

公有地の活用検討状況について

1 区有地

名 称	所在地 (住居表示)	土地面積	現在の検討状況
大 塚 四 丁 目 障害者施設敷地	大塚 4-21-8	379.21 m ²	令和 9 年度、大塚四丁目障害者施設は旧 アカデミー向丘跡地に移転を予定してい る。 本施設の移転後の跡地については、新た な障害者施設の整備に加え、子ども・福 祉関連施設等の併設についても検討す る。
湯 島 総 合 セ ン タ ー	本郷 3-10-18	1,776.99 m ²	本年度、アンケート調査や説明会等にお ける意見等を踏まえ、整備方針の策定を 予定している。 次年度以降、整備に向けた事業者公募の 準備を行う。

2 未利用国有地等

名 称	所在地 (住居表示)	土地面積	現在の検討状況
最 高 裁 判 所 職 員 住 宅 跡 地	白山 4-10-8	1,154.60 m ²	年度内に国に提出する予定である、活用 方針の案を作成した。詳細は P 2 から P34 を参照。
最 高 裁 判 所 本駒込公邸跡地	本駒込 2-3-10	996.68 m ²	高齢者、障害者や児童福祉等の施設の整 備用地として、来年度土地の取得を予定 している。
小 石 川 地 方 合同庁舎(仮称)	後楽 1-7 (以下未定)	4,658.28 m ² (後楽幼稚園 の敷地含む)	国により庁舎部分の躯体工事が実施さ れている。国と工事に係る受託契約の変 更を予定している。詳細は P35 参照。

最高裁判所職員住宅跡地（白山四丁目国有地） 活用方針（案）について

1 概要

最高裁判所職員住宅跡地（白山四丁目国有地）の活用方針（案）について、意見募集及び区民説明会の結果を踏まえ作成した案を報告する。

2 意見募集結果について

(1) 意見募集（電子申請(LoGo フォーム)、メール等）

ア 実施期間：令和6年12月25日（水）から令和7年1月17日（金）

イ 意見提出者数：計16人

(2) 区民説明会

ア 日時及び会場：令和6年12月19日（木）大原地域活動センター

令和6年12月21日（土）大原地域活動センター

イ 参加者数：計23人

(3) 意見内容及び回答について

別紙1のとおり

3 最高裁判所職員住宅跡地（白山四丁目国有地）活用方針（案）について

(1) 主な変更点

意見募集等の結果を踏まえ、P33「(3) 事業者への諸条件等」に以下の2点を追加・修正する。（下線部が追加、修正部分）

○ 事業者は区と協定を締結し、地域防災への協力（福祉避難所としての活用など）ができるよう、あらかじめ区と調整を図ること。（1～2行目）

○ 周辺道路の安全に配慮した施設計画及び運営を行うこと。（3行目）

(2) 活用方針（案）

別紙2のとおり

4 今後のスケジュール（予定）

令和7年 3月 国へ活用方針提出

令和7年度以降 国有財産地方審議会（国の利用方針の決定）

〃 国の利用方針に基づき、区が整備事業者公募

〃 整備事業者決定

〃 国と事業者間で有償貸付合意

**【参考】最高裁判所職員住宅跡地(白山四丁目公有地)活用方針(素案)
に対する意見募集の結果について**

1 実施概要

(1)意見募集

募集期間	令和6年12月25日(水)～令和7年1月17日(金)
提出者数	16人
提出方法	電子申請(LoGo フォーム)、メールまたは FAX

(2)住民説明会

	開催日時	会場	参加人数
第1回	令和6年12月19日(木) 19時00分～20時30分	大原地域活動センター1階 多目的室 A	12 人
第2回	令和6年12月21日(土) 17時30分～19時00分	大原地域活動センター1階 多目的室 B	11 人

2 意見及び意見に対する区の考え方

同じ内容のご意見につきましては、まとめて回答させていただいております。

(1)意見募集

No	意見	回答
1	白山四丁目には生活必需品を購入できる店舗がほとんどなく、高齢者の多くは買い物に行くために急な坂道の上下りに大変な苦勞をしている。スーパーを誘致してもらいたい。	本敷地は第一種低層住居専用地域に指定されていることから、活用方針(素案)4ページにお示ししているとおり、小規模な店舗兼用住宅の建設のみ可能な地域となっております。
2	ボール遊びができ、あまり遊具を置かずに子供たちが自由な発想で遊べる公園にして欲しい。 海外より最近帰国したものです。近隣の公園では、自由に子供達がボールを使って楽しめるような所がありません。予約してクラブ活動のように楽しめるものも重要ですが、ちょっとした休日に友達と連れ立って、もしくは親と一緒にキャッチボールやサッカーな	本敷地は国の留保財産に指定されており、活用にあたっては、定期借地権による貸付を前提としております。借地権とは、建物の所有を目的とする土地の賃借権であり、建物の整備を主体とした土地活用が必要であることから、ドッグランやボール遊びができるような公園のみの整備はできないものと考えております。 しかし、建物を建設した上で、敷地の一部に広場などを整備することは可能であるため、今回、地域の方も利用できる屋外

No	意見	回答
	ど楽しめる場所があると、子供を持つ世代、即ち働く世代へのアピールになるかと思います。 子供達のがのびのび遊べるような公園にして欲しい(ボール遊びもできるような) ドッグランを作って欲しい	広場の併設を整備事業者に求めてまいります。
3	隣接する道路が狭く、車同士がすれ違ふことが出来ない。また自転車も多く通るので、道幅を広げることを検討してほしい。それが難しい場合でも、見通しがいいような設計をお願いしたい。	本敷地は国により留保財産に指定されており、国と定期借地契約を結ぶことにより施設整備を行うこととなります。そのため、国の土地の一部を道路とすることは難しいと考えておりますが、周辺道路の安全に配慮した設計となるよう、事業者に求めてまいります。
4	介護施設、老人ホームは不要と考えます。 地域住民が幅広く使える施設にして頂きたいです。	高齢期に医療や介護が必要となった場合でも、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)や小規模多機能型居宅介護等を整備する必要があります。 認知症対応型共同生活介護は高齢者人口増に伴う認知症高齢者の増加に対応し、また、地域包括ケアシステムの拠点となる小規模多機能型居宅介護については在宅生活の継続を希望する区民ニーズに対応するものです。 以上に加え、活用方針(素案)13 ページのとおり「地域の団体や住民が利用できる相互交流等の場としても活用できる多目的スペース・屋外広場」を整備事業者へ求めることとしております。
5	これから誰でも高齢者となり単身が増える。公団が担っているが、賃貸は	区としては、「高齢者・介護保険事業計画」において、中・長期的な視点で区にお

No	意見	回答
	長く住む人が多く、賃貸したくても出来ない。また動物を飼える賃貸も公団では少ない。ぜひこの地域で実現してほしいです。	ける今後の高齢者人口の推移や区民ニーズを踏まえた地域密着型サービスの整備を進めており、本敷地においては、喫緊の課題である小規模多機能型居宅介護事業所と認知症高齢者グループホームの整備が必要であると考えております。 なお、区では、すまいる住宅登録事業や移転費用等助成事業などの「文京すまいるプロジェクト」を推進し、幅広い支援を行っており、現時点でご指摘のような施設を新たに設置する予定はありません。引き続き、本プロジェクトを推進することにより、高齢者が住み慣れた地域で安心して居住できるよう、要配慮者の居住の安定を図ってまいります。
6	文京区民の為の終末期の病院又は施設 (当事者家族です。全く足りていませんし、文京区にはありません。家族は遠くの病院で亡くなりました。是非、建築を他の区民の方の為に、希望いたします)	終末期医療に関する新たな病院等の施設を区として整備することは難しいですが、看取りまでを見据えた在宅医療・介護連携の充実に努めることは重要と考えております。 区では、住み慣れた地域での在宅療養生活をサポートするため、在宅療養後方支援病院との協定締結等、在宅医療・介護連携事業を推進しております。 また、もしものときにどのような医療やケアを望むのかを事前に家族等の身近な人と話し合い共有する取組(アドバンス・ケア・プランニング)や、在宅療養に関する情報をホームページ等に掲載し、情報提供に努めるとともに、区にご相談があった場合には、適切な支援機関やサービスへのご案内を行う等、引き続き区民の皆様への支援を行ってまいります。
7	年金生活の方でも、高齢の文京区民が、他県に移ることなく住める施設	高齢期に医療や介護が必要となった場合でも、住み慣れた地域で安心して暮らし

