

## （別紙）提出された意見と区の考え方

提出者番号	提出者区分	意見番号	意見内容	区の考え方
1	区内在住者	1	区ではアフォーダブル住宅の話がありますが、空き家のみが対象で、この留保財産は活用されないのでしょうか？ 区の将来のためにも、住民税を納める区民（特に子育て世代、現役世代）が暮らし続けられる、区外から新たに入って来られるような政策が必要だと思います。	留保財産は、将来の公共施設整備に必要となる一定規模以上の区有地を計画的に確保・管理する用地として位置付けられた区有地です。住宅分野への活用については、今後の参考とさせていただきます。なお、住宅施策に関するご意見につきましては、所管部署にも共有させていただきます。
		2	また学校の敷地は3,000平米以上必要という事ですが、これは敷地面積の話でしょうか？延べ床面積の話なのでしょうか？ 例えば体育館は競技用床面積132平米以上の建物と定義されています。これを前提に、学校を立体型の建物としたり、あるいは運動場、体育館、プールは近隣の設備で賄えば、敷地面積は3,000平米も要らないのではないかと思います。 （何なら、放課後の時間帯の利用がメインの学習塾と協業し、教室をシェアし合うのも手だと思います） もちろん、子供達のために広い敷地があった方が良くと思いますが、区内で活用できる土地に限りがあり、また建築費の高騰もあり、学校の全てを新たに建築するのはコスバが悪いと思います。	基本方針P.3「留保財産の選定基準」に記載のとおり、留保財産の規模要件は敷地面積を指しています。
2	区内在住者	3	千代田区行政にはいつもきめ細かいご対応をいただきまして感謝しております。 今回千代田区留保財産の保有・活用に関する基本方針（素案）について意見を提出させていただきます。 千代田区は皇居・国会・行政・司法等国政の中心機関があり、また企業の本社も集中し、政治経済両面で日本の中核に位置付けられる地域であります。その意味からも防災に関しては当区は都内でも最も強靱な体制が必要と考えます。 当区では昼間人口が約100万人に対して夜間人口（居住者等）が約7万人と特異な人口構成になっており、被災時には約59万人が帰宅困難者と試算されますが、受け入れ施設の収容可能人数もまだ5万人程度と限定され、区の目標の10万人の半分の状況です。 また東京都の管轄である一時避難場所は公園等の吹きさらしで、風雨を防ぐこともできず、トイレ等の施設も極めて限定的です。 被災時には新宿通り等の主要幹線道路には他の区からの移動人員も集中し、消防・救急・警察等の緊急車両の通行も困難となる懸念があります。毎年の区民世論調査でもニーズのトップは「防災関係」となっていることは、現状の防災対策に不安を抱いている区民も多い証左のひとつと思われます。 上記状況を鑑み、「留保財産の活用にあたっては、まず本区の事業を優先することを基本とします。これは、公共施設整備や行政サービスの提供など、区の政策目的に直結する活用を最優先とするものです。」という観点に加えて、「国や東京都と連携して、被災時の防災・減災に活用する」観点を盛り込んでその活用を検討・推進いただきたいと思います。 民間事業者に貸与する場合でも、消防・救急・警察等の緊急車両が常時駐車可能となる駐車スペースの確保や、被災時には移動人員や帰宅困難者の多数受け入れが可能となることを条件に織り込んでいただきたいと思います。 子供や高齢者を含めた区民向け施設はもっと狭い場所でも対応可能かと思えます。 既に一部に防災関係の記載がありますが、防災関係への活用をさらに前面に出されて策定されることをご検討お願いいたします。	留保財産は、将来の公共施設整備に必要となる一定規模以上の区有地を計画的に確保・管理する用地として位置付けられた区有地です。防災・減災に資する施設整備は、区の重要な活用分野の一つであり、国や東京都との連携による防災拠点機能の強化や、帰宅困難者受入れなど、地域の安全性向上に資する活用の必要性は認識しています。また、民間事業による活用を行う場合であっても、地域貢献性・公益性を条件として設定することが可能であり、いただいたご意見は今後の参考とさせていただきます。なお、防災施策に関するご意見につきましては、所管部署にも共有させていただきます。

