

「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  
(令和2年度)

実施要領

東京都板橋区  
政策経営部政策企画課

# 1 調査の目的

---

## (1) 経緯

板橋区では、公共施設の将来ライフサイクルコストの縮減や財源の確保を意識しながら、低未利用施設・区有地等について、有効活用を検討しています。

今般、有効活用を検討する対象施設についてサウンディング型市場調査を行うこととしました。

## (2) 調査の方針

区有地の事業性の有無及び、事業内容や経済性を調査します。

## (3) 目的

本調査においては、民間事業者の皆様との対話を通じて以下の内容等を明らかにし、各区有地の活用方針の作成を目的とします。

- 各区有地の事業性の有無
- 各区有地の立地評価
- 各区有地で想定する事業内容について
- 各区有地で想定する事業の経済性について

## 2 対象用地・施設の概要

### (1) 四葉一丁目用地（水車公園隣接地）

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

(2) 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

(3) 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
P C B 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

### 3 スケジュール

#### (1) サウンディング型市場調査スケジュール

サウンディング型市場調査は、以下のスケジュールで実施する予定です。

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2月2日(火) ～令和3年2月15日(月)	対話の実施
令和3年3月中旬～下旬	実施結果の概要を公表

#### (2) 想定事業スケジュール

本サウンディング型市場調査の内容を踏まえて、各跡地の活用方針を決定します。

物件名	令和2年度	令和3年度	令和4年度
四葉一丁目用地	サウンディング調査	活用検討・準備	公募・活用等
高島寮跡地	サウンディング調査	活用検討・準備	公募・活用等
植村冒険館	サウンディング調査	運営	
		移転 活用検討・準備	公募・活用等

## 4 サウンディング型市場調査の内容

---

### (1) サウンディング型市場調査の対象者

区有地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

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

(グループにおいては、一つの法人が該当している場合も除く。)

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は暴力団排除条例に該当する者
- ④ 法人税、法人住民税、事業所税、消費税及び地方消費税を滞納している者

### (2) サウンディング型市場調査の項目

- ① 立地評価について
- ② 想定する事業内容・収益性について
- ③ 利活用にあたって支障となることについて
- ④ 区に対する要望・与条件の設定についての提案

### (3) 区が想定している事業方式について

- ① 定期借地方式を想定しています。
- ② 借地期間は、土地毎に設定しています。（項番 2 各対象用地・施設の概要 特記・条件参照）
- ③ 植村冒険館については、土地は定期借地・建物は譲渡とします。

※その他の事業方式についても、提案をいただくことは拒みません。

## 5 現地見学会

---

### (1) 見学会の開催

「植村冒険館」について、サウンディング型市場調査への参加を希望する事業者向けの内部見学会を実施します。

参加をご希望される方は、期日までに下記申込先へ【参加者の氏名】、【所属企業部署名（又は所属団体名）】、【電話番号】、【参加予定人数】を明記のうえ、電子メールにてご連絡ください。なお、メールの件名には【見学会参加申込】としてください。

※「四葉一丁目用地（水車公園隣接地）」および、「高島寮跡地」については土地のみのため見学自由となります。近隣の方にご迷惑のかからない範囲で宜しくお願いいたします。

#### ① 申込受付期間

令和2年10月19日（月）～令和2年11月19日（木）17時まで（必着）

#### ② 申込先

東京都板橋区 政策経営部 政策企画課 計画・SDGsグループ 担当：藤江

住所：〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

電話：03-3579-2013

電子メール：[sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp](mailto:sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp)

#### ③ 見学会開催日時

令和2年11月24日（火） 10:00～

※新型コロナウイルス感染症対策のため、参加希望者数が多数の場合、複数回に分けて開催する可能性があります。

その場合、グループの担当者様に個別に開催時間の調整をご連絡さしあげます。なお、1グループ2名までとさせていただきます。

#### ④ 集合場所

東京都板橋区蓮根二丁目21番5号

植村冒険館 エントランス前



## (1) サウンディング型市場調査の参加申込

サウンディング型市場調査の参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、メール件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