No	意見	回答
	であるなら、建ててもよいと思います。 ただ、月給に匹敵するような金額を毎月払うような施設なら止めて下さい。 そんな富裕層のための施設なら、他県に建てて下さい。 そんな施設が入るくらいなら、すべて畑にして、近隣の小学生や幼稚園、保育園の子どもたちが、野菜を育てたり、泥んこ遊びや虫採りができる、コンクリやアスファルトのない場所にしてください。 練馬区は農家が先生になって、地域住民に農地を貸しながら野菜を育てたりロッカーで販売したりしています。 畑にすれば、SDGsや環境教育にもなるし、生産者の大変さを体験したり、食育、給食とのつながり、物流や社会との関係など、子どもたちには見て触って味わう学びをさせてあげられます。植物で緑のカーテンならぬ緑の屋根を作れば、夏の猛暑でもトマトやキュウリの収穫ができます。暑すぎてプールに入れないなら、せめて野菜の収穫くらいさせてあげたいです。	続けられるよう認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）や小規模多機能型居宅介護等を整備する必要があります。 認知症対応型共同生活介護は、高齢者人口増に伴う認知症高齢者の増加に対応し、また、地域包括ケアシステムの拠点となる小規模多機能型居宅介護については在宅生活の継続を希望する区民ニーズに対応するものです。 今後、事業者選定に当たり利用者負担額についても確認することになっているため、区民にとって利用しやすい施設になるよう整備してまいります。 なお、畑については、No2の回答のとおり、本敷地については、国の留保財産に指定されており、活用にあたっては、定期借地権による貸付を前提としたものです。借地権とは、建物の所有を目的とする土地の賃借権であるため、建物整備を前提とした土地活用が必要であり、建物（建築物）のない活用での借地はできないこととなっております。
8	完璧な計画に満足しています。ご成功をお祈りいたします。	ご意見ありがとうございます。 区における行政課題の解決を図るべく、本敷地の早期活用に向け、引き続き取り組んでまいります。
9	地域・社会の様々なニーズに対応し、国有財産の有効活用・適正利用を進める為有効な活用をして貰いたいです。	区としては、「高齢者・介護保険事業計画」において、中・長期的な視点で区における今後の高齢者人口の推移や区民ニーズを踏まえた地域密着型サービスの整備

No	意見	回答
	1)介護・保育施設だけではなく、地域に住んでいる青年世代、働いてる世代、中高年世代など住民も活用出来る施設を設置を希望したいです。スタジオ、視聴覚室他の施設との複合施設の整備などを希望します。	を進めており、本敷地においては、喫緊の課題である小規模多機能型居宅介護事業所と認知症高齢者グループホームの整備が必要であると考えております。 ご指摘のような機能を有した複合施設は整備いたしません、活用方針(素案)13 ページのとおり「地域の団体や住民が利用できる相互交流等の場としても活用できる多目的スペース・屋外広場」を整備事業者へ求めることとしております。
10	老健または特養にするべきである。小規模多機能には反対する。他の介護施設を利用不可とする契約形態でありサービス利用範囲が狭く限定される。この為、利用者にとっていざ状況変化が起こってみると、柔軟に他の介護サービス利用することが困難となり、実体験として、現実に非常に困ることになる。よって小規模多機能は反対する。 グループホームも反対する。理念と異なり、現実には、終の棲家前提なので、入居者は要介護度が高い利用者(寝たきり等)ばかりとなり、一定の自立を前提としたシステムはマンパワーが足りず機能不全となって悲惨な状況がある。利用者人数も少数に限られ、区としてサービス提供範囲、効果が極めて小さいので反対する。 1 つのまとまった施設として老健または特養を作る事が望ましい。デイサービス、ショートステイ、長期入居、リハビリ、医療処置が幅広く提供され、他の施設のサービスも選択自由、職員スタッフを効率的に採用・運用でき、	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)については、敷地面積を鑑みて小日向二丁目国有地を活用し、施設を整備します。また、介護老人保健施設は既存事業所の活用により入所を進めております。 小規模多機能型居宅介護は、1 つの事業者と契約するだけで、「通い(デイサービス)」を中心として、要介護者の様態や希望に応じて、随時「訪問(訪問介護)」や「泊まり(ショートステイ)」のサービスを、組み合わせさせて利用でき、これらのサービスを、同じスタッフが提供するため、連続性のあるケア、安心感が得られるというメリットがあります。 認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)は、認知症のある要介護者が共同生活住居において、家庭的な環境と地域住民との交流のもとで、介護スタッフによる入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うサービスとなっております。こちらの施設の平均要介護度は2.63、死亡を理由とした退居は約37%で終の棲家を前提としたものとは考えておりません。なお、特別養護老人ホームの場合、平均要介護

No	意見	回答
	建物・設備もバラバラに分けず効率的利用出来るメリットが大きい。 区内全ての介護施設を実際に見た経験から以上のように考える。	度は 3.98、死亡を理由とした退所は約 72%となっております。 また、介護老人福祉施設や介護老人保健施設に入所中に他の施設のサービスは利用できません。
11	車の導線について 説明会では施設の回遊路を検討しているとのことだったが具体的ではなく憂慮している。 我が家の目の前に出入り口をまとめるのは遠慮いただきたい。 また、車での出入り時間を子どもの登下校の時間と被らないように制限は必須。 8:00～8:15/14:00～16:00 は出入り不可。 ゴミ収集所について 現在の場所から移動する際は現在地から 30 メートル以内で調整願いたい 工事時の約束 工事関係者の喫煙やゴミの処理等の一般的なマナーを徹底下さい。下記回答願いたい。 最終的には文書で回答下さい。 以前の解体工事の際の関係者で喫煙者・ゴミの不処理・車両による占有でストレスが溜まっています。どんな指導をしているのでしょうか？ ・喫煙が発覚した際の対応 ・ポイ捨てがあった場合の対応 ・家の前への駐停車の際の対応	周辺道路の状況については、これまでもご意見をいただいているところであるため、周辺道路の安全に配慮した施設計画及び運営となるよう、事業者に求めてまいります。 ごみ収集所の移動が必要となる際には、関係部署等とも協議の上、適切に対応してまいります。 また、工事にあたっては、関係法令等を遵守し、周辺環境に配慮して工事を行ってまいります。 なお、以前の解体工事については、国（財務省関東財務局東京財務事務所）の発注工事となるため、ご意見を国へ申し伝えます。

No	意見	回答
12	①道路の交通量が増加することや周辺の住宅に子育て世帯が多いことを踏まえ、施設利用者や関係者が使う自動車などの出入りを分散させる動線にしてほしい。 例えば施設の入り口と出口を別の方角側に設けるなど。 ②施設の解体・建築時の防音対策を徹底してほしい。 ③事業者やプロジェクトの条件の募集情報や選定状況などは、周辺住民が都度確認できるよう区から情報発信をしてほしい。	周辺道路の状況については、これまでもご意見をいただいているところであるため、周辺道路の安全に配慮した施設計画及び運営となるよう、事業者に求めてまいります。 また、工事にあたっては、関係法令等を遵守し、周辺環境に配慮して工事を行ってまいります。 なお、事業者の公募や区発注の工事にあたっては、適宜、区のホームページ等において情報発信をしてまいります。
13	地域の安全・安心の視点から要望します。 ①災害に備えた食料品・飲料・生活用品の備蓄を可能とする設備を備えること。 ②マンホールトイレの設備を備えること。	地域防災への協力に関しては、区としても重要であると考えており、福祉避難所としての活用を考えているところですが、ご指摘の事項につきましては、関係部署とも協議の上、必要な対応を検討してまいります。

