

所沢市役所旧庁舎等に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和 7 年 10 月 1 日

1 調査の目的

所沢市役所旧庁舎及び旧所沢市文化会館の跡地利活用に関する検討を進めるため、民間事業者の皆様から当該地に対するご提案及びご意見をいただき、「対話」を通じて、跡地利活用に関する様々な可能性を調査・検討・整理することを目的とします。

2 対象用地・施設の概要

2.1 所沢市役所旧庁舎の基本情報

項目	内容
所在地	所沢市宮本町 1 丁目 1 番 2 号
敷地面積	4420.50 m ²
用途地域	商業地域(建蔽率 80%・容積率 400%)
防火・準防火地域	指定なし
日影規制	なし
建築	昭和 43 年 11 月竣工(築 57 年)
構造/階数	鉄筋コンクリート/地下 1 階・地上 5 階
建築面積	1853.40 m ²
延床面積	9327.17 m ²
耐震	耐震補強未整備
交通アクセス	所沢駅から約 1.2km、西所沢駅から約 1.1km、航空公園駅から約 0.7km
閉館	平成 30 年 5 月

2.2 旧所沢市文化会館の基本情報

項目	内容
所在地	所沢市宮本町 1 丁目 2 番 40 号
敷地面積	2315.07 m ²
用途地域	第 1 種住居地域(建蔽率 60%・容積率 200%)
防火・準防火地域	指定なし
日影規制	あり(高さが 10m を超える建物)
建築	昭和 45 年 12 月竣工(築 55 年)
構造/階数	鉄筋コンクリート/地下 1 階・地上 4 階
建築面積	803.35 m ²
延床面積	3285.04 m ²
耐震	耐震補強未整備
交通アクセス	所沢駅から約 1.2km、西所沢駅から約 1.1km、航空公園駅から約 0.7km
閉館	平成 22 年 3 月

3 サウンディング型市場調査実施スケジュール(予定)

項目	日時
実施要領の公表	令和 7 年 10 月 1 日
現地見学会・説明会の申込期限	令和 7 年 10 月 17 日
現地見学会・説明会(任意参加)	令和 7 年 10 月 27 日～31 日 令和 7 年 11 月 5 日～7 日
サウンディング参加申込期限	令和 7 年 11 月 5 日
対面对話実施日時の連絡	令和 7 年 11 月 10 日
対話シートの提出期限	令和 7 年 11 月 14 日
対面对話	令和 7 年 11 月 17 日～19 日・21 日
実施結果の公表	令和 8 年 1 月

4 利活用の考え方

4.1 基本的な考え方

所沢市役所旧庁舎等の利活用に関しては、所沢駅周辺グランドデザインの将来ビジョンにおいて設定する取組テーマ(街づくりを進める上での方向性)に貢献する事業とします。

対象地の施設については、令和 7 年度にアスベスト調査及び地歴調査を実施する予定であり、市による当該施設の除却について検討を進めています。

このため、利活用に関しては、所沢市役所旧庁舎等(所沢市役所旧庁舎及び旧所沢市文化会館)を市側で除却した後の土地に対するご提案を求めます。なお、既存施設の除却を含めたご提案も可能です。(5.2_(8)参照)

- 市による除却スケジュール(予定)

令和 7 年度	アスベスト調査、地歴調査
令和 8 年度～令和 9 年度	解体設計
令和10年度～令和11年度	解体工事

4.2 取組テーマ(街づくりを進める上での方向性)

4.1 で示す取組テーマは以下の 4 つです。これらを考慮した提案を求めます。

- (1) 歩いて楽しめる、街を巡る面白さがある街
- (2) 多様な人々を支える環境がある街
- (3) 街の個性や魅力に出会え、発見できる街
- (4) 心地よさや居場所、つながりがある街

4.3 事業実施方法

借地借家法に規定される定期借地権を設定し、貸し付けることを想定しています。

4.4 賃借期間

10 年間から 50 年間未満までの範囲で任意に設定することを想定しています。

5 サウンディングの内容

5.1 サウンディング対象

本サウンディング調査の対象用地・施設の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- (1) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (2) 参加申込書提出時点において、所沢市建設工事等の有資格業者に関する入札参加停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者
- (3) 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続中の者

5.2 サウンディング項目

本サウンディング調査において、ご提案及びご意見を求める概要は以下のとおりです。

- (1) 本事業への参加意向

本事業への参加意向について伺います。

(2) 対象地における跡地活用の事業内容及びアイデア等

原則、民間事業者の皆様が進出可能な跡地利活用に関する事業内容のご提案を求めます。なお、民間事業者の皆様による事業実施が困難である場合は、市が実施する事業を含むアイデア等のご提案も可能です。

