

西部地域におけるスポーツ・防災の機能を備えた公園の整備基本構想 -概要版-

< (仮称) 南長崎中央公園 >

平成 20 (2008) 年 9 月 豊島区

区では、平成 20 年 7 月に「西部スポーツセンター（仮称）整備基本構想（案）」を公表し、区民説明会やパブリックコメントなどにより、数多くのご意見をお寄せいただきました。この「整備基本構想」は、それらのご意見を参考に策定するものです。

なお、本施設は都市公園として整備することとしたため、整備基本構想の名称を「西部地域におけるスポーツ・防災の機能を備えた公園の整備基本構想」とし、施設の名称を「(仮称) 南長崎中央公園」と改めています。

第 1 章 基本構想策定にあたっての現状と背景

1. 豊島区のスポーツ行政に係る現状と課題

(1) 豊島区における上位計画

区のスポーツ施策は、「豊島区基本計画」と、その実施計画である「豊島区未来戦略推進プラン」を上位計画として進めています。

図表 1 豊島区のスポーツ施策にかかわる上位計画

区 分	豊島区基本計画	豊島区未来戦略推進プラン2007
計画の期間	平成18年度～27年度	平成19年度～平成22年度
計画の方向性	地域を中心としたスポーツクラブ活動の普及・振興、青少年スポーツの活性化や活動の場の確保など、地域における区民の自主的なスポーツ・レクリエーション活動への支援の充実	「地域ぐるみで生涯の健康を育むまち・としま」
具体的な目標	平成27年度までに、区民スポーツ実施率を42.0%まで高める（平成13年度 34.0%）	自主的なスポーツ・レクリエーション活動を支援するしくみがあり、世代間の交流を図りながら生涯スポーツを楽しめる場の整備（10年後に目指す姿）
具体的な施策	<ul style="list-style-type: none"> 長崎中学校跡地での西部スポーツセンター（仮称）の整備 豊島体育館の耐震補強・大規模改修 朝日中学校跡地での東部スポーツセンター（仮称）の整備 第十中学校跡地での野外スポーツ施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 長崎中学校跡地での西部スポーツセンター（仮称）の整備 豊島体育館の改修

