

ドリーム学園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、前期施設整備計画及び前期施設整備計画順序方針に基づき、健康会館及びドリーム学園などの機能を含む子育て/健康複合施設（以下、「複合施設」と言う。）の整備を進めており、令和7年度の供用開始を予定しています。

現在、公共施設跡地活用方針に基づき、令和7年度の複合施設の供用開始以降のドリーム学園跡地の活用方法を検討しています（健康会館跡は、令和10年度に同建物内の高松学習館・高松図書館の建替えにより除却を予定しているため、調査の対象としていません）。

今後、ドリーム学園跡地の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4年5月9日（月）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、個別及び非公開で実施します。

① 日程

令和4年5月13日（金）～令和4年5月20日（金）までの期間のうち1日（土日祝除く）

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、説明の補足に必要な資料等を使用する場合は、事前にメールでお送りいただくか、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

質問がある場合は、「質問シート」に必要事項を記入し、電子メールにより、立川市総合政策部行政経営課へ令和4年4月26日(火)午後5時までに提出してください。(「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4年5月2日(月)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4年3月28日(月)	実施要領公表(参加申込開始)
4月19日(火)午後3時	現地見学会 ※事前申込制(締切4月13日(水)) ※対話の必須条件ではありません
4月26日(火)午後5時	質問の受付期限
5月2日(月)	質問の回答の公表
5月9日(月)午後5時	参加申込受付期限
5月10日(火)～5月12日(木)	対話日程の連絡・調整
5月13日(金)～5月20日(金)	対話の実施
6月中(予定)	実施結果の公表
令和6年度(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. 敷地概要等

○敷地概要

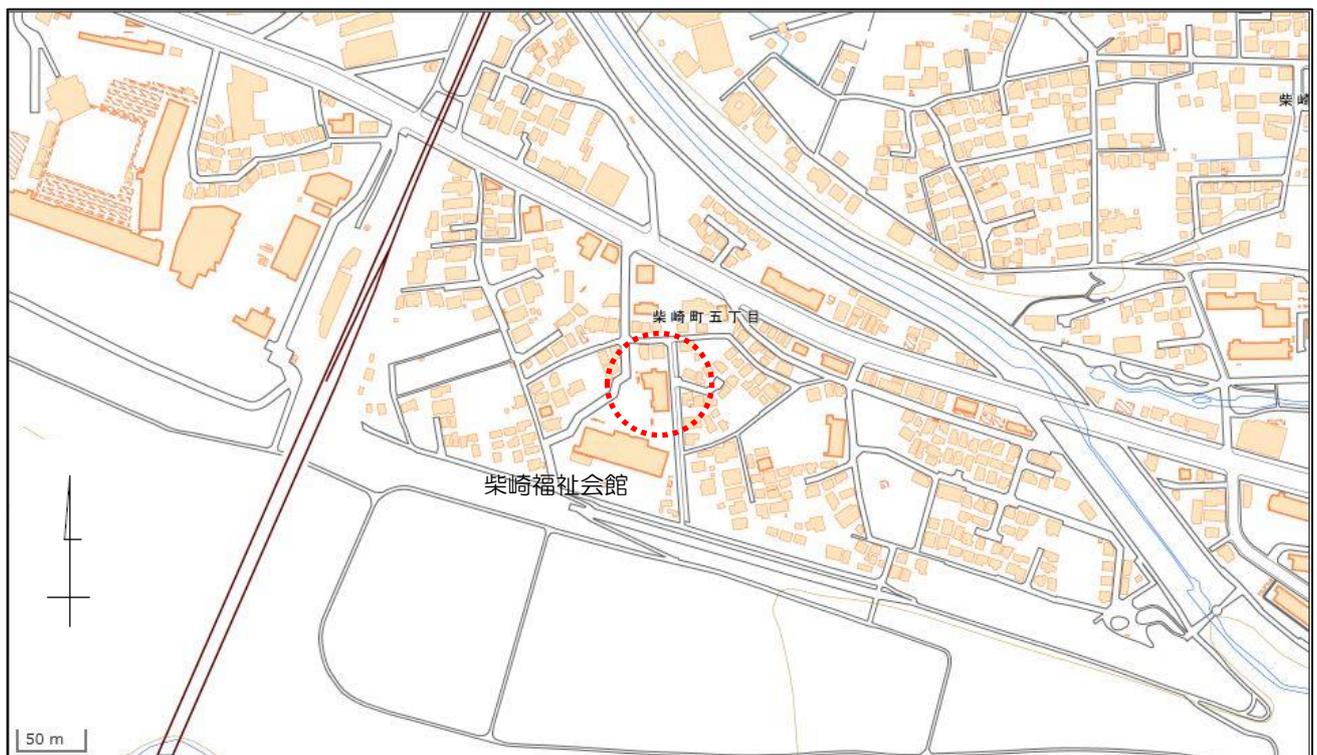
住居表示	柴崎町5丁目11番地26号			
土地の形状等	形状	整形	面積	約998㎡
建物の有無等	現存(園舎)			
道路幅員及び 接面状況等	敷地西側で幅員6mの道路に接面			
法令等に基づく 制限	都市計画事業区域	市街化区域		
	用途地域		建ぺい率	容積率
	第一種低層住居専用地域		40%	80%

