

気象庁・港区立教育センター用地における土地持分の確定及び処分について

気象庁と港区立教育センターの合同庁舎（以下「本件施設」といいます。）が、令和2年2月29日に竣工し、床面積の専有割合が確定したことを受け、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、以下「区分所有法」といいます。）に基づき、国と区とで共有している気象庁・港区立教育センター用地（以下「本件用地」といいます。）の持分も床面積の専有割合と同じ割合で定め、本件用地の持分の一部を区から国へ売却します。売却時期は令和3年度とし、売却までの間は国に対して本件用地の持分の一部を貸し付けます。

1 本件用地の概要等

所在地 港区虎ノ門三丁目33番
区分土地
面積 5,515.45㎡（現在の持分比率 国34：区5）

2 区分所有法に基づく本件での対応

区分所有法では、分譲マンションのように構造上独立した複数の部分からなる建物のことを区分所有建物といい、その権利義務関係を定めています。

同法第22条では、区分所有建物の床面積の割合と敷地の持分の割合を一致させることとしており、この規定に基づき、気象庁と港区立教育センターからなる区分所有建物の床面積の割合と敷地の持分の割合を一致させます。

3 経緯

本件用地は、明治3年6月に「仮小学第一校」と称して開校した鞆絵小学校跡地であり、「港区土地活用方針」の中で、その歴史的経緯や特性を踏まえ、教育センター等の教育系施設として活用するとしています。

本件用地に気象庁と港区立教育センターからなる本件施設を合築することを目的に、平成19年7月5日に区と国で覚書を締結し、国 34,000㎡ 区 5,000㎡の床面積を整備する計画と土地交換の方向性を確認しました。

その後、平成21年3月6日の土地交換契約締結の際に、本件施設の詳細な延床面積及び床面積の持分割合が確定していなかったため、覚書締結時点での国 34,000㎡、区 5,000㎡の床面積の値を採用して本件用地の持分を国34対区5の比率で土地交換し、延床面積及び床面積の持分割合が確定した段階で清

算することとしていました。

さらに、本件施設の工事着手後には、道路用地として本件用地の一部を供出することが決定し、本件用地の面積及び形状も変動することとなりました。

令和元年度に入り、本件施設の延床面積、床面積の持分割合、道路用地を供出した後の本件用地の面積及び形状の全てが確定したことから、本件用地の持分調整に係る国との交渉を開始しています。

平成19年	7月 5日	覚書締結
平成21年	3月 6日	土地交換契約
		※契約時点で床面積の持分割合未確定
平成28年	3月	基本設計
平成29年	4月	実施設計
令和元年	10月	道路用地として供出する部分の面積が確定 床面積の持分割合 90.86：9.14 であることが確定
令和2年	2月29日	本件施設竣工予定

4 売買の対象となる土地持分

次のとおり、本件用地の持分 195,000 分の 7,177 を国へ売却します。なお、本件は国と区との区分所有建物を整備する際の最終的な清算行為として一筆の土地における国と区との土地持分の調整を行うものです。

(1) 本件施設の専有面積の割合

	建物専有面積	建物専有割合
国	38,274.45 m ²	10,000 分の 9,086 (90.86%)
区	3851.95 m ²	10,000 分の 914 (9.14%)

(2) 本件用地の持分割合等

	現在の持分割合 (A)	建物専有割合と合致した持分割合 (B)	売買対象持分 (B - A)
国	39 分の 34 (=195,000 分の 170,000)	10,000 分の 9,086 (=195,000 分の 177,177)	195,000 分の 7,177 を区から購入
区	39 分の 5 (=195,000 分の 25,000)	10,000 分の 914 (=195,000 分の 17,823)	195,000 分の 7,177 を国へ売却

5 国との交渉の経過

国からは、平成28年6月29日付「気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教

育センター整備等事業用地について」が提出されており、本件施設の持分割合確定後、敷地持分の売却へ配慮するよう要請されています。

当初、令和元年度中の売買契約締結を目指し、協議を継続していましたが、国の予定価格が、不動産鑑定額を基にした区の売却見込価格を大幅に下回ることが明らかになったため、国から令和2年度中の土地持分の購入の取下げと交渉継続の要請があり、以下の2点を前提に現在も交渉中です。

【現在交渉を継続している事項】

- (1) 売買契約締結時期を延長し、令和3年4月頃に売買契約を締結する。
- (2) 建物の竣工から売買契約締結までの間は対象の持分を国が区から借り受ける。

6 今後の方向性

区分所有法第22条の規定により、床面積の割合と敷地の持分の割合を一致させるため、引き続き、国が当該持分を一時利用するうえでの契約内容に関する協議と令和3年4月の売買契約締結を目指した交渉を継続します。

7 今後のスケジュール（予定）

令和2年	5月	貸付価格決定
	12月	売却価格決定
令和2年度中		総務常任委員会報告
令和3年	3月31日	貸付終了
	4月1日	持分売買契約締結