

立川市旧若葉小学校活用事業者公募に向けた サウンディング型市場調査実施要領

1 目的

市は、令和5年7月に策定した「若葉町まちづくり方針」において、旧若葉小学校を「公共公益・地域活性化ゾーン」と位置付けるとともに、「民間事業者等による活用を基本」に進めることとしており、一定の公的な役割を期待しつつ、民間のノウハウや資金等による地域の活性化に繋がる活用方法とすることを決定しました。

「若葉町まちづくり方針」の策定にあたっては、対象地の市場性を把握し、事業手法及び活用方法の可能性等を検討するために、令和3年度にサウンディング型市場調査、令和4年度にトライアル・サウンディング型市場調査を行いました。それにより、把握した事業アイデアをもとに「若葉町まちづくり方針」における活用方針の検討を行うとともに、用途地域の考え方等を整理しました。

そこで、事業参画を希望する法人・個人事業主の皆さま（以下、「参加者」という）との「対話」を通じて、今後の活用を希望する民間事業者の公募に向けて、より具体的かつ現実的な公募条件とするために、2回目の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 「若葉町まちづくり方針」の主な記載事項

概ね20年後に実現を目指すまちの将来像やまちづくりの方向性、第九中学校圏域の公共施設再編及び旧若葉小学校等の活用方針を定めていますので、対話にあたっては「若葉町まちづくり方針」をご覧くださいませますようお願いいたします。

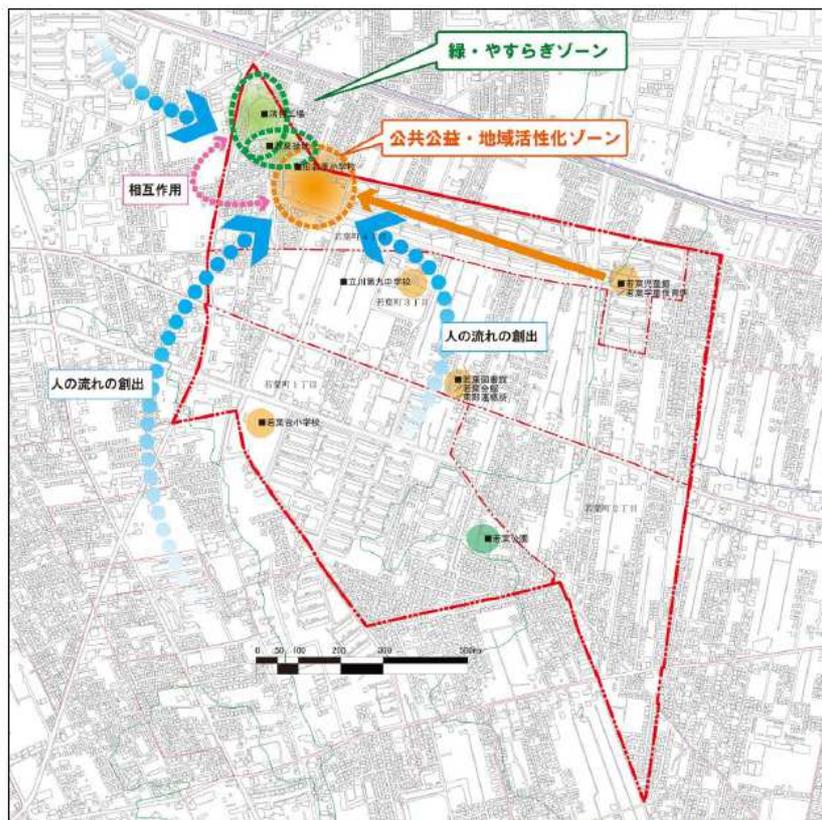
○まちの将来像

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

○まちづくりの方向性

- ①豊かな自然や緑を生かしたまちづくり
- ②利便性の高いまちづくり
- ③コミュニティの拠点を生かしたまちづくり
- ④多世代が住みやすく住み続けたくなるまちづくり
- ⑤安心して暮らせる災害に強いまちづくり

