

西区浅間町五丁目土地公募売却に関する質疑についての回答

	質疑要旨	回答
	募集要項 1 ページ	
1	<p>本計画の近隣説明について、周辺住民への説明は、どのように行っているのか。</p> <p>横浜市にて高層建築物建築の可能性について、周辺の方々へ説明しているのか。</p>	<p>コミュニティハウスの復元について、地元住民（第五地区及び第6地区）の代表で構成された「総合福祉センター跡地利用検討委員会」を数回にわたって開催し、そのなかで、当該地の用途地域や建ぺい率、容積率等を踏まえながら建設される建物の規模を説明しています。</p> <p>また、地元住民を対象に発行する浅間コミュニティハウス跡地ニュースにおいても建設規模について表記しています。</p> <p>なお、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」等に係る建物建設を行う場合は、同条例等に基づき、事業者は近隣住民等に対して計画の説明を行ってください。</p> <p>【参考】 平成 25 年 4 月発行 浅間コミュニティハウス跡地ニュース「総合福祉センター（浅間コミュニティハウス）跡地の利用・活用について」（末尾添付）</p>
2	<p>従前施設の機能を踏まえ検討するために、従前の福祉施設及びコミュニティハウスの概要を教えて欲しい。</p>	<p>従前入居していた障害者福祉施設としての福祉施設は、平成 21 年に「地域活動ホーム ガッツ・びーと西」（横浜市西区浜松町 14-40）に機能移転をしたため復元の必要はないものと考えます。</p> <p>ただし、福祉機能を有する施設整備の提案は、受け入れますので、幅広い事業提案をお願いします。</p> <p>なお、旧浅間コミュニティハウスについては、「浅間コミュニティハウス利用案内」の配置図（末尾添付）及び面積表（末尾添付）で確認してください。</p>
	募集要項 2 ページ	
3	<p>高齢者向け住宅の入居者に対する各種サービスの提供が行われた場合、高齢者向け住宅の「住宅」該当の判断はどうなるのか。</p> <p>（注：類似質疑が複数ありましたので、質疑要旨をまとめています。）</p>	<p>本公募において、高齢者向け住宅は、建築基準法上の建築用途で「住宅」に該当することが必要となります。「住宅」としての取扱いの可否については、横浜市建築局に確認してください。</p>
4	<p>高齢者向け住宅について、横浜市として具体的に想定している施設又は機能があるのか。</p> <p>また、各民間事業者が、高齢者向け住宅を独自に定義した場合、本案件の審査に対しマイナスに働く可能性があるのか。</p> <p>（注：類似質疑が複数ありましたので、質疑要旨をまとめています。）</p>	<p>高齢者向け住宅のサービス、仕様、入居条件等は、応募者において提案してください。</p> <p>なお、提案内容は、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。）において審査します。</p> <p>※ 高齢者向け住宅のサービス、仕様、入居条件等が示されない場合、委員会での審査対象としません。</p> <p>※ 考慮が必要な事項は、募集要項 3 ページ参照。審査の基本的な考え方は、募集要項 10 ページ参照</p>
5	<p>交流スペースの運営時間は、どのように考えれば良いのか。</p> <p>（注：類似質疑が複数ありましたので、質疑要旨をまとめています。）</p>	<p>交流スペースの運営時間は、応募者において提案してください。なお、提案内容は、委員会において審査します。</p> <p>※ 考慮が必要な事項は、募集要項 4 ページ参照。審査の基本的な考え方は、募集要項 10 ページ参照</p>

