

## 本庁舎北側公有地の事業者公募について

本庁舎北側公有地（以下、本件地）について、財産の有効活用を図るため、その一部を隣接する東京信用金庫所有の土地の一部と交換後、本庁舎周辺公共施設再編整備方針（令和元年9月）に基づき、公募型プロポーザル方式にて、活用する事業者を公募する。

### 1 土地の概要

#### (1) 所在

板橋二丁目 67 番 7 の一部及び 8 の一部  
板橋二丁目 67 番（住居表示）

#### (2) 敷地面積・形状

約 478.85 m<sup>2</sup>（約 145 坪）  
土地交換後の敷地形状（右図斜線部）



#### (3) 都市計画に基づく条件等

用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	600%
高さ制限	60m	その他	防火地域		

### 2 公募の概要

#### (1) 事業概要

##### ① 事業用途

- 平成 30 年度に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、駅近接地という立地を活かし、生活利便性の向上に資する事業（物販店舗、医療系施設、健康増進施設、教育系施設など）を自由に提案できる。
- ただし、風俗営業又はそれらに類すること、公序良俗に反すること、犯罪に関わる又は助長すること、共同住宅これらに類する用途にかかる事業は提案できない。
- 原則として、プロポーザルにて提案した事業の用途以外に使用することを禁止する。やむを得ない事情による事業内容の変更は区と協議する必要がある。

##### ② 区職員用駐輪場

- 現在、旧保健所にある区職員用駐輪場の代替として、本件地内に民間事業者が所有、管理・運営する駐輪場を整備する。区は定期借地契約の間、職員用駐輪場として利用する。
- 区職員用駐輪場の利用料は、貸付料から減額する。

##### ③ 区への貢献

- 区の PR、地域貢献など区政課題の解決に資する事業の実施や区事業との連携・協力などを提案項目とし、加点の評価ポイントとする。

## (2) 貸付手法

### ① 根拠法令

○借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する「事業用定期借地権」に基づく土地賃貸借契約とする。

### ② 定期借地期間

○契約締結の日から20年間とする。

### ③ 貸付料

○貸付料の想定価格は板橋区財産評価委員会へ諮問のうえ決定し、提案を求める。  
○貸付料から区職員用駐輪場の利用料を差し引いた価格で提案を求める。

### ④ リスク・責任分担

○契約期間中のリスク・責任について、板橋区は土地所有者として土地に起因するリスク・責任を負い、その他のリスク・責任については借受事業者が負うものとし、契約において具体的に定める。

### ⑤ 貸付期間中の見直し

○毎年、契約の履行状況について確認するとともに、借地料は3年ごとに見直し、必要に応じて改定する。

## (3) 応募者の主な条件

### ① 応募者の構成

○応募者は、法人格を有する民間事業者とし、複数の民間事業者の組み合わせによる企業グループでの応募も可能とする。  
○区内に本店または支店を置く事業者、又はサウンディング型市場調査に協力した事業者が含まれる場合は加点の評価ポイントとする。

### ② 参加資格要件

○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号に掲げる暴力団又は当該事業者の役員が同条第6号に掲げる暴力団員である事業者及びそれらの利益となる活動を行う事業者でないこと。  
○法人税及び法人住民税の滞納がないこと。  
○直近の決算期末において債務超過でないこと。  
○経常損益について直近を含む3期の決算において連続の赤字でないこと。  
○事業を長期的に安定して運営できる体制、安定的・現実的な収支及び資金計画有し、事業の履行及び借地料の支払いについて高い確実性を有している者であること。

## (4) 選定方法

### ① 選定委員会

○板橋区プロポーザル方式実施要綱に基づき、「板橋区本庁舎北側公有地活用事業者選定委員会」を設置する。

② 審査方法

○一次審査において参加資格及び書類審査、二次審査においてプレゼンテーションによる総合審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

③ 結果公表

○区議会へ報告後、区のホームページにおいて公表する。

3 予定スケジュール

年度	令和2年度							令和3年度		
月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
土地交換		議決	交換契約							
公募	議会報告・住民説明会	財産評価委員会	公募開始			応募申込受付			提案受付・審査	事業者決定・基本協定締結

(参考) 隣地所有者との土地交換状況について

