

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（案）について

1 概要

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、パブリックコメント及び区民説明会の意見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) パブリックコメント

- ア 実施期間：令和4年11月4日（金）から12月5日（月）まで
- イ 意見提出者数：計25人

(2) 区民説明会

- ア 日時及び会場：令和4年11月13日（日）文京福祉センター江戸川橋
令和4年11月22日（火）文京福祉センター江戸川橋
- イ 参加者数：計49人

(3) 意見内容及び回答について

別紙1のとおり

3 国家公務員小日向住宅跡地の活用に向けた活用方針（案）について

(1) 主な変更点

パブリックコメント等の意見を踏まえ、P15の「事業者への諸条件等」へ以下の2点を追加。

- ① 敷地内に併設する広場や敷地内通路について、地域に開かれ、地域福祉に貢献できる運営とすること。
- ② 特別養護老人ホームの運営について、文京総合福祉センターの隣接等を踏まえ、多世代が交流できるような、工夫を凝らした運営とすること。

(2) 国家公務員小日向住宅跡地の活用に向けた活用方針（案）

別紙2のとおり

4 今後のスケジュール（予定）

- 令和5年 3月 国へ活用方針（案）提出
- 6月 国有財産地方審議会（国の利用方針の決定）
- 7月 国の利用方針に基づき、区が整備事業者公募
- 令和6年度 整備事業者決定
- 令和7年度 国と事業者間で有償貸付合意締結

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） に対する意見募集の結果について

1 実施概要

(1) パブリックコメント

募集期間	令和4年11月4日（金）～12月5日（月）
提出者数	25人
提出方法	電子メール19人、郵送3人、FAX2人、持参1人

(2) 区民説明会

	開催日時	会場	参加者数
1	令和4年11月13日（日） 午前10時～11時30分	文京福祉センター江戸川橋 地域活動室 ABC	26人
2	令和4年11月22日（火） 午後7時～8時30分	文京福祉センター江戸川橋 視聴覚室	23人

2 意見及び意見に対する区の考え方

「文の京」パブリックコメント手続要綱第8条第2項に基づき、氏名及び住所の明示を必須として意見募集を行ったため、匿名での意見については、記載していません。

(1) パブリックコメント

No	質問	回答
1	<p>標記素案を拝見しました。跡地の活用の基本的方向として、区の喫緊の課題に対する施策を進めるとともに、地域住民等の意見の把握につとめ、様々な観点からの街づくりに留意しつつ跡地利用の考えをまとめていくとありました。区が施設、設備の建設だけではなく、地域の特性を考慮し、住民と一体となった新たな地域の創生をも視野に入れて考えていただいているものと大変心強く感じました。</p> <p>具体的には</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者と地域住民が共有できる緑の広場 ・地域内住民等も利用できる敷地内通路の整備 	<p>本敷地は、広々とした眺望を有する地形であり、地形特性を生かした整備をすることは、区としても重要であると考えております。</p> <p>特別養護老人ホーム等の複合施設としての必要面積を確保した上で、ご要望については、ご意見が反映できるよう進めてまいります。</p>

No	質問	回答
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別養護老人ホーム地下ピットを利用した非常時用の消防水利 ・ 施設の災害時の福祉避難所としての活用 等が触れられています。 <p>これらは地元町会等を始め、地域住民340名余が2018年6月に区長に提出した跡地利用についての要望に沿った内容であり、実現に向けてぜひ推進をお願いしたいと思うものです。なお、跡地は武蔵野台地の端に位置する小日向大地南端にあり、区内でも珍しい広々とした眺望を有する地形となっています。そのため、敷地内通路の設置に当たっては地形の利点を活かし、広大な空と街の景色を一望の下にする、台地周辺に添った周遊散策路という形を探っていただきたいと願います。</p> <p>跡地全体が緑豊かな一つの新しい景観を創り出し、誰にとっても安全で気持ちのよい場所として、末永く区民の財産となることを期待しています。</p>	
2	<p>ここ何年かで、高層マンションなど、至る所にマンションが増えて、人が多く息が詰まるように感じます。</p> <p>できれば、緑がたくさんある公園などが望ましいですが、特別養護老人を建てるとしても、木を植えたり住民も使用出来るような心安まる空間にして欲しいと思います。</p>	<p>特別養護老人ホーム等の複合施設としての必要面積を確保した上で、みどり豊かなものとなるよう、施設周辺には、法令に基づいた植栽等の整備を進めるとともに、地域の方が利用できる敷地内通路や、地域住民等と交流できる広場の整備を事業者公募の要件に含め、ご意見が反映できるよう進めてまいります。</p>
3	<p>特養ホームを作るとしても敷地はかなり余るはずなので、見晴らしの良い部分を中心に公園（防災機能あり）を整備してほしい。</p> <p>子どもの数や住人が増えているが小日向は道が狭く、公園も少ないため増設が必要。なお、遊休地化してかなり日数が経過しており、迅速な決定、対応を希望する</p>	<p>本敷地には傾斜地等が含まれるため、建設可能な敷地面積が限られています。特別養護老人ホーム等の複合施設としての必要面積を確保する必要があり、実際に活用できる敷地面積は限られております。</p> <p>なお、公園と言える程の規模は難しいと考えておりますが、地域の方も利用できる広場や敷地内通路の併設を事業者公募の要件に含め、整備を求めてまいります。本敷地の早期活用の実現に向け、国と連携を図り、取り組んでまいります。</p>
4	<p>住宅跡地と接道する道路の歩道が非常に細く、歩行者の安全が担保できていな</p>	<p>本敷地と、文京総合福祉センター等へ直接アクセスできるような通路を整備することは、土地の形状を大</p>

No	質問	回答
	<p>いので、該当跡地経由で文京福祉センター(4階へ?)や大日坂(大階段?)へ直接アクセスできるようになると、活用の質が向上すると感じています。</p>	<p>大きく変える整備が必要であることから、困難と考えております。</p> <p>しかしながら、周辺の歩道が狭いことは区としても認識しており、今後、選定された事業者と歩行空間の確保に資することができないか、協議してまいります。</p>
5	<p>①国は7218㎡すべてを一体とした留保財産として、地域のニーズに合った複合的な利用が望ましいと考えている。</p> <p>②利用に際して、指定する公共施設(特養・介護・保育施設)の賃料50%免除する。</p> <p>③指定外の施設には割引は適用されないが、現在、文京区が検討している特養施設以外に、地域のニーズがあれば、緑のオープンスペース、周遊通路、100トン規模の防火水槽、特養施設園地とのフリーアクセス等、街づくりに貢献できる施設等が複合的な利用が可能である。</p> <p>この理財局は7,218㎡を一括としての留保財産として、地域のニーズに合った複合的な利用が期待されていることが分かりました。</p> <p>これまでの特養施設だけの計画に、地域の希望を届けるべく、文京区には出来るだけ早い機会に地元との対話の機会を要望するものです(地域の要望のイメージ図を作成)。</p>	<p>本敷地の整備に当たっては、地元・地域の方々にご理解いただくことが大切であると考えており、活用素案の中でも地元・地域の方々からのご要望も受け、特別養護老人ホーム以外にも広場や敷地内通路、消防水利といった設備などの導入も含めており、今後の事業者公募の要件に含め、地元・地域の方々のご意見が反映できるよう進めてまいります。</p>
6	<p>地域住民等も利用できる敷地内通路の整備について</p> <p>国家公務員小日向住宅跡地の活用に伴い、ぜひとも、地域住民等も通ることができる道路を作っていただきたいと思えます。</p> <p>老人ホームやそれに伴う、諸々の事業所に集う人々の出入り口は今、現在の道路だけでは、狭すぎますし、少なすぎます。</p>	<p>現在の道路の拡幅は困難なため、出入口の対応については、今後、選定された事業者と協議をしていく予定です。私道部分については、選定された事業者との協議において、対応等についても検討してまいります。</p>

No	質問	回答
	<p>私は、案内図①の北方向の私道に接するところに住んでいる者です。階段部分は、私の所有となっています。以前は、この私道は、案内図の①に接する家の人たちが通るくらいでした。しかし、たくさんの保育園、幼稚園ができたことで、「いい道、見つけた」と言いながら、たくさんの人が、通るようになってしまいました。よく見ていると階段の両脇の塀を昇ったり、降りたり、飛び降りたりして、危険な遊びをしています。親もついていながら、この状態です。休みの日は、子どもたちだけで、遊んでいることもありました。真ん中の手すりでは、すべり台のように遊んでいる子どももいました。</p> <p>また、腰の曲がったお年寄りの方が、杖をつきながら、手すりにぶら下がりながら、必死でのぼっていく姿も見かけました。この私道の下には、上下水道があり、大きなマンホールもあります。何十年も修繕工事をしていないので、老朽化していて、危ういです。これらを知らせるために、区役所の道路整備課の許可を取って、手すりに「急坂危険」「マンホール危険」「ここは私道です」「進入禁止」のシールを貼りました。近くの保育園、幼稚園、小学校には、「この階段は、危険なので、通らないでほしい。ここは私道です」という話をしてきました。それでも知らんぷりをして通っている一般の人々が多いです。それに加えて、広大な敷地に老人ホーム、デイサービス等ができるなら、①の私道を通る人が、今以上に増えることが目に見えています。それだけは、やめていただきたいと思っています。</p> <p>④の部分の敷地を、ぜひとも、住民が通れる道路にしていきたいと思いま</p>	

