

(仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業について (報告)

(仮称)豊岡町複合施設再編整備事業についてご報告します。

令和7年3月にPFI事業の実施方針等を公表し、その後、民間事業者との対話等を行ってきました。

令和7年7月のPFI委員会(※)の審議結果を踏まえ、この度、

特定事業（PFI事業）の選定 及び PFI事業の入札公告

を行うこととしました。

※ 横浜市民間資金等活用事業審査委員会（附属機関）

1 実施方針等の公表

令和7年3月に「実施方針」「要求水準書（案）」「モニタリング基本計画（案）」を公表し、民間事業者との質問回答を経て、6月に、本事業へ参画意欲がある事業等を対象に個別対話を実施しました。（14社参加）

事業者との対話等の意見と対応

	主な意見	対応
①	設計、施工及び開業準備期間を十分確保してほしい	施設の完成時期を4か月ほど延期（令和12年3月→7月） ただし、小学校の引越し時期（令和12年夏休み）は変えず、施設の引渡し時期や図書館等の開業準備期間を見直し
②	敷地が狭いため、設計の自由度を増やす工夫をしてほしい	体育館上下階への諸室配置の緩和等

※ その他、民間事業者の創意工夫が最大限発揮されることを期待し、創意工夫が発揮しにくい引越し業務、建物解体業務の一部、備品等維持管理業務の一部をPFI事業が実施する業務から除外

2 特定事業の選定（案）

令和7年7月のPFI委員会の審議の結果、

従来手法と比較して、約2.5%の財政負担額の削減が見込まれること

- ・ 一括発注による効率的な事業の実施
- ・ 利用者に対するサービス水準の向上
- ・ リスク分担の明確化による安定的かつ長期的な事業運営の実現

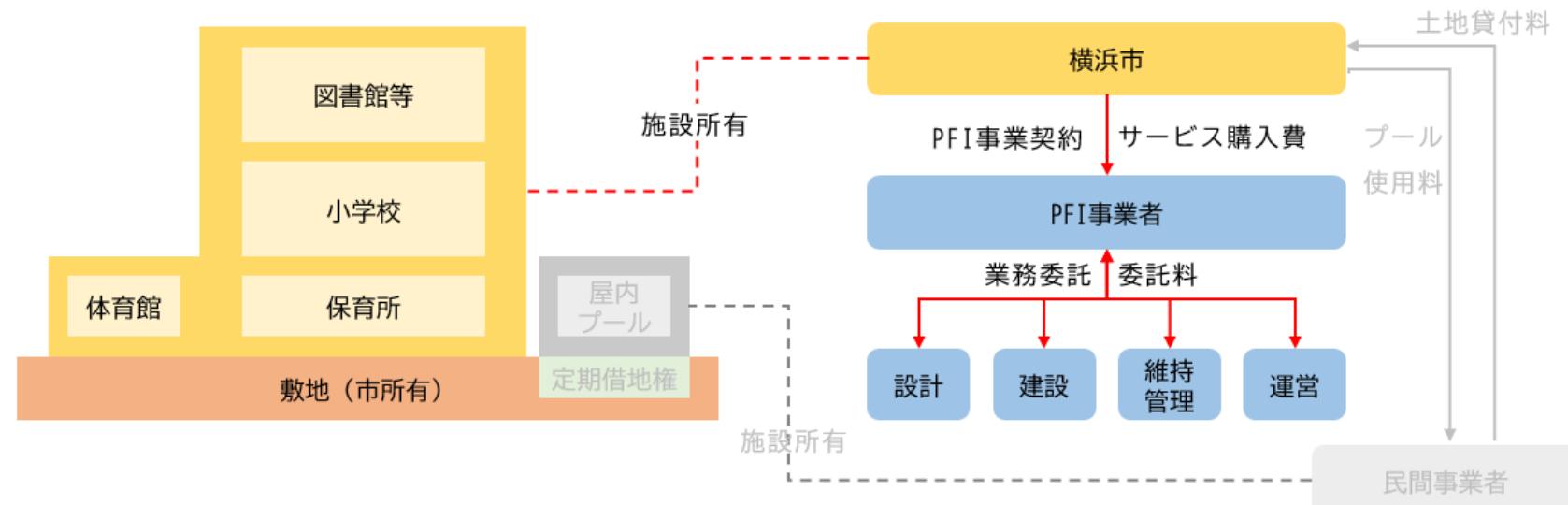
において、民間事業者の運営ノウハウを活かした市民サービス向上などが評価できること



