

持続可能な住宅地モデルプロジェクト（緑区十日市場町周辺地域）

事業者公募に向けたサウンディング調査

< 対話実施概要 >

(1)事業手法	
土地活用方式(建物用途)	<p>【定期借地方式と土地売却方式について】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 3街区全て定期借地方式での対応が可能。・ 一部土地売却方式が必要。・ 一部土地売却方式がある方が参入しやすい。・ できればマンションは一般分譲で行いたい。・ この立地では、3街区全てを定期借地方式とすることは避けた方が良い。・ 住宅は土地売却方式の方がやりやすいが、定期借地方式も可能である。・ 定借マンションはエンドユーザーにメリットを示す必要があり、本事業のように大規模な戸数を扱う場合には一定の条件もとであれば、取り組みが可能である。・ 住宅用の街区は土地売却方式。住宅については所有権を持ちたい客層が多いので、売却を希望する。・ 事業系施設の街区は定期借地方式で考えている。・ 定借マンションについても、十日市場で十分市場性がある。・ 土地売却方式となると、価格競争になり参入できなくなる。・ 定期借地方式に合わない事業もありうるため、一部土地売却方式の可能性もあると考える。・ 医療、高齢者施設等は定期借地方式で対応可能である。・ 非住宅用地では初期投資軽減のため定期借地方式も考えられる。・ 病院や福祉関連の非住宅街区は定期借地としたい。・ 戸建住宅の定期借地方式も可能。・ 土地利用方式を市が決めて公募すると、提案しやすい。 <p>【建物用途について】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 住宅以外の用途としては、福祉や保育系が想定される。大規模商業施設は考えにくい。コンビニより少し大きめの店舗やドラッグストア等が想定される。・ 商業の場合は、スーパーマーケットにサービス機能が付いた程度のイメージ。・ 一般住宅以外の施設としては、医療や訪問介護など、地域包括ケアの一助となる機能を組み入れた高齢者住宅が考えられる。・ 病院については、横浜線沿線は展開が厳しいとの意見がある。・ 学校は現時点では想定していない。・ 学校については具体のニーズは今のところはない。サテライトキャンパスは都内や横浜駅近傍でしか成立が難しい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向けサービス施設の可能性はある。 ・非住宅施設については、市から具体的な条件を提示してもらえれば事業検討がしやすい。 ・1街区は福祉施設を整備する街区として定期借地方式とし、他の2街区は分譲マンションとして土地売却方式を想定。 ・併設施設として生活利便施設や子育て支援施設、高齢者支援施設などを想定する。 ・低層部に高齢者支援施設や生活利便施設を配置し、上層部に住宅と賃貸住宅の配置を想定する。 ・医療施設に定期借地方式はなじまないのではないかという考えもあるが、初期投資を縮減できるメリットがある。 ・医療施設の導入を最優先に進めたい。 ・医療施設を導入するのであれば、公募要件に明示することを望む。
住宅用途	<p>【集合住宅と戸建住宅について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅も集合住宅もありうる。 ・集合住宅を中心とし、戸建住宅は想定していない。 ・集合住宅が基本だが、戸建住宅も対応可能である。 ・全て戸建住宅や全て集合住宅とするのはどちらも厳しい。 ・集合住宅、戸建住宅など、公募の時点で住宅の形式は限定しない方がよい ・戸建住宅を基本に考える。 ・戸建住宅も可能性はあるが土地の有効利用を考えると集合住宅になる。 ・敷地規模が大きいので2つの街区を全部集合住宅にすると500戸規模になるため、一部戸建住宅を導入していきたい。 <p>【分譲住宅と賃貸住宅について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅は想定していない。 ・ただし、サービス付き高齢者向け住宅は検討の余地がある。 ・戸建住宅、集合住宅ともにありうる。ただし、戸建て住宅は周辺に対してクローズドになり多世代が持続的にコミュニティを育むことができるかが課題。 ・分譲集合住宅を基本に考えている。 <p>【定期借地方式の住宅について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・十日市場で定期借地方式の住宅は困難である。 ・定期借地期間満了後に取り壊すことは持続可能という市の施策にも反する。都心では割安物件と捉えられるが、急行停車駅でない当敷地はそうでない。 ・定期借地期間の満了に近づくと物件の流通が停滞して、街が閑散となる懸念もある。 ・定期借地は都心の一等地でしか成立しないと考えている。

