

昭島市公有財産利活用方針

令和4(2022)年3月

昭 島 市

目 次

第 1 公有財産利活用方針について

1 背景及び目的	1
2 基本的な考え方	1
3 活用方法と検討手順	2
4 対象とする公有財産	3
①昭和町分室敷地・⑤昭和町分室（建物）	4
②旧拝島第四小学校跡地・⑥旧拝島第四小学校（建物）	6
③昭島市クリーンセンター跡地	8
④旧拝島駅前自転車等駐車場跡地	10
⑦旧市民図書館つつじが丘分室	12

第 2 公有財産の価格評価と利活用方針

1 簡易価格評価	14
2 公有財産の利活用方針	15
①昭和町分室敷地・⑤昭和町分室（建物）	16
②旧拝島第四小学校跡地・⑥旧拝島第四小学校（建物）	17
③昭島市クリーンセンター跡地	18
④旧拝島駅前自転車等駐車場跡地	19
⑦旧市民図書館つつじが丘分室	20

資料

1 簡易価格評価結果一覧	22
2 昭島市公有財産利活用に関するアンケート	24

第1 公有財産利活用方針について

1 背景及び目的

近年、我が国では少子高齢化が進行し、生産年齢人口の減少や超高齢社会の到来に加えて、経済のグローバル化や行政のデジタル化など、社会構造の大きな変革時期を迎えています。

本市においても、多様化・高度化する市民ニーズへの対応や地方分権の進展、多発する自然災害や新型コロナウイルス感染症への対応など、今後においても厳しい財政運営が求められている中で、保有する多くの施設において老朽化が進んでおり、今後、公共施設の老朽化による多額の費用が見込まれ、厳しい財政運営が続く中で、公共施設の老朽化への対応は極めて重要な課題となっています。

そのような状況において、公共施設等の総合的なマネジメントを計画的に推進するための基本計画として、平成 29(2017)年 3 月に「公共施設等総合管理計画」を策定しました。また、令和 3(2021)年 3 月には「公共施設等総合管理計画」をもとに各施設の今後のあり方についての方針及び個別の長寿命化・建替計画等を定めた「公共施設等総合管理計画における個別施設計画（以下「個別施設計画」という。）」を策定しました。

個別施設計画では類型別に約 100 の施設を対象としているほか、施設解体後の未利用地なども本市では保有しています。これらのうち特に今後のあり方を検討すべきものについて、利活用方針を定め、課題解決に向けた取組を進めていきます。

2 基本的な考え方

公有財産の利活用については、社会情勢や市民ニーズなどを踏まえたうえで、長期的視点を持って活用方法を検討することが必要であり、利活用にあたって基本的な考え方を以下に示します。

（１）公用又は公共用の利用の原則

公有財産は、市の公用又は公共用の目的のために利用することを原則とします。

（２）他の行政目的での利用の検討

公有財産が、社会情勢の変化等により当初の行政目的として十分に利活用されなくなった場合や、将来の利活用が見込まれないと判断された場合は、他の行政目的で利用することを検討します。

（３）利用予定のない財産の売却又は貸付

現に公用又は公共用に利用されていない財産で、将来的に市として利用が見込めないものについては、売却又は貸付を検討します。

3 活用方法と検討手順

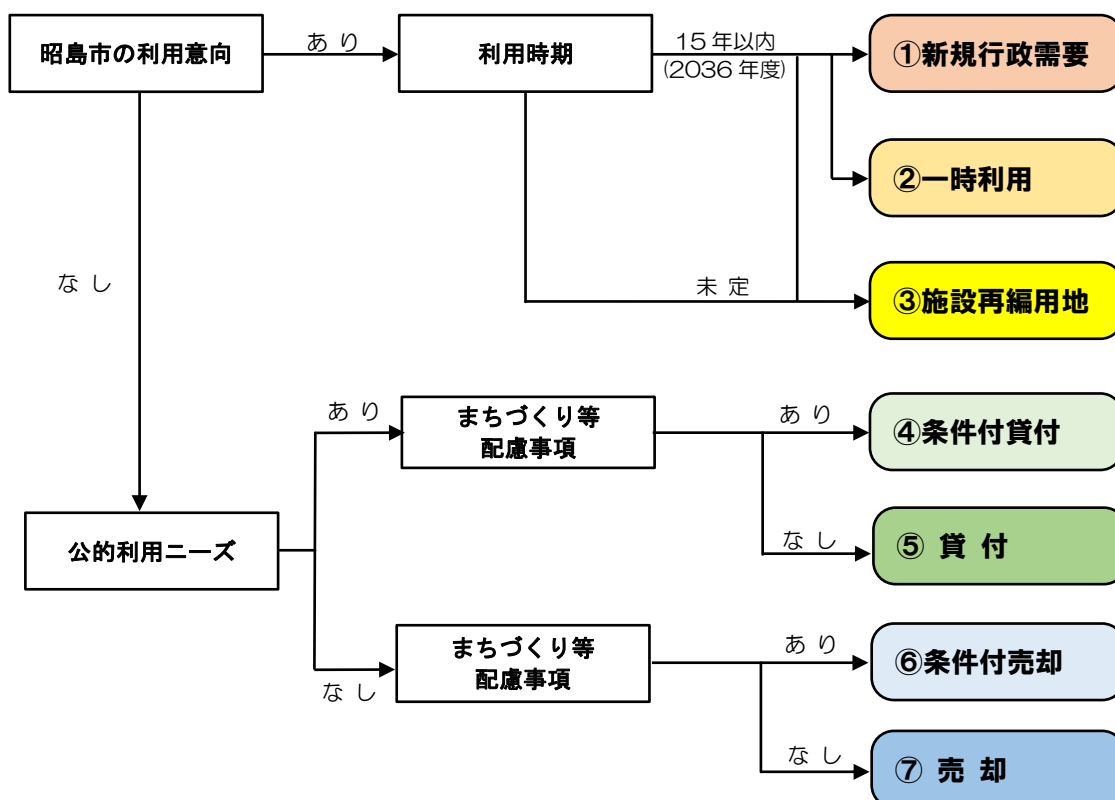
前述の基本的な考え方を踏まえ、他自治体の事例や事業者へのアンケート調査なども参考としながら財産価格評価を行い、活用の検討を進めます。事業者へのアンケート調査の詳細については、「資料2 昭島市公有財産利活用に関するアンケート」（24～40 ページ）に掲載しています。

なお、活用方法と検討の手順については以下のとおりです。

表1 活用方法

活用方法		概 要
保有	①新規行政需要	新規行政目的に利用。
	②一時利用	大規模改修により現施設の利用に制約が生じる場合など、代替地・建物として利用。
	③施設再編用地	今後の施設再編を踏まえ、立地環境などに優位性があるなど、今後もその土地（建物）を保有しておく。
処分	④条件付貸付	市で利用しない場合において、他の団体（民間事業者含む）等に対して、まちづくりの観点から用途を限定して貸し付け、利活用を図る。収入確保のみを目的とする貸付も考えられるが、公益目的での貸付が望ましい。
	⑤貸付	財産活用の観点から最大限の効果が見込める条件にて、他の団体（民間事業者含む）等に対して貸し付け、利活用を図る。
	⑥条件付売却	市で利用しない場合において、まちづくりの観点から用途を限定し売却し、その売払収入を今後の公共施設の整備等に活用する。入札によらず、公募による方法も考えられる。
	⑦売却	入札により売却し、その売払収入を今後の公共施設の整備等に活用する。

図1 検討フロー図



4 対象とする公有財産

本方針で検討対象とする公有財産は、活用が期待できる比較的面积の大きな土地及び同敷地内の建物とします。建物については一部公共施設として利用されているものもありますが、本方針では新たな利活用の可能性について検討し、一定の方針を示します。

表2 対象とする公有財産

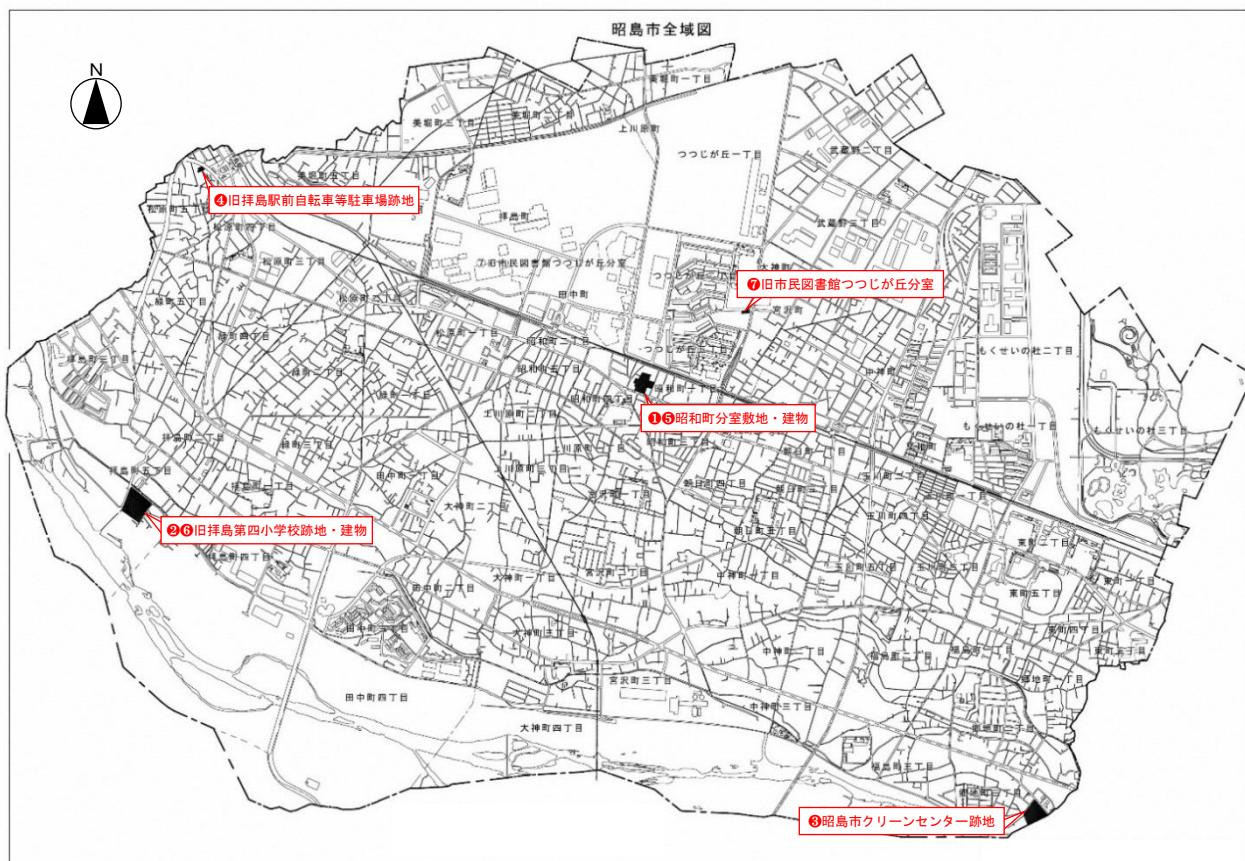
区分	番号	名称	住所	面積(㎡)	
				敷地	延床
土地	①	昭和町分室敷地	昭和町一丁目 6番11号	6,759.05	
	②	旧拝島第四小学校跡地	拝島町五丁目 6番30号	12,949.64	
	③	昭島市クリーンセンター跡地	郷地町三丁目 3番1号	7,967.56	
	④	旧拝島駅前自転車等駐車場跡地	松原町五丁目 2番地先	858.90	
建物	⑤	昭和町分室	昭和町一丁目 6番11号		1,566.00
	⑥	旧拝島第四小学校	拝島町五丁目 6番30号		4,560.61
	⑦	旧市民図書館つつじが丘分室	つつじが丘三丁目 1番30号		73.01

