

鉄道高架下空間における公共スペースの活用に向けて

事業者の皆さまと「対話」を実施します

～サウンディング型市場調査の実施～

横浜市では、相模鉄道本線・星川駅の高架下空間にて、民間事業者様のアイデアや活力を生かした親子の居場所・遊び場の創出に向けた新たな活用について検討を進めています。

そこで、事業者の皆さまとの「対話」を通じて、活用内容や事業方式について自由かつ実現可能な活用アイデアを広くお聞きする「サウンディング型市場調査」を実施し、今後の活用を検討する際の参考としたいと考えますので、ぜひ御参加くださいますようお願いいたします。

1 現地見学会・説明会の開催（事前申込制）

当該区画の現地見学会・説明会を開催します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ Eメールにて御連絡ください。件名には【見学会参加申込】を冒頭につけていただき、あわせて①会社名、②ご参加人数、③ご連絡先（氏名、電話番号）を御連絡ください（会議室の関係上、参加人数について調整させていただきます）。

なお、説明会に参加されない場合でも対話への参加は可能です。

- (1) 日 時 令和5年10月4日（水） 15時集合 17時終了予定
- (2) 場 所 保土ヶ谷区役所、当該区画
- (3) 集合場所 保土ヶ谷区役所 202 会議室（8 ページ「9 参考」を参照）
- (4) 申込期日 令和5年9月29日（金）17時00分まで
- (5) 申 込 先 E-mail : kd-hositen@city.yokohama.jp

2 対話参加の申込み（事前申込制）

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に申込先へ御提出ください。なお、件名の頭に【対話参加申込】と記載してください。合わせて、ヒアリングシートを期日内にご提出ください。

- (1) 申込期間 令和5年10月2日（月）～令和5年10月13日（金）17時00分
- (2) 申 込 先 E-mail : kd-hositen@city.yokohama.jp
- (3) ヒアリングシート提出期日 令和5年10月19日（木）17時00分まで

3 対話の実施（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。）

- (1) 日時
令和5年10月23日（月）～令和5年10月27日（金）で1時間～1時間半程度
（申込後、個別に調整）
- (2) 場所
横浜市役所会議室 ※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。
- (3) 対象者
相模鉄道本線・星川駅の高架下空間における公共スペースの活用事業に関心がある事業者
- (4) 対話の内容および実施方法
次ページ以降参照

4 対象区画の概要及び調査の目的等

(1) 対象区画の位置づけ

対象区画は、相模鉄道本線（星川駅～天王町駅）（約 1.9km）の連続立体交差事業によって高架化された鉄道の下に設けられた施設の一部（約 220 m²）であり、公共の用に供することを目的として横浜市が相模鉄道株式会社から借り受けています。

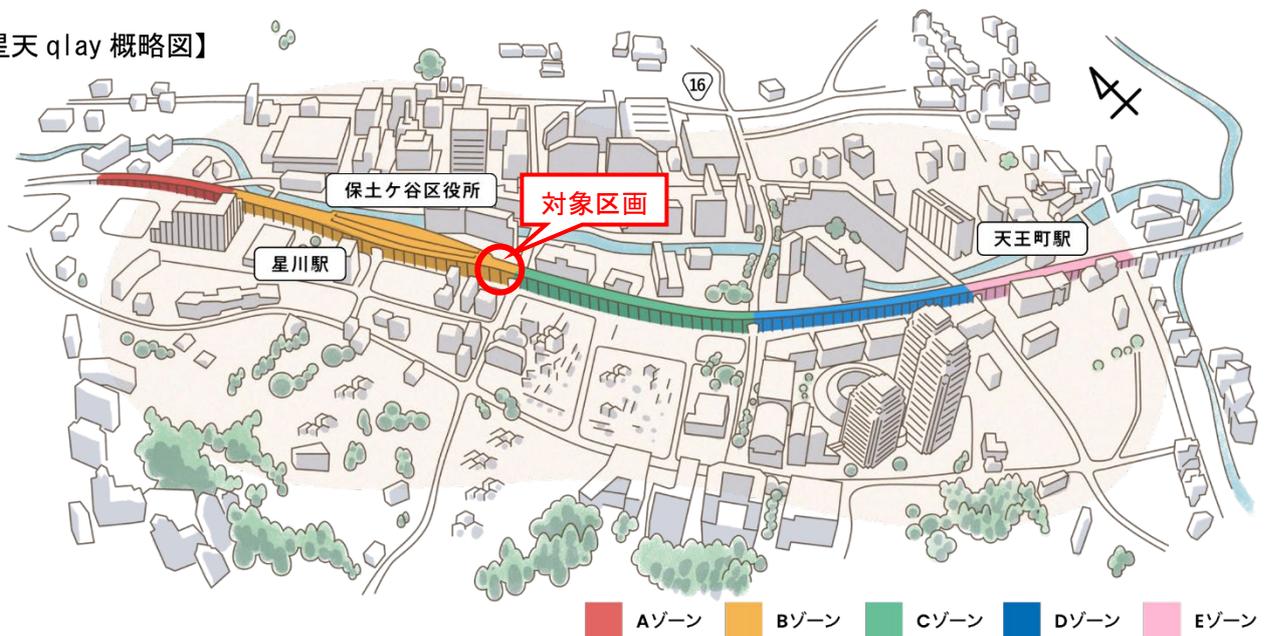
令和3年度の連続立体交差事業及び関連道路事業が完了後、高架下が5ゾーンに分かれてショップ・レストラン・コワーキングなど多彩な空間を展開する「星天qlay（クレイ）」として整備され、令和4年度から順次オープンしています。現在、対象区画は「星天qlay」には含まれていませんが、Bゾーンの2階（横浜駅側）の一面に位置しており、参画の協議をすることは可能です。

