

～公有地グリーン子育て街区整備～

青葉区美しが丘西三丁目市有地の活用に向けた

サウンディング型市場調査（対話）実施要領

横浜市では、「子育てしやすいまち」の実現と「子育て世代や若者の転入・定住」を目的に、未利用公有地を活用して、地域・環境と共生し、子育てに配慮された良質な住宅モデルを公民連携で供給する「公有地グリーン子育て街区整備」を進めています。

この度、青葉区美しが丘西三丁目にある市有地（以下「対象地」という。）における当該事業の実施に向けて、事業者の皆さまと具体的な事業方式や公募条件について、対話（サウンディング型市場調査）を実施しますので、是非、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11月2日（月）から11月6日（金）まで

【場 所】 市庁舎内会議室（横浜市中区本町6-50-10）

【対 象 者】 事業実施に関心のある法人又は法人のグループ等

【方 法】 直接対話（1グループ1時間程度）

「事前ヒアリングシート」（様式2）を事前提出いただき、シートを活用して対話を行います。ご希望により、オンラインによる対話も可能です。

◇ 対話参加の申込み（事前申込制）

「エントリーシート」（様式1）に必要事項を記入し、期間内にEメールでご提出ください。

メールの件名は、【対話参加申込】としてください。エントリーシート受領後、実施日時を個別に調整します。

【申込期間】 令和8年10月5日（月）から10月20日（火）17時まで

◇ 事前資料の提出

「事前ヒアリングシート」（様式2）を作成し、Eメールでご提出ください。

メール件名は【事前ヒアリングシート提出】とし、ファイルにはパスワードを設定してください。

【提出期間】 対話実施日の3営業日前まで

◇ 参加申込・資料提出先

kc-jutakusaisei@city.yokohama.lg.jp（建築局住宅再生課 担当：植竹、寺井）

1 対象地の概要

所 在	青葉区美しが丘西3-3-11	地 目・地 積	雑種地・1,148 ㎡
交 通	東急田園都市線「あざみ野」駅、「たまプラーザ」駅から バス停留所「蓬谷戸」、「保木」下車 徒歩約3分		
用途地域	第二種低層住居専用地域	建蔽率・容積率	40%・80%
高度地区	第1種高度地区（10m）	防 火 地 域	防火指定なし
土壌汚染	無	地下埋設物	無
接道条件	西側：幅員約16m、北側：幅員約6.5m		
現 況 等	現況更地、入口付近のみアスファルト有、外周ネットフェンス、敷地の一部に傾斜あり		

※都市計画による制限内容、建築基準法上の道路種別等の詳細は、横浜市行政地図情報提供システム内の「i-マッピー (<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>)」で確認してください。



※対象地の詳細は、「(資料1) 青葉区美しが丘西三丁目土地に関する資料」をご確認ください。

2 対話にあたっての前提条件

(1) 土地の利用条件（案）

ア 主な用途

次の条件を踏まえた **環境に優しく子育てに配慮した住宅** で、周辺環境と調和したものを整備してください。

- ① 整備する住宅の形態は、戸建て住宅、共同住宅、長屋又は寄宿舍のいずれでも可とする。
- ② 供給形態については、賃貸又は分譲の別を問わないが、賃貸住宅が望ましい。
- ③ 優れた断熱性能（断熱等性能等級6以上）、気密性能（C値 1.0 cm²/m²以下）及び熱交換換気等の適切な換気設備を備え、かつ、リサイクル建材を一部に使用すること。
- ④ 『子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン（国土交通省）』に基づく配慮事項を積極的に整備すること。
- ⑤ 賃貸住宅の場合は、住戸の全部又は一部を「子ども養育者」を入居対象者としたセーフティネット住宅として登録すること。
- ⑥ 賃貸住宅の場合で、賃借人の募集の際には、募集開始後の3か月間は、子育て世代の入居申込を優先して受付すること。
- ⑦ 整備した住宅の入居者の自治会町内会への加入促進策を提案すること。
- ⑧ 入居する子育て世帯の居住価値向上に資する付加価値サービスについて、任意で提案すること。なお、子育て支援団体、NPO、地域団体等と連携した提案を含むことができる。

イ その他の機能・設備

主な用途に加えて下表に記載する機能や設備を整備してください。

項目	提案イメージ例
コミュニティ交流空間	店舗（兼用住宅）や周辺地域に開かれた緩やかなつながりを育む部屋・土間・縁側、コモン広場又は共同菜園等
地球温暖化対策設備	太陽光発電設備（入居者の電気代や管理費の低減に資するものに限る）や蓄電池等
防災設備	居住者のための備蓄倉庫や雨水タンク等
地域モビリティ機能	シェアサイクル（横浜市と協働で実施している事業に限る）やカーシェア等のシェアリングモビリティポート

