

国家公務員宿舎跡地利活用方針

中 野 区

平成25年（2013年）年7月

第二次修正版

国家公務員宿舎跡地の利活用については、平成 18 年に公表された「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」に基づき、区としての「国家公務員宿舎跡地利活用方針」を取りまとめ、対応を図ってきたところである。

その後、国においては、平成 23 年 12 月に「国家公務員宿舎の削減計画」を公表し、さらに、平成 24 年 11 月には「国家公務員宿舎の削減計画に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて」を取りまとめ、全国 10,684 住宅のうち、5,046 住宅を廃止することにより、5.6 万戸の削減を達成することとした。

平成 25 年 1 月及び同年 6 月に国(関東財務局)から、処分を予定している区内の国家公務員宿舎について情報提供があったので、そこで示された、処分予定物件について、区としての利活用方針を改めて明らかにするものである。なお、処分は平成 28 年度までを目途に行われる見込みである。

1. 区の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を誘導するよう働きかける。

2. 跡地周辺の特性と活用策

① 宿舎(中央) <2,638.91 m²>

◆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、狭あいな私道が多いエリアである。

◆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を誘導するよう働きかける。

② 宿舎(江古田) <507.46 m²>

③ 弥生寮(江古田) <989.89 m²>

④ 宿舎(江古田) <1533.76 m²>

◆特性

- ・ 区画整理された閑静な地域内にあり、緑野小学校に近接している。
- ・ 建物倒壊、火災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。

◆活用策

民間事業者が取得し又は定期借地制度を利用した貸付を受け、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設又はショートステイ施設の整備を誘導するよう働きかける。

⑤ 宿舎(新井) <2,926.09 m²>

◆特性

- ・ 平和の森公園東側に位置するとともに、南側は公務員宿舎、北側は民間住宅地に挟まれた立地である。
- ・ 東側に新井天神通り、西側に平和公園通りが通じている。

◆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を誘導するよう働きかける。

⑥ 東京矯正管区公務員宿舎（新井）＜652.3 m²＞

◆特性

- ・ 平和の森公園南側に位置するとともに、平和の森小学校に近接している。
- ・ 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。
- ・ 隣接する矯正研修所は平成 28 年度以降に移転予定であり、跡地は平和の森小学校の新校舎予定地として計画している。

◆活用策

平和の森公園周辺地区の防災まちづくりの実現を図るため、道路及びまちづくり用地として活用する。

⑦ 弥生寮等(弥生町) <12,665.22 m²>

◆特性

- ・ 一体的な敷地構成となっている。一部は近商地域となっている。
- ・ 方南通りに面し、環七通りにも近い。地下鉄車庫に隣接している。
- ・ 広域避難場所の一部を構成している土地である。

◆活用策

公園として整備し、広域避難場所としての防災機能の確保等を図るとともに、清掃車庫の移転先として活用する。

⑧ 中野第一宿舎(上高田) <231.78 m²>

◆特性

- ・ 敷地は、幹線道路から一步入った所にあり、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、火災危険度の高い地域である。
- ・ 敷地は 231.78 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を誘導するよう働きかける。

⑨ 中野第二宿舎(上高田) <246.42 m²>

◆特性

- ・ 敷地周辺は、狭小かつ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、火災危険度の高い地域である。
- ・ 敷地は 246.42 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を誘導するよう働きかける。

⑩ 東中野寮(東中野) <521.42 m²>

◆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を誘導するよう働きかける。

⑪ 宿舎(上高田) <3,181.36 m²>

◆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土地である。
- ・ 都市計画公園に近接している。
- ・ 建物倒壊、火災危険度は比較的低い地区である。

◆活用策

都市計画公園の拡張用地として活用し、広域避難場所としての機能充実等を図る。

◆補足

当該用地に近接する上高田住宅については、平成24年11月に公表された詳細なコスト比較による判定結果では耐震改修等(長寿命化)を行う宿舎とされているが、広域避難場所としての機能充実等を図るため、同住宅敷地の取得についても要望していくものとする。