

戸塚駅西口第 3 地区土地公募売却・貸付け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駅西口第 3 地区土地公募売却・貸付けに関し、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。
 - ・ 建築面積及び延床面積の増減は、設計が具体化して法令に適合するための変更であり、大幅な建築計画の変更ではないこと。
- 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。
 - ・ 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。
 - ・ 引き続き、若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設を実現するようテナントの誘致を進めること。

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



戸塚駅西口第 3 地区土地公募売却・貸付け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、公有財産売買予約契約を締結した戸塚駅西口第 3 地区土地公募売却・貸付けについて、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

戸塚駅西口第 3 地区土地公募売却・貸付け：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

【代表法人】

東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 号
三菱地所レジデンス株式会社

【共同事業者】

横浜市戸塚区戸塚町 1 5 7 番地
大洋建設株式会社

（事業予定者決定：27 年 2 月 19 日、公有財産売買予約契約：27 年 3 月 31 日）

(4) 提案内容

ア 土地 A の施設建築物（地下 1 階、地上 1 4 階）

低層部商業施設（1,321 m²）、地域交流施設（1 階 170 m²）、駐輪場（50 台）
地域貢献・公共貢献施設（歩道状空地、地下 1 階から 1 階に段差解消エレベータ）
共同住宅（3 階～14 階 107 戸）

イ 土地 B の施設建築物（地上 3 階）

低層部商業施設（826.02 m²）、地域交流施設（3 階 114 m²）、駐輪場（9 台）
地域貢献・公共貢献施設（歩道状空地、3 階に屋上テラス 170.92 m²）

2 変更内容

環境設計制度の利用を含めた建築確認申請協議において、建物の詳細を検討した結果、商業施設及び地域交流施設の床面積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) 戸塚駅西口第 3 地区土地公募売却・貸付けに係る審査結果（答申抜粋）
- (2) 変更内容・理由

担当 都市整備局市街地整備推進課
岡部、石倉
電話番号 045-671-3799

戸塚駅西口第3地区土地公募売却・貸付けに係る審査結果（答申抜粋）

1 事業予定者

代表応募者	<u>所 在</u>	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
	<u>名 称</u>	三菱地所レジデンス株式会社
共同応募者	<u>所 在</u>	横浜市戸塚区戸塚町157番地
	<u>名 称</u>	大洋建設株式会社

2 応募概要

- ・取得による提案
- ・土地Aの施設
 - 商業施設（1～2階）
 - 共同住宅（分譲）（3～14階）
 - 地域交流施設（1階 170㎡）
 - 附帯設置に努める施設等（共同住宅集会所開放、歩道状空地、段差解消EV、駐車場・駐輪場）
- ・土地Bの施設
 - 商業施設（1～2階）
 - 地域交流施設（3階 114㎡）
 - 附帯設置に努める施設等（3階 屋外テラス、駐車場・駐輪場）

3 審査講評

各審査項目についてバランスのとれた提案でした。また、土地Aと土地Bの中間に位置する土地の所有者と協議を実施し、土地Aと土地Bを連携させたまちづくりを提案するなど、地域の特性をよく把握したものとなっています。

特に地域交流施設については、土地A、土地B共に地域主体での施設運営等、具体的な提案がなされ、多様な世代の利用による交流促進が期待できます。供用開始後も代表応募者における地域交流施設への持続的かつ積極的な関与を期待します。また、土地A及び土地Bに誘致するテナントに関して、「若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設」という提言書の趣旨を反映し、地元の方々の期待により応えていただくことを期待します。

※ 事業提案の内容（公募に求めるもの）

（1）募集用途

若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設を低層部に有する施設

※ 土地A、土地Bの両方に設置が必要な用途です。

※ 低層部（主に1、2階）は商業施設を設置することとし、特に1階については、道路からの視認性が高い商業施設とします。荷捌きやバックヤード等の必要施設も含めて、土地Aについては、1,300㎡以上、土地Bについては700㎡以上の延床面積を最低限確保するものとします。

