

鶴牧倉庫（旧管路収集センター）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. 調査目的

多摩市では 2013 年 11 月に策定した「多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム」（2019 年 11 月更新）に基づき公共施設の見直しを行うことにより、次世代に負担を先送りしない、持続可能なまちづくりを進めています。多摩市ではこれらの課題を解決するため、市民・民間のノウハウ・アイデアを積極的に導入し、市全体の活性化をもたらすような機能への転換を図ります。

本調査は、実際の活用や事業参画を想定する事業者の皆さまとの対話を通じて、対象施設の市場性を把握するとともに、事業の公募要件等に反映すべき事項を確認するために実施するものです。

2. 本調査の実施概要

(1) 全体スケジュール

| 日程 | 内容 |
|---------------------|-----------------|
| 2019 年 11 月 28 日（木） | 本調査の実施要領の公表 |
| 12 月 27 日（金） | アンケート調査回答票の提出締切 |
| 2020 年 1 月中旬以降 | 追加個別対話の実施 |
| 2 月下旬以降 | 実施結果の公表 |

(2) アンケート調査の実施

別紙の「アンケート調査回答票」に必要事項を記入し、2019 年 12 月 27 日（金）17 時までに、多摩市企画政策部行政管理課（tm035000@city.tama.tokyo.jp）へ電子メールで送付をお願いします。

(3) 追加個別対話の実施

【日 程】2020 年 1 月中旬以降の 1 日（土曜日、日曜日及び祝日を除きます）。


【場 所】多摩市役所本庁舎

【対話時間】1 事業者又は 1 グループあたり概ね 1 時間

【対 象 者】アンケート調査回答票を提出いただいた事業者から、内容の不明な点等をお聞きするため、市が指定します。（後日、市から連絡します）

3. 対象地の概要及び利活用に向けた基本的方向性

(1) 対象地の概要

| | | |
|-------|-------------------------|---|
| | 鶴牧倉庫 (旧管路収集センター) |  |
| 住所 | 鶴牧 1-22-1 | |
| 建築年月 | 1983 年 | |
| 敷地面積 | 2,440 m ² | |
| 延床面積 | 2,332.51 m ² | |
| 建物規模等 | 鉄筋コンクリート造 地上 2 階 | |
| 用途地域等 | 商業地域 (80%/500%) | |
| 現在の用途 | 倉庫 | |

(2) 利活用に向けた基本的な考え方

鶴牧倉庫（旧管路収集センター）の利活用の基本的方向性、要件の概要は次のとおりです。

| | |
|-------|---|
| 事業手法 | 定期借地権の設定による土地の貸付又は売却も含めて幅広い利活用の方法を検討するものとします。 |
| 建物の解体 | <ul style="list-style-type: none"> ・市は選定された事業主体に、既存建物の活用又は解体及び事業主体が新築する建物の活用を条件として、土地を賃借します。 ・当該用地は、後背する小田急多摩線の線路盛土土圧を受けています。既存建物を活用せずに解体する場合は、小田急電鉄株式会社と調整のうえ、盛土が崩壊しないように措置を取って、撤去する必要があります。 ・既存建物の解体費用は市が負担する想定です。 |
| 求める機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・2019年11月に更新した多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム（各論）では、「駅前の好立地を活かしながら、売却を含めた民間活用を図ること」としています。 ・にぎわいの創出に資する機能を誘導するため、集合住宅等居住機能の施設としての活用は原則行わないこととします。 ・周辺地区との直結性、交通結節性を活用して、市内外から多くの人が集まる多摩センター地区の特色を持った施設の提案を期待します。 ・現在の本市における課題や人口構造の変化等将来のまちづくりを見据えた提案を期待します。 ・これらの方針をふまえ、MICE（企業等の会議”Meeting”、企業等の行う報奨・研修旅行”Incentive Travel”、国際機関・団体、学会等が行う国際会議”Convention”、展示会・見本市、イベント”Exhibition/Event”の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称です「観光庁ホームページ」）等や交流促進を図る多機能性を具備することを期待します。 |

| | |
|----------|--|
| | ・交通の利便性や周辺の大学施設等の資源を活かし、交流・流入人口の増加に寄与するとともに、多摩センター地区活性化に資する周辺と連携した提案を期待します。 |
| 借地権に係る条件 | ・事業主体は書面による市の承諾を得ることなく、定期借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。 ・事業主体は、定期借地権設定契約終了日までに更地に復して、市に返還することを原則とします。 |
| その他 | ・基本的に現在の敷地の範囲での活用を想定します。 |

