

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 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
(南区花之木町三丁目土地 (旧南区総合庁舎跡地))

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、南区花之木町三丁目土地 (旧南区総合庁舎跡地) 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

南区花之木町三丁目土地 (旧南区総合庁舎跡地) : 平成 31 年度実施

(2) 事業者

大阪府大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号

JR 西日本不動産開発株式会社

(3) 提案内容 (概要)

医療施設、福祉施設、子育て支援施設、生活利便施設、地域交流施設、オープンスペース

(4) 経過

委員会答申 : 令和元年 8 月 14 日

事業予定者決定 : 令和元年 8 月 29 日

公有財産売買契約 : 令和元年 9 月 27 日

供用開始 : 令和 4 年 10 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)

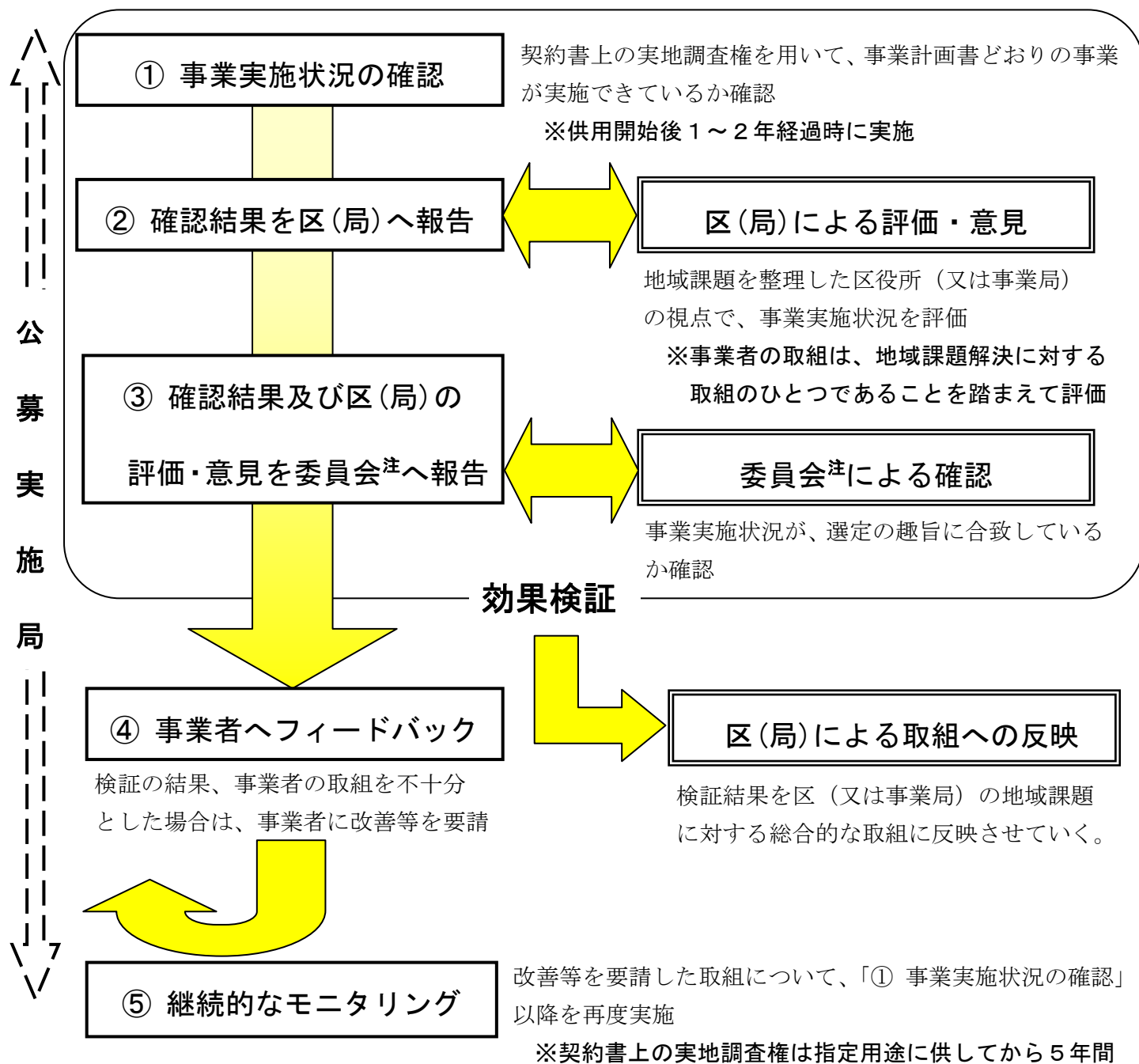
(2) 南区花之木町三丁目土地 (旧南区総合庁舎跡地) 概要及び事業実施状況

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

横 資 委 第 4 号
令和元年 8 月 14 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



保有資産の公募売却に係る審査について（答申）

平成 31 年 1 月 17 日財資経第 262 号で諮問のありました保有資産の公募売却に係る審査については、別紙のとおり答申します。

（平成 31 年 1 月 17 日財資経第 262 号での諮問事項）

- ・ 南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）公募売却（課題解決型公募）に伴う事業予定者の選定

