

# 旧上白根中学校後利用サウンディング型市場調査 実施要領

横浜市では、旧上白根中学校（旭区上白根町土地）の有効活用を検討しています。

今回、サウンディング型市場調査として、企業をはじめとする民間事業者等の皆様に、参入意向・活用アイデア等をお聞きする「対話」を実施し、地域のニーズに対応する利活用の可能性を調査します。

※ サウンディング型市場調査とは、市有地等の活用検討の早い段階で、その活用方法について事業者の皆様から広く御意見・御提案いただく「対話」を通して、利活用の可能性を確認するために実施する調査のことです。

## 1 サウンディング（対話）の概要及び申込み方法等

### ●サウンディング（対話）の実施方法（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

【日 時】令和8年1月26日（月）から令和8年1月30日（金）まで

【会 場】横浜市庁舎及び旭区役所会議室

【対 象 者】旧上白根中学校の活用事業に関心のある法人又は法人のグループ等

【実施方法】直接対話（1団体あたり1時間以内で実施予定）

※事前に「ヒアリングシート」を提出いただき、シートを活用して対話を行います。

※ご希望により、オンライン（Teams（チームズ）を利用予定）による対話も可能です。

※現地見学会の開催（参加希望の皆様へ同時に実施します。）

サウンディング（対話）実施前に、現地見学会を開催します。

【日時】令和7年12月19日（金）14時00分～16時00分

【場所】旧上白根中学校（旭区上白根町868番地）

※参加希望の方は、サウンディングの参加と併せてお申し込みください。

※駐車場の数に限りがありますので、お車でお越しの場合は1事業者につき1台のみ敷地内に駐車可能です。2台以上でお越しの場合は、周辺道路など駐車場以外の場所に駐車することのないようご注意ください。

※現地見学会に参加されない場合でも、対話への参加は可能です。

### ●サウンディング（対話）の参加申込

「エントリーシート」（様式1）を記入し、Eメールへ添付の上、お申し込みください。

【申込期間】令和7年11月17日（月）から令和7年12月12日（金）午後5時まで

【申込先】旭区区政推進課

Eメールアドレス：as-kikaku@city.yokohama.lg.jp

※メール件名は【対話参加申込】としてください。

※オンラインでの対話を希望される場合、事前に接続テストを行います。

### ●サウンディング（対話）資料の提出

「3 後利用の基本的な考え方」をご確認いただき、可能な範囲で「事前ヒアリングシート」（様式2）を記入し、Eメールへ添付の上、ご提出ください。

【提出期限】対話実施日の5営業日前まで

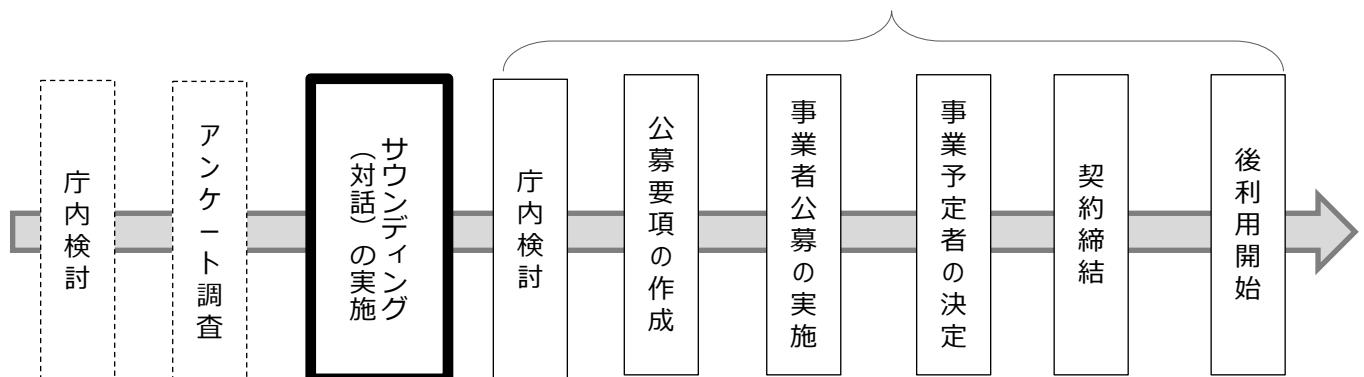
【提出先】旭区区政推進課

Eメールアドレス：as-kikaku@city.yokohama.lg.jp

※メール件名は【ヒアリングシート提出】としてください。

(参考) 今回の対話の位置づけ

※ 今後の想定プロセス



(サウンディング実施後、公募に向けた庁内検討を行うため、公募開始まで時間を要する場合があります)