### ① 申込受付期間

令和2年10月19日（月）～令和2年12月25日（金）17時まで（必着）

### ② 申込先

東京都板橋区 政策経営部 政策企画課 計画・SDGsグループ 担当：藤江

住所：〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

電話：03-3579-2013

電子メール：[sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp](mailto:sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp)

## (2) 対話の日時及び場所の連絡

サウンディング型市場調査への参加申込のあったグループの担当者あてに、実施日及び場所を電子メールにて連絡します。希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

## (3) 提案書の提出

サウンディング型市場調査の項目（項番4（2）参照）についての意見・考えなどを記載した提案書を、メール件名を【提案書の提出】としてPDF形式で電子メールにて送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料も提出してください。

### ① 提出期間

令和3年1月12日（火）17時まで（必着）

### ② 申込先

東京都板橋区 政策経営部 政策企画課

計画・SDGsグループ 担当：藤江

住所：〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

電話：03-3579-2013

電子メール：[sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp](mailto:sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp)

#### (4) 対話の実施

① 実施期間

令和3年2月2日（火）～令和3年2月15日（月）

② 所要時間

30分～1時間程度

③ 場所・日時

後日、ご連絡差しあげます。

④ その他

対話は個別に行います。

#### (5) 調査結果概要の公表

サウンディング型市場調査結果は、事前に参加事業者と内容を調整のうえ、区ホームページ等で概要の公表を予定しています。なお、ノウハウ保護のため、参加事業者の名称及び詳細な事業内容は公表しません。

## 6 留意事項

---

### (1) 費用負担

サウンディング型市場調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (2) 追加対話への協力

対話終了後も、必要に応じて追加の対話（文書紹介含む）やアンケート等を実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いいたします。

## 7 別紙

---

別紙1 エントリーシート

別紙2 質問書

## 8 問い合わせ先

---

質問等がある場合は、下記までお問い合わせください。

### ① 問い合わせ先

東京都板橋区 政策経営部 政策企画課 計画・SDGsグループ 担当：藤江

住所：〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

電話：03-3579-2013 電子メール：sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp

### ③ 質問の受付及び回答

本対話（調査）に関する質問については、別紙質問書に記入し、令和2年12月4日（金）午後5時までに、問い合わせ先まで電子メールで送付してください。

## エントリーシート

### 「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

1	代表法人名				
	代表法人所在地				
	グループの場合の 構成法人名				
	対話 担当者	氏名		所属法人名 部署	
		電子 メール			
		電話		FAX	
2	対話 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			

#### 【注意事項】

1. 申込期間終了後、実施日時及び場所を電子メールで連絡します。
2. 申込書等の区に提出された書類は返却いたしません。

【提出期限】 令和2年 12月 25日（金）午後5時まで（必着）

【提出先】 東京都板橋区 政策経営部 政策企画課 計画・SDGsグループ 担当：藤江

住所：〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

電話：03-3579-2013 E-mail：[sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp](mailto:sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp)

## 質問書

### 「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

代表法人名		
代表法人所在地		
グループの場合の構成法人名		
担当者	氏名	
	所属部署名	
	電話	
	電子メール	

「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について以下のとおり質問いたします。

- 質問内容（必要に応じて枠を広げて構いません。）

【提出期限】 令和2年12月4日（金）午後5時まで（必着）

【提出先】 東京都板橋区 政策経営部 政策企画課 計画・SDGsグループ 担当：藤江

電子メール：[sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp](mailto:sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp)