## （別紙）提出された意見と区の考え方

提出者 番号	提出者区分	意見 番号	意見内容	区の考え方
3	区内在住者	4	1. 留保財産そのものを減らす 基本方針の大前提として、留保財産に指定される用地そのものを減らすことがまず重要だと思います。それは行政サービスの向上になるからです。 民間や公益団体の提案を受ける、という文言を出す前に、まずは行政自らが住民サービスのニーズをくみ取り、それを満足するために活用する方法を自ら考える、という姿勢を表明してほしいです。	行政として住民ニーズを的確に把握し、公共サービスの充実に資する土地活用を検討することは重要であると認識しています。一方で、留保財産は、将来の公共施設整備に必要となる用地を計画的に確保することを目的としており、人口動向や施設老朽化など、今後の行政需要を踏まえて一定規模の区有地を留保する方針としています。現在の地域ニーズを踏まえた行政サービスの向上を図りつつ、将来の行政需要にも応えられるような計画的な用地活用について、引き続き検討してまいります。
		5	2. デベロッパーの利益が優先されない仕組みにする必要があると認識します。住民の居住環境、行政サービスのアクセス性などの地域社会の豊かさと、営利企業が唯一目的とする経済合理性との間では、必ず対立が生じるからです。 過去の様々な地域での事例を踏まえると、意見の対立が生じた場合、一般的には資金力があり直接・間接的に行政に強い働きかけができる営利企業の意向が優先されがちだと認識します。 このアンバランスを是正する仕組みを取り入れると、住民にとってよりよい社会になりやすいのではないかと思います。 たとえば、留保財産の除外手続きに庁内会議での手続きを踏むという手段になっていますが、これは住民の意向が考慮されない仕組みになりえます。 市街地再開発事業、定期借地権を設定した貸付けなどは、恒久または長期間の行政、つまり住民の意向が届かない状態になります。公共財は住民に所属しますので、その手続きについては、住民、行政、議会、営利企業代表者などの利害関係者が、論理的・科学的・地域文化的に妥当であるかを慎重に議論し、結論を出すことが、妥当な仕組みだと思います。	民間事業者の利益のみが優先されない仕組みを確保することは重要であると認識しています。留保財産の選定・除外や活用にあたっては、公共性・公益性を前提に、行政需要や地域ニーズを踏まえて庁内会議体で慎重に判断する仕組みを設けています。また、民間事業による活用に際しても、地域貢献性を条件とする仕組みを設けるなど、営利偏重とならないよう引き続き適切に運用してまいります。
		6	3. 強調のために繰り返しになりますが、区有地は住民に所属するという視点でみると、主体である住民が参加できる仕組みになっていない印象です。誰のものか、という視点での本基本方針の見直しが必要だと考えます。	区有地の主体が住民であるという視点は重要であり、住民意向の反映は不可欠と認識しています。留保財産は、将来の公共施設整備に備えるため区が主体的に保有・管理する用地として位置付けており、その選定や活用にあたっては、行政需要や地域ニーズを踏まえて庁内会議体で慎重に判断する仕組みを設けています。区民参画の機会としては、パブリックコメントの実施などにより引き続き区民の声が反映されるよう、適切な制度運用に努めてまいります。

