

平成 19 年（2007 年）6 月 27 日
建設委員会資料
都市整備部中部地域まちづくり担当

国家公務員宿舎跡地利活用方針について

1. 廃止する予定宿舎の概要（区内）

- ・ 19 箇所・12 敷地で延べ敷地面積 78,368 m²
- ・ 敷地規模 235 m²～47,620 m²
- ・ 平成 19 年度～21 年度廃止（13 箇所）
- ・ 平成 22 年度以降廃止（6 箇所）
- ・ 単身住宅 150 戸 世帯住宅 695 戸 合計 845 戸

2. 利活用にあたっての区の基本的な考え方

国家公務員宿舎の廃止・移転の機会を捉え、跡地については、区の利活用方針に基づき、必要な都市機能の集積や広域避難場所等の防災機能の向上および地域まちづくりの観点から、地域や区全体の活力の向上と環境保全に寄与するよう利活用を図る。

3. 個別敷地における活用策

国家公務員宿舎跡地利活用方針・・・・・・・・・・・・別添資料

4. 今後のスケジュール

6月末 連絡調整会議の開催（国・都・区）
・平成 19 年度廃止宿舎の公表等

国家公務員宿舎跡地利活用方針

中 野 区

平成 19 (2007) 年 6 月

1. 廃止対象予定宿舎の現状

区内における廃止予定の国家公務員宿舎は、19箇所で延べ敷地面積は78,368m²である。敷地単位でみた場合では12敷地、敷地規模では235m²～47,620m²となっている。

廃止年度は、19年度～21年度の3年間に廃止する宿舎、及び22年度以降に廃止する宿舎となっている。

宿舎は、昭和41年から平成10年に建築されており、平成10年に江古田療養所跡地に建築された厚生省宿舎の一部を除いては、昭和40年代の建築で老朽化している。

建築容積なども余裕を持たせたうえ、児童遊園を配置している宿舎もあり、地域の良好な住環境を構成している。

単身住宅150戸、世帯住宅695戸、合計845戸の住宅が廃止される予定である。

(1) 敷地規模別廃止住宅（敷地単位）

500m ² 未満	1,000m ² 未満	3,000m ² 台	4,000m ² 台	5,000m ² 台	6,000m ² 台	47,000m ² 台
2	3	1	3	1	1	1
④中野第二宿舎 ⑤中野第一宿舎	①宿舎（東京矯正管区） ⑩宿舎（中野西宿舎） ⑪東中野寮	⑫中野宿舎（本町3丁目）	③江古田宿舎、弥生寮等 ⑥上高田第2住宅 ⑧宮前住宅	⑨宿舎（中野南1～4）	⑦上高田住宅、宿舎（上高田）	②中野宿舎、江古田合同住宅、厚生省中野宿舎A棟ほか

(2) 廃止予定年度別（敷地単位）

廃止年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度以降
敷地数	5	2	(1)	5
宿舎名	②中野宿舎、江古田合同住宅、厚生省中野宿舎A棟ほか ④中野第二宿舎 ⑤中野第一宿舎 ⑨宿舎（中野南1～4） ⑩宿舎（中野西宿舎）	③江古田宿舎、弥生寮等 ⑪東中野寮	③江古田宿舎	①宿舎（東京矯正管区） ⑥上高田第2住宅 ⑦上高田住宅、宿舎（上高田） ⑧宮前住宅 ⑫中野宿舎（本町3丁目）
面積m ²	54,569	3,031	1,533	19,235

※「廃止対象予定宿舎」とは、国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議による「東京23区内に所在する国家公務員宿舎の移転・再配置と跡地利用に関する報告書（平成18年6月13日）」で示された試案であり、今後、変更の可能性もある。

2. 利活用の基本的な考え方

国家公務員宿舎の廃止・移転の機会を捉え、跡地の利活用が可能なものについては、都市再生の推進に資するよう戦略的な活用を図る。

必要な都市機能の集積や広域避難場所等の防災機能の向上、及び地区のまちづくりの観点から、一定の高度利用も想定し、地域や区全体の環境保全と区の活力の向上に寄与するよう利用又は活用するものとする。

当該跡地が、各地区又は跡地の周辺環境に影響を及ぼすことが想定される立地環境にある場合や敷地規模が大きい場合にあっては、都市計画で定める公園等の都市施設又は地域まちづくりへの活用を図るものとする。

また、公共公益施設に隣接する場合には、その公共公益施設の機能改善や再配置計画に適合する場合に限って活用する。

さらに、大規模敷地ではあるが、民間が主体的に取り組むべきとする跡地についても、区の土地利用方針や各地区のまちづくり方針に適合するように都市開発諸制度等を適切に運用し、土地利用を誘導するものとする。

