

## 横浜市青少年交流センター後利用の事業者公募に向けた 民間事業者の皆様との「対話」の結果を公表します

横浜市では、平成 28 年 3 月 31 日をもって廃止となった横浜市青少年交流センター（横浜市西区老松町 25）の後利用について、野毛山地区周辺の賑わいを創出する施設整備を行う事業者公募に向けたサウンディング型市場調査\*を実施しましたので、民間事業者等の皆さまとの「対話」の結果を公表します。

\*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ご意見・ご提案いただく「対話」を通して、市場を把握する調査のことです。

### ■結果の概要

#### 1. 実施状況

##### (1) 実施期間

平成 28 年 3 月 22 日(火)から 3 月 25 日(金)及び 3 月 28 日(月)

##### (2) 参加団体数

13 団体

##### (3) 業種内訳

開発・不動産事業者 9、教育関係 1、物販 1、広告代理店 1、NPO 法人 1

#### 2. 参加事業者からの提案内容（詳細は別紙をご覧ください。）

##### (1) 施設計画

- ・ 1 階に商業施設等を併設した住居系とし 1 階部分を横浜市が所有等することを望む提案がありました。また、野毛山公園との連携の提案がありました。
- ・ 非住居系施設として、教育施設、子育て支援施設、福祉施設、宿泊施設等の提案がありました。

##### (2) 整備手法

- ・ 住居系施設は新築の提案、非住居系施設では既存建物を活用した提案もありました。

##### (3) 賑わい創出・地域活性化の考え方

- ・ 周辺施設と連携し、エリア全体の価値を高めていく必要があるとの意見がありました。

##### (4) 事業方式

- ・ 住居系施設の整備では、土地売却方式が多く望まれました。
- ・ 非住居系施設の整備では既存建物を活用する提案や定期借家方式の提案がありました。

##### (5) 行政に期待する支援・配慮等

- ・ 事業採算性等を考慮し、都市計画制限の緩和を求めるものがありました。
- ・ 賑わい創出等につなげるため、周辺施設との連携支援や公園の商業利用等を求める提案と、その実現のため支援体制の構築や補助金等の支援を求める提案がありました。
- ・ 野毛山周辺を総合的に検討した方が良いとの提案がありました。

### 3. 今後の進め方について

次の事項について検討を実施し、公募に向けて条件を整理します。

#### (1) 事業手法の検討

新築による分譲住宅や賃貸住宅の提案、事業主体が既存施設を改修して活用する提案それぞれの課題について、サウンディング調査参加団体に対し、追加のヒアリングを行っていきます。

#### (2) 事業内容と市の関与について

賑わい創出・地域活性化と事業採算性確保の両立に向け、市からの支援を求める意見がありましたが、課題もあるため、市の関与のありかたについては総合的に検討します。

#### (3) 周辺施設との連携

地区全体のエリア価値を向上させるような取組の検討にあたり、周辺施設との連携の可能性を模索します。

## ■対象地の概要

所在地	西区老松町 25
地目・地積	宅地・1173.41 m <sup>2</sup>
都市計画による制限	第2種中高層住居地域（建ぺい率：60%、容積率：150%） 高度地区（最高限）：第3種高度地区 準防火地域、緑化地域
現況等	横浜市青少年交流センター建物現存（平成28年3月31日廃止）

## ■位置図



### お問合せ先

現在の施設に関すること：子ども青少年局青少年育成課長 村上 謙介 Tel 045-671-2297

「対話」に関すること：都市整備局都心再生課地域再生まちづくり担当課長 渡邊 伸郎

Tel 045-671-4246

**野毛山地区周辺の賑わいを創出する施設整備を行う  
事業者公募に向けたサウンディング型市場調査 参加事業者からの提案内容**

**1. 対話結果概要****(1) 施設計画について**

施設構成については、1階に商業施設等を併設した住居系の提案が最も多く、非住居系施設やその他複合施設の提案がありました。

**ア (1階)商業施設等+住居系施設**

1階部分の商業施設についてはカフェ・コンビニ・交流施設等の提案が多かったものの、事業採算性が低く、リーシングも難しいため、横浜市が所有・賃借する形式を望む提案が複数ありました。また、野毛山公園と連携させるスキーム(公園の売店の運営も合わせて行う等)を検討したいとの提案がありました。

