

旧山下小学校跡地活用事業に関する サウンディング型市場調査実施要領

横浜市は、現在旧山下小学校跡地を周辺地区の新たなまちづくりに寄与する事業とするために
公民連携による活用の検討を進めております。

ついては、将来の活用事業の事業者公募を想定し、今回、民間事業者の方々との対話を通じて
事業性等を確認したいと考えていますので、率直なご意見・ご提案をお願いいたします。対話時
期は令和6年2月を予定しています。

① 対話参加の申込

対話参加を検討する企業、団体等は、[こちら](#)から期限までにお申し込みください。
申込期限：令和5年12月13日（水曜日）17:00まで

② 質疑応答

質問がある場合は、先に対話参加の申し込みを済ませてから、[こちら](#)から質問をお送りく
ださい。対話参加の申込がない場合は無効とします。

提出期限：令和5年12月22日（金曜日）17:00まで

回答日：令和6年1月5日（金曜日）頃

※回答は原則、全ての対話参加の申込者にメールにてお送りします。

③ 現地見学会及び事前説明会

日 時：令和5年12月20日（水曜日）10:00から12:00まで

場 所：山下地域交流センター 1階会議室

対象者：対話参加の申込時に参加を希望した企業、団体等（最大5名）

内 容：現地施設の現況説明、および本サウンディングに関する補足説明を行います。

備 考：現地の見学は施設営業時間中（火～土 09:00-17:00、日 09:00-12:00 ※月曜祝日お
よび12/28～1/4は休み）であればいつでも可能です。直接現地受付にお申し出ください。

※駐車場はありません。

④ 対話資料の提出

提出期限：対話日の3日前（土日祝をのぞく）の17:00まで

提出方法：E-mail md-kikaku@city.yokohama.jp

メール件名：**【提出】** 山下地域交流センター対話資料

⑤ 対話の実施

日 時：令和6年2月6日（火曜日）から2月21日（水曜日）まで（予定）で1時間程度

場 所：緑区役所会議室

※アイデア及びノウハウの保護のため、対話は企業、団体ごと個別に行います。日時、場所
は12月22日（金）までに決定して連絡します。

■ 建物の現況等に関する資料提供

活用を検討する際に必要な場合は、現況等に関する資料（以下「提供資料」といいます。）を
データで提供を行います。提供を希望される際は、対話参加の申込時にお申し込みください。

資料内容：物件調書、法的整理、既存図面、耐震補強検討案、市況参考資料等

1 事業概要

山下地域交流センター（以下「対象施設」という。）は、昭和61年3月の横浜市立山下小学校分校の廃校にあたり、横浜市立学校として唯一現存していた木造校舎の保存活用及び地域の集会施設として、平成元年4月に開館しました。2階建て建物部分は、第二次世界大戦中の昭和17年に建築された山下国民学校時代の木造校舎で、県内で唯一現存する戦中期の木造校舎です。令和元年8月の文化庁の視察では「国の登録有形文化財として価値がある」との見解が示され、都市部に残る貴重な歴史的建造物の保存活用が求められています。

また、平成29年度に耐震診断を行ったところ、耐震基準を満たしていないことが明らかになっているため、引き続き地域利用していくには耐震補強を行う必要があります。

一方、対象施設が位置する山下地区には、山下みどり台小学校コミュニティハウス（平成16年4月開館）や山下地域ケアプラザ（令和3年4月開館）が開館したほか、社会情勢の変化や新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う新たな生活様式の実践など、対象施設に求められる機能が開館当初から大きく変化しており、近年は施設の稼働率も20%程度と低下しています。

対象施設が立地する山下地区は、緑区の北側に位置し、東西を鶴見川と恩田川にはさまれ、北を東名高速道路で区切られた三角地帯で、その中央には丘陵地帯がある地区です。かつては農地と樹林地が地区の大半を占めていましたが、昭和30年代頃から青砥地区に工場と住宅地ができ、昭和45年には二つの川の川岸段丘が市街化調整区域、および農用地区に指定され、「浜なし」や稲作・近郊野菜の栽培が盛んになりました。同時に丘陵地帯と青砥地区が市街化区域に指定され、市営住宅の建設や戸建ての住宅団地が造成され、農と住が結びついた閑静で自然豊かな地域となりました。平成26年には都市計画道路中山北山田線が開通、令和2年には横浜北西線が開通しています。