(2) 附帯設置を要する施設

地域交流施設

※ 事業者が設置・運営し、地域利用が可能な屋内施設として、一箇所あたり 100㎡以上

※ 利用者同士や道行く人との間に活気あるコミュニケーションを生み出す施設

※ 土地A、土地Bの両方又はいずれかに設置すること。

(3) 附帯設置に努める施設等

ア 低層部以外における若者や子育て世代を呼び込む施設

イ 駅前からの人の流れを呼び込む施設や周辺地域への回遊性を生み出すなど、にぎわいを醸成する地域貢献及び公共貢献の提案

ウ 駐車場・駐輪場

(4) 市内事業者の活用

設計、施工、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

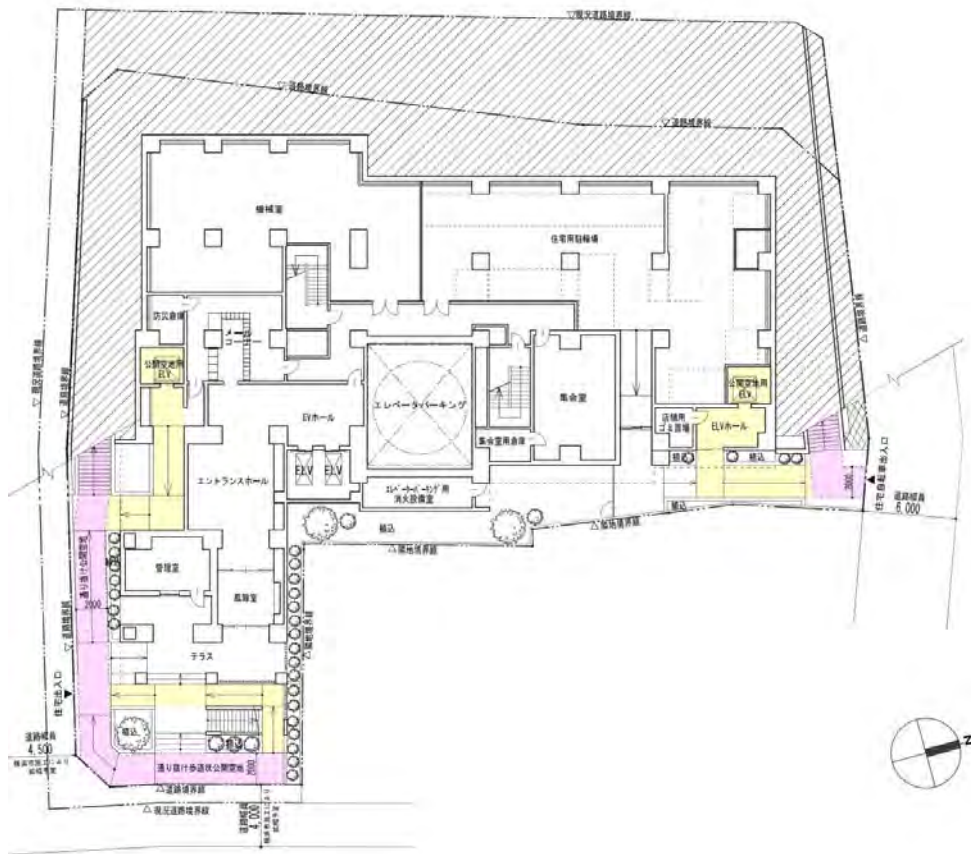
変更内容・理由

	応募時（進出計画書）		変更箇所（事業計画案）	
建築計画	建築面積	土地A: 1,060.00m ² 土地B: 519.17m ²	建築面積	土地A: 1,116.84m ² 土地B: 514.67m ²
	延床面積	土地A: 13,252.20m ² 土地B: 1,310.85m ²	延床面積	土地A: 13,644.96m ² 土地B: 1,422.97m ²
商業施設	延床面積	土地A: 1,321.00m ² 土地B: 826.02m ²	延床面積	土地A: 1,318.00m ² 土地B: 837.79m ²
地域交流施設	延床面積	土地A: 170.00m ² 土地B: 114.00m ²	延床面積	土地A: 164.16m ² 土地B: 135.90m ²

