

## 戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却における計画内容の変更 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、事業者から横浜市に対して申請のあった計画内容の変更について、今後の事業化にあたって当初の公募や当委員会の選定の趣旨が確保されるよう、委員会としての意見を以下のようにとりまとめました。

1 変更については、次の理由から当委員会の選定結果に対し、問題はないと確認しました。

① 「地域の要望反映」の結果として生じた地域交流施設等の一部レイアウトの変更や運営方法の具体化については、地域の使いやすさやにぎわい創出の点でより良いものとなっていると評価できること。

② 「使いやすい施設、周辺環境への配慮」は、従事者を含め施設利用者の使い勝手を考えた変更であり、当初提案にある機能を踏まえており、大幅な建築計画の変更ではないこと。

また、敷地空間の緑化推進は、周辺環境との調和の面でより良いものとなっていると評価できること。

③ 「運営体制のさらなる検討」の結果である建物所有者の変更は、将来的な事業者による建物所有の可能性を意識したものであり、より安定的な施設運営を目指すものと理解できること。

2 本件については、今後、以下に記載する当委員会の意見を踏まえ、横浜市と事業者の間で手続きを適切に進めてください。

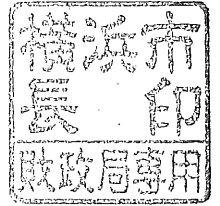
① 公有地を取得して事業を実施することを踏まえ、引き続き、地域の方々と協議しながら事業化を進めること。

② 建物所有者との調整等、事業の継続性・安定性の確保に十分留意すること。

財資経 第179号  
平成27年8月18日

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



戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却における計画内容の変更について

貴委員会からの答申に基づき事業予定者を決定のうえ、公有財産売買契約を締結した戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却について、事業計画作成にあたり、応募時の計画から変更が生じているため、貴委員会に意見を求めます。

#### 1 公募概要

##### (1) 公募名等

戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却（課題解決型公募）：平成26年度実施

##### (2) 諮問・答申日（事業予定者の選定）

諮問：26年8月21日 答申：27年2月9日

##### (3) 事業予定者

横浜市戸塚区戸塚町116番地  
医療法人横浜柏堤会

（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）

##### (4) 提案内容

医療施設（有床診療所：19床 ほか）、高齢者向け住宅（介護付き有料老人ホーム：52室）、病児保育室、地域交流施設（1階460.30平方メートル）、オープンスペース（300平方メートル）

#### 2 変更内容

地域の要望を踏まえ、使いやすさやにぎわいづくり等を検討した結果、地域交流施設の運営方法及び建築面積等の変更が生じています。（別添資料のとおり）

#### 3 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3項

#### 4 添付資料

- (1) 戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却に係る審査結果（答申抜粋）
- (2) 変更内容・理由

担当 財政局管財部資産経営課調整係  
茜ヶ久保、清水  
電話番号 045-671-2273

戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却に係る審査結果（答申抜粋）

1 事業予定者

所 在 横浜市戸塚区戸塚町 116 番地  
名 称 医療法人横浜柏堤会

2 応募概要

- ・医療施設（有床診療所：産婦人科 19 床（ほか））
- ・高齢者向け住宅（介護付き有料老人ホーム：52 室）
- ・病児保育室
- ・地域交流施設（1 階 460.30 m<sup>2</sup>）
- ・オープンスペース（300 m<sup>2</sup>）

3 審査講評

主たる用途とともに併設施設を含め計画全体にわたり、地域課題であるにぎわいの創出及び少子高齢化への対応について幅広く提案されていました。

特に、主たる用途である医療施設に産婦人科が設けられること、また、病児保育室が併設施設のひとつとして設置されることは、地域課題である子育て環境の向上に貢献するものと大いに評価できます。

地域交流施設については、応募の中で面積を最も大きく確保した提案であるばかりでなく、その中に多目的スタジオといった特徴的な空間をはじめ、様々なスペースが用意され、多様な世代の利用による交流促進が期待できます。機能面の充実だけでなく、オープンスペースとともに、地域活動との連携を考慮した安定的な運営に努め、十分に活用されるよう願います。

建築計画においても、人目に留まる道路沿いの建物壁面に曲面を採用するなど、景観への配慮が感じられます。また、単調になりがちなオープンスペースについても、屋根のある空間を設けるなど変化が付けられ、人々が集うスポットとしての効果も期待できます。

