

第9号様式

## 区 協 議 会

区 分	<input type="checkbox"/> 諮問事項 <input type="checkbox"/> 協議事項 <input checked="" type="checkbox"/> 報告事項				
件 名	浜北区役所跡地等スマート化事業の優先交渉権者の選定について				
事業の概要 (背景、経緯、 現状、課題等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市では、エネルギービジョンを定め、エネルギーに不安のない強靱で低炭素な社会「エネルギー・スマートシティ」の実現を目指している。</li> <li>こうした中、浜北区役所跡地の売却にあたり、当該用地へのスマート化を含めた開発整備事業を誘導することにより、環境への配慮はもとより、災害対応力の強化や地域のにぎわい創出を目指したまちづくりを進めることを目的として、事業者を公募したもの。</li> </ul>				
対象の区協議会	浜北区協議会				
内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>3者から提案があり、選定審査会においてその内容の評価を行い、優先交渉権者として、積水ハウス(株)静岡シャーマゾン支店を選定した。</li> </ul>				
備 考 (答申・協議結果を得たい 時期、今後の予定など)					
担当課	エネルギー 政策課	担当者	松野英男、内山輝義	電話	053-457-2502

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。

## 浜北区役所跡地等スマート化事業の優先交渉権者の選定について

### 1 趣旨

浜北区役所跡地等スマート化事業に係る事業者を募集したところ、3者から提案があり、選定審査会においてその内容の評価を行い、優先交渉権者及び次点者を選定したものの。

### 2 選定方法（公募型土地売却方式）

- ・募集要項に定める審査基準に従い、基本条件をクリアした事業者を対象に提案内容と買受希望価格を総合的に評価し、優先交渉権者及び次点者を選定。
- ・利活用提案点(80点)と価格提案点(20点)の合計点で最高得点者を優先交渉権者、次に高い得点者を次点者とする。

### 3 審査結果

結果	事業者名（代表企業）	利活用提案点 (配点 80 点)	価格提案点 (配点 20 点)	総合評価点 (合計 100 点)
優先交渉権者	積水ハウス㈱ 静岡シャーマゾン支店	47.74	19.61	67.35
次点者	㈱フィールホールディングス	37.55	20.00	57.55
—	提案者C	39.35	18.03	57.38

#### 【優先交渉権者】

事業者名：積水ハウス㈱ 静岡シャーマゾン支店 土地売却価格：620,000,000円

〈参考価格〉 497,000,000円

### 4 提案概要

#### (1) コンセプト

- ・「浜松版スマートシティ」のモデルとなりうるまちづくりであること
- ・「浜北副都心構想」を満たし、副都心としての役割に貢献するまちづくりであること

#### (2) 事業案

【対象用地①】 戸建宅地分譲（6戸）、賃貸住宅（14戸）、食品スーパー（ビッグ富士）

【対象用地②】 戸建宅地分譲（6戸）

【スマート化】 戸建・賃貸住宅はすべて「ZEH」

商業施設は、省エネ設備太陽光発電など

### 5 今後のスケジュール

11月4日 市ホームページ公表

11月中旬 優先交渉権者と基本協定締結

12月 土地売買契約締結

1月 代金納付及び所有権移転



■これまでの主な経緯

事項	実施年月日
・公募型土地売却実施の公表	2019年3月25日
・提出書類の受付	6月10日～6月14日
	⇒応募者なし
・再公募実施の公表(条件見直し)	12月5日
・個別対話実施	2月17日・18日
・再公募期間の延長(新型コロナ対策)	2020年4月27日
・再公募開始	7月1日
・審査書類受付	8月31日～9月2日
・選定審査会による審査	10月19日

## I 「浜松版スマートシティ」のモデルとなりうるまちづくりであること

本事業を通じて、当該地周辺を含めたにぎわい創出や居住環境の向上を図ることで地域住民の皆様の期待に応えると共に、「浜松版スマートシティ」の実現に向け、自立分散型エネルギーをベースとするスマートコミュニティモデルの構築を目指して、次の5つの方針を掲げます。

## スマートなエネルギー活用

戸建・賃貸の住戸は全て「ZEH」※、商業施設も省エネ・創エネを積極的に実施します。

⇒主に様式13

- 豊富な日照を活かしたエネルギーの自給自足に積極的に取り組み、戸建・賃貸の住戸は全て「ZEH」とします。
- 戸建住宅のモデル棟には太陽電池・燃料電池・蓄電池の3電池を推奨し、省エネと防災を両立する住まいのモデルを提示します。
- 商業施設においても、省エネ設備や太陽光発電パネルを積極的に採用し、スマートなエネルギー活用に努めます。

※ 国のZEH定義に基づき、「ZEH」には「Nearly ZEH」を含む。



## 地域のにぎわい創出

複合開発の実績を活かした、持続性のあるにぎわい創出に努めます。

⇒主に様式6

- 積水ハウスのこれまでの複合開発の実績を活かして、一過性ではない、持続性のあるにぎわい創出に努めます。
- 商業施設には地元ゆかりの『株式会社ビッグ富士』を誘致。地元愛あふれる企業ならではの、地産地消や地域の雇用創出に向けた意欲的な取り組みをもって、当該地のみならず、浜北区、さらには浜松市全体の活性化を図ります。



