

旧鶴見工業高等学校跡地 今後の利活用に関する説明会

開催日：第1回 平成28年2月24日（水）19時から

第2回 平成28年2月27日（土）10時から

※いずれの回も同一内容

場 所：潮田地区センター（会議室）

次 第

- 1 挨拶
- 2 利活用の全体概要について
- 3 今後のスケジュールについて
- 4 各予定施設等の概要

<利活用の全体概要についてのお問合せ先>

都市整備局防災まちづくり推進課（担当：小張、木村）

TEL：671-3664 FAX：663-5225

鶴見区区政推進課（担当：川原、佐藤）

TEL：510-1677 FAX：504-7102

旧鶴見工業高等学校跡地の利活用について

平成23年3月に閉校となった市立鶴見工業高等学校の跡地につきましては、これまでに実施したアンケート調査結果などによる地域のご要望や課題を踏まえ、「福祉施設等の充実」、「防災性の向上」、「にぎわいの向上」という地域まちづくりの観点から利活用を進めます。

跡地は、道路を挟んで東西に分かれています。東側敷地では、特別養護老人ホームや防災に資する通り抜け通路を整備します。西側敷地では、横浜市医師会立看護専門学校の移転・再整備先として活用するとともに、いっとき避難場所にもなる公園の整備や防災に資する通り抜け通路の確保を進めます。

また、東西両敷地とも、各施設予定地以外については、民間活用を検討しています。民間活用にあたっては、まちづくりや地域の課題解決など、地域の活性化にもつながるよう、公募条件を検討しています。

■土地利用概略図



※各施設の敷地境界は概ねのイメージです。
(裏面あり)

■今後のスケジュール案

		27年度	28年度	29年度	30年度	31年度
東側敷地	校舎解体	解体工事				
	通り抜け機能	用地取得等	工事	※完成後、他の工事状況等を見極めて使用開始		
	特別養護老人ホーム	公募 →基本設計	実施設計 →工事	工事	開所	
	民間活用	事業者対話	公募	設計→工事	工事	供用開始
西側敷地	校舎解体	解体工事				
	通り抜け機能	※看護専門学校敷地及び公園において通り抜け機能を確保			使用開始	
	公園		設計	工事	開園	
	消防団器具置場			設計	工事	使用開始
	看護専門学校	実施設計 →工事	工事	工事 →開校準備	開校	
	民間活用	事業者対話	公募	設計→工事	工事	供用開始
	旧テニスコート	地元連合町内会による暫定利用			まちづくり事業での活用検討 (一定期間)	

