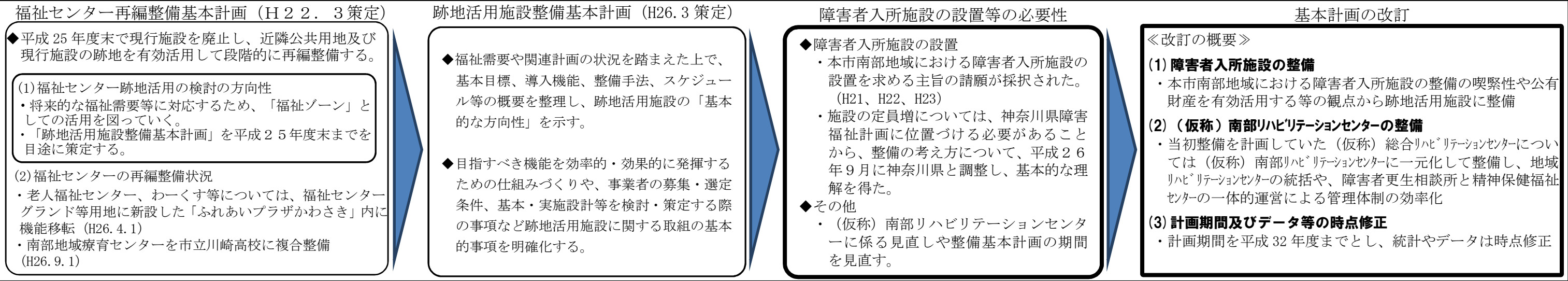


川崎市福祉センター跡地活用施設整備基本計画改訂版案（概要）

1 基本計画策定及び改訂の経緯・主旨



2 福祉関連計画・施策の状況

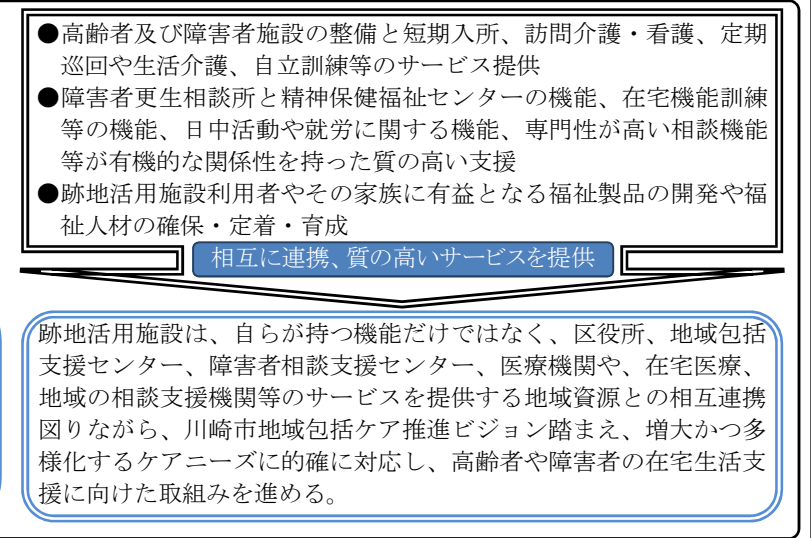
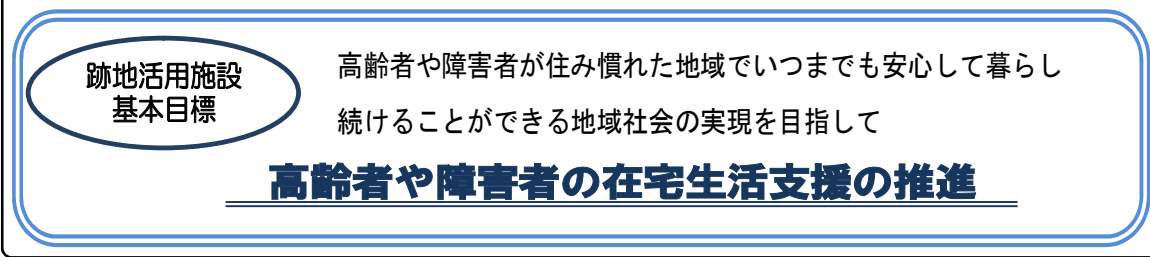
- (1) 川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン
- ・誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現（以下に掲げる個別計画の上位概念）
- (2) 第 6 期川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画
- ・「高齢者の多様な居住環境の実現」をはじめとした取組みによる川崎らしい都市型の地域居住の実現
- (3) 第 2 期川崎市高齢者居住安定確保計画
- ・特別養護老人ホームをはじめとした施設・居住系サービスの整備
- (4) 第 4 次かわさきノーマライゼーションプラン
- ・障害のある人もない人も、お互いを尊重しながら共に支え合う、自立と共生の地域社会の実現
- (5) 川崎市地域リハビリテーションセンター整備基本計画
- ・専門的なリハビリテーション技術を提供していくため、南・中・北部に「地域リハビリテーションセンター」を整備
- (6) ウェルフェアイノベーション推進基本方針、基本計画
- ・跡地活用施設に「福祉・介護産業の振興を行うセンター機能」を設置し、新たな福祉製品やサービスの創出を促進

