

東戸塚駅東口地区での民間活力による  
公共用自転車駐車場再整備についてのサウンディング調査  
実施結果（概要）

- 1 調査名称  
東戸塚駅東口地区での民間活力による公共用自転車駐車場再整備についてのサウンディング調査
- 2 実施主体  
横浜市道路局交通安全・自転車政策課
- 3 対話期間  
令和4年7月25日（月）～8月8日（月）
- 4 対話参加状況  
4社
- 5 対話概要  
別紙のとおり

## 1 施設計画の概要

施設用途、施設内容及び施設規模等のアイデアについてお聞かせください。

### 【考え方・ご意見等】

- ・駅前でメリットがありそうな医療施設（調剤薬局、クリニック）、保育施設、託児所、軽食販売、カフェ、スポーツジムなどが用途として考えられる。
- ・施設規模としては、敷地が狭いため4階建てまでなら施工できると考えている。
- ・施設用途、内容については、駅前立地を活かし、オフィスやクリニック等事業系のテナントとの複合が良いのではと考える。なお、大手の事務所のオフィスとしては、敷地が狭いため面積が足りない。
- ・クリニックを入れる場合、1Fに調剤薬局を配置して、その上部にクリニックを配置できるとよい。
- ・賃貸住宅は、東戸塚駅直結のため利便性高く、ニーズは極めて高いと考える。
- ・JR擁壁の基礎が越境しているため、杭構造の負担軽減を考えるとRC造は難しい。住宅性能が低めの構造となると、居住性能に比較的こだわらない若年単身層をターゲットとしたワンルームが適する。
- ・商業・サービス系の用途の場合、目的性の高いクリニックや学習施設等のサービス業種が向いていると思われる。
- ・原付100台・自転車駐車場200台をレイアウトしてみると1～3階のスペースに置くことになりそうだ。そうすると4～7階が住戸または商業・サービス系施設となる。商業・サービス系施設の場合は3階も商業利用できるようにすると事業性が高まると推察される。
- ・現在、事業のスキームを検討しているところで、事業を営む会社と協議したうえで提案する。なお、JR擁壁に近接しているため、鉄道近接協議をやったことがある設計・建設コンサルタントをいれたほうがよいと思っている。
- ・東戸塚駅から直結の好立地条件ではあるが、大規模な商業施設（オーロラモール、イオンなど）とは異なる方面にあるため、テナントの業種をきちんと見極める必要がある。

## 2 公共用自転車駐車場のサービス内容

(1) 自転車駐車場に付加する利便機能やサービスのアイデアについてお聞かせください。

### 【考え方・ご意見等】

- ・カーシェア（車1～2台）の設置、緊急時のパンク修理が可能な技術者の配置（メンテナンス会社の併設）などの利便機能の併設が考えられる。
- ・複合するテナントへ、自転車駐車場のサービスチケットを発行することでの利用の促進を図りたい。
- ・セキュリティ向上のため、定期利用車両にもロックを掛け、その場で駐輪機のQRコードをスマートフォンで読み込み開錠できるシステムの導入が考えられる。
- ・スマートフォン等により定期券更新が可能なシステムの導入が考えられる。
- ・子供乗せ電動アシスト自転車や折り畳み自転車など多様な自転車を収納できるラック式駐輪機の設置などサービスが考えられる。
- ・当社の駐輪システムのうち東戸塚に最適なシステムをご提案する。シェアサイクルとの親和性が高く、かつ、朝夕の混雑時でもスムーズな入退場を期待できる仕組みを選んで提案する予定である。複数の地域で稼働実績があり成熟度が高く拡張性も高い。

## 2 公共用自転車駐車場のサービス内容

(2) 自転車駐車場の管理・運営体制及び料金体系に係る想定についてお聞かせください。

### 【考え方・ご意見等】

- ・料金体系について、民設民営で自転車駐車場を整備した場合、現在の市営自転車駐車場の料金体系を維持することは難しい。また、利用者が戸惑わないようあまり高額にはできないと考えている。
- ・管理・運営について、駐輪場事業者に委託することを考えている。
- ・管理・運営について、グループ会社等への運営委託を考えている。
- ・料金体系は、駅近の立地や新設であることを考慮し、周辺相場+ $\alpha$ の金額設定を想定している。
- ・自転車駐車場の管理コストができるだけかからないように、基本的には管理は無人にして人件費がかからないようにしたい。
- ・周辺に市営自転車駐車場が多いため、それより高い価格設定は厳しい可能性がある。屋根付き駅チカという点を考慮して、定期はやや高く設定できる可能性はある。
- ・管理体制について、有人と無人の程よいバランスで利用者サービスとコストダウンを実現したい。遠隔管理・監視パソコンをネットワークで接続し、集中管理方式を採用したい。
- ・支払方法は、現金、交通系 IC、クレジット支払いをどれでも使えるが、なるべく現金はなくし、利用者の利便性と管理の手間を省力化にしたいと考えている。

