

西部地域における
スポーツ・防災の機能を備えた公園の整備基本構想
＜（仮称）南長崎中央公園＞

平成20（2008）年9月

豊 島 区

はじめに

運動・スポーツ活動の果たす役割は、地域コミュニティの醸成、青少年の健全育成、子どもの体力向上、介護予防、さらには、生活習慣病予防のための日常的な健康・体力づくりなど様々な観点から注目されています。

豊島区では、生涯を通して、だれでも、いつでも、どこでもスポーツに親しむことができる豊かな暮らしの実現に向けて、区民の方やスポーツ団体等との連携の下、スポーツに親しむ機会と場の提供に努めてきました。さらに生涯スポーツ社会の実現に向けた、地域におけるスポーツ施設充実のため、平成18年3月に策定した「豊島区基本計画」では、長崎中学校跡地に、民間活力の手法を用いて、西部スポーツセンター（仮称）を整備することとしています。

このことから区では、整備のスタートとなる基本構想の策定に着手し、平成20年2月に「中間のまとめ」を公表し、インターネットアンケート等で様々なご意見をいただきました。その後、7月には「中間のまとめ」を発展させた「整備基本構想（案）」を公表し、区民説明会やパブリックコメントにより、数多くのご意見をお寄せいただきました。この「整備基本構想」は、それらのご意見を参考に策定するものです。

整備基本構想の作成に際して、貴重なご意見をお寄せいただいた多くの区民のみなさま、スポーツ関係団体のみなさまに衷心より御礼申し上げますとともに、今後ともご理解・ご協力をお願いいたします。

本施設は都市公園として整備することとしたため、整備基本構想の名称を「西部スポーツセンター（仮称）整備基本構想（案）」から「西部地域におけるスポーツ・防災の機能を備えた公園の整備基本構想」とし、施設名称を「（仮称）南長崎中央公園」と改めています。

目次

第1章	基本構想策定にあたっての現状と背景	
第1節	スポーツ施設の整備に係る社会的潮流	1
第2節	豊島区のスポーツ行政に係る現状と課題	3
第3節	長崎中学校跡地の現状	9
第2章	スポーツに関する意識とニーズ	
第1節	スポーツに対する意識	15
第2節	施設整備に係るニーズ	18
第3章	西部地域におけるスポーツ・防災の機能を備えた公園の整備構想	
第1節	施設整備の基本的な考え方	22
第2節	施設整備計画	26
第3節	管理運営方針	31
第4章	効率的最適整備手法の検討	
第1節	想定される整備手法	36
第2節	整備手法の比較	39
第5章	事業化に向けて	
第1節	今後の検討課題	44
第2節	今後のスケジュール	45
資料編		47

第1章 基本構想策定にあたっての現状と背景

第1節 スポーツ施設の整備に係る社会的潮流

1. スポーツを通じた健康増進

平成14年に制定された「健康増進法」では、国民は、「健康の増進に努めなければならない」とされ、地方自治体は健康増進を支援する役割を与えられています。

「健康増進法」を根拠として厚生労働省によって提唱されている「健康日本21」によれば、生活習慣病の予防にあたっては日常的な身体活動や運動が重要であり、今後の目標として、国民の身体活動や運動についての意識や態度を向上させ、身体活動量を増加させることが挙げられています。また、目標達成にあたっての地方自治体の役割は、全ての世代が気軽に取り組むことができる環境を整えることであるとしています。

2. スポーツを通じた子どもの体力向上

東京都が行った「平成18年度 東京都児童・生徒の体力テスト調査報告書」によれば、東京都の児童・生徒については、一部の体力調査項目で向上の傾向が見られるものの、依然として体力は低下傾向にあることが報告されています。また、中学校や高等学校では、年齢とともに運動しない者の割合が増加し、運動する者としいない者の体力に明らかな差があることなどが明確になってきています。

そのような中、文部科学省は「スポーツ振興基本計画」を平成18年9月に改定し、屋外での遊びやスポーツ等を通じた子どもの体力の向上を、政策課題の重要な柱として積極的に推進することとしています。

3. スポーツを通じた介護予防の推進

これからの本格的な高齢社会においては、できるだけ介護状態にならないための健康づくりや介護予防の取り組みを強化することが重要です。

そのためには、病気あるいは介護の必要な状態になる前から、筋力トレーニング、ストレッチ、転倒予防など、積極的に体を動かすことによる運動器の機能向上に取り組める環境づくりが必要となります。

4. 地域におけるスポーツ環境の整備

日本では、学校と企業を中心にスポーツが発展してきたため、地域のスポーツクラブを中心にスポーツ活動が行われているヨーロッパ諸国などとは異なり、学校を卒業すると同時にスポーツに親しむ機会が減少する傾向にあります。

こうした状況を改善し、生涯スポーツ社会を実現するためには、多世代、多様な技術・技能レベルに属し、多様な興味・関心を有する者が参加できるスポーツ環境の整備が必要となっています。

5. 民間活力の導入

指定管理者制度^{※1}、PFI法^{※2}（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律：平成11年9月施行）など、官民協働に係る制度の整備がすすみ、公共スポーツ施設の整備運営にあたって、多くの民間活力のノウハウが活用されています。

総務省「公の施設の指定管理者制度の導入状況に関する調査結果（平成19年1月）」によれば、レクリエーション・スポーツ施設の指定管理者制度に株式会社・有限会社が指定されている割合は、他の公共施設用途と比較して高くなっています。レクリエーション・スポーツ施設は、民間のノウハウが比較的導入しやすい施設であるといえます。

※1 指定管理者制度：平成15年の地方自治法改正により導入された制度で、従来、区や外郭団体に制限されていた一部の公共施設の管理運営に、株式会社やNPO（特定非営利活動法人）といった民間事業者も参入できるようになりました。

※2 PFI法：民間の資金やノウハウを活かして効率的な公共施設の整備・運営を推進するPFI（Private Finance Initiative）事業を推進するために、平成11年9月に施行されています。

第2節 豊島区のスポーツ行政に係る現状と課題

1. スポーツ行政を取り巻く環境

(1) 国のスポーツ振興に係る動向

文部科学省の「スポーツ振興基本計画（平成12年）」によると、我が国のスポーツ振興に対する基本理念として、スポーツの機会を提供する公的主体及び民間主体と、利用する住民や競技者が一体となった取組みを積極的に展開し、一層のスポーツ振興を図ることにより、21世紀における明るく豊かで活力ある社会の実現を目指すことが掲げられています。

主要な課題として、スポーツの振興を通じた子どもの体力の向上、生涯スポーツ社会の実現に向けた地域におけるスポーツ環境の整備充実、わが国の国際競技力の総合的な向上が挙げられています。

表 スポーツ振興基本計画の概要

区分	文部科学省 スポーツ振興基本計画		
計画の期間	平成13(2001)年度～平成22年度(2010)		
基本理念	スポーツの機会を提供する公的主体及び民間主体と、利用する住民や競技者が一体となった取組みを積極的に展開し、一層のスポーツ振興を図ることにより、21世紀における明るく豊かで活力ある社会の実現を目指す。		
主要な課題	スポーツの振興を通じた子どもの体力の向上	生涯スポーツ社会の実現に向けた、地域におけるスポーツ環境の整備充実	我が国の国際競技力の総合的な向上
具体的な施策	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの体力の重要性について正しい認識を持つための国民運動の展開 学校と地域の連携による子どもを惹きつけるスポーツ環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> 各区市町村において少なくとも1つは総合型地域スポーツクラブを育成。 各都道府県において少なくとも1つは広域スポーツセンターを育成。 	<ul style="list-style-type: none"> ジュニア期からトップレベルに至るまで一貫した理念に基づき最適の指導を行う一貫指導システムの構築 ナショナルトレーニングセンター中核拠点施設の早期整備や競技別強化拠点の指定と支援 指導者の養成・確保 競技者が安心して競技に専念できる環境の整備

※網掛け部分は区市町村の施策に関連の強い項目。

(2) 豊島区における上位計画

①豊島区基本計画

「豊島区基本計画」(平成18年)においては、区民の日常的なスポーツ実施率を向上させることを目標としており、そのための施策として、区立スポーツ施設の新設及び改修を掲げています。

「豊島区スポーツ振興計画」(平成17年)では、長崎中学校跡地に公式大会の開催が可能な体育館を整備し豊島体育館を廃止する計画としていましたが、豊島区基本計画の策定に伴い豊島体育館を耐震補強・大規模改修して新たに活用することとし、長崎中学校跡地に大規模な体育館を整備する計画を修正しています。

②豊島区未来戦略推進プラン2007

基本計画の実施計画として策定した「豊島区未来戦略推進プラン2007」では、区のスポーツ行政の方向性として「地域ぐるみで 生涯の健康を育む まち・としま」の理念を掲げ、健康の増進や世代間の交流の場の整備、区民の日常的なスポーツ実施率の向上を図ることを目標としています。そのための具体的な施策として、長崎中学校跡地西部スポーツセンター(仮称)の整備及び豊島体育館の改修を進めることとしています。

表 豊島区のスポーツ施策にかかわる上位計画

区 分	「豊島区基本計画」(H18)	「豊島区未来戦略プラン2007」(H19)
計画の期間	平成18年度～27年度	平成19年度～平成22年度
計画の方向性	<ul style="list-style-type: none"> 地域を中心としたスポーツクラブ活動の普及・振興、青少年スポーツの活性化や活動の場の確保など、地域における区民の自主的なスポーツ・レクリエーション活動への支援を充実します。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域ぐるみで生涯の健康を育むまち・としま
具体的な目標	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年度までに、区民スポーツ実施率を42.0%まで高める。(平成13年度、34.0%) 	<ul style="list-style-type: none"> 10年後に目指す姿として、自主的なスポーツ・レクリエーション活動を支援するしくみがあり、世代間の交流を図りながら生涯スポーツを楽しめる場の整備を掲げています。
具体的な施策	<ul style="list-style-type: none"> 長崎中学校跡地に、西部スポーツセンターを整備する。豊島プールは廃止し、西椎名町公園として整備する。 豊島体育館の耐震補強・大規模改修を行う。 朝日中学校跡地に東部スポーツセンターを整備する。なお、西巣鴨体育場は、東部スポーツセンターを整備するため、資産活用を図る。巣鴨体育館を廃止し、巣鴨図書館の拡張用地とする。 第十中学校跡地に野外スポーツ施設を整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> 長崎中学校跡地西部スポーツセンター(仮称)の整備。 定期借地権、PFIなど民間活力による事業手法により西部スポーツセンターを整備する。 豊島体育館の改修。

3. 区立スポーツ施設の利用状況

過去5年間における区立スポーツ施設の利用状況をみると、総合体育場、荒川野球場、西巣鴨体育場、三芳グラウンドといった団体利用者が大半を占める施設においては、各年度の利用者数が安定しています。

一方、西池袋温水プール、池袋スポーツセンターといった個人利用の多いスポーツ施設については、各年度において利用者数が大きく変動しています。

表 過去5年間の区立スポーツ施設の利用者数の推移

区 分	施設利用者数 単位：人					団体・個人利用割合	
	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	団体 (%)	個人 (%)
総合体育場	125,841	119,322	124,312	129,921	112,154	83.7	16.3
豊島体育館	88,341	80,901	89,133	73,394	66,504	54.9	45.1
巣鴨体育館	86,591	86,533	76,710	71,633	86,215	49.3	50.7
荒川野球場	19,549	18,718	25,133	21,967	17,058	100.0	—
西巣鴨体育場	18,957	19,973	18,979	17,983	14,725	93.7	6.3
雑司が谷体育館	97,712	94,253	96,278	70,100	82,367	76.4	23.6
西池袋温水プール	84,097	74,660	78,479	63,711	53,897	4.1	95.9
三芳グラウンド	58,580	56,966	54,115	58,938	63,484	100.0	—
池袋 スポーツセンター	237,362	295,576	222,549	187,966	207,221	17.6	82.4

※ 事務事業評価表及び指定管理者事業報告書より作成

※ 団体・個人利用割合については、平成17年度の利用者数より算出

※ なお、スポーツプログラムでの利用は団体利用としてカウント

4. 区立スポーツ施設の管理運営の状況

区では、既存の区立スポーツ施設に指定管理者制度を導入したことによって、総事業費の削減が図られています。

表 区立スポーツ施設における総事業費の変化

単位：千円

区分	総合 体育場	豊島 体育館	巣鴨 体育館	荒川 野球場	西巣鴨 体育場	雑司が谷 体育館	西池袋 温水 プール	三芳 グラウンド	池袋 スポーツ センター	計
14年度	18,593	52,776	47,962	7,491	733	154,703	44,306	27,970	146,990	501,524
15年度	27,410	33,291	46,627	7,305	2,115	137,294	44,393	24,037	156,238	478,710
16年度	16,466	32,860	54,131	7,514	756	83,950	61,062	22,278	130,022	409,039
17年度	41,190	49,042	13,585	6,900	404	67,503	60,990	29,454	118,974	388,042
18年度	21,868	38,037	9,650	7,680	1,012	67,256	57,164	23,080	103,203	328,950
19年度	18,806	38,973	27,914	9,755	2,012	77,028	52,315	18,414	105,311	350,528

※ 19年度は計画額

※ 指定管理者制度導入以前は総事業費から使用料収入を除く

※ 太線に囲まれた部分が指定管理者導入後の総事業費を示す

※ 総事業費には、臨時的な改修経費を含むため年度間での増減がある

表 区内の公共スポーツ施設の指定管理者設置状況

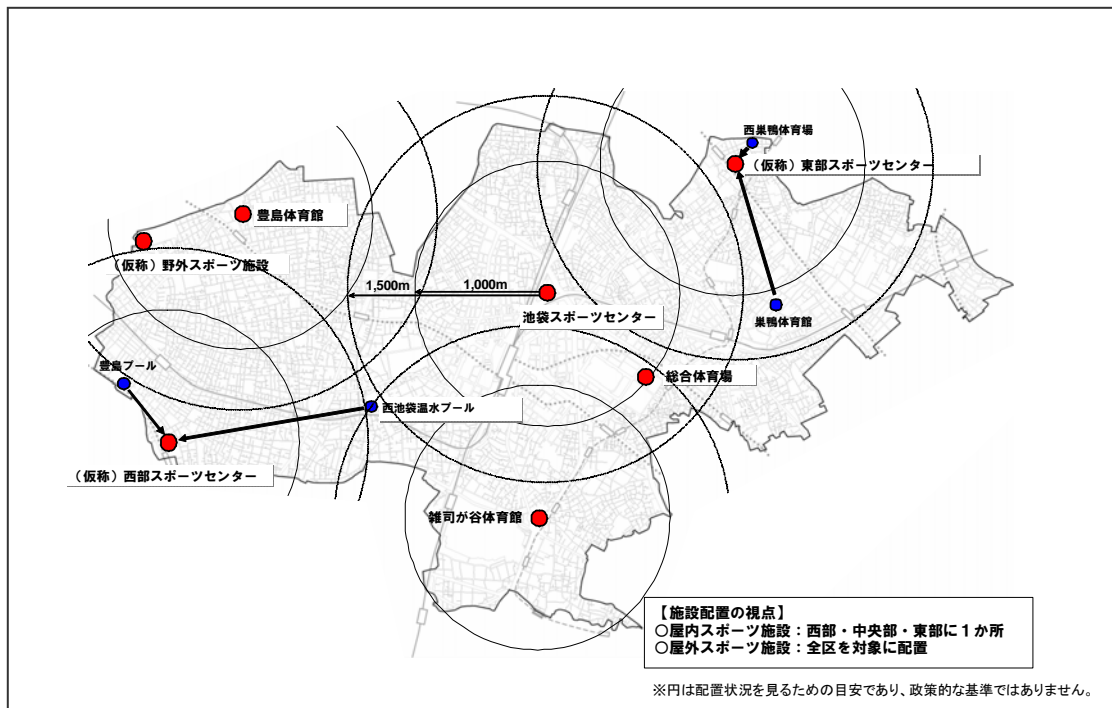
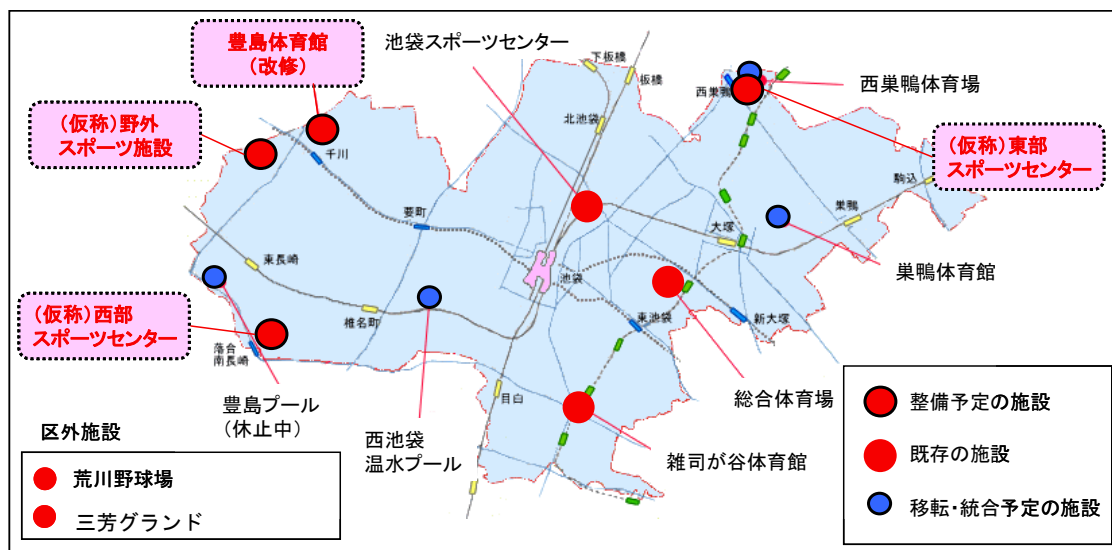
名称	指定管理者名	期間
総合体育場	日本テニス事業協会共同企業体	H18～H21年度
豊島体育館	豊島区体育協会グループ	H18～H21年度
巣鴨体育館	NAS・クリタス共同事業体	H17～H21年度
荒川野球場	日本テニス事業協会共同企業体	H18～H21年度
西巣鴨体育場	日本テニス事業協会共同企業体	H18～H21年度
雑司が谷体育館	株式会社コナミスポーツ&ライフ	H17～H21年度
西池袋温水プール	株式会社ピーウォッシュ	H17～H21年度
三芳グラウンド	日本テニス事業協会共同事業体	H17～H21年度
池袋スポーツセンター	株式会社ピーウォッシュ	H17～H21年度