3 福祉を取り巻く状況(現状と課題) 及び対応の方向性

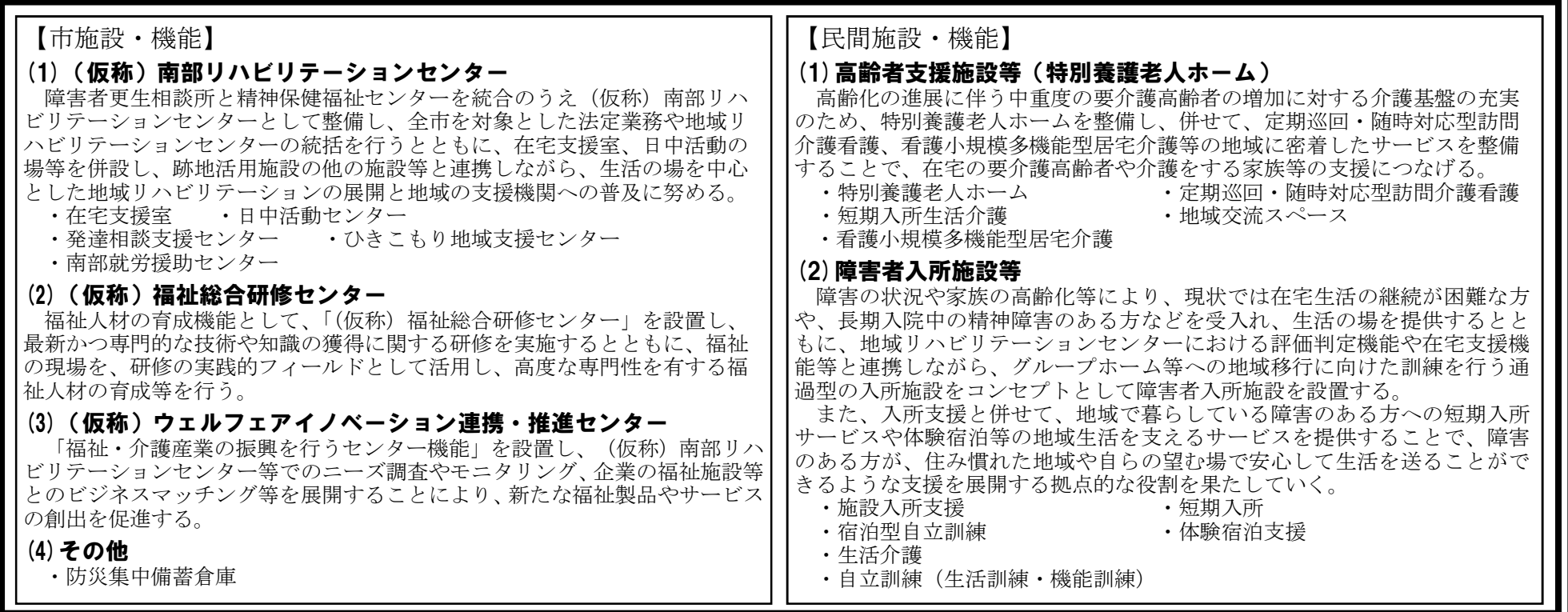
- (1) 介護・リハビリテーションニーズの量的増加・多様化
- ・高齢者数、認知症高齢者数、障害者数及び高齢者世帯数等が増加
 - ・障害者介護保険サービスや障害福祉サービスの連携の中で在宅生活を過ごす高齢者、障害者の増加見込み
- (2) 在宅生活支援の必要性
- ・半数以上の高齢者が介護が必要となっても在宅生活を志向
 - ・施設サービスは在宅サービスに比べ費用が高額
- (3) 本市におけるリハビリテーション事業の課題と対応の方向性
- ・最もふさわしい暮らし方を取り戻す支援として、生活の場を中心とした身近な地域で展開する「地域リハビリテーション」の必要性
- (4) 介護・リハビリテーションに関する環境変化
- ・家庭内における介護力の低下と福祉人材の不足
 - ・福祉人材に求められる専門性の向上
 - ・新たな福祉製品の有効活用
- (5) 福祉人材の確保・定着・育成
- ・介護関連職種の離職率の高さ
 - ・セミナーや研修等による人材の定着に向けた情報提供の必要性
 - ・キャリアパスの仕組みの構築、介護ロボット等の新技術の導入、多職種連携、就労環境改善等の必要性

