

令和7年度第13回 区政運営会議 記録要旨

1 日 時	令和8年1月26日（月） 10：15～10：35	2 場 所	第五委員会室	
3 件 名	旧荏原第四中学校跡地PFI事業に係る導入機能や整備概要の方向性について			
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	<input checked="" type="checkbox"/> 案のとおり決定する。 <input type="checkbox"/> 一部修正の上、決定する。 <input type="checkbox"/> 継続して検討する。 <input type="checkbox"/> 案を否決する。	【備考】
6 会 議 内 容	<p>【指示事項】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・屋内キッズプレイルームの対象者・入場条件については、引き続き検討すること。</li></ul>			

付 議 事 案 書

審議事項 ・ 報告事項

1 件 名 旧荏原第四中学校跡地PFI事業に係る導入機能や整備概要の方向性について

2 担 当 部 課 企画経営部 企画課

3 関 連 部 課 施設整備課・文化観光戦略課・スポーツ推進課・子ども育成課・障害者支援課・公園課・防災課・教育総合支援センター・品川図書館

論 点

4 (決定を要する事項) 旧荏原第四中学校跡地PFI事業に係る要求水準書案等の策定・公表に向けて、本施設への導入機能や整備概要の方向性について諮る。

5 概 要	① 現 課 状 題	令和7年4月に策定した旧荏原第四中学校整備基本計画を踏まえ、事業者公募に係る要求水準書案等（入札参加資格要件、各機能の性能、運営・設計・建設・維持管理の要求水準等）の策定・公表（3月中旬）に向けて検討を進めている。	② 付議事案	目 的	・旧荏原第四中学校跡地については、事業者同士の連携面が期待でき、性能発注等によりコストの削減も見込めるため、PFI（BTO方式）事業により複合施設の整備を実施する。
				対 応 方 策	・民間事業者へのサウンディング調査の実施により、事業の課題抽出や事業費の妥当性を検証し、実施方針および要求水準書案を策定する。

5 概 要	③ 其 他 (スケジュール等)	令和8年1月 実施方針の策定の見通しHP公表 (1/21) ※	項目	有無	方法 (時期)
		1月 区政運営会議	条例規則	無	
		1月 事業者説明会	議会説明	有	実施方針の策定の見通し報告 (令和8年1月20日)
		2月 豊町三丁目町会説明会	区民参加	有	実施方針・要求水準書案報告 (令和8年2月26日)
		2月 SDGs推進・行財政改革特別委員会 (2/26)	報道発表	無	豊町三丁目町会説明会 (令和8年2月)
		3月 荏原第五地区町会長会議にて説明	広報・HP	有	荏原第五地区町会長会議にて説明 (令和8年3月)
		3月 実施方針・要求水準書案HP公表 (3月中旬)			
		11月 入札公告公表			実施方針の策定の見通しHP公表 (令和8年1月21日)

6 参 考 情 報 ※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）第15条第1項の規定に基づき、令和8年1月21日付けで「実施方針の策定の見通し」を公表

7 添 付 資 料

- ・別紙 「旧荏原第四中学校跡地PFI事業について」
- <参考資料>
- ・参考① 実施方針の策定の見通し
- ・参考② 旧荏原第四中学校跡地PFI事業 実施方針
- ・参考③ 旧荏原第四中学校跡地PFI事業 要求水準書案

# 旧荏原第四中学校跡地PFI事業について

区政運営会議資料  
令和8年1月26日  
企画経営部企画課

## 1 本事業の背景

・旧荏原第四中学校は平成23年に荏原第三中学校と統合し、現在の豊葉の杜学園に先駆けて、豊葉の杜中学校として開校した。その後、平成25年、豊葉の杜中学校と杜松小学校、大間窪小学校の3校が統合し、豊葉の杜学園が開校し、区立学校としての役割を終えた。

・その跡地は、保育園、地域スポーツの活動場所、区民避難所等として利用されており、引き続き多くの区民から愛される施設を作っていくため、区民の意見を聴きながら、令和6年4月に「旧荏原第四中学校跡地活用方針」を、令和7年4月に「旧荏原第四中学校整備基本計画」を策定し、令和7年度は民間事業者へのサウンディング調査等を踏まえ、実施方針・要求水準書案の検討を進めてきた。

