

「板橋区区有財産活用」  
に関するサウンディング型市場調査

(令和4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、地域に必要とされる施設の整備を目指し、低未利用施設の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

対象施設における地域密着型サービス（※）の整備、運営等に関する事業性、市場性、経済性について調査します。

### 地域密着型サービス

定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、地域密着型通所介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、看護小規模多機能型居宅介護

## (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を明らかにし、対象施設の活用を実現することを目的としています。

## 2. 対象施設

### (1) 旧西台いこいの家

#### ①土地

(1)所在地	板橋区西台 2-3-34 (地番：西台二丁目 1570 番1 外)			
(2)都市計画法・建築基準法による制限	用途地域	第一種低層住居専用地域		
	建ぺい率	50%	容積率	100% (地区計画による制限)
	高度地区	第一種高度地区	最高高さ	10m
	日影規制	4h-2.5/1.5m		
	防火規制	準防火地域	地区計画等	西台二丁目周辺 地区地区計画 (住宅地区の制限適用)
	その他	敷地面積最低限度 75㎡ (地区計画による制限)		
	接道	東側：区道 (幅員：4.0m 接道長さ：18.59m) 西側：区道 (幅員：4.0m 接道長さ：3.26m) ※いずれも建築基準法第 42 条 2 項道路となる		
(3)(2)以外の法令による制限	景観法	景観法が定める一般地域に該当するため、外装工事や確認申請が必要な工事を行う場合、景観形成基準等の適用を受ける。		
	宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域に該当するため、宅地造成等規制法の許可が必要な造成工事を行う場合は、届出が必要となる。		
	文化財保護法	No.61 西台上台遺跡に該当するため、確認申請が必要な工事を行う場合、埋蔵文化財発掘の届出が必要となる。		
(3)敷地現況	敷地面積	1,395.00㎡	権利形態	区所有
(4)地歴	土地取得以前は田畑 (1944 年撮影航空写真で確認)			
(5)地質	不明			
(6)その他	<b>【周辺状況】</b> ・板橋区立西台福寿第二公園と隣接 ※R4 年度に用地測量を実施予定 <b>【ハザードマップ】</b> ・荒川氾濫 区域外 ・集中豪雨 区域外			

②建物

(1)建物現況	建築年	1991年 (平成3年)	権利形態	区所有
	建築面積	556.85㎡	延床面積	1,052.53㎡
	階構成	地下1階 地上2階建	構造	RC造
	建物の高さ	9.8m	主要用途	老人福祉センター・ 集会場
	併設施設	旧西台二丁目集会所、旧西台高齢者在宅サービスセンター		
	図面との相違	別紙1参照		
(2)工作物	擁壁あり(別紙1参照) ※隣接する板橋西台福寿第二公園の擁壁と一体となっている。			
(3)交通	都営地下鉄三田線「西台駅」 徒歩 20分 東武東上線「東武練馬駅」 徒歩 20分 国際興業バス「西台1丁目」 徒歩 1分			
(4)利用状況	高齢者在宅サービスセンターは令和2年度末をもって用途廃止、いこいの家と併設の集会所は令和3年度末をもって用途廃止			
(5)地域密着型サービス施設に転用する際の留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種低層住居地域のため、建築基準法の用途で老人福祉センター等(例:在宅介護支援センター、老人憩の家等)に該当する場合は、建物床面積600㎡以下とする必要がある。(用途に該当するかは、板橋区都市整備部建築指導課との協議が必要)</li> <li>・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)や建物バリアフリー条例等により、建物内や入口等の段差解消や避難経路について避難上支障の改善及び消防署との協議等が必要となる。</li> <li>・その他 別紙1参照</li> </ul>			
(6)建物等の履歴	建物	確認済証	平成元年10月5日第15号	
		完了検査済証	平成3年2月8日第383号	
	エレベーター	確認済証	平成2年10月30日第29号	
		完了検査済証	平成3年2月8日	
擁壁	確認済証	平成元年8月29日第16号		
	完了検査済証	平成3年3月6日第428号		
(7)図書関係	建物	計画通知に係る図書(ただし、構造図については、竣工図)		
	エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・竣工図(設備図)</li> <li>・竣工時から交換していない。なお、点検時の異常は報告されていない。</li> </ul>		
	擁壁	計画通知に係る図書(意匠図・構造図)		

