

(仮称)皇山地区複合施設整備方針について

平成26年5月26日
都市経営戦略会議 資料
保健福祉局 福祉部 高齢福祉課

1 経緯

老人憩いの家高戸荘は、耐震診断のis値が0.3未満であり、震度6～7程度の地震が発生した場合、倒壊又は崩壊する危険性が高い施設である。

同施設に耐震補強工事を行うとしても巨額の費用を要することから、平成26年市議会2月定例会において、同施設を廃止する条例案を提案したが、「当分の間（中略）業務を休止する」改正条例が成立（4月1日施行）し、今後のこの敷地の有効活用に向けた方針の策定が求められている。

当地区では、老人憩いの家が地域の高齢者の活動拠点として、心身の健康の増進や介護予防の面からも重要な役割を果たしている一方で、公共サービスの水準を維持しながら施設の整備や維持管理などの負担を引き下げる公共施設マネジメントとの整合を図る必要がある。

そこで、同施設の敷地に新たに老人憩いの家の機能を有する施設（（仮称）シニアサロン）を含む複合施設を民間活力の活用により整備する方針案を検討することとした。

2 整備方針（案）

<基本方針>

新施設については、民間活力を導入して、保育所と（仮称）シニアサロンの複合施設として整備する。

1 併設する施設は、保育所とする。

- 皇山町の地区整備計画において建築可能な施設は、住宅を除いては、保育園、幼稚園及び延べ面積600㎡以内の老人福祉センター・児童厚生施設その他これらに類するもの等となっている。
- 皇山町を含む浦和区は、保育所待機児童解消に向け、子育て世代から保育所整備の需要が大きい。
- 浦和区は地価が高く、民間による保育所整備が進まない状況にあるが、認可保育所整備主体に市有地を貸し付け、その整備を促進することができる。

2 複合施設の設置及び運営主体は、社会福祉法人とする。

- 民間保育所の設置主体は、社会福祉法人のほか、学校法人、株式会社、有限会社、NPO法人など多岐にわたっている。
- （仮称）シニアサロンに規模及び機能が類似する老人福祉センター（B型）や老人憩いの家の設置・運営主体としては、地方公共団体のほか、社会福祉法人が想定されており、複合施設の設置・運営主体は社会福祉法人とするのが相当である。
- なお、当地区の地区計画においては、（仮称）シニアサロンは「老人福祉センター（略）その他これらに類するもの」として建築することが求められており、その設置主体は、老人福祉センターに準じ、社会福祉法人とする必要がある。

3 市は、市有地を複合施設の設置及び運営に当たる社会福祉法人に貸し付け、当該法人が複合施設を整備する。土地の貸付料は、施設の公益上の必要性が高いことから、さいたま市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条の規定により、無償とする。

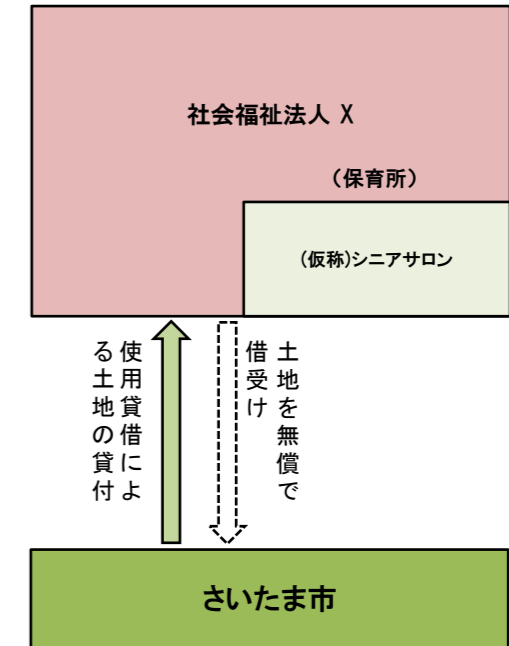
- 敷地面積、建築条件などの制約がある中、複合施設整備の公募に応じる法人を確保するためには、一定の条件を提示する必要がある。
- （仮称）シニアサロン（老人憩いの家）は、利用者からの利用料が原則として無料であり、施設の整備・運営に要する費用に対する収入がない。この部分について法人の負担を軽減する必要がある。

4 複合施設の整備、設置及び運営に当たる社会福祉法人については、これらを条件として公募し、決定する。

3 今後のスケジュール

	高戸荘／ （仮称）シニアサロン整備	保育所整備
平成26年		
6月	整備法人の公募	
8月	整備法人の選定	計画書提出
9月	補正予算（解体・家屋調査等）・ 廃止条例案提出	
10月	同 成立	
11月	家屋調査	審査会
平成27年		
2月	解体工事入札	
3月	解体工事着工	
6月		補助金内示
7月	解体工事完了 土地使用貸借契約締結 建設工事着工	土地使用貸借契約締結 建設工事着工
平成28年		
2月	建設工事完了	建設工事完了
3月		設置認可
4月	複合施設開所	複合施設開所

事業スキーム



参考 老人憩いの家高戸荘概要

所在地：浦和区皇山町21番1号
(地番 同558番地37)
建築年月：昭和54年7月
開設年月日：平成13年4月1日
構造：鉄骨造・スレート葺2階建
敷地面積：589.25㎡
床面積：1階 238.85㎡
2階 134.82㎡



沿革：
昭和54年 市民からの寄付により（財）浦和市職員共済会館設立
同法人が職員会館を建設
平成13年 浦和市が同法人から寄付を受け、老人憩いの家高戸荘を開設
平成21年10月 耐震診断において取壊しの判定
平成26年 2月 市議会に高戸荘を廃止する改正条例案を提出
3月 当分の間休止とする改正条例成立
4月 休止（現在閉館中）

用途地域：第1種中高層住居専用地域
建ぺい率：60% 容積率：200%
地区計画：皇山地区地区計画
地区整備計画：
建築物等の用途の制限
① 住宅（兼用住宅を含む）
② 共同住宅（但し、一住戸の床面積が25㎡未満の住戸で構成されているものは除く。）
③ 保育園及び幼稚園
④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
⑤ 診療所
⑥ 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4に規定するもの^(注)
⑦ 前各号の建築物に附属するもの
(注)建築基準法施行令第130条の4に規定するもの
⇒ 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの など
建築物の高さの最高限度
建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第2項に定める地盤面から10mを超えてはならない。