

令和4年2月18日
横浜市財政局資産経営課

旧庄戸中学校跡地サウンディング型市場調査 実施結果（概要）

1 名称

旧庄戸中学校跡地サウンディング型市場調査

2 実施経緯

- | | | |
|---------------|---------------------|--------|
| (1) 実施公表 | 11月17日（水） | |
| (2) 現地説明会 | 12月9日（木） | 6事業者参加 |
| (3) サウンディング調査 | 12月20日（月）～12月24日（金） | 9事業者参加 |

3 対話実施方法

対面・オンライン

4 提案・意見の概要 ※詳細については別紙「対話項目ごとのご意見・ご提案」参照

良好な住宅地という周辺環境と、廃校跡地という大規模な敷地を評価し、活用に前向きな提案を多く寄せていただき、地域ニーズを踏まえた事業の実施可能性や、コミュニティハウスを併設する可能性、施設を地域防災拠点に指定する可能性を確認できました。

また、主たる事業に加えて、施設の地域開放やコミュニティカフェの併設など、民間事業者のノウハウやアイデアを活かした地域交流に資する提案も多くありました。

(1) 事業内容について

5事業者から、学校や学習をテーマとした事業の提案がありました。他にも、農業関係、撮影スタジオ事業、介護事業、医療事業、保育事業、産官学民の連携の場等、多様な提案がありました。このうち、土地全体を活用する事業の提案は5事業者からでした。

なお、本件土地は第一種低層住居専用地域に位置し、これらの事業を行うためには、当該地域内における用途制限に適合するかどうか、別途確認する必要があります。

(2) 「上郷東地区まちの再生・活性化委員会」で取りまとめた地域ニーズについて

農業関係、介護事業、医療事業、保育事業の他、6事業者から、施設の地域開放やコミュニティカフェの併設など、コミュニティ活動の拠点に関する提案があったほか、防災訓練の実施や交通利便性を向上させる取組など、様々な提案がありました。

また、現時点で具体的な検討が出来ていない事業者からも、地域住民と協議をしながら検討を進めたいという意見が多くありました。

(3) コミュニティハウスの併設について

4事業者から、内装込みで設置の上、本市への賃貸が可能であるとの意見がありました。そのうち、3事業者からは既存の面積である300㎡程度は設置可能であるとの意見がありました。

ただし、設置面積や本市が支払う賃借料等の想定については、現時点で具体的な検討が出来ないという意見が多くありました。

(4) 地域防災拠点（避難所）としての指定について

6事業者から、地域防災拠点としての指定を受けることが可能であるとの意見がありました。

また、防災備蓄庫の設置手法については、5事業者から、既存備蓄庫の残置が望ましいとの意見がありました。

なお、下水直結式仮設トイレの水利として使用することが見込まれる既存プールについては、事業者による事業にて活用する可能性はあるものの、改修費用や維持管理費用が課題であるとの意見が複数ありました。

(5) 事業方式等について

土地に関しては、定期借地契約や賃貸借契約を希望する意見が多くありました。

建物に関しては、2事業者から購入を希望する意見があった一方で、3事業者から購入が難しいという意見がありました。

その他、既存建物を解体し新築することも検討するとの意見や、事業方式については今後の検討事項とする意見がありました。

5 今後の対応

今回の対話結果を踏まえ、関係区局と連携しながら公募に向けた検討を進めます。

＜対話項目ごとのご意見・ご提案＞

※複数の事業者から同様のご意見等をいただいたものは、（）内に事業者数を記載しています。

また、項目によっては複数回答や事業者からのご意見等が無かった等により、ご意見等の合計数と参加事業者数（9事業者）が一致しない場合があります。

番号	項目	内容	意見・提案
1	事業内容について	事業内容	<p>複数回答あり</p> <p>【教育・学習・学び関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・私立の通信制高校 ・私立の義務教育学校 ・高齢者向け生涯学習事業 ・知や学びをテーマとした拠点の創出やイベント実施 ・ドローン安全飛行技術習得のためのスクール施設 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業関連事業 ・撮影スタジオ事業 ・介護事業 ・医療事業 ・保育事業 ・産官学民が連携するような場の提供 ・福祉施設 ・カーシェア事業 ・モビリティポート ・グランピング事業 <p>※これら事業を行うためには、当該地域内における用途制限に適合するかどうか、別途確認する必要があります。</p>
		土地・建物の使用範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・土地全体、既存建物全体を活用（3事業者） ・土地全体、既存校舎及び体育館を活用。格技場の活用は今後検討 ・土地全体を活用。建物は建替えも検討 ・土地の一部、既存建物の一部を活用（2事業者） ・教室2室程度、体育館、格技場、グラウンドを活用 ・未定

