

旧狛江第四小学校跡地利用に係るサウンディング型市場調査の結果について

令和5年11月7日
狛江市 企画財政部 政策室

1. サウンディング実施の経緯

狛江市と調布市にまたがる多摩川住宅地区地区計画区域内にある旧狛江第四小学校跡地（以下「四小跡地」という。）について、同地区計画の変更による多摩川住宅ニ号棟の建替えが予定されており、公共公益地区として位置付けられている四小跡地の利活用に向けて検討しています。

検討にあたって、現在の地域の防災機能や体育施設の確保等を踏まえた新たな導入機能の可能性や市の財政負担を考慮した整備手法の可能性を把握することを目的としてサウンディング型市場調査を実施しました。

2. サウンディングの実施スケジュール

日程	事項
実施要項公表	令和5年8月22日（火）
参加申込開始	令和5年8月28日（月）
質問の受付期限	令和5年9月8日（金）午後5時
質問の回答の公表	令和5年9月15日（金）
参加申込受付期限	令和5年9月22日（金）午後5時
対話日程の連絡・調整	令和5年9月25日（月）～9月29日（金）
対話の実施	令和5年10月2日（月）～10月11日（水）
実施結果の公表	令和5年11月7日（火）

3. サウンディングの参加事業者

業種	参加事業者数
設計	1者
建設	2者
運営	3者
その他	3者
合計	9者

4. サウンディング結果（対話概要）

※サウンディング実施に当たって事前に提示した資料については、別紙を御参照ください。

項目		参加事業者からの主な意見・提案等
施設内容及び想定規模	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館、屋内プール、グラウンドの公共施設と相乗効果のあるカフェ、物販などの商業施設が想定できる。 ・ 多摩川住宅地区の住民のための、老人福祉、子ども・子育て支援の機能を持った複合施設が想定できる。 ・ スポーツを通じた地域コミュニティ拠点が想定できる。 ・ 生活支援・子育て支援・防災設備も兼ね備えた日常生活で便利な都市生活拠点が想定できる。 ・ 生活シーンに合わせた総合スーパーとテナント・体育施設を融合させ、日常に必要なモノがそろい便利な場所とする。ただし、近隣住宅や道路状況を考慮した当該地域に必要な程度の規模を想定する。 ・ 避難所・災害時集合場所、体育施設、文化財等保管場所、学童クラブを想定する。 ・ 住民に必要な機能（体育施設、防災等）に付随した地域のコミュニティ拠点としての機能が想定できる。 ・ 敷地の一部を活用した貸農園、体験農園、コミュニティ施設、カフェ、生花店等イベントなどが行えるオープンスペースを整備する。 ・ 公共利用部分として体育館、民間収益施設としてスポーツクラブを一体で整備し、地域スポーツの拠点施設が想定できる。
	体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の避難所としての機能に加え、部活動の地域移行も想定し、整備した方が良い。 ・ 体育館の施設規模は既存同等～1.5倍程度が想定できる。 ・ 体育館附属設備（トレーニングルーム(マシン設置)、室内アスレチック、多目的会議室)の整

	<p>備を想定している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館、屋内プールを中心とした集約建物を現体育館箇所に建築を想定している。 ・ 体育館(観覧席なし)、屋内温水プールの他、エアアスレチックやボルダリングなど幼少児が天候に関わらず遊べるスペースを確保する。
グラウンド	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人工芝、全天候型のグラウンドが想定できる。 ・ ナイター設備を想定している。 ・ 校舎跡地に老若男女楽しめるテニスコートの整備を想定している。災害時集合場所に指定されているグラウンドは残す。また、クラブハウスや林を配置し、学童クラブの機能も持たせる。テニスコート周囲にフェンスを設置する。 ・ 市内で活動している競技に合わせてコート整備する。ニュースポーツ、マイナースポーツ、パラスポーツなどにも配慮し、多目的広場(サッカーコート1面分)と駐車場整備が想定できる。
温水プール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学校授業での利用を想定した屋内温水プールを設けた方が良いという意見が多かった一方、温水プールの運営はコスト的に難しいという意見もあった。 ・ 学童クラブの待機児対策として、屋内温水プール施設内の体育館や多目的室を活用した学童クラブ室の整備を想定する。 ・ 屋内温水プールを設置するのであれば、温浴施設を併設した方が収益的に良い。 ・ 屋内温水プールは、スポーツクラブに設置し、運営も民間とした方が良い。
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館には備蓄倉庫や非常用電源設備等の設置により、地域の防災施設としての機能を持たせた方が良い。 ・ 災害時集合場所に指定されているグラウンドは現在と同程度の面積は残した方が良い。 ・ 市民の災害拠点となるような施設整備が必要との意見が多かった。

		<ul style="list-style-type: none"> ・災害用の備蓄倉庫等を敷地内に配置した方が良い。
	付加機能	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食・物販等の民間収益施設は、日常の賑わいに寄与し、参入事業者の収益源になるという意見が多かった。 ・屋内アーバンスポーツ施設の併設が想定できる。 ・地域の交流拠点となるクラブハウスやeスポーツでも活用できる会議室の設置が想定できる。 ・文化財の保管場所として建物を整備。クラブハウスや学童クラブ、屋内でのイベント開催等に活用する。 ・子どもの環境教育や自然にふれ合う場として敷地内に林地を整備する。 ・貸農園、体験農園を整備し、緑の景観の創出、多世代交流、子どもの教育機能を持たせる。 ・コミュニティ施設（集会所）、オープンスペースを整備する。子どもから高齢者まで気軽に集まれる機能の整備。イベントや講座、マルシェ等を定期開催する。 ・地域住民の生活環境の向上、交流の場の創出、地域の魅力向上のためのカフェ、フラワーショップ等を設置する。 ・体育館や温水プールで「リハビリ」、「介護ケア・介護予防」、「生活習慣病改善」、「メタボ・ロコモ予防」、「一般、健康維持・増進」、「アスリート強化、パフォーマンス向上」のメディカルフィットネスの実施を想定する。
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の有効活用を考えると立体駐車場とした方が良いがコスト的には平置の方が良いとの意見が多かった。 ・浸水のリスクを考慮すると施設の嵩上を兼ねて1階を駐車場にした方が良いとの意見が多かった。

