

## 国家公務員駒場住宅跡地の活用における基本的方向について

### 1 国有地活用に係る経緯

本区では、未利用国有地の活用を図る場合、区の財政負担を最小限にしながら行政課題解決に資する活用とするため、区が直接取得等せず、民間事業者による活用を原則とするとともに、事業者の初期投資が低減できるなどの利点から、定期借地制度の利用を中心としてきた。定期借地制度を利用する場合は、国の現行ルール上、社会福祉施設（特別養護老人ホーム等の介護施設や保育所など）など用途が限られている状況である。

こうした中、国では今後の国有財産の管理処分のあり方の検討が進められており、平成30年9月28日に開催された「財政制度等審議会 国有財産分科会」において、地域・社会の様々なニーズや、将来世代における課題に対応するため、介護・保育施設以外の用途に活用できる定期借地権の範囲の拡大や定期借地権による財政収入の確保と年限を区切った有効活用を図るなど、今後の更なる有効活用に向けた検討課題が示された。

国の検討状況を踏まえると、国家公務員駒場住宅跡地（以下「本財産」という。）の活用に向けた検討についても、定期借地制度を利用した一体的な各種活用の可能性が出てきた。

### 2 本財産等に関する国の検討状況等

「財政制度等審議会 国有財産分科会」で示された国有地の有効活用に関する検討課題等（参考資料1）や区と国の意見交換の場である「国公有財産の情報連絡会」（※）で情報提供された本財産に関する確認事項の要旨は以下のとおり。

#### ○ 定期借地権の用途範囲に関すること

地域・社会の様々なニーズに対応し、国有財産の有効活用・適正利用を進めるため、介護・保育施設と他の施設との複合施設の整備や、更には国の政策を推進する観点から、介護・保育以外の用途にも活用できるよう、定期借地権の範囲を拡大することの検討が必要。具体的には、公用・公共用優先の原則の下、公的施設とともに、住宅や商業系施設を整備するなどの有効活用が考えられる。

#### ○ 管理・処分の方法に関すること

規模や立地条件を踏まえた優良な未利用国有地は、一度売却した場合には再度の取得が難しいため、時代の変化とともに変わっていくニーズや、将来世代における課題に対応するべく定期借地権による貸付けにより権利は国に留保し、財政収入を確保しつつ年限を区切って有効活用を図ることの検討が必要。こうした中で、本財産については国で留保すること（定期借地権による貸付）が望ましい財産の一つと考えられる。

#### ○ 国や都による本財産の活用に関すること

現時点で、国及び東京都における活用意向が無いことから、平成29年5月に提出された要望書に基づき、区において活用を検討されたい。

#### ○ 区の考え方の取りまとめ時期（目安）に関すること

区としてのある程度の考え方を平成30年度内にまとめてもらいたい。

※ 目黒区内に所在する国公有財産について、目黒区と関東財務局東京財務事務所が連携して最適利用等を図ることを目的に、国公有財産の情報を共有し意見交換の場として平成30年6月に設置。

### 3 本財産の活用における基本的方向

これまでの区における国有地活用の考え方、本財産及び周辺地域の現況（別添「周辺地図」）、本財産の活用等に関する国の検討状況等を踏まえ、今後の検討における基本的な方向を以下のとおりとする。

- 民間事業者による定期借地制度を利用した施設整備を前提に活用検討を進める。
- 区の喫緊の行政課題に資する施設整備を図るとともに、国による社会福祉施設以外の定期借地制度の検討も踏まえ、他の活用（住宅・商業系施設など）も含めた一体的な整備の考え方をまとめていく。
- 様々な観点からの街づくりに留意しながら、本財産の活用の考えを取りまとめる。
- 早い段階から地域住民等の意見の把握に努めるとともに、実現性を確保するために民間事業者の意見の把握にも努める。
- 一定期間内に区の活用の考え方を取りまとめるとともに、これまで未利用となってきた本財産の早期活用の実現に向けて国との連携を図る。

