

(素案)

(仮称)豊岡町複合施設再編整備事業 事業計画

～豊岡小学校建替えを魅力あるまちづくりにつなげる～

令和6年7月

横浜市

目次

1.	計画条件の整理	1
1.1	事業の目的	1
1.2	事業の背景(公共施設の再編整備の必要性).....	1
1.3	複合化対象施設	2
1.4	本事業計画の位置付け.....	3
1.5	計画敷地.....	4
1.6	周辺の概要	5
1.7	計画敷地の現況	6
2.	施設計画の方針	7
2.1	施設計画の基本方針.....	7
2.1.1	基本コンセプト.....	7
2.1.2	基本方針.....	8
2.1.3	複合施設の整備・運営の方針	8
2.1.4	複合施設の基本的な考え方	9
2.2	整備手法 《詳細は「7 整備手法」参照》.....	11
3.	施設計画.....	12
3.1	施設の概要	12
3.2	各施設の構成方法	13
3.3	施設の連携による相乗効果.....	14
3.3.1	教育環境の向上	14
3.3.2	市民サービスの充実.....	15
3.3.3	ゾーニング・ダイヤグラム.....	17
3.4	整備条件.....	18
3.4.1	小学校.....	18
3.4.2	放課後キッズクラブ	21
3.4.3	日本語教室.....	22
3.4.4	保育所.....	23
3.4.5	図書館.....	25
3.4.6	区民活動センター	29
3.4.7	地域子育て支援拠点	31
3.4.8	駐車場・駐輪場.....	33
3.4.9	民間機能(定期借地権設定事業).....	34

4.	運営計画.....	35
4.1	民間事業者のノウハウを生かす業務.....	35
4.1.1	維持管理業務.....	35
4.1.2	施設運営業務.....	35
5.	配置基本計画.....	36
5.1	建物配置の考え方.....	36
5.1.1	配置計画の検討.....	36
5.1.2	建物の想定ボリューム.....	36
5.1.3	詳細の配置条件.....	38
5.2	施工条件.....	39
5.3	参考 建替え計画案.....	40
6.	整備スケジュール.....	41
7.	整備手法.....	42
7.1	整備手法の検討.....	42
7.2	整備手法の概要.....	44
7.2.1	事業スキーム.....	44
7.2.2	公募のすすめ方.....	45
7.2.3	定量評価(試算).....	45

1. 計画条件の整理

1.1 事業の目的

豊岡小学校は、大正時代に現在の場所に設置され、100年間の長い期間をかけて地域に根差し、地域の方々の思い入れがある施設です。

現在の豊岡小学校の学校施設は、老朽化が進み、教室数の確保などの課題もあることから、建替えにより、教育環境の向上を図ることとしています。

この機会を捉え、豊岡小学校の周辺の鶴見図書館、鶴見保育園、つるみ区民活動センター、鶴見区地域子育て支援拠点と併せて再編整備することで、新たに、子育て世代の皆様がこの地域で安心して子育てができると感じる場、年齢、国籍、障害の有無等を問わずどなたでも子どもから高齢者まで安心してつどい、豊かな時間を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、地域の方々の多様な思いが込められた新しいコミュニティの場の提供を目指します。

また、豊岡小学校が立地する場所は、駅や商店街に近接する利便性の高い場所にあるため、公共施設の複合化に加え、民間事業者のアイデアやノウハウを活用することや、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や、将来にわたる地域の活力向上、賑わい形成に寄与する施設を整備します。

(仮称)豊岡町複合施設再編整備事業では、各公共施設の機能を高め、効率的な整備運営を進めつつ、小学校単独の建替えでは成しえない相乗効果や新たな価値を生み出し、地域の活性化や魅力向上を図ることを事業の目的としています。

1.2 事業の背景(公共施設の再編整備の必要性)

人口急増期に整備された市内の公共施設の多くは老朽化が進行し、更新(大規模改修や建替え等)の時期を迎えています。これらの公共施設の維持・保全や更新には、今後、多額のコストが必要となります。また、少子化による人口減少が進む中で、現在の公共施設の量や機能の見直しが必要となっています。

そこで横浜市では、令和4年度に策定した「横浜市の持続的な発展に向けた財政ビジョン」や「横浜市公共施設等総合管理計画」の中で、今後も公共施設が提供する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つつ、公共施設の規模・量、質、保全更新コストの適正化を図ることとしています。

また、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、将来にわたり必要な市民サービスの持続的な提供と地域コミュニティの活性化を図ることとしています。

(仮称)豊岡町複合施設再編整備事業は、これらの具体化を目指す本市初の大規模な再編整備のプロジェクトです。

個々に施設を建替えることで想定される様々なコスト等を再編整備により効率化することで、新たな機能やサービス、地域の魅力づくりに還元し、将来にわたり公共サービスの維持向上を可能とする本市の先進事例となるよう検討していきます。

1.3 複合化対象施設

本計画敷地の周辺にある公共施設のうち、築年数が比較的古老朽化等による建替えが想定されている施設や、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施設とします。

対象施設	現在地
豊岡小学校	豊岡町 27 番1号(豊岡小学校 西側敷地)
放課後キッズクラブ	豊岡町 27 番1号(豊岡小学校 東側敷地)
日本語教室豊岡教室	
鶴見保育園	鶴見中央二丁目 10 番7号(小学校から徒歩約 10 分)
鶴見図書館	
つるみ区民活動センター	鶴見中央三丁目 20 番1号(鶴見区役所内 小学校から徒歩約 14 分)
鶴見区地域子育て支援拠点	豊岡町 38 番4号(小学校から徒歩約2分)
民間機能	-

なお、豊岡小学校東側敷地内の「ハートフルスペース鶴見」、「ハートフルルーム豊岡」については、市内のハートフルスペース、ハートフルルームの配置状況等を踏まえ、本事業における複合化の対象外としています。



【位置図】豊岡小学校周辺の主な公共施設及び複合化対象施設

1.4 本事業計画の位置付け

複合施設のコンセプト等についてまとめた「(仮称)豊岡町複合施設再編整備事業基本構想」(令和5年度)を基に、本事業計画では、施設規模、施設構成、想定する施設の機能のつながり、想定する配置計画、事業スケジュール、整備手法等を整理します。

「(仮称)豊岡町複合施設再編整備事業基本構想」は、「横浜市公共施設等総合管理計画」を踏まえて、「横浜市中期計画 2022～2025」や「都市計画マスタープラン 鶴見区プラン」等に整合させて作成しました。



【参考】「横浜市中期計画 2022～2025」基本戦略・戦略の構造

1.5 計画敷地

(仮称)豊岡町複合施設の計画敷地は、原則、現在の豊岡小学校の「西側敷地」に計画します。

「東側敷地」については、(仮称)豊岡町複合施設の付加価値の創出に寄与する提案があれば、計画敷地として利活用することも可能とします。なお、東側敷地については、倉庫等の軽微なものを除き建築物の建築は想定していません。



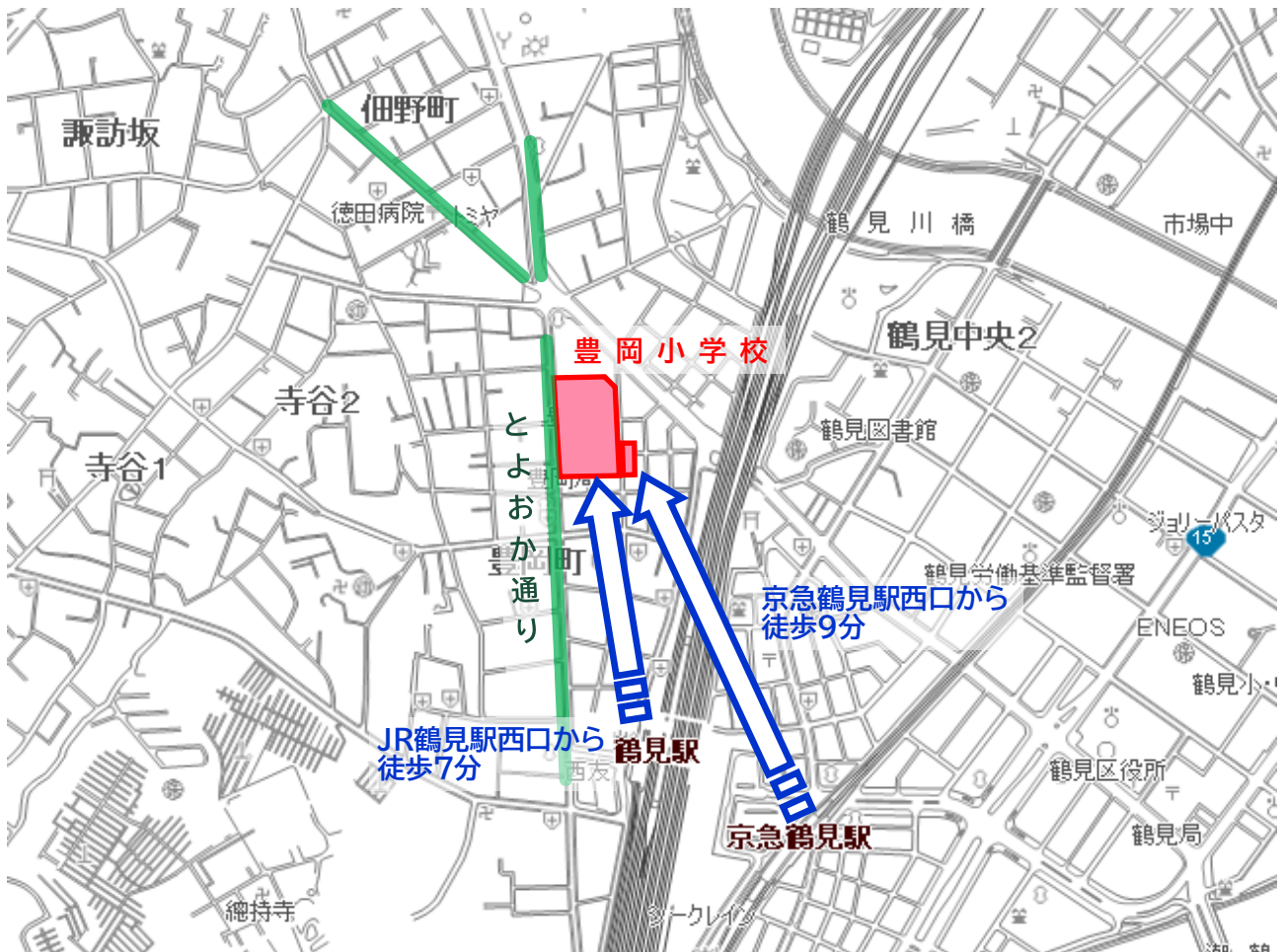
【位置図】複合施設計画敷地

計画敷地概要	
所在地・アクセス	横浜市鶴見区豊岡町 27 番 1 号 JR京浜東北線・鶴見線鶴見駅下車 西口より徒歩 7 分 京浜急行電鉄京急鶴見駅下車 西口より徒歩 9 分
土地所有者	横浜市
土地面積	西側敷地 約 9,750 m ²
	東側敷地 約 530m ²
接道(道路幅員)	西側敷地 北東側:20.0m、東側:4.0m、南側:5.0m、西側:11.0m
	東側敷地 北側:4.0m、南側:4.0m、西側:4.0m
用途地域等	商業地域(建ぺい率 80%、容積率 400%)
高度地区	第7種高度地区
防火・準防火地域	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

