

CITY OF YOKOHAMA

# (仮称)豊岡町複合施設再編整備事業

財政局ファシリティマネジメント推進課



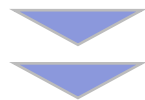
明日をひらく都市  
OPEN X PIONEER  
2024年9月10日

## 1.2 事業の背景

- 現在の豊岡小学校の学校施設は、老朽化・教室数確保などの課題があり、建替えにより、教育環境の向上を図る
- この機会を捉え、周辺の公共施設と併せて再編整備することで、新しいコミュニティの場の提供を目指す
- 駅や商店街に近接する利便性の高い場所にあることから、民間事業者のアイデアやノウハウを活用や、一部民間機能等も導入することで、より良い市民サービスの提供を行う

## 1.2 事業の背景

- 人口急増期に整備された公共施設が、老朽化による更新の時期を迎え、維持保全には多額のコストが必要
- 少子高齢化と総人口の減少が予測され、公共施設の量や機能の見直しが必要



- 「財政ビジョン」や「公共施設等総合管理計画」で、今後も公共施設の機能やサービスを維持向上するため、公民連携の視点も入れ、公共施設の規模・量、質、保全更新コストの適正化を図る
- 公共施設の更新の機会を捉え、複数の公共施設の再編整備の検討を行い、将来にわたり持続的に必要な市民サービスの提供を行う

## 1.3 複合化対象施設

築年数が比較的古く老朽化等による建替えが想定され、小学校と親和性があり、複合化により互いの機能の連携や相乗効果の発揮が期待できる施設を複合化の対象とする

- 豊岡小学校
- 放課後キッズクラブ
- 日本語教室豊岡教室
- 鶴見保育園
- 鶴見図書館
- つるみ区民活動センター
- 鶴見区地域子育て支援拠点
- 民間機能

## 1.3 複合化対象施設



## 1.4 計画敷地



※東側敷地

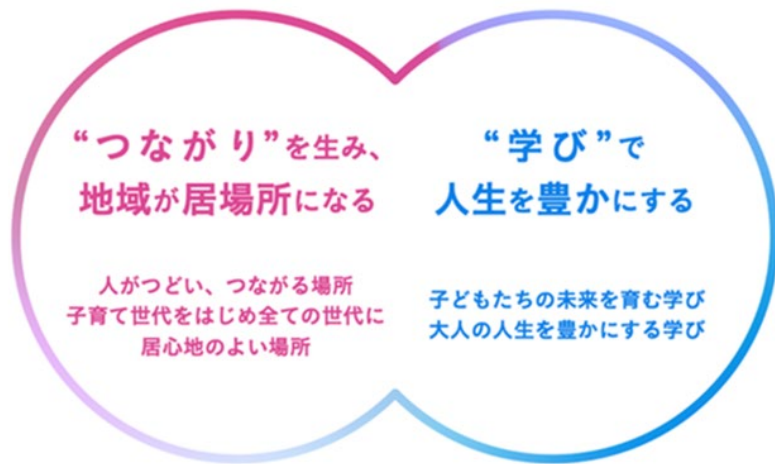
倉庫等の軽微な建物を除き、建築物の建築は想定していない

## 1.5 計画敷地

	西側敷地	東側敷地
所在地	鶴見区豊岡町27番1号	同左
土地所有者	横浜市	
土地面積	約9,750m <sup>2</sup>	約530m <sup>2</sup>
接道 (道路幅員)	北東側：20.0m、東側：4.0m、 南側：4.2m、西側：11.0m	北側：4.0m、西側：4.0m、 南側：4.0m
用途地域等	商業地域（建ぺい率80%、容積率400%） 第7種高度地区 防火地域	
駐車場条例の附置 義務区域	駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域	
街づくり協議地区	鶴見駅周辺地区街づくり協議地区	

