

杉並第四小学校の跡地活用に関するサウンディング型市場調査の実施報告について

杉並第四小学校の跡地活用については、「杉並区区立施設再編整備計画（第一期）（平成26～33年度）・第二次実施プラン（2019～2022年度）（平成31年2月策定）」において、高円寺北子供園を拡充するとともに、民間活力の導入を視野に、次世代型科学教育の新たな拠点及び多目的に利用できる場（集会機能）等を整備することとしている。（参考資料のとおり）

今般、民間事業者による整備・運営の実現可能性を確認するとともに、事業者選定における公募条件の整理を行う観点から「サウンディング型市場調査実施に係る基本方針」に基づき、民間事業者との対話を実施したので、以下のとおり報告する。

1 サウンディング型市場調査実施スケジュール

- (1) 実施要領の公表 令和元年6月24日（月）
- (2) 募集期間 令和元年6月24日（月）から7月31日（水）まで
- (3) 事前説明会 令和元年7月9日（火） 参加者12団体
- (4) 対話実施 令和元年8月8日（木）・8月9日（金） 参加者9団体
- (5) 結果公表 令和元年9月下旬

2 民間事業者からの提案・意見について

別紙のとおり

3 サウンディング型市場調査で確認できたこと

- 「次世代型科学教育の新たな拠点」及び「多目的に利用できる場（集会機能）」、「学習活動園」の3つの機能については、一体的に活用することで採算性を確保するとともに、サービスの相乗効果が図られることから、定期借家契約による事業方式が可能であること。
- グラウンドについては、活用のアイデアはあるものの、使用できる時間帯等に制約があることから、採算性の確保が困難であること。
- 区民が利用しやすい利用料金設定とするなど、サービスの質の確保を考えた場合、民間事業者の経費負担について、賃借料を廉価にすることや初期投資に係る負担軽減などの検討が必要であること。

4 今後の進め方及びスケジュール（案）

サウンディング型市場調査の実施により、前述の点が確認できたことから、計画の更なる具体化を図るとともに、民間事業者による整備・運営に向けた公募条件の検討を進める。

- 令和元年10月 整備方針の決定
- 令和2年1月頃～ 公募型プロポーザル方式による運営事業者選定
- 令和5年度中頃 開設

民間事業者からの提案・意見について

分 類	内 容
<p>(1) 次世代型科学教育の新たな拠点及び関連機能について(建物2階・3階)</p>	<p>① 企画等のアイデアや採算性を確保するためのアイデア、意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・展示やワークショップの実施、ものづくり工房の運営を想定している。集客が見込めるため体育館の広いスペースを活用して企画展を実施したい。 ・理系大学生ベンチャーや電機メーカー出身シニア起業家など、IT やデジタル、科学の事業を始めたいスタートアップなどに向けたレンタルオフィスを運営し、その賃貸収入をもとに、プログラミング教材の活用や自社のプログラムにより、科学のワークショップを開催(一部、内容により参加費を集めるプログラムも有)することを想定している。また、デジタル工作機器が使用できる共有スペースを設置するほか、レンタルオフィス利用者同士がアイデア等を自由に話せるようなコミュニティスペースを整備することを検討している。 ・科学図書館及び関連講座の実施、進学相談窓口や地方大学のリクルーティングイベント拠点、科学系ベンチャー向けレンタルオフィスの運営を想定している。施設運営よりもコンテンツの提供を得意としているため、事業の実施のみの参画も可能。 ・科学の体験型施設や科学ミニ図書館の運営を想定している。一部のスペースの活用に限られる可能性もある。 ・大学や企業と連携した科学関連講座の実施を想定している。2階から3階のフロアを活用するか、一部のスペースを活用するかは検討中である。 ・大学などの専門的分野と連携して実施することを想定している。3階を活用する。 ・単独での次世代型科学教育の新たな拠点の企画・運営は難しい。2団体 ・入館料や教育事業では、事業採算をとることが難しいため、商業テナントやオフィス利用などにより賃料収入を得ることも積極的に考慮すべきではないか。運営事業者として教育事業を行うことはないが、本施設を運営する他の事業者と共同で教育事業を行うほか、科学展示などの企画・設計・制作の請負が考えられる。 <p>② 賃借料等に関する意見や行政に期待すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借料は、低廉としてほしい。2団体 ・賃借料は、区民サービスの観点から低廉としてほしい。 ・賃借料は、プログラムを提供するため無償としてほしい。 ・賃借料は、地域住民の活性化を図るため無償としてほしい。 ・レンタルオフィスが埋まれば、一定の収入が区に入るのではないかと。 ・建物管理を主な業務としている業種ではないため、施設整備のための資金調達が課題となる。改修経費を区が負担するなど、初期投資の負担軽減を検討してほしい。 ・民間事業者のリスクを低減するため、施設整備に係る初期費用の一部を区が負担してほしい。 ・科学館の所蔵品や施設で使用する什器などを、区から無償で借りたい。