## 2 対象地の基本情報

概要は次のとおりです。位置図・案内図は資料1、平面図は資料2をご確認ください。

### (1) 土地の情報

所 在	旭区上白根町 868 番地
交 通 ア ク セ ス	JR 横浜線「中山」駅からバス「市営集会場前」下車 徒歩 2 分
地 目 ・ 地 積	学校用地 • 15,040 m <sup>2</sup> (公簿)
都 市 計 画 に よ る 制 限	用途地域：第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60% 容積率：150%) 高度地区：第三種高度地区
現 況 等	校舎・体育館・プール等が現存
そ の 他	なし

※ 都市計画による制限内容、建築基準法上の道路種別等は、横浜市行政地図情報提供システム内の「i-マッピー」(まちづくり地図情報)で確認してください。

<横浜市行政地図情報提供システム URL> <https://wwwm.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

### (2) 建物の情報

校 舎 棟	構 造	鉄筋コンクリート造4階建
	床 面 積	約 6,356 m <sup>2</sup>
	建 物 高 さ	17.91m (高さの特例許可あり)
体 育 館	し ゆ ん 工	昭和45年度 (耐震補強済み)
	構 造	鉄骨造2階建て
	床 面 積	約 740 m <sup>2</sup>
	し ゆ ん 工	昭和46年度 (耐震補強済み)

※ 上記のほか、プール、物置等が複数棟、防球ネット等の工作物及び立木等があります。

### 3 後利用の基本的な考え方

次のアンケート調査結果を踏まえて、民間事業者等による活用について、御意見・御提案いただきたいと考えています。

#### ※「旧上白根中学校の後利用に関するアンケート調査」結果

令和6年10月～11月に、旧上白根中学校の通学対象区域（上白根町の一部）を対象として「旧上白根中学校の後利用に関するアンケート調査」を実施しました（詳細は資料3参照）。

- ・主用途として望ましいと思われる用途・機能は、多いものから順に「老人ホームなどの福祉施設」(42.5%)、「共同住宅」(16.2%)、「教育施設」(12%)となりました。
- ・付帯的用途として望ましいと思われる用途・機能は、多いものから順に「地域防災拠点」(49.9%)、「地域交流スペース」(45.7%)、「店舗」(39.1%)、「飲食店」(20.2%)となりました。

#### (1) アンケート調査結果に対応した提案

上記アンケート調査結果を踏まえて、どのような施設や機能による後利用が考えられるか、ご検討ください。旧上白根中学校の跡地の有効活用を図るとともに、周辺の環境との調和に配慮し、地域に貢献できる事業内容を求めていきます。また、地域の活性化へ向けてどのようなことが考えられるかをお聞かせください。

※ 第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物のご提案をお願いします。

#### (2) 地域防災拠点（避難所）としての指定

付帯的用途・機能として最もニーズが高かった地域防災拠点の機能を残した後利用を条件とします。地域防災拠点とは、横浜市内で1か所でも、震度5強以上の地震を観測した場合に開設される、避難生活を送る場所のことです。あらかじめ、市立学校等から、本市が指定しています。資料4「地域防災拠点の要件」について、発災時に提供できる範囲や平時から設置する設備等について確認させてください。また、地域防災拠点全体についてのご不明な点があればお聞かせください。

#### (3) 地域との連携に関するアイデアについて

地域活動への参加や、地域住民と交流するための取組について、御回答ください。

（例：地域交流イベントの実施、地域行事の運営や場所提供等の協力 等）

価格については、今後実施する不動産鑑定等を基に算出するため、現時点でお示しすることができません。なお、不動産鑑定は、公募時の土地利用条件を踏まえて実施します。

#### ※ 価格に関する参考情報（本市の過去事例）

- ① 土地貸付・建物売却の事例（旧庄戸中学校（栄区、令和4年度実施））  
土地貸付料（月額）1,315,357円、建物売却価格 65,846,000円
- ② 土地・建物売却の事例（並木第三小学校、（金沢区、平成22年度実施））  
土地売却価格 1,277,548,315円、建物売却価格 42,600,000円

## 4 留意事項

### (1) 参加の扱い

サウンディング（対話）への参加実績は、今後の対象地での公募等に際し、優位性を持つものではありません。

### (2) 対話内容の扱い

対話内容は、今後の公募に向けた検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点の想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

### (3) サウンディング（対話）に関する費用及び説明資料の提出

ア サウンディング（対話）への参加に要する費用は、参加いただいた民間事業者等の御負担とさせていただきます。

イ 説明資料の提出は求めません。ただし、必要と考えられる場合は、御持参ください。

### (4) 追加サウンディング（対話）への協力

必要に応じて、メール・電話等による追加サウンディング（対話）を実施させていただくことがありますので、御協力をお願いします。

### (5) 実施結果の公表

ア 実施結果については、概要をホームページ等で公表します。

イ 参加された民間事業者等の名称は公表しません。

ウ 公表にあたっては、参加された民間事業者等にあらかじめ内容の確認を行います。

### (6) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、サウンディング（対話）に参加することができません。

ア 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

イ 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあっては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）

