

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 中西 正彦 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  
(鶴見区下野谷町土地 (旧鶴見工業高等学校跡地西側))

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に基づき事業予定者を決定した、鶴見区下野谷町土地 (旧鶴見工業高等学校跡地西側) について、効果検証を行いましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

- (1) 公募名等  
鶴見区下野谷町土地 (旧鶴見工業高等学校跡地西側) : 平成 28 年度実施
- (2) 事業者  
東京都中央区日本橋二丁目 7 番 1 号  
DHFF 1 合同会社
- (3) 提案内容 (概要)  
商業施設、有料老人ホーム、病院関連施設、地域交流施設
- (4) 経過  
委員会答申 : 平成 29 年 7 月 27 日  
事業予定者決定 : 平成 29 年 8 月 21 日  
公有財産売買契約 : 平成 29 年 9 月 29 日  
供用開始 : 令和元年 11 月

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

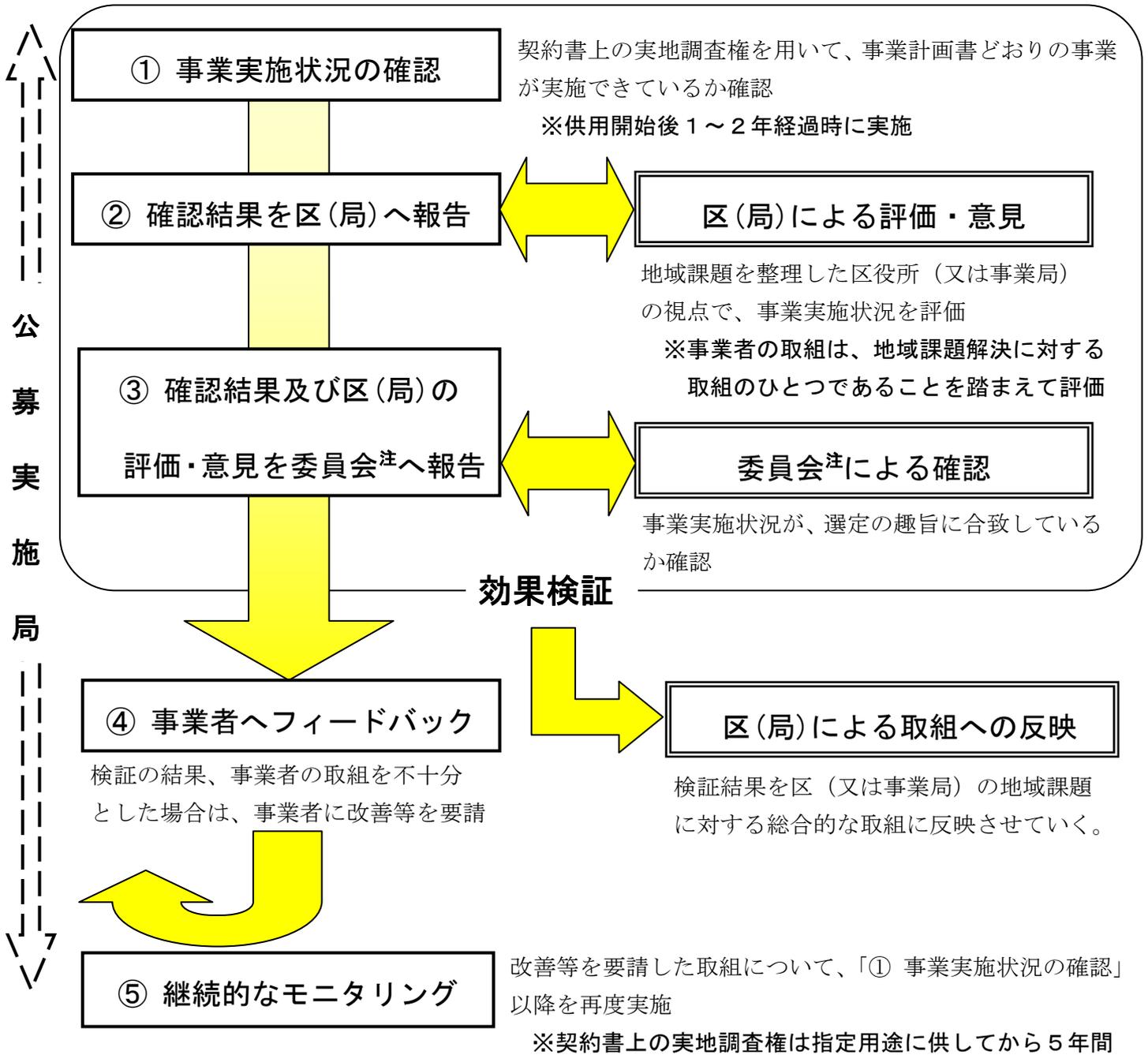
- (1) 課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について (平成 28 年 3 月 16 日 財資経 458 号)
- (2) 鶴見区下野谷町土地 (旧鶴見工業高等学校跡地西側) 概要及び事業実施状況