※ メール件名は「【質問】「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」としてください。

※ 本様式以外での提出、電子メール以外での提出、本調査に関する質問以外の内容は受付いたしませんので、予めご了承ください。

## 9 参考資料

---

参考資料1 四葉一丁目用地（水車公園隣接地）

参考資料2 高島寮跡地

参考資料3 植村冒険館



四葉一丁目用地（水車公園隣接地）

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）
交 通	<p>電車：都営地下鉄三田線「高島平」駅 徒歩20分 東武東上線 「東武練馬」駅 徒歩25分</p> <p>バス停：国際興業バス「徳丸五」「四葉町」停留所 徒歩5分</p> <p>主要道路 新大宮バイパス（国道17号線）から東に 約200m</p>
周 辺 環 境	<p>閑静な住宅地内にあり隣接地に水車公園と徳水亭がある。</p> <p>また、区民農園と隣接している。</p>

現況写真



前面道路



敷地全体（南側道路より）



敷地全体（敷地北側より）

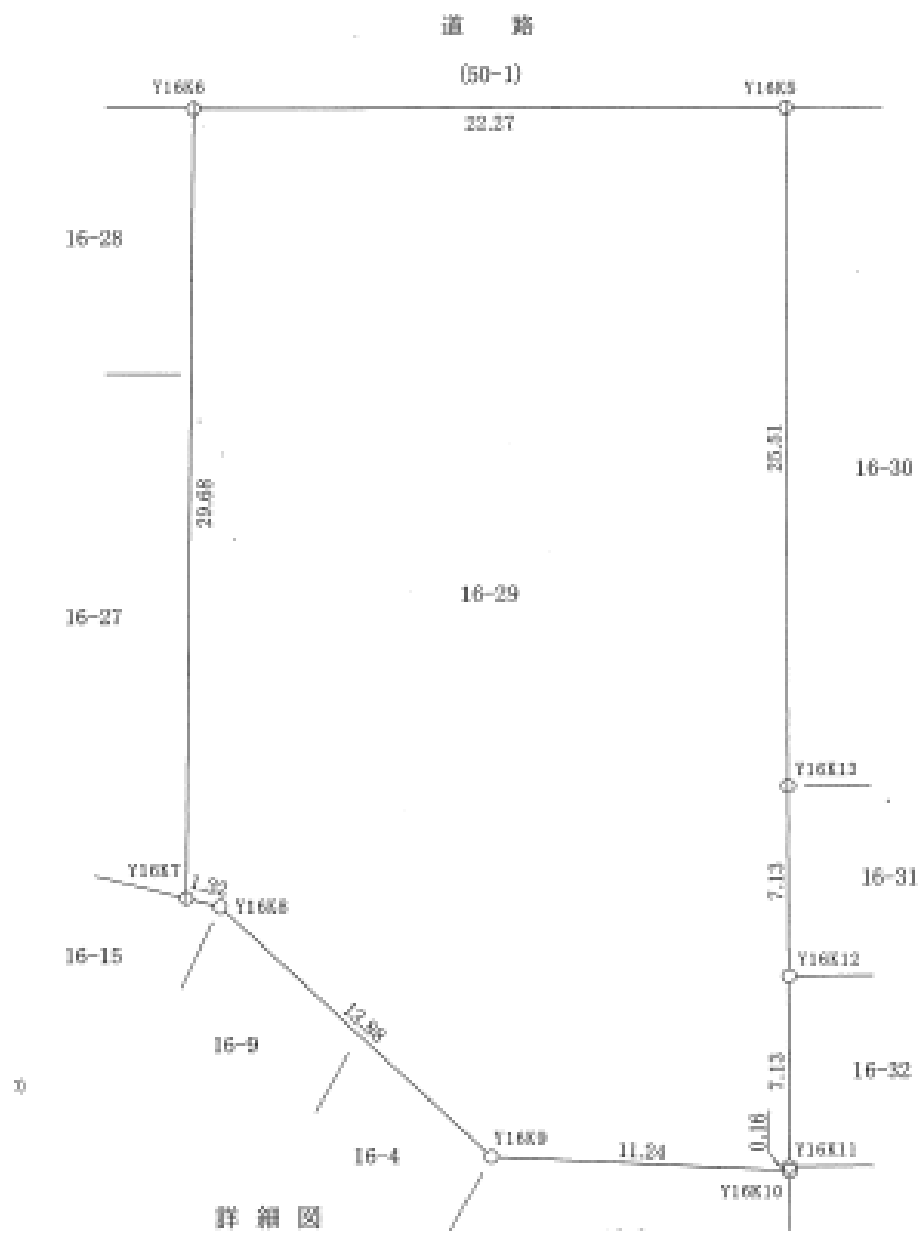


德水亭



水車公園

敷地形状



案内図



1/20000



1/1500

高島寮跡地

施設名称	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）