○全体イメージ



○第九中学校圏域再編方針

当該圏域は、「地域の核」となる施設である若葉台小学校の新校舎が令和3年4月に供用を開始したことで、公共施設の一定の更新が進んでおり、また、比較的築後年数が浅い公共施設が多くなっていること、若葉会館・若葉図書館・東部連絡所は圏域内で利便性の高い位置に立地していることから、安全性に配慮しながら改修を中心に行います。なお、圏域内で築後年数が最も経過しており、若葉台小学校からやや離れた位置にある若葉児童館・若葉学童保育所については、子育て環境の充実や子ども達が安心して過ごせる場の確保を目的に、当該跡地へ移転して建て替えます。また、行政機能である東部連絡所については、今後の連絡所機能のあり方を踏まえて、方向性を検討します。

○旧若葉小学校活用方針（民間事業者等による活用）

【公共公益・地域活性化ゾーン】

- ・アンケートやワークショップを通じて市が把握した住民意向を踏まえ、地域のシンボルであった学校の跡地として相応しい、まちの魅力向上と地域の活性化に資する活用を目指します。
- ・市の事業やお祭り、運動会等の地域のイベント、スポーツ団体の活動、ボール遊びなど、これまで可能であった活動やワークショップで出た各班のアイデアの実現に配慮した活用を目指します。
- ・跡施設の改修や解体には数億から十数億円の費用が見込まれることから、民間事業者等による跡施設の活用の際には、市による新たな費用負担を伴わないことを原則とした活用を目指します。

- ・現在は一次避難所に位置付けられており、防災上貴重な大規模空間でもあることから、一定の防災機能を確保した活用を目指します。
- ・公共施設マネジメントの観点から、財産処分上の制約に留意した上で、原則として歳入の確保に繋がる活用を目指します。
- ・周辺には多くの住宅が立地しており、良好な住環境を維持する必要があるため、現行の用途地域と整合した活用を目指します。
- ・効率的な土地利用に加え、選定された事業者による一体的な土地利用を前提とした活用を目指すとともに、市や自治会等の地域住民との対話の窓口は当該事業者に一本化します。