1.6 周辺の概要

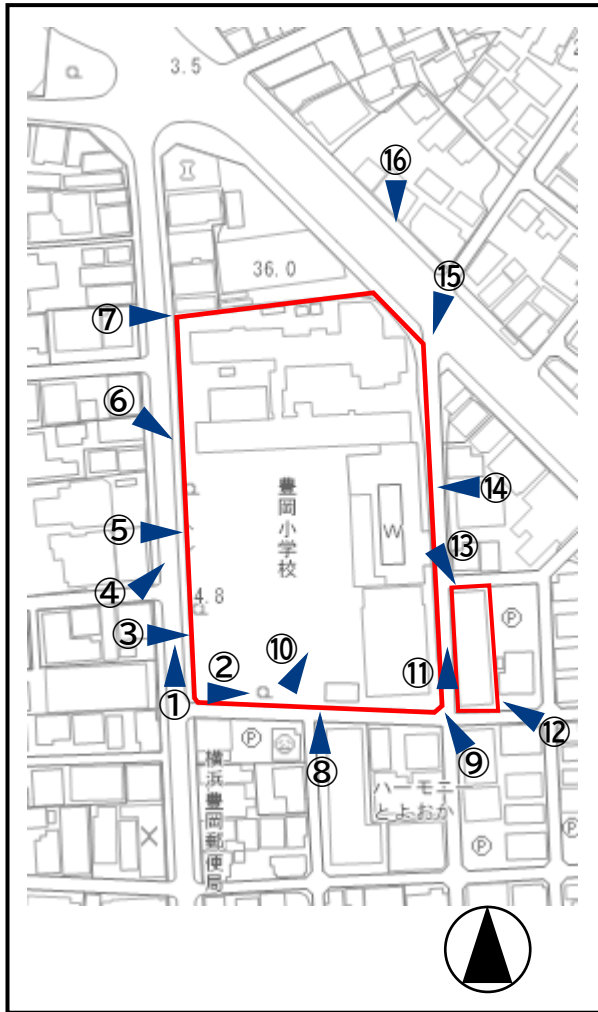
計画敷地(現豊岡小学校)は、JR京浜東北線・鶴見線鶴見駅 西口から徒歩7分、京浜急行電鉄京急鶴見駅 西口から徒歩9分に位置し、交通アクセスがよく、利便性が高い立地です。

計画敷地西側は駅前から続く商店街に隣接しており、北側、東側、南側は戸建て住宅や共同住宅等の住宅街がひろがっています。



【位置図】豊岡小学校周辺 概要

1.7 計画敷地の現況



【位置図】写真撮影位置



①グラウンド西側道路を見る



②グラウンド南側道路を見る



③グラウンド西側出入口を見る



④豊岡商店街より正門を見る



⑤横断歩道先の正門を見る



⑥豊岡商店街よりグラウンドを見る



⑦北側出入口を見る



⑧グラウンド南側出入口を見る



⑨南側道路より体育館棟を見る



⑩グラウンドから校舎全体を見る



⑪東側道路と東校舎を見る



⑫南側道路より東校舎を見る



⑬東側道路より東校舎を見る



⑭東側道路より通用門を見る



⑮東側道路より給食棟入口を見る



⑯県道14号線より給食棟と校舎を見る

2. 施設計画の方針

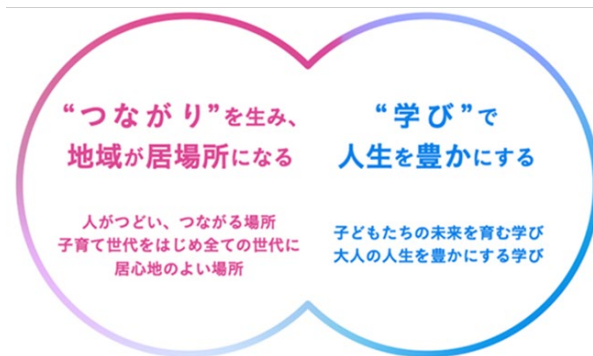
2.1 施設計画の基本方針

2.1.1 基本コンセプト

(仮称)豊岡町複合施設は、各公共施設の機能を高めるだけでなく、これまでの公共施設の枠組みを超えて、それぞれの機能を重ね、新たな活動や学び、出会いを創造します。また、世代や国籍を超えてあらゆる方に活動・学びの場や居場所を提供し、賑わいを創出する施設となることを目指します。

また、子育て世代の皆様がこの地域で子育てをしたいと感じていただき、あらゆる世代の方々にとって住みたい地域、住み続けたい地域としてコミュニティ・生活環境づくりとまちの魅力を高めていくことを目指します。

『 つながる学び舎 』



① 子育て生活に彩りをそえる

- 人のつながりによる、地域での子育ての安心感、身近な子育て支援等
- 多様な主体（小学校、図書館、保育所、区民活動センター、地域子育て支援拠点、地域、民間、NPO等）の連携による、子どもの豊かな学び・体験の機会の創出
- 次世代に求められる豊かな能力の育成
- 子どもや子育て世代が安心して充実した時間を過ごせる居場所づくり

② 多世代が楽しく学び、活動し、つながり、賑わう

- 気軽に立ち寄り、居心地よく過ごせる場づくり
- 人や活動が自然とつながる運営や空間づくりの工夫
- 民間機能と連携した運営の工夫による活力や賑わいの促進
- あらゆる世代が生き生きと学び、活動できる場づくり

③ 地域の思いを新しいコミュニティの形に

- 多様な主体の連携、多世代交流、多文化共生による、コミュニティの創出
- 地域住民等が活躍できる機会づくり
- 地域活動、コミュニティビジネス等の活性化サポート

2.1.2 基本方針

(仮称)豊岡町複合施設では、各公共施設の機能のうち、新たな活動や学び、出会いの創造が期待できるものをつなぎ、又は拡充することで、更に充実した市民サービスの提供を目指します。

小学校、図書館、保育所、区民活動センター、地域子育て支援拠点、地域、民間、NPO 等、多様な主体が連携して、子どもの豊かな学び・体験の機会の創出や多世代交流、多文化共生によるコミュニティの形成、将来にわたる地域の魅力向上に取り組めます。

また、各公共施設等のサービスとの相乗効果を期待して、2.1.1 に示した複合施設の基本コンセプトに合った民間機能を導入します。



【イメージ図】施設の融合・連携

2.1.3 複合施設の整備・運営の方針

複合化する各公共施設の廊下や機械室、類似する室などは、必要な機能を確保したうえで共有化・多目的化することで、それぞれの施設を1施設ずつ単館で建替えた場合に比べて面積を減少し、建設コストや維持管理費の縮減を図るなど効率的な整備を行います。

また、各施設が有する機能をつなげ、連携することで、効率的かつ効果的な運営を行います。

2.1.4 複合施設の基本的な考え方

教育・保育環境の向上	利便性や安全性への配慮
活動・学びを通じた居場所づくり	地域防災拠点の機能
多様な主体の連携によるサービスの向上	インクルーシブ社会の実現
ランドマークとしての役割	環境への配慮

1) 教育・保育環境の向上

老朽化が進んでいる小学校は、教室数の不足や複数に分かれている校舎棟、体育館アリーナの面積が狭小などの課題を有しています。これらの課題を建替えにより解消するため、現在の「横浜市小・中学校施設整備水準」に基づき、教室、体育館、グラウンド等は必要な広さで、必要な機能を有して整備するほか、使い勝手の良い施設配置にすることで教育環境の向上を図ります。

また、保育所についても保育ニーズなどを踏まえ、「保育所整備の手引き」に基づき、定員数に応じて必要となる保育室の確保、園庭の広さや機能を整備し、保育環境の向上を図ります。

2) 活動・学びを通じた居場所づくり

図書館、区民活動センター、地域子育て支援拠点を複合化した市民利用施設は、読書、地域活動支援や生涯学習支援、子育て支援等の各種サービスをシームレスに提供します。開放的な空間、気軽に利用・滞在できる空間を設けるなど、各施設内の多様な活動を来館者が目にし、知ることで、そこから新たな地域活動や交流につながる空間づくりを行い、あらゆる世代が生き生きと学び、活動できる場や居場所をつくれます。

また、世代や国籍を超えてあらゆる方々がつどい、つながる場所とするため、図書館は本や情報、施設を充実させ、施設内の様々な活動を支えます。

3) 多様な主体の連携によるサービスの向上

複合化する施設が連携し、教育活動へ参加することで、子どもの豊かな学び・体験の機会を創出し、教育環境の向上を図ります。

また、複合化する施設の機能を重ね、連携を強化していくことで、子どもや子育て世代が安心して充実した時間を過ごすことができる居場所づくり、地域住民等の活躍の場づくりなどを行い、よりよい市民サービスを提供します。

4) ランドマークとしての役割

100年以上地域の方々に愛されている豊岡小学校が備え持つポテンシャルを発揮し、豊岡通り側に活気をもたらし、新たにまちのシンボル(ランドマーク)となるような魅力的な外観計画とします。

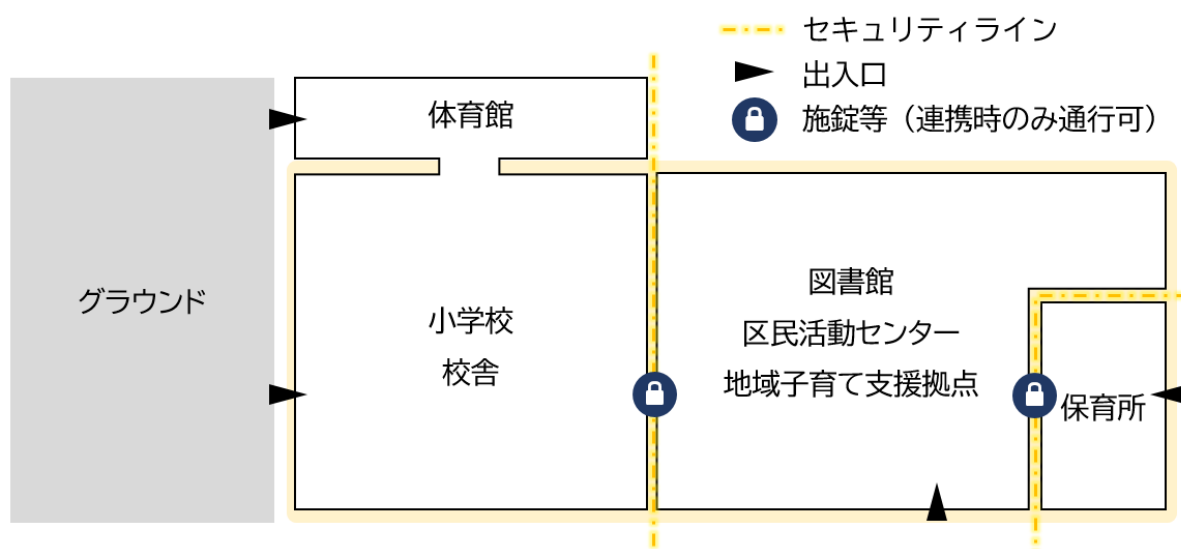
また、商店街等の地域社会との連携により新たな賑わいを創出する配置計画や、入ってみたいくなるエントランス空間とするなど、地域の方々に親しみを感じていただける施設となるよう配慮します。

5) 利便性や安全性への配慮

各施設の配置は、利用者の利便性に留意した配置とするとともに、それぞれに専用の出入口を確保することで安全にも配慮した計画とします。

特に配慮が必要となる小学校及び保育所は、他の市民利用施設の利用動線と児童や園児の登下校等の動線を分け、利用エリアは施錠等で区域を区切るなど、必要なセキュリティを確保(下図参照)します。

また、車両動線との分離にも配慮するなど、安全安心に過ごせる環境を整えます。



【イメージ図】小学校及び保育所のセキュリティ

6) 地域防災拠点の機能

豊岡小学校は、地域防災拠点として位置づけられているため、地域防災拠点の機能(①避難所、②食料・飲料水・資機材などの備蓄場所、③情報・支援物資の拠点)を備え、建物の耐震性を確保して整備します。

また、災害時に体育館を避難所として使用することを考慮した配置とし、工事期間中も、継続して地域防災拠点機能を維持します。

7) インクルーシブ社会の実現

多様な主体の連携、支えあいにより、年齢、国籍、障害の有無等を問わず、子どもからお年寄りまですべての人の交流・コミュニティが創出されるような空間とします。そのため、多様な方々が安心して使いやすい施設となるよう、ユニバーサルデザインに配慮した施設とします。

加えて、人々がつどい、様々なつながりを促すため、鶴見区多文化共生基本指針等を踏まえ、発信方法の工夫や「やさしい日本語」¹の活用を推進するなど、あらゆる国籍の方にも分かりやすく、情報にアクセスできるような環境づくりを行います。

8) 環境への配慮

「横浜市地球温暖化対策実行計画(市役所編)」や「横浜市の公共建築物における環境配慮基準」、「横浜市建築物における木材の利用の促進に関する方針」等に基づき、環境性能の高い施設整備、木材利用の促進、再生可能エネルギーの導入等を検討します。

