

港北区菊名七丁目土地サウンディング型市場調査 実施結果（概要）

1 名称

港北区菊名七丁目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

3 実施経緯

平成 26 年 9 月 24 日 公表
10 月 15 日 事前説明会開催（参加：4 事業者）
10 月 15 日～10 月 31 日 申込受付
11 月 5 日～11 月 7 日、11 月 12 日～11 月 13 日 対話実施

4 参加状況

7 事業者（うち事前説明会参加：3 事業者）

<業種内訳>

不動産関係事業：2 事業者、建設関係事業：3 事業者、保育関係事業：1 事業者、
金融関係事業：1 事業者

5 対話の内容

裏面のとおり

6 今後の対応

民間事業者の皆様との対話を行った結果、対象地において民間活用の可能性があることが確認できました。今後は次のようなことに留意しながら、土地利用の考え方を整理していきます。

- 対象地のうち、一部を公的目的で横浜市が利用することを想定していますが、残りの民間活用部分について、本調査結果を参考にしながら、位置等を明確にしていきます。（対象地の立地状況や、公的目的で利用する部分の確保などを考慮しながら敷地割りを行う必要があります。）
- 対象地は保育ニーズの高い地域となっていますが、土地の規模などからすると、園庭付きの認可保育所以外の可能性も探る必要があります。また、その他地域貢献に供する施設については、防災倉庫や避難所のほか、交流スペースや子育て支援関連の施設等の意見があり、民間事業者の皆様アイデアやノウハウを活用できる可能性を確認しました。なお、併設可能な施設としては、分譲及び賃貸マンションのほか、高齢者向け事業として、サービス付き高齢者向け住宅やグループホーム、多機能、デイサービス等の事業所も考えられます。
- 東京五輪等を控え、建設費の上昇や工事の担い手不足などが予想されるため、これらの社会情勢を踏まえながら公募条件を整理する必要があります。
- 本年度の建物解体等の状況を踏まえながら、適切に土地利用を検討していきます。

【対話の内容】・・・・・・・・・・民間事業者の皆様の意見要旨(意見一覧については別紙のとおり)

- 配置・規模に関する考え方について
保育所整備にあたっては駅からやや遠いので、駐車場の設置が必要である。
環状2号線に近いので、車のアクセスは良いが、騒音対策が必要である。
新幹線の高架や高圧線があるため、設置する施設内容や配置等に配慮が必要である。
敷地の規模が小さい。
- 民間活用部分で想定される施設内容について
サービス付き高齢者向け住宅と保育所との組み合わせは好ましい。
分譲マンションや賃貸マンション
医療施設や学童保育、福祉系の施設
認可保育所の場合、園庭の面積を確保するのが難しい。
認可保育所を設置するとなると、事業採算的に厳しい。
敷地や事業採算を考慮すると、認可保育所より小規模保育事業の方がやりやすい。
保育事業者への床の賃貸が考えられる。
コミュニティカフェや地域の子育て支援スペース
防災倉庫や避難所
- 事業方式について
定期借地は規模的に難しい。
売却が望ましい。
建設費の上昇が予想される。
自己資金で事業を行う。
- その他
保育所整備に関しては、高圧線はマイナスである。
新幹線の騒音対策が必要である。
一部、高圧線下にあり、新幹線の高架に近接しているので、設計及び施工に配慮が必要である。
市内事業者の活用は可能である。
横浜市の利用部分に何が出来るかによって影響がある。
保育所整備の一般的な課題として、騒音、送迎時の自動車及び自転車の動線に配慮する必要がある。

港北区菊名七丁目土地サウンディング型市場調査 意見一覧

● 敷地割りについて

【配置・規模に関する考え方】

(土地の位置)

駅に近く、利用ニーズはある。

保育所のニーズはある。

環状2号線(主要幹線道路)に面しているので、通常はこの通りを挟んで商圈が分断される。

当該地側はどちらかというと高齢化の地域との印象

0~3歳児の親子連れにとっては、駅からの徒歩通園を前提とすると、やや距離があるように思われる。

自動車での通園を前提とすれば好立地

仮に用途制限がない民有地だったとすれば、飲食系の店舗需要が想定されそうな立地

保育所の整備にあたっては、周辺に住宅があることに配慮し、行政サイドでの周辺住民説明等を丁寧に行う必要がある。

環状2号線の騒音は多少気になるものの、防音工事等で対応可能だと思われる。

保育所を整備する立地としては駅からの距離がややある。

(敷地割り)

