

## 戸塚区役所跡地における事業者公募 対話実施結果（概要）

### 1 名称

戸塚区役所跡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 25 年 6 月 20 日	公表
7 月 16 日	事前説明会開催（参加：21 事業者）
7 月 16 日～8 月 2 日	申込受付
8 月 5～9 日	対話実施

### 4 参加状況

16 事業者

<業種内訳>

- ・不動産関係事業 : 6 事業者
- ・建設関係事業 : 2 事業者
- ・医療関係事業 : 3 事業者
- ・高齢者関係事業 : 2 事業者
- ・まちづくり団体 : 2 事業者
- ・その他 : 1 事業者

### 5 対話内容

別紙のとおり

### 6 実施結果

#### (1) 総括

- ① 公募条件（素案）で主たる用途として示した「医療施設又は高齢者向け住宅」について、両用途とも複数の事業者から提案が寄せられ、条件として成立可能であることが確認できました。
- ② 地域交流施設やオープンスペースについても、各事業者の提案内容に盛り込まれており、設置可能であることが確認できました。
- ③ 公募に向け、事業者の独自性を発揮しながら、地域課題の解決につながる提案内容を更に検討することについて、各事業者に促しました。

#### (2) 主たる用途（医療施設又は高齢者向け住宅）について

- ・ 医療施設又は高齢者向け住宅のいずれかを主たる用途とした提案のほか、医療施設と高齢者向け住宅を組み合わせた提案もありました。

#### (3) 地域交流施設について

- ① 様々な施設内容及び規模の提案がありましたが、複数の事業者が、多世代の多様な使い方に対応できる場を想定していることが確認できました。
- ② 施設設置後の管理・運営にも配慮した提案や要望も多く受けました。

(4) オープンスペースについて

- ① 駐車場面積との兼ね合いから、オープンスペースの規模を決めかねている事業者が多く見受けられました。
- ② 地域交流施設等と連携した活用ができる提案や要望も複数の事業者から受けました。

(5) その他設置を想定する施設について

- ① 主たる用途に関連した施設をはじめ、様々な提案がありました。
- ② 主たる用途に加えて一般向け住宅を併設する提案も複数の事業者から受けました。

(6) 想定事業費について

- ① 土地費は、主たる用途に制限があることを考慮した価格が望ましいとの認識が示されました。
- ② 建築費は、最近の状況から、上昇リスクがあると考えられるとの認識が示されました。

(7) 市街地環境設計制度等の検討について

- ・ 制度適用のケーススタディを行った事業者もありましたが、日影規制との兼ね合いから、制度適用の有効性は少ないとの認識が複数の事業者から示されました。

7 今後の予定

今回の対話実施結果を踏まえ、公募条件を整理したうえで、平成 26 年度に事業者公募を実施する予定です。

## 【別紙】対話内容

項 目	事業者の皆さまの御提案、御意見・御要望
ア 地域課題の解決 (地域の賑わい・少子 高齢化への対応)	<p><b>① 提案内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・医療施設を主たる用途とする。</li><li>・医療施設を主たる用途とし、併せて医療に連携したサービスを付加した一般向け分譲住宅を設置する。</li><li>・医療施設を主たる用途とし、併せてサービス付き高齢者向け住宅を設置する。</li><li>・医療施設を主たる用途とし、併せて高齢者向け賃貸住宅を設置する。</li><li>・サービス付き高齢者向け住宅を主たる用途とし、併せて医療施設を設置する。</li><li>・サービス付き高齢者向け住宅を主たる用途とし、併せて一般向け分譲住宅を設置する。</li><li>・アクティブシニア向け分譲住宅を主たる用途とする。</li><li>・高齢者向け分譲住宅を主たる用途とし、併せて一般向け分譲住宅を設置する。</li><li>・グループホームを主たる用途とする。</li></ul> <p><b>【意見・要望】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・区役所並みに地域の活性化に寄与できる医療施設の導入が望ましい。</li><li>・サービス付き高齢者向け住宅を主たる用途とし、併せて子育て世代の住宅を設けてほしい。</li></ul> <p><b>② コンセプト</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・多世代が利用できる場を創出し、人を呼び込み、賑わいを生み出す。</li><li>・多世代が利用できる場を創出し、地域との連携で賑わいを生み出す。</li><li>・多くの人々が施設に出入りすることで、周辺への賑わいを生み出していく。</li><li>・行動が旺盛な世代が地域に出向くことで、賑わいを増していく。</li><li>・地域が利用できる場を複数設け、賑わいを生み出す。</li><li>・地域と連携した賑わいの場を提供する。</li><li>・地域交流施設とオープンスペースの連携した活用により、多世代が交流できる場を創出する。</li><li>・地域交流の場を第一に考え、その中に高齢者向け施設があるという空間づくり</li></ul>

