

第268回国有財産関東地方審議会

議事録

＜ 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、書面による審議を行ったところ、内容は以下のとおり。＞

開催期間	令和3年2月12日(金)～3月12日(金)
答申	令和3年3月12日(金)

1. 審議会委員

(敬称略、五十音順)

氏名	職名
井岡智子	(一財)消費科学センター 企画運営委員
伊藤宏	神奈川都市交通(株) 代表取締役社長
上條正仁	(株)埼玉りそな銀行 シニアアドバイザー
小林治彦	東京商工会議所 理事・事務局長
金野美奈子	東京女子大学現代教養学部 教授
斉木正人	不動産鑑定士
澤野正明	弁護士
竹内康	東京農業大学地域環境科学部地域創成科学科 教授
西尾京介	(株)日建設計総合研究所 上席研究員
長谷川秀行	(株)産経新聞社 論説副委員長
平田京子	日本女子大学家政学部住居学科 教授
藤倉まなみ	桜美林大学リベラルアーツ学群 教授
松田京子	(福)東京都社会福祉協議会 福祉部長
松本暢子	大妻女子大学社会情報学部 教授

2. 諮問事項審議

(1) 事務局による諮問事項等の説明

● 諮問事項

東京都目黒区駒場2丁目に所在する国有地の処理について

(別添資料 P3)

本財産は「国家公務員宿舎駒場住宅」の跡地であり、令和元年12月の第264回国有財産関東地方審議会において、留保財産に選定された財産でございます。

留保財産については、財務省通達における手続として、地元自治体の意見や民間サウンディング調査等を踏まえ利用方針案を作成し、審議会へ諮問の上、利用方針を策定することとされております。

(別添資料 P4～5)

目黒区からは、平成29年5月に、本財産の活用の検討に向けた要望書が提出されており、平成30年7月には目黒区と「国公有財産の情報連絡会」を立ち上げ、活用方針についての協議を行ってきております。

また、目黒区においては活用方針を実効性のあるものとするため、令和元年8月から9月にかけて、民間事業者23者に対して、サウンディング調査（ニーズ調査）を実施したほか、令和2年11月には、地元住民からの意見募集結果も踏まえて作成された「国家公務員駒場住宅跡地活用方針」が国へ提出されております。国は、目黒区から提出された活用方針や、民間サウンディング調査、住民からの意見募集結果などを踏まえ、この度、本財産の利用方針案を作成しましたので、本審議会に諮問させていただくものです。

また、この利用方針案に基づく処理方針として、「本財産の一部について二段階一般競争入札を実施すること」、「本財産の一部について特別養護老人ホーム等敷地として公共随意契約すること」についても、併せて諮問させていただくものです。

(別添資料 P6)

京王電鉄井の頭線「駒場東大前」駅の南方約20メートルに位置し、周辺には東京大学駒場キャンパス、小・中・高等学校の教育施設のほか、区立駒場野公園が所在しており、戸建て住宅が密集する閑静な住宅地が形成されております。

(別添資料 P7)

本財産は、東西約80メートル、南北約130メートル、面積は10,071平方メートルの土地でございます。

都市計画上は、駒場東大前駅の前面部分の約500㎡が近隣商業地域となっており、その他

は第一種中高層住居専用地域に指定されております。

近隣商業地域は建ぺい率80%、容積率300%、第一種中高層住居専用地域は建ぺい率60%、容積率200%となっております。

(別添資料 P8)

本財産の周辺地形が北斜面であることから、本財産は敷地利用のために、北側で4メートル以上盛り土し、南側で1メートル以上切り土しております。

(別添資料 P9)

左側の写真は、駒場東大前駅から敷地北側を撮影しておりますが、区道と本財産に、かなりの高低差があることが分かるかと思います。

また、写真右上の赤茶色の建物が国家公務員宿舎駒場住宅でしたが、今年度工事により建物は解体撤去され、現状は更地となっております。

(別添資料 P10)

本財産の北側には東京大学駒場キャンパス、西側には区立駒場野公園が所在しており、本財産の周辺には、住宅が広がっている状況が分かるかと思います。

○利用方針の策定について

(別添資料 P12～13)

国の利用方針案の4ページと5ページになりますが、目黒区が活用方針を作成するにあたり、目黒区は、本財産の活用における5つの基本的な方向性を定め、これを踏まえて、本財産の活用コンセプトを設定しております。さらに、これらの考え方を基本とし、民間事業者による整備・運営を前提に、4つの誘導目標を掲げております。

(別添資料 P14～17)

地域の災害避難に活用できる必要十分なスペースの確保や安全でゆとりのある歩行空間の確保などの「安心・安全の確保」。

地域住民も含めた多世代交流が継続・促進する活用や駅前や近隣商業地域の立地を生かした活用などの「地域特性とふれあいの促進」。

必要十分な防災備蓄スペースの確保や多様なコミュニティの核となる場の形成など「行政施策への貢献」。

自然環境を有する隣接公園とのつながりや学校の多い文教環境との調和や地区の玄関口としての景観形成などの「周辺環境との調和」。

といった誘導目標を掲げております。

(別添資料 P18)

これらの誘導目標に沿って、目黒区として導入を求めていく施設として、導入すべき施設と導入が望ましい施設が、本財産の活用条件として取りまとめられております。

具体的には、導入すべき施設として、防災備蓄倉庫、コミュニティ拠点、スーパーマーケット、特別養護老人ホーム、歩行空間・広場の5施設、導入が望ましい施設として、コミュニティ拠点に隣接した「利用者等がくつろげるカフェ空間等」や「ワークテラスの設置」及び当該エリアのリモート環境整備、また、スーパーマーケットに隣接したクリニックや飲食店などの店舗が挙げられております。

(別添資料 P19～24)

また、目黒区が実施したサウンディング調査結果の詳細は、目黒区の活用方針の中にも掲載されておりますが、民間事業者から出た主な意見としまして、

「防災関連施設」については、

- ・運営手法等の調整は必要だが設置スペースの確保は可能。

「歩行空間・広場」については、

- ・地域の安全性を向上させるため駅前に階段状の広場スペースを設置し、敷地内の歩行空間に繋げることで駅前空間の形成、道路と駅を繋ぐ安全な歩行空間を確保できるのではないかな。

「地域コミュニティ活性化施設」については、

- ・地域貢献として、開放型の交流スペース等は可能。

「地区生活施設」として、

- ・駅正面の擁壁を利用した中規模程度のスーパーマーケットの設置は可能。

「高齢者支援施設」については、

- ・経営主体が社会福祉法人となるため、整備費補助等の関係から、株式会社との一体的な事業組成は難しい。
- ・特別養護老人ホームは、在宅生活支援機能として通所・訪問事業なども可能。

「住居系施設」については、

- ・駒場は住宅地として魅力があり、分譲や賃貸の住宅整備は十分事業性がある。

などといった意見をいただいております。

(別添資料 P25～29)

目黒区においては、このようなサウンディング調査結果を基に、令和2年8月から9月に、住民からの意見募集も実施しているところです。主な意見といたしましては、

「スーパーマーケットは地域住民の生活に欠かせない」、「地域住民が気軽に集まれてくつろげる場所を希望する」といった目黒区の活用方針素案に沿った意見、

高齢者を中心とした健康増進運動施設の整備や周辺の大学生がサークル活動で利用できる施設の整備など、目黒区の活用方針素案には取り上げられていないが、今後具体化の中で目黒区

としても対応したいとしている意見、

広い公園への活用要望や住区センターや調理室の集約・設置など、目黒区として要望の趣旨に副うことが困難としている意見、

そのほか、京王電鉄(株)や東京大学等との連携に関する意見や駅前にある公衆用トイレに関する意見がありました。

(別添資料 P30)

以上の民間サウンディング調査や地元住民からの意見募集結果、目黒区から提出された「国家公務員駒場住宅跡地活用方針」を踏まえ、国として利用方針案を作成しております。

(別添資料 P31)

まずは「導入すべき施設」として、5つの施設を考えております。

一つ目が、地域の防災性向上に資する「防災備蓄倉庫」。

二つ目が、地域コミュニティの核となる場を形成し、多世代交流の継続・促進を図る観点から「コミュニティ拠点」。

三つ目が、地域住民の利便性向上の観点から「スーパーマーケット」。

(別添資料 P32)

四つ目が、超高齢社会の対策、バリアフリー化の促進の観点から「特別養護老人ホーム」。

五つ目が、住環境の向上や安全性の確保の観点から「歩行空間・広場」としております。

(別添資料 P33)

そして、導入が望ましい施設として、2施設を考えております。

一つ目が、地域活動の活性化・交流促進の観点から、カフェ空間やワークテラスのような「地域交流施設」。

二つ目が、地域医療の充実や居住環境向上の観点から、クリニックや飲食店などの居住環境向上施設としております。

国においては、以上の7施設を「導入を求める施設」としてありますが、いずれの施設も目黒区が地元住民等の意見を踏まえて導入を求めている施設となります。

(別添資料 P34)

次に、導入を目指す施設とはしないものの、活用に当たって、整備事業者が留意すべき事項として、「目黒区の活用方針で示されている点に留意すること」、「京王電鉄(株)や東京大学等との協議」、そして「新型コロナウイルス感染症等への配慮」などについても定めております。

(別添資料 P35)

