

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



保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募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上、一般定期借地権設定契約を締結した保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）について、事業者から事業計画書の提出を受け、応募時に提出された進出計画書から一部変更が必要となり、あわせて変更承認申請がありましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

(1) 公募名等

保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付：令和元年度実施

(2) 事業者

横浜市神奈川区栄町8番地1

横浜市住宅供給公社

理事長 二宮 智美

(3) 提案内容（公募提案時における進出計画書）

建物階数・面積：地上8階 2,787.63㎡

用途：地域ケアプラザ、保育所、カフェ店舗、内科（小児科）、調剤薬局、地域交流スペース、賃貸住宅（高齢者向け及び一般向け）

(4) 経過

委員会答申：令和2年2月18日

事業予定者決定：令和2年2月27日

一般定期借地権設定契約：令和2年3月27日

事業計画書の提出：令和2年9月25日

2 変更内容

(1) 地下階（主な用途：駐車場）を新たに計画

(2) 地下階計画等による事業費の増額

(3) 階数の変更

(4) テナントスペースの追加

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) 保有資産の公募貸付けに係る審査について（答申）（令和2年2月18日 横資委第9号）

(2) 変更点一覧表

(3) 事業計画書

(4) 建築計画図面一式（R1 公募提案時及びR2 事業計画書提出時）

担当 横浜市都市整備局企画課
岡田・瀬田

横資委第9号
令和2年2月18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



保有資産の公募貸付けに係る審査について（答申）

令和元年7月10日都企第235号で諮問のありました保有資産の公募貸付けに係る審査については、別紙のとおり答申します。

（令和元年7月10日都企第235号での諮問事項）

- ・ 保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付けに伴う事業予定者の選定

別紙

審査結果について

1 公募名称

保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付

2 審査方法

保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付募集要項（以下「募集要項」という。）に記載の審査の基本的な考え方に基づき、応募者の提案内容の審査を行い、事業予定者を選定しました。

3 応募件数

4 件

4 応募概要

応募者	建物階数・面積	主な用途 (地域ケアプラザ及び保育所以外)	地域ケアプラザ 面積	保育所 面積
A	地上 6 階 3,736.11 m ²	賃貸住宅、寄り合いリビング	480.02 m ²	411.20 m ²
B	地下 1 階、地上 5 階 3,031.16 m ²	有料老人ホーム	493.98 m ²	384.01 m ²
C	地上 8 階 2,787.63 m ²	カフェ店舗、内科（小児科）、 調剤薬局、地域交流スペース、 賃貸住宅（高齢者向け及び 一般向け）	480.33 m ²	400.08 m ²
D	地上 5 階 2,300 m ²	新ラーメン博物館、横浜もの 発祥レストラン	400 m ²	400 m ²

※ 応募者のアルファベットは応募書類を受け付けた順

5 審査結果

(1) 得点（100 点満点中）及び順位

		配点	A	B	C	D
1 事業主体	事業実績等	10 点	9.3750	8.1250	9.3750	3.1250
	経営状況の安定性	10 点	8.1250	5.3125	6.8750	2.1875
小計		20 点	17.5000	13.4375	16.2500	5.3125
2 事業提案	計画の実現性及び安定性	10 点	8.5000	7.1875	7.8750	2.5000
	地域ケアプラザ	10 点	7.1875	6.8750	7.8125	2.8125
	保育所	10 点	7.5000	6.5625	7.1875	2.5000
	その他の用途	10 点	6.2500	6.8750	8.7500	3.1250
	駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保への配慮	10 点	6.2500	5.6250	8.1250	3.3750
	地域の活性化に寄与する取組	15 点	11.71875	9.84375	12.34375	4.62500
	市内事業者の活用	5 点	5.0000	4.3750	4.6875	3.7500
	建築計画の調和性	5 点	4.53125	3.75000	4.68750	1.50000
小計		75 点	56.93750	51.09375	61.46875	24.18750
3 その他		5 点	2.8125	2.1875	2.8125	1.5625
合計		100 点	77.25000	66.71875	80.53125	31.06250
順位			第 2 順位	第 3 順位	第 1 順位	基準点未満

※ 本委員会で定めた基準点（満たさない場合は失格）：50 点

(2) 事業予定者の選定

合計が最高点（第 1 順位）の応募者 C を事業予定者として選定します。

（応募者 C の表示） 所在 横浜市神奈川区栄町 8－1

名称 横浜市住宅供給公社

6 審査講評

(1) 総論

今回の応募者数は4者であり、応募書類により募集要項に定める応募資格及び応募者の制限を確認の上、審査の基本的な考え方を踏まえ、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

4者からの提案の内、3者の提案が本委員会の定めた基準点を満たす内容で、公募の趣旨に沿い、保土ケ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性に配慮し、商店街を含む将来の地域の活性化に向けて継続的に取り組む内容でした。

審査の結果、第1順位を獲得した応募者は、事業実績が十分あり、経営状況も安定していると認められ、提案は全体的に計画の熟度が高く、地域の活性化に資することが期待できるものでした。

特に、地域の活性化に寄与する取組の内容は、広場を活用した商店街との連携によるイベントの開催等、具体的な提案がなされていました。また、駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保への配慮や、建築計画の調和性についても、高く評価される内容でした。

なお、第2順位を獲得した応募者も、十分な事業実績と経営状況の安定性を有し、計画の実現性及び安定性、地域ケアプラザ及び保育所の計画、地域の活性化に寄与する取組において優れた提案となっており、高く評価できるものでした。

横浜市においては、本委員会が選定した提案内容が確実に実行されるよう、事業予定者となる応募者との協議を適切に進めてください。

(2) 審査内容

ア 事業主体

応募者A

他地区でも、同様の開発事業を実施しており、事業実績を十分に有しています。

経営状況の安定性についても、財務状況や資金調達能力の面から、高く評価できます。

応募者B

他地区でも、同様の施設を運営しており、事業実績を有しています。

経営状況の安定性については、営業損失が出ている年もありますが、上場して間もないことも踏まえ、問題ないと認められます。

応募者C

他地区でも、同様の開発事業を実施しており、事業実績を十分に有しています。

経営状況の安定性については、事業利益の上下はありますが、問題ないと認められます。

応募者 D

事業実績については、提案と同種同等の事業運営実績が確認できないため、評価が低くなりました。

経営状況の安定性についても、財務状況や資金調達能力の面から、評価が低くなりました。

イ 事業提案

応募者 A

地域ケアプラザ及び保育所のほか、賃貸住宅と寄り合いリビングというシェアスペースを整備する提案です。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。また、長期にわたり安定的に運営できる計画、体制となっています。

地域ケアプラザ及び保育所は、必要な機能が適切に計画されています。特に地域ケアプラザについては、1階と2階に分かれている点について、管理面での懸念がありますが、寄り合いリビングと多目的ホールの一体的活用を可能とすることで、多世代交流の促進や国道側の賑わい形成を図っている点が、高く評価されました。

地域の活性化に寄与する取組については、活動資金の調達の仕組みや、活動主体の広げ方などについて、具体的な提案がなされており、継続性の高いものとなっています。

市内事業者の活用については、各業務区分で活用を予定しており、活用の度合いが高いと評価できます。

応募者 B

地域ケアプラザ及び保育所のほか、有料老人ホームを整備する提案です。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。また、長期にわたり安定的に運営できる計画、体制となっています。

地域ケアプラザは、1階に配置され、使いやすさや管理のしやすさに配慮された提案となっていました。保育所は募集要項で低層階への設置を条件としている中で、5階に設置する計画となっている点で、評価が低くなっています。

市内事業者の活用については、各業務区分で活用を予定しており、活用の度合いが高いと評価できます。

応募者 C

地域ケアプラザ及び保育所のほか、カフェ店舗、内科（小児科）、調剤薬局、地域交流スペース、賃貸住宅（高齢者向け及び一般向け）を整備する提案です。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。また、長期にわたり安定的に運営できる計画、体制となっています。

地域ケアプラザ及び保育所は、使いやすさや管理のしやすさに配慮された提案となっていました。特に地域ケアプラザについては、2階に配置されていますが、1階からだけでなく、北側道路や将来接続を想定したデッキからバリアフリーでアクセスができる動線計画が提案されている点や、外部への開放性が高く、広場からも賑わいを感じられる計画となっている点が高く評価されました。

また、その他の用途も、多世代の利用が想定され、賑わいの形成にも寄与するものでした。

駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性への配慮については、将来的なデッキ接続の際にも、段差が生じないように階高設定を行うほか、国道に面して広場を設けるなど、回遊性の向上に寄与する提案となっており、高く評価できる内容でした。

地域の活性化に寄与する取組については、地域交流スペースや広場の活用により、商店街を含む地域の様々な主体による多様な活動の展開が期待されるものとなっています。

市内事業者の活用については、各業務区分で活用を予定しており、活用の度合いが高いと評価できます。

応募者D

地域ケアプラザ及び保育所のほか、新ラーメン博物館、横浜もの発祥レストランを整備する提案です。

全体的に計画の詳細が明らかでない部分が多く、実現可能性が不透明なため、評価が低くなりました。

地域ケアプラザ及び保育所は、諸室の配置が図面に表記されておらず、提案内容の熟度に課題があると思われます。また、地域ケアプラザについては、募集要項に定める面積基準を満たしていないため、評価が低くなっています。

その他の用途や、駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性への配慮、地域の活性化に寄与する取組、市内事業者の活用についても、計画自体の実現可能性が不透明なため、他の提案に比べ、評価が低くなっています。

ウ その他

その他としては、上記のほか特に優れた取組の内容に応じた評価をしました。

7 添付資料

- ・ 公募概要

以上

添付資料：公募概要

1 公募土地の表示

所在	公募地目	公募地積
横浜市保土ヶ谷区岩井町 143 番 2	宅地	1, 102. 88 m ²

2 事業提案の内容

(1) 用途

- ・ 周辺環境と調和し、低層階に地域ケアプラザ及び保育所に供する床を含む建築物とします。
- ・ 地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案できる用途は、別記に掲げるものを除いた上で、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二に基づき、公募土地の用途地域に建築できるものとします。
- ・ 住宅を設ける場合には、賃貸のみ可能とします（分譲は不可）。
- ・ その他の用途に供する場合には、賃貸事業又は自己利用のみ可能とします。

(2) 施設計画及び取組

- ・ 保土ヶ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保に配慮した施設計画や協力体制に関する提案を行ってください。

※ 駅東口と当該施設の円滑な接続の実現に寄与する施設計画及び協力体制を求めるものです。

（例）既存歩行者デッキや将来的な更新等の機会を捉えた周辺施設とのデッキレベルでの接続を想定した階高の設定、建物内の動線計画や機能配置、デッキ設置に必要な空間の確保、デッキ接続時の協力体制（設置者との協議、工事への協力等）等

※ 既存歩行者デッキの高さは、添付資料「配置図」を参照してください。

※ 国道 1 号を横断する立体横断施設については、道路構造令及び立体横断施設技術基準に基づき、桁下高さを 4.7m 以上確保する必要があります。

- ・ 商店街を含む、将来の地域の活性化に向けた継続的な取組に関する提案を行ってください。

（例）商店街の活性化に向けた取組の実施（活性化に寄与する機能の導入、ソフト面での取組 等）や、地域住民等の活動拠点の導入

旧東海道の歴史を生かした取組の実施

上記機能や拠点、地域資源等を活用した継続的なエリアマネジメント活動の実施 等

(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。）を活用してください。

※ 応募者が市内事業者又は市外事業者にかかわらず、上記業務のいずれかにおいて、市内事業者の活用を提案するものとします。

3 公募価格

貸付料（月額）	780,839 円
保証金	9,370,068 円

変更点一覧表

変更箇所	公募提案時	事業計画書	概要
地下階を新たに計画 (主な用途: 駐車場)	1 階: 1 台 2 階: 4 台 (うち地域ケアプラザ専用 3 台)	B1 階: 8 台 1 階: — (荷捌きスペース) 2 階: — (うち地域ケアプラザ専用 5 台)	・ 地域ケアプラザ専用駐車場の増設 ・ 駐車場スペース及び出入口の集約
地下階計画等による 事業費の増額	約 1,000 万円	約 1,000 万円	・ 地下階計画など詳細検討したこと による事業費の増額 (約 1,000 万円)
階数の変更	地上 8 階建て	地上 7 階、地下 1 階建て	・ 地下駐車場を新たに計画 ・ 共同住宅階について 4 ～ 8 階を 4 ～ 7 階へ変更 (参考: 住宅専有部分の面積は約 820 ㎡から約 760 ㎡に変更)
テナントスペースの 追加	2 階: 地域ケアプラザ (約 480 ㎡)	2 階: 地域ケアプラザ (約 480 ㎡) テナント (約 55 ㎡)	・ テナントの追加

事業計画書

保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）

進出計画	用途構成 ※ 配置図、平面図、 立面図、断面図、 外観パース添付	<p>B1 階：駐車場</p> <p>1 階：カフェ店舗、内科（小児科）、調剤薬局 地域交流スペース</p> <p>2 階：地域ケアプラザ、テナント（業種調整中）</p> <p>3 階：保育所、園庭</p> <p>4 階：共同住宅、園庭（保育所用）</p> <p>5 階～7 階：共同住宅</p> <p>＊（外観）建築計画は、景観に配慮した色彩計画とし、既存建物イメージの歴史を継承する深みのあるブラウン調の外観タイルのファサードにガラス面、一部ルーバーデザインで構成し凛としつつも和やかな表情を創出した、保土ヶ谷駅の新たな顔、まちのシンボルとして存在感を示す複合施設のデザインとしている。</p> <p>＊ 1 階の施設については、地元のヒアリング等により出てきた要望・キーワード等を踏まえて導入施設を計画。</p> <p>各図面：別途</p>
------	---	--

	事業内容	<p>【事業コンセプト】 一般賃貸住宅、高齢者用住宅、保育所、地域ケアプラザ、カフェ、交流スペース等の併設により、地域にひらかれた多世代交流拠点として、日常が楽しくなるにぎわい空間の創出と、子どもから高齢者まで安心して暮らせるまちづくりを実現します。</p> <p>横浜市都市計画マスタープラン等に基づき、地域・周辺環境に配慮した高齢者・子育て・業務・商業・住宅を集積する施設計画とします。</p> <p>また、保土ケ谷区まちづくり計画に基づき、「旧東海道の歴史の趣が感じられ、魅力あるまちなみの中に、にぎわいがある」まちづくりを目指します。</p> <p>【事業内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 誰もが地域で安心して暮らせる身近な福祉・保健の拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・地域ケアプラザ ② 医療・子育て支援施設 <ul style="list-style-type: none"> ・内科（小児科）：事業者賃貸 ・調剤薬局：事業者賃貸 ・保育所：事業者賃貸 ③ 子どもから高齢者まで安心して暮らせる住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・一般賃貸住宅（単身、子育て世帯） ・高齢者向け地域優良賃貸住宅 ④ 歴史の継承、にぎわい創出、まちづくりの情報発信拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・カフェ：事業者賃貸 ・地域交流スペース：地元連携 ・広場状公開空地 <p>・計画地は、歴史ある宿場町「保土ケ谷」に位置するJR「保土ケ谷駅」の目の前という立地であることを尊重し、駅からの将来的なバリアフリー動線のほか、子どもから高齢者までが気軽に立ち寄ることのできるカフェや施設 1 階に用意した地域交流スペースにて歴史物の展示や地域情報発信、まちづくりの情報発信、関連セミナー・イベント、既存の地域イベント・催事に協働した敷地（公開空地）の活用で区民・市民が「保土ケ谷」を感じる空間を共有することで、訪れた人の「日常で楽しかった一コマ」になるような「まち」を創造します。</p> <p>【施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域ケアプラザの設置は、地元からの期待も高いことから、今後、1 階施設等と連携を図ると共に、地域ケアプラザの情報は 1 階の交流スペースへつないでいきます。
--	------	---