【想定用途】

- ・子育て支援施設、学校等、病院、高齢者向け福祉施設 など

3 想定スケジュール

校舎、体育館等の跡施設の活用の有無により、2つのパターンのスケジュールを想定しています。



4 対象物件の概要

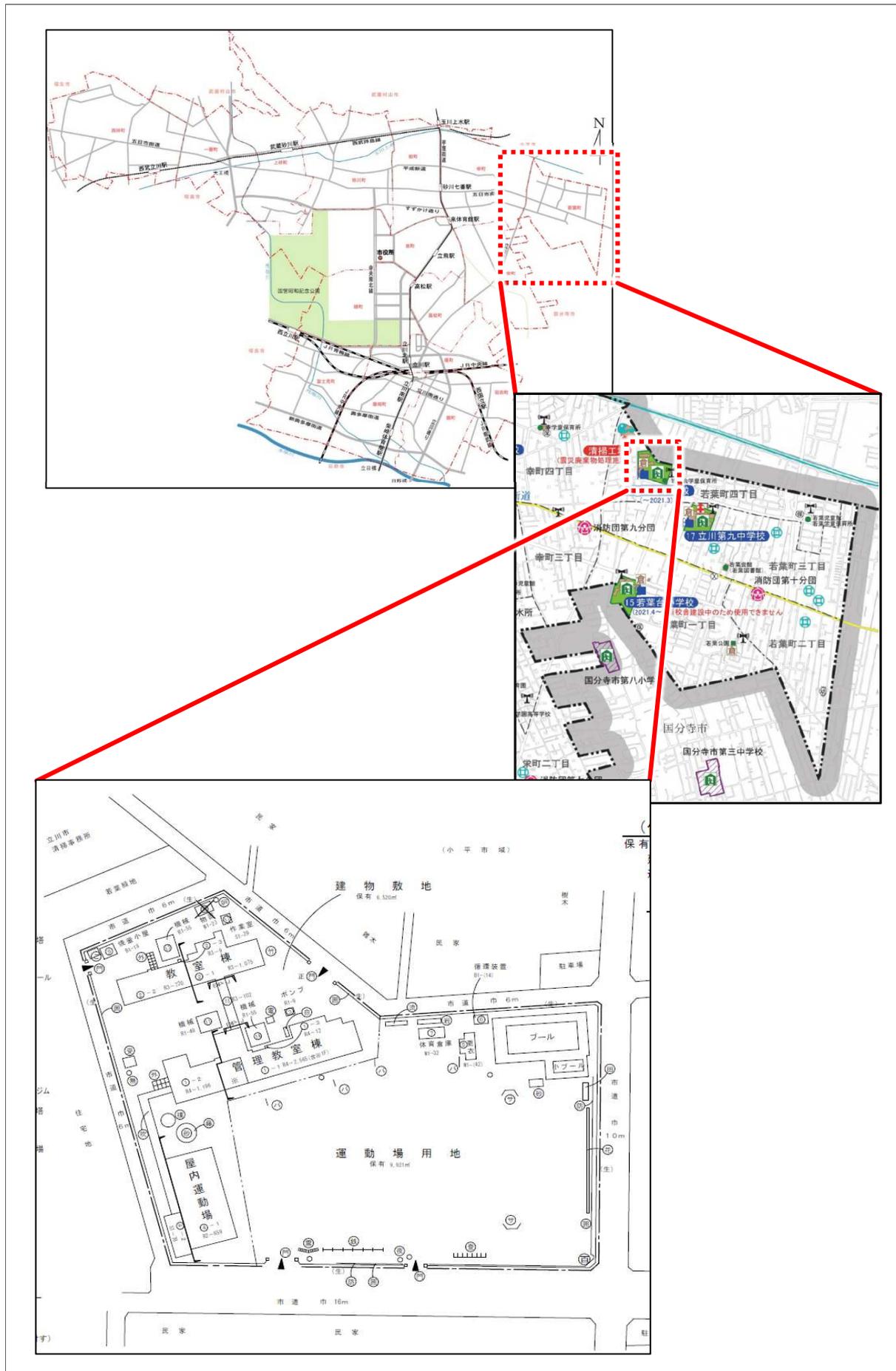
所在地	立川市若葉町4丁目24-1					
土地面積	16,216.84㎡（公簿面積） ※測量未実施					
	内訳	校舎敷地（体育館含む）約6,000㎡ 運動場用地（プール含む）約10,000㎡ ※全て市保有				
既存建物 ※配置図参照 ※耐震補強済	建物	建築年度	構造	階数	延床面積 (㎡)	現況劣化度
	校舎①-1	1970	RC	4	2,565	31.5
	校舎①-2	1976	RC	4	1,196	31.6
	北校舎②-1	1970	RC	3	974	32.0
	北校舎②-1	1975	RC	3	720	31.6
	体育館④-1	1970	RC	2	747.11	13.0
	渡り廊下⑮	1970	RC	3	121.90	23.2
	※上記のほか機械室、プール更衣室、体育倉庫などが存置					
用途地域等	都市計画事業区域	市街化区域				
	用途地域	第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60% 容積率200%）				
	高度地区	25m 第二種高度地区				
	防火・準防火地域	準防火地域				
	その他の都市計画	一団地の住宅施設における「小学校」（令和6年1月現在） ※今後、「若葉町まちづくり方針」に定める範囲内において、サウンディング型市場調査の結果等を踏まえ、用途変更予定です。				
接道	敷地南側で立川市道東99号線（幅員16m）に接面					
交通機関	西武拝島線「東大和市」駅から約1,100m（徒歩14分程度）					
周辺の公共施設	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・若葉図書館・東部連絡所			約850m（徒歩10分程度）		
供給施設の状況	供給施設	配管等の状況	事業者名			
	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		
避難所指定	第一次避難所（水害時には開設しない）					
浸水想定	最大浸水深0.1～0.5m未満					
土壌汚染	未調査（小学校として使用する以前に工場等が立地した履歴はなし）					

登記	建物は未登記（今後も登記の予定なし）		
経過	2018年3月まで 若葉小学校として稼働 2021年3月まで 若葉台小学校として稼働 2021年4月 若葉台小学校の新校舎移転に伴い稼働停止		
現況	市の事業や地域団体等の一時的な使用を認める暫定運用を実施中		
	施設	使用目的	使用状況
	校舎	①防災備蓄 ②地域団体等の使用	①普通教室1室を常時 ②年数回程度
	体育館	①スポーツ団体の使用 ②ワクチン接種	①週1回程度 ②年2回程度
	運動場	①スポーツ団体使用 ②地域開放	①週1回程度 ②毎日 (平日：13時30分～17時) (土日祝日：9時～17時)
特記事項	・既存建物等については、いずれも築後一定の期間を経過していることや、暫定運用の中での使用は限定的であることから、施設運営開始後に不具合が生じる可能性があります。		

