

旧野庭中学校後利用サウンディング型市場調査 実施要領

横浜市では、旧野庭中学校（港南区野庭町土地）の有効活用を検討しています。

今回、サウンディング型市場調査として、企業をはじめとする民間事業者等の皆様に、参入意向・活用アイデア等をお聞きする「対話」を実施し、地域のニーズに対応する利活用の可能性を調査します。

※ 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御意見・御提案いただく「対話」を通して、利活用の可能性を確認するために実施する調査のことです。

1 サウンディング（対話）の概要及び申込み方法等

●サウンディング（対話）の実施方法（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

【日時】令和8年9月14日（月）から令和8年9月18日（金）まで

【会場】横浜市庁舎

【対象者】旧野庭中学校の跡地活用に関心のある法人又は法人のグループ等

【実施方法】直接対話（1団体あたり1時間以内で実施予定）

※事前に「ヒアリングシート」を提出いただき、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（Teams（チームズ）を利用予定）による対話も可能です。

※現地見学会の開催（参加希望の皆様へ同時に実施します。）

サウンディング（対話）実施前に、現地見学会を開催します。

【日時】令和8年8月6日（木）14時00分～16時00分

【場所】旧野庭中学校（港南区野庭町630）

※参加希望の方は、サウンディングの参加と併せてお申し込みください。

※駐車場の数に限りがありますので、お車でお越しの場合は1事業者につき1台のみ敷地内に駐車可能です。2台以上でお越しの場合は、周辺道路など駐車場以外の場所に駐車することのないようご注意ください。

※現地見学会に参加されない場合でも、対話への参加は可能です。

●サウンディング（対話）の参加申込

「エントリーシート」（様式1）を記入し、Eメールへ添付の上、お申し込みください。

【申込期間】令和8年7月10日（金）から令和8年8月5日（水）午後5時まで

【申込先】建築局市営住宅課

Eメールアドレス：kc-shiei jutaku@city.yokohama.lg.jp

※メール件名は【対話参加申込】としてください。

※オンラインでの対話を希望される場合、事前に接続テストを行います。

●サウンディング（対話）資料の提出

「3 後利用の基本的な考え方」をご確認いただき、可能な範囲で「事前ヒアリングシート」（様式2）を記入し、Eメールへ添付の上、ご提出ください。

【提出期限】対話実施日の5営業日前まで

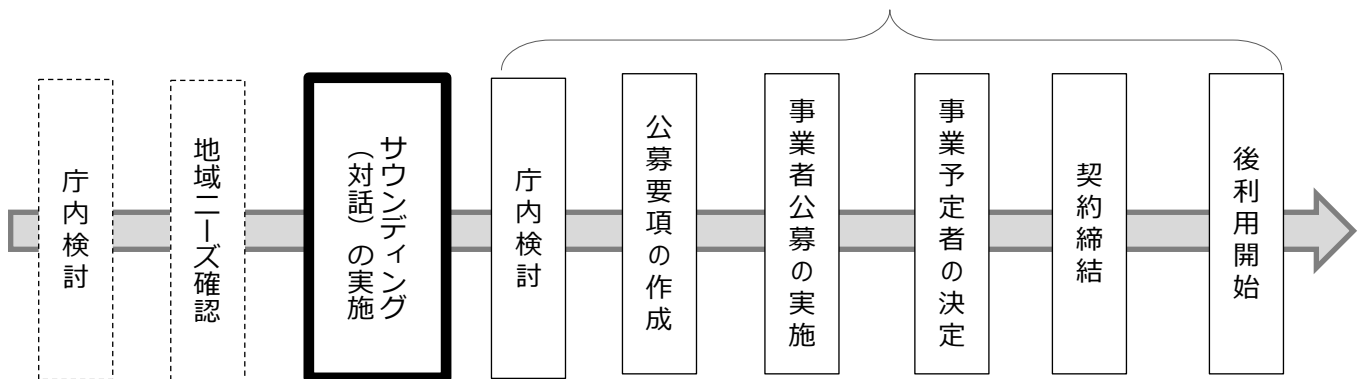
【提出先】建築局市営住宅課

Eメールアドレス：kc-shiei jutaku@city.yokohama.lg.jp

※メール件名は【ヒアリングシート提出】としてください。

(参考) 今回の対話の位置づけ

※ 今後の想定プロセス



(サウンディング実施後、公募に向けた庁内検討を行うため、公募開始まで時間を要する場合があります)

2 対象地の基本情報

概要は次のとおりです。位置図・案内図は資料1、平面図は資料2をご確認ください。

(1) 土地の情報

所 在	港南区野庭町 630
交 通 ア ク セ ス	JR 根岸線「港南台」駅、横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」「上大岡」駅、京浜急行本線「上大岡」駅から バス「深田橋」下車 徒歩3分
地 目 ・ 地 積	学校用地 ・ 18,100 m ² (公簿)
都 市 計 画 に よ る 限 制	第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率: 60% 容積率: 150%) 第三種高度地区 準防火地域
現 況 等	校舎・体育館・プール、災害用地下給水タンク・緊急給水栓、、災害時下水直結式仮設トイレ等が現存
そ の 他	建築基準法第 86 条による一団地認定区域

※ 都市計画による制限内容、建築基準法上の道路種別等は、横浜市行政地図情報提供システム内の「i-マッピー」(まちづくり地図情報)で確認してください。

<横浜市行政地図情報提供システム URL> <https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

(2) 建物の情報

構 造	鉄筋コンクリート造 4 階建
床 面 積	約 8,600 m ²
建 物 高 さ	15.73m (高さの特例許可あり)
し ゅ ん 工	昭和 49 年度 (耐震補強済み)

※ 上記のほか、プール、物置等が複数棟、防球ネット等の工作物及び立木等があります。

3 後利用の基本的な考え方

次の「野庭住宅・野庭団地 複合拠点構想（案）」（資料3）を踏まえて、民間事業者等による活用について、御意見・御提案いただきたいと考えています。

なお、本対象地の現行用途地域は第一種中高層住居専用地域ですが、用途地域の見直しを含めた検討を行うこととしています。

見直しにあたっては、周辺の土地利用状況や居住環境との調和を重視しつつ、一定の生活利便機能の導入を可能とする土地利用を想定しています。今回は第二種住居地域を想定し、3000㎡以上の商業施設を主たる用途とし、御意見・御提案をお願いします。