なお、中・小規模敷地にあっては、地域のまちづくりの方向性を勘案し、敷地の細分化を防ぐとともに、世帯向けの良好な住宅の建築を促進するなど、周辺環境に配慮した適切な土地利用の誘導を図る。

3. 跡地周辺の特性と活用策

① 新井3丁目：宿舎（東京矯正管区） <652 m²> H22年度以降廃止
【コード番号 中野-5】

◆特性

- ・ 平和の森公園南側に位置するとともに、野方小学校（統合新校）に近接している。
- ・ 平和の森周辺地区地区計画、区画道路第2号の新設道路用地の一部となっている。

◆活用策

区画道路第2号の新設道路及び平和の森公園周辺地区地区計画事業促進にかかる代替地として活用する。
統合新校としての充実を図る視点から、学校の拡張用地としての活用をあわせて検討する。

② 江古田3丁目：中野宿舎、江古田合同住宅等 <47,620 m²> H19年度廃止
【コード番号 中野-6～8】

◆特性

- ・ 江古田の森公園と一部一体的な敷地構成となっている。
- ・ 道路基盤が整備された危険度の低い地区内に位置し、医療施設や区の老健施設、看護学校が立地している。
- ・ 当該エリアは、国立療養所中野病院跡地一帯（（仮称）江古田の森公園一帯）広域避難場所に指定されており、区内でも規模の大きい避難場所に位置付けられている。
- ・ 大江戸線新江古田駅に近接しているほか、バス路線も整備されており交通環境にも恵まれている。
- ・ 当該跡地周辺は閑静な住宅街を形成しており、当該敷地の南側沿道には日用品を中心とした商店が連なっている。

◆活用策

当該地区は区内でもまとまった大規模な敷地であり、必要な公共公益施設や広域避難所スペース、避難路の確保にあわせ、貴重なみどりの拠点として整備する必要がある。
国の利活用方針に位置づけられた都市再生機構などの活用により、防災機能確保、周辺環境へ配慮、質の高い住宅の供給、まちの活性化など、まちの機能を高める方向で利活用を検討する。

③ 江古田 4 丁目：江古田宿舎、弥生寮等 <4,043 m²> H 20 年度廃止
※一部、H 21 年度廃止 【コード番号 中野-9~13】

◆ 特性

- ・ 区画整理された閑静な地域内にあり、丸山小学校に近接している。
- ・ 危険度としては比較的低い地域である。
- ・ 練馬区の公園に近接している。
- ・ 旧江古田職員住宅の敷地に隣接しており、高齢者支援施設用地として予定されている。

◆ 活用策

民間での活用にあたっては、敷地の細分化を防ぎながら、周辺環境に配慮した質の高い住宅供給の誘導を図る。

④ 上高田 1 丁目：中野第二宿舎 <235 m²> H 19 年度廃止
【コード番号 中野-14】

◆ 特性

- ・ 敷地周辺は、狭小かつ極めて不整形な道路で構成されている。
- ・ 公園整備率も低い木造住宅密集地域内に位置し、火災、避難危険度の高い地域である。
- ・ 敷地は 235 m² と狭小である。

◆ 活用策

民間での活用にあたっては、敷地の細分化を防ぎながら、周辺環境に配慮した質の高い住宅供給の誘導を図る。

⑤ 上高田 2 丁目：中野第一宿舎 <235 m²> H 19 年度廃止
【コード番号 中野-15】

◆ 特性

- ・ 敷地は、幹線道路から一歩入った所にあり、道路基盤が脆弱な地域である。
- ・ 公園整備率も低い木造住宅密集地域内に位置し、火災、避難危険度の高い地域である。
- ・ 敷地は 235 m² と狭小である。

◆ 活用策

民間での活用にあたっては、敷地の細分化を防ぎながら、周辺環境に配慮した質の高い住宅供給の誘導を図る。

⑥ 上高田 4 丁目：上高田第 2 住宅 <4,080 m²> H 22 年度以降廃止

【コード番号 中野-16】

◆ 特性

- ・ 新宿区境に位置し、幹線道路に面するとともにオープンスペースがまとまっている。
- ・ 危険度は比較的低いエリアである。

◆ 活用策

民間での活用にあたっては、敷地の細分化を防ぎながら、周辺環境に配慮した質の高い住宅供給の誘導を図る。

⑦ 上高田 5 丁目：上高田住宅、宿舎（上高田） <6,896 m²> H 22 年度以降廃止

【コード番号 中野-17、18】

◆ 特性

- ・ 上高田公園の西側に位置し、道路基盤は一定整っている。
- ・ 広域避難場所の一部を構成している比較的まとまった敷地であり、敷地内には児童遊園も整備されている。
- ・ 未整備な都市計画公園（都所管都市計画公園野方の一部）に近接している。
- ・ 危険度は比較的低い地区である。