(2) 区立スポーツ施設の整備の現状

区立スポーツ施設は、屋内施設が5か所、屋外施設が4か所あります。屋外施設のうち、2か所は区外に立地しており、区内における屋外施設の整備が課題となっています。

図表 2 区立スポーツ施設の整備状況（開設年順）

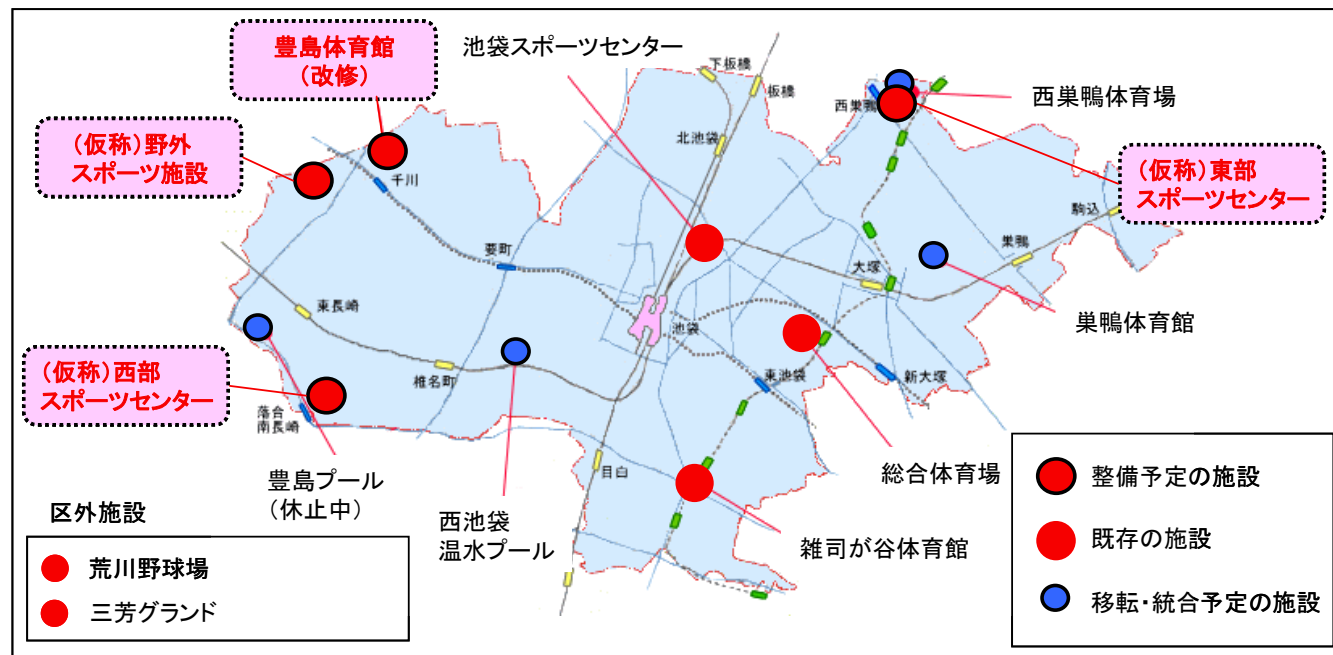
施設名	施設設備	開設年
総合体育場	野球場（2面）、庭球場（4面）、体育室、弓射場	S23
豊島体育館	室内競技場、トレーニングルーム、スタジオ	S42
巣鴨体育館	室内競技場 トレーニングルーム、温水プール、スタジオ	S47
荒川野球場（板橋区）	野球場（2面）	S52
西巣鴨体育場	庭球場（2面）、アーチェリー場	S59
雑司が谷体育館	室内競技場、体育室、温水プール	S62
西池袋温水プール	温水プール、トレーニングルーム	H5
三芳グラウンド（埼玉県）	野球場（2面、照明設備有）、庭球場（6面）、運動場（1面）	H6
池袋スポーツセンター	温水プール、トレーニングルーム、スタジオ、武道場	H11

(3) 区立スポーツ施設の再構築

「西部スポーツセンター（仮称）」、「東部スポーツセンター（仮称）」、「野外スポーツ施設（仮称）」の新設及び豊島体育館の改修を行う予定です。

一方、老朽化が進んでいる施設などについては、新たな施設の整備に伴い移転・統合する予定です。

図表3 区立スポーツ施設の再構築



《長崎中学校跡地の現在の活用状況》

- ① 施設開放事業（西部スポーツセンター（仮称）整備までの暫定活用）
- ② 救援センター
- ③ 南長崎自転車駐車場（自転車270台、バイク10台収容）

図表4 対象地の概要

所在地	豊島区南長崎四丁目13番22号
交通アクセス	都営地下鉄大江戸線落合南長崎駅（A2出口）から徒歩1分 西武池袋線東長崎駅南口から徒歩9分
敷地面積	13,249㎡（実測）
用途地域	近隣商業地域（目白通り道路境界より30m） 第一種住居地域（同上30m以上） ◎敷地の過半は第一種住居地域の用途制限となります。

図表5 位置図



2. 長崎中学校跡地の現状

(1) 対象地の概要

長崎中学校跡地は、都営大江戸線落合南長崎駅に近く、敷地西側が目白通りに面しています。

長崎中学校は「豊島区立小・中学校の適正化第一次整備計画（平成9年）」により、第十中学校、千早中学校と統合し、明豊中学校となりました。平成18年4月に千早中学校跡地に整備された新校舎に移転しました。

