

第 1 諮問

東京都文京区小日向 2 丁目に所在
する国有地の利用方針について

財産の沿革等

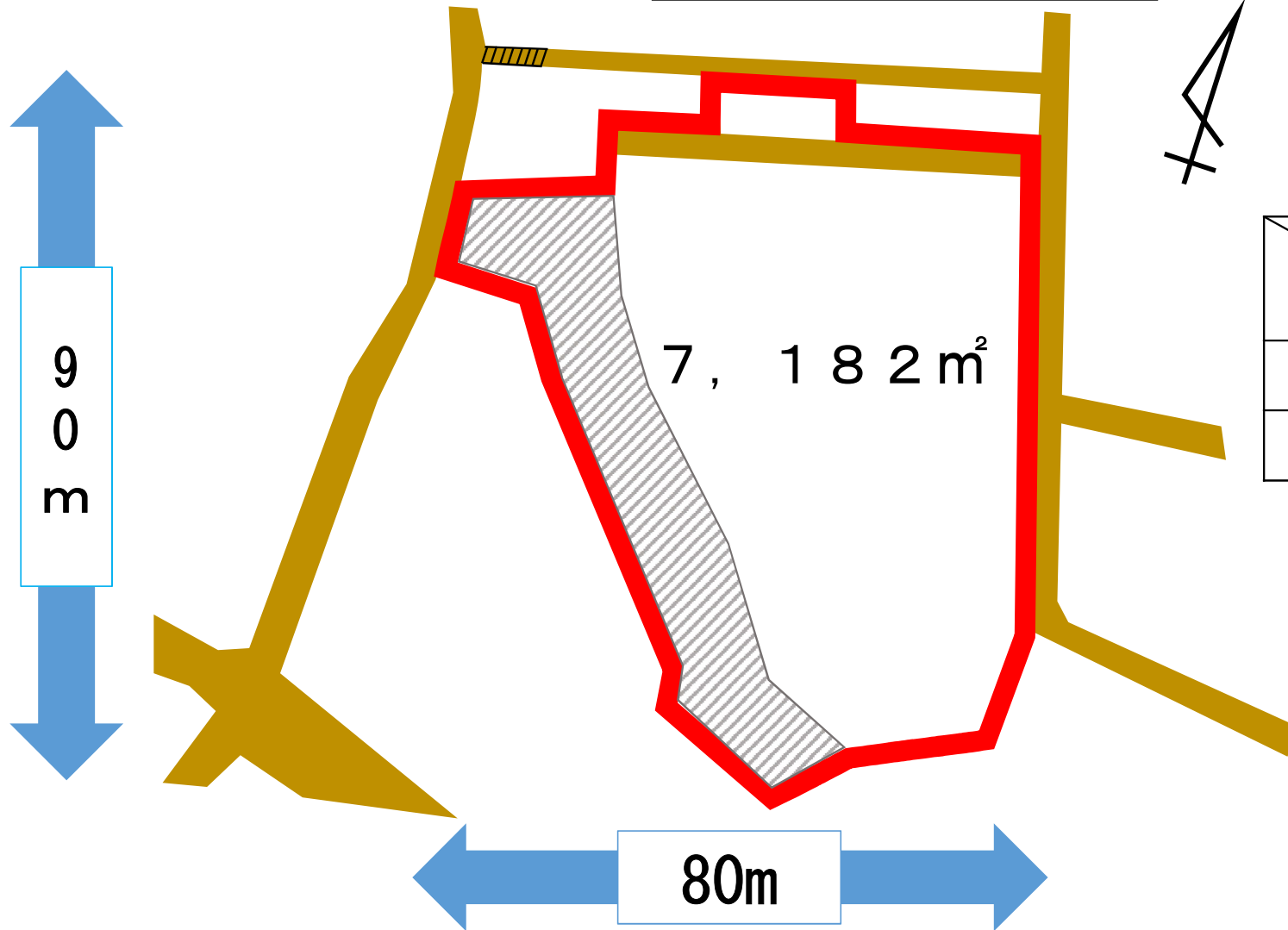
- 所在地：東京都文京区小日向2丁目187番3外2筆
面積：7, 182㎡
- 本財産は「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき廃止決定された「小日向住宅」跡地

平成27年10月	財務省より引受
令和3年6月	留保財産に決定
令和3年7月	文京区より、本地活用に向け検討したい旨の要望書提出
令和5年3月	文京区より「国家公務員小日向住宅跡地の活用に向けた活用方針」提出（特別養護老人ホーム等敷地）