No	質問	回答
	<p>す。①の私道の階段部分は、これ以上通すことはできません。</p>	
7	<p>区立美術館の設営を希望します。</p> <p>自分は美術館を巡るのを趣味としているのですが、先日アートウィーク東京という美術施設をバスで巡るイベントに参加したところ、きれいに文京区が避けられていました。</p> <p>文の京を自称しており、教育水準の高さを自慢しておきながら非常に恥ずかしいです。</p> <p>住宅街との相性も良いですし、交流や学びの場にもなります。土地が自由に活用できる機会なんてめったにありません、せっかくですので印象に残るものを作ってほしいです。</p>	<p>区としては、「高齢者・介護保険事業計画」においても定員が107人不足するなど、本敷地については喫緊の行政課題を解決するために、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であると考えており、区立美術館を設営する考えはございません。</p>
8	<p>これまで区内の様々な空き地活用を見ていると、ことごとく高齢者向け施設ばかりであり、これから社会を担ってゆく若者たちの事がおざなりになっているとしか思えません。</p> <p>私自身も50歳が近づいており、老後に思いをはせなければならぬ年齢になりつつありますが、若者たちが健全に成長できる環境に投資をしなければ、この国、この町の未来はどんどん暗いものになっていきます。</p> <p>例えば、区内に子供たちが心おきなくボールを使って遊べる広々した公園がどれほどあるでしょうか？六義園庭園、後樂園庭園、小石川植物園など、お金を払って入園するご立派な公園はたっぷりありますが、子供たちが自由に遊べる環境とはとても言えません。</p> <p>老人福祉施設ばかり作るの、それだけ需要が見込まれているからだと思いません。それはそれで仕方のない事ですが、老人福祉施設をつくるのであれば、保育園、幼稚園、公園などを併設しては如何でしょうか。お年寄りたちにしても、小</p>	<p>区としては、本敷地については喫緊の行政課題を解決するために、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であると考えております。</p> <p>本敷地は、広大な土地のように見受けられますが、崖地等もあり、実際に活用できる敷地面積は限られております。そのため、利用ニーズを踏まえ、保護者が仕事や病気などにより、昼間家庭において適切な保護を受けることができない小学校低学年の児童に対しその健全な育成と保護を図ることを目的として、育成室の併設を求めることとしております。なお敷地面積等を勘案し、保育園や幼稚園を併設・整備する考えはございません。</p> <p>また、公園と言える程の規模は難しいと考えておりますが、地域の方も利用できる広場の併設を事業者公募の要件に含め、整備を求めてまいります。</p>

No	質問	回答
	<p>さな子供たちが近くにいたほうが、間違いなく元気をもたらうことができます。ただ、保育園、幼稚園は子供の人口上下動で需要が変動しますので、他の施設への転用が可能なプランニングが必要になります。一方で、公園は未来に向けてずっと区民の財産になるものです。</p> <p>私はこの町で生まれ、中学まで区立で教育を受けて育ってきた者ですが、大人になってから色々な街を見るにつけ、文京区の子供たちの育成環境の劣悪さには愕然とします。つくづく遊ぶ環境に恵まれないつまらない環境で育ったなど。虫取りや魚釣りができないだけならまだしも、ボールや遊具で遊ぶことができる場所さえほとんどない。この町で育った若者が、自身もこの町で子育てをしたいと思えるような街づくりをしない限り、この町で育った若者たちはどんどん去っていつてしまうことでしょう。私が中学校まで共に学んだたくさんの仲間たちのうち、今もこの町に残っているメンバーは、本当に両手で数え切れる程度です。</p> <p>是非今一度ご検討いただければと思います。</p>	
9	<p>江戸川橋エリアは広い公園が江戸川公園しかなくて子ども達の遊び場が足りていません。</p> <p>特に平日の午前中は近隣の保育園のお散歩が集中して子どもで溢れかえっています。</p> <p>せっかく広い土地があるので広い公園を作って欲しいです。</p>	<p>本敷地については、国からの賃借の条件が定期借地権の設定であり、建築物（建物）のない活用での借地ができません。そのため、広い公園だけによる整備はできないものと考えております。</p>
10	<p>育成室については、児童増加や小日向台町児童館の建て替えを見越して余裕をもった広さにするべきである。</p> <p>つまり、小日向台町児童館の建て替え時に、小日向台町育成室の児童を受け入れられるようにするべきである。</p>	<p>小日向台町児童館の建て替えと本件竣工のタイミングが合う場合には、小日向台町育成室の暫定移転も可能かと思いますが、現在検討しているスケジュールでは困難と考えております。また、育成室の広さについては、基準に基づいた整備を行ってまいります。</p> <p>育成室の入口については、特別養護老人ホームとは</p>

No	質問	回答
	<p>また、育成室については、小日向台町小学校から児童がやってくると考えられるが、安全に出入りできるように見通しの良い出入口にする必要がある。</p> <p>工事関係車両はスクールゾーン内を通行しないようにしてほしい。</p> <p>公園や広場を併設してほしい。</p> <p>文京総合福祉センターから通じる通路を作成すれば便利ではないか。</p> <p>24時間ミサイル避難施設として使用できるようにしてほしい。</p> <p>前面道路を逆走する車両が散見されるため、利用者車両が一方通行を逆走しないように配慮した出入口としてほしい。</p>	<p>別に用意し、登室しやすい動線が確保できるように検討を進めてまいります。</p> <p>工事車両については、通行規制の時間等、関係法令を遵守し、安全面に配慮して通行するようにいたします。</p> <p>また、公園と言える程の規模は難しいと考えておりますが、地域の方も利用できる広場の併設を事業者公募の要件に含め、整備を求めてまいります。</p> <p>本敷地と、文京総合福祉センターへ直接アクセスできるような通路を整備することは、土地の形状を大きく変える整備が必要であることから、困難と考えております。</p> <p>区として喫緊の行政課題を解決するため、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であることから、24時間ミサイル避難施設として使用する考えはございません。</p> <p>車両出入口については、関係法令を遵守し、安全に通行が行えるよう配慮して設置いたします。</p>
11	<p>小日向小学校の建替え工事の計画が検討されています。工事期間は6年半以上になるとのことです。余りのにも長い期間で対象となる小学生が気の毒です。運動場の代替用地が未定であるとのことです。まさか運動場無しで6年間続くとは思われませんが・・・。</p> <p>小日向小は築84年で関東大震災後の復興建築小学校で踊り場のある階段など竣工当時からモダンな名建築で有名でした。報道によりますと墨田区の言問小学校も震災復興建築で国の文化財になることが決まったとのことです。①文京区こそ小日向小学校を文化財として残すべきです。ふるさと歴史館の移転や生涯学習施設として活用したら良いと考えます。20年も経てば築100年を超え都心にある文化財の小学校として一大観光名所になります。</p> <p>新校舎の敷地は現校舎から極近いところのある財務省跡地にすれば良いと思います。候補地が近くにあって幸いです。</p>	<p>区としては、本敷地については喫緊の行政課題を解決するために、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であると考えております。</p> <p>なお、小日向台町小学校については、PTA、卒業生や近隣町会の代表の方などにも参画いただいている改築基本構想検討委員会にて、現在、改築の方向性について検討を進めており、文化財としての登録及び本敷地を活用する考えはございません。</p> <p>【(参考) 小日向台町小学校検討委員会】</p> <p>https://www.city.bunkyo.lg.jp/kyoiku/kyoiku/gakko/campus/kohinatadaimati_kaitiku/kohidaikihonnkousou.html</p>

No	質問	回答
12	<p>高齢者だけを対象とした施設には賛成できません。</p> <p>育成室を作っていただけるのはありがたいですが、屋内だけでは不十分です。</p> <p>広いグラウンドや、公園等、子どもたちが安心して遊べる施設を望みます。</p> <p>とくに小日向台町小学校は工事のためグラウンドもせまく、子どもたちが思い切り体を動かす環境が不十分です。</p> <p>体育テストの結果を見ても、全国平均と比べ、身体能力が低いのは明らかであり、対応は急務と考えます。</p> <p>※スポーツ少年団に独占されてしまうような球場ではなく、誰もがインクルーシブに遊べる施設を望みます。</p> <p>眺望を生かしたカフェの誘致や、キッチンカーなど、区民の憩いの場となることを期待します。</p>	<p>区としては、本敷地については喫緊の行政課題を解決するために、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であると考えております。</p> <p>その中で、公園と言える程の規模は難しいと考えておりますが、地域の方も利用できる広場の併設を事業者公募の要件に含め、整備を求めてまいります。</p>
13	<p>知的障害のある方たちのグループホームとしての活用をぜひご検討ください。</p> <p>知的障害者のグループホームを増設することは、地価も高く大変困難であり、「障害のある方たちが地域で共に暮らしていく」ということは当たり前だということ」が、まだまだ理解されていないために、反対されることもあります。文京区にグループホーム、入所施設の空きがなく、区外さらには都外で探さなくてははいけません。</p> <p>リアン文京のように、乳幼児から高齢者、障害者が、利用できる多機能な施設として活用していただけないでしょうか。</p>	<p>本敷地は、広大な土地のように見受けられますが、崖地等もあり、実際に活用できる敷地面積は限られております。障害者グループホームについては、今回の敷地内に併設することは難しいと考えておりますが、「障害者・児計画」にて、グループホーム拡充を計画事業として掲げており、区内施設が不足していることは区としても認識しており、引き続き、他の土地活用など、整備について検討を進めてまいります。</p>
14	<p>老人施設の待機者が100名いるからその箱を作ろう。とのことですが今後10年～50年の人口構成の変化と社会で支え得る高齢者の生活のケアを考えると100名収容の箱を作るのは長期投資としてふさわしくありません。20年も経てば老人施設需要も減り始めます。</p>	<p>高齢者人口のピークは、全国では2040年、23区では2055年と予想されており、高齢者の方がご自身の過ごす場所を選択できることが肝要と考えております。</p> <p>その選択肢の一つとなる、特別養護老人ホームにつきましては、整備基準を満たすための広い土地が必要であり、区内で候補地を確保することが困難です。</p>

