

神奈川区菅田町バス折返場跡地活用に関する サウンディング型市場調査 実施要領

交通局では、神奈川区菅田町のバス折返場跡地について、民間事業者による有効活用を検討しています。今回、事業者の皆様との「対話」を通じて、バス折返場跡地の利活用ニーズや活用に係る条件等をお伺し、今後の公募検討の参考としたいと考えています。

事業者の皆様の自由かつ実現可能なアイデアを広くお聞きしたいので、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

1 対話参加の申込み（事前申込制）

対話への参加を希望される方は、以下の申請フォームよりお申し込みください。

（１）申込期間 令和８年９月２８日（月）１７時まで

（２）申 込 先

<https://shinsei.city.yokohama.lg.jp/cu/141003/ea/residents/procedures/apply/3dcf5124-9a36-422a-b352-747b5790334c/start>



2 対話の実施（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。）

（１）対話実施期間

令和８年１０月５日（月）～令和８年１０月９日（金） 各社１時間程度

（２）場所

横浜市役所会議室

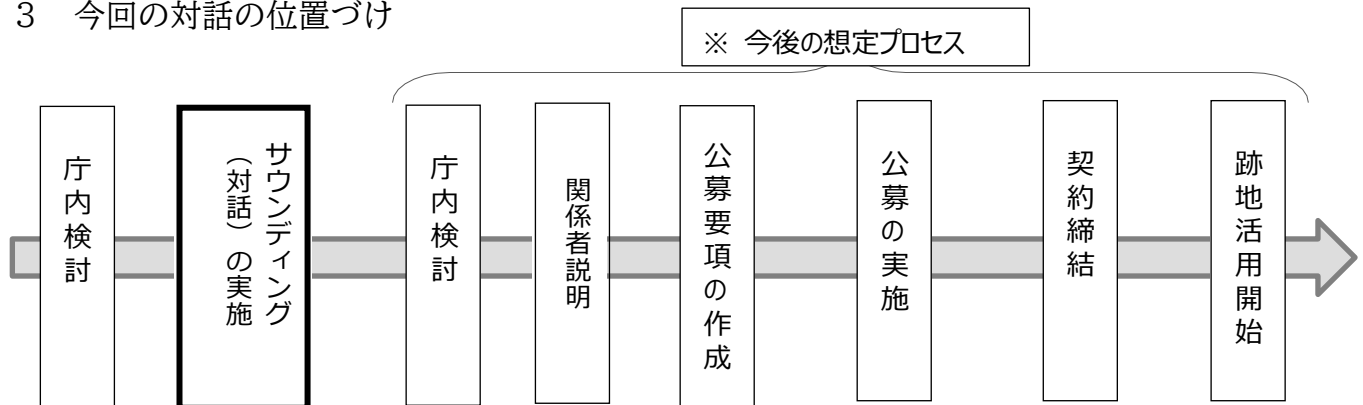
※集合場所等は後日御連絡します。

※オンラインによる対話を希望される場合は、申込時にお申出ください。

（３）対象者（下記「７留意事項（６）参加除外条件」もあわせてご確認ください）

本跡地に係る活用に関心のある法人・法人のグループ

3 今回の対話の位置づけ



※現時点では、公募の実施時期は令和8年度下半期の予定です。

※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。

4 対象地の基本情報

概要は次のとおりです。位置図及び案内図は資料1、都市計画道路予定地は資料2をご参照ください。

【土地の情報】

所 在	横浜市神奈川区菅田町327-4他4筆
交 通 ア ク セ ス	JR 横浜線「鴨居」駅から横浜市営バス12・36・326系統「菅田町」バス停 下車 徒歩1分
地 目 ・ 地 積	○地目：雑種地 他 ○地積：1,079 m ² (公簿面積) ※貸付面積は、現在測量中であり、バス停部分等その他一部敷地を除くため、上記より減の予定です。
都 市 計 画 に よ る 制 限	用途地域：第1種住居地域 建ぺい率：60% 容 積 率：200%
現 況	休憩所・倉庫が現存（※公募時までに解体撤去予定）
そ の 他	本件敷地の一部は都市計画道路予定区域内にあります。将来、道路事業が実施される場合には、本物件の全部または一部について使用制限、明渡し、収用等が生じる可能性があります。

※ 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-マップ」(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://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

5 活用にあたっての条件

【事業内容】

対象用地の特性や周辺環境を踏まえ、地域住民の利便性向上に資することを目的とし、店舗等の整備及び運営を行う事業者の募集を想定しています。

併せて、地域公共交通の利便性向上及び地域防災機能の強化を図るため、次の事業の実現性についても検討しています。

- ・ 地域公共交通の利便性及び乗継環境の向上に寄与する施設計画
- ・ 地域防災に寄与する施設の導入その他防災機能の強化に資する計画

【想定している主な条件】

- ・ 北側道路からの本件地の敷地内への車両の出入りを行わないこと。
- ・ 建築物を設置する敷地には、都市計画道路予定地を含めないこと。
- ・ 都市計画道路予定地内は、駐車場または駐車場の付帯設備のみ設置可。