(2)住民説明会

ア 令和6年12月19日(木)

No	質問	回答
1	① 国の担当部署はどこなのか。 ② 定期借地権の設定期間は 50 年以上とあるが、何年間を想定しているのか。 ③ 区が整備事業者のプロポーザルを実施する際には、事前に公募条件等についての説明がなされるのか。 ④ 地域交流スペースの運営も、選定された民間事業者が行うのか。	① 財務省関東財務局東京財務事務所となります。 ② 最終的には整備事業者が国と定期借地契約を結ぶ段階で決定されることとなりますが、現状 50 年とすることを考えております。 ③ プロポーザル実施の詳細については、公募をする際にホームページ等で公表する予定です。 ④ 選定された事業者による整備・運営を考えております。
2	敷地内にある既存の防火水槽の取り扱いはどうなるのか。	既存の防火水槽の取り扱いについては、国と消防機関と協議してまいります。
3	① 説明会開催の周知範囲を2H(H=想定建物の高さ)に設定した理由は何か。狭いのではないか。 ② 過去に本地では保育園を計画しているという話があったが、そこから時間が経って、なぜ今回このタイミングで区としての活用方針を改めて策定するという流れになったのか。この間区としては動いていなかったのか。	① ポスティングの範囲としては、東京都紛争予防条例に倣って2Hとしておりますが、近隣の町会掲示板にも掲示をさせていただいております。また、今後区報等への掲載により、広くご意見の募集を行う予定です。 ② 国における留保財産という考え方が出来る前のこととなりますが、平成30年に、保育園の需要があったため検討していたが実現せず、区としての活用は難しいということで一度国に戻しております。その後、国が留保財産に指定しましたが、既存建物が解体され、埋蔵文化財調査も行われたことから、改めて国との協議が具体化してきたという経緯です。解体等は国が行うものであるため、区としては、国のスケジュールに合わせて行政需要を精査してきました。

No	質問	回答
4	地域交流スペースはどの程度の規模を想定しているのか。	地域交流スペースの規模は、整備事業者の提案によりますが、地域の皆様にも使っていただけるようなスペースとなるよう話をしてまいります。
5	多目的スペースや屋外広場については、事業者にとって収益性が上がらないと考えられ、この負担を負ってまで収益を上げるのはなかなかむずかしいと思う。多目的スペースや屋外広場を区で管理することはできないのか。	屋外広場については、必要な施設を整備した上で、空いたスペースを有効活用するという考え方です。多目的スペースもあくまで整備事業者のスペースとなりますが、地域の皆様にも一定程度共有できるようにするというものです。 なお、今回の整備事業者は社会福祉法人を想定しているため、利益追求を行うものではなく、国や都からも一定の支援や補助を行うかたちとなります。区においても賃料の負担軽減等さまざまな形で介護施設の運営に負担にならないよう補助することを考えており、それらの条件を基に運営が可能な事業者が応募してくるものと考えております。 多目的スペースや屋外広場については、繰り返しとなりますが、民間事業者の持ち物となることから、運営も事業者において行うことを考えており、区での管理は考えておりません。
6	多目的スペースや屋外広場は、地域の方々、例えば町会で会議をする等、地域の要望で貸してもらえようようなスペースなのか。夜間や夕方以降にも使えるような、いろいろな方が使えるようなスペースを作ってほしい。	基本は事業運営に負担のない限りにおいてスペースを開放していただくことになり、事業者の個別の提案内容によりますが、区としても公募要件を整理する中で一定程度考え方を示していきたいと考えております。 小規模多機能型居宅介護事業所は昼間の運営が主となるが、認知症高齢者グループホームは住まいであるため、音への配慮等は必要となることから、それらと両立できる提案内容を評価していきたいと考えております。ご意見は参考にさせていただきます。

No	質問	回答
7	活用方針について、区は国へ2025年の3月末までに提出するということか。	活用方針(素案)の14ページにあるとおり、本日の説明会におけるご意見や区報における意見募集をまとめた活用方針(案)を作成し、令和7年2月議会に諮ったものを正式に活用方針とし、3月中に国へ提出することを考えております。
8	非常時への備えは、文京区としては具体的にどのようなことを考えているのか。	福祉避難所としての活用ができるよう、区と協定を締結することを事業者に求める予定です。
9	福祉避難所であると、福祉に関連する対象者に限られるため、地域の方も活用できるような災害時の備蓄倉庫や広場への簡易トイレの設置等、防災への備えについて検討してほしい。	備蓄倉庫の設置にあたっては、近隣における整備状況や必要面積との兼ね合いになると考えます。今回必要な施設の諸室の面積は適正に確保した上で、その他のご要望についても、取り入れられるものについては、防災関係部署と協議の上、検討していきたいと考えております。
10	① 小石川植物園の塀の一部に、緊急時に避難できるような出入口を作っていただけないか、所有者と協議してほしい。 ② この施設はいつ完成するのか。	① 区として災害時の備えは必要と考えておりますが、相手方にも施設運営上の課題等があると思われ、なかなか難しいとは思いますが、いただいたお話は担当部署に伝えます。 ② 活用がされるということになれば、令和7年度が手続き期間となり、その後、事業者による設計、工事が約2年程度と考えております。ただ、昨今の建設費高騰等による工事期間の延長ということも多いため、あくまでも想定になりますが、令和9年度か10年度の開設になるのではと考えております。
11	道路が狭いので、土地をセットバックして、道路幅を広げることは出来ないのか。	国の留保財産であり、国と定期借地契約を結ぶことにより施設整備を行うものであるため、国の土地の一部を道路とすることは難しいです。 小規模多機能型居宅介護事業所については、通いの施設となるので、送迎等で車を使

No	質問	回答
		用します。ただ、他の施設の事例を踏まえると、出入りはそこまで多くなく、車両も大きめの一般車両程度だと思われます。 いずれにしても、周辺交通の妨げとならないような設計、運営となるよう、事業者に提案していただくことを考えております。

イ 令和6年12月21日(土)