※1：⑤は昭和町分室の建物とし、敷地内にあるその他の建物は対象外

※2：⑥は旧拝島第四小学校の建物とし、体育館、プール及びその他の建物は対象外

※3：⑦は旧市民図書館つつじが丘分室の建物とし、敷地は対象外

図2 対象とする公有財産の位置図



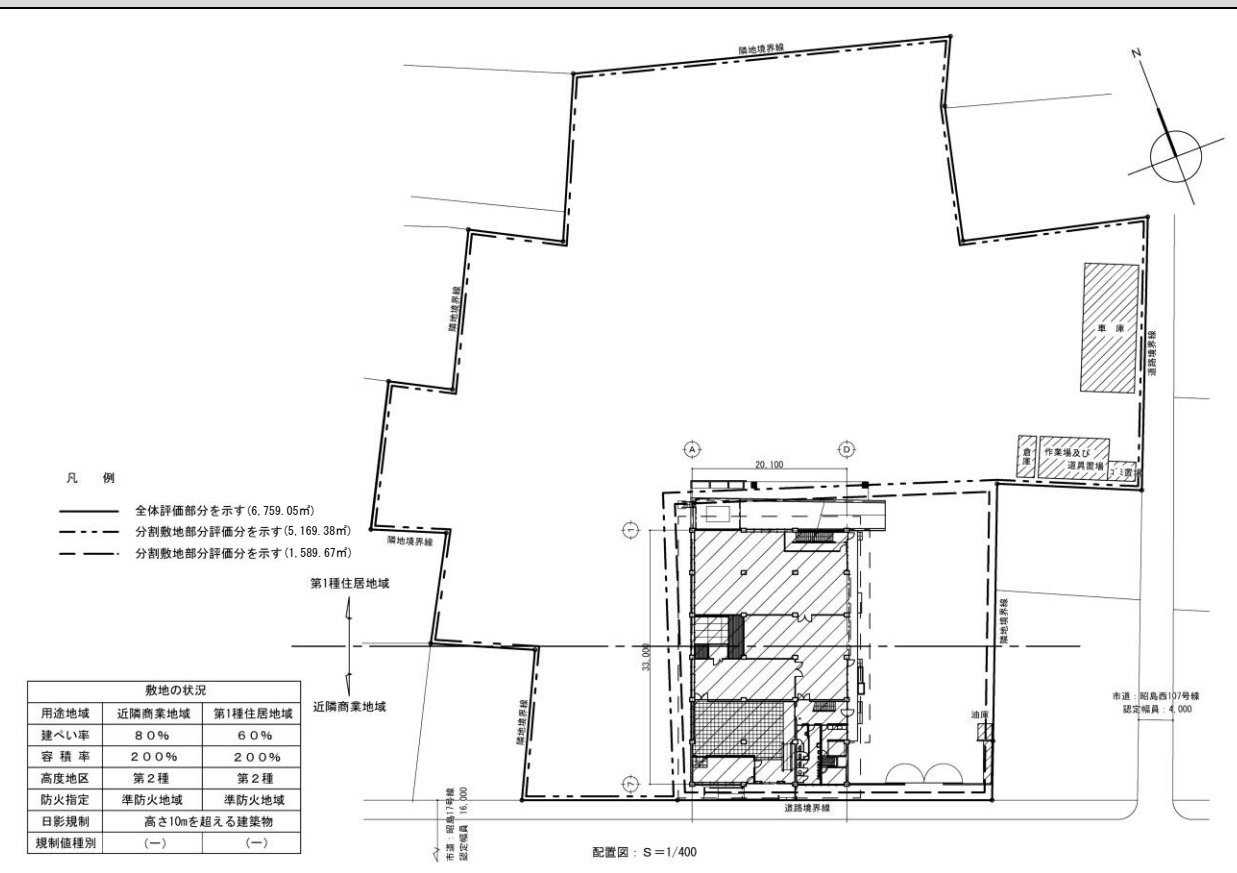
①昭和町分室敷地・⑤昭和町分室（建物）

住 所		昭和町一丁目 6 番 11 号		
用途地域(建ぺい率/容積率)		近隣商業地域(80%/200%) 第 1 種住居地域(60%/200%)		
土地	面積	6, 759. 05 m ²		
建物	延床面積(建築面積)	1, 566. 00 m ² (783. 15 m ²)		
	建築年	昭和 39(1964)年度[経過年数 57 年]		
	構造	RC 造・地下 1 階、地上 2 階建		
取得価格/残存価格		281, 880 千円 / —		
土地の状況		・ J R 青梅線「昭島駅」から東方向に約 550m、徒歩約 7 分に位置する。 ・ 周辺状況は、南側に市道 17 号（江戸街道）が隣接し、北・東・西側は一般住宅や共同住宅のほか、事業所等も混在する住宅地域である。 ・ 敷地内には昭和町分室や車庫、倉庫等があるほか、保健福祉センターの駐車場としても利用されている（災害対策用防災倉庫を配備）。		
建物の状況		・ 昭和 39(1964)年度の建設から 57 年が経過し、エレベーターは未設置。 ・ 平成 27(2015)年度に耐震補強工事及び青少年交流ルーム改修、誰でもトイレ設置を含む便所改修工事などを実施したほか、平成 28(2016)年度には雨漏り修繕や 2 階通路等の床修繕を実施。 ・ 現在、1 階に青少年交流センター及びいきいきルームが配置されており、2 階はアキシマエンシスのオープンに伴い、教育相談室、適応指導教室、男女共同参画ルーム、郷土資料室等の機能が移転したことから、一部物資の保管倉庫として利用されている。		
取得経緯		・ 昭和 39(1964)年度に郵政省（当時）により建設され、昭和 40(1965)年 12 月に昭島郵便局として開設。 ・ 昭和 63(1988)年度に郵政省より購入し、平成元(1989)年度に昭和町分室として開設。		
公共施設等総合管理計画等における現状の課題や今後の方針		・ 昭和町分室は、令和 2(2020)年 3 月に 2 階部分に機能を有していた教育相談室、適応指導教室、男女共同参画ルーム、郷土資料室等がアキシマエンシスへ機能移転をしたことから、今後の施設のあり方や利用計画を検討していく。 ・ また、将来の更新に際しては現有敷地において、複合化を視野に入れた再編や、民間活力を利用した施設整備の手法を検討していく。		
関係法令等による課題		・ 敷地が第 1 種住居地域と近隣商業地域にまたがっており、建築物の用途制限や日影規制等について注意が必要。また、近隣商業地域の分割敷地の場合には第 1 種住居地域内への日影規制について配慮が必要。 ・ 施設を再利用する場合は建築物の用途変更のほか、バリアフリー法や東京都の建築物バリアフリー条例に適合する改修が必要になる場合あり。		

案内図



図面



②旧拝島第四小学校跡地・⑥旧拝島第四小学校（建物）

住 所		拝島町五丁目 6 番 30 号	
用途地域(建ぺい率/容積率)		第 1 種低層住居専用地域(40%/80%)	
土地	面積	12,949.64 m ²	
建物	延床面積(建築面積)	4,560.61 m ² (1,709.62 m ²)	
	建築年	昭和 46(1971)年度[経過年数 50 年]	
	構造	RC 造・3 階建	
取得価格/残存価格		615,682 千円 / 10,448 千円	
土地の状況		・ J R 青梅線「拝島駅」から南方向に約 1.8km、徒歩約 22 分に位置する。 ・ 周辺の状況は、南側には多摩川が流れ、西側には学校法人啓明学園、東側には一般住宅が立地する住宅地域である。 ・ 敷地内には旧拝島第四小学校校舎、体育館及びグラウンド等があり、夜間に校庭を開放しているほか、ドラマや CM などの撮影にも利用されている。	
建物の状況		・ 現在、一部を市業務において利用。 ・ 避難所兼一時避難所に指定されており、避難所用飲料貯水槽、簡易備蓄倉庫が配備されている。	
取得経緯		・ 昭和 46(1971)年 4 月開校。 ・ 平成 23(2011)年度に体育館及び校舎耐震工事完了。 ・ 平成 27(2015)年 4 月の拝島第一小学校との統合により廃校。	
公共施設等総合管理計画等 における 現状の課題や今後の方針		・ 平成 27(2015)年 4 月 1 日に拝島第一小学校と拝島第四小学校が統合したことにより、廃校となった旧拝島第四小学校跡地については、今後、利活用の検討を行うとともに、民間活力を利用した施設運営についても検討を行い、検討に際しては市民参画を前提とした情報共有を図っていく。	
関係法令等による課題		・ 敷地周囲が第 1 種低層住居専用地域のため、良好な住環境を確保するための配慮が必要。 ・ 施設を再利用する場合は建築物の用途変更のほか、バリアフリー法や東京都の建築物バリアフリー条例に適合する改修が必要になる場合あり。 ・ 既存校舎棟が日影規制の不適合となっている。 ・ 3～5 mの洪水浸水想定区域（一部、家屋倒壊等氾濫想定区域内）である。	