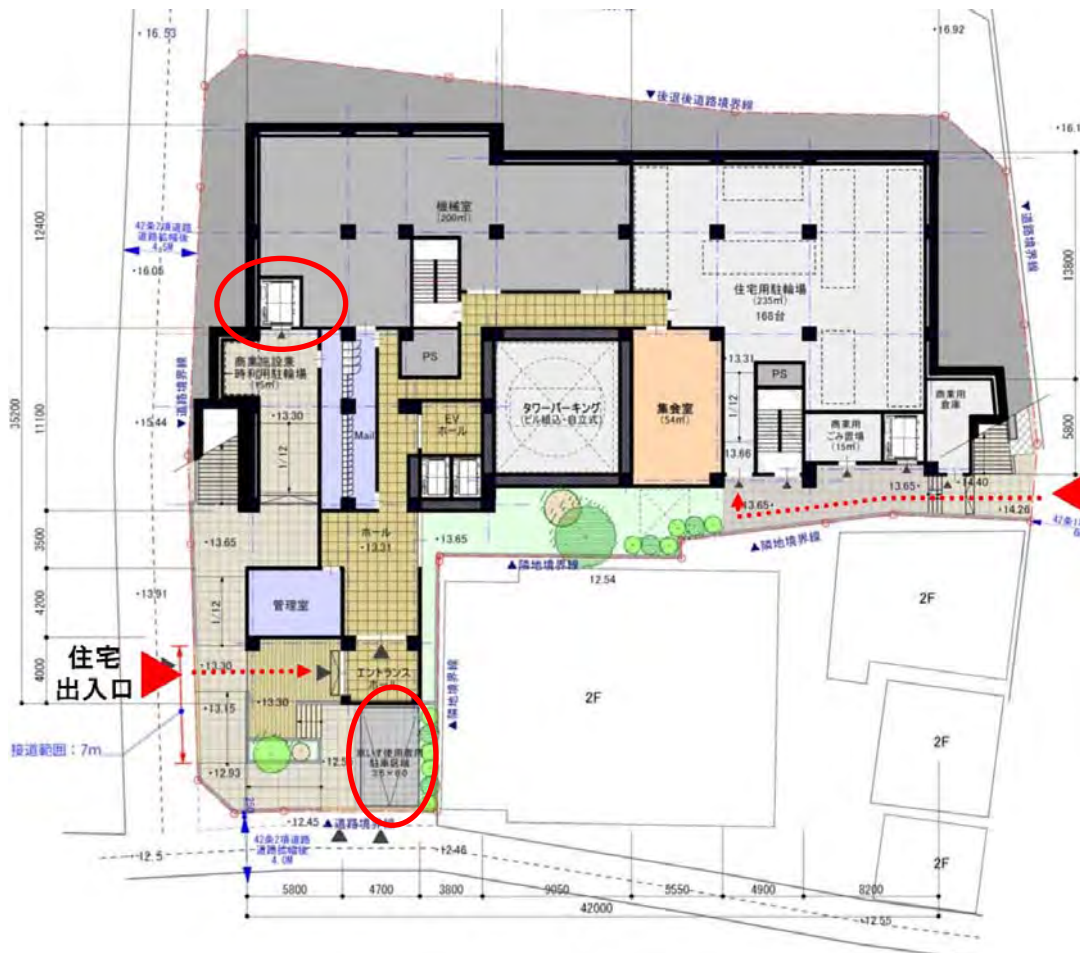
<p>変更理由 (図面参照)</p>	<p>土地A</p> <p>地下1階: 車いす使用者用駐車場の利便性を考慮してタワーパーキング内に移動 1階: 車いす使用者用駐車場移動後のスペースに地域交流施設への動線を確保 南側段差解消エレベータの視認性向上 2階: 消防法適合のため共用階段を住宅専用階段に変更 消防法適合のため南側段差解消エレベータの2階部分を廃止</p> <p>土地B</p> <p>1階: 変電設備(キュービクル)設置のため駐車場、駐輪場位置を変更 駐車場位置の変更により不要となった歩行者動線を商業施設床に変更 3階: 地域交流施設の利用を考慮し、机と椅子の収納スペースを確保 収納スペースの確保による屋上庭園移動に伴い、地域交流施設の床面積が拡大</p>
------------------------	--