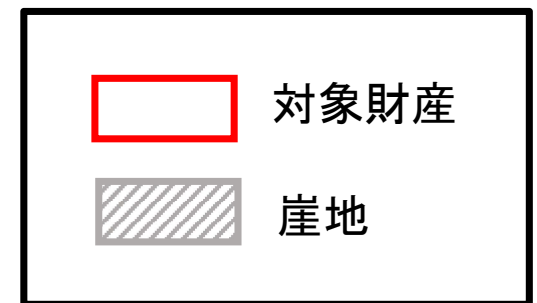
案内図



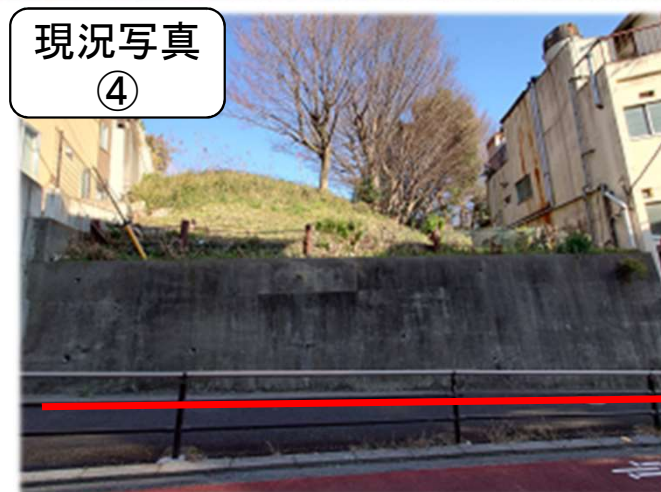
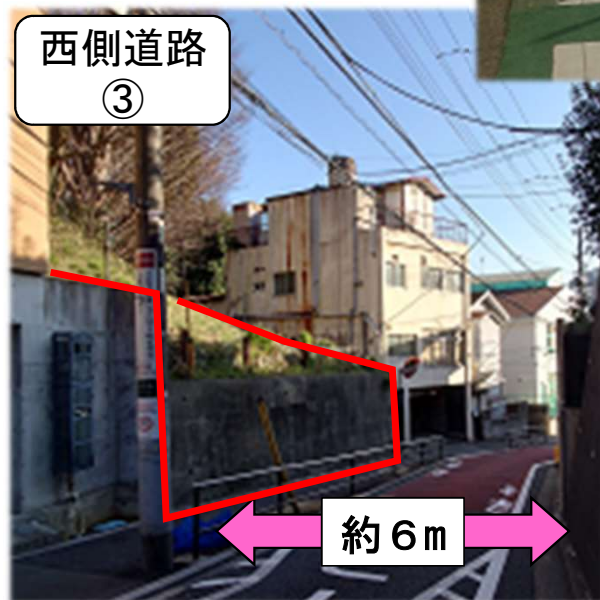
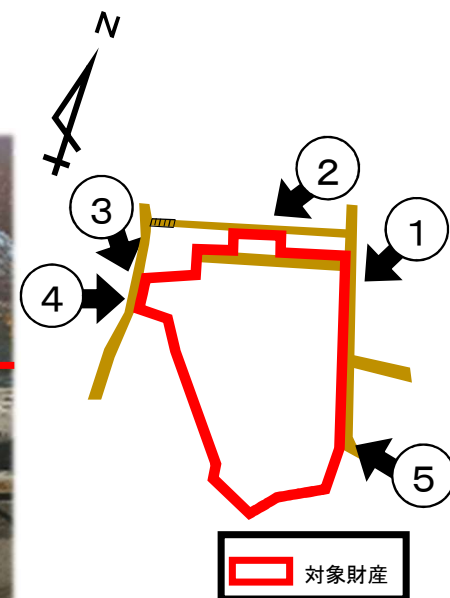
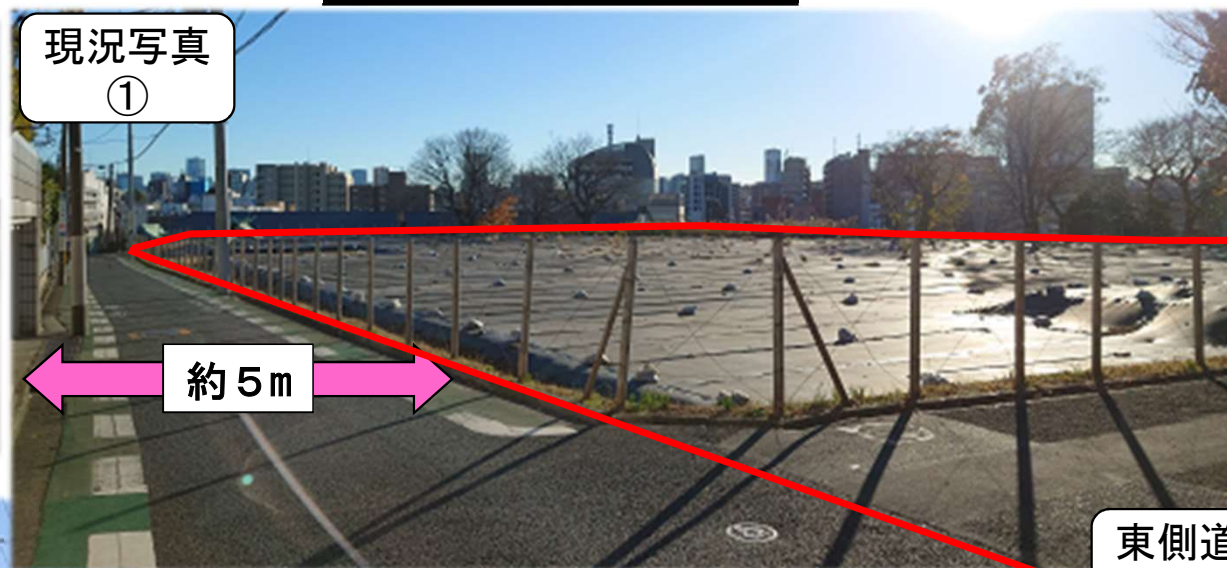
現況図



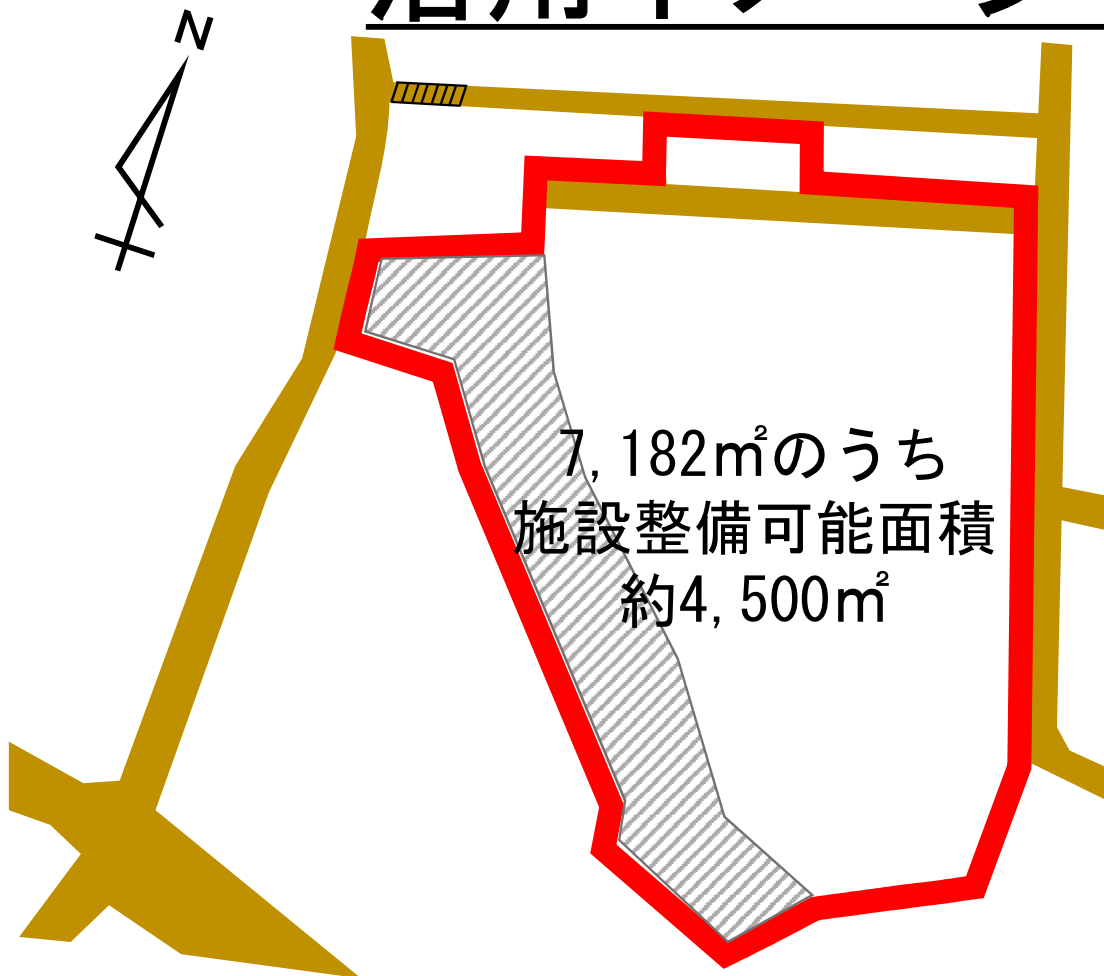
	第一種低層 住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	150%



