

**港区土地活用方針検討委員会
最終報告書**

平成18年4月

港区土地活用方針検討委員会

港区平和都市宣言

かけがえのない美しい地球を守り、世界の恒久平和を願う人びとの心は一つであり、いつまでも変わることはありません。

私たちも真の平和を望みながら、文化や伝統を守り、生きがいに満ちたまちづくりに努めています。

このふれあいのある郷土、美しい大地をこれから生まれ育つ子どもたちに伝えることは私たちの務めです。

私たちは、我が国が『非核三原則』を堅持することを求めるとともに、ここに広く核兵器の廃絶を訴え、心から平和の願いをこめて港区が平和都市であることを宣言します。

昭和60年8月15日

港 区

心から平和への願いをこめて 港区平和都市宣言

はじめに

景気が回復基調を示す中、高度に都市機能が集積した都心においては、経済活動優先の土地利用が加速することが予測されます。折しも、政府の財政制度等審議会（財務大臣の諮問機関）は、今年1月の答申（今後の国有財産の制度及び管理処分のある方について）の中で、23区内の国家公務員宿舎や一部の庁舎について、「売却を促進することが適当」との考え方を示しており、港区をはじめ都心区の公有地は、今後、都市開発事業を推進するための貴重な資源として、民間事業者からも高い関心を集めるものと思われま

す。港区内には、現在、小中学校の統廃合により廃校となった複数の学校跡地が存在し、また、区外には、かつて区民の保養所として使用していた施設や、小中学校の移動教室などに使用されていた校外施設が、未活用のまま遊休地となっています。

港区土地活用方針検討委員会は、これら区内の学校跡地や、現在、未利用となっている区外の公有地の活用策の検討を行うために、昨年6月以降、学校跡地等の現地視察を行い、ほぼ月一回のペースで、検討委員会で議論をして参りました。前半の議論では、学校跡地等の活用にあたっての基本的な考え方や、各地域における活用の考え方の検討を行いました。また、後半では、活用にあたっての課題や今後の方向性について整理を行いました。

限られた時間の中での検討ということもあり、当検討委員会に課せられた所掌事項のすべてについて、議論が尽くされたというわけではありませんが、これまでの検討委員会での検討結果を最終報告書として整理し、ここにご報告させていただきます。

土地利用のあり方は、そこに住む人々の生活に密接に関連するものであり、特に、東京都心にある港区のような超高密度な経済空間においては、良好な都市機能のバランスや、都市の質の確保の側面からも、行政が必要に応じて土地の公有地化を進め、良好な街づくりを誘導することも重要な課題であると思われま

す。今後、港区が本報告書、並びに本年1月に実施された、「土地活用に関する区民アンケート調査」の結果なども参考にされながら、土地活用に関する総合的な指針となる「港区土地活用方針」を策定され、「誰もが誇りに思えるまち・港区」の実現に向けた施策を展開されますことを期待いたします。

港区土地活用方針検討委員会
委員長 日 端 康 雄

目次

■ 1. 土地活用方針検討の背景とねらい	1
(1) 検討の背景とねらい	1
(2) 検討対象とする区内公有地	2
(3) 検討対象とする区外公有地	2
■ 2. 対象とする公有地の状況	4
(1) 学校跡地が発生した経緯と特徴	4
(2) 公有地の現在の活用状況	5
■ 3. 港区の特徴	6
(1) 人口の動向	6
(2) 昼間人口の状況	9
(3) 外国人人口の状況	10
(4) 地域別の特徴	11
■ 4. 公有地活用の基本的な考え方	12
(1) 公有地活用にあたっての基本理念	12
(2) 基本理念実現のための公有地活用の考え方	13
■ 5. 地域特性に応じた公有地の活用の考え方	15
(1) 芝地域の特性に応じた活用の考え方	15
(2) 麻布地域の特性に応じた活用の考え方	16
(3) 赤坂地域の特性に応じた活用の考え方	17
(4) 高輪地域の特性に応じた活用の考え方	18
(5) 芝浦港南地域の特性に応じた活用の考え方	19
(6) その他に考えられる活用案	20
■ 6. 公民協働による土地活用の推進	21
■ 7. 公有地の有効活用と用地の確保	22
(1) 基本的な考え方	22
(2) 既存の区有地の有効活用	22
(3) 国有地、民有地の取得について	22
■ 8. 区外公有地の活用の考え方	23
(1) 基本的な考え方	23
(2) 活用にあたっての視点	23
(3) 活用にあたっての課題と今後の検討の方向性	24

参考資料（別冊）

1. 土地活用方針検討の背景とねらい

(1) 検討の背景とねらい

港区は、東京の都心に位置し、台場、六本木、汐留、麻布十番といった人気スポットや、青山、麻布、赤坂、高輪、芝浦などの個性豊かな街並みを有しており、歴史を感じさせる文化財や史跡などの伝統的なものと、近代的なものとが共存する魅力あふれる都市となっている。

交通面では羽田、成田空港へのアクセスに優れ、また、新幹線品川駅の開業に伴い、全国への移動がさらに容易になった。地下鉄のネットワークが充実するなど、区内の移動にもきわめて便利な交通条件が整っており、さらに、物流拠点としての東京港とも接するなど、あらゆる交通機関の利便性が高い。

また、麻布地域を中心に 70 カ国の大使館が開設され、同時に、多くの外国企業が区内に立地するなど、港区は国際的な地域として、他の地域に例を見ない特徴と魅力がある。新橋、虎ノ門地区などでは、わが国の最先端の機能を担うビジネス街が形成され、日々、最新の情報が集積し、また、多くの情報が国内はもとより、世界へと発信されている。

さらに、都心区でありながら緑が豊かであり、きわめて魅力ある居住の場、生活の場としての機能を備えていることも港区の特徴である。

港区は、昭和 50 年代末頃からの急速な業務立地化により、多くの区民が転出し、急激な人口減少を経験したが、区の定住促進施策の成果や、この間、地価や住宅価格が下落傾向であったことなども影響し、平成 8 年を底に人口は回復傾向を示すようになった。

また、台場地区や芝浦港南地区などを中心とした、中高層集合住宅（超高層含む）などの開発によって、今後もさらなる人口増加が予想される。

このように、利便性や多様性、そして個性や魅力あふれる都市環境、さらには豊富な人材と貴重な地域資源を併せ持つ港区は、常に人々にとって住みたい地域、訪れたい地域として注目される存在である。

高度な業務機能の集積と魅力的な居住の場として、人々から注目される港区では、これからも旺盛な都市開発の需要が想定され、今後も区内の土地は、都市開発事業を推進するための貴重な資源として、民間事業者からも高い関心を集めるものと思われる。

一方、区内には、一時期の人口減少や少子・高齢化などによる児童・生徒数の減少により、統廃合された多数の学校跡地が存在し、また、国の機関等の移転により、跡地となり、その後、区が取得した用地がある（以下、まとめて「公有地」とする）。

これらの公有地については、港区独自の良好な環境を創造し、公共の利益を最大限に発揮する土地活用が望まれている。その際には、単に施設整備という側面だけではなく、住民同士の交流や地域と企業、また、多様な地域活動団体との協働等、地域づくりを担う人材の育成も視野に入れた活用を図ることが重要な課題となっている。

港区独自の多様で魅力ある都市環境が、今後、さらに発展していくためにも、公有地の土地活用のあり方がきわめて重要なカギを握っている。さらに区内の公有地だけではなく、区が所有している区外の公有地についても、有効な土地活用の方向性を見出すことが、区民生

活の魅力向上のために重要である。

このような認識のもとに、港区土地活用方針検討委員会では、港区の魅力を日々体感している様々な立場の委員により、貴重な土地資源である公有地をどのように活用していくべきかを検討し、区に対する提言をまとめたのでここに報告する。

(2) 検討対象とする区内公有地

検討の対象とする区内の公有地は、以下の区立小中学校等の跡地を基本とした（表1・図1）。また、国から新たに取得した用地も含め、地域の特性などを配慮しながら総合的な検討を行った。

表1 検討対象とする区内の公有地

地 域	対象となる公有地
芝地域	旧桜小学校、旧桜田小学校、旧靱絵小学校、旧南海小学校、旧芝浜中学校、神明運動場、浜松町二丁目第二用地
麻布地域	旧三河台中学校、旧飯倉小学校、鳥居坂グラウンド、南麻布四丁目用地（旧自治大が学校等跡地）
赤坂地域	旧赤坂小学校
高輪地域	高輪一丁目用地（旧高輪一丁目公務員住宅跡地）
芝浦港南地域	港南四丁目用地（旧東京税関品川住宅等跡地）

