

# 町田市旧忠生第六小学校（健康増進関連拠点）への体育館整備に関する サウンディング型市場調査 実施結果概要

2022年3月25日 公表

町田市 政策経営部 企画政策課

## 1. 調査概要

### (1) 調査の目的

旧忠生第六小学校は、2013年に策定した「町田市木曾山崎団地地区まちづくり構想」に基づき、まちづくりの目標を実現するため、「健康増進関連拠点」として活用することとしています。健康増進関連拠点の整備では、スポーツの視点として体育館を、食の視点として中学校給食センターの整備を目指しています。

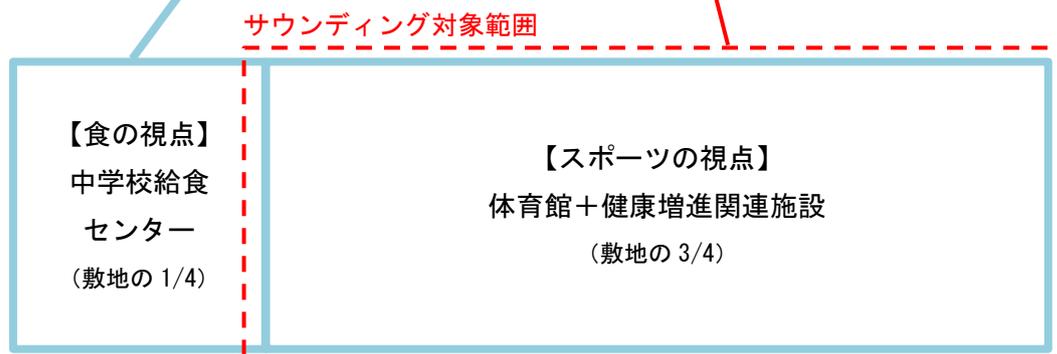
健康増進関連拠点として整備するにあたり、市では、体育館に加え、健康増進関連施設の導入を検討しています。体育館とあわせて健康増進関連施設の整備を行うことで、敷地全体を活用した健康増進を実現するとともに、当該施設が体育館の維持管理経費を賄うための収益施設となる可能性があると考えています。

体育館及び健康増進関連施設の整備にあたり、市の財政負担が生じない手法による整備の可能性や、新たな健康増進関連施設の導入の可能性等を把握することを目的にサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しました。

〈配置図〉



〈イメージ図〉



## (2) 実施経過

内容	日程
実施要領の公表	2021年10月15日(金)
参加申込受付	2021年10月15日(金)～25日(月)
対話の実施	2021年11月17日(水)～11月25日(木)

## (3) 調査対象用地の概要

所在地	町田市山崎町 1298-1						
敷地面積	約 17,353 m <sup>2</sup> ※使用可能な面積は4分の3程度						
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一種中高層住居専用地域</li> <li>容積率/建ぺい率：80%/40%</li> <li>31m第二種高度地区</li> <li>準防火地域</li> </ul> ※体育館と給食センターを整備できるよう建築物の用途制限を緩和する予定。						
現況及び予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の校舎、体育館は市で解体予定。</li> <li>敷地の約4分の1を使用し、中学校給食センターを整備する。開業は2024年または2025年の予定である。食を通じた健康づくりの地域貢献、災害時対応も実施予定である。</li> </ul>						
周辺施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>市立小学校が隣接し、近隣には、私立幼稚園、市立中学校、都立高校、私立大学がある。</li> <li>木曾山崎団地地区（山崎団地と木曾住宅）には、市が所有する4つのグラウンド（木曾山崎グラウンド、緑ヶ丘グラウンド、後田グラウンド、七国山小学校の学校開放）が立地している。</li> <li>隣接する小学校は、グラウンド及び体育館を地域の住民に無償で開放している。</li> <li>団地センター内には、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店等がある。</li> </ul>						
対象地周辺の環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺には団地や高層住宅が立地している。               <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>山崎団地（独立行政法人都市再生機構）</td> <td>約 4000 戸</td> </tr> <tr> <td>木曾住宅（東京都住宅供給公社）</td> <td>約 4500 戸</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>約 1000 戸</td> </tr> </table> </li> <li>高齢化が進んでいる。</li> <li>最寄りの町田駅まではバスで23分。 バスの本数は平日の日中で1時間に7本程度。</li> </ul>	山崎団地（独立行政法人都市再生機構）	約 4000 戸	木曾住宅（東京都住宅供給公社）	約 4500 戸	高層住宅	約 1000 戸
山崎団地（独立行政法人都市再生機構）	約 4000 戸						
木曾住宅（東京都住宅供給公社）	約 4500 戸						
高層住宅	約 1000 戸						
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>接道と0～9mの高低差があり、当該地のほうが道路より低い。</li> <li>山崎団地内に多摩都市モノレールが延伸し、駅を整備する予定である（時期未定）。</li> </ul>						

