

【旧狛江第四小学校跡地の利用に関するサウンディング型市場調査 質問・回答】

	質問	回答
1	跡地利用についての事業手法については、①DB+指定管理、②PFI、③定借方式等のどの方式をご検討されていますでしょうか。	事業手法については、従来手法や御質問の手法を含めてあらゆる可能性を検討しており、今回の調査結果等を踏まえて、決定する予定としています。
2	基本的な考え方では、体育館、グラウンド、防災機能、保管施設等は、必須機能という理解でよろしいでしょうか。	今回の調査については、「多摩川住宅地区地区計画」、「狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画」及び「旧狛江第四小学校跡地利用に関する基本的な考え方」を踏まえて四小跡地利用を検討するものとしませんが、幅広く活用のアイデアを募るという趣旨から、提案内容は導入機能の条件（体育館、グラウンド、防災機能）を満たさないものであってもかまいません。
3	公共公益施設の配置、防災機能・体育施設機能を含め検討とありますが運用は行政がされるのですか。またどのような機能をイメージされているか現段階の時点でご教示ください。	施設の運用方法についても、あらゆる可能性を検討しています。 また、導入機能については、質問2の回答と同様です。
4	跡地利用としてJVでも検討可能ですか【例：住宅（賃貸含む）＋商業】	可能です。
5	現段階で、売却もしくは事業用定期借地どちらでご検討されていますか。	売却は想定していません。事業手法について、質問1の回答と同様です。
6	貸付の場合、保証金、体育施設等整備費用（事業者負担）等考え方についてご教示ください	貸付に係る保証金については、契約内容により定める場合が想定されます。
7	対話の実施項目に概算事業費とありますが、どの程度まで概算すればよろしいですか。	概算事業費については、可能な範囲で御意見、御提案をお願いします。
8	現在行政で想定されている大枠のスケジュールをご教示ください。	従来手法であれば、R6基本計画、R7基本設計、R8実施設計（この間に地区計画変更手続き）、R9以降工事を想定していますが、事業手法により異なってくるものと考えています。
9	敷地内の既存施設は解体予定となっていますが更地引渡と考えてよろしいですか。	既存施設の解体に係る費用等については、事業手法及び契約内容により決定することを想定していますが、売却による更地引渡は想定していません。

10	既存施設の有効活用は、検討材料になりますか。	既存施設の有効活用は、検討材料としていただくことは可能ですが、既存施設は老朽化が著しいため、解体を想定しています。
11	実施要項3ページ目の地区計画区域で旧四小跡地隣にある都市計画道路の完成時期想定をご教示ください。	都市計画法上、都市計画道路（調布3・4・23）予定となっていますが、事業決定していないため未定です。
12	必要に応じて用途地域の変更等都市計画の手続きを行う予定とありますが、現時点で変更予定の用途があればご教示をお願いします。	現在のところあらゆる可能性を検討している段階であり、整備する施設に合わせた用途に変更する予定としています。
13	本サウンディング終了後のスケジュールについて、事業者の選定年度や事業開始予定年度等を分かる範囲で御教え下さい。	質問8の回答と同様です。
14	跡地の利活用に向けて、夜間の音出しやナイター設備等、禁則事項があれば御教え下さい。	現時点では、禁則事項はありませんが、住宅地のため夜間の音出しやナイター設備等は想定していません。
15	施設の利用状況について、利用目的や市内外利用の割合、利用者の年齢層等の詳細を御教え下さい。	<p>令和4年度実績</p> <p>西和泉体育館</p> <p>開館日数：349日</p> <p>延利用者数：14,015人</p> <p>利用率：67.8%</p> <p>利用用途：バレーボール、卓球、バスケットボール、バドミントン、フットサル他</p> <p>西和泉グラウンド</p> <p>開所日数：349日</p> <p>団体利用人数：16,833人</p> <p>団体数内訳：少年510、一般195、その他57</p> <p>個人利用：225人</p> <p>利用率：50.2%</p> <p>利用用途：野球、サッカー他</p> <p>※利用は、原則、市民団体（グラウンドは個人開放有）</p>
16	現在施設の利用について、周辺の多摩川住宅地区の方の利用が主になりますか。また改修後の集客範囲について、周辺地区の利用や市内全域の利用、市外からの利用等どの程度をお考えですか。	現在の施設（西和泉体育館・西和泉グラウンド）は、比較的近い地域の方の利用が多いと思われませんが、市内全域から利用いただいています。跡地の利用に当たりましては、より多くの方に利用いただける施設となるよう期待しています。
17	現在旧第四小校舎に文化財等を保管されているとの事ですが、建て替えた際にどの程度の広さが必要でしょうか。	旧第四小校舎に保管されている文化財を保管するには、500㎡程度の面積が必要となることを見込まれますが、跡地利用に当たり、これらのすべてを保

		管することは想定していません。可能な範囲でご提案をお願いします。
18	<p>■実施要領</p> <p>・四小跡地の概要 防災情報について</p> <p>想定浸水深 3.0m から 5.0m 未満の区域と記載がありますが、令和元年東日本台風（台風第 19 号）に伴う浸水被害を受け、浸水被害軽減のための対策工事を実施しているとも記載があります。跡地利用のご提案に際し、浸水リスクをどの程度考慮すればよろしいでしょうか。</p>	<p>令和元年東日本台風（台風第 19 号）と同規模の内水氾濫については、浸水被害軽減のための対策工事を順次実施しているところです。</p> <p>ただし、多摩川の堤防決壊や溢水などの外水氾濫については、最大で想定浸水深 3.0m から 5.0m 未満の浸水の可能性が残りますので、電気設備の浸水を防止する等、一定の取組は必要だと考えます。</p>
19	<p>■実施要領</p> <p>・概算事業費について</p> <p>現在、旧四小跡地には、体育館・校舎・グラウンドがありますが、PFI もしくは定期借地等により新たに施設を設置するとなった場合、既存施設の撤去費用については、貴市にてご負担いただけるとの認識でよろしいでしょうか。</p>	質問 9 の回答と同様です。
20	<p>■実施要領</p> <p>・今後のスケジュールについて</p> <p>整備計画策定⇒公募⇒工事⇒供用開始までのスケジュールをご教示ください。</p>	質問 8 の回答と同様です。
21	<p>■旧狛江第四小学校跡地利用に関する基本的な考え方</p> <p>・17 頁（4）全市的に必要とされる機能等について</p> <p>旧四小跡地に限らず、新しい土地利用について庁内で検討されているとの事ですが、旧四小跡地以外の土地利用について、現在検討されている整備計画等がございましたらご教示ください。</p>	現在、具体化している市有地の整備計画等は旧四小跡地以外はありません。