

都市推 第 472 号
令和4年2月7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 本間 春代 様

横浜市長 山中 竹春



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
(戸塚駅西口第3地区土地)

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、戸塚駅西口第3地区土地について、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る。

1 概要

(1) 公募名等

戸塚駅西口第3地区土地公募売却：平成 26 年度実施

(2) 事業者

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

代表取締役社長 宮島 正治

横浜市戸塚区戸塚町 157 番地

大洋建設株式会社

代表取締役社長 黒田 憲一

(3) 提案内容

土地 A：商業施設、地域交流施設、駐輪場、段差解消エレベーター

土地 B：ドックストア、フィットネスクラブ、地域交流施設、駐輪場、屋上テラス

(4) 経過

委員会答申：H27 年 2 月 9 日

事業予定者決定：H27 年 2 月 19 日

公有財産売買契約：H28 年 1 月 29 日

事業計画書承認：H27 年 8 月 18 日

事業計画書変更(第 2 回)承認：H28 年 2 月 1 日

事業計画書変更(第 3 回)承認：R2 年 12 月 22 日

供用開始：H30 年 9 月 (土地 A)、H28 年 10 月 (土地 B)

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

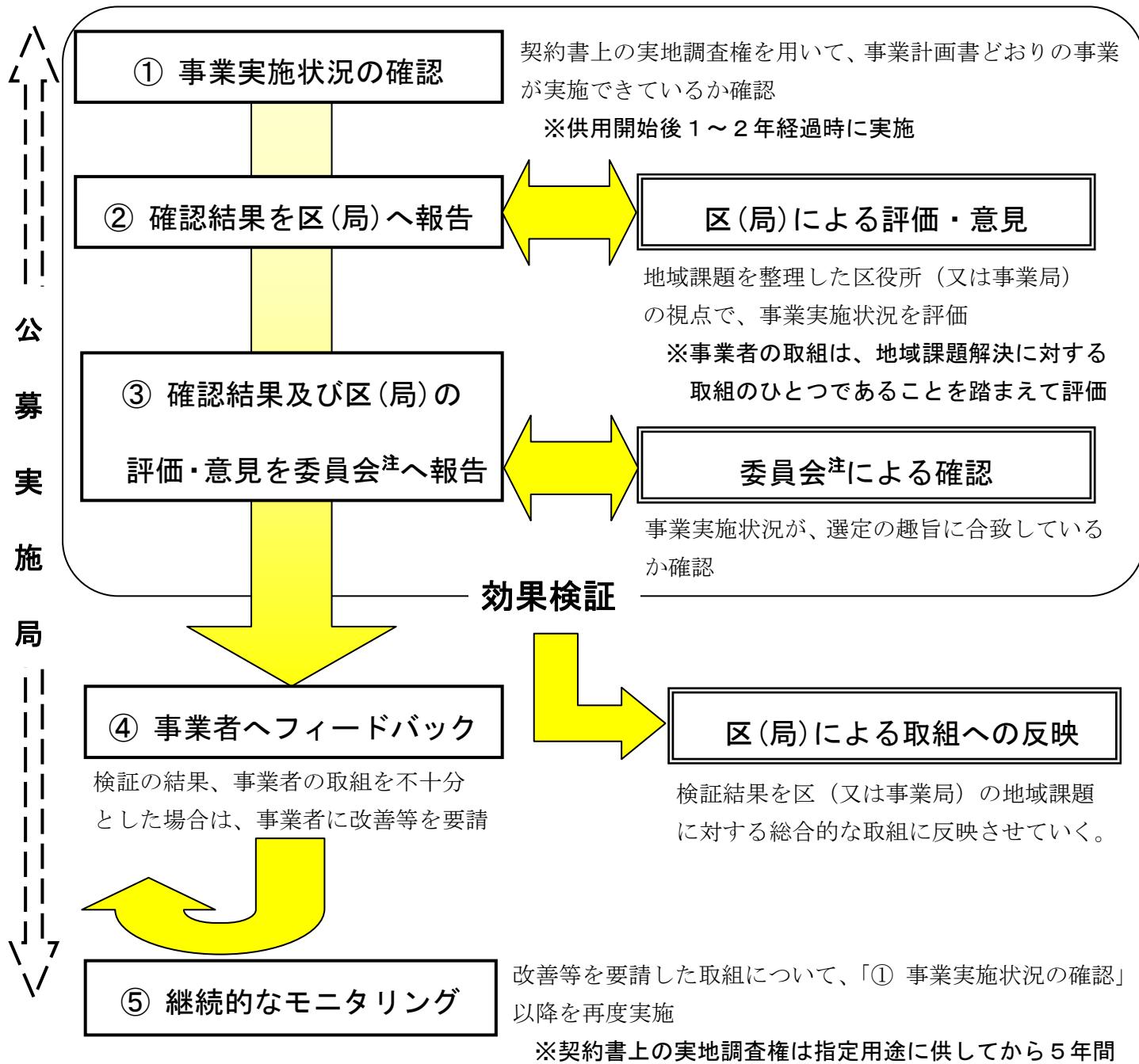
- (1) 効果検証の仕組み図 (平成 28 年 3 月 16 日 財資経 458 号)
- (2) 戸塚駅西口第3地区土地公募売却の概要
- (3) 戸塚駅西口第3地区土地公募売却の効果検証について (報告)