4 跡地活用施設の基本目標

福祉を取り巻く状況等を踏まえると、今後さらに在宅生活を支援する取組みが重要になる中で、福祉関連の各個別計画に基づき取組んでいるが、跡地活用施設においては、それらの計画の上位概念として位置付けられる『川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン』の基本理念を踏まえ、高齢者や障害者が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らし続けることができる地域社会の実現を目指して、「**高齢者や障害者の在宅生活支援の推進**」を基本目標とする。



5 導入施設・機能

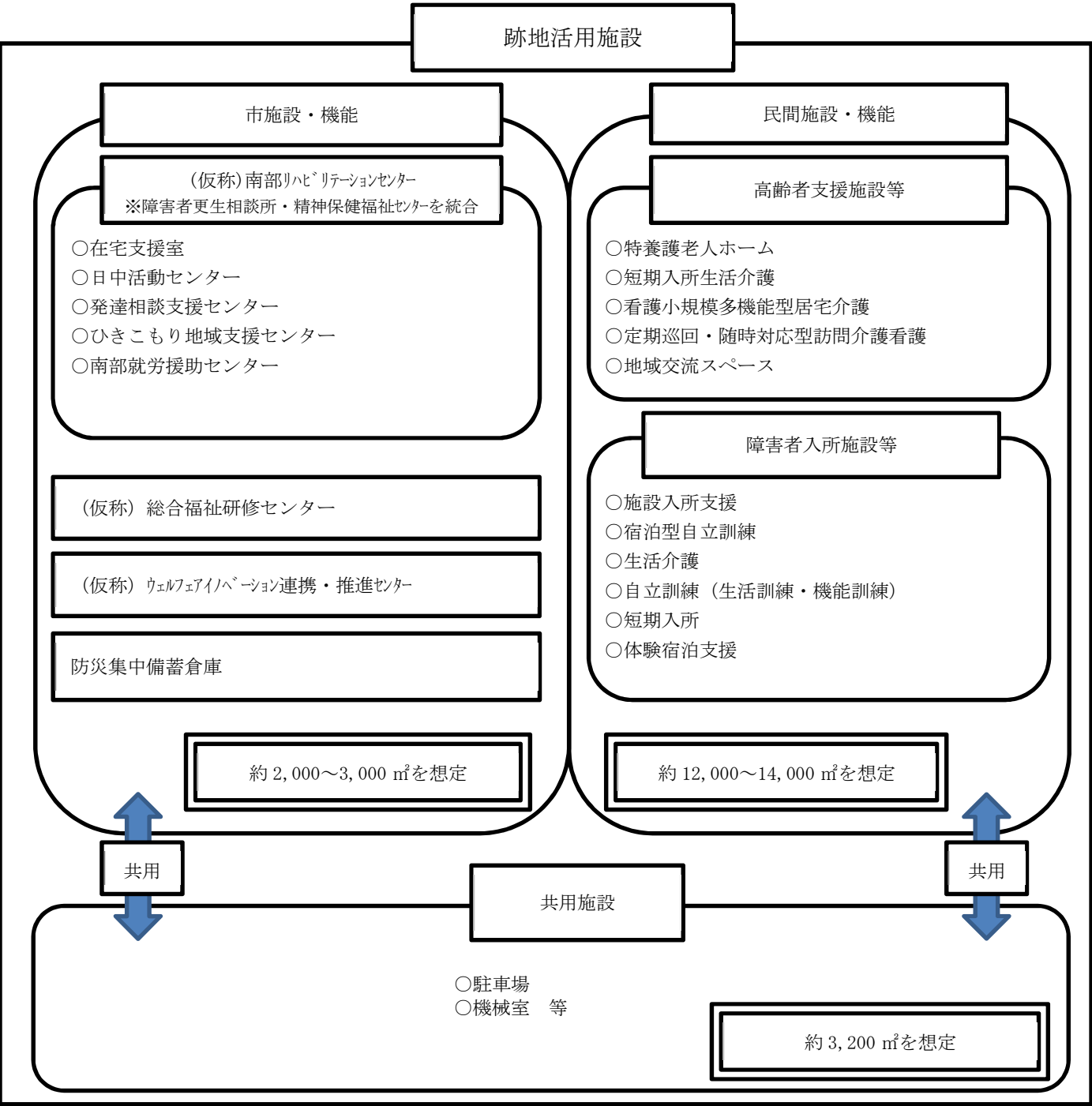


6 建築計画

(1) 計画地及び立地状況