		<ul style="list-style-type: none"> ・保育所に通う子供が楽しんで通えるように家族も安心できるような「人・まち・情報」の交流が盛んで、いつでも人の目が行き届く場所を提供いたします。 <p>【共同住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅として利用する部分は、駅前立地の特性を生かし単身若者・子育て世帯住宅を整備すると共に、高齢者が生活・セキュリティ面で利便性の良い住宅に補助金を受けて生活することが可能になる横浜市制度住宅「横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅」（高齢者専用）を設置することで安心、安全な暮らし、超高齢化社会における単身高齢者増加の課題解決に貢献します。 <p>【継続的な活動】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公社は市内において地元のヒアリングを受けながら、団地・マンションなど管理組合向けの相談会や地域ケアプラザへ出向き住宅にかかる勉強会や個別相談会など、継続的に実施している。本件もこれからの52年間（定借期間内の活動）だけではなく、次の53年目以降も「まちの魅力」をつなげていく「(仮称)魅力53次」プロジェクトの1つ（提案）として、地域の潤滑油となる宿場（一休みできる空間）を目指し活動しながら保土ケ谷区の玄関と呼ばれる地域の活性化に貢献します。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅」（実績）管理業務者として横浜市内に51物件（自社物件含む）の管理継続している。
地域ケアプラザ	面積	約480㎡
	施設への動線の工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗（ケアプラザ、保育所含む）、住宅共用エントランスを計画。 ・保土ケ谷駅からの将来接続デッキより、バリアフリー動線として、フラットアプローチが可能な計画。 ・B1階駐車場より直接アプローチできる直通EVを計画。 <p>※悪天候時における快適性の向上</p>

	間取りの工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・相談調整部門、地域活動交流部門のまとまりに配慮したゾーニング計画。 ・明るく開放的な情報ラウンジ（地域からの発信ができる展示物や情報を掲示）を地域ケアルームとの一体利用に配慮した計画。 ・多目的ホールと調理室を一体利用によりボランティアの配食サービス等にも利用可能な計画。
保育所	内容（定員構成）	<ul style="list-style-type: none"> ・60人定員（計画構成 0歳3人、1歳8人、2歳10人、3歳13人、4歳13人、5歳13人） ・今後、保土ケ谷区岩井町周辺の保育ニーズに柔軟に対応できるよう、保育室計画ゾーンは面積にゆとりを持ち計画。
	面積	施設部分約410㎡と園庭2ヶ所(計)約160㎡
	配置	<ul style="list-style-type: none"> ・0歳児から5歳児までバランスの取れた平面プランとし、南面陽当たりのよい位置に保育室を計画。 ・児童や利用者の出入が見渡せる位置に事務室を計画し、防犯性、安全・安心に配慮した計画。 ・敷地内に日当たりの良い屋上園庭を計画。 ・年齢差も考慮し保育室前で安全に遊べる前庭を設け大小の園庭を活用できる計画。
	管理運営方法	運営事業者へ賃貸
施設計画及び取組	保土ケ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保への配慮（施設計画、協力体制等）	<ul style="list-style-type: none"> ・保土ケ谷駅利用者が東口前のバスターミナルや計画地施設の利用において効果的なデッキ接続を駅施設の高さ（フラット）で計画している。駅西口との往来にも利便性を高める要素となり地域の生活利便性の向上を図ります。 ・1階は広場状公開空地（敷地）を中心にカフェ店舗、地域交流スペース、内科(小児科)、調剤薬局を計画。 ・店舗（ケアプラザ、保育所含む）、住宅共用エントランスを計画。 ・将来的に保土ケ谷駅からのデッキ接続により2階からのフラット動線で建物への出入りが可能となる計画。
	将来の地域の活性化に向けた継続的な取組	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の入居者だけではなく施設を利用する人、保土ケ谷駅を利用する人、近隣に訪れた人、保土ケ谷区民、横浜市民など幅広く歴史ある宿場町「保土ケ谷」を感じることをきっかけに横浜市に対する好感熟度（横浜市に住み続けたい気持ち）を高めた。 ・昨今、NET化・ネット社会がもたらす疎遠化・疎遠社会の影響で個人間の協調(人々のふれあい)が少なくなっている状況において、旧東海道の歴史はとても

		<p>興味深く魅力であることを知ることができる環境と、「気軽に挨拶したり、笑ったり、楽しんだり、考えたり」を共感・体験できるようなイベント創出（保土ヶ谷区内でクイズ方式の商店街53次巡りツアーなど企画）、既存の「朝市」や「宿場まつり」の協働、将来的に保土ヶ谷駅デッキ接続と連動して駅西口エリアと駅東口エリアが「人・まち・情報」の接続ができるようなコアな宿場機能をもたせることによりエリアマネジメントの推進、まちづくり、商店街の活性化、将来のデッキ接続に向けた情報発信などにも施設利用を活用していきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 多世代と温故知新、「子供から高齢者まで古い町並みから新しい町並みまで」をイメージとして、すでに数十年も地元で活動している地域住民や地域まちづくりグループ（仮称：旧東海道保土ヶ谷宿を未来へつなげるまちづくり協議会）および各商店街、有志との連携を図ることで将来的に人とまちが活性化することが可能な取り組みとなります。 <p>【地域交流（エリマネ）活動事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事例①井土ヶ谷UDC 南区井土ヶ谷地区において「井土ヶ谷アーバンデザインセンター」として約1年半（2017～2018年）建替え工事が決まっている建物の解体工事着手まで、公民学の連携をとり地域コミュニティスペースの場を造り、各種団体や個人が気軽にイベント開催、会議利用、無料図書コーナーなど無料開放して地域活性化、地産地消などのキーワードを軸に地域を盛り上げた（閉鎖までの利用者数 約6,000人）。 同建物解体後を見据え、共同運営していた企業が自立自走できるように支援。閉鎖後は、近隣施設へ移転し自立自走で活動を継続していて2019年、横浜型地域貢献企業 プレミアム企業として認定を受ける。 事例② 並木ラボ 2013年度より横浜市立大学COC事業として地域のさまざまな課題解決に取り組みつつ、まちの活性化・健康に暮らせるまちづくりという役割を担う場（健康講座、子育て講座、パソコン講座等を実施）として活用されてきた「UDCN 並木ラボ（公社賃貸施設「金沢センターシーサイド」内に整備）」について、公社は、横浜市大とともに「事業の完了とともに廃止するのではなく、持続的に活動を進めていくための方策」検討を進めてきました。2016年には、更にまちを活性化させ、地域の価値をより高めていくための取り組みとして、市大と公社を中心に金沢区役所・地元団体・関連企業をメンバーとして検討会を立ち
--	--	--

		上げ「横浜金沢シーサイドタウンエリアマネジメント構想」について定期的に議論を進め、2年後、「金沢シーサイドタウンエリアマネジメント協議会」として発展改組し活動を進め、活動拠点も金沢センターシーサイド内で移転・機能拡充し、2018年にリニューアルオープンして継続活動しております。
市内事業者の活用	業務区分（該当に○）	具体的業務名、予定する市内事業者名及び活用手法
	設計（ <input checked="" type="radio"/> ・無）	解体設計、基本設計、実施設計、監理 横浜市有資格者名簿市内登録業者
	施工（ <input checked="" type="radio"/> ・無）	横浜市有資格者名簿市内登録業者
	管理運営（ <input checked="" type="radio"/> ・無）	横浜市住宅供給公社
資金計画	借地費用	月額 780,839 円
	建設費用	約 XXXXXXXXXX （設計・工事）
	その他費用	約 XXXXXXXXXX （土地整備・解体・事務等）
	合計投資額	約 XXXXXXXXXX
	資金調達の内訳	自己資金：約 XXXXXXXXXX 、借入：約 XXXXXXXXXX
建築計画	構造及び階層	RC造 地上7階、地下1階建て
	建築面積	650.00㎡（建ぺい率58.94%）
	延床面積（容積対象）	3,296.33㎡（容積率240.14%）
	高さ	28.20m
	着工時期	令和3年4月（解体着手）
	竣工時期	令和5年1月
	周辺環境への配慮	環境設計制度利用による公開空地の設定

地域ケアプラザ及び保育所と組み合わせて提案する用途		
共同住宅の場合（分譲は不可）		
間取り及び戸数	別途	賃貸住戸24戸
その他の場合	許認可等を要する場合の所管部署との事前協議状況	「横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅」 ・管理業務者としての認定業者である
以下、業務系（医療・福祉・商業等）施設の場合 ※ 施設が複数ある場合は、施設ごとに以下の項目を記入 ※ 保育所についても記入		
計画概要	内容、事業者名、面積等	カフェ：約170㎡ （テナント：調整中）
	貨物（車両）の種類、台数等	種類：宅配便車両 1台／日平均
雇用計画	正社員： 2人 パート等：10～12人 合計 12～14人（うちパート等 10～12人）	
市内事業者との取引 予定・取引実績	未定	
機械設備等の計画	設備	空調設備、排気設備

	台数	合計5台
公害防止計画	公害の種類	騒音
	発生源となる機械設備等の内容	空調室外機、排気設備の稼働音
	防止措置	静穏機器及び遮音壁等の導入により防止
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、処理場所、処理方法	種類：紙製廃棄物、金属製廃棄物、ガラス製廃棄物、プラスチック製廃棄物、生ごみ、等 発生量：未定 保管場所：専用区画内 処理方法：市指定認可業者と委託契約を結び原則毎日回収とします。
	廃棄物の輸送の方法等	専用車両による回収。
環境行動計画	店舗運営に関する設備について必要最低限の運転を心掛け、周辺環境の静穏に配慮します。 廃棄物の発生量を抑制し再利用減量化に努めます。	
その他	厨房の排水対策としてグリストラップを設置し、定期的な点検・清掃を行います。	

以下、業務系（医療・福祉・商業等）施設の場合

※ 施設が複数ある場合は、施設ごとに以下の項目を記入

※ 保育所についても記入

計画概要	内容、事業者名、面積等	内科（小児科）：約125㎡ （テナント：調整中）
	貨物（車両）の種類、台数等	種類：一般車両 1台／日平均
雇用計画	医 師：1～ 2名 看 護 師：3～ 5名 医療事務：2～ 3名 合計 6～10名	
市内事業者との取引 予定・取引実績	未定	
機械設備等の計画	設備	空調設備
	台数	合計3台
公害防止計画	公害の種類	騒音
	発生源となる機械設備等の内容	空調室外機の稼働音
	防止措置	静穏機器及び遮音壁等の導入により防止
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、処理場所、処理方法	種類：紙製廃棄物、金属製廃棄物、ガラス製廃棄物、プラスチック製廃棄物、医療系廃棄物、等 発生量：未定 保管場所：専用区画内 処理方法：市指定認可業者及び医療系廃棄物専門処理業者と委託契約を結び原則毎日回収とします。
	廃棄物の輸送の方法等	各専用車両による回収。
環境行動計画	医院運営に関する設備について必要最低限の運転を心掛け、周辺環境の静穏に配慮します。	

	廃棄物の発生量を抑制し再利用減量化に努めます。	
その他	廃棄物処理法に基づく感染性廃棄物処理マニュアル等に則り適切に回収処理します。	
以下、業務系（医療・福祉・商業等）施設の場合 ※ 施設が複数ある場合は、施設ごとに以下の項目を記入 ※ 保育所についても記入		
計画概要	内容、事業者名、面積等	調剤薬局：約80㎡ （テナント：調整中）
	貨物（車両）の種類、台数等	種類：一般車両 1台／日平均
雇用計画	薬剤師：3人（うちパート等 0人） 医療事務：4人（うちパート等 2人） 合計 7人（うちパート等 2人）	
市内事業者との取引 予定・取引実績	未定	
機械設備等の計画	設備	空調設備
	台数	合計2台
公害防止計画	公害の種類	騒音
	発生源となる機械設備等の内容	空調室外機、排気設備の稼働音
	防止措置	静穏機器及び遮音壁等の導入により防止
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、 処理場所、処理方法	種類：紙製廃棄物、金属製廃棄物、 ガラス製廃棄物、プラスチック製廃棄物、医療系廃棄物、等 発生量：未定 保管場所：専用区画内 処理方法：市指定認可業者及び医療系廃棄物 専門処理業者と委託契約を結び原則毎日回収とします。
	廃棄物の輸送の方法等	各専用車両による回収。
環境行動計画	薬局運営に関する設備について必要最低限の運転を心掛け、周辺環境の静穏に配慮します。 廃棄物の発生量を抑制し再利用減量化に努めます。	
その他	廃棄物処理法に基づく感染性廃棄物処理マニュアル等に則り適切に回収処理します。	

以下、業務系（医療・福祉・商業等）施設の場合 ※ 施設が複数ある場合は、施設ごとに以下の項目を記入 ※ 保育所についても記入		
計画概要	内容、事業者名、面積等	保育所：約410㎡
	貨物（車両）の種類、	種類 — 台／日平均

