

令和5年8月2日

横浜市長 山中 竹春 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 中西 正彦



栄区笠間三丁目土地公募売却における
事業計画内容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栄区笠間三丁目土地公募売却に関し、事業者から横浜市に対して申し出があった計画内容の変更について、委員会としての意見を以下のようにとりまとめました。

変更内容について、次の理由から問題はないことを確認しました。

- 1 敷地西側に予定していた提供公園を自主管理公園とすること及び駐車台数の変更については、関係法令等の改正に伴い行うものであり、建築物規模や形状が変更されているが、日照や圧迫感等近隣環境に及ぼす影響は軽微であることから、事業予定者として選定した趣旨に影響はないものと考えられる。
ただし、自主管理公園に関しては、本件が市有地の活用事業であることに鑑み、広く地域に資する区画であり続けるよう、横浜市は事業者との調整に努めること。
- 2 「よこはま防災力向上マンション」認定制度のハード申請を行わないことについては、浸水対策が認定基準を満たさないとはいえ、提案書に記載のとおり1階住戸床を最大限高くする対策を実施するとともに、敷地外周部等への工夫により、道路からの雨水の侵入を防ぐ計画とすることから、一定程度評価できる。加えて、その他ハード認定における各項目については認定基準を満たす計画とすることは評価できる。
- 3 その他の変更についても、事業予定者として選定した趣旨に特に影響するものはない。

財フ第817号
令和5年7月12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 中西 正彦 様

横浜市長 山中 竹春



栄区笠間三丁目土地公募売却における計画内容の変更について

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栄区笠間三丁目土地公募売却について、この度、事業者から事業計画書が提出され、併せて、事業計画の内容の一部を応募時の計画から変更したことによる承認申請がありましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 公募概要

(1) 公募名等

栄区笠間三丁目土地公募売却 [価格固定プロポーザル方式] (令和3年度実施)

(2) 事業者名

東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル

明和地所株式会社

代表取締役 原田 英明

(3) 提案内容

共同住宅(分譲)、地域交流施設、地域防災に供する施設、地球温暖化対策に供する施設の敷地

(4) 経過

委員会答申: 令和4年7月29日

事業予定者決定: 令和4年8月2日

公有財産売買契約: 令和4年8月31日

2 主な変更内容

企画提案書提出後に施行された関係法令の改正に伴い、実施する建築計画の一部変更
(詳細は添付資料のとおり)

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

4 添付資料

(1) 事業計画書

(2) 変更内容一覧

担当 財政局ファシリティマネジメント推進課

事業計画書
栄区笠間三丁目土地公募売却

企画提案	用途構成 ＜施設配置計画図添付＞	分譲マンション（1棟）
	事業内容	マンション分譲事業
地域交流施設	内容	① 大規模な集会に対応できる施設 ② 小規模な集会などに対応する施設 ③ 町会会館としての利用を想定した施設
	面積	① 225 m ² ②40 m ² ③60 m ²
	配置	施設配置計画図参照
	管理運営方法	明和地所コミュニティ（株）による通勤管理
地域防災に供する施設	内容	マンホールトイレ、かまどベンチ、防災倉庫、防災パーゴラに代わる公開広場の屋根設置、太陽光発電で外灯に電力供給
地球温暖化対策に供する施設	内容	ZEH とパッシブデザインのハイブリッドを採用
市内事業者の活用	業務区分（該当に○）	具体的業務名、予定する市内事業者名及び活用方法
	設計（有・無）	株式会社イクス・アーク都市設計
	施工（有・無）	建築工事 開発関連工事 株式会社大勝
	管理運営（有・無）	植栽管理業務 株式会社石井造園
資金計画	用地取得費用	1, 261, 646, 151 円
	建設費用	■■■■■■■■■■ 円
	地下埋設物及び土壌汚染対策にかかわる対策費等	■■■■■■■■■■ 円
	その他費用	■■■■■■■■■■ 円
	合計投資額	■■■■■■■■■■ 円
	資金調達の内訳	用地取得費：■■■■■■■■■■からの融資 その他：自己資金
投資回収計画	回収期間、各期の利益・返済額等の内訳	<別紙>
建築計画	構造及び階層	鉄筋コンクリート造 7 階建て
	建築面積	2,713.06 m ² (建ぺい率 51.78%)
	延床面積	12,006.69 m ² (容積率 199.99%)
	高さ	19.97 m
	着工時期	令和 5 年 9 月
	しゅん工時期	令和 7 年 4 月
	供用開始時期	令和 7 年 5 月

	周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の東西を貫通する公開通路設置 ・公開通路に連続したコミュニティ広場設置 ・敷地西側に提供公園に代わる公開広場設置（同面積） ・町内会館の機能を提供 ・敷地東側にオープンスペース開放 ・水盤や多彩な緑化計画
	交通対策	車両動線の配慮等

地域交流施設と組み合わせて提案する用途		
①住宅の場合		
間取り及び戸数	2LDK～4LDK 戸数：134戸	
賃貸・分譲の区分	分譲	
②許認可等を要する用途を含む場合 (用途が複数ある場合は、用途ごとの内容が分かるよう適宜欄の追加等を行い記入)		
用途		
許認可等を要する場合の所管部署との事前協議状況		
③業務系（福祉・商業等）施設の場合 (用途が複数ある場合は、用途ごとの内容が分かるよう適宜欄の追加等を行い記入) ※ 施設が複数ある場合は、施設ごとに以下の項目を記入		
用途		
計画概要	内容、事業者名、面積等	
	貨物（車両）の種類、台数等	種類 台／日平均
雇用計画	他事業所からの移転	人（うちパート等 人）
	新規雇用	人（うちパート等 人）
	合計	人（うちパート等 人）
市内事業者との取引 予定・取引実績		
機械設備等の計画	設備	
	台数	
公害防止計画	公害の種類	
	発生源となる機械設備等の内容	
	防止措置	
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、 処理場所、処理方法	
	廃棄物の輸送の方法等	
環境行動計画		
その他		

地下埋設物及び土壌汚染の対応	地下埋設物…既存構造物の解体および撤去 土壌汚染…敷地全体の土壌調査の結果、土壌汚染は無し 但し、敷地一部に油分が検出されたため油分に関しては掘削除去及び清浄土による埋め戻し
----------------	---

事業計画書作成者（問合せ先）

担当部署：開発事業本部マンション事業部

担当者氏名：  03-5489-2610

<別紙>

投資の回収に関する計画

投資総額 (=事業計画書資金計画欄内の投資総額)	██████████ (千円)
最終回収年月日	██████████

<期別内訳>

注1 以下の項目に準じて期別内訳が分かる表を提出してください。

また、各項目の見積りの根拠資料を添付してください。

注2 初回期（土地を取得した年度）から最終回収期まで記入してください。期別内訳部分を増やしても結構です。また、途中期で数値が変わらない場合は、省略して第〇期～第〇期で記入しても結構です。

決算期 / ~ /	第1期	第2期	第3期	第4期	第 期
売上高①	——	——	——	██████████	
売上原価②	██████████	██████████	██████████	██████████	
販売費及び一般管理費③	——	██████████	██████████	——	
減価償却費④ (②+③の内数)	——	——	——	——	
営業利益⑤ =①-②-③	██████████	██████████	██████████	██████████	
当期利益⑥	██████████	██████████	██████████	██████████	
当期回収額⑦ (⑦=④+⑥)	██████████	██████████	██████████	██████████	
投資総額元本の期末残高 前期残高-⑦	██████████	██████████	██████████	██████████	

決算期 / ~ /	第 期	第 期	第 期	第 期	第 期
売上高①					
売上原価②					
販売費及び一般管理費 ③					
減価償却費④ (②+③の内数)					
営業利益⑤ =①-②-③					
当期利益⑥					
当期回収額⑦ (⑦=④+⑥)					
投資総額元本の期末残高 前期残高-⑦					

