

SDGs 未来都市の実現に向けた大規模団地再生事業
旧若葉台西中学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査（対話）
実施結果

1 実施主体

横浜市旭区区政推進課

2 対話期間

令和4年1月7日(金)、11日(火)～13日(木)

3 参加事業者数

14 事業者

(教育関係事業者5者、スポーツ関係事業者2者、建築関係事業者3者、不動産事業者1者、不動産開発企画事業者1者、イベント企画・廃校利活用事業者1者、人材派遣事業者1者)

4 対話における提案・意見

別紙のとおり

5 今後の予定

今回の参加事業者様との対話結果については、今後の旧若葉台西中学校の本格活用に関する事業スキームの検討の作成の参考とさせていただきます。

対話における提案・意見

項目	提案・意見
跡地利用のアイデア	<p>【教育関係事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高等学校（通信制課程）の教育施設 ・通信制と対面（通学）を併用した高等教育施設 ・インターナショナルスクール ・インターナショナルスクール、地域のスポーツ・文化・福祉に関する活動に寄与する事業、それらの事業を支えるための収益事業 ・小中一貫教育を行うフリースクール <p>【その他事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在利用している事業者を中心に、新たな民間企業や学校法人などとの連携を視野に入れ、健康福祉増進事業、地域文化スポーツ事業、民間主導利活用の3つを展開 ・福祉施設や商業施設等の収益事業を軸にできれば、地域課題解決の一躍を担えると考えている。 ・高齢者ではない次世代向けカルチャーよりの取組みが考えられる。地域や活動団体の課題感などを把握し企画する。 ・単独で全ての事業者を呼んできて事業運営をする事は難しいが、様々なネットワークの中で、全体的に必要なとされることを網羅していく。 ・エリアと跡地利用のビジョンを示すことにより、事業主となる事業者の名乗りを上げてもらうような流れが必要と考えている。 ・人材派遣事業を中心としたグループ企業として「住民の交流拠点とした施設活用」として、スポーツ、教育、健康、仕事をテーマにした活用（各種スクール、学校法人の授業等誘致、校庭・体育館をスポーツ施設化） ・グラウンド：アーバンキャンプ、体育館・格技場：スポーツ・文化活動用品シェアリングサービス、教室・空きスペース：コワーキングスペース・カーシェア・講師派遣事業 ・地域・団地住民の「多世代が主体的に学べる場」「学びを楽しむ場」にアップデートして、これからの時代に適合した探求的・横断的な学びを提供

項目	提案・意見
地域活性化への寄与	<p>【教育関係事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・教員の研究活動として、地域と連携した活動や地域貢献が可能 ・生徒や職員が団地内に入居することで人口が増えることによる地域活性化が考えられる。 ・地域の文化プログラムへの参加。地元の小中学校、高等学校などとの交流会への参加。ヨガのワークショップの主催 ・地域のスポーツ・文化・福祉に関する活動に寄与する事業 ・高齢の方も地域の資源と考え、学園でも特に共働きやシングル家庭などが増えているが、独自で支援を行うことが難しい、そういった家庭が多様な学びを実現するために、一緒に携わってもらったり、事業化を目指すようなことも視野に入れたい。 ・自らが地域活性化事業を行うことは難しいが、廃校がふたたび子どもたちが集う学校として使われる事自体が地域活性化ではないかと考えている。 <p>【その他事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域課題解決に寄与する民間活力の導入を提案できる。幹線道路に近いことはメリットであり広い商圈をイメージできると考えられる。 ・地域 NPO 法人や教育機関や医療団体と連携した高齢者に向けた街づくり ・教育事業者との連携や、周辺住民の参加 ・地域交流、地域行事及び文化スポーツ活動への貢献 ・今回提案の学びの場の利用者と若葉台団地の住民、地域住民、地域コンテンツを繋ぎ、利用活性化や交流促進、PR 発信を行うプロジェクトを実施するなど可能 ・行政・企業案件を受託した地域雇用