※野庭住宅・野庭団地 複合拠点構想（案）より一部抜粋

【拠点】【活動】

・徒歩圏において不足している商業機能を強化し、生活利便性の向上とにぎわいや雇用の場を創出するため、ホームセンターや飲食店などのアンケートで要望の高かった施設を中心に複合的に計画

【つながり】

- ・緑道からアクセス可能な、子どもから大人まで憩える交流の場や屋外広場空間の創出
- ・周辺住環境と拠点を緩やかにつなげる屋外広場や緑道との一体的空間づくり
- ・自転車や電動モビリティなどのシェアリングサービスの設置

【安心・安全】

- ・周辺住民が災害時に利用できる一時避難、トイレ、給水の提供等、防災に資する機能の誘導
- ・備蓄や物資供給、物流対応等に資する機能の誘導
- ・災害時の活動や支援拠点として活用可能な空間の誘導

（1）複合拠点構想（案）に対応した提案

上記複合拠点構想（案）を踏まえて、どのような施設や機能による後利用が考えられるか、ご検討ください。旧野庭中学校の跡地の有効活用を図るとともに、周辺の環境との調和に配慮し、地域に貢献できる事業内容を求めています。

（2）地域との連携や地域貢献に資する取組に関する提案

地域活動への参加や、地域住民と交流するための取組について、ご回答ください。

（例：地域交流イベントの実施、地域行事の運営や場所提供等の協力 等）

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。なお、不動産鑑定は、公募時の土地利用条件を踏まえて実施します。

※ 価格に関する参考情報（本市の過去事例）

- ① 土地貸付・建物売却の事例（旧庄戸中学校（栄区、令和4年度実施、地積16,040.95㎡）
土地貸付料（月額）1,315,357円、建物売却価格65,846,000円
- ② 土地・建物売却の事例（並木第三小学校、（金沢区、平成22年度実施、地積16,399.85㎡）
土地売却価格1,277,548,315円、建物売却価格42,600,000円

4 留意事項

(1) 参加の扱い

サウンディング（対話）への参加実績は、今後の対象地での公募等の際し、優位性を持つものではありません。

(2) 対話内容の扱い

対話内容は、今後の公募に向けた検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点の想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

(3) サウンディング（対話）に関する費用及び説明資料の提出

ア サウンディング（対話）への参加に要する費用は、参加いただいた民間事業者等の御負担とさせていただきます。

イ 説明資料の提出は求めません。ただし、必要と考えられる場合は、御持参ください。

(4) 追加サウンディング（対話）への協力

必要に応じて、メール・電話等による追加サウンディング（対話）を実施させていただくことがありますので、御協力をお願いします。

(5) 実施結果の公表

ア 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。

イ 参加された民間事業者等の名称は公表しません。

ウ 公表にあたっては、参加された民間事業者等にあらかじめ内容の確認を行います。

(6) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、サウンディング（対話）に参加することができません。

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

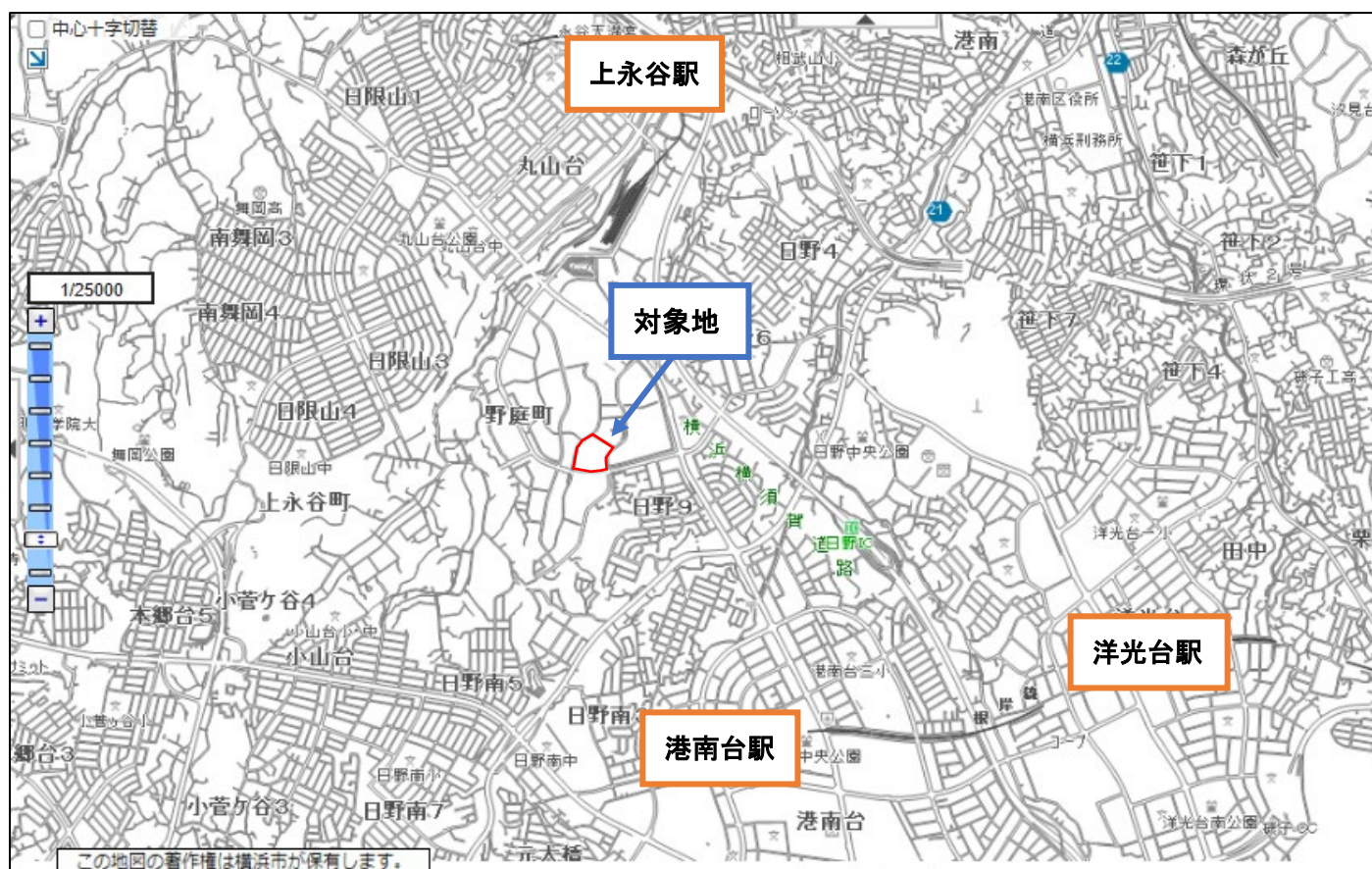
イ 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあっては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）

