

# 戸塚区吉田町土地公募売却の効果検証

## (課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証モデル)

### 1 地域課題に対する効果

#### (1) 保育所待機児童対策

平成26年4月に開所した保育所は、105人の定員を擁し、同時期に戸塚区内で増加した保育所定員(239人)の約4割を占めた。

本市は、25年4月までの保育所待機児童ゼロを目標に保育所定員の増加を図り、目標を達成することができたが、その後もニーズは増加し、翌26年4月には再び複数の区で待機児童が生じる結果となった。戸塚区においては、26年4月時点でも保育所待機児童ゼロを継続することができた。

現在、利用者は5歳児入所枠を除き定員に達しており、戸塚駅東口という利便性の高い土地に当該保育所を設置したことで、地域課題のひとつである「保育所待機児童対策」に応えているものと判断する。

#### (2) 周辺環境との調和

建物は、分譲集合住宅を中心とする複合施設であり、横浜市都市計画マスタープラン・戸塚区プランに定める「商業・サービス・住居等複合機能を集積する地区」の趣旨に合致している。

建物配置については、南側(バス通り側)以外は敷地境界から離隔のうえ、敷地外周部は公園、保育所園庭及び防災広場等、開放的な空間としており、6階建ての建物が周辺に及ぼす圧迫感の軽減に努めている。また、住宅以外に常時自動車利用する施設はなく、交通環境への配慮がなされている。防災、緑化及び地球温暖化対策についても概ね事業計画どおり実現している。

ソフト面での配慮事項としては、まず、住宅の分譲に当たり小学校区内優先分譲等を行い、一般分譲分を含め小学校区内居住者の購入が3割を占める結果となった。さらに、コミュニティスペースの運営の中で、複数の周辺店舗との連携が図られている。

よって、「周辺環境との調和」に関する具体的な公募条件に適切に対応していると言え、もって「周辺環境との調和」という課題に応えているものと判断する。

### 2 公募条件以外の事業者提案について

#### (1) コミュニティスペース

コミュニティスペースは誰もが利用できる施設であるが、分譲集合住宅の共有部分であり、資産としては区分所有者全員に帰属するものである。運営は地元のNPO法人に委ねており、施設は無償で貸付けている。

こうした枠組みにより、コミュニティビジネスとしてカフェやギャラリー等を廉価に提供することができ、多くの利用者でにぎわい、新たな交流が生まれている。

事業者の提案により、地域コミュニティの場が本市の補助等によらない民間事業として成立している事例と言える。

## (2) 学童保育

保育所に隣接して学童保育スペースが設置され、保育所と同一法人（株式会社）が本市の補助によらない民間事業として運営している。

現在、増加する留守家庭児童への対応として居場所の充実が求められており、公募当時は、学童保育を公募条件として位置付けてはいなかったものの、事業者が主体的に設置したことで、ニーズの受け皿づくりにつながった。

## 3 公募実施局としての事業実施内容の確認結果

課題解決型公募手法を取り入れた本件土地公募売却については、事業計画どおりに施設が供用され、保育所待機児童対策及び地域環境との調和という地域課題の解決につながっている。また、公募条件以外の事業者提案についても、民間事業者ならではのノウハウが生かされており、全体として公有地の民間活用の趣旨に合致した事例であると考える。

## 4 戸塚区の評価・意見

### (1) 保育所待機児童対策について

戸塚駅周辺では、増加する保育ニーズに対応するため、保育所整備を続けているが、立地上の制約のため、敷地内で園庭を確保できる保育所が少ないのが現状である。

当該施設は公募売却により保育所整備を前提とした施設計画としたため、敷地内で園庭を確保できており、基本的な保育を園内で行うことで利用しやすい保育所となっている。また、園の外でも、柏尾川周辺の川岸で戸塚区の自然に接することができる。

整備した保育所は定員 105 名で、比較的規模が大きく地域の保育ニーズを吸収し、待機児童対策に寄与している。

地域との共生の点では、保育所として町内会やマンションの管理組合に加入し、交流を進めている。具体的には、園児が地域の行事に参加したり、町内会館を大雨時の園児の避難先としている。

