

# うわまち病院跡地利活用調査業務 報告書

令和5年3月

# 目次

<b>1. 業務の背景と目的</b>	<b>p. 1</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・背景と目的</li><li>・業務フロー</li></ul>	
<b>2. 立地エリアのポテンシャル分析</b>	<b>P. 4</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・位置・交通</li><li>・産業</li><li>・商圈</li><li>・敷地概要</li><li>・うわまち病院（一種中高層住居専用地域）における建築可否</li><li>・進出が期待できる施設規模の試算</li></ul>	
<b>3. 新たな施設の進出可能性調査</b>	<b>P. 13</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・立地エリアの活性化のために効果が高く、進出の可能性が見込める施設の選定</li><li>・アンケート対象及びヒアリング対象</li><li>・アンケート・追加ヒアリング結果 事業案</li><li>・実現性の高い事業案</li><li>・マンション開発事業</li><li>・高齢者住居施設・介護施設（サ高住・グループホーム・介護事業）</li><li>・商業テナント事業</li><li>・実現性の高い事業案における人口流動性の分析</li><li>・事業手法</li><li>・事業期間</li><li>・期待できる国庫補助金等の提案</li></ul>	
<b>4. 総括</b>	<b>P. 27</b>

# 1. 業務の背景と目的

# 1. 業務の背景と目的

## ■背景と目的

うわまち病院は老朽化が進み、今後、適切な療養環境の維持が困難であることから、令和7年3月に神明町への移転が決定している。

南館については、解体・新築せずに引き続き活用していく方針である。その他の施設に関しては解体予定だが、一部施設については、活用の可能性があれば、解体をせずに活用する可能性も見込んでおり、新築する建物を含む一体的な活用方法を検討していく必要がある。

本調査は、**関係団体・民間事業者へのヒアリングを通じて市場の動向、活用案を把握することを目的**に実施する。

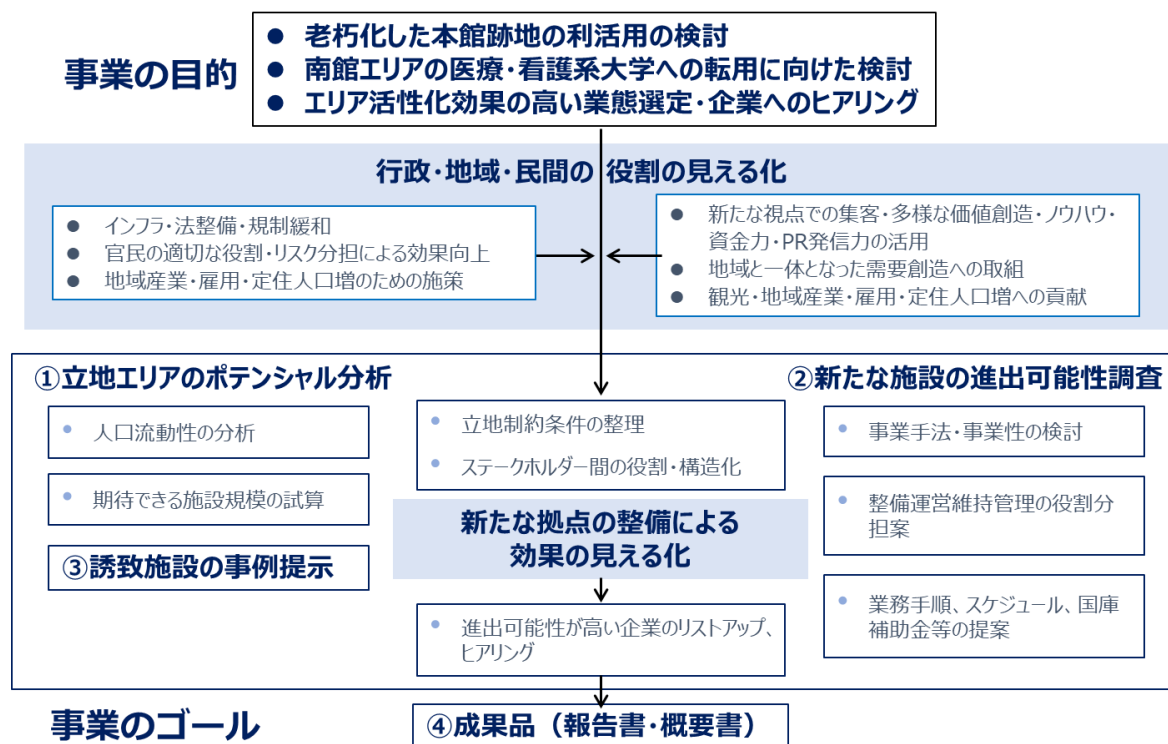


図1-1 目指すアウトプットの体系図

# 1. 業務の背景と目的

## ■ 業務フロー

横須賀市の実情や特性、政策の方向性、課題解決に適したうわまち病院跡地活用の在り方と、横須賀市の発展の可能性を導くために、立地エリアの活性化効果の高い施設や進出が期待できる企業候補の選定、整備手法・運営手法を検討し調査する。