担当 財政局ファシリティマネジメント推進課

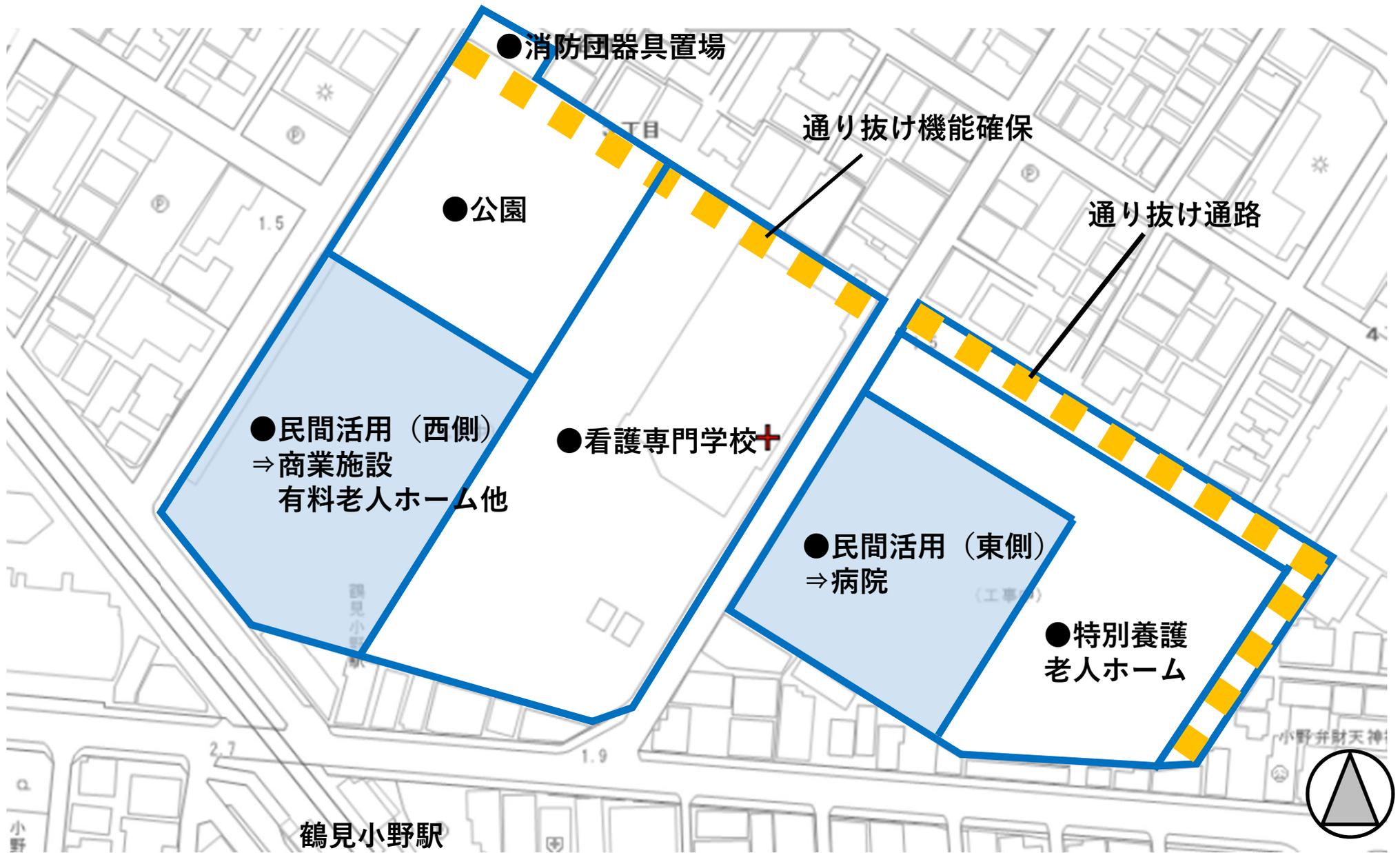
# 課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について

平成28年3月16日 財資経第458号

## 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



# 鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）の概要

## (1) 公募実施概要

## (2) 公募結果

項目	内容	
土地	所在地	横浜市鶴見区下野谷町三丁目 88 番 1
	地目	学校用地
	地積（実測）	4,061.15 m <sup>2</sup>
用途地域 （建ぺい率/容積率）	準工業地域 （60% / 200%）ほか	
主な事業提案の内容	<p>(1) 募集用途 周辺環境と調和し、生活利便性に寄与する商業施設を含む建築物</p> <p>(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200 m<sup>2</sup>程度） イ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設</p> <p>(3) その他提案事項（評価対象事項） ア 交通対策 イ 保育対策 ウ 市内事業者の活用</p>	
公募売却価格	1,009,601,890 円	

事業者：大和ハウス工業株式会社  
 提案申込数：1件  
 スケジュール：  
 募集要項配布開始：平成29年2月  
 応募受付：平成29年5月  
 事業予定者決定：平成29年8月  
 土地売買契約：平成29年9月  
 供用開始：令和元年11月  
 導入施設：  
 商業施設（3店舗：ミニスーパー機能を含んだドラッグストア・金融機関・歯科クリニック）  
 有料老人ホーム（100床）、病院関連施設（職員用保育施設・事務所）  
 地域交流施設（1階：201.33 m<sup>2</sup>）  
 （構造：鉄骨造4階建て）

## 《位置図》



# 鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）の事業実施状況 について（報告）

## 1 公募売却の内容

### (1) 地域課題

公募土地は旧鶴見工業高等学校跡地の一部であり、当該地を含む鶴見小野駅周辺地区では、従前から本市と地域との間でまちづくりについて検討を重ねてきており、地域課題を次のとおり整理しました。

- ・鶴見小野駅周辺のまちづくりとして、福祉施設等の充実、防災性の向上及びにぎわいの向上を図っていくことが必要である。

本公募により、生活利便性の向上につながる事業が実施され、本市保有資産の有効な利活用とあわせて地域の課題解決、とりわけにぎわいの向上が図られることを目指しました。

### (2) 事業提案の内容

#### ア 募集用途

周辺環境と調和し、生活利便性向上に寄与する商業施設を含む建築物

#### イ 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200㎡程度）

※ 設置・運営の方法は、応募者の提案によるものとする（委託等による運営も可）。

(イ) 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

※ 内容は、応募者の提案によるものとする。

### (3) その他提案事項（評価事項）

#### ア 交通対策

周辺道路における歩行者の安全性・快適性の確保及び自動車渋滞防止対策並びに駐車・駐輪対策を提案するものとする。

#### イ 保育対策

商業施設と組み合わせて共同住宅を提案する場合は、規模に応じた保育対策についても提案するものとする。ただし、単身者向け住宅及びサービス付き高齢者向け住宅その他これらに類するものはその限りではない。