（備考）斜体は、国から新たに取得した用地

(3) 検討対象とする区外公有地

区内公有地とあわせて、検討を行う必要がある区外公有地は、以下の校外施設等の跡地である。

- ・旧仙石みなと荘（神奈川県足柄下郡箱根町）
- ・旧伊豆健康学園（静岡県伊東市）
- ・旧小諸高原学園（長野県小諸市）

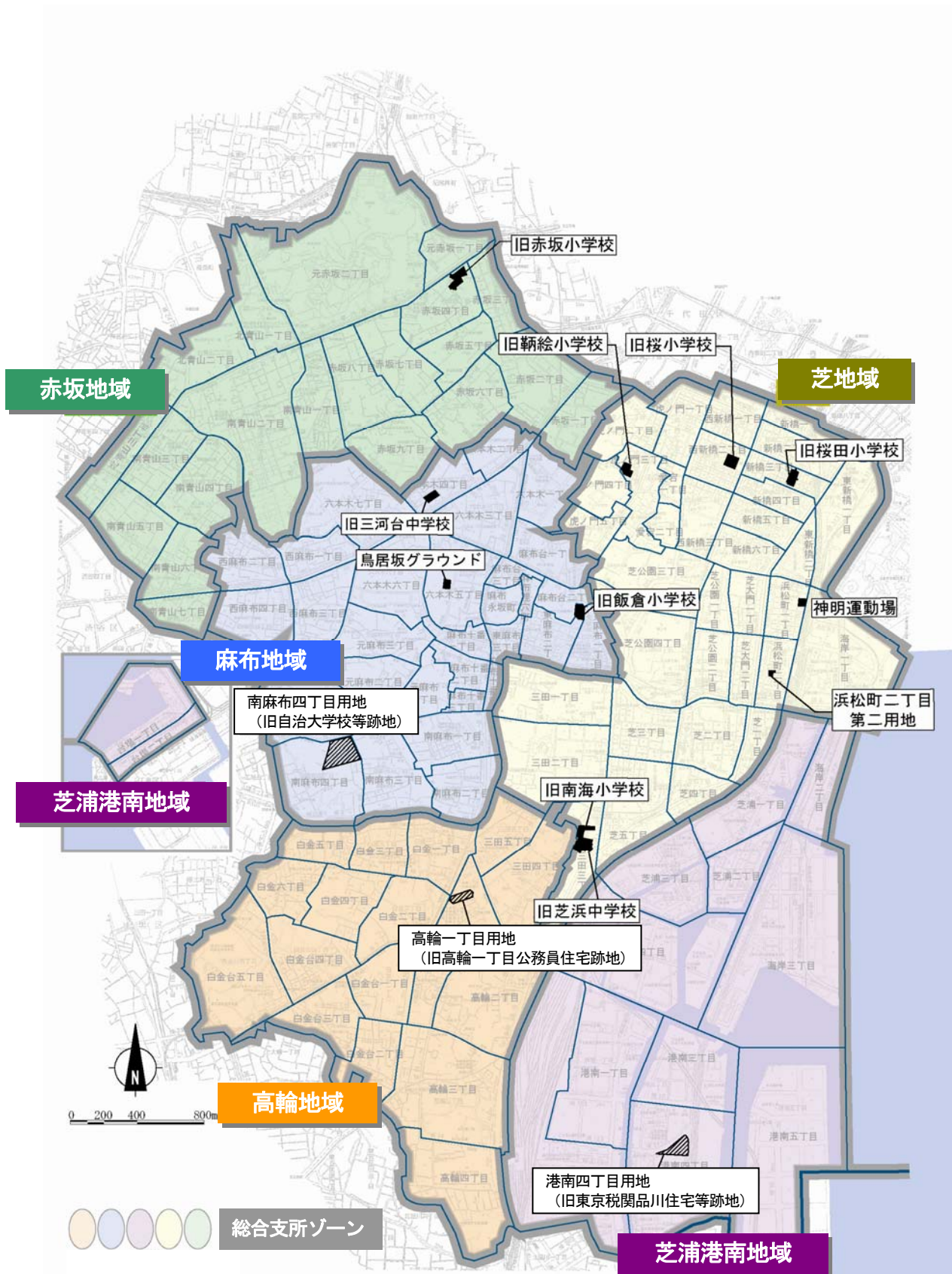


図1 検討対象とする区内公有地の位置図

2. 対象とする公有地の状況

(1) 学校跡地が発生した経緯と特徴

<学校跡地が発生した経緯>

港区では、昭和30年代後半から徐々に減少傾向にあった人口が、昭和50年代末のバブル経済期に急激に減少した。少子・高齢化の傾向とあいまって、小中学校の児童・生徒数が減少したため、学校の適正な規模を検討し、区立小中学校の適正配置を図っていく必要に迫られた。

こうした背景を受け、港区教育委員会では、昭和62年に港区立学校適正規模等審議会を設置し、平成元年12月には同審議会が、「港区立学校の適正規模、適正配置及び通学区域についての基本的考え方並びに具体的方策について」答申を出している。

この答申をもとに区では、平成2年3月に『区立学校適正規模等の答申について』の基本的方向づけを決定し、さらには、『区立学校適正規模等の答申について』の今後の取り組みの指針を平成7年8月に決定した。これらの方針をもとに、区は区立小中学校の適正配置を進めてきた。以下、統廃合となった学校等の一覧を示す。

表2 区内小中学校の統廃合の状況（港区教育委員会資料より作成）

年	統合した学校	廃止した学校	設置学校
平成元年	竹芝小学校と芝小学校	竹芝小学校	—
平成3年	桜田、桜、靱絵小学校	同左	御成門小学校
平成4年	旧赤坂小学校と檜町小学校	旧赤坂小学校	—
平成5年	氷川小学校と檜町小学校	同左	赤坂小学校
平成6年	桜川小学校と御成門小学校	桜川小学校	—
平成7年	神明小学校と御成門小学校	神明小学校	—
平成10年	城南中学校と三河台中学校	同左	六本木中学校
平成12年	南海小学校と旧御田小学校	同左	御田小学校
平成13年	芝浜中学校と港中学校	同左	三田中学校
平成16年	—	飯倉小学校	—

(2) 公有地の現在の活用状況

区内の学校跡地等は、表3に示すとおり芝地域、赤坂地域、麻布地域といった区の北部を中心に分布している。現在、これらの跡地の多くは、区の施設の建替えの間の代替施設としての活用や、地域のニーズに応じた暫定的な活用がなされている。今後、区民全体の貴重な資産として、中長期的な視点も含め、望ましい有効活用の方向性を見出していく必要がある。

また、区内には、南麻布四丁目用地（旧自治大学校等跡地）や高輪一丁目用地（旧高輪一丁目公務員住宅跡地）、また、港南四丁目用地（旧東京税関品川住宅等跡地）のように、今年に入り、区が国から取得した用地がある。

区外の校外施設等の跡地については、現在、旧仙石みなと荘（神奈川県箱根町）が埋蔵文化財の収蔵庫として暫定利用中であるが、旧伊豆健康学園（静岡県伊東市）と旧小諸高原学園（長野県小諸市）は未活用であり、今後、活用の方向性を検討していく必要がある。

表3 区内公有地及び区外公有地一覧表（現在跡地となっているもの）

	地域	名称	廃校年月日	所在	土地(m ²)	建物(m ²)	利用区分	備考
区内の学校跡地等	芝	旧桜小学校	H3. 3	西新橋2-6-1	2,183	3,399	暫定利用	港区住宅公社事務室 平成7年度～ みなと都市整備公社事務室 平成8年度～ 都市計画公園として都市計画決定。
		旧桜田小学校	H3. 3	新橋3-16-12	2,386	2,916	暫定利用	区立生涯学習センター 平成10年4月～
		旧鞆絵小学校	H3. 3	虎ノ門3-33	5,274	4,652	暫定利用	区立エコプラザ 平成6年9月～ 旧神明小学校を活用した施設にエコプラザが移転後、 本格活用が可能となる予定。
		旧南海小学校	H12. 3	三田3-314	5,961	6,011	暫定利用	(西校舎)インキュベーション施設(平成16年4月～平成21年3月) (東校舎)東京インターナショナルスクール(平成16年4月～平成21年3月)
		旧芝浜中学校	H13. 3	三田3-116	9,783	7,309	暫定利用	区立三田中学校の仮校舎として利用(平成17年8月～平成21年3月)。
		神明運動広場	H7. 3	浜松町1-6	2,427		暫定利用	少年のスポーツ施設、高齢者の健康増進のために運動広場として開放
		浜松町二丁目第二用地		浜松町2-5-41	1,827		暫定利用	子ども家庭支援センターとして利用(平成21年3月まで)
	麻布	旧三河台中学校	H10. 3	六本木4-16-1	3,908	3,430	暫定利用	みなとNPOハウスとして利用
		旧飯倉小学校	H16. 3	東麻布2-1-1	5,032	3,689	暫定利用	飯倉保育園・飯倉児童館建替え用仮園舎(平成19年3月まで)
		鳥居坂グラウンド	H10. 3	六本木5-201-4	3,021		暫定利用	麻布保育園の建替え用仮園舎として利用(平成20年3月まで)
赤坂	旧赤坂小学校	H4. 3	赤坂4-124	5,428	3,985	暫定利用	プール部分を弓道場、校庭部分を駐車場として利用。	
その他	麻布	南麻布四丁目用地		南麻布4-6-2外	12,464			区が新たに取得(旧自治大学校等跡地)
	高輪	高輪一丁目用地		高輪1-4-33	2,704			区が新たに取得(旧高輪一丁目公務員住宅跡地)
	芝浦港南	港南四丁目用地		港南4-26-1外	8,376			区が新たに取得(旧東京税関品川住宅等跡地)
区内公用地面積計					70,774			
区外の校外施設等の跡地		旧仙石みなと荘	H10. 9	神奈川県足柄下郡箱根町	6,635	2,955	暫定利用	文化財の収蔵庫として暫定利用。
		旧伊豆健康学園	H13. 3	静岡県伊東市八幡野	18,673	5,015	未利用	
		旧小諸高原学園	H15. 3	長野県小諸市甲	43,541	4,525	未利用	
区外公有地面積計					68,849			