前田駅
前田小学校
前田中学校
前田コミュニティセンター
対象地
JR前田線
前田川
前田二丁目
前田三丁目
前田四丁目
前田五丁目
前田六丁目
前田七丁目
前田八丁目
前田九丁目
前田十丁目
前田十一丁目
前田十二丁目
前田十三丁目
前田十四丁目
前田十五丁目
前田十六丁目
前田十七丁目
前田十八丁目
前田十九丁目
前田二十丁目
前田二十一丁目
前田二十二丁目
前田二十三丁目
前田二十四丁目
前田二十五丁目
前田二十六丁目
前田二十七丁目
前田二十八丁目
前田二十九丁目
前田三十丁目
前田三十一丁目
前田三十二丁目
前田三十三丁目
前田三十四丁目
前田三十五丁目
前田三十六丁目
前田三十七丁目
前田三十八丁目
前田三十九丁目
前田四十丁目
前田四十一丁目
前田四十二丁目
前田四十三丁目
前田四十四丁目
前田四十五丁目
前田四十六丁目
前田四十七丁目
前田四十八丁目
前田四十九丁目
前田五十丁目

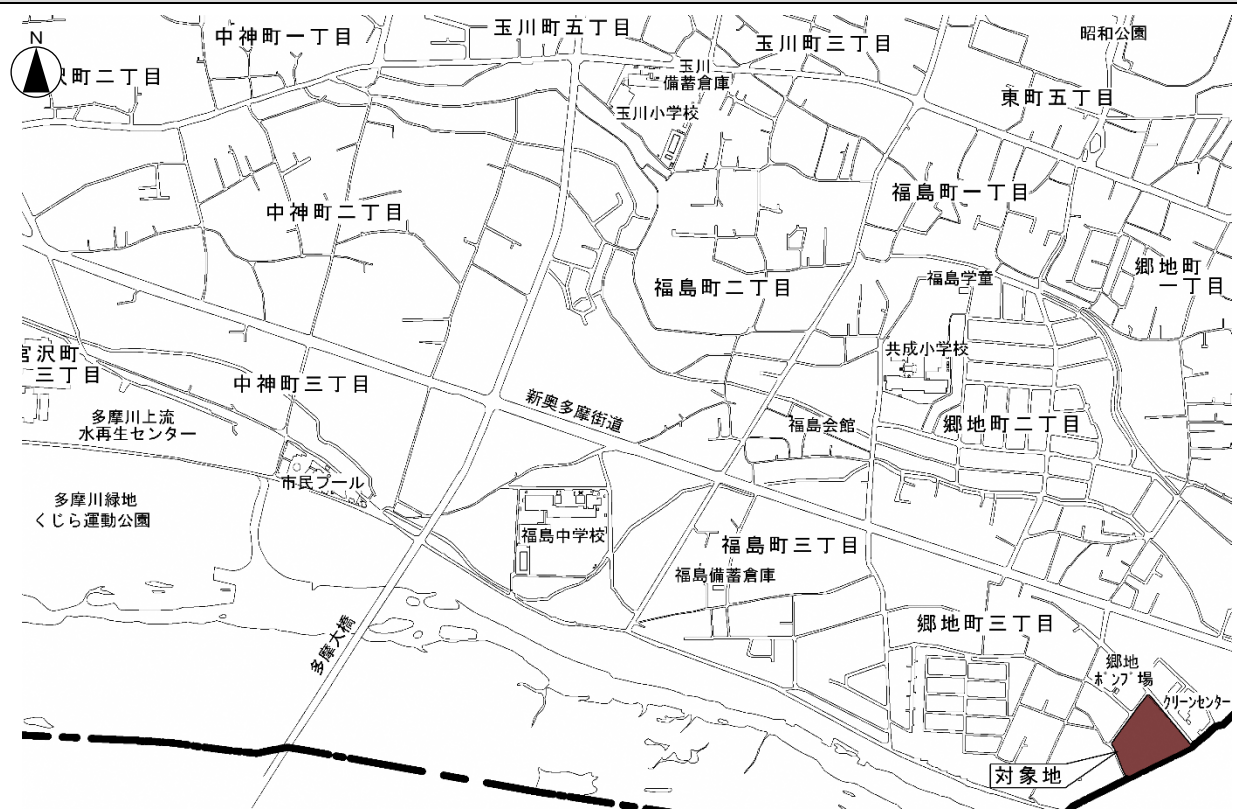
配置図 S=1:500

凡例
 斜線 今回調査建物を示す

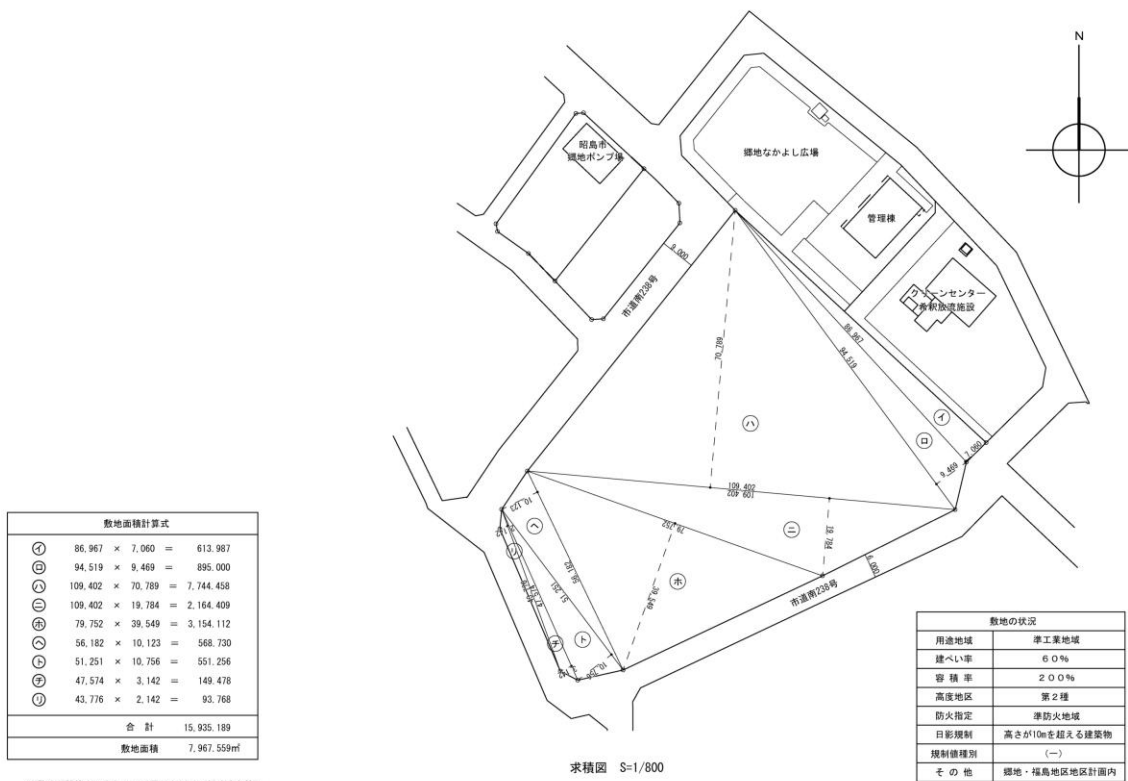
③昭島市クリーンセンター跡地

住 所		郷地町三丁目 3 番 1 号	
用途地域(建ぺい率/容積率)		準工業地域(60%/200%) （【郷地・福島地区地区計画】： 建築物の用途の制限など）	
土地	面積	7,967.56 m ²	
土地の状況		・ J R 青梅線「西立川駅」から南方向に約 1.6km、徒歩約 20 分に位置する。 ・ 周辺の状況は、北側隣接地にクリーンセンター管理棟が位置し、東・西・南側は一般住宅が立地する住宅地域である。 ・ 処理施設は解体され、対象地は更地となっている。	
取得経緯		・ 昭和 33(1958)年度に立川・昭島衛生組合としてし尿処理を開始。 ・ 公共下水道整備に伴うし尿処理の減少が進んだため、平成 17(2005)年度に組合を解散し、昭島市クリーンセンターとしてし尿処理を継続。 ・ 公共下水道整備に伴い、平成 22(2010)年度から令和元(2019)年度にかけて休止施設を解体し、施設集約化を実施。	
公共施設等総合管理計画等 における 現状の課題や今後の方針		・ クリーンセンターは、建設後 50 年以上が経過していたことから、管理棟等を解体し、平成 30(2018)年度に建替えを実施。 ・ 希釈放流施設については、塗装及び防水工事を実施するとともに、常に施設の状態を把握して劣化の状態を予測し、適切な時期に適切な措置を行う予防保全を実施し、長寿命化に向けた取組を進めていく。 ・ 現在更地となっている未利用地の活用方法等の検討も進めていく。	
関係法令等による課題		・ 敷地が郷地・福島地区地区計画に位置しているため、建築物の用途制限あり。 ・ 3 m の洪水浸水想定区域（一部、家屋倒壊等氾濫想定区域内）である。	

