

官民連携による図書館と医療・ 介護の複合施設の建設・運営



あなたの **わ!** **しよ** **がわ** と出会ってください。

品川区

事業概要

- 全国的に珍しい図書館と病院・老健施設の合築、地域に身近な図書館と地域包括ケアシステム推進を担う施設として運営

◆開設：

平成30年6月

◆建物：

地上8階建て／地下1階

延11581.36㎡

(うち図書館1528.75㎡)

◆所在地：

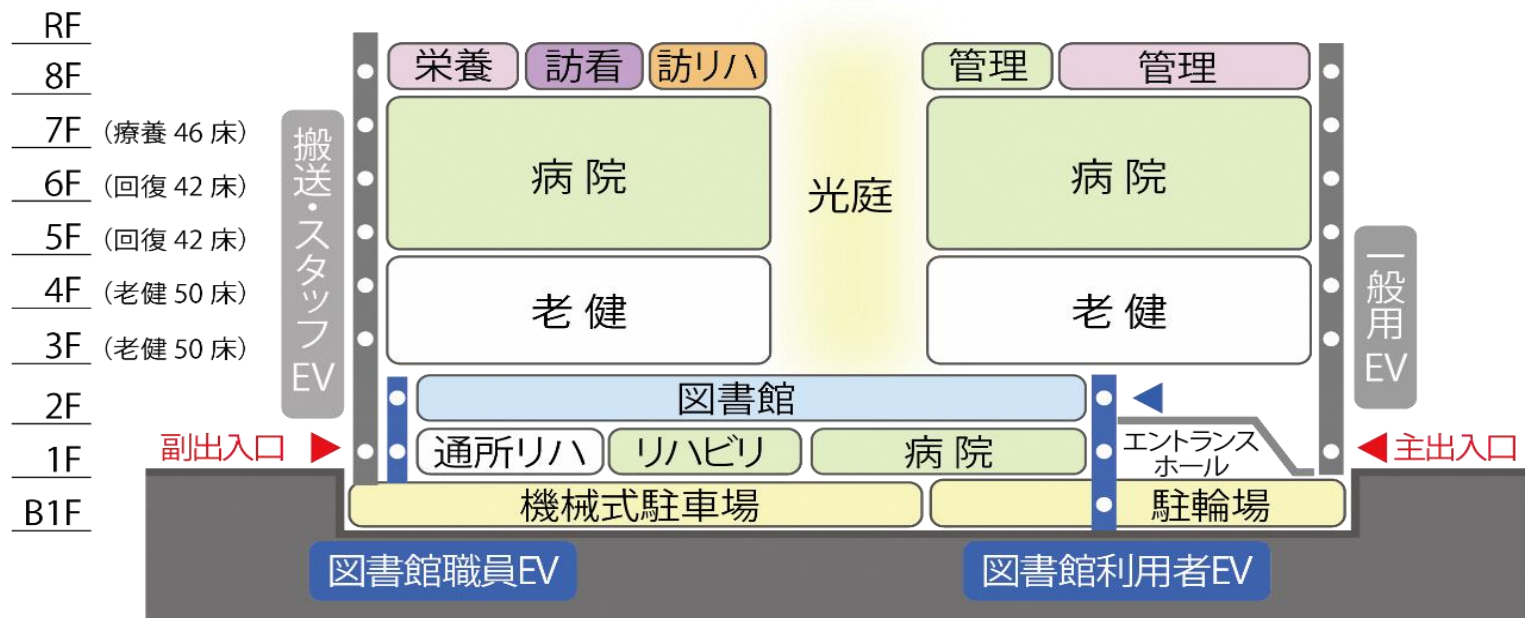
東京都品川区

北品川5-2-1



区立大崎図書館・品川リハビリテーションパーク

建物概要



- 区立図書館
- 老健（介護老人保健施設） 100床
- 通所リハビリテーション 定員30名
- 訪問看護ステーション・訪問リハビリ
- 病院130床、外来等



1F エントランス



2F 図書館



1F 通所リハビリ



3・4F 居住室

事業の背景

- 隣接する小学校の改築にあたり、生じた**用地の有効活用**を検討していた
- 計画構想当時、区内に老健施設が1か所しかなく、**介護リハビリ拠点の充実**を図る必要があった
- 別敷地にあり、**老朽化した図書館の施設更新**と地区計画の規定を満たす必要があった