ウ 市内事業者の活用

設計、施工、設備機器等の購入又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用

(2) 事業スキーム

- ・一般定期借地権設定契約（貸付期間 50 年以上）
- ・貸付価格については、今後実施する不動産鑑定等を基に算出するため、現時点でお示しすることができませんが、近年の類似事例での公募時点での価格は次のとおりです。

※価格に関する参考情報

【一般定期借地権設定契約による土地貸付での住宅整備の公募事例】

R3.10 泉区弥生台土地：貸付面積 1,897.97 m²、土地貸付料（月額）630,126 円（332 円/m²）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/fmsuishin/shiyuchi/shiraberu/sonota/yayoidai.html>

H26.12 十日市場町 21 街区：貸付面積 8,488.21 m²、土地貸付料（月額）1,986,241 円（234 円/m²）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/jizokukanoupi/tookaichiba.html>

(3) 参考とすべき上位計画

- ・ 横浜市中期計画 2026～2029
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/hoshin/4kanen/2026-2029/chuki2026-.html>
- ・ 横浜市住生活マスタープラン（横浜市住生活基本計画）
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/keikaku/housdata.html>
- ・ 横浜市地球温暖化対策実行計画
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/ondanka/jikkou/keikaku/plan.html>

(4) 対象地における留意事項

- ・ 引渡しは現状有姿で行います。
- ・ 既設工作物の補修費又は撤去費及び土地の造成費について、本市は負担しません。
- ・ 建築物に必要な給排水・電気・ガス等の設備工事費については、すべて提案者の負担となります。
- ・ 対象地に駐車場を設ける場合等で、歩道の切り下げ処理が必要な場合は、提案者の負担により青葉土木事務所と協議の上で整備してください。
- ・ 定期借地権設定契約終了時においては提案者が設置したものをすべて撤去し、定期借地権設定契約締結時の状態に原状回復してください。

3 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

事前ヒアリングシート（様式2）に記載する以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

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、事業実施の課題など、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。

- ア 土地の利用条件（案）
- イ 事業スキーム
- ウ 公募への参加意向
- エ その他

(2) 対話の進め方

事前ヒアリングシート（様式2）をもとに、一括してご説明いただき、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。

4 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。また、対話に参加いただかなくても、事業者公募に応募可能です。
- ・ 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。
- ・ 多数の応募をいただいた場合は、対話の実施期間を延長させていただく場合があります。予めご了承ください。

(2) 対話に関する費用

- ・ 対話への参加費は無料ですが、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。
- ・ 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。
- ・ 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。

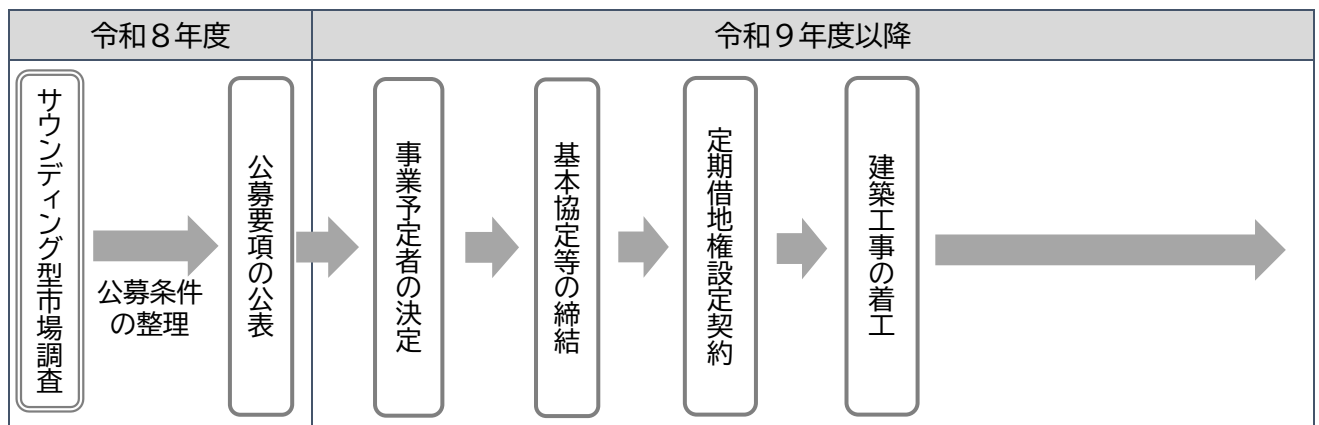
(5) 参加除外条件

- ・ 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っては、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) 今後の想定スケジュール

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。）



5 連絡先

連絡先 横浜市建築局住宅再生課（担当：植竹、寺井）

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