ウ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者

## 5 担当及び連絡先

課・担当	横浜市旭区区政推進課 岩間、佐藤
所 在	〒241-0022 横浜市旭区鶴ヶ峰 1-4-12
電 話 番 号	045-954-6027
E - m a i l	as-kikaku@city.yokohama.lg.jp

課・担当	横浜市財政局ファシリティマネジメント推進課 小林、菫子
所 在	〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10
電 話 番 号	045-671-2273
E - m a i l	za-haiko@city.yokohama.lg.jp

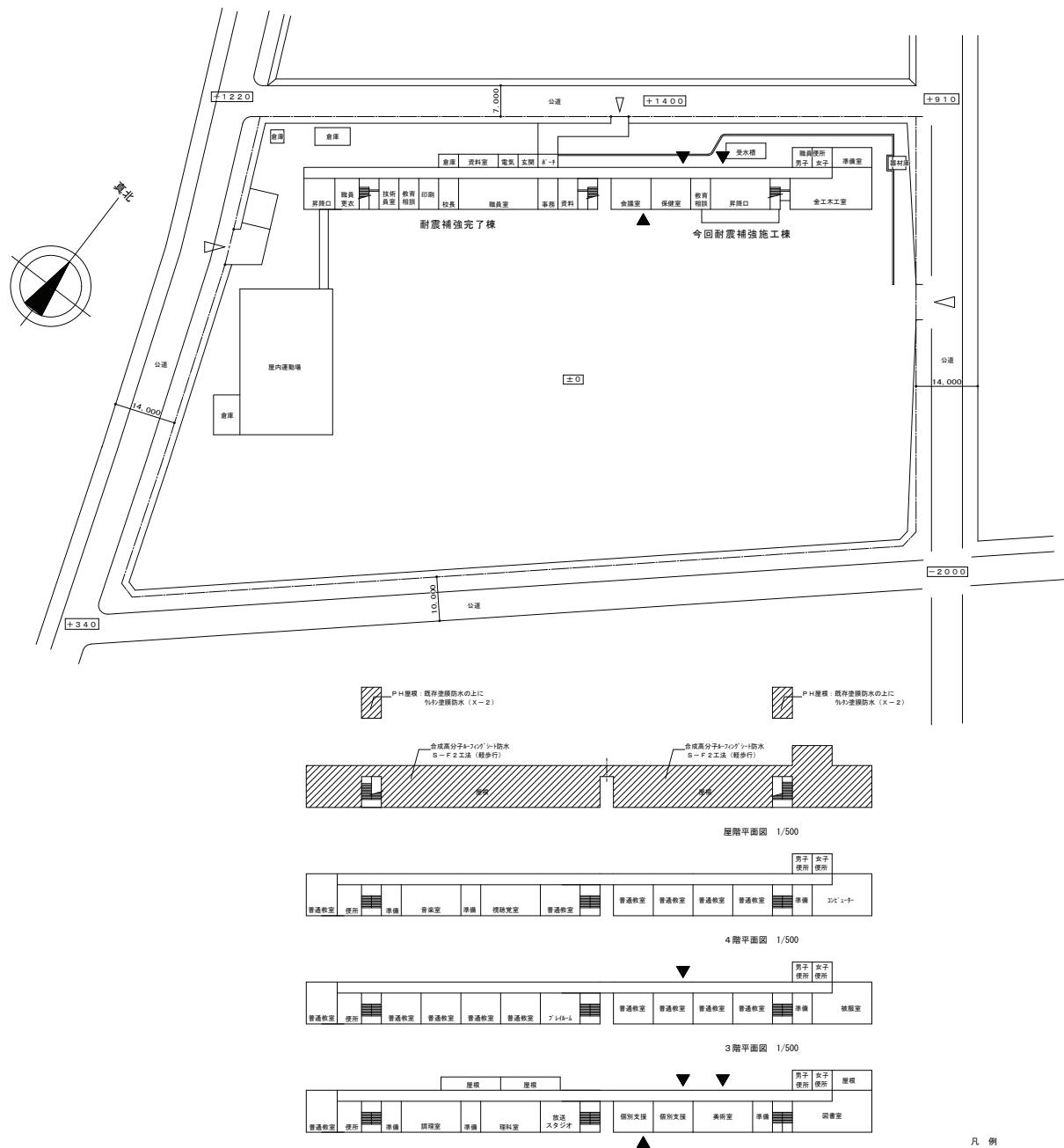
## 旧上白根中学校 位置図・案内図



位置図



案内図



## 旧上白根中学校の後利用に関するアンケート調査について

## 1 実施期間

令和6年10月下旬から11月29日（金）まで

## 2 アンケート方法

対象区域内の住戸へアンケート用紙及び返信用封筒をポスティングし、郵送による回答を依頼

## 3 対象地域

旧上白根中学校の通学対象区域

※上白根町の一部（中原街道より北側）

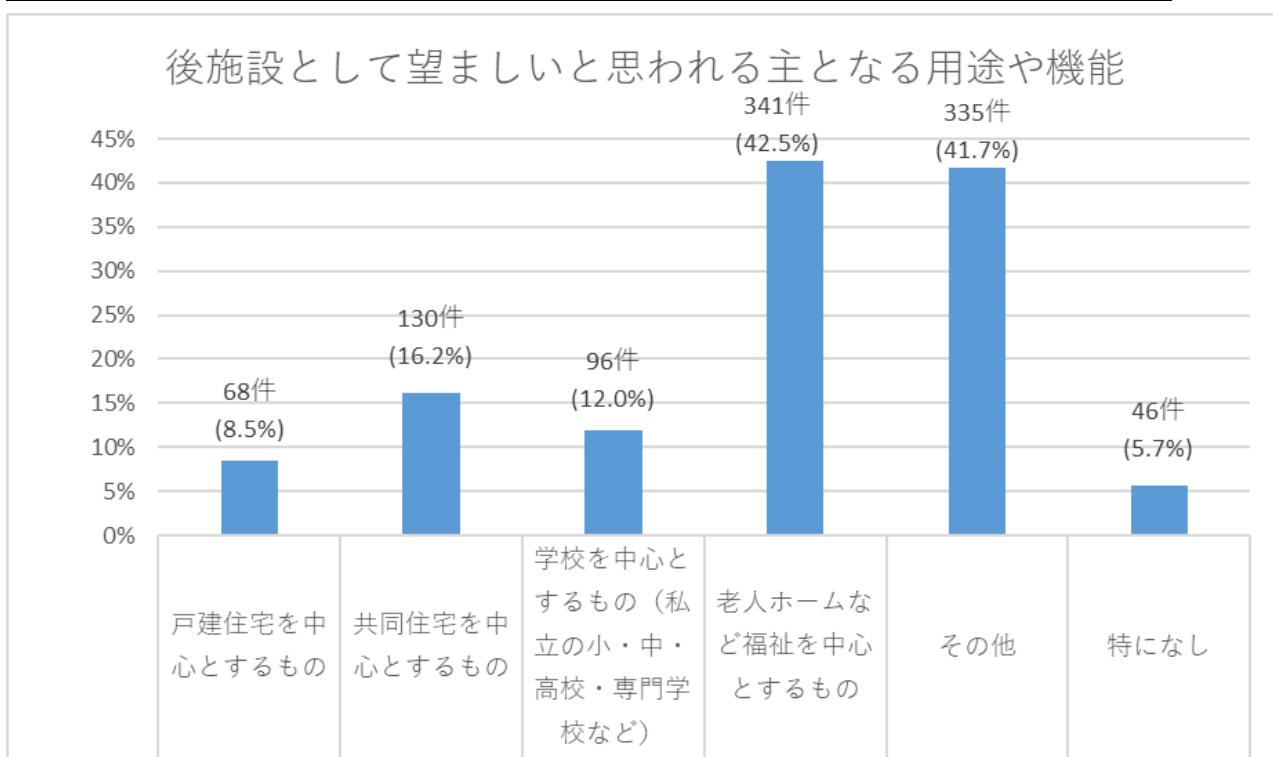
## 4 回答数

803件（回答率：23.7%）※【参考】投函数：3,389件

## 5 回答結果

※（）内は回答／回答者

