

旧富岡倉庫地区の跡地利用検討における
サウンディング型市場調査

実施要領

令和4年10月

横浜市政策局基地対策課

旧富岡倉庫地区における土地利用に向けて、事業者の皆様との対話 (サウンディング調査)を実施します

— サウンディング型市場調査の実施 —

横浜市では、「旧富岡倉庫地区(野積場)」の土地利用の可能性について、検討を進めています。

このたび、事業者の皆様から活用内容や事業手法等について、サウンディング型市場調査を実施します。本格活用に向けて、対象地の全面活用に限らず部分活用や、企画での参加に関心がある等、特段の要件にこだわらず幅広くアイデアを伺い、今後の活用検討の参考とします。

1 「対話」の実施概要

【日 時】令和4年11月14日(月)～令和4年12月23日(金)

具体的な日時は、お申し込み後に調整させていただきます。

【場 所】市庁舎内会議室(詳細日時・場所は申込後個別に調整)

【対象者】「旧富岡倉庫地区 (野積場)」の活用事業に関心のある事業者

【対話方法】直接または、オンラインによる対話(1事業者あたり1時間程度を予定)

- ・対話には、原則、市が依頼する協力事業者の職員も同席します。
- ・アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別で実施します。

【対話対象事業】「旧富岡倉庫地区 (野積場)」の土地利用事業(活用アイデア、事業手法等)について、ご提案ください。また、状況に応じて、隣接地「国家公務員宿舎」も含めて一体利用等の活用事業をご提案ください。

【現時点での活用イメージ】米軍施設返還跡地利用指針参照

- ・周辺の既存産業の活性化や新産業の創出を図るため、官民の先端科学技術に関わる人材育成、産学連携、情報交流、研究開発、創業支援などの機能の導入
- ・海辺の水際線を活用するとともに、海と富岡総合公園など丘の緑をむすぶ軸を形成し、地域住民の交流や活動の場づくりに資するよう魅力的な空間の確保

※あくまでもイメージですので、このほかの活用案についてもご提案ください。

【対話の視点】

この度の調査では、特段の要件を設けておらず、上記活用イメージにこだわらない幅広いご意見を聴取したいと考えております。ただし、対話にあたっては次の視点について可能な範囲でご留意いただき、ご意見・ご提案をお願いします。

- ・立地に対する評価
- ・地域の魅力アップに資する事業(コンセプトや、事業に関連する技術・ノウハウ等)
- ・申込事業者の運営への関わりの程度(企画・仲介/直営/自社を含む事業共同体による運営 等)
- ・事業期間の想定 ※短期間の暫定活用アイデアは対話の対象外となります
- ・対象地の事業手法 ※状況に応じて、「国家公務員宿舎」も含める(全面活用/部分活用/建物活用(一部テナント利用等)/一体活用、取得/貸付 等)
- ・その他意見・提案(事業にあたっての市への要望、事業を進めるうえでの課題 等)

2 対話参加の申込み **事前予約制**

別紙（様式1）「エントリーシート」に必要事項を記入し、E-mailへ添付のうえ、期間内にご提出ください。

【申込期間】令和4年10月3日(月)～令和4年11月11日(金)午後5時締切

【申込方法】E-mail（宛先：ss-kichitaisaku@city.yokohama.jp）

メールの件名：【サウンディング調査対話参加申込】

メールの添付：（様式1）エントリーシート

3 事前質問書の提出

本調査等について、対話の実施前に質問のある場合は、（様式2）事前質問書の提出をお願いします。

（事前の質問事項がない場合は、質問書の提出は不要です。）

【提出期限】令和4年10月3日(月)～令和4年11月11日(金)午後5時締切

【提出方法】E-mail（宛先：ss-kichitaisaku@city.yokohama.jp）

メールの件名：【サウンディング調査事前質問書提出】

メールの添付：（様式2）事前質問書

4 現地見学会の開催 **事前予約制**

「対話」実施前に、市担当職員による現地見学会を開催します。参加を希望される方は、次のとおり、お申込みください。

※現地見学会への参加は任意です。見学会に参加されない場合でも、「対話」にはお申込みいただけます。

※現地見学会とは別に、現地を視察いただいてもかまいません。

【開催予定日時】令和4年10月24日(月) 午前10時現地集合(30分～1時間程度)

