

代沢まちづくりセンター跡地を活用した保育施設整備について

(付議の要旨)

代沢小学校と代沢まちづくりセンター等との複合化により生じる代沢まちづくりセンター跡地について、行政需要に応える跡地活用となるよう、保育施設整備の条件を付して当該地を売却し、保育施設を整備することとしたため、報告する。

1 主旨

代沢小学校と代沢まちづくりセンター等との複合化により生じる代沢まちづくりセンター跡地について、行政需要に応える跡地活用となるよう、保育施設整備の条件を付して当該地を売却し、保育施設を整備することとしたため、報告する。

2 敷地概要

所在地 代沢3-27-3
敷地面積 428.63㎡(実測)
(実測の結果、上記地積に増減が生じた場合はそれによる)
用途地域 第一種低層住居専用地域、第一種高度地区
(建ぺい率50%、容積率150%)
跡地発生時期 平成31年(2019年)9月
(代沢まちづくりセンターは代沢小学校へ移転)

3 検討経緯

- (1) 代沢小学校と代沢まちづくりセンター等との複合化により生じる代沢まちづくりセンター跡地の活用については、公共施設等総合管理計画における「跡地等活用の方針」に基づき、原則として売却する方向で調整を進めていた。
- (2) 平成30年(2018年)9月4日の福祉保健常任委員会にて、「次期子ども・子育て支援事業計画を見据えた保育施設整備の見通しについて」を報告したところだが、その中で、平成32年度(2020年度)以降も保育定員の拡充が必要であり、特に、北沢地域が顕著であることを想定している。
平成34年(2022年)4月時点を目処とする「代沢三丁目」の保育施設整備優先度は、中程度(Cランク)であるため、改めて保育施設整備の検討を進め、事業者等へのヒアリングを行ったところ、売却による保育施設整備の可能性があるとの判断に至った。
- (3) 以上のことから、プロポーザルの手法を活用し、保育施設整備を行うことを条件に当該地を売却して保育施設を整備することが、行政需要に応える当該地の活用として最も効果的な手法であると判断した。

4 プロポーザルの概要

(1) 目的

保育施設の整備・運営にあたり、保育の質の高い事業者を選定することを目的に、適正な価額による区有地の売却を行う。

(2) 実施方法

売払価額を設定した上で、土地の買い取りを条件とした保育施設整備・運営事業者を公募する。事業者の選定方法については、学識経験者等で構成される選定委員会にて、事業者の適格性や保育内容についての審査を行い、最も妥当な事業者を選定する。

(3) 主な公募条件

①保育施設の整備

土地を購入した保育運営事業者が保育施設を整備する。

②保育施設の開園時期

平成 33 年（2021 年）4 月を開園予定とする。

③売払価額

売払価額については、財務部で評価をした上で、財産評価委員会の諮問を経て決定する。

④目的外利用の制限

民法に基づく買戻し条件付きの売買契約とし、開園後 10 年間は保育施設として運営することを担保する。

⑤土地の引き渡し

プロポーザルにより売却事業者を決定後、売買契約を締結し、土地の引き渡しを行う。ただし、既存建物は、契約書に定める解体期間内において、区が解体する。

5 今後のスケジュール（予定）

平成 30 年（2018 年）11 月	2 常任委員会報告
平成 31 年（2019 年）6 月	財産評価委員会（売払価額の決定）
8 月～9 月	プロポーザル審査、代沢まちづくりセンター 移転、売却事業者決定、当該地売却
9 月中旬頃～	解体工事
平成 32 年度（2020 年度）	保育施設の整備
平成 33 年（2021 年）4 月	保育施設の開設