令和6年11月19日

令和６年度第14回　区政運営会議　記録要旨

1 日　　時	令和６年11月19日（火）　10：20 ～ 10：40	**2 場　　所**	第五委員会室

3 件　　名	旧荏原第四中学校整備基本計画（素案）および整備・運営手法について

4 出 席 者	区長、堀越副区長、新井副区長、教育長 各部長・担当部長 企画経営部各課長・総務課長・戦略広報課長	**5 会 議 結 果**	■ 案のとおり決定する。 □ 一部修正の上、決定する。 □ 継続して検討する。 □ 案を否決する。	【備考】

6 会 議 内 容	**【指示事項】** ◆周辺区有施設の再編等について引き続き検討していくこと。 ◆民間企業の幅広い提案を受けるとともに、収益事業についても検討を深めていくこと。

令和6年11月19日

付　議　事　案　書

審議事項　・　報告事項

1 件　　名	旧荏原第四中学校整備基本計画（素案）および整備・運営手法について

2 担当部課	企画経営部　企画課	3 関連部課	施設整備課・地域活動課・文化観光課・スポーツ推進課・子ども育成課・障害者支援課・高齢者地域支援課・公園課・防災課・教育総合支援センター・品川図書館

4 論　点（決定を要する事項）	旧荏原第四中学校整備基本計画（素案）の策定状況について報告し、整備・運営手法を決定する。

5 概　要

① 現状課題	旧荏原第四中学校跡地活用方針（R6/4区長決定）を具体化するため、令和６年度は整備に係る基本計画（導入機能、整備・運営手法、ゾーニング等）について、検討を進めている。
② 付議事案	目的：・旧荏原第四中学校整備基本計画の素案内容を報告するとともに、整備・運営手法を決定する。 対応方策：・超複合施設となる本施設の効果的・効率的な運営が図られるよう、様々な整備・運営手法について多角的に比較し手法決定を行う。

③ その他（ｽｹｼﾞｭｰﾙ等）

R６.11月　区政運営会議　※本日
R６.11月　第４回検討会
R６.12月　パブコメ（12/1～12/27）および
　　オープンハウス方式説明会（12/8、12/13）
R７.１月　第５回検討会
R７.３月　住民説明会
R７.４月　整備基本計画策定

項目	有無	方法（時期）
条例規則	無	
議会説明	有	基本計画の検討状況報告（11/27、R7.2月）
区民参加	有	ワークショップ×３回（R6.10月）・パブコメ（R6.12月）等
報道発表	無	
広報・HP	有	ワークショップおよびパブコメ等について周知・公表

6 参考情報		7 添付資料	

旧荏原第四中学校整備基本計画（素案）【概要版】

区政運営会議
令和６年１１月１９日
企画経営部企画課

1 基本計画策定の背景・目的

○　「旧荏原第四中学校跡地活用方針」（令和６年４月策定）に引き続き、令和６年度に開催している旧荏原第四中学校整備基本計画検討会において【導入機能、整備・運営手法、ゾーニング等】を３名の学識経験者を交えて検討してきた。
○　10月に①区民②大学生（清泉女子大学・東京科学大学（旧東京工業大学）③高校生（大崎高校）向けのワークショップをそれぞれ実施し、「施設の使い方」について利用者になりきってもらい意見交換を行った。これらの結果を反映し、今般計画の素案をまとめた。

所在地：品川区豊町３－５－３１

敷地面積：8,472.69㎡

用途地域：第一種住居地域

建ぺい率／容積率：60%／200%

（平成19年頃撮影）

2 施設コンセプト

「多様な人々が集い、学び、助け合い、心と体の健康をはぐくむ交流拠点」

1.安全安心を支える場

✓有事や訓練時の防災機能
✓有事の避難所機能
✓高齢者･障害者･外国人なども避難･滞在可能

2.みんなの学びの場

✓図書機能を中心としたコミュニティスペース
✓多世代･多様な人々の交流の場
✓子どもも学生も遊び･学び･交流･休憩できる場

3.誰も取りこぼさない助け合いの場

✓増加する不登校児童･生徒に対応する機能
✓育児世帯の保護者が悩みを共有できる場
✓障害者の就業支援施設

4.豊かな心と体の健康を育む場

✓緑を取り入れた人々が集う施設
✓広場と体育館の確保
✓スポーツを通じて人が集える場所

3 導入機能

- カフェ・区民交流機能
- 図書館
- 教育支援センター（マイスクール）
- 体育館
- 障害者就労支援
- スタジオ・ホール
- プレイルーム（屋内）
- 防災（避難所・備蓄）
- 冒険ひろば（屋外）
- グラウンド
- 区民農園・ビオトープ・緑化