現況写真



活用イメージ（想定施設）



施設名	延べ床面積	定員
特別養護 老人ホーム	5,000㎡	100人 程度
ショートステイ		特養ホーム定員の 1割以上
認知症高齢者 グループホーム 又は 看護小規模多機能型 居宅介護事業	750㎡	2または3 ユニット
育成室（放課後 児童クラブ）		29人
	300㎡	80人

文京区における活用方針の検討

○活用検討にあたっての視点

地域特性や安全・安心の視点

- ・文京総合福祉センターと隣接する立地を生かした土地の活用、地域住民等の意見等を踏まえた施設の導入

周辺環境との調和の視点

- ・閑静な低層住宅市街地の住環境を保全し、地域福祉の向上に貢献できる整備

各視点を踏まえて複合的な施設の導入
広場、通路、消防水利などの機能の導入

区全体の施策の視点

- ・高齢者支援、子育て支援、障害者支援、保健・福祉・医療の連携に資するような整備

国有地整備としての視点

- ・国の最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針を踏まえた整備

利用方針策定にあたって

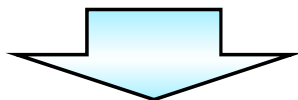
○利用方針案作成に向けた検討過程

前提条件の整理
(立地条件、法令上の使用
条件)

東京都・文京区への公共施
設の要否等に係る確認

区の活用要望にかかる国・
東京都・文京区の協議

※本事案では、全面積を公的施設で利用したいとの区の要望を踏まえ、マーケットサウンディングを省略



国として利用方針案を作成



当審議会へ諮問の上、国として利用方針を策定

必要性・緊急性① (文京区の基本方針)

「文の京」総合戦略（令和2年度～令和5年度）

- 介護サービス基盤の充実、在宅医療・介護連携の推進
- 就学児童の多様な放課後の居場所づくり

文京区都市マスタープラン

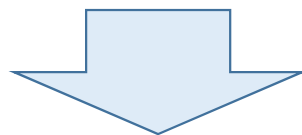
- 高齢者や障害者をはじめ誰もが安全で快適に暮らせるよう住環境の整備
- 子育て世帯をはじめ、高齢者や障害者などのニーズに対応し、多様な生活スタイルに対応するサービスの供給の誘導



文京区は総合戦略及びマスタープランにおいて、高齢者施設及び育成室等の整備を掲げており、特別養護老人ホーム等としての利用方針は、本基本方針に沿うものと考えられる。

必要性・緊急性② (文京区における高齢者施策)

- 「高齢者・介護保険事業計画 令和3年度～令和5年度」
 - ✓ 高齢者が住み慣れた地域で安心して豊かに暮らし続けられる地域づくりを実現するため、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムを更に進める。
 - ✓ 文京区の65歳以上高齢者の推移（予測含む）
 - 令和2年 43,221人 ➡ 令和7年 44,331人【R2年比3%増】
 - ➡ 令和22年 61,963人【R2年比43%増】



将来の高齢者人口の増加を踏まえ、新たな特別養護老人ホーム等の介護サービス基盤の整備が喫緊の課題

必要性・緊急性③ (複合的な高齢者施設の整備)

施設名	区内施設数 (定員)	課題
特別養護老人ホーム	8施設 (633人)	待機者351人 (令和5年1月現在) 高齢者の人口増加
ショートステイ	10施設 (81人)	高齢者人口の増加に伴う 在宅要介護高齢者の増加
認知症高齢者グループホーム	9施設 (158人)	高齢者人口に対して0.36%の整備率 東京都の重点的緊急整備地域に指定
看護小規模多機能型居宅介護事業 (訪問看護＋訪問介護＋通所介護＋短期入所)	1施設 (29人)	区内全域の高齢者が利用できる状態 ではない

各施設の不足が見込まれており、複合的な高齢者施設の早急な
整備が必要

文京区内の特別養護老人ホーム設置状況



必要性・緊急性④ (文京区における子ども・子育て施策)

●「子育て支援計画 令和2年度～令和6年度」

✓ より良い子育てを支える取組の一つとして、保護者の就労等により、放課後、家庭での保育に欠ける児童を支援するため育成室の整備拡充を掲げる。

✓ 本計画期間内の育成室の整備計画は10施設

⇒令和5年4月時点で8施設まで整備。

✓ 文京区の年少人口（0歳～14歳まで）の人口推移（予測含む）

平成27年 23,571人 → 令和7年 27,043人【H27年比14%増】

→ 令和22年 27,136人【H27年比15%増】



年少人口の増加、保護者の就労の増加を踏まえ、子どもの成長を支援する育成室の早急な整備が必要

複合的な施設の整備・運営方策

○区内の高齢者・子育て施策では、いずれの施設も必要性が高い。

○他方、対象財産での施設整備可能面積や、事業内容の特性及び人材確保等の観点を踏まえる必要。

⇒高齢者施設のうち「認知症高齢者グループホーム」及び「看護小規模多機能型居宅介護事業」は、効率的な事業実施の観点から、いずれか一つが適当。

⇒育成室は、特別養護老人ホームと一体で運営する事業者が限られる実態を踏まえ、別事業者による運営方策を検討。



✓ 「認知症高齢者グループホーム」又は「看護小規模多機能型居宅介護事業所」

⇒ 事業者提案により、いずれかの施設を整備

✓ 「育成室」（事業者が一体で施設整備）

⇒ 区が「育成室」部分を借り受け、別途公募により選定した事業者運営を委託

施設整備に係る東京都の見解

東京都高齢者保健福祉計画 (令和3年度～令和5年度)

