

代田南児童館・代田南地区会館跡地における高齢者施設の整備について

(付議の要旨)

(仮称)花見堂複合施設の整備に伴い生じる「代田南児童館・代田南地区会館跡地」において、事業者公募による地域密着型特別養護老人ホーム等の整備を行う。

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)花見堂複合施設の整備に伴い、現在の代田南児童館及び代田南地区会館が令和3年12月より複合施設に移転予定であることから、児童館等の建物を解体した跡地を定期借地権設定契約により社会福祉法人に貸し付け、地域密着型特別養護老人ホーム等を整備する。

2 計画概要

- (1) 整備事業
- ① 地域密着型特別養護老人ホーム(定員29人以下)
 - ② 任意の在宅要介護者向け地域密着型サービス事業
(小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護など)
 - ③ 地域交流スペース
- (2) 所在地 世田谷区代田1丁目21番(住居表示)
- (3) 土地面積 1,170.14㎡
- (4) 用途地域等 第一種低層住居専用地域 地区計画：なし
建ぺい率：50%(角地60%) 容積率：150%
高度地区：第1種高度地区(原則10m以下)
- (5) 整備運営手法 公募により選定した社会福祉法人が施設を整備し、運営する。
- (6) 契約期間 50年間+工事期間
- (7) 貸付料 貸付開始日を基準として算出する。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75%減額を行う。

3 概算経費

- (1) 既存建物解体費 約7,282万円
(内訳) 令和3年度 約482万円(解体設計費)
令和4年度 約6,800万円(解体工事費)
- (2) 補助金
事業者が行う建設工事費等に対し、令和4年度・令和5年度予算において以下のとおり補助金を支出する。
- ① 整備費補助 ※年度ごとの工事出来高に応じて支払う
- ア 地域密着型特別養護老人ホーム(定員29人の場合) 2億6,772万円
内訳：東京都地域医療介護総合確保基金分 1億3,641万円(特定財源10/10)
東京都重点整備事業費補助金分 1億2,131万円(特定財源3/4)
区市町村所有地活用モデル加算分 1,000万円(特定財源10/10)

イ 任意の在宅要介護者向け地域密着型サービス事業
 (看護)小規模多機能型居宅介護の場合 3,528万円 (特定財源10/10)

② 施設開設準備経費補助

ア 地域密着型特別養護老人ホーム

定員29人の場合 2,433万円 (特定財源10/10)

イ 任意の在宅要介護者向け地域密着型サービス事業

(看護)小規模多機能型居宅介護で宿泊定員9人の場合 755万円 (特定財源10/10)

③ 定期借地権設定一時金に対する補助

定期借地権設定契約の前払い地代に対する補助

・補助基準額 路線価の1/2 (10億円を限度とする)

・補助率 1/2 (特定財源10/10)

(3) 貸付料試算

【平成30年6月1日時点の参考試算額】

	月額	年額	50年間の賃料
75%減額後	43万9,500円	527万4,000円	2億6,370万円
(減額前)	175万8,000円	2,109万6,000円	10億5,480万円

4 現地図



5 今後のスケジュール (予定)

- | | | |
|------|-----|---------------------|
| 令和3年 | 2月 | 福祉保健常任委員会報告 |
| | 6月 | 住民説明会 (整備方針) |
| | 12月 | 代田南児童館・代田南地区会館移転 |
| 令和4年 | 5月 | 高齢者施設整備運営事業者公募開始 |
| | 7月 | 既存施設解体工事着工 |
| | 10月 | 高齢者施設整備運営事業者決定 |
| 令和5年 | 3月 | 既存施設解体工事完了 |
| | 6月 | 東京都補助内示 |
| | 10月 | 定期借地権設定契約締結、高齢者施設着工 |
| 令和6年 | 9月 | 高齢者施設竣工 |
| | 12月 | 高齢者施設開設 |