

(仮称) 豊岡町複合施設の基本構想策定に向けた 対話(サウンディング型市場調査)の実施要領

1 (仮称) 豊岡町複合施設整備の検討の背景

横浜市では、「横浜市の持続的な発展に向けた財政ビジョン」(令和4年6月策定)の基本方針の一つに、資産経営を掲げています。その中で、今後、人口減少・少子高齢化等で見込まれる厳しい財政状況においても、時代の要請に対応しながら、公共施設が提供する機能・サービスを持続的に維持・向上させるため、公民連携の視点も入れつつ、公共施設マネジメントを推進し、公共施設の規模・数量、質、コストの適正化を図ることとしています。

今回、豊岡小学校の建替えをきっかけに、鶴見図書館、鶴見保育園、つるみ区民活動センター、民間収益施設等の複合化を検討し、効率的な施設整備等に加え、各施設の機能を結び付けた相乗効果や新たな価値を創出し、地域の活性化や魅力向上に寄与することを目指しています。

2 調査の概要

(1) 目的

(仮称) 豊岡町複合施設(以下「複合施設」といいます。)が、将来にわたり、地域にとって魅力のある施設となるよう、施設及びその整備事業について、民間事業者との対話を通じて、アイデア、ノウハウ等を聴き取り、今後の基本構想案の検討にあたり参考とすることを目的とします。

(2) 参加対象の事業者

事業の実施主体となる意欲を有する民間事業者(法人又は法人のグループ)

(3) 対話の内容

「4 対話内容」を参照

(4) 対話の方法

- ・横浜市庁舎内で、個別、非公開で実施
- ・日時は個別調整
- ・所要時間は、1事業者60~90分程度
- ・原則として1事業者5名以内
- ・横浜市職員が対応するほか、記録員として基本構想策定業務の受託コンサルタント会社(株式会社日本経済研究所)が同席
- ・オンラインも可能

(5) 実施スケジュール

	日 程	内 容
令和4年	11月10日(木)	実施要領公表(参加申込開始)
	11月24日(木)17時	申込期限(現地見学会、対話参加、質問受付)
	11月24日(木)~29日(火)	対話日程の連絡・調整
	11月30日(水)	質問の回答(公表)
	12月7日(水)午後	現地見学会
	12月16日(金)	追加質問の受付期限
	12月26日(月)	追加質問の回答(公表)
5年	1月11日(水)	提案書の受付期限
	1月17日(火)~31日(火)予定	対話の実施
	2月下旬~3月予定	実施結果の公表

3 複合施設の概要

(1) 複合化の対象となる公共施設等の概要

別紙1のとおり（既存施設の情報）

(2) 整備条件

ア 敷地の利用条件（現豊岡小学校西側敷地）

所在地・アクセス	横浜市鶴見区豊岡町 27 番地 1 J R 京浜東北線鶴見駅西口下車 徒歩 7 分 京急線京急鶴見駅西口下車 徒歩 9 分
土地面積	約 9,720 m ²
既存建物	横浜市立豊岡小学校校舎・体育館・プール等 建築面積：約 2,000 m ² 延床面積：約 6,300 m ² 構造：鉄筋コンクリート造 地上 3 階地下なし
用途地域等	商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
高度地区	第七種高度地区
防火・準防火地域	防火地域

※豊岡小学校東側敷地（約 560 m²）については、公共施設の整備は想定していません。民間収益施設用地として、西側敷地と一体的な事業とすることの有効性について御意見を願います。（「4（3）ア 事業内容等」参照）

