

旧横浜市いそごハイムの建物及び土地の民間利用 についてのサウンディング型市場調査（対話）実施要領

横浜市が所有している横浜市磯子区岡村三丁目に立地する旧横浜市いそごハイム（以下「既存施設」という。）については、地域要望を踏まえた、建物・土地利用の可能性について検討を進めています。

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、民間事業者の意向や市場の動向等を把握することを目的に、「サウンディング型市場調査」を実施し、事業実施の可能性や公募条件等の検討の際の参考としたいと考えていますので、是非御参加くださいますようお願いいたします。

● 事前説明会の開催（事前申込制）

事業概要・対話（サウンディング型市場調査）の実施方法等についての事前説明と対象敷地の現地見学を実施します。参加を希望される方は、期日までに以下申込先へ参加者氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、Eメールにてご連絡ください（1者2名まで）。メール件名は【説明会参加申込】としてください。なお、事前説明会に参加されない場合でも、対話への参加は可能です。

【日 時】令和5年8月31日（木）10:00～11:00（9:45開場）

【場 所】横浜市磯子区岡村三丁目10-16（旧横浜市いそごハイム）

【内 容】事業概要・対話の実施方法等の説明及び現地見学の実施

【申込期日】令和5年8月25日（金）17:00

【申 込 先】 Eメール：kd-yo-go@city.yokohama.jp

● 対話の実施（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。）

【期 間】令和5年9月22日（金）～9月29日（金）

【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】直接対話又はオンライン（Zoom無料版を利用予定）による対話（1グループ1時間程度）

※「事前ヒアリングシート」をご提出いただき、シートを活用して対話を行います。

【対話の参加申込（様式1）】令和5年9月4日（月）から9月15日（金）17時まで

「エントリーシート」（様式1）を記入し、Eメールでご提出ください。

メール件名は【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。

【事前資料の提出（様式2）】対話実施日の5営業日前まで

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】としてください。

【申 込 先】 Eメール：kd-yo-go@city.yokohama.jp

1 対象敷地の概要

所在地	横浜市磯子区岡村三丁目 10-16
敷地概要	敷地面積：約 820 m ² 現況地目：宅地
既存施設の概要	鉄筋コンクリート造・地上 3 階建、延床面積 1,010.17 m ² 昭和 54 年検査済証交付（建築確認） 昭和 54 年供用開始 主要用途：児童福祉施設 耐震診断済：補強対象外
主な都市計画制限等	用途地域：第一種住居地域、高度地区：第 4 種高度地区 容積率の最高限度：200%、建ぺい率の最高限度：60% 防火・準防火地域：準防火地域 不燃化推進区域
所有形態	土地・建物：横浜市

2 アイデアを御提案いただくにあたっての視点等（対話時点案）

(1) 経緯	<p>旧横浜市いそごハイムは平成 24 年度末に母子生活支援施設としての用途が廃止されました。その後、跡利用について検討がされてきましたが、令和 4 年 1 月に、こども青少年局としては活用しないことが決まっています。</p> <p>本件施設は、事業当初から自治会活動に使われており、用途廃止以降も地域からの要望により、集会室としての地域利用に供されていました。現在は、老朽化の影響により、施設利用の安全性の確保が困難なことから、地域利用も停止しています。</p> <p>今後の既存建物の扱いについて、地域の集会室としての利用の要望を踏まえつつ、既存施設の利活用を図る方法を探るため、サウンディング型市場調査を実施します。</p>
(2) 跡地活用の基本的な考え方	<p>現時点では、土地・建物の利活用を想定しています。当該土地については、<u>定期借地や売却等、ご希望をご提示ください。また、既存建物は、改修等を行って利用することも、解体撤去後に新たな建物を建築することも可とします。</u></p> <p>この度の調査では、以下の希望条件を踏まえ、本件土地・建物の活用案について広く自由にご提案いただきたいと考えております。なお、希望条件に沿っていないアイデアや事業計画であっても、まずはご提案いただければと思います。</p> <p><参考> ※路線価等から計算</p> <p>■土地 一時貸付金額：約 32 万円（月額）※敷地一帯（819.67 m²）で計算 売却金額：約 1 億 3 千万円</p> <p>■建物 一時貸付金額：約 41 万円（月額）※床面積 1,010.17 m²で計算 約 5 万 4 千円（月額）※面積 133 m²で計算 売却価格：約 7 千 3 百万円</p> <p>※現時点では、土地・建物の売却価格等はお示しすることはできません。売却価格または貸付価格については、不動産鑑定評価等に基づいて決定します。</p>

