

## 「現本郷地区センター施設の活用手法の検討に関する対話実施」の結果概要

### 1 実施の経過

内容	日程
対話実施についての公表	平成31年1月21日（月）
対話実施（2事業者）	平成31年3月8日（金）から平成31年3月20日（水）までの間

### 2 対話の趣旨

移転に伴い空き施設となる現本郷地区センター施設を、本郷台駅周辺の利便性向上やにぎわい・活力の維持・創出、本市の財源化等につなげるための活用手法について、実施要項3(5)想定する対話内容を中心に、対話を行いました。

### 3 対話の概要

#### (1) 実施可能な事業内容（事業趣旨・内容、管理運営方法）

- ・事務所オフィス
- ・各種講習会会場
- ・部屋ごとの間貸し事業

#### (2) 賃貸借規模（賃貸する面積、賃貸借料金）

##### ア 賃貸する面積

- ・施設全体を賃貸ではなく、フロアごとの賃貸を検討してほしい。
- ・調理室については活用方法が難しいので、賃貸借の対象から外してほしい。
- ・全体を仲介業者に賃借し、諸室ごとの貸付を検討してほしい。

##### イ 賃貸借料金

- ・施設周辺の一般的な家賃相場で施設全体を借りるのはハードルが高いと思う。
- ・貸付期間の途中で借主の事情で契約を解除する場合でも、残契約期間分の賃料を支払わなければならないのは厳しい。

#### (3) 賃貸期間の希望（事業可能な賃貸期間）

- ・2年から3年で更新するような貸付方法がよい。
- ・横浜市の事情で貸付終了時期が決まるのはやむを得ない。

#### (4) 施設の内装工事（内装工事の程度・内容、期待する効果）

- ・横浜市で改修は実施してもらいたい。
- ・2階の1号会議室と2号会議室の仕切りは取除いてほしい。

#### (5) 実施時期（事業者公募時期、賃貸開始時期）

- ・公募時期等は横浜市の事情に合わせることが出来る。

#### (6) その他

- ・駅からの距離が遠くあまりよい立地ではないため、集客に課題がある。
- ・本郷台駅周辺の利便性向上やにぎわい・活力の維持・創出という目的の幅が広すぎて、事業展開の想定が難しい。

#### 4 実施結果のまとめと課題について

今回の対話では、2事業者の皆さまから現本郷地区センター施設の貸付要件について率直な御意見をいただきました。

いただいた御意見から、事務所オフィスや講習会会場等、地区センターに類似した活用が想定事業として見込めることが分かりました。貸付条件については、施設全体ではなく、フロアごとの賃貸を検討してほしい、賃貸期間は2年から3年での更新がよい等の御意見があったため、小回りの利く条件にすることで、需要が高まる可能性があります。一方、調理室等の地区センター特有諸室は、民間事業者にとって活用しづらいということも分かりました。財産運用の観点からは、需要が低い諸室についても貸付する必要があるため、諸室ごとに貸付する場合には貸付条件の工夫が必要です。

また、一般的な家賃相場で施設全体を借り受けることはハードルが高い、といった御意見もありました。上記のとおり需要が低い諸室を個別に貸付けられるのかという課題があるため、現本郷地区センター施設を事業者へ賃貸借により活用するという手法自体の見直しも含めて、検討する必要性があります。

最後になりますが、御多忙の中、お時間を割いて対話に御参加いただき、貴重な御意見をくださった2事業者の皆さま、本当にありがとうございました。