

福祉施設整備担当
高齢者支援課

南麻布三丁目本村町住宅敷地を活用した特別養護老人ホームの整備について

東京都住宅供給公社（以下「JKK」といいます。）から取得する南麻布三丁目本村町住宅敷地（以下「本用地」といいます。）に、区立の特別養護老人ホームを整備します。

1 本用地の概要

(1) 概要

所在地	港区南麻布三丁目12
敷地面積	3,833.31㎡（うち私道378.58㎡）
用途地域／建蔽率／容積率	第一種中高層住居専用地域／60％／200％

(2) 位置



2 本用地に特別養護老人ホームを整備する理由

令和7年度改訂版の港区人口将来予測（以下「人口将来予測」といいます。）に基づく要介護者の推計や短中期的な特別養護老人ホームの将来需要等を精査した結果、本用地には、次の理由から特別養護老人ホームを整備します。

(1) 港区基本計画では、令和8年度末における特別養護老人ホームの定員目標を858人としており、令和7年10月に開設した青山スクウェアにより計画していた施設整備が完了する見込みでした。

しかし、令和6年6月に特別養護老人ホームベルが廃止となり、入所者数に減員（51人）が生じたことにより、令和7年12月末現在の定員は807人となり、令和8年度末における目標の達成が困難な状況です。

また、人口将来予測によると、令和32年の高齢者人口は、令和7年45,946人から87,869人（約1.9倍）へ大幅に増加すると見込まれています。特別養護老人ホームの主な入所対象となる要介護3～5の要介護認定者数も増加し、令和32年には約1.6倍になることが見込まれ、特別養護老人ホームの供給が不足することが明らかな状況です。

【単位：人】

年	令和7年	令和12年	令和17年	令和32年
高齢者人口	45,946	51,978	60,961	87,869
要介護認定者数 (要介護3～5)	3,447	3,712	3,910	5,396

※各年1月1日の推計値です。

※令和7年については実数、令和12年以降は予測の数値です。

(2) コロナ禍で減少していた特別養護老人ホームの名簿登録者数及び施設による入所案内も行われない待機者の数が、増加に転じています。

今後の高齢者人口及び要介護認定者数の増加に伴い、特別養護老人ホーム入所申込者名簿への登録者数及び待機者数の増加が想定されます。

【単位：人】

年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
名簿登録者数	364	391	329	344	300	368	382
待機者数	191	195	116	119	84	118	119

※特別養護老人ホームの申込は、前期・後期の2回ありますが数値は前期のものです。

※前期の申込は、前年の8月1日～当該年の1月31日です。

(3) 国及び東京都においては、高齢者人口の2%程度の定員確保を推奨しています。区の現定員数は、推奨定員数を下回っています。

【単位：人】

年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年
高齢者人口	45,946	47,006	47,961	49,129	50,403
推奨定員数(A)	919	940	959	983	1,008
現定員数(B)	807	807	807	807	807
国・東京都の推奨定員数に基づく必要特養定員数(A) - (B)	112	133	152	176	201

3 整備手法

本用地に整備する特別養護老人ホームは、次の理由から区立施設として整備します。

(1) 民間経営の困難性

- ① ボリュームチェックの結果、本用地の敷地特性上、定員100人を超える大規模な特別養護老人ホームの整備は望めず（定員約80人程度の見込み）、事業者が得る介護報酬が少ないことから、複数の民間事業者に聞き取った結果によると、民間による経営は困難です。

- ② 通常のユニット型個室に加え、比較的低額な利用料金で入所可能な多床室（ユニット型個室より低い介護報酬）の整備も期待されている一方、本用地に整備可能な中規模施設では、多床室の整備が経営を圧迫し、採算が取れないことが想定され、民間による経営は困難です。
- ③ 独立行政法人福祉医療機構の調査（2024年度福祉・医療施設の建設費について）によると、ユニット型特別養護老人ホームの建設費は、平米単価及び定員1人当たりの建設費ともに過去最高となっており、民間事業者が建物を整備する場合、建設費を負担することが難しい状況が想定されます。
- また、建設費を負担できた場合でも、その負担が利用者の食費や居住費に反映され、結果として、利用者の負担が過大となることが想定されます。

（2）区立施設の優位性

特別養護老人ホームの新設に当たり、区は、施設特性や周辺環境、社会情勢を踏まえ、その都度、最適な整備手法を検討してきました。

本用地の規模や立地条件等を考慮すると、定員80人程度の中規模な特別養護老人ホームであっても、安定的な運営による良質なサービスを提供できる区立施設として整備することが最適と判断しました。

なお、本用地を取得する令和10年度までの期間を利用して整備計画を策定することにより、用地取得後、速やかな施設整備が可能となります。

4 複合施設の検討

今後策定する整備計画において、本用地の敷地形状等から整備可能な特別養護老人ホームの定員を最大限確保した上でなお余剰が生じる場合には、親和性のある他施設等の整備を検討します。

5 今後のスケジュール（予定）

令和 8年 8月～	整備計画策定
令和10年度	基本設計の実施 土地売買契約締結
令和11年度	実施設計の実施
令和12年度	工事着工
令和16年度	施設開設