

世田谷区立老人休養ホームふじみ荘
サウンディング調査結果及び整備手法等について

(付議の要旨)

世田谷区立老人休養ホームふじみ荘を整備検討するにあたって、民間事業者から公開によるサウンディング調査を実施し、整備手法等を検討したので報告する。

1 主旨

世田谷区立老人休養ホームふじみ荘(以下、「ふじみ荘」という。)について、開設から48年が経過し、大規模改修工事を実施する時期に来ている状況にある。また、社会状況の変化に伴い宿泊利用数もピーク時の1/6程度まで減少しており、利用者の減少、経費抑制の観点から、宿泊機能を廃止し、有効活用を図るため、民間活用による整備手法の検討を進めてきた。

1階ふじみ荘機能を残すことを前提に、民間事業者から公開によるサウンディング調査を実施し、大規模改修及び改築の整備手法等を検討した。

2 サウンディング調査実施の経過

平成30年8月 1日	実施要領の公表
平成30年8月29日	事前説明会：8事業者
平成30年9月18日まで	対話資料の提出
平成30年9月25日から27日	対話の実施：5事業者

3 サウンディング調査結果の概要

民間事業者からの主な提案概要は別紙のとおり。
調査結果は、区ホームページで公表する。

4 サウンディング調査結果の検証

- (1) 民間事業者から改修による提案がなかった。
- (2) 民間事業者がふじみ荘を改築し、区は建物を保有せず賃貸借契約等を締結することにより、初期整備経費が不要となる。
- (3) 地代収入等により建物賃借料等を相殺、または一部収入が入る可能性がある。
- (4) 建物維持保全にかかる経費は民間が負担する。
- (5) 定期借地契約をすることにより、長期間土地活用の自由が制限されるというデメリットが生じる。
- (6) 設計、建設、維持管理等を一括発注することにより、経費抑制や建築にかかる期間の短縮が見込まれる。

5 整備手法の考え方

(1) 基本的な考え方

本施設周辺地域は保育施設及び高齢者施設の整備が進んでいる地域であるため、公共施設等の需要は低いこと

大規模改修を行う場合、今後15年間にかかる維持管理経費（改修経費、運営経費等）が多額となること

サウンディング調査では、民間事業者からは大規模改修による建物の存続は想定外の設備故障等のリスクが大きく、改築が望ましいという提案のみであったこと

民間事業者による改築は経費面でのメリットが大きく、将来的な区の財政負担の軽減に有効であること

民間事業者による整備は、工事期間（閉鎖期間）の短縮が図れる可能性があること

以上の点から、官民連携手法を導入し、民間事業者による改築によりふじみ荘を再整備する。なお、当該敷地が第一種低層住居地域であることから、再整備後のふじみ荘は老人福祉センター（浴室、大広間、食堂等600㎡以内）とし、余剰容積を民間事業者が活用しふじみ荘以外の併設施設を整備する提案を公募する。

(2) 公募にあたっての考え方

ふじみ荘は、民間事業者が改築する。

ふじみ荘の改築費用は、民間資金による。

民間部分には収益の見込まれる居住型を想定し、上記～を条件として、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に基づく一般定期借地権で借り受ける人（以下、「借受人」という。）を募集する。

民間の投資回収期間を踏まえ、当初の契約期間は15～20年程度とし、以後再契約により建物使用を継続することが可能な契約とする。

民間部分には、ふじみ荘と施設機能等を共用する施設等、整備及び運営において効率化を図る提案を求める。

ふじみ荘及び民間活用地は、借受人の事業の効率性を考慮し、設計、建設、維持管理等を一括して公募する。

全体事業費の軽減及び工期短縮のため、解体を民間事業者が行う提案も含め募集する。

ふじみ荘の開設時期は、平成35年度（2023年度）を予定する。

(3) 事業者選定方法

本件地において、民間事業者によるふじみ荘の整備及び民間活用地の有効活用を図るためには、開発事業者の実績や知識を活かした提案と、誘致・整備できる経験や業界ネットワークが大きく影響する。よって、実績と提案力等をもつ開発事業者を選定することができるプロポーザル方式を採用する。

6 工事に伴う閉鎖期間の代替措置

工事に伴いふじみ荘を一時閉鎖する期間(2年~2年半を想定)が生じることから、他施設への代替等について、関係所管課との調整を進めていくとともに、館内掲示による利用者への周知及び区のお知らせ等により広く区民周知を図る。

7 今後のスケジュール(予定)

平成31年(2019年)	2月	区民生活常任委員会報告(サウンディング調査結果及び整備手法等) サウンディング調査結果概要公表(区ホームページ)
	4月	測量調査委託
	9月	区民生活常任委員会報告(事業者公募概要) 事業者公募(区ホームページ等)
	12月	事業者選定
平成32年(2020年)	2月	区民生活常任委員会報告(事業者選定結果)
	4月~	設計・確認申請等
平成33年(2021年)	3月	指定管理期間終了(平成30年度から3年間)
	4月~	解体・建設工事(2年~2年半を想定)
平成35年度(2023年度)		竣工