

別紙

## 令和元年度施設活用検討会報告書

高齢者いきいの家清風園廃止後の跡地活用方針

令和2年1月

新宿区施設活用検討会



「新宿区施設活用検討会」（以下「施設活用検討会」という。）における検討状況について報告する。

## 1 施設活用検討会の設置及び目的

施設活用検討会は、区が保有する施設等の適正な管理、有効な活用を調査・検討を行うため設置された。

## 2 検討対象等

### (1) 検討対象

新宿区立高齢者いこいの家清風園廃止後の跡地

### (2) 計画地の概要

- ア 名称 清風園廃止後の跡地
- イ 所在地 新宿区中落合一丁目7番26号
- ウ 面積 敷地面積 2,534㎡
- エ 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%

### (3) 施設マネジメント方針等

ア 公共施設等総合管理計画では、清風園（高齢者活動・交流施設）について、以下の基本方針が示されている。

#### ●基本方針

老朽化が進んでいる施設が多いため、施設の大規模な改修・建替えに際しては、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。

イ 第一次実行計画では、区有施設のマネジメントについて、以下のとおり示されている。

#### ●計画事業名

「公共施設等総合管理計画に基づく区有施設のマネジメント」  
新宿区公共施設等総合管理計画（平成28（2016）年度策定）に基づき、区有施設の維持管理・更新・統廃合・長寿命化などを総合的かつ計画的に行い、区有施設のマネジメントの強化を図ります。

#### (4) 検討の経緯

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」を設置した。

#### (5) 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 検討体制

清風園の跡地活用について、具体的な検討を行うために設置した「新宿区立高齢者いこいの家清風園跡地活用検討分科会」において検討を進めた。

### 4 分科会検討結果の概要

高齢者いこいの家清風園跡地活用検討分科会から、検討結果について報告があった。検討結果の概要は以下のとおりである。

## 【高齢者いこいの家清風園跡地活用検討結果概要】

### (1) 活用方針

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) 地域説明会

施設の利用者、地域住民等への説明会を行い、「分科会検討状況報告」のとおり質疑応答があった。

### (5) 地域説明会を踏まえた結果

跡地活用方針（案）のとおり、民設民営の障害者グループホーム等を整備する。障害者グループホーム等の整備にあたっては、地域説明会の意見を踏まえ、安定的な経営を維持できる条件を整備する。また、清風園の庭園については、植栽をできる限り残すことを条件とする。

なお、清風園の廃止については、「分科会検討状況報告」のとおり意見等があった。

### (6) 今後の対応等

高齢者いこいの家清風園廃止後の跡地活用方針については、施設活用検討会に報告するとともに、区の最終的な活用方針として決定していく。

今後は、障害者グループホーム等の整備について、施設設計や工事の時期を踏まえ、施設の具体的な内容等について、地域住民、関係団体に対し説明会を実施していく。

## 5 施設活用検討会審議結果

施設活用検討会では分科会の検討結果について審議した結果、高齢者いきいの家清風園跡地活用方針（案）を活用方針として決定する。

## 分科会検討状況報告

「新宿区立高齢者いき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（以下、「清風園」という。）廃止後の跡地活用方針(案)については、令和元年12月6日に開催された政策経営会議で了承されたため、地域説明会を開催し、施設の利用者、地域住民等に説明を行ったところである。

この地域説明会の意見を踏まえ、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活用方針の検討結果を、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 跡地活用における前提条件

#### (1) 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。

#### (2) 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 活用方針について

#### (1) 活用方針

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。

4 地域説明会の開催経過

開催場所	日時、出席者	説明内容等
清風園	令和2年1月18日（土） 15時10分～ 参加者143名	方針案について説明 及び質疑応答
落合第二地域センター	令和2年1月19日（日） 10時00分～ 参加者41名	方針案について説明 及び質疑応答