なお、民間サウンディング調査の結果、導入すべき施設のうち「特別養護老人ホーム」につ

いては、事業リスクや事業採算性、整備費補助等の観点から、特養の経営主体となる社会福祉法人と株式会社による一体的な事業組成は難しく、敷地一体で二段階一般競争入札を実施した場合、事業者の参入は難しいとの意見が多数ございましたので、これら意見を踏まえ、「特別養護老人ホーム」敷地とそれ以外の敷地を分割して処理することとしております。

(別添資料 P36)

具体的な処理方針としましては、目黒区が計画する施設の定員、規模から、本財産の南側約 3, 0 0 0 ㎡を特別養護老人ホーム敷地とし、目黒区が公募により選定する事業者に対して公共随意契約、北側約 7, 0 0 0 ㎡を二段階一般競争入札により処理していくこととしております。

○本財産の一部（北側約 7, 0 0 0 ㎡）を二段階一般競争入札に付すことについて

(別添資料 P40)

二段階一般競争入札の流れについては、第一段階として、土地の利用等に関する企画提案を求めた上でこれを審査し、第二段階として、審査通過者により価格競争を行うこととなります。

本日、当審議会の答申が得られましたら、有識者などで構成する審査委員会を設置し、開発条件や企画提案書の審査項目について確認を行います。

(別添資料 P41)

財務省通達により、二段階一般競争入札を実施する際には、財務局長が審査委員会を設置し、企画提案書の審査等を同委員会に対し依頼することとされております。

また、財務局長が審査委員を選任するにあたっては、経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者、都市計画、建築等の専門的知見を有する者、財産の所在する地方公共団体の都市計画部局の長等、国有財産地方審議会委員の各分野の中からおおむね 5 名を選任することとされております。

本事案につきましても、ただいま申し上げました専門的知見を有し、目黒区駒場地区の地域特性に精通する 5 名の方々を、今後、審査委員として選任するための手続を進めてまいりたいと考えております。

具体的に審査委員の候補者が決まりましたら、二段階一般競争入札の公告前に開催される審議会においてご説明させていただきます。

(別添資料 P42)

また、二段階一般競争入札時に定めます開発条件等につきましては、国の利用方針を基本として、法令等も考慮しつつ、目黒区と協議の上設定することとなります。

こちらにつきましても、審査委員の説明と併せて入札公告前に開催する審議会でご報告させ

ていただきます。

(別添資料 P43)

当審議会からご答申をいただければ、審査委員の選任、審査委員会の設置等手続を始め、入札準備が整った段階で審議会へご報告の上、令和３年度中に二段階一般競争入札を実施、令和３年度末に落札者と定期借地契約の締結を行うことを予定しております。

(別添資料 P44)

契約方式につきましては、会計法第２９条の３第１項及び財務省通達に基づき、二段階一般競争入札による落札者に対して、定期借地権による時価貸付を行うこととなります。

○本財産の一部（南側約３，０００㎡）を目黒区が公募によって選定する事業者に対して特別養護老人ホーム等敷地として定期借地権により貸付けを行うことについて

(別添資料 P46)

令和２年１２月時点の目黒区における特別養護老人ホームの待機者数は９０６人となっており、「目黒区保健医療福祉計画」においても、特別養護老人ホームの整備促進や支援が掲げられているところです。また、高齢者人口の増加に伴い、今後も待機者数の増加が想定されるところであり、早急な整備が求められている状況にあります。

(別添資料 P47)

施設の内容といたしましては、定員９０名以上の特別養護老人ホームに小規模多機能型居宅介護や認知症対応型通所介護の設置を計画しており、約３，０００㎡程度の敷地が必要とされております。なお、本財産の敷地分割につきましては、今後、目黒区と最終的な必要面積を協議の上、測量、分筆を行う予定となっております。

(別添資料 P48)

当審議会からご答申をいただければ、令和３年度に目黒区が公募により事業者を選定し、令和３～４年度に当該事業者が関係機関と補助協議を開始し、令和４～５年度には事業者と定期借地契約を締結する予定となっております。

(別添資料 P49)

契約方式につきましては、会計法第２９条の３第５項及び財務省通達に基づき、目黒区が公募により決定した事業者に減額貸付により処理いたします。

また、貸付期間中は、用途指定が付されることになります。

●報告事項

国有財産法第10条に基づく調整について

(別添資料 P51)

国有財産監査の実施や、官署の移転統廃合などにより、庁舎に空きスペースが認められた場合には、庁舎を借受けしている官署を入居させ、当該借受けの解消を図る、また、単独庁舎に入居している官署を入居させ、売却可能財産を創出する等の調整を行います。

このうち、空きスペースが2,000平方メートル以上等となる庁舎につきましては、「国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法」第4条に基づき使用調整計画を策定します。

使用調整計画は、財務局案の報告を踏まえまして、財政制度等審議会への付議を経て、財務省において策定するものですが、昨事務年度、当局において使用調整計画の策定実績はございませんでした（近畿1件、四国1件）。

(別添資料 P52)

空きスペースが2,000平方メートル未満等である場合には、国有財産法第10条に基づく調整（10条調整）を行いますが、これは、財務局長が省庁間の調整を行うものです。

昨事務年度においては3件、今事務年度においては2件の実績があり、これらについて、ご報告させていただくものです。

(別添資料 P53)

「関東経済産業局新潟分室庁舎」には、関東経済産業局新潟アルコール事務所（工業用アルコールが酒類の原料に不正に使用することを防止する組織）のほか、関東経済産業局より使用承認を受け、水産庁新潟漁業調整事務所（日本海海域（特に大和堆周辺海域等）における外国漁船等の取締りを行う組織）が入居しておりました。

しかし、令和2年3月31日をもってアルコール事務所が廃止され、約61㎡の空きスペースが生じることとなりました。

このような中、新潟漁業調整事務所においては、漁業取締船が1隻追加配備されることに伴い、事件処理を行う執務室等を必要としておりました。

このため、アルコール事務所の退去に伴い本庁舎に生じる空きスペースについて、水産庁に対する10条調整を実施したものです。

(別添資料 P54)

台東法務総合庁舎においては、東京地方検察庁台東分室が退去（平成19年3月）したことに伴い、1階部分に283㎡の空きスペースが生じており、平成30年度の国有財産監査において、当該スペースについて非効率使用の指摘を受けました。

このような中、平成31年4月に新設（法務省の内部部局であった入国管理局が外局化）された出入国在留管理局においては、情報システム管理室（出入国記録の整理及び保管等を行う

本庁組織）の事務スペースが確保できず、地方支分部局である東京出入国在留管理局庁舎内に仮入居させている状況でした。

このため、法務省より、情報システム管理室を台東法務総合庁舎の空きスペースに入居させたいとの要望があり、１０条調整を実施したものです。

（別添資料 P55）

水戸地方合同庁舎においては、関東農政局水戸地域センターが退去したこと等に伴う 796㎡の未使用部分があり、平成25年度監査において、同一市内に単独庁舎を設置（一部駐車場として民地を借受）している自衛隊茨城地方協力本部を入居させることにより有効活用を図ることが可能であるとされました。

水戸地域センターの退去に伴う未使用部分には、法務総合庁舎建設のため、水戸保護観察所及び千葉公安調査事務所水戸駐在官室が仮入居しておりましたが、法務総合庁舎の完成（令和2年8月）後、退去（令和2年10月）しております。

このため、空きスペース及び共用部分の一部を活用して、北関東防衛局（自衛隊茨城地方協力本部）を入居させる内容の１０条調整を実施したものです。

（別添資料 P56）

会計検査院王子書庫については、平成29年度に実施された国有財産実地監査において非効率使用の指摘を受け、有効活用策の検討を続けていたところでした。

このような中、東京国税局では、管轄区域内において十分な倉庫が確保されておらず、不足分については民間倉庫を借受けることで対応している状況にあることなどから、王子書庫の空きスペース約200㎡について、同局の倉庫として有効活用を図る内容の１０条調整を実施したものです。

（別添資料 P57）

甲府合同庁舎においては、関東農政局山梨県拠点が退去したことに伴い約500㎡の未使用部分があり、平成29年度監査において、民間建物を借受している関東信越厚生局山梨事務所、東京国税局を入居させることにより有効活用を図ることが可能であるとされました。

このため、退去後の空きスペースに関東信越厚生局山梨事務所を入居させる内容の１０条調整を実施したものです。なお、東京国税局については、業務処理センターとして利用を要望しているものの、設置規模等未定であり、具体的な計画が示された後、必要性の審査含め検討を行うこととなります。