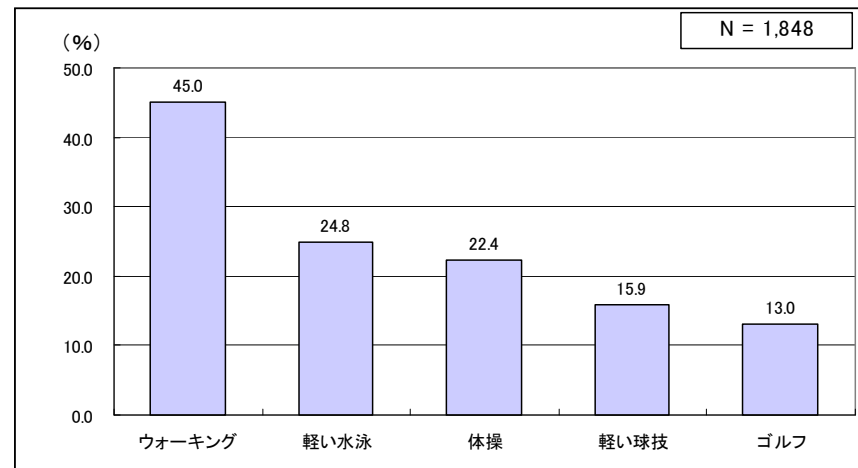
第2章 スポーツに関する意識とニーズ

1. スポーツに対する意識

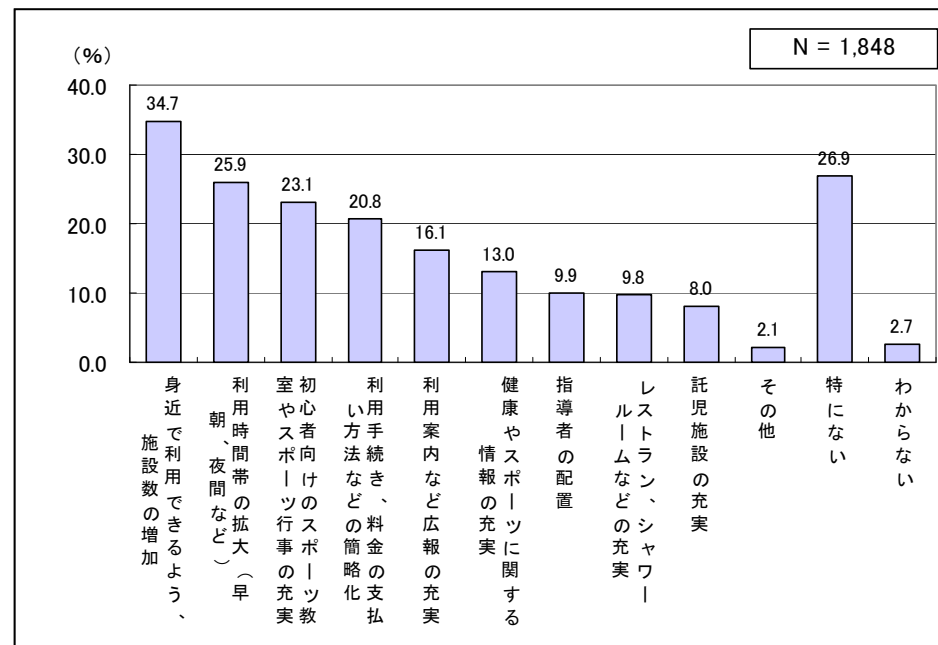
内閣府「体力・スポーツに関する世論調査」(平成18年)

調査の結果、今後行ってみたい運動・スポーツの種目としては、ウォーキングや軽い水泳、体操などの回答が多くなっています。また、公共スポーツ施設についての要望では、身近さや利用時間帯の拡大、初心者向けスポーツ教室の充実などが多くなっています。

図表6 今後行ってみたい運動・スポーツ(種目) 上位5種目(複数回答)



図表7 公共スポーツ施設についての要望(複数回答)



2. 西部スポーツセンター(仮称)整備に係るニーズ

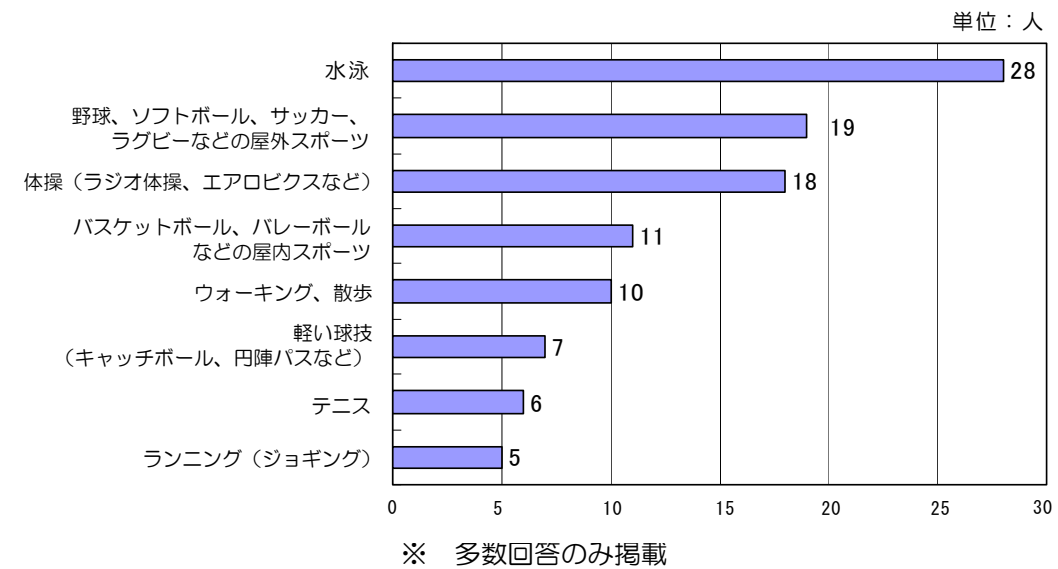
インターネットアンケート(平成20年)