4　導入機能の具体的内容

○共用スペース

・施設のエントランスに広い空間（共用スペース）を確保し、幅広い世代の人たちが自由に訪れ、交流の促進やにぎわいが図れる施設となるよう、明るく開放感のあるスペースを整備する。
・ゆとりある開口部とし、屋外のオープンスペースと一体的な活用ができる設えとする。
・施設内にカフェを整備することにより、誰もが集いやすい空間を創出し、交流拠点としての魅力を向上させる。

○教育支援センター（マイスクール）

・必要な教室や相談室等と併せて、日頃からグラウンド、図書館などの機能を活用することで、児童・生徒の心と体の健康を育む。
・出入口は他機能と分けて整備し、通室する児童・生徒に配慮した設えとする。

○体育館

・「みる人」にとっても必要な観覧機能を有し、健康づくりに親しむことができる拠点として整備することを目指す。
・発災時の活動拠点や避難所として、フレキシブルな活用ができるよう、更衣室や会議室等の付帯施設を避難場所や救護活動に転用できる仕様とする。

○屋外運動施設

・スポーツや防災訓練、各種イベントなど多目的に利用でき、区民のコミュニティの形成の場となるオープンスペースとして、多様な利用ができる空間を提供する。

○屋外施設

（１）広場
「交流拠点」実現のため、各機能をつなぐ「広場」を整備し、様々なアクティビティが生まれることを目指す。
（２）区民農園・ビオトープ
区民が土に触れ、野菜等を収穫し、楽しみながら緑化・交流を進められるよう、潤いあふれる環境づくりを目指す。

○図書館

・新たに整備する図書館を多世代・多様な人々が交流する「みんなの学びの場」として整備する。多様な用途として利用できる座席やスペースを配置することにより、だれもがくつろげる、「ゆとりのある空間」を実現する。
・交流拠点としてのコンセプトを踏まえ、同施設内に整備されるカフェや屋内キッズプレイルームなどとの連続性を重視するとともに、各機能と連携した事業を実施。

○子育て支援のための機能

（１）冒険ひろば
子どもが自分の責任で自由に遊び、学び、つくり続けていく子どもの居場所・活動拠点となる場所であり、ありのままでいられる屋外遊びの場として、プレーパークを整備する。
（２）屋内キッズプレイルーム
子どもや親子が天候に左右されず思い切り遊べるような空間を整備する。また、児童や親子が交流し、新たなコミュニケーションを生み出すことができるような空間とする。