(2) 各委員からの意見・質問及び回答

意見・質問	回答
○竹内委員 ・約7,000㎡の土地の用途指定期間が定められておらず、3,000㎡の土地と同様に「貸付期間中」と記載していない理由についてご教示願います。 ○井岡委員 ・昔から井の頭線をよく利用しているので、電車から見えるこの土地は大変気になっていました。最近、更地になっているのを見たので、土地が地域の方々に活用されることになることは大変良かったと思っています。 この辺りは渋谷に2駅と近い場所でありながら、静かな雰囲気緑が多く、公園と学校がとても多い地区です。日本民芸館や近代文学館も近く個人的にはとても好きな地区です。しかし、井の頭線から良く見える駅南のこの土地に建物が空き家のまま長い間放置されていたことは防犯、防災上も良くないことと気になっていました。 駅南側、特に淡島通りまで静かで殆ど店もないので、地域の方々がスーパーマーケットを切望なさることは良く理解できます。また、地形上、駅から急な登り坂の斜面で道路は狭く、高齢者や車の出入りなど土地を有効利用することはなかなか難しいように素人には思いますが、ぜひ素晴らしい土地の活用となるよう期待します。 ・老人施設や公的な施設に使われることは勿論良いと思いますが、マンションも増えて子供達も増えた様子なので、子育て世代の方々と子供達も使える公的な施設もあっても良いのではと感じます。また、今月初めに、政府は孤独・孤立問題担当大臣を新たに任命したようです。そういう動きも見据えなが	・二段階一般競争入札については、事業者より企画提案を受け審査委員会において資力や提案内容を審査のうえ、「用途指定」という形ではなく、契約条件に企画提案書の履行義務を定めることで、用途指定を付した場合と同様の効果が期待できるため、用途指定は付さないという整理になっております。 ・貴重なご意見ありがとうございます。今後、二段階一般競争入札を実施するにあたり、委員からの意見も参考とさせていただきます。 なお、ご提案のありました「子育て世代の方々と子供達も使える公的な施設」につきましては、目黒区の活用にあたっての誘導目標において「地域住民も含めた多世代交流が継続・促進する活用」が位置づけられていますので、こういった目黒区の活用コンセプトにも留意のうえ、国有地の有効活用が図られるよう進めてまいります。

ら、この貴重な土地を有効利用して頂けるようにお願いしたいと思います。

○上條会長

・留保財産のうちでも都内の利便性の高い地域にある本件を有効活用する、二段階一般競争入札による対応とすることに基本的に問題は無いものと考えています。そのうえで、以下の点をご教示願います。

①本件を競争入札した場合、応札企業は安定的かつ一定以上の収益性を確保した案件を確保し、経営の維持を図ることが求められる。その場合、立地などから考えると賃貸の集合住宅が開発計画に盛られる公算が大きい。それを前提に、定期借地期間は５０年と設定されているのか。一般的な国有地の定期期間と比較して本件は長期としているのか、または同等なのか。

②加えて、大規模な賃貸住宅とした場合、地域の小中学校など区として公教育機関の対応は十分か。対応への区のコミットは十分か。

③当該土地の周辺道路アクセスは極めて狭小であり、スーパーマーケット、コミュニティ拠点、地域交流施設など大規模な駐車場などを併設した人の集まる施設が建設される場合は周辺住民との間で訴訟などを含めて問題が発生しないか。また、周辺住民への説明には計画決定段階で十分行うよう区に対して申し入れ願いたい。

○斉木委員

①事業用定期借地権期間を５０年とすることについて

・最近の住宅建設に事業用定期借地権を利用する場合、５０年より長い期間を設定することが多い事例も見受けられます。

①財務省通達において、定借期間は事業用定借の場合は「１０年以上３０年以内」、一般定借の場合は「５０年以上」とされておりますが、将来の行政需要を踏まえて、国において時代に沿った国有地の有効活用を図る観点から、５０年（建設工事等期間を除く）の定借期間とさせていただいております。ちなみに、既に国有地を介護施設のために定期借地で活用している事例につきましても、定借期間は原則５０年としております。

②地域の公教育機関の対応につきましては、目黒区としても、様々な世帯が居住できる住戸を希望しておりますので、事業者から具体的な事業提案があった段階で、目黒区と調整してまいります。

③ご懸念のとおり駅周辺は道路条件が悪いことから、今後、開発条件を設定する段階で、目黒区の条例等に基づき、歩道状空地の整備等、歩行者の安全が確保されるよう、目黒区や京王電鉄(株)も含めて調整していきたいと考えております。

また、本地の活用に当たっては、地域住民のご理解が不可欠であることから、計画段階で説明会を設ける等、地域からご理解が得られる形で進めていけるよう、目黒区と協議してまいります。

①財務省通達において、定借期間は事業用定借の場合は「１０年以上３０年以内」、一般定借の場合は「５０年以上」とされておりますが、将来の行政需要を踏まえて、国において時代に沿った国有地の有効活用を図る観点か

特に、デベロッパーの採算性から考えますと、その方が望ましく、また地代の設定も高くできますが、５０年としたお考えをお示してください。 ②駅周辺の街路整備について ・駒場東大前駅周辺は、道路条件が極端に悪く、自動車を通ると歩行者の歩行もままなりません。周辺には学校も多いので、特に心配です。敷地内に歩行空間を設けるのは良いことですが、将来的な駅周辺の街路整備に寄与するような条件を開発条件に付すことは考えないのでしょうか。 ○長谷川委員 ・導入すべき施設として利用方針案に示されているコミュニティ拠点について、もう少し具体的なイメージをお聞かせください。地域コミュニティの核となる場ということですが、どういう施設を想定しているのでしょうか。主な利用者はあくまでも地域住民なのか、あるいは、東京大学を含む学生の積極的な利用を見込んでいるのか、などについても伺います。 ・活用にあたっての留意事項として、新型コロナウイルス禍に伴う新しい生活様式等への配慮を挙げていますが、例えば３密を回避するための設計上の工夫や、テレワーク等を意識したデジタル環境の整備など、もう少し具体的なイメージはあるのでしょうか。	ら、５０年（建設工事等期間を除く）の定借期間とさせていただいております。ちなみに、既に国有地を介護施設のために定期借地で活用している事例につきましても、定借期間は原則５０年としております。 ②ご懸念のとおり駅周辺は道路条件が悪いことから、今後、開発条件を設定する段階で、目黒区の条例等に基づき、歩道状空地の整備等、歩行者の安全が確保されるよう、目黒区や京王電鉄(株)も含めて調整していきたいと考えております。 ・コミュニティ拠点については、「駒場住区センターを本地に移転し、新たなコミュニティ拠点を整備する」というイメージを持っております。 駒場住区センターを移転させることで、地域の方々が交流できる場を提供するほか、駒場地区には教育機関・研究機関等に通学・通勤してくる学生・研究者やその他来訪者もいたため、地域住民に限らず、様々な人が利用し、交流できるスペースの設置を検討しております。 そのため、使用方法が限定されるような専用室を設けるのではなく、一つのスペースを多機能・多目的に使用することができて、講演会等の大きなイベントへの対応も可能となるような多機能な施設の整備を予定しております。 ・新型コロナウイルス感染症に伴う新しい生活様式等への配慮については、感染対策に配慮した設計の工夫や、働き方の変化に対応できるような環境整備も必要になると思いますので、開発条件を設定するに当たっては、目黒区と協議していきたいと考えております。 なお、目黒区において導入を予定しており
--	---

○西尾委員 ・地区の良質な環境を形成する都市計画の視点から、現状案では不十分な点があるため、少なくとも以下の点について利用方針(案)への追加を検討していただきたいと考えます。 ①計画外周部における歩道状空地の拡充について 計画外周部においては、国土交通省が定める道路構造令の考え方を参照し、少なくとも3m以上(植栽等により通行できない部分を除いて)の歩道状空地を確保すべきです。 国有地の利活用は、通常の民間開発とは位置づけが異なります。本事業が50年以上に及ぶものであり地域の環境に大きな影響を与えるものである点を考慮すると、地域に対して良好な環境を提供することについて、通常の民間開発が行われる場合に比べて、より十分な配慮が行われてしかるべきです。 当地区の立地は、周辺を都市基盤の整備水準が十分ではない住宅地によって囲まれており、防災上の配慮が必須である点は、利用方針(案)に言及されている通りです。 計画地周辺の道路は、幅員4mと狭く、基盤整備として十分な水準にないことは目黒区においても認識されています。また、地域住民への意向調査結果においても、これらの街路に自動車交通、歩行者、自転車が錯綜する問題点があることは、複数の意見で指摘されています。 これに対して、目黒区は条例に基づく歩道状空地を確保することとしていますが、その水準は住居系用途地域において1.5m以上と不十分です。現状の課題に対応するには、自動車交通と歩行者・自転車交通が機能的に分離可能な空間を確保することが望まれ、現状の幅員を考慮すると、歩行者・自転車が支障なく通行できる空間を、歩道状空地の確保に	ます「防災備蓄倉庫」には、マスクや消毒液等の衛生用品等、感染症対策に係る資機材についても配備が検討されております。 ・歩道状空地については、委員のご指摘のとおり、防災上の観点や歩行者等の安全性の観点からも、重要事項であると考えておりますが、目黒区より前面区道の幅員が9m未満であるため、都市計画法の制約(1mを超える盛土や切土は出来ない)があると回答を得ているものの、極力、歩道状空地を設けることが出来るよう、委員からご指摘いただきました点も含めまして、目黒区と協議してまいりたいと思っております。
---	---

目黒区の条例は、一般の民間開発において求められる水準にすぎず、国有地の活用では、上記のような観点から、地区の環境形成に十分に配慮した空間の整備を位置づけ、これを土地処理方針の与件として明記することが必要と考えます。