担当 都市整備局市街地整備推進課

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

戸塚駅西口第3地区土地の概要

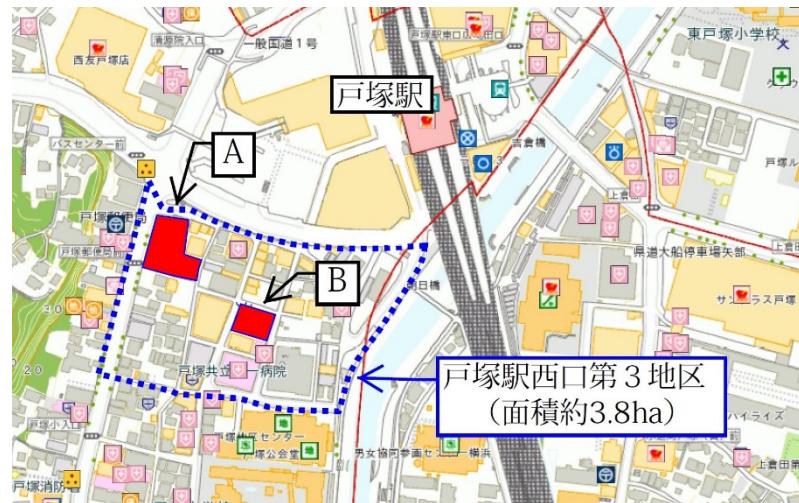
(1) 公募実施概要

項目		内容	
		土地A	土地B
土地	所在地	横浜市戸塚区戸塚町 4018番1, 4018番4, 4022番1	横浜市戸塚区戸塚町 116番38, 116番43
	地目	宅地	宅地
	地籍(実測)	1,595.49 m ²	815.96 m ²
用途地域 (建ぺい率/容積率)	商業地域 (80% /600%)	近隣商業地域 (80% /400%)	
公募売却価格	851,991,660円	360,817,512円	
主な事業提案 の内容	<p>(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 ※ 低層部（主に1、2階）は商業施設を設置し、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する。荷捌きやバックヤード等の必要施設も含め、土地Aは1,300m²以上、土地Bは700m²以上の延床面積を最低限確保</p> <p>(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100m²以上の床面積を確保 ※ 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</p> <p>(3) 附帯設置に努める施設等（設置・運営の方法は応募者の提案による） 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</p> <p>(4) 市内事業者の活用</p>		

(2) 公募結果

	土地A	土地B
事業者	三菱地所レジデンス株式会社・大洋建設株式会社（共同応募）	
提案申込数	3 件	
スケジュール	募集要項配布開始 2014(H26)年9月 応募受付 2014(H26)年11月～12月 事業予定者決定 2015(H27)年2月 土地売買契約 2016(H28)年1月 供用開始 2018(H30)年9月 全面供用開始 2021(R3)年6月	
導入施設	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設 1,2階 (1,304.61m²) <ul style="list-style-type: none"> 〔調剤薬局、歯科、サテライトオフィス・貸会議室、皮膚科、内科〕 ・地域交流施設 地下1階 (149.48m²) ・駐輪場 42台 ・段差解消エレベーター 地下1階～1階 (2基) ・共同住宅 3～14階 (106戸) 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設 1,2階 (890.10m²) <ul style="list-style-type: none"> 〔ドラッグストア、フィットネスクラブ〕 ・地域交流施設 3階 (133.88m²) ・駐輪場 9台 (うちバイク3台) ・屋上テラス 3階 (30m²) 	

