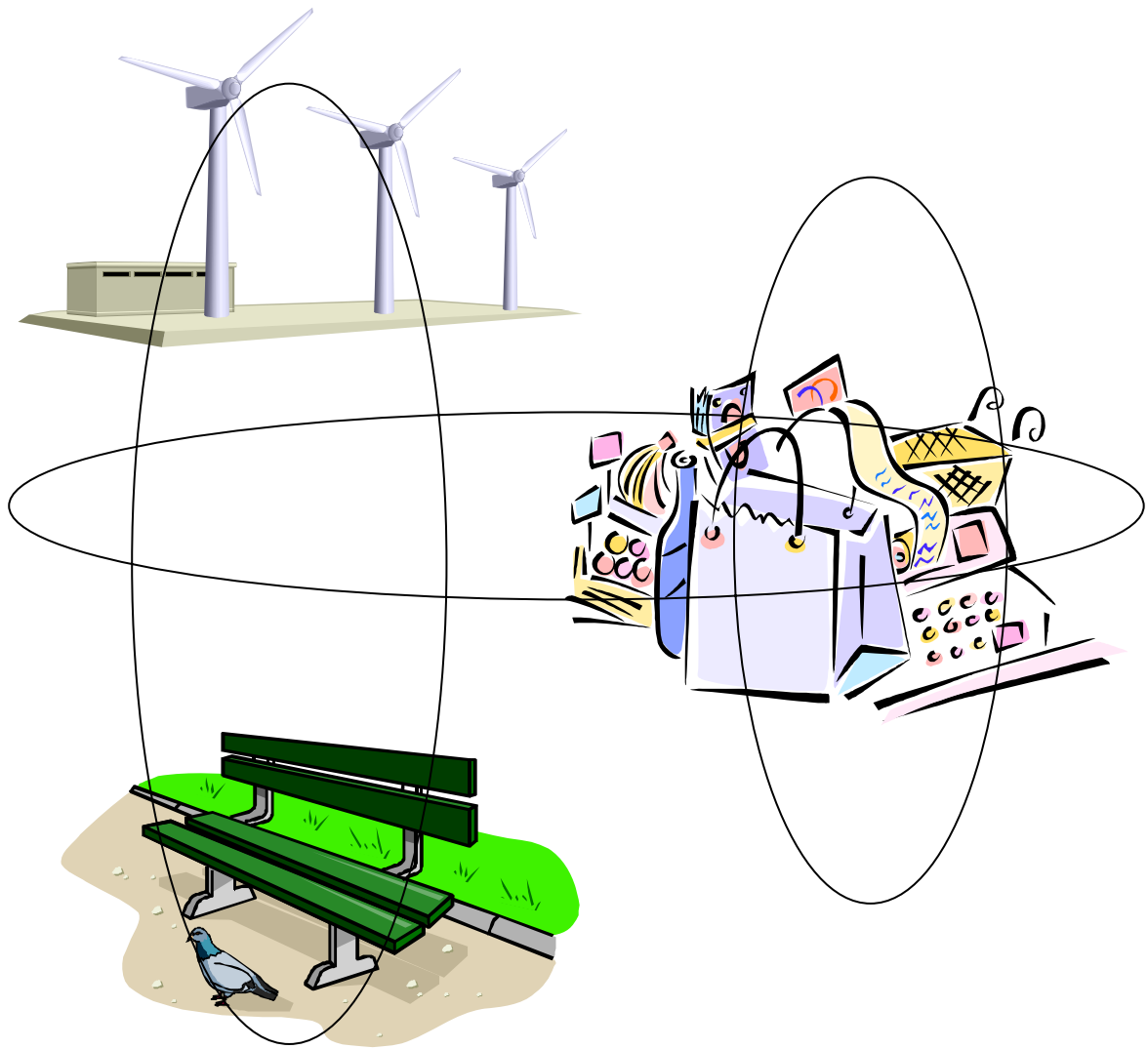


清化園跡地活用実行計画 (アクションプラン)