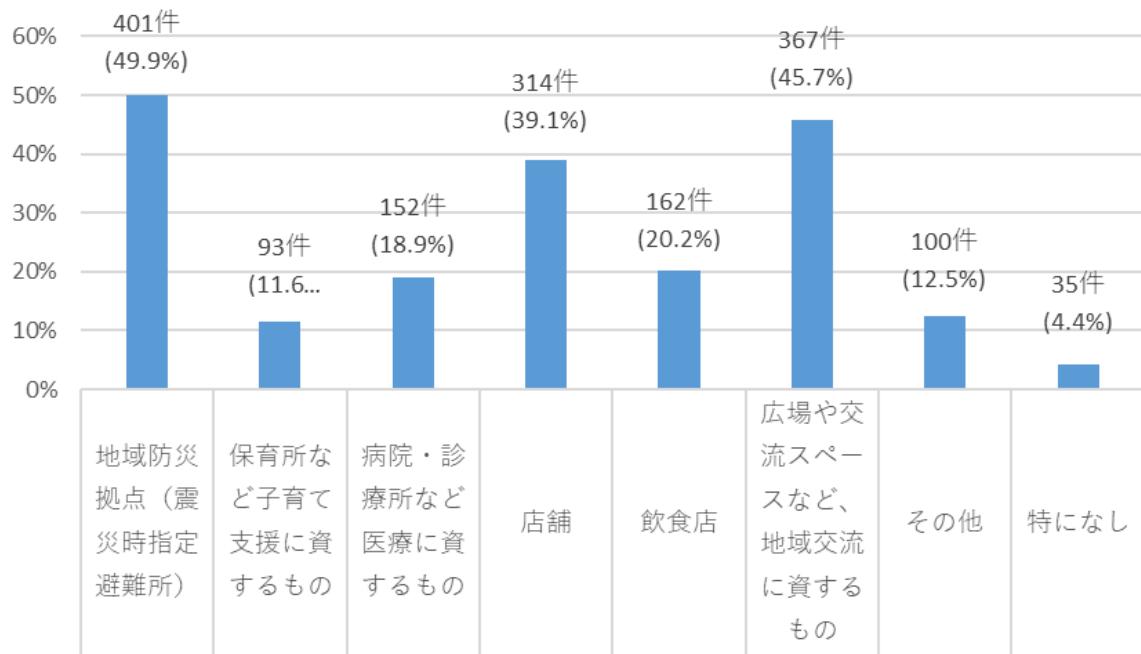
後施設として望ましいと思われる主となる用途や機能に○をつけてください（複数回答可）。



「その他」の主な内訳：スーパー（92件）、飲食店（31件）、地域防災拠点等の防災関連施設（23件）、病院（16件）、図書館（15件）、商業施設（13件）、スポーツ施設（13件）、保育施設（9件）、公園・広場（8件）

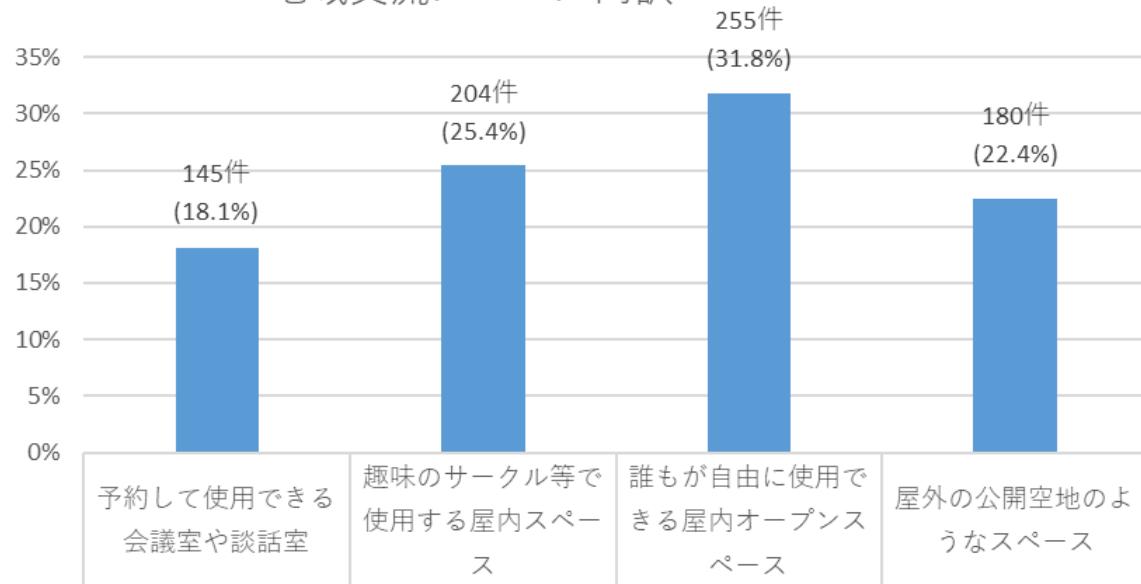
後施設として望ましいと思われる付帯的な用途や機能に○をつけてください（複数回答可）。また、○をつけた選択肢について、具体的な施設名称や機能があれば記載してください。「地域交流に資するもの」については、（1）～（4）から選択し、数字に○をつけてください。