変更内容一覧

	応募時(企画提案書)	事業計画書(太字は変更事項)	変更理由
1 建築計画			
敷地西側広場	提供公園 334.17㎡	自主管理公園 334.17㎡以上(詳細は設計中)	「都市計画法による開発許可の手引」の改訂(R4.7.1施行。都市計画法施行令第25条第6号ただし書部分)により、近隣に大規模公園がある開発区域は、公園等を設置しないことができることとなったため、提供公園ではなく、自主管理公園とした。
敷地面積・容積対象面積	敷地面積:4,965.77㎡ 延床面積:11,209.60㎡ 容積対象面積:9,930.33㎡(容積率199.98%) 建築面積:2,321.13㎡(建蔽率46.74%)	敷地面積:5,238.86㎡ 延床面積:12,006.69㎡ 容積対象面積:10,477.50㎡(容積率199.99%) 建築面積:2,713.06㎡(建蔽率51.78%)	提供公園を自主管理公園としたことによる敷地増、及び道路拡幅範囲について宅地審査課の指導による敷地減があったため。
駐車場	54台(うち平置き5台、うち車椅子駐車場1台)	42台(うち平置き1台)	横浜市建築基準条例の改正(R5.1.1施行)により駐車場台数規定に変更があり、昨今の社会情勢的にも自家用車を持たない入居者も多くみられる現状を熟慮し、変更した。
ゴミ置場	ゴミ置場を棟内に設置	ゴミ置場を西側外構に設置	清掃事務所と協議の結果、清掃員が回収しやすいよう道路際に移設。
地域防災倉庫	地域防災倉庫置場を敷地内に計画	地域防災倉庫を建屋として新設	より利用しやすいものを計画するため、明和地所で建屋を新設の上内容物を建屋に移設。
工事着手期日	着工時期:2023年5月 竣工時期:2025年3月 供用開始時期:2025年4月	着工時期:2023年9月 竣工時期:2025年4月 供用開始時期:2025年5月	商品企画をより良いものに推し進めることで決定するのに時間を要したため。また、開発協議にも想定以上に時間を要したため。
2 申請			
よこはま防災力向上マンション	ソフト及びハード認定を申請する方針	ソフト認定を申請する方針	ハード認定については、申請しないこととした。当敷地の東側一部の浸水想定最大規模が50cm≦1mのため、企画提案書では、「浸水対策」として、「1階床レベルを可能な限り上げる」としており、第5種高度地区(20m)の規制範囲内で、住宅性能確保と経済合理性とのバランスを熟慮した結果、東棟の1階住戸床レベルを最大限高く計画(東道路最下点から約70cm嵩上げ)し、加えて、敷地外周部に植栽帯や駐輪場などの付属棟、排水グレーチング等を設置し、道路からの雨水の侵入を防ぐ計画とする。その他のハード対策(耐震性、防災倉庫、防災資器材、マンホールトイレ等)は、基準に準じて実施する。
3 資金計画			
資金計画	合計投資額 XXXXXXXXXX	合計投資額 XXXXXXXXXX	・建設費用…容積対象面積が増えたことによる工事費の増加。また、資材と人件費の高騰及び全体的に仕様をアップさせたため。 ・土壌汚染対策費用…地下埋設物(地下ピット)が当初想定していたよりも大きく解体費が増加したため。

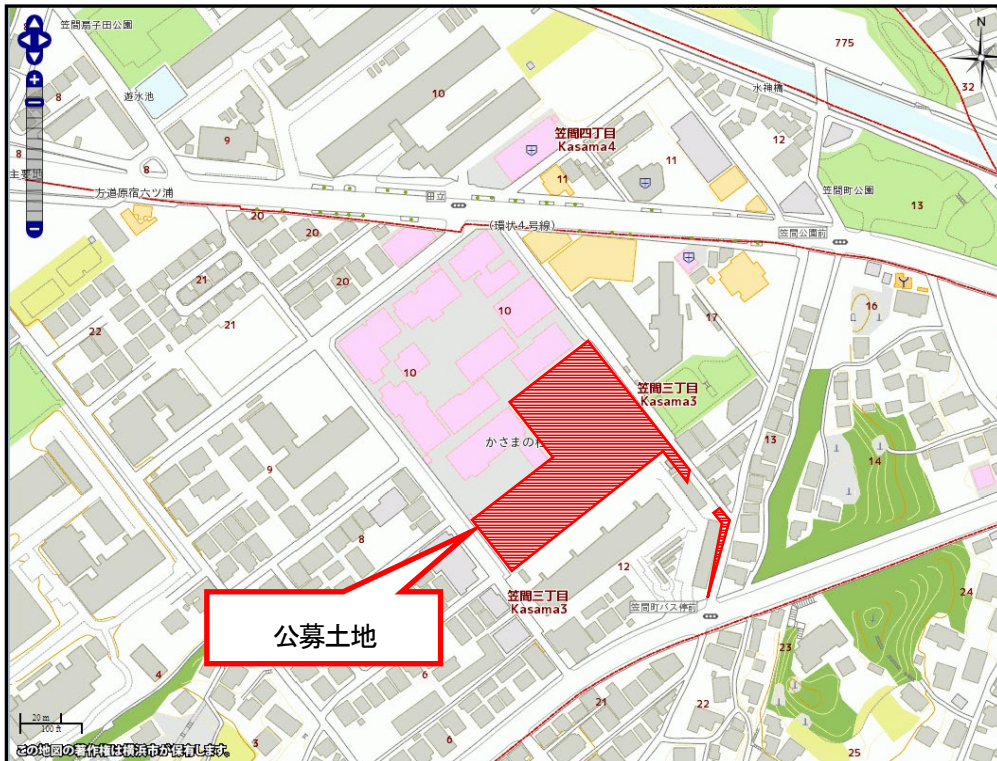
栄区笠間三丁目土地公募売却

[位置図、案内図、事業者によるイメージパース（企画提案時）]

