

令和元年11月12日  
新宿区立高齢者いこいの家  
清風園跡地活用検討分科会

## 新宿区立高齢者いこいの家清風園跡地の活用について（報告）

新宿区立高齢者いこいの家清風園跡地活用検討分科会における検討結果について、次のとおり新宿区施設活用検討会に報告する。

### 1 計画地の概要

- (1) 名称 清風園廃止後の跡地
- (2) 所在地 新宿区中落合一丁目7番26号
- (3) 面積 敷地面積 2,534㎡
- (4) 用途地域等 第一種中高層住居専用地域 準防火地域  
建ぺい率60% 容積率200%

### 2 検討経緯等

#### (1) 分科会設置の経緯

新宿区公共施設等総合管理計画において、清風園は、「施設の大規模な改修・建替えの際、民間によるサービス供給の状況を勘案しながら統廃合を検討する。」との方針が示されている。

清風園の建物は、昭和55年に建築されてから、築40年近く経過しており、施設の老朽化に伴い大規模な修繕工事を行う必要がある。また、施設の利用者についても、直近6年間で3割近く減少しているほか、特定の利用者が利用している状況である。さらに、周辺地域には清風園と同様の機能を有する多数の高齢者活動・交流施設、公衆浴場がある。

こうした状況を踏まえて、施設を所管する福祉部から清風園を廃止し、跡地を民設民営の障害者グループホーム等として活用することについて、施設活用検討会への付議依頼が提出された。

このため、施設活用検討会で、各部の活用希望について確認し、他の行政需要・地域需要等を踏まえ、清風園の跡地活用について検討を行った。その結果、福祉部の意向に基づく民設民営の障害者グループホーム等としての活用を検討することとなった。

これを受け、清風園の跡地活用について具体的な検討を行う「新宿区立高齢者いこいの家清風園跡地活用検討分科会」が設置された。

#### (2) 跡地活用における前提条件

##### ア 開発行為の制限

当該敷地は、敷地に接する道路幅員が狭いため、開発行為が制限されている。このため、新たに整備する施設は、現行の道路面よりも7m程度高い清風園の建物を更地にした土地（425㎡程度）にしか建築することができない。

#### イ 移動円滑化経路の確保

バリアフリー法に基づき、移動円滑化経路を設置する必要があるが、現在のスロープは傾斜が急なため移動円滑化経路に設定することができない。このため、エレベーター等を敷地内に設置し、建物入口までの移動円滑化経路を確保する必要がある。

### 3 分科会における検討結果

#### (1) 活用方針（案）

本人の障害の重度化、家族の高齢化により在宅での生活が困難になった方等が、住み慣れた地域で暮らし続けられるように、民設民営の障害者グループホーム等を整備する。

#### (2) 障害者グループホーム等の整備理由

区内の知的障害者グループホーム及び身体障害者福祉ホームは、大半が満室となっており新規の受入れが困難な状況である。一方で、民有地を活用したグループホームの整備は、地価が高く用地を確保することが困難であるため、整備が進まないのが現状である。

このため、区有地を活用した障害者グループホーム等の整備を行う。

#### (3) 跡地活用における前提条件への対応

##### ア 開発行為の制限

障害者グループホーム等の建築面積は425㎡であり、開発行為の制限の中で建築することが可能である。

##### イ 移動円滑化経路の確保

敷地内にエレベーター棟及び建物入口までの通路（橋）を設置することで、移動円滑化経路の確保が可能である。

#### (4) 事業の概要等

##### ア 障害者グループホーム（定員20名予定）

##### イ その他、短期入所等

#### (5) 運営主体 社会福祉法人等

#### (6) 施設利用の需要予測

知的障害者グループホームの入居率は、令和元年7月末時点で、区内9施設のうち7施設が100%となっており、区内全体でも94%を超えている。また、身体障害者福祉ホームについては、区内に整備されている2施設が、ともに100%の入居率であり、引き続き高い需要が見込まれる。