

都筑区中川中央 1 丁目 9 番の文化施設用地における 区民文化センター整備を条件とする土地活用事業者公募に向けた 「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、都筑区中川中央 1 丁目 9 番 1 及び 9 番 2 の文化施設用地活用について、区民文化センター整備を条件とする事業提案型方式での土地活用事業者公募の参考とするため、民間事業者などの皆様との「対話」(サウンディング型市場調査)を実施しました。

1 経過

平成 29 年 7 月 24 日	実施要領の公表【URL 参照】 http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/bunshin/sounding/
平成 29 年 8 月 4 日	事前説明会：15 団体
平成 28 年 8 月 28 日～30 日、9 月 4 日～9 月 5 日	対話の実施：9 団体

2 対話への参加

9 団体 (建設関係：3 団体、不動産関係：3 団体、その他：3 団体)

3 対話の前提条件

- (1) 事業の実施主体は民間事業者
- (2) 土地全体を活用し、区民文化センターを含む 1 棟の建物 (複合施設 1 館) での施設整備
- (3) 地区計画などの各種規制内での施設整備
- (4) 区民文化センター整備費は横浜市が適正と認められる金額を横浜市が負担
- (5) 都筑区における区民文化センターに求められる標準的な機能は次のとおりです。

専有面積	約 2,800 m ² ～3,000 m ²
ホール	・コンサートや演劇上演に適した音響・照明などの仕様 (着脱可能な音響反射板など、300 席程度)
音楽ルーム(リハーサル室)	・小編成の音楽、ダンスなどの練習、発表が可能な仕様 (防音壁など、100 m ² 程度)
練習室	・小人数の音楽練習に適した防音仕様 (3 室、25 m ² /室程度)
ギャラリー	・100 点程度の美術作品の展示が可能なスペース (可動壁、展示用照明など、160 m ² 程度)
会議室	・創作ワークショップ、アート講座などのためのスペース (2 室、28 m ² /室程度)
情報コーナー	・パンフレットなど情報提供のスペース
ソフト事業	・自主事業、アウトリーチなど地域文化芸術活動支援、相談、育成機能

※ その他、バリアフリーや鑑賞環境などに十分配慮する必要があります。

- (6) 施設整備後の区民文化センター運営・管理は横浜市が別途指定管理者を選定
- (7) 事業者公募の際に提案した事業内容を一定期間継続する。

4 対話の内容

(1) 対象地を活用するにあたって、この前提条件での課題はありますか？
(2) 土地活用の方法について
ア 活用事業者として土地を活用する場合、土地の所有を望むか否かをお聞かせください。
イ 活用事業者として区民文化センター部分を所有したいか否かをお聞かせください。 (横浜市が区分所有、横浜市が民間事業者から借上げなど)
ウ 現行の地区計画 (※裏面参照) を前提としつつ、活用事業者として想定している民間活用部分の内容・規模をお聞かせください。
エ 対象地の街づくり協定に明記されている「賑わいづくり」や、整備する区民文化センターと民間活用部分の連携アイデアについて、お聞かせください。
オ 土地売却代金 (定期借地料を含む) の支払方法について、お聞かせください。 (売却：一括払いが可能か/定借：前払い賃料が可能か)
カ 区民文化センターの指定管理者に係る公募に参加する意思はありますか？
(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？

(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。

- ・ 前提条件については、“土地全体を活用し、区民文化センターを含む1棟の建物（複合施設1館）での施設整備”に関し、可能であれば分棟での提案を認めて欲しい旨の意見がありましたが、分棟での提案を必須と考えている団体はありませんでした。
- ・ 土地の所有に関しては、売却が前提となる事業であれば、多くの団体が事業可能とする回答が得られた一方で、借地を前提とした場合、不動産流動化のトレンドや団体自らが長期間使用することが前提とされるなどを理由に困難と考える団体もありました。
- ・ 建物（区民文化センター部分）の所有に関しては、“横浜市による区分所有”に対応可能とする団体が多くを占めていました。
- ・ 民間活用部分の内容や規模に関し、内容については、企業オフィスや研究機関、教育機関、商業施設を想定していました。また、多くの団体が土地全体を有効に活用することを念頭に、施設の規模を想定していました。
- ・ 「賑わいづくり」や民間活用部分の連携アイデアに関しては、多くの団体においては対話時点で具体案を検討しきれていない一方、地域や区民にとっての賑わいや憩いの場となる空間、市歴史博物館などを含めて文化ゾーンの形成に寄与することなどをイメージしている団体や、地域に貢献したい意向のある団体もありました。
- ・ その他、多くの団体は現時点で指定管理者公募への参加意向は確認できませんでしたが、施設完成後の区民文化センター部分の指定管理者公募への参加について、検討可能とした団体も少ないながらもありました。また、前回に引き続き、土地活用に係る事業者公募の早期実施や公募スケジュールの早期提示を求める意見がありました。

今後、今回の対話結果などを踏まえ、平成30年度上半期での土地活用に係る事業者公募実施、平成30年度下半期での事業者決定を目指し、準備を進めます。

■ 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㎡

都市計画による制限など

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

港北ニュータウンタウンセンター北地区 地区計画

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tikukeikaku/c-053.html>

(抜粋) 建築物の用途の制限：次の建築物は建築してはならない。

- 1 住宅
- 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令338号）第130条の9の2で定めるもの

■ 都筑区の区民文化センターに関する検討状況

<http://www.city.yokohama.lg.jp/tsuzuki/kusei/kikaku/kubunkentou.html>



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