6	<p>交流スペースの利用方法として、公開スペースとしたうえで、収益を得る事業を行うことは可能か。</p>	<p>交流スペースの利用方法は、応募者において提案してください。(利用者に供するための店舗等も設置可能とします。)</p> <p>なお、提案内容は、委員会において審査します。 ※ 考慮が必要な事項は、募集要項4ページ参照。 審査の基本的な考え方は、募集要項10ページ参照</p>
7	<p>交流スペース内において、テナント等を誘致することは可能か。</p>	<p>同上</p>
8	<p>交流スペースについて、仮にテナント導入をする場合、進出計画書提出時点でテナントを確定させることが条件となるのか。</p> <p>また、上記に伴い、テナントの確定が出来ない場合は、進出計画書の「商業系・業務系施設を設置する場合の計画概要以下の項目が記載できないが、記載がなくても審査対象となるのか。</p>	<p>同上 (テナント確定は条件ではありませんが、応募書類には、想定される内容等により項目を記載してください。そのうえで、実現性等について、審査対象としていきます。)</p>
9	<p>交流スペースの管理運営について、交流スペース部分の使用貸借契約又は賃貸借契約を横浜市と締結することは可能か。また、コミュニティハウスと一体での管理運営を横浜市に依頼することは可能か。</p> <p>(注：類似質疑が複数ありましたので、質疑要旨をまとめています。)</p>	<p>交流スペースを本市が借り受けることは、予定していません。</p> <p>また、交流スペースの管理運営は、事業者によるものとします。</p>
10	<p>交流スペースを計画する建物内のほか、屋上スペースや建物外の敷地スペースに設置することは可能か。</p>	<p>交流スペースの配置は、応募者において提案してください。なお、提案内容は、委員会において審査します。 ※ 考慮が必要な事項は、募集要項4ページ参照。 審査の基本的な考え方は、募集要項10ページ参照</p>
11	<p>交流スペースを複数の箇所に分割して設置することは可能か。</p>	<p>同上</p>
12	<p>コミュニティハウスの管理運営について、横浜市又は日常の管理運営をする指定管理者は、損害保険等へ加入するのか。</p>	<p>コミュニティハウスの指定管理者は、指定期間中、施設賠償責任保険に加入する予定です。</p>
13	<p>募集要項に記載するコミュニティハウスと同等規模のコミュニティハウスのランニングコストは、どのくらいか。</p>	<p>類似のコミュニティハウスの平均的な管理運営費(人件費・事業費・管理費等)は、約1,300万円程度となっています。</p>
14	<p>地球温暖化対策に供する施設では、CASBE横浜の評価を受けると受けないとでは、審査及び評価に大きく影響するのか。</p>	<p>地球温暖化対策に供する施設の内容は、応募者において提案してください。</p> <p>なお、提案内容は、委員会において審査します。 ※ 考慮が必要な事項は、募集要項4ページ参照。 審査の基本的な考え方は、募集要項10ページ参照</p>
15	<p>地域防災及び地球温暖化対策に供する施設については、施設である必要があるのか。設備機器が設置されていれば良いのか。(太陽光発電等)</p>	<p>地域防災及び地球温暖化対策に供する施設の内容は、応募者において提案してください。(施設とは、建築物に限らず、設備機器も含まれます。)</p> <p>なお、提案内容は、委員会において審査します。 ※ 考慮が必要な事項は、募集要項4ページ参照。 審査の基本的な考え方は、募集要項10ページ参照</p>
16	<p>市内事業者とは、横浜市内に本社、本店以外の支店、営業所等を有していれば良いのか。</p>	<p>市内事業者は、横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものとします。</p>

