

旧左近山小高小学校後利用サウンディング型市場調査 実施要領

横浜市では、旧左近山小高小学校跡地（旭区小高町 55 番 2）の有効活用を検討しています。
今回、サウンディング型市場調査として、企業をはじめとする民間事業者等の皆様に、立地評価・参入意向等をお聞きする「対話」を実施し、地域のニーズに対応する利活用の可能性を調査します。

※ サウンディング型市場調査とは、市有地等の活用検討の早い段階で、その活用方法について事業者の皆様から広く御意見・御提案いただく「対話」を通して、利活用の可能性を確認するために実施する調査のことです。

1 サウンディング（対話）の概要及び申込み方法等

●サウンディング（対話）の実施方法（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

【日 時】令和 5 年 11 月 27 日（月）から令和 5 年 12 月 1 日（金）まで

【会 場】横浜市庁舎会議室（横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10）

【対 象 者】旧左近山小高小学校の活用事業に関心のある法人又は法人のグループ等

【実施方法】直接対話（1 団体あたり 1 時間以内で実施予定）

※事前に「ヒアリングシート」を提出いただき、シートを活用して対話を行います。

※ご希望により、オンライン（Zoom 有料版を利用予定）による対話も可能です。

※現地見学会の開催について

サウンディング（対話）実施前の現地見学会について、現在、校舎基礎の解体工事中のため、開催しないこととします。現地写真は別添資料 1 をご確認ください。

●サウンディング（対話）の参加申込

「エントリーシート」（様式 1）を記入し、Eメールへ添付の上、お申し込みください。

【申込期限】令和 5 年 11 月 2 日（木）午後 5 時まで

【申 込 先】横浜市財政局ファシリティマネジメント推進課

Eメールアドレス：za-haiko@city.yokohama.jp

※メール件名は【対話参加申込】としてください。

※オンラインでの対話を希望される場合、事前に接続テストを行います。

●サウンディング（対話）資料の提出

「3 跡地活用の基本的な考え方」をご確認いただき、可能な範囲で「事前ヒアリングシート」（様式 2）を記入し、Eメールへ添付の上、ご提出ください。

【提出期限】対話実施日の 5 営業日前まで

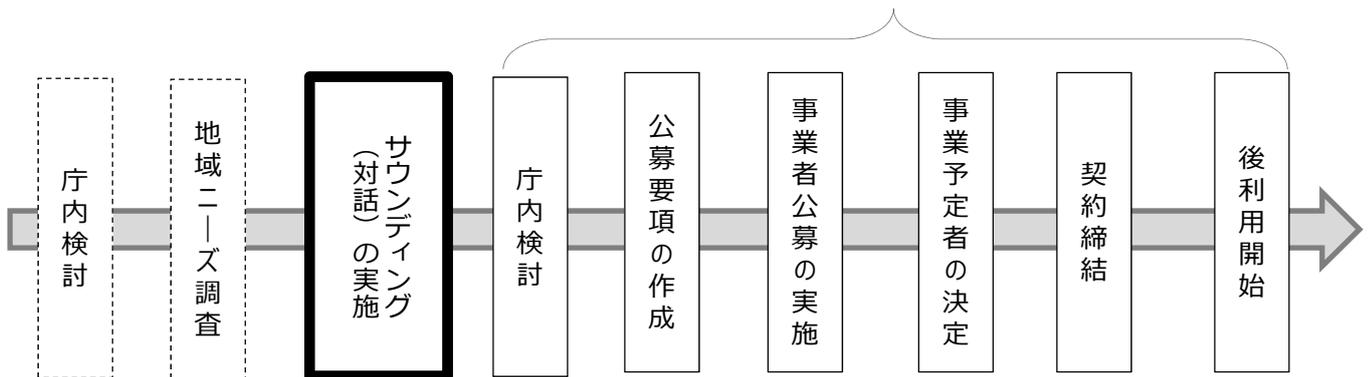
【提 出 先】横浜市財政局ファシリティマネジメント推進課

Eメールアドレス：za-haiko@city.yokohama.jp

※メール件名は【ヒアリングシート提出】としてください。

(参考) 今回の対話の位置づけ

※ 今後の想定プロセス



(サウンディング実施後、公募に向けた庁内検討を行うため、公募開始まで時間を要する場合があります)

2 対象地の基本情報

概要は次のとおりです。詳細は資料2をご参照ください。

(1) 土地の情報

所 在	旭区小高町 55 番の 2
交 通 ア ク セ ス	相鉄線「二俣川」駅からバスで約 13 分 「左近山第 3」バス停下車徒歩 8 分
地 目 ・ 地 積	学校用地、山林（公簿） ・ 6,157 m ² （公簿）
都 市 計 画 に よ る 制 限	用途地域：第一種低層住居専用地域（建ぺい率：50% 容積率：80%） 高度地区：第一種高度地区
現 況 等	建物等解体工事中
擁 壁	工作物申請手続き及び検査済証の有無が確認できません。
そ の 他	土砂災害警戒区域（一部）、緑化地域