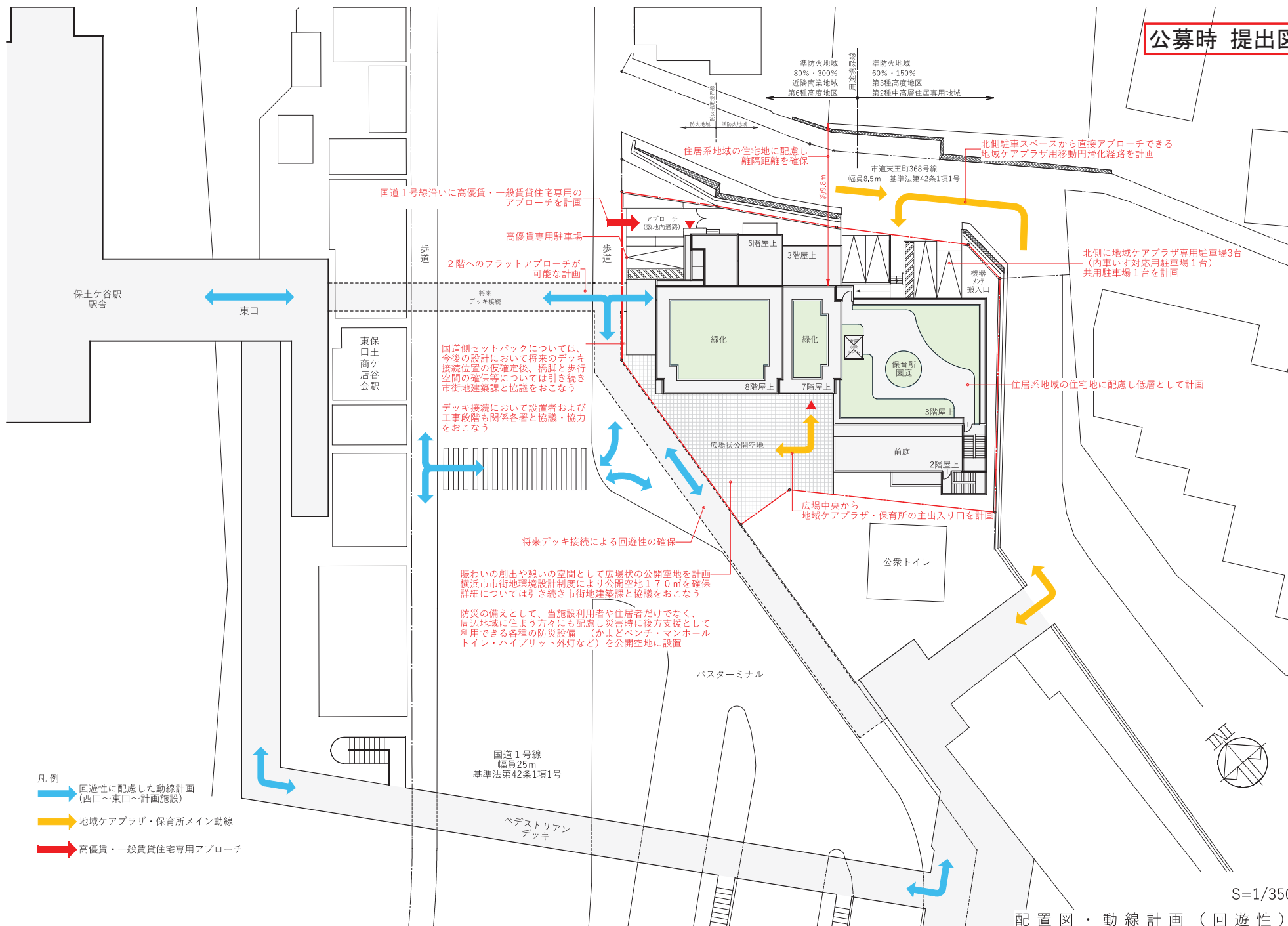
	台数等	
雇用計画	他事業所からの移転	— 人（うちパート等 — 人）
	新規雇用	— 人（うちパート等 — 人）
	合計	— 人（うちパート等 — 人）
市内事業者との取引 予定・取引実績	保育所は、市内・外で多くの運用実績のある市内業者 調整中（他テナントより先行し、選定予定）	
機械設備等の計画	設備	運営事業者選定にあたっては、各種の計画 について配慮に努める。
	台数	
公害防止計画	公害の種類	
	発生源となる機械設備 等の内容	
	防止措置	
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、 処理場所、処理方法	
	廃棄物の輸送の方法等	
環境行動計画		
その他		

事業計画書作成者（問合せ先）

担当部署名 街づくり事業部街づくり事業課

担当者氏名 石井 浩基

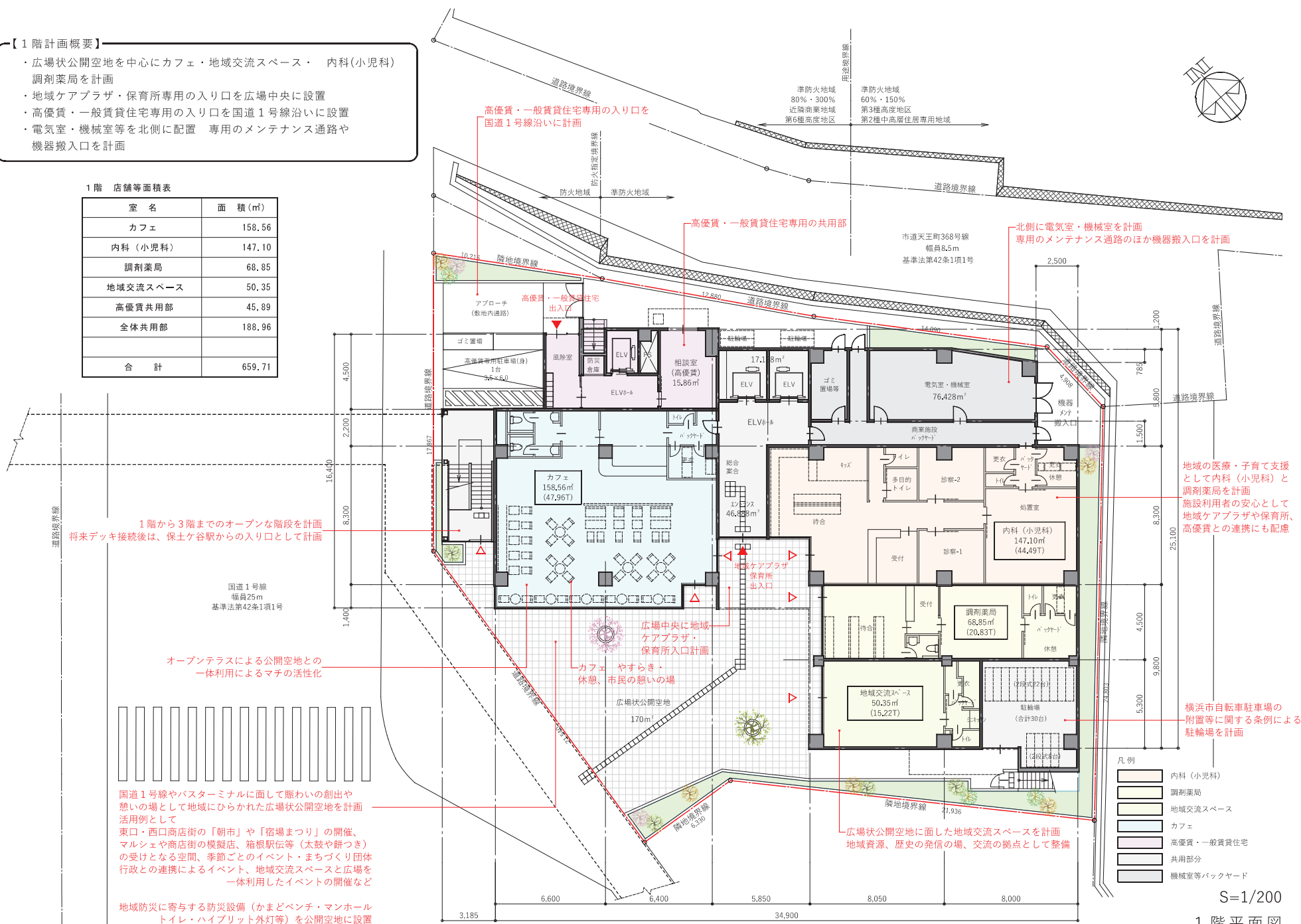
T E L 0 4 5 - 4 5 1 - 7 7 4 0



S=1/350

- ・ 広場・公開空間を中心にカフェ・地域交流スペース・ 内科(小児科) 薬剤薬局を計画
- ・ 地域ケアプラザ・保育所専用の入り口を広場中央に設置
- ・ 高賃貸・一般賃貸住宅専用の入り口を国道1号線沿いに設置
- ・ 電気室・機械室等を北側に配置 専用のメンテナンス通路や 機器搬入口を計画

室 名	面 積 (㎡)
カフェ	158.56
内科（小児科）	147.10
調剤薬局	68.85
地域交流スペース	50.35
高優費共用部	45.89
全体共用部	188.96
合 計	659.71


$$S=1/200$$

1 階平面図

保土ヶ谷区岩井町土地(旧保土ヶ谷県税事務所跡地)公募貸付 提案資料

【2階計画概要】

- ・地域ケアプラザ480㎡を計画
- ・相談調整部門と地域活動交流部門のゾーニングに配慮した平面を計画
- ・北側駐車スペースから直接アプローチできる移動円滑化経路を計画
- ・将来接続デッキからフラットアプローチに配慮した計画

2階 地域ケアプラザ面積表

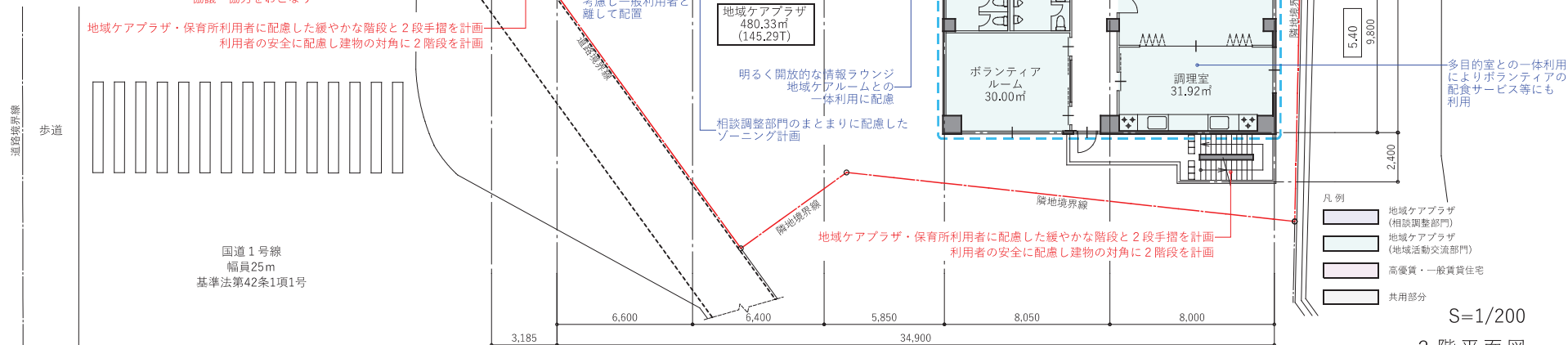
区分	室名	面積(㎡)
相談調整部門	事務室	70.48
	相談室1・2	25.93
	地域ケアルーム	30.12
	事務倉庫	10.13
	トイレ	5.11
	小計	141.77
地域活動交流部門	多目的ホール	108.72
	多目的ホール収納庫	20.04
	調理室	31.92
	倉庫	5.03
	ボランティアルーム	30.00
	トイレ	35.60
	小計	231.31
共用部門	情報ラウンジ	20.62
	ホール等	86.63
	小計	107.25
	合計	480.33

保土ヶ谷駅から段差なくフラットアプローチが可能な計画
保土ヶ谷駅利用者のほか西口と東口を結ぶデッキ接続動線を提案し地域の生活利便性の向上を図る

将来デッキ接続については接続位置、高さ、構造や橋脚と歩行空間確保等の検討は関係所管部署との協議・密な打ち合わせにより今後最大限配慮する計画

デッキ接続において設置者および工事段階も、関係各署と協議・協力をおこなう

地域ケアプラザ・保育所利用者に配慮した緩やかな階段と2段手摺を計画
利用者の安全に配慮し建物の対角に2階段を計画



2階平面図

【3階計画概要】

- ・60人定員の保育所400㎡を計画
- ・定員構成
 - 0歳: 3人 1歳: 8人 2歳: 10人
 - 3歳: 13人 4歳: 13人 5歳: 13人
- ・0歳児から5歳児までバランスの取れた平面プランを計画
今後、保土ヶ谷区岩井町周辺の保育ニーズに柔軟に対応できるよう保育室計画ゾーンは面積にゆとりを持ち計画
- ・敷地内に日当たりの良い屋上園庭を計画
- ・年齢差も考慮し保育室前で安全に遊べる前庭を設け大小の園庭を計画

3階 保育所面積表

室名	面積(㎡)
調理室	44.55
事務室・医務室	46.08
相談・子育て支援室	16.25
乳児室(0,1才)	39.36
保育室(2,3才)	47.72
保育室(4,5才)	55.99
トイレ(職員含む)	18.20
その他共用	131.93
合計	400.08

地域ケアプラザ・保育所利用者に配慮した緩やかな階段と2段手摺を計画
利用者の安全に配慮し建物の対角に2階段を計画

60人定員の調理スペースを確保、食材の搬入・調理員の作業スペースを考慮した計画

職員の休息、更衣室を計画

児童や利用者の出入りが見渡せる位置に事務室を計画
(安全安心、防犯面に配慮)

