

新たな教育センター事業手法検討報告書

令和3年3月

横浜市教育委員会事務局

目次

はじめに	1
(1) 検討の経緯について	1
(2) 今年度の検討内容について	2
(3) 今年度の検討結果（要約）	3
1. 候補地の選定方法の検討	4
(1) 物件情報の収集・整理	4
(2) 候補地に必要な条件の整理	5
(3) 物件情報の評価方法の検討	19
2. 事業手法等の検討	23
(1) 施設計画のイメージ	23
(2) 事業手法の検討	28
3. 事業手法等を踏まえた検討	38
(1) 事業手法別事業費の比較	38
(2) 事業スケジュールの検討	41
4. 事業の推進に向けた検討	42
(1) 教育に関わる変化	42
(2) 基本構想改定に向けた課題の整理	47
参考資料	50

はじめに

(1) 検討の経緯について

教育センターの前身である「教育文化センター」は、平成 25 年 3 月に耐震上等の理由から全面的に閉鎖され、教育研究・開発、教職員研修、教育相談等の機能は複数の民間ビルに分散された。また、教育文化ホールで行っていた活動は市内外の公会堂等を借り上げて実施することとなった。

現在、教育センター事業に係る機能が複数の建物に分散しており、設備が整った研究スペースが失われたこと、ホール等の大規模な人数を収容することができる諸室と併設する研修室の確保が困難であること等により、教育センターが実施すべき調査・研究活動や研修事業、教育相談業務は大変非効率な状況となっている。他方、教育現場においては、新学習指導要領や新たな教育課題への対応等が求められている。

このような状況を受け、横浜市教育委員会では、庁内で「新たな教育センター」に求められる機能、施設規模、立地条件等の検討等を行ってきた。

令和 2 年 3 月に策定した基本構想では、「新たな教育センター」の必要機能として「調査・研究・開発」、「人材育成」、「発表・発信」、教育相談」の 4 つの機能を整理し、それらの機能を整備するためには約 12,000 m²の施設規模が求められること、立地場所は市内各方面から交通至便な場所が望ましいこと等を整理した。

(2) 今年度の検討内容について

令和2年3月に策定した「新たな教育センター基本構想」では、施設の基本理念、機能、施設規模、立地条件等を整理した。

今年度は、昨年度に策定した基本構想を踏まえ、市内各方面から集まりやすい立地場所の選定に向け、市有地及び民有地を対象とした不動産用地に関する情報の収集、整理を行った。なお、不動産用地に関する情報の収集については、次年度も引き続き継続し、具体的な候補地の選定については、次年度以降に行う予定である。

また、今年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、様々な対策が求められた。本市の教育センター事業においても、児童生徒や教職員が行う様々な活動が中止・延期となったり、オンライン開催に変更する等の対応が迫られた。特に、研修事業においては、集合型研修の実施が困難となったことを受け、eラーニング研修の環境が暫定的に整備された。そのほかにも、GIGAスクール構想の実現に向けたハード面・ソフト面の整備が進んでいる等、ICT化が急速に進展しており、このような社会環境の変化を踏まえ基本構想を一部見直す必要が生じているため、次年度以降の事業推進に向け見直しの前提条件を整理した。

(今年度の検討内容)

- ・新たな教育センターの整備にふさわしい用地を選定するために、利用者の利便性や市役所機能との連携の視点から、立地すべきエリアを選定
- ・収集した不動産情報について、基本構想で示された施設規模や用途の立地に適した場所であるかどうかを選定する指標を検討
- ・新たな教育センターの整備に適した敷地条件を設定し、施設を整備する場合の施設計画や事業手法を検討
- ・次年度以降の事業推進に向け、基本構想見直しの前提条件を整理

(3) 今年度の検討結果（要約）

今年度の主な検討結果を以下に示す。

○新たな教育センターの整備に適したエリアは「関内・桜木町駅周辺」や「横浜駅周辺」

- ・新たな教育センターは、教職員や児童生徒及びその保護者が市内全域から訪れる場である。また、教育センターとしての機能を十分に発揮するためには、教育に関する多様な団体との連携が必要不可欠である。特に、市会対応や関係各課との連絡調整の観点から市庁舎（本庁機能）との往來のしやすさは重要であり、市庁舎からほど近く、各市立学校からの交通利便性の高いエリアでの整備が求められる。
- ・新たな教育センターの整備に適したエリアとして、教育に関わる様々な人々が市内外からアクセスしやすいエリアを選定するため、交通結節点である駅（11 駅）を調査対象とし、各市立学校（509 校）及び市庁舎から調査対象駅までの交通シミュレーションを行った。
- ・その結果、「センター南駅」、「二俣川駅」、「戸塚駅」、「上大岡駅」等と比較して「関内・桜木町駅」や「横浜駅」までの移動時間が短いことが把握され、これら駅周辺が新たな教育センターの整備に適していると考えられる。

○新たな教育センターを整備する際の事業手法は「建物賃借方式」が望ましい。

- ・市の財政状況等を鑑み、教育センターの整備においては、施設の計画から整備、整備後の維持管理・運営において財政的な負担を低減することが求められる。
- ・具体的な事業手法としては、建設による初期投資を抑え、財政負担の平準化や維持管理費の削減を図れること、賃借年数に応じて従来方式や PFI 方式よりも概算事業費を低く抑えられる場合があること、施設ニーズの変化に合わせた規模の変更等が可能であることから、民間施設の一部を借りる「建物賃借方式」が望ましいと考えられる。
- ・民間事業者へのヒアリングにおいても、複数の物件に対して建物賃借方式での土地活用の意向があることが把握されている。

○次年度以降の事業推進に向けて、基本構想の見直しによる可変性のある施設計画の検討とデータセンター機能の構築が必要

- ・新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う暫定的な ICT 環境の整備や、客観的な根拠に基づく教育政策の推進、市の財政状況の変化等、社会環境の急速な変化を踏まえ、新たな教育センターは、変化し続ける時代のニーズに対応可能な 可変性のある施設 であるべきである。
- ・新たな教育センター基本構想策定時には、上記のような変化を十分に反映できていない面があることから、基本構想を見直し、施設計画を精査 する必要があると考えられる。
- ・また、横浜市には 509 校の市立学校があり、約 27 万人の児童生徒と約 2 万人の教職員から教育に関するビッグデータを収集することが可能であると考えられ、教育データセンターの一大拠点となるポテンシャルを有しているため、研究機能の強化による データセンター機能の構築 が求められる。

1. 候補地の選定方法の検討

新たな教育センターの整備には、適切な立地、建物の用途、導入機能に必要な床面積等の条件を満足する候補地が必要となる。

今年度の業務では、候補地に適した物件情報の収集を行い、それらの情報の中から、新たな教育センターにふさわしい候補地を検討することとなる。

本項では、得られた物件情報から、新たな教育センターの候補地を選定するための考え方や基準について整理を行う。

(1) 物件情報の収集・整理

物件情報を、立地、敷地、価格の3つの観点で整理する。

立地については、民間事業者が提供した情報や市が保有する情報から物件が立地するエリア(※)を整理する。

敷地については、民間事業者が提供した情報や市が保有する情報を参考に、横浜市行政地図情報提供システムを活用し、用途地域や容積率等を整理する。

価格については、国税庁が公表している情報より路線価やオフィス募集賃料を整理する。

物件情報の整理項目

視点	情報	情報の出所
立地	・エリア(※)	民間事業者が提供または市が保有する情報を整理
敷地	・地積 ・用途地域 ・建蔽率 ・容積率 ・許容延床面積 ・高度地区、高さ制限 ・前面道路 ・道路幅員	民間事業者が提供または市が保有する情報を参考に、横浜市行政地図情報提供システムを活用して整理
価格	・路線価 ・賃料	国税庁「路線価図・評価倍率表」より整理 対象エリアのオフィス募集賃料より整理

※本業務でいうエリアとは、1つまたは複数の隣接する鉄道駅、ランドマークとなる建物、及び一体的に開発された地区を中心とした、まとまりのある市街地を示し、代表する駅や建物、地名・字名等の呼称で呼ばれる地区であるが、明確な境界線は存在しない。

(2) 候補地に必要な条件の整理

1) 整備する施設の機能の整理

「新たな教育センター基本構想」では、新たな教育センターの必要諸室、面積を以下のように整理した。

新たな教育センターの必要諸室と想定面積

諸室	延床面積
研究・研修室(定員:約 1,000 名) ※実技系研究・研修対応 ※保育・幼児教育研修・研究	2,200 m ²
研究・研修に関する執務室 (教職員育成課、小中学校企画課(情報教育担当)、こども青少年局保育・教育人材課)	720 m ²
学校教育事務所 ※方面別学校教育事務所のうち1か所 ※授業改善センター(ハマ・アップ)を併設	930 m ²
ホール(定員:1,000 名) (研究発表、大規模研修、学校行事を開催)	2,000 m ²
コミュニケーションエリア (児童生徒の作品展示、イベント・交流スペース、社会教育支援スペース等)	1,100 m ²
教育総合相談センター (一般教育相談、いじめ 110 番、専門相談(カウンセリング)) 特別支援教育総合センター (障害のある子どもの就学・教育相談、教職員研修等)	2,450 m ²
管理運営室 (所長、総合調整部署)	200 m ²
専用面積計	9,600 m ²
共用面積(専用面積×25%)	2,400 m ²
延床面積	12,000 m ²

※別途、必要に応じて駐車場を整備する。敷地によって附置義務駐車場の整備内容が異なる。

出所:横浜市教育委員会事務局「新たな教育センター基本構想(令和2年3月)」

2) 立地条件の整理

候補地の立地条件を検討するため、A 各市立学校から調査対象駅まで、B 市庁舎から調査対象駅までの公共交通機関を利用した場合の交通利便性を整理する。

①調査対象

新たな教育センターは、教職員が授業や多忙な学校業務を行いながら研究・研修等に参加する場であるとともに、児童生徒や保護者が発表会に参加したり、教育相談に訪れたりする場でもある。

そのため、新たな教育センターとしての機能を十分に発揮するためには、市内全域の学校、保育・教育施設等から教職員や、児童生徒とその保護者が集まりやすく、企業・大学等と連携が図りやすい場所であることが求められる。また、市会対応や関係各課との連絡調整の点から、市庁舎（本庁機能）との往來のしやすさも重要である。

したがって、各市立学校や市庁舎からの交通利便性を整理するにあたり、教育に関わる様々な人々が市内外からアクセスしやすい駅、市庁舎へのアクセスが容易な駅として、交通結節点である駅を調査対象とする。

調査対象

出発地	到着地		
	調査対象の条件	調査対象駅	利用可能な鉄道会社
A 各市立学校 (509 校 ※1)	市内外からの アクセスが容易な駅	a.横浜駅	JR、東急電鉄、相模鉄道、市営地下鉄
		b.東神奈川駅 ※3	JR
		c.新横浜駅	JR、市営地下鉄
		d.センター南駅	市営地下鉄(2 路線)
		e.二俣川駅 ※4	相模鉄道
		f.戸塚駅	JR、市営地下鉄
		g.上大岡駅	京急電鉄、市営地下鉄
B 市庁舎 ※2	市庁舎への アクセスが容易な駅	h.桜木町駅	JR、市営地下鉄
		i.関内駅	JR、市営地下鉄
		j.馬車道駅	横浜高速鉄道
		k.みなとみらい駅	横浜高速鉄道

※1 令和2年4月1日時点

※2 市庁舎の住所:中区本町 6-50-10

※3 東神奈川駅については、京急東神奈川駅に近接しているため調査対象駅として選定した。

※4 二俣川駅については、相模鉄道本線及びいずみ野線が乗り入れ、相鉄・JR 直通線が整備される等、再開発が進んでいるため調査対象駅として選定した。

②調査方法

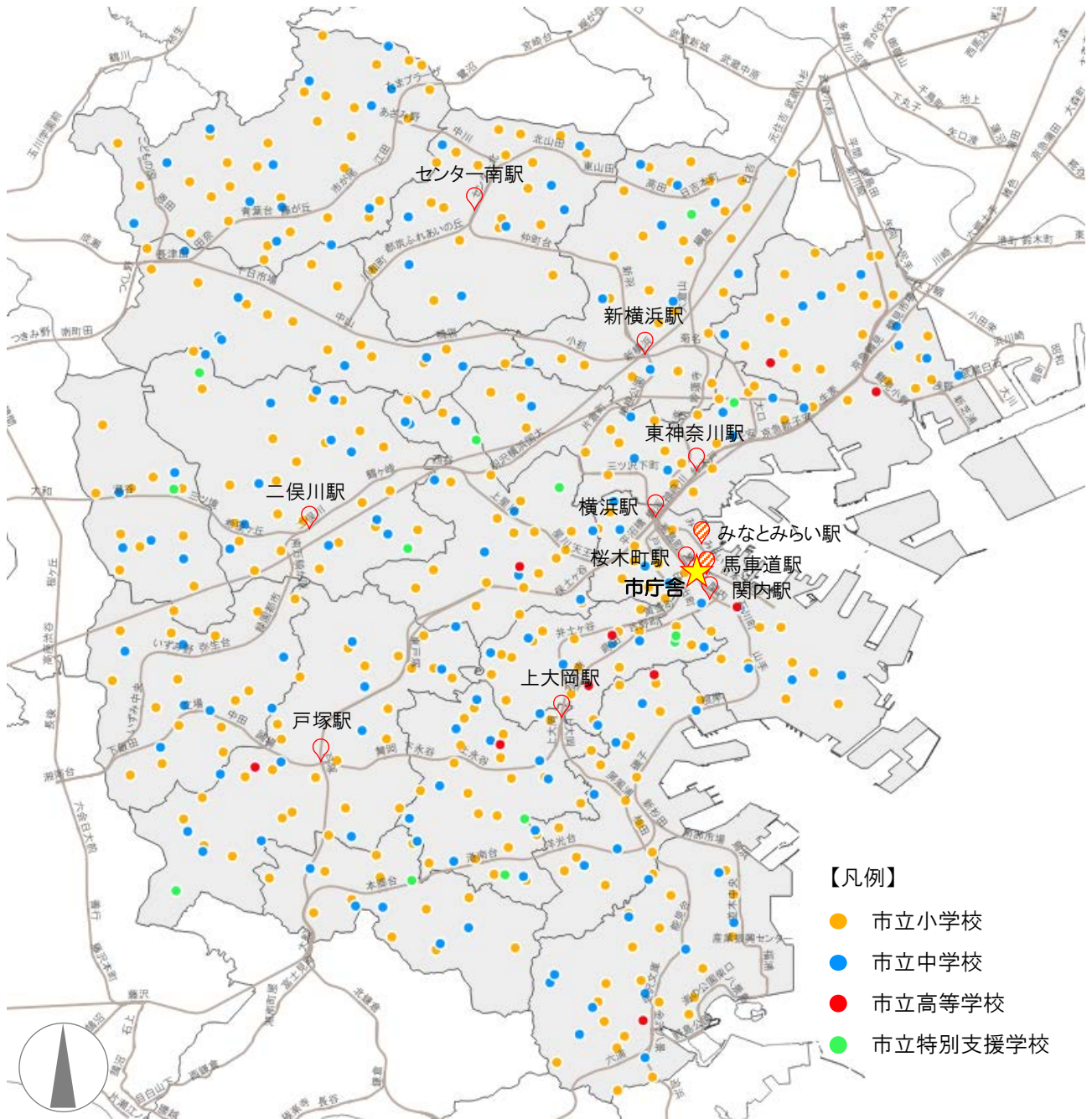
各市立学校または市庁舎から調査対象駅まで、公共交通機関を利用して、最も到着が早くなる経路を選定し、その所要時間と料金を調査した。

