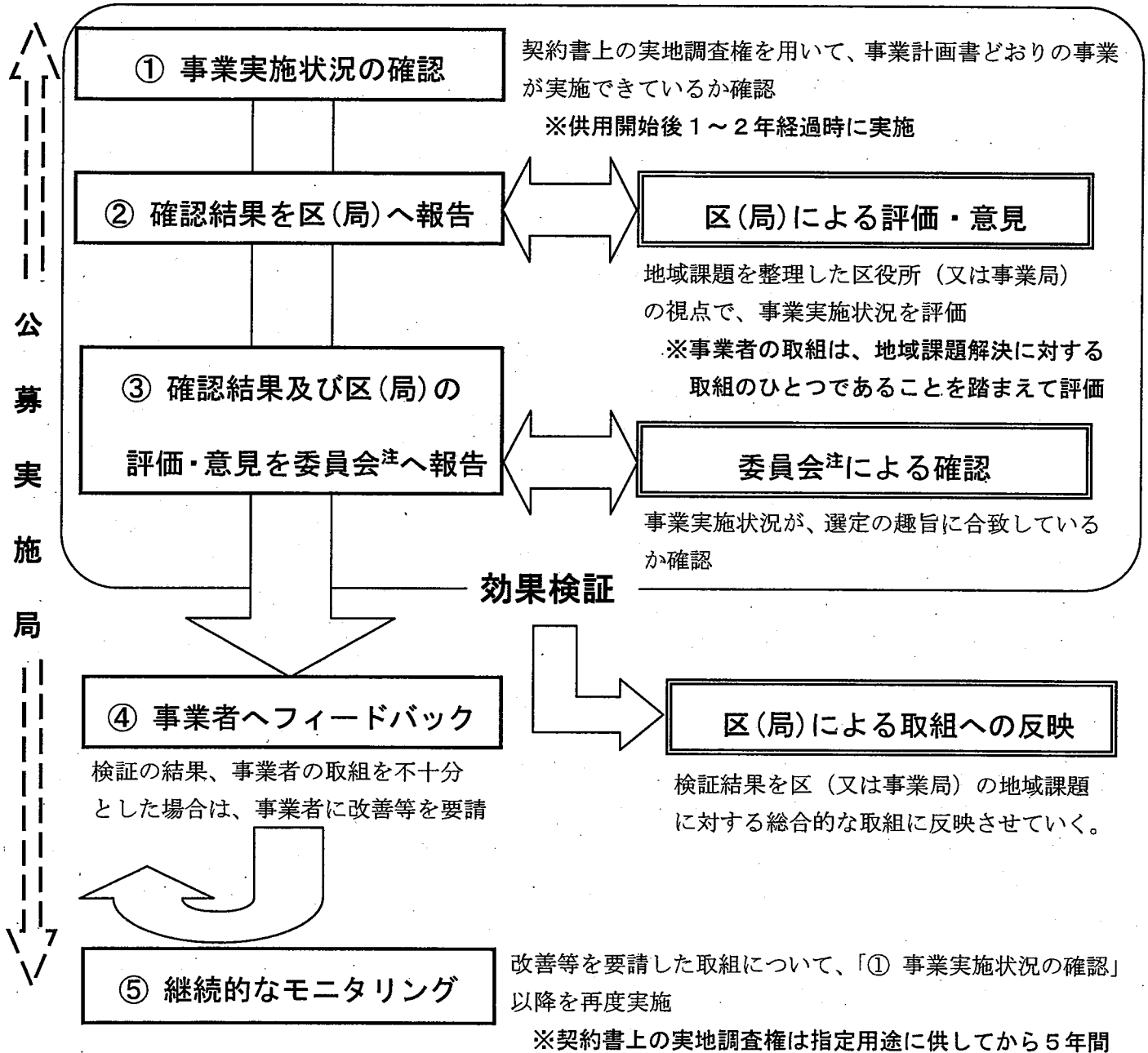
(3) 西区浅間町五丁目土地公募売却の効果検証について（報告）

担当 財政局管財部資産経営課

# 課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について

平成28年3月16日 財資経第458号（局長決裁）

## 効果検証の仕組み



注 横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会

## 西区浅間町五丁目土地の概要

### (1) 公募実施概要

項 目	内 容	
土地	所在地	横浜市西区浅間町五丁目 375 番 1
	地目	宅地
	地積 (実測)	1,345.67 m <sup>2</sup>
用途地域 (建ぺい率/容積率)	商業地域 (80% / 400%)	
主な事業提案の内容	<p>(1) 募集用途 高齢者向け住宅を含む施設 ※延床面積の1/2以上を分譲又は賃貸による高齢者向け住宅に供するものとし、テナントや共同住宅等を組み合わせたものも可</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設 ア 交流スペース (事業者が設置する地域利用が可能なものとして200 m<sup>2</sup>程度) イ コミュニティハウス (事業者が内装込みで整備のうえ本市に賃貸するものとして300 m<sup>2</sup>程度) ※本市負担は1,000円/m<sup>2</sup>・月の賃料 ウ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設</p> <p>(3) 市内事業者の活用</p>	
公募売却価格	363,600,034 円	

### (2) 公募結果

事業者：積和不動産株式会社

提案申込数：8件

スケジュール：

募集要項配布開始：25年10月

応募受付：25年12月

事業予定者決定：26年2月

土地売買契約：26年3月

供用開始：28年9月

導入施設：

高齢者向け住宅 (賃貸：76戸)

