

旧南区総合庁舎跡地及び旧南土木事務所跡地における事業者公募 対話実施結果（概要）

1 名称

旧南区総合庁舎跡地及び旧南土木事務所跡地（事務所敷地）における事業者公募に向けた対話

2 実施主体

財政局資産経営課

3 実施経緯

平成 28 年 11 月 30 日	公表（対話実施）
12 月 12 日	事前説明会開催（参加：10 事業者）
12 月 27 日～	
29 年 1 月 18 日	対話実施

4 参加状況

12 事業者 ※ 2 敷地両方への対話参加事業者あり
（旧南区総合庁舎跡地：9 事業者、旧南土木事務所跡地：5 事業者）

<業種内訳> ※ 参加事業者の主な業種

(1) 旧南区総合庁舎跡地

- ・ 不動産関係事業 : 2 事業者（うち 1 事業者は、旧南土木事務所跡地の対話にも参加）
- ・ 建設関係事業 : 3 事業者（うち 1 事業者は、旧南土木事務所跡地の対話にも参加）
- ・ 小売関係事業 : 4 事業者

(2) 旧南土木事務所跡地

- ・ 不動産関係事業 : 2 事業者
- ・ 建設関係事業 : 2 事業者
- ・ 福祉関係事業 : 1 事業者

5 対話内容

別紙のとおり

6 実施結果

(1) 総括

- ① 旧南区総合庁舎跡地の公募条件（素案）で示した「医療、福祉又は子育て支援機能」の設置については、全ての事業者から（生活利便施設との）複合施設としての設置提案が寄せられ、条件として成立可能であることが確認できました。
また、「地域交流スペース及びオープンスペース」については、多くの事業者から設置可能との認識が示されました。
- ② 旧南土木事務所跡地の公募条件（素案）で示した「地域ケアプラザに供する床及び子育て支援機能」の設置については、共同住宅等と組み合わせた提案が寄せられ、条件として成立可能であることが確認できました。
- ③ 今後、本市としては、地域の皆様の御意見や対話結果を参考として公募条件を具体化していきます。
- ④ 事業者には、価格固定プロポーザル方式の公募の場合、公募条件を満たすだけでなく、課題解決に資する独自のアピールポイントが評価につながることを伝え、更なる提案の検討を促しました。

(2) 旧南区総合庁舎跡地について

- ① 「医療、福祉又は子育て支援機能」については、複合施設の中に医療モール、デイサービスなどの福祉施設、保育所等を設置する提案がありました。
- ② 「医療、福祉又は子育て支援機能」以外の生活利便施設としては、スポーツジム、カルチャースクール、物販店舗、飲食店舗、サービス店舗等の幅広い提案がありました。
- ③ 地域交流スペース及びオープンスペースについては、多くの事業者から設置可能との認識が示されましたが、規模・内容は、他の導入用途の事業性を踏まえて検討する必要があるとの認識が示されたことから、地域ニーズに対応できるよう、公募条件に具体的な面積等を明示していく予定です。
- ④ また、「医療、福祉又は子育て支援機能」については、その内容と規模を提案審査の中で評価することや、事業の継続性が重要であることを本市から事業者に伝えました。

(3) 旧南土木事務所跡地について

- ① 地域ケアプラザに供する床の整備については、複数の事業者から複合施設の一部として整備することが可能であるとの認識が示されました。地域ケアプラザに供する床は、横浜市への賃貸を希望する意見が多くありました。
- ② 子育て支援機能については、保育所又は学童保育を設置する提案がありました。
- ③ 地域ケアプラザ及び子育て支援機能とともに設置する施設としては、分譲集合住宅やサービス付き高齢者向け住宅の提案がありました。(住宅機能にスポーツジム、コミュニティカフェ又はデイサービスの機能を付加する提案もありました。)
- ④ 地域ケアプラザの設置条件については、対話結果を踏まえ、関係部署との調整を進めます。
- ⑤ また、立地状況から、日照の確保等の周辺との調和について、本市から事業者に更なる検討を求めました。

(4) 想定事業費について

- ① 土地売却については、多くの事業者から対応可能との認識が示されました。
- ② 建築費は、多くの事業者から資材費及び人件費の上昇傾向が続いているとの認識が示されました。

7 公募の方向性（両敷地共通）

- ・ 公募条件（素案）による事業の実施可能性が確認できました。
- ・ 対話の結果については、地域の皆様に御説明していきます。
- ・ 「6(1) 総括」で示したとおり、今後、地域の皆様の御意見や対話結果を参考として公募条件を具体化していきます。

8 今後の予定

公募について、建物の解体状況等も踏まえながら、29年度の実施に向け取組を進めていきます。

【別紙1】対話内容 (旧南区総合庁舎跡地)