【設定条件】

- ・各市立学校（※）または市庁舎から調査対象駅までの所要時間と利用料金の平均値を算定する。
- ・乗換の経路と料金は、Web上のYahoo乗換案内を利用して検索を行った。ただし、駅から徒歩15分以内の学校については、地図上で距離を測定し、80m/分の速度で所要時間を算定した。
- ・調査日は2020年7月1日、各市立学校を出発する時間は15時と設定した。

※市立学校は令和2年4月1日時点

市立学校と調査対象駅の位置



出所：国土地理院地図をもとに作成

市庁舎周辺の駅と駅から概ね 1.0 km の範囲



出所：国土地理院地図をもとに作成

③調査結果

各調査対象駅の移動時間と交通料金の全校平均、移動時間が短い10校及び長い10校を記載する。

A 各市立学校から調査対象駅まで

a. 横浜駅

○平均値 移動時間：31.8分 料金：330.8円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立神奈川小学校	7	136
横浜市立みなとみらい本町小学校	7	0
横浜市立栗田谷中学校	7	126
横浜市立二谷小学校	9	126
横浜市立三ツ沢小学校	9	430
横浜市立本町小学校	10	136
横浜市立井土ヶ谷小学校	10	157
横浜市立岡野中学校	10	0
横浜市立白幡小学校	11	126
横浜市立宮谷小学校	11	0

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立奈良小学校	71	712
横浜市立鉄小学校	66	712
横浜市立みたけ台中学校	63	712
横浜市立みたけ台小学校	61	654
横浜市立庄戸小学校	60	528
横浜市立鴨志田中学校	58	654
横浜市立鴨志田緑小学校	57	654
横浜市立青葉台小学校	57	492
横浜市立美しが丘西小学校	56	555
横浜市立鴨志田第一小学校	56	654

b. 東神奈川駅

○平均値 移動時間：37.1分 料金：379.7円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立神奈川小学校	3	0
横浜市立二谷小学校	7	0
横浜市立浦島丘中学校	10	220
横浜市立幸ヶ谷小学校	11	0
横浜市立青木小学校	12	0
横浜市立本町小学校	13	157
横浜市立子安小学校	13	136
横浜市立浦島小学校	13	0
横浜市立盲特別支援学校	13	136
横浜市立西寺尾小学校	13	136

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立庄戸小学校	63	528
横浜市立美しが丘西小学校	62	660
横浜市立瀬谷さくら小学校	61	524
横浜市立黒須田小学校	60	691
横浜市立上瀬谷小学校	59	640
横浜市立飯田北いちょう小学校	58	628
横浜市立みたけ台小学校	58	654
横浜市立美しが丘中学校	57	727
横浜市立すすき野中学校	57	660
横浜市立みたけ台中学校	57	654

c. 新横浜駅

○平均値 移動時間：39.5分 料金：396.7円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立小机小学校	6	136
横浜市立篠原西小学校	8	0
横浜市立篠原中学校	8	0
横浜市立城郷小学校	9	136
横浜市立鴨居小学校	10	157
横浜市立大豆戸小学校	11	0
横浜市立神奈川小学校	12	168
横浜市立神大寺小学校	12	210
横浜市立菊名小学校	12	136
横浜市立篠原小学校	13	0

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立庄戸小学校	75	616
横浜市立朝比奈小学校	69	525
横浜市立釜利谷南小学校	67	629
横浜市立瀬谷さくら小学校	67	630
横浜市立義務教育学校西金沢学園	66	733
横浜市立六浦南小学校	65	451
横浜市立東俣野小学校	65	539
横浜市立上瀬谷小学校	65	746
横浜市立大道中学校	64	787
横浜市立東俣野特別支援学校	64	539

d. センター南駅

○平均値 移動時間：47.1分 料金：501.6円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立中川西小学校	9	210
横浜市立茅ヶ崎東小学校	9	0
横浜市立つづきの丘小学校	10	0
横浜市立茅ヶ崎小学校	11	0
横浜市立川和小学校	11	242
横浜市立茅ヶ崎中学校	12	0
横浜市立山内小学校	13	242
横浜市立牛久保小学校	13	210
横浜市立荏田南小学校	14	210
横浜市立東山田小学校	14	210

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立庄戸小学校	88	775
横浜市立東俣野小学校	84	755
横浜市立東俣野特別支援学校	83	755
横浜市立上郷小学校	81	775
横浜市立朝比奈小学校	80	587
横浜市立上郷中学校	80	775
横浜市立釜利谷南小学校	77	744
横浜市立義務教育学校西金沢学園	77	765
横浜市立横浜深谷台小学校	76	744
横浜市立六浦南小学校	75	609

e. 二俣川駅

○平均値 移動時間：43.9分 料金：459.2円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立二俣川小学校	3	0
横浜市立万騎が原中学校	9	0
横浜市立希望ヶ丘小学校	9	147
横浜市立南本宿小学校	12	0
横浜市立瀬谷中学校	12	178
横浜市立鶴ヶ峯小学校	12	147
横浜市立中尾小学校	13	0
横浜市立緑園西小学校	13	198
横浜市立瀬谷小学校	13	178
横浜市立希望が丘中学校	13	147

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立庄戸小学校	79	727
横浜市立美しが丘西小学校	73	649
横浜市立朝比奈小学校	68	482
横浜市立釜利谷南小学校	68	660
横浜市立寺尾中学校	68	618
横浜市立上山小学校	67	786
横浜市立六浦南小学校	66	482
横浜市立桂台小学校	66	727
横浜市立桂台中学校	66	727
横浜市立みたけ台小学校	66	754

f. 戸塚駅

○平均値 移動時間：39.5分 料金：444.1円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立東戸塚小学校	5	0
横浜市立戸塚小学校	6	0
横浜市立川上北小学校	8	157
横浜市立中和田中学校	11	242
横浜市立品濃小学校	11	157
横浜市立舞岡小学校	11	210
横浜市立丸山台小学校	11	242
横浜市立港南中学校	12	242
横浜市立中田小学校	13	210
横浜市立永野小学校	13	242

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立美しが丘西小学校	74	775
横浜市立奈良小学校	72	806
横浜市立都岡中学校	70	650
横浜市立美しが丘中学校	70	938
横浜市立上菅田笹の丘小学校	70	616
横浜市立すすき野中学校	70	775
横浜市立川井小学校	69	650
横浜市立鉄小学校	69	911
横浜市立元石川小学校	69	718
横浜市立あざみ野第二小学校	69	555

g. 上大岡駅

○平均値 移動時間：38.8分 料金：414.4円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立大道小学校	5	0
横浜市立港南中学校	5	210
横浜市立横浜総合高等学校	6	210
横浜市立井土ヶ谷小学校	7	157
横浜市立桜岡小学校	7	0
横浜市立南中学校	7	136
横浜市立杉田小学校	8	157
横浜市立南台小学校	9	210
横浜市立丸山台小学校	9	210
横浜市立大岡小学校	10	136

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立みたけ台小学校	75	853
横浜市立美しが丘西小学校	73	618
横浜市立みたけ台中学校	73	853
横浜市立緑が丘中学校	73	618
横浜市立都岡中学校	72	629
横浜市立美しが丘中学校	72	524
横浜市立鴨志田中学校	72	853
横浜市立川井小学校	71	629
横浜市立上瀬谷小学校	71	703
横浜市立鉄小学校	71	853

h. 桜木町駅

○平均値 移動時間：36.7分 料金：377.7円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立本町小学校	2	0
横浜市立老松中学校	8	0
横浜市立南吉田小学校	8	210
横浜市立立野小学校	10	136
横浜市立みなと総合高等学校	11	136
横浜市立港中学校	11	136
横浜市立神奈川小学校	11	157
横浜市立横浜吉田中学校	11	0
横浜市立日枝小学校	11	210
横浜市立浦舟特別支援学校	12	210

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立奈良小学校	75	744
横浜市立鉄小学校	70	744
横浜市立みたけ台中学校	67	744
横浜市立みたけ台小学校	65	742
横浜市立鴨志田中学校	62	742
横浜市立青葉台小学校	62	524
横浜市立瀬谷さくら小学校	62	598
横浜市立都岡中学校	61	640
横浜市立鴨志田緑小学校	61	742
横浜市立美しが丘西小学校	60	587

i. 関内駅

○平均値 移動時間：37.8分 料金：391.9円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立横浜吉田中学校	4	0
横浜市立南吉田小学校	6	210
横浜市立立野小学校	8	136
横浜市立みなと総合高等学校	8	0
横浜市立本町小学校	9	136
横浜市立港中学校	9	210
横浜市立日枝小学校	9	0
横浜市立仲尾台中学校	10	210
横浜市立浦舟特別支援学校	10	136
横浜市立元街小学校	11	136

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立奈良小学校	77	744
横浜市立鉄小学校	72	744
横浜市立みたけ台小学校	70	742
横浜市立恩田小学校	70	742
横浜市立桂小学校	70	742
横浜市立みたけ台中学校	69	744
横浜市立鴨志田中学校	67	742
横浜市立鴨志田緑小学校	67	742
横浜市立鴨志田第一小学校	65	742
横浜市立奈良小学校	64	742

j. 馬車道駅

○平均値 移動時間：43.8分 料金：510.2円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立みなとみらい本町小学校	7	183
横浜市立本町小学校	10	0
横浜市立みなと総合高等学校	11	183
横浜市立港中学校	11	183
横浜市立青木小学校	12	289
横浜市立元街小学校	13	183
横浜市立栗田谷中学校	13	289
横浜市立北方小学校	14	183
横浜市立二谷小学校	15	289
横浜市立横浜吉田中学校	17	220

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立みたけ台小学校	77	837
横浜市立鴨志田中学校	74	837
横浜市立鴨志田緑小学校	73	837
横浜市立鴨志田第一小学校	72	837
横浜市立庄戸小学校	72	660
横浜市立恩田小学校	71	837
横浜市立桂小学校	71	837
横浜市立奈良中学校	71	837
横浜市立美しが丘西小学校	71	738
横浜市立市ヶ尾小学校	70	648

k. みなとみらい駅

○平均値 移動時間：41.3分 料金：521.7円

移動時間が短い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立青木小学校	10	289
横浜市立本町小学校	11	0
横浜市立栗田谷中学校	11	289
横浜市立みなと総合高等学校	12	183
横浜市立港中学校	12	183
横浜市立二谷小学校	13	289
横浜市立みなとみらい本町小学校	14	0
横浜市立元街小学校	14	183
横浜市立白幡小学校	15	289
横浜市立北方小学校	16	183

移動時間が長い学校 10校	時間:分	料金:円
横浜市立みたけ台小学校	71	837
横浜市立庄戸小学校	69	711
横浜市立美しが丘西小学校	69	738
横浜市立鴨志田中学校	68	837
横浜市立鴨志田緑小学校	67	837
横浜市立鴨志田第一小学校	66	837
横浜市立恩田小学校	65	837
横浜市立桂小学校	65	837
横浜市立奈良中学校	65	837
横浜市立市ヶ尾小学校	64	648

各市立学校から調査対象駅までの交通シミュレーションまとめ

調査対象駅	平均移動時間	順位 (早い順)	平均移動料金	順位 (安い順)
a.横浜駅	31.8分	1	330.8円	1
b.東神奈川駅	37.1分	3	379.7円	3
c.新横浜駅	39.5分	6	396.7円	5
d.センター南駅	47.1分	10	501.6円	9
e.二俣川駅	43.9分	9	459.2円	8
f.戸塚駅	39.5分	6	444.1円	7
g.上大岡駅	38.8分	5	414.4円	6
h.桜木町駅	36.7分	2	377.7円	2
i.関内駅	37.8分	4	391.9円	4
j.馬車道駅	43.8分	8	510.2円	10
k.みなとみらい駅	41.3分	7	521.7円	11

※網掛け+太字:1~3位、太字のみ:4~5位

※参考:横浜市庁舎最寄り駅 日本大通り駅 移動時間:45.2分 料金:542.8円
 横浜花咲ビル最寄り駅(*) 高島町駅 移動時間:39.4分 料金:456.0円
 新高島駅 移動時間:42.3分 料金:519.5円