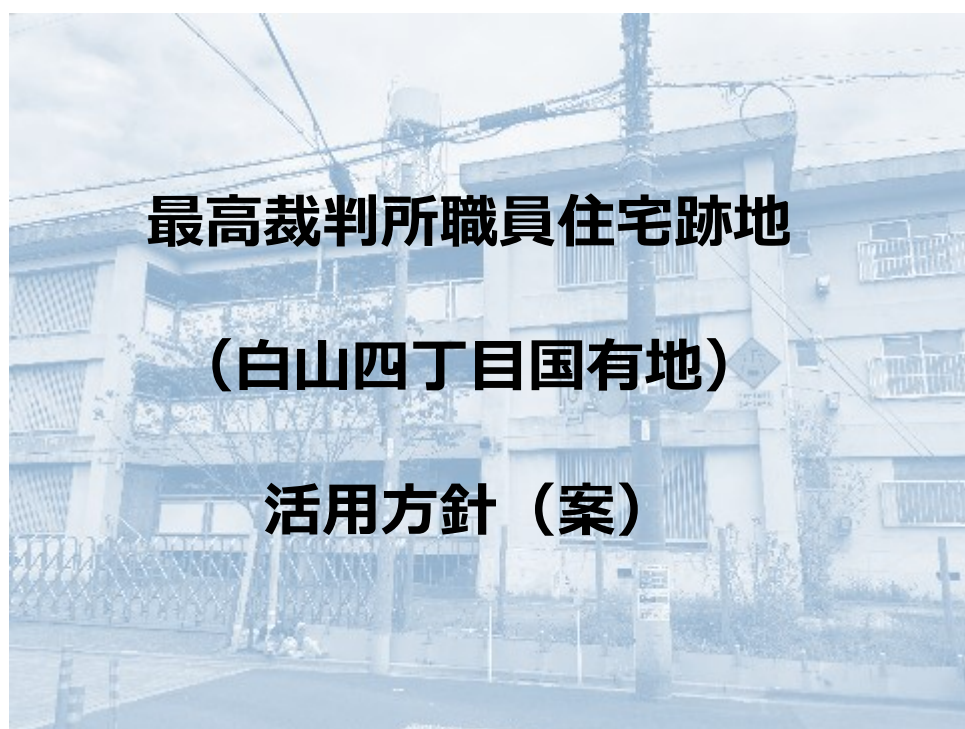
No	質問	回答
1	今回の活用方針(素案)について、第2回の意見交換会で区が示した考え方から変更となった部分はあるか。	素案という形でお示しするのは今回が初めてですが、基本的に今までお話をさせていただいたところから変更した部分はありません。
2	① 利用方針を決定するための国の審議会は承認されることが既定路線なのか。 ② 今後のスケジュールを聞きたい。 ③ 交通量が増えることが心配であるため、施設の出入口は交通状況や車両動線を考慮してほしい。	① 国有財産地方審議会において、外部有識者等も含めた中で審議されることとなるため、既定路線ということではありませんが、これまで国の担当者と内容の確認は行った上で、今回皆様に内容をお示ししております。 ② 令和7年3月に国へ活用方針を提出したのち、国の審議会で審議されます。利用方針として決定されれば、決定後、区が事業を実施する事業者をプロポーザルにて募集し、審査・決定を行い、決定した事業者を国へ推薦し、国と事業者が契約を結ぶ流れとなります。これらが令和7年度中に行われた場合は、事業者による設計、工事が令和8、9年度で行われると思われますが、昨今の工事事情もあるため正確なスケジュールはお示しできませんが、そのような流れになると思われます。 ③ 認知症高齢者グループホームはお住まいとなるため、車の出入りは食材を搬出入する業者等が考えられます。また、小規模多機能型居宅介護事業所については、通いの施設となるので、送迎等で車を使用します。ただ、他の施設の事例を踏まえると、車両の出入りはそこまで多くなく、車両の大きさも、大きめの一般車両程度だと思われます。いずれにしても周辺道路の安全の妨げにならないような設計、運営となるよう、事業

No	質問	回答
		者に提案していただくことを考えており、プロポーザルの公募要件として求めていくことも検討しております。
3	① 近隣で老人ホームをつくる計画があると聞いたが、そちらは相当の入居者が入られる。そちらの計画も考慮した上で、交通事情含め、本地の計画を練っていただきたい。 ② 多目的スペース、屋外広場の大きさはどの程度になるのか、イメージしにくい。 ③ 国へ活用方針を提出するにあたり、地域住民からの意見はどのように活用するのか。	① ご指摘の有料老人ホームについては、区としても話は聞いております。今回、偶然にも近いところで有料老人ホームが計画されておりますが、介護サービスの整備にあたっては、本地に導入したいと考えている小規模多機能型居宅介護事業所や認知症高齢者グループホーム等、様々なサービスが受けられることが必要であり、区としては都の計画も踏まえた中で計画を立てております。 交通に関するご不安を皆様が感じていることは区としても受け止めておりますので、しっかりと公募の中で安全な計画となるよう進めていきたいと考えております。 ② 多目的スペース及び広場については、事業者からの提案によるため、現時点でそれぞれの大きさをお示しすることは難しいです。 建物としては、小規模多機能型居宅介護事業所と認知症高齢者グループホームの床面積は、それぞれ500㎡程度を想定しており、建物の階数は2階～3階だと思いますが、3階部分は高さ制限の関係で全て建てられるということにはならないと思われます。まずは事業者に必要な施設の検討をしてもらい、それに合わせて地域交流スペースの整備等を要求していくことになります。 ③ 本日と19日に行った説明会でいただいたご意見と、12月25日号の区報に掲載する意見募集で、広くご意見をいただくことを予定しております。

No	質問	回答
		いただいたご意見を踏まえた上で活用方針(案)を作成し、そのご意見の内容も含めて国に提出させていただくことになります。
4	① 3月に国に活用方針を提出した後に、住民の意見を集める機会はあるのか。 ② 敷地のどこに施設の出入口ができるのかなど、具体的な話はいつ頃分かるのか。 ③ 事業者のプロポーザルはいつ頃を予定しているのか。 ④ 整備事業者が説明会をするタイミングで施設の仕様を変更することは現実的に可能なのか。	① 区報に掲載する意見募集以降は、基本的にありません。 ② 令和7年度に事業者のプロポーザルを行い、事業者が決定した後に、事業者の紹介と事業概要についての説明会を想定しているため、そのタイミングになると思われます。事業者側の設計内容についてご意見をいただいたものについて、どこまで対応できるかは協議となりますが、設計に反映していく形となります。 ③ 国有財産審議会で利用方針が決定した後に区でプロポーザルを実施することになります。プロポーザルは公募期間、事業者からの提案を受けての書類審査等や事業者の運営方法の確認等、一定程度時間がかかる作業となりますが、令和7年度中には決めていきたいと考えております。 ④ 大きな変更は難しいと考えているため、我々も公募の中でしっかりと仕様を考えていきたいと思いますが、今後の意見募集等において、具体的なご意見をいただければと思います。
5	土地の一部を区が購入して道路を広げることとはできるのか。	留保財産という制度の中で、土地を国から借りて事業を行うものであるため、区が土地を購入することはできず、土地の一部を道路にするなど、土地の形状を変えることは難しいです。

No	質問	回答
6	区は周辺の道路、交通事業を把握した上で今回の提案を行っているのか。24時間全ての時間で区の職員が実際に現地を確認したのか。	不定期ではあるが、交通事情等を確認するために、時間を変えた上で複数回現地確認を行っております。24 時間現地を確認するのは難しいですが、いただいたご意見を踏まえ、安全な計画となるよう検討していきたいと考えております。
7	道路は広げないほうがよい、道路幅が狭いことや形状により車のスピードが抑制され、被害が及びにくいという側面もあると思う。道路幅が広くなれば車が集まってくるということもあり、難しい問題だと思う。 地域としては、建物を建てずそのまま、誰もが使える広場にしてほしいという要望もした。しかし、国の制度上建物を建てないといけないということで、今回のような大きな施設を建てるのに好条件な土地だとは思わないが、有効活用しないといけないということは理解している。	道路の形状は変わることはないのが前提ではありますが、敷地内に駐車スペース等を設けて交通事情への配慮を行う等、警察を含む関係部署とも連携をしながら、安全面には特に気を付けていきたいと考えております。
8	① 今後、区民が情報に触れられるのはどのタイミングになるのか。 ② 第1回目の住民説明会の参加人数は何人であったか。	① 住民説明会と意見募集でのご意見を取りまとめた活用方針(案)は、2 月の議会資料として区のホームページに公開される予定のため、そのタイミングとなります。来年度、国の審議会の結果が出て、事業者を公募するというフェーズになれば、募集の仕様書やスケジュール等について皆様にお示しできると考えております。 ② 今月 19 日に実施し、12 名の方にご参加いただきました。
9	① 敷地北西側道路のクランク部分周辺に防犯カメラの設置を検討してほしい。	① 地域における防犯カメラの設置については、関係部署が町会と協力をしながら進めていると思われますが、運営事業者が設置すると思われる本施設の防犯カメラにおい

