

旧緑園西小学校跡地サウンディング型市場調査

実施結果（概要）

1 名称

旧緑園西小学校跡地サウンディング型市場調査

2 実施経緯

- | | | |
|-----------|---------------------------------|--------|
| (1) 実施公表 | 令和5年9月11日（月） | |
| (2) 現地見学会 | 令和5年10月18日（水） | 6事業者参加 |
| (3) 対話 | 令和5年11月14日（火）
～令和5年11月17日（金） | 7事業者参加 |

3 対話実施方法

対面・オンライン

4 提案・意見の概要 ※詳細については別紙「対話項目ごとの御意見・御提案」参照

閑静で良好な住宅地という周辺環境と、駅から徒歩圏という立地性を評価し、活用に前向きな提案を多く寄せていただき、地域ニーズ（地域交流・福祉・子育て）を踏まえた事業の実施可能性や、事業方式の各種条件の確認を行うことができました。

また、民間事業者のノウハウを活かして、横浜市中期計画等に資する多くの提案をいただきました。

(1) 事業内容について

4事業者から、集合住宅や戸建住宅、集合住宅と老人福祉施設など住宅等をテーマにした提案がありました。他にも、2事業者から私立中学・高校など学校をテーマとした提案があり、また、1事業者から農業と福祉をテーマにした提案がありました。

(2) 地域ニーズに対応する提案について

6事業者から、地域交流・福祉・子育ての全て、またはいずれかに関する提案が寄せられました。そのうち5事業者からは、地域住民も使用可能な共有スペースの設置、公開空地や一部施設の開放などの提案がありました。また、複数の事業者から、地域交流などの地域ニーズについては、地域の方と相談して検討していきたいという意見がありました。

(3) 事業方式等について

7事業者のうち、6事業者が敷地全体の活用が可能で、1事業者は検討中との意見がありました。

土地の契約形態について、4事業者が売却を希望していました。3事業者は定期借地を希望していましたが、売却でも対応可能との意見もありました。

既存校舎については、4事業者は解体、3事業者は活用するという意見がありました。

(4) その他

横浜市中期計画等に資する提案、地域との関係性の構築・周辺地域への配慮に関する提案をいただきました。

また、事業者からの意見として、早期の公募を希望するなど、公募への参加に前向きな意見がありました。

5 今後の対応

今回の対話結果を踏まえ、関係区局と連携し、地域の皆様と密に情報共有しながら公募に向けた検討を進めます。

<対話項目ごとの御意見・御提案>

※複数の事業者から同様の御意見等をいただいたものは、()内に事業者数を記載しています。

また、項目によっては複数回答や事業者からの御意見等が無かった等により、御意見等の合計数と参加事業者数(7事業者)が一致しない場合があります。なお、下記事業を行うためには、原則として、提案いただいた事業に供する建築物が、当該地の用途地域である第一種低層住居専用地域内で建築可能な用途である必要があります。

番号	項目	内容	意見・提案
1	主たる事業内容について	事業内容	<p>【住宅関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅(分譲) ・集合住宅(分譲)と老人福祉施設 ・集合住宅(賃貸) ・戸建住宅(分譲) <p>【学校関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・私立高等学校 ・私立中学校と私立高等学校及び教育相談センターの設置 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農福連携事業(ビニールハウス、校舎内での水耕栽培などの農業を中心に、就労継続支援B型事業所として障害者雇用を促進する福祉事業)
2	地域ニーズに対応する提案について	地域交流に資するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に開放する空地(2) ・地域交流スペース(4) ・運動場、体育館の地域開放(2) ・校舎の開放 ・直売所 ・農地レンタル ・フィットネスクラブ ・サロン運営 ・トランクルーム ・検討中
		福祉を中心とするもの	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に開放する空地 ・地域交流スペース ・有料老人ホーム事業(介護型)、サービス付き高齢者住宅など ・就労継続支援B型事務所 ・デイサービス運営