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

5 担当及び連絡先

課 ・ 担 当	建築局市営住宅課 板倉、岩井
所 在	〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10
電 話 番 号	045-671-2942
E - m a i l	kc-shieijutaku@city.yokohama.lg.jp

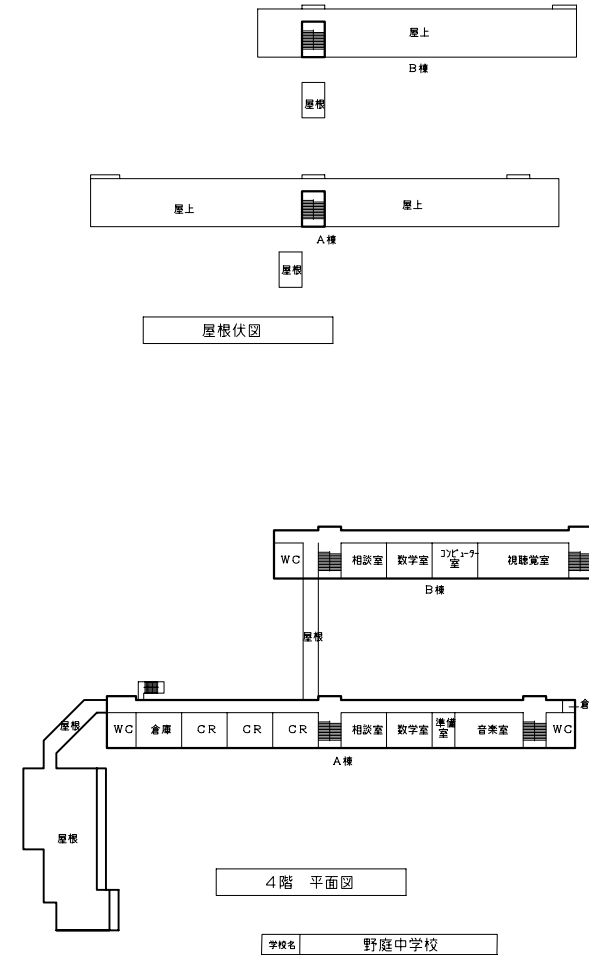
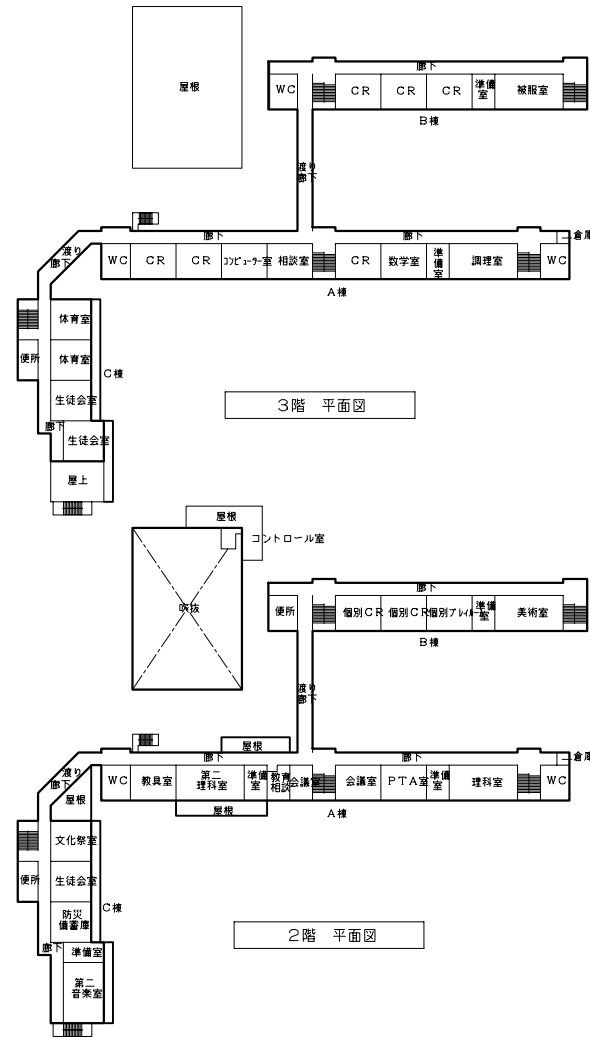
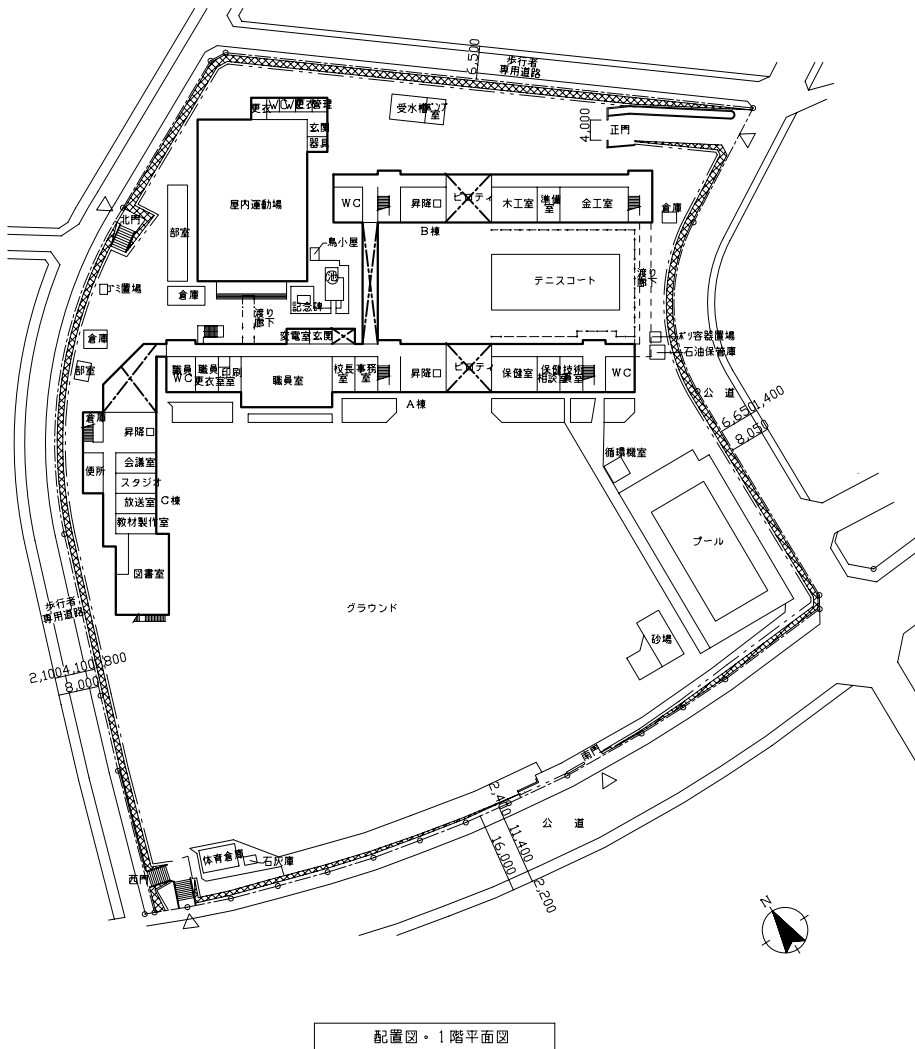
課 ・ 担 当	行財政局ファシリティマネジメント推進課 小林、水落
所 在	〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10
電 話 番 号	045-671-2273
E - m a i l	gz-haiko@city.yokohama.lg.jp