※ このほか、障害者団体連絡協議会、落合地区の民生委員・児童委員協議会、高齢者クラブ連合会、町会長等に対し、方針案について説明及び質疑応答を行った。

## 5 地域説明会での主な質疑内容（要旨）

### （1）障害者グループホーム等の整備について

項目	質問	回答概要・見解
障害者グループホーム等の必要性について	重度重複の障害者が入れるグループホーム等の整備について、公有地の提供を永く要望してきた。この障害者グループホーム等の話は実現してもらいたい。	<p>区内の障害者グループホームの入居率はほぼ100%である。</p> <p>また、入所者の平均年齢は45.6歳を超えているほか、親の平均年齢も70歳を超えており、本人及び親の高齢化は切迫した問題である。</p> <p>さらに、現在、100名以上の方が地方のグループホームに入らざるを得ないという状況が続いている。</p> <p>こうした状況から、障害者グループホーム等の必要性は切実な問題として捉えており、障害者グループホーム等を整備することとした。</p>
障害者グループホーム等の規模について	まちづくりガイドラインに縛られずに、大きな施設を建て、より多くの障害者を受け入れることはできないのか。	<p>清風園の敷地は開発行為が制限されているため、新たに整備する施設は、現行の清風園の建物を更地にした土地にしか建築することができない。</p> <p>また、この地域には、区と地域の方々が、意見を交わしながら作ったまちづくりガイドラインがあり、このガイドラインの範囲内で建物を整備していく必要がある。</p> <p>したがって、新たな施設は、建築面積が425㎡程度、3階までという制約の中でしか建てられない。</p>
障害者グループホーム等の機能について	<p>障害者グループホームも必要であるが、ショートステイも必要である。</p> <p>また、このほかに、医療的ケアに対応した放課後等デイサービスなどの機能を入れることはできないか。</p>	<p>障害者グループホーム以外にショートステイも付加したいと考えている。</p> <p>また、ニーズの高い放課後等デイサービス、トワイライトケア、土曜ケアサポート等の付加的サービスの実施についても事業者を公募する際に、要望していく。</p>

項目	質問	回答概要・見解
<p>障害者グループホーム等の運営面について</p>	<p>障害者グループホームの定員 20 名では採算を取るの難しく、事業者が参入しにくいのではないかと。 また、グループホーム等の運営が成り立たず、事業者が撤退してしまったらどうするのか。</p>	<p>障害者グループホームの定員は 20 名であるが、短期入所、トワイライトケア、土曜ケアサポート、放課後等デイサービスなどの機能も付加すると、1 日あたりの利用者は平均 100 名前後となる予定である。 また、建設にあたって国や都の補助金を積極的に活用するほか、区として賃料の減免や独自の建設費補助も検討し、事業者が参入できる条件整備を進めていく。 公募にあたっては、資金計画や事業計画を精査した上で事業者を選定し、撤退などがないよう、十分に検証していく。</p>
<p>障害者グループホーム等の整備における地域との話し合いについて</p>	<p>障害者グループホーム等は民設民営とあるが、地域との生活環境と調和させるため、事業者に丸投げにせず、区と住民の話し合いをすべきである。</p>	<p>事業者が決定したら説明会を開催し、その際は区も立ち会う。</p>
<p>障害者グループホーム等と清風園の利用者数の比較について</p>	<p>障害者グループホームの定員が 20 名とすると、年間利用者 7,200 名という計算になる。清風園の利用者 2 万 6 千人とは桁が違う。</p>	<p>障害者グループホームの定員 20 名のほか、ショートステイ等を含めた利用者が 1 日 100 名とすると、年間 3～4 万人が利用することが想定される。</p>
<p>清風園の庭園の保存について</p>	<p>清風園の庭園は貴重なものであるため、庭園を残してもらいたい。</p>	<p>事業者公募の際、清風園の庭園を残すことを条件にする予定であり、庭園は一般開放でき、植栽はできる限り残す形で話を進めていきたい。</p>
<p>公有地を活用した障害者グループホーム等の整備について</p>	<p>西新宿にある都有地や、廃校後の区立小・中学校の跡地などの公有地を活用して、障害者グループホーム等を整備することはできないのか。 また、国有地や都有地があるならもっと強く要望してほしい。</p>	<p>区は、これまで公有地を活用して、特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、保育園などの施設を整備してきた。 現時点では、障害者グループホーム等を整備できる国・都有地はないが、今後とも、国・都への情報収集を行い、要望を伝えながら、公有地の活用を検討していく。 廃校後の小・中学校の跡地については、現在、すべて有効活用されている。</p>