17	今回の提案にあたり、デイサービスを併設した提案は可能か。	高齢者向け住宅や附帯設置を要する施設以外に併設する施設がある場合は、応募者において提案してください。(許認可事業については、関係部署等と十分に協議のうえ応募してください。) なお、提案内容は、委員会において審査します。 ※ 施設の組み合わせは、募集要項 2 ページ参照。 審査の基本的な考え方は、募集要項 10 ページ参照
募集要項 3 ページ		
18	サービス付き高齢者向け住宅について、「横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準」第 4 条 3 (4) エに該当し、駐車場附置義務の適応除外となりますか。	「横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準」については、横浜市建築局に確認してください。
募集要項 5 ページ		
19	既存企業の A と B の持株会社である C が設立された場合、その C が応募企業と認定されるのか。 その C による土地取得を行い、事業運営は別企業となることは可能か。 C が 3 年間の経営実績を満たさない場合、評価に大きく影響するのか。	本公募は、募集要項 5 ページ「6 応募 (1) 応募資格」の各号を全て満たす法人であれば、応募できます。 また、土地所有を行ったうえでの事業内容については、応募者において提案してください。 なお、提案内容や応募者の経営実績については、委員会において審査します。 ※ 審査の基本的な考え方は、募集要項 10 ページ参照
募集要項 11 ページ		
20	事業計画書の雛形又は書類等の一覧を提示して欲しい。	事業予定者決定後に、事業計画書の書式等を協議します。
21	コミュニティハウスに関する賃貸借契約について、仮契約締結及び本契約締結の予定時期を提示して欲しい。	コミュニティハウスに係る賃貸借の仮契約は、事業者が事業計画書を提出する時期 (平成 26 年 9 月頃) を予定しています。 また、本契約は、事業者が指定用途に供する時期に合わせて締結する予定です。
22	「事業計画書について、本市の承認を得たうえで、必要な工事に着手し」とあるが、事業計画書の承認後に建築確認申請となるのか。 それとも、事業計画書承認に係る事業者と貴市との協議、対応等を踏まえた一定の見通しのもとに、承認以前に確認申請は可能か。	建築確認申請は、本市による事業計画書の承認後になります。
23	要項 11 ページ上段に「公有財産売買契約書 (例) は、標準的な契約条項を示していますので、必要により契約条項を調整することがあります。」と記載があるが、事業予定者側 (買主側) の意向も考慮するということか。	本市が必要と認める場合にのみ、契約条項を調整しますので、事業予定者側 (買主側) の意向を考慮する趣旨ではありません。
24	進出計画書に記載していた計画が、やむを得ない事情 (経済情勢の変動等により工事費が大幅に上昇し、事業が成り立たなくなるといった場合) により不可能となり、例えば商業テナントの変更、共同住宅を計画した際の住居部分の戸数や間取り、仕様・設備の変更等が必要となった際、改めて作成した事業計画が一貫性を欠く変更と判断された場合にどのような対応が必要となってくるのか。	コンセプトや事業計画について、当初の進出計画書から一貫性を欠く変更は認められません。最終的に事業が実施できない場合は、違約金や買戻しの対象となります。 ※ 事業計画の変更等は、募集要項 12、13 ページ参照
25	建築行為、開発行為等の手続のなかで、関係部所等との調整にて許可等を要する場合、事業提案に基づき公有財産売買契約書第 5 条に定める事業計画書を提出した後、許可等が得られず、事業計画書を遵守できない場合、公有財産売買契約書第 15 条 (1) に該当するのか。	同上

募集要項 13 ページ	
26	<p>事業予定者側（買主側）が改めて土壌汚染等調査を実施する場所は、事業予定者決定の翌日から平成 26 年 3 月 31 日までの期間になるのか。</p> <p>それとも、それ以前に応募者は調査を実施することができるのか。</p>
27	<p>公募土地の一部に残置する地下埋設物について、閲覧可能とあるが、資料をデータで受け取ることは可能か？</p>
募集要項 21 ページ	
28	<p>境界確定しているのか。また、隣接地との間で越境物があるのか。（何らかの書類を取り交わしている経緯があるのか。）</p> <p>南西隣接地との擁壁について、撤去は可能か。</p> <p>地下埋設物については、敷地内から撤去済みか。</p> <p>（注：類似質疑が複数ありましたので、質疑要旨をまとめています。）</p>
募集要項 22 ページ	
29	<p>図書室の内容として、約 28,000 冊の蔵書を収容、床荷重、600 k g / m²とあるが、提案者にて書架、書棚の位置を想定し、その箇所のみを 600 k g / m²とすれば良いのか。また、どの程度の書架、書棚、受付カウンターの寸法を想定すれば良いのか。参考図面があれば、開示して欲しい。</p> <p>その他の設備機器についても、詳細の仕様指示がないため、認識に差異が生ずる可能性があるが、その場合には、どのように考えれば良いのか。</p>
30	<p>閉架用の蔵書を収蔵するスペースについては、開架用蔵書の収蔵スペースと完全に区切り、一般の利用者の出入りができない形とし、一部事務員等の特定の人が入り出ることができるよう、セキュリティのある扉を設ける形で問題はないか。</p>
31	<p>コミュニティハウスに設置した設備等の維持管理は、事業者又は管理組合（分譲マンションの場合）にて、費用負担し、維持管理を行うのか。</p> <p>それとも、コミュニティハウスの借借人である横浜市の負担又は日常における管理運営をする指定管理者の負担となるのか。</p> <p>事業者又は管理組合が負担する場合、コミュニティハウス利用者の故意又は過失により損害が発生した場合は、どのような対応となるのか。</p>
	<p>事業予定者が土壌汚染調査を実施する場合は、事業者となる所有権移転後になります。</p> <p>応募にあたっては、閲覧のみとなります。</p> <p>境界を確認のうえ地積更正登記を行っており、その際の地積測量図が法務局に備え付けられています。（南西隣接地の土地所有者とは、筆界確認書を取り交わしています。所有権移転の際には、当該確認書を承継します。）</p> <p>公募土地は、現状有姿で引き渡します。南西隣接地との擁壁については、公募土地の引渡し後に相手方と事業者が協議することになります。（当該擁壁については、公募土地と南西隣接地の両方に存している状態です。）</p> <p>公募土地に残置している地下埋設物について、本市が確認しているものは、財政局管財部資産経営課で資料が閲覧できます。</p> <p>※ 引渡し、地下埋設物等は、募集要項 21 ページ参照</p> <p>○荷重について 募集要項中に記載した図書室の床荷重は、市立図書館の床荷重を参考に提示したもので、必ずしも守らなければならないものではありません。約 28,000 冊の図書の荷重に配慮した施設の検討をお願いします。</p> <p>○書架・書棚・受付カウンター 書架・書棚・受付カウンターの寸法等については、施設の機能、使い勝手等を考慮し、必要と考えられるものを検討し、提案をお願いします。 なお、具体的内容については、事業計画書提出前に行う事業者と本市の協議において、地域ニーズを踏まえながら調整します。</p> <p>○設備機器の仕様について 設備機器については、施設の機能、使い勝手等を考慮し、必要と考えられるものを検討し、提案をお願いします。 なお、具体的な仕様等については、事業計画書提出前に行う事業者と本市の協議のなかで調整します。</p> <p>募集要項中の「コミュニティハウスに関する賃貸借仮契約書（例）」で示したとおり、コミュニティハウスについては、賃料以外、本市及び指定管理者はその他名目を問わず、原則、費用を支払いません。（光熱水費、消費税及び地方消費税を除く。）</p> <p>また、コミュニティハウスの利用者の責めに帰すべき事由により、その設備を故障又は破損させた場合は、本市又は利用者が維持修繕を行う想定です。</p> <p>なお、その他詳細については、事業者と協議のうえ、本契約中で定めます。</p>