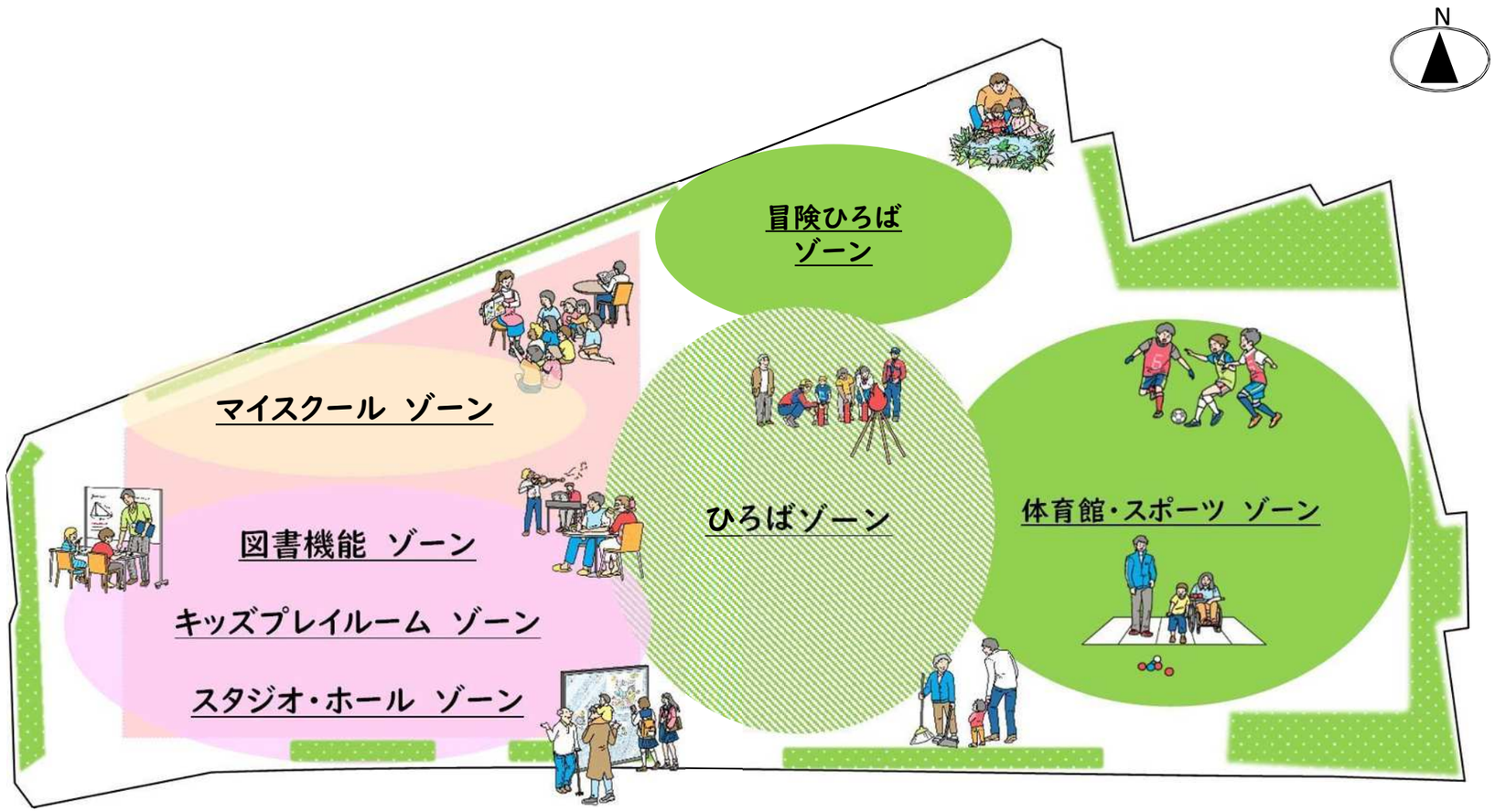
○防災拠点

（１）区民避難所
引き続き地域防災計画において避難所として指定し、地域防災の拠点として位置づける。レクリエーションホールやカフェ（キッチン）、体育館、シャワー室など転用するなど、多機能を有する施設の特性を活かす。
（２）災害対策備蓄倉庫
本施設は品川区の中心部に位置することから、区内の避難所等で不足した物資を供給する施設として運用し、災害発生時における体制を構築する。施設内には水や食料、毛布等の物資のほか、救援救護活動に必要な資機材等を備蓄する。

※各機能内等において、障害者を受け入れ、施設内の業務に関する作業実習を中心に、訓練を行える体制を整える。

5 各機能配置イメージ

〇事業実施の際には、民間事業者の自由で優れた提案を受け付け、より魅力的な施設整備を目指す。
〇「交流拠点」として、共用スペースを中心としたシームレスな動線を確保する。



6 整備・運営手法について

■6-1　整備・運営手法について：定性的評価（ＰＦＩ事業評価基準①）

		従来方式	DBO方式 Design Build Operate	BTO方式（PFI法※） Build Transfer Operate
事業の主な特徴		施設の設計・建設、運営を分離発注	施設の設計・建設・運営などの業務を共同事業体等へ分離発注	PFI法に基づき、施設の設計・建設・運営をSPC（特別目的会社）へ一括発注
総合評価		△ ○：1 △：5	△ ○：3 △：3	◎ ○：5 △：1
①	利用者・運営者目線の設計および整備	△ 区が設計に関与できるが、運営者の目線が反映されづらい。	○ 「利用者の利便性・快適性」が設計に反映され、「交流拠点」として施設全体の使い易い仕様になることが期待できる。	
②	運営事業者間の連携	△ 共同事業体による事業運営となるため、事業者間の連携が困難。	△ SPC※の組成が必須ではなく、事業者間の連携が困難。	○ PFIでは事業者がSPCを組織することが基本であり、事業者間の連携に期待できる。
③	民間のノウハウの活用	△ 個別の業務発注となり、運営企業のノウハウを施設整備に活用できない。	○ 民間事業者のアイデアや創意工夫を反映した事業提案より区民ニーズへ対応が期待できる。	
④	整備・運営費用	△ 【整備費用】設計期間中に整備費が増える可能性がある。 【運営費用】区発注に基づく整備となるため、民間事業者による経費削減の工夫につながりづらい。	○ 【整備費用】入札段階で事業運営費全体が固まるため、以降原則として増加しない。 【運営費用】同一の事業者が中長期的に最適な施設の維持管理を実施するため、経費削減が期待できる。 ※　定量的評価参照	
⑤	発注者の負担	○ 既存のノウハウでの対応ができ、区の負担が少ない。	△ 施設整備業務や維持管理運営業務を包括した業務発注であるため、既存のノウハウで対応ができない事項があり、発注時の負担が大きい。	△ 契約が区⇔SPC間の１本であるため、契約締結の負担は減るが、施設整備業務や維持管理運営業務を包括した業務発注であるため、既存のノウハウで対応ができない事項があり、発注時の負担が大きい。
⑥	財政負担平準化	△ 起債により一部の財政負担の平準化は可能だが、竣工時に一括払いとなる。		○ 事業期間に渡り事業費を分割ができ、財政負担の平準化が可能（15年間程度）。
参考	近年の整備事例		・（Ｒ２年竣工）駒岡清掃工場 ・（R11竣工予定）淡路地域ごみ処理広域化施設	・（Ｒ２竣工）横浜市武道館 ・（Ｒ４竣工）名古屋市国際展示場 ・（R10竣工予定）葛西臨海水族園