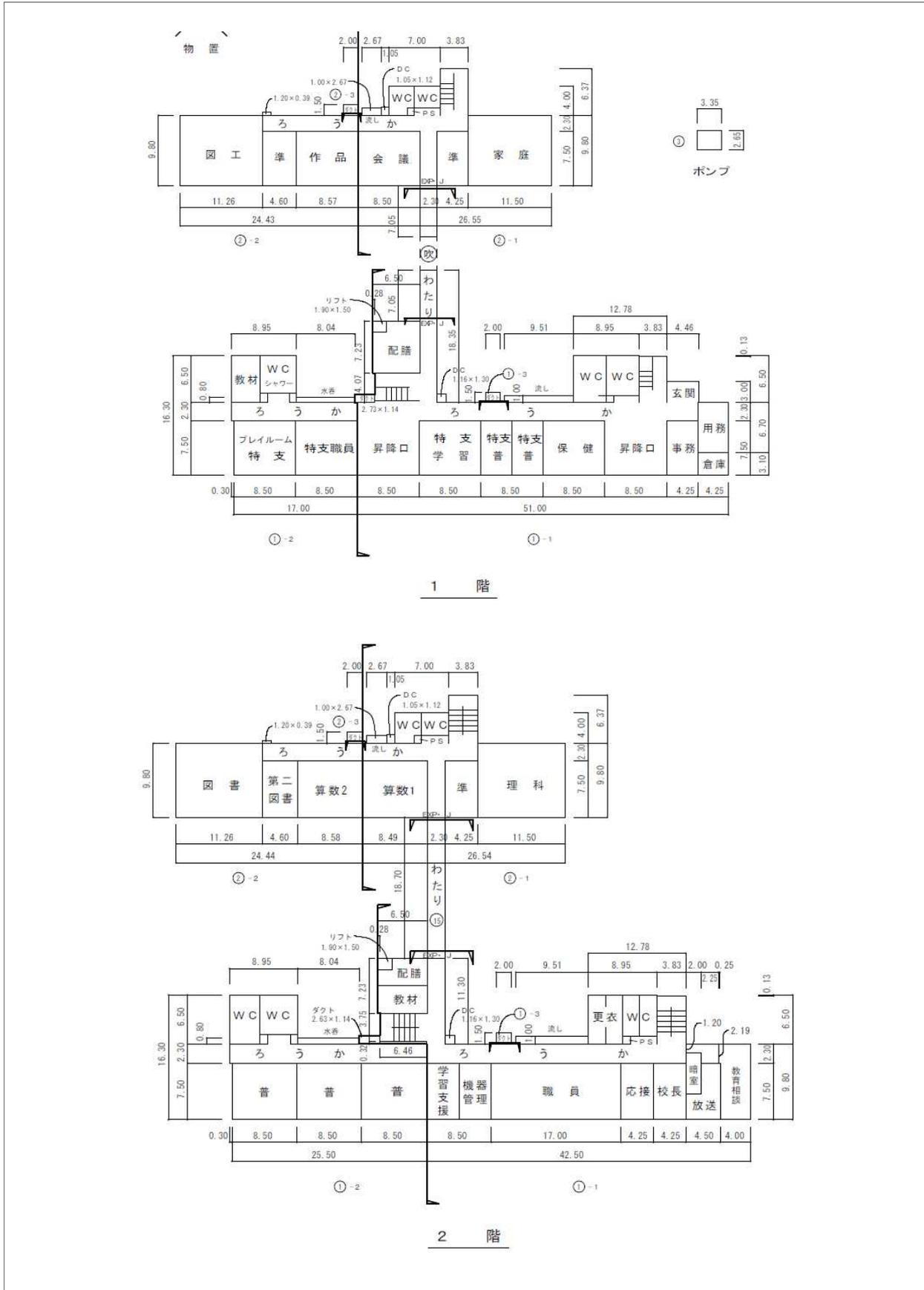
5 設備及び維持管理等の状況

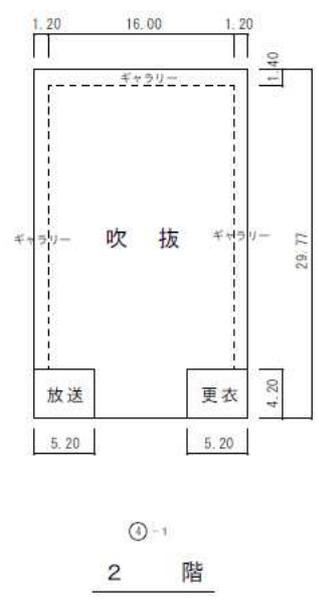
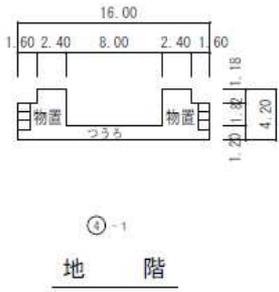
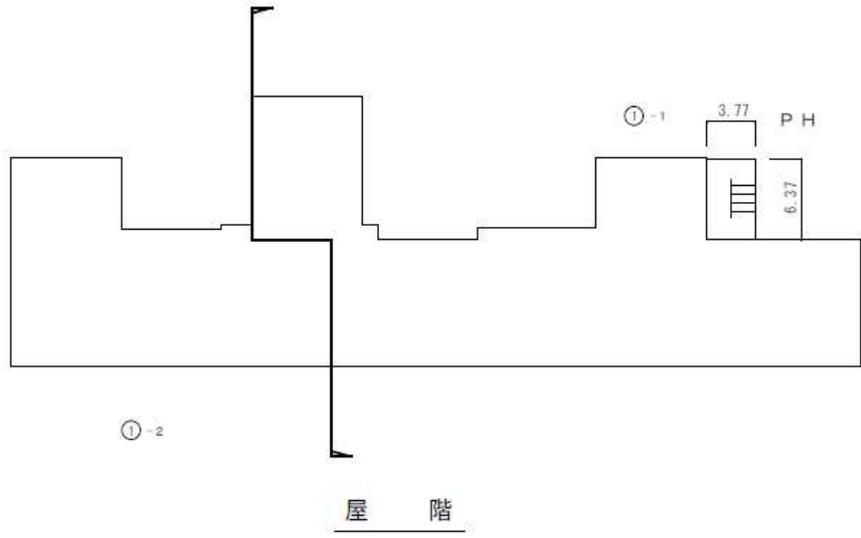
耐震性能	耐震補強済
空調機器	GHP、EHP
自家用電気工作物	設置年月：1971年2月 受電電圧：6,600V 需要設備：205kVA
消防設備、防火設備	消防器具、屋内消火栓設備、自動火災報知設備、非常警報器具及び設備、誘導灯及び誘導標識、防排煙設備あり
受水槽、高架水槽	受水槽：鋼板、24t 高架水槽：FRP、11.4t
アスベスト	外壁吹付材には無し 天井材2か所には無し
PCB	受変電設備等の電気機器にPCB含有なし

6 周辺図・配置図



7 平面図





8 活用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）

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"> ・現段階では下記を想定していますが、<u>これによらない提案も可能です</u>。（例：土地も相当額で買い受ける、既存建物を活用せず新たな建物を建設する 等） 土地：事業用定期借地権設定による貸付 建物：売却
賃料等	<ul style="list-style-type: none"> ・参考として下記の通り示しますが、相続税路線価や台帳価格から仮に算定したものであるため、<u>公募に際して行う予定である不動産鑑定により、大きく変動する可能性があります</u>。なお、公募の際には、最低価格以上であることを条件に事業者には価格を提案して頂く想定です。最低価格については、公募時まで市で設定します。