

南池袋三丁目地区福祉基盤等整備事業にかかる保育所施設の売却について

1. 施設売却の相手方

氏 名 社会福祉法人恩賜財団東京都同胞援護会 理事長 牧野 洋一
法人所在地 東京都新宿区原町 3 丁目 8 番地

2. 施設の用途 保育所 児童定員 105 名 (平成 18 年 4 月開設予定)

3. 施設の整備経過等概略

- 平成 13 年 2 月 ・南池袋三丁目地区福祉基盤等整備事業計画発表 (区有地に定期借地権設定後、住宅・特別養護老人ホーム・老人保健施設・保育所を民間事業者が施設整備し事業運営)
- 平成 14 年 3 月 ・区及び 4 法人 (日本勤労者住宅協会・社会福祉法人敬心福祉会・医療法人社団瑞雲会・社会福祉法人マハヤナ学園) が事業の実施協定を締結
・住宅事業者との間に存続期間 53 年間の定期借地権 (地上権) を設定
9 月 ・住宅事業者の交代 (→財団法人首都圏不燃建築公社)
・地上権の準共有持分を各事業者に移転
- 平成 15 年 3 月 ・躯体建設工事着工
- 平成 16 年 8 月 ・保育事業者 (マハヤナ学園) が本事業から撤退したため、躯体建設・保育所内装整備工事施工の地位を首都圏不燃建築公社が承継 (完成後区に売却予定)
- 11 月 ・マハヤナ学園より区が地上権を買戻し (マハヤナ学園は、地上権購入にかかる補助金を返還、あわせて事業からの撤退にともなう違約金を支払い)
- 12 月 ・保育所担当事業者に社会福祉法人恩賜財団東京都同胞援護会を指定
- 平成 17 年 2 月 ・施設竣工 (全体建物名称「オリナスふくろうの杜」)
・区議会第一回定例会に施設買取契約議案上程 (首都圏不燃建築公社→区)
- 3 月 ・施設引渡し (移転登記)
- 9 月 ・区議会第三回定例会に施設譲渡にかかる補正予算案を計上・議決
- 11 月 ・区議会第四回定例会に施設・地上権売却契約議案を上程 (区→同胞援護会)

4. 建物概要

専用部分の建物の構造	鉄筋コンクリート造1階建	床面積	966.07㎡
建築年月日	平成17年2月10日		
建物の内訳	保育室	①0歳児室 ②1歳児室 ③2歳児室 ④3歳児室 ⑤4歳児室 ⑥5歳児室 ⑦一時保育室 ⑧病後児保育室	
	共用室	①食堂 ②調理室 ③医務室	
	事務室	①事務室 ②面接応接室 ③職員休憩室 ④更衣室	
	共用スペース	①玄関ホール ②廊下 ③便所	
敷地の所在・地番	豊島区南池袋三丁目42番1		

5. 売却価格内訳

(1) 建物

売却価格は、下記のとおり施設整備経費額である。

区 分	施設整備費（消費税相当額を含む）
躯体設計・建設・監理費	117,980,382 円
内装設計・建設・監理費	203,553,000 円
不燃公社事務経費 (引継ぎ後の工事経費・監理費の5%)	12,190,178 円
合計	333,723,560 円