2.2 整備手法 《詳細は「7 整備手法」参照》

(仮称)豊岡町複合施設は、「2.1.3 複合化施設の整備・運営の方針」「2.1.4 複合施設の基本的な考え方」の実現のため、効率的かつ効果的で付加価値の高い公共サービスの提供、複合化による相乗効果や新たな価値を創出する施設運営などを目指して、公民連携手法であるPFI事業²(BTO方式³)で整備することを基本として検討を進めます。

また、敷地の一部に対して事業者が定期借地権を設定し(定期借地権設定事業)、小学校の授業でも使用できるプール施設をはじめとした複合施設のコンセプトの実現に寄与する民間機能を導入し、独立採算事業として実施することを想定しています。

¹ 外国人(日本語を母語としない、日本語を学び始めた人)にもわかりやすい、簡単な日本語

² 公共施設の設計、建設、維持管理、運営を一括で、性能発注する方式。事業費の一部について、民間企業が資金調達を行う

³ Build Transfer and Operate 方式。民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式

3. 施設計画

3.1 施設の概要

施設	面積(想定) ⁴	施設所有者	整備手法 ⁵	備考	
小学校	約 8,450 m ²	市	PFI 事業		
教室、管理諸室、給食室等	約 7,350 m ²				
体育館	約 1,100 m ²				
日本語教室	約 130 m ²				
放課後キッズクラブ	約 130 m ²				
保育所	約 900 m ²				
図書館	約 5,000 m ²				
カフェ等飲食可能な施設	約 100 m ² ～			市 ⁶	独立採算事業 (民間機能)を 想定
区民活動センター	約 270 m ²			市	
地域子育て支援拠点	約 270 m ²				
グラウンド(小学校)	約 3,800 m ²	市			
園庭(保育所)	約 380 m ²				
民間機能					
駐車場	提案による	市 ⁶		独立採算事業 を想定	
プール	提案による	民間	定期 借地権 設定 事業		
その他民間機能 (複合施設の基本コンセプトに合うもの)	提案による	事業者			

⁴ 整備後(想定)の面積は、変動します。施設の共有化や機能連携により、必要な機能を確保したうえで、施設全体の効率的な整備を行います。

⁵ 運営は、「4. 運営計画」参照

⁶ 施設運営のための設備の財産区分は運営者とし、本市は場所の提供のみ行うことを想定しています。

3.2 各施設の構成方法

1) 小学校

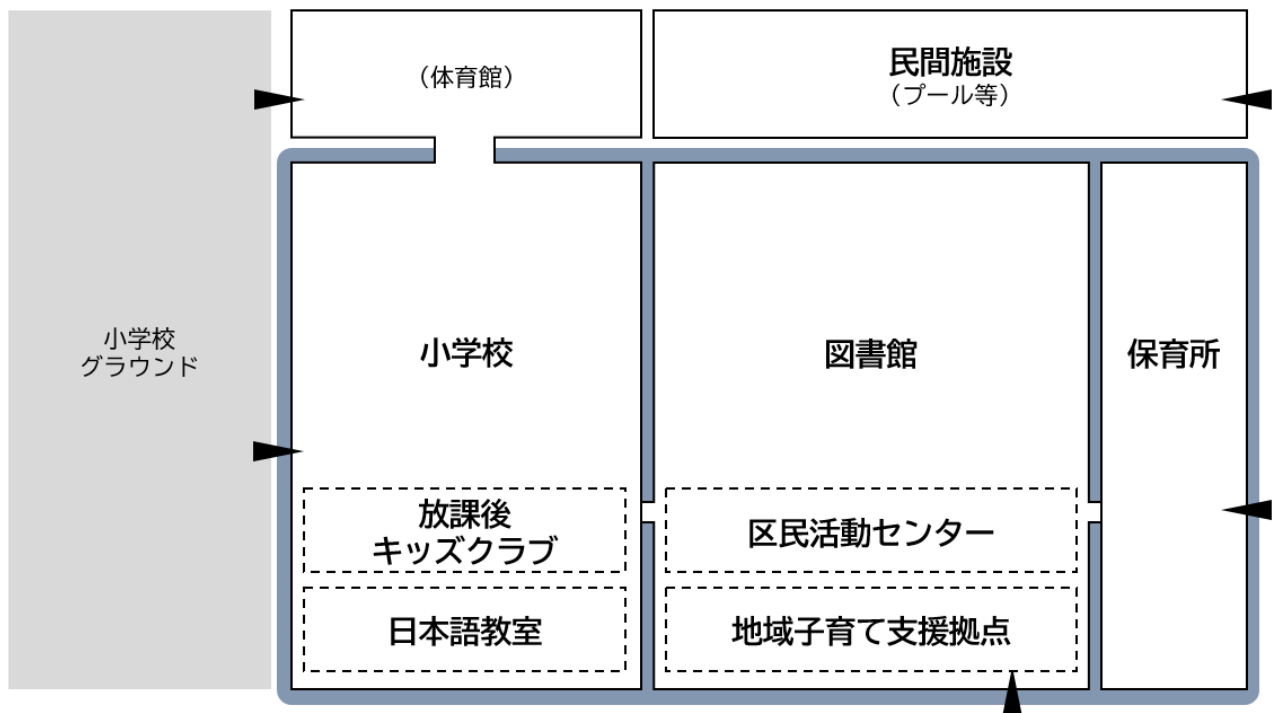
- 小学校校舎と体育館を別棟で整備する場合は、渡り廊下等をつなぎ、直接行き来できるようにします。
- 小学校校舎はグラウンドに面して整備します。
- 放課後キッズクラブと日本語教室は小学校校舎内に整備します。
- 体育館は災害時に地域の人々が利用することを考慮し、直接出入りできるように整備します。

2) 市民利用施設

- 図書館、区民活動センター、地域子育て支援拠点(以下「市民利用施設」という。)は、機能連携ができるよう一体で整備します。
- 市民利用施設全体は、本や情報、地域の魅力と出会える空間とし、様々な施設と機能融合・連携しやすい配置とします。

3) 全体

- 小学校・市民利用施設・保育所を内部でつなぐ場合は、施錠等でセキュリティゾーンを設けたうえで、互いに入出入りできるようにします。
- 小学校、市民利用施設、保育所はそれぞれ入口を別に設け、利用動線を分離します。



【イメージ図】各施設の構成方法

3.3 施設の連携による相乗効果

各施設の機能を重ねて連携することで、新たな出会いや、豊かな学び・体験・活動の機会を創出し、教育環境の向上及び市民サービスの充実を図ります。

3.3.1 教育環境の向上

1) 整備にあたっての基本的な考え方

- 学校でも図書館の本を活用できるよう、学校図書館(図書室)と図書館は、動線に留意する(本の運搬を安全かつ円滑に行う)など、連携しやすい配置とします。
- 豊岡小学校をはじめとした周辺の小中学校等の児童生徒が、市民利用施設で調べ学習ができるような環境整備を行い、学習環境の充実を図ります。
- 市民利用施設に創作・発信ができるスペースを設け、調べ学習の成果物展示など、子どもたちが発表する様子を地域で見守ることができる機会を創出します。
- 図書館で借りた本を返すための返却ポストを、児童が放課後等に返すことができるよう、小学校からのアクセス動線がよい位置に配置します。

2) つながり、学ぶ居場所づくり

- 図書館に児童生徒が学び、遊び、過ごすことができる施設を設け、児童生徒だけでも安心して過ごすことができる居場所をつくるとともに、学びやものづくりを体験できるコンテンツを提供することで、新たな発見や体験を通じて子どもの創造性を刺激する機会を創出します。
- 図書館に、子ども同士のコミュニケーションや共同活動ができる施設を設け、多様な能力が育まれる場とします。
- 地域で活躍するボランティアの方々小学校の授業内で講義や体験講座を実施することで、小学生のうちから地域活動を知り、地域への愛着を醸成してもらう機会を創出します。
- 図書館を放課後キッズクラブの活動場所とするなど、児童への遊び場の提供を行います。



学びやものづくりの体験

(STEAM ラボ(戸田市立戸田東小学校))

※写真提供 / 戸田市教育委員会

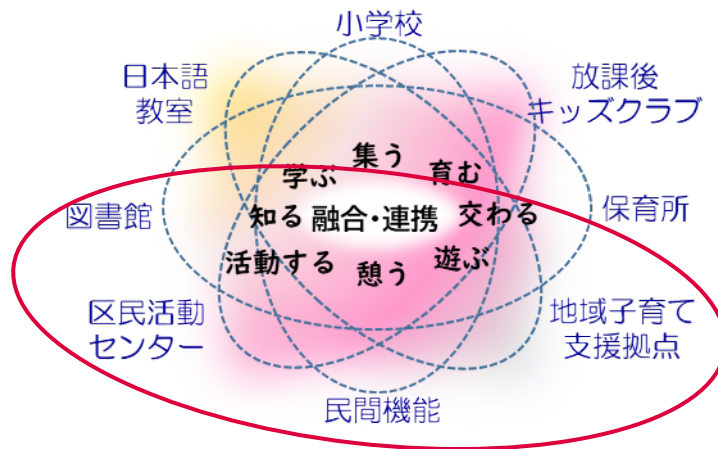


こどもの居場所

(武蔵野プレイス)

※写真提供 / (公財)武蔵野文化生涯学習事業団

3.3.2 市民サービスの充実



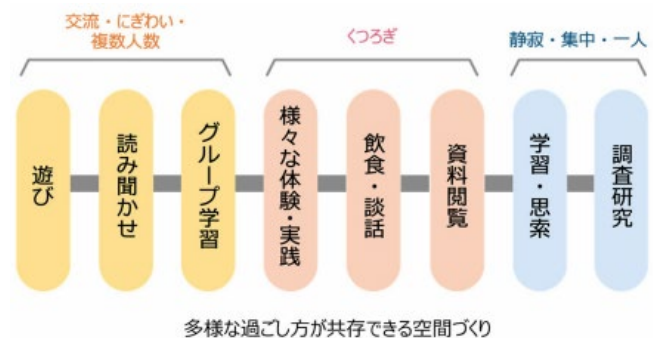
1) 整備にあたっての基本的な考え方

- 横浜市図書館ビジョン(令和6年3月策定)の趣旨も踏まえた施設整備を行います。
- 複合施設内の多様な活動を支えるため、図書館の蔵書を充実させ、デジタルインフラなどの整備により、施設内のどこでも自由に持ち歩くことができる環境を整備します。
- ランドマークとしての役割を機能面でも果たすため、開放的で多目的に利用できる空間を整備し、市民の学びと活動を支え地域の担い手を作るために機能連携しやすい施設配置とします。
- 様々なライフステージにおいて切れ目なく施設を利用し、地域活動支援や生涯学習支援、子育て支援等のサービスが享受でき、自然と活動がつながるような機能配置の工夫を行います。

参考 新たな機能・機能拡充に伴う空間づくりの考え方「居心地のよい空間づくり」

(横浜市図書館ビジョンより)

これからの図書館では、子ども・子育て世代、高齢者の方、障害のある方など、多様な利用者のニーズに応えられる、滞在したくなる、居心地のよい空間づくりを進め、図書館で過ごす中で様々な活動に触れられ、参加を後押しできる場となります。そのために必要な、くつろぎや体験・実践、交流・にぎわいの空間など、地域性と施設規模に応じた諸室を配置します。



2) デジタル等を活用したインクルーシブな空間づくり

- 市民利用施設には、施設内どこでも利用できる Wi-Fi 環境を整備するとともに、オンラインイベント、ライブ配信等が実施できる環境を備えます。
- 施設内の案内は、デジタルサイネージなどを活用するとともにやさしい日本語を併記するなど、あらゆる世代や国籍の方にも分かりやすい情報提供や交流の場の創出に取り組みます。
- インクルーシブな空間づくりに向けて、年齢や国籍、障害の有無に関わらず、子育て世代から高齢者までが気軽に利用できる場所やゆっくりと滞在できる場所を設けます。



開放的で多目的な空間

(和歌山市立図書館)