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案
(1) 地域課題の解決	<p>提案できる内容・事業コンセプト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉施設及び子育て支援機能と併せて、生活利便施設を設置する。 ・医療施設及び子育て支援機能と併せて、生活利便施設の設置を検討 ・医療施設及び福祉施設と併せて、生活利便施設を設置する。 ・医療施設、福祉施設及び子育て支援機能と併せて、生活利便施設を設置する。 ・医療モール、デイサービス及び少子高齢化に対応した未病対応施設と併せて、生活利便施設を設置する。
(2) 施設整備等 ア 医療、福祉（高齢者支援施設等）又は子育て支援（保育所等）機能の整備	<p>設置の可能性</p> <p>【医療施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クリニックを中心とした医療施設の設置を検討 ・医療モール ・主に高齢者を対象とした診療所を想定 ・医療モールを想定 <p>【福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デイサービスや少子高齢化に対応した未病対応施設 ・デイサービスを想定 ・高齢者の健康増進や高齢者支援を行う施設を想定 <p>【子育て支援機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育所又は親子カフェ等の設置を検討 ・保育所を想定 ・保育所や学童保育を想定
イ 附帯設置を要する施設 (7) 地域交流スペース及びオープンスペース（事業者が設置・運営し、民間ノウハウを生かした地域活動等の拠点となるもの）	<p>①設置の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流スペースとして多目的ホールの設置を検討 ・地域交流スペースは、会議室・多目的室として設置可能 ・地域交流スペースは、会議室1部屋程度であれば可能 ・オープンスペースは、設置可能 ・施設の2階部分にテラスデッキの設置を想定 ・公募条件を踏まえ検討 <p>②想定規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流スペースは、150～300㎡程度を想定 ・地域交流スペースは、100㎡程度は可能 ・オープンスペースは、300㎡程度は可能 ・オープンスペースは、設置施設や緑化面積により検討 ・地域交流スペース及びオープンスペースの面積は、他の導入施設の規模等を踏まえ、検討する必要がある。 ・いずれも規模は、土地価格及び他施設の内容による。

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案
	<p>③設置・管理・運営の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流スペースは、施設の2階に設置 ・地域交流スペースは、土地価格・事業性にもよるが、無料又は低廉な料金を検討 ・オープンスペースは、北側の角地部分に設置 ・オープンスペースは、大岡川沿いに配置し、ベンチを設置することを想定 ・オープンスペースは、大岡川の桜を見渡すことのできる配置を想定 ・オープンスペースは、大岡川に面したポケットパークや屋上庭園の設置を検討。ベンチの設置も可能 ・オープンスペースは、テラスカフェ（飲食店舗）と連携した機能を持たせたい。また、スポーツジムでの活用も想定 ・地域交流スペースとオープンスペースの両方があることにより、施設の認知や利用頻度の向上につながる。
<p>(i) 地域防災に供する施設（地域の防災器具を収容する機能を含む。）</p>	<p>設置の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災備蓄庫及びトイレの設置を想定 ・防災器具置場の設置は可能 ・マンホールトイレの設置などを想定 ・オープンスペースにトイレ、かまどベンチ等を設置する。 ・かまどベンチ、防災備蓄庫及びトイレの設置を想定 ・2階以上に一時避難スペースを設ける。 ・駐車場は平置きとし、災害時に避難所としての活用を想定 ・駐車場の一部を平面駐車とし、災害時に避難所としての活用を想定 ・設置は可能であり、内容については今後検討
<p>(ii) 地球温暖化対策に供する施設</p>	<p>設置の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・LED照明、太陽光発電装置の設置及び壁面・屋上緑化 ・壁面緑化やLED照明の設置は可能 ・壁面緑化や屋上緑化は可能 ・太陽光発電装置の設置 ・太陽光発電装置の設置は今後検討 ・設置は可能であり、内容については今後検討
<p>ウ ア、イに加えて設置を想定する生活利便施設（金融機関、日常的な買物・サービス施設等）</p>	<p>種類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮品を含む物販店舗 ・生鮮品を含む物販店舗又はコンビニエンスストアの設置を検討 ・生鮮品を含む総合的な物販店舗、飲食店舗及びカルチャースクール ・生鮮品を含む総合的な物販店舗、スポーツジム、温浴施設、飲食店舗等の複合的な施設の設置を想定 ・生鮮品を含む総合的な物販店舗及びスポーツジム ・1階に生鮮品を含む総合的な物販店舗、2階以上に飲食店舗等を設置し、駐車場は屋上に設ける。 ・1階に生鮮品を含む総合的な物販店舗、2階に医療、福祉又は子育て支援機能、3階にスポーツジムを設置することを想定 ・物販店舗の他、コインランドリー、理髪店、美容室等を想定 ・スポーツジム ・介護予防の一環としてスポーツジムのプールの活用を検討 ・金融機関の出張所又はATMも設置可能性がある。 <p>※その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物販店舗の商圏は自転車・徒歩圏を想定

