

戸塚駅西口第3地区土地 公募売却・貸付けについて (課題解決型公募)

戸塚駅西口第3地区に所在する市有地の課題解決型公募手法による公募売却・貸付けについて、3件の応募があり、横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会（以下「委員会」という。）からの答申を受け、事業予定者を決定しました。

今後、事業予定者が公募条件に基づき、市内事業者を活用しながら提案内容を事業化していくことで、地域課題が解決されることとなり、更に市内経済の活性化にもつながっていくことが期待できます。

1 事業予定者【共同応募のため2社】

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（代表法人）
横浜市戸塚区戸塚町157番地 大洋建設株式会社

2 主な提案内容【用地取得による提案】

(1) 土地Aの施設建築物（地下1階、地上14階）

低層部商業施設（1階 455平方メートル、2階 859平方メートル）、地域交流施設（1階 170平方メートル）、駐輪場（50台）、
地域貢献・公共貢献施設（地下1階及び1階 段差解消エレベータ、歩道状空地）
共同住宅（3階～14階 107戸）

(2) 土地Bの施設建築物（地上3階）

低層部商業施設（1階 382平方メートル、2階 443平方メートル）、地域交流施設（3階 114平方メートル）、駐輪場（9台）、
地域貢献・公共貢献施設（1階歩道状空地、3階 170.92平方メートル 屋上テラス）
※ 事業計画は今後の協議により提案内容から変更となる可能性があります。

3 委員会における審査講評概要

合計点で最高点（第1順位）を獲得した応募者の提案は、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。

土地 A：事業予定者提案によるイメージパース



※ 当該イメージ図は今後の詳細検討並びに協議状況により変わる場合があります。

土地 A：事業予定者提案による施設イメージパース



※ 当該イメージ図は今後の詳細検討並びに協議状況により変わる場合があります。

土地B：事業予定者提案による施設イメージパース



※ 当該イメージ図は今後の詳細検討並びに協議状況により変わる場合もあります。

■ 公募実施までの経緯

横浜市（以下「本市」という。）では、保有資産の有効な利活用の一環として、戸塚駅西口第3地区に所在する市有地（以下「公募土地」という。）について、課題解決型 公募による公募売却・貸付けを実施しました。

課題解決型公募とは、公募にあたって、民間事業者の皆さまのノウハウや活力を効果的に活用するため、公募実施前に民間事業者の皆さまとの対話（以下「事業者対話」という。）を取り入れ、**適切に市場を把握**しながら、**地域課題の解決**等を図る手法です。

公募土地に関しては、**若者や子育て世代を呼び込む機能の設置といった地域課題**を踏まえ、平成 25 年 8 月に事業者対話を実施しており、その結果を踏まえ、若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設の整備等の公募条件を整理しました。

また、公募条件には、「横浜市中小企業振興基本条例（平成 22 年 3 月横浜市条例第 9 号）」の趣旨を踏まえ、事業化にあたっての**市内事業者の活用**も取り入れていますので、本公募により**地域課題が解決されることとなり、更に市内経済の活性化にもつながっていくことが期待されます。**

■ 公募土地概要（戸塚区戸塚町字一ノ区）



	土地 A	土地 B
地番	4018-1 外 2 筆	116 番 38 外 1 筆
面積	1595.49 平方メートル	815.69 平方メートル
用途地域	商業地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	600%	400%

■ 公募条件概要

(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 平方メートル以上、土地 B については 700 平方メートル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 平方メートル以上
- ※ 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

- ※ ア、イ、ウの設置・運営の方法は、応募者の提案によります。

(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。）を活用すること。

(5) 売却価格・事業用定期借地賃料

応募者は事業方式として、売却もしくは事業用定期借地（20年）のいずれかを選択するものとします。また、土地 A、土地 B については、一括募集をするものとし、事業方式は同一とします。ただし、売却、事業用定期借地のいずれの場合を選択するかについては、事業者選定の評価対象にはしません。

ア 売却の場合

総額 1,212,809,172 円

※ 土地A 851,991,660 円 (単価 534,000 円/平方メートル)

※ 土地B 360,817,512 円 (単価 442,200 円/平方メートル)

イ 事業用定期借地の場合

賃料総額 3,112,212 円/月 保証金総額 37,346,544 円 (賃料 12 か月分)

※ 土地A 2,137,956 円/月 (単価 1,340 円/平方メートル)

保証金 25,655,472 円 (賃料 12 か月分)

※ 土地B 974,256 円/月 (単価 1,194 円/平方メートル)

保証金 11,691,072 円 (賃料 12 か月分)

(6) スケジュール

募集要項の配付期間	平成 26 年 9 月 18 日 (木) ~ 平成 26 年 12 月 3 日 (水)
応募受付期間	平成 26 年 11 月 27 日 (木) ~ 平成 26 年 12 月 3 (水)
審査期間	平成 26 年 12 月 ~ 平成 27 年 2 月
事業予定者の決定	平成 27 年 2 月
予約契約	平成 27 年 3 月 20 日 (金) まで
本契約・土地引渡し	平成 27 年 10 月
※日程等は都合により変更する場合があります。	

(7) 関係資料等 (別添)

- ア 記者発表資料 (戸塚駅西口第 3 地区土地公募売却・貸付けについて 事業予定者を決定しました!!)
- イ 保有資産の公募売却または貸付に係る審査について (答申)
- ウ 公募土地の位置図・案内図
- エ 戸塚駅西口第 3 地区土地公募売却・貸付けに関する質疑についての回答
- オ 記者発表資料 (戸塚の「にぎわい」を創出!!市有地活用の公募を実施します!)