【連続立体交差事業及び関連道路事業位置図】



<出典：横浜市 HP より>

【星天qlay 概略図】



<出典：「星天qlay」HP より>

【星川駅2階高架下のフロアマップ】

星川駅2階



【対象区画（外観）】



【対象区画（内観）】



(2) 対象区画の概要

所在地	横浜市保土ヶ谷区星川一丁目1番1号
都市計画等による制限	区域区分 : 市街化区域 用途地域等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80%/容積率 300%) 第 6 種高度地区 (最高限) 準防火地域 その他 : 都市高速鉄道 (相模鉄道本線 (連続立体交差事業)) 街づくり協議地区 (星川・天王町・保土ヶ谷駅周辺地区) ※その他、都市計画による制限内容、建築基準法道路種別、路線価などは、 「横浜市行政地図情報提供システム」で御確認ください。 <URL> http://www.city.yokohama.lg.jp/
区画概要	床面積 : 約 220 m ² 建築確認上の用途 : 事務所 (現状です。用途を変更する場合、建築確認申請が必要となる可能性があります。) 現状設備 : 換気、排煙窓、天井、電気、給排水、感知器等 所有者 : 相模鉄道株式会社 (横浜市が貸借しています。) 床使用料 : 無償 (別途、共益費、光熱水費等が生じる予定です。)

(3) 調査の背景・目的

ア 「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」の実現

横浜市は「横浜市中期計画2022-2025」において、共にめざす都市像として「明日をひらく都市 (OPEN × PIONEER 2040 YOKOHAMA)」、基本戦略として「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」を掲げ、子育て世代への様々な支援を進めています。

子育て世帯のニーズが高い「居場所・遊び場」について、海外では公園や子どもの遊び場にカフェが併設されるなど、子どもだけでなく「親も」くつろげる場が多くあるほか、最近は国内でもユニークな子どもの遊び場が増えてきています。横浜市においても、基本戦略の実現に向けて、地域における子育て支援の場の充実に取り組んでいきます。

イ 連続立体交差事業による空間の創出

対象区画は、相模鉄道本線の星川駅～天王町駅の連続立体交差事業により鉄道が高架化されたことに伴い創出された空間の一部です。民間の開発事業において、この高架下空間は「星天 qlay」として整備されています。

「星天 qlay」は、『「変化を楽しむ人」がつながる 生きかたを、遊ぶまち』をコンセプトとし、全長約 1.4km の高架下を 5ゾーンに分け、ショップ・レストラン・コワーキングなど多彩な空間が展開されています。対象区画は、地域の生活をサポートし、食とモノの「消費」の視点から環境や社会とのつながりを感じられるエリアである Bゾーンに位置しており、スーパーマーケットやドラッグストア、生活雑貨販売店、飲食店などが既にオープンしています。

なお、対象区画は、「都市における道路と鉄道との連続立体交差化に関する要綱」に基づき、公共の用に供することとなっています。

ウ 今回のサウンディング型市場調査

対象区画を親子の居場所・遊び場として活用することを前提とし、一般的な保育施設ではなく、民間事

業者のアイデアやノウハウを生かした“ここにしかない施設”を目指したいと考えます。

そこで、子育て世帯のニーズにマッチした新しい施設形態や持続可能な運営方法などについて、幅広くアイデアをお聞きし、今後の方針を決定する際の参考とします。

5 サウンディングにあたっての前提条件

(1) 活用内容

ア 全体コンセプト

「4 対象区画の概要及び調査の目的等」で記載したとおり、横浜市中期計画における基本戦略「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」の実現に向けた子育て支援施策の一つとして、用途は親子の居場所・遊び場とします。子どもが楽しめるだけでなく、育児、家事であわただしい生活を送る「親も」くつろげたり、親子で一緒に遊べるなど、本市であまり事例のない、新たな居場所・遊び場づくりを目指します。