計画地は、川崎市川崎区日進町 5-1 であり、昭和 49 年に竣工した「川崎市福祉センター」の跡地で、JR 川崎駅から 1km 圏内で徒歩 15 分、京急八丁畷駅から 400m で徒歩 5 分の位置にあり、敷地周辺は、住宅や企業・店舗が入る高層ビルが林立しているとともに、戸建住宅や簡易宿泊所が建ち並んでいる。

(2) 施設概要



(3) 施設規模の想定範囲

容積率制限を踏まえると建設可能面積は、約 16,000 m²（≒4,038.20 m²×400%）であるが、駐車場、備蓄倉庫等の容積率制限対象外となる施設を含めた規模を想定する。
また階数については最大の場合、地上部分で 15 階程度を想定している。

(4) 法令上の制限と建築可能範囲

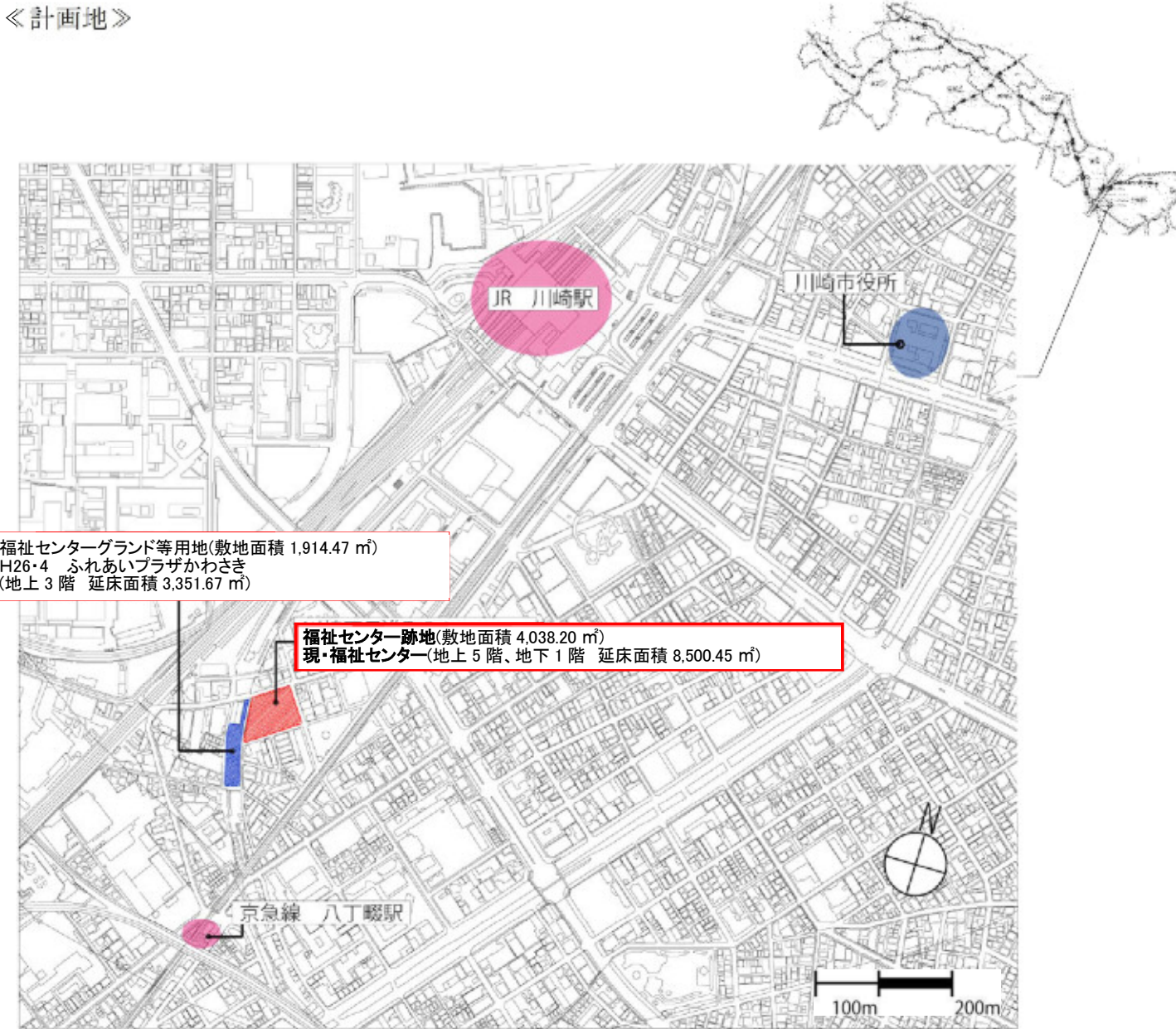
跡地活用施設建設の前提として考慮した法令による制限や建築可能範囲等の主な内容については次のとおりである。