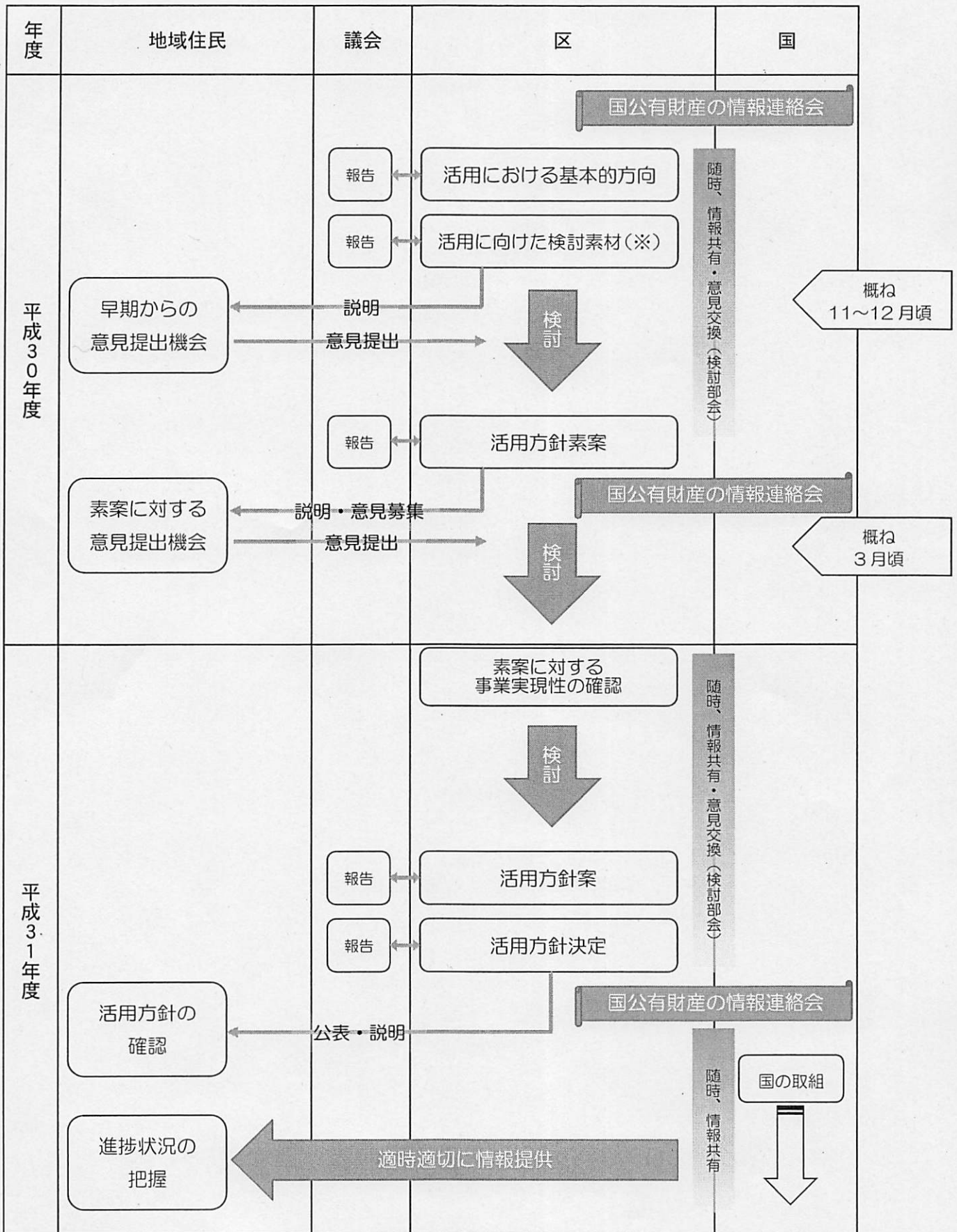
以上から、区としてのある程度の考え方として、本年度は「国家公務員駒場住宅跡地活用方針素案（仮称）」（参考資料2）の作成を目指す。

### 4 活用方針検討の流れ（イメージ）

別紙のとおり。

以 上

活用方針検討の流れ（イメージ）



※検討素材…活用方針策定に向けて、地域住民等の意見集約を行うことを目的として作成するもの。内容は、検討に向けた前提条件（国有地活用におけるルール、都市計画上のルール）や、活用における基本的な方向など。

【周辺地図】

別添



世田谷区

<国家公務員駒場住宅跡地周辺の道路状況>

①	当該用地に接する道路…概ね幅員4～5m (一部6m)
②	北方向は井の頭線ガード下…幅員約4m (高架下2.8m)
③	南方向は道路両側に民家が建つ箇所…幅員約4m
④	駒場通り…幅員8m

国家公務員駒場住宅跡地及び周辺地域の現況等

- 当該用地は、面積の大きい貴重な土地であり、かつ、駒場東大前駅に近い利便性の高い場所に位置していることから、行政課題の解決だけでなく地区全体の街づくりに寄与する可能性がある。
- 当該用地に隣接する駒場一丁目の区域は、木造住宅密集地域整備事業（平成3～17年度）により、不燃領域率が64.8%で街の不燃化が進んでいる。一方、細街路率は57.6%と高く、緊急車両の通行など防災性の向上が求められている。
- 当該用地において都市計画法の開発許可（切土、盛土等）の対象となった場合、幅員9m以上の道路への接続が必要となってくる。
- 地域住民、事業者等の関心が高い用地であり、活用検討に当たっては、地元関係者の意見に十分配慮する必要がある。