案内図



図面



※敷地面積算出に当たっては図面上での三斜計法を基に算出している為に確定された面積ではありません。

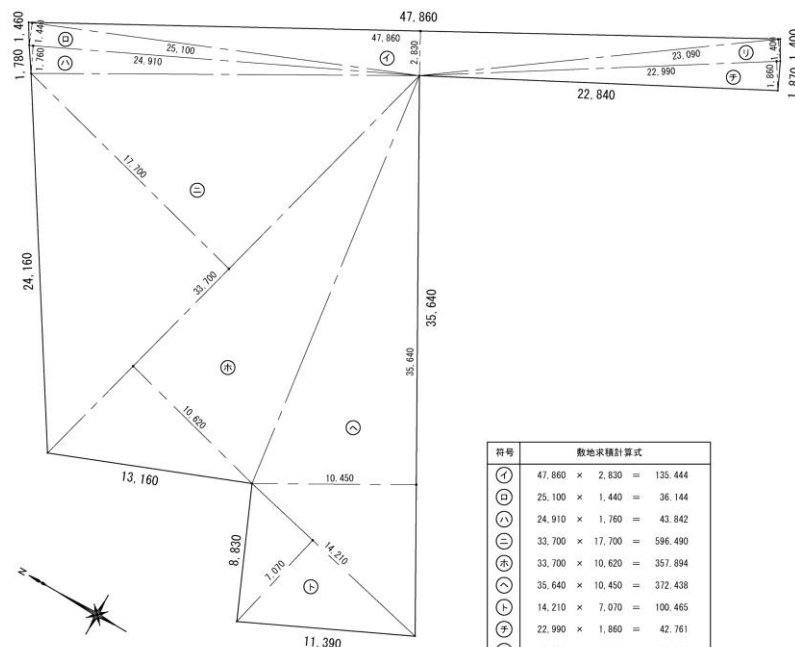
④旧拝島駅前自転車等駐車場跡地

住 所		松原町五丁目 2 番地先	
用途地域(建ぺい率/容積率)		近隣商業地域(80%/200%) 第 1 種低層住居専用地域(40%/80%)	
土地	面積	858.90 m ²	
土地の状況		・ J R 青梅線「拝島駅」から南西方向に約 150m、徒歩約 2 分に位置する。 ・ 周辺の状況は、南側に保育園が隣接し、東側は一般住宅や共同住宅が立地する住宅地域である。なお、北側の前面道路に対して高低差がある。 ・ 自転車等駐車場の設備は撤去され、更地となっている。	
取得経緯		・ 昭和 52(1977)年 8 月に駅前駐輪場として開設。 ・ 平成 26(2014)年 10 月に拝島駅南口地下自転車等駐車場が供用開始されたため、同年 9 月末に閉鎖。	
公共施設等総合管理計画等 における 現状の課題や今後の方針		[昭島市公共施設等総合管理計画策定以前に設備撤去のため記載なし]	
関係法令等による課題		・ 敷地が前面道路との高低差があるため、避難経路等の取扱いについて指導事務所の確認が必要。	

案内図



図面



求積図：S=1：200

符号	敷地求積計算式
(I)	47,860 × 2,830 = 135,444
(B)	25,100 × 1,440 = 36,144
(A)	24,910 × 1,760 = 43,842
(E)	33,700 × 17,700 = 596,490
(K)	33,700 × 10,620 = 357,894
(N)	35,640 × 10,450 = 372,438
(C)	14,210 × 7,070 = 100,465
(F)	22,990 × 1,860 = 42,761
(J)	23,090 × 1,400 = 32,326
倍面積 1,717.804㎡	
敷地面積 858,902㎡	

※敷地面積算出に当たっては図面上での三斜寸法を基に算出している為に確定された面積ではありません。

⑦旧市民図書館つつじが丘分室

住 所		つつじが丘三丁目 1 番 30 号		
用途地域(建ぺい率/容積率)		第 1 種中高層住居専用地域 (50%/150%) (【都市計画公園】:つつじが丘公園内)		
建物	延床面積(建築面積)	73.01 ㎡(73.01 ㎡)		
	建築年	昭和 48(1973)年度[経過年数 48 年]		
	構造	LS 造(鉄道車両)		
	取得価格／残存価格	9,000 千円 / 2,176 千円		
建物の状況				・ J R 青梅線「昭島駅」から東方向に約 1.0km、徒歩約 12 分に位置する。 ・ 平成 4 (1992) 年度より市民図書館の分室として使用されたが、現在は図書館機能が廃止され、外装の劣化が進行している状況。
取得経緯				・ 平成元(1989)年度に市民グループが電車の車体を利用した図書館施設の設置要望を提出。 ・ 市民図書館の分室として使用することを目的に J R 東海から購入。 ・ 平成 3 (1991) 年度一般会計予算に車両購入費用を含むつつじが丘分室整備事業費を計上。
公共施設等総合管理計画等 における 現状の課題や今後の方針				・ 令和 2 (2020) 年 3 月にアキシマエンスが開館し、図書館本館機能を有した国際交流教養文化棟を新設したことから、市民図書館つつじが丘分室は図書館機能を廃止。 ・ 廃止後の施設の利用方針が決定していないため、施設のあり方の検討を進める。
関係法令等による課題				・ 施設を再利用する場合は建築物の用途変更のほか、バリアフリー法や東京都の建築物バリアフリー条例に適合する改修が必要になる場合あり。

[illegible]

第2 公有財産の価格評価と利活用方針

1 簡易価格評価

今回対象としている公有財産については、今後、具体的に売却や賃貸をする場合は改めて不動産鑑定士による評価を実施する予定ですが、本方針においては、一般的に相場算定に用いている算出式等により、売買・賃貸借価格の想定を行いました。

土地や建物の売買価格や賃貸借料は、周辺環境や需要により変動するものであり、最終的には貸主と借主の間で契約により決定します。その算出方法は複数の方法がありますが、本方針においては、以下により価格評価を行いました。

なお、評価の詳細については「資料1 簡易価格評価結果一覧」(22・23 ページ) にまとめています。

表3 対象地（土地）の簡易価格評価方法

区 分		算出方法	概要及び算出式
売 却	想定売却額（1）	固定資産税評価額をもとに算出	対象地における固定資産税評価額（概算）をもとに売却価格を算出する。なお、一般的に固定資産税路線価は実勢価格の7割程度と言われているため、以下により算出する。 ■対象地の㎡単価×土地面積÷0.7
	想定売却額（2）	相続税路線価をもとに算出	相続税路線価とは、相続税や贈与税などの計算をするときに土地を評価するための1㎡当たりの評価額である。なお、一般的に相続税路線価は実勢価格の8割程度と言われているため、以下により算出する。 ■相続税路線価×土地面積÷0.8
賃 貸	想定賃借料（1）	固定資産税路線価をもとに算出	固定資産税路線価とは、固定資産税を計算するときに土地を評価するための1㎡当たりの評価額であり、固定資産税路線価を使って地代を計算するときには、以下により算出するのが一般的とされている。 ■更地価格×土地面積×1～1.5% (更地価格＝固定資産税路線価×80%)
	想定賃借料（2）	相続税路線価をもとに算出	相続税路線価とは、相続税や贈与税などの計算をするときに土地を評価するための1㎡当たりの評価額であり、相続税路線価を使って地代を計算するときには、以下により算出するのが一般的とされている。 ■相続税路線価×(1-借地権割合)×土地面積×6%

2 公有財産の利活用方針

対象とする公有財産について、簡易価格評価による金額や事業者へのアンケート調査等を踏まえ、以下のとおり利活用方針を示します。

<利活用方針の記載内容について>

1 簡易価格評価による金額

前ページに記載した簡易価格評価方法及び「資料2 簡易価格評価結果一覧」(22・23 ページ)をもとに、各公有財産の評価額等を記載しました。なお、各金額については、一定の桁数で四捨五入して数値をまとめています。

2 アンケート調査結果による民間事業者の意向など

昭島市公有財産利活用に関するアンケートの結果をもとに、事業者の意向などを記載しました。

3 利活用方針

上記や対象とする公有財産の現況等を踏まえ、前述の以下の活用方法により複数の利活用方針を記載し、それぞれの方針について、その理由及び利活用にあたっての課題を記載しました。

表1 活用方法（再掲）

活用方法		概 要
保有	①新規行政需要	新規行政目的に利用。
	②一時利用	大規模改修により現施設の利用に制約が生じる場合など、代替地・建物として利用。
	③施設再編用地	今後の施設再編を踏まえ、立地環境などに優位性があるなど、今後もその土地（建物）を保有しておく。
処分	④条件付貸付	市で利用しない場合において、他の団体（民間事業者含む）等に対して、まちづくりの観点から用途を限定して貸し付け、利活用を図る。収入確保のみを目的とする貸付も考えられるが、公益目的での貸付が望ましい。
	⑤貸付	財産活用の観点から最大限の効果が見込める条件にて、他の団体（民間事業者含む）等に対して貸し付け、利活用を図る。
	⑥条件付売却	市で利用しない場合において、まちづくりの観点から用途を限定し売却し、その売払収入を今後の公共施設の整備等に活用する。入札によらず、公募による方法も考えられる。
	⑦売却	入札により売却し、その売払収入を今後の公共施設の整備等に活用する。

①昭和町分室敷地・⑤昭和町分室（建物）

1 簡易価格評価による金額

区 分	土 地	建 物
想 定 売 却 額	1,220,000 ～ 1,650,000 千円	0 千円
想 定 賃 貸 料	年 間： 9,300 ～ 23,700 千円	43,200 千円／年 (3,600 千円／月)
	10 年間： 93,000 ～ 237,000 千円	
	20 年間： 186,000 ～ 474,000 千円	
想 定 更 新 料	46,200 ～ 92,300 千円／回	3,600 千円／回
想定建物維持管理経費等 【上段】：維持管理費 【下段】：対策費用（～令和 22 年度）	—	2,000 千円／年 54,100 千円
想定建物解体費用	—	92,000 千円

2 アンケート調査結果による民間事業者の意向など

- ・土地については、医療・福祉分野、小売業、不動産業（住宅系施設、商業施設）の事業者より利活用の意向あり。
- ・建物については、具体的な利活用の意向はなく、土地の利活用にあたり除却を希望したいとの意向あり。