5. 区立スポーツ施設の再構築

区では現在、区立スポーツ施設の再構築を検討しており、「豊島区基本計画」では、「西部スポーツセンター（仮称）」、「東部スポーツセンター（仮称）」、「野外スポーツ施設（仮称）」の新設及び「豊島体育館」の改修を行う予定となっています。

一方、現在休止中の「豊島プール」については廃止する予定であり、老朽化が進んでいる「巣鴨体育館」「西巣鴨体育場」については「東部スポーツセンター（仮称）」の新設に伴い移転・統合する予定です。また、「西池袋温水プール」については、西池袋中学校の改築に伴って、廃止する予定となっています。

図 区立スポーツ施設の再構築



第3節 長崎中学校跡地の現状

1. 対象地の概要

長崎中学校跡地は、区西部の新宿区との区境に立地しており、対象地へのアクセスとして、敷地南部が都営大江戸線落合南長崎駅に近く、敷地西側が目白通りに面しています。

長崎中学校は「豊島区立小・中学校の適正化第一次整備計画（平成9年）」により、第十中学校、千早中学校と統合し、明豊中学校となりました。平成18年4月に千早中学校跡地に整備された新校舎に移転しました。

現在、長崎中学校跡地は、地域の災害時の救援センター及び暫定利用として閉校施設開放事業を実施しています。

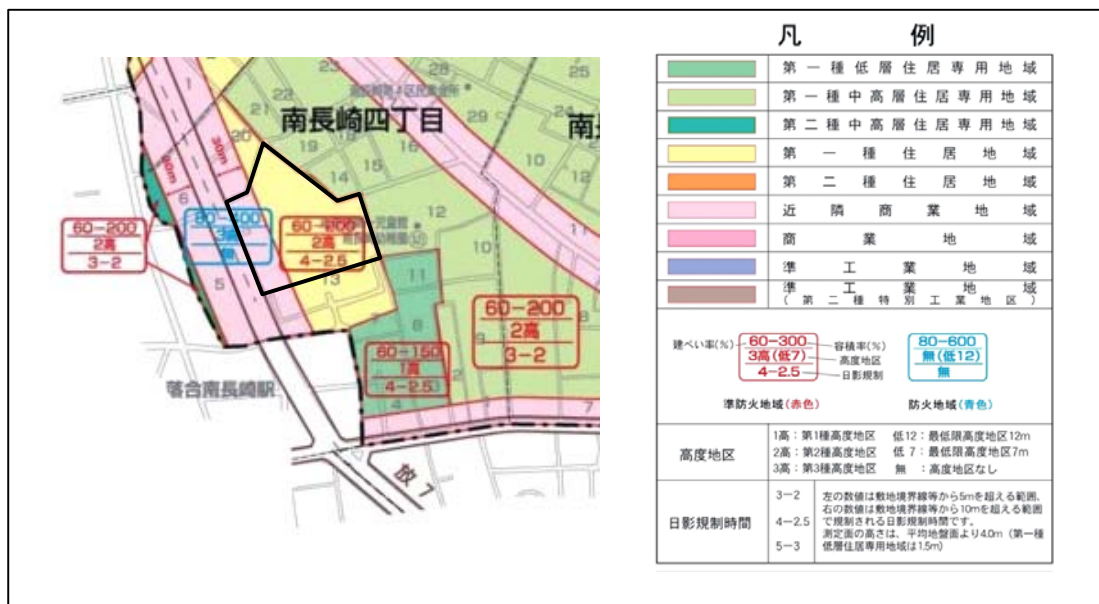
表 対象地の概要

所在地	豊島区南長崎四丁目 13 番 22 号
交通 アクセス	都営地下鉄大江戸線落合南長崎駅（A2出口）から徒歩1分 西武池袋線東長崎駅南口から徒歩9分
敷地面積	13,249 m ² （実測）
用途地域	近隣商業地域（目白通り道路境界より30m） 第一種住居地域（同上30m以上） ◎敷地の過半は第一種住居地域の用途制限となります。

図 位置図



図 対象地の用途地域

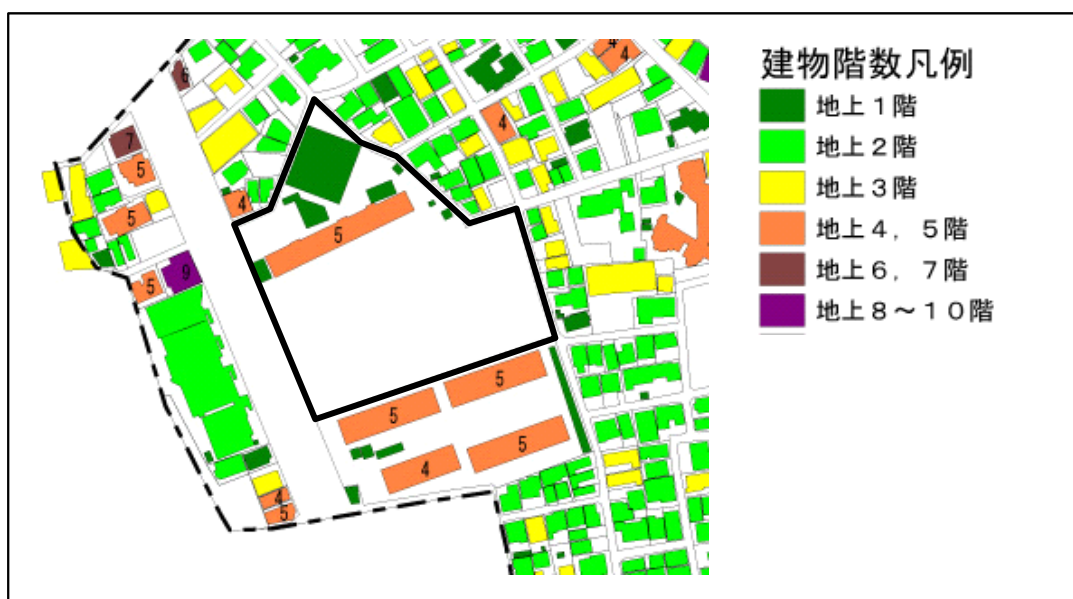


2. 対象地の周辺環境

目白通り沿いの土地利用は、商業施設や対象地南側のJR東日本南長崎住宅のような中高層の集合住宅が主体となっています。

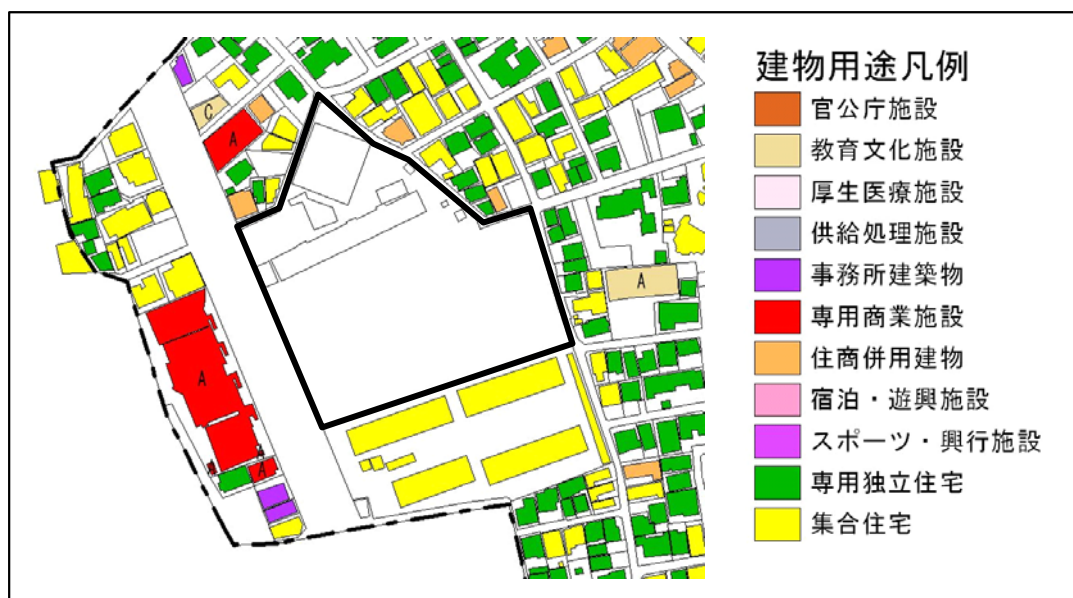
一方、目白通りから中に入った対象地周辺の土地利用は、2～3階建て程度の専用独立住宅及び集合住宅が主体となっています。道路基盤は4m未満が多く、広いものでも6m未満と狭隘になっています。

図 対象地周辺地域の建物階層図



※ 平成18年度豊島区「土地利用現状調査」

図 対象地周辺の建物用途図



※ 同上

3. 対象地周辺のまちづくりに係る上位計画

(1) 東京都「防災都市づくり推進計画（基本計画）」

対象地の南長崎地域は、東京都「防災都市づくり推進計画」（平成8年度策定、平成15年度改定）において、防災地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の甚大な被害が想定される「整備地域」に指定されています。防災都市づくり推進計画における具体的な施策としては、老朽木造建築物等の建替え促進、未接道用地や狭小敷地の解消、空地の確保等の整備を推進することとしています。

(2) 豊島区「都市計画マスタープラン」

豊島区「都市計画マスタープラン」（平成12年）において、対象地周辺は、「一般住宅地」と「幹線沿道型混在地」に含まれています。まちづくりの目標として、防災まちづくりをすすめ、にぎわいがあり安全に暮らすことのできるまちを目指しています。地区の主要な課題としては、災害に強いまちの形成、新しく展開するまちの形成（新たな拠点の整備）などが挙げられています。対象地周辺で重点的にすすめるまちづくりとしては、商業・業務や住居が共存する、利便性の高い都市型土地利用を図るとともに、サービス機能の誘導による新たな拠点づくりを目指すとされています。

4. 長崎中学校跡地の現状

(1) 閉校施設開放事業

区では現在、一定の条件のもとに小中学校の施設を児童や生徒、地域住民に開放しています。長崎中学校跡地についても、本格活用までの間、暫定的に体育館、グラウンドなどの施設開放を行っています。

表 長崎中学校跡地における閉校施設開放事業の実施状況

区分	体育館	グラウンド	テニスコート
スポーツ種目 及び団体数	・バスケットボール 4 ・バレーボール 2 ・バドミントン 1 ・卓球 1	・サッカー 4 ・野球 1 ・グラウンドゴルフ 1	・テニス 4

※ 19年4月1日現在

(2) 救援センター

現在、長崎中学校跡地は、周辺地域の災害発生時の救援センター（避難場所）として位置づけられています。救援センターは、災害により住宅が住めない状態となった場合に、一定の期間避難生活をする場所です。情報連絡や給水・給食、医療救護など、支援の拠点ともなります。

救援センターに求められる機能として、「給食給水機能」「仮泊機能」「情報連絡機能」「医療救護機能」「一時集合場所の機能」の5つが挙げられており、各救援センターには防災資器材格納庫、ミニ備蓄倉庫、大型消火器の設備が整備され、地域の防災拠点として位置づけられています。

図 救援センター、避難場所等指定場所一覧



(3) 南長崎自転車駐車場

長崎中学校跡地には、敷地西側の目白通りに面する運動場の地下に、最大で自転車270台、バイク10台を収容できる区立南長崎自転車駐車場があります。

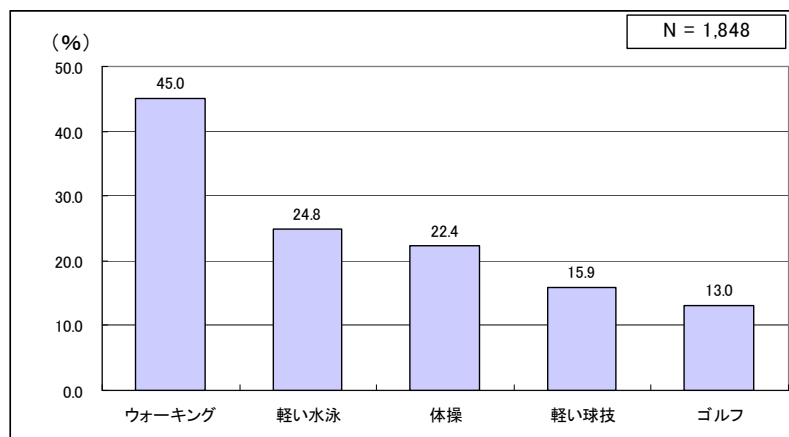
第2章 スポーツに関する意識とニーズ

第1節 スポーツに対する意識

1. 内閣府「体力・スポーツに関する世論調査」

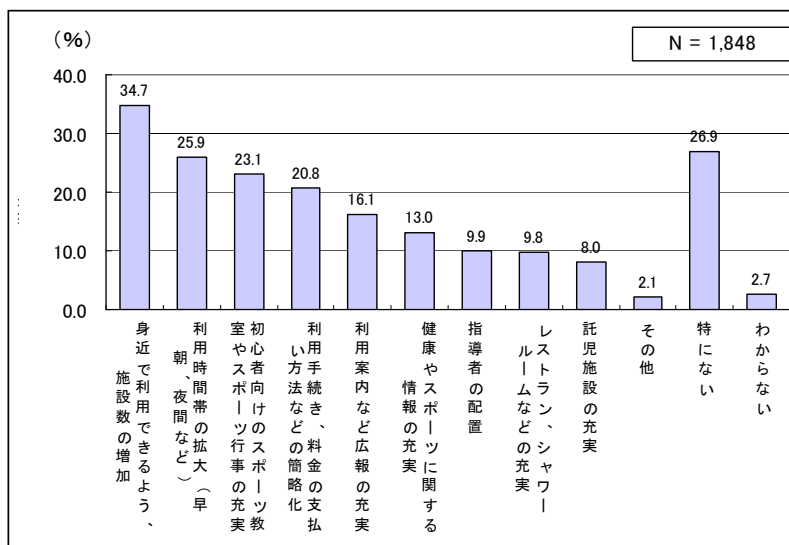
内閣府が実施した「体力・スポーツに関する世論調査」（平成18年8月）によると、今後行ってみたいスポーツの上位5種目では、ウォーキング、軽い水泳、体操などの回答が多くなっています。また、公共スポーツ施設についての要望としては、「身近でできるよう施設数を増加」「利用時間の拡大」「初心者向けのスポーツ教室やスポーツ行事の充実」などの回答が多くなっています。