### 後施設として望ましいと思われる付帯的な用途や機能

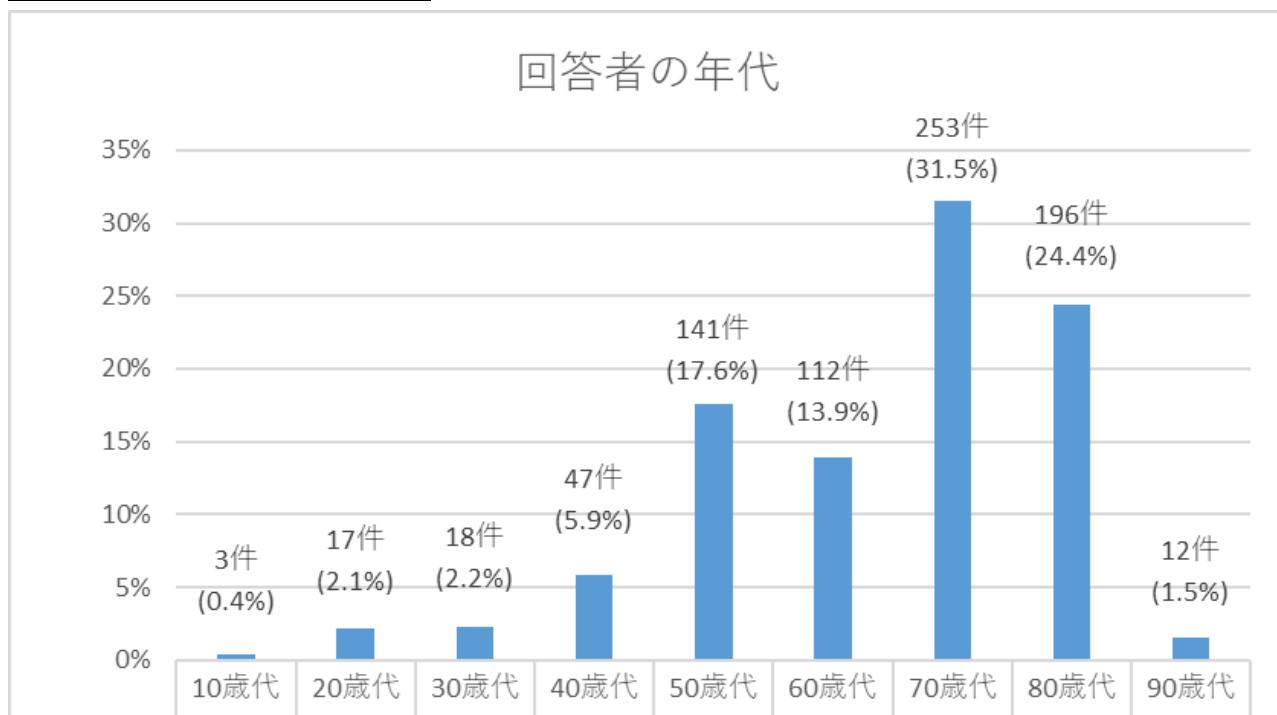


「その他」の主な内訳：図書館（15 件）、体育館・運動場・スポーツ施設（12 件）、スーパー（5 件）、駐車場（5 件）

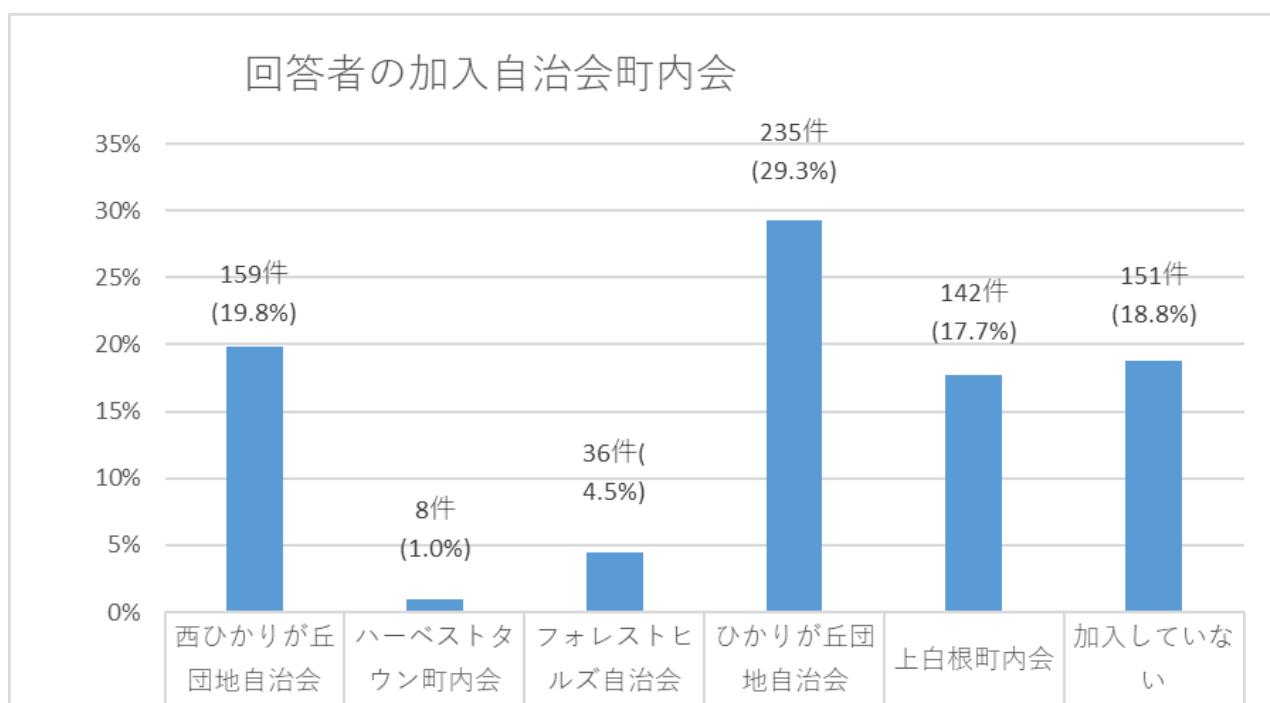
### 地域交流スペース内訳



回答者の年代を教えてください。



加入している自治会町内会名を教えてください。



## 6 今後の方向性

アンケート調査の結果を踏まえ、最もニーズの大きい地域防災拠点の機能は残しつつ、それ以外の用途や機能についてはサウンディング型市場調査を実施し、実現可能性を確認していきます。

地域防災拠点の要件	
開設・運営	<p>横浜市内で1か所でも、震度5強以上の地震を観測した場合に地域防災拠点を開設し、地震によって自宅で暮らすことができなくなった人等が当面の生活を送る場所となります。避難者が一時に生活するための食料・水を備蓄するとともに、必要な資機材などを整備しています。地域防災拠点の主な役割は、①避難所、②食料・水等の備蓄場所、③安否情報・被害情報・救援物資情報の収集・伝達場所です。</p> <p>開設及び運営は、地域住民で組織する「地域防災拠点運営委員会」が中心となって行います。深夜の発災等に備え、あらかじめ、避難スペースとなる場所等へ通じる鍵を行政・地域でも保持します。</p>
面積・スペース	<p>発災時には、次のスペースを地域防災拠点として使用します。（平時は事業者によって利用している部屋等を、発災時に提供いただくものです。）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>発災時に、廊下、階段、トイレ等の共用部分のほか、屋内避難スペース等として約2,000m<sup>2</sup>を使用します。           <ul style="list-style-type: none"> <li>※1 約2,000m<sup>2</sup>の考え方としては、横浜市防災計画上、主たる避難スペースの他に、女性、乳幼児、高齢者、障害者等に配慮するための部屋として、利用することになります。</li> <li>※2 現状は、体育館、1階～3階教室を避難スペース等として使用しています。</li> <li>※3 避難スペースとして利用する場所（約2,000m<sup>2</sup>）に事業者が空調設備を設置する場合は、発災時に使用させていただく可能性があります。その際の光熱水費は、横浜市が負担します。