

【別紙】対話内容

※具体的な提案内容は記載していません。

主な御意見

○ 事業全体のコンセプト等

- ・ 診療施設を中心に、老人ホーム、シニアマンション、共同住宅、商業施設の併設を考えたい。
- ・ 住宅、老人ホーム、商店の配置を考えたい。
- ・ 分譲マンション、賃貸マンションを中心に考えたい。賃貸マンションは、サービス付き高齢者向け住宅を想定している。
また、高齢者に親和性の高いフィットネス・温浴施設、飲食店舗などを近隣商業地域を活かして誘致し、シニアビレッジとして周辺の高齢者にも資するまちづくりをしたいと考えている。
- ・ 高齢者施設と認可保育所、ミュージアム・集会所などの市民施設と商業施設、一部に高齢者向け住宅及び子育て支援住宅を含む共同住宅を中心に考えたい。
- ・ 特別養護老人ホームにサービス付き高齢者向け住宅を併設したい。
- ・ ファミリー層をターゲットにしたマンション（一部戸建て）を想定する。
- ・ 特別養護老人ホームに低所得者向け住宅等を併設したい。
- ・ マンションを中心に考えたい。
- ・ 分譲マンション、分譲戸建てを中心としたまちづくりを提案する。
- ・ 高齢者施設、子育て支援施設にファミリー向けマンションを併設したい。
- ・ 分譲マンションを中心に考えたい。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅・小規模多機能型居宅介護施設、特別養護老人ホーム、公園・保育所、共同住宅の併設を考えたい。
- ・ 保育所、放課後児童クラブ、子育て支援に関わる人材育成のための専門学校の併設を考えたい。
- ・ 多様な世帯が交流を図れるよう、複合的なまちづくりを提案する。事業者選定に際しては、建物のハードの提案だけでなく、ソフトの提案も含む審査をお願いしたい。
- ・ 障がい者施設を併設した特別養護老人ホーム中心の運営を考えたい。

○ 高齢者、障がい者、子育て世帯等向け住宅の設置

- ・ 高齢者、障がい者対応として、バリアフリーマンションの設置は可能である。
- ・ 高齢者向け住宅、子育て支援住宅の設置は可能である。
- ・ 設置の可能性はある。
- ・ 大規模な障がい者施設は難しい。

- ・周辺住環境に配慮し、建物の高さに配慮した計画にすべきと考える。

○ 交流スペースの設置

- ・設置可能である。
- ・設置可能であると考えますが、事業者選定に際しては、建物のハードの提案だけでなく、ソフトの提案も含む審査をお願いしたい。
- ・設置の可能性はある。
- ・設置の可能性はある（①開発提供公園として広場を活用、②共用建物を新設）。

○ 特別養護老人ホームの設置

- ・運営者を見つけることが困難である。行政にも運営者探しをサポートしていただきたい。また、民間が建てたものを市が買い戻すことも検討するよう促してほしい。
- ・入所人数の条件を提示するより、ある程度自由度を持たせてもらった方が提案し易い。
- ・行政の補助制度をもう少し手厚くするようお願いしたい。
- ・設置はできるが、土地代は出せない。
- ・公募条件に入れる場合には、別募集にしてほしい。
- ・マンションと特別養護老人ホームとの合築は現実的ではない。
- ・設置の可能性はあるが、当社が主体的に事業を行う考えではないので、当該事業を行う法人等と共同での事業化検討が必要である。
- ・駅から近く職員が集まりやすい利点があるが、市南部は土地代が高く難しい。
- ・要介護度の高い方が対象の施設であり、健康寿命日本一をめざすというコンセプトに合致させるためには、施設計画や事業運営でひと工夫が必要と考える。設置の可能性の検討については、社会福祉法人との連携が必要と考える。