○特別養護老人ホーム等について、区市町村と連携し、整備が進んでいない地域での設置を促進するなど、地域偏在の緩和・解消と東京都全体の整備水準の向上を図る

東京都子供・子育て支援総合計画 (第2期)

○共働き家庭の増加等によって、放課後等に地域において子供が安全に過ごすことのできる場の確保が求められていることから、小学生の放課後等の居場所づくりを進めていく



東京都においても、高齢者施設及び育成室等の整備を掲げており、整備費補助などを通じて区市町村の取り組みを支援していく。

地域ニーズの反映

- 文京区は、本地の利活用の検討にあたり、パブリックコメントなどを実施。特別養護老人ホーム等施設の整備に併せて、地域ニーズも反映した整備を行う。



- 地域に開かれた敷地内通路や広場の併設
- 消防水利の設置
- 防災物資等の備蓄倉庫の整備
- 災害時の福祉避難所としての活用
- 隣接する文京総合福祉センターや、育成室を併設することを踏まえた交流事業等、多世代が交流できるような工夫を凝らした運営

利用方針等

所在地 東京都文京区小日向 2 丁目 1 8 7 番 3 外 2 筆

区 分 土地

数 量 7, 1 8 2 m²

利用方針（案）	相手方	利用計画	処理区分	用途指定 期 間
特別養護老人ホーム等	文京区が公募 により選定す る事業者	①特別養護老人ホーム ②ショートステイ ③認知症高齢者グルー プホームまたは看護小 規模多機能型居宅介護 事業所 ④育成室	一般定期借地 50年 減額貸付 (当初10年) 時価貸付 (40年)	貸付期間中

○契約方式

随意契約

○契約の根拠

会計法第 2 9 条の 3 第 5 項

予算決算及び会計令第 9 9 条第 2 1 号

事業スケジュール

令和5年8月～12月 文京区が事業者を選定（公募）



令和6年度 施設整備費補助に係る協議



令和7年10月 定期借地契約締結



令和10年度 開設

第 2 諮問

東京都世田谷区深沢 3 丁目に所在
する国有地の利用方針について

財産の沿革等

- 所在地：東京都世田谷区深沢3丁目28番1 面積：1,954㎡
- 本財産は、「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき廃止決定された「深沢宿舎」跡地

平成29年9月	警察庁より引受
令和元年12月	留保財産に決定
令和2年2月～	東京都及び世田谷区と活用に向けた協議
令和5年5月	世田谷区より利用要望書提出 (障害者施設敷地)