No	質問	回答
	② 導入施設を決定するにあたっての高齢化の現状や計画などの根拠資料はどこで確認できるのか。	でも周辺道路が見れるような形で設置できるかは、お願いの範囲にはなるが調整してまいります。 ② 今回計画の根拠の部分は口頭でのご説明となってしまいましたが、介護保険法に基づき区では「高齢者・介護保険事業計画」を定めており、その計画の中で、高齢者人口の推計や、必要施設数をお示ししており、ホームページにも掲載しております。
10	① 情報に触れにくい人のためにも、本日の話を簡単にでもいいので書面にまとめて、今回の説明会周知範囲にポスティングしてほしい。 ② 導入施設を決定するにあたっての根拠資料について、URL や QR を活用方針(素案)のなかに書き込んでほしかった。	① 19 日と本日の住民説明会、今後行う意見募集でのご意見と区の見解を取りまとめた活用方針(案)は、2 月の議会資料として区のホームページに公開する予定ですので、そちらでご確認いただくことが可能です。 ② 本日根拠資料をお示しできなくて申し訳ありません。口頭でのご説明となりましたが、今後は根拠資料もお示しできるよう工夫してまいります。



令和7年1月

文 京 区

目次

第1章 最高裁判所職員住宅跡地をめぐる状況	1
1. 最高裁判所職員住宅跡地の概要	1
(1)敷地情報	1
(2)位置図	1
(3)案内図	2
2. 用途地域等	3
3. これまでの経緯と今後の進め方	5
(1)国の動き	5
(2)区の動きと検討に向けた基本的な進め方	5
4. 国の未利用国有地取扱い等の考え方	6
(1)概要	6
(2)定期借地期間について	7
(3)定期借地権の貸付先の決定方法	8
5. 最高裁判所職員住宅跡地及び周辺地域の現況等	9
第2章 活用方針検討にあたっての区の考え方	10
1. 最高裁判所職員住宅跡地の活用にあたっての区の方角性	10
2. 基本的方向を踏まえた活用検討にあたっての視点	11
3. 活用案～導入を求める施設・設備・機能～	12
(1)導入すべき施設・機能	12
(2)地域から求められる設備・機能	13
第3章 今後のスケジュール	14
1. 活用方針検討の流れ	14

第1章 最高裁判所職員住宅跡地をめぐる状況

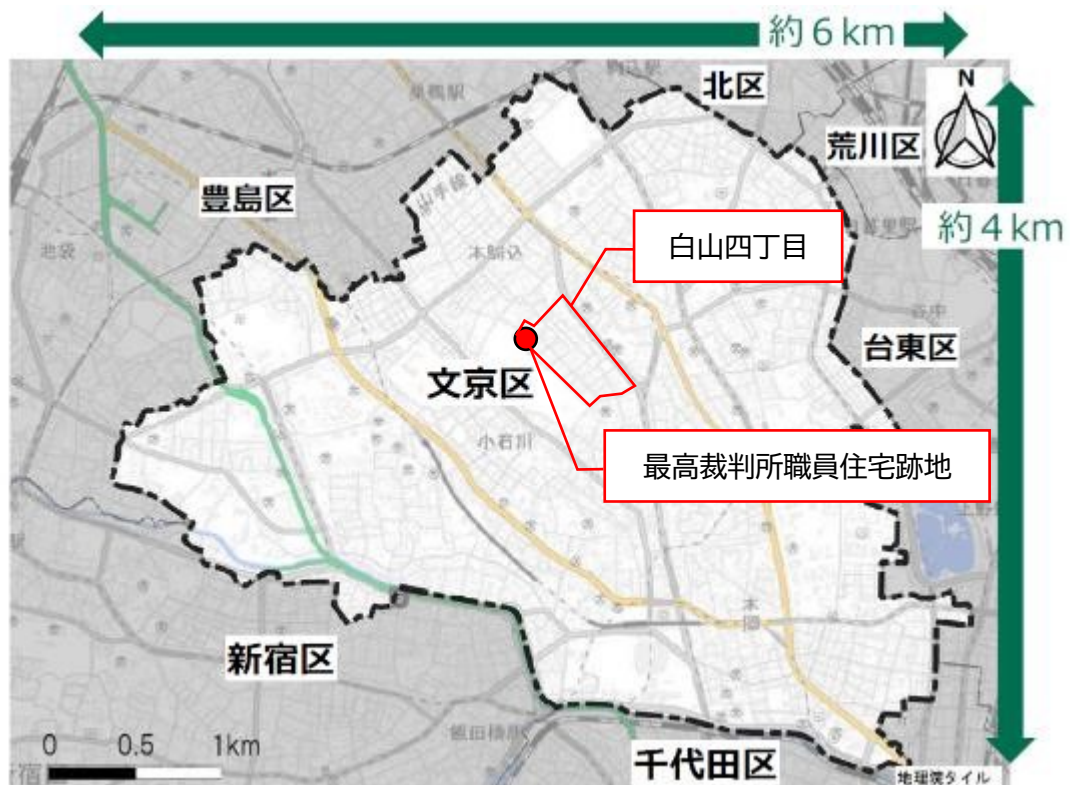
1. 最高裁判所職員住宅跡地の概要

(1) 敷地情報

所在地	地番表示:文京区白山 4-126-7
	住居表示:文京区白山四丁目 10-8
敷地面積	1,154.60 m ²
土地所有者	財務省
現況	更地
周辺の状況、その他	・最寄駅⇒都営地下鉄千石駅 ・最寄りのバス停⇒「30 特養ホーム 白山の郷」 ・敷地に接する道路の幅員は4m以上 ・敷地南西に小石川植物園、北西に第十中学校

