

杉並第四小学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査への参加に係る質問と回答

令和元年7月17日（水）までに受け付けた質問への回答は以下のとおりです。

No.	質 問	回 答
全体計画に関すること		
1	設計・建築、運営に係るまでの上位計画、関係法令をお示しください。	<p><区の計画></p> <ul style="list-style-type: none"> ●杉並区実行計画（2019～2021年度） https://www.city.suginami.tokyo.jp/kusei/seisaku/gyousei/sougou/1013495.html ●杉並区区立施設再編整備計画（第一期）第二次実施プラン（2019～2021年度） https://www.city.suginami.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page/001/013/498/dainizi.pdf ●杉並区教育ビジョン2012推進計画（2019～2021年度） https://www.city.suginami.tokyo.jp/kusei/seisaku/gyousei/bumon6/1013528.html <p><関係法令></p> <ul style="list-style-type: none"> ●建築基準法／東京都安全条例／東京都高齢者、身体障害者が利用しやすい建築物の整備に関する条例／東京都屋外広告物条例／杉並区みどりの条例／杉並区景観条例 ●教育基本法／社会教育法／杉並区立社会教育センター条例
2	実施要領P.3「3（4）開設までのスケジュールについて」 令和2年1月頃から公募型プロポーザル方式による運営事業者選定とありますが、詳細スケジュールをお示しください。 （例：公募要項の公表から締め切りまでの期間など）	詳細のスケジュールについては、事業者選定手続きの公募要項でお示しします。対話の際にスケジュールに関するご意見をお聞かせください。
次世代型科学教育の新たな拠点に関すること		
3	次世代型科学教育の新たな拠点について、区民及び区に相応のメリットがあれば、賃借料収入などの収益が得られなくても成立するのでしょうか。	賃借料は、不動産鑑定の評価額をもって算定するのが原則です。ただし、建物等の使用目的が、公共目的で次世代型科学教育の新たな拠点等の実現に即したものであれば、減額等を考慮する予定です。
4	次世代型科学教育の新たな拠点の目的とターゲットの設定についてお示しください。 （例：区内在住の小学生とその保護者をコアターゲットとして理系教育が浸透すること）	次世代型科学教育事業（区からの委託事業）は、主に小・中学生を対象に科学への興味関心を引き出すことを目的としています。その他の民間事業者の自主事業については、これにとどまることのない事業展開を期待しています。なかでも、立地や近隣の科学教育関係施設とのすみ分けを意識し、高校・大学生などの若者層を捉えた事業展開や、幼いころから科学に触れることやにぎわいを意識し、未就学児が保護者とともに訪れるような事業展開を期待しています。
5	参加する企業、団体、教育機関などに対して、区はどのようなサポートを検討いただけますか。 （例：参加の呼びかけなど区民への広報、ボランティアの募集補助、一部費用の助成金による支援など）	実施事業や民間事業者が求める支援の内容にもよりますが、区民へのイベント等の案内やボランティア募集のための周知などについては、可能な限り支援をさせていただきたいと考えております。対話の際に、区に期待することについてご意見をお聞かせください。
6	次世代型科学教育の新たな拠点は、どのような評価基準を想定していますか。 （例：区民アンケートで30%の認知と内60%以上の好意的意見、利用者目標数、目標金額等） <外1件>	区の委託事業における事業規模については、事業者選定手続きの公募要項でお示しする予定です。その他、民間事業者の自主事業については、現時点で、評価基準等を設けてはおりませんが、いつ来ても新たな発見が得られる場を目指しており、利用者満足度やリピート率が高くなることを期待しています。

