

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結果の公表について

旧第十中学校跡地等の活用に向け、施設整備及び施設運営の課題、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したので、その結果を公表します。

1 サウンディング調査について

(1) 経緯

平成 29 年 8 月 4 日（金）～9 月 7 日（木）	サウンディング調査の参加受付
平成 29 年 9 月 20 日（水）～9 月 26 日（火）	サウンディング調査の実施
平成 29 年 10 月 13 日（金）	結果公表

(2) 参加事業者

11 グループ※（建設会社 3 者、不動産 1 者、金融・リース 2 者、スポーツ 4 者、ほか 1 者）

※複数社共同でご参加頂いた事業者も 1 グループとしてカウントしています。

2 結果概要

(1) まとめ

野外スポーツ施設の具体像については、事業の収益性の確保の視点から、テニスコートを増やすことやフットサルコート（サッカーコートとの兼用）の整備を提案する事業者が複数いました。

収益施設の整備については、旧第十中学校跡地は、用途地域を踏まえると種類は限定されるが、スポーツ教室やイベントなど多目的に使用できるスペースは可能性がある、という意見を頂きました。飯能市区有地は、立地の面から収益施設の整備は難しい、という意見を多数頂きました。

民間活力を生かした施設整備・運営の可能性については、事業規模を考えると従来型手法が相応しいという意見も頂きました。また、公民連携の手法としては PFI※方式よりも、リース方式、DB（デザイン・ビルド）方式、DBO（デザイン・ビルド・オペレート）※方式などがコスト縮減の余地がある、との意見を複数頂きました。

また、野外スポーツ施設と飯能市の文化財保管庫の一体整備・運営については、事業規模の拡大というメリットも見込めなくはないが、両施設の運営が異なる分野であること、両施設間の距離が離れていること、施工時期も一致していないことから、一体整備・運営のメリットや相乗効果はあまり想定できない、という意見を多数頂きました。

その他、開館時間、利用料金、利用枠の調整、駐車場の台数等について様々なご提案を頂くとともに、事業者の提案の余地・自由度を大きくしてもらいたい、という意見が見られる一方で、公共事業として、区としての方向性を明示してもらいたい、という意見も頂きました。

今回の調査結果を踏まえ、民間事業者にとっても魅力的な事業となるよう検討を進め、基本計画を策定します。

【公民連携の手法】

※PFI（Private-Finance-Initiative）方式：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う方式

DB（Design-Build）方式：民間事業者が公共施設等の設計・建設を一括で発注する方式

DBO（Design-Build-Operate）方式：民間事業者が公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式

（２）主な意見

野外スポーツ施設の具体像

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

- 施設の多目的な利用を考慮し、観客席や野球場のマウンドについては、移動式のものを採用してはどうか、という提案を頂きました。
- 収益性を考慮すると、小さな面積ごとに貸し出しできる、テニスコートやフットサルコートが効率的である、という意見を多数頂きました。
 - テニスコートは、十分な稼動を見込むことができ収益性も比較的高く、観客席の必要性は低いため、３面確保した方がよい、という提案を多数頂きました。
 - フットサルコートは人気も高く、収益性も見込める、という意見を多数頂きました。また、サッカーグラウンドと兼用することで、３面設置することが可能、という意見を頂きました。
- グラウンドは、メンテナンス等を踏まえると人工芝施工が必要、という意見を多数頂きました。
- 敷地外周部にランニングコースを設けてはどうか、との意見を頂きました。

２）スポーツ教室事業、イベント等の実施可能性

- テニス教室、サッカー教室、フットサル教室は効果的であり、実施可能、という提案を頂きました。
- 子どもの利用が想定されるため、親子の運動教室や母親世代に対するサービスの提供が望ましい、幼児などに対して人工芝を開放するのもよい、という提案を頂きました。