区では、「西部スポーツセンター(仮称)整備基本構想 中間のまとめ」について、平成20年2月にインターネットアンケートを実施しました。

西部スポーツセンターで行ってみたいスポーツについては、水泳、屋外スポーツ、体操などの回答が多く寄せられました。

また、必要な施設・設備については、体育館・トレーニングジムなどの屋内施設や温水プール、気軽に使えるスポーツ広場や公園などの回答が多くなっています。

図表8 西部スポーツセンター(仮称)で行ってみたいスポーツ(複数回答可)



図表9 西部スポーツセンター(仮称)に必要な施設・設備(複数回答可)

施設・設備	人数
体育館、トレーニングジムなどの屋内施設	35
温水プール	30
誰でも気軽に使えるスポーツ広場や公園等	22
野球やサッカーなどができる屋外施設	20
インターネットや携帯電話などで施設を予約できるシステム	9
施設利用者のミーティング、地域の集会などができる会議室	8
防災設備	7

※ 複数回答のみ掲載

1. 施設整備の基本的な考え方

(1) 施設整備の基本方針

① スポーツ機能、防災機能と都市公園の整備

施設整備の検討にあたっては、多様なスポーツ機能の整備、防災拠点の確保、環境への配慮や財政負担の軽減という課題への対応が必要になります。

これらの課題を解決するには、都市公園法に基づく公園整備事業の活用が最も適した手法です。

都市公園内には、一定の条件のもと、屋内スポーツ施設を整備することができます。また、誰もが快適に集い、憩えるオープンスペースは、災害時の救援センター機能や屋外スポーツの活動場所としての機能を有します。

国や東京都の補助金・交付金制度が活用できるため、財政負担の軽減にもつな갑니다。なお、都市公園機能を永続的に確保するために、公園としての都市計画決定を行います。

② 公共施設の適切な配置

公式大会の開催が可能な体育館は豊島体育館を改修し活用することになったため、本施設では地域体育館を整備します。また、本施設の整備と前後して移転・統合される豊島プール、西池袋温水プールの代替となるプール設備を本施設に整備します。