32	<p>コミュニティハウスで予定される休日及び運営時間を教えて欲しい。</p>	<p>整備されるコミュニティハウスは、横浜市地区センター条例に位置付けられる「公の施設」です。横浜市地区センター条例施行規則では、開館時間（2条）及び休館日（3条）について、以下のように定めているため、それに従い運営を行います。</p> <p>○開館時間</p> <table border="1" data-bbox="831 405 1211 472"> <tr> <td>月曜～土曜</td> <td>9時～21時</td> </tr> <tr> <td>日曜・祝日</td> <td>9時～17時</td> </tr> </table> <p>ただし、区長は利用状況等を考慮し、開館時間を変更することができます。</p> <p>○休館日・・・年末年始（12/29～1/3） ただし、区長が特に必要があると認める場合は、休館日に開館し、又は休館日以外の日に開館しないことができます。 なお、毎月1度実施する施設点検日は休館とします。</p> <p>【参考】 横浜市地区センター条例施行規則 http://www.city.yokohama.jp/me/reiki/honbun/g2021300001.html</p>	月曜～土曜	9時～21時	日曜・祝日	9時～17時
月曜～土曜	9時～21時					
日曜・祝日	9時～17時					
募集要項 23 ページ						
33	<p>コミュニティハウスの賃料等について、建物内共用部分の維持・管理に必要な管理費及び修繕積立金の負担も賃貸人の負担となるといった理解で良いのか。</p>	<p>建物内共用部分に係る管理費及び建物の修繕積立金については、賃貸人の負担となります。</p>				
募集要項 24 ページ						
34	<p>施設配置計画図は、全体平面図、各階平面図にて表現することで良いのか。立面図、断面図等は必要に応じて作成して良いのか。また、全体外観パース等は必要か。</p>	<p>提案の内容を適切に表現できる施設配置計画図で応募してください。 ※ 応募書類作成の手引きは、募集要項 24 ページ参照</p>				
35	<p>高齢者向け施設内にて、施設利用者限定の飲食スペースを設置する場合は、廃棄物の処理計画等は必要となってくるのか。</p>	<p>応募書類として提出してください。</p>				
その他						
36	<p>登録免許税、固定資産税、都市計画税等の試算をするため、土地の評価証明書を開示して欲しい。</p>	<p>公募土地は、現在公共用地のため、評価証明書はありません。 なお、登録免許税は、法務局と協議のうえ、契約締結前に事業予定者にお伝えします。</p>				

