

旧若葉小学校・現清掃工場跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査実施要領

1. 目的

市は、公共施設再編個別計画に基づき、第九中学校圏域である若葉町のまちづくりについて検討を進めており、令和4年度を目途に公共施設再編や旧若葉小学校・現清掃工場跡地の活用の方向性等を定める「若葉町まちづくり方針」を策定する予定です。

旧若葉小学校は、平成30年度に若葉小学校とけやき台小学校が統合し、若葉台小学校として令和2年度まで利用されていましたが、令和3年4月に若葉台小学校が新校舎に移転したことから、跡地となりました。現在は、校庭の地域開放等の暫定的な活用が行われています。

現清掃工場は、令和2年7月に「立川基地跡地昭島地区土地区画整理事業」の本市行政区内において建設工事に着手した新清掃工場が令和5年3月に稼働することに伴い跡地になる予定ですが、既存施設の解体・整地の時期は未定となっています。

今後、旧若葉小学校・現清掃工場跡地の本格的な活用の方向性を決定するにあたり、事業参画を希望する法人の皆さまとの「対話」を通じて、対象地の市場性を把握するとともに、事業手法及び活用方法の検討、今後の事業者公募に向けて、公募資料等に反映すべき事項の整理を行うために、サウンディング型市場調査（以下、「対話」という。）を実施します。



図表:対話の実施～候補者選定・協定書締結までの流れ(イメージ)

2. 対話の実施概要

(1) 参加対象

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) 申込方法（事前申込み制）

① 申込方法

「エントリーシート」に必要事項を記入し、下記受付期限までに、電子メールにより、立川市総合政策部行政経営課へ提出してください。（「エントリーシート」は立川市ホームページからダウンロードできます。）

② 受付期限

令和3年11月17日（水）午後5時まで

(3) 対話の実施

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別及び非公開に実施します。

① 日程

令和3年11月29日（月）～令和3年12月24日（金）までの期間のうち1日（土日除く）

② 場所

立川市役所本庁舎会議室（立川市泉町1156-9）

③ 対話時間・人数

1 事業者・1 グループあたり 1 時間～1 時間 30 分程度

※対話に参加可能な人数は、1 グループにつき 3 名までとします。

④ 提出資料

対話にあたり、資料等の提出は必要ありませんが、説明の補足に必要な資料等を使用することができます。その場合は、事前にメールで提出するか、または当日 4 部ご持参ください。

※日程等は担当課で調整し、参加事業者へメールで別途連絡します。なお、日程調整が困難な場合、参加事業者を選定することがあります。

(4) 質問の受付及び回答

① 質問方法

「質問シート」に必要事項を記入し、令和 3 年 11 月 4 日（木）午後 5 時までに、電子メールにより、立川市総合政策部行政経営課へ提出してください。（「質問シート」は立川市ホームページからダウンロードできます。）

② 回答方法

(ア) 本実施要領に関する質問については、質問者名を除き、質問内容とともに令和 3 年 11 月 11 日（木）に回答を市ホームページで公表します。

(5) 全体スケジュール

日 程	事 項
令和 3 年 10 月 8 日（金）	実施要領公表（参加申込開始）
10 月 28 日（木）	現地見学会 ※希望者事前申込制（締切 10/25（月）） ※対話の必須条件ではありません
11 月 4 日（木）午後 5 時	質問の受付期限
11 月 11 日（木）	質問の回答の公表
11 月 17 日（水）午後 5 時	参加申込受付期限
11 月 18 日（木）～11 月 24 日（水）	対話日程の連絡・調整
11 月 29 日（月）～12 月 24 日（金）	対話の実施
令和 4 年 1 月頃（予定）	実施結果の公表
令和 5 年度以降（予定）	事業者公募の実施※

