

**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**

令和4年8月

文京区

目次

第1章 国家公務員小日向住宅跡地をめぐる状況.....	1
1. 国家公務員小日向住宅跡地の概要	1
(1) 国家公務員小日向住宅跡地の概要	1
(2) 位置図.....	1
(3) 案内図.....	2
2. 用途地域等.....	3
3. これまでの経緯など	5
(1) 国の動き	5
(2) 区の動き	5
(3) 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.....	7
(1) 概要	7
(2) 売却から定期借地権（留保財産）への転換	8
(3) 定期借地期間について	8
(4) 定期借地権の貸付先の決定方法.....	9
(5) 貸付財産の転貸について.....	9
5. 国家公務員小日向住宅跡地及び周辺地域の現況等.....	10
第2章 活用方針検討に向けた区の考え方.....	11
1. 国家公務員小日向住宅跡地の活用に向けた区の基本的方向	11
2. 活用方針検討の流れ.....	12
3. 基本的方向を踏まえた活用検討にあたっての視点.....	13
4. 活用案 ～導入を求める施設・設備・機能～	14
(1) 導入すべき施設・機能	14
(2) 地域から求められる設備・機能.....	15

第 1 章 国家公務員小日向住宅跡地をめぐる状況

1. 国家公務員小日向住宅跡地の概要

(1) 国家公務員小日向住宅跡地の概要

所在地	地番表示：文京区小日向二丁目 187-1、187-2、187-3 住居表示：文京区小日向二丁目 13、14、15
敷地面積	7,182.73 m ²
土地所有者	財務省
現況	更地
周辺の状況、その他	<ul style="list-style-type: none">・最寄駅は東京メトロ江戸川橋駅・東側道路はB-ぐる（目白台・小日向ルート）の路線であり、最寄りのバス停は「21 服部坂下」「22 小日向台町小学校」・文京総合福祉センターと隣接している。・周辺の道路の幅員が狭い（概ね9m未満）・西側に崖地あり。土砂災害警戒区域（一部は土砂災害特別警戒区域）に指定されている。

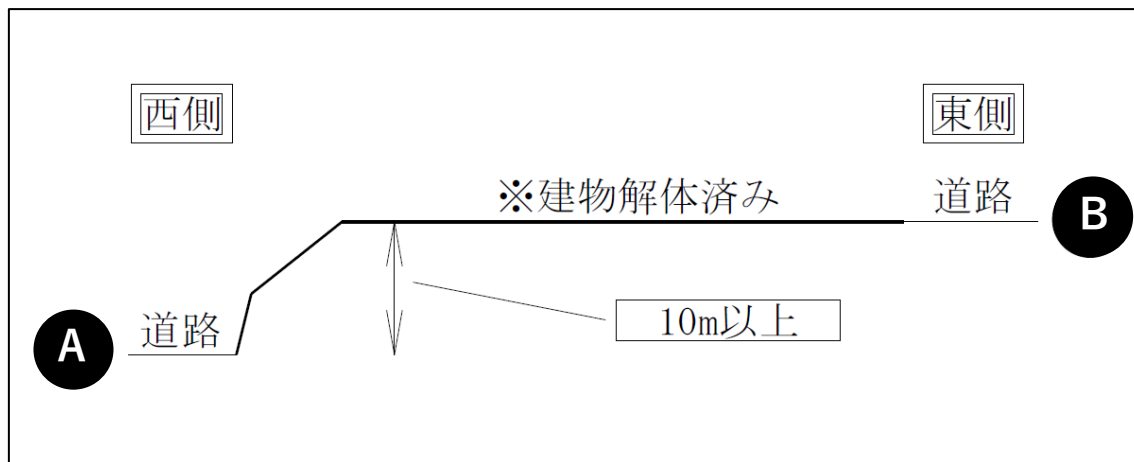
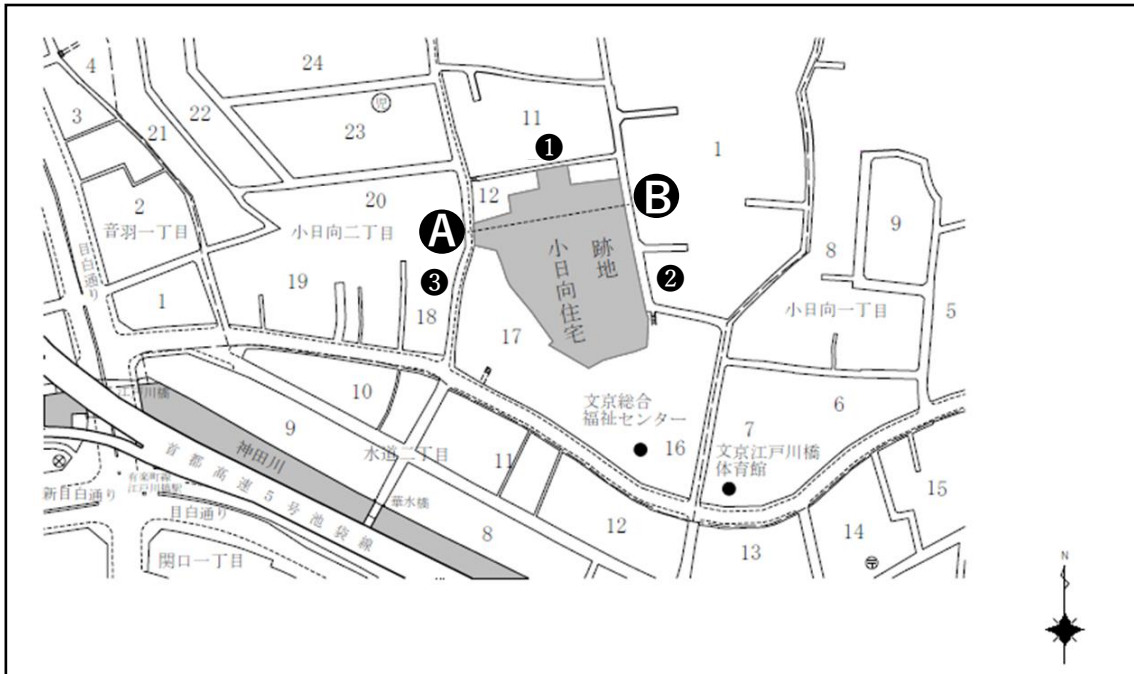
(2) 位置図