審査結果について

- 1 公募名称
南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）公募売却
- 2 審査方法
南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）公募売却募集要項（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 審査件数
9件
- 4 応募概要
募集用途及び附帯設置を要する施設については、別添「公募概要」参照。

応募者	主な施設 （概要（応募書類に記載の文言を、そのまま使用している箇所があります。））	地域交流施設 配置・面積	オープンスペース 配置・面積	防災倉庫 配置・面積
A	医療施設（1科） 福祉施設（看護小規模多機能型居宅介護事業所） 子育て支援施設（認可外保育施設） 生活利便施設（スーパーマーケット、飲食、調剤薬局、スポーツジム等）	1階 327.12 m ²	1階 340.30 m ²	1階 24.00 m ²
B	医療施設（5科） 福祉施設（デイサービス） 子育て支援施設（一時託児施設等） 生活利便施設（総合食品スーパー、飲食、調剤薬局、スポーツクラブ等）	3階 308.95 m ²	1階、2階、3階 675.81 m ²	1階 25.21 m ²
C	医療施設（3科） 子育て支援施設（学童保育） 生活利便施設（スーパー複合型ドラッグストア、飲食、調剤薬局等）	2階 234.81 m ²	1階 300.82 m ²	1階 16.52 m ²
D	医療施設（5科） 福祉施設（デイサービス） 子育て支援施設（子供英会話等） 生活利便施設（スーパーマーケット、飲食、ドラッグストア、フィットネス等）	3階 326.00 m ²	3階 386.00 m ²	1階 38.00 m ²
E	医療施設（3科） 子育て支援施設（地域子育て支援拠点等） 生活利便施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、調剤薬局、フィットネスクラブ等）	1階 217.57 m ²	1階 305.00 m ²	1階 5.50 m ²
F	医療施設（2科） 福祉施設（デイサービス） 子育て支援施設（放課後児童クラブ） 生活利便施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、調剤薬局等）	1階 200.30 m ²	1階 330.00 m ²	1階 10.00 m ²
G	医療施設（4科） 子育て支援施設（子供向け英会話教室等） 生活利便施設（食品スーパー、調剤薬局、フィットネスクラブ、飲食等）	1階 200～250 m ²	2階 300～400 m ²	1階 30～50 m ²
H	医療施設（5科） 福祉施設（デイサービス、訪問看護等） 子育て支援施設（企業主導型保育施設等） 生活利便施設（スーパーマーケット、飲食、調剤薬局、フィットネスクラブ等）	3階 306.00 m ²	1階、3階 520.00 m ²	1階、3階 17.00 m ²
I	医療施設（5科） 子育て支援施設（企業主導型託児所） 生活利便施設（スーパーマーケット、飲食、ドラッグストア、調剤薬局、スポーツジム等）	1階、5階 352.78 m ²	5階 889.20 m ²	5階 26.48 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	E	F	G	H	I
1 事業 主体	事業の実績等	10 点	6.3750	8.5000	5.7500	8.5000	8.2500	9.1250	6.1250	8.5000	4.7500
	経営状況の安定性	10 点	5.9375	7.0625	7.0625	6.0625	5.7500	7.8125	6.8125	6.3750	6.0625
小 計		20 点	12.3125	15.5625	12.8125	14.5625	14.0000	16.9375	12.9375	14.8750	10.8125
2 事業 提案	計画の実現性及び安定性	10 点	5.6875	7.5000	7.0000	6.8750	5.8125	6.6250	6.0000	6.4375	6.5625
	用途構成	25 点	17.1875	20.6250	12.5000	19.0625	14.6875	14.6875	13.1250	21.1250	18.7500
	附帯設置を要する施設	20 点	14.6875	16.2375	11.2375	14.0000	13.5500	12.4125	10.9375	14.5625	12.0625
	市内事業者の活用	10 点	8.1250	8.7500	8.1250	8.1250	8.7500	8.7500	3.9500	8.7500	6.0250
	建築計画の調和性	10 点	6.0000	8.1875	4.2500	7.5625	6.1875	5.9375	6.3125	6.9375	5.1875
小 計		75 点	51.6875	61.3000	43.1125	55.6250	48.9875	48.4125	40.3250	57.8125	48.5875
3 その他		5 点	1.5625	1.5625	1.2500	2.3125	1.2500	1.2500	1.2500	2.3125	1.7500
合 計		100 点	65.5625	78.4250	57.1750	72.5000	64.2375	66.6000	54.5125	75.0000	61.1500
順 位			第 5 順位	第 1 順位	第 8 順位	第 3 順位	第 6 順位	第 4 順位	第 9 順位	第 2 順位	第 7 順位