接道が2面ある敷地割りがよい。

民間部分はL字型敷地も考えられる。

高圧線が無ければ、環状2号線側が民間、奥が公的利用というのが理想

マンションだとすると、ベランダ方向に新幹線が通る形となることが考えられ、マイナス要因がある。

サービス付き高齢者向け住宅だとすると、広い道路(環状2号線)から中に一本入った方がよい。

サービス付き高齢者向け住宅の場合、建物の配置の関係が懸念される。

新幹線高架が南側にあるので住居としては日当たりが気になる。

(規模)

規模的に地域貢献に供する施設の設置が難しい。

土地の規模的に分譲マンションは採算が取れない。

敷地が小さい印象

1,400㎡だとサービス付き高齢者向け住宅としては規模が小さすぎる。

1,400㎡の敷地分割は困難

民間部分の敷地面積を増やしても事業性が改善しない。

● 民間活用部分で想定される施設内容について

【認可保育所・その他地域貢献に供する施設等と合わせて設置可能な施設/内容・規模】

マンション

賃貸マンション

土地の価格が相当低くないと分譲マンションは難しい。

高圧線下ということもあり、ファミリー向けマンションは考えにくい。

医療施設や学童保育等

分譲マンションで検討

保育所とサービス付き高齢者向け住宅の組み合わせは好ましい。(複数)

時間貸しパーキングは場所的に難しい。

賃貸住宅と併せて保育所事業を行うことはできる。

保育所+グループホームや多機能、デイサービスも考えられる。

分譲マンション、戸建分譲としての事業は難しい。

子育て支援付き賃貸マンション

サービス付き高齢者向け住宅は事業化が難しい。

【認可保育所の設置】

(民間保育事業者・定員60名程度・園庭付きの認可保育所の設置可能性(設置可能性がない場合には、その他設置可能性のある保育施設))

認可保育所はかなりの面積が必要となる上、賃料を低く抑えなければならないので事業採算性が低い。

保育所単体で60名定員だとすると経営は難しい。

近隣の保育園の分園の可能性が考えられる。

小規模保育の方が事業採算性がある。

小規模保育や横浜保育室よりは認可保育園を検討

他の公的施設と連携した保育所という発想もあり得る。
駅近ではないため、車利用が考えられる。
分譲マンション事業あるいはサービス付き高齢者向け住宅事業が成り立つという前提で60名園庭付き保育所は併設可能
保育所を設置するとなると、採算的に難しい。
保育所の賃料を低く抑えなければならないので、事業採算性は低下する。
100㎡程度でできるならば、小規模保育の方が良い。
保育所単独で1,400㎡を使うとすると、定員150名の認可保育所でない事業性がない。
地域としては定員60名が適当な規模だと思う。
広さは最低350㎡は必要
敷地内にてマンションの附置義務駐車場と園庭を両立させるのが難しい。
駅からの距離が遠い。

【導入方法(民間保育事業者への賃貸・床売却等)】

土地価格が割安であれば賃料を下げる可以降低。
保育事業者からの賃料収入は高く見込めない。
売却は難しい。
株式会社の保育事業者は事業進出が活発
自社で購入し、保育事業者へ貸付け。事業期間は15年以上ないと回収できない。
小規模な土地なので、保育所フロアを作るコスト負担は大きい。
賃貸が考えられるが、賃料はかなり低く抑えなければならないだろう。
自社の床として、保育事業者へ賃貸することが考えられる。