こうした熟度の高い建築計画は、戸塚区役所跡地が地域活性化のシンボリックな空間に生まれ変わることを大いに感じさせます。

※ 事業提案の内容（公募に求めるもの）

（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

（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200m<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300m<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

（3）市内事業者の活用

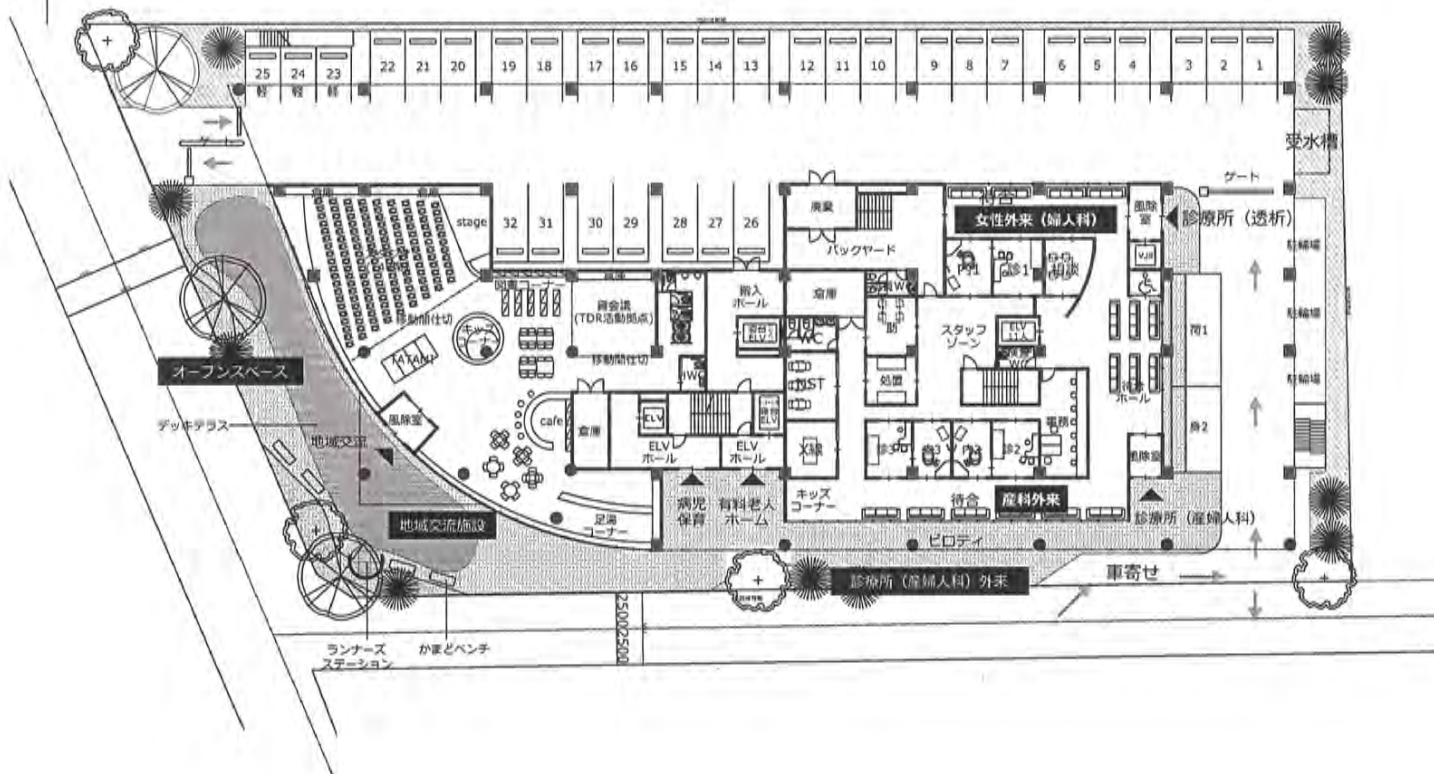
設計、施工、管理運營業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用