B 市庁舎から調査対象駅まで

市庁舎から調査対象駅までの交通シミュレーションを行った結果を以下に示す。

市庁舎から調査対象駅までの交通シミュレーションまとめ

調査対象駅	移動時間	順位 (早い順)	移動料金	順位 (安い順)
a.横浜駅	10分	4	183円	6
b.東神奈川駅	15分	6	157円	5
c.新横浜駅	25分	7	272円	8
d.センター南駅	37分	10	335円	9
e.二俣川駅	38分	11	335円	9
f.戸塚駅	28分	9	220円	7
g.上大岡駅	25分	7	335円	9
h.桜木町駅 *	5分	2	0円	1
i.関内駅 *	7分	3	0円	1
j.馬車道駅 *	1分	1	0円	1
k.みなとみらい駅 *	13分	5	0円	1

*:徒歩での移動が可能な駅

※網掛け:1~3位、太字のみ:4~5位

※参考:横浜市庁舎最寄り駅 日本大通り駅 移動時間:9分 料金:0円
 横浜花咲ビル最寄り駅(*) 高島町駅 移動時間:13分 料金:0円
 新高島駅 移動時間:9分 料金:183円

*横浜花咲ビルは、現在、教育センターの関係部署である教職員育成課、小中学校企画課情報教育担当、教育総合相談センター、東部学校教育事務所・東部授業改善支援センター(ハマ・アップ)が入居しているビルである。

④立地条件の整理

各市立学校から調査対象駅までのアクセスについては、横浜駅、桜木町駅、東神奈川駅、関内駅、上大岡駅の順に平均移動時間が短い。

市庁舎から調査対象駅までのアクセスについては、馬車道駅、桜木町駅、関内駅、横浜駅までの平均移動時間が10分以内となっている。また、馬車道駅、桜木町駅、関内駅、みなとみらい駅については、市庁舎から徒歩で移動することが可能である。

各市立学校及び市庁舎から調査対象駅までの移動時間

調査対象駅	各市立学校からの 平均移動時間	順位 (早い順)	市庁舎からの 移動時間	順位 (早い順)
a.横浜駅	31.8分	1	10分	4
b.東神奈川駅	37.1分	3	15分	6
c.新横浜駅	39.5分	6	25分	7
d.センター南駅	47.1分	10	37分	10
e.二俣川駅	43.9分	9	38分	11
f.戸塚駅	39.5分	6	28分	9
g.上大岡駅	38.8分	5	25分	7
h.桜木町駅	36.7分	2	5分	2
i.関内駅	37.8分	4	7分	3
j.馬車道駅	43.8分	8	1分	1
k.みなとみらい駅	41.3分	7	13分	5

※太字:1～5位、網掛け:各市立学校及び市庁舎からの移動時間が、ともに5位以内の駅

以上より、各市立学校及び市庁舎へのアクセス性を踏まえると、関内・桜木町駅周辺や横浜駅周辺の交通利便性が高いと考えられる。

3) 敷地条件の整理

以下では、新たな教育センターを整備するために求められる用途地域等の敷地条件を整理する。

①用途地域、地積及び許容延床面積

「新たな教育センター基本構想」では、建築物の用途制限については、建築基準法や横浜市建築基準条例に基づき、以下のように整理した。

公会堂または集会場の用途を含む複合施設であるため、建築可能な用途地域は、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域である。

②接道要件

「新たな教育センター基本構想」では、建築物の接道要件について、建築基準法や横浜市建築基準条例を踏まえ、以下のように整理した。

(建築基準法を踏まえた留意点)

新たな教育センターは、建築基準法第2条第2項の特殊建築物(劇場、集会室)であり、延床面積が1,000 m²を超える建物となる。また参考プランでは7階建てであり、階数が3以上の建築物であるため、横浜市の建築基準条例にて、敷地が接しなければならない道路の幅員、敷地が道路に接する部分の長さ、その他敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限が付加されている。

(横浜市建築基準条例を踏まえた留意点)

新たな教育センターの研究・研修室は、1室が200 m²以上のものが複数あり、研究・研修室の合計は2,000 m²である。またホールの客席(1,000席)の面積は600 m²を超えると予想されるため、接する道路が1箇所の場合は幅員11mの道路に22m以上接することが必要であり、道路が2箇所以上の場合、1箇所は幅員8mの道路に16m以上接し、1箇所は幅員4mの道路に8m以上接する必要がある。道路が2箇所以上の場合、出入口も接する道路毎に設ける必要がある。

4) 価格条件の整理

新たな教育センターを整備する際の事業手法として、土地や建物を取得したり、民間ビルを賃借する方法が想定される。

以下では、「1. (2) 2) 立地条件の整理」において把握された、交通利便性が高いと考えられるエリアである「関内・桜木町駅周辺」及び「横浜駅周辺」の路線価や賃料の相場を、公開情報を参考に整理する。

①路線価(千円/㎡)

「関内・桜木町駅周辺」及び「横浜駅周辺」の路線価を、横浜市行政地図情報提供システムのよこはまの固定資産税路線価を参考に整理した。

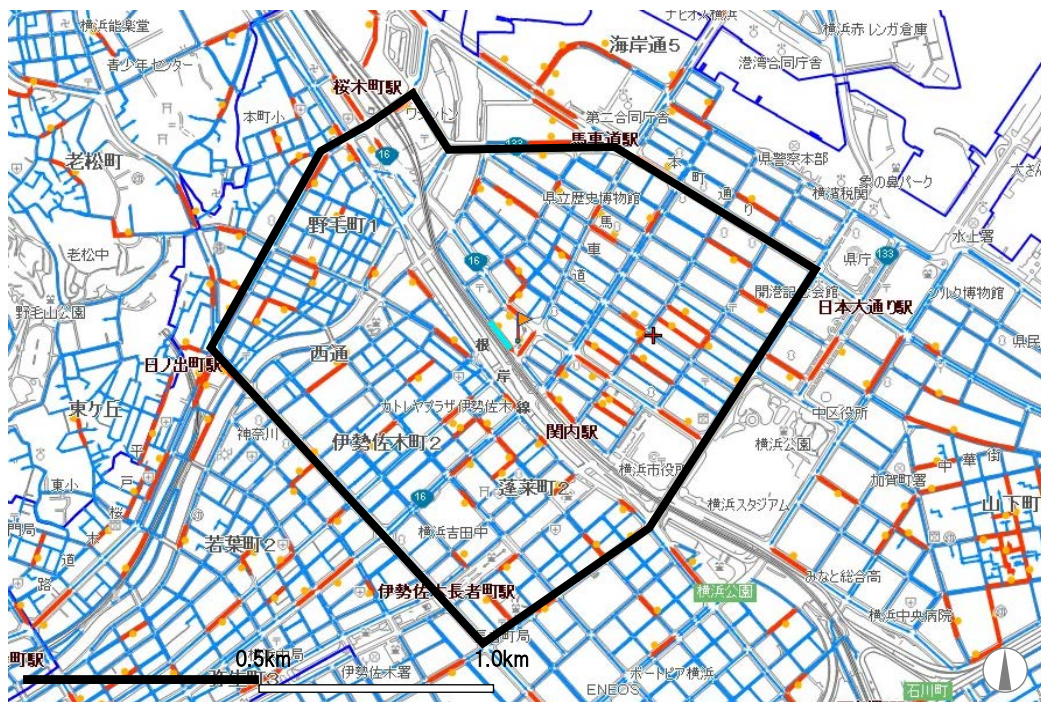
路線価の平均は、関内・桜木町駅周辺で473千円/㎡、横浜駅周辺で1,725千円/㎡となった。

「関内・桜木町駅周辺」及び「横浜駅周辺」の路線価

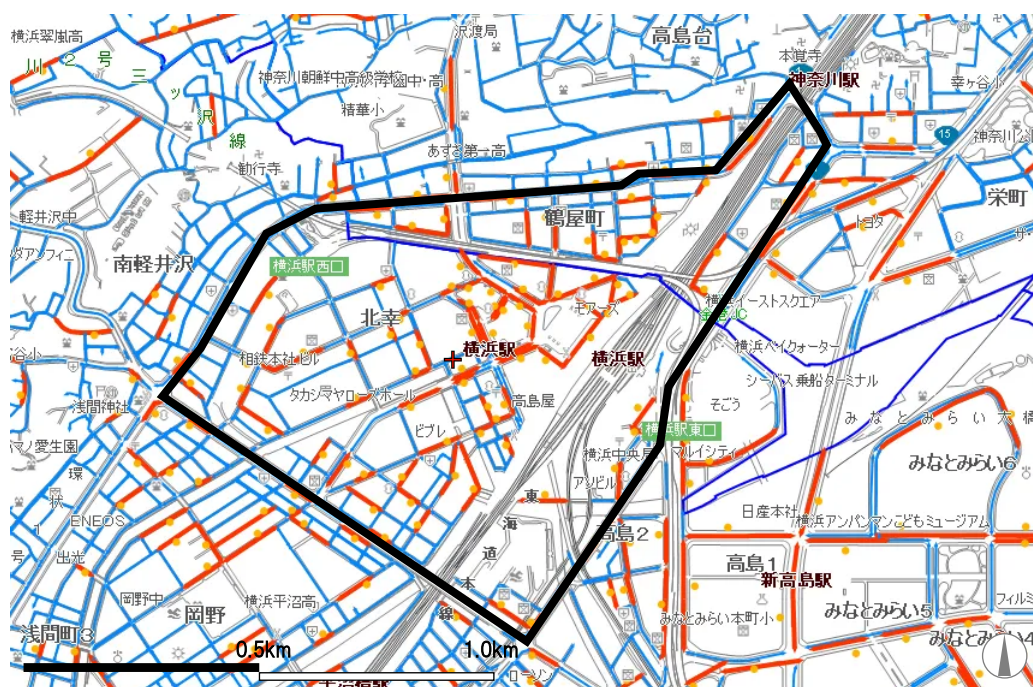
エリア(対象とした地点数)	路線価の平均値
関内・桜木町駅周辺(63 地点)	473 千円/㎡
横浜駅周辺(72 地点)	1,725 千円/㎡

出所:横浜市行政地図情報提供システム「よこはまの固定資産税路線価」を基に算定(2021年3月時点)

路線価算定の対象エリア
(関内・桜木町駅周辺)



(横浜駅周辺)



— 主要な街路(標準宅地の正面道路) — その他の街路 ● 標準宅地

出所:横浜市行政地図情報提供システム「よこはまの固定資産税路線価」の地図にエリアを示す線を追記

②賃料単価(円/坪)

「関内・桜木町駅周辺」及び「横浜駅周辺」の賃料を、2021年3月時点で公開されていた既存のオフィスの賃料情報を参考に整理した。

なお、賃料を整理する際は、現在、教育センター機能の一部が集約されている横浜花咲ビルの築年月が1996年2月(2021年3月時点の築年数は約25年)であること、ある程度のサンプル数が確保できることを踏まえ、築年月が1980年以降の既存のオフィスを参考とした。

賃料単価の平均は、関内・桜木町駅周辺で12,400円/坪、横浜駅周辺で15,600円/坪となった。

「関内・桜木町駅周辺」及び「横浜駅周辺」の賃料・共益費(税込)

エリア(参考とした物件数)	賃料(共益費含む)の平均値
関内・桜木町駅周辺(31件)	12,400円/坪
横浜駅周辺(24件)	15,600円/坪

出所:各エリアにおいて賃料や共益費が公開されていた物件情報を基に算定(2021年3月時点)

【参考】各エリアの参考とした物件の築年数別件数(2021年3月時点)

築年数		20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上	計
件数	関内・桜木町駅周辺	4件	9件	17件	1件	31件
	横浜駅周辺	3件	7件	13件	1件	24件

※横浜花咲ビルの築年数は約25年(1996年竣工)

賃料算定の対象ビル
 (関内・桜木町駅周辺)



(横浜駅周辺)



出所: 国土地理院地図にビルの位置を追記

(3) 物件情報の評価方法の検討

1) 評価指標の設定

新たな教育センター整備の候補地としてふさわしい物件を選定するため、立地、敷地、価格の3つの観点について、交通利便性、地積、用途地域、許容延床面積、接道、路線価の7つの指標を設定し、物件情報を評価する。

①立地評価

○交通利便性

各市立学校及び市庁舎からの交通利便性について、「1. (2) 2) 立地条件の整理」で把握された結果を基に評価を行う。

各市立学校からの交通利便性については、平均移動時間が40分以内の駅周辺であれば「○」、○以外で調査対象とした駅周辺であれば「△」、調査対象としていない駅周辺であれば「×」とする。

市庁舎からの交通利便性については、移動時間が10分以内かつ徒歩での移動が可能な駅周辺であれば「◎」、移動時間が10分以内の駅周辺であれば「○」、○以外で調査対象とした駅周辺であれば「△」、調査対象としていない駅周辺であれば「×」とする。

各市立学校及び市庁舎からの交通利便性の評価方法

エリア	交通利便性の評価	
	各市立学校	市庁舎
横浜駅周辺	○	○
東神奈川駅周辺	○	△
新横浜駅周辺	○	△
センター南駅周辺	△	△
二俣川駅周辺	△	△
戸塚駅周辺	○	△
上大岡駅周辺	○	△
関内・桜木町駅周辺	○	◎
みなとみらい駅周辺	△	△
馬車道駅周辺	△	◎
上記以外の駅周辺	×	×

上表において、市立学校及び市庁舎双方からの交通利便性の高いエリアは、横浜駅周辺及び関内・桜木町駅周辺である。

②敷地評価

○用途地域

建築基準法の用途が公会堂または集会場にあたる機能を含む、延床面積 12,000 m²の複合施設の整備が可能と想定される商業地域または近隣商業地域、準工業地域であれば「○」、それ以外であれば「×」とする。

○敷地面積

商業地域または近隣商業地域において、12,000 m²の延床面積の施設が整備可能と想定される敷地面積が2,500 m²以上であれば「○」、2,500 m²未満であれば「×」とする。

○許容延床面積

12,000 m²の延床面積の施設の整備を想定し、敷地面積に容積率を乗じた許容延床面積が12,000 m²以上であれば「○」、12,000 m²未満であれば「×」とする。

