

## 西区浅間町五丁目土地における進出計画書の変更に対する意見について

当委員会は、当委員会が審査を行った西区浅間町五丁目土地公募売却に関し、事業者から横浜市に対して申入れのあった進出計画書の変更について、今後の事業化にあたって当初の公募や当委員会の選定の趣旨が確保されるよう、委員会としての意見を以下のようにとりまとめました。

- 1 変更内容については、次の理由から当委員会の選定結果に対し、問題はないと確認しました。
  - ① 「地域住民の要望反映」及び「安全性への配慮」の結果として生じた一部レイアウト等の変更については、地域住民の方々と協議しながら作成したものであり、使い勝手を考えて、より良いものとなっていると評価できること。
  - ② 「法改正・図面精査」の結果として生じた住宅戸数等の変更についても、当初提案にある機能を踏まえており、高さを大幅に変更する内容でもないこと。
- 2 本件については、今後、以下に記載する当委員会の意見を踏まえ、横浜市と事業者の間での協議を適切に進めてください。
  - ・ 公有地を取得して事業を実施することを踏まえ、引き続き、地域住民の方々と協議しながら事業化を進めること。

財資経 第173号  
平成26年8月5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 様

横浜市長 林 文子



西区浅間町五丁目公募売却土地における進出計画書の変更について

貴委員会からの答申に基づき事業予定者を決定のうえ、公有財産売買契約を締結した西区浅間町五丁目公募売却土地における進出計画書の変更について、貴委員会の意見を求めます。