## ウ 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

※ 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する。

## 2 事業実施内容の確認

### (1) 周辺環境と調和し、生活利便性向上に寄与する商業施設を含む建築物

商業施設と有料老人ホーム、事務所から成る複合施設として令和元年11月に供用開始されました。

## ア 利用状況

### (ア) 募集用途に対応する施設

募集用途に対応する施設として歯科クリニック、郵便局、ミニスーパー機能を含んだドラッグストア（以下、「ドラッグストア」という。）を導入しています。

歯科クリニックについては、近隣の病院本院の分院の位置づけで子供専用の歯科施設として診察を行っているとのことでした。

郵便局については、利用人数が安定化し、地域の方に根付いてきた実感があると事業者からは聞いています。

ドラッグストアについては、引き続き売上が好調に推移しており、利用者からは、「品ぞろえが豊富で、調剤と物販が同じ施設で便利」との声があるとのことでした。また、ドラッグストア施設内クリニックの新設について、昨年度の報告時点ではドクターの誘致を進めている状況と聞いていましたが、直近の状況を確認したところ、現時点でもドクターが決まっていないとのことでした。今後も引き続きドクターを誘致し、施設内クリニックを開業することでより地域に貢献できるようにしたいとのことでした。

### (イ) 募集用途及び附帯施設以外の施設

有料老人ホーム、事務所を導入しており、両施設とも供用開始済みです。

有料老人ホームについては、好調に運営されており、利用者は令和2年11月頃に100%に近い入居率となって以降、継続的に入居率を保っていることと事業者から聞いています。なお、施設利用者の家族などの来客制限を設けていましたが、現在マスク着用を除き制限を停止しているとのことでした。また、中止していた施設内イベント等も令和5年6月より再開しており、引き続き、感染症対策を取りながら、イベント等を実施していくことと事業者から聞いています。

事務所については、近隣のリハビリテーション病院の事務所となっており、スタッフの一時的な打合せスペースとして役立っています。また、施設内にスタッフ専用の保育所も含まれており、一日に平均4～5人と、昨年同程度の利用がされていました。

## (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200㎡程度）

当該施設内の有料老人ホームの研修用途に利用されており、利用回数としては令和4年10月から令和5年9月までの間で計9回でした。近隣住民は当該施設を利用しておらず、代わりに町内会館や社会福祉協議会の施設等の料金がかからない施設を利用しているのではないかと事業者から聞いています。

利用方法については、午前・午後・一日の利用枠で、午前（8時～12時）が6,000円（税別）、午後（13時～18時）が7,500円（税別）、一日利用が15,000円（税別）という料金設定になっています。

イ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

地域防災に供する施設として、かまどベンチの設置や、地球温暖化対策に供する施設として、屋上への太陽光パネルの設置及び屋上緑地など、事業計画書どおりに実施されていることを確認しました。

## (3) 市内事業者の活用

昨年度確認済ですが、事業計画書どおり、施工において協力業者に市内事業者を7割活用していました。

## 3 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、「鶴見小野駅周辺のまちづくりとして、福祉施設等の充実、防災性の向上及びにぎわいの向上を図っていくことが必要である」という地域課題を掲げていました。

このうち「福祉施設等の充実」については有料老人ホームが整備され、前述の2(1)に記載のとおり順調に実績を上げていることから、福祉施設等の充実に対応していると考えられます。

また、「にぎわいの向上」については、生活利便性向上につながる商業施設（歯科クリニック、郵便局、ドラッグストア）が導入され、にぎわいの創出に一定程度寄与していると考えられますが、地域交流施設については、利用状況に課題がみられます。そのため、現在、地域からの強い利用意向を把握しているわけではありませんが、地域交流施設についての認知度向上や地域住民が利用しやすくなるための改善等に向けた取組を実施してください。

地域防災及び地球温暖化対策に供する施設については、かまどベンチの整備、太陽光パネルの設置や屋上への緑化など、事業計画どおりに導入されており、地域防災力の向上や地球温暖化対策に資するものと評価できます。

## 4 鶴見区の評価・意見

地域へのヒアリングによると、商業施設については、地域の利用も多く、施設ができたことにより生活利便性が高まったとの声が上がっています。また、有料老人ホームにおいても、地域イベント等を通じて、地域と施設の交流が生まれているとのこと

であり、これらの取組により、地域課題であるにぎわいの向上に寄与していると考えられます。引き続き、地域と連携した取組を期待します。一方、地域交流施設については、利用案内の不足等により、地域での認知度が低く、地域利用が進んでいないため、利用率向上に向けた工夫や改善を求めます。

また、有料老人ホームについては、安定した入居率が保たれ、順調に運営されていることから、福祉施設等の充実が図られていると言えます。

防災性の向上に関しても、有料老人ホームと自治会の間で「災害時における一時避難場所としての施設利用に関する覚書」を締結しています。浸水危険性が高い当該地域にとって、本施設は防災性の向上につながる施設であり、地域からも防災力が強化されたとの声が上がっています。今後も自治会等と連携して、さらなる防災意識の向上に取り組んでいただきたいと思います。

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 中西 正彦 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  
(鶴見区下野谷町土地 (旧鶴見工業高等学校跡地東側))

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に基づき事業予定者を決定した、鶴見区下野谷町土地 (旧鶴見工業高等学校跡地東側) について、効果検証を行いましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

(1) 公募名等

鶴見区下野谷町土地 (旧鶴見工業高等学校跡地東側) : 平成 28 年度実施

(2) 事業者

埼玉県吉川市大字平沼 1 1 1 番地

医療法人社団 協友会

(3) 提案内容 (概要)

病院 (回復期リハビリテーション病床等)

(4) 経過

委員会答申 : 平成 29 年 2 月 8 日

事業予定者決定 : 平成 29 年 2 月 24 日

公有財産売買契約 : 平成 29 年 3 月 28 日

供用開始 : 令和元年 6 月

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) 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 458 号)