本日お伝えしたいポイント

【1】計画・事業設計

- ①「連担設計制度」の活用
- ②「定期借地権」の活用
- ③プロポーザルによる
民間活力の活用
- ④施設建設にかかる
事業者との役割分担

4つの「しかけ」

【2】開設・運営

- ①地域包括ケア推進を
担う施設としての魅力
- ②複合施設ならではの魅力
- ③学校との連携による魅力

3つの魅力

【1】計画・事業設計

①連担設計制度の活用

課題

- 土地確保が難しい都心部において、土地のポテンシャルを最大限に生かす必要性があった

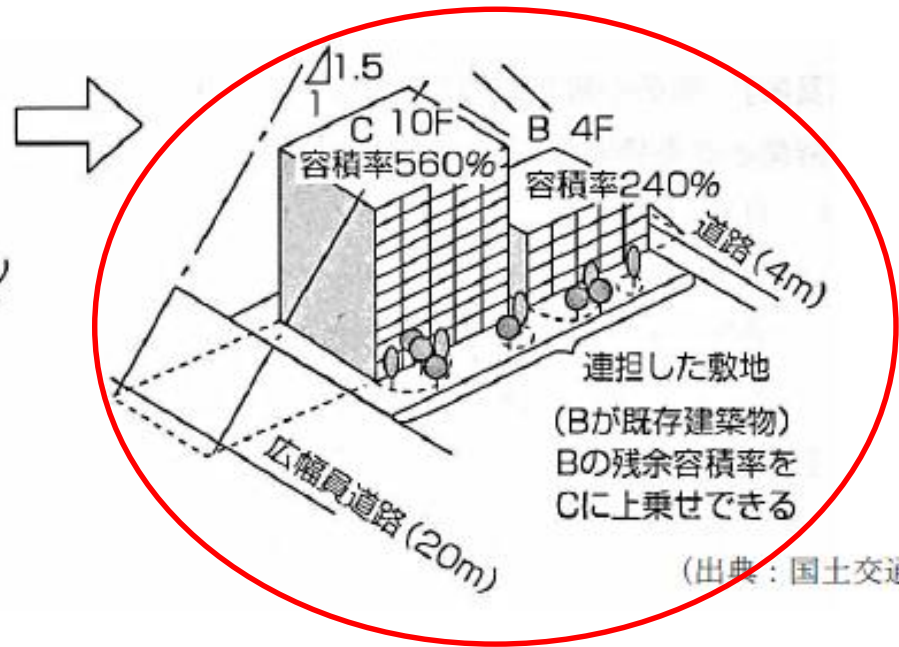
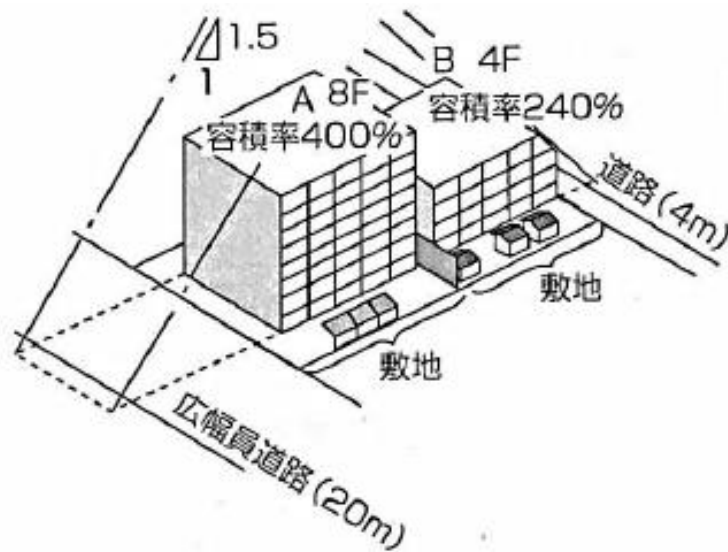