3. 港区の特徴

(1) 人口の動向

<これまでの人口>

国勢調査によれば、港区の総人口は、昭和 35（1960）年まで急激に増加し、約 26.7 万人に達した後、減少に転じ、平成 7（1995）年には約 14.5 万人となった。その後、増加傾向となり、平成 17 年は約 18.6 万人（速報値）となっている（図 2）。

港区では、昭和 40 年代から都心区として、業務機能が集積したことなどにより、人口が減少傾向に入った。その後、昭和 50 年代末からはバブル経済の時代に入り、地価高騰と急速な業務立地化により、人口は急減した。

一方、平成 7 年以降の人口増加は、区民向け公共住宅の整備や住宅の付置義務制度など、人口回復のための政策が一定の効果をあげてきたこと、また、地価の下落などの影響により、民間の住宅開発が盛んになったことが要因と考えられる。

また、ここ数年の住民基本台帳による人口の推移（表 4）を見てみると、港区の人口は、平成 8 年を底に、増加に転じている。

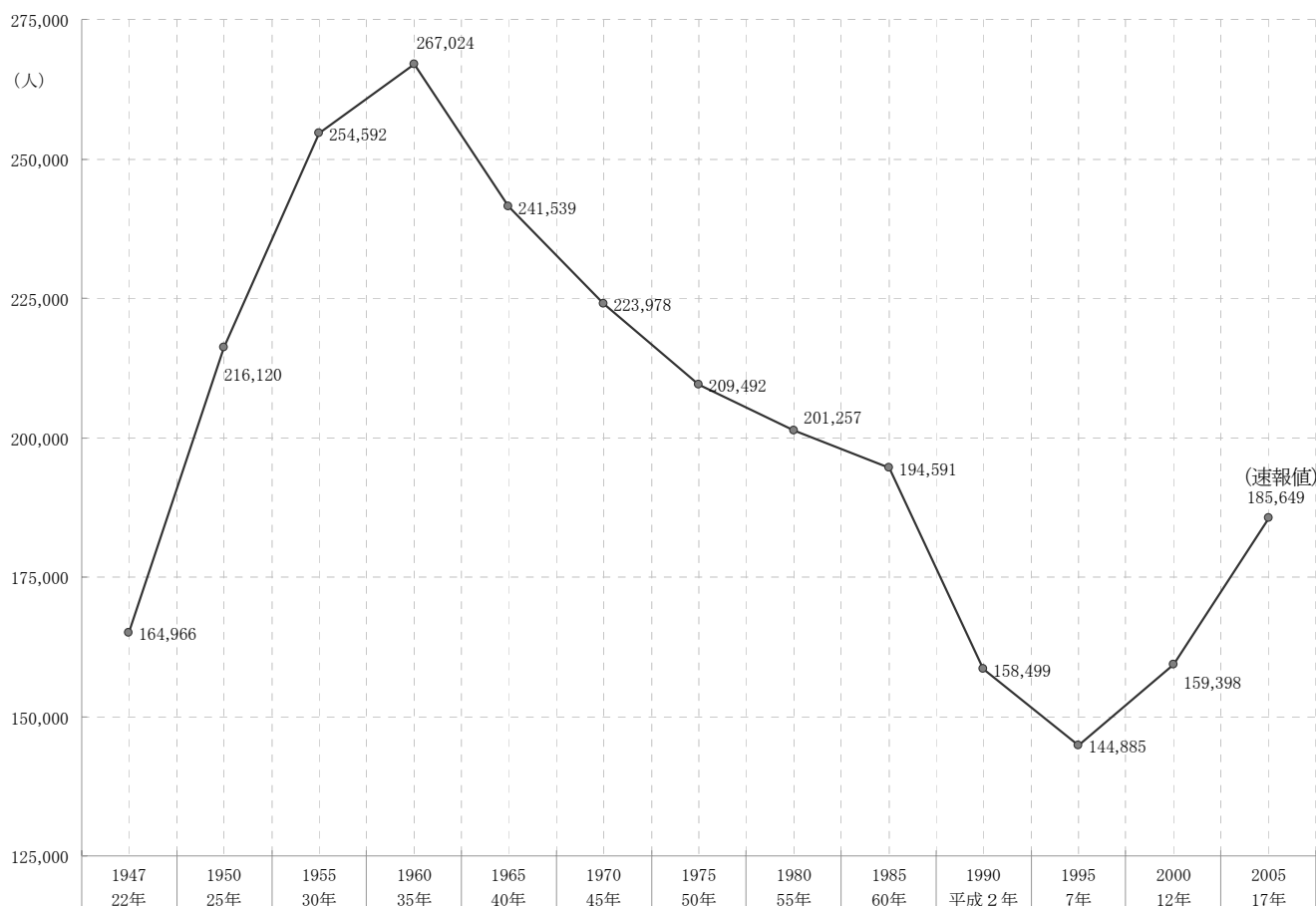


図 2 港区の人口推移（国勢調査より作成）

- (注) 1 各年の数値は、国勢調査による人口（年齢不詳を含む）。また、平成 17 年の数値は、東京都が平成 17 年 12 月に公表した速報値。
2 国勢調査による人口は、調査時に常住している場所で調査する方法（常住地方式）による人口で、住民登録の有無とは連動しない数値。

表 4 5地域別の人口推移（住民基本台帳（各年1月1日）より作成）

		平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	増減率(%)	
														H8→H13	H8→H18
港区	人口	150,341	149,716	152,320	152,630	154,370	155,394	159,246	162,691	164,171	166,954	170,971	176,781	6.4%	18.1%
	指数	100.4	100	101.7	101.9	103.1	103.8	106.4	108.7	109.7	111.5	114.2	118.1		
芝	人口	25,879	25,712	25,429	24,999	25,099	25,057	25,137	25,058	25,832	26,455	27,845	28,584	-2.2%	11.2%
	指数	100.6	100	98.9	97.2	97.6	97.5	97.8	97.5	100.5	102.9	108.3	111.2		
麻布	人口	37,854	38,149	38,450	38,656	38,501	38,599	39,818	40,690	41,309	42,151	42,966	43,467	4.4%	13.9%
	指数	99.2	100	100.8	101.3	100.9	101.2	104.4	106.7	108.3	110.5	112.6	113.9		
赤坂	人口	27,865	27,671	27,506	27,557	27,742	27,930	28,895	29,071	29,073	28,971	29,075	29,002	4.4%	4.8%
	指数	100.7	100	99.4	99.6	100.3	100.9	104.4	105.1	105.1	104.7	105.1	104.8		
高輪	人口	43,146	42,772	42,242	42,781	44,031	44,436	45,074	46,615	46,685	47,209	48,090	49,656	5.4%	16.1%
	指数	100.9	100	98.8	100.0	102.9	103.9	105.4	109.0	109.1	110.4	112.4	116.1		
芝浦 港南	人口	15,597	15,412	18,693	18,637	18,997	19,372	20,322	21,257	21,272	22,168	22,995	26,072	31.9%	69.2%
	指数	101.2	100	121.3	120.9	123.3	125.7	131.9	137.9	138.0	143.8	149.2	169.2		

(注) 指数は、平成8年を100とした値。

<年齢別人口構成>

平成12年の国勢調査における年齢3区分別人口比をみると、港区の高齢者人口比率（65歳以上人口の全人口に占める割合）は、17.9%となっており、東京都全体（15.8%）を上回るペースで高齢化が進んでいる（図3）。

