

SDGs未来都市の実現に向けた大規模団地再生事業

旧若葉台西中学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査（対話） 実施要領

横浜市旭区の若葉台に位置する若葉台団地は、自然とふれあうコミュニティ都市をスローガンに計画的に整備され、昭和54年の入居開始から40年余りを経てコミュニティも成熟し、地域活動がまちぐるみで行われ、住民主導のエリアマネジメントが展開しています。しかしながら、人口は平成4年の約2万人をピークに減少し、令和元年に高齢化率が5割を超え、それに伴う課題が予見されています。これらに対応するため区内の4つの大規模団地（若葉台団地、左近山団地、ひかりが丘団地、西ひかりが丘団地）を対象として、平成30年に「横浜市旭区大規模団地再生ビジョン」を策定し、「地域や行政、企業等との協働のまちづくり」を進めています。現在では、企業や大学による実証実験の誘致などを中心に、活発な地域活動と連携した、未来に向けた持続可能なまちづくりに取り組んでいます。

平成19年3月末に閉校になった旧若葉台西中学校の跡地活用については、活発な地域活動と共存しながら、持続可能なまちづくりに寄与するシンボリックな拠点となるようなスキームを、地域とともに検討しているところです。

そこで、このサウンディング調査を通じて、皆様から、地域の活動と共存できる具体的な事業やこの廃校施設を活用した地域活性化の考え方、実現するためのアイデアをお伺いし、今後の旧若葉台西中学校の本格活用に関する事業スキームの検討に活かすことを目的として、実施するものです。

■対話対象事業

- 1 地域活性化に寄与する若葉台西中学校跡地の活用について
- 2 地域開放等を継続できる活用方法について
- 3 その他（上記以外）

■対話の方法（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4年1月7日（金）、11日（火）～13日（木）

（令和3年12月21日（火）以降に、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。）

【会 場】旭区役所内会議室等

【対象者】事業実施に関心のある法人又は法人のグループ等

【内 容】次ページ以降参照

【方 法】直接対話（1団体あたり1時間程度で実施予定）

※マスクの着用や参加人数の制限など感染防止対策に御協力をお願いします。

※オンラインによる対話を希望される場合は申込時にお伝えください。

（オンラインの場合は、Zoomを使用します。）

※事前の現地説明は行いません。現地確認の際には敷地外から確認をお願いします。

■申し込み

【参加申し込み（様式1）】 令和3年12月20日（月）まで

エントリーシート（様式1）に必要事項を記入し、Eメールでご提出ください。

件名は【対話申込】としてください。

【事前資料提出（様式2）】 対話実施日の2営業日前まで

事前ヒアリングシート（様式2）に必要事項を記入し、Eメールでご提出ください。

件名は【対話資料】としてください。

※事前ヒアリングシートの提出は対話を円滑に進めることを目的としてご協力をお願いするものであり、対話への参加の条件ではありません。

【提出先】横浜市旭区区政推進課 E-mail：as-kikaku@city.yokohama.jp

1 対象地の基本情報（土地面積等は閉校以前の情報のため、現況と異なる場合があります。）

(1) 土地建物の基本情報

概要は次の通りです。案内図は資料1、平面図は資料2を参照してください。

所在地	横浜市旭区若葉台四丁目34-1
土地面積	約26,833 m ²
建物概要	構造等：RC造 地上3階建 昭和59年しゅん工（新耐震基準） 延床面積：約6,199 m ² （体育館・格技場含む）
都市計画による制限	区域区分：市街化区域 防火・準防火地域：準防火地域 緑化地域 若葉台一団地の住宅施設
建築・造成等に関する制限	第1種中高層住居専用地域 建ぺい／容積率 60／150％ 第3種高度地区 新治・三保風致地区：第4種（建ぺい率（40％）、容積率（用途地域で規定）、建築物の高さ（15m）、外壁後退（道路2m、その他1m）） 建築基準法第22条による区域 日影規制：高さが10mを超える建築物/4.0m/3時間/2時間 宅地造成工事規制区域
接道状況	北側：幅員約4.51m（市道若葉台第138号線） 南西側：幅員約12.06m（市道若葉台第137号線）

(2) 施設の利用状況等

ア 若葉台西中学校としての利用時期

開校：昭和59年4月、閉校：平成19年3月

イ 閉校後の本格活用に関する検討状況

平成20年度に「文化・芸術、スポーツ分野の市民活動拠点」として活用する方針が決定しましたが、本格活用が実現しないまま時間が経過する中で、社会情勢の変化、地域住民の年齢構成の変化、地域活動の変容があり、これらを踏まえた地域ニーズと事業内容の整合に課題があるため、地域とともに検討を進めています。