1 公募概要

(1) 公募名等

西区浅間町五丁目土地公募売却：平成25年度実施

(2) 諮問・答申日（事業予定者の選定）

諮問：25年8月22日 答申：26年2月17日

(3) 事業予定者名等

東京渋谷区代々木二丁目1番1号

積和不動産株式会社

（事業予定者決定：26年2月27日、公有財産売買契約：26年3月25日）

(4) 提案内容

高齢者向け住宅（賃貸：75戸）、管理人住戸（1戸）、

交流スペース（1階484.40㎡）、コミュニティハウス（2階306.59㎡）

※ コミュニティハウスは、公募条件により事業者が内装込みで整備のうえ本市に30年間賃貸

2 変更内容

「地域住民の要望反映」、「安全性への配慮」及び「法改正・図面精査」の結果、一部レイアウト変更や住宅戸数等の変更が生じています。

（別添 資料のとおり）

3 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3項

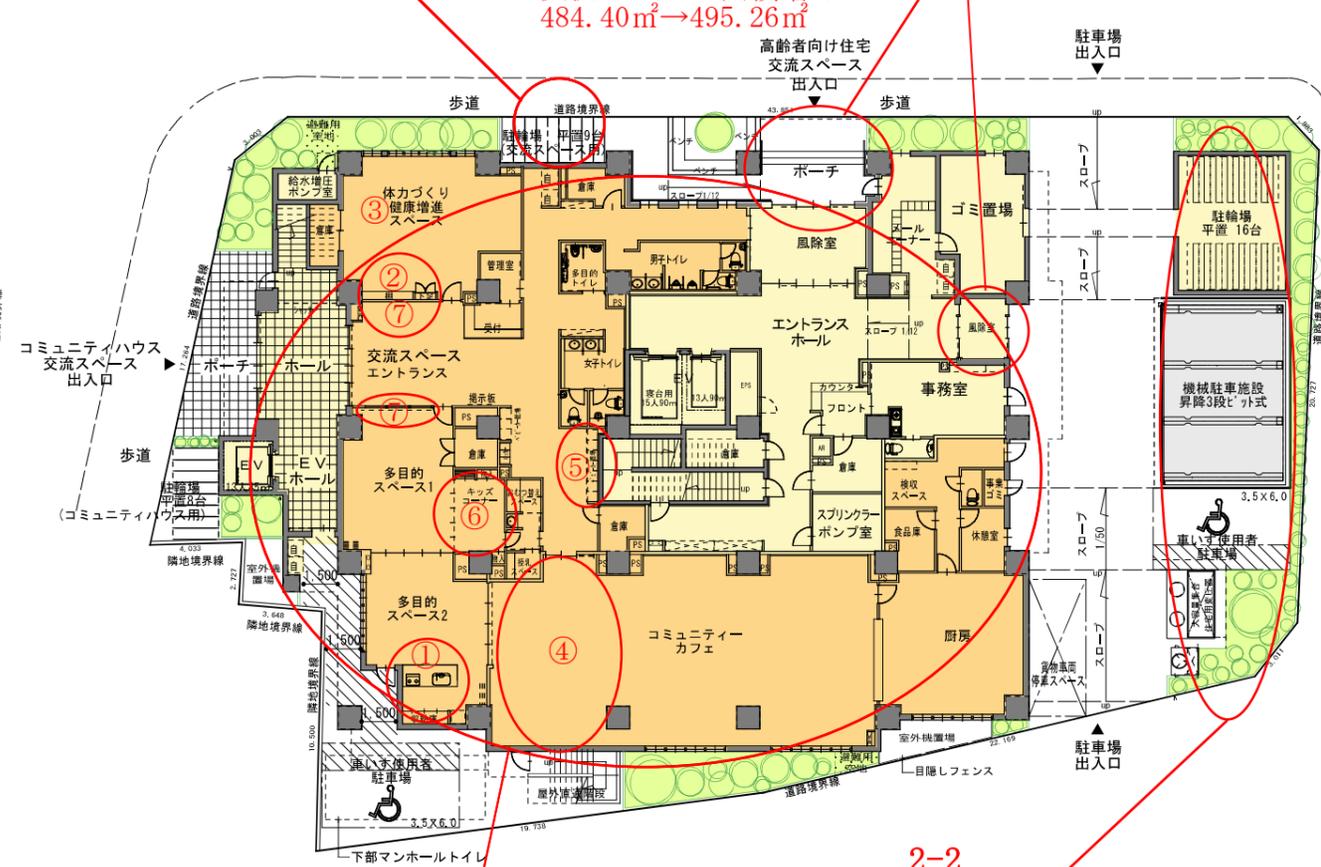
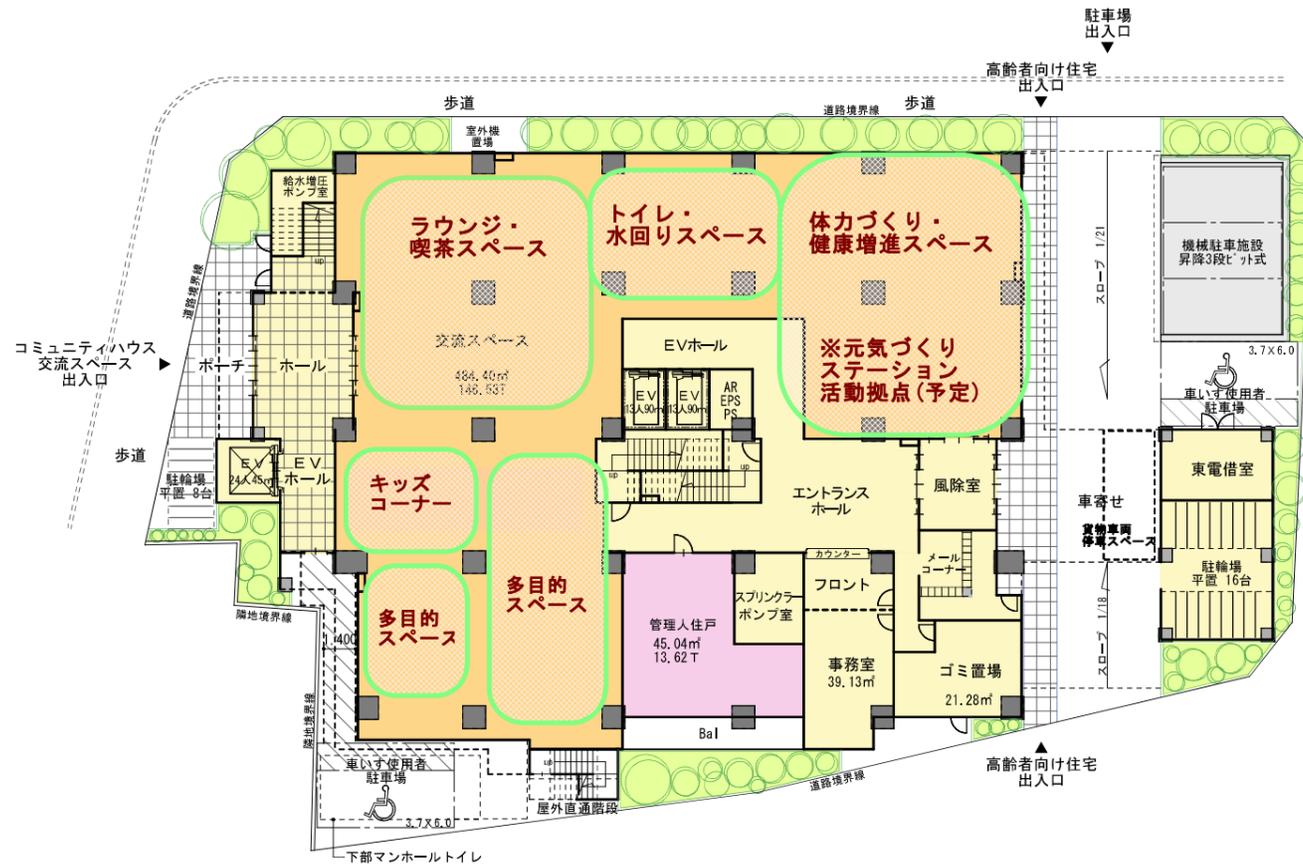
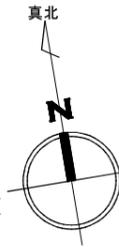
担当 財政局管財部資産経営課調整係  
森脇、山崎  
電話番号 045-671-2269