戸塚駅西口第3地区土地公募売却・貸付けについて 事業予定者を決定しました！！

戸塚駅西口第3地区（以下「公募土地」という。）の課題解決型公募※による公募売却・貸付けについて、3件の応募があり、横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会（以下「委員会」という。）の審査を経て、次のとおり**事業予定者を決定しました**ので、お知らせします。

※課題解決型公募とは、公募にあたって、民間事業者の皆様のノウハウや活力を効果的に活用するため、公募実施前に民間事業者の皆様との対話を取り入れ、適切に市場を把握しながら、地域課題の解決等を図る手法です。



■ 戸塚駅西口第3地区の課題への取組

公募土地に関しては、駅前再開発後の戸塚駅西口第3地区への人の流れを確保し、まちの再活性化を図るといった地域課題を掲げ、平成25年8月に事業者対話を実施しており、この結果を踏まえ、公募条件を整理しました。（公募概要は裏面参照）

今後、事業予定者の提案内容が事業化されることで、戸塚駅西口第3地区における新たな地域活性化が期待されます。

■ 事業予定者【共同応募のため2社】

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（代表法人）
横浜市戸塚区戸塚町157番地 大洋建設株式会社

■ 主な提案内容【用地取得による提案】

(1) 土地Aの施設建築物（地下1階、地上14階）

低層部商業施設（1階 455㎡、2階 859㎡）、地域交流施設（1階 170㎡）、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）

(2) 土地Bの施設建築物（地上3階）

低層部商業施設（1階 382㎡、2階 443㎡）、地域交流施設（3階 114㎡）、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㎡）

■ 今後のスケジュール（予定）

- 平成27年3月 土地売買予約契約締結（売却価格は裏面参照）
- 平成27年4月～9月 横浜市による基準不適合土壌の対策工事
- 平成27年10月 土地売買契約締結 ・しゅん工 土地A 平成29年度、土地B 平成28年度

戸塚区役所跡地の活用

戸塚駅西口第3地区市有地とともに公募を実施した戸塚区役所跡地についても事業予定者が決定しました。

本日、記者発表を行っていますので、詳細は財政局資産経営課へお問合せください。

Tel 045-671-2198

■ 委員会における審査講評（要旨）

合計点で最高点（第1順位）を獲得した提案（事業予定者の提案）は、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。

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。

※ 委員会の答申等、公募結果に関する情報は、市街地整備推進課ホームページに掲載
<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/seibisuishin/totsukadaisan/>

お問合せ先

都市整備局市街地整備推進担当課長	橋詰 勝彦	Tel 045-671-2668
都市整備局市街地整備調整課長	古屋 彰	Tel 045-671-2710

【裏面あり】

【参考】公募概要

■ 公募土地の表示

	所在	面積	用途地域	建ぺい率	容積率
土地A	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 4018 番 1	446.97 m ²	商業地域	80%	600%
	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 4018 番 4	230.25 m ²			
	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 4022 番 1	918.27 m ²			
土地B	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 116 番 38	543.00 m ²	近隣商業地域	80%	400%
	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 116 番 43	272.96 m ²			

■ 公募条件概要

(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 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。

(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 m²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

- ※ ア、イ、ウの設置・運営の方法は、応募者の提案によります。

(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。）を活用すること。

(5) 売却価格・事業用定期借地賃料

応募者は事業方式として、売却もしくは事業用定期借地（20年）のいずれかを選択するものとします。また、土地A、土地Bについては、一括募集をするものとし、事業方式は同一とします。ただし、売却、事業用定期借地のいずれの場合を選択するかについては、事業者選定の評価対象にはしません。

ア 売却の場合

総額 1,212,809,172 円

※土地A 851,991,660 円（単価 534,000 円/m²）

※土地B 360,817,512 円（単価 442,200 円/m²）

イ 事業用定期借地の場合

賃料総額 3,112,212 円/月 保証金総額 37,346,544 円（賃料12か月分）

※土地A 2,137,956 円/月（単価 1,340 円/m²） 保証金 25,655,472 円（賃料12か月分）

※土地B 974,256 円/月（単価 1,194 円/m²） 保証金 11,691,072 円（賃料12か月分）

横 資 委 第 9 号
平成 27 年 2 月 9 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 中 井 裕 裕



保有資産の公募売却又は貸付けに係る審査について (答申)

平成 26 年 8 月 21 日都市推第 459 号で諮問のありました保有資産の公募売却又は貸付けに係る審査については、別紙のとおり答申します。

(平成 26 年 8 月 21 日都市推第 459 号での諮問事項)