2006・11

企画部政策推進室

目 次

はじめに	2
1. 清化園跡地活用に関する現状	2
(1) 清化園跡地の取得目的	
(2) 市議会特別委員会の清化園跡地活用方針（提言1）	
(3) 市議会特別委員会の委員推薦施設（提言2）	
2. 清化園跡地の土地利用形態等に関する提案	4
(1) 市有地（清化園跡地と南区公会堂用地）の一体利用	
清化園跡地活用実行計画(アクションプラン)	5
1. 実行計画の基本的考え方	
2. 定期借地による土地活用	
3. 民間資金活用型プロポーザル方式	5
(1) 民間資金活用型プロポーザル方式の導入にあたっての 基本的考え方と実施指針（ガイドライン）の制定	
(2) 民間企業等からの提案の内容	
(3) 事業者提案の選定方法と事業者提案選定委員会の設置	
(4) 公開プレゼンテーションの開催	
(5) 審査と選定にあたっての留意事項（細則）の設定	
(6) 評価及び審査基準の策定と公表	
(7) 清化園跡地活用事業実施方針の策定と公表	
(8) 清化園跡地活用事業募集要項の公表と民間事業者から の提案募集	
(9) モニタリング（監視）のための機関設置について	
(10) 清化園跡地活用事業資金計画について	
4. 清化園跡地活用事業のスケジュール	7

関係資料編（別添のとおり）

清化園は、40年にわたって、し尿処理施設並びに清掃工場として市民の暮らしを支えてきた。

一方で、当該施設から排出されるばい煙や悪臭は地域住民の生活に著しい影響と周辺地域に暗く重苦しいイメージを与えてきた。

清化園跡地の活用には、このような歴史認識に立ち、現在の地域イメージを払拭し、明るく活気のあるまちづくりの原動力となることが期待されている。

したがって、清化園跡地活用には単に土地活用だけにとどまることなく、将来における南部地域全体のまちづくりの核とした位置づけが重要である。

この清化園跡地活用実行計画（アクションプラン）は、南部地域の特性を活かし、市民参加型の仕組みづくりを視野に、地域住民を中心とした市民生活の利便性や福祉の向上を命題として取り組んでいくこととする。

はじめに

清化園跡地は、国立市所有地としてはかつてないほどの大きい土地であり、その活用については将来における南部地域まちづくりの重要ポイントとなることから、地域住民を含めた市民の関心や期待も高い。

また、いち早く国立市議会にも「清化園跡地利用検討特別委員会」が設置され、平成15年8月6日に第1回が開催されて以降、市民との懇談会を含めて全22回にわたり活発なご議論いただき、平成17年国立市議会第4回定例会において清化園跡地の利用方針等について提言を受けたところである。

さらに、地元自治会や地元自治会内に設置された「清化園跡地活用検討委員会」などからも跡地活用についての提案があった。

以上のように市議会「清化園跡地利用検討特別委員会」が実施した市民との懇談会や市報による広範な意見収集と検討経過並びに地元自治会検討委員会が実施した自治会会員や会員以外の住民へのアンケート調査に基づく提案があったことなどを勘案し、地元住民を含む市民意見や要望の基礎的調査段階は完了したものとする。

したがって、今後は都市計画マスタープラン等の既存計画に配慮し、市民や市議会の合意形成を図りながら、本実行計画に基づき清化園跡地活用事業化を着実に進めるものとする。

1. 清化園跡地活用に関する現状

（1）清化園跡地の取得目的

清化園衛生組合から清化園跡地を取得する際に、平成15年国立市議会第1回定例会において議案第100号により取得目的として確認されているのは「（仮称）水と緑のふれあい空間創出のための用地取得」である。

ただし、確認された議案の中では「本名称は、現段階における跡地活用イメージであり、具体的には、周辺環境との調和や地域課題への対応に配慮するとともに、跡地活用計画への周辺住民を中心とした市民参加及び市の財政状況などを勘案し、今後決定していくものである。」としている。

(2) 市議会特別委員会の清化園跡地活用方針（提言1）

清化園跡地利用検討特別委員会から地域住民を含む多くの市民からの意見や市民懇談会での議論をもとに清化園跡地利用にあたっての活用方針、さらには活用提案としての分野別委員推薦施設一覧の提言があった。

清化園跡地活用方針としては、以下のとおり

1. 多摩川との一体感を考え、水と緑の諸施策（都市マス等）に合致したものにする。
2. 周辺環境とのバランスに十分配慮すること。
3. 日常的に、市民はもとより他市からも集える施設及びエリア
4. 原則、売却をしない。
5. 民間活用を積極的にすすめる。
6. 国立市の財源投入を極力少なくし、収入面も考慮する。
7. 分割活用はありうる。

の7項目である。

本実行計画では、1から3までの施設内容の基本に関わる部分を除き、主に4から7までの方針を計画に生かすための検討を行った。

(3) 市議会特別委員会の委員推薦施設（提言2）

特別委員会では、市報や市民の意見を聞く会を通して提出された、住民等の意見並びに個別・具体的な施設案を、「市民提案まとめ（意見）」として市民にわかりやすく集計・点数化している。

