

## 緑区十日市場ヒルタウン内 19 街区及び 23 街区の活用に向けた サウンディング型市場調査実施要領

横浜市では、緑区十日市場ヒルタウン内にある市所有の未利用地である 19 街区及び 23 街区(以下、当未利用地)において、民間事業者様の活力を生かした子育て世代に向けた環境性能のより高い住宅の整備を検討しています。

そこで、事業者の皆さまとの「対話」を通じて、具体的な事業方式や公募条件について広くお聞きする「サウンディング型市場調査」を実施し、今後の検討の参考としたいと考えていますので、ぜひ御参加くださいますようお願いいたします。

### ◇ 対話の方法

【期 間】 令和 8 年 3 月 16 日(月)～令和 8 年 3 月 24 日(火)

【場 所】 横浜市役所会議室他(オンライン可)

【対 象 者】 当未利用地の利活事業の実施主体となる意向を有する法人及び法人のグループ等

【方 法】 個別対話 ※各社 30 分～60 分程度で、具体的な日時は別途調整

### ◇ 対話参加の申込み(事前申込制)

エントリーシートに必要事項を記入し、期間内にメールでご提出ください。メールの件名は、【サウンディング調査参加申込】としてください。

【申込期間】 令和 8 年 2 月 9 日(月)～令和 8 年 2 月 20 日(金)

【申 込 先】 [kc-jutakusaisei@city.yokohama.lg.jp](mailto:kc-jutakusaisei@city.yokohama.lg.jp)(建築局住宅再生課 担当:角地、坂井)

# 1 対話の目的及び対象施設の概要

## (1)背景・目的

当未利用地の存在する十日市場地区では、昭和 30 年代から市営住宅用地として利用されてきましたが、平成 5 年から平成 18 年にかけて市営住宅の建替え事業を実施し、建物の高層化に伴い余剰地が複数創出されました。

少子高齢化や建物の老朽化、地域コミュニティの希薄化などの地域課題が急速に進展してきたことなどを背景に、こうした課題解決を目的として、未利用市有地を活用したモデル事業がスタートしました。

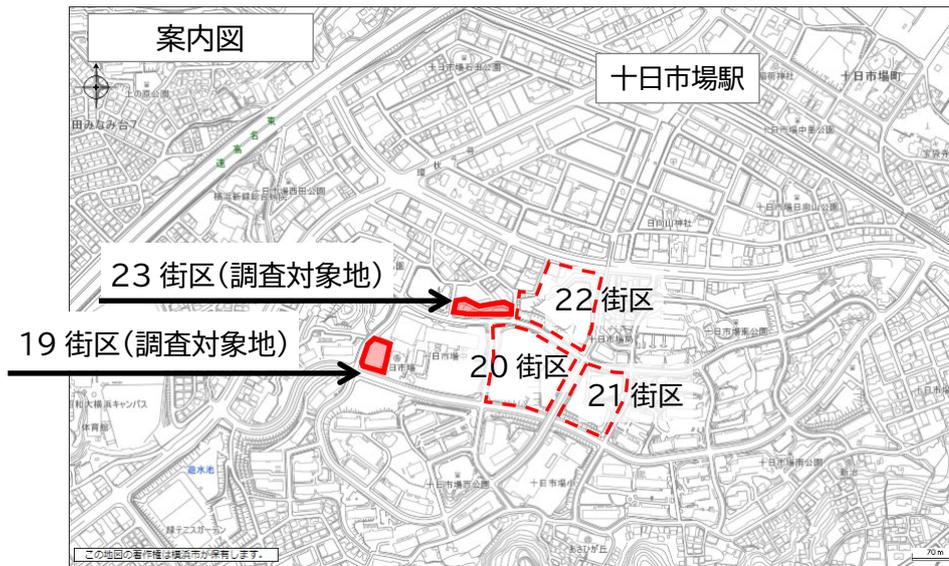
十日市場センター地区(20 街区、21 街区、22 街区)では、持続可能な住宅地モデルプロジェクトとして、民間活力の導入により、ハードとソフトが連携したまちづくりの実現を目指し、地域住民・民間事業者・行政等の連携によるエリアマネジメントを推進しています。