保育室の目の前に前庭を計画
保育士の目も届きやすく、プールの遊び場としても利用できる屋外空間を確保

地域ケアプラザ・保育所利用者に配慮した緩やかな階段と2段手摺を計画
利用者の安全に配慮し建物対角に2階段を計画

凡例

保育対策課と事前協議により定員構成を仮決定 供用開始の令和5年の地域ニーズが確定後に定員構成を調整

S=1/200

3階平面図

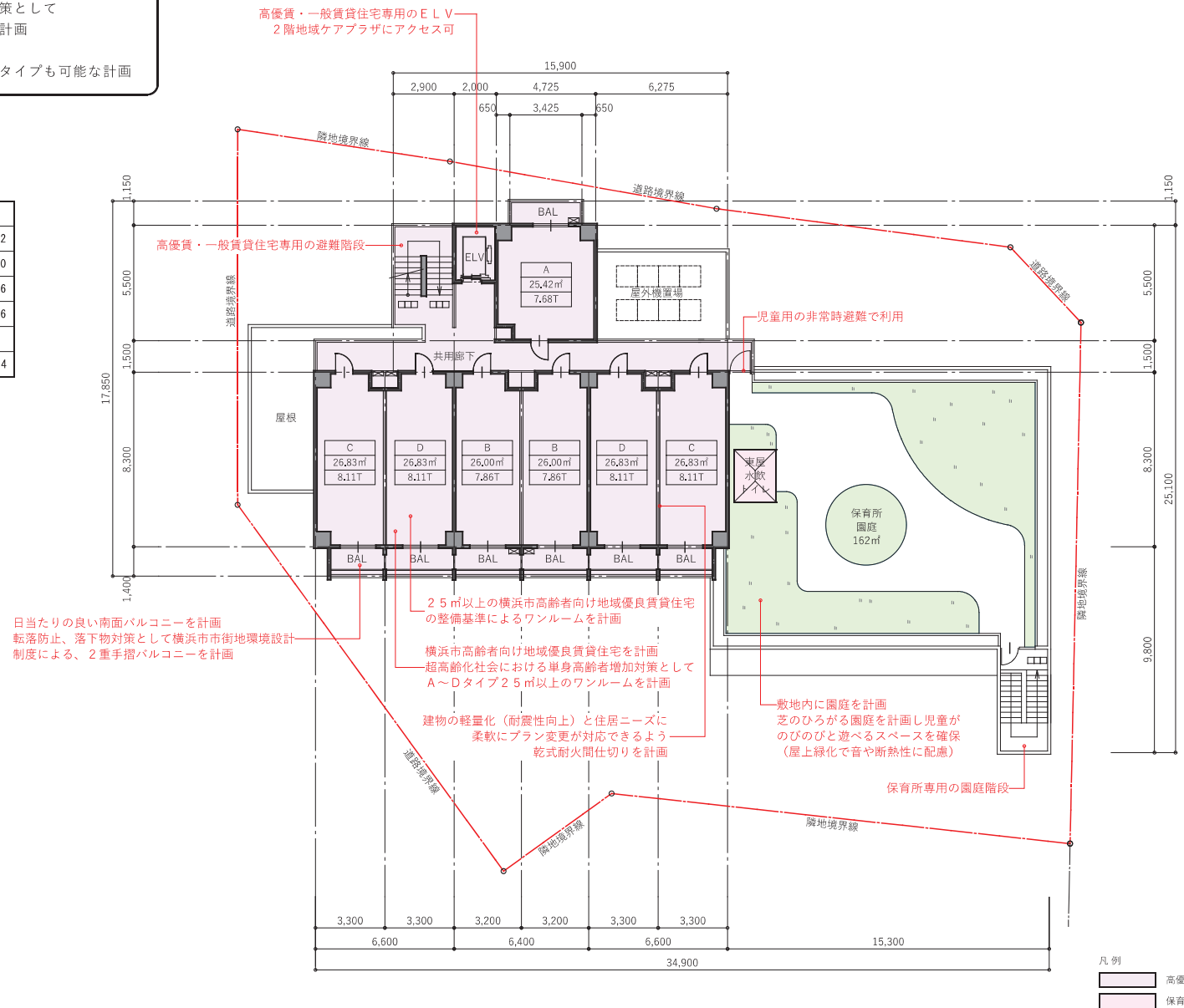


【4 階計画概要】

- ・超高齢化社会における単身高齢者増加対策として
横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅戸を計画
- ・25㎡以上のワンルームを基本に計画
- ・将来ニーズに柔軟に対応出来るよう可変タイプも可能な計画

4 階 高優賃面積表

タイプ	住戸面積(㎡)	戸数	面積(㎡)
A	25.42	1	25.42
B	26.00	2	52.00
C	26.83	2	53.66
D	26.83	2	53.66
合 計			184.74



S=1/200

4 階平面図

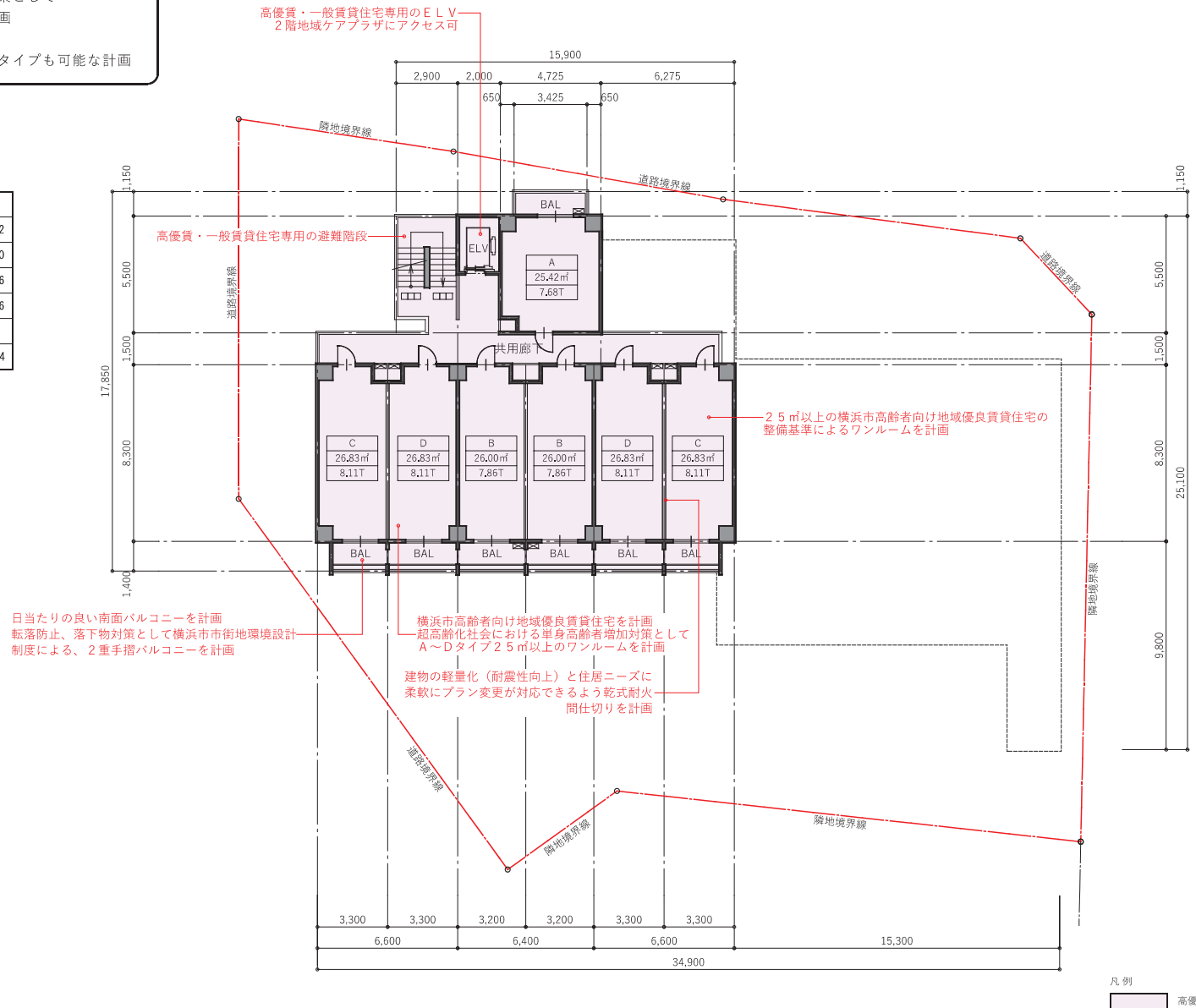


【5・6階計画概要】

- ・超高齢化社会における単身高齢者増加対策として
横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を計画
- ・25㎡以上のワンルームを基本に計画
- ・将来ニーズに柔軟に対応出来るよう可変タイプも可能な計画

5・6階 高優賃面積表

タイプ	住戸面積(㎡)	戸数	面積(㎡)
A	25.42	1	25.42
B	26.00	2	52.00
C	26.83	2	53.66
D	26.83	2	53.66
合計			184.74



凡例
高優賃

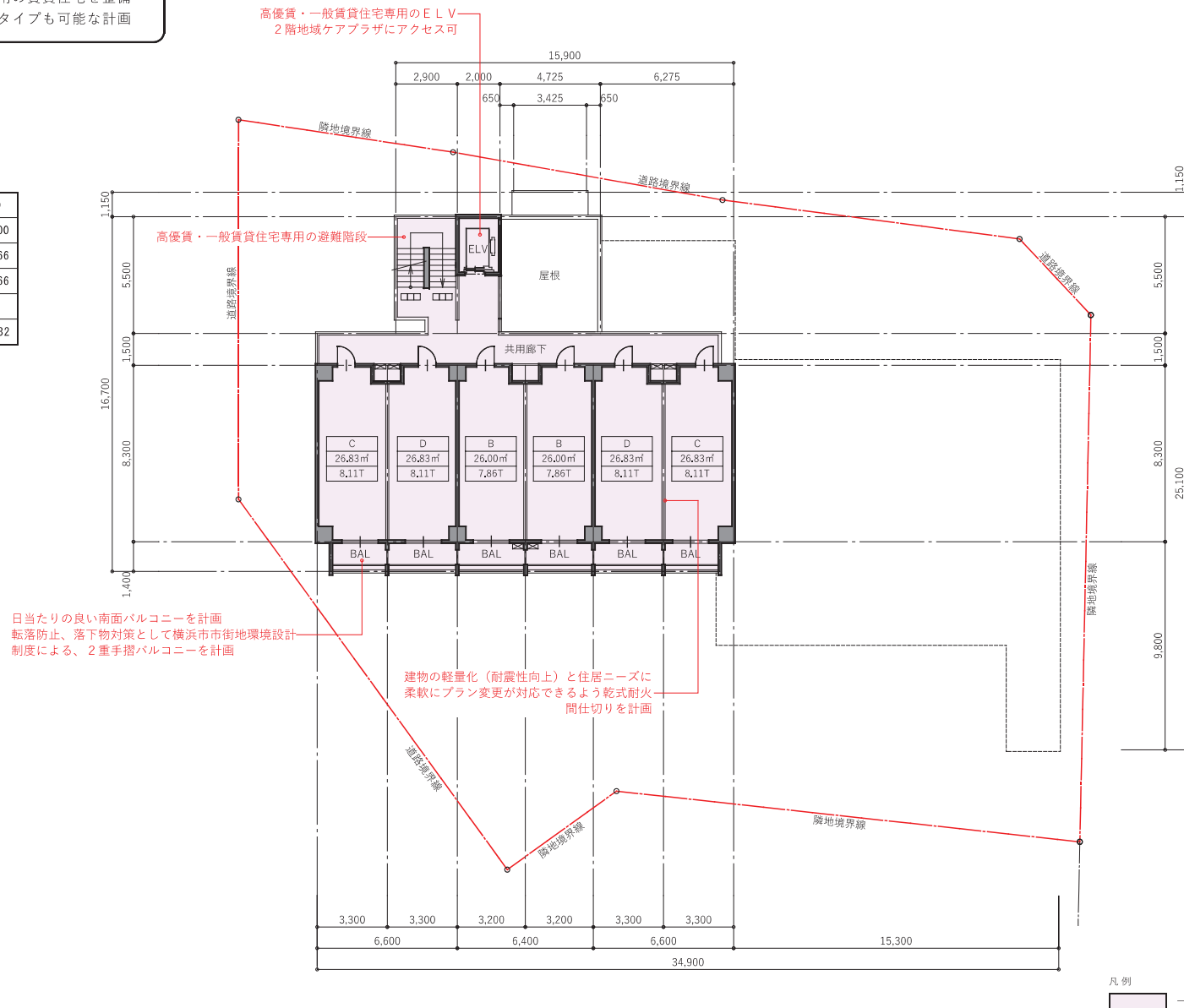
S=1/200

5・6階平面図

- ・若者（学生等）・若者世帯、子育て世帯用の賃貸住宅を整備
- ・将来ニーズに柔軟に対応出来るよう可変タイプも可能な計画



タイプ	住戸面積 (㎡)	戸 数	面 積 (㎡)
B	26.00	2	52.00
C	26.83	2	53.66
D	26.83	2	53.66
合 計			159.32



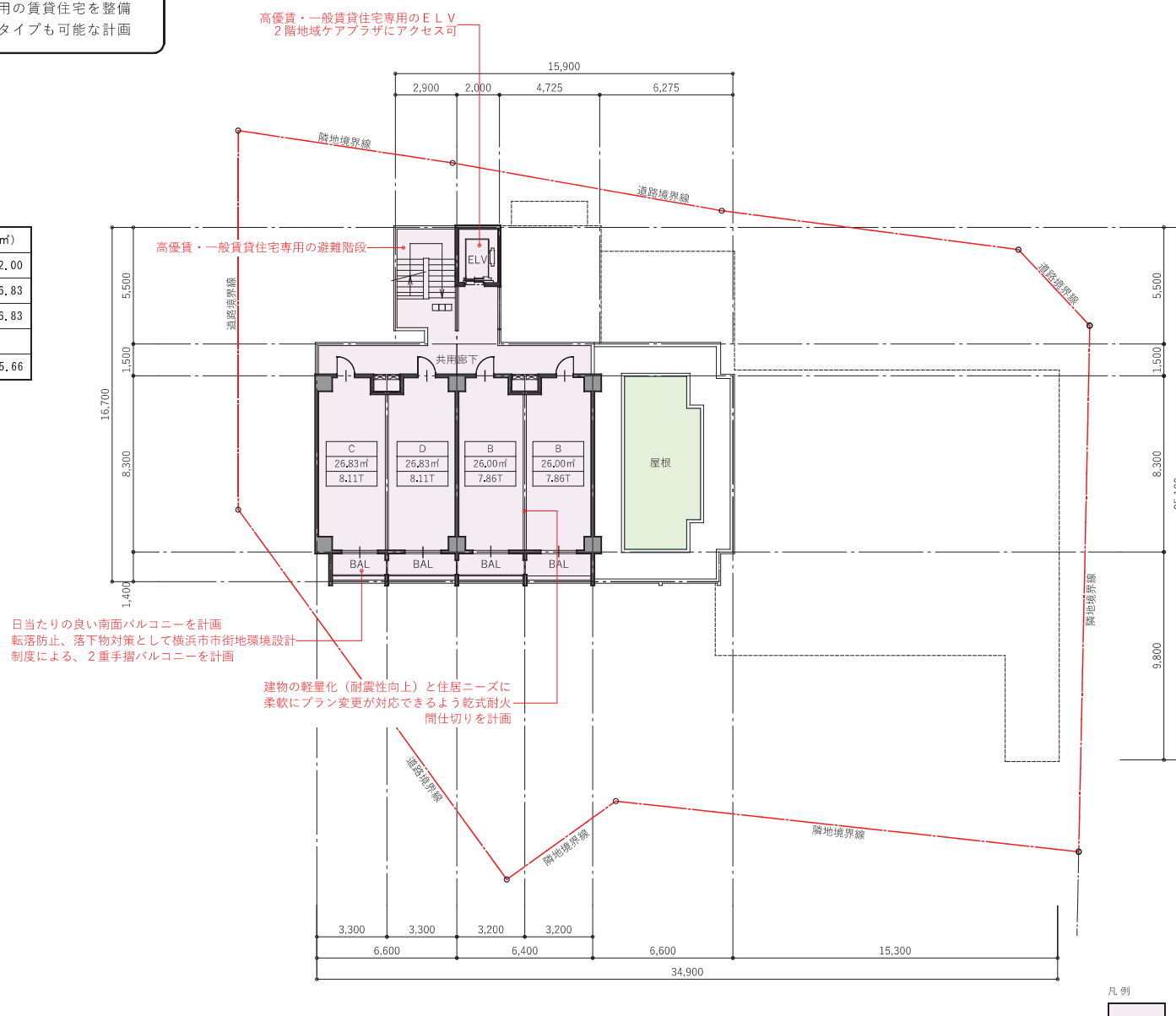
一般賃貸住宅

7 階平面図

- ・若者（学生等）・若者世帯、子育て世帯用の賃貸住宅を整備
- ・将来ニーズに柔軟に対応出来るよう可変タイプも可能な計画

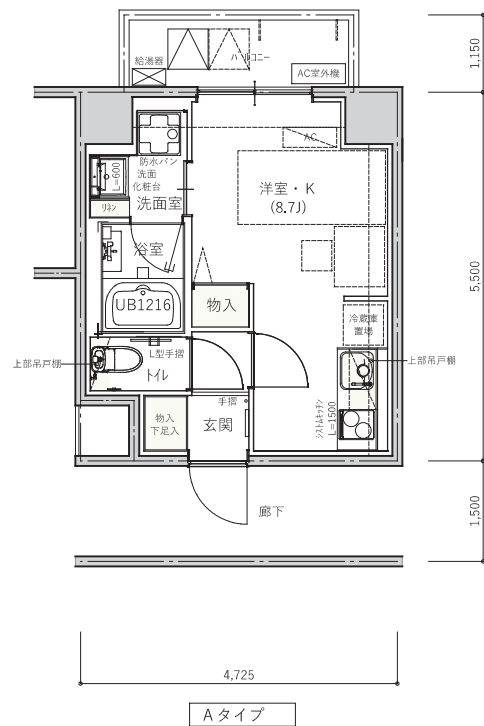


タイプ	住戸面積 (㎡)	戸 数	面 積 (㎡)
B	26.00	2	52.00
C	26.83	1	26.83
D	26.83	1	26.83
合 計			105.66