4. 調査・対話内容等

調査・対話では、主に次の項目についてご意見・ご提案をお願いします。

〈ご意見・ご提案をいただきたい事項〉

鶴牧倉庫（旧管路収集センター）の活用案について

<活用内容・事業コンセプト>

駅前の好立地を活かした商業・業務・文化・アミューズメント・MICE等の幅広い範囲での活用内容及び事業コンセプトを提案してください。

ア) 想定される用途・規模

既存建物の活用有無と、新たに整備する用途構成及び用途ごとの規模を提案してください。

イ) 事業フレーム方式

想定する事業フレームについて、できるだけ具体的に提案してください。また、当該事業フレームにおける収支計画等（収益施設の整備等を伴う場合、もしくは事業者の資金調達や当市の予算措置等を伴う場合を含む）を可能な範囲で提案してください。

ウ) 地域に対する経済的・社会的効果

提案事業アイデアが地域に果たす役割、対象敷地周辺に与える効果などを提案してください。

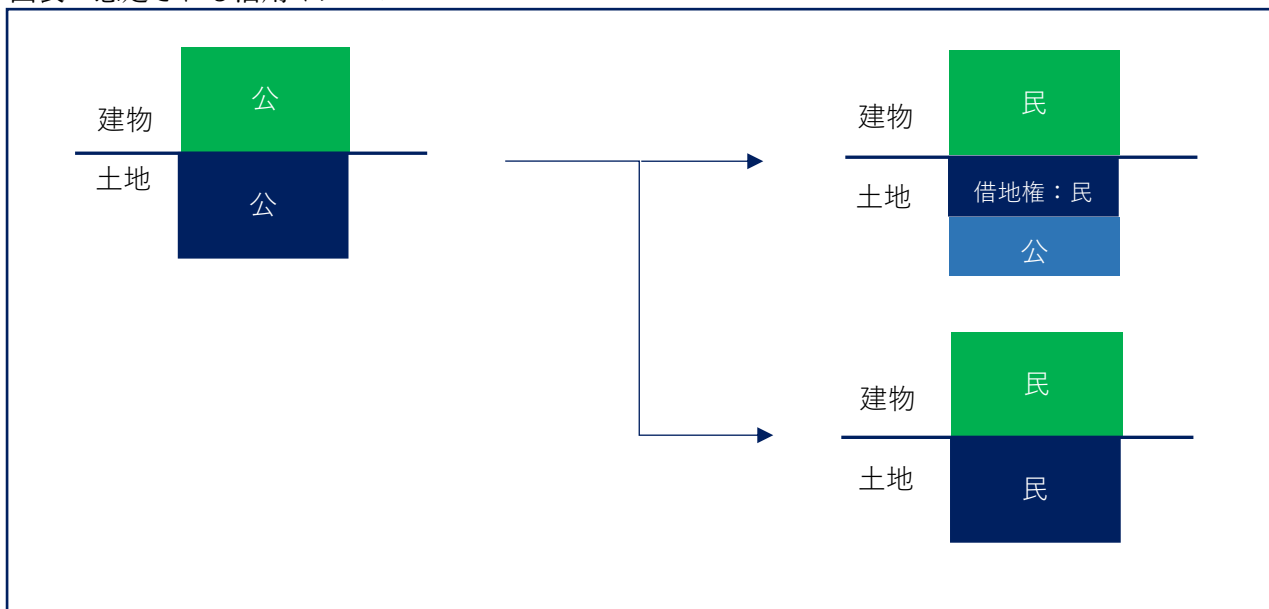
エ) その他

市が事業者を公募するにあたり、市に期待する事項等（付与条件の設定等）があれば提案してください。

想定する活用手法

- 基本的に現在の敷地の範囲での活用を想定します。

図表 想定される活用イメージ



5. 留意事項

(1) 調査・回答票及び対話内容の扱い

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施します。対話内容は今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまでも対話時点での想定のものとし、何ら約束等をするものではないことにご留意ください。