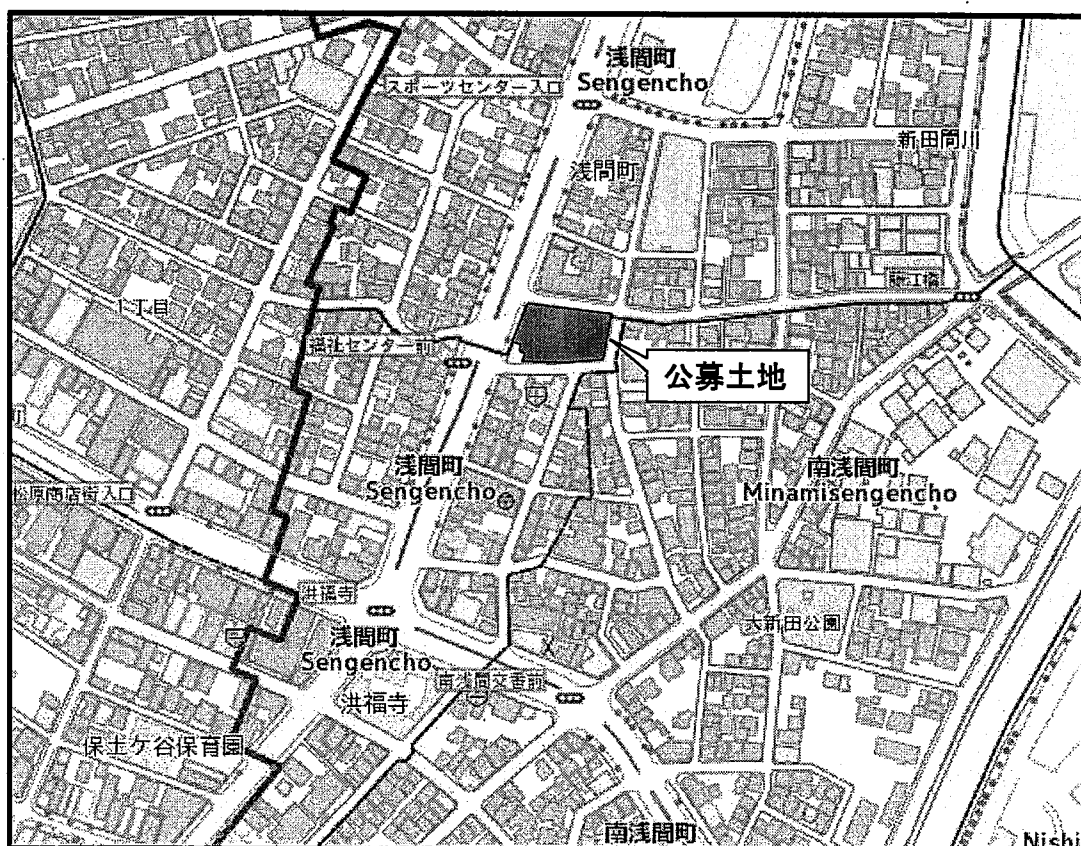
管理人住戸 (1戸)、

交流スペース (1階：495.26 m<sup>2</sup>)、

コミュニティハウス (2階：

306.66 m<sup>2</sup>)

### 《位置図》



## 西区浅間町五丁目土地公募売却の効果検証について（報告）

### 1 公募売却の内容

#### (1) 地域課題

横浜市では、保有資産の有効な利活用の一環として、西区浅間五丁目土地に所在する市有地について、課題解決型公募による売却を実施しました。

公募土地には、従前、福祉施設及びコミュニティハウスが設置されていた経緯があることなども踏まえ、本市としては、地域課題を次のとおり整理してきました。

- ・旧建物廃止に伴うコミュニティハウス（図書室機能中心）の廃止により、地域コミュニティ拠点機能の早期回復が望まれている。
- ・高齢化が進行するなかで、高齢者が多世代の方々と交流しながら、地域で住み続けられる住環境の整備が望まれている。

本公募によりこれらの地域課題の解決につながる事業が実施され、本市保有資産の有効な利活用とあわせて地域活性化がより一層促進されることを目指しました。

#### (2) 事業提案の内容

##### ア 募集用途

高齢者向け住宅を含む施設

##### イ 附帯設置を要する施設

###### (ア) 交流スペース

事業者が設置する地域利用が可能なものとして 200 m<sup>2</sup>程度

###### (イ) コミュニティハウス

事業者が内装込みで整備のうえ本市に賃貸するものとして 300 m<sup>2</sup>程度（図書室機能中心）

※本市負担は 1,000 円/m<sup>2</sup>・月の賃料

###### (ウ) 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

応募者の提案によるもの

##### ウ 市内事業者の活用

設計、審査又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用。

## 2 事業実施状況の確認

### (1) 地域コミュニティ拠点機能の回復

#### ア 交流スペース

地域利用が可能な交流スペースとして、平成28年9月に開所した「おひさまプラザ」は、29年度においては、213回(1,134時間)の利用があり、コミュニティ拠点機能としての地域利用が行われている。当該交流スペースは、公募条件(200㎡程度)を大きく上回る495.26㎡の面積を確保しており、アクティブスペース(ヨガ、ダンスなど)、カルチャースペース(趣味の集まりなど)、キッチンスペース(お料理教室など)が備えられており、目的に応じた利用が可能となっている。また、共用施設として、キッズコーナーや、おむつ替えスペース・授乳室、ベビーカー置き場などが備えられ、子供連れでも安心して利用ができるようになっている。また、地域の自治会町内会等へ、施設に対する要望等は特に寄せられていなかった。

アクセスの良さなどから、施設の認知度が向上してきており、30年4月～6月の利用時間は285時間で、前年同期比151%となっており、増加傾向にある。ただし、同時期の利用率は約13%にとどまっている。

福祉保健や地域課題の解決を目的に活動する団体等に対しては、優先利用及び無償利用団体枠を最大年間801時間設定した協定書を、区役所と事業者の間で締結しており、29年度の利用実績は720時間となっていた。

また、誰でも自由に利用できるコミュニティカフェとして「おひさまカフェ」を設置している。利用者は開設以来増加しており、30年6月末現在400～500(人/月)程度の利用がある。

#### イ コミュニティハウス

28年9月に開所した「浅間コミュニティハウス」は、本市が賃借のうえ、指定管理者による運営を行っており、29年度においては、24,405人の利用があった。30年4月～6月の利用者数は5,340人で、前年同期比102%となっており、安定した利用状況が続いている。

運営にあたっては、交流スペースと連携を行い、地域の方々と入居者両方が参加できるイベントを実施している。

### (2) 高齢者が多世代の方々と交流しながら、地域で住み続けられる住環境の整備

#### ア 高齢者向け住宅を含む施設

自立高齢者を対象にした、サービス付き高齢者向け住宅「グランドマスト横浜浅間町」(賃貸住宅、76戸)として28年9月に供用が開始された。健康福祉局高齢施設課及び建築局住宅政策課へ確認をしたところ、横浜市住生活基本計画においては、誰もが安心して暮らし続けることができる住環境を実現することを目標に掲げており、当該住宅が高齢者の福祉対策に寄与しているという見解が得られた。入居率は30年6月末現在で約65%となっている。