国家公務員小日向住宅跡地は、文京総合福祉センターに隣接する希少な大規模用地です。



出展：国土数値情報

(3) 案内図

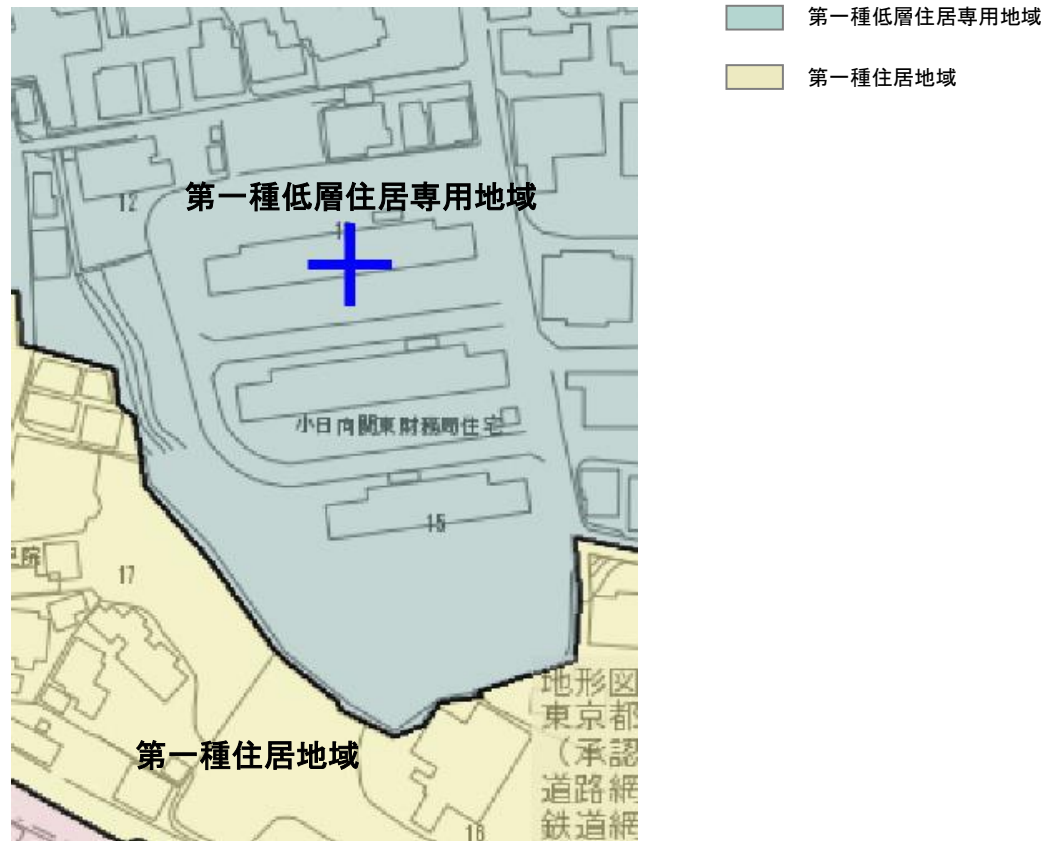


《国家公務員小日向住宅跡地周辺の道路状況》

- ① 北方向は私道に接道
- ② 本用地に接する道路・・・概ね幅員4.5～6m(一部4.3m)
- ③ 本用地に接する道路・・・概ね幅員5～7m

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ため、それぞれの地域に適した用途の建物を集めるとともに、地域にふさわしくない用途の建物を制限するものです。国家公務員小日向住宅跡地は、第一種低層住居専用地域に指定されています。



用途地域	第一種低層住居専用地域
敷地面積	7,182.73 m ²
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

【参考】用途地域による建築物の用途制限の概要（抜粋）

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	■		
	危険性が大きいか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。

3. これまでの経緯など

(1) 国の動き

- 国家公務員小日向住宅跡地は、平成 27 年 2 月に処分予定国有財産とされ、地域の整備計画や未利用国有地の取得等要望の有無について文京区へ意見照会、その後、「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」（平成 27 年 11 月 26 日）において、介護離職ゼロへの対策として、高齢者の利用ニーズに対応した介護サービス基盤の確保を図ることとされたことを受け、用地確保が困難な都市部等においては、賃料減額といった国有地の更なる活用促進を行うこととされました。
- 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、これまでの区との協議を踏まえつつ活用方針を策定していくこととし、令和 3 年 6 月の第 269 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（「関東財務局における留保財産の選定基準及び暫定留保財産一覧」として、関東財務局ホームページに掲載）。

(2) 区の動き

- 国家公務員小日向住宅跡地について、特別養護老人ホームの開設を利用用途として平成 27 年 5 月に要望書を提出し、国との協議を開始し、平成 28 年 1 月に関東財務局から「介護施設整備のための国有地の更なる活用について」の通知があったことを受け、事業主体となる社会福祉法人と国とが、直接、定期借地契約を結ぶよう要望を変更いたしました。
- 当該国有地は、区内では貴重な大規模用地としてさまざまな行政課題に対応できる可能性を持っており、具体的な活用策の検討に当たっては、引き続き国への積極的な働きかけが必要であると判断し、令和 3 年 7 月に、関東財務局に対し今後の活用意向についての要望書（次ページ）を提出いたしました。

(3) 検討に向けた基本的な進め方

ア 国有地に関する国との連絡調整体制の確立

国家公務員小日向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。

イ 庁内検討体制の継続

庁内検討組織（関係所管課で構成）において、課題の整理、活用用途等の検討を継続しています。

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、適時適切に地域住民へ情報発信するとともに、地域住民の意見要望にも配慮した検討を進めます。

(写)

2021 文企企第 222 号

令和 3 年 7 月 9 日

関東財務局東京財務事務所長 殿

文京区長 成 澤 廣 修

国有財産の活用の検討に向けた要望について

1 国家公務員小日向住宅跡地について

(1) 財産の所在地等

地番（住居表示）	区分	数量 (㎡)
文京区小日向 2-187-3 外 2 筆 (文京区小日向 2-13-1 外)	土地	7,182.73

(2) 活用の検討に向けた要望

本国有財産は、区立総合福祉センターと隣接し、近隣には区立保育園・幼稚園・小学校があり、かつ、区内では貴重な面積の大きい土地であることから、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あると考えております。

