

四葉一丁目用地地域密着型サービス施設
整備・運営事業者公募要項

令和4年10月

板橋区

健康生きがい部介護保険課

目 次

| | | |
|----|----------------|----|
| 1 | 公募の趣旨 | 1 |
| 2 | 公募施設等 | 1 |
| 3 | スケジュール | 1 |
| 4 | 整備予定地 | 2 |
| 5 | 応募資格 | 3 |
| 6 | 土地の利用関係 | 3 |
| 7 | 整備費補助等（予定）について | 5 |
| 8 | 施設整備に関する基本的条件 | 6 |
| 9 | 施設運営に関する基本的条件 | 7 |
| 10 | 応募手続き | 7 |
| 11 | 質疑及び回答 | 8 |
| 12 | 借受者の選定 | 9 |
| 13 | 板橋区議会における議決 | 10 |
| 14 | 事務局 | 10 |

【その他添付書類】

| | |
|--------|------|
| 提出書類一覧 | 別紙 1 |
| 質問票 | 別紙 2 |
| 周辺図 | 別紙 3 |
| 実測図 | 別紙 4 |

1 公募の趣旨

板橋区（以下「区」という。）では、令和7（2025）年に向けて板橋区版 AIP の深化・推進を図っていくため、「板橋区高齢者保健福祉・介護保険事業計画 2023」等に基づき、地域密着型サービスの整備を推進しています。

本件区有地は、令和2年度に実施した「板橋区区有地財産の活用」に関するサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、所在する下赤塚圏域において未整備の看護小規模多機能型居宅介護事業所を中心とした施設整備用地として活用いたします。

本事業は、区が土地を定期借地権方式で貸付け、借り受けた事業者自らが整備・運営していただくもので、この度、施設の整備・運営事業者を公募いたします。

2 公募施設等

(1) 整備施設等

- ア 認知症高齢者グループホーム（2ユニット定員18名）
- 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
- エ 隣接する水車公園徳水亭利用者駐車場（2台分）

(2) 施設開設

施設の開設は令和6年度中に行っていただくことを予定しています。

3 スケジュール

施設開設までのスケジュール（予定）は以下のとおりです。

なお、東京都との補助協議の状況等により、スケジュールに変更が生じる場合があります。

| 日程 | 内容 |
|---------------------------|-----------------|
| 令和4年10月11日（火） | 公募要項の公表 |
| 10月17日（月）～ 10月28日（金） | 質問票の受付期間 |
| 11月中旬 | 質問票の回答 |
| 令和5年1月25日（水）～ 1月31日（火） | 応募書類の受付期間 |
| 3月 | 事業者選定委員会、事業者の決定 |
| 4月 | 基本協定締結 |
| 5月下旬 | 東京都との補助協議開始 |
| 6月 | 貸付に係る区議会の議決 |
| 8月 | 東京都補助内示 |
| 10月 | 定期借地権設定契約締結 |
| 令和5年度中 | 建築工事着工 |
| 令和6年度中 | 建物竣工・施設開設 |

4 整備予定地

(1) 所在地及び建築条件

| | |
|------|--|
| 土地 | 板橋区四葉一丁目用地（水車公園隣接地。寄付受領地） |
| 地番 | 板橋区四葉一丁目16番29 |
| 敷地面積 | 830.73㎡（実測） |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 建ぺい率 | 60% |
| 容積率 | 200% |
| 防火地域 | 準防火地域 |
| 高度地区 | 17m第2種高度地区 |
| 日影規制 | 敷地境界線から 5mを超える範囲 3時間以上 10mを超える範囲 2時間以上 |
| 接道状況 | 北側 建築基準法第42条第1項第一号道路（約12m） |

(2) 土地の状況

更地（アスファルト舗装）

(3) 交通

ア 東武東上線「下赤塚」駅から徒歩約16分

「東武練馬」駅から徒歩約19分

イ 都営地下鉄三田線「高島平」駅から徒歩約20分

ウ 国際興業バス「徳丸五」、「四葉町」停留所から徒歩約5分

(4) 地区計画

地区計画区域ではありません。

(5) 計画道路

計画道路はありません。

(6) 埋蔵文化財

本件用地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していませんが、建築工事の実施に当たっては、区教育委員会と事前に協議・確認を行うこと。

