

・旧坂本小学校の活用に関する提案募集実施要領

1. 調査の名称

旧坂本小学校の活用に関する提案募集

2. 調査の対象

名 称：旧坂本小学校

住 所：東京都台東区下谷 1-12-8

敷地面積：3,284.17㎡（公簿面積）

3. 調査の目的等

（1）提案募集を実施する背景

旧坂本小学校は、平成8年3月に閉校後、私立学校への貸付け、区の備品保管庫や地域の活動拠点等として有効活用を図ってきました。

しかし、校舎は、大正15年に竣工し、建築後87年を経過しており、雨漏りや破損箇所が多く見受けられるなど、建物の老朽化が進行しています。また、平成19年に建物の耐震診断を実施しましたが、「比較的高い耐震性能を持っているが、補強を要する」との結果でした。

また、周辺3町会の「避難所」に指定されていることから、可能な限り早急に改築又は耐震改修を実施し、耐震基準に合致した建物を確保しなければならないと考えています。

そこで、民間事業者から、改築、改修それぞれについての活用提案を受けることで、今後の検討に活かしていきたいと考えており、「旧坂本小学校の活用に関する提案募集」を実施することといたしました。

（2）活用の基本的な考え方

①避難所としての活用

旧坂本小学校は、周辺の3町会の避難所に指定されています。そのため、新たな活用を実施する場合でも、引き続き避難所機能は維持していくものとします。なお、避難所運営用の備蓄倉庫についても敷地内に設置するものとします。

②地域の環境改善につながる活用

旧坂本小学校は、敷地の周辺が狭あいな道路（建築基準法第42条2項道路）等と接しているため、新たな活用を実施する場合には、道路幅員を広げること等、周辺の環境改善につながる活用が必要であると考えております。

③地域活性化に繋がる活用

旧坂本小学校は、JR鶯谷駅、東京メトロ日比谷線入谷駅との距離が近く、非常に恵まれた立地条件であります。そのため、新たな活用を行うに当たっては、この立地条件を活かし、にぎわいを創出し、地域活性化に繋げていくことが必要だと考えております。

4. 対象土地の状況

所在地	台東区下谷一丁目14-1、14-12、14-13、14-14
敷地面積	3,284.17㎡(公簿面積) <u>※14-12の一部(8.72㎡)は、東京都所有のため、更地での活用を検討する際は、敷地面積から除外してください。</u> <u>また、既存校舎を残した活用を検討する際は、当該要領の項番5.(4)①の注意事項をご確認ください。</u>
都市計画による制限	〔都道 環状3号線から20mまでの敷地〕 区域区分 : 市街化区域 用途地域 : 商業地域(80/600) 防火指定 : 防火地域 その他 : 上野・浅草駐車場整備地区 〔上記以外の地域〕 区域区分 : 市街化区域 用途地域 : 商業地域(80/500) 防火指定 : 防火地域 その他 : 上野・浅草駐車場整備地区
加重平均による許容容積率	537.43% ※
接道状況	北側 幅員約30m(都道 環状3号線) 南側 幅員約4m(特別区道 下第371号線) ※一部建築基準法第42条2項道路及び建築基準法第42条1項3号道路 西側 幅員約4m(特別区道 下第373号線) ※一部建築基準法第42条2項道路及び建築基準法第42条1項3号道路
交通	・鉄 道 JR 鶯谷駅から約350m 徒歩5分 東京メトロ日比谷線入谷駅から約150m 徒歩2分

※H15年度に区が活用検討した際の図上計測による概算値です。

5. 提案募集の内容等

(1) 提案内容の条件

現在の用途である避難所及び防災備蓄倉庫を引き続き整備することを条件に、当該用地での事業アイデアをお聞かせください。区で想定している避難所及び備蓄倉庫の必要面積は以下の通りです。

- ・避難所必要面積・・・2, 500㎡
- ・備蓄倉庫・・・・・・・・60㎡

(2) 地域要望等との調整

区では、本提案募集の結果について、区議会、地域住民等への説明を予定しております。その際に区に出された意見・要望については、提案内容と調整させていただく場合があります。