位置図



案内図



■ 事業者によるイメージパース（企画提案時）

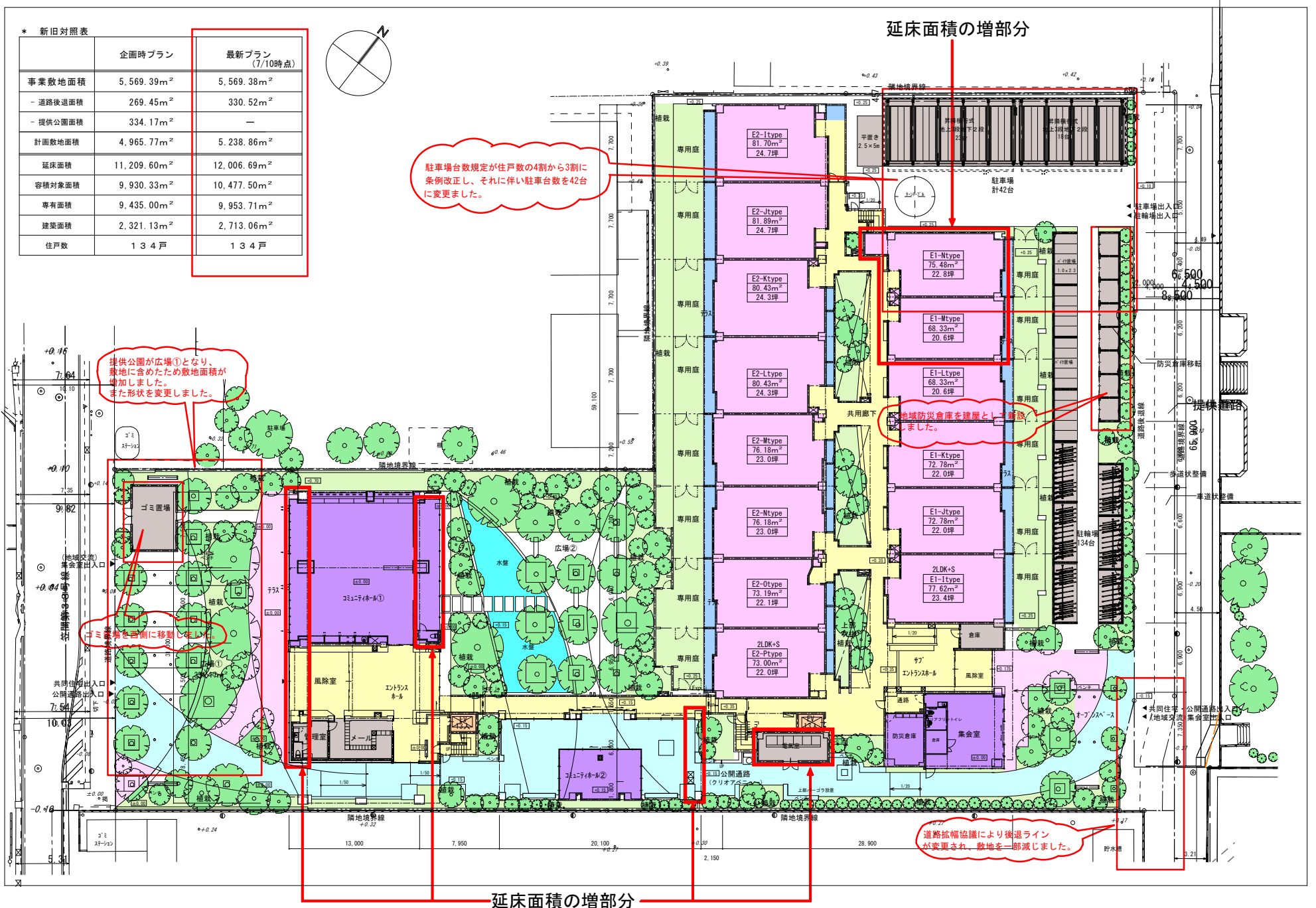


配置図・1階平面図 1:500

企画提案時

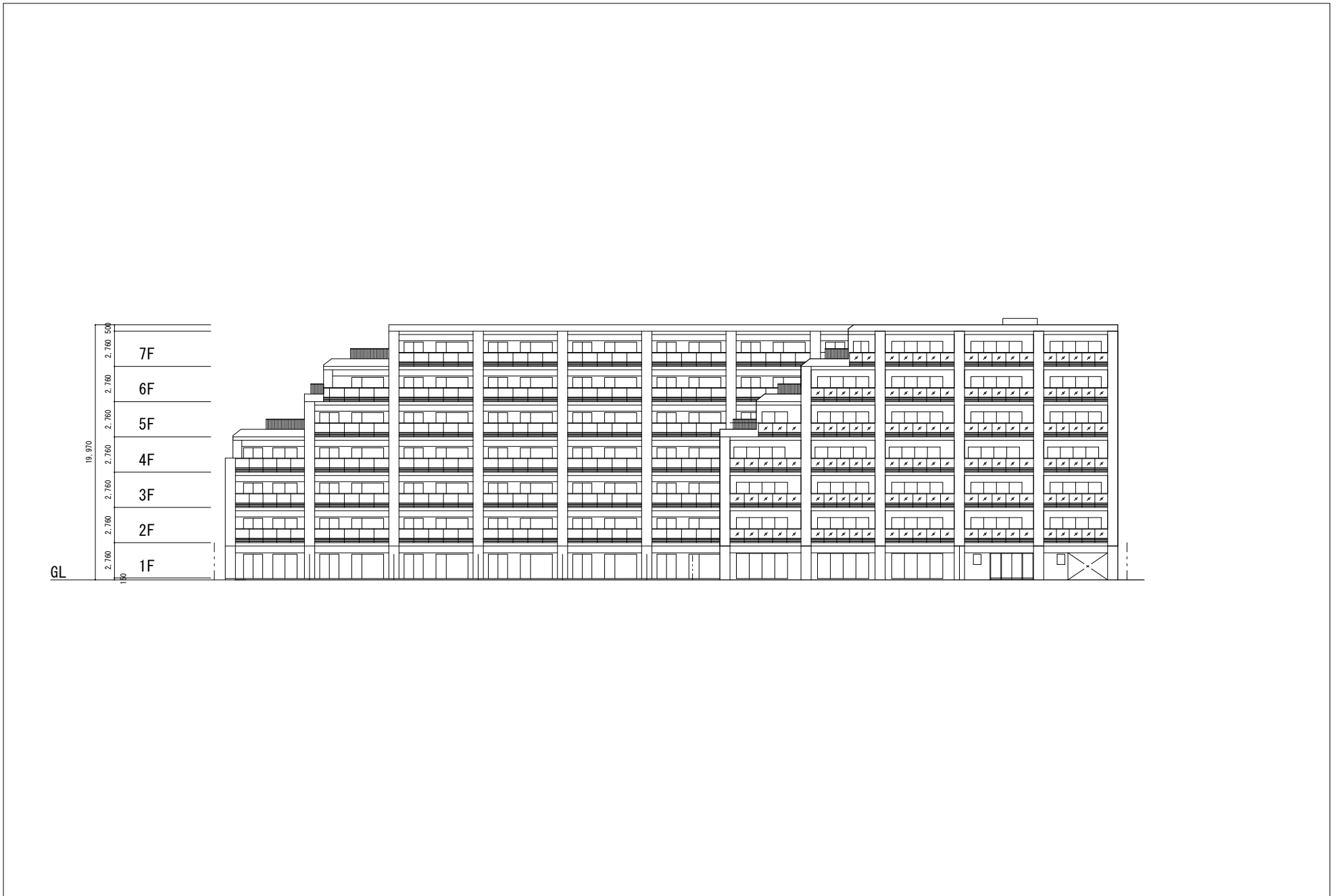