(3) 希望条件	地域が集会等で利用できる空間の確保（133 m ² 程度） ・ 主な機能：集会室、給湯室、トイレ等
(4) 対話時点での活用イメージ	・ 建物を再活用し、地域活性化に寄与する利用方法 ・ 子育て世帯の転入・定住促進に繋がるような、地域の魅力の向上に資する事業の拠点 など
(5) 対話の視点	<p>【対象不動産に対する一般的な評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象不動産の優位性や潜在的可能性 ・ 事業推進・施設運営にあたっての課題や問題点 <p>【具体的な提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業スキーム、事業概要 ・ 事業方式の想定（建物活用、建物一部活用、更地等） ・ 事業期間の想定 ・ 希望条件附带の有無 <ul style="list-style-type: none"> * 有の場合（設置可能面積、管理・運営方法等） * 無の場合（設置不可の理由、設置した場合の課題等） ・ 土地の購入・定期借地の希望（定期借地の場合の年数等） ・ 建物解体条件付（事業者で解体）で売却や貸付の可能性の有無 ・ 地域への貢献と関わり方 ・ 事業にあたっての市への要望

3 対話の進め方

参加された民間事業者等の皆様の側から上記項目に沿って、一括してご説明いただき、それを踏まえて、市側から質問等をさせていただきながら、予定時間内で対話を実施いたします。

なお、一部の項目・内容だけの提案でも構いません。また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

4 留意事項

(1) 参加の扱い

対話への参加実績は、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。

※多数の御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) 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。

ただし、参加企業等の名称、企業ノウハウに係る内容等は公表しません。

公表に際しては、あらかじめ参加事業者に表示の確認を行います。

(4) 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。

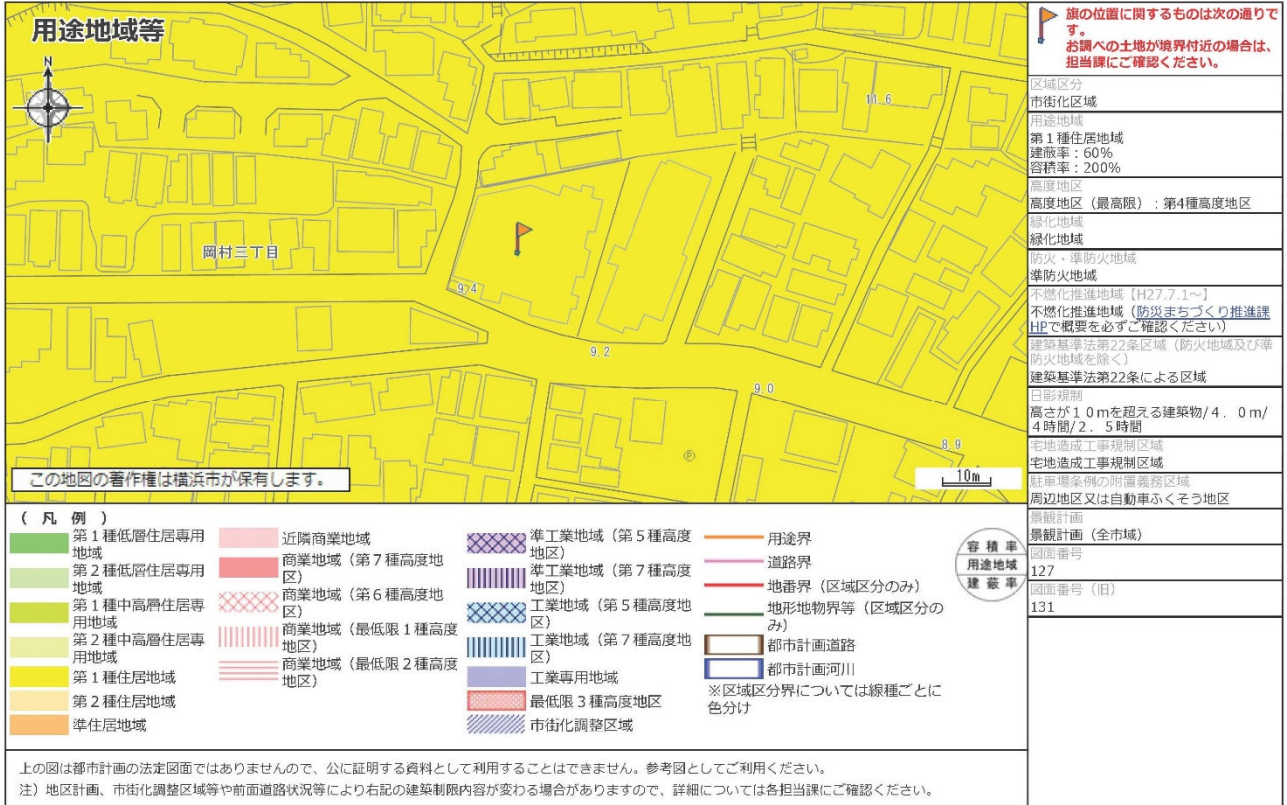
- ① 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 校第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主催者その他構成員又は当該構成員を含む団体
- ② 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
- ③ 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 参考資料