※ 都市計画による制限内容、建築基準法上の道路種別等は、横浜市行政地図情報提供システム内の「i-マップ」(まちづくり地図情報)で確認してください。

<横浜市行政地図情報提供システム URL>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

※ 土砂災害警戒区域は、土砂災害ハザードマップで確認してください。

<土砂災害ハザードマップ URL>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/bosai/gake/hmap.html>

(2) 建物等の情報

校舎、物置、遊具等は、令和5年度ですべて解体予定です。

※ 階段・擁壁等のその他工作物、門、門扉及び敷地外周に設置されているネットフェンス等は、残置する予定です。

※ 敷地内の立木については、伐採・伐根予定です。

※ 校舎の杭は残置予定です。詳細は、杭・基礎・1階伏図をご確認ください。

3 後利用の基本的な考え方

次の地域ニーズを踏まえて、民間事業者等との連携による活用について、ご意見・ご提案いただきたいと考えています。

※地域ニーズ

地域からは、当該敷地について次のような施設・機能を求める意見が出ています。このうち、左近山団地の高齢者の住替えを想定した賃貸住宅の整備及び住替えの促進に資する提案（周辺地域に対する先行入居募集等）、並びに子育て世帯の流入を想定した住宅整備は必須条件とします。

【地域意見】

- ・ 左近山団地の高齢者の住替えを想定した賃貸住宅整備
 - ※住替えを促進する取組（周辺地域に対する先行入居募集等）
- ・ 子育て世帯の流入を想定した住宅整備
- ・ 環境や防災に配慮した住まい、施設
 - ※断熱等性能等級6・7認定、よこはま防災力向上マンション認定等
- ・ 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

この地域ニーズを参考に、まちの活性化、脱炭素などの視点を踏まえて、どのような施設や機能による後利用が考えられるかをお聞かせいただきたいと考えています。

また、価格については、今後実施する不動産鑑定等を基に算出するため、現時点でお示しすることができません。なお、不動産鑑定は、公募時の土地利用条件を踏まえて実施します。

4 留意事項

(1) 参加の扱い

サウンディング（対話）への参加実績は、今後の対象地での公募等に際し、優位性を持つものではありません。

(2) 対話内容の扱い

対話内容は、今後の公募に向けた検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点の想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

(3) サウンディング（対話）に関する費用及び説明資料の提出

ア サウンディング（対話）への参加に要する費用は、参加いただいた民間事業者等のご負担とさせていただきます。

イ 説明資料の提出は求めません。ただし、必要と考えられる場合は、ご持参ください。

(4) 追加サウンディング（対話）への協力

必要に応じて、メール・電話等による追加サウンディング（対話）を実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いします。

(5) 実施結果の公表

ア 実施結果については、概要をホームページ等で公表します。

イ 参加された民間事業者等の名称は公表しません。

ウ 公表にあたっては、参加された民間事業者等にあらかじめ内容の確認を行います。

(6) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、サウンディング（対話）に参加することができません。

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当該構成員を含む団体

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、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役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るものをいう。）

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) 提案内容の条件

対象地の用途地域の第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のご提案をお願いします。

5 担当及び連絡先

課 ・ 担 当	横浜市財政局ファシリティマネジメント推進課 小林、小高、水落、井上
所 在	〒231-0005 横浜市中区本町 6 丁目 50-10
電 話 番 号	045-671-2273
E - m a i l	za-haiko@city.yokohama.jp

エントリーシート

<旧左近山小高小学校跡地サウンディング型市場調査>

1	法人名	実施要領に定める参加除外条件に該当しない旨の確認 □「旧左近山小高小学校サウンディング型市場調査実施要領の4 (5) 参加除外条件」のいずれの項目にも当てはまりません。						
	法人所在地							
	グループの場合の 構成法人名							
	連絡担当者	法人名		部署名				
		氏名		E-mail				
				Tel				
2	対話方法	ご希望される方法をチェックしてください。 □ 直接対話 □ オンラインによる対話						
3	対話参加予定者	法人名・部署名・役職・氏名 ※ 直接対話の場合は、5名様までの参加でお願いします。						
4	対話希望日時 ※ できるだけ5つ以上チェックしていただき、希望順位もご記入ください。 ※ 午前①は 9時00分～10時00分、午前②は 10時30分～11時30分、 午後①は 13時30分～14時30分、午後②は 15時00分～16時00分です。 ※ エントリーシート受領後、○月○日までに、日時及び会場をEメールにてご連絡します。 (希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。)							
	11月27日(月)	午前①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)	11月30日(木)	午前①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)
		午前②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)		午前②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)
		午後①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)		午後①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)
		午後②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)		午後②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)
	11月28日(火)	午前①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)	12月1日(金)	午前①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)
		午前②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)		午前②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)
		午後①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)		午後①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)
		午後②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)		午後②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)
	11月29日(水)	午前①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)				
		午前②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)				
		午後①	<input type="checkbox"/>	(第 希望)				
		午後②	<input type="checkbox"/>	(第 希望)				