	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業系は住宅と別棟で行うのが妥当。 ・ 戸建住宅とマンション、商業施設を含め複合開発が必要な地区と考える。 ・ ターゲットはファミリー層中心であるが、高齢者同居世代も想定する。近年は単純なファミリー層の市場が少なくなりつつある。 ・ 賃貸住宅は周辺に多くあるので難しい。サービス付き高齢者向け住宅などの可能性はある。
<p>定期借地期間</p>	<p>【住宅系用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 50年程度。 ・ 50～70年程度。 ・ 70年程度。 ・ 50年＋建設期間を想定する。低層階に店舗を入れた場合についても同じ期間で対応可能である。 ・ 戸建住宅の場合は、50年程度が妥当 ・ 50年～60年＋建築、解体期間が一般的と考える。 ・ 高齢者住宅の場合でも、償却期間として50～60年程度必要である。 ・ 木造の場合、耐用年数の課題がクリアできれば70年の定借も可能。 ・ 70年定借についても、構造的には木造でも100年持つので可能である。 ・ 環境配慮という観点から、100年定借も考えられる。 ・ 長くなると経済的変動のリスクが大きい。 <p>【事業系用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 20年程度。 ・ 25年程度。 ・ 30年程度。 ・ 福祉施設は70年超であれば可能。 ・ 具体的な用途を設定しないと想定が難しい。 ・ 仮に事業用で20年の定借とした場合、20年度のその跡地をどうするのかという問題が出てくる。20年後も3街区の街を醸成させていく必要があるのではないか。 ・ 東京都では特定目的の管理会社を作って賃料徴収している。市、地域、自治会などを含めて運営の仕組みをつくるのが良いのではないか。
<p>価格水準</p>	<p>【一般分譲マンション】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 150万円／坪程度。 ・ 150～160万円／坪程度。 ・ 160万円／坪程度。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 170～180 万円／坪程度。 ・ 180 万円／坪程度。 ・ 180～200 万円／坪程度。 ・ 190 万円～200 万円／坪程度。 ・ 200 万円／坪程度。 ・ 20 坪（70 m²）程度で 3500 万～4000 万円程度。 ・ 20 坪程度なら 3,800～4,000 万円程度。 <p>【一般分譲戸建住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地面積 130 m²～140 m²で 4,500 万円程度。 ・ 5,000～6,000 万円程度 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 定借事業の場合には、一般分譲に比べて 1,000 万円くらいの価格差がないとメリットが出ない。 ・ 今の段階では水準を示すのが難しい。
事業工区分け	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3 街区一括でも工区分けでも対応できる。 ・ 3 街区一括が望ましいが、工区分けの場合でも対応可能である。 ・ 3 街区一括でなく、工区分けの方が対応しやすい。大規模な開発であり、販売戸数、事業規模の双方に関して対処しやすい。 ・ 3 街区一括で受注し、スケールメリットを生かした開発をした方が良い。 ・ 3 街区全体のコンセプトをつくり開発していくのが良い。 ・ 3 街区一括が良いが、工区分けでも、さらに街区分割でも対応できる。 ・ 導入施設によっては敷地分割の可能性もあり得る。 ・ 公募は街区を分けて段階的に行うのが良い。 ・ 工事費の変動が大きいので、段階的に開発したい。 ・ 環境設備の機能更新が激しいので、先行整備する街区が陳腐化することを危惧する。
事業化順番	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅から近い 22 街区を先行させたい。 ・ 駅から離れた 21 街区→20 街区→22 街区の順。 ・ 駅に近い街区の開発、商業施設の整備は先行した方がよい。 ・ 住宅街区は同時着工をして、引き渡し時期を段階的にずらすことを想定する。 ・ 想定する用途によって検討していくため、現時点では未定。 ・ 駅に近い 22 街区で非住宅を先行させて、21 街区、20 街区の順に住宅を建設していく。 ・ 工事は各街区を並行して施工し、工事の期間を短縮させたい。 ・ 1 街区を作ってその販売が見えてから、次の街区に着手する。 ・ 22 街区（マンション）→20 街区（戸建住宅）→21 街区（にぎわい施設）の順番が想定できる。