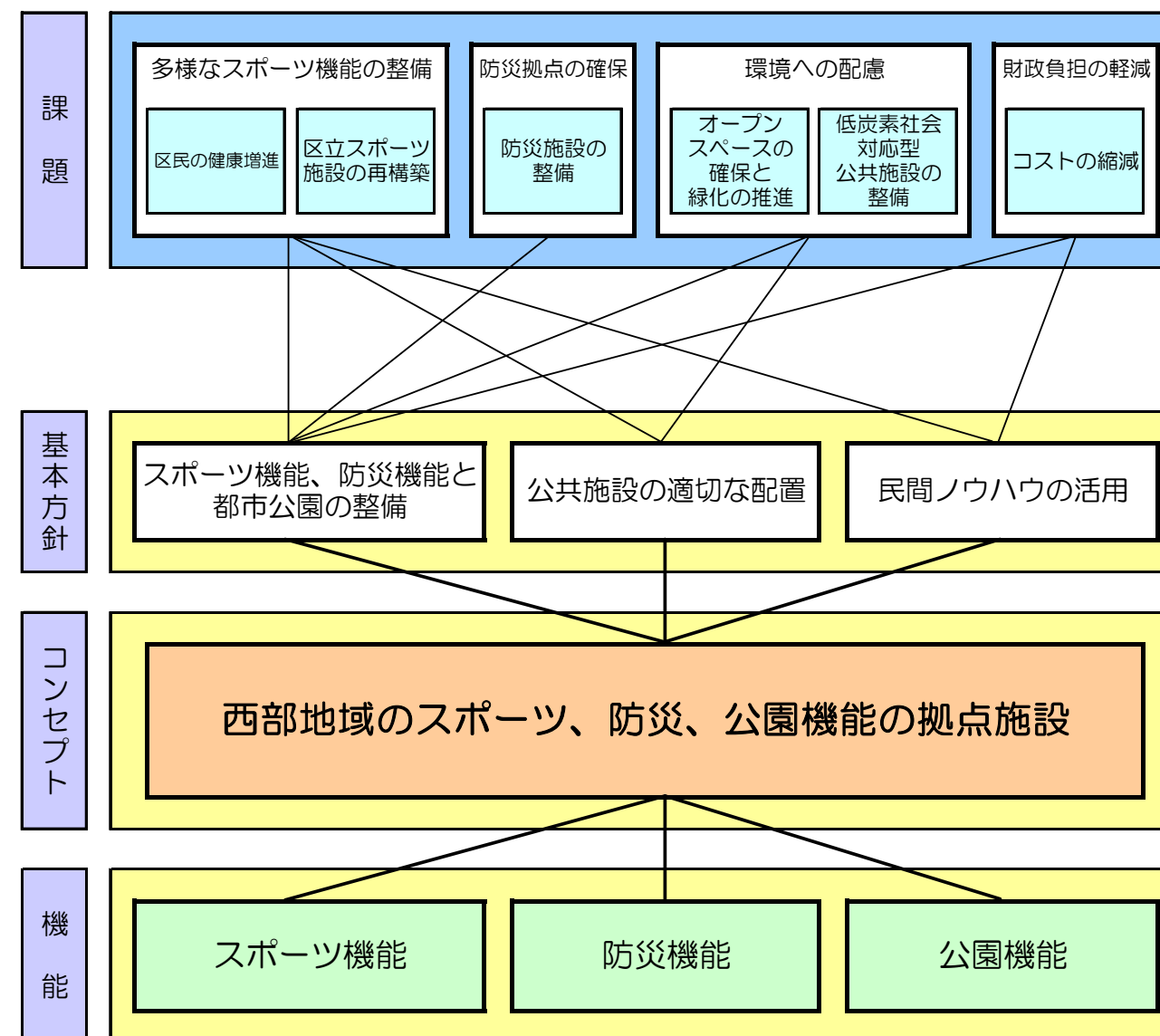
③ 民間ノウハウの活用

これまで実施してきた指定管理者のノウハウを最大限に活かし、スポーツ活動を促進するための多様で魅力的なプログラムの実施、良質なサービスの提供を目指します。

また、敷地の一部に定期借地権を設定し、民間事業者へ貸出すことで、借地料収入をスポーツ施設の施設維持管理経費に充当することが可能となります。民間事業者は、地域のにぎわい又は区立スポーツ施設との相乗効果に資する施設を整備・運営します。

(2) 施設整備のコンセプト

図表 10 コンセプト及び導入機能



2. 施設整備計画

(1) 都市公園施設の整備計画

《屋内施設》

- ① 室内温水プール
 - ・短水路の公式競技が可能な25m×8コース程度の規模で整備を行います。
 - ・仮設の観覧席や観覧スペースの設置などを検討します。
 - ・子どもから大人まで、多様な利用ニーズに対応できるよう、水深の変更が可能な床（いわゆる分割可動床）の採用を検討します。
- ② 体育館
 - 公式バスケットボールコート1面、練習用バレーボールコート2面が確保できる約850㎡程度の規模の地域体育館として整備します。
- ③ 会議室
 - スポーツ施設利用者や地域の方の集会等が開催可能な会議室を整備します。
- ④ 防災施設
 - 救援センターとして必要な施設（ミニ備蓄倉庫、防災資器材格納庫、屋外拡声器、防災無線、医療資機材等）を整備します。
- ⑤ トレーニングルーム、スタジオ
 - 区立スポーツ施設と民間事業施設との機能分担を踏まえて検討します。

