

センター北市有地における民間事業者等の皆様との 「対話」(サウンディング型市場調査)の結果について

横浜市では、都筑区センター北駅前にある市保有の文化施設用地(横浜市都筑区中川中央一丁目9番1及び2)について、区民文化センターの整備を前提とした活用方法や事業手法の参考にするため、民間事業者等の皆様との「対話」(サウンディング型市場調査)を実施しましたので、その結果を公表します。

1 経過

平成 28 年 4 月 28 日	実施要領の公表【URL参照】 http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/bunshin/sounding/
平成 28 年 5 月 27 日	事前説明会：28 団体
平成 28 年 7 月 19 日～29 日	対話の実施：15 団体

2 対話への参加

15 団体(建設関係：4 団体、不動産関係：5 団体、その他：6 団体)

3 対話の内容

(1) 区民文化センターの整備を前提とした当該土地の活用について	
①	当該土地について、どのような活用をしますか？ コンセプトや概要等をお聞かせください。
②	当該土地の活用を行った場合、土地はどの程度使用しますか？ (敷地全体を使用、敷地の一部を使用等)
③	当該土地を活用する場合、どのような内容の施設建築物になりますか？ (複合施設1館を建設、単館施設を複数建設等)
④	どのような方法で当該土地を活用しますか？ (土地の購入、定期借地またはその他の事業スキーム)
⑤	区民文化センターの整備方法をお聞かせください。 (複合施設内に整備、別棟で整備、その他)
⑥	開発後、区民文化センターの管理運営を含めた事業提案はできますか？
(2) 当該土地を活用するにあたって、課題はありますか？	
(3) その他、当該土地の活用について、想定できる土地活用の提案はありますか？	

4 対話での主な団体の考え方

別添のとおり

(裏面あり)

5 対話結果のまとめ

今回実施した対話をとおして、参加団体から多様な意見や提案を得ることができました。

土地活用の方法としては、概ねすべての団体が土地全体を利用する提案でした。土地の利用内容としては、現行地区計画では不可としている住宅建設を伴った施設整備が土地を活用するためには最も実現性が高いとする意見がある一方で、既存の周辺商業施設との差別化を図った形態の商業施設の展開や企業の研究開発施設の建設等であれば、現行地区計画下でも土地活用は可能との意見がありました。

事業手法としては、土地売却方式や定期借地方式が主な手法であり、PFI 事業を想定した提案を行った団体はありませんでした。

施設構成（1棟の複合施設、複数の単館施設など）については、区民文化センター部分を民間事業者の施設から独立させ、一敷地内にいくつかの施設を整備すべきとする意見がありましたが、その多くは住宅建設を伴う施設整備を計画するものでした。

一方で、住宅建設を伴わない施設整備については、建築コストの低減が望めることや土地の有効活用の観点から、1棟の複合施設を整備する提案がありました。

その他、当該土地の活用にあたっての課題として、周囲に商業施設が多く、各社が競合している点が挙げられました。そのため、専門学校や大学のサテライト、企業の研究施設等を1社単独で誘致する提案がありました。また、土地を活用する民間事業者を公募する時期については、早期実施を望む声があり、あわせて、スケジュールについても早々に提示してほしいとの意見がありました。

6 今後の方向性

今回の調査結果等を踏まえ、平成 29 年度は土地活用に係る公募に向けた準備を進めます。具体的な公募条件等については、再度、民間事業者等の皆様との「対話」を実施し、内容をまとめます。また、基本構想検討委員会を開催し、地域や文化芸術団体、有識者等の皆様から区民文化センターの運営や仕様等に関する意見を伺います。なお、土地全体に関する公募は平成 30 年度での実施を目指します。

■ 土地情報

所在地
横浜市都筑区中川中央一丁目 9 番 1、2
面積
12,036.49 m²
都市計画による制限等
用途地域：商業地域
建ぺい率／容積率：80％／400％
高度地区：第 7 種高度地区
防火・準防火地域：防火地域
地区計画
港北ニュータウンセンター北地区 地区計画



