

児童発達支援センター 整備場所の選定について

1 選定基準の整理（広さ・立地・機能・費用）

(1) 必須条件…必ず条件を満たす必要があること

①**広さ**：事業実施に必要な面積が確保できること（建物・土地）
 ・建物…国で示す障害児1人当たりの床面積の基準等から算出すると、最低650㎡は必要。
 （現在の各部屋の面積など、利用状況を考慮すると、800㎡程度が望ましい）
 ・土地…来館者の駐車場（30台程度）、園庭、送迎バスの乗り入れが可能な敷地の確保
 （つくし療育ホーム、ことばの教室、早期療育相談は駐車場利用。つくし学園は送迎バス）

②**立地**：提供サービスの利用圏域を踏まえた位置であること
 ・位置…市に1つしかない施設であり、母子での通所や保護者の送迎により日常的に通所する施設
 →市全域から通いやすい位置であること

(2) 比較条件…より良い条件であることが望ましいこと

②**立地**：交通状況や周辺環境など、利用者にとって利便性が高い位置であること
 ・交通…自家用車、公共交通など、施設利用者にとって利用しやすいこと

③**機能**：周辺施設との連携や敷地内での機能・目的の複合化により機能の充実が図られる
 ・周辺施設との連携可能性…事業の横展開などの可能性があること（幼稚園や小学校との密接な連携・支援による好影響など）
 ・機能・目的複合化の可能性…施設やエリアの多機能化・多目的化の可能性があること

④**費用**：整備に係る費用、財源の確保
 ・整備費用…整備費用が抑えられること、補助金や交付税措置等の財源が確保できること

(3) 整備場所の決定方法

(1)を満たし、(2)の観点から適切な場所について、市有財産から候補地を3か所程度選定する
 （市有財産で適当な候補地が無い場合など、必要に応じて用地取得についても検討する）

↓

①～④の各条件について、選定した候補地の中で比較検討の上、最も適当な場所について総合的に判断する。

2 候補地の選定

上記1に基づき、市有財産から以下のとおり整備候補地を3か所選定する。

A.旧東崎保育所跡地

B.生涯学習館・勤労青少年ホーム用地

C.旧第一給食センター跡地

A.旧東崎保育所跡地

住 所:土浦市東崎町4-7

建 築 年:昭和55年(築43年経過)

敷地面積:約1,400㎡(内園庭約480㎡)

延床面積:約740㎡

構 造:鉄筋コンクリート造2階建

用途地域:近隣商業地域

状 況:令和5年10月の「市立認定こども園
土浦幼稚園」の整備に伴い保育機能を
移管し、同年9月末に閉所。



A.旧東崎保育所跡地(土浦市東崎町4-7)

…必須条件 …比較条件

①広さ：事業実施に必要な面積の確保(土地・建物)

- 建物：延床面積740㎡ …延床面積が650㎡以上あることから、現施設の活用が可能(耐震性あり)
- ※ 土地：1,400㎡(うち園庭480㎡) …現在の敷地では、来館者の駐車場(30台程度)、園庭、送迎バスの乗り入れが困難。近隣で駐車場を確保することで対応可能。近隣で土地を確保した場合、駐車場から施設への移動が必要になる。
…園庭部分は借地であり、利用する場合は改めて地権者の同意が必要

②立地：提供サービスの利用圏域を踏まえた位置であること

- 位置：市全域から通いやすい位置に立地している
- △ 交通：施設の隣接道路は一方通行。また、敷地外に駐車場を確保することを考慮すると、通学・通勤で交通量も多いことから注意が必要。

③機能：周辺施設との連携や敷地内での機能・目的の複合化により機能の充実が図られる

- 周辺施設との連携可能性：周辺に連携できる施設は無く、事業の横展開の可能性は低い
- 機能・目的複合化の可能性：土地・建物面積に余裕は無いことから、主目的以外での活用の可能性は低い

④費用：整備に係る費用、財源の確保

- ◎ 整備費用：既存施設の改修により、建替えと比べて事業費を抑えることができる。

a,事業費(概算見積額)	648,808 千円
設計費	22,737 千円 (基本実施設計)
改修工事費	566,071 千円
用地取得費	60,000 千円 (駐車場用地)

b,財源	i, 国補助金(事業費の1/2) ※用地取得費除く	…	588,808 × 0.5	÷	294,400 千円
	ii, 地方債交付税措置(公共施設等適正管理事業費債[集約化・複合化事業]) 充当率90%(交付税措置率:50%)	…	294,408 × 0.9 × 0.5	÷	132,450 千円

※面積条件…集約化・複合化により合計延床面積が減少する場合は、集約化・複合化事業の対象となる。

・既存施設の除却・売却が見込めない場合は、転用事業(充当率90%、交付税措置30%)となる。

↓

a,事業費 - b,財源	= 648,808 - 294,400 - 132,450 = 221,958 千円(市の実質負担額)
--------------	---