事業計画時

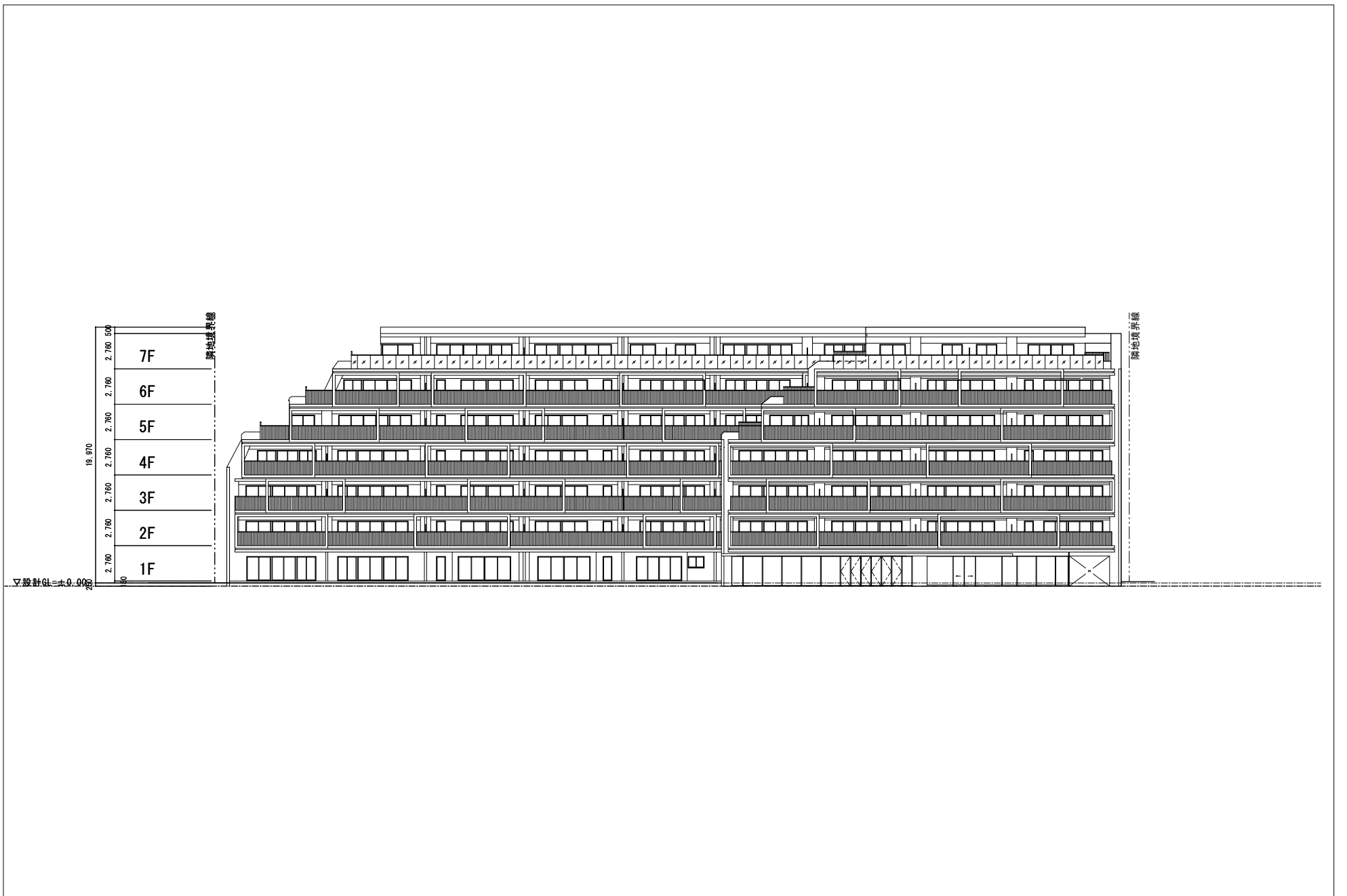


西側立面図 1:400

企画提案時

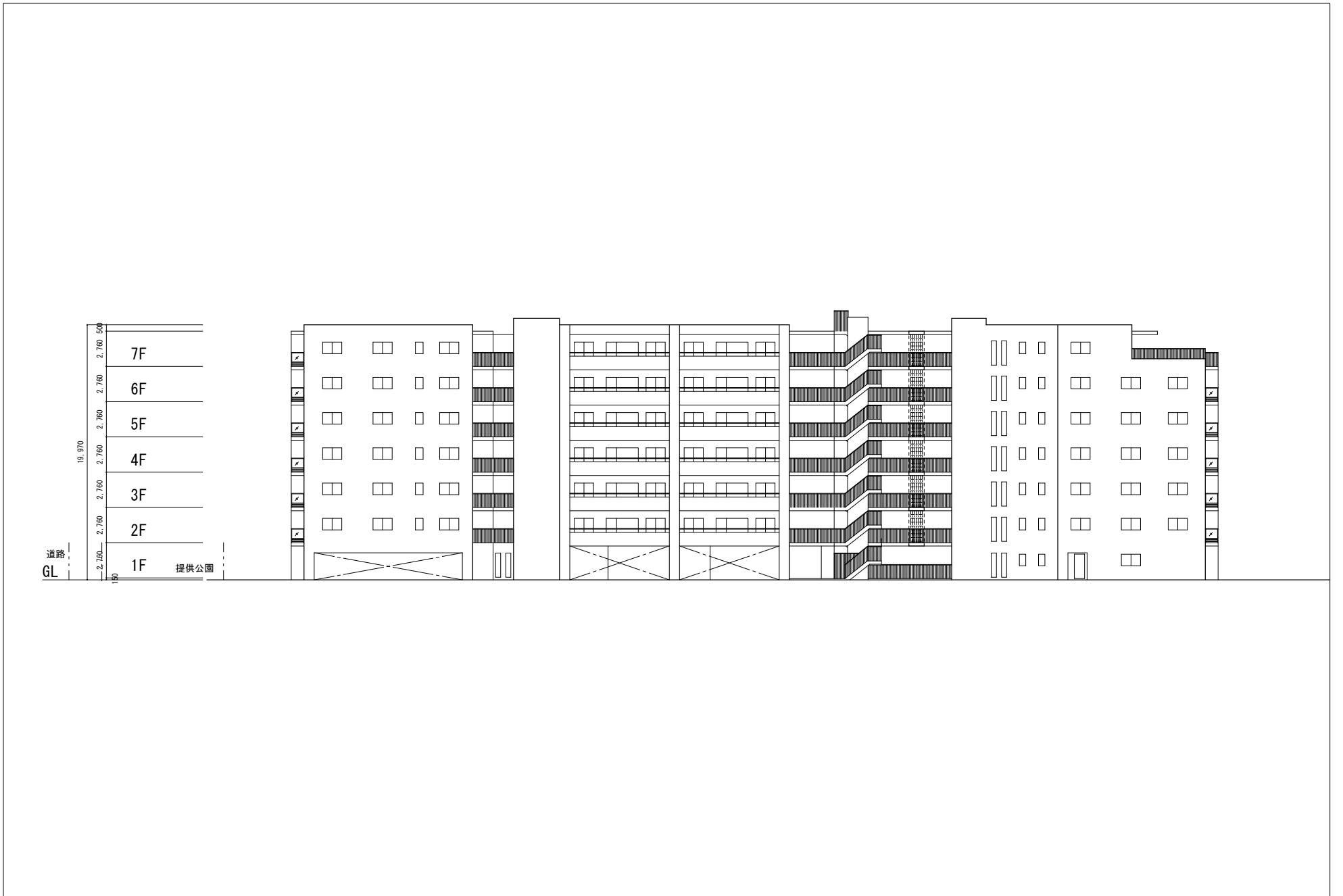


事業計画時

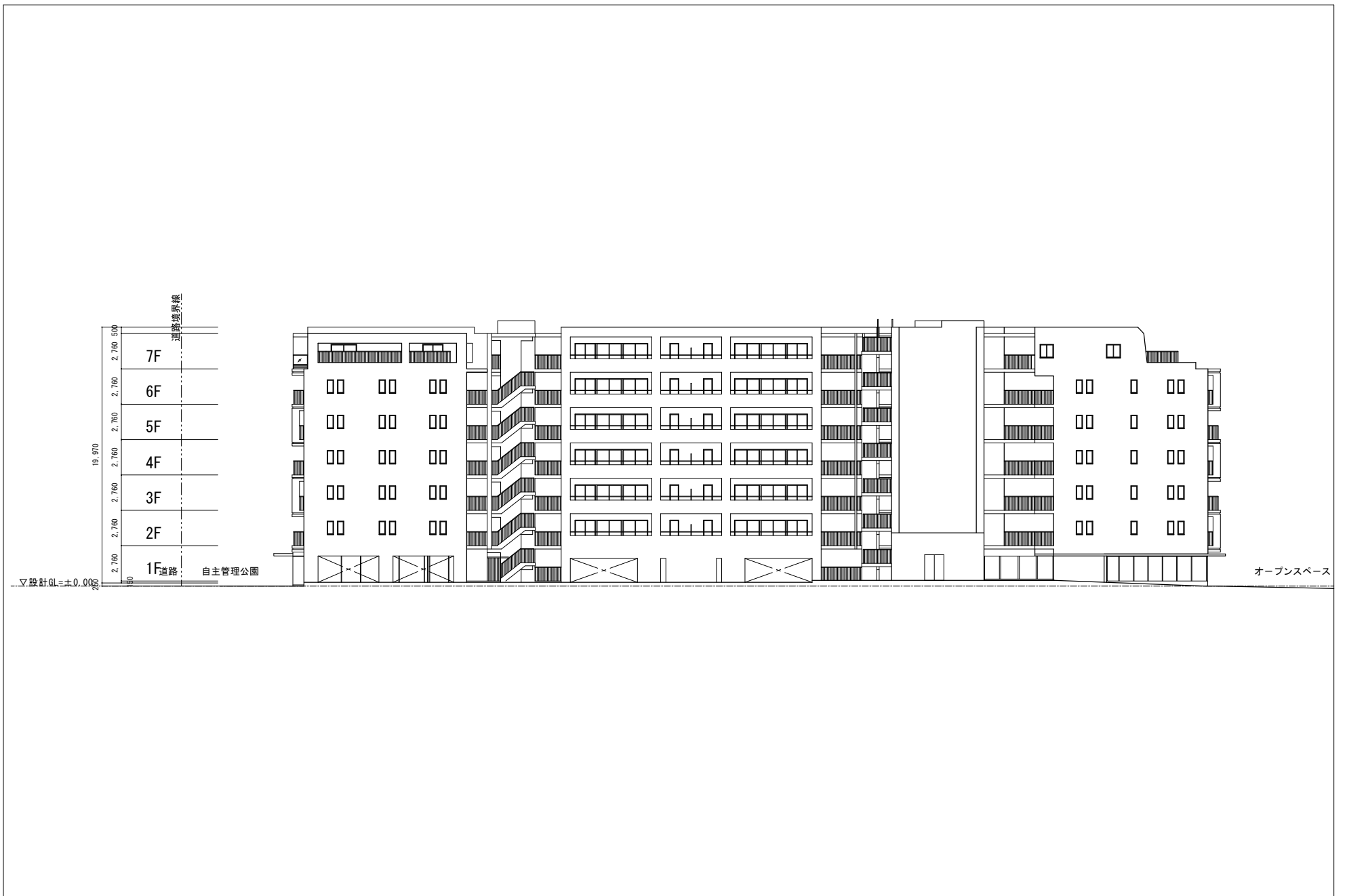