</li> </ul> <p>事業者が避難スペースに空調設備を設置しない場合は、横浜市が設置する可能性がありますので、設置の際には工事場所の提供等のご協力をお願いします。</p> </li> <li>発災時には、前記の他、炊き出し、仮設トイレ設置、ペット一時避難場所等のため、屋外スペースを使用します。具体的な使用範囲については、事業者決定後に横浜市、地域防災拠点運営委員と事業者にて協議の上決定することとします。</li> <li>1, 2のスペースについては、年間数回、防災訓練等のため、地域住民や本市職員等が立ち入ることがあります。</li> </ol>
設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>防災備蓄庫（既存倉庫の残置や平時からのスペース提供）           <ul style="list-style-type: none"> <li>平時から、避難者向けの備蓄食料や飲料水、避難生活に必要な資機材や救助資機材を格納するための倉庫です。</li> <li>防災備蓄庫の設置場所により以下のパターンが想定されます。               <ol style="list-style-type: none"> <li>既設備蓄庫の残置及び追加スペースの提供                   <p>現在の防災備蓄庫（約32m<sup>2</sup>：校庭に設置）を残置し、追加スペース（約8m<sup>2</sup>）を用意していただく必要があります。<u>（備蓄庫整備は横浜市が負担）</u></p> </li> <li>新規スペースの貸与（既設備蓄庫の撤去等が必要な場合）                   <p>防災備蓄庫として必要なスペース（40m<sup>2</sup>程度）を用意していただく必要があります。<u>（備蓄庫整備は横浜市が負担）</u>。また、建物内の教室等のスペースの場合は防火管理者も併せてお願いすることができます。（例：1教室 = 64m<sup>2</sup>）</p> </li> </ol> </li> </ul> </li> <li>下水直結式仮設トイレ（通称：ハマッコトイレ）           <ul style="list-style-type: none"> <li>地域防災拠点へ設置する、公共下水道管に直結した屋外仮設トイレです。<u>（整備は横浜市が負担）</u>。</li> <li>周辺道路の既設下水管から、施設敷地内に新たに下水管及びマンホール等を整備し、発災時には、整備したマンホールの上に仮設トイレ（平時は防災備蓄庫等に格納）を設置して使用します。</li> </ul> </li> </ol>