項目	質問	回答概要・見解
視覚障害者への支援について	毎回、障害者グループホーム等について区に要望しているが、視覚障害のことが一向に出てこない。視覚障害者にも目を向けてもらいたい。	ご意見として伺う。

## (2) 清風園の廃止について

項目	質問・意見	回答概要・見解
清風園の廃止について	現在も清風園は多くの方が利用しているのに、利用者に説明がなく廃止するのはおかしいではないか。	清風園の施設が老朽化していること、周辺の地域には公衆浴場や地域交流館等があること、区内に障害者グループホームの整備に適した土地がないこと等を総合的に考え、清風園を廃止することとし、障害者グループホーム等を整備する方針案をまとめた。
清風園の利用者について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者人口は増えているのに、何故、清風園の利用者は減っているのか。</li> <li>・幅広く周知し、利用者を増やすべきではないか。</li> <li>・清風園を利用している人は落合地区だけではなく、区内全域から来ているのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清風園は、トレーニング室、大広間等があるが、風呂の利用が中心となっている。清風園の利用者が減少しているのは、風呂の利用者が減ってきていることが要因である。</li> <li>・周知については、これまで広報新宿への掲載や、利用者を増やすための演芸会を開催するなど、努力を行っている。</li> <li>・清風園の利用者は、約7割が落合地区の方である。</li> </ul>
清風園周辺の公衆浴場について	清風園周辺の公衆浴場が、将来にわたり存続していくのか不安である。	区は浴場組合と定期的に意見交換をしている。現時点で公衆浴場が廃止されるという話は聞いていない。
清風園の廃止に伴うふれあい入浴証の拡充について	風呂が無くなることが問題であるならば、ふれあい入浴証の利用回数を月4回から月10回に増やすなどの対応はできないのか。	現時点でふれあい入浴証の利用回数を増やす考えはない。

項目	質問・意見	回答概要・見解
方針案の地域への説明について	<p>今回の説明会が結論ありきで納得いかない。地域を入れた検討会を開催して、きちんと合意形成をするべきである。</p> <p>また、説明会が2回では少ないのではないか。次回の説明会の予定はあるのか。</p>	<p>区では清風園を廃止し、障害者グループホーム等を整備する方針案を12月にまとめ、今回説明し、皆様のご意見等を伺う場を設けた。</p> <p>今後、障害者グループホーム等や地域交流スペースの整備については、皆様にご説明しながら進めていく。</p>
地域説明会の開催方法について	<p>清風園の廃止と障害者グループホーム等の整備の説明会は、一緒にせず別に分けて行うべきである。</p>	<p>清風園は、①施設が老朽化し、大規模な修繕工事が必要であること、②利用者が減少傾向にあること、③周辺地域には、地域交流館のほか、シニア活動館、落合三世代交流サロン、複数の公衆浴場があること、④さらに、障害者グループホーム等の必要性などを総合的に勘案し、清風園を廃止し、障害者グループホーム等を整備する方針案をまとめた。</p> <p>このため、今回のような説明会とした。</p>
清風園と障害者グループホーム等の共存について	<p>清風園と障害者グループホーム等を両立させる形で、もっと大きな建物を建てて、高齢者と障害者が共生できる施設を作ることができないのか。また、新たな施設に風呂を残すことはできないのか。</p>	<p>清風園の敷地は開発行為が制限されているため、新たに整備する施設は、現行の清風園の建物を更地にした土地にしか建築することができない。</p> <p>また、この地域には、区と地域の方々が、意見を交わしながら作ったまちづくりガイドラインがあり、これらの関係から、新たな施設は、建築面積が425㎡程度、3階までという制約がある。</p> <p>このため、障害者グループホームの定員20名を確保しながら、ショートステイ等の事業も展開していくと、清風園のような施設や、風呂を障害者グループホーム等に併設することは、スペース上困難である。</p> <p>高齢者の方々が利用できる地域交流スペースについては、中落合高齢者在宅サービスセンターに整備する。</p>

