

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実施要領

令和元年6月

杉 並 区

1 調査の目的

区立杉並第四小学校については、令和2年4月に開校する(仮称)高円寺学園¹へ移転・統合することとしています。区では、同小学校の跡地活用に当たり、既存の震災救援所機能及び校舎内に併設されている区立高円寺北子供園を維持するとともに、新たに、既存校舎等を活用し、「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)」を整備することとしています。

「次世代型科学教育の新たな拠点」は、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場として、また、「多目的に利用できる場(集会機能)」は、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の場とすることとしています。これらの整備・運営は、民間事業者ならではのサービスの提供や運営等の効率化の観点から、民間活力の導入を図る考えです。

民間活力の導入に当たっては、民間事業者の創意工夫が最大限生かせるよう、民間事業者が既存の校舎やグラウンドを貸し付け、建物を借り受ける民間事業者が、自ら施設を整備し運営する定期借家契約の締結を考えています。この度、この事業方式を踏まえた杉並第四小学校跡地の活用について、民間事業者の参入可能性や公募条件等を整理することを目的に、民間事業者との直接対話を行うサウンディング型市場調査を実施することとしました。

対話では、次世代型科学教育の新たな拠点で展開する事業や、にぎわいある高円寺の地域特性を踏まえた魅力ある複合施設の運営、採算性を踏まえた安定的な施設運営などについて提案を伺います。

例えば、次世代型科学教育の新たな拠点では、民間事業者自らが保有するコンテンツの提供はもとより、民間事業者が他の企業や研究機関と連携し、その企業等が持つ科学技術等を提供するなど、従来型の科学館にとらわれることのない最先端の科学を提供するためのアイデアや、地域のにぎわい創出につながる集会機能等を活用したイベントの企画提案、広告等による収入確保の方策、さらには、新たな機能の提案など、民間事業者ならではの創意工夫を期待しています。

区では、本調査の結果を踏まえ、今後の計画の具体化を図るとともに、事業者選定の公募条件に反映していきたいと考えています。

¹ 杉並第四小学校、杉並第八小学校、高円寺中学校が統合し、令和2年4月に開校する小中一貫教育校のこと。

2 杉並第四小学校跡地の概要

現在の名称	杉並区立杉並第四小学校
所在地	杉並区高円寺北二丁目 14 番 13 号
交通	J R 中央線「高円寺」駅北口徒歩 5 分
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	○建物（既存校舎の存置） ○グラウンド（既存校庭の存置） ○学習活動園 ² ※配置については、別紙 1「配置計画案」参照
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
用途廃止年度	令和元（2019）年度末
用途地域	第一種中高層住居専用地域、一部 第二種中高層住居専用地域

図表 1 周辺地図



3 杉並第四小学校跡地施設の活用における区の考え方

(1) 区立施設再編整備計画(第一期)第二次実施プランにおける活用の考え方

(平成 31 年 2 月発行)

【統合後の杉並第四小学校の跡地活用】

<考え方>

○築 26 年(現在築 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

² ビオトープや田んぼ・畑などを備えたエリアのこと。

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、地域に根ざ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、高円寺地区小中一貫教育校((仮称)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。

(2) 備える施設・機能について

新たに整備する「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)」並びに既存の「グラウンド及び学習活動園」については、区が民間事業者建物を貸し付け、建物等を借り受ける民間事業者が、自ら建物等を改修し運営することを想定しています。なお、区では、震災救援所機能を維持するとともに、高円寺北子供園を改修し運営を行います。

詳細は、以下の資料を参照してください。

- 別紙2「備える施設・機能について」
- 別紙3「次世代型科学教育の新たな拠点について」

(3) 施設の改修について

施設の改修に当たっては、別紙4「施設整備について」を参照してください。

(4) 開設までの想定スケジュール

事業者選定から開設までの想定スケジュールは、以下のとおりです。

- 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2年6月頃～ 契約締結準備
- 令和2年9月1日 契約締結
- 令和5年度中頃 開設

4 サウンディング型市場調査の実施

(1) 対話の内容

区と民間事業者の個別対話により調査を実施します。区では、主に、次の内容についてご意見を伺い、その内容を踏まえ、今後の計画の具体化及び事業者選定の公募条件に反映させる予定です。

なお、対話への参加に当たって、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。

【主な対話内容】

1. 民間事業者の整備・運営による施設等について

(1) 次世代型科学教育の新たな拠点について

- ①企画等のアイデア（テーマ設定、対象者、最先端の科学を提供するための工夫など）
- ②採算性を確保するためのアイデア（収益性を確保するための仕組みなど）
- ③安定的な運営のために行政に期待すること（制約の緩和など）