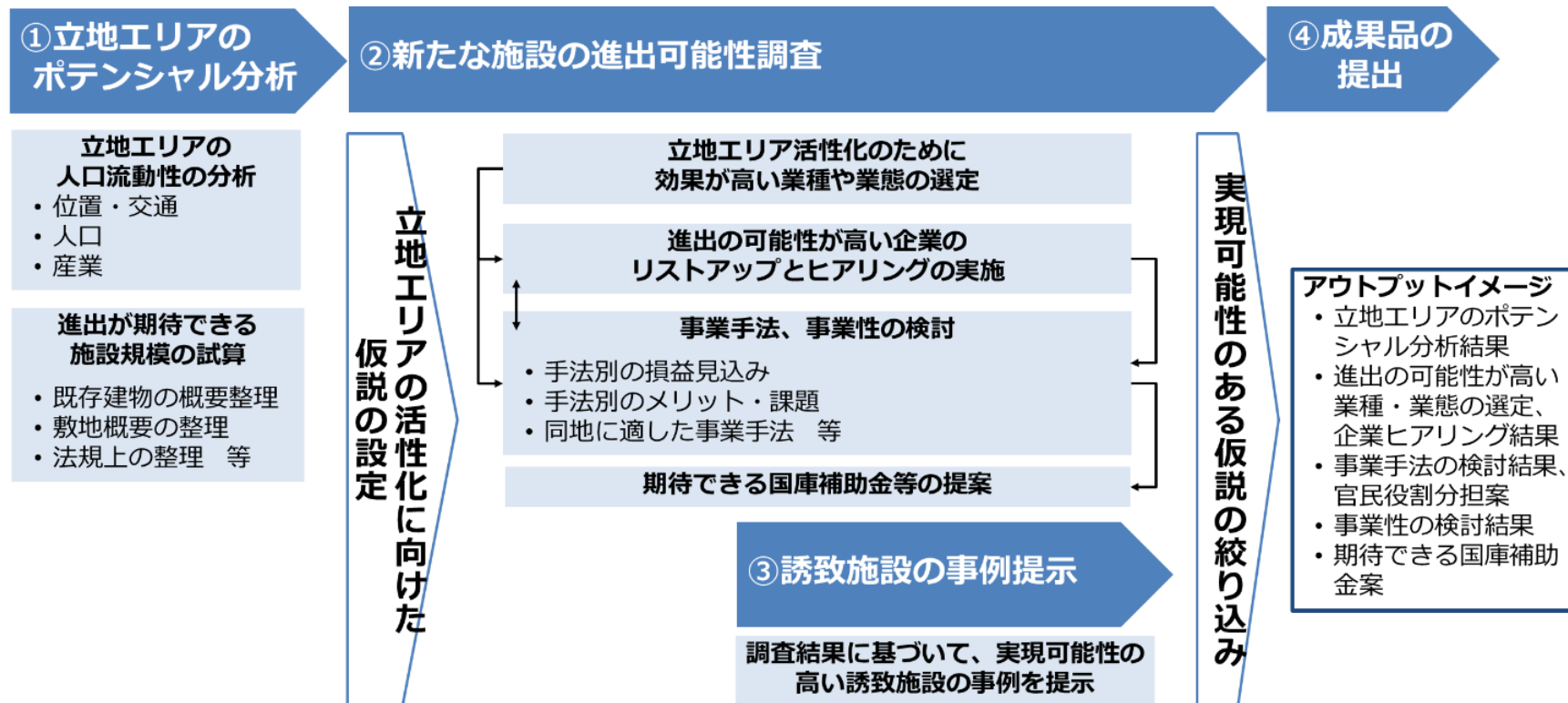


図1-2 業務フロー

## **2. 立地エリアのポテンシャル分析**

## 2. 立地エリアのポテンシャル分析

### ■位置・交通

エリア周辺の状況は、以下の通り、学校が複数あり、特にこども園や幼稚園が集中している。

また、利用できる交通手段としては、横須賀中央駅、県立大学駅が近くにあり、横須賀中央駅から徒歩12分、バス7分と、利便性が高いところに立地している。

横須賀中央駅から品川駅まで最短44分、横浜駅まで最短25分、羽田空港まで最短46分と都心からのアクセス性も良い。



図2-1 検討エリア周辺の学校施設<sup>2)</sup>

表2-1 交通手段ごとの所要時間<sup>1)</sup>

交通手段 (徒歩距離)	横須賀中央 駅 (1km)	県立大学 駅 (0.9km)
徒歩	約12分	約11分
自転車	—	約5分
バス	約7分	—



図2-2 交通手段ごとの代表的ルート<sup>2)</sup>

出典: 1) 横須賀市立うわまち病院 Webサイト, 「アクセス」, <https://www.jadecomhp-uwamachi.jp/access/>

2) Googleマップを加工して作成



## 2. 立地エリアのポテンシャル分析

### ■ 産業

平成24年（2012年）及び平成28年（2016年）の統計からは一次産業、二次産業の事業所数は三次産業と比較し少なく、また、多くの産業において事業所数の減少がみられる。

横須賀市は農水産物にも恵まれており、市民や来訪者へ発信し、消費拡大を図るため、地産地消シヨップ登録制度も開始しPRを実施している。

表2-2 横須賀市 産業大分類別事業所数

産業大分類別	事業所数(事業所)		対前回増減数	対前回増減率(%)
	平成24年	平成28年		
A～R 全産業	13,410	12,816	-594	-4.4
A, B 農業, 林業, 漁業	20	21	1	5.0
C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	1	-	-1	-100.0
D 建設業	1,559	1,378	-181	-11.6
E 製造業	501	487	-14	-2.8
F 電気・ガス・熱供給・水道業	12	11	-1	-8.3
G 情報通信業	112	88	-24	-21.4
H 運輸業, 郵便業	242	213	-29	-12.0
I 卸売業, 小売業	3,269	3,046	-223	-6.8
J 金融業, 保険業	210	207	-3	-1.4
K 不動産業, 物品賃貸業	1,136	996	-140	-12.3
L 学術研究, 専門・技術サービス業	447	435	-12	-2.7
M 宿泊業, 飲食サービス業	2,049	1,996	-53	-2.6
N 生活関連サービス業, 娯楽業	1,497	1,400	-97	-6.5
O 教育, 学習支援業	469	499	30	6.4
P 医療, 福祉	1,138	1,336	198	17.4
Q 複合サービス事業	63	65	2	3.2
R サービス業(他に分類されないもの)	685	638	-47	-6.9



太陽に照らされ、あたたかい大地。  
東西は2つの海に囲まれ、そよ風はミネラルたっぷり。  
そんな豊かな環境にある横須賀は、まさに食材の宝庫です！  
海のミネラルを受けて育つ「大地の恵み」は、彩り豊か。  
東京湾と相模湾の両方から獲れる「海の幸」は、種類豊富。  
何よりも、産地で食べられるから、とっても新鮮！  
横須賀で、とっておきの「地産地消」をしませんか？

図2-3 よこすか海の幸・大地の恵みHP

出典：横須賀市Webサイト、「平成28年経済センサス - 活動調査結果報告」,  
<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/0830/data/kekkakouhyou/keisen/documents/28katudou.pdf>  
 横須賀市Webサイト、「地産地消シヨップ」、<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/2140/agli/shop.html>  
 よこすか海の幸・大地の恵：[https://www.sukaichi.com/about\\_chisan.php](https://www.sukaichi.com/about_chisan.php)