«位置図»



戸塚駅西口第3地区土地 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、保有資産の有効な活用の一環として、戸塚駅西口第3地区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。

公募土地については、地元代表者を中心に構成した横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議から「戸塚駅西口第3地区市有地有効活用について」とした提言書の提出を受けるとともに、市民の皆様からのご意見を踏まえ、本市としては、地域課題を次のとおり整理しています。

- ・隣接する第1地区におけるトツカーナの完成や戸塚区役所の移転に伴い、第3地区における人の流れや通行量が変化し、第3地区のにぎわいの喪失が問題となっています。また、第3地区のにぎわいの喪失は、戸塚駅西口地区全体の発展にもマイナス要素となります。
- ・第3地区内の市有地を有効に活用することによって、第3地区への人の流れを確保し、まちの再活性化を図っていくことが望まれています。

本公募により地域課題の解決、とりわけ若者や子育て世代の呼び込みにつながる事業が実施され、本市保有資産の有効な活用とあわせて、まちが再活性化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

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 m²以上、土地Bについては700 m²以上の延床面積を最低限確保するものとします。
- ※ 共用部分に相当する部分については、用途ごとに面積按分することとします。
- ※ 商業施設の内容については、上記内容を踏まえたうえで、応募者の提案によるものとします。

イ 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 m²以上の床面積を確保すること。
- ※ 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運営方法を提案すること。
- ※ 土地A、土地Bの両方又はいずれかに設置すること。

ウ 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
 - ※ (ア),(イ),(ウ)の設置・運営の方法は、応募者の提案によります。(委託等による運営も可)

エ 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。）を活用すること。
- ※ 応募者が市内事業者、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。

2 事業実施内容の確認

(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

ア 土地A

- ・延床面積 1,304.61 m² 【公募要件：延床面積 1,300 m²以上】
- ・商業施設 1,2階に配置され、1階店舗の道路からの視認性は良好である
- ・店舗(1階) 調剤薬局、歯科医院
 - (2階) サテライトオフィス・貸会議室、皮膚科クリニック、内科クリニック
- ・利用状況 約 250 人/日 (調査期間 2021 年 4 月～9 月)

イ 土地B

- ・延床面積 890.10 m² 【公募要件：延床面積 700 m²以上】
- ・商業施設 1,2階に配置され、1階店舗の道路からの視認性は良好である
- ・店舗(1階) ドラッグストア、店舗(2階) フィットネスクラブ
- ・利用状況 数百人程度/日 (調査期間 2021 年 4 月～9 月)

※フィットネスクラブについては利用者などの情報は提供いたしませんでした

ウ 主な取組事例

- ・管理栄養士や薬剤師による乳幼児・子供向けの熱中症対策セミナーや服薬指導
- ・小学生向けの歯医者さん職業体験会、子供の歯並び講座の実施
- ・子育て世代の働き方改革の推進のため、見守りスタッフが常駐するキッズスペースを併設し、利用促進に向けた無料サービス期間を実施
- ・保育士資格を有するスタッフが常駐し、子育て世代が安心して受診できる体制の整備
- ・子育て世代向けに、インフルエンザワクチン接種の案内等の実施

(2) 附帯設置を要する施設

地域交流施設

【公募要件】

- ・床面積 100 m²以上／箇所、土地A、土地Bの両方又はいずれかに設置
 - ・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
- 運営方法の提案

ア 土地A

- ・床面積 149.48 m² (1階)
- ・施設名称 「交流広場とつか」
- ・運営 特定非営利活動法人 くみんネットワークとつか
- ・利用状況 月平均利用者数 304人/月 (調査期間 2021年4月～9月)
[参考]コロナ前 月平均利用者数 1,176人/月 (2018年9月～2020年2月)

イ 土地B

- ・床面積 133.88 m² (3階)
- ・施設名称 バンブーガーデン「オセアンひろば」
- ・管理運営 オセアンハマ住株式会社
- ・利用状況 月平均利用者数 625人/月 (調査期間 2021年4月～9月)

