

旧狛江第四小学校跡地利用に係るサウンディング型市場調査実施要項

1. 目的

狛江市と調布市にまたがる多摩川住宅地区地区計画区域内にある旧狛江第四小学校跡地（以下「四小跡地」という。）について、同地区計画の変更による多摩川住宅ニ号棟の建替えが予定されており、公共公益地区として位置付けられている四小跡地の利活用に向けて検討しています。

検討にあたって、現在の地域の防災機能や体育施設の確保等を踏まえた新たな導入機能の可能性や市の財政負担を考慮した整備手法の可能性を把握することを目的としてサウンディング型市場調査を実施します。

2. 対象用地の概要（令和5年8月1日現在）

多摩川住宅地区（西和泉）内にある四小跡地は、平成14年に学校としての機能を廃止してから体育施設として使用され、災害時集合場所として指定されています。

また、市の都市計画の基本的な考え方を示した狛江市都市計画マスタープランでは、四小跡地は公共・公益・交流地区として、市民にとって必要な体育施設等の公共公益施設の誘導が可能となるよう、将来ビジョンと併せ、市内全体の公共公益施設の配置について検討する地区として位置付けています。

現在、多摩川住宅ニ号棟の建替え計画が進んでおり、子育て世帯等を主とした人口流入・増加が期待されていますが、この動きに合わせて、市では四小跡地の活用について、現在の防災機能・体育施設機能も含めて、検討を行います。

（1）四小跡地の概要

所在地	狛江市西和泉一丁目16番1号
敷地面積	14,174 m ²
現況	<ul style="list-style-type: none">・グラウンド（7,236 m²）及び体育館（694 m²）を西和泉体育施設として利用・西和泉グラウンド利用状況（令和4年度） 利用件数 775 件、利用者数 延 16,833 人、開場日数 349 日・西和泉体育館利用状況（令和4年度） 利用件数 1,163 件、利用者数 延 14,015 人、開場日数 349 日・体育館は指定避難所、グラウンドは災害時集合場所に指定・校舎棟の一部を備品等の保管場所として利用 <p>※敷地内の既存施設は解体予定</p>

防災情報	<ul style="list-style-type: none"> ・ 想定浸水深 3.0m～5.0m未満の区域 ・ 令和元年東日本台風（台風第19号）で当該区域に沿った根川雨水幹線付近の道路冠水によりグラウンド浸水 <p>※令和元年東日本台風（台風第19号）に伴う浸水被害を受け、浸水被害軽減のための対策として、逆流防止ゲートの設置や六郷排水樋管を遠隔で操作するための工事を実施しています。</p>
------	---

（2）都市計画による制限

用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60%
容積率	200%
高さ制限	25m第二種高度地区
防火・準防火地域の指定	準防火地域

（3）地区計画による制限

建築物等の用途の制限	一戸建ての住宅等制限あり
建蔽率の最高限度	50%
容積率の最高限度	100%
建築物等の高さの最高限度	25m以下かつ地上8階以下等
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²
壁面の位置の制限	道路境界線から5m以上
建築物の緑化率の最低限度	25%