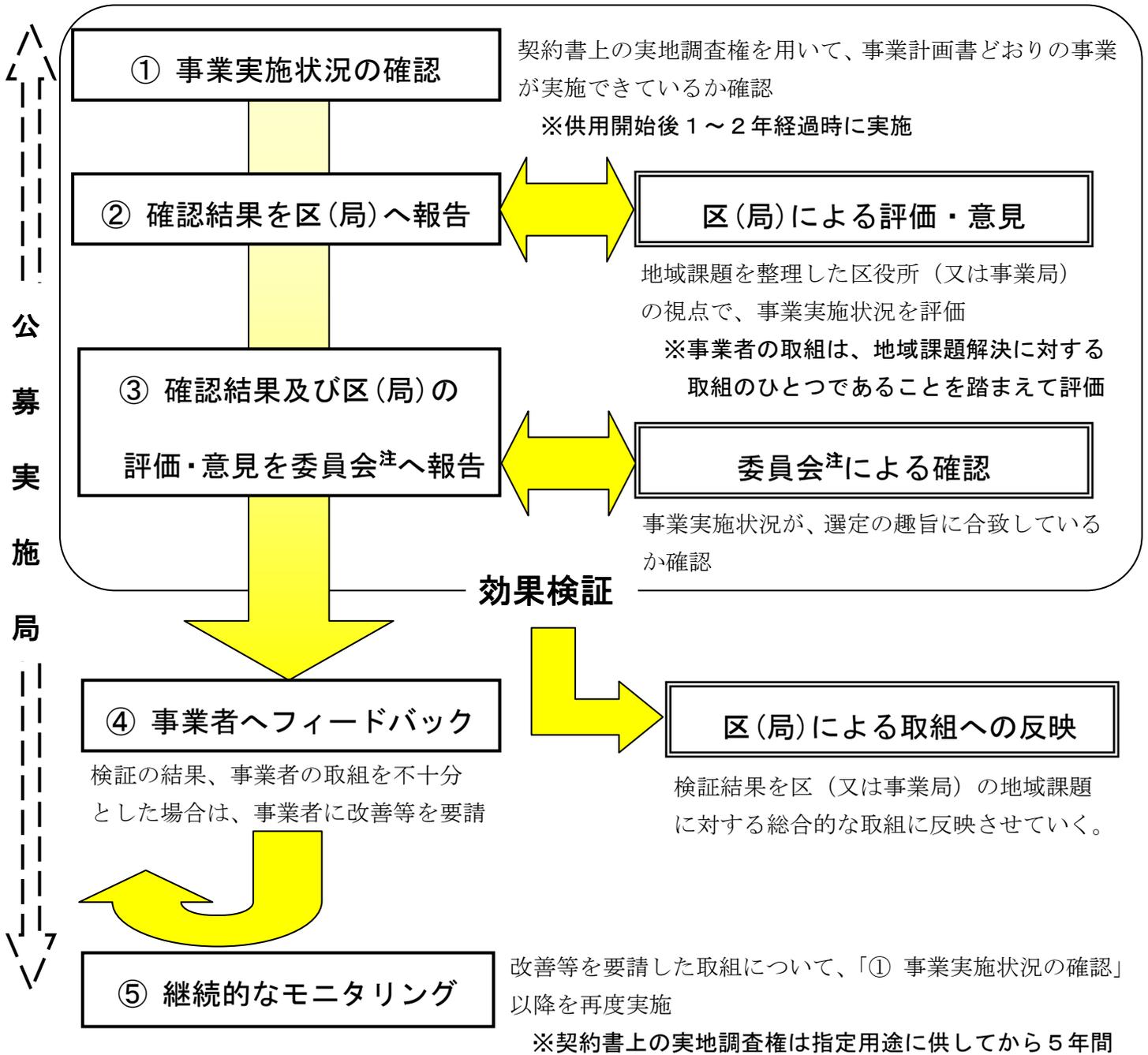
(2) 鶴見区下野谷町土地 (旧鶴見工業高等学校跡地東側) 概要及び事業実施状況

担当 財政局ファシリティマネジメント推進課

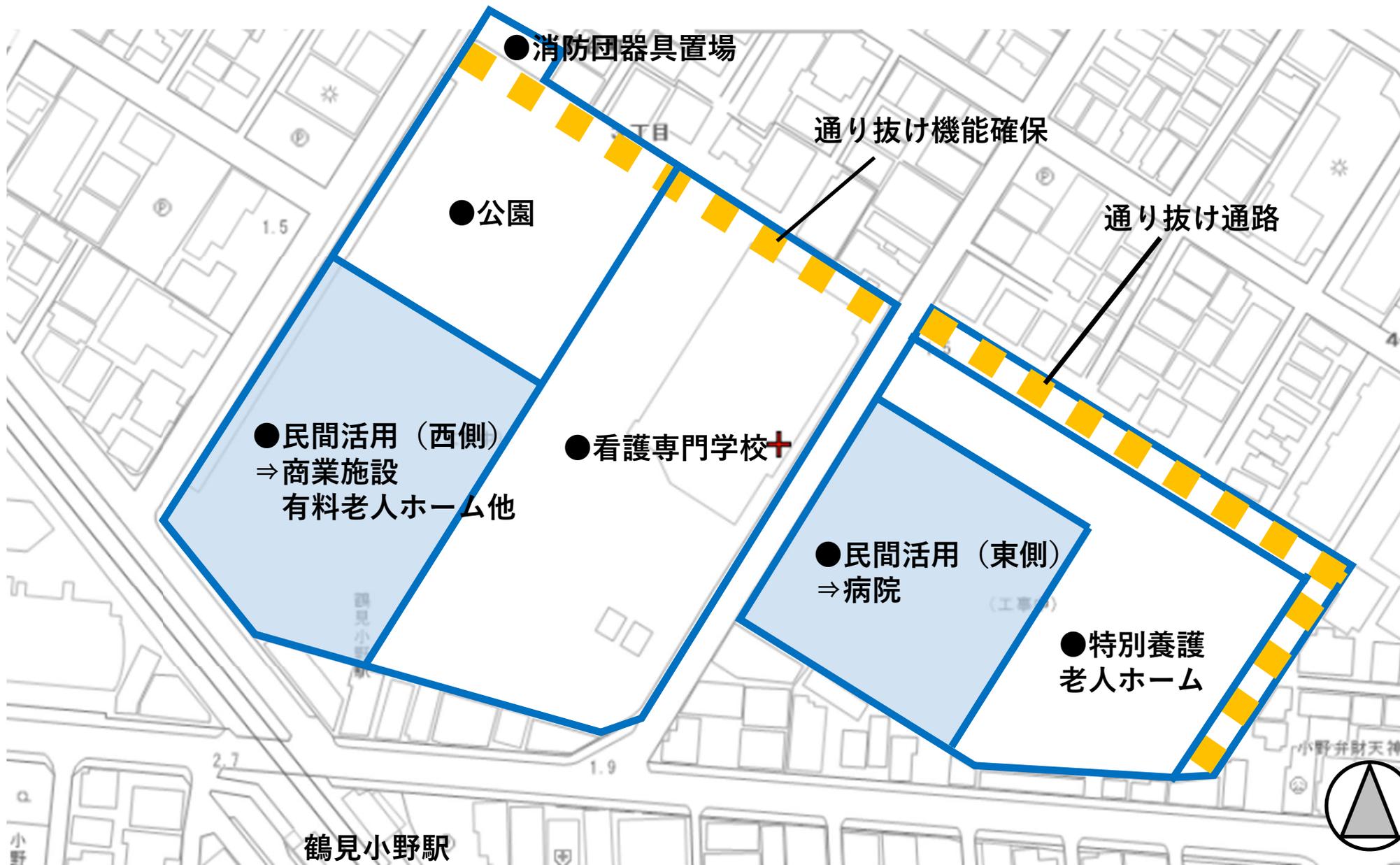
# 課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について