土地A 地下1階平面図

新

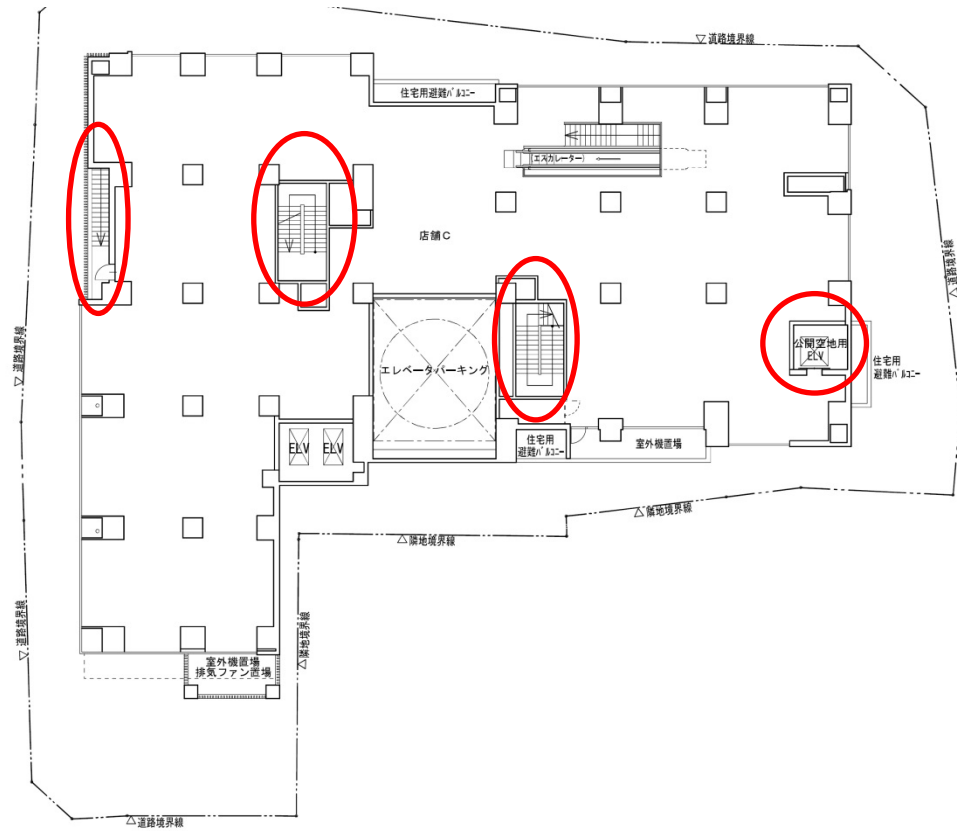


旧