交流スペースやコミュニティハウスを複合的に利用する入居者もおり、高齢者にとって、互いに集い、交流する場として利用が行われている。

また、入居者だけではなく、地域の方々も参加できる各種イベントも開催されてい

る。入居者や地域の方々に対するイベント等の周知については、交流スペースのエントランスに設置されたモニター掲示板等により行われている。

#### イ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

防災倉庫や太陽光発電など多様な機能の導入が提案され、各施設の設置及び運用状況について、概ね事業計画どおり実現していることを確認した。

本施設で消防局による防災訓練を、29年10月（避難訓練、AEDの使い方）と30年4月（屋内消火栓・消火器の使い方）に実施した。これには、入居者だけでなく町内会を含めた地域の方々も参加しており、地域全体での防災に対する啓発が行われている。（今後も継続して年間1～2回程度実施する予定）

また、この地域は海拔が低く、津波発生時の避難対象区域になっているが、避難場所が近くに無いことを受けて、町内会をはじめとした地域の方々と調整を重ねた結果、津波発生時に避難者を300人まで受け入れる旨の協定を28年5月に町内会と締結した。これに付随して防災備蓄倉庫の一部を29年6月から町内会に貸し出している。

地球温暖化対策に供する施設として10階屋上に設置された太陽光発電パネルにより、29年度は16,860KWhを発電し、CO<sub>2</sub>排出量約6,358kg削減を実現している。また、10階屋上には灌水施設を持つ緑化が施工されていた。

### (3) 市内事業者の活用

本公募では設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用することが公募条件となっていたが、事業計画では設計、施工、管理運営業務のすべてにおいて市内事業者を活用するという提案であった。このことについて、契約書等を用いて確認した結果、事業計画どおりに市内事業者が活用されていた。

### 3 公募実施局の見解

上述のとおり、課題解決型公募手法による本件土地公募売却においては、「地域コミュニティ拠点機能の回復」、「高齢者が多世代の方々との交流しながら、地域で住み続けられる住環境の整備」という地域課題を掲げていた。

このうち、「地域コミュニティ拠点機能の回復」という地域課題については、地域の方々が利用できる場所として、公募条件（200㎡程度）の約2.5倍の面積（495.26㎡）の交流スペース（1階）と、公募条件（300㎡程度）を満たす（306.66㎡）コミュニティハウス（2階）が設置された。両施設の床面積の合計は801.92㎡となり、建物延床面積5,372.85㎡の約14.9%を占めている。

両施設の運営状況は2(1)に記載のとおりであるが、交流スペースについては、想定を大幅に超えるスペースを活かして、アクティブスペース、カルチャースペース、キッチンスペース、誰でも自由に利用できるコミュニティカフェなどが備えられ、様々な目的に応じた利用が可能となっている。また、福祉保健や地域課題の解決を目的に活動する団体等に対しては、優先利用及び無償利用団体枠を設けている。

コミュニティハウスについては、比較的利用しやすい場所に設置され、運営にあたっては交流スペースと連携を行い、地域の方々と入居者両方が参加できるイベントを

開催している。

以上より、両施設ともハード・ソフトの両面から、積極的に地域課題の解決に取り組んでいると評価でき、一定の地域利用も行われていることなどから、地域課題のひとつである「地域コミュニティ拠点機能の回復」に込めているものと判断する。

また、「高齢者が多世代の方々と交流しながら、地域で住み続けられる住環境の整備」という地域課題については、自立高齢者を対象としたサービス付き高齢者向け住宅（賃貸住宅、76戸）が整備され、前述の2(2)に記載のとおり、交流スペースやコミュニティハウスの複合的な利用や、入居者と地域の方々の交流が行われていることから、「高齢者が多世代の方々と交流しながら、地域で住み続けられる住環境の整備」という課題への対応が進みつつあると判断する。

さらに、地域防災及び地球温暖化対策に供する施設については、防災倉庫や太陽光発電など、多様な機能の導入がなされていた。また、地域全体での防災に対する啓発を行ったり、津波発生時の受け入れ体制を整えたりするなど、地域防災力の向上に寄与していると評価できる。

全体的に事業計画どおりに施設が供用され、事業者によると利用者からはおおむね好評を得ており、想定以上の効果が得られていると評価できるため、これらの地域課題の解決に十分につながっていると判断する。ただし、交流スペースは、利用拡大の余地があることから、入居者と地域の方々の交流が可能なイベント開催数の増進とあわせて、引き続き施設の有効活用に取り組んでもらいたい。

なお本公募では、「横浜市中企業振興基本条例」の趣旨を踏まえ、市内事業者が活用されていた。

#### 4 西区の評価・意見

当該施設は地域交流スペースやコミュニティハウスの機能を有し、入居者だけでなく地域にも開放されていることから、地域コミュニティの場として寄与していると考えられる。第6地区社会福祉協議会が主催するコミュニティカフェも開催されており、区の総合計画に位置付けられている西区地域福祉保健計画に基づく活動場所ともなっている。また、防災倉庫や太陽光発電などの施設を有し活用されていることは、地域防災及び地球温暖化対策に資するものと考えられる。

これらの取組は、西区まちづくり方針（横浜市都市計画マスタープラン西区プラン）にも掲げる「活気あるコミュニティづくり」「災害に強い安全なまちづくり」「環境にやさしいまちづくり」の趣旨にも合致するものであり、引き続き取組を期待したい。

#### 【参考資料】

- ・事業実施内容の実績データ：別紙1
- ・事業実施内容の確認結果一覧表：別紙2



西区浅間町五丁目土地公募売却の効果検証

● 事業実施内容の実績データ

1 交流スペース及びコミュニティハウス

期間	交流スペース			コミュニティハウス	
	利用時間数 (h)	前年同期比	利用率※	利用者数 (人)	前年同期比
28年10月 ～ 28年12月	231		10.9%	6,355	
29年1月 ～ 29年3月	249		12.0%	5,674	
29年4月 ～ 29年6月	189		8.8%	5,219	
29年7月 ～ 29年9月	174		8.1%	6,465	
29年10月 ～ 29年12月	396	171%	18.6%	6,433	101%
30年1月 ～ 30年3月	375	151%	18.1%	6,288	111%
30年4月 ～ 30年6月	285	151%	13.3%	5,340	102%