位置図



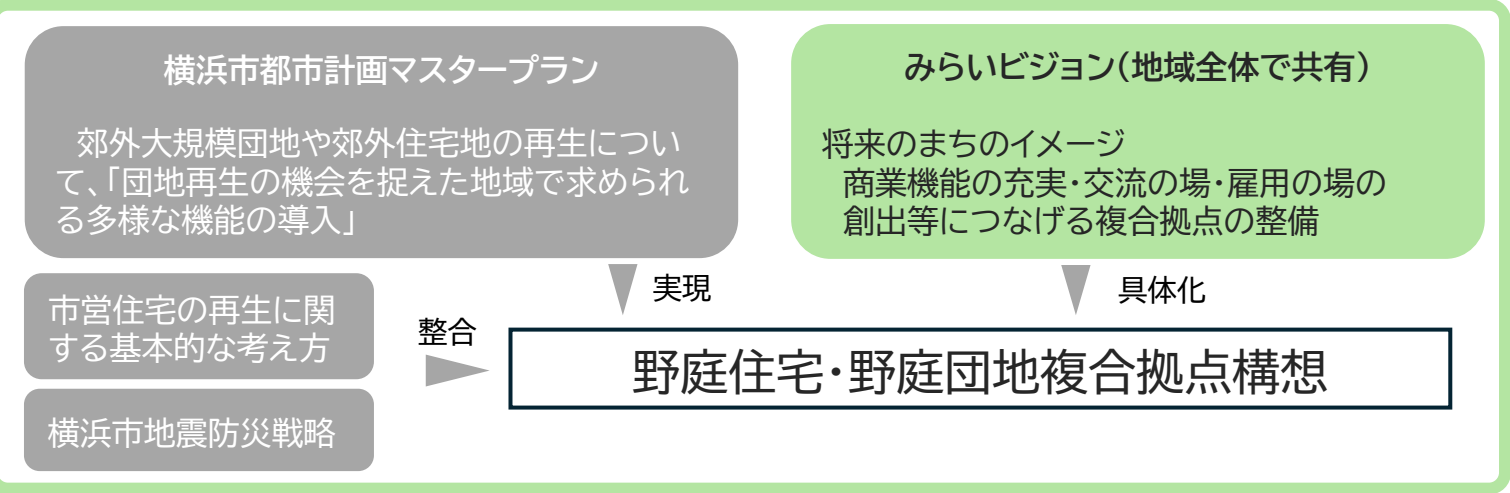
案内図



1 構想の目的と位置づけ

野庭住宅・野庭団地では、『野庭住宅・野庭団地みらいビジョン』(以下、「みらいビジョン」という。)を策定し、より良いまちの再生に向けて、野庭住宅・野庭団地全体の課題や魅力、将来の方向性について、地域全体で共有しています。

また本市では、横浜市都市計画マスタープラン全市プラン(令和7年策定)で、郊外大規模団地や郊外住宅地の再生について、「団地再生の機会を捉えた地域で求められる多様な機能の導入」を方針に掲げています。本構想では、市が策定した方針に基づき、みらいビジョンにおいて示された野庭住宅・野庭団地の複合拠点の具体化に向け、複合拠点の考え方や複合拠点づくりの方向性を定めるものです。



