

下丸子テナポラリー工場 入居者募集要項

- 【募集期間】 令和8年5月1日(金)～令和8年5月15日(金)
【募集ユニット数】 1室 (84.5㎡)
【使用開始予定日】 令和8年7月1日(水)
【使用可能期間】 2年以内



問合せ先

《大田区指定管理者》

野村不動産パートナーズ株式会社

大田区工場アパート募集担当 (住田・戸塚)

住所：144-0044 大田区本羽田 2-12-1 テクノ WING1 階管理室

電話：03-5735-3230

FAX：03-5735-3231

施設の目的

工場の操業環境改善と建替えの促進を図り、もって産業環境の創造及び産業振興に寄与するため、建替促進賃貸工場として設立されました。

施設概要

- 1 所在地（住居表示）東京都大田区下丸子四丁目 9 番 14 号
- 2 敷地及び施設概要

用途地域	準工業地域
延床面積	338.00 m ²
構造	鉄骨造 2 階建て
室数	4 ユニット

- 3 交通アクセス

東京急行多摩川線 鶯の木駅または下丸子駅下車 徒歩 7 分



主要施設

- 1 エレベーターなし
- 2 専用駐車場なし（ただし前面ヤードに荷捌きスペース有り）
- 3 共同受変電設備有り
- 4 ホイストクレーン有り（2 階のみ、1 基 250kg まで）

使用資格

- 1 中小企業基本法に規定する中小企業者であること。
- 2 現在使用している区内の工場建替えのため、工場建替え等期間中の仮作業所を必要としており、建替え後その工場を使用すること。
- 3 次の業種であること。(繊維工業、印刷・同関連業、プラスチック製品、金属製品、はん用機械器具、生産用機械器具、業務用機械器具、電子部品・デバイス・電子回路、電気機械器具、情報通信機械器具、輸送用機械器具、その他区長が認める製造業)
- 4 他の使用者の操業及び近隣住民の生活に支障を来すおそれがなく、工場全体の管理運営に支障がないこと。
- 5 事業税及び住民税を滞納していないこと。

※上記2を満たしていない場合でも、以下のいずれかを満たしていれば申請が可能です。

(1) 仮作業場等を必要としている者

(組立用、急な受注増、立ち退き要請、火事等の災害など)

(2) 開発現場等を必要としている者

(研究開発、産学連携など)

使用期間

2年以内で必要な期間。

募集室及び使用料

階数	室番号	面積	月額使用料
2階	201号室	84.5 m ²	116,000円

※ 次のような費用は、使用者の負担となります。

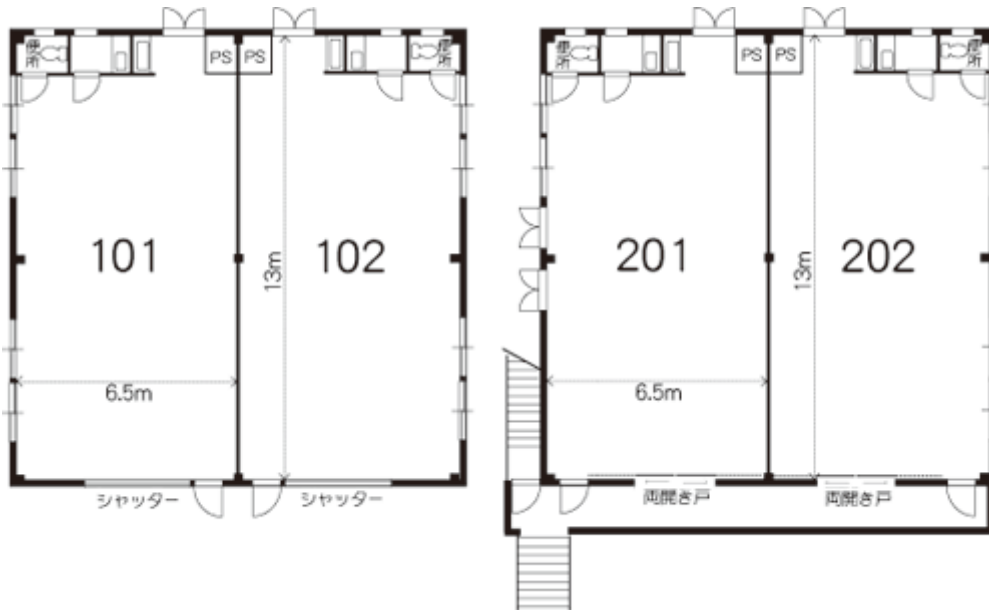
- ・ 使用料等の振り込み手数料
- ・ ユニット内で使用した電気料金（なお、電気は共同受電となるため、各ユニットの電気容量や電気使用量により、各使用者の電気料金が決定しますので、あらかじめご承知ください。）
- ・ 電話・ガス・上下水道料金、インターネット接続料金（個別契約）
- ・ 事業系ゴミ処理料金（個別契約）