	<p>③ その他の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平日は完全予約性を検討したい。 ・開館時間は午後以降としたい。 ・レンタルオフィスの利用者が、次世代型科学教育の新たな拠点の場所を会社として登記できるようにしたい。 ・周知に当たって、区の広報等を活用したい。 ・科学団体の活動が、これまでよりも発展できる場としてはどうか。 ・未就学児から高齢者に至る、幅広い区民が対象となっているが、実際には未就学児と高齢者を同施設内に共存させるのは非常に難しい。武蔵野プレイスのように、利用者層ごとに完全にフロアを分けるなどの工夫が必要となるが、既存建物では難しいと思われる。
<p>(2) 多目的に利用できる場(集会機能)について(建物北側1階)</p>	<p>① 集会室等の貸出業務に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実績があるため貸出業務を行うことは可能である。(うち、2団体が自社の予約受付システムを導入する) 3団体 ・貸出業務を行うことは可能だが、収益性向上策の立案が難しいため、他の企業と共同で運営することも想定している。 ・貸出業務ができる運営事業者と共同する。 ・実績はないが、貸出業務は可能である。 <p>② 定期借家契約の事業方式を前提とした運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集会機能だけではなく、次世代型科学教育の新たな拠点も含めて一体的に採算性を確保することとなる。2団体 ・次世代型科学教育の新たな拠点の利用料金設定に影響を与えないよう、自社で設定する利用料金設定と区民への利用料金設定の差を、賃借料で減額して欲しい。 ・集会室の利用料金を高額にすることは難しいため、PR活動のための経費負担や賃借料の減額などを検討してほしい。 ・事業採算が合えば運営は可能である。 ・収益性を上げることは難しい。3団体 <p>③ 集会室等を活用したアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防音機能があるので、次世代型科学教育の新たな拠点の事業で大きな音の出る企画なども検討したい。 ・レンタルオフィス企業のイベント実施に活用するなど、次世代型科学教育の新たな拠点との相乗効果が期待できる。 ・調理機能があるため、料理教室等のイベントも可能である。 ・調理機能などを活用して、多世代が交流できる講座を実施したい。 ・体育館を活用し、スポーツプログラム等のイベントを実施したい。 ・防音機能があるため、音楽教室やサークルへの貸出しも検討したい。 ・鹿嶋市のサッカースタジアムや東大阪市のラグビー場のように、区として強化したいジャンルに絞った場にした方が、集客を見込める。 <p>④ その他の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収益性も踏まえて年間計画を立てることになる。このため、施設の設置目的

	<p>に沿う内容であれば、運営事業者が優先的に予約できるようにしてほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集会機能の受付は、人件費の効率化のため次世代型科学教育の新たな拠点と一本化したい。 ・提供する備品は区の施設と変わらない想定だが、民間事業者が運営する場合、区が運営するよりも備品を頻繁に入れ替えることも可能なため、利用者にとってメリットだと考える。
(3) グラウンドについて	<p>① 高円寺北子供園等の園庭利用や高円寺学園の部活動等を補完する場としての利用を踏まえたうえでの企画等のアイデア、意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区側の制約もあることから、事業を企画する場合でも連続講座は難しい。単発のイベント系プログラムの実施では収益性は望めない。 ・単発のイベント系プログラムの実施の可能性はあるが、積極的な活用は見込んでいない。 ・具体的なアイデアはない。 ・収益性を上げることは難しい。 ・次世代型科学教育の新たな拠点がメインの事業となるため、収益の見込める大手スポーツ関連企業の参画による活用は難しい。 ・遊具などを設置することができれば活用の可能性がある。 ・夜間の使用が可能であれば臨時的な活用も検討したい。 ・総合型地域スポーツクラブを運営したい。 ・平日の昼間は高齢者に向けたプログラム、夕方から夜間にかけて若者向けプログラムを実施したい。 <p>② 設備等に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・砂地の活用は難しい。活用する場合は、人工芝またはゴム製のグラウンドに改修したい。 ・ナイター設備を導入したい。
(4) 学習活動園について	<p>① 企画等のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生物の生態が学べる憩いの場とする。収益事業として、カフェの併設や物販などを想定している。来館のきっかけづくりの場としたい。 ・観察会や農作物の栽培など、次世代型科学教育の新たな拠点で活用する。2団体 ・次世代型科学教育の新たな拠点の体験型施設として植物の実験などを行う。 ・農作物の栽培など、地域住民が園芸のできる場としたい。 ・現時点で積極的な活用は見込んでいないため、周辺住民の意見を踏まえたうえで活用を検討したい。 <p>② 設備等に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改修により園の範囲を広げることができると、さらなる収益が見込める。
(5) その他、整備を想定している施設・機能について	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェ、飲食店 4団体 ・地域の方やレンタルオフィス利用者のコミュニティの場としてカフェや飲食店の運営を検討している。 ・物販 3団体 ・アートギャラリー