南側立面図 1:400

企画提案時

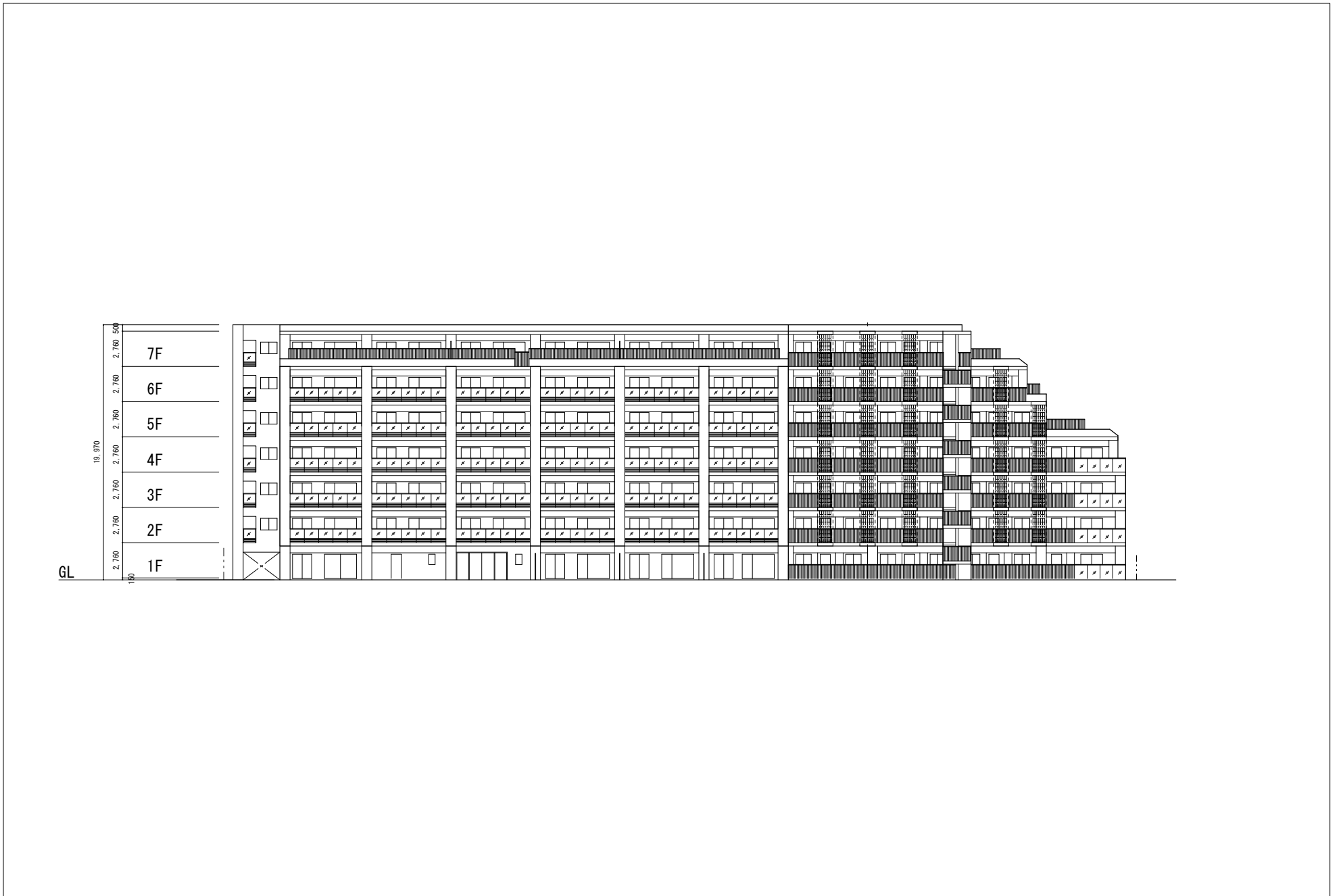


事業計画時

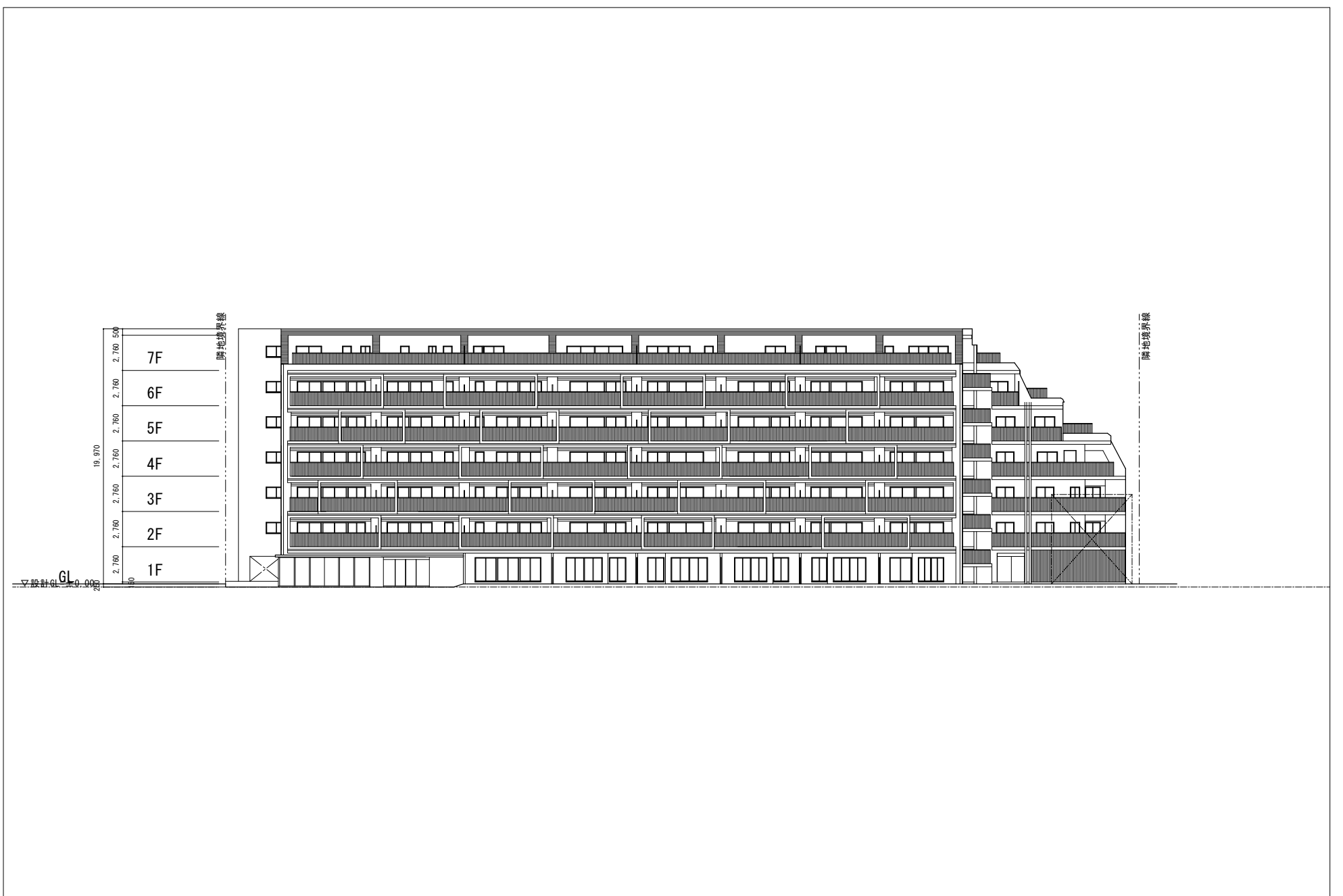


東側立面図 1:400