※現時点の目標です。

※本資料は、昨年3月に近隣自治会・町内会で回覧していただきました資料について、内容を更新したものです。

旧鶴見工業高等学校跡地 東側敷地の通り抜け通路について

■整備の目的

- 周辺道路の行き止まりを解消し、沿道建物の倒壊等の際の避難経路を確保します。
- 災害時の緊急車両の寄り付きを行いやすくします。

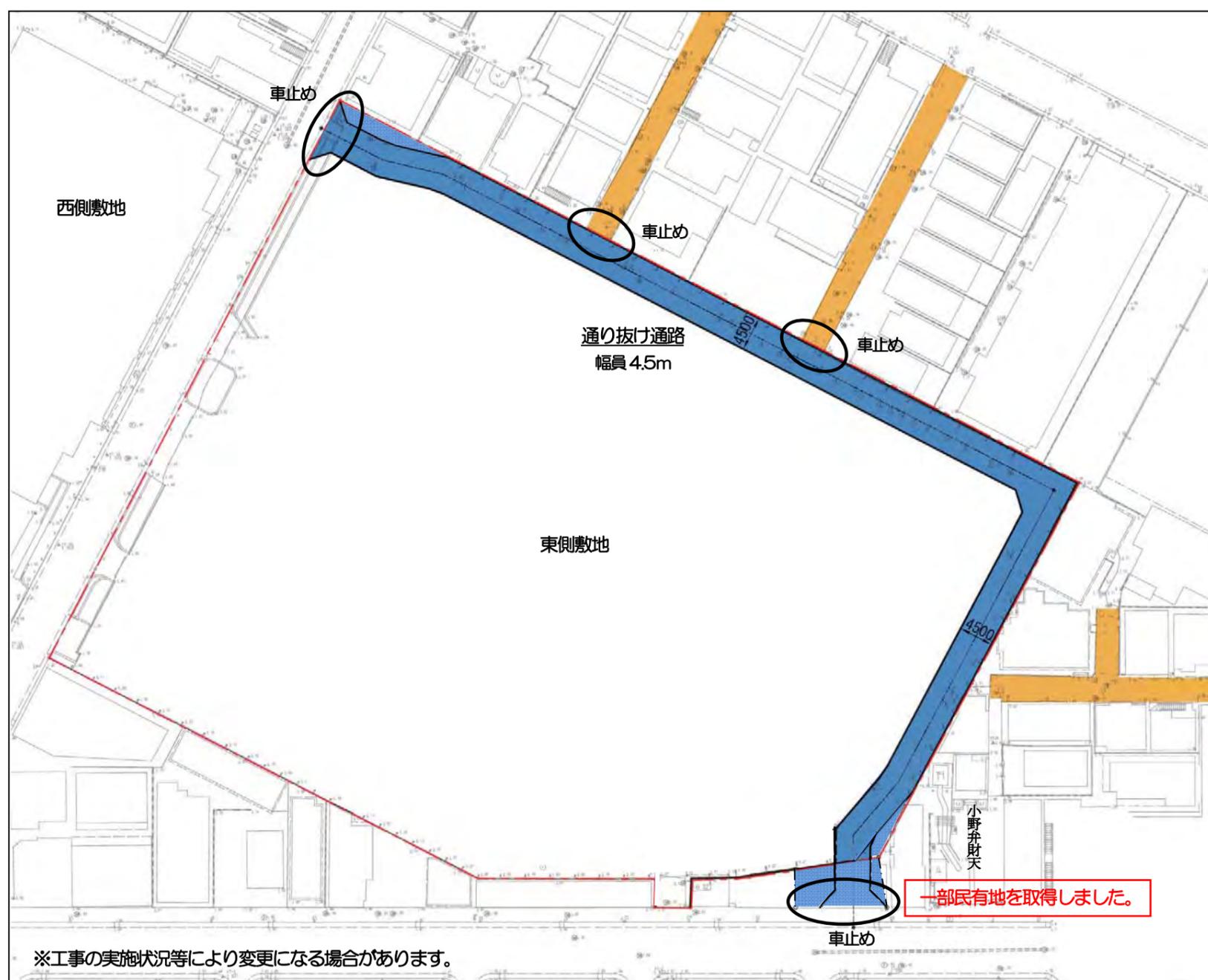
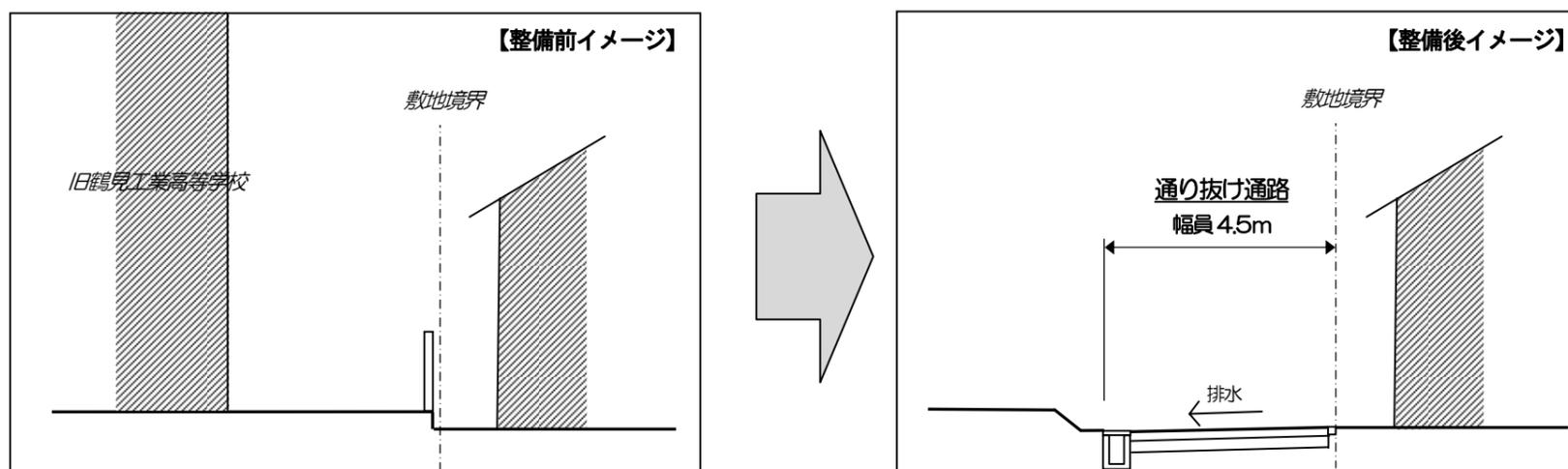
■整備の内容、運用等（予定）

- 整備予定時期：平成28年度前半
（完成後、他の工事状況等を見極めて使用を開始します。）
- 幅員：4.5m
- 舗装：アスファルト舗装
- 周辺宅地との高低差：
現状で30~50cm程度ある高低差をなくし、周辺道路と接続できるようにします。
- 通行時間：常時通行可
- 通行対象：歩行者、自転車
なお、災害時等の緊急時のみ、救急車、消防車等の車両を通行可能とします。
（平常時は、周辺道路との接続部分に車止めを設置します。）
- 既存のブロック塀の取扱い：
鶴見工業高校のブロック塀は撤去したうえで、高低差を解消します。ブロック塀の撤去に支障となるものは、事前に撤去していただく必要があります。

■通路の位置づけ

- 道路法や建築基準法に基づく道路ではありません。
- 建築基準法上は、道路ではなく「隣地」の扱いになります。
- そのため、建築の際に必要な接道は、他の道路から取る必要があります。

