

旧第十中学校跡地等の活用について 事業者の皆さまとの意見交換を実施します

平成16年に閉校した旧第十中学校を、多目的に使用できる野外スポーツ施設として整備することを検討します。また、現在旧第十中学校校舎内に保管している文化財等を移転させる必要があるため、飯能市内の区有地に保管施設を建設し、野外スポーツ施設とあわせてPFI等の公民連携手法により整備・管理運営することを検討します。

本事業の推進に際して、施設整備及び施設運営の課題、PFIなど民間活力を導入した事業実施の可能性、収益施設の併設可能性などについて、事業者の皆さまとの意見交換を実施いたします。

いただいたご意見を踏まえて、今後、事業の基本計画を策定し、公民連携手法による整備・管理運営を推進いたしますので、関連事業者様のご参加をお待ちしております。

1. 旧第十中学校について

(1) 基本的な考え方

現在、旧校舎は埋蔵文化財や郷土資料などの倉庫として暫定活用しています。旧校庭は地域のスポーツ団体等に開放しています。また、敷地西側の約3,600㎡は放置自転車保管所として暫定活用しています。

今年度、野外スポーツ施設整備のための具体的な検討を行い、基本計画を策定する予定です。

なお、野外スポーツ施設として、サッカー、少年野球、ラグビー、グラウンドゴルフなど多目的な競技に対応するメイングラウンド、テニスコート、照明設備、クラブハウス(200㎡~300㎡程度)、駐車場(大型バスが複数台駐車可能)、駐輪場、その他収益施設などを整備する予定です。

(2) 物件の基礎情報

所在地	豊島区千早4-8-19
土地面積	15,855.22㎡
建物面積、構造等	4,964.17㎡ RC造地上4階建(旧校舎) 昭和34年築
用途地域等	第1種低層住居専用地域 建ぺい率60% 容積率150% 第1種高度地区
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財包蔵地(千早遺跡) ・放置自転車保管所敷地部分の地下に、東京都下水道局が保有する貯留槽あり。 ・施設整備に際しては建築基準法第48条の許可手続きを予定している。 ・隣地の西部子ども家庭支援センターは現在地に存置予定

本施設周辺の野外スポーツ施設



2. 飯能市区有地について

(1) 基本的な考え方

現在、広域飯能斎場組合と使用貸借契約を締結し、斎場用の臨時駐車場等として活用しています。

今年度、文化財等を保管するための施設整備及び管理運営について、旧第十中学校への野外スポーツ施設整備とあわせて具体的に検討し、基本計画を策定します。

なお、整備する保管施設の規模は、保管すべき文化財等のボリュームを精査したうえで今後決定しますが、最大で2,500㎡程度を予定しています。

(2) 物件の基礎情報

所在地	飯能市大字飯能字愛宕1000番8（地番）
土地面積	2,487.41㎡（現況更地）
用途地域等	第1種住居地域 建ぺい率60% 容積率200%
その他	敷地東側が国道299号線に接道 飯能広域斎場と飯能市観光案内所の隣地

3. 意見交換の実施について

(1) 開催日時、場所

平成29年9月20日（水）～9月26日（火）の30分～60分程度

※23日（土）、24日（日）は除きます。

豊島区役所本庁舎内 会議室（申込者に個別に連絡します）

(2) 対象者

事業者の皆さま（本事業の実施主体となる意向を有する法人 など）

(3) 参加申込

別紙エントリーシートに必要事項をご記入のうえ、電子メールにて下記にお送りください。申込期限は、平成29年9月7日（木）17時までとさせていただきます。

<申込先>

豊島区政策経営部企画課施設計画グループ

電子メール：A0010108@city.toshima.lg.jp

電話：03-3981-4594

(4) 図面等

参加申込をいただいた事業者様には以下の図面を電子データにて提供させていただきます。

- ①旧第十中学校 現況重ね図
- ②旧第十中学校敷地内 地下貯留槽平面図・立面図
- ③飯能市区有地平面図
- ④旧第十中学校への野外スポーツ施設整備イメージ

4. 意見交換内容（案）

主に以下の項目について、差し支えのない範囲で、ご意見やご提案をお聞かせください。自らが事業主体となることを前提に、実現可能なご意見・ご提案にご協力いただければ幸いです。なお、下記全ての項目についてご意見をいただく必要はありません。可能な範囲でご意見やご提案をいただければ結構です。

- (1) 旧第十中学校敷地内に整備する野外スポーツ施設の具体像について
(施設配置計画のアイデア、スポーツ教室事業・イベント等の実施可能性、施設整備費（解体費）・施設運営の収支見込み、高齢者や障害者への配慮、地域防災への寄与可能性など)
- (2) 野外スポーツ施設内への収益施設整備の可能性について
(収益施設の種類の、スポーツ施設との相乗効果、整備手法 など)
- (3) 飯能市区有地に整備する文化財等保管庫への収益施設併設の可能性について
(収益施設の種類の、整備手法 など)
- (4) PFI など民間活力を生かした施設整備・運営の可能性について
(想定される整備・運営手法、PPP/PFI 事業の範囲、事業条件など)
- (5) 想定される施設整備スケジュールについて
- (6) 事業実現に向けた課題、その他本事業に関するご意見・ご要望 など

5. 留意事項（必ずご確認ください）

- （1）この意見交換への参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象にはなりません。
- （2）意見交換への参加費用は、各事業者様でご負担ください。
- （3）いただいたご意見やご提案に対して、後日区から問い合わせをさせていただくことがあります。
- （4）実施結果の概要を区ホームページで公表します。公表に先立って、参加事業者様に内容確認をいたします。参加者名等は公表しません。