## 2. 立地エリアのポテンシャル分析

### ■ 商圈

小売市場規模と商品販売額を比較すると、**市全体では商品販売額が小売市場規模を上回り、その差額は約904億円（販売額の約24%）**であり、**小売市場は流入（市外の人が市内で消費）**となっている。

表2-3 横須賀市の小売市場の状況

①商品販売額		②小売市場規模		差分 (①-②)
市全体	3,794億円	市全体	2,890億円	<b>904億円</b>

※家計調査年報には横須賀市のデータがないため、類似規模の地域の6種類の小売関連 25 項目家計消費支出額平均値（1,558,868 円）を、横須賀市 1 世帯当たりの年間小売支出とし、市全体で 185,415 世帯、であるため、これらに 1 世帯当たりの年間小売支出を乗じて、年間小売消費額（小売市場規模）を算定した。

出典：  
e-Stat, 「家計調査」2020年調査,  
[https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200561&tstat=000000330001&cycle=7&year=20200&month=0&tclass1=000000330001&tclass2=000000330019&tclass3=000000330020&result\\_back=1&tclass4val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200561&tstat=000000330001&cycle=7&year=20200&month=0&tclass1=000000330001&tclass2=000000330019&tclass3=000000330020&result_back=1&tclass4val=0)横須賀市Webサイト、「令和3年度横須賀市統計表」、<http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/0830/data/t-k-syo/now.html#syougyou>

表2-4 横須賀市の商品販売額

横須賀市及び本庁地区商品販売額、売場効率

業種別	横須賀市計				
	商店数 (店)	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (万円)	売場 面積 (㎡)	売場効率 (万円/㎡)
小売業	2,171	18,695	37,940,501	337,245	113
百貨店、総合スーパー	5	1,036	X	X	-
その他の各種商品	1	10	X	X	-
服飾関連	279	1,307	1,880,303	35,317	53
呉服・服地・寝具	27	69	65,864	656	100
男子服	32	137	214,655	6,211	35
婦人・子供服	128	621	968,356	17,085	57
靴・履物	27	159	243,249	2,642	92
その他の織物等	65	321	388,179	8,723	45
食料品	764	8,598	14,717,862	120,622	122
各種食料品	76	2,941	8,646,628	81,207	106
野菜・果実	67	260	279,294	1,978	141
食肉	33	200	286,130	1,737	165
鮮魚	51	324	523,149	4,245	123
酒	57	179	379,707	2,907	131
菓子・パン	168	928	542,681	4,885	111
その他の飲食品	312	3,766	4,060,273	23,663	172
自動車小売業	149	1,105	4,150,140	6,884	603
住関連商品	595	4,115	8,223,955	79,242	104
自転車	14	48	49,067	1,844	27
機械器具	102	716	2,374,075	29,870	79
家具・建具・畳	44	169	236,979	6,521	36
じゅう器	27	71	X	X	-
医薬品・化粧品	228	1,799	4,062,976	22,919	177
書籍・文房具	76	866	825,644	6,084	136
スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器	56	251	417,537	8,833	47
写真機・時計・眼鏡	48	195	257,677	3,171	81
農耕用品	3	5	X	X	-
燃料	76	702	2,309,409	574	4,023
他に分類されない小売業	244	1,340	2,123,684	47,845	44

## 2. 立地エリアのポテンシャル分析

### ■ 敷地概要

南館以外の建物解体を予定している。  
検討エリアの北にある上町坂本線については、幅員約5.5mから15m拡幅が予定されている。



図2-4 検討エリアの主な施設

出典：Googleマップを加工して作成

表 2-5 主施設の概要

N O.	施設名称	建築			備考 令和4年9月末 時点 計画予定
	所有者	竣工年/階/ 構造	延床 面積	改修・ 大規模修繕	
①	外来棟	昭和41年/ 地上2階地下 1階建/RC造	4,477. 13㎡	平成16年（耐 震改修済み）	外来、救命 救急病棟 （24床）
	横須賀市				
②	看護専門学校	昭和53年/ 地上5階建 /RC造	3,067. 00㎡	平成15年（耐 震改修済み）	看護専門 学校
	横須賀市				
③	本館病棟	昭和40年/ 地上7階建 /RC造	7,312. 25㎡	昭和55年（一 部増築） 平成16年（耐 震改修済み）	病棟 （293床）
	横須賀市				
④	管理棟	昭和56年/ 地上2階建 /RC造	1,129. 22㎡		外来、管理 部門
	横須賀市				
⑤	放射線治療棟	平成26年/ 地上5階建 /RC造	195. 96㎡		放射線治療
	横須賀市				
⑥	南館	平成18年/ 地上5階建 /RC造	6,987. 14㎡		手術室、病 棟 （100床） リハビリ テーション センター
	横須賀市				

## 2. 立地エリアのポテンシャル分析

### ■ 敷地概要

南館については、解体せずに、医療・看護系の大学施設として改装し、引き続き活用していく方針である。高度地区については、南館のみ適用除外を受けているが、今後、本館病棟と同規模の高さの建築物を計画する場合にあっては高度地区適用除外認定が必要となる。本館に増築を行って利用を行う場合も認定が必要となる。

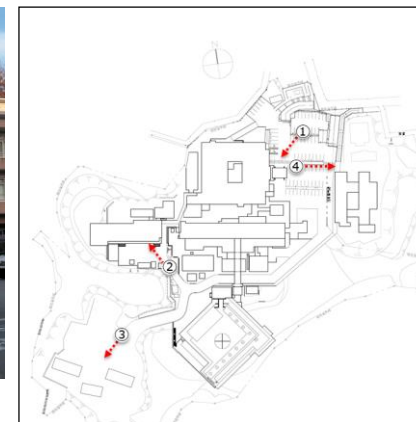


図2-5 うわまち病院の現状写真

## 2. 立地エリアのポテンシャル分析

### ■ 敷地概要

本検討エリアの敷地概要は、表2-6の通りである。

表2-6 検討エリア敷地概要

項目	概要	項目	概要
計画地 (地名地番)	神奈川県横須賀市上町2-36	敷地面積 (南館を含む)	39,428.52㎡
前面道路	建築基準法第42条1項1号道路(市道)	最寄り駅	横須賀中央駅、県立大学駅
用途地域	第1種中高層住居専用地域	防火・準防火	準防火地域
建蔽率	60%	容積率	200%
北側斜線	○(10m) (※日影規制の対象区域では適用しない)	道路斜線	○
隣地斜線	○(20m)	日影規制	高さ10mを超えるもの
高度地区	第1種高度地区 (面積約2,934ha、15m)	屋外広告物規制	第2種禁止地域
立地適正化計画	都市機能誘導区域・居住誘導区域	その他地区	宅地造成工事規制区域・土砂災害警戒区域 (一部)・都市機能誘導区域・公共下水道 排水区域・市域全域が都市計画区域及び景 観計画区域