- ・ 戸塚駅西口第 3 地区土地公募売却・貸付けに伴う事業予定者の選定

審査結果について

1 公募名称

戸塚駅西口第3地区土地公募売却・貸付け

2 審査方法

戸塚駅西口第3地区土地公募売却・貸付け募集要項（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

3件

4 応募概要

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とし、地域交流施設を附帯設置。その他、附帯設置に努める施設等（「低層部以外における若者や子育て世代を呼び込む施設」・「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」・「駐車場・駐輪場」）（詳細は別添「公募概要」参照）

応募者	主な応募施設（概要）	地域交流施設 配置・面積	附帯設置に努める施設等 内容・配置
A （貸付け による 提案）	土地A 1～3階 商業施設 土地B 1階 商業施設 1～R階 幼児育成施設	土地A 1階 145.92 m ²	土地A 駐車場・駐輪場 土地B 3,4階 体育館 R階 屋上運動場 駐車場・駐輪場
B （取得 による 提案）	土地A 1～3階 商業施設 4階 教育施設 土地B 1～2階 商業施設	土地A 4階共用部分 土地B 1階 105 m ² 2階 115 m ²	土地A 駐車場・駐輪場 土地B 駐車場・駐輪場
C （取得 による 提案）	土地A 1,2階 商業施設 3階～14階 共同住宅（分譲） 土地B 1,2階 商業施設	土地A 1階 170 m ² 土地B 3階 114 m ²	土地A 地下1階 共同住宅集会所開放 地下1階、1階 歩道状空地 地下1階～1階 段差解消EV 駐車場・駐輪場 土地B 3階 屋外テラス 駐車場・駐輪場

5 審査結果

(1) 得点 (100 点満点中) 及び順位

		配点	A	B	C
1 事業主体	事業実績等	10 点	9.00 点	9.00 点	9.50 点
	経営状況の安定性	10 点	6.75 点	8.50 点	7.75 点
小 計		20 点	15.75 点	17.50 点	17.25 点
2 事業提案	計画の実現性と安定性	10 点	5.75 点	7.00 点	6.75 点
	若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設	20 点	13.25 点	17.00 点	12.00 点
	附帯設置を要する施設	15 点	8.00 点	8.50 点	12.75 点
	附帯設置に努める施設等	10 点	7.00 点	6.00 点	6.50 点
	施設及び建築計画の調和性	10 点	6.50 点	5.00 点	7.50 点
	市内事業者の活用	5 点	2.50 点	4.25 点	4.50 点
小 計		70 点	43.00 点	47.75 点	50.00 点
3 その他	まちづくりとの整合・相乗効果等	10 点	6.50 点	5.50 点	7.50 点
合 計		100 点	65.25 点	70.75 点	74.75 点
順 位			第 3 順位	第 2 順位	第 1 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

合計点で最高点 (第 1 順位) を獲得した C を事業予定者として選定します。

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

6 審査講評 (各応募者の提案については、応募者記号に案を付けて表記)

(1) 総論

今回の応募は 3 件であり、応募書類により募集要項に定める応募資格その他の条件に適合していることを確認のうえ、次の点に基づき、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

- ・ 募集用途の中心とな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、駅前再開発区域から戸塚駅西口第 3 地区への人の流れを確保し、まちの再活性化を図るという視点から応募者の事業者適性や計画の熟度を判断
- ・ 地域交流施設については、施設の使い方や長期にわたり管理運営が継続されるかという点を重視

- ・ 附帯設置に努める施設等や市内事業者の活用についても、各提案の取組の度合いを総合的に把握のうえ、審査に反映

審査の結果、各提案内容は、いずれかの審査項目において著しく劣り「不適」と判断されることがなく、得点も本委員会で定めた基準点を満たすものでした。

合計点で最高点（第1順位）を獲得した応募者の提案は、各審査項目についてバランスの取れた提案でした。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。

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（事業実績等、経営状況の安定性）

応募3者は、不動産業、小売業であり、財務内容等を精査した結果、いずれも提案内容の事業を実施することが可能な法人でした。

イ 事業提案（計画の実現性及び安定性、若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設、附帯設置を要する施設、附帯設置に努める施設等、施設及び建築計画の調和性、市内事業者の活用）

A案

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、土地Aでは1階に物品販売店、2階に飲食店、3階にカラオケ店、土地Bでは1階にカフェ等の飲食店舗、また、1階から4階、R階に幼児育成施設が入居することとしています。

地域交流施設は、土地Aにイベントスペースを設置し、運営は共同応募者が直接行うこととしています。やや具体性に欠けています。

附帯設置に努める施設等として、横浜市大規模小売店舗立地法基準よりも多くの駐輪台数を確保しています。

B案

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、土地Aでは1階から3階に応募者直営の物品販売店が入居する予定で、集客が期待できます。土地Bでは1階に物品販売店、2階に応募者直営の飲食店が入居することとしています。

地域交流施設は、土地Bの1階に海水魚水槽を設置し、その周りにベンチを設置するとありますが、地域の活性化への寄与については不透明な部分があります。2階には応募者の子会社が運営をする多目的ルームを設置し、積極的にイベントを開催することとしています。