《屋外施設》

- ① 多目的広場
 - 少年サッカーの公式戦が開催可能な規模で、多目的な利用ができる4,000㎡程度の運動広場を整備します。
- ② 緑地・園路等
 - 施設を効率的につなぐように緑地、園路等の公園施設を整備します。
- ③ その他
 - 長崎中学校があったことを示す記念碑の設置や、学校の記念樹木の保存について検討します。

《駐輪場、駐車場》

- ・屋内施設の地下に、現在の南長崎自転車駐車場及び本施設の駐輪スペースをもった自転車駐車場を整備します。
- ・附置義務分の駐車台数を最低限とした駐車場を整備します。

(2) 民間事業施設の整備計画

民間事業施設的前提条件

- ・まちのにぎわい創出に貢献できる施設又は区立スポーツ施設との利用相乗効果に資する施設等とします。
- ・長崎中学校跡地の敷地の一部を分割し、都市公園とは別に区域を設定します。
- ・目白通りとの道路境界より30m以内を占める近隣商業地域の敷地の一部（1,000㎡程度）を想定しています。

図表 11 施設の配置イメージ



※上図は現時点でのイメージであり、確定したものではありません。

3. 管理運営方針

(1) 管理運営の考え方

① 施設の管理運営にあたっての指定管理者制度[※]導入

区立スポーツ施設では、すべての施設で指定管理者制度を導入し、効率的な管理運営を実現しています。本施設についても、指定管理者制度の導入により、民間事業者のノウハウを活かした魅力的なスポーツプログラムの提供やサービスの向上、効果的な広報・プロモーション活動が可能となり、施設の利用促進が期待できます。

② 年齢やスポーツ経験にとらわれないスポーツプログラムの実施

年齢やスポーツ経験にとらわれない多くの区民の方にスポーツ実施の機会を提供するために、本施設では積極的に誰でも簡単に利用することができるスポーツプログラムの実施を推進していきます。

また、大会の開催や、区内のスポーツ団体に対して、本格的なスポーツや競技スポーツにも対応できる施設を提供します。

③ 地域の拠点づくりの推進

本施設は、スポーツ機能、防災機能、公園機能を備えた西部地域の拠点施設を想定しています。そこには、様々な利用者が集い、活動し、憩うこととなります。地域交流を促進し、地域の拠点性を高めるためには、地域で活動するスポーツ団体、地域団体などの声を活かした管理運営を積極的に進めることが必要となります。

※ 指定管理者制度：平成 15 年の地方自治法改正により導入された制度で、従来、区や外郭団体に制限されていた一部の公共施設の管理運営に、民間事業者も参入できるようになりました。

(2) 管理運営方針の概要

本施設に係る管理運営業務は、大きく「施設管理業務」、「施設運営業務」、「防災関連業務」の3つに分かれます。

本施設における施設管理業務は、都市公園内の全ての施設について下記の業務を、指定管理者が実施することを想定しています。

施設運営業務も同様に、業務全般を指定管理者が実施しますが、「大会の開催」「広報・プロモーション活動」などの一部業務については、区と分担する場合があります。

防災関連業務は、災害発生時に本施設に救援センター等を開設する業務です。救援センター等は、原則として区が開設します。

図表 12 主な管理運営業務

主な管理運営業務		
施設管理業務	施設運営業務	防災関連業務
施設、設備、備品の保守 施設、設備、備品の清掃 植栽の維持管理 施設の警備 施設的环境衛生管理	利用受付／料金徴収 スポーツプログラムの実施 体育大会、区民イベントの開催 顧客マーケティングの実施 広報・プロモーション活動 施設利用者の安全監視 駐車場・駐輪場の運営	災害発生時の救援センター開設

第4章 効率的最適整備手法の検討

1. 想定される整備手法

(1) 段階的選定方式

区が基本設計、実施設計をそれぞれ実施した後、入札で施工事業者を選定する、従来型の方式です。

この方式で整備を行った場合、平成24年度から施設の供用開始が見込まれます。

(2) 一括選定方式

①設計・施工事業者一括選定方式

設計及び施工を行う事業者を一括して選定する方式です。

②設計・施工・運営事業者一括選定方式

設計・施工に加え、運営事業者までを一括して選定する方式です。

この方式で整備を行った場合、平成24年度から施設の供用開始が見込まれます。

(3) PFI (BTO方式)※

本事業をPFI法に基づく事業とすることにより、施設の設計・施工・運営を行う事業者を一括的に選定する方式です。事業者は特定目的会社を組織し、施設を設計・建設した後、施設の所有権を区に移転し、事業期間にわたり運営を行います。

