

武蔵野市くぬぎ園跡地利用福祉施設の在り方
検討有識者会議報告書

平成27年3月

目次

§ 1	はじめに	1
§ 2	くぬぎ園をめぐる経緯	2
	(1) くぬぎ園の概要	2
	(2) くぬぎ園の沿革	3
	(3) 住替え支援	4
§ 3	跡地利用施設の基本的考え方	5
§ 4	跡地利用施設の機能	6
	(1) 東京都の意向	6
	(2) 武蔵野市の要望	7
	(3) 有識者会議で検討した機能	9
§ 5	跡地利用施設の建築可能規模について	14
§ 6	視察報告	16
§ 7	まとめ	20
§ 8	資料	21

§ 1 はじめに

武蔵野市くぬぎ園跡地利用福祉施設の在り方検討有識者会議（以下「有識者会議」という。）は、平成 26 年 7 月 30 日に武蔵野市長から委嘱を受け、武蔵野市くぬぎ園を廃止した場合における当該跡地に設置する福祉施設の用途について検討するため設置された。

武蔵野市くぬぎ園は、軽費老人ホーム（B 型）として昭和 52 年 4 月に東京都が開設し、平成 6 年 7 月に武蔵野市に移管された。移管に際して、建物は市へ無償譲与、土地は軽費老人ホーム（B 型）として使用する条件で市へ無償貸与し、施設の廃止後は更地にして東京都に返却する契約を締結した。その後、入所者の多くが要介護状態となり、施設としての対応が困難となってきたことや、施設の老朽化に伴い多額の維持管理経費を要することとなったため、市は平成 26 年度末での廃止を決定した。

当該跡地に設置する施設については、武蔵野市第五期長期計画で「高齢者、障害者など特定の目的に限らない、地域の拠点機能も含めた多機能型・複合型の施設としての整備を検討する」としている。くぬぎ園の廃止が決定したことを踏まえ、跡地利用施設の用途について検討を行う本有識者会議を設置し、当該跡地に設置する福祉施設の機能と規模について、4 回にわたる議論と視察を経て、結論をまとめたので、ここに報告する。

今後は、この報告を踏まえ、土地の所有者である東京都と市が十分協議して対応していく必要がある。

§ 2 くぬぎ園をめぐる経緯

(1) くぬぎ園の概要

施設の概要

軽費老人ホーム（B型）

- 定員 100人
- 所在地 武蔵野市桜堤1丁目9番7号
- 敷地面積 3180.56㎡
- 建物規模 鉄筋コンクリート造5階建
建物面積 3070.39㎡
- 用途地域 第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%/容積率200%)

(2) くぬぎ園の沿革

- 昭和 52 年 4 月 1 日東京都が開設、昭和 52 年 5 月 16 日事業開始。
平成 5 年 1 月以降東京都養育院と武蔵野市においてくぬぎ園移管について協議を進め、平成 5 年 12 月 27 日覚書を取り交わす。¹
- 平成 6 年 6 月 21 日、東京都と移管に関する協定書を締結。²
- 平成 6 年 6 月 30 日、建物・土地に関する契約締結。

〈建物〉 無償譲与³

この建物は、「補助金等に係る予算の執行適正化に関する法律」の適用があるため、65 年間の財産処分制限期間があり、移管後 48 年間(平成 54 年 3 月 31 日まで)は軽費老人ホーム B 型として使用することが指定(用途指定)されている。用途変更、廃止する場合は東京都の承認が必要となる。

〈土地〉 無償貸借⁴

平成 6 年 7 月 1 日から平成 36 年 6 月 30 日までの 30 年間が契約期間

- 平成 6 年 7 月 1 日、東京都から武蔵野市へ事務事業移管。
協定により、平成 6 年度から平成 10 年度までの 5 年間の運営自事業費及び施設改修費用等は、東京都が助成し、平成 12 年度以降は全額武蔵野市の負担となった。建物の老朽化に伴い今後必要になる修繕・改修工事費用の他、運営費用も含めた年間経費が多額に上ることから、建替えや運営のあり方を検討することとし、平成 13 年 7 月の入居者募集を最後に、平成 14 年度から募集を停止した。
平成 22 年 3 月、「桜堤地域福祉施設のあり方検討委員会報告書」において、軽費老人ホーム(B 型)を廃止し、新規施設への建替えと社会福祉法人武蔵野との指定管理契約が満了する平成 27 年 3 月を目途にくぬぎ園入所者の住替えを完了する方針を示す。
- 平成 24 年 9 月、市として廃止の決定をし、住替え支援を始める。
- 平成 25 年 3 月、東京都から武蔵野市くぬぎ園の平成 27 年 3 月 31 日での廃止承認を得る。⁵

¹ P21「覚書」参照

² P22「東京都くぬぎ園の移管に関する協定書」参照

³ P23「建物・工作物譲与契約書」参照

⁴ P24「土地無償貸付契約書」参照

⁵ P25「武蔵野市くぬぎ園(軽費老人ホーム B 型)の廃止について」参照

(3) 住み替え支援

くぬぎ園の入居者については、平成 24 年度より住み替えに対する支援を行っており、平成 27 年 2 月 23 日現在の住み替え状況は次の通りである。

○ 住替え支援の概要

- 住替え支度金について 20 万円を支給する

※1 民間賃貸住宅へ転居する場合は、30 万円を加算

※2 生活保護受給者は支給対象から除外

○ 入居者個々の状況に配慮した対応

- 施設見学会の実施
- 個別面談、4 者面談（入居者、保証人、くぬぎ園職員、市職員）の実施
- 養護老人ホーム等出張申請手続き
- 転居時に発生する不用品の処分

図表 1 住替え状況

	H24年度	H25年度	H26年度	合計
養護老人ホーム	3人	4人	1人	8人
特別養護老人ホーム	2人	0人	3人	5人
ケアハウス	3人	1人	0人	4人
軽費老人ホームA型	2人	1人	0人	3人
シルバーピア	0人	1人	3人	4人
その他	1人	1人	2人	4人
合計	11人	8人	9人	28人