◆ 活用策

都市計画公園の代替地・拡張用地としての活用を検討し、広域避難場所の拡充を図る。

⑧ 中央 2 丁目：宮前住宅 <4,103 m²> H 22 年度以降廃止

【コード番号 中野-20】

◆ 特性

- ・ みずき公園（725 m²）の南側に位置し、道路を東に一本隔てて私立学校に近接している。
- ・ 廃止予定の仲町小学校に近接している。
- ・ 当該周辺道路は比較的整備されおり、小さな公園が近接して点在している。
- ・ 周辺の危険度は避難が比較的高い地域である。

◆ 活用策

民間での活用にあたっては、敷地の細分化を防ぎながら、公共公益的観点からの利用及び周辺環境に配慮した質の高い住宅供給の誘導を検討する。

⑨ 中野4丁目：宿舎（中野南1～4）<5,607 m²> H19年度廃止
【コード番号 中野-21】

◆特性

- ・ 警察大学校跡地の一角に位置している。

◆活用策

- ・ 警察大学校等跡地土地利用方針、関連事業での土地利用を図る。

⑩ 中野4丁目：宿舎（中野西宿舎）<872 m²> H19年度廃止
【コード番号 中野-22】

◆特性

- ・ 警察大学校跡地の一角に位置している。

◆活用策

- ・ 警察大学校等跡地土地利用方針、関連事業での土地利用を図る。

⑪ 東中野1丁目：東中野寮 <521 m²> H20年度廃止
【コード番号 中野-23】

◆特性

- ・ 環状6号線と大久保通りとの交差点付近に位置するとともに、社寺境内に近接している。
- ・ 道路基盤が一定整備されたエリアの一角に位置している。

◆活用策

- ・ 民間での活用にあたっては、敷地の細分化を防ぎながら、周辺環境に配慮した質の高い住宅供給の誘導を図る。

⑫ 本町3丁目：中野宿舎 <3,504 m²> H22年度以降廃止

【コード番号 中野-24】

◆特性

- ・ 桃園小学校の北側に接している。
- ・ 6メートル未満の道路で構成されているエリアである。
- ・ 道路基盤が脆弱で木造家屋が密集し、公園率も極めて低い地域である。
- ・ 危険度は火災、避難が比較的高い地域である。

◆活用策

学校の拡張用地としての活用が考えられる。

また、民間開発にあわせ、10か年計画等に位置づけられた高齢者支援施設用地として併設誘導を図ることも考えられる。

さらに、近接する郵政宿舎跡地とともに、まちづくりの観点からの利活用を検討する。

「国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議」
の報告書のポイント

宿舎のあり方

- 宿舎を類型区分
 - 職場の近傍に居住を必要とする者に提供される宿舎（危機管理用宿舎等のほか、各省庁の基礎的な機能維持のために緊急参集が必要な要員等のための宿舎）
 - 転勤頻度の高い者などのために必要とされる宿舎
- 厳しい財政事情等を踏まえ、宿舎設置の必要性を厳格に吟味
- 10年後の戸数は約 18,000 戸（現在、東京 23 区内には約 22,000 戸存在）

宿舎の移転・再配置計画

（注）行政府の一般職員用の宿舎を対象

- 本省庁を中心に概ね同心円的に宿舎を移転・再配置する計画を提案
- 以下の宿舎廃止基準を設定。基準に該当する宿舎は原則廃止（例外は明示）
 - 都心 3 区（千代田区、港区、中央区）に存在する宿舎
 - 法定容積率等に対する利用率が 5 割未満の宿舎
 - 3,000 m²未満の敷地に所在する宿舎
 - 今後 10 年間に 40 年の耐用年数を迎える宿舎
- 今後 3 年間で 134 箇所（6,170 戸）、10 年間で 233 箇所（10,840 戸）を廃止
- 約 7,000 戸を移転・建替（うち東京 23 区外に約 3,000 戸を移転。結果として東京 23 区内は約 15,000 戸）。
- 移転・建替候補地として、東京 23 区内で 15 箇所（約 4,000 戸分）を選定。
(うち 2 箇所は危機管理用宿舎（都心 3 区内）の建替)
- 東京 23 区内の団地数は現在の 325 箇所から 107 箇所（3 分の 1 以下）に減少

売却等の考え方

- 売却収入額の目安は、最近の入札等による売却実績を勘案して、約 4,860 億円
- 売却収入額から建替コストを除いたプロジェクトによる収支は約 3,740 億円
- 国有財産は、売却できるものは売却することが基本。しかし、国有財産は国民共通の貴重な資産である。売却以外の有効活用も重要である。

