

## 都筑区あゆみが丘土地活用サウンディング型市場調査

### 実施結果（概要）

#### 1 名称

都筑区あゆみが丘土地サウンディング型市場調査

#### 2 実施主体

財政局 資産経営課  
都筑区 区政推進課

#### 3 実施経緯及び参加法人数

- |               |                    |                 |
|---------------|--------------------|-----------------|
| (1) 記者発表      | 令和4年12月15日         |                 |
| (2) 現地説明会     | 令和5年1月11日          | 7社（建設会社、不動産会社等） |
| (3) サウンディング調査 | 令和5年1月19日から1月31日まで | 8社（建設会社、不動産会社）  |

#### 4 対話内容

別紙のとおり

#### 5 実施結果

##### (1) 活用全般について

- ・当該地は地区計画が定められていますが、現行地区計画を変更せずに土地の活用を進められるとした事業者はありませんでした。
- ・一方、地区計画の制限等が一部変更されるのであれば参画したいという事業者は多く、様々な形での地域貢献も可能という提案をいただきました。
- ・当該地の落ち着いた住環境であることを評価し、検討に前向きな事業者が複数ありました。
- ・土地活用にあたっては、地区計画の最低敷地面積及び用途制限の変更が不可欠というのが各社共通の認識でした。
- ・事業方式は売却、定期借地、どちらでも可能など様々なご希望がありました。

##### (2) 事業内容について

- ・当該地が第1種低層住居専用地域に位置していることから、事業化に前向きな事業者は戸建て住宅、共同住宅の提案がほとんどで、分譲、賃貸など様々なスキームをご検討でした。
- ・法令上、福祉施設も可能性としてはあるものの、収益性等を踏まえると、自社での事業化には消極的でした。

##### (3) 地域貢献に資するスペース、または施設等の提案について

- ・いずれの提案も公募土地の一部敷地を活用し、地域住民の方々の利用を想定とした施設やスペースのアイデアを頂きました。  
例) 地域交流施設、公園的なスペース（防災機能を含む）、診療所、貸農園、マルシェ、  
図書を含んだカフェスペース、子育て支援施設、保育園、福祉系施設
- ・用途地域の制約がある中で、地域貢献を含めた形で事業化が可能になるようスキーム等を検討したいという意見が複数ありました。

#### 6 今後の対応

今回の対話実施結果を踏まえ、地域のご意見を伺いながら、公募条件等を検討します。

なお、検討にあたって、事業者の方々と対話をする必要が生じた場合には、改めて、サウンディング型市場調査等を実施します。

## 都筑区あゆみが丘土地活用サウンディング型市場調査結果

No.	項目	内容	意見
1	事業内容について	設置を検討している施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅(分譲)</li> <li>・戸建住宅群(分譲)</li> <li>・共同住宅(賃貸または分譲) (共同住宅と戸建ての複合設置は検討可能)</li> <li>・若年層向け居住施設</li> <li>・高齢者向けの福祉施設</li> </ul>
		施設規模(最低限必要な敷地面積)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅は2階から3階建て</li> <li>・容積率、建ぺい率の範囲内での規模</li> <li>・2,000平方メートル</li> <li>・3,000平方メートル以上</li> <li>・共同住宅:50戸程度、3階建て、3,000平方メートル以上</li> <li>・敷地全体を使い、最小敷地面積(125㎡/戸)を踏まえ分割</li> <li>・戸建て住宅:敷地面積150平方メートル/戸も可</li> <li>・傾斜部分利用については詳細な検討が必要</li> </ul>
		管理・運営方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が管理・運営</li> <li>・外部委託または事業者</li> <li>・マンション:管理組合</li> <li>・戸建て住宅:住戸購入者による個別管理</li> <li>・住戸購入者による組合管理</li> </ul>
2	地域貢献に資するスペース、または施設等の提案について	提案内容及び設置可能な地域貢献に供するスペースの規模、設置位置等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構のしつらえを工夫</li> <li>・公園的なスペース</li> <li>・北側高台に公開空地、公園的空間の提供</li> <li>・地域貢献の一環として提供公園の整備</li> <li>・町内会館を拠点とした地域交流スペース</li> <li>・建物敷地以外を自主管理公園(広場)とする。菜園、遊具、防災設備を備えた庭園等に整備を行う。</li> <li>・防災機能を有した提供公園</li> <li>・共同住宅低層部に地域交流施設</li> <li>・コワーキングスペース</li> <li>・診療所</li> <li>・貸農園、マルシェ、図書を含んだカフェスペース(用途地域に合致したもの)</li> <li>・カフェ(共同住宅の一室等を利用)</li> <li>・福祉施設の中にデイサービスを入れる。</li> <li>・子育て支援施設、保育園、福祉系施設</li> </ul>

