

最高裁判所職員住宅跡地
（白山四丁目国有地）◆
活用方針（素案）

令和6年11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



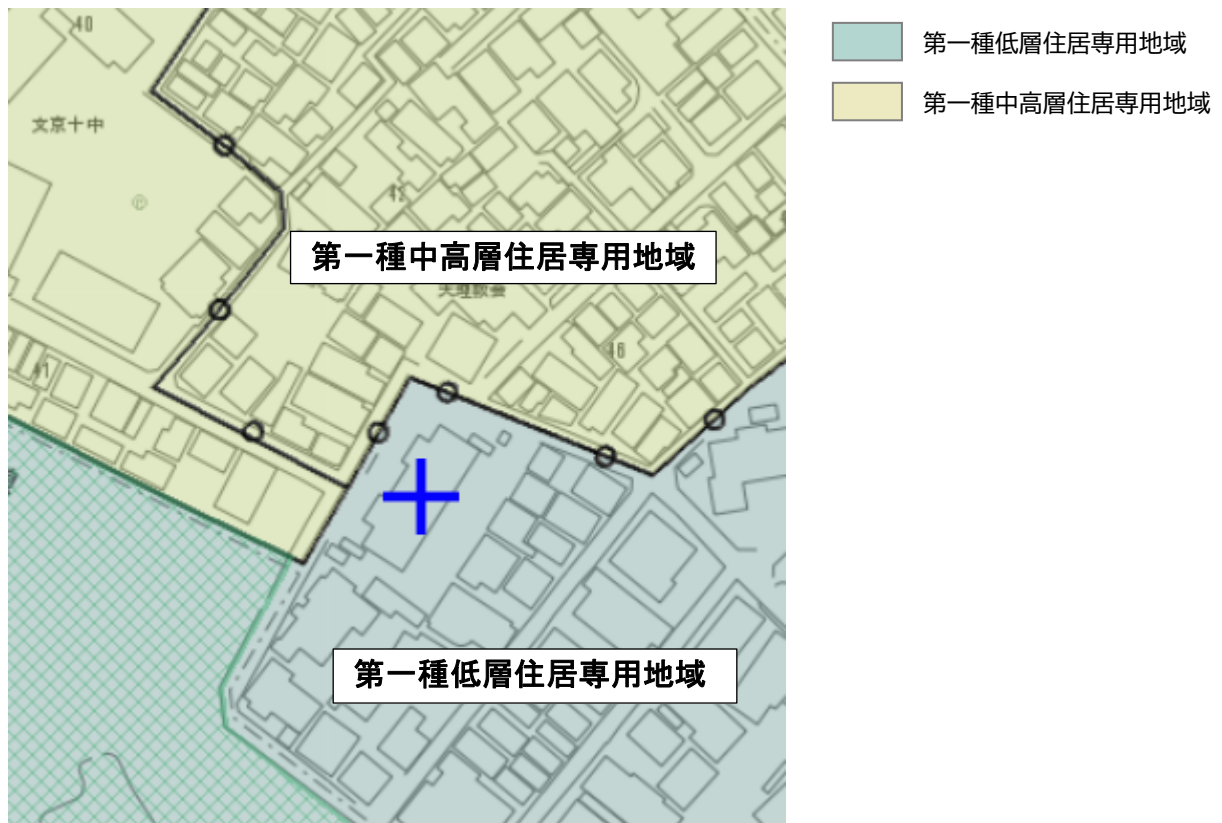
出典: 国土地理院地図

〈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。

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 庁内検討体制の継続

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、活用用途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