対応策

- 隣接する小学校敷地を一体とみなした容積率等の適用を受ける、「連担設計制度」(建築基準法第86条第2項)を活用した

①連担設計制度の活用

～連担設計制度のイメージ～



(出典：国土交通省)

効果

- 追加で**約4,700㎡(70%増)の床面積を確保**でき、施設の可能性を広げる計画となった

②「定期借地権」の活用

課題

- 土地の活用による新規財源の確保

対応策

- 50年間の「定期借地権設定契約」(借地借家法第22条)により民間事業者へ貸付

効果

- **年間約2千万円の新規財源を確保
(50年間で約10億円)**

③プロポーザルによる 民間活力の活用

課題

- ①②を前提とした事業計画とし、地域包括ケアの推進を担う施設、図書館との複合施設として魅力を最大限引き出す

対応策

- プロポーザルの条件に必須施設の整備（老健・図書館等）だけでなく、自由提案を設定し、独創性のある提案を促した

③プロポーザルによる 民間活力の活用

効果

- 必須事業だけでなく、事業者の創意工夫による、多彩な提案から**行政だけでは成しえない計画を採用**することができた
 - (例)・図書館・学校との連携
 - ・介護人材の確保育成
 - ・災害時における連携 など
- これにより区としてプロジェクトのビジョンを明確にし、開設・運営へ結びつけることができた

④施設建設にかかる事業者との役割分担

課題

- 施設建設にあたり財政負担の抑制と効率的な事業実施



対応策

- 事業者により施設を建設し、区有部分・共有部分にかかる経費を区が負担金として支払う形で実施

④施設建設にかかる事業者との役割分担

効果

- **数十億円規模の財政負担の軽減**を図りつつ必要な福祉需要に対応することができた
- (参考: 100人規模の特養建設費(平成29年度) 約45億円)
- 設計・建設まで一貫して事業者が行い、民間の創意工夫を取り入れつつ、随時区の承諾を経る形とすることで、**建設・事務手続き等の効率化**を図った

苦勞した点

- 50年の長期間、事業を運営する事業者選定
- 基本協定や定期借地権などの各種契約書類の内容調整・精査
- 議会・地域住民等への説明・調整
- 多岐にわたる関係所管（福祉・教育・都市計画、地域等）・事業者等との連携・調整