※対話時点での想定であり、対話結果等に応じて、変更する場合があります。

3. 跡地活用の想定スケジュール



※躯体の耐用年数を築後 60～70 年としているため、R12 以降を現清掃工場跡地と一体的な活用が可能な段階としています。

4. 敷地概要

(1) 旧若葉小学校

住居表示	若葉町4丁目 24 番地の1				
面積	建物敷地	運動場用地	合計		
	6,520 m ²	9,921 m ²	16,441 m ²		
道路幅員及び 接面状況等	敷地南側で幅員 16mの道路に接面				
法令等に基づく 制限	都市計画事業区域	市街化区域			
	用途地域		建ぺい率	容積率	
	第一種中高層住居専用地域		60%	200%	
	主な建築可能用途	住宅、共同住宅、店舗(一部制限あり)、病院、学校など			
	主な建築不可用途	事務所、ホテル、風俗施設、展示場、運動施設など			
	高度地区	25m 第二種高度地区			
	防火・準防火地域	準防火地域			
※その他、都市計画・建築基準法等の関係法令を十分確認してください。					
交通機関	西武拝島線「東大和市」駅から約 1100m(徒歩 14 分程度)				
付近の公共施設	市立第九中学校 約 400m(徒歩 5 分程度)、市立若葉台小学校 約 600m(徒歩 8 分程度)、若葉会館 約 850m(徒歩 10 分程度)				
既存施設	用途	延床面積	建築年次	構造・階数	耐震化
	校舎/体育館	5,827 m ² /737 m ²	昭和 46 年	RC・4 階/鉄骨・RC・2 階	済

(2) 現清掃工場

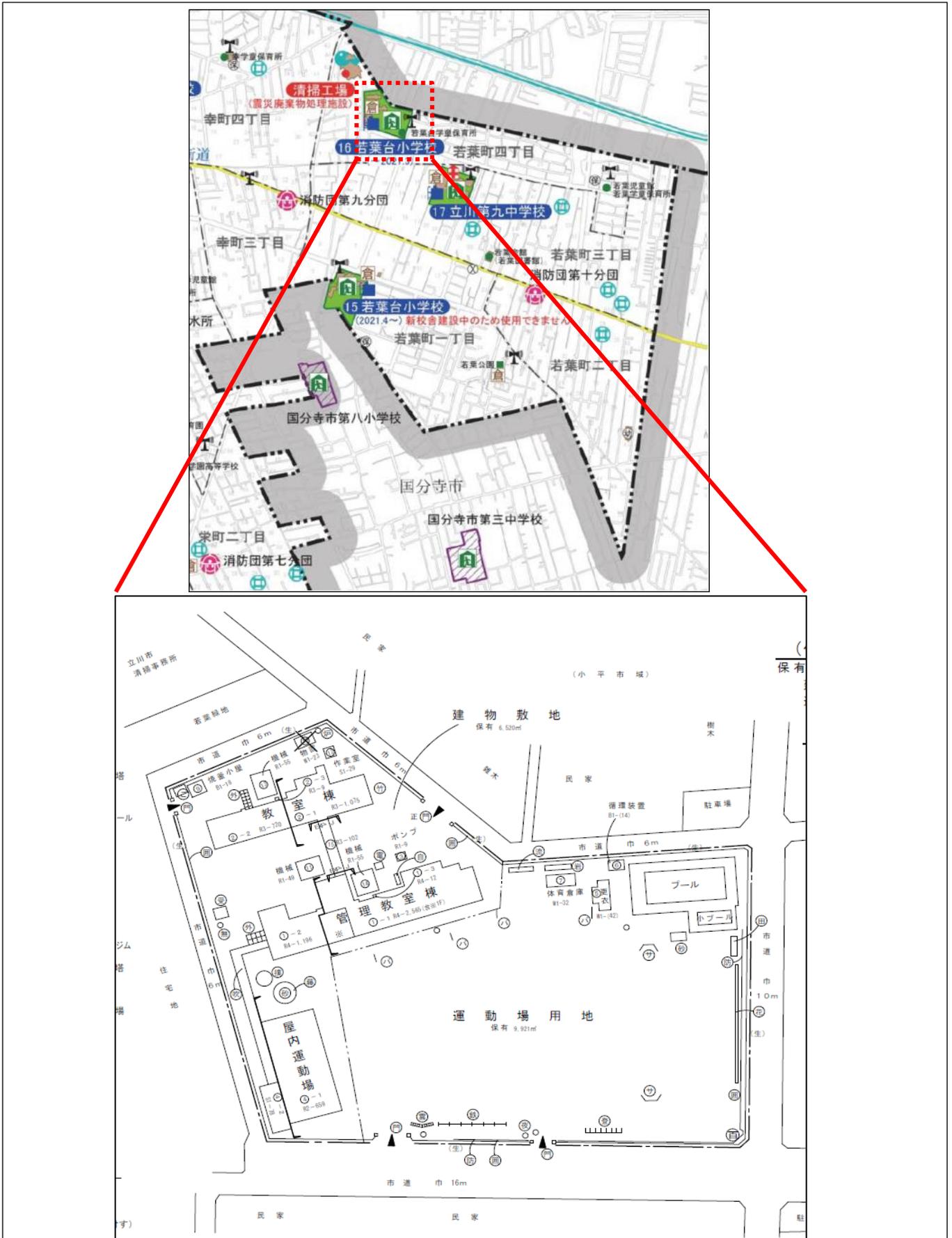
住居表示	若葉町4丁目 11 番地の 19	面積	9,554 m ²		
道路幅員及び 接面状況等	敷地西側で幅員 12mの道路に接面				
法令等に基づく 制限	都市計画事業区域	市街化区域			
	用途地域		建ぺい率	容積率	
	第一種住居地域		60%	200%	
	主な建築可能用途	住宅、共同住宅、病院、学校、3,000 m ² 以下の店舗など			
	主な建築不可用途	カラオケボックス、パチンコ屋、劇場、映画館など			
	高度地区	25m 第二種高度地区			
	防火・準防火地域	準防火地域			
※その他、都市計画・建築基準法等の関係法令を十分確認してください。					
交通機関	西武拝島線「東大和市」駅から約 850m(徒歩 10 分程度)				
付近の公共施設	市立第九中学校 約 650m(徒歩 8 分程度)、市立若葉台小学校 約 850m(徒歩 10 分程度)、若葉会館 約 1100m(徒歩 14 分程度)				
既存施設	用途	延床面積	建築年次	構造・階数	
	ごみ焼却場	9,366 m ²	昭和 54 年	SRC 造・一部 RC 造地上 4 階、地下 3 階	
	管理事務所棟	1,063 m ²	平成 9 年	RC 造・一部 S 造 2 階	