3 利活用方針

②一時利用	理由	・近隣に位置する保健福祉センターの大規模改修（令和 5（2023）～ 9（2027）年度予定）にあわせ、一時的な機能移転先として活用する。 ・一時利用後は「③施設再編用地」及び「④条件付貸付」について検討する。
	課題	・建物の利用方法の検討が必要。
③施設再編用地	理由	・駅から徒歩圏内にあり立地環境がよい。 ・都市計画マスタープランにおける土地利用の方針として、当該地域が「公共・公益施設を集約し、利便性の向上を図る」とされている。
	課題	・建物の除却を含めた用地の管理方法や利用方法の検討が必要。
④条件付貸付	理由	・立地環境がよく、複数の事業者より土地の利活用の意向がある。 ・土地については売却よりも貸付による長期的な収入が期待できる。 ・土地の貸付後、民間事業者が建物を整備する中で、施設の一部を公共サービス用として複合化し活用することも期待できる。
	課題	・建物除却の時期や機能移転についての検討が必要。

②旧拝島第四小学校跡地・⑥旧拝島第四小学校（建物）

1 簡易価格評価による金額

区 分	土 地	建 物
想 定 売 却 額	1, 220, 000 ～ 1, 700, 000 千円	10, 400 千円
想 定 賃 貸 料	年 間： 9, 100 ～ 32, 600 千円	124, 800 千円／年 (10, 400 千円／月)
	10 年間： 91, 000 ～ 326, 000 千円	
	20 年間： 182, 000 ～ 652, 000 千円	
想 定 更 新 料	40, 800 ～ 81, 600 千円／回	10, 400 千円／回
想定建物維持管理経費等 【上段】：維持管理費 【下段】：対策費用（～令和 22 年度）	—	4, 000 千円／年 110, 000 千円
想定建物解体費用	—	200, 200 千円

2 アンケート調査結果による民間事業者の意向など

・土地については、小売業（用途地域変更を条件）、不動産業（スポーツ施設、住宅施設）の事業者より利用意向あり。 ・建物については、具体的な利活用の意向はなく、関心は低い。

3 利活用方針

②一時利用	理由	・公共施設の再編に伴う一時的な機能移転先として活用する。
	課題	・周辺が住居地域であるため、良好な住環境を維持する必要がある。
④条件付貸付	理由	・避難所としての機能担保を重視し売却はせず、平時は運動施設機能、発災時は避難所機能を提供することを条件に敷地・校舎の貸付を行う。
	課題	・民間活用による整備、管理も含めた当該施設の新たな位置づけを設定する必要がある。 ・周辺が住居地域であるため、良好な住環境を維持する必要がある。

③昭島市クリーンセンター跡地

1 簡易価格評価による金額

区 分	土 地
想 定 売 却 額	740,000 ～ 1,240,000 千円
想 定 賃 貸 料	年 間： 5,500 ～ 23,900 千円
	10 年間： 55,000 ～ 239,000 千円
	20 年間： 110,000 ～ 478,000 千円
想 定 更 新 料	29,900 ～ 59,800 千円／回

2 アンケート調査結果による民間事業者の意向など

- ・不動産業（スポーツ施設、住宅系施設）の事業者より利活用の意向あり。
- ・小売業での利用意向もあるが、道路付けが悪く商業施設には向かないとの意見もあり。

3 利活用方針

③施設再編用地	理由	・現在、新規行政需要としての活用は見込んでいないものの、将来的な施設再編用地としての確保を検討する。 ・再編用地として具体的な見通しが立たない場合は、財産の利活用の観点から「④条件付貸付」または「⑥条件付売却」について検討する。
	課題	・敷地が広大であり、貸付や売却による収入確保の観点から、長期間にわたる再編用地の確保は好ましくない。
④条件付貸付	理由	・約 8,000 ㎡と敷地が広大であることに加え、用途地域が準工業地域のため、建築ニーズに柔軟に対応でき、民間事業者の取得意向が期待できる。 ・将来的な新規行政需要や施設再編用地としての利用の可能性を考慮して、売却ではなく、貸付を検討する。
	課題	・敷地が郷地・福島地区地区計画に該当しているため、建築物の用途制限がある。
⑥条件付売却	理由	・約 8,000 ㎡と敷地が広大であることに加え、用途地域が準工業地域のため、建築ニーズに柔軟に対応でき、民間事業者の取得意向が期待できる。
	課題	・敷地が郷地・福島地区地区計画に該当しているため、建築物の用途制限がある。 ・浸水想定区域であるため、特に住宅建築に関する規制、誘導について検討が必要。

④旧拝島駅前自転車等駐車場跡地

1 簡易価格評価による金額

区 分	土 地
想 定 売 却 額	160,000 ～ 190,000 千円
想 定 賃 貸 料	年 間： 820 ～ 3,100 千円
	10 年間： 8,200 ～ 31,000 千円
	20 年間： 16,400 ～ 62,000 千円
想 定 更 新 料	3,900 ～ 7,700 千円／回

2 アンケート調査結果による民間事業者の意向など

- ・不動産業（住宅系施設）での利用意向もあるが、敷地面積が小さいことや、土地の形状、道路へのアクセスに難があり、事業者の関心は低い。

3 利活用方針

⑤貸 付	理由	・将来的な新規行政需要や施設再編用地としての利用の可能性を考慮して、売却ではなく、貸付を検討する。
	課題	・北側道路との高低差や保育園が隣接するなど、利活用にあたり十分な検討が必要。
⑦売 却	理由	・接道状況に課題があるが、駅直近であり、住宅や店舗など民間需要が期待できる。
	課題	・北側道路との高低差や保育園が隣接するなど、利活用にあたり十分な検討が必要。

⑦旧市民図書館つつじが丘分室

1 簡易価格評価による金額

区 分	建 物
想 定 売 却 額	2,200 千円
想 定 賃 貸 料	2,040 千円／年 (170 千円／月)
想 定 更 新 料	170 千円／回
想定建物維持管理経費等 【上段】：維持管理費 【下段】：対策費用（～令和 22 年度）	2,000 千円／年 —
想 定 建 物 移 設 費 用	30,000 千円

2 アンケート調査結果による民間事業者の意向など

- ・事業者からの具体的な利活用の意向はなかった。

3 利活用方針

①新規行政需要	理由	・昭和公園の蒸気機関車（D51）とあわせて展示し、市の情報発信ツールとしての活用を検討する。 ・移送や改修にあたっては、D51 の改修時と同様にクラウドファンディングによる歳入確保を検討する。
	課題	・継続保有のため、維持管理費削減等の財政的メリットがない。 ・移送費、改修費用の確保が必要。 ・売却が困難であり、鉄道車両展示施設への寄贈も考えられるが、市民の理解を得る必要がある。
④条件付貸付	理由	・売却が困難であり、高額な移送費を考慮して現位置での活用を検討する。
	課題	・新幹線車両という特殊な形状であることから、車体の維持管理や内部の利活用方法など多角的な検討が必要。 ・指定管理者制度など、車両の維持管理負担を含む利活用がインセンティブになるような管理手法の導入について検討が必要。

資 料

- 1 簡易価格評価結果一覧
- 2 昭島市公有財産利活用に関するアンケート

1 簡易価格評価結果一覧

区 分				①昭和町分室敷地 ⑤昭和町分室(建物)	②旧拝島第四小学校跡地 ⑥旧拝島第四小学校(建物)
設定条件	面積 路線価	a 敷地	m ²	6,759.05	12,949.64
		b 建築延床	m ²	1,566.00	4,560.61
		c 固定資産税	円/m ²	172,000	87,000
		d 相続税	円/m ²	195,000	105,000
		e 借地権割合	%	70	60
	土地	f 売却単価(1)	円/m ²	181,120	94,350
			円/坪	597,700	311,400
		g 売却単価(2)	円/m ²	243,750	131,250
			円/坪	804,400	433,200
		h 地代単価(1)	円/m ² ・年	1,380 ~ 2,070	700 ~ 1,050
			円/坪・年	4,560 ~ 6,840	2,310 ~ 3,470
		i 地代単価(2)	円/m ² ・年	3,510	2,520
			円/坪・年	11,590	8,320
		j 地代更新料単価	円/m ²	6,830 ~ 13,650	3,150 ~ 6,300
			円/坪	22,540 ~ 45,050	10,400 ~ 20,790
	建物	k 賃貸単価	円/m ² ・月	2,280	2,280
			円/坪・月	7,510	7,510
		l 維持管理費	円/m ² ・年	1,280	880
			円/坪・年	4,230	2,910
簡易評価	土地	m 想定売却額(1)	千円	1,224,199	1,221,799
		n 想定売却額(2)	千円	1,647,518	1,699,640
		o 想定賃貸料(1)	千円/年	9,327 ~ 13,991	9,065 ~ 13,597
		p 想定賃貸料(2)	千円/年	23,724	32,633
		q 想定更新料	千円	46,164 ~ 92,261	40,791 ~ 81,583
	建物	r 想定売却額	千円	0	10,448
		s 想定賃貸料	千円/年	42,846	124,778
			千円/月	3,571	10,398
		t 想定更新料	千円	3,571	10,398
		u 想定維持管理費	千円/年	2,000	4,000
		v 想定改修等費用	千円	54,100	109,800
		w 想定解体費用	千円	92,000	200,200
		x 想定移設費用	千円	-	-

a・b：昭島市資料より

c～e：令和3年分路線価等（※表示値を採用(画地調整せず)）

f：固定資産評価額におけるm²単価÷0.7
（※固定資産税評価額は実勢価格の7割程度と言われているため）

g：相続税路線価÷0.8
（※相続税路線価は実勢価格の8割程度と言われているため）

h：固定資産税路線価[c]×80%×1～1.5%
（※地代の目安算定式として使われるもの）

i：相続税路線価[d]×(1-借地権割合[e])×6%
（※地代の目安算定式として使われるもの）

j：相続税路線価[d]×借地権割合[e]×5～10%
（※地代更新料の目安算定式として使われるもの）

k：民間不動産情報(R3.11末現在)での昭島市内賃貸事務所55物件の中央値

l：[u]÷[b]

