

国家公務員小日向住宅跡地（小日向二丁目）国有地の活用に向けた活用方針（素案）

区民説明会 主なご意見・ご質問とその回答

日時：【第1回】令和4年11月13日 10:00 開始

【第2回】令和4年11月22日 19:00 開始

場所：文京福祉センター江戸川橋

【11月13日】

No	質問	回答
1	<p>① 福祉施設について、介護施設や障害者施設等様々な需要があるが、どのような考えで今回の特別養護老人ホームの整備に至ったのか。</p> <p>② 障害者グループホームへの活用や、障害者への利用も検討をしたのか。</p>	<p>① 国の介護施設整備に係る国有地の有効活用の方針を受け、国と協議の上、区として喫緊の課題である特別養護老人ホームを整備することとなった。高齢者・介護保険事業計画では、定員が107名不足しており、令和10年度竣工予定の今回の施設において、必要数の大半を満たすことができると認識している。</p> <p>② 障害者グループホームについては、今回整備する予定はないが、「障害者・児計画」で不足していることは認識しているため、障害福祉課において引き続き整備については検討を進めていく。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：介護保険課長）</p>
2	<p>① 国のどの部署と協議をしているのか。</p> <p>② 土地の地下部分の活用については考えていないのか。</p>	<p>① 財務省の関東財務局東京財務事務所と協議をしている。</p> <p>② 国有地のため、土地の開発行為とならない範囲での整備が必要であることを踏まえ、迅速かつ有効な活用方法を検討していく。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：企画課長）</p>

No	質問	回答
3	<p>① 大日坂を下りた所から直接傾斜地部分を通して当該敷地にアクセスできるような道を計画してほしい。例えば、江戸川公園の空中階段のように整備してはどうか。</p> <p>② 桜の木について、できるだけ残していけるようにしてほしいが、どのように考えているのか。</p>	<p>① 国有地を借り上げるスキームであり、開発行為はできないため難しいと考えている。 (回答者：企画課長)</p> <p>② なるべく残す方向で進めていきたいと考えているが、施工時の調査で判断していく。 (回答者：介護保険課長)</p> <p>令和7年度予定の国と事業者間で土地の借り上げ契約を締結するまでは、土地の所有者は国であり、現状土地の管理・運用は国が行っている。 (回答者：企画課長)</p>
4	<p>① 近隣の小日向台町小学校の改築工事を予定しているとのことだが、この土地を小学校の移転先として活用できないのか。</p> <p>② 国の土地を定期借地権で50年借り上げるとのことであるが、整備した施設を原状復帰するのであれば、払戻し等はないのか。</p>	<p>① 今回の土地の用途として、学校を整備すること自体は可能であるが、行政需要やスケジュール感等を総合的に鑑みて、特別養護老人ホームを整備することとした。</p> <p>② 現状、50年後の土地の取り扱いは、原状復帰して引き渡す予定である。 (回答者：企画課長)</p>

No	質問	回答
5	<p>① 説明の中で、商業施設の併設の検討という話があったが、現時点で予定されている規模や用途（レストランやカフェ等）があれば教えてほしい。</p> <p>② 施設周辺に、公園や緑地等の子どもが遊べるようなスペースを整備する可能性はあるのか。</p>	<p>① 民間によるマンションや商業施設等に優先して、公用・公共用での活用を国から区へ照会いただいているところである。 (回答者：企画課長)</p> <p>今回 100 床規模の特別養護老人ホームの整備を予定しているが、施設内へのカフェ等の飲食店併設については、本敷地が第一種低層住居専用地域であるため、設置できないこととなっている。 (回答者：介護保険課長)</p> <p>② この土地については、広大な土地のように見受けられるが、崖地等もあり、実際に活用できる敷地面積は限られている。広場的なものは整備していきたいと考えているが、公園と言える程の規模は、難しいと考えている。 (回答者：企画課長)</p>
6	<p>① 急傾斜地等、実質的に建設が難しい土地は何平米あるのか。</p> <p>② 回遊路や広場は確保できるのか。広場については、災害拠点としても重要であると思う。</p>	<p>① 傾斜地は概ね 2,000 m²程あるため、敷地北側部分や位置指定道路を除くと施設整備が可能な敷地は約 4,500 m²である。</p> <p>② 公園と言える程の規模は難しいが、広場的なものは整備していきたいと考えている。 (回答者：企画課長)</p> <p>この土地は、防災拠点の一つにもなるため、主に 3つの機能として活用する予定である。一つは地下ピットへ消防水利の整備、一つは災害時における福祉避難所としての利用、また施設内に拠点倉庫を整備していく。 (回答者：防災課長)</p> <p>建物の延べ床面積として 3階層の特別養護老人ホームを約 5,000 m²、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で 750 m²、育成室で 300 m²、これらの施設をまずは優先的に配置した上で、敷地内通路や広場、緑地については、残りの平坦地を有効に活用し、事業者の提案の中で整備していただきたいと考えている。 (回答者：介護保険課)</p>