※PFI法（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）
公共施設等の企画、建設、維持管理、運営を民間に委ねる方式

※SPC（特別目的会社：Special Purpose Company）　複数の企業がコンソーシアムを組成して案件へ応札する。落札したコンソーシアムが自ら選定事業者とならず, 別会社を設立して，施設の設計・建設・運営を一括して実施する。

■6-２　整備・運営手法について：定量的評価（ＰＦＩ事業評価基準②）

■ＶＦＭによる比較

（１）VFM（Value For Money）評価

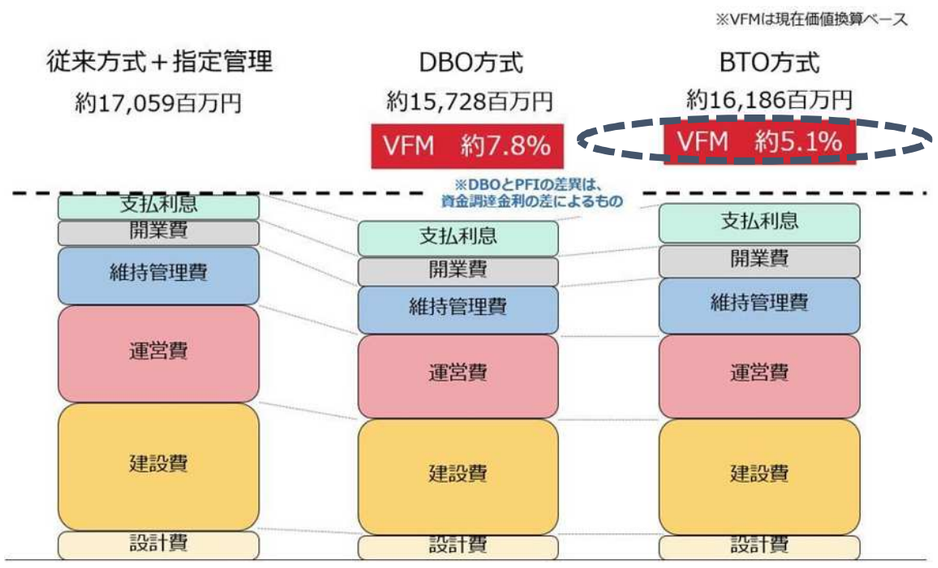
- ✓ 従来方式と比べて、PFIが総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合
- ✓ PFIが従来型を全体事業費において下回れば、PFIに導入効果があるが、定性的評価を鑑みて総合的に判断することが一般的

（２）VFM算出の前提

- ✓ 設計：１年間、施工：２年間、開業準備：2か月
- ✓ 事業期間は15年間で試算
- ✓ 従来方式における設計・監理・解体・建物工事の**超概算**＝103億円　（※事前調査・外構等除く）

（３）削減できる主な理由

- ✓ 従来は個別発注を行っていた設計・建設を一体化することによる建設費の削減
- ✓ 運営を踏まえた設計と中長期の委託による維持管理･運営費の削減
- ✓ 民間とのリスク分担によるリスク管理費の削減
  （リスク：物価や金利の変動等の経済状況の変化、天災など）



（参考）

事業名称	VFM
（仮称）葛西臨海水族園整備等事業（R10竣工予定）	3%
目黒区民センター等整備・運営事業（R15竣工予定）	5.2%
町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業（R11竣工）	3%

■6-３　整備・運営手法について：BTO方式を採用する

定量的評価（VFM評価）ではDBO方式において最も削減率が見込める。一方、当施設のような超複合施設において、SPC組成による事業者間連携の強化が期待できること、全体事業費を平準化できることなどの定性的評価も踏まえ、PFI法に準拠したBTO方式を採用する。