# 進出計画書の変更理由・内容

No.	項目	公募時内容	変更案	図面凡例
<b>1 地域住民のご要望の反映...</b> 3回の意見交換会から地域住民の皆様のご要望を承り、計画に反映致しました。				
(1) 交流スペース				
	交流スペース面積増加	484.40㎡	495.26㎡	1-1
	交流スペースの利用方法の具体化		①多目的スペースにキッチンを設置	1-2
			②体力づくり健康増進スペース内に棚を設置	
			③体力づくり健康増進スペースを仕切られた部屋に	
			④コミュニティカフェの一部をラウンジとして開放	
			⑤ベビーカー置場を建物内に設置	
			⑥キッズスペースの床材を柔らかい素材に	
			⑦各スペースは腰窓＋上部ガラス張りとしカーテン設置	
	交流スペース用の駐輪場を新設	0台	9台	1-3
(2) コミュニティハウス				
	コミュニティハウス面積増加	306.59㎡	306.66㎡	1-4
	コミュニティハウス間取り・利用方法の変更		①会議室に可動間仕切を設置	1-5
			②地域活動ギャラリーに読み聞かせスペースを設置	
			③ルーフテラスの緊急時スペース・防災倉庫をコミュニティハウス側からも利用可能	
			④EVのサイズ変更	
			⑤掲示板の設置	
<b>2 安全性への配慮...</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の安全性を考慮し、1F共用部分・外構計画を歩車分離のレイアウトとしました。</li> <li>・現地の高低差を詳細に検討し、駐輪場・機械式駐車場・車いす使用者駐車場を利用する際により安全に出入り出来るよう、各出入口前を平地または水勾配程度の高低差となるレイアウトに変更致しました。</li> <li>・上記に伴い、1F交流スペース・管理人住戸のレイアウトも変更となりました。</li> </ul>				
	メインエントランスの位置	東側車路からの出入り	北側道路より出入り 東側車路にサブエントランスを設置	2-1
	駐車場・駐輪場・東電借室レイアウト変更		図面参照	2-2
	交流スペースのゾーニング変更		図面参照	2-3

**3 法改正・図面精査による変更**…平成26年7月の建築基準法改正により、エレベーター面積が容積対象床面積への算入対象外となりました。よって、エレベーター面積を高齢者向け住宅の専有面積とさせていただきます、戸数・面積等が増加となりました。また図面精査により面積関係が変更となりました。

サービス付き高齢者向け住宅の戸数の増加	1LDK(40～51㎡) 42戸 2LDK(65～69㎡) 33戸 合計 75戸 専有面積合計 4274.90㎡	1LDK(45.55～48.68㎡) 42戸 2LDK(66.91～77.88㎡) 34戸 合計 76戸 専有面積合計 4357.91㎡	3-1
管理人住戸の位置と面積変更	1F:管理人住戸(45.04㎡)	2F:管理人住戸(40.66㎡)	3-2
建築面積の変更	940.92㎡ (建ぺい率:69.93%)	886.39㎡ (建ぺい率:65.87%)	
延床面積の変更	5,379.91㎡ (容積率:399.35%)	5,370.31㎡ (容積率:399.09%)	
高齢者向け住宅の延床面積の変更	4,274.90㎡	4,357.91㎡	
高さの変更	30.98m	30.99m	
着工時期の変更	平成 26 年 10 月	平成 27 年 2 月	
しゅん工時期の変更	平成 28 年 2 月	平成 28 年 3 月	

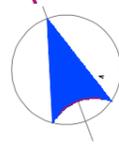


公募時内容 (1階平面図 1/300)

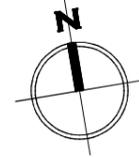
変更案 (1階平面図 1/300)

- 交流スペースの利用方法の具体化
- ①多目的スペースにキッチンを配置
  - ②体づくり健康増進スペース内に棚を設置
  - ③体づくり健康増進スペースを仕切られた部屋に
  - ④コミュニティカフェの一部をラウンジとして開放
  - ⑤ベビーカー置場を建物内に設置
  - ⑥キッズスペースの床材を柔らかい素材に
  - ⑦各スペースは腰窓+上部ガラス張りとしカーテン設置