### (2) 学童保育について

民間事業としての学童保育であるが、放課後の居場所の選択肢が広がることで、本市の目指す切れ目のない子育て支援の実現に寄与していると考ええる。

### (3) 小学校区への優先分譲について

学区内児童数の著しい増加が懸念されていたが、学区内優先分譲等の取組により、入居者の 30%が学区内からの住み替え(93 戸中 28 戸)となったため、小学校の児童増加に対する抑制効果があったと評価できる。実際に当該学区の東戸塚小学校の児童数は、分譲集合住宅への入居開始後、若干減少している。

### (4) コミュニティスペース「ふらっとステーション・とつか」の運営について

利用状況を見ると、会議室は各種イベントや講座がほぼ毎日開催され、ギャラリーにおいても作品の展示待ちとなっているなど、多くの利用者でにぎわっている。利用者数は飲食提供やイベント及び講座などの把握できる範囲では月 1,200 人の利用があ

るが、カフェスペースの自由利用を含めると実際の利用者はそれよりも多い。また、利用者圏は、駅近の好立地を生かし、戸塚区内だけでなく区外にも及び、多様なコミュニティが形成されている。

運営面では、カフェやイベント・講座等のスタッフとして約 80 人もの地域の方々がボランティア参加している。また地元の大学や中学校、専門学校、商店、企業など運営を支える登録団体は 42 団体もあり、様々な地域資源と多岐にわたって連携することにより、歴史や環境、芸術、子育てなど非常に多彩なイベントや講座を実施している。

このように利用者間のみならず登録団体やボランティア間においても連携・つながりが出来ており、地域活性化にも寄与していると評価できる。

## **【参考資料】**

- ・ **事業実施内容の実績データ** : 別紙 1
- ・ **事業実施内容の確認結果一覧表** : 別紙 2

## 戸塚区吉田町土地公募売却の効果検証

## ● 事業実施内容の実績データ

## 1 認可保育所

時点	戸塚区全体			当該保育所		
	保育所数 (か所)	定員数 (人)	待機児童数 (人)	定員数 (人)	入所児童数 (人)	備考
H24. 4. 1	41	3,456	9	—	—	
H25. 4. 1	44	3,670	0	—	—	
H26. 4. 1	46	3,909	0	105	71	・同時期の定員増加数(239人)の44%に相当 ・新設につき4歳以上児の入所枠に空きあり
H27. 4. 1	58※	4,216※	0	105	97	・10.1時点で100人入所 (5歳児を除き定員に達する)

※H27 から制度変更に伴い、地域型保育（小規模保育、家庭的保育、事業所内保育）を含む

## 2 分譲集合住宅

区分	戸数(戸)	備考
地域優先分譲	10	一般分譲にさきがけて、小学校区内居住者を対象に実施
一般分譲	83	
総数	93	・ファミリータイプ以外の住戸(1LDK~2LDK): 19戸 ・小学校区内居住者による購入: 28戸(全体の30%)

## 3 コミュニティスペース

時期	利用者総数 (人)	月平均利用者数 (人)	備考
H26年度(6月~)	13,732	1,373	利用者数は、飲食物の注文者及び催事参加者のみ
H27年度(~9月)	7,224	1,204	