※ 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 B を事業予定者として選定します。

（応募者 B の表示） 所 在 大阪府大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号
 名 称 J R 西日本不動産開発株式会社

6 審査講評

(1) 総論

今回の応募者数は9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及び、地元の町内会をはじめとする多くの地域の方々からの意見、要望などを踏まえ、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

各提案内容は、いずれも本委員会が定めた基準点を満たす内容で、各審査項目においても「不適」と判断されることはありませんでした。また、全ての応募が公募の趣旨に沿い、課題解決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、バランスの良い提案で、特に大きな延床面積を活かした多様な用途構成となっており、多世代の方々の利用や、区民全体の生活の質の向上に資することが期待できるものでした。

地域交流施設及びオープンスペース、防災倉庫は十分な広さが確保され、配置や使いやすさに配慮されていた点が特に優れていました。また、事業計画及び収支計画、建築計画の項目においても、高く評価される内容でした。

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9者の財務内容等を精査した結果、全ての応募者が提案内容の事業を実施することが可能な法人であると考えられます。

イ 事業提案

応募者A

地上4階、延床面積7,529 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第5順位でした。

事業のスケジュールおよび内容の実現可能性について、他の提案と比べ着工の時期を著しく早い時期に設定している点や、投資回収計画が長期となっている点で、評価が低くなった提案です。

地域交流施設及びオープンスペースは、使いやすさに考慮された提案です。また、十分な広さの防災倉庫が1階に配置され、地域の使いやすさに配慮されたものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは、高いものとなっています。

応募者B

地上4階、地下2階、延床面積16,540.40 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第1順位でした。

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。

用途構成は、多様で幅広い提案がなされ、多世代の方々が利用することが可能であり、区民全体の生活の質の向上に資することが期待できるものでした。

地域交流施設及びオープンスペースは、十分な広さが確保され、使いやすさに考慮されており、地域課題の解決につながる提案です。また、十分な広さの防災倉庫が1階に配置され、地域の使いやすさに配慮されたものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは高く、具体的なものとなっています。

建築計画の調和性が図られており、周辺環境とも調和する提案となっています。

応募者C

地上2階、延床面積 5,304.40 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第8順位でした。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めますが、用途構成は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

地域交流施設及びオープンスペースは、他の提案と比べ面積が小さく、また、配置にさらなる工夫が必要であると思われます。防災倉庫以外の地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

市内事業者の活用の度合いは、高いものとなっています。

建築計画の調和性について、他の提案と比べ土地利用の度合いが低く、低位にとどまっています。

応募者D

地上4階、地下2階、延床面積 16,000 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第3順位でした。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。

用途構成は、多様で幅広い提案がなされ、多世代の方々が利用することが可能であり、区民全体の生活の質の向上に資することが期待できるものでした。

地域交流施設及びオープンスペースは、他の提案と比べ地域に開かれた配置になっておらず、さらなる工夫が必要であると思われます。十分な広さの防災倉庫が1階に配置され、地域の使いやすさに配慮されたものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは、高いものとなっています。

建築計画の調和性が図られており、周辺環境とも調和する提案となっています。

応募者E

地上3階、延床面積 8,881.49 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第6順位でした。

土地及び建物を売却することを計画しており、長期にわたり安定的に運営できる計画・体制となっているかという点において、評価が低くなった提案です。

用途構成は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

地域交流施設及びオープンスペースは他の提案と比べ面積が小さいものの、使いやすさに考慮されており、地域課題の解決につながる提案です。防災倉庫は1階に配置

されていますが、面積は他の提案と比べて小さなものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは高く、具体的なものとなっています。

応募者F

地上2階、延床面積 6,313.50 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第4順位でした。

用途構成は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

地域交流施設及びオープンスペースは他の提案と比べ面積が小さいものの、使いやすさに考慮されています。防災倉庫以外の地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

