

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実施要領

1. 目的

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、立川市総合政策部企画政策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2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3月1日（月）～令和3年3月8日（月）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。資料等を使用する場合は、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

対話について、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3年1月22日（金）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3年2月8日（金）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2年12月25日（金）	実施要領公表（参加申込開始）
令和3年1月13日（水）	事業者説明会・現地見学会 ※事前申込制（締切1／8（金））
1月22日（金）午後5時	質問の受付期限
2月8日（月）	質問の回答の公表
2月17日（水）午後5時	参加申込受付期限
2月19日（金）～2月26日（金）	対話日程の連絡・調整
3月1日（月）～3月8日（月）	対話の実施
3月下旬～4月上旬（予定）	実施結果の公表
10月（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。

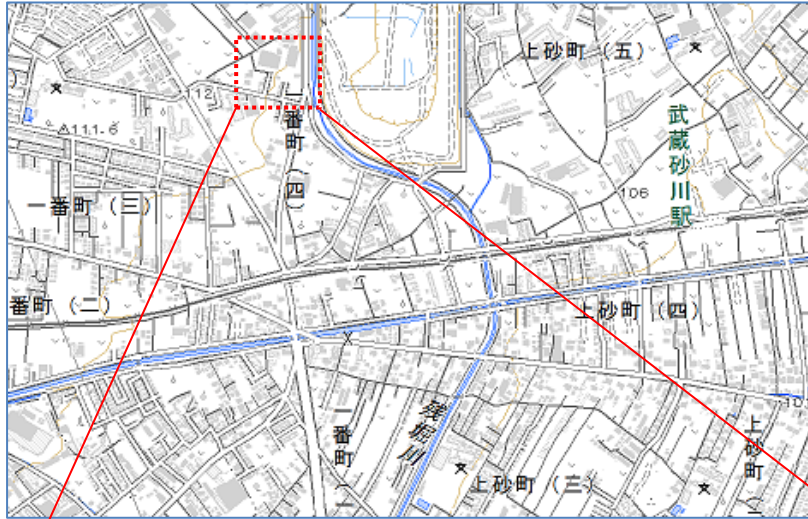
3. 敷地概要

住居表示	一番町4丁目 55 番2号			
登記上の所在地	一番町4丁目 55 番2・3・4・5・6号			
地積等	地目	総筆数	地積(登記簿)	地積(実測)
	畑	5	5786.28 m ²	-
道路幅員及び 接面状況等	敷地南側で幅員 6.5mの道路(建築基準法第 42 条第1項第5号)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
	工業地域	60%		200%
	主な建築可能用途	住宅、共同住宅、事務所、店舗(10,000 m ² 以下)、保育所、診療所、老人ホーム、工場など		
	主な建築不可用途	病院、映画館、劇場など		
	高度地区	25m		
	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。				

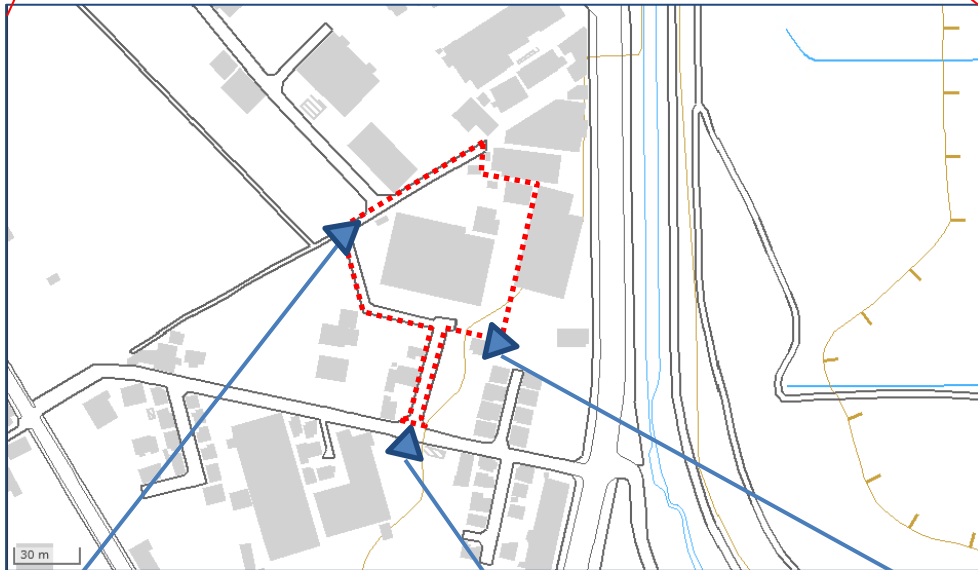
その他

- ・地積には取付道路(約 949.28 m²)を含みます。
- ・敷地内の北西側、西側、南側に通路があります。
- ・建築物の高さの制限は 25mとなります。
- ・立川市景観条例に基づく届出が必要となります。

4. 周辺図



出典：地理院地図（国土地理院）



敷地内通路【北西側】



前面道路【南側】



敷地全景

5. 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"> ・事業手法は、下記の提案とする。 ① 定期借地権の設定による土地の貸付け
土地の賃料	<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。（基準値地代単価については、公募時まで整理します。） 【参考】行政財産使用料条例に基づく金額 約 1,400 万円/年
費用負担	<ul style="list-style-type: none"> 【選定事業者の負担】 ・土地の賃借料 ・新たな建物等の設計・建設から維持管理・運営に係る全ての費用 【市の費用負担】 ・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"> ・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、立川市地域施設再編ワークショップ「第5中学校圏域」における地域課題の解決に資する提案を期待します。 <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>○参考：立川市地域施設再編ワークショップの主な意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上砂町地域への赤ちゃんから高齢者まで集える複合施設の整備 ・防災拠点の整備 </div>
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。 ・敷地内にある既存通路は、事業者の負担において、維持及び管理するものとしません。 ・土地は現況有姿での引き渡しとします。

6. 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。）

「3. 敷地概要」、「5. 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に資する活用内容及び事業コンセプトについて
- ② 新たに整備する用途構成及び用途ごとの規模について
- ③ 想定する事業フレーム及び収支計画等について
- ④ 提案事業アイデアが地域に果たす役割、対象
- ⑤ 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。

7. 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。

8. 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/>