※ここでのいう利用率とは、交流スペース3施設（アクティブスペース、カルチャースペース、キッチンスペース）の全利用可能枠に対する、実際に利用されたコマ数のことです。（利用可能枠は、①9:00～12:00 ②12:00～15:00 ③15:00～18:00の3枠。休館日あり。）

## 西区浅間町五丁目土地公募売却の効果検証

## ● 事業実施内容の確認結果一覧表

公募条件	事業計画	事業実施内容の確認結果 (確認時期：H30.6～7月)
(1) 募集用途  高齢者向け住宅を含む施設	・サービス付き高齢者向け住宅（賃貸：76戸）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自立高齢者を対象とした、サービス付き高齢者向け住宅として平成28年9月に供用開始（賃貸：76戸）</li> <li>・入居率は30年6月現在で約65%</li> <li>・電力モニター掲示板による各種イベントの周知が行われている</li> <li>・交流スペースやコミュニティハウスを複合的に利用する入居者もいる</li> </ul>
(2) ア 交流スペース  事業者が設置する地域利用が可能なものとして200㎡程度	・施設の1階に設置（495.26㎡）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・レンタルスペースとして、アクティブスペース（ヨガ、ダンスなど）、カルチャースペース（趣味の集まりなど）、キッチンスペース（お料理教室など）が備えられており、利用者の用途に応じて使い分けできるようになっている</li> <li>・共用施設として、キッズコーナーや、おむつ替えスペース・授乳室、ベビーカー置き場などが備えられ、子供連れでも安心して利用ができるようになっている</li> <li>・29年度は、全体で213回（1,134時間）の利用があり、コミュニティ拠点機能として地域利用されている</li> <li>・平坦な地形でアクセスもしやすく、30年4月～6月の利用時間数は285時間で前年同期比は約151%と、増加傾向にあるが、全利用可能枠数に対する利用率は約13%にとどまっている</li> <li>・優先利用及び無償利用団体枠（年間801時間）を設定した協定書を区役所と事業者の間で締結</li> <li>・誰でも自由に利用できるコミュニティカフェとして「おひさまカフェ」を設置</li> <li>・開設以来、利用者が増えており、現在は400～500（人/月）程度の利用がある</li> </ul>
イ コミュニティハウス  事業者が内装込みで整備のうえ本市に賃貸するものとして300㎡程度（図書室機能中心）	・施設の2階に設置（306.66㎡）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・30年4月～6月の利用者数は5,340人で、前年同期比は約102%と、増加傾向にある</li> <li>・コミュニティハウスと交流スペースが連携し、地域の方々と入居者両方が参加できるイベントがあり、好評を得ている</li> </ul>
ウ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災倉庫を2階に配置（14.02㎡）</li> <li>・交流スペースに太陽光発電（11.5kW）・蓄電池（15kWh）による非常用電源を確保</li> <li>・2階ルーフテラスにかまどベンチ設置（1基）</li> <li>・災害情報掲示板の設置（地域交流スペース内の電力モニター）</li> <li>・オール電化。ヒートポンプ貯湯タンクを非常用生活用水として利用</li> <li>・MEMS（マンション・エネルギー・マネジメント・システム）の導入</li> <li>・LED照明の使用</li> <li>・給湯にヒートポンプを採用</li> <li>・太陽光パネル・蓄電池（共用部・交流スペースに電力を供給）</li> <li>・屋上及び空地の緑化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各施設が事業計画通りに設置されていること、及び運用状況を確認</li> <li>・29年度は16,860kWhを発電し、CO2排出量を約6,358kg削減</li> <li>・本施設で消防局による防災訓練を29年10月（避難訓練、AEDの使い方）と30年4月（屋内消火栓・消火器の使い方）に実施し、入居者だけではなく地域の方々も参加した（今後も年1～2回程度実施予定）</li> <li>・津波発生時の避難場所が近くに無いことを受け、町内会をはじめとした地域の方々と調整を重ね、津波発生時に避難者を300人まで受け入れる旨の協定を、28年6月に町内会と締結</li> <li>・防災倉庫の一部を29年6月から町内会に貸し出し</li> <li>・各施設が事業計画通りに設置されていること、及び運用状況を確認</li> <li>・MEMS導入が、省エネルギー化と、入居者・来訪者の省エネ意識向上に寄与</li> <li>・おひさまカフェ、共用スペース（廊下）において100%LED照明を設置</li> <li>・屋上に灌水設備を持つ緑化が施され、良好な状態を維持</li> </ul>
(3) 市内事業者の活用  設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の項目について市内事業者を活用</li> <li>・設計：基本設計業務・実施設計業務</li> <li>・施工：電気工事・設備工事</li> <li>・管理運営：募集入居者管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各市内事業者の活用について、契約書等を用いて確認</li> </ul>

平成 31 年 1 月 17 日

横浜市長 林 文子 様

横浜市保有資産公募売却等  
事業予定者選定委員会  
委員長 本間 春代

## 戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却における事業実施状況の確認等に対する意見について

当委員会は、当委員会が審査を行った戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却に関し、横浜市が行った事業実施状況の確認等について、委員会としての意見を以下のようにとりまとめました。

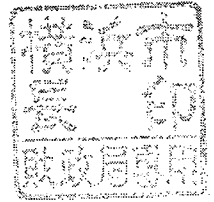
（意見）

本件については、事業計画どおりに施設が整備されたことを確認しました。また、施設の運営にあたっては地域防災の取組が一部実現していないものの、概ね事業計画どおりに運営が行われていることを確認しました。このことから、全体としては当委員会の選定の趣旨に合致していることを確認しました。

ただし、「3 公募実施局の見解」及び「4 戸塚区の評価・意見」にもあるとおり、区庁舎移転後のにぎわい形成について更なる深掘りが必要であることから、地域交流施設及びオープンスペースについては、さらなる利用率と認知度の向上に引き続き取り組むとともに、地域活動の活性化に資する利用が進むよう努めてください。また、地域防災の取組については、事業計画の実現に向けて引き続き取り組んでください。

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会  
委員長 様

横浜市長 林 文子



課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について  
(戸塚区戸塚町土地 (戸塚区役所跡地))