PFI法に基づく特定事業として選定します。

3 入札の概要（案）

事業方式	<u>PFI事業（BT0方式）</u>
事業期間	事業契約締結の日から令和29年3月末まで（約20年間）
事業場所	鶴見区豊岡町27-1 豊岡小学校敷地（西側敷地・東側敷地）
事業内容	（仮称）豊岡町複合施設の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営 ※指定管理者制度は導入しない
予定価格	入札公告時に公表（令和7年度債務負担額（190億円））



4 事業者の選定

(1) 選定方法

総合評価一般競争入札(※)で落札者を決定します。

令和8年度のPFI委員会において、提案内容の評価を行います。

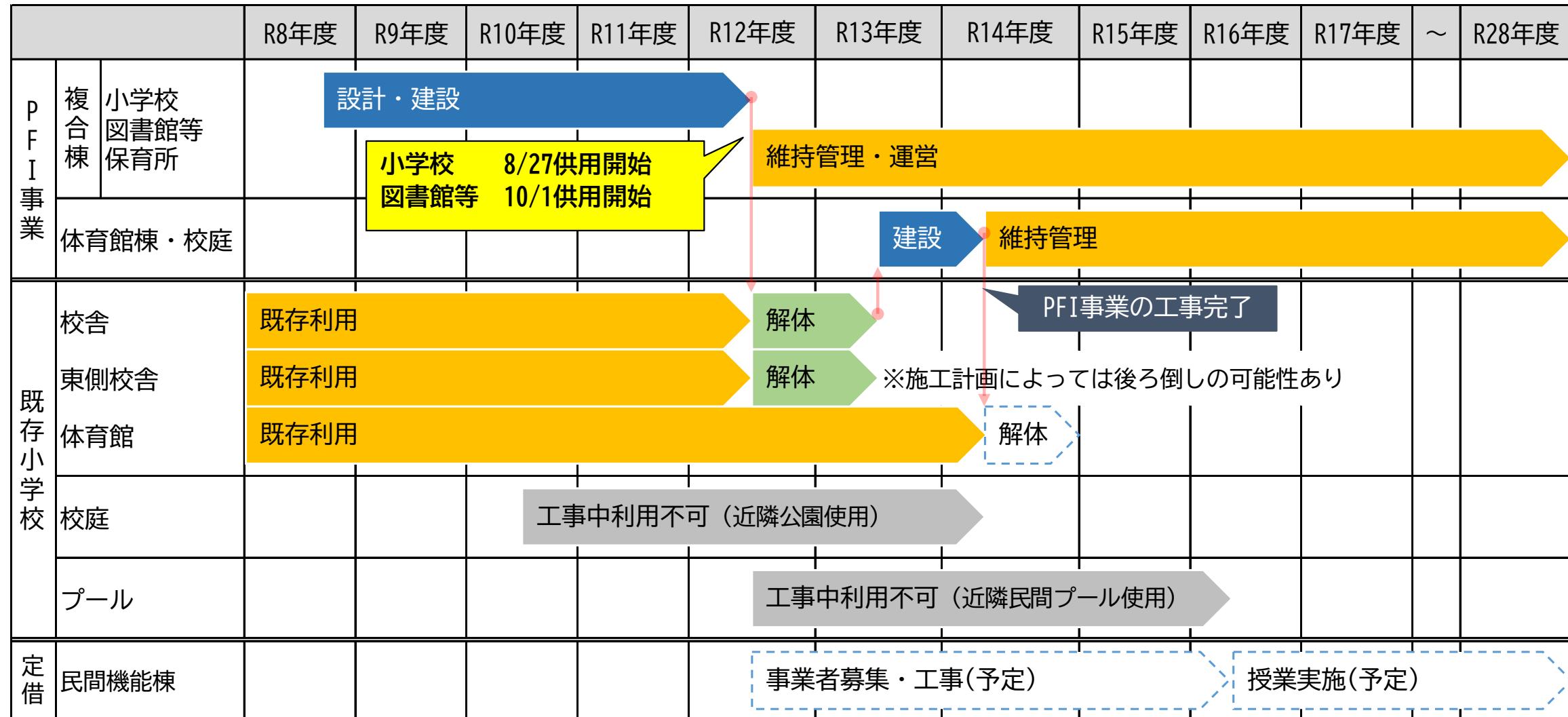
※性能点（PFI委員会の評価）と価格点（入札価格）から、総合評価点を算出する方法