No.	質問	回答
7	次世代型科学教育の新たな拠点が、どの程度認知されることを期待していますか。 (例：①区民に伝達されればよい、②自治体の事例として広く全国に知れ渡ることを目標としたい)	区民への認知はもちろんですが、次世代型科学教育の新たな拠点が広く周知されることにより、区を超えて、新たに企業や研究機関・関連施設などと連携した取組ができることを期待しています。
8	開館時間や1日当たりの最低開館時間、休館日数等の設定はありますか。	集客が見込まれる週末や祝日は開館していただきたいと考えています。また、ターゲットを考慮すると(本回答No.4参照)、高校・大学生などの若者層や社会人の来館にも対応できる開館時間等の設定も期待しています。なお、集客が難しい時間帯もあると考えられるため、対話の際に、採算性も踏まえた開館時間や休館日の設定についてご意見をお聞かせください。
9	開館時間や休館日の、事業者側での柔軟な変更は可能でしょうか。	臨時的な変更など、契約変更を伴わない場合は可能です。契約変更を伴う大幅な変更の場合は、区と民間事業者で協議する必要があると考えています。
10	実施要領の別紙3「次世代型科学教育の新たな拠点について・参考資料」の事業の優先度について、<必須>の項目は、区より委託費を受け取って実施するものでしょうか。	参考資料に<必須>と示した内容は、区の委託事業として、実施に伴う経費は区が負担する想定です。また、委託に当たっては、実施内容がより充実するよう民間事業者の皆さまに企画を提案していただきたいと考えています。なお、事業規模については、事業者選定手続きの公募要項においてお示しする予定です。
11	実施要領の別紙3「次世代型科学教育の新たな拠点について・参考資料」の<非常に高い><高い>の違いについて、より具体的に説明してください。また、実施すべき内容なのか、実施しなくても良い事業なのかお示してください。	参考資料は、区が考える次世代型科学教育の新たな拠点がイメージしやすいよう、具体的な事業の例として作成したものです。<非常に高い><高い>の違いは、実施への期待度を順位付けたものです。日々進展する科学に多くの方が触れることができるような事業(参考資料No.4・5)や、新たなターゲットとして若者層の掘り起こしにつながるような事業(参考資料No.11)、利用者が主体的な学びを継続していくためのサポート(参考資料No.9)を<非常に高い>としています。必ずしも「実施すべき」項目ではありませんが、次世代型科学教育の新たな拠点を実現するに当たって、こうしたねらいを捉えた事業の企画やアイデアを民間事業者の皆さまに提案していただきたいと考えています。
12	区への報告や承認等の有無に関して、想定はありますか。 (例：年度当初の事業計画の提出と承認の有無等)	区からの委託事業については、事業計画書及び報告書を提出いただくことを想定しています。その他、民間事業者の自主事業についても、事業計画書及び報告書を、区に提出いただくことを視野に検討中です。
13	区の関わりに関して、想定はありますか。 (例：区からの出向者の有無、建物内に区が間借りするスペースの有無等)	区からの出向は想定していません。 スペースについては、委託を想定している「ネットワークの構築と活動支援」事業の実施に当たり、区内の科学教育団体等が活動のために常時利用できる作業スペース等が該当します。
14	次世代型科学教育の新たな拠点に必ずしも合致しない内容に関する企画内容に関しては、区より企画内容や開催の再検討・変更指示を受けることはありますか。	契約変更を伴う大幅な変更の場合は、区と民間事業者で協議する必要があると考えています。それ以外の内容については、必要に応じて再検討・変更指示をさせていただく場合があります。
多目的に利用できる場(集会機能)に関すること		
15	「区民の利用を妨げない範囲で」とありますが、事業者は体育館などを予約することは可能でしょうか。可能であっても、区民優先の具体的な条件などをすでにお考えでしたらお示してください。	民間事業者が体育館を活用することは可能と考えています。体育館を含めた、集会機能の区民優先の具体的な条件については現時点では未定ですが、地域の方の利用を基本としつつ、一定程度、民間事業者がイベント利用などで使用できるよう配慮したいと考えています。
16	集会室の調理機能の設えはどのようなものでしょうか。	実施要領の別紙1「配置計画案」の集会室3に、現在の給食室を改修し、新たに調理器具を設置する予定です。場所は機械室の隣のへこんだスペースに、シンクを複数有するIHヒーターの調理器具を想定しています。