※写真提供 / 和歌山市



気軽に利用できる空間

大和市文化創造拠点シリウス

※写真提供 / 佐藤総合設計

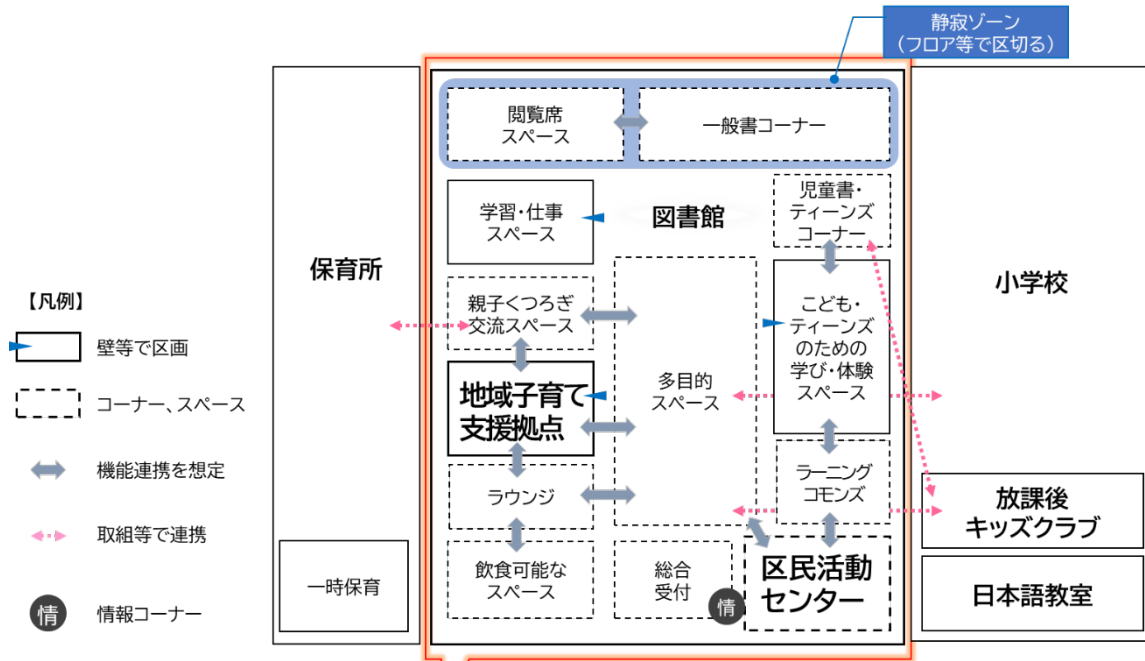
3) 多様な主体の連携による地域の魅力向上

施設運営だけでなく、地域のボランティアの方々、NPO 法人、地元商店会等の多様な主体がそれぞれのノウハウを生かして連携することで、将来にわたる地域の魅力向上に取り組みます。

- 単なる場の提供にとどまることなく、各施設のコンテンツを活かした連携事業・イベント等を行うことで、施設利用者の多様な活動を支援します。
- 区民活動センターに登録している団体・地域ボランティアの方々のノウハウ活用と、図書館司書の知識を用いた連携講座等など、バラエティに富んだイベントを実施します。
- 子育て支援に関連した様々なサービスの情報を発信することで、サービスの利用につなげ、住み続けたい地域としての魅力向上を図ります。

3.3.3 ゾーニング・ダイアグラム

また、「3.3.1 教育環境の向上」「3.3.2 市民サービスの充実」のとおり、可能な限り、施設間の機能連携などを考慮した施設配置とします。(施設の詳細は「3.4 整備条件」参照)



【イメージ図】空間構成と連携イメージ⁷

活動	施設の例	配置、ゾーニングの考え方
憩う・集う	飲食可能なスペース ラウンジ、情報コーナー	飲食可能なスペースやラウンジは、気軽に入れて、自然と人とのつながりが生まれる場となるよう考慮した配置とします。
交わる・活動する	区民活動支援センター 多目的スペース ラーニングコモンズ	多目的スペースやラーニングコモンズは、図書館だけでなく、区民活動センター、地域子育て支援拠点の活動の場としても利用できるように考慮した配置とします。また、区民活動センター内のミーティングスペースとラーニングコモンズを一体整備するなど、地域活動を知るきっかけとなり、地域活動・生涯学習を通じた交流につながる配置とします。
学ぶ・交わる・遊ぶ	こども・ティーンズのための学び・体験スペース	こども・ティーンズのための学び・体験スペースと児童書コーナー・ティーンズコーナーの位置関係を工夫し、小学生、中高生の活動場所を提供します。
遊ぶ・交わる・育む	地域子育て支援拠点 親子のくつろぎ・交流スペース	地域子育て支援拠点は親子のくつろぎ・交流スペースと隣接させるなど、親子・乳幼児が遊んだり交流したりできる配置とします。
知る	開架書架 閲覧席	開架書架、閲覧スペースは、静かな読書環境を確保できるよう「静寂ゾーン」としてフロア等で区切るなどの配慮をします。

⁷ この図は、機能のつながりを示すもので施設の大きさや実際の配置を表すものではありません

3.4 整備条件

3.4.1 小学校

1) 基本機能

- 「心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育のうち基礎的なもの」(学校教育法第 29 条)を提供し、日常生活に必要な各般の能力を養うことにより、社会生活を営むため必要な資質・能力の基礎を身に付けるとともに、自分の個性を発見する素地を育てます。
- 「横浜教育ビジョン 2030」において、「自ら学び 社会とつながり ともに未来を創る人」の育成を目指しています。
- 地域との連携・協働により、子どもたちが社会とつながる機会を創出し、子どもの学びや育ちが支えられています。
- 地域防災拠点として、防災備蓄庫を設置し、防災資機材・食料等の備蓄を行っています。

2) 整備運営方針

- 学習指導要領や「横浜教育ビジョン 2030」を踏まえ、「横浜市小・中学校施設整備水準」及び「横浜市立小・中学校の建替えに関する計画・設計の考え方」等に基づき、整備します。
- 児童が安全に、安心して、快適に過ごすことができる、多様で豊かな学びの場を整えます。

3) 施設の配置方針

- 複数棟に分かれている校舎棟・体育館を集約化し、移動動線が短く、使い勝手の良い配置とします。
- 体育館やグラウンド等は、児童(放課後キッズクラブ利用者を含む。)が使用する時間帯を除く休日や長期休業中に学校開放等で利用できるような配置を検討し、地域活動の活性化や地域の魅力づくりに寄与します。

4) 動線計画

- 他施設の利用者と移動動線・車両動線が交わらないよう、動線区分の分離等によりセキュリティを確保します。
- 給食室へ食材搬入を行う運搬車(トラック)の搬入経路を考慮して各施設を配置し、車両の搬入動線を確保します。

5) 想定諸室と規模

想定諸室		想定規模 ⁸	摘要
教室	普通教室、個別支援教室、特別支援教室	1,790 m ² 程度	・4階以下に配置
特別教室	理科教室、音楽教室、家庭科教室、図画工作教室、学校図書館、教育相談室	660 m ² 程度	・原則4階以下に配置 ・やむを得ない場合は5階の配置も可
多目的室	多目的室(水廻り学習等)、多目的室(集会・発表等)、多目的室(少人数指導)、多目的室(学校指定)	480 m ² 程度	・原則4階以下に配置 ・やむを得ない場合は5階の配置も可
管理諸室	校長室、職員室、事務室、保健室、保健相談室、放送スタジオ室、会議室、印刷室、職員更衣室 耐火書庫 等	840 m ² 程度	
体育館	アリーナ、倉庫	1,100 m ² 程度	・原則、2階以下に配置 ・直下階に普通教室を配置しない
給食室		350 m ² 程度	・1階に配置 ・食材搬入経路を考慮する
その他	児童更衣室、昇降口、地域交流室、PTA 会議室 等	3,230 m ² 程度	
グラウンド		3,800 m ² 程度	
合計		8,450 m ² 程度	校庭除く

6) 主な想定諸室の機能

- 教室

普通教室、特別教室、多目的教室及び少人数授業用教室に区分され、普通教室は、特別教室、多目的教室及び少人数授業用教室以外の教室

- 個別支援教室

個々の児童の障害の状態や程度に応じた学習をするための少人数の教室

- 特別支援教室

一般学級に在籍している児童が、在籍する学級を離れて学習するためのスペース

⁸ 整備後の面積は、令和5年度義務教育人口推計表の児童数推計に基づいて算出しています。

- 教育相談室
一般相談(学業、友人、家庭等の問題)や非行等の問題を起こした時の指導を行うための室
- 多目的室(水廻り学習等)
第二理科室としての利用や、生活科(低学年)、書写、水を使用するような学習を行うための室
- 多目的室(集会・発表等)
音楽、社会、発表を伴う学習、学級単位以外のグループ学習や一斉学習等の多様な学習を行うための室
- 多目的室(少人数指導)
教科の理解度などによりクラスを2～3グループに分けて、少人数できめ細かい授業を行うための室
- 多目的室(学校指定)
学校現場に求められる課題に対応する室
例)国際教室、不登校対応、郷土資料室、児童会議室、個別級の増対応 など
- 会議室
主に教職員が会議を行うための室
- 耐火書庫
特に重要な物品や書類(学籍簿等の学校保存公文書、準公文書等)を保管するための書庫

3.4.2 放課後キッズクラブ

1) 基本機能

- 利用者は、原則として当該小学校に通う児童で、学校施設を活用し、「遊びの場」と「生活の場」を兼ね備えた安全で快適な放課後の居場所を提供します。

放課後子供教室 (所管:文部科学省)	安全で健やかな放課後の居場所づくりを促進し、異年齢児間の遊びや交流を通じて、子どもたちの創造性、自主性、社会性などを養う。
放課後児童健全育成事業 (所管:こども家庭庁)	児童福祉法に基づき、保護者が就労等により昼間家庭にいない子どもたちに、遊びや生活の場を提供し、その健全な育成を図る。

2) 整備運営方針

- 遊び及び生活の場としての機能並びに静養するための機能を備えた区画を設けるほか、必要な設備及び備品等を備えます。
- 放課後子供教室及び放課後児童健全育成事業を一体的に実施します。

3) 施設の配置方針

- 専用のキッズルームのほか、子どもたちの活動場所となるグラウンドや体育館等を利用できるよう配置します。
- 放課後キッズクラブの利用する児童数により、必要居室の面積が大きくなるため、学校と協議のうえ、多目的室や音楽室などの特別教室をキッズルームとして利用することもあります。そのため、これらの特別教室を隣接させる等、動線を意識した配置とします。
- 専用ルームの近くに共用のトイレ(大人・子ども兼用・多目的)を設置します。

4) 動線計画

- 小学校の昇降口とは別に、放課後キッズクラブ専用の出入口を設けます。また、可能な限り、地域利用とは別の出入口を確保します。
- 利用者の出入りは、小学校の入口(正門等)と放課後キッズクラブがインターフォンでつながり、放課後キッズクラブで解錠ができるようにするなどセキュリティに配慮します。
- 土曜日及び小学校の長期休業中も開所するため、アクセス動線について配慮します。

5) 想定諸室と規模

想定諸室	想定規模	摘要
専用のキッズルーム	115 m ² 程度	
事務・給湯室	15 m ² 程度	専用のキッズルームと同室で確保する。
合計	130 m ² 程度	

3.4.3 日本語教室

1) 基本機能

- 日本語の初期指導が必要な児童生徒に対して、日本語指導資格をもった講師が指導を行います。
- 豊岡日本語教室の通級者は、市立中学校に在籍する中学生と豊岡小学校に在籍する小学生のうち、日本語指導が必要な児童生徒で、定期的に通級して日本語指導を受けています。

2) 整備運営方針

- 日本語指導を受ける児童生徒が落ち着いて学習できる教室環境を整えます。

3) 施設の配置方針

- 日本語教室は他校の生徒(市立中学生)も使用するため、出入り口付近のわかりやすい場所に配置します。

4) 動線計画

- 中学生利用者の出入りは、小学校の入口(正門等)と日本語教室がインターフォンでつながり、日本語教室で解錠ができるようにするなどセキュリティに配慮します。
- 日本語教室用の靴箱は、小学校の昇降口に設置します。