また、埋蔵文化財が存在することが判明した場合の取り扱いについては、別途、板橋区と協議すること。

(7) 水害関係

水防法に基づくものではありませんが、洪水ハザードマップ（集中豪雨版）において想定される浸水深0.1m程度に該当します。

(8) 現地見学

本公募における現地説明会は行いません。

なお、敷地内への立ち入りはできませんが、隣接道路から現況を確認することができます。確認の際は近隣住民等の迷惑にならないよう注意してください。

(9) 供給処理施設

区が寄付で受領する前は駐車場として使用しており、建物が建っていなかったため、電気、上下水道、ガスの配管等の状況は不明です。配管等が無い場合は、事業者の負担により引き込みを行っていただくことになります。

(10) その他

現状有姿のまま引渡しを行います。敷地内の不要なものは事業者の負担により撤去、処分を行ってください。

また、地盤調査の結果、地中埋設物又は土壤汚染等が判明した場合には、その取扱い及び調査・撤去等を事業者の費用負担において行ってください。

5 応募資格

本公募に応募する事業者は、以下の資格要件をすべて満たす事業者とします。

なお、複数の法人による共同提案及び同一事業者による複数の提案を行うことはできません。

- (1) 令和4年10月1日現在、認知症高齢者グループホーム又は看護小規模多機能型居宅介護事業所の運営実績が1年以上あること。
- (2) 介護保険法（平成9年法律第123号）第78条の2第4項の規定に該当しない法人であること。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (4) 区的一般競争入札の参加停止又は指名競争入札の指名停止等の措置を受けていないこと。
- (5) 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。
- (6) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体又はその代表者、主宰者又はその他の構成員を含む団体でないこと。
- (7) 財務状況
 - ア 開設後3か月分の運営費が確保されていること。
また、本計画以外の他の計画や既存事業の運営費も別に確保されていること。
 - イ 運営費は法人の自己資金で確保すること。
 - ウ 法人事務費として必要額（原則100万円以上）が確保されていること。
 - エ 原則として過去3期連続して営業活動に基づく黒字が出ていること。
ただし、一時的な事由による赤字の場合は、この限りではない。
なお、過去3期のうち2期に営業活動に基づく赤字が出ている場合は認められない。
 - オ 債務超過でないこと。（社会福祉法人にあっては、現状及び整備計画による負債総額が資産総額の2分の1を超えないこと。）
- (8) その他、区が特に契約の相手方として不適当と判断した者でないこと。

6 土地の利用関係

本件区有地を借り受ける事業者は、以下の内容により区と借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権に基づく土地賃貸借契約（以下「契約」という。）を公正証書により締結するものとします。

なお、公正証書の作成費用、登記の費用等は、事業者の負担になります。

- (1) 貸付期間
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）とします。
- (2) 貸付開始時期
事業者の決定後に基本協定を締結し、区議会の議決後、定期借地権設定契約を

締結して、土地の貸付を開始します。ただし、当該施設の建設に当たって施設整備費の補助を利用する場合には、契約締結前に補助決定の内示を得ていることが必要です。

(3) 借地料

ア 月額借地料（予定）

259,000円

※上記の月額借地料は、区が算定した適正賃料から50%の減額措置を行った賃料です。なお、減額措置は、区議会の議決を条件とします。

イ 納付方法

月額借地料は月払いとし、毎月末日（末日が金融機関の休業日である場合は直前の金融機関営業日）までに、区が発行する納入通知書により翌月分を納付してください。なお、納付期日までに借地料を納付しない場合は、東京都板橋区公有財産規則（昭和39年区規則第21号）第34条の4の規定により計算した遅延損害金を支払っていただきます。

ウ 借地料の改定

借地料の改定は、原則として3年に1度、当該年度の4月に行います。改定の方法は、社会経済情勢の大幅な変動があった場合を除き、消費者物価指数（東京都区部・総合指数、総務省総計局公表）に基づき行います。

