

# **旧第十中学校跡地活用等基本計画**

---

**平成30年（2018年）6月**

**豊島区**



## 目次

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>1. 計画策定の経緯と目的</b>                 | <b>1</b>  |
| (1) 策定の趣旨、検討経緯                       | 1         |
| (2) 上位計画・関連計画の位置づけ                   | 2         |
| <b>2. 現状と課題の整理</b>                   | <b>7</b>  |
| (1) 豊島区の現状と特性                        | 7         |
| (2) 豊島区のスポーツ環境の現状と課題                 | 9         |
| (3) 旧第十中学校跡地の現状と課題                   | 17        |
| (4) 旧第十中学校跡地活用事業に関する事業者意見（サウンディング調査） | 26        |
| (5) 旧第十中学校跡地活用の前提条件                  | 29        |
| <b>3. 野外スポーツ施設の基本方針</b>              | <b>31</b> |
| <b>4. 施設整備計画</b>                     | <b>32</b> |
| (1) 導入施設・機能                          | 32        |
| (2) 施設計画                             | 33        |
| <b>5. 管理運営計画</b>                     | <b>35</b> |
| (1) 管理運営の基本方針                        | 35        |
| (2) 管理運営の具体的方策                       | 36        |
| <b>6. 事業手法</b>                       | <b>38</b> |
| (1) 事業手法の評価                          | 38        |
| (2) 想定される事業手法                        | 38        |
| (3) 各事業手法の特徴と定性評価                    | 40        |
| (4) 各事業手法の定量評価（VFMの算定）               | 44        |
| (5) 事業手法評価のまとめ                       | 46        |
| <b>7. 民間収益施設、事業者の選定</b>              | <b>48</b> |
| (1) 民間収益施設の導入について                    | 48        |
| (2) 事業者選定の考え方について                    | 48        |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>8. 事業スケジュール</b>           | <b>49</b> |
| <b>9. 今後の課題</b>              | <b>50</b> |
| <b>10. 事業の具体化に向けて</b>        | <b>51</b> |
| <b>付属資料</b>                  | <b>52</b> |
| (1) 旧第十中学校跡地活用等基本計画の策定経過     | 53        |
| (2) 旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会委員名簿 | 54        |
| (3) 旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会運営要綱 | 55        |
| (4) 施設レイアウトの検討経緯             | 57        |
| <b>用語集</b>                   | <b>i</b>  |

※本文中において『\*』のついた用語は、用語集にて解説をしています



# 1. 計画策定の経緯と目的

## (1) 策定の趣旨、検討経緯

### 1) 計画策定の趣旨

旧第十中学校（千早 4-8-19）は、平成 16 年に閉校して以来、10 年以上にわたって、暫定活用を続けてきました。区内にはサッカー、野球、テニスなどの屋外競技を楽しむことができる施設が少ないことから、かねてより旧第十中学校跡地（以下、「本敷地」という。）には野外スポーツ施設を整備する計画を明らかにしていましたが、この度、平成 32 年（2020 年）の東京オリンピック開催などを見据えて、野外スポーツ施設整備に着手することとしました。

整備に先立って、野外スポーツ施設に関する現状と課題の分析、野外スポーツ施設で実施できる競技種目、施設運営のあり方、事業スケジュール、民間活力を導入した事業手法の検証などを基本計画として整理します。

基本計画の策定に際しては、「旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会」を設置し、学識経験者、近隣住民、スポーツ団体関係者、公募区民などからのご意見を反映させました。

なお、旧校舎内に保管している文化財等を飯能市内の区有地に移転させる計画については、今後の施設整備等に向けた検討をしています。

### 2) これまでの検討の経緯

平成 15 年 10 月に「公共施設の再構築・区有財産の活用本部案」において旧第十中学校への野外スポーツ施設整備構想を発表して以来、区基本計画や未来戦略推進プラン、公共施設等総合管理計画などにおいて、多目的な利用に対応する野外スポーツ施設の整備構想を継続して維持しながら、旧校舎、体育館、校庭等の暫定活用を行ってきました。

旧第二グラウンドに設置していた放置自転車保管所や整備等に係る経費負担などの諸課題があり、事業の具体化に年月を要しましたが、旧校舎の老朽化が著しく、諸課題についても一定の目処がついたことから、先に記したとおり東京オリンピック開催が決定したことを受け、平成 29 年度から基本計画の策定に着手することとなりました。

## (2) 上位計画・関連計画の位置づけ

### 1) 国及び東京都の関連計画

国が策定している関連計画として、文部科学省による「スポーツ立国戦略」と「スポーツ基本計画」が挙げられます。いずれの計画においても、地域住民がスポーツに親しむためのスポーツ施設の整備についての言及があります。スポーツ基本計画においては、民間の資金や経営手法等の導入による整備・管理運営の工夫を取り上げています。

また、東京都が策定している関連計画としては、「東京都スポーツ推進総合計画」が挙げられます。同計画では、国の計画と同様に「スポーツを身近でできる場の確保」を政策指針として打ち出し、区市町村のスポーツ施設の有効活用が図られるよう、都と区市町村との連携の必要性について言及しています。

図表 1-1 国の関連計画の整理

| 計画名                       | 策定期間        | 計画内容のポイント                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| スポーツ立国戦略—スポーツコミュニティ・ニッポン— | 平成 22 年 8 月 | 【身近なスポーツ活動の場の確保】<br>総合型クラブの活動場所をはじめ、 <u>地域住民が身近にスポーツに親しみ、交流する場を確保するため</u> 、学校体育施設等の既存の施設の有効活用や <u>地域のスポーツ施設の整備</u> を支援する。                                                                                                                                                                                  |
| スポーツ基本計画                  | 平成 24 年 3 月 | 【地域スポーツ施設の充実】<br>○ 地方公共団体においては、子どもや女性、高齢者、障害者を含む <u>全ての地域住民が楽しく安全にスポーツ・レクリエーション活動を含むスポーツに親しめる環境を創り出すため</u> 、バリアフリー化や耐震化、グラウンド芝生化等の <u>公共スポーツ施設等の充実に努める</u> ことが期待される。<br>○ 地方公共団体においては、 <u>民間の資金や経営手法等の導入による多様な手法を活用し</u> 、学校体育施設や <u>公共スポーツ施設等の整備又は管理運営を工夫</u> することが期待される。国は、先進事例等の調査・情報提供等によりこうした取組を支援する。 |

図表 1-2 東京都の関連計画の整理

| 計画名           | 策定期間        | 計画内容のポイント                                                                                                                                                                               |
|---------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 東京都スポーツ推進総合計画 | 平成 30 年 3 月 | 【スポーツを身近でできる場の確保】<br>都民が身近な場所でスポーツを実施できる場を確保していくためには、都立スポーツ施設を適切に管理運営し、可能な限り利用促進を図るとともに、 <u>区市町村のスポーツ施設についても有効活用が図られるよう、区市町村と連携していく必要があります</u> 。加えて企業や学校等が所有しているスポーツ施設を有効活用していくことも必要です。 |

## 2) 豊島区の上位計画・関連計画

### ①豊島区基本構想

「豊島区基本構想」においては、豊島区の地域づくりの基本方針の一つとして「伝統・文化と新たな息吹が融合する文化の風薫るまち」を掲げ、その具体化のために「生涯にわたって学び、スポーツに親しむことができる環境づくりをすすめます」としています。

#### 4 伝統・文化と新たな息吹が融合する文化の風薫るまち

##### ② 文化に触れ、文化と共に発展するまち

- 地域の伝統芸能等を継承し、まちづくり等との連携を図ります。
- 豊島で生まれ、発展した文化を育むとともに、それを発信していきます。
- 区民が主体的に行っている文化活動の支援を充実します。
- 友好都市等との文化による交流をすすめ、にぎわいと発展を共有していきます。
- 生涯にわたって学び、スポーツに親しむことができる環境づくりをすすめます。

出所) 豊島区基本構想(平成27年3月改定)

### ②豊島区基本計画

平成28年3月に策定した「豊島区基本計画」では、基本構想に基づき、地域づくりの方向の一つとして「伝統・文化と新たな息吹が融合する魅力を世界に向けて発信するまち」を掲げ、その実現に向けた重点施策として「スポーツ・レクリエーション活動の推進」を挙げています。

具体的な施策の内容として「子どものスポーツ活動の推進」、「働き盛り・子育て世代のスポーツ活動への支援」、「高齢者のスポーツ活動の推進」、「スポーツ指導者の育成」、「区立スポーツ施設の充実」などを位置づけており、特に区立スポーツ施設の充実においては、「生涯スポーツの推進、健康増進、競技力の向上等を目指し、区立スポーツ施設において、多様なスポーツプログラムを展開し、快適なスポーツ環境を提供します」としています。また、基本計画第4章の「公共施設等のマネジメントシステムの構築」において、学校跡地については、「計画がある跡地は計画を着実に推進する」ことを明記しています。

| 地域づくりの方向8 伝統・文化と新たな息吹が融合する魅力を世界に向けて発信するまち                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 政策8-2 生涯学習・生涯スポーツの推進                                                                        |  |
| 施策8-2-2 スポーツ・レクリエーション活動の推進【重点施策】                                                            |  |
| 【施策の目標】                                                                                     |  |
| ○ 年齢や健康状態、障害の有無に関わらず、誰もが生涯を通してスポーツに親しむことができる環境を整備します。                                       |  |
| ○ 区内の関係団体と連携し、各種スポーツ大会や次代を担うジュニア育成、シニアの健康づくりにつながる講座や教室等を開催し、地域における区民のスポーツ・レクリエーション活動を支援します。 |  |

出所) 豊島区基本計画(2016-2025)



### 【主な取組内容】

これまでのスポーツ推進施策の成果と課題や、豊島区におけるスポーツの実態、ニーズ等を踏まえ、区民のスポーツ・レクリエーション活動の一層の推進を図ります。また、勝敗よりも「楽しみや人との交流」「健康・体力づくり」に重点を置き、誰もが、いつからでも、いつまでも参加できるニュースポーツの普及にも努めます。

#### 子どものスポーツ活動の推進

野外活動や外遊びを推奨するとともに初心者や運動が苦手な子ども向けのスポーツ教室に取り組み、子どもたちのスポーツ活動を推進します。

#### 働き盛り・子育て世代のスポーツ活動への支援

スポーツ施設での託児サービスやスポーツ施設の開館時間の延長など、忙しく日常的にスポーツに取り組みづらい世代に対するスポーツ活動を支援します。

#### 高齢者のスポーツ活動の推進

ウォーキング、グラウンド・ゴルフ、健康体操など、高齢者でも手軽に楽しむことができるスポーツ・レクリエーションの普及・啓発に取り組むとともに介護予防に有効な運動プログラムを提供し、健康維持に寄与します。

#### スポーツ指導者の育成

誰もが安全で楽しく、継続的にスポーツに取り組めるよう、安全面、技術面などの知識を十分に備え、スポーツの楽しさを伝えることができる指導者や専門的知識を有する障害者スポーツを支える人材を育成します。

#### 区立スポーツ施設の充実

生涯スポーツの推進、健康増進、競技力の向上等を目指し、区立スポーツ施設において、多様なスポーツプログラムを展開し、快適なスポーツ環境を提供します。



◆としまスポーツまつり



◆スポーツ用車いす体験

出所) 豊島区基本計画 (2016-2025)

### ③未来戦略推進プラン

基本計画の実施計画である「未来戦略推進プラン 2018」では、第5章において旧第十中学校に「サッカー、野球、テニス、ラグビーなど多目的な競技に対応した野外スポーツ施設の整備をする」ことを明記しています。

また、第6章では「スポーツ・レクリエーション活動の推進」のための計画事業として「旧第十中学校跡地活用等事業」を位置づけ、野外スポーツ施設の整備・運営の検討を行うこととしています。

#### ④豊島区スポーツ推進計画

平成 27 年 10 月に策定した「豊島区スポーツ推進計画」は、これまで区が取り組んできたスポーツ施策、現在の豊島区のスポーツの実態やニーズを踏まえ、スポーツ施策の一層の推進を図るために策定された計画であり、「スポーツで人と地域がいきいきと輝くまち」を基本理念として掲げています。

同計画では、4 つの施策の一つとして「スポーツをするための環境の充実」を掲げ、「地域の中で身近にスポーツ・レクリエーション活動に取り組むことができる環境の整備」に努めるとしています。また、具体的な取組として、第十中学校跡地を「多目的な競技に対応した野外スポーツ施設」に整備することを明記しています。

### 「スポーツで人と地域がいきいきと輝くまち」

～誰もが、いつでも、どこでも、いつまでもスポーツを楽しみ、  
そこから生まれる喜びや感動を共有し、  
心身共に健康な生活を営むことが出来るスポーツ都市の実現～

#### 施策 3 スポーツをするための環境の充実

いつでも、どこでも、いつまでもスポーツを楽しむためには、スポーツを行う場所の確保・充実が必要不可欠です。しかしながら、狭小な豊島区においては、ハード面の施設整備には限界があり、限られたスペースの中で施設の有効活用を図るとともに、公園や区民ひろばなどの区立施設を活用して、区民にとって身近な場所でスポーツができる環境を提供するなどソフト面でのきめ細やかな施策を展開していきます。

##### 1) 区立スポーツ施設の充実

区立スポーツ施設は、トレーニングジムやプールなどの個人利用から、団体競技の試合やレクリエーション活動の団体利用まで、幅広いスポーツ活動の拠点としての役割を担っています。また、近年、子どもたちの体力向上や高齢者の介護予防の観点からもスポーツの効果を期待する声が高まっていることから、地域の中で身近にスポーツ・レクリエーション活動に取り組むことができる環境の整備に努めます。

##### 【具体的な取組】

##### ① 区立スポーツ施設の計画的な更新と整備計画の再検討

現時点でのスポーツ施設の整備計画は、別表 1 のとおりです。しかしながら、スポーツ施設の建設には多額の費用を要することや他の公共施設整備のスケジュールとの兼ね合い等、いくつかの課題があります。

そうした中で、区民の皆さんがスポーツ・レクリエーション活動に取り組む場を確保していくには、老朽化が進む既存施設を計画的に更新、維持していくことが重要であることから、別表 2 のとおり、大規模改修工事を予定しています。また、総合体育場については、隣接する造幣局地区に防災公園が新設されるなど、周辺での施設更新が進む中で、今後、老朽化が激しい管理棟の改修等の検討を進めます。

出所) 豊島区スポーツ推進計画

### ⑤その他関連計画

上記で取り上げた上位計画以外の関連計画のうち、本事業と関連がある計画のポイントを図表 1-3 に整理しています。

図表 1-3 豊島区における関連計画のポイント整理

| 計画名            | 策定期期        | 計画内容のポイント                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 豊島区公共施設等総合管理計画 | 平成 28 年 3 月 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 閉校した学校の跡地は、平成 17 年度に策定した前基本計画で示された方向性に沿って、跡地利用を進めていきます。</li> <li>● 旧第十中学校…については、本行動計画期間内での整備推進対象の施設として検討を進めていきます。具体的には、…<u>旧第十中学校には野外スポーツ施設を整備する予定です。</u></li> </ul>          |
| 豊島区地域保健福祉計画    | 平成 30 年 3 月 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 子どもや高齢者、障害者など誰もが気軽に組みあわせるスポーツの紹介、スポーツ選手との交流、スポーツに触れる機会の充実、健康づくりや介護予防につながるスポーツへの参加機会の充実を図ります。</li> </ul>                                                                       |
| 豊島区教育ビジョン 2015 | 平成 27 年 3 月 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 日本有数の高密都市である本区は、<u>運動する時間や場所が限られている</u>ため、体力・運動能力の低下が指摘されている。…幼児・児童・生徒の運動・スポーツに対する関心や意欲の向上を図るとともに、体育・健康に関する指導を充実させ、運動する習慣を身に付け、健康を増進し、豊かな生活を送るための基礎を培うことが必要である。</li> </ul>    |
| 豊島区都市づくりビジョン   | 平成 27 年 3 月 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>スポーツ施設の計画的な整備・改修</u>に取り組むとともに、その周辺では道路の安全性の向上や案内サインの設置などを検討し、<u>健康を育む拠点づくり</u>を進めます。</li> <li>● <u>旧第十中学校では、野外スポーツ施設の整備について検討</u>を進めます。また、防災備蓄倉庫等の設置についても検討します。</li> </ul> |
| 豊島区健康プラン       | 平成 30 年 3 月 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>区民が安心して運動やスポーツを楽しめる施設や環境を整備</u>します。</li> <li>● <u>旧第十中学校跡地に、多目的な競技に対応した野外スポーツ施設を整備するための基本計画を策定し、検討委員会も立ち上げて整備に向けて動き出しました。</u></li> </ul>                                   |
| 豊島区子どもプラン      | 平成 27 年 3 月 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 区民やスポーツ団体等と連携し、<u>青少年スポーツの活性化やスポーツに親しむ機会と場の提供</u>に努めます。</li> </ul>                                                                                                            |



## 2. 現状と課題の整理

### (1) 豊島区の現状と特性

#### 1) 人口

##### ①豊島区

豊島区は、平成 30 年において総人口約 28.7 万人を有する全国有数の高密都市です。

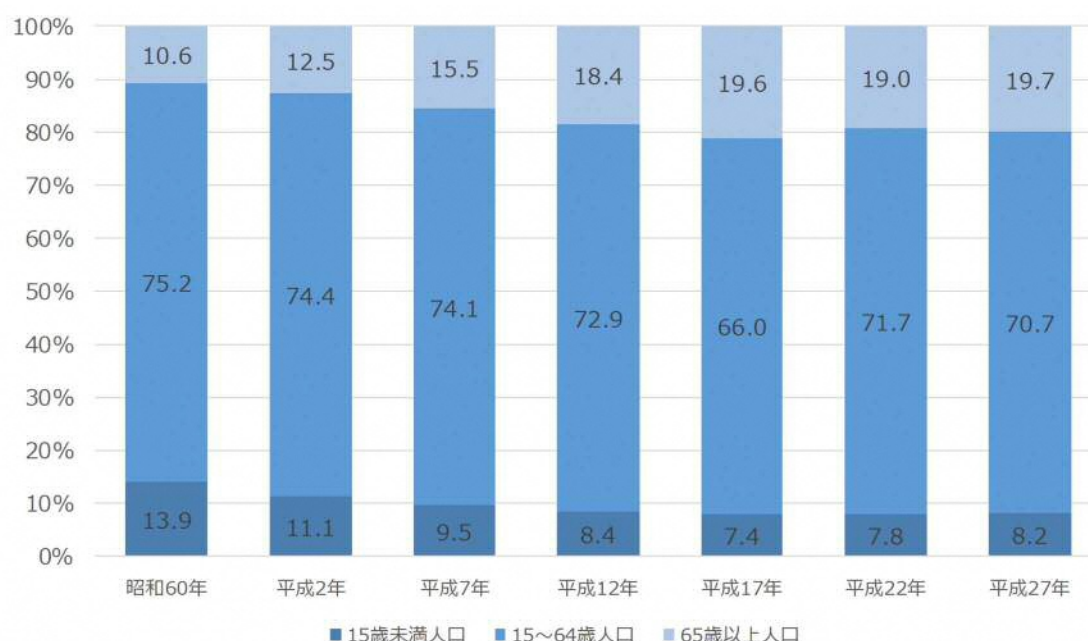
図表 2-1 は、国勢調査にもとづく豊島区の年齢 3 区分別人口の推移を示しています。平成 27 年における年齢 3 区分別人口の構成は 15 歳未満が約 8.2%、15～64 歳が約 70.7%、65 歳以上が約 19.7%となっており、65 歳以上の人口が増加傾向にあります。