図 今後行ってみたい運動・スポーツ（種目） 上位5種目（複数回答可）



※ 内閣府「体力・スポーツに関する世論調査」（平成18年8月）

図 公共スポーツ施設についての要望（複数回答可）

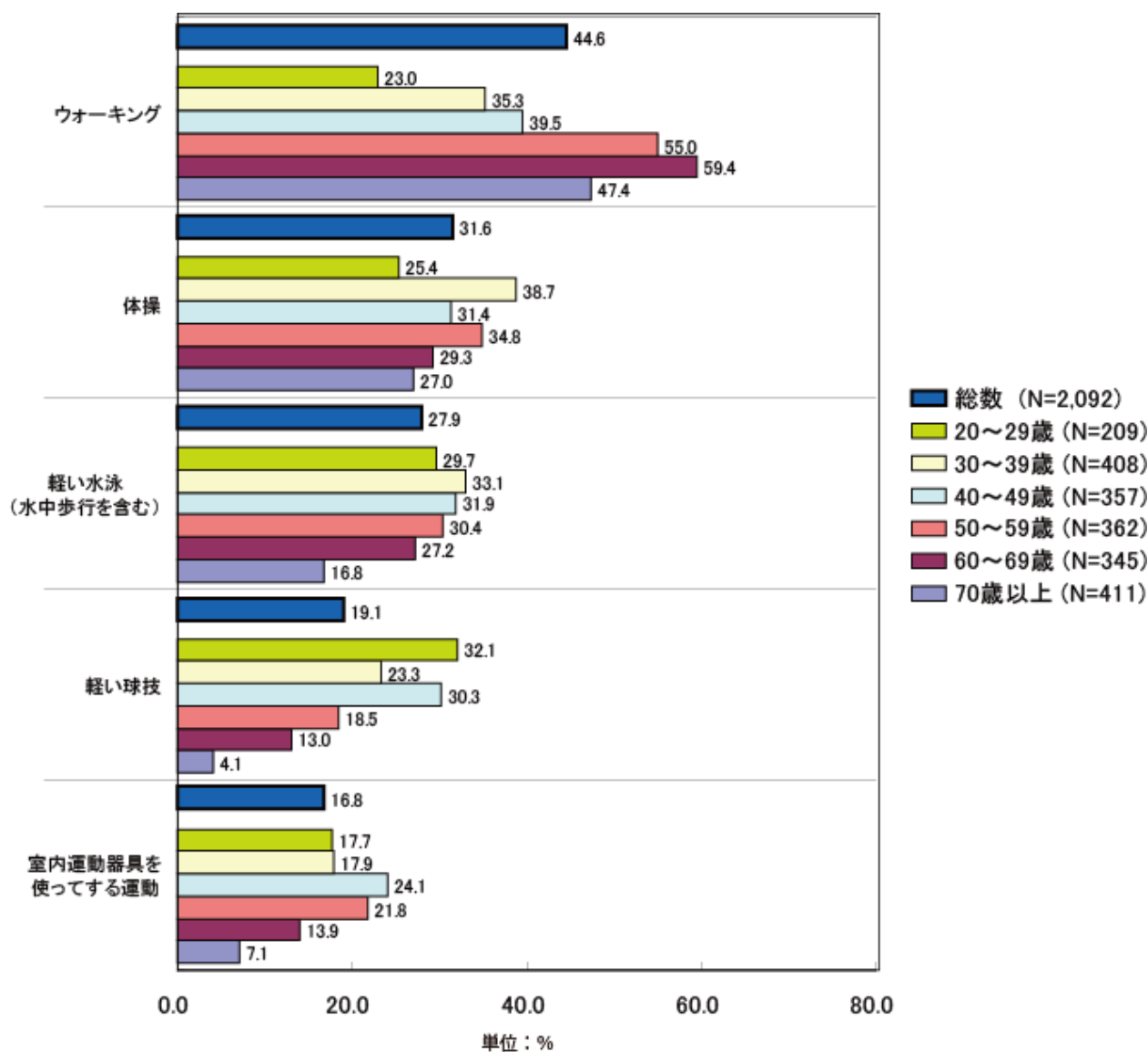


2. 東京都「都民の体力及び地域でのスポーツ活動に関する意識調査」

東京都が実施した「都民の体力及び地域でのスポーツ活動に関する意識調査」(平成19年12月)においても内閣府調査の結果と同様、今後行ってみたい運動・スポーツの種目も、内閣府調査と同様、ウォーキング、体操、軽い水泳などを求める傾向となっています。

上位の種目は幅広い年代から回答されていますが、特に20～40代までの若年層～中年層では「軽い球技」、40～50代までの中高年層では「室内運動器具を使ってする運動」、60代以上の高齢者層では「ウォーキング」が他の年代に比して高い割合で回答していることがわかります。

図 今後行ってみたいスポーツ(種目)



※ 東京都「都民の体力及び地域でのスポーツ活動に関する意識調査」(平成19年12月)

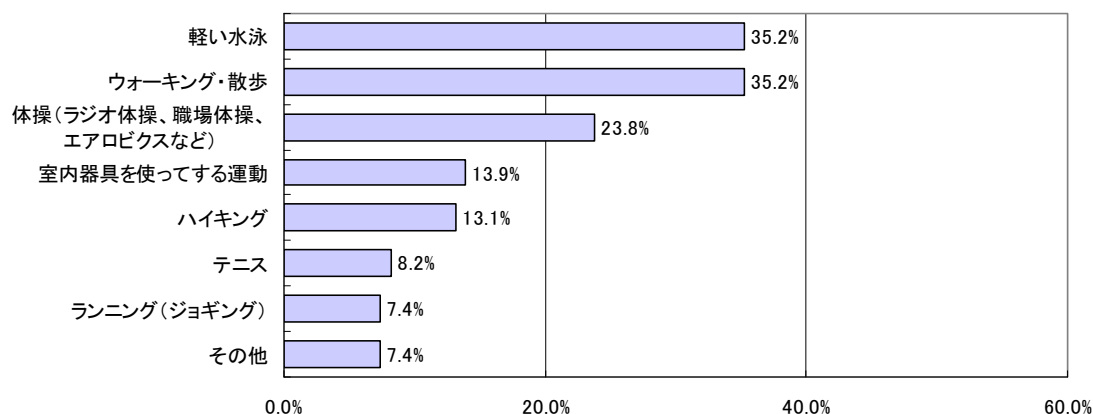
3. 区民のスポーツに関する意識

平成14年に実施した「豊島区民の運動やスポーツに関する意識と活動の状況に関する調査」のアンケート結果では、区民が行いたい運動やスポーツ活動として、「軽い水泳」や「ウォーキング・散歩」、「体操」という回答が多くなっています。これらの種目は、内閣府の調査、東京都の調査結果でも行ってみたい運動の割合で多くを占めています。

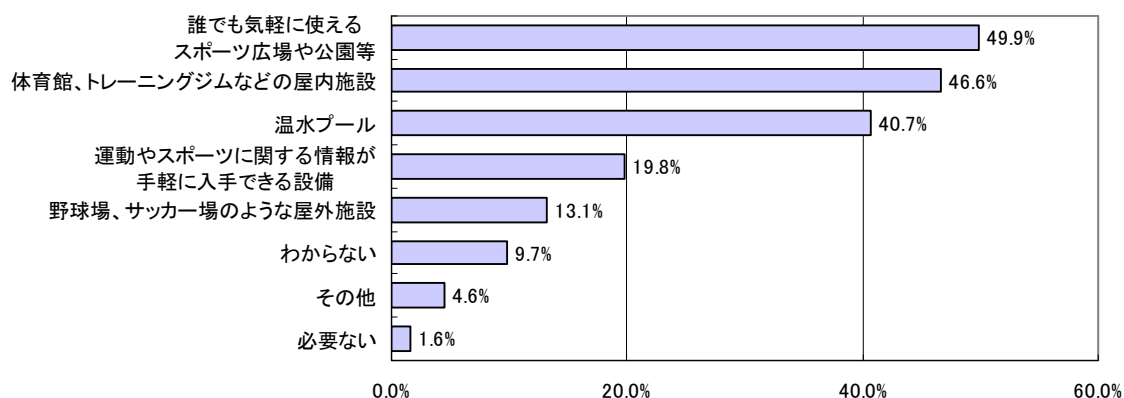
また、必要とするスポーツ施設としては、「誰でも気軽に使えるスポーツ広場や公園」や「体育館、トレーニングジムなどの屋内施設」、「温水プール」という回答が多くなっています。

図 「豊島区民の運動やスポーツに関する意識と活動の状況に関する調査」

質問 どのような運動やスポーツ活動を行いたいですか（3つまで回答可） N=122



質問 どのような運動・スポーツの施設や設備が必要だと思いますか（複数回答可） N=678



第2節 施設整備に係るニーズ

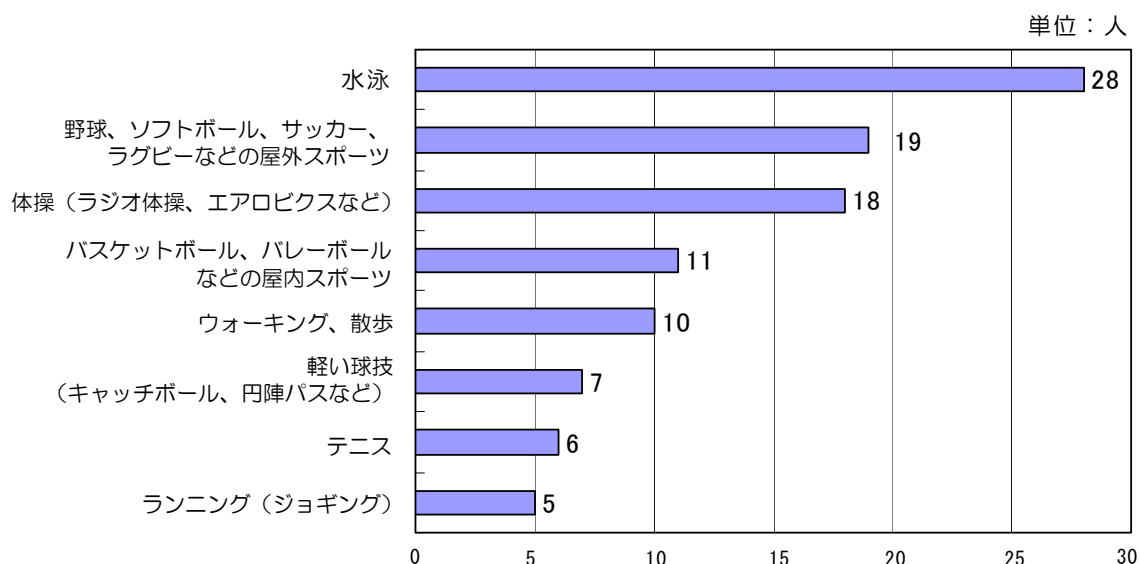
1. インターネットアンケート

区では、平成20年2月15日～平成20年2月29日までの間、「西部スポーツセンター（仮称）整備基本構想 中間のまとめ」について、インターネットアンケートを実施しました。アンケートの回答は50件寄せられました。

(1) 西部スポーツセンター（仮称）で行ってみたい運動・スポーツ活動

西部スポーツセンター（仮称）で行ってみたい運動・スポーツ活動としては、水泳、屋外スポーツ（野球・ソフトボール・サッカー・ラグビーなど）、体操、屋内スポーツ（バスケットボール・バレーボールなど）、ウォーキングなどの順で回答が多くなっています。

図 西部スポーツセンター（仮称）で行ってみたいスポーツ（複数回答可）



※ 多数回答のみ掲載

(2) 西部スポーツセンター（仮称）に必要な施設・設備

西部スポーツセンター（仮称）に必要な施設・設備としては、体育館、トレーニングジムなどの屋内施設、続いて温水プール、誰でも気軽に使えるスポーツ広場や公園等、野球やサッカーなどができる屋外施設の順で回答が多くなっています。次に、インターネットや携帯電話などで施設を予約できるシステム、会議室、防災設備の回答が多くなっています。

表 西部スポーツセンター（仮称）に必要な施設・設備（複数回答可）

単位：人

体育館、トレーニングジムなどの屋内施設	35
温水プール	30
誰でも気軽に使えるスポーツ広場や公園等	22
野球やサッカーなどができる屋外施設	20
インターネットや携帯電話などで施設を予約できるシステム	9
施設利用者のミーティング、地域の集会などができる会議室	8
防災設備	7

※ 多数回答のみ掲載

(3) 西部スポーツセンター（仮称）の運営上配慮すべき点

西部スポーツセンター（仮称）の運営上配慮すべき点については、利用手続や料金の支払方法などの簡素化、個人利用の優先、開設時間の延長、様々な教室の開催などの回答が最も多くなっています。

表 西部スポーツセンター（仮称）の運営上配慮すべき点について（複数選択可）

単位：人

利用手続や料金の支払い方法などを簡素化してほしい	27
個人利用を優先してほしい	24
開設時間をできるだけ長くしてほしい	21
様々な教室を開催してほしい	20
指導者の配置を充実してほしい	11
団体利用を優先してほしい	8
運動やスポーツに関する情報を充実してほしい	6
様々なスポーツ大会を開催してほしい	3

※ 多数回答のみ掲載

2. スポーツ施設利用団体のニーズ

区内のスポーツ施設利用者団体の西部スポーツセンター（仮称）に関するニーズを把握するため、体育協会加盟団体（35 団体）、レクリエーション協会加盟団体（8 団体）及び現在長崎中学校跡地を利用している施設開放利用登録団体（19 団体）を対象にアンケートを実施しました。

アンケートでは、西部スポーツセンター（仮称）に求めるスポーツ施設及びその他の施設について自由回答形式にて回答を求めました。アンケート回答は 27 件あり、内訳はそれぞれ、体育協会加盟団体より 12 件、レクリエーション協会加盟団体より 5 件、施設開放登録団体より 10 件でした。

西部スポーツセンター（仮称）に求められるスポーツ施設として最も多かった回答は野球場・サッカーグラウンド・多目的グラウンド等のグラウンドで計 12 件、続いて体育館 11 件、プール 6 件、テニスコート 4 件の順に回答が多くなっています。

加盟団体ごとに見ると、体育協会加盟団体は、特に野球場、サッカーグラウンドといった特定の種目のためのグラウンド及び規模の大きな体育館を望む声が多く、反対に施設開放団体では、他の団体と比べて特に多目的グラウンド及び現状規模程度の体育館を望む回答が多くありました。

表 西部スポーツセンター（仮称）に求めるスポーツ施設

単位：件

	体育館		スタジアム	武道場	トレーニング場	グラウンド			テニスコート (ソフトテニスも含む)	プール		射場	200mトラック
	旧長崎中学校体育館 と同規模程度	大規模				野球場	サッカー	多目的グラウンド		一般プール	子供用		
体育協会加盟団体	1	4	0	1	1	2	1	0	2	1	1	1	1
レクリエーション協会 加盟団体	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
施設開放登録団体	4	2	1	0	2	2	3	3	2	2	2	0	0
合計	5	6	1	1	3	4	4	4	4	3	3	1	1

3. 西部スポーツセンター（仮称）に求めるスポーツ以外の施設

区内のスポーツ施設利用者団体に対して西部スポーツセンター（仮称）に求めるスポーツ以外の施設についても聞いたところ、最も多かった回答は、会議室で9件、続いてシャワー施設6件、駐車場4件、食堂・レストラン、広場、倉庫が3件となっています。

表 西部スポーツセンター（仮称）に求めるスポーツ以外の施設

単位：件

	会議室	シャワー施設	駐車場	食堂・レストラン	広場	倉庫	駐輪場	図書館	授乳室	託児施設・プレイルーム	カラオケ	売店	釣堀	社会教育施設	調理室
体育協会加盟団体	3	2	3	2	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
レクリエーション協会加盟団体	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1
施設開放登録団体	4	3	1	0	2	3	1	2	2	2	1	0	0	0	0
合計	9	6	4	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	1

第3章 西部地域におけるスポーツ・防災の機能を備えた公園の整備構想

第1節 施設整備の基本的な考え方

1. 施設整備における課題

(1) 多様なスポーツ機能の整備

施設整備にあたっては、すでに休止している豊島プール及び学校改築に伴い廃止する予定の西池袋温水プールの代替となる機能や、現在区内に不足している屋外スポーツ施設など多様なスポーツ機能を有する施設の整備が求められています。

また、現在のスポーツ施設整備をめぐる潮流として、ハードの提供だけでなく、スポーツを通じた健康づくりや子どもの体力向上を目的に、年齢や、スポーツ経験にとらわれない、様々な人びとが気軽に利用できるような魅力的なプログラムを提供することも必要となっています。

さらには、区内に区民大会等を開催できる施設が少ないため、大会施設としての活用可能な施設の整備が求められています。

(2) 防災拠点の確保

長崎中学校跡地は、現在、救援センターに指定されており、引き続き地域の貴重な防災拠点としての役割が強く求められています。そのため、本施設の整備にあたっては、救援センターとしての機能が不可欠です。