附帯設置に努める施設等として、土地Aの4階に学習塾、リトミック等の教育施設が入居することとしています。駐車場については、土地Bにおいて、横浜市駐車場条例に基づいた必要台数を土地Aに確保するとありますが、実現に向けての課題があります。駐輪場については、応募3者の中で一番多くの駐輪台数を確保しています。

市内事業者の活用の度合いは高いものとなっています。

C案

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、土地Aでは1階にマッサージ店舗、2階に物品販売店、学習塾、土地Bでは1階にドラッグストア、2階に商業施設が入居することとしています。

土地Aにおいては、共同住宅を併設する提案であり、コンパクトなまちづくりの視点からも有効と考えられます。

地域交流施設は、土地Aではコミュニティカフェスペースを設置し、運営は地元のNPO法人が行うことが特徴的です。土地Bでは3階に地域開放型レンタルスペースを設置し、管理運営は共同応募者が直接行うこととしています。

附帯設置に努める施設等として、土地Aでは地下1階の共同住宅の集会室を開放、歩道状の空地を設置するほか、地下1階と1階との動線を確保し、駅前からの人の流れを作る提案が特徴的です。

市内事業者の活用の度合いは、高いものとなっています。

ウ その他

その他として、現在の戸塚駅西口周辺地域におけるまちづくりの取組との整合を図り相乗効果をもたらすものとなっているなど、特に優れた取組が認められるか、土地Aと土地Bを一体的に活用するための連携施策等の提案が行われているか、という点に着目して審査しました。

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

	所在地	公簿地目	公簿及び実測地積
土地A	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 4018 番 1	宅地	446.97 m ²
	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 4018 番 4		230.25 m ²
	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 4022 番 1		918.27 m ²
土地B	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 116 番 38	宅地	543.00 m ²
	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区 116 番 43		272.96 m ²

2 事業提案の内容（概要）

(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 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。

(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 m²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

※ ア、イ、ウの設置・運営の方法は、応募者の提案によります。

(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。）を活用すること。

3 公募売却価格・事業用定期借地賃料

応募者は事業方式として、売却もしくは事業用定期借地（20年）のいずれかを選択するものとします。また、土地A、土地Bについては、事業方式を統一するものとし、一括で募集するものとします。ただし、売却、事業用定期借地のいずれの場合を選択するかについては、事業者選定の評価対象にはしません。

(1) 売却の場合

総額 1,212,809,172 円

※土地A 851,991,660 円 (単価 534,000 円/m²)

※土地B 360,817,512 円 (単価 442,200 円/m²)