住宅地図による真北

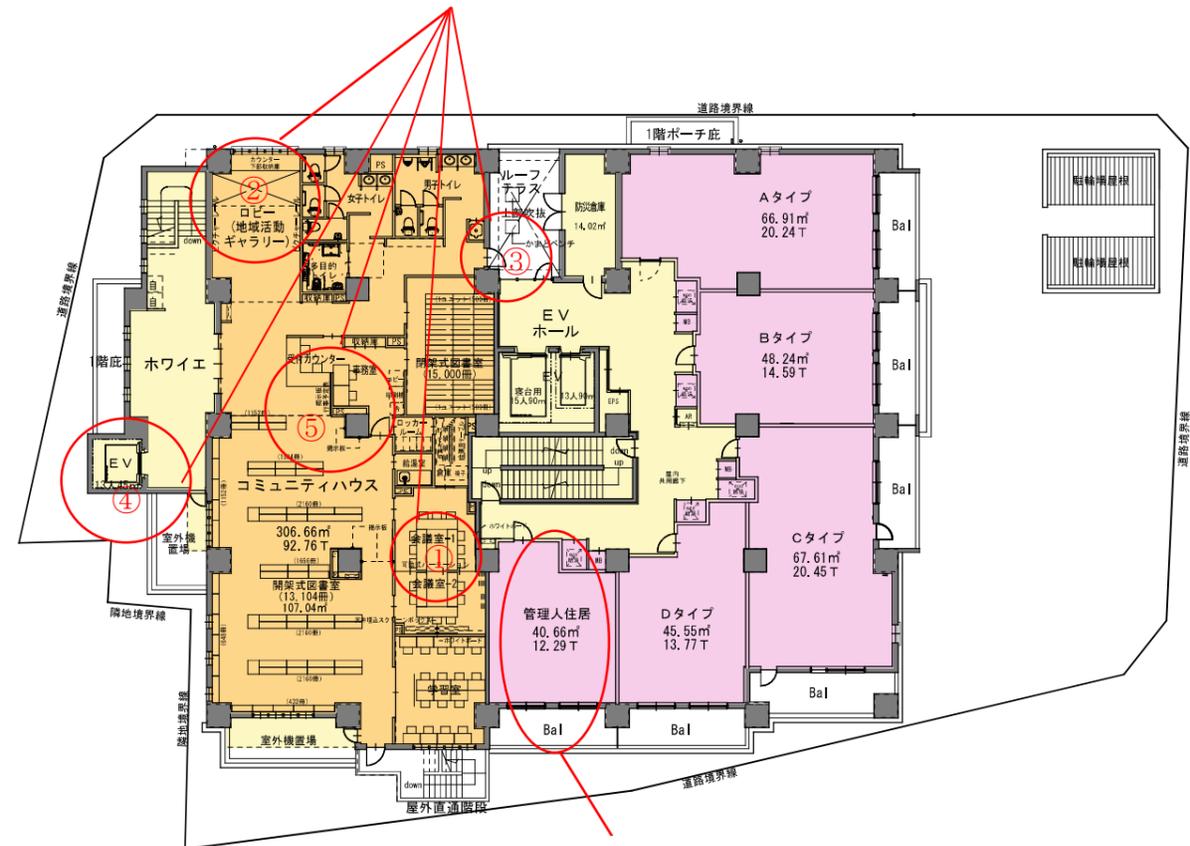
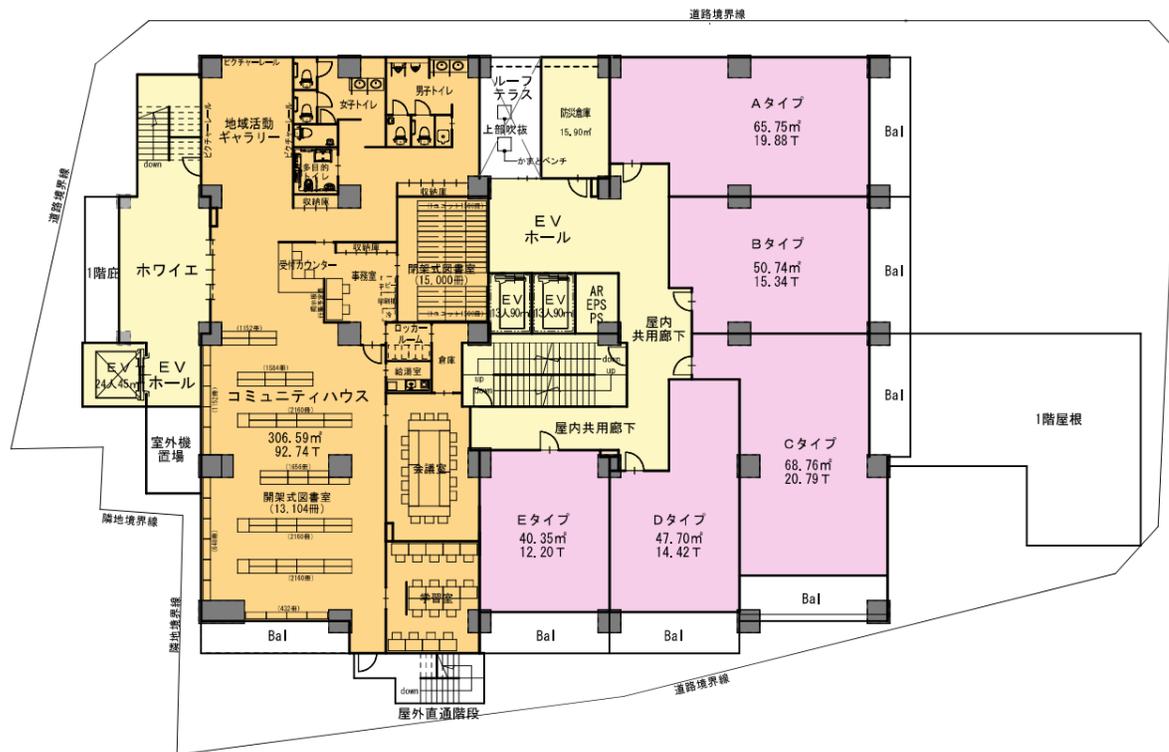


