

南青山一丁目用地の活用について

南青山一丁目用地（以下「本用地」という。）は、区の喫緊の課題である高齢者施設の入所需要増に対応するため、地域密着型特別養護老人ホーム及び認知症高齢者グループホームの整備に活用します。

1 南青山一丁目用地の概要等

(1) 概要（別紙1 参照）

所在地	港区南青山一丁目18番12号（住居表示） 港区南青山一丁目55番94（地番）
地目、地積	宅地、1,622.17㎡
用途地域等	第二種中高層住居専用地域、建ぺい率60% 容積率300%（前面道路幅員による容積率290%） 準防火地域、第三種高度地区、日影規制3h-2h

(2) 経緯

平成28年3月31日 取得	<価格>23億5,200万円 <取得目的>保育需要等に対応するための施設整備用地
平成30年10月～ 令和4年12月 暫定活用	赤坂中学校等改築に伴う仮設校舎として、平成30年10月から令和4年12月までの間、暫定活用中

2 用地の活用

(1) 行政需要（利用希望調査）

行政需要の把握のため、令和2年5月に利用希望調査を実施しました。
 利用希望調査結果は、以下のとおりです。

希望施設	必要な床面積
地域密着型特別養護老人ホーム 及び認知症高齢者グループホーム	2,800㎡
スポーツ施設	1,400㎡

(2) 子ども関連（保育）施設の整備（別紙2 参照）

本用地を取得した平成28年時点においては、区内全域で待機児童が生じていましたが、平成29年4月からの待機児童解消緊急対策等により、平成31年4月に待機児童が解消され、令和2年4月には、2年連続で待機児童ゼロを達成しています。

また、現在、地域によっては、保育施設に空きが生じており、私立認可保育園の定員の空きは、運営事業者の補助金収入にマイナスの影響を及ぼすため、この解消は今後の課題となっています。特に本用地の近隣の私立認可保育園は、他の地域に比べて顕

著に空きが生じていることから、本用地における新たな保育施設の整備需要はありませんでした。

(3) スポーツ施設の整備

スポーツ施設の整備については、本用地が第二種中高層住居専用地域であることから、整備できないことが判明したため、対象外となりました。

(4) 高齢者施設の整備

今後の高齢者人口や要介護認定者数の増加を見据え、地域密着型特別養護老人ホーム（定員29人以下の小規模型特別養護老人ホームであり、当該施設がある区市町村の住民のみ入所可能なもの）及び認知症高齢者グループホームの整備は喫緊の課題です。

ア 特別養護老人ホームの需要

区内に所在する特別養護老人ホームは、区立3施設と民設6施設の合計9施設（829床）であり、現在年2回入所を募集し1回に入所できる人数は平均104人です。

申込名簿登載者から、入所できる者や他の高齢者施設等入所者、他サービスの利用により在宅生活の継続が可能と見込まれる者などを除き、区としては本来、入所の必要性が高いと判断する者の令和元年度の人数は25人でした。

また、今後、要介護認定者数の増加に伴い申込名簿登載者数も増加が見込まれ、次期高齢者保健福祉計画の最終年度である令和8年度には、当該者は29人に増える見込みです。

こうした高齢者人口や要介護認定者の推移を踏まえ、今後も増加する特別養護老人ホームへの入所需要に対応するため、新たな地域密着型特別養護老人ホームを1施設整備する必要があります。

○入所募集一回当たりの区内特別養護老人ホームの申込状況（単位：人）

	令和元年度	令和6年度	令和8年度
申込名簿登載者	376	406	429
区内特別養護老人ホーム入所者	104	113	113
辞退・死亡者等	73	77	81
他の高齢者施設等入所者及び他サービスの利用により在宅生活の継続が可能と見込まれる者	174	190	206
区として入所の必要性が高いと判断する人数	25	26	29

イ 認知症高齢者グループホームの需要

平成27年度に策定した現行の高齢者保健福祉計画では、令和3年度の認知症高齢者グループホームへの入所待ちの人数を50人程度と推計し、3ユニット（1ユニットの定員は9人）の施設を2施設整備する計画でした。令和3年4月に高輪三丁目に1施設（定員27人）開設し、計5施設で定員108人となりますが、もう1施設は、用地が確保できず未整備の状況です。

今後の高齢者人口の推移を踏まえ、改めて需要の検討を行った結果、高齢者人口の増加に伴い、認知症高齢者数も増加が見込まれ、次期高齢者保健福祉計画の最終年度である令和8年度には、認知症高齢者グループホームへの入所待ちの人数は、25人となる見込みです。

このため、現行の高齢者保健福祉計画で計上しているもう1施設を早急に整備する必要があります。

○区内認知症高齢者グループホーム入所状況 (単位：人)

	令和元年度	令和6年度	令和8年度
認知症高齢者数(※1)	6,436	6,735	7,942
申込者(※2)	46	37	40
入所者(※3)	12	15	15
入所待ち者数	34	22	25

(※1) 認知症高齢者数は、東京都令和元年度認知症高齢者等の分布調査出現率より推計

(※2) 各年1月1日時点でそれぞれの施設への申込者(推計)

(※3) 入所募集及び入所は随時(推計)