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案
エ 想定事業費	<p>①土地費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続路線価を下回る程度 ・相続路線価程度 ・相続路線価程度を想定 ・公募条件による。 <p>②建築費（対話時点の想定であり、その後の変動を反映していません。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3～4億円程度 ・20億円程度を想定するも今後のプラン次第 ・約20億円程度 ・坪単価50万円程度を想定 ・地下の有無やスポーツジムの規模にもより、一般的な複合施設と比べ割高となることが想定される。 ・公募条件による。 <p>③その他費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公募条件による。
(3) その他公募の参考となる事項	<ul style="list-style-type: none"> ・SPCの設立や、土地と建物の所有の分離などのスキームも想定される。 ・土地及び建物どちらも所有することを想定しているが、建築費が上昇した場合、建物の所有は別となる可能性もある。 ・周辺道路が広くないことから、騒音や排ガス対策が必要である。 ・幹線道路に面した土地ではないため、交通渋滞が問題となる可能性は低いと考えられる。 ・自動車よりも自転車での利用が多いと想定され、周辺道路の渋滞の可能性は低いと考えられる。 ・自転車や徒歩での利用が多いと想定される。 ・駐車場は最上階に設置するとスロープを建築する必要があるため、地下にすることも検討 ・駐車場は平面駐車と屋上駐車併設とし、近隣に配慮した計画とする。
本市から伝えた主な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・価格固定プロポーザル方式の公募の場合、公募条件を満たすだけでなく、課題解決に資する独自のアピールポイントが評価につながる。 ・医療、福祉又は子育て支援機能は、その内容と規模を提案審査の中で評価する。 ・生活利便施設を提案する場合、医療、福祉又は子育て支援機能との複合施設としての連携を提案してほしい。 ・区民全体の生活の質の向上に資することが必要 ・事業継続性が重要となる。

【別紙2】対話内容 (旧南土木事務所跡地)

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案
(1) 地域課題の解決	<p>提案できる内容・事業コンセプト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域ケアプラザ及び保育所と併せて、上層階に分譲集合住宅を設置することを想定 ・地域ケアプラザ及び小規模な保育所と併せて、分譲集合住宅を設置する。 ・地域ケアプラザ及び保育所と併せて、コミュニティカフェ、デイサービス及びサービス付き高齢者向け住宅を設置する。 ・地域ケアプラザ及び子育て支援機能と併せて、スポーツジム及び分譲集合住宅を設置する。 ・指定管理者として、地域ケアプラザを運営する。
(2) 施設整備等 ア 地域ケアプラザの整備	<p>①設置の可能性（賃貸又は分譲）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸がよい。 ・分譲がよい。 <p>②価格水準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料は、坪単価月額 6,000～10,000 円程度 ・賃料は、坪単価月額 12,000 円（共益費込）程度 ・賃料は、周辺の時価を想定 <p>※その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の1階に配置
イ 子育て支援機能の整備	<p>設置の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育所を設置する可能性はある。 ・小規模な保育所の設置 ・認可保育所及び学童保育を設置 ・学童保育などを設置する可能性はある。
ウ 附帯設置を要する施設 (7) 地域防災に供する施設	<p>設置の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災倉庫や災害用井戸の設置は可能 ・防災倉庫の設置 ・設置は可能であり、内容については今後検討 <p>※その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地南側に整備予定の公園との連携も可能性はある。
(イ) 地球温暖化対策に供する施設	<p>設置の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化は可能 ・太陽光発電装置の設置 ・壁面緑化
エ ア～ウに加えて設置を想定する施設	<p>種類・想定規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分譲集合住宅を設置する。 ・上層階に分譲集合住宅を設置する。 ・80～90 戸程度の分譲集合住宅を設置する。 ・自立型のサービス付き高齢者向け住宅を 100 戸程度設置する。 ・スポーツジムの規模は、4,000 m²程度 ・コミュニティカフェは、170 m²程度 ・デイサービスは、200 m²程度

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案
オ 想定事業費	建築費 （対話時点の想定であり、その後の変動を反映していません。） ・坪単価 100 万円程度
(3) その他公募の参考となる事項	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所は、敷地南側に整備予定の公園と相性がよい。 ・横浜市市街地環境設計制度を活用することは現時点では考えにくい。 ・子育て支援施設と地域ケアプラザが同一敷地内に設置されても、地域ケアプラザの運営に支障はなく、連携を図ることも可能である。 ・上層階に居住機能を設置しても、地域ケアプラザの運営に支障はない。
本市から伝えた主な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・価格固定プロポーザル方式の公募の場合、公募条件を満たすだけでなく、課題解決に資する独自のアピールポイントが評価につながる。 ・周辺は戸建住宅が建ち並んでいることを踏まえ、日照の確保に配慮した高さ計画を検討してほしい。 ・緑化は周辺との調和のために検討してほしい。