

CITY OF YOKOHAMA

戸塚区総合庁舎の維持管理・運営

横浜市 市民局地域施設課



2025年12月1日



横浜市



戸塚区総合庁舎外観

◆戸塚区総合庁舎の概要

- ・所在地 : 戸塚区戸塚町16番地17
- ・竣工年月 : 平成25年2月
- ・延べ面積 : 34,448.34m²
- ・構造 : RC造・S造・SRC造
CFT造
- ・階数 : 地上9階、地下3階

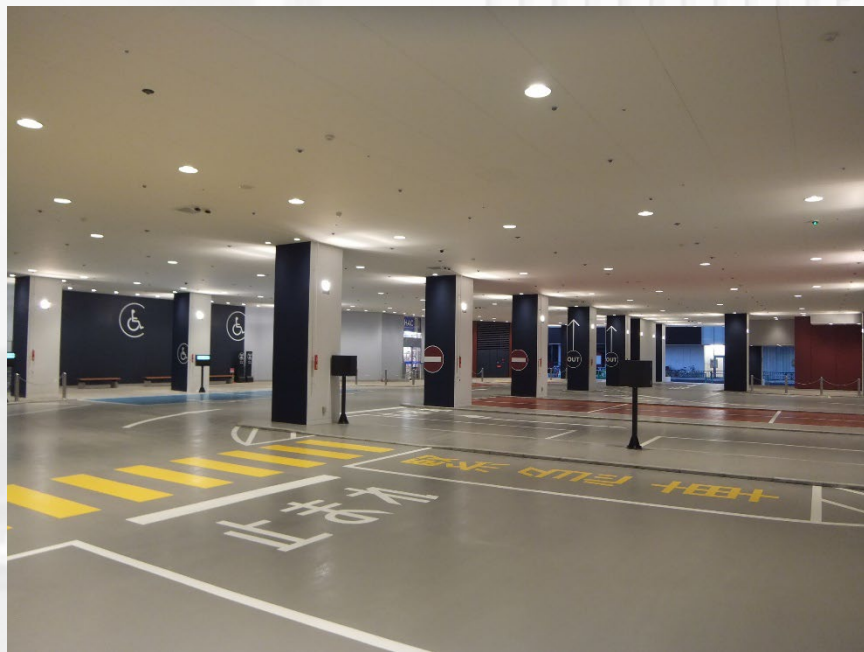


戸塚区総合庁舎内観

◆戸塚区総合庁舎を構成する施設

- ・ 区役所・南部農政事務所 : 1階～9階
- ・ 区民文化センター : 3階、4階
- ・ 駐車場 : B2階、B3階
- ・ 駐輪場（第2自転車駐車場） : B1階
- ・ 交通広場 : 1階
- ・ レストラン : 3階
- ・ 店舗（ドラッグストア） : 1階
- ・ 多目的スペース : 3階