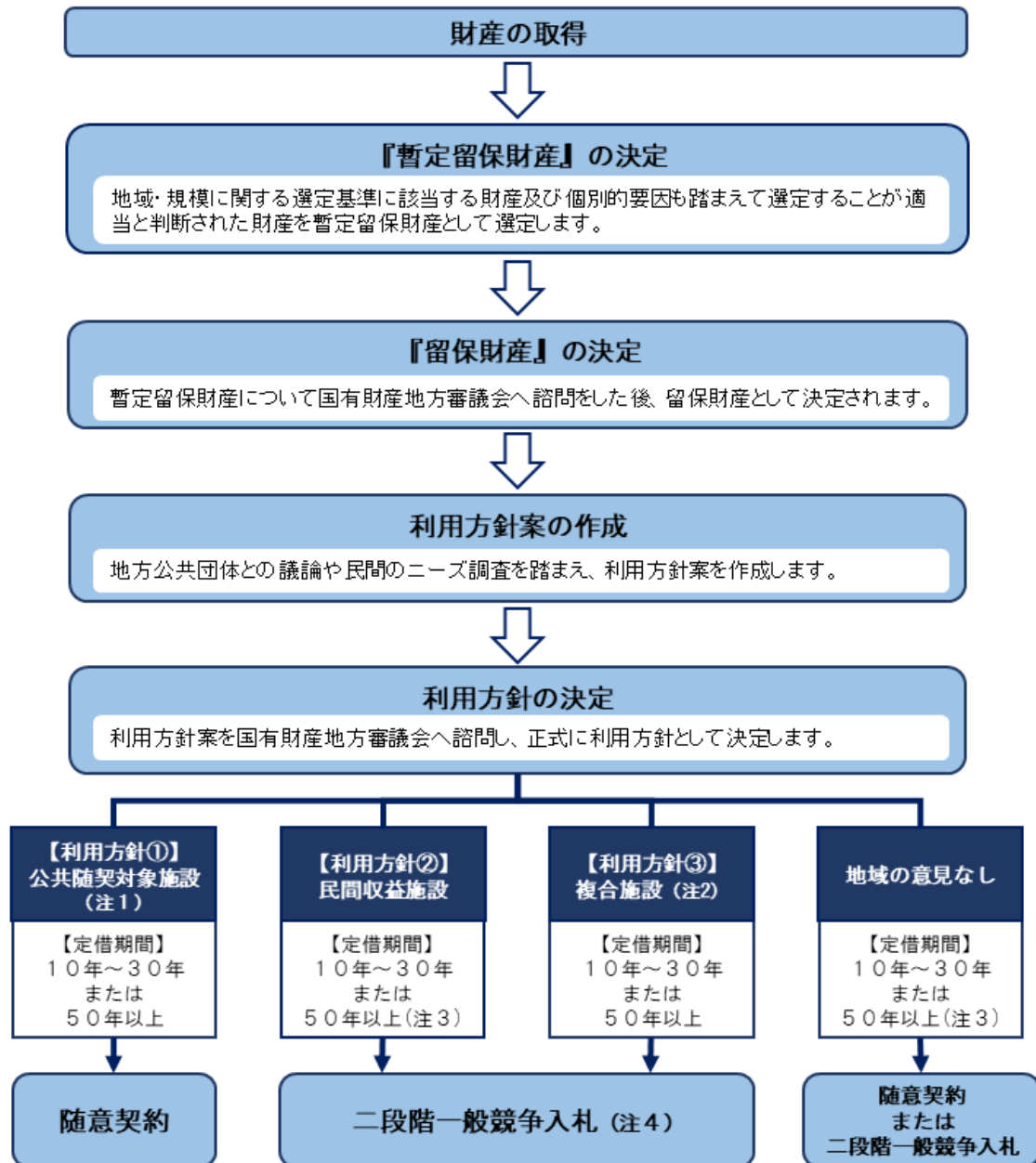
(2)専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。次の(3)において同じ。)の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第23条第1項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 30 年

(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。

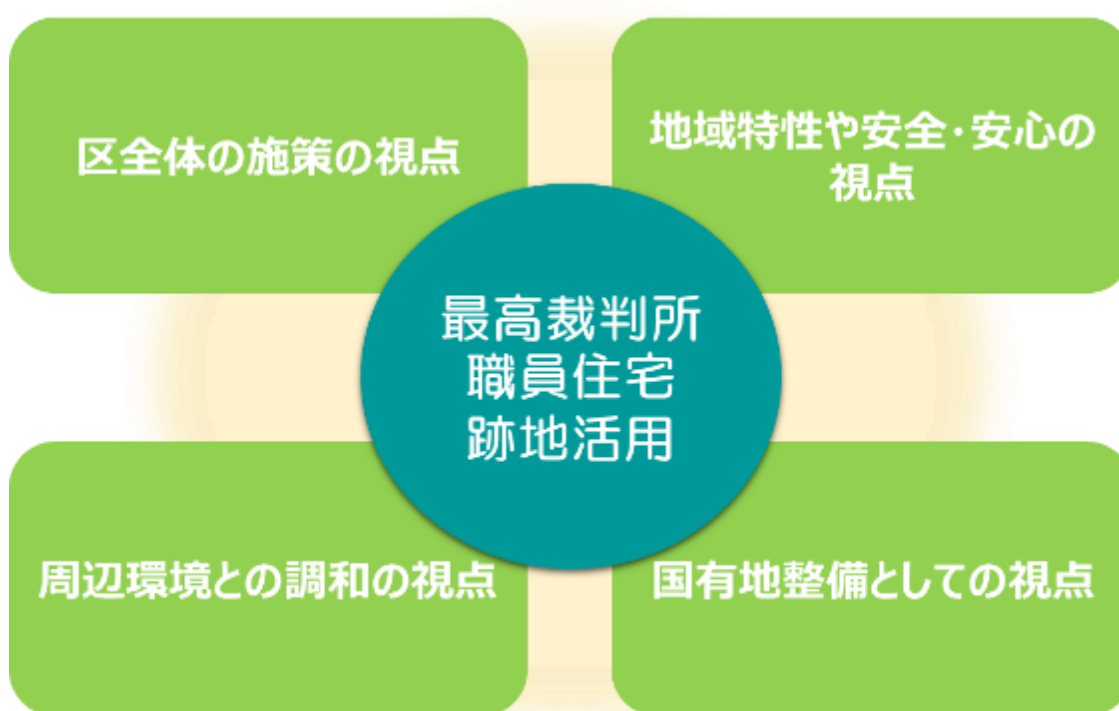
区は、最高裁判所職員住宅跡地の活用に向けて、現行ルールの中で行政課題及び地域課題の解決が早期に実現できるよう、以下の方向性に沿って、今後の活用について検討を進めました。

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、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護事業所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の整備する。

【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、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。
- 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