所在地：品川区豊町3-5-31

敷地面積：8,644.02㎡

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・導入機能

「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



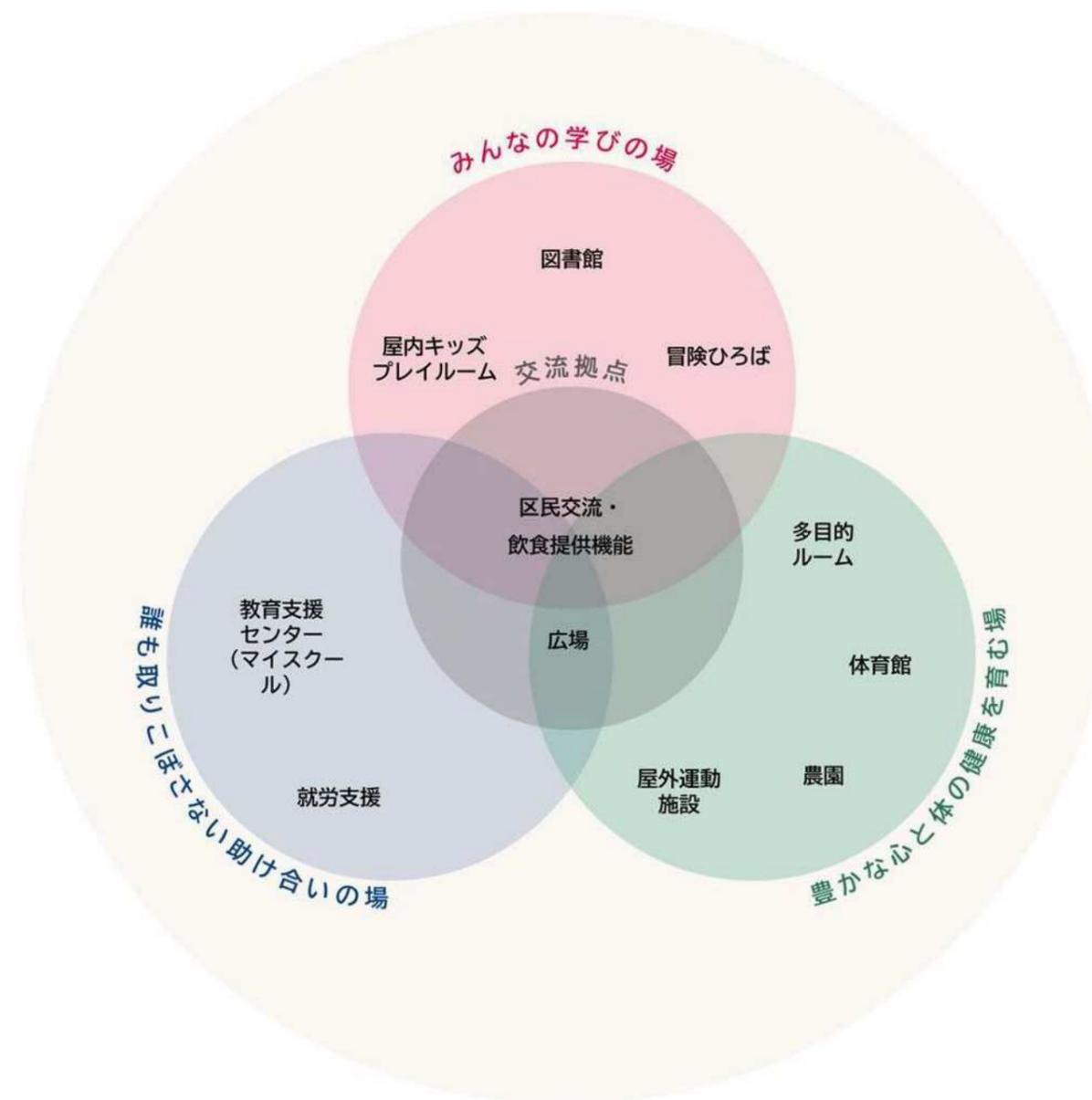
### 3. 誰も取りこぼさない助け合いの場

- ✓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



# 旧荏原第四中学校跡地PFI事業について

## 3 導入機能に係る変更

- ・導入機能は、基本計画に記載されている機能をベースとし、民間事業者とのサウンディング調査により検討を進めた。
- ・水色部分については、事業費等の影響を加味し、外部委員を含めた議論や地域の声、議会要望なども踏まえ、基本計画から逸脱しない範囲内で、効果的かつ経済的な運用に変更する。