（申込多数の場合や荒天の場合等、改めて調整させていただく場合があります。）

【見学場所】旧富岡倉庫地区 野積場

敷地外から外周を視察しながらご案内させていただきます。

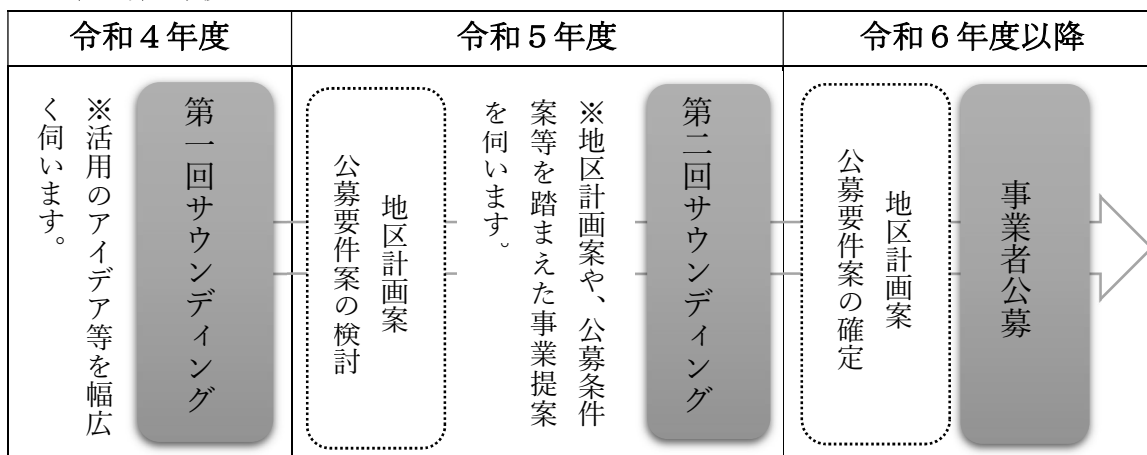
【申込期日】令和4年10月18日(火)午後5時締切

【申込方法】E-mail（宛先：ss-kichitaisaku@city.yokohama.jp）

メールの件名：【サウンディング調査現地見学会申込】

メールに、参加人数、氏名、所属企業部署名、開催当日に連絡可能な電話番号(代表者のみ)をお知らせください。

5 (参考) 今後の想定スケジュール



6 対象地概要 (別添資料あり)

●旧富岡倉庫地区 (野積場)

旧富岡倉庫地区 (野積場) は、平成21年5月に米軍から日本へ返還されました。本市では、平成16年に返還合意された市内米軍施設6施設を対象に「米軍施設返還跡地利用指針(平成18年6月)」で跡地利用の将来像を定め、この指針に沿って「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画(平成23年3月改訂)」及び「旧富岡倉庫地区跡地利用基本計画(平成23年7月)」を策定しました。

跡地利用の実現に向けて、上位計画で掲げている「産業・研究機能等の導入」とともに、少子高齢化の進展などの社会状況の変化を踏まえた様々な課題への対応も視野に入れ、幅広い視点で検討を進めています。

【主な概要】

所在地	金沢区富岡東二丁目
所有者	国(財務省)
面積	野積場 (22,315.63 m ²) 概ね整形な平坦地(間口:約112m、奥行:約195m)
都市計画の制限	第1種住居地域(建ぺい率:60%、容積率:200%) 第4種高度地区(建築物の最高高さ20m)、準防火地域
隣接状況	【北側】市衛生研究所、介護老人福祉施設、保育園 【東側】市道杉田91号線(認定幅員22m) 【南側】国家公務員宿舎(富岡住宅)※H27.9居住者が全員退去) ※最寄り駅:金沢シーサイドライン「南部市場駅」(約0.1km)

これまでの主な経過	平成 16. 12 金沢区米軍施設建設・返還跡地対策協議会設立 21. 5 全部返還 23. 7 跡地利用基本計画策定 26. 12 野積場の一部及び隣接する市有地を活用して衛生研究所が開所
取組状況	国有地の払下げ条件や一時貸付状況、及び当該地を取り巻く状況なども踏まえ、産業・研究機能等の導入と共に、様々な課題への対応も視野に入れて、当地区の需要調査等を行い、幅広い視点で関係区局と検討しています。