(2) 位置図

最高裁判所職員住宅跡地は、白山四丁目に位置する用地です。



出典:国土数値情報

(3)案内図



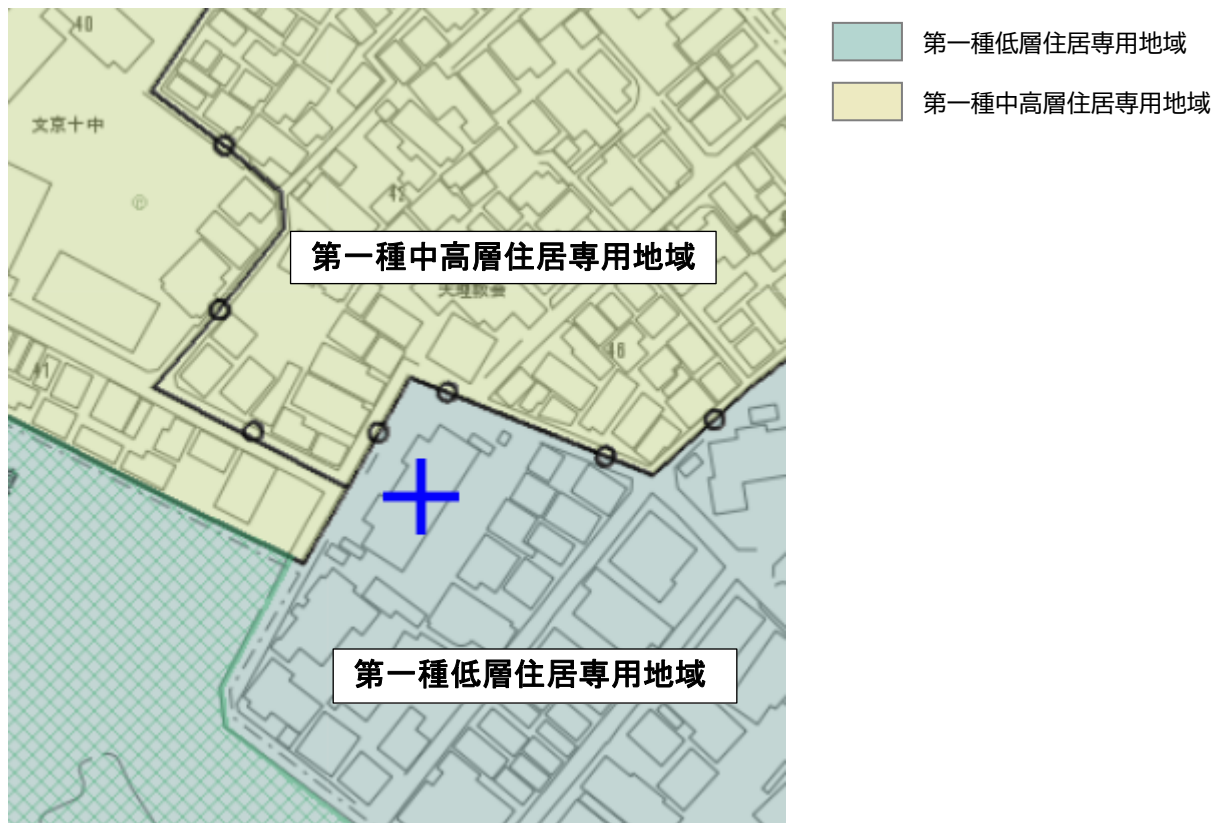
出典: 国土地理院地図

〈最高裁判所職員住宅跡地周辺の道路状況〉

- ①本用地に接する道路幅員…約4.4m～5.1m
- ②本用地に接する道路幅員…約5.5m～5.9m

2. 用途地域等

用途地域は、様々な用途の建物が混在する無秩序な街になることを防ぐことを目的として、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類があります。最高裁判所職員住宅跡地は、低層住宅の良好な住環境を守るための地域であり、用途地域の中で最も規制のかけられている第一種低層住居専用地域に指定されています。



出典:文京区都市計画図

用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	60%
容積率	150%
防火地域等	準防火地域
高さ限度	10m
高度地区	第一種高度地区
日影規制時間	4-2.5 時間
日影測定面高	1.5m

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、▲：面積、階数等の制限あり		第一種 低層住居 専用地域	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 ㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの	■	
	店舗等の床面積が 150 ㎡を超え、500 ㎡以下のもの	■	
	店舗等の床面積が 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの	■	
	店舗等の床面積が 1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの	■	
	店舗等の床面積が 3,000 ㎡を超え、10,000 ㎡以下のもの	■	
	店舗等の床面積が 10,000 ㎡を超えるもの	■	
事務所等	事務所等の床面積が 150 ㎡以下のもの	■	
	事務所等の床面積が 150 ㎡を超え、500 ㎡以下のもの	■	
	事務所等の床面積が 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの	■	
	事務所等の床面積が 1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの	■	
	事務所等の床面積が 3,000 ㎡を超えるもの	■	
ホテル、旅館		■	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	■	
	カラオケボックス等	■	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	■	
	キャバレー、個室付浴場等	■	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	■	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	■	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲600 ㎡以下
	自動車教習所	■	
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	■	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①600 ㎡以下1階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり。
	倉庫業倉庫	■	
	自家用倉庫	■	
	畜舎(15 ㎡を超えるもの)	■	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 ㎡以下	■	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	
	自動車修理工場	■	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	
		量が少ない施設	
		量がやや多い施設	
		量が多い施設	

(注1)本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。

(注2)卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

出典：用途地域による建築物の用途制限の概要(抜粋)

3. これまでの経緯と今後の進め方

(1) 国の動き

- 本財産については、地域・社会のニーズを踏まえた最適利用を実現するため、「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」(令和元年9月 20 日財理第 3206 号)に基づき、令和元年12月の第 264 回国有財産関東地方審議会において留保財産に決定されました。(「留保財産一覧」として、関東財務局ホームページに掲載)



出典：関東財務局ホームページ「留保財産一覧(No3 概要図)」

(2) 区の動きと検討に向けた基本的な進め方

- 本財産は、本区においては貴重な用地であり、さまざまな行政課題に対応できる可能性を持っていることから、下記方針で取り組みを進めてきました。活用が想定される施設について、令和5年10月及び令和6年7月に地域住民と意見交換会を実施しました。

ア 国有地に関する国との連絡調整体制の確立

最高裁判所職員住宅跡地をはじめ区内に存在する国公有財産について、国と区が互いに連携し、最適利用等を図ることを目的に、国公有財産の情報を共有し意見交換を行いました。

イ 庁内での活用方法の検討

活用用途について全庁的に照会をしたうえで、課題の整理、活用方法等の検討をしました。

ウ 地域住民への情報発信と意見要望への配慮

国との連絡調整の状況を踏まえながら、令和5年10月及び令和6年7月に地域住民との意見交換会を開催し、住民説明会や意見募集を行い、地域住民の意見要望にも配慮した検討を進めました。

4. 国の未利用国有地取扱い等の考え方

(1) 概要

現在、国では、「将来世代も念頭に国有財産を最大限有効活用することが重要」という考えのもと、今後の国有財産の管理処分のあり方について検討を進め、地域・社会の様々なニーズや、将来世代における課題に対応するため、介護・保育施設以外の用途に活用できる定期借地権の範囲の拡大や定期借地権による財政収入の確保と年限を区切った有効活用を図るなど、更なる有効活用に向けた検討結果が示されています。最高裁判所職員住宅跡地など未利用国有地に対する国の意向要旨は次のとおりです。

○ 管理・処分の方法に関すること

規模や立地条件を踏まえた優良な未利用国有地は、一度売却した場合には再度の取得が難しいため、時代の変化とともに変わっていくニーズや、将来世代における課題に対応するべく定期借地権による貸付により権利は国に留保し、財政収入を確保しつつ年限を区切って有効活用を図ることが必要。こうした中で、最高裁判所職員住宅跡地については国で留保(売却せず定期借地権による貸付)することが望ましい。

○ 定期借地権の用途範囲に関すること

地域・社会の様々なニーズに対応し、国有財産の有効活用・適正利用を進めるため、介護・保育施設と他の施設との複合施設の整備や、更には国の政策を推進する観点から、介護・保育以外の用途にも活用できるよう、定期借地権の範囲を拡大することが必要。具体的には、公用・公共用優先の原則の下、公的施設とともに、住宅や商業系施設を整備するなどの有効活用が考えられる。

○ 国や都による活用に関すること

最高裁判所職員住宅跡地について、現状、国及び東京都における活用意向がないことから、最適利用に向けて国と調整を図りつつ、区における活用の考えを整理されたい。

○ 利活用方針策定後の管理処分のプロセスに関すること

策定された利活用方針の利用用途に応じて、公共随意契約^{※1}又は二段階一般競争入札^{※2}により、定期借地権を設定した貸付を行う。

※1 公共随意契約・・・国有地を公共性の高い用途に供するため、地方公共団体、社会福祉法人等と随意契約すること。

※2 二段階一般競争入札・・・土地利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査通過者を対象に価格競争入札を行う方法

(2)定期借地期間について

国が令和元年9月に改正した通達では、定期借地権について、一定の公的施設(包括協議通達で示されている公共随意契約施設)が含まれる場合、貸付期間は50年以上も可能と示されました。

3 貸付期間

定期借地権を設定して貸し付ける場合の貸付期間については、次に定めるところによる。

(1)建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条第1項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 50 年以上