交通	電車：都営地下鉄三田線「高島平」駅 徒歩8分 バス停：国際興業バス「板橋特別支援学校」「高島第一中」停留所 徒歩3分 主要道路：高島通り（都道446号線）から北に約500m
周辺環境	民間の集合住宅が周囲にある。 行政施設（高島平あやめ保育園・高島平ふれあい館・高島平温水プール・熱帯植物館・高島平第一中学校）が集積している。

現況写真



前面道路より



敷地全体



敷地全体・前面道路



周辺環境



高島平あやめ保育園





高島平ふれあい館



高島平温水プール



熱帯環境植物館



高島第一中学校



案内図



1/20000



1/1500

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
交 通	電車 : 都営地下鉄三田線「蓮根」駅 徒歩5分 バス停: 国際興業バス「志村健康福祉センター入口」停留所 徒歩5分 主要道路 長後赤塚線(都道446号線)から東に約300m
周 辺 環 境	店舗付き集合住宅等が立ち並ぶ道路に面しており、周辺には、商店街が2か所ある。

周辺状況



現況写真



建物正面



建物正面



前面道路



建物全景



内部



内部（エレベーター）





多目的トイレ



内部（トイレ）

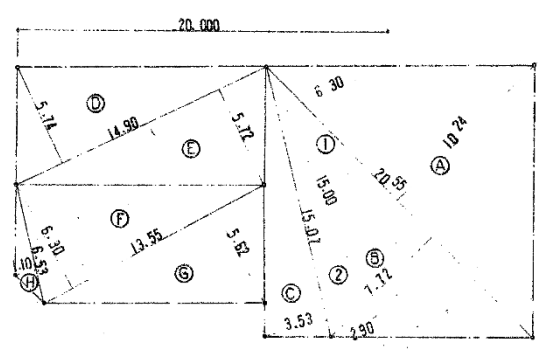
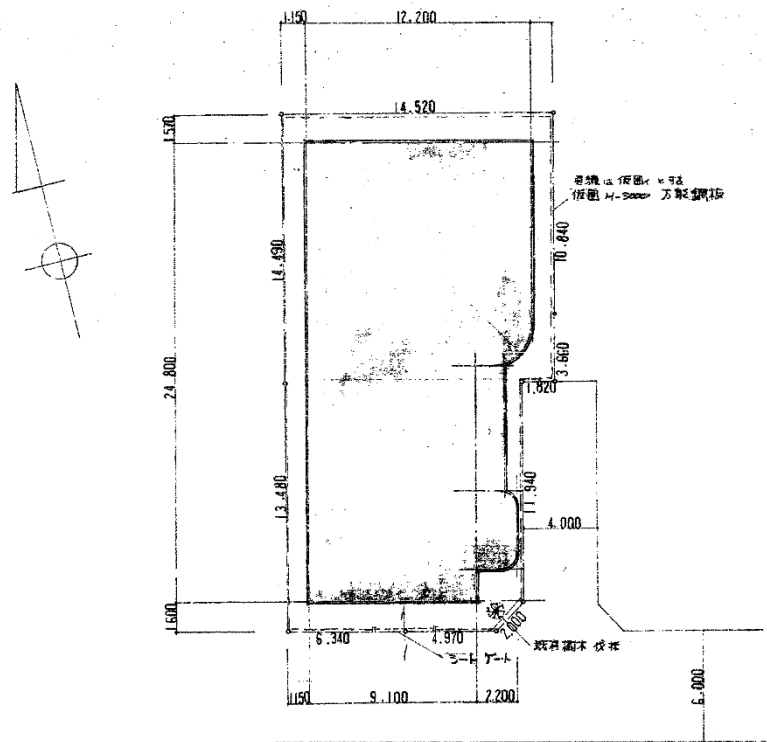