敷地の南北を接続する通路の設置を位置づけていることと同様に、駒場1丁目等の地区東側の市街地と駒場野公園東出入口を円滑に接続する敷地内通路の設置を明記すべきです。

計画地に隣接する駒場1丁目、2丁目は、京王井の頭線、駒場通り、淡島通りによって囲まれ、駒場野公園を広域避難場所とする、住宅が密集した市街地です。

・土地の処理方針（P15～P16）に記載された利用方針のイメージ図を、処理方針とは分離し、参考資料とした方がよいと考えます。

利用方針としては、地区の整備における配置計画に制限を与えるものとなりかねず、不適當です。

P16 のイメージは、目指すべき空間像を示すものとして、十分な検討が行われ、質が担保されたものとはいえず、目黒区の作成された資料として、参考

・イメージ図につきましては、導入すべき施設等が設置された場合の視覚的な参考として掲載させていただいたものであり、事業者の企画提案を制限する意図はございません。

なお、具体的な開発条件につきましては、②でご意見をいただいたように、周辺の公共施設を考慮した空間形成のあり方も踏まえ、

に国の利用方針（案）に記載すべきものと考えます。 ○澤野委員 ・北側約7, 000平方メートルを二段階一般競争入札に付する計画ですが、1名の落札者を予定しているのでしょうか、それとも複数の落札者が許容される場合もあるのでしょうか。 ・入札の条件は関東財務局と目黒区で原案を作り審査委員会で決めるということになるのでしょうか。 ・現地は大学等もありますが、周辺は主に幅員の狭い道路が多い住宅地であり、駅前のこの国有地は貴重で有効利用が望まれます。諮問事項の利用方針（案）、特別養護老人ホームの採算性の観点から土地を2つに分けて、北側約7, 000平方メートルでは二段階一般競争入札を行うこと、南側約3, 000平方メートルでは目黒区が公募により借受人を選定し、いずれも50年の一般定期借地権契約を想定していることについては、大枠としては是認できます。 - ただ、イメージ図において、事業提案施設(例)の中に唐突に「住宅・カフェ等」という記載が現れていますが、住宅については疑問を感じます。審議会では大枠を決定し、その後、都市計画の考え方も取	今後、目黒区と協議してまいりたいと考えております。 ・財務省通達に定められております二段階一般競争入札につきましては、複数の者が共同で借り受けることは認められておりませんので、落札者は1名となります。ただし、入札参加者が法人の場合は、事業を実施する予定の単体企業であることを基本としますが、必要に応じ、事業実施にあたり当該事業のみを行う特別目的会社を設立したうえで、当該特別目的会社を契約相手方とすることはできることとなっております。 ・入札の諸条件につきましては、まずは、利用方針等に基づき、開発条件の設定に向けて、目黒区と協議を行うこととなります。そのうえで、審査委員会におきまして、入札の諸条件(開発条件等)が記載された入札案内書の案を確認いただくこととなっておりますので、地方公共団体及び審査委員会の意見を聴取しながら、入札の諸条件を設定することとなります。 ・貴重なご意見ありがとうございます。今後、二段階一般競争入札を実施するにあたり、委員からのご意見も参考とさせていただきます。 - なお、利用方針のイメージ図につきましては、導入すべき施設等が設置された場合の視覚的な参考として掲載させていただいたものでございます。 - また、「住宅・カフェ等」という記載につきましては、サウンディング調査において「住宅整備は十分事業性がある」旨の意見が多数あったことを踏まえ、事業提案施設の一例として記載しているものでございますが、そういった導入すべき施設以外の施設につきまし
--	---

り入れた適切な入札の条件を決めて、落札者を決定する仕組みですが、審査委員会は、入札手続の適正性のみならず、入札の条件の適切性、公平性などについても十分にご検討いただきたいと思います。 ○松本委員 ・区が公益的に利用されるとのことですので、今回の諮問について問題はないと思います。 サウンディング調査をなされておりますが、今後の開発ではこれまで以上に慎重な検討が必要と思われます。人口減少下にあることや今回の感染拡大を経て、人々の居住地選好の変化などを踏まえた開発事業が行われることを希望します。	ては、民間事業者の創意工夫による提案を審査委員会が審査(開発条件等の整合性等)することとなっておりますので、ご理解いただければと思います。 ・貴重なご意見ありがとうございます。今後、二段階一般競争入札を実施するにあたり、委員からのご意見も参考とさせていただきます。
---	--

3. 審議結果

以下のとおり、委員の過半数から適当との回答が得られたため、諮問どおり決定された。

	適	否
諮問事項	14	0

(以 上)

別添資料

第268回 国有財産関東地方審議会

諮問事項

東京都目黒区駒場 2 丁目に所在する
国有地の処理について

財産の沿革等

○本財産の沿革等①

✓本財産は「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき廃止決定された
「国家公務員宿舎駒場住宅」跡地

✓平成30年3月引受



令和元年12月 当審議会において留保財産に選定

財産の沿革等

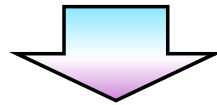
○本財産の沿革等②

- 平成29年 5月 目黒区より本財産の活用要望書を提出受
- 平成30年 7月 目黒区と「国公有財産の情報連絡会」設置
(これまで4回実施済)
- 平成30年11月 目黒区が「国家公務員駒場住宅跡地活用に向けた検討素材」
(住民意見募集用) を公表
- 平成31年 4月 目黒区が区民意見等を踏まえた
「国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた中間まとめ」 を公表
- 令和元年8～9月 目黒区がサウンディング調査を実施
✓事業内容や事業方式などについて、
民間事業者(23事業者)へサウンディング調査を実施

財産の沿革等

○本財産の沿革等③

- 令和2年3～8月 目黒区と活用方針素案に係る協議・作成
✓サウンディング調査の結果等を踏まえ作成
- 令和2年 8月 目黒区が「国家公務員駒場住宅跡地活用方針素案」公表（意見募集）
- 令和2年10月 目黒区と活用方針案協議・作成
✓意見募集の結果等を踏まえ活用方針案を作成
- 令和2年11月 目黒区より「国家公務員駒場住宅跡地活用方針」提出受



