

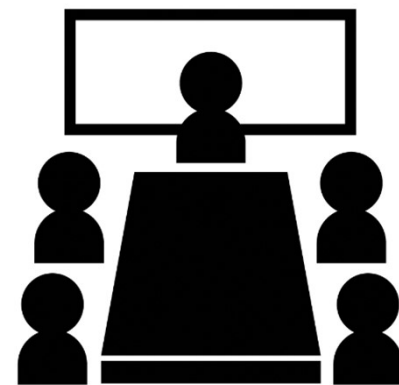
国家公務員小日向住宅跡地（小日向二丁目国有地） の活用に向けた活用方針（素案）について



1 本日の説明会について

国家公務員小日向住宅跡地は、国が所有する国有地であるとともに、文京区内においても、希少な大規模用地であり、区の様々な行政課題の解決に資する可能性のある土地です。

そのため、区では、活用意向についての要望書を国に提出し、活用に向け、国と協議を実施してきました。



1 本日の説明会について

今回、当該土地の活用の具体化を図るため、いままで地域の皆様からいただいている要望事項も踏まえ、現時点の区の活用に向けた考え方として「活用方針素案」を、取りまとめました。



本日の説明会では、この「活用方針素案」についてご意見をいただき、説明会やパブリックコメントでのご意見を踏まえ、「活用方針」として取りまとめたうえで国へ提出し、活用の具体化を図っていきます。

2 国家公務員小日向住宅跡地について

活用素案P1~4

- 所在地（地番表示）

文京区小日向二丁目187-3外2筆

- 敷地面積

7,182.73m²

- 用途地域

第一種低層住居専用地域

- その他

敷地北部に位置指定道路あり

敷地西側の傾斜地が土砂災害警戒区域（一部は土砂災害特別警戒区域）に指定



3 国家公務員小日向住宅跡地の経緯について

活用素案P 5～6

平成27年2月～

平成30年

令和3年6月

令和4年8月

11月

(国)

処分予定国有財産に指定

(区)

跡地利用に関する要望書を提出

(地域)

跡地利用に関する要望書を、
区に提出

(国)

介護施設整備のための国有地の
更なる活用について通知

(地域)

跡地利用に関する要望書を、
区に提出

(国)

国有財産関東地方審議会にて留
保財産に指定(国に所有権を留保)

(区)

跡地利用に関する要望書を提出

(区)

「活用素案」の作成

(区)

説明会・パブリックコメント

4 活用にあたっての国の考え方について

✓ 管理・処分の方法に関すること

国家公務員小日向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）とする。

✓ 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、公用・公共用優先の原則の下、介護・保育施設とともに、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。

4 活用にあたっての国の考え方について

✓ 国や都による活用に関すること

小日向住宅跡地について、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、定期借地権を設定した貸付を行う。

5 活用にあたっての区の考え方について

国家公務員小日向住宅跡地の活用にあたっては、国の考え方も踏まえ



- ✓ 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を検討
- ✓ 区の喫緊の行政課題に資する特別養護老人ホームを整備するとともに、様々な用途への活用も含めた一体的な整備の考え方をまとめていく。
- ✓ 地域住民等の意見把握に努めるとともに、様々な観点からの街づくりに留意しながら、国家公務員小日向住宅跡地の活用の考えを取りまとめる。
- ✓ 国家公務員小日向住宅跡地の早期活用の実現に向け、国と連携を図る。

《参考》 関係者の役割分担について



6 活用案

活用素案P13～15

区が抱える行政課題や地域課題の解消のため、導入施設を検討

(主な整備内容)

| | 名称 | 規模 | 備考 |
|-----|---|---------------------------|---|
| (1) | 特別養護老人ホーム | 定員約100人程度 | <ul style="list-style-type: none">・定員の1割以上の併設ショートステイを併設・地域住民等とも交流できる広場を敷地内に整備・災害時の福祉避難所としての活用や、防災拠点倉庫等を併設 |
| (2) | 地域密着型サービス ①認知症高齢者グループホーム または ②看護小規模多機能型 居宅介護事業所 | ① 2または3ユニット ②登録定員29人以下 | 特別養護老人ホームに、①②のいずれかを併設する形とする。 |
| (3) | 育成室 | 約40人の定員を2室 | 整備後、区が借上を想定 |

6 活用案

活用素案P13~15

特別養護老人ホーム



イメージ

i 目的・理由

入所が必要な高齢者の増加に対応するため

i 規模

定員100人程度(3階層想定)

i その他条件

- ・特別養護老人ホーム利用者が、地域住民等とも交流できる広場を敷地内に整備すること
- ・特別養護老人ホーム定員の1割以上の併設ショートステイの整備をすること
- ・災害時の福祉避難所としての活用や、防災拠点倉庫等を整備すること

6 活用案

活用素案P13~15

地域密着型サービス

① 認知症高齢者グループホーム または ② 看護小規模多機能型居宅介護事業所



i 目的・理由

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で生活を継続できるよう、地域に密着したサービスの整備

i 規模

① 2 または 3 ユニット ② 登録定員 29 人以下

i その他条件

特別養護老人ホームに、①②のいずれかを併設するものとする。

6 活用案

活用素案P13～15

育成室



イメージ

i 目的・理由

入室が必要な児童の増加に対応するため

i 規模

1室あたり、概ね40人の定員のものを2室
(1室あたり約150㎡)

i その他条件

- ・「文京区放課後児童健全育成事業の設備及び運営の基準に関する条例」等関係法令への適合のほか、児童の健康や安全に必要な整備を行うこと。
- ・整備については特別養護老人ホーム整備事業者が行うものとする。
- ・整備した施設は、区と賃貸借契約を締結し、区に貸付を行うものとする。

6 活用案

活用素案P13～15

本国有地の活用の検討にあたっては、平成30年6月に地域の方々から提出いただいた要望書などを踏まえ、地域課題の解消等に資するものとして、以下の設備・機能の導入も整備事業者へ求めます。

 **非常時等に利用できる、特別養護老人ホーム地下ピットを利用した消防水利**

 **地域住民等も利用できる敷地内通路の整備**

7 今後のスケジュール（予定）

11月

令和5年2月

3月

6月

令和6年

令和7年

(区) 説明会・パブリックコメント

意見反映

(区) 活用方針作成・議会へ報告

(区) 活用方針、国へ提出

(国) 国有財産地方審議会(方針決定)

(区) 整備事業者公募

国へ推薦

(国) 整備事業者決定

(国) 国と事業者で定期借地契約締結

整備