○用途地域による建築制限

用途地域・防火地域	商業地域・防火地域
建ぺい率	80% (防火地域内の耐火建築物 100%)
容積率	400%
日影規制	無
道路斜線	1.5 (勾配)
道路斜線適用距離	20m (商業地域・容積率 400%の地域)
高度地区	なし
その他の区域	景観計画区域

計画地は東側道路幅 6m、西側道路幅 4m、南側道路幅 4m、北側道路幅 8mに接道しており地域地区は商業地域・防火地区内に位置している。
そのため、計画地自体は日影規制の制限がないが、西側道路中心より西側が準工業地域であるため、日影規制 (5h/3h 4m) による建物高さ・形態の制限を受ける。

《計画地》



7 施設整備手法及び事業者の選定

(1) 整備手法の選定

①整備手法の方向性

跡地活用施設の整備にあたっては、施設運営も含めた事業期間全体を通じて、公的財政負担の縮減やサービス水準の向上等も踏まえ、民間事業者の資金やノウハウ等を活用することを基本にしつつ、公有地の有効活用や、施設を運営する法人に関しても考慮し、効率的、効果的な整備手法を選定する必要がある。

②整備手法の検討

民間事業者の資金やノウハウ等を活用しつつ、効果的に本市の財政負担を縮減するため、民間活用のスキームを採用することを前提にしたうえで、民間施設については、公的な色彩を持つ社会福祉法人が運営することが原則であることや整備スケジュール等を踏まえ、跡地活用施設の整備に適する整備手法を採用する。

検討

「一括買取方式」による整備

既存施設の解体と跡地活用施設全体を建築した建設企業等から、本市及び民間施設を運営する法人（社会福祉法人）が、それぞれ一括して買い取ることにより、跡地活用施設を整備する手法を採用する。

※跡地活用施設の民間施設部分の土地については、民間施設を運営する社会福祉法人に貸し付けることとし、定期借地方式により、事業期間と同期間（50 年）の借地権を設定するものとして、借地借家法の「一般定期借地権」を採用する。

(2) 運営法人及び整備事業者の選定

①本市は、跡地活用施設のうち、民間施設を設置・運営する社会福祉法人を公募する。

※看護小規模多機能型居宅介護や自立訓練などの本市の課題解決に資する取組みを公募条件とする予定

②応募があった社会福祉法人について、本市の附属機関である「川崎市健康福祉局関係施設整備事業者選定委員会」の調査審議を経て選定する。

③本市は、既存施設の解体と跡地活用施設全体を建築する建設企業等（以下、「整備事業者」という。）の選定のために必要な要求水準書等について、先に選定された社会福祉法人（以下、「運営法人」という。）から意見を聴取のうえ作成し、入札の公告を行う。

④入札については、設計、建設及び運営のノウハウ並びに民間資金を活用するとともに、コスト及び工期の縮減を図るため、価格のみならず性能も総合的に評価する総合評価一般競争入札を実施し、整備事業者を選定する。