No.	質 問	回 答
17	地域の方々は、集会機能をどのような用途で使われる想定でしょうか。	地域の方々が打ち合わせをするなど活動拠点として使用するほか、多目的室については、防音機能を施し、当該地域におけるイベントの実施などにも利用できる場とする想定です。
グラウンドに関すること		
18	月曜日から日曜日までほぼ区の定例的な利用が入っています。事業者がグラウンドを使用する見込みは今のところないのでしょうか。 また、グラウンドの維持管理・貸出業務は委託で別発注とお見受けいたしましたが、その場合であっても整備に係る費用は事業者負担なのでしょうか。整備に係った費用の回収に関して具体的な考えをお持ちであればお示しください。	民間事業者にもグラウンドを活用していただきたいと考えています。このため、区が利用しない時間帯のアイデアはもちろんのこと、区が利用する時間帯における臨時的な活用についても、アイデアをお聞かせください。 また、区がグラウンドを利用することに伴う維持管理・貸出業務については、ご指摘のとおり区の委託事業としてグラウンド整備等の経費は区が負担する想定です。
貸付条件に関すること		
19	実施要領 P.1 「1 調査の目的」 「定期借家契約の締結を想定している」とありますが、当該施設は行政財産ではなく普通財産として貸し付けされるとの認識でよろしいでしょうか。 また、普通財産での貸し付けとしても、使用に何か制限は設けられるのでしょうか。	普通財産として貸付ける予定です。 また、現時点では、本調査の実施要領等にお示ししていること以外に使用に関する制限は設けておりません。なお、本調査を踏まえ、新たに、使用に当たって制限等を設ける必要がある場合は、事業者選定手続きの公募要項でお示します。
20	別紙4「3 整備の方法(2)実施方法」 貸付範囲外の維持管理・運営事業は本施設の運営を担う事業者が担うのでしょうか。	区立高円寺北子供園の運営は、区が担います。それ以外の運営及び維持管理については、本調査を踏まえて検討することとしますが、区では、施設の一体的な運営・維持管理を期待しています。
21	定期借家契約の契約期間は何年を想定されていますか。また、契約満了後の更新は想定していますか。	安定的に運営を継続するために必要な貸付期間と、その期間内で実現可能な事業の提案をいただきたいと考えています。更新については、借地借家法第38条の定期借家契約を想定しているため、更新という概念はありません。
22	定期借家契約で、区へ毎年払う賃借料の想定額をお示しください。	本調査を踏まえて検討し、事業者選定手続きの公募要項において示す予定です。
23	各種リスクに関する負担者について、想定をお示しください。 (例：天変地異により建物が壊れてしまい事業の実施が困難な場合のリスクや、需給変動により人件費が高騰した場合のリスク等)	各種リスク分担については、区に帰責事由があるもの以外は、民間事業者を負担者とするかもしくは区と民間事業者の協議により負担者を定めるものと想定しており、具体的には事業者選定手続きの公募要項でお示しする予定です。リスクの内容や分担について、ご意見がある場合には、対話でご意見をお聞かせください。
施設整備に関すること		
24	別紙4「施設整備について」 校舎はどのような状態で民間事業者に引き渡されるか、区は具体的にどのような改修を行うのでしょうか。一部については現状のまま引き渡ししてほしいなど、事業者の要望はある程度反映されるのでしょうか。〈外1件〉	原則、建物は現状での貸付を考えています。なお、貸付に際し、大規模改修に相当する躯体維持に関する改修(屋上防水等)や設備機器の更新(受変電設備、エレベーター取替、給排水管改修)等については、区が対応することを想定しています。また、引き渡しの条件等については、契約締結に向けて区と民間事業者で協議し進めていきたいと考えています。
25	別紙1「配置計画案」 多目的トイレが見受けられませんが、改修で設置する予定はありますか。	建築基準法上の用途にもよりますが、バリアフリー法及び東京都高齢者、身体障害者が利用しやすい建築物の整備に関する条例から多目的トイレの設置は必須と考えます。なお、多目的トイレの整備主体や方法、設置個所等については、施設の配置や集会施設の位置付けなどにもよることから、区と民間事業者で協議のうえ進めたいと考えております。