(3) 提案内容の項目

事業アイデアは、主に以下の項目についてご意見をお聞かせください。なお、校舎を解体し更地での利用、既存校舎を残したままの利用、どちらの事業アイデアも可とします。

提案資料については、下記項目を盛り込みA3で1～2枚程度とします。

(3)－1 既存校舎を解体し、更地での活用

①想定される用途・規模・配置

- (i) 展開する事業の用途構成、用途毎の規模、配置イメージ
- (ii) 想定される建物の高さ

②事業方式

- (i) 定期借地方式
- (ii) その他（想定される事業方式：_____）

③想定される事業期間

④事業効果

提案事業が地域に果たす役割

⑤独自の地域貢献策

⑥その他、自由意見

(3)－2 既存校舎を残した活用

①既存校舎の保存方法等

- (i) 既存校舎をすべて残した活用
- (ii) 既存校舎の一部を残した活用

②想定される用途・規模等

- (i) 展開する事業の用途構成、用途毎の規模
- (ii) 想定される建物の高さ（校舎の一部を残した活用の場合）

③事業方式

(i) 建物賃貸借方式

(ii) その他(想定される事業方式: _____)

④想定される事業期間

⑤事業効果

提案事業が地域に果たす役割

⑥耐震補強について

平成19年度に区が実施した耐震診断データを担当窓口で参照し、補強案を提示

⑦独自の地域貢献策

⑧その他、自由意見

(4)提案内容の注意事項

① 既存建物を使用する場合の注意事項

(i) 雨漏り、給排水をはじめとする老朽化対応及び耐震補強、また、所有地に張り出している部分について校舎の一部を除却するなど、大規模な改修が必要です。

(ii) 提案する用途に関する法律(建築基準法、消防法等)に合致するよう改修が必要です。

(iii) 上記、工事については、事業者の負担で改修していただくことを想定しています。

② 次のいずれかに該当する事業については、提案を行うことはできません。

(i) 区の施策遂行上支障となると認められる事業

(ii) 公序良俗に反する事業

(iii) 犯罪行為又は犯罪行為に加担することとなるおそれのある事業

(iv) 暴力団が関与し、又は暴力団に便宜を供与するおそれが大きいと認められる事業

(v) 周辺住民に係る公共の福祉を著しく害すると認められる事業

(vi) 特定の政治活動又は宗教活動のように供する事業

(vii) その他旧坂本小学校の活用として適当でないと認められる事業

(5)近隣に立地する大規模用地

旧坂本小学校の近隣には、旧上野忍岡高校用地が立地していますが、平成29年6月まで下谷警察署の改築に伴う仮庁舎用地として貸付けを行っています。(別添参考資料)

区では、旧上野忍岡高校用地の貸付終了後の活用についても検討中です。そこで、将来、この2つの土地の活用が地域活性化に繋がると思われる、貴社独自のアイデアがございましたら、その点についても加味した提案も可能とします

6. 提案募集の実施について

(1) 提案募集の対象者

民間事業者による旧坂本小学校活用の提案募集に参加できる事業者は、土地活用の主体（プロデュースできる企業を含む）となる意向を有する法人又は、法人のグループとします。

(2) 提案募集の流れ

民間事業者による旧坂本小学校活用の提案募集について公表	7月31日（木）
区からの説明・情報提供・現地見学	8月8日（金）
質疑応答（HPで公表）	8月下旬
参加受付（民間事業者によるエントリーシート提出）	8月25日～9月5日
『旧坂本小学校の活用に関する提案』受付及びヒアリング	9月24日～30日
提案内容についての追加ヒアリング、意見調整	10月～11月
募集結果の公表	12月8日（月）

①事前説明会及び現地見学会の開催

提案募集の実施方法について、提案募集への参加を希望する事業者向けの説明会及び現地見学会を開催します。駐車場はございませんので公共交通機関をご利用ください。

<日 時>平成26年8月8日(金) 14:00～

<場 所>旧坂本小学校

説明会等への参加は事前申込制とします。参加を希望する場合は8月7日（木）午後5時までに、参加者の氏名、所属企業部署名、Eメールアドレス、電話番号を明記の上、参加希望の旨を連絡先Eメールアドレス宛てに送付してください。件名は【説明会等参加申込】として下さい。

説明会の内容は、主に現地見学と提案募集の実施方法に関するものを予定しています。

※質問事項は、8月7日（木）午後5時までEメールにて受け付けます。なお、件名は【提案募集質問】としてください。また、説明会等の質問も含め、8月下旬に、回答をホームページで公表いたします。

②提案募集の参加受付（事業者によるエントリーシート提出）

参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、8月25日（月）から9月5日（金）午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てに参加申込を行って下さい。件名は【提案募集参加申込】として下さい。

③提案募集の受付及びヒアリングの実施

提案募集の受付及びヒアリングは、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。

ヒアリングに出席する人数は、1グループにつき3名以内としてください。

<日 時>平成26年9月24日(水)～平成26年9月30日(火)