平成 26 年度に課題解決型公募手法による事業者公募を実施し、貴委員会からの答申を受けて事業予定者を決定した、戸塚区戸塚町土地 (戸塚区役所跡地) について、事業開始後の効果検証の仕組み (平成 28 年 3 月 16 日 財資経 458 号) に基づく事業実施状況の確認等を行いましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

(1) 公募名等

戸塚区戸塚町土地 (戸塚区役所跡地) 公募売却 : 26 年度実施

(2) 事業者

横浜市戸塚区戸塚町 116 番地

医療法人 横浜柏堤会

(3) 提案内容

医療施設、高齢者向け住宅 (賃貸)、病児保育室、地域交流施設、オープンスペース

(4) 経過

委員会答申 : 27 年 2 月 9 日

事業予定者決定 : 27 年 2 月 19 日

公有財産売買契約 : 27 年 3 月 27 日

事業計画書承認 : 27 年 9 月 25 日

事業計画書変更承認 : 28 年 8 月 24 日

供用開始 : 29 年 4 月

2 意見に関する根拠規定

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会運営要綱第 2 条第 4 項

3 添付資料

(1) 効果検証の仕組み図 (平成 28 年 3 月 16 日 財資経 458 号)

(2) 戸塚区戸塚町土地 (戸塚区役所跡地) の概要

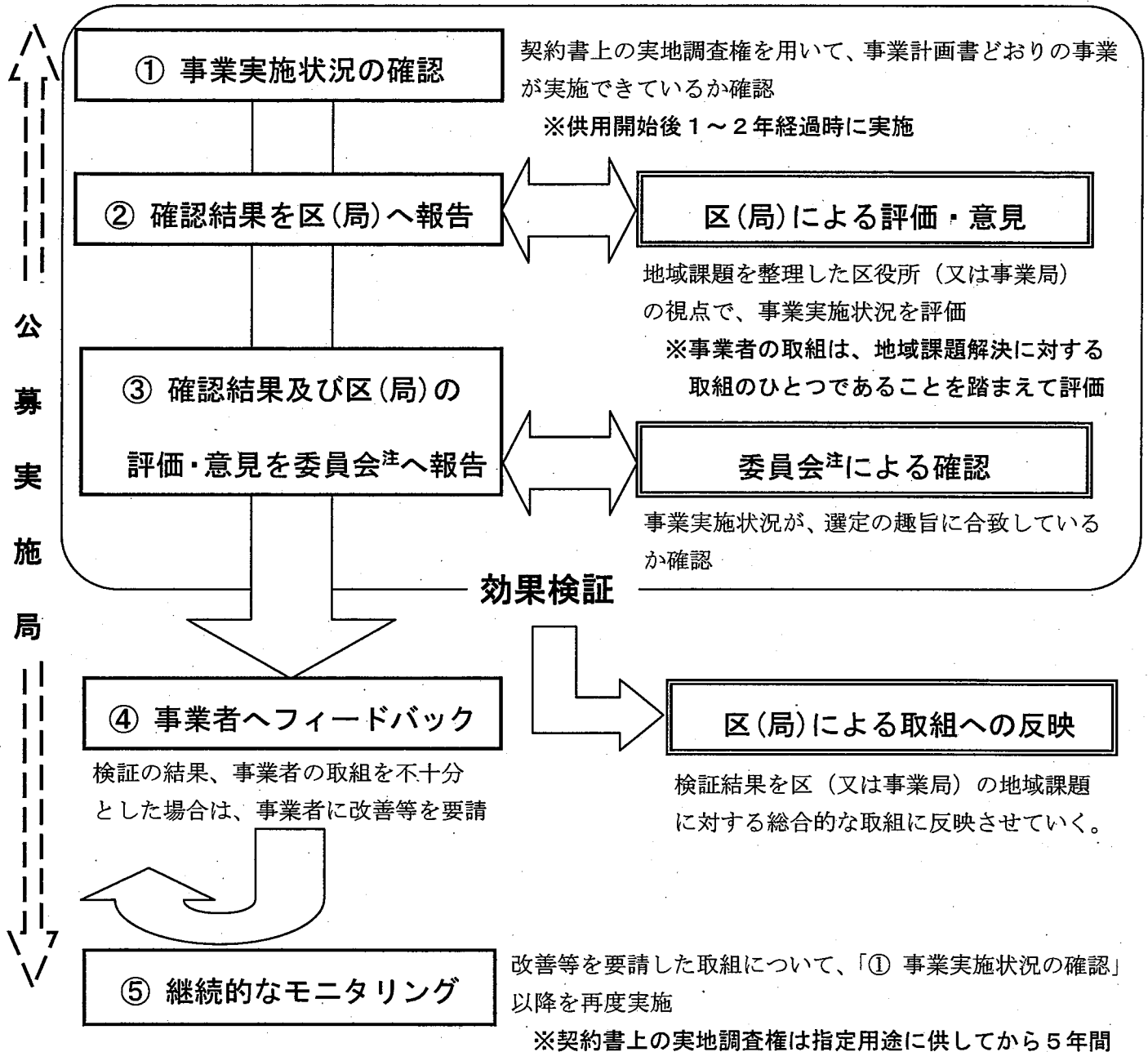
(3) 戸塚区戸塚町土地 (戸塚区役所跡地) 公募売却の効果検証について (報告)