図表 2-1 年齢 3 区分別人口の推移（豊島区）

|          | 1985年<br>昭和60年 | 1990年<br>平成2年 | 1995年<br>平成7年 | 2000年<br>平成12年 | 2005年<br>平成17年 | 2010年<br>平成22年 | 2015年<br>平成27年 |
|----------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 人口       | 278,455        | 261,870       | 246,252       | 249,017        | 250,585        | 284,678        | 291,167        |
| 15歳未満人口  | 38,700         | 29,110        | 23,276        | 20,918         | 18,567         | 22,225         | 23,828         |
| 構成比(%)   | 13.9           | 11.1          | 9.5           | 8.4            | 7.4            | 7.8            | 8.2            |
| 15～64歳人口 | 209,436        | 194,815       | 182,435       | 181,513        | 165,416        | 204,120        | 205,853        |
| 構成比(%)   | 75.2           | 74.4          | 74.1          | 72.9           | 66.0           | 71.7           | 70.7           |
| 65歳以上人口  | 29,422         | 32,729        | 38,208        | 45,770         | 49,158         | 54,048         | 57,418         |
| 構成比(%)   | 10.6           | 12.5          | 15.5          | 18.4           | 19.6           | 19.0           | 19.7           |

出所) 国勢調査

図表 2-2 年齢 3 区分別人口の構成比の推移（豊島区）



出所) 国勢調査より(株)三菱総合研究所作成

## 2) 世帯数・世帯人員

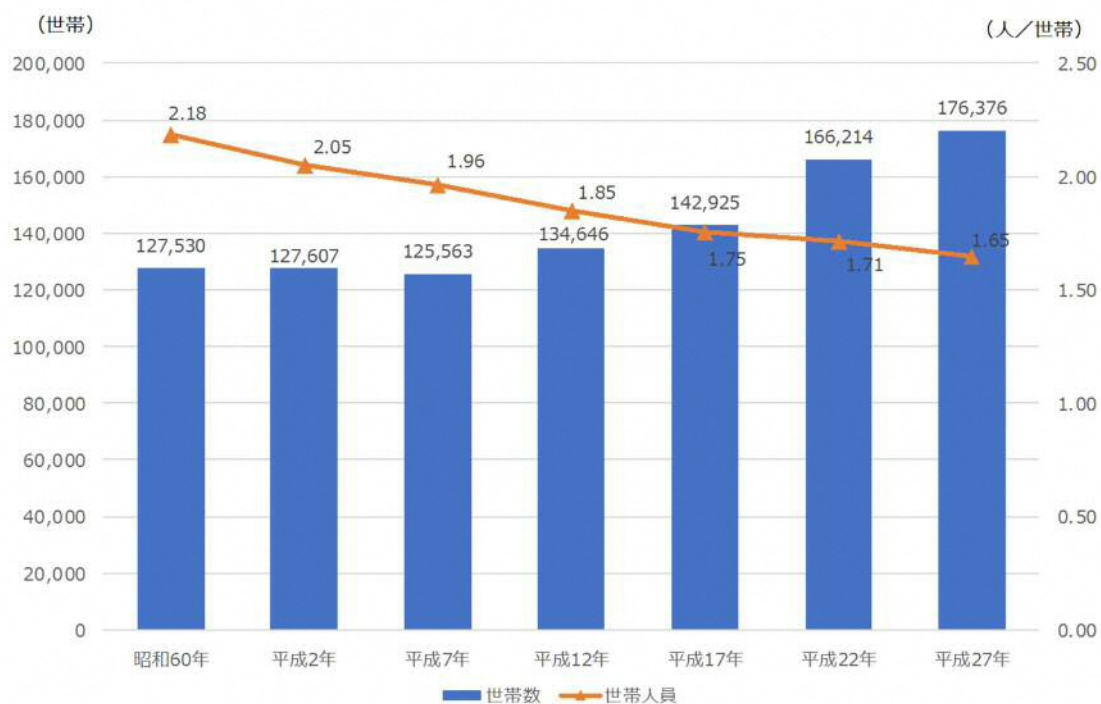
平成 27 年の豊島区の世帯数は約 17.6 万世帯で、世帯人員（平均値）は 1.65 人となっています。昭和 60 年以降、世帯数は増加傾向にあります。世帯人員は減少を続けており、単身世帯が多いことが推定されます。

図表 2-3 世帯数と世帯人員の推移（豊島区）

|      | 1985年<br>昭和60年 | 1990年<br>平成2年 | 1995年<br>平成7年 | 2000年<br>平成12年 | 2005年<br>平成17年 | 2010年<br>平成22年 | 2015年<br>平成27年 |
|------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 世帯数  | 127,530        | 127,607       | 125,563       | 134,646        | 142,925        | 166,214        | 176,376        |
| 世帯人員 | 2.18           | 2.05          | 1.96          | 1.85           | 1.75           | 1.71           | 1.65           |

出所) 国勢調査

図表 2-4 世帯数と世帯人員の推移（豊島区）



出所) 国勢調査より(株)三菱総合研究所作成



## (2) 豊島区のスポーツ環境の現状と課題

### 1) スポーツ施設の立地状況

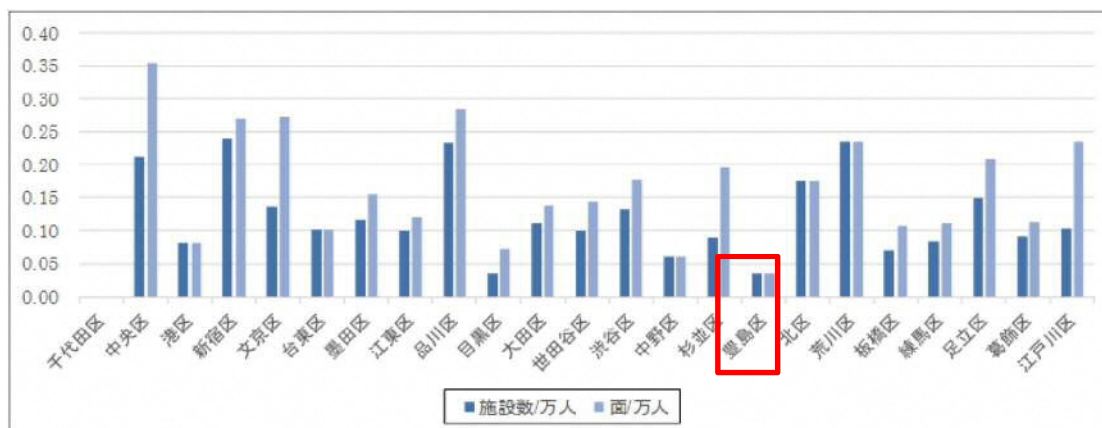
#### ① サッカー場

豊島区の1人あたりサッカー場施設数又はサッカー場競技面数は、いずれも23区中22位であり、23区内でも非常に少ないことがわかります。

図表 2-5 東京23区1人あたりサッカー場施設数／競技面数

|      | H27国勢調査   | サッカー場 |     |        |    |      |    |
|------|-----------|-------|-----|--------|----|------|----|
|      | 人口(人)     | 施設数   | 面   | 施設数/万人 | 順位 | 面/万人 | 順位 |
| 千代田区 | 58,406    | 0     | 0   | 0      | 23 | 0    | 23 |
| 中央区  | 141,183   | 3     | 5   | 0.21   | 4  | 0.35 | 1  |
| 港区   | 243,283   | 2     | 2   | 0.08   | 18 | 0.08 | 19 |
| 新宿区  | 333,560   | 8     | 9   | 0.24   | 1  | 0.27 | 4  |
| 文京区  | 219,724   | 3     | 6   | 0.14   | 7  | 0.27 | 3  |
| 台東区  | 198,073   | 2     | 2   | 0.10   | 12 | 0.10 | 18 |
| 墨田区  | 256,274   | 3     | 4   | 0.12   | 9  | 0.16 | 11 |
| 江東区  | 498,109   | 5     | 6   | 0.10   | 13 | 0.12 | 14 |
| 品川区  | 386,855   | 9     | 11  | 0.23   | 3  | 0.28 | 2  |
| 目黒区  | 277,622   | 1     | 2   | 0.04   | 21 | 0.07 | 20 |
| 大田区  | 717,082   | 8     | 10  | 0.11   | 10 | 0.14 | 13 |
| 世田谷区 | 903,346   | 9     | 13  | 0.10   | 14 | 0.14 | 12 |
| 渋谷区  | 224,533   | 3     | 4   | 0.13   | 8  | 0.18 | 9  |
| 中野区  | 328,215   | 2     | 2   | 0.06   | 20 | 0.06 | 21 |
| 杉並区  | 563,997   | 5     | 11  | 0.09   | 16 | 0.20 | 8  |
| 豊島区  | 291,167   | 1     | 1   | 0.03   | 22 | 0.03 | 22 |
| 北区   | 341,076   | 6     | 6   | 0.18   | 5  | 0.18 | 10 |
| 荒川区  | 212,264   | 5     | 5   | 0.24   | 2  | 0.24 | 5  |
| 板橋区  | 561,916   | 4     | 6   | 0.07   | 19 | 0.11 | 17 |
| 練馬区  | 721,722   | 6     | 8   | 0.08   | 17 | 0.11 | 16 |
| 足立区  | 670,122   | 10    | 14  | 0.15   | 6  | 0.21 | 7  |
| 葛飾区  | 442,913   | 4     | 5   | 0.09   | 15 | 0.11 | 15 |
| 江戸川区 | 681,298   | 7     | 16  | 0.10   | 11 | 0.23 | 6  |
| 合計   | 9,272,740 | 106   | 148 | 0.11   |    | 0.16 |    |

図表 2-6 東京23区1人あたりサッカー場施設数／競技面数



出所) 各自治体ホームページより(株)三菱総合研究所作成

## ②野球場

1人あたり野球場施設数又は野球場競技面数は、いずれも23区中21位であり、サッカー場と同様に少ないことがわかります。

※サッカー場、野球場の施設数、面数については、各区・各施設HPより施設の規模・仕様を問わず、「サッカーが可能な施設」をサッカー場、「野球が可能な施設」を野球場としてカウントしています。

図表 2-7 東京 23 区 1 人あたり野球場施設数／競技面数

|      | H27国勢調査   | 野球場 |     |        |    |      |    |
|------|-----------|-----|-----|--------|----|------|----|
|      | 人口(人)     | 施設数 | 面   | 施設数/万人 | 順位 | 面/万人 | 順位 |
| 千代田区 | 58,406    | 1   | 1   | 0.17   | 17 | 0.17 | 22 |
| 中央区  | 141,183   | 3   | 6   | 0.21   | 10 | 0.42 | 11 |
| 港区   | 243,283   | 5   | 6   | 0.21   | 11 | 0.25 | 19 |
| 新宿区  | 333,560   | 9   | 10  | 0.27   | 4  | 0.30 | 15 |
| 文京区  | 219,724   | 4   | 7   | 0.18   | 14 | 0.32 | 14 |
| 台東区  | 198,073   | 4   | 5   | 0.20   | 12 | 0.25 | 17 |
| 墨田区  | 256,274   | 11  | 24  | 0.43   | 1  | 0.94 | 2  |
| 江東区  | 498,109   | 12  | 31  | 0.24   | 6  | 0.62 | 6  |
| 品川区  | 386,855   | 9   | 17  | 0.23   | 8  | 0.44 | 9  |
| 目黒区  | 277,622   | 2   | 7   | 0.07   | 23 | 0.25 | 18 |
| 大田区  | 717,082   | 17  | 52  | 0.24   | 7  | 0.73 | 5  |
| 世田谷区 | 903,346   | 10  | 22  | 0.11   | 20 | 0.24 | 20 |
| 渋谷区  | 224,533   | 3   | 8   | 0.13   | 19 | 0.36 | 12 |
| 中野区  | 328,215   | 3   | 5   | 0.09   | 22 | 0.15 | 23 |
| 杉並区  | 563,997   | 9   | 16  | 0.16   | 18 | 0.28 | 16 |
| 豊島区  | 291,167   | 3   | 6   | 0.10   | 21 | 0.21 | 21 |
| 北区   | 341,076   | 6   | 16  | 0.18   | 16 | 0.47 | 8  |
| 荒川区  | 212,264   | 8   | 19  | 0.38   | 2  | 0.90 | 3  |
| 板橋区  | 561,916   | 10  | 28  | 0.18   | 15 | 0.50 | 7  |
| 練馬区  | 721,722   | 14  | 23  | 0.19   | 13 | 0.32 | 13 |
| 足立区  | 670,122   | 18  | 53  | 0.27   | 5  | 0.79 | 4  |
| 葛飾区  | 442,913   | 10  | 19  | 0.23   | 9  | 0.43 | 10 |
| 江戸川区 | 681,298   | 23  | 67  | 0.34   | 3  | 0.98 | 1  |
| 合計   | 9,272,740 | 194 | 448 | 0.21   |    | 0.48 |    |

図表 2-8 東京 23 区 1 人あたり野球場施設数／競技面数



出所) 各自治体ホームページより(株)三菱総合研究所作成

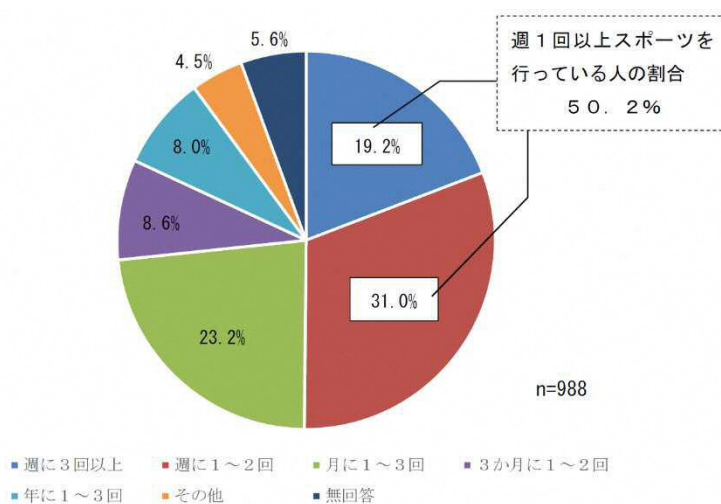
## 2) スポーツに関する意識調査

平成 24 年に豊島区民及び区立スポーツ施設利用者に対して実施した「スポーツに関する意識調査」の結果の抜粋を以下に示します。

### ①運動・スポーツを行う頻度

運動・スポーツを行う頻度について、「週 1 回以上スポーツを行っている人」の割合は約 5 割となっています。月 1 回以上となると、7 割強の人が運動・スポーツを行っていると回答しています。

図表 2-9 運動・スポーツを行う頻度

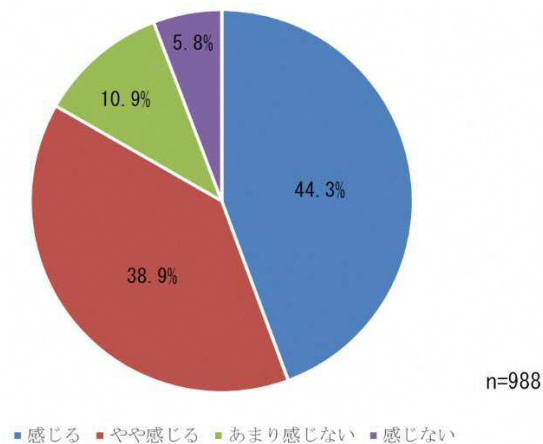


出所) 豊島区スポーツ推進計画

### ②運動不足の感覚

運動不足の感覚について、8 割強の人が運動不足を「感じる」と回答しています。年齢別で見ると、30〜39 歳、40〜49 歳で「感じる」が最も高い割合となっています。

図表 2-10 運動不足の感覚



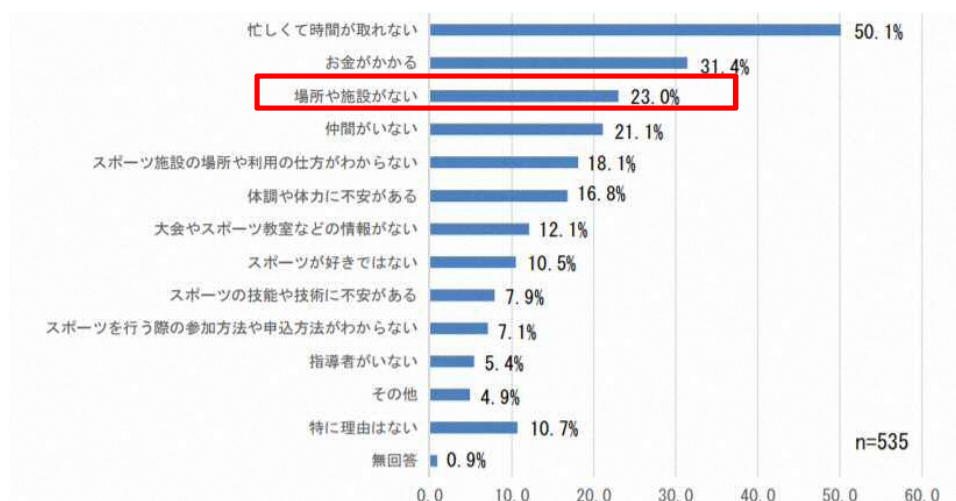
出所) 豊島区スポーツ推進計画



### ③運動・スポーツを行っていない理由

運動・スポーツを行っていない理由について、普段の生活で運動を行っていない人の半数が「忙しくて時間が取れない」と回答しています。約2割の人は、「場所や施設がない」と回答しています。また、「スポーツが好きではない」「特に理由はない」など、スポーツへの関心が低い区民が一定数いることも把握できます。

図表 2-11 運動・スポーツを行っていない理由

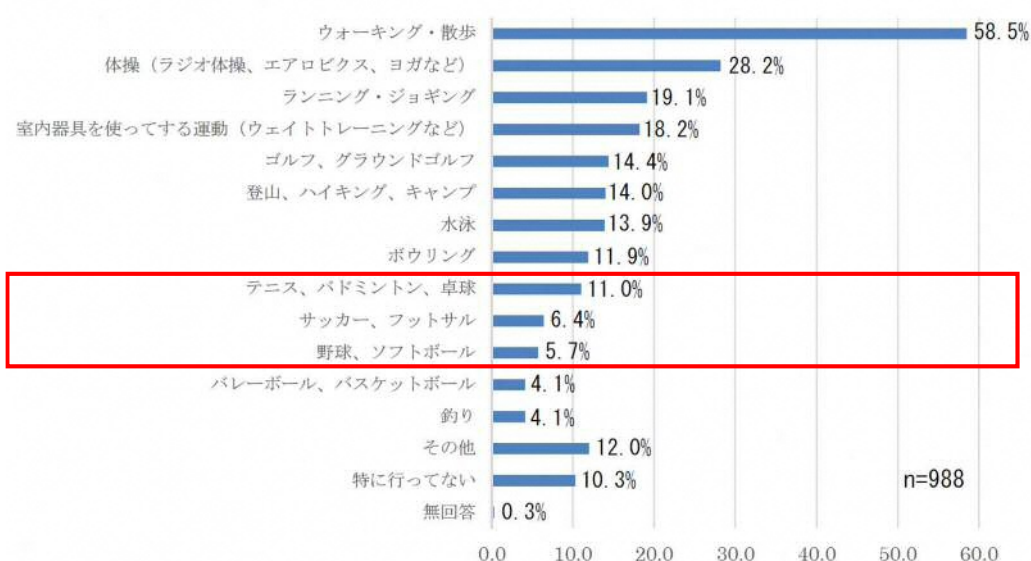


出所) 豊島区スポーツ推進計画

### ④1年間に行った運動・スポーツ

1年間に行った運動・スポーツについて、「ウォーキング・散歩」、「体操」、「ランニング、ジョギング」、「室内器具を使ってする運動」など、個人でできるものの割合が高くなっており、サッカー、野球、テニスのような球技種目など集団で行うスポーツの割合は低くなっています。