企画提案時

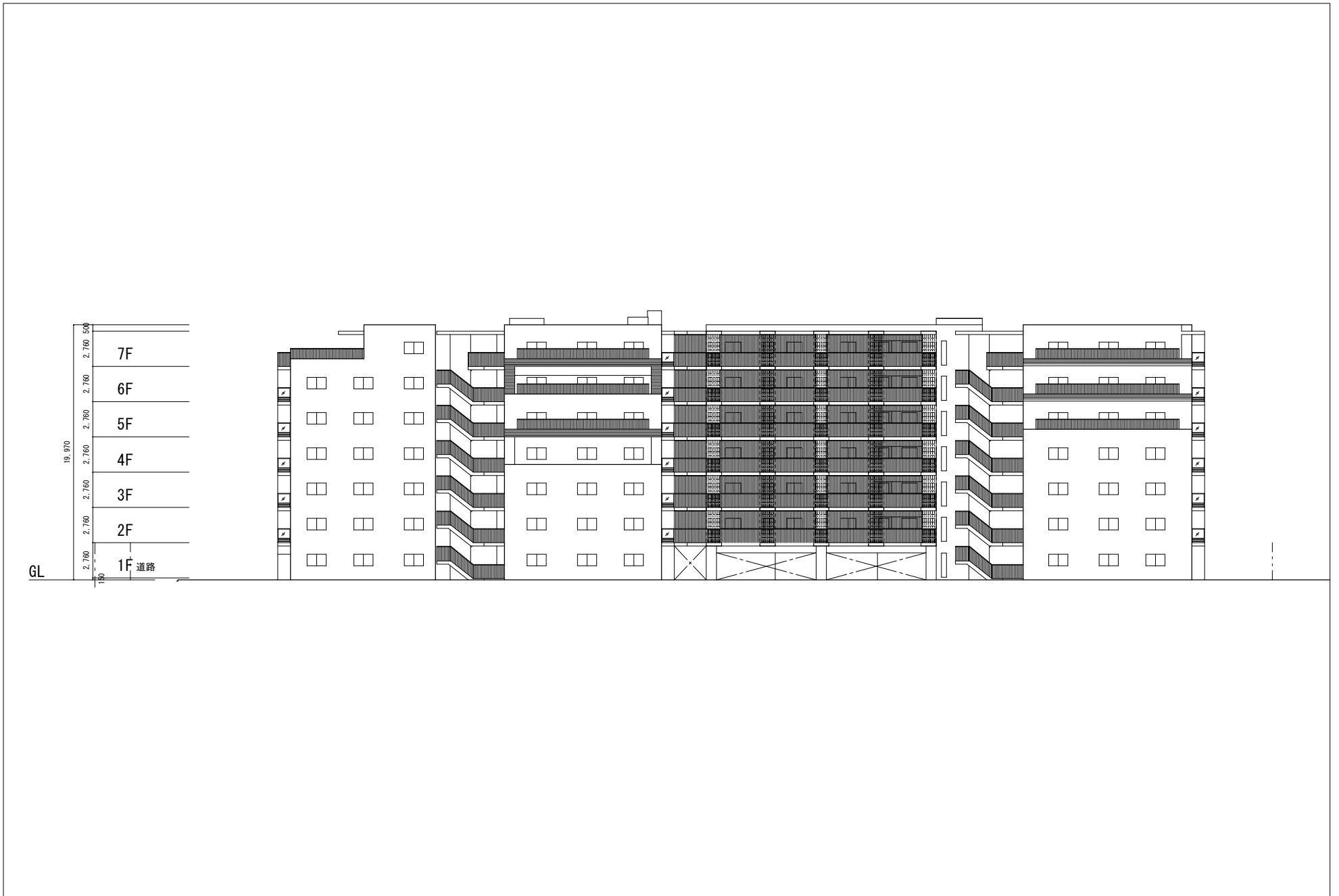


事業計画時

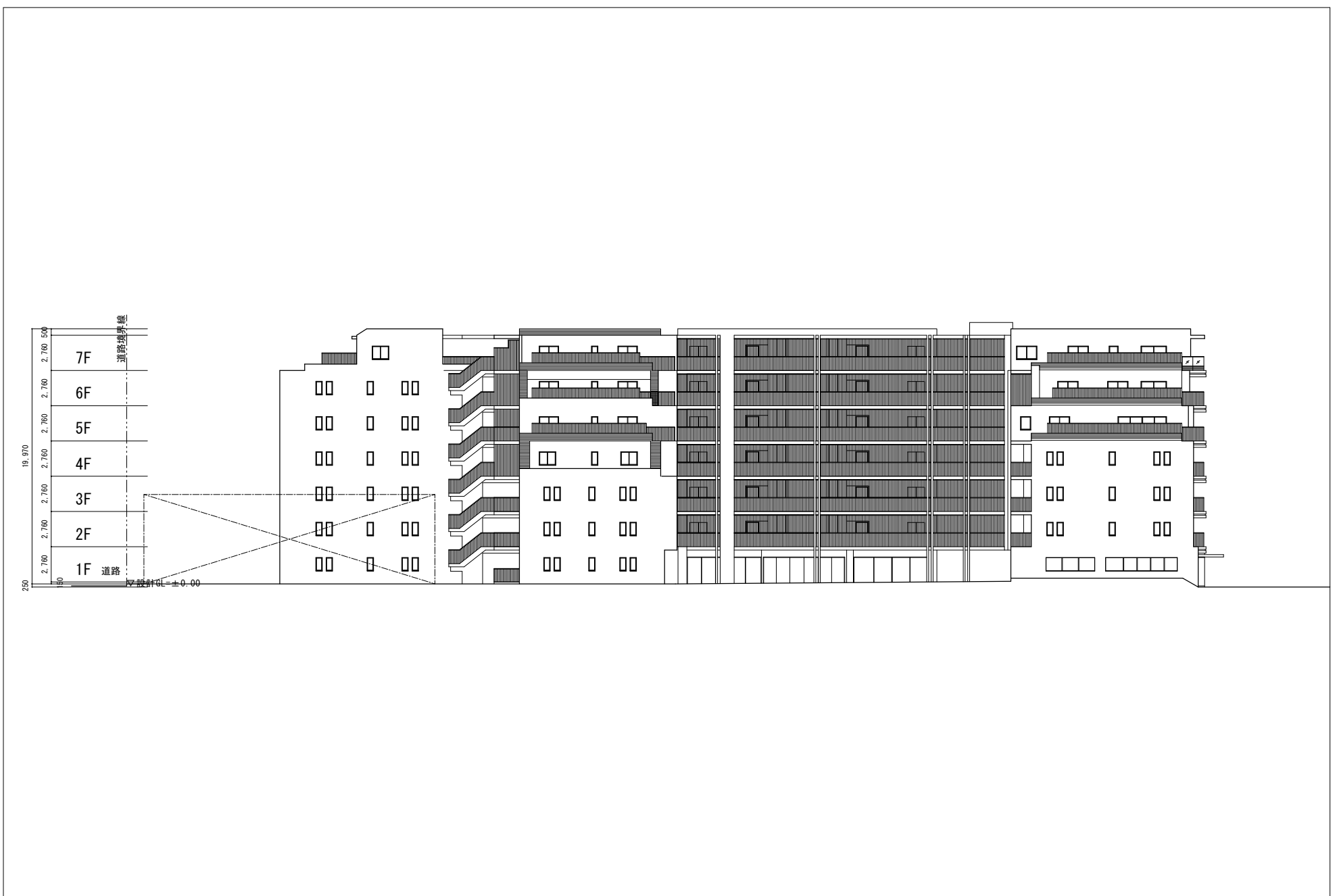


北側立面図 1:400

企画提案時

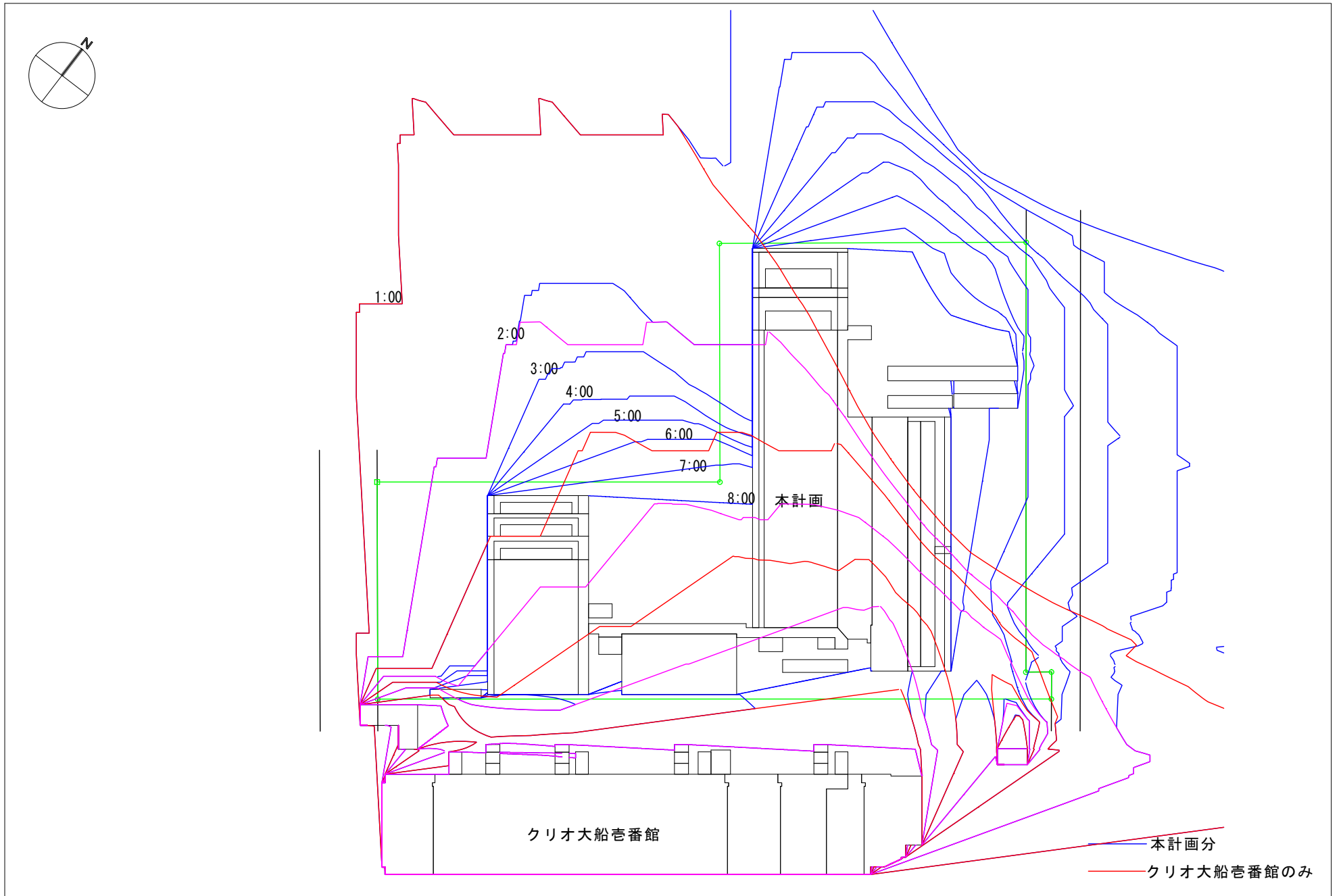