## 2.1 基本コンセプト

### 『 つながる学び舎 』



- ① 子育て生活に彩りをそえる
- ② 多世代が楽しく学び、活動し、  
つながり、賑わう
- ③ 地域の思いを  
新しいコミュニティの形に



## 2.2 複合施設の基本的な考え方

①教育・保育環境の向上

②活動・学びを通じた居場所づくり

③多様な主体の連携によるサービスの向上

④ランドマークとしての役割

⑤利便性や安全性への配慮

⑥地域防災拠点の機能

⑦インクルーシブ社会の実現

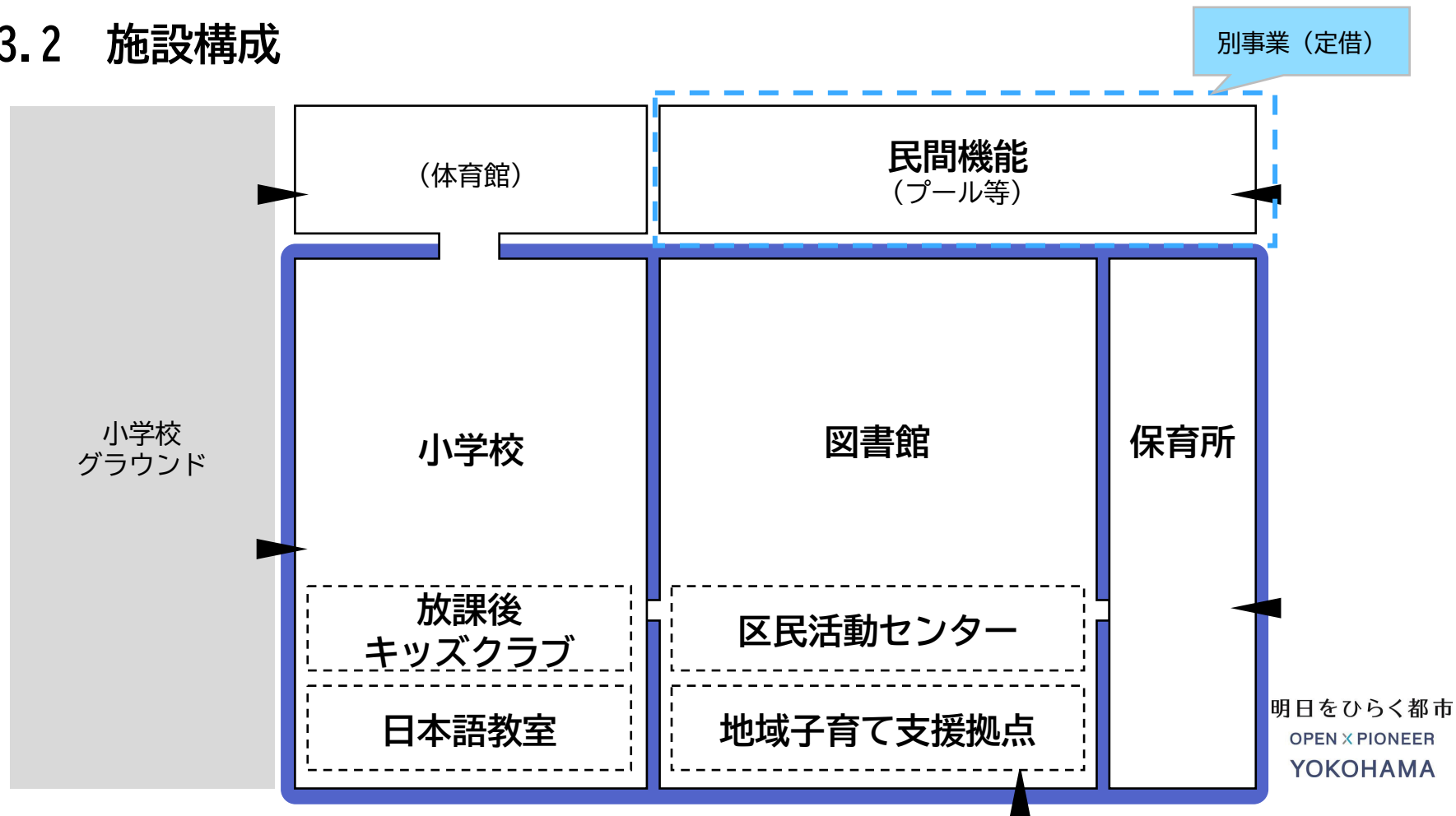
⑧環境への配慮

### 3.1 導入施設

施設	延床面積(m <sup>2</sup> )		整備手法
	現在	整備後(想定)※	
小学校	約6,300	約8,450	PFI事業 (BTO方式)
日本語教室	約100	約130	
放課後キッズクラブ	約100	約130	
保育所	約620	約900	
図書館	約1,510	約5,000	
区民活動支援センター	約170	約270	
地域子育て支援拠点	約260	約270	
民間機能(プール等)	-	提案による	定期借地権設定