●事業者選定プロセス

社会福祉法人

↓ 応募

①運営法人の公募

→

②選定委員会で選定

→

③要求水準書等作成 ⇒ 整備事業者の入札公告

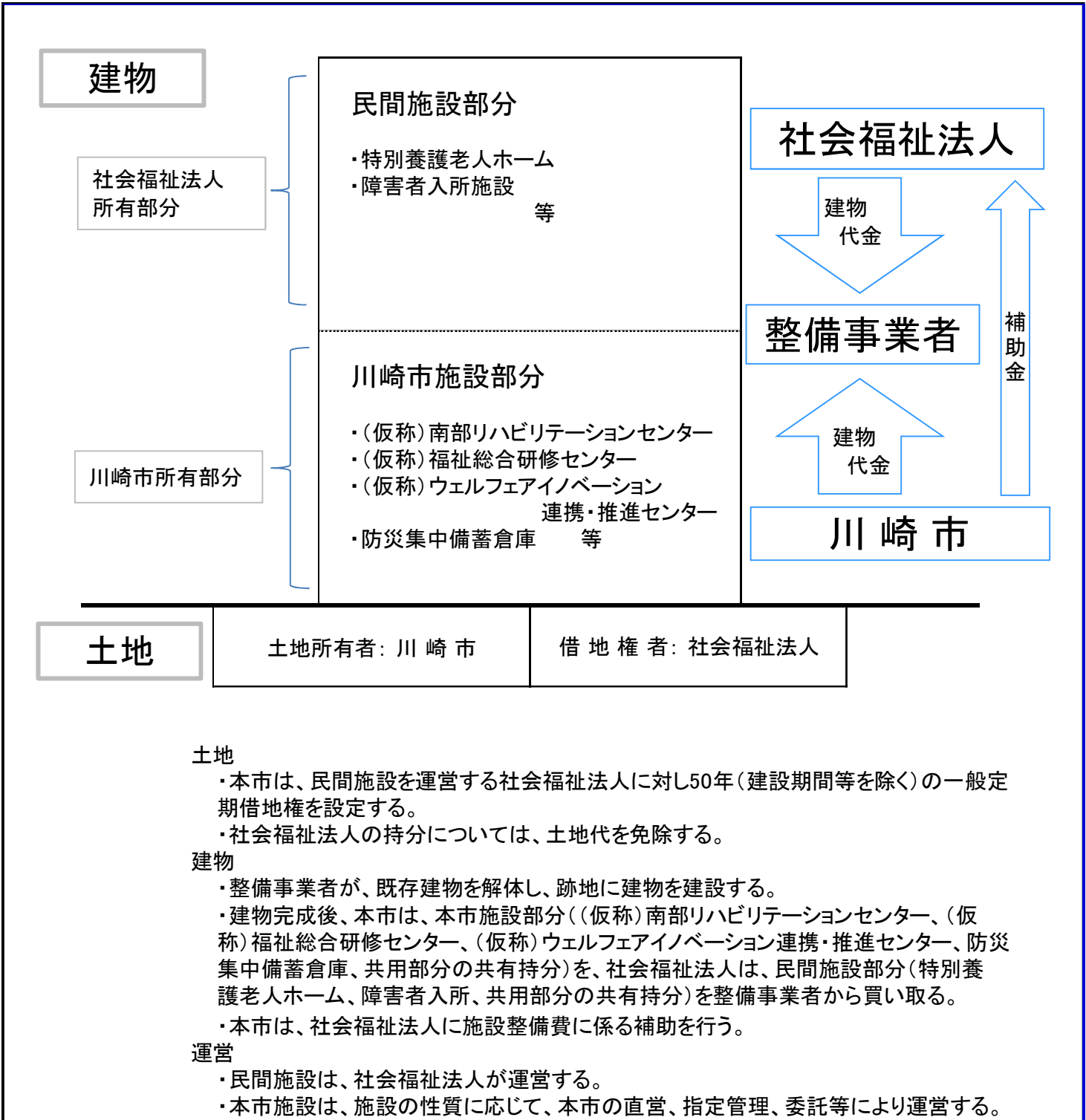
→

④総合評価一般競争入札で選定

↑ 応札

整備事業者

●整備スキーム



8 施設整備スケジュール

平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度
改訂基本計画の策定 パブリックコメント	社会福祉法人の 選定、決定	整備事業者の 選定、決定	解体設計 基本設計・実施設計	解体工事 新築工事	開所