また、横浜市では、「横浜市地球温暖化対策実行計画」(令和 5 年 1 月改定)や「横浜市住生活マスタープラン」(令和 4 年 10 月改定)において、脱炭素ライフスタイルの浸透に向け、住宅の省エネ性能向上等に取り組んでいます。

19 街区及び 23 街区においても、こうした取り組みと連動性・一体性を持った、子育て環境の充実、脱炭素化社会の実現に資する活用を検討しています。

今回のサウンディング型市場調査は、事業者公募に先立ち、民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、事業実施の可能性や公募条件等の検討の際の参考とすることを目的としています。

## (2)対象地の概要

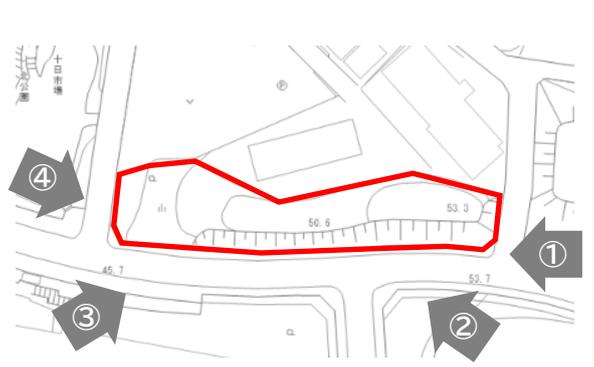


	19 街区	23 街区
所在地	緑区十日市場町 1501-58 外	緑区十日市場町 1501-93 外
土地面積	1886.85m <sup>2</sup>	1734.62 m <sup>2</sup>
都市計画等による制限	用途地域 : 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 : 60% 容積率 : 150% 高度地区(最高限) : 第3種高度地区 緑化地域 : 緑化地域(緑化率:10%) 防火指定 : 準防火地域 日影規制 : 高さ10mを超える建築物/4.0m/3時間/2時間 地区計画 : 緑十日市場住宅団地地区地区計画	

19 街区



23 街区



現況

#### 4 対話にあたっての前提条件

##### (1) 十日市場におけるまちづくりの方向性

当未利用地周辺エリアでは次の3つの視点に基づきまちづくりに取り組んでいます。

- 視点① 日常生活を支えるサービス機能を備え、多世代が互いに支えあう住まい
- 視点② 市民力・企業力・地域資源を活かした持続可能なマネジメントシステム
- 視点③ 住み続けることができる愛着のあるまち

当未利用地においては、これらの視点を踏まえ、「住まいの多様性と持続性」、「エネルギーマネジメント」、「地域内連携コミュニティの活性化」、「魅力的なまちの形成」を実現する活用を検討しています。(下図赤枠部分)



##### (2) 想定している活用案

十日市場でのこれまでの取り組みを踏まえ、次のような活用を想定しています。

###### ア 19 街区について

- (ア) 子育て世代に向けた環境性能のより高い賃貸住宅
- (イ) 子育て世代に向けた環境性能のより高い社宅 等

###### イ 23 街区について

- (ア) 子育て世代に向けた環境性能のより高い分譲住宅
- (イ) 子育て世代に向けた環境性能のより高い賃貸住宅
- (ウ) 子育て世代に向けた環境性能のより高い社宅
- (エ) その他建築物を建築しない活用 等

### (3) 活用にかかる条件

緑十日市場町住宅団地地区計画を遵守してください。

#### 【緑十日市場町住宅団地地区計画(抜粋)】

A地区(19街区23街区)	
建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 共同住宅 2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の4に規定する公益上必要なもの 3 前2号の建築物に附属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	<u>建築物の敷地面積は、住戸数に55㎡を乗じた面積以上とする。</u>
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、3m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの 3 ごみ集積場で、軒の高さが4m以下であるもの
建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは、31mを超えてはならない。 2 建築物の各部分から真北方向にある地区計画の区域の境界線の北側が第一種中高層住居専用地域である場合にあっては、建築物の各部分の高さは当該建築物の各部分から当該境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じて得たものに7mを加えたもの以下としなければならない。 3 前号に該当しない場合にあっては、建築物の各部分の高さは当該建築物の各部分から当該境界線までの真北方向の水平距離に0.55を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下としなければならない。