- ・用途地域の変更の予定はない。
- ・高度地区については、南館のみ適用除外。今後、本館(中央棟)と同規模の高さの建築物を計画する場合にあっては高度地区適用除外認定が必要となる。また、本館に増築を行って利用を行う場合も認定が必要となる。
- ・病院機能を整備する場合、病床がない診療所を予定している。
- ・設立を予定している大学の学生数は400人規模を考えているが、その他詳細(学部学科等)は決まっていない。

出典

- 1) 横須賀市 Webサイト,「横須賀の都市計画」, [https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/siryouhen/documents/22\\_0318yokosukasisiryouhen.pdf](https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/siryouhen/documents/22_0318yokosukasisiryouhen.pdf)
- 2) 横須賀市 Webサイト,「市街化調整区域内の形態制限」, <https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/thouku/thouku.html>
- 3) 横須賀市 Webサイト,「横須賀わが街ガイド」, <https://www2.wagmap.jp/yokosuka/Map?mps=2500&mid=5&mtp=dm&mpx=139.6692419361877&mpy=35.272035892220906&gprj=3>



## 2. 立地エリアのポテンシャル分析

### ■うわまち病院（第一種中高層住居専用地域）における建築可否

本検討エリアの用途地域は主に第一種中高層住居専用地域に該当し、建築可否は表2-7の通りである。

表2-7 第一種中高層住居専用地域における建築可否

NO.	項目	第1種中高層住居専用地域の建築可否	NO.	項目	第1種中高層住居専用地域の建築可否
1	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	15	建築物附属車庫	△
2	店舗	○		備考	
	備考		①床面積150㎡以下で日用品販売店、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②①に加えて500㎡以下のものので物品販売店、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ2階以下		
3	事務所	×	16	倉庫業倉庫	×
4	ホテル、旅館	×	17	自家用倉庫	×
5	学校	○	18	畜舎（延べ床面積の合計15㎡を超えるもの）	×
6	遊戯施設・風俗施設（ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場）	×	19	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	△
				備考	
7	遊戯施設・風俗施設（カラオケボックス等）	×	20	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×
8	遊戯施設・風俗施設（麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等）	×	21	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×
9	遊戯施設・風俗施設（劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等）	×	22	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×
10	キャバレー、個室付き浴場	×	23	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×
11	図書館	○	24	自動車修理工場	×
12	病院	○	25	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×
13	診療所、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	26	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設/やや多い施設/多い施設/非常に多い施設	×
14	単独車庫（付属車庫でない）	△	27	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×

## 2. 立地エリアのポテンシャル分析

### ■ 進出が期待できる施設規模の試算

検討エリアは、敷地面積39,428.52㎡であり、最大延床面積は約72,000㎡（南館約0.7万㎡除く）である。敷地全域が宅地造成工事規制区域となっている。

敷地周辺は、現時点で土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されている。開発行為を行う場合には防災対策工事を行い、特定開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等の条件を満たしていただく必要がある。

そこで、図2-6の通り、レッドゾーンを含めた計画敷地と除外した計画敷地の2パターンに分けて、進出が期待できる敷地規模を検討した。医療・看護系の大学の利用が検討されている南館エリアについてはそれぞれ計画敷地面積から除いた。レッドゾーンを含めた計画敷地範囲は、約36,000㎡の計画敷地面積であるが、**開発に適さないレッドゾーンを除くと約18,000㎡**である。