(2)本事業における主な取組内容(提案を期待する内容)の例示

①子育て世帯、高齢者など多世代がコミュニティを育める場を備えた住まいの供給

- ・多世代ミックスについては、高齢者の施設、子育て支援施設を併設した多世代居住住宅が可能である。
- ・ファミリータイプを主体にし、高齢者向け住宅をミックスするイメージ。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は検討したい。
- ・最近では学童保育などの需要が出ている。
- ・同一棟の建物の中に多世代が暮らすのは自然である。防災訓練やイベントなどで、地域交流多世代交流が期待できる。
- ・地域交流スペースにコミュニティビジネスの企業に入ってもらいことも考えられる。
- ・地域交流に関しては、NPO等を立ち上げる支援を行い、その後は地元任せにすることが考えられる。
- ・交流スペースは作っただけでは不十分で、仕掛けが必要である。
- ・ディベロッパーがマンションに床を持ち続けるよりも切り離れた方がランニングコストを低く抑えることができ、結果として住宅購入者にとってメリットになると考える。
- ・地域交流の空間、仕組については、どう運営するかが問題になる。事業者が取り組みたいと思わせる魅力がないと難しい。
- ・地域交流用途について、市が一部敷地を持つことも可能性があるのではないかと。
- ・交流空間の床を事業者が持ち続けるのは難しい。管理組合に譲渡することは考えられる。
- ・NPO等の人材育成は、最初は事業者がバックアップをして育てていく必要がある。
- ・世代間ミックスを同一棟の建物内で展開するのは、資産性の問題があるので難しい。3街区全体で世代ミックスを行うのが良い。
- ・同一棟の建物に分譲、賃貸を複合して多世代居住を目指すのは現実的には難しい。賃貸の入居条件、生活状況などから、運営や管理の面で問題が生じる。

②医療、介護など生活支援機能を備えた拠点を整備し、周辺団地を含めた地域へのサービス提供

- ・周辺団地を含めたサービスについては、潜在的なニーズはあると考えるのでサービス提供を行うパートナーを誘致する等の提案の可能性はある。
- ・地域包括ケアの一端を担うような機能を考えたい。
- ・訪問看護、小規模多機能とグループホームの導入なども検討したい。
- ・生活相談機能は、実態としてそれほど相談の需要がない。この場所に配置することが、必ずしも効率的とは言えない。
- ・送迎バスは、地域に開放した場合の費用負担の問題など、検討課題が多い。

	<ul style="list-style-type: none"> ・地域サービスを事業として展開していくのは単独では難しい。公民地域連携で考えたい。 ・送迎や見守りサービスは検討していきたい。 ・地域の雇用創出は難しく、試行錯誤している。 ・これだけの開発であり、周辺地域も巻き込んだ拠点づくりが必要と考えている。 ・地域雇用の面では、管理業務や介護などでの雇用が考えられる。 ・介護サービスは対応が早く、すぐに需要が満たされる。十日市場周辺でも今必要なものは既に整備されている可能性がある。 ・高齢者住宅の低層部にデイサービス施設を配置していくことが考えられるが、収益性の確保が課題。 ・高齢化対応では移動手段の課題があり、適切なモビリティについて今後検討したい。 ・床を借りて訪問介護事業所を展開することは可能。 ・地域のサービス拠点としての提案はできるが、活動が安定するまでは公的な補助などが必要ではないか。 ・1街区に病院を導入する可能性はあると思う。 ・地域医療拠点として、訪問医療、訪問介護、訪問看護、訪問リハビリ、訪問栄養管理のサービスなどを行いたい。 ・少子化、共働き対策等の提案は可能。 ・見守り、ゴミ出しなどは人材配置や人件費が課題になる。 ・送迎バスのネットワークの構築は成功例と失敗例があり、検討が必要。 ・近隣の既存医療機関等との連携でのサービス提供が可能な地域である。
<p>③地区内のエネルギー削減目標を設定し、再生可能エネルギー等の融通や災害時の防災機能を備えた環境配慮型の住宅地を整備</p>	<p>【環境配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気事業法で住宅地での売電が可能になれば、事業検討を進めていきたい。 ・道路を越境して電力供給が可能になれば、面的なエネルギー融通を検討したい。 ・3街区だけでなく、小中学校と連携できれば、再生可能エネルギーの活用イメージが広がる。 ・老健施設などで温水の需要がある場合以外、集合住宅ではコジェネレーションは事業性が厳しい。 ・街区を超えたエネルギー融通など規制緩和が必要な部分は、市の協力を期待する。 ・再生可能エネルギーの活用に関するビジネスサイクルができていない。導入のコストに対して、インセンティブが必要。 ・法改正があれば太陽光発電を事業とする可能性はある。 ・災害時の応急仮設の用地利用や、建替えの仮住居提供に対応でき

