

旧富岡倉庫地区における土地利用に向けたサウンディング型市場調査 実施結果(概要)

◆参加団体数

13 団体(開発・不動産事業者 7 団体、総合建設業 3 団体、その他団体 3 団体)

◆対話の概要

(1) 立地に対する評価

ア 立地の優位性

- ・横浜市内に同規模の広大な敷地の物件が少なく、多くの団体から進出検討の意向が強い。
- ・富岡総合公園の緑地が当該地の生活環境にとって大変優位である。
- ・良好な交通アクセスや、南部市場等に近接し、観光面でも魅力的な環境である。

イ 提案された主な用途

用途 (提案事業者数)	内容
物流施設 (5 団体)	<ul style="list-style-type: none">・横浜港や道路へのアクセスに優れた立地特性や、物流マーケット状況から、今後も需要が高まると想定される物流施設の立地・大型車進入禁止の状況を踏まえ、住宅地に向けた配送など、小口配送に限定した物流施設の立地
産業研究施設 (2 団体)	<ul style="list-style-type: none">・賃貸型研究開発施設の立地。研究開発施設は自社所有するよりも、様々な企業が集積した賃貸型研究施設の方が国内外の企業からのニーズが高く効率的であることから、賃貸型の可能性が高い・隣接する衛生研究所と連携しライフサイエンスやバイオ等の研究施設の立地・高付加価値の先端企業の研究所や高度な工業系事務所の立地

住宅 ・実証実験機能付き住宅 (1団体)	・研究機能が付加され、環境性能の優れた住宅地を立地
・シニア向けマンション+戸建住宅 (1団体)	・当該地の周辺が工業地域の雰囲気強く、広域での集客は難しい。敷地全体を一般向け住宅の立地とするのではなく、シニア向けの高層マンションを基本開発として、一部の敷地を一般向け戸建住宅とし、多世代が共生する住宅地とする
・分譲マンション (4団体)	・広大な公園や駅近接など、優れた周辺環境を活かした分譲マンションの立地
・リノベーション住宅 (1団体)	・旧国家公務員宿舎のリノベーションによる利活用
データセンター※ (2団体)	・大型車の進入が無いことや、交通量の発生集中が少ないことからデータセンターの立地 ・一方で通信ケーブル整備期間や費用、津波による浸水リスクの懸念

その他の提案

- ・賃貸オフィス、研究スペース及びホテルの3つの機能を主体とした複合施設
- ・高級有料老人ホーム、教育施設、PPP、PFI事業を活用した体育館等のスポーツ施設

※ 各種のコンピュータやデータ通信などの装置を設置・運用することに特化した施設の総称

(2) 市への主な要望

ア 用途規制等の緩和

- ・物流施設、研究施設の立地のための用途規制の緩和（用途地域の変更、地区計画策定等）
- ・高層マンションの立地のための高さ規制の緩和

イ 道路状況

- ・物流施設の立地のため、当該地の前面道路への大型車進入禁止の交通規制の解除