○接道

新たな教育センターの用途を踏まえ、1方向に接道し、その幅員が11m以上であるか、2方向に接道し、それぞれの幅員が8mと4m以上である場合は「○」、それ以外の場合は「×」とする。

③価格評価

○路線価

土地価格の評価は路線価を基準に行い、対象地の路線価が、各エリアの路線価の平均値（以下、相場路線価）より低ければ「○」、相場路線価と同程度であれば「△」、相場路線価より高ければ「×」とする。

各エリアの路線価(税別、再掲)

エリア	路線価の平均値
関内・桜木町駅周辺	473 千円/m ²
横浜駅周辺	1,725 千円/m ²

○賃料

民間ビルの賃借が想定される場合は、下記賃料を参考に、路線価と同様の方法により評価を行う。対象地の賃料が、各エリアの賃料の平均値（以下、相場賃料）より低ければ「○」、相場賃料と同程度であれば「△」、相場賃料より高ければ「×」とする。

各エリアの賃料(共益費含む、税込、再掲)

エリア	賃料(共益費含む)の平均値
関内・桜木町駅周辺	12,400 円/坪
横浜駅周辺	15,600 円/坪

2) 評価方法

上記で整理した7つの評価指標について、新たな教育センターに適した候補地の条件を考慮した評価方法を下記に整理する。

① 評価方法

物件情報の評価方法

評価視点	評価指標	評価方法
立地	各市立学校からの交通利便性	○:「立地条件の整理」にて調査対象とした駅で、平均移動時間が40分以内の駅 △:「立地条件の整理」にて調査対象とした○以外の駅 ×:「立地条件の整理」にて調査対象としていない駅
	市庁舎からの交通利便性	◎:「立地条件の整理」にて調査対象とした駅で、移動時間が10分以内かつ徒歩での移動が可能な駅 ○:「立地条件の整理」にて調査対象とした駅で、移動時間が10分以内の駅 △:「立地条件の整理」にて調査対象とした○以外の駅 ×:「立地条件の整理」にて調査対象としていない駅
敷地	用途地域	○:商業地域、近隣商業地域、準工業地域 ×:○以外の用途地域
	敷地面積	○:2,500㎡以上 ×:2,500㎡未満
	許容延床面積	○:12,000㎡以上 ×:12,000㎡未満
	接道	○:1方向で幅員11m以上または2方向でそれぞれ8m、4m以上 ×:○以外
価格	路線価	○:相場路線価より低い △:相場路線価と同程度 ×:相場路線価より高い
	賃料	○:相場賃料より低い △:相場賃料と同程度 ×:相場賃料より高い

②評価手順

敷地の評価指標のどれか1つが、×の場合は、対象物件を候補地として選定することはできない。よって、評価手順は、敷地の評価で○となった物件について立地及び価格の評価を実施することとなる。

③評価基準

敷地評価指標が全て○の物件について、下記の基準にて評価表を作成し、評価を実施する。

物件情報の評価基準

評価視点	敷地の評価			
評価指標	用途地域	敷地面積	許容延床面積	接道
評価	○	○	○	○
	× ⇒非選定	× ⇒非選定	× ⇒非選定	× ⇒非選定

⇒立地・価格の評価へ

⇒1指標でも×の場合は非選定

評価視点	立地		価格	採点(案) 満点
評価指標	各市立学校 からアクセス	市庁舎 からのアクセス	路線価または賃料	
採点 (案)	○ 10点	○ 10点	○ 20点	40点
	△ 5点	△ 5点	△ 10点	20点
	× 0点	× 0点	× 0点	0点

物件情報の整理と評価イメージ

物件 NO.	所有	物件の情報									評価						
		エリア	地積	用途地域	建ぺい率	容積率	許容延床面積	(高さ制限) 高度地区	(最低幅員) 接道数	路線価	敷地				立地	敷地	総合
											用途地域	敷地面積	許容延床面積	接道			
1	民間	●●	○○ ㎡	商業	○ %	○ %	○○ ㎡	第○種 (Om)	○ (Om)	○○ 千円/㎡	○	○	○	○	●点	◆点	■点
2	民間	△△	○○ ㎡	商業	○ %	○ %	○○ ㎡	第○種 (Om)	○ (Om)	○○ 千円/㎡	○	○	○	○	●点	◆点	■点
3	民間	■	○○ ㎡	商業	○ %	○ %	○○ ㎡	第○種 (Om)	○ (Om)	○○ 千円/㎡	○	○	○	×	評価対象外		
4	市	●●	○○ ㎡	商業	○ %	○ %	○○ ㎡	第○種 (Om)	○ (Om)	○○ 千円/㎡	○	×	×	○	評価対象外		

2. 事業手法等の検討

施設整備計画地は、得られた土地等の情報の中から、前項で示した項目により評価を行い、選定を行うこととなるが、今年度では理想的な敷地条件を設定し、その条件をもとに事業手法、事業費、事業スケジュールの検討を行う。

(1) 施設計画のイメージ

1) 敷地面積の考え方

新たな教育センターにおいて、1フロアで最も大きな面積が必要となる機能はホールである。

ホールは一部の機能はフロアを分けることが可能であるが、ステージ及び観客席は1室の大空間として1フロアに配置する必要がある。

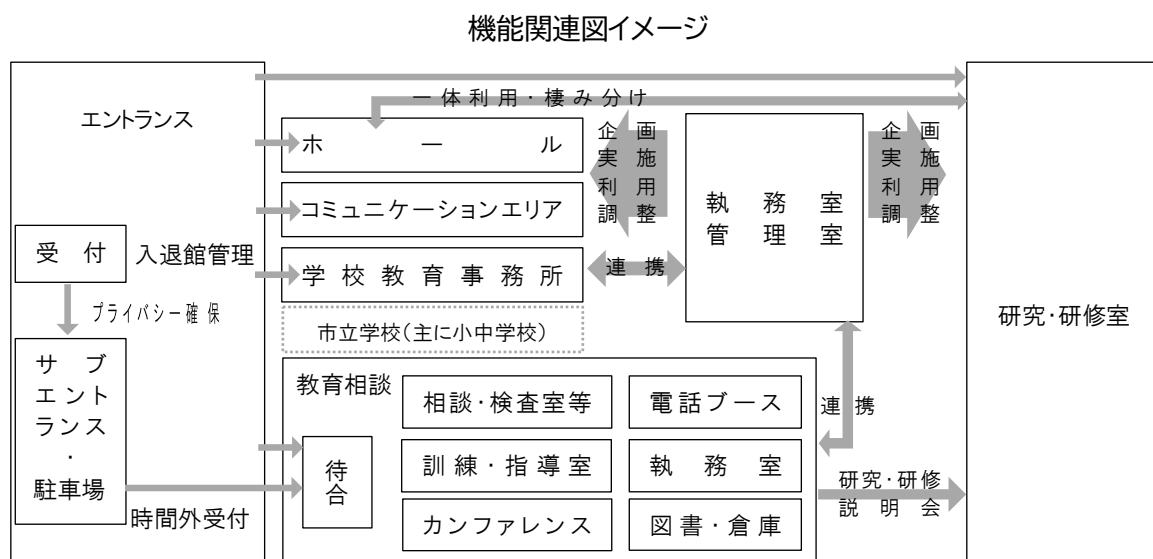
1,000人収容可能なホールでは、別の階に配置が可能と考えられる楽屋やトイレ、リハーサル室等を除いた、ステージ、観客席、ホワイエ、及び倉庫等の付帯部分は1つの階に配置することが必要となる。この部分の面積は約1,500㎡と想定され、その25%を共用面積とすると375㎡となり、1フロアで必要な面積の合計は1,875㎡となる。

建蔽率を80%と想定すると、建築基準法上必要となる敷地面積は約2,350㎡と算定される(1,875㎡÷0.8=2,343.75㎡)。さらに1階部分に搬入用の駐車スペースや緑地面積等を確保することを考慮すると、2,500㎡以上の敷地面積が必要と考えられる。

2) 施設プランの考え方

・機能配置と動線の考え方

新たな教育センターに必要となる各機能の関係は、下記の図のようになると考えられる。



この内、ホール、コミュニケーションエリア、研究・研修室は、一度に大人数が利用する機能であり、入場や避難等を想定すると、これらの機能は、できるだけ低層部分に配置することが望ましい。

3) 施設プラン

基本構想における施設整備の考え方にに基づき、施設プランの考え方の整理を行う。

①床面積について

新たな教育センターに必要な床面積は 12,000 m²である。

新たな教育センターの必要諸室と想定面積(再掲)

諸室	延床面積
研究・研修室	2,200 m ²
研究・研修に関する執務室	720 m ²
学校教育事務所	930 m ²
ホール(定員:1,000名)	2,000 m ²
コミュニケーションエリア	1,100 m ²
教育相談	2,450 m ²
管理運営室	200 m ²
専用面積計	9,600 m ²
共用面積(専用面積×25%)	2,400 m ²
延床面積	12,000 m ²

②駐車場について

駐車場は市の駐車場条例に基づき附置義務駐車場の整備が必要となる。附置義務駐車場台数の算定方法は「横浜市駐車場条例の解説」に基づき規定されており、立地するエリア、施設の用途や床面積で算定方法は異なる。

③緑地について

必要な緑地面積は、「横浜市緑の環境をつくり育てる条例」の施行に関する基準で規定されており、用途地域と床面積より緑地面積が算定される。

④想定施設プラン

【理想的なプラン】 駐車場を平面とする場合

○想定敷地

立地は市役所本庁舎周辺の商業・業務地を想定し、敷地面積は、駐車場を平面駐車場にて計画可能な 5,000 m²と想定する。

建蔽率を 80%と想定すると、建築面積は 4,000 m²となるため、1フロアの最大の床面積を 4,000 m²未満として計画する。

想定敷地諸元

敷地面積: 5,000 m ²	所有: 民有地
用途地域: 商業地域	基準建蔽率/容積率: 80%/600%
高度地区: 第七種高度地区(最高高さ31m)	防火地域: 防火地域
日影規制: 無し	
駐車場条例附置義務区域: 駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域	

○想定面積表

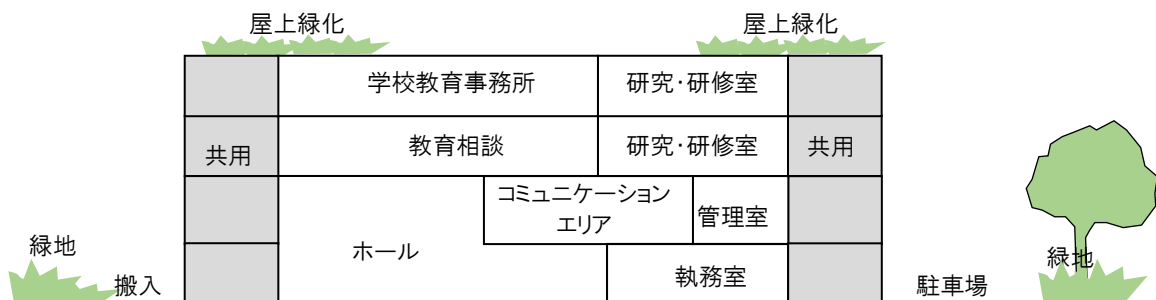
階	専用面積内訳					専用面積計	共用面積	延床面積
	研究・研修	教育相談	ホール・コミュニケーションエリア	学校教育事務所	執務室等			
4F	1,800 m ²	—	—	930 m ²	—	2,730 m ²	570 m ²	3,300 m ²
3F	400 m ²	2,450 m ²	—	—	—	2,850 m ²	450 m ²	3,300 m ²
2F	—	—	1,100 m ²	—	200 m ²	1,300 m ²	690 m ²	1,990 m ²
1F	—	—	2,000 m ²	—	720 m ²	2,720 m ²	690 m ²	3,410 m ²
合計	2,200 m ²	2,450 m ²	3,100 m ²	930 m ²	920 m ²	9,600 m ²	2,400 m ²	12,000 m ²

○駐車場台数と緑地面積算定

教育センター 附置義務駐車場台数の算定					
用途区分	専用面積	共用按分	計	係数	台数
特定用途	7,150 m ²	1,788 m ²	8,938 m ²	250 m ² /台	36 台
非特定用途	2,450 m ²	613 m ²	3,063 m ²	550 m ² /台	6 台
合計	9,600 m ²	2,400 m ²	12,000 m ²	—	42 台
教育センターの床面積により必要な緑地面積					
床面積×10%					1,200 m ²

○施設イメージ

断面イメージ



【参考プラン】 駐車場を地階とする場合

立地は市役所本庁舎周辺の商業・業務地を想定し、敷地面積は、駐車場は地階に配置する計画として2,500 m²と想定する。

建蔽率を80%と想定すると、建築面積は2,000 m²となるため、1フロアの最大の床面積を2,000 m²未満として計画する。

想定敷地諸元

敷地面積: 約 3,000 m ²	所有: 民有地
用途地域: 商業地域	基準建蔽率/容積率: 80%/600%
高度地区: 第七種高度地区(最高高さ31m)	防火地域: 防火地域
日影規制: 無し	
駐車場条例附置義務区域: 駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域	

○想定面積表

階	教育センター部分								駐車場	延床面積
	専用面積内訳					専用面積計	共用面積	延床面積		
	研究・研修	教育相談	ホール等	学校教育事務所	執務室等					
7F	1,600 m ²	—	—	—	—	1,600 m ²	250 m ²	1,850 m ²	—	1,850 m ²
6F	600 m ²	—	—	930 m ²	—	1,530 m ²	350 m ²	1,880 m ²	—	1,880 m ²
5F	—	900 m ²	—	—	420 m ²	1,320 m ²	480 m ²	1,800 m ²	—	1,800 m ²
4F	—	1,550 m ²	—	—	—	1,550 m ²	300 m ²	1,850 m ²	—	1,850 m ²
3F	—	—	500 m ²	—	200 m ²	700 m ²	350 m ²	1,050 m ²	—	1,050 m ²
2F	—	—	1,500 m ²	—	—	1,500 m ²	350 m ²	1,850 m ²	—	1,850 m ²
1F	—	—	1,100 m ²	—	300 m ²	1,400 m ²	320 m ²	1,720 m ²	150 m ²	1,870 m ²
BF	—	—	—	—	—	—	—	—	1,600 m ²	1,600 m ²
合計	2,200 m ²	2,450 m ²	3,100 m ²	930 m ²	920 m ²	9,600 m ²	2,400 m ²	12,000 m ²	1,750 m ²	13,750 m ²