令和7年4月 基本計画策定時	令和7年度検討	変更理由
図書館	同左	—
体育館	同左	—
ホール	多目的ルーム	幅広い年齢層や用途による施設利用を可能とするため、規模の異なる複数の多目的ルームを整備する。
スタジオ	同左	—
教育支援センター (マイスクール)	同左	—
屋内キッズプレイルーム	同左	—
カフェ・ 区民交流スペース	同左	—
防災(避難所・備蓄)	同左	—
広場	同左	—
冒険ひろば (常設プレイパーク整備)	冒険ひろば (広場活用し定期開催)	常設とせず、広場と隔てることなく一体的に活用することで、利用ニーズを踏まえ柔軟に活用できる空間とする。
グラウンド	同左	—
区民農園	農園(自主事業)	区民農園は近隣で新規に開園されることから、整備・運営にあたっては事業者からの自主提案に委ねる。
ビオトープ	水や緑に親しめる空間	事業者からの提案の幅を広げるため、水や緑を誰もが親しむことができる空間とする。
障害者就労支援	超短時間雇用促進事業	「超短時間雇用促進事業」へ変更することで、障害者に加え、長時間働くことが難しい方(引きこもりの方など)まで雇用対象を拡大することができ、インクルーシブな環境での活躍を支援できる。

# 旧荏原第四中学校跡地PFI事業について

## 4 事業の全体像

- 本事業の対象範囲において、PFIで整備・維持管理運営を行う。対象範囲外は区が行う

本事業 = (仮) 旧荏原第四中学校跡地PFI事業

= 本事業の対象範囲

	区分	機能区分	設計業務	建設業務	開業準備業務	維持管理業務	運営業務	自主事業 (任意)	
本施設	建物	図書館						—	
		体育館						—	
		多目的ルーム						—	
		教育支援センター(マイスクール)			区直営で実施		区直営で実施	—	
		屋内キッズプレイルーム						—	
		カフェ・区民交流機能					※独立採算	—	
		防災機能			区直営で実施		区直営で実施	—	
	屋外施設	広場						—	
		冒険ひろば	広場を活用して区直営で実施						—
		グラウンド(屋外運動施設)						—	
		駐車場					※独立採算	—	
		駐輪場						—	
その他外構							—		
他	農園	—							

# 旧荏原第四中学校跡地PFI事業について

## 5 各施設のイメージ

### 図書館

運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理
委託範囲	業務全般(窓口業務(貸出・返却など)・資料管理等)

#### 目指す姿

- 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
- 従来の静寂性が求められる図書館から、賑わいを許容する、交流拠点としての新たな図書館を目指す。

#### Point

- ✓ ゆたか図書館のリニューアル移転
- ✓ 賑わいを許容する空間を含んだ交流拠点としての新たな図書館
- ✓ ICタグによる管理で半自動化を目指す
- ✓ 従来の日本十進分類法(NDC)に加え、テーマ配架も提案可能

### 体育館

運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理
委託範囲	業務全般(予約受付・備品貸出等)

#### 目指す姿

- 地域住民を中心とした多様な人々が生涯にわたりスポーツ活動を楽しみ、健康づくりに親しむことができる拠点

#### Point

- ✓ バリアフリーで全ての人々が利用しやすいインクルーシブな体育館として整備
- ✓ 防災拠点としての役割を担い、災害時における区民避難場所としての中心的な機能を果たす(災害時に十分な避難スペースの確保を優先するため観覧席は設けない)
- ✓ 現状の避難所と比較して、大幅な避難環境の改善(面積・機能・気密性など)

# 旧荏原第四中学校跡地PFI事業について

## 多目的ルーム

運営者	PFI事業者	<b>目指す姿</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な芸術活動や交流活動等を行うことを目的とする。</li> <li>多様な人々が芸術活動等を通して楽しみや感動を分かち合う機会を創出することで、人と人との相互理解を促進し、交流拠点の実現を目指す。</li> </ul>
スキーム	指定管理	
委託範囲	業務全般 (予約受付・備品貸出等)	

### Point

- ✓ 様々な活動に対応できるように、複数の多目的ルームを整備する
- ✓ 様々な用途に対応するよう防音性能を備えた設えとする

## 教育支援センター (マイスクール)

運営者	品川区(直営)	<b>目指す姿</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>不登校児童・生徒の集団生活への適応や情緒の安定、学力の補充、生活習慣の改善などを行う。</li> <li>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。</li> </ul>
スキーム	直営	