まちづくり活動が盛んな地域で、地域まちづくり推進条例に基づく「山下地区安全・安心まちづくりプラン」を作成し、「誰もが安全・安心を実感できる緑豊かなまちづくり」を目標にまちづくり組織である山下地区安全・安心まちづくり協議会が活動しています。このプランの中で、山下地域交流センターについては、「耐震化を進め安全安心を確保し、地域の人達の集いの場として活用促進を図ります」としています。

横浜市では、旧山下小学校校舎および敷地を、山下地区の魅力づくり・活性化にもつなげる貴重な財産と考え、公民連携による旧山下小学校跡地の民間活用の検討を進めています。

今後、本サウンディング調査を踏まえて事業化に結び付けていきます。

(1) 事業の方向性

旧山下小学校跡地が、周辺地域の住民のみならずにも現在も利用されている土地であることや市街化調整区域であることを踏まえ、周辺地域や区・市にとって意義のある公益性をもった事業が実施されることを目指します。そのため、一部収益的活用をする場合でも、事業全体としての方向性やテーマは、地域福祉・文化・暮らしの形成・向上や新たな地域の担い手育成・エリアマネジメント等につながる、公益性のあるものを民間事業者のみならずにも目指したいと考えています。

また、旧校舎が現在まで長く親しまれ使われてきた建物であることや歴史的建造物としての価値を踏まえ、原則として建物は耐震改修工事および一部復元等を行なった上で活用することとし、今後も地域や利用者から愛着を持たれ誇りを感じる存在になることを目指します。そのため、地域が今後も利用できる機会を一定程度維持し、最大限建物の特徴を活かした活用が望ましいと考えています。

(2) 事業の進め方（予定）

本サウンディング調査を踏まえ検討した上で、事業化に向けた検討を進めてまいります。

そのため、本サウンディング調査結果次第で今後の進め方が変わるため、進め方とスケジュールは確定していませんが、最短でもR7年度に公民連携先の募集となります。事業検討の際の参考

としてください。



2 対話の基本事項

横浜市では、これまでに建物の調査・耐震診断・耐震補強検討および活用検討・調査等を行ない、それらの結果を踏まえて本サウンディング調査の諸条件を設定していますが、これらはあくまで現時点での横浜市の考えであり、確定的なものではありません。

ア 対象土地概要

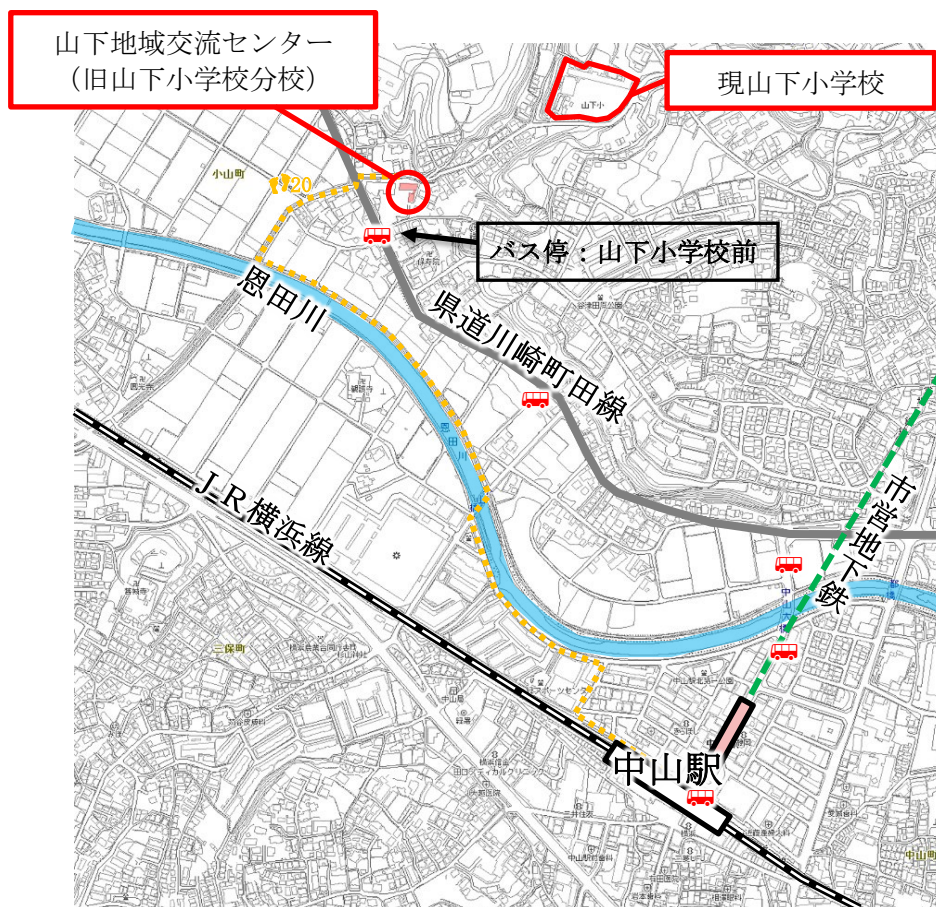
所在地	横浜市緑区北八朔町 1777-1
地目	宅地
用途地域	市街化調整区域
防火地域	防火指定なし(法 22 条区域)
その他地域	用途地域の指定のない区域の制限【一般の区域】
面積	3,040.88 m ²
法定建蔽率	50%
法定容積率	80%、道路幅員による容積率の低減係数:0.4
高さ制限	道路斜線:1.25 / 1、隣地斜線:20m+1.25 / 1
日影規制	軒高が7mを超える建築物、又は地上の階数が3以上の建築物 1.5m/3 時間/2 時間
その他	宅地造成工事規制区域、山下地区安全・安心まちづくりプラン