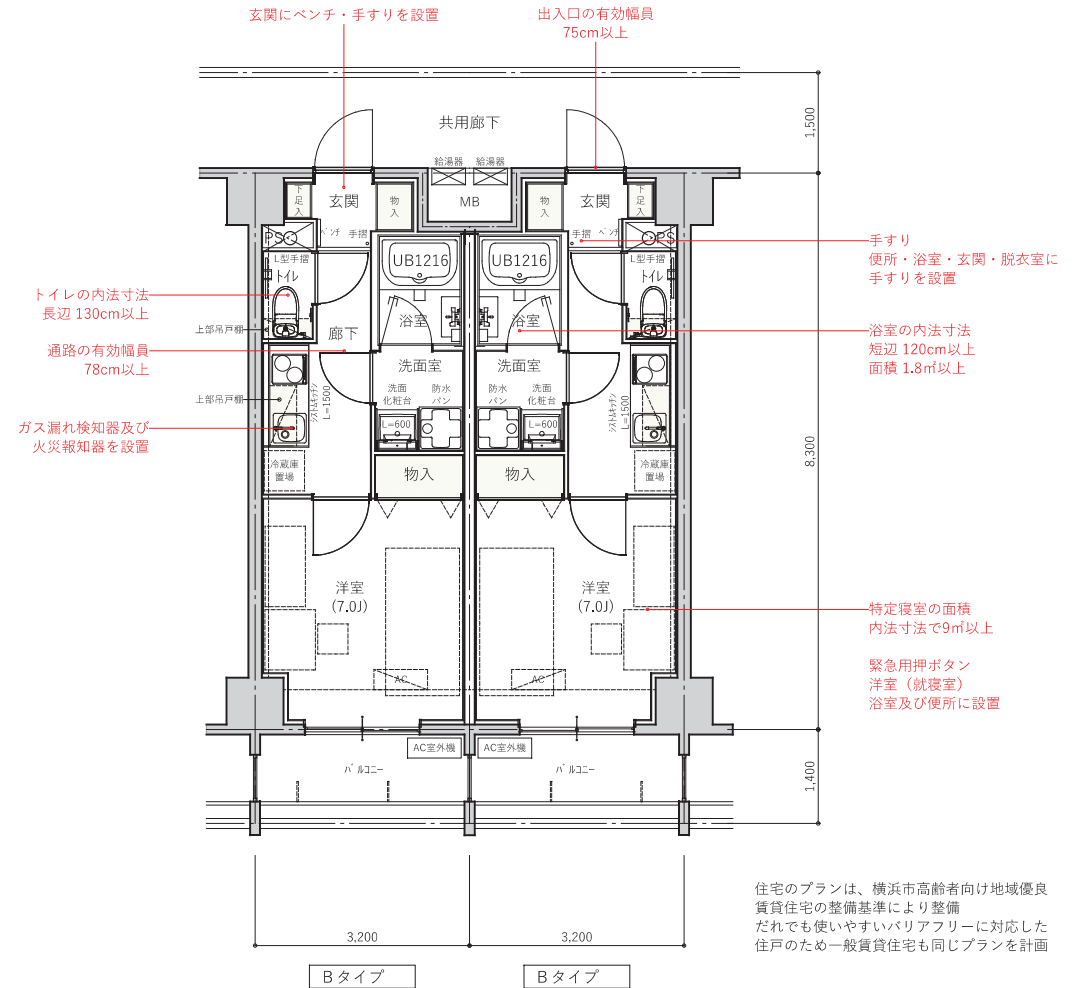
 一般貨貸住宅

8 階平面図



Aタイプ

A
25.03㎡
7.57T



Bタイプ

Bタイプ

B
26.00㎡
7.86T

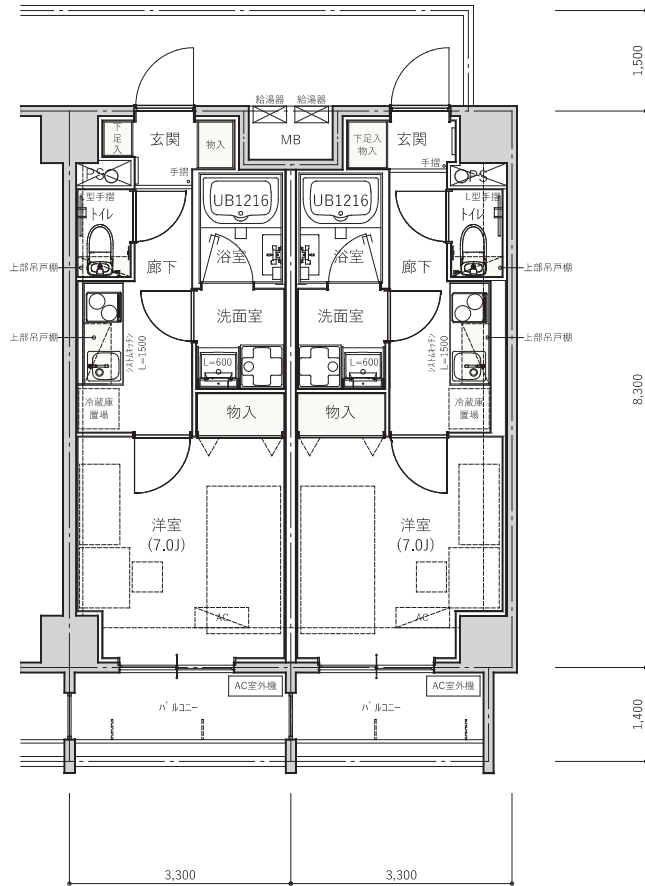
B
26.00㎡
7.86T

住宅のプランは、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備基準により整備
だれでも使いやすいバリアフリーに対応した
住戸のため一般賃貸住宅も同じプランを計画

S=1/75

住宅部分詳細図(間取り図)

保土ヶ谷区岩井町土地(旧保土ヶ谷県税事務所跡地)公募貸付 提案資料

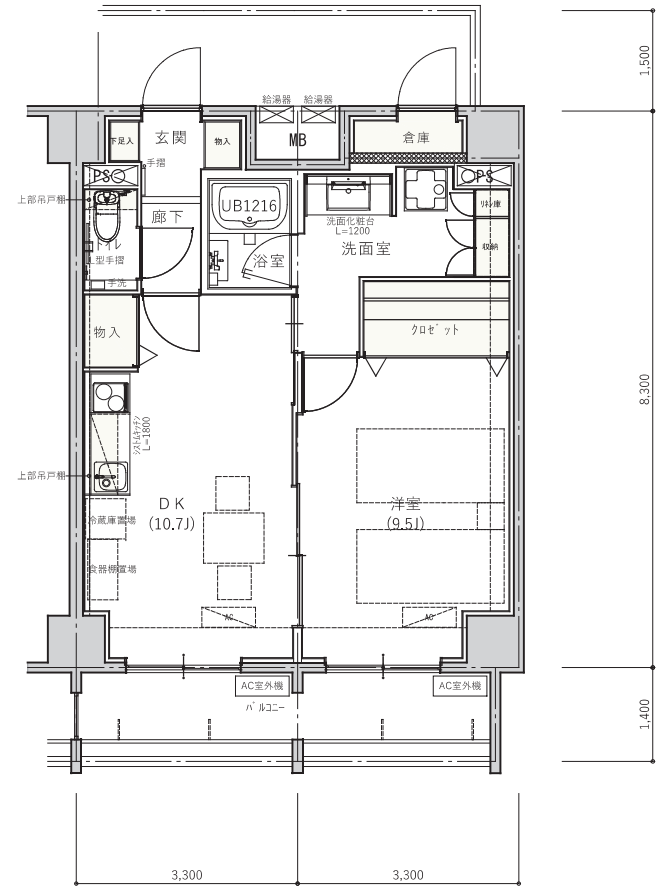


Dタイプ

Cタイプ

D
26.83㎡
8.11T

C
26.83㎡
8.11T



2戸を1戸にした場合の計画例

———住居ニーズに対応可能な計画

世帯
53.66㎡
16.22T

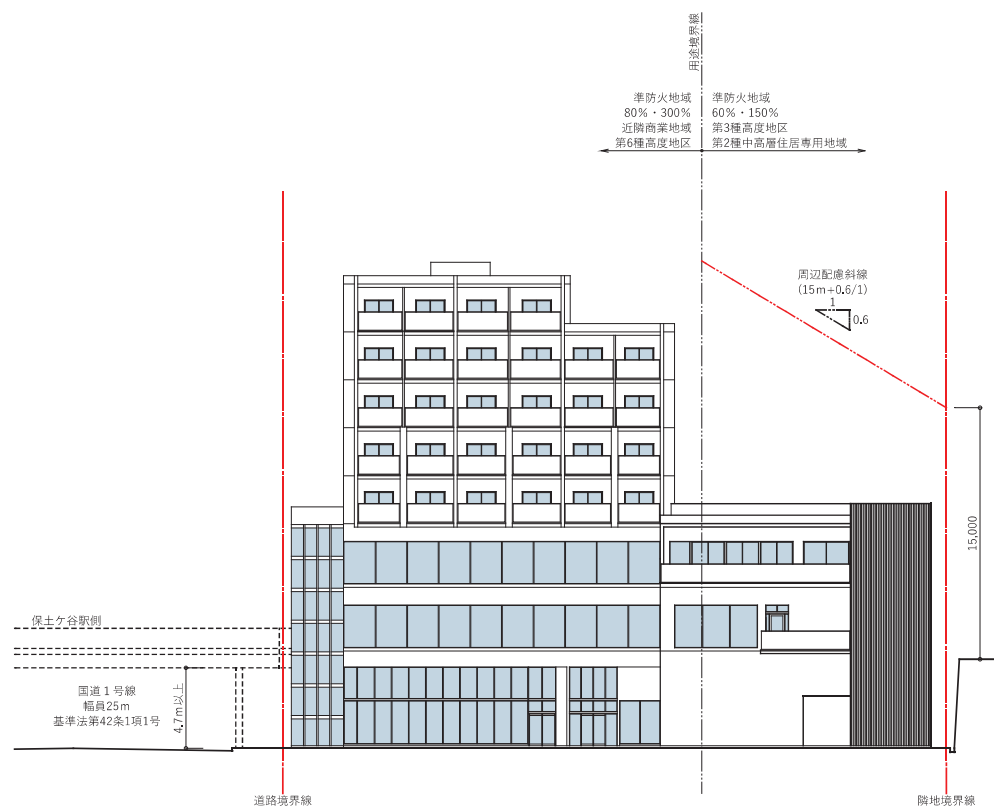
住宅のプランは、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備基準により整備
だれでも使いやすいバリアフリーに対応した
住戸のため一般賃貸住宅も同じプランを計画

S=1/75

住宅部分詳細図(間取り図)



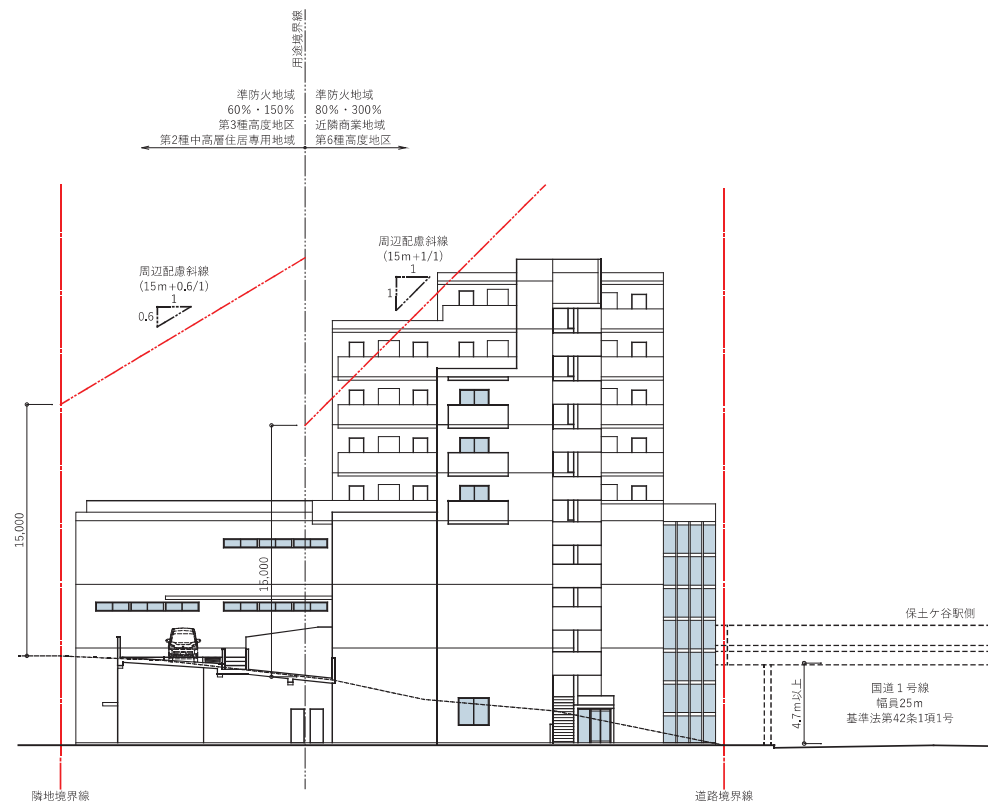
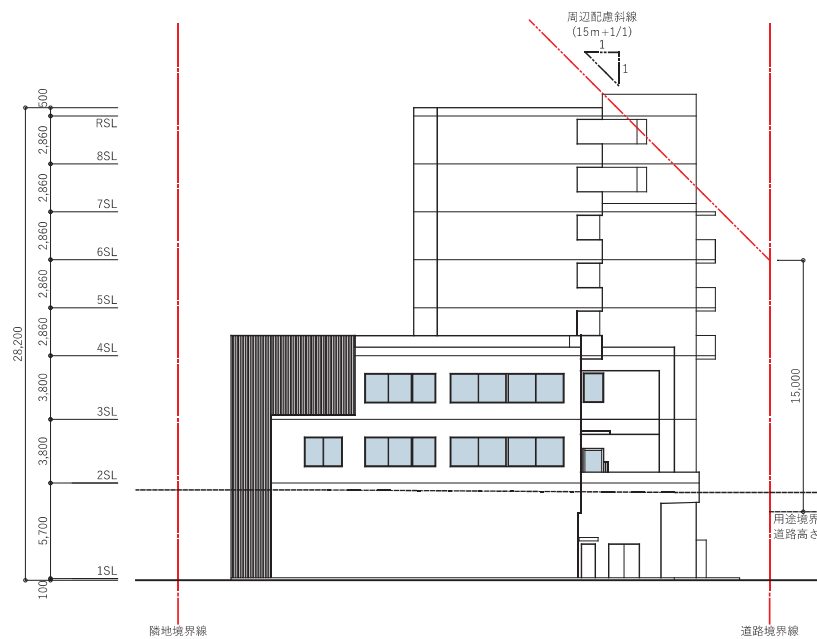
西側立面図