※想定している土地利用条件については、現時点での想定であり、公募時に変更となる場合があります。

以上の視点を踏まえて、どのような施設や機能による跡地活用が考えられるかをお聞かせいただきたいと思います。

なお、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。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。

6 対話内容（対話において、お聞きしたいと考えている項目です。）

次の項目について、前提条件を踏まえた御意見・御提案をお聞かせください。また、他都市での参考事例などがありましたら、あわせて御紹介ください。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能な御意見・御提案をお願いします。

ア 土地の活用内容について	
	①メインとなる都市計画道路区域外の土地については、地域ニーズや周辺環境との調和を図りながら、飲食店舗、小売店舗、サービス店舗その他地域住民の利便性向上及び地域活性化に資する店舗施設等の整備による有効活用を検討しています。導入可能な業態について、アイデア・ご意見をお聞かせください。
	②本件敷地の一部は都市計画道路予定区域内にあるため、区域内においては駐車場及び駐車場付帯設備の設置のみで、建築物の設置は不可とする想定です。その他、より良い活用手法についてアイデア・ご意見があれば、お聞かせください。
	③地域公共交通の利便性向上について、バス停から目的地までのラストワンマイルを補完する手段・方法についてアイデア・ご意見があれば、お聞かせください。（例：シェアサイクル、シェアカー等）
	④地域防災に寄与する施設について、防災倉庫の設置や一時避難場所・待機施設としての開放等を想定しています。その他防災機能の強化に資するアイデア・ご意見があればお聞かせください。
イ 希望する土地の貸付期間について	
	①都市計画道路予定区域内においては貸付期間を3年程度とし、契約満了時に3年ごとの契約更新を行い、それ以外の敷地については20年間から30年間の事業用定期借地権契約による活用を想定しております。貸付期間、契約方法についてご意見があれば、お聞かせください。

ウ	想定している土地の賃借料もしくは購入額について
	①想定している土地の賃借料、購入額について、都市計画道路予定区域内と区域外の敷地についてそれぞれ想定額があればお聞かせください。
エ	土地を活用するにあたっての課題について
	①敷地内へは北側道路からの進入は不可とし、西側の道路からの進入のみを想定しております。その場合の土地の活用にあたって、制限・課題があれば、お聞かせください。
	②バス停部分は活用範囲から除外する想定ですが、敷地の形状が不整形となることについて、制限・課題があれば、お聞かせください。
オ	その他、事業実施に関する課題や御意見、アイデア、他都市での参考事例などがありましたら御紹介ください。

7 留意事項

(1) 参加の扱い

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) 対話に関する費用及び説明資料の提出

ア 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ご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、ご持参ください。

(4) 追加対話への協力

必要に応じて、メール・電話等による追加対話を実施させていただくことがありますので、ご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、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

8 担当及び連絡先

【菅田町折返し場跡地活用事業に関すること】

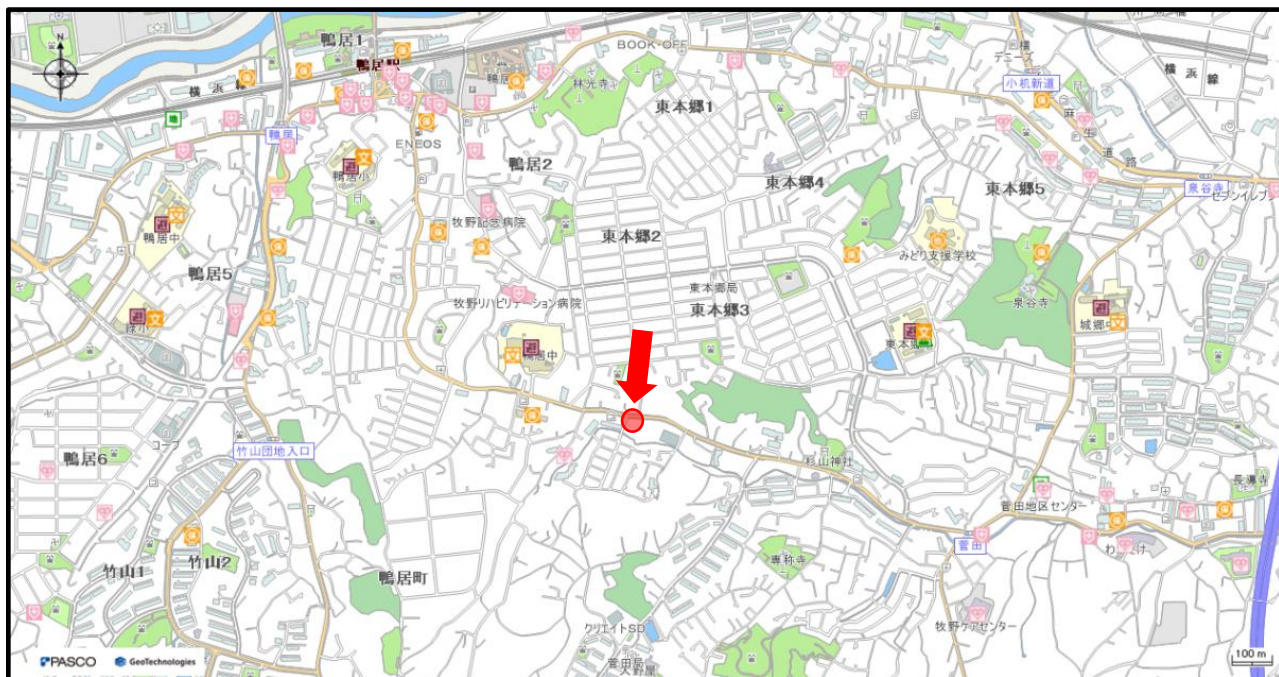
連 絡 先	横浜市交通局資産活用課 寒川、小幡
所 在 地	〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10
電 話 ・ F A X	045-671-3168/045-322-3911
E - m a i l	kt-kanzai@city.yokohama.lg.jp