事業費関連	建設費	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費は、昨今の物価・人件費の高騰を懸念するとの意見が多かった。
	運営収入	<ul style="list-style-type: none"> ・体育館・グラウンド管理等による独立採算で運営するだけの収入を得るのは難しいとの意見が多かった。 ・スイミングスクールやイベント開催による収益や稼働率向上が必要である。
事業方式	事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の大部分が公共施設なのであれば、従来方式の方が事業スケジュール的には良いのでは。 ・P F I (B T O) を希望する意見が多かった。 ・D B O 方式又は指定管理者制度であれば比較的参入しやすい。 ・設計/施工/運営事業者一体でのコンソーシアムによる官民連携手法での整備を想定している。 ・従来手法の方がP F I での実施より1年程度事業期間が短くなる可能性がある。
	P F I の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の参入を呼び込む余地があれば、P F I で実施の可能性もある。 ・事業規模が小さい場合は、P F I で実施するメリットは少ないという意見が多かった。
事前に求める情報		<p>以下のような情報の開示を求める意見があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の主な利用用途、事業方式 ・施設の配置計画 ・諸室の要求水準（面積、仕様等） ・変更の可能性のある用途地域の種類 ・事業スケジュール ・地盤の情報
環境配慮		<ul style="list-style-type: none"> ・体育館、屋内温水プールの屋根に太陽光パネルを設置し、電力の一部を賄うことを想定している。 ・温水プールの熱源の一部に生ごみから生成したバイオマス燃料が利用できるかもしれない。 ・P P A モデル契約（太陽光発電システム）を

	活用した方が良い。
地域貢献について	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業との連携について意見があった。 ・売上の一部を地域の活性化を目的に寄付を行う。
跡地利用の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・工事期間中の体育・防災機能の確保、用地変更等が課題である。 ・浸水を想定し、建物の嵩上げや電気設備の浸水防止等の取組が必要であるという意見が多かった。 ・温水プールを整備する場合、浸水被害による電気・機械設備等を守るために1階に配置しない方が良いかもしれない。
本事業への興味関心	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの事業者が本事業への参画に高い関心を寄せていた一方で、施設の規模や機能、事業方式によっては、参画が難しいとの意見が多かった。 ・利用可能な敷地が狭小な場合よりも、跡地全体利用可能の方が参画しやすい。 ・敷地の一部を民間活用スペースとして敷地分割してもらおうと参入しやすい。
要望	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の撤去については市で行い、更地引き渡しを希望する。 ・施設整備は公共負担としていただきたい。
意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・地代を想定し、定期借地権方式やPFI方式等の事業スキームを検討する中で再度サウンディング調査をした方が良い。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、事業手法をPPP（DBO（Design-Build-Operate）方式）※₁/PFI（BTO（Build Transfer and Operate）方式）※₂とする場合は、民間事業者の事業参入の可能性があるものの、事業規模が小さいため、公共的な機能のみでは、民間事業者が参入することは難しく、飲食や物販施設等の付加機能や敷地内に民間活用エリアを設けた場合、民間事業者の事業参入の可能性が高いことが確認できました。

施設の機能、事業手法等について、多くの御意見・御提案をいただきました。

サウンディング型市場調査の結果も参考に四小跡地の利活用に向けて、具体的な検討を進めてまいります。

PPP（DBO（Design-Build-Operate）方式）※₁

公共団体等が資金調達し、民間事業者に施設の設計・建設・運営を一体的に委託して実施する事業方式

PFI（BTO（Build Transfer and Operate）方式）※₂

民間事業者が資金調達を行い、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事業方式

(別紙) 旧狛江第四小学校跡地利用に係るサウンディング型市場調査実施要項 (一部抜粋)

(1) 四小跡地の概要

所在地	狛江市西和泉一丁目 16 番 1 号
敷地面積	14,174 m ²
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンド (7,236 m²) 及び体育館 (694 m²) を西和泉体育施設として利用 ・西和泉グラウンド利用状況 (令和 4 年度) 利用件数 775 件、利用者数 延 16,833 人、開場日数 349 日 ・西和泉体育館利用状況 (令和 4 年度) 利用件数 1,163 件、利用者数 延 14,015 人、開場日数 349 日 ・体育館は指定避難所、グラウンドは災害時集合場所に指定 ・校舎棟の一部を備品等の保管場所として利用 <p>※敷地内の既存施設は解体予定</p>
防災情報	<ul style="list-style-type: none"> ・想定浸水深 3.0m~5.0m未満の区域 ・令和元年東日本台風 (台風第 19 号) で当該区域に沿った根川雨水幹線付近の道路冠水によりグラウンド浸水 <p>※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として、逆流防止ゲートの設置や六郷排水樋管を遠隔で操作するための工事を実施しています。</p>

(2) 都市計画による制限

用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60%
容積率	200%
高さ制限	25m第二種高度地区
防火・準防火地域の指定	準防火地域

(3) 地区計画による制限

建築物等の用途の制限	一戸建ての住宅等制限あり
建蔽率の最高限度	50%
容積率の最高限度	100%
建築物等の高さの最高限度	25m以下かつ地上 8 階以下等
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²
壁面の位置の制限	道路境界線から 5 m以上
建築物の緑化率の最低限度	25%