※西側敷地の通り抜け機能の確保については、看護専門学校の敷地内通路及び公園内の園路を活用して確保します。



■特別養護老人ホーム しょうじゅの里鶴見小野について

1 施設名称

特別養護老人ホーム しょうじゅの里鶴見小野

2 特別養護老人ホーム しょうじゅの里鶴見小野について

(1) 概要

住 所：横浜市鶴見区下野谷町四丁目 145-1 外（鶴見工業高校跡地）

敷地面積：約 3,804 m²（変更あり）

建物延床面積：約 5,138 m²（変更あり）

(2) サービス種別

特別養護老人ホーム 100名（全室個室ユニット型）

ショートステイ 20名

計 120名

3 今後のスケジュール

平成28年10月頃 工事着工予定

平成30年1月頃 竣工予定

平成30年4月1日 開設予定

【参 考】

平成27年10月19日付けの横浜市社会福祉法人施設審査会で社会法人 兼愛会に特別養護老人ホーム整備費補助金交付先が決定しました。

赤枝グループ



医療法人赤枝会

赤枝病院

194床

大正九年、徳島で産婦人科病院として開設

医療法人赤枝会 施設

介護老人保健施設

グリーンリーブス赤枝

101床

介護老人保健施設

しょうじゅの里 大和

134床

診療所・人工透析

三保の森クリニック

入院6床
透析41床

サービス付高齢者向け住宅

タオルミーナ

50室
(59床)

住宅型有料老人ホーム

ミニハウス オレンジヒルズ

利用人数
19名

赤枝病院歯科、訪問歯科

その他



公益財団法人 赤枝医学研究財団

看護専門学校(平成28年4月開校予定)