真北



### 1-5

- コミュニティハウスの間取り・利用方法の変更
- ①会議室に可動間仕切を設置
  - ②地域活動ギャラリーに読み聞かせスペースを設置
  - ③ルーフテラスの緊急時スペース・防災倉庫を  
コミュニティハウス側からも利用可能
  - ④EVのサイズの変更
  - ⑤掲示板の設置



### 1-4

コミュニティハウス面積増加  
306.59m<sup>2</sup>→306.66m<sup>2</sup>

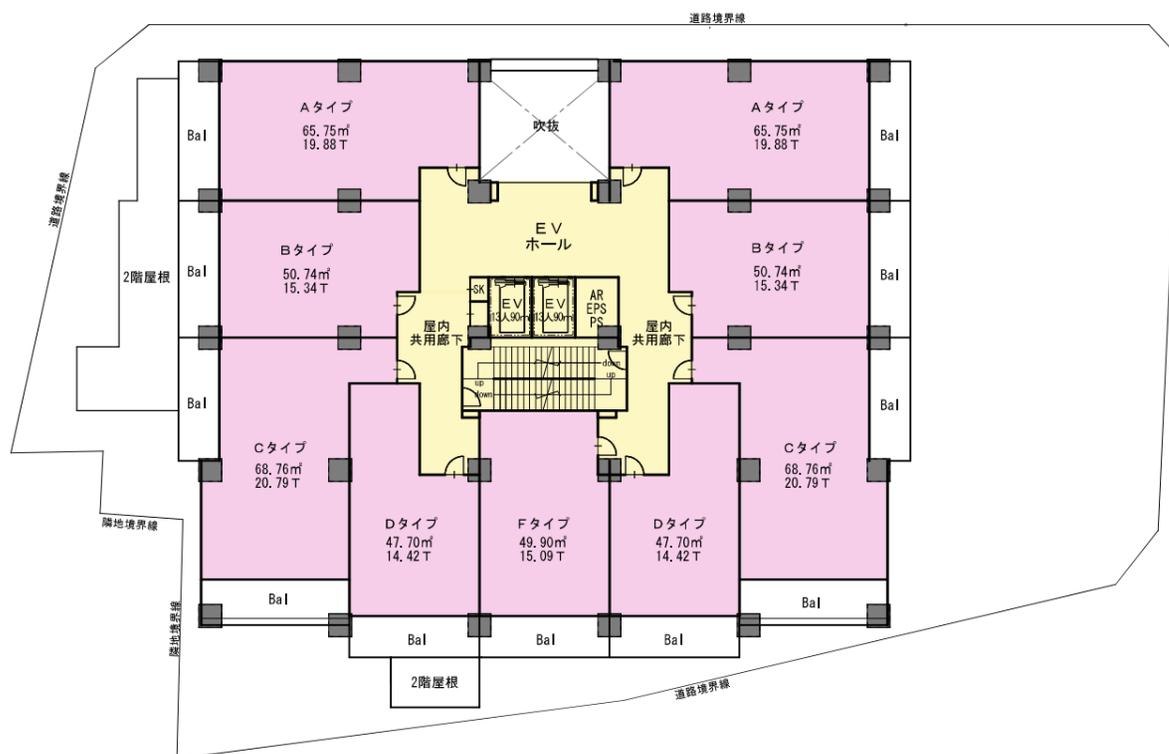
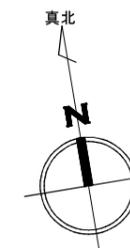
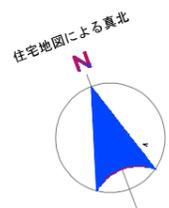
### 3-2