ウ 運営方法等

<土地 A> 「交流広場とつか」

- ・情報誌「ゆめ広場」を毎月発行し、ホームページでイベント情報などを発信するとともに、道路から見える窓に活動内容を掲示するなど、道行く人が立ち寄りやすくする工夫がなされている

<土地 B> バンブーガーデン「オセアンひろば」

- ・こども音楽教室、バレエ教室などが定期利用され、ホームページで利用案内を発信するとともに、出入口が道路から見えるよう外壁をガラスにして、入りやすくする工夫がなされている

(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

<土地A>

- ・共同住宅 3～14階（106戸）

若者や子育て世代を呼び込む施設として分譲マンション 106 戸が整備されている

イ 駅前から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

<土地A>

- ・段差解消エレベーター（地下1階～地上1階、2箇所設置）

高低差のある地形に対して、建物を取り巻く歩道状の公開空地の起終点に、段差解消エレベーターを1基ずつ配置し回遊性が向上されている

<土地B>

- ・屋上テラス 3階（30 m²）

屋上スペースに庭園やテラスを整備し、憩いの場として開放されている

ウ 駐車場・駐輪場

<土地A>

- ・駐輪場 42台 放置駐輪対策として課金対応施設が導入されている

<土地B>

- ・駐輪場 9台 9台のうち3台分がバイク用となっている

(4) 市内事業者の活用

【公募要件】

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）の活用

ア 土地A

- ・地域交流施設運営 特定非営利活動法人くみんネットワークとつか

主たる事務所の所在地が横浜市戸塚区戸塚町 2709 番地 13 で、管理運営業務が行われている

イ 土地B

- ・設計、施工 大洋建設株式会社

事業者でもあり、主たる事務所の所在地が横浜市戸塚区戸塚町 157 番地で、設計、施工が行われた

- ・地域交流施設管理運営 オセアンハマ住株式会社

主たる事務所の所在地が横浜市戸塚区戸塚町 4711 番地 1 で、管理運営業務が行われている

3 戸塚区の評価・意見

若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設については、子育て世代向けの講座や教室が開催されるなど、一定の集客があるものと考えられる。

一方で、地元町内会・商店会などから、地元の期待に応えていないといった声があがっていることから、区としては地域課題が解決されたとは言い難い。

地域交流施設については、戸塚宿の歴史の紙芝居や写真・映像展示、子供向けの音楽やダンス教室などが定期的に実施され、地域交流の拠点として十分な活用が行われていると考えられる。引き続き、地域交流施設を継続していくことを期待したい。

附帯設置に努める施設については、地域に駐輪場が新設され、地域や通行人の方も利用できる段差解消エレベーターによってバリアフリー化されている。また、106戸のマンションによって定住人口が増えている。

今後、中外ライフサイエンスパーク横浜の開業を迎える中で、引き続き、地域の再活性化に向けた取り組みを期待したい。

4 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、「トツカーナの完成や戸塚区役所の移転に伴い、人の流れや通行量の変化による第3地区のにぎわい喪失に対して、市有地を有効に活用することによって、人の流れを確保し、まちの再活性化を図っていくことが望まれている」という地域課題を掲げていた。

この地域課題に対して、本募集用途である「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」については、前述の2(1)に記載のとおり、「調剤薬局、歯科医院、サテライトオフィス、貸会議室、皮膚科クリニック、内科クリニック、ドラッグストア、フィットネスクラブ」が設置され、コロナ禍で制約がある中において、若者や子育て世代向けの講座やキャンペーンなどで集客を図っていることが確認できることから、人の流れの確保やまちの再活性化に対して一定の成果をあげていると考えられる。その一方で、地元代表者等からの提言書に例示されているような商業施設（電器店、ファッショングoods販売店、映画館）、また、進出計画書にある出店候補テナント（マッサージ店、物品販売店、学習塾）については、駅に近いエリアでの同業施設オープンや新型コロナウィルスなどの影響により、事業者の懸命な努力が実らず誘致に至らなかったことは残念である。

また、地域交流施設の利用については、前述の2(2)に記載のとおり、来場者数はコロナ禍中の2021年4月～9月において、土地Aで月平均304人、土地Bで月平均625人が感染対策を講じながら来場していること（コロナ前は土地Aで月平均1,176人が来場あり）、健康・文化講座、こども向け教室、子育てママ支援交流、戸塚に関する映像鑑賞や紙芝居などが行われていることなどから、地域のにぎわい創出につながる事業が行われていると判断できる。