(3) 環境への配慮

新しい施設は、区の重要な戦略プロジェクトである、低炭素社会対応型公共施設の整備の考え方に則り、環境面に優れた施設とする必要があります。

また、長崎中学校跡地周辺は密集市街地であることから、オープンスペースの確保や緑化推進など地域環境改善の視点が求められます。

(4) 財政負担の軽減

区の財政は未だ楽観視できる状況にないため、施設の整備にあたっては、国庫補助金等や民間活力を可能な限り活用するなどコスト縮減を図り、区の財政負担を軽減させる手法を導入する必要があります。

2. 施設整備の基本方針

(1) スポーツ機能、防災機能と都市公園の整備

多様なスポーツ機能の整備、防災拠点の確保、環境への配慮、財政負担の軽減という4つの課題を解決するには、都市公園法に基づく公園整備事業の活用が最も適した手法です。

都市公園内には、一定の条件のもと、屋内スポーツ施設を整備することができます。また、誰もが快適に集い、憩えるオープンスペースは、災害時の救援センター機能や屋外スポーツの活動場所としての機能を有します。

国や東京都の補助金・交付金制度が活用できるため、財政負担の軽減にもつながります。

なお、都市公園機能を永続的に確保するために、公園としての都市計画決定を行います。

表 都市公園整備における補助金・交付金制度の概要

区分	都市公園法による国庫補助金	都市計画交付金
条件	・ 公園面積1ha以上	・ 公園面積1ha以上10ha未満
内容	・ 施設整備費の1/2	・ 施設整備費の一部(上限あり)

※都市公園整備事業の場合、都市公園内の建築物の建築面積は公園面積の12%以内に制限されます。

また、専用の屋外スポーツ施設(スタンドのある野球場など)は公園面積の50%以内に制限されます。

(2) 公共施設の適切な配置

公式大会の開催が可能な体育館は豊島体育館を改修し活用することになったため、本施設では地域体育館を整備します。また、本施設の整備と前後して移転・統合される豊島プール、西池袋温水プールの代替となるプール設備を本施設に整備します。

(3) 民間ノウハウの活用

本施設は、これまで区内で実施してきた指定管理者のノウハウを最大限に活かし、スポーツ活動を促進するための多様で魅力的なプログラムの実施、良質なサービスの提供を目指します。

また、敷地の一部に定期借地権を設定し、民間事業者へ貸出すことで、借地料収入をスポーツ施設の施設維持管理経費に充当することが可能となります。民間事業者は、地域のにぎわい又は区立スポーツ施設との相乗効果に資する施設を整備・運営します。

3. 施設整備のコンセプト

3つの基本方針を踏まえ、施設整備のコンセプトを以下のとおり定めます。

コンセプト	西部地域のスポーツ、防災、公園機能の拠点施設
-------	-------------------------------

導入機能

「スポーツ機能」「防災機能」「公園機能」を備えた都市公園として整備します。

スポーツ機能

区内のスポーツ環境の充実を図るとともに、スポーツを通じた区民の健康増進を目指します。本施設の周辺地域は、健康づくりに対して自主的な取り組みを積極的に行っている地域特性もあることから、スポーツを通じた健康づくりの地域拠点となるように施設整備を進めます。

また、民間活力を利用した魅力あるスポーツプログラムの実施によって、年齢やスポーツ経験の有無にかかわらず、区民の日常的なスポーツ活動を促進します。

防災機能

公園の敷地や体育館等を活用し、現在指定されている救援センターとしての機能を維持します。あわせて、ミニ備蓄倉庫や防災資器材格納庫などの設備を備えた施設として整備します。

公園機能

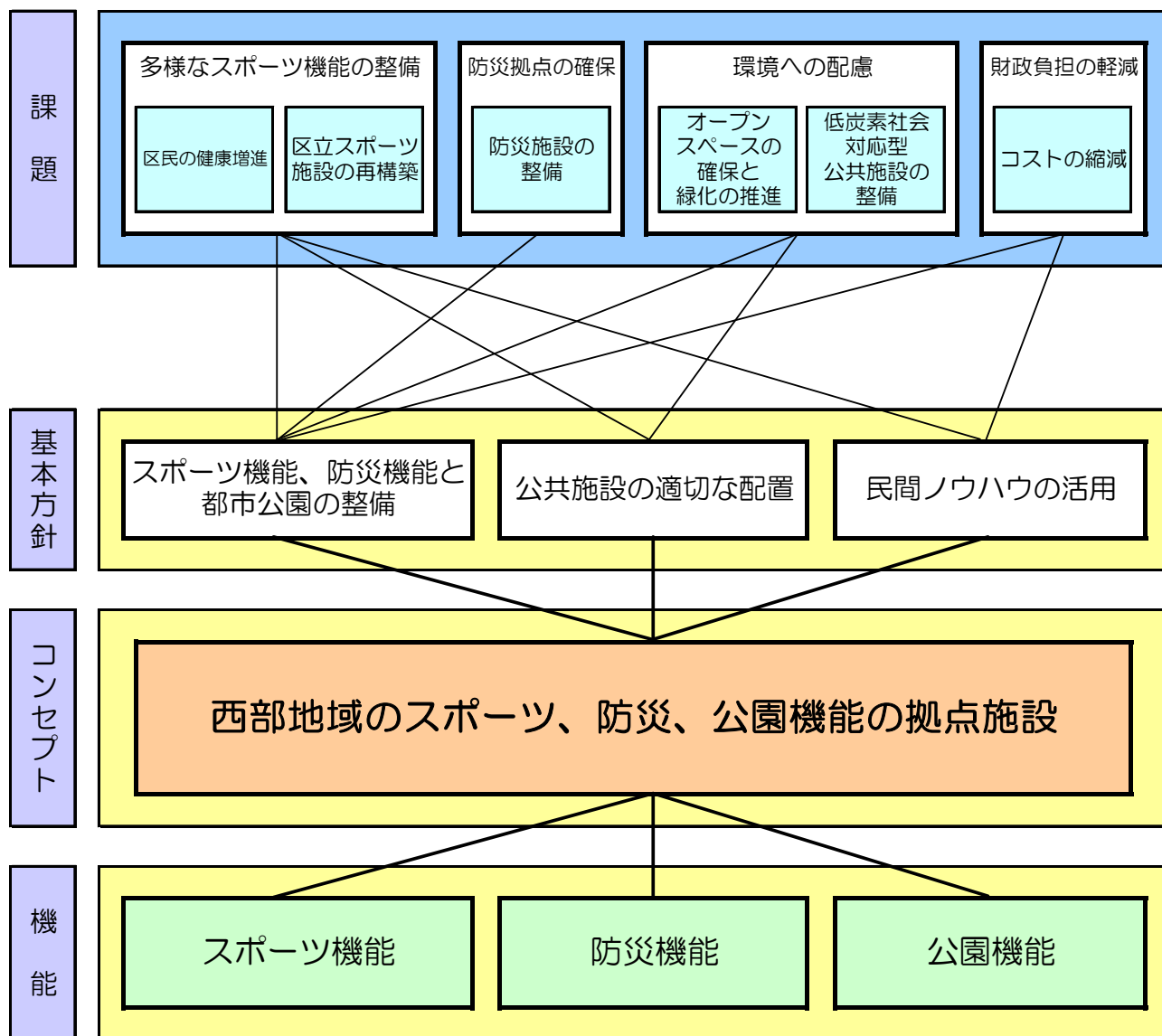
本施設は、周辺が密集市街地のため、オープンスペースの確保や可能な限りの緑化を行います。さらに利用者が憩うための空間づくり、気軽に散歩できるための園路など、誰もが利用可能な公園として整備を行います。

また、防犯性、安全性の観点から、安心して子どもを遊ばせられるような公園づくりを進めます。

表 各機能の説明

導入機能	導入機能の内容
スポーツ機能 (多様なスポーツ機能を有する屋内・屋外施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・区民の健康の増進 ・区民の日常的なスポーツ活動の促進
防災機能 (ミニ備蓄倉庫など)	<ul style="list-style-type: none"> ・救援センターの維持
公園機能 (緑地、広場、園路など)	<ul style="list-style-type: none"> ・誰でも利用可能な緑地、広場等の整備 ・安心して子どもを遊ばせられる公園づくり

図 コンセプト及び導入機能



第2節 施設整備計画

1. 施設整備計画の概要

本施設のコンセプト及び導入機能を踏まえ、都市公園整備事業として整備するための条件、民間収益施設の導入及びその他公共用地の確保を検討した結果、以下のような施設整備計画が考えられます。

都市公園施設内には、スポーツ機能として、屋内施設に「室内温水プール」「体育館」等を、屋外施設として「多目的広場」を整備します。

また、屋内施設には、スポーツ機能のほかに、ミーティング等が実施可能な会議室、防災機能のためのミニ備蓄倉庫を整備します。

屋外施設には、各施設の緩衝帯となる「緑地」や敷地内の通路となる「園路」を整備します。都市公園内の屋内施設、屋外施設は、災害発生時には救援センターとして利用可能な施設とします。

都市公園施設以外の施設としては、既存の南長崎自転車駐車場と同規模程度の自転車駐車場を占用物件として整備します。

さらに、民間事業用地を確保し、まちのにぎわい創出や区立スポーツ施設との利用相乗効果を図ります。

本施設への動線計画としては、目白通り側から駐輪場や屋内運動施設へのエントランスを設けることとします。また、対象地東側から目白通り側へ通り抜けることが可能な園路を設置し、周辺地域の利便性を高める計画とします。

施設の整備にあたっては、オープンスペースの確保や緑化の推進を図るとともに、低炭素社会対応型公共施設整備のための環境対策費 10%枠に則り、高性能な環境・省エネ設備などを導入することにより温室効果ガス（CO²）排出抑制・削減に取り組むほか、ユニバーサルデザイン、周辺地域との調和などについて最大限に配慮した計画にしていきます。

図 施設の配置イメージ



※ 上図は現時点でのイメージであり、確定したものではありません。

2. 都市公園施設の整備計画

(1) 屋内施設

屋内施設の整備にあたっては、主要用途に応じ、わかりやすくかつ機能的な動線計画を行い、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた、高齢者や子どもにも利用しやすい施設計画とします。

①室内温水プール

- ・区内における短水路の公式競技が開催可能となるよう、「プール公認規則」に準拠した室内温水プールとして、25m×8コース程度の規模で整備を行います。
- ・大会実施時などに、プールを観覧することができるように仮設の観覧席や観覧スペースの設置などを検討します。
- ・子どもから大人まで、多様な利用ニーズに対応できるよう、水深の変更が可能な床（いわゆる分割可動床）の採用を検討します。

②体育館

公式バスケットボールコート1面、練習用バレーボールコート2面が確保できる約850㎡程度の規模の地域体育館として整備します。

③会議室

スポーツ施設利用者のミーティング、地域の方の集会等が開催可能な会議室を整備します。

④防災施設

救援センターとして必要な施設（ミニ備蓄倉庫、防災資機材格納庫、屋外拡声器、防災無線、医療資機材等）を整備します。

⑤トレーニングルーム、スタジオ

トレーニングルーム、スタジオなどの整備については、区立スポーツ施設と民間事業者が整備する民間事業施設との機能分担を踏まえて、今後検討することとします。

図 屋内施設の整備イメージ

体育館 (850㎡程度)	会議室等	4F
	更衣室等	3F
室内温水プール (25m×8コース)	観覧ラウンジ等	2F
	受付、更衣室、 備蓄倉庫等	1F

(2) 屋外施設

屋外施設の整備は、各施設のアクセスや周辺地域の利便性に配慮した計画とします。特に緑地・園路計画にあたっては、高齢者、障害者などの移動に配慮したユニバーサルデザインの考え方を推進します。

また、夜間時間帯は防犯面・安全面に考慮して緑地等の閉鎖などを検討します。

①多目的広場

- ・少年サッカーの公式戦が開催可能な規模で、そのほか、ラグビー・少年野球・グラウンドゴルフ等多目的な利用ができる4,000 m²程度の運動広場を整備します。
- ・多目的広場にはフェンスを設置し、団体専用利用と一般開放とを時間帯などによって利用を区分けすることを検討します。
- ・夜間照明等、利用時間の拡大方法を検討します。

②緑地・園路等

施設を効率的につなぐように緑地、園路等の公園施設を整備します。

③その他

長崎中学校があったことを示す記念碑の設置や、学校の記念樹木の保存について検討します。

(3) 駐輪場、駐車場

- ・屋内施設の地下には、公園の占用物件として現在の南長崎自転車駐車場及び本施設の駐輪スペースをもった、地下自転車駐車場を整備します。
- ・附置義務分の駐車台数を最低限とした駐車場を整備します。

図 都市公園施設の整備計画

想定する施設		施設の規模	
都市公園施設	屋内施設	室内温水プール	・25m×8 コース程度 ・採暖室、仮設観覧席の設置
		体育館	・約 850 m ² 程度
		会議室	・会議室×1
		防災施設	・ミニ備蓄倉庫 (50 m ² 程度)
	屋外施設	多目的広場	・4,000 m ² 程度 ・フェンスの設置
		緑地、園路等	・本施設東側から目白通りへ通り抜け可能な園路の設置
	駐輪場、駐車場		・駐輪場：450 台程度 [※] ・駐車場：付置義務台数以上

※ 南長崎自転車駐車場分 270 台、区立スポーツ施設分 180 台程度を想定

3. 民間事業施設の整備計画

(1) 民間事業施設の前提条件

- ・民間事業者により整備される施設の条件としては、まちのにぎわい創出に貢献できる施設又は区立スポーツ施設との利用相乗効果に資する施設等とします。
- ・民間事業施設については、長崎中学校跡地の敷地の一部を分割し、都市公園とは別に区域を設定するため、都市公園法による制限等を受けないようにします。
- ・民間事業施設の区域は、目白通り道路境界より30m以内を占める近隣商業地域の敷地の一部(1,000㎡程度)を想定しています。

(2) 民間事業施設の施設用途について

対象地の立地条件、区立スポーツ施設との連携、民間事業施設の規模及び本事業の民間事業施設に係る民間事業者ヒアリングの結果を踏まえると、民間事業施設の導入可能性については、以下のとおり整理することができます。

表 民間事業施設の導入可能性

用途	適合用途例	メリット	デメリット
住居	分譲マンション 賃貸マンション など	・交通利便性などから、立地可能性は高い。 ・分譲である場合、一般に早期の資金回収が期待できる。	・敷地面積が限られるため、大規模な建物の整備は困難。
業務	SOHO対応型 オフィス など	・需要は限定されるが、SOHO対応型オフィス等の立地可能性はある。	・大規模オフィスの立地可能性は低い。 ・区立スポーツ施設との連携性は低い。
商業	食品スーパー 飲食店 など	・近隣住民、区立スポーツ施設利用者等を対象とした立地可能性はある。	・大型の商業施設の整備は困難。
健康 スポーツ	フィットネスジム など	・駅前立地であり、需要は高い。 ・区立スポーツ施設との連携性は高い。	・区立スポーツ施設との機能分担が必要となる。
医療	クリニックモール など	・周辺地域の需要は高い。	・医療圏の問題等、地元医師会等との調整が必要となる。
福祉	有料老人ホーム など	・周辺地域の需要は高い。	・賃料等の条件により、事業採算的に難しくなる可能性がある。
学習	学校など	・地域文化の向上につながる。 ・交通利便性などから、立地可能性は高い。	・敷地面積が限られるため、大規模な建物の整備は困難。
駐車場	コインパーキング など	・駅前という点から、需要は高い	・区立スポーツ施設、公園との連携性は低い。

第3節 管理運営方針

1. 管理運営の考え方

本施設の整備にあたっては、指定管理者制度等民間活力を積極的に導入し、サービスの向上とコストの縮減を図ります。本施設に、様々な年代、スポーツの経験の有無にとらわれない利用を想定し、出来る限り多くの区民の方が満足できるような管理運営を実施していきます。

また、本施設は、スポーツ・防災の機能を備えた公園として整備を進めることから、地域交流の場としての管理運営を積極的に進めていく必要があります。

(1) 施設の管理運営にあたっての指定管理者制度の導入

区立スポーツ施設では、すべての施設で指定管理者制度を導入し、効率的な管理運営を実現しています。

本施設についても、指定管理者制度の導入により、民間事業者のノウハウを活かした魅力的なスポーツプログラムの提供やサービスの向上、効果的な広報・プロモーション活動が可能となり、施設の利用促進が期待できます。

(2) 年齢やスポーツ経験にとらわれないスポーツプログラムの実施

年齢やスポーツ経験にとらわれない多くの区民の方にスポーツ実施の機会を提供するために、本施設では積極的に誰でも簡単に利用することができるスポーツプログラムの実施を推進していきます。