③昭島市 クリーンセンター跡地	④旧拝島駅前 自転車等駐車場跡地	⑦旧市民図書館 つつじが丘分室	区 分
7,967.56	858.90	-	敷地
-	-	73.01	建築延床
86,000	118,000	-	固定資産税
125,000	150,000	-	相続税
60	60	-	借地権割合
92,430	219,940	-	売却単価(1)
305,100	725,900	-	売却単価(2)
156,250	187,500	-	売却単価(2)
515,700	618,800	-	売却単価(2)
690 ~ 1,040	950 ~ 1,420	-	地代単価(1)
2,280 ~ 3,440	3,140 ~ 4,690	-	地代単価(1)
3,000	3,600	-	地代単価(2)
9,900	11,880	-	地代単価(2)
3,750 ~ 7,500	4,500 ~ 9,000	-	地代更新料単価
12,380 ~ 24,750	14,850 ~ 29,700	-	地代更新料単価
-	-	2,280	賃貸単価
-	-	7,510	賃貸単価
-	-	27,400	維持管理費
-	-	90,420	維持管理費
736,442	188,906	-	想定売却額(1)
1,244,931	161,044	-	想定売却額(2)
5,498 ~ 8,286	816 ~ 1,220	-	想定賃貸料(1)
23,903	3,092	-	想定賃貸料(2)
29,878 ~ 59,757	3,865 ~ 7,730	-	想定更新料
-	-	2,176	想定売却額
-	-	1,998	想定売却額
-	-	167	想定賃貸料
-	-	167	想定賃貸料
-	-	167	想定更新料
-	-	2,000	想定維持管理費
-	-	-	想定改修等費用
-	-	-	想定解体費用
-	-	30,000	想定移設費用

m : [f] × [a]

n : [g] × [a]

o : [h] × [a]

p : [i] × [a]

q : [j] × [a]

r : 昭島市固定資産台帳における残存価格

s : [k] × [b]

t : 賃借料1ヶ月分として設定

u : 光熱水費、清掃費及び施設保守費用等をもとに算出

v : 個別施設計画における令和22(2040)年度までの対策費用

w : 直近の解体工事実績をもとに算出

x : 新幹線車両移設作業(昭島市内)にかかる見積をもとに算出

2 昭島市公有財産利活用に関するアンケート

1 調査概要

(1) 調査目的	昭島市が保有する公有財産の一部について、事業者に対しアンケートを実施し、具体的な利活用方策の検討のための基礎資料として活用する
(2) 調査方法	アンケート調査（郵送回答・WEB 回答併用） ※アンケート調査票については 33～40 ページに掲載
(3) 調査対象数	57 社（うち市内事業者：40 社）
(4) 抽出方法	1 部上場企業や市内事業者を中心に、対象とする公有財産の立地状況等を勘案し、建設（住宅・マンション）、不動産、沿道店舗（食品・飲食・薬局）を選定
(5) 調査期間	令和 3 年 9 月 14 日～令和 3 年 10 月 15 日
(6) その他	アンケート回収率向上のため、アンケート協力依頼はがきを令和 3 年 10 月 7 日に発送

2 調査項目

Q 1	活用意向の有無
Q 2・Q 3	活用時の借用等条件及び活用方法
Q 4	活用の判断がつかない理由
Q 5	活用意向がない理由
Q 6	公有財産利活用に関する意見・要望

3 回収結果

業種	配布	回収	市内事業者	
			配布	回収
製造業	23 (40.4%)	14 (24.6%)	22 (55.0%)	13 (22.8%)
医療・福祉	6 (10.5%)	2 (3.5%)	6 (15.0%)	2 (3.5%)
不動産業	5 (8.8%)	3 (5.3%)	1 (2.5%)	1 (1.8%)
小売業	4 (7.0%)	3 (5.3%)	1 (2.5%)	1 (1.8%)
建設業	3 (5.3%)	1 (1.8%)	3 (7.5%)	1 (1.8%)
建設・不動産業	3 (5.3%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
金融業	3 (5.3%)	2 (3.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
卸売業	2 (3.5%)	1 (1.8%)	2 (5.0%)	1 (1.8%)
化学工業	2 (3.5%)	0 (0.0%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)
飲食サービス業	2 (3.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
運輸業	1 (1.8%)	1 (1.8%)	1 (2.5%)	1 (1.8%)
教育	1 (1.8%)	0 (0.0%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)
ガス業	1 (1.8%)	1 (1.8%)	1 (2.5%)	1 (1.8%)
サービス業	1 (1.8%)	1 (1.8%)	1 (2.5%)	1 (1.8%)
計	57 (100%)	30 (52.6%)	40 (100%)	22 (55.0%)

4 調査結果

(1) 対象とする公有財産への関心の有無

区 分	昭和町分室		旧拝島第四小学校		昭島市 クリーン センター 跡地	旧拝島駅 前自転車等 駐車場跡地	旧市民図書館 つつじが丘 分室
	敷地	建物	敷地	建物			
とても関心あり	3 10.0%		3 10.0%	1 3.3%	2 6.7%		
関心あり	4 13.3%	2 6.7%	1 3.3%		1 3.3%	1 3.3%	
どちらとも言えず	2 6.7%	3 10.0%	4 13.3%	5 16.7%	6 20.0%	4 13.3%	4 13.3%
関心なし	21 70.0%	25 83.3%	22 73.3%	24 80.0%	21 70.0%	25 83.3%	26 86.7%

・①昭和町分室敷地、②旧拝島第四小学校跡地③昭島市クリーンセンター跡地の順で関心が高く、⑦旧市民図書館つつじが丘分室については、関心を示す企業はなかった

(2) 各公有財産に対する意見等

①昭和町分室敷地・⑤昭和町分室(建物)

- ・医療施設としての活用に関心がある(医療・福祉)
- ・スーパーマーケットなどの商業系施設としての活用に関心がある(小売業)

②旧拝島第四小学校跡地・⑥旧拝島第四小学校(建物)

- ・スポーツ施設等としての活用に関心がある(不動産業)
- ・スーパーマーケットなどの商業系施設としての活用に関心がある(小売業)
- ・集客を想定した場合の道路付けに難がある(小売業)

③昭島市クリーンセンター跡地

- ・スポーツ施設等としての活用に関心がある(不動産業)
- ・物流倉庫としての開発を想定した場合、規模が小さいため困難(不動産業)
- ・スーパーマーケットなどの商業系施設としての活用に関心がある(小売業)
- ・商業施設としての集客を想定した場合、道路付けに難がある(小売業)

④旧拝島駅前自転車等駐車場跡地

- ・敷地面積が狭い(小売業)
- ・立地条件は良好だが、土地の形状や道路へのアクセスに難がある(卸売業)

⑦旧市民図書館つつじが丘分室

- ・面積が狭く、活用方法がない(不動産業、小売業)

5 公有財産別回答結果

(1) 昭和町分室敷地

区 分	とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし	市内事業者			
					とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし
製造業		1 (3.3%)		13 (43.3%)				13 (59.1%)
医療・福祉	1 (3.3%)			1 (3.3%)	1 (4.5%)			1 (4.5%)
不動産業		1 (3.3%)	1 (3.3%)	1 (3.3%)		1 (4.5%)		
小売業	2 (6.7%)	1 (3.3%)			1 (4.5%)			
建設業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
建設・不動産業		1 (3.3%)						
金融業				2 (6.7%)				
卸売業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
化学工業								
飲食サービス業								
運輸業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
教育								
ガス業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
サービス業			1 (3.3%)				1 (4.5%)	
計	3 (10.0%)	4 (13.3%)	2 (6.7%)	21 (70.0%)	2 (9.1%)	1 (4.5%)	1 (4.5%)	18 (81.8%)

とても 関心あり	1	医療・福祉	借用	賃貸：年 100～200 円/㎡・40～50 年
			用途	医療施設（敷地 3,825 ㎡・建物 4,450 ㎡程度）
			その他	行政連携あり。
	2	小売業	借用	購入：167.2 千円/㎡ 賃貸：年 10.0 千円/㎡・30 年程度
			用途	商業施設（敷地全て・店舗 3,000 ㎡以上）
			その他	行政連携あり。建物の利用は想定していない(除却を希望)
	3	小売業	借用	購入(55 万円/坪)賃貸(月 2 千円/坪・20 年)
			用途	スーパーマーケット
			その他	行政連携あり
関心あり	4	建設・不動産業	借用	[未回答]
			用途	住宅系施設
			その他	[未回答]
	5	小売業	借用	賃貸(年 5 千円/㎡(月 1.35～1.4 千円/坪)・20～25 年)
			用途	スーパーマーケット
			その他	行政連携あり。建物解体後の更地を希望。
	6	製造業	借用	[未回答]
			用途	[未回答]
			その他	関心はあるが特に用途は無い状況(今後出てくる可能性あり)。
	7	不動産業	借用	[未回答]
			用途	商業施設など(規模未定)
			その他	行政連携なし。
どちらとも 言えず	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない			0(0.0%)
	現時点で、組織として回答をすることが難しいため			1(50.0%)
	検討するにあたり、十分な情報や時間が不足しているため			1(50.0%)
	その他			0(0.0%)
関心なし	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない			16(72.7%)
	検討しているが、昭島市以外を対象			2(9.1%)
	検討しているが、今回の物件に適切なものがない			2(9.1%)
	その他			2(9.1%)
	・立地条件は良好であるが、敷地が大きすぎて、利用ニーズに合致せず(卸売業) ・当社直近で社員用の駐車場候補地があれば興味がある(製造業)			

※上表と下表で内訳数が異なる項目があるが、これは複数選択で回答した事業者があったため

(2) 昭和町分室（建物）

区 分	とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし	市内事業者			
					とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし
製造業		1 (3.3%)		13 (43.3%)				13 (59.1%)
医療・福祉		1 (3.3%)		1 (3.3%)		1 (4.5%)		1 (4.5%)
不動産業			1 (3.3%)	2 (6.7%)				1 (4.5%)
小売業				3 (10.0%)				1 (4.5%)
建設業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
建設・不動産業			1 (3.3%)					
金融業				2 (6.7%)				
卸売業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
化学工業								
飲食サービス業								
運輸業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
教育								
ガス業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
サービス業			1 (3.3%)				1 (4.5%)	
計	0 (0.0%)	2 (6.7%)	3 (10.0%)	25 (83.3%)	0 (0.0%)	1 (4.5%)	1 (4.5%)	20 (90.9%)