### (4) 事業方式(想定)

売却又は一般定期借地権契約等(※いずれも不動産鑑定評価に基づく価格を想定しています。)

## 6 対話内容(対話において、お聞きしたいと考えている項目です)

### (1) 対話内容

以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。対象地は19街区、23街区のいずれかでも、両街区のいずれでも結構です。

なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。

あわせて、対象区画の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の検討において参考となる事項についてもお聞かせください。

19街区	23街区
ア 当該立地で実現可能な子育て世代向けの住宅の種別について(分譲又は賃貸)	
イ アを実現するための市有地の処分方法について(売却又は一般定期借地権契約)	
ウ 公募手法についての要望(価格固定プロポーザル方式、総合評価公募型プロポーザル方式、2段階一般競争入札方式等)	
エ 事業化に向けた公募条件等についての要望	
オ 子育て世代が住宅に求める要件について	
カ 実現可能な環境性能のレベルについて	
キ 本事業への参入可能性	
	ク 緑十日市場町住宅団地地区計画による制限の範囲内で可能なその他の活用方法について
	ケ 建築物を建築しない現状のままの活用方法について
	コ ケの活用の場合の処分方法について

### (2)対話の進め方

参加された皆様から上記項目に沿って御説明いただき、それを踏まえて、市側から質問をさせていただきます。一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

## 7 留意事項

### (1)参加及び対話内容の取扱い

- ・ 対話の参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・ 対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

### (2)対話に関する費用

- ・ 対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3)追加対話への協力

- ・ 必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を行うことがあります。その際は、ご協力をお願いします。

### (4)実施結果の公表

- ・ 対話の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。
- ・ 公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ・ 参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

### (5)参加除外条件

- ・ 次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- 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

### (6)参考情報(ホームページ)

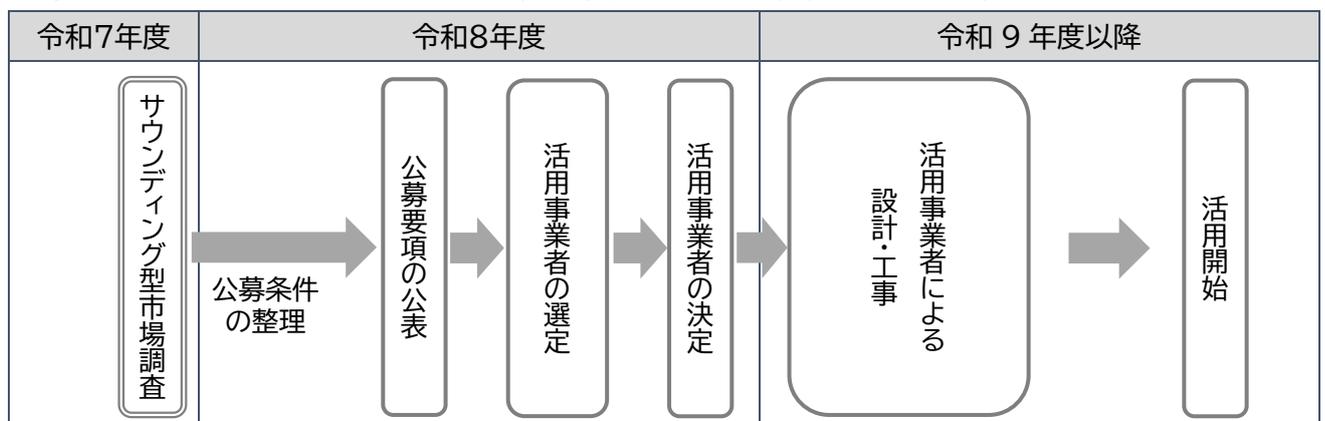
[横浜市地球温暖化対策実行計画](#)

[横浜市住生活マスタープラン](#)

[横浜市中期計画 2022~2025](#)

### (7)今後の想定スケジュール(19 街区)

現時点で想定しているスケジュールです。(※今後変更になる可能性もあります。)



※23街区については未定

## 8 連絡先

連絡先 横浜市建築局住宅再生課(担当:角地、坂井)  
所在地 〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10  
電話 045-671-2954  
E-mail kc-jutakusaisei@city.yokohama.lg.jp