３）施設整備費（解体費）、施設運営の収支見込み

- 本施設の利用料金を他の公共施設並みの水準とした場合には、施設の利用料金収入で、本施設の維持管理・運営費を賄うことは困難である、という意見を多数頂きました。

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

- 平時の昼間を中心に、野外施設では高齢者向けのグラウンド・ゴルフの実施、管理棟に小さなスタジオ等を設けられるのであれば、高齢者向けの教室を開催することなどが考えられる、という意見を多数頂きました。
- 車椅子テニスに対応する場合はハードコートが相応しい、その他一般の利用者については、体に優しい人工芝の方がよい、という意見を頂きました。
- 学校跡地であるため、簡易な防災機能（非常用飲料水の備蓄など）に配慮することも考えられる、という意見を頂きました。

野外スポーツ施設内への収益施設整備の可能性
1) <u>収益施設の種類のスポーツ施設との相乗効果</u> ● 管理棟を活用した多目的スタジオの設置や、簡易なフィットネス施設の整備など、多目的に使用可能なスペースに関する提案を複数頂きました。 ● コンビニエンスストア、レストラン、カフェ等の成立は難しい、という意見を多数頂きました。 2) <u>整備手法（民間整備、公共施設の床貸付等）</u> ● 収益施設は、公共で整備し民間で床を借りる形態が望ましい、という意見を頂きました。
飯能市保管庫への収益施設併設の可能性
1) <u>収益施設の種類の</u> ● 立地環境から、収益施設の整備は難しい、という意見を多数頂きました。 2) <u>整備手法（民間整備、公共施設の床貸付等）</u> ● 仮に収益施設を整備する場合であれば、DB（デザイン・ビルド）方式やリース方式による整備が考えられる、との意見を頂きました。
P F I など民間活力を生かした施設整備・運営の可能性
1) <u>想定される整備・運営手法</u> ● 事業規模が小さいため、PFI 事業は難しい、という意見を多数頂きました。 ● リース方式、DB（デザイン・ビルド）方式、DBO（デザイン・ビルド・オペレート）方式であれば、コスト縮減の余地がある、という意見を複数頂きました。 ● 事業者が収入変動リスクを負うことは難しい、という意見を頂きました。 2) <u>PPP／PFI 事業の範囲（野外スポーツ施設と保管庫の整備、運営）</u> ● 野外スポーツ施設と飯能市の文化財保管庫の一体整備・運営については、両施設の運営が全く異なる分野であること、両施設間の距離が離れていて異なる業者が対応する可能性が高いこと、施工時期も一致していないことを考慮すると、一体整備・運営のメリットや相乗効果は想定できない、という意見を多数頂きました。 3) <u>事業条件（運営期間、自主事業の自由度等）</u> ● 5 年程度の運営期間で開始し、5 年後に継続等が可能な事業条件が望ましい、という意見を複数頂きました。
想定される施設整備スケジュール
● 解体工事中に、基本設計、実施設計を行い、施設整備は 1 年は要しないので、事業全体で 2.5 年程度の期間があればよい、という意見を頂きました。 ● 埋蔵文化財が出てくると、最大で半年程度工事が止まってしまうため、影響は非常に大きい、という意見を頂きました。

課題・その他

- 騒音や照明灯の関係で、周辺環境への配慮が必要であるが、収益性を考えれば、開館時間は、社会人の利用が見込める 21 時ぐらいまでの時間が必要であり、フットサルは 22 時以降でも需要は見込める、という意見を多数頂きました。
- 利用料金について、一般的な公共施設の料金体系ではなく、民間施設並みの料金にできれば、維持管理費を利用料金収入で賄える、という意見を頂きました。
- 事業の採算性を考えると、施設の貸し出しと事業者の裁量による教室事業等の枠の配分がどのように設定されるかが重要である、という意見を頂きました。
- 立地環境を踏まえると、自家用車での利用が想定されるため、駐車場の台数は多ければ多いほど望ましいが、物理的に配置可能な範囲で運用することになる、という意見を多数頂きました。