6. お問い合わせ先

豊島区政策経営部企画課 施設計画グループ

住 所 豊島区南池袋2-45-1

電 話 03-3981-4594

FAX 03-3980-5093

Email A0010108@city.toshima.lg.jp

エントリーシート

〈旧第十中学校跡地等の活用に向けたサウンディング調査〉

〈参加者の概要〉

1	法人名			
	法人所在地			
	意見交換の担当者	氏名		
		所属部署		
		Eメール		
	電話			
2	下記の候補日から、対応が可能な時間帯にチェックを入れて下さい。 (※3つ程度の希望日程をお示しいただければ幸いです。)			
	9月20日(水)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらも可
	9月21日(木)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらも可
	9月22日(金)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらも可
	9月25日(月)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらも可
	9月26日(火)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらも可
3	出席予定者氏名	所属部署・役職 など		

- ※ 別紙のご意見・ご提案シートもあわせてご提出願います。
- ※ 対話の実施時間は、午前の部 9～12時、午後の部 13～17時とします。
- ※ 申込期間終了後、事務局から実施日時及び場所を電子メールでご連絡します。
- ※ 対話への出席者は、1事業者につき3名以内としてください。
- ※ 上記日程でご都合が悪い場合は、ご相談ください。

＜旧第十中学校跡地等の関するご意見・ご提案＞

野外スポーツ施設の具体像	<p>(1) 施設配置計画（種目別の利用パターンを含む）のアイデア</p> <p>(2) スポーツ教室事業、イベント等の実施可能性</p> <p>(3) 施設整備費（解体費）、施設運営の収支見込み</p> <p>(4) 高齢者や障害者への配慮、地域防災への寄与可能性など</p>
野外スポーツ施設内への収益施設整備の可能性	<p>(1) 収益施設の種類の</p> <p>(2) スポーツ施設との相乗効果</p> <p>(3) 整備手法（民間整備、公共施設の床貸付等）</p>
飯能市保管庫への収益施設併設の可能性	<p>(1) 収益施設の種類の</p> <p>(2) 整備手法（民間整備、公共施設の床貸付等）</p>
PFIなど民間活力を生かした施設整備・運営の可能性	<p>(1) 想定される整備・運営手法</p> <p>(2) PPP/PFI事業の範囲（野外スポーツ施設と保管庫の整備、運営）</p> <p>(3) 事業条件（運営期間、自主事業の自由度等）</p>
想定される施設整備スケジュール	
課題・その他	

※ 概略のみご記入ください。詳細は意見交換時にお伺いいたします。

※ 様式は適宜加工していただいて構いません。

※ 回答可能な範囲でご記入ください。未定の場合、ご意見が特にない場合は空欄でも結構です。

<参考1> 野外スポーツ施設の種目（想定）

- サッカー、野球（小学生以下）、テニスの利用を可能とする。
（サッカー、野球はグラウンドの一部を共用する）
- 多様な利用が可能となるよう、上記以外の種目についても、利用ニーズを踏まえて検討。

<参考2> 本事業の流れ（想定）

	保管庫	野外スポーツ施設
ステップ1	• 飯能市保管庫設計・整備	—
ステップ2	• 旧第十中に保管されている文化財を、飯能市保管庫に移転	• 野外スポーツ施設設計
ステップ3	• 保管庫の管理開始	• 旧第十中校舎の解体
ステップ4		• 野外スポーツ施設整備
ステップ5		• 野外スポーツ施設運営開始

＜参考3＞主な整備・運営手法

	整備	運営
従来型手法	<ul style="list-style-type: none"> 区が提示する仕様書に基づき、設計、工事を個別に公募・選定 	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者制度により、運営者を公募・選定（5年毎等）
DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計、工事、運営（10～20年等）を一体で行う事業者を公募・選定 区と事業者の契約は個々の業務ごとに締結（民間収益施設を整備する場合は、別途、借地契約） 設計、工事費用は、各業務の終了時に区が事業者を支払う <div data-bbox="491 725 1310 1160" style="text-align: center;"> <p>応募グループ</p> <pre> graph LR Toyooka[豊島区] subgraph BidGroup [応募グループ] Design[設計会社] Construction[施工会社] Operation[運営会社] Developer[デベロッパー] end Design -- 業務委託 --> Toyooka Toyooka -- 工事請負 --> Construction Toyooka -- 指定管理 --> Operation Toyooka -- 借地契約 --> Developer Developer -- 賃貸契約 --> Tenant[収益施設テナント] User[野外スポーツ施設利用者] -- 利用料 --> Operation </pre> <p>（民間収益施設の整備・運営）</p> </div>	
PFI方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計、工事、運営（10～20年等）、資金調達を一体で行う事業者を公募・選定 区とPFI事業者（SPC）は、PFI事業契約を締結（民間収益施設を整備する場合は、別途、借地契約） 区は、事業期間中、サービス購入費を分割して、PFI事業者を支払う <div data-bbox="612 1473 1187 1933" style="text-align: center;"> <pre> graph TD Finance[金融機関] -- 融資 --> SPC[SPC(収益施設保有)] SPC -- 業務委託 --> Design[設計会社] SPC -- 工事請負 --> Construction[施工会社] SPC -- 業務委託 --> Operation[運営会社] SPC -- 賃貸契約 --> Tenant[収益施設テナント] User[野外スポーツ施設利用者] -- 利用料 --> SPC Toyooka[豊島区] -- PFI事業契約 --> SPC Toyooka -- 借地契約 --> SPC </pre> <p>（保管庫・野外スポーツ施設の整備・運営） （民間収益施設の整備・運営）</p> </div>	