市内事業者の活用の度合いは高く、具体的なものとなっています。

応募者G

地上3階、延床面積 7,462 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第9順位でした。

計画の実現性及び安定性において、他の提案と比べ評価が低くなった提案です。

用途構成は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

地域交流施設及びオープンスペースは、他の提案と比べ面積が小さく、また、配置にさらなる工夫が必要であると思われます。地域交流施設及びオープンスペースの計画の詳細が明らかでない部分があり、他の提案と比べ提案内容の熟度に課題があると思われます。防災倉庫以外の地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

市内事業者の活用の度合いは、他の提案と比べ最も低いものとなっています。

応募者H

地上4階、延床面積 9,047.79 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第2順位でした。

用途構成は、多様で幅広い提案がなされ、多世代の方々が利用することが可能であり、区民全体の生活の質の向上に資することが期待できるものでした。

地域交流施設及びオープンスペースは、十分な広さが確保され、使いやすさに考慮された提案です。防災倉庫は1階に配置されていますが、地域が専用で使える面積は他の提案と比べて小さなものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは高く、具体的なものとなっています。

建築計画の調和性が図られており、周辺環境とも調和する提案となっています。

応募者I

地上5階、地下1階、延床面積 15,798.12 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第7順位でした。

地域交流施設及びオープンスペースは、面積は十分な広さが確保されていましたが、他の提案と比べ配置や使いやすさにさらなる工夫が必要であると思われます。防災倉庫は5階に配置され、他の提案と比べ地域の使いやすさにさらなる工夫が必要である

と思われます。

市内事業者の活用の度合いは、低いものとなっています。

建築計画の調和性について、他の提案と比べ最上階の施設配置に課題があると思われる、低位にとどまっています。

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	公簿地目	地積（㎡）	
		公簿	実測
横浜市南区花之木町三丁目 48 番 1	宅地	4,399.83	4,399.83

2 事業提案の内容

(1) 募集用途

近隣商業地域に建築できる建築物で、周辺環境と調和したものとし、次に掲げる内容を条件とします。

医療、福祉（高齢者支援施設等）又は子育て支援施設を含む区民全体の生活の質の向上に資するものとし、

ただし、住宅等（老人ホーム、高齢者・子育て世帯向け住宅を含む。）の居住機能は不可とし、医療、福祉又は子育て支援施設以外の用途を提案する場合は、別記に掲げる除外用途に該当しない生活利便施設とします。

※ 区民全体の生活の質の向上に資するよう、その内容と規模を審査において評価します。

(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、地域活動等の拠点となる屋内施設として 200 ㎡以上）

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

イ オープンスペース（事業者が設置・運営し、地域に開放される屋外の場合として 300 ㎡以上）

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

ウ 地域防災に供する施設（地域が利用する防災倉庫を含む。）

※ 内容は、応募者の提案によるものとし、地域防災に供する施設として、地域が利用する防災倉庫の設置を必須とします。

エ 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し、

(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

※ 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。

(別記)

- ① 興行・集会を目的とする施設、旅館、ホテルその他これらに類するものの用
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用
- ③ 前記②に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

3 公募売却価格

総額 1,153,195,443 円 （単価 262,100 円/㎡×実測地積 4,399.83 ㎡）

南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）の概要

(1) 公募実施概要

(2) 公募結果

項 目		内 容
土地	所在地	南区花之木町三丁目 48 番 1
	地目	宅地
	地積（実測）	4,399.83 m ²
用途地域（建ぺい率/容積率）		近隣商業地域（80% / 300%）
主な事業提案の内容		<p>（1）募集用途 近隣商業地域に建築できる建築物で、周辺環境と調和し、医療、福祉（高齢者支援施設等）又は子育て支援施設を含む区民全体の生活の質の向上に資するもの。ただし、住宅等の居住機能は不可とする。</p> <p>（2）附帯設置を要する施設 地域交流施設、オープンスペース、地域防災及び地球温暖化対策に供する施設</p> <p>（3）市内事業者の活用</p>
公募売却価格		1,153,195,443 円

事業者：JR 西日本不動産開発株式会社

提案申込数：9 件

スケジュール：

募集要項配布開始：平成 31 年 3 月～6 月

応募受付：令和元年 6 月

事業予定者決定：令和元年 8 月

土地売買契約：令和元年 9 月

供用開始：令和 4 年 10 月

導入施設：

医療施設（2 階）

福祉施設（2 階）

子育て支援施設（3 階）

生活利便施設（1～3 階）

地域交流施設（3 階）

オープンスペース（1～3 階）

《位置図》



南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）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、南区花之木町三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た。

