

新たな教育センター施設用地等の物件情報の募集について

令和2年5月 横浜市教育委員会事務局

1 本募集の趣旨

横浜市教育委員会では、加速化する情報化社会やグローバル化などこれからの時代を見据えて、産学官と連携し、子どもの新たな学びを創造していくため、分散した教育センターの機能を集約し、大学や企業等と連携した先進的な研究や人材育成、教育相談と教育研究・研修との連携、研究・学習成果の発表・発信等が行える拠点施設が必要と考えており、新たな教育センターの施設確保に向けた検討を進めています。

令和2年度は、施設の基本理念、機能、施設規模、立地条件等を取りまとめた「新たな教育センター基本構想(令和2年3月策定)」に基づき、整備用地等に関する情報の募集を行います。

本募集は、市有地だけでなく、民間事業者や土地・建物所有者の皆様を対象として、新たな教育センター施設整備にふさわしい用地や建物(以下「用地等」という。)の物件情報について募集を行うものです。

新たな教育センターの施設整備には、交通至便性の良い立地にて約 12,000 m²の延床面積の建物の建設可能な敷地が必要となります。新たな教育センターは複数の研修室や 1,000 人収容のホール、展示室のほか、教育に関する研究・研修・相談等に携わる様々な機能が集約された複合施設として整備を予定しています。既存の建物の改修での整備も対象としています。

本募集は、ご提供いただいた用地等の物件情報についてヒアリング調査をさせていただき、候補地等の検討の参考とするものです。

(新たな教育センター整備の経緯)

児童・生徒や教職員をはじめ横浜市で教育にかかわる人々のための「教育活動の中心拠点」として重要な役割を担い、ホールでは研修会のほか、音楽会などの文化的行事が行われてきた教育文化センターは、東日本大震災で大きな被害が生じ、耐震上の課題により平成 25 年3月に閉鎖し、各機能は、複数の民間ビルに分散され、ホールは廃止されました。

2 応募方法

(1) 募集内容と進め方

新たな教育センター基本構想で示された施設整備に必要な用地等の情報を、民間事業者、土地・建物所有者の皆様から広く募集を行います。募集に際して、土地価格・賃料条件の他に民間活力を導入した事業手法等利活用方法についての提案も受け付けます。

応募いただいた用地等の物件情報及び提案について、立地条件、敷地条件、土地価格や賃料等の契約条件、スケジュール、事業手法等の視点から、候補地として適地であるかの検討を行うため、ヒアリングを行います。

(2) 応募方法

提案シートに必要な事項をご記入のうえ、下記申込先まで E メールにてお申込み下さい。

<申込先>

横浜市教育委員会事務局総務部教育政策推進課

〒231-0017 横浜市中区本町 6-50-10

電話:045-671-3243

F A X:045-663-3118

Eメール:ky-seisaku@city.yokohama.jp

担 当:大濱、志村

申込みいただき次第、本業務の市の委託業者である株式会社浜銀総合研究所から、ヒアリング日時及び場所等を連絡させていただきます。

ヒアリング場所は、市庁舎会議室を想定しておりますが、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、Web会議を希望される場合は、申込時にその旨ご連絡ください。

(3) 主なヒアリング事項

提案シートのご記入時に、下記の表に示す資料について、提案に必要な内容を記入または資料を添付していただくか、またはヒアリング時にご用意ください。ヒアリングは原則として、本業務の市の委託業者である株式会社浜銀総合研究所が行います。

提案内容は、下記の項目に限定されるものではありませんので、必要に応じて追加でご提案ください。

提案に必要な資料

ヒアリング項目	ご用意いただく資料等
物件内容について	<ul style="list-style-type: none"> ○住所(住居表示及び地名地番。複数の筆があるときは全て) ○面積(メートル法で記載、建物の場合は敷地面積、建築面積、延床面積を記載) ○所有者、権利関係を証明する資料(登記簿謄本等) ○用途地域、接道状況、 ○周辺環境がわかる地図や写真 ○公図の写し ○地積測量図(※) (※)必須ではありません。
利活用方法について	<ul style="list-style-type: none"> ○売却を希望する ○借地を希望する ○建物賃貸を希望する
条件や事業手法について	<ul style="list-style-type: none"> ○売却希望価格 ○賃貸の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・希望賃料 ・契約方法 ・契約期間 (事業手法については本資料「4 事業手法・スケジュール」参照。)
事業参画意向	<ul style="list-style-type: none"> ○施設整備及び管理・運営について、市が公民連携手法を導入する場合における事業参画意向について <ul style="list-style-type: none"> ・設計 ・工事 ・管理・運営
その他	○その他の施設との合築のご提案 等