**プロジェクト推進には
全庁横断的な連携・協力が必須！**

【1】計画・事業設計のまとめ

①連担設計

土地の有効活用

②定期借地権

長期の新規財源

③プロポの自由提案

**「民」の力を
最大限引き出す**

④効率的に官民連携

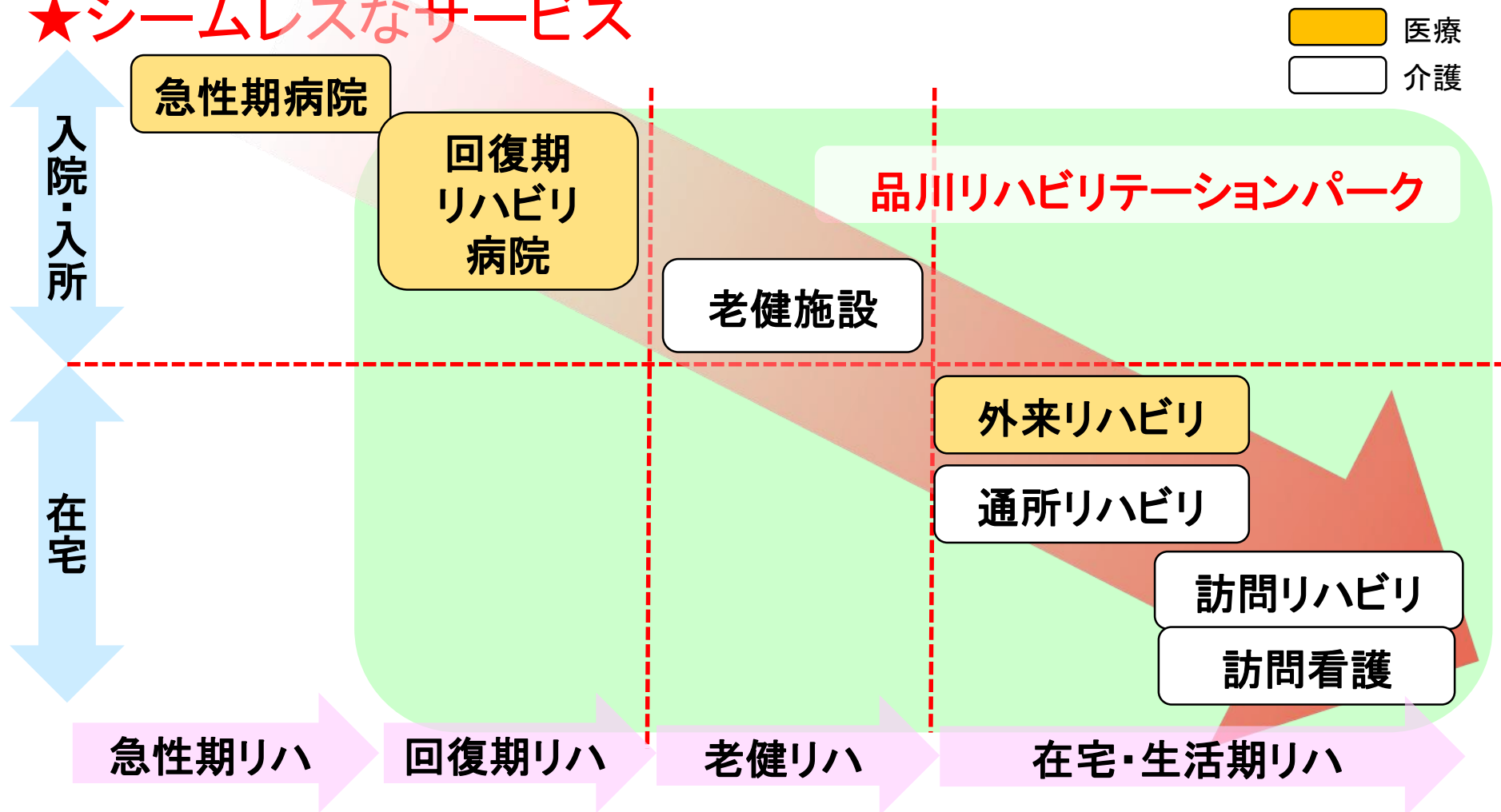
**コスト減
負担減**

**4つの「しかけ」で
持続的・発展的なプロジェクトへ！**

【2】開設・運営

①地域包括ケア推進を担う施設としての魅力

★シームレスなサービス



医療と介護の連携で、施設と在宅の垣根をなくしたサービスを提供！

①地域包括ケア推進を担う施設としての魅力

★介護人材の育成

品川介護福祉
専門学校
介護福祉士実習

区内NPO法人
ヘルパー教育

品川リハビリテーションパーク
医療と介護の実習・研修



**現場実習ができる貴重な施設として、
介護人材育成に寄与！**

①地域包括ケア推進を担う施設としての魅力

★災害時における区や医師会との連携

大規模災害

救急患者や
介護難民の受け入れ

品川リハビリテーションパーク

救急救護所
災害協力病院

福祉避難所

連携

品川区役所
品川区医師会

災害時には区民の命を守る拠点に！

②複合施設ならではの魅力