項 目	事業者の皆さまの御提案、御意見・御要望
<b>イ 施設整備等</b> <b>(7) 医療施設又は高年齢者向け住宅</b>	<p><b>①市場性・設置可能性</b></p> <p>【医療施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設の移転が現実的</li> <li>・既存施設の移転</li> <li>・移転ニーズがあれば設置可能性が高い。</li> <li>・病床のない透析や人間ドックといった専門医療施設の立地も考えられる。</li> <li>・クリニックは比較的充足している地域である。</li> </ul> <p>【高齢者向け住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・成立可能性が高い。</li> <li>・湘南方面及び地下鉄沿線における住み替え需要はある。</li> <li>・周辺人口を勘案すると十分需要がある。</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅とは違う、新たな領域（安全、健康に日常を楽しむためのサービスが充実した分譲住宅）のニーズは高い。</li> <li>・高齢者向けの分譲住宅は、アクティブシニア層の需要がある。</li> </ul> <p><b>②想定規模・内容</b></p> <p>【主たる用途が医療施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設のみ</li> <li>・医療施設とともに、サービス付き高齢者向け住宅を 60 戸程度設置</li> <li>・医療施設は、30～60 床程度、規模は 5,000 m<sup>2</sup>程度。併せて設置するサービス付き高齢者向け住宅は、30 戸程度、面積は 1,000 m<sup>2</sup>程度</li> <li>・医療施設は、既存施設の移転又はクリニックを想定し、自己所有のうえ賃貸する。規模は 5,000～6,000 m<sup>2</sup>程度。併せて設置する高齢者向け賃貸住宅は、医療施設で使い切らない余剰床面積を活用</li> </ul> <p>【主たる用途が高齢者向け住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス付き高齢者向け住宅の戸数は 50～100 戸、面積は 2,000～4,000 m<sup>2</sup>程度</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅の戸数は 120 戸程度</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅の戸数は、一般向けとの合計で 90 戸程度</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅は、購入時に年齢制限を設ける。</li> <li>・アクティブシニア向け分譲住宅の戸数は 80～100 戸。入居者に年齢制限を設ける。</li> <li>・高齢者向け分譲住宅の戸数は、一般向けとの合計で 70～80 戸</li> <li>・高齢者向け分譲住宅は、バリアフリーのほか、車いす利用を想定した仕様とする。</li> <li>・グループホームは定員 18 名</li> <li>・医療施設は従たる施設として設置し、クリニックを想定</li> <li>・医療施設は従たる施設として設置し、クリニックを想定。規模は 100～400 m<sup>2</sup>程度</li> </ul>

項 目	事業者の皆さまの御提案、御意見・御要望
(イ) 地域交流施設	<p><b>①設置可能性・規模</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代が利用できる交流ホール。時間帯ごとに多様な利用ができる場を想定。規模は400㎡程度</li> <li>・カフェを設け、時間帯ごとに多様な利用ができる場を想定</li> <li>・イベントスペース付きレストラン。規模は350㎡程度で、食育をテーマに多世代が交流できる場を想定</li> <li>・乳幼児を対象とした子育て支援施設</li> <li>・学齢期の児童を対象とした子育て支援施設</li> <li>・高齢者交流スペース</li> <li>・集会室の利用開放</li> <li>・地域活動用の貸出スペース</li> <li>・屋上にコミュニティガーデン設置</li> <li>・多目的スポーツスペース</li> <li>・主たる用途と連携した子育て支援施設</li> <li>・主たる用途と連動し、健康づくりを通じた交流の場</li> <li>・オープンスペースと一体で活用できる場</li> <li>・収益施設ではないので、主たる用途の共用部との兼用なども考えられる。</li> </ul> <p><b>【意見・要望】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専有スペースを条件とせず、機能の導入を条件としたほうがよい。</li> <li>・戸塚駅西口全体のなかで最適な場所に設置するべきで、並行して検討が進む第3地区市有地に設置したほうが地域の活性化に有効であるが、この場所に設置するのであれば、主たる用途と連携した機能が望ましい。</li> <li>・交流ができるコミュニティスペースを希望</li> <li>・学齢期の児童を対象とした子育て支援施設を希望</li> <li>・50坪程度確保されると望ましい。</li> <li>・回遊性の拠点となる場や多目的で多世代交流が図れる場が望ましい。</li> </ul> <p><b>②設置・管理・運営の方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・常時、かつ永続的に利用できるように、しっかりと運営されることが重要である。</li> <li>・自社による所有と管理を行い、永続性を担保する。又は管理組合の所有とするが、管理規約等での制限をかける。</li> <li>・運営事業者への賃貸事業として成立させることで、永続性を担保する。</li> <li>・多世代がふれあえるイベントの開催を想定</li> </ul> <p><b>【意見・要望】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在のNPO等の力が発揮できる場になることを望む。</li> <li>・企画力や運営力を重視した提案が評価されることを望む。</li> </ul>