※平成 27 年 2 月 23 日現在の入所者 0 名

§ 3 跡地利用施設の基本的な考え方

くぬぎ園廃止後の跡地に設置する福祉施設の用途について検討するにあたって、武蔵野市の基本計画である武蔵野市第五期長期計画及び、各個別計画において、下記のような基本的な考え方が示されている。

- **武蔵野市第五期長期計画[平成 24 年度～33 年度]**
軽費老人ホームくぬぎ園は、高齢者、障害者サービスなど特定の目的に限らない、地域の拠点機能も含めた多機能型・複合型の施設としての整備を検討する。
- **武蔵野市健康福祉総合計画 2012(高齢者福祉計画)[平成 24 年度～29 年度]**
くぬぎ園の建て替えについては、対象を高齢者に限定することなく、地域住民との交流の場ともなるような多機能な複合施設の整備を検討します。
- **武蔵野市健康福祉総合計画 2012(障害者計画)[平成 24 年度～29 年度]**
くぬぎ園の建て替えに際しては、年齢や障害を限定することなく、地域住民との交流の場ともなりうる複合施設を検討します。
- **武蔵野市高齢者福祉計画・第 6 期介護保険事業計画（案）[平成 27 年度～29 年度]**
くぬぎ園の跡地活用については、高齢者と障害者を一体的にケアできる多機能・複合型施設の整備について、土地の所有者である東京都と協議を進めていきます。
- **武蔵野市障害者計画・第 4 期障害福祉計画（案）[平成 27 年度～29 年度]**
くぬぎ園の建て替えに際しては、武蔵野市第五期長期計画に基づき、高齢者と障害者を一体的にケアできる多機能・複合型施設の整備について、土地の所有者でもある東京都と協議を進めていきます。

以上の基本的な考え方を踏まえ、本有識者会議では、高齢者と障害者を一体的にケアできる多機能・複合型サービスの機能について検討を行った。

§ 4 跡地利用施設の機能と検討経過

検討を進めるにあたって、前述の基本的な考え方とともに、土地の所有者である東京都の意向、及び市の今までの検討の結果について留意して議論を行った。

(1) 東京都の意向

東京都では、2025年に向けて介護サービス基盤の整備促進に取り組んでいる。地価が高く、人口密度の大きい東京では施設整備の用地確保が困難であるため、公有地の積極的な活用など、都市部の限られた土地の有効活用と、施設の地域偏在を解消させる取り組みの推進を図る方向性である。

平成25年度末時点の施設の整備実績を平成26年度の必要入所定員総数で割ると、特別養護老人ホームの整備率は90.8%、介護老人保健施設の整備率は84.7%、認知症高齢者グループホームの整備率は85.8%となっている。

特に介護老人保健施設の整備状況について、平成25年度末の実績で高齢者人口に対する整備率0.70%と東京都は全国で一番整備率が低くなっている。また、武蔵野市が含まれている北多摩南部圏域は0.78%、武蔵野市は0.56%という状況である。東京都では、介護老人保健施設の促進係数を設定し、整備率の低い地域における整備費の補助を加算し、地域偏在を解消する取り組みを行っている。

以上の事を踏まえ、くぬぎ園跡地は、東京都全体としても圏域としても、整備が最も進んでいない介護老人保健施設を整備することとしたい。

図表2 介護老人保健施設の設置状況と介護保険事業計画上の今後の整備必要数

区市町村名	26年1月 高齢者人口	25年度末実績		整備率	26年度必要 入所定員総数	整備率	26年度必要定員数 -25末実績数
		か所	定員				
区 部 計	1,895,991	106	11,546	0.61%	14,872	0.78%	3,326
多摩部 計	940,247	78	8,511	0.91%	8,785	0.93%	274
東京都 合計	2,844,969	184	20,057	0.70%	23,692	0.83%	3,635
北多摩南部圏域	204,467	17	1,597	0.78%	1,613	0.79%	16
武蔵野市	29,803	3	168	0.56%			

(2) 武蔵野市の要望

第五期長期計画で掲げる地域リハビリテーションの理念の下に、高齢者福祉における地域包括ケアと、障害者福祉における共生社会の実現を推進していくためには、高齢者サービスと障害者サービスの分野を超えた複合的課題の解決に取り組むことが求められている。

市の現状を見ても、市内在住の障害者（身体障害者手帳取得者）のうち約66%が65歳以上の高齢者である。このうち、一人暮らしで障害のある高齢者（身体障害者手帳取得者）は753人、65歳以上のみの高齢者で構成される世帯で障害者（身体障害者手帳取得者）のいる世帯は798世帯にのぼっている。障害者家族の高齢化も進み、複合課題を持つ家族の増加もあり、生活支援に関するニーズが、ますます複雑・多様化していくことが考えられる。

また、施設から地域移行への流れの中で、国は、基本的に新たな障害者の入所施設の整備は認めていないものの、本市においては、入所施設が未設置であり、これまでは他市や都外施設に依存してきた。

重度の障害があっても住み慣れた地域で暮らし続けることが可能となる、地域生活支援の拠点機能を備えた入所施設の市内整備が課題となっている。

こうした状況からも、高齢者サービスと障害者サービスを単体として整備するよりも、それぞれが担う役割を有機的に融合させた、多機能・複合型サービスとすることで、より総合的な支援体制が築けると考える。

図表3 <在宅介護支援センターエリア別 高齢者と障害者（身体）が同居している世帯>

	ゆとりえ	本町	高齢者総合センター	吉祥寺ナーシング	桜堤ケアハウス	武蔵野赤十字	合計
独居高齢者かつ障害者（身体）	138	61	219	80	166	89	753
65歳以上のみ世帯（独居除く）で障害者がいる世帯（身体）	175	53	215	85	174	96	798

※ 平成25年7月1日時点

※ 独居高齢者から施設入所者（シルバーピア含む）を除外

※ 独居高齢者・65歳以上のみ世帯には、同居別世帯、二世帯住宅等が含まれている

<参考> 身体障害者 2266/3458 が65歳以上

知的障害者 45/988 が65歳以上

○ 医療と介護の連携

医療・介護が相互に連携し、医療ニーズの高い高齢者の在宅復帰、在宅療養支援のための地域拠点となるような医療系サービスを中心とする。また、24時間365日の対応を可能とし、在宅生活の安心感の向上を図る。

