

令和5年9月5日  
 烏山総合支所  
 障害福祉部

世田谷区立北烏山地区会館跡地における  
 重度障害者グループホームとしての活用について

1. 主旨

令和3年9月に改訂した世田谷区公共施設等総合管理計画に基づき、利用率の低い北烏山地区会館の機能を至近にある寺町通り区民集会所へ移転し、跡地を障害者施設として活用する方向で検討を進めてきた。

区では令和2年度に策定した「障害者施設整備等に係る基本方針（以下「基本方針」という。）」に基づき、グループホームの整備を重点課題として取り組むこととしており、公有地等を活用して重度障害者向けのグループホームの整備を進めている。しかし、令和5年度の基本方針の必要所要量の更新を踏まえても、依然として整備が必要であることから、この度、北烏山地区会館の跡地について、重度障害者のグループホームに整備することを決定する。

2. 北烏山地区会館の機能移転について

北烏山地区会館の機能移転先である寺町通り区民集会所について、TV 会議システムや Wi-Fi サービス等を整備し、高齢者の居場所づくり事業の導入等により、近隣の多世代が集う場として充実を図る。なお、利用者の要望等への対応については、引き続き検討していく。

3. 北烏山地区会館および寺町通り区民集会所の面積・会議室等概要

(1) 北烏山地区会館（北烏山9丁目25番26号） 延床面積 351.54㎡

室名	階数	定員	面積	床材
第1会議室	2	30人	53.68㎡	フローリング
第2会議室	2	12人	19.36㎡	フローリング
大広間（26畳）	1	26人	41.78㎡	畳
和室（12畳）	1	12人	17.46㎡	畳

(2) 寺町通り区民集会所（北烏山5丁目1番4号） 延床面積 390.50㎡

室名	階数	定員	面積	床材
第1会議室	2	24人	28.95㎡	長尺シート
第2会議室	2	24人	28.95㎡	長尺シート
和室	1	20人	29.24㎡	畳

※併設施設 区民斎場みどり会館



#### 4. グループホームの整備について

##### (1) 障害者施設の必要性

基本方針に基づき、グループホームの整備を重点課題として取り組むこととしている。令和12年度までにグループホームは中軽度障害者向けと重度障害者向けを合わせて500人分程度の定員確保が必要であり、施設整備は喫緊の課題である。この間、中軽度障害者向けグループホームは民間事業者による整備誘導を進めており、重度障害者向けグループホームは公有地等を活用して整備を進めているところであるが、特に重度者向けは依然として施設需要への対応に追いついていない状況である。

##### (2) 後利用による活用方針

区内では施設用地の確保も難しい状況も踏まえ、北鳥山地区会館を有効活用することで、新築よりも早期に開設することが期待でき、整備・運営事業者による建設コストを抑えた効果的な施設整備を図る。

#### 5. 整備概要

##### (1) 北鳥山地区会館物件状況

所在地	世田谷区北鳥山9丁目25番26号
敷地面積	約661.18㎡
延床面積	351.54㎡
構造・階数	鉄骨造 地上2階
建築年	昭和55年(築43年)
用途地域等	第一種低層住居専用地域 準防火地域



(2) 実施事業

障害者総合支援法の共同生活援助（グループホーム） 定員 7 人程度

(3) 整備手法

①区が公募した整備・運営事業者（社会福祉法人等）に施設の使用許可を行う（10割減免）

②整備・運営事業者が内部改修工事を行い運営する。

なお、既存建物の敷地は新築当時、防火指定のない地域であったが、現在、準防火地域に指定されており、建物の用途変更に伴い、外壁の防火構造および窓等開口部の防火設備への改修工事が必要であることから、区において令和6年度に外部改修工事・内部解体工事を行い、また建築物等総合管理計画建物整備・保全計画による中長期保全改修工事もあわせて行い、引き渡す。

(4) 隣地の区有駐車場の利用

現在、烏山総合支所で使用している隣地の区有駐車場（271㎡）について、グループホーム入居者の通所バスへの乗降場所として活用する。

(5) 令和6年度所要経費（見込み）

①外部改修工事等設計	4,600千円
②外部改修工事（外壁、サッシ）・内部解体工事	40,802千円
③中長期保全改修工事（屋根防水、躯体鉄部塗装）	4,920千円
④世田谷区障害者グループホーム等整備費補助	2,775千円

※東京都の障害者通所施設等整備費補助の1ユニットあたりの基準上限額44,400千円に8分の1を乗じた5,550千円が区補助額（上限）となる。  
なお、内部改修工事が令和7年度にかかるため、令和6年度の区補助見込み額は2分の1の2,775千円とする。

6. 今後のスケジュール（予定）

令和5年 9月 近隣住民説明

10月 整備・運営事業者の公募

令和6年 2月 事業者決定

第一回区議会定例会に北烏山地区会館の廃止について条例改正の議案提出

令和6年度	条例施行・機能移転・グループホーム転用のための地区会館 外部改修工事等
令和6年度末～ 令和7年度	整備・運営事業者による内部改修工事 グループホーム開設