担当 財政局管財部資産経営課

# 課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について

平成28年3月16日 財資経第458号（局長決裁）

## 効果検証の仕組み



注 横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会

## 戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）の概要

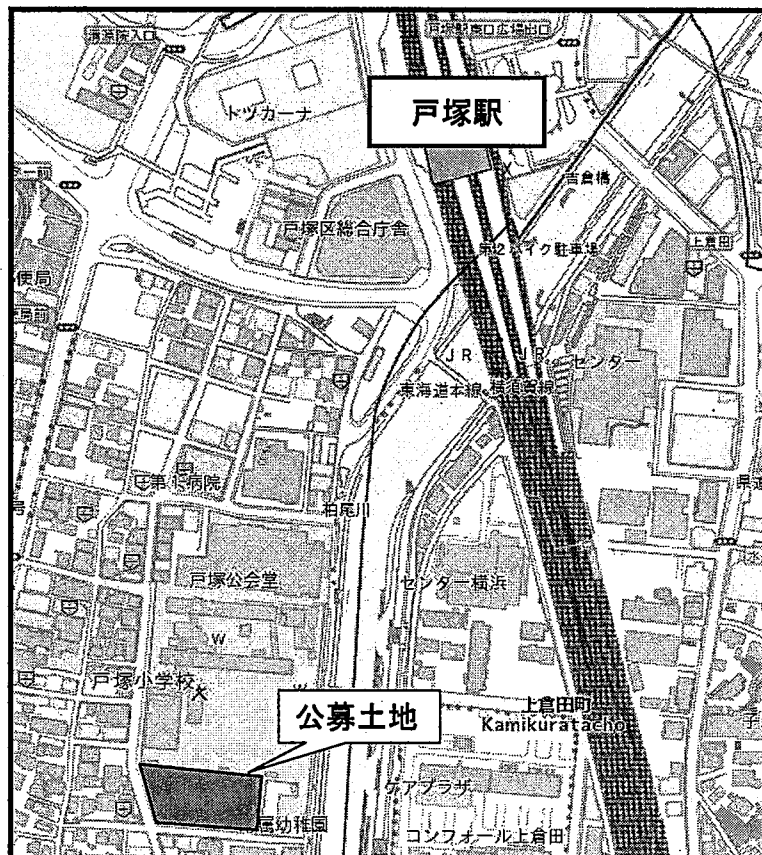
### (1) 公募実施概要

項目	内容	
土地	所在地	横浜市戸塚区戸塚町 157 番 3、157 番 7
	地目	宅地、田
	地積（実測）	3,184.73 m <sup>2</sup>
用途地域 （建ぺい率/容積率）	第一種住居地域 （60% / 200%）	
主な事業提案の内容	<p>(1) 募集用途 医療施設又は高齢者向け住宅を主たる用途とする施設 ※主たる用途として、建物総面積の1/2以上を医療施設又は高齢者向け住宅のいずれか一方に供するものとする。</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設 ア 地域交流施設（事業者が設置・運営し、地域の交流促進に寄与する屋内施設として200 m<sup>2</sup>程度） イ オープンスペース（事業者が設置・運営し、地域に開放される屋外の場として300 m<sup>2</sup>程度） ウ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設</p> <p>(3) 市内事業者の活用</p>	
公募売却価格	998,731,328 円	

### (2) 公募結果

事業者：医療法人横浜柏堤会  
 提案申込数：5 件  
 スケジュール：  
 募集要項配布開始：26 年 9 月  
 応募受付：26 年 11 月  
 事業予定者決定：27 年 2 月  
 土地売買契約：27 年 3 月  
 供用開始：29 年 4 月  
 導入施設：  
 医療施設（有床診療所：産婦人科 19 床 ほか）、  
 高齢者向け住宅（介護付有料老人ホーム：52 室）、病児保育室、  
 地域交流施設（1 階：492.5 m<sup>2</sup>）、  
 オープンスペース（300 m<sup>2</sup>）

### 《位置図》



# 戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却の効果検証について（報告）

## 1 公募売却の内容

### (1) 地域課題

横浜市では、保有資産の有効な利活用の一環として、戸塚区戸塚町土地に所在する市有地について、課題解決型公募による売却を実施しました。

公募土地には、従前、戸塚区役所が立地していた経緯があることなども踏まえ、本市としては、地域課題を次のとおり整理してきました。

・戸塚区役所の移転に伴い、跡地を有効に活用して、地域のにぎわいや少子高齢化への対応を図っていくことが必要となっている。

本公募によりこれらの地域課題の解決、とりわけにぎわいの創出につながる事業が実施され、本市保有資産の有効な利活用とあわせて地域活性化がより一層促進されることを目指しました。

### (2) 事業提案の内容

#### ア 募集用途

医療施設又は高齢者向け住宅を主たる用途とする施設

#### イ 附帯設置を要する施設

##### (ア) 地域交流施設

事業者が設置・運営し、地域の交流促進に寄与する屋内施設として 200 m<sup>2</sup>程度

##### (イ) オープンスペース

事業者が設置・運営し、地域に開放される屋外の場として 300 m<sup>2</sup>程度

##### (ウ) 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

応募者の提案によるもの

#### ウ 市内事業者の活用

設計、審査又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用。

## 2 事業実施内容の確認

### (1) 医療施設又は高齢者向け住宅を主たる用途とする施設

医療施設及び高齢者向け住宅等の複合施設「ONE FOR ALL 横浜」として、平成29年4月に供用が開始された。本施設は、産婦人科、透析診療、病児保育室、介護付有料老人ホームの複合施設となっており、高齢者のケアや子育て支援の機能を含んだ施設となっている。なお、透析診療及び病児保育室は、徒歩4分程離れた場所に位置していた戸塚共立メディカルサテライト健診センターから移転された施設となっている。

#### ア 産婦人科

当該施設の1、2階に19床の有床診療所として供用開始以来、外来受付人数は増加しており、29年度は平均約1,000人/月であったが、30年10月においては、約2,000人/月となっていた。

分娩件数も増加しており、29年度は平均約10件/月程度であったが、30年10月は32件となっている。初診患者の居住地は、戸塚区を中心とした近隣区が多く占めており、戸塚区内が最も多く76%であった。また、事業者が利用者に対して30年9月に実施したアンケートでは、概ね満足しているという結果が得られた(約4.4点/5点満点中)。

#### イ 透析診療

当該施設の3階に無床診療所として供用開始以来、患者数は増加しており、当初は50人程度であったが、30年10月は62名となっている。また、30年10月の稼働率は、76.7%であった。移転する前の施設(戸塚共立メディカルサテライト健診センター)には駐車場が無かったが、当該施設は共用の駐車場が33台整備されたため、車利用者の利便性が向上している。

#### ウ 病児保育室

当該施設の3階に横浜市委託事業として供用が開始された。一日の受け入れ人数の定員は最大12名であり、移転する前の施設(戸塚共立メディカルサテライト健診センター1階:定員4~6名)と比べ、施設の規模の拡大に伴い、受け入れ人数の定員が増加している。利用者総数は移転前の28年度は1,513人に対して、移転後の29年度は1,842人となっており、増加している。