- 令和2年12月～ 利用方針案作成
- 令和3年 3月 関東地方審議会諮問→利用方針策定

案内図

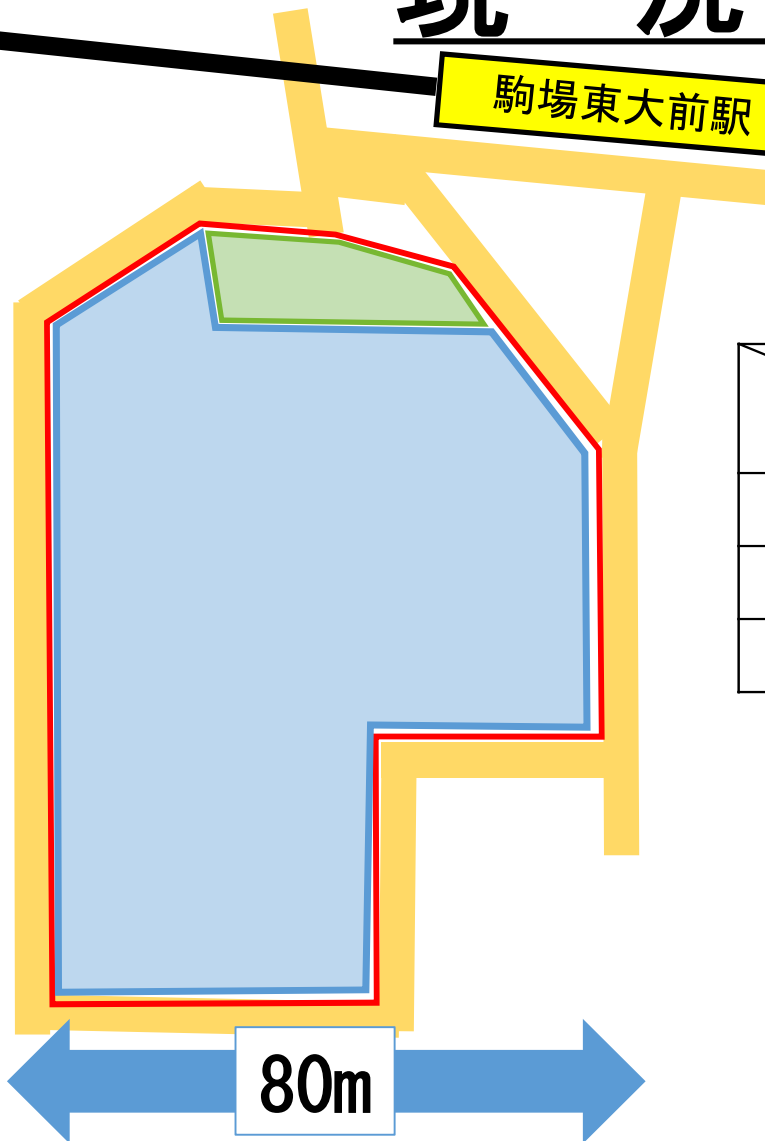


現況図

駒場東大前駅



130m

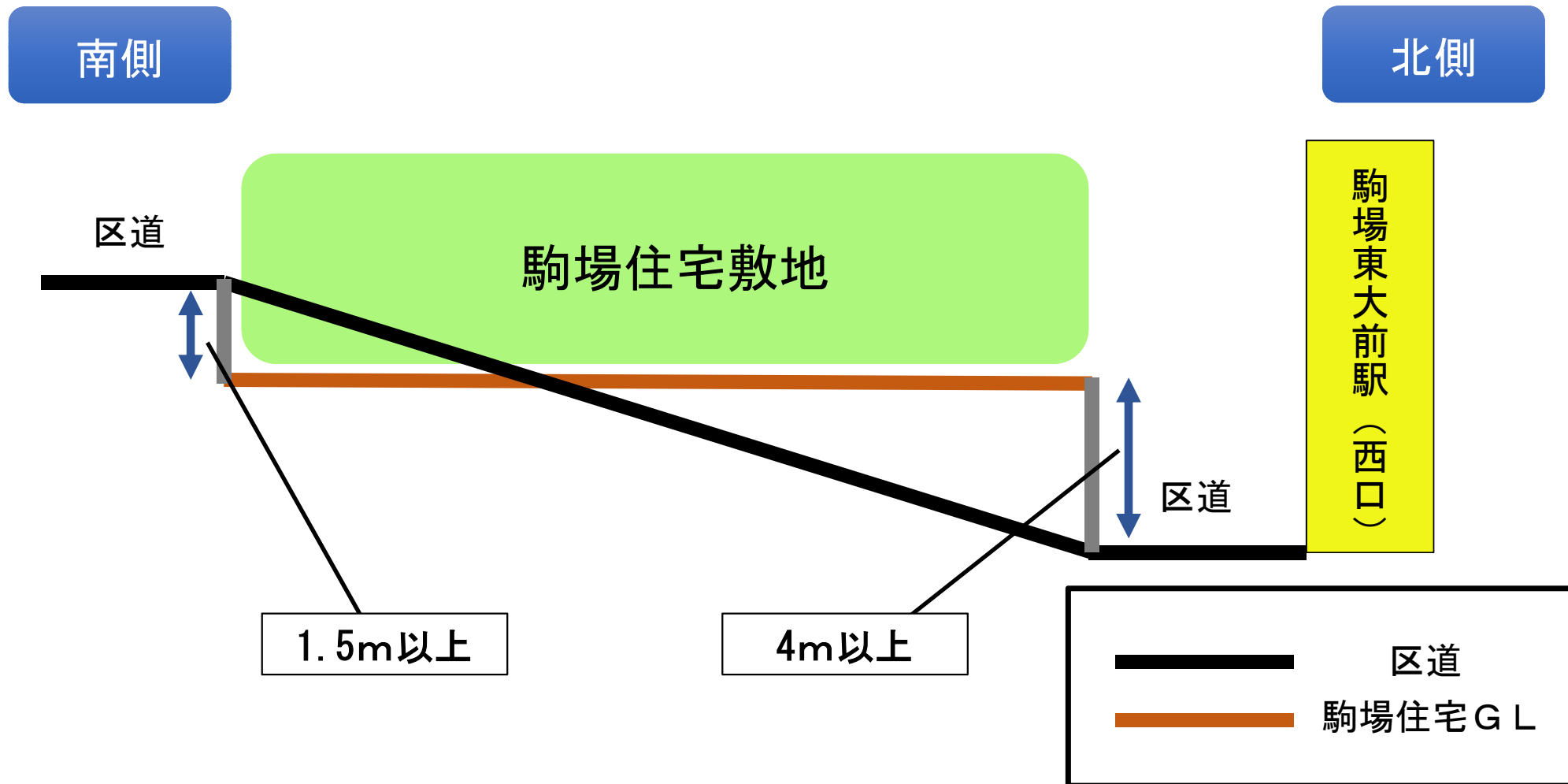


	第一種中高層 住居専用地域	近隣商業地域
敷地面積	約9,500m ²	約500m ²
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	300%



対象土地
10,071m²

側面図



現地写真

対象財産

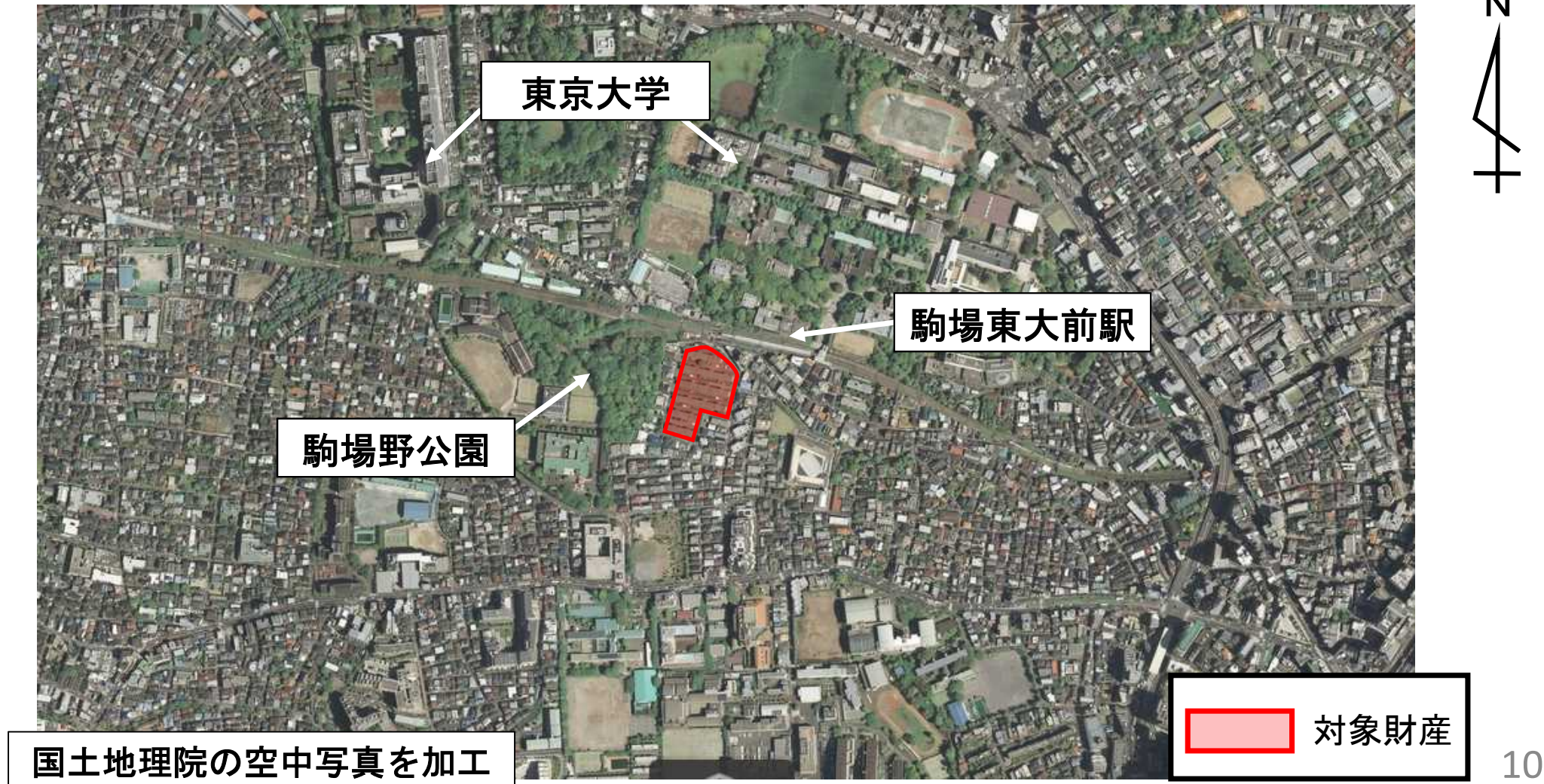


対象財産



道路との高低差
4m以上

本財産周辺の空中写真



利用方針の策定について

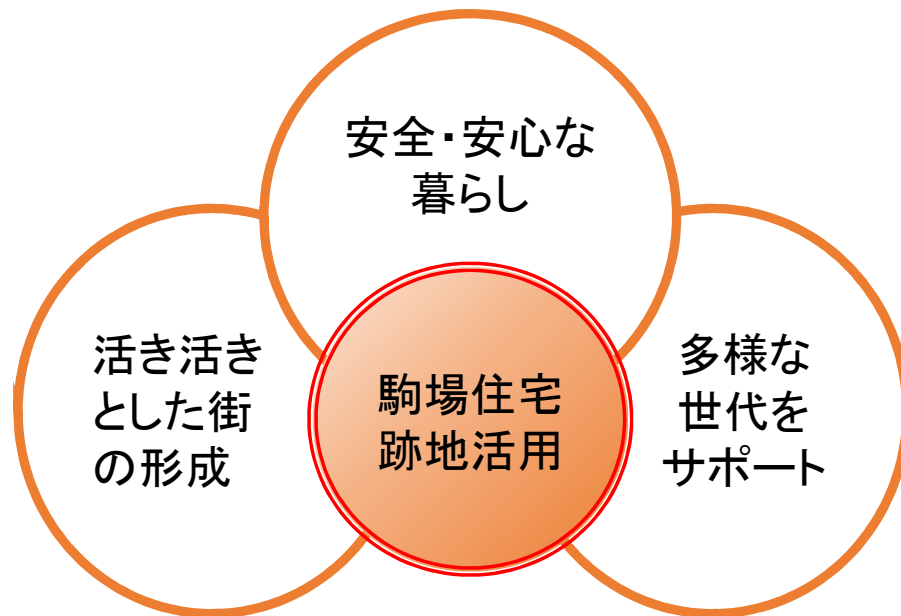
目黒区における活用の考え方①

○活用における5つの基本的方向性

- (1)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
- (2)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を踏まえ、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
- (3)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
- (4)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努める
- (5)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