図表 2-12 1年間に行った運動・スポーツ（複数回答可）

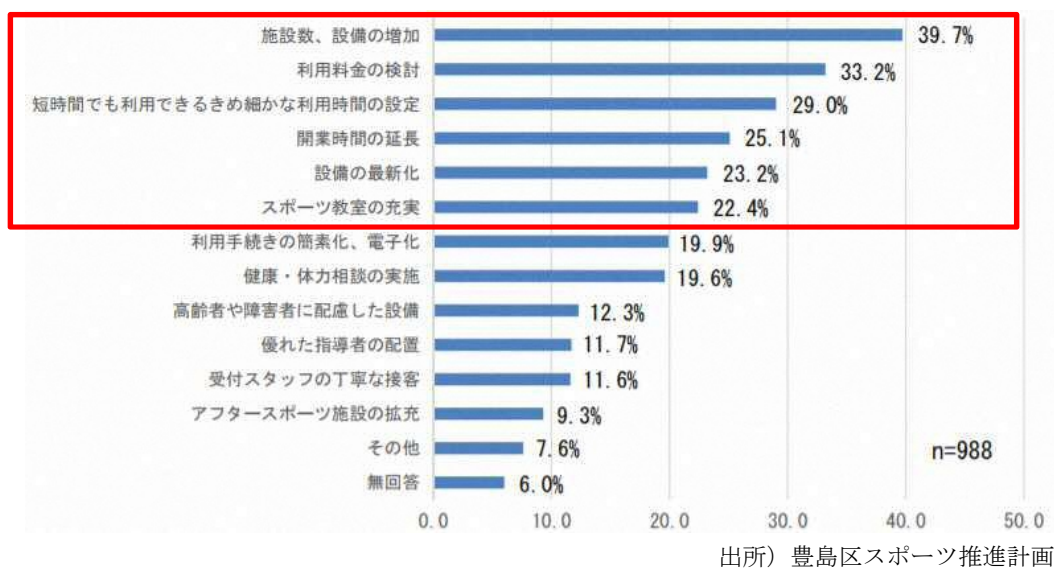


出所) 豊島区スポーツ推進計画

### ⑤スポーツ施設に対する要望

スポーツ施設に対する要望について、最も多い要望は「施設数、設備の増加」で、約4割の人が回答しています。2番目に多かった要望は「利用料金の検討」で、約3割の人が回答しています。そのほかに「短時間でも利用できるきめ細かな利用時間の設定」、「開業時間の延長」、「設備の最新化」、「スポーツ教室の充実」は、回答した人が2割を超えています。

図表 2-13 スポーツ施設に対する要望（複数回答可）



### 3) 想定利用団体に対するアンケート

#### ①調査概要

##### ア. 調査の目的

区内スポーツの現状と課題、想定される利用者ニーズの把握等を通し、施設に求められる具体的な機能、望ましい運営のあり方等を検討することを目的として、想定利用団体に対するアンケート調査を実施しました。

##### イ. 調査期間

平成 29 年 9 月 21 日（木）～平成 29 年 10 月 10 日（火）

##### ウ. 調査対象

豊島区体育協会の加盟団体・支援団体、旧第十中学校利用者協議会所属団体、総合型地域スポーツクラブ、周辺の中学校・高等学校及び区内大学などを対象にアンケート調査票を配布し、下図表の団体より回答をいただきました。

図表 2-14 アンケート調査対象

| 団体カテゴリ                   |          | 団体名                 |
|--------------------------|----------|---------------------|
| 豊島区体育協会 加盟団体             |          | 豊島区サッカー協会           |
|                          |          | 軟式野球連盟              |
|                          |          | 豊島区少年野球連盟           |
|                          |          | 豊島区ラグビー協会           |
|                          |          | 豊島区ゲートボール協会         |
|                          |          | 豊島区テニス連盟            |
|                          |          | 豊島区ソフトボール協会         |
| 豊島区体育協会 支援団体             |          | 豊島区スポーツ少年団          |
|                          |          | 地域総合型椎の美スポーツクラブ     |
| 旧第十中学校<br>利用者協議会<br>所属団体 | テニス      | トワニー                |
|                          |          | みみずくテニスサークル         |
|                          |          | 十中テニス愛好会            |
|                          |          | 平和ソフトテニスクラブ         |
|                          |          | 豊島区スポーツボランティアリーダー四季 |
|                          | 少年野球     | 豊島区少年野球連盟（十中支部）     |
|                          | サッカー     | 豊島サッカークラブ           |
| 総合型地域スポーツクラブ             |          | 西巣鴨中学校地域スポーツクラブ     |
| 中学校・高等学校                 |          | 東京都立豊島高等学校          |
|                          |          | 城西大学附属城西中学・高等学校     |
|                          |          | 学校法人豊南学園 豊南高等学校     |
| 大学                       | 学習院大学    |                     |
|                          | 川村学園女子大学 |                     |
|                          | 大正大学     |                     |
|                          | 帝京平成大学   |                     |
|                          | 立教大学     |                     |



## ②調査結果

### ア. 調査結果概要

アンケートの結果、豊島区の各スポーツ団体は、練習・大会など積極的な活動を実施していますが、区内施設の不足を感じている団体が多く、他区の施設、都の施設などを利用している団体が複数存在することが明らかとなりました。

そのため、新たに野外スポーツ施設が整備された場合、既存の旧第十中学校の利用団体だけでなく、現在利用していない競技団体からスポーツクラブ、近隣の中学校・高校、大学のクラブにいたるまで、多くの団体が積極的な利用意向を有しています。

利用頻度としては、週複数回の練習利用、年数回の大会利用を想定している団体が多く、利用日時及び時間帯としては、平日夜間と土日祝日に利用を想定している団体が多くなっています。特定の日時・時間帯に利用希望の集中が想定されることから、本施設の運営に対して、利用団体を登録制にすること、予約システムの導入、利用調整会議の設置などを求める団体が非常に多くなっています。

具体的な機能として、グラウンド、野球場、テニスコートを複数の団体が求めています。グラウンドについては、多目的な利用が可能なもの、野球場については、特に少年野球場、テニスコートについては、2～3面を複数の団体が求めています。また、駐車場、駐輪場、更衣室・シャワーを完備したクラブハウス（管理棟）、トイレ、保管庫、照明設備などの機能も複数の団体が求めています。その他、近隣住民への配慮を求める回答や経済性に配慮した施設整備・運営を求める回答が複数の団体から得られました。

### イ. 各質問項目に対する回答・意見の概要

個別の質問項目に対する回答・意見の概要は以下のとおりです。

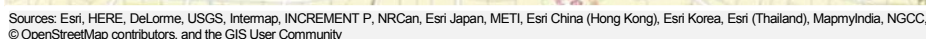
| 1. 現在の団体の活動状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 各団体が練習・大会など積極的な活動を実施している。</li><li>● 練習場所として、主に区立スポーツ施設である総合体育場、南長崎スポーツセンター、埼玉県三芳町にある三芳グラウンド、区内小中学校の学校開放が活用されている。</li><li>● 各施設、利用を希望する団体が非常に多い。抽選等の利用調整が行われる中で、十分な活動時間を確保できず、施設数の不足を指摘する団体が多い。また、そういった状況の中で、他区の施設や都の施設を利用している団体も複数存在する。</li><li>● 三芳グラウンドや区外施設を利用している団体は、交通費の負担が重くなっている。</li><li>● 大学における部活、サークルの活動は、主には学内施設で実施されているが、区立施設をはじめ、学外施設を利用している団体も存在する。</li></ul> |
| 2. 本施設の利用について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>1) 利用意向・利用形態</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 現在、旧第十中学校のグラウンド、テニスコートを使用している団体は今後も従来どおりの利用意向があり、また現在利用していない団体のうち多くの団体が新たに整備される施設を利用したいと考えている。</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用形態として、各団体が子どもから高齢者まで幅広い年齢層の利用、また練習利用から大会利用まで様々な形態の利用を想定している。</li> <li>● 中学校・高校、大学についても部活やサークルの活動の場として利用意向が強い。</li> </ul> <p>2) 利用頻度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 週複数回の練習利用、年数回の大会利用を想定している団体が多い。特に学生の場合、夏休みや冬休みなど長期休暇期間中の利用を想定する団体が多い。</li> </ul> <p>3) 利用日時・時間帯</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 平日夜間と土日祝日の利用を想定している団体が多く、特に大会利用の想定は、土日祝日に集中している。</li> <li>● 中学校・高等学校の部活動については、平日の放課後と長期休暇期間の利用を想定する団体が多い。</li> </ul> |
| <p><b>3. 本施設（旧第十中学校の野外スポーツ施設）に求める機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● グランド、野球場、テニスコートは複数の団体が求めている。</li> <li>● グランドは、大会が開催できる規格のものを求めている。また、多目的な利用を可能とするグランド整備を複数の団体が求めている。</li> <li>● 野球場は、特に少年野球場を複数の団体が求めている。</li> <li>● テニスコートは、2面～3面を複数の団体が求めている。</li> <li>● 駐車場は、競技に使用する用具が多いため十分な数が必要とする意見と、最小限にして競技施設のスペースを確保した方がよい、とする意見がある。</li> <li>● 夜間利用を想定した照明設備の設置を複数の団体が求めている。</li> <li>● その他、更衣室・シャワーを完備したクラブハウス・管理棟、トイレ、保管庫などを求める団体も複数存在する。</li> </ul>                        |
| <p><b>4. 本施設の運営について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用団体を登録制にすること、予約システムの導入、利用調整会議の設置を多くの団体が求めている。特に、施設の質を保つために一般開放ではなく施錠管理を求める団体が複数存在する。</li> <li>● 利用の際の優先順位の考え方（区内団体や教育活動の優先など）、料金設定、管理人の設置などに関する意見が多い。</li> <li>● 利用する側に立った管理の仕方に関する要望がある。</li> <li>● 特定のグループに有利にならないような公平な利用方法を求める意見が複数ある。</li> <li>● 利用の際の優先順位は、1番に教育活動として、部活の大会、練習試合等にあて、そのほかは、各スポーツ連盟、協会、そして最後に抽選で一般開放を希望するとの要望がある。</li> </ul>                                                                       |
| <p><b>5. その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 近隣が住宅地であるため騒音など住民への配慮が必要であること、駐車場や観客スペースの整備は最小限でよいなどの回答が複数の団体から得られた。</li> <li>● 清掃などの維持管理コストに配慮した施設設計が必要との意見が複数の団体から得られた。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 1) 旧第十中学校跡地の位置と概要

本敷地は、豊島区の北西端に位置し、北側は板橋区、西側は練馬区と接しています。要町通り（都道 441 号線）と都道 420 号線が交わる要町 3 丁目交差点から西へ約 500m の位置にあり、また幹線道路である環七通りから南東へ約 1km の位置にあります。

図表 2-15 本敷地の位置



## ②概要

本敷地は、正方形や長方形などの画地ではなく、不整形な形状をしています。土地面積は、15,855.22 m<sup>2</sup>であり、豊島区内では最大規模の区有地になりますが、周辺区のスポーツ施設と比較すると限られたスペースといえます。また、都市計画法上の用途地域\*は、第一種低層住居専用地域\*に指定されているため、大規模な建物の整備は難しくなっています。

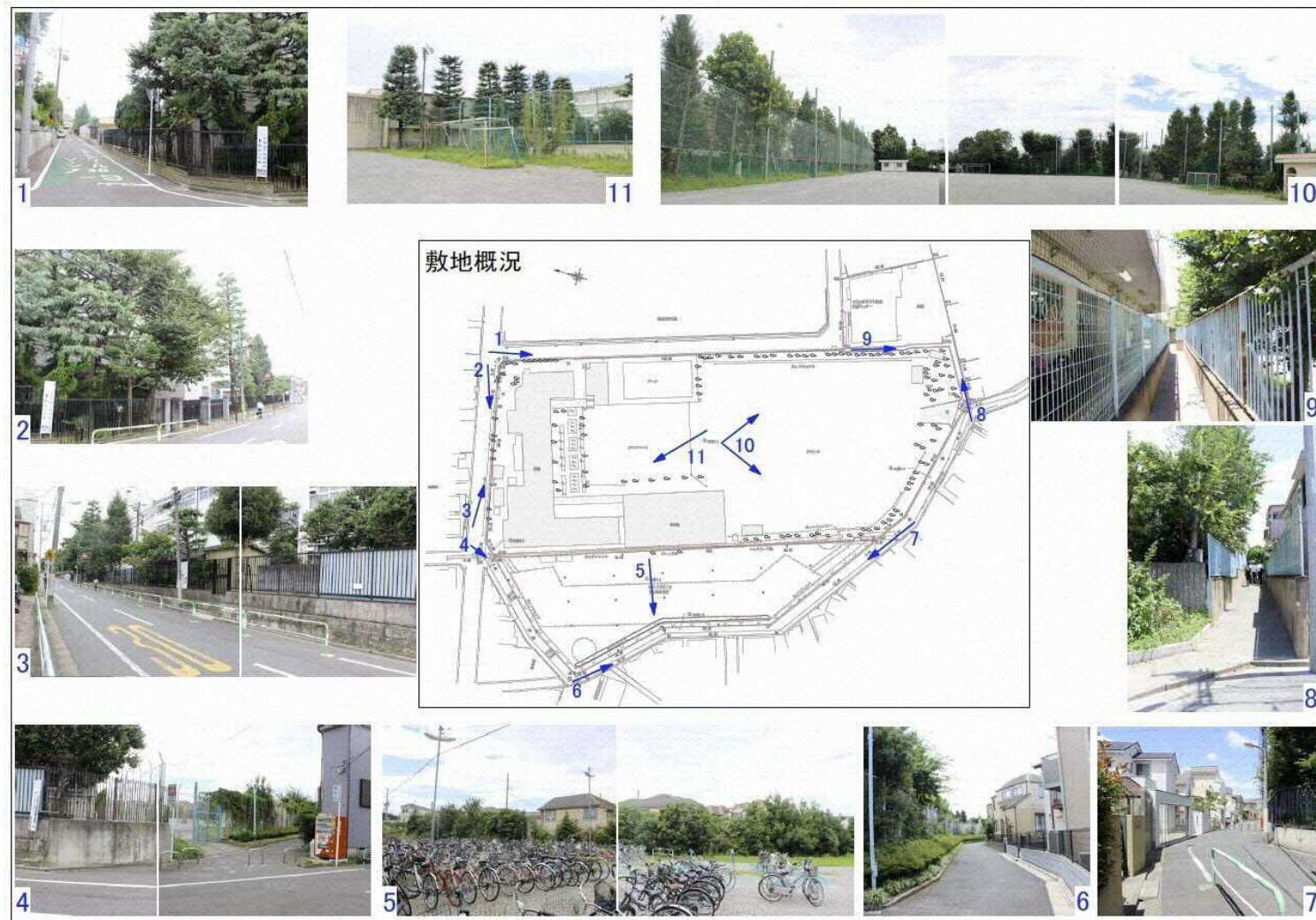
現在、旧校舎は埋蔵文化財や郷土資料などの倉庫として暫定活用し、校庭は地域のスポーツ団体等に開放しています。また、敷地西側の旧第二グラウンド（約 3,600 m<sup>2</sup>）は放置自転車保管所として平成 30 年 3 月まで暫定活用していました。

図表 2-16 本敷地の概要

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地      | 豊島区千早 4-8-19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 土地面積     | 15,855.22 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 建物面積、構造等 | 4,964.17 m <sup>2</sup> R C 造地上 4 階建（旧校舎）<br>昭和 34 年（1959 年）築                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 用途地域等    | 第一種低層住居専用地域<br>建ぺい率 60% 容積率 150% 第一種高度地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| その他      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・埋蔵文化財包蔵地*（千早遺跡）</li> <li>・旧第二グラウンド敷地部分の地下に、東京都下水道局が保有する貯留槽あり</li> <li>・管理棟などの建物施設整備に際しては建築基準法第 48 条の許可*手続きが必要</li> <li>・既存樹木が 120 本以上ある。</li> <li>・スポーツ施設整備に際しては、みどりの基本条例に基づく接道緑化（接道部の 80%以上）や緑被率（敷地面積の 8%以上）の基準を満たす必要がある。</li> <li>・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</li> </ul> <p>※中庭等に彫刻等があり今後の取扱いについては区で検討する。</p> |



図表 2-17 本敷地 概況図





## 2) 旧第十中学校跡地周辺の状況

### ①土地利用状況

本敷地の周辺地区は、都市計画法上の第一種低層住居専用地域に指定されており、主に戸建住宅や低層集合住宅、街区公園などからなる閑静な住宅街となっています。敷地北側は、第一種中高層住居専用地域であり、中層マンションも点在しています。

敷地北側を走る道路は、千川駅付近と江古田駅を結ぶ道路で、この道路沿いには商店や駐車場、大学などが立地しており、敷地東側は区道を挟んで都立豊島高等学校と接しています。

図表 2-18 本敷地周辺の土地利用状況



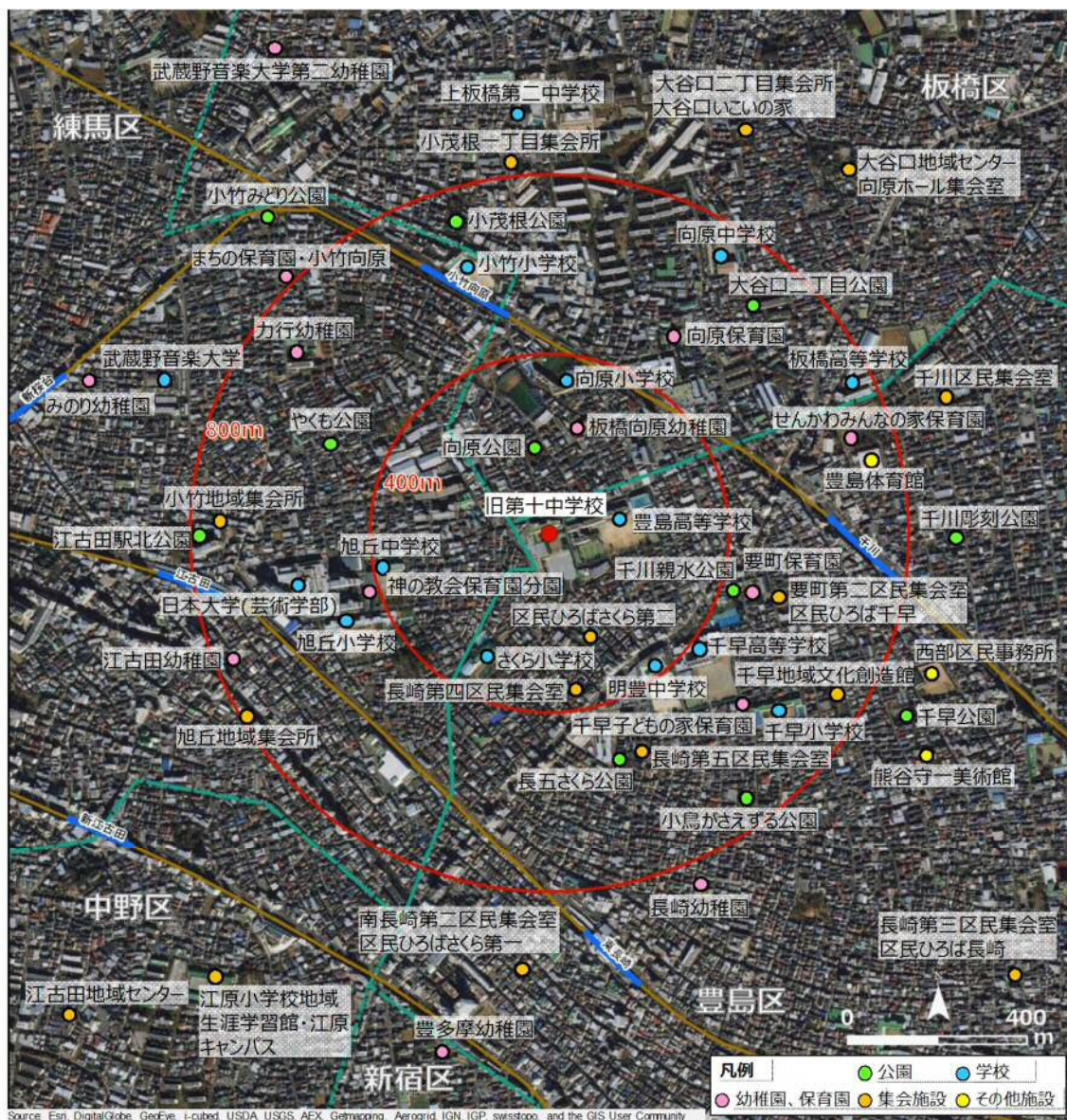
出所) 「都市計画情報等インターネット提供サービス (東京都都市整備局)」に基づき作成