施設の見学会や登録会を実施することで利用の拡大を図っており、登録者数は移転してから約500人増加し、約3,300人となっている。

こども青少年局保育・教育運営課へ確認をしたところ、横浜市子ども・子育て支援事業計画、及び横浜市中期計画において、保護者の多様な保育ニーズへの対応の1つとして掲げている病児保育事業の充実に、当該施設が寄与しているという見解が得られた。

#### エ 介護付有料老人ホーム

当該施設の3~5階に52戸の賃貸住宅として供用が開始され、入居率は30年10月現在で約85%となっている。入居者の入居前の居住地は、戸塚区を中心とした近隣



地域が多く、約8割を占めている。

介護重度化予防の取り組みとして、健康運動指導士による筋力トレーニング・ストレッチなどの運動教室を入居者に対して週に2回程度実施している。

なお、透析診療は週に3回、長時間の治療を行う必要があるため、入居しながら透析診療を行う患者もいるとのことである。

健康福祉局高齢施設課へ確認をしたところ、第6期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（27～29年度）においては、高齢者の多様なニーズに対応するために必要な施設や住まいを整備することを目標としており、特定施設（介護付有料老人ホーム等）については、年間600床の整備を推進することを掲げていたことから、当該施設の整備により、同計画の推進に寄与したという見解が得られた。

## (2) 地域交流施設及びオープンスペース

地域の交流促進に寄与する屋内施設である地域交流施設と、地域に開放される屋外の場合であるオープンスペースは、平成29年4月に供用が開始され、29年度においては、1,313時間の地域交流施設の利用があった。

当該交流施設は、公募条件（200㎡程度）を大きく上回る492.5㎡の面積を確保し、レンタルスペースとして、スタジオ（ヨガ、ダンス、健康運動教室など）、会議室（会議、研修など）、オープンスペースが備えられており、利用者の用途に応じて使い分けできるようになっている。また、共用施設として、図書コーナーや、フリースペースなどが備えられており、自由に利用ができるようになっている。

供用を開始した当初は利用が伸び悩んでいたことから、利用率の向上を図る取り組みとして、29年10月に利用料金（会議室（L）：改定前4,500円→改定後3,500円など）及び登録料（個人：改定前2,000円→1,000円、法人：改定前20,000円→10,000円）の改定、30年10月に登録料（改定前は個人1,000円、法人は10,000円）の撤廃を行い、利用率の向上を図った。また、施設の認知度を向上させるため、30年9月には近隣の保育園・幼稚園・学童、地域ケアプラザ、ダンススクール等の165団体に対してダイレクトメールの配布を行った。これらの取り組みの効果もあり利用率が向上し、30年7月～9月の利用時間数は524.5時間で前年同期比は約167%と、増加傾向にあり、全利用可能枠数に対する利用率は約28%となっている。今後もさらなる利用の拡大を図るため、連合町内会の定例会に参加し、地域の方々に対して同施設の周知を行うとともに、同施設との連携や利用促進の可能性について意見交換を行いたいとのことである。

また、誰でも自由に利用できるコミュニティカフェとして「カフェさくら」を設置している。医療施設や高齢者施設の利用者がカフェを利用するケースもあり、利用者は開設以来増加し、30年10月末現在は400～500（人/月）程度の利用がある。

また、医療法人横浜柏堤会による地域医療公開講座や健康運動教室（参加無料）を月に2～4回程度開催している。

## (3) 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

事業計画書では、災害時には地域交流施設や医療施設にて、地域の方々の受け入れを行い、隣接した医療施設と連携し、災害医療の提供を行うこととしていたが、具体

化していなかった。今後は職員に対する防災教育、医療法人内及び関係医療機関との連携体制の推進等を行いつつ、防災マニュアルの策定等の対応を検討していきたいとのことである。

また、かまどベンチや太陽光発電など多様な機能の導入がされ、各施設の設置及び運用状況について、概ね事業計画どおり実現していることを確認した。3階南側バルコニーに設置された太陽光発電パネルにより、年間約5,978KWhを発電し、CO<sub>2</sub>排出量約3,016kgの削減が見込まれている。

#### (4) 市内事業者の活用

本公募では設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用することが公募条件となっていたが、事業計画では管理運営業務において市内事業者を活用するという提案であった。このことについて、契約書等を用いて確認した結果、事業計画どおりに市内事業者が活用されていた。

### 3 公募実施局の見解

上述のとおり、課題解決型公募手法による本件土地公募売却においては、「戸塚区役所の移転に伴い、跡地を有効に活用して、地域のにぎわいや少子高齢化への対応を図っていくことが必要となっている」という地域課題を掲げていた。

前述の2(1)に記載のとおり、本施設は、産婦人科、透析診療、病児保育室、介護付有料老人ホームの複合施設として設置され、高齢者のケアや子育て支援の機能を含んだ施設であり、順調に実績を上げていることから、少子高齢化への対応に大きく寄与していると考えられる。

また、地域交流施設及びオープンスペースの利用については、前述の2(2)に記載のとおり利用率は増加傾向にあるものの、30年7月～9月の全利用可能枠数に対する利用率は約28%にとどまっており、向上の余地がある。また、医療法人横浜柏堤会による利用を除いた場合、同期の利用率は約18%にまで下がることから、本公募の趣旨を踏まえ、さらなる地域利用の促進に取り組んでほしい。なお、同期の夜間（18:00～21:00）の利用率については、約8%にとどまっており特に課題となっている。ただし、想定よりも広いスペースを活かし、スタジオ、会議室、図書コーナー、フリースペース、コミュニティカフェ等の施設が備えられ、多様な活用が行われている。また、地域交流施設の利用料金改定やダイレクトメールによる周知等の取り組みも多数行い、地域利用の増進につながっていることから、地域のにぎわいの創出につながる事業が行われていると判断する。

全体的に事業計画どおりに施設が供用され、事業者によると利用者からはおおむね好評を得ており、一定の効果が得られていると評価できるため、この地域課題の解決につながっていると判断する。ただし、前述したように、地域交流施設及びオープンスペースについては、これまで利用料金の改定やダイレクトメールによる周知等を行ってきたが、十分に利用がされているとは言えないため、さらなる利用率と認知度の向上に向けて、引き続き取り組んでほしい。また、事業計画書では、災害時に地域の方々を受け入れ、隣接した医療施設と連携して災害医療の提供を行い、医療法人とし