B. 生涯学習館・勤労青少年ホーム用地

住 所:土浦市文京町9-2

建 築 年:昭和48年(築50年経過)

敷地面積:約6,300m²

延床面積:約3,600m²

構 造:鉄筋コンクリート造4階建

鉄筋コンクリート造2階建

用途地域:第2種中高層住居専用地域

状 況:生涯学習館、勤労青少年ホームの
体育館は耐震機能がないことなど
から、児童発達支援センターとして
利用する場合は取壊しての整備が
必要。



B.生涯学習館・勤労青少年ホーム用地(土浦市文京町9-2)

…必須条件

…比較条件

①広さ：事業実施に必要な面積の確保(土地・建物)

- ☐ 建物：延床面積650㎡以上を確保可能 …現施設の活用は不可能であることから、建替えにより確保可能
- ☐ 土地：6,340㎡ …来館者の駐車場(30台程度)、園庭、送迎バスの乗り入れが可能。

②立地：提供サービスの利用圏域を踏まえた位置であること

- ☐ 位置：市全域から通いやすい位置に立地している。隣接する認定こども園土浦幼稚園との併用通園が容易となる立地。
- ☐ 交通：施設の隣接道路は広く、利用者の送迎に支障はない。

③機能：周辺施設との連携や敷地内での機能・目的の複合化により機能の充実が図られる

- ☒ 周辺施設との連携可能性：・隣接する認定こども園土浦幼稚園との交流機会の増加による障害児保育の質の向上やインクルーシブ保育の推進が期待できる。
・近隣の土浦小学校、土浦一中と多様な連携効果が期待できる。
- ☐ 機能・目的複合化の可能性：児童発達支援センターの運営に支障のない範囲で、隣接する土浦幼稚園や土浦一中に貸出するなど、多目的での活用可能性がある。(施設規模を多少大きくするなどの対応が必要)

④費用：整備に係る費用、財源の確保

- ☐ 整備費用：既存施設を解体し、新規建設を行うことになることから、既存施設の改修と比べて事業費は増加する。
財政措置を最大限活用することが可能であれば、市の実質負担額を低く抑えることができる。

a,事業費(概算見積額)	1,425,864 千円(延床面積800㎡で試算)
設計費	41,514 千円 (基本実施設計、解体設計)
既存施設解体費	438,746 千円 (生涯学習館・勤労青少年ホーム)
施設建設費	945,604 千円 (外構含む)

b,財源 ① i, 地方債交付税措置(公共施設等適正管理事業費債[集約化・複合化事業]) 充当率90%(交付税措置率:50%)	… $1,425,864 \times 0.9 \times 0.5 \div$	641,600 千円
---	--	------------

※面積条件…延床面積800㎡以上の除却・売却が可能な場合は、集約化・複合化事業の対象となる。

・多目的に利用できるホールを整備し、閉館する生涯学習館・勤労青少年ホームの機能の一部を担う場合は、面積条件を満たす。

(生涯学習館2,606㎡、勤労青少年ホーム1,014㎡、合計3,620㎡の削減が可能)

・上記以外の場合、延床面積800㎡以上の除却・売却が可能な場合は、集約化・複合化事業の対象となる。

・集約化・複合化事業は、施設建設費用のほか、生涯学習館・勤労青少年ホームの解体費用も対象となる。

b,財源 ② i, 国補助金(事業費の1/2) ※最大限活用できた場合	… $1,425,864 \times 0.5 \div$	712,900 千円
ii, 地方債交付税措置(公共施設等適正管理事業費債[集約化・複合化事業]) 充当率90%(交付税措置率:50%)	… $712,964 \times 0.9 \times 0.5 \div$	320,800 千円

↓

a,事業費 - b,財源① =	1,425,864 - 641,600	= 784,264 千円(市の実質負担額)
a,事業費 - b,財源② =	1,425,864 - 712,900 - 320,800	= 392,164 千円(市の実質負担額)

住 所:下高津四丁目5-5

建築年:昭和45年(築53年経過)

敷地面積:約2,900m²延床面積:約990m²

構造:鉄骨鉄筋コンクリート造2階建

用途区域:第2種低層住居専用地域

状 況:令和2年度の廃止以降、現在も未利用。



C.旧第一給食センター跡地(土浦市下高津四丁目5-5)

…必須条件

…比較条件

①広さ：事業実施に必要な面積の確保(土地・建物)

- ☐ 建物：延床面積650㎡以上を確保可能 …現施設の活用は不可能であることから、建替えにより確保可能
- ☐ 土地：2,900㎡ …来館者の駐車場(30台程度)、園庭、送迎バスの乗り入れが可能。

②立地：提供サービスの利用圏域を踏まえた位置であること

- ☐ 位置：市全域から通いやすい位置に立地している。現在の療育支援センターからも近い。
- ☐ 交通：隣接する道路は時間帯指定の歩行者専用道路となっており(7:30～8:10)、通勤・送迎等において警察署による許可証の発行が必要などの制限がある。