平成28年3月16日 財資経第458号

## 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



# 鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地東側）の概要

## (1) 公募実施概要

## (2) 公募結果

項目	内容	
土地	所在地	横浜市鶴見区下野谷町四丁目 145番 1
	地目	宅地
	地積（実測）	3,365.01 m <sup>2</sup>
用途地域 （建ぺい率/容積率）	準工業地域 （60% / 200%）ほか	
主な事業提案の内容	<p>（1）募集用途 周辺環境と調和し、少子高齢化に対応した医療・福祉施設を主たる用途とする建築物 ※主たる用途として、建物総面積の1/2以上を医療・福祉施設に供するものとし、他の用途を組み合わせることは可とする。</p> <p>（2）附帯設置を要する施設 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設</p> <p>（3）その他提案事項（評価対象事項） ア 交通対策 イ 保育対策 ウ 市内事業者の活用</p>	
公募売却価格	688,144,545 円	

事業者：医療法人社団協友会  
 提案申込数：1件  
 スケジュール：  
 募集要項配布開始：平成28年8月  
 応募受付：平成28年11月  
 事業予定者決定：平成29年2月  
 土地売買契約：平成29年3月  
 供用開始：令和元年6月  
 導入施設：  
 病院（回復期リハビリテーション病床114床・医療療養病床114床 ほか）

## 《位置図》



# 鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地東側）の事業実施状況

## について（報告）

### 1 公募売却の内容

#### (1) 地域課題

公募土地は旧鶴見工業高等学校跡地の一部であり、当該地を含む鶴見小野駅周辺地区では、従前から本市と地域との間でまちづくりについて検討を重ねてきており、地域課題を次のとおり整理しました。

・鶴見小野駅周辺のまちづくりとして、福祉施設等の充実、防災性の向上及びにぎわいの向上を図っていくことが必要である。

本公募により少子高齢化への対応及び生活利便性の向上につながる事業が実施され、本市保有資産の有効な利活用とあわせて地域の課題解決がより一層促進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

周辺環境と調和し、少子高齢化に対応した医療・福祉施設を主たる用途とする建築物

##### イ 附帯設置を要する施設

地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

※ 内容は、応募者の提案によるものとする。

##### ウ その他提案事項（評価対象事項）

###### (ア) 交通対策

周辺道路における歩行者の安全性・快適性の確保及び自動車渋滞防止対策並びに駐車・駐輪対策を提案するものとする。

###### (イ) 保育対策

医療・福祉施設と組み合わせて共同住宅を提案する場合は、規模に応じた保育対策についても提案するものとする。ただし、単身者向け住宅及びサービス付き高齢者向け住宅その他これらに類するものはその限りではない。

(ウ) 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

## 2 事業実施内容の確認

(1) 周辺環境と調和し、少子高齢化に対応した医療・福祉施設を主たる用途とする建築物

募集用途に対応する施設として、「横浜鶴見リハビリテーション病院」が令和元年6月に供用開始されました。入院設備の他に、内科・神経内科・リハビリテーション科の外来診療、住民健診、訪問リハビリテーションを実施しています。

昨年度に引き続き、近隣医療機関と感染対策に係る連携を実施しており、施設の訪問、定例会議の実施等により感染対策の共通意識を共有しながら、紹介患者の受入れも実施していました。加えて、発熱外来の実施や新型コロナウイルス感染症罹患後に症状が軽快した患者の受入れも引き続き実施しており、コロナ禍における重点医療機関の負担軽減に寄与すべく、後方支援の役割を担っていました。

令和4年4月からは感染対策向上加算3としての施設基準を取得したと事業者からは聞いており、専任の常勤医師・看護師による感染制御チームを設置している保険医療機関として認定されているとのことです。

### ア 入院

当該施設の2～4階に228床の入院設備（回復期リハビリテーション病床114床・医療療養病床114床）が供用開始されました。

令和4年10月から令和5年9月までの月間平均稼働率は85.4%となっており、前年同期間と同程度であることから、安定して稼働しています。また、昨年度に引き続き近隣医療機関等と連携を行い、令和5年9月時点で48の病院からの紹介患者の受入れ、43の機関と退院支援連携を協力して実施していました。