また、大会の開催や、区内のスポーツ団体に対して、本格的なスポーツや競技スポーツにも対応できる施設を提供します。

(3) 地域の拠点づくりの推進

本施設は、スポーツ機能・防災機能・公園機能を備えた西部地域の拠点施設を想定しています。そこでは、様々な利用者が集い、活動し、憩うこととなります。地域交流を促進し、地域の拠点性を高めるためには、地域で活動するスポーツ団体、地域団体などの声を活かした管理運営を積極的に進めることが必要となります。

2. 管理運営方針の概要

本施設に係る管理運営業務は、大きく「施設管理業務」、「施設運営業務」、「防災関連業務」の3つに分かれます。

本施設における施設管理業務は、都市公園内の全ての施設について下記の業務を、指定管理者が実施することを想定しています。

施設運営業務も同様に、都市公園内の全ての施設について下記の業務を行い、業務全般を指定管理者が実施しますが、「大会の開催」「広報・プロモーション活動」などの一部業務については、区と分担する場合があります。

防災関連業務は、災害発生時に本施設に救援センター等を開設する業務です。救援センター等は、原則として区が開設します。

表 主な管理運営業務

主な管理運営業務		
施設管理業務	施設運営業務	防災関連業務
施設、設備、備品の保守 施設、設備、備品の清掃 植栽の維持管理 施設の警備 施設的环境衛生管理	利用受付／料金徴収 スポーツプログラムの実施 体育大会、区民イベントの開催 顧客マーケティングの実施 広報・プロモーション活動 施設利用者の安全監視 駐車場・駐輪場の運営	災害発生時の救援センター開設

3. 施設管理業務

施設管理業務の実施にあたって、指定管理者は、業務の実実施計画や実施体制等についてあらかじめ区の承諾を受け、定期的に業務の実実施状況を区に報告する必要があります。指定管理者は、自らの策定する実施計画等に基づいて、公共サービスを円滑に提供し、施設利用者が常に安全かつ快適に利用できるよう配慮しながら、施設管理業務を行います。

また、施設管理業務にあたっては、予防保全や省資源、省エネルギーに積極的に努め、運営における環境負荷を最小限に抑えるような創意工夫が求められます。

(1) 施設、設備、備品の保守・清掃

- ・ 都市公園内に含まれる全ての施設、設備、備品の機能・性能及び衛生を維持するため、日常的な点検、保守、補修、更新、修繕及び清掃等を実施します。
- ・ 利用者、従業者及び第三者の意見を参考に、予防保全の考え方に十分配慮した施設の保守計画や施設の清掃計画を策定します。
- ・ 日常清掃に加え、定期的な清掃についても計画的に実施します。

(2) 植栽の維持管理

- ・ 施設内の景観を保持することに加え、屋外施設の性能を常時確保しておくため、散水、施肥、害虫駆除、剪定、除草などを計画的に行い、敷地内の植栽の維持管理を行います。
- ・ 植栽の維持管理は、環境及び安全性に十分配慮して実施し、人体に有害な除草剤等を使用した管理を行いません。

(3) 施設の警備

- ・ 不審者の進入防止や、災害や事故の防止及び緊急事態への対応を円滑に行うため、入退館者の監視・管理、施錠管理、鍵の保管、巡回業務などを、必要な人員の配置、必要な機器の配置のもとで施設の警備を実施します。
- ・ 施設の利用状況、時間等に合わせた警備計画を策定し、事故等を未然に防止します。

(4) 施設的环境衛生管理

- ・ 安全で衛生的な施設状態を常に確保するため、施設的环境衛生管理に努めます。
- ・ 特に、プールに関しては、安全で衛生的な維持管理にあたって必要となる基準に基づいて、施設的环境衛生管理を行います。
- ・ 利用者、従業者及び第三者の意見を参考に、施設的环境衛生管理計画を策定します。

4. 施設運営業務

施設運営業務の実施にあたって、指定管理者は、業務の実施計画や実施体制等についてあらかじめ区の承諾を受け、定期的に業務の実施状況を区に報告する必要があります。指定管理者は、自らの策定する実施計画等に基づいて、公共サービスを円滑に提供し、施設利用者が常に安全かつ快適に利用できるよう配慮しながら、施設運営業務を行います。

施設運営業務は、施設利用者と直接的に関わる業務であることから、業務の実施にあたっては、常に良質で魅力的なサービスを提供し、施設利用者の安全性、快適性及び利便性を確保するサービス水準を保持することで、施設の利用促進を図るよう努めます。

(1) 利用受付／料金徴収

- ・ 施設の運営方法、類似施設の状況等を勘案し、利用者にとって最も利便性の高い利用受付体制、料金徴収の方法を検討します。
- ・ 利用者に対する施設内の案内や適切な誘導等、利便性の高い受付業務を行います。

(2) スポーツプログラムの実施

- ・ スポーツ経験や年齢に係らず、より多くの方々がスポーツを楽しみながら健康増進を図れるための魅力的なスポーツプログラムを定期的の実施します。
- ・ 幅広い層が利用できるよう、スポーツプログラムへの参加料金は過大な負担とならないような料金設定を検討します。
- ・ スポーツプログラムの実施によって、個人利用者、団体利用者等、スポーツプログラム以外での施設の利用を妨げないよう配慮します。

(3) 体育大会、区民イベントの開催

- ・ 施設を利用した体育大会、区民イベント等を開催します。
- ・ 体育大会、区民イベント等は、基本的に区や体育協会、その他団体等が主体となって開催します。必要に応じ、指定管理者は開催にあたっての補助、支援等を行います。

(4) 顧客マーケティングの実施

施設内容やサービスに対する利用者の意見等を聴取するため、利用者アンケートなどの取り組みを積極的に行います。聴取された意見等を参考に、サービス内容の見直し・改善を図るよう努めます。

(5) 広報・プロモーション活動

- ・区内における施設認知度の向上や施設の利用促進を図るため、積極的な広報・プロモーション活動を行います。
- ・「広報としま」等での広報や他の区立施設などでの広報・プロモーション活動を行います。

(6) 施設利用者の安全監視

- ・施設利用者の安全監視には十分配慮することとします。
- ・特にプール利用者の安全・安心を確保するためプール監視員を常時配置し、事故等を未然に防止します。

(7) 駐車場・駐輪場の運営

利用者に配慮した駐車場・駐輪場の運営を行います。

5. 防災関連業務

防災関連業務は、主に災害発生時における救援センターの開設を行う業務です。

救援センターが開設された際には、本施設は一定の期間、避難生活をする場所となり、情報連絡や給水・給食、医療救護など、支援の拠点となります。

6. 施設の開館時間、休館日

現在、区立スポーツ施設の開館時間、休館日は、豊島区体育施設条例に定められた範囲を原則として、区と指定管理者との調整のもとで設定しています。

本施設の開館時間、休館日については、他の区立スポーツ施設と同様、条例で範囲を定め、区と指定管理者との調整のもとで設定することになります。設定にあたっては、周辺のニーズに合わせ、柔軟に対応することとします。

7. 施設の利用料金について

現在、区立スポーツ施設の利用料金は、豊島区体育施設条例に定められた使用料を上限とし、使用料の範囲内で指定管理者が利用料金を設定することとしています。

本施設の利用料金については、他の区立スポーツ施設と同様、条例で範囲を定め、区と指定管理者との調整のもとで設定することになります。設定にあたっては、区立スポーツ施設の利用料金を参考に、周辺の需要、施設の規模などを勘案しながら、今後、適切な使用料及び指定管理者による利用料金を検討していく必要があります。

第4章 効率的最適整備手法の検討

第1節 想定される整備手法

公共施設を整備するにあたっての手法は多岐にわたりますが、本施設の整備事業において想定される主な整備手法を整理すると、以下のとおりとなります。

1. 段階的選定方式

区が検討した基本構想、基本計画に基づき、基本設計、実施設計をそれぞれ実施した後、入札で施工事業者を選定する、従来型の方式です。施設の供用開始前に別途、指定管理者の選定を行います。

この方式で整備を行った場合、平成24年度から施設の供用開始が見込まれます。

2. 一括選定方式

(1) 設計・施工事業者一括選定方式

設計・施工を行う事業者を一括して選定する方式で、2つの選定方法があります。施設の運営については、別途指定管理者の選定等により行います。

- ① 設計・施工を一体的に行う民間事業者をプロポーザル方式または入札方式により選定する方法。
- ② 設計・施工を一体的に行う事業者として独立行政法人都市再生機構（UR）を選定する方法。この場合、区がURに支払う事務費にも国庫補助金が見込まれます。

(2) 設計・施工・運営事業者一括選定方式

民間活力を活用することを目的に、プロポーザル方式により施設の設計・施工・運営事業者を一括して選定する方式です。

一括選定方式で整備を行った場合、段階的選定方式と同様平成24年度から施設の供用開始が見込まれます。

3. PFI (BTO方式)[※]

本事業をPFI法に基づく事業とすることにより、施設の設計・施工・運営を行う事業者を一体的に選定する方式です。事業者は特定目的会社を組織し、施設を設計・建設した後に、施設の所有権を区に移転し、事業期間にわたり運営を行います。

PFIで整備を行った場合、施設の供用開始は、段階的選定方式及び一括選定方式より時間を要します。

※ PFI (Private Finance Initiative)

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法 平成11年9月施行)に基づいて行われる事業手法です。公共施設等の建設、運営等を民間の資金や経営能力を活用して行うことにより、効率的かつ効果的な公共サービスを提供することを目的としています。

・BTO (Build-Transfer-Operate) 方式

民間事業者が施設を建設し、施設完成時に公共側に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う事業方式です。

表 想定される主な整備手法の概要

区分		1. 段階的選定方式	2. 一括選定方式	3. PFI(BTO)
①整備主体		区	区	民間事業者
②管理・運営形態		指定管理者	指定管理者	指定管理者
③資金調達		<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法による国庫補助金 都市計画交付金 一般財源及び起債 	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法による国庫補助金 都市計画交付金 一般財源及び起債 	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法による国庫補助金 都市計画交付金 一般財源及び起債 (PFIによる民間資金)
④メリット		<ul style="list-style-type: none"> 整備費に係る財源（国庫補助・都市計画交付金）が見込まれます。 	<ul style="list-style-type: none"> 整備費に係る財源（国庫補助・都市計画交付金）が見込まれます。 設計・施工・運営が同一事業者となり、コスト減が見込まれます。また、施設運営を考えた設計・施工が可能となり、施設運営の効率性も高くなります。 供用開始までのスケジュールがPFIと比較して短くなります。 	<ul style="list-style-type: none"> 整備費に係る財源（国庫補助・都市計画交付金）が見込まれます。 設計・施工・運営が同一事業者となり、コスト減が見込まれます。また、施設運営を考えた設計・施工が可能となり、施設運営の効率性も高くなります。 (PFIによる民間資金を導入した場合には割賦払いが可能です)
⑤デメリット		<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工が別々の事業者となり、コスト減になりません。また、施設運営の面で効率性が劣ります。 提案の自由度が低く、事業規模も小さいため、民間事業者のインセンティブは劣ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業費の調達にあたって、民間資金を活用することができません。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者公募・選定の手続きが長期化し、供用開始が遅れます。 民間による資金調達は起債と比較して金利が高くなる場合があります。
⑥整備スケジュール	20年度	基本計画	整備手法の検討 事業者選定	公募準備 実施方針・特定事業者選定
	21年度	基本設計 解体設計 解体工事	基本設計 実施設計 解体設計 解体工事	事業者選定 基本設計 実施設計 解体設計 解体工事
	22年度	実施設計 屋内施設 建設工事	屋内施設 建設工事	基本設計 実施設計 解体設計 解体工事
	23年度	屋内施設 建設工事 屋外施設 建設工事	屋内施設 建設工事 屋外施設 建設工事	屋内施設 建設工事 屋外施設 建設工事
	24年度	供用開始 屋外施設 建設工事	供用開始 屋外施設 建設工事	屋内施設 建設工事 供用開始 屋外施設 建設工事
	25年度	屋外施設 建設工事 供用開始	屋外施設 建設工事 供用開始	屋外施設 建設工事 供用開始

第2節 整備手法の比較

1. 効率的最適整備手法の基本的考え方

整備手法の評価にあたっては、一般的に「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という、いわゆるVFM^{*}（Value for Money）の考え方に基づいて判断を行います。

同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを提供する方を、他に対し「VFMがある」といい、残りの一方を他に対し「VFMがない」といいます。

公共施設の整備に関する事業を、民間活力を活用した事業として実施するかどうかについては、民間活力を活用することにより、当該事業が効率的かつ効果的に実施できるかどうか判断基準となるため、VFMの有無を評価することが不可欠です。

一般的にVFMの算定に際しては、主にコストの視点に基づく定量的評価と、サービス水準の視点に基づく定性的評価の2つについて、検討が行われます。

以上のようなVFMの比較は、PFI事業を行うか否かを判断する際の「PFI導入可能性調査」として一般的に用いられている方法です。

※ VFM：PFI等、民間活力を活用した事業の推進において、最も重要な概念の一つ。支払う税金（Money）に対し、最も高い価値（Value）を提供しようとする考え方です。

（1）コスト面から見た効率的最適整備手法の考え方

コスト面では、以下の式が成立する場合に、「VFMがある」と判断されます。

段階的選定方式（従来型）での総支出額 > 民間活力を活用した整備手法での総支出額

（2）サービス水準から見た効率的最適整備手法の考え方

従来型での総支出額が、民間活力を活用した場合の総支出額とほぼ同じ事業においては、サービス水準の向上が認められる場合には、VFMがあると評価されます。これは、「費用が同じであれば、サービスの質が良い方が望ましい」という考え方に基づいています。

2. VFM試算の手順

コスト面から見た効率的最適整備手法の比較を行うため、本施設の事業期間中における区の財政負担額を算出して、定量的なVFMの試算を行います。

試算の前提条件

- ① 施設整備の規模については、現段階の施設計画を参考にした暫定的な値として設定しています。
- ② 事業費の算定は、本施設における都市公園部分の整備・運営に係る区の歳入・歳出額に限定します。
- ③ VFMの算定に必要な各種の条件は、現段階で想定可能な範囲で定めるものとし、積算が困難な費用については類似施設のデータ等により代替します。
- ④ 指定管理者制度については、全ての整備手法で導入するものとして、比較を行います。
- ⑤ 本施設の使用料収入は、いずれの整備手法においても指定管理者制度を導入することから同一額と考え、財政負担額の計算に含めないものとします。

VFM試算の基本的な流れは、以下のとおりです。

VFM試算条件の設定

- 基礎条件（事業期間、施設規模等）の設定
- 区と民間事業者の役割の設定
- 初期投資費用（工事費、設計監理料、建設期間中における金利等）の算定
- 資金調達（国庫補助金、東京都都市計画交付金、公債、銀行借入等）の算定
- 管理運営経費（運営費、維持管理費等）の算定

VFMの試算

3. VFM試算条件の設定

以下のような基礎条件を設定し、VFMの試算を行いました。

表 基礎条件の設定

項目	段階的選定方式	一括選定方式 ^{※1}	PFI
事業の期間	設計（1年） 建設（2年） 事業運営期間 20年		
施設整備の規模	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園整備 敷地面積：約 12,000 m² ・屋内スポーツ施設（温水プール・体育館等） 延床面積：約 4,500 m² ・多目的広場 整備面積：約 4,000 m² 		
事業の方法	通常の公共事業	設計・施工・運営を行う民間事業者を一括選定する	BTO方式 （一括支払）
施設整備関連経費の想定	従来型での設計・施工手法により関連経費を想定	区が直接実施する場合と比べて一定割合の縮減が実現するものとする	
管理運営関連経費の想定	指定管理者制度を導入することを想定	従来型と同じく指定管理者制度を導入するが、設計・施工・管理運営の一本化により、一定割合の縮減が実現するものとする	
資金調達の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・国庫補助金（施設整備費の2/3、補助率1/2） ・東京都都市計画交付金（施設整備費の一部・上限あり） ・起債（充当率90%、金利2.5%、3年据置20年償還） ・一般財源 		
割引率 ^{※2}	3.0%（過去20年の長期国債の平均応募者利回りを参考に設定）		
物価上昇率	0.5%（過去20年の都区部消費者物価指数の上昇率を参考に設定）		