入居までのスケジュール（予定）

募集期間	令和8年5月1日(金)～令和8年5月15日(金)
使用予定者決定	令和8年6月上旬頃
使用許可通知	令和8年6月中旬頃
鍵の引渡し等	令和8年6月下旬頃
使用開始	令和8年7月1日(水)

※鍵の引渡し、入居前説明（館内規則の説明等）の日時については、大田区指定管理者（野村不動産パートナーズ株式会社）から連絡いたします。

《平面図》



ユニットの仕様（寸法の上限）

階数	室番号	階高 (mm)	床荷重 (t / m ²)	ドア開口 (幅×高さ) (mm)	動力電力	電灯電力
2階	201号	2,400	1.0	2,100×2,670	40kW	50A

※上記寸法は図面上の数字となります。実測値は多少異なる可能性があるため、必ず事前にご確認をお願いします。

※多種多様な業種の企業が使用しますので、近隣又は他の使用者に影響を及ぼさないよう、使用者には防震対策等、必要な措置を講じていただきます。なお、施設の構造上、企業活動等に何らかの影響が発生することも予想されますので、申請に当たりあらかじめご了承ください。

※搬入機材については、床荷重の基準を遵守した配置にさせていただきます。入居後等に上限を超えていることが判明した場合は、事故防止のため原則、対象機材等を即時に搬出していただくこととなりますのでご注意ください。

※各ユニットの設備は、空調設備、換気扇、流し台及びトイレのみとなりますので、必要な設備は各自で用意する必要があります。2階のみホイストクレーン (250kg) があります。なお、天井、壁、床等へのアンカー打ちは禁止です。

※申請に際して、図面の確認やユニット内の確認が必要な場合は、本要項表紙の間合せ先に電話連絡のうえ、施設へ直接お越しくください。(郵便やメールでの対応はできかねます)

その他

- 1 入居企業には、操業に先立ち、ばい煙・粉塵・有害ガス・悪臭・排水・騒音・振動・電気ノイズ等による公害が発生しないように適切かつ十分な処置を講じていただきます。
- 2 入居決定後にお渡しする「**使用に際する注意事項**」を遵守してください。
- 3 退居の際は、原状回復を行ったうえで引渡しをしていただきます。
※入居時と同等の原状回復を行ったうえで、引渡しをお願いいたします。

申請受付

1 申請方法

申請書に使用資格ごとに定めている**必要書類（正本1部、副本2部）**を添えて、**本要項表紙の問合せ先まで、郵送または直接ご持参ください。**

※提出書類については原則 A4 版で作成し、各部ごとにファイルで纏め、表紙及び背表紙に申請者名を記入してください。

2 必要書類

【法人の場合】

- (1) 大田区テンポラリー工場使用申請書、使用調査書、理由書（様式による）
- (2) 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（直近3か月以内に発行されたもの）
- (3) 定款の写し（最新のもの）
- (4) 貸借対照表、各資産及び各負債の内訳（直近実績3年間のもの）
- (5) 損益計算書、販売費・一般管理費内訳、製造原価報告書（直近実績3年間のもの）
- (6) 法人事業税及び法人住民税（都道府県及び23区を除く区市町村）の納税証明書（直近3か月以内に発行されたもの）
- (7) 建築確認申請書の写し又は建築確認通知書の写し
※工場建替えのため申請する場合のみ
- (8) 事業案内又は事業内容のわかるもの