(3) 市内における位置

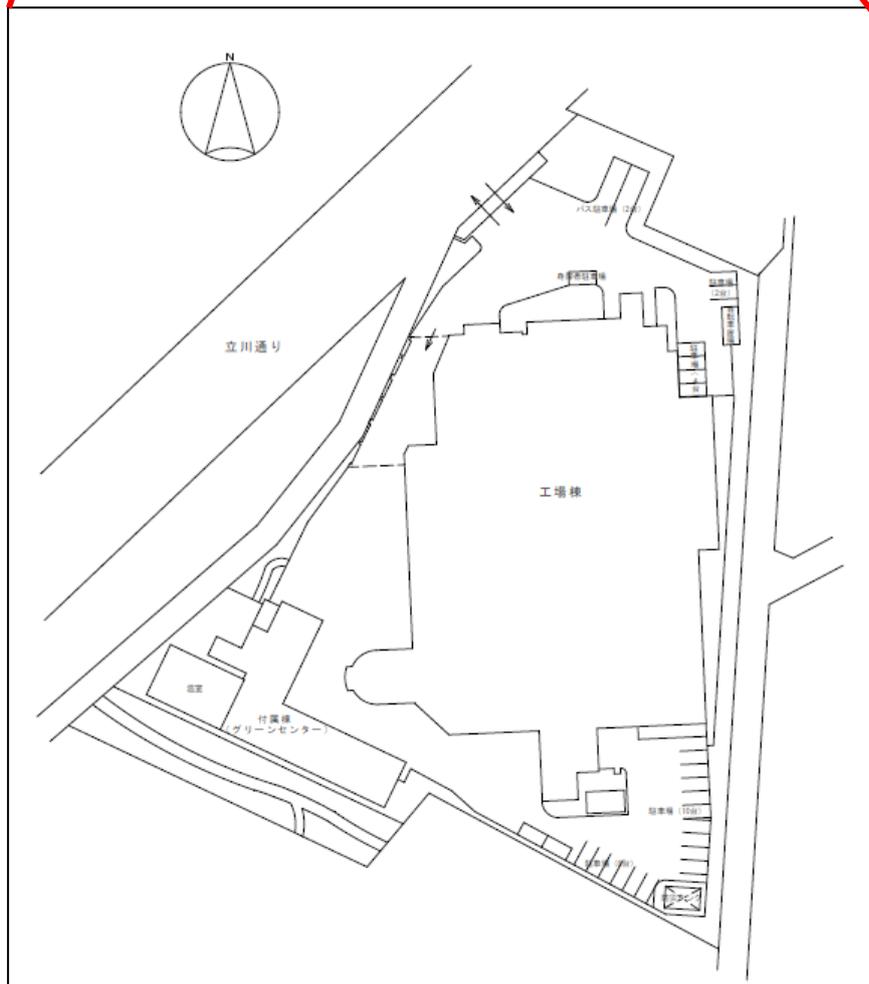


5. 周辺図・配置図

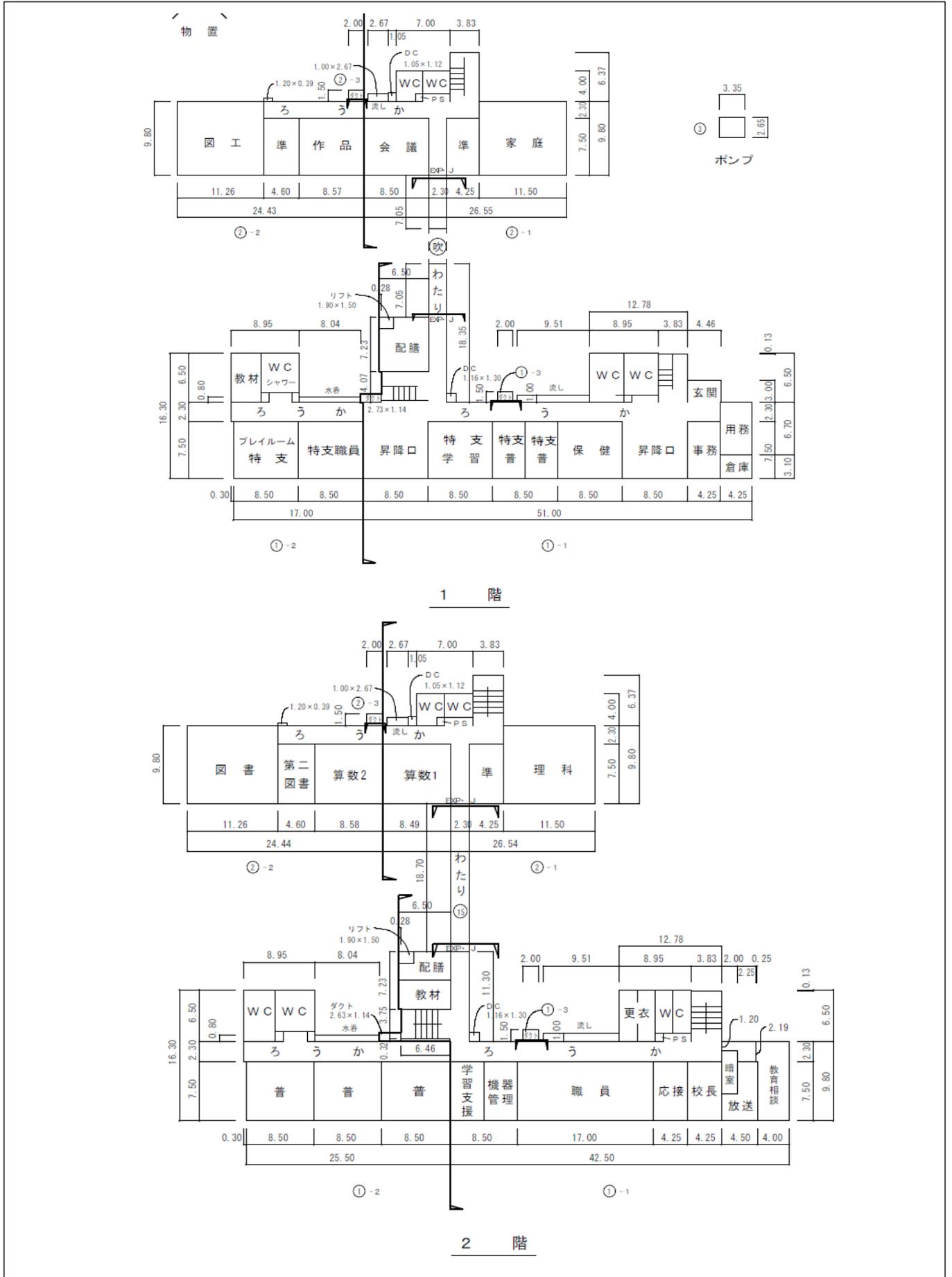
(1) 旧若葉小学校

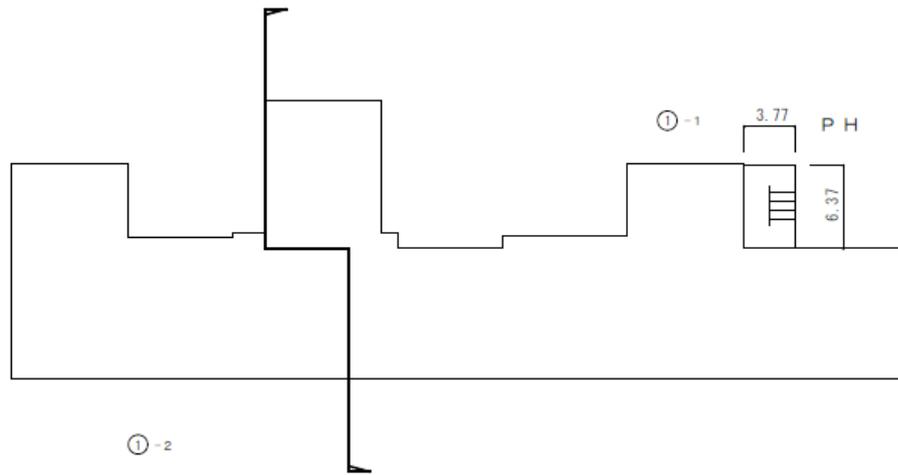


(2) 現清掃工場

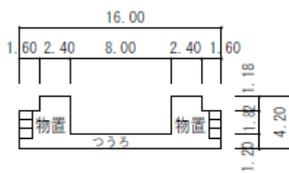


6. 平面図 (旧若葉小学校)





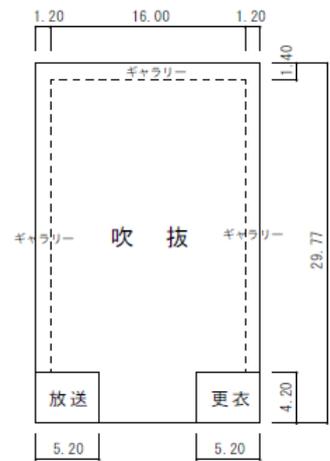
屋階



④-1
地階



④-1
1階



④-1
2階

7. 事業者公募にあたっての基本的な考え方（対話時点での想定案）

応募資格	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の実施に必要な知識・実績、資力、信用及び技術力を有することのほか、その他の条件を公募要項に記載します。
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・事業手法は、下記の提案とします。 ① 土地については定期借地権の設定による貸付け、売却等その他提案による ② 建物については改修、除却、貸付け、売却等その他提案による