○ 地域における生活の継続

障害者の重度化・高齢化や「親亡き後」を見据え、障害があっても住み慣れた地域で暮らしつづけられ、地域生活を更に推進する観点から、住まいの場の確保とともに、在宅生活をバックアップする機能の併設も必要である。医療系サービスが併設されることにより、利用者の医療的なケアについて対応が可能となる。

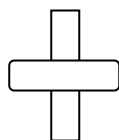
以上のことを踏まえると、くぬぎ園の跡地利用としては、武蔵野市版地域包括ケアシステムを体現し、地域リハビリテーションを実現するための足掛かりになるようなものとして、医療系サービスを核とした高齢者と障害者を一体的にケアできる多機能・複合型を要望する。

図表4

医療系サービスを核とした高齢者と障害者を一体的にケアできる多機能・複合型サービス

【高齢者向けサービス例】

- ・介護老人保健施設
- ・通所リハビリテーション
- ・訪問看護ステーション
- ・短期入所療養介護（ショートステイ）



【障害者向けサービス例】

- ・共同生活援助（グループホーム）
- ・短期入所（ショートステイ）
- ・入所施設

(3) 有識者会議で検討した機能

以上の東京都の意向及び市の要望に基づき、本有識者会議で跡地利用の機能として挙げられたものは以下のとおりである。

○ 介護老人保健施設

- 土地の所有者である東京都の方針でもあり、また東京都の介護老人保健施設の整備率は47都道府県中最下位と極めて低く、武蔵野市の属する北多摩南部圏域としても介護老人保健施設は不足している。東京都全体としても、武蔵野市としても整備が必要とされている。
- 介護老人保健施設は医療機関と関係が深いため、利用している医療機関の系列に入所する傾向がある。そのため、必ずしも市内施設を利用するとは限らないが、武蔵野市の介護老人保健施設利用者のうち実に75%が市外施設を利用しているという実態がある。
- 要介護高齢者が住み慣れた地域で介護老人保健施設を利用できるよう、在宅復帰支援型、従来型に関わらず、まずは介護老人保健施設の量的整備が不可欠である。

図表5 介護保険給付実績による特別養護老人ホーム・介護老人保健施設利用者数

種別	市内施設 定員(人)	市内施設 利用者(人)	市外施設 利用者(人)	合計(人)	市内施設 利用率(%)	市外施設 利用率(%)
特別養護老人ホーム (介護老人福祉施設)	322	301	295	596	50.5	49.5
介護老人保健施設	168	80	245	325	24.6	75.4

(平成26年6月審査分)

○ 障害者の入所施設

- 本市では、障害者の入所施設の市内整備が課題となっている。一方、都有地活用のスキームとなっている「都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（障害）」の対象の福祉インフラは、都内全域で整備促進を図っているグループホームや通所施設等であり、入所施設は対象となっていない。このため、「武蔵野市くぬぎ園跡地利用福祉施設」としての整備を見送らざるを得ないと判断した。入所施設については、市内の別地での整備の検討を望む。

○ 障害がある方を対象としたグループホームとショートステイ

- 市内に共同生活援助（グループホーム）は一定数整備されてきたものの、依然としてそのニーズは高く、住み慣れた地域での生活を継続するためには、さらなる住まいの場の確保や在宅生活をバックアップする施設の整備が必要であり、親亡き後の障害者が安心して自分らしい生活を送るためにも、生活拠点の確保は必要である。
- また、国の基本方針における施設入所者の地域移行に向けて、共同生活援助（グループホーム）や短期入所（ショートステイ）などの基盤整備を推進する必要がある。
- 現在、共同生活援助（グループホーム）の整備にあたっては、法令に基づく基準等を満たす必要があるため、武蔵野市においては、民家改修による整備が事実上困難となっている。
- 共同生活援助（グループホーム）は主に軽度の方を中心とした施設のため、例えば重度心身障害や重度行動障害などの障害が重い方は、短期利用等においても市外の施設を利用しなければならないことなどから、重度障害のある方が利用できる基盤整備については、別途検討をする必要があるものの、一体的に整備される介護老人保健施設との連携によって、単なる共同生活援助（グループホーム）というだけではなく、医療ニーズの高い障害の重い方への対応が可能となる。
- また、レスパイト等により当事者家族から要望の強い短期入所（ショートステイ）を併設することにより、障害者居宅サービスを強化する。

図表6 障害者総合支援法に基づく基盤整備状況（市内施設）

種 別		平成26年7月	
		施設・事業所数（定員）	
障害者総合支援法	介護給付	居宅介護・重度訪問介護事業所	28
		同行援護事業所	10
		行動援護	1
		施設入所支援	0*注1
		短期入所（ショートステイ）	1(1)
		療養介護（療育センターなど）	0
		生活介護	8(178)
	訓練等給付	自立訓練（機能訓練）	1(10)
		自立訓練（生活訓練）	1(6)
		就労移行支援	11(100)
		就労継続支援A型	1(10)
		就労継続支援B型	11(230)
		共同生活援助（グループホーム）	9(89)

注1…都内他市区町村に62人、都外に64人入所者あり

※ 市単独短期入所（ショートステイ） 3施設・6名定員

○ 医療と介護の連携による24時間365日対応できる在宅生活支援機能

地域包括ケアシステムの推進からも、施設サービスだけではなく、在宅復帰、在宅療養支援の役割を担うとともに、医療と介護の連携の推進へ向けて、通所リハビリテーションや訪問看護ステーション、訪問リハビリテーションといった在宅医療系サービスを充実していく必要がある。

- 訪問診療や在宅療養の観点から、訪問看護ステーションは在宅を支えていくという点において不可欠なものであり、医師・看護師・ヘルパーと連携していく必要がある。
- 補助金の面からも介護老人保健施設に訪問看護ステーションを併設することにより、事業者が参入しやすくなるという利点もある。
- 在宅生活を支えるための機能としてショートステイ。(高齢者・障害者)