なお、平成18年1月1日現在の高齢者人口比率は17.9%となっている（図4）。

また、5地域別のデータをみると、近年、人口が急増している芝浦港南地域をはじめ、人口が増加傾向にある麻布地域、高輪地域では、高齢者人口比率が港区全体のそれを下回っており（図4）、これらの地域における人口増加が、年少人口や生産年齢人口中心であることを示している。一方、芝地域や人口増加率が低い赤坂地域では、高齢者人口比率が高く、いずれも20%を超えている。今後もこの地域における人口の増減が、同様のペースで推移する場合には、高齢化の傾向が一層加速することが予想される。

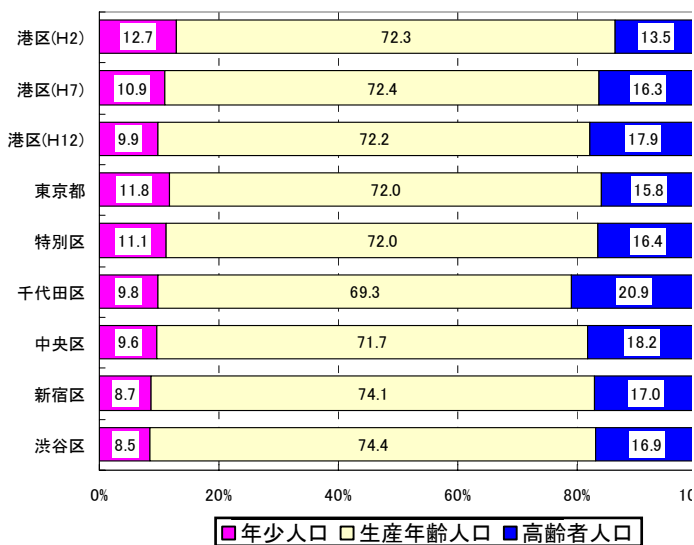


図3 港区及び周辺他区の年齢3区分別人口比（国勢調査より作成）

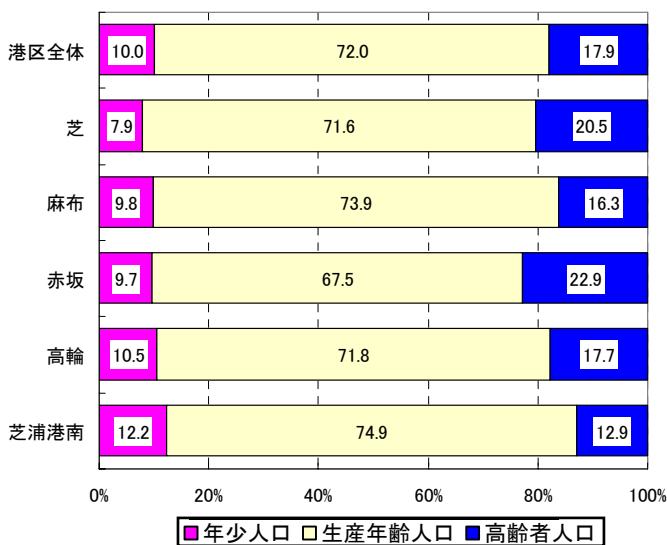


図4 港区内の地域別年齢3区分別人口比（住民基本台帳（平成18年1月1日）より作成）

<将来の人口予測>

港区の人口は、平成17年以降、5年間は増加し、その後、横ばいに転じると想定され、人口構成は、少子・高齢化の傾向が進む。

平成17年以降、増加傾向を示した人口は、平成22年には19.4万人に達した後、横ばい傾向に転じ、平成27年には20.0万人と想定される。

人口構成は、高齢者人口が一貫して増加し、年少人口比率は、今後5年間、増加傾向を示す。さらに、その後、微増傾向になるものと想定される(図5)。

地域別の特徴では、芝浦港南地域において、年少人口比率が5年間で急増し、平成17年の2,857人から5年間で2,185人増加し、平成22年には5,042人に達することが想定される(図6)。

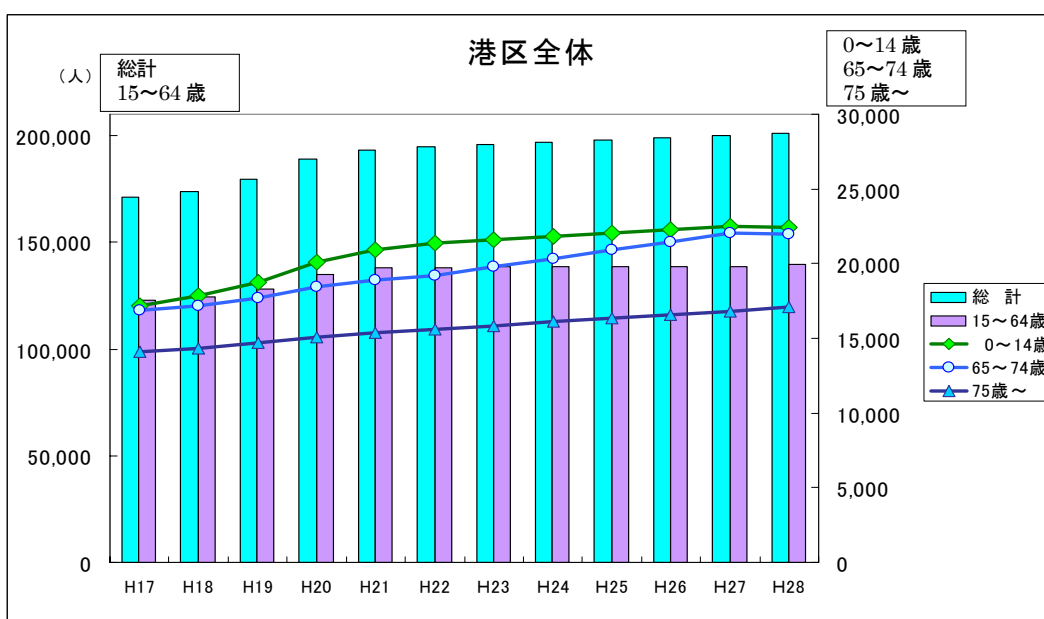


図5 港区総人口の将来予測 (平成17年3月推計値)

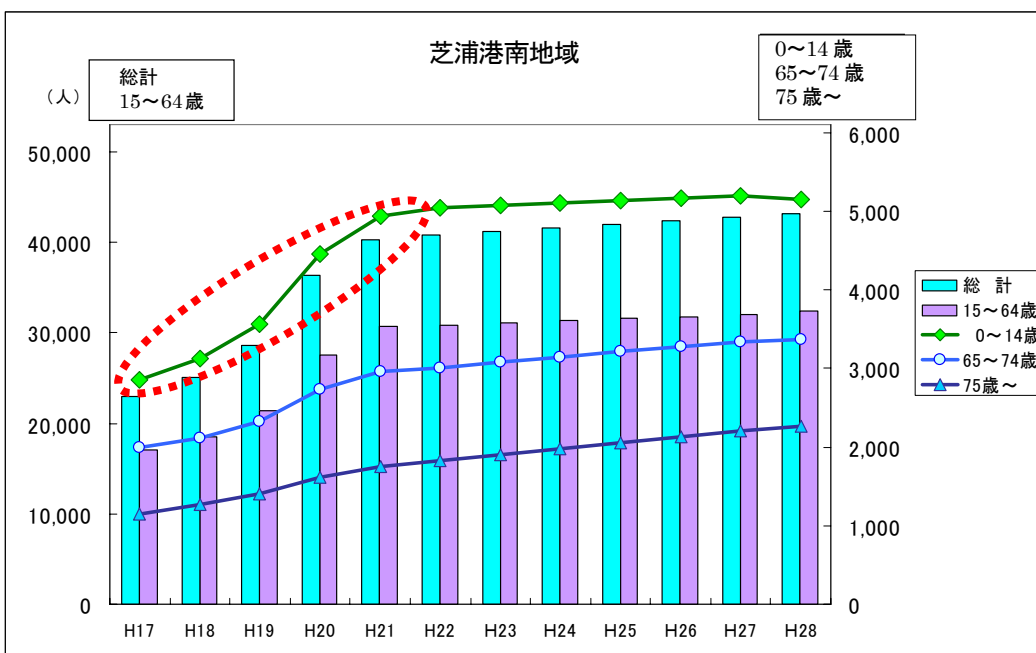


図6 芝浦港南地域の将来予測 (平成17年3月推計値)

(2) 昼間人口の状況

バブル期の地価高騰に伴い、企業の郊外移転が続いたことから、港区の昼間人口は、平成7年以降、減少傾向を示している。(表5)

近年、大規模再開発によりオフィス・ビルの供給が続いていることなど、昼間人口の増加要因がある一方、数年後には、団塊の世代が大量退職をむかえることから、中長期的には、昼間人口は減少傾向を示すものと予想される。

