

旧荏原第四中学校整備事業に向けたサウンディング調査の実施結果について

品川区では旧荏原第四中学校整備事業について、令和 5 年度に「旧荏原第四中学校跡地活用方針」を、令和 6 年度に「旧荏原第四中学校整備基本計画」を策定し、PFI(BTO 方式)として実施することを目指しています。

今般、旧荏原第四中学校整備事業の実施方針策定に向けて、民間事業者と個別に対話を行いましたので、結果を公表いたします。サウンディング調査では、PFI 事業について、十分な可能性があることを把握しました。引き続き、事業の実施スケジュールの公表に向け検討を重ねてまいります。

1. スケジュール

日時	内容
令和7年5月 23 日(金)	実施要領公表
令和7年6月 10 日(火)～ 令和7年7月 10 日(木)	個別対話

2. 参加事業者数

参加申込のあった、28 社と個別対話を実施しました。

区分	実施目的	実施数
設計	近年の設計トレンドや設計期間等の把握	3 社
建設	近年の建設コストに関する情報や施工期間等の把握	7 社
運営・維持管理等	効率的・効果的な運営方法、各機能間の連携や相乗効果等の把握	18 社
合計		28 社

3. サウンディング調査結果概要

対話項目	主な意見概要
1. 事業コンセプト	
・公共施設の複合化の事例が増えてきていることから、違和感はない。 ・PFI 事業を活用して進めていくコンセプトであると感じた。	
2. 導入機能	
図書館	・機能ごとの縦割りや物理的な壁をなくすことが図書館を中心としたオープンな空間づくりにつながる。 ・あえてセキュリティゲートを設けず、施設全体に図書を持ち運べるような運用も可能ではないか。
体育館・グラウンド	・体育施設として収益事業の実施の有無により、SPC の事業者構成が変わってくる。 ・図書館とのイベントの共同実施は難しい。
プレイルーム(屋内)	・子育て支援スペースと冒険ひろばを一体的に運営できるだろう。 ・十分なスペースが確保できない場合、年齢による区分は難しい。時間帯で分けることも視野に入れるとよい。 ・料金徴収の目的を明確にした上で料金制としたほうがよい。
スタジオ	・どのような仕様にするのか、防音性能を含めて明確にしてほしい。
カフェ機能	・立地条件から独立採算は難しい。 ・PFI 事業から切り離して区側でカフェを募集する方法も模索すべき。
冒険ひろば(屋外)	・安全対策の考え方が民間と行政で異なり、コストがかかるので参画は難しい。 ・冒険ひろばの事業目的を達成するために運営手法を変更することを可とするのであれば、事業参画は可能ではないか。
区民農園	・過去の実施実績もあり問題なく運営できるのではないか。 ・区民農園は専用の人材が必要となるので難しい。
ビオトープ	・水の管理や生き物の管理は難しい。リスクが高く事業参画の障壁になる機能である。 ・「親水性のある景観」などにトーンを落とすことも検討されたい。
障害者就労支援	・協定を交わすなど協力体制がしっかりしていれば対応可能ではないか。 ・福祉カフェや物販機能の導入により施設のコンセプトと合致する。

3. 事業期間	
実施方針および 要求水準書(案) 公表時期	・実施方針および要求水準書(案)公表までは時間をかけて事業内容を整理されたい。 ・SPC を組成する事業者の絞り込みも難しいため、時間をかけなければ参画が難しい。 ・多機能複合施設であるため、SPC 組成に相当な時間がかかる。
施工時期	・事業の開始時期(工事着工時期)次第で参画可能である。 ・大規模再開発事業等との見合いにより、参画が難しい場合もある。
設計・施工期間	・周辺が狭隘道路であり大型車両の進入が制限される。そのため、工期が伸び、工事費も増える可能性が高い。 ・設計期間2年半、施工期間3年は最低でも必要だと想定する。ただし、施工期間は3年あれば必ず足りるというものではないため、PFI 事業の進捗に応じて柔軟に工期の変更にも対応してほしい。
4. 事業条件	
整備費	・数年先までは事業費が上がる可能性が高い。 ・延床面積や施設の仕様などにもよるが、平米単価で 100 万円以上はかかるのではないか。
参画条件	・地元建設企業との JV 組成を条件に加えられたり、評価点とされてしまうと、参画のハードルが上がる。 ・多くの事業者が参画する PFI 事業ということを鑑みて、地域要件をなくすなど参画しやすい条件を検討されたい。