

高齢者支援課
用地・施設活用担当

土地（南麻布三丁目本村町住宅敷地）の取得及び施設整備について

1 経緯

東京都住宅供給公社（以下「J KK」といいます。）が所有する南麻布三丁目本村町住宅敷地（以下「本用地」といいます。）では、住宅用途廃止後の地域まちづくりへの貢献等、他用途への活用が検討された結果、令和6年8月にJ KKから区へ本用地の活用照会がありました。

2 本用地の概要

（1）概要

所在地（地番）	港区南麻布三丁目144番16他9筆	
購入面積	3,833.31m ²	
用途地域等	第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200% 第二種高度地区（17m）	
日影規制値	敷地境界線から水平距離が10m以内の範囲	3時間
	敷地境界線から水平距離が10mを超える範囲	2時間
相続税路線価	約50億円（参考：令和7年1月1日現在）	
想定延べ床面積	約5,000m ²	

（2）案内図



南側道路からの写真

3 土地の利活用について

(1) 高齢者福祉施設の整備について

本用地は、閑静な住宅街にあり、中層共同住宅地に適しています。

令和7年度改定版の港区人口将来予測によると、令和32年の老人人口が、令和7年の45,946人から87,869人（約1.9倍）へ大幅に増加することも推計されています。このことにより、要介護認定者数は増加し、特別養護老人ホーム（以下「特養」といいます。）等の入所施設や在宅生活を支える介護施設の利用ニーズは一層高まることが見込まれます。

なお、令和6年6月の特養ベルの廃止に伴い、特養の供給不足が生じています。

以上のことから、今後の高齢者ニーズに応えていくために、本用地には特養などの高齢者福祉施設を整備します。

(2) 複合施設について

本用地における施設の整備計画において、高齢者福祉施設の必要面積を決定し、余剰が出た場合は、高齢者福祉施設との親和性を考慮し、他の用途を含めた複合施設として整備することも検討します。

4 土地売買契約締結の条件

JKKは、区と土地売買契約を締結する前に、現居住者へ移転交渉を行います。全ての居住者の移転が完了し、JKKが既存建物の解体工事を実施した後に、土地売買契約を締結します。

なお、区から令和7年9月にJKKへ土地取得要請書を発出し、JKKから同年10月に土地取得要請の承認を受けています。

5 今後のスケジュール（予定）

令和7年10月 JKKから居住者へ移転通知発出

12月 JKKによる居住者への移転交渉開始

令和8～9年度 整備計画の検討・策定

令和10年度 土地売買契約締結