	主な建築可能用途	住宅、共同住宅、老人ホーム、保育所ほか	
	主な建築不可用途	事務所、ホテル、遊戯施設、風俗施設、展示場、運動施設ほか	
	高度地区	第一種高度地区	
	防火・準防火地域	準防火地域	
供給施設の状況	供給施設	配管等の状況	事業所名
	電気	接面道路配線 有	東京電力株式会社
	上水道	接面道路配管 有	東京都水道局
	下水道	接面道路配管 有	立川市環境下水道部下水道管理課
	都市ガス	接面道路配管 有	東京ガス株式会社
交通機関	多摩都市モノレール「柴崎体育館」駅から約 900m（徒歩 12 分程度）		
付近の公共的施設	柴崎福祉会館	約 50m（徒歩 1 分程度）	
	第八中学校	約 800m（徒歩 10 分程度）	

○建物概要

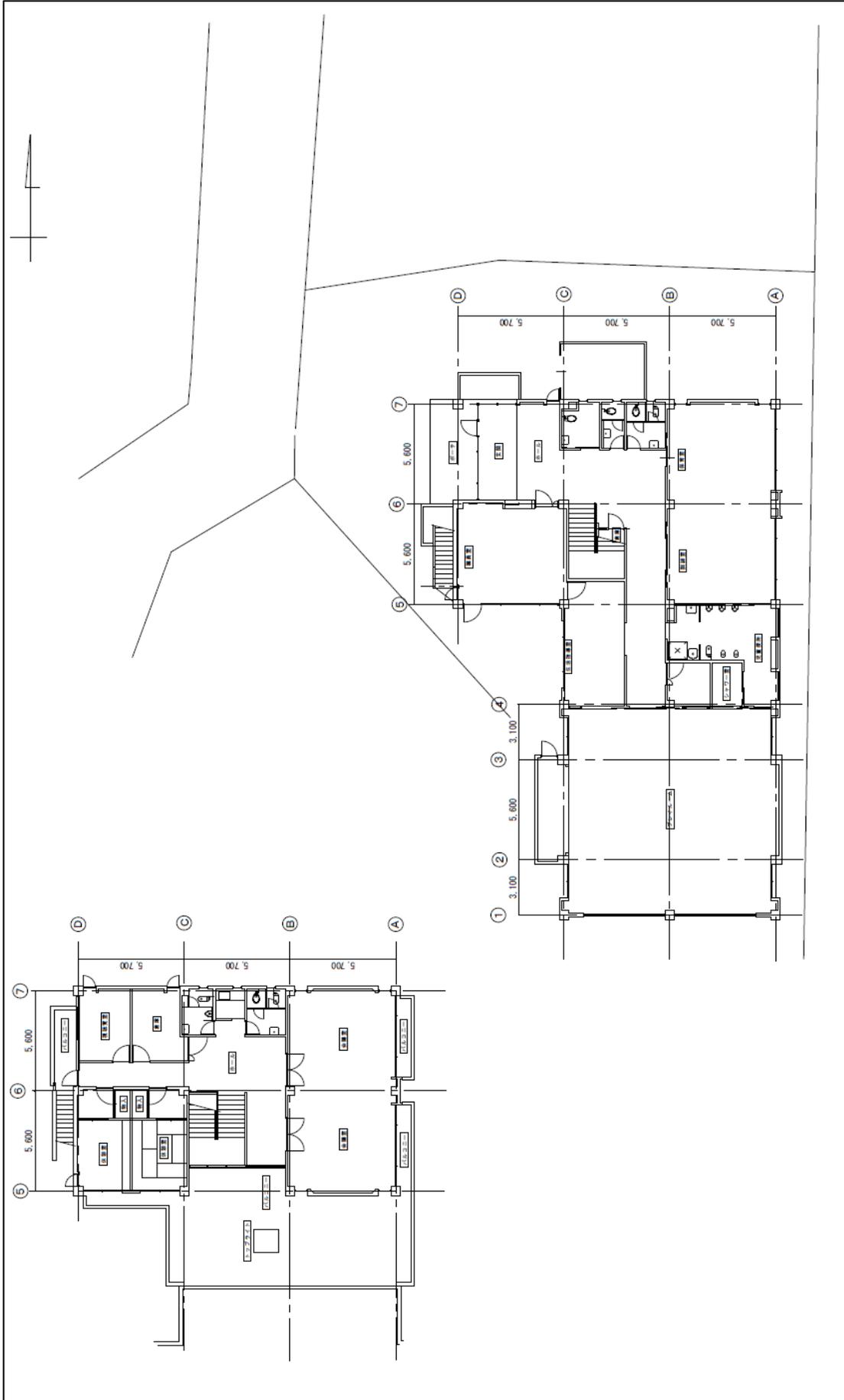
用途	延床面積	建築年次	構造・階数	耐震状況等
保育園	約 586 m ²	昭和 57 年	RC・2 階	-