【参加申込や当日の対応に関すること】

連 絡 先	横浜市行財政局共創推進課
所 在 地	〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10
電 話 ・ F A X	045-671-4395／045-663-3501
E - m a i l	gz-ppp@city.yokohama.lg.jp

資料 1

【位置図】

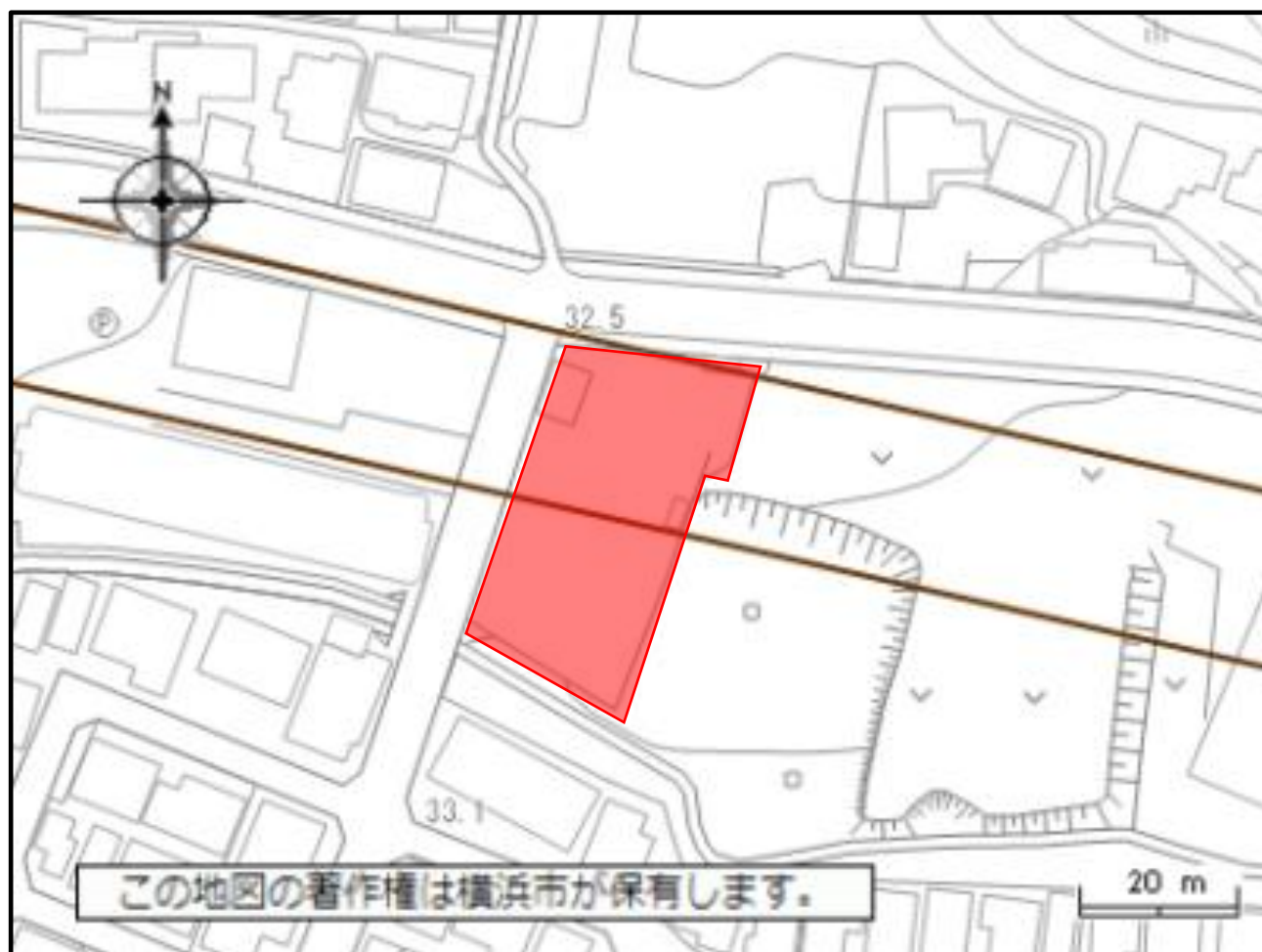


【案内図】



資料 2

【都市計画道路（横浜市行政地図情報提供システム）】



資料 3

【現地写真】