No	質問	回答
	<p>老人施設のハード部分を作っても介護を支える人材は既に不足し、施設の運用が続けられないことも大いに予想されます。</p> <p>先行自治体では「住民が自由に出入りでき」「交流・滞在もでき」「食事ができる」「買い物ができる」「地域コミュニティの核になる」施設が作られ、成功している事例が複数あります。</p> <p>小日向に住む高齢者は「坂を通らず買い物ができる」「歩いていける範囲に人が集う場所がある」「暮らしや健康の相談ができる」場所を求めています。体力が落ちた高齢者が自分の力で暮らし続けるための場があれば介護施設への入居時期を遅らせることも出来るでしょう。</p> <p>現在個人住宅でもビルでも空き家が増えています。</p> <p>老人施設が必要であれば新たに箱モノを作るより既存の空きビルを転用する方法もあるでしょう。</p> <p>昨今、各地での災害ニュースに接すると 防災・減災のための方策が強く求められるようになっていきます。</p> <p>災害備蓄は個人でもできますが避難場所、廃棄物置き場など公に頼らなければならぬものがあります。</p> <p>震災復興公園として作られた元町公園、避難民数万が暮らした小石川植物園や上野公園。先人たちの災害対応の歴史に公が学ぶべきまちづくりのお手本があります。</p> <p>国有地は千載一遇の広い空間です。できる限り大きな空地のまま残しましょう</p> <p>空地を小学校建て替え時の校庭として利用したら改築時の児童の教育環境が改善されます。</p> <p>老人施設のビルを作って 50 年間有効に使われることはないでしょう。</p>	<p>また、介護施設としての整備基準を満たす必要があるため、空きビルの転用では、条件を満たすことは困難です。</p> <p>このため、区としては、本敷地については喫緊の行政課題を解決するために、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であると考えております。</p> <p>特別養護老人ホーム等の複合施設としての必要面積を確保した上で、広場等については、ご意見として承りました。</p> <p>なお、本敷地には傾斜地等が含まれるため、建設可能な敷地面積が限られています。特別養護老人ホーム等の複合施設としての必要面積を確保する必要があり、実際に活用できる敷地面積は限られることから、校庭の代替地として活用することは困難です。</p>

No	質問	回答
	<p>人口減少の時代、空き家増の時代に新たに大きな建造物を作るのはやめましょう。</p> <p>緑の空間は住民の健康に寄与し、町の快適さを生み出します。</p> <p>建造物だけが公共施設ではありません。極力建造物を少なくした土地利用を期待します。</p>	
15	<p>私は、1歳男児を育てている30代女性で、現在就業中で、平日は保育園を利用しています。</p> <p>家から徒歩で5分ほどの場所に国家公務員小日向住宅跡地があります。</p> <p>隣接する総合福祉センターを何度か利用したことがあります。</p> <p>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を読み、用途地域による建築物の用途制限の概要について理解いたしました。</p> <p>以上を前提として意見を述べさせていただきます。</p> <p>まず、公園が思い浮かびましたが、西側の崖地が危険だとおもいました。</p> <p>次に荒川区にある「ゆいの森あらかわ」</p> <p>https://www.city.arakawa.tokyo.jp/a/018/shisetsuannai/koukyoushisetsu/tos/hokan001.html</p> <p>のような中央図書館、文学館などの複合施設が思い浮かびました。</p> <p>行政問題の解決策として特別養護老人ホーム建設を検討されていることは理解していますが、他のニーズもあるということを知っていただければ幸いです。</p>	<p>本敷地については、国からの賃借の条件が定期借地権の設定であり、建築物（建物）のない活用での借地ができません。そのため、広い公園だけでの整備はできないものと考えております。</p> <p>区としては、本敷地については喫緊の行政課題を解決するために、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であると考えており、図書館については、区内の地域バランス等もあり整備することは困難と考えておりますが、特別養護老人ホーム以外のニーズがあるということについては、ご意見として承ります。</p>
16	<p>福祉人材育成のため、実習生受け入れ施設や研修施設の併設を要望します。大学が多数ある文京区の特性を生かして有効活用して欲しいです。</p> <p>100人規模の特別養護老人ホームでは閉鎖的になりやすいので交流スペースの</p>	<p>実習生の受入施設や研修施設の併設は考えておりませんが、施設における実習生の受入については、今後、公募し、選定する事業者において検討していきます。</p> <p>本敷地の活用においては、地域交流スペースのほか、地域住民とも交流できる広場を敷地内に整備する</p>

No	質問	回答
	<p>確保だけでなく具体案を示して欲しいです。</p>	<p>ことを事業者公募の要件としてまいりますが、運用面等の具体案については、施設運営を行うこととなる事業者から提案を受けることとなりますので、現時点で具体案をお示しすることは困難です。</p>
17	<p>図面を用意させていただきましたが、①の北方向に接道しています私道部分なのですが、私道に面して6世帯がございしますが〇〇〇〇。この機会に例えば①の部分を活用されるときに図面の黄色の箇所を広くしていただき私道部分に車で進入できる様にご検討をお願い申し上げます。今回の活用の機会に改善できませんと、この先50年以上このままになってしまいますので重ねてお願い申し上げます。</p>	<p>この土地については、特別養護老人ホームを運営する上での機能を優先して整備することとなりますが、具体的な整備案については、事業者からの提案を受けることとなります。</p>
18	<p>小日向2丁目国有地を広場にして小学校建て替え期間中の校庭に使えるようにしてください。 建て替え期間中に運動場がないのはとても困ります。 小学校建て替えが終わったら誰でもスポーツなどできるような広場として使えるようにしてください。よろしくおねがいします。</p>	<p>本敷地について、国からの賃借の条件が定期借地権の設定であり、建築物（建物）のない活用での借地ができません。そのため、広場だけによる整備はできないものと考えております。 また、区としては、本敷地については喫緊の行政課題を解決するために、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であると考えており、実際に活用できる敷地面積は限られることから、校庭の代替地のような活用は困難です。</p>
19	<p>国有地に近隣住民が利用できる集いの場所、広く活用できる広場、認定こども園の設置を強く提案し求めます。 現在検討が進められている小日向台町小学校等の建て替えで、育成室の定員を増やすことと幼稚園の移転を求めます。 老人施設は既存の空きビルを利用したり、区外に作ることも出来ます。 幼児期の教育には自然とのふれあい、体をのびのびと動かせる環境が必須です。 緑と異年齢とのふれあいが期待できる場所は幼児教育の場として最適です。</p>	<p>公園と言える程の規模は難しいと考えておりますが、地域の方も利用できる広場の併設を事業者公募の要件に含め、整備を求めてまいります。 小日向台町小学校等の建て替え時における幼稚園等の方向性については、PTA、卒業生や近隣町会の代表の方などにも参画いただいている改築基本構想検討委員会にて検討を進めており、本敷地に認定こども園や幼稚園を併設・整備する考えはございません。 現在、「高齢者・介護保険事業計画」においても定員が107人不足するなど、喫緊の行政課題を解決する必要があり、区としては、特別養護老人ホームは長期にわたり必要なインフラであると考えております。 なお、特別養護老人ホームの整備に当たりましては、介護施設としての整備基準を満たす必要があるた</p>

No	質問	回答
	<p>小学校建て替えによって、幼稚園園庭は大きく減らされることは必至です。小日向幼稚園の長所は自然の中で子どもが遊べる環境にあります。幼児施設にとって広い園庭は重要な施設です。</p> <p>区は箇所ごとの計画を机上の数字合わせで決めるのではなく、社会情勢の変化、社会の需要の変化の芽をしっかりと把握して、既成の決定事項を遂行することのみに執着するのではなく、時代と条件の急変に対応していただきたいです。</p> <p>超高齢社会・人口減少社会にあって、50年の長期にわたり、地域社会にとって有用且つ運用可能なインフラはどのようなものなのかを再考してください。</p> <p>幼稚園が移転し、小学校等敷地に小学校と定員の多い育成室が建てられることになると多くの小学生が下校後に公道に出ることなく育成室に移動でき交通安全の面で大きな安心が得られます。また、学校教育と育成室業務の時間帯はほぼ合致しないので、運動場、体育館、その他の施設が有効に使われます。</p> <p>誰のため、何のため、どんな目的のための事業なのかを、大きな視点から見直してみましよう。幼児が育つため、小学生が成長していくため、住民が安心安全に暮らすため、次世代まで皆が心豊かに暮らすために、失ってはならないものがあります。</p> <p>時間軸、空間軸を広く俯瞰して、限られた財を有効に組み立てていただきたいです。</p>	<p>め、空きビルの転用では、条件を満たすことは困難です。また、高齢者等の区民ニーズを踏まえ、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、区内において整備を進めてきております。</p>
20	<p>素案9ページの(2)の6行目「当たって」と、15ページの1.の1行目「あたって」とは、どちらかに字句を統一したほうがよい。</p>	<p>ご指摘の点については、「当たって」に統一します。</p>
21	<p>・5ページの(1)の表の「周辺状況、その他」欄の5行目「狭い」は「狭い。」のほうがよい。</p>	<p>ご指摘の点については、表現を統一するよう、修正</p>