項 目	事業者の皆さまの御提案、御意見・御要望
(ウ) オープンスペース	<p><b>①設置可能性・規模</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中庭などを想定</li> <li>・公園状の空間やテラススペース</li> <li>・オープンカフェ</li> <li>・マルシェ（市場）が開ける場を想定</li> <li>・公園状の空間を道路沿いに配置</li> <li>・歩道の拡張</li> <li>・温泉が引ければ、足湯コーナーも設置し、地域交流の場とする。</li> <li>・200 m<sup>2</sup>程度で、地域交流施設と連携した活用ができるよう配置</li> <li>・ちょっとした休憩スペースとして設置</li> <li>・災害時に地域貢献できる機能を持たす。</li> <li>・災害時の被災者受入スペース</li> <li>・駐車場必要面積との関係上、現時点では未定</li> </ul> <p><b>【意見・要望】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公募条件としては、機能に重点を置き、面積は工夫の余地があるので目安として提示するほうが望ましい。</li> <li>・一般開放されるので、小学校側へ配置する場合は、小学校への影響を考慮する必要がある。</li> <li>・回遊性の視点から、戸塚駅西口全体で検討される必要があるが、近接する柏尾川プロムナードも活用できることから、この土地のなかにはちょっとした憩いの場程度で良いと思われる。</li> <li>・100坪程度確保されると望ましい。</li> </ul> <p><b>②管理・運営の方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自社による所有と管理を行い、永続性を担保する。又は管理組合の所有とするが、管理規約等での制限をかける。</li> </ul> <p><b>【意見・要望】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントなどで活用する場合、特定の団体に偏らない運営に配慮することが重要である。</li> <li>・常に何かが催されていて、人々が集まる賑わいの場にしたい。</li> <li>・スペースの管理事業者を置き、一元的に運営されることを望む。</li> <li>・地域の各種団体の力も生かせる場になることを望む。</li> </ul>
(エ) (7)～(ウ)に加えて設置を想定する施設	<p><b>種類・想定規模</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる用途と連携した施設</li> <li>・介護サービス事業所</li> <li>・学習関係施設</li> <li>・最近の傾向としては、ミニスーパーも出店意欲がある。</li> <li>・駐車場は、地域交流施設の利用者を想定し30台程度</li> <li>・駐車場は、各施設の事業用として設置</li> <li>・駐車場は、高齢者向け住宅の場合、一般的に需要は少なく、立地条件がよいのでさらに少ないと考えられるため、自立型戸数の1割程度を確保したい。</li> <li>・駐車場は、立地条件がよいため、最低限度で十分</li> <li>・駐車場は全体的にニーズが低下傾向。最低確保台数だけ用意し、カーシェアリング施設を設置することも考えられる。</li> <li>・一般向け住宅は、仕様は高齢者向けと同等であり、将来的にサービス付き高齢者向け住宅として機能する準備を施す。</li> </ul>

項 目	事業者の皆さまの御提案、御意見・御要望
(オ) 想定事業費	<p>①土地費</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続路線価程度</li> <li>・相続路線価以下</li> </ul> <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"> <li>・坪単価 80 万円程度（サービス付き高齢者向け住宅）</li> <li>・坪単価 80～85 万円程度（サービス付き高齢者向け住宅）</li> <li>・坪単価 80～90 万円（高齢者向け住宅）</li> <li>・坪単価 90 万円程度（医療施設）</li> <li>・坪単価 95～110 万円（医療施設）</li> <li>・坪単価 100 万円以上（医療施設）</li> </ul>
(カ) 市街地環境設計制度等の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行規制の範囲内で計画するのが現実的</li> <li>・制度適用を前提とせず、緩和が必要な項目があれば、適用を検討</li> <li>・制度適用による高さ制限の緩和が有効と考えられる。</li> <li>・制度を適用しても、日影規制の影響を受けるため、活用ありきではない。</li> <li>・制度を適用しても日影規制があるため、有効性はない。</li> <li>・敷地形状を勘案すると日影規制が厳しいので、制度適用が有効とは限らない。</li> <li>・高さ制限の緩和に必要な空地確保が困難であり、有効性はない。</li> <li>・制度を適用しても、大幅な床面積の加算は困難。</li> </ul>
ウ その他公募の参考となる事項について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産保有のリスクを回避するため、将来的には流動化の意向</li> <li>・土地は自己所有予定だが、建物は不動産業者からの賃貸の可能性もある。</li> <li>・地域貢献として、主たる用途に関連したソフト事業も実施予定</li> <li>・建築基準条例で定められた駐車台数確保基準（用途地域が一住の場合：住戸の4割以上）の緩和を希望する。</li> <li>・駐車場は、敷地外に賃貸で用意し、高齢化によりニーズが減ったら手放せると効率的である。</li> </ul>