(2) 選定スケジュール

令和6年度								令和7年度								令和8年度							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
OPFI委員会①								◎債務負担行為の設定 ●実施方針等の公表 質問・対話等	●特定事業の選定 ●公募（入札公告） 質問・回答、個別対話						●提案書の受付 ●入札参加資格確認					●落札者決定 ●事業契約締結 ●基本協定締結 ●仮契約			

5 事業スケジュール（予定）

契約締結後のスケジュール（予定）は次のとおりです。



【参考】事業概要

(1) 背景・目的

豊岡小学校（鶴見区）の建替えの機会を捉え、鶴見図書館、鶴見保育園等を移転し、複合施設として再編整備し、新たに安心して子育てができる場、多世代が生き生きと過ごすことができる場、生涯学習や地域活動を行うことができる魅力的な場、地域の方々の想いを込めたコミュニティの場の創出を目指します。

(2) 施設の基本コンセプト

『つながる学び舎』

～“つながり”を生み、地域が居場所になる×“学び”で人生を豊かにする～

(3) 整備手法

- ・ 豊岡小学校、鶴見図書館等の複合施設 PFI事業（BT0方式）
- ・ プール機能を含む民間施設 定期借地※1

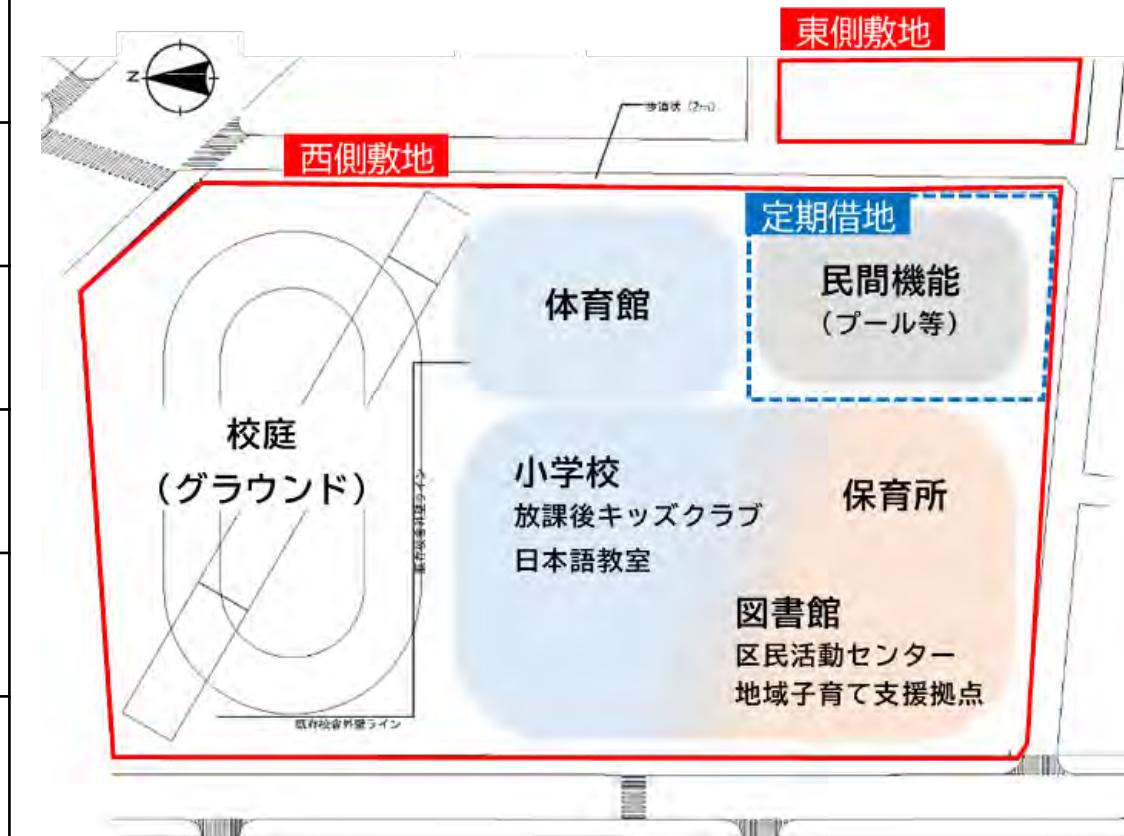
※1 敷地の一部を民間事業者に貸付け、民設民営で整備・運営し、水泳授業は委託予定。
(R6.11 事業計画より)