図表7 介護老人保健施設の整備にかかる東京都の補助制度の概要(平成26年度現在)

1 補助対象事業

介護老人保健施設の開設許可を受けようとするもの(市区町村・医療法人・社会福祉法人・その他厚生労働大臣が定める者)が、東京都内において介護老人保健施設を整備する事業に対して行う。

2 補助金額等

(1) 創設及び増築

- ① 1床当たり基準単価(ユニット型)(500万円+併設加算◎)×促進係数(★)
- ② 1床当たり基準単価(従来型個室)(450万円+併設加算◎)×促進係数(★)
- ③ 1床当たり基準単価(多床室)(405万円+併設加算◎)×促進係数(★)

(2) 併設加算単価◎

- ・訪問看護事業所 50千円
- ・夜間対応型訪問介護事業所 50千円
- ・認知症対応型通所介護 100千円
- ・小規模多機能型介護事業所 300千円
- ・認知症高齢者グループホーム 300千円

・併設加算対象の床数は、100床を上限とする。
 ・併設加算単価の合計は、500千円を上限とする。

上記以外にも加算の対象となる事業があります。

(3) 促進係数★

整備率	促進係数	市区町村
0.50%以上 0.60%未満	1.40	武蔵野市

※整備率は市区町村(島しょ部を除く)における平成25年度末(26年3月31日)の竣工施設の定員数を平成26年1月の住民基本台帳による65才以上高齢者人口で除して算出

[計算例] ユニット型で武蔵野市(促進係数1.40)に、100床の老健を創設し、訪問看護事業所を併設する場合

補助基準額 = {(500万円×100床) + (5万円×100床)} × 1.40 = 7億700万円

その他の補助(介護老人保健施設併設型訪問看護ステーション整備費補助)

(1) 補助対象事業

上記「介護老人保健施設整備費補助」の対象施設に併設して新たに整備する訪問看護ステーションに対して行う。

(2) 補助金の額

基準額4百万円と工事に関する軽費(※)の2分の1のいずれかの少ない額。

(※) 工事費又は工事請負費及び工事事務費

§ 5 跡地利用施設の建築可能規模について

跡地利用施設建設の前提として考慮した法令による制限や建築可能範囲等については次のとおりである。

(1) 計画場所： 武蔵野市桜堤1丁目9番7号

(2) 敷地面積： 約 3,168 m² (GIS上の計測値)

(3) 法的要件： 用途地域…第二種中高層住居専用地域

建ぺい率 60%・・・ 1,900 m² ≥ 計画建物の建築面積

容積率 200%・・・ 6,336 m² ≥ 計画建物の延べ床面積

高度地区= 第二種高度地区 絶対高さ 23m

防火地域… 準防火地域

日影規制… 敷地境界から5mを超え10m以内 3時間以上の日影時間

敷地境界から10mを超える範囲 2時間以上の日影時間

(測定面の高さ=平均地盤面より4m)

用途制限・高齢者サービス…第一種低層住居専用地域以上

(老人福祉法にいう老人ホーム等)

・障害者サービス…第一種低層住居専用地域以上(身体障害者福祉法)

・医療系サービス…第一種中高層住居専用地域以上

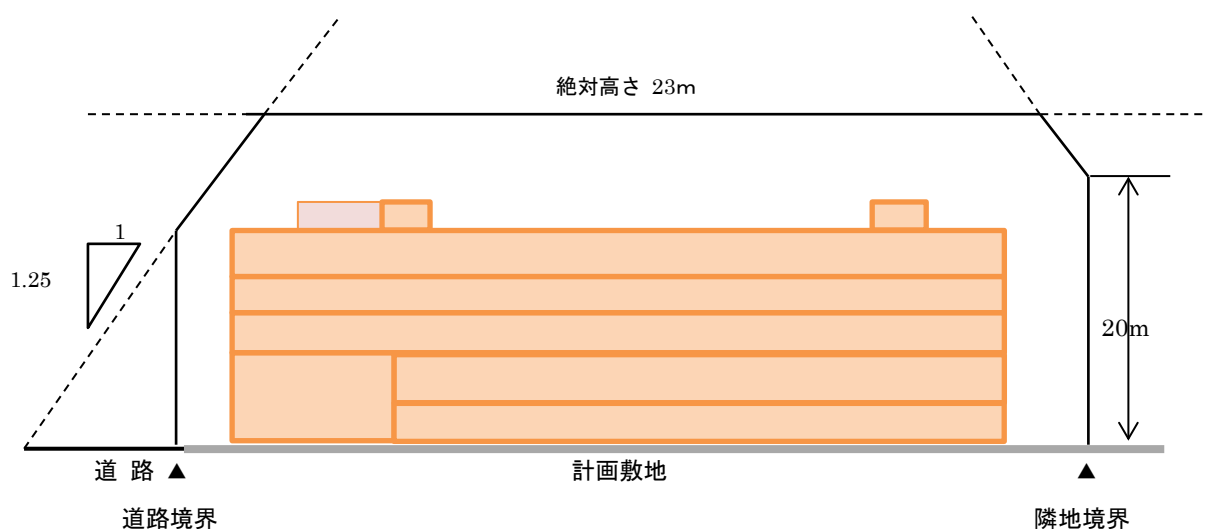
(入所定員が20名以上の施設)

