

横浜市長 林 文子 様

横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備
事業者選定委員会
委員長 岩村 和夫

緑区十日市場町周辺地域における持続可能な住宅地推進プロジェクトにおける
22 街区事業予定者選定結果について（報告）

横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備事業者選定委員会において、十日市場センター地区 22 街区事業予定者を企画提案型公募方式により公募した結果、最優秀者（事業予定者）及び優秀者（次点）を選定しましたので、ここにご報告致します。

1 選定結果

「横浜市緑区十日市場町周辺地域における持続可能な住宅地推進プロジェクト 22 街区事業者公募要項（以下、公募要項）」に記載の選定方法に基づき、提出された提案内容の審査を行い、合計得点が最も高い応募者を「最優秀者」とし、2 番目に点数が高い応募者を「優秀者（次点）」として選定しました。公募要項に従い、下記の最優秀者を「事業予定者」とします。

【最優秀者】

名称：相鉄不動産株式会社・伊藤忠都市開発株式会社
所在地：（相鉄不動産株式会社）
神奈川県横浜市西区北幸二丁目9番14号
（伊藤忠都市開発株式会社）
東京都港区赤坂二丁目9番11号

【優秀者】

名称：横浜市住宅供給公社
所在地：神奈川県横浜市神奈川区栄町8番地1ヨコハマポートサイドビル

表 1. 審査結果

結果	得点				順位
	テーマ1	テーマ2	テーマ3	合計得点	
最優秀者 (事業予定者)	352.5点	336点	378点	1,066.5点	1位
優秀者	331.5点	342点	339点	1,012.5点	2位
—	337.5点	326点	321点	984.5点	3位
—	324.0点	318点	327点	969.0点	4位
—	289.5点	338点	339点	966.5点	5位
—	294.0点	318点	351点	963.0点	6位
—	286.5点	292点	318点	896.5点	7位
—	280.5点	284点	291点	855.5点	8位

※委員一人につきテーマ1は54点、テーマ2は56点、テーマ3は60点を配し、合計170点を持ち点として、8人の委員により採点を実施しました。

2 審査講評

(1) 選定の経緯について

ア 提案提出の前提条件、22街区のまちづくりのコンセプト、提案を求める内容

今回提案を求めた22街区は、当委員会が選定した事業者により先行的に整備が進む20、21街区と合わせて「十日市場センター地区」を形成することから、提案作成にあたり、「まちづくりに関する3つの視点と6つのコンセプトの反映」、「マスタープランの遵守」及び「コミュニティマネジメントへの参画」といった計画全体におよぶ前提条件と、建築物のエネルギー消費性能の向上など建築計画に関わる前提条件を定めました。

これらを踏まえ、「子育て世帯を支え、持続可能な住環境を実現する」22街区のまちづくりコンセプトとして、

- ・テーマ1：子育て世帯が暮らし続けられる住環境の提供、
- ・テーマ2：子ども・子育てを支援し、交流を促進する施設、
- ・テーマ3：子育て世帯の参画を促進するコミュニティマネジメント

を3つの重要なテーマとして掲げました。この3つのテーマにより、子どもや子育てを通じて多様な交流機会を自ら作り上げていくような住民が選ぶ地域になり、『生まれる前から青少年期までの子どもを育てる世代を中核としながら、持続可能で多世代が住みやすい地域』の実現を目指すこととしました。

選定に当たっては、提案を求める内容をテーマ別に具体的な項目に細分化し、それぞれ評価の視点と配点、さらに委員会が重視しているテーマに応じて配点に乗ずる係数を定めました。

以上の全てを公募要項に明記し、公募を実施しました。

イ 審査、選定

その結果、多様な応募者から8つの案が提出されました。そして、それぞれの応募者によるプレゼンテーションと当委員会委員によるヒアリングを実施しました。各応募案はすべて選定委員会が求めた一定の水準を超えており、各応募者の技術的特性や個性による違いが反映され、いずれもユニークかつ力のこもったものでした。