変更内容・理由

	応募時(進出計画書)	事業計画(案)	変更理由	参照資料
1 地域の要望反映 ……地域の皆様に対し、複数の説明会を行いました。いただいたご要望を踏まえ、特に地域交流施設及びオープンスペースの運営方法について、地域の使いやすさや賑わいづくりに配慮した計画としました。				
(1) 地域交流施設				
施設の内容	①スタジオ:140席 ②貸会議室 ③図書コーナー ④オープンカフェ ⑤キッズコーナー ⑥足湯コーナー	①スタジオ:140席 ②貸会議室 ③図書コーナー ④カフェコーナー ⑤キッズコーナー ⑥健康相談コーナー	○足湯コーナーは、衛生面を検討した結果、設置をとりやめ、代わりに中高齢者向けの健康維持増進の啓発のため、健康相談コーナーを設置します。	○図面
面積	460.3㎡	492.5㎡	○利用者の利便性を考慮した結果、駐車場スペースを移動し、トイレ空間や会議室を拡大しました(20.0㎡)。また、管理室(12.2㎡)を確保することにより、面積が合計で32.2㎡増えました。	○図面
管理運営方法	管理委託	管理委託 (有限会社 横浜ヒューマンヘルスケアシステムズ) <b>運営方法の詳細は、別紙参照</b>	○管理委託事業者を明記(応募時からの変更なし) ○運営方法については、地域の意見を踏まえて具体化しました。	○運営方法説明書
(2) オープンスペース				
管理運営方法	管理委託	管理委託 (有限会社 横浜ヒューマンヘルスケアシステムズ) <b>運営方法の詳細は、別紙参照</b>	○管理委託事業者を明記(応募時からの変更なし) ○運営方法については、地域の意見を踏まえて具体化しました。	○運営方法説明書
2 使いやすい施設、周辺環境への配慮 ……医療施設について、当初提案の機能は確保しつつ患者動線・職員動線の検討によりレイアウトを変更した結果、建築面積をスリム化しました。あわせて、その分広がった空地で緑化を推進し、隣接の小学校及び幼稚園への環境改善を図りました。				
建築面積	2,180.00 ㎡ (建ぺい率 68.45%)	1,900.5㎡ (建ぺい率 59.68%)	○2階(医療施設)のレイアウト変更により、北側の壁面を後退させた結果、建築面積が減少しました。	○図面
延床面積 (施設全体)	7,326.90 ㎡ (容積率 199.96%)	6,776.1㎡ (容積率187.59%)	○1階ピロティ部分(駐車場)及び2階(医療施設)の床面積の減少によるものです。	○図面
延床面積 (医療施設)	3,365.8㎡	2,902.7㎡	○患者動線・職員動線を検討し、廊下等の共用スペースの効率化を図った結果、当初の機能を維持したまま面積の削減に至りました。	○図面
延床面積 (高齢者施設)	2,231.9㎡	2,207.6㎡	○設計の精査(居室面積に変更はありません)	○図面
3 運営体制のさらなる検討 ……将来的な建物の自己所有も視野に入れ、より盤石な運営体制を整えていきます。				
事業の内容	施設名称 1-FOR-ALLと つか(仮称)  ※施設の建築・所有は大和ハウス工業株式会社が 行い、賃貸借契約を締結 する予定です。	<b>施設名称 ONE FOR ALL 横浜</b>  ※施設の建築は大和ハウス工業株式会社が 行い、施設の 所有は大和ハウス工業株式会社系列が設立する特定目 的会社(戸塚施設開発特定目的会社)とし、賃貸借契約を 締結する予定です。  ※土地については、医療法人横浜柏堤会と施設所有者と の間で一般定期借地契約を締結する予定です。	○建物所有者の変更理由は別紙参照  ○借地方法を整理しました。	○建物所有者変更理由書  ○スキーム図