管理人住戸の位置と面積変更  
1階：45.04m<sup>2</sup>→2階：40.66m<sup>2</sup>

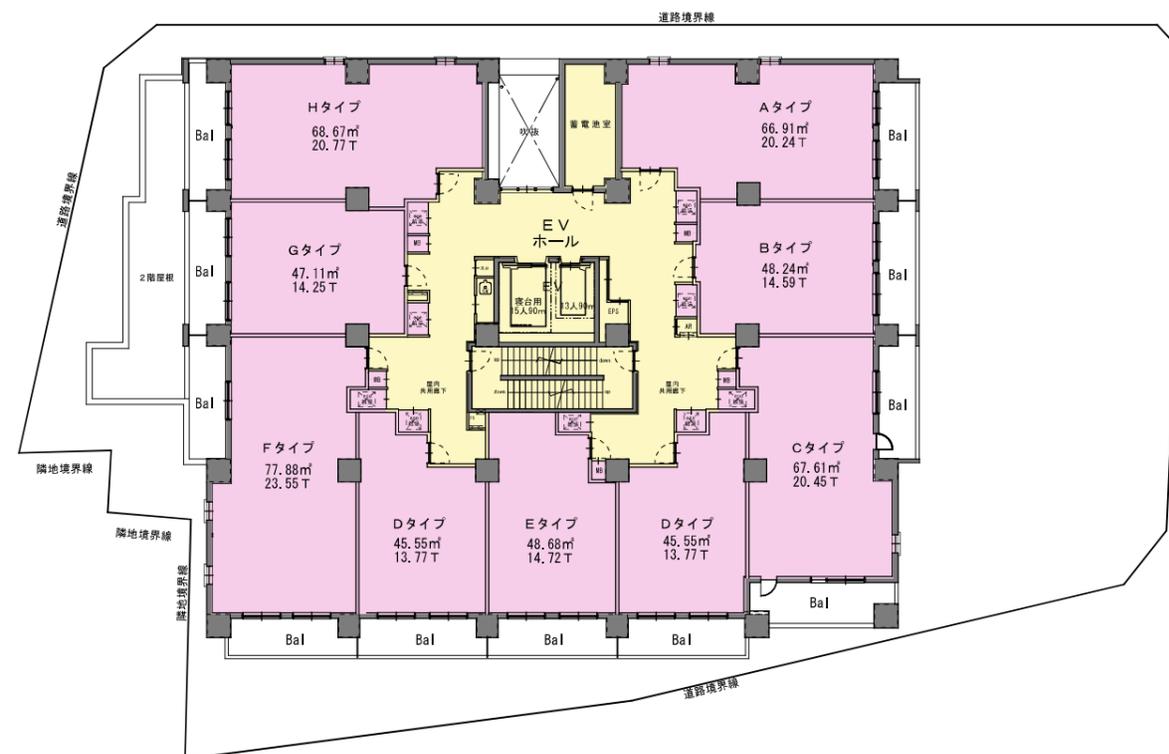
公募時内容（2階平面図 1/300）

変更案（2階平面図 1/300）

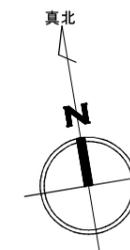
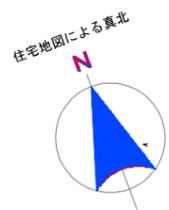
公募時-変更案/2階平面図 1/300



公募時内容 (3~9階平面図 1/300)

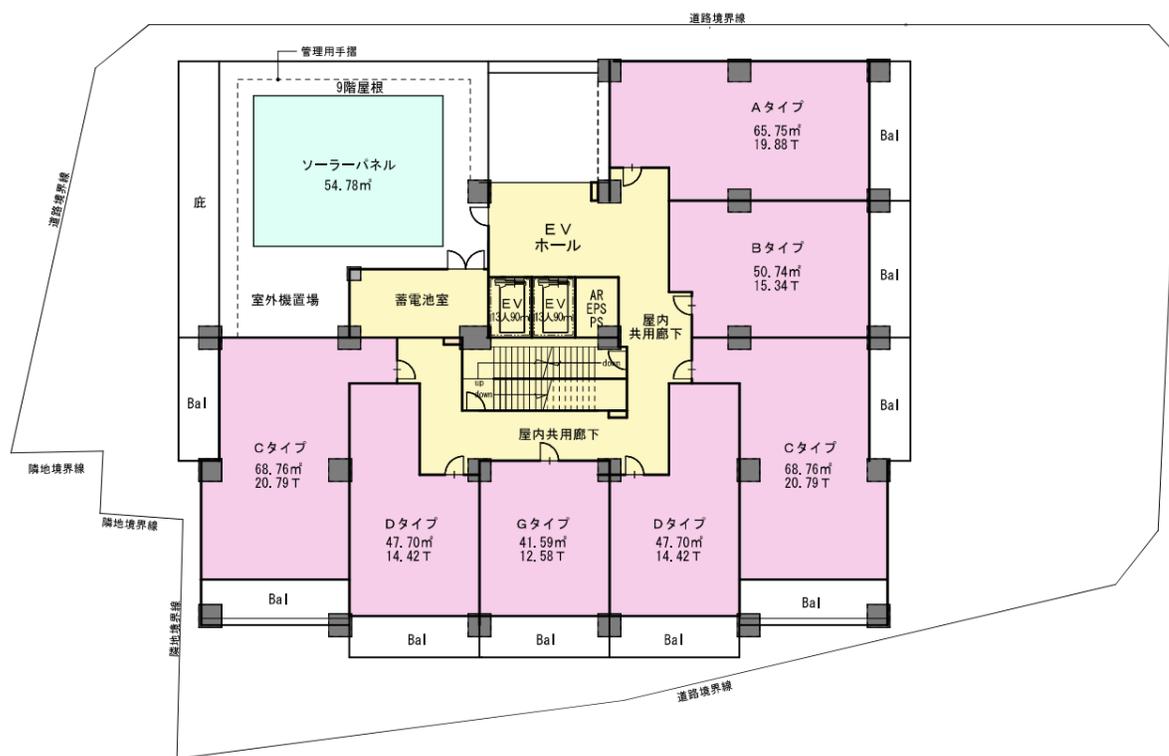


変更案 (3階平面図 1/300)