設備	<p>※ 事業でプールを活用（通年水を張っている状態）する場合、その水をハマッコトイレ排水用の水源として利用することにご協力いただきます。プールを残置しない場合、本市でハマッコトイレ用貯水槽(40m<sup>3</sup>)の整備を行います。</p> <p>3 デジタル移動無線機 ※既設設備の残置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域防災拠点へ設置している、非常用通信設備です。</li> <li>・ 旧職員室及び校長室に設置済みです。</li> <li>・ 設置場所は本市と事前に協議の上、変更することも可能です。</li> <li>・ 現状では、職員室の出入り口付近（廊下側）にモジュラージャックを設置しており、防災備蓄庫に保管している電話機を接続することで、デジタル移動無線として使用可能になります。</li> <li>・ 平時の電気代（待機電力）は事業者にて負担していただきます。</li> </ul> <p>4 インターネット環境の確保について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発災時及び訓練時は、パソコン等を使用して地域防災拠点と防災対策本部等が情報受伝達を実施することとしており、インターネット回線が必要です。</li> <li>・ 情報受伝達を行う場所は、デジタル移動無線機の場所と同様であり、当該場所において、事業者がインターネット回線の敷設またはWi-Fi等によるインターネット回線を整備する場合は、発災時に使用させていただく可能性があります。その際の光熱水費は、横浜市が負担します。</li> </ul> <p>事業者がインターネット回線を整備しない場合は、横浜市が設置する可能性がありますので、設置の際には工事場所の提供等のご協力をお願いします。</p> <p>5 災害時特設公衆電話 ※既設設備の残置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難者が使用するための仮設公衆電話機能です。モジュラージャックを設置しており、発災時には防災備蓄庫に保管している電話機を接続して避難者が使用します。</li> <li>・ 体育館に設置済みです。</li> <li>・ 体育館を事業者がそのまま使用する場合は、設置済みのものをそのまま使用します。</li> <li>・ 体育館を撤去する場合等は、事業者決定後、横浜市と協議の上、電話線を接続するためのモジュラージャックを新設します（<u>整備は横浜市が負担</u>）。</li> </ul> <p>6 緊急給水栓 ※既設設備の残置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発災時に飲料水を確保するための設備で、地震に強い水道管に仮設の蛇口を取り付けて給水する施設です。</li> <li>・ この施設は発災直後から、横浜市水道局職員等が断水状況を踏まえて順次蛇口を開設していきます。（緊急給水栓を使用した際に、水道料金は発生しません。）</li> <li>・ この施設は、地域住民の方が参加する防災訓練時や施設内で行う応急給水装置などの点検の際に使用します。</li> <li>・ 発災した際の使用期間は、周辺地域の断水が解消されるまで使用します。</li> </ul>
施設管理者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 発災時は避難所としての使用を優先してください。</li> <li>2 地域防災拠点運営委員会への参画及び防災訓練への参加をしてください。</li> <li>3 地域防災拠点運営委員会等が地域防災拠点の開設や上記設備の点検等を行う際、敷地や屋内避難スペースの開錠等に協力してください。</li> <li>4 地域防災拠点の開設に必要な鍵を運営委員会及び区役所に貸与してください。</li> <li>5 施設の安全管理を行ってください。</li> <li>6 横浜市内で災害が発生した場合において地域防災拠点として使用する場合の光熱水費は本市が負担しますが、平常時に地域防災拠点で行う訓練・会議や設備点検等で発生した光熱水費は事業者にて負担していただきます。</li> </ol>
その他	風水害時にも一時的な避難場所として使用する可能性があります。

※上表に記載のほか、詳細な事項については、事業者決定後、横浜市・地域防災拠点運営委員会・事業者の3者にて協議の上決定することとします。