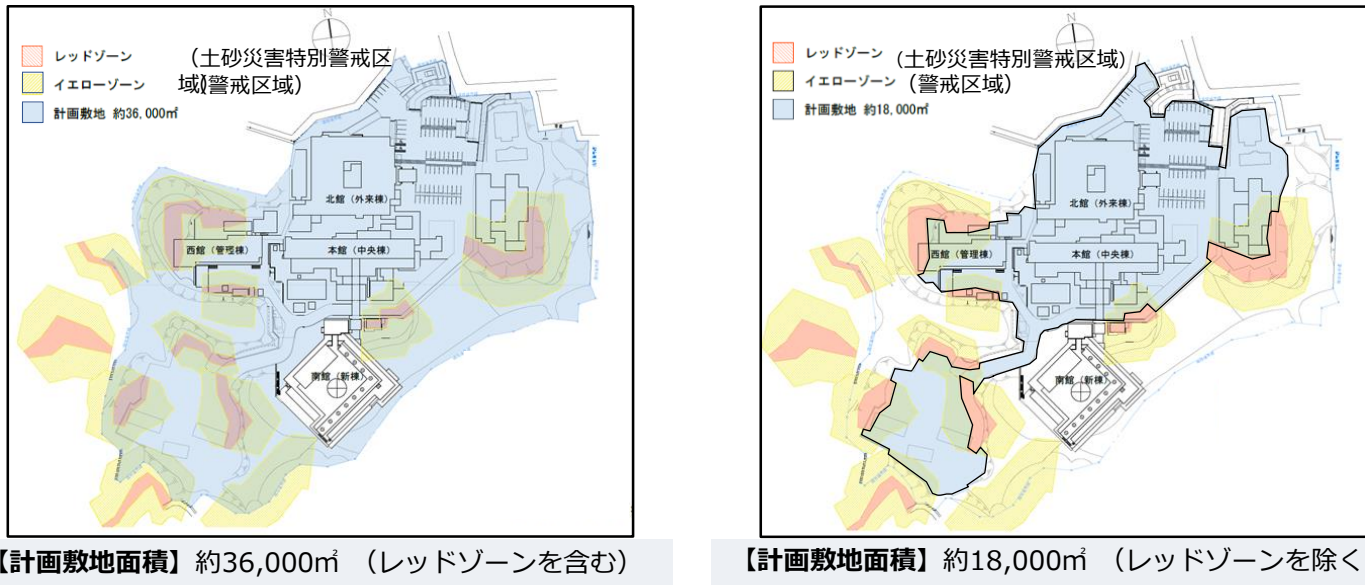


図2-6 施設規模の試算

出典

- 1) 横須賀市 Webサイト, 「横須賀の都市計画」, [https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/siryouhen/documents/22\\_0318yokosukasisiryouhen.pdf](https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/siryouhen/documents/22_0318yokosukasisiryouhen.pdf)
- 2) 横須賀市 Webサイト, 「市街化調整区域内の形態制限」, <https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/thouku/thouku.html>
- 3) 横須賀市 Webサイト, 「土地利用調整関連条例逐条解説 (第6版)」, <https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/toti/tikujou/tikujou6.html>
- 4) 横須賀市 Webサイト, 「横須賀わが街ガイド」, <https://www2.wagmap.jp/yokosuka/Map?mps=2500&mid=5&mtp=dm&mpx=139.6692419361877&mpy=35.272035892220906&gprj=3>

### **3. 新たな施設の進出可能性調査**



### 3. 新たな施設の進出可能性調査

#### ■ 立地エリアの活性化のために効果が高く、進出の可能性が見込める施設の選定

2.立地エリアのポテンシャル分析より、本エリアへの進出可能性が見込める施設を以下の通り選定した。本エリアにおいて考慮した点は以下の3点である。

- ①第1種中高層住居専用地域で建築可能な施設であること
- ②既存のうわまち病院の利用者が入院・外来合わせて年間20～25万人程度おり、医療機関としての需要を満たせる地区である可能性が高いこと
- ③設立を予定している医療・看護系の大学と、関連して利用できる施設であること

上記より、立地エリアへの進出可能性が見込める施設として表3-1に記載した5種類を仮説として選定した。

表3-1 進出可能性が見込める施設（仮説）

No.	進出可能性が見込める施設
1	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿（大規模開発マンション等）
2	医療施設（医療モール等）
3	高齢者住居施設・介護施設（サ高住・老人ホーム）
4	子育て支援・体験施設(保育所・児童館等)
5	商業施設（物販・飲食サービス等） 医療・看護系の大学との連携（食堂、カフェ、コンビニ等）

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

#### ■ アンケート対象及びヒアリング対象

表3-2に明記した民間事業者（66社・団体）へアンケートを実施し、34社・団体から意見を伺うことができた。回答率は、51.5%となった。

ヒアリング対象は①開発・施設整備・運営における投資の意向を持つ企業、及び、②開発・施設整備・運営における業務委託・請負(投資を伴わない)の意向を持つ企業を進出可能性が高い企業として選定し、以下の企業に実施した。

なお、アンケート回答の内容より関心有と判断し、ヒアリングを実施した企業も含む。

表3-2 進出可能性が高い業種・業態、アンケート送付事業者及びヒアリング対象事業者

業種・業態	アンケート送付事業者数	回答した事業者数(辞退数)	現時点における進出意向の有無		ヒアリング対象事業者数
			開発・施設整備・運営における投資	開発・施設整備・運営における業務委託・請負	
土地・不動産活用等	19社	7社(1社)	有2社/無回答1社	有5社/無回答1社	5社
公共交通	1社	0社(0社)	—	—	—
飲食・店舗	17社	11社(6社)	有0社/無回答4社	有1社/無回答4社	2社
介護施設・サービス付高齢者住宅	7社	4社(3社)	有1社	有1社	1社
金融機関	3社	2社(0社)	有1社/無回答1社	有1社/無回答1社	—
医療モールの開発や病院開業支援業務	8社	6社(3社)	有0社/無回答2社	有0社/無回答2社	2社
学校・幼稚園・保育園	11社	4社(4社)	—	—	—
総計	66社	34社(17社)	有4社/無回答8社	有8社/無回答8社	10社

# 3. 新たな施設の進出可能性調査

## ■ アンケート・追加ヒアリング結果 事業案

アンケート回答及び追加ヒアリングより、本エリアにおける事業案は以下の通りである。なお、進出意向の有無に関わらず整理したものである。

当初設定した仮説の通り、住宅、介護施設、商業施設については、可能性があるとの意見が複数出された。住宅を含む複合施設に関する案も複数出された。一方で、医療施設（医療モール等）については、立地ポテンシャルから開発可能性が低いことがヒアリングからわかった。

表 3-3 アンケート回答・ヒアリングの意見に基づく事業案 ※進出意向の有無にかかわらず記載

事業案	事業案の内容
①住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 (大規模開発マンション等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公務員宿舍</li> <li>・ 分譲マンション（隣接地に商業施設ができる前提）</li> </ul>
② 医療施設（医療モール等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 円診療圏500m以内の既存の診療所の件数及び、診療圏人口、計画医療機関患者数（開業した場合の推定患者数）を推定した結果から、<b>医療モールの可能性は低い。</b></li> </ul>
③高齢者住居施設・介護施設 (サ高住・老人ホーム・介護事業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サ高住+グループホーム+介護施設での事業を提案するが、サ高住単独での出店も想定</li> </ul>
④商業施設（物販・飲食サービス等） 医療・看護系大学との連携 (食堂、カフェ、コンビニ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総合衣料量販店</li> <li>・ 食堂(近隣住民利用可)、コンビニ(近隣住民利用可)</li> </ul>
⑤複合施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>マンション、商業店舗、医療施設</b></li> <li>・ <b>(立体駐車場(病院付帯、集合住宅付帯の立体駐車場))</b></li> <li>・ スーパー、コンビニ、ドラッグストアなどの日常施設（住宅と一緒に整備）<b>サービス付き高齢者向け住宅を核とした地域包括ケアの拠点+児童発達支援施設、塾を整備</b></li> <li>・ <b>保育所など（住宅と一緒に整備）</b></li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗外ATM</li> </ul>