# ONE FOR ALL横浜 平面図新旧表

## 1階(公募時)

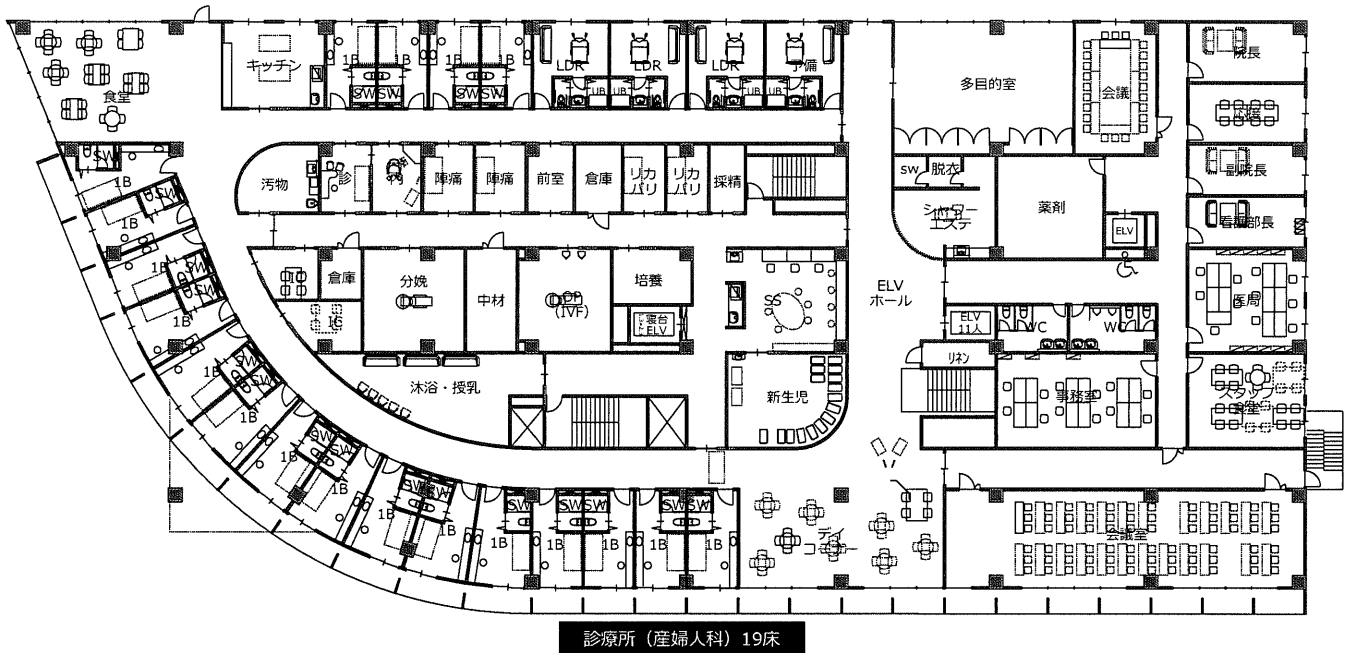


## 1階(変更案)

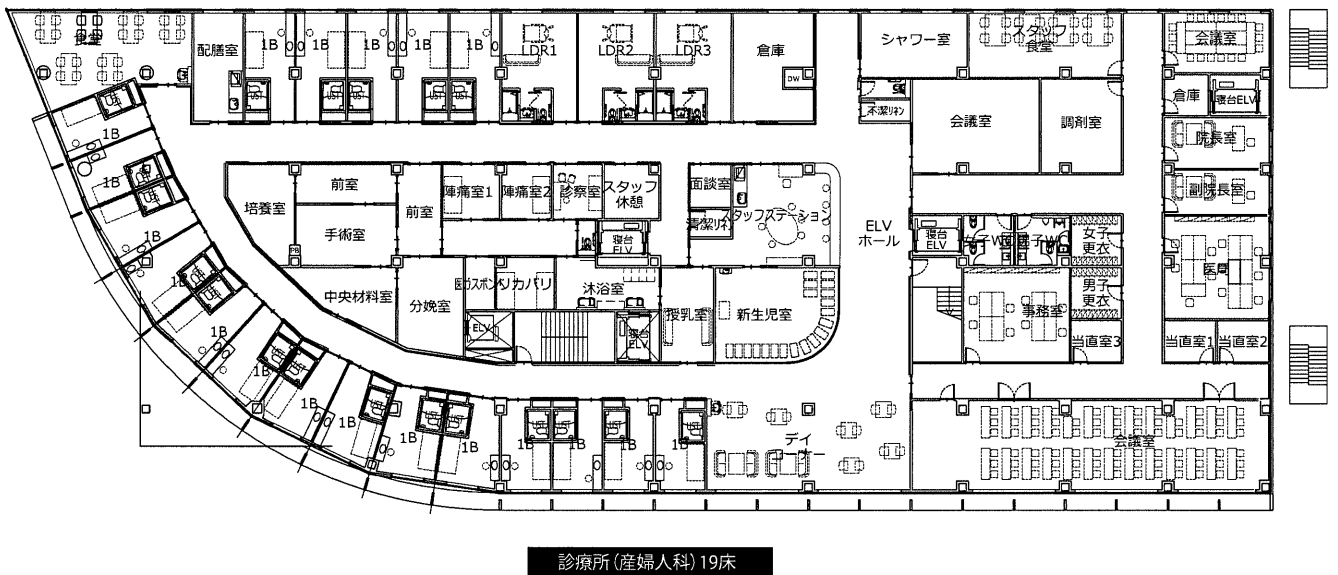


- 会議室・多目的トイレの拡張
- 北側駐車スペースを東側に移動