## ②公共施設等の立地状況

本敷地の周辺には、公園、学校、幼稚園・保育園、集会施設等の公的な機能を有する施設が多数立地しており、新たな施設が整備された場合、相互に連携することが期待されます。

図表 2-19 本敷地周辺の公共施設等の立地状況



図表 2-20 本敷地周辺の公共施設等の立地数

| 分類      | 400m 圏内 | 800m 圏内 |
|---------|---------|---------|
| 公園      | 1       | 8       |
| 学校      | 5       | 12      |
| 幼稚園・保育園 | 1       | 8       |
| 集会施設    | 2       | 7       |
| その他施設   | 0       | 1       |



### ③主なスポーツ施設立地状況

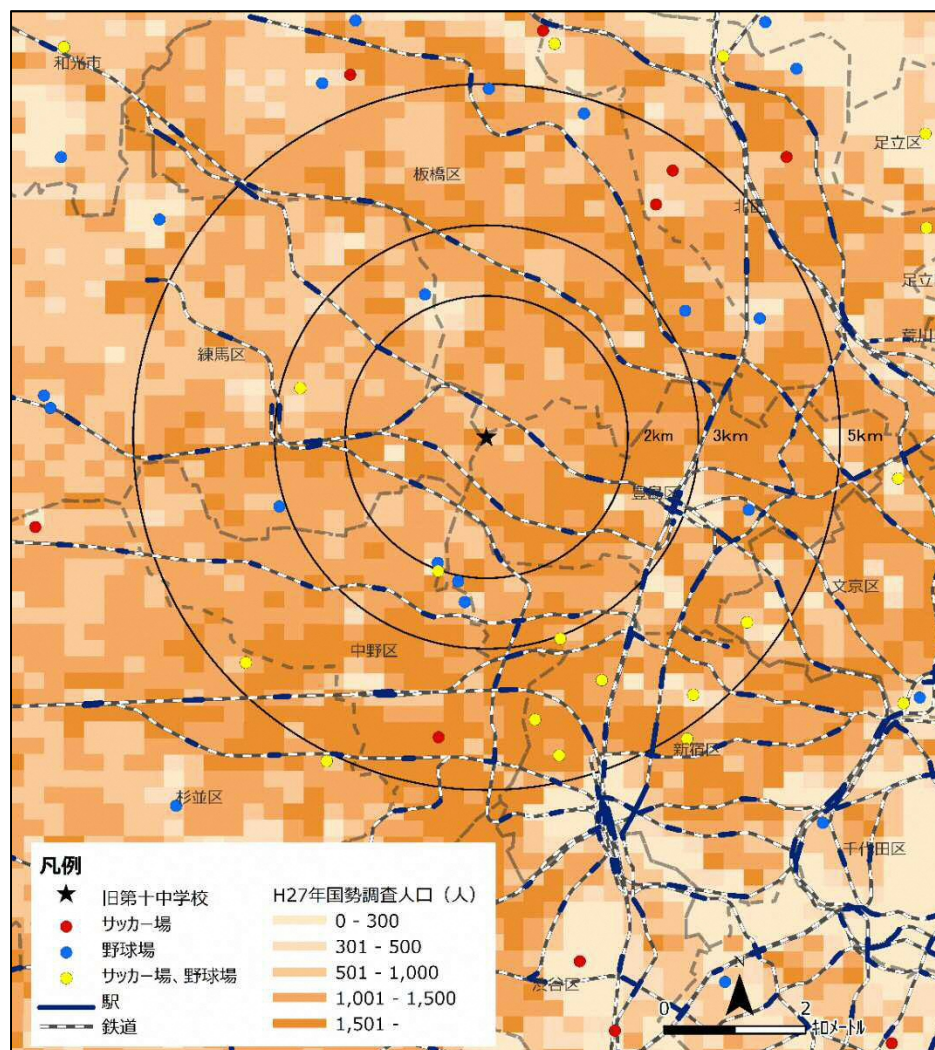
本敷地の 2km 圏内にはサッカー場の立地はなく、野球場についても 1 面（中野区の哲学堂公園野球場）しか存在していません。2km 圏内に約 24.8 万人の人口を抱えることを踏まえれば、野外スポーツ施設が整備された場合、高い利用が見込めると考えられます。

図表 2-21 スポーツ施設 圏域分析結果

|                        | 2km 圏   | 3km 圏   | 5km 圏     |
|------------------------|---------|---------|-----------|
| 人口（人）                  | 248,118 | 563,974 | 1,583,993 |
| サッカー場数（施設）             | 0       | 2       | 12        |
| 野球場数（施設）               | 1       | 6       | 20        |
| サッカー場 1 施設あたりの人口（人/施設） | -       | 291,987 | 131,999   |
| 野球場 1 施設あたりの人口（人/施設）   | 248,118 | 93,996  | 79,200    |

※本施設は、主に日常的な区民利用が期待される施設であり 2km 圏からの利用者が多いと想定される。

図表 2-22 旧第十中学校跡地周辺スポーツ施設立地状況（人口メッシュ重ねせ）



出所）平成 27 年国勢調査地域メッシュ統計（総務省）を基に(株)三菱総合研究所作成

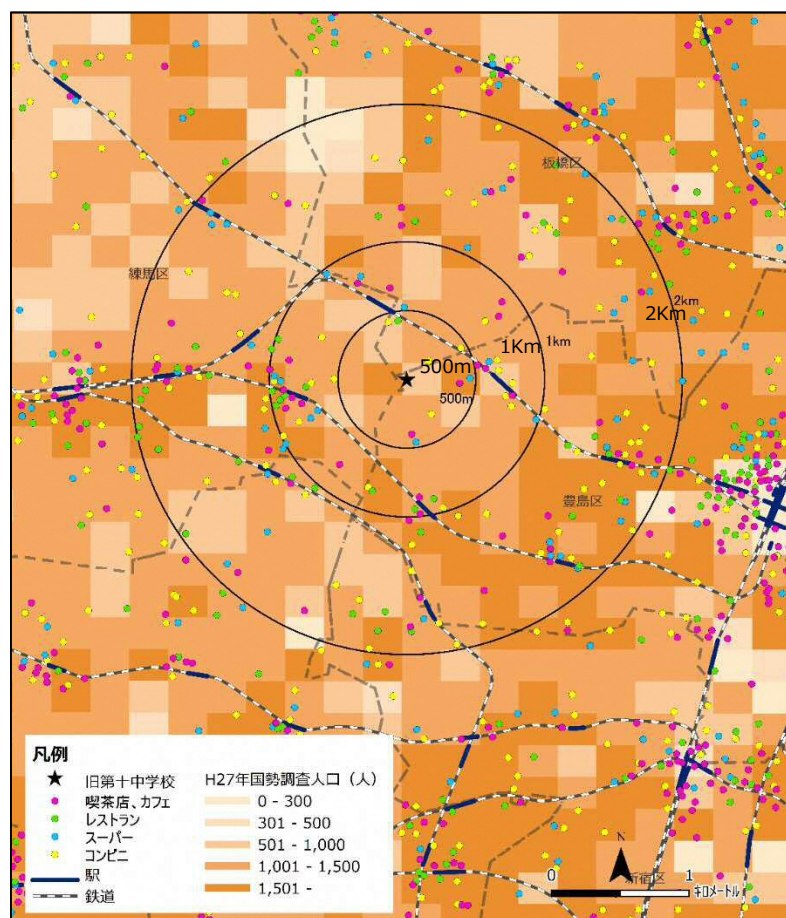
#### ④商業施設の立地状況

本敷地の周辺には、多数の商業施設（喫茶店・カフェ、レストラン、スーパー、コンビニエンスストアなど）が立地しています。一般にコンビニエンスストアの商圈距離は500m、必要な商圈人口3,000人といわれる中で、約3,400人／1店舗であり、既に飽和に近い状況にあると想定されます。また、喫茶店・カフェについても1km圏、2km圏に非常に多く立地しており新たな施設の誘致は難しいと考えられます。

図表 2-23 商業施設 圏域分析結果

|                           | 500m 圏 | 1km 圏  | 2km 圏   |
|---------------------------|--------|--------|---------|
| 人口（人）                     | 13,911 | 59,277 | 248,118 |
| 喫茶店・カフェ数（店舗）              | 2      | 20     | 57      |
| レストラン数（店舗）                | 2      | 15     | 55      |
| スーパー（店舗）                  | 4      | 17     | 61      |
| コンビニエンスストア（店舗）            | 4      | 26     | 91      |
| 喫茶店・カフェ1店舗あたりの人口（人/店舗）    | 6,955  | 2,964  | 4,353   |
| レストラン1店舗あたりの人口（人/店舗）      | 6,955  | 3,952  | 4,511   |
| スーパー1店舗あたりの人口（人/店舗）       | 3,478  | 3,487  | 4,068   |
| コンビニエンスストア1店舗あたりの人口（人/店舗） | 3,478  | 2,280  | 2,727   |

図表 2-24 旧第十中学校跡地周辺店舗立地状況（人口メッシュ重合せ）



出所）平成 27 年国勢調査地域メッシュ統計（総務省）を基に(株)三菱総合研究所作成



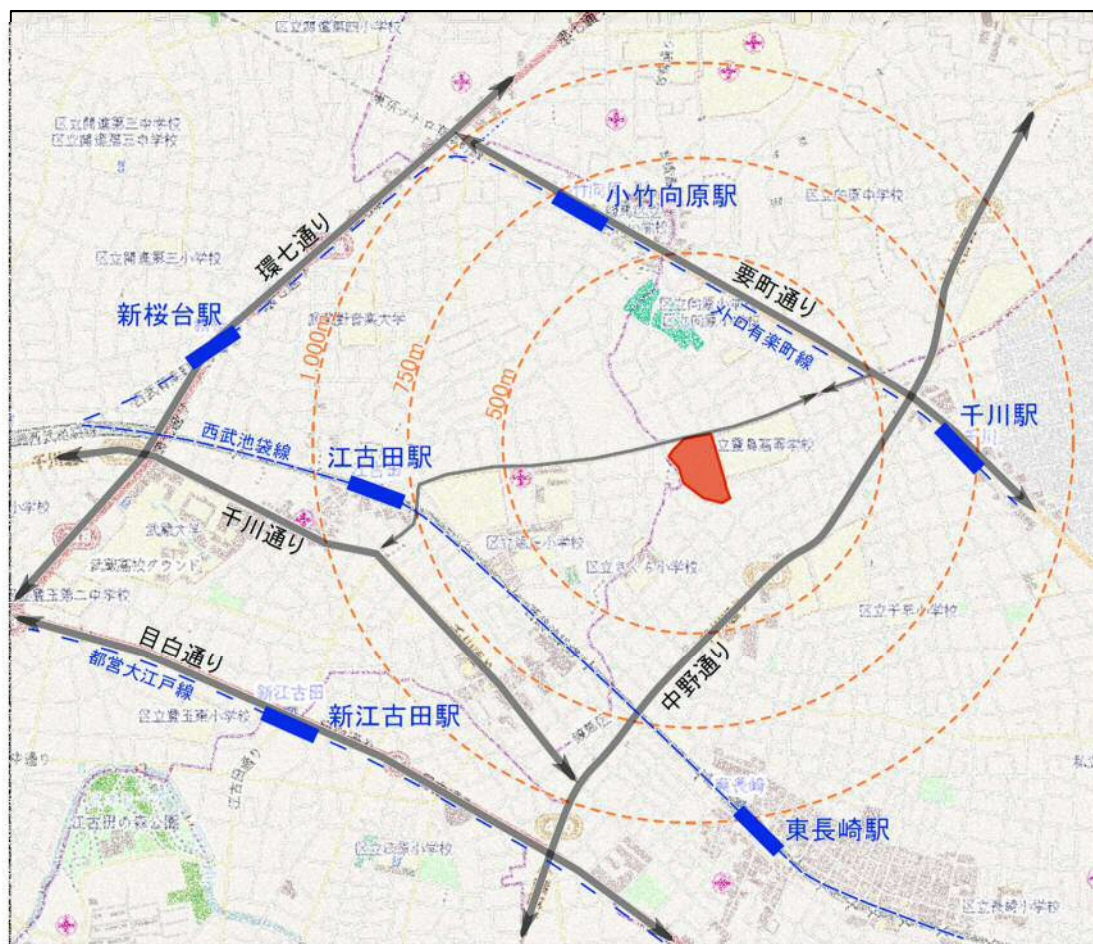
### 3) 交通状況

本敷地周辺は狭い道路が多く、一方通行も存在し、アクセスがしにくいという課題があります。東京メトロや西武線の駅からは1km前後の距離、徒歩10～15分を要します。

車のアクセスは、敷地北側を走る道路が想定されます。この道路は、要町3丁目交差点付近と江古田駅付近とを結んでおり、幹線道路である要町通りと千川通り、さらには環七通り、中野通りにつながっています。なお敷地西側の道路は私道で、入口部に車止めがあるため、一般車両は進入できません。

しかし敷地北側を走る道路も、要町3丁目交差点付近にて一方通行となっており、東方向（要町3丁目交差点方向）へ走行することができないため、案内表示板の設置など適切な周知と誘導が求められます。また、周辺住宅街の道路は狭いため、安全性への配慮のためにも、本敷地へアクセスする車が住宅街へ進入しないよう適切に誘導する必要があります。

図表 2-25 交通アクセス図



Sources: Esri, HERE, DeLorme, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), MapmyIndia, NGCC, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



#### 4) 景観への配慮

豊島区景観計画では、本敷地を含む長崎・千早地域の低層住宅地では、「みどり豊かで落ち着いたきのある街並みを維持・保全し、ゆとりと潤いを感じられる安全な住環境を形成」するとしています。また、豊島区景観形成ガイドラインでは、低層住居系市街地における景観形成の視点や建築物の配置、高さ・規模、形態・意匠・色彩、公開空地・外構・緑化等に関する景観形成基準を定めています。施設の整備に当たっては、これらの計画、ガイドラインに基づき、周辺の街並みと調和し、住環境に十分配慮する必要があります。

##### <景観形成の視点>

低層住宅が広がる地域であることを考慮し、次の視点から景観形成に取り組むことが重要です。

##### ●ゆとりを守り感じられる街並みづくり

###### 解説

- ・敷地規模が小さくなりすぎないように、また隣接する建築物との間隔が狭くならないように配慮するなど、低層住宅地のゆとりが維持できるよう心がけましょう。

##### ●みどりの潤いに包まれた街並みづくり

###### 解説

- ・近隣の植栽と連続するよう、生け垣や壁面緑化などを行うとともに、適切に維持管理できるよう心がけましょう。
- ・外壁の色彩は、周辺の街並みと調和するものとなるよう配慮しましょう。

##### ●安全で快適な街並みづくり

###### 解説

- ・道路沿いへオープンスペースを配置するなど、安全で快適な歩行空間の確保に心がけましょう。

出所) 豊島区景観形成ガイドライン

#### 5) 東京都下水道局の貯留槽及び下水道工事

本敷地は、集中豪雨などに伴う浸水対策のため、旧第二グラウンドの地下に浸水対策のための貯留槽や下水道管などが埋設されています。貯留槽等の地表部に建物や構造物などは原則として整備できません。

また、本地域の浸水対策を強化するため、平成 31 年度 (2019 年度) から平成 34 年度 (2022 年度) 末まで、本敷地内において、東京都下水道局による下水道管整備工事が予定されています。下水道工事終了後も、メンテナンス用のマンホールなどが敷地内に残るため、下水道局と調整しながら施設の設計・整備を行う必要があります。

## （４）旧第十中学校跡地活用事業に関する事業者意見（サウンディング調査）

### ①調査の概要

#### ア．調査の目的

平成 29 年 9 月に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、関係事業者と意見交換を行うためサウンディング型市場調査\*（以下「サウンディング調査」という。）を実施しました。

#### イ．調査経緯

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| 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           |

#### ウ．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いただいた事業者も 1 グループとしてカウントしています。

### ②調査結果

#### ア．調査結果概要

野外スポーツ施設的具体像については、事業の収益性の確保の観点から、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、という意見をいただきました。飯能市区有地は、立地の面から収益施設の整備は難しい、という意見を多数いただきました。

民間活力を活かした施設整備・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いただきましたが、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\*などがコスト削減の余地がある、との意見を複数いただきました。

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余り想定できない、という意見を多数いただきました。

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いただくとともに、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

いただきました。

#### イ. 主な意見

主な項目に対する意見の概要は以下のとおりです。

| 野外スポーツ施設の具体像                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>1) 施設配置計画（種目別の利用パターンを含む）のアイディア</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 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、という提案があった。</li><li>● 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、という意見が多数あった。<ul style="list-style-type: none"><li>➤ テニスコートは、十分な稼働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、という提案が多数あった。</li><li>➤ フットサルコートは人気も高く、収益性も見込める、という意見を多数いただきました。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、という意見があった。</li></ul></li><li>● 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、という意見が多数あった。</li><li>● 敷地外周部にランニングコースを設けてはどうか、との意見があった。</li></ul> |
| <u>2) スポーツ教室事業、イベント等の実施可能性</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 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、という提案があった。</li><li>● 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、という提案があった。</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>3) 施設整備費（解体費）、施設運営の収支見込み</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 本施設の利用料金を、他の公共施設並みの料金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、という意見が多数あった。</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>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</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 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、という意見が多数あった。</li><li>● 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、という意見があった。</li><li>● 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、という意見があった。</li></ul>                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>野外スポーツ施設内への収益施設整備の可能性</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>1) 収益施設の種類とスポーツ施設との相乗効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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が複数あった。</li> <li>● 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、という意見が多数あった。</li> </ul> <p>2) 整備手法（民間整備、公共施設の床貸付等）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、という意見があった。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>飯能市保管庫への収益施設併設の可能性</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>1) 収益施設の種類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立地環境から、収益施設の整備は難しい、という意見が多数あった。</li> </ul> <p>2) 整備手法（民間整備、公共施設の床貸付等）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、との意見があった。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>P F I など民間活力を活かした施設整備・運営の可能性</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>1) 想定される整備・運営手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業規模が小さいため、PFI 事業は難しい、という意見が多数あった。</li> <li>● 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、という意見を複数あった。</li> <li>● 事業者が収入変動リスクを負うことは難しい、という意見があった。</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、という意見が多数あった。</li> </ul> <p>3) 事業条件（運営期間、自主事業の自由度等）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、という意見が複数あった。</li> </ul> |
| <b>想定される施設整備スケジュール</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 解体工事中に、基本設計、実施設計を行い、施設整備に 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、という意見があった。</li> <li>● 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、という意見があった。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## 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、という意見が多数あった。
- 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、という意見があった。
- 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、という意見があった。
- 立地環境を踏まえると、自家用車で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、という意見が多数あった。

## (5) 旧第十中学校跡地活用の前提条件

(1) から (4) で整理した内容を踏まえると、本敷地を活用するに当たっては、特に以下の点に留意する必要があります。

図表 2-26 本敷地活用に係る前提条件等

### ■施設整備に係る前提条件

- 「サッカーが可能な施設」、「野球が可能な施設」が 23 区内でも特に少なく、8 割強の人が運動不足を感じている。
- スポーツ施設の「施設数、設備の増加」に関する要望が最も多い。
- 敷地周辺に 25 万人弱の人口を有しており、周辺にサッカー場や野球場等が少ないことから、近隣住民等による利用が見込まれる。
- 敷地形状は正方形や長方形などの画地ではなく、不整形であり、スポーツ施設のフィールド等を効率的に収めることが難しい。
- 区内では最大規模の区有地ではあるが、周辺区のスポーツ施設と比較すると限られたスペースである。