(2) 事業用定期借地の場合

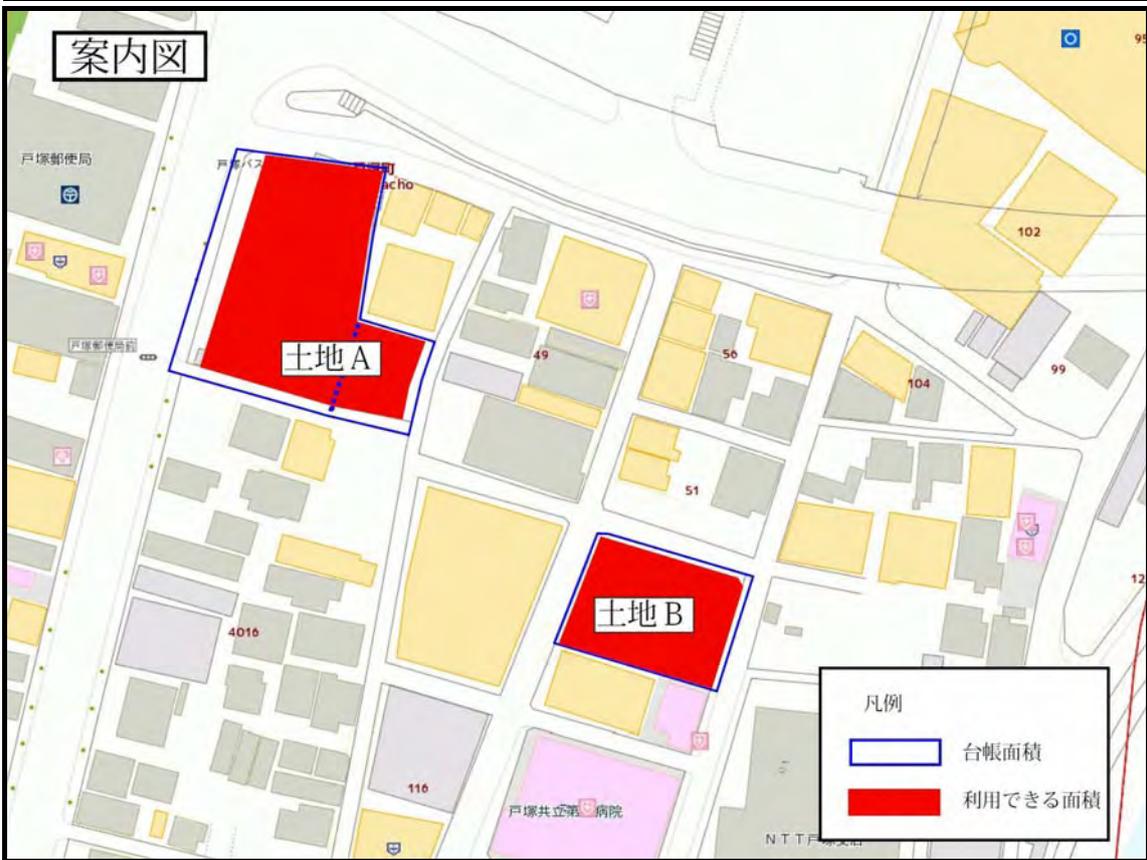
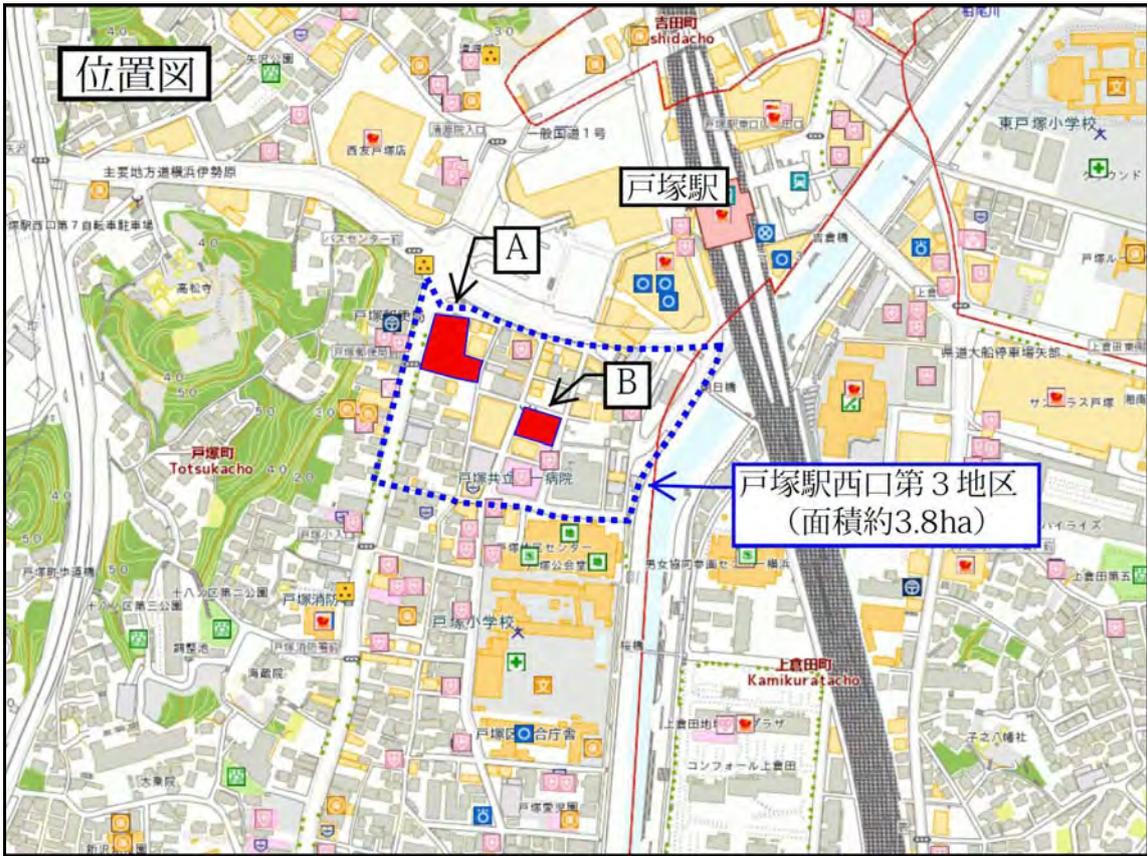
賃料総額 3,112,212 円/月 保証金総額 37,346,544 円 (賃料12 か月分)

※土地A 2,137,956 円/月 (単価 1,340 円/m²)

保証金 25,655,472 円 (賃料12 か月分)

※土地B 974,256 円/月 (単価 1,194 円/m²)

保証金 11,691,072 円 (賃料12 か月分)