2 対象事業

以下の(1)～(3)のいずれか1つ以上を対象とした事業内容をご提案ください。なお、既存校舎の活用を想定していますが、増築の提案（増築部分のみの事業提案）は可能です。

【参考情報】過去に行った土地や建物の価格のケーススタディ（資料3）を参考にしてください。

(1) 地域活性化に寄与する若葉台西中学校跡地の活用について

ア 基本的な考え方

住民によるエリアマネジメントが活発な若葉台団地において、住民だけでは解決が難しい課題への対応について企業や大学が参画し地域を活性化する取組を進めています（資料4を参照してください）。対象地において地域と連携しながら地域活性化に寄与できる事業のアイデア等をご提案ください。

イ 対話内容（詳細は、「事前ヒアリングシート（様式2）」参照）

・跡地の活用アイデア、事業主体、事業手法 等

ウ アイデアイメージ（参考）

- ・子育て世帯の転入・定住促進に繋がるような、地域の魅力の向上に資する事業の拠点
- ・超高齢化に対応するためのサービスや機能を展開する拠点
- ・地域だけでは解決が困難な課題解決に参画する、地域との協働事業を展開する拠点
- ・未来に向けたまちづくりに寄与する、実験的な取組を展開する拠点
- ・文化・芸術・スポーツの活動に資する事業の拠点 など

(2) 地域開放等を継続できる活用方法について

ア 基本的な考え方

現在は暫定利用として、教室・校庭・体育館を地域に開放しています。地域が活用していないスペース・時間帯で可能な事業や地域と連携した施設運営など、地域活動を継続するためのアイデア等についてご提案ください。

【参考】現在の利用状況

本格活用までの暫定利用として、教室・校庭・体育館を地域に開放しています。また、災害時の地域防災拠点（避難所）に位置付けられています。NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブ（以下、「VOSC」という。）が自治会との連携を密にし地域開放の利用調整を行うとともに、施設の管理・運営を行っています。

北棟の主な専有部分・利用内容		南棟の主な専有部分・利用内容	
2階調理室	障害者作業所	2階CR	資料室
1階金工室	コミュニティサロン	1階職員室、事務室、 校長室	VOSCの活動拠点、管 理事務室
1階理科室	市民理科室（電子顕微鏡）		
1階図書室	市民図書室	1階保健室、保健相談室	防災備蓄倉庫
体育館、格技場、グラウンド、上記以外の北棟・南棟			VOSCの利用調整

イ 対話内容（詳細は、「事前ヒアリングシート（様式2）」参照）

- ・跡地の活用アイデア、事業主体、事業手法 等

ウ アイデアイメージ（参考）

- ・教室・校庭・体育館を、使用しない時間帯に地域に開放（いわゆる放課後開放等）することが可能な教育施設
- ・一部の教室等のみで営業できる事業（事業で使用しない教室等は地域が専有、廊下や階段などの共用部は地域と共有）
- ・地域（現在施設を利用しているNPO法人等）と協働でコンソーシアムを組織し、施設を運営する事業（地域が利用しない場所・時間帯等を活用した事業）
- ・その他、現在地域が専有している部分を維持できる事業

(3) その他（上記以外）

(1)や(2)に該当しない事業内容や横浜市・地域との検討の進め方など、自由にご提案ください。用途の制限等を考慮しないアイデアはこちらに記載してください。

3 参考資料

資料1 旧若葉台西中学校 位置図・案内図

資料2 旧若葉台西中学校 平面図

資料3 旧若葉台西中学校跡地の本格活用に関する不動産価格等のケーススタディ

資料4 横浜市若葉台団地の概要

4 留意事項

(1) 対話参加の扱い

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) 対話内容の扱い及び結果の公表

対話でお伺いした内容は、現在検討している事業スキームの参考及び案件事業化の参考とさせていただきます。

ア 対話内容等を簡潔化し、結果概要としてホームページ等で公表します。

イ 公表に際しては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行います。

ウ 参加事業者名は公表しません

(3) 対話に要する費用及び説明資料の提出

ア 対話に要する費用は、参加事業者の負担とします。

イ 事前ヒアリングシート（様式2）以外の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) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者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（法人その他団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締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

5 お問合せ先

【課・担当】 横浜市旭区区政推進課（担当：馬立(まだち)、川井)

【所在地】 〒241-0022 横浜市旭区鶴ヶ峰1-4-12

【電話番号】 045-954-6027

【ファクス】 045-951-3401

【Eメール】 as-kikaku@city.yokohama.jp