### ■施設運営に係る前提条件

- 区全体として 65 歳以上の高齢者人口が増加傾向にある。また、単独世帯の割合が全世帯の 60%を超えており、非常に高いが、ファミリー世帯数も増加の傾向にある。
- 既存校舎や校庭等は、スポーツ活動や地域活動の場として暫定活用中であり、今後もそれらの活動の受け皿としての機能が求められている。
- 練馬区、板橋区との区境、中野区からも 1km 程度の距離に位置する。
- スポーツ施設に対する要望として、「利用料金の検討」「短時間でも利用できるきめ細やかな料金設定」「開業時間の延長」「設備の最新化」「スポーツ教室の充実」などが挙げられている。

#### ■敷地、敷地の周辺環境及び地域に係る前提条件

- 総人口約 28.7 万人の全国有数の高密都市である。
- 用途地域は第一種低層住居専用地域であり、大規模な建物の整備は難しい。
- 区内では最大規模の区有地ではあるが、周辺区のスポーツ施設と比較すると限られたスペースである。（再掲）
- 敷地周辺は閑静な住宅街であり、近隣環境への配慮が必要である。特に敷地西側と南側は第一種低層住居専用地域であり、騒音や光公害にも留意する必要がある。
- 敷地西側は私道（旧学校用地）で道幅や舗装の仕様等から一般車両は進入できない。敷地北側の道路を車両動線とする計画が必要である。
- コンビニエンスストア等の商業施設は飽和状態にあり、用途地域を踏まえると、民間収益施設の設置は困難である可能性が高い。
- 下水道局の工事を踏まえた施設計画が必要である。

#### ■事業全体に係る前提条件

- スポーツ施設の運営等に知見をもつ民間事業者の意見やアイデアを活かせるような仕組みづくりが必要である。
- スポーツ施設に対する要望として、「利用料金の検討」「短時間でも利用できるきめ細やかな料金設定」「開業時間の延長」「設備の最新化」「スポーツ教室の充実」等が挙げられている。（再掲）

### 3. 野外スポーツ施設の基本方針

地域の方々から愛され、区民をはじめとした様々な人がスポーツに親しめる施設とするため、前提条件を踏まえ、野外スポーツ施設の基本方針を次のとおりとします。

#### a 多目的なスポーツ利用に対応する施設

- 様々な野外スポーツ競技や野外イベント等が実施可能な多目的施設として整備・運営します。
- 限られた敷地面積や不整形な敷地形状等を踏まえ、各種競技施設等の規模をできるだけコンパクトに抑えるとともに、施設の一部共用化や簡易型設備の活用等を図ることで、多目的利用を効果的に実現します。

#### b 多様な主体が利用可能な施設

- 子どもから高齢者まで幅広い年齢層が、日常生活の中でいつでも、安全にスポーツに親しむことができる施設として整備・運営します。
- バリアフリーやユニバーサルデザイン\*に配慮し、障害者も利用しやすい施設として整備します。
- 区民利用を中心としながらも、区境という立地を踏まえ、他自治体居住者や区内在勤者なども利用できる施設として運営します。
- 区民のスポーツへの関心・意欲を高め、スポーツ人口の裾野の拡大を図る施設として整備・運営します。

#### c 周辺環境・地域と調和し、くらしを支える施設

- 大規模な建物は整備せず、敷地周辺の住環境に配慮した施設として運営します。
- 高密度都市の貴重なオープンスペースとして、地域の交流や賑わいの創出に貢献できるよう整備・運営します。
- 学校跡地としての経緯や役割などを踏まえ、防災機能を取り入れて、大規模災害などの非常時に有効活用できるよう整備・運営します。
- スポーツを通じた人・地域の交流を促進し、地域コミュニティの活性化に寄与する施設を目指し、運営します。

#### d 経済性に配慮し、環境やニーズの変化に柔軟に対応できる施設

- 民間活力等の導入も検討しながら効率的・効果的な施設整備・運営を目指すことで、区の財政負担を可能な限り軽減します。
- 将来の人口構成の変化や環境の変化などを踏まえ、その時代の区民ニーズに即した柔軟な運営ができる施設として整備します。

## 4. 施設整備計画

### (1) 導入施設・機能

「3. 野外スポーツ施設の基本方針」を踏まえ、以下の施設の導入を計画します。

図表 4-1 導入施設の必要性・考え方

| 導入施設                | 必要性・考え方                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 多目的<br>グラウンド        | <p>＜様々な野外スポーツ競技、イベントなどを実施できる施設とするため＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>23 区の中でも野外スポーツをする環境の充実度が低く、「スポーツに関する意識調査」でも「施設数の増加」の要望多数。</li> <li>アンケートにおいても様々な競技団体をはじめクラブチーム、周辺高校、大学、など複数の団体から設置要望あり。</li> <li>既存施設でも主に少年野球、少年サッカー団体が活動している状況。</li> </ul> |
| テニス<br>コート          | <p>＜幅広い年齢層が、スポーツに親しむことができる施設とするため＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アンケートにおいて競技団体をはじめ周辺高校、大学など複数の団体から設置要望あり。</li> <li>シニア層・主婦層の利用により、平日昼間の稼働が見込めるなど、施設運営の収益性の観点から、複数の民間企業から設置要望あり。</li> <li>既存施設でも複数のテニスクラブが活動している状況。</li> </ul>                  |
| 管理棟<br>(クラブ<br>ハウス) | <p>＜人・地域の交流や賑わいの創出に貢献できる施設とするため＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>検討委員会において地域の集会機能の必要性について指摘あり。</li> <li>高齢者向けの教室事業等のスペースを要望する民間企業多数。</li> <li>アンケートにおいても複数の団体から設置要望あり。特にシャワールーム、更衣室、トイレを求める要望が多い。</li> </ul>                                     |

上記施設のほか、「3. 野外スポーツ施設の基本方針」より以下の機能の導入を計画します。

図表 4-2 導入機能の必要性・考え方

| 導入機能        | 必要性・考え方                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車・<br>駐輪機能 | <p>＜多目的に、多様な主体が利用できる施設とするため＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アンケートにおいて競技用具が多いため駐車場を要望する団体多数。また、既存の利用者協議会を中心として駐輪場の要望多数。</li> <li>立地環境を踏まえると車での来場が想定されるため駐車場の台数は多い方が望ましい、とする意見が民間企業から多く挙がっている。</li> </ul> |
| 防災機能        | <p>＜非常時に有効活用できる施設とするため＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>検討委員会において防災機能の必要性について指摘あり。</li> <li>アンケートにおいても複数の団体から防災に係る機能の設置を求める要望あり。</li> </ul>                                                              |
| 照明機能        | <p>＜幅広い年齢層が利用可能な施設とするため＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アンケートにおいて、競技団体、周辺の中学、高校など複数の団体から設置要望あり。</li> <li>施設運営の収益性の観点から、複数の民間企業から設置要望あり。</li> </ul>                                                      |



## (2) 施設計画

それぞれの施設は、利用者が安全かつ適切に野外スポーツ施設を利用できることを前提に、以下の機能を有した施設として整備します。

### 多目的グラウンド

- 様々な野外スポーツ競技、イベント等を実施できる施設として整備します。
- 主に、サッカー、フットサル、野球（少年野球）、ラグビー、グラウンド・ゴルフに対応する施設とします。
- 様々な野外スポーツ競技や野外イベントへの対応を考慮し、人工芝グラウンドとして整備します。人工芝は、多目的利用に配慮したものを採用します。
- グラウンドのコートサイズは、成人のサッカー競技が適切に実施できるよう、可能な限り広い面積を確保します。
- 少年野球が実施できるように計画します。なお、サッカー等との兼用利用が想定されることから、仮設マウンドによる対応も検討します。
- 観客席は、競技スペースの確保を優先的に考え、余剰スペースを活用する形で設置し、仮設席による対応も検討します。

### テニスコート

- 子どもから高齢者まで幅広い年齢層、多様な主体が利用できる施設として整備します。
- テニスコートは既存施設も有している最低限 2 面を確保します。高齢者等の利用を考慮して人口芝コートでの整備を基本とします。

### 管理棟

- 人・地域の交流や賑わいの創出に貢献できる施設として整備します。
- スポーツ施設利用者のための更衣室、シャワールームを設置します。
- スポーツ施設利用者のミーティング、地域住民の集会、（運営者による）教室事業の実施等を想定し、100 m<sup>2</sup>程度の多目的スペースを設置します。
- 野外スポーツ施設利用者が屋外からアクセスしやすい男女トイレを設置します。また、バリアフリーの視点から多目的トイレやエレベーターの設置を検討します。

また、施設の利便性をより高めるために、以下の機能を導入します。

### 駐車場・駐輪場

- 自動車、自転車での来場を想定し、駐車・駐輪機能を設置します。
- 駐車場については、周辺の道幅が狭く、歩行者等への安全性の配慮が必要であることなどを踏まえ、適切な台数を検討します。また、バス利用にも配慮した設計を検討します。
- 利用者以外の不適正な駐車の防止、及び収益性確保の観点から、駐車場有料化等の対策を実施します。
- 今後予定されている下水道工事は、将来の追加工事やメンテナンスなどを考慮して駐車場部分での実施が適切であると考えられることから、これを踏まえた配置計画とします。
- 駐輪場については、団体競技の実施を想定し、適切な台数を整備します。また、幅広い世代の使いやすさに配慮します。

### 照明機能

- 主に社会人の夜間利用や冬季の夕方以降の利用を想定し、照明機能を設置します。
- 周辺の住宅街への影響を十分検討し、植栽による影響の緩和、照明設備の高さや照射の方向を工夫するなどして配慮します。

### 防災機能

- 災害時に周辺住民の一時的な待機場所になることを想定し、管理棟の中に、水、乾パン、毛布などを保管するミニ備蓄倉庫を設置します。
- かまどベンチ\*や災害用トイレ\*などの設置を検討します。
- 非常時に適切な利用が行われるよう、近隣施設との連携を強化します。

### その他

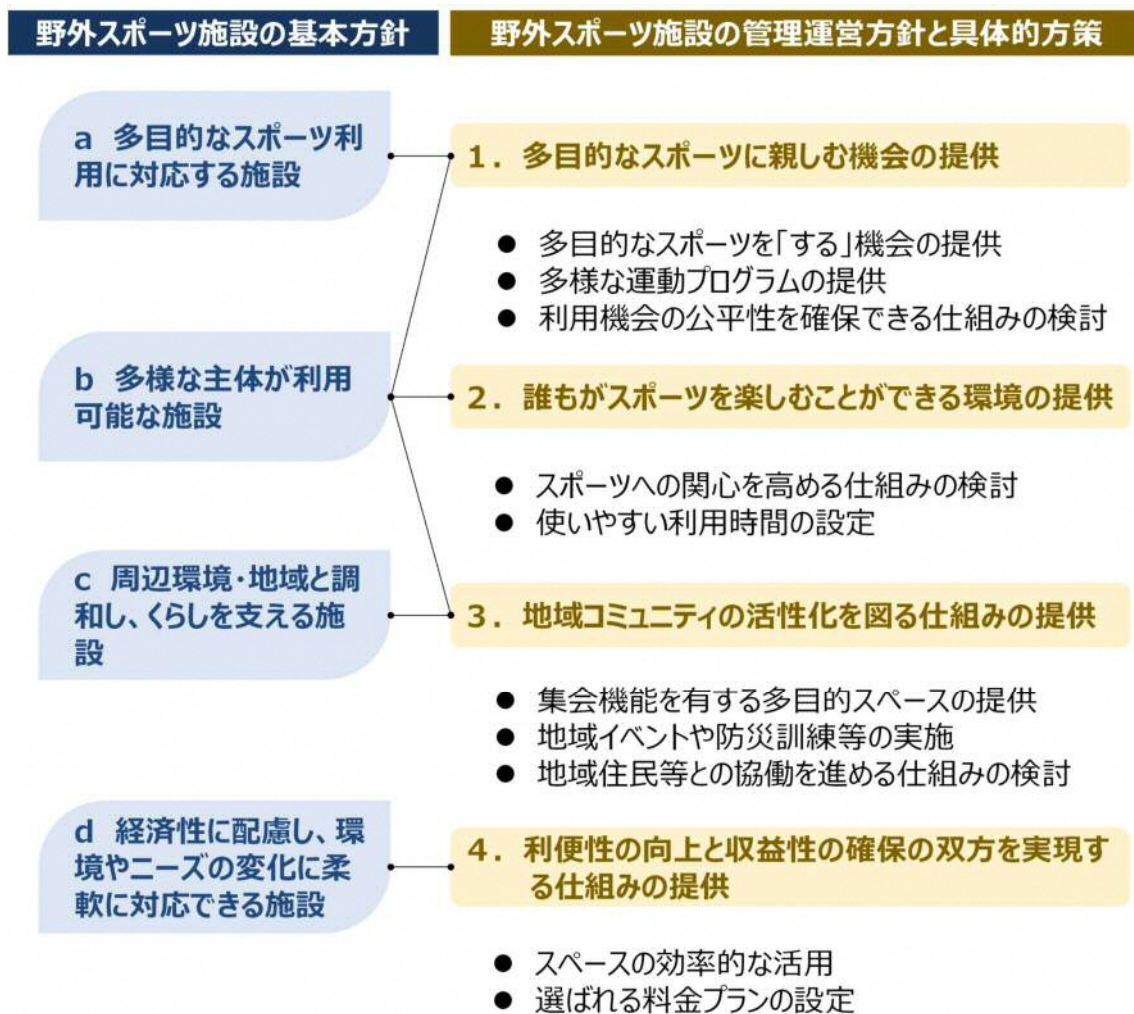
- 既存樹木を活かしつつ、施設自体の価値や近隣環境などに配慮した植栽環境を整備します。また、植栽などにより、近隣への騒音の影響を軽減するよう努めます。
- 各運動施設の外周部には、各競技の特性を踏まえた防球ネット等を設置し、周辺の安全性に配慮した施設とします。

## 5. 管理運営計画

### (1) 管理運営の基本方針

「3. 野外スポーツ施設の基本方針」に基づき、管理運営方針は図表 5-1 のとおりとします。  
具体的方策については次ページ以降のとおりです。

図表 5-1 野外スポーツ施設の基本方針と管理運営方針の関係



## (2) 管理運営の具体的方策

### 1) 多目的なスポーツに親しむ機会の提供

#### ①多目的なスポーツを「する」機会の提供

本施設は、近隣区のスポーツ施設と比較するとスペースが限られていますが、施設の一部共用化や簡易型設備の活用などを図ることで、競技を「する」スペースを確保し、様々なスポーツに親しむ機会を提供します。

#### ②多様な運動プログラムの提供

子どもから高齢者まで幅広い年齢層に対して、それぞれのニーズを踏まえた多様な運動プログラムの提供を検討します。

#### ③利用機会の公平性を確保できる仕組みの検討

本施設周辺には類似の野外スポーツ施設が少ないことから、数多くの団体が積極的な利用意向を有しており、各団体の利用枠については調整が必要です。2.(2)3)に記載したアンケート調査結果(4. 本施設の運営について)などを踏まえ、特定の団体に利用が偏ることがないように、利用機会の公平性を確保できる仕組みを検討します。

### 2) だれもがスポーツを楽しむことができる環境の提供

#### ①スポーツへの関心を高める仕組みの検討

初心者向け教室の開催や、アスリートとの交流イベントの実施など、区民がスポーツに興味を抱くきっかけを提供し、スポーツを楽しめるようなプログラムなどを検討します。

#### ②使いやすい利用時間の設定

社会人が終業後に気軽にスポーツを楽しむことができるよう、周辺の住環境には十分配慮した上で、他の区立野外スポーツ施設の状況も考慮しながら、施設の利用時間を検討します。また、「スポーツ施設に対する要望」にある「短時間でも利用できるきめ細やかな利用時間の設定」など、多様な主体が使いやすい利用時間を検討します。

### 3) 地域コミュニティの活性化を図る仕組みの提供

#### ①集会機能を有する多目的スペースの提供

本敷地は、高密都市にある貴重なオープンスペースです。周辺住民が集い交流できるような集会機能を有する多目的スペースの設置を検討します。多目的スペースでは、様々な利用者に対して、スポーツに限らない教室事業の提供を検討します。また、近隣住民の自主的な地域活動の場としての活用も検討します。



### ②地域イベントや防災訓練等の実施

多くの区民が集まる様々なイベントを実施し、地域コミュニティを形成する機会を提供します。また、施設の有する防災機能と連携し、地域の防災訓練等の実施を検討します。

### ③地域住民等との協働を進める仕組みの検討

区民の施設に対する愛着を醸成し、地域と共生できる施設とするため、野外スポーツ施設の管理運営について、地域住民、施設利用者、地域団体、学生、NPO 等との連携・協働を検討し、様々な意見を運営に反映できるような工夫をします。

## 4) 利便性の向上と収益性の確保の双方を実現する仕組みの提供

---

### ①スペースの効率的な活用

敷地のポテンシャルを最大限発揮するためには、限られたスペースを効率的に活用することが重要です。各競技施設の効果的な配置に加え、経済性に配慮した施設や設備を設置することで、利用者の利便性の向上と施設の収益性の確保を目指します。

### ②選ばれる料金プランの設定

利用料金については豊島区立体育施設条例に則して検討しますが、定期利用者が利用しやすい料金プランなど、利用者から選ばれる施設となるよう区内施設、周辺区の類似施設なども参考に検討します。

## 6. 事業手法

### （１）事業手法の評価

事業手法の評価に当たっては、VFM（Value for Money）の考え方に基づく「定量評価」と「定性評価」の２つの視点で検討を行います。

VFM は、PFI 事業における最も重要な概念の一つで、「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方です。民間活力を導入した事業手法を採用した場合の豊島区のライフサイクルコスト\*と、従来方式におけるライフサイクルコストの差額を算出し、民間活力を導入した事業手法を採用した場合の豊島区のライフサイクルコストの方が少ない場合に「VFM が発生している」と評価します。

VFM は、将来にわたって発生するコストであるため、現在価値化\*をした上で比較することが一般的ですが、本事業においては、実額ベースと現在価値化後ベースの両者をそれぞれ比較し、総合的に評価を行うものとします。

### （２）想定される事業手法

2.（４）で整理した関係事業者の意見等を踏まえると、本施設で想定される事業手法は、従来方式、DBO 方式、PFI（BTO）方式、独立した代表企業を定める DBFO 方式\*（以下、「DBFO 方式」という。）の４つの事業方式に整理されます。

図表 6-1 想定される事業手法の概要

| 事業方式         | 概要                                                                 | 施設の所有 |       | 資金調達 | 事業主体  |       | 契約期間 |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|-------|-------|------|
|              |                                                                    | 設計・建設 | 管理・運営 |      | 設計・建設 | 管理・運営 |      |
| 従来方式         | 設計、建設、維持管理・運営の契約を分離して入札等で発注する方式。                                   | 区     | 区     | 区    | 区     | 民     | 短期   |
| DBO 方式       | 設計、建設、維持管理・運営を一括して企業グループと契約する方式。資金調達は区が行う。                         | 区     | 区     | 区    | 民     | 民     | 長期   |
| PFI (BTO) 方式 | 設計、建設、維持管理・運営を一括して企業グループと契約する方式。企業グループは特別目的会社（SPC）*を設立。資金調達は民間が行う。 | 民     | 区     | 民    | 民     | 民     | 長期   |

| 事業方式   | 概要                                                                | 施設の所有 |       | 資金調達 | 事業主体  |       | 契約期間 |
|--------|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|-------|-------|------|
|        |                                                                   | 設計・建設 | 管理・運営 |      | 設計・建設 | 管理・運営 |      |
| DBFO方式 | 設計、建設、維持管理・運営を一括して企業グループと契約する方式。企業グループではリース会社等が代表企業となり資金調達は民間が行う。 | 民     | 区     | 民    | 民     | 民     | 長期   |