については、これまでの貴局との協議を踏まえつつ、活用方針の策定に向けて引き続き検討していきたいと考えておりますので、よろしくお取り計らい願います。

2 その他の国有地について

その他の区内国有地についても、活用の可能性を検討していきたいと考えておりますので、随時、情報提供をいただきますようお願いいたします。

以 上

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。国家公務員小日向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、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）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

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、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) 売却から定期借地権（留保財産）への転換

国は、有用性が高く希少な国有地については、処分等の考え方を売却から定期借地権（留保財産）へ転換した上で、国家公務員小日向住宅跡地は、令和3年6月国の国有財産関東地方審議会にて留保財産として選定されました。

<参考>

第269回国有財産関東地方審議会 答申結果抜粋（令和3年5月18日～6月15日書面開催）

第2 諮問



【留保】
対象財産



対象財産

東京都文京区小日向2-187-3外2筆

位置：東京メトロ江戸川橋駅の北東方約200メートルに位置
面積：7,182.73㎡
用途地域：第一種低層住居専用地域（住宅、保育所・老人ホーム等公共施設）
建ぺい率：60% 容積率：150%

(3) 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、期間は50年以上も可能と示されました。

<参考>

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 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。

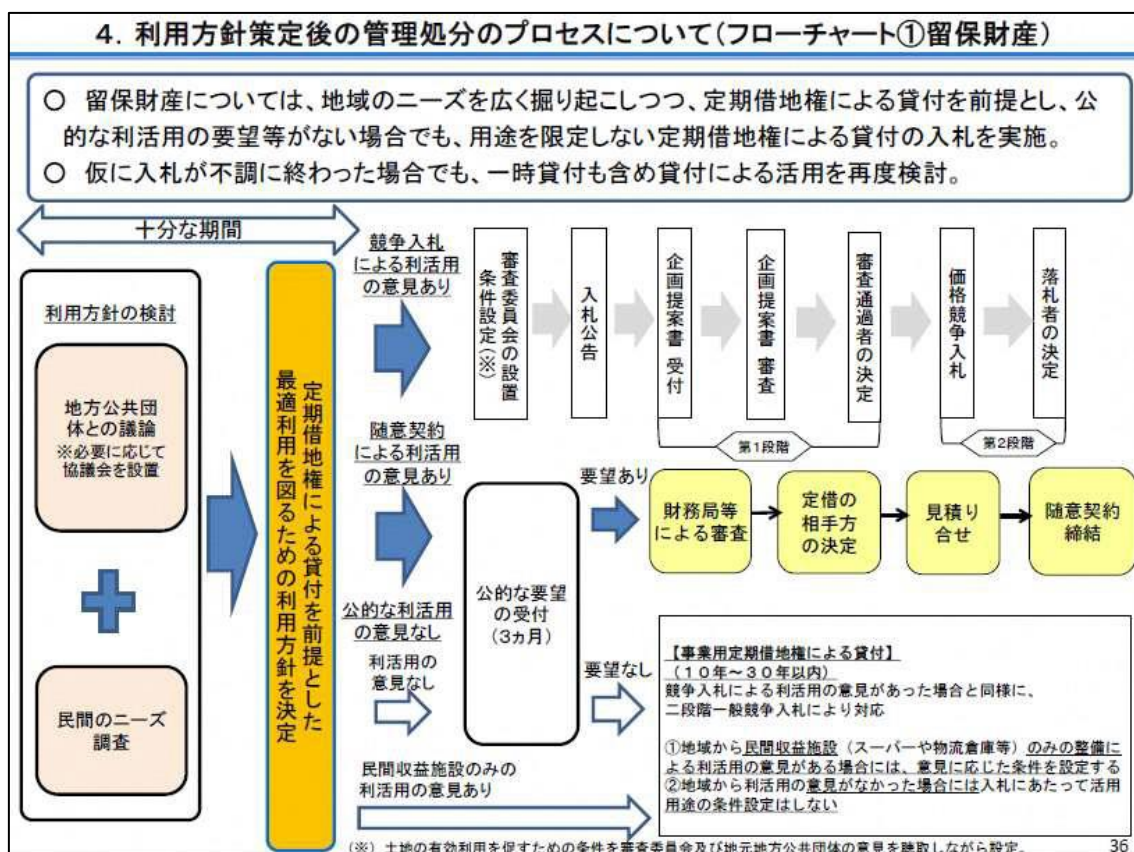
- (1) 建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 50年以上
- (2) 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次の(3)において同じ。）の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第23条第1項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 30年
- (3) 専ら事業の用に供する建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第23条第2項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 10年以上 30年未満