昼夜間人口比の数値の高さに表れる通り、港区は、夜間人口に比べて、昼間人口が非常に多いことが特徴である。このことから、土地活用のあり方として、区で働く人の環境づくりという観点を無視することはできない。

表5 港区全体の夜間人口・昼間人口の推移(国勢調査より作成)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	増加率 (H2⇒H12)
夜間人口(注1)	192,615	156,325	144,233	159,336	1.9%
昼間人口(注1)	819,495	883,952	849,786	837,658	-5.2%
昼夜間人口比(注2)	425.5%	565.5%	589.2%	525.7%	-

(注1)夜間人口、昼間人口ともに年齢不詳を含まない数値。

(注2)昼夜間人口比：(昼間人口/夜間人口)×100

(3) 外国人人口の状況

港区の外国人登録人口は、平成 17 年 12 月末現在 19,920 人であり、区の総人口のうち概ね 9 人に 1 人が外国人である。

外国人人口については、平成 8 年に対前年比 931 人の大幅な増加となって以降、多少の増減を繰り返しつつ、安定的に推移してきたが、平成 17 年は対前年比 1,738 人の増加となっており、平成 8 年のそれを上回る大幅なものとなっている。経済のグローバル化に加え、景気の回復などにより、専門的・技術的労働者として就業する外国人やその家族の増加が要因と考えられる。

登録のある国籍は、約 110 か国であること、上位の 5 か国で登録者全体の 6 割を超えていること、また、欧米系の国籍者が比較的多いことが特徴と言える。各国の大使館や世界的な規模の企業などが数多く立地していることから、投資・経営や技術、人文知識・国際業務などの分野で、企業に就業する外国人が比較的多いと想定される。

表 6 港区内の外国人登録者数の推移
(港区作成 国籍別集計表 各年 12 月末)

	アメリカ	韓国及び朝鮮	中国	イギリス	フィリピン	フランス	インド	ドイツ	タイ	マレーシア	インドネシア	その他	計
平成 6 年	3,245	2,248	1,313	1,004	743	402	187	235	86	40	45	2273	11,821
構成比	27.5%	19.0%	11.1%	8.5%	6.3%	3.4%	1.6%	2.0%	0.7%	0.3%	0.4%	19.2%	100.0%
平成 7 年	3,272	2,295	1,306	993	708	429	177	227	94	65	54	2473	12,093
構成比	27.1%	19.0%	10.8%	8.2%	5.9%	3.5%	1.5%	1.9%	0.8%	0.5%	0.4%	20.4%	100.0%
平成 8 年	3,556	2,313	1,410	1,129	679	467	213	238	89	58	67	2805	13,024
構成比	27.3%	17.8%	10.8%	8.7%	5.2%	3.6%	1.6%	1.8%	0.7%	0.4%	0.5%	21.5%	100.0%
平成 9 年	3,719	2,217	1,474	1,162	691	426	231	243	90	58	64	2877	13,252
構成比	28.1%	16.7%	11.1%	8.8%	5.2%	3.2%	1.7%	1.8%	0.7%	0.4%	0.5%	21.7%	100.0%
平成 10 年	3,908	2,300	1,540	1,239	760	461	244	249	101	75	65	3069	14,011
構成比	27.9%	16.4%	11.0%	8.8%	5.4%	3.3%	1.7%	1.8%	0.7%	0.5%	0.5%	21.9%	100.0%
平成 11 年	3,873	2,368	1,634	1,299	798	450	280	234	116	67	78	3170	14,367
構成比	27.0%	16.5%	11.4%	9.0%	5.6%	3.1%	1.9%	1.6%	0.8%	0.5%	0.5%	22.1%	100.0%
平成 12 年	4,212	2,570	1,771	1,438	864	519	361	218	138	82	82	3446	15,701
構成比	26.8%	16.4%	11.3%	9.2%	5.5%	3.3%	2.3%	1.4%	0.9%	0.5%	0.5%	21.9%	100.0%
平成 13 年	4,173	2,630	1,899	1,532	894	584	412	258	150	116	74	3838	16,560
構成比	25.2%	15.9%	11.5%	9.3%	5.4%	3.5%	2.5%	1.6%	0.9%	0.7%	0.4%	23.2%	100.0%
平成 14 年	4,055	2,575	1,944	1,479	1,001	604	457	271	154	108	65	3781	16,494
構成比	24.6%	15.6%	11.8%	9.0%	6.1%	3.7%	2.8%	1.6%	0.9%	0.7%	0.4%	22.9%	100.0%
平成 15 年	4,047	2,595	2,090	1,471	995	650	523	316	160	127	97	4,083	17,154
構成比	23.6%	15.1%	12.2%	8.6%	5.8%	3.8%	3.0%	1.8%	0.9%	0.7%	0.6%	23.8%	100.0%
平成 16 年	4,228	2,734	2,122	1,496	1,000	735	670	365	185	119	110	4,418	18,182
構成比	23.3%	15.0%	11.7%	8.2%	5.5%	4.0%	3.7%	2.0%	1.0%	0.7%	0.6%	24.3%	100.0%
平成 17 年	4,608	2,978	2,397	1,562	1,028	828	866	431	188	132	131	4,771	19,920
構成比	23.1%	14.9%	12.0%	7.8%	5.2%	4.2%	4.3%	2.2%	0.9%	0.7%	0.7%	24.0%	100.0%

(4) 地域別の特性

港区は、総合支所ごとに地域特性が顕著であり、公有地の土地活用方針を検討する上でも、地域毎の特性を踏まえて土地活用方針を検討する必要がある。以下に各地域の特性を示す。

○芝地域 ～新橋や浜松町を中心として業務・商業系施設が高度に集積する“芝地域”～

芝地域は、旧東海道（現在の第一京浜国道）に接し、史跡等の貴重な文化財が数多くあり、また、芝公園などの自然環境にも恵まれている。昼間人口と夜間人口の格差が激しく、新橋地区や虎ノ門地区はビジネス街としての地域特性をもっている。一方で、近年では、汐留や芝公園周辺などを中心に、高層住宅を含めた大小様々な開発が見られるなど、居住施設を含めた民間の投資意欲が堅調な地域でもある。

○麻布地域 ～六本木や麻布など外国人が多く住み活動する“麻布地域”～

麻布地域は、六本木交差点から東西南北に広がるように、六本木・西麻布・元麻布・南麻布・麻布十番・麻布永坂・麻布狸穴・東麻布・麻布台地区で構成されている。飲食店や商業店舗も多く立地するが、閑静で環境に恵まれた住宅街が程よく分布している。また、港区六本木と言えば、国内だけではなく、世界的にも有名な観光名所となっており、さらに、六本木ヒルズの完成により、複合的な都市施設が整備された地域となっている。古くから大使館が多く立地し、歴史的にも外国人が多く集まり、居住する国際色豊かな地域である。

○赤坂地域 ～青山や赤坂など知名度の高い商業地のある“赤坂地域”～

東の赤坂地区と西の青山地区のそれぞれに、知名度の高い商業地がある。赤坂地区は、周辺を含め由緒ある神社が多く、一ツ木通りなど古くからの商業集積があり、青山地区は、青山通り周辺に、人気ブランド店やファッションビルが立ち並び、それぞれ魅力ある地域となっている。また、東宮御所や青山霊園等があることから、都心としては比較的緑に恵まれた地域となっている。

○高輪地域 ～白金や高輪など古くからの良好な住環境を持つ“高輪地域”～

高輪地域は、高輪、白金台、白金、三田の一部の地区で構成されている。高輪・三田地区と白金台地区の台地部は住宅地であり、平地部の白金地区は、住宅や店舗、工場の混在する商業・工業地域を形成している。ここ数年、高層マンションの建設が相次ぎ、人口は増加傾向を示している。古くからの屋敷街や寺町と、それを支える町人街という構造を残しつつ、緑豊かな良好な住宅地というイメージを確立している。

○芝浦港南地域 ～高層・超高層住宅への土地利用転換が進む臨海部“芝浦港南地域”～

芝浦港南地域は、近代以降、東京湾の発展によってひらかれた街である。この地域は、運河の街としての一面をもち、また近年の都市機能の変化に伴い、大きく変わろうとしている。港南地区は、新幹線品川新駅ができるなど、業務地としての価値が上がっており、駅前には、高層ビル街に変貌している。今後も倉庫などの流通施設の土地利用転換により、超高層住宅などが整備され、居住人口が急増することが予想される。

4. 公有地活用の基本的な考え方

(1) 公有地活用にあたっての基本理念

現在、国や多くの地方自治体では、財政再建の一環として、土地資産を売却する例が見られる。幸い、港区においては、近年の人口回復に伴う税収の堅調な伸びにより、区の財政は良好な状態にあり、財政健全化のために区有地を売却する必要性は低い。