<位置図>



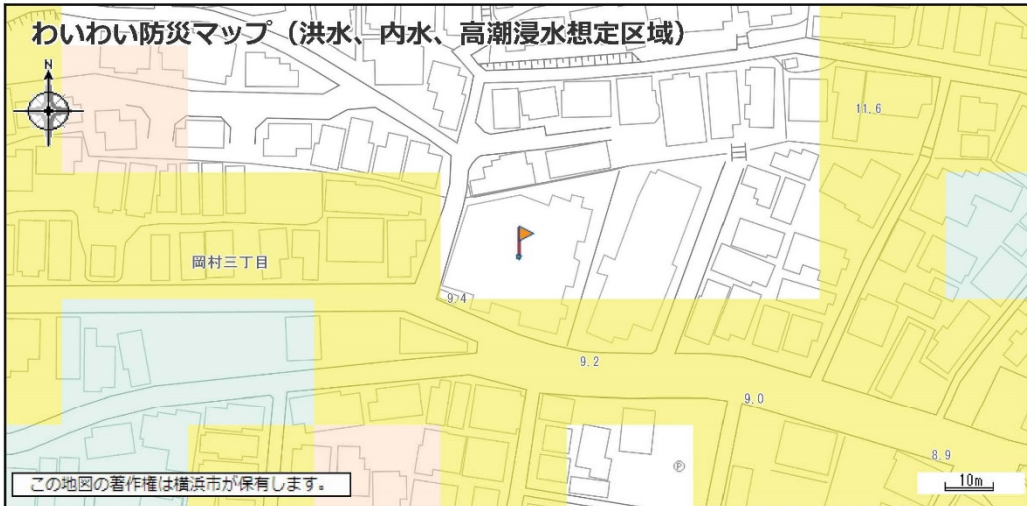
<用途地域等>





<ハザードマップ>





下記の表示は、旗の根本の部分における内容です。

地域防災拠点区割
岡村中学校

(凡例)

