

旧若葉台西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

旧若葉台西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 | 令和6年7月8日（月） | |
| (2) 現地見学会 | 令和6年8月8日（木） | 8事業者参加 |
| (3) 対話 | 令和6年9月9日（月）
～令和6年9月13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「対話項目ごとの意見・提案」参照

計画的に整備された中高層住宅や公園などの緑に囲まれた周辺環境、学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、意見が多くありました。また、地域ニーズ（地域交流スペース）を踏まえた事業の実施可能性や、事業方式、地域防災拠点としての指定等の各種条件の確認を行うことができました。

(1) 事業内容について

複数の事業者から教育施設をテーマにした提案がありました。他にも、シェアスペースやシェアオフィス、医療施設など、多くの提案がありました。

(2) 地域ニーズに対応する提案（地域交流スペース）について

各事業者から、施設の地域開放に対する実現可能性を確認することができました。一方で、事業者側の地域開放に対する不安点・課題に関する意見も多くありました。

(3) 地域防災拠点としての指定について

各事業者から、地域防災拠点としての指定については特に問題ないことの確認ができました。そのうえで、地域防災拠点に指定されることによる費用負担をはじめとする様々な質問や意見もありました。

(4) 事業方式等について

9事業者のうち、8事業者が敷地全体の活用が可能で、1事業者は検討中との意見がありました。

契約形態について、土地は借地を希望する事業者がほとんどで、建物は売却希望、借家希望の事業者がいました。また、金額により契約形態を検討したいという意見も複数ありました。

既存校舎については、7事業者は活用するという意見があり、2事業者は検討中との

ことでした。

(5) その他

本件公募に向けた課題や意見が多数ありました。

また、早期の公募を希望するなど、公募への参加に前向きな意見がありました。

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、地域住民や地域団体等と密に情報共有しながら公募に向けた検討を進めます。

<主な対話項目ごとの意見・提案>

※複数の事業者から同様の意見等があったものは、()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意見等が無かった等により、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。なお、下記事業を行うためには、原則として、提案する事業に供する建築物が、当該地の現時点での土地条件(用途地域等)において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	主たる事業内容について	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・シェアオフィスやレンタルスペースなどの複合シェアスペース ・インターナショナルスクール ・シェアオフィス ・中学校及び高等学校 ・インターナショナルスクールを含む多文化交流施設 ・病児保育、学童保育 ・宿泊施設、合宿所 ・フリースクール ・病院

2	地域ニーズに対応する提案について	地域利用範囲案について	<ul style="list-style-type: none"> ・A案で検討 ・B案で検討(3) ・C案で検討(3) ・A～C案のうちどの案でも可能 ・事業者が北棟を使用し、地域利用は南棟3階を使用するのが望ましい。
		体育館・グラウンドの地域開放について	<ul style="list-style-type: none"> ・事業で使用しないときは地域へ提供を検討している。(5) ・事業者と地域で、利用可能帯(曜日や時間)を区切るのがよい。 ・グラウンドは地域との共同利用可能だが、体育館は事業で使用するので提供不可。 ・可能な限り、地域が現状のまま継続して使えるように検討したい。 ・体育館・グラウンドを事業で活用できると良いが、検討中。
		その他意見	<ul style="list-style-type: none"> ・地域から使用料は支払われるのかを教えてください。 ・光熱水費の負担について教えてください。 ・全施設を民間事業者がオペレートし、地域団体が地域活性化を行う事業のメンバーとして参画する方法が良いと考える。

			・地域に貸し出す場合の運営方法に、課題がある。
--	--	--	-------------------------

3	地域防災拠点としての指定について	地域防災拠点に関する課題や意見、不明点など	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点とすることで、日常の管理や地域との会合への出席等、防災時以外のタスクも踏まえた賃料設定にして欲しい。 ・学校再開（事業再開）するにあたり、避難スペースと教室などは分けをしっかりと貰いたい。 ・防災備蓄庫を移設できないか。 ・費用負担（賃料や水光熱費）はどうなっているのか。 ・下水直結式仮設トイレのためにプールを残置することは非効率だと考える。 ・災害発生時の統率は誰がとるのか。 ・プールについて、事業では使用しないが、防災用の水源として残すことは可能。 ・地域防災拠点はペットも避難可能か。 ・開放可否の判断や開放時の援助等にかかる人件費はどうなるのか。 ・大きな費用負担を求められることのないような協定を市と締結することが必要。 ・自費相当分はどうなっているのか。
---	------------------	-----------------------	--

4	事業方式等について	敷地全体の活用可否	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地全体を活用（6） ・敷地全体を活用することも可 ・共同事業展開により敷地全体の活用を検討 ・検討中
		土地・建物の契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・土地：定期借地を希望するが金額により売却も可、建物：売却を希望（2） ・土地：定期借地、建物：売却を希望（2） ・土地：定期借地、建物：借家を希望するが金額により売却も可 ・土地：定期借地、建物：借家を希望 ・土地：借地、建物：借家を希望 ・建物：定期借家を希望（土地は使用権を想定） ・土地・建物ともに、金額により契約形態を検討
		既存校舎等の活用有無	<ul style="list-style-type: none"> ・有（7） ・検討中（2）

5	その他	本件公募に向け	・事業者がすべての施設を購入し、その施設の一部を地域
---	-----	---------	----------------------------

		<p>た課題について</p>	<p>に開放する場合、施設の所有者としての責任を負うことになるため、負担が大きい。(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地として民間事業を成立させるためには、強いコンテンツがないと厳しい。 ・地域との利用スペースの住み分け調整が要点になる。 ・建物の老朽を踏まえると改修が必要になるため、費用負担に課題がある。
--	--	----------------	--

6	<p>事業者からの意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今後のスケジュールについて教えてほしい。(5) ・住宅（団地）のリノベーションも含めた若い人を呼び込む施策を考えていきたい。 ・既存校舎等の詳細な情報が欲しい。 ・具体的な公募・引き渡し時期を早く確定してほしい。 ・なるべく早く公募まで進めてほしい。 ・横浜市の方で事業を後押ししてくれるような制度（補助金など）を検討してほしい。 ・防水工事や外壁修繕など建物の性能に関するものは、貸主負担としてほしい。
---	-----------------	---