売却方策等に関する検討

- 宿舍跡地の売却等には透明性が高く、かつ公正なプロセスで行われることが求められる。計画の実施段階でも外部の第三者がモニタリングしていくことが適当。
- 条件を提示する売却方法や提案（コンペ）方式などを取り入れることも検討
- 宿舎跡地の周辺を一体的に利用することにより付加価値を高めることも重要
- 宿舎跡地の売却が土地バブルを煽る可能性はほとんどないが、こうした懸念を生じさせない効果的な売却手法を活用すべき。
- 証券化手法やリースバックを活用する場合は、以下の観点が重要
 - 財政健全化に貢献するか
 - 他の方法よりもコスト面等で効率的であるか

宿舎跡地の土地有効活用

- 宿舎跡地の土地有効活用は、都市再生に資する可能性
- 街づくりの観点も踏まえ、国・関係地方公共団体が緊密な連携を図って推進できる体制の整備が重要

プロジェクトの早期実行に向けて

- 早期に宿舎の建設用地を確保するため、①都市再生機構との権利交換、②宿舎用地以外の国有地（更地）の活用を提案

改組後の有識者会議で取り扱う課題

- 有識者会議は、改組し、計画に基づく売却等の実行に関しモニタリングしていくことを財務大臣から要請されている。
- そのほか、改組後の有識者会議で取り扱う課題としては以下が想定される。
 - 会議施設等となっている旧公邸に関する利用のあり方
 - 東京23区以外の地域の宿舎のあり方
 - 霞が関中央官衙地区の庁舎のあり方
 - 庁舎を含む国有財産の売却・有効活用

あとがき

- 政府が国有財産の一層の有効活用に取り組むことを期待。
- 立法府や司法府が維持管理する宿舎については、各機関での主体的な検討をお願いしたい。

有識者会議の試案に基づく廃止対象宿舎一覧

コード番号	廃止予定年度(試案)	省庁名	宿舎名	所在地	敷地面積	建面積	延面積	建築年次	戸数	用途地域	建蔽率	指定容積率
5	22以降	法務省	-	中野区 - -	652	199	375	S61	4	一種住居	60	200
6	19	厚生労働省	中野宿舎	中野区 江古田 3-14-12	390	133	666	S44	10	一種中高	60	200
7	19	財務省 (合同宿舎)	江古田合同	中野区 江古田 3-14	33,165	4,388	18,832	S43 -45	290	一種中高	60	200
8	19	厚生労働省	厚生省中野宿舎A棟他	中野区 江古田 3-14-12 外	14,065	1,250	4,437	S44 -H10	89	一種中高	60	200
9	20	文部科学省	江古田宿舎	中野区 江古田 4-43-11	507	133	666	S43	10	一種低層	60	150
10	20	厚生労働省	江古田宿舎	中野区 江古田 4-43-11	507	155	688	S43	10	一種低層	60	150
11	20	内閣府 (警察庁)	-	中野区 - -	507	132	666	S43	10	一種低層	60	150
12	21	国土交通省	-	中野区 - -	1,533	482	1,432	S48	43	一種低層	60	150
13	20	厚生労働省	弥生寮	中野区 江古田 4-43-5	989	377	1,022	S48	27	一種低層	60	150
14	19	厚生労働省	中野第二宿舎	中野区 上高田 1-36-22	235	116	233	S44	9	一種低層	60	150
15	19	厚生労働省	中野第一宿舎	中野区 上高田 2-40-31	235	116	233	S43	9	一種中高 ※一部近商	60 (80)	200 (300)
16	22以降	財務省 (合同宿舎)	上高田第2	中野区 上高田 4-8	4,080	993	4,963	S46 -47	54	一種低層 ※一部近商	60 (80)	150 (300)
17	22以降	内閣府 (合同宿舎)	上高田	中野区 上高田 5-5	3,715	1,045	5,712	S46	65	一種低層	60	150
18	22以降	内閣府 (防衛庁)	-	中野区 - -	3,181	659	3,963	S46	42	一種低層	60	150
20	22以降	財務省 (合同宿舎)	宮前	中野区 中央 2-54-5	4,103	605	3,258	S48	40	一種中高	60	200
21	19	内閣府 (警察庁)	-	中野区 - -	5,607	1,070	4,185	S41 -44	64	一種中高	60	200
22	19	内閣府 (警察庁)	-	中野区 - -	872	133	666	S44	10	一種中高	60	200
23	20	国土交通省	東中野寮	中野区 東中野 1-12-10	521	206	764	S43	26	一種中高	60	200
24	22以降	財務省	中野宿舎	中野区 本町 3-26-21	3,504	771	2,262	S61	33	一種中高	60	200
対象の合計					78,368				845			