戸塚駅西口第3地区土地公募売却・貸付けに関する質疑についての回答

	質疑要旨	回答
	募集要項2ページ	
	「商業施設」の業態として、物販や飲食に限らず、クリニックモールや学童保育、学習塾、寮、フィットネスなどのサービス提供も含めてもいいのか。	商業施設の内容については、応募者の提案によるものとします。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提案してください。 ただし、風営法の新たな規制が生じる用途は不可とします。
	若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設の延床面積について、「荷捌きやバックヤード等の必要施設も含めて」とあるが、ここでいう「必要施設」を具体的に明示してほしい。 例えば、駐車場や駐輪場も必要施設として、延床面積に算入してもいいのか。	「必要施設」とは共用部分を含めた店舗運営に必要な施設となります。 駐車場、駐輪場については、商業施設の業態、延床面積によって算定基準が変わるため、商業施設の延床面積には算入しません。
	共用部分の「面積按分」について、商業施設以外の用途でのみ使用する共用廊下等も面積按分の対象になるのか。	用途が明確に区別されている場合は、その用途の共用部分とします。
	地域交流施設の床面積は、商業施設の床面積に算入してもよいのか。	地域交流施設の床面積は商業施設の床面積には算入できません。
	地域交流施設を土地A、土地Bの両方又はいずれかに設置することとあるが、両方に設置したほうが評価は高くなるのか。	地域交流の促進に繋がる提案であれば評価します。
	地域交流施設について、一箇所あたり100㎡以上の床面積を確保することとあるが、土地A、土地Bの両方で100㎡以上あり、単体では100㎡を満たさない場合は条件を満たさないという解釈でよいか。	地域交流施設は、一箇所あたり100㎡以上の床面積を確保してください。
	地域交流施設の運営は、応募者に限らず、応募者とは異なる法人に委託することも認められるのか。	地域交流施設の運営は、応募者に限らず、応募者とは異なる法人に委託することも可能です。
	地域交流施設の運営時間（開館、閉館、休館等）の規定はあるのか。	規定は設けていません。
	募集要項5ページ	
	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、「より広い床面積を提案してください」とあるが、面積が大きければ大	審査は募集要項12ページの「審査の基本的な考え方」に従って行われ、提案された「若者や子育て世代を呼び込む機能」を仕様、規模等

	きいほど、採点上の評価が高くなるのか。	を含め、総合的に評価します。
	提言書では、第1地区バスセンター2階デッキとの接続や高架歩道橋との接続が望ましいとあるが、土地Aに歩道橋を延長し、道路接続階段を敷地内に設けることや、歩道橋から計画建物に直接出入りすることについて、横浜市はどのように考えているのか。	戸塚駅西口第3地区への回遊性が増加するなど、賑わいの醸成に貢献する提案と考えます。
募集要項6ページ		
	店舗来客用駐輪場について、応募者が適正基準を確保していると判断していても、表の算定基準を満たさない場合は、採点上不利になるのか。	店舗来客用駐輪場の設置基準については、募集要項の算定基準に従ってください。
	駐車場については、店舗総面積が1,000㎡に満たない場合でも、横浜市附置義務駐車場条例及び大規模小売店舗立地法に定める規模以上の施設を確保すればよいのか。	駐車場については、店舗総面積が1,000㎡を超える場合において、横浜市附置義務駐車場条例及び大規模小売店舗立地法の対象となります。
	土壌汚染の調査報告書の情報開示はできるのか。	情報開示はできますが、必要な情報は都市整備局市街地整備推進課にて閲覧することができます。
募集要項7ページ		
	応募者について「単一の法人による応募」、「複数の法人による応募」、「SPC等の新法人の設立」のいずれかで評価が異なることはあるのか。	応募形態は評価の対象とはなっていませんが、事業実績、経営状況の安定性等については評価の対象となっています。
募集要項13ページ		
	戸塚駅西口第3地区市有地整備計画図とはどのようなものか。	募集要項69、70ページの計画平面図及び計画断面図となります。
	環境設計制度の利用そのものが欠格要因となる場合はあるか。	利用そのものは欠格要因とはなりません。
募集要項15ページ		
	区分所有建物の分譲の場合、用途指定に関する義務の履行のために必要な措置等を協議するとありますが、具体的にはどのような措置を講ずるのか。 また、第三者への土地の譲渡等について、横浜市が書面による承認を行うとあるが、譲渡金額等についても承認内容に含まれるのか。	計画建物が、用途指定の義務を履行していないと横浜市が判断した場合は、計画の変更等の協議をさせていただくこととなります。 譲渡金額等については、進出計画書の「投資の回収に関する計画」及び事業計画書に概要を記載していただくようお願いします。
	公有財産売買契約の場合、指定期間満了後は	指定期間満了後においては、第三者への土地