(4) 留意事項

- ・ヒアリングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・必要に応じて追加のヒアリング(文書照会含む)を行うことがありますので、ご協力をお願いします。
- ・申込多数の場合は、申込事業者様の所在地、事業内容等を鑑み、ヒアリングをお断りさせていただく場合があります。

3 施設用地等の考え方

(1) 立地場所の考え方

新たな教育センターの基本理念、機能等を勘案し、市内各方面から集まりやすく、かつ産学官との連携が図りやすい場所に設置することが必要です。

(基本的な考え方)

- ・教職員が授業終了後や児童生徒の下校を見守った後、研修等の開始時刻までに集まることができる場所
- ・市内全域から児童生徒、保護者、教育関係者等が集まりやすい場所
- ・市内にある大企業本社や研究開発拠点の人的ネットワークやリソースを生かすことができる場所
- ・東京や関東圏域の企業や大学等との連携を促進できる場所

(2) 施設用地等の条件

新たな教育センターは想定床面積が 12,000 m²の複合施設となります。

建築基準法の建物用途は公会堂又は集会場の用途を含む複合施設であり、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域の用地地域で建築が可能となります。

横浜市建築基準条例(横浜市建築基準条例第2章特殊建築物等第2節通則4条の2、第5節興行場公会堂、集会場の第29～32条)における接道要件では、接する道路が1箇所の場合は幅員11mの道路に間口22m以上接することが必要であり、道路が2箇所以上の場合、1箇所は幅員8mの道路に間口16m以上接し、1箇所は幅員4mの道路に間口8m以上接する必要があります。

その他条例に基づく附置義務駐車場の設置や緑地の確保が必要となります。

その他施設用地や施設計画に必要な条件については「新たな教育センター基本構想」を参考にしてください。

【参考】新たな教育センター基本構想(令和2年3月策定)

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kosodate-kyoiku/kyoiku/plankoho/plan/kyoikucenter.html>

新たな教育センターの必要諸室と想定床面積

施設	施設の内容	必要諸室が擁する機能等具体的なイメージ	想定床面積
(1) 研究・研修エリア	○研究・研修室 ・調査・研究・開発、人材育成のための多様に転換できるフレキシブルな一般研究・研修室、実技系研究・研修室(備品庫及び準備室含む) ・教育の研究・研修に必要な設備が整備された研究・研修室 ・教育の研究・研修に必要な情報を一元的に収集・管理 ・グループ討議ができるアイランド形式の研究室や交流の場としてのミーティングスペース	・1室で30人～500人収容可能な室を複数設置し、稼働間仕切等で分割または連結して利用可能な一般研究・研究室 ・座学時の集中力を高め、活発なグループワークの実施に適した室内環境・ICT環境・什器が整備された研究・研修室 ・水回りや火気使用等特殊な設備を共有し、一般研究・研究室としても可能な部屋 ・模擬授業ができる設え ・無線LANや録画機器等、ICT機器を活用できる設え ・教育図書、教材、指導案等の情報を一元的に収集・管理できる設え ・海外の学校や研究機関とディスカッション可能な高速通信環境	2,200 m ²
	○研究・研修に関する執務室 ・研究及び研修の企画立案・連絡調整を行うための執務室	・職員数に合わせた事務室	720 m ²
	○学校教育事務所	・職員数に合わせた事務室	930 m ²