(2) 多目的に利用できる場（集会機能）について

- ①定期借家契約の事業方式を前提とした運営の実現可能性とそのために行政に期待すること
- ②部屋の貸出以外に集会室等を活用したアイデア（地域のにぎわい創出につながる取組など）

(3) グラウンド及び学習活動園について

- ①定期借家契約の事業方式を前提とした運営の実現可能性とそのために行政に期待すること
- ②グラウンドや学習活動園を活用したアイデア

(4) 上記(1)から(3)とは別に設置を想定する施設・機能について（例：カフェ、物販等）

2. 施設整備について

- ①それぞれの施設（機能）の配置及び必要面積
- ②高円寺北子供園等の設計を次世代型科学教育の新たな拠点等の整備・運営を担う民間事業者へ委託することの実現可能性（別紙4「施設整備について」参考）
- ③次世代型科学教育の新たな拠点など民間事業者への貸付範囲における改修の規模（どの程度改修を行うか）、想定される改修期間

3. 複合施設について

- ①複合施設のコンセプト
- ②地域との連携の方法（運営事業者として、どのように地域と関わるか）
- ③次世代型科学教育の新たな拠点と集会機能・高円寺北子供園など、それぞれの機能が連携し相乗効果が期待できる工夫
- ④複合施設としての一体的な管理運営の実現可能性と運営体制（高円寺北子供園を除く）

4. その他

- ①定期借家契約の事業方式を前提とし、安定的に運営を継続するための賃借料及び貸付期間
- ②その他、収益を得るための工夫やそのために行政に期待すること
- ③現時点での運営事業者選定への参入の意向
- ④想定する応募団体（単独の団体または複数の団体により構成された共同事業体）

(2) 対話の実施

1 グループ当たり 50 分以内で実施します。次の日程のうち、希望する日時を第 3 希望まで選び、申込みをしてください。

実施日 令和元年 8 月 8 日 (木)、8 月 9 日 (金)

時 間 ① 9 時～ ② 10 時～ ③ 11 時～ ④ 13 時～ ⑤ 14 時～
⑥ 15 時～ ⑦ 16 時～

場 所 杉並区役所 (杉並区阿佐谷南一丁目 15 番 1 号)

(3) 申込方法

様式 1 「サウンディング型市場調査参加申込書」に必要事項を記入し、令和元年 7 月 31 日 (水) 午後 5 時までに、「8 担当」宛てにメールで送付してください。なお、対話の参加者は、1 事業者当たり 5 名までとします。

(4) その他

参加事業者のアイデア及びノウハウは保護の上、厳重に管理し、本施設の活用の目的以外には使用しません。

(5) サウンディング型市場調査結果の公表

令和元年 9 月中旬 (予定)

サウンディング型市場調査の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。公表に当たっては、事前に参加事業者にも内容の確認を行います。参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。

(6) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(7) 留意事項

区は、参加事業者の了解を得て、実施期間中もしくは実施期間終了後に参加事業者に対し、追加の質疑を実施することがあります。

本調査への参加が、事業者選定の際に優位性を持つものではありません。

5 事前説明会の実施

調査に関する説明及び現場見学を含む事前説明会を以下のとおり開催します。

(1) 日時、場所

日 時 令和元年 7 月 9 日 (火) 午後 5 時から午後 7 時まで

場 所 杉並第四小学校 (杉並区高円寺北二丁目 14 番 13 号)

(2) 申込方法

様式2「事前説明会参加申込書」に必要事項を記入し、令和元年7月5日（金）午後5時までに、「8 担当」宛てにメールで送付してください。なお、事前説明会は、1事業者当たり5名までの参加とします。

6 本調査への参加に係る質問受付及び回答

本調査への参加を予定している民間事業者のうち、本調査について質問がある場合は、様式3「サウンディング型市場調査に係る質問書」に必要事項を記入し、令和元年7月17日（水）午後5時までに、「8 担当」宛てにメールで送付してください。

質問と回答は、7月26日（金）までに杉並区役所公式ホームページに掲載します。

7 参加条件等

(1) 対象者

事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

(2) 参加条件

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
- ②杉並区競争入札参加有資格者指名停止に関する要綱（平成22年杉並第65476号）に定める指名停止要件に該当していないこと。
- ③杉並区契約における暴力団等排除措置要綱（平成23年1月17日杉並第53890号）に定める除外措置要件に該当していないこと。
- ④会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑤法人税、法人事業税及び地方法人特別税、消費税及び地方消費税を完納していること。

8 担 当

教育委員会事務局生涯学習推進課 岸本・鈴木（美）

電話：03-3312-2111（内線1663）メール：SYOGAI-GAKUSYU@city.suginami.lg.jp