イ 複合施設のコネプト（素案）

現段階の（素案）であり、今後、基本構想において決定します。



多世代交流、多文化共生

つながりが生む
安全・安心・活力

地域の新たな魅力を
発見・創造・発信



つながる学び舎

“つながり”を生み、
地域が居場所になる

人がつどい、つながる場所
子育て世代をはじめ全ての世代に
居心地のよい場所

“学び”で
人生を豊かにする

子どもたちの未来を育む学び
大人の人生を豊かにする学び



幼少期から切れ目ない

保育・教育・育成

知の拠点

新たな学び、豊かな学び



ウ 整備条件

- (ア) 建替期間中
 - ・敷地内で小学校の教育活動を継続する（仮設置可）
 - ・敷地内で小学校体育館（地域防災拠点）の運用を継続する（仮設置可）
- (イ) 整備後
 - ・小学校、保育所専有エリアについては、児童の安全確保を第一とする
 - ・小学校校庭面積は現有面積（3,044 m²）以上を確保する
 - ・保育所の園庭は 380 m²以上を確保する。また、保育室は原則として1階とする
- (ウ) 民間収益施設
 - ・「3（2）イ 複合施設のコンセプト（素案）」に寄与する施設等の導入を検討
- (エ) 各施設の規模
 - 「4 対話内容」におけるアイデア等も踏まえ、検討します。
 - 対話においては、別紙1の既存施設の面積を、参考値としてください。

(3) 工事期間

「(2) ウ 整備条件」に基づくと、建築工事を2回に分け、4～6年程度の工事期間を要すると見込んでいます。

4 対話内容

「3（2）イ 複合施設のコンセプト（素案）」を前提に、次のテーマについて、御意見、御提案をお願いします。提案できる項目のみの対話も可能です。

(1) 魅力ある機能や空間づくりのアイデア

- ・各施設の機能融合・連携による付加価値の向上
- ・将来を見据えた新たな価値の創出
- ・商店街と一体となった空間形成や波及効果
- ・鶴見区（豊岡地区）のシンボルとなる拠点づくり

(2) 想定される民間機能

- ・事業コンセプトや想定される機能
- ・規模、配置（別棟又は複合施設内の位置の想定）、床の所有方法、空間イメージ等
- ・公共施設との連携、相乗効果
- ・地域まちづくりへの効果（地域コミュニティや商店街の活性等）

(3) 想定する事業スキーム等

ア 事業内容等

- ・事業手法（①PFI、②定期借地（公共床は所有権移転又は賃借）、③その他）
- ・運営手法
- ・本市の財政負担の軽減につながる工夫、アイデア等
- ・豊岡小学校東側敷地の活用の有効性
- ・事業期間（①10～15年 ②15～20年 ③20年以上）
- ・施設イメージ図（配置、断面のイメージ図）（可能な範囲で御提案ください。）

イ 事業費（想定）

- ・整備費（可能な範囲で御提案ください。）
- ・維持管理、運営費（年間）（可能な範囲で御提案ください。）
- ・資金調達方法の考え方
- ・床面積、整備費、維持管理費、運営費を削減するための工夫、削減にあたっての課題（「3（3）工事期間」の課題も含まれます。）

ウ 施設整備スケジュール

- ・設定した条件による設計・工事スケジュール
- ・整備期間を短縮するためのアイデア、要望
- ・整備期間が長期となる場合の対応策

(4) その他・要望等、アイデア

- ・魅力ある提案のために、想定を超える提案や都市計画等の規制緩和や「3(2)整備条件」の変更が望ましい場合、その内容と、それによる効果について御提案ください。
(例 高さ制限の緩和、工事期間中の仮設校舎の別敷地への設置等)
- ・その他、事業実現に向けた行政への要望、懸念されるリスク、課題

5 現地見学会

対話実施前に、現地見学会を実施します

日 時	令和4年12月7日(水) 13時30分～15時30分
集 合 場 所	鶴見国際交流ラウンジ 研修室A・B(鶴見区鶴見中央1丁目31-2)
実 施 内 容	豊岡小学校及び周辺の案内、周辺地域や地域活動等の紹介

※留意事項

- ・対話の御参加と併せてお申し込みをお願いします。
- ・対話のみの御参加も可能です。
- ・原則、各事業者3名以内をお願いします。
- ・公共交通機関を御利用ください。(駐車場の用意はありません)

