

平成 19 年 ( 2007 年 ) 10 月 16 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の一部修正 ( 第一次修正版 ) について

### 1. 廃止予定宿舎の変更箇所

#### ( 1 ) 廃止宿舎の追加 ( 追加 2 箇所のうち 1 箇所は検討対象外 )

( 中野 - 29 ) 東中野宿舎 塔山小学校東側 ( 検討対象 )

○敷地面積 2,638 m<sup>2</sup> ○棟数 2 棟 ( 4 階 )

○戸数 24 戸 ( 世帯住宅 ) ○廃止予定年次 平成 20 年度

( 中野 - 30 ) 中野公邸宿舎 都立富士高校南側 ( 検討対象外 )

#### ( 2 ) 廃止年度の変更

- ・( 中野 - 5 ) 法務省宿舎 ······ 平成 22 年度以降 21 年度  
【野方小学校東側】
- ・( 中野 - 16 ) 上高田第 2 ······ 平成 22 年度以降 22 年度  
【昭和小学校東側】

- ・( 中野 - 17 ) 上高田 ······ 平成 22 年度以降 23 年度以降
- ・( 中野 - 18 ) 宿舎 ( 上高田 ) ······ 平成 22 年度以降 22 年度

【上高田グランド西側】

- ・( 中野 - 20 ) 宮前 ······ 平成 22 年度以降 23 年度以降  
【堀越学園西側】
- ・( 中野 - 24 ) 中野宿舎 ······ 平成 22 年度以降 23 年度以降  
【桃園小学校北側】

#### ( 3 ) 敷地面積の変更

- ・( 中野 - 6 ) 中野宿舎 390 m<sup>2</sup> 0 m<sup>2</sup>
- ・( 中野 - 8 ) 厚生省中野宿舎 A 棟外 14,065 m<sup>2</sup> 10,605 m<sup>2</sup>

### 2. 国家公務員宿舎跡地利活用方針 ( 第一次修正版 ) ······ 別添資料

# 国家公務員宿舎跡地利活用方針

中 野 区

平成 19 ( 2 0 0 7 ) 年 9 月

第一次修正版

## 1. 廃止対象予定宿舎の現状（平成19年9月現在）

区内における廃止予定の国家公務員宿舎は、20箇所で延べ敷地面積は77,156m<sup>2</sup>である。敷地単位でみた場合では13敷地、敷地規模では235m<sup>2</sup>～43,770m<sup>2</sup>となっている。

廃止年度は、19年度～22年度の4年間に廃止する宿舎、及び23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719戸、合計869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 <sup>2</sup> 未満	1,000m <sup>2</sup> 未満	2,000m <sup>2</sup> 台	3,000m <sup>2</sup> 台	4,000m <sup>2</sup> 台	5,000m <sup>2</sup> 台	6,000m <sup>2</sup> 台	43,000m <sup>2</sup> 台
2	3	1	1	3	1	1	1
中野第二 宿舎	宿舎（東 京矯正管 理区）	東中野宿 舎	中野宿舎 (本町3丁 目)	江古田宿 舎、弥生寮 等	宿舎（中 野南1～ 4）	上高田住 宅、宿舎（上 高田）	中野宿 舎、江古田 合同住宅、 厚生省中野 宿舎A棟外
中野第一 宿舎	宿舎（中 野西宿舎）	東中野寮		上高田第 2住宅 宮前住宅			

### （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	平成23年度 以降
敷地数	5	3	1(1)	2	2(1)
宿舎名	中野宿舎、江 古田合同住宅、 厚生省中野宿舎 A棟外 中野第二宿舎 中野第一宿舎 宿舎（中野南 1～4） 宿舎（中野西 宿舎）	江古田宿舎、 弥生寮等 東中野寮 東中野宿舎	宿舎（東京矯 正管区） 江古田宿舎	上高田第2住 宅 宿舎（上高田）	上高田住宅 宮前住宅 中野宿舎（本 町3丁目）
面積m <sup>2</sup>	50,719	5,669	2,185	7,261	11,322

「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19年6月15日）」で示された試案であり、今後、変更の可能性もある。

なお、19年度廃止については、決定したものである。

## 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

新井 3 丁目：宿舎（東京矯正管区） < 652 m<sup>2</sup> > H 21 年度廃止予定  
【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

地区計画事業の進捗状況や、周辺の公共施設の改善などを勘案して検討する。

江古田 3 丁目：中野宿舎、江古田合同住宅等 < 43,770 m<sup>2</sup> > H 19 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。

江古田 4 丁目：江古田宿舎、弥生寮等 <4,043 m<sup>2</sup>> H 20 年度廃止予定  
一部、H 21 年度廃止予定（中野 - 12）【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。

上高田 1 丁目：中野第二宿舎 <235 m<sup>2</sup>> 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 m<sup>2</sup> 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。

上高田 2 丁目：中野第一宿舎 <235 m<sup>2</sup>> 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 m<sup>2</sup> 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。

上高田 4 丁目：上高田第 2 住宅 < 4,080 m<sup>2</sup> > H 2 2 年度廃止予定

【コード番号 中野 - 1 6 】

#### 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。
- 社寺境内に隣接している。
- 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。

上高田 5 丁目：上高田住宅、宿舎（上高田） < 6,896 m<sup>2</sup> >

H 2 2 年度・2 3 年度以降廃止予定

【コード番号 中野 - 1 7 、 1 8 】

#### 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。

中央 2 丁目：宮前住宅 < 4,103 m<sup>2</sup> > H 2 3 年度以降廃止予定

【コード番号 中野 - 2 0 】

#### 特性

- みずき公園（725 m<sup>2</sup>）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便性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。

中野4丁目：宿舎（中野南1～4）<5,607 m<sup>2</sup>> 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。

中野4丁目：宿舎（中野西宿舎）<872 m<sup>2</sup>> 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。

東中野1丁目：東中野寮 <521 m<sup>2</sup>> H20年度廃止予定

【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。

本町 3 丁目：中野宿舎 <3,504 m<sup>2</sup>> H 2 3 年度以降廃止予定

【コード番号 中野 - 2 4】

#### 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。

中央 1 丁目：東中野宿舎 <2,638 m<sup>2</sup>> H 2 0 年度廃止予定

【コード番号 中野 - 2 9】

#### 特性

- ・ 環状 6 号線と大久保通りの交差点付近に位置するとともに、4 メートル道路を一本隔てた西側は、塔山小学校に接している。
- ・ 地区内の幹線道路としては、南北方向の区検通りがあるが、狭い私道が多いエリアである。また、公園やオープンスペースが少ないエリアである。

#### 活用策

学校の拡張用地としての活用が考えられる。

## 有識者会議の試案に基づく廃止対象宿舎一覧

資料

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	備考
5	22以降 21	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 0	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棟外	中野区 江古田 3-14-12 外	14,065 10,605	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 22	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 23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 22	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 23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 23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	
29	20	司法府	-	中野区 - -	2,638	525	1,910	S42	24	一種中高	60	200	新規追加
対象の合計(20件)					77,156				869				