★図書館とリハビリパークの連携

図書館で健康講演会



落語会



模擬体験



健康イベントでおはなし会



施設へ本の定期貸出



施設の連携が「人」と「人」、
地域をつなぐまちづくりに繋がっています！

③学校との連携による魅力

★リハビリパークでの子供たちの施設見学・職業体験



小学生の施設見学

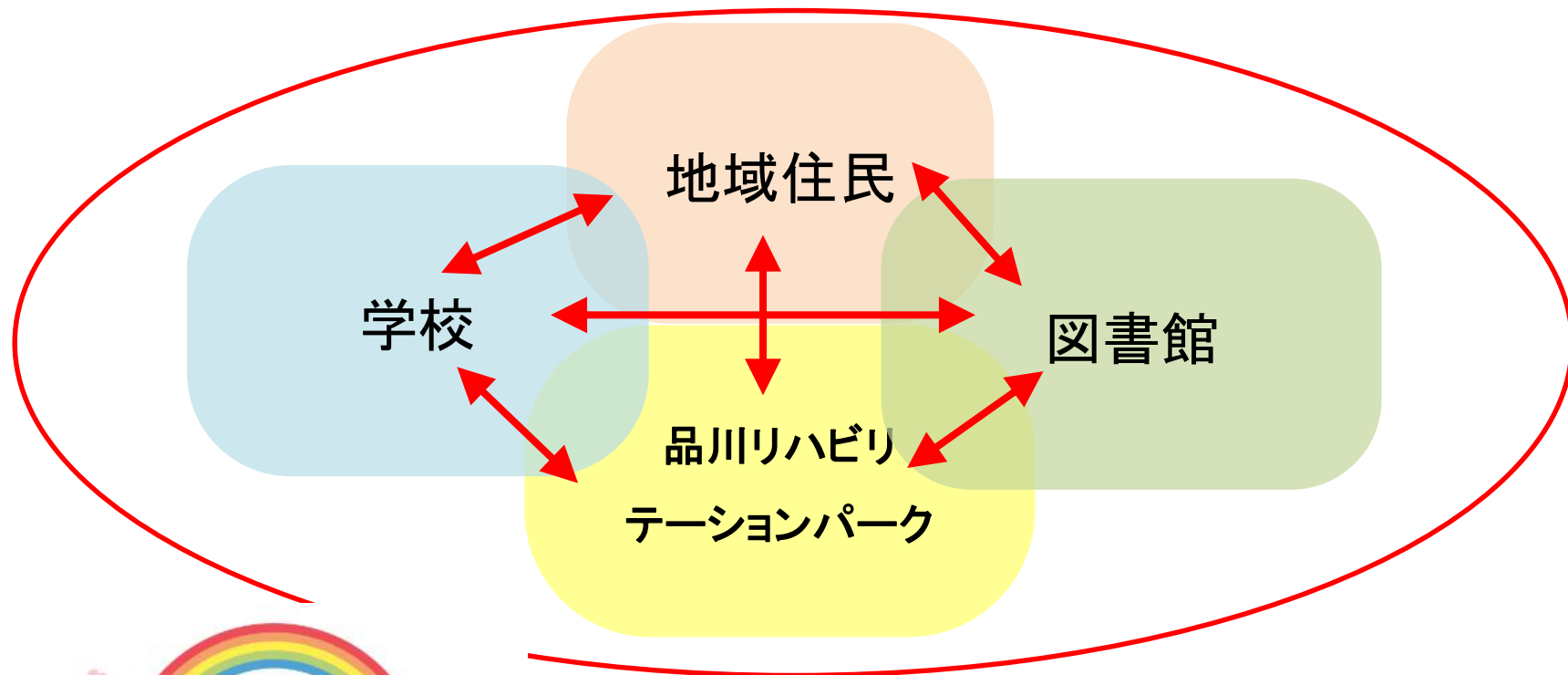


中学生の職業体験

未来を担う子供たちにとって、
新しい「気づき」や「学び」の場になっています！

【2】開設・運営のまとめ

★地域に根付いた施設づくり



施設の垣根を超えた連携が、新たな「まちのつながり」と「地域の笑顔」を生み出しています！！

おわりに



人のつながり
地域の笑顔

3つの魅力

4つの
「しかけ」

計画や事業設計は
苦勞の多い種まき
水やりですが・・・

芽が出て、葉がなり、
やがて思いもしなかつ
た大きくきれいな花が
咲くかもしれません

何か一つでも参考にな
れば幸いです

輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ

ご清聴ありがとうございました

品川区企画調整課 市川友章

あなたの **わ!**しながわと出会ってください。

品川区