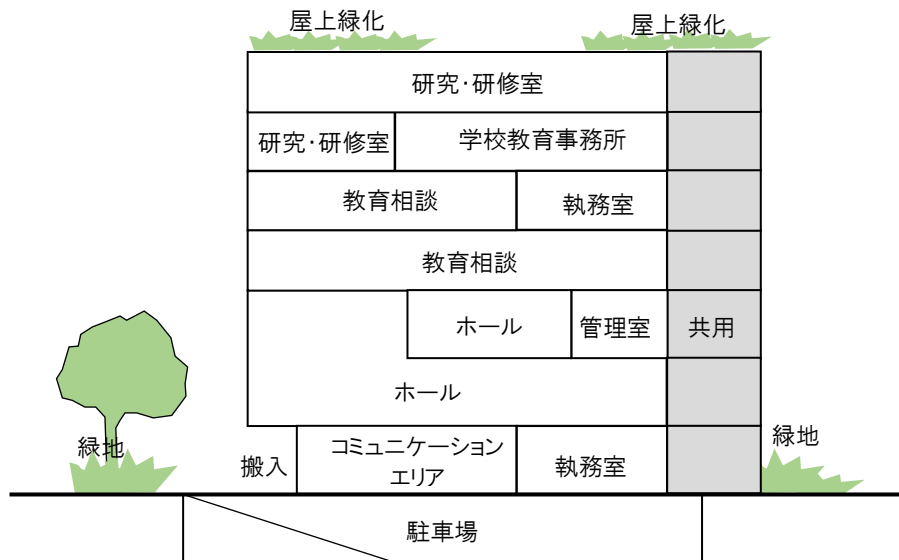
○駐車場台数と緑地面積算定

教育センター 附置義務駐車場の算定					
用途区分	専用面積	共用按分	計	係数	台数
特定用途	7,150 m ²	1,788 m ²	8,938 m ²	250 m ² /台	36 台
非特定用途	2,450 m ²	613 m ²	3,063 m ²	550 m ² /台	6 台
合計	9,600 m ²	2,400 m ²	12,000 m ²	—	42 台
教育センターの床面積により必要な緑地面積					
床面積×10%					1,200 m ²

○施設イメージ

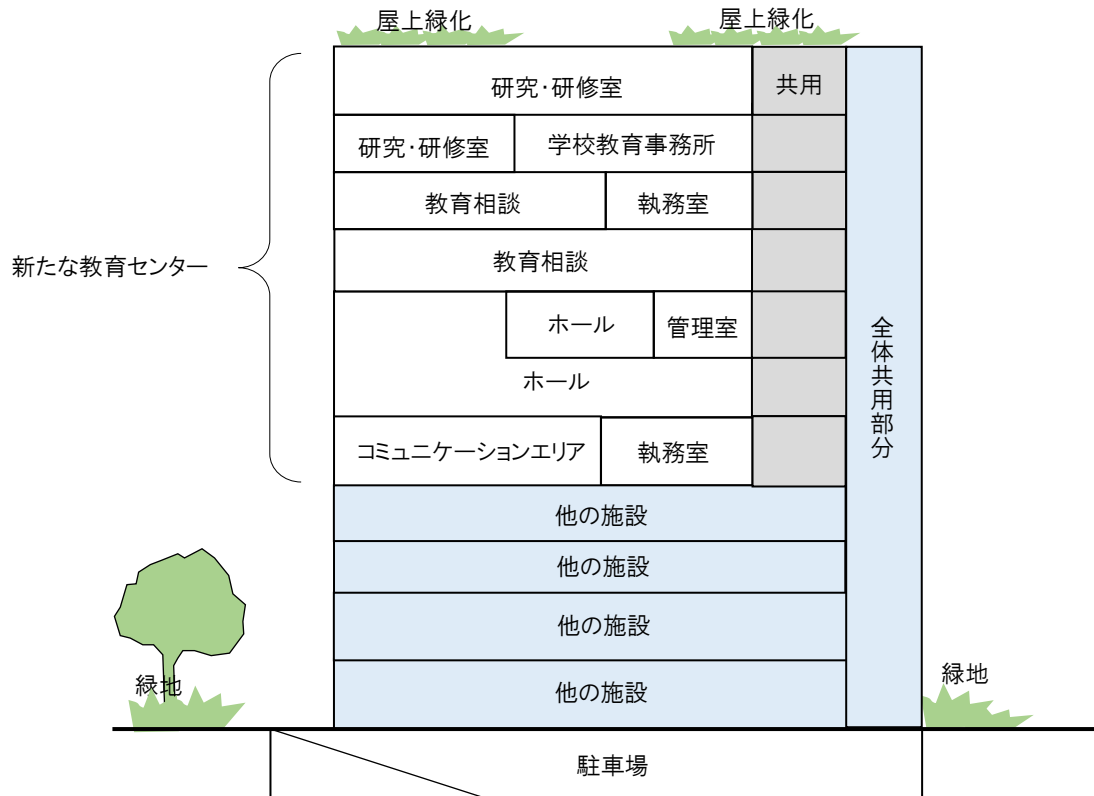
◆新たな教育センターを単独で整備する場合

断面イメージ



◆他の施設と新たな教育センターを合築して整備する場合

断面イメージ



(2) 事業手法の検討

本項では、前項で検討した施設を整備するための事業手法の検討を行い、理想的なプランについて事業費の検討を行う。

1) 事業手法の選定

本施設を整備するための事業手法は、土地や建物の所有形態、建物の整備手法、運営方法、及び事業期間を考慮し選定する。

①土地所有形態

・土地

土地は、市が所有する場合と、民有地を活用する場合が想定される。

②施設整備手法

市が建物を取得する建物の整備手法には、設計と建築工事を分離する従来方式、設計と建築工事を一括発注する方式、設計と建築工事と運営を一括発注する方式の3つに分けられる。設計と建築工事を一括発注する方式には、DB方式（新市庁舎で採用された事業方式）がある。設計と建築工事と運営を一括発注する方式には、DBO方式とPFI方式がある。

市が建物を賃借する整備手法には、建物賃借方式とリース事業方式（※）がある。

※リース事業方式は、契約期間終了後市が建物を取得することも可能な手法であり、その場合は設計・施工一括発注方式の考え方に含まれる。

上記の、土地所有形態と施設整備手法を踏まえ、本事業で想定される事業手法を下記に整理する。

土地所有形態・施設整備発注別事業手法

発注方法 土地所有形態	設計・工事分離発注	民間活力導入方式			
		設計・工事一括発注		設計・工事・運営一括発注	
市有地	従来方式	DB方式	リース事業方式 (民間資金) (平準化)	DBO方式	PFI方式 (民間資金) (平準化)
借地					
民有地	建物賃借方式 (民間資金) (平準化)				

③各事業手法の特徴

・従来方式

市が、施設整備に必要となる設計・設計監理業務、建築工事業務及び運営業務の3つの業務について、それぞれ設計書や仕様書を作成し、入札等により発注を行う方式である。

・DB方式

市が事業に必要となる内容を要求水準書で示し、設計及び工事を一括で発注する方式である。材料や工法等の仕様は民間事業者の裁量に任されるため、工事費低減の金額が従来方式より大きくなる可能性が高い。また設計施工一括発注にて発注の事務手続きが省略化され、設計者と施工者が連携することで設計業務等の費用や期間の縮減が図れ、工期と費用の縮減が可能となる。

・リース事業方式

リース事業とは、建物所有者が一定の期間（リース期間）について賃貸を行った後、賃借人に建物を無償譲渡または無償と変わらない名目的な再リース料で再リースを行う事業方式である。リース事業は賃貸借契約期間が減価償却資産の耐用年数より短い場合は、賃貸借契約期間で建物を償却することが可能となる税法上の仕組み（法人税基本通達 7-6 の 2-1）を活用した事業方式である。

市が負担する事業費は下表のように算定され、リース方式はリース期間で事業費が平準化されるが、事業費は従来方式に比べて、固定資産税と民間事業者の利益分だけ大きくなる。

契約期間中のリース料算定の考え方

事業方式	民間事業者の事業の考え方	市が負担する事業期間の事業費	
		20年(=リース期間)	21-50年
リース方式	建物所有者はリース期間中に施設整備を償却し、賃料として回収し、契約満了時に無償譲渡	$\left(\left[\frac{\text{施設整備費}}{20} + \text{建物固定資産税} + \text{建物維持管理費} \right] (\ast) + \text{運営費} \right) \times 20 \text{年}$ ※:リース料(リース会社の利益を含む)	$(\text{建物維持管理費} + \text{運営費}) \times 30$
従来方式	—	$\text{施設整備費} + (\text{建物維持管理費} + \text{運営費}) \times 20 \text{年}$	同上

・DBO方式

市が施設整備に必要となる内容を要求水準書で示し、設計、工事及び維持管理業務を一括で発注する方式である。運営は別途業務となる。材料や工法等の仕様が、民間事業者が維持管理することを前提に民間事業者の裁量に任されるため、工事費及び維持管理費低減の金額が従来方式やDB方式より大きくなる可能性が高い。また設計施工一括発注により、設計費や設計期間の縮減が図れ、工期と費用の縮減が可能となる。

・PFI方式

設計・工事から運営に至るまで民間の資金とノウハウ活用して、民間事業者が施設整備と運営を行い、従来方式に対して事業費が縮減可能となる。PFI方式はPFI法に基づく特定事業となる。

新たな教育センターは庁舎型の公共施設であり、建設後は市に施設を移管し、運営を委託する、BTO・サービス購入型が適していると考えられる。

市は施設整備費を事業者が契約期間内に割賦で支払うこととなり、費用の平準化が図ることができる。

・建物賃借方式

賃料を払って建物を借り上げる事業方式である。本事業では、建物所有者から建物を市が借り上げる事となる。その際市と建物所有者は賃貸借契約を締結することとなる。

本事業の場合、市が借り上げる建物について、新たな教育センターに必要な規模、機能や設備等の整備水準を示し、それに準じた建物を建物所有者が整備する仕組みづくりが必要である。

賃貸借契約には普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約の2通りがあり、その主な違いについて下表に整理する。

普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約の主な違い

項目	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
建物の用途	居住用・事業用双方可能	同左
契約の成立	口頭でも可	文書のみ (借地借家法第 38 条)
契約期間 の上限	定め無し (1年未満の契約期間を定めた場合は、期間の定めのない賃貸借契約とみなされる。) (借地借家法第 26、29 条)	定め無し (借地借家法第 38 条)
契約更新	契約更新有り ・双方どちらも満了時の1年～6ヶ月前の期間に更新拒絶の通知をしない限り、同一条件で自動更新となる。 ・ただし貸主からの更新拒絶には正当事由が必要となる。 (借地借家法第 26、28 条)	契約更新無し(期間満了時で終了) ・ただし期間満了で終了するためには、貸主は満了時の1年～6ヶ月前の期間に期間満了の通知が必要 ・賃貸借を継続するためには再契約が必要となる。 (借地借家法第 38 条)
賃料増減額 請求権	・原則、借主からの賃料減額請求権が認められる。 ・賃料減額請求権排除の特約は無効である。また、賃料不増額の特約は有効である。 (借地借家法第 32 条)	・原則、借主からの賃料減額請求権が認められる。 ・賃料改定が契約に定められている場合は、それに従う。但し特約は賃料額が客観的であり、一義的に定まるものである必要がある。 (借地借家法第 38 条第 7 項、平成 21 年 6 月 1 日東京地裁中間判決)
中途解約	①中途解約特約がある場合 ・事前の通告が必要。但し貸主からの解約申し入れには正当事由が必要である。 ②中途解約特約がない場合 ・双方どちらも中途解約はできない (借地借家法第 26～27、30 条)	①中途解約特約がある場合 ・事前の通告が必要。但し貸主からの解約申し入れに 6 ヶ月以上の予告期間と正当事由が必要である。 ②中途解約特約がない場合 ・原則双方どちらも中途解約はできない (借地借家法第 26～27、30、38 条)

④事業期間について

事業費を算定する上での事業期間は、所有形態、整備手法、建物の耐用年数を考慮して検討する必要がある。

・建物の耐用年数について

公共建築物の耐用年数は、横浜市では 70 年、神奈川県では 60 年、減価償却資産の耐用年数（国税庁）では、50 年（鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造）と示されている。

構造別の目標耐用年数

出所	用途	建物の構造又は用途	耐用年数
国税庁「減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和 40 年大蔵省令第 15 号)」	庁舎	鉄骨鉄筋コンクリート 鉄筋コンクリート	50 年
神奈川県庁舎等施設長寿命化指針(平成 31 年 3 月) ※算定根拠:建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)	学校・官庁	鉄骨鉄筋コンクリート 鉄筋コンクリート ※普通の品質	60 年
横浜市「一般公共建築物保全・更新計画(平成 30 年 3 月)」※算定根拠:建設大臣官房官庁営繕部監修の「改定建築物のライフサイクルコスト」	公共施設 全般	—	70 年

・整備手法と事業期間

PFI 方式やリース事業方式では、民間資金による建物の整備費の投下資本回収期間や借入金の償還年数によって事業期間が決定される。横浜市で実施されている PFI 事業の事業期間はおおむね 15～25 年であり、平均は 20 年である。

建物賃借方式では、契約期間の上限は定められておらず、土地または建物所有者との合意によって事業期間は決定されるため、事業期間は PFI 方式の 20 年から、市の公共施設耐用年数の 70 年の期間について、事業費の検討を行う。

