

「板橋区区有財産の活用」に関する
サウンディング型市場調査 質問に対する回答

(全体)

項目	質問内容	回答
公募時の条件について	事業者公募については、3地域のうち一部だけの参加も可能か。その場合、3か所一括での応募と比較して、評価等に影響はあるか。	現在は、まだサウンディング調査の段階であり、どの案件を公募するか決まっていません。今後、本調査の結果やいただいたご提案を踏まえて条件や評価方法について検討していきます。
借地料について	各地の定期借地料の金額はどの程度か。また、何を基準とすることを想定しているか。	事業者公募を行う場合、定期借地料は公募時に定めませんが、市場と大幅な乖離が生じない設定を考えています。
住民説明会について	各地域住民への説明等は、既に行っているか。	各地域の住民向け説明会は、開催していません。
	事業者決定後に説明会等が必要な場合、公有地の活用となるため、区が主体で、事業者がサポートするという認識でよいか。	民間事業者による土地活用として公募した場合、説明会等は事業者が主体となり、区がサポートする形を想定しています。
提案条件について	公有地の活用に当たり、公序良俗以外の制限等は考えているか（例えば、まちの活性化への貢献義務や地元業者の関与を必須とする等）。	現段階で、条件や制限等は特に設けていませんが、区有地の活用という点を考慮したご提案をいただきたいと考えています。また、まちの活性化への貢献や区内事業者の活用については、公募における評価ポイントとなる可能性があります。

(四葉一丁目用地)

汚染調査について	土壌汚染は「未調査」であるが、土壌汚染対策法の手続きが必要になった場合の費用負担は、区側にあると考えてよいか。	事業者公募を行う場合の条件は、今後の検討となりますが、本調査では、土地所有者である区の費用負担としてご提案ください。
公共用途について	用地の一部を区で使用する可能性があるとのことだが、どのような目的・用途で利用される予定か。	現時点で区の利用有無及び明確な活用用途・面積は決まっていません。本調査の結果を踏まえて土地活用の方針を決定していきます。
	利用予定の広さ、頻度、料金等を示してほしい。また、常時利用され、建物等が必要な場合は、その建設等は本事業の事業者が実施するという認識で正しいか。	
	当該地に民間施設と並列して何らかの新しい公共施設を設置することは検討可能か。	
提案範囲について	隣接している区民農園は対象外という認識でよいか。ここを含めた提案も可能か。	区民農園は対象外です。区民農園と連携したご提案をいただくことは可能です。
隣接公共施設等との連携について	隣接する水車公園、徳水亭と連携した事業の提案は可能か。その場合、水車公園、徳水亭の運営、維持管理も本事業に含めることは可能か。	水車公園、徳水亭との連携及び維持管理のご提案をいただくことは可能です。

(高島寮跡地)

項目	質問内容	回答
事業期間について	特記・条件に「事業用定期借地10年程度」の理由と、事業期間を10年以上に延長する可能性はあるか。	周辺公共施設の再整備用地としての活用を想定しているため10年としています。 事業期間については、10年以上となる可能性はありますが、現段階では大幅に事業期間が延びる想定はありません。
周辺施設について	清掃工場や周辺の公共施設の更新はいつ頃を予定しているか。	清掃工場については、板橋区の公共施設ではなく、東京二十三区清掃一部事務組合の施設のため、詳細は把握していません。板橋区の施設については、更新時期の目安として「高島平ふれあい館」「障がい者福祉センター」「熱帯環境植物館」「高島平第一中学校」「高島平あやめ保育園」が令和8年～17年、「高島平温水プール」が令和18年～27年となっています。
	近隣施設は清掃工場の排熱を利用しているか。当該地に建設する施設にも、排熱を利用することは可能か。	近隣の「高島平温水プール」「熱帯環境植物館」「障がい者福祉センター」「高島平ふれあい館」で、廃熱利用をしています。 当該地に建設する施設に廃熱利用できるかは、東京二十三区清掃一部事務組合との協議となります。
	利用目的は当該地で新設する民間施設という認識でよいか。近隣公共施設との連携等は考慮する必要はあるのか。	民間施設を想定しています。 本調査では、近隣施設との連携等について必須条件ではありませんが、連携可能であれば是非ご提案ください。
隣接地について	当該地がある地域区画の民有地の取得等を検討しているか。	隣地の取得について検討はしていません。
	南側に隣接する角地（現状更地となっている場所）は今回の対象地には含まれないという認識でよいか。	区有地ではないため、今回の対象地には含まれません。

(植村冒険館)

借地料について	既存建物を建替えて使用する場合、事業開始時と事業期間満了時の2度解体工事が発生する。事業者の投資額が増えるため、地代もいくらか考慮してもらえると考えてよいか。	事業者公募を行う場合、定期借地料は、公募時に定めます。本調査では、既存建物の解体が前提であれば、既存建物の解体費用を加味した借地料としてご提案ください。
借地料・建物譲渡金額について	<p>想定建物譲渡金額・地代、もしくは各算出方法を教えてほしい。</p> <p>定期借地50年未満建物付と記載があるが、建物譲渡は無償という認識で正しいか。</p>	事業者公募を行う場合、定期借地料及び建物譲渡金額は、公募時に定めますが、市場と大幅なかい離が生じないような設定を考えています。
既存資料について	設備図等を含む既存施設の詳細資料をご提示願いたい。	既存建物の設計図面の提供をご希望される方は、実施要領P13(8 問い合わせ先)担当宛までご連絡ください。
公募時の条件について	建物に関し、継続利用する場合、期間限定(5年程度)の瑕疵担保責任を付けることは可能か。難しい場合は、維持・管理(エレベーターやエアコン等の設備を含む)に関する過去の記録明細を開示してほしい。	事業者公募を行う場合、本調査の内容を踏まえて条件を検討します。
土地の返還方法について	定借期間中に建物の寿命となり、建替える場合も事業期間終了時の更地返還が必要となるか。簿価等での譲渡等は可能か。	本調査では、原則として更地返還を想定していますが、詳細については本調査の内容を踏まえて条件を検討します。
条件について	<p>床の一部の地域住民への開放要望に関し、頻度、床の広さ等はどの程度を想定すべきか。</p> <p>見学時に言及があった地域行事時の貸し出しについては、室内では不可のため、現在と同様のピロティ形式等が不可欠という認識か。</p>	<p>地域住民からの利用要望(頻度・必要面積等未定)については、今後の協議状況によるため、本調査提案時点では、事業に支障のない可能な範囲で検討し、ご提案ください。</p> <p>事業者公募を行う場合、地域行事時の貸し出しを公募条件とするかについては、本調査のご提案内容や、地域住民の方との協議を踏まえて決定します。現状では地域から活用のご要望があるため、区としては、民間事業者が借主となる場合に、借主が地域の方へ開放しながら事業が成立するかを把握したいと考えています。したがって、事業に支障のない可能な範囲で地域開放がどの程度可能か検討のうえご提案ください。</p>