## 4 学童保育

時点	定員数 (人)	利用者数 (人)	備考
H26. 4	40	4	
H27. 4	40	5	
H28. 4	40	21	見込

## 戸塚区吉田町土地公募売却の効果検証

## ● 事業実施内容の確認結果一覧表

公募条件 工業地域で建築可能な用途として、次の条件を満たすもの		事業計画	事業実施内容の確認結果 (確認時期：H27. 10～11月)
①	横浜市都市計画マスタープラン・戸塚区プランに定める商業・サービス・住居等複合機能を集積する地区の趣旨に適したもの	・分譲集合住宅を中心とする複合施設	・93戸の分譲集合住宅を中心とする6階建ての複合施設としてしゅん工
②	建築物の全部又は一部には、定員60名以上の民設民営の認可保育所を含むこと。	・定員100名の認可保育所を設置・運営	・定員105名の「グローバルキッズ戸塚吉田町保育園」として開所 ・同時期（H26. 4. 1までの1年間）に区内で増加した保育定員は239名であり、当該保育所がその約4割を占めた。 ・現在、5歳児入所枠を除き定員に達している。
		・保育所と連携した学童保育スペースの設置・運営	・定員40名の「グローバルキッズ戸塚吉田町学童クラブ」として開設 ・現状の利用者は5名と少ないが、サークル活動の開始や利用料金の引き下げといった企業努力により、28年度から新たに16名が利用を開始する見込み ・保育所の園庭利用や一体の行事といった連携が行われている。
③	住宅を設ける場合には、就学児の著しい増加を伴わないよう配慮すること。	・小学校区内への優先分譲	・一般分譲にさきがけ、10戸の地域優先分譲を行い、完売 ・地域優先分譲を実施したことで地域の関心が高まり、一般分譲分も含め小学校区内居住者による購入が28戸に上り、全体の3割を占めた。
		・間取りの工夫	・ファミリータイプ以外の住戸を19戸と他物件より多く用意し、シニア層による購入が一定程度あった。
④	複数の商店会が活動するなど当該地周辺の商業活動等が盛んであることを鑑み、商店会等の店舗との共生に配慮すること。	・コミュニティスペースの設置・運営	・「ふらっとステーション・とつか」として開所 ・NPO法人によるカフェ等の運営及び催事が開催され、飲食注文及び催事参加だけでも月平均1,200人程度の利用がある。カフェは自由に利用できるもので、実際の利用者はそれ以上に多い。 ・周辺商店との共催による催事等の連携がみられる。 ・分譲集合住宅の住民限定のイベントを年2回開催し、毎回30～40世帯が参加している。住民間のコミュニティ形成に一役買っており、居住者の受け止めも概ねよい。
⑤	周辺の道路の状況等から、大規模小売店舗等を避けるなど自動車交通を大幅に増加させることのないよう配慮すること。	・自動車交通を大幅に増加させない計画	・住宅以外の各施設は原則として自動車利用はない。 ・雨天時には保育所送迎に自動車が使われることがあり、一部路上駐車が発生しているが、施設において駐車禁止及び時間貸し駐車場利用の注意喚起を行っている。
⑥	戸建て住宅や保育所が当該地に隣接することを鑑み、周辺への日影、車両の出入りなど周囲の環境に配慮すること。	・建物の圧迫感の軽減	・敷地西側（戸建て住宅側）は、防災広場を配置し、植栽を充実 ・敷地東側（隣接保育所側）は、公園、保育所園庭及び居住者用駐車場を配置
⑦	まちづくりや地域活性化のほか、防犯・防災や緑化、地球温暖化対策等に配慮すること。	・地域防災：防災広場及び防災倉庫の設置	・井戸やかまどベンチ等を配置した防災広場を設置 ・防災倉庫は2階に設置。備蓄品のなかには水害対策のものもあり
		・緑化：屋上緑化	・屋上に灌水設備を持つ緑化が施工され、良好な状態を維持
		・地球温暖化対策：太陽光発電、カーシェアリング	・太陽光発電設備を設置し、建物共用部の電力として活用 ・カーシェアリング用自動車を1台用意し、運用されている。

## 戸塚区吉田町土地の概要

### (1) 公募土地概要

項 目	内 容	
土地	所在地	横浜市戸塚区吉田町 104番1、2、123番 1、4
	地目	宅地、雑種地
	地積（実測）	4,288.53 m <sup>2</sup>
用途地域 （建ぺい率/容積率）	工業地域 （60% / 200%）	
募集用途	工業地域で建築可能な用途として、公募要項に掲げる条件を満たすもの	
公募売却価格	1,197,786,429 円	