イ 望まれる視点

- (ア) 市内外の子育て世代が訪れたいと思う先進的な施設でありながら、利用者が心地良く過ごせる場であること。
- (イ) 近隣に保土ヶ谷区地域子育て支援拠点「こっころ」*があることを踏まえ、当面は、3歳以上の未就学児とその親が主なターゲットであること。
※親子の居場所機能を有する「こっころ」の利用者は、主に0～2歳の未就学児を持つ親子
- (ウ) 地域から親しまれ、賑わいづくりにも寄与する場であること。また、星天qlayの他のゾーン・施設との連携がとれること。

(2) 活用にかかる条件

- ア 運営にあたっては、横浜市中期計画の基本戦略など、横浜市の子育て支援に関する方針を十分に理解し、横浜市との協議を行う人材（施設長やマネージャー等）を配置していただくことになります。
- イ 子育て中の親子が安全に安心して過ごせることに配慮をお願いします。
- ウ 賃料は無償とします。ただし、公共の用に供する（税法上非課税）施設とすることが条件となります。「公共の用」や「非課税」については、ご提案いただいたアイデアを踏まえて、本市との間で協議・調整のうえ判断させていただきます。

(3) 建物にかかる制約

- ア 建物の改修を想定する場合は、次の点に留意してください。
 - (ア) 運営期間満了後は、原状復帰を原則とします。このため、建物の躯体に影響を及ぼすような大幅な改修で、原状復帰が相当困難なものは認められません。
 - (イ) 電気・水道の引込がそれぞれ2か所あります。ガスの引込はありません。ガスを引き込む際には、横浜市との協議が必要です。
- イ 本施設の建築基準法上の現在の用途は、事務所です。軽飲食は可能ですが、重飲食はできません。
- ウ 大規模小売店舗立地法に基づき、物販を行うことはできません。
- エ 建築基準法、消防法、福祉のまちづくり条例等の関係法令を遵守してください。
- オ 建物の管理等については、施設管理者と契約することになります。

(4) 事業方式 (想定)

方式	令和6年度以降、横浜市と活用事業者との間で契約を締結します。
活用期間	10～20年としつつ、5年ごとの契約更新や中間評価を行うとともに、双方協議のうえ解約できる条項を設けるなどの方法を取り入れることを想定しています。
活用範囲	相模鉄道本線・星川駅の高架下空間の対象区画、約220㎡とします。(2ページ参照)
貸付料	無償貸付とします。(別途、共益費、光熱水費等が生じる予定です。)
参考	施設運営費の目安 ・設備維持管理費： 実費(照明、警備、消防点検費等)

6 対話内容 (対話において、お聞きしたいと考えている項目です)

「5 サウンディングにあたっての前提条件」を踏まえて、主に以下の項目について、御意見・御提案をお聞かせください。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能な御意見・御提案をお願いします。あわせて、対象区画の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の検討において参考となる事項についてもお聞かせください。

(1) 主な対話内容

ア	「親子の居場所・遊び場の創出」について
	(ア) 「親子の居場所・遊び場」に必要な条件は何だと思えますか。
	(イ) 「親子の居場所・遊び場」に必要な機能は何だと思えますか。
	(ウ) 「親も」くつろげたり、親子で一緒に遊べる場は、どのような場所だと思えますか。
	(エ) 「親子の居場所・遊び場」では、どのような体験ができると良いと思えますか。
イ	活用内容について
	(ア) 対象区画をどのように活用するのかご提案ください。
	(イ) 対象区画の周辺も活用できる場合、周辺も含めたフロアの活用イメージをお聞かせください。
	(ウ) 設備や内装等について希望することはありますか。
	(エ) 契約締結から運営開始まで、どの程度の準備期間が必要ですか。
ウ	周辺施設等との連携によるまちづくりについて
	(ア) 「星天 qlay」をはじめとする他店舗や近隣地域との連携に関して、何かアイデアはありますか。
	(イ) 近隣の子育て支援施設等との連携に関して、何かアイデアはありますか。
エ	事業方式について
	(ア) 活用期間の希望をお聞きかせください。
	(イ) 事業費、維持管理費を踏まえた収支の見込みについてお聞かせください。 (収入/支出は、何に、どの程度想定されますか。)
	(ウ) 事業実施にあたって、市に協力を依頼することはありますか。
オ	当該区画について考えられる優位性や潜在的可能性についてお聞かせください。
カ	課題・問題点について
	(ア) 事業を進めるうえで想定される課題はありますか。
	(イ) 施設を運営するうえで想定される課題はありますか。
キ	当事業の公募に参加する意思はありますか。