- 敷地北側・東側の緑化の推進

## 2階(公募時)



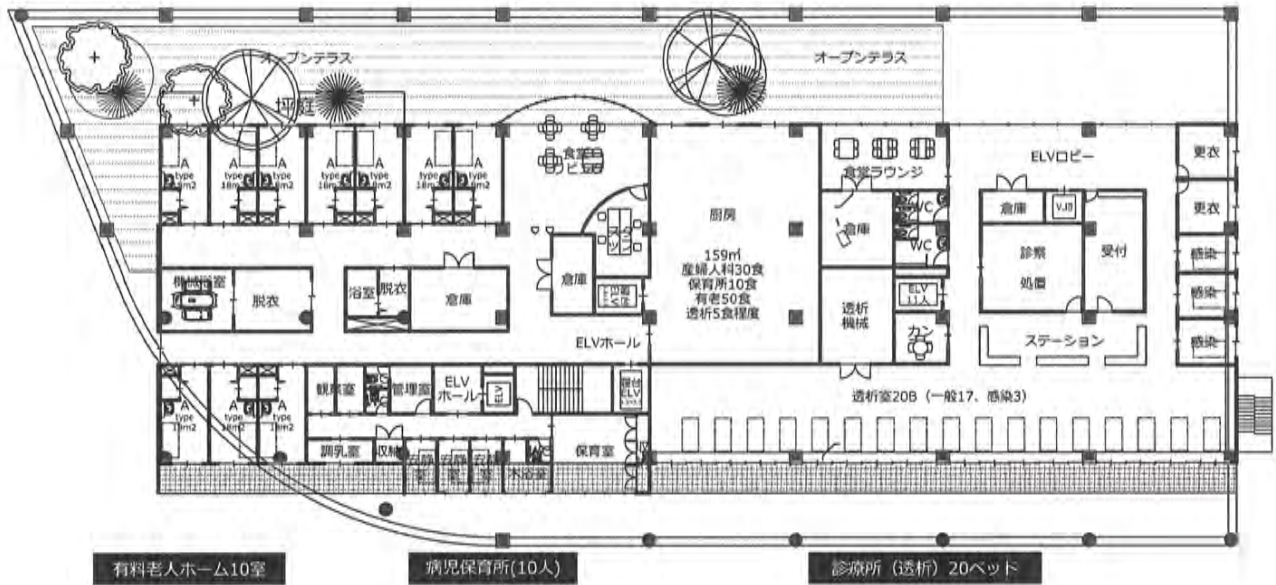
## 2階(変更案)



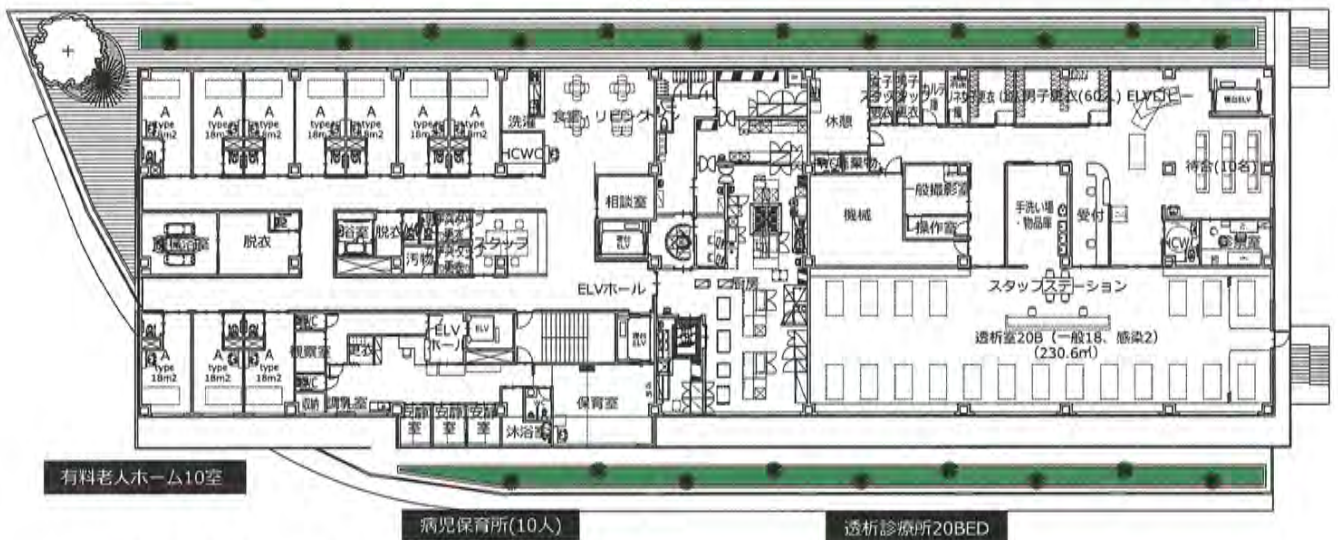
- 廊下等の共有部分のレイアウト変更
- 手術室、分娩室の患者動線及び職員動線の検討によるレイアウト変更