※上記サービスの施設・・・第二種中高層住居専用地域 ⇒ OK

・その他、道路・隣地斜線、安全条例などの制限あり

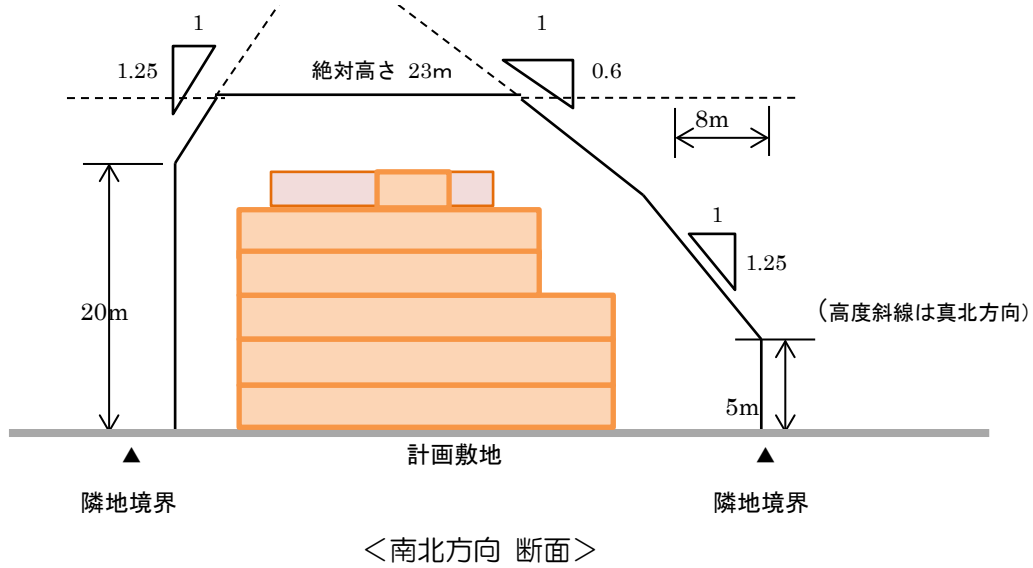
・自動車車庫等部分・エレベーター昇降路等の容積率不算入

図表8 法的要件を踏まえた建築可能イメージ



<東西方向 断面>

図表9 法的要件を踏まえた建築可能イメージ



【計画規模例】

施設規模： 都内施設平均 45 m²で計算した最大入所定員
 $6,336 \text{ m}^2 \div 45 \text{ m}^2 \div 140 \text{ 名}$

[現在のくぬぎ園] 昭和 51 年築 地上 5 階 軽費老人ホーム(100 名定員)
 建築面積 3,070.39 m²・・・ 1 人当たり 30.7 m²

§ 6 視察報告

くぬぎ園跡地の利用を検討するにあたり、高齢者・障害者複合施設の視察を行った。視察施設の概要等は以下のとおりである。

施設名	池袋敬心苑（豊島区）	高齢者・障害者複合施設
施設概要	複合施設(特別養護老人ホーム、小規模身体障害者療護施設、ショートステイ、デイサービス、認知症デイサービス、身体障害者デイサービス、在宅介護支援センター、地域包括支援センター)	
運営法人	社会福祉法人 敬心福祉会	

(1) 視察内容

○ 建設の背景

平成13年3月に豊島区立雑司谷小学校が廃校した事に伴い、学校跡地を豊島区から一般定期借地権（地上権方式、期間53年）により、豊島区が選定した複数の法人が借受け、保育所、特別養護老人ホーム（小規模身体障害者療護施設を含む）、介護老人保健施設並びにファミリー世帯向け及び高齢者向けの賃貸住宅等を建設し、管理運営している。

