

## 用地施策の推進に係る民有地の取得について

### 1 概要

多様化する行政課題に対応するため、地域特性や区民ニーズの変化を的確に捉えた公共施設の整備が求められており、用地施策の推進に取り組んでいるところである。

このことについて、喫緊の行政需要等を捉えた用地施策として、下記の民有地の取得について報告する。

### 2 土地一覧

	名称	所在地	備考
1	根津二丁目民有地	根津二丁目24番 (以下未定)	詳細は別紙1のとおり
2	大塚四丁目民有地	大塚四丁目46番5号	詳細は別紙2のとおり

## 根津二丁目民有地の取得について

### 1 概要

根津二丁目の民有地について、区が取得し、老朽化が進んでいる区立保育園の改築等に活用すべく、手続きを進める。

### 2 購入の目的

区立藍染保育園は、築95年が経過し老朽化により改築が必要となっているが、工事期間中の適切な代替施設の確保が課題となっていたため、本園の近辺に位置する本地を購入し、改築時の仮園舎敷地として活用していく。

なお、藍染保育園の仮園舎敷地としての活用後は、老朽化が進んでいる他の区立保育園における改築等での活用を見込む。

### 3 土地の概要

所在地	文京区根津二丁目24番（以下未定）
敷地面積	375.73 m <sup>2</sup>
建ぺい率	80%
容積率	300%
用途地域	近隣商業地域

※面積は、登記簿上の数値

(敷地周辺図)



出典：Google (Google マップに加筆)

### 4 今後のスケジュール（予定）

- 令和7年12月 議会報告
- 令和8年4月 財産価格審議会
- 令和8年6月 土地売買契約
- 令和8年9月 引渡し及び移転登記

## 大塚四丁目民有地及び本地建物の取得について

### 1 概要

大塚四丁目の民有地について、本地に付帯する旧有料老人ホームの建物も含め、区が取得し、区内介護施設の改築等に活用すべく、手続きを進める。

### 2 購入の目的

区内介護施設の老朽化に伴う改築等においては、工事中の一時移転先がないため、工期の長期化や整備コストの増加等が課題となっている。

そのため、本地及び付帯する旧有料老人ホームの建物を購入し、必要な内装改修等を行った上で、区内介護施設の改築等の一時移転先として使用することにより、工事期間中の利用者の負担を軽減するとともに、工期短縮等による事業者の負担を軽減することが可能になる。

### 3 土地等の概要

所在地	文京区大塚四丁目 46 番 5 号
土地	敷地面積 739.37 m <sup>2</sup>
	用途地域 商業地域 / 第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率 80% / 60%
	容積率 500% / 300%
建物	規模 地上 3 階地下 1 階建
	竣工年 2004 年（築 21 年）
	延床面積 1,002.46 m <sup>2</sup>

※面積は、登記簿上の数値

(敷地周辺地図)



出典 : Google (Google マップに加筆)

### 4 今後のスケジュール(予定)

- 令和 7 年 1 月 2 日 議会報告
- 令和 8 年 1 月 財産価格審議会
- 令和 8 年 3 月 土地建物売買契約
- 令和 8 年 5 月 引渡し及び移転登記