

第二学校給食共同調理場跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査

1. 調査概要

市は、立川市公共施設跡地活用方針に基づき、第二学校給食共同調理場跡地の利活用を図っていくことを検討しています。

そこで、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。）を行いました。

2. 調査の経過

実施要領公表	令和2年12月25日（金）
参加受付	令和3年2月17日（水）まで
調査実施	令和3年3月1日（月）～令和3年3月8日（月）

3. 参加状況

参加事業者：3団体

4. 調査内容と事業者からの主な意見

調査内容	事業者からの主な意見
(1) 土地利用に関すること	【A社】 <ul style="list-style-type: none">・この地域で貴重な工業地域であるが、国道からのアクセスや道路幅員、近隣の住宅の存在が課題となり、事業者の進出意欲は強くない。・定期借地を条件にする場合は、転貸借を可能にすれば、事業者は参画しやすい。・事業用地として活用する場合は、事業者としては収支を考えると借地の方が良いと思うが、住居や老人ホームとして活用する場合は、売却が望ましい。・定期借地の場合は、事業用に限定しないのであれば、土地利用の可能性が広がると考える。・敷地は、倉庫として使うにはやや小さいが、事務所として使うのであれば面積が大きなものを整備できる。・売却するのであれば、道路付けを考えると一般的には坪50～60万程度が妥当。

	<p>【B社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間施設による敷地全体の活用が可能なことや第七中学校圏域で公共施設は不足していないことなどから、対象地への公共施設の整備は想定していない。 ・ある程度の需要が見込まれることから、民間の物流施設・倉庫の誘致を想定している。 ・市の想定する地代は概ね妥当であり、現状、物流会社は地代を負担できる状況と考える。 ・この敷地で事業運営できる業種業態は限られており、物流会社以外では老人ホームなどが考えられる。 ・まとまった土地であるため、まずは貸付で検討し、その後売却という考えでも良い。 ・住宅用地としての可能性もあり、その場合は売却になると考える。 ・売却する場合には、路線価等から算定した一般的な金額になると考える。 ・中規模の体育館やグラウンド、学校プールの集約化用地としての活用も想定できる。 <p>【C社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都の都市計画道路事業により影響を受けるため、現工場を移転させたいと考えている。 ・必要面積は最低 500~600 坪であるが、グループ会社を集約し、敷地全体で利用することが可能である。 ・令和 3 年度又は令和 4 年度といった早い時期に土地取得が可能。 ・土地の資産性という観点から、定期借地ではなく購入。価格は路線価を基本に考えている。
<p>(2) 事業運営に関すること</p>	<p>【A社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複数の商業系・医療系の事業者ヒアリングを行った結果としては、コロナの影響もあり民間施設の整備は難しいと考える。 ・民間主体の事業展開は難しいが、市の公共施設に付随して民間施設を整備することは想定できる。 <p>【B社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社で施設の整備等を行い物流会社と建物賃貸借契約を結ぶ方法と、自社で市から土地を借り受け、物流会社に転貸借する方法が考えられる。 ・物流の中継地として小型、中型の運搬が主になると考える。

	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地への動線は、南側からを想定している。 ・土地を取得してから施設の稼働までの期間は地域との関係にもよるが、1~1年半程度と考える。 ・物流施設の場合は、地域へのメリットを見出すのは難しい。 <p>【C社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣の住宅へ配慮した工場の配置を行うことにより、騒音等の影響を抑えることができる。 ・従業員は100名程度を想定しており、従業員用の駐車場も確保したい。 ・土地取得の場合は、取得から工場の稼働までは1~1年半程度を想定している。 ・市と協定を締結し、工場の設備を活用した災害時の炊き出しなどで地域へ貢献ができると考える。 ・ハザードマップでの浸水の可能性や近隣の住宅の存在、周囲の道が狭いことをやや懸念している。 ・敷地への動線は、工場の建て方にもよるが、南北の両方を想定している。
(3) その他	<p>【B社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市への要望として、境界確定、敷地図、インフラの状況、地歴、地質、土壌は分かるようにしておいて欲しい。 <p>【C社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南北の通行を確保する場合は、市道として整備することが望ましい。

5. 今後について

サウンディング型市場調査結果を踏まえまして、令和3年度を目途に事業手法の検討や公募条件の整理などを進めてまいります。