【その他地域貢献に供する施設等の設置/内容・規模】

防災倉庫(複数)
近隣の避難所
近隣の地域ケアプラザとの連携(会議室等)
収益を生み出さない部分になるので、あまり広いスペースは取れない。
建物に必要なスペックの範囲で有効利用はできる。
コミュニティ拠点として、コミュニティカフェやコミュニティレストランの導入等も考えられないか。
もう少し広い土地ならば、防災井戸整備などが可能
温浴施設
地域の子育て支援
学童保育や塾機能
学童保育は保育所の附帯事業として行った方が運営はうまくいくと思う。
コミュニティカフェ
子育てサロンスペース
子育て支援カフェ
調剤薬局、小児科

● 事業方式について

【売却の可能性】

定期借地は難しい。
相場よりも割安であれば売却が望ましい。
住居系ならば売却が望ましい。
定期借地は土地の規模的に難しい。
分譲マンションならば売却、サービス付き高齢者向け住宅ならば定期借地
価格次第で売却
温浴施設等の場合は15～20年の定期借地
購入は可能
50年定期借地でも事業化は難しい。
土地を購入しての事業化は難しい。

【事業費(土地費・建築費等)】

今後、工事費が下がる要素がない。
建築費が東京五輪まで高くなっていく中で、建築業者が参入してこない可能性がある。
鉄筋コンクリート造に関する市場が高騰しているため、重量鉄骨造が考えられる。
工事費はかなり上昇している。
工事費は下がることはない。
工期が延びており、その分工事費がかさむ。
建築費は高騰している。

東京五輪と復興事業等により資材が高騰している。一時期より少し下がったが高止まりをしている。
東京五輪と復興事業等を背景とする資材の高騰や人手不足により、工事費の上昇や工期の延長が懸念される。

【資金計画等】

金融機関の融資は事業採算性が最重要視される。
自己資本比率の範囲等の細目は定めない方が、多くの事業者が参加できるのではないかと。
自己資金(複数)
借入の環境は良い。

● その他

【高圧線下の利用について】

建物を建てる際に、何メートル離すといった制約がある。
東京電力との協議が必要となる。
建物が高圧線にかからないようにすれば問題ない。
住居・保育所ともに、高圧線の存在が気になる人もいだろう。他方、特に保育所はニーズの方が優先する可能性も高い。
保育所の園庭が高圧線下というのは好ましくない。(複数)
雨天時の音が気になる。
保育所としては避けたいのではないかと。
サービス付き高齢者向け住宅では気にならないと思われる。
保育所の利用者への説明責任はあるだろう。
高圧線下には建築できないのでマイナス要因となる。

【新幹線高架の近接工事について】

近接して建築することはないので、騒音や振動は特に問題ない。
工事は通常の手続を行えば問題ない。
入居者にとって音の問題が生じるため、防音対策を取る規格が必要となる。
気にならない、逆に付加価値を生む可能性もあるのではないかと。
新幹線の騒音については、サッシの等級を上げればクリアできる。
工事の際の振動対策が必要である。
新幹線高架の杭の向きを確認する必要がある。
新幹線高架の上を超えると相当騒音がすると思われる。
風圧が気になる。
近接した整備はしない。
高架に面したところに防音壁を作るなどの事例はある。
通常的设计より調査等で長くかかる。スケジュール的に2年以内にしゅん工させるのは難しくなる。

【事業化における市内事業者活用について】

いずれかの工程であれば活用は可能
設計、施工、運営ともに可能性があると思われる。
保育所の内装を地元企業でといった可能性
市内事業者になると工事費が割高になる可能性がある。
活用は可能(複数)

【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】

価格競争入札となると、土地価格が上昇するため、事業採算性が低下する。
リース会社が関心を示す可能性がある。
保育所の騒音については、子供の声が嫌だという人は保育所併設のマンションに入居しないので、あまり問題ではない。
市の利用部分に何ができるかによって、民間部分にも影響がある。
認可保育所を前提にするのであれば、認可の条件の10年に合わせて用途指定期間を設定すべき。
敷地を分けずに、複数層を公民で区分所有することも考えられるのではないかと。
一般的な保育所整備の問題点として、騒音、送迎時の車、自転車の混雑がある。
保育所の立地として駅から20分以上離れているところには入所希望者が来ない。
保育所の運営上、地域との関わりを大切にする必要がある。
公的利用部分は公園や低層施設を希望する。