

# 野庭住宅（市営住宅）及び野庭団地（分譲）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） 実施要領

港南区の野庭に位置する野庭住宅（市営住宅）「以下、「野庭住宅」という。」及び野庭団地（分譲）「以下、「野庭団地」という。」は緑豊かで良好な住環境をもつ大規模団地ですが、建設より約50年が経過し、人口減少・高齢化、住宅・施設の老朽化等が進む等様々な課題が表れつつあります。

令和3年3月に、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「再生ビジョン」を検討・策定することを目的として、地元の方々、有識者、行政等からなる「野庭住宅と野庭団地の未来を考える会」を設立しました。

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、現在策定を進めている「再生ビジョン」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するものです。

## ■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）

## ■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3年6月11日（金）から令和3年6月25日（金）まで

（申込後、個別に日時の調整を行います。）

【会 場】横浜市 市庁舎 会議室

【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（無料版）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。

## ■対話参加の申込

「エントリーシート（様式1）」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記申込先へご提出ください。メールの件名は【対話参加申込】としてください。

【申込期限】 令和3年5月28日（金）17時00分まで

【申込先】 横浜市建築局市営住宅課

Eメール：[kc-shiejigyo@city.yokohama.jp](mailto:kc-shiejigyo@city.yokohama.jp)

## ■対話資料の提出

「事前ヒアリングシート（様式2）」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記申込先へご提出ください。メールの件名は【対話資料提出】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。

**【提出期限】** 対話実施日の5営業日前まで

**【提出先】** 横浜市建築局市営住宅課

Eメール：[kc-shiejigyo@city.yokohama.jp](mailto:kc-shiejigyo@city.yokohama.jp)

### 1 対話対象事業

以下の(1)～(5)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、一団地区域（土地利用現況図の赤一点破線の区域）全体を対象とした提案、一部の範囲を対象とした提案または特定の施設を対象とした提案でも構いません。

また、幅広くアイデアを伺いたいため、用途の許可や用途地域の変更が前提となる提案でも構いません。

#### (1) 野庭住宅の建替え及び余剰地の活用について

ア 対話内容（詳細は、「事前ヒアリングシート（様式2）」参照）

- ・余剰地の活用アイデア、事業主体、事業手法 等

イ 基本的な考え方

- ・野庭住宅はA街区からK街区内に合計88棟（3,294戸）が立地しています。今後、建替えに関する基本計画を策定のうえ、順次全棟の建替えを行っていきます。建替事業を開始する街区は未定です。（参考資料「市営住宅の再生に関する基本的な考え方（平成30年4月策定）」を参照してください。）
- ・建替えにより棟数を集約化することにより発生する余剰地について、野庭住宅及び野庭団地全体の再生に寄与するために利活用したいと考えています。

ウ アイデアイメージ（参考）

- ・大規模木造市営住宅の整備
- ・余剰地にクリニックモールを整備
- ・余剰地にホームセンターや市民菜園を整備
- ・余剰地や団地の空室を活用した高齢者向け賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）を整備
- ・緑道をネットワーク化し、ウォーキングコースを整備

#### (2) 旧野庭中学校跡地の活用について

ア 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

イ 基本的な考え方

- ・現在は暫定利用として、校庭・体育館の地域開放を行っています。また、災害時の防災活動拠点として位置付けられています。
- ・事業開始時期に関する制約はありません（事業開始にあたっては、別途各関係者との調整が必要となります。）

#### ウ アイデアイメージ（参考）

- ・ 中学校跡地を活用して多目的スポーツ広場を整備
- ・ 中学校校舎を利用した屋内野菜工場を整備し、地域雇用でブランド野菜を生産。直売所やレストラン、カフェを併設し、地域に暮らす方々が気軽に集える場を創出
- ・ 中学校跡地に病院を整備

### (3) 野庭団地の管理の効率化や空室の流通等について

#### ア 対話内容（詳細は、「事前ヒアリングシート（様式2）」参照）

- ・ 団地管理や空室流通促進のアイデア、事業主体、事業手法 等

#### イ 基本的な考え方

- ・ 野庭団地は、合計 43 棟（2,869 戸）存在し、各管理組合が管理を行っています。
- ・ 事業開始時期に関する制約はありません（事業開始にあたっては、別途各関係者との調整が必要となります。）

#### ウ アイデアイメージ（参考）

- ・ 団地の空室を活用し、D I Y住宅として販売
- ・ 団地の空室を活用した高齢者向け賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）を整備
- ・ 団地の維持管理を一括受託で効率化、空室買い取り保証による団地の空洞化の防止

### (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

#### ア 対話内容（詳細は、「事前ヒアリングシート（様式2）」参照）

- ・ 事業アイデア、事業主体、事業方式 等

#### イ 基本的な考え方

- ・ 事業開始時期に関する制約はありません（事業開始にあたっては、別途各関係者との調整が必要となります。）

#### ウ アイデアイメージ（参考）

- ・ 野庭に暮らす方々の活動を支援するエリアマネジメント拠点の整備
- ・ 団地全体フリーWi-Fi等のIT環境の促進
- ・ 高齢者の暮らしを支える地域交通（シェアサイクル、シェア車いす、買い物バス、シニアカー等）の整備
- ・ 食品や日用品の移動販売