具体的には、テーマ1の「子育て世帯が暮らし続けられる住環境の提供」では、多くの提案に子どもの成長に合わせ間取りを変えられるよう可動間仕切りを設置したり、キッチンやクローゼットの配置を工夫したりするなど、各社の経験や技術に基づく案が示されました。また、テーマ2の「子ども・子育てを支援し交流を促進する施設」では、建物低層部に多様な機能を配する施設提案とともに、運営形態等に関する説明もいただきました。そして、テーマ3の「子育て世帯の参画を促進するコミュニティマネジメント」では、子どもたちや家族にとって魅力的なプログラムについて、それらを提供する人材確保の手法とあわせて提案いただきました。

委員会としては提案された環境や施設やその運営等に関し、各委員の専門的な知見に基づき、上記の前提条件をはじめ多角的な質疑をさせていただきました。その後、委員会は提案の優れている事項や、今後期待したい事項等について十分に審議した上で、最終的な選定を行いました。

(2) 最優秀者、優秀者の提案を評価したポイント

最優秀者の提案

- ①子育て世帯が常に入居する仕組みとして、分譲住宅の整備に加えた、賃貸住宅の導入
 - ②賃貸住宅や共用部のサブリース事業収益の一部を、エリアマネジメント等への資金提供
 - ③共用部の配置や活用策が多彩で、親や子どもたちに交流する楽しさを想像喚起させる提案
- その他の評価ポイント：

- ・保護者・子ども双方からの視点が明確で、ライフステージに配慮した住戸計画
- ・多様な広場群と通り抜け通路に沿って「シェア共用部」を配置することで、住民だけでなく地域にも開かれた共用部の計画
- ・地区や地域の子育て関連施設と連携して、まち全体で子育てを実施する提案
- ・「コミュニティポイント」による住民主体のマネジメント活動の促進 等

優秀者の提案

- ① 矩形住戸モジュールと雁行囲み型住宅配置による、ユニークかつ多様な住戸タイプの創出
- ② 上記による、既存地形の起伏を活かした中庭のシェアグラウンド化と、多彩な共用施設を配置することで、街区住民及び街区外地域住民双方の交流促進

以上を委員会として評価しました。

(3) 事業予定者に対する今後の課題と期待

最優秀者の提案は多くの面で非常に優れたものですが、審査にあたり委員間で細部にわたって討議した結果、今後事業予定者としてさらに検討を重ねるべき要望事項が指摘されました。その主な内容は以下の通りです。

- ① 「シェア共用部」の開放性の確保と、セキュリティの向上を両立させる方策
- ② 「コミュニティマネージャー」を確保する手法と、住民によるコミュニティマネジメント組織の自走化が実現できる支援策
- ③ 「エリアマネジメント住宅（賃貸）」供給量の設定と、入居者確保の方策 等

最後に、委員会としまして、横浜市には今後すみやかに事業予定者との協議を進め、上記の課題に取り組みながら提案の実現を支援することを要望します。そして、当委員会が求めた 22 街区、ひいては十日市場センター地区のまちづくりが進むことを願っています。

以上

参考（審議経過）

事業者選定委員会は 2018 年度に 3 回、2019 年度は 1 回開催しました。その日時や議題等は以下の通りです。

表 2. 事業者選定委員会開催概要

	開催日時	開催場所	議題
第 10 回	平成 30 年 6 月 12 日 (火) 15:00~17:00	関内トーセイビル 2 11 階会議室 (横浜市中区住吉町 4-45-1)	・ 緑区十日市場町周辺地域の概要及び 20・21 街区の状況について ・ 22 街区公募内容の素案について
第 11 回	平成 30 年 8 月 24 日 (金) 15:00~17:00	JN ビル 14 階 AB 会議室 (横浜市中区相生町 3-56-1)	・ 子育て支援機能について ・ 事業者選定の評価項目について
第 12 回	平成 30 年 12 月 25 日 (火) 15:00~17:00	JN ビル 14 階 AB 会議室 (横浜市中区相生町 3-56-1)	・ 公募要項 (案) について ・ 事業者選定の進め方について
第 13 回	令和元年 7 月 30 日 (火) 9:30~18:00	関内トーセイビル 2 11 階会議室 (横浜市中区住吉町 4-45-1)	・ 審査・選定について ・ 講評・その他について