社会福祉法人兼愛会 施設

特別養護老人ホーム

しょうじゅの里 三保

180床

ケアハウス

しょうじゅの里 茂原

ケアハウス
30名

特別養護老人ホーム

しょうじゅの里 鶴見

100床

高齢者福祉総合施設

美浜しょうじゅタウン

特別養護老人ホーム	100床
サービス付き高齢者向け住宅	100床
小規模多機能型居宅介護	25床
認知症デイサービス	12床
診療所	19床

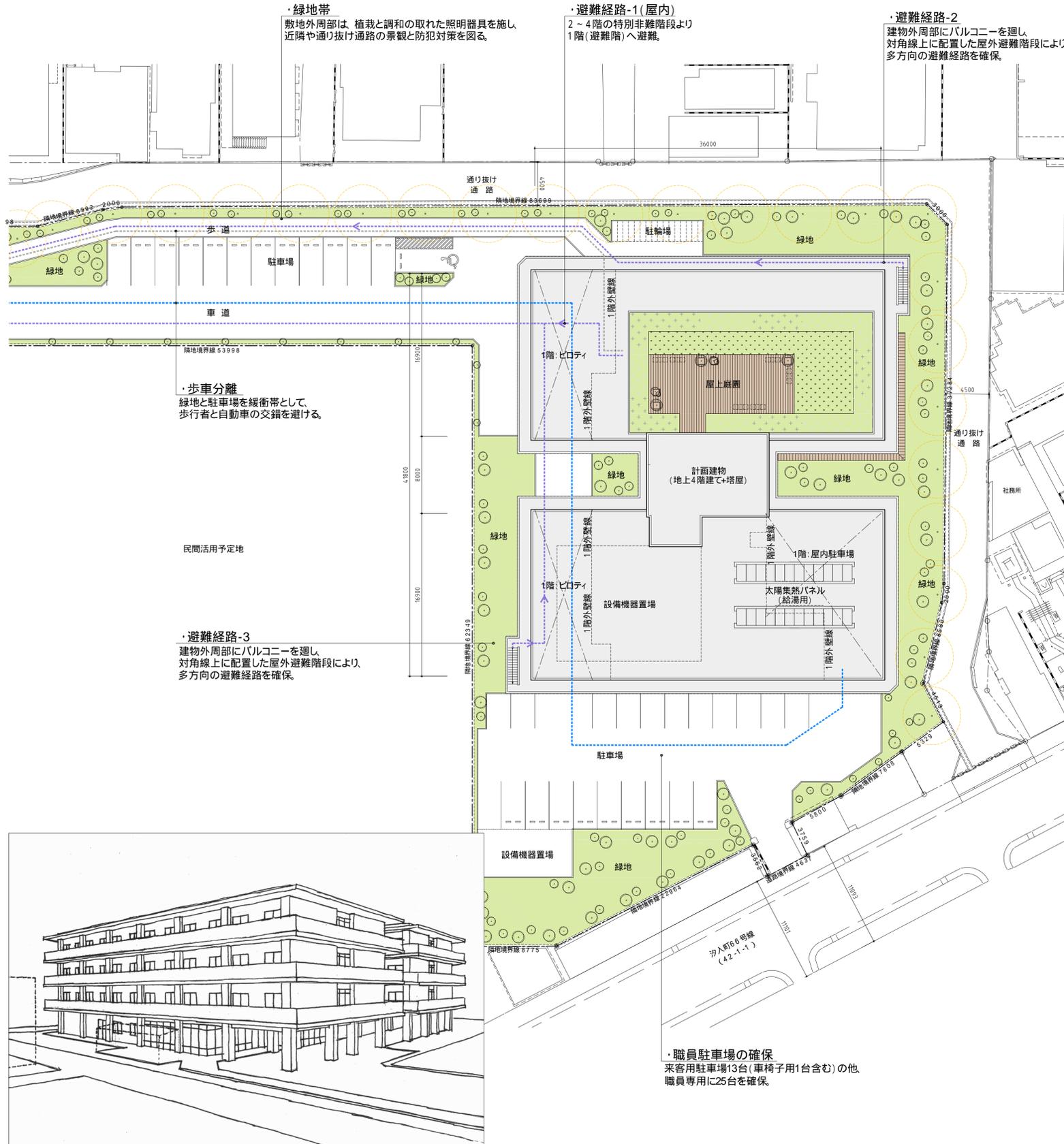
社会福祉法人みやび会

グループホーム

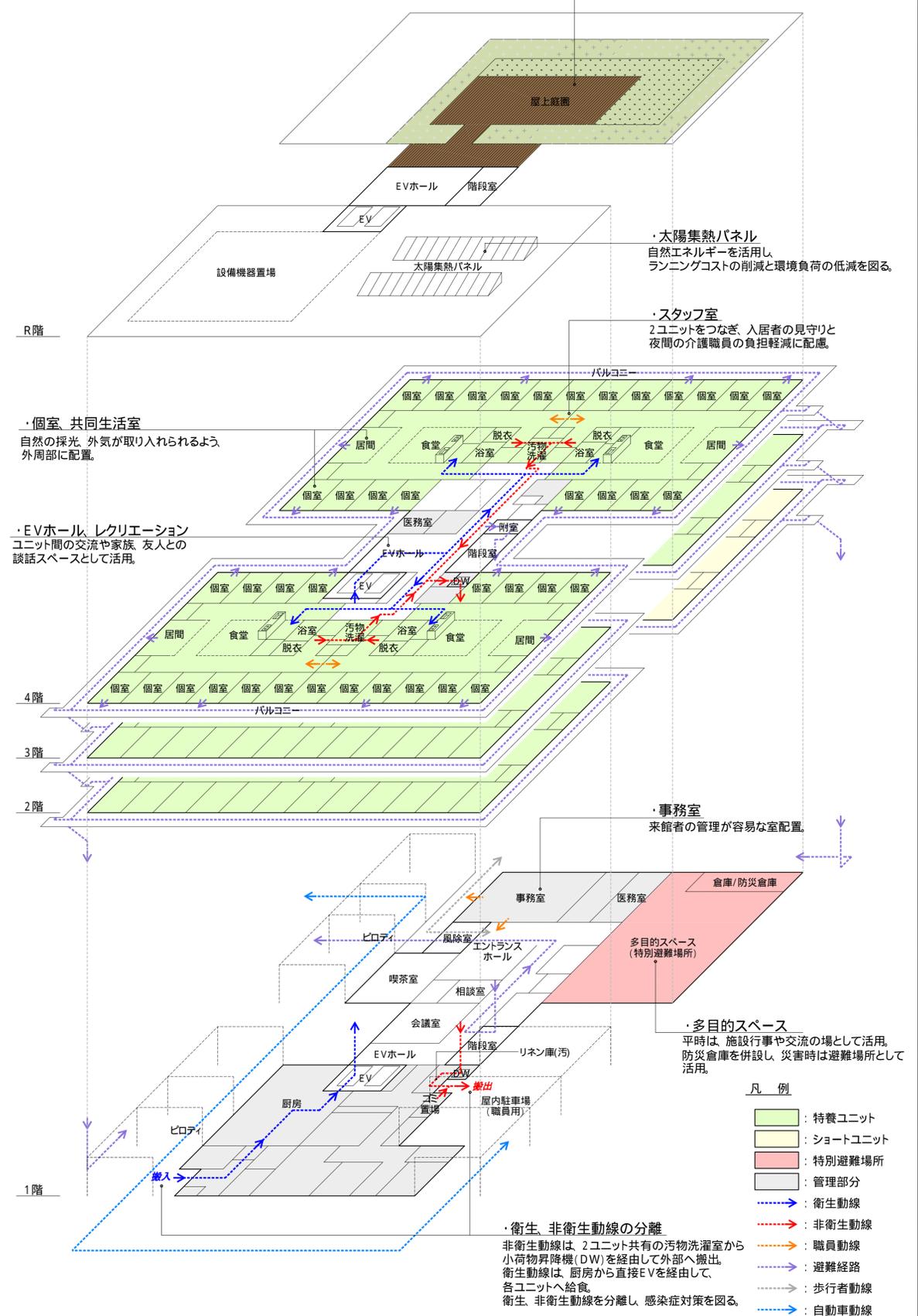
やすらぎの郷

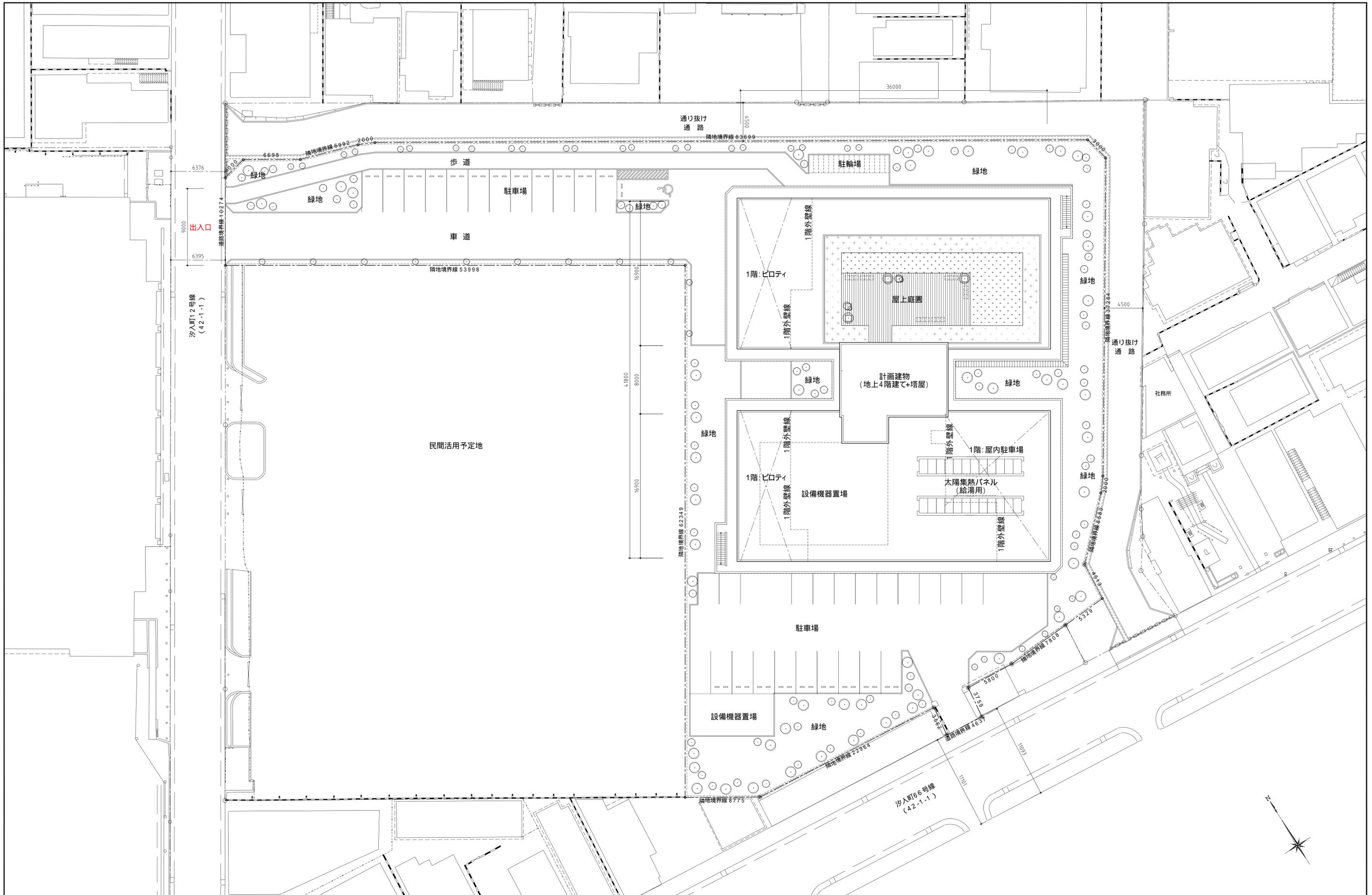
9床

配置計画



施設計画





横浜市医師会聖灯看護専門学校について

1 学校名称

横浜市医師会^{せいとう}看護専門学校

2 学校名称の意味

学校名には、「横浜市医師会が設置する看護専門学校で、かつ、ナイチンゲールの手にする聖なる灯りが多くの傷病者に生きる希望を繋いできたことに鑑み、その様な希望を与え、寄り添うことができる看護師を養成できる学校を目指す。」という意味が込められています。

※ 現在、両校において、病院実習が始まる時期に行う式典の名称を、「聖灯の日式典」としています。

3 統合校について

(1) 概要

住所：横浜市鶴見区下野谷町三丁目 88 番 16 ほか

敷地面積：約 7,000 m²

建物延床面積：約 10,574 m²

(増築棟：約 4,884 m²、既存体育館棟：約 5,690 m²)

(2) 学級編成表（予定）

	昼夜別	学級数	学級定員	修業年限	収容定員	入学期
第一看護学科	昼間 (全日制)	9	40人	3年	360人	4月
第二看護学科	昼間 (定時制)	4	40人	4年	160人	4月

(3) 特徴

都市型の超高齢社会を迎えるにあたり、今後、ますます在宅看護へのニーズは高くなります。横浜市医師会には、訪問看護ステーションや在宅医療連携拠点の運営で蓄積した地域看護に関する知識や技術があることから、在宅分野に重きをおいたカリキュラムとする予定です。

4 今後の主なスケジュール

平成28年3月 建築工事着工(施工事業者 キクシマ・岡山建設共同企業体)