関心あり	1	医療・福祉	借用	賃貸：年 100～200 円/㎡・40～50 年
			用途	医療施設(敷地 2,934 ㎡・建物のみは関心なし)
			その他	行政連携あり(病院を軸とした再開発(合築)なら参加希望)。
	2	製造業	借用	[未回答]
			用途	[未回答]
			その他	関心はあるが特に用途は無い状況(今後出てくる可能性あり)。
どちらとも 言えず	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない		0(0.0%)	
	現時点で、組織として回答をすることが難しいため		2(50.0%)	
	検討するにあたり、十分な情報や時間が不足しているため		2(50.0%)	
	その他		0(0.0%)	
関心なし	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない		16(64.0%)	
	検討しているが、昭島市以外を対象		2(8.0%)	
	検討しているが、今回の物件に適当なものがない		2(8.0%)	
	その他		5(20.0%)	
	・別利用を検討したいから(小売業)			
	・スーパーマーケットとして建物が適していない(小売業)			
・利用不可(小売業)				
・当社直近で倉庫としての用途候補に興味がある(製造業)				
・建物は新規建設を検討(不動産業)				

※上表と下表で内訳数が異なる項目があるが、これは複数選択で回答した事業者があったため

(3) 旧拝島第四小学校跡地

区 分	とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし	市内事業者			
					とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし
製造業	1 (3.3%)			13 (43.3%)				13 (59.1%)
医療・福祉				2 (6.7%)				2 (9.1%)
不動産業	1 (3.3%)		1 (3.3%)	1 (3.3%)	1 (4.5%)			
小売業	1 (3.3%)		1 (3.3%)	1 (3.3%)				1 (4.5%)
建設業				1 (3.3%)			1 (4.5%)	
建設・不動産業		1 (3.3%)						
金融業				2 (6.7%)				
卸売業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
化学工業								
飲食サービス業								
運輸業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
教育								
ガス業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
サービス業			1 (3.3%)				1 (4.5%)	
計	3 (10.0%)	1 (3.3%)	3 (10.0%)	23 (76.7%)	1 (4.5%)	0 (0.0%)	2 (9.1%)	19 (86.4%)

とても 関心あり	1	小売業	借用	購入：87,184 円/㎡程度 賃貸：年 5,000 円/㎡・30 年	
			用途	商業系施設(敷地全て・店舗 3,000 ㎡以上)	
			その他	行政連携あり。 商業施設建設可能な用途地域の変更を前提。	
	2	製造業	借用	[未回答]	
			用途	[未回答]	
			その他	関心はあるが特に用途は無い状況(今後出てくる可能性あり)。	
	3	不動産業	借用	[未回答]	
			用途	スポーツ施設など	
			その他	行政連携あり	
関心あり	4	建設・不動産業	借用	購入	
			用途	住宅系施設	
			その他	[未回答]	
どちらとも 言えず	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない				1 (25.0%)
	現時点で、組織として回答をすることが難しいため				1 (25.0%)
	検討するにあたり、十分な情報や時間が不足しているため				1 (25.0%)
	その他				1 (25.0%)
	・スーパーマーケットとして集客を想定した場合、道路付けが悪い(小売業)				
関心なし	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない				15 (68.2%)
	検討しているが、昭島市以外を対象				2 (9.1%)
	検討しているが、今回の物件に適当なものがない				3 (13.6%)
	その他				2 (9.1%)
	・用途地域が低層のため不可(小売業) ・当社直近で倉庫としての用途候補に興味がある(製造業)				

※上表と下表で内訳数が異なる項目があるが、これは複数選択で回答した事業者があったため

(4) 旧拝島第四小学校(建物)

区 分	とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし	市内事業者			
					とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし
製造業	1 (3.3%)			13 (43.3%)				13 (59.1%)
医療・福祉			2 (6.7%)	1 (3.3%)			1 (4.5%)	
不動産業				2 (6.7%)				2 (9.1%)
小売業				3 (10.0%)				1 (4.5%)
建設業				1 (3.3%)			1 (4.5%)	
建設・不動産業			1 (3.3%)					
金融業				2 (6.7%)				
卸売業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
化学工業								
飲食サービス業								
運輸業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
教育								
ガス業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
サービス業			1 (3.3%)				1 (4.5%)	
計	1 (3.3%)	0 (0.0%)	4 (13.3%)	25 (83.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (13.6%)	19 (86.4%)

関心あり	1	製造業	借用	[未回答]
			用途	[未回答]
			その他	関心はあるが特に用途は無い状況(今後出てくる可能性あり)。
どちらとも 言えず	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない		1 (16.7%)	
	現時点で、組織として回答をすることが難しいため		3 (50.0%)	
	検討するにあたり、十分な情報や時間が不足しているため		2 (33.3%)	
	その他		0 (0.0%)	
関心なし	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない		14 (56.0%)	
	検討しているが、昭島市以外を対象		2 (8.0%)	
	検討しているが、今回の物件に適当なものがない		3 (12.0%)	
	その他		6 (24.0%)	
	・ 商業での利用を検討しているため(小売業)			
	・ スーパーマーケットの建物として適していない(小売業)			
・ 使用できる建物ではない(小売業)				
・ 校舎での用途は、適当な事業がない(製造業)				
・ 当社直近で倉庫としての用途候補に興味がある(製造業)				
・ コロナの療養施設などに利用できないか(製造業)				

※上表と下表で内訳数が異なる項目があるが、これは複数選択で回答した事業者があったため

(5) 昭島市クリーンセンター跡地

区 分	とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし	市内事業者			
					とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし
製造業			1 (3.3%)	13 (43.3%)				13 (59.1%)
医療・福祉				2 (6.7%)				2 (9.1%)
不動産業	1 (3.3%)		2 (6.7%)		1 (4.5%)			
小売業	1 (3.3%)		2 (6.7%)				1 (4.5%)	
建設業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
建設・不動産業		1 (3.3%)						
金融業				2 (6.7%)				
卸売業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
化学工業								
飲食サービス業								
運輸業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
教育								
ガス業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
サービス業			1 (3.3%)				1 (4.5%)	
計	2 (6.7%)	1 (3.3%)	6 (20.0%)	21 (70.0%)	1 (4.5%)	0 (0.0%)	2 (9.1%)	19 (86.4%)

とても 関心あり	1	小売業	借用	購入：110,715 円/㎡程度 賃貸：30 年程度・年 6,500 円/㎡程度
			用途	商業施設（敷地全て・店舗 3,000 ㎡以上）
			その他	行政連携あり。
	2	不動産業	借用	[未回答]
			用途	スポーツ施設など
			その他	行政連携あり
関心あり	3	建設・不動産業	借用	購入
			用途	住宅系施設
			その他	[未回答]
どちらとも 言えず	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない			0 (0.0%)
	現時点で、組織として回答をすることが難しいため			1 (16.7%)
	検討するにあたり、十分な情報や時間が不足しているため			1 (16.7%)
	その他			4 (66.7%)
	・スーパーマーケットとしての集客を想定した場合、道路付けが悪い(小売業)			
	・立地が道路付けが悪く商業施設には向かない(小売業)			
関心なし	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない			16 (76.2%)
	検討しているが、昭島市以外を対象			1 (4.8%)
	検討しているが、今回の物件に適切なものがない			3 (14.3%)
	その他			1 (4.8%)
	・当社直近で倉庫としての用途候補に興味がある(製造業)			

※上表と下表で内訳数が異なる項目があるが、これは複数選択で回答した事業者があったため

(6) 旧拝島駅前自転車等駐車場跡地

区 分	とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし	市内事業者			
					とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし
製造業			1 (3.3%)	13 (43.3%)				13 (59.1%)
医療・福祉				2 (6.7%)				2 (9.1%)
不動産業			2 (6.7%)	1 (3.3%)			1 (4.5%)	
小売業				3 (10.0%)				1 (4.5%)
建設業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
建設・不動産業		1 (3.3%)						
金融業				2 (6.7%)				
卸売業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
化学工業								
飲食サービス業								
運輸業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
教育								
ガス業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
サービス業			1 (3.3%)				1 (4.5%)	
計	0 (0.0%)	1 (3.3%)	4 (13.3%)	25 (83.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (9.1%)	20 (90.9%)

関 心 あ り	1	建設・不動産業	借用	購入
			用途	住宅系施設
			その他	[未回答]
ど ち ら と も 言 え ず	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない		0 (0.0%)	
	現時点で、組織として回答をすることが難しいため		2 (50.0%)	
	検討するにあたり、十分な情報や時間が不足しているため		1 (25.0%)	
	その他		1 (25.0%)	
			・ 関心はあるが特に用途は無い状況（製造業）	
関 心 な し	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない		16 (61.5%)	
	検討しているが、昭島市以外を対象		2 (7.7%)	
	検討しているが、今回の物件に適当なものがない		3 (11.5%)	
	その他		5 (19.2%)	
			・ 立地条件は良好であるが、土地の形状・道路へのアクセスに難あり（卸売業） ・ 敷地面積狭小のため（小売業） ・ 敷地狭小（小売業） ・ 面積が小さい（小売業） ・ 当社直近で倉庫としての用途候補に興味がある（製造業）	

※上表と下表で内訳数が異なる項目があるが、これは複数選択で回答した事業者があったため

(7) 旧市民図書館つつじが丘分室

区 分	とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし	市内事業者			
					とても 関心あり	関心あり	どちらとも 言えず	関心なし
製造業			1 (3.3%)	13 (43.3%)				13 (59.1%)
医療・福祉				2 (6.7%)				2 (9.1%)
不動産業			1 (3.3%)	2 (6.7%)				1 (4.5%)
小売業				3 (10.0%)				1 (4.5%)
建設業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
建設・不動産業			1 (3.3%)					
金融業				2 (6.7%)				
卸売業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
化学工業								
飲食サービス業								
運輸業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
教育								
ガス業				1 (3.3%)				1 (4.5%)
サービス業			1 (3.3%)				1 (4.5%)	
計	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (13.3%)	26 (86.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.5%)	21 (95.5%)

どちらとも 言えず	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない	0 (0.0%)
	現時点で、組織として回答をすることが難しいため	2 (50.0%)
	検討するにあたり、十分な情報や時間が不足しているため	1 (25.0%)
	その他	1 (25.0%)
	・ 関心はあるが特に用途は無い状況 (製造業)	
関心なし	現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない	16 (61.5%)
	検討しているが、昭島市以外を対象	2 (7.7%)
	検討しているが、今回の物件に適当なものがない	3 (11.5%)
	その他	5 (19.2%)
	・ 面積狭小のため (小売業) ・ 敷地が狭い (小売業) ・ 利用方法がない (小売業) ・ 当社直近で倉庫としての用途候補に興味がある (製造業) ・ 利用用途なし (不動産業)	