また、借受期間満了後は、土地・建物を豊島区に返還・無償譲渡することとなっている。

○ 建築概要

・建物全体

敷地面積 : 4,654.06 m²

建物延べ面積 : 20,291.03 m²

建物高さ : 軒高 73.41m、建物高さ 74.16m、最高高さ 78.66m、22 階建て

・池袋敬心苑

床延べ面積 : 5363.7m²

構造 : 鉄筋コンクリート造 1、2、3、4 階部分

事業開始日 : 2005（平成 17）年 4 月 1 日

図表10 外観写真



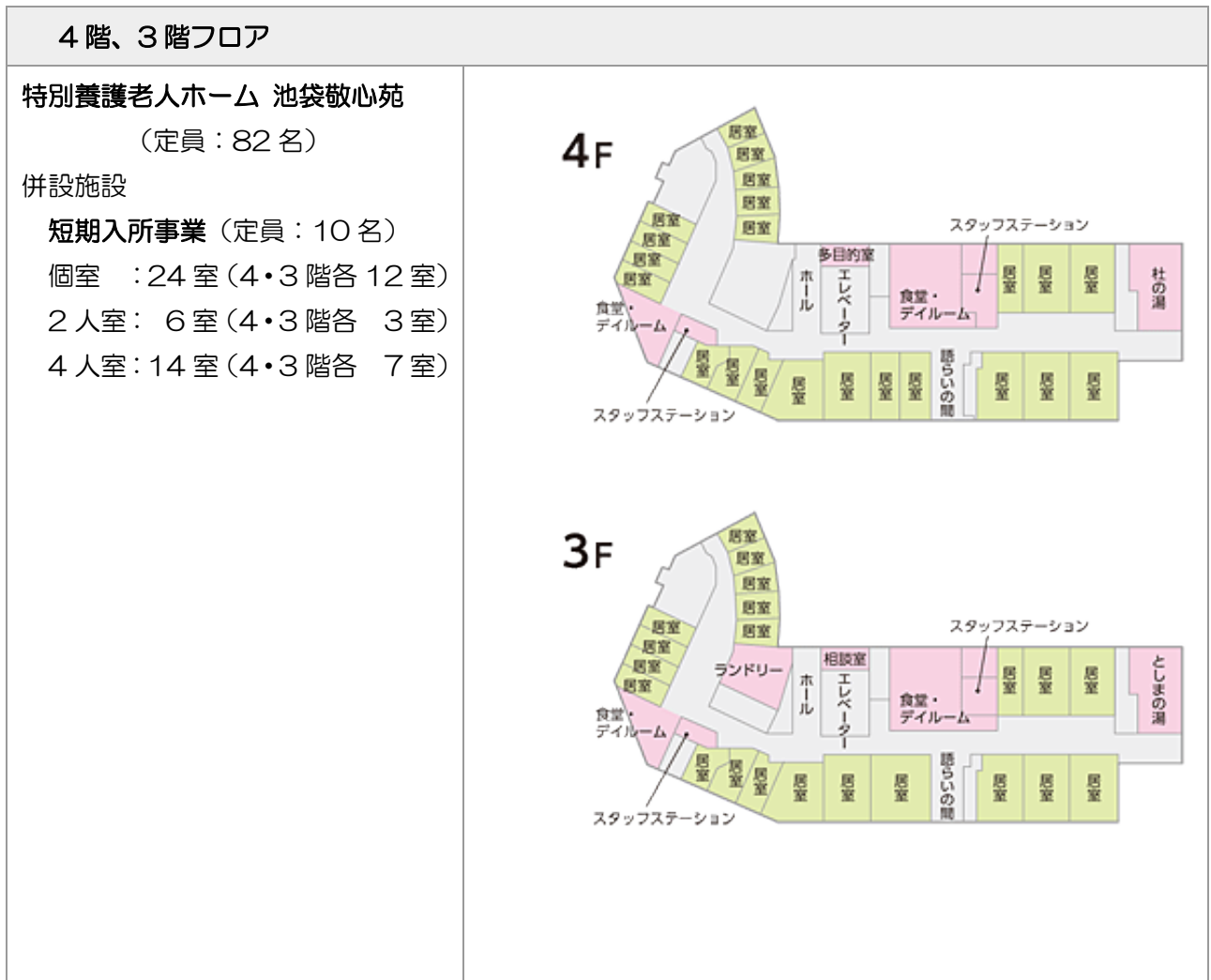
○ 参加法人と施設の種類の種類

図表 1 1

法人名	管理運営を行う施設の種類の種類	施設名
(一財) 首都圏不燃建築公社	公社賃貸住宅	ベラカーサ南池袋
	区民住宅	ソシエ南池袋第二
	高齢者向け優良賃貸住宅	ベラカーサ南池袋
	利便施設	ミニストップ
(医法) 社団瑞雲会	介護老人保健施設	安寿
(社福) 敬心福祉会	特別養護老人ホーム	池袋敬心苑
	小規模身体障害者療護施設	雑司谷
(社福) 恩賜財団東京都同胞援護会	保育園	さくら保育園

○ 施設概要

図表 1 2 池袋敬心苑施設



2 階フロア	
<p>デイホーム南池袋（定員：42 名）</p> <p>障害者支援施設 雑司谷 （定員：10 名） 個室：10 室</p> <p>併設施設</p> <p>短期入所事業（定員：1 名） 個室：1 室</p> <p>雑司谷デイサポートセンター 障害者施設入浴サービス</p>	<p>2F</p> <p>The floor plan shows a layout with rooms such as 'ほのぼのの湯', 'ボランティア室', 'エレベーター', 'スタッフステーション', 'デイホーム南池袋', '相談室', '雑司谷デイサポートセンター', '集会議室', and '障害者支援施設 雑司谷'.</p>
1 階フロア	
<p>受付</p> <p>ふくろうの杜 高齢者総合相談センター（地域包括支援センター）</p> <p>ふくろうの杜介護保険サービス</p>	<p>1F</p> <p>The floor plan shows a layout with rooms such as '管理入室', '防災センター', '相談室', 'エレベーター', 'ふくろうの杜 高齢者総合相談センター (地域包括支援センター)', 'ふくろうの杜介護保険サービス', 'エントランスホール', and '事務室'.</p>

○ 職員と職種

常勤職員 51 名

非常勤職員 33 名

介護職（介護福祉士、ヘルパー2 級、保育士）

看護職（正・准看護師）

機能訓練指導員（理学療法士、作業法士、マッサージ師）

管理栄養士

事務職（簿記 1・2 級）

相談員（社会福祉士、主事）

介護支援専門員

医師（内科、精神科）

音楽療法士

精神保健福祉士

(2) 複合施設の課題

○ 複合施設のメリット

- ・運営法人は異なるが、保育園、介護老人保健施設、特別養護老人ホームが整備されているため、施設全体で子どもから障害者や高齢者の方を対象としたサービスを提供することができる。
- ・高齢者施設と障害者施設を同一法人が運営しているため、異動を含めた人事交流を行う事ができる。
- ・厨房を一括委託で運営できる。ただし、高齢者と障害者ではメニューが全く異なる。

○ 区分所有でのデメリット

- ・共有スペースの管理費が必要となる。その他に月 1 回の管理組合の出席や大規模改修などのメンテナンス料といった費用が発生する。

○ 複合施設の課題

- ・24 時間施設と日中施設のため、日中の動線と夜間の職員の動線の確保と整理が必要。
- ・高齢者の障害者療護施設から特別養護老人ホームへの移行については制度の問題があり、実際には進んでいない。

図表 1 3 内部写真



図表 1 4 廊下写真



§ 7 まとめ

・有識者会議の議論まとめ

以上を踏まえ、本有識者会議では、武蔵野市くぬぎ園を廃止した場合における当該跡地に設置する福祉施設の機能と規模について、以下の3点に集約した。

○ 介護老人保健施設の整備

要介護高齢者が住みなれた地域で利用できるよう介護老人保健施設を整備する。介護老人保健施設の規模については、圏域での必要定員数や他の機能との割合、採算面からの判断が必要。

○ 障害のある方を対象としたグループホームとショートステイの整備

障害者が安心して自分らしい生活を送るための生活拠点の確保、施設入所者の地域移行に向けて、重度の障害のある方にも対応できる共同生活援助（グループホーム）や短期入所（ショートステイ）の基盤整備を推進する必要がある。

○ 高齢者も障害者も住み慣れた地域で安心して暮らしつづけられるための機能

高齢者も障害者も、住み慣れた地域で安心して暮らしつづけられるための、在宅生活支援機能や医療・介護が相互に連携した機能を併設する。

例えば、介護老人保健施設に併設する機能として、通所リハビリテーション、訪問看護ステーション、短期入所療養介護（ショートステイ）等が考えられる。

介護老人保健施設の整備を中心とし、共同生活援助（グループホーム）などを整備することにより、高齢者サービスと障害者サービスを連携して提供でき、なおかつ、高齢者も障害者も住み慣れた地域で安心して暮らしつづけられるための機能を併せ持つ、多機能・複合型施設を整備すべきと考える。