No	質問	回答
7	消防水利を対象敷地北側に整備し、敷地北側の通路を拡幅してほしい。	消防水利の場所は、まだ確定していない。場所やホースの長さについては、管轄の小石川消防署や周辺の消防団とも協議していく。 (回答者：防災課長)
8	区のイメージアップにつながるように、積極的に地域の人たちと関わりを持てるような施設や広場としてほしい。	高齢者向けの特別養護老人ホームと、お子さんを預かる育成室を併せて整備する予定であるため、広場を活用した運用面での交流事業等、工夫を凝らしていきたい。 (回答者：企画課長)
9	今回の活用に当たり、今後のプランニングは、どこで検討されるものなのか。	区で公募要項を作成し、事業者を公募する。募集要項を受けて事業者からコンセプトやプランニングの提案をいただく。 (回答者：介護保険課長)
10	<p>① 特別養護老人ホームについては、災害時の福祉避難所にも活用を予定しているとのことだが、収容規模は几人か。</p> <p>② 国と整備事業者で借地契約を締結するとのことであるが、整備後の施設の所有権はだれが持つのか。福祉施設を運営していくに当たり、何か問題があった際には、区による指導の余地はあるのか。</p>	<p>① 災害時でも特別養護老人ホームには100名規模の入所者がいることが想定されている。福祉避難所については、入所者以外のスペースを活用した受け入れとなることを想定しており、公募により決定した事業者と協議していく。 (回答者：防災課長)</p> <p>② 複合施設として整備した建物については、整備事業者が所有する。また、事業者が提供する介護サービスについては、介護保険法に基づき、区と都が定期的に運営指導を行っており、さらに、指定基準違反や、虐待などの人格尊重義務違反の確認が必要と判断された場合は、監査を実施することになっている。当該特別養護老人ホームと地域密着型サービスはその対象であり、適切に対応する。 (回答者：介護保険課長)</p>

No	質問	回答
11	<p>① 建物以外の区民が利用できる回遊路や広場は、全体のどのくらいの割合あるのか。</p> <p>② 太陽光発電等エコな建設について、公募の際の要件とすることは考えていないのか。</p> <p>③ 地下部分の有効活用は考えていないのか。</p> <p>④ この土地に公開空地を設ける必要はあるのか。</p>	<p>① 公園が整備できる程の敷地は確保できないが、歩行しやすい敷地内通路や一定程度の広場を設ける等、限られた敷地を有効に活用していく。</p> <p>② 区として要件を検討し、必要な項目があれば、反映させていく。 (回答者：企画課長)</p> <p>③ この土地は第一種低層住居専用地域であり、容積率は150%である。容積分を地下に整備すること自体は可能であるが、地下に整備すると地上に比べ2～3倍の費用がかかる。活用のプランニングについては、事業者の提案次第となる。</p> <p>④ この土地に法律的に整備が義務づけられている公開空地はない。 (回答者：技術職職員)</p>

【11月22日】

No	質問	回答
1	<p>① 国の留保財産でいうと、目黒区の事例があったと思うが、土地権利の関係で工事着手まで3年くらいかかったと聞いている。この土地については、そういった問題はクリアされているのか。</p> <p>② 育成室の開設はいつ頃を想定しているのか。</p> <p>③ 素案の中で、各施設の規模が概算で示されているが、どのように積算をしたのか。</p>	<p>① 国有地の活用にあたっては、国から提示された様々な要件がある。この間で調整し、活用方針素案を作成したという経緯がある。基本的には活用方針素案でお示したスケジュール感での整備を想定している。 (回答者：企画課長)</p> <p>② 育成室の開設については、原則、建物竣工の翌年度4月1日からの開設を想定している。 (回答者：児童青少年課長)</p> <p>③ 各課で定めている計画に基づき、各施設で必要な需要数を算出し、施設規模の概算を出している。 (回答者：企画課長)</p>
2	<p>① 育成室は現状足りていないため整備する方針だと思うが、今回の整備を行うことで、需要を満たせるという認識なのか。</p> <p>② 広場は遊具等の整備は想定しているのか。</p>	<p>① 施設竣工は令和10年頃の予定だが、その時点においても育成室は不足する見込みである。また、区内の活用できる土地は限られているため、整備の可能性がある場所や土地には前向きに整備していきたいと考えている。 (回答者：児童青少年課長)</p> <p>② 施設整備が可能な平坦地は、約4,500㎡である。その面積で、特別養護老人ホームを整備した上で、公園のような遊具を設置して多くの方が集えるようなものを整備することは難しいと考えている。 (回答者：企画課長)</p>
3	<p>近隣の小日向台町小学校について、改築に10年の期間を要すると聞いている。特別養護老人ホームを整備する前に、この土地を区が国から10年間借りて、学校の仮校舎を建ててはどうか。</p>	<p>今回の土地の用途として、学校を整備すること自体は可能であるが、国有地の活用にあたっての国の要件や、区の行政需要等を踏まえ、活用方針素案でお示した特別養護老人ホームを整備することとした。 (回答者：企画課長)</p>