南側立面図

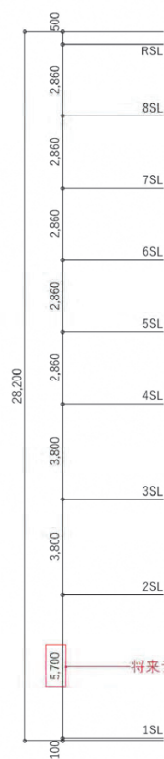
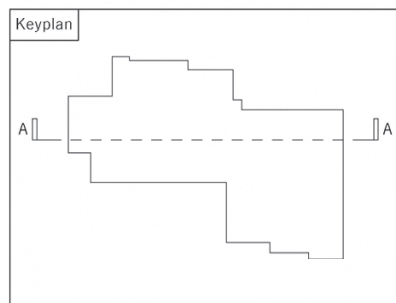
S=1/300

立面図 - 1



S=1/300

立面図 - 2



一般賃貸住宅 (10戸)
若者から子育て世帯が暮らせる住宅を整備

横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅 (21戸)
高齢者が安心して暮らせる住宅を整備

低層階3階に保育所を整備

低層階2階に地域ケアプラザを整備

保土ヶ谷駅側

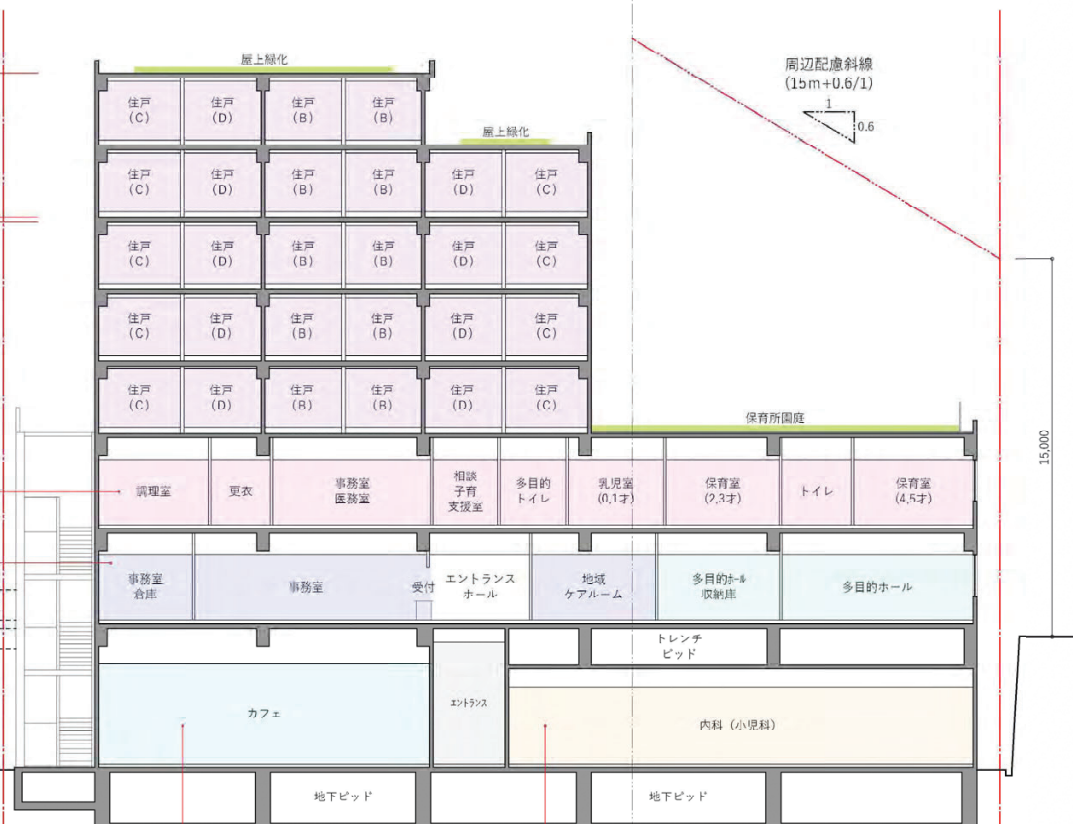
将来デッキ接続を考慮した階高の設定

国道1号線
幅員25m
基準法第42条1項1号

4.7m

地域にひらかれた多世代交流拠点として、こどもから高齢者まで
安心して暮らせるまちづくりに寄与する施設を計画
カフェ・内科 (小児科)・調剤薬局・地域交流スペースを計画

道路境界線



A-A断面図

- 凡例
- 内科 (小児科)
 - カフェ
 - 高優良・一般賃貸住宅
 - 共用部分
 - 地域ケアプラザ (相談調整部門)
 - 地域ケアプラザ (地域活動交流部門)
 - 保育所

準防火地域
80%・300%
近隣商業地域
第6種高度地区

準防火地域
60%・150%
第3種高度地区
第2種中高層住居専用地区

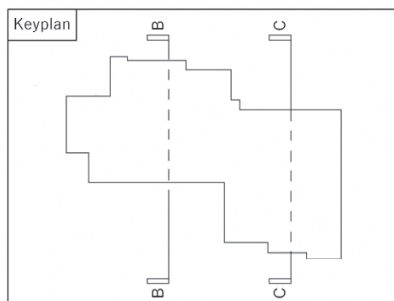
周辺配慮斜線
(15m+0.6/1)
1
0.6

15,000

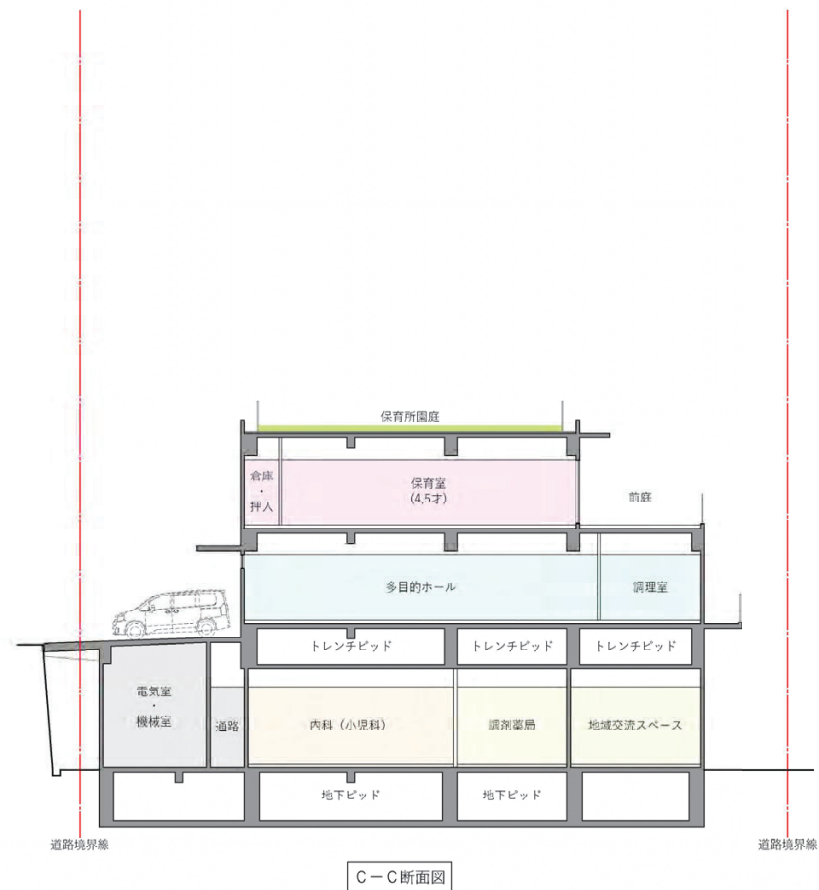
隣地境界線

S=1/200

断面図 - 1



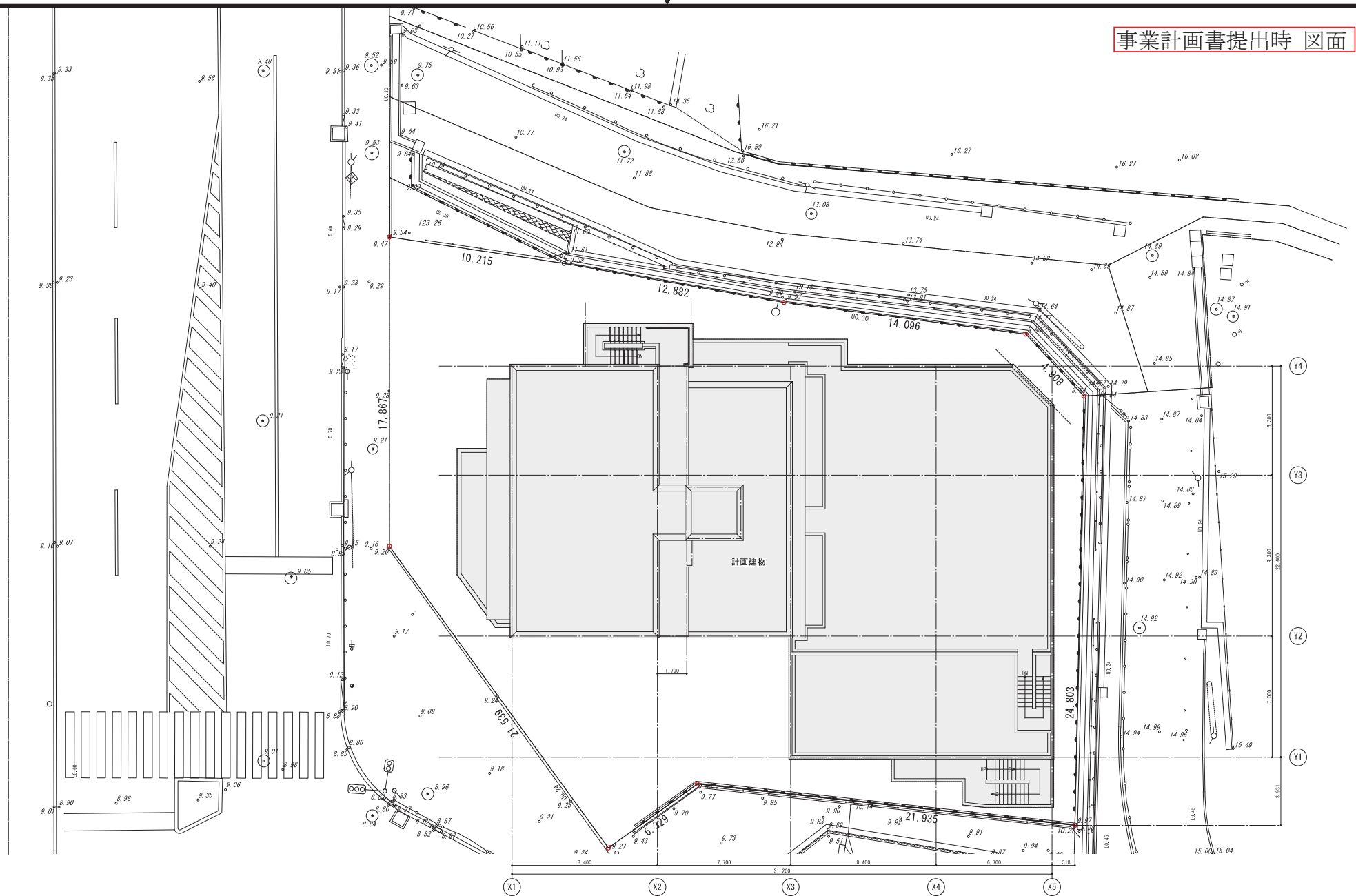
- 凡例
- 内科（小児科）
 - 調剤薬局
 - 地域交流スペース
 - カフェ
 - 寄棟貸・一般貸住宅
 - 共用部分
 - 機械室等バックヤード
 - 地域ケアプラザ(地域活動交流部門)
 - 地域ケアプラザ(相談調整部門)
 - 保育所