平成28年3月 電気設備工事、空調衛生設備工事公告予定

平成29年9月 工事しゅん工

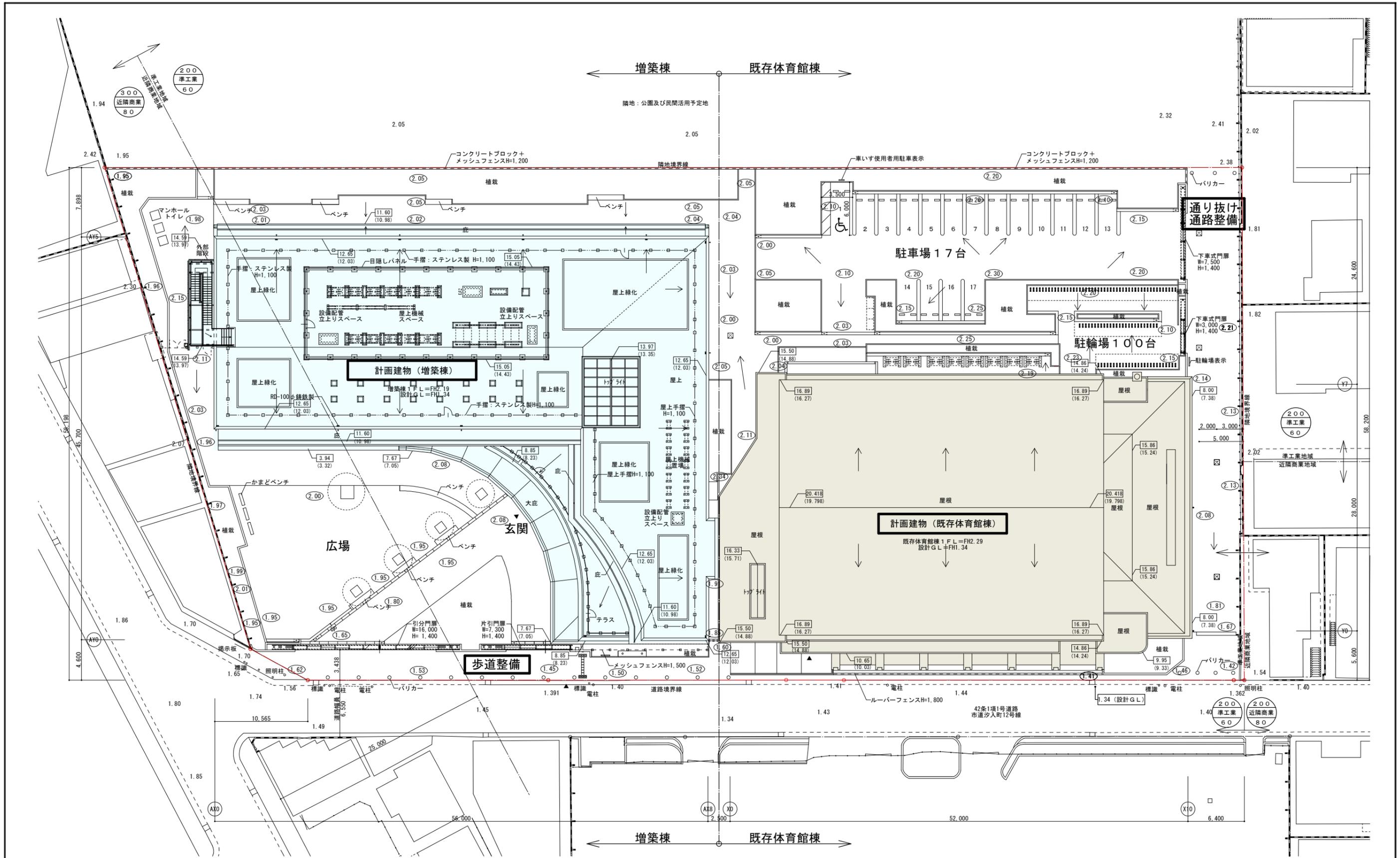
平成30年4月1日 開校予定日

【参考】設置計画の承認について

平成27年10月22日付で、設置計画が承認されました。現在、認可手続き中です。



鳥瞰イメージスケッチ



凡例
 ※ ○ 内数値は敷地内高低差を示す
 ※ □ 内数値上段：設計GL (FH1.34) からの高さ(単位:m)を示す
 ※ () 内数値：平均GL (FH1.96) からの高さ(単位:m)を示す
 ※ 平均GLは設計GL (FH1.34)+0.62m (FH1.96)とする

配置図 縮尺1/400

消防団器具置場の建設について

1 本市消防団の組織

消防団は、常備消防といわれる消防本部・消防署とともに、消防組織法に基づいて設けられている消防機関で、全国の市町村にあります。両者は連携協力して、あらゆる災害に対応していますが、消防団は、動員力や地域密着性の特徴があり、地域防災力の中核として期待され、活動を行っています。

2 消防団の主な活動

消防団員は、本市非常勤の特別職公務員であり、消防署と連携して以下のような活動を行っています。

(1) 火災等の災害対応

火災発生時に消火活動を実施しています。

(2) 台風等の風水害

大型台風等で被害が甚大な場合、消防団員が器具置場に参集し、災害対応を行っています。

(3) 地震災害

震度5強以上の地震が発生した際、全消防団員が自動参集し、災害対応を行います。

(4) 訓練

ポンプ操法訓練等の放水訓練や大規模災害対応訓練などの各種訓練を、年間通じて実施しています。

(5) 巡回警戒

春・秋の火災予防週間や年末年始消防特別警備の期間中のほか、連続放火火災等が発生した際などに、火災予防に関する巡回警戒を実施しています。

(6) 地域住民等に対する協力、支援及び啓発に関する業務

自治会や学校等に対し、火災や地震、応急手当等に関する防災指導を年間通じて実施しています。

3 消防団器具置場の整備

消防団の器具置場整備については、可搬式小型動力ポンプ積載車の車庫としての用途や災害時の作戦本部として使用する活動拠点としての用途を目的に、本市の負担で、順次整備を実施しています。