○周辺図

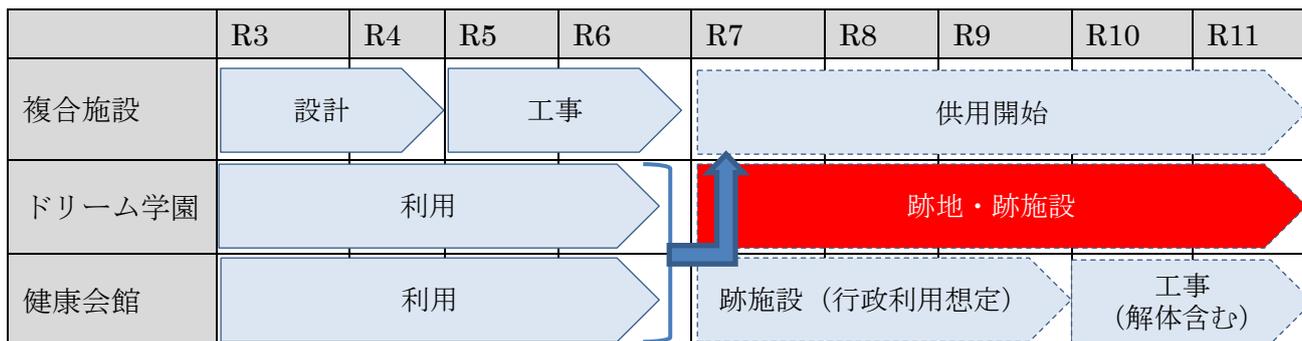


出典：地理院地図（国土地理院）

4. 平面图



5. 想定スケジュール



※複合施設の供用開始は令和7年度中を予定しており、工事の進捗等により4月以降に供用開始となる場合があります。

6. 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する。
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> 売却、定期借地権の設定による貸付け、その他事業者の提案による
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する。（基準値地代については、鑑定評価のうえ公募時まで整理します。） ※参考 固定資産税路線価を参考にした売却価格 ○約1.8億円（土地） 行政財産使用料条例に基づく金額 ○約400万円/年（土地） ○約200万円/年（建物） 令和3年度光熱水費等予算 ○65万円（電気料） ○41.8万円（ガス代） ○68.7万円（上下水道料） ○271.3万円（清掃・警備・設備保守等委託料）
費用負担	<p>【事業者の負担】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地・建物の賃借料又は購入費用 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 <p>【市の費用負担】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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"> 活用にあたっては、「公共的需要を満たす民間事業者等による活用」又は「公共的需要を満たす以外の民間事業者等による活用」を想定しています。 庁内の利用意向としては、倉庫利用のみとなっており、新たな公共施設等を設置する予定はありません。 ただし、例えば、定期借地権を設定して民間事業者等が建物を所有し、市が当該建物等の床の一部を賃借し、行政目的のために利用する場合は、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提案は可能です。

その他

- ・原則として、敷地全体を活用した提案とします。
- ・土地・建物は現況有姿での引き渡しとします。

7. 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。）

「6. 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 活用内容及び事業コンセプトについて
- ② 既存施設の活用意向について
- ③ 新たに整備する用途構成及び用途ごとの規模について
- ④ 想定する事業フレーム及び収支計画等について
- ⑤ 提案事業アイデアが地域に果たす役割、対象
- ⑥ その他、事業参画にあたって、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。

8. 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のため、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。

9. 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/>