No	質問	回答
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 9 ページの (2) の 6 行目「当たって」は「あたって」のほうがよい。他の箇所の例と同様に。 ・ 12 ページの (3) の 2 行目「期間」は「貸付期間」のほうがよい。 ・ 14 ページの左下の写真の説明文「敷地南側」は「敷地西側」の誤記ではないか。 ・ 19 ページの (3) の 5 行目「有償借上げ」と同 6 行目「有償借上げ」とは、どちらかに字句を統一したほうがよい。 	<p>いたします。また、14 ページの左下の写真の説明文「敷地南側」は、「敷地西側」誤記のため、修正いたします。</p>
22	<p>特別養護老人ホームと総合福祉センターが隣接するという好条件を活かし、介護福祉と障害福祉の融合した施設とシステムを作っていただきたいです。</p> <p>障害者も高齢化していく中、例えば機械浴が必要になったり車いすが必要になったり、現行の入所施設やグループホームでの生活を支えることが困難になるケースが見えてきました。二つの施設の支援者や利用者の人的な交流や中・軽度障害者が働きに入る事により相互理解を深め、補完し合えるような施設を作っていただきたい。老人・子ども・障害者が同じ場に集い、文京区の福祉の向上に努めていただきたいです。</p>	<p>性別や障害の有無など、様々な違いにかかわらず多様性が尊重され、相互理解を深めることは、区としても重要だと考えております。</p> <p>しかしながら、それぞれの施設の運営に当たっては、根拠法令に基づく必要があり、利用条件が異なるため、相互補完ができる施設運営は難しいと考えております。なお、施設を運営していく中で、事業者において検討することとなりますが、文京総合福祉センターとの交流など工夫を凝らした運営となるよう求めてまいります。</p>
23	<p>文京区でのこれからの高齢者社会を考えると適切な内容となっていると思います。また、こどもたちの教育問題についても、放課後の問題が大きく、育成室の設置をすることも大切な機能で、賛同します。南側の旧第五中学校跡地を文京総合福祉センターとして新しい機能が設置されており、これとも親和性が高く、良い案と思います。</p> <p>小日向二丁目国有地は崖地を含んでですが、7300m²の敷地を考えますと、特別養護老人ホーム 100 人、育成室 2 室のみでは、もったいないのではないかとも思</p>	<p>本敷地には傾斜地等が含まれるため、建設可能な敷地面積が限られています。特別養護老人ホーム等の複合施設としての必要面積を確保した上で、地域の方も利用できる広場や敷地内通路の併設を事業者公募の要件に含め、整備していくことで、敷地面積を十分使うものと考えております。</p> <p>なお、高齢者向けの特別養護老人ホームと、お子さんを預かる育成室を併せて整備する予定であるため、広場を活用した運用面での交流事業等、工夫を凝らしていきたいと考えております。</p>

No	質問	回答
	<p>います。民間への貸し出しですので、福祉と健康をテーマに、居住機能、コミュニティ機能などを導入することが、地域社会をよりよくするのではないかと思います。公募にあたっては、これらの機能導入の提案も含めて、文京区、周辺地区に寄与する内容を広く公募をすることが大切だと思います。</p>	
24	<p>11月22日(火)の区民説明会に参加したものです。</p> <p>率直に以下の2点について意見を出させていただきます。</p> <p>1点目：計画について見直す余地はないのか。</p> <p>〇〇〇〇のブログにあるとおり、「〇〇〇〇」</p> <p>地域住民の中には一定期間については文教施設への利用を検討してほしいと意見が出たとあります。</p> <p>また、財務省の資料「国有財産の有効活用の方策について」においても、 https://www.mof.go.jp/about_mof/councils/fiscal_system_council/sub-of_national_property/zaisana301022a.pdf</p> <p>定期借地権による貸し付けについては、「介護・保育等の施設以外では、随意契約の対象施設であっても定期借地権による貸付を利用できない」となっており、</p> <p>保育等で小学校施設の代替は可能性があるのではないのでしょうか。</p> <p>文教区議の方も当日の説明会に参加していたようですので、区議会での議論を期待します。</p>	<p>区としては、「高齢者・介護保険事業計画」においても定員が107人不足するなど、本敷地については喫緊の行政課題を解決するために、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であると考えております。</p> <p>特別養護老人ホーム等の複合施設としての必要面積を確保した上で、ご意見・ご要望いただいたものについて、できる限り、取り入れられるように進めてまいります。</p> <p>また、小日向台町小学校については、PTA、卒業生や近隣町会の代表の方などにも参画いただいている改築基本構想検討委員会にて、現在、改築の方向性について検討を進めており、本敷地を活用する考えはございません。小日向台町小学校の改築時における小日向台町幼稚園等の方向性についても、同検討委員会にて検討を進めており、本敷地に認定こども園や幼稚園を併設・移転する考えはございません。</p> <p>豊島区の事例に関しては、本敷地を活用する際の条件と異なることから、今回の土地の活用と馴染まないものとなります。</p> <p>国への意見具申については、ご意見として承りました。</p>

No	質問	回答
	<p>2点目：留保財産周辺の公共事業について情報集約できないかを提案書として国へ提出できないか。</p> <p>今回の件については、近隣小学校の工事の状況等が住民の合意形成を阻害する要因になっていると考えております。</p> <p>加えて、当日の説明会では豊島区の事例について住民側から話題にあがりましたが、文京区側が十分に把握していたとは思えない回答となっております。</p> <p>現在、留保財産について活用まで至ったケースというのはかなり少ないように見受けられます。</p> <p>(令和元年からこの制度が始まっておりますが、活用まで決まっているのは全国で3件のほど)</p> <p>地域周辺の情報集約ができなかったことで問題が発生したということを是非、財務省の分科会での議論を行っていただきたいと考えております。</p> <p>そのため、国においてもこういった情報を集約し、提供できるような仕組みを構築するよう地方自治法第99条の規定に基づく意見書を関東財務局へ提出してほしいと考えております。</p> <p>以上、どうぞよろしくお願いたします。</p>	
25	<p>今後の高齢化社会を考えると、特別養護老人ホームは必要です。小学生の親が働いている場合は、その子供を預かる場所が必要で、育成室（学童保育）は、とても必要な施設です。その両方を整備するということですので、その活用方針には、賛成します。</p> <p>一方 200mほど、離れた場所に、小日向台町小学校があり、老朽化した校舎の</p>	<p>公有地等の活用にあたっては、様々な行政需要を勘案し、地域の要望等も取り入れながら活用方針の検討を進めております。</p> <p>区としては、「高齢者・介護保険事業計画」においても定員が107人不足するなど、本敷地については喫緊の行政課題を解決するために、不足する特別養護老人ホームの整備が必要であると考えております。</p> <p>特別養護老人ホーム等の複合施設としての必要面積を確保した上で、ご意見・ご要望いただいたものにつ</p>

No	質問	回答
	<p>建替え問題があります。国家公務員小日向住宅跡地は、7182.73m²、小日向台町小学校は、8,582m² 合計約 16000m² (4800坪) です。たまたまですが、建物を建てる時期が一致しています。</p> <p>地域の課題は、防災上の問題（道路が狭い、燃えやすい木造の建物が一部残っている、空き家が増えつつある）があり、特に、高齢者世帯、子育て世帯（子供が乳幼児）の対応が重要です。これらの課題を解決できるように当該敷地を考える必要があります。小学校建替えと連携する必要があると思います。公募などの手続きで民間のノウハウをとり入れる、市民参加のワークショップの機会を増やすなど工夫をお願いします。</p>	<p>いて、できる限り、取り入れ、整備事業者公募をすることで、民間のノウハウなどが生かされるよう、工夫してまいります。</p>

