

南土木事務所跡地活用サウンディング型市場調査 実施結果(概要)

- 1 名称  
南土木事務所跡地活用サウンディング型市場調査
- 2 実施主体  
横浜市南区役所区政推進課
- 3 実施経緯  
平成27年8月5日 対話実施の公表  
説明会申込受付開始(締切:8月19日)  
対話申込受付開始(締切:9月18日)  
平成27年8月24日 説明会開催 参加6事業者  
平成27年9月28日~10月9日 対話実施 参加3事業者
- 4 対話参加状況  
3事業者【うち、説明会参加:1事業者】  
(参加事業者の業種内訳)  
・不動産関係 :3事業者
- 5 対話内容  
下表のとおり

対話項目		対話概要
主たる用途	設置を検討している施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンション</li> <li>・複合福祉施設</li> <li>・地域ケアプラザ及び保育所(それぞれ単館整備)、残地は駐車場と園庭</li> </ul>
	施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【分譲マンション】6~7階建、戸数80戸弱</li> <li>・【複合福祉施設】現時点では想定していない</li> <li>・【地域ケアプラザ及び保育所】地域ケアプラザ500㎡程度、保育所250㎡以上</li> </ul>
	設置・管理・運営方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【分譲マンション】入居者に売却後管理組合が(民間事業者に委託して)行う。</li> <li>・【複合福祉施設】SPC方式を検討</li> <li>・【地域ケアプラザ及び保育所】保育所については民設民営</li> </ul>
地域ケアプラザ	事業方式 (売却または貸与)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却が望ましいが貸与も可</li> <li>・売却・貸与(貸与期間は20年)どちらも可</li> </ul>
	価格水準 (床代金、賃料等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点では想定していない</li> <li>・坪単価80~100万円程度になるのではないか</li> </ul>
	配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階への配置</li> <li>・分譲マンションの場合地域ケアプラザは利用者の年齢の幅が広く、親和性の観点からマンション購入者のメリットにならないことも考えられる。</li> <li>・それぞれ単館整備し残地は駐車場と園庭</li> </ul>
	主たる用途との連携等の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ケアプラザの利用者と保育園の園児間の世代間交流</li> <li>・住民をボランティアスタッフとすることができるかもしれない。</li> <li>・現時点では想定していない</li> </ul>

対話項目	対話概要	
保育施設	設置の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却価格にもよるが、設置の可能性はある。</li> <li>・設置の可能性はあるが、ニーズを見極める必要がある。</li> <li>・保育ニーズはあると考えており、整備の可能性もある。</li> </ul>
	保育施設の種別・規模・定員等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点では想定していない</li> <li>・定員50～60名を想定。小規模保育施設も考えられる。</li> <li>・小規模保育施設は他の用途へ転用しやすいことがメリットだ。</li> <li>・現時点では定員60名、場合によっては90名、120名も考えられる。</li> </ul>
	導入方法 (民間保育事業者への賃貸・床売却等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床売却</li> <li>・現時点では想定していない</li> <li>・賃貸</li> </ul>
	主たる用途との連携等の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅購入者にとってメリットとなる</li> <li>・現時点では想定していない</li> <li>・地域ケアプラザの利用者と保育園の園児間の世代間交流</li> </ul>
地域貢献に供する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災備蓄庫の設置</li> <li>・地域に開放するスタジオ、会議室、図書コーナー</li> <li>・高齢者（サービス付き高齢者住宅入居者等）による施設運営・交流</li> <li>・現時点では想定していない</li> </ul>	
売却または定期借地の可能性 (定期借地方式の場合の期間)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却方式が望ましいが定借も可。定借の場合は定借期間をなるべく長く設定してほしい。</li> <li>・売却方式</li> <li>・20年の定期借地。売却方式は不可。</li> </ul>	
事業費 (土地費・建築費・賃料等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点では想定していない</li> </ul>	
資金計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全額自社負担</li> <li>・現時点では想定していない</li> </ul>	
事業全体のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の方々とのコミュニティーの核</li> <li>・現時点では想定していない</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上大岡駅はターミナル駅であり、徒歩圏である当該地は住宅のニーズは高い。</li> <li>・事業者としては、価格競争入札ではなく、価格を固定する売却方式の方が、地域貢献等のアイデアを売りにできるため好ましい。</li> <li>・公募の際、地域の要望を提示してほしい。</li> <li>・早い段階で公募のスケジュールを示してほしい。</li> <li>・幹線道路沿いであれば商業施設も考えられるが、当該地は接道状況が良くなく、近隣に比較的規模の大きい商業施設もあるため難しい。</li> </ul>	