お問合せ先	
文化観光局文化振興課長	山本 譲治 Tel 045-671-3703
都筑区区政推進課長	田中 礼子 Tel 045-948-2220

別添資料 対話での主な団体の考え方

(1) 区民文化センターの整備を前提とした当該土地の活用について
①当該土地について、どのような活用をしますか？ コンセプトや概要、概ねのスケジュール等をお聞かせください。
<p>次のような提案・意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 提案の多くは、地区計画で規制されている共同住宅の整備を含むものでしたが、コト消費型の商業施設や本社移転など、地区計画等の各種規制に抵触しない形での提案も複数ありました。 隣接する市立歴史博物館との連携や「みなきたウォーク」を意識した賑わいをコンセプトに提案するものもありました。 提案の多くは2020年のオリンピック・パラリンピック前後の整備完了を想定しているものでした。 コンソーシアム（複数企業で構成された団体）での事業化を想定している提案が多数でした。
②当該土地の活用を行った場合、土地はどの程度使用しますか？
<p>次のような提案・意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 区民文化センターを含む複合施設整備及び単館施設の複数整備を問わずに、敷地全体を使用する提案が多くありました。 一方で、敷地利用を一部に留め、残りの部分を将来的に別途処分する案や公共施設再編時のリザーブ用地とする案もありました。
③当該土地を活用する場合、どのような内容の施設建築物になりますか？
<p>次のような提案・意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 多くの団体が当該土地の最も有効な土地活用は共同住宅と考えており、複合・分棟問わずに提案がありました。 非住居系の用途の場合は、建築費の低減が見込まれることなどから複合施設を整備するとした提案が複数ありました。 セキュリティや施設処分等を考えた場合、民間施設側の施設と区民文化センターを分離した施設にすれば、より効率的な運営が可能との意見がありました。 複合施設や分棟型の施設計画、施設用途を問わず、1階部分には、賑わいづくり、通り抜け通路、広場・中庭など「街づくり協定」にそった形で整備をする提案がありました。
④どのような方法で当該土地を活用しますか？
<p>次のような提案・意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地全体を購入する。 敷地全体を活用するものの一部を購入し、一部を事業用定期借地する。 50年以上の事業用定期借地で活用を行う。 など
⑤区民文化センターの整備方法をお聞かせください。
<p>次のような提案・意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1棟の複合施設内に横浜市が区分所有する。 別棟で整備のうえ、区民文化センター部分を譲渡又は売却する。 など
⑥開発後、区民文化センターの管理運営を含めた事業提案はできますか？
<p>次のような提案・意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> PFIを実施するには土地全体に対して区民文化センターの公共部分が小さすぎる。 管理運営は横浜市が別途実施するのが望ましい。 コンソーシアムに文化施設等の指定管理者経験がある事業者を組み込むことで一体管理が可能。ただ、区民文化センター部分の管理運営費は横浜市が負担する必要がある。 一部の土地を定期借地として、借地収入を管理運営費の一部に充てる。 など

(2) 当該土地を活用するにあたって、課題はありますか？
<p>次のような提案・意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 企業やテナント誘致にあたっては、タイミングが重要である。スケジュールについては、早めに提示してもらえると事業者として具体的な検討がしやすい。 通常の商業テナントやオフィステナントは、商業に関してはオーバーストア、オフィスは単純に需要が少ないと感じる。 当該地の中に高低差があることから、事業の内容によっては開発行為に該当する可能性があり、該当の場合はスケジュールが半年は遅れる。 当該地における最も有効な土地活用は共同住宅の整備だが、地区計画の制約が課題である。また、地区計画上住宅が可能となった場合でも「街づくり協定」により敷地1ha当たりの最大戸数に制限があり課題である。 <p>など</p>
(3) その他、当該土地の活用について、想定できる土地活用の提案はありますか？
<p>次のような提案・意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 芸術系の専門学校や大学のサテライトなどの学校系や企業の研究施設等を1社単独で誘致した方が、商業テナントやオフィステナントのリーシングをするより、事業リスクが下がる。 単にオフィス・事業者だけでなく、関連するショールームや企業ミュージアム、アンテナショップ等を組み合わせることにより賑わいに寄与できる活用の可能性が考えられる。 港北ニュータウンの都市構造を踏まえると、既にドイツ系企業や教育施設などが多く立地しているが、更なる海外企業の集積を進めたり、インターナショナル系の学校を誘致することも都筑区の特色に合っている。 図書館や図書機能と複合化することで、より一層の賑わいにつながるのではないかと。 都筑区の特徴をいかした“農”に関連した活用や、緑道や「みなきたウォーク」などと連携させた回遊性の向上、地域文化拠点として地域の力を活用した発信拠点としての機能を求める。 若い世代が多い区の特徴を踏まえた提案として、スポーツ系・エンターテインメント系などの活用の可能性が考えられる。 <p>など</p>