むしろ、高度に都市機能が集積している港区においては、必要に応じて土地の公有地化を進めることにより、都市機能のバランスの確保や、都市のクオリティの増進のための活用を図る必要がある。

日本経済が回復基調を呈する中で、東京都心の一角にある港区では、今後、ますます経済活動優先の土地利用が進むものと思われる。超高密度な経済空間に進化する中であって、公民協働のもとに、緑の安定的確保や防災・防犯等のセキュリティ機能の確保など、都市のクオリティの向上に公有地の利用を寄与させ、区民が安心して豊かに暮らせるまちを実現する必要がある。

こうした背景を踏まえ、以下に公有地活用にあたっての基本理念を示す。

《 公有地活用の基本理念 》

港区民の誰もが誇りに思えるまちとして、今後も区が発展していくため、公有地を有効活用することにより、現在を生きる我々とともに将来世代の快適で持続可能な生活環境を創出する。

② 基本理念実現のための公有地活用の考え方

公有地の活用には、区全体の視点からの検討を行い、港区の魅力の創出や防災など、公共的需要に配慮した活用を図る必要がある。

基本理念の実現に向け、以下に、公有地活用の基本的な考え方を示すこととする。

①地域の特性や地域のまちづくりに資する活用

公有地の活用においては、区民への還元の視点に立ち、地域の実情や需要に対応する施設の整備を行うことが重要である。

施設の内容は、既存の施設要件にとらわれず、港区の特徴となっている個性ある地域特性を反映し、区内に住み、活動する様々な人たちが相互に交流でき、地域やそこに住む人の魅力があらわれる施設の実現を図るべきである。

また、整備にあたっては、地域振興や商店街振興など、当該地周辺のまちづくりの課題を踏まえて、中長期的な視点から地域のまちづくりに資する活用を図るべきである。

②新たなコミュニティ形成に資する活用

港区には、地域に永年にわたって居住してきた住民のほか、新たに流入した居住者層、また外国人や在勤者など、さまざまな人々が活動している。こうした多様な人々の存在は、港区の特徴であり、彼らの持つ活力は、新たなコミュニティ形成の可能性を有している。

また、団塊の世代が順次退職期を迎えることから、まちづくりや生涯学習などの各分野において、新たな活動の担い手となる区民が増えることが予想される。こうしたことから、今後、高齢者の活動の場や、キャリアアップのための拠点の充実、さらに、地域活動への支援や活動の場の提供などが求められている。

公有地の活用にあたっては、まちづくりのリーダーや、地域を支える人材の育成など、新たなコミュニティを構築するための活用を視野に入れるべきである。

③多様性に富んだ人が集まる港区の特性に対応した活用

港区は、高度に集積したオフィス街に勤務する人や在学者など、夜間人口の5倍以上の昼間人口を擁し、お台場や六本木ヒルズなどの観光スポットにも、区外から多くの来街者が訪れている。また、大使館の集積などにより、古くから外国人が多く居住し、海外からの来訪者も多い。

このように、在勤・在学者、来街者、外国人など多くの人が集まるのが、区の魅力であり、区の活力の源泉ともなっている。公有地の活用にあたっては、こうした多様性に富んだ人々を魅了し、引き付けるための活用を図るべきである。

また、すべての人が利用しやすいように、バリアフリーへの配慮を十分に行うべきである。

④都市環境の質の向上に資する活用

都心区として、高密度の土地利用が進む港区にあっては、ヒートアイランド現象の緩和に向けた対応が急務になっている。また、憩いや安らぎの空間の創出、身近な都市環境の改善など、持続可能なまちづくりへの取り組みが重要となっている。

公有地の活用及び施設等の整備においては、環境負荷の低減に積極的に取り組み、区自らが、地球環境問題に対する先導的な役割を担うような整備手法を導入すべきである。

また、土地の高度利用が顕著な港区においては、公有地の活用にあたり、周辺の環境と調和した適正な土地利用に配慮するとともに、憩い・安らぎの空間や自然とふれ合える場を創造するため、敷地内に緑や水などの自然環境を積極的に創出するべきである。

⑤安全・安心なまちづくり、防災性の向上に資する活用

跡地となった学校が、防災拠点として活用されてきた経緯や、都心区としての災害危険性を考慮し、公有地の活用にあたっては、周辺施設との連携に配慮しながら、地域の防災性を高めるための機能を整備すべきである。

都市型水害への対応に向けて、周辺地域の状況も勘案しながら、雨水貯留槽の設置などの対応を行うことが望ましい。

港区の起伏に富んだ複雑な地形に配慮し、低地における水害への対応、高台における避難拠点機能の充実、井戸水の確保など、地形に応じた対応を図るべきである。

⑥港区らしい魅力ある景観の形成、歴史・文化に配慮した活用

公有地の活用には、魅力ある都市景観の形成に係わる先導的な役割を果たすことを目指すべきである。そのためには、施設の配置や建物の形態・意匠、また、植栽などにおいて、質の高いものを目指すとともに、地域全体の良好な景観形成に資するよう配慮することが望ましい。

港区の魅力は、歴史や文化など過去からの積み重ねによって成り立っていることから、公有地の活用にあたっては、その土地や周辺のまちに関わる歴史的な背景や、地域に受け継がれた文化に配慮すべきである。また、学校跡地については、地域のシンボルであると同時に、区民の郷愁を誘う場であることを尊重し、地域における位置付けなどに十分な配慮が必要である。

⑦将来の需要に備えた長期的な視点からの活用

現在、学校跡地等については、区の基本計画実現に向け、様々な施設整備計画が示され、また、これらの施設需要に対応するため、区有地の本格活用に向けた様々な検討がなされている。

これまでにも、学校跡地等の区有地は、老朽化した施設の建替えのための仮施設としての活用や、地域の要望に応じた様々な暫定利用がなされてきた。仮施設としての需要も多いことから、今後も暫定的な活用の可能性は残す必要があると思われる。

一方で、区有地活用にあたっては、今ある街づくりの課題や、現在の施設需要への対応という短期的な視点にとどまらず、将来の街づくりや、今後、新たに生まれる需要にも対応できるよう、限りある貴重な土地資源として、確保しておくという視点にも配慮すべきである。

5. 地域特性に応じた公有地の活用の考え方

(1) 芝地域の特性に応じた活用の考え方

地域の特徴と課題

芝地域は、区内でも最大の昼間人口を擁するオフィス街であり、働きに来る人や訪れる人にとって魅力ある環境を維持・向上する必要がある。

特に、業務系ビルが集積し、ゆとりある公共空間や緑が少ないことから、身近に憩える場所を確保するとともに、昼間人口を考慮した防災機能の強化が求められている。

この地域は、年少人口比率が最も低く、また、高齢者人口比率が赤坂地域に次いで高い地域であるため、少子・高齢化対策を充実していく必要がある。

さらに、日本で最初の公立学校を擁する土地柄や、芝・三田周辺に高等学校や大学が立地することから、文教面での特色を活かしたまちづくりが求められている。

土地活用の考え方

○住む人・働く人にとってゆとりある環境を提供するための活用

高度に集積したオフィス街が形成され、多くの昼間人口を擁する新橋・浜松町地区周辺では、住む人や働く人にとって、憩いの場、交流の場となる、緑あふれる公園や広場としての活用が考えられる。なお、旧桜小学校跡地は南桜公園として都市計画決定されている。

○住む人・働く人の利便増進に寄与するための活用

居住者だけでなく、在勤者の利便性向上のため、健康増進や生涯学習、福利厚生や子育て、福祉など、就業者の環境形成をサポートする施設用地としての活用が考えられる。

○教育関連の歴史や文教地区としての特性を活かした施設用地としての活用

日本で最初の公立小学校があったという歴史を継承し、教育関連施設としての活用が考えられる。また、文教地区としての魅力を維持、向上するとともに、地域活力の向上に資するための大学や、インターナショナルスクール等の教育関連施設用地としての活用が考えられる。

○周辺のまちづくりと連携した活用

公有地の活用にあたっては、周囲との一体的な活用も視野に入れ、幅広い活用策を検討していくことが必要である。

(2) 麻布地域の特性に応じた活用の考え方

地域の特徴と課題

麻布地域は、数多くの大使館が立地し、多くの外国人が居住する国際的な街という特徴をもち、外国人にも好まれる環境の維持・改善が必要である。緑豊かで、閑静な環境に恵まれた住宅地が程よく分布しており、こうした良好な環境の保全が求められている。