(ア) 対象用地について

対象用地については、「所沢市役所旧庁舎」「旧所沢市文化会館」の一体的な有効活用によるご提案を求めます。なお、一体的な有効活用によるご提案が困難な場合は、所沢市役所旧庁舎跡地のみ、旧所沢市文化会館跡地のみのご提案も可能です。

(3) 事業実施方法

原則、借地借家法に規定される定期借地権を設定し、貸し付けることを想定していますが、本調査結果を踏まえて具体的な検討を進める予定です。以下の事項に関し、所見を伺います。

- 希望する事業実施方式(1 項事業用定期借地・2 項事業用定期借地等)
- 希望する存続期間
- その他条件に関する意見・希望

なお、一般定期借地権の設定による貸し付け、売却等による事業方式による実施により、地域貢献等の効果を高める提案が可能な場合は、当該事業方式によるご提案やご意見の提出も可能です。

(4) 地域貢献

対象地は、地域住民や地域団体等の関心や期待が高い場所です。ご提案内容について、地域貢献(人流が創出される、地域の魅力を高める、住民の生活の質が向上する等)に寄与する視点について伺います。

(5) 実施条件等

対象地の利活用に当たり、市に求める条件等を伺います。

(6) 懸念事項等

民間事業者の皆様が対象地の利活用に当たり、障壁となり得る要因や懸念事項がある場合は、ご所見及びご要望等を伺います。

(7) 請願・要望事項に対する所見

市民等からの市への請願事項・要望事項として、地区体育館建設、公園整備、山車会館(山車の収蔵・展示等)建設に関する請願・要望があります。民間事業者の皆様におきまして、これらいずれかの整備を含めて収益性を担保する事業スキームを考えることができるか、ご所見を伺います。

(8) 既存施設の除却について

既存施設については、民間事業者の皆様からの幅広い提案が受けられるよう、市による除却を検討していますが、施設の除却を含めたご提案が可能か、ご所見を伺います。

なお、施設除却を含めたご提案の場合は、除却費用相当額を考慮した賃借料とすることを想定しています。

6 サウンディング手続

6.1 現地見学会・説明会の開催

6.1.1 申込受付期間

令和 7 年 10 月 1 日から令和 7 年 10 月 17 日まで

6.1.2 申込先

10.問い合わせ先のとおり。

現地見学会に参加を希望する場合は、電話・メールにてその旨ご連絡ください。

6.1.3 現地見学会開催日時(予定)

令和 7 年 10 月 27 日～令和 7 年 10 月 31 日、

令和 7 年 11 月 5 日～令和 7 年 11 月 7 日

実施日時については、別途、お知らせします。

なお、参加申込者数によっては、別日に開催する場合があります。

6.1.4 会場

所沢市役所旧庁舎及び旧所沢市文化会館

6.2 サウンディング参加申込

6.2.1 申込受付期間

令和 7 年 10 月 1 日から令和 7 年 11 月 5 日まで

6.2.2 申込先

10.問い合わせ先のとおり

6.3 諸連絡

E-mail にて適宜連絡します。

6.4 対話シートの提出

6.4.1 対話シートのフォーマット

対話シートのフォーマットは別添のとおり。追加で任意の提案資料をご提出いただくことも可能です。

6.4.2 提出期間

令和 7 年 10 月 1 日から令和 7 年 11 月 14 日まで

6.4.3 申込先

10.問い合わせ先のとおり

6.5 対面对話の実施

6.5.1 実施期間

令和 7 年 11 月 17 日から令和 7 年 11 月 21 日まで

実施時間については、別途連絡します。

なお、参加申込者数によっては、別日に開催する場合があります。

6.5.2 所要時間

30 分～1 時間程度

6.5.3 場所

所沢市役所本庁舎 7 階 研修室

6.5.4 その他

対面対話は個別に実施します。

7 結果公表

サウンディング型市場調査の結果については、概要を公表することとし、参加事業者等の名称は非公表とします。また、知的財産保護の観点から、公表内容については、参加事業者への事前確認を行います。

8 留意事項

8.1 費用負担

本サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

8.2 追加対話への協力

本サウンディング終了後、必要に応じて追加の対話等を実施する場合があります。民間事業者の皆様のご負担にならないよう、支障のない範囲でご協力をお願いいたします。

9 参考資料

- (1) 所沢市役所旧庁舎等利活用検討事業 事業概要
- (2) 地積測量図
- (3) 配置図・平面図
- (4) 所沢市役所旧庁舎・旧所沢市文化会館に関する周辺情報

10 問合せ先

所沢市 経営企画部 経営企画課 公共施設マネジメント推進室

担当 柴崎、星野、大内

電話 04-2998-9027

メール a9027@city.tokorozawa.lg.jp