PFIで整備を行った場合、施設の供用開始は、段階的選定方式及び一括選定方式より時間を要します。

※ PFI (Private Finance Initiative) : 平成11年に施行されたPFI法に基づいて行われる事業手法です。公共施設等の建設、運営などを民間の資金や経営能力を活用して行うことにより、効率的かつ効果的な公共サービスを提供することを目的としています。

BTO (Build Transfer Operate) 方式 : 民間事業者が施設等を建設し、施設完成時に公共側に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う事業方式です。

図表 13 想定される主な整備手法の概要

区分	1. 段階的選定方式	2. 一括選定方式	3. PFI(BTO)
①整備主体	区	区	民間事業者
②管理・運営形態	指定管理者	指定管理者	指定管理者
③資金調達	・都市公園法による国庫補助金 ・都市計画交付金 ・一般財源及び起債	・都市公園法による国庫補助金 ・都市計画交付金 ・一般財源及び起債	・都市公園法による国庫補助金 ・都市計画交付金 ・一般財源及び起債 (PFIによる民間資金)
④メリット	・整備費に係る財源(国庫補助・都市計画交付金)が見込まれます。	・整備費に係る財源(国庫補助・都市計画交付金)が見込まれます。 ・設計・施工・運営が同一事業者となり、コスト減が見込まれます。また、施設運営を考えた設計・施工が可能となり、施設運営の効率性も高くなります。 ・供用開始までのスケジュールがPFIと比較して短くなります。	・整備費に係る財源(国庫補助・都市計画交付金)が見込まれます。 ・設計・施工・運営が同一事業者となり、コスト減が見込まれます。また、施設運営を考えた設計・施工が可能となり、施設運営の効率性も高くなります。 (PFIによる民間資金を導入した場合には割賦払いが可能です)
⑤デメリット	・設計・施工が別々の事業者となり、コスト減になりません。また、施設運営の面で効率性が劣ります。 ・提案の自由度が低く、事業規模も小さいため、民間事業者のインセンティブは劣ります。	・事業費の調達にあたって、民間資金を活用することができません。	・事業者公募・選定の手続きが長期化し、供用開始が遅れます。 ・民間による資金調達は起債と比較して金利が高くなる可能性があります。
⑥整備スケジュール	20年度	基本計画	整備手法の検討 事業者選定
	21年度	基本設計 解体設計 解体工事	基本設計 実施設計 解体設計 解体工事
	22年度	実施設計	基本設計 実施設計 解体設計 解体工事
	23年度	屋内施設 建設工事 屋外施設 建設工事	屋内施設 建設工事 屋外施設 建設工事
	24年度	供用開始	供用開始 屋外施設 建設工事
	25年度		供用開始 供用開始 屋外施設 建設工事 供用開始

2. 整備手法の比較

(1) 効率的最適整備手法の基本的考え方

整備手法の評価にあたっては、一般的に「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という、いわゆるVFM^{*} (Value for Money) の考え方に基づいて判断を行います。

同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを提供する方を、他に対し「VFMがある」といい、残りの一方を他に対し「VFMがない」といいます。

公共施設の整備に関する事業を、民間活力を活用した事業として実施するかどうかについては、民間活力を活用することにより、当該事業が効率的かつ効果的に実施できるかどうか判断基準となるため、VFMを評価することが不可欠です。

コスト面からみた整備手法の比較を行うため、整備手法ごとに本施設の事業期間中における区の財政負担額を算出し、VFMの試算を行いました。

※ VFM：PFI等、民間活力を活用した事業の推進において、最も重要な概念の一つ。支払う税金 (Money) に対し、最も高い価値 (Value) を提供しようとする考え方です。

(2) VFMの評価

①一括選定方式

事業期間中の区の財政負担額は約1億3,600万円の低減、VFMは、3.6%。

理由としては、設計・施工・管理運営の一体化によるコスト縮減効果、起債により低コストで資金を調達することができることが挙げられます。

②PFI

事業期間中の区の財政負担額は約1,300万円の低減、VFMは、0.3%。

特定目的会社の設立・運営に要する経費など、PFI事業に固有の経費が発生するために、初期投資費用と管理運営費は一括選定方式よりも割高となります。過去に事業化された国内のPFI事業のVFM(平均)が10%程度ですので、本事業をPFIによって行うことは、最適な手法とは言えません。