なお、施設の整備については、土地の所有者である東京都と継続的に協議を行い、市の要望が反映されることを希望する。

覚 書

東京都養育院と武蔵野市は、東京都くぬぎ園の武蔵野市への移管について、次の事項を確認し、覚書を交換する。

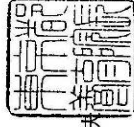
両者は、本書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、各1通を保有するものとする。

記

- 1 移管の目的は事務事業の移管とする。
- 2 移管の時期は平成6年7月1日を目途とする。
- 3 移管時の施設利用者は継続入所とし、既入所申込み者については武蔵野市に引き継ぐ。
- 4 移管後も現行のサービスの水準を維持するとともに全都からの入所に配慮する。
- 5 移管後は、入所者に対する市の福祉サービス等については一般市民と同様とする。
- 6 利用料については、都の基準を適用する。
- 7 財産については、軽費老人ホームB型施設として使用することとし、土地は30年無償貸与し、建物及び設備は無償譲与とする。
- 8 移管後の施設の運営にあたっては、東京都地域福祉推進計画に基づき、事業の充実につとめる。
- 9 移管時勤務の都職員については、都施設等に異動することとする。
- 10 現行サービス水準を維持するのに要する経費については、都が武蔵野市に5年間財政援助する。
- 11 移管時における施設運営の円滑化を図るため、事務事業の引き継ぎ準備について配慮し、協力する。
- 12 移管に伴うその他の事項については、今後、協議を継続する。

平成5年12月27日

東京都板橋区栄町35番2号
東京都養育院長 川上 菊 夫



東京都武蔵野市緑町2丁目2番28号
武蔵野市長 土屋 正





6 養管総第 292 号
福 計 発 第 145 号

(移管の期日)
第 6 条 移管の期日は、平成 6 年 7 月 1 日とする。

東京都くぬぎ園の移管に関する協定書

(疑義の決定等)
第 7 条 この協定の各条項の解釈について疑義が生じたとき、または、この協定に定め
のない事項については、甲、乙協議のうえ定めるものとする。

東京都知事 (以下「甲」という。)と武蔵野市長 (以下「乙」という。)は、甲所管
の経費老人ホーム B 型東京都くぬぎ園 (以下「くぬぎ園」という。)の設置・運営事務
を乙に移管するにあたり、次のとおり協定を締結する。

甲と乙とは、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印のうえ、1 通を保有する。

(目 的)

第 1 条 甲は、地域の実情に即した運営を確保し、利用者の生活の向上を図るため、く
ぬぎ園を乙に移管することとし、乙はこの趣旨にのっとり適切な運営を行うものとす
る。

(財 産)

第 2 条 甲は、乙に対し、くぬぎ園の土地は 30 年間無償貸付、建物及び工作物等は譲
与するものとし、別途、貸付契約及び譲与契約を締結する。

(運 営)

第 3 条 乙は、移管後のくぬぎ園の運営について、次の事項に努めるものとする。
(1) 乙は、甲がくぬぎ園利用者に提供した処遇の水準を下回らない運営を行うこと。
(2) 乙は、武蔵野市民以外の都民の入所に配慮すること。

(留意事項)

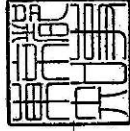
第 4 条 甲は、くぬぎ園建設の際に、「社会福祉施設等施設整備費及び設備整備費の国
庫補助金」を受けており、くぬぎ園については「補助金等に係る予算の執行の適正化
に関する法律」の適用があるので、留意するものとする。

(財政措置)

第 5 条 甲は、甲が現在運営している内容を維持するために要する経費について、乙に
5 年間財政援助をするものとする。

平成 6 年 6 月 21 日

甲 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号
東 京 都
代 表 者 東京都知事 鈴木 俊



乙 東京都武蔵野市緑町二丁目 2 番 28 号
東 京 都武蔵野市
代 表 者 武蔵野市長 土 屋 正





6 財管財二第162号

建築物・工作物譲渡契約書

譲渡人 東京都 武蔵野市 を乙とし、譲受人 東京都 武蔵野市 を甲とし、甲乙間において、次の条項により、建物・工作物譲渡契約を締結する。

(譲与物件)

第1条 甲は、その所有する次に掲げる建物・工作物を、乙に無償で譲渡する。

所 在	種 目	数	量
武蔵野市桜堤一丁目1625番1 (桜堤一丁目9番7号)	くぬぎ園 鉄筋コンクリート造 5階建	延	3,070.39 m ²
	ポンプ室 鉄筋コンクリート造 平屋建	13.87 m ²	
建物	建物管理受託者棟 プレハブ造	18.12 m ²	
	平屋建	1棟	
工作物	受水槽	1個	
	コンクリート塀	69.20 m	

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第2条 この建物・工作物の所有権は、平成6年7月1日に甲から乙に移転するものとする。

2 この建物・工作物は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあつたものとする。

(用途指定等)

第3条 乙は、この建物・工作物を、平成6年7月1日から起算して4.8年間、

(建物管理受託者棟については2.0年間、受水槽については1.5年間、及びコンクリート塀については4.0年間) 経費老人ホームB型施設として使用しなければならない。

(用途の変更等)

第4条 乙は、前条に定める用途を変更し、又は中止しようとするときは、あらかじめ書面による甲の承認を受けなければならない。

(かし担保責任)

第5条 甲は、この建物・工作物に隠れたかしがあつても、その責を負わないものとする。

(契約の解除)

第6条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないで、この契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定により契約を解除された場合においては、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第7条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(瑕疵の伏在等)

第8条 この契約の各条項の解除については、甲乙協議のうえ定め、またはこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めらるものとする。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印のうえ、その1通を保有する。

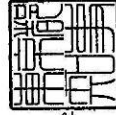
平成6年6月30日

東京都新宿区西新宿二丁目9番1号

東京都

代表者 東京都知事

金谷 木 俊



東京都武蔵野市練馬二丁目2番28号

武蔵野市

代表者 武蔵野市長

土 屋 正





土地無償貸付契約書

貸付人東京都を甲とし、借受人武蔵野市を乙とし、甲乙間において、次の条項により、土地無償貸付契約を締結する。

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地を、乙に無償で貸し付ける。

所 在	地 目	地 積
武蔵野市桜城一丁目1625番1 (桜城一丁目9番7号)	宅地	3,180.56㎡

(貸付期間)