表：既往調査検討で示された土地利用事項

調査検討年・名称	土地利用事項
平成 18 年 3 月 返還施設跡地利用構想検討業務	○南部市場と連携した空間形成を図る。
平成 18 年 3 月 返還施設跡地利用計画検討基礎調査	○周辺の公園・緑地や水際線等の連携強化を図る。
平成 18 年 6 月 米軍施設返還跡地利用指針	○周辺の土地利用の状況を踏まえつつ、高い交通利便性や、海・公園との関係を活かした土地利用を進める。 ○海辺の水際線を活用するとともに、海と富岡総合公園など丘の緑をむすぶ軸の形成を目指す。
平成 19 年 3 月 横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画	○国有地と隣接する市有地との一体的利用について検討していく。 ○隣接する中央卸売市場南部市場のあり方検討がなされていることに留意しながら検討を進める
平成 20 年 3 月 返還跡地利用構想推進調査業務	○根岸湾を臨む水際線のオープンスペースを形成していく。 ○自動車負荷の小さい産業機能導入を目指す。 ○特別養護老人ホームや保育所が立地している事に留意する。 ○周辺地との将来的な一体的利用の可能性を踏まえ、段階的な緑の軸の形成を図る。
平成 21 年 3 月 上瀬谷通信施設及び富岡倉庫地区返還跡地利用調査業務委託	○水辺の水際線の活用や近接する公園との連携により、海と丘をむすぶ魅力づくりを図る。
平成 23 年 3 月 米軍施設返還跡地利用行動計画〔改定〕	○市有地と一体的に衛生研究所など跡地利用事業を進める。 ○南部市場の今後の動向を見据えながら検討を進める。 ○野積場での導入機能やプロムナード整備等の土地処分条件を国と調整する。

【参考 URL】

- ・旧富岡倉庫地区について(旧富岡倉庫地区跡地利用基本計画 (平成 23 年 7 月))

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/torikumi/kichi/shisetsu/tomioka.html>

●国家公務員宿舎(富岡住宅)

昭和46年に旧富岡倉庫地区の一部312,573m²が返還され、昭和47年に国有財産審議会において、返還跡地の利用計画が決定され、大蔵省が公務員宿舎として3.75haを使用することが決定し、昭和54年に鉄筋コンクリート造7階建2棟、10階建2棟の284戸の宿舎が竣工されました。

平成23年12月に「国家公務員宿舎の削減計画」が公表され、平成24年11月には「国家公務員宿舎の削減計画」に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについてを公表し、富岡住宅が削減対象となり、平成27年9月には退去が完了しました。

【富岡住宅の諸元】(市街地環境設計制度により、最高限緩和で高さは29.6m)

土地	延床面積	建築面積	構造
35,122.78m ²	21,772.26m ²	2,899.26m ²	鉄筋コンクリート造7階建2棟、 10階建2棟 等

【国家公務員宿舎の削減のあり方について(抜粋)】

1. 国家公務員宿舎は真に公務のために必要な宿舎に限定する。
2. 宿舎削減でねん出される財源は、復興費用等の財源に充てる。
3. 築年数が40年を超える宿舎について、効率性等の基準を勘案、廃止宿舎を選定し、廃止。

7 留意事項

(1) 参加及び対話内容の取扱

- ア 対話への参加実績は、今後、事業者公募が行われた場合の評価対象となりません。
- イ 対話でお伺いした内容は、今後の事業化等の参考といたします。

(2) 対話に要する費用及び資料

- ア 対話に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- イ 説明資料の提出は求めません。ただし、必要だと考える場合はご持参ください。

(3) 貸与資料

希望者には、「令和3年度旧富岡倉庫地区土地利用検討業務委託報告書」資料（CD-R）を貸出します。つきましては、「秘密保持誓約書」を記入・持参のうえ、10月3日(月)～11月11日(金)午後5時までに政策局基地対策課(市庁舎9階)まで来庁ください。なお、貸与資料は対話（サウンディング）の実施時に返却してください。対話に参加されない場合は、11月11日(金)午後5時までに返却をお願いします。