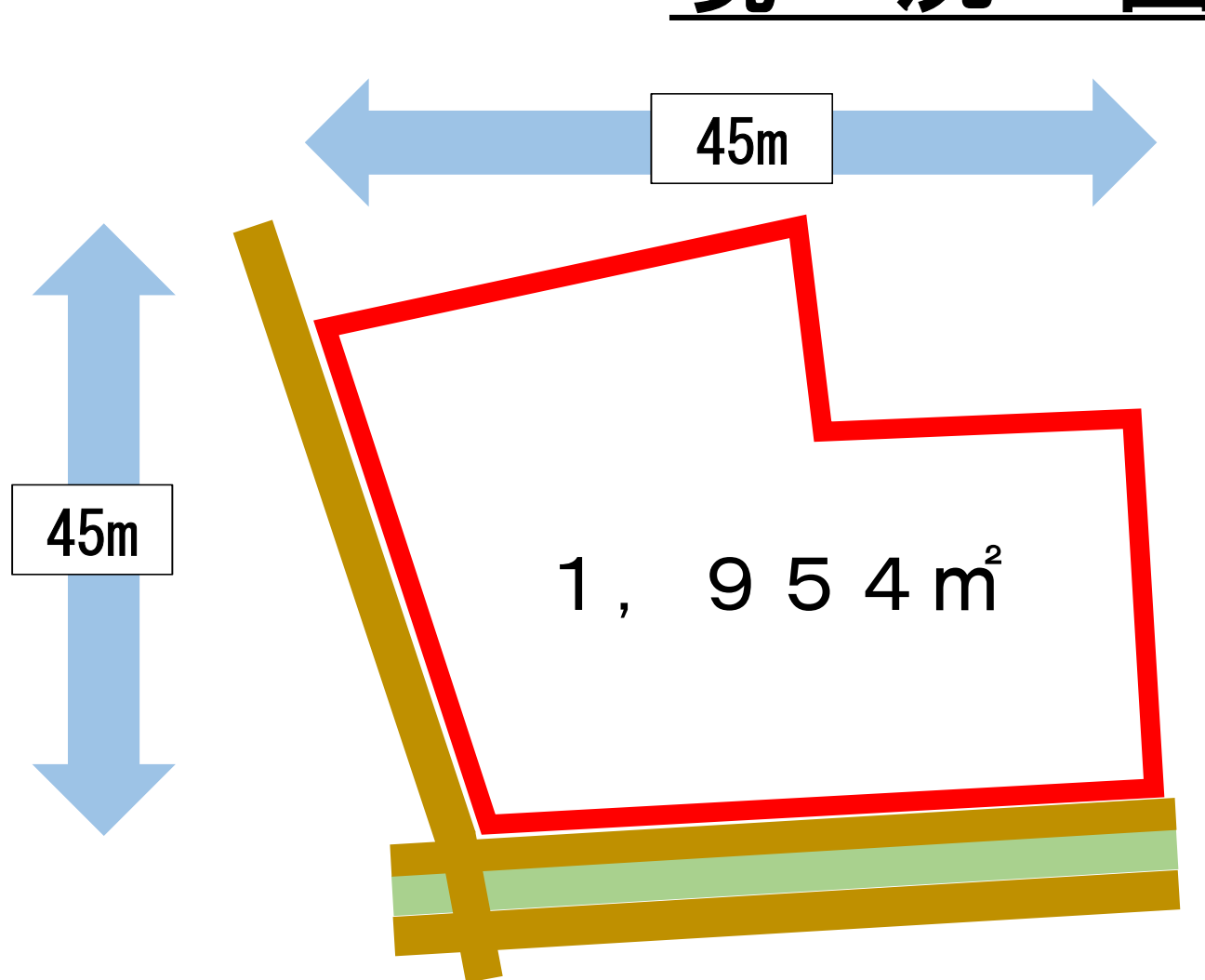
位置図



案内図



現況図



	第一種低層 住居専用地域
建ぺい率	50%
容積率	100%



現況写真

現況写真

①

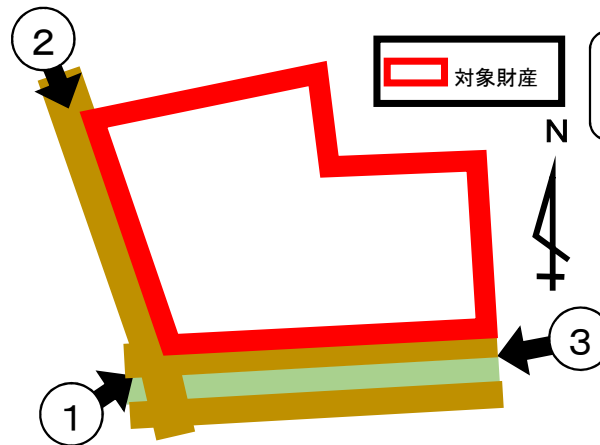


西側道路

②



約6m
(歩道約1.5m)



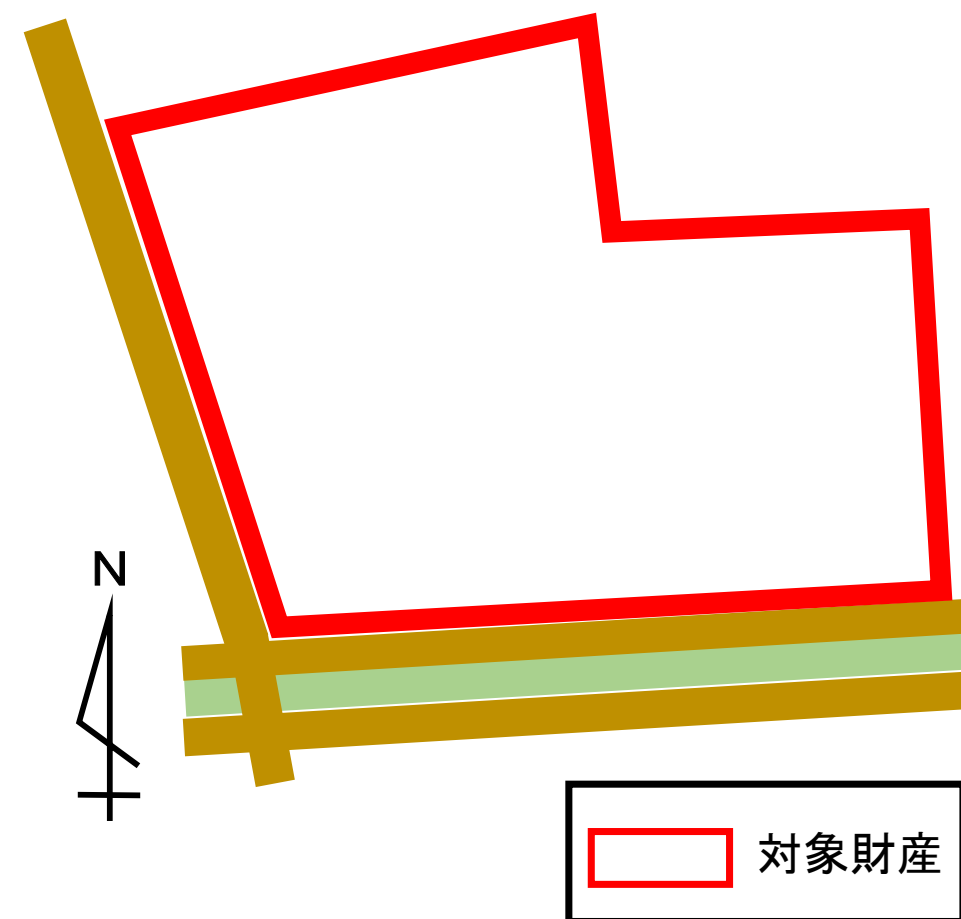
南側道路

③



約4m

活用イメージ（想定施設）



施設名 【サービス対象者】	延床 面積	定員
生活介護 【身体障害者※】	600m ²	20人程度
①共同生活援助（重度障害者向け） ②短期入所 【身体障害者※】	1,000m ²	①20人 ②2人
児童発達支援 【医療的ケアを必要とする 重症心身障害児及び障害児】	250m ²	15人 （うち重症 心身障害児 5人）