6 今後の予定

本調査でいただいた意見を参考に、令和5年度以降に基本構想(案)の策定を予定しています。

7 留意事項

(1) 参加の扱い

対話への参加実績は、今後の運営事業者公募の参加条件及び評価の対象とはなりません。

(2) 対話に係る費用

対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加の対話(文書照会を含む)を行うことがありますので、御協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

対話の実施結果については、概要を市ホームページ等で公表します(参加事業者の独自の知見・ノウハウ等に関する内容は公表しません)。公表にあたっては、事前に参加事業者の内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称は公表しません。

(5) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、調査(対話)に参加できません。

- ア 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

イ 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）

ウ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者

8 申込方法及びお問合せ先

(1) 申込方法

ア 現地見学会及び対話の参加申込

【申込締切】令和 4 年 11 月 24 日（木）17 時
下記 URL の申込フォームからお申し込みください。

<https://shinsei.city.yokohama.lg.jp/cu/141003/ea/residents/procedures/apply/8ac91d26-35c9-4d54-a0e4-7e240bb4d1b2/start>



イ 質問書の提出（任意）

【提出締切】令和 4 年 11 月 24 日（木）17 時
ご質問がある場合は、下記 URL の質問書受付フォームからご提出ください。

<https://shinsei.city.yokohama.lg.jp/cu/141003/ea/residents/procedures/apply/3221a2bb-e074-43a7-a389-3724838852a8/start>



ウ 提案書の提出

【受付期間】令和 4 年 12 月 8 日（木）9 時から令和 5 年 1 月 11 日（水）17 時まで
対話に参加申込をいただいた方に、応募フォームに入力いただいたメールアドレスあて、提案書提出フォームの URL を送付します。同フォームから、受付期間内にご提出ください。

エ 追加質問書の提出（任意）

【受付期間】令和 4 年 12 月 8 日（木）9 時から令和 4 年 12 月 16 日（金）17 時まで
対話に参加申込をいただいた方に、応募フォームに入力いただいたメールアドレスあて、追加質問書提出フォームの URL を送付します。
追加でご質問がある場合は、同フォームから、受付期間内にご提出ください。

オ 申込・提出方法に関する担当部署

こども青少年局保育・教育支援課 連絡先：045-671-2407 担当：高橋、多田
ky-toyooka@city.yokohama.jp

(2) 現地見学会・対話に関するお問合せ先

その他、現地見学会・対話に関するお問い合わせは以下に御連絡ください。
財政局公共施設・事業調整課 連絡先：045-671-2027 担当：吉原
ky-toyooka@city.yokohama.jp

9 参考資料

(1) 主な関連計画等

- ・横浜市の持続的な発展に向けた財政ビジョン
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/jokyo/zaiseivision/zaiseivision.html>
- ・横浜市中期計画 2022～2025（素案）
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/hoshin/4kanen/2022-2025/soan.html>

- ・横浜市公共施設等総合管理計画（素案）
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/kokyo/minna/sogokanri.html>
- ・横浜市公共建築物の再編整備の方針
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/kokyo/minna/saihenseibi.html>
- ・横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/sogotyousei/plan/kaitei/kaitei.html>
- ・横浜市都市計画マスタープラン鶴見区プラン
https://www.city.yokohama.lg.jp/tsurumi/kurashi/machizukuri_kankyo/machizukuri/tsurumiplan2018.html
- ・横浜市立図書館条例
https://cgi.city.yokohama.lg.jp/somu/reiki/reiki_honbun/g202RG00001169.html
- ・横浜市児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例
https://cgi.city.yokohama.lg.jp/somu/reiki/reiki_honbun/g202RG00001740.html
- ・横浜市市民協働条例
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kyodo-manabi/shiminkyodo/kyodo/jourei/kyoudoujourei.html>