器具置場整備事業は、立ち退きや老朽化等による更新要望のある器具置場を中心に、整備を進めています。

4 鶴見消防団第二分団第2班器具置場の建設予定地

旧鶴見工業高等学校跡地（鶴見区下野谷町三丁目88番1、89番）

5 消防団器具置場の仕様

軽積載車又は普通積載車及び資機材の収納、水道施設、トイレの設置、班の調整会議が実施可能である鉄骨造の平屋建て45㎡又は2階建て50㎡（建築面積25㎡）を基準として整備しています。

6 今後のスケジュール（予定）

平成29年度：設計
平成30年度：工事
平成31年度：使用開始

【参考】

平成26年度整備器具置場（鶴見消防団第九分団第1班）



7 新旧器具置場位置



【問い合わせ先】

横浜市消防局消防団課
志熊、黒田
電話：045-334-6403

旧鶴見工業高等学校跡地における事業者公募 対話実施結果（概要）

1 名称

旧鶴見工業高等学校跡地における事業者公募に向けた対話

2 実施主体

財政局資産経営課

3 実施経緯

平成 27 年 8 月 24 日	公表
9 月 18 日	事前説明会開催（参加：11 事業者）
9 月 18 日～10 月 15 日	申込受付
10 月 19 日～26 日	対話実施

4 参加状況

7 事業者

<業種内訳>

- ・不動産関係事業 : 1 事業者
- ・建設関係事業 : 2 事業者
- ・医療関係事業 : 1 事業者
- ・小売関係事業 : 1 事業者
- ・金融関係事業 : 1 事業者
- ・地域団体 : 1 事業者

5 対話内容

別紙のとおり

6 実施結果

(1) 総括

- ① 東側土地の公募条件（素案）で示した「少子高齢化に対応した医療・福祉施設」の設置については、両用途とも複数の事業者から提案が寄せられ、条件として成立可能であることが確認できました。
- ② 西側土地の公募条件（素案）で示した「商業施設」は、幅広い業種の提案があり、条件として成立可能であることが確認でき、地域との調和性が重要であることも認識しました。
また、「地域交流施設」については、各事業者から設置可能との認識が示され、条件として成立可能であることが確認できました。
- ③ 今後、本市としては、対話結果をもとに公募条件を具体化していきます。
- ④ 事業者には、価格固定プロポーザル方式の公募の場合、公募条件を満たすだけでなく課題解決に資する独自のアピールポイントが評価につながることを伝え、さらなる提案の検討を促しました。

(2) 東側土地について

- ① 病院、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅を設置する提案があり、事業意欲が高いものと考えられます。
- ② 医療・福祉施設以外の提案はありませんでした。

(3) 西側土地について

- ① 商業施設については、生鮮品を含む総合的な物販店舗、生鮮品以外の物販店舗、サービス店舗等の提案がありました。各事業者とも、商圈は近隣を範囲とする点では共通していますが、西側土地の立地の評価については様々であり、商業施設のみでの提案がある一方、生鮮品を含む総合的な物販店舗の設置には新たな需要（住宅供給）が必要との認識も示されました。
- ② また、商業施設について、地域活性化に資する飲食店舗の導入及び自動車交通に対する要望もあり、周辺の状況を踏まえ、公募条件を具体化していく予定です。
- ③ 地域交流施設については、複数の事業者から設置可能との認識が示されましたので、公募条件としては具体的な面積等を示していく予定です。
- ④ 商業施設とともに設置する施設として、賃貸集合住宅やサービス付き高齢者向け住宅の可能性も示されました。

(4) 想定事業費について

- ① 土地売却については、多くの事業者から対応可能との認識が示されました。
- ② 建築費は、多くの事業者から人件費の上昇傾向が続いているとの認識が示されました。

(5) 2敷地一体での公募について

- ① 2敷地が離れているので、活用上の相乗効果を生み出すのは難しいとの認識が複数の事業者から示されました。
- ② 一体の公募であれば、施設用途の重複を回避できることや建設費が割安になるといったメリットがある反面、片方の土地のみ活用希望の事業者からは、応募が困難になるとの認識が示されました。

7 公募の方向性

- (1) 東側土地は、公募条件（素案）を基本とし、西側土地の公募条件との整合性を図ります。
- (2) 西側土地は、地域と調和し生活利便性向上に寄与する商業・サービス業や地域交流施設の設置を条件とする方向で整理します。
- (3) 2敷地一体での公募は、課題があることも分かりましたので、公募の進め方について詳細に検討を行っていきます。