3 募集期間

令和8年5月1日（金）～令和8年5月15日（金）（必着）

受付時間：午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く。）

※来館の際には、**必ず事前に電話で予約（03-5735-3230）**をお願いします。

※募集期間を過ぎた場合の追加書類等は受付できかねます。

審査（使用者の決定等）

ご提出いただいた書類の確認及び審査は、大田区指定管理者（野村不動産パートナーズ株式会社）が行い、区が使用者の最終決定を行います。

また、ご提出いただいた書類につきましては、審査以外の目的には使用いたしません。
なお、選考結果に関わらず、申込書類等は返却いたしません。

1 使用予定者の決定

提出いただいた書類により審査を行い、使用予定者を決定します。

2 事業内容によっては指定管理者及び区職員等による現地調査を行う場合があります。

3 審査項目

書類審査において、次の項目を審査いたします。

- (1) 必要性：建替え等のために施設の使用を必要としているか、
当該施設である必要性はあるか
- (2) 計画性：入居期間も含め、適正な事業計画・資金計画となっているか
- (3) 財務健全性：使用料等の支払いに耐えうる財務状況か

4 使用者の決定

使用予定者として決定された方は、その旨の通知を受けた日から **10 日以内**に次に掲げる手続きをしていただきます。これらの手続きを完了した方が使用者として決定されます。

- (1) 区長が定める資格を有する連帯保証人及び代表者の連署する請書 2 通、連帯保証人及び代表者（個人）の印鑑登録証明書（直近 3 か月以内に発行されたもの）を提出していただきます。

※連帯保証人として下記保証が必要となります。

① 法人の場合 代表者（個人）

② 個人事業主の場合 不要

- (2) 保証金として使用料 2 月分に相当する金額の納付が必要です。
- (3) ユニット内配置図（予定図）の提出

5 1つのユニットに対して応募者が複数になる場合も想定されます。事業計画等の内容を審査の上、審査結果の高順位の方が使用予定者となります。したがって、ご希望に添えない場合もございますので、あらかじめご了承ください。

6 選考審査理由、結果に対する問合せ及び異議等については一切応じられません。

使用許可

大田区の使用許可書は、一般的な賃貸借契約ではなく、大田区の条例で規定した内容を遵守していただき操業する企業様に使用の許可を行うものです。よって、条例及び規則、また、使用細則を遵守してご利用いただくこととなります。（条例、規則、使用細則が賃貸借契約書、重要事項説明に準ずるものをご理解ください。）