本市としては、地域課題を次のとおり整理している。

旧南区総合庁舎跡地は、区の中央に位置し、区役所の跡地であるという土地の特性上、区民全体の生活の質の向上に資するため、少子高齢化にも対応した区民生活を支える機能の導入が必要であるとともに、地域活動の拠点づくりが必要

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た。

(2) 事業提案の内容

ア 募集用途

近隣商業地域に建築できる建築物で、周辺環境と調和したものとし、医療、福祉（高齢者支援施設等）又は子育て支援施設を含む区民全体の生活の質の向上に資するもの

ただし、住宅等の居住機能は不可とする

イ 附帯設置を要する施設

地域交流施設、オープンスペース、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) 募集用途

「医療施設」、「福祉施設」、「子育て支援施設」及び「生活利便施設」を設置した複合施設「VIERRA 蒔田」として、令和4年10月20日に供用が開始されました。

ア 医療施設、福祉施設、子育て支援施設

本施設の2階に5区画の医療モールが組成されており、神経内科、整形外科、薬局、皮膚科が入居しています。各クリニックの利用者は平均700～900人/月となっ

ており、運営状況は良好と聞いています。医療モール内オープンスペースにはパンフレットスタンドやデジタルサイネージが設置され、各クリニックの紹介、健康や病気予防などの情報発信を行っています。

また、本施設の2階で「脳卒中特化型通所介護施設」及び「訪問看護ステーション」、3階で一時託児施設、子供英会話教室、学習塾及びスポーツクラブ（子どもゾーン）が開業しています。

イ 生活利便施設

物販店舗が2店舗、飲食・サービス店舗が6店舗の計8店舗が開業しており、生活利便施設の合計月商平均は312百万円となっています。そのうち、総合食品スーパーについては、高齢化対策として、宅配サービス及びネットスーパーを実施しており、運営状況は良好と聞いています。

各テナントはハマロード・サポーターとして施設周辺道路の清掃を令和5年度に10回実施しており、そのほかに、近隣中学校の職場体験や近隣小中学校の社会見学の実施など地域活動へ参加しているとのこと。

(2) 附帯設置を要する施設

ア 地域交流施設

本施設の3階に多目的室、キッチンスタジオ、コモンスペース等で構成された地域交流スペース「ビエラストジオ蒔田」が整備されています。ビエラストジオ蒔田は施設予約システムの導入や地域貢献に適う場合における利用料減免等の運用ルールを設けています。

多目的室は、約130㎡の面積を確保し、防音壁材となっていることで、音楽練習やコンサート等多様な用途に対応可能です。令和5年度の平均利用件数は、44件/月となっており、事業者からは徐々に地域の方々に認知された一年であり、特に平日の利用が増加した、と聞いています。稼働率は日割り平均83.7%（前年度67%）、貸出し時間区分コマ割り平均65.6%（前年度47%）で、いずれも前年度から増加しています。

キッチンスタジオは、約27㎡で、家電、調理器具、食器も充実しており、利用者からは「使いやすい」、「食器類も多くあり、大人数イベントでも十分だった」と好評の声をいただいているとのこと。令和5年度の利用件数は計102件で、特に土日に多く利用されていました。

また、地域交流スペースの管理者と同一の事業者がコワーキングスペース（i-Office）を整備し、ワーキングスペースや学習スペースを提供しています。定期利用のほか時間利用（ドロップイン）にも対応しており、平均利用件数は52件/月で、令和5年度末で総会員数が約200人となっています。

なお、地域交流施設についてはFree Wi-Fiを導入し、利用しやすい空間づくりが行われています。

イ オープンスペース

1階にまちかど広場、2階にわいわいテラス、3階にさくらみえるテラスが整備

されており、さくらみえるテラスは多目的室と一体利用が可能です。まちかど広場ではにぎわい創出のため、キッチンカーの誘致（年間 179 件）及び各種イベントを実施しており、イベントは企業 PR 利用が 25 件、全館マルシェが 3 件、地域貢献利用が 2 件となっています。また、さくらみえるテラスでもイベントが計 10 件実施されており、その内 5 件が多目的室と併用で使用されています。

ウ 地域防災に供する施設

横浜市と令和 4 年 9 月 9 日付「災害時における施設等の提供協力に関する協定書」を締結しており、災害時の帰宅困難者の一時滞在施設となっています。また、地下 2 階に 55.68 m²の防災倉庫を設置し、上記協定書に基づく物資（約 100 人分×3 日間）及び事業者が用意した災害用物資が保管されています。