### Point

- ✓ 区内5か所目のマイスクールを整備
- ✓ 施設の特長上、児童・生徒を考慮し本施設の一般利用者がマイスクール内に入れないようセキュリティを設ける
- ✓ 本施設への出入り口も他機能と分けて整備する

# 旧荏原第四中学校跡地PFI事業について

## 屋内キッズプレイルーム

運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理
委託範囲	業務全般 (受付、定員管理、維持管理業務)

### 目指す姿

- 親子の交流拠点として天候に左右されず安心して利用できる施設を目指す。
- 遊びを通して友だちづくりをすることで、社会性や協調性が育まれ、体力の増進が図られる空間を整備する。

### Point

- ✓ 未就学児～小学校低学年向けのプレイルーム(子どもは無料)の設置は必須とし、乳幼児向けの無料の遊びの場は任意とする
- ✓ 図書館の児童図書コーナー、冒険ひろば、ベビーカー置き場等、子ども向けの機能との近接性を考慮する

## カフェ・区民交流機能 (共用スペース等)

運営者	PFI事業者
スキーム	独立採算

### 目指す姿

- 誰もが集いやすい空間を創出し、居場所・交流拠点としての魅力を向上する。

### Point

- ✓ 本施設のコネクトでもある“交流”を促進する要となる機能
- ✓ カフェは独立採算とし、飲食物・喫茶の提供を求める
- ✓ 防災拠点および第一種住居地域ということを鑑み、アルコールの提供は行わない

# 旧荏原第四中学校跡地PFI事業について

## 防災機能 (倉庫)

運営者	区
スキーム	直営

### 目指す姿

- 区民避難所として地域の防災拠点の役割を担うとともに、区の中心部に位置する集中備蓄倉庫として、災害時において必要な物資を区民に継続的に提供していく。

### Point

- ✓ 区内全域の防災備蓄品を保管し災害時の区の防災力向上のため災害対策備蓄倉庫を整備
- ✓ 災害対策備蓄倉庫(270㎡以上)および区民避難所備蓄倉庫(50㎡以上)を整備

## 広場

運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理

### 目指す姿

- 戸越公園周辺エリアの新たな魅力あふれる景観を創出することを目的に、「使いたくなる」「過ごしたくなる」デザイン性を備えた空間を目指す
- 日常的に人々が自然に集い、憩える場所を目指す

### Point

- ✓ 人が集い、くつろぎ、交流できる空間を創出する
- ✓ 熱中症対策のため、日陰の場所を設け、過ごしやすい空間とする

# 旧荏原第四中学校跡地PFI事業について

## 冒険ひろば

運営者	品川区 (区から委託事業者へ委託)
スキーム	直営(区から事業委託)
委託範囲	運営業務の全て (受付・清掃・備品貸出等)

### 目指す姿

- 四季を通して自然と触れ合え、自由な遊びが発想できる場所

### Point

- ✓ 常設とせず、広場を活用して定期的に事業を実施する
- ✓ 屋内キッズプレイルームや図書館等、各種子育て機能との連携を図る
- ✓ 屋外で遊んだ子どもの汚れで建物内が汚れないような工夫が必要

## グラウンド (屋外運動施設)

運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理
委託範囲	業務全般 (予約受付・備品貸出等)

### 目指す姿

- スポーツや防災訓練などに利用でき、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

### Point

- ✓ 野球、サッカー、フットサルなどの屋外スポーツができる人工芝のコートを整備すること
- ✓ 設計の幅が持たせられるよう考慮し、グラウンドは必ずしも地上に配置することを要件としない(建物上部への設置を可とする)
- ✓ フットサルを行う場合は、2面利用でも可能になるよう整備を求める

# 旧荏原第四中学校跡地PFI事業について

## 6 事業スケジュール(案)

契約のスケジュール

内容	日程
実施方針・要求水準書案公表	令和8年3月
入札公告公表	令和8年11月
事業者選定	令和9年7月
基本協定締結	令和9年8月
事業契約にかかる議会議決 (本契約の締結)	令和9年10月

整備・運営のスケジュール

内容	日程
設計期間・建設期間	令和9年10月～令和13年12月
完成・引渡し	令和14年1月
開業準備期間	令和14年1月～令和14年3月
供用開始	令和14年4月
運営期間	令和14年4月～令和29年3月

整備・運営のスケジュール