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

#### ■ 実現性の高い事業案

立地エリアのポテンシャル分析、及び前頁の表3-3に記載している企業へのアンケート回答結果・追加ヒアリング結果より、「投資を伴う進出意向有り」と回答した企業から出た意見を実現性の高い事業案として、表3-4の通り3つ（評価○）を選定した。

表3-4 選定した事業案の実現可能性の評価

No.	事業案	評価	評価のポイント
1	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 (大規模開発マンション等)	○	検討エリアと容積率、敷地規模に関して類似した事例があり、事業性がある。
2	医療施設（医療モール等）	△	立地的に開発可能性は低いが、他施設と連携できるのであれば、開発の実現可能性はある。
3	高齢者住居施設・介護施設 (サ高住・老人ホーム・介護事業)	○	検討エリアと類似した事例があり、事業性がある。
4	子育て支援・体験施設(保育所・児童館等)	△	単独での進出意向はないため、他施設と連携した形態の開発ならば実現可能性あり。ば
5	商業施設（物販・飲食サービス等） 医療・看護系の大学との連携 (食堂、カフェ、コンビニ等)	○	周辺の需要が期待できる。 他施設と連携した形態の開発などで実現可能性あり。

# 3. 新たな施設の進出可能性調査

## ■マンション開発事業

表3-4の住宅、共同住宅事業案に関して、企業へのアンケート回答結果・追加ヒアリング結果、事例を踏まえ、本検討エリアに適した施設構成や敷地面積、延床面積を検討した。詳細を以下に示す。

### 【マンション開発事業 アンケート回答・ヒアリング結果】※

- 用途地域の制限からマンション開発の意向を示す企業が多い。
- 横須賀中央駅徒歩圏である立地評価は事業者によって分かれている。徒歩圏でのまとまった土地は貴重である。
- 用途地域や高さ制限の緩和について、可能であればありがたいが、需要的には変わらない。
- 当敷地においては民設民営の可能性が高い。払下では札幌の案件等大規模プロジェクトの実績もあり、敷地に合わせて小規模～大規模開発まで可能である。
- 住宅単体で駅徒歩10分以上は厳しいが、商業施設などとともに計画できる条件が付くなら可能性はある。
- 払い下げになった場合、解体から民間企業が行うことはできるし、可能性としてはある。レッドゾーン・イエローゾーン対策はマイナス要素であるがコストとの兼ね合いが重要となる。

※企業の具体的な検討や参画意向を確実に示すものではない。ヒアリング実施時点において考えられる可能性を示すものである。

表3-5 マンション開発事業

項目	内容
事業ポイント	民設民営の払下が有力である。定期借地は難しい。
敷地面積（想定）	18,000㎡ ※レッドゾーンと南館を除いた敷地を想定
延べ床面積（想定）	36,000㎡（容積率200%で想定）
施設構成（想定）	総戸数389戸 ※仮に、延べ床面積（想定）36,000㎡全てにマンション開発をした場合、一戸当りの延べ床面積92.6㎡と試算し、総戸数を出した。
施設利活用効果（想定）	横須賀市世帯人員数2.3人（2020年国勢調査） 新規入居者数895人
事業手法（想定）	民設民営（土地の払い下げ）

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

#### ■ 高齢者住居施設・介護施設（サ高住・グループホーム・介護事業）

表3-4の高齢者住居施設・介護施設事業案に関して、企業へのアンケート回答結果・追加ヒアリング結果、事例を踏まえ、本検討エリアに適した施設構成や敷地面積、延床面積を検討した。詳細を以下に示す。

##### 【高齢者住居施設・介護施設（サ高住・グループホーム・介護事業） アンケート回答・ヒアリング結果】※

- ・ 高齢者住宅事業への進出意欲は比較的高く、本調査でも複数企業からの「興味あり」が確認できている。
- ・ 事業の特性から、立地条件や交通アクセス等についての関心は特にないようである。それよりも敷地規模の確保と自治体や地元との連携を重視しているようである。
- ・ 介護施設の流動化はトレンドとなっている。事業手法は定期借地または払い下げで、施設をファンド化することによって事業資金の早期回収が見込める。
- ・ 地域貢献や社会保障としての事業であるため、賃料水準はそれほど高くは望めないが長期安定事業となる。
- ・ 日本版CCRC事業である「生涯活躍のまち」の中核施設としての役割も担っている事例もある。
- ・ 介護施設と医療・看護系大学とは親和性が高く、業務連携も十分に考えられる。

※企業の具体的な検討や参画意向を確実に示すものではない。ヒアリング実施時点において考えられる可能性を示すものである。

表3-6 高齢者住居施設・介護施設（サ高住・グループホーム・介護事業）

項目	内容
事業ポイント	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 地域貢献できるが高い賃料は望めない。</li><li>・ 公有地活用事例が多く共同開発できる。</li></ul>
敷地面積（想定）	3,300㎡ ※残りの敷地は、他用途の施設が入ることを想定
延べ床面積（想定）	4,000～5,000㎡
施設構成（想定）	サービス付き高齢者住宅、グループホーム、児童発達支援サービス、学習塾、交流スペース、駐車場
施設利活用効果（想定）	サ高住新規入居者120人（1人入居50%で想定） グループホーム新規入居者数18人
事業手法（想定）	定期借地、払い下げ ※施設は開業後に流動化する可能性もある。

# 3. 新たな施設の進出可能性調査

## ■ 商業テナント事業

表3-4の商業施設事業案に関して、企業へのアンケート回答結果・追加ヒアリング結果、事例を踏まえ、本検討エリアに適した施設構成や敷地面積、延床面積を検討した。詳細を以下に示す。

### 【商業テナント事業 アンケート回答・ヒアリング結果】※

- ・ 積極的な投資は期待できないとして、施設開発の投資を伴わないテナント出店希望の企業は、ファッション1社、ATM1社であった。
- ・ 用途地域において商業は500㎡以内に制限されていることから、積極的な投資は考えられていない。飲食・店舗の開発企業で関心を示すところはほとんどなかった。テナント企業も現段階で関心を示すところはほとんどなかった。
- ・ 現状の用途地域での出店は難しいが、制限が緩和されれば、という条件付きではあるが出店意向を持っている企業もいた。
- ・ コンビニ等は大学施設内へのテナント入居を希望しており、食堂と売店の複合出店である。テナント出店というよりも、開発者が設置した厨房や設備備品等を利用して運営するスタイルである。