## (4) 調査にあたっての前提条件

体育館を中心とした健康増進関連拠点を整備するにあたり、体育館の前提条件を示します。

- ア 調査の対象となる事業用地は、給食センターを除く当該地の4分の3面程度を想定しています。
- イ 体育館の整備を必須とします。あわせて整備する施設について、地域住民の健康増進に資する

サービスであれば、サービスの種類は自由とします。

ウ 民間事業者が当該地を借り受け、自ら施設整備・運営を行うことを想定しています。現時点において市が想定するコンセプト及び体育館の規模、条件は下表のとおりです。

コンセプト	日常の運動機会の創出による健康増進の場
体育館の規模	約 1,100 m <sup>2</sup> 以上 ※アリーナのみ面積。廊下・トイレ等共有部分は含まず。 ※フットサルなど、大人の競技ができる下限の規模を想定しており、上限の設定はしない。
条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の費用負担無く、施設を整備する。</li> <li>健康増進につながるプログラムの実施や、市民が日常的に運動できる設備を設置する等、健康増進関連拠点に資する機能を導入する。</li> <li>施設運営にあたっては、地域スポーツクラブ（市内 10 のエリアで市民が主体となり運営するスポーツクラブ）との連携を図る。</li> <li>パラスポーツの練習に対応する。</li> <li>災害時には、避難施設となる。</li> </ul>

エ 既存建物の解体・撤去・処分工事は、給食センターの整備に伴い市が行うことを想定していません。

## (5) 参加事業者

8 社（建設・不動産：4 社／管理運営：1 社／サービス：1 社／その他：2 社）

## 2. サウンディング調査結果

サウンディング型市場調査における意見概要は次のとおりです。

対話項目	意見概要
①市の負担なく体育館を整備・運営する事業手法	<p><b>市の負担なく体育館を整備・運営する事業手法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運営管理費は捻出できる可能性はあるが、建設費の捻出は困難と考える。</li> </ul> <p><b>市の支出を最小限とする事業手法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>P F I<sup>*1</sup>が一番現実的ではないか。</li> <li>P F Iは適していない（時間がかかる、S P C<sup>*2</sup>の設立にお金がかかる等の理由による）。</li> <li>リース方式<sup>*3</sup>か、P F IによらないB T O<sup>*4</sup>のようなかたちが考えられる。</li> <li>定期借地権を導入し、事業者が施設保有したうえで公共施設部分を市が賃借、健康増進施設は民間区分としてテナント扱いなどが考えられる。</li> <li>コンセッション方式<sup>*5</sup>のような、運営権の設定を民間側から提案するかたちも考えられる。</li> </ul> <p>※1 P F I（パブリック・ファイナンス・イニシアティブ）とは、広義には公共施設等の建設、管理運営等において民間資本や民間のノウハウを活用し、公共事業の効率化や公共サービスの向上を図る手法をいう。狭義にはP F I法に基づく手法を指し、ここでは狭義の意味で用いられている。</p>

