

旧鶴見工業高等学校跡地における事業者公募 対話実施結果（概要）

1 名称

旧鶴見工業高等学校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 27 年 8 月 24 日	公表
9 月 18 日	事前説明会開催（参加：11 事業者）
9 月 18 日～10 月 15 日	申込受付
10 月 19 日～26 日	対話実施

4 参加状況

7 事業者

<業種内訳>

- ・不動産関係事業 : 1 事業者
- ・建設関係事業 : 2 事業者
- ・医療関係事業 : 1 事業者
- ・小売関係事業 : 1 事業者
- ・金融関係事業 : 1 事業者
- ・地域団体 : 1 事業者

5 対話内容

別紙のとおり

6 実施結果

(1) 総括

- ① 東側土地の公募条件（素案）で示した「少子高齢化に対応した医療・福祉施設」の設置については、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 西側土地の公募条件（素案）で示した「商業施設」は、幅広い業種の提案があり、条件として成立可能であることが確認でき、地域との調和性が重要であることも認識しました。
また、「地域交流施設」については、各事業者から設置可能との認識が示され、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、対話結果をもとに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、さらなる提案の検討を促しました。

(2) 東側土地について

- ① 病院、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅を設置する提案があり、事業意欲が高いものと考えられます。
- ② 医療・福祉施設以外の提案はありませんでした。

(3) 西側土地について

- ① 商業施設については、生鮮品を含む総合的な物販店舗、生鮮品以外の物販店舗、サービス店舗等の提案がありました。各事業者とも、商圈は近隣を範囲とする点では共通していますが、西側土地の立地の評価については様々であり、商業施設のみでの提案がある一方、生鮮品を含む総合的な物販店舗の設置には新たな需要（住宅供給）が必要との認識も示されました。
- ② また、商業施設について、地域活性化に資する飲食店舗の導入及び自動車交通に対する要望もあり、周辺の状況を踏まえ、公募条件を具体化していく予定です。
- ③ 地域交流施設については、複数の事業者から設置可能との認識が示されましたので、公募条件としては具体的な面積等を示していく予定です。
- ④ 商業施設とともに設置する施設として、賃貸集合住宅やサービス付き高齢者向け住宅の可能性も示されました。

(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。

(5) 2敷地一体での公募について

- ① 2敷地が離れているので、活用上の相乗効果を生み出すのは難しいとの認識が複数の事業者から示されました。
- ② 一体の公募であれば、施設用途の重複を回避できることや建設費が割安になるといったメリットがある反面、片方の土地のみ活用希望の事業者からは、応募が困難になるとの認識が示されました。

7 公募の方向性

- (1) 東側土地は、公募条件（素案）を基本とし、西側土地の公募条件との整合性を図ります。
- (2) 西側土地は、地域と調和し生活利便性向上に寄与する商業・サービス業や地域交流施設の設置を条件とする方向で整理します。
- (3) 2敷地一体での公募は、課題があることも分かりましたので、公募の進め方について詳細に検討を行っていきます。

8 今後のスケジュール

公募条件の具体化を進め、平成 28 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	事業者の皆様の御意見・御提案、御要望
<p>(1) 地域課題の解決 (福祉施設等の充実、 にぎわいの向上)</p>	<p>提案内容・事業コンセプト</p> <p>【東側土地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院を設置し、地域医療に貢献する。 ・病院を設置する。 ・介護付き有料老人ホームを主たる用途とし、併せて小規模多機能型居宅介護事業所等を設置する。 ・自立型のサービス付き高齢者向け住宅を設置する。 <p>【西側土地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クリニック及びこれに関連する店舗を設置するとともに、賃貸集合住宅又はサービス付き高齢者向け住宅を設置する。 ・生鮮品を含む大規模な物販店舗を中心に、商業施設等を集積する。 ・地域の金融窓口として、サービスを向上させる。
<p>(2) 施設整備等 ア 医療・福祉施設 【東側土地】</p>	<p>①市場性・設置可能性</p> <p>【医療施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院を新規開設 ・既存病院の移転 <p>【福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自立型のサービス付き高齢者向け住宅の供給がまだ少ない。 ・自立型のサービス付き高齢者向け住宅の賃料は比較的高価である。 <p>②想定規模・内容</p> <p>【医療施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・200床程度の入院医療を中心とした病院で、訪問看護ステーションを併設し、現行規制の範囲で建築可能な5階建を見込み、必要に応じて地下利用も想定。地域の診療機能とは共存関係を築く。 ・複数の診療科を持つ100床程度の病院 <p>【福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護付き有料老人ホームは60～80床、面積は3,000㎡程度、下層階に小規模多機能型居宅介護事業所等を設置し、全体で4階建程度 ・自立型のサービス付き高齢者向け住宅は1戸当たり40㎡、50～70戸 ・間取りは南向きあるいは東向きが望ましいが、東側土地では確保しづらい。

