

# 旧庄戸中学校跡地サウンディング型市場調査 実施要領

横浜市では、旧庄戸中学校跡地（栄区庄戸三丁目土地）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の皆様へ、立地評価・参入意向等をお聞きする「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3年12月20日（月）から令和3年12月24日（金）まで

【会場】横浜市庁舎 会議室（横浜市中区本町6-50-10）

【対象者】本資産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。

※マスクの着用や参加人数の制限など感染防止対策にご協力をお願いします。

※ご希望により、オンライン（Zoom 無料版を利用予定）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3年12月9日（木）14時00分～15時00分

【場所】旧庄戸中学校跡地（栄区庄戸3-1-1）

※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。

※駐車場の用意はありませんので公共交通機関を利用してお越しください。

※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3年11月17日（水）から令和3年12月6日（月）午後5時まで

【申込先】横浜市財政局資産経営課

Eメールアドレス：[za-shisan-chosei-2@city.yokohama.jp](mailto:za-shisan-chosei-2@city.yokohama.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

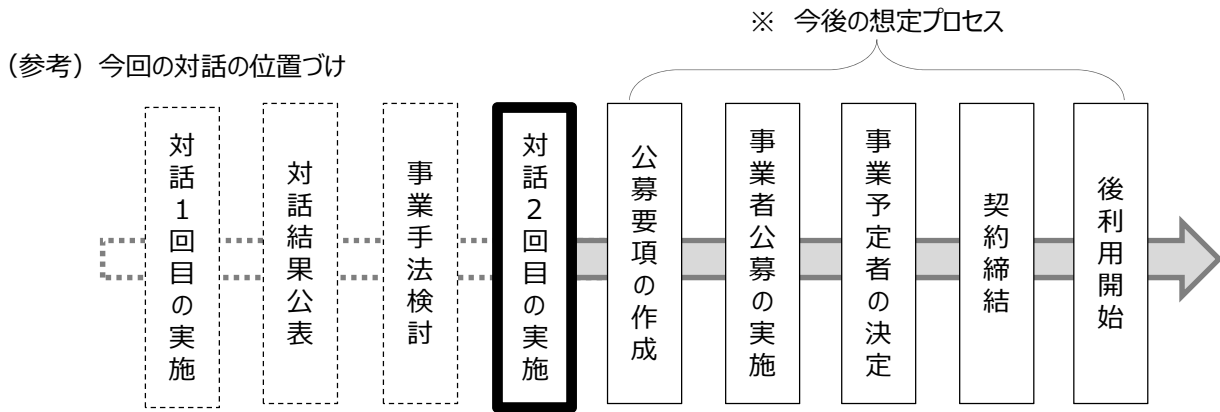
「3 跡地活用の基本的な考え方」をご確認いただき、可能な範囲で「事前ヒアリングシート」（様式2）を記入し、Eメールへ添付の上、ご提出ください。

【提出期限】対話実施日の2営業日前まで

【提出先】横浜市財政局資産経営課

Eメールアドレス：[za-shisan-chosei-2@city.yokohama.jp](mailto:za-shisan-chosei-2@city.yokohama.jp)

※メール件名は【ヒアリングシート提出】としてください。



## 2 対象地の基本情報

概要は次のとおりです。案内図は資料1、詳細図面等は資料2をご確認ください。

### (1) 土地の情報

所在及び交通	栄区庄戸3-1-1 JR根岸線「港南台」駅からバスで約20分 「庄戸」バス停下車徒歩2分
地目・地積	宅地（公簿） ・ 16,040.95㎡（公簿）
都市計画による制限	用途地域：第1種低層住居専用地域（建ぺい率：30% 容積率：60%） 高度地区：第1種高度地区 風致地区：第2種風致地区
現況等	校舎・体育館・格技場等が現存
その他	土砂災害警戒区域（一部）

※ 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>

※ 土砂災害警戒区域は、土砂災害ハザードマップで確認してください。

<土砂災害ハザードマップ URL>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/bosai/gake/hmap.html>

### (2) 建物の情報

校舎A棟	構造	鉄筋コンクリート造4階建
	床面積	約4,440㎡
	建物高さ	22.22m(高さの特例許可あり)
	しゅん工	昭和56年(平成11年度耐震補強工事实施)
校舎B棟	構造	鉄筋コンクリート造3階建
	床面積	約1,800㎡
	しゅん工	昭和56年(平成11年度耐震補強工事实施)
体育館	構造	鉄骨造2階建て
	床面積	約870㎡
	しゅん工	昭和56年(平成7年度耐震診断実施)
格技場	構造	鉄筋コンクリート造平屋造
	床面積	約350㎡
	しゅん工	昭和63年