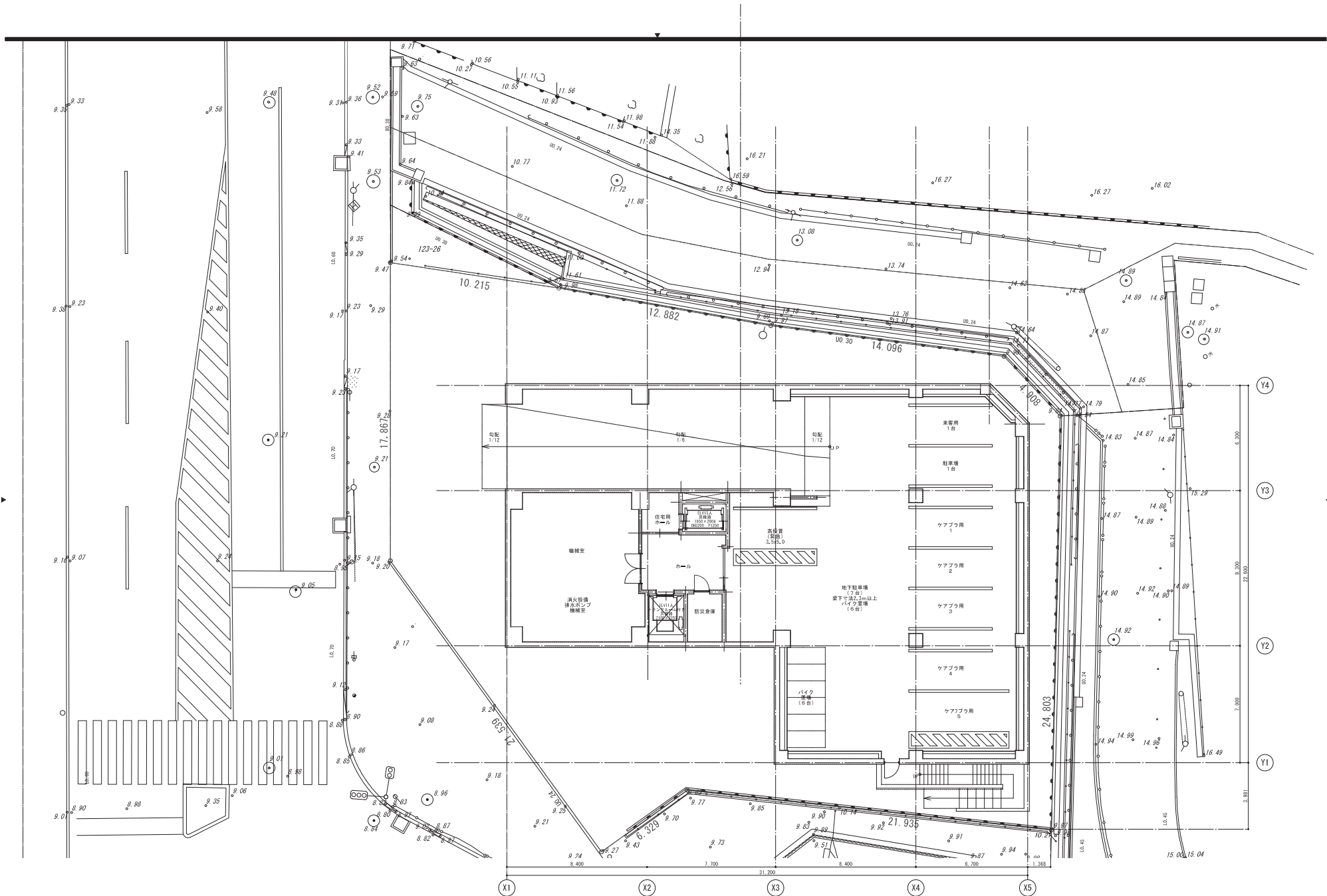
S=1/200

断面図 - 2

事業計画書提出時 図面



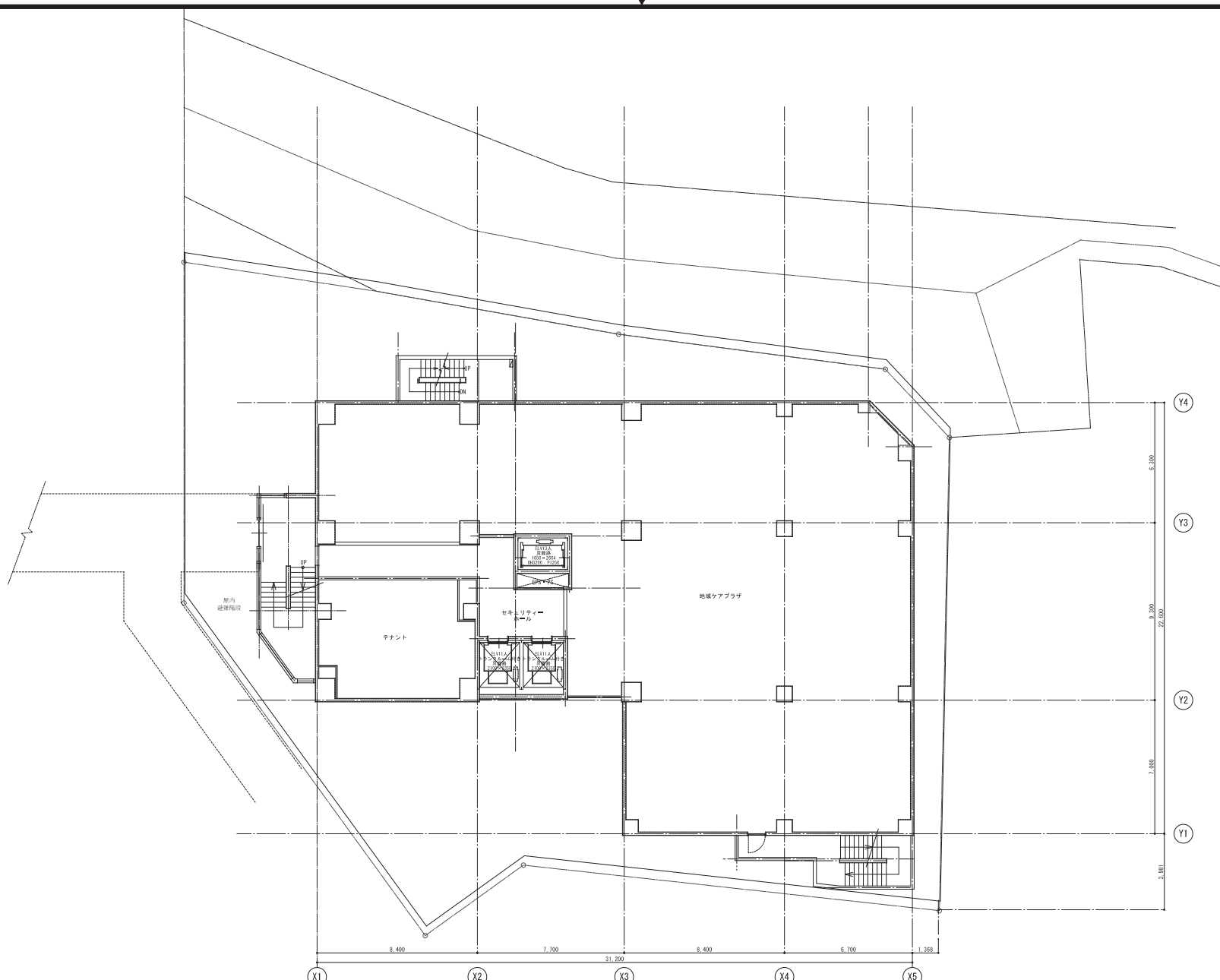
	<p>日生建築計画研究所</p>	<p>株式会社 日生建築計画研究所 <small>1 級建築士事務所 神奈川県川崎市磯崎町234号 1 級建築士 藤田大助 登録第164523号 専任技術者</small></p>	<p>特記</p>	<p>件名</p>	<p>保土ヶ谷駅東口駅前地区計画</p>	<p>図面内容</p>	<p>図面番号</p>
						配置図	A-20
						縮尺 A1:1/100・A3:1/200	区分 建築工事



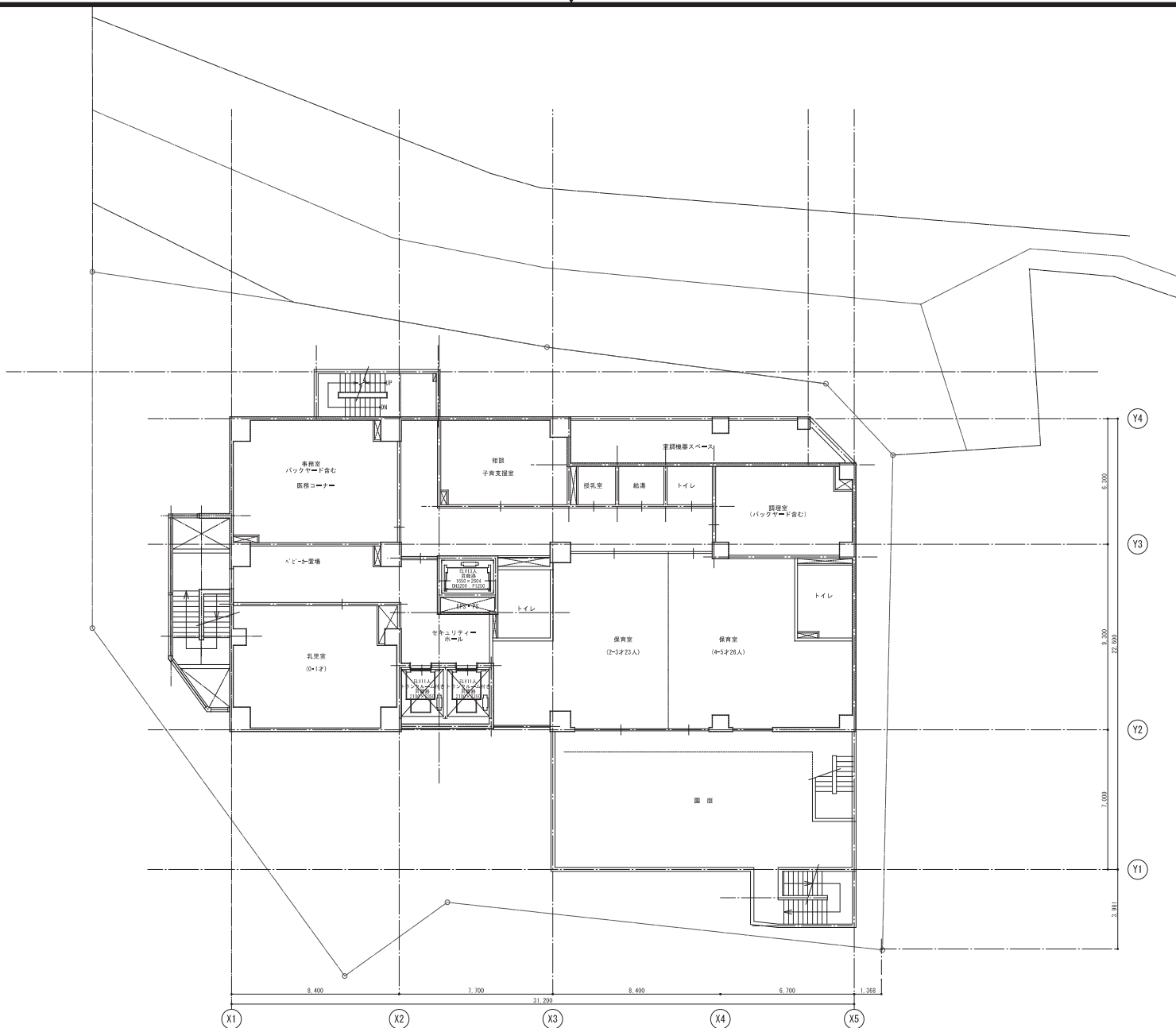
	株式会社 日生建築計画研究所 <small>1級建築士事務所 神奈川県横浜市磯子区磯原2234号 1級建築士 曾根 大助 登録第164653号 専任技術者</small>		保土ヶ谷駅東口駅前地区計画	地面内容 地面図面 地階平面図 縮尺 A1:1/100・A3:1/200	図面番号 A-20 区分 建築工事
	設計 図面	竣工 図面			
	検図 図面	保管 図面			

特記

件名



<div><div></div><div>NISSEI ARCHITECT PLANNING ASSOCIATION</div></div>	株式会社 日生建築計画研究所 〒650-0047 神戸市中央区西町2-2-24 〒650-0047 神戸市中央区西町2-2-24		特記	件名 保土ヶ谷駅東口駅前地区計画	図面内容 2階平面図	図面番号 A-20
	設計 図	検図				
	設計 図	検図				
	竣工 図	検図	竣工 図	検図	縮尺 A1:1/100・A3:1/200	区分 建築工事