2F ホール



近隣商店街

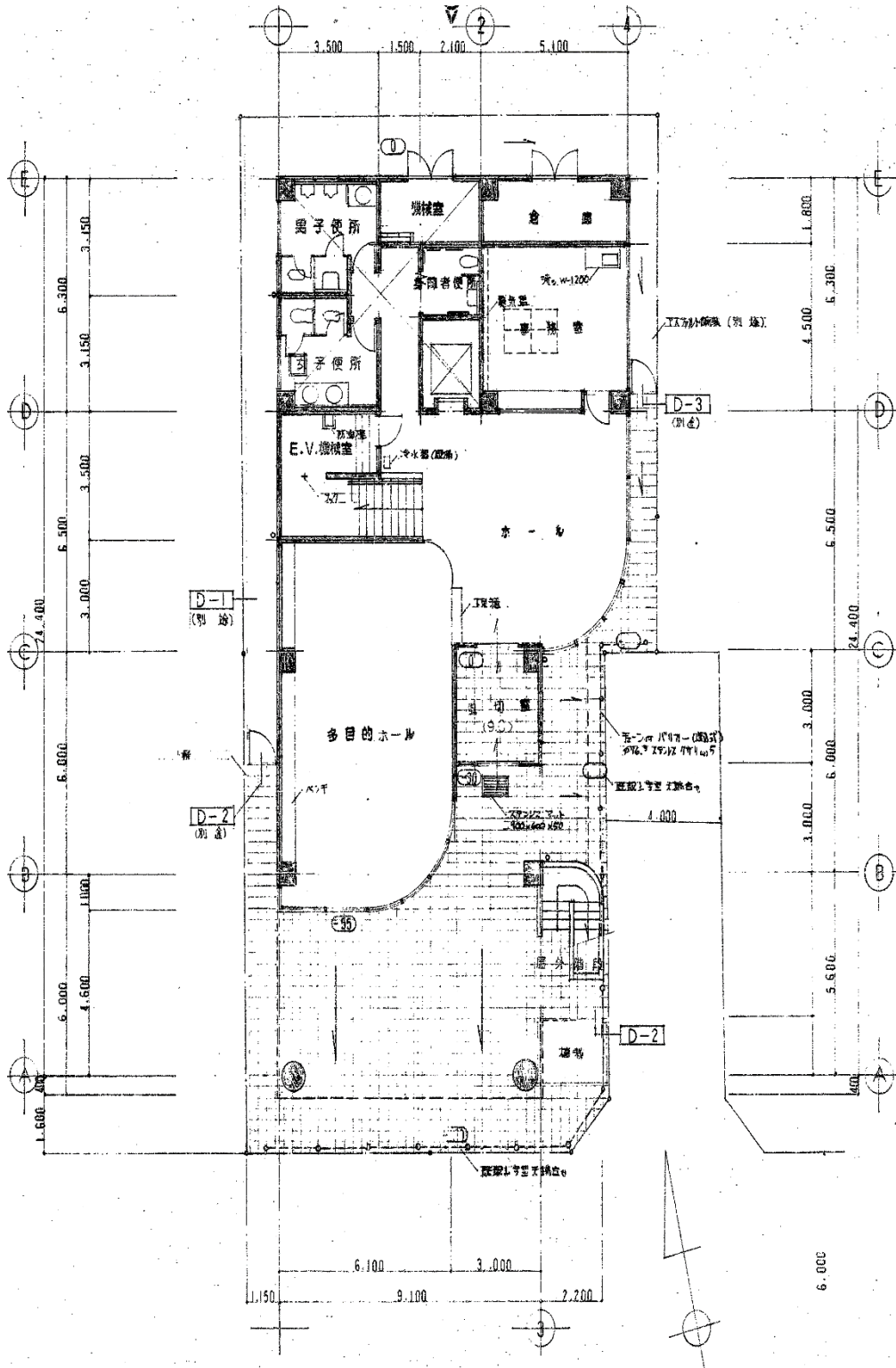
# 敷地形状



Ⓐ	10.24 × 20.55	=	210.43
Ⓑ	7.72 × 20.55	=	158.64
Ⓒ	15.07 × 3.53	=	53.19
Ⓓ	5.74 × 14.90	=	85.52
Ⓔ	5.72 × 14.90	=	85.22
Ⓕ	6.30 × 13.55	=	85.36
Ⓖ	5.62 × 13.55	=	76.15