<場 所>台東区役所（台東区東上野4-5-6）内指定場所

<ヒアリング>1グループ30分～60分程度

<そ の 他>・個別の受付日時及び受付場所等の詳細情報につきましては、参加申込書受領後、調整の上電子メールにて連絡します。

・提案資料については、A3で1～2枚程度とし、可能な限り具体的な提案資料としてください。

④募集結果の公表について

提案募集の結果については、区ホームページ等で公表を予定しております。

参加企業等の名称は公表いたしません。

公表にあたっては、事前に提案企業等との調整を経たうえで実施いたします。

⑤追加ヒアリング調査の実施

必要に応じて、追加ヒアリング調査（文書による照会を含む）や調査に関するアンケートを実施する場合がありますので、その際にご協力ください。

(3) その他

① 参加事業者の扱い

当該用地に関する公募事業等が実施される場合、提案募集への参加実績が優位性を持つものではありません。

② 提案募集に関する費用

提案募集への参加に要する費用は参加事業者の負担とします。

7. 連絡先

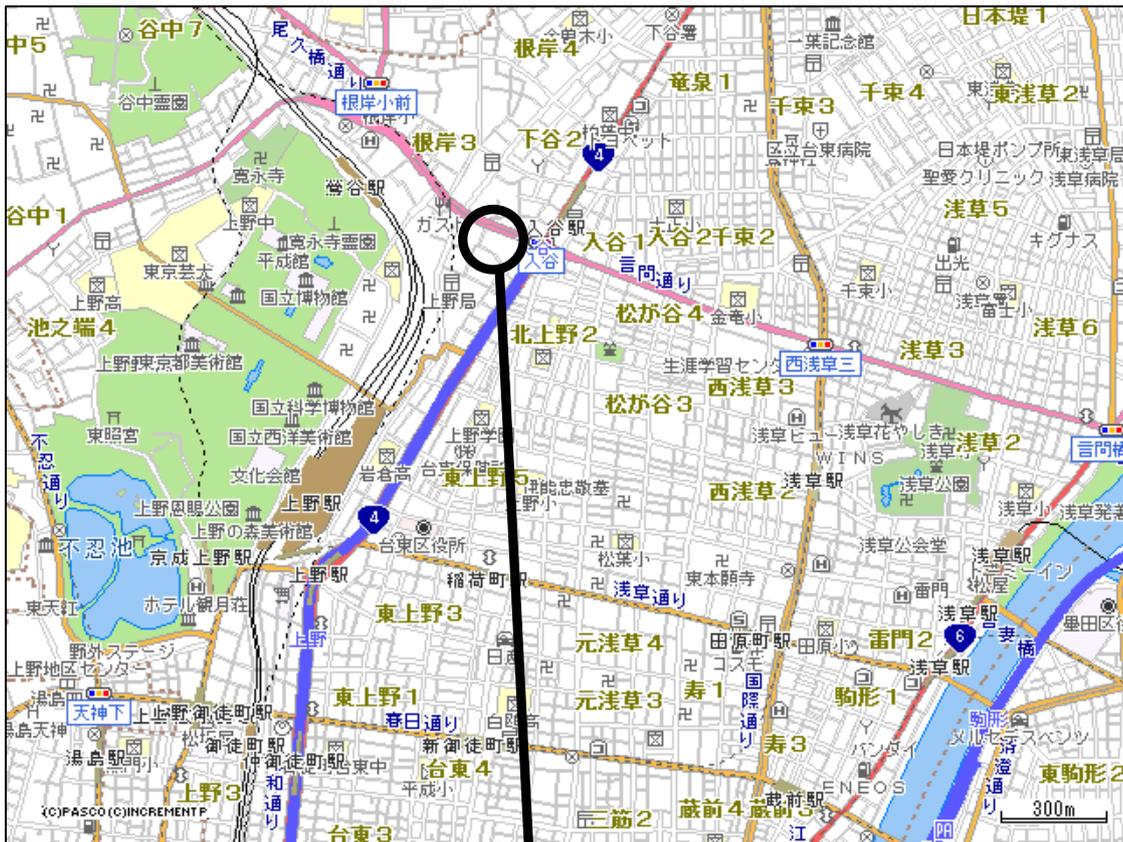
台東区企画財政部企画課 担当：柳澤、金井

〒110-8615 東京都台東区東上野 4-5-6

TEL：03-5246-1013 FAX：03-5246-1019

Mail：kikaku@city.taito.tokyo.jp

案内図 広域



案内図 詳細

