

令和5年7月27日
障害福祉部
障害者地域生活課
障害保健福祉課

障害者施設整備における国有地での土地賃借料補助制度の新設について

1. 主旨

令和元年12月「国において留保する財産（留保財産）」に選定された深沢三丁目の警察庁深沢宿舎跡地について、令和4年度に障害者（児）施設を整備する方針を区において取りまとめ、関東財務局東京財務事務所（以下、「国」という。）に要望していたところであるが、令和5年6月8日に国有財産関東地方審議会にて利用方針が審議され、区の要望内容で利用できることが決定された。

区の障害者（児）施設整備においては、国有地で整備することが初めてであり、当該国有地の貸し付けにあたっては、区で公募し選定された社会福祉法人が、国から定期借地権により土地を借り受け整備・運営を行うものである。

区では、障害者施設整備を促進することを目的に、区有地は無償で貸し付け、都営地は区の土地賃借料補助により賃借料の全額を事業者に補助している。

については、国有地での整備においても都営地の土地賃借料補助と同様に、整備・運営事業者の負担を軽減することで、今後予定している深沢三丁目における公募等において事業者の参入を促進させ、経営の安定、質の高いサービスを提供できるよう、土地賃借料補助を創設する。

2. 補助スキーム

国有地での障害者施設整備に際しては、東京都による賃借料への補助制度があるため、これらの補助制度を活用し、残りの事業者負担部分の賃借料に対して区がその全額（表中③）を補助する。

本件補助制度については、区のニーズに合致する事業内容や規模、対象障害であること、その他土地賃借料の一時金の支払いに関して区と協議することなど、区が公募要項等で定める要件を満たす場合に活用する。

なお、当該国有地を含めて公有地を活用する障害者施設整備を進めるにあたっては、民間においての整備が進みにくい重度障害者の受入れを中心に行うよう事業者の募集を行っている。

現時点では当該国有地での整備予定しかないが、今後当該地以外での国有地整備においても、整備時期の区のニーズを踏まえ公募要項等で定める要件を満たす場合に本件補助制度を活用することとする。