## 3 付帯施設等の内容

実施要領 2 (2) 付帯施設条件、(3) その他条件に係るご意見をお聞かせください。

### 【考え方・ご意見等】

- ・立体横断通路動線の確保や、太陽光パネル・壁面緑化の導入は可能である。
- ・シェアサイクルポートの設置について、運営会社との検討が必要である。
- ・利用の促進を図る為には、東戸塚駅までの立体横断通路動線の確保は必要と考える。
- ・地域防災に寄与する為、防災倉庫や緊急避難場所の設置の検討、太陽光発電パネルの設置を行うことも考えたい。
- ・施主になった場合には、設計・施工を市内事業者優先して発注することを検討する。
- ・シェアサイクル設置については、利便性が高く、十分考えられる。
- ・地域防災等については、住宅地でなく駅直結という立地を考えると必要性に乏しいと思われる。
- ・地域貢献施設の誘致については、自転車駐車場のほか、さらに公共的な施設にスペースを割くことは、民間参入の事業性を損なう可能性が高く、厳しいと考える。
- ・温暖化対策については、屋上への太陽光パネルの設置が有力だが、面積が広くないため、コスト持ち出しになるだけの可能性がある。
- ・木造建物については、鉄道隣接という点を考慮すると振動、騒音面などあらゆる点で向いていないと推察する。
- ・設計、施工、管理運営業務の市内業者活用については、3業務全てだと選択肢がかなり狭く事業費低減への弾力が減少するため、どれか一社活用として複数活用しても加点しないことを明記すべきかと思われる。
- ・施工業者を市内事業者に限定した場合、昨今の建築費高騰下では幅広く低廉な事業者を選定できないため、経済的に不合理性が高い。
- ・シェアサイクルについては、市の広域シェアサイクルの動向をみながら積極的に検討をしていきたい。

#### 4 事業方式

実施要領2（4）事業方式に係るご意見をお聞かせください。

（特に事業全体の採算性、定期借地権設定契約の種別、希望する借地期間等）

##### 【考え方・ご意見等】

- ・50年以上の一般定期借地は、50年後の建物の修繕や社会情勢の変化などを鑑みても難しいように感じる。
- ・借地期間が20年程度であれば参画する会社もあるのではと考える。最大でも30年が限界ではないか。
- ・事業全体の採算性については未算出であるが、自転車駐車場のみの収入では採算が取れない可能性が高いため、事業系のテナントがどのように配置できるかがポイントとなると考える。
- ・契約形態は、事業用定期借地権設定契約にて20～30年を想定している。
- ・制約条件が多いわりに自由活用スペースが少なく、施工に関してもかなり難易度が高いため、事業採算性は低いと推察される。
- ・上層階に賃貸マンションを組み合わせる提案では50年の定期借地契約が有効と考える。ただし、今回は軽易な構造になるため、場合によっては30年程度で事業性が成り立つ可能性もある。
- ・対象地は軽易な構造が適していることを考えると、20～30年程度の借地期間が適しているようにも思われる。
- ・借地期間は、周辺のまちづくりの状況が変わっていくので、50年以内がよいと考える。
- ・借地期間が過ぎたあと、優先的に市と再契約ができ、条件を協議できるとよいと思う。

#### 5 その他

（1）事業実施に向けての課題について、ご意見がありましたらお聞かせください。

##### 【考え方・ご意見等】

- ・貸付期間が50年だと、修繕、労務単価の高騰のリスクが懸念される。
- ・東戸塚駅前ロータリー広場に面した土地（道路区域）も今回の敷地に含めて、建物の視認性を高める必要があると思う。当該土地（道路区域）が敷地に含まれれば、テナントなどの話し相手が変わってくる。
- ・敷地形状が狭く、隣地擁壁が近接しているなど、敷地条件としては厳しいと感じている。また、擁壁と杭の関係など不確定要素が多いと事業性の判断をつけるのが難しい。
- ・最大の課題は、JR擁壁の越境部を避けながら、現実的に建物構造がどのように成り立つかという点にあり、詳細な検討が必要となる。
- ・敷地が狭く鉄道隣接であるため、工事ヤードの確保、鉄道隣接工事協議が厳しいと思われ、綿密な計画が必要となる。また、それによりコストが大幅に変わる可能性がある。
- ・連携事業者と組むまでは時間がかかり、スキームの設計も含めて、年度内は必要と感覚的には思っている。春先には提案書が出せるかもしれないが、きちんとスキームを組んで事業継続できるものにする必要がある。
- ・JR擁壁に近接しているので、鉄道近接協議をやったことがある設計・建設コンサルタントをいれたほうがよいと思っている。

## 5 その他

(2) 事業実施に向けて提供してほしい情報や、市へのご意見やご要望がございましたらお聞かせください。

- ・地盤調査資料、既設建物に関するJR等協議資料を提供してほしい。
- ・JRとの近接協議は、慣れている会社でないと協議に時間がかかる懸念がある。
- ・自転車駐車場部分の建設費に対しての補助金等をご検討いただければと思う。
- ・正確な敷地図を提供してほしい。
- ・詳細な検討を進めるには、詳細な敷地の図面やJR擁壁との取り合いのより詳細な資料を提供してほしい。不安材料はなるべくないほうが民間事業者としては有難い。
- ・JR擁壁を踏まえ、建築物の成立可能性について横浜市がコンサル等を活用して検証してはどうか。
- ・当該施設方面へのパーソントリップ調査の情報を共有していただけるとよい。
- ・駅前ロータリー側の道路区域は、いわゆる一等地なので、できれば一緒に利用できるとよい。建屋全体のイメージアップにもなり事業性もよくなる可能性がある。
- ・公募の際は、数年以内に鉄道近接協議の実績がある会社であることを条件に記載したほうがよいと思う。
- ・契約は1本ではなく、契約に至るまでに段階があるとよい。1つの案件に対して4～5回の契約に区切っている自治体もある。仮契約みたいなものがあると、お互いによいと思う。