※ 個人情報に当たる部分は「〇〇〇〇」で記載

(2) 区民説明会

【11月13日】

No	質問	回答
1	<p>① 福祉施設について、介護施設や障害者施設等様々な需要があるが、どのような考えで今回の特別養護老人ホームの整備に至ったのか。</p> <p>② 障害者グループホームへの活用や、障害者への利用も検討をしたのか。</p>	<p>① 国の介護施設整備に係る国有地の有効活用の方針を受け、国と協議の上、区として喫緊の課題である特別養護老人ホームを整備することとなった。高齢者・介護保険事業計画では、定員が107名不足しており、令和10年度竣工予定の今回の施設において、必要数の大半を満たすことができると認識している。</p> <p>② 障害者グループホームについては、今回整備する予定はないが、「障害者・児計画」で不足していることは認識しているため、障害福祉課において引き続き整備については検討を進めていく。</p> <p>(回答者：介護保険課長)</p>
2	<p>① 国のどの部署と協議をしているのか。</p> <p>② 土地の地下部分の活用については考えていないのか。</p>	<p>① 財務省の関東財務局東京財務事務所と協議をしている。</p> <p>② 国有地のため、土地の開発行為とならない範囲での整備が必要であることを踏まえ、迅速かつ有効な活用方法を検討していく。</p> <p>(回答者：企画課長)</p>
3	<p>① 大日坂を下りた所から直接傾斜地部分を通して当該敷地にアクセスできるような道を計画してほしい。例えば、江戸川公園の空中階段のように整備してはどうか。</p> <p>② 桜の木について、できるだけ残していけるようにしてほしいが、どのように考えているのか。</p>	<p>① 国有地を借り上げるスキームであり、開発行為はできないため難しいと考えている。</p> <p>(回答者：企画課長)</p> <p>② なるべく残す方向で進めていきたいと考えているが、施工時の調査で判断していく。</p> <p>(回答者：介護保険課長)</p> <p>令和7年度予定の国と事業者間で土地の借り上げ契約を締結するまでは、土地の所有者は国であり、現状土地の管理・運用は国が行っている。</p> <p>(回答者：企画課長)</p>
4	<p>① 近隣の小日向台町小学校の改築工事を予定しているとのことだが、この土地を小学校の移転先として活用できないのか。</p> <p>② 国の土地を定期借地権で50年借り上げるとのことであるが、整備した施設を原状復帰するのであれば、払戻し等はないのか。</p>	<p>① 今回の土地の用途として、学校を整備すること自体は可能であるが、行政需要やスケジュール感等を総合的に鑑みて、特別養護老人ホームを整備することとした。</p> <p>② 現状、50年後の土地の取り扱いは、原状復帰して引き渡す予定である。</p> <p>(回答者：企画課長)</p>

No	質問	回答
5	<p>① 説明の中で、商業施設の併設の検討という話があったが、現時点で予定されている規模や用途（レストランやカフェ等）があれば教えてほしい。</p> <p>② 施設周辺に、公園や緑地等の子どもが遊べるようなスペースを整備する可能性はあるのか。</p>	<p>① 民間によるマンションや商業施設等に優先して、公用・公共用での活用を国から区へ照会いただいているところである。（回答者：企画課長） 今回100床規模の特別養護老人ホームの整備を予定しているが、施設内へのカフェ等の飲食店併設については、本敷地が第一種低層住居専用地域であるため、設置できないこととなっている。（回答者：介護保険課長）</p> <p>② この土地については、広大な土地のように見受けられるが、崖地等もあり、実際に活用できる敷地面積は限られている。広場的なものは整備していきたいと考えているが、公園と言える程の規模は、難しいと考えている。（回答者：企画課長）</p>
6	<p>① 急傾斜地等、実質的に建設が難しい土地は何平米あるのか。</p> <p>② 回遊路や広場は確保できるのか。広場については、災害拠点としても重要であると思う。</p>	<p>① 傾斜地は概ね2,000㎡程あるため、敷地北側部分や位置指定道路を除くと施設整備が可能な敷地は約4,500㎡である。</p> <p>② 公園と言える程の規模は難しいが、広場的なものは整備していきたいと考えている。（回答者：企画課長） この土地は、防災拠点の一つにもなるため、主に3つの機能として活用する予定である。一つは地下ピットへ消防水利の整備、一つは災害時における福祉避難所としての利用、また施設内に拠点倉庫を整備していく。（回答者：防災課長） 建物の延べ床面積として3階層の特別養護老人ホームを約5,000㎡、認知症高齢者グループホーム又は看護小規模多機能型居宅介護事業所で750㎡、育成室で300㎡、これらの施設をまずは優先的に配置した上で、敷地内通路や広場、緑地については、残りの平坦地を有効に活用し、事業者の提案の中で整備していただきたいと考えている。（回答者：介護保険課）</p>
7	<p>消防水利を対象敷地北側に整備し、敷地北側の通路を拡幅してほしい。</p>	<p>消防水利の場所は、まだ確定していない。場所やホースの長さについては、管轄の小石川消防署や周辺の消防団とも協議していく。（回答者：防災課長）</p>
8	<p>区のイメージアップにつながるように、積極的に地域の人たちと関わりを持てるような施設や広場としてほしい。</p>	<p>高齢者向けの特別養護老人ホームと、お子さんを預かる育成室を併せて整備する予定であるため、広場を活用した運用面での交流事業等、工夫を凝らしていきたい。（回答者：企画課長）</p>

No	質問	回答
9	今回の活用に当たり、今後のプランニングは、どこで検討されるものなのか。	区で公募要項を作成し、事業者を公募する。募集要項を受けて事業者からコンセプトやプランニングの提案をいただく。 (回答者：介護保険課長)
10	<p>① 特別養護老人ホームについては、災害時の福祉避難所にも活用を予定しているとのことだが、収容規模は何人か。</p> <p>② 国と整備事業者で借地契約を締結することであるが、整備後の施設の所有権はだれが持つのか。福祉施設を運営していくに当たり、何か問題があった際には、区による指導の余地はあるのか。</p>	<p>① 災害時でも特別養護老人ホームには100名規模の入所者がいることが想定されている。福祉避難所については、入所者以外のスペースを活用した受け入れとなることを想定しており、公募により決定した事業者と協議していく。 (回答者：防災課長)</p> <p>② 複合施設として整備した建物については、整備事業者が所有する。また、事業者が提供する介護サービスについては、介護保険法に基づき、区と都が定期的に運営指導を行っており、さらに、指定基準違反や、虐待などの人格尊重義務違反の確認が必要と判断された場合は、監査を実施することになっている。当該特別養護老人ホームと地域密着型サービスはその対象であり、適切に対応する。 (回答者：介護保険課長)</p>
11	<p>① 建物以外の区民が利用できる回遊路や広場は、全体のどのくらいの割合あるのか。</p> <p>② 太陽光発電等エコな建設について、公募の際の要件とすることは考えていないのか。</p> <p>③ 地下部分の有効活用は考えていないのか。</p> <p>④ この土地に公開空地を設ける必要があるのか。</p>	<p>① 公園が整備できる程の敷地は確保できないが、歩行しやすい敷地内通路や一定程度の広場を設ける等、限られた敷地を有効に活用していく。</p> <p>② 区として要件を検討し、必要な項目があれば、反映させていく。 (回答者：企画課長)</p> <p>③ この土地は第一種低層住居専用地域であり、容積率は150%である。容積分を地下に整備すること自体は可能であるが、地下に整備すると地上に比べ2～3倍の費用がかかる。活用のプランニングについては、事業者の提案次第となる。</p> <p>④ この土地に法律的に整備が義務づけられている公開空地はない。 (回答者：技術職職員)</p>

【11月22日】

No	質問	回答
1	<p>① 国の留保財産でいうと、目黒区の事例があったと思うが、土地権利の関係で工事着手まで3年くらいかかったと聞いている。この土地については、そういった問題はクリアされているのか。</p> <p>② 育成室の開設はいつ頃を想定しているのか。</p> <p>③ 素案の中で、各施設の規模が概算で示されているが、どのように積算をしたのか。</p>	<p>① 国有地の活用にあたっては、国から提示された様々な要件がある。この間で調整し、活用方針素案を作成したという経緯がある。基本的には活用方針素案でお示したスケジュール感での整備を想定している。 (回答者：企画課長)</p> <p>② 育成室の開設については、原則、建物竣工の翌年度4月1日からの開設を想定している。 (回答者：児童青少年課長)</p> <p>③ 各課で定めている計画に基づき、各施設に必要な需要数を算出し、施設規模の概算を出している。 (回答者：企画課長)</p>
2	<p>① 育成室は現状足りていないため整備する方針だと思うが、今回の整備を行うことで、需要を満たせるという認識なのか。</p> <p>② 広場は遊具等の整備は想定しているのか。</p>	<p>① 施設竣工は令和10年頃の予定だが、その時点においても育成室は不足する見込みである。また、区内の活用できる土地は限られているため、整備の可能性がある場所や土地には前向きに整備していきたいと考えている。 (回答者：児童青少年課長)</p> <p>② 施設整備が可能な平坦地は、約4,500㎡である。その面積で、特別養護老人ホームを整備した上で、公園のような遊具を設置して多くの方が集えるようなものを整備することは難しいと考えている。 (回答者：企画課長)</p>
3	<p>近隣の小日向台町小学校について、改築に10年の期間を要すると聞いている。特別養護老人ホームを整備する前に、この土地を区が国から10年間借りて、学校の仮校舎を建ててはどうか。</p>	<p>今回の土地の用途として、学校を整備すること自体は可能であるが、国有地の活用にあたっての国の要件や、区の行政需要等を踏まえ、活用方針素案でお示した特別養護老人ホームを整備することとした。 (回答者：企画課長)</p>
4	<p>豊島区のIKE・SUN PARK（イ・サンパーク）に見られるような防災公園街区整備事業はご存じか。</p> <p>この制度を活用すると、用地取得にも国費が入るなどのメリットがある。学校の仮校舎を期間限定で建てることも可能になると思うが、活用できる制度の比較検討はされたのか。</p>	<p>IKE・SUN PARK（イ・サンパーク）について、防災の観点からも有効性があるということは認識しているが、防災公園街区整備事業は把握していなかった。今回の土地ではそのような制度の活用は予定していない。 (回答者：防災課長)</p> <p>国と協議をしていく中で、この土地が国の留保財産に指定されたことに伴い、50年の定期借地契約を結ぶスキームでの活用となったため、ご提案の制度については活用を検討していない。 (回答者：企画課長)</p>