【参考】横浜市行政地図情報提供システム i マッパー (まちづくり地図情報)

<http://www.city.yokohama.lg.jp/agreement.asp?dtp=2&npg=/index.asp>

イ 既存建物概要

所在地	横浜市緑区北八朔町 1777-1
竣工時期	旧校舎部分：昭和 17 年 増築部分：平成元年 ※現行耐震基準を満たしておらず、その他法令に不適合な箇所があります
構造・規模	旧校舎部分:木造 2 階建て、増築部分:木造及び鉄骨造平屋建て
建築面積	旧校舎部分:232.12 m ² 増築部分:141.99m ² (木造 54.31 m ² 、鉄骨造:87.68 m ²) 合計:374.11m ²
延床面積	旧校舎 2 階:232.12m ² 旧校舎 1 階:232.12m ² +増築部:141.99m ² =374.12 m ² 合計:606.24m ² ※各階ごとに小数点第 3 位以下切り捨て
最高高さ	既存部:11.200m、増築部:5.600m
最高軒高	既存部:8.300m、増築部:3.500m
その他	国登録有形文化財への登録申請の可能性あり

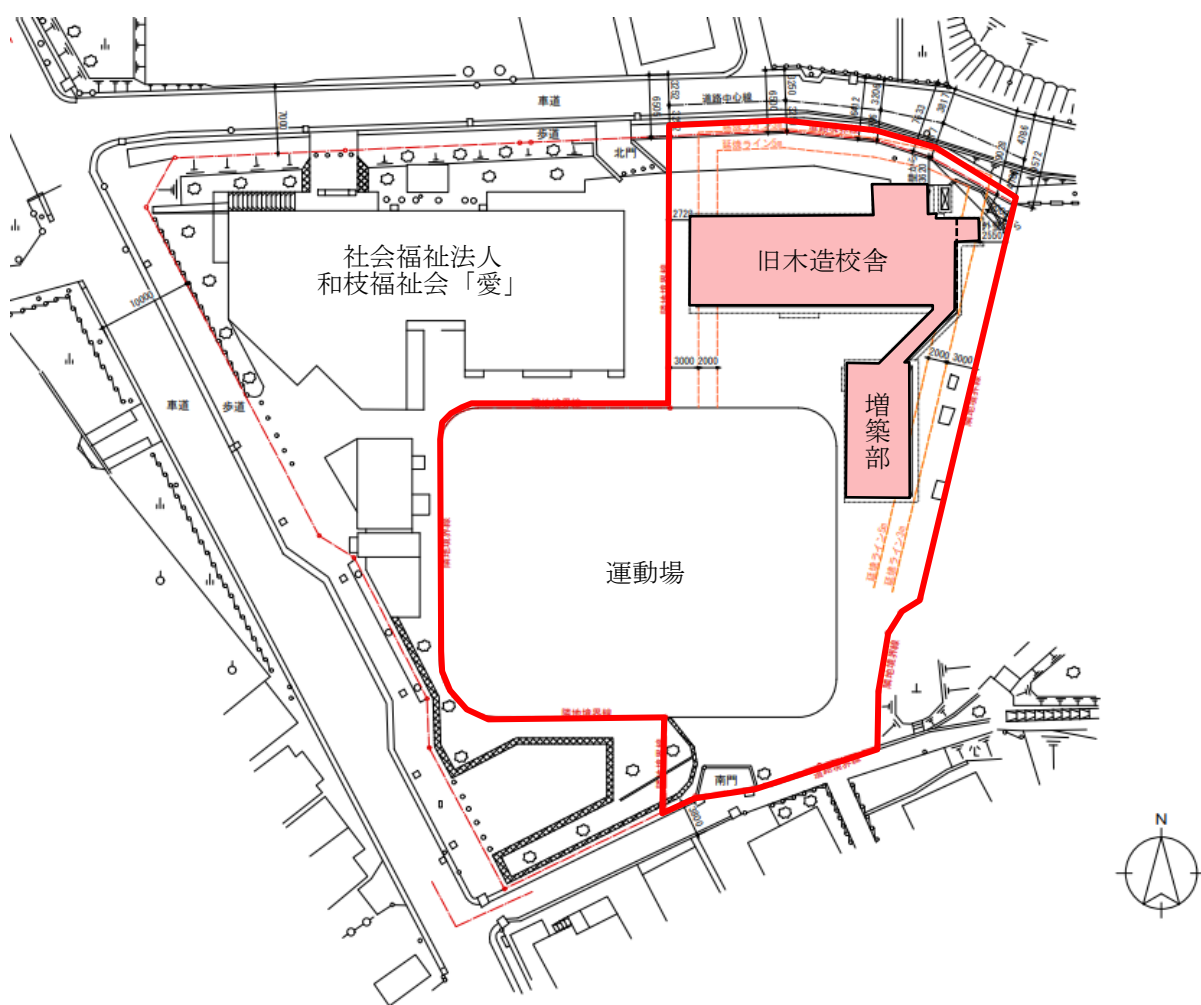


山下地域交流センター 位置図

3 計画条件

(1) 土地・既存建物の取り扱い

- ア 本事業では、旧校舎を含む既存建物および旧運動場部分を含む外部空間の活用を想定しています。
- イ 土地・既存建物は市が所有し、定期借家・定期借地（定期借家部分を除く）によって貸付けます。
- ウ 新たに事業者が新設する建築物は事業者の所有とし、既存建物含めてサブリース事業も認めます。なお、土地のサブリースは認めません。