利用者の属性は前年度と同様、70～80代の利用者が多く、6割超が横浜市在住でした。

### イ 外来診療

内科・神経内科・リハビリテーション科として外来診療事業を行っています。

事業実施状況としては、令和4年10月から令和5年9月の月間延べ平均診療数が約127件となっており、前年同期間（約81件）から増加していることを確認しました。また、令和4年6月からはリハビリテーション専門外来を開設しており、開設から令和5年9月までに延べ272名の患者が訪れていました。

利用者の属性としては、10～90代まで幅広い年齢層の患者が訪れており、約8割が横浜市在住でした。

また、事業計画書上記載がある健康教室、住民健診、予防接種等についても、昨年

度に引き続き実施されてきました。

#### ウ 訪問リハビリテーション

令和元年12月から、横浜市鶴見区と川崎市一部を対象に訪問リハビリテーションサービスを行っています。利用者数は堅調に推移しており、令和4年10月から令和5年11月の月間平均診療数は約93件となっています。

#### エ 地域との連携について

地域支援事業については、介護教室や健康教室を横浜市内で44回（令和4年10月～令和5年9月）実施しているほか、市民公開講座も年に2回実施しており、定期的に地域の健康増進に取り組んでいました。

なお、新型コロナウイルスの影響により、計画当初予定していた職場体験学習等は昨年度と同様に中止していますが、令和6年度に開催する予定で準備をしていくと、事業者から聞いています。

### (2) 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

鶴見区小野町自治会と「災害時における一時避難場所としての施設利用に関する覚書」を令和2年12月に締結し、災害時における病院施設と自治会の協力体制を構築しています。

なお、地域防災訓練については、昨年度同様、新型コロナウイルスの影響により実施できておらず、新型コロナウイルス収束後は、地域と連携した防災訓練の企画立案を行う予定であると事業者から聞いています。

### (3) 交通対策

当初の計画では、交通対策として鶴見駅からの送迎バス便を運行していましたが、新型コロナウイルスの影響による利用者の減少等により送迎バス便を廃止したい旨の申し出が事業者からあり、令和4年8月に、横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会の皆様にご確認いただいた上で事業計画変更を承認し、同年12月から送迎バス便を廃止しています。

廃止による影響については、現時点では利用者からのご意見等はないと事業者から聞いています。

### (4) 市内事業者の活用

令和2年度に確認済ですが、電気設備設計業務においては市外事業者を活用し、その他においては市内事業者を活用していました。

## 3 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、「鶴見小野

駅周辺のまちづくりとして、福祉施設等の充実、防災性の向上及びにぎわいの向上を図っていくことが必要である」という地域課題を掲げており、少子高齢化に対応した医療・福祉施設を主たる用途とすることを条件に公募しました。

前述の2(1)に記載のとおり、本施設は、入院設備及び外来診療設備を備えた医療施設であり、順調に実績を上げていることから、福祉施設等の充実及び少子高齢化に対応していると判断できます。

地域防災及び温暖化対策に供する施設については、前述2(2)に記載のとおり、災害時における病院施設と自治会の協力体制を構築していますが、新型コロナウイルスの影響により防災訓練を実施できていないため、今後地域防災訓練を実施し、さらなる防災性向上を期待します。

#### 4 鶴見区の評価・意見

病院施設のうち、入院設備について、新型コロナウイルス感染症の影響による病床稼働率の減少も見られたが、直近は増加傾向にあり、70代～80代の利用者が多いです。また、外来診療の診療件数や訪問リハビリテーションサービスの利用者数についても増加しており、福祉施設等として順調に稼働していると言えます。地域課題である福祉施設等の充実、とりわけ少子高齢化へ対応していると考えられます。

また、本施設では、健康教室、住民健診、予防接種等の実施のほか、地域へのヒアリングによると、地区の社会福祉協議会や自治会と連携した出前講座を実施しており、地域との交流が促進されていると考えられます。地域と連携しながら、より一層多様な交流の促進を図り、地域のにぎわい向上につながることを期待します。

また、施設と自治会の間で「災害時における一時避難場所としての施設利用に関する覚書」を締結しています。浸水危険性が高い当該地域にとって、本施設は防災性の向上につながる施設であり、地域からも防災力が強化されたとの声が上がっています。今後は地域防災訓練を実施し、自治会等と連携してさらなる防災意識の向上に取り組んでいきたいと思えます。

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 中西 正彦 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  
(南区別所一丁目土地 (旧南土木事務所跡地))

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に基づき事業予定者を決定した、南区別所一丁目土地 (旧南土木事務所跡地) について、効果検証を行いましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

- (1) 公募名等  
南区別所一丁目土地 (旧南土木事務所跡地) : 平成 29 年度実施
- (2) 事業者  
東京都港区西新橋二丁目 8 番 6 号  
大和地所レジデンス株式会社
- (3) 提案内容 (概要)  
地域ケアプラザ、子育て支援施設、共同住宅 (分譲)
- (4) 経過  
委員会答申 : 平成 30 年 1 月 23 日  
事業予定者決定 : 平成 30 年 2 月 15 日  
公有財産売買契約 : 平成 30 年 3 月 28 日  
供用開始 : 令和 2 年 3 月