(4) 定期借地権の貸付先の決定方法

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）と収益施設の複合施設を
求める場合には、価格競争のみに限らず利活用方針を踏まえた企画提案を審査する二段階一般競争
入札にて事業者を選定するとしています。

<参考>

財政制度等審議会 国有財産分科会資料抜粋（令和元年 6 月 14 日開催）



(5) 貸付財産の転貸について

国が令和元年 9 月に改正した通達では、転貸は原則として認められていません。

<参考>

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)

7 貸付財産の転貸

(1) 貸付財産について転貸の承認申請があっても、原則として認めない。

ただし、地方公共団体が借受け、福祉施設、認定こども園又は（中略）財務大臣との協議が整っている施設（以下「医療施設」という。）を経営する事業者へ転貸する場合であって、貸付財産について書面（別紙様式第 7 号）で転貸の承認申請があったときは、普通財産取扱規則第 30 条第 4 項ただし書の規定による「特別の事情があるものとして別に定める場合」として、財務局長等限りでその転貸を認めることができるものとする（国の転貸先として不適切な相手への転貸は除く。）。

5. 国家公務員小日向住宅跡地及び周辺地域の現況等



第2章 活用方針検討に向けた区の考え方

1. 国家公務員小日向住宅跡地の活用に向けた区の基本的方向

区では、国家公務員小日向住宅跡地の活用にあたっては、「国の未利用国有地取扱い等の考え方」を踏まえ、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、国の従来ルールでは、社会福祉施設（特別養護老人ホーム等の介護施設や保育所など）など用途が限られている状況でしたが、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、国家公務員小日向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一体的な各種活用が考えられます。

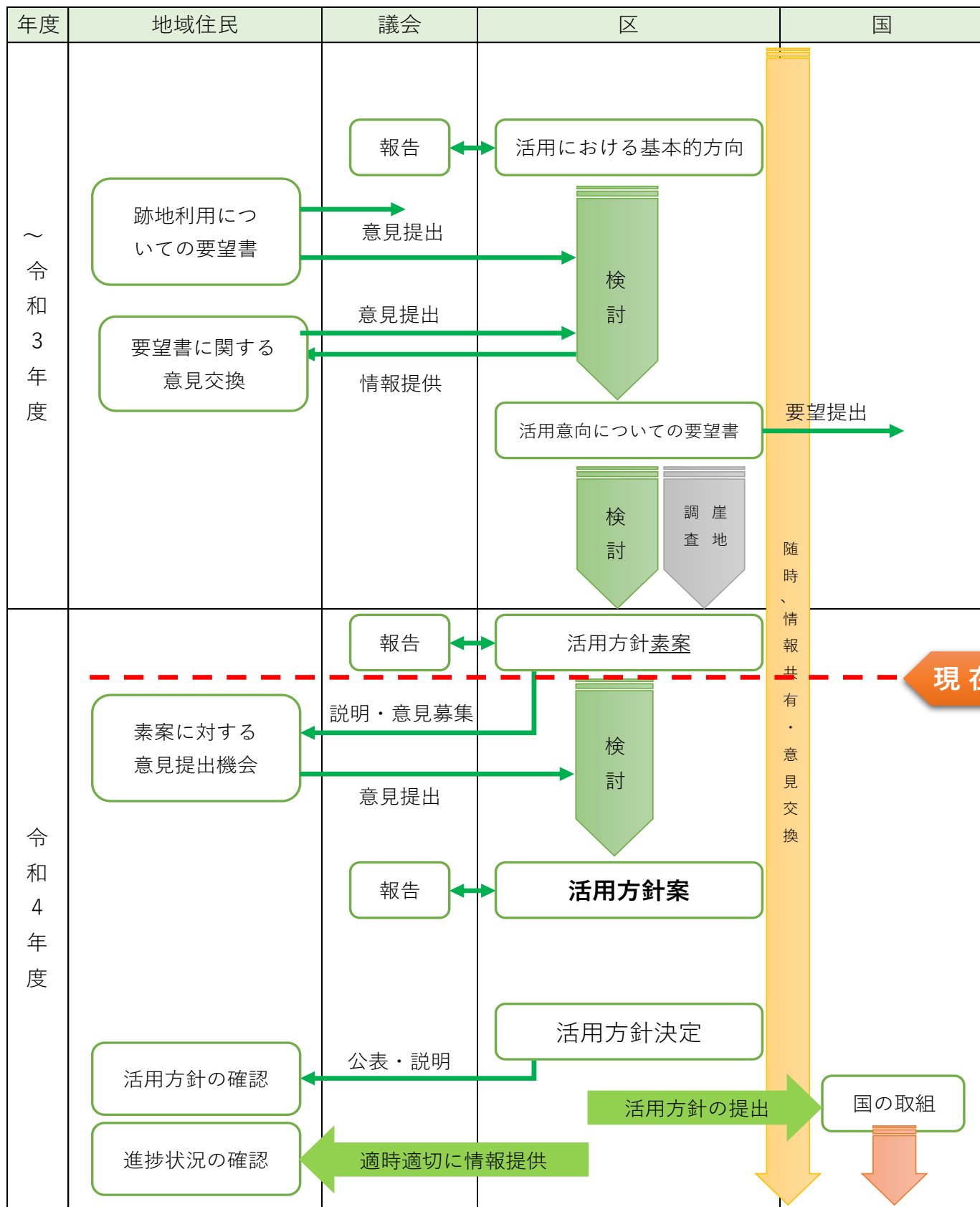
こうした国の動きや最新の検討状況を把握する必要があるため、国家公務員小日向住宅跡地をはじめ、区内に存在する国公有財産について、国と区が互いに連携し、最適利用等を図ることを目的に、国公有財産の情報を共有し意見交換する場を随時開催しています。