本調査の結果を踏まえて活用方針を定めた上で、次年度以降に事業者公募等を行うことを予定しています。ただし、本実施要領に掲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。事業者公募の実施可否及び時期等については、改めて検討の上公表してまいります。

対話への参加は、今後、事業者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が、提案内容が利活用案や公募条件等に反映される可能性があります。

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。本市は結果概要の公表や事業の諸条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。なお、提出書類原本及び対話内容の詳細記録については、第三者に関する情報として取扱い、公開の対象としません。

(2) 本調査に関する費用

本調査に関する全ての書類の作成・提出・ヒアリング等に係る費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 実施結果の公表

対話の実施結果については、概要を多摩市公式ホームページ等で公表します。なお、参加事業者

の名称や対話内容の詳細は公表しません。

(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の法人）又は法人の役員（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、次のいずれかに該当する場合は、参加を認めないこととします。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、指名停止基準に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 条）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は暴力団排除等措置要綱に該当する者
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

6. 参加申込・連絡先

多摩市企画政策部行政管理課公民連携係 担当：田中、志波（しわ）

所在地 〒206-8666 東京都多摩市関戸 6-12-1

電話 042-338-6941

E-mail tm035000@city.tama.tokyo.jp

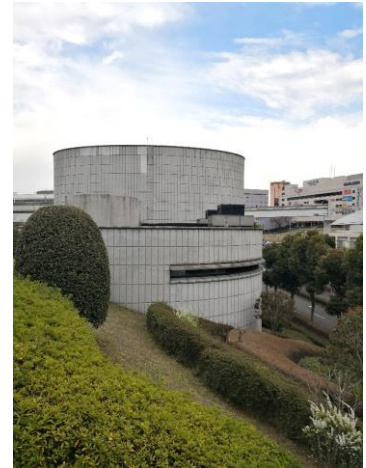
<資料編>

1. 鶴牧倉庫（旧管路収集センター）

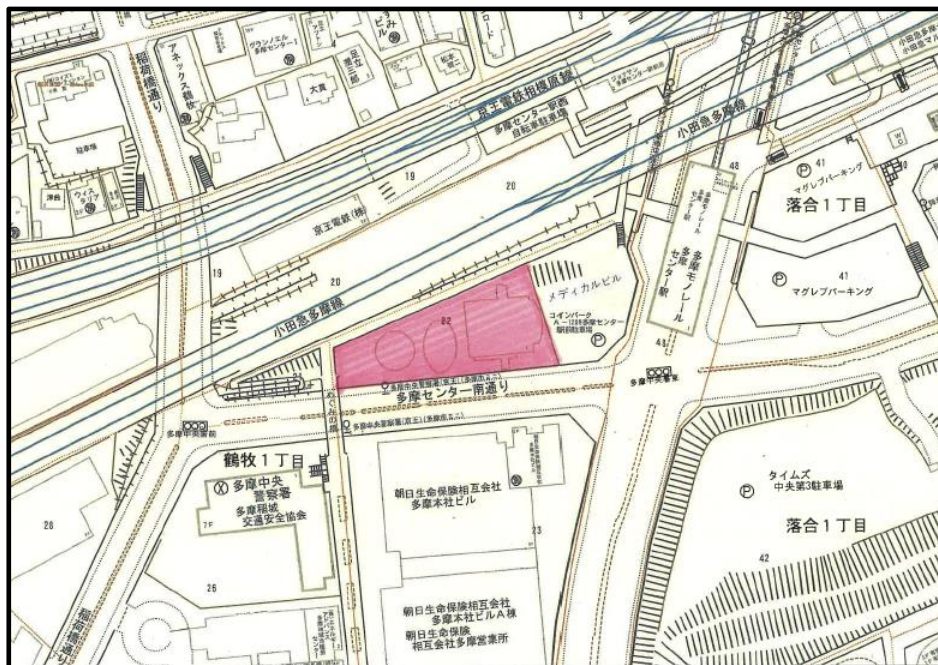
2. 対象敷地及び施設の概要

(1) 施設配置

対象敷地および施設は、京王線、小田急線及び多摩モノレールの多摩センター駅西側に立地しており、敷地東側はメディカルビルを挟んで、多摩モノレール通り（東京都道 156 号線）に面しております。敷地北側には小田急線多摩線（下り方向）の線路に隣接しており、敷地南側は片側一車線の道路を挟んで、正面は朝日生命保険相互会社多摩本社ビルに、斜向かいは多摩中央警察署に面しております。