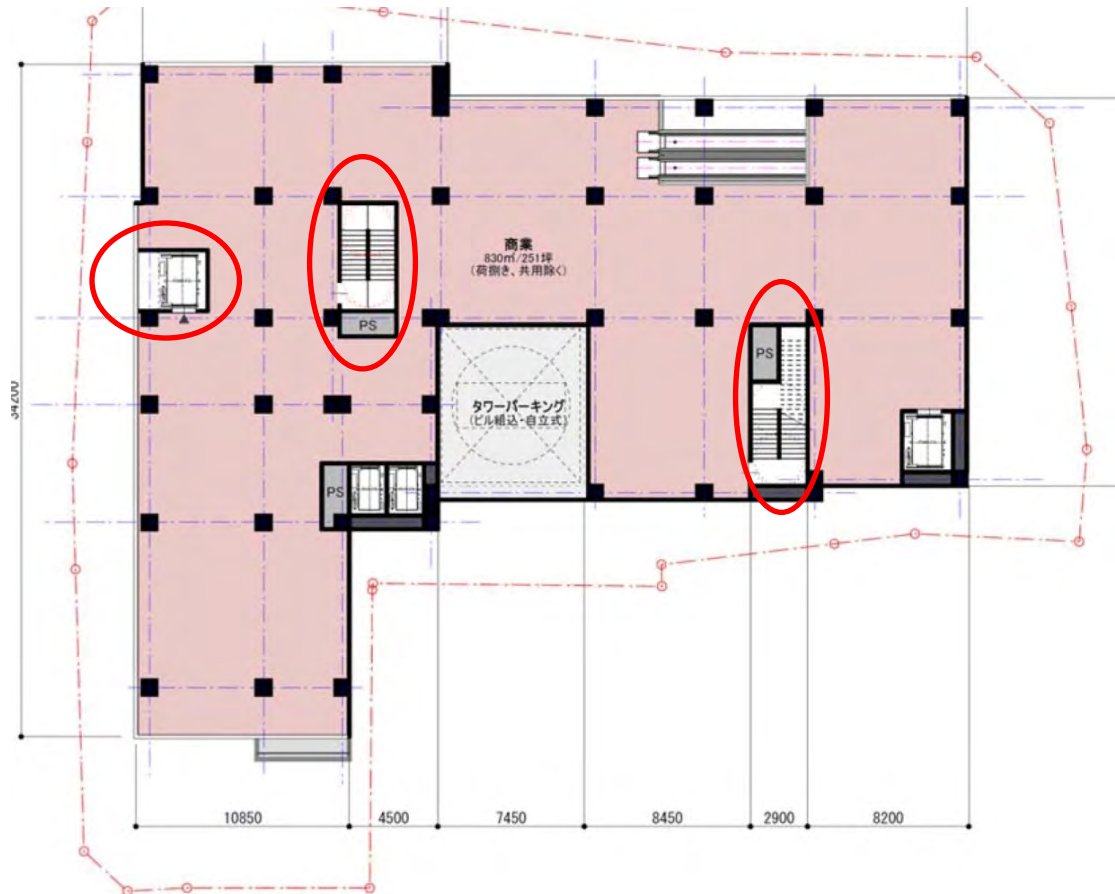


土地A 2階平面図

新

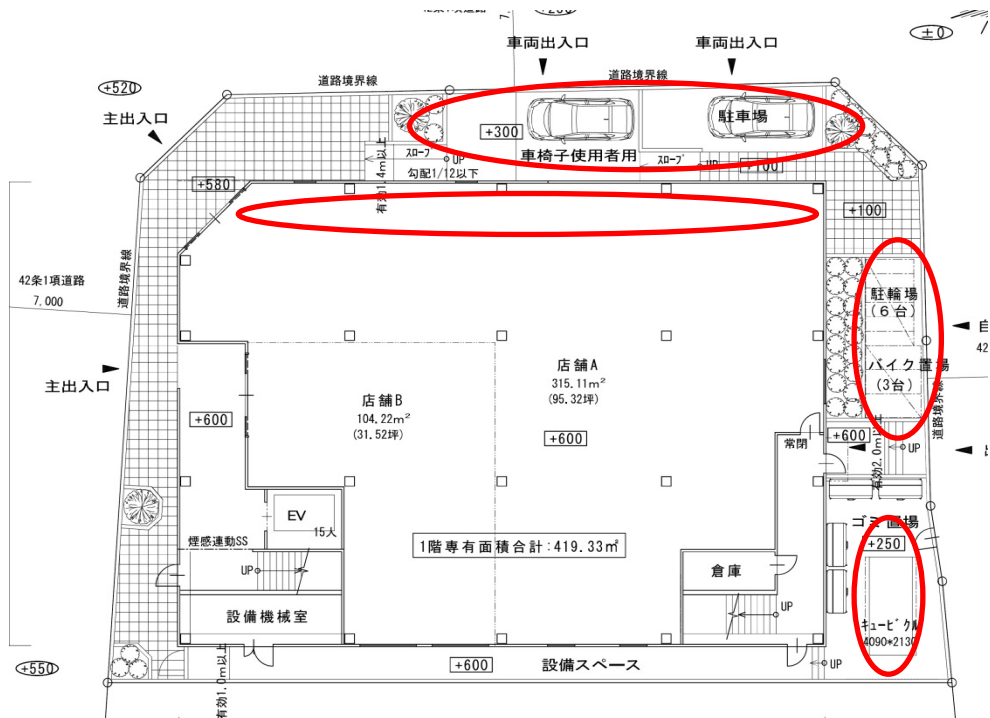