2	「上郷東地区まちの再生・活性化委員会」で取りまとめた地域ニーズについて	設置可能な施設や機能	<p>複数回答あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域向けドローン操作無料体験会 ・防災訓練 ・生徒と地域住民の交流（課外活動等）や学校開放など ・地元食材を活用した交流レストラン・カフェ ・食堂、カフェ、多目的室の地域開放 ・親子コワーキングスペース ・多世代地域交流スペースの開放 ・課外活動での交流 ・農業科目 ・地域住民とは積極的に対話し、連携を進めたい ・学びを通じたコミュニティ施設 ・交通利便性を向上させる取組 ・デジタルサイネージによる地域情報の発信 ・障害者の社会参加と地域貢献 ・カフェ ・今後検討
3	コミュニティハウスの併設について	設置の可否	<ul style="list-style-type: none"> ・可（4事業者） ・事業との共存は可能と考える。内装等、整備については検討。 ・単独では難しいが、他の事業者との連携の中で可能性はある ・自社による建物の購入を想定していないため、自治体への賃貸というスキームを想定していない ・難しい ・今後検討
		本市が想定する面積（300㎡程度）への考え	<ul style="list-style-type: none"> ・300㎡程度は可能（3事業者） ・使用場所にもよるが、今後検討 ・今後検討（2事業者）
		本市が支払う想定賃借料への考え	<ul style="list-style-type: none"> ・1,000円/㎡（月額）程度であれば問題ない（4事業者） ・今後検討（2事業者）
		本市に賃借可能な想定期間	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間を想定 ・20年以上（2事業者） ・20年程度 ・今後検討（2事業者）

4	地域防災拠点（避難所）としての指定について	地域防災拠点としての活用が可能か	<ul style="list-style-type: none"> ・可（6事業者） ・今後検討（2事業者） ・自社による建物の購入を想定していない
		発災時に提供可能なスペースの範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・土地や建物の全てのスペースを提供可能（2事業者） ・体育館、格技場、複数教室、屋外スペースなど、約1540㎡は提供可能 ・運営に関わる以外の部屋等は協議の上で可能と考える ・事業で使用する全てのスペースを提供可能 ・屋内スペースの提供は可能と考えるが詳細は今後検討 ・今後検討
		防災備蓄庫の設置手法への考え（既設備蓄庫の残置又は新規スペースの貸与）	<ul style="list-style-type: none"> ・既設備蓄庫の残置が望ましい（3事業者） ・既設備蓄庫の残置が望ましい。必要であれば新規スペースの貸与も可能。 ・既設備蓄庫を残置しつつ、新規スペースも貸与する形が良いと思う ・今後検討（2事業者）
		事業での既存プール活用予定（下水直結式仮設トイレの水利関係）	<ul style="list-style-type: none"> ・活用予定無し（2事業者） ・活用予定有り ・活用する可能性はあるが、今後検討 ・活用する可能性はあるが、修繕費によっては撤去も検討 ・活用する可能性はあるが、改修費用を踏まえ、今後検討 ・今後検討
		災害時の費用負担に関する考え	<ul style="list-style-type: none"> ・要した金額による ・賃料減免や管理費用の行政負担が望ましい ・人的・物的補助などがあると良い ・市へ支払う賃料について相談をするかもしれない ・プールの改修費用について要相談 ・今後検討（2事業者）

5	事業方式等 について	土地・建物の契 約方法への考え	<ul style="list-style-type: none"> ・土地は定期借地、建物は売却が望ましい（2事業者） ・土地は定期借地で問題ない。既存建物を活用する場合、メンテナンス費用が懸念。 ・建物は賃貸借契約が望ましい。価格次第だが、建物の購入は難しい。 ・土地と建物は、賃貸借契約が望ましい。建物購入は難しい。 ・土地と建物は、低廉な賃料での賃貸借契約や成果報酬型の契約が望ましい。建物購入は難しい。 ・自社による賃借や購入を想定していない（2事業者） ・今後検討
		定期借地の賃貸 期間への考え	<ul style="list-style-type: none"> ・長期利用を希望 ・20年以上（2事業者） ・20年程度 ・賃貸借契約の場合、10～15年程度 ・5年以上 ・自社による賃借や購入を想定していない（2事業者） ・今後検討