	<p>るエネルギーシステムも考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者施設、医療施設の規模によりコジェネレーション導入の可能性はある。 ・地区内のゴミ処理の熱量を回収利用できないか。 ・マンションの場合は、太陽光発電の受光面が少ないこと、蓄電池の導入、メンテナンス費用などが大きいことから現段階では進んで推奨はしていない。 ・コミュニティエネルギーマネジメントができれば良い。 ・木材を使うこと自体が省エネである。 ・ソーラーパネルを配置し、日常生活で使うエネルギーの一部を賄うことも可能。 ・太陽光発電はその場で使い切るか、売電するかの方向性しかない。蓄電池の性能が不十分である。 ・省エネの可視化を導入していきたい。 ・地域一括受電＋蓄電＋自然エネルギーのエネルギーミックスを検討したい。 <p>【防災機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部に避難スペースを設け、そこに太陽光蓄電等による非常用電源を完備し、地域の人も受け入れる災害拠点としていくことを検討すべきではないか。 ・非常時はインフラが分断される前提で、エネルギーを自立できる体制を整えることが重要。また、セキュリティの問題も重要。 ・非常時には地域に開放する防災拠点として、集会所での蓄電設備や井戸水利用などを考えたい。 ・計画地内に周辺地域への災害時対応機能も期待するならば、その施設整備に関して、行政による所有や行政からの支援も必要。 ・太陽光発電＋蓄電設備で非常時の対応を検討する。 ・解放的で防災機能を持つ空地、交流できる空地、味のある広場を作ることが重要である。 ・防災拠点の位置付けを行政がして、そこでの開発で民間ができることを実践する、ということが必要である。 ・地域防災は地域コミュニティが確立することが重要。 ・災害時の非常用電源対策として、電気自動車を避難スペースに配置できるような仕組みをつくと良い。 ・災害時の地下水利用を考えたい。 ・エリアの防災拠点になるような仕組みづくりが重要ではないか。
<p>④周辺団地からの住替えモデルを構築するとともに、既存団地のリノベーションを行い、若年層を</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住替えの元住戸をリノベーションして売る、あるいは所有して賃貸にする等、販売時に限らず、継続的に対応することは可能である。 ・関連会社（管理会社等）の店舗を開設して、住宅販売時だけでな

流入させる施策を推進

- く、常時周辺の住宅情報を統括していくことも考えられる。
- ・住替え時のサポート業務として、従前住宅をリニューアルして転売、もしくは賃貸する仕組みを提供しているが、実際には利用実績はそう多くない。
- ・事業中は、元住宅の買取りリフォームは可能であろうが、事業終了後の対応については今後検討していきたい。
- ・住み替えモデルの構築は民間企業ではハードルが高い。
- ・優先入居枠を設けるようなことはできるが、住み替えの元住戸を改修して新住民に斡旋するような事業はハードルが高い。
- ・駅から遠い既存団地では、若い人が思いどおりに改修できるなど、人を呼び込む仕掛けが必要。
- ・最も便利な場所に位置する敷地なので、周辺団地のリノベーションと関連付けた開発をしたい。
- ・若い世代を引き寄せるためには、保育園、クリニックモール等が欲しい。
- ・駅の近くで、駅前には施設が充実している。環境も良好なので、より一層の魅力付け施設が欲しい。
- ・高齢者の住替えは、現在の住宅が売れないので移転できないという状況もある。公民連携で新しい仕組みができれば面白い。
- ・まず、URや公社などで周辺大規模団地の先導的なリノベーションを実施いただいた方が、民間企業が参加しやすい。
- ・リノベーションや住み替えについて、事業として成立できるボリュームがあるのかどうか、中長期的な検討が必要だろう。
- ・住み替えの元住戸をリニューアルして売却する事業は難しい。事業が成り立つ地域は限られる。
- ・元住戸の利用では SOHO 事務所としての利用等も認めても良いのではないか。
- ・グループ会社の活用により、リノベーションや仲介の支援体制はできる。
- ・住替え後の元住戸を地域全体で共有していくような考えができる面白い。
- ・元住宅の活用の方法を考え、小規模多機能やシェアハウス等の活用を検討する。
- ・シェアハウスも規模、需要の問題がある。都内では割安な賃貸を設定して、学生を住ませる事例ある。学生とのコラボが鍵となるだろう。
- ・住替えの相談センターを作ることはできるが、人材の配置が難しい。
- ・十日市場に住みたいという特別な動機付けがないと、若年層にアピールするのは難しいのではないか。

