

# 野庭住宅・野庭団地の再生に向けた サウンディング型市場調査（対話）について 企業の皆様との対話結果を公表します

本調査は、野庭住宅及び野庭団地全体の再生に寄与する野庭住宅の建替えや、魅力向上に寄与する新たなまちづくりの拠点整備（旧野庭中学校跡地や市営住宅建替後の余剰地の活用等）の可能性、実施するための具体的な事業スキームについて皆様からのアイデアをお伺いし、現在「野庭住宅・野庭団地の未来を考える会」において策定を進めている「（仮称）野庭住宅・野庭団地みらいビジョン」の参考とするとともに、具体的な事業化につなげていくことを目的として実施したものです。

## 1 経緯

令和3年5月14日	実施要領の公表（下記 URL 参照） <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/noba20210427.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/noba20210427.html</a>
令和3年6月11日 ～7月14日	対話の実施：17事業者 （不動産3者、建設3者、建物管理2者、鉄道2者、商社1者、通信1者、ハウスメーカー1者、スポーツ関係1者、コンサルタント1者、その他2者）

## 2 対話対象事業

- (1) 野庭住宅の建替え及び余剰地の活用について
- (2) 旧野庭中学校跡地の活用について
- (3) 野庭団地の管理の効率化や空室の流通等について
- (4) 野庭住宅及び野庭団地全体の魅力・利便性向上や課題解決に資する民間事業について
- (5) その他

## 3 結果概要

別紙のとおり

## 4 今後の予定

今回の参加事業者様との対話結果については、現在「野庭住宅・野庭団地の未来を考える会」において策定を進めている「（仮称）野庭住宅・野庭団地みらいビジョン」の参考とさせていただくとともに、野庭住宅の建替事業及び旧野庭中学校跡地の活用の検討の参考とさせていただきます。

### ◇ 野庭住宅（市営住宅）・野庭団地（分譲住宅）について

港南区野庭町に位置する野庭住宅（市営住宅：約3,300戸）及び野庭団地（分譲住宅：約2,900戸）は、全体で6,000戸を超える市内最大級の大規模団地です。建設開始より約50年が経過し、住宅・施設の老朽化や、人口減少・高齢化など様々な課題が表れつつあります。

### ◇ 「野庭住宅と野庭団地の未来を考える会」について

野庭住宅及び野庭団地の魅力や課題を共有し、まちの目指すべき未来の方向性を共有するための「（仮称）野庭住宅・野庭団地みらいビジョン」を検討・策定することを目的として、地元の皆様、有識者、行政等で構成する組織で、令和3年3月に正式に設立しました。

### お問合せ先

（サウンディング調査について）	建築局市営住宅課担当課長	寺口 達志	Tel 045-671-3665
（野庭住宅・野庭団地について）	港南区区政推進課長	高岡 昭人	Tel 045-847-8320

**野庭住宅（市営住宅）及び野庭団地（分譲住宅）全体の再生、  
旧野庭中学校跡地活用等に関するサウンディング型市場調査（対話）  
実施結果**

**1 実施主体**

横浜市建築局住宅部市営住宅課

**2 対話期間**

令和3年6月11日から令和3年7月14日まで

**3 参加事業者数**

17事業者

（不動産3者、建設3者、建物管理2者、鉄道2者、商社1者、通信1者、ハウスメーカー1者、スポーツ関係1者、コンサルタント1者、その他2者）

**4 対話対象事業**

- (1) 野庭住宅の建替え及び余剰地の活用について
- (2) 旧野庭中学校跡地の活用について
- (3) 野庭団地の管理の効率化や空室の流通等について
- (4) 野庭住宅及び野庭団地全体の魅力・利便性向上や課題解決に資する民間事業について
- (5) その他（上記以外）

**5 対話における提案・意見**

次ページ以降〈各対話対象事業におけるご意見・ご提案等〉参照

**6 今後の予定**

今回の参加事業者様との対話結果については、現在「野庭住宅・野庭団地の未来を考える会」において策定を進めている「(仮称)野庭住宅・野庭団地みらいビジョン」の参考とさせていただくとともに、野庭住宅の建替事業及び旧野庭中学校跡地の活用の検討の参考とさせていただきます。