【参考】事業概要

(4) 複合化対象施設と想定規模

施設	想定規模※2
豊岡小学校等 (放課後キッズクラブ・日本語教室)	約8,700m ²
鶴見保育園	約900m ²
鶴見図書館	約5,000m ²
つるみ区民活動センター	約270m ²
鶴見区地域子育て支援拠点	約270m ²
駐車場 (附置義務台数かつ13台以上) 駐輪場 (附置義務台数以上)	提案による

【事業敷地・想定配置イメージ】



※2 施設の共有化や機能連携により、施設全体の効率的な整備を行います。

【参考】事業概要

(5) 教育環境の向上

CR：教室数を表す単位

	現在	建替後	備考
教室	27CR	29CR	推計に基づく増
特別教室	9 CR	10.5CR	標準面積を確保
多目的室	1 CR	8.5CR	集会発表、少人数指導、水回り学習等の増
体育館（アリーナ）	約410m ²	約720m ²	標準面積を確保
校庭	約2,800m ²	約3,800m ²	標準面積を確保

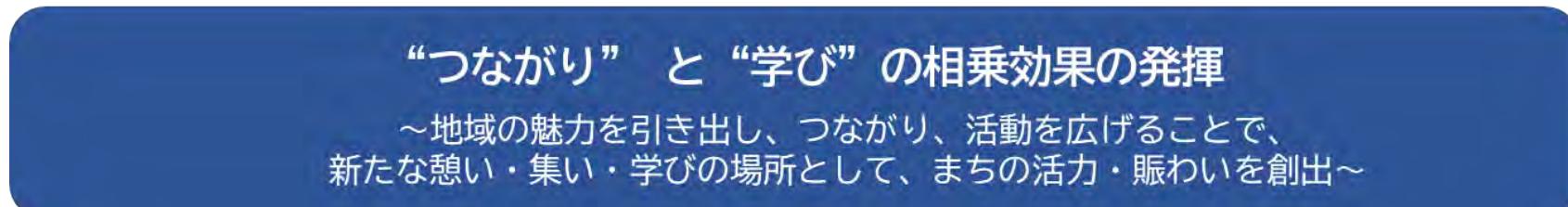
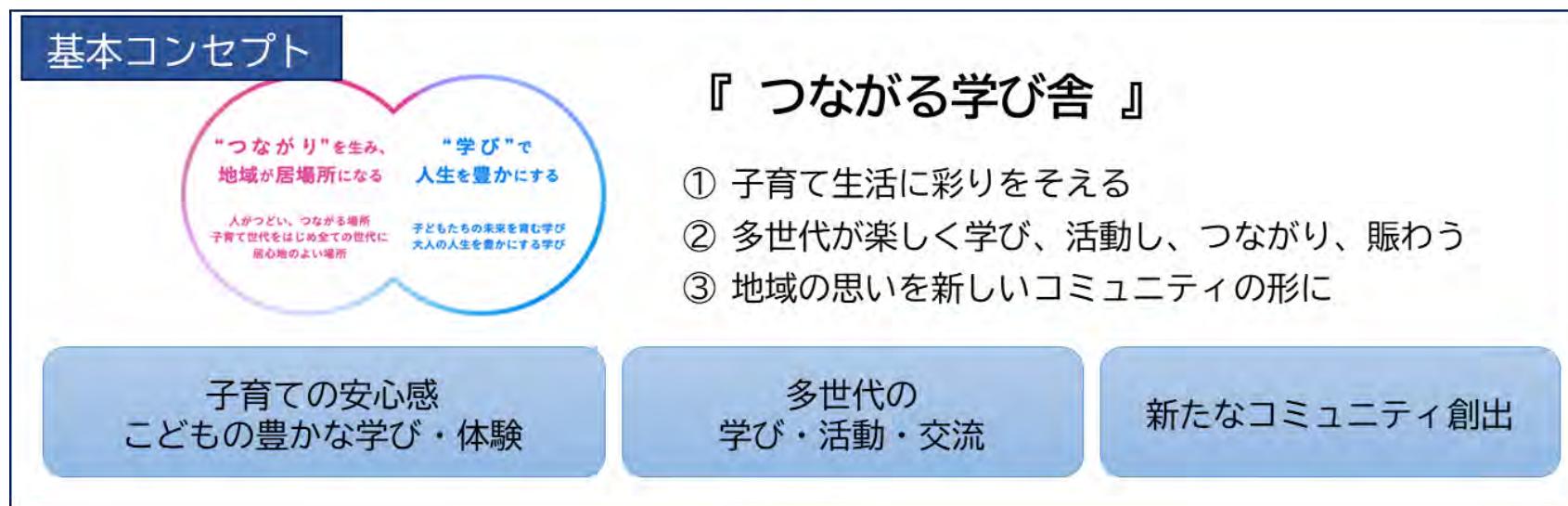
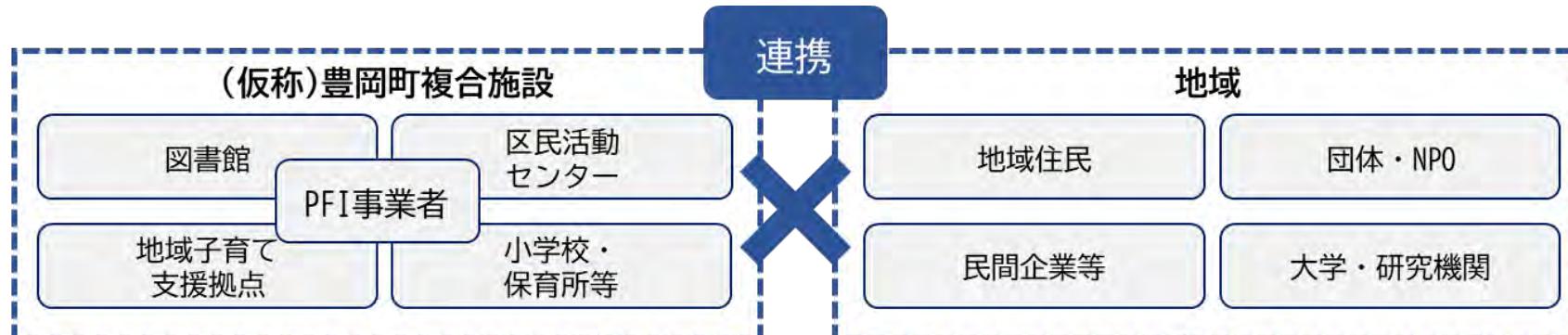
(6) 市民サービスの充実（図書館等の5つのゾーン）

- 親子ゾーン 【読み聞かせスペース、親子の飲食スペース等】 + 地域子育て支援拠点
- こどもゾーン 【こどもラボ室、こども学習スペース、こどもリビング等】
- 賑わいゾーン 【ラウンジ、飲食スペース】
- 多世代交流ゾーン 【多目的スペース、ラーニングコモンズ】 + 区民活動センター
- 集中・静寂ゾーン 【閲覧席、学習・仕事スペース】