での災害拠点施設となる計画であったが、計画を実現するにあたっての具体的なマニュアルや体制等は整備されていなかったため、事業計画の実現に向けた整備に取り組んでほしい。

なお本公募では、「横浜市中心企業振興基本条例」の趣旨を踏まえ、市内事業者が活用されていた。

#### 4 戸塚区の評価・意見

産婦人科、病児保育室、人工透析クリニック、介護付有料老人ホームについては、交通利便性も高く、利用者数・入居者数等が順調に推移している。医療施設等は、子育て層も含め一定の集客効果も有していると考えられる。地域交流施設のフリースペースやカフェコーナーは、子育て世代や、高齢者の憩いの場として活用されている。また、法人が開催する地域医療公開講座等は募集定員が数日で埋まる状況である。こうした状況を踏まえ、少子高齢化と地域のにぎわいについて、一定の対応が図られていると考える。

地元商店会からは、健康イベントや地元夏祭りへの障害児の招待等での協力が評価される一方、商店会イベント開催時の地域交流施設及びオープンスペースの利用について、柔軟な対応や地域利用への優遇・協力等を求める声もある。

これまで、地域交流施設については、利用者の声を生かしながら、周知活動や利用料金の改定、登録料の撤廃、Wi-Fiの導入、飲食持ち込みの許可、椅子・机の新・増設等、利便性の向上に取り組んできた。しかしながら、今後より地域活性化に寄与するために、PRの強化や利便性の更なる向上が求められ、引き続き一層の改善の取組が期待される。また、これまでの取組について情報が町内会、商店会に十分に知られていない面があり、情報共有・連携の充実が望まれる。

#### 【参考資料】

- ・ 事業実施内容の実績データ：別紙1
- ・ 事業実施内容の確認結果一覧表：別紙2

戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却の効果検証

● 事業実施内容の実績データ

1 地域交流施設

期間	地域交流施設		
	利用時間数 (h)	前年同期比※	利用率※
29年4月～ 29年6月	288.5		15.4%
29年7月～ 29年9月	312.5		16.5%
29年10月～ 29年12月	389		21.3%
30年1月～ 30年3月	323		18.0%
30年4月～ 30年6月	474	164%	25.3%
30年7月～ 30年9月	524.5	167%	27.5%

※ここでいう利用率とは、地域交流施設2施設（会議室、スタジオ）の全利用可能枠数に対する、実際に利用されたコマ数の割合のことです。（利用可能枠は、①9:00～12:30 ②13:30～17:00 ③18:00～21:00の3枠。休館日あり。）

※ここでいう前年同期比とは、実際に利用されたコマ数について、対象期と前年同期において比較した時の割合のことです。

## 戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却の効果検証

## ● 事業実施内容の確認結果一覧表

公募条件	事業計画	事業実施内容の確認結果 (確認時期：H30.11～12月)
(1) 募集用途  ・医療施設又は高齢者向け住宅を主たる用途とする施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設及び高齢者施設</li> <li>産婦人科（有床診療所：19床） （1、2階）</li> <li>透析診療（無床診療所）（3階）</li> <li>病児保育室（市委託事業）</li> <li>介護付有料老人ホーム（賃貸：52戸）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設及び高齢者施設の複合施設「ONE FOR ALL 横浜」として平成29年4月に供用開始</li> <li>・開所以来、外来受付数は増加しており、29年度は平均約1,000人/月であったが、30年10月には、約2,000人/月となっている</li> <li>・開所以来、分娩件数も増加しており、30年10月は32件となっている</li> <li>・開所以来、患者数は増加しており、30年10月は62名となっている</li> <li>・29年度の利用者総数は1,842名で市委託事業先として最多の利用数となっている</li> <li>・入居率は30年10月現在で約85%</li> <li>・入居しながら、透析診療を行っている方もいる</li> </ul>
(2) ア 地域交流施設  事業者が設置・運営し、地域の交流促進に寄与する屋内施設として200㎡程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の1階に設置（492.5㎡） スタジオ（140席） 会議室（40席） 図書コーナー カフェコーナー 健康相談コーナー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・レンタルスペースとして、スタジオ（ヨガ、ダンス、健康運動教室など）、会議室（会議、研修など）、オープンスペースが備えられており、利用者の用途に応じて使い分けできるようになっている</li> <li>・共用施設として、図書コーナーや、フリースペースなどが備えられており、勉強をしたり飲食をしたりなど、自由に利用ができるようになっている</li> <li>・29年度は、有料スペース全体で1,313時間の利用があった</li> <li>・30年7月～9月の利用時間数は524.5時間で前年同期比は約167%と、増加傾向にあり、全利用可能枠数に対する利用率は約28%となっている</li> <li>・29年10月に、利用料金と登録料の改定、30年10月に登録料の撤廃を行い、利用率の向上を図った</li> <li>・医療法人柏堤会グループによる市民向け公開講座や、健康運動教室を月に2～4回程度、無料で開催している</li> <li>・今後は町内会の定例会に参加し、地域の方々に対して周知と、意見交換を実施予定</li> <li>・誰でも自由に利用できるコミュニティカフェとして「カフェさくら」を設置</li> <li>・開設以来、利用者が増えており、現在は400～500（人/月）程度の利用がある</li> </ul>
イ オープンスペース  事業者が設置・運営し、地域に開放される屋外の場として300㎡程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の1階に設置（300.0㎡）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸切利用の場合のみ有料となっている</li> </ul>
ウ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に地域の方の受け入れ</li> <li>・1階オープンスペースにかまどベンチ設置（3基）</li> <li>・バックアップ電源の確保</li> <li>・医療法人としての災害拠点施設</li> <li>・屋上と各階バルコニーの緑化</li> <li>・高断熱仕様による空調負荷の低減</li> <li>・3階南側バルコニーに太陽光発電パネルを設置</li> <li>・照明器具のLED化と人感センサー制御化</li> <li>・電化厨房システムを採用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各施設が事業計画通りに設置されていること、及び運用状況を確認</li> <li>・太陽光発電パネルは年間約5,978KWhを発電し、CO2排出量を約3,016kg削減可能</li> <li>・屋上に灌水設備を持つ緑化が施され、良好な状態を維持</li> </ul>
(3) 市内事業者の活用  設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営の項目について市内事業者を活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各市内事業者の活用について、確認</li> </ul>