なお、かまどベンチ、マンホールトイレ、大岡川の氾濫に備えた止水板、AED 等、事業計画どおりに設置されていることを確認しました。

エ 地球温暖化対策に供する施設

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 12 年分にあたる、年間 61,430kw を発電したと聞いています。

また、電気自動車充電スタンドが設置され、事業者を確認したところ、利用者数は 5～10 人/月と推定されるということです。

(3) 市内事業者の活用

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ることを確認しています。

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、「旧南区総合庁舎跡地は、区の中央に位置し、区役所の跡地であるという土地の特性上、区民全体の生活の質の向上に資するため、少子高齢化にも対応した区民生活を支える機能の導入が必要であるとともに、地域活動の拠点づくりが必要」という地域課題を掲げています。

このうち、「少子高齢化にも対応した区民生活を支える機能の導入」については、医療施設、福祉施設、子育て支援施設及びスーパー等の生活利便施設を設置した複合施設が整備されました。事業計画どおりの多様で幅広い用途構成となっており、多世代の方々が利用できることから、区民生活を支える機能の導入がなされたと判断できます。また、事業者からは順調に運営できているとの報告があり、区民全体の生活の質の向上に寄与していると考えます。なお、空室となっている医療モールの一区画については、早期のクリニック誘致を求めます。

また、「地域活動の拠点づくり」については、地域交流施設及びオープンスペースが設置され、前述 2 (2)に記載のとおり順調に運営されています。利用件数も前年度から増加傾向にあり、利用者からも好評を得ていることから、地域の交流を促す拠点としての役割を果たしていると評価できます。

地域防災及び地球温暖化対策に供する施設についても、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考えられます。

4 南区の評価・意見

「少子高齢化にも対応した区民生活を支える機能」として、区の中央に位置する旧南区総合庁舎跡地に医療施設、福祉施設、子育て支援施設等及びスーパー等の生活利便施設が、駐車駐輪施設を兼ね備えた複合施設として整備されました。区内の広範囲から多世代の方々が利用できる施設として、区民全体の生活の質の向上に寄与していると考えられます。

なお、福祉の取組として、調剤薬局で令和5年11月より認知症カフェが開始され、スポーツクラブでは、横浜市が実施する令和6年度の「高齢者の保健事業と介護予防の一体的実施事業」である介護予防サービス“今すぐ予防!!プログラム「ハマプロ」”が実施されています。また、地域交流施設では、南区役所や地域ケアプラザ、地域ボランティア（かいご予防サポーター）が協働した介護予防に関する健診や講座などが開催されています。アクセスが良く気軽に立ち寄れるという利点が活かされ、認知症や健康に関する情報収集や語り合いの場、フレイル予防の取組の実践の場、地域ボランティアの活動の場ともなっていることを区として確認しており、区の福祉の取組に貢献していると考えられます。

「地域活動の拠点づくり」に資するため、スタジオやキッチンなどの機能を備えた地域交流施設やイベント等に活用できるオープンスペースが設置されました。3階の「さくらみえるテラス（オープンスペース）」は、南区の魅力のひとつである大岡川プロムナードの桜を望むことができます。それぞれ、地区懇談会をはじめとした様々な会議やイベントに利用されており、区役所跡地として、地域活動の拠点づくりに寄与していると考えられます。

地域防災については、防災倉庫やマンホールトイレ等の防災設備を設置されています。また、災害時に帰宅困難者を一時的に受け入れる協定を南区と締結しており、災害前からの備えを進められていることが評価できます。