賃料等	<ul style="list-style-type: none"> ・基準値地代以上であることを条件に選定事業者が提案する額とします。（基準値地代単価については、公募時まで整理します。） 【参考】 貸付（行政財産使用料条例に基づき算定） ○旧若葉小学校 <ul style="list-style-type: none"> 約 6,700 万円/年【土地】 約 600 万円/年【建物（校舎）】 約 80 万円/年【建物（体育館）】 ○現清掃工場 <ul style="list-style-type: none"> 約 3,800 万円/年【土地】
費用負担	<ul style="list-style-type: none"> 【選定事業者の負担】 ・土地又は建物の賃借又は買受に係る全ての費用 ・新たな建物等の設計・建設・改修から維持管理・運営に係る全ての費用 【市の費用負担】 ・収入を上回る費用負担が発生することは想定していません。
活用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・旧若葉小学校跡地、現清掃工場跡地どちらか一方の活用についての提案、両跡地一体的な活用についての提案、いずれも可能です。なお、両跡地の間には若葉緑地（約 2,800 m²）があります。 ・旧若葉小学校跡地については、建物（校舎・体育館）の活用についての提案も可能です。 ・市が当該敷地や新たな建物等の床の一部の賃借し、行政サービス提供のため公共施設等として利用する場合は、民間事業者が支払う土地の賃借料から市が支払うテナントの賃料を控除する手法も想定しています。 ・活用にあたっては、若葉町まちづくりワークショップ及び若葉町まちづくりに関するアンケートにおける地域住民の意向を反映した提案を期待します。 ・庁内での利用意向としては防災備蓄庫、ドラマ・映画のロケ地、書庫・倉庫、地域体操クラブ等の活動スペースといった内容があります。 ・旧若葉小学校跡地の水道光熱費等を含む維持管理費は約 2,000 万円/年です。 ・令和 2 年 12 月から開催している若葉町まちづくりワークショップの各グループの主な意見（まちの将来像）は下記の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> ○四季折々の豊かな自然の下、多世代が見守り合い、学び合える街 ○全世代が顔見知り バリアフリーなまち ○みどり豊かで文化芸術が薫る いつもどこかでみんなが繋がる コミュニテ