### 3階(公募時)

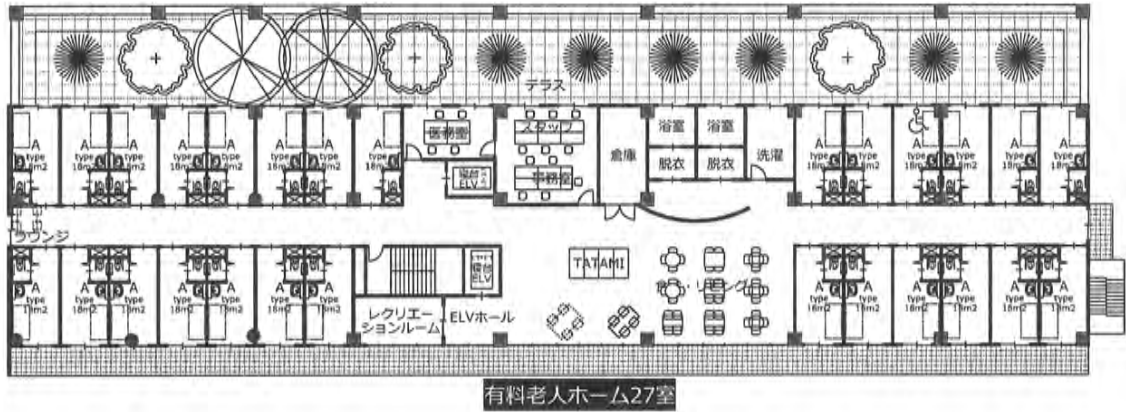


### 3階(変更案)



- 厨房部分の拡張
- 透析診療所の患者動線及びスタッフ動線の検討によるレイアウト変更

4階 (公募時)



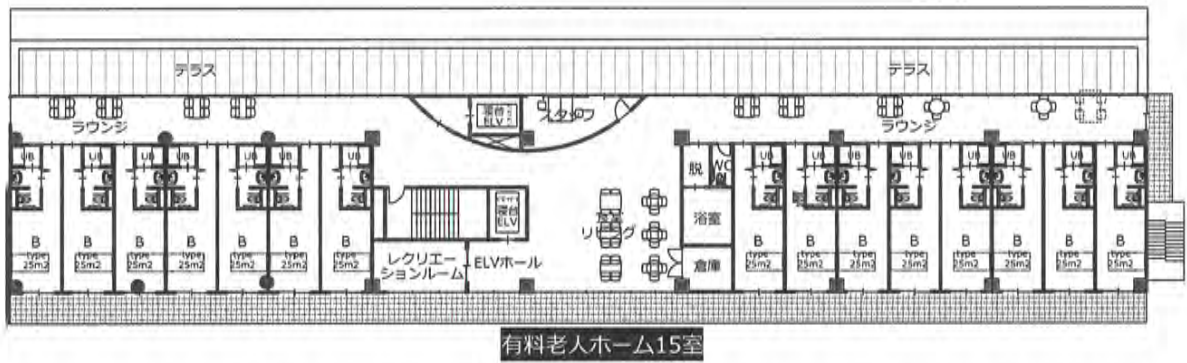
4階 (変更案)