【洪水】浸水想定区域 (想定最大規模および計画規模)	【内水】浸水想定区域 (想定最大規模)	【高潮】浸水想定区域	緊急時給水マップ	その他
0 < 浸水深 (m) < 0.5m	0 ≤ 浸水深 (m) < 0.02m	0 < 浸水深 (m) < 0.5m	緊急給水柱	地域防災拠点
0.5 ≤ 浸水深 (m) < 3.0m	0.02 ≤ 浸水深 (m) < 0.2m	0.5 ≤ 浸水深 (m) < 3.0m	耐震給水柱	地域防災拠点区割
3.0 ≤ 浸水深 (m) < 5.0m	0.2 ≤ 浸水深 (m) < 0.5m	3.0 ≤ 浸水深 (m) < 5.0m	災害用地下水タンク	広域避難場所
5.0 ≤ 浸水深 (m) < 10.0m	0.5 ≤ 浸水深 (m) < 1.0m	5.0 ≤ 浸水深 (m) < 10.0m	配水池	公園
10.0 ≤ 浸水深 (m) < 20.0m	1.0 ≤ 浸水深 (m) < 2.0m	10.0 ≤ 浸水深 (m) < 20.0m	配水槽	災害用井戸協力の家
浸水想定区域が重複する地域 (より深い浸水深を表示)	2.0 ≤ 浸水深 (m)	20.0 ≤ 浸水深 (m)		災害用ハマップトイレ
				緊急輸送路
				消防団器具置き場
				防火水槽
				帰宅困難者一時滞在施設
				鉄道
				避難に適する道路
				大災害時でも通れる可能性が高い広い道路 (概ね幅1.2m以上)
				避難に適さない道路
				避難や救助活動等が困難となる可能性のある狭い道路 (4m程度)

注意：
地図の内容に関しては、総務局地域防災課へ御確認下さい。
【土砂災害警戒区域等】については令和4年10月時点の情報です。この図は法定図面ではありませんので、公に証明する資料として利用することはできません。参考図としてご利用ください。


<用途地域内の建築物の用途制限>

用途地域内の建築物の用途制限

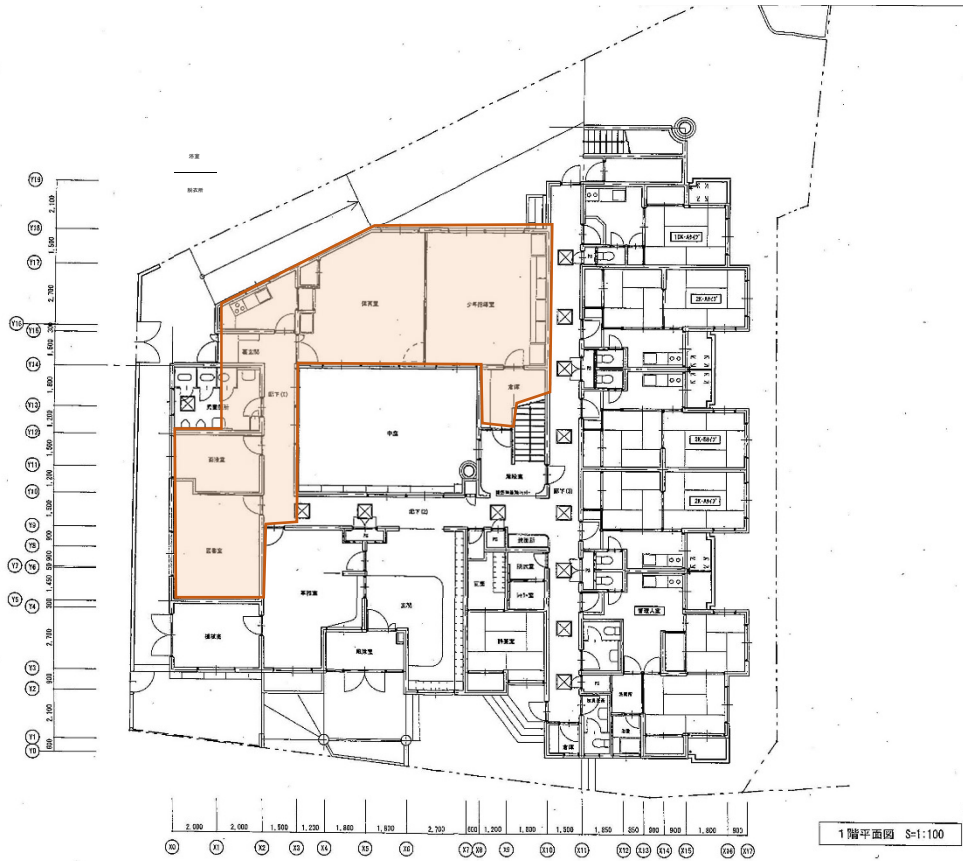
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
用途地域内の建築物の用途制限 □ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													■		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの													■	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積の合計が150㎡以下のもの	■	①	②	③								④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗で、2階以下。	
	店舗等の床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	■	②	③								④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗で、2階以下。	
	店舗等の床面積の合計が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	■	■	③								④	③ 2階以下	
	店舗等の床面積の合計が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	■	■	■								④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積の合計が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	■	■	■	■	■							④		
店舗等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	■	■	■	■	■	■						■	③	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下 ③ 展示場は10,000㎡以下	
事務所等		■	■	■	①	②	③	③				③	③		
ホテル、旅館		■	■	■	■	▲						■	■	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	■	■	■	■	▲							■	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	■	■	■	■	▲	▲						▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	■	▲	▲						▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	■	▲						■	▲ 客席部分の合計が200㎡未満	
	ナイトクラブ等	■	■	■	■	■	▲						■	▲ 200㎡未満	
キャバレー等、個室付浴場等	■	■	■	■	■	■	■					▲	▲ 個室付浴場を除く		
複合施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	■	■	■	■	■	■					■	■	劇場、映画館、演芸場又は観覧場は客席部分の床面積に限る。	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校												■		
	大学、高等専門学校、専修学校等	■	■										■		
	図書館等												■		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等														
	神社、寺院、教会等														
	病院	■	■										■	■	
	公衆浴場、診療所、保育所（幼保連携型認定こども園を含む）等														
	老人ホーム、福祉ホーム等													■	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲												▲ 600㎡以下
	自動車教習所	■	■	■	■	▲									▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	■	■	▲	▲	▲	▲							▲ 300㎡以下、2階以下	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③							① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫	■	■	■	■	■	■								
	畜舎（15㎡を超えるもの）	■	■	■	■	▲								▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの	■	▲	▲	▲										原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	■	■	①	①	①	②	②					原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積の合計
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	■	■	■	②	②					① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
	危険性が大きい、又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
	自動車修理工場	■	■	■	■	①	①	②	③	③					原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積の合計 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量	量が非常に少ない施設	■	■	■	①	②									
	量が少ない施設	■	■	■	■	■	■								
	量がやや多い施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■				① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下	
	量が多い施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等														都市計画区域内においては都市計画決定が必要	