項目	質問・意見	回答概要・見解
清風園廃止後の施設について	<p>清風園に高齢者の居場所を作ろうとしたが、60歳以上しか利用できず、ボランティアが40歳代の方もいるので使えなかった。</p> <p>今後、共生社会が重要となる中で、皆で支え合う施設を考えるべきではないか。</p>	<p>平成30年に開館した薬王寺地域ささえあい館では、多世代がお互いに支え合う活動であれば、年齢に関係なく活動できるようになっている。</p> <p>区としても、薬王寺地域ささえあい館での取組みの成果を踏まえながら、中落合高齢者在宅サービスセンターの地域交流スペースを多世代の方にご利用いただけるよう、今後検討していく。</p>
新たな施設について	<p>区の土地を活用し、新たに清風園のような施設や区立のスーパー銭湯などを企画してほしい。</p>	<p>ご意見として伺う。</p>

## 6 地域説明会を踏まえた結果

跡地活用方針（案）のとおり、民設民営の障害者グループホーム等を整備する。障害者グループホーム等の整備にあたっては、地域説明会の意見を踏まえ、安定的な経営を維持できる条件を整備する。また、清風園の庭園については、植栽をできる限り残すことを条件とする。

なお、清風園の廃止については、5（2）のとおり意見等があった。

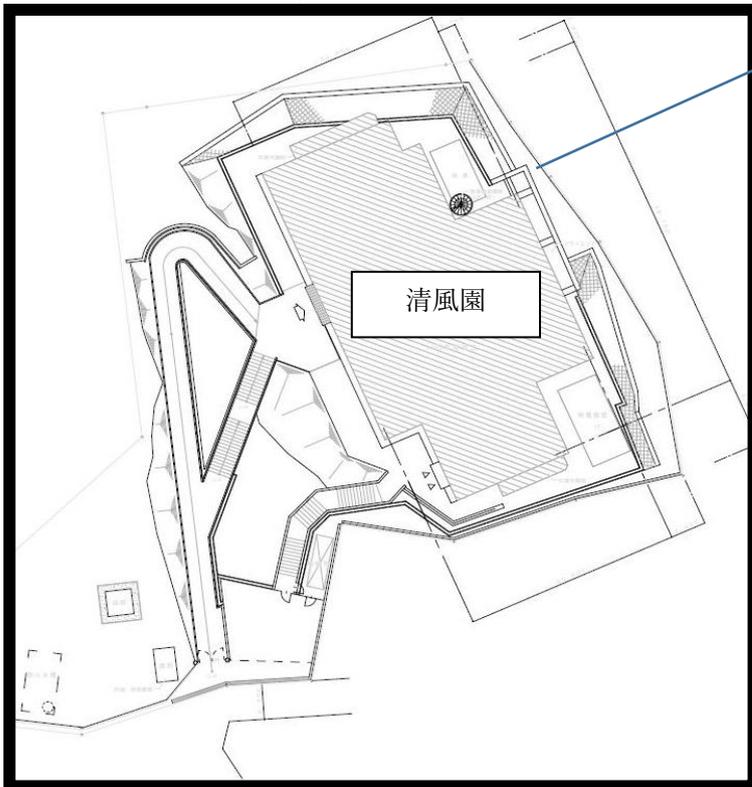
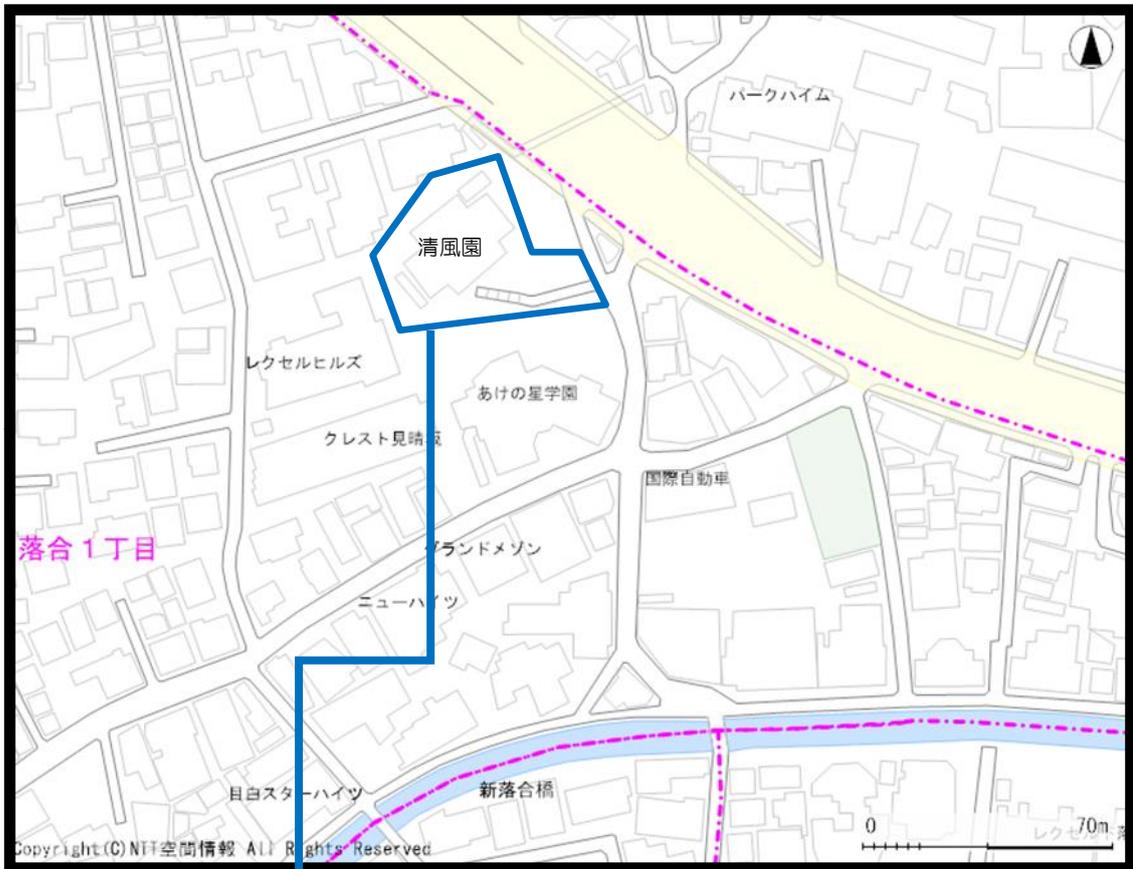
## 7 今後の対応

高齢者いこいの家清風園廃止後の跡地活用方針については、施設活用検討会に報告するとともに、区の最終的な活用方針として決定していく。

今後は、障害者グループホーム等の整備について、施設設計や工事の時期を踏まえ、施設の具体的な内容等について、地域住民、関係団体に対し説明会を実施していく。



高齢者いきいの家清風園 位置図



高齢者いきいの家清風園拡大図  
(左に回転しているため、図の右側が北)