地球温暖化対策については、太陽光発電や電気自動車充電スタンドを設置し、対策に取り組んでいることが評価できます。

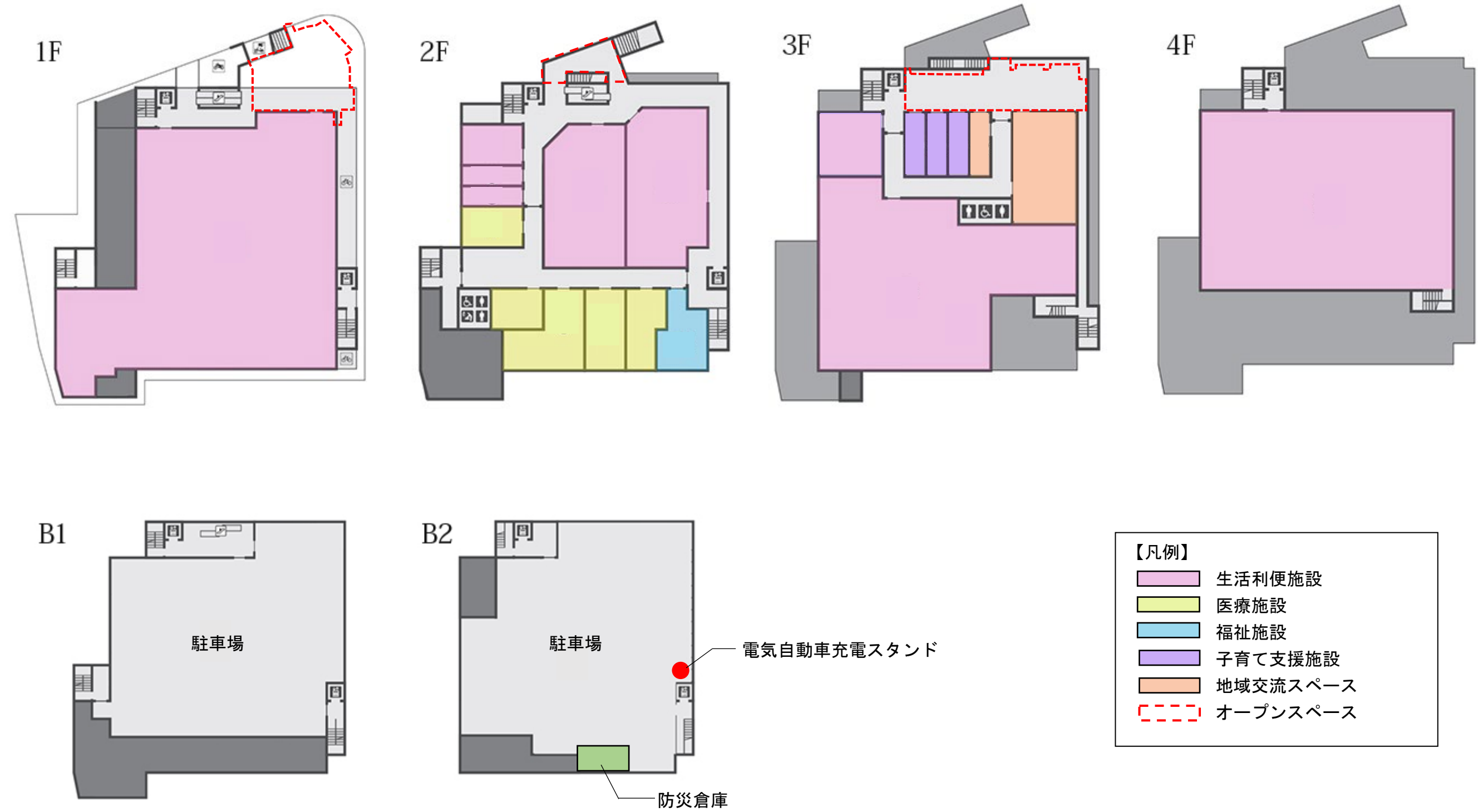
各テナントにおかれては、近隣小中学校の社会科見学や職業体験の受け入れや、ハマロード・サポーターとして周辺道路の清掃を実施するなど、地域との繋がりを大切にされており、今後も地域に根差した拠点として継続されることを期待しています。