※申込締切：令和5年11月2日(木)午後5時

第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のご提案をお願いします。
敷地全体を活用することとします。

様式 2

事前ヒアリングシート

1 地域ニーズに対応する提案

地域ニーズを踏まえ、①～⑤の項目について、どのようなご提案が可能であるか、提案内容・導入予定の面積をお聞かせください。取り入れない地域ニーズには「なし」とご記入ください。また、その理由についてもご記入ください。

※面積については、現時点で想定がつかない場合は、「約〇%予定」など簡易な記載で構いません。

※一項目に複数の提案がある場合、同じ欄に追加してご記入ください。

①左近山団地の高齢者の住替えを想定した賃貸住宅整備【必須】： m² (戸)

提案内容（戸建て or 共同住宅、整備・管理・運営の方法等）：

周辺地域に対する先行入居募集など住替えを促進する取組：

②子育て世帯の流入を想定した住宅整備【必須】： m² (戸)

提案内容（戸建て or 共同住宅、整備・管理・運営の方法等）：

③環境や防災に配慮した住まい、施設： m²

提案内容（断熱等性能等級6・7認定、よこはま防災力向上マンション認定等）：

④地域・多世代の交流に資する取組： m²

提案内容：

⑤日常生活の支援に資する取組： m²

提案内容：

2 主たる事業内容について

本サウンディングの実施要領等を踏まえて、企画する主たる事業内容についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等：施設や機能の内容】

[事業名]：

[面積]： m²

[提案内容]：

3 前問以外の事業内容について

前問でご記入いただいた事業以外で、検討している事業があればお聞かせください。

【考え方・ご意見等：施設や機能の内容】

[事業名] :

[面積] : m²

[提案内容] :

4 事業方式等について

土地の契約形態について、本市では売却を想定していますが、ご意見があればお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

5 「横浜市中期計画 2022-2025」に資する提案について

<横浜市中期計画 2022-2025 URL>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/hoshin/4kanen/2022-2025/chuki2022-.html>

- (1) 横浜市中期計画 2022-2025 では、「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」を「基本戦略」に掲げています。この基本戦略の実現に寄与するご提案が可能であるか、事業内容をお聞かせください。

【考え方・ご意見等：施設や機能の内容】

[面積] : m²

[提案内容] :

- (2) 横浜市中期計画 戦略3 『Zero Carbon Yokohama の実現』政策 18 「脱炭素社会の推進」主な施策 2・3 では、再生可能エネルギーの導入や住宅・建築物の省エネ化の推進が掲げられています。これらを踏まえたご提案が可能であるか、事業内容をお聞かせください。

【考え方・ご意見等：施設や機能の内容】

[面積] : m²

[提案内容] :

- (3) 横浜市中期計画 戦略5 では「新たな価値を創造し続ける郊外部のまちづくり」を掲げ、横浜市住生活マスタープランでは、「多世代が住み、働き、楽しみ、交流できる郊外住宅地の形成」を目標とし「これからの郊外部の住宅地像」を掲げています。これらを踏まえたご提案が可能であるか、事業内容をお聞かせください。

<横浜市住生活マスタープラン URL>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/keikaku/housdata.html>

【考え方・ご意見等：施設や機能の内容】

[面積] : m²

[提案内容] :

6 その他

(1) 敷地面積に応じた雨水調整池 (540 t /ha) の設置を公募条件に含む予定ですが、調整池の設置方法や管理主体等についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等：設置方法や管理主体等】

(2) 当該土地において都市計画法による開発行為を行う予定はありますか。

【考え方・ご意見等】

(3) 原則として擁壁の築造替えが必要となりますが、擁壁についてどのような計画を想定していますか。

【考え方・ご意見等】

(4) 校舎の杭が残置される予定ですが、事業上の課題や意見等があればお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(5) 現在想定している敷地分割ライン (案) (資料3) について、事業上の課題や意見等があればお聞かせください。

【考え方・ご意見等：活用方法等】

(6) 跡地周辺は住宅地となっているため、工事中や施設完成後の運用について一定の配慮 (音や光、匂いなど) が必要になると思われます。そのため、何か取り組めることがあれば、お聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(7) 事業化に向けた設計、施工又は管理運営業務において市内事業者の活用予定有無について、お聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(8) 後利用施設のしゅん工時期について、想定している時期があればお聞かせください。また、契約締結から工事着工までに要する期間についても想定があればお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(9) 上記のほか、本件公募に向けた課題について、ご意見があればお聞かせください。

【考え方・ご意見等】