	<p>イーの街</p> <ul style="list-style-type: none"> ○みんながつながる 住む人が輝くまち ○みどりの中の大きな『かぞく』 ○健康の街 若葉町、空と緑の街 若葉町、ここに幸あり けやきの街 若葉町、若い心 文化の葉 わが街、若葉いきいき 文化の街づくり <ul style="list-style-type: none"> ・若葉町まちづくりに関するアンケートの結果（速報値）を11月下旬に市ホームページで公表予定ですので参考にして下さい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、敷地全体を活用した提案とします。 ・土地は現況有姿での引き渡しとします。 ・旧若葉小学校跡地は一次避難所としての指定を受けており、活用後も一定の避難所機能は維持することとします。 ・旧若葉小学校跡地は一団地の住宅施設である学校用地です。

8. 対話内容（対話において、お聞きしたいと考えている項目です。）

「4. 敷地概要」、「7. 事業者公募にあたっての基本的な考え方（対話時点での想定案）」を前提として、主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

（1）主な内容

- ① ワークショップの主な意見、アンケート結果に資する活用内容及び事業コンセプトについて
- ② 庁内の利用意向への考え方について
- ③ 既存校舎及び体育館の活用意向について
- ④ 新たに整備する用途構成及び用途ごとの規模について
- ⑤ 想定する事業フレーム及び収支計画等について
- ⑥ 想定する事業が地域に果たす役割、対象について
- ⑦ 対象地の市場性、優位性や可能性について
- ⑧ 事業参画にあたっての課題や市に期待する公募事項等（与条件の設定等）について

（2）対話の進め方

上記の項目に沿って、参加事業者から一括してご説明していただき、それを踏まえて、市側から質問等させていただきながら、予定時間内で対話を実施します。なお、お答えいただけない項目・内容があっても構いません。また、提案内容によっては、進行方法を変更する場合があります。

9. 留意事項（事前に必ずご確認ください。）

（1）参加及び対話内容の扱い

- ① 対話への参加実績は、今後、運営事業者の公募を行う場合において、優位性を持つものではありません。また、今回の対話に不参加の場合でも、今後、運営事業者の公募を行う場合において、事業者公募の手続きに参加できます。
- ② 対話内容は、今後の検討において参考としますが、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものであり、何ら約束等をするものではありません。

③ 本実施要領に記載するスケジュールはあくまでも現時点での想定であり、実施時期を定めるものではありません。事業者公募の実施の可否及び時期等については、あらためて検討した上で公表します。

④ 市が提供する資料等は対話にかかる検討以外の目的での使用を禁じます。

(2) 提出書類の取扱い・著作権等

提出書類の著作権は提出者に帰属しますが、提出書類は返却しません。提出資料は事業の諸条件の検討以外の目的で使用しませんが、情報公開請求があった場合は「立川市情報公開条例」関連規定に基づき、提出書類が公開の対象となる場合があります。

また、提出書類の内容に含まれる著作権・特許権その他の日本国または日本国以外の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となる事業手法等を使用した結果生じた一切の責任は、参加事業者が負うものとします。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加の対話（文書照会含む）を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

(4) 費用負担

対話への参加に要する全ての費用は、参加事業者の負担とします。

(5) 実施結果概要の公表

対話の実施結果については、概要を市ホームページで公表します。公表にあたっては、企業ノウハウ保護等を考慮しますが、事前に参加事業者に内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称は公表しません。

(6) 参加除外条件

参加しようとする法人（グループの場合は構成法人のいずれか法人）又は法人の役員（法人の代表者及び法人の役員（役員として登記又は届出されていないが実質上経営に関与している者を含む。))が、立川市暴力団排除条例（平成23年10月28日条例第14号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員、同条第3号に規定する暴力団関係者に該当する場合は、参加を認めないこととします。

10. 担当・連絡先

〒190-8666 立川市泉町1156-9

立川市総合政策部行政経営課

電話 042-523-2111（内2702）

E-mail g-keiei@city.tachikawa.lg.jp

ホームページ <http://www.city.tachikawa.lg.jp/>