			<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者スポーツスペース ・趣味の同好会スペース ・レクリエーションスペース ・みんなの食堂（多世代間交流の場） ・なし ・検討中（2）
		子育てを中心とするもの	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援スペース ・地域交流スペース ・子育て世代のニーズに合致した計画 ・従業員のための保育施設併設を検討 ・自然環境体験学習交流スペース ・親子お泊り体験 ・多世代交流スペース ・検討中（3）

3	事業方式等について	敷地全体の活用可否	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地全体を活用（6） ・検討中
		土地の契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・売却を希望（4） ・定期借地を希望（50年）（2） ・定期借地を希望（20年～最大30年）
		既存建物の活用有無	<ul style="list-style-type: none"> ・有（3） ・無（解体）（4）

4	その他	本市各種計画に資する提案（横浜市中期計画・住生活マスタープラン・泉区プラン）	<p><横浜市中期計画 基本戦略「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」></p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯向けの分譲マンションによるまちの活性化への寄与 ・運動場・体育館の開放 ・地域交流スペースにおける子供の利用を主たる用途とした施設や機能の整備 <p><横浜市中期計画 戦略3『Zero Carbon Yokohama の実現』></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）住宅（2） ・EV充電設備、カーシェアリング導入 ・条例を超える緑地の整備 ・省エネ機器への更新など、カーボンニュートラルに向けた取り組み
---	-----	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の LED 化 ・壁面緑化 ・創エネや省エネ設備導入住宅等による環境負荷軽減の取組 ・従来のフォークリフトから電気フォークリフトへの転換 <p><横浜市中期計画 戦略5「新たな価値を創造し続ける郊外部のまちづくり」></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の学校教育への参加、地域住民との交流 <p><泉区プラン（土地利用）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用転換を伴わず、これまで通りの環境維持に資する計画 ・良好な居住環境の維持・充実を図る ・公園や住宅の緑など良好な住環境に資する緑の維持・創出を図る <p><泉区プラン（交通）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・カーシェアリング導入 ・隣接する公園や緑地と連携した歩行者ネットワークの形成 <p><泉区プラン（環境）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の法面緑地の保全 ・条例以上の緑化率の確保 ・壁面緑化 ・土地利用方針に準じた取組及びサステナブルに係る施策の展開を検討 <p><泉区プラン（防災）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災関係設備の充実 ・いっとき避難場所として体育館などを提供 ・地域交流スペースを地域の防災機能としても活用
		<p>地域との関係性の構築・周辺地域への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・施設での地域交流促進や子育て支援に係る情報発信方法の整備を検討 ・地域交流スペースを地域住民に開放することを検討 ・子育て支援スペースの地域住民や団体と連携した子育て

			<p>や学びの場としての活用を検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流スペースや地域に開放する空地の提供、また緑化による景観の向上で地域の方の共感を得たい ・周辺住戸に日影の影響が極力ないような施設配置とする ・緊急時は備蓄・避難拠点とする計画 ・大きな環境変化を伴わず、良好な住環境の維持できる施設利用を考えている ・学校の授業において地域でのフィールドワークや地域研究などを通じた地域の活性化を図る ・生徒と地域の方々との交流を通じ多世代間交流につなげたい ・検討中（２）
--	--	--	--

5	事業者からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・サウンディングが一回で済むのであれば、1年程度で公募をしてほしい。 ・関係部署への相談等が必要になるので、公募についての情報を早めに提示してほしい。 ・価格固定プロポーザル方式を希望する。 ・公募の際には、点数の基準や条件を明示してほしい。 ・公募価格は鑑定価格から解体費用を差し引いた金額としてほしい。 ・事業者の負担軽減の観点から、土地建物価格を安くしてほしい。 ・擁壁のメンテナンス費用が気になる。 ・最終的には価格次第であるが、土地を所有したいという考えもある。 ・校舎の雨漏りが気になった。 ・校舎の屋上は広いので、太陽光パネルの設置に適していると思う。 ・子育て世帯を含む地域外からの転入や転居による、地域住民の増加に繋がりたい。 ・地域交流などの地域ニーズについては、地域の方と相談して検討していきたい。（４） ・防災に関しては、地域の方々のニーズを踏まえ必要な機能を用意したい。
---	----------	--