	<ul style="list-style-type: none"> ・スケートボードパーク、ボルダリング施設 ・観光拠点 ・安定した収益確保のため、SOHOのようにベンチャーや小規模な企業などの貸しオフィスなどを検討してはどうか。
<p>(6) 施設整備について</p>	<p>① 配置に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次世代型科学教育の新たな拠点と集会機能の相乗効果を狙う場合は、各階で機能を切り分けた配置にしないほうがよい。 <p>② 改修の規模等に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を生かして最低限の改修を考えている。4団体 ・体育館に展示物の搬出入をするための経路の確保を検討してほしい。 <p>③ 高円寺北子供園等の区の改修における設計請負に関する実現可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉施設等の設計経験がある設計事務所を選定するか、区の施設に精通している設計事務所と共同で実施するため、区の改修における設計請負も可能である。 ・自社で区の改修における設計請負も可能である。2団体 ・児童福祉施設等の設計経験がある設計事務所と組むため、区の改修における設計請負も可能であるが、区の見積る設計費で請け負えるか懸念がある。 ・次世代型科学教育の新たな拠点については、グループ企業内で設計を行う想定だが、児童福祉施設等のノウハウは不足しているため、区の改修における設計請負は難しい。
<p>(7) その他</p>	<p>① 想定している運営体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同事業体による運営を想定している。6団体 ・グループ企業の出資による合同会社を想定している。 ・維持管理等で難しい点があれば地元企業等へ再委託を想定している。2団体 <p>② 貸付期間に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・できるだけ長い期間借りたい。 ・10年以上を想定している。 ・10年程度を想定している。 ・最短5年にしつつ不採算の場合は早期撤退を申し出ることができないか。 <p>③ その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理における区と民間事業者の役割分担を明確にしたい。 ・1社による一体的な運営が望ましく、一部の機能を他の事業者と切り分けるような施設運営は避けてほしい。 ・開設時期はできるだけ早い時期が望ましい。 ・開設後の運営に当たって、評価基準の検討が必要ではないか。

杉並第四小学校の跡地活用について

1 杉並第四小学校の概要

所在地	高円寺北二丁目 14 番 13 号
面積	敷地 9, 276. 51 m ² 、建物延床面積 6, 446. 41 m ² ※公有財産台帳
保有する施設等	○校舎 ○校庭（グラウンド） ○学習活動園（ビオトープや田んぼ・畑などを備えたエリア）
建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 3 階建て 建築年度：平成 4 年 3 月

2 杉並区立施設再編整備計画（第一期）（平成 26～33 年度）・第二次実施プラン（2019～2022 年度）（平成 31 年 2 月策定）における具体的な取組

【統合後の杉並第四小学校の跡地活用】

＜考え方＞

- 築 27 年の既存の建物及び敷地を有効活用していきます。跡地活用に当たっては、民間活力の導入を視野に、子どもから高齢者まで多世代が集い交流し、地域活動やにぎわい創出につながる場として整備し、地域に根差した運営を目指します。

＜活用方法＞

- 震災救援所機能を維持することを前提に、既存の校庭をオープンスペースとして確保するとともに、体育館をはじめ、施設を避難場所として活用していきます。また、高円寺学園の部活動等を補完するための場などとして、校庭や体育館を活用していきます。
- 既存の校舎を活用して高円寺北子供園を改修し、3 年保育に拡充します。このほか、高円寺駅に至近な立地条件や地域特性を踏まえ、次世代型科学教育の新たな拠点を整備するほか、地域のイベントやコミュニティ活動、若者の様々な活動など、多目的に利用できる場を整備します。

【次世代型科学教育の新たな拠点の整備】

- 広く子どもから大人まで世代を超えて科学に親しみ、生涯にわたって学び続けることができる機会を提供するため、身近な地域施設に出向いた科学の魅力発信等を行うとともに、日々進展する最先端の科学に触れ、いつ来ても新たな発見が得られる参加型・体験型の企画を提供する次世代型科学教育の新たな拠点を、統合後の杉並第四小学校跡地を活用して、民間活力の導入を視野に整備します。

3 次世代型科学教育の新たな拠点の考え方

- 未就学児から高齢者に至る様々な世代の区民が、気軽に訪れることができ、何度でも来館したいと思う参加型・体験型の魅力ある科学のプログラムを企画し提供する場
- 科学に対する主体的な学び(研究)や、能力・才能の伸長につながる継続的な学び(研究)の支援及び人材育成の場
- 科学に関する語り合いができるなど、気軽なコミュニケーションの場
- 科学教育団体、研究機関や企業等のネットワークを構築するとともに、科学教育団体等と連携し、次世代型科学教育事業の企画立案と実践の場