<p>⑤住宅地の環境や地域の活力を維持・向上させるエリアマネジメントの仕組みの構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の大学と連携して、看護やリハビリの実習、研究の場として展開できる。 ・「持続可能な社会づくり」をテーマとする研究を大学に呼びかけて、周辺団地を含めた研究・実践の場にするとも考えられる。 ・街づくりセンターのような施設を設置し、会社のスタッフを配置することは可能である。 ・大学や行政と連携したプロジェクトなど、十分展開可能である。 ・大学とのタイアップで街づくりの付加価値を付けていくための検討を、今後も行っていきたい。 ・管理会社を窓口として、他の場所との相談ネットワークを構築する可能性はある。 ・整備後も相談機能を残していくことは、難しい課題である。 ・分譲事業後も相談機能を残しておくことは、企業的なメリットがあればありえる。 ・まちづくりセンター等を別棟で設置することは可能だが、活動を支援する人材の配置は難しい。 ・エリアマネジメントでは、住民が関わり続けることができる仕組みをつくるのが重要である。 ・自治会や地域と連携して団地のマネジメントをしていく仕組みは考えられるのではないか。 ・実績がないので、公募の条件になると重たい。事業をしながら、地域を巻き込んで検討していくというスタンスが良いのではないか。 ・コミュニティの規模によって、育成の仕方が異なるので、この場所に合った取組を検討する必要がある。
<p>⑥その他の取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・見守り介護、警備などでこの地域は安心だというイメージづくりをしたい。 ・駅から来て橋を渡る部分の魅力付けをしたい。 ・今の歩道橋は車椅子の移動のネックになるので、高低差をうまく活かしてスムーズな動線を検討したい。 ・地場産業の活性化の観点から、県内産木材の使用を条件にすることも考えられるのではないか。

(3)街並み・景観等

地区計画

【建築物の高さ】

- ・高さは、周りとあわせて45m程度。
- ・高さは周辺が45mなので、30～45mにし、防災のためのスペースを確保したい。
- ・高さは7階、25mぐらいがバランス良い。
- ・高さは10F～12F、40m程度。
- ・高さは周辺と同様の31～45m程度が望ましい。
- ・22街区の高さは45m、250%程度を想定する。その他街区の高さは31m程度。
- ・高さは、60～90m程度を想定。
- ・高さは、10階程度を想定。

【建築物の容積率】

- ・容積率は200%程度を想定。
- ・容積率は200%程度とし、空を整備するのが良い。
- ・22街区の容積率は、250%程度を想定する。
- ・容積率は400～600%程度を想定。
- ・容積率150%では厳しい。
- ・容積率は現状のままでも良い。

【その他】

- ・病院、学校など導入施設の規模によって、望ましい容積率が決まるのではないかな。
- ・住宅用途が充分確保できないと事業性が崩れることになる。
- ・地区計画の提案や地域貢献の内容などは企業が工夫できるように、細かな部分まで決めないでほしい。
- ・広く有効な空を設けて防災、子育てに貢献したい。容積率と空地の広さに応じた高さの設定を希望する。
- ・用途、規模は周りの状況に沿うことになると思う。
- ・住宅は高さ12m、容積率100%で問題ないと思うが、施設系では緩和が必要。