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案、御要望
(イ) 商業施設 【西側土地】	<p>①市場性・設置可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮品を含む総合的な物販店舗の商圏は1 km 四方あれば十分なので、市場性はある。 ・鉄道や川が近く、往来できる箇所が限られるので、商圏は狭い。 ・生鮮品を扱う物販店舗については、商店街の空き店舗を活用した出店も考えられる。 ・徒歩圏に生鮮品を含む物販店舗が複数立地している。 ・生鮮品を含む総合的な物販店舗が立地するためには、新たな需要（公募土地での住宅供給）を生み出す必要がある。 ・通過交通のない道路に接しており、生鮮品を含む総合的な物販店舗は立地しづらい。 ・クリニック及びこれに関連する店舗であれば可能性はある。 <p>②規模・内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮品を含む総合的な物販店舗を1階に設置し、2階にテナントを誘致する。駐車台数は60台程度で、3階と屋上が駐車場の建物を想定 ・テナントとしては、物販店舗のほか、クリニック、学習塾、スポーツジム、保育所等が想定される。 ・金融窓口として120㎡程度を確保したい。 <p>【要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮品のみならず、現在の商店街の中にない若者向けの店舗（本屋・文具店・カフェ等）の立地を望む。 ・西側土地に接する道路は小学校の通学路なので、商業施設への自動車の出入りには配慮を求める。
(ウ) 地域交流施設 【西側土地】	<p>①設置可能性・規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・400㎡程度可能 ・2階に設置を想定 ・施設内容は今後検討 <p>②設置・管理・運営の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・永続性を担保するには、直営が望ましい。
(エ) (ア)～(ウ)に加えて 設置を想定する施設	<p>種類・想定規模 【西側土地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅は可能性が高い。 ・賃貸集合住宅も可能性はある。 ・分譲集合住宅は可能性が低い。 ・現行の容積率を勘案すると、生鮮品を含む大規模な物販店舗の上部に集合住宅を設置するのは難しい。

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案、御要望
(ア) 想定事業費	<p>①土地費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売却方式で対応可能 ・価格は相続路線価程度 <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"> ・坪単価 50 万円程度（生鮮品を含む総合的な物販店舗） ・坪単価 100 万円（サービス付き高齢者向け住宅） ・坪単価 120 万円程度（病院） ・1 床当たり 3,000 万円程度（病院）
(3) 2 敷地（東側土地＋西側土地）一体での公募	<p>①一体公募ならではの提案メリット等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築費が割安になるメリットはある。 ・2 敷地をトータルで提案するので、施設内容が重複するリスクは避けられる。 ・収益性が2 敷地で大きく異なっても、トータルで収益を確保する提案ができる。 ・2 敷地が離れているので、用途上のメリットを出すのは難しい。 <p>②一体公募とした場合の応募可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2 敷地を個別に公募することに比べ、応募できる事業者が限られる。 ・片方の土地での事業展開を想定しているため、もう片方を活用希望の応募者を自前で探し、ペアを組んで応募することは難しい。
(4) その他公募の参考となる事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物の所有者と運営者は、グループ内の別々の事業者になる見込み ・土地及び病院建物を所有の上、土地及び建物を医療法人に賃貸する仕組みを想定 ・事業にリートの活用も想定される。 ・隣接地に整備される特別養護老人ホーム及び市医師会立看護専門学校の計画内容が具体的に分かれば、提案の際にそれを考慮することができる。
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。 ・集合住宅を提案に含む場合、保育施設の確保及び小学校の児童増加対策にも配慮してほしい。 ・西側土地は、駅前らしく、にぎわいが創出される施設づくりが必要であると考えている。 ・公募の際には、「商業施設」について業態等を具体的に示す予定 ・生鮮品を含む総合的な物販店舗とともに設置する商業施設（テナント）の構成については、地域の生活利便性向上に寄与するよう、さらに検討してほしい。 ・商業施設について、周辺環境・商業との調和を図ることを公募条件のひとつに加えることもあり得る。 ・西側土地についても、公募条件にある商業施設等を含む提案であれば、主たる用途として医療・福祉施設等を設置することは可能である。 ・SPCを設立して事業を行う意向がある場合、応募時に必要事項を明記すれば可能である。