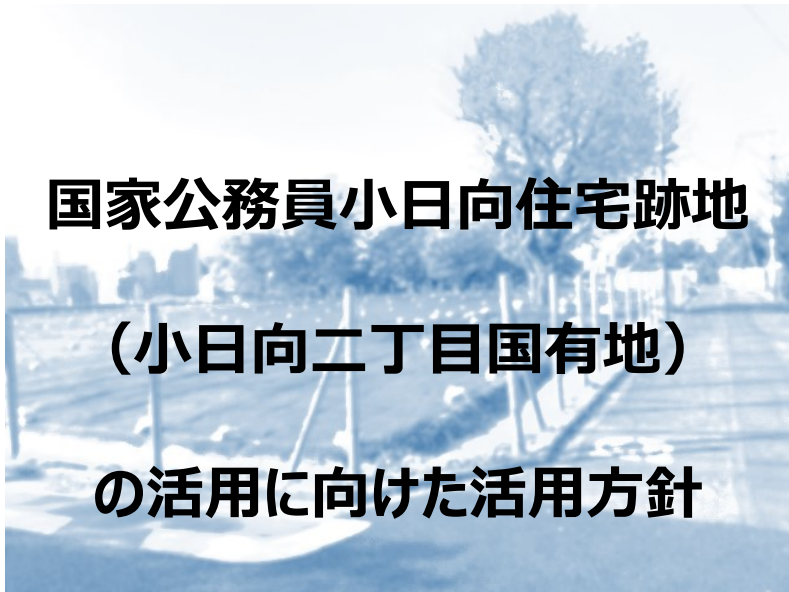
No	質問	回答
5	<p>① この土地の借地代は、区から提示がなかったが、小学校の建て替えには10年間で50～60億の費用がかかると聞いている。学校の改築工事により、子どもたちが10年間校庭がなく、工事騒音の中で過ごすことになるという悪条件や、居ながら工事にならなければ工期の短縮により工事費も節約できるように思う。もっと総合的に鑑みて、検討してほしい。</p> <p>② 育成室が小学校と離れた場所にあると、送り迎えに労力がかかる。実際に利用する側のことを考えていただきたい。</p> <p>③ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の整備については、誰が整備費を出すのか。</p>	<p>① 国の留保財産に福祉施設を整備することにより10年間借地代の減免を受けられるということもあるが、金額面のみで判断をしているということではなく、国の要件の趣旨として、介護施設の必要性が高まっているということや、区としても喫緊の状況を踏まえ、特別養護老人ホームを整備することとなった。</p> <p>なお、借地代については、国と事業者の定期借地契約時点で借地代金が決まるため、区でも具体的な金額を把握できていない状況である。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：企画課長）</p> <p>計画期間が令和3年度から5年度までの高齢者・介護保険事業計画の中で、特別養護老人ホームについては、7年度末までに740人分の定員を整備することを目標としており、現状107人分の定員が不足している状況である。今回の整備により、必要数の大半を満たすことができると認識している。なお、令和4年10月1日現在の特別養護老人ホームの入所希望者は370人である。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：介護保険課長）</p> <p>② 現在、区内には43室の育成室がある。そのうち児童館併設のものも含めて14室が学校の敷地内にあるが、それ以外の29室については、学校の敷地外にある。</p> <p>学校敷地内に育成室があることは望ましいが、待機児童が生じている現状において、限りある土地を活用して育成室を整備していくことも必要であり、必ずしも学校敷地内に育成室が整備できる状況にはないと認識している。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：児童青少年課長）</p> <p>③ 土地の借り受け者である事業者が急傾斜地の整備を行う。整備費用については、区域内の土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンの解消に資するものであるため、区が一定費用的な補助をしていく予定である。</p> <p style="text-align: right;">（回答者：企画課長）</p>

No	質問	回答
6	<p>① 読売新聞で1936年に建てられた墨田区の言問小学校が、国の登録文化財に申請するという記事があった。小日向台町小学校についても、現在築84年であり歴史性がある。登録文化財に申請し、ふるさと歴史館や生涯学習施設等の機能を入れて活用するとよいのではないか。</p> <p>② 小日向台町小学校の改築にあたって、同規模の土地が近隣にあるのであれば、学校はこの土地に整備してはどうか。</p>	<p>① 学校自体の構想については、教育委員会で検討しているため、今回のご意見を共有する。</p> <p>② この土地の用途としては、学校を整備することは可能ではある。土地の広さも7,000㎡程度あるが、約2,000㎡は傾斜地となっている。敷地北側部分や位置指定道路を除くと施設整備が可能な敷地は約4,500㎡であり、学校を整備するには、スペースが足りないと認識している。</p> <p style="text-align: right;">(回答者：企画課長)</p>
7	<p>小日向台町小学校では、放課後全児童向け事業のアクティを行っている。今回整備される予定の育成室はやや学校と離れているが、本育成室に入室した場合にアクティに在籍する子ども達と一緒に遊ぶことは可能か。</p>	<p>毎日ではないが、学校外の育成室においても、在学している学校のアクティの場所を利用して遊ぶことがあり、一緒に遊ぶことは可能である。</p> <p style="text-align: right;">(回答者：児童青少年課長)</p>
8	<p>① 国へ定期借地権の期間を50年ではなく、80年に延ばすという提案をすることはできないのか。</p> <p>② 特別養護老人ホームや育成室の規模や部屋数については、計画をして決めていることなのか。</p>	<p>① 国からの提案されたスキームに基づき、活用の検討をしてきた経緯があるため、借地権の期間を延伸する提案はしてこなかった。一方で、どういった活用ができるかというところについては、区の検討の中で、国へ質問や要望等をしてきた経緯がある。</p> <p style="text-align: right;">(回答者：企画課長)</p> <p>② 特別養護老人ホームについては、計画期間が令和3年度から5年度までの高齢者・介護保険事業計画の中で整備目標を定めている。来年度は6年度から8年度までの次期高齢者・介護保険事業計画を策定する予定であり、その中でサービスニーズ量を踏まえ、必要な需要数等を判断していく。</p> <p style="text-align: right;">(回答者：介護保険課長)</p> <p>育成室については、子育て支援計画の中で、整備目標を定めている。今後も育成室については、一定程度必要であるという想定の下、整備可能な場所や不足する地域に関しては積極的に整備をしていきたいと考え</p>

No	質問	回答
	<p>③ 事業者の公募の際に、入札に参加した事業者数、提案の内容や金額等、借地代も含めて、どのように情報が公開されるのか。</p>	<p>ており、本件も利用ニーズ等を踏まえ整備検討に至った。 (回答者：児童青少年課長)</p> <p>③ 公募する際の募集要項については、区ホームページ等で公表予定である。公募要項で事業提案上の想定土地賃借料は提示する予定であるが、整備費用については、各事業者の提案に基づき見積もっていただく。決定した事業者や何社応募があったかということについては公表する予定である。 (回答者：介護保険課長)</p>
9	<p>小日向台町小学校に併設されている小日向台町幼稚園を今回の土地に整備することは検討したか。</p>	<p>詳細な検討はしていないが、50年の定期借地権において、契約期間終了後に原状復帰するという前提があることから、小学校や幼稚園等の整備は難しいと考えている。 (回答者：企画課長)</p>
10	<p>今回の土地の活用に当たって、これから活用内容を見直す余地はあるのか。</p>	<p>平成27年度以降、この土地の活用に向けて国と協議を進めていく中で、国の要件を前提とし、これまで学校や介護、育成室等様々な用途を検討してきた。この方針を前提として、活用に向けた内容について地域の方のご意見を取り入れていくために、本日説明会を開催させていただいた。根本的な部分については、この方針で進めさせていただきたい。 (回答者：企画課長)</p>
11	<p>① 小日向台町小学校の改築の期間、区がこの土地を借り受け、仮校舎を建てられるか問い合わせたことはあるのか。</p> <p>② 土地の活用に当たり、方向性を検討する部署はどこなのか。</p> <p>③ 活用の方針が決まってからではなく、事前に周辺住民の意見を聞くべきではないか。</p>	<p>① 学校の一時的な利用にできるのかということについては、過去に国に問い合わせたことはある。</p> <p>② 区として土地の活用の方向性について検討しているのは企画政策部企画課である。</p> <p>③ 土地は限られた資源であり、今後の活用に向けては、学校や介護だけということではなく、様々な展開をしていかなければならない。活用の方針を決めるに当たり、地域の方の声をいただいたりして、活用方針素案を策定している。 (回答者：企画課長)</p>
12	<p>① 区として、関東財務局ともっと話してほしい。もっと言えば、国有財産分科会が関東財務局で開かれているので、その場で区から国へ提案をすればよいのではないか。</p>	<p>① 国の要件に基づき、活用を検討していくに当たっては、様々な用途や要件について時間をかけてやり取りやすさ合わせをしてきた経緯がある。</p>