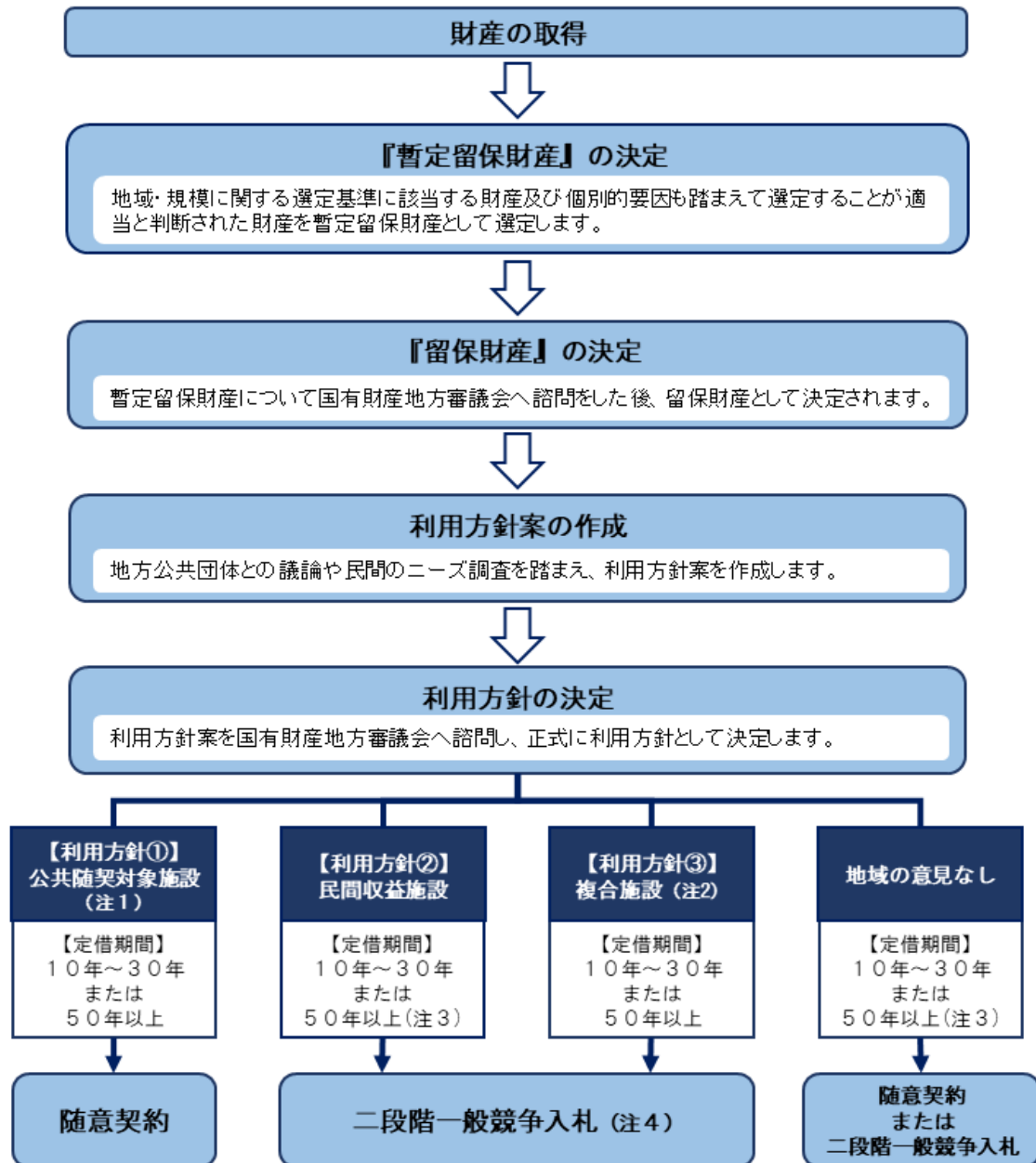
(2)専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。次の(3)において同じ。)の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第23条第1項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 30 年

(3)専ら事業の用に供する建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第23条第2項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 10 年以上 30 年未満

出典:財務省「定期借地権を設定した貸付けについて」通達抜粋(令和元年9月20日財理第3207号)

(3) 定期借地権の貸付先の決定方法

国は、令和元年6月の財政制度等審議会国有財産分科会の答申を踏まえ、有用性が高く希少な国有地については、将来世代におけるニーズへの対応のため、留保財産として、所有権を留保しつつ、地域・社会のニーズを踏まえ、定期借地権による貸付けを行うこととしています。



注1 介護・保育などの公共性の高い施設の用に供する場合の随意契約の対象となる施設

注2 公共随契対象施設と民間収益施設の複合施設

注3 二段階一般競争入札の場合は、定借期間は、10年～30年に限られるが、一定の要件に該当する場合には50年以上も適用可能

注4 土地利用等に関する企画提案を審査し、審査を通過した者を対象に価格競争を行う入札方式

出典：関東財務局 HP「国において所有権を留保している物件」

5. 最高裁判所職員住宅跡地及び周辺地域の現況等

現在、対象敷地は更地であり、周辺には2～3階建ての建物が所在しています。



出典：国土地理院空中地図

第2章 活用方針検討にあたっての区の考え方

1. 最高裁判所職員住宅跡地の活用にあたっての区の方向性

区では、最高裁判所職員住宅跡地の活用にあたっては、区が直接取得等はせず、定期借地制度を利用した民間事業者による活用を前提としています。定期借地制度を利用する場合、定期借地権による財政収入の確保と年限を区切った有効活用や介護・保育施設以外の用途に活用できる定期借地権の範囲の拡大などの検討が行われ、最高裁判所職員住宅跡地の活用に向けた検討についても、定期借地制度を利用した行政課題解決に資する活用が考えられます。

国の動きや最新の検討状況を把握する必要があるため、最高裁判所職員住宅跡地をはじめ、区内に存在する国公有財産について、国と区が互いに連携し、最適利用等を図ることを目的に、国公有財産の情報を共有し意見交換する場を随時開催しています。

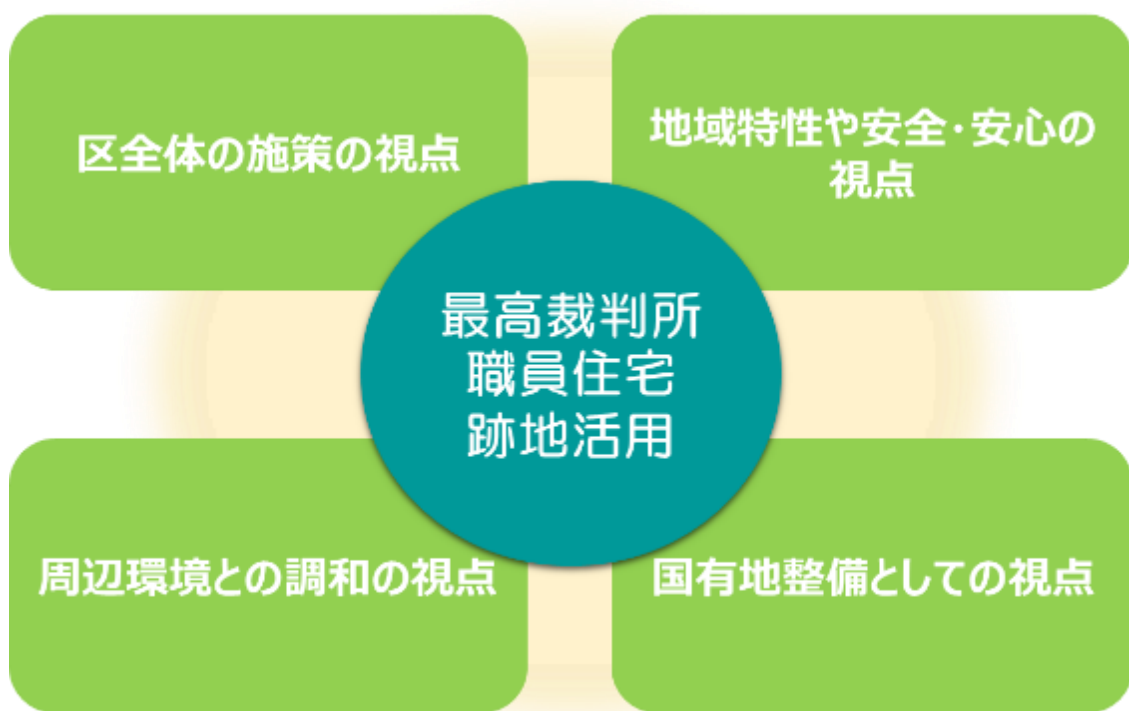
区は、最高裁判所職員住宅跡地の活用に向けて、現行ルールの中で行政課題及び地域課題の解決が早期に実現できるよう、以下の方向性に沿って、今後の活用について検討を進めました。

活用における方向性

- 民間事業者による定期借地制度を利用した施設整備を前提に活用検討を進める。
- 地域住民等の意見の把握に努めるとともに、様々な観点から本敷地に必要な行政需要を集約する。
- 最高裁判所職員住宅跡地の早期活用の実現に向けて、国との情報共有を密に行い、連携を図る。