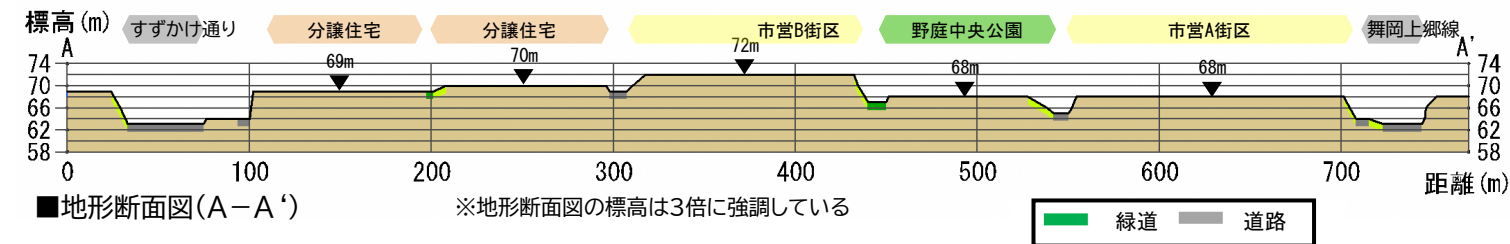
2 野庭住宅・野庭団地の現在

(1)現状と課題

- ① 居住人口の減少や高齢化
市全体・港南区と比べ人口減少・高齢化が進み、建設当初から住み続けている親世代の高齢化、子ども世代の進学・就職・結婚等による転出が進んでいます。
- ② 既存生活利便施設の老朽化・用途転換
野庭住宅・野庭団地全体の核となる商業拠点として建設された野庭団地ショッピングセンター、野庭サブセンターは、開発より約50年が経過し、商業から福祉系への業態変化が起きています。また、幹線道路からのアクセスや視認性が低く、周辺部からは利用しづらい状況です。
- ③ 駅周辺へ徒歩でのアクセス困難地域
上永谷駅、港南台駅周辺には、大型の商業施設、病院等の主要な生活施設が立地していますが、野庭住宅・野庭団地中心部から駅までは直線距離で1kmを超え、高低差も大きいことから、車やバスでのアクセスとなります。

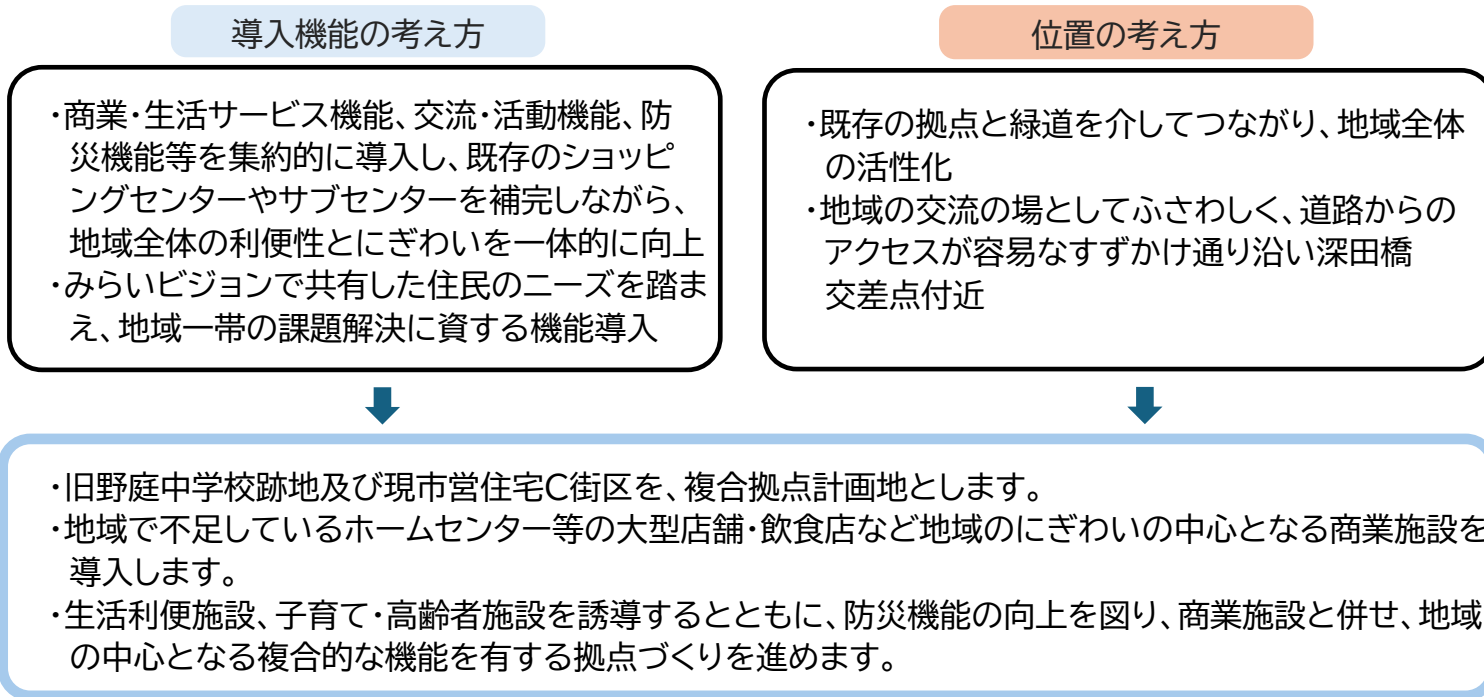
(2) 野庭住宅・野庭団地住民のニーズ

みらいビジョン策定に先駆けて実施したアンケートでは、地域にあったら良い店・場所として、ホームセンター等の大型店舗、カフェ等の飲食店、生鮮食品等の個店等のニーズが高いことを確認しています。



3 複合拠点の考え方

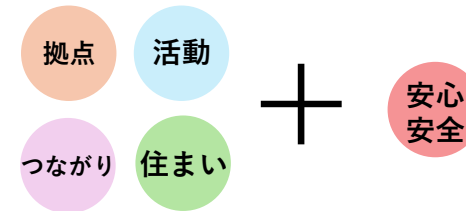
みらいビジョンでは、10年、20年後を見据え若い世代を呼び込み、誰もが継続し住み続けられるまちにしていけることが必要であると考え、地域の商業機能の充実、交流の場、雇用の場を創出する「複合拠点」を新たに整備することとしています。