使用開始

使用料は使用許可日から発生します。

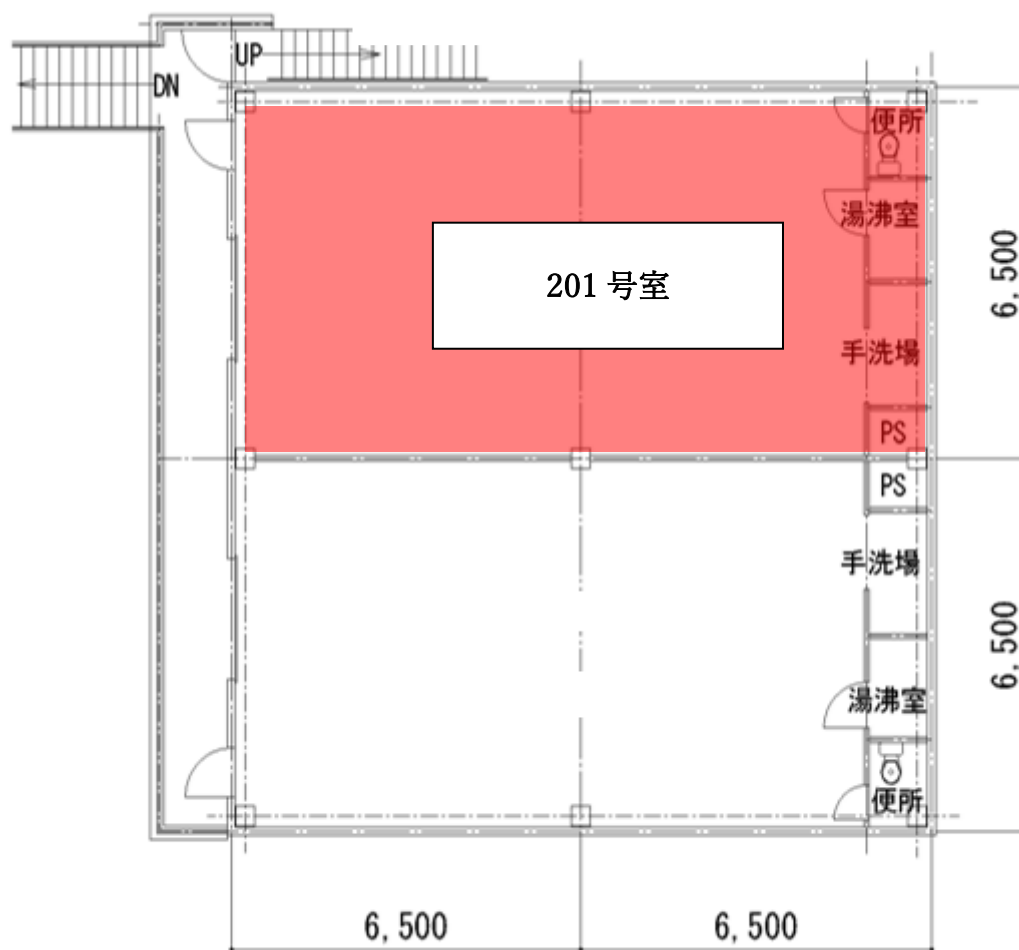
使用許可日前に機材搬入等に関する下見や寸法測定は可能です。

入居や材料の搬入等については、事前に現地確認してから行ってください。現地確認については電話連絡の上おいでください。

管理運営

施設の管理運営は、大田区指定管理者（野村不動産パートナーズ株式会社）が行います。

参考（敷地平面図）



2階平面図

申請の際の注意事項

操業に際しては、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（東京都環境確保条例）その他の関係法令等を遵守していただきます。

1 工場認可について

下丸子テンポラリー工場は、施設全体で既に認可されていますので、個々の手続きは不要です。ただし、この認可については工場の設備を審査対象にしたものではありませんので、使用許可書がお手元に届きましたら、速やかに大田区から届けられる**報告書**を環境対策課あてに送付してください。

- ※ 大田区資源環境部 環境政策課 環境政策担当（工場認可・指導）
大田区蒲田五丁目 13 番 14 号 大田区役所本庁舎 8 階
☎03-5744-1369（直通）

2 消防署への届出等について

※事前届出が必要な一例

- ◆ 一定量以上の危険物・可燃物の貯蔵、取扱い。
- ◆ 消防設備の移設・増設等が伴う工事（レイアウト変更など）。

消防法の規定により上記のような使用をされる場合は、事前に許可又は届出が必要となります。

これらの手続きは、使用許可書がお手元に届きましたら、速やかに各自で行ってください。また、手続きの終了後には許可書又は届出書の写しを提出していただきます。

- ※ 危険物については、別紙「危険物参考資料」により、正確な使用量を記入してください。
- ※ 消防法の規定により、施設の使用に際して、持ち込む危険物の量を制限させていただきます。