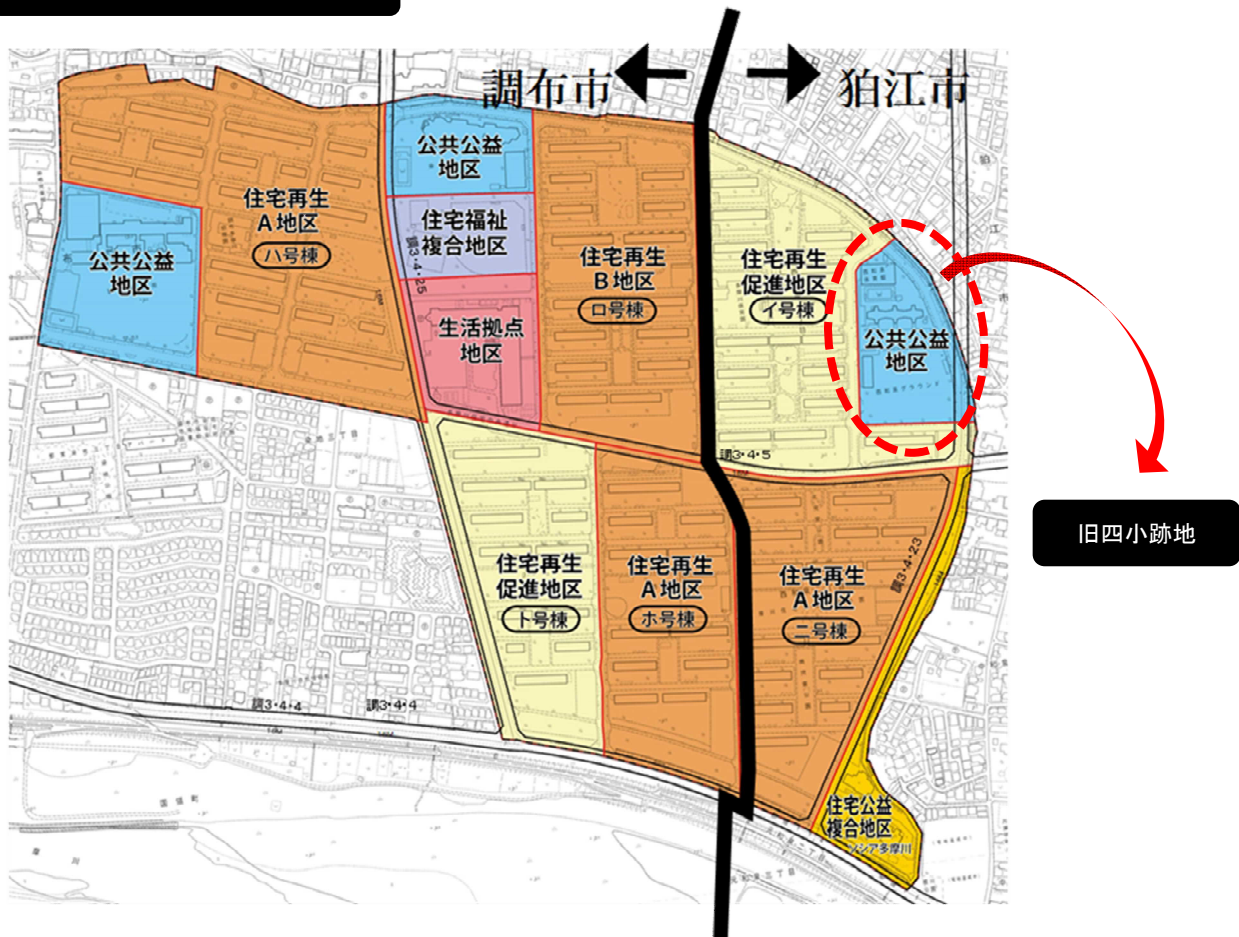
その他制限あり

※四小跡地利用の方向性がまとまった段階で、必要に応じて用途地域の変更等の都市計画の手続を行う予定

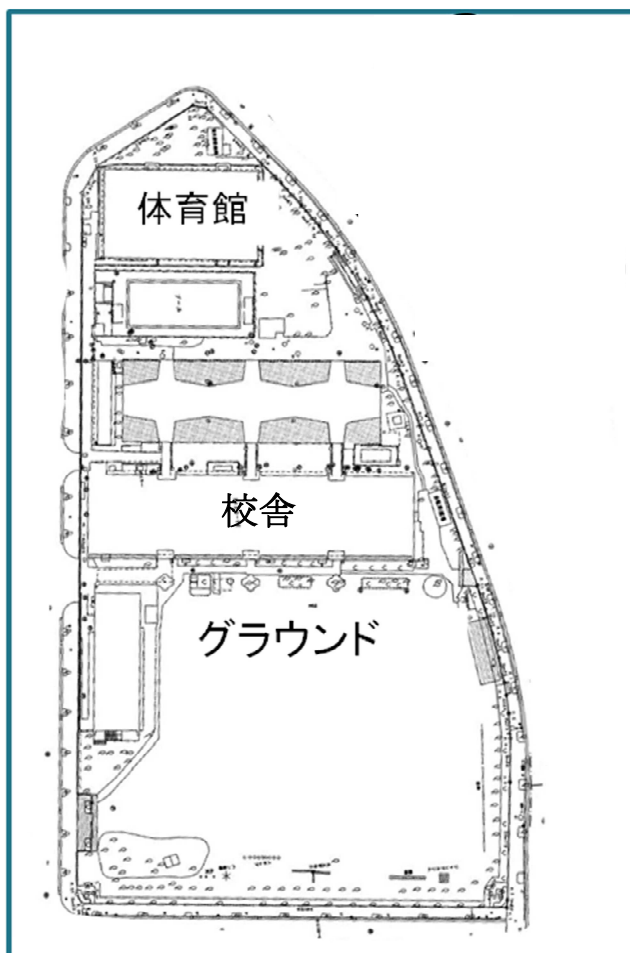
(4) 対象地の位置



多摩川住宅地区地区計画区域



旧四小跡地



3. スケジュール

日程	事項
実施要項公表	令和5年8月22日(火)
参加申込開始	令和5年8月28日(月)
質問の受付期限	令和5年9月8日(金)午後5時
質問の回答の公表	令和5年9月15日(金)
参加申込受付期限	令和5年9月22日(金)午後5時
対話日程の連絡・調整	令和5年9月25日(月)～9月29日(金)
対話の実施	令和5年10月2日(月)～10月6日(金)
実施結果の公表	令和5年10月中(予定)

4. 提案の条件

次の計画等を踏まえて四小跡地利用を検討するものとしますが、幅広く活用のアイデアを募るという趣旨から本調査における導入機能等の検討段階においては、条件を満たさないものであってもかまいません。

(1) 多摩川住宅地区地区計画

多摩川住宅地区地区計画において四小跡地は、公共公益地区に該当しており、同地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の中で、この地区は、小学校・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導することとしています。

(2) 狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（令和4年12月）

狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画では、公共・公益・交流地区として位置付けられており、市民にとって必要な体育施設等の公共公益施設の誘導が可能となるよう、将来ビジョンと併せ、市内全体の公共公益施設の配置について検討することとしています。

(3) 旧狛江第四小学校跡地利用に関する基本的な考え方（令和4年9月）

四小跡地のこれまでの使われ方を踏まえた位置付けや多摩川住宅の建替えによる局所的な人口増加への影響による課題を確認し、具体的な跡地利用の検討に向けての基本的な考え方を整理しています。

5. 予定する対話内容

当該地の利用の基本的な方向性は、「4 提案の条件」に示すとおりです。

本調査では、主に次の項目について、可能な範囲で御意見、御提案を求めます。

主な対話内容

(1) 跡地の利用について

①跡地利用のコンセプト及び概要

②跡地の利用範囲について

（跡地全体の利用の提案を想定していますが、一部利用による提案も可とします。）

③備える施設・機能について

④跡地使用における行政支援の要否及び内容について

⑤概算事業費について

⑥事業手法について

（直営、指定管理、PFI、定期借地等）

⑦優良事例又は取組事例の紹介について

(2) 地域貢献について

（提案可能なものがある場合）

(3) 跡地利用の課題