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

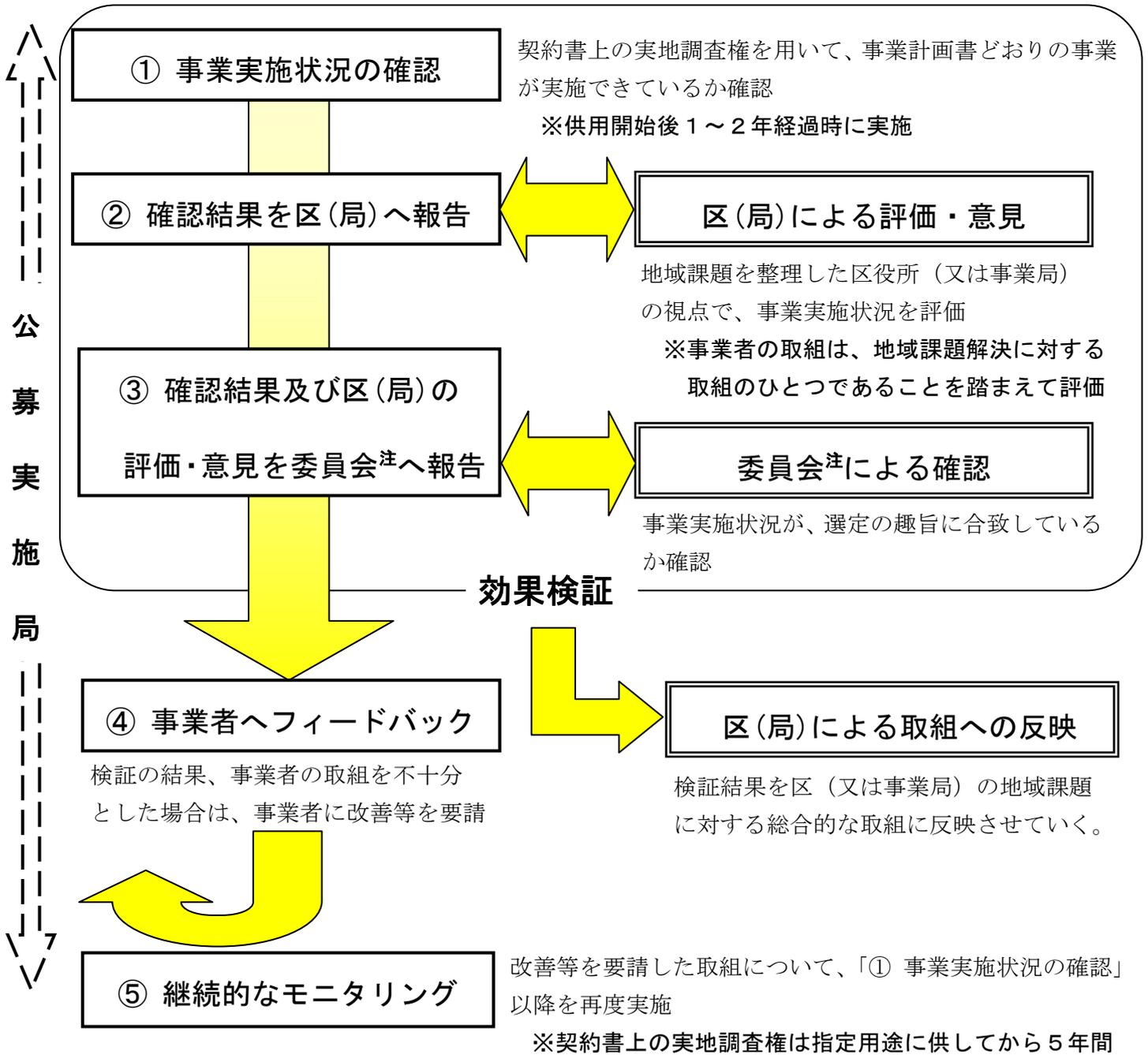
- (1) 課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について (平成 28 年 3 月 16 日 財資経 458 号)
- (2) 南区別所一丁目土地 (旧南土木事務所跡地) 概要及び事業実施状況

担当 財政局ファシリティマネジメント推進課

# 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

## 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

## 南區別所一丁目土地（旧南土木事務所跡地）の概要

### (1) 公募実施概要

### (2) 公募結果

項目	内容	
土地	所在地	南區別所一丁目 50 番
	地目	宅地
	地積（実測）	3,160.94 m <sup>2</sup>
用途地域 （建ぺい率/容積率）	準工業地域 （60% / 200%）	
主な事業提案の内容	(1) 募集用途 周辺環境と調和し、地域ケアプラザに供する床及び子育て支援施設を含む建築物  (2) 附帯設置を要する施設 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	
公募売却価格	915,724,318 円	

事業者：大和地所レジデンス株式会社

提案申込数：1 件

スケジュール：

募集要項配布開始：平成 29 年 9 月～12 月

応募受付：平成 29 年 11 月～12 月

事業予定者決定：平成 30 年 2 月

土地売買契約：平成 30 年 3 月

供用開始：令和 2 年 3 月

導入施設：

地域ケアプラザ（1 階）

子育て支援施設（1 階）

共同住宅（2～7 階、分譲 76 戸）

### 《位置図》



# 南区别所一丁目土地（旧南土木事務所跡地）の事業実施状況について（報告）

## 1 公募売却の内容

### (1) 地域課題

横浜市では、保有資産の有効な利活用の一環として、南区别所一丁目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。

本市としては、地域課題を次のとおり整理しています。

- ・地域で未整備となっている地域ケアプラザを整備することや、地域のニーズに対応して子育て支援機能を導入することが必要

本公募により、本市保有資産の有効な利活用とあわせて地域の課題解決が図られることを目指しました。

### (2) 事業提案の内容

#### ア 募集用途

周辺環境と調和し、地域ケアプラザに供する床及び子育て支援施設を含む建築物

#### イ 附帯設置を要する施設

地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

※ 内容は、応募者の提案によるものとする。

#### ウ 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

## 2 事業実施内容の確認

### (1) 周辺環境と調和し、地域ケアプラザに供する床及び子育て支援施設を含む建築物

#### ア 地域ケアプラザ

当該施設の1階で令和2年4月に開所した「別所地域ケアプラザ」は、本市が賃借のうえ、指定管理者による運営を行っており、施設設置の目的を果たしています。

なお、令和4年度は別紙1「横浜市別所地域ケアプラザの主な実績」のとおり、貸館利用目的で利用者が延べ8000人超となっています。

#### イ 子育て支援施設

当該施設の1階に子育て支援施設「さくらザウルス別所ひろば」として、令和2年3月に供用開始されました。子育て親子が交流できる集いの場を提供することの他に、子育てに関する相談の受付や情報提供、多様な講座・イベントやワークショップ（おはなし会、ベビービクス、水遊びなど）の実施、周辺地域、施設との連携をしています。