Ⓗ	1.10 × 6.53	=	7.18
計			761.69
		1/2	= 380.84

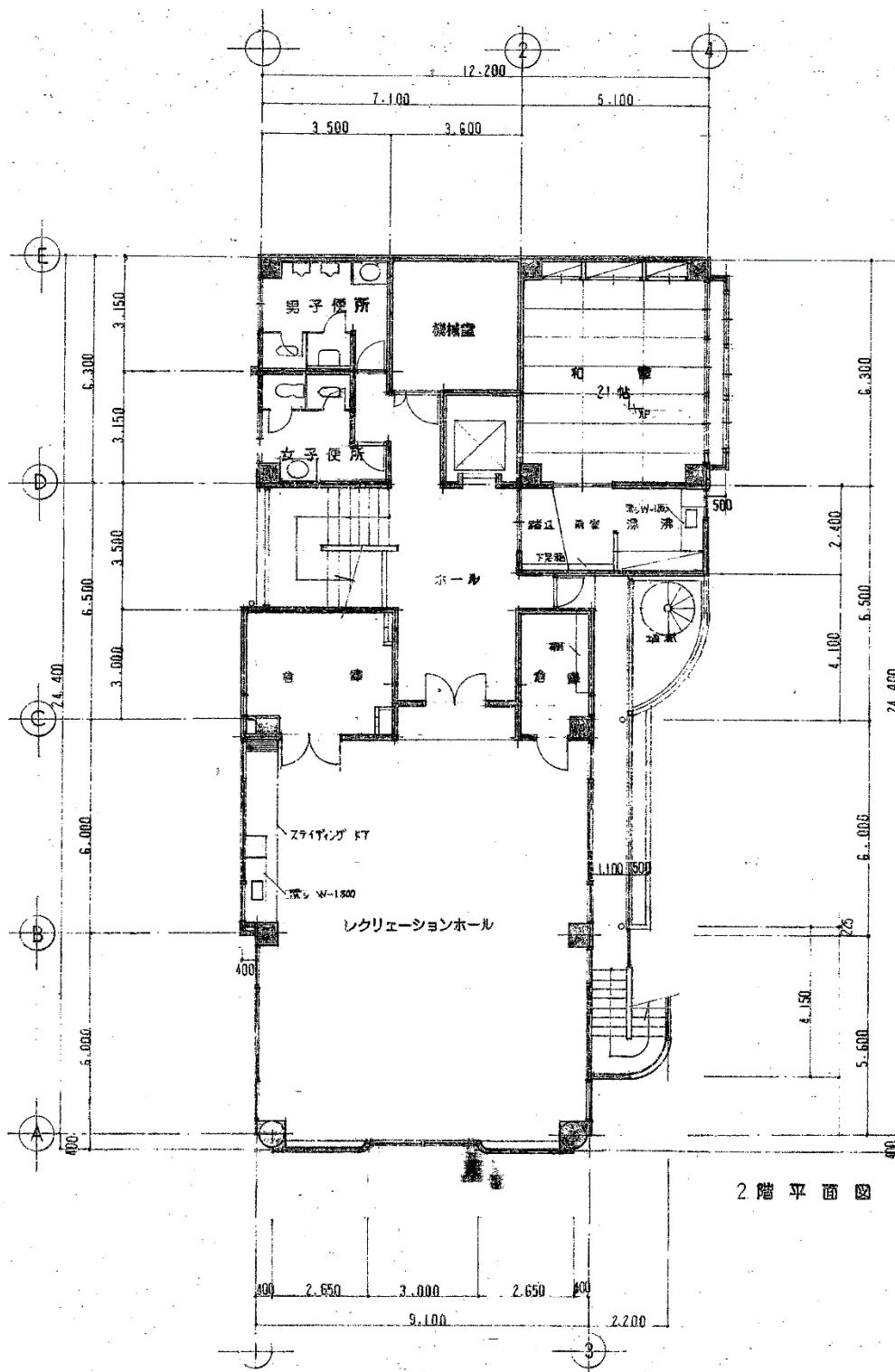
①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨  
 = 530.62      1/2 = 265.31      住居地域      761 - 530.62 = 231.07      1/2 = 115.535