【参考資料】

- ・フロアマップ : 別紙1
- ・事業実施内容の確認結果一覧表 : 別紙2

南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）公募売却の効果検証

● フロアマップ



南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）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	事業実施内容の確認結果 (確認時期：R6.7～9月)
(1) 募集用途			
医療、福祉（高齢者支援施設等）又は 子育て支援施設を含む区民全体の生活 の質の向上に資するもの	【医療施設】 ・5区画の医療モールを組成 ・神経内科・整形外科・調剤薬局が決定している ・残2区画は調整	・5区画からなる医療モールが組成されており、神経内科・整形外科・調剤薬局・皮膚科が入居している ・各クリニックの利用者はそれぞれ700～900人/月で推移しており、運営状況は良好 ・クリニックの利用者は8割以上が南区に居住している ・医療モール内オープンペースに健康増進スペースを設け、デジタルサイネージやパンフレットスタンドを活用し、クリニックの紹介や地域貢献情報を発信している ・令和5年10月21日に調剤薬局による調剤体験会が実施され、約100名が参加	
	【福祉施設】 ・デイサービス	・2階に「脳卒中特化型通所介護施設」及び「訪問看護ステーション」が開設されており、運営状況は良好	
	【子育て支援施設】 ・一時託児施設 ・子ども英会話教室 ・学習塾 ・スポーツクラブ（子どもゾーン）	・一時託児施設が3階に開設されており、土日の買い物客の利用が中心で、利用者数は月平均27名となっている	
		・子ども英会話教室と学習塾は同一の会社で運営しており、計約70名が利用している	
	【生活利便施設】 ・物販店舗 総合食品スーパー 生活雑貨 ・飲食・サービス店舗 回転寿司 カフェ 理容室 リラクゼーション 体操教室 スポーツクラブ	・スポーツクラブ（子どもゾーン）は令和5年3月時点で、利用者が1,330人となっており、運営状況は良好 ・令和4年10月に生活利便施設が供用開始され、テナントの合計月商平均は312百万となっており運営状況は良好 ・各テナントはハマロード・サポーターとして施設周辺道路の清掃を実施している（令和5年度で10回実施） ・総合食品スーパーは高齢化対策として、宅配サービス及びネットスーパーを実施している ・近隣中学校の職場体験受け入れを3事業者で実施しており、また、近隣小中学校の社会見学の受け入れを各事業者が個別に対応している	
(2) 附帯設置施設			
ア 地域交流施設	・多目的室 ・キッチンスタジオ ・コワーキングスペース ・コモンスペース ・倉庫・受付・前室	【地域交流スペース】（ビエラストジオ蒔田） ・3階に多目的スペース、キッチンスタジオやコモンスペースで構成された、地域交流スペース「ビエラストジオ蒔田」が整備されている ・施設予約システムを導入し、利用希望者が使用しやすい仕様となっている ・地域貢献に適う場合は、利用料を減免する等運用ルールを整備のうえ、地域交流の発信場所として一定の認知を獲得している <div>【多目的室】ビエラストジオ ・3階に約130㎡のスタジオが設置され、音楽練習やコンサート等多様な用途に対応可能 ・舞台照明、音響設備、プロジェクター、スクリーン等が備わっており、多彩な演出ができる ・令和5年度の平均利用件数は44件/月となっており、運営状況は良好 ・令和5年度の稼働率は日割り※¹ 平均83.7%（前年度67%）、貸出し時間区分コマ割り※² 平均65.6%（前年度47%）で、いずれも前年度から増加している</div>	

			<p>【キッチンスタジオ】 ビエラキッチン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 3階に約 27 m²のキッチンが設置された ・ 家電・調理器具・食器も充実しており、本格的な料理にも対応可能 ・ 令和 5 年度は年間 102 件利用されており、土日の利用が多い
			<p>【コワーキングスペース】 i-Office</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 3階に設置され、定期利用のほか時間利用（ドロップイン）にも対応している ・ 平均利用件数は 52 件/月で、運営状況は良好 ・ 総会員数が約 200 名となり、徒歩圏者の利用が多い
	イ オープンスペース	まちかど広場（1F） わいわいテラス（2F） さくらみえるテラス（3F）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階にまちかど広場、2階にわいわいテラス、3階にさくらみえるテラスが整備されている <p>【まちかど広場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ にぎわい創出のため、キッチンカー誘致の実施（年間 179 日）及び各種イベント（企業 PR 利用 25 件、全館マルシェ 3 件、地域貢献利用 2 件）を実施 <p>【さくらみえるテラス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ イベントスペースにおけるイベントの実施（企業 PR 利用 5 件、全館マルシェ 3 件、スタジオ催事との併用（物販等） 2 件）
	ウ 地域防災に供する施設	<p>【防災倉庫】</p> <p>【防災倉庫以外の施設】</p> 防災広場、かまどベンチ、マンホールトイレ、大岡川の氾濫に備えた止水板、災害時の電力供給、災害時の商品/物資の供給、災害時の入浴施設の提供、AED の設置、災害時帰宅困難者への一時的施設開放	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災倉庫を地下 2 階に 55.68 m²設置し、横浜市と連携して備蓄品（約 100 人分× 3 日分）を保管 ・ かまどベンチ、マンホールトイレ、止水板、AED が設置されていることを確認 ・ 横浜市と令和 4 年 9 月 9 日付「災害時における施設等の提供協力に関する協定書」を締結済み
	エ 地球温暖化対策に供する施設	太陽光発電（50kW）の設置、電気自動車充電スタンドの設置、ほか	<ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光発電（50kW）が設置され、年間 61,430kW を発電 ・ 電気自動車充電スタンドを設置している
（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		以下の項目について市内事業者を活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計：内外装環境デザイン業務・サイン計画業務 ・ 施工：本体工事の施工等 ・ 管理運営：警備清掃業務、設備保守業務等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各市内事業者の活用について確認

※１ 日割り＝稼働日数÷営業可能日数×100

※２ 貸出し時間区分コマ割り＝稼働コマ数÷営業可能コマ数×100 （コマ：午前／午後／夜間の３区分）