2. 基本的方向を踏まえた活用検討にあたっての視点

整備にあたり、以下の視点を踏まえて活用方法の検討を行いました。



区全体の施策の視点

- ・地域の特性や区民ニーズ、社会情勢を踏まえた整備
- ・区の近隣施設との兼ね合い など

地域特性や安全・安心の視点

- ・地域住民との交流スペース
- ・非常時への備え など

周辺環境との調和の視点

- ・閑静な低層住宅市街地の住環境の保全
- ・敷地状況を考慮した外構・建物整備 など

国有地整備としての視点

- ・定期借地制度を利用し、民間事業者による施設整備
- ・事業実施にあたって適切な定期借地期間の設定

3. 活用例～導入を求める施設・設備・機能～

(1)導入すべき施設・機能

区が抱える行政課題や地域課題の解消のため、以下の施設の導入を求めます。

具体的な施設の規模や配置等に関する活用については、プロポーザル方式(提案型)による民間事業者の提案によるものとします。

小規模多機能型居宅介護事業所・認知症高齢者グループホーム

【目的・理由】

介護が必要になっても可能な限り住み慣れた地域での生活を継続できるようにするため、「高齢者・介護保険事業計画」に基づき、地域密着型サービスを整備する。

【規模】

小規模多機能型居宅介護事業所：定員29名程度(500㎡程度)

認知症高齢者グループホーム：定員18名程度(500㎡程度)



※各写真はイメージです。

(2)地域から求められる設備・機能

本国有地の活用の検討にあたっては、地域課題の解消等に資するものとして、(1)の整備と合わせ、以下の設備・機能の導入を整備事業者へ求めます。

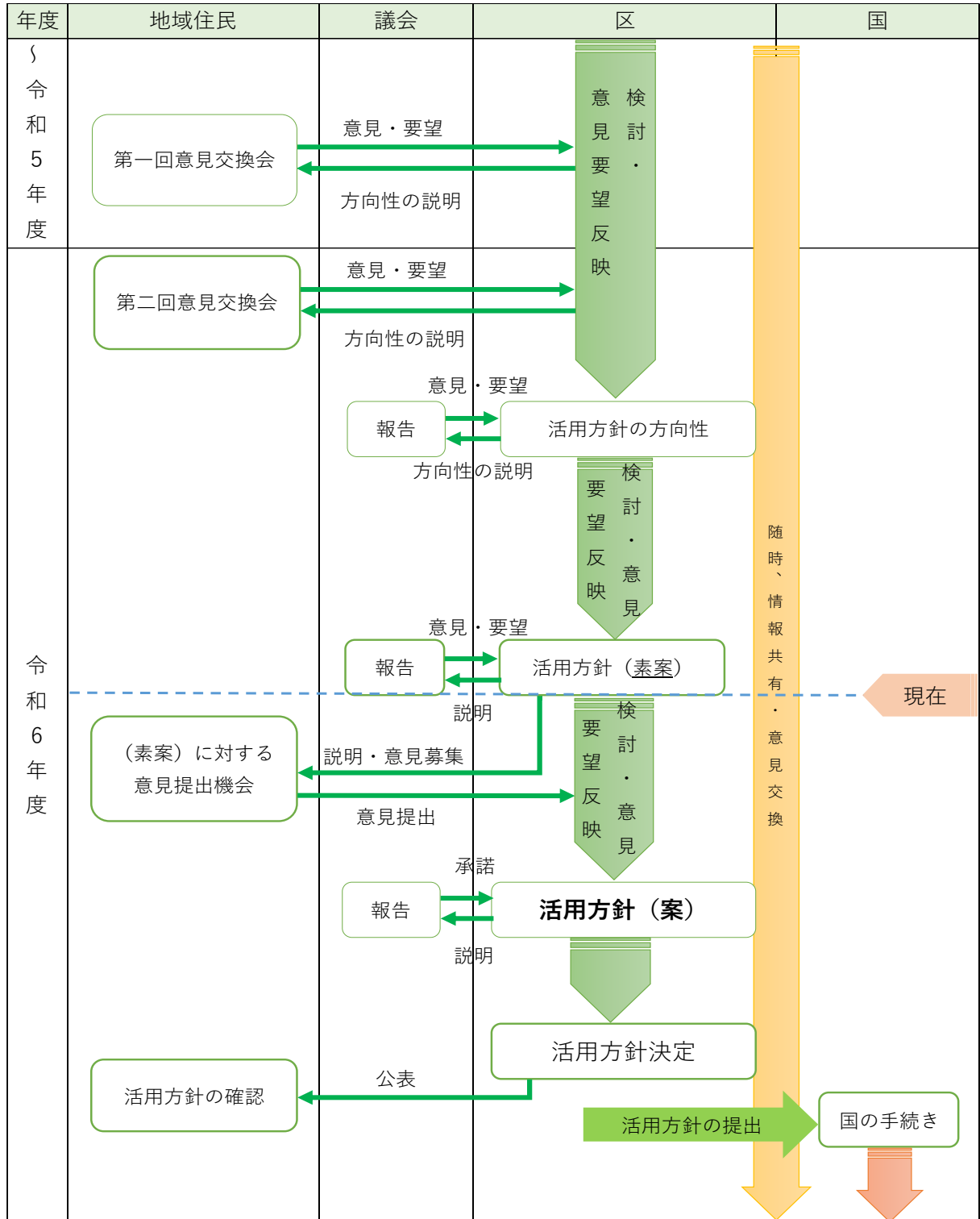
- 地域の団体や住民が利用できる相互交流等の場としても活用できる多目的スペース・屋外広場

(3)事業者への諸条件等

- 事業者は区と協定を締結し、地域防災への協力(福祉避難所としての活用など)ができるよう、あらかじめ区と調整を図ること。
- 周辺道路の安全に配慮した施設計画及び運営を行うこと。
- 企画提案にあたっては、文京区ホームページを参照の上、建築基準法その他関連法令、東京都が定める条例・要綱等、本区が定める条例・要綱等について、事前相談を行うなど十分確認すること。
- 地域住民や町会との交流事業等、多世代が交流できるよう、工夫を凝らした運営とすること。

第3章 今後のスケジュール

1. 活用方針検討の流れ



小石川地方合同庁舎（仮称）建設工事の状況について

区立後楽幼稚園及び文京清掃事務所と国施設との一体整備を図る小石川地方合同庁舎（仮称）（以下、「合同庁舎」という。）建設工事について、昨今の建設費高騰の影響や地中障害撤去工事の追加等により、工事費の増額及び工期の延長が発生しているため報告する。

1 事業の概要

令和4年4月に国と建設工事等に関する受託契約を締結しており、国に建設工事を委託し、区は区有施設部分の施設整備費を負担することで、合築整備を行う。

2 施設の概要

所在地：文京区後楽一丁目7番4外

延床面積：約9,400㎡（うち国所有部分約4,400㎡、区所有部分約5,000㎡）

構造及び階数：鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造/地上5階地下2階

3 入居予定施設

- (1) 国施設：小石川税務署、東京第一営繕事務所、東京行政評価事務所、自衛隊東京地方協力本部台東出張所
- (2) 区施設：文京清掃事務所、後楽幼稚園

4 受託契約の変更内容

- (1) 契約金額の増額
変更前 ￥4,202,557,524（税込）
変更後 ￥4,430,970,324（税込）
変更金額 ￥228,412,800（税込）
- (2) 実施期間の延長
変更前 令和4年11月9日から令和9年3月15日まで
変更後 令和4年11月9日から令和9年5月14日まで
延長期間 2か月

5 今後のスケジュール（予定）

令和7年2月 定例議会（債務負担行為の変更及び受託契約変更）
令和7年3月 受託契約変更締結
令和8年2月 合同庁舎部分竣工
令和9年5月 後楽幼稚園園庭部分竣工（工事完了）