	<p>第三者への土地の譲渡は可能か。その場合、設定されている買戻し権の登記は解除されるのか。</p>	<p>の譲渡は可能です。なお、買戻しの特約の解除については、募集要項 49 ページ、公有財産売買契約書第 16 条第 5 項のとおりです。</p>
募集要項 16 ページ		
	<p>区分所有建物の分譲の場合は、横浜市の書面による承認を得て、買戻し特約の解除をし、第三者に譲渡するとあるが、分譲マンション以外（商業床の譲渡等）は認めるのか。</p>	<p>区分所有建物の分譲については、分譲マンション以外でも、横浜市の書面による承認を得ることにより第三者に譲渡することは可能です（募集要項 47 ページ、公有財産売買契約書第 7 条）。</p> <p>ただし、買戻し特約については、指定期間においては解除しないこともあります（募集要項 49 ページ、公有財産売買契約書第 16 条第 6 項）。</p>
募集要項 25 ページ		
	<p>敷地 A において、東側計画道路との道路境界は、今回計画敷地となる東側境界と同じと考えてよいのか。</p>	<p>東側計画道路との道路境界は今回計画敷地の東側境界と同じになります。ただし、道路の反対側の境界線は、現況道路の中心線からの水平距離 2m の線としてください。</p>
	<p>敷地 A の東側、南側の 2 項道路の拡幅後の道路種別はどのようになるのか。 また、拡幅工事完了及び、供用開始の時期を教えてください。</p>	<p>公募土地の接道については、「公募における道路幅員についての考え方」を参照してください。</p>
	<p>敷地 A において、拡幅予定道路の詳細（歩道幅員・車道幅員・横断歩道位置・停止線）を掲示、又は確認先を掲示してほしい。</p>	<p>西側国道 1 号の拡幅については、都市計画決定していますが、道路幅員以外の詳細は現在未定です。南側、東側道路についても、道路幅員以外の詳細は現在未定です。</p>
	<p>敷地 A の西側都市計画道路の拡幅部分の整備形状、整備の時期を教えてください。</p>	<p>上記のとおり未定です。</p>
募集要項 26 ページ		
	<p>敷地 A において、『擁壁の撤去等行い引き渡します。』とあるが、具体的な撤去範囲を図示してほしい。（計画敷地外となる擁壁は無いものとしてよいのか）</p>	<p>計画敷地外にある擁壁は平成 26 年度内に撤去します。詳しくは、新しく掲示した図面を参照してください。</p>
	<p>敷地 B において、計画地東側道路は、道路管理窓口で確認したところ道路境界確定の実施状況が、認定幅員に反映されていないが、建築基準法上における道路幅員は何mとすればよいのか。</p>	<p>敷地 B 東側道路は、地区計画における地区施設（区画道路 B）として、幅員 7 m で本市が整備する予定です。建築基準法上における道路幅員については、幅員 7 m 道路として、計画してください。</p>

	<p>境界確定は行われているのか。</p> <p>また、越境物はあるのか、ある場合はそれについての取り交わし等を行っているのか。</p>	<p>境界は確定しています。</p> <p>募集要項 72 ページの「支障物位置図」に記載されている擁壁基礎が隣接地に越境しています。取扱いについては募集要項 26 ページの「引渡し」のとおりです。</p>
募集要項 28 ページ		
	<p>横浜市との本契約締結から原則 2 年以内に指定用途に供することとあるが、2 年以内に指定用途に供せない場合は欠格要因となるのか。</p>	<p>「指定期日」については、原則 2 年以内とありますが、事業計画書の内容を精査したうえで、事業者と協議のうえ決定します。決定した「指定期日」については、本契約を締結する際に、契約書（募集要項 46 ページ又は 55 ページ）に記載します。</p>
募集要項 38 ページ		
	<p>売上げと経費の見積りの根拠を添付とあるが、見積りの根拠とは売上げと経費数値の内訳の記載という理解でよいのか。</p>	<p>選定における重要な要素であることから、できるかぎり詳しい根拠を添付していただくことが望ましいと考えています。</p>
募集要項 69 ページ		
	<p>土地 A の北側道路に左折専用矢印があるが、現況一方通行方向に逆行する向きになっているが、将来一方通行方向が変わる予定があるのか。</p>	<p>図面の誤りですので、募集要項を訂正します。現時点では一方通行が変わる予定はありません。</p>
その他の質疑		
	<p>土地 A の高低測量図の情報開示はできるのか。</p>	<p>現在、土地 A の高低測量は実施していません。</p>
	<p>敷地の正確な高低差を把握するため、事業主負担で現況測量を行ってもよいのか。</p>	<p>敷地 A について、募集要項での計画断面図では、高低差約 4.3 m となっていますが、基準不適合土壌の除却工事を行うことから、高低差等の引渡し形態については、決定した事業予定者と協議をする予定です。</p> <p>なお、現在の高低差の測量を行いたい場合は、本市と普通財産の貸付契約を行った上で実施してください。その際、工程等について本市と協議していただくと共に、周辺の皆様への周知をお願いします。</p>
	<p>契約・引渡し時において、対象地内に第三者の所有物が無いと理解してよいのか。</p> <p>また、横浜市の残置物がある場合、横浜市がその所有権を放棄するか、事業者に譲渡すると</p>	<p>引渡し時に、対象地内に第三者の所有物はありません。</p> <p>横浜市の所有物がある場合は所有権を放棄します。また、残置されている給排水施設等に</p>

	いう理解でよいのか。	関しては、事業者と協議のうえ、権利譲渡を行います。ただし、事業用定期借地権設定の場合はこの限りではありません。
	土地に関する契約（賃貸借等）は無いとのことだが、事業者が継承しなければならない契約等は無いと理解してよいのか。	そのような契約はありません。

公募における道路幅員についての考え方

【土地A（旧バスセンター跡地）】

	北側	東側	南側	西側
建築基準法の種別	42条1項1号	42条2項	42条2項	42条1項1号
整備前の幅員	約6m	約1.8m	約2.7m	約18m
事業提案上での幅員	6m	4m	4.5m	18m
注意点・その他	—	まちづくり計画では4.5mの幅員で計画していますが、提案では、計画地側は現況道路中心線から2.25m、反対側は、現況道路中心線から2mを道路境界線とし、2項道路として計画してください。なお、計画地側の拡幅工事は擁壁撤去工事と共に都市整備局が行います。	都市整備局が4.5mに拡幅工事を行い、道路局に移管する予定です。	拡幅部分を道路局に移管（区域変更）する予定ですが、時期は未定のため、拡幅前の幅員で計画してください。拡幅予定部分は敷地面積から除外し、土地Aが幅員18m道路に接道しているものとして検討してください。ただし、道路斜線に係る前面道路の反対側の境界線は、拡幅前の現況道路境界線によるものとします（図面参照）。