※「民」とは公募等によって区に選定された民間事業者を指します。

※豊島区の体育施設は全て指定管理者\*制度を導入していることから、上記の全方式において、指定管理者による管理運営を想定しています。

【参考】各事業方式の資金調達・発注の考え方

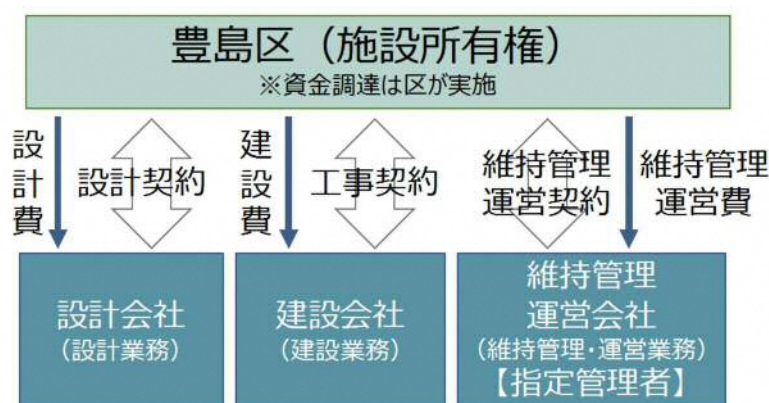
|      |            | 設計・建設・管理・運営 |        |
|------|------------|-------------|--------|
|      |            | 分離発注        | 一括発注   |
| 資金調達 | 区          | 従来手法        | DBO方式  |
|      | 民間（特別目的会社） |             | PFI方式  |
|      | 民間（代表企業）   |             | DBFO方式 |

### (3) 各事業手法の特徴と定性評価

#### ①従来方式

従来方式は、設計、建設、維持管理・運営の契約を分離して入札等で発注する方式です。公共性・公益性を重視した維持管理・運営を行いやすくなりますが、設計、建設、維持管理・運営が分離されるため、民間の技術やノウハウを活用しづらくなります。また、各業務を別主体が担うため、ライフサイクルコストの削減を見越した施設整備や維持管理を期待することが難しくなります。財政負担の平準化\*もできません。

図表 6-2 従来方式の事業スキーム図



図表 6-3 従来方式の定性評価

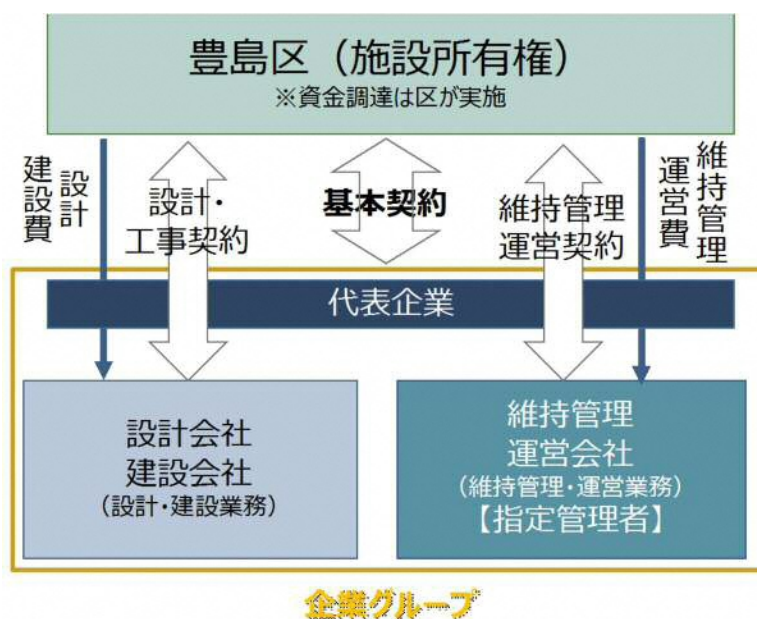
| 評価項目 |               | 評価内容                                                                   | 評価 |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 定性評価 | 事業の効率性        | 区が、個別の業務を総合的にコントロールしなければならない。各業務を別主体が担うため、民間の技術やノウハウを活用しにくい。           | △  |
|      | 区による事業のコントロール | 施設計画や運営内容に、その都度区の意向が反映できる。                                             | ○  |
|      | 事業化スケジュール     | 発注手続きは簡素化されるが、分割発注のため、その都度入札などの手続きが必要である。                              | △  |
|      | 区の財政負担        | 初期投資において区による資金調達が必要。分割発注のため、ライフサイクルコストの削減を見越した施設整備になりにくい。財政負担は平準化できない。 | ×  |
|      | 民間事業者の意向      | 従来から公共事業に取り組んできた個別の企業の応募が見込まれる。                                        | ○  |
|      | 事業ノウハウの活用     | 設計、建設、管理運営が分離されるため、民間事業者のノウハウ導入の自由度は制限される                              | △  |



## ②DBO 方式

設計、建設、維持管理・運営を一括して企業グループと契約する方式です。設計から建設、維持管理・運営までを一体的に実施することにより、民間の技術やノウハウの活用等による事業の効率化、維持管理・運営コストを勘案した施設計画によりライフサイクルコストの削減などが期待できます。財政負担の平準化はできません。

図表 6-4 DBO 方式の事業スキーム図



※スキーム図は一例であり詳細は異なる場合があります。

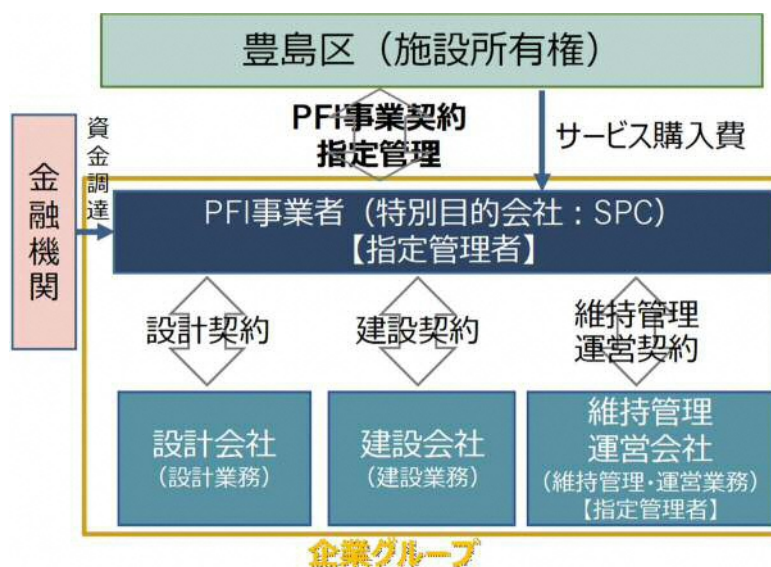
図表 6-5 DBO 方式の定性評価

| 評価項目 | 評価内容          | 評価 |
|------|---------------|----|
| 定性評価 | 事業の効率性        | ○  |
|      | 区による事業のコントロール | △  |
|      | 事業化スケジュール     | △  |
|      | 区の財政負担        | △  |
|      | 民間事業者の意向      | ○  |
|      | 事業ノウハウの活用     | △  |

### ③PFI（BTO）方式

設計、建設、維持管理・運営を一括して企業グループと契約する方式です。DBO方式と同様に、設計から建設、維持管理・運営までを一体的に実施することにより、民間の技術やノウハウの活用による事業の効率化、維持管理・運営コストを勘案した施設計画によりライフサイクルコストの削減などが期待できますが、SPC（特別目的会社）の組成費用や維持費用などが必要となります。そのため、事業規模が小さい事業には適さず、サウンディング調査においては、本事業にPFI方式は適さないという意見を複数いただきました。また、PFI法に則った各種手続きが必要となり事業開始までに相当の時間を要します。

図表 6-6 PFI（BTO）方式の事業スキーム図



※スキーム図は一例であり詳細は異なる場合があります。

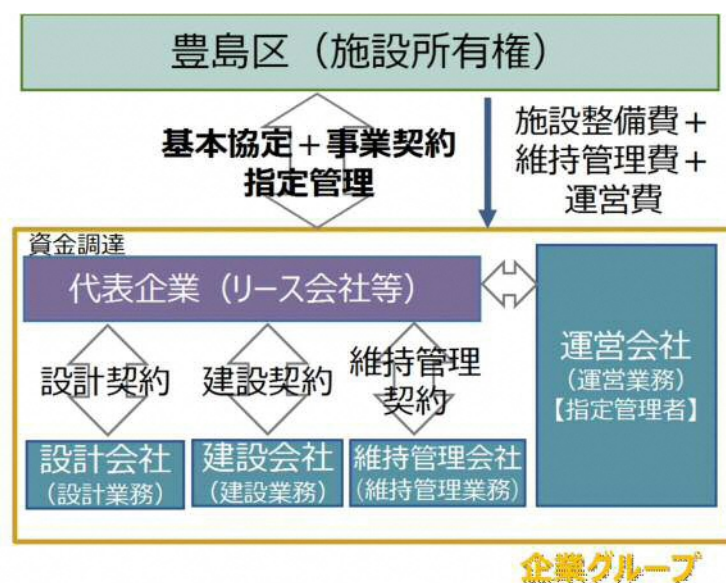
図表 6-7 PFI（BTO）方式の定性評価

| 評価項目 |               | 評価内容                                                                                              | 評価 |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 定性評価 | 事業の効率性        | 設計から建設、維持管理・運営までを一体的に実施することで、民間の技術やノウハウの活用等による事業の効率化が期待される。                                       | ○  |
|      | 区による事業のコントロール | 公募時の要求水準等により、事業者を長期の事業期間にわたり拘束するため、公募準備段階での十分な検討が必要である。                                           | △  |
|      | 事業化スケジュール     | 発注に当たってPFI法に則った各種手続きが必要となり、事業開始までに相当の時間を要する。                                                      | ×  |
|      | 区の財政負担        | 維持管理・運営コストを勘案した施設計画によりライフサイクルコストの削減が期待できるが、SPC（特別目的会社）の組成費用や維持費用が必要となる。長期契約と民間資金調達により財政負担が平準化される。 | △  |
|      | 民間事業者の意向      | 本事業は、事業規模が小さく、官民双方にとって手続きの煩雑なPFI方式は適さず、応募者がいない可能性がある。                                             | ×  |
|      | 事業ノウハウの活用     | 設計から建設・維持管理までを、代表企業を定めて一体的に発注するため、民間事業者のノウハウ導入の自由度は高い。                                            | ○  |

#### ④DBFO 方式

設計、建設、維持管理・運営を一括してリース会社などを代表企業とする企業グループと契約する方式です。DBO 方式、PFI（BTO）方式と同様に、設計から建設、維持管理・運営までを一体的に実施することにより、民間の技術やノウハウの活用等による事業の効率化、維持管理・運営コストを勘案した施設計画によりライフサイクルコストの削減などが期待できます。また、長期契約と民間資金調達により財政負担を平準化することも可能です。

図表 6-8 DBFO 方式の事業スキーム図



※スキーム図は一例であり詳細は異なる場合があります。

図表 6-9 DBFO 方式の定性評価

| 評価項目 |               | 評価内容                                                                    | 評価 |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 定性評価 | 事業の効率性        | 設計から建設、維持管理・運営までを一体的に実施することで、民間の技術やノウハウの活用等による事業の効率化が期待される。             | ○  |
|      | 区による事業のコントロール | 公募時の要求水準等により、事業者を長期の事業期間にわたり拘束するため、公募準備段階での十分な検討が必要である。                 | △  |
|      | 事業化スケジュール     | 発注に当たって一定の手続きが必要となり、事業開始までに時間を要する。                                      | △  |
|      | 区の財政負担        | 維持管理・運営コストを勘案した施設計画によりライフサイクルコストの削減が期待できる。また、長期契約と民間資金調達により財政負担が平準化される。 | ○  |
|      | 民間事業者の意向      | 運営を見越した最適な計画・設計が実施できるため、代表企業が中心となり、グループを組成して応募してくることが一般的である。            | ○  |
|      | 事業ノウハウの活用     | 設計から建設・維持管理までを、代表企業を定めて一体的に発注するため、民間事業者のノウハウ導入の自由度は高い。                  | ○  |

## (4) 各事業手法の定量評価 (VFM の算定)

### 1) VFM 算定条件の設定

以下のような条件を設定し、VFM の試算を行いました。

図表 6-10 VFM 算定条件の設定

| 項目                 | 従来方式                                                                                                                                                                                                         | DBO 方式                                                                                                  | PFI (BT0) 方式 | DBF0 方式   |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| 事業期間               | 設計・解体撤去（平成 32 年度～平成 33 年度）<br>建設（平成 33 年度～平成 34 年度）<br>事業期間 10 年程度                                                                                                                                           |                                                                                                         |              |           |
| 対象施設               | 【舗装整備】<br>グラウンド（76m×115m）、テニスコート（2 面）、園路、駐車場（12 台、マイクロバス 2 台）、緑地など<br>【施設・設備整備】<br>管理棟（建築面積 200 m <sup>2</sup> 、延床面積 400 m <sup>2</sup> ）、倉庫、防球フェンス、敷地外周フェンスなど<br>【解体撤去】<br>既存校舎解体撤去、既存樹木一部伐採、既存外周フェンス一部撤去など |                                                                                                         |              |           |
| 設計・建設段階の費用に関する事項   | ・同種の球技場の仕様等を勘案して設定                                                                                                                                                                                           | ・区が直接実施する場合に比べ、設計、建設、維持管理、運営の一体的な発注により、重複コスト等の削減や本事業のライフサイクル全体にわたり民間事業者のノウハウの発揮がなされ、一定割合の縮減が実現するものとして設定 |              |           |
| 維持管理・運営段階の費用に関する事項 | ・同種の球技場の実績等を勘案して設定（※指定管理者制度の導入を想定）                                                                                                                                                                           |                                                                                                         |              |           |
| 収入に関する事項           | ・区内類似施設の稼働状況、同種の球技場の実績等を勘案して設定<br>※指定管理者の自主事業に係る収入は考慮しない                                                                                                                                                     |                                                                                                         |              |           |
| 資金調達手法             | ・区債（充当率 75%）<br>・一般財源                                                                                                                                                                                        | ・区債（充当率 75%）<br>・一般財源                                                                                   | ・市場借入        | ・民間事業者が調達 |
| 償還・返済方法            | 期限一括方式*                                                                                                                                                                                                      | 期限一括方式                                                                                                  | 元利均等方式*      |           |
| 割引率*               | 0.75%（過去 10 年の長期国債の利回りを参考に設定）                                                                                                                                                                                |                                                                                                         |              |           |
| 物価上昇率              | 考慮しない                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                         |              |           |

※施設規模は、検討委員会で提示した配置計画の中の 1 案 (付属資料 : D 案) を参考にした暫定的な値として設定しています。

※従来方式以外の場合は、その他必要となる費用 (アドバイザー費\*、SPC 設立関連費、運営関連費、モニタリング費\*等) を見込んでいます。



## 2) VFMの試算

条件設定を踏まえ、従来方式を基準として、各事業手法におけるVFMを試算したところ、以下のような結果となりました。

図表 6-11 各事業手法についてのVFMの試算<sup>※1</sup>

(単位：百万円)

| 費目                   |                                  |            |        | 従来方式  | DBO方式 | PFI(BTO)方式 | DBFO方式 |
|----------------------|----------------------------------|------------|--------|-------|-------|------------|--------|
| 支出<br>(A)            |                                  |            | 設計費    | 41    | 39    | 37         | 37     |
|                      |                                  |            | 工事監理費  | 17    | 16    | 15         | 15     |
|                      |                                  |            | 解体・撤去費 | 315   | 299   | 283        | 283    |
|                      |                                  |            | 工事費    | 679   | 645   | 611        | 611    |
|                      |                                  |            | 短期借入金利 | -     | -     | 17         | 17     |
|                      |                                  | 施設整備費      | 1,051  | 999   | 963   | 963        |        |
|                      |                                  | その他※2      | -      | 30    | 43    | 30         |        |
|                      | ①イニシャルコスト                        | 1,051      | 1,029  | 1,006 | 993   |            |        |
|                      |                                  | 維持管理・運営費※3 | 388    | 349   | 349   | 349        |        |
|                      |                                  | ②ランニングコスト  | 388    | 349   | 349   | 349        |        |
|                      | ③その他※4                           | 85         | 81     | 192   | 85    |            |        |
|                      | ④消費税                             | 109        | 98     | 110   | 107   |            |        |
| 合計（①＋②＋③＋④）          |                                  |            |        | 1,634 | 1,557 | 1,658      | 1,534  |
| 収入<br>(B)            | 利用料金収入※5                         |            | 159    | 159   | 159   | 159        |        |
| 区のライフ<br>サイクルコ<br>スト | ライフサイクルコスト合計（A）－（B）<br>（現在価値換算前） |            |        | 1,475 | 1,398 | 1,499      | 1,375  |
|                      | ライフサイクルコスト合計<br>（現在価値換算後）        |            |        | 1,353 | 1,254 | 1,389      | 1,273  |
| VFM（金額）              |                                  |            |        | -     | 100   | -36        | 80     |
| VFM（％）               |                                  |            |        | -     | 7.4%  | -2.7%      | 5.9%   |

※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 従来方式以外の場合のアドバイザー費及びPFI(BTO)方式の場合はSPC設立関連費を含みます。

※3 部分的な修繕費を含みます。

※4 各資金調達コスト、PFI(BTO)方式、DBFO方式の場合の事業者利益及び法人税並びにPFI(BTO)方式の場合はSPC運営関連費(人件費等)、モニタリング費を含みます。

※5 民間事業者のノウハウを活用しやすいPFI(BTO)方式やDBFO方式は、事業者提案内容次第では、より高い利用料金収入を見込める可能性があります。

## (5) 事業手法評価のまとめ

### 1) 定性評価

---

従来方式の場合、公共性・公益性を重視した維持管理・運営を行いやすく事業のコントロールは容易になりますが、民間の技術やノウハウを活用しづらくなります。DBO 方式、PFI (BTO) 方式、DBFO 方式の場合、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。ただし、PFI (BTO) 方式の場合、事業規模が小さい事業には適さず、サウンディング調査においては、本事業に PFI 方式は適さないという意見を複数いただいています。また、PFI 法に則った各種手続きが必要となり事業開始までに相当の時間を要するなどのデメリットがあります。

### 2) 定量評価

---

従来方式と比較して、DBO 方式、DBFO 方式においては、設計・建設・維持管理・運営の一体化によるコスト削減効果が図られ、約 5.9%~7.4%の VFM が発生します。一方で、PFI (BTO) 方式の場合、特別目的会社設立・運営関連費やモニタリング費など、PFI 事業に固有の経費の負担が大きく、従来方式に比べて割高となるため、VFM は発生しません。

### 3) 総合評価

---

定性評価、定量評価の結果を総合的に判断すると、本施設においては、DBO 方式又は DBFO 方式が有力と想定されますが、今後、施設の規模・機能、期待する運営内容などの具体化を図りながら、より適切な手法を検討していきます。

なお、PFI(BTO)方式については、VFM が期待できず、事業者からの参加意向も乏しいことから、本事業への導入は困難と考えられます。

図表 6-12 事業方式の総合評価

| 評価項目      |               | 従来方式             | DBO 方式                | PFI (BT0) 方式          | DBF0 方式               |
|-----------|---------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 定性<br>評価  | 事業の効率性        | △                | ○                     | ○                     | ○                     |
|           | 事業のコントロール     | ○                | △                     | △                     | △                     |
|           | 事業化スケジュール     | △                | △                     | ×                     | △                     |
|           | 区の財政負担        | ×                | △                     | △                     | ○                     |
|           | 民間事業者の意向      | ○                | ○                     | ×                     | ○                     |
|           | 民間事業者のノウハウ活用  | △                | △                     | ○                     | ○                     |
| 定量<br>評価※ | 総事業費<br>(VFM) | 約 13.5 億円<br>(-) | 約 12.5 億円<br>(約 7.4%) | 約 13.9 億円<br>(約-2.7%) | 約 12.7 億円<br>(約 5.9%) |
| 総合評価      |               | △                | ○                     | ×                     | ○                     |