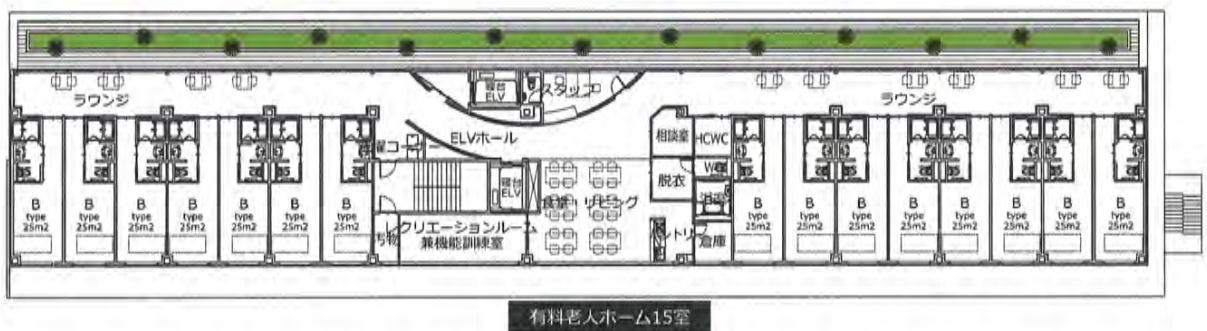
○レクリエーションルームの用途変更(理美容室、鍼灸、マッサージ)



5階(公募時)

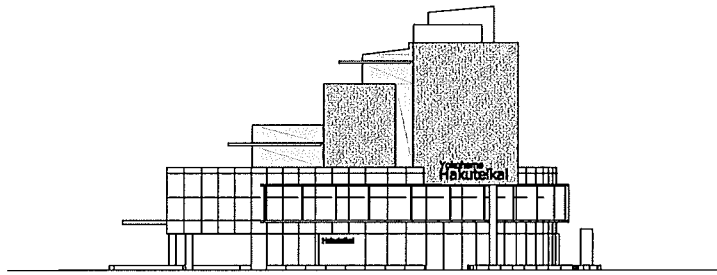


5階(変更案)

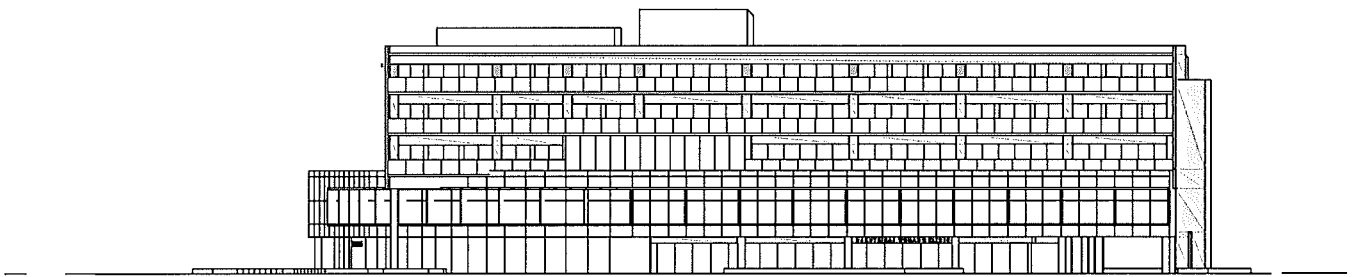


○レクリエーションルームの用途変更(レクリエーションルーム、機能訓練室)