NISSEI
ARCHITECT
PLANNING
ASSOCIATION

日生建築計画研究所

株式会社 日生建築計画研究所
〒650-0001 兵庫県神戸市中央区東川崎町1丁目1番1号
1 級建築士事務所 建築士登録第16652号 専任技術者

設計 図 検 図
図 検 図

竣工 図 保 管
図 確 認

特記

件名

保土ヶ谷駅東口駅前地区計画

図面内容

3階平面図

図面番号

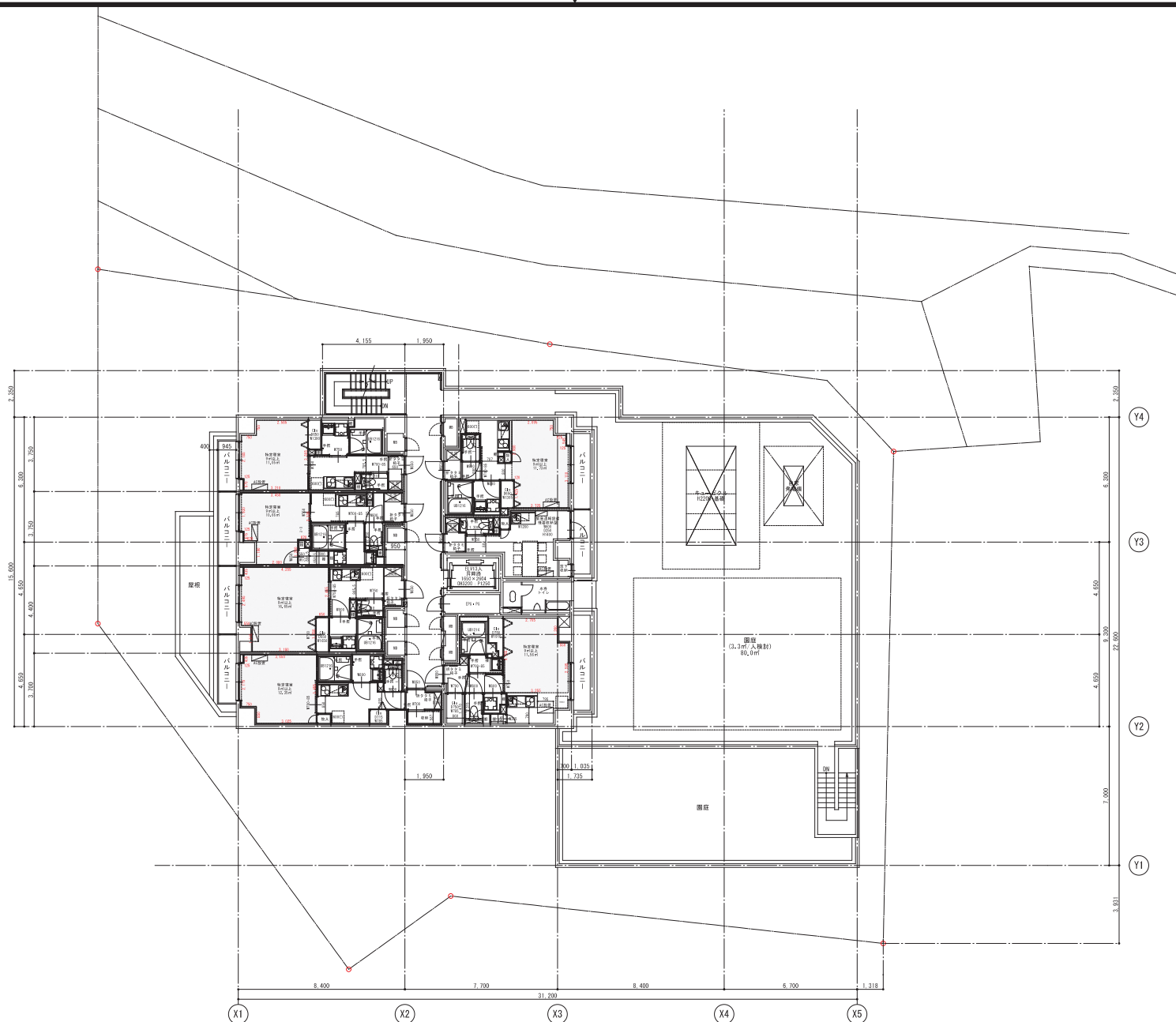
A-20

縮尺

A1:1/100・A3:1/200

区分

建築工事



日生建築計画研究所

株式会社 日生建築計画研究所
〒100-0001 東京都千代田区千代田2-2-4
〒100-0001 東京都千代田区千代田2-2-4

設計	概図	・	・	・	・
図	図	・	・	・	・

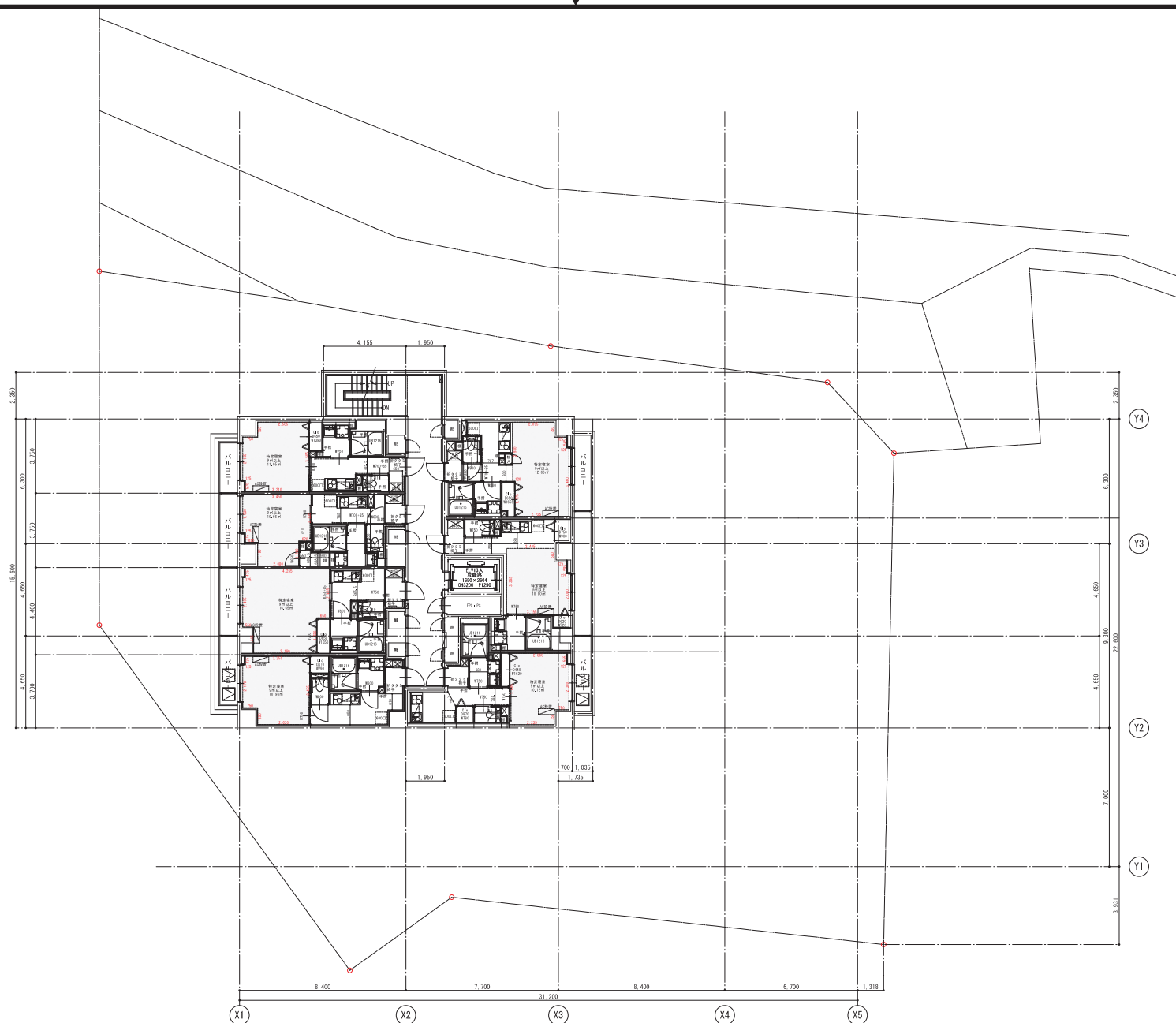
竣工	保管	・	・	・	・
図	図	・	・	・	・

特記	・	・	・	・	・
・	・	・	・	・	・
・	・	・	・	・	・
・	・	・	・	・	・

件名
保土ヶ谷駅東口駅前地区計画

図面内容	4階平面図
縮尺	A1:1/100・A3:1/200

図面番号	A-24
区分	建築工事



**NISSEI
ARCHITECT
PLANNING
ASSOCIATION**

株式会社 日生建築計画研究所
1級建築士事務所 神奈川県知事登録第2294号
1級建築士建設大臣登録第166528号 太田政明

竣工図	保管	・	・	・
	確認	・	・	・

特記

件名	
----	--

保土ヶ谷駅東口駅前地区計画

図面内容

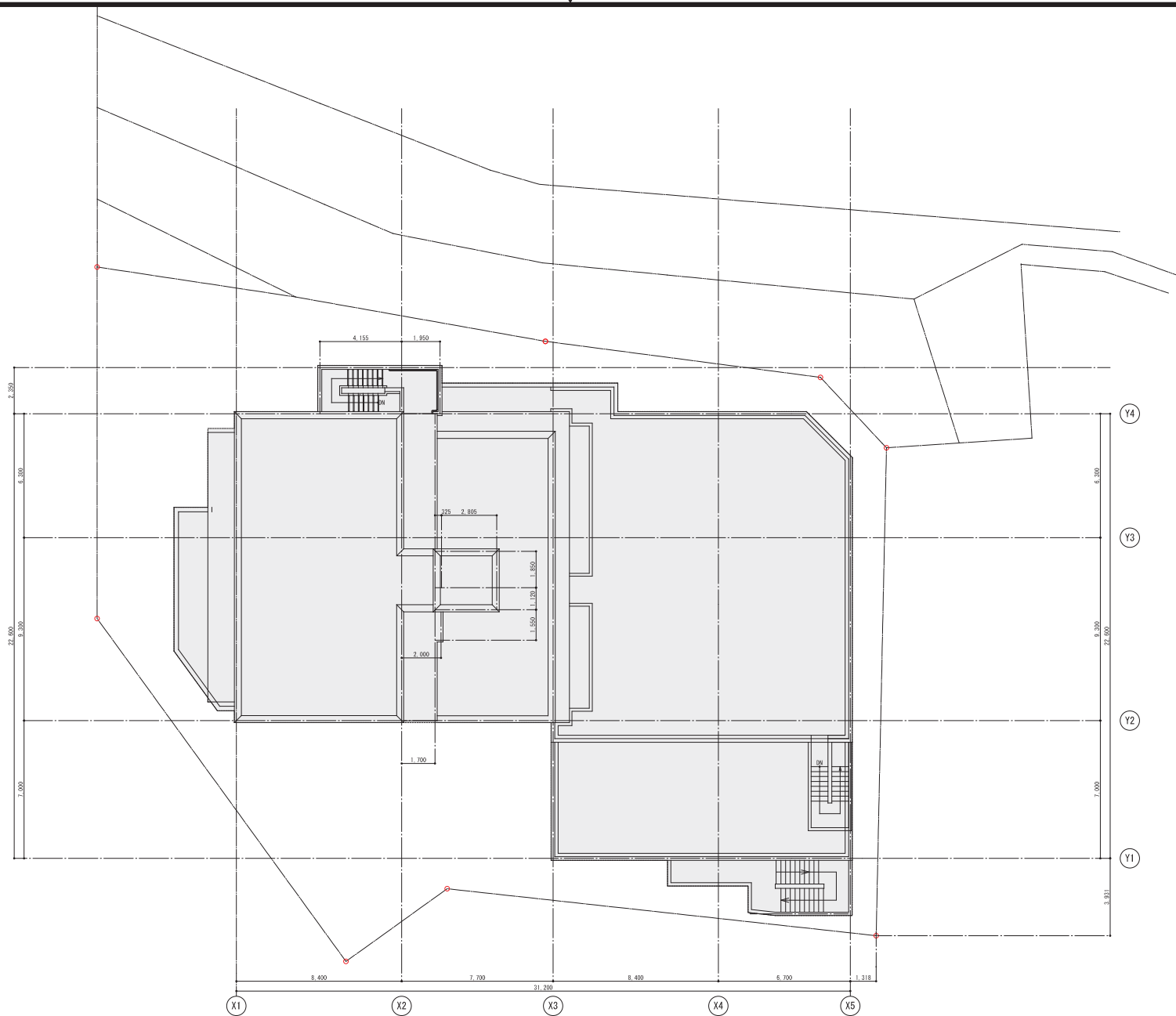
5~6階平面図

縮尺	A1:1/100・A3:1/200
----	-------------------

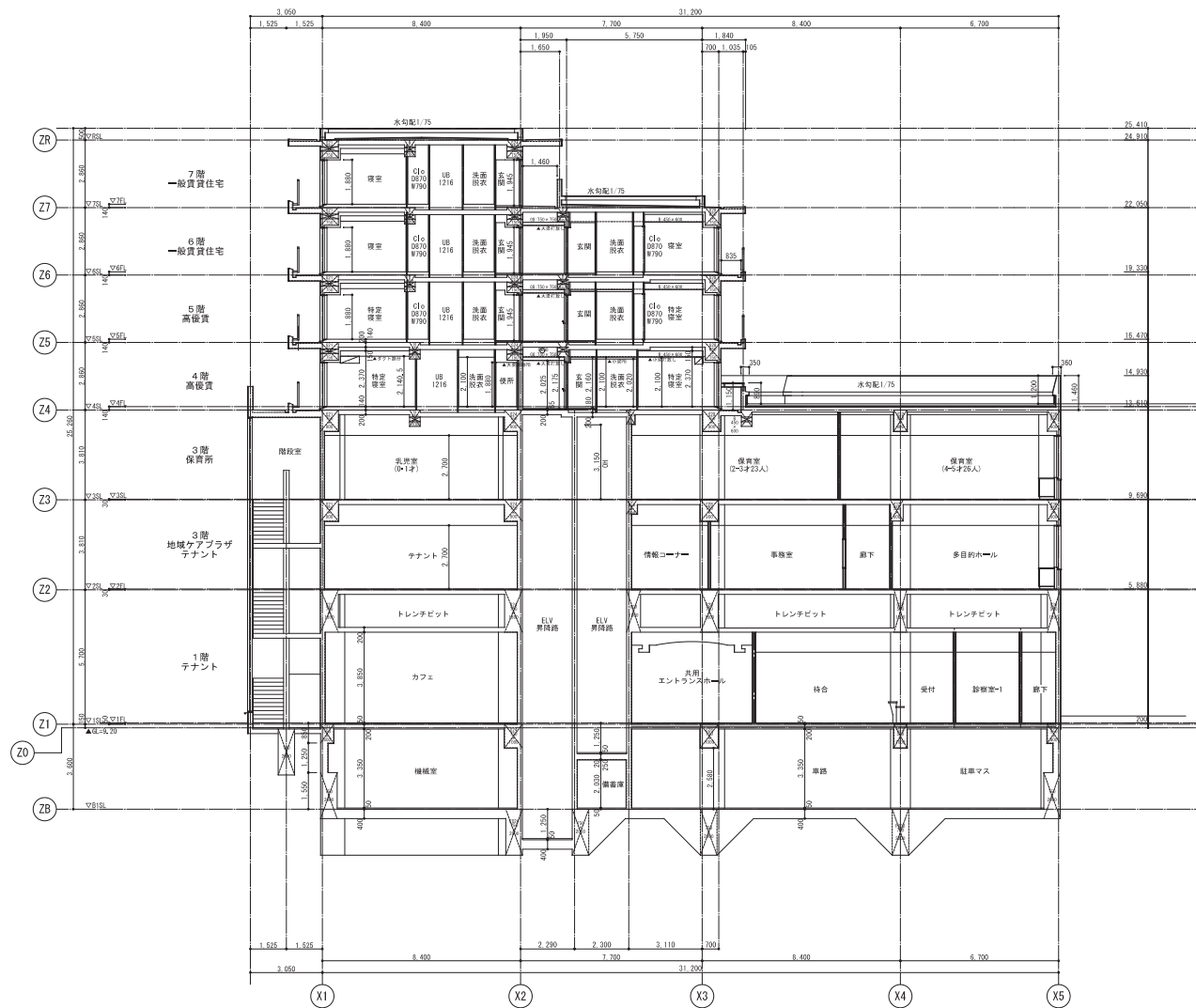
図面番号

A-25

区分	建築工事
----	------



<div><div></div><div>NISSEI ARCHITECT PLANNING ASSOCIATION</div></div>	日生建築計画研究所		株式会社 日生建築計画研究所 〒100-0001 東京都千代田区千代田2-2-4 1 級建築士事務所 建築士登録第16652号 有効期限内		特記		件名 保土ヶ谷駅東口駅前地区計画	図面内容 屋根伏図		図面番号 A-27	
設計 図	検図	・ ・ ・	竣工 図	保管	・ ・ ・	縮尺	A1:1/100・A3:1/200	区分	建築工事		



NISSEI
ARCHITECT
PLANNING
ASSOCIATION

日生建築計画研究所

株式会社 日生建築計画研究所
〒160-0001 東京都千代田区千代田2-3-4
1 級建築士事務所 建築士登録第160523号 国土交通省

設計 図	検図 ・	・	・	竣工 図	保管 ・	・	・
図	検図 ・	・	・	図	確認 ・	・	・

特記

件名

保土ヶ谷駅東口駅前地区計画
既存建物解体除却工事

図面内容

断面図

縮尺

A1:1/100・A3:1/200

図面番号

A-30

区分

建築工事

430_断面図_01001