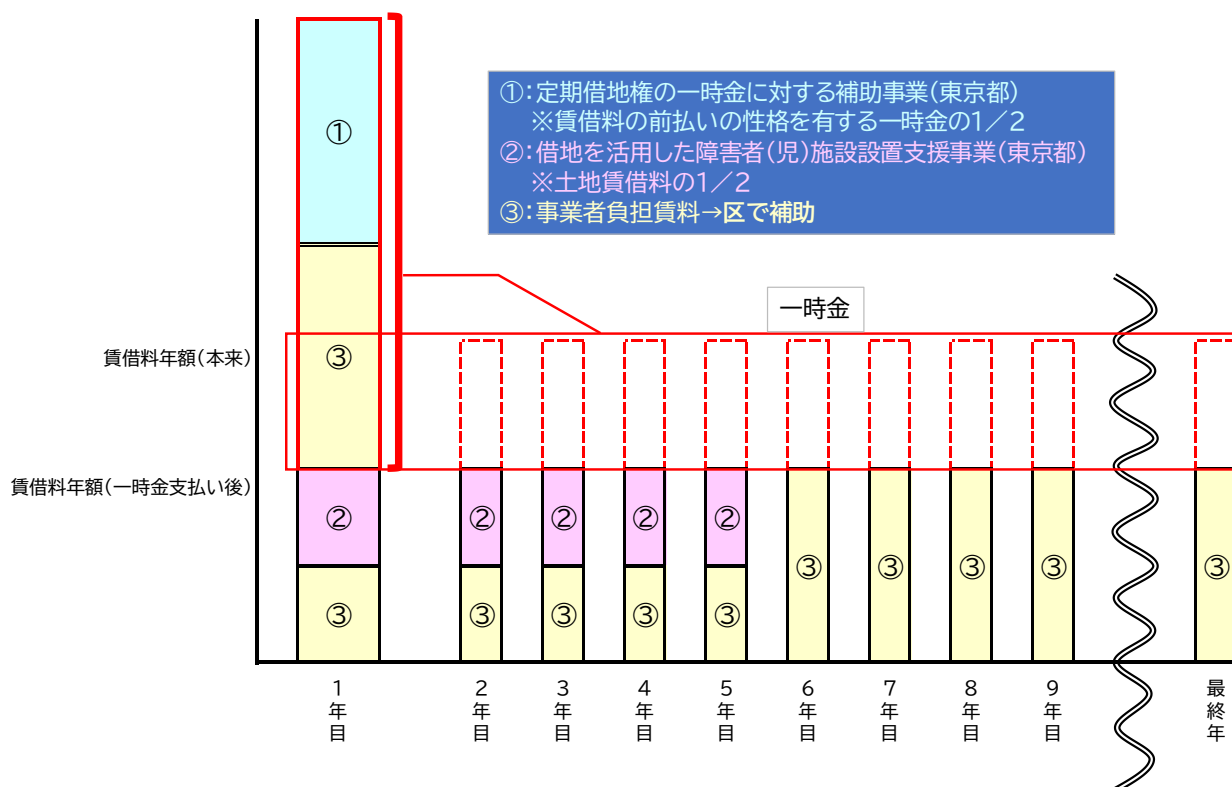
【東京都の賃借料補助制度（都負担分）】

（１）定期借地権の一時金に対する補助事業（東京都）（表中①）

定期借地権設定に際して授受される賃借料の前払いの性格を有する一時金に対して、その2分の1の額を補助。

（２）借地を活用した障害者（児）施設設置支援事業（東京都）（表中②）

土地賃借料（一時金を併用する場合は、減額後の賃借料）の2分の1の額を、賃貸借開始から60か月（5年間）を上限に補助。



※区としては、定期借地権の一時金について、都の補助要綱の範囲内で高く設定するほど区の財政負担は軽減される。しかし、都の予算内で補助額が決定されるため、全額補助決定されるかは不明であるが、可能な限り高い定期借地権の一時金にて対応できるようにする。なお、国と整備・運営事業者にて交わされる定期借地権設定契約の中で一時金が設定されるが、区も公募要項に明記するなどして協議に加わることをとする。

3. 今後のスケジュール（予定）

令和7年9月 国と事業者にて当該国有地の定期借地権設定契約締結（深沢三丁目）

【深沢三丁目警察庁深沢宿舍跡地における整備概要】

1. 敷地概要

所在地	世田谷区深沢三丁目6番（住居表示）（下記「案内図」参照）
敷地面積	1954.69㎡
用途地域等	第一種低層住居専用地域 準防火地域 建ぺい率50%/容積率100% 第1種高度地区 絶対高さ10m 日影規制4h-2.5h（測定面1.5m）

【案内図】（広域図）



（詳細図）



2. 施設整備概要

(1) 施設の想定規模等

①生活介護

延床面積：600㎡

定員：20人程度

主たる対象：身体障害者（知的との重複障害や医療的ケア者を含む）

②グループホーム（短期入所含む）

延床面積：1,000㎡

定員：20人（別途短期入所2人程度）

主たる対象：身体障害者（知的との重複障害や医療的ケア者を含む）

③児童発達支援事業（重症心身障害児通所事業）

延床面積：250㎡

定員：重症心身障害児施設（児童発達支援）5人、児童発達支援事業10人

主たる対象：医療的ケアを必要とする重症心身障害児及び障害児

(2) 施設の整備手法

区で公募し選定された社会福祉法人が定期借地権により、国から土地を借り受け整備・運営を行う。

(3) 貸付期間等

一般定期借地権 50年（時価貸付）

3. 今後のスケジュール（予定）

令和5年	8月	住民説明会
	10月	整備・運営事業者公募
令和6年	3月	整備・運営事業者決定
令和7年	9月	事業者と国による土地賃貸契約の締結
令和7年度		工事着工
令和9年度		開設