さらに、附帯設置に努める施設については、前述の2(3)に記載のとおり、エレベーター、駐輪場が設置され、まちの移動性向上や利便性向上の一翼を担っていると考えられる。

このように、社会情勢の変化によって地元が期待する商業施設の誘致に至らなかった部分は、公募実施局として残念と言わざるを得ないが、おおむね進出計画書に記載されている出店候補業態の施設が供用されていること、これらの施設が公募の主旨に沿って運用されていること、その施設利用者から好評を得ていることなどから、一定の効果が得られていると評価する。

なお、第3地区の人の流れについては、コロナ禍や日立製作所の売却の影響により公募前に戻っていないため、引き続きモニタリングを続けていきたいと考える。

【参考資料】

- ・事業実施内容の実績データ（2021年4月～9月）：別紙1
- ・事業実施内容の確認結果一覧表：別紙2

戸塚駅西口第3地区土地 公募売却の効果検証

● 事業実施内容の実績データ（2021年4月～9月）

1 商業施設

期間	土地A		土地B		備 考					
	対象店舗	年齢区分	対象店舗	年齢区分						
2021年4月 ～ 2021年9月	調剤薬局	利用者の年齢区分 ※サテライトオフィス・貸会議室を除く		ド ラ ッ グ ス ト ア	まん延防止等 重点措置 (神奈川県) 4/20～8/1					
	歯科医院	<table border="1"> <tr><td>0～12歳</td><td>約29%</td></tr> <tr><td>13～60歳</td><td>約54%</td></tr> <tr><td>61歳以上</td><td>約17%</td></tr> </table>		0～12歳		約29%	13～60歳	約54%	61歳以上	約17%
0～12歳	約29%									
13～60歳	約54%									
61歳以上	約17%									
サテライト オフィス ・貸会議室										
皮膚科 クリニック										
内科 クリニック										
計	約46,600 (人/6か月)		※非公表							
日平均利用者数	約250 人/日		日平均利用者数 数百人程度 /日	緊急事態宣言 (神奈川県) 8/2～9/30						

別 紙 1

2 地域交流施設

期間	土地A 「交流広場とつか」 利用者数（人）		土地B 「オセアンひろば」 利用者数（人）		備 考
2021年4月	340	月平均 利用者数 (2021年4~9月)	620	月平均 利用者数 (2021年4~9月)	まん延防止等重点措置 (神奈川県) 4/20~8/1 緊急事態宣言(神奈川県) 8/2~9/30
2021年5月	325		611		
2021年6月	390		734		
2021年7月	361		727		
2021年8月	216		394		
2021年9月	193		665		

(参考) 土地 A 「交流広場とつか」 の開業からコロナ前（2020 年 2 月）までのデータ

期間	利用者数（人）	備 考
2018年9月	604	開業 月平均 利用者数 (コロナ前)
2018年10月	1,249	
2018年11月	1,437	
2018年12月	1,097	
2019年1月	1,258	
2019年2月	1,298	
2019年3月	1,449	
2019年4月	1,434	
2019年5月	1,244	
2019年6月	875	
2019年7月	1,402	
2019年8月	997	
2019年9月	1,285	
2019年10月	1,313	
2019年11月	1,306	
2019年12月	778	
2020年1月	1,088	
2020年2月	1,058	
2020年3月	(データ無)	
2020年4月	〃	
2020年5月	〃	