### (2) 公募実施概要

事業者：三菱地所レジデンス株式会社

提案申込数：7件

スケジュール：募集要項配布開始：23年9月

応募受付：23年11月

事業予定者決定：24年1月

土地売買契約：24年3月

供用開始：26年4月

導入施設：分譲集合住宅

認可保育所

学童保育スペース

コミュニティスペース

（地域交流型施設）

### 《位置図》

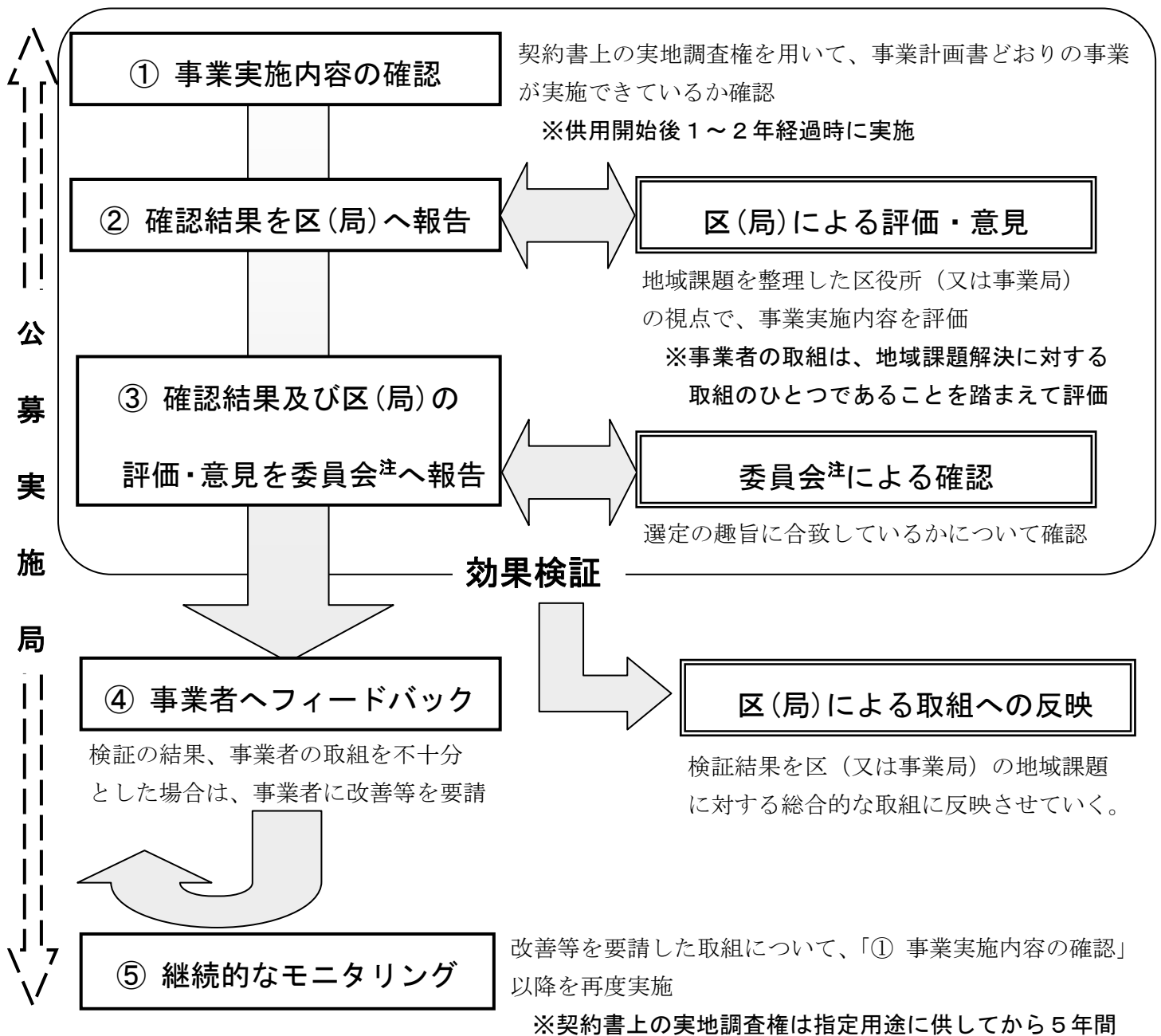


※戸塚区吉田町土地における効果検証のモデル実施を踏まえ、今後、効果検証の仕組みを整理していきます。

(案)

# 課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について

## 効果検証の仕組み



注 横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会