※ 知的障害との重複障害者や医療的ケア者を含む

(参考) 施設概要

施設名	サービス内容	施設での1日の流れ(例)												
【通所施設】 生活介護	常に介護を必要とする方(身体障害者等)に、入浴、排せつ、食事等の介護等を行うとともに、創作活動または生産活動の機会を提供する。	<table><tr><th colspan="2">生活介護</th></tr><tr><td>朝</td><td>送迎バス等による送迎</td></tr><tr><td>午前</td><td>日中活動（作業・運動等）</td></tr><tr><td>昼</td><td>昼食</td></tr><tr><td>午後</td><td>日中活動（作業・運動等）</td></tr><tr><td>夕方</td><td>降所、送迎バス乗車</td></tr></table>	生活介護		朝	送迎バス等による送迎	午前	日中活動（作業・運動等）	昼	昼食	午後	日中活動（作業・運動等）	夕方	降所、送迎バス乗車
生活介護														
朝	送迎バス等による送迎													
午前	日中活動（作業・運動等）													
昼	昼食													
午後	日中活動（作業・運動等）													
夕方	降所、送迎バス乗車													
【入居施設】 ①共同生活援助 ②短期入所	①共同生活を行う住居で、重度障害者などに対して、常時の支援体制を確保し、利用者の状況に応じた日常の介護や相談、地域生活の援助を行う。 ②日常介護をする人が病気や休養の場合等に、短期間（夜間も含む）の施設での入浴、排せつ、食事の介護を行う。	<table><tr><th colspan="2">共同生活援助・短期入所</th></tr><tr><td>朝</td><td>通所施設へ送迎バス等で通所</td></tr><tr><td>日中</td><td>通所施設で活動（体調不良時は、通所せず居室で過ごす）</td></tr><tr><td>夕方</td><td>通所施設から帰宅（送迎）</td></tr><tr><td>夜</td><td>就寝</td></tr></table>	共同生活援助・短期入所		朝	通所施設へ送迎バス等で通所	日中	通所施設で活動（体調不良時は、通所せず居室で過ごす）	夕方	通所施設から帰宅（送迎）	夜	就寝		
共同生活援助・短期入所														
朝	通所施設へ送迎バス等で通所													
日中	通所施設で活動（体調不良時は、通所せず居室で過ごす）													
夕方	通所施設から帰宅（送迎）													
夜	就寝													
【通所施設】 児童発達支援	常に介護を必要とする方(就学前の重症心身障害児等)に、入浴、排せつ、食事等の介護等を行うとともに、創作活動または生産活動の機会を提供する。	<table><tr><th colspan="2">児童発達支援</th></tr><tr><td>朝</td><td>保護者・送迎バスによる送迎</td></tr><tr><td>午前</td><td>日中活動（散歩等）</td></tr><tr><td>昼</td><td>昼食</td></tr><tr><td>午後</td><td>日中活動（工作等）</td></tr><tr><td>夕方</td><td>保護者・送迎バスによる送迎</td></tr></table>	児童発達支援		朝	保護者・送迎バスによる送迎	午前	日中活動（散歩等）	昼	昼食	午後	日中活動（工作等）	夕方	保護者・送迎バスによる送迎
児童発達支援														
朝	保護者・送迎バスによる送迎													
午前	日中活動（散歩等）													
昼	昼食													
午後	日中活動（工作等）													
夕方	保護者・送迎バスによる送迎													

利用方針策定にあたって

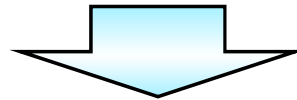
○利用方針案作成に向けた検討過程

前提条件の整理
(立地条件、法令上の使用
条件)

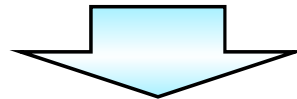
東京都・世田谷区への公共
施設の要否等に係る確認

区の活用要望にかかる国・
東京都・世田谷区の協議

※本事案では、全面積を公的施設で利用したいとの区の要望を踏まえ、マーケットサウンディングを省略



国として利用方針案を作成



当審議会へ諮問の上、国として利用方針を策定

必要性・緊急性①(世田谷区の方針)

○障害者施設整備等に係る基本方針 (R2.9作成)

- ✓ 中長期的な方針として、令和12(2030)年度までの施設需要に対応するため、施設需要見込みと施設所要量の精査を行い、その確保を図る

【施設所要量の確保】

- ✓ 地域ごとの需給バランスを勘案した施設整備
- ✓ 複数機能を持った多機能型施設の新規施設整備

【重度障害者への対応】

- ✓ 身近な地域における受け入れのための環境整備

【グループホーム整備等】

- ✓ 中軽度、重度障害者を対象としたグループホームの整備促進

○せたがやノーマライゼーションプラン (計画期間:R3~5年度)

- ✓ 世田谷区の障害に関する施策を総合的かつ計画的に推進

【居住支援の充実】

グループホームの整備促進

- ✓ 重度者障害者への対応について、施設整備を含めた促進策の検討

【日中活動の充実①】

日中活動の場の整備・改修の推進

- ✓ 住み慣れた地域で障害者通所施設(生活介護等)を利用できるよう、施設整備に取り組む

【日中活動の充実②】

障害児通所支援施設の整備誘導

- ✓ 主に医療的ケア児等を支援する児童発達支援事業所等の確保

必要性・緊急性②(生活介護)