No	質問	回答
	<p>② 今回の住民説明会というのは、基本的に議事録みたいなものを公表されるような予定があるのか。</p>	<p>② 本日の議事録については、12月中旬ごろに主な質疑という形でまとめ、区ホームページで公開させていただきます。 (回答者：企画課長)</p>
13	<p>今回整備される予定の育成室に入室した場合、学校の敷地で遊べる日は限られているとのことであるが、学校の敷地で遊べない日の遊び場等はどうなるのか。</p>	<p>基本的には育成室内での遊びとなるが、外遊びの機会も設けており、近隣の公園等の地域資源を活用することが想定される。 (回答者：児童青少年課長)</p>

(案)



**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**

令和5年1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

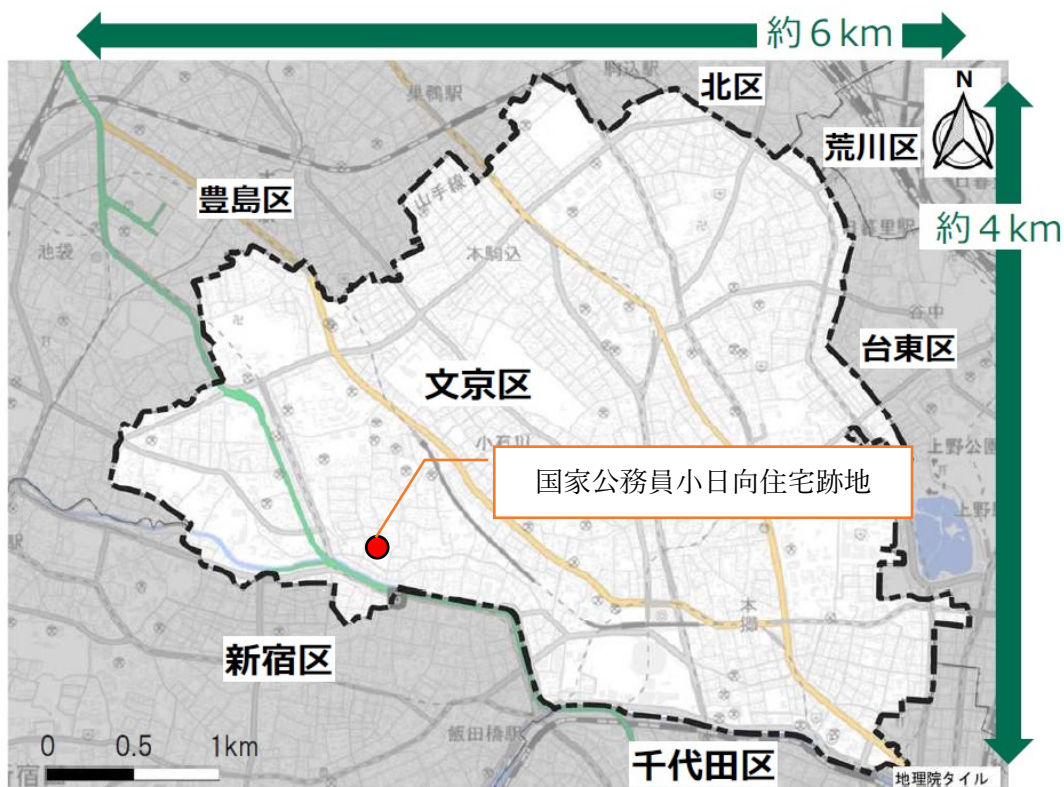
1. 国家公務員小日向住宅跡地の概要

(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。

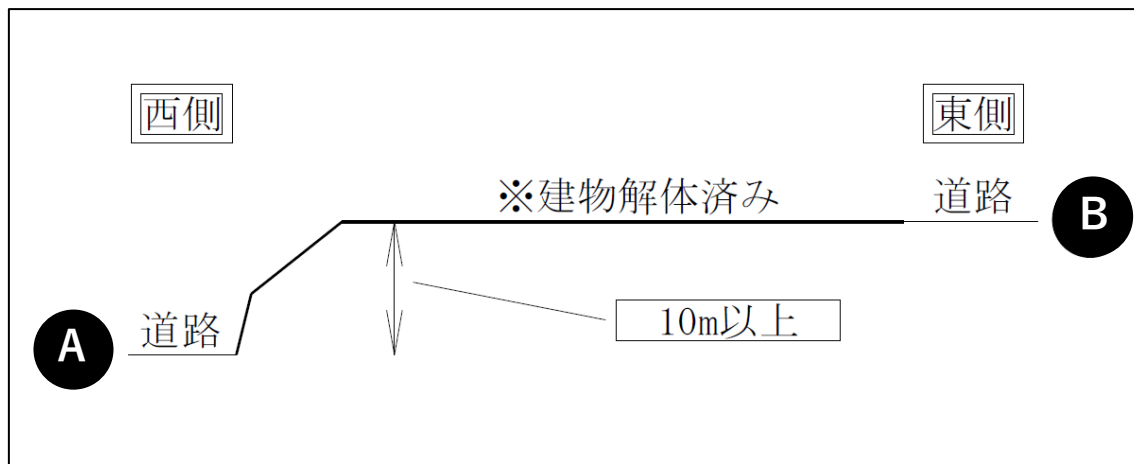
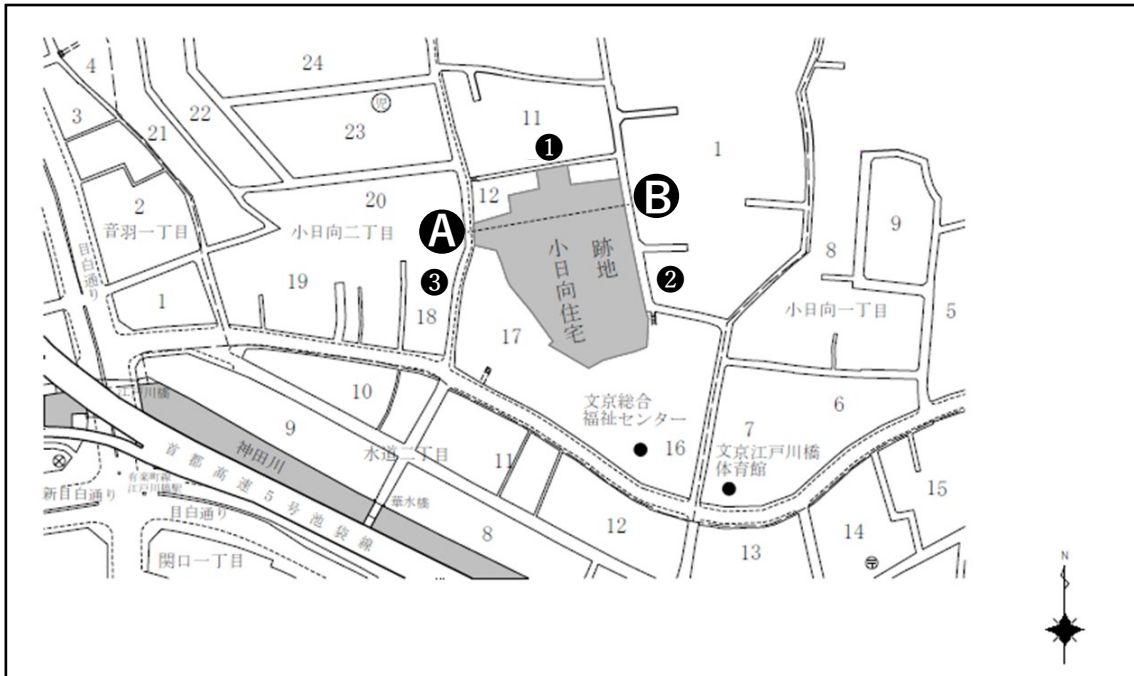
(2) 位置図

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

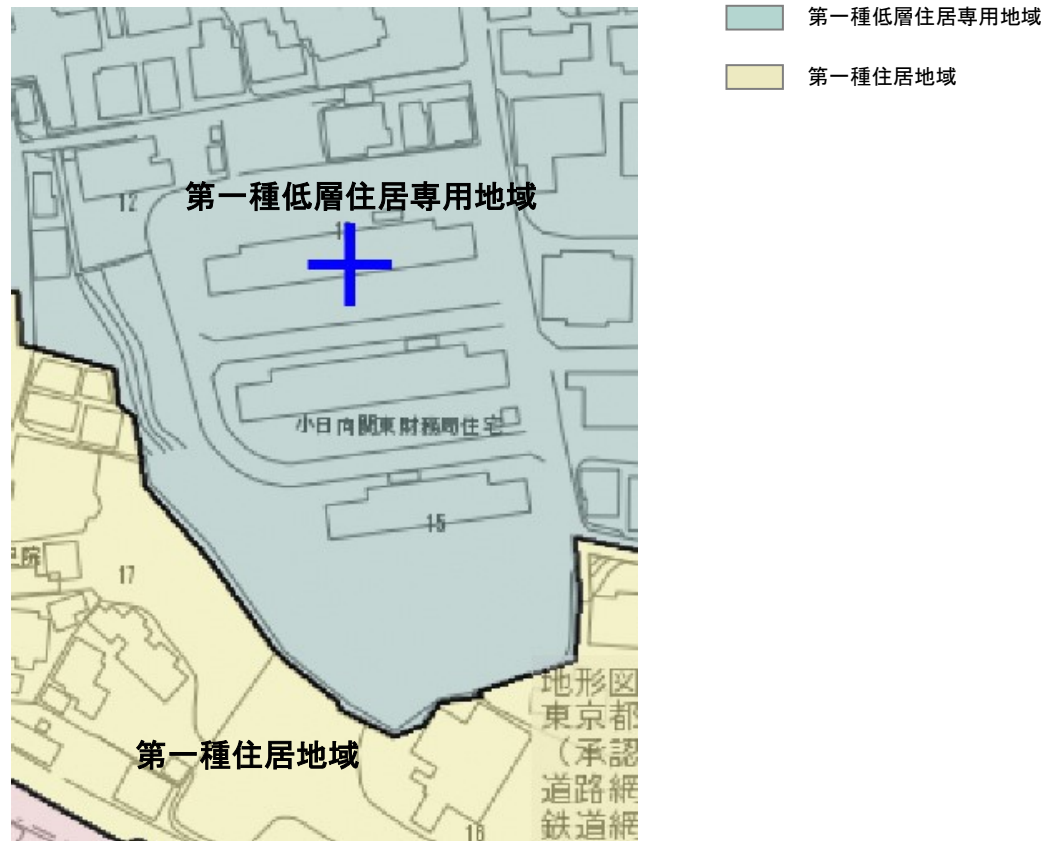


《国家公務員小日向住宅跡地周辺の道路状況》

- 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
東京メトロ
江戸川橋駅
国土地理院地図を加工



対象財産
文京総合
福祉センター
国土地理院空中写真を加工

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、貸付期間は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。