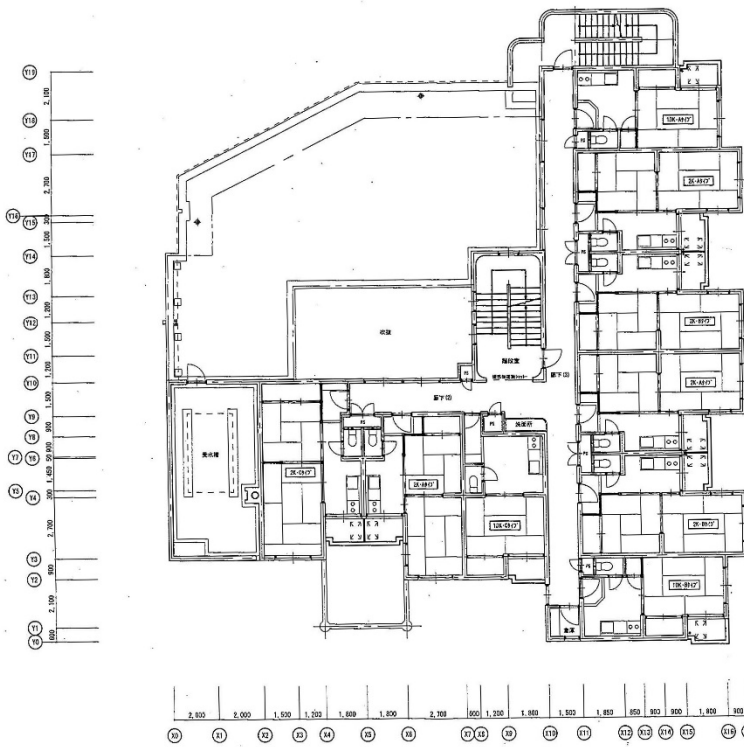
注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。(詳細は建築基準法をご参照ください)