※1：一括選定方式のうち、設計・施工・運営事業者一括選定方式の場合を想定。

※2：複数年にわたる事業の経済的価値をはかるために、将来価値が現在のいくらに相当するか算定するための利率のことです。

4. VFMの試算

各種の設定条件を踏まえ、段階的選定方式（従来型）を基準として、各整備手法におけるVFMを試算したところ、以下のような結果となりました。

表 各整備手法についてのVFMの試算^{※1}

単位：百万円

項 目		段階的選定方式	一括選定方式	PFI
歳 出 (A)	解体工事費	200	200	200
	建築工事費 ^{※2}	1,700	1,615	1,615
	土木工事費 ^{※2}	250	238	238
	その他 ^{※3}	98	133	181
	①初期投資費用	2,248	2,186	2,234
	②管理運営費 ^{※4}	2,920	2,774	2,874
	③ 公債費(起債償還)	1,695	1,610	1,610
合 計 (①+②+③)		6,862	6,569	6,717
歳 入 (B)	国庫補助金、都市計画交付金	602	573	573
	起債	1,299	1,234	1,234
	①特定財源合計	1,901	1,807	1,807
	②一般財源	347	379	427
合 計 (①+②)		2,248	2,186	2,234
期間中の 財政負担額	実施価格 (A-歳入①) (現在価値換算前)	4,961	4,762	4,910
	現在価格 (現在価値換算後)	3,763	3,627	3,750
VFM (金額)		—	136	13
VFM (%)		—	3.6%	0.3%

※1 数値は表示単位未満を四捨五入しているため、合計とは一致しない場合があります。

※2 一括選定方式及びPFIの場合の建築工事費及び土木工事費は、類似事例を参考に、段階的選定方式に対し5%の縮減を見込んで試算しています。

※3 設計及び工事監理費、コンサルタント委託料、PFIの場合の建設資金調達により発生する金利及び融資手数料等を含みます。

※4 一括選定方式及びPFIの場合の管理運営費は、類似事例を参考に、段階的選定方式に対し5%の縮減を見込んで試算しています。また、PFIの場合は、特定目的会社の事務経費等を含みます。管理運営費の試算対象期間は、事業開始から20年間としています。

5. 各整備手法の評価

一括選定方式及びPFIによる整備手法について、VFMの試算結果からみた定量的評価と、スケジュール等からみた定性的評価を行い、導入の妥当性・実現性を検証しました。

(1) 定量的評価

①一括選定方式

事業期間中の区の財政負担額は約1億3,600万円の低減、VFMは、3.6%。

理由としては、設計・施工・管理運営の一体化によるコスト縮減効果、起債により低コストで資金を調達することができることが挙げられます。

②PFI

事業期間中の区の財政負担額は約1,300万円の低減、VFMは、0.3%。

特定目的会社の設立・運営に要する経費（会社設立登記費用、事務経費等）や、事業契約締結のための経費（弁護士費用等）など、PFI事業に固有の経費が発生するために、初期投資額と管理運営費は一括選定方式よりも割高となります。過去に事業化された国内のPFI事業のVFM（平均）が10%程度ですので、本事業をPFIによって行うことは、最適な手法とは言えません。

(2) 定性的評価

①一括選定方式

段階的選定方式と比較して、設計・施工・管理運営の一体化により、コスト縮減だけでなくサービス水準の向上が期待できます。

スケジュールに関しては、PFIに比べて法的な手続きが少ないと言えます。ただし、民間事業者の募集・選定を行う場合は、一定の期間を要し、募集要項の作成等の際には、外部コンサルタントの活用が必要となります。

②PFI

設計・施工・運営・維持管理の一体化により、サービス水準の向上が期待できます。

スケジュールに関しては、一括選定方式に比べ、実施方針の策定・公表から民間事業者の募集・選定まで法的な手続きが長期化するため、供用開始時期への影響が懸念されます。また、民間事業者の募集・選定支援のほか、設計業務や運営業務についてのモニタリングのため、外部コンサルタントの活用が必要となります。

第5章 事業化に向けて

第1節 今後の検討課題

事業化にあたっては、以下の4つの課題への取組みを進めます。

(1) 効率的最適整備手法及び事業者の選定に係る課題

利用満足度の向上、財政負担の軽減、整備スケジュールや施設の事業採算性（施設需要）の観点から、本施設の整備は一括選定方式により行うこととします。今後は、最適な事業者の選定を行います。

(2) 公園としての整備に係る課題

本施設は都市公園（都市計画公園）として整備するため、都市計画決定の手続きをとる必要があります。

(3) 民間事業施設の導入に係る課題

民間事業施設を導入することにより、地域のにぎわいや、区立スポーツ施設との利用の相乗効果が見込まれます。また、借地料収入等を得て区の財政負担を軽減させることが可能となります。今後は、導入する施設の用途や、区立スポーツ施設との機能分担等について検討を行うことが必要となります。

(4) その他

- ① 区内各所からの本施設への交通アクセス方法など、区民利用者の利便性を向上させるための方策を検討する必要があります。
- ② 区立スポーツ施設再構築の進展を踏まえ、現行スポーツ施設利用者等への影響を抑えた整備スケジュールを検討する必要があります。

第2節 今後のスケジュール

パブリックコメント等での意見などをもとに、整備基本構想を策定しました。今後は、以下の手順で事業を進めます。

表 今後のスケジュール

区 分		一括選定方式
整備 スケ ジュー ル	19年度	基本構想（中間のまとめ）公表
		インターネットアンケートの実施
	20年度	整備手法の検討
		事業者選定
	21年度	基本設計
		実施設計
	22年度	解体工事 建築工事
	23年度	
24年度	屋内施設開設 （体育館・プール等）	公園工事
25年度		屋外施設開設 （園路・多目的広場等）

資料編

1. アンケート調査の結果
 - (1) 豊島区民の運動やスポーツに関する意識と活動の状況に関する調査
 - (2) スポーツ関係団体等、利用団体へのアンケート
 - (3) インターネットアンケート
2. 都市公園法の概要
3. スポーツ施設の公式規格
4. マーケットサウンディングの結果
 - (1) アンケートとヒアリングの主な回答結果
 - (2) マーケットサウンディング結果のまとめ

1. アンケート調査の結果

(1) 豊島区民の運動やスポーツに関する意識と活動の状況に関する調査

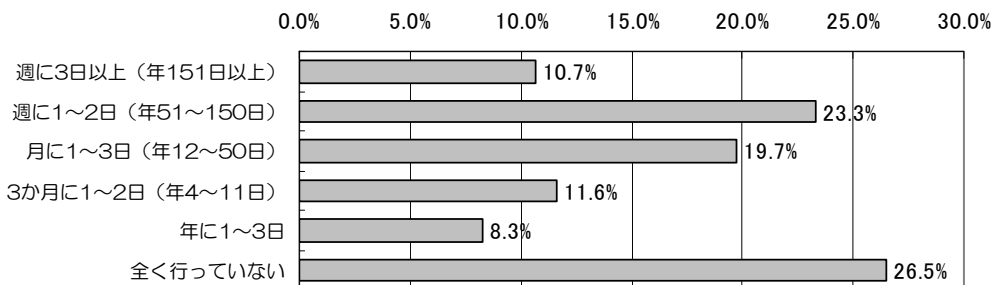
■調査方法等

平成14年1月実施
 郵送による質問紙法
 区民の1/100を無作為抽出
 回答 678件(回答率 33.45%)

調査によれば、1年間に運動を「全く行っていない」区民は全体の3割弱にのぼり、「全く行っていない」区民のうち7割以上が「条件を整えば行いたい」と回答しています。条件について最も多かった回答は「時間的余裕があれば」というものですが、上位には「気軽に楽しめる場所があれば」「スポーツ施設の利用料が安くなれば」など、スポーツ施設に係る回答も寄せられています。

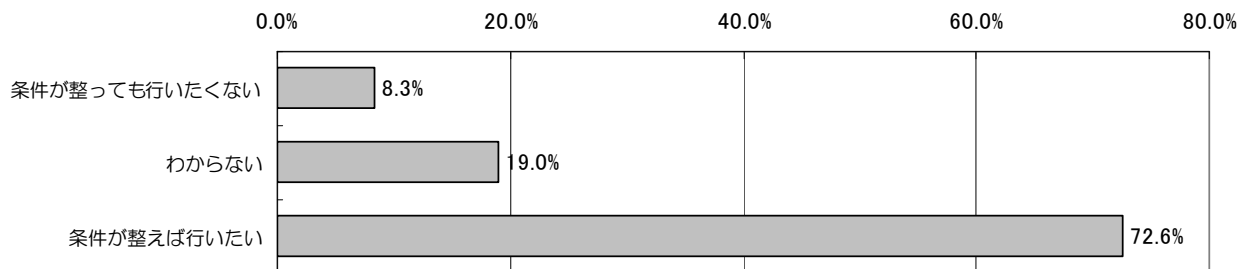
また、区民が行いたい運動やスポーツ活動として、「軽い水泳」や「ウォーキング・散歩」、「体操」という回答が多く、また、必要とするスポーツ施設としては、「誰でも気軽に使えるスポーツ広場や公園」や「体育館、トレーニングジムなどの屋内施設」、「温水プール」という回答が多くなっています。

質問：運動やスポーツ活動を行った日数を全部合わせると、1年間に何日くらいになりますか。【n=665】



質問：(上記質問にて「全く行っていない」と回答した回答者のみに質問)

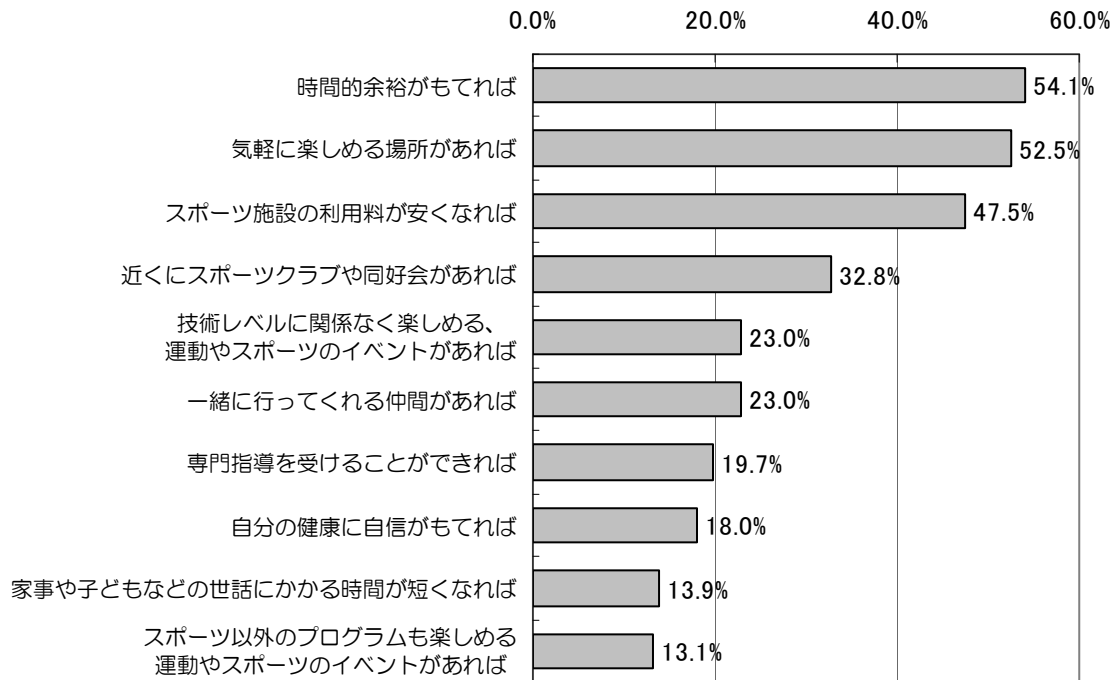
今後行いたいと思いますか。【n=168】



質問：（上記質問にて「条件が整えば行いたい」と回答した回答者のみに質問）

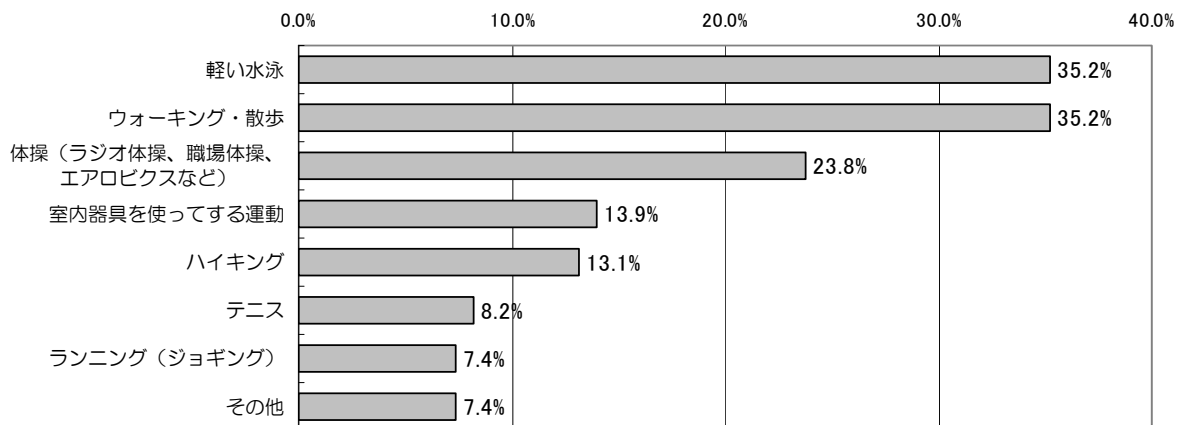
どのような条件が整えば、運動やスポーツを行いたいと思いますか。

（上位回答のみ：いくつでも回答可）【n=122】

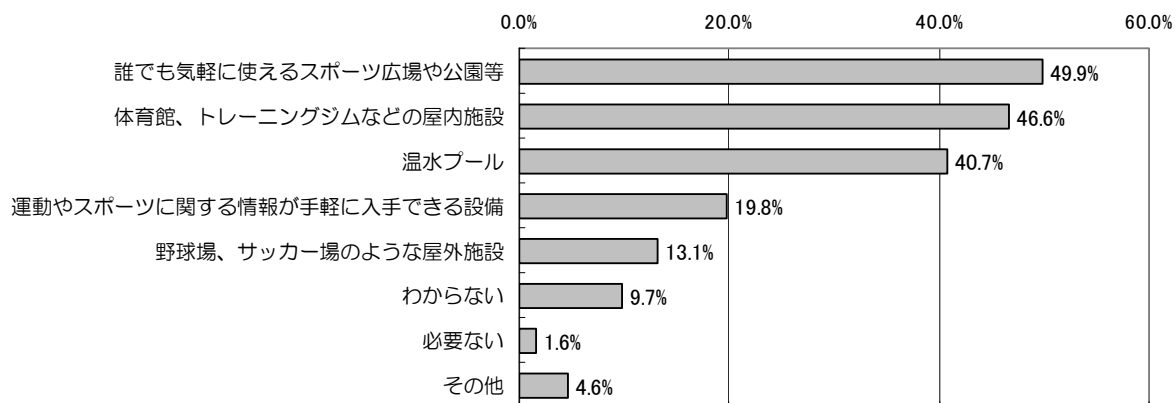


質問：どのような運動やスポーツ活動を行いたいですか

（上位回答のみ：3つまで回答可）【n=122】



質問：どのような運動・スポーツの施設や設備が必要だと思いますか（複数回答可）【n=678】



(2) スポーツ関係団体等、利用団体へのアンケート

西部スポーツセンター（仮称）整備基本構想の策定にあたり、豊島区民のスポーツ施設に対する利用ニーズを把握し、既存スポーツ施設に対する問題点及び西部スポーツセンター（仮称）に求める機能について明らかにするため、区内スポーツ関係団体等へのアンケートを実施しました。

① 調査対象

区内スポーツ施設及び長崎中学校跡地施設を頻繁に利用している団体とし、具体的には以下のとおりとしました。

- ・ 体育協会加盟団体（35 団体）
- ・ レクリエーション協会加盟団体（8 団体）
- ・ 長崎中学校跡地施設開放利用登録団体（19 団体）

② 質問内容

アンケートの内容は、以下の通りとしました。

	体育協会・レクリエーション協会加盟団体	施設開放登録団体
豊島区スポーツ施設の利用頻度	○	—
各スポーツ施設の問題点	○	—
西部スポーツセンター（仮称）に求めるスポーツ施設	○	○
西部スポーツセンター（仮称）に求めるスポーツ以外の施設	○	○
自由意見	○	○

③ アンケートの実施方法

アンケートの実施のスケジュール及び実施配布、回収方法は以下の通りとしました。

	体育協会加盟団体	レクリエーション協会加盟団体	施設開放登録団体
アンケート配布方法	体育協会理事会にて団体代表者に直接配布	区から郵送にて送付	施設利用者協議会にて団体代業者に直接配布
アンケート回収方法	FAX による回収	FAX による回収	FAX による回収
アンケート配布	平成19年8月28日	平成19年8月28日	平成19年9月1日
回答締め切り	平成19年9月14日	平成19年9月14日	平成19年9月14日

④ アンケート回収状況

アンケートの回収状況は以下の通りとしました。

- 体育協会加盟団体 12 団体 / 35 団体 回収率：34.4%
 レクリエーション協会加盟団体 5 団体 / 8 団体 回収率：62.5%
 施設開放登録団体 10 団体 / 19 団体 回収率：52.6%