図表 14 各整備手法についてのVFMの試算^{※1}

単位：百万円

項目		段階的選定方式	一括選定方式	PFI
歳出 (A)	解体工事費	200	200	200
	建築工事費 ^{※2}	1,700	1,615	1,615
	土木工事費 ^{※2}	250	238	238
	その他 ^{※3}	98	133	181
	①初期投資費用	2,248	2,186	2,234
	②管理運営費 ^{※4}	2,920	2,774	2,874
	③公債費(起債償還)	1,695	1,610	1,610
合計 (①+②+③)	6,862	6,569	6,717	
歳入 (B)	国庫補助金、都市計画交付金	602	573	573
	起債	1,299	1,234	1,234
	①特定財源合計	1,901	1,807	1,807
	②一般財源	347	379	427
	合計 (①+②)	2,248	2,186	2,234
期間中の 財政負担額	実施価格(A-歳入①) (現在価値換算前)	4,961	4,762	4,910
	現在価格 ^{※5} (現在価値換算後)	3,763	3,627	3,750
VFM(金額)		-	136	13
VFM(%)		-	3.6%	0.3%

※1 数値は表示単位未満を四捨五入しているため、合計とは一致しない場合があります。

※2 一括選定方式及びPFIの場合の建築工事費及び土木工事費は、類似事例を参考に、段階的選定方式に対し5%の縮減を見込んで試算しています。

※3 設計及び工事監理費、コンサルタント委託料、PFIの場合の建設資金調達により発生する金利及び融資手数料等を含みます。

※4 一括選定方式及びPFIの場合の管理運営費は、類似事例を参考に、段階的選定方式に対し5%の縮減を見込んで試算しています。また、PFIの場合は、特定目的会社の事務経費等を含みます。管理運営費の試算対象期間は、事業開始から20年間としています。

※5 複数年にわたる事業の財政負担額が現在のいくらに相当するか、長期国債の平均利回りを参考に換算したものです。

1. 今後の検討課題

(1) 効率的最適整備手法及び事業者の選定に係る課題

利用満足度の向上、財政負担の軽減、整備スケジュールや施設の事業採算性（施設需要）の観点から、本施設の整備は一括選定方式により行うこととします。今後は、最適な事業者の選定を行います。

(2) 公園としての整備に係る課題

本施設は都市公園（都市計画公園）として整備するため、都市計画決定の手続きをとる必要があります。

(3) 民間事業施設の導入に係る課題

民間事業施設を導入することにより、地域のにぎわいや、区立スポーツ施設との利用の相乗効果が見込まれます。また、借地料収入等を得て区の財政負担を軽減させることが可能となります。今後は、導入する施設の用途や、区立スポーツ施設との機能分担等について検討を行うことが必要となります。

(4) その他

- ① 区内各所からの本施設への交通アクセス方法など、区民利用者の利便性を向上させるための方策を検討する必要があります。
- ② 区立スポーツ施設再構築の進展を踏まえ、現行スポーツ施設利用者等への影響を抑えた整備スケジュールを検討する必要があります。

2. 今後のスケジュール

パブリックコメント等での意見などをもとに、整備基本構想を策定しました。今後は、以下の手順で事業を進めます。

図表 15 今後のスケジュール

区分	一括選定方式	
整備スケジュール	19年度	基本構想（中間のまとめ）公表 インターネットアンケートの実施
	20年度	整備手法の検討 事業者選定
	21年度	基本設計 実施設計
	22年度	解体工事 建築工事
	23年度	
	24年度	屋内施設開設（体育館・プール等） 公園工事
	25年度	屋外施設開設（園路・多目的広場等）

西部地域におけるスポーツ・防災の機能を備えた公園の整備基本構想 -概要版-
 <（仮称）南長崎中央公園>
 平成20（2008）年9月
 編集・発行 豊島区 施設管理部 施設計画課
 〒170-8422 豊島区東池袋1-18-1
 TEL. 03-3981-4594（ダイヤルイン）