## 〈各対話対象事業におけるご意見・ご提案等〉

※複数の事業者様から同様のご提案・ご意見をいただいた場合は、ひとつにまとめて記載しています。

※文章中の各街区等の位置については、最終ページの現状土地利用図を参照ください。

### 1 野庭住宅の建替え及び余剰地の活用について

事業スキームについて	
<p>主に次のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アイデアコンペを実施し、提案内容に応じて提案者にインセンティブを付与するスキームの採用や、地元企業が参画しやすく、事業者の裁量が大きくとれる公募要領を策定してほしい</li> <li>・市営住宅の建替えの事業方式については、設計企業、建設企業等の企業連合によるコンソーシアムを組成し、DB方式やPFI事業（BT方式など）として実施することを検討してほしい</li> <li>・余剰地の活用に関する事業方式については、規模や内容によるものの、一企業単独ではなく関連企業との連携が必要、また、余剰地の契約方式については、定期借地が望ましいが売却方式でも対応することができる</li> <li>・市営住宅の建替時期や余剰地の位置・規模等の想定を早期に提示してほしい</li> </ul>	
余剰地の活用案について	
<p>主に次のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路に面する旧野庭中学校の周辺の街区については、交通利便性が高いため、用途地域の変更が可能であれば、商業施設・医療施設等を中心として様々な施設の立地を見込むことができる</li> <li>・I街区及びJ街区については、上永谷駅から徒歩圏であることから、主に分譲住宅としての立地を見込むことができる</li> </ul> <p>〈提案のあった主な用途〉</p>	
住宅	分譲住宅（低層部に商業・業務系の用途を導入するものを含む）、高齢者向け優良賃貸住宅、学生用・職員用の住居、地域優良賃貸住宅、戸建住宅 等
商業	ドラッグストア、スーパー、ホームセンター、スーパー銭湯、郊外型商業施設、ショッピングモール 等
業務	ワーキングスペース、野菜工場
医療・福祉	福祉施設、医療系施設、福祉・医療施設従事者の宿舎、病院、クリニックモール、高齢者・医療・起業支援施設等の複合施設
教育・文化 ・交流施設	多機能交流施設（カフェ、キッチン、イベントスペース等）、公共（図書館など）と民間（子育て支援施設など）の複合施設、子育て支援施設（学童・保育所）
交通	バスターミナル、タクシープール、立体駐車場
その他	防災公園、サポート付貸し市民農園、イベント開催可能なグラウンド、既存緑道の拡充用地、野庭中央公園の拡充用地、団地内営農用地、菜園整備

## 2 旧野庭中学校跡地の活用について

事業スキームについて	
<p>主に次のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の校舎や体育館等を除却して土地利用を検討することができる</li> <li>・既存の校舎や体育館等をリノベーションして土地利用を検討することができる</li> <li>・旧野庭中学校跡地の活用に関する事業方式については、規模や内容にもよるものの、一企業単独ではなく、関連企業や産学官民での連携が必要、また、契約方式については、定期借地が望ましいが、売却方式でも対応することができる</li> </ul>	
旧野庭中学校跡地の活用案について	
<p>主に次のような意見、提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路に面し交通利便性が高く、一定規模の面積があるため、大規模商業施設等を中心として様々な施設の立地を見込むことができる</li> <li>・土地の高度利用を図るためには用途地域の変更が望ましい</li> <li>・現状の防災拠点としての位置付けについて、新たな施設等においても防災拠点に代わる機能を持たせることは可能だが、運用方法については検討が必要になる</li> </ul> <p>〈提案のあった主な用途〉</p>	
住宅	共同住宅（分譲）、賃貸住宅（学生～ファミリー向け）、高齢者向け優良賃貸住宅
商業	レストラン、カフェ、ホームセンター、スーパー、複合型商業施設 等
業務	オフィス、コワーキングスペース、野菜工場
医療・福祉	医療施設
教育・文化 ・交流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多機能地域交流施設（アーバンデザインセンター、子育て支援拠点、歴史民俗資料室、生涯学習拠点、自立型高齢者起業支援所）</li> <li>・オンラインデジタル美術館</li> </ul>
スポーツ関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人工芝グラウンド、トレーニングジム、ランニングステーション、カンファレンス・コンベンション施設、選手寮・ホテル 等</li> </ul>
その他	市営住宅の建替え用地、マイクロモビリティの実証実験場、菜園整備、小型バイオマス発電所、完全閉鎖型養殖施設、防災拠点

## 3 野庭団地の管理の効率化や空室の流通等について

分譲野庭団地の管理効率化に関するアイデアについて
<p>主に次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・WEB サービスの活用（管理組合保管書類の省スペース化、資料検索の容易化）</li> <li>・管理会社への管理業務委託（自主管理の場合）</li> <li>・周辺管理組合に向けた管理再生相談、空家活用・流通等に関する総合的な窓口の設置</li> <li>・遠隔による情報発信可能な電子掲示板の設置</li> <li>・野庭団地管理に係る NPO 法人の立上げ</li> </ul>

#### 分譲野庭団地の空室流通促進に関するアイデアについて

主に次のような提案がありました。

- ・ 専門家によるリノベーションセミナーの開催
- ・ 区分所有者の売却策及び賃貸策のコンサルティング
- ・ 多面的な空室の広報活動（紙媒体のチラシ、賃貸物件検索サイトへの掲載、募集のオンライン化）
- ・ 分譲団地専用HPの開設（諸手続き web 化、イベント広告、来客用駐車場予約受付等）
- ・ 高速インターネット導入（光配線方式）
- ・ 見守りサービスの導入
- ・ 移動手段の多様化（シャトルバス、カーシェアサービス導入等）による居住促進
- ・ 共用設備の拡充（電気自動車充電設備の設置、Wi-Fi 環境整備等）
- ・ 大学等との連携（家賃、交通費の助成など）による若者（学生）の居住促進
- ・ 敷地の一部を畑として開放
- ・ 家具家電付きで入居できる住居の提供
- ・ 空き家をリノベーションして販売または賃貸  
（リノベーション後の活用案）