4 複合拠点づくりの方向性

本構想では、みらいビジョンで定めた「拠点」「つながり」「活動」「住まい」の4つの再生方針に加え、地域における防災意識の高まりを踏まえた「安心安全」を加えた5つの方針に基づいて、「旧野庭中学校街区」と「現市営住宅C街区」の特性に応じた複合拠点づくりの方向性を示します。

みらいビジョン4つの再生方針+安心安全



旧野庭中学校街区 — 新たなにぎわい創出のエリア —

拐点

活動

- ・徒歩圏において不足している商業機能を強化し、生活利便性の向上とにぎわいや雇用の場を創出するため、ホームセンターや飲食店などのアンケートで要望の高かった施設を中心に複合的に計画

つながり

安心
安全

- ・緑道からアクセス可能な、子どもから大人まで憩える交流の場や屋外広場空間の創出
- ・周辺住環境と拠点を緩やかにつなげる屋外広場や緑道との一体的空間づくり
- ・自転車や電動モビリティなどのシェアリングサービスの設置

- ・周辺住民が災害時に利用できる一時避難、トイレ、給水の提供等、防災に資する機能の誘導
- ・備蓄や物資供給、物流対応等に資する機能の誘導
- ・災害時の活動や支援拠点として活用可能な空間の誘導



現市営住宅C街区 — 日常の暮らしと利便が重なるエリア —

活動

つながり

- ・市営住宅建替えによる集約化を行い、余剰地を創出
- ・生活利便施設や子育て支援施設・高齢者福祉保健施設等、多世代が暮らし続けられる施設の誘導
- ・すずかけ通り沿いの低層部では地域のにぎわいやつながりに寄与する環境づくり
- ・周辺住環境と拠点を緩やかにつなげる空地や緑道との一体的な空間づくり

住まい

安心
安全

- ・既存住戸建替えによる、子育て世帯の誘導
- ・高齢者向け住宅など、住み慣れた地域で住み続けられる環境の整備

- ・災害発生後も安心して暮らせる環境づくり
- ・備蓄や共助活動等に活用可能なスペースの確保など、防災力向上に資する住宅の誘導



緑道 — 世代をつなぐみどりの憩いエリア —

活動

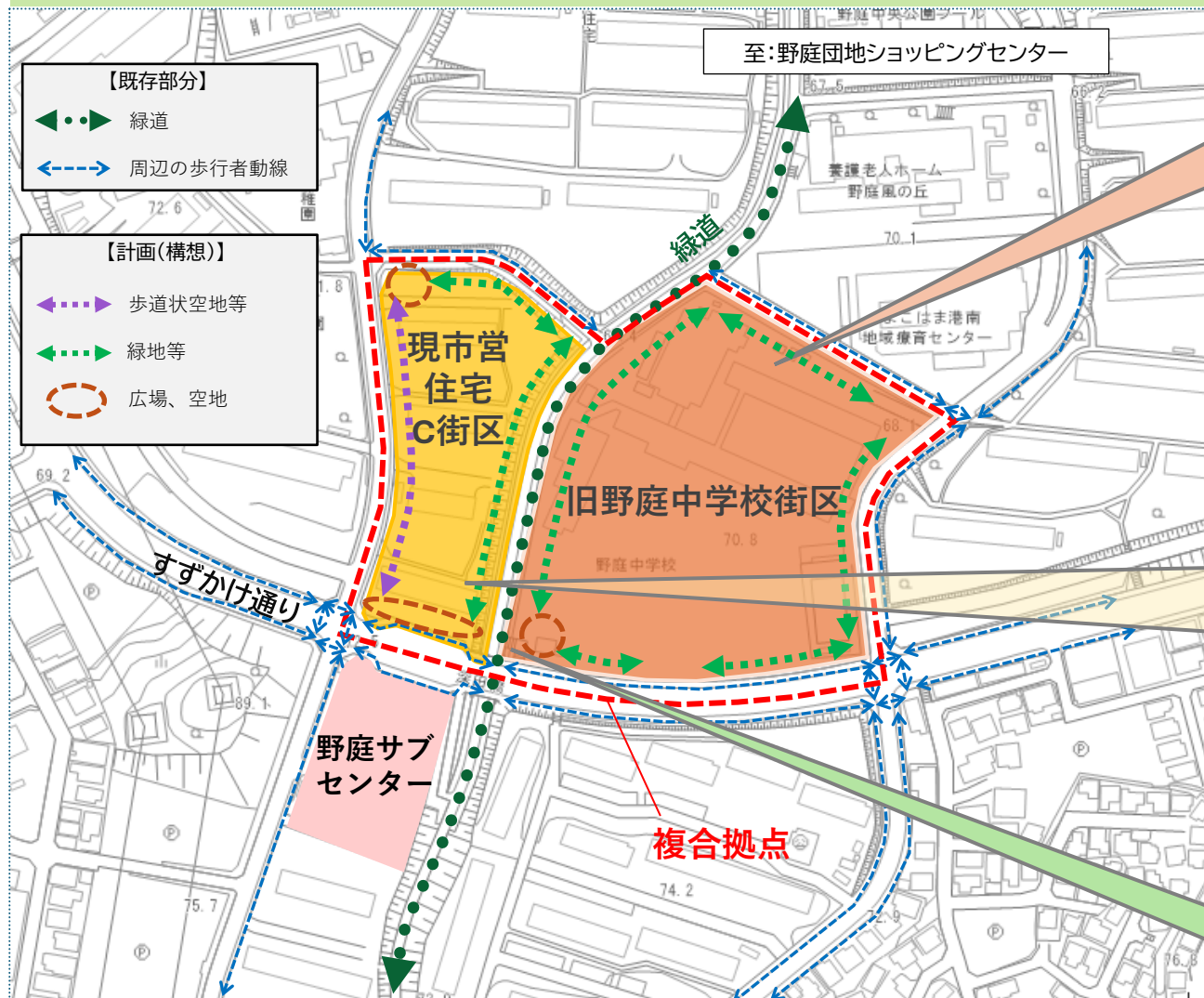
つながり

- ・市、地域、事業者が連携し、日常的な維持管理や活用を行うことで、継続的に使われ、地域に愛される空間を目指す
- ・緑道を軸とした歩行者動線の充実により、複合拠点や既存サービス拠点、住宅地をつなぎ、人の流れを生み出す