建物については躯体、設備ともに老朽化が進んでいることから、原則として改修や解体に係る費用を見込んでください。ただし、建物の解体費用は売買価格から差し引く予定です。 土地：借地料 約 3000 万円／年 建物：売買価格 約 1 億円 － 解体費用
契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・公有財産規則に定める期間は下記の通りです。事業手法、賃料等と合わせて公募時まで市で設定いたします。 土地：事業用定期借地 10 年以上 50 年未満 建物：定期建物賃貸借 5 年以内（賃貸の場合）
費用負担	<p>【事業者の負担】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地又は建物の賃借又は買受に係る全ての費用 ・既存建物の改修、用途転用等活用に係る全ての費用 ・建物等の改修及び維持管理・運営等に係る全ての費用 ・地下埋設物や土壌汚染、アスベスト等に係る調査費用 ・既存建物の解体に係る全ての費用 <p>【市の負担】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下埋設物や土壌汚染、アスベスト等に係る採掘、除去等の費用
活用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>各種法令及び「若葉町まちづくり方針」に合致する範囲内であれば活用方法は問いません</u>。 ・ただし、暫定活用期間中に行っていた地域利用についても、引き続き利用が可能なように配慮すること。
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（複数用途であっても代表企業が一体的に設計、建設、管理、運営を行うことは可能です）。 ・土地・建物は現況有姿且つ一体での引き渡しとします。