(4) その他

6. サウンディングの手続き

(1) 参加申込

別紙エントリーシート及び事業提案書をEメールで狛江市企画財政部政策室企画調整担当 (kichout@city.komae.lg.jp) まで送付してください。

※令和5年9月22日(金)午後5時(必着)

(2) 質問シートの提出(任意)

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

申込み締切り後に日程調整させていただきます。

(4) 資料の提出(任意)

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、事前にメールで送付いただくか、当日4部を御持参ください。

(5) サウンディングの実施

参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。

参加された民間事業者等の皆様から御説明いただき、その後、市側から質問等をさせていただきます。なお、御提案は一部の項目・内容のみでも構いません。

ア. 実施期間

令和5年10月2日(月)～10月6日(金)

イ. 所要時間

1時間程度

ウ. 場所

狛江市役所内会議室(狛江市和泉本町1-1-5)又はオンラインを使用

(6) 結果の公表

ア. 対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。

イ. 参加事業者の名称は、公表しません。

ウ. 企業ノウハウに係る内容公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加及び対話内容の扱い

ア. 対話への参加実績は、事業者公募時における評価の対象となりません。

イ. 対話内容は、今後の四小跡地利用の検討において参考とさせていただきます。

(双方の発言とも対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではありません。)

(2) 提案等に関する費用

提案や対話への参加に要する費用（書類作成、対話への参加費用等）については、参加事業者の負担としますので御了承ください。

(3) 対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがありますので、御協力をお願いします。

(4) 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、狛江市暴力団排除条例（平成25年条例第61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及び暴力、暴力団員又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき団体等と関係を有する場合は、参加を認めないこととします。

8. 対話の申込み・問合せ先

【連絡先】 狛江市企画財政部政策室企画調整担当

【電話】 03-3430-1111（内線：2452）

【E-Mail】 kichout@city.komae.lg.jp