

旧左近山小高小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

旧左近山小高小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) サウンディング調査 11月27日（月）～12月1日（金） 3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

緑の多い周辺環境と学校跡地という大規模な敷地を評価し、活用に向けた提案を寄せていただき、地域ニーズに対応した事業の実現性や事業方式、横浜市中期計画に資する計画など、多くの項目について意見交換を行いました。その中で、地域ニーズや擁壁等に関するさまざまな課題を確認することができました。

(1) 地域ニーズに対応する提案

左近山団地の高齢者の住替えを想定した賃貸住宅整備については、3事業者から高齢者向けの賃貸住宅整備の提案がありました。また、子育て世帯の流入を想定した住宅整備については、2事業者から戸建て住宅の提案がありました。

その他、「環境や防災に配慮した住まい、施設」、「地域・多世代の交流に資する取組」、「日常生活の支援に資する取組」についての提案をいただきました。

(2) 事業内容について

- ・サービス付き高齢者向け住宅＋戸建て住宅
- ・高齢者向け賃貸住宅＋戸建て住宅
- ・高齢者向け賃貸住宅

といった提案とともに各種課題もいただきました。

また、これ以外にも、移動販売車の展開、外構部における貸農園マルシェスペースを行いたいという意見もありました。

(3) 事業方式等について

2事業者は土地売却を、1事業者は定期借地を希望していました。

(4) 横浜市中期計画に資する提案について

「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」に関することについては、子供たちだけでなくサービス付き高齢者向け住宅の居住者も利用できる開放スペースや施設を設ける、また、子育て世代のニーズに適合した住宅にしたいといった

意見がありました。

「住宅・建築物の省エネ化の推進等」に関することについては、創エネや省エネ設備導入住宅等による環境負荷軽減の取組、ZEH住宅といった意見がありました。

「新たな価値を創造し続ける郊外部のまちづくり」に関することについては、地域に開かれたコミュニティスペースやコミュニティ広場を整備したいといった意見がありました。

5 今後の対応

今回の対話で得られた課題を踏まえ、地域とも相談し関係区局と連携しながら公募に向けて検討を進めます。

<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(3事業者)が一致しない場合があります。なお、下記事業を行うためには、原則として、提案いただいた事業に供する建築物が、当該地の用途地域である第一種低層住居専用地域内で建築可能な用途である必要があります。

番号	項目	内容	意見・提案
1	地域ニーズに対応する提案について	左近山団地の高齢者の住替えを想定した賃貸住宅整備	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅 ・高齢者向け賃貸住宅(2)
		子育て世帯の流入を想定した住宅整備	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅(2) ・検討中
		環境や防災に配慮した住まい、施設	<ul style="list-style-type: none"> ・よこはま防災力向上マンション認定のソフト認定+ハード認定の取得を検討 ・ZEH対応(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)住宅(2)
		地域・多世代の交流に資する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外コミュニティ広場の設置(2) ・屋内コミュニティスペースの設置
		日常生活の支援に資する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・デイサービス施設 ・地域の小売店などの協力を得て、訪問販売車の訪問拠点とする ・検討中
2	事業内容について	企画する主たる事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅+戸建て住宅 ・高齢者向け賃貸住宅+戸建て住宅 ・高齢者向け賃貸住宅
		上記以外の事業内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・移動販売車の展開 ・外構部における貸農園マルシェスペース
3	事業方式等について	土地の契約形態について	<ul style="list-style-type: none"> ・土地売却で事業計画を検討 ・売却を前提に検討をしているが、今後の社会情勢や経済情勢等により借地を希望する場合もある ・定期借地を希望

4	横浜市中期計画に資する提案について	「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・子供たちだけでなくサービス付き高齢者向け住宅の居住者も利用できる開放スペースや施設 ・子育て世代のニーズに適合した住宅 ・検討中
		「住宅・建築物の省エネ化の推進等」に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）住宅（2） ・創エネや省エネ設備導入住宅等による環境負荷軽減の取組
		「新たな価値を創造し続ける郊外部のまちづくり」に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に開かれたコミュニティスペースや施策を検討 ・コミュニティ広場を整備 ・検討中
5	事業者からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・既存擁壁の解体、事業化のための造成工事費を勘案すると、譲渡価格によっては参入が厳しい。 ・擁壁の築造替えは負担が大きい。 ・擁壁の整備や敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されていることに課題がある。 ・杭が残置されるとのことなので、譲渡価格に反映してほしい。 ・建築工事費の高騰の影響もあり、事業性、採算性に課題がある。 ・建築費の高騰が凄まじく、土地を買って賃貸住宅を整備する事業は厳しい。 ・左近山団地の高齢者の住替えを想定した賃貸住宅整備について、より詳細なニーズの確認が必要。 ・この土地を、左近山団地建て替えの際に使える土地としたらどうか。（2） 	