※企業の具体的な検討や参画意向を確実に示すものではない。ヒアリング実施時点において考えられる可能性を示すものである。

表3-7 商業テナント事業

項目	内容
事業ポイント	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 用途地域の緩和によって事業規模が拡大する。</li><li>・ 高い賃料は望めない。</li></ul>
事業の前提条件 (想定)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 第二種中高層住居専用地域以上の用途地域に変更の場合に限り、出店意向がある。</li></ul>
敷地面積 (想定)	3,300㎡ ※残りの敷地は、他用途の施設が入ることを想定
延べ床面積 (想定)	1,100㎡
施設構成 (想定)	売場、バックヤード、駐車場
事業手法 (想定)	定期借地、テナント入居



### 3. 新たな施設の進出可能性調査

#### ■ 実現性の高い事業案における人口流動性の分析

現在の検討エリアの利用者数は以下の通りである。

令和元年度から令和3年度における、各年度のうわまち病院の年間外来患者数の1日平均にうわまち病院の職員数、及び看護専門学校生徒数・職員数を加えて算定した。

現在の本エリアの人口流動性として、うわまち病院の1日平均外来患者数と看護専門学校の学生・職員数を合算した数値を仮定で置く。1日の平均利用者数は、**令和元年度～令和3年度で1,200～1,300人程度**と想定できる。

尚、本数値には、うわまち病院の入院患者数が含まれていない他、うわまち病院及び看護専門学校の職員の勤務交代等を想定していない。

表3-9 うわまち病院 年間外来患者数の1日平均

延患者数（単位：人）	令和元年度	令和2年度	令和3年度
外来	475	392	444

表3-10 うわまち病院 職員数

職員数（単位：人）	令和元年度	令和2年度	令和3年度
職員数	715	720	695

表3-11 看護専門学校 生徒数・職員数

生徒数・職員数（単位：人）	令和元年度	令和2年度	令和3年度
生徒数	116	116	114
職員数	14	16	15

表3-12 うわまち病院の1日平均の利用者 ※表3-9、3-10、3-11の合計

	令和元年度	令和2年度	令和3年度
現在の利用者の総数（単位：人）	1,320	1,244	1,268

表3-8

うわまち病院の診療科別1日平均の外来患者数（令和3年度）

	年間計	1日平均
合計	130,039	444
日数	293	-
休日	日・祝祭日 ・ 年未年始	

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

#### ■ 実現性の高い事業案における人口流動性の分析

実現性の高い事業案に基づき、表3-4において実現性の高い3つの事業案を誘致したと仮定し、人口流動性の分析を行った。

うわまち病院の移転後、現在の看護専門学校も残らないと仮定し、既存の南館には、医療・看護系の大学（学生数400名程度）の進出が検討されており、学生数に職員を加えた500名程度が本エリアを利用すると想定した。

第1案、第2案、第3案については、3つとも**令和3年度時点の利用者数1,268人/日（入院患者を除く）を上回る**結果となった。

表3-13 事業案ごとの居住・集客数見込み（1日当たり）

案	事業案	医療・看護系大学の 生徒数・職員数	施設利活用 想定人数	合計	
1	マンション開発事業	500人	895人	1,395人	
2	高齢者住居施設・介護施設（サ高住・グループホーム・介護事業）	500人	138人	1,368人	
	複合マンション開発		730人		
3	商業テナント事業	500人	367人	1,597人	
	複合マンション開発		730人		
参考値		外来患者数	うわまち病院 職員数	看護専門学校 職員・生徒数	合計
令和3年度利用者数(入院患者除く)		444人	695人	129人	1,268人

※表 3-12の令和3年度うわまち病院の1日平均の利用者数参考

# 3. 新たな施設の進出可能性調査

## ■ 実現性の高い事業案における人口流動性の分析

年間稼働日数を考慮した場合でも、**現状の359,527人/年**を3案とも上回っている。

そこで、本業務においては仮設として、残りの敷地に他の施設を建てることを考える。

第2案、第3案の場合は、敷地面積3,300㎡で事業案として検討が可能であり、残りの敷地にマンションを建て、複合開発をすることが検討可能である。

### 第1案：医療・看護系大学＋マンション開発

500人＋895人＝**1,395人**

(年間稼働数は 500人×200日＋895人×365日＝426,675人/年)

### 第2案：医療・看護系大学＋サ高住・グループホーム・介護＋複合マンション開発

500人＋138人＋730人＝**1,368人**

(年間稼働数は 500人×200日＋(138人＋730人)×365日＝416,820人/年)

### 第3案：医療・看護系大学＋商業テナント＋複合マンション開発

500人＋367人＋730人＝**1,597人**

(年間稼働数は 500人×200日＋367人×365日＋730人×365日＝500,405人/年)

※令和3年度時点の1日平均の利用者は、外来患者数444人、うわまち病院職員数695人、看護専門学校生徒・職員数129人であるが、年間の稼働日数は293日、看護専門学校の年間の稼働日数は、200日とする。(444人＋695人)×293日＋129人×200日＝359,527人/年となる。