区は、国家公務員小日向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、以下の基本的方向に沿って、今後の活用検討を進めていきたいと考えています。

活用における基本的方向

- 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。
- 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、「国の未利用国有地取扱い等の考え方」も踏まえ、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。
- 地域住民等の意見の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て国との連携を図る。

2. 活用方針検討の流れ



3. 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、特別養護老人ホームのほか地域特性等を踏まえた用途の活用の検討を行います。



地域特性や安全・安心の視点

- ・施設と地域交流の空間、文京総合福祉センターと隣接する立地の活用
- ・災害時の施設の活用
- ・地域住民等の意見等を踏まえた設備の導入 など

区全体の施策の視点

- ・高齢者支援、子育て支援、障害者支援、保健・福祉・医療の連携
- ・区の近隣施設との兼ね合い 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
- ・崖地や、周辺道路幅員を考慮した整備 など

国有地整備としての視点

- ・国有地であることを踏まえた整備
- ・民間事業者による定期借地契約での整備、定期借地期間の想定

4. 活用品案 ～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。

特別養護老人ホーム	
	<p>【目的・理由】 入所が必要な高齢者の増加に対応するため、「高齢者・介護保険事業計画」整備方針に基づく、介護老人福祉施設の整備</p>
	<p>【規模】 定員100名程度(約5,000㎡・3階層想定)</p>
	<p>【その他条件等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、防災拠点倉庫等の整備をすること

また、特別養護老人ホームを整備する同建物内に以下の機能の導入を合わせて求めます。

	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	育成室
		
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	入所が必要な児童の増加に対応するため
規模	①2または3ユニット ②登録定員29人以下 (①②どちらの場合も約750㎡)	1室あたり、概ね40名の定員のものを2室 (1室あたり約150㎡)
その他条件等	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・「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」への適合のほか、児童の健康や安全に必要な設備を行うこと。 ・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。

※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、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、(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。

- 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
(100 m程度を想定)
- 地域住民等も利用できる敷地内通路の整備

(3) 事業者への諸条件等

- 事業者は区と協定を締結し、災害時に福祉避難所としての活用などできるようあらかじめ区と調整を図ること。
- 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。
- 事業者は、区が有償借り上げる施設の設計を行う際、あらかじめ区と調整を図ること。
- 区が有償借上げる施設の賃料は、鑑定賃料を基に文京区財産価格審議会答申により区が決定する価格とすること。
- 新型コロナウイルス感染症を契機として、社会のあり方が大きく変わろうとしている状況を踏まえ、新しい生活様式、新しい日常の実践に資する事業内容や施設設計に配慮すること。