		管理・運営方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる事業者による管理・運営</li> <li>・カフェ等地域交流施設:自社所有のうえ賃貸</li> <li>・公園、空地:マンション管理組合での自主管理も可</li> <li>・具体は別途検討</li> </ul>
		地域防災に供する施設・設備の提案内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・蓄電池等設備配置</li> <li>・防災倉庫、マンホールトイレ、かまどベンチ等</li> <li>・共同住宅:防災倉庫、一次避難所、集会室</li> <li>・戸建て住宅:防災倉庫</li> <li>・かまどベンチ等、公開空地(地域開放)</li> </ul>
		地球温暖化対策に供する施設・設備の提案内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市施策に合致した施設・設備を検討予定</li> <li>・太陽光発電設備、電気自動車充電・水素ステーション(計画時のコストを含めた普及状況による)の設置</li> <li>・省エネ水準の高い住宅の建設</li> </ul>
3	事業費等について	事業費(用地費・建築費等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総事業費 20~30 億円程度</li> <li>・できる限り低廉であることが必要</li> <li>・定期借地スキームで、収益の範囲内で地代を支払う</li> <li>・借地料総額が売却金額より少額であることを想定</li> <li>・横浜市施策、事業採算性を考慮した土地費(借地費)設定</li> </ul>
		資金計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資金または借入</li> <li>・福祉施設は建設会社としては採算が低いため事業化は困難だが、福祉法人であれば関心ある法人がいるかもしれない。</li> </ul>
4	その他	事業化における市内事業者活用について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内事業者を活用予定</li> <li>・建設業者、管理会社、運営委託先等にて活用</li> </ul>
		新型コロナウイルス感染症に伴う市場動向を踏まえた提案内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・With/After コロナ時代を踏まえたプランニング</li> <li>・入退室管理、非接触型</li> <li>・感染症対策となる設備仕様等</li> <li>・計画時の生活様式の変化に対応できる可変可能な間取り、共用部分の活用テレワークスペースの設定</li> </ul>
		土砂災害警戒区域内にある擁壁の取り扱いについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変更はしない</li> <li>・現状の擁壁を活用</li> <li>・構造等を確認の上、検討</li> <li>・開発許可による影響を考慮する。</li> </ul>
		傾斜地の利活用方法について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構の一部として整備</li> <li>・西側の斜面地は緑化</li> <li>・造成し戸建分譲</li> <li>・滑り台等の遊具の設置</li> <li>・西、東側の法面は、コンクリートブロック等で花壇の整備も検討</li> </ul>

	<p>事業実施に伴う近隣のガスガバナに対する影響について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者と協議</li> <li>・特に影響はないと思われる。</li> </ul>
	<p>公募における処分方式（売却か貸付）について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却</li> <li>・売却のみ検討可能</li> <li>・売却希望だが、一般定期借地も可（その場合、建物の耐用年数等を踏まえて70年程度を希望）</li> <li>・一般定期借地を希望（一般定期借地50年以上）</li> <li>・定期借地を希望・事業用定借（30年程度）</li> </ul>
	<p>町内会館の整備及び管理運営等における事業者として連携・協力等できる事項について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設・維持管理が公募条件に含まれていれば対応可能</li> <li>・土地利用計画の提案を含めた助言及び協力</li> <li>・町内会館運営に関するノウハウ等の共有</li> <li>・住戸と町内会館の一体整備を想定</li> <li>・町内会館は北側高台の設置を希望（北側高台であれば町内会館を整備・提供可能）</li> <li>・共同住宅の一部床面積を町内会利用として提供可能（売却、貸付については柔軟に対応可能）</li> </ul>
	<p>利活用における課題点や市に求める条件等について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画の緩和（最低敷地面積及び用途制限）</li> <li>・住宅建築を可能とする地区計画の変更</li> <li>・擁壁の設計図面、ボーリングデータ等があれば公表頂きたい。</li> <li>・自主管理公園（広場）における固定資産税、都市計画税の減免</li> <li>・中期計画等の本市政策に沿った利活用であることが必要</li> <li>・土砂災害警戒区域内であることを考慮した、事業実施における擁壁・地盤整備等に係る、本件土地所有者としての対応（費用負担等）</li> </ul>
	<p>上記のほか、対象地の資産活用にあたって参考となる事項について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域が変われば利活用可能</li> <li>・容積率の緩和を希望</li> <li>・閑静な住宅であることを考慮した地域貢献施設の設置が基本となると考える。</li> </ul>