※現在価値換算後

## 7. 民間収益施設、事業者の選定

### （１）民間収益施設の導入について

民間活力を導入した事業手法を採用する場合には、民間事業者の創意工夫を最大限活用し、事業の一層の効率化等を実現するため、商業施設などの民間収益施設を併設し、そこから得られる事業収入から事業費を一部回収する仕組みなどの実現が期待されます。

しかしながら、本敷地は第一種低層住居専用地域であり、基本的に商業用途の施設を整備することはできません。また、スペースも非常に限られており、「4 施設整備計画」で整理した施設・機能の導入を考えた場合、残る面積は非常に小さくなります。

サウンディング調査においても、管理棟を活用した事業についての提案はいくつか見受けられましたが、新たな民間収益施設の設置は難しいとする意見が多数を占めました。コンビニエンスストアやカフェなどは周辺に多数存在しており充足していると考えられます。

上記を踏まえると、本敷地において、大規模な民間収益施設の設置は難しいと想定されますが、区の財政負担の軽減や自由度の高い運営などの観点から、民間事業者の前向きな提案を求め、可能性を検討します。

### （２）事業者選定の考え方について

本施設の運営に際しては、条例や規則に基づいた野外スポーツ施設の運営だけが行われるのではなく、「3 野外スポーツ施設の基本方針」を実現するために、スペースの効率的な活用、多様な運動プログラムの提供、地域コミュニティの活性化を図る仕組みの提供などが求められます。そのためには、事業者の選定に際して、本基本計画に記載した内容が実現できるよう、区が負担できる財源の範囲の中で、公共施設として求める施設性能や管理運営の内容の水準を示しつつ、それを上回るような民間事業者からの魅力ある提案を高く評価することとします。

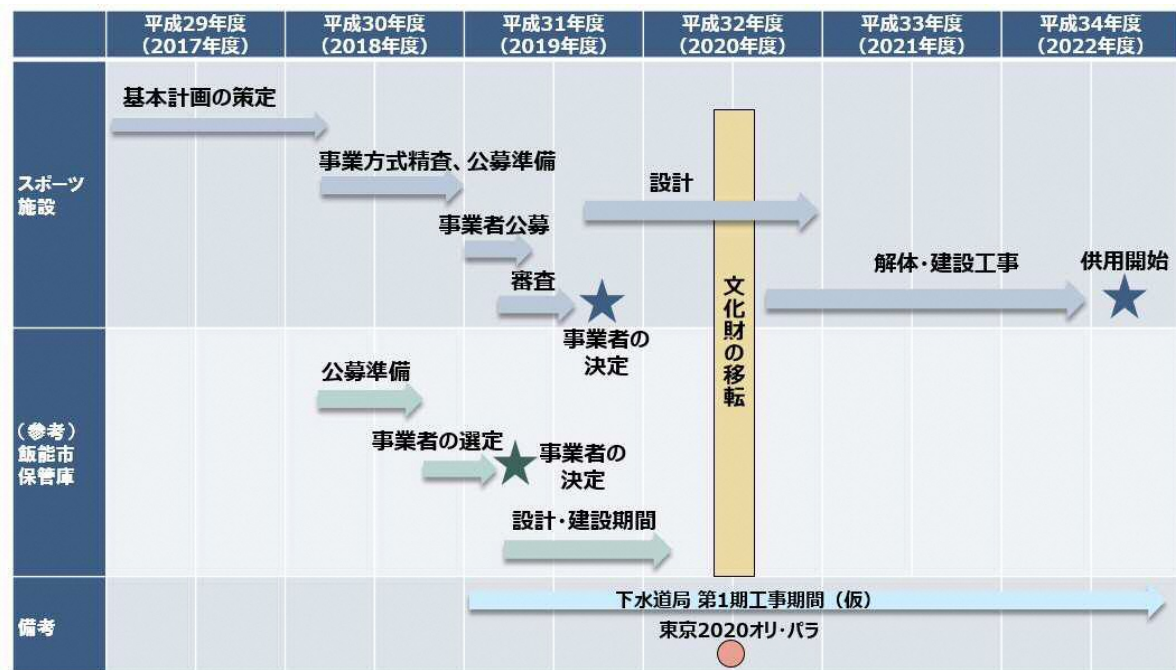


## 8. 事業スケジュール

スポーツ施設の整備にあたり、既存校舎にある文化財等を移転する必要があるため、平成31年度より、飯能市区有地に保管庫の整備を行います。

スポーツ施設は、遅くとも平成34年度の完成を想定していますが、区内に野外スポーツ施設が少ない現状を踏まえ、公募手続きの早期着手や設計・建設の合理化などにより、可能な限り完成時期を早めることを目指します。

図表 8-1 事業スケジュール



## 9. 今後の課題

野外スポーツ施設の整備の実現に当たっては、以下の点が課題として挙げられます。

### 1) 周辺の住環境への配慮

本敷地は、閑静な住宅街に位置しています。配置計画を考える際には、騒音、照明などによる周辺の住環境への影響を配慮し、施設デザイン等においては、緑の連続性など周辺の街並みと調和した計画を検討します。なお、設計期間や工事着手前には、事業計画の内容を周知するため説明会等を開催し、地域住民へ十分な説明責任を果たす必要があります。

### 2) 事業方式の精査

6.(2)において、DBO 方式又は DBFO 方式が有力と想定されることを整理しましたが、今後、施設の規模・機能、期待する運営内容などの具体化を図りながら、より適切な手法を検討していきます。2つの事業方式を比較した場合、区の財政負担の削減に関する定量的な効果は同程度と想定されますが、想定される民間事業者の業態及び企業グループの体制が異なると考えられます。また、財政負担の平準化の可否などそれぞれに特徴があります。今後、事業の具体化を図る中で、それに合わせた最適な事業方式を検討します。

### 3) ライフサイクルコストの最適化

基本方針においても経済性への配慮をうたっており、施設整備費等のインシヤルコストだけでなく、ランニングコストの低減に努め、事業期間全体にわたるライフサイクルコストの最適化が求められます。そのためには、区として提供したいサービスの内容は担保しつつ、民間事業者の運営の自由度を高くし、民間の技術やノウハウが発揮しやすい環境を整備することが考えられます。

### 4) 東京都下水道局との調整

本敷地においては、平成 31 年度から平成 34 年度末まで、東京都下水道局による下水道管整備工事が予定されています。また、第 1 期工事後の経過を観察し、必要に応じて第 2 期工事を実施することも検討されています。第 1 期工事期間中は、当該工事範囲の整備が行うことができないため、想定事業スケジュールに大きな影響を与えています。また、将来的に仮に第 2 期工事が実施された場合、工事期間中は、施設の部分的な閉鎖が必要になる可能性が高く、施設運営を行う民間事業者にとっては大きなリスクとなります。東京都下水道局と意見交換を継続的に行い、野外スポーツ施設への影響を最小限とすることで、本来の機能が最大限に発揮できるよう調整を図ります。

## 10. 事業の具体化に向けて

今後、本基本計画に依拠して、野外スポーツ施設に係る民間事業者の公募、設計・施工、管理運営など事業を具体化させていきます。区内最大規模の区有地を活用した大型のプロジェクトであるため、様々な関係者からご意見、ご要望、ご提案をいただくことが想定されます。本事業では、民間事業者からの魅力ある提案やノウハウを活用していくことを目指しておりますが、区が本事業の総合調整と進捗管理を担っていくことで、本基本計画が早期に実現されるよう努めてまいります。

## 付属資料

- (1) 旧第十中学校跡地活用等基本計画の策定経過
- (2) 旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会委員名簿
- (3) 旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会運営要綱
- (4) 施設レイアウトの検討経緯

## (1) 旧第十中学校跡地活用等基本計画の策定経過

| 審議日程          |     | 主な審議項目                                                                                                                                                                              |
|---------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9月14日<br>(木)  | 第1回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧第十中学校の概要について</li> <li>・旧第十中学校跡地活用等基本計画について</li> <li>・野外スポーツ施設レイアウト（素案）について</li> <li>・主な検討課題と検討の方向性（案）について</li> <li>・審議スケジュール など</li> </ul> |
| 10月26日<br>(木) | 第2回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・主な検討課題と検討の方向性（案）について</li> <li>・樹木計画について</li> <li>・サウンディング調査結果及びアンケート調査結果について</li> </ul>                                                     |
| 12月8日<br>(金)  | 第3回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・野外スポーツ施設への導入施設・機能について</li> <li>・管理運営計画について</li> </ul>                                                                                       |
| 1月22日<br>(月)  | 第4回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回～第3回検討委員会の総括について</li> <li>・基本計画骨子案について</li> <li>・事業方式・事業スケジュール等について</li> </ul>                                                           |
| 2月22日<br>(木)  | 第5回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本計画素案について</li> </ul>                                                                                                                       |
| 3月22日<br>(木)  | 第6回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本計画（案）について</li> </ul>                                                                                                                      |



## (2) 旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会委員名簿

| 役職  | 氏名       | 肩書き（活動分野、所属等）       |
|-----|----------|---------------------|
| 会長  | 堤 洋樹     | 前橋工科大学工学部准教授        |
| 副会長 | 湯浅 かさね   | 千葉大学大学院都市環境デザイン学研究室 |
| 委員  | 森岡 理吉（※） | 千早四丁目町会会長           |
| 委員  | 本山 美子（※） | 千早四丁目町会副会長          |
| 委員  | 市川 幸雄    | 長崎六丁目町会会長（第八地区委員長）  |
| 委員  | 服部 浩久    | 豊島区体育協会             |
| 委員  | 小林 幸栄    | 豊島区体育協会             |
| 委員  | 佐藤 成世    | 豊島区体育協会             |
| 委員  | 木村 龍志郎   | 旧第十中学校利用者協議会        |
| 委員  | 大沼 裕一    | 旧第十中学校利用者協議会        |
| 委員  | 杉浦 浩     | 公募区民                |
| 委員  | 多良 美紀    | 公募区民                |
| 委員  | 鹿妻 英子    | 公募区民                |
| 委員  | 城山 佳胤    | 政策経営部長（区職員）         |
| 委員  | 小澤 弘一    | 文化商工部長（区職員）         |
| 事務局 | 木村 俊雄    | 施設計画担当課長            |
| 事務局 | 藤田 力     | 学習・スポーツ課長           |

※第4回委員会にて、森岡委員が退任し、本山委員が就任

### (3) 旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会運営要綱

平成 29 年 8 月 30 日

政策経営部長決定

#### (趣旨)

第 1 条 この要綱は、豊島区附属機関設置に関する条例(平成 26 年豊島区条例第 33 号)第 6 条の規定に基づき、旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会(以下「委員会」という。)の運営等について必要な事項を定めることを目的とする。

#### (組織)

第 2 条 委員会は次に掲げる者につき、区長が委嘱又は任命する委員をもって組織する。

- (1) 有識者委員 2 人以内
- (2) 町会等委員 2 人以内
- (3) 体育協会委員 3 人以内
- (4) 利用者協議会委員 2 人以内
- (5) 公募区民委員 3 人以内
- (6) 区職員委員 2 人以内

#### (会長の設置及び権限)

第 3 条 委員会に、会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は、区長が指名する者とする。
- 3 会長及び副会長の任期は、委員の任期とする。
- 4 会長は委員会を代表し、委員会を主宰する。
- 5 会長に事故があるときは、副会長がその職務を代理する。

#### (招集)

第 4 条 委員会は、会長が招集する。

#### (定足数及び表決数)

第 5 条 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

- 2 委員会の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

#### (意見等の聴取)

第 6 条 委員会は、必要があると認めるときは委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(会議の公開)

第7条 会議は公開を原則とする。ただし、委員会が必要と認めたときは、非公開とすることができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は政策経営部企画課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、会長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成29年8月30日から施行する。

## (4) 施設レイアウトの検討経緯

### 1) 検討したレイアウト案

旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会において、施設レイアウトとして下図表に示すAからEの5案を検討しました。各案を作成した基本的な考え方は以下のとおりです。  
なお、各案は条件整理のために検討したもので、これにより設計を行うものではありません。

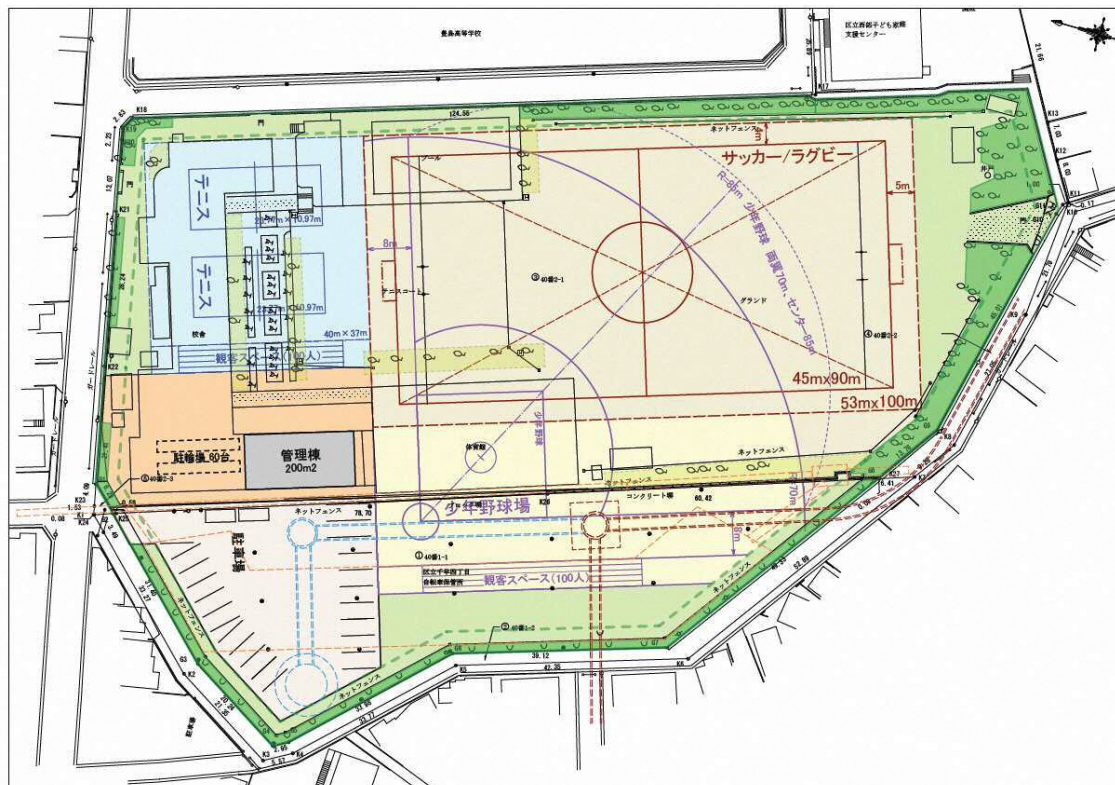
- A 案：グラウンドのコートサイズは 90m×45m とし、東京都下水道局の工事範囲にも配慮しながら、テニスコートの配置等を工夫したパターン
- B 案：グラウンドのコートサイズは 90m×45m とし、東京都下水道局の工事範囲にも配慮しながら、各競技に対する観客席の配置等を検討したパターン
- C 案：A 案、B 案に比べ、グラウンドのタッチライン・ゴールライン外側のスペースを広く確保し、東京都下水道局の工事範囲にも配慮したパターン
- D 案：グラウンドのコートサイズを最大限（105m×68m）確保したパターン
- E 案：グラウンドのコートサイズは 100m×50m とし、A 案～C 案に比べると可能な限り広く確保しつつ、敷地内の動線や東京都下水道局の工事範囲にも配慮したパターン

| 機能           | A案        | B案        | C案        | D案        | E案       |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| ■サッカー・ラグビー   |           |           |           |           |          |
| ・コートサイズ      | 45m x 90m | 45m x 90m | 45m x 90m | 68m×105m  | 50m×100m |
| ・タッチライン外側※1  | 4m        | 4m        | 6m        | 4m        | 4m       |
| ・ゴールライン外側※2  | 5m        | 5m        | 7.5m      | 5m        | 5m       |
| ・観客スペース      | 無し        | 150人      | 250人      | なし        | なし       |
| ■少年野球        |           |           |           |           |          |
| ・両翼、センター※3   | 70m-85m※6 | 70m - 85m | 70m - 85m | 70m-85m※7 | 70m-85m  |
| ・ファウルライン外側※4 | 8m        | 12m       | 8m        | 8m        | 8m       |
| ・観客スペース      | 100人      | 80人       | 80人       | なし        | なし       |
| ■テニスコート      |           |           |           |           |          |
| ・コート数        | 2面        | 2面        | 2面(分散)    | 2面        | 2面       |
| ・方位※5        | 南北        | 南北        | 東西        | 南北        | 東西       |
| ・観客スペース      | 100人      | 60人       | 40人       | なし        | なし       |
| ■管理棟、建築面積    | 200㎡      | 200㎡      | 200㎡      | 200㎡      | 200㎡     |
| ■駐輪場         | 60台       | 60台       | 60台       | 60台       | 60台      |
| ■駐車場         | 19台       | 11台       | 12台       | 14台       | 19台      |
| ■緑化面積 (8%以上) | 1,200㎡以上  |           |           |           |          |

- ※1 規定無し。2002 年日韓 W 杯では 6m。通常は 4m 程度。
- ※2 規定無し。2002 年日韓 W 杯では 7.5m。通常は 5m 程度。
- ※3 (財) 全日本軟式野球連盟では、両翼 70m、センター85m。日本リトルリーグ野球協会では、両翼 60.96m 以上。
- ※4 (財) 全日本軟式野球連盟では、12m。日本リトルリーグ野球協会では、本塁よりバックネットまで 7.62m。
- ※5 規定無し。西日の影響を避けるため、南北が多い。
- ※6 レフト方向の 85m の確保が困難。
- ※7 センター方向の 85m の確保が困難。

## 2) 各レイアウト案の内容

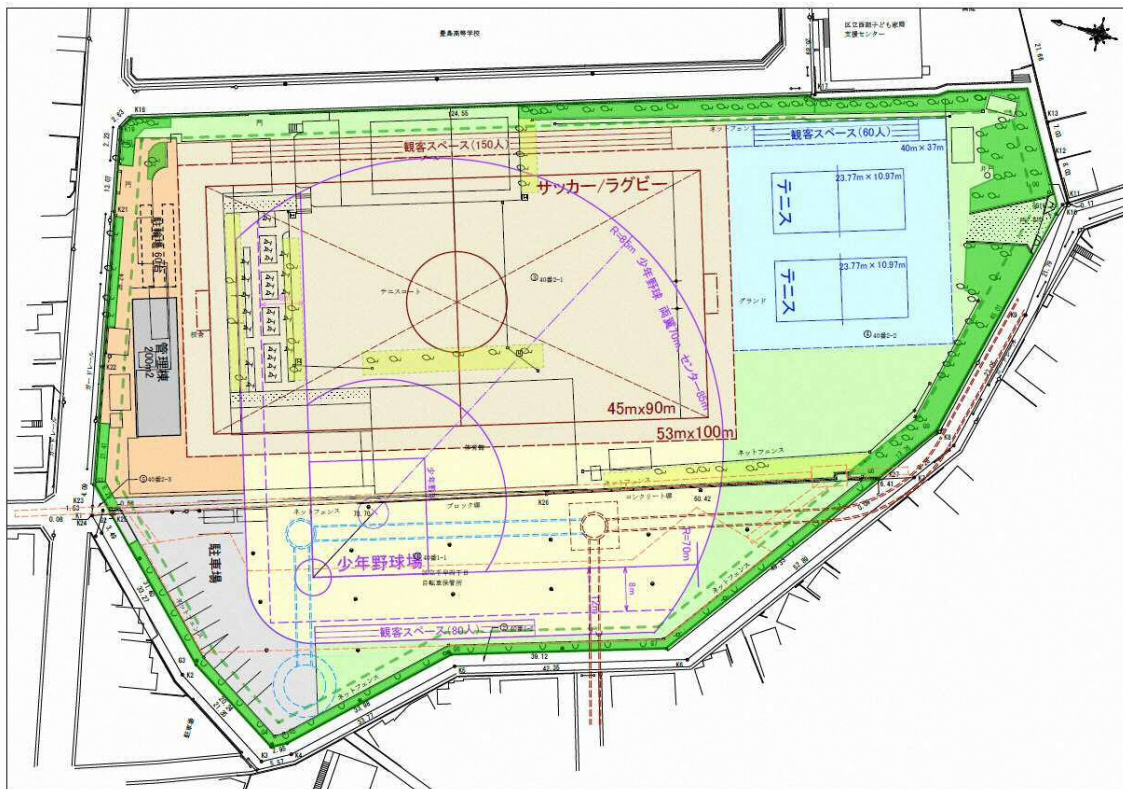
### ①A 案



| メリット                                                                                                                                    | デメリット                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・テニスコート 2 面が隣接して設置され利便性を確保</li> <li>・テニスコートの方位を南北方向とすることが可能</li> <li>・駐車場を広く確保することが可能</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・少年野球のセンター85m の曲線がレフト方向で確保できない</li> <li>・サッカー・ラグビー場の観客スペースなし</li> </ul> |