項目	提案・意見
地域開放など現在の地域活動の継続	<p>【教育関係事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「親睦」、「健康保持・増進」「青少年の健全育成」、「豊かな地域社会づくり」を目的として現在の地域の活動拠点を継続し、スポーツ・文化両面の活動について現在利用団体と協力することが考えられる。 ・使用しない部分を現状のまま継続使用、あるいは新たな地域交流施設として計画し、地域へ開放することが可能。 ・体育館やグラウンドを地域とシェアし南棟の2フロアを専有したい。それ以外の校舎は利用しない。また、学校運営に支障のない範囲で地域開放等は可能と考えている。 ・開設後の数年は現在の活動と共存することも考えられる。また、南棟を利用せずに既存 NPO 法人の施設として区分することを検討できる。(学校施設として利用した場合は、生徒の安全管理上、同じ建物の中での他の地域団体との共同利用は、県の指導上でも問題があるため、棟ごとの専有を考えている。) ・地域開放は難しい。 <p>【その他事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・跡地を使って地元の方々等が活発な活動をしているので、基本的には「地域開放を継続」する方が望ましい。 ・地域スポーツ団体との連携を検討 ・定休日を設けての地域開放や地域行事の会場として貸出が可能。防災拠点 ・NPO 法人若葉台スポーツ・文化クラブの活動が活発なので連携は必須。地域開放する分賃料等を減免する、または固定で床を借りる団体などがないと事業実施は難しい。 ・地域にとって意義のある「地域のための交流拠点」として、地域主導で運営を行う。 ・事業主体を担い、各出店テナントにそれぞれ運営をしてもらう中で、地域住民、団体、NPO 等との連携が考えられる。

項目	提案・意見
事業手法 (定期借地、売却等)	<p>【教育関係事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地は定期借地を希望。建物は購入可能（生徒の安全管理上、棟ごとの専有を希望） ・土地は定期借地を希望。建物は購入可能（全体を一体的に管理） ・土地は購入・借地どちらでも対応可。建物は除却を希望。新しく建て直す必要があると考える。 ・土地は定期借地、建物は賃貸借を希望。建物の維持管理をテナント事業者にサブリースする事業体を立ち上げる仕組みが必要と考える。 <p>【その他事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条件によるが建物を解体した更地が望ましい。 ・土地は定期借地、建物も賃貸を希望 ・土地と建物どちらも成果報酬型、もしくは賃貸を希望 ・既存建物を活用する方が収支の面から優位に働く可能性が高いが、用途により、空地部分への増築等や建て替えの可能性もある。 ・規模が大きいため現校舎を活用した最低限のリノベーション等で検討することになるだろう。購入の想定はないが条件が示されてからの検討となる。 ・民間が一コンテンツ（テナント）として入るといった視点も必要ではないか。 ・売却となると、売却後の利用に関しては完全に事業者の自由になってしまうのではないかと懸念される。 ・廃材を極力出さずに学びという機能を最大限にアップデートすることを目指し、既存施設をなるべくそのまま活用

項目	提案・意見
事業実施に向けた課題・対応へのアイデア	<p>【教育関係事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状の建物のままでは、現在の地域活動の継続だけではなく、新事業の展開も困難である。 ・地域の方々に新しい事業者が加わるプラットフォームを組織化し、施設の維持管理運営を行っていくべきと考えている。 ・地域の資源を活かしながら、地域でスモールビジネスを回す仕組みがこの地域への親和性が高いと考える。 <p>【その他事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物を購入する場合、初期投資額が非常に大きいことが課題 ・周囲から閉じた里山にあり、視認性、アクセス性に課題がある。 ・足元の住民（主に若葉台団地住民）の利用を促進させるかが大事。また、如何に外部からの集客を図るかも課題 ・場所・ツールがただ存在しているだけでは、管理が大変なだけで、活動は生まれない。いかにマネジメントできる体制が組み込めるかが重要 ・地域の団体との接続の仕方・進め方が課題 ・地域との合意形成について、行政のアドバイザーとして地域と対話をしながら事業を組み立てる場合、大規模サウンディングというやり方もあると考える。地元の声でたアイデアについて、事例紹介も可能 ・対話しながら、横浜市としてやりたい事や、そこと繋げられる事などを調整しながら活用案を作っていく。地域を立体的に把握したうえで、合意形成を進めていくことが必要で、ヒアリングやアウトプットに重点をおいて進める。 ・地元の意見や事業者の意見を先に聞いても、各自の希望が発散してまとまらない方向になる。まずはエリアと跡地利用のビジョンの案を示して、方向性を示した上で巻き込みながら調整するような順番になると考えられる。 ・住民が希望する地域開放の頻度が高い場合、住民との話し合いの場の設定を希望する。 ・雇用を生むための仕事を確保する必要がある。 ・地域発信広報が必要となる。 ・においや音が発生するキャンプなど事業に対する住民の理解