特別委員会によるレーダーチャート方式に基づく委員推薦施設一覧

1. 自然・公園	332	6. 商業施設	288
2. 公共施設	321	7. プール	286
3. 子ども施設	304	8. 高齢者施設	284
4. 総合スポーツ施設	300	9. 住宅	264
5. 健康・保養施設	296	10. 医療施設	253

※推薦施設は活用の手法にとらわれずに市民の希望を取りまとめたものです。

この提言では、市民からの提案による個別の施設案に対して、委員が定めた方針と判断指標等に基づき、レーダーチャート方式により各施設案比較を上記10の属性に分類し、各委員の市民提案推薦の度合いを数量化したものである。

また、委員推薦施設は、市民から提案のあった個々の施設が持っている機能性や効果などをもとに、個々の委員が持っている清化園跡地活用策に対する思いが反映されるように配慮・工夫されている。

今後は、活用方針に加えて、清化園跡地全体の活用について示された委員推薦施設一覧を参考に、住民団体等からの提案も踏まえて、さらに統合的・複合的な視点も加えて検討していくこととする。

また、この委員推薦施設をまとめる過程で特別委員会の中で検討された「判断基準」は下記のとおりである。

特別委員会が考えた「判断基準」

- | | |
|---------------------|-------------|
| 1. 社会教育的なエリアとなっているか | 6. 地域貢献度 |
| 2. 環境負荷 | 7. 地域迷惑度 |
| 3. 利便性 | 8. ランニングコスト |
| 4. 集客性 | 9. イニシャルコスト |
| 5. 公共性 | 10. 収益性 |

この判断基準については、今後の清化園跡地活用事業の事業者提案の選定基準作成の際の参考とする。

2. 清化園跡地の土地利用形態等に関する提案

地域住民団体などからの清化園跡地活用に関連しての提案には、施設要望に限らずさまざまな地域課題が提起されている。この中で、清化園跡地の土地の利用形態と直接関係する隣接地活用の提案があった。このことについては、今後全体計画の中で検討することとする。

(1) 市有地（清化園跡地と南区公会堂用地）の一体利用

提案：南区公会堂の改築

この提案は、単に施設の老朽化や収容人数不足などの機能不全による改築ではなく、当該土地活用の一環として都計道3・3・15号線からのアクセスを容易にするとともに、現状の入り口から遠い用地北側部分の有効活用を図れることが期待される。

事業効果としては大変期待できるものであるが、公共施設改築という財政負担等も考慮する中で、清化園跡地内民間施設の賃貸借などさまざまな手法や費用対効果を含めて検討する。

以上が現在まで市議会や住民等を含めて確認または提言・提案がされた事項であり、この内容を踏まえ清化園跡地活用実行計画を次のとおり定める。

清化園跡地活用実行計画(アクションプラン)

1. 実行計画の基本的考え方

この実行計画は、市民並びに市議会との合意形成を目的に策定するものであり、現在の市の財政環境や土地開発公社による先行取得土地の買い戻しに関わる起債条件、さらには特別委員会からの活用方針や委員推薦施設、地元住民団体などからの活用提案などを総合的に勘案する中で、現段階において最も有効と考えられる手法を考察し提案するものである。

2. 定期借地による土地活用

国立市議会特別委員会の提言（活用方針）にも示されたように、市有地として保有しつつ、土地開発公社からの買い戻し財源を確保し、さらに住民福祉の向上などの公共性に配慮した活用を行うため、民間企業等へ土地を賃貸することを提案する。

(1) 定期借地の条件

① 定期借地の種類と期間

清化園跡地活用事業の定期借地の種類については、原則として事業用定期借地権を採用し、期間は20年を基本に実施方針に盛り込むものとする。

② 定期借地の賃料

民間事業者に貸付ける土地の賃料は、国立市公共用地等価格審査委員会で決定する額を最低賃料とし実施方針に盛り込むものとする。

③ 事業者の費用負担

定期借地権の設定、抹消に伴う登記費用など事業者の負うべき費用については実施方針で明らかにすることとする。

④ その他定期借地に関する必要な事項は、実施方針で明らかにすることとする。

3. 民間資金活用型プロポーザル方式の導入

清化園跡地活用事業の企画を民間資金活用型事業者提案（プロポーザル）方式の導入により民間事業者から応募のあった活用事業企画案の内、優先順位の高い順に清化園跡地賃貸借契約に関する交渉権を付与するものとする。