	<p>※2 SPC（スペシャル・パーパス・カンパニー）とは、ある特定の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFIでは、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。</p> <p>※3 公共施設の非保有手法の一つ。事業者が設計施工し、事業者が所有したまま維持管理運営を行い、事業終了後に所有権を移転する。</p> <p>※4 BTO（ビルド・トランスファー・オペレート）とは、事業者が設計施工し、所有権を公共に移転した後、維持管理運営を行う。</p> <p>※5 利用料金の徴収を行う公共事業について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。</p>
<p>②体育館整備・運営等に必要事業期間</p>	<p><b>整備期間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計1年、建設1年半程度。</li> <li>・ 設計と建設を合わせて2年半から3年程度。</li> </ul> <p><b>運営等の事業期間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設がある限り使用したい。</li> <li>・ 基本的な事業期間は20年。一方、最近のPFIにおける民間提案では、15年で早く投資回収を終えるというパターンの方が多く印象。</li> <li>・ 事業期間を長くすると金利負担が増える、短くすると年額負担が増える。自治体側のニーズや財政事情により選択することになると考える。</li> <li>・ 事業期間は20年～最大30年程度。</li> <li>・ 15年から20年ぐらいの事業期間が多い。稀に30年などもあるが、数は少ない印象。</li> </ul>
<p>③整備する体育館の規模や仕様</p>	<p><b>規模</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ バasketボールコート2面、更衣室などを合わせて2000㎡程度。</li> <li>・ 1500～1800㎡と仮定（アリーナ1100㎡、健康増進施設200㎡、トイレ100㎡、事務室100㎡等）。</li> </ul> <p><b>仕様</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の体育館にはない機能をつくり、特色を出すと良いと考える（パラ対応、プロスポーツとの連携など）。</li> </ul>
<p>④整備する体育館のパラスポーツへの対応と観客席設置の可能性</p>	<p><b>パラスポーツへの対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市内に活動団体などがあれば需要はあると思う。</li> <li>・ 体育館のパラスポーツ需要は限定的と考えるが、スーパーなど複合的な用途と併せて整備が可能で、さらに周辺の住宅も障がいのある方々が住みやすい住宅になるなど、エリアとしてユニバーサル対応を特化させていくと、福祉の観点で高齢者にとっても優しい施設になると考える。</li> <li>・ パラスポーツは器具準備、ユニバーサルデザインで対応可と考える。</li> </ul> <p><b>観客席設置の可能性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設置可能。</li> <li>・ ユース・ジュニアリーグなら100～200席、リーグ公式戦は1500席程度が必要。</li> <li>・ 収納式のロールバックチェア。数は使用目的によって変わる。</li> <li>・ 障がいをお持ちの方でも観覧できるよう、1階にしつらえるのがコスト面も含めて現実的。</li> <li>・ 仮設（移動式）が適していると考ええる。</li> </ul>

<p>⑤体育館と合わせて整備を想定する健康増進関連施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体育館の閉じられた、利用者だけの空間というイメージを変え、施設計画、運営面ともに、広く地域に溶け込んでいるイメージを持たせるような提案がしたいと考えている。</li> <li>・ 高齢者向けの運動型の健康増進施設。加えて、子どもたちとのふれあいとして、児童の放課後クラブ等。</li> <li>・ トレーニングジム、レッスンスタジオ、フィットネススタジオ</li> <li>・ スカッシュ、ボルダリング専用施設</li> <li>・ コンディショニングセンター</li> <li>・ クリニックモール</li> <li>・ 温浴施設、サウナ</li> <li>・ カフェ</li> <li>・ 畑</li> </ul>
<p>⑥体育館及び健康増進関連施設で実施可能な事業内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ フットサルの中学生、高校生年代の東京都の公式戦を誘致したい。これにより週末はほぼ使用が見込まれ、安定した収益となる。体育館のサイズによっては関東リーグも誘致可能と考える。なお、市民向けの利用料金設定と、公式戦等で利用するときの料金設定は分ける。</li> <li>・ 高齢者、主婦層向けに、選手と一緒にボールを使ったエクササイズ、ウォーキングフットサルなど。</li> <li>・ いわゆる体育館の一般的イメージは、平日は高齢者、土日は子どもたちの大会だが、そうではない使われ方を提案したい。例えば若者は公共の体育館を使うイメージがないが、若者にも使いやすい、おしゃれに通えるような場所。町田市ならそういう提案も可能と考える。</li> <li>・ 高齢者の方が立地として重視する点は、駅というよりも、いかに近くに商店街があるか、お散歩できるコースがあるか、井戸端会議できるところがあるかなどの観点になると考える。ただ高齢者ばかりだとどうしても元気がなくなっていくイメージになるので、あえてそこに若者を入れ込み、若者と高齢者とで活気を作っていくという取り組みをやっていくことなどが考えられる。</li> <li>・ 子どものスクール。例えば屋外に芝を張り、フットサルなどのスポーツ。</li> <li>・ 小規模ジムとしてトレーニング機器の設置及びスタジオを整備し、個人や集団でのスクール参加を募る。</li> <li>・ 日中の高齢者向けプログラム（病院と連携して身体機能を向上するトレーニングなど）。</li> <li>・ 特化したスポーツ。例えばスカッシュは、できる場所が少ない一方、段々競技人口が増えていると聞いている。</li> <li>・ スポーツクラブとの連携</li> <li>・ 子どもの体操教室</li> <li>・ 親子が参加できる教室</li> <li>・ ヨガ・エアロビクス</li> <li>・ 介護予防につながる教室</li> <li>・ フットサル</li> <li>・ 卓球</li> <li>・ ゆるスポーツ（鬼ごっこなど）</li> </ul>