< 建物図面・写真 >

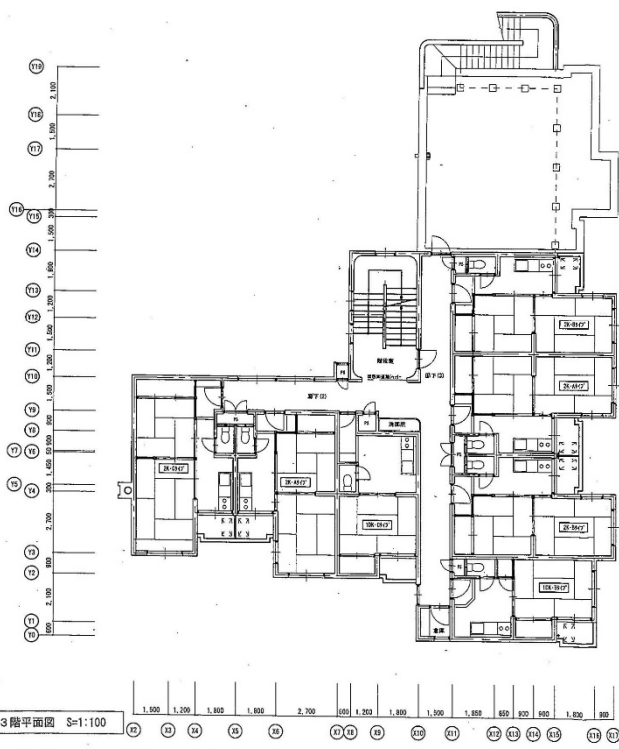
 地域使用エリア

【参考】地域利用が行われていた際の利用状況
 ・利用頻度：時間帯単位で月 20 回程度
 ・利用料金（施設管理協力金）：各時間帯で 500 円
 ※時間帯：① 9 時～12 時、② 12 時～15 時、③ 15 時～18 時、④ 18 時～21 時