図表 対象施設の立地状況



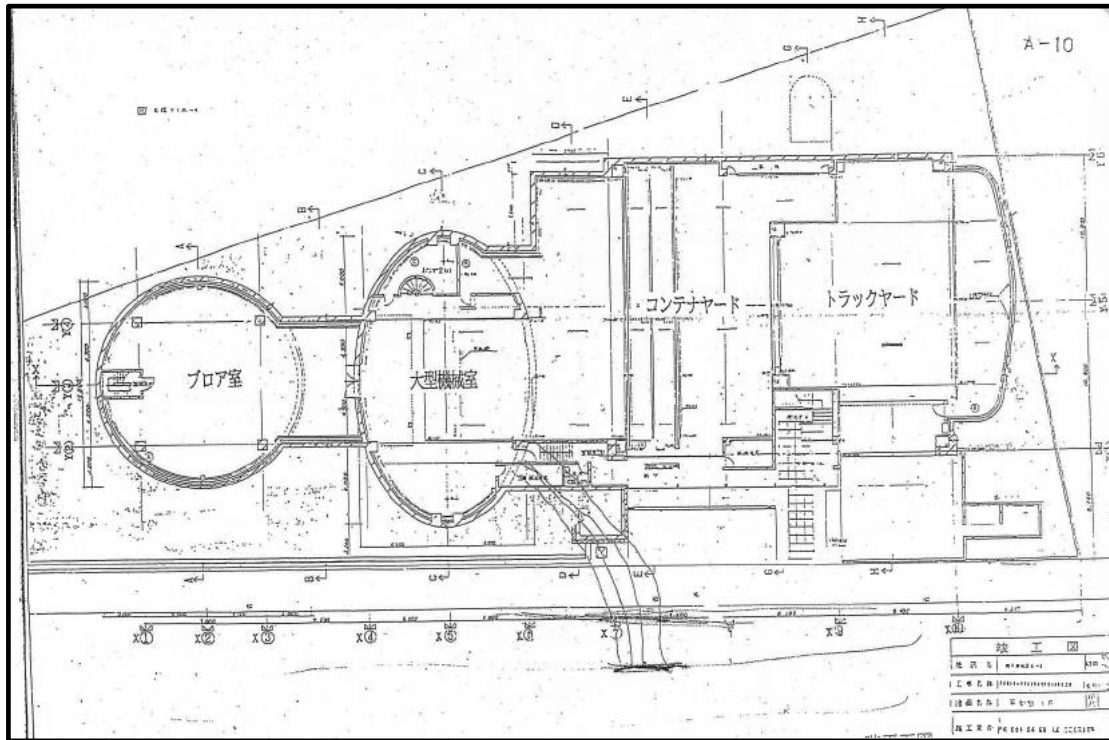
(1) 既存物件の状況

■土地の状況

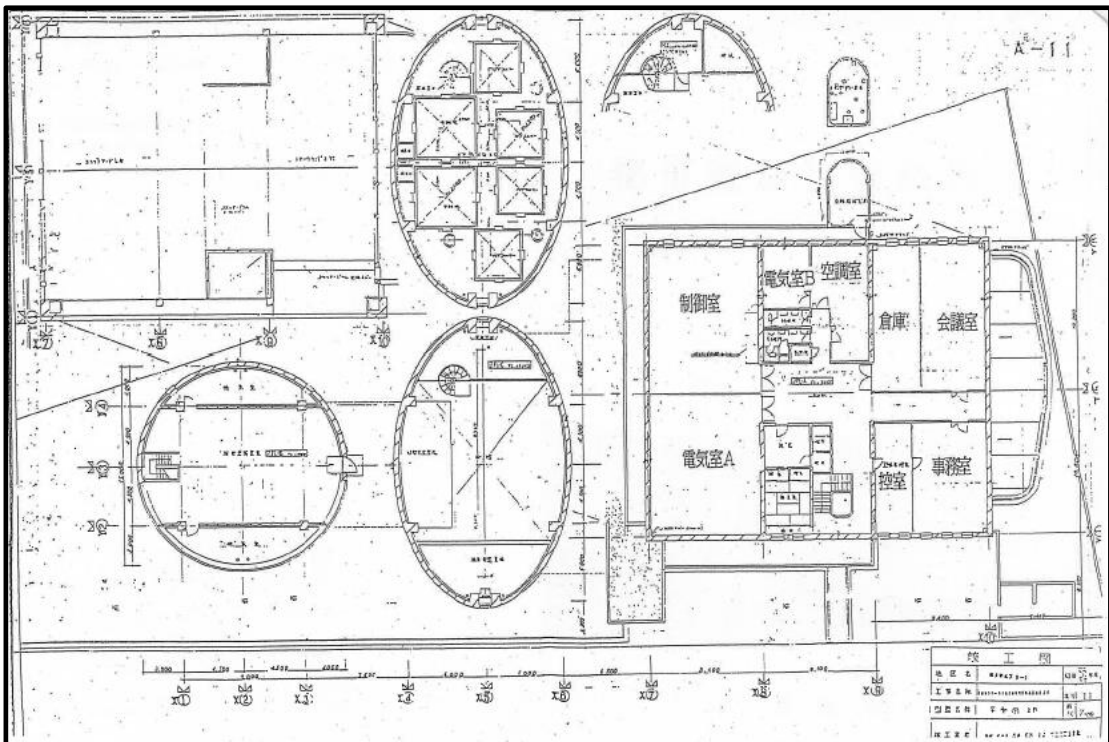
| | |
|------|----------------------|
| 所在地 | 鶴牧 1-22-1 |
| 所有 | 市 |
| 敷地面積 | 2,440 m ² |

図表 対象施設の配置図

1階



2階



■建物の状況

| | |
|-------|-------------------------|
| 所有 | 市 |
| 竣工年月 | 1983年3月 |
| 延床面積 | 2,332.51 m ² |
| 階数 | 地上2階 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 現在の用途 | 倉庫 |

◆耐震性能等

| | |
|-------|-------------|
| 耐震性能 | 旧耐震基準 |
| 建築確認等 | 用途変更(2011年) |

◆過年度の年間維持運営コスト(単位：千円)

| 区分 | 平成27年度 (2015年度) | 平成28年度 (2016年度) | 平成29年度 (2017年度) |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 維持管理にかかる経費 | 1,046 | 1,129 | 1,144 |
| 光熱水費 | 179 | 168 | 189 |
| 管理委託費 | 790 | 884 | 878 |
| 賃借料・共益費 | 0 | 0 | 0 |
| 修繕料・工事請負費 | 0 | 0 | 0 |