《参考》

- 同胞援護会の建物買取経費のうち、当初計画どおり購入経費の1/8を事業者負担とする。
 なお、残余の7/8は区が補助する予定である。

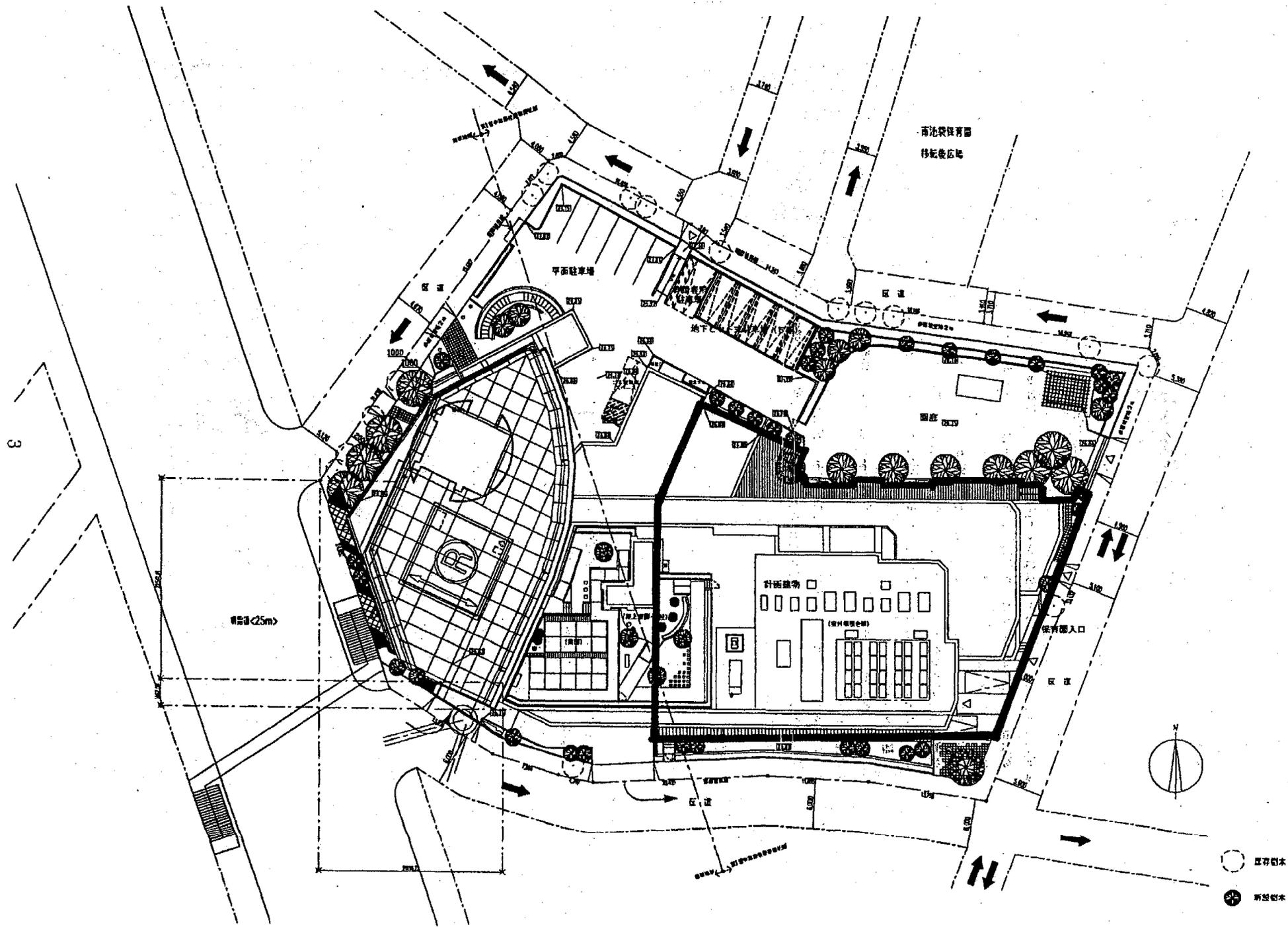
(2) 地上権

売却価格	算式
126,402,093 円	地上権設定時価格 $135,471,804 \text{ 円} \times \text{地上権残存期間日数} / \text{地上権設定時設定期間日数}$

《参考》

- 同胞援護会の地上権購入経費については、当初計画どおり、事業者の負担はなく、区が全額補助する予定である。

配置图



- 既存樹木
- ⊗ 新設樹木

【取得予定部分】
 22階建建物の1階部分の一部
 床面積 966.07㎡