旧

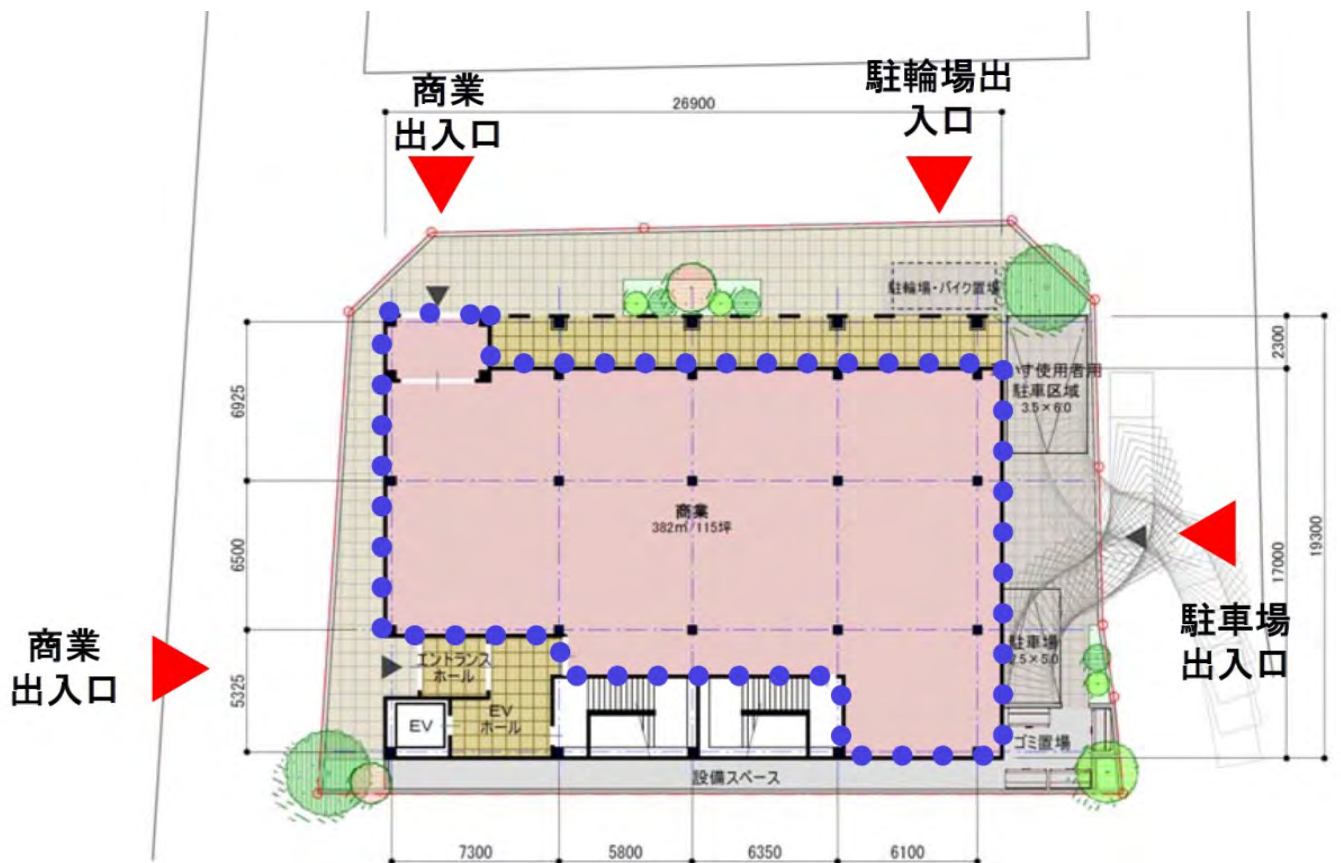


土地B 1階平面図

新