(8) その他	土地	○手続き関係 ・東京都建築安全条例に規定する路地上敷地であるため、認定の手続きが必要となる。
	建物	○建築基準法第12条第2項点検関係 ・別紙2参照 ○建物改修等 ・別紙3参照
	空調機	・竣工時から交換していない。また、耐用年数を過ぎており、交換が必要となる。

現地写真



(2) 旧赤塚いこいの家

①土地

(1)所在地	板橋区赤塚 5-16-33 (旧地番：下赤塚町 2322、2323 番) (新地番：赤塚5丁目16番2)			
(2)都市計画法・ 建築基準法による制限	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	高度地区	第二種高度地区	最高高さ	17m
	日影規制	3h-2h/4m		
	防火規制	準防火地域	地区計画等	—
	その他	敷地面積最低限度 70 m <sup>2</sup> 、景観形成重点地区 (板橋崖線軸地区)		
	接道	東側：区道 (幅員：4m 接道の長さ：29.28m)		
(3) (2)以外の 法令による制限	景観法	景観法が定める一般地域に該当するため、外装工事や確認申請が必要な工事を行う場合、景観形成基準等の適用を受ける。		
	文化財保護法	No.33 松月院境内・大門・赤塚下寺家番匠面遺跡に該当するため、確認申請が必要な工事を行う場合、埋蔵文化財発掘の届出が必要となる。		
(4)敷地現況	敷地面積	903.72 m <sup>2</sup>	権利形態	区所有
(5)地歴	土地取得以前は田畑 (1944 年撮影航空写真で確認)			
(6)地質	不明			
(7)その他	<b>【ハザードマップ】</b> ・ 荒川氾濫 区域外 ・ 集中豪雨 区域外			

②建物

(1)建物現況	建築年	1988年 (昭和63年)	権利形態	区所有
	建築面積	429.30㎡	延床面積	620.015㎡
	階構成	地上2階建	構造	RC造
	建物の高さ	9.795m	主要用途	老人福祉センター・ 集会場
	併設施設	旧ケアルーム赤塚		
	図面との相違	別紙4参照		
(2)工作物	擁壁(別紙4参照) ※R5年度 安全性調査実施予定			
(3)交通	都営三田線「西高島平」駅		徒歩 15分	
	東武東上線「下赤塚」駅		徒歩 15分	
	国際興業バス「区立美術館入口」停留所		徒歩 3分	
(4)利用状況	1階いこいの家、2階ケアルーム赤塚いずれも令和3年度末をもって廃止。 屋外に物置3つ(うち2つは地域防災倉庫として使用)、廃棄物保管庫1つあり			
(5)地域密着型サービス施設に転用する際の留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者、障害者等の移動等の円滑化に促進に関する法律(バリアフリー法)や建物バリアフリー条例等により、建物内や入口等の段差解消等の対策、多目的トイレの設置が必要となる。</li> <li>また、2階を利用居室として使用する場合は、エレベーターがないので、階段有効寸法を確保しつつ昇降機を設置する等の対応が必要となる。</li> <li>2階の主たる用途に供する利用居室の床面積の合計が200㎡を超える場合は、2以上の直通階段の設置が必要となる。</li> </ul>			
(6)建物等の履歴	建物	確認済証	昭和62年6月16日第5号	
		完了検査済証	昭和63年4月6日第383号	
	エレベーター	設置無		
	擁壁	土木構造物として設置 (昭和61年度施工)		
(7)図書関係	建物	竣工図(意匠図・構造図)		
	擁壁	竣工図(意匠図・構造図)		
(8)その他	土地	○現況 ・別紙4参照 ○手続き関係		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>東側通路に図面に記載されていない産業廃棄物保管場所及び物置が設置されている。</li> </ul>
	<p>建物</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築基準法第 12 条第 2 項点検関係 <ul style="list-style-type: none"> <li>・別紙 5 参照</li> </ul> </li> <li>○手続き関係 <ul style="list-style-type: none"> <li>・EV 設置等の建築構造に係る増築を行う場合は、構造に係る現況調査及び劣化状況調査が必要となる。</li> </ul> </li> <li>○建物改修等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・別紙 6 参照</li> </ul> </li> </ul>