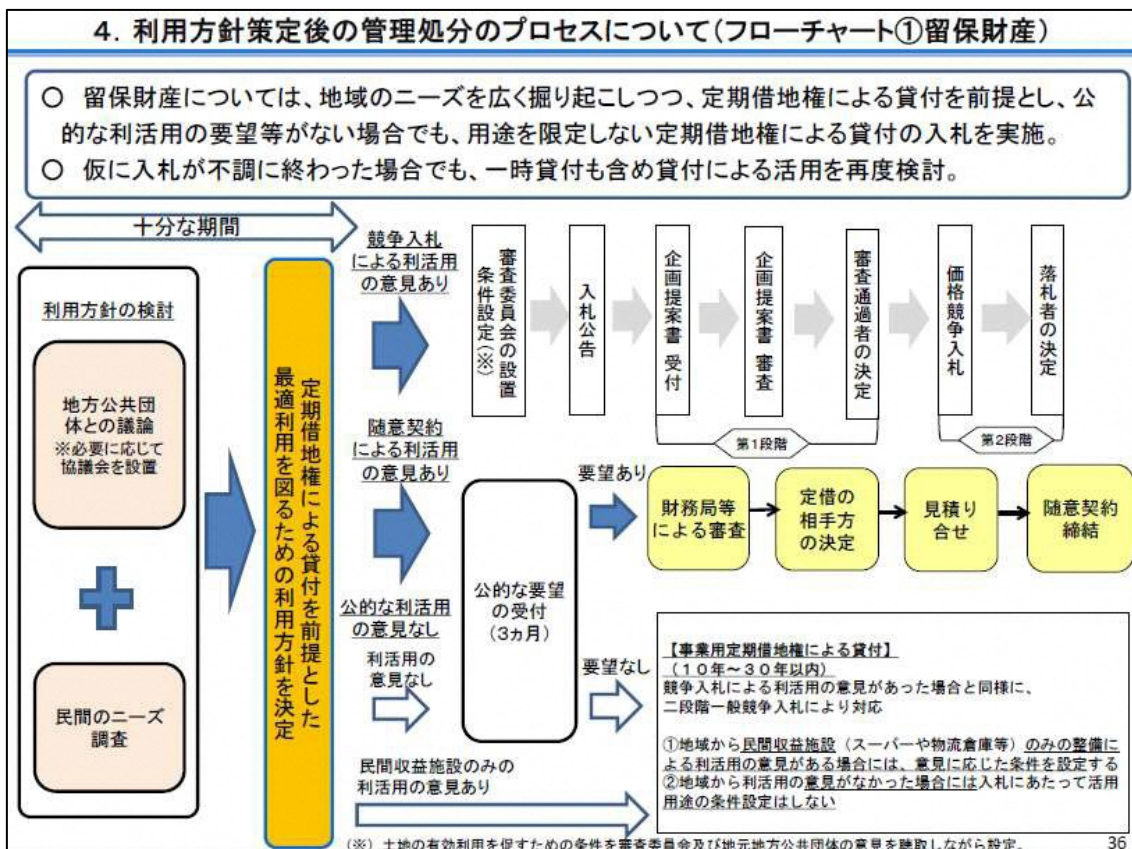
- (1) 建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 50年以上
- (2) 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次の(3)において同じ。）の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第23条第1項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 30年
- (3) 専ら事業の用に供する建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第23条第2項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 10年以上 30年未満

(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、国の従来のルールでは、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。

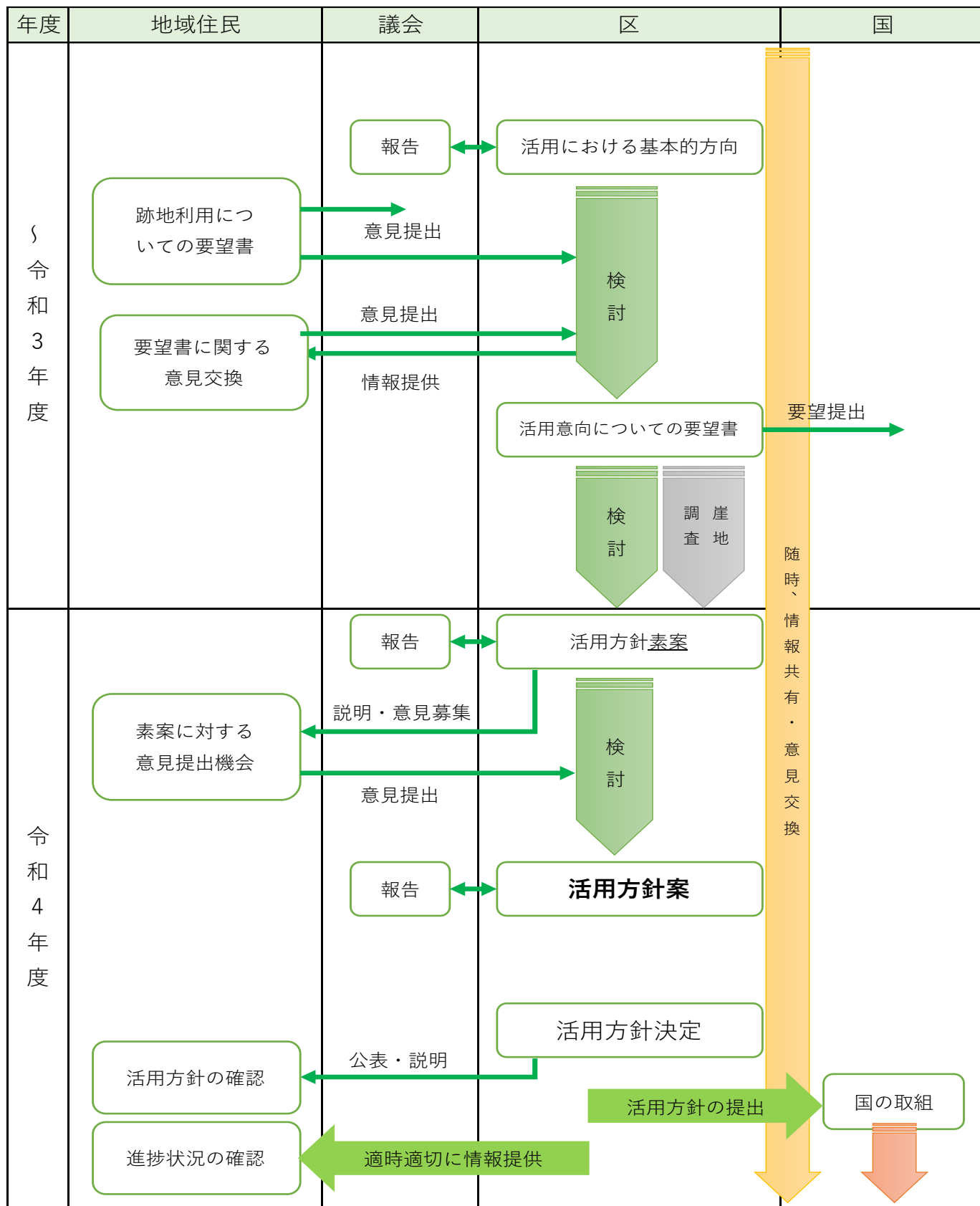
こうした国の動きや最新の検討状況を把握する必要があるため、国家公務員小日向住宅跡地をはじめ、区内に存在する国公有財産について、国と区が互いに連携し、最適利用等を図ることを目的に、国公有財産の情報を共有し意見交換する場を随時開催しています。

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	
	【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
	【規模】 定員100名程度 (延べ床約5,000㎡・3階層想定)
	【その他条件等】 <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

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、区が有償借上げする施設の設計を行う際、あらかじめ区と調整を図ること。
- 特別養護老人ホームに併設する広場や敷地内通路は地域に開かれたものとし、地域福祉の向上に貢献できる運営を行うこと。
- 文京総合福祉センターが隣接していることや、児童を預かる育成室を併設することを踏まえ、運用面での交流事業等、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。
- 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。