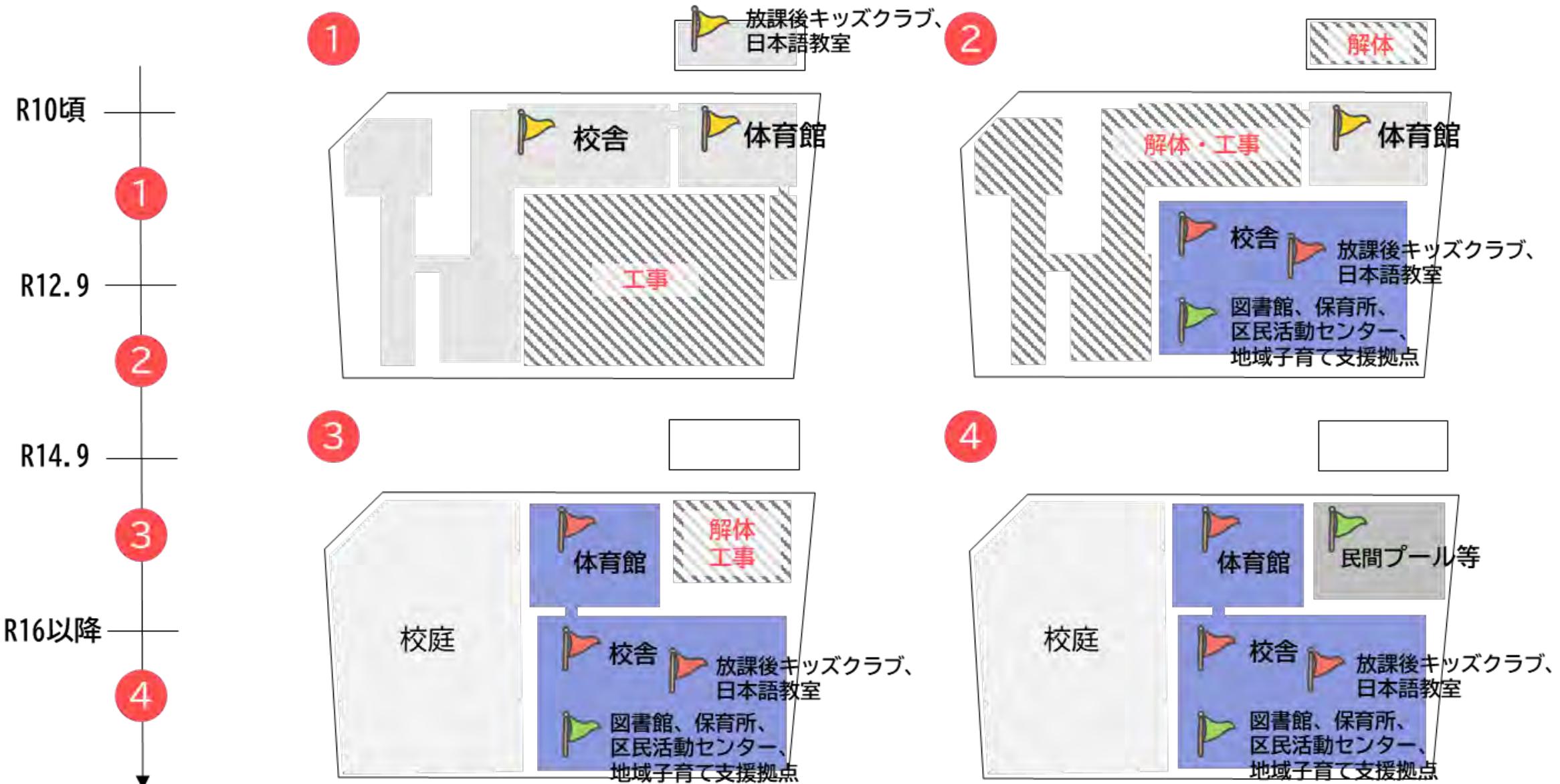
※3 【 】は想定諸室

※4 開架書架は、対象者や活動等に応じ、各ゾーンに配置

【参考】基本コンセプト策定の考え方

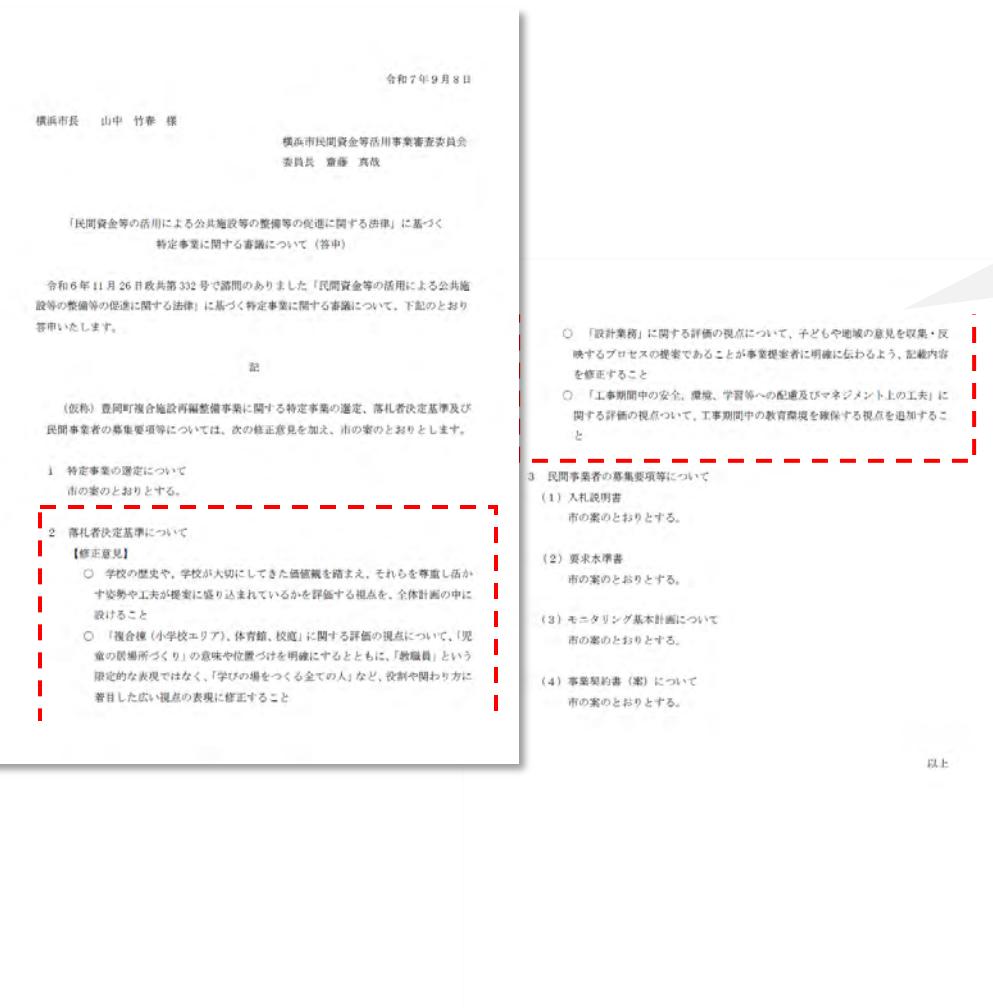


【参考】ローリング計画



※詳細は民間事業者の提案によります。

R7.9.8 特定事業に関する審議について（答申）



特定事業の選定、落札者決定基準及び民間事業者の募集要項等については、次の修正意見を加え、市の案のとおりとします。

2 落札者決定基準について

- 学校の歴史や、学校が大切にしてきた価値観などが提案され、評価する視点を全体計画の中に設けること
- 「児童の居場所づくり」の意味や位置づけを明確にし、「教職員」という限定的な表現ではなく、「学びの場をつくる全ての人」など広い視点の表現に修正すること
- 「設計業務」に関する評価の視点で、子どもや地域の意見を収集・反映させることが事業提案者に明確に伝わるようにすること
- 工事期間中の教育環境を確保する視点を追加すること