8 今後のスケジュール

公募条件の具体化を進め、平成 28 年度に事業者公募を実施する予定です。

【別紙】対話内容

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案、御要望
<p>(1) 地域課題の解決 (福祉施設等の充実、 にぎわいの向上)</p>	<p>提案内容・事業コンセプト</p> <p>【東側土地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院を設置し、地域医療に貢献する。 ・病院を設置する。 ・介護付き有料老人ホームを主たる用途とし、併せて小規模多機能型居宅介護事業所等を設置する。 ・自立型のサービス付き高齢者向け住宅を設置する。 <p>【西側土地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クリニック及びこれに関連する店舗を設置するとともに、賃貸集合住宅又はサービス付き高齢者向け住宅を設置する。 ・生鮮品を含む大規模な物販店舗を中心に、商業施設等を集積する。 ・地域の金融窓口として、サービスを向上させる。
<p>(2) 施設整備等 ア 医療・福祉施設 【東側土地】</p>	<p>①市場性・設置可能性</p> <p>【医療施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院を新規開設 ・既存病院の移転 <p>【福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自立型のサービス付き高齢者向け住宅の供給がまだ少ない。 ・自立型のサービス付き高齢者向け住宅の賃料は比較的高価である。 <p>②想定規模・内容</p> <p>【医療施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・200床程度の入院医療を中心とした病院で、訪問看護ステーションを併設し、現行規制の範囲で建築可能な5階建を見込み、必要に応じて地下利用も想定。地域の診療機能とは共存関係を築く。 ・複数の診療科を持つ100床程度の病院 <p>【福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護付き有料老人ホームは60～80床、面積は3,000㎡程度、下層階に小規模多機能型居宅介護事業所等を設置し、全体で4階建程度 ・自立型のサービス付き高齢者向け住宅は1戸当たり40㎡、50～70戸 ・間取りは南向きあるいは東向きが望ましいが、東側土地では確保しづらい。

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案、御要望
(イ) 商業施設 【西側土地】	<p>①市場性・設置可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮品を含む総合的な物販店舗の商圏は1 km 四方あれば十分なので、市場性はある。 ・鉄道や川が近く、往来できる箇所が限られるので、商圏は狭い。 ・生鮮品を扱う物販店舗については、商店街の空き店舗を活用した出店も考えられる。 ・徒歩圏に生鮮品を含む物販店舗が複数立地している。 ・生鮮品を含む総合的な物販店舗が立地するためには、新たな需要（公募土地での住宅供給）を生み出す必要がある。 ・通過交通のない道路に接しており、生鮮品を含む総合的な物販店舗は立地しづらい。 ・クリニック及びこれに関連する店舗であれば可能性はある。 <p>②規模・内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮品を含む総合的な物販店舗を1階に設置し、2階にテナントを誘致する。駐車台数は60台程度で、3階と屋上が駐車場の建物を想定 ・テナントとしては、物販店舗のほか、クリニック、学習塾、スポーツジム、保育所等が想定される。 ・金融窓口として120㎡程度を確保したい。 <p>【要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮品のみならず、現在の商店街の中になく若者向けの店舗（本屋・文具店・カフェ等）の立地を望む。 ・西側土地に接する道路は小学校の通学路なので、商業施設への自動車の出入りには配慮を求める。
(ウ) 地域交流施設 【西側土地】	<p>①設置可能性・規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・400㎡程度可能 ・2階に設置を想定 ・施設内容は今後検討 <p>②設置・管理・運営の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・永続性を担保するには、直営が望ましい。
(エ) (ア)～(ウ)に加えて 設置を想定する施設	<p>種類・想定規模 【西側土地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅は可能性が高い。 ・賃貸集合住宅も可能性はある。 ・分譲集合住宅は可能性が低い。 ・現行の容積率を勘案すると、生鮮品を含む大規模な物販店舗の上部に集合住宅を設置するのは難しい。

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案、御要望
(ア) 想定事業費	<p>①土地費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売却方式で対応可能 ・価格は相続路線価程度 <p>②建築費（対話時点の想定であり、その後の変動を反映していません）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・坪単価 50 万円程度（生鮮品を含む総合的な物販店舗） ・坪単価 100 万円（サービス付き高齢者向け住宅） ・坪単価 120 万円程度（病院） ・1 床当たり 3,000 万円程度（病院）
(3) 2 敷地（東側土地＋西側土地）一体での公募	<p>①一体公募ならではの提案メリット等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築費が割安になるメリットはある。 ・2 敷地をトータルで提案するので、施設内容が重複するリスクは避けられる。 ・収益性が2 敷地で大きく異なっても、トータルで収益を確保する提案ができる。 ・2 敷地が離れているので、用途上のメリットを出すのは難しい。 <p>②一体公募とした場合の応募可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2 敷地を個別に公募することに比べ、応募できる事業者が限られる。 ・片方の土地での事業展開を想定しているため、もう片方を活用希望の応募者を自前で探し、ペアを組んで応募することは難しい。
(4) その他公募の参考となる事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物の所有者と運営者は、グループ内の別々の事業者になる見込み ・土地及び病院建物を所有の上、土地及び建物を医療法人に賃貸する仕組みを想定 ・事業にリートの活用も想定される。 ・隣接地に整備される特別養護老人ホーム及び市医師会立看護専門学校の計画内容が具体的に分かれば、提案の際にそれを考慮することができる。
本市から伝えた主な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・価格固定プロポーザル方式の公募の場合、公募条件を満たすだけでなく、課題解決に資する独自のアピールポイントが評価につながる。 ・集合住宅を提案に含む場合、保育施設の確保及び小学校の児童増加対策にも配慮してほしい。 ・西側土地は、駅前らしく、にぎわいが創出される施設づくりが必要であると考えている。 ・公募の際には、「商業施設」について業態等を具体的に示す予定 ・生鮮品を含む総合的な物販店舗とともに設置する商業施設（テナント）の構成については、地域の生活利便性向上に寄与するよう、さらに検討してほしい。 ・商業施設について、周辺環境・商業との調和を図ることを公募条件のひとつに加えることもあり得る。 ・西側土地についても、公募条件にある商業施設等を含む提案であれば、主たる用途として医療・福祉施設等を設置することは可能である。 ・SPCを設立して事業を行う意向がある場合、応募時に必要事項を明記すれば可能である。