

区有地（四葉一丁目用地・旧植村冒険館）を活用した 地域密着型サービス施設等の整備について

四葉一丁目用地及び旧植村冒険館については、いずれも民間活用による介護の地域密着型サービス等を整備する方針を決定し、本年1月に開催された企画総務委員会へ報告した。

今般、下記のとおり整備運営事業者を公募する。

記

1 四葉一丁目用地

(1) 土地の概要

所在	板橋区四葉一丁目16番29（水車公園隣接地。寄付受領地） ※介護保険事業計画における日常生活圏域は「下赤塚」		
敷地面積	(公簿)830 m ² (実測)830.73 m ²	現況	更地（アスファルト舗装）
建ぺい率	60%	容積率	200%
用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他	・準防火地域 ・第2種高度地区

(2) 公募概要

①公募の目的

区内の整備が進んでいない地域密着型サービス（看護小規模多機能型居宅介護事業所）を、認知症高齢者グループホームとの併設を条件とし、区有地を活用して整備促進を図る。

②募集事業

- ア 認知症高齢者グループホーム
- イ 看護小規模多機能型居宅介護事業所
- ウ 地域交流スペース

※隣接する水車公園徳水亭利用者駐車場（2台分）

③応募資格

法人格を有するもの（株式会社、社会福祉法人等）

④貸付手法

- ア 貸付契約
 - 一般定期借地権
- イ 定期借地期間
 - 50年＋建築工事期間及び返還時建物解体期間等（概ね2年程度）
- ウ 貸付料

貸付料は5割減額を想定している。

※不動産鑑定に基づき、財産評価委員会の答申を受けた上で、区議会の議決を

条件に区が決定する。

※保証金は貸付料の30月分（予定）とする。

※隣接する水車公園徳水亭利用者駐車場分を貸付料から差し引く。

エ 借地料の改定

原則として3年に1度、当該年度の4月に行う。

⑤選定方法

プロポーザル方式により公募の上、事業予定者を審査する。

2 旧植村冒険館

(1) 土地及び建物の概要

【土地】

所在 (住居表示)	板橋区蓮根二丁目5番51, 52, 53, 78 ※51は通路 (板橋区蓮根2-21-5) ※介護保険事業計画における日常生活圏域は「蓮根」		
敷地面積	(公簿)436.32㎡ (通路を除く:380.84㎡) (実測)438.26㎡ (通路を除く:382.34㎡)	現況	旧植村冒険館 ※令和3年8月閉館。
建ぺい率	①80% ②60%	容積率	①300% ②200%
用途地域	①近隣商業地域(南側区道の 道路境界より20m以内) ②第一種住居地域	その他	準防火地域 ①第3種高度地区 ②第2種高度地区

【建物】

施設名称	旧植村冒険館		
建築面積	274.51㎡	延床面積	518.77㎡
築年	1988(昭和63)年	構造・階構成	RC造、地上2階

(2) 公募概要

①公募の目的

蓮根地域は、区内でも特に板橋区版 AIP の取組が盛んであり、地域の特性を活かした施設活用が求められる。未整備の定期巡回・随時対応型訪問介護看護の整備促進又は民間事業者のノウハウ等を活かした提案により、板橋区版 AIP の深化・推進を図り、蓮根地域の高齢者が住み慣れた環境で暮らし続けるために施設を活用していく。

②募集事業

ア 次のいずれかの事業又は両方

(a) 定期巡回・随時対応型訪問介護看護（他の介護サービスと併設可）

(b) (a) 以外の介護サービス事業及び板橋区版 AIP の重点分野に寄与する取組又はその取組を支援する事業（自由提案）

イ 地域交流スペース

③応募資格

区や地域等と協力して上記②の事業を実施する法人格を有するもの（株式会社、社会福祉法人等）

④貸付手法

ア 貸付契約

土地は事業用定期借地権による土地賃貸借契約とし、建物は無償譲渡とする。

イ 定期借地期間

契約締結の日から30年

ウ 貸付料

貸付料は5割減額を想定している。

※不動産鑑定に基づき、財産評価委員会の答申を受けた上で、区議会の議決を条件に区が決定する。

※保証金は貸付料の12月分（予定）とする。

エ 借地料の改定

原則として3年に1度、当該年度の4月に行う。

オ その他

借受事業者は契約期間終了時に建物を解体して土地を返還する。解体費用及び借受期間中における建物の改修費用は区と協議のうえ、建物想定使用年数（約65年間）に占める区が建物を使用していた年数分（約35年間）を区が負担する。

⑤選定方法

プロポーザル方式により公募の上、事業予定者を審査する。

3 今後の予定

令和4年	10月頃～	整備・運営事業者の公募
令和5年	3月頃	事業者の決定
令和5～6年度		施設開設の見込（旧植村冒険館）
令和6年度中		施設開設の見込（四葉一丁目用地）