

桜上水五丁目における福祉施設の整備について

(付議の要旨)

(仮称)都営桜上水五丁目団地の建替えに伴って創出された余剰地において、東京都の「都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業」を活用し、障害者施設及び保育施設を整備する。

1 主旨

区では、障害者の地域生活基盤の確保と共に、保育サービス待機児の解消が喫緊の課題となっており、「世田谷区障害福祉計画」及び「世田谷区子ども計画後期計画」に基づき、その整備を推進している。

(仮称)都営桜上水五丁目団地の建替えに伴って創出された余剰地において、東京都の「都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業」を活用し、福祉施設を整備することについては、23世計調第415号(平成23年12月26日決定)において、東京都に要望、協議を進める旨、政策決定したところである。

東京都との協議の進捗に伴い、今後、整備・運営事業者の公募に係る準備作業等、具体的な施設整備を開始する。

2 これまでの経過

平成23年12月 都有地への施設整備要望について政策決定
東京都と協定書締結
平成24年10月～ 都営住宅第二期工事開始

3 都有地及び事業方式の概要

(1) 用地概要

【所在地】 世田谷区桜上水五丁目569番1ほか(都営桜上水五丁目団地内)

【用途地域等】 第1種中高層住居専用地域

建ぺい率60% 容積率200% 4.5m第2種高度地区

【敷地面積】 999.75㎡

【建築面積】 障害者施設：約299㎡、 保育施設：約700㎡

それぞれの施設配置については、東京都と調整済みである。

(2) 事業方式

都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱の規定に基づき、都は都有地の借受者を公募する。

区は、応募者に関する意見書を都に提出する。都は、区の見解も踏まえ、事業者を審査し、借受者を決定する。

事業者は、都から土地を定期借地(50年)で借受け、施設を建設し運営する。

4 整備する施設の概要

(1) 障害者施設

共同生活介護・共同生活援助事業 定員 8 人

短期入所事業 定員 2 人

短期入所事業の定員を当初 5 人程度と想定していたが、重度障害者の受け入れにも考慮し、居室や廊下幅等を十分な広さに確保するため、定員を変更した。

(2) 保育施設

私立認可保育所 定員 100 人程度

5 施設整備費等の補助

(1) 施設整備費について

障害者施設及び保育施設を整備する事業者に対して、都及び区の施設整備費補助制度により、それぞれ建設費用の助成を行う。

(2) 土地の賃借料について

障害者施設については、所有地を活用したこれまでの障害者施設整備と同様に、障害者施設の整備事業者（以下、「障害者施設事業者」という。）が都へ支払った実費分を区の「都事業活用による障害者施設の設置及び運営に係る土地賃借料補助金交付要綱」により事業者へ補助する。

保育施設については、保育園の整備・運営事業者（以下、「保育事業者」という。）が都へ定められた額を支払う。区は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」の考え方を準用し、公共的団体を対象に賃借料の一部補助を実施する。

(3) ライフラインの敷設について

当該土地は、都営住宅の敷地中央に位置し、公道から距離があり上水道等ライフラインが未整備であるため、新たな敷設が必要である。ライフラインの敷設については、東京都水道局等の各企業者と協議の上、各企業者又は先行して建設工事を行う保育事業者が実施することとなり、保育事業者が実施する場合には、敷設工事に要する経費の一部を「世田谷区保育所緊急整備事業補助金交付要綱」に基づき補助する。

遅れて着工する障害者施設事業者は、ライフラインの使用に関し、保育事業者と協議することとする。

6 経費概算（想定）

(1) 施設整備費補助

障害者施設

補助対象経費：1 億 5 9 0 0 万円

補助金合計：6 0 0 0 万円（内訳）都：5 3 0 0 万円、区：7 0 0 万円

事業者負担：9 9 0 0 万円

保育施設（安心こども基金を想定。保育事業者が社会福祉法人等の場合に限る）

補助対象経費：2 億 1 2 0 0 万円

補助金合計：1 億 6 5 0 0 万円（内訳）国：9 4 0 0 万円、都：4 7 0 0 万円、区：2 4 0 0 万円

事業者負担：4700万円

(2) 土地の賃借料

都は、障害者施設事業者及び保育事業者に対し、都が算定した額の2分の1で貸し付ける。都の不動産鑑定の結果が出ていないため、区経理課による試算額を記載した。

障害者施設：年間約123万円(うち区負担123万円)

保育施設：年間約287万円(区はこのうち90万円を越える部分を対象に補助金を交付する。保育事業者が社会福祉法人等の場合に限る)

(3) ライフライン敷設工事費

ライフラインの敷設については、以下のとおり、運営事業者負担が想定される。しかしながら、事業者選定以前であることから、現時点では建物仕様が未確定であり、具体的な敷設工事費の算定はできない。

区としては、ライフラインとして不可欠と考えられるものの内、全額事業者負担となる上水道について、公道に敷設されている本管から貸付敷地前面までの敷設経費に限り、その一部を補助することとする。

種類	企業者負担	負担割合	想定負担	備考
電気	あり	1 kmを超える部分は全額運営事業者負担	なし	1 km未満
ガス	あり	ガスメーターの容量及び戸数による	あり	建物設計による
上水道	負担しない	全額運営事業者負担	あり	水道局協議による
下水道	負担しない	全額運営事業者負担	あり	開発計画で決定済

公道から当該敷地までの最長経路は約100mと想定されるが、都営住宅内の敷地内通路に敷設する見込みである。道路状に舗装する工事については、都が実施することで運営事業者の負担軽減を図るよう、工期等の調整を行うこととする。

(4) ライフライン敷設による占用料について

都営住宅の敷地内にライフラインを敷設することにより、占用料負担が発生する可能性がある。(都都市整備局では、占用料の減免の実施を検討中である。)

占用料負担が発生する場合は、保育事業者と障害者施設事業者とで按分することとし、双方の運営事業者間で協議を実施する。

7 今後の主なスケジュール(予定)

(1) 障害者施設

平成25年	9月	常任委員会報告
	9月	住民説明会
	9月	事業者公募
平成26年	3月	事業者決定
	4月	住民説明会
	9月	住民説明会
	10月	工事着工
平成27年	6月	工事竣工
	7月	施設開設

(2) 保育施設

平成25年	9月	常任委員会報告
	9月	住民説明会
	9月	事業者公募
平成26年	3月	事業者決定
	4月	住民説明会
	8月	住民説明会
	9月	工事着工
平成27年	3月	工事竣工
	4月	施設開設

【位置図】