目黒区における活用の考え方②

○活用コンセプト



駒場らしい生活空間の形成
～ぷらっと立ち寄れ、地域に根ざした
快適な生活環境の実現を目指して～

- 安全・安心、ゆったり過ごせるゆとり空間
- 楽しく、元気に、ふれあい空間
- みんなでささえる、たすけあい空間

目黒区における活用の考え方③

○活用条件（誘導目標）

(1)安全・安心の確保

- 地域の災害避難に活用できる必要十分なスペースの確保
- 安全でゆとりのある歩行空間の確保
- 緊急車両の動きを助ける機能の確保

目黒区における活用の考え方③

○活用条件（誘導目標）

(2)地域特性とふれあいの促進

- 地域住民も含めた多世代交流が継続・促進する活用
- 駅前や近隣商業地域の立地を生かした活用
- 誰もが楽しく憩えるオープンな場の確保

目黒区における活用の考え方③

○活用条件（誘導目標）

(3)行政施策への貢献

- 必要十分な防災備蓄スペースの確保
- 多様な地域コミュニティの核となる場の形成
- 超高齢社会の対策に資する活用
- 障害者をはじめ、誰でも安心・快適に利用できるよう
バリアフリー化の推進

目黒区における活用の考え方③

○活用条件（誘導目標）

(4)周辺環境との調和

- 自然環境を有する隣接公園とのつながりや学校の多い文教環境との調和
- 地区の玄関口としての景観形成
- 圧迫感のない建物配置

目黒区における活用の考え方③

○活用条件（導入すべき施設・導入が望ましい施設）

✓誘導目標を踏まえ、目黒区として導入を求める施設は以下のとおり

○導入すべき施設

- ✓防災備蓄倉庫
- ✓コミュニティ拠点
- ✓スーパーマーケット
- ✓特別養護老人ホーム
- ✓歩行空間・広場

○導入が望ましい施設

- ✓コミュニティ拠点に隣接した「利用者等がくつろげるカフェ空間等」や「ワークテラス」の設置及び当該エリアのリモート環境整備
- ✓スーパーマーケットに隣接したクリニックや飲食店などの店舗

民間サウンディング調査（ニーズ調査）

○民間サウンディング調査（ニーズ調査）の実施

✓ 駒場住宅跡地の活用について、実効性のある方針にするため、
目黒区にて民間事業者との対話を通じたサウンディング調査を実施



住居系施設やスーパー等の商業施設、地域コミュニティ施設、
高齢者向け施設などを含めた複合的な組み合わせによる提案があった

民間サウンディング調査結果

○事業者から出た主な意見

○防災関連施設

✓設置スペースの確保は可能だが、運営手法等の調整が必要

○歩行空間・広場

✓地域の安全性を向上させるため駅前には階段状の広場スペースを設置し、敷地内の歩行空間に繋げることにより、歩行者と車の動線を分離し、駅前空間の形成、敷地南側道路と駅を繋ぐ安全な歩行空間を確保できる

民間サウンディング調査結果

○事業者から出た主な意見

○地域コミュニティ活性化施設

- ✓ 区の施設を設置することは可能、運営・管理方法は今後調整
- ✓ 住宅など主たる事業との組み合わせの中で、地域貢献として、開放型の交流スペース等の設置は可能であり、イベントなど自主事業との連携ができる

民間サウンディング調査結果

○事業者から出た主な意見

○地区生活施設

- ✓ 駅正面の擁壁を利用した中規模程度のスーパーマーケットの設置は可能
- ✓ クリニック、カフェなどの複合的建物を設置することで駅前や近隣商業地域の立地を生かした活用も可能
- ✓ 地区生活施設を設置するのであれば、駅前公衆トイレの移設が必要

民間サウンディング調査結果

○事業者から出た主な意見

○高齢者支援施設

- ✓ 経営主体が社会福祉法人のため、整備費補助等の関係から、株式会社との一体的な事業組成は難しい
- ✓ 収益事業ではないため、高い定期借地料は期待出来ない
- ✓ 特別養護老人ホームは、在宅生活支援機能として通所・訪問事業なども可能

民間サウディング調査結果

○事業者から出た主な意見

○住居系施設

- ✓ 駒場は住宅地として魅力があり、分譲や賃貸の住宅整備は十分事業性がある
- ✓ 分譲・賃貸住宅を主な用途とし、地域貢献施設・機能等を複合的に整備することは可能

住民からの意見募集

○目黒区活用方針素案に対する住民からの意見募集の実施

- ✓ 民間サウンディング調査等を踏まえ作成した活用方針素案について、区報や目黒区ホームページなどにより広く意見募集を実施



地域住民から様々な意見があった

意見募集結果

○主な意見募集結果及び目黒区からの回答

○既に活用方針素案に取り上げている意見

- ✓スーパーマーケットは地域住民の生活に欠かせない
- ✓地域住民が気軽に集まれてくつろげる施設の設置を希望する
- ✓災害時の避難所として活用できるよう、歩行空間・広場などを整備して欲しい
- ✓学校や公園が多く、災害時の一時避難場所は確保されているが、
備蓄場所が気になる
 - 全て導入を求める施設としている
- ✓駅前のコンクリート壁の美観が悪い
 - 景観形成に配慮した活用を求める

意見募集結果

○主な意見募集結果及び目黒区からの回答

○活用方針素案には取り上げていないが、具体化の中で対応する意見

✓高齢者を中心とした健康増進運動施設の整備

→特別養護老人ホームの事業化の際に改めて検討したい

✓周辺の大学生がサークル活動で利用できる施設の整備

→活用コンセプトである「駒場らしい生活空間の形成」に向けた施設の整備を求める

意見募集結果

○主な意見募集結果及び目黒区からの回答

○要望の趣旨に副うことは困難な意見

✓広い公園にしたらどうか

→区の一人当たり公園面積が駒場地区は極めて高いので、公園とする考えは持っていないが、整備事業者に隣接公園と調和のとれた活用を求めていく

✓住区センター、老人いこいの家、児童館、調理室の集約・設置

→周辺施設の集約化までは難しいものの、導入を求める施設としてコミュニティ拠点を挙げており、様々な活用ができるよう整備していきたい

意見募集結果

○主な意見募集結果及び目黒区からの回答

○その他

- ✓ 駒場東大前駅との接続について、京王電鉄(株)と協同して歩道橋でつないでほしい
→京王電鉄(株)とは情報の共有化を図っているが、引き続き何ができるかについて共通理解を図っていく
- ✓ 東大駒場キャンパスの機能を補完するような施設が整備されることが望ましい
→東京大学とは情報の共有化を図っているが、引き続き何ができるかについて共通理解を図っていく
- ✓ 駒場東大前駅の前にある公衆便所はどうするのか
→今後、整備事業者から敷地整備に向けて様々な提案が出てくる中で、区としても移転・撤去等の協議に応じていく

利用方針策定にあたって

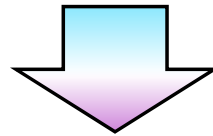
○利用方針策定にあたって

✓ 目黒区における活用の考え方

✓ 民間サウンディング調査
(ニーズ調査)

✓ 目黒区活用方針素案に対する
住民からの意見募集

✓ 目黒区との協議会



国として利用方針案を作成

導入施設等一覧

○導入すべき施設等①

導入施設等	意図	要件・規模等
(1)防災備蓄倉庫	地域の防災性向上	○地域の防災性向上に資する 防災備蓄倉庫の設置 (床面積200㎡程度の規模)
(2)コミュニティ拠点	地域コミュニティの 核となる場の形成、 多世代交流の継続・促進	○地域のコミュニティ活動の場 として利用できるコミュニティ スペースの設置 (床面積300～400㎡程度の規模)
(3)スーパーマーケット	地域住民の利便性向上	○生鮮食料品・日用品等の販売 マーケットの設置 (店舗面積500㎡超、 1,000㎡以下の規模)

導入施設等一覧

○導入すべき施設等②

導入施設等	意図	要件・規模等
(4)特別養護老人ホーム	超高齢社会の対策	○定員90名以上を想定 ○特別養護老人ホーム、通い・訪問・宿泊サービスを提供する（看護）小規模多機能型居宅介護事業所、認知症対応型通所介護事業所の設置 （敷地面積3,000㎡程度の規模）
(5)歩行空間・広場	住環境の向上、安全性の確保	○敷地の南側から北側駅前に繋がる、一般公衆の通行も可能な通路の設置 ○緊急車両の展開や災害時の活動場所として利用可能な広場の設置

導入施設等一覧

○導入が望ましい施設等

導入施設等	意図	要件・規模等
(1)地域交流施設	地域活動の活性化・ 交流促進	○コミュニティ施設に隣接した 「利用者等がくつろげるカフェ 空間等」や「ワークテラス」の 設置及び当該エリアのリモート 環境整備
(2)居住環境向上施設	地域医療の充実や 居住環境向上	○スーパーマーケットに隣接した クリニックや飲食店などの店舗