（２）当該地に係る資料（敷地現況図）

別紙２のとおり

（３）参考資料（各公共施設の整備の考え方等）

- ・鶴見駅周辺街づくり協議地区整備指針
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/kyogichiku/kubetsu/tsurumi/turumi-kt.html>
- ・第４期鶴見区地域福祉保健計画（鶴見・あいねっと）
https://www.city.yokohama.lg.jp/tsurumi/kurashi/fukushi_kaigo/chiikifukushi/fukushi-plan/2020020144aineto.html
- ・鶴見区の統計
<https://www.city.yokohama.lg.jp/tsurumi/kusei/tokei/tokei.html>
- ・横浜市立小・中学校施設の建替えに関する計画・設計の考え方（令和２年３月）
https://www.city.yokohama.lg.jp/business/nyusatsu/kakukukyoku/2020/sekkei/kenchiku/hutamatagawasyou.files/0017_20200507.pdf
- ・横浜市の図書館（横浜市立図書館年報）2022
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kyodo-manabi/library/unei/Annual-report/nenpou2022.html>
- ・保育所整備の手引き（令和３年８月）
<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kosodate/seibi/seibinotebiki.html>
- ・横浜市民間保育所設置認可・確認等要綱（令和４年１月１日）
https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kosodate/seibi/1-2saiji/2022itinisai02.files/0024_20220128.pdf
- ・つるみ区民活動センターの紹介
https://www.city.yokohama.lg.jp/tsurumi/kurashi/kyodo_manabi/kyodo_shien/kuminkatsudo/shisetsu.html

上記のほか、今後、参考情報を追加する場合は、

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/kokyo/toyookasounding.html>

において掲載します。

【複合化の対象となる公共施設等の概要（既存施設の情報）】

	豊岡小学校（西側敷地）	豊岡小学校（東側敷地）
所在地	横浜市鶴見区豊岡町 27 番地 1	
土地面積	約 9,720 m ²	約 560 m ²
所有	市保有地	
建物面積	建築面積：約 2,000 m ² 延床面積：約 6,300 m ²	建築面積：約 300 m ² 延床面積：約 980 m ² (キッズ 100 m ² 、日本語教室 100 m ²)
構造・階数	RC 造・地上 3 階、地下なし	RC 造・地上 3 階、地下なし
用途	小学校	放課後 キッズクラブ (ハートフルルーム豊岡) [*] (ハートフルスペース鶴見) [*] 日本語教室豊岡教室
運営手法	本市による運営	法人による運営(本市からの運営費補助あり) 本市による運営

※ハートフルルーム豊岡及びハートフルスペース鶴見は、複合施設には入居しません。

	鶴見図書館・鶴見保育園
所在地	横浜市鶴見区鶴見中央二丁目 10 番 7 号（保育園 1 階、図書館 2・3 階、地下）
土地面積	約 1,580 m ²
所有	借地
建物面積	建築面積：約 820 m ² 延床面積：約 2,250 m ² (図書館専有面積：約 1,510 m ² 、保育園専有面積：約 620 m ²)
構造・階数	RC 造・地上 3 階、地下 1 階
用途	複合施設（図書館・保育園）
運営手法	図書館：本市による運営 保育園：本市による運営
開館時間	【図書館】 平日の火曜日～金曜日：午前 9 時 30 分から午後 7 時 土曜日・日曜日・月曜日・祝休日：午前 9 時 30 分から午後 5 時 【保育園】 月曜日～金曜日：午前 7 時から午後 7 時 土曜日：午前 7 時 30 分から午後 6 時 30 分
利用者	【図書館】主に区民（貸出は横浜市に在勤・在学・在住の方）、ボランティア 【保育園】主に入所児童、保護者、その他子育て支援事業利用者

	つるみ区民活動センター
所在地	横浜市鶴見区鶴見中央三丁目 20 番 1 号 鶴見区役所 2 階
土地面積	—（専有面積：約 300 m ² ）
所有	市保有地
用途	区民活動センター
運営手法	本市による運営
開館時間	月曜日～土曜日：午前 8 時 45 分から午後 5 時 第 3 水曜のみ：午前 8 時 45 分から午後 9 時
利用者	主に区内で公益的（市民）活動あるいは生涯学習・社会教育活動を行う団体・個人及び、いずれかの活動を始めたい、関わりたい団体・個人

【敷地現況図】 (1/500)