事業期間の目安

項目	基準等	期間の目安
耐用年数	減価償却資産(法定償却期間)	50 年
	神奈川県長寿命化指針(目標耐用年数)	60 年
	横浜市公共建築物(目標耐用年数)	70 年
	PFI 方式(横浜市の実績※)	20 年
	建物賃借方式	—

横浜市におけるPFI事業の事業期間

NO.	事業名	事業方式	事業類型	事業期間(年)
1	市立学校	BTO	サービス購入型	14
2	市立学校	BTO	混合型	15
3	資源化センター	BTO	サービス購入型	21
4	庁舎及び公園	BTO	混合型	17
5	浄水場	BTO	サービス購入型	25
6	再開発事業の公共施設整備	BTO	混合型	16
7	資源化センター	BTO	サービス購入型	23
8	大規模集会施設	BTO	サービス購入型	24
9	資源化センター	BTO	混合型	22
10	体育館	BTO	混合型	21
	平均	—	—	19.8

※横浜市の13のPFI事業の内、仮施設を除くBTO方式・サービス購入型及び混合型の事業

⑤事業費検討の対象とする事業手法について

・借地方式について

借地方式については、事業期間中の借地料が土地購入費を上回る可能性が高いことから(※)、市にとってメリットが少ないことが予想されるため、本施設では借地方式の事業費の算定は行わない。

※事業用の年間の借地料は土地価格の4~6%と想定され、5%とした場合、事業期間を20年とすると、その期間の借地料は土地費の100%となるため、事業期間が20年を超えると、借地料の累計は土地費を上回る。)

・リース事業方式について

リース事業方式は、民間事業者がリース期間で利益を確保し、建物を市に譲渡するには、市は従来方式で建物を所有する以上の事業費を負担することとなるため、リース事業を対象として事業費の算定は行わない。

よって本業務は、従来方式、DB方式、DBO方式、PFI方式、建物賃借方式の5通りの事業方式を対象として事業費を算定し、比較検討を行う。

2) 事業手法別事業費の算定

上記の検討より、本業務では、市有地に建物を整備する場合と民間の建物を賃借する場合について、事業費の算定を行うこととする。

①従来方式における事業費の検討

ア 設計料・設計監理料の算定

設計料と設計監理料の算定は、国土交通省告示第98号に基づき算定を行う。

本施設は2つの用途の複合施設であり、同告示における建物用途区分では、ホール、コミュニケーションエリア、研究・研修室については文化・交流・公益施設（同告示別添二第十二号（第2類）施設）として、教育相談、学校教育事務所、執務室等は業務施設（同告示別添二第四号（第1類）施設）として設計料の算定を行う。

・設計及び設計監理に必要な人日の算定

各用途の床面積に応じ、同告示別表より面積按分により人時間を算定し、1日8時間として人日に換算する。

別添二第十二号（第2類）施設の床面積：6,500 m²⇒3,971 人日

12の2	6,400	6,500	7,500	人日	
総合	15,900	15,136	7,500		
構造	3,500	4,855	18,400		
設備	5,200	5,091	4,000		
総合	4,100	4,264	5,900		
構造	730	1,082	4,600		
設備	1,400	1,346	810		
計		31,774			3,971

別添二第四号（第1類）施設の床面積：5,500 m²⇒1,365 人日

4の1	5,000	5,500	7,500	人日
総合	4,700	5,160	7,000	
構造	1,300	1,400	1,800	
設備	1,900	2,080	2,800	
総合	1,300	1,420	1,900	
構造	270	292	380	
設備	520	566	750	
計		10,918		

・人件費単価は国土交通省設計単価（令和2年度）の技術者Cの単価を用い、32,700円/日とする。

・設計及び設計監理料の算定は略残法による。

計算式：人日×単価×2.1＝（3,971人日＋1,365人日）×32,700円／人日×2.1＝366,423千円

消費税：36,642千円

設計・設計監理料：403,065千円（税込）

イ 工事費の算定

・工事費単価の設定

市施設実績（税込）：ホール部分工事単価（704,179 円/㎡）、業務施設工事単価（468,798 円/㎡）

用途別面積内訳：ホール部分：2,500 ㎡、その他（業務施設単価）部分：9,500 ㎡

・工事費の算定

計算式： $2,500 \text{ ㎡} \times 704,179 \text{ 円/㎡} + 9,500 \text{ ㎡} \times 468,798 \text{ 円/㎡} = \underline{\underline{6,214,028 \text{ 千円（税込）}}}$

参考：基本構想における工事費の見直し

項目	算定内容
基本構想における工事単価	基本構想では、建物の工事費単価を平成 29 年の建物着工統計調査における神奈川県における「公務用建築物の工事予定額」より求めた単価である、45.5 万円/㎡に 12,000 ㎡を乗じて算定し、 約 60 億円(税込)

出所：新たな教育センター基本構想(令和 2 年 3 月 横浜市教育委員会事務局)より抜粋整理

ウ 維持管理運営費の算定

・維持管理運営費単価の算定

市施設実績（税込）：51,434 円/㎡年

施設内容		施設数	全施設床面積	年間利用者数	年間総コスト	面積当りコスト
施設分類	主な施設					
区民文化センター	ホール、ギャラリー、練習室、会議室、楽屋等	10 施設	33,570 ㎡	1,160,031 人	1,802,160 千円	53,684 円/㎡
研修施設	研修室、ホール、会議室、和室等	5 施設	19,665 ㎡	951,075 人	935,950 千円	47,595 円/㎡
計		15 施設	53,235 ㎡	2,111,106 人	2,738,110 千円	51,434 円/㎡

出所：横浜市公共建築物マネジメント白書(第 2 版)令和元年 7 月より抜粋、集計

・年間維持管理運営費の算定

市の類似施設実績及び旧教育文化センターの維持管理運営費構成比より、年間の維持管理費を算定する。

$51,434 \text{ 円/㎡年} \times 12,000 \text{ ㎡} = \underline{\underline{\text{約 } 617,000 \text{ 千円/年（税込）}}}$ ⇒施設全体の維持管理費

この維持管理費を旧教育文化センター時の維持管理運営費の構成比で運営費、維持管理費、修繕費に振り分け、新たな教育センターの面積比からホール・研修的機能部分(69%)と事務所的機能部分(31%)に振り分ける。運営費は事務所的機能部分には必要ないため(括弧書き部分)、その部分を除いた費用の合計を維持管理費と算定する。

旧教育文化センターの維持管理費の構成比による維持管理費算定

維持管理費項目	構成比	維持管理費	面積比		新たな教育センター維持管理費
			ホール・研修的機能部分(69%)	事務所的機能部分(31%)	
運営費	19.19%	118,000 千円	81,985 千円	(36,015 千円)	81,985 千円
維持管理費	67.68%	418,000 千円	290,423 千円	127,577 千円	418,000 千円
修繕費	13.13%	81,000 千円	56,278 千円	24,722 千円	81,000 千円
施設全体の維持管理費	100%	617,000 千円	428,686 千円	188,314 千円	580,985 千円

維持管理費は 580,985 千円(税込) とする。

②民間活力導入による施設整備費の検討

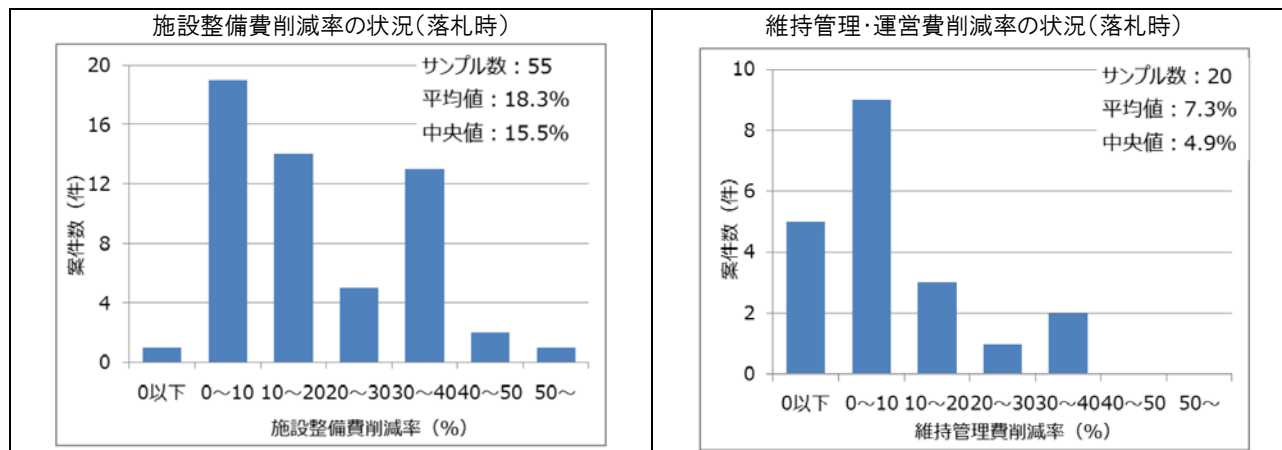
・民間活力導入の削減率の算定

民間活力導入方式では、従来方式(設計・設計監理、建築工事及び維持管理の業務を別途業務として発注する方式)に比べ、民間のノウハウを導入することで事業費が縮減される。どれくらい削減されるかについては、国土交通省「国交省 VFM 簡易算定モデルマニュアル(平成 29 年 4 月)」の事業者選定時の VFM を参考として設定する。

国交省 VFM 簡易算定モデルマニュアル(平成 29 年 4 月)には、PFI 事業における事業者選定時の施設整備費は、従来方式に対して平均値で 18.3%、中央値で 15.5%削減されることが記載されている。また、PFI 事業における維持管理運営費については、従来方式に対して平均値で 7.3%、中央値で 4.9%削減されることが記載されている。

本検討では、施設整備費の削減率は 15.5%、維持管理費の削減率は 4.9%を用いる。

国土交通省関連 PFI 事業における削減率



出所:国土交通省「国交省 VFM 簡易算定モデルマニュアル(平成 29 年 4 月)」

・民活導入方式の事業費の算定

施設整備費：従来方式の施設整備費 6,617,093 千円 × (100%-15.5%) = **5,591,444 千円 (税込)**

年間維持管理費：580,985 千円 × (100%-4.9%) = **552,517 千円 (税込)**

・PFI 事業の施設整備費について

PFI 事業では民間資金で施設整備を行い、市が事業期間内で平準化して民間事業者に償還することとなる。本検討では PFI 方式の施設整備費は事業期間を 20 年とした割引率を考慮した将来価値を用いて算定する。

割引率は横浜市の 13 の PFI 事業の内、仮施設を除く BTO 方式・サービス購入型及び混合型の 10 事業の平均値の 2.4% と設定する。

③土地を取得する場合

・土地価格の考え方

市有地以外の土地で事業を実施する場合は、本検討では対象エリアの路線価の平均値を用いて事業費の算定を行う。

・路線価の平均値

対象エリアの関内・桜木町駅周辺の路線価の平均は 473 千円/㎡、横浜駅周辺の路線価の平均は 1,725 千円/㎡である。

④建物賃借方式の事業費の検討

・事業費の考え方

建物賃借方式では、市が負担する事業費は賃料（共益費含む）と運営費である。

・賃料について

建物の賃料は、短期の契約期間の場合は周辺の相場で決まることがほとんどであるが、契約期間が長期の場合は、投下資本の回収や必要な事業収益等に必要な額で決まる。

本検討では、対象エリアの関内・桜木町駅周辺と横浜駅周辺の既存建物の賃料を用いて事業費の算定を行う。

・事業期間について

建物賃借方式の場合の事業期間は、賃貸借契約、賃貸借契約期間は建物所有者との協議によって決定される。

貸主にとっては、投下資本の回収や必要な事業収益等の理由から一定以上の事業期間が必要であるが、一方で将来、建物を他の用途に転用したり、転売することを想定して行う事業の場合は、契約期間の更新のない定期建物賃貸借契約が都合がよい。

定期建物賃貸借契約では、契約期間満了時での更新がないため、事業終了が貸主にとって担保されることとなる。一方貸主が契約期間を一定期間以上保持する必要があるときは、契約において中途解約禁

止の特約が必要となる。

本施設は、教育センターに特化した建物仕様となり、汎用性が低い建物となるため、後継テナントの確保が容易ではないと予想され、中途解約禁止等の特約を包含した定期建物賃貸借契約の適用が予想される。

よって建物賃借方式の契約期間は PFI 方式での実績の 20 年以上、償却資産の耐用年数の 50 年以内とし、この期間を以て本事業の事業期間として事業費の検討を行うこととする。

3. 事業手法等を踏まえた検討

(1) 事業手法別事業費の比較

1) 前提条件の整理

前項にて算定した事業費をもとに、事業手法別の事業費を算定するための前提条件を整理する。

①敷地面積

敷地面積は2,500～5,000 m²とする。本検討では市有地での事業、または建物賃借方式を想定しているため、土地購入費は考慮しない。

②事業期間について

事業期間は20年～50年を基本とする。

具体的には20年、30年、50年の3種類の事業期間にて検討を行う。

③建物賃借方式における賃料

前述の検討にもとづき、対象地の2つのエリアについて、既存ビルの賃料より、床面積12,000 m²を賃借面積とした場合の賃料を算定する。

- ・ 関内・桜木町駅周辺：540,145 千円/年
- ・ 横浜駅周辺：679,537 千円/年

各エリアの賃料(共益費含む)

エリア	月額賃料(税込)	年間賃料(税込) 1坪=3.30578 m ² と換算
関内・桜木町駅周辺	12,400 円/坪	540,145 千円
横浜駅周辺	15,600 円/坪	679,537 千円

④施設整備費

施設整備費は、従来方式、DB方式、DBO方式、PFI方式で計上される。

PFI方式では、起債充当率を0とした資金調達の場合、金利負担が生じないため、従来方式における事業期間全体の公的財政負担の見込額の現在価値(PSC)と将来価値は同じ額となる。この場合PFI方式における施設整備費(割賦払いの合計)は、DB方式やDBO方式と同じ額となる。

・ 設計・設計監理料

○従来方式：403,065 千円(税込)