留意事項等

○その他活用に当たっての留意事項等

- 導入すべき施設等・導入が望ましい施設等以外の活用に当たっては、関係法令、条例等を遵守するとともに、目黒区の「国家公務員駒場住宅跡地活用方針（令和２年１１月）」に示されている点に留意すること。
- 事業者が実際に設計等をする際には、周辺交通（車両及び歩行者）への影響や本財産が文教地区に所在していることを踏まえ、京王電鉄(株)や東京大学等との協議等にも留意すること。
- 新型コロナウイルス感染症を契機として、社会のあり方が大きく変わろうとしている状況を踏まえ、新しい生活様式、新しい日常の実践に資する事業内容や施設設計に配慮すること。

土地の処理方針について

○土地処理方針①

✓ サウンディング調査の結果・・・

導入すべき施設のうち「特別養護老人ホーム」については、
特養の経営主体となる社会福祉法人与株式会社による一体的な事業組成は難しい
→敷地一体で二段階一般競争入札を実施した場合、事業者の参入は難しい



敷地分割による処理

「特別養護老人ホーム」敷地（南側）とそれ以外の敷地（北側）に分割

土地の処理方針について

○土地処理方針②

「特別養護老人ホーム」敷地（南側）とそれ以外の敷地（北側）に分割し、
南側は公共随契、北側は二段階一般競争入札で処理

分割予定ライン



	特別養護 老人ホーム敷地 （南側）	それ以外の敷地 （北側）
敷地面積	約3,000㎡	約7,000㎡
処理方法	公共随契	二段階 一般競争入札

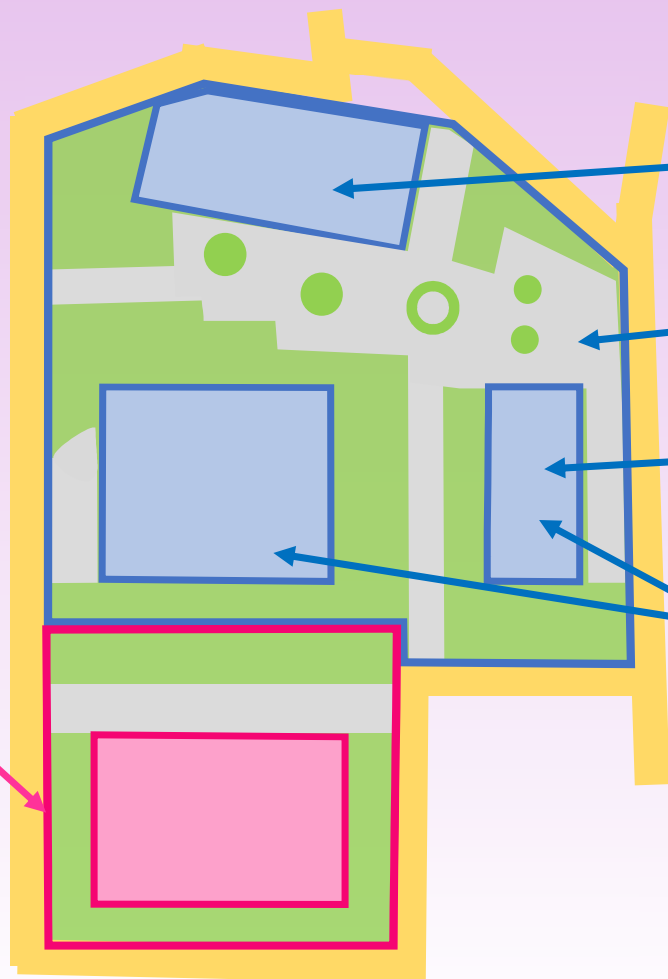
(参考) 利用方針を踏まえたイメージ図



公共随契

特別養護
老人ホーム

敷地面積
約3,000㎡
定員90名以上



二段階一般競争入札

スーパー
マーケット

店舗面積500㎡超
～1,000㎡以下

歩行空間・広場

敷地内通路、
くつろぎ・
にぎわい広場

防災備蓄倉庫

床面積200㎡程度

コミュニティ
拠点

床面積300～400㎡
程度

事業者提案
施設(例)

住宅・カフェ等



二段階一般競争入札



公共随契

※当該イメージ図は、二段階競争入札時における企画提案書に制限を与えるものではありません

活用イメージ

○イメージ②

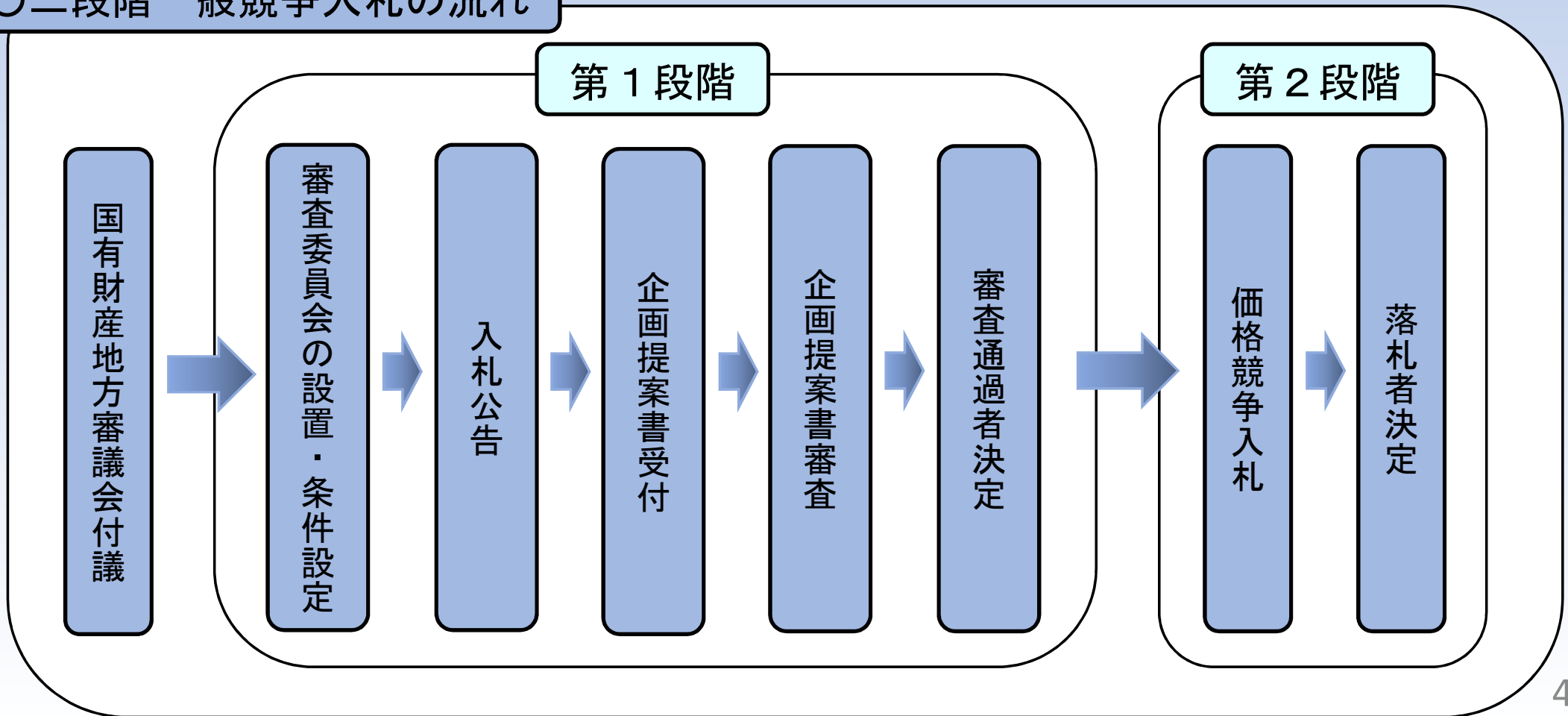


※この図は、目黒区作成「国家公務員駒場住宅跡地活用方針」より抜粋

本財産の一部（北側約7,000m²）を
二段階一般競争入札に付すことについて

二段階一般競争入札の流れ

○二段階一般競争入札の流れ



審査委員会について

○審査委員会の構成

- ① 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者
- ② 都市計画、建築等の専門的知見を有する者
- ③ 当該土地が所在する地方公共団体（目黒区）の都市計画部局の長等
- ④ 国有財産地方審議会委員

から選任し、人数はおおむね5名

開発条件について

○開発条件の設定

○導入すべき施設等

- ✓防災備蓄倉庫
- ✓コミュニティ拠点
- ✓スーパーマーケット
- ✓特別養護老人ホーム
- ✓歩行空間・広場

○導入が望ましい施設等

- ✓地域交流施設
- ✓クリニックや飲食店などの
居住環境向上施設



利用方針で定めた導入すべき施設等、導入が望ましい施設等を基本として、
既存の法令等も考慮しつつ開発条件を設定

今後のスケジュールについて

○今後のスケジュール

令和3年度

二段階一般競争入札準備・実施



令和3年度末

定期借地契約締結

処分条件等

○処分条件等

所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定 期間
東京都目黒区 駒場二丁目 846番1のうち	土地	約7,000m ²	—	—	時価貸付 (50年) (一般定期借地)	—