現地写真



### 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

日程	内容
令和4年5月27日（金）	調査実施について公表
令和4年6月15日（水）	見学会の申込期限
令和4年6月29日（水）	見学会の開催
令和4年7月8日（金）	質問の受付期限
令和4年7月22日（金）	サウンディング参加申込期限
令和4年8月4日（木）	提案書の提出期限
令和4年8月5日（金）～8月9日（火）	対話の実施日及び場所の連絡
令和4年8月22日（月）～9月2日（金）	対話の実施
令和4年9月中	実施結果の公表

#### (2) 想定事業スケジュール

対象施設	令和4年度		令和5年度
旧西台いこいの家	サウンディング調査	活用検討準備	公募・選定 活用等
旧赤塚いこいの家	サウンディング調査	活用検討準備	公募・選定 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 想定する地域密着型サービス施設の需要・事業性について
- ② 貸付の場合における貸付期間
- 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) 区が想定する事業内容・事業方式（※その他の事業方式の提案も拒みません。）

旧西台いこいの家	<ul style="list-style-type: none"><li>● 介護保険法に基づく地域密着型サービス（定期巡回・随時対応型訪問介護看護等の訪問・通所系）、その他訪問通所系の介護サービス等、地域交流スペースの整備</li><li>● 建物付き土地売却 又は 土地貸付（＊） （＊）土地は定期借地方式・建物譲渡</li><li>● 建物は無償譲渡を検討</li></ul>
旧赤塚いこいの家	<ul style="list-style-type: none"><li>● 介護保険法に基づく地域密着型サービス（看護小規模多機能型居宅介護施設等）、その他介護サービス等、地域交流スペースの整備</li><li>● 建物付き土地売却</li></ul>

## 5. 現地見学会

### (1) 見学会の開催

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に施設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。

#### ① 申込受付期間

令和4年5月27日（金）～令和4年6月15日（水）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係 担当：塚本

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4年6月29日（水） 11：00～ 旧西台いこいの家

13：00～ 旧赤塚いこいの家

※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へ個別に開催時間の調整をご連絡いたします。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

旧西台いこいの家 東京都板橋区西台2-3-24 地階エントランス前

旧赤塚いこいの家 東京都板橋区赤塚5-16-33 1階正面玄関前

※いずれも駐車場がありませんので、お車でお越しの際は近隣の駐車場をご利用いただくようお願いいたします。

## 6. 参加申込

### (1) サウンディング型市場調査の参加申込について

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7のエントリーシートに必要な事項を記入し、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4年5月27日（金）～令和4年7月22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係 担当：塚本

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・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（9ページ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4年8月4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係 担当：塚本

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4年8月22日（月）～令和4年9月2日（金）

② 所要時間

30分～1時間程度

③ 場所・日時

後日、ご連絡いたします。

④ その他

対話は個別に行います。

#### (5) 調査結果の公表

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。

## 7. 留意事項・問い合わせ

### (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。

### (3) 問い合わせ

#### ①問い合わせ先

質問等がある場合は、以下の担当までお問い合わせください。

東京都板橋区 政策経営部 政策企画課 計画・SDGs係 担当：塚本

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8質問書に記入し、令和4年7月8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。

※随時回答させていただきます。

## 8. 参考資料

資料1 旧西台いこいの家【周辺図・詳細図・配置図・平面図】

資料2 旧赤塚いこいの家【周辺図・詳細図・配置図・平面図】