戸塚区総合庁舎の維持管理・運営



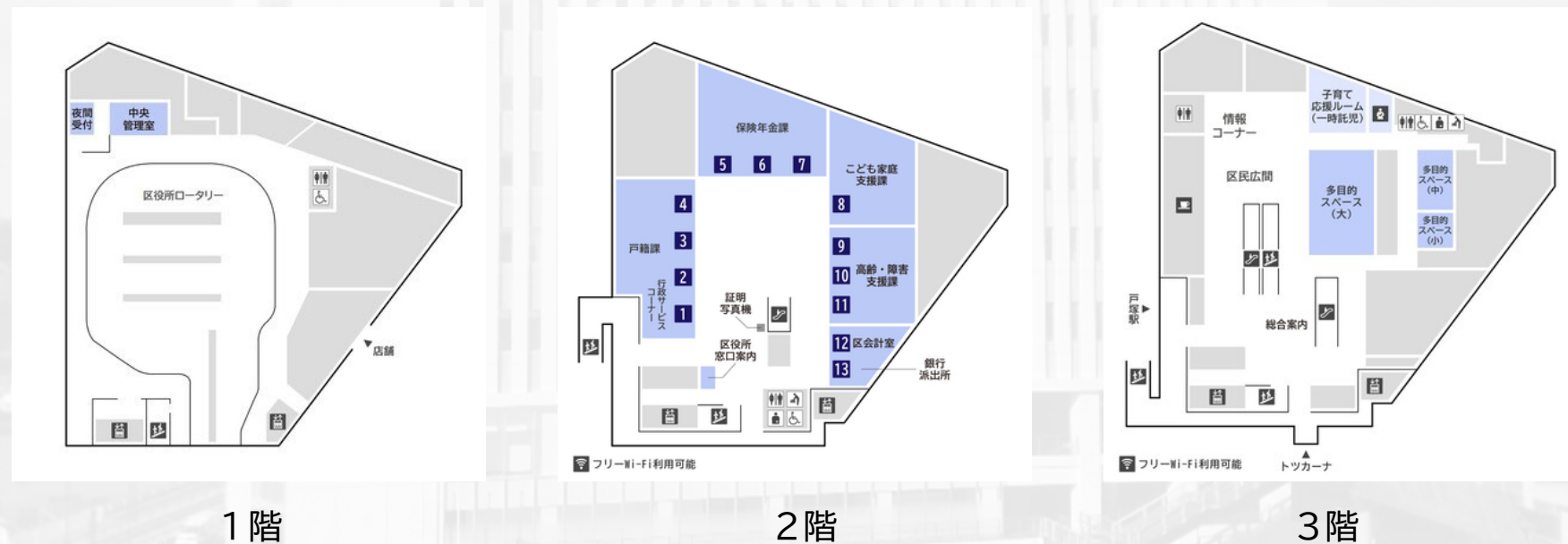
交通広場



区民文化センター ホール（竣工時）

戸塚区総合庁舎の維持管理・運営

◆戸塚区総合庁舎フロアマップ※



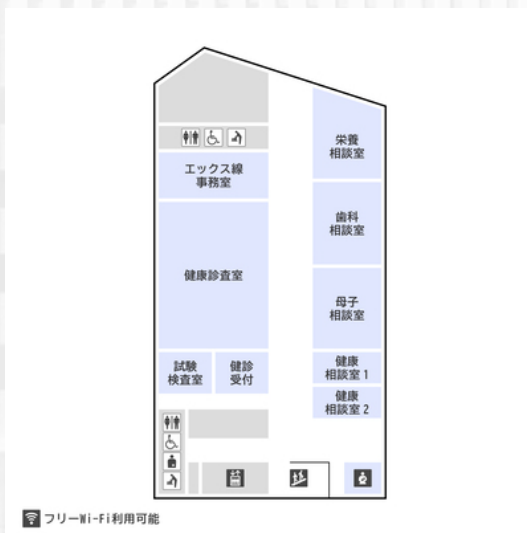
※出典：戸塚区ウェブページ掲載（令和7年11月時点）

戸塚区総合庁舎の維持管理・運営

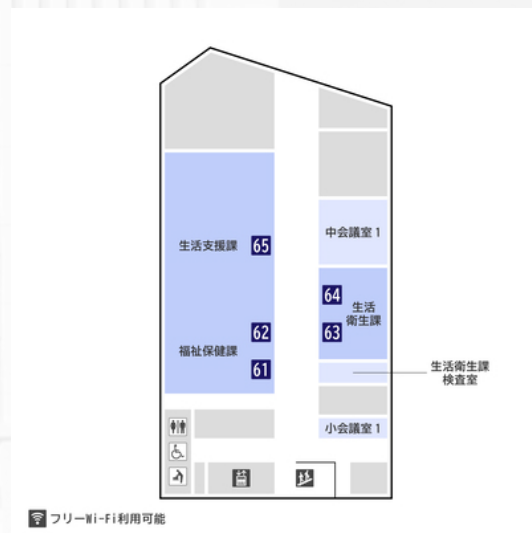
◆戸塚区総合庁舎フロアマップ※



4階



5階



6階

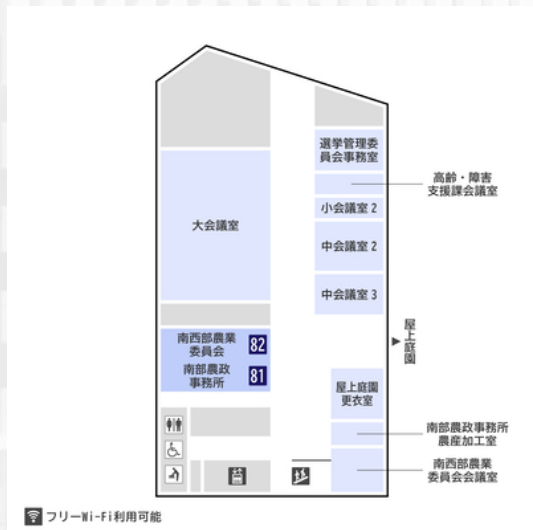
※出典：戸塚区ウェブページ掲載（令和7年11月時点）

戸塚区総合庁舎の維持管理・運営

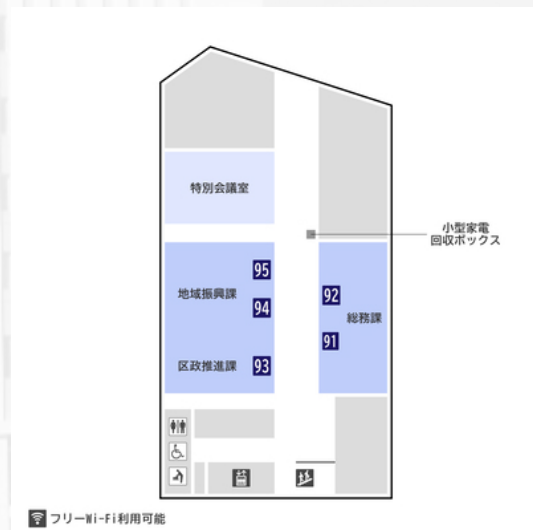
◆戸塚区総合庁舎フロアマップ※



7階



8階



9階

※出典：戸塚区ウェブページ掲載（令和7年11月時点）

戸塚区総合庁舎の維持管理・運営

◆現行のPFI事業

- ・事業方式：BTO方式
- ・事業形態：混合型（サービス購入 + 一部独立採算）
- ・事業期間：平成22年（2010年）6月 ～ 令和9年（2027年）3月（終了）
- ・主な業務内容

区庁舎等の設計、建設、維持管理業務（保守管理、清掃、警備、修繕など）
運営業務

（業務委託）：交通広場（1階）、駐輪場（B1階 約1,300台）

（指定管理者制度）：区民文化センター（3階、4階）

（独立採算事業）：レストラン、多目的スペース（3階）、店舗（1階）
駐車場（B2階、B3階 約100台（指定管理者制度））

◆次期手法の検討

- ・ 現行事業が令和9年3月に終了することを受け、