※ 上記のほか、物置等が複数棟、遊具・防球ネット等の工作物及び並木等があります。

※ 校舎B棟1階の一部を「庄戸中コミュニティハウス」として使用しています。

※ 地域防災拠点(避難所)に指定されています。

### 3 跡地活用の基本的な考え方

次の地域ニーズ、施設及び機能の設置を踏まえた、民間事業者との連携による活用について、ご意見・ご提案いただきたいと思います。

なお、現時点では、土地は定期借地、建物は売却することを想定しています。また、既存建物は、改修等を行って利用することも、解体撤去後に新たな建物を建築することも可とします。

土地の貸付料及び、建物の売却価格については、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、不動産鑑定等は、各種処分条件を踏まえて実施します。

#### ※ 参考情報

本市が平成 30 年に行った小学校跡地の公募では、土地貸付料（月額）が 1,049,680 円、建物売却価格が 47,664,180 円でした（詳細は資料 3 を参照）。

#### ※今回のサウンディングにあたって留意いただきたい事項

- ・(1) を踏まえて、主たる事業内容をご検討ください。
- ・(2) 及び (3) は、“設置等が可能かどうか”をご検討いただき、設置等が困難な場合には、困難である理由・要因をお聞かせください。

#### (1) 「上郷東地区まちの再生・活性化委員会」で取りまとめた地域ニーズ

平成 29 年 3 月に栄区が策定した「上郷東地区まちづくり構想」（栄区 HP 参照）に記載されている基本的な視点や考慮する視点に立ち、「上郷東地区まちの再生・活性化委員会」（地域の代表の皆様等で構成）が平成 31 年 2 月に活用案（資料 4 「上郷東地区のまちづくりに向けた助言」の抜粋参照）をとりまとめました。

この活用案を参考に、これらの中から都市計画法上の用途制限等も考慮して、まちの再生・活性化に向け何ができるのか、また、主たる施設に併用してどのような機能を盛り込むことが可能なのかをお聞かせいただきたいと思います。

#### (2) コミュニティハウスの併設（一部区画を横浜市へ賃貸）

##### ア コミュニティハウスの概要

コミュニティハウスとは、「身近な地域活動の拠点」として位置付けられ、中学校区に 1 か所を目途に整備している市民利用施設です。

- ・具体的な施設の機能  
交流機能や、学習・集会機能、事務・サービス機能、地域ニーズ機能等  
施設例：集会室、図書コーナー、和室、キッズコーナー等
- ・施設の規模  
原則、300 m<sup>2</sup>程度
- ・開館時間  
月曜日から土曜日までが、午前 9 時から午後 9 時まで、  
日曜日、祝日及び休日が、午前 9 時から午後 5 時まで
- ・管理運営  
指定管理者制度によって行われています。

##### イ 設置の要件

事業者が、内装込みで整備の上、本市に賃貸するものとして、300 m<sup>2</sup>程度とします。なお、本市が支払う賃借料は、1,000 円/m<sup>2</sup>（月額）程度を想定しています。

なお、設置の方法は、次の①、②のいずれかを想定しています。

- ① 既存施設の改修工事を行い、関係する法令全てに適合させる。
- ② 新設する建築物の一部に新しいコミュニティハウスを設置する。

### (3) 地域防災拠点（避難所）としての指定

#### ア 地域防災拠点の概要

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。

避難者が一時的に生活するための食料・水を備蓄するとともに、救助活動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。

#### イ 設置の要件

事業者が、資料 5「地域防災拠点の要件」に沿った設備・機能を提供し、地域防災拠点として使用することを想定しています（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）。

## 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) 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 対話への参加に要する費用は、参加された民間事業者の負担とします。

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。）

### (3) 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。

### (4) 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にあらかじめ内容の確認を行います。

### (5) 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つては、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	横浜市財政局資産経営課 調整担当 丸田、小高
所 在	〒231-0005 横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10
電 話 番 号	045 (671) 2273
E - m a i l	za-shisan-chosei-2@city.yokohama.jp