※施設の共有化や機能連携により、施設の効率的な整備を行う

## 3.2 施設構成



### 3.3 施設の機能



★ 複合施設の新たな機能

## 4.1 施工条件と想定配置パターン

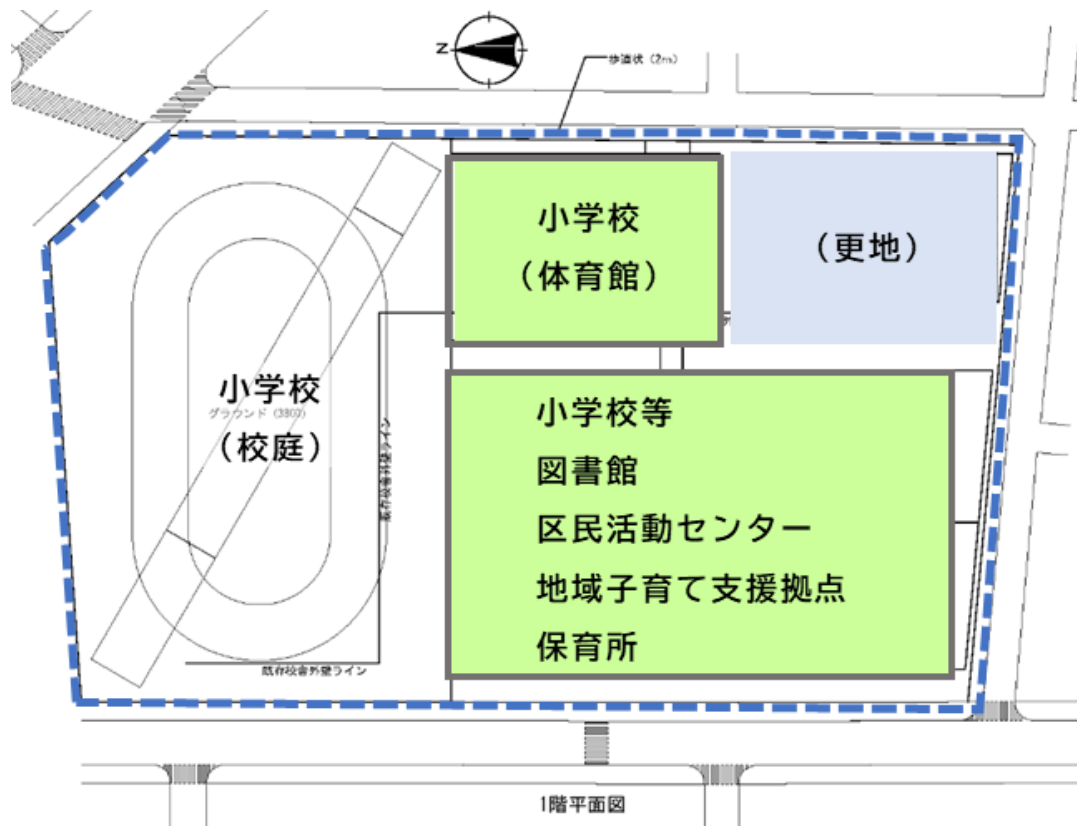
### ➤ 想定配置パターン案 ※右記施工条件を踏まえた想定配置例



### ➤ 工事の施工条件

- 仮設校舎なし
- 学校校舎を早期に使用可能となる計画とすること
- 体育館は防災拠点として維持すること

## 5.1 業務概要



### <概要>

- 複合施設整備業務
- 維持管理業務
- 施設運営業務

期間：21年間

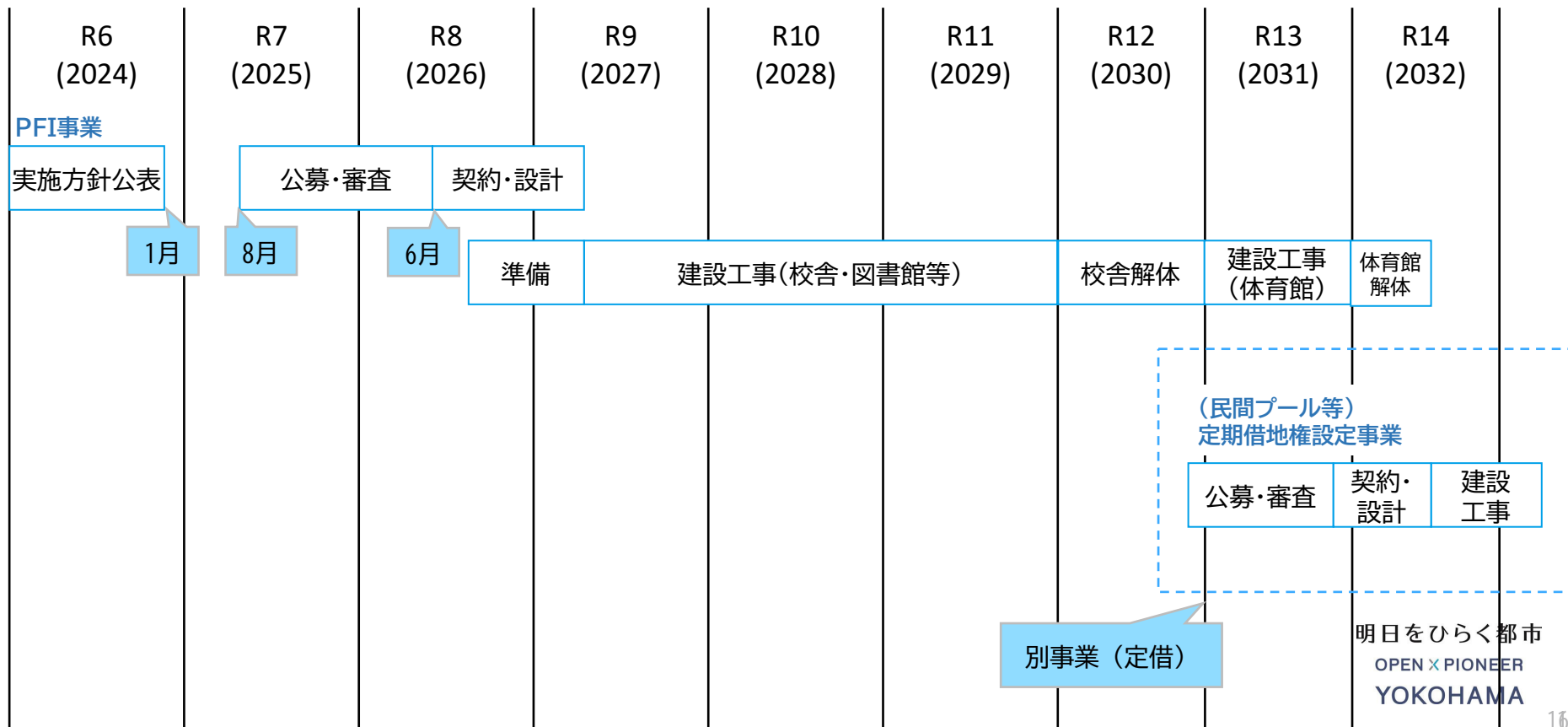
- 施設整備期間（約6年間）
- 維持管理期間（約15年間）
- 施設運営期間（約15年間）

## 5.2 運営計画案

### <主な施設運営業務(案)>

- 市民利用施設の総合受付
- 図書館の窓口サービス業務
- 利用者の学びや交流などを支援するための、イベントの企画・運営
- 複合化する各機能との連絡調整等の総合連携支援 など
- 図書館へのカフェ等飲食可能な施設の設置（独立採算）
- 駐車場の運営（独立採算） など

## 6.1 想定スケジュール





## 7.1 本事業で期待すること

- 各施設の機能連携や、複合施設の新たな機能（★）の企画運営に民間事業者のアイデアやノウハウを活用すること
- 建設費及び維持管理費の削減や、維持管理にかかる負荷軽減
- 設計から資材発注、現場作業の効率化による、現場作業期間の短縮
- 民間事業者が維持管理を実施する事で教職員等の負担軽減

## 7.2 グループ対話でお伺いしたい事項

- ・ 事業スキーム（２段階公募）
- ・ 本事業において貢献したい業務範囲・関連実績
- ・ 本事業に対する関心分野      小学校・図書館・区活／設計・建設・維持管理・運営
- ・ 運営計画      機能連携、複合施設の新たな機能（★）の企画運営
- ・ 公募期間      想定：R7.8月公告～R8.2提案〆
- ・ 事業実施条件の検討に際して市に考慮して欲しい事項

★：12ページ参照