

「板橋区区有財産の活用」
に関するサウンディング型市場調査
結果概要

板橋区

令和4年12月

1. サウンディング型市場調査の概要について

「旧西台いこいの家」「旧赤塚いこいの家」の有効活用について、各区有地における事業性の有無、立地評価、想定する事業内容及びその事業の経済性を調査することを目的に、民間事業者との対話を通じて市場性等を把握する「サウンディング型市場調査」を実施しました。

(1) 調査対象

①「旧西台いこいの家」

所在地	板橋区西台2-3-34 (地番：西台二丁目1570番1外)
敷地面積	1,395.00㎡
延床面積	1,052.53㎡
構造	RC造
階数	地下1階 地上2階
接道（最大幅員）	○東側：区道（幅員：4m 接道長さ：18.59m） ○西側：区道（幅員：4m 接道長さ：3.26m）
建築年	1991年（平成3年）
都市計画等による制限	○第一種低層住居専用地域 ○建ぺい率／容積率：50％／100％ ○準防火地域 ○西台二丁目周辺地区地区計画
使用状況	○高齢者在宅サービスセンター令和2年度未廃止 ○いこいの家と併設の集会所令和3年度未廃止
区が想定する事業内容・事業方式	○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 ○建物付き土地売却 又は 土地貸付 ○建物は無償譲渡を検討

②「旧赤塚いこいの家」

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)
敷地面積	903.72㎡
延床面積	620.015㎡
構造	RC造
階数	地上2階
接道（最大幅員）	東側：区道（幅員：4m 接道の長さ：29.28m）
建築年	1988年（昭和63年）
都市計画等による制限	○第一種中高層住居専用地域 ○建ぺい率／容積率：60％／200％ ○準防火地域 ○敷地面積最低限度70㎡ ○景観形成重点地区（板橋崖線軸地区）
使用状況	○いこいの家、2階ケアルーム赤塚令和3年度末廃止 ○屋外地域防災倉庫使用廃止
区が想定する事業内容・事業方式	○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 ○建物付き土地売却

(2) サウンディング型市場調査の実施経過

サウンディング型市場調査の経過は下記のとおりです。

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(予定)

※公表を予定していたが、より多くの事業者と対話するべきと判断し、追加で対話を実施した。

【追加分】

令和4年9月～11月	対話の実施
令和4年11月	実施結果の公表

(3) 民間事業者との対話の視点

サウンディング型市場調査として以下の項目について対話を実施しました。

- 事業性について
- 提案内容について
- 立地評価について
- 経済性について
- その他(借地期間、公募に関する条件・意見等について)

2. サウンディング型市場調査の対話内容について

(1) 参加事業者数及び参加業種区分

調査は計8の民間事業者と対話を行いました。業種の内訳は以下のとおりです。

業種	事業者数
社会福祉法人 介護事業者	8事業者

(2) 民間業者からの評価、意見及び提案など

①旧西台いこいの家 対話件数：8件

事業性	○既存建物を使用しての事業展開は難しい
提案内容	○介護通所系＋健康増進事業 ○住宅＋定期巡回
立地評価	○窓先空地が確保出来ていないため居宅に制限かかる可能性がある ○医療機関が充実している ○最寄り駅から遠い ○高低差が激しい ○第一種低層住居専用地域であり、用途制限がかかるため活用が限られる ○閑静な住宅街
経済性	○建築から31年経過しているため大規模修繕が発生するリスクある ○物件の規模が大きすぎるため、採算が取れない可能性がある
その他	○貸付期間5年を希望 ○貸付期間内の修繕費用の補助を希望 ○改修費用の補助を希望 ○賃料を抑えて欲しい

②旧赤塚いこいの家 対話件数：2件

事業性	○事業性はある
提案内容	○看護小規模多機能+他のサービスを併設（建替含む） ○地域交流スペースを設ける
立地評価	○医療機関が充実している ○最寄り駅から遠い ○閑静な住宅街 ○近隣が住宅であるため、住民へ事業の事前説明が重要
経済性	○複数の事業を併設することで各事業の費用負担軽減と収益性を確保 ○土地建物を含む売却金額によって事業の安定性が変化する ○建築等の費用の高騰 ○建築から30年以上経過しているため大規模修繕が発生するリスクがある
その他	○安価での土地建物の売却を希望 ○開設補助金を希望 ○改修補助金を希望 ○公募期間は3か月程度あると良い

3. サウンディング型市場調査による結果総括と今後の対応について

(1) サウンディング型市場調査の結果総括について

① 旧西台いこいの家

既存建物を活用しての介護事業を展開することは難しいと考えます。周辺環境を考慮するに介護事業の需要は見込まれますが、法律上、建物用途に制限があるため事業が限られてしまい、その結果、収益が確保できない可能性があります。

② 旧赤塚いこいの家

既存建物を活用しての事業展開が可能と考えます。ただし、売却費用・改修費用などの初期費用がかかるため、事業収益性が確保できるように検討をする必要があります。

(2) 今後の対応及びスケジュールについて

① 旧西台いこいの家

今回の結果を踏まえ、令和4年度内に更地売却を条件としたサウンディング型市場調査を改めて実施し、活用方針を検討していきます。

② 赤塚いこいの家

結果を踏まえ、令和4年度内の活用方針決定を目指し、検討を進めます。