○DB方式、DBO方式、PFI方式：340,590 千円(税込)

⇒従来方式の403,065 千円(税込)に削減率(100%－15.5%＝84.5%)を乗じた額

・建築工事費

○従来方式：6,214,028 千円（税込）

○DB方式、DBO方式、PFI方式：5,250,854 千円（税込）

⇒従来方式：6,214,028 千円（税込）に削減率（ $100\% - 15.5\% = 84.5\%$ ）を乗じた額

⑤維持管理費(再掲)

年間の維持管理費は下記の通り。

・従来方式、DB方式：580,985 千円（税込）

・DBO方式、PFI方式：552,517 千円（税込）

⇒従来方式の 580,985 千円（税込）に削減率（ $100\% - 4.9\% = 95.1\%$ ）を乗じた額

2) 事業費の比較検討

前述の前提をもとに、各事業期間における事業費を算定し、比較する。

・20年間では、建物賃借方式（関内・桜木町既存賃料）の事業費が最も小さく、次いで建物賃借方式（横浜既存）が小さい。

⇒従来方式：18,236,793千円、DB方式：17,211,144千円、DBO、PFI方式：16,641,779千円、建物賃借方式（関内・桜木町既存）：12,442,597千円、建物賃借方式（横浜既存）：15,230,441千円

・30年間では関内・桜木町エリアでの建物賃借方式の事業費が最も小さいが、横浜エリアでの建物賃借方式の事業費より、DBO、PFI方式の事業費の方が小さくなる。

⇒従来方式：24,046,643千円、DB方式：23,020,994千円、DBO、PFI方式：22,166,946千円、建物賃借方式（関内・桜木町既存）：18,663,895千円、建物賃借方式（横浜既存）：22,845,662千円

・50年間でも、30年間と同様に関内・桜木町エリアでの建物賃借方式の事業費が最も小さく、次いで、DBO、PFI方式が小さい。

⇒従来方式：35,666,343千円、DB方式：34,640,694千円、DBO、PFI方式：33,217,281千円、建物賃借方式（関内・桜木町既存）：31,106,492千円、建物賃借方式（横浜既存）：38,076,103千円

事業収支の算定

事業方式		施設整備費			賃料・維持管理運営費（年）		事業費		
事業方式	資金調達	設計費	工事費	整備費計	賃料	運営費	20年間	30年間	50年間
従来方式	市	403,065千円	6,214,028千円	6,617,093千円	—	580,985千円	18,236,793千円	24,046,643千円	35,666,343千円
DB方式	市	340,590千円	5,250,854千円	5,591,444千円	—	580,985千円	17,211,144千円	23,020,994千円	34,640,694千円
DBO方式	市	340,590千円	5,250,854千円	5,591,444千円		552,517千円	16,641,779千円	22,166,946千円	33,217,281千円
PFI方式	民間	340,590千円	5,250,854千円	5,591,444千円	—	552,517千円	16,641,779千円	22,166,946千円	33,217,281千円
建物賃借方式 （関内・桜木町既存）	民間	—	—	—	540,145千円	※ 81,985千円	<u>12,442,597千円</u>	<u>18,663,895千円</u>	<u>31,106,492千円</u>
建物賃借方式 （横浜既存）	民間	—	—	—	679,537千円	※ 81,985千円	<u>15,230,441千円</u>	22,845,662千円	38,076,103千円

※維持管理運営費の内運営費のみを計上

(2) 事業スケジュールの検討

従来方式、民活導入方式、及び建物賃借方式の各事業方式における、事業スケジュールを下表に整理する。

事業方式		期間		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
従来方式					基本計画	基本設計	実施設計	工事	工事	工事	竣工
DB方式	施設整備	維持管理運営	導入可能性調査		要求水準書	事業者選定	設計・工事	工事	工事	竣工	
	要求水準書				事業者選定						
PFI方式 DBO方式			導入可能性調査		要求水準書	事業者選定	設計・工事	工事	工事	竣工	
建物賃借方式					要求水準書・事業者選定・工事等⇒開業 (対象施設によってスケジュールが異なる)						

4. 事業の推進に向けた検討

(1) 教育に関わる変化

1) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う変化

①授業や学校行事

令和2年4月の新型インフルエンザ等対策特別措置法（以下「新型コロナ特措法」）による緊急事態宣言を契機に、人々の様々な行動が制約を受けることとなった。

市立学校については、令和2年3月3日から臨時休業となり、学習動画を配信する等の対応を行った。6月1日より分散登校や短時間授業によって段階的に学校が再開されたが、第2波、第3波に備えたICT活用の準備が進められた。

緊急事態宣言及び市立学校の対応等について

緊急事態宣言の状況	市立学校の対応
(令和2年) ・4月7日：緊急事態宣言発出（予定期限5/6） ・5月4日：緊急事態宣言の期間延長（予定期限5/31） ・5月25日：緊急事態解除宣言 (令和3年) ・1月7日：緊急事態宣言再発出（予定期限2/7） ・2月2日：緊急事態宣言の期間延長（予定期限3/7） ・3月5日：緊急事態宣言の期間延長（予定期限3/21） ・3月18日：緊急事態の終了（3月21日をもって緊急事態が終了する旨を公示）	(令和2年) ・3月3日～3月24日：臨時休業 ・3月25日：終業式等 ・3月26～4月5日：学年末休業・春季休業 ・4月6、7日：入学式・始業式等 ・4月8日～5月31日：臨時休業 ・6月1日：学校再開 ※分散登校や短時間授業による段階的な再開 ・夏季休業及び冬季休業の短縮

出所：内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室ホームページ

横浜市 HP「小学校・中学校・高等学校・特別支援学校等の段階的な教育活動の再開について」

②教職員の研修

教職員の研修についても活動が制限され、その一部はeラーニング等を活用してオンラインで行われる等の対応がとられた。

2) 教育方針に関して

①国の教育及びICT環境整備の方針

(教育に関する政策の方向性)

新学習指導要領や令和の日本型学校教育(中央教育審議会答申(令和3年1月))において、児童生徒の情報活用能力が学習の基盤となる資質・能力に位置付けられており、情報活用能力の育成のために、各学校のICT環境を整備し、ICTを活用した学習活動の充実化を図ること、ICTの活用に向けて教職員の資質・能力を向上すること等が重要であると示されている。

また、第3期教育振興基本計画において、教育政策の評価は多様な主体と連携・協力しながら可能な限り多くの情報を収集・分析して行うことが求められると示されており、今後は、客観的な根拠に基づく教育政策(教育分野におけるEBPM)の推進が重要視されると考えられる。

「新学習指導要領」(抜粋・要約)

- ・各教科等の指導を通じて育成を目指す資質・能力を「知識及び技能」「思考力、判断力、表現力等」「学びに向かう力、人間性等」の3つの柱で再整理し、その実現に向けて「主体的・対話的で深い学び(アクティブ・ラーニング)」の視点で授業を展開する。
- ・また、情報活用能力を、言語能力等と同様に学習の基盤となる資質・能力と位置づけ、その能力を育成するために、各学校のICT環境の整備を進め、ICTを活用した学習活動の充実化を図る。

参考:文部科学省HP「平成29・30年改訂 学習指導要領、解説等」

「第3期教育振興基本計画」(抜粋・要約)

- ・教育政策は、幼児、児童、生徒及び学生の成長や可能性の伸長等を目指して行われるものであり、一人一人の様々な教育ニーズを踏まえて、教育活動が行われるため、成果は多様であり、その評価は多角的な分析に基づくべきものであることに留意する必要がある。
- ・他の政策分野と比較して、成果が判明するまでに長い時間を要するものが多いこと、成果に対して家庭環境など他の要因が強く影響している場合が多く、政策と成果との因果関係の証明が難しいものが多いことなどに留意し、研究者や大学、研究機関など、多様な主体と連携・協力しながら、数値化できるデータ・調査結果のみならず、数値化が難しい側面(幼児、児童、生徒及び学生等の課題、保護者・地域の意向、事例分析、過去の実績等)についても可能な限り情報を収集・分析し、あるべき教育政策を総合的に判断して取り組むことが求められる。

参考:文部科学省「第3期教育振興基本計画(平成30年6月15日)」

教育のICT化及びGIGAスクール構想に関して

- ・「教育のICT化に向けた環境整備5か年計画」や「GIGAスクール構想」において、「新学習指導要領」の実施を見据えたICT環境の整備目標が明記された。
- ・2020年の新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、教育現場におけるICT環境の整備が急務となり、「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」(令和2年4月7日閣議決定)において補正予算案が示され、GIGAスクール構想の実現を2023年から2020年度中に前倒しすることとなった。

参考:文部科学省「教育のICT化に向けた環境整備5か年計画(2018-2022年度)」、文部科学省「GIGAスクール構想の実現パッケージ」、文部科学省「令和2年度補正予算案への対応について(令和2年4月7日)」

「令和の日本型学校教育の構築を目指して」(抜粋・要約)

- 中央教育審議会初等中等教育分科会が、Society5.0 時代等に向け、2020 年代を通じて実現すべき令和の日本型学校教育の姿を示し、その実現に向けて ICT 環境を整備、活用し、ICT の活用に向けて教職員の資質・能力を向上する。

参考：中央教育審議会初等中等教育分科会「令和の日本型学校教育」の構築を目指して～全ての子供たちの可能性を引き出す、個別最適な学びと、協働的な学びの実現～(答申)(令和 3 年 1 月 26 日(中教審第 228 号))」

(具体的な取組の方向性)

教育における ICT 環境の整備や EBPM の推進に向けた具体的な取組方針として、文部科学省は GIGA スクール構想の実施や OECD 生徒の学習到達度調査(PISA)等の国際的な学力調査の CBT (※) 化を踏まえ、全国学力・学習状況調査の CBT 化の検討を開始したところであり、令和 3 年度より CBT 化の試行及び実証を随時進める予定である。

また、全国の児童生徒が学校や家庭で利用可能なオンライン学習システムを全国展開し、そのシステムより得られた教育データを効果的に活用するための仕組みづくりやシステムの実証等を行うこととしている。なお、全国学力・学習状況調査の CBT 化や教育データの活用促進においては、国立教育政策研究所に創設が予定されている「教育データサイエンスセンター」と連携し、進める予定である。

したがって、現時点では、先進自治体等が独自に教育に関する調査研究を行っているため、教育データの収集や活用方法は自治体によって異なるが、今後、全国の学校等における教育データの一元的な収集及び効果的な活用を推進するためには、まず、市としてデータセンターの拠点をもち、国や他の先進自治体との連携を図ることが重要となると考えられる。

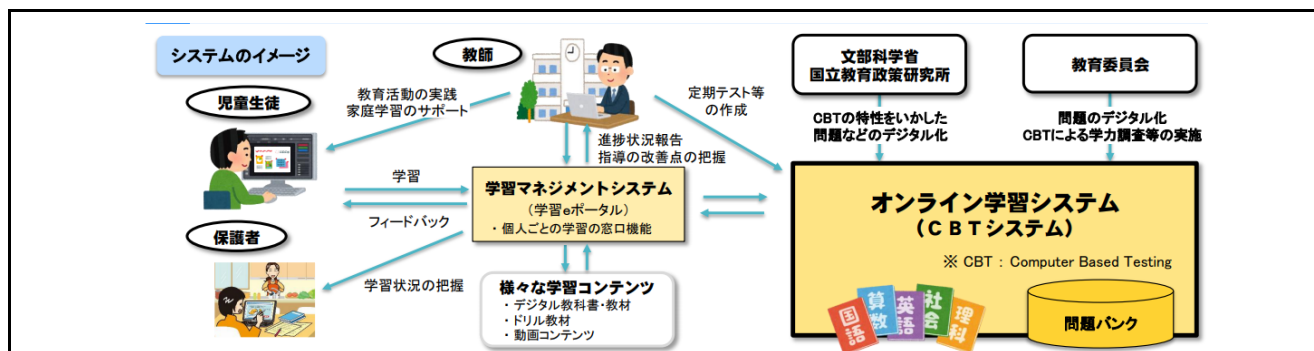
※CBT (Computer Based Testing)：コンピュータ使用型調査

全国的な学力調査の CBT 化に関して

- GIGA スクール構想や PISA 等の国際的な学力調査の CBT による実施の流れを踏まえ、全国学力・学習状況調査の CBT 化について、専門的・技術的な観点から検討を行うこととした。
- 全国学力・学習状況調査の CBT 化に向けて、まずは小規模から試行・検証に取り組み、課題の解決を図りつつ確実に段階的に規模・内容を拡張・充実させていくことが、早期の進展、実現につながる

参考：全国的な学力調査の CBT 化検討ワーキンググループ中間まとめ「論点整理」(令和 2 年 8 月 28 日)」

オンライン学習システムの全国展開及び教育データの活用促進イメージ



参考：文部科学省「全国学力・学習状況調査の CBT 化に向けた取組(全国的な学力調査の CBT 化検討ワーキンググループ(第 6 回)配付資料、令和 2 年 10 月 29 日)」

②横浜市教育に関する取組

横浜市では、市の教育が目指す姿を描いた「横浜教育ビジョン 2030」において、エビデンスに基づいた指導・支援を行うとともに、ICTをはじめとするテクノロジーの効果的な活用、調査研究の充実を図ることとしている。

また、「横浜教育ビジョン 2030」に基づいて策定された「第3期横浜市教育振興基本計画」では、新学習指導要領の着実な実施と主体的な学びの実現や新時代の到来を見据えた次世代の教育の推進、多様なニーズに対応した特別支援教育の推進等を、特に重視するテーマとし、児童生徒の個性や能力を踏まえた主体的な学習やインクルーシブ教育を推進し、学びの個別最適化を図ることとしている。

令和2年6月には、関係課室によるプロジェクトを設置し、端末の選定やLAN整備、端末の活用方法等を盛り込んだ「横浜市におけるGIGAスクール構想の方向性」を策定し、さらに同年9月には、端末の活用や研修等、ソフト面を中心に更に検討した「横浜市におけるGIGAスクール構想」を策定した。これらを基に、端末やLAN等のICT環境の整備、アカウント配付やクラウドサービスの試行、研究・研修の実施、情報モラルの啓発等、令和3年度以降の本格運用に向けた取組を進めた。