(4) 駐車場利用料

募集事業である、隣接する水車公園徳水亭利用者駐車場（2台分）について、区の利用料を（3）アの月額借地料から差し引きます。

※駐車場利用料（予定）・・・月額約35,000円

（金額は上下することがあります。）

(5) 保証金

ア 保証金の額 7,770,000円

※上記（3）アの月額借地料の30月分を保証金として納付していただきます。

イ 納付について

正式な契約と同時に全額を納付してください。

ウ 保証金の返還について

保証金は、借地料の滞納、原状回復費用の未払いなどの債務不履行に対する担保となるものです。保証金は貸付期間満了時に返還しますが、利息は付しません。

また、債務不履行が生じた場合は、その債務の額を差し引いて返還いたします。

(6) 転貸等の禁止

定期借地権の転貸及び譲渡は禁止します。

(7) 用途の指定

原則として土地は「2 公募施設等」の「(1) 整備施設等」以外に使用することはできません。区の承諾なく目的外に使用した場合及び第三者に転貸した場合は、契約を解除し、原状回復（更地）のうえ、直ちに区へ返還するものとします。

(8) 土地の返還

貸付期間満了又は契約解除の際は、原則として借受者の負担により原状回復を

した上、区へ返還するものとします。

(9) 使用状況の調査等

区は、毎年、事業者の使用状況を実地に調査し、又は、事業報告を求めることがあります。その際に、事業者は区に協力するものとします。

(10) その他

契約の解除その他の事項については、定期借地権設定契約書による。

7 整備費補助等（予定）について

この事業は、板橋区認知症高齢者グループホーム整備費補助要綱等に基づく補助対象となります。参考として令和4年度の補助単価をお示しします。事業計画作成に当たっては、下記単価を参考にしてください。

なお、実際の交付単価を保証するものではありませんので、ご注意ください。

(1) 認知症高齢者グループホーム整備費補助

| 認知症高齢者グループホーム | 補助額 |
|---------------|--------------------------|
| 整備費（高騰加算を含む） | 25,000千円（37,500千円）／1ユニット |
| 基金加算 | 35,280千円／1施設 |
| 併設加算 | 10,000千円／1施設 |

※（ ）内の金額は重点的緊急整備地域の補助額です。

区では令和5年度重点的緊急整備地域として申請する予定です。

(2) 地域密着型サービス等整備費補助

看護小規模多機能型居宅介護 1施設当たり 35,280千円

(3) 施設開設準備経費補助

ア 認知症高齢者グループホーム 定員1人当たり 839千円

イ 看護小規模多機能型居宅介護 宿泊定員1人当たり 839千円

(4) 定期借地権設定のための一時金の支援事業

定期借地権設定に際して、土地所有者に支払われた一時金（賃料の前払いとして授受されたものに限る。）に対する補助金の活用も可能です。

なお、活用する場合の前払金の設定については事業者決定後、区と協議の上、決定します。

※補助制度の詳細は東京都のホームページをご覧ください。

(5) 補助制度を活用する際の注意事項

ア 事業者は選定されたことをもって補助金の交付が確定するわけではありません。別途、東京都への補助協議、交付申請等の手続きが必要となります。

イ 本補助事業の財源となる東京都の補助事業については、高齢者施設の施設整備費補助制度説明会資料、審査基準及び審査要領等が東京都福祉保健局のホームページで公開されていますので、整備計画が審査基準等に適合しているか、予め確認の上、応募してください。

ウ 補助事業は東京都の補助金を財源として活用しています。今後、東京都の補助制度に変更が生じた場合、補助単価等が変更になる場合があります。

エ 補助金の交付に当たっては、東京都及び区の補助要綱に基づく補助条件等を遵守していただく必要があります。

オ 補助金は区の予算の範囲内で交付します。そのため、補助対象経費を全額交付できない場合がありますのでご承知ください。

カ 整備費補助金は、工事出来高に応じて年度ごとに交付する予定です。

キ 建築業者については、区が定める「地域密着型サービス等整備費補助金に係る入札取扱基準」により入札を行ってください。

8 施設整備に関する基本的条件

施設の建築については、以下の関係法令及び条件を遵守していただきます。

なお、施設整備に関する補助制度の活用を希望する場合には、以下の条件に加えて、東京都が定める「認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」及び「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領」等に適合する必要があります。

※審査基準等の詳細は東京都のホームページをご覧ください。

(1) 関係法令等

- ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- イ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ウ 介護保険法（平成9年法律第123号）
- エ 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- オ 東京都板橋区中高層建築物の建設に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和54年区条例第29号）
- カ 東京都板橋区指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成25年区条例第17号）
- キ その他、関係法令及び条例等