事業計画時

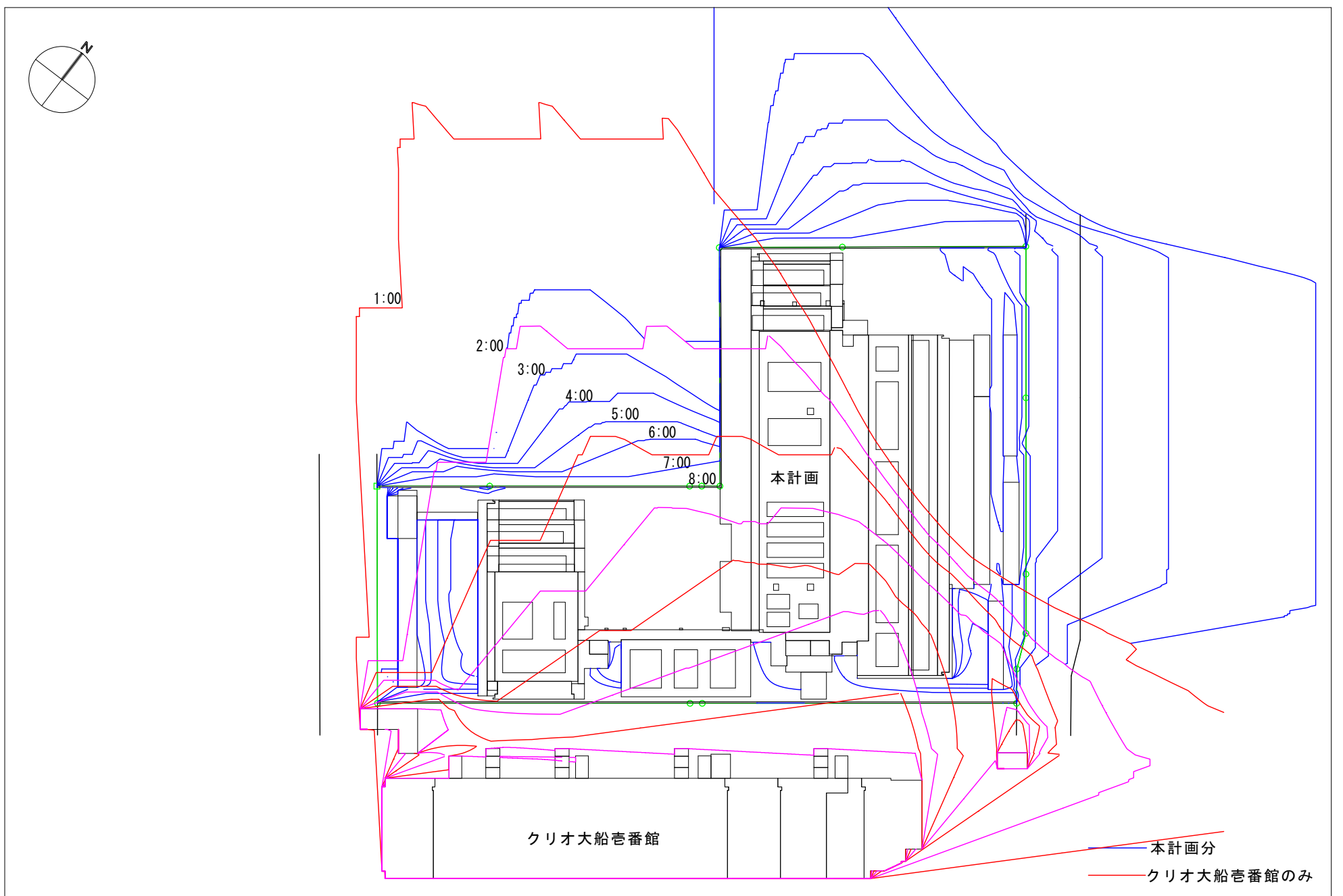


等時間日影図（冬至） 1:800

企画提案時

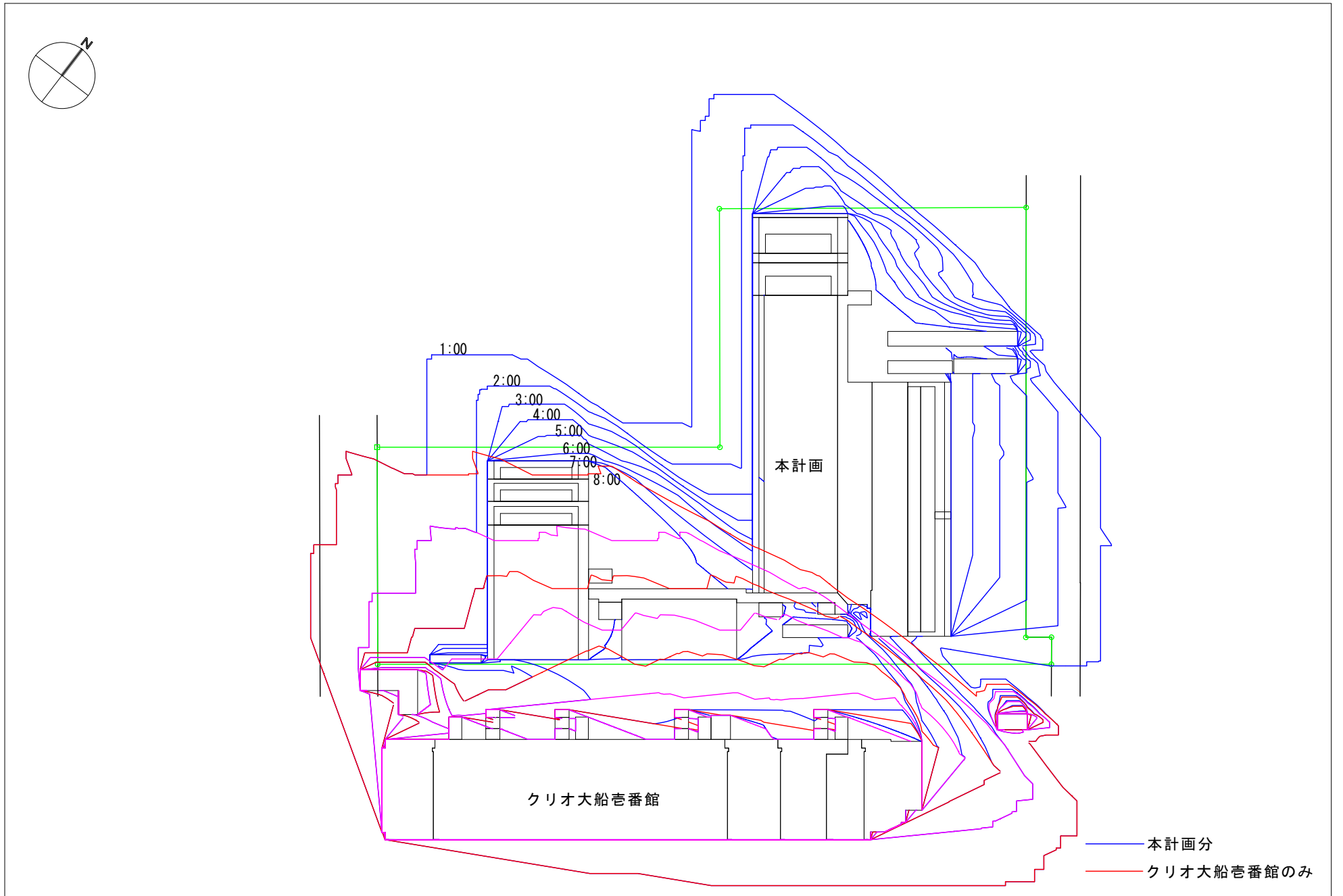


事業計画時