「野庭住宅・野庭団地 みらいビジョン」とは…

本住宅・団地全体の課題や魅力、将来の方向性について、地域のみなさまと共有するためのものです。みらいビジョンでは10年、20年後を見据え若い世代を呼び込み、誰もが継続し住み続けられるまちにしていこうとを謳い、4つの再生の方針を定めています。また、既存の拠点の活用・活性化を図りながら、地域の商業機能の充実、交流の場、雇用の場の創出につなげる「複合拠点」を新たに整備し、各拠点が緑道を介してつながることで様々な活動の場として利用されるまちのイメージを示しています。

■複合拠点の方針図



複合拠点に配置される施設は、既存ショッピングセンター・サブセンターの機能を補完する構成を基本とし、業種・業態が重複しないよう配慮した上で、相互補完できる施設配置とします。

緑道を中心に複合拠点と既存サービス拠点がつながることで、人の流れや利用機会を誘導し、既存ショッピングセンター・サブセンターへの来訪機会の増加につながるなど、それぞれの機能や魅力を高め合う関係を構築します。

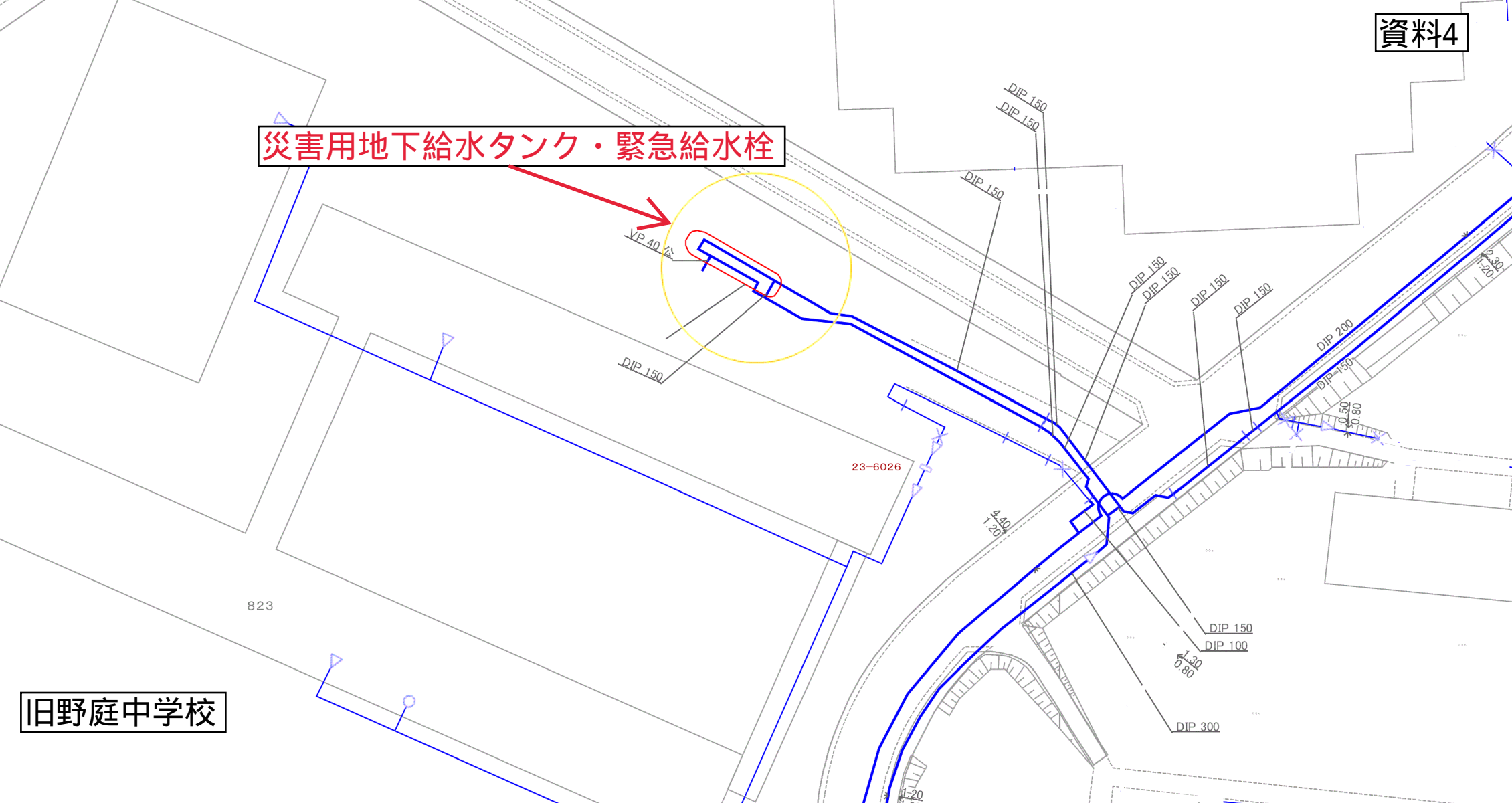
防災機能については、災害時の対応だけでなく、平時においても日常的に利用される施設や空間の中で無理なく機能することを重視し、地域の防災力向上につながる整備を行います。

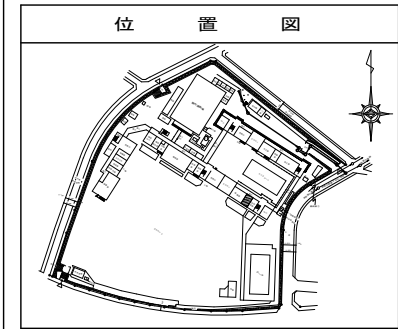
周辺の住宅地との調和にも配慮し、建物の配置や規模、動線計画については、周辺環境に与える影響を抑えながら、地域に開かれた空間形成を図ります。