⑤ 区内スポーツ施設の利用頻度及び問題点

区内スポーツ施設の利用頻度については、体育協会加盟団体では、総合体育場、雑司が谷体育館（5 団体）、豊島体育館（4 団体）など、いずれかの区内スポーツ施設を定期的に利用していることがわかりました。

区内スポーツ施設の問題点では、全ての施設に共通して、会議室の不備や駐車場・駐輪場の不備等、スポーツ以外の施設に関する点が挙げられていました。個別には、体育館、体育室を備える施設では、指定管理者の行う教室の実施が団体利用者の使用を困難にしていること、三芳グラウンドでは施設の立地条件に対する問題点等の意見が多く寄せられました。

	定期的に 利用する 団体数	問題点	
		設備に関する問題点	管理運営に関する問題点
総合体育場	5 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室が無い。 ・駐車場が狭い。 ・屋根つきベンチを増やしてもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用団体が多く、利用が困難。 ・U字溝の清掃をしっかりと行って欲しい。 ・人工芝の痛みが激しい。
豊島体育館	4 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・天井の照明が暗い。 ・雨漏りがする。 ・除湿が弱い。 ・施設がバリアフリーに対応していない。 ・会議室が小さく、少ない。 ・休憩室、審判待機室がない。 ・器具、用具が古い。 ・看板など、施設の存在を示すものがない。 ・駐車場、駐輪場が狭い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用団体が多く、利用が困難。
巣鴨体育館	3 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・コートと障害物との距離が短すぎて危険。 ・除湿が弱い。 ・ミニバスケットボール用のコートがない。 ・休憩室等の場所がない。 ・観客席がない。 ・会議室がない。 ・施設整備が整っていないため、大会に使用できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・教室が入っており、利用が困難。 ・指定管理者の事業が優先され、希望通りに使えない。
荒川野球場	1 団体	—	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンドの整備状況に難点あり。
西巣鴨体育場	1 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・テニスコートの後方が狭い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・夜間の利用が出来ない。
雑司が谷体育館	5 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・音響設備が良くない。 ・エンドラインから柱までの距離をもっと広くして欲しい。 ・観客席が欲しい。 ・照明の設備が非常に悪い。 ・会議室がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者の事業が優先されるため、希望通りに使えない。 ・教室が多く、夜間の使用が困難。 ・畳の敷替えに時間がかかり、利用できない時間分の費用負担がかさむ。 ・器具、備品などの整備不良、不備が多い。
西池袋温水プール	0 団体	—	—
三芳グラウンド	2 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・遠い、不便。 ・試合大会当日はバスの手配をして欲しい。 ・交通手段に問題あり。 	—
池袋スポーツセンター	2 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・競技大会を行うためには狭い。 ・観客席がない。 ・更衣室、シャワー室が足りない。 	—
学校開放施設	3 団体	—	<ul style="list-style-type: none"> ・少年野球、サッカー以外の大人の利用団体が多すぎる。

⑥ 西部スポーツセンター（仮称）に求める施設

■ スポーツ施設

西部スポーツセンター（仮称）に求めるスポーツ施設としては、グラウンド（野球場、サッカーグラウンド、多目的グラウンド等）が 12 件で最も多く、続いて体育館 11 件、プール 6 件、テニスコート 4 件となっています。

表 スポーツ団体が西部スポーツセンター（仮称）に求める施設

単位：団体

	体育館		スタジオ	武道場	トレーニング場	グラウンド			テニスコート (ソフトテニスも含む)	プール		射場	200mトラック
	旧長崎中学校体育館 と同規模程度	大規模				野球場	サッカー場	多目的グラウンド		一般用	子ども用		
体育協会加盟団体	1	4	0	1	1	2	1	0	2	1	1	1	1
レクリエーション協会 加盟団体	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
施設開放登録団体	4	2	1	0	2	2	3	3	2	2	2	0	0
合計	5	6	1	1	3	4	4	4	4	3	3	1	1

■ その他の施設

スポーツ以外の施設においては、主な意見として会議室が 9 件で最も多く、続いてシャワー設備 6 件、駐車場 4 件、食堂・レストラン、広場、倉庫 3 件となっています。その他少数意見としては、授乳室やプレイルーム、託児ルーム、乳児施設など、子どもに関係する施設整備との回答がありました。

表 スポーツ団体が西部スポーツセンター（仮称）に求めるスポーツ以外の施設

単位：団体

	会議室	シャワー施設	駐車場	食堂・レストラン	広場	倉庫	駐輪場	図書館	授乳室	プレイルーム 託児施設・ 乳児施設	カラオケ	売店	釣堀	社会教育施設	調理室
体育協会加盟団体	3	2	3	2	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
レクリエーション協会 加盟団体	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1
施設開放登録団体	4	3	1	0	2	3	1	2	2	2	1	0	0	0	0
合計	9	6	4	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	1

※ その他回答として、身障者用トイレ、洋式トイレ、避難所、自販機、集会室（回答 各1）

(3) インターネットアンケート

区では、平成20年2月15日～平成20年2月29日までの間、「西部スポーツセンター（仮称）整備基本構想 中間のまとめ」について、インターネットアンケート実施しました。

回答者は男女比率約半々で、西部スポーツセンター（仮称）整備対象地である南長崎に在住、在勤、在学する方が多くなっています。

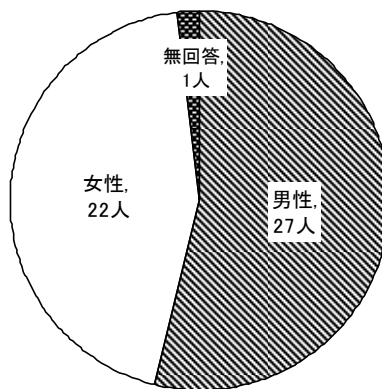
■調査方法等

平成20年2月実施

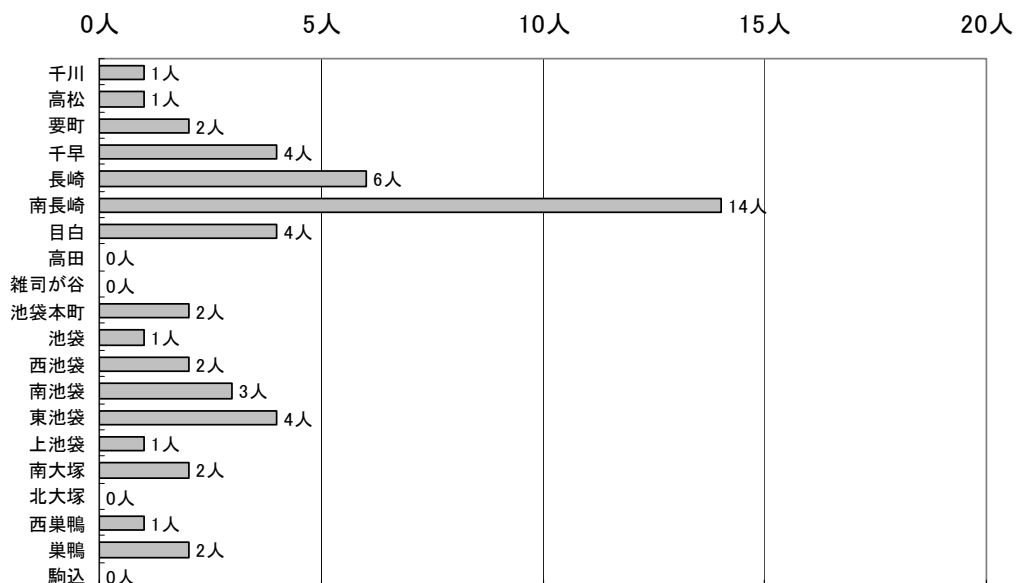
ホームページ上に掲載するインターネットアンケート

回答 50件

質問：性別をお答えください。【n=50】

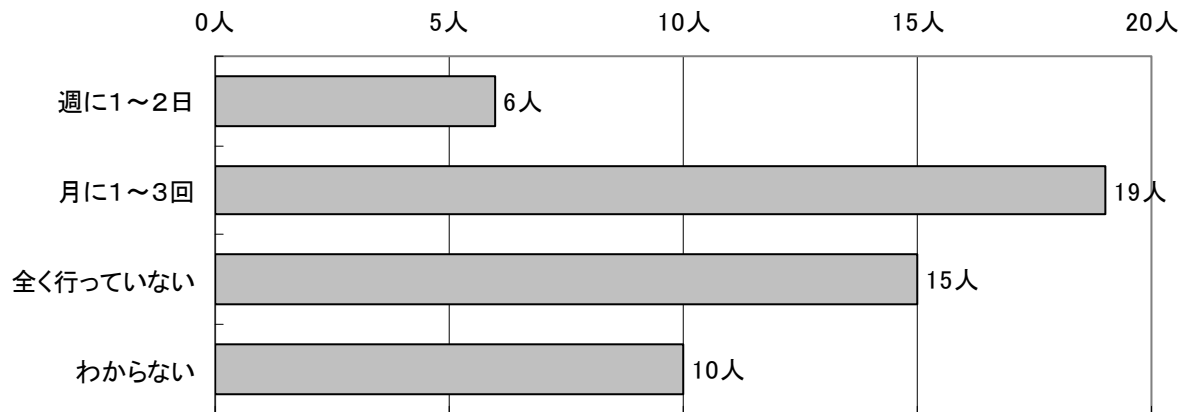


質問：お住まい（もしくは在勤地・在学地）はどこですか。【n=50】

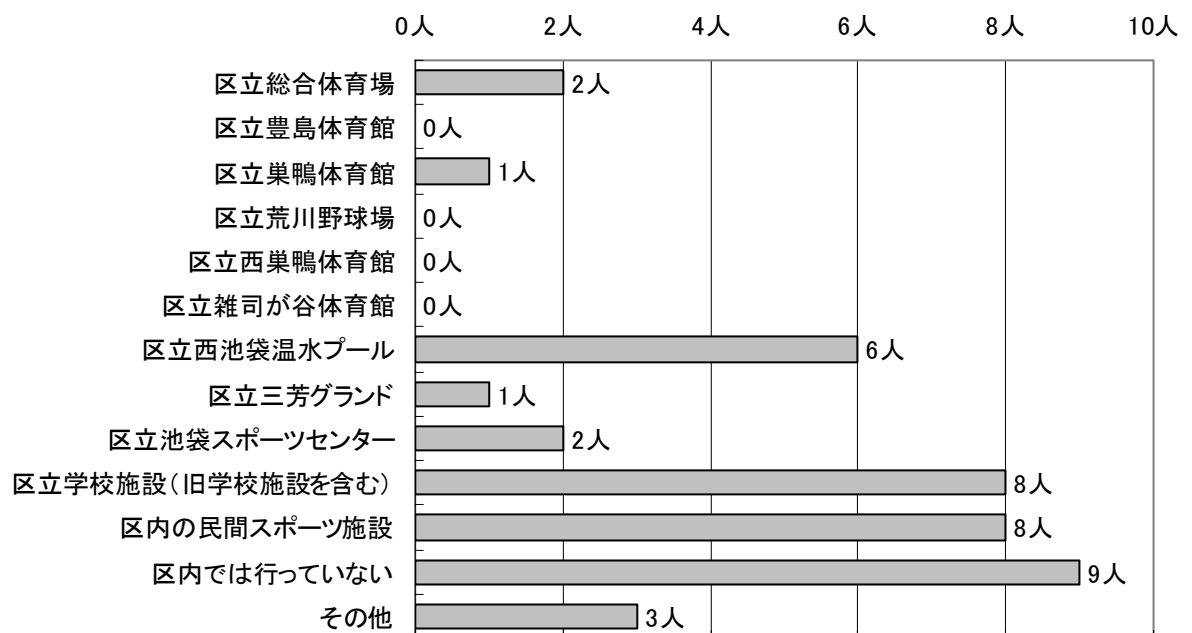


インターネットアンケートでは、区民のスポーツ実施の状況及び現在の区立スポーツ施設の利用状況を質問しました。アンケートの結果は、以下の通りとなりました。

質問：この1か月間で運動やスポーツ活動をどれくらい行いましたか。
 (運動にはウォーキングや散歩など軽い運動も含みます) 【n=50】



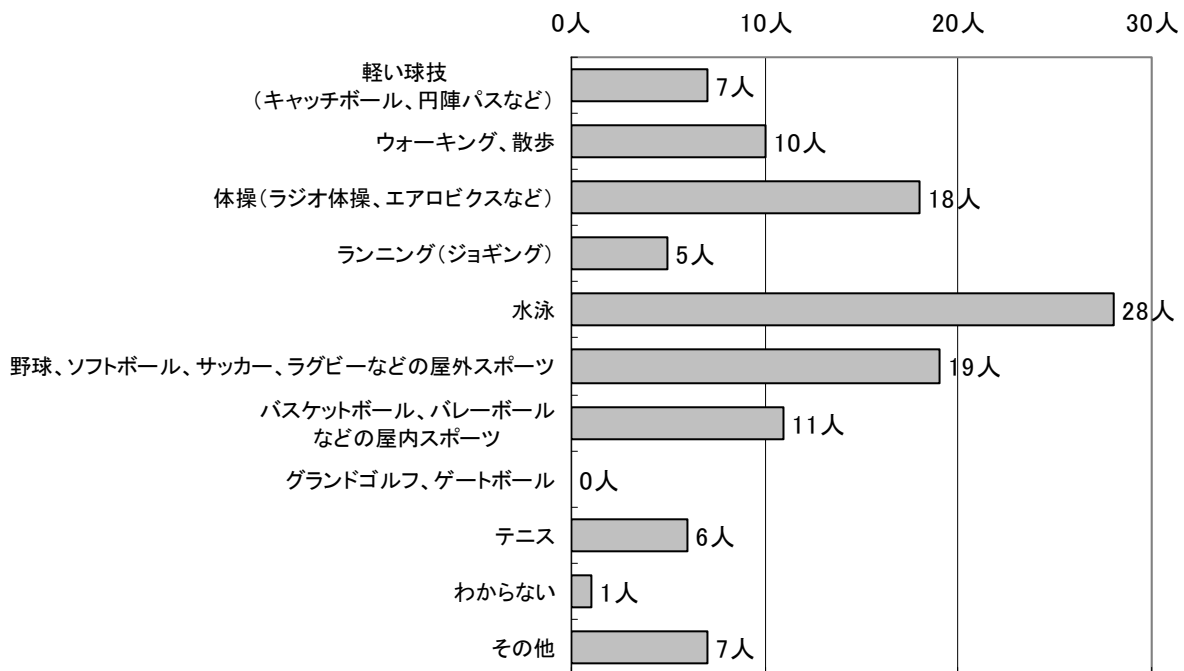
質問：(上記質問で「全く行っていない」という人以外に質問します)
 主に利用している施設はどこですか。【n=35】



※ 「その他」の回答内訳は、集会室を利用、川原や地域の緑地、自宅(各1)

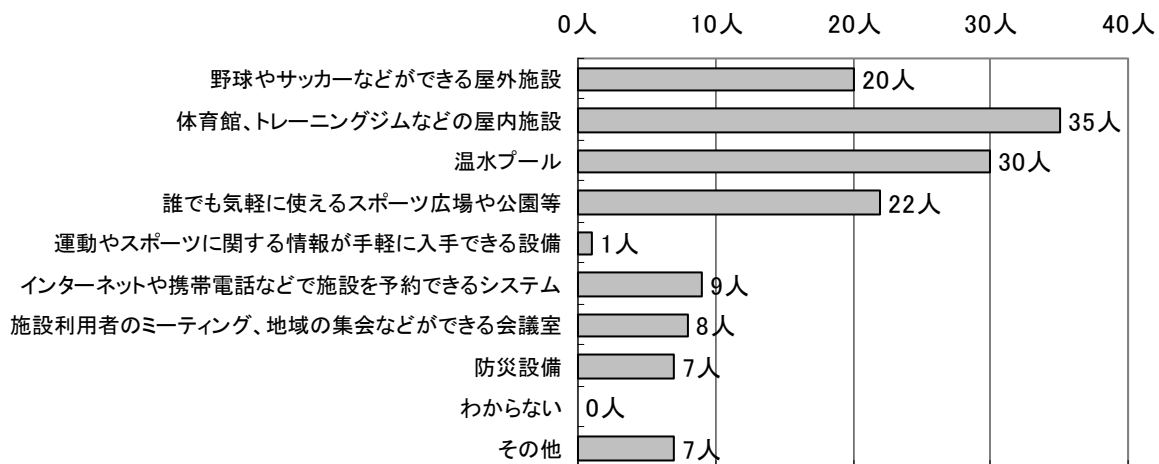
また、西部スポーツセンター（仮称）に関する質問として、西部スポーツセンター（仮称）で行いたい運動・スポーツ、求める施設・設備、運営上の配慮などについて質問をしました。アンケートの結果は以下の通りとなりました。