### (5) その他（上記以外）

(1)から(4)に該当しない事業内容であってもご提案いただいても構いません。

## 2 参考資料

- (1) 周辺現況図、土地利用現況図、用途地域図
- (2) 「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」（平成30年4月策定）
- (3) 「野庭住宅と野庭団地の未来を考える住民アンケート」（令和2年3月実施）
- (4) 「はれのぼ ～未来を一緒に考えよう～ 第1号」（令和2年11月発行）
- (5) 「はれのぼ ～未来を一緒に考えよう～ 第2号」（令和3年2月発行）

### 3 留意事項

#### (1) 対話参加の扱い

対話への参加実績は、事業者公募が行われた場合の評価の対象とはなりません。

#### (2) 対話内容の扱い

対話でお伺いした内容は、現在策定を進めている「再生ビジョン」及び案件事業化の参考とさせていただきます。

#### (3) 対話に要する費用

対話に要する費用は、参加事業者の負担とします。

#### (4) 対話結果の公表

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表現の確認を行います。

ウ 参加事業者名は公表しません。ただし、「野庭住宅と野庭団地の未来を考える会」などの地域の話し合いの場にオブザーバーとして出席をお願いする場合があります。

#### (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っては、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

### 4 お問合せ先

【課・担当】 横浜市建築局市営住宅課（担当：永田、仲田、原島、吉木）

【所在地】 横浜市中区本町 6 丁目 50 番地 10（市庁舎 24 階）

【電話番号】 045-671-2942

【ファクス】 045-641-2756

【Eメール】 [kc-shieijigyo@city.yokohama.jp](mailto:kc-shieijigyo@city.yokohama.jp)

# エントリーシート

《野庭住宅（市営住宅）及び野庭団地（分譲）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）》

1	法人名			
	法人所在地			
	グループの場合の 構成法人名			
	対話の担当者	氏名		所属部署名
E-Mail				
TEL				
2	対話の参加希望日及び時間帯をチェックしてください。			
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
3	対話参加予定者氏名	所属法人名・所属部署名・役職		
4	ご提案される対話対象事業にチェックしてください。			
	<input type="checkbox"/>	(1) 野庭住宅の建替え及び余剰地の活用について		
	<input type="checkbox"/>	(2) 旧野庭中学校跡地の活用について		
	<input type="checkbox"/>	(3) 野庭団地の管理の効率化や空室の流通等について		
	<input type="checkbox"/>	(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		
	<input type="checkbox"/>	(5) その他（上記以外）		

※ 対話の実施期間は、令和3年6月11日（金）から令和3年6月25日（金）の午前9時から午後5時までとします。参加希望日及び時間帯にチェックしてください

※ エントリーシート受領後、調整のうえ、実施日時及び場所をEメールにてご連絡します。  
（都合により、希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。）

※ 対話に出席する人数は、1団体につき2名以内としてください。

※ (1)～(5)のいずれか1つ以上の対話対象事業にチェックしてください。

※ 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。

# 事前ヒアリングシート

対話を円滑に進めるために、事前ヒアリングシートの記入及び提出にご協力をお願いします。

※ 記入及び提出いただくシートは対話当日にご提案いただく対話対象事業のみで構いません。

※ 記入が難しい項目については空欄でも構いません。可能な範囲でご記入ください。

※ 別紙でご用意いただいても構いません。

## 1 野庭住宅の建替え及び余剰地の活用について

(1) 余剰地の活用アイデア（対象街区、余剰地活用にあたっての建物の有無、建物用途、規模等）や、余剰地を活用する上での建替え後の市営住宅への要望等についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(2) 事業主体（単独事業者、共同事業者）や、周辺事業者との連携の可能性等についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(3) 事業手法（定期借地、売却等）についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(4) 事業実施に向けての課題について、ご意見がありましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(5) 事業実施に向けて提供してほしい情報や、市へのご意見やご要望がございましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

## 2 旧野庭中学校跡地の活用について

(1) 跡地利用のアイデア（建物（校舎、体育館）の存置の有無、存置する場合の活用方法、新たに建築物を建築する場合の建物用途等）についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(2) 事業主体（単独事業者、共同事業者）や、周辺事業者との連携の可能性等についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(3) 事業手法（定期借地、売却等）についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(4) 事業実施に向けての課題について、ご意見がありましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(5) 事業実施に向けて提供してほしい情報や、市へのご意見やご要望がございましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

### 3 野庭団地の管理の効率化や空室の流通等について

(1) 団地管理や効率化の手法、空室流通促進のアイデア等についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(2) 事業主体（単独事業者、共同事業者）や、周辺事業者との連携の可能性等についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(3) 事業手法（定期借地、売却等）についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(4) 事業実施に向けての課題について、ご意見がありましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(5) 事業実施に向けて提供してほしい情報や、市へのご意見やご要望がございましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】



#### 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

(1) 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事業アイデア（事業実施期間、事業対象範囲（対象施設）、事業内容等）についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(2) 事業主体（単独事業者、共同事業者）や、周辺事業者との連携の可能性等についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(3) 野庭住宅・野庭団地全体の魅力、課題と捉えている点についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(4) 事業実施に向けての課題について、ご意見がありましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

(5) 事業実施に向けて提供してほしい情報や、市へのご意見やご要望がございましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

## 5 その他（1～4以外のもの）

（1）事業内容（事業期間、事業対象範囲（対象施設）、事業内容）についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

（2）事業主体（単独事業者、共同事業者）や、周辺事業者との連携の可能性等についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

（3）事業手法（定期借地、売却等）についてお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

（4）事業実施に向けての課題について、ご意見がありましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】

（5）事業実施に向けて提供してほしい情報や、市へのご意見やご要望がございましたらお聞かせください。

【考え方・ご意見等】