これにより、新たな複合拠点と既存サービス拠点との相乗効果を高め、魅力のあるまちづくりに寄与します。

災害用地下給水タンク・緊急給水栓

旧野庭中学校



[illegible]

使用水準点

(平成28年8月)

標石番号

既設人孔鉄蓋枠

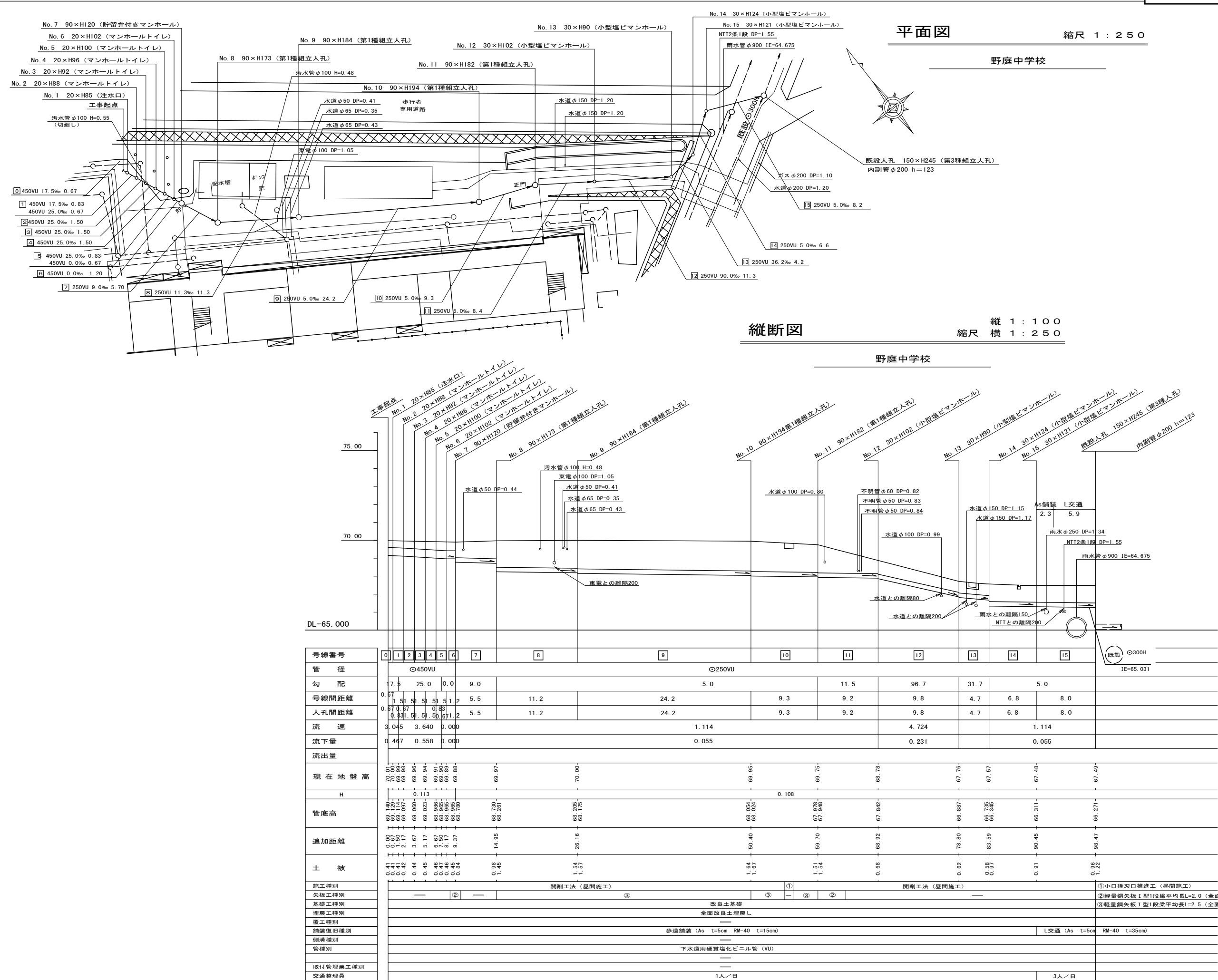
港南区野庭町630

標高

(M)

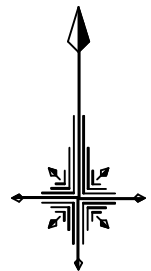
674800

KEM



令和5年度設計図（排除方式 分 流）

図 名	平 面 図		
工 事 件 名	災害時下水直結式仮設トイレ用 貯水槽設置工事（その3）		
施 工 場 所	港南区野庭町630番地		
縮 尺	1:250	図 番	1 / 5
号線番号			
地形図番号	42-7 42-8		
横 浜 市 環 境 創 造 局			

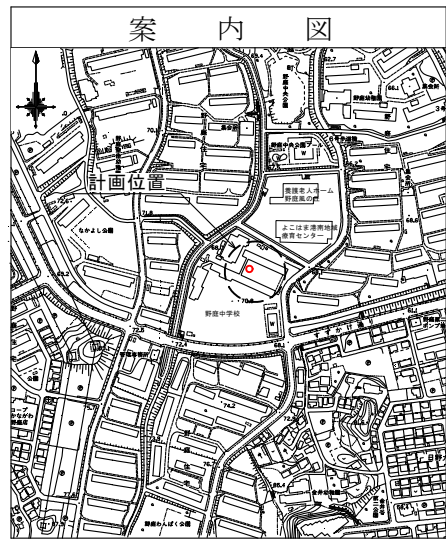


平 面 図 S=1/250

【旧野庭中学校】



変 更 図



凡 例	
	既設管きよ及びます(マンホールトイレ)
	既設管きよ及び第1種組立人孔
	既設管渠及び貯留弁付きマンホール
	既設汚水管きよ及びます・人孔
	既設雨水管きよ及びます・人孔
	既設分流汚水管きよ及びます・人孔
	既設分流雨水管きよ及びます・人孔