1 提案時の前提条件

(1) 計画全体の前提条件（3項目）

- ア 十日市場センター地区のまちづくりに関する3つの視点と6つのコンセプトの反映
- イ 十日市場センター地区のマスタープランの遵守
- ウ コミュニティマネジメントへの参画

(2) 建築計画上の前提条件（4項目）

- ア 建築物のエネルギー消費性能の向上
- イ HEMSの全戸導入
- ウ 電気自動車を利用できる環境の整備
- エ 災害の発災後、居住者が3日間以上、生活維持が可能となるための対策

2 提案を求める内容

(1) 22街区のコンセプト

子育て世帯を支え、持続可能な住環境を実現するために、「子育て世帯が暮らし続けられる住環境の提供」、「子ども・子育てを支援し、交流を促進する施設」、「子育て世帯の参画を促進するコミュニティマネジメント」を3つの重要なテーマとしています。

(2) 提案を求める項目と内容の一覧

テーマ	項目	内容
1. 子育て世帯が暮らし続けられる住環境	①住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> ●主に子育て世帯向けの住戸を設けてください。 ●保護者及び子どものそれぞれの視点における住戸計画としてください。
	②共用部分計画	<ul style="list-style-type: none"> ●子育て世帯向けの共用部分（エントランスや共用廊下等）を設けてください。 ●主に子育て世帯にとって使いやすい共用部分の計画としてください。
	③外部空間計画	<ul style="list-style-type: none"> ●子育て世帯向けの遊び場及び周辺地域に配慮した通路や広場を設けてください。 ●先行街区や周辺地域との調和性、子どもの居場所となる仕掛けや設え、安全・防犯対策等を考慮した計画としてください。
	④自由提案	<ul style="list-style-type: none"> ●子育て世帯が暮らし続けられる住環境にふさわしい独自性のあるものを提案してください。
2. 子ども・子育てを支援し、交流を促進する施設	①施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ●十日市場町周辺地域の現状を踏まえた上で、子ども・子育てを支援し、必要な交流を促進する施設を設けてください。 ●住民（特に子ども同士や子育て世代同士）及び周辺地域の方々との交流が促進される計画としてください。 ●多様な使い方にも対応できる柔軟性のある計画としてください。
	②施設利用の運営・管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ●子ども・子育てを支援し、交流を促進する施設を持続的に運営出来るような運営・管理形態としてください。 ●利用者層の広がりや地域活性化にも寄与する施設の利用ルールとしてください。
	③自由提案	<ul style="list-style-type: none"> ●子ども・子育てを支援し、交流を促進する施設にふさわしい独自性のあるものを提案してください。
3. 子育て世帯の参画を促進するコミュニティマネジメント	①持続的なマネジメントの仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ●十日市場センター地区のコミュニティマネジメント活動について、住民が主体的に参画するための仕組みや仕掛けを設けてください。
	②交流促進プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ●地域の情報を入手し、子育て世帯を支えるような、子育て世帯と地域交流施設・住民等の交流が促進されるプログラムを提案してください。 ●よりよい社会や新たな価値を創造できる子どもを育てていくために、子どもの創造性・自立性・社会性を育成するプログラムを提案してください。
	③子育て世帯が居住し続ける仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ●子育て世帯が常に入ってくる仕組みを提案してください。
	④自由提案	<ul style="list-style-type: none"> ●子育て世帯の参画を促進するコミュニティマネジメントにふさわしい独自性のあるものを提案してください。