各施設の維持管理・運営業務についてP P P手法の導入を含めて検討します。
- ・ 事業想定期間：3～5年程度

戸塚区総合庁舎の維持管理・運営

◆次期手法の検討（施設ごとの検討方向性の案）

- ・ 区役所、交通広場、店舗の維持管理運営業務 ⇒ 複数業務を一括で委託

店舗は、空室保証型のマスターリース契約

も含めて様々な方式を検討中

- ・ 食堂の運営業務

- ・ 区民文化センターの維持管理運営業務 ⇒ 指定管理者制度

- ・ 駐車場の維持管理運営業務

⇒ 指定管理者制度・独立採算（複数区でのバンドリングも検討）

◆次期手法の検討（施設ごとの検討方向性の案）

- ・ 駐輪場 ⇒ 業務委託（複数区でのバンドリングも検討）
- ・ 多目的スペース ⇒ 独立採算事業、業務委託 など幅広く検討



多目的スペース内観



【独立採算事業】

貸スペース業務を行うために
公有の床を有償貸付
利用料は運営事業者の収入

◆想定スケジュール

- ・ R 7 (2025)年度～ R 8 (2026)年度 : 各施設における検討、発注手続き等
 - R 8. 1 月 : サウンディング調査（予定）（検討中）
 - 【多目的スペース】
 - ・ 独立採算事業の実現可能性（利用料金設定） など
 - 【店舗】
 - ・ 事業方式 など
- ・ R 9 (2027)年 3 月 : 現行 P F I 事業の終了
- ・ R 9 (2027)年 4 月以降 : 次期手法による維持管理・運営の開始

◆民間事業者のみなさまに期待すること

- ・ 民間ノウハウを活用した**市民サービスの向上**
多目的スペースの事業性の確保（使いやすい運営、利用料金設定）
- ・ 効率的・効果的な維持管理など**財政負担軽減**や**平準化の提案**

明日をひらく都市

OPEN  PIONEER

YOKOHAMA