5) 想定諸室と規模

想定諸室	想定規模	摘要
教室	100 m ² 程度	
職員室	30 m ² 程度	
合計	130 m ² 程度	

3.4.4 保育所

1) 基本機能

- 保育所は、児童福祉法第 39 条の規定に基づき、保育を必要とする子どもの保育を行い、その健全な心身の発達を図ることを目的として、入所する子どもの最善の利益を考慮し、その福祉を積極的に増進します。
- 入所する子どもを保育するとともに、家庭や地域の様々な社会資源との連携を図りながら、入所する子どもの保護者に対する支援及び地域の子育て家庭に対する支援等を行います。
- 鶴見保育園は、ネットワーク事務局園⁹に指定されており、民間保育所等と連携して、保育の質の向上に取り組んでいます。

2) 整備運営方針

- 保育室や園庭は、「保育所整備の手引き」に基づき、整備します。

3) 施設の配置方針

- 2階以下に配置し、敷地の出入口にフェンス、門扉等を設け、園児の道路への飛び出し防止やセキュリティ措置を講じます。

4) 動線計画

- 保育室や園庭、駐輪場の配置等は、登降園時の動線やセキュリティに配慮します。
- 調理室へ食材搬入を行う運搬車(トラック)の搬入経路を考慮した各施設の配置及び搬入動線を確保します。
- 災害避難の観点から、原則として保育室は2階以下に配置します。保育室を2階に設ける場合には、避難階段の設置など、防災上の必要な措置を講じます。

⁹ ネットワーク専任保育士を配置し、地域の民間保育所等との「つなぎ役」となって、保育施設全体の保育の質の向上に取り組む役割を担う保育所。横浜市では、市立保育所 54 園を「ネットワーク事務局園」として指定しています。

5) 想定諸室と規模

想定諸室		想定規模	摘要
保育室		285 m ² 程度	3～5歳児の保育室はまとめて配置し、園庭へのアクセスに配慮する
遊戯室		50 m ² 程度	
相談室等	相談室、 育児支援室、 一時保育室	85 m ² 程度	
調理室	調乳室含む	55 m ² 程度	
事務室等	休憩室・更衣室・ 医務室含む	85 m ² 程度	医務室内に医ケア児の居室を確保
その他	玄関・廊下・ 倉庫・トイレ等	340 m ² 程度	
園庭		380 m ² 程度	
合計		900 m ² 程度	園庭除く

6) 主な想定諸室の機能

- 保育室
園児が生活や遊びのため主に過ごす室
0歳児:30 m²、1歳児:45 m²、2歳児:35 m²、3歳児:50 m²、4歳児:60 m²、5歳児:65 m²
- 遊戯室
園児が体を動かす遊びをし、また、行事(保護者参加のものを含む)を行う室
- 相談室
入所する子どもの保護者や地域の子育て家庭からの相談に対応する室
- 育児支援室
育児に関する講座を開催するなど、入所する子どもの保護者及び・地域の子育て家庭に対する支援等を行う室
- 一時保育室
事前に面談・予約を行った家庭の子ども(入所児童を除く)を一時的に預かり、保育する室

3.4.5 図書館

1) 基本機能

- 鶴見図書館には、令和6年3月に策定した横浜市図書館ビジョンで掲げた、新たな図書館像の5つの基本方針や取組の方向性を踏まえて、鶴見の地域図書館として必要な機能を盛り込んで整備し、複合施設の多様な活動を支えます。

<新たな図書館像の5つの基本方針>

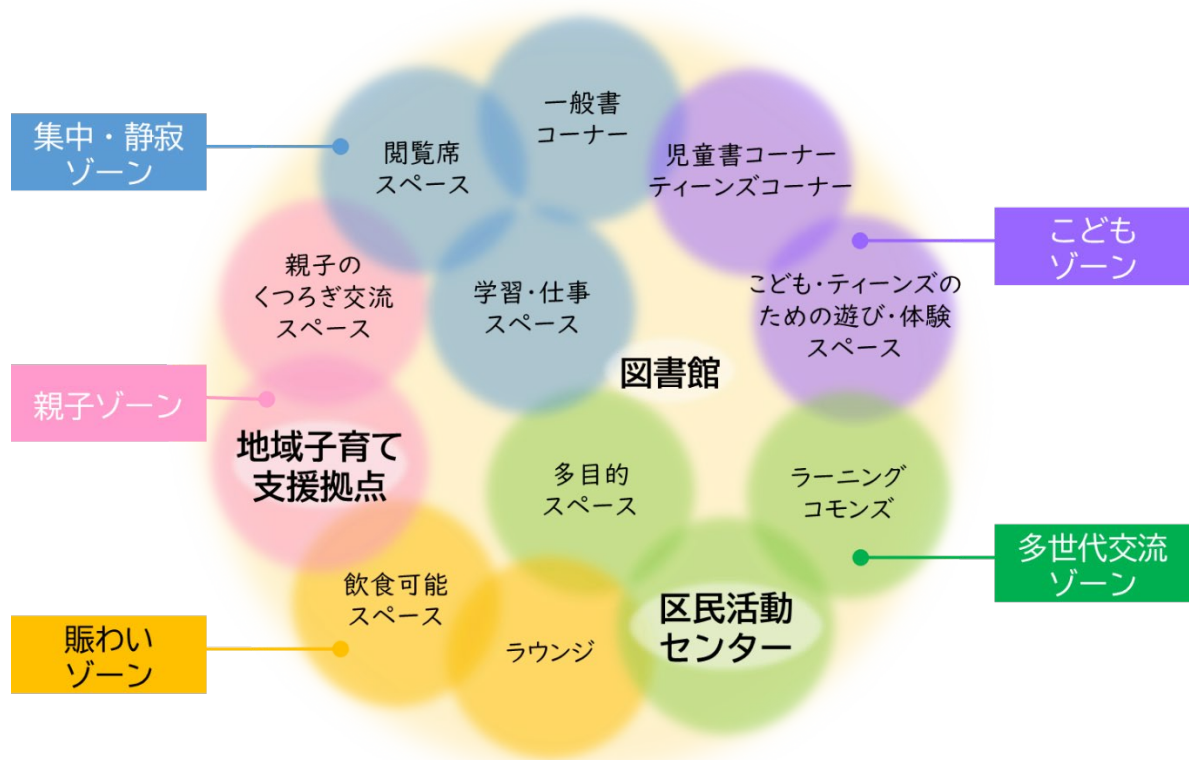
- 方針1:未来を担う子どもたちのための図書館
- 方針2:あらゆる市民のための図書館
- 方針3:まちとコミュニティのための図書館
- 方針4:利用しやすい図書館サービス
- 方針5:柔軟に変化し魅力がいつまでも持続する図書館

<鶴見の地域図書館として必要な機能>

選書、レファレンス、図書貸出・返却・閲覧、横浜市図書館ビジョンを踏まえた拡張機能(つどい・交流、飲食可能なスペース、こども・ティーンズのための学び・体験、親子のくつろぎ・交流)など

2) 整備運営方針

- 図書館は、大きく、次の5つのゾーンで形成します。
 - ①賑わいゾーン
地域に賑わいにつながるような、開放的な設えや居心地よく滞在できる場所
 - ②親子ゾーン
乳幼児が元気に過ごせ、保護者がくつろぎ、交流する場所
 - ③こどもゾーン
小学校から高校生までの児童・生徒を対象に、子どもが、学び、交わり、遊び、過ごす場所
 - ④多世代交流ゾーン
多世代・多文化が交わり、活動する場所
 - ⑤集中・静寂ゾーン
知的な活動を支える、読書・学習・仕事のための場所
- この5つのゾーニングを念頭に置いて、鶴見の地域図書館として必要な機能が有機的に連携するように配置し、必要な機能が実現できるよう、諸室を整備するとともに、必要な設備や備品等を備えます。
- 賑わいゾーンにカフェ等飲食施設を設け、PFI事業者の独立採算事業として実施することを想定しています。



【イメージ図】図書館の5つのゾーンの構成

3) 施設の配置方針

「3.3.3 ゾーニング・ダイヤグラム」参照

4) 動線計画

- 図書館の機能が複数階に及ぶ場合は、円滑な垂直移動に支障がないよう、エレベーターの設置台数等を考慮します。
- 小学校や保育所等セキュリティを確保する必要がある施設と図書館の動線は、小学校の児童等の円滑な利用を確保する一方で、図書館利用者が一方的に小学校等に入ることがないように、駐車場からの動線も含めて、十分なセキュリティを確保します。
- 現鶴見図書館では、市内各図書館との、本の運搬・搬入を現状ではほぼ毎日、一日当たり午前午後各1回行っています。複合施設への移転後も同程度の頻度で運搬があると見込まれることから、駐車場から荷捌き場まで、雨天時であっても雨に濡れずに本を搬出入できる、利用者の安全な通行を妨げない動線(専用が望ましい)を確保します。

5) 想定諸室と規模

想定諸室		想定規模	摘要
開架書架、 貸出カウンター等	児童書コーナー、ティーンズコーナー、 一般書コーナー、貸出カウンター、 相談カウンター 等	1,800 m ² 程度	7)参照
閲覧スペース等	閲覧席、静寂室(カームスペース)、 学習・仕事スペース、対面朗読室、録音室 等	600 m ² 程度	
つどい・交流 スペース	多目的スペース、ラウンジ、 ラーニングコモンス 等	500 m ² 程度	
こども・ティーンズの ための学び・体験 スペース	こどもラボ室、こども学習スペース、 こどもリビング 等	300 m ² 程度	
親子のくつろぎ・ 交流スペース	読み聞かせスペース、 乳幼児向けの安心な遊び場、 親子くつろぎスペース、 乳幼児の好奇心をそそる仕掛け・空間 等	300 m ² 程度	
飲食可能な スペース	カフェ等、飲食するスペース	100 m ² 以上	
総合受付	市民利用施設全体の総合案内	50 m ² 程度	
事務管理、 市民利用施設の 共用機能等	廊下・エレベーター・倉庫・トイレ・職員用休憩 室・更衣室・授乳室・ベビーカー置き場 等	900 m ² 程度	
その他	閉架書庫、蔵書選定・整理のためのスペース、 返却ポスト室 等	500 m ² 程度	
合計		概ね 5,000 m ²	

6) 想定諸室の配置

- 複合施設全体の中で、図書館は一般利用者が最も利用者が多い施設となることが想定されることから、複合施設全体の賑わい創出にも寄与できるように諸室を配置します。
- 「児童書コーナー」、「ティーンズコーナー」、「一般書コーナー」を配置します。
- 静寂性を求める諸室以外は、シームレスで開放的な空間を形成できるよう、配置します。
- 図書館が複数階にわたる場合は、児童書コーナーは「こども・ティーンズのための学び・体験スペース」と近接階に設置するなど相互施設間の円滑な移動に配慮した配置とします。
- まちづくりや郷土資料に関する図書コーナーを区民活動センター付近に配置するなど、施設の相互利用と区民の地域活動への発展を期待した配置とします。
- 総合受付は、複合施設全体の案内のために、市民利用施設の入りのある階に配置します。

7) 主な想定諸室の機能

- 開架書庫
 - ・開架書庫は 15 万冊(書庫と合わせて蔵書 20 万冊)を収容可能
 - ・図書館開館時には、利用者によるセルフ貸出機器等を導入するとともに、IC タグ等を活用した持ち出し防止ゲートを設置予定
- 閲覧スペース
 - ・「閲覧席」は合計 200 席以上を確保(児童・ティーンズ80席以上、一般 120 席以上)し、開架書庫の各コーナー(児童書コーナー・ティーンズコーナー・一般書コーナー)の利用者が利用しやすい位置・距離に配置
 - ・「静寂室」は、閉鎖性を有する空間の中で集中して読書・勉強・研究等ができるスペース外部の音や視線を遮断し気持ちを落ち着かせるためのカームダウン・クールダウンスペースの配置
- つどい・交流スペース
 - ・居心地よく過ごし、活動することができ、人のつながりが生まれるスペース
 - ・多様な活動に対応できる可変性あるスペース
 - ・「多目的スペース」は、展示や講座等イベント、オンライン会議等多目的に利用するスペース。展示等の企画がないときは、談話・閲覧スペース等へ転用することも想定する
 - ・「ラウンジ」は、軽飲食も取りながら、くつろいで、読書や談話等が可能なオープンスペース
 - ・「ラーニングcommons」は、共同作業が可能なオープンな学習スペース
- 飲食可能なスペース
 - カフェ等軽飲食の提供および飲食が可能なスペース。
- こども・ティーンズのための学び・体験スペース(40 名以上が利用可能)
 - こども・ティーンズが、新たな発見や創造性を刺激する学びやものづくりを体験し、遊び、居心地よく過ごすことができるスペース
 - (例)
 - ・多様な設備を備え、科学・芸術、音楽、プログラミング、ものづくり等様々な学び体験スペース
 - ・こども・ティーンズに特化した学習スペース
 - ・こども・ティーンズが、読書、ボードゲーム、談笑等多様な過ごし方ができるフリースペース など
- 親子のくつろぎ・交流スペース
 - 親子や乳幼児が元気に過ごせ、くつろぎ、交流するなど居心地よく過ごすことができるスペース
 - (例)
 - ・親子でゆったりと読み聞かせができるスペース
 - ・靴を脱いで、はだしで遊べるような独立したスペース
 - ・デジタル機器を活用した天井への投影などの仕掛けが施されたスペース
 - ・軽飲食も取りながら、くつろいで、読書や談話等が可能なオープンスペース など

