

令和8年6月24日

横浜市 戸塚区区政推進課
行財政局ファシリティマネジメント推進課

旧俣野小学校後利用サウンディング型市場調査 実施結果（概要）

1 名称

旧俣野小学校後利用サウンディング型市場調査

2 実施経緯

(1) 実施公表	令和8年1月19日（月）	
(2) 現地見学会	令和8年2月20日（金）	4事業者参加
(3) 対話	令和8年3月23日（月） ～3月27日（金）	2事業者参加

3 対話実施方法

対面

4 提案・意見の概要 ※詳細については別紙「対話項目ごとの意見・提案」参照

事業内容、遊水地整備計画、事業方式等、地域からのご意見に対する提案について対話を実施し、事業実施の課題や事業実施における地域からのご意見に対する対応の可能性について確認しました。

(1) 事業内容について

2事業者から以下の提案がありました。

- ① 敷地の一部に限定した宅地開発（建売分譲住宅又は宅地分譲）
- ② 既存校舎等を改修したサービス付き高齢者住宅（賃貸住宅）

なお、既存校舎等の住宅への改修については、第一種低層住居専用地域における建物の高さ規制に抵触します。

(2) 遊水地整備計画について

宅地開発の提案においては、遊水地整備工事との動線錯綜や遊水地整備工事期間中の宅地開発事業の相場変動の影響を避けるため、遊水地整備後の公募実施を希望する意見がありました。また、既存校舎等が残る前提で敷地の一部を活用する場合は、遊水地の配置、形状の変更を希望する意見がありました。

既存校舎等を改修したサービス付き高齢者住宅（賃貸住宅）の提案においては、グラウンド面積の減少による事業計画への影響と景観や自然とのふれあいを考慮した整備を期待する意見がありました。

(3) 事業方式等について

宅地開発の提案においては、敷地の一部に限り活用可能で、土地売却を希望する意見がありました。

既存校舎等を改修したサービス付き高齢者住宅（賃貸住宅）の提案においては、敷

地全体の活用が可能で、定期借地を希望し、土地売却についても検討可能との意見がありました。

(4) 地域からのご意見に対する提案について

宅地開発の提案においては、グラウンド・体育館は事業対象外であり、建物を地域の団体に寄付するという手法は考えられるが、これまでの事例としてはないとの意見がありました。

既存校舎等を改修したサービス付き高齢者住宅（賃貸住宅）の提案においては、高さ規制の緩和により、事業が実現できる場合は対応可能という意見がありましたが、既存校舎等が残るため、遊水地整備によりグラウンド面積が減少し、現在の利用状況への影響が予想されます。

(5) その他

公募に向けた課題として、既存校舎等の解体や高さ規制について意見がありました。

5 今後の対応

今回の対話結果を踏まえ、関係区局と連携し、地域の皆様と密に情報共有しながら、引き続き、後利用について検討を進めます。

<主な対話項目ごとの意見・提案>

(注) 下記事業を行うためには、原則として、提案のあった事業に供する建築物が、第一種低層住居専用地域内で建築可能な用途であり、建物の高さ規制に適合する必要があります。

番号	項目	内容	意見・提案
1	事業内容について	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の一部（3,000 m²程度）に限定した宅地開発（建売分譲住宅又は宅地分譲） 高さ規制の緩和が認められる前提で、アクティブシニアを対象とする既存校舎等を改修したサービス付き高齢者住宅（賃貸住宅）
2	遊水地整備計画について	事業内容への支障の有無	<ul style="list-style-type: none"> 宅地開発の道路工事と遊水地整備工事の時期が重なった場合、出入りが錯綜する。 遊水地整備工事期間中の宅地開発事業の相場変動による影響を避けるため、遊水地整備後の公募実施を希望する。 既存校舎等が残る前提においては、遊水地の配置、形状の変更を希望する。 グラウンド面積が狭くなることにより、運動教室や地域への一部開放に多少の影響がある。 防災機能を前提としつつ、景観や自然とのふれあいを考慮した整備を期待する。
3	事業方式等について	敷地全体の活用	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の一部のみを活用。 高さ規制の緩和が認められる前提で、敷地全体の活用が可能。
		土地の契約形態	<ul style="list-style-type: none"> 売却を希望。 定期借地を希望するが、売却も検討可能。
		既存校舎等の活用（体育館などを含む。）	<ul style="list-style-type: none"> 横浜市による取壊しを希望。 高さ規制の緩和が認められる前提で、既存校舎等を改修して活用。

4	地域からのご意見に対応する提案	【地域からのご意見①】 グラウンドを残して地域開放	<ul style="list-style-type: none"> ・対応不可 ・遊水地整備によりグラウンド面積が減少するが、対応可。
		【地域からのご意見②】 学校用途等で事業者が体育館を引き続き使用する場合、体育館を地域開放	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市による取壊しを希望するため、対応不可。 ・高さ規制の緩和により、体育館を継続使用できる場合は対応可。
		【地域からのご意見③】 建物の一部を地域住民の会合やボランティア活動の拠点として地域開放	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地の一面に建物を建築して、地域の団体に寄付することは手法として考えられるが、これまでの事例としてはない。維持管理を行うことはできない。 ・高さ規制の緩和が認められる前提で、事業が実施できる場合は対応可。

5	その他	ご意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の一部（3,000 m²程度）に限定した宅地開発の場合、事業採算上、事業者が既存校舎等を解体することはできない。 ・高さ規制の緩和が認められるか分からない状況では、公募参加の判断はできない。
---	-----	------	--