○ 小規模多機能型居宅介護施設の設置

- ・採算性、運営者探しが最も難しい。行政にも運営者探しをサポートしていただきたい。
- ・市の補助制度がもう少し手厚くならないか市に検討を促していただきたい。
- ・老人ホーム等と併設して設置しないと単独では採算性が厳しい。
- ・高齢者向け住宅等と併設して設置するものであり、単独では経営的に難しい。
- ・既存のショートステイやデイサービスで対応可能であり、考えていない。
- ・採算性が低く、土地を購入してまで実施出来ない可能性がある。
- ・公募条件に入れる場合には、別募集にしてほしい。
- ・設置の可能性はあるが、当社が主体的に事業を行う考えではないので、当該事業

を行う法人等と共同での事業化検討が必要である。

- ・マンションの一部に設置することはできる。
- ・設置はできるが、土地代は出せない。

○ 認可保育園の設置

- ・採算性、運営者探しは難しい。行政にも運営者探しをサポートしていただきたい。
- ・入所人数の条件を提示するより、ある程度自由度を持たせてもらった方が提案し易い。
- ・運営事業者にはヒアリングした範囲では、市の補助制度を手厚くするように働きかけてほしいという要望があった。
- ・必要であれば行う。施設内託児は実施している。
- ・設置はできるが、土地代は出せない。
- ・ファミリー層をターゲットにしたマンション（戸建て）を想定した場合、保育園がすぐ近くにあることはプラスになる。
- ・設置可能であるが、認可保育園と限定されると厳しい。子育て支援施設等条件を緩やかにしてほしい。
- ・設置可能性があり、周辺住民にも受け入れられやすい。
- ・設置の可能性はあるが、当社が主体的に事業を行う考えではないので、当該事業を行う法人等と共同での事業化検討が必要である。
- ・マンションの一部に設置することはできる。

○ 事業方式

- ・土地購入は可能である。
- ・土地購入は可能であるが、解体工事費、造成工事費が大きくかかると思われるため、周辺価格に比べ、購入費が低くならざるを得ないとする。
- ・土地購入の可能性はある。
- ・福祉・医療、子育ての事業は借地での事業化に比べ、土地を購入しての事業化は難しいと認識しているが、住宅事業の収益性のみから福祉・医療、子育て施設の土地代は出ない。
- ・高層のマンションは不可で、かつ、採算性の低い福祉施設の設置が必須の場合、土地代が出ない可能性がある。
- ・分譲マンションでは所有権分譲を想定しており、定期借地権分譲について今のところ考えていない。販売価格がそれほど高いエリアではないので、定期借地権分譲のメリットである割安感が出てこないとする。
- ・福祉施設や公共施設の部分については、公共福祉の観点で多くの市民が利用可能な施設を設置運営する場合、完全民営化においては、採算上も経営が極めて難し

くなるので、PFI 方式を含む行政からの支援を検討してほしい。

- ・特別養護老人ホームの場合は、定期借地や無償貸与を検討してほしい。
- ・特別養護老人ホームの場合でも、土地は購入したい。
- ・障害者施設を併設した特別養護老人ホーム中心の施設となると、低廉な価格での売却をお願いしたい。

○ 開発計画や工事上の課題、その他

- ・当該地で開発許可を取得するためには、藤沢市開発許可に関する審査基準により、進入道路を整備する必要があるが、進入道路用地が民家や民地にかかるため、現状のままでは開発許可の取得が難しい。従って、現状の進入路を県にて買収・拡張して開発可能な状態にした上で、落札企業はその部分を含めて取得できるようにしてほしい。
- ・現状の進入路では、開発に当たっての取り付け道路の幅を確保できない（隣地の利用が必要）。
- ・現校舎の解体を含む建設工事において、現行の進入路の狭さでは難しい。
- ・今後3年間を含め、建築コストの跳ね上がりにより、公共・福祉施設を置く事業計画は、コスト上難しい。
- ・現状の進入路からの工事車両の出入口確保が課題であると考えている。
- ・北門南側に進入道路を整備するには、大掛かりな掘削造成工事を伴い、敷地内のかなりの部分が有効活用できなくなる。
- ・既存擁壁について、開発の際に、改修や新設を求められると相当のリスクである。
- ・敷地北側の既存擁壁の安全性が工事上課題になると思われる。