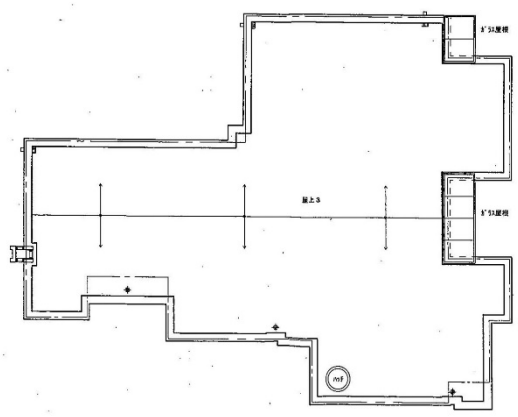




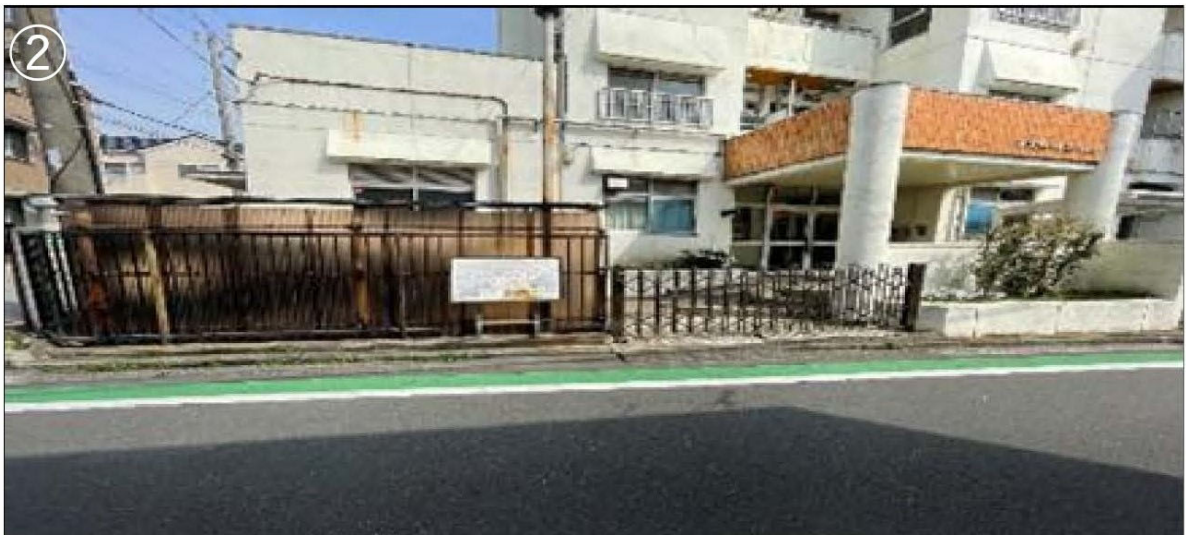
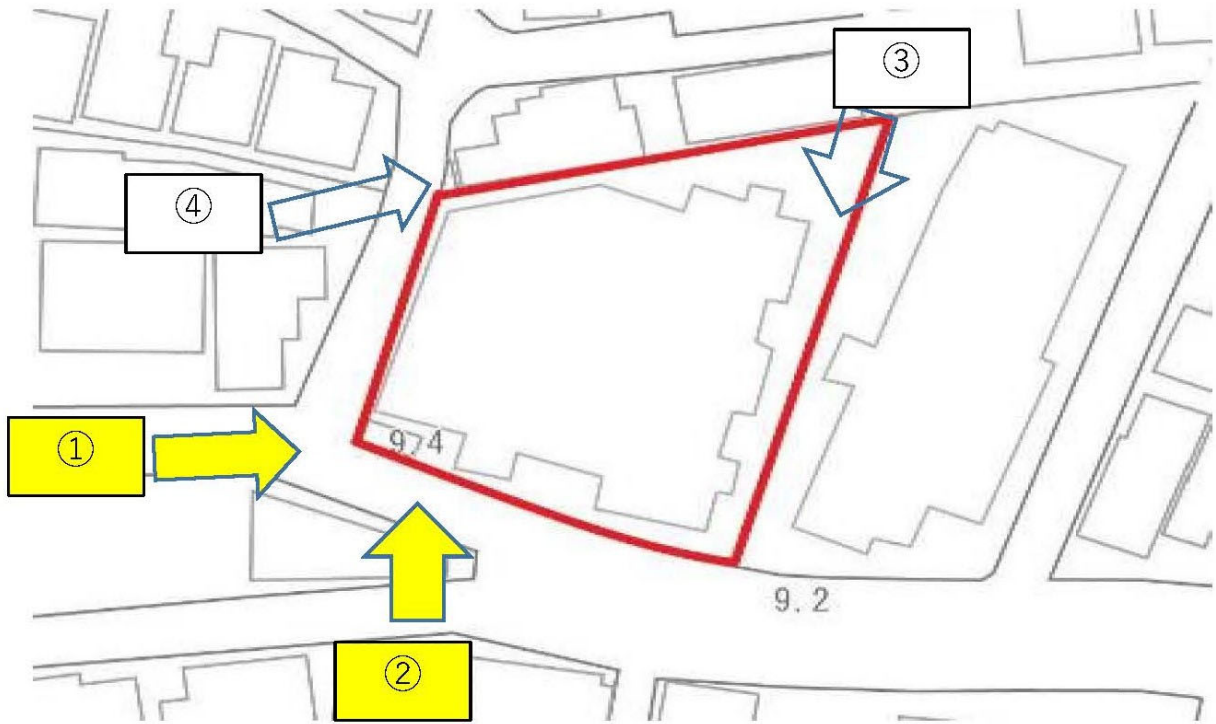
2階平面図 S=1:100