3.4.6 区民活動センター

1) 基本機能

- 地域課題の解決や魅力ある地域づくりを目指し、多世代交流、多文化共生、子育て支援、自治会・町内会の地域活動支援等、様々な市民公益活動と生涯学習を支援します。また、様々な世代の区民が地域活動に参画しやすい場づくりを目指します。

<区民活動センターの役割>

- 区民の地域活動や生涯学習を支援します。
- 区民の活動が不特定多数の人に対し寄与する市民公益活動へと発展するよう促します。
- 地域課題の解決や魅力ある地域づくりを目指し、様々な主体が連携協働した活動に取り組めるようコーディネートを行います。

2) 整備運営方針

- 「市民活動支援センター地域レベル展開ガイドライン」及び「市民活動支援センター事業展開ガイドライン」に基づき、整備します。
- 複合施設を訪れる図書館などの利用者にも、区民の地域活動を知ってもらい、新たな地域活動の担い手候補となってもらえるような施設として整備します。
- 区民活動センターが、地域活動を始める方の相談・コーディネート役として役割を十分に発揮できる施設として整備します。

3) 施設の配置方針

- 複合施設内各施設との相互の往来や回遊性を意識し、誰もが気軽に立ち寄れるフロア構成とします。
- 複合施設内各施設と一体的かつスケールメリットを生かした企画展示や講座を開催できるよう、区民活動センターは、複合施設の多目的スペース付近に配置します。
- 区民活動センターの利用者が、まちづくりや郷土資料に関する図書を利用することが想定されることから、図書館における地域活動の関連図書コーナーを区民活動センター付近に配置することで、施設の一体的な利用と区民による地域活動を促進します。
- 「3.3.3 ゾーニング・ダイヤグラム」参照

4) 想定諸室と規模

想定諸室	想定規模	摘要
会議室	100 m ² 程度	
ミーティングスペース	60 m ² 程度	
展示・PR コーナー	20 m ² 程度	市民利用施設内で共用
コピー・印刷コーナー及び貸ロッカー	30 m ² 程度	
相談・コーディネートコーナー	20 m ² 程度	
事務スペース	60 m ² 程度	休憩室・更衣室以外
	10 m ² 程度	休憩室・更衣室(市民利用施設内で共用)
合計	270 m ² 程度	市民利用施設の共用の面積は除く

5) 主な想定諸室の機能

- 会議室
登録団体が地域活動や生涯学習の取組を効果的に進めるための打合せや交流会を実施するための室
- ミーティングスペース
これから地域活動や生涯学習を始める方でも気軽に利用しやすいオープンなスペース
- 展示・PR コーナー
区民活動センターの企画講座やイベントのほか、団体の活動を PR するためのスペース
- コピー・印刷コーナー及び貸ロッカー
団体が利用する貸ロッカーや印刷機を設置し、パンフレットや資料等の作成ができるスペース
- 相談・コーディネートコーナー
区民が地域活動に必要な情報を気軽に収集したり、スタッフに相談することができるスペース
- 事務スペース
区民活動センタースタッフの執務や、来場者の受付・案内を行うためのスペース
- その他
区民活動センターの図書コーナーは、鶴見区の特徴を踏まえた区民の地域活動を促進するため、鶴見区の歴史や文化のほか、地域コミュニティなどに関する書籍を集め、図書館と連携して図書館内に設置

3.4.7 地域子育て支援拠点

1) 基本機能

- 横浜市鶴見区地域子育て支援拠点事業実施要綱に基づき、就学前の子どもとその保護者が安心して遊び、交流するスペースの提供、子育て相談、子育て情報の提供などを行い、健やかな子どもの成長のために子育て世帯を支援します。
- 子育てに関する支援活動を行う者同士の連携や子育てに関する支援活動を行う者の育成、支援を行うほか、地域の中での子どもの預かり合いの促進のため横浜子育てサポートシステム区支部事務局として、子育てに関する支援者を育成します。

2) 整備運営方針

- 「横浜市鶴見区地域子育て支援拠点事業実施要綱」に基づき、整備します。
- 複合施設を訪れる図書館などの利用者が子育て支援を身近に感じ、区内の子育て支援に参加協力できる施設として整備します。
- 複合化のメリットを生かし、利用者同士がつながり、さらなる学びや活動ができる機会を提供します。

3) 施設の配置方針

- 複合施設を訪れる図書館などの利用者が、子育てに関する相談や情報提供を受けやすいようなフロア構成とします。
- 図書館の「親子のくつろぎ・交流施設」の付近に設けるなど、複合施設間の交流が促進できる配置とします。
- 「3.3.3 ゾーニング・ダイヤグラム」参照

4) 想定諸室と規模

想定諸室	想定規模	摘要
遊び場、乳幼児フリースペース 赤ちゃんの部屋、手洗い消毒エリア	120 m ² 程度	赤ちゃんの部屋には、内部に授乳室と調乳スペースを設置
相談室	15 m ² 程度	
研修スペース	70 m ² 程度	
事務室、受付	50m ² 程度	「子育て拠点」、「横浜子育てサポートシステム」の2つの事務室を併設
幼児用トイレ(おむつ替え、幼児用便器・大人用便器、洗面台)	15m ² 程度	
合計	270 m ² 程度	

5) 主な想定諸室の機能

- 遊び場、乳幼児フリースペース、赤ちゃんの部屋(授乳室、調乳)、手洗い消毒エリア
乳幼児が保護者と共に安心して体を動かして遊ぶことができるスペース
- 研修スペース
子育てに関する支援活動を行う者同士の連携や育成、支援のため専用のスペース
- 事務室、受付
「横浜子育てサポートシステム事業実施要綱」に基づき、横浜子育てサポートシステム区支部の事務局運営を行う執務スペース(事務室)と併設

3.4.8 駐車場・駐輪場

1) 基本機能

- 横浜市駐車場条例及び横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例に基づき、主に市民利用施設の利用者のための駐車場を整備します。

2) 整備運営方針

- 条例に基づき駐車場台数及び駐輪台数を設置します。
- 駐車場は、時間貸し駐車場とし、PFI事業者の独立採算事業として実施することを想定しています。
- 平面駐車場で整備します。
- この他に、図書及び給食食材搬入車両用の荷捌きエリアを設けます。

3) 施設の配置方針

- 市民利用施設の利用者が利用しやすい配置とします。

4) 動線計画

- 敷地内車路と歩行者動線が交差しないよう配慮します。
- 図書及び給食食材搬入の動線を考慮します。

3.4.9 民間機能(定期借地権設定事業)

1) 基本機能

- 小学校の授業でも使用できる屋内プール施設をはじめとした、スポーツによる健康づくりやスポーツを通じた憩いや交流を生み出す施設、または、複合施設のコンセプトの実現に寄与する施設を想定しています。

2) 整備運営方針

- 本市との事業用定期借地権設定により施設を整備することとし、独立採算事業で実施することを想定しています。

3) 施設の配置方針

- 屋内プールを設ける場合、小学校の授業で利用することを考慮して、小学校からのアクセスに配慮することとし、プール施設は、児童がエレベーターを使わずアクセスできるフロア(ピット階含め4階以下を想定)に配置することを想定しています。
- 市民利用施設の利用者の利用促進を図ることができる配置に配慮します。

4) 動線計画

- 小学校から児童がスムーズに施設にアクセスできるよう利用動線に配慮します。

5) 想定規模

- 以下の条件を満たしたうえで、提案によることを想定しています。
 - 敷地は、3.3.1～3.3.8 に掲げる施設を整備した後の余剰スペースとし、その大きさは、学校プール(25m×20mのレーン及び更衣室等)が整備できる規模を確保すること。
 - 建築基準法関係規定を満たした規模とすること。

6) 想定していない用途

- 住宅
- 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿
- マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの

4. 運営計画

4.1 民間事業者のノウハウを生かす業務

次の業務については、PFI事業者が担う業務として想定しており、引き続き、複合化する各機能との連携や複合施設の運営などについて、民間事業者のノウハウを活用した効率的かつ効果的な運営計画を検討します。

4.1.1 維持管理業務

- 建築物保守管理業務
- 建築設備保守管理業務
- 植栽・外構等管理業務
- 什器・備品等保守管理業務
- 修繕業務
- 清掃業務 など

4.1.2 施設運営業務

- 市民利用施設の総合受付
- 図書館の窓口サービス業務(貸出・返却・物流対応等)
- 市が直接運営するイベントを除き、利用者の学びや交流などを支援するための、展示会、ワークショップ、フォーラム、シンポジウム等イベントの企画・運営
- 複合化する各機能と連携した合同イベント等の企画・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

参考 図書館の運営について

3.4.5 に示した図書館の運営のうち、選書・レファレンス等の業務は、引き続き市職員による運営を想定しています。

5. 配置基本計画

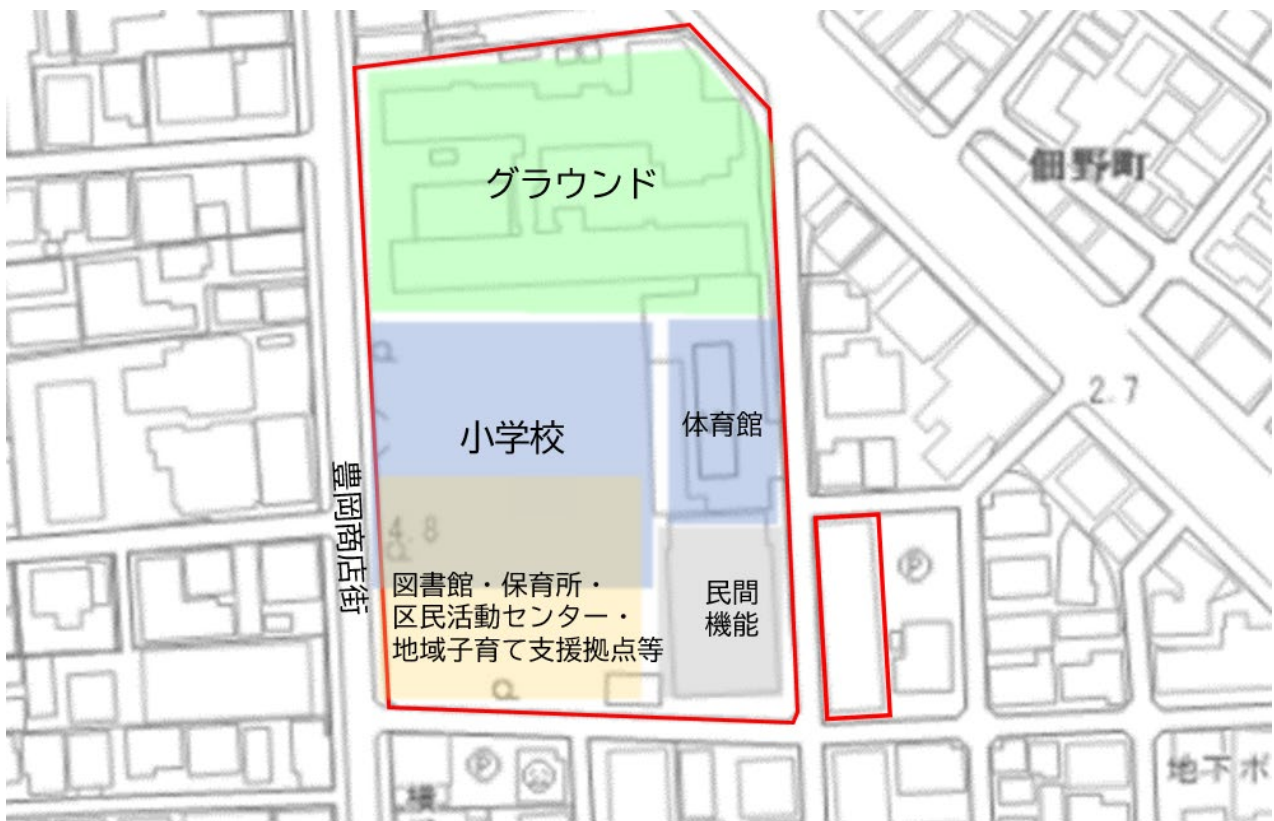
5.1 建物配置の考え方

5.1.1 配置計画の検討

「(仮称)豊岡町複合施設再編整備事業基本構想」における3つの配置パターンの標準的な例について比較評価(「表1. 配置計画の検討」参照)を行った結果、

- 小学校の工事期間中、仮設校舎の設置がなく、学校運営への影響が少ないこと
- 施工ステップにおいて、早期に新校舎の使用が可能であること
- 工事期間中も、地域防災拠点機能(小学校体育館など)を維持することができること

