

対話の対象項目	対話概要
<p>民設民営による保育所等の子育て支援施設</p> <p>【追加対話を含む】</p>	<p><規模に関する意見> 対話では、規模に関して次のような想定をしているとの意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・60人以上 ・80人 ・100人 ・100人以上 ・120人 <p><種別に関する意見> 対話では、種別に関して次のような想定をしているとの意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・認可保育所 ・横浜保育室 ・認可保育所または横浜保育室のどちらか ・送迎保育ステーション ・その他の保育施設 <p><設置に際しての意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・パーク&ライドの対応も想定している。 ・保育所の設置期間をなるべく短くしてもらいたい。設置期間不履行の場合にペナルティはあるのかどうか知りたい。 ・将来的に規模の縮小ができるような条件緩和も検討してもらいたい。 ・将来、事業形態の転換はできるか。 ・戸塚は通勤途中に子供を預けるニーズはあると思うが、逆に市の希望を言ってもらった方がよい。 ・売買または賃貸を想定している。 ・賃貸での運営を想定している。 <p><設置に際しての課題と考えている意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設は商業施設や分譲マンションとの複合はあり得るが、業務機能施設との相性や老人ホームでは収益性の課題から難しい。子育て支援施設は売れないので、誰が床を持つかが問題である。 ・容積率200%の中で保育施設を入れるのは事業性からは難しい。
<p>公益性のある民間施設</p>	<p>対話では、公益性があると考えられる民間施設として、次のような想定をしているとの意見がありました。</p> <p><高齢者向け施設などの福祉施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・デイサービス施設 ・デイケア施設 ・訪問介護事務所 ・特別養護老人ホーム ・有料老人ホーム ・障害児施設 ・障害者グループホーム ・総合的な福祉施設 ・高齢者向け交流施設 <p><医療施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・診療所 ・病院 ・複合医療施設 <p><その他の施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代向けなどの交流施設 ・地域住民の健康増進を目的としたフィットネス ・地域住民も対象とした産学連携施設 ・学校関連施設 ・地域貢献ができる販売施設 ・サービス業の店舗 ・環境に配慮したカーシェアリング ・駅利用者の駐輪場

<p>自由提案の施設</p>	<p>対話では、導入する自由提案の施設として、次のような想定をしているとの意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンション（ファミリー向け、ワンルーム） ・賃貸マンション（高齢者向け、ファミリー向け、単身者向け） ・フィットネスなどの健康増進施設 ・温浴施設 ・若年層向けのスポーツ施設や学習施設 ・小規模店舗 ・パーク&ライド用駐車場 ・地域利用に則した駐車場 ・業務機能施設 <p><導入用途に対する意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地を購入する場合はマンションを入れないと成立しない。周辺の売れ行きから見るとマーケットとしてはファミリー向けが強い。 ・土地利用としてはファミリー向け分譲マンションが事業性では最も高い評価となる。 ・想定できる導入用途の中で、市としてはどれが好ましいのか、何の用途に限定するのかははっきりして欲しい。
<p>業務機能の導入</p>	<p><導入可能性に対する意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務機能を市内に要望する事業者はあるが、業務機能としての開業期日を重視するため、複合施設との調整が課題となる。 ・企業立地を重視し、事務所導入であれば応えられるが、“子育て支援施設”が必須となると難しい。 ・保育所と業務機能は馴染まないの、分離したい。 ・戸塚ではオフィスや商業施設は適していない。 ・オフィス系の導入に関して、後からテナントを募集するのは難しい。 ・昨今の経済情勢から、研究所や事務所の進出は難しいと思われる。
<p>住宅を設ける場合の就学児の増加を伴わないようにする工夫</p>	<p><導入用途や間取での工夫で対応する意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー向け分譲マンションとの複合としてDINKS向けやワンルームを想定している。 ・全てを高齢者専用賃貸マンションにするのは無理であり、事業性を考えると子供のいるファミリー向けがメインになる。 ・上層にファミリー向け分譲マンション、下層に高齢者向け賃貸マンションの導入を想定している。分譲部分を全て高齢者等に配慮した住宅にすることが可能と考えている。 ・ファミリー層中心の分譲マンションが望ましいが、SOHO的なマンションや高齢者向けマンションも含めて、年齢的に循環するよう配慮したい。 ・高齢者向け、学生向け、DINKS向けなどが考えられる。 ・マンションが全く入らないのは事業としては難しい。単身者向け、DINKS向け、SOHOという切り口でも検証したい。 ・高齢者向け優良賃貸マンションを想定している。 ・単身者向けの導入や、ファミリー向けの中でも、間取の違いで調整できる。SOHOとしての利用も想定している。 ・間取を工夫すれば、子供のいない世帯が入る可能性が高い。 <p><住宅を設けないとする意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションに関しては、周辺小学校の児童数増加の問題や周辺施設の関係から、導入は想定していない。
<p>自動車交通を大幅に増加させない工夫</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の中の設計で対応する。 ・商業用途の場合ロードサイド型の商業施設の導入が考えられるが、交通を増加させる要因となるので提案施設としては避ける。 ・当該計画地での立地条件から商業施設を考えた場合、イメージできる施設（業態）としては車利用者がターゲットとなり、渋滞が予想される。渋滞を考慮すると足元（近隣）住民がターゲットとなる施設（業態）に限られる。

<p>周辺環境への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺日影への配慮による事業性の低下におけるリスクは民間の負担となるのか。参画に際しての重要な判断要素となる。
<p>事業方式</p>	<p>対話では、採用する事業方式として、次のような想定をしているとの意見がありました。</p> <p><事業方式の種別></p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得方式 ・定期借地方式 ・取得と定期借地の併用方式 <p>具体的には、次のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地、建物とも売却する。住宅も貸すよりは分譲の方がよい。 ・条件次第では土地の取得も可能である。 ・マンション部分は土地購入、保育所部分は定期借地のように分ける方がスキームを組みやすい。 ・住宅は、買取り、定期借地のどちらも可能である。 ・高齢者専用賃貸マンションや駅至近のマンションは定期借地が可能だが、ワンルームの定期借地は難しい。 ・マンションに何らかの制限が付くと、定期借地でないと事業的に厳しい。 ・複数の民間企業による所有、貸借も可能か。 ・用途毎に敷地分割して、それぞれの区画で事業者を公募して欲しい。 ・定期借地期間に関して、住居系は50年以上が望ましい。 ・30年以上の定期借地方式を希望する。 ・15年から20年の定期借地がベースになる施設については、買取りは無理である。 ・定期借地期間終了後の更新の可能性はあるか。
<p>提案内容の評価の考え方</p>	<p><評価に対する意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・公益性の高い事業提案を評価して欲しい。 ・公益的施設の複合、地域貢献に関しては評価を高くして欲しい。 ・まちづくり方針への適合、環境への配慮、基準以上の緑化、保育施設の併設、対話への参加の場合、加点を希望する。 <p><審査基準や配点に対する質問・意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・売却と定期借地はどちらの評価が高いのか。 ・最終的には事業の内容により点数化をするのか。 ・審査項目毎の配点は分かるのか。すべての項目についての要求課題をクリアしなくてはならないのか。 ・どのような用途が欲しいのか、評価が高いものと低いものが判る明確な審査基準を出して欲しい。
<p>その他</p>	<p><規制緩和に対する意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積や高さについて特に緩和措置は必要ない。 ・用途地域の見直しや特例の許可をして欲しい。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件を買取した場合の事業継続期間も20年以上を想定するのか。 ・定期借地の場合、建設した建物自体に抵当権を設定することは可能か。