

梅丘地区会館跡の利用について

(付議の要旨)

(仮称)梅丘複合施設の整備により生じる梅丘地区会館跡の利用について、小規模多機能型居宅介護事業所または看護小規模多機能型居宅介護事業所を整備し、地域密着型サービスの整備促進を図る。

1 主旨

区では、世田谷区介護施設等整備計画に基づき、民間事業者による整備を基本としながら、高齢者施設の整備促進を計画的に行っている。

(仮称)梅丘複合施設の整備に伴い、現在の梅丘地区会館の機能が平成31年(2019年)12月より複合施設に移転することから、機能移転後の当該建物を民間事業者(以下「事業者」という。)に貸し付け、事業者による内部改修を行い、当圏域(梅丘地区)に未整備である小規模多機能型居宅介護事業所または看護小規模多機能型居宅介護事業所に転用する。

2 計画概要

- (1) サービス内容 小規模多機能型居宅介護または看護小規模多機能型居宅介護
(想定定員：登録29人、通所18人、宿泊5人)
通いを中心として、要介護者の利用者の状況や環境に応じ、訪問、泊まりを組み合わせサービスを提供することで、中重度になっても在宅での生活が継続できるように支援する。
※事業者の提案によるその他の介護保険サービスの併設も可とする。
- (2) 所在地 世田谷区梅丘1-2-18
- (3) 建物 鉄筋コンクリート造 地上2階
竣工年：昭和54年(1979年)築39年
延床面積：約324.22㎡
(1階：204.19㎡、2階：120.03㎡)
- (4) 整備運営手法 公募により選定した事業者が施設を改修し、運営する。
- (5) 契約期間 20年間(区及び事業者協議の上、更新を可とする)
- (6) 賃料 公募開始日を基準として、建物の評価をした上で概算の賃料を算出する。なお、「高齢福祉部長が管理する財産の貸付け等に関する事務取扱要領」に基づき減額を行う。
- (7) 敷地 当該建物の利用にあたり、隣接する梅丘児童遊園の一部(約70㎡)を当該建物の敷地として転用する(別紙図面参照)。

3 予算について

(1) 補助金

事業者が行う建物の改修経費について、平成32年度（2020年度）に区から事業者に以下のとおり補助金を支出する。

補助金総額 56,437千円（内訳は下表のとおり）

補助金の種類		補助基準額 ※1	財源内訳	
			区	都
①整備費補助		52,437千円		
①内訳	東京都地域医療介護 総合確保基金分	32,000千円	—	32,000千円 (10/10)
	重点整備事業分	20,437千円 ※2	5,110千円 (1/4)	15,327千円 (3/4)
②施設開設準備経費補助		4,000千円 ※2	—	4,000千円 (10/10)

※1 補助基準額と対象経費の実支出額とを比較していずれか少ない額が交付額となる。

※2 宿泊定員5人の場合

(2) 想定賃料

	月額	年額	20年間の賃料
75%減額後	215,000円	2,580,000円	51,600,000円
(参考) 減額前	857,035円	10,284,420円	205,688,400円

※算定基準日は平成30年9月1日現在

4 区による外壁、屋上防水等の全面改修工事

長期にわたり確実に事業が実施できるよう、公共施設中長期保全計画を踏まえ、事業者との契約締結前に実施する（概算経費24,000千円）。

5 今後のスケジュール（予定）

平成31年（2019年）	2月	福祉保健常任委員会報告 近隣住民説明会
	5月	公募開始
	12月頃	事業者決定
平成32年（2020年）	5～8月	区による外壁、屋上防水等の全面改修工事
	9～10月	事業者による改修工事
	12月以降	事業開始