以上から、下図のパターン①を想定配置計画とします。



【イメージ図】想定配置パターン①

5.1.2 建物の想定ボリューム

小学校・保育所・図書館等が入る複合棟	7～8階程度(高さ 31m以内)
体育館棟	1～2階程度
民間機能棟	3～4階程度

※ 想定ボリュームであり、設計により階数・高さは変動します。

表1. 配置計画の検討

	パターン①	パターン②	パターン③
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・北向きの教室が多く配置される ・校舎を先行して建築することが可能 ・夏季のグラウンドへの日照を緩和できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・南向きの明るい教室を多く配置できる一方、一部北向き教室となる ・グラウンドで周辺からの視線が気になりにくい ・グラウンドの日照を確保できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・東向き、西向きの比較的明るい教室を配置できる ・通りの賑わいと開放感を出しやすい ・夏季のグラウンドへの日照を緩和できる
想定ローリング計画	<ol style="list-style-type: none"> ①現校庭に複合棟※を建設整備 ②既存校舎(体育館以外)を解体 ③体育館、グラウンドを整備 ④既存体育館を解体 <p>※複合棟: 小学校、保育所、図書館、区民活動センター、地域子育て支援拠点等</p>	<ol style="list-style-type: none"> ①現校庭に仮設校舎(4階以上)を整備 ②既存校舎(体育館以外)を解体 ③複合棟、体育館を整備 ④仮設校舎、既存体育館を解体 ⑤グラウンドを整備 	<ol style="list-style-type: none"> ①現校庭に仮設校舎(4階以上)を整備 ②既存校舎(体育館以外)を解体 ③体育館を整備 ④既存体育館を解体 ⑤複合棟を整備 ⑥仮設校舎を解体 ⑦グラウンドを整備
配置計画案			
供用開始時期	◎小学校の校舎を早期供用開始できる	▲仮設校舎工事に時間を要するため、校舎の供用開始が遅れる	×仮設校舎工事に時間を要し、体育館を先に設けるため、校舎の供用開始が大幅に遅れ、令和14年度完成が困難
学校運営への影響	◎仮設校舎不要	▲仮設校舎の期間が長い(3~4年)かつ複数回の引っ越しが必要	×仮設校舎の期間が非常に長い(5~6年)かつ複数回の引っ越しが必要
工事中グラウンド使用不可	4~5年間	5~6年間	6~7年間
コスト	◎仮設校舎不要	×仮設校舎が4階建て以上(鉄骨造)が必要になり、新築校舎同等の仮設費が必要	×仮設校舎が4階建て以上(鉄骨造)が必要になり、新築校舎同等の仮設費が必要
防災拠点の確保	○工事期間中、新旧体育館のどちらかを必ず残すことにより避難所を確保できる	○工事期間中において避難所を確保できる	○工事期間中において避難所を確保できる
地域への賑わい創出	◎駅前かつ商店街側に市民利用施設の入口を設けることで賑わいを確保しやすい	○商店街側に市民利用施設の入口を設けることで賑わいを確保しやすい	◎駅前かつ商店街側に市民利用施設の入口を設けることで賑わいを確保しやすい
民間施設の利便性	▲民間施設の整備場所が、視認性が低い場所となり、事業性が低くなる	○北東側の三角大通りに面して民間施設を配置できる	○北東側の三角大通りに面して民間施設を配置できる

5.1.3 詳細の配置条件

施設の運営等を踏まえた、その他の配置条件は次のとおりとします。

施設	配置条件
小学校	<ul style="list-style-type: none"> ● 教室は、4階以下に配置します。諸室が入りきらない場合は、特別教室に限り5階までに配置します。 ● 地域防災拠点であることを考慮し、体育館は2階以下に配置します。 ● グラウンドは地上に配置します。 ● 多目的室等は、放課後等に市民利用施設利用者からも利用しやすい配置に配慮します。
保育所	<ul style="list-style-type: none"> ● 保育室は2階以下に配置します。 ● 園庭は地上又は2階に配置します。園庭を東側敷地に設ける場合、保育室から園庭前東側道路までの敷地内通路を確保します。 ● 原則としてピロティなど、屋根、天井があり建築面積に含まれる場所は、園庭の必要面積に含めることはできません。ただし、複合施設であることに鑑み、条件を満たすことが困難な場合は、保育室の日照に配慮の上で、園庭面積の一部(3割未満)に限り緩和することを想定しています。
市民利用施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 入口は豊岡通り沿いに設け、施設の魅力や賑わいが通り沿いに波及するよう配慮します。 ● 複数階にまたがる場合は、連続的な空間形成に配慮します。

5.2 施工条件

配置計画の検討の結果、次のような施工条件を想定しています。

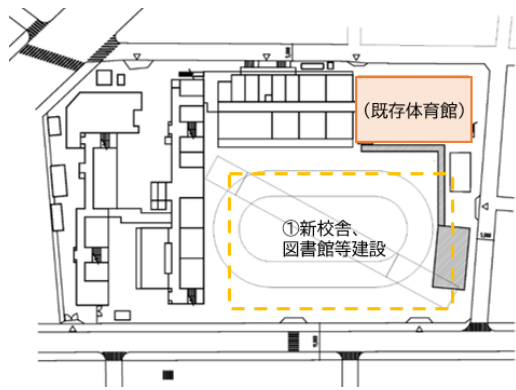
- 小学校の工事期間中、仮設校舎の設置は行わないこと。
- 施工ステップにおいて、早期に新校舎が使用可能となるよう計画すること。
- 工事期間中も、地域防災拠点機能(小学校体育館)を維持すること。

また、以下についても施工計画で配慮します。

- 学校運営への影響が最小限となるよう配慮するとともに、児童や教職員等の安全が確保されるよう対策を十分に講じること。
- 工事期間中も給食室への食材搬入など外部との動線の確保が重要となるため、動線計画及び配置計画に十分配慮すること。
- 工事車両の通行、工事期間中の騒音や振動など、近隣住民等の周囲への配慮も欠かさないこと。

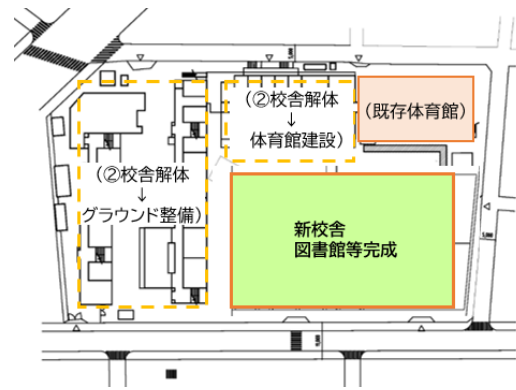
5.3 参考 建替え計画案

「表1. 配置計画の検討」パターン①の「想定するローリング計画」は次の通りです。



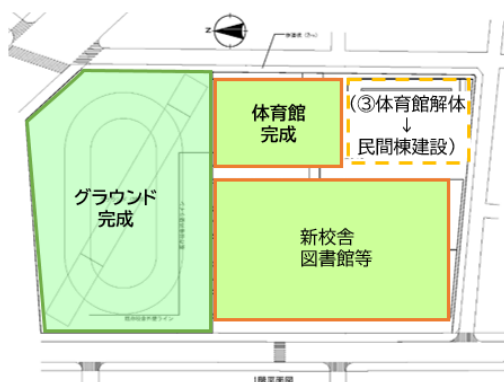
STEP1

現校庭の位置に複合棟(新校舎・図書館等)を建設整備



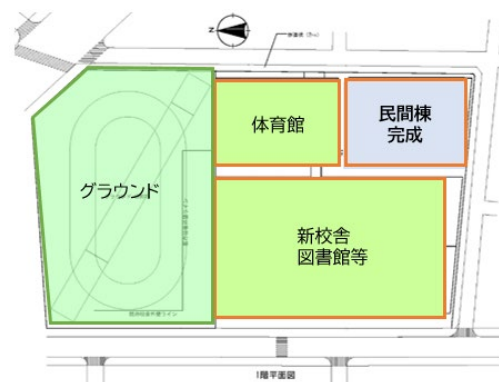
STEP2

既存校舎(体育館以外)を解体
体育館、グラウンドを整備



STEP3

既存体育館解体
民間機能棟を整備

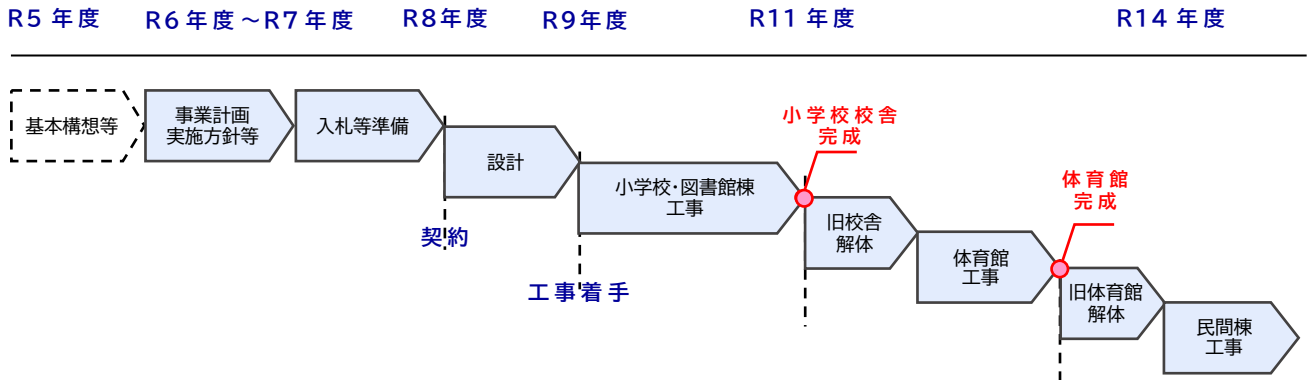


STEP4

民間機能棟完成

6. 整備スケジュール

想定している整備スケジュールは次の通りです。工事期間は、実際の建物の配置や施工計画により前後しますが、小学校校舎の早期供用開始を目指し、工事期間を可能な限り短縮できるよう検討します。



※事業の進捗、設計内容、及び工事手順等によりスケジュールは変わります。

- 業務の流れの一例

令和6年度	事業計画の策定及び実施方針の策定
令和7年度～	入札～落札者決定 契約 設計及び建築確認申請など
令和9年度～	準備工事 新校舎・図書館等の工事開始
令和11年度～	新校舎・図書館等の完成 旧校舎(体育館以外、東側校舎含む)の解体 旧校舎解体後、新体育館の建設開始、グラウンド整備工事開始 新体育館・グラウンドの完成
令和14年度～	旧校舎(体育館)の解体 旧校舎(体育館)解体後、同場所に民間機能棟建設 民間機能棟完了