※ 質疑については、提案の競争性を害するおそれ等があるため、内容を要旨にして表記しています。また、類似質疑については、一括しています。

総合福祉センター（浅間コミュニティハウス） 跡地の利用・活用について

＝現在の状況＝

平成 24 年 6 月に建物解体工事が終了した横浜市総合福祉センター（浅間コミュニティハウス）の跡地の利用・活用については、戸塚区吉田町において実績のある「**公民連携による課題解決型公募手法（※）**」を用いながら、不動産市場の動向や民間事業者の意向等の把握に努めてきました。

今回、民間事業者との対話結果がまとまりましたので、その内容等についてお知らせします。

なお、**詳細な対話結果につきましては、横浜市政策局共創推進課ホームページ**をご確認ください。

（URL：<http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kyoso/pre/>）

※ 公民連携による課題解決型公募手法とは

行政だけで公募要項や条件を作成する従来型の公募手法ではなく、横浜市が民間事業者と“**対話**”をすることで、不動産市場の動向や民間事業者の意向等を適切に把握しながら、地域の課題を解決できる現実的かつ最適な土地利用を誘導し、実現性の高い公募の実施を目指す手法です。

＝主な対話内容＝

1. 交流スペースの設置について（200㎡程度 地域利用が可能なもの）
2. コミュニティハウス設置スペースの本市への賃貸について（300㎡程度）
3. 高齢者向け住宅設置について（テナントや共同住宅等を組み合わせも可）
4. 上記に加え設置を想定する施設について（店舗、事務所等）
5. 事業方式について（土地の売却方式又は定期借地方式）

＝対話の結果＝

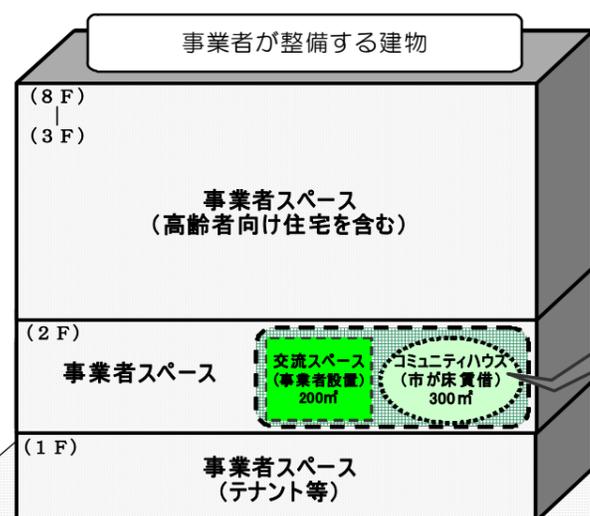
民間事業者（11 グループ）と対話を行い、様々な意見を聞くことができました。

- 200㎡程度の交流スペースの設置、300㎡程度のコミュニティハウス部分の本市への賃貸及び高齢者向け住宅の設置については、可能性が有ることを確認することができました。
- 高齢者向け住宅の種類については、訪問介護事業所の併設や介護付き有料老人ホームとの複合としたサービス付き高齢者向け住宅から、廊下幅や設備での対応まで幅のある御意見をいただきました。想定規模については、20～100戸程度との御意見をいただきました。
- その他併設する施設については、介護事業所や老人ホーム、グループホーム、クリニック、保育施設、学習塾、店舗、防災倉庫など様々な御提案をいただくことができました。
- 事業方式については、定期借地方式のほか、本市として望ましいと考える売却方式による事業成立の可能性を確認することができました。

＝今後について＝

平成 25 年 2 月に実施した土壌調査では、基準値を超える物質は検出されませんでした。今後については、地域の皆さまとの検討結果や今回の対話結果を踏まえ、公募条件を整理し、平成 25 年度事業者公募を行う予定です。