また、六本木に代表されるような都市型観光拠点があることから、観光面での魅力の維持・向上を図るとともに、地域の安全・安心の確保にも留意する必要がある。

さらに、高齢者人口の増加が予想されており、高齢者向けのサービスの充実が必要である。

土地活用の考え方

○外国人の利便増進や国際交流に寄与するための活用

外国人の居住や利用が多く見られ、地域への貢献度も高い麻布地域では、外国人にとって利便性の高い施設の整備や、国際交流に資する活用が考えられる。

○外国人との交流を生かした子育て支援のための活用

外国人と日本人の子どもとの交流を進めるなど、国際的な街の特徴を、子育てや教育面に活かすための活用が考えられる。

○高齢者人口の増加に対応する施設用地としての活用

今後の高齢者人口の増加に対応できるよう、在宅支援や特別養護老人ホーム等の高齢者福祉施設としての活用が考えられる。

また、団塊の世代を中心に、今後、高齢者が増加することが予想され、地域の中でのいきがづくりなど、地域福祉施設としての活用も視野に入れる必要がある。

○地域の安全・安心なまちづくりに寄与するための活用

六本木周辺においては、麻布警察署の老朽化に伴う建替えについて、地元住民からの要望もあり、地域の安全・安心に寄与する施設用地としての活用が考えられる。

○都市型観光や集客施設としての活用

地域住民だけでなく、来街者も楽しみ、交流できるミュージアム等の施設用地としての活用が考えられる。

○周辺のまちづくりと連携した活用

公有地の活用にあたっては、地域の特性に配慮した活用や、周辺のまちづくりと連携した活用策を検討する必要がある。

(3) 赤坂地域の特性に応じた活用の考え方

地域の特徴と課題

赤坂と青山という、国内でも知名度の高い商業・業務地を擁する地域であるが、六本木など、周辺地域での大規模な開発の影響によって、活力低下が懸念されている。来街者の増加に向けた街の魅力づくりを図り、地域ブランドの再構築による、商店街の活性化等を推進していくことが必要である。

また、麻布地域と並んで、外国人の登録者数が多い地域のため、外国人にとっても暮らしやすい、街の維持・創出が求められている。

さらに、高齢者人口比率が最も高く、今後も高齢化の進行が予測されることから、高齢者が安心して暮らせる街の実現を図ることが必要である。

土地活用の考え方

○地域振興や商店街の活性化に寄与するための活用

地域振興や商店街振興のため、新たな人の流れを創出し、回遊性を高めるための核となる施設が必要である。特に、赤坂の地域性に配慮した、文化・芸術に関連するミュージアム等の集客性の高い施設用地としての活用が考えられる。

○外国人の利便増進に寄与するための活用

外国人の居住・利用が多く見られ、地域への貢献度も高い赤坂地域では、外国人にとって利便性が高く、また、国際化に対応した施設用地としての活用が考えられる。

○高齢者人口の増加に対応する施設用地としての活用

今後も、この地域における高齢者人口の増加が予想されることから、高齢者が地域の中で、生き生きと暮らすための活動の場や、交流の場としての活用が考えられる。

○周辺のまちづくりと連携した活用

公有地の活用にあたっては、人の流れや回遊性を高めるため、敷地条件の整備や、周辺のまちづくりも視野に入れた、活用策を検討することが必要である。

(4) 高輪地域の特性に応じた活用の考え方

地域の特徴と課題

区内で、最も人口密度が高いこの地域は、落ち着いた住環境の住宅地を中心とした土地利用が形成されており、今後も良好な住環境の保全が必要である。

閑静な住宅市街地として、今後も人口の増加が見込まれる地域であり、また、高齢者人口の増加についても、高い割合で推移することが予測されることから、高齢者が安心して暮らせる街の実現を図ることが必要である。

また、国立白金自然教育園や歴史ある寺町があることから、今後も、豊かな緑が織り成す、魅力ある地域資源を保護し、活かすことが求められている。

土地活用の考え方

○高齢者人口の増加に対応するための活用

区内の中でも人口密度が高く、今後も、この地域における高齢者人口の増加が予想されることから、在宅支援など、高齢者が地域で安心して、暮らせるための施設としての活用を図る必要がある。また、高齢者が地域の中で、生き生きと暮らすための活動の場や、交流の場としての活用が考えられる。

○子育て支援に寄与するための活用

若年齢層の堅調な人口増加が予想されており、子育てしやすい環境づくりをテーマとして、現在の落ち着いた住環境や、地域のコミュニティの維持・向上を図るための拠点となる施設用地としての活用が考えられる。

(5) 芝浦港南地域の特性に応じた活用の考え方

地域の特徴と課題

近年の集中的な中高層集合住宅の建設によって、人口が急増しているこの地域では、今後も人口増加が予測されている。そのため、流通施設などの産業系土地利用を基本とした従来の街の姿から、住居系土地利用の性格の色濃い街へと転換が進んでいる。特に、この地域では、今後の人口増加に対応するため、生活利便施設の整備や魅力ある生活環境の形成が必要であり、医療・福祉機能や文化機能などの充実が求められている。

また、比較的若い世代の転入が多く、今後、年少人口比率の増加が予測されることから、小中学校や幼稚園を早急に整備していく必要がある。あわせて、子育て環境を充実していくことも求められている。

さらに、運河の活用や緑の創出、また、魅力ある景観形成など、水と緑の空間のネットワーク化を図ることにより、良好な市街地環境を形成する必要がある。

土地活用の考え方

○若年世代の人口増加に対応する幼稚園・小中学校の整備のための活用

人口急増に伴い、今後、大きな需要が見込まれる既存の幼稚園・小中学校の拡張用地としての活用が考えられる。

○子育て支援に寄与する施設用地としての活用

中高層集合住宅に入居するファミリー層の増加が予想されており、子育てを支援する施設用地としての活用が考えられる。

○新しい街の都市基盤整備に寄与するための活用

産業系から、住宅系への土地利用転換が進む芝浦港南地域においては、これまで地域に欠けていた生活利便施設の整備など、都市機能を計画的に補うとともに、病院、芸術文化施設等、生活基盤の整備を図るための活用が考えられる。

○緑の創出など良好な環境形成に寄与する公園・広場としての活用

倉庫などの流通施設と住居系の土地利用が混在し、住民が憩い、安らげる公共空間が不足していることから、運河などの水辺との連携を図るとともに、緑の拠点となる公園や広場等を整備するなど、環境形成に寄与するための活用が考えられる。

○周辺のまちづくりと連携した活用

この地域では、民間事業者による複数の中高層集合住宅の整備が進み、急激に住宅市街地への土地利用転換が進んでいるが、現状では、個別的な土地利用が行われている。

このため、今後、この地域における公有地の活用にあっては、統一的な街づくりや生活環境・安全への配慮、また、交通ネットワークの整備等、周辺の街づくりにも配慮した活用を図るべきである。

(6) その他に考えられる活用案

学校跡地等の公有地の活用にあつては、地域が求める施設だけではなく、全区的な視点からの活用を図るべきである。また、港区の地域性に配慮し、広く区民や来街者のニーズに対応した機能を導入することにより、港区の魅力を一層高めることができる。

施設整備にあたっては、集客性や地域への貢献なども加味しつつ、より効果の高い場所での整備を検討していく必要がある。

土地活用の考え方

○既存の施設メニューにとらわれない複合的施設としての活用

港区は、テレビ局などの総合メディアや大小さまざまな美術館、また、市民レベルの芸術活動などが多く存在し、情報や芸術などをテーマとする資源が豊富である。

誰もが、気軽にこうした資源に触れることができる、複合的な施設用地としての活用が考えられる。

○様々な人々との交流を図るための活用

港区には、様々な企業や特にその中核機能をなす施設が多く存在する。また、多くの大大使館が開設され、様々な文化が入り混じり、国内外からの来街者も多い。

こうした様々な人々が、気軽に立ち寄り、情報を収集し、また、交流を可能にする施設用地としての活用が考えられる。

○多様な主体との協働を生み出すための活用

生涯学習の機会の充実や、趣味・生き甲斐の創出にあたっては、区内に集積する企業や大学等の社会貢献活動との連携を図る必要がある。また、より良い地域社会の実現のためには、区内の多方面で活躍する地域活動団体や、ボランティア団体等との協働も重要である。公有地の活用にあたっては、多様な主体との連携や協働を視野に入れ、これらの貴重な人材や資源を、最大限に生かすことができるような活用策を検討する必要がある。

6. 公民協働による土地活用の推進

公有地の活用には、公民協働型：PPP（Public Private Partnership）を基本とするべきである。

公有地については、原則として区が所有することが望ましいが、公民協働による柔軟な土地の運用方法についても視野に入れた検討を行うべきである。

また、施設の整備にあたっては、公設公営・公設民営・民設民営など、施設や機能に応じた最適な手法を検討すべきである。さらに、民間の投資意欲が堅調に推移しているという区の特徴を最大限に活かし、民間のノウハウや活力を積極的に投入するなど、戦略的な公民協働型の土地活用手法を検討すべきである。