レンタルルーム、NPO法人の活動拠点、地域コミュニティの拠点、子育て支援施設、こども食堂、シェアオフィス・テレワークスペース、レンタルトランクルーム、アーティストの活動拠点、学生寮 等

#### 4 野庭住宅及び野庭団地全体の魅力・利便性向上や課題解決に資する民間事業について

##### 魅力・利便性向上や課題解決に資する民間事業のアイデアについて

主に次のような提案がありました。

- ・ 市営住宅・分譲団地内の屋内施設にマイボトルに給水可能な水道直結ウォーターサーバーの設置
- ・ 既存住宅の耐震改修の推進
- ・ 街の賑わい創出、魅力発信等に関するイベントの映像プロモーション
- ・ 画像解析技術やセンシング技術による高度防犯システムの導入
- ・ 物販、移動販売の実施
- ・ 出産・子育て支援、高齢者の健康促進等に関するイベントやセミナーの開催
- ・ 各種イベントの開催

（イベントの案）

地産地消マルシェ、DIY講座、幼稚園、学校の生徒による発表会、青空図書、POPUP コワーキング、野外映画、防災キャンプ、野外コンサート

- ・ 空き駐車場の有効活用（カーシェア、コインパーキング等）
- ・ 電気小売り事業者の変更による電気料金の削減（市営住宅、分譲団地の共用部等）
- ・ 防災倉庫の設置
- ・ 救援用災害ベンダー（停電時でも飲料を提供できる自販機）の設置
- ・ 防災対応型自販機Wi-Fiの導入
- ・ 屋上への太陽光パネル設置による発電・売電事業（市営住宅、分譲団地）

- ・近距離モビリティ、コミュニティバス、シャトルバスの導入
- ・共同農園の設置
- ・シェアサイクル、カーシェア等の運営
- ・現在各住戸へ供給されている各種燃料を再生エネルギーに変換
- ・地域住民の資産管理・運用、生命・損害保険などの総合相談窓口の設置
- ・空き店舗活用（本屋、コワーキング・シェアオフィス、エリアマネジメント運営、多世代型交流スポーツ施設、自然を活かしたプレイパーク整備等）
- ・地域住民との連携による各種ワークショップ
- ・社会実験の企画検証を実施するチーム作り
- ・若年層向け地域起業セミナー、小商い講座の実施
- ・団地集会所の設計コンペ（集会所にカフェやライブラリーを設置）
- ・クラウド型防犯カメラの導入
- ・簡易型見守りサービス
- ・クラウド見守りサービス（遠隔による老人や子供の見守り、緑道の防犯等）
- ・電子掲示板（サイネージ）による地域情報の配信
- ・近隣の商店や史跡スポット等と連携したIoTを活用したスマホスタンプラリー
- ・オンラインレクリエーション（e-Sports、イベントライブ配信、集会所レクなど）
- ・オンライン配信によるアミューズメント（お笑い、コンサート）の提供
- ・ICT化による老人見守りサービス

## 5 野庭住宅・野庭団地について

### 野庭住宅・野庭団地全体の魅力について

主に次のようなご意見がありました。

- ・緑豊かな自然環境であり居住環境としてのポテンシャルが高い
- ・歴史をよく知る方々が居住し、一定のコミュニティが形成されている（30年以上の居住が5割）
- ・野庭住宅・野庭団地の各街区をつなぐ緑道
- ・近隣の営農区域の存在
- ・文化的趣向が高い傾向が見受けられる（近隣の学校の吹奏楽部が盛んであったため特に音楽への親しみ）
- ・日野インターチェンジから近く車でのアクセス性が良い
- ・主要駅（上永谷駅、港南台駅など）からのバスのアクセス性が良い
- ・鎌倉～室町～江戸時代の名残となる神社や史跡があり、散策スポットとしての魅力がある

### 野庭住宅・野庭団地全体の課題について

主に次のようなご意見がありました。

- ・子育て世代の減少、住民の高齢化
- ・住民アンケート・WEB アンケートともに「生活マナー」の不満足が20%となっている
- ・今後、空き室率が増加した場合に治安が悪化することが懸念される

## その他のご意見

主に次のようなご意見がありました。

- ・若者と高齢者など多世代の交流を促進し支え合いが出る多様性のあるまちづくりが必要
- ・地域住民からの要望等を提供してほしい
- ・地域の協議会（野庭住宅・野庭団地の未来を考える会）に参加したい

## (現況土地利用図)