(1) 民間資金活用型プロポーザル方式の導入にあたっての基本的考え方と実施指針（ガイドライン）の制定

国立市においては、当該手法導入がはじめてであることから、事前に民間資金活用型プロポーザル方式の導入にあたっての基本的な考え方並びに民間資金活用型プロポーザル実施指針（ガイドライン）を制定し、市民、市議会並びに庁内合意を

図るものとする。

資料1：「国立市民間資金活用型プロポーザル導入にあたっての基本的な考え方（案）」

資料2：「国立市民間資金活用型プロポーザル実施指針（ガイドライン）（案）」

(2) 民間企業等からの提案の内容

原則として自由提案とし、具体的な応募要件等は実施方針並びに募集要項に盛り込むこととする。

既に述べたように、清化園跡地の活用は単に土地活用だけの視点ではなく、将来における南部地域全体のまちづくりの核としての活用策が求められている。

したがって、事業提案者には、南部地域の特性を活かし、地域住民を中心とした市民生活の利便性や福祉の向上を命題に企画提案にあたっていただくことを切望するものである。

(3) 事業者提案の選定方法と事業者提案選定委員会の設置

清化園跡地活用事業における事業者提案の選定は、第1次審査及び第2次審査による2段階で実施する。

また、事業者提案の選定にあたっては、客観性や公正性等を確保し、広い視野に立った審査を行うため有識者やプロポーザル経験者、地域団体推薦者、公募市民などによる選定委員会を設置する。

資料3：「〇〇〇選定委員会設置要綱（準則）（案）」

(4) 公開プレゼンテーションの開催

事業者提案の選定に際し、選定過程の透明性や市民等への提案者の企画内容PRを目的として、第2次企画案に対する公開プレゼンテーションを開催する。

また、市民等の公開プレゼンテーション参加者には提案事業の企画内容に関する感想などのアンケート調査を実施する。

(5) 審査と選定にあたっての留意事項（細則）の設定

事業者提案の選定にあたって、国立市民間資金活用型プロポーザル実施指針（ガイドライン）に基づき透明性等を考慮し十分な情報公開を行うため、審査と選定にあたっての留意事項（細則）を制定する。

資料4：「事業者提案の審査と選定にあたって留意事項（細則）（案）」

(6) 評価及び審査基準の策定と公表

国立市民間資金活用型プロポーザル実施指針（ガイドライン）並びに事業者提案の審査と選定にあたって留意事項（細則）に基づき、地域貢献度など清化園跡地利用検討特別委員会が委員推薦施設をレーダーチャート方式で集約した際の「判断基準」を参考に客観性を確保するための適切な審査基準を選定委員会で確認し、公表する。

(7) 清化園跡地活用事業実施方針の策定と公表

民間資金活用型プロポーザルによる事業者提案の募集にあたっては、清化園跡地

活用事業の目的や内容、国立市及び民間事業者の費用負担やリスク分担等の詳細に関して実施方針を作成し公表する。

また、公表した実施方針に対して民間事業者等から意見並びに質疑を聴取し、意見や質疑への回答については広く公表するとともに、募集要項に反映させる。

(8) 清化園跡地活用事業募集要項の公表と民間事業者からの提案募集

清化園跡地活用事業実施方針に対する民間事業者からの意見等を踏まえ、募集要項を作成・公表し、民間事業者からの企画提案を募集する。

(9) モニタリング（監視）のための機関設置について

モニタリング（監視）については、原則的には清化園跡地の所有者である国立市が行うことになるが、公正性等を考慮し第三者機関によるモニタリングのための機関設置について検討し、細則を制定する。

資料5：参考「モニタリング（監視）のための機関の設置について（細則）（案）」

(10) 清化園跡地活用事業資金計画について

市の依頼に基づき国立市土地開発公社が先行取得した清化園跡地の買戻し資金並びに清化園跡地活用事業にかかる経費を別紙のとおり見込むものとする。

資料6：清化園跡地活用事業資金計画（内部資料）

4. 清化園跡地活用事業スケジュール

清化園跡地活用事業の主な目標とスケジュールは、次のとおり予定する。

- 実施方針の作成・公表 平成18年12月中
- 募集要項の作成・公表 平成19年 4月中
- 第1次募集期限 5月中
- 第1次選考結果発表 6月中
- 第2次募集期限 9月中
- 公開プレゼンテーション開催 10月中
- 第2次選考結果発表 平成20年 1月中
- 土地賃貸借契約締結 3月中

その他、具体的内容は実施方針及び募集要項で明らかにし、市民並びに市議会の合意を図り進めることとする。