第2条 前条の土地の貸付期間は、平成6年7月1日から起算して30年間とする。

(物件の引渡し)

第3条 甲は、この土地を、平成6年7月1日に現状のまま乙に引き渡したものとす。

(用途指定等)

第4条 乙は、この土地を、第2条に定める期間中軽費老人ホームB型敷地として使用しなければならない。

2 乙は、この土地を前項に定める用途に供する必要がなくなつたときは、貸付期間中であつても、自己の負担で、直ちに原状に回復して甲に返還しなければならない。

3 乙は、建物を増築・新築する場合及び樹木を伐採・移植・植栽する場合には、甲に対し事前協議しなければならない。

(転賃の禁止等)

第5条 乙は、この土地を転賃し、又はこの土地を使用する権利を譲渡してはならない。

(期間の更新)

第6条 乙は、貸付期間満了後、引き続き第4条に定める用途に供するためこの土地を使用しようとするときは、貸付期間満了前3月までに書面をもって甲に申し出なければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第7条 乙は、この土地に投じた有益費又は必要費があつても、これを甲に請求しないも

のとする。

(調査協力義務)

第8条 甲は、この土地について随時その使用状況を实地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(契約の解除)

第9条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないで、この契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定により契約を解除された場合においては、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

(原状回復)

第10条 乙は、前条第1項の規定により契約を解除された場合又は貸付期間が満了した場合においては、自己の負担で、直ちにこの土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。

(契約の費用)

第11条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(展覧の決定等)

第12条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印のうえ、その1通を保存する。

平成6年6月30日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号



甲 東京都
契約担当者 東京都教育総長 川上 新一

東京都武蔵野市練馬二丁目2番28号



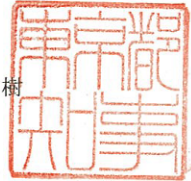
乙 武蔵野市
代表者 武蔵野市長 土屋 正



24福保高施第2009号
平成25年3月1日

武蔵野市長
邑上 守正 殿

東京都知事
猪瀬 直樹



武蔵野市くぬぎ園（軽費老人ホームB型）の廃止について

平成24年12月4日付24武健高第1436号により申請のあった標記の件については、平成6年6月30日付けで貴市と締結した建物・工作物譲与契約書第4条に基づき、下記のとおり廃止を承認します。

記

1 対象施設

- (1) 名称 武蔵野市くぬぎ園
- (2) 種別 軽費老人ホームB型
- (3) 所在 東京都武蔵野市桜堤一丁目1625番1

2 廃止予定時期

平成27年3月31日

3 土地の返還について

施設の所在する土地については、平成6年6月30日付けで貴市と締結した土地無償貸付契約書第4条第2項に基づき、建物を解体した上で速やかに都へ返還してください。



武蔵野市くぬぎ園跡地利用福祉施設の在り方検討有識者会議設置要綱

(設置)

第1条 武蔵野市くぬぎ園を廃止した場合における当該跡地（以下「跡地」という。）に設置する福祉施設の用途について検討するため、武蔵野市くぬぎ園跡地利用福祉施設の在り方検討有識者会議（以下「有識者会議」という。）を設置する。

(所管事項)

第2条 有識者会議は、次に掲げる事項について検討し、その結果を市長に報告する。

- (1) 跡地に設置する福祉施設の用途に関する事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、跡地の利用について市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 有識者会議は、次に掲げる委員をもって組織し、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 東京都住宅供給公社の職員
- (2) 東京都福祉保健局高齢社会対策部の職員
- (3) 一般社団法人武蔵野市医師会の会員
- (4) 武蔵野市居宅介護支援事業者連絡協議会の会員
- (5) 武蔵野市相談支援専門員連絡会の会員
- (6) 健康福祉部長

(委員長等)

第4条 有識者会議に委員長及び副委員長各1人を置き、委員長は委員の互選によりこれを定め、副委員長は委員長が委員の中からこれを指名する。

- 2 委員長は、会務を総括し、有識者会議を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から平成27年3月31日までとする。

(会議)

第6条 有識者会議の会議は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 有識者会議が必要と認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(報酬)

第7条 委員の報酬については、武蔵野市非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和36年2月武蔵野市条例第7号）第5条第1項の規定により、市長が別に定める。

(事務局)

第8条 有識者会議の事務局は、健康福祉部高齢者支援課に置く。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、有識者会議について必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成26年7月30日から施行する。

武蔵野市くぬぎ園跡地利用福祉施設の在り方検討有識者会議 委員名簿

	氏名	職	選任区分
1	植村 由紀彦	武蔵野市相談支援専門員連絡会	障害福祉
2	○狩野 信夫	東京都住宅供給公社 少子高齢対策部長	学識経験者
3	笹井 肇	武蔵野市健康福祉部長	武蔵野市
4	◎鈴木 省悟	武蔵野市医師会	医療関係
5	西村 修二	東京都福祉保健局 高齢社会対策部 施設計画担当課長	東京都
6	堀 るつ子	武蔵野市居宅介護支援事業者連絡協議会	高齢者福祉

※◎委員長、○副委員長

武蔵野市くぬぎ園跡地利用福祉施設の在り方検討有識者会議の開催状況

回	開催日	内容
1	平成 26 年 7 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> ・くぬぎ園の現状と廃止の経緯について ・くぬぎ園跡地利用に関する東京都の方針について ・くぬぎ園跡地利用に関する武蔵野市の方針について
2	平成 26 年 9 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> ・くぬぎ園跡地利用施設の機能と規模について
3	平成 26 年 11 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> ・武蔵野市くぬぎ園及び池袋敬心苑（豊島区）視察
4	平成 27 年 2 月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> ・報告書（案）について

担当課：健康福祉部高齢者支援課・障害者福祉課