<p>⑦隣接して設置を進めている中学校給食センターと連携した地域貢献</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 食だと道の駅、物産店的なものも面白いと考える。</li> <li>・ 子ども、高齢者向け食育・栄養改善のための連携。</li> <li>・ 防災。宿泊体験イベントに食材等の提供を受ける。</li> <li>・ 市民菜園。そこで採れた野菜を給食センターが使い、地産地消。</li> <li>・ 高齢者向け配食サービス。</li> </ul>
<p>⑧実施にあたっての条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体育館に限定せず、もう少し幅広に提案ができると、ポテンシャルとして広がりが出ると感じる。</li> <li>・ 条例で料金設定が必要かなど、行政手続き的などところを整理してほしい。</li> <li>・ 事業用定期借地権設定、及び体育館に指定管理者制度を導入したうえでの実施を希望する。</li> <li>・ 周りのURとの連携など、周辺にまず張り付きの人口を増やしていくという施策も重要になると考える。</li> </ul>
<p>⑨その他のご意見等</p>	<p><b>駐車場整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広域からの集客を見込むのであれば駐車場は必須（事業内容による）。</li> <li>・ 小さい立体駐車場は基本的でない。自走式であればある程度のつくりになり、整備には億単位がかかる。今回の敷地はそれなりの広さがあるので、一部を平面駐車場として活用することが考えられる。</li> <li>・ 立体ではなく平面駐車場の方が良い。団地の空いたスペースを使うのも一つの手と考える。</li> </ul> <p><b>本立地で考えられる収益事業（体育館以外）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住居系、医療系、福祉系</li> <li>・ スーパー、ドラッグストア</li> <li>・ 高単価スーパー</li> <li>・ 養老一体施設（サービス付き高齢者住宅+保育園）</li> <li>・ 大学生向けアパート、マンション</li> <li>・ サッカー場</li> <li>・ テニスコート</li> </ul> <p><b>本事業の参考事例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沖縄県北中城村（人口約1万7000人）の体育館とスポーツクラブ併設の事例。スポーツクラブ運営企業のルネサンスの出店用地を探していたタイミングと、村民体育館を建てたいという自治体のニーズが合致した。民間リース会社が建物整備・所有、事業期間20年間、建物整備費約6億円。自治体が丸ごと建物賃貸借で借りるスキームを採用。全体の事業コストを収益施設で抑えられている好事例。</li> <li>・ 富山市の学校跡地活用。体育館を残し、広場を作る。敷地の半分ぐらいに住民ニーズでスーパー。条件付で募集し、余った土地は自由に使って良いとしたところ、民間が薬局を誘致。整備費用は行政負担、民間の収益施設部分は貸付。賃料は民間提案を採用。</li> <li>・ 習志野市。勤労会館跡地に、学校の体育館程度の大きさの体育館をリノベーション整備。ボッチャ用ラインが引かれており、日常的に使用できる。スロープなどもユニバーサルデザインに則り丁寧に対応している。</li> <li>・ 長野県伊那市のSIB（ソーシャル・インパクト・ボンド＝成果連動型）事例は、単に財政負担軽減という方向だけではなく、いわゆる健康寿命延伸により社会保障費が安くなるというような経済メリットを自治体にもた</li> </ul>

らすという、Win-Winのかたちが築ける可能性がある取り組みだと考える。

**他事業者等との連携**

- ・ 本事業はスポーツ、健康がキーワード。そのような場合は、地元のプロスポーツ団体と連携することが当社の通例となっている。
- ・ この5年ほど、PFIに民間収益施設を付帯させる方法が定番化してきている。SPCの組成は問題ないが、民間収益施設のプレーヤーとチームを組成するにあたって、非常に難航することが多い。背景として、自治体と民間の考え方の違いを感じる。例えば、事業期間が延びれば投資を回収できると考える自治体と、適正な利回りで回収と考える民間との目線の違い。そのため、本立地で事業成立の判断ができる運営事業者と連携できなければ、当社のような建設・設計企業も手を上げられない。
- ・ 当社は基本的に運営事業者。建築はどこかと連携したい。当社が本件に興味を持っているという情報はぜひ広げてほしい。
- ・ 今回サウンディング参加の他企業と互いの強みを生かせるようなマッチングをしていただけると有り難い。

以上