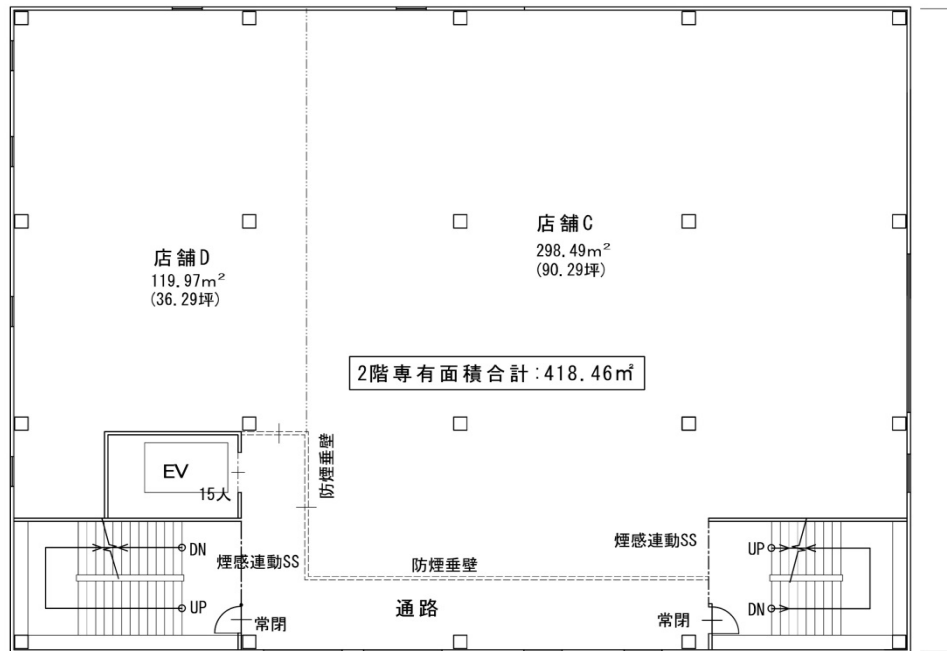


旧

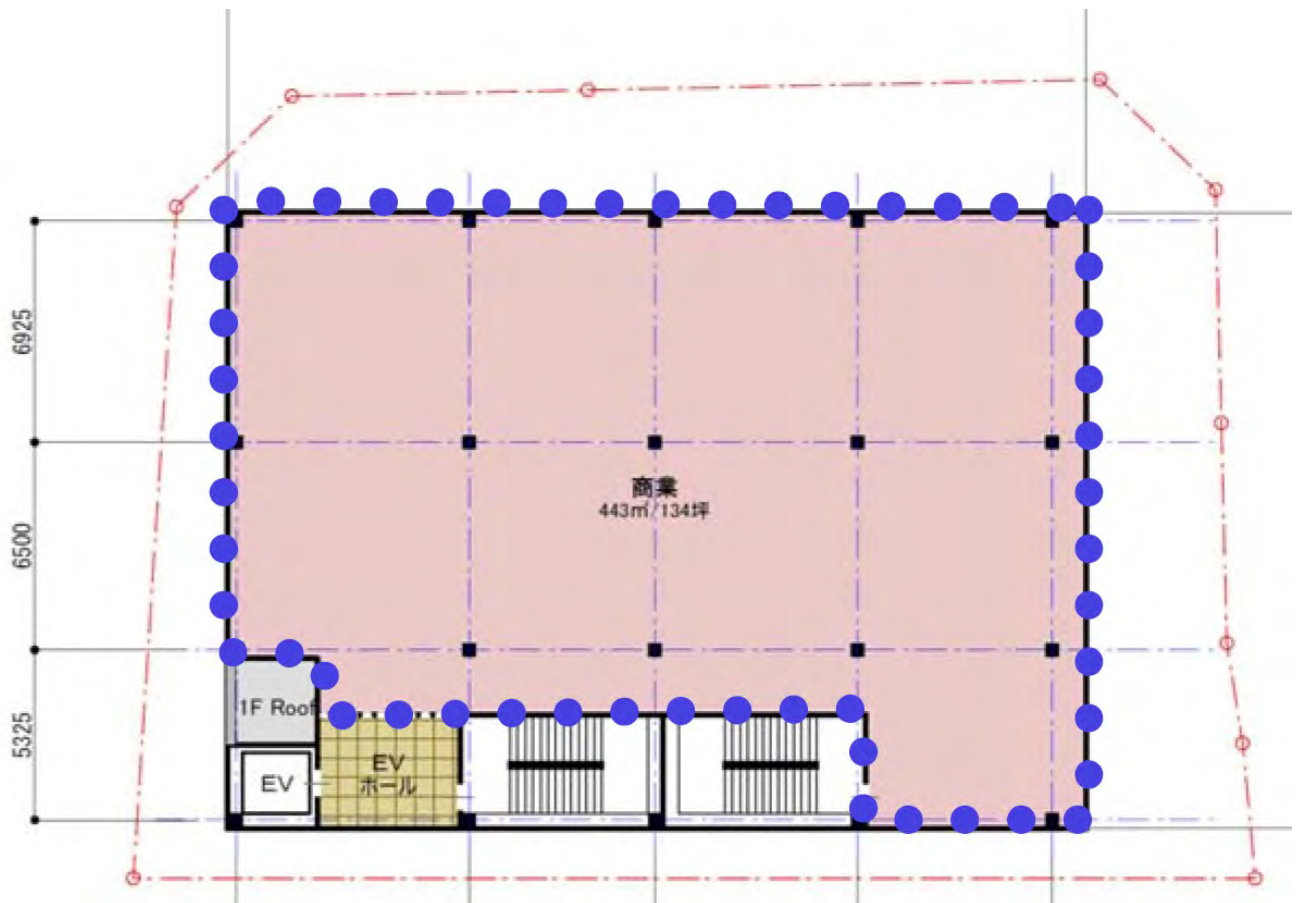