○生活介護

○世田谷区の現状と今後の見込み

【現状】生活介護施設の施設定員数592人に対し、通所者615人（R4. 4時点）

【見込】令和12年度の施設定員数738人に対し、想定利用者975人（237人の不足）

○玉川地域の状況（※玉川地域の範囲については次頁参照）

✓ 区の基本方針で最も定員確保が必要な地域

令和12年度の施設定員数145人に対し、想定利用者数240人（95人の不足）

✓ 玉川地域の中でも、本財産周辺には生活介護施設が未整備

✓ 医療的ケア者が通所できる生活介護施設が、**玉川地域には、現状未整備**

施設不足解消のため、生活介護施設の計画的な整備が必要

世田谷区内の生活介護施設

R4. 12. 1時点



※区内は行政上「世田谷地域」「北沢地域」「玉川地域」「砧地域」「烏山地域」の5つの地域に分けられている。

必要性・緊急性③（共同生活援助等）

○共同生活援助（重度障害者向け）・短期入所

○共同生活援助

【現状】区の身体・知的障害を対象とした重度障害者向け共同生活援助は、**3か所（定員34人分）のみ**で、空き室も無い状況

【見込】区の基本方針では、令和12年度までに重度障害者向け共同生活援助で**300人分程度の定員確保**を目指している

【玉川地域の状況】

重度障害者向けの共同生活援助は、**玉川地域には、現状未整備**

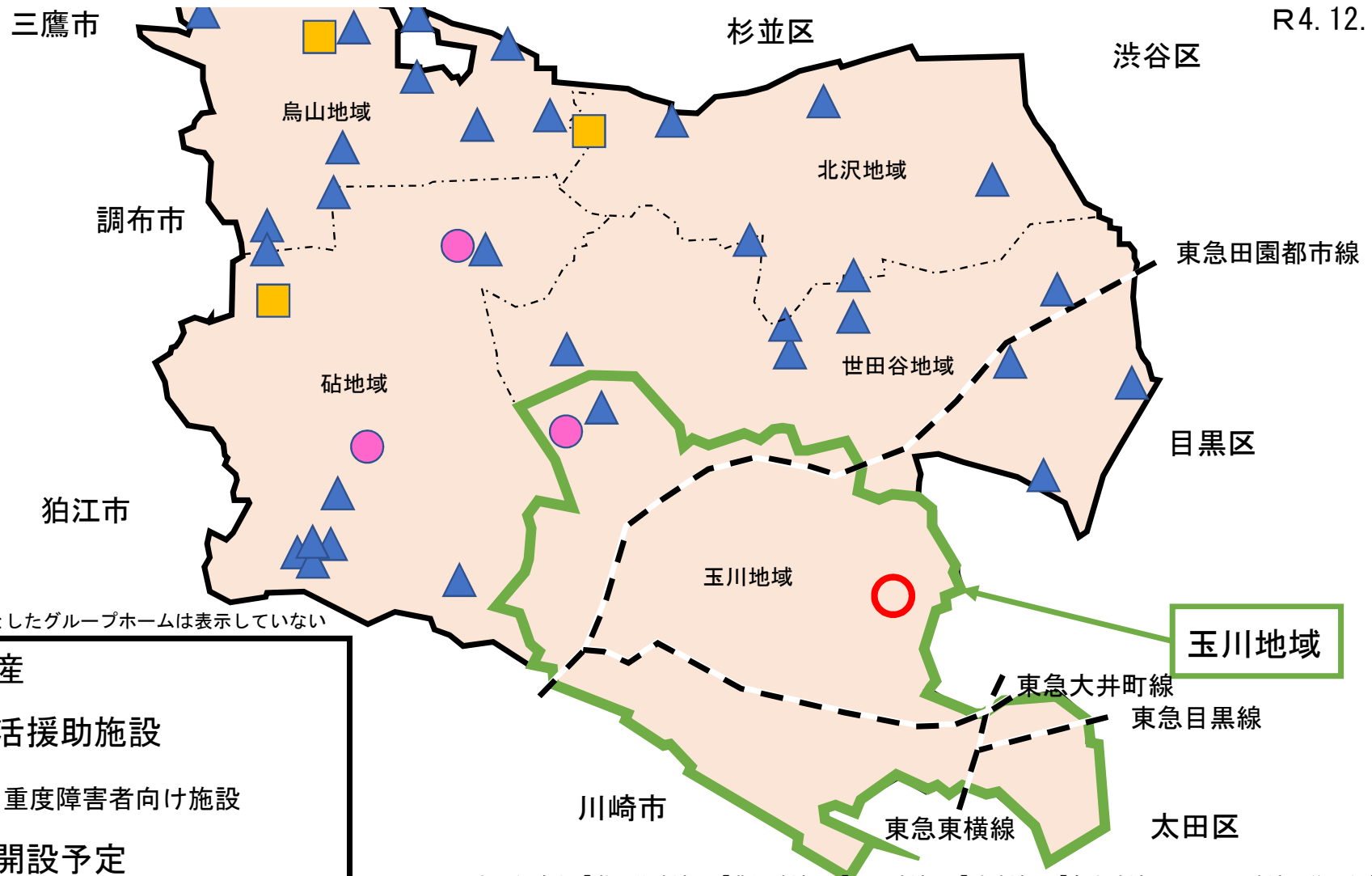
○短期入所

共同生活援助を整備する場合、短期入所を併設する必要（国の施設整備基準）

施設不足解消のため、共同生活援助（重度障害者向け）・短期入所の計画的な整備が必要

世田谷区内の共同生活援助施設

R4. 12. 1時点



※精神障害者を主たる対象としたグループホームは表示していない

※区内は行政上「世田谷地域」「北沢地域」「玉川地域」「砧地域」「烏山地域」の5つの地域に分けられている。

必要性・緊急性④(児童発達支援)

○児童発達支援（重症心身障害児通所施設を含む）

○児童発達支援

- ✓ 支援対象となる未就学児の支給決定者が増加(H31 1,075人→R4 1,219人)
- ✓ 区が医療的ケア児を育てる家庭を対象に実施したアンケート調査で、施設整備のニーズが認められる

○重症心身障害児通所施設

- ✓ 区内に高度医療を行う病院があることから、同施設を利用したい子どもが増加
- ✓ 人工呼吸器や酸素吸入器等を使用し高度な医療が必要な医療的ケア児（重症心身障害児には該当しない）について、看護師が配置されていない児童発達支援は利用できないが、同施設を併せて整備することによって、受入可能

○施設整備の状況

- ✓ 重症心身障害児を対象とした児童発達支援は、**玉川地域には未整備**

利用需要への対応・施設不足解消のため、児童発達支援の早急な整備が必要

世田谷区内の児童発達支援施設

R4. 12. 1時点



※区内は行政上「世田谷地域」「北沢地域」「玉川地域」「砧地域」「烏山地域」の5つの地域に分けられている。

施設整備に係る東京都の見解

○東京都障害者・障害児施策推進計画(計画期間:R3~5年度)

- ✓ 障害の種別・重さに関わらず、必要とするサービスを利用しながら、障害者本人が希望する地域で安心して暮らせる社会の実現を目指す。

【障害者・障害児地域生活支援3か年プランによる整備目標】

整備目標	内容
地域居住の場の整備	障害者の地域生活への移行を進めるとともに、地域で安心して暮らせるよう、 <u>グループホーム</u> の整備を促進
日中活動の場の整備	障害者等の多様なニーズに応えるため、日中活動の場(<u>通所施設等</u>)の整備を促進
在宅サービスの充実	障害者・障害児が身近な地域で <u>短期入所</u> を利用できるよう、整備を促進
障害児への支援の充実(※)	<u>重症心身障害児</u> が身近な地域で支援を受けられるように、各事業所の整備を促進

(※) 主に重症心身障害児を支援する児童発達支援及び放課後等デイサービス事業所

【世田谷区の活用要望】

- 重度障害者を想定した日中サービス支援型のグループホーム(短期入所併設)の整備
- 身体障害者(重複障害・医療的ケア者含む)を対象とした日中活動の場(生活介護事業所)の整備
- 医療的ケアを必要とする重症心身障害児等を支援する児童発達支援事業所の整備

今回の区の活用要望は、東京都障害者・障害児施策推進計画の方向性と合致

利用方針等

所在地 東京都世田谷区深沢3丁目28番1

区 分 土 地

数 量 1,954m²

利用方針（案）	相手方	利用計画	処理区分	用途指定 期間
障害者施設	世田谷区が公募 により選定する 事業者	障害者施設敷地 生活介護 共同生活援助 短期入所 児童発達支援	一般定期借地 50年 (時価貸付)	貸付期間中