平面图



配置図・1F 平面図

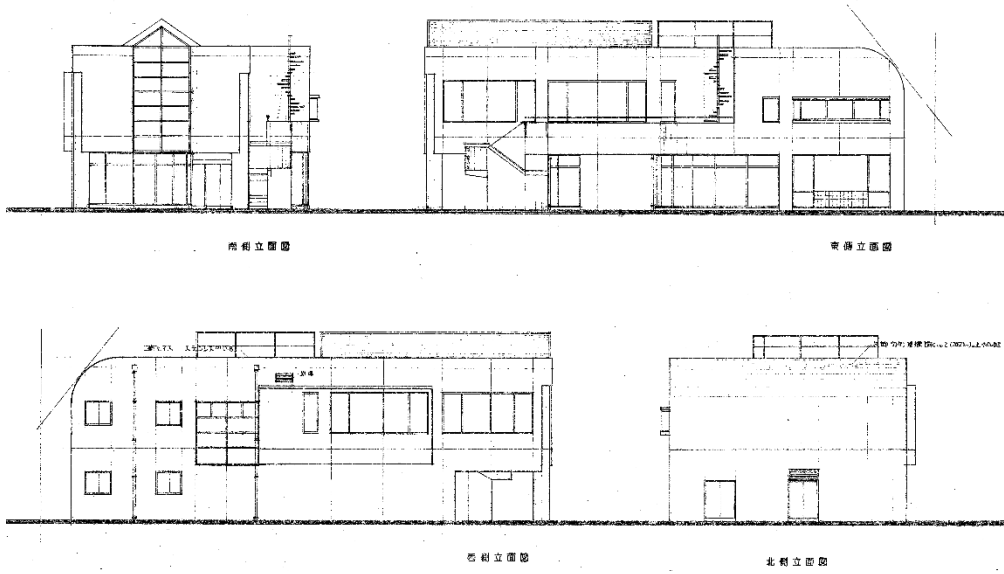
平面図



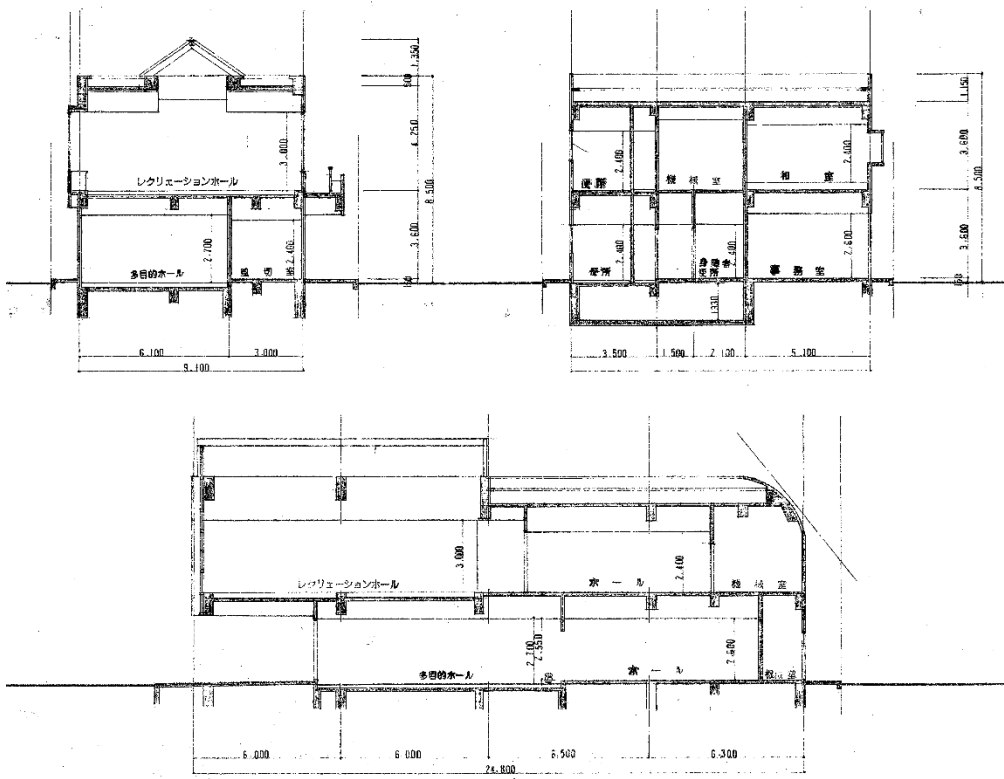