※令和3年度旧富岡倉庫地区土地利用検討業務委託報告書 概要

- ・将来交通量の把握(現況交通量の把握、発生集中交通需要の予測)
- ・容積緩和限界率の検討
- ・地区計画の活用モデルの作成 等

(4) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話やアンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いいたします。

(5) 対話結果の公表

- ア 対話の実施結果については、概要を横浜市ホームページ等で公表します。
- イ 公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ウ 参加事業者名及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。

(6) 参加除外条件

次のいずれかにあてはまる場合は、対話の対象物として認めないこととします。

- 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該当構成員を含む団体
- 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つては、その役割(業務を執行する社員、取締役、執行役員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たものをいう。)
- 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

(7) その他

ご意見、ご提案の内容によっては、対話の実施をご遠慮いただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。

直接対話の当日は、マスク着用のうえ、受付時に手指消毒及び検温にご協力をお願いいたします。なお、検温の結果により、参加をご遠慮いただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。

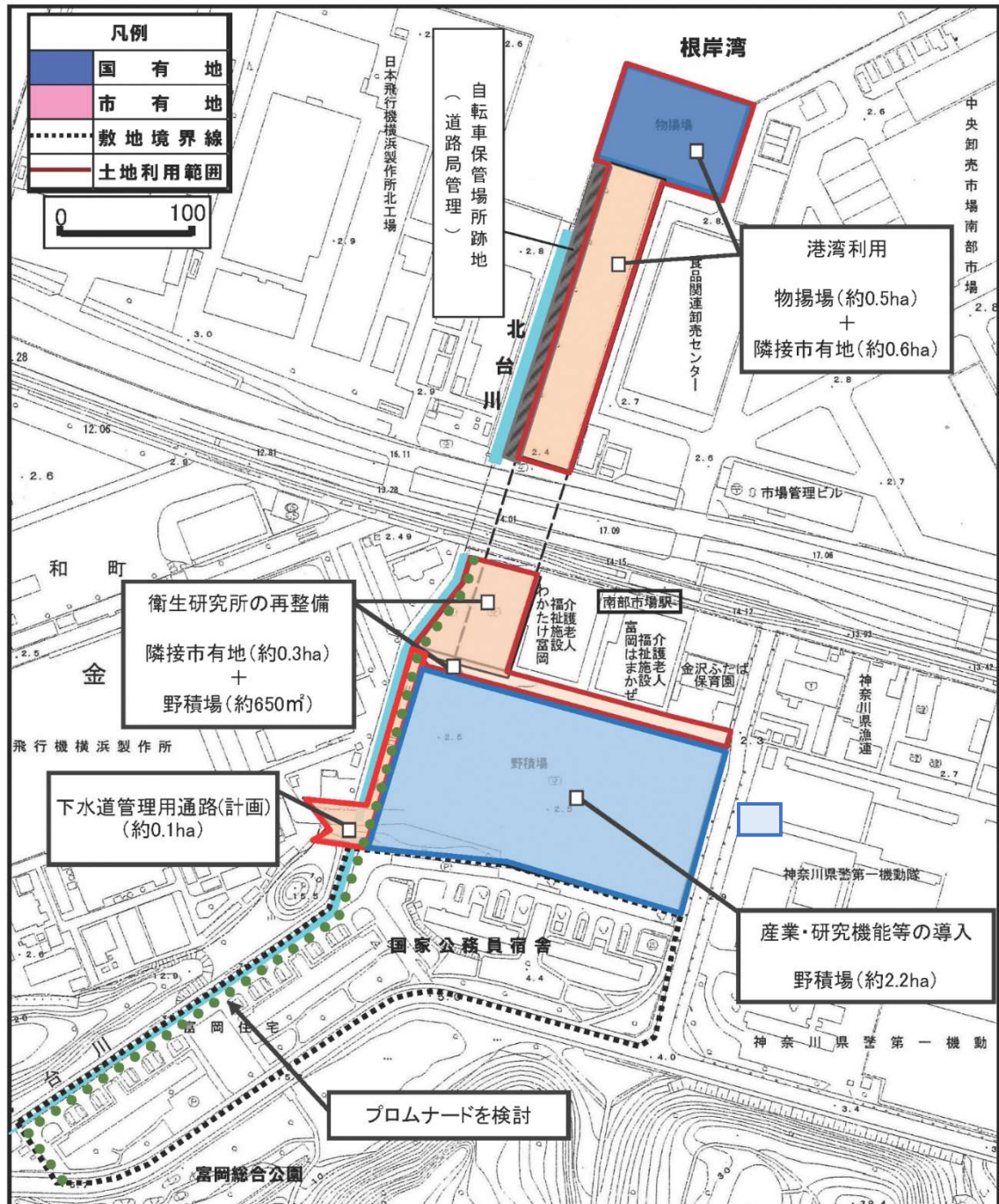
8 問合せ先

連絡先	横浜市 政策局 基地対策課
所在地	〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎9階
電話	045-671-4002
E-mail	ss-kichitaisaku@city.yokohama.jp

〈位置図〉



〈案内図〉



〈航空写真〉



野積場(現況)



〈参考〉

1. 跡地返還までの経緯

当地区は、昭和 20 年まで旧日本軍の飛行艇基地として使用されてきたが、同年 9 月に米陸軍第 508 通信修理隊施設として接收された。