○契約方式

随意契約

○契約の根拠

会計法第29条の3第5項

予算決算及び会計令第99条第21号

事業スケジュール

令和5年10月～6年2月 世田谷区が事業者を選定（公募）



令和6～7年度 施設整備費補助に係る協議



令和7年9月頃 定期借地契約締結



令和9年4月 開 設

報告事項

国有財産関東地方審議会答申案件
の処理状況について

答 申 案 件 の 処 理 状 況 等

1. 過去5年間(平成30～令和4年度)の処理方針策定に係る答申案件

(令和5年3月31日現在)

	答申	契約済のもの	契約に 至っていないもの	取消ししたもの
平成30年度	4件	3件	1件	0件
令和元年度	6件	5件	0件	1件
令和2年度	4件	3件	1件	0件
令和3年度	2件	1件	1件	0件
令和4年度	2件	0件	2件	0件
計	18件	12件	5件	1件

※留保財産の選定及び除外に係る答申を除く。

2. 平成29年度以前の答申案件のうち、処理が完結していないもの 1件

3. 留保財産の処理状況（第264回（令和元年12月23日）以降）

（令和5年3月31日現在）

都県名	決定した留保財産	利用方針 策定済	契約済	除 外
東京都（23区）	14件	2件	1件	0件
東京都（23区外）	1件	1件	0件	0件
神奈川県	3件	0件	0件	0件
埼玉県	1件	0件	0件	1件
新潟県	1件	0件	0件	0件
計	20件	3件	1件	1件

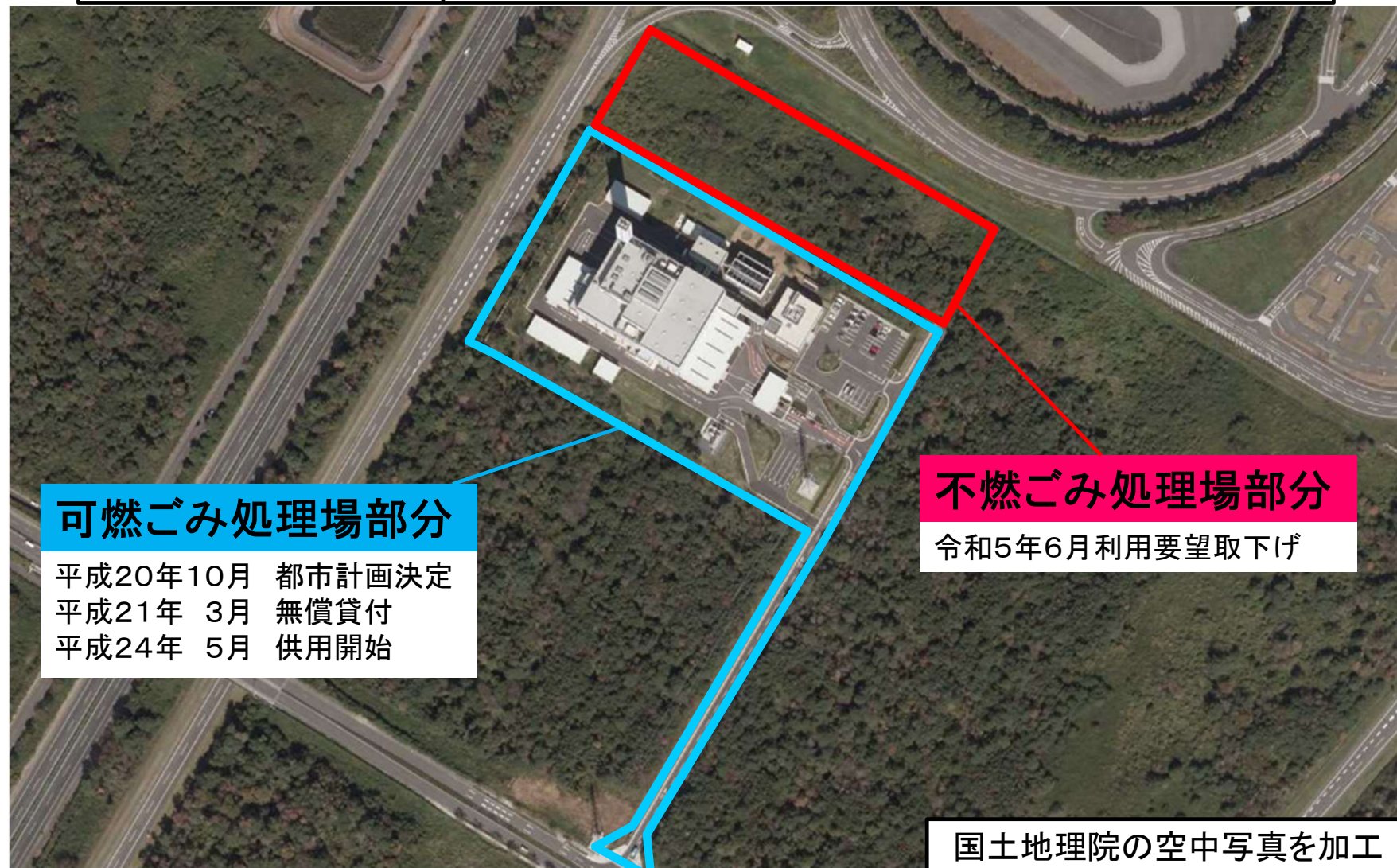
○ 平成 2 9 年度以前の答申案件のうち、処理が完結していないもの

年度	審議会 開催日	付 議 内 容						進行状況
		所在地	区分	議 数量 m ²	相手方	利用計画	処理区分	
20	H20. 8. 4 (227回)	茨城県ひたちなか市 新光町103番のうち	土地	約54, 300	ひたちなか市 及び東海村	ごみ処理 施設敷地	無償貸付	・ 可燃ごみ処理施設（約3. 8ha） 平成21年3月30日無償貸付済 ・ 処理未済（約1. 6ha） 不燃ごみ処理施設は、東日本大震災による復旧・復興を優先させるため事業延期。  令和 5 年 6 月、利用要望取下げ (理由) 令和 3 年度の復旧・復興事業完了を契機に、不燃ごみ処理施設を含めた市内公共施設の在り方について検討した結果、現有施設の活用による対応が最適と判断。

現況写真

第227回答申事案

所在地：茨城県ひたちなか市新光町103番のうち



可燃ごみ処理場部分

平成20年10月 都市計画決定
平成21年 3月 無償貸付
平成24年 5月 供用開始

不燃ごみ処理場部分

令和5年6月利用要望取下げ

国土地理院の空中写真を加工