

「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  
結果概要

---

板橋区

令和3年4月

## 1. サウンディング型市場調の概要について

「四葉一丁目用地（水車公園隣地）」「高島寮跡地」「植村冒険館」の有効活用について、各区有地における事業性の有無、立地評価、想定する事業内容及びその事業の経済性を調査することを目的に、民間事業者との対話を通じて市場性等を把握する「サウンディング型市場調査」を実施しました。

### (1) 調査対象

#### 「四葉一丁目用地（水車公園隣地）」

名称	四葉一丁目用地（水車公園隣接地）
所在地	板橋区四葉一丁目16番29号
敷地面積	830㎡（250.6坪）
舗装	アスファルト舗装（建築物なし）
接道（最大幅員）	北面 12m
隣接行政施設	水車公園・徳水亭
都市計画等による制限	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 準防火地域
使用状況	閉鎖管理
土壌汚染調査	未調査
特記・条件	事業用定期借地 50年未満 内、用地の一部を区で使用する可能性あり

「高島寮跡地」

名 称	高島寮跡地
所 在 地	板橋区高島平八丁目30番12号
敷地面積	637.01㎡（192.69坪）
舗装	防草シート（一部アスファルト舗装）（建築物無し）
接道（最大幅員）	北面 西面 6m
近隣接行政施設	高島平あやめ保育園・区立熱帯環境植物館・高島平温水プール・高島平ふれあい館・板橋清掃工場
都市計画等による制限	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 準防火地域
使用状況	閉鎖管理
土壌汚染調査	未調査
特記・条件	事業用定期借地 10年程度

「植村冒険館」

名称	植村冒険館
所在地	板橋区蓮根二丁目21番5号
敷地面積	380.84㎡（114.974坪）
建物床面積	518.77㎡（156.615坪）
構造	RC造
階数	地上2階
接道（最大幅員）	6m
竣工年度	平成4（1992）年築（新耐震）
修繕履歴	平成25年度 冷温水発生器取替工事 平成27年度 外壁改修（南面・東面）
都市計画等による制限	第一種住居地域                      近隣商業地域 建ぺい率：60%                      80% 容積率：200%                      300% 準防火地域                      準防火地域
使用状況	～令和3年度 植村冒険館
アスベスト調査結果	未調査
土壌汚染調査	未調査
PCB調査	未調査
特記・条件	事業用定期借地 50年未満 建物付（建物譲渡、定期借地満了時更地返還想定） 床の一部について地域の人への開放要望有り 周辺道路に商店街歩行者天国による車両規制有り

## (2) サウンディング型市場調査の実施経過

サウンディング型市場調査の経過は下記のとおりです。

日程	内容
令和2年10月19日(月)	調査実施について公表
令和2年11月19日(木)	見学会の参加申し込み期限
令和2年11月24日(火)	見学会の開催
令和2年12月4日(金)	質問の受付期限
令和2年12月25日(金)	サウンディング参加申し込み期限
令和3年1月12日(火)	提案書の提出期限
令和3年1月13日(水) ～令和3年1月15日(金)	サウンディングの実施日及び場所の連絡
令和3年4月7日(水)、9日(金)	対話の実施
令和3年4月下旬	実施結果の概要を公表

## (3) 民間事業者との対話の視点

サウンディング型市場調査として以下の項目について対話を実施しました。

- ・事業性について
- ・提案内容について
- ・立地評価について
- ・経済性について
- ・その他(借地期間、公募に関する条件・意見等について)

## 2. サウンディング型市場調査の対話内容について

### (1) 参加事業者数及び参加業種区分

調査には計5の民間事業者と対話を行いました。業種の内訳は以下のとおりです。

業種	事業者数
不動産・建設	2事業者
サービス	2事業者
社会福祉法人	1事業者

### (2) 民間業者からの評価、意見及び提案など

#### ①四葉一丁目用地（水車公園隣地） 提案件数：5件

事業性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業性はある</li> </ul>
提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護系、医療系施設（生活利便施設と組み合わせた事業も想定可能）</li> <li>・カーシェアリング（他の事業と組み合わせる必要あり）</li> <li>・レンタカーの駐車場バックヤード 等</li> </ul>
立地評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閑静な住宅街</li> <li>・公園や徳水亭と隣接しており、これらと連携した事業展開も考えられる</li> <li>・洪水ハザードマップ区域外である</li> <li>・最寄駅から遠い</li> <li>・土地が整形である</li> <li>・12m幅員のため接道が良い</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護系、医療系施設の場合、補助金の活用が見込まれる</li> <li>・介護系、医療系施設の場合、借地料の減免が望まれる</li> <li>・土地を高度利用することで、区への賃料増額が見込める</li> <li>・テナント撤退など中途解約時の違約金の設定がある場合、民間参入の障壁となる可能性がある</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共事業と連携することで事業性を上げる効果が期待できる</li> </ul>

②旧高島寮跡地 提案件数：3件

事業性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本条件での事業化は難しい</li> </ul>
提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区による暫定利用（子どもの遊び場等）</li> <li>・駐車場</li> </ul>
立地評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高島平駅から徒歩約7分と近いが、側道に位置し、メイン通りからのアクセスが悪い</li> <li>・土地が整形である</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有目的の事業用定期借地権の場合、借地期間10年で投資回収することがそもそも難しい</li> <li>・駐車場の需要はあるが、近隣に低価格設定の駐車場があるため、採算性は低い</li> </ul>
その他	—

③植村冒険館 提案件数：3件

事業性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業性はある</li> <li>・既存建物を活用する可能性が高い</li> <li>・既存建物を利用する場合は改修工事が必要となる</li> <li>・テナントにもよるが、床の一部を地域開放することは可能</li> </ul>
提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物を活用した場合は、介護系、医療系、教育系、オフィス系、軽飲食系の施設 等</li> <li>・新しく建替える場合は、介護系や医療系の施設 等</li> <li>※どちらの場合もテナントを組み合わせた事業提案可能</li> </ul>
立地評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・蓮根駅からアクセスに優れ、魅力的なマーケットである</li> <li>・前面道路が一方通行でメイン通りに位置していない</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物を活用する場合、借地期間50年では借地期間内に既存建物の寿命により新しい建物を建設することが見込まれ、借地期間内に新しい建物の償却が完了されない</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物を無償譲渡してほしい</li> <li>・建物評価額を教えてください</li> <li>・設備の改修履歴を示してほしい</li> </ul>

### 3. サウンディング型市場調査による結果総括と今後の対応について

#### (1) サウンディング型市場調査の結果総括について

##### ① 四葉一丁目用地（水車公園隣地）

周辺環境や土地の規模から、主に介護系、医療系の施設について事業性が見込まれ、これらと生活利便施設を組み合わせた事業提案も期待できます。

##### ② 旧高島寮跡地

事業用定期借地期間 10 年未満では、建物の建築費等を回収できず、事業性は見込まれないため、建物を建築しない駐車場等による活用や借地期間の再設定が必要となります。

##### ③ 植村冒険館

既存建物を活用する場合は、介護系、医療系、教育系など施設について事業性が、新しく建替える場合は、介護系、医療系の施設について事業性が見込まれ、これらを組み合わせた事業提案も期待できます。借地期間については、既存建物の耐用年数を踏まえて設定する必要があります。

#### (2) 今後の対応及びスケジュールについて

今回のサウンディング型市場調査の結果を踏まえて、令和3年度内の活用方針決定を目指し、検討を進めていきます。