(2) 防災関係設備

消防法令上、設置義務がない施設であっても、スプリンクラー設備、自動火災報知設備及び消防機関へ通報する火災報知設備の消防設備を設置してください。

(3) 避難経路の確保

- ア 2階以上の階層に居室又は宿泊室を設ける場合は、各居室等に面したバルコニーを設置し、原則として避難階段に接続していること。
また、車いすでの通行も想定して十分な幅（目安として有効幅90cm以上）が確保されていること。
- イ 災害時の避難経路として、高齢者が無理なく避難できるものとする。また、避難経路は原則二方向以上を確保すること。

(4) 事業所の出入口

- 認知症高齢者グループホーム及び看護小規模多機能型居宅介護事業所において、独立した出入口が設けられていること。
※玄関は同一でも構わないが、例えば看護小規模多機能型居宅介護事業所を通り抜けないと認知症高齢者グループホームのユニットの入口に行けないような構造は認められない。

(5) 地域住民への対応

- ア 事業者決定後、事業計画について、地域住民に対して丁寧な説明に努め、十分理解を得た上で、計画を進めてください。
- イ 本公募による事業者として決定されるまでは、区が主催する場所以外で、個別に地域住民に対する説明や調整等を行わないでください。

(6) デザイン

建物及び外構のデザインについては、周辺の景観と調和するように設計してください。

(7) 地域交流スペース

地域住民の方が行事、講座、会合等に活用できる地域交流スペースを設置してください。

なお、地域交流スペースの維持管理費については、事業者が負担するものとします。

- (8) 隣接する水車公園徳水亭利用者駐車場については、長さ 5.0m×幅 4.0m×2 台分(約 40 m²)を設置し、管理・運営を行ってください。駐車場の維持管理費については、事業者が負担するものとします。

9 施設運営に関する基本的条件

以下の項目を施設運営の条件とします。

(1) 基本協定の締結

事業者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と事業者との間で基本協定を締結していただきます。基本協定に違反した場合は、契約を解除することができるものとします。

(2) 事業実施期間

本公募に基づいて整備する施設は、区がやむを得ないと認める事情がある場合を除き、貸付期間満了日まで継続して事業を実施していただきます。

(3) 介護保険事業所の指定等

介護保険法に基づく、認知症高齢者グループホーム及び看護小規模多機能型居宅介護事業所としての指定基準を満たし、区から事業所指定を受けてください。また、認知症高齢者グループホームについては、介護予防認知症高齢者グループホームも併せて実施してください。

(4) 地域密着型サービス等の利用

認知症高齢者グループホーム及び看護小規模多機能型居宅介護の利用者は、原則として区民とします。

(5) 利用者負担

認知症高齢者グループホームにおける「家賃」、看護小規模多機能型居宅介護における「宿泊費」については、本地の貸付料が減額されていることを踏まえ、利用者の負担を軽減してください。

<参考>

区内の整備費補助を受けたグループホームの平均家賃 : 約 72,000 円

(6) 夜勤体制

認知症高齢者グループホームでは、ユニットごとに1名以上の夜間職員の配置をしてください。

(7) 地域交流

施設の運営に当たっては、近隣住民に対し十分な説明を行い、要望に対しては、誠実に対応してください。

また、地域交流スペースを活用した日常的な地域交流や隣接する水車公園徳水亭利用者駐車場の管理・運営等、近隣住民等との友好関係を構築し、地域に開かれた施設運営に努めてください。

10 応募手続き

本公募に応募する事業者は、次により応募書類を提出してください。

(1) 応募書類

【正本】

- ア 提出部数 1部
- イ 提出書類 別紙1「提出書類一覧」のとおり
- ウ 提出期日 令和5年1月25日（水）から31日（火）16時まで
※土日は除きます。
※事前に電話連絡の上、持参してください。

【副本】

- ア 提出部数 9部
- イ 提出書類 別紙1「提出書類一覧」のとおり
- ウ 提出期日 後日連絡します。（副本は連絡以降に作成してください。）

(2) 製本方法

- ア 書類はファイル（A4、縦型、左綴じ）で綴り、正本については、表紙及び背表紙に事業名「四葉一丁目地域密着型サービス施設整備・運営事業」及び法人名を記載してください。

副本については、ファイルの表紙も含め、全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等がある場合は塗抹してください。