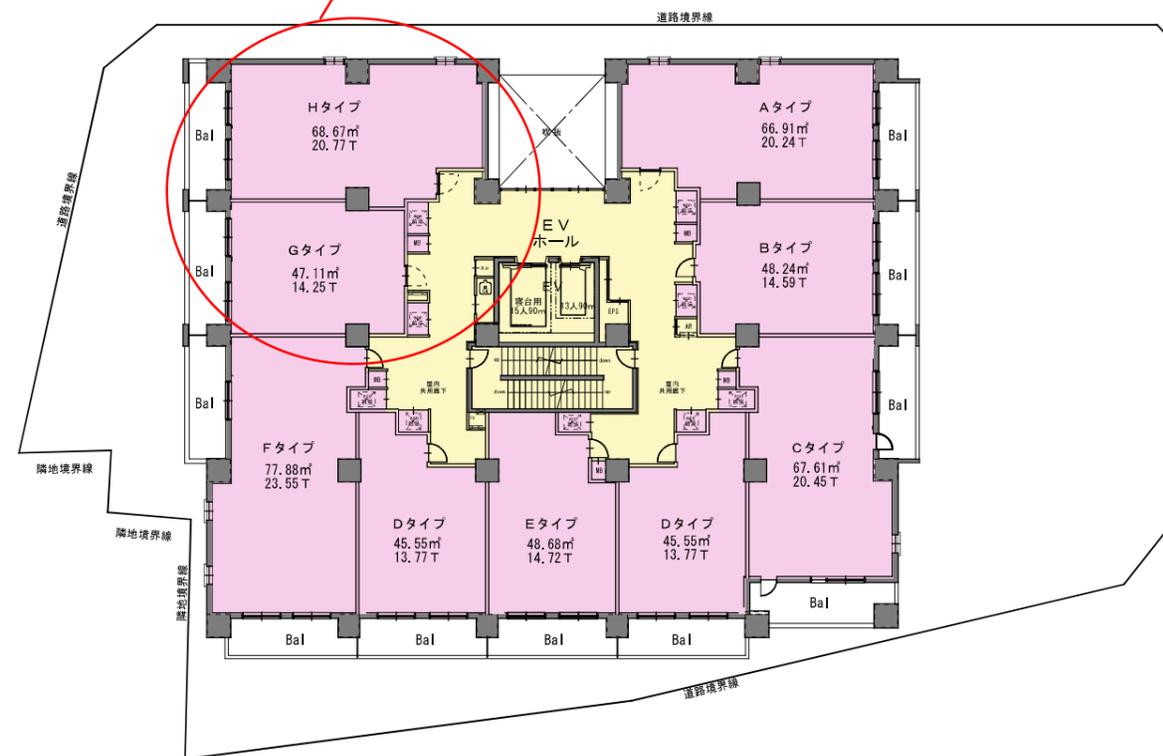


3-1  
サービス付き高齢者向け住宅の戸数変更

75→76戸



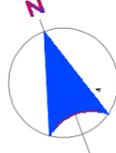
公募時内容 (10階平面図 1/300)