※設立を予定している医療・看護系大学の生徒職員数500人の年間稼働数は看護専門学校と同様200日とする。

※マンション開発及び高齢者施設の場合、居住者の稼働日数は365日となる。

※商業テナントの稼働日数は、施設利活用想定人数367人の算定条件と同様の365日とする。

# 3. 新たな施設の進出可能性調査

## ■ 実現性の高い事業案における人口流動性の分析

第1案～第3案の各特徴については、以下の通りである。

全案の予測人口に含めていないが、公開空地を設けることで、より人口流動性の増加が見込めることが予想できる。

表3-14 事業案における特徴

	事業案	事業案における特徴
1	マンション開発事業	<ul style="list-style-type: none"><li>・居住者が365日滞在すると予想され、日・祝祭日・年末年始は入院患者と関係者のみ利用されるうわまち病院と比較して多い。</li><li>・夜間人口の増加が見込める。</li><li>・想定人数には含まれていないが、マンション敷地内に公開空地が設けられ、周辺の住民が自由に入出入り可能になるので人口流動性の増加が予想される。</li></ul>
2	サ高住・グループホーム・介護事業 + 複合マンション開発	<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者と複合マンションの居住者が365日滞在すると予想され、日・祝祭日・年末年始は入院患者と関係者のみ利用されるうわまち病院と比較して多い。</li><li>・夜間人口の増加が見込める</li><li>・想定人数には含まれていないが、複合マンション敷地内に公開空地が設けられ、周辺の住民が自由に入出入り可能になるので人口流動性の増加が予想される。</li></ul>
3	商業テナント事業 + 複合マンション開発	<ul style="list-style-type: none"><li>・商業テナントの来客と複合マンションの居住者が365日滞在すると予想され、日・祝祭日・年末年始は入院患者と関係者のみ利用されるうわまち病院と比較して多い。</li><li>・商業テナント事業については夜間人口の増加はほとんど見込めない。</li><li>・想定人数には含まれていないが、複合マンション敷地内に公開空地が設けられ、周辺の住民が自由に入出入り可能になるので人口流動性の増加が予想される。</li></ul>

※公開空地は建築基準法第59条の2によるもので総合設計制度に基づいて容積率や高さ制限を特定行政庁に緩和してもらうためにマンションの敷地に設けられた一般公衆が自由に入出入りできる空間のこと。

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

#### ■ 事業手法

アンケート回答から、民設民営（定期借地・土地の払い下げ）を希望する意見が多い。その他に、土地は定期借地、建物は自社保有の後、流動化する等の希望もあった。

表3-15 事業手法に関するアンケート回答及びヒアリングで出た意見

事業方式	意見
民設民営 (定期借地 ・土地の払い下げ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>分譲マンション用地については土地の売却が良い。</u></li> <li>・ <u>複合施設での出店の場合、土地は定期借地、建物は自社保有ののち、流動化のスキームが想定される。</u></li> <li>・ 事業用途の土地は定期借地として事業者提供などエリアごとに手法が分かれる可能性も考える。</li> </ul>
テナント入居	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 金融機関（ATM設置）及び飲食・店舗業態の民間事業者はテナント入居を希望している。</li> <li>・ サ高住単独での出店の場合は、他社に建設・ホルダーを依頼し、テナントとして運営のみを請け負うことが想定される。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業方式は事業主が判断する項目と考える。</li> <li>・ 土地の有効活用（横須賀市負担）有りきの整備・運営事業を希望。</li> </ul>

表3-16 各事業案において想定される事業手法

	事業案	想定される事業手法
1	マンション開発事業	民設民営（土地の払い下げ）
2	高齢者住居施設・介護施設（サ高住・グループホーム・介護事業）	民設民営（定期借地、土地の払い下げ） ※施設は開業後に流動化する可能性もある。
3	商業テナント事業	民設民営（定期借地、テナント入居）

# 3. 新たな施設の進出可能性調査

## ■ 事業期間

アンケート回答及びヒアリングでいただいた事業期間に関する意見は以下の通り。大きく4つの事業期間が意見として出た。

表3-17 事業期間に関するアンケート回答及びヒアリングで出た意見

事業期間	意見
9年以下	・建物の大規模修繕の関係から、10年以上は適さない。
5～10年	・コンビニ投資回収期間 ・5年更新予定
20～30年	・投資額により変動あり
50年	・複合施設を想定している。安定した事業基盤の確保、償却年数との兼ね合い、一般定借の最短年数考慮する。

## ■ 期待できる国庫補助金等の提案

実現性の高い事業案より、本事業において期待できる国庫補助金等は以下の通り。

各国庫補助金、出資については、対象区域、延床面積、施設の構造等、条件を満たすように、今後計画・検討する必要がある。

- ①まち再生出資・社債取得業務（まち再生出資業務）：一般財団法人 民間都市開発推進機構  
※補助金ではなく出資。誘致する施設によっては、用途地域の変更が必要。
- ②定期借地権設定のための一時金の支援事業費補助金：厚生労働省  
※施設等用地の確保を容易にし、特別養護老人ホーム等の整備促進を図るための補助。定期借地とする必要がある。
- ③スマートウェルネス住宅等推進事業：内閣府  
※サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置。施設の構造、必須サービス等の要件を満たすことが必要。

## 4. 総括



## 4. 総括

本調査の結果、実現可能性が高い事業としてマンション開発、サ高住・グループホーム・介護事業、商業テナント事業と3つの事業案が挙げられた。事業案の開発条件、事業手法、参画事業者のまとめは以下の通りである。

表4-1 事業案のまとめ

項目	マンション開発	高齢者住居施設・介護施設 (サ高住・老人ホーム・介護事業)	商業テナント事業
開発条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域や高さ制限の緩和について、可能であればありがたいが、需要的には変わらない。</li> <li>商業施設などとともに計画できる条件が付くなら可能性はある</li> <li>レッドゾーン・イエローゾーン対策はマイナス要素であるがコストとの兼ね合いが重要となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の特性から、立地条件や交通アクセス等より敷地規模の確保と自治体や地元との連携を重視している。</li> <li>施設をファンド化することによって事業資金の早期回収が見込める。</li> <li>地域貢献できるが高い賃料は望めない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域において商業は500㎡以内の制限があるので、制限が緩和される条件が付くなら出店意向の可能性はある。</li> <li>高い賃料は望めない。</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>民設民営（土地の払い下げ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地、払い下げ</li> <li>※施設は開業後に流動化する可能性もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地、テナント入居</li> </ul>
参画事業者	土地・不動産活用等：2社	介護施設・サービス付き高齢者住宅：1社	飲食・店舗：1社

- ◆ 大学施設の土地利用によって残った土地の規模が決まり、有効活用の可能性が左右されるため、大学施設の規模と土地使用範囲の確定が必要
- ◆ 民間事業者の事業採算性を考慮した上での土地の利用方法と事業手法の検討および土地分筆必要性の検討が必要

### 今後検討が必要な事項

- ・レッドゾーン、イエローゾーンの対策
- ・用途地域変更の可能性
- ・マンション開発もしくは商業テナント事業となった場合におけるアクセス性を向上させるためのバス等の交通整備の必要性