- エ 既存建物の耐震改修については、本サウンディング調査用の仮説条件として、より事業開始時期を早め、活用事業に合った適切な改修工事となることを期待して、活用事業者が設計し、改修工事を実施・負担し、事業開始後の活用事業によって費用回収を行うこととします。
- オ 耐震改修にあたっては、出来る限り外観復元と、現存する当初部分の保全をしてください。



山下地域交流センター 配置図

(2) 都市計画法の制限について

- ア 市街化調整区域であるため、開発行為及び建築行為が都市計画法により制限されます
※詳しくは横浜市「都市計画法による開発許可の手引き」をご覧ください

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/takuchi/kaihatsu/keikaku/tebiki.html>

- イ 外部空間活用においては許可基準内であっても単独住居施設は原則不可としますが、他の機能を補完し、相乗効果を発揮して、まちづくりに寄与する居住機能の提案については受け付けます。
- ウ 横浜市開発審査会提案基準第 26 号の適用が可能であることを建築局調整区域課に確認済です (2022 年 11 号)。

(3) 建築基準法および関連法規

提案事業に応じて、関連法規も含めて基準に適合する計画としてください。既存建物の法的整理については提供資料をご参照ください。

(4) 地域利用

ア 現在地域住民が利用している頻度・環境を維持するために、次のような仕様の居室を確保してください。確保する区画等についてはご提案ください。

面積：80 m²以上

機能：会議、運動、娯楽、子育て利用等を予定

設備：倉庫（椅子・テーブル等）

イ 現在の稼働率および利用状況等の情報は提供資料をご覧ください。なお、利用料を徴収することは可能です（現在の利用料を参考にしてください）。また、地域利用のない時間を自己利用したり貸し出しすることも可能です。