	<ul style="list-style-type: none"> ・教育活動、人材育成、学校事務支援、地域連携機能を発揮するための執務室 ・授業改善支援センター(ハマ・アップ) 	<ul style="list-style-type: none"> ・書庫、貸出カウンター、閲覧スペース、相談スペース 	
(2)ホールエリア	<ul style="list-style-type: none"> ○ホール ・教育研究大会(国際、全国、関東、県、市)、大規模な研修、総合文化祭、合同学芸会、学校単位の文化祭、合唱コンクール等を行うことができるホール ○スタジオ ・ライブ配信の実施及びデジタルコンテンツや映像アーカイブ等を作成するための空間、設備 	<ul style="list-style-type: none"> ・客席、舞台、ホワイエを備えた収容人数1,000人程のホール ・楽屋、倉庫、リハーサル室 ・車いす席の十分な確保やストレッチャー等の合理的な配慮 ・スタジオ、機材倉庫 	2,000 m ²
(3)教育相談エリア	<ul style="list-style-type: none"> ○相談室・検査室 ・一般教育相談・専門相談及び就学・教育相談のための相談室及び検査室、不登校相談のための相談室 ○プレイルーム ・専門相談、就学・教育相談の際に利用する、子どもの集団への適応等をみるための部屋 ○研究・研修室 ・教育相談に関する研究や研修を行うための研究・研修室 ○一般教育相談・専門相談、電話相談のための諸室 ○就学・教育相談のための諸室 ○教育相談に関する執務室 ・教育相談に関する執務や特別支援に関する研究・研修の企画立案・連絡調整、不登校支援事業の企画運営のための執務室 ○カンファレンスルーム ・ケース会議を行ったり、保護者及び民間支援団体と連携したりするための諸室 ○その他(教育相談の共用部分) ・入口、窓口、待合室 ・教育相談のカルテ等の資料を保存するための資料室 ・トイレ 	<ul style="list-style-type: none"> ・相談室、検査室は、2室で1対とし、それぞれ12 m²程度 ・一般教育相談、専門相談及び就学・教育相談で共用 ・専門相談、就学・教育相談それぞれ専用のプレイルーム ・研究・研修室は、調査・研究・開発及び人材育成と共用(研究・研修エリアを使用) ・電話相談ブース、診察室、夜間職員仮眠室等 ・観察室、評価訓練室、作業能力検査室、職業適性検査室等 ・職員数に合わせた事務室 ・特別支援教育相談課と人権教育・児童生徒課で共用 ・医師用の医務室も設置 ・収容人数20人程の会議室 ・相談者のプライバシーに配慮した入口、待合室 ・いじめ、不登校、就学相談等の教育相談に包括的に対応する窓口 ・執務室の近くに資料室 ・子ども用、車いす対応のトイレ 	2,450 m ²
(4)コミュニケーションエリア	<ul style="list-style-type: none"> ○コミュニケーションラウンジ ・市内全校の代表者の作品が展示できる規模のフレキシブルなスペース ・子どもの学習発表や小規模なイベントが開催できるスペース ・教職員が交流を図るためのスペース ・企業や大学等と連携・協働を図るためのスペース ・市民にも広く開放され、交流を図ることができるスペース ○社会教育を支援するためのスペース 	<ul style="list-style-type: none"> ・研究・研修室や交流スペースとしても利用可能なオープンな雰囲気のある空間 ・複数の活動に同時に利用できるように稼働間仕切りを配置 ・展示・発表用の設備(荷捌き口やエレベーター、ピクチャーレール、ストックヤード、照明、音響、映像、天井高等) ・事務室等 	1,100 m ²

(5)管理 営室	・施設の総合受付、案内、入退館管理等 ・施設機能の総合調整、施設利用予約及び調整等 ・共用備品等の保管、維持管理	・受付カウンター(施設全体で共用化) ・管理部門事務室(施設全体で共用化) ・資料等の倉庫(施設全体で共用化)	200 m ²
専用面積合計			9,600 m ²
共用施設	・エントランス、廊下、階段、エレベーター・エスカレーター等 ・便所、給湯室等 ・機械室、設備スペース、DS・PS(ダクトスペース、パイプスペース)		2,400 m ² (※1)
合計(※2)			12,000 m ²

※1 専用面積合計の25%相当とする。

※2 単独施設として必要な面積。ただし駐車場面積は含まない。

4 事業手法・スケジュール

(1) 事業手法

下記の事業手法を参考として検討を行うほか、応募者からの提案も踏まえ、事業手法を検討していきます。

想定される事業手法

整備手法	土地の確保	建物の整備＋維持管理手法
建物取得	・市有地を活用	○公共資金調達型 ・従来方式(設計業務発注、施工分離発注方式)＋維持管理 ・DB(設計施工一括発注)方式＋維持管理 ・DBO方式(設計施工維持管理一括発注方式) ○民間資金調達型 ・PFI事業
	・土地取得方式 ・定期借地方式	
建物賃借	・建物賃貸借方式	○民間建物を借り上げる方法 ・民間事業者が整備した教育センターを市が借り上げる ・民間事業者の建物を市が改装して借り上げる(賃借＋R方式)

(2) 事業スケジュール(予定)

事業手法	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9
従来方式	基本計画	設計者 選定	基本 設計	実施設計	入札	工事 開業	
一括発注方式 (DB・DBO)	基本計画	募集要項	事業者選定		設計～工事		開業
PFI等 民活導入方式	基本計画	導入可能 検討調査 ～事業者選定	募集要項		事業者 選定	設計～工事 開業	
建物賃貸借方式	基本計画	募集要項・事業者選定・工事等⇒開業 (対象施設によって異なる)					