質問：西部スポーツセンター（仮称）でどのような運動やスポーツ活動を行ってみたいですか。
（3つまで選択）【n=50】



※ 「その他」の回答内訳は、トレーニング、フットサル、卓球、釣堀・落ち葉焚き・児童マラソン大会・花見会、親子で参加できるエアロビ・リトミック・水泳、ウエイトトレーニング、必要ない(各1)。

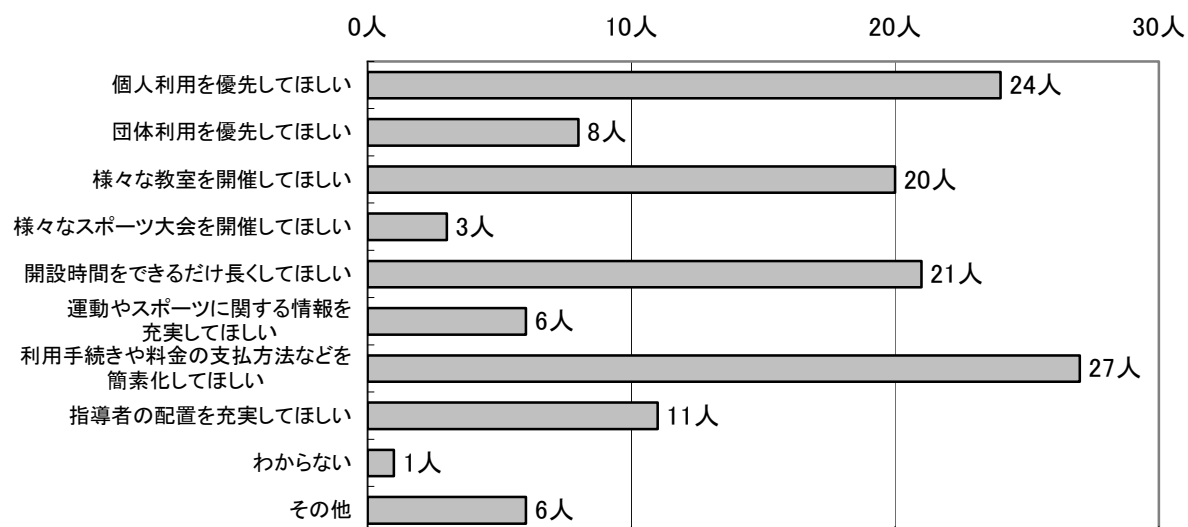
質問：西部スポーツセンター（仮称）でどのような施設・設備が必要だと思いますか。（3つまで選択）【n=50】



※ 「その他」の回答内訳は、フットサルコート、自由に使える多目的ホール、既存改修の釣堀施設と施設棟・クヌギ林・梅・桜、卓球専用体育館とそれ以外に大・小の体育館を2つ以上、クラブハウス（シャワーや飲食ができる場所）、大きなジャグジーや駐車場、必要ない(各1)。

質問：西部スポーツセンター（仮称）で運営上どのようなことに配慮してほしいですか。

（3つまで選択）【n=50】



※ 「その他」の回答内訳は、気軽に利用できる施設にしてほしい、日曜・祝日の施設利用や道具などをレンタルできるようにしてほしい、余裕のある運営をしてほしい、利用料金をできる限り安くしてほしい、小学生の子どもたちの団体が利用しやすくしてほしい、必要ない（各1）。

その他、西部スポーツセンター（仮称）に関する自由意見としては、以下のような回答が寄せられました。

- ・ 他の区が羨ましい状況にあるので、是非良い施設を造ってほしい。
- ・ 南長崎周辺にはスポーツができる施設がないのでこの計画をできるだけ早く進めてほしい。
- ・ 素敵な構想であり、楽しみにしている。また防災面の役割も大切だと思う。
- ・ 大きな公園を造ることはすばらしい。この構想を進めてもらいたい。
- ・ 周辺に大きな公園がないので、気軽に散歩などに利用できる施設にしてほしい。
- ・ 緑がたくさんほしい。
- ・ 孫たちがキャッチボールできずに困っているのそういう公園にしてほしい。
- ・ 軽い球技を行う施設とするならば、ボールを持って空き地に行く感覚をもたせるよう、文京区の窪町公園の緑の囲いを参考にしてほしい。
- ・ 子どもと大人と一緒にスポーツできるような施設にしてほしい。
- ・ 子どもたちが存分に練習できるサッカー場を作ってもらいたい。
- ・ テニスコートを作ってほしい。
- ・ ナイター設備付きのフットサルコートを是非造ってほしい。できれば早朝や深夜も利用できるようにしてほしい。
- ・ 民間のスポーツ施設同様にシャワー・風呂がほしい。
- ・ 民間のスポーツクラブのように内容を充実したものにしてほしい。
- ・ 幼児も参加できる教室を設置してほしい。
- ・ 用具などの貸し出しがあれば、手ぶらで行けて便利だと思う。
- ・ スポーツ以外のカルチャー教室（料理・手芸など）があると良い。
- ・ 託児所や子ども専用の遊び場があると便利である。
- ・ 売店や喫茶室があると良い。
- ・ 仕事帰りに気軽に立ち寄れる施設にしてほしい。
- ・ 開設時間が長いと仕事帰りにも利用できるの、その点に配慮してほしい。
- ・ 夜は11時まで開館してほしい。
- ・ 1回の利用時間を2時間とするものと、会員制のようにいつでも何時間でも利用できるものがほしい。
- ・ 貸切の日が多いとそのうちに個人の利用者はやめてしまうので、いつでも、誰でも気軽に使える施設にしてほしい。
- ・ 子どもが主体の団体の利用料金は低料金にしてほしい。
- ・ なるべく低廉な料金で気軽に利用できる施設を希望する。
- ・ コミュニティバスを積極的に活用し、子どもや高齢者にもアクセスしやすくしてほしい。
- ・ 区内在住者数の撤廃など、団体登録方法を見直してほしい。
- ・ 長く施設が維持できるように、今ある施設ストックを活用するべきである。
- ・ 稼働後の区の財政負担が軽くなるような適切な経営戦略が必要だと思う。
- ・ 利用料金が高額になり、区民の健康増進の主旨にも反するので、民間のフィットネスクラブを誘致するのは反対である。
- ・ 民間でできることは民間に任せるべきで、スポーツセンターは全て民間事業者で良い。
- ・ 工事期間中、旧長崎中グラウンドの代わりがなく困る。
- ・ 一部の住民エゴに対しての施設は必要ない。限りなく公的なサービスはやめるべきで、そうした経費があれば住民税をなくすなどの方向にすべきである。
- ・ 隣接するJR社宅跡地もスポーツセンターになると噂になっているが？

2. 都市公園法の概要

都市公園法では、「都市公園」について以下のように定められています。

<都市公園法>

第2条 この法律において「都市公園」とは、次に掲げる公園又は緑地で、その設置者である地方公共団体又は国が当該公園又は緑地に設ける公園施設を含むものとする。

1. 都市計画施設（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第4条第6項に規定する都市計画施設をいう。次号において同じ。）である公園又は緑地で地方公共団体が設置するもの及び地方公共団体が同条第2項に規定する都市計画区域内において設置する公園又は緑地
2. 次に掲げる公園又は緑地で国が設置するもの（以下略）
- 2 この法律において「公園施設」とは、都市公園の効用を全うするため当該都市公園に設けられる次の各号に掲げる施設をいう。
（中略）
5. 野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設で政令で定めるもの
（以下略）

西部スポーツセンター（仮称）は、「都市公園」として整備され、屋内運動場は都市公園内の「公園施設」として整備されることとなります。

都市公園内に設置される公園施設の建築面積の総計は、都市公園法第4条によって、原則として都市公園の敷地面積の 100 分の 2 を超えてはならないと定められていますが、本施設のような運動施設の場合は、都市公園の敷地面積の 100 分の 10 を限度に建築面積を超えることができるよう、政令で定められています。

ただし、一の都市公園に設ける運動施設の敷地面積の総計は、当該都市公園の敷地面積の 100 分の 50 をこえてはならないこととなっています。

<都市公園法>

（公園施設の設置基準）

第4条 一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築面積（国立公園又は国定公園の施設たる建築物の建築面積を除く。）の総計は、当該都市公園の敷地面積の 100 分の 2 をこえてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲内でこれをこえることができる。

<都市公園法施行令>

（許容建築面積の特例）

第 6 条 都市公園に次の各号のいずれかに該当する建築物を設ける場合においては、当該各号

に定める当該都市公園の敷地面積に対する割合を限度として、法第4条第1項本文の規定により認められる建築面積を超えることができる。

1. 前条第2項に規定する休養施設、同条第4項に規定する運動施設、同条第5項に規定する教養施設、同条第8項に規定する備蓄倉庫その他同項の国土交通省令で定める災害応急対策に必要な施設又は自然公園法（昭和32年法律第161号）に規定する都道府県立自然公園の利用のための施設である建築物（次号に掲げる建築物を除く。） 100分の10（以下略）

3. スポーツ施設の公式規格

屋内スポーツ施設にて利用が想定される、バレーボール、バスケットボール、バドミントン及び、屋外スポーツ施設で利用が想定される少年サッカーグラウンドの公式規格は、以下のとおりとなっています。なお、少年サッカーグラウンドは、公式規格ではなく、公式試合の開催可能な規格となっています。

図 公式スポーツコートの規格（バレーボール・バスケットボール）単位：mm

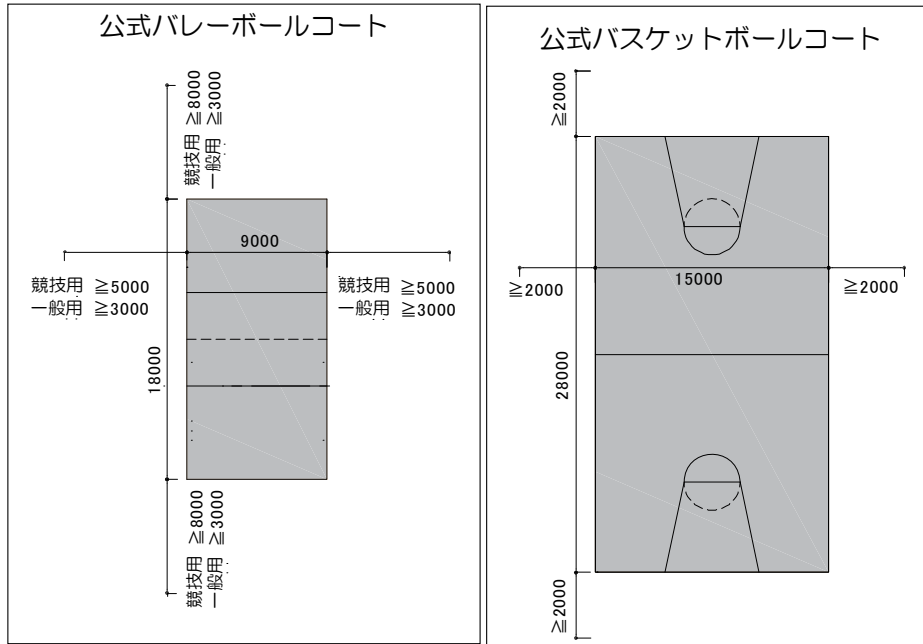
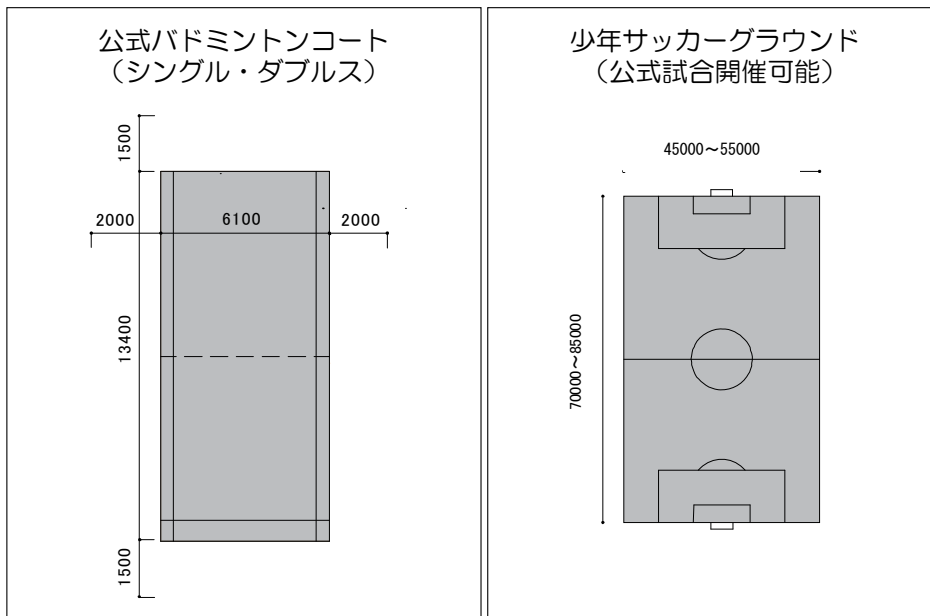


図 公式スポーツコートの規格（バドミントン・少年サッカーグラウンド）単位：mm



※ なお、公式バドミントンコートについては、高さ1.2mとする必要もあり。

4. マーケットサウンディングの結果

西部スポーツセンター（仮称）整備基本構想策定にあたっては、施設整備方針及び施設整備内容に対する民間事業者からの意見を確認するため、「中間のまとめ」の公表後、「中間のまとめ」の内容をもとにフィットネス事業者へのヒアリングを実施しました。ヒアリングにあたっては、事前にアンケートを配布した上で、アンケートに回答のあった事業者に対し直接聞き取りによる調査を行いました。

■調査方法等

（1）アンケート

平成20年2月実施

電子メールによる質問紙法

フィットネス事業者9社中5社より回答

（2）ヒアリング

平成20年3月実施

直接聞き取り調査

事前アンケートに回答のあった5社に対し実施

(1) アンケートとヒアリングの主な回答結果

フィットネス事業者に対するアンケートとヒアリングの主な回答は以下のとおりとなりました。

質問項目		各社回答内容の概要
1	対象地の市場性について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅に近く、周辺が住宅地となっているためフィットネスジムとしての市場性については問題ない。 ・ フィットネスジムを開店するにあたっては、建築面積 300 坪程度必要。 ・ 民間収益施設は、無理にフィットネスとしないほうが良い。エリア的には民間収益を他の用途として活用することも可能。
2	区立スポーツ施設と民間収益施設との適切なバランスについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区立スポーツ施設が民間収益施設にスポーツ機能を集約したほうが良い。 ・ 本来であればフィットネスも区立スポーツ施設内に整備するほうが、利用者が利用しやすい施設となる。出来る限り公共と民間の利用区分を明確に区分しておいたほうが良い。
3	指定管理者と民間収益施設事業者の一体的な選定について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一体的な公募を実施する場合には、指定管理の期間と定期借地の期間を合わせることが望ましい。 ・ 民間収益施設については、健康増進に資するものや区立スポーツ施設と連動する機能などと、施設用途に緩やかな条件を設定した上で、提案を受け付けるのが良いのではないかと。
4	駐車場・駐輪場の規模や整備に対する見解	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅に近く、比較的周辺地域の人口が密集しているため、民間収益施設に駐車場を整備する必要性はそれほど高くない。
5	PFI 事業・PFI 的事業※に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 事業については、特に問題ないとする意見と、膨大な調整作業が発生することによる否定的な意見があった。
6	民間収益施設における定期借地権契約の種類及び期間の要望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用借地 ・ 概ね 20～25 年程度

※「PFI 的事業」とは、基本構想（案）本文の「設計・施工・運営事業者一括選定方式」のことです。

(2) マーケットサウンディング結果のまとめ

① 対象地におけるスポーツ施設のポテンシャルは高い

対象地は近隣に住宅地が広がり、都営大江戸線「落合南長崎駅」から直近で利便性が高く、スポーツ施設としての立地ポテンシャルも非常に高いと予想されます。

② 区立スポーツ施設と民間収益施設における機能分担が肝要

区立スポーツ施設部分と民間収益施設の機能が重複した場合、利用料金や使い勝手という面において結局は施設利用者に不便や不利益を強いることとなってしまいます。区立スポーツ施設に求める機能、民間収益施設に求める機能を事前に整理し、それぞれの整備が相乗効果となって表れるような計画であることが求められます。

西部地域におけるスポーツ・防災の機能を備えた公園の整備基本構想

<（仮称）南長崎中央公園>

平成 20（2008）年 9 月

編集・発行：豊島区 施設管理部 施設計画課

〒170-8422 豊島区東池袋1-18-1

TEL. 03-3981-4594（ダイヤルイン）