(5) 対象地全体のマネジメント

事業者決定後は、着工前の段階から、整備、リーシング、テナント・居住、運営・管理などの各主体と、市や周辺地域団体等が参画する協議体等枠組みを設け、事業開始後の運営方法等について情報共有・議論の場を持ちながら事業を推進する予定です。

(6) 周辺エリアマネジメント

事業者決定後は、着工前の段階から、活用事業者（テナントや居住者も含む）、周辺地域住民・企業、市等が一体となって、周辺の地域活性化や魅力づくりに取り組む活用委員会等プラットフォームを組成し、エリアマネジメントについて情報共有・議論の場を持ちながら事業を推進する予定です。

4 貸付条件

(1) 土地

ア 貸付期間

土地の貸付けの期間は、原則 30 年以上で事業者が提案した期間に、建物の建設工事にかかる期間を加えたものとします。貸付期間の上限（提案期間）は、50 年を目安としますが、それ以上の提案も可能です。

イ 契約形態

提案をもとに、借地借家法に基づく定期借地契約を締結します。

ウ 貸付料

事業者は、市と事業者との間で締結する定期借地権設定契約に基づき、市が定める土地貸付料を支払うこととします。

契約時の貸付料について、通常本市では不動産鑑定評価等に基づいて最低価格を定めますが、本サウンディングにおいては、既存建物活用については耐震改修費用を負担いただく前提条件としていることなどから、提案いただく整備計画・事業計画等に基づいて、貸付料をご提案いただきたいと考えております。ご提案額は今後の価格決定の参考とさせていただきます。

ます。

エ 募集時想定賃貸条件

手 法	定期借地による活用
位置及び面積	建築敷地の範囲は、対象土地の範囲内とし、この範囲内で提案による面積を定期借地とします。なお、建築基準法等法令に適合する規模としてください。
貸付料設定	実際の募集時に前提とする活用事業・活用用途等を考慮した上で、事業者の初期整備費負担予定額や負担可能貸付料等を考慮して決定した不動産鑑定評価等に基づく適正な価格以上で、応募者の提案額とする予定です。
貸付料の支払方法	貸付料は、前払い貸付料と分割払い貸付料を組合せた支払いを想定しています。
借地権の譲渡・転貸の制限	事業主体は書面による市の承諾を得ることなく、定期借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。
原状回復	事業主体は定期借地権設定契約終了日までに、建物及びその他の工作物を収去の上、定期借地権部分の土地を市に返還するものとします。

(2) 既存建物

ア 貸付期間

建物の貸付けの期間は、原則 30 年以上で事業者が提案した期間に、建物の耐震改修工事、増改築工事等にかかる期間を加えたものとします。貸付期間の上限（提案期間）は、50 年を目安としますが、それ以上の提案も可能です。

イ 契約形態

提案をもとに、借地借家法に基づく定期借地契約を締結します。

ウ 貸付料

事業者は、市と事業者との間で締結する定期建物賃貸借契約に基づき、市が定める貸付料を支払うこととします。

契約時の貸料について、通常本市では不動産鑑定評価等に基づいて最低価格を定めますが、本サウンディングにおいては、既存建物活用については耐震改修費用を負担いただく前提条件としていることなどから、提案いただく整備計画・事業計画等に基づいて、貸付料をご提案いただきたいと思いますと考えております。ご提案額は今後の価格決定の参考とさせていただきます。

エ 募集時想定賃貸条件

手 法	民間事業者が主体となった活用（例：マスターリース方式など）
貸付料又は 価額の設定	実際の募集時に前提とする活用事業・活用用途等を考慮した上で、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格を参考に、事業者の初期整備費負担予定額や負担可能貸付料等を考慮して設定した額を目安とし、応募者と協議の上決定する予定です。
マスターリース方式とした場合の要件	
賃借範囲	建物共用部を含む、建物全ての床とします。
貸付料の 支払方法	貸付料は月払いを想定していますが、年払いも可能です。
改修費	事業内容に合った耐震改修工事と内装工事（給排水・空調・電気設備工事含む）を事業者が計画・実施することとします。 工事内容は建築基準法に適合していれば内容は問いませんが、外観については出来る限り当初のものに復元し、内部に残る階段等当初部分は出来る限り残す工事としてください。
想定する 用途・機能	本事業を象徴する建物ですので、建物の特徴・特性・価値を活かすもので、提案事業における核となる役割・機能・用途となる活用提案を求めます。 なお、提案内容は貸付料決定に考慮する要素となります。
その他	原則、契約期間満了後の原状回復義務は発生しないものとします。