また、入居工事終了後（操業開始後）、速やかに「防火対象物使用開始届出書」を所轄の消防署へご提出ください。手続きの終了後には届出書の写しを提出していただきます。

3 接地について

動力は主動力盤からアース端子があるため、必ず接地を行ってください。

4 フォークリフトの使用について

1 階ユニットのみバッテリー式フォークリフトを持ち込むことが可能です。なお、施設内に置場はありませんので、各自のユニット内で保管していただきます。

5 共用部について

前面ヤードの荷捌きスペースに資材等を置くことはできません。また、共同の廃棄物等の保管場所もありませんので、すべて各自のユニット内で完結していただきます。

6 床荷重について

床荷重の基準（2 ページ参照）については、平方メートル当たりの重さとなっておりますので、搬入機材等については**カタログ等により重量やリベット位置などを必ず確認**してください。必要に応じて荷重分散の措置をしてください。（使用許可の前にレイアウト図を提出いただきます）入居後等に上限を超えていることが判明した場合は、原則、対象機器等を即時に搬出していただくこととなりますのでご注意ください。

7 連帯保証人について

「使用予定者」となりましたら、保証金として使用料の**2月分**の納入及び連帯保証人を定めた書類（印鑑登録証明書を添付）を提出することで「使用許可者（入居決定）」となります。

連帯保証人の資格は、申請企業の代表者（個人）の保証となりますので、あらかじめご承知おきください。

8 自治会加入のお勧め

自治会は地域に住んでいる人たちや企業が、交流を深めながら自発的に地域課題等の解決に取り組むことにより、住みよい豊かなまちづくりを目的とした自主的で任意な団体です。

自治会を通じてご近所の方々とコミュニケーションを保つことは、工場アパートの運営にご理解をいただくとともに、災害時などにおける協力・連携体制の確立にも有効です。ぜひ、地域の自治会にご加入いただきますようお願いいたします。

なお、自治会・自治会役員がわからない場合は、管理室または下記にお問い合わせください。

※ 矢口特別出張所

大田区矢口二丁目 21 番 14 号

☎03-3759-4686

9 工業団体、商工会議所について

一般社団法人 大田工業連合会は区内に所在する 9 の工業団体、その会員企業が連合し、地域の工業振興に資する各種活動を行っています。また、東京商工会議所 大田支部は地域総合経済団体として、地域振興活動や経営支援活動を行っております。ご入会等詳細につきましては、下記にお問い合わせください。

【工業団体】

※ 一般社団法人 大田工業連合会

大田区南蒲田一丁目 20 番 20 号 大田区産業プラザ 5F（6F へ一時移転中）

☎03-3737-0797

【商工会議所】

※ 東京商工会議所 大田支部

大田区南蒲田 2-16-2 テクノポート大樹生命ビル（9 階）

☎03-3734-1621

危険物参考資料

■危険物の範囲

消防法では、消防法に定める物品で一定の危険性状を有するものが「危険物」とされています。

その危険物を類型化したものを「類別」といい、その類別に含まれている具体的細分類を「品名」といいます。

■危険物の確認方法

危険物については、危険物の容器に記載されている品名、区分により確認してください。

■主な危険物

工場等で使用されると思われる主な危険物は、以下のとおりです。

アセトン、洗油、イソプロピルアルコール、ウレタンプレポリマー、エタノール、エンジンオイル、キシレン、ギヤー油、金属粉、クリアー塗料、クレ CRC5-56、クレ CRC パーツクリーナー、ケロシン鋳物油、工業機械用潤滑油、合成ゴム系接着剤、合成樹脂エナメル塗料、鋳物油、ケロシン、サーチングカット洗油、脂肪族系炭水化水素、潤滑油、シンナー、すべり剤、摺動面油、切削油、灯油、塗料、トルエン、非トルエンキシレン塗料、不水溶性切削油、ブタノール、ヘキサン、マシン油、無水エタノール、メタノール、ラッカーシンナー

※ 上に示した「主な危険物」は一般的なものなので、容器に記載されている内容や、確認試験データ等で必ず確認してください。