7. 整備手法

7.1 整備手法の検討

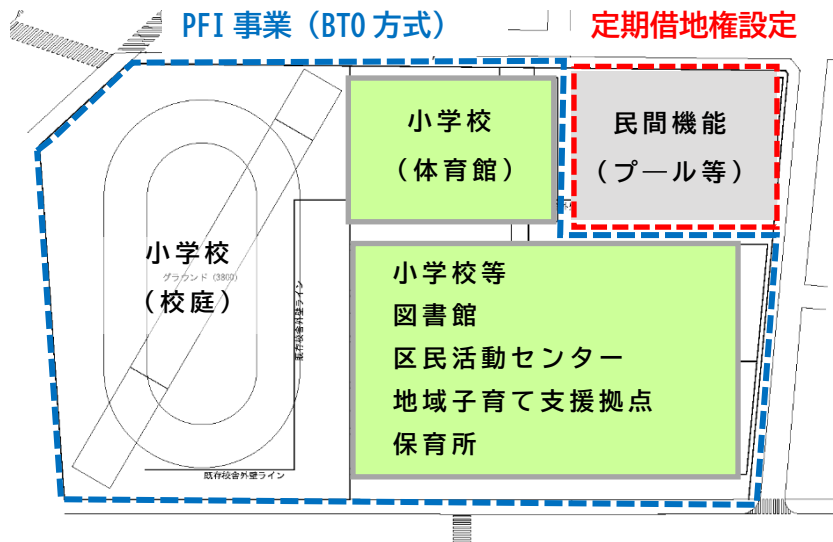
本事業で想定される整備手法について、比較評価(「表2. 想定整備手法比較検討」参照)を行った結果、複数の民間事業者が本事業に参画できる整備手法とすることで、事業者公募時に競争環境が構築され、施設計画や運営に、民間事業者の創意工夫が働くことに期待し、次のような方向性で進めてまいります。

1) PFI 事業(BTO 方式)

- 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ため、複合施設を「PFI 事業(BTO 方式)」を基本として検討を進めます。
- 図書館等市民利用施設は、公民連携の運営¹⁰とすることで、多様な主体の「連携・協働」を推進し、人と情報をつなぐコーディネーターとしての役割を果たします。

2) 定期借地権設定事業

- 小学校プールは、整備費・運営・維持管理費等のコスト縮減及び稼働率向上による資産価値の発揮をはかるため、PFI 事業(BTO 方式)において借地用地を確保し、民設民営の非保有方式を目指します。
- 定期借地権設定事業の着手時期を考慮し¹¹、PFI 事業(BTO 方式)と切り離して、別途、定期借地権設定のための公募を行う方向で調整します。



【イメージ図】整備手法

¹⁰ 選書・レファレンス等の業務は市職員による運営、複合施設全体の調整・管理業務等は、PFI 事業者による運営を想定しています。

¹¹ 「7.2.2 不調リスクを軽減するための工夫」参照

表2. 想定整備手法比較検討

	従来手法	PFI 事業(BTO)	PFI 事業(BTO) + 定期借地	DBO 方式
施設所有	全ての施設を市が所有	全ての施設を市が所有	プール棟のみ民間所有	全ての施設を市が所有
発注方法	仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注
付加価値の高い公共サービス	△ 大規模な複合施設の施設計画や運営において創意工夫が働きにくい	○ 大規模な複合施設の施設計画や運営において民間事業者による創意工夫が働く	○ 大規模な複合施設の施設計画や運営において民間事業者による創意工夫が働く	○ 大規模な複合施設の施設計画や運営において民間事業者による創意工夫が働く
財源負担の削減	△ 仕様が決まっているため事業費削減の工夫が働きにくい	○ 性能を充足する仕様は民間提案に拠るため事業費削減の工夫が働く	◎ 事業費削減の工夫が働き、プール整備費相当分の負担が軽減される	○ 性能を充足する仕様は民間提案に拠るため事業費削減の工夫が働く
長期安定した事業運営	○ 市が運営するため長期間にわたり安定した事業運営が期待される	○ 事業性を金融機関がモニタリングするため安定した事業運営が期待される	○ 事業性を金融機関がモニタリングするため安定した事業運営が期待される	△ 金融機関により事業計画の安定性を確認するプロセスが入らない
民間事業者の参画可能性	○ 市からの受託事業で難易度は低いですが、創意工夫が働きにくく事業としての魅力は低下する	○ 民設民営でのプール整備運営に対応できない事業者も学校プールであれば参画可能	○ 定期借地用地を二段階公募にするなど、事業者の投資リスクを低減することで民設民営プールとして参画可能	○ 民設民営でのプール整備運営に対応できない事業者も学校プールであれば参画可能

3) PFI 事業(BTO)+ 定期借地 その他期待できる効果

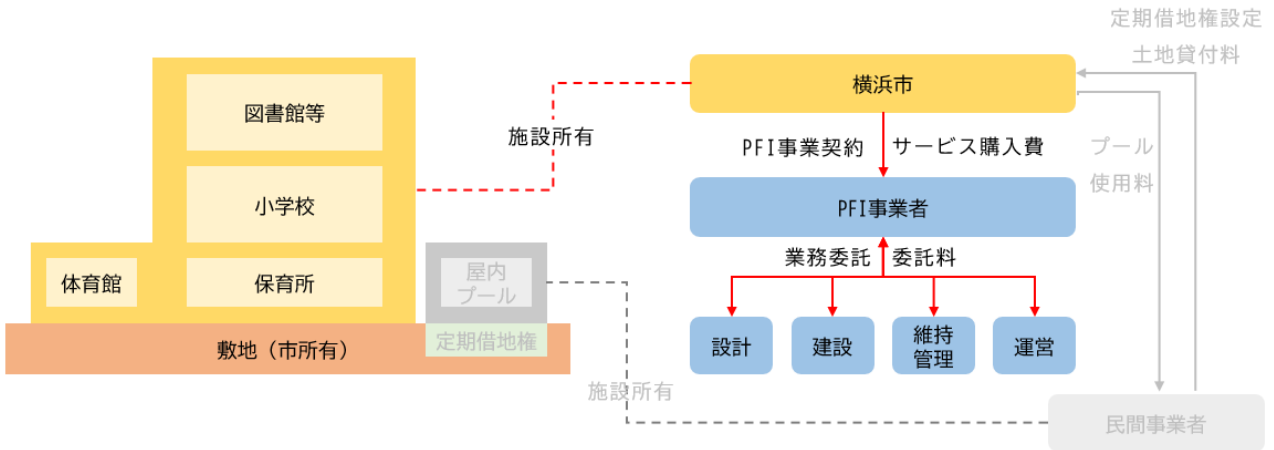
- 民間ノウハウにより、建設費及び維持管理費の削減や、維持管理にかかる負荷軽減が期待できる
- 設計から資材発注、現場作業を効率的に実施することにより、現場作業期間の短縮が期待できる
- 民間事業者が維持管理を実施する事で教職員等の負担軽減が期待できる

7.2 整備手法の概要

7.2.1 事業スキーム

1) PFI 事業(BTO 方式)

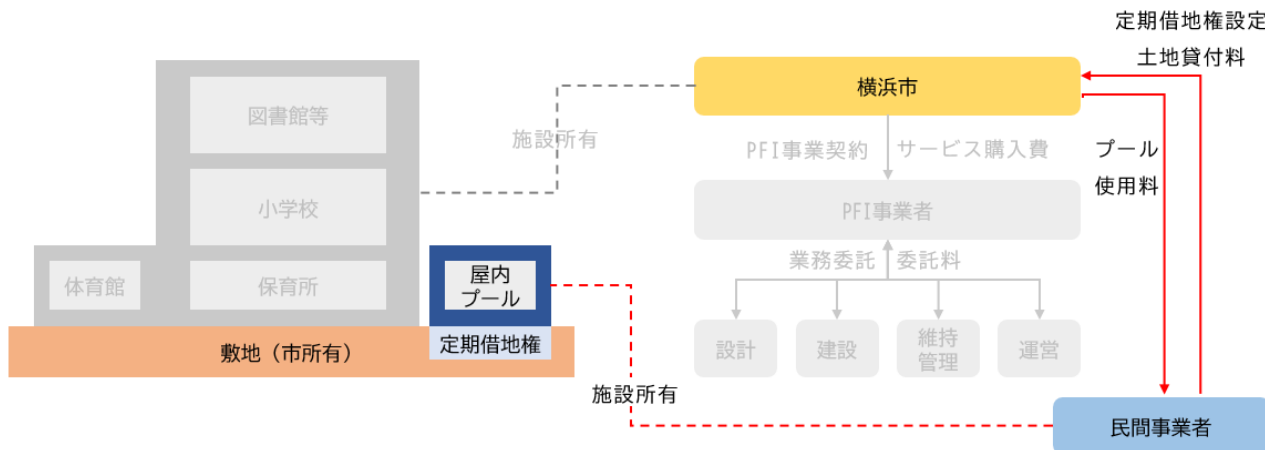
- 小学校、保育所、図書館、区民活動センター、地域子育て支援拠点を、PFI 事業者が公共施設として整備する。



【イメージ図】事業スキーム図(PFI 事業(BTO 方式))

2) 定期借地権設定事業

- 敷地の一部に定期借地権を設定して民間事業者に貸付け、民設民営のプールをはじめとした民間施設(コンセプト実現に寄与する機能等)を整備・運営する。
- 水泳授業で使用するため、市は民間事業者にプール使用料を支払う。



【イメージ図】事業スキーム図(定期借地権設定事業)

7.2.2 公募のすすめ方

PFI 事業(BTO 方式)と定期借地権設定事業を一括で公募した場合、公募から定期借地権設定契約締結まで 6 年以上かかる見込み¹²であり、応募事業者が公募時点で定期借地権設定事業の投資リスクの判断が極めて難しい状況であることから、本事業では、PFI 事業(BTO 方式)と定期借地権設定事業を2段階の公募とすることで、民間活用の余地を残しつつ、老朽化している小学校の建て替えを着実に進めてまいります。

前期公募		後期公募	
PFI 事業(BTO 方式)		整備条件付き定期借地権方式	
想定事業期間	設計・工事+運営管理 15 年間	想定事業期間	20 年程度
想定事業時期	令和 9 年度～令和 29 年度	想定事業時期	令和 14 年度以降

7.2.3 定量評価(試算)

「PFI 方式(BTO)+定期借地」を想定し、前期公募の事業を PFI 方式(BTO)で実施する場合と、従来手法で実施する場合の市の財政負担額を比較すると、約 7.6 億円(5.4%)縮減することが期待できると試算しています。

	従来手法	PFI 事業(BTO 方式)
横浜市の財政負担額	約 155.5 億円	約 144.8 億円
横浜市の財政負担額(現在価値換算) ¹³	約 142.0 億円	約 134.4 億円
従来方式との差額(現在価値換算)	—	約 7.6 億円
VFM(財政支出縮減率)	—	5.4%

なお、従来手法で整備した場合の、建設工事にかかる費用(建物の設計費用、工事監理にかかる費用含む)は約 110 億円を想定しています。

¹² 「6. 整備スケジュール」参照

¹³ 横浜市の財政負担額は現段階の想定の実業条件をもとに試算したものであり、今後、事業内容や事業範囲の精査により変動します。

各施設の所管課

- 豊岡小学校
教育委員会事務局施設部教育施設課

- 豊岡小学校放課後キッズクラブ
こども青少年局青少年部放課後児童育成課

- 日本語教室豊岡教室
教育委員会事務局学校教育企画部小中学校企画課

- 鶴見保育園
こども青少年局保育・教育部保育・教育支援課

- 鶴見図書館
教育委員会事務局中央図書館企画運営課

- つるみ区民活動センター
市民局地域支援部市民協働推進課

- 鶴見区地域子育て支援拠点
こども青少年局こども福祉保健部地域子育て支援課

(仮称)豊岡町複合施設再整備事業 事業計画(素案)

令和6年7月

横浜市役所
財政局ファシリティマネジメント推進室ファシリティマネジメント推進課
〒231-0005 横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10
電話:045-671-3803 FAX:045-662-5369
メールアドレス:ky-toyooka@city.yokohama.jp