複合開発・コンパクトシティ「コモンステージ ミラまち」の開発実績

地元ゆかりの『株式会社ビッグ富士』による地域貢献、にぎわい創出

## 地域の災害対応力の強化

南海トラフ巨大地震など大規模災害に備え、防災拠点としての機能を持たせます。

⇒主に様式12

- 浜松市と災害協定を結び、災害時には商業施設の駐車場スペースの開放や水・食料の提供など、地域住民の安心を支えます。
- 商業施設の北側にフットパスを整備することで既存の浜北体育館との連携を取りやすくし、防災拠点としての機能を高めます。



設置予定の「かまどベンチ」や「災害用トイレ」「雨水タンク」

商業施設は、災害時には常夜灯となり地域に安心をもたらす

## 緑豊かな都市景観の形成

地域に根差した植栽や天竜材を活かした建物建築を行います。

⇒主に様式11

- 戸建住宅はもちろん、賃貸・商業施設においても、日本の在来種を中心に植樹するなど、近隣の自然環境と響きあう緑豊かなまちなみを創出し、地域住民にもうおいをもたらします。
- 地域材の「天竜材」を木造住宅「シャーウッド」の集成材に活用。地産地消を推進します。



日本の在来種を中心に植栽する『5本の樹』計画による緑豊かな環境づくり



浜松の地域材「天竜材」を木造住宅の集成材に活用

## コミュニティの醸成

防災イベントを軸に地域住民との関係を醸成します。

⇒主に様式12

- まちびらきは「防災の日」(9月1日)とし、計画地内の公園にて防災イベントを実施。住民同士の「はじめまして」をお手伝いします。以降も、浜北体育館等の地域拠点で防災イベントを計画します。
- 賃貸住宅の美しい外観はまちの財産となり、また、多様な世帯をこの地に引き入れます。
- 人生100年時代を見据えた快適で安全・安心な住まいが、「住み続けたい」という思いを支え、コミュニティを育みます。



当社分譲地の事例より  
住民同士の「はじめまして」をお手伝いするイベントの実施



地域の財産にもなる美しい外観と緑豊かな環境を備えた賃貸住宅

副都心にふさわしいにぎわいと居住環境を担保し、  
「住みたい、住み続けたい」と憧れられる、『浜松版スマートシティ』のモデル街区の創出へ

II 「浜松副都心構想」を満ち、副都心としての役割に貢献するまちづくりであること

20年先、30年先を見据えた浜北副都心の将来像を踏まえた「浜松副都心構想」に対して、計画地における取り組みは、区域内にある既存ストックを活かしつつ副都心としての機能充実を図る上で、下記のように役割を果たし、貢献します。

行政機能において  
都心を補完する

にぎわい、出会いを演出し  
文化を創造する

みどり豊かな都市景観と  
快適に暮らせる居住環境

- 事業対象地内の住戸は全棟「ZEH」とし、まち全体で省エネルギーを推進する  
⇒様式13-I
- 既存の浜北体育館との連携による防災拠点としての機能  
⇒様式12-I-①
- 良質な賃貸住宅を計画し、多世代の住まいと住まい手の循環を図る  
⇒様式10-②、様式11-I-②、様式13-I-②
- 人生100年時代を見据えた安全・安心で可変性の高い住まいで、「住み続けたい」という思いに応える  
⇒様式11-Ⅲ-②
- 地域と接する部分に環境価値の高い住戸を計画する  
⇒様式10-①、様式11-II、様式13-I-①



- 東西の道路に対して中心性のある施設誘致と動線（フットパス）の確保で地域・人をつなぐ  
⇒様式11-I
- 生活利便を高める商業施設を誘致し、地域の魅力をさらに向上させる  
⇒様式6-II、様式10-③、様式11-I
- 緑あふれる環境と地域コミュニティのための仕掛けを計画地全体で提供する  
⇒様式10、様式11-II

本件土地のもつ特徴を踏まえた取り組みとして

- 「美園中央公園」、「貴布祢ふれあい公園」にほど近い立地  
上記公園の緑と響きあう植栽計画を行います。 ⇒ 様式11-II-②
- 「浜北体育館」「なゆた・浜北」「浜北市浜北文化センター」にほど近い立地  
防災イベントを実施(株式会社ビッグ富士協賛)し、コミュニティ醸成に寄与します。 ⇒ 様式12-II
- 「市道浜北沼中央線」「市道浜北西美園2号線」に隣接  
東西の道路に対して中心性のある商業施設誘致により、近隣の既存のクリニック等と相まって地域活性化を図ります。 ⇒ 様式11-I



土地利用計画図



色別	名称	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)
黄色	戸建分譲地①	1143.28	12.97
黄色	戸建分譲地②	1170.88	13.28
オレンジ	事業用地(賃貸住宅)	1254.49	14.23
ピンク	事業用地(店舗用地)	4938.16	56.01
緑	移管部分(公園)	305.49	3.47
オレンジ	(公園内・フットパス)		
グレー	帰属用地	3.95	0.04
	合計	8816.25	100.0