No	質問	回答
4	<p>豊島区のIKE・SUN PARK（イケ・サンパーク）に見られるような防災公園街区整備事業はご存じか。</p> <p>この制度を活用すると、用地取得にも国費が入るなどのメリットがある。学校の仮校舎を期間限定で建てることも可能になると思うが、活用できる制度の比較検討はされたのか。</p>	<p>IKE・SUN PARK（イケ・サンパーク）について、防災の観点からも有効性があるということは認識しているが、防災公園街区整備事業は把握していなかった。今回の土地ではそのような制度の活用は予定していない。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：防災課長）</p> <p>国と協議をしていく中で、この土地が国の留保財産に指定されたことに伴い、50年の定期借地契約を結ぶスキームでの活用となったため、ご提案の制度については活用を検討していない。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：企画課長）</p>

No	質問	回答
5	<p>① この土地の借地代は、区から提示がなかったが、小学校の建て替えには10年間で50～60億の費用がかかると聞いている。学校の改築工事により、子どもたちが10年間校庭がなく、工事騒音の中で過ごすことになるという悪条件や、居ながら工事にならなければ工期の短縮により工事費も節約できるように思う。もっと総合的に鑑みて、検討してほしい。</p> <p>② 育成室が小学校と離れた場所にあると、送り迎えに労力がかかる。実際に利用する側のことを考えていただきたい。</p> <p>③ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の整備については、誰が整備費を出すのか。</p>	<p>① 国の留保財産に福祉施設を整備することにより10年間借地代の減免を受けられるということもあるが、金額面のみで判断をしているということではなく、国の要件の趣旨として、介護施設の必要性が高まっているということや、区としても喫緊の状況を踏まえ、特別養護老人ホームを整備することとなった。</p> <p>なお、借地代については、国と事業者の定期借地契約時点で借地代金が決まるため、区でも具体的な金額を把握できていない状況である。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：企画課長）</p> <p>計画期間が令和3年度から5年度までの高齢者・介護保険事業計画の中で、特別養護老人ホームについては、7年度末までに740人分の定員を整備することを目標としており、現状107人分の定員が不足している状況である。今回の整備により、必要数の大半を満たすことができると認識している。なお、令和4年10月1日現在の特別養護老人ホームの入所希望者は370人である。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：介護保険課長）</p> <p>② 現在、区内には43室の育成室がある。そのうち児童館併設のものも含めて14室が学校の敷地内にあるが、それ以外の29室については、学校の敷地外にある。</p> <p>学校敷地内に育成室があることは望ましいが、待機児童が生じている現状において、限りある土地を活用して育成室を整備していくことも必要であり、必ずしも学校敷地内に育成室が整備できる状況にはないと認識している。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：児童青少年課長）</p> <p>③ 土地の借り受け者である事業者が急傾斜地の整備を行う。整備費用については、区域内の土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンの解消に資するものであるため、区が一定費用的な補助をしていく予定である。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：企画課長）</p>

No	質問	回答
6	<p>① 読売新聞で1936年に建てられた墨田区の言問小学校が、国の登録文化財に申請するという記事があった。小日向台町小学校についても、現在築84年であり歴史性がある。登録文化財に申請し、ふるさと歴史館や生涯学習施設等の機能を入れて活用するとよいのではないか。</p> <p>② 小日向台町小学校の改築にあたって、同規模の土地が近隣にあるのであれば、学校はこの土地に整備してはどうか。</p>	<p>① 学校自体の構想については、教育委員会で検討しているため、今回のご意見を共有する。</p> <p>② この土地の用途としては、学校を整備することは可能であり、土地の広さも7,000㎡程度あるが、約2,000㎡は傾斜地となっている。敷地北側部分や位置指定道路を除くと施設整備が可能な敷地は約4,500㎡であるため、学校を整備するには、スペースが足りないと認識している。 (回答者：企画課長)</p>
7	<p>小日向台町小学校では、放課後全児童向け事業のアクティを行っている。今回整備される予定の育成室はやや学校と離れているが、本育成室に入室した場合にアクティに在籍する子ども達と一緒に遊ぶことは可能か。</p>	<p>毎日ではないが、学校外の育成室においても、在学している学校のアクティの場所を利用して遊ぶことがあり、一緒に遊ぶことは可能である。 (回答者：児童青少年課長)</p>