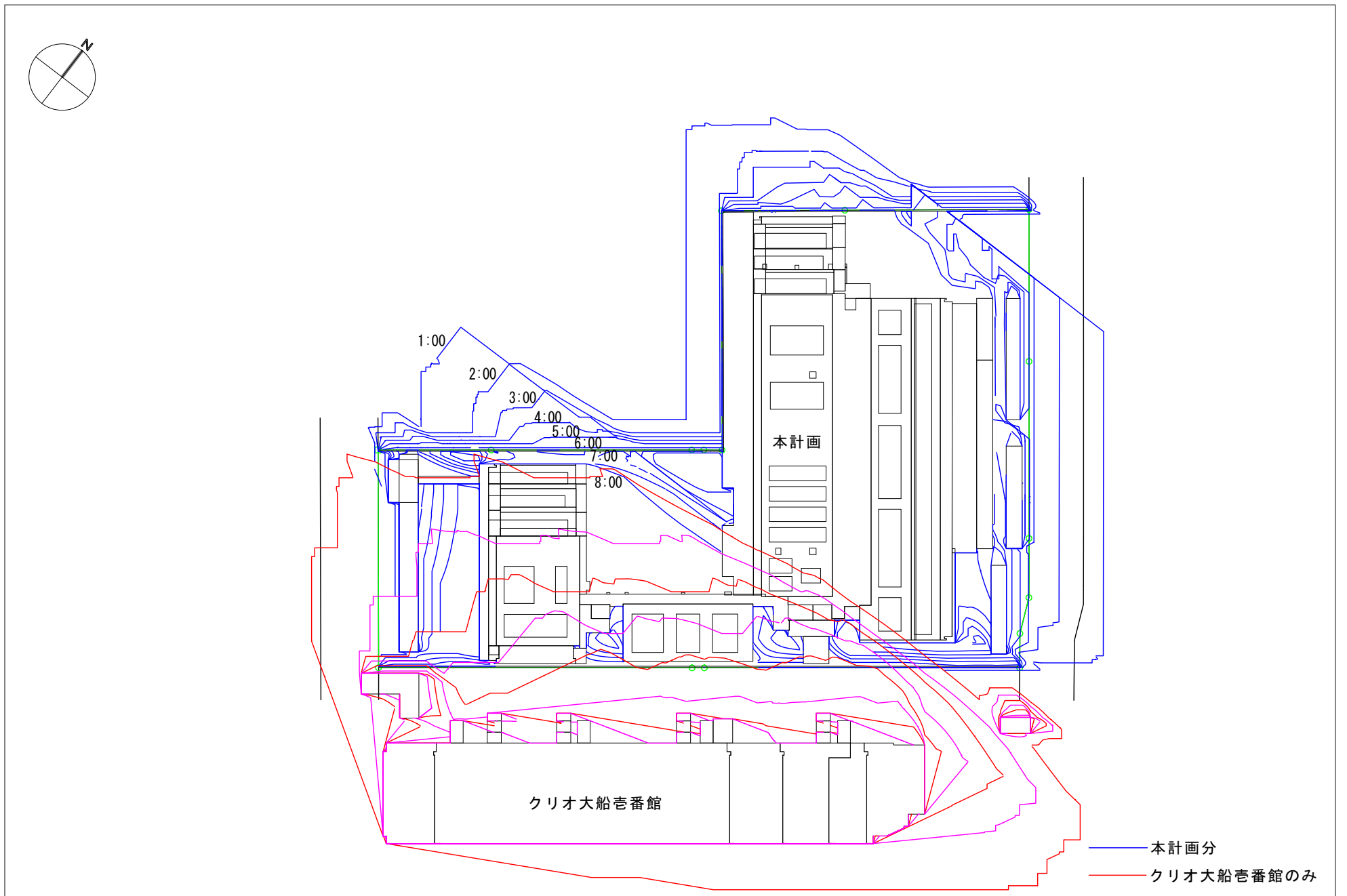


等時間日影図 (春秋分) 1:800

企画提案時

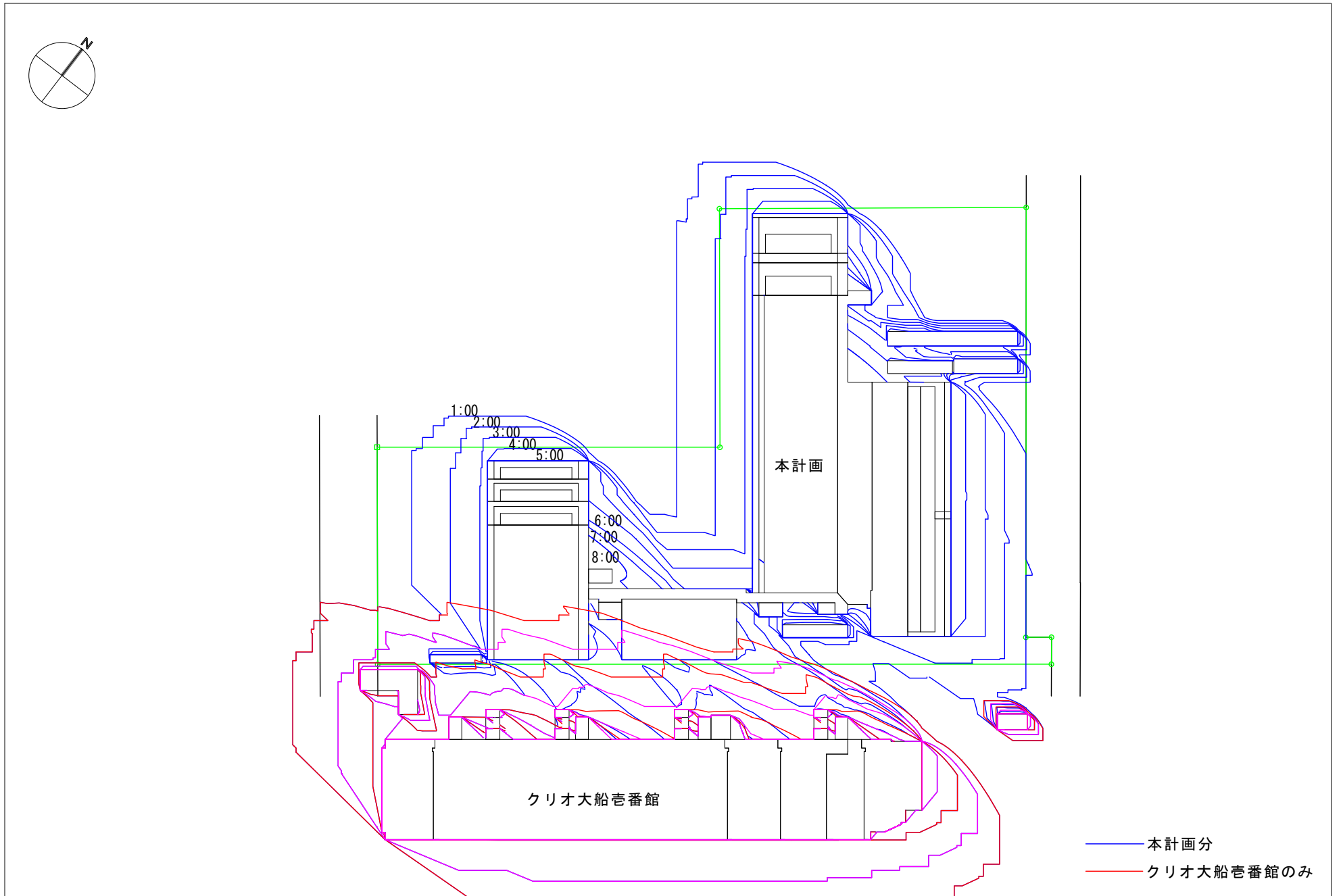


事業計画時



等時間日影図（夏至） 1:800

企画提案時



事業計画時