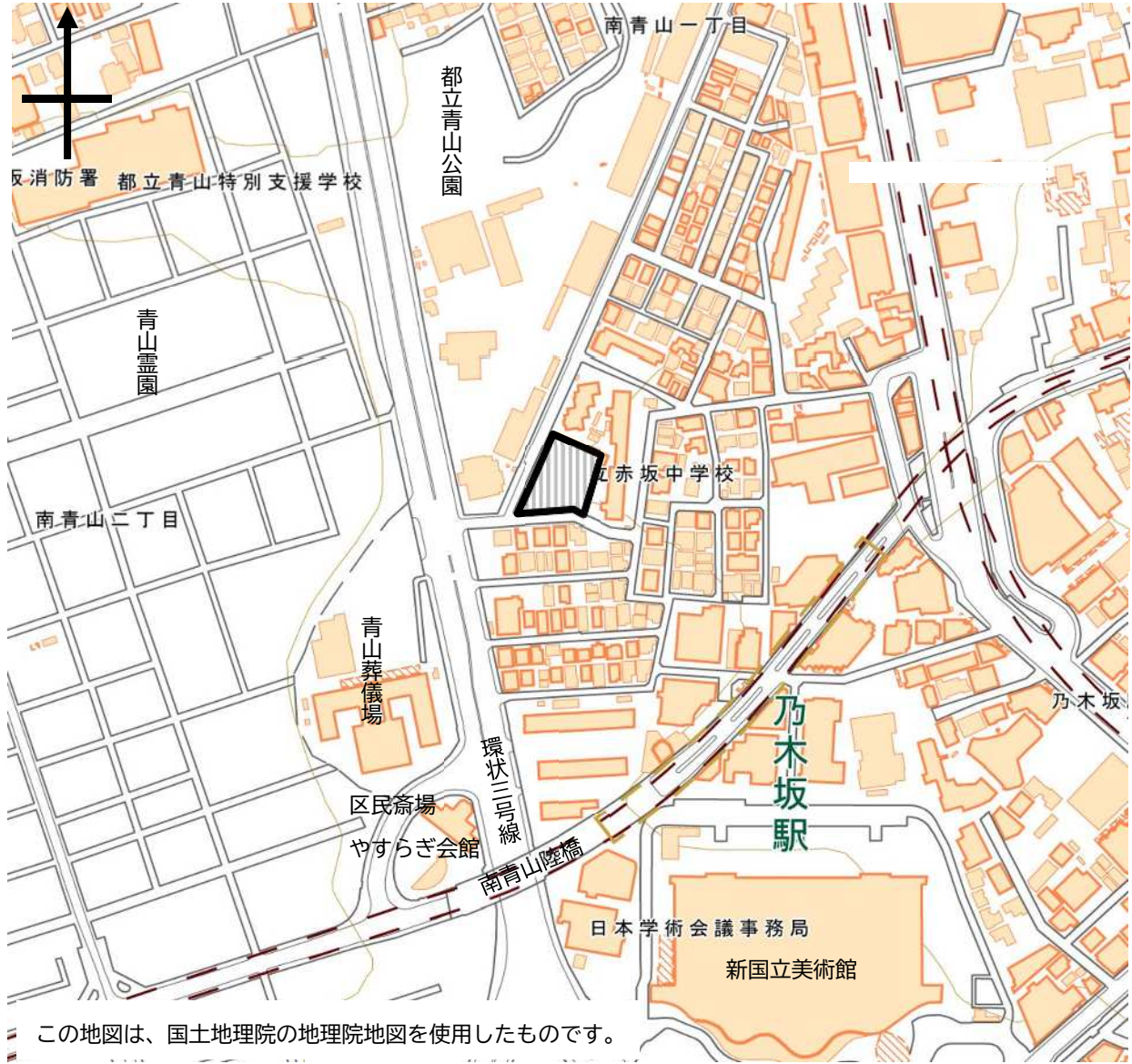
3 活用の方向性

本用地は、高齢者施設の入所需要増への対応が区の喫緊の課題であることから、地域密着型特別養護老人ホーム及び認知症高齢者グループホームの整備に活用します。

4 スケジュール(予定)

令和4年度	施設設計
令和4年12月	赤坂中学校仮設校舎撤去工事完了
令和5年1月	建設工事着工
令和6年9月	竣工
令和6年12月	開設

南青山一丁目用地の位置について



※斜線部が南青山一丁目用地です。

港区の保育施設等

○保育定員等の推移（令和2年4月現在）（単位：人）

		H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	R6.4.1
区全体	保育定員	7,006	7,279	7,856	8,447	9,033	10,179
	入園希望者数	6,421	6,961	7,489	7,769	7,686	9,134
	待機児童数	64	164	89	0	0	
赤坂	保育定員	807	881	986	1,005	1,124	
	入園希望者数	730	792	859	875	898	
	待機児童数	11	19	8	0	0	

※R6の数値は、R元年度策定の子ども・子育て支援事業計画の推計値です。

○私立認可保育園の空き状況（令和2年4月現在）

		0歳	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	合計
区全体	保育定員（人）	366	585	634	526	486	395	2,992
	空き数（人）	92	61	111	63	90	69	486
	空き率（%）	25.1	10.4	17.5	12.0	18.5	17.5	16.2
赤坂	保育定員（人）	51	80	84	48	50	50	363
	空き数（人）	19	26	35	2	10	16	108
	空き率（%）	37.3	32.5	41.7	4.2	20.0	32.0	29.8

○本用地から徒歩10分圏内の私立認可保育園の空き状況（令和2年4月現在）

保育園名	保育定員	空き数	空き率
あい保育園青山一丁目	60人	9人	15.0%
太陽の子南青山保育園	60人	18人	30.0%
太陽の子赤坂保育園	60人	6人	10.0%
コスモス西麻布保育園	40人	17人	42.5%
小学館アカデミー南青山保育園	50人	14人	28.0%