5 ご提案いただきたい内容

本サウンディング調査においては、活用整備主体としての参画のほか、リーシング事業者、入居テナント事業者、運営・管理主体としての参画も想定していますので、専門性・業態等に応じて参画形式と提案対象範囲をお選びの上、ご提案ください。複数選択による総合的な提案も歓迎します。

ア 参画形式と提案対象の組み合わせ

参画形式 \ 提案対象	建物＋外部空間	建物のみ	外部空間のみ
活用整備	D-1	D-2	D-3
リーシング事業	L-1	L-2	L-3
テナント	T-1	T-2	T-3
運営・管理	M-1	M-2	M-3

イ ご提案いただきたい項目

D 共通	①事業内容 ・事業コンセプト ・事業スキーム、体制 ・事業構築手順（スケジュール） など ②事業収支概要 ・想定している初期費用項目と概算 ・想定している定期収入（事業売上、賃料・サブリース料等） ・想定している固定支出とその算出方法（土地及び建物の貸付料、光熱費、修繕積立等）	D-1	D-2	③建物の活用内容 ・役割・機能・用途 ・改修イメージまたは事例
			D-3	③外部空間の活用内容 ・活用範囲 ・機能・施設用途・配置イメージまたは事例
L 共通	①リーシング内容 ・リーシングコンセプト ・リーシング方法、進め方 など ②賃料等概要 ・想定している賃料と算出方法 ・想定している固定支出（土地及び建物の貸付料、光熱費等）	L-1	L-2	③建物の活用内容 ・区画・機能・用途 ・想定テナントまたは事例
			L-3	③外部空間の活用内容 ・活用範囲または施設規模 ・機能・用途 ・想定テナントまたは事例
T 共通	①営業内容 ・業種・業態 ・営業形態（営業時間・体制等） ②想定賃借条件 ・面積：理想と必要最低 ・機能・設備：理想と必要最低 ・貸付料：想定相場と事業可能上限 ・契約期間：理想と最低必要	T-1	T-2	③建物の活用 ・希望区画・面積 ・事業参考例
			T-3	③外部空間の活用 ・希望建物タイプ・規模 ・事業参考例
M 共通	①運営事業内容 ・運営コンセプト ・運営スキーム、体制 ・体制構築手順（スケジュール） など ②運営事業収支概要 ・想定している収入源（事業種別等） ・想定している支出項目と規模（人件費、広報費等）	M-1	M-2	③活用建物の管理 ・管理方法 ・管理費用 ・地域団体利用機会の確保と管理・対応方法
			M-3	③活用外部空間の管理 ・管理方法 ・管理費用
全 共通	④ 周辺地区との連携や周辺地域団体・区政等への参画 ⑤ 実施にあたり横浜市に期待する措置・役割など ⑥ その他、ご提案・ご意見などあればお示しください。			

6 留意事項（必ずご確認の上、お申し込みください。）

(1) 参加の扱い

事業者公募の提案審査においては、対話への参加実績は優位性を持つものではありません。また、本調査の対象者は、「事業の構成員となる意向を有する企業、団体等」としていますが、調査に参加する企業、団体等が公募時のグループを拘束するものではありません。

(2) 対話に関する費用

対話への参加に要する費用は、参加された企業、団体等の負担とします。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む。）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。

(4) コンサルタントの同席

対話の際には、横浜市から検討業務を受託している AND150 株式会社 が同席しますので、ご承知おきください。

(5) 実施結果の公表

ア 対話の結果については、概要をホームページ等で公表します。

イ 公表にあたっては、あらかじめ参加された企業、団体等に内容の確認を行います。

ウ 参加された企業、団体等の名称は公表しません。

(6) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、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

7 対話内容及び対話資料

対話の際には、当日の進行を効率的に行うため事前に説明資料（以下「対話資料」という）のご提出をお願いしています。

対話資料の作成にあたって、様式は限定していません。企業、団体等をご記載の上、前項の各項目のどの内容に対するご提案かがわかるように作成をお願いします。また、全体で A 4 版 6 ページ以下を目安としてください（一部に A 3 版を使用していただくことは可能です）。

8 対話資料送付・その他問い合わせ先

横浜市緑区区政推進課（木村、松尾）

TEL：045-930-2217

FAX：045-930-2209

E-mail：md-kikaku@city.yokohama.jp