そのため、PFI方式や定期借地方式などの既存メニューを十分に検討すると共に、港区の特性を活かした、新しい整備手法を生み出すことが望ましい。また、公有地の整備手法を、一律かつ、硬直的に規定するのではなく、地域特性や施設内容、敷地条件など、それぞれの用地の特性に合った最適な手法を検討していくべきである。

さらに、施設の運営や維持管理の際には、民間事業者との協働に限定することなく、区民や地域活動団体、また、NPO 団体など、多様な主体の持つ人材や資源を活用し、地域や施設ごとに効果的な協働の姿を追求すべきである。

7. 公有地の有効活用と用地の確保

(1) 基本的な考え方

港区では、民間の投資意欲が堅調に推移しており、今後も、民間による開発が進む可能性が高い。また、人口の増加や少子高齢化の進行などにより、区内の各地域におけるまちの姿は、今後も刻々と変化していくものと思われる。それに伴って、各地域に必要な公共施設やサービスの需要も変化していくものと考えられ、それらに柔軟に対応し、必要な機能を整備するための用地を確保することが必要である。

学校跡地等の活用を前提として考えるだけでなく、将来にわたって必要な機能を、必要な場所に整備することができるように、戦略的に公有地の確保を図るという視点を持つべきである。

そのためには、必要に応じて、国有地や民間の未利用地を取得すると同時に、既存の公有地を土地交換の種地として活用するなど、適切な施設配置を実現するための検討を行うべきである。

(2) 既存の区有地の有効活用

既に保有する区有地での施設計画の際には、区有地周辺の地域の実情だけに着目するのではなく、全区的に見て、適切な施設配置なのかを十分に検討すべきである。

また、施設を整備する際には、各用地の敷地形態・接道条件・隣接敷地の状況等を勘案した上で、より効率的・効果的な土地利用を実現するように工夫すべきである。

(3) 国有地、民有地の取得について

港区は、基本計画に計上されている施設整備等を計画的に進めるため、今年に入り、南麻布四丁目用地（旧自治大学校等跡地）や高輪一丁目用地（旧高輪一丁目公務員住宅跡地）、また、港南四丁目用地（旧東京税関品川住宅等跡地）を国から取得した。

今後も、まちづくりや区の施設需要の視点から、必要と考えられる場合には、国有地や民間の未利用地について、利活用の目的を明確にしたうえで、区が取得や用地交換等に関する検討を積極的に行い、区に必要な機能の整備を図るよう努めるべきである。

なお、取得の検討に際しては、地域特性や当該地の状況、また、施設需要や財政状況、さらには、公民協働も踏まえた事業実現性等を総合的に判断すべきである。

8. 区外公有地の活用の考え方

港区では、かつて保養施設や校外施設として使用していた区有地を区外に所有している(表7)。これらの施設は、設置当初の機能や役割を終え、現在、運営や活用を休止している施設である。

表7 区外公有地の状況一覧(現在跡地となっているもの)

①旧仙石みなと荘	所在地：神奈川県足柄下郡箱根町
従前機能：区民保養施設	
敷地概要：箱根仙石原に位置し、周囲には各種山荘が立地している。	
②旧伊豆健康学園	所在地：静岡県伊東市
従前機能：病弱教育施設	
敷地概要：相模湾に面した緩傾斜地に位置し、周囲は別荘地である。	
③旧小諸高原学園	所在地：長野県小諸市
従前機能：校外学習施設(移動教室や夏季学園)	
敷地概要：浅間山のふもとに位置し、周囲を林地・畑地で囲まれている。	

このうち、旧伊豆健康学園のように、区内部で具体的な活用策の検討が行われたものや、旧小諸高原学園のように、学識経験者も交えた検討会が設置され、活用のあり方が議論されたものもある。しかし、現段階では具体的に実現しているものはない。こうした状況の中で、いままでの検討結果も踏まえ、活用の実現化へ向けた新たな検討が必要であり、当検討委員会では、これらの施設を活用するにあつての基本的な考え方や、課題の整理を行い、今後の検討のための方向性を示すこととする。

(1) 基本的な考え方

検討対象となる区外公有地は、いずれも自然環境に恵まれた良好な立地条件にある。したがって、跡地の活用に際しても、都心に暮らす区民が自然とふれあいながら、日常にはない生活を体験できる場とするなど、自然との共生に重点を置いた活用を基本に検討すべきである。また、子どもや大人がともに自然とふれあい、自然の恵みや循環を学ぶためのプログラムの実施や、地元の人々との交流に重点を置いた事業の実施など、利用者にとって魅力的な活用策を見出していくべきである。

今後も、区が土地を所有することを基本に、民間との協働も視野に入れ、跡地を有効に活用していくことが望まれる。

(2) 活用にあつての視点

① 区民参加と地元自治体等との連携による魅力的な体験の実現

施設の利用を通し、利用者が充実感を得るためには、施設運営や実施するプログラムの内容を工夫する必要がある。

例えば、NPOや企業の中には、地方自治体から施設の運営を受託し、施設周辺の環境を活かした自然体験や農業体験など、暮らしの知恵を学ぶためのプログラムを充実させている例があり、こうした民間のノウハウ等も参考にしながら、活用策を検討していく

ことが必要と思われる。

また、施設整備や自然体験などのメニューや内容について、子どもたち自らが考え提案できる仕組みを作るなど、区民参加による施設運営も重要と考えられる。さらに、魅力的な施設運営のためには、地元自治体や地元住民との連携などの方策についても、検討する必要がある。

② 効率的・効果的かつ多くの区民が利用しやすい施設運営の実現

区外公有地の活用にあたっては、今後も、区が土地の所有権を留保することを基本とした上で、区民が利用しやすい施設の整備や効率的・効果的な施設運営のための方策を講ずる必要がある。

施設のポテンシャルを高めるためには、民間との連携や協働も重要であり、定期借地権方式やPFI方式などについても視野に入れるなど、各施設における最適な事業手法の検討が必要と思われる。

施設の内容や規模、運営方法などについて十分な検証を行うとともに、これらの施設を廃止した経緯も踏まえた上で、各用地の特性に応じた有効な事業スキームを検討していく必要がある。

③ 各施設の特徴を活かした活用

旧小諸高原学園は施設規模が大きく、また、体育館やグラウンドの再活用も可能であると思われる。これらの設備を有効活用する意味でも、例えば、区内の学校やスポーツ団体などが、合宿のための施設として利用することも方策の一つと考えられる。また、旧仙石みなと荘と旧伊豆健康学園は、保養地として良好な立地条件にあることから、自然体験を中心とした施設として、魅力を高めていくことが考えられる。

いずれにしても、活用にあたっては、立地条件や施設の規模など、各施設の特徴を見極めた上での検討を行うべきであり、また、現存する施設を再利用する場合には、耐震性強化や設備更新など、施設の改修に伴うコスト等についても、十分な検証を行った上での活用を図るべきである。

(3) 活用にあたっての課題と今後の検討の方向性

① 区民ニーズの把握

3つの区外施設は、時間の経過とともに、設置当初の機能や役割が失われたことにより、施設が廃止され、現在に至っている。

今日の社会状況や、利用者である区民のニーズを反映した活用方策を見出すため、学校関係者や社会教育団体等へのヒアリング調査、また、区外公有地の活用にあたっての基礎資料を得る必要がある。

② 民間等をはじめとする多様な主体との協働による運営の検討

区外公有地を活用し、区民ニーズに応える魅力ある施設の整備・再生・運営を図っていくためには、企業やNPOなどの民間団体や地元自治体などとの協働も重要と思われ

る。

具体的な活用方策の検討にあつては、既に同様の事例で実績のある事業者等から、活用のアイデアや運営手法、また、区との協働運営に対する意向や、運営にあつての希望条件などについて、ヒアリングを行うことが有効だと考える。

また、他自治体において、同様の施設を有効に活用している事例などについて、ヒアリングや現地視察を行うことも有効と考える。

③ 多角的な視点による検討の継続

当検討委員会では、今回、区外公有地の活用のための基本的な考え方や、活用にあつての視点などを示したが、限られた時間の中での議論ということもあり、十分な検討がなされたというところまでには至っていない。

区民ニーズに合致した活用方策と、有効な事業スキームを見出すためには、今年度、当委員会が議論した内容を、今後、さらに発展させる必要がある。また、個別・具体的な活用策を検討するためにも、学識経験者、区民、区職員などによる新たな検討の場を設置し、専門的な視点からの検討を行うべきである。

刊行物発行番号

18020-5426

港区土地活用方針検討委員会 最終報告書

平成18年（2006年）4月 発行

港区土地活用方針検討委員会

（事務局 港区総合経営部用地活用担当）