

## サウンディング型市場調査結果（主な提案・意見）

土地活用テーマ関連	<p>○「国際的な産学連携」及び「観光集客の拠点」というテーマ設定での事業実施は可能との意見多数。</p> <p>○「国際的な産学連携」の具体的な導入機能として、大学・大学院の立地や大学と連携した起業促進機能（コワーキングスペース）、国際交流機能の民間設置など。</p> <p>○「観光集客の拠点」の具体的な導入機能として、ホテル、ホール、ギャラリー、ミュージアム、観光情報発信拠点、交通広場の機能強化など。</p> <p>○現状のままでは、関内駅前地区での一般的な貸しオフィスビルや商業店舗の出店ニーズは小さい。</p>
現市庁舎街区活用関連	<p><b>行政棟の活用</b></p> <p><b>&lt;用途&gt;</b></p> <p>○主要用途：宿泊、大学、学生寮、医療、起業促進施設、スポーツ関連施設等</p> <p>○低層部の活気あるコミュニケーションを生み出す機能は設置可能との意見多数。</p> <p>○歴史のある横浜市役所の既存建物の活用だからこそ入居に関心がある。残した方が関内らしさを維持できる。「横浜市庁舎建物の跡利用」という話題性に魅力がある。また、将来的な土地活用の余地を残すためにも、現時点では、既存建物を活用した方が良い。</p> <p>○行政棟を部分的に改造・撤去して活用する提案や建物を全解体した方が良い計画ができる。</p> <p>○大学等の学校法人は公共性・公益性の観点から税制上の優遇措置が講じられており、大学経営はそれを前提として成立しているため、用途を考慮しない一律的な市場価格での賃料設定では入居ができない。</p> <hr/> <p><b>&lt;公募条件&gt;</b></p> <p>○土地・建物は定期借地契約・定期借家契約で良いとする意見多数。</p> <p>○改修費の負担については、現在示している情報ではコストが算定できないため、施設の劣化状況や改修履歴等を早期に公開して欲しいという意見多数。</p> <p>○改修費等のコストが算定できないため正確な賃料がわからないとしながらも、マスターリース方式の採用については収支が合えば可能とする意見多数。一方で、リース料は実績に応じた変動価格とすることや無担保型とすること、管理運営委託方式として欲しいなど。</p> <p>○賃料前払は将来的にテナントが空室となるリスクもあるため否定的な意見多数。一方で、横浜市が負担すべき改修費等が考慮された賃料とする考え方は検討可能。</p> <p>○賃貸借契約期間は設備投資の減価償却を考えれば15年～20年が望ましいという意見多数。期間は提案に幅を持たせてほしい。</p> <p>○契約期間満了後の原状回復義務は発生しないという考え方は肯定的意見多数。</p> <p>○現市庁舎街区単独での事業実施も可能。</p> <p>○駐車場附置義務を緩和して欲しい。</p>

	<p><b>新築棟の整備</b></p> <p><b>&lt;用途&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○主要用途：住宅・医療・業務・商業・ホテル・大学等。</li> <li>○関内駅前での業務・商業需要が低いため高層化は困難。</li> <li>○行政棟の収支を改善するためにも住宅として新築棟を整備したい。</li> <li>○新築棟を整備するとコストがかかるため新築棟は整備せずに既存市会棟を活用したい。</li> <li>○市会2号棟・3号棟のみを解体し、そこに新築棟を整備したい。</li> </ul> <hr/> <p><b>&lt;公募条件&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○新築棟の定期借地期間と行政棟の賃貸借期間は自由提案として欲しい。</li> <li>○借地期間は20年以上必要とする意見多数。</li> </ul>
<p><b>教育文化センター跡地活用関連</b></p>	<p><b>&lt;用途&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○主要用途：大学、医療、ホテル、住宅等。</li> <li>○ホール・ギャラリーの設置など地域利用に配慮した計画は可能。</li> <li>○低層部（3階以下）に求める賑わい施設については、施設の制約状況に応じて条件の緩和を求める。</li> </ul> <hr/> <p><b>&lt;公募条件&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○解体物件付きの土地売却については、価格次第で対応できるという意見多数。</li> <li>○現時点では、首都高速道路株式会社や横浜市交通局との近接協議に費やす時間とコストが見えない。</li> <li>○募集条件を付けすぎると提案の制約が大きくなるため、最小限にして欲しい。</li> </ul>
<p><b>港町民間街区関連</b></p>	<p><b>&lt;用途&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○主要用途：ホテル、住宅、医療、商業等</li> <li>○市街地再開発事業として前向きに取り組みたいとする提案多数。用途や高さの制度改正を前提条件とし、地域の賑わいづくりに貢献する住宅や、サービスアパートメントやドミトリーなど都市活動を支援する住宅を提案していきたい。</li> <li>○交通広場を地域交流と情報発信のプラットフォームとして機能強化していきたい。</li> <li>○交通広場の配置を柔軟に取扱って欲しい。</li> </ul> <hr/> <p><b>&lt;公募方法&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○港町再開発とセットでの現市庁舎街区活用を期待する提案多数。一方で、現市庁舎街区単独で計画可能など。</li> <li>○地権者の合意形成が進むように、横浜市がしっかりと支援して欲しいとする意見多数。</li> <li>○現市庁舎街区と港町民間街区を一敷地で再開発できるようにしてほしい。また、事業を確実に実施するため現市庁舎街区と港町民間街区を別途公募として欲しい。</li> <li>○5～10年で街が大きく変わることも考えられるので、時期によって方向性を考えられるように、現市庁舎街区と港町民間街区を段階的に事業化した方が良い。</li> <li>○再開発事業の条件を早期に示して欲しいとする意見多数。</li> </ul>