住居系施設については分譲住宅やサービス付高齢者向け賃貸住宅、シェアハウス等の提案がありました。

**イ 非住居系施設**

住居系以外の施設構成としては、児童教育施設や子育て支援施設、福祉施設、ゲストハウス等の宿泊施設、動物系専門学校等の提案がありました。

**(2) 整備手法について**

住居系施設は新築の提案でしたが、非住居系施設・その他複合施設では、既存建物を活用した提案もありました。

**(3) 賑わい創出・地域活性化の考え方について**

周辺施設(野毛山公園・動物園・図書館)等と連携し、エリア全体の価値を高めていくことが必要であるとの意見がありました。それに合わせて、公園をはじめとする周辺施設との連携支援や連携しやすい公園活用についての提案が多くありました。

**(4) 事業方式について**

住居系施設の整備では、土地売却方式が多く望まれました。分譲住宅等を定期借地方式で実施する場合は借地期間70年以上が想定されることがわかりました。

非住居系施設の整備では、既存建物を活用する提案があり、定期借家方式も想定できることがわかりました。

**(5) 行政に期待する支援・配慮等**

事業採算性を考慮し、容積率(現状150%)や高さ制限(現状15m以下)の緩和を求める提案がありました。他に、ゲストハウス等の宿泊施設を実現させるため、用途規制の緩和を求めるものがありました。

賑わい創出・地域活性化につなげるため、野毛山動物園・公園・図書館等との連携支援や公園の商業利用等を求める提案がありました。他に、周辺施設・地区等と地域連携した取組みを実施するための行政側の支援体制の構築や補助金等の支援を求める提案がありました。

また、対象地のみで「賑わい創出・地域活性化」の創出を計画するのではなく、野

毛山周辺全体計画の策定を求める意見や、野毛山公園・動物園のパークマネジメントと対象地の整備を合わせて検討した方が良いとの提案がありました。

## 2. サウンディング市場調査における課題と今後の進め方

本調査において、住宅系の整備についてはある程度見込めるものの、1階部の商業施設単体での事業性は厳しく、市としての関与を求める意見が多くあったことから、市の支援のあり方を明確にします。また、事業主体が既存施設を改修して活用する提案については、活用方法に応じて建築物に関する基準に適合することが課題となります。

更に、野毛山周辺地区のポテンシャルが非常に高い認識はあるものの、当該物件のみでは規模感が企業としても合わないとして、周辺全体を含めたエリアで計画することで、魅力向上につながるとの意見がありました。

今後の進め方としては、次の事項について検討を実施し公募に向けて条件を整理します。

### (1) 事業手法の検討

新築による事業として分譲住宅や賃貸住宅の提案がありましたが、賑わいの創出・活性化に資する低層部について、その事業性に難しい課題があるため、更なるリーシングによる事業性の検討が必要です。

また、事業主体が既存施設を改修して活用する提案として、非住居系である子育て支援施設、福祉施設、専門学校等がありましたが、耐震性、老朽化、改修経費、施設用途等について、課題があります。

以上について、サウンディング調査参加団体に対し、追加のヒアリングを行っていきます。

### (2) 事業内容と市の関与について

賑わい創出・地域活性化と事業採算性確保の両立に向け、市からの支援を求める意見がありましたが、課題もあるため、市の関与のありかたについては総合的に検討します。

### (3) 周辺施設との連携の検討

地区全体のエリア価値を向上させるような取組の検討にあたり、周辺施設との連携の可能性を模索します。