「横浜教育ビジョン 2030」(抜粋・要約)

- ・「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、エビデンスに基づいた指導・支援を行うとともに、ICTをはじめとするテクノロジーの効果的な活用、調査研究の充実を図る。

参考:横浜市教育委員会事務局「横浜教育ビジョン 2030(平成30年3月)」

「第3期横浜市教育振興基本計画」(抜粋・要約)

- ・基本姿勢として持続可能な学校への変革及び客観的な根拠に基づく教育政策を推進(EBPM)する。
- ・その基本姿勢の実現に向けて、学習の習熟度に応じた指導・支援の充実や児童生徒の情報活用能力の向上等を図る。
- ・具体的な取組として、学力・学習状況調査等のデータを総合的に分析した結果を踏まえて学習支援ができる環境を整備すること、教職員がICT機器を効果的に利活用した学習を推進できるよう、教職員研修の充実化を図る。

参考:横浜市教育委員会事務局「第3期横浜市教育振興基本計画 2018-2022(2018年12月)」

市のGIGAスクール構想の推進状況に関して

- ・国の「GIGAスクール構想の実現」を踏まえ、令和2年6月に「横浜市におけるGIGAスクール構想の方向性」を、令和2年9月に「横浜市におけるGIGAスクール構想」を公表した。
- ・「横浜市におけるGIGAスクール構想」では、「持続可能な社会の担い手となる児童生徒のためには、「だれもが」「安心して」「豊かに」生活できる学校を目指し、実践してきた今までの横浜の教育と最先端のICTのベストミックスを図り、教育の在り方を日々アップデートし続けることが重要」と記されている。
- ・令和5年度までにICT環境を段階的に整備することとなっており、令和2年までに、児童生徒及び教職員の1人1台端末、校内LAN、モバイルデータが整備された。

参考:横浜市教育委員会事務局「横浜市におけるGIGAスクール構想(令和2年9月)」

3) 市の財政状況の変化

今後、生産年齢人口の減少が一層進むこと等による歳入の減少や、超高齢化社会の進展による社会保障経費等の歳出の増加が見込まれ、財政状況がより厳しくなることが予想される。

公共施設については、これまで施設整備費は概ね横ばいで推移してきたが、公共施設の多くで老朽化が進んでおり、また、一部の公共施設については耐震化の必要がある等、今後、一斉に改修・更新の時期を迎えることとなる。

そのような中で新たな教育センターを整備するにあたっては、施設の計画から整備、整備後の維持管理・運営において財政的な負担を低減することが求められ、そのための方法としては以下のようなものが考えられる。

(施設整備において財政的負担を低減する方法の例)

○施設の計画段階

- ・保有面積の見直し（延床面積の削減）によるライフサイクルコストの削減
- ・類似機能の集約によるランニングコストの削減

○施設の整備段階～維持管理・運営段階

- ・民間活力の活用等による施設整備費や維持管理・運営費の削減
- ・修繕・更新が容易な建築材料の採用や省エネルギー設備の導入等によるランニングコストの削減
- ・スケルトン・インフィル方式（※）の採用等により、可変性のある諸室構成等とすることで、将来のサービス需要に変化があった場合も、既存施設の転用によって施設を解体・撤去、再整備することなく、継続的に必要なサービスを提供

※スケルトン・インフィル方式：建物を支える構造躯体（スケルトン）と建物内の間取りや内装・設備（インフィル）を分離した建築手法。躯体はそのまま、内装や設備を入れ替えることができるため、コストを抑えつつ施設ニーズの変動への機動的な対応が可能となると考えられる。

(2) 基本構想改定に向けた課題の整理

1) 新たな教育センターの施設計画の見直し

基本構想における研究・研修室、教育相談センター、ホール等の面積や設備は、従前で行っていた活動を、全て新たな教育センターにて従前と同じ方法で行うことを想定して検討したものである。

しかし、今後は児童生徒へのより個別最適化した指導が求められ、また、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い ICT といった先端技術を教育現場に導入するための環境整備が早急に進められている。

そのため、基本構想後の社会環境や教育現場に関する変化を踏まえ、新たな教育センターの機能や面積、設備を再検討し、先行きが読めない時代に対応できるフレキシブルな施設を目指し、基本構想の見直しを図る必要がある。以下では、基本構想を見直す際の視点やその方法を整理する。

①研究・研修室に関して

(基本構想(一部抜粋・整理))

- ・ 1室で 30 人～500 人収容可能な室を複数設置し、稼働間仕切等で分割または連結して利用可能な一般研究・研究室
- ・ 水回りや火気使用等特殊な設備を共有し、一般研究・研修室としても可能な部屋
- ・ 無線 LAN や録画機器等、ICT 機器を活用できる設え
- ・ 教育図書、教材、指導案等の情報を一元的に収集・管理できる設え

(見直しの方向性)

- ・ 教職員の働き方改革や、e ラーニングを活用したオンライン研修により、研究・研修室の面積の縮減の可能性が想定される。
- ・ 他方、GIGA スクールへの対応やオンライン授業で使用する動画の撮影、デジタル教材の作成のためのスタジオ機能等、ICT を活用するためのスペースの確保が必要となると想定される。

②ホールに関して

(基本構想(一部抜粋・整理))

- ・ 客席、舞台、ホワイエを備えた収容人数 1,000 人程のホール
- ・ 楽屋、倉庫、リハーサル室
- ・ 車いす席の十分な確保やストレッチャー等の合理的な配慮
- ・ スタジオ、機材倉庫

(見直しの方向性)

- ・ これからの人口減少社会、オンライン生活様式の普及に合わせて、施設規模を見直すとともに、フレキシブルな施設仕様が求められる。
- ・ ホールで行う活動には教職員の大規模研修や児童生徒の発表会等があるが、教職員の大規模研修では大人数の収容が可能な諸室が必要である一方、児童生徒の発表会ではある程度の音響・防音設備が求められる等、ホールに求めるスペックは活動によって異なるため、整備すべきスペックについて精査する必要がある。
- ・ また、感染症拡大等の緊急事態により児童生徒の発表会が制限されてしまった場合でも、発表会の様子を撮影、アーカイブを蓄積し、保護者や学校間で共有する等により、児童生徒の発表機会を損失しないことが重要である。発表会等のアーカイブの蓄積・共有に必要な設備を見直し、新たな教育センターとして整備すべき諸室を精査する必要がある。

参考:フレキシブルなホールのイメージ

岩手教育会館 多目的ホール (岩手県盛岡市)

床面積	天井高	席数
357 m ²	5.9m	最大 320 席 (うち、移動観覧席は 200 席)



多目的ホール (AB一体)



ホールA



ホールB

※可動式間仕切りにより、2つのホールとしても利用可能

出所:一般財団法人岩手教育会館 HP

③教育相談に関して

(基本構想(一部抜粋・整理))

- ・いじめ、不登校、就学相談等の教育相談に包括的に対応する窓口
- ・教育相談に関わる職員の事務室 (医師用の医務室も設置)
- ・事務室に併設した収容人数 20 人程の会議室、50 m²程度の図書資料室
- ・相談室、検査室は 2 室で 1 対とし、それぞれ 12 m²程度の部屋を 21 室
- ・専門相談、就学・教育相談それぞれ専用のプレイルーム
- ・電話相談ブース、診察室、夜間職員仮眠室等
- ・観察室、評価訓練室、作業能力検査室、職業適性検査室等
- ・研究・研修室は、調査・研究・開発及び人材育成と共用

(見直しの方向性)

- ・オンラインにて対応可能な相談がある場合、相談室及び検査室の数が基本構想時から変化したり、相談者のプライバシーの確保のため防音の個室が必要となる等、必要となる設備が変化している可能性がある。
- ・また、児童生徒への指導の個別最適化に向けては、相談内容を教育センターや本庁舎、その他教育関係団体等と共有することが重要で、相談実績を、紙面ではなくデータで蓄積すること、万全なセキュリティの下で共有する仕組みを構築することが求められる。これにより、執務室や書類保管用の倉庫の面積・設備に求められる機能を改めて見直す必要がある。

④新たな機能に関して

○研究機能の強化によるデータセンター機能の構築

(基本構想(一部抜粋・整理))

- ・新たな教育センターの基本理念を実現していくため、「調査・研究・開発」を核とした「人材育成」「発表・発信」「教育相談」の4つの機能を構想・集約し、各機能の連携により相乗効果を発揮する。
- ・調査・研究・開発を核として機能を集約することで、教育相談や学校教育事務所等の教育現場から得た課題について研究し、その効果を共有することで、より実践的な研修を通じた人材育成や、専門性の高い教育相談を行う。

(見直しの方向性)

- ・「4.(1)2)教育方針に関して」で述べたように、今後の教育現場においては、個別最適な学びの推進のため、新学習指導要領やGIGAスクール構想、教育におけるEBPMの着実な実行が求められている。
- ・そのために、新たな教育センターとしては、これまでの研究機能の強化や機能間の連携促進に加え、ICT環境の活用を促進して教育に関する多種多様な情報及びデータを収集・蓄積し、それらのデータを分析するデータセンターとしての機能を担うことが求められる。
- ・また、教育に関するより高度な研究を行い、その結果を教育現場に的確に反映するため、外部の専門機関との連携による研究の共同体制を築くことも求められる。

○保育・幼児教育センターの併設

(基本構想(一部抜粋・整理))

- ・「保育・幼児教育センター」を教育センターに併設することで、幼児や児童生徒それぞれの発達段階を踏まえた保育・教育の充実を図るとともに、育ちと学びの連続性・一貫性を保障し、円滑な接続を図るためのカリキュラム研究・開発に協働で取り組めるような仕組みを構築することが必要である。
- ・基本構想では、施設規模の想定において、保育幼児教育センターの主担当と想定される課室の職員が執務室面積の算定に含まれているものの、そのほかの必要諸室等は把握されていない。

(見直しの方向性)

- ・保育幼児教育センターを新たな教育センターに併設し、乳幼児期の保育・教育と小学校以降の教育との連携を支援するにあたり、基本的には教育センター機能と諸室や設備を共用することを想定し、基本構想時の検討内容で不足がないか確認を行う必要がある。

参考資料

教育センター機能の分散状況


○横浜花咲ビル

<p>入居課</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・小中学校企画課情報教育担当 ・東部学校教育事務所、授業改善支援センター(ハマアップ) ・教職員育成課 												
<p>住所</p>	<p>・西区花咲町 6-145</p> 												
<p>最寄駅</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市営地下鉄ブルーライン 高島町駅 徒歩約 2 分 ・京浜急行電鉄本線 戸部駅 徒歩約 7 分 												
<p>敷地概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域:商業地域(建蔽率 80%/容積率 600%) ・防火地域/高度地区:防火地域/第 7 種高度地区(高さ制限 31m) ・駐車場の附置義務:駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域 												
<p>施設面積</p>	<p>・延床面積:18,519.74 m²/各階貸室面積:1,002.29 m²</p>												
<p>施設利用状況</p>	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  <p>基準階平面図</p> </div> <div style="flex: 2;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">民間事業所</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">"</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">"</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">"</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">民間事業所</td></tr> <tr><td>7F 民間テナント(空室)</td></tr> <tr><td>6F 小中学校企画課情報教育担当 一般教育相談、いじめ110番、専門相談等</td></tr> <tr><td>5F 民間テナント</td></tr> <tr><td>4F 東部学校教育事務所、 授業改善支援センター(ハマアップ)</td></tr> <tr><td>3F 花咲研修室</td></tr> <tr><td>2F 教職員育成課、花咲研修室</td></tr> <tr><td>1F 民間テナント</td></tr> </table> <p>計 400,916 m²</p> </div> </div>	民間事業所	"	"	"	民間事業所	7F 民間テナント(空室)	6F 小中学校企画課情報教育担当 一般教育相談、いじめ110番、専門相談等	5F 民間テナント	4F 東部学校教育事務所、 授業改善支援センター(ハマアップ)	3F 花咲研修室	2F 教職員育成課、花咲研修室	1F 民間テナント
民間事業所													
"													
"													
"													
民間事業所													
7F 民間テナント(空室)													
6F 小中学校企画課情報教育担当 一般教育相談、いじめ110番、専門相談等													
5F 民間テナント													
4F 東部学校教育事務所、 授業改善支援センター(ハマアップ)													
3F 花咲研修室													
2F 教職員育成課、花咲研修室													
1F 民間テナント													

○横浜市庁舎

<p>入居課</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・教育課程推進室 ・小中学校企画課 ・人権教育・児童生徒課
<p>住所</p>	<p>・中区本町 6-50-10</p>  <p>The map shows the location of Yokohama City Hall (横浜市庁舎) in the Honcho area of Nami-ku, Yokohama. A red dot and arrow point to the building. Surrounding landmarks include Sakuragi Station (桜木町駅), Urawa Station (浦和駅), and various commercial and public facilities. A scale bar indicates 100 meters.</p>
<p>最寄駅</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 根岸線 桜木町駅 徒歩 4 約 ・横浜市営地下鉄ブルーライン 桜木町駅 徒歩約 5 分 ・東急みなとみらい線 馬車道駅 徒歩 3 約

○特別支援教育総合センター

<p>入居課</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特別支援教育相談課
<p>住所</p>	<p>・保土ヶ谷区仏向町 845-2</p>  <p>The map shows the location of the Special Support Education Center (特別支援教育総合センター) in Hukoumachi, Botu-ka-ya-ku, Yokohama. A red dot and arrow point to the center. Surrounding landmarks include Wada Station (和田町駅), Urawa Station (浦和駅), and various schools and public facilities. A scale bar indicates 100 meters.</p>
<p>最寄駅</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・相鉄本線 和田町駅 徒歩 7 約
<p>施設面積</p>	<p>・敷地面積:6945.65 m² / 延床面積:4,400 m²</p>