No.	質 問	回 答
26	別紙1「配置計画案」 昇降口近くにエレベーターはありますが、大型の 什器や資材などを運ぶ大型エレベーターの設置は 可能でしょうか。	民間事業者によるエレベーター設置については、増築を伴う場合は不可とし ております。増築を伴わない場合については、建築基準法を遵守し、構造計 算を再度行い、建物の安全性を確認できれば可能と考えています。
27	別紙1「配置計画案」 1階の「区」「管理室」の想定する利用内容をお 示してください。	「区」の部分については防災倉庫としての利用などを想定しています。「管 理室」については中央管理室としての利用を想定しています。
28	次世代型科学教育の新たな拠点のほかに区立高円 寺北子供園なども整備される予定ですが、入口な どの動線については、現在どのように考えていま すか。	次世代型科学教育の新たな拠点や区立高円寺北子供園を含み、現在の正門を 入口とする考えですが、子供園については、安全性が確保できるよう敷地内 に子供園専用の門扉を設える予定です。
施設の現状について		
29	別紙4「施設整備について」 どの部分が構造壁になりますか。また、2階また は3階の4か所の教室を繋ぐことが可能であるかお 示してください。	別紙「学校平面図兼構造壁位置図」をご覧ください。 また、民間事業者が4か所の教室を繋ぐ改修を行う場合は、建築基準法を遵守 し、構造計算を再度行い、建物の安全性を確認できれば可能と考えていま す。
30	施設（体育館含む）の建築図面、設備一覧、設備 仕様、備品一覧をお示してください。	図面等については、別紙「学校配置図」及び「学校平面図兼構造壁位置図」 をご覧ください。また、備品については、学校移転に伴い整理するため、お 示できません。なお、建築図書については、貸付を行う事業者のみに提供 する考えです。
31	施設（体育館含む）のこれまでの修繕内容及び実 施時期をお示してください。	別紙「修繕履歴一覧」をご覧ください。
32	施設（体育館含む）の光熱水費、維持管理費の詳 細を直近3か年分お示してください。	光熱水費及び維持管理費については、平成28年度から30年度までの実績を、 別紙「光熱水費実績」及び「維持管理費実績」にてご確認ください。 なお、現在「学校」として運営しているうえでの経費であり、水道代には プール利用なども含まれます。また、光熱水費・維持管理費ともに、併設施 設や他校と按分している項目もあります。
周辺環境に関すること		
33	近接道路がいずれも狭小ですが、大型イベントを 想定した場合に、大型トラックで荷物を搬入する ことは不可能でしょうか。	当該道路においては、重量制限（2.5t）があることから、制限を超える車両 に関しては、所轄警察署への申請が必要となります。
34	住宅が近接していますが、開館時間、音や光、景 観上の屋外掲示やサイン、告知物の制限はありま すか。関係法令や周辺住民との取り決めなどがあ ればお示してください。	東京都屋外広告物条例によると、当該地域は禁止区域となっており「屋上へ の取付」「壁面からの突出」「ネオン管の使用」は禁止されております。ま た、周辺住民との取り決めはありませんが、学校では、運動会などの大きな 行事の前に周知を行い、行事の開催にご協力いただいております。
35	住宅と近接していますが、現在、地域との関係は いかがでしょうか。また、跡地施設への注目度は 高いと思われそうですが、地域の方々の跡地施設への 理解度はどの程度でしょうか。	地域の方たちが支援者となって学校を育てていただいております、特に苦情等は ありませんが、近隣住民に対し、音や光に対する配慮は必要であると考えて います。跡地施設に対しては、第二次実施プランで概要を説明しており、地 域からの要望も頂いております。今後、必要に応じて地域に説明し、相互に理 解を深めていく必要があります。
サウンディング型市場調査について		
36	サウンディング型市場調査の対話の際に、どの程 度の実現性を求められますか。 (例：あくまでアイデアレベルでよい、実現可 能性にとらわれず広くアイデアを求めたい)	本調査は、今後行われる事業者選定のための公募条件を整理することを目的 の一つとしておりますので、実現性がある又は区の支援があれば実現性がある ような案についてご意見をいただきたいと考えています。

No.	質 問	回 答
37	<p>サウンディング型市場調査の対話において、発表形式に提出条件はありますか。 (例：パワーポイントデータで終了時に提出を義務付ける)</p>	<p>対話の参加に当たっては、民間事業者の皆様に、資料の作成・提出を求めるものではありません。(ご提出いただきました資料は参考にさせていただきます。) なお、パワーポイント等でプレゼンを希望される場合は、事前にご連絡ください。</p>
38	<p>対話では、区は、全ての対話項目に対して意見を求めていますか。</p>	<p>全ての項目でなくて構いません。得意な分野に対するアイデア・ご意見はもちろん、どの項目が不得意かについてもご意見をお聞かせください。</p>