※上表と下表で内訳数が異なる項目があるが、これは複数選択で回答した事業者があったため

6 アンケート調査票

■アンケート票

昭島市公有財産利活用に関するアンケートのお願い

平素より、市政にご理解とご協力を頂き、誠にありがとうございます。

本市では、所有する公有財産のうち、別添資料に示す5箇所7物件（以下、「対象物件」という）の利活用について検討を行っているところです。

本調査は、対象物件に対する民間事業者の皆さまの関心について把握を行い、具体的な利活用方策の検討のための基礎資料として活用させていただくことを目的に実施するものです。

ご回答いただきました内容につきましては、本市の公有財産利活用のみに使用させていただき、他の目的には一切使用いたしません。

また、本アンケートの内容のみで対象物件の利活用を決定することはありませんが、ご回答いただいた事業者様には、より詳しい内容をお伺いするため、ご連絡をさせて頂く場合もございます。

お忙しいところ大変恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解の上、ご協力をお願い致します。

令和3年9月 昭島市長 臼井伸介

<アンケートの実施にあたり>

本アンケートは、昭島市公有財産利活用調査等委託事業者である大日本コンサルタント株式会社が作成し、送付しています。回答及びお問い合わせにつきましては、下記宛にご送付くださいますよう、お願い申し上げます。

1 アンケートの回答について

・**10月15日(金)まで**に以下のいずれかの方法にてご回答願います。

①【Google フォーム】：<https://forms.gle/scqRMstfVEYQTLvR8>

②【同封の返信用封筒】 ③【E-mail】 ④【FAX】

<③④にてご回答される場合>

担 当：大日本コンサルタント(株) 関東支社 地域交通計画室 足立・田中

E-mail：r03-akishima-publicproperty@ne-con.co.jp

(ご返信の際は、メール件名を【公有財産アンケート返信】として頂けると幸いです)

FAX：048-600-6683

電 話：048-600-6694 (10:00~16:00)

▼Googleフォームはこちら



2 アンケートに対するお問い合わせについて

・ご不明な点等がございましたら、下記までお問い合わせ下さい。

昭島市 企画部 行政経営担当 和田

電話：042-544-5111 (内線 2376)

E-mail：gyouseikeiei@city.akishima.lg.jp

(E-mail でご連絡頂く際は、メール件名を【公有財産アンケート】として頂けると幸いです)

※御社について、ご回答願います

会社名	
連絡先	所 属 : ご担当者 :
住 所	〒
電話番号	
E-mail	
連絡可能時間	
業種・業態	

Q 1 : 活用に関心がある物件 (☑A~G の複数回答可 (各物件での回答は1つ))

以下の A~G の物件について、活用への関心の有無をご回答ください。

物 件		とても 関心あり	関心 あり	どちらとも 言えず	関心 なし
①	A 昭和町分室【敷地】	☐	☐	☐	☐
	B 昭和町分室【建物】	☐	☐	☐	☐
②	C 旧拝島第四小学校【敷地】	☐	☐	☐	☐
	D 旧拝島第四小学校【校舎】	☐	☐	☐	☐
③	E 昭島市クリーンセンター跡地	☐	☐	☐	☐
④	F 旧拝島駅前自転車等駐車場跡地	☐	☐	☐	☐
⑤	G 旧市民図書館つつじが丘分室【車両】	☐	☐	☐	☐



Q 2 ・ 3 ・ 6 をご回答ください	Q 4 ・ 6 をご回答 ください	Q 5 ・ 6 をご回答 ください
-------------------------	-------------------------	-------------------------

Q2：借用等の条件

Q1で、「とても関心あり」又は「関心あり」と回答いただいた物件について、想定範囲で構いませんので、借用等の条件について記入をお願いします。

物 件			借用等の条件など
例	① A	昭和町分室 【敷地】	・購入：（ 円/㎡程度） ・賃貸：（20 年程度・8,000 円/㎡・年程度） ・備考：期間及び価格については想定（要相談）
①	A	昭和町分室 【敷地】	・購入：（ 円/㎡程度） ・賃貸：（ 年程度・ 円/㎡・年程度） ・備考：
	B	昭和町分室 【建物】	・購入：（ 円/㎡程度） ・賃貸：（ 年程度・ 円/㎡・年程度） ・備考：
②	C	旧拝島第四小学校 【敷地】	・購入：（ 円/㎡程度） ・賃貸：（ 年程度・ 円/㎡・年程度） ・備考：
	D	旧拝島第四小学校 【校舎】	・購入：（ 円/㎡程度） ・賃貸：（ 年程度・ 円/㎡・年程度） ・備考：
③	E	昭島市 クリーンセンター 跡地	・購入：（ 円/㎡程度） ・賃貸：（ 年程度・ 円/㎡・年程度） ・備考：
④	F	旧拝島駅前 自転車等 駐車場跡地	・購入：（ 円/㎡程度） ・賃貸：（ 年程度・ 円/㎡・年程度） ・備考：
⑤	G	旧市民図書館 つつじが丘分室 【車両】	・購入：（ 円/㎡程度） ・賃貸：（ 年程度・ 円/㎡・年程度） ・備考：

Q3：想定する活用方法等

Q1で、「とても関心あり」又は「関心あり」と回答いただいた物件について、想定の範囲で構いませんので、活用方法等の記入をお願いします。

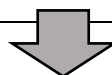
物 件			活 用 方 法 等
例	① A	昭和町分室 【敷地】	・用途：商業系施設（飲食） ・規模：敷地●㎡程度・店舗●㎡程度 ・行政施設との併用利用の可能性：あり ・ <u>なし</u> ・備考：現建物の利用は想定していない(除却を希望)
①	A	昭和町分室 【敷地】	・用途： ・規模： ・行政施設との併用利用の可能性：あり ・ なし ・備考：
	B	昭和町分室 【建物】	・用途： ・規模： ・行政施設との併用利用の可能性：あり ・ なし ・備考：
②	C	旧拝島第四小学校 【敷地】	・用途： ・規模： ・行政施設との併用利用の可能性：あり ・ なし ・備考：
	D	旧拝島第四小学校 【校舎】	・用途： ・規模： ・行政施設との併用利用の可能性：あり ・ なし ・備考：
③	E	昭島市 クリーンセンター 跡地	・用途： ・規模： ・行政施設との併用利用の可能性：あり ・ なし ・備考：
④	F	旧拝島駅前 自転車等 駐車場跡地	・用途： ・規模： ・行政施設との併用利用の可能性：あり ・ なし ・備考：
⑤	G	旧市民図書館 つつじが丘分室 【車両】	・用途： ・規模： ・行政施設との併用利用の可能性：あり ・ なし ・備考：

Q4：【どちらとも言えず】の理由（☑A～Gの複数回答可（各物件での回答は1つ））

Q1で、「どちらとも言えず」と回答いただいた物件について、その理由をご回答ください。

※Q1で【どちらとも言えず】に
☑した物件のみご回答ください

	①		②		③	④	⑤
	A	B	C	D	E	F	G
	昭和町分室 【敷地】	昭和町分室 【建物】	旧拝島第四小学校 【敷地】	旧拝島第四小学校 【校舎】	昭島市クリーンセンター跡地	旧拝島駅前自転車等駐車場跡地	旧市民図書館つつじが丘分室 【車両】
1：現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2：現時点で、組織として回答をすることが難しいため	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3：検討するにあたり、十分な情報や時間が不足しているため	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4：その他	自由記述						



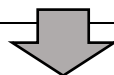
物 件	自由記述
昭和町分室 【敷地】	
昭和町分室 【建物】	
旧拝島第四小学校 【敷地】	
旧拝島第四小学校 【校舎】	
昭島市クリーン センター跡地	
旧拝島駅前自転車等 駐車場跡地	
旧市民図書館 つつじが丘分室【車両】	

Q5：【関心なし】の理由（☑A～Gの複数回答可（各物件での回答は1つ））

Q1で、「関心なし」と回答いただいた物件について、その理由をご回答ください。

※Q1で【関心なし】に
☑した物件のみご回答ください

①		②		③	④	⑤
A	B	C	D	E	F	G
昭和町分室 【敷地】	昭和町分室 【建物】	旧拝島第四小学校 【敷地】	旧拝島第四小学校 【校舎】	昭島市クリーンセンター跡地	旧拝島駅前自転車等駐車場跡地	旧市民図書館つつじが丘分室 【車両】
1：現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2：検討しているが、昭島市以外を対象	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3：検討しているが、今回の物件に適当なものがない	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4：その他	自由記述					



物 件	自由記述
昭和町分室 【敷地】	
昭和町分室 【建物】	
旧拝島第四小学校 【敷地】	
旧拝島第四小学校 【校舎】	
昭島市クリーン センター跡地	
旧拝島駅前自転車等 駐車場跡地	
旧市民図書館 つつじが丘分室【車両】	

Q6：公有財産利活用に関する意見・要望

※対象物件に限らず、ご意見やご要望があれば、ご記入願います。

[illegible]

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

昭島市公有財産利用に関するアンケート
【ご返信のお願い】

平素より、市政にご理解とご協力をいただき、
誠にありがとうございます。

9月中旬にアンケートを郵送にて、お送りさせて
いただきましたが、お手元に届いておりますでし
ょうか。お忙しい中大変恐縮ではありますが、
10月15日を締切とさせていただいておりますの
で、ご協力いただけますと幸いに存じます。
なお、Google フォームにおいても回答可能ですの
で、ご活用いただければと思います。

▼Googleフォームはこちら

<https://forms.gle/scqRMsTfVEYQTLvR8>



なお、行き違いの場合は何卒ご容赦ください。

令和3年10月 昭島市長 臼井伸介

ご不明な点等がございましたら、下記までお問い
合わせください。

昭島市 企画部 行政経営担当 和田
電話：042-544-5111(内線 2376)