No	質問	回答
8	<p>① 国へ定期借地権の期間を50年ではなく、80年に延ばすという提案をすることはできないのか。</p> <p>② 特別養護老人ホームや育成室の規模や部屋数については、計画をして決めていることなのか。</p> <p>③ 事業者の公募の際に、入札に参加した事業者数、提案の内容や金額等、借地代も含めて、どのように情報が公開されるのか。</p>	<p>① 国からの提案されたスキームに基づき、活用の検討をしてきた経緯があるため、借地権の期間を延伸する提案はしてこなかった。一方で、どういった活用ができるかというところについては、区の検討の中で、国へ質問や要望等をしてきた経緯がある。</p> <p>(回答者：企画課長)</p> <p>② 特別養護老人ホームについては、計画期間が令和3年度から5年度までの高齢者・介護保険事業計画の中で整備目標を定めている。来年度は6年度から8年度までの次期高齢者・介護保険事業計画を策定する予定であり、その中でサービスニーズ量を踏まえ、必要な需要数等を判断していく。</p> <p>(回答者：介護保険課長)</p> <p>育成室については、子育て支援計画の中で、整備目標を定めている。今後も育成室については、一定程度必要であるという想定の下、整備可能な場所や不足する地域に関しては積極的に整備をしていきたいと考えており、本件も利用ニーズ等を踏まえ整備検討に至った。</p> <p>(回答者：児童青少年課長)</p> <p>③ 公募する際の募集要項については、区ホームページ等で公表予定である。公募要項で事業提案上の想定土地賃借料は提示する予定であるが、整備費用については、各事業者の提案に基づき見積もっていただく。決定した事業者や何社応募があったかということについては公表する予定である。</p> <p>(回答者：介護保険課長)</p>
9	<p>小日向台町小学校に併設されている小日向台町幼稚園を今回の土地に整備することは検討したか。</p>	<p>詳細な検討はしていないが、50年の定期借地権において、契約期間終了後に原状復帰するという前提があることから、小学校や幼稚園等の整備は難しいと考えている。</p> <p>(回答者：企画課長)</p>

No	質問	回答
10	<p>今回の土地の活用に当たって、これから活用内容を見直す余地はあるのか。</p>	<p>平成 27 年度以降、この土地の活用に向けて国と協議を進めていく中で、国の要件を前提とし、これまで学校や介護、育成室等様々な用途を検討してきた。この方針を前提として、活用に向けた内容について地域の方のご意見を取り入れていくために、本日説明会を開催させていただいた。根本的な部分については、この方針で進めさせていただきたい。</p> <p style="text-align: right;">(回答者：企画課長)</p>
11	<p>① 小日向台町小学校の改築の期間、区がこの土地を借り受け、仮校舎を建てられるか問い合わせたことはあるのか。</p> <p>② 土地の活用に当たり、方向性を検討する部署はどこなのか。</p> <p>③ 活用の方針が決まってからではなく、事前に周辺住民の意見を聞くべきではないか。</p>	<p>① 学校の一時的な利用にできるのかということについては、過去に国に問い合わせたことはある。</p> <p>② 区として土地の活用の方向性について検討しているのは企画政策部企画課である。</p> <p>③ 土地は限られた資源であり、今後の活用に向けては、学校や介護だけということではなく、様々な展開をしていかなければならない。活用の方針を決めるに当たり、地域の方の声をいただいたりして、活用方針素案を策定している。</p> <p style="text-align: right;">(回答者：企画課長)</p>
12	<p>① 区として、関東財務局ともっと話してほしい。もっと言えば、国有財産分科会が関東財務局で開かれているので、その場で区から国へ提案をするとよいのではないか。</p> <p>② 今回の住民説明会というのは、基本的に議事録みたいなものを公表されるような予定があるのか。</p>	<p>① 国の要件に基づき、活用を検討していくに当たっては、様々な用途や要件について時間をかけてやり取りやすき合わせをしてきた経緯がある。</p> <p>② 本日の議事録については、12月中旬ごろに主な質疑という形でまとめ、区ホームページで公開させていただく。</p> <p style="text-align: right;">(回答者：企画課長)</p>

No	質問	回答
13	<p>今回整備される予定の育成室に入室した場合、学校の敷地で遊べる日は限られているとのことであるが、学校の敷地で遊べない日の遊び場等はどうなるのか。</p>	<p>基本的には育成室内での遊びとなるが、外遊びの機会も設けており、近隣の公園等の地域資源を活用することが想定される。</p> <p>(回答者：児童青少年課長)</p>