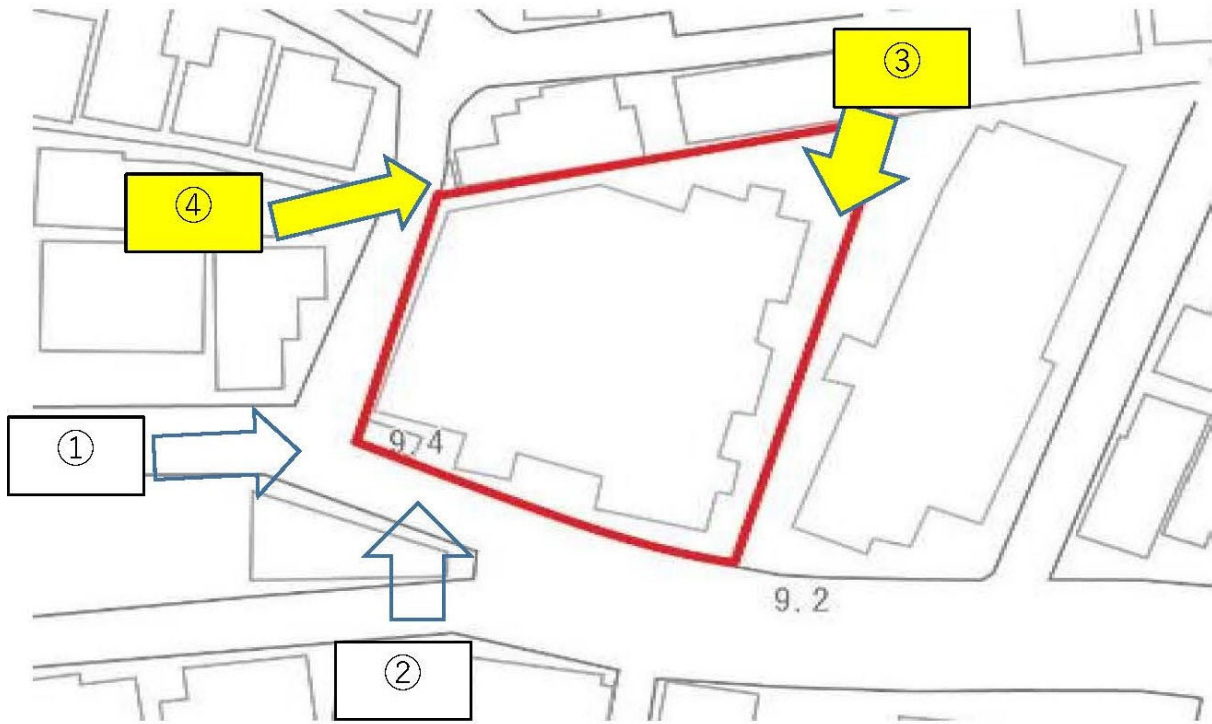


3階平面図 S=1:100



屋根伏図 S=1:100





6 お問い合わせ先

【サウンディング型市場調査に関すること】

横浜市 こども青少年局こどもの権利擁護課

所在地：横浜市中区本町6丁目50番地10（市庁舎13階）

電話番号：045-671-2394

ファクス：045-550-3948

Eメール：kd@city.yokohama.jp

【地域利用に関すること】

横浜市 磯子区役所区政推進課

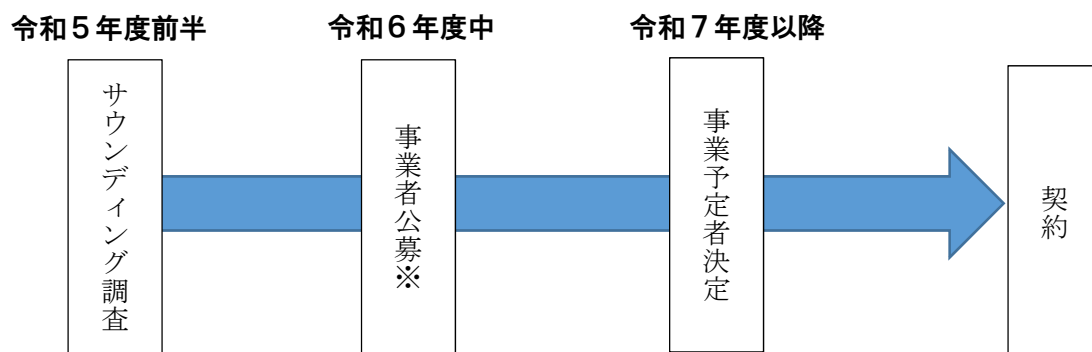
所在地：横浜市磯子区磯子三丁目5番1号

電話番号：045-750-2331

ファクス：045-750-2533

Eメール：is-kusei@city.yokohama.jp

【参考】今後のスケジュール（案）



※サウンディング型市場調査の結果により民間活力の導入の可能性が確認できた場合