その後、昭和 36 年 12 月に富岡倉庫地区へ名称が変更され、昭和 46 年 1 月の日米合同委員会において富岡倉庫地区の一部の返還が合意され、同年 2 月に土地約 31ha が返還された。返還部分については、昭和 47 年の国有財産地方審議会にて公務員宿舎（大蔵省、3.75ha）、機動隊訓練場（神奈川県警、5.65ha）及び公園・道路（横浜市、23.03ha）として利用されることが決定し、昭和 49 年 2 月に富岡総合公園の使用を開始した。

平成 16 年 10 月に開かれた日米合同委員会においては、未返還部分の土地約 2.9ha の返還の方針が合意され、平成 21 年 5 月に全域が返還された。

【参考1】 返還までの主な出来事（横浜市と米軍基地 P.27 抜粋）

昭和 20 年 9 月 2 日	旧日本海軍の飛行艇基地が米陸軍第 508 通信修理隊施設として接收された。
昭和 36 年 12 月	「富岡倉庫地区」と名称変更された。
昭和 45 年 9 月 23 日	米陸軍から米海軍へ本施設の移管がなされた。
昭和 46 年 1 月 7 日	日米合同委員会において、富岡倉庫地区の一部の返還が合意された。
昭和 46 年 2 月 17 日	土地 312,573m ² が返還された。
昭和 47 年 5 月 29 日	国有財産地方審議会において、返還跡地の利用計画が決定された。 大 蔵 省 （公務員宿舎 3.75ha） 神奈川県警 （機動隊訓練場 5.65ha） 横 浜 市 （公園及び道路 23.03ha）
昭和 50 年 3 月 20 日	市は返還跡地の公園部分を富岡総合公園として開園した。
平成 4 年 3 月 5 日	木材等物資が搬入されたので、横浜市防衛施設局に搬入の経緯、目的などについて照会するとともに危険物の搬入のないよう申し入れを行った。
平成 8 年 10 月 30 日	市は地元町内会の要請を受けて、横浜防衛施設局に対し返還または一時使用について要請を行った。
平成 10 年 10 月 4 日	南部市場まつりの駐車場として、初めて一時利用が認められた。
平成 16 年 10 月 18 日	日米合同委員会において、返還の方針（野積場及び物揚場）が合意された。
平成 21 年 5 月 25 日	上記、土地 28,988m ² が返還された。これにより、富岡倉庫地区の全部返還が実現した。

2. 位置

当地区は、金沢区の最北部、根岸湾に面する市街地内に位置し、当地区は首都高速湾岸線、国道 357 号及び金沢シーサイドラインを挟んで南北 2 つに分割されている。

首都高速湾岸線により、北は磯子区、南は横浜横須賀道路とつながっている。

また、金沢シーサイドラインにより、南は海の公園や八景島と結ばれ、北端の起点駅である新杉田駅では JR 根岸線へ乗り換える事で、大船方面及び横浜方面へとアクセスすることが可能となっている。