9 対話の実施概要

(1) 参加対象者

事業の実施主体となる意向を有する法人、法人のグループ又は個人事業主

(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、立川市市長公室改革推進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6年6月7日（金）午後5時まで

(3) 現地見学会

旧若葉小学校の校舎、校庭及び体育館等、当該施設の現地見学会を行います。対話参加への必須条件ではありません。申込みを希望する場合は、電子メールにより、立川市市長公室改革推進課へ申し込んでください。（申込期限は「全体スケジュール」のとおりです。）

(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、電子メールにより、立川市市長公室改革推進課へ提出してください。（提出期限は「全体スケジュール」のとおりです。「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

本実施要領に関する質問については、質問者名を除き、質問内容とともに回答を市ホームページで公表します。（公表日は「全体スケジュール」のとおりです。）

(5) 対話の実施

対話は、参加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6年6月17日（月）～6月28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

1参加者・1グループあたり1時間～1時間30分程度　1グループにつき3名まで

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、当日4部ご持参ください。

※日程等は担当課で調整し、参加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、参加者を選定することがあります。

(6) 全体スケジュール（対話結果等に応じて、変更する場合があります。）

日 程	事 項
令和6年5月7日（火）	実施要領公表（参加申込開始）
5月22日（水） 午後5時	現地見学会の申込期限
5月29日（水）	現地見学会
5月31日（金） 午後5時	質問の受付期限
6月4日（火）	質問の回答の公表
6月7日（金） 午後5時	参加申込受付期限
6月10日（月）～6月14日（金）	対話日程の連絡・調整
6月17日（月）～6月28日（金）	対話の実施
7月中旬（予定）	実施結果の公表
10月以降（予定）	事業者公募の実施※

10 対話内容

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 想定する事業と「若葉町まちづくり方針」の整合について
 - ・ 想定する用途
 - ・ 市民検討（アンケートや市民ワークショップ）の結果の実現度
 - ・ 周辺環境への配慮する事項
- ② 事業手法、賃料等、契約期間、費用負担について
 - ・ 土地、建物の売却、賃貸等の手法
 - ・ 事業スケジュール等
- ③ 既存建物の活用について
 - ・ 耐用年数の見込み、改修の必要性
- ④ 想定する事業アウトライン及び収支計画等について
 - ・ 事業スケジュール、収支見込み
 - ・ 想定される苦情等
- ⑤ 想定する事業が地域に果たす役割、対象について
 - ・ 地域開放の有無、コミュニティ機能の想定等
- ⑥ 対象地の市場性、優位性や可能性について
 - ・ 想定される事業、地区計画関連等
- ⑦ 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、参加者から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ますながら、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。

1.1 留意事項

(1) 参加及び対話内容の扱い

- ① 対話内容は、本事業における参考とし公募条件等に採用する場合がありますが、本調査の参加実績も含め、今後、活用事業者の公募を行う場合において、直接的な優位性を持つものではありません。また、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。
- ② 今回の対話に不参加の場合でも、事業者公募の手続きには参加できます。
- ③ 本実施要領に記載するスケジュール等はあくまでも現時点での想定であり、実施内容・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

提出していただいた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。提出書類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、事前に参加者に内容の確認を行います。なお、参加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）、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。))又は個人事業者を営む者が、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。

12 担当・連絡先

〒190-8666 立川市泉町1156-9

立川市 市長公室 改革推進課 資産活用係

電話 042-523-2111 (内2702)

E-mail kaikakusuishin@city.tachikawa.lg.jp

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