(2) 対話の進め方

参加された皆様から上記項目に沿って御説明いただき、それを踏まえて、市側から質問をさせていただきます。一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

7 留意事項

(1) 参加及び対話内容の取扱い

- ・ **対話の参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。**
- ・ 対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことを御理解ください。

(2) 対話に関する費用及び説明資料の提出

- ・ 対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・ 説明資料の提出は求めません。ただし、必要だと考える場合は、御持参ください。

(3) 追加対話への協力

- ・ 必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。その際は、御協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・ 対話の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。
- ・ 公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ・ 参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

(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。

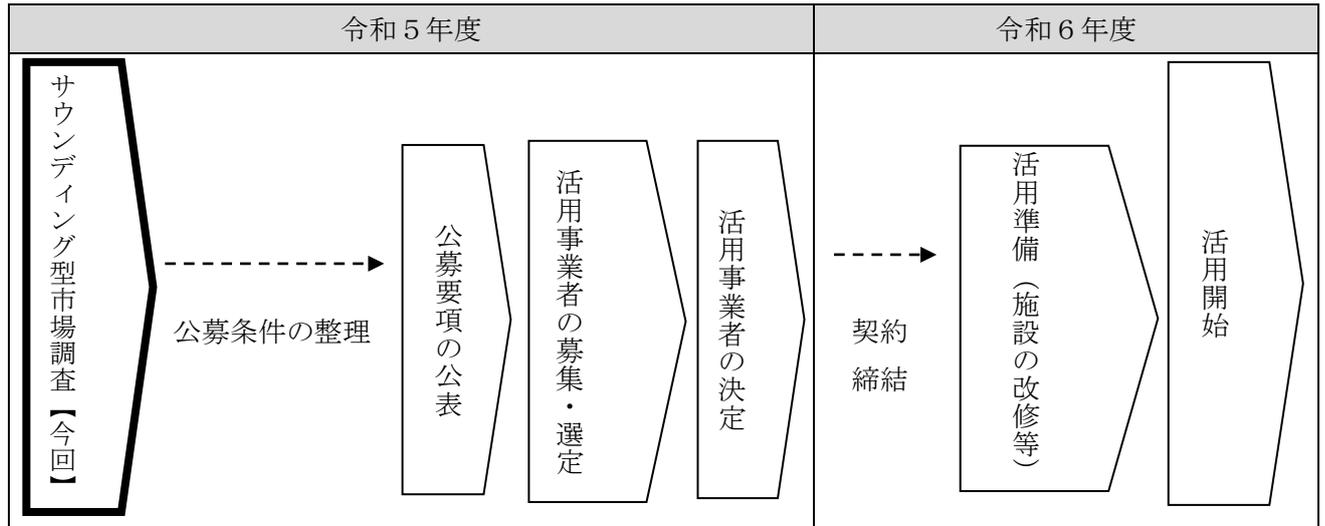
ア 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
イ 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係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

(6) 参考情報

- ・ 横浜市の子育て支援に関すること
地域における子育て支援
: <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kosodate-kyoiku/kosodateshien/dekaketemiyou.html>
保土ヶ谷区地域子育て支援拠点こっころ
: <https://www.kokkoro.org/>
- ・ 保土ヶ谷区の統計情報
: https://www.city.yokohama.lg.jp/hodogaya/kusei/tokei/sakuseicyuu1.files/0039_20230126.pdf
- ・ 星天 qlay に関すること
: <https://www.hoshiten-qlay.com/>
- ・ 関連情報
相模鉄道本線（星川駅~天王町駅）連続立体交差事業
: <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/doro/rittaikosa/rittai/defa.html>
横浜市中期計画 2022~2025
: <https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/hoshin/4kanen/2022-2025/chuki2022-.html>

(7) 今後の想定スケジュール

現時点で想定しているスケジュールです。(※今後変更になる可能性もあります。)



8 参加申込・その他連絡先

連絡先 横浜市こども青少年局企画調整課
 所在地 〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10
 電話・FAX 045-671-4281 / 045-663-8061
 E-mail kd-hositen@city.yokohama.jp

9 参考（保土ヶ谷区役所へのアクセス及び2階フロアマップ）