【図 1】周辺の公共交通との位置関係



(アクセス): 横浜シーサイドライン「南部市場駅」約 0.1km、京浜東北線「新杉田駅」約 1.5km

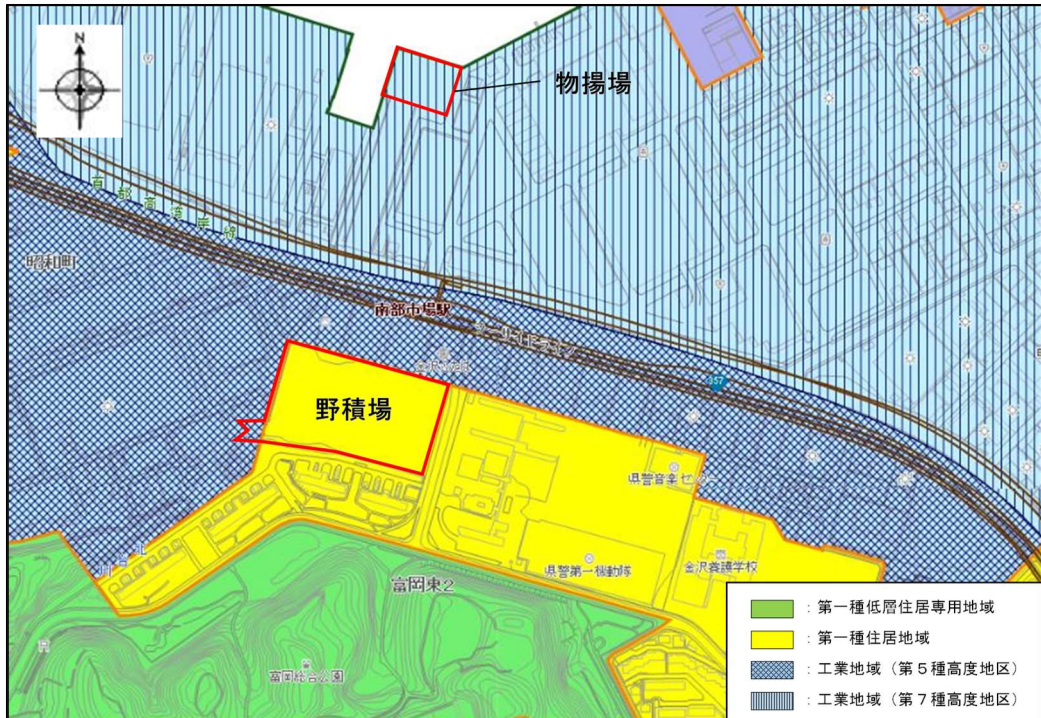
京急本線「京急富岡駅」約 1.4km

3. 地区の概要

所在地	金沢区富岡東二丁目、鳥浜町		
面積	約 2.9ha（野積場 約 2.4ha、物揚場 約 0.5ha）		
所有者	国：約 2.9ha（100.0%）		
都市計画内容	地区区分	① 野積場（約 2.4ha）	② 物揚場（約 0.5ha）
	区域区分	市街化区域	
	用途地域	第一種住居地域*	工業地域
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火・準防火	準防火	なし
	高度地区	第4種	第7種
	その他	なし	臨港地区

※野積場の一部（国から下水道管理用地として無償貸付を受けている部分）は工業地域の第5種高度地区となっている。

【図2】用途地域図（横浜市行政地図情報 i マップ 令和2年10月1日時点）



〈野積場〉

野積場は平成 21 年 5 月に土地 24,156m² が返還され、23 年 3 月には敷地の一部（約 650m²）を衛生研究所再整備用地として跡地利用し、24 年 3 月にも敷地の一部（約 1,200m²）を北台川の下水道管理用地として国から無償貸付を受けている。

- ・ 野積場全体 約 24,156m²
- (a) 衛生研究所整備用地（整備済み） 約 650m²
- (b) 下水道管理用地（無償貸付） 約 1,200m²
- (c) 跡地利用検討地 約 22,306m²

現在も跡地利用検討している敷地(c)を野積場として、庁内外で称している。

【図 3】野積場の用地状況図