土地B 2階平面図

新

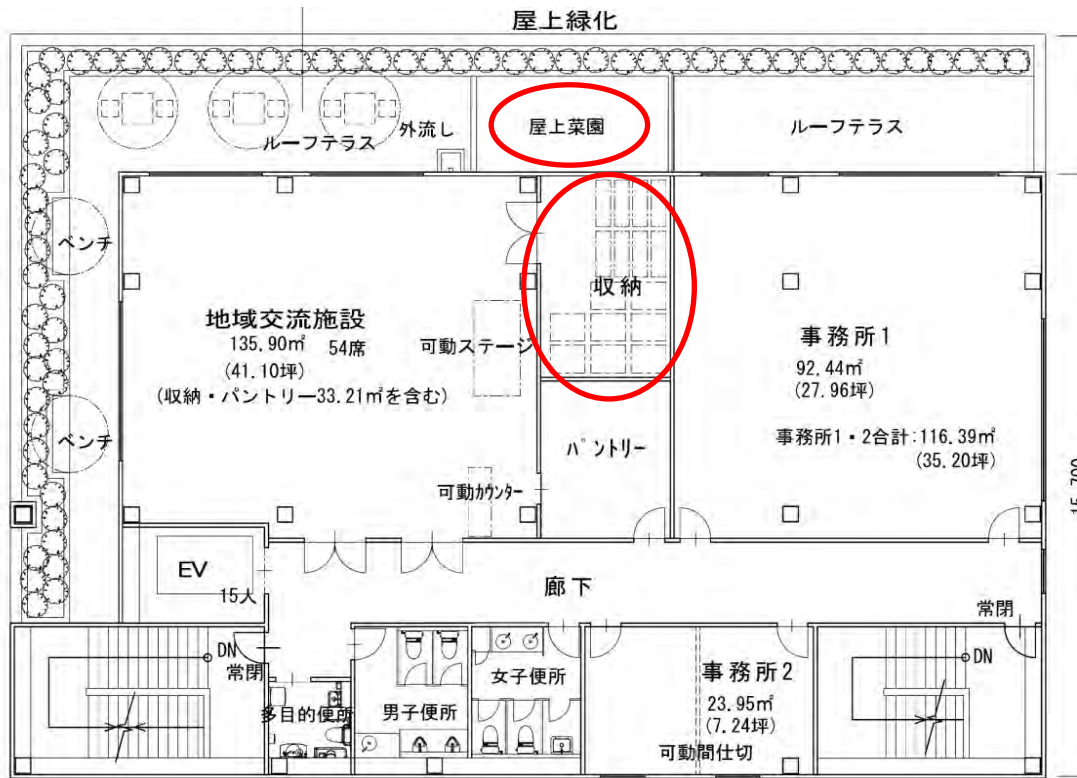


旧



土地B 3階平面図

新



旧