| その他 | 77 | 77 | 77 |
| 運営・事業等にかかる経費 | 0 | 0 | 0 |
| 業務委託料 | 0 | 0 | 0 |
| 負担金・補助金 | 0 | 0 | 0 |
| その他 | 0 | 0 | 0 |
| 人件費 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 1,046 | 1,129 | 1,144 |

◆敷地条件等

| | |
|------|------|
| 用途地域 | 商業地域 |
| 容積率 | 500% |
| 建ぺい率 | 80% |

〈参考〉

(1)第五次多摩市総合計画 第3基本計画 (抜粋)

主な施策の方向性と今後4年間の重点的な取り組み(多摩センター駅周辺地区の活性化の推進)

・多摩センター駅周辺地区都市再生整備計画に基づく案内サインの整備やペDESTリアンデッキの改良等を進め、安全で快適な空間整備を進めます。また、オープンカフェやハローキティにあえる街など、立地企業や団体等と連携・協働した取組を進め、街のイメージを定着させることで、日常的な誘客を図ります。

・多摩センターイルミネーションやハロウィン in 多摩センターなど、市民や立地企業等で取り組むイベントが持続的に行われるよう支援するとともに、広幅員のペDESTリアンデッキなどの公共空間を活用した新たな取組について検討し、多摩センター地区の活性化を推進します。

・立地企業が持つミュージアムやプラネタリウムなどの資源を活用した観光ルートを検討します。

・パルテノン多摩の大規模改修、図書館本館の再整備、多摩中央公園の改修に合わせ、多摩センター地区全体の活性化に向けた新たなしくみづくりを推進します。

■第7地域のまちづくりの将来構想図