2F 平面図



# 立面图



# 立面图

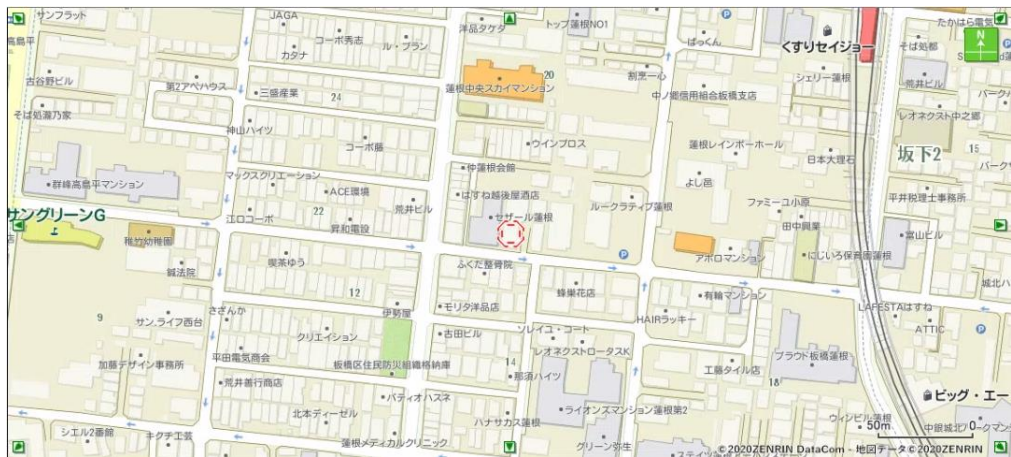


# 断面图

案内図



1/20000



1/1500