戸塚駅西口第3地区土地 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	実施内容の確認結果
(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 ※ 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する 荷捌きやバックヤード等の必要施設も含めて、土地Aは1,300m ² 以上、土地Bは700 m ² 以上の延床面積を最低限確保する ※ 共用部分に相当する部分については、用途ごとに面積按分する ※ 商業施設の内容については、上記内容を踏まえたうえで、応募者の提案によるものとする	<土地A> 商業施設 1,2階 延床面積 1,304.61m ² 店舗 ・ 調剤薬局 (1階) ・ 歯科医院 (1階) ・ サテライトオフィス・貸会議室 (2階) ・ 皮膚科クリニック (2階) ・ 内科クリニック (2階)	<ul style="list-style-type: none"> 1,2階の商業施設の延床面積は1,300m²以上確保され、1階店舗の道路からの視認性は良好である 施設利用状況 約250人/日（調査期間2021年4月～9月） <ul style="list-style-type: none"> → 管理栄養士や薬剤師による乳幼児・子供向けの熱中症対策セミナーや服薬指導 → 小学生向けの歯医者さん職業体験会、子供の歯並び講座の実施 子育て世代の働き方改革の推進のため、見守りスタッフが常駐するキッズスペースを併設し、利用促進に向けた無料サービス期間を実施 保育士資格を有するスタッフが常駐し、子育て世代が安心して受診できる体制の整備 子育て世代向けに、インフルエンザワクチン接種の案内等の実施
	<土地B> 商業施設 1,2階 延床面積 890.10m ² 店舗 ・ ドラッグストア (1階) ・ フィットネスクラブ (2階)	<ul style="list-style-type: none"> 1,2階の商業施設の延床面積700m²以上確保され、1階店舗の道路からの視認性は良好である 施設利用状況 数百人程度/日（調査期間2021年4月～9月） <ul style="list-style-type: none"> → 数百人程度/日の来店があり、多くの人の出入りがあることを確認 利用者数などの情報は提供いただけないため、目視にて利用されていることを確認
(2) 附帯設置をする施設 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100m ² 以上の床面積を確保する ※ 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運営方法を提案する ※ 土地A、土地Bの両方又はいずれかに設置する	<土地A> ・ 施設名称：「交流広場とつか」 ・ 床面積：149.48m ² (1階) ・ 運営：特定非営利活動法人くみんネットワークとつか <土地B> ・ 施設名称：バンブーガーデン「オセアンひろば」 ・ 床面積：133.88m ² (3階) ・ 管理運営：オセアンハマ住株式会社	<ul style="list-style-type: none"> 地域利用が可能で、床面積が100m²以上確保されている 施設利用状況 月平均利用者数 304人/月（調査期間2021年4月～9月）※コロナ前 月平均1,176人 情報誌「ゆめ広場」を毎月発行し、ホームページでイベント情報を発信するとともに、道路から見える窓に活動内容を掲示するなど、道行く人が立ち寄りやすくする工夫がなされている 事業者の大洋建設(株)の関連会社であるオセアンハマ住(株)によって管理運営され、地域利用が可能で、床面積が100m²以上確保されている 施設利用状況 月平均利用者数 625人/月（調査期間2021年4月～9月） こども音楽教室、バレエ教室などが定期利用され、ホームページで利用案内を発信するとともに、出入口が道路から見えるよう外壁をガラスにして、入りやすくする工夫がなされている
(3) 附帯設置に努める施設等 ※ 設置・運営の方法は応募者の提案による（委託等による運営可）		
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	<土地A> ・ 共同住宅 3～14階 (106戸)	→ 若者や子育て世代を呼び込む施設として分譲マンション106戸が整備されている
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	<土地A> ・ 段差解消エレベーター (地下1階～地上1階、2箇所設置) <土地B> ・ 屋上テラス 3階 (30m ²)	<ul style="list-style-type: none"> → 高低差のある地形に対して、建物を取り巻く歩道状の公開空地の起終点に、段差解消エレベーターを1基ずつ配置し回遊性が向上されている → 屋上スペースに庭園やテラスを整備し、憩いの場として開放されている
ウ 駐車場・駐輪場	<土地A> ・ 店舗用駐輪場 42台 <土地B> ・ 駐輪場 9台	<ul style="list-style-type: none"> → 駐輪場が42台分整備され、放置駐輪対策として課金対応施設が導入されている → 駐輪場が9台分整備され、そのうち3台分がバイク用となっている
(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）を活用	<土地A> ・ 地域交流施設運営 特定非営利活動法人くみんネットワークとつか <土地B> ・ 設計、施工 大洋建設株式会社 ・ 地域交流施設管理運営 オセアンハマ住株式会社	<ul style="list-style-type: none"> → 主たる事務所の所在地が横浜市戸塚区戸塚町2709番地13で、管理運営業務が行われている → 事業者でもあり、主たる事務所の所在地が横浜市戸塚区戸塚町157番地で、設計、施工が行われた → 主たる事務所の所在地が横浜市戸塚区戸塚町4711番地1で、管理運営業務が行われている