# 立面図(公募時)

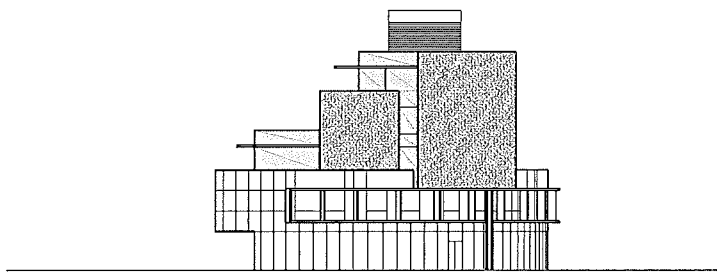


西側立面図

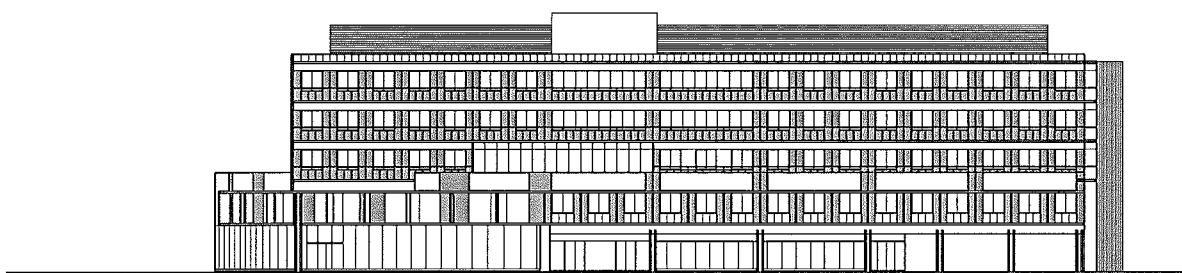


南側立面図

# 立面図(変更案)



西側立面図



南側立面図

## 地域交流施設及びオープンスペース 運営方法説明書

### 1. 地域交流施設

#### (1) スタジオ

地域の交流の場として開放。当法人で開催している地域医療公開講座の他、ミニコンサート、ダンス教室等に開放。

〈開放時間〉 日中 9:00～17:00 (日～土曜日)

夜間 17:00～21:00 (日～土曜日)

〈利用料〉 有料 (1時間単位で1,000円～2,000円程度を予定)

#### (2) 貸会議室

地元町内会、商店街の会合等に開放。

災害時には法人の災害対策チームの拠点として初動災害救助活動を行う。

〈開放時間〉 日中 9:00～17:00 (日～土曜日)

夜間 17:00～21:00 (日～土曜日)

〈利用料〉 有料 (1時間単位で500～1,000円を予定)

#### (3) 図書コーナー

ボランティア等に図書の提供をお願いし、地域の方々のコミュニケーションの場として提供。

原則、貸出はせず、その場で読書を楽しんでもらう予定。

〈開放時間〉 日中 9:00～17:00 (月～金曜日)

〈利用料〉 無料

#### (4) カフェコーナー

喫茶コーナーとして、地域の方々にコミュニケーションの場を提供。

〈営業時間〉 10:00～17:00 (月～金曜日)

〈飲食業者〉 地元NPO若しくは医療法人で取引のある業者

〈価格〉 なるべく低廉な価格

#### (5) キッズコーナー

カフェコーナー及び図書コーナーを利用している子連れの方のためのキッズコーナーとして開放。

〈開放時間〉 日中 9:00～17:00 (月～金曜日)

〈利用料〉 無料

#### (6) 健康相談コーナー

戸塚共立健康支援センターの健康運動指導士による、健康相談を実施。

〈実施時間〉 週2～3回

〈料金〉 1回500円程度を予定

## 2. オープンスペース

### (1) 催し物

①地域の賑わい創出のため、地元町内会及び商店街と協力し下記催し物について定期的に開催。

イベントによっては、地域団体と当法人での共催実施。

また、地域交流施設もイベント会場として一体的に利用することも想定。

・朝市、酉の市、ほおずき市、朝顔市、フリーマーケット

②地元団体等が自主的に開催する催し物については、「有限会社 横浜ヒューマンヘルスケアシステムズ」にて予約対応。

・地元団体について優先的に開放できるよう検討中。

### (2) その他

施設のセキュリティ管理のため、施設内の当直者により夜間巡回を実施。

## 3. 両施設共通

(1) 利用者の声を聴くために、アンケート BOX を常設。利用者の要望や意見を参考に、イベント、運営方法、予約方法を検討していく。

(2) 定期的に地域の方々との話し合いの場を設け、地域交流施設及びオープンスペースの利用方法、催し物等について協議する機会をつくる。



## 建物所有者の変更理由

土地を所有の上、第三者が建築・所有する建物を賃借するという基本的な仕組みに変更はありませんが、事業の継続性・安定性の観点から、運営状況に応じて建物を買い取るということも有効と考えられます。その際、建物を所有する法人の財務状況に左右されず、必要に応じて買い取りが円滑にできるよう、建物の所有を大和ハウス工業株式会社系列が設立する特定目的会社（TMK）に変更することとしたものです。

※特定目的会社（TMK）は当該建物の所有・賃貸を事業目的とするものです。

※建物の建築は、提案時のとおり大和ハウス工業株式会社が行います。

※建物の買い取りが行われなかった場合においても、当該建物を安定して賃借できるよう大和ハウス工業株式会社系列と必要な調整を行います。

# 多世代共生施設 ONE FOR ALL 横浜 スキーム図

10