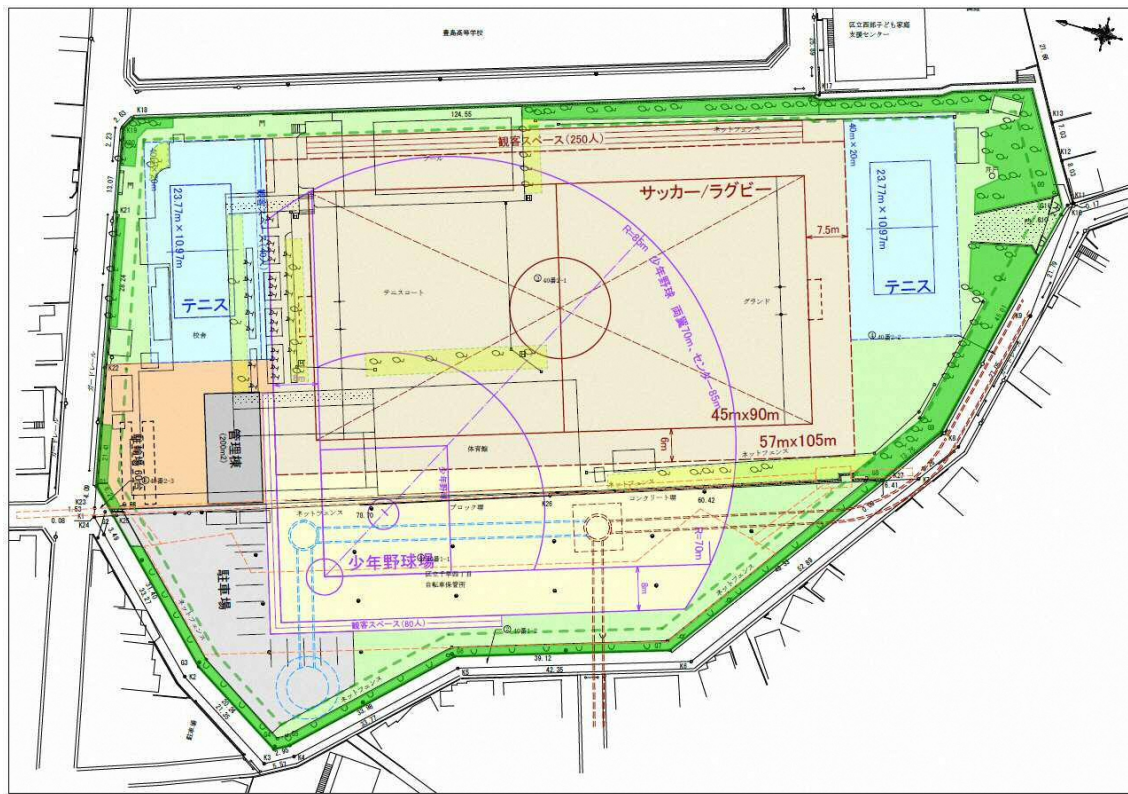


## ②B 案



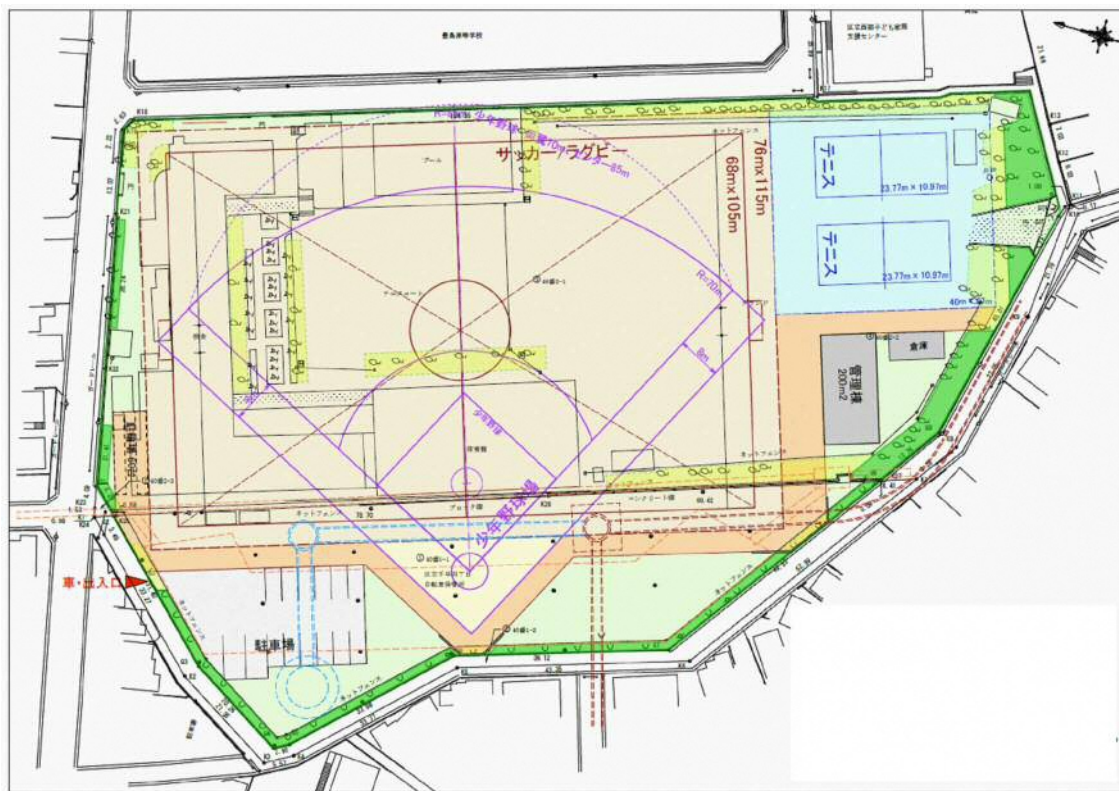
| メリット                                                                                                                                                    | デメリット                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・サッカー・ラグビー場、少年野球場として十分なスペース、観客席の確保</li> <li>・テニスコート2面が隣接して設置され利便性を確保</li> <li>・テニスコートの方位を南北方向とすることが可能</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・テニスコートへの動線が悪く、管理棟からも遠く不便</li> </ul> |

### ③C 案



| メリット                                                                                | デメリット                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>サッカー・ラグビー場、少年野球場として十分なスペース、観客席の確保</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>テニスコートが分散し、一方のコートが管理棟から遠く不便</li> <li>テニスコートの方位が南北方向ではなく東西方向となる</li> </ul> |

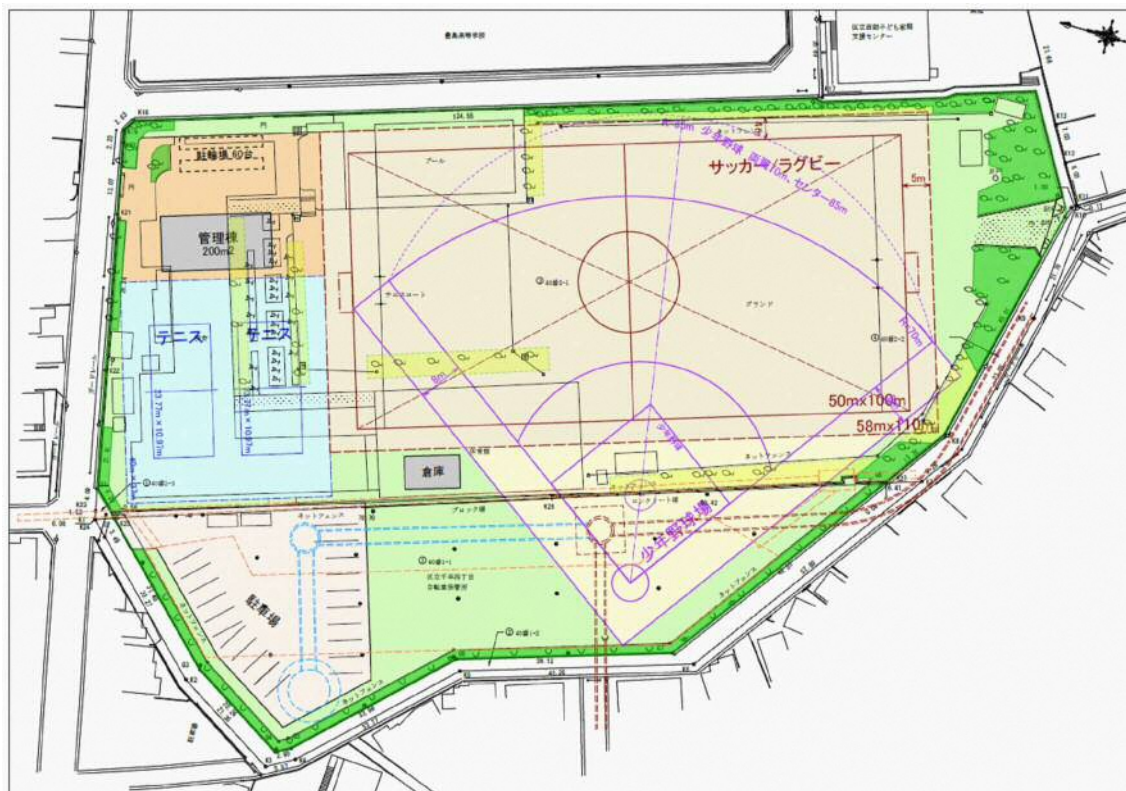
#### ④D 案



| メリット                                                                                                                                        | デメリット                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>サッカーの公式規格 105m×68m を確保</li> <li>テニスコート 2 面が隣接して設置され利便性を確保</li> <li>テニスコートの方位を南北方向とすることが可能</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>入り口からテニスコートへの動線が悪い</li> <li>サッカー・ラグビー場・テニスコートの観客スペースなし</li> <li>東側の既存樹木の伐採が必要となる</li> <li>出入り口が既存車止めからかなり奥まった位置になる</li> <li>少年野球場のピッチャーマウンドも人工芝部分となる</li> <li>下水道工事を行う際、グラウンドを閉鎖する必要がある</li> </ul> |



⑤E案



| メリット                                                                                                         | デメリット                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・サッカー・ラグビー場として十分なスペースの確保</li> <li>・テニスコート2面が隣接して設置され利便性を確保</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・サッカー・ラグビー場、テニスコートの観客スペースなし</li> <li>・南側等既存樹木の伐採が一部必要となる</li> </ul> |

## 用語集

### あ行

#### アドバイザー費

「アドバイザー費」とはアドバイザーを活用するために必要な費用を指します。アドバイザーとは PFI 事業において求められる財務、法務等の専門知識等についてアドバイスする専門家を指します。活用が想定されるアドバイザーとしては、総合アドバイザー、財務アドバイザー、技術アドバイザー、法務アドバイザー等が挙げられます。

出所)「内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室) 用語集」を参考に作成

### か行

#### かまどベンチ

「かまどベンチ」とは、通常時は憩いのベンチとして、災害時にはかまどとして使用できるベンチを指します。

#### 元利均等方式

「元利均等方式」とは、返済方法の一種で、利子返済と元本返済を合わせた返済額が、毎回一定となる返済方法です。

#### 期限一括方式

「期限一括方式」とは、返済方法の一種で、各回は利子のみを返済し、元本を最終回に一括して返済する返済方法です。

#### グラウンド・ゴルフ

「グラウンド・ゴルフ」とは、専用のクラブ、ボール、ホールポスト、スタートマットを使用して、ゴルフのようにボールをクラブで打ち、ホールポストにホールインするまでの打数を数えるスポーツです。場所によって距離やホールポストの数を自由に設定でき、ルールも簡単なため、どこでも、だれでも手軽に楽しむことができます。

出所)「公益社団法人日本グラウンド・ゴルフ協会 HP」を参考に作成

#### 現在価値化

「現在価値化」とは、費用を現在価値に換算するための処理を指します。現在価値とは、複数年にわたる事業の経済的価値を計るために、将来価値を一定の割引率で置き換えたものです。例えば金利が 5% の場合、今日の 100 円は 1 年後の 105 円と同じ価値であるという考えをもとに、将来の金額を現在の価値に置き換えることを指します。

出所)「内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室) 用語集」を参考に作成

#### 建築基準法第 48 条の許可

「建築基準法第 48 条の許可」とは、建築基準法第 48 条 (用途地域等) に基づく許可手続きを指します。建築基準法第 48 条第 1 項から第 12 項の各項ただし書では、その用途地域が意図する環境を害するおそれがないと認められる場合や公益上やむを得ないと認められる場合等に限り、公聴会の開催、建築審査会の同意を得た上で許可を受けることで、用途規制で禁止している用途の建築が可能となる場合があるとされておりその手続きを指します。



## さ行

### 災害用トイレ

「災害用トイレ」とは、携帯トイレ、簡易トイレ、仮設トイレ、マンホールトイレ等、災害時に使用することを目的とするトイレを指します。マンホールトイレは、下水道のマンホールや、下水道管に接続する排水設備上に、便器や仕切り施設等を設置する形で整備するトイレで、災害時に調達する手間なく使用できたり、し尿を下水道管に流下させることができるため衛生的に使用できたりすることが特徴です。

出所) 「内閣府 避難所におけるトイレの確保・管理ガイドライン」を参考に作成

### 財政負担の平準化

「財政負担の平準化」とは、PFI 等の手法を活用することにより、地方公共団体の毎年度の支払額が平準化される効果を指します。従来の公共事業では、施設の設計、建設の際に必要な費用は公的資金で対応していました。一方で、PFI 事業では、設計、建設に必要な資金の一部を SPC が金融機関等からプロジェクトファイナンスという借入方法で調達するのが一般的です。これにより、地方公共団体は、建設時期に一度に資金を支出する必要がなくなり、事業期間全体にわたって平準化した形で SPC に資金を支払うことができます。

出所) 「内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室) 用語集」を参考に作成

### サウンディング型市場調査

「サウンディング型市場調査」とは、公有地活用や民間サービス導入などの検討の早い段階（公募前の事業発案時や事業化検討時）において、地方公共団体が民間事業者から広く意見や提案を求め対話を通して市場性の有無や活用アイデアを把握するための調査を指します。

出所) 「新・公民連携最前線 PPP まちづくり HP」を参考に作成

### 指定管理者

「指定管理者制度」とは、地方自治法第 244 条の改正（平成 15 年 9 月施行）により創設された制度です。指定管理者制度では、管理を委託するのではなく、指定管理者が地方公共団体に代わって管理を行う（代行する）ということになるため、これまでは地方公共団体以外には認められていなかった使用の許可という行政処分の一部についても、指定管理者に委任することができます。この制度を導入することで、民間事業者のノウハウを活用し、より一層サービスを向上させることや管理経費を節減することなどが期待されています。

出所) 「内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室) 用語集」を参考に作成

## た行

### 第一種低層住居専用地域

「第一種低層住居専用地域」とは、都市計画法第 9 条による用途地域の一つで、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域です。

### DB (Design Build) 方式

「DB 方式」とは、民間事業者が設計 (Design) と建設 (Build) を一括して発注する方式を指します。資金調達は公共が行います。

出所) 内閣府ホームページなどを参考に作成

## DBO（Design Build Operate）方式

「DBO 方式」とは、民間事業者に設計（Design）、建設（Build）、維持管理運営（Operate）を一括して発注する方式を指します。資金調達 は 公共が行います。

出所）内閣府ホームページなどを参考に作成

## DBFO（Design Build Finance Operate）方式

「DBFO 方式」とは、民間事業者に設計（Design）、建設（Build）、資金調達（Finance）、維持管理運営（Operate）を包括的に発注する方式を指します。なお、本基本計画で検討した独立シダ代表企業を定める DBFO 方式として、つくばみらい市立学校給食センター施設整備及び施設維持管理等事業などの事例があります。

出所）独立行政法人国際協力機構（JICA）ホームページなどを参考に作成

## 特別目的会社 SPC（Special Purpose Company）

「特別目的会社（SPC）」とは、ある特別の事業を行うために設立された事業会社を指します。PFI では、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、設計、建設、維持管理及び運営に当たることが一般的です。

出所）「内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）用語集」を参考に作成

## は行

### PFI（Private Finance Initiative）

「PFI」とは、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新しい手法を指します。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI 手法で実施します。我が国では、「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）が平成 11 年 7 月に制定されています。

出所）「内閣府 HP（PPP/PFI とは）」を参考に作成

## ま行

### 埋蔵文化財包蔵地

「埋蔵文化財包蔵地」とは、埋蔵文化財を包蔵する土地を指します。埋蔵文化財とは、土地に埋蔵されている文化財（主に遺跡といわれている場所）のことを指します。

出所）「文化庁 HP（埋蔵文化財）」を参考に作成

### モニタリング費

「モニタリング費」とは、モニタリングに係る費用を指します。モニタリングとは、民間事業者による公共サービスの履行に関し、約定に従い適正かつ確実なサービスの提供の確保がなされているかどうかを確認する手段であり、公共施設等の管理者等の責任において、民間事業者により提供される公共サービスの水準を監視（測定・評価）する行為を指します。

出所）「内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）用語集」を参考に作成

## や行

### ユニバーサルデザイン

「ユニバーサルデザイン」とは、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいようあらかじめ都市や生活環境をデザインする考え方を指します。

出所) 「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」を参考に作成

### 用途地域

「用途地域」とは、都市計画法第 8 条に定める地域地区の一つを指します。都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができ、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなるという考えのもと、都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分しています。

出所) 「国土交通省ホームページ」を参考に作成

## ら行

### ライフサイクルコスト

「ライフサイクルコスト」とは、プロジェクトにおいて、計画から、施設の設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコストを指します。

出所) 「内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室) 用語集」を参考に作成

## わ行

### 割引率

「割引率」とは、現在価値を算出する際に用いる利率を指します。割引率の考え方は『VFM に関するガイドライン(平成 13 年 7 月 内閣府 PFI 推進委員会)』で示されていますが、数値は決まっていません。一般的な割引率の数値は、国債の利回りの過去の平均や物価上昇率等を考慮して決められています。

出所) 「内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室) 用語集」を参考に作成

## 旧第十中学校跡地活用等基本計画

平成30年（2018年）6月

発行 豊島区政策経営部企画課

住 所 〒171-8422 豊島区南池袋2-45-1

TEL 03-3981-4594

FAX 03-3980-5093