✓ 契約の根拠 会計法第29条の3第1項

本財産の一部（南側約3,000m²）を目黒区
が公募によって選定する事業者に対して
特別養護老人ホーム等敷地として定期借
地権により貸付けを行うことについて

必要性・緊急性について

○「特別養護老人ホーム」敷地の必要性・緊急性

○目黒区の特別養護老人ホーム
待機者数906人（R2.12）
✓高齢者人口の増加に伴い今後も
待機者数の増加を想定

○「目黒区保健医療福祉計画」
✓特別養護老人ホーム及び
地域密着型サービスの整備促進
✓国有地等を活用した
特別養護老人ホームの整備支援



「特別養護老人ホーム」の早急な整備が求められている

必要面積について

○「特別養護老人ホーム」敷地の必要面積

- ✓ 定員90名以上の特別養護老人ホーム
 - ✓ （看護）小規模多機能型居宅介護事業所
 - ✓ 認知症対応型通所介護事業所
- を設置する予定であり、定員数等を考慮すると



「特別養護老人ホーム」敷地の必要面積：約3,000m²程度

今後のスケジュールについて

○今後のスケジュール

令和3年度

目黒区が事業者を選定（公募）



令和3～4年度

施設整備費補助に係る協議



令和4～5年度

定期借地契約締結

処分条件等

○処分条件等

所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定 期間
東京都目黒区 駒場二丁目 846番1のうち	土地	約3,000m ²	—	特別養護老人ホーム等 敷地	減額貸付 (当初10年) 時価貸付 (40年) (一般定期借地)	貸付期間中

✓ 契約の根拠 会計法第29条の3第5項
 予算決算及び会計令第99条第21号

報告事項

国有財産法第10条に基づく調整について

《庁舎等使用調整計画の策定等》

既存庁舎の効率的な使用の推進

- | | | |
|------------|---|-----------|
| ①国有財産監査の実施 | ⇒ | 余剰床面積の把握 |
| ②官署の移転統合等 | ⇒ | 空きスペースの発生 |

使用調整

〔 庁舎法第4条に
基づく調整※ 〕

調整対象面積2,000㎡以上等

10条調整

〔 国有財産法第10条の
総括権に基づく調整 〕

使用調整対象外かつ150㎡以上

必要に応じ「国有財産の有効活用に関する地方有識者会議」の意見を聴取

【策定方針】

- ①借受庁舎等の解消による借受費用の縮減
- ②集約化に伴う売却可能財産の創出
- ③既存庁舎等を有効活用することによる新
 営庁舎等の規模の縮減
- ④庁舎等の新規需要、分散解消
- ⑤庁舎等の耐震性能の確保
- ⑥庁舎等使用調整の早期実現性

※庁舎法は、「国の庁舎等の使用調整等に
 関する特別措置法」の略

財務局
案報告

財務本省

財政制度等審議会へ付議

財務局

10条調整の実施

了承

庁舎等使用調整計画の策定

ご報告

○使用調整及び10条調整は調整計
 画等の決定後、事後に開催される国
 有財産関東地方審議会に報告。

国有財産法第10条による調整事案

(単位：㎡)

番号	実施日	庁 舎 名	延面積	調整面積	調 整 概 要
1	R2.3.24	関東経済産業局 新潟分室庁舎	363	約61	水産庁新潟漁業調整事務所の拡充に対応。
2	R2.3.27	台東法務総合庁舎	9,866	約310	出入国在留管理庁情報システム管理室分室の狭隘を解消。
3	R2.6.5	水戸地方合同庁舎	2,587	約998	自衛隊茨城地方協力本部に係る売却可能財産の創出等。
4	R2.11.19	会計検査院 王子書庫	4,202	約208	国税庁東京国税局における民間倉庫の借受抑制等。
5	R3.2.5	甲府合同庁舎	18,424	約500	関東信越厚生局山梨事務所の借上解消。

※第262回国有財産関東地方審議会への報告以降に実施した事案。

関東経済産業局新潟分室庁舎の10条調整

関東経済産業局新潟分室（アルコール事務所）の退去に伴う空きスペース



約61㎡の空きスペース

【新潟分室庁舎】



〔所在地〕	〔使用官署及びその使用の現状〕	
新潟県新潟市	関東経済産業局新潟分室	61㎡ ⇒ 令和2年3月退去
中央区八千代1-5-15	水産庁新潟漁業調整事務所	208㎡（事務室等）
〔建物概要〕	共用部分	95㎡（交通部分等）
昭和45年3月築 地上2階		364㎡
建181.88㎡／延363.76㎡		



〈10条調整の内容〉

入居予定官署名等	調整床面積	方法・時期
水産庁新潟漁業調整事務所	約61㎡	拡充（令和2年3月以降）
合 計	約61㎡	

※使用官署が水産庁のみとなるため、新潟分室庁舎の全体について関東経済産業局から水産庁に所管換するもの。

台東法務総合庁舎の10条調整

東京地方検察庁台東分室の退去に伴う空きスペース



約283㎡の空きスペース

【台東法務総合庁舎】



〔所在地〕

東京都台東区台東1-26

〔建物概要〕

昭和62年3月築 地上7階、地下1階

建659.29㎡／延2,322.07㎡

※地下1階～3階：庁舎、4階～7階：宿舍

〔使用官署及びその使用の現状〕

東京法務局台東出張所 2,039㎡（事務室等）

未使用部分 283㎡

2,322㎡

※交通部分の一部（44㎡）を事務スペースに転用



〈10条調整の内容〉

入居予定官署名等	調整床面積	方法・時期
出入国在留管理庁情報システム管理室分室	約327㎡	移転 (令和2年10月以降)
合 計	約327㎡	



狹隘解消

水戸地方合同庁舎の10条調整

関東農政局水戸地域センターの退去及び食堂の廃止に伴う空きスペース

約 800㎡の空きスペース

【水戸地方合同庁舎】



〔所在地〕
茨城県水戸市北見町1-11
〔建物概要〕
昭和49年築
地上4階 ほか
建684㎡／延2,587㎡

〔使用官署及びその使用の現状〕

関東信越厚生局茨城事務所	282㎡（事務室等）	} 未使用計 796㎡
茨城行政監視行政相談センター	255㎡（事務室等）	
水戸保護観察所	442㎡	
（仮入居中、令和2年10月退去）		
千葉公安調査事務所水戸駐在官室	61㎡	
（仮入居中、令和2年10月退去）		
未使用	293㎡	
共用部分	1,254㎡（交通部分等）	
（共用部分のうち車庫等を専用部分に転用 160㎡）		

〈10条調整の内容〉

入居予定官署名等	調整床面積	方法・時期
自衛隊茨城地方協力本部	約 901㎡	移転 (令和3年度以降)
関東信越厚生局茨城事務所	約 32㎡	転用 (令和3年度以降)
共用部分（倉庫、交通部分）	約 65㎡	転用 (令和3年度以降)

売却可能財産の創出(注1)

(注1) 土地1,034㎡(約30百万円(台帳価格))

借受解消(注2)

(注2) 土地の一部は個人から借受【年間借受料:313千円】

利便性向上

利便性向上

会計検査院王子書庫の10条調整

平成29年度国有財産実地監査に基づく非効率使用部分



約208㎡の空きスペース

【王子書庫】



〔所在地〕 東京都北区王子6-7-151	〔使用官署及びその使用の現状〕 会計検査院（事務室・書庫等）3,993㎡
〔建物概要〕 昭和46年12月築 外 地上2階 外 建1,378.78㎡／延4,201.79㎡	未使用部分 208㎡ 4,202㎡



〈10条調整の内容〉

入居予定官署名等	調整床面積	方法・時期
東京国税局（課税第一部個人課税課）	約208㎡	移転 （令和2年度以降）
合 計	約208㎡	



民間倉庫の新規借受抑制
及び退去先の確保（※）

※ 保有する備品のうち、確定申告期に使用するOA機器等を保管

甲府合同庁舎の10条調整

関東農政局山梨県拠点の退去に伴う空きスペース

【甲府合同庁舎】



〈10条調整の内容〉

入居予定官署名等	調整床面積	方法・時期
関東信越厚生局山梨事務所	約 240 m ²	移転 令和4年度以降
未 使 用 部 分	約 230 m ²	返還 令和4年度以降
共 用 部 分	約 30 m ²	返還 令和4年度以降
合 計	約 500 m ²	

約 500m²の空きスペース



〔所在地〕
山梨県甲府市丸の内1-1-18

〔建物概要〕
平成24年築
地上10階 ほか
建2,547m²／延18,424m²

〔使用官署及びその使用の現状〕
関東管区行政評価局

山梨行政監視行政相談センター	316m ² (事務室等)
東京出入国在留管理局甲府出張所	199m ² (事務室等)
甲府地方法務局	2,440m ² (事務室等)
関東財務局甲府財務事務所	491m ² (事務室等)
東京税関山梨政令派出所	149m ² (事務室等)
東京国税局甲府税務署	2,960m ² (事務室等)
自衛隊山梨県地方協力本部	335m ² (事務室等)
関東農政局山梨県拠点	1,551m ² (事務室等)
(内調整対象面積 500m ²)	
共用部分	9,983m ² (交通部分等)



借受解消 (注)

(注) 借受料年額約821万円



東京国税局より使用要望有