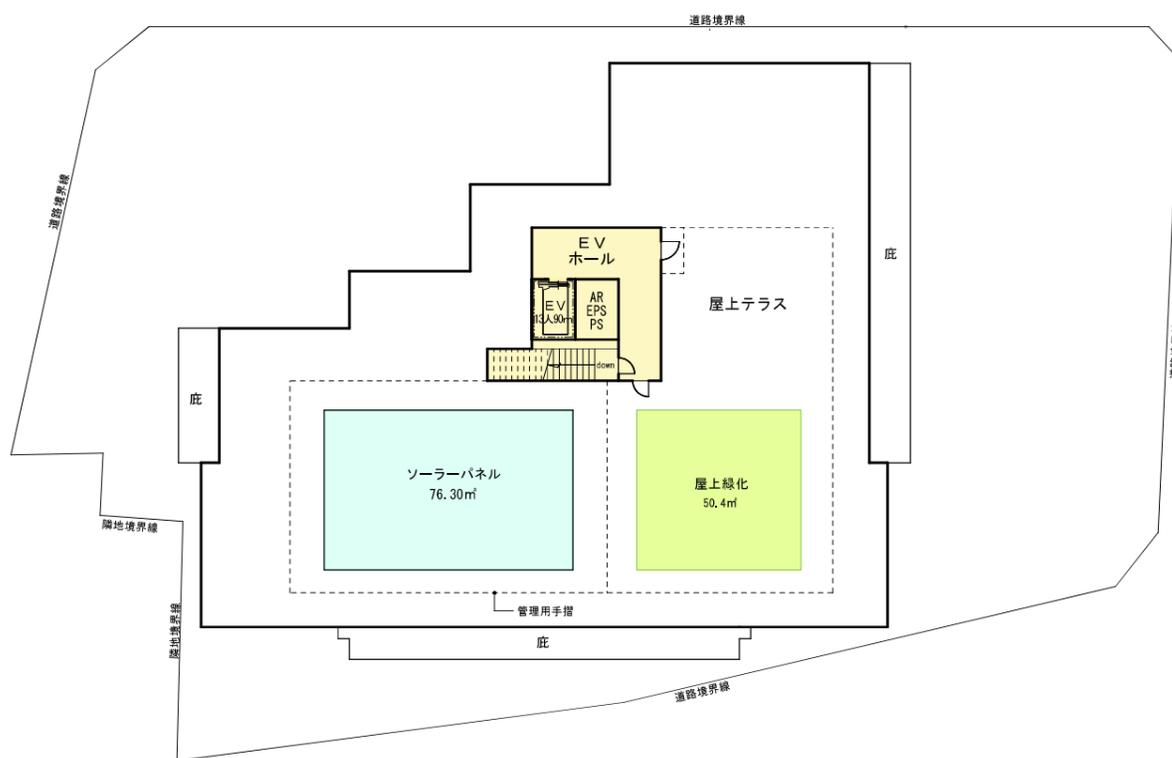
変更案 (4~10階平面図 1/300)

公募時/10階平面図-変更案/4~10階平面図 1/300

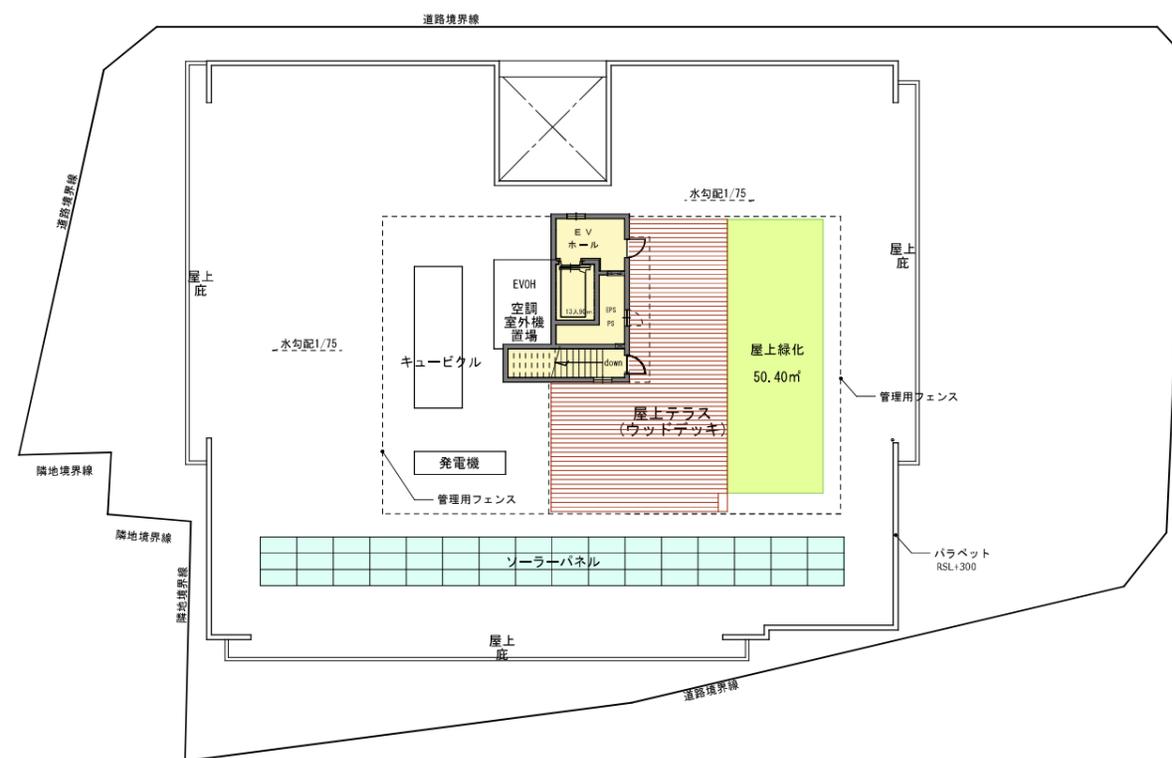
住宅地図による真北



真北



公募時内容 (PH階平面図 1/300)



変更案 (PH階平面図 1/300)

公募時-変更案/PH階平面図 1/300