<跡地の利用・活用イメージ図>



＝機能確保に向けて事業者働きかける優先順位＝

1. 図書機能（閲覧・学習スペースを含む）
2. 会議室機能（多目的スペース）：防音設備付
3. 未就学児から高齢者までの居場所：飲食可能なスペース
4. 地域包括支援センターのサテライト機能
5. プレイルーム（乳幼児）

※イメージ図は西区役所において作成したものです。今後の計画において反映されるものではありません。

◆ご意見は下記事務局までお願いします。

事務局：西区役所 区政推進課 045-320-8329 ni-sengencomiha@city.yokohama.jp

浅間コミュニティハウス利用案内

◆ 利用時間

- ・月曜日～土曜日 午前9時～午後9時
小学生は午後5時まで、
中学生は午後6時までです。
- ・日曜日、祝・休日 午前9時～午後5時
- ・図書の貸出は、閉館15分前までです。

◆ 休館日

- ・施設点検日（毎月第3月曜日）
- ・年末年始（12月29日～1月3日）

なお、都合により臨時に休館することがあります。

◆ 会議室の利用

利用時間帯

【午前】 午前9時～午後1時

【午後】 午後1時～午後5時

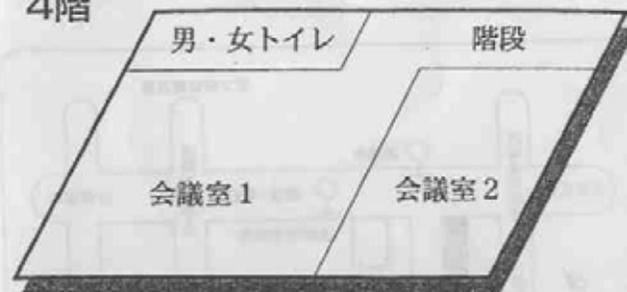
【夜間】 午後5時～午後9時

- ・この利用時間内に、清掃、後片付けも
すませてください。

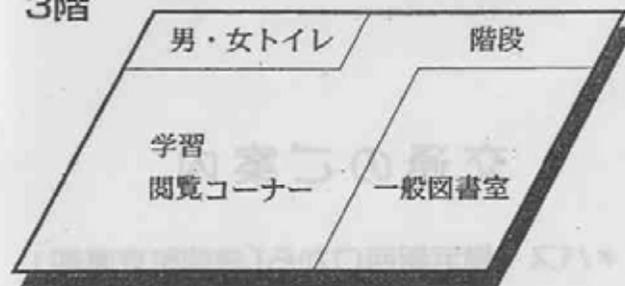
申込み

- ・2ヶ月前の第1土曜日、午前10時から
午前10時30分に受け付けます。
- ・あらかじめ団体登録をしていただきます。
詳細はお問い合わせください。

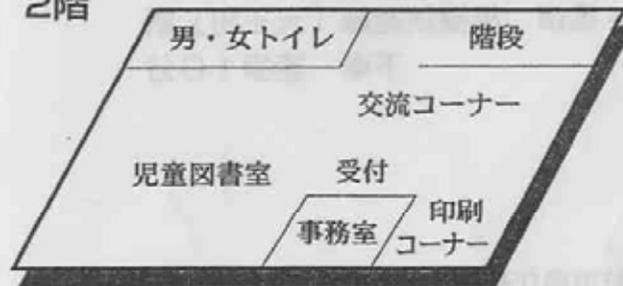
4階



3階



2階



◆ 会議室

- ・会議や自主活動、趣味の会等に利用できま
す。

会議室1 （36人程度）

会議室2 （20人程度）

◆ 学習・閲覧コーナー

- ・図書の閲覧や学習に利用できます。

◆ 図書室

- ・3階 一般図書室(約15,000冊)
- ・2階 児童図書室(約12,000冊 雑誌誌)

◆ 交流コーナー

- ・利用者の皆様のふれあい、休憩の場として
利用できます。
- ・飲食は、こちらでお願いします。

◆ 印刷コーナー

- ・コピー機、印刷機(有料)と裁断機、紙折機
(無料)が利用できます。

旧浅間コミュニティハウス面積表

部 屋 名	面 積(m ²)
事務室	46.00
交流・印刷コーナー	54.70
会議室1・2	155.20
学習・閲覧コーナー	55.50
図書室(一般・児童)	164.00
倉庫 他	7.10
専有部分計	482.50
共用部分(トイレ・階段等)	215.18
合 計	697.68