【土地B（駐輪場跡地）】

	北側	東側	南側	西側
建築基準法の種別	42条1項1号	42条1項3号	接道なし	42条1項1号
整備前の幅員	約4.5m	約4.6m		約7m
事業提案上での幅員	7m	7m		7m
注意点・その他	都市整備局が7mに拡幅工事を行い、道路局に移管する予定です。	都市整備局が7mに拡幅工事を行い、道路局に移管する予定です。	—	—

※ 建築確認申請時、工事完了時の道路の整備状況によっては、建築基準法、横浜市建築基準条例の許可が必要になる場合があります。

※ 本資料は事業提案上の考え方を示したものであり、幅員等の詳細については、設計時に協議をさせていただきます。

道路斜線に係る前面道路反対側境界線

現況国道1号

幅員18m

拡幅予定地(敷地面積から除外)

土地A

現況国道1号(幅員18m)に接道しているものとしてください

戸塚の「にぎわい」を創出！！ 市有地活用の公募を実施します！

～戸塚駅西口第3地区 平成26年9月18日から募集要項配付～

公募のスケジュール

募集要項の配付期間

平成26年9月18日(木)から
平成26年12月3日(水)まで

応募受付期間

平成26年11月27日(木)から
平成26年12月3日(水)まで

審査期間

平成26年12月から
平成27年2月まで

事業予定者の決定

平成27年2月

予約契約

平成27年3月20日(金)まで

土壤汚染について

土壤汚染概況調査の結果、土地Aの一部から基準値を超える「鉛及びその化合物」が検出されたことから、土壤汚染詳細調査を実施しました。その結果、地上から最深で4mの深度で基準不適合土壌が分布していることが判りました。この調査結果を基に、平成27年度上半期中に本市が基準不適合土壌の除去(入替え等)を行います。

戸塚区役所跡地の活用

戸塚駅西口第3地区市有地とともに、戸塚区役所跡地についても公募売却を実施します。

本日、記者発表を行っていますので、詳細は財政局資産経営課へお問合せください。

戸塚駅西口周辺の課題への取組み

戸塚駅西口第1地区市街地再開発事業により、再開発ビル(トツカーナ)が完成し、戸塚区役所の再開発区域への移転が完了しました。

その結果、第3地区における人の流れや通行量に変化し、第3地区の「にぎわい」が失われることへの懸念が深まっています。

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。このような状況を踏まえ、第3地区内の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ます。

このため、横浜市では「[第3地区内市有地の課題解決型公募の実施](#)」により民間事業者を活用し、地域の発展と、「にぎわい」の創出を目指します。

公募において求めるもの (地域課題の解決)

公募にあたり、主に下記の用途での事業提案を募集します。

- ・若者や子育て世代を呼び込む商業施設
- ・多様な交流・コミュニティを生み出す施設

※ この募集用途は、地元代表者を中心とした「横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議」から提出された提言書を基にしており、事業者対話、市民意見募集などを経て決定しました。

活用する市有地の概要 (戸塚区戸塚町字一ノ区)



	土地A	土地B
地番	4018-1 外2筆	116番38 外1筆
面積	1595.49㎡	815.96㎡
用途地域	商業地域	近隣商業 地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	600%	400%

【募集要項配付場所】 横浜市中区港町1丁目1番地 横浜市役所本庁舎6階

都市整備局市街地整備推進課 Tel 045-671-3799

※ 募集要項は都市整備局市街地整備推進課のホームページでもご覧いただけます。
<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/seibisuishin/totsukadaisan/>

お問合せ先

都市整備局市街地整備推進課 担当課長 橋詰 勝彦 Tel 045-671-2668
都市整備局市街地整備調整課長 古屋 彰 Tel 045-671-2710

【裏面あり】

■ 事業提案の内容(概要)

(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

- ※ ア、イ、ウの設置・運営の方法は、応募者の提案によります。

(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。）を活用すること。

■ 売却価格・事業用定期借地賃料

応募者は事業方式として、売却もしくは事業用定期借地（20年）のいずれかを選択するものとします。また、土地A、土地Bについては、一括募集をするものとし、事業方式は同一とします。ただし、売却、事業用定期借地のいずれの場合を選択するかについては、事業者選定の評価対象にはしません。

(1) 売却の場合

総額 1,212,809,172 円

- ※土地A 851,991,660 円（単価 534,000 円/㎡）
- ※土地B 360,817,512 円（単価 442,200 円/㎡）

(2) 事業用定期借地の場合

賃料総額 3,112,212 円/月 保証金総額 37,346,544 円(賃料12か月分)

- ※土地A 2,137,956 円/月（単価 1,340 円/㎡）
保証金 25,655,472 円（賃料12か月分）
- ※土地B 974,256 円/月（単価 1,194 円/㎡）
保証金 11,691,072 円（賃料12か月分）