③機能：周辺施設との連携や敷地内での機能・目的の複合化により機能の充実が図られる

- ☐ 周辺施設との連携可能性：隣接する下高津小学校との連携による好影響の可能性はある。
- 機能・目的複合化の可能性：土地・建物面積に余裕は無いことから、主目的以外での活用の可能性は低い

④費用：整備に係る費用、財源の確保

- ☐ 整備費用：既存施設を解体し、新規建設を行うことになることから、既存施設の改修と比べて事業費は増加する。

a,事業費(概算見積額)	999,559 千円(延床面積800㎡で試算)
設計費	39,193 千円(基本実施設計、解体設計)
既存施設解体費	147,818 千円
施設建設費	812,548 千円(外構含む)

b,財源 地方債交付税措置(公共施設等適正管理事業費債[集約化・複合化事業]) 充当率90%(交付税措置率:50%)	
…	$999,559 \times 0.9 \times 0.5 \div 449,800$ 千円

※面積条件…延床面積800㎡以上の除却・売却が可能な場合は、集約化・複合化事業の対象となる。

(機能が承継されなければ面積は考慮されないの、給食センター以外で800㎡以上の除却・売却が必要)

・集約化・複合化事業は、施設建設費用のほか、旧第一給食センターの解体費用も対象となる。

・延床面積800㎡以上の除却・売却が見込めない場合は、一般事業等債(充当率75%、交付税措置なし)となる。

↓

a,事業費 - b,財源 =	999,559 - 449,800 = 549,759 千円(市の実質負担額)
----------------	---

3 候補地比較

		A.旧東崎保育所跡地 (土浦市東崎町4-7)	B.生涯学習館・勤労青少年ホーム用地 (土浦市文京町9-2)	C.旧第一給食センター跡地 (土浦市下高津四丁目5-5)
…必須条件				
…比較条件				
①広さ 事業実施に必要な 面積の確保 (土地・建物)	建物 土地	延床面積650㎡以上を確保可能 (延床面積740㎡) 約1,400㎡(うち園庭480㎡は借地) 駐車場、送迎バス乗り入れのために 別途土地を確保する必要性	延床面積650㎡以上を確保可能 (新築) 約6,300㎡ 駐車場(30台程度)、園庭、送迎バス の乗り入れが可能。	延床面積650㎡以上を確保可能 (新築) 約2,900㎡ 駐車場(30台程度)、園庭、送迎バス の乗り入れが可能。
②立地 提供サービスの利用 圏域を踏まえた位置 であること (位置、交通)	位置 交通	市全域から通いやすい位置 ・施設の隣接道路は一方通行。 ・敷地外に駐車場を確保する必要がある ことから、送迎に注意が必要。	市全域から通いやすい位置 土浦幼稚園との併用通園が容易 施設の隣接道路は広く、利用者の送迎に 支障はない。	市全域から通いやすい位置 現在の療育支援センターから近い 隣接する道路は時間帯指定の歩行者専用 道路(通行に警察署の許可が必要)
③機能 周辺施設との連携、 施設の共有・利活用 など (サービス向上、エ リアの魅力向上)	連携 複合化	周辺に連携できる施設は無い 土地・建物面積に余裕がなく、主目的以外 での活用の可能性は低い	・土浦幼稚園との交流による障害児保育の 質の向上、インクルーシブ保育の推進 ・近隣の土浦小学校、隣接する土浦一中と の多様な連携効果 児童発達支援センターの運営に支障の無い 範囲で、周辺の幼稚園や学校等による多目 的での活用可能性	隣接する下高津小との連携による好影響 の可能性 土地・建物面積に余裕がなく、主目的以外 での活用の可能性は低い
④費用 整備に係る費用、 財源の確保 (整備費用)	整備費用	既存施設の改修 建替えと比べて安価。実質負担額は最も 低い。 a,事業費 648,808 千円 b,財源 426,850 千円 実質市負担額 221,958 千円	既存施設解体、新規建設 改修と比べて事業費は増加。財政措置を最 大限活用すれば実質負担額の抑制が可能。 a,事業費 1,425,864 千円 b,財源 1,033,700 千円 実質市負担額 392,164 千円	既存施設解体、新規建設 改修と比べて事業費は増加。実質負担額 は最も高い。 a,事業費 999,559 千円 b,財源 449,800 千円 実質市負担額 549,759 千円

①広さ(建物・土地)、②立地(位置)については、全ての候補地が必須条件を満たしている。

①広さ、②立地、③機能の面から比較すると、「B.生涯学習館・勤労青少年ホーム用地」が、他の2案と比べて優位性がある。

④の面では、Bは事業費が最も高くなるものの、施設の解体と集約化を一体で実施し、施設総量の縮減を図ることで、既存の2施設の解体費用も含めた財政措置があることから、市の実質負担額を抑えることができる。

↓

利用者の利便性や、期待できる効果などを総合的に判断すると、「B.生涯学習館・勤労青少年ホーム用地」の施設整備が望ましいと考える。