令和4年10月以降、月間利用人数が延べ1000人前後で推移し、にぎわっている日が多くなり、昨年度より利用者間のコミュニケーションが増えていると聞いています。令和4年10月から令和5年9月の1か月あたりの平均利用組数は約443組で、昨年度の同時期（約420組/月）と比較しても安定的に利用されていました。（月別の利用者数は、別紙2「子育て支援施設の利用実績」を参照。）

令和5年4月より12時～13時の時間帯で、持参した昼食を1家庭1テーブルで食べるランチタイムを開始したところ、夏頃から利用者が増え始め、9月はほとんど毎日利用があったとのことです。

また、令和3年10月から開始した預かり保育事業については、令和4年10月から令和5年9月まで、毎月1～3回、合計28回、令和4年10月から開始した一時預かり事業は、令和5年9月までに、合計40回実施しており、利用者の用事や外出、リフレッシュ等に役立っています。

利用者からは、「子育てが楽しくなった、子どもと行ける場所があるだけで安心する」など好評の声が多くありました。

## (2) 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

### ア 地域防災について

昨年度から引き続き、簡易トイレ、手動式災害対策用浄水器、震災用かまどといった防災用品を整備し、施設内の地域ケアプラザと子育て支援施設と連携して震災時の一時避難場所として利用する機能を備えており、マンションの掲示板に一時避難場所を記した地図を掲示するなど、住民への周知を行っています。

消防訓練は年間計画を立てて実施しており、5月に災害対応マニュアルの確認、6月に地震発生時を想定した訓練、7月に南消防署の職員による救命救急講習、9月に火災発生時を想定した訓練を行ったとのことです。

昨年度に引き続き管理組合の役員が「別所中央町内会」の会議に参加し、配布資料をマンション掲示板に掲示したり各戸に配布したりする等して町内会との連携も図られています。

### イ 地球温暖化対策について

屋上に設置した太陽光パネルにより、4人家族の平均電気使用量の約3年分にあたる、年間15,492kw発電したと聞いています。

また、建物の屋上の一部に緑化を施しています。

## (3) 市内事業者の活用

昨年度確認したとおり、設計、施工、管理運営のいずれにおいても市内事業者を活用しています。

## (4) 募集用途と組み合わせて提案する施設

当該施設の2～7階に3LDKの分譲マンション（76戸）として令和2年3月から入居を開始し、全住戸入居済みだと事業者から聞いています。

### 3 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、「地域で未整備となっている地域ケアプラザを整備することや、地域のニーズに対応して子育て支援機能を導入することが必要」という地域課題を掲げていました。

このうち、「地域で未整備となっている地域ケアプラザの整備」については、本市が賃借のうえ、指定管理者が運営を行う別所地域ケアプラザが設置されたため、当初課題を解決したと考えられます。

また、「地域ニーズに対応して子育て支援機能を導入することが必要」という地域課題については、子育て支援施設（200㎡程度）が整備され、前述2(1)に記載のとおり、子育て親子が交流できる集いの場を提供、子育てに関する相談の受付や情報提供、多様な講座・イベントやワークショップを実施している。利用者数が安定して推移しており、順調に実績を上げていることから、地域ニーズに対応した子育て支援に大きく貢献していると考えられます。事業計画書に記載されてない新たな取組も展開しており、利用者からも好評を得ていることから、地域コミュニティの形成につながっていると判断できるため、継続した事業の取組に期待します。

全体的に事業計画どおりに施設が供用されており、地域課題の十分な解決につながっていると評価できます。

### 4 南区の評価・意見

地域ケアプラザについては、当初、「地域で未整備となっている地域ケアプラザの整備」について課題となっていましたが、本市が賃借のうえ、指定管理者が運営を行う横浜市別所地域ケアプラザが設置されたため、当初の課題は解決したと考えられます。

なお、横浜市地域ケアプラザ条例第1条に掲げられている「市民の誰もが地域において健康で安心して生活を営むことができるように、地域における福祉活動、保健活動等の振興を図るとともに、福祉サービス、保健サービス等を身近な場所で総合的に提供する」という本市の目的に沿って運営していることについて、区として確認しています。

子育て支援施設については、「さくらザウルス別所ひろば」が設置され、養育者が身近な場所で、育児相談や交流ができることで、孤立した育児を予防し、育児不安の軽減につながっています。また、高いニーズに応じ、預かり保育事業や一時預かり事業を実施しています。さらに、子育てに関する区内会議への参加等を通じ、区こども家庭支援課や区内の他の子育て支援施設との情報共有や連携により、南区の子育て支援に貢献しています。

地域防災については、一時避難場所の周知や地域との連携、防災用品の整備、防災訓練の実施が、本市防災計画に掲げている自主防災組織の強化に寄与していると考えられます。また、地球温暖化対策については、屋上緑化や太陽光パネルの設置により対策に取り組んでいます。

当該施設の整備運営により想定された課題の解決が図られており、引き続き継続することを期待します。

## 令和4年度 横浜市別所地域ケアプラザの運営状況（主な実績）

項目	件数
居宅介護支援（契約者数）	92件
施設利用実績：貸館利用件数	995件
施設利用実績：貸館利用人数	延べ8,847人
施設内 個人ボランティア活動件数	247件
地域住民からの相談件数	1,335件
指定管理者が実施した施設自主事業の実施回数	194件
指定管理者が実施した施設自主事業の参加人数	延べ1,751人

## 子育て支援施設の利用実績

期間	令和3年度の 利用組数	令和4年度の 利用組数	令和5年度の 利用組数	差引
4月		377	339	-38
5月		319	374	+55
6月		438	416	-22
7月		403	432	+29
8月		351	443	+92
9月		401	451	+50
10月	441	509		+68
11月	489	453		-36
12月	481	434		-47
1月	429	464		+35
2月	432	461		+29
3月	485	545		+60
合計				+275
平均	3年10月～4年9月 420	4年10月～5年9月 443		+23