- イ 原則として、A4版の両面印刷で作成してください。ただし、図面についてはA3版で作成の上、A4サイズに畳んで綴じて下さい。

- ウ 書類毎にインデックスを付けた中表紙を挟んでください。

なお、インデックスには一覧の番号及び書類名を記載して下さい。（例「12 事業計画書」）

(3) 留意事項

- ア 応募書類の提出以降、事業者の都合による追加・変更は認められません。
なお、区が必要と認める場合は、書類の修正等を求めることがあります。
- イ 提出書類における言語は日本語、単位はメートル法を使用してください。
- ウ 提出書類は、理由を問わず返却しません。
- エ 提出書類は「東京都板橋区情報公開条例（平成12年区条例第1号）」に基づき情報公開の対象となりますので、了承の上、提出してください。
- オ 応募に関する一切の費用は、応募事業者が負担してください。

1.1 質疑及び回答

(1) 質疑者の資格

本公募に応募資格がある事業者とします。

※設計事務所やコンサルタント等からの質問には回答できませんので、必ず応募資格がある事業者が質問してください。

(2) 質疑の方法

必要事項及び質疑の内容を別添「質問票」（別紙2）に記載の上、FAX又はメールにより送付してください。

これ以外の方法（電話、訪問等）による質問は御遠慮ください。

なお、質問票は、質問事項1件ごとに作成してください。（1通の質問票に複数の質問事項を記載しないようにしてください。）

(3) 受付期間及び送付先

- ア 受付期間
令和4年10月17日（月）から10月28日（金）まで

イ 送付先

板橋区健康生きがい部介護保険課施設整備・事業者指定係

メール：ki-sougou@city.itabashi.tokyo.jp

FAX：03-3579-3402

※メール又はFAXの送信後は、受信確認のため必ず事務局宛に電話連絡してください。

(4) 回答の方法

質問のあった事業者にFAX又はメールで回答するとともに、令和4年11月中旬を目途に、すべての質疑回答書を区ホームページに掲載します。

ホームページに掲載された質疑回答書は、公募要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

1.2 借受者の選定

事業者の選定は、プロポーザル方式により、本要項に定める応募資格を満たす応募事業者から、施設整備や運営についての具体的な提案を行っていただき、書類審査及びプレゼンテーション等の結果を踏まえ、総合的に評価した上で事業者を決定します。

また、同時に次点の事業予定者を決定し、第1位の事業予定者が辞退や事業実施が困難となった場合は、次点の事業予定者が繰り上がることとします。

(1) 選定方法

ア 第1次審査（書類審査）

応募資格を満たしているか、応募書類が整っているか確認します。

申込多数の場合は、募集事業者数の2倍程度までに板橋区地域密着型サービス事業者選定委員会にて、区有地活用による地域密着型サービス等事業者選定基準に基づいて書類審査を行い選定することがあります。

イ 第2次審査（プレゼンテーション及び質疑応答）

板橋区地域密着型サービス事業者選定委員会において、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を踏まえ、事業計画等を審査します。その結果、最も相応しいと判断した応募事業者を、選定事業者とします。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況等を踏まえ、審査方法を変更して行う場合があります。

(2) 審査基準

本要項の「5 応募資格」に関する事項のほか、主に次の点について審査を行います。

| 主な審査項目 | 主な審査内容 |
|------------|---------------------------|
| 運営理念及び運営方針 | 参入理由、運営理念及びサービス提供、将来ビジョン等 |
| 運営実績 | 運営実績、改善取組等 |
| 職員体制 | 職員配置、職員への配慮等 |
| 利用者へのサービス | 利用者への配慮、支援体制、危機管理体制等 |
| 地域との関わり | 地域との連携・協力、他施設等との連携・協力等 |
| 審査会 | 熱意・意欲等 |
| 法人の安定性 | 財務状況等 |
| その他 | サウンディング型市場調査への参加状況等 |

(3) 審査結果の通知

審査の結果は、令和5年3月中に文書で通知します。

(4) 事業予定者の公表

応募の状況、事業予定者として決定した事業者名については公表します。

事業予定者以外の事業者名及びその提案内容等については公表しません。

1.3 板橋区議会における議決

当該施設の貸付について、板橋区議会の議決を要するため、議案については、令和5年第2回板橋区議会定例会（6月開会予定）に提出を予定しています。

1.4 事務局

板橋区 健康生きがい部 介護保険課 施設整備・事業者指定係
(区役所北館2階14番窓口)

電話 03-3579-2253

FAX 03-3579-3402

メール ki-sougou@city.itabashi.tokyo.jp