## (別紙) 提出された意見と区の考え方

提出者 番号	提出者区分	意見 番号	意見内容	区の考え方
4	区内在住者・ 区内在勤者・ 区内法人	7	<p>区有地は原則として売らないでもらいたい。 土地があれば、何か必要な時に使えるからである。 千代田の場合、新規でまとまった土地を取得することは困難であるから猶更である。 また、区内が極端に建て込んできており、息が詰まるように感じる。区有地においては、容積率の消化を最小限にとどめること。利用するにおいては、従来の容積消化分を上回らないように配慮すべきである。 街並み保全の観点から、既存の区有施設は、取り壊さず改修して利用することとしてもらいたい。使わなくなったからといって、壊したり売ったりしてはならない。 壊してしまった建物は二度と戻ってこないからだ。長い間その場所に存在して区民が使った施設は、そのことによって価値が生じている。建物は償却済であり簿価は無いとしても、お金では買えない価値が生まれているのである。千代田を愛する人が減らないようにするために、区の施設は、原則として壊さない方針としてもらいたい。 また、区有地を市街地再開発に提供することはやめてもらいたい。土地は権利関係を単純明解のまま維持すべきだ。共有化は、利用するにおいて非常に不便な財産に変質させる。市街地再開発に参加することは、貴重な独立した区有地を権利変換により一部権利を手放し、残りの権利を不自由な共有持ち分に換えてしまう。将来の区民や自治体は、この維持管理、再利用において、猛烈な苦勞を背負うことになる。</p>	<p>留保財産は、将来の公共施設整備に必要となる一定規模以上の区有地を計画的に確保・管理する用地として位置付けており、売却しないことを原則としています。加えて、都心部で新たな用地取得が困難である状況を踏まえ、区有地を計画的に確保していくことは重要であると認識しています。 既存の区有施設の改修や街並み保全については、施設の老朽化状況や行政需要を踏まえつつ、可能な範囲で更新・改修等を検討し、地域環境への影響に配慮した管理に努めてまいります。 また、市街地再開発事業への参加については、再開発区域内の地権者の同意状況や従後取得する不動産の権利関係、将来の活用制約等を総合的に考慮したうえで判断するなど、十分留意してまいります。</p>
5	区内在勤者	8	<p>千代田区には図書館や大きな公園が少ないので図書館などを作ってほしい。期間限定でも子どもがスポーツできる運動場がほしい。 千代田区が活用するのに民間に定期借地というのは矛盾。定期借地するくらいなら上記の用途にしてほしい。民間に貸すほどの余裕はないと思う。</p>	<p>用地の活用用途に関するご意見については、今後の参考とさせていただきます。 また、民間事業による活用は、区による活用の予定が当面見込まれない場合に限ったものであり、区の公共施設整備を妨げるものではありません。今後も、公共活用を優先しつつ、地域ニーズを踏まえた適切な用地活用を検討してまいります。</p>
6	区内在住者	9	<p>素案第三の「留保財産の利用方針の策定について」の1. 基本的考え方の③民間事業については、「厳格に審査をする」趣旨の文言を入れるべきと考える。  区有地は近い将来において利用計画がない場合でも出来るだけ区の支配下に置くべきであると考えます。 災害や新しい時代での土地利用など今は想像できない事態に対応できる余裕が官が持つべきと考えます。</p>	<p>民間事業による活用については、将来の行政需要に支障が生じないよう、区による活用の予定が当面見込まれない場合に限定した上で、慎重に検討する必要があると認識しております。区有地の柔軟な管理と公共性の確保について基本方針に明記し、公共性・公益性を確保するための審査を適切に行ってまいります。</p>
7	区内在住者	10	<p>区による地域住民サービス事業活用を優先する方針に賛成します。 神田エリアは子ども向けの広いグラウンド・室内競技場が少ないので、学校跡地の公園や体育館は運動場として使えるようにしていただきたいです。</p>	<p>留保財産の利用方針策定にあたっての基本的な考え方にご賛同いただき、ありがとうございます。用地の活用用途に関するご意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>

## （別紙）提出された意見と区の考え方

提出者番号	提出者区分	意見番号	意見内容	区の考え方
8	区内在住者・ 区内在学者・ 区内法人	11	<p>【★総論】</p> <p>本素案は、貴重な区民共有財産である区有地を将来にわたり管理する重要な指針です。しかし、特定の団体や事業者への優遇につながりかねない記述や、区民不在の決定プロセス、リスク管理の不備が散見されます。区政の透明性を確保し、癒着構造の排除と財政規律の遵守を徹底するため、以下の4項目について修正・追加を強く求めます。</p>	<p>区有地は区民共有の重要な財産であり、その活用にあたっては透明性の確保と公共性の担保が不可欠であると認識しています。留保財産は、将来の公共施設整備に必要となる一定規模以上の区有地を計画的に確保・管理する用地として位置付けており、その選定や活用にあたっては、行政需要や地域ニーズを踏まえて庁内会議体で慎重に判断する仕組みを設けています。</p> <p>また、民間事業者等との関わりにおいても、特定の事業者が不当に優遇されることのないよう、公共性・公益性を前提とした適正な審査と財政規律の維持に努めてまいります。</p>
		12	<p>【★意見1】特定団体への「優先枠」撤廃と公正競争の徹底 該当箇所：第3「留保財産の利用方針の策定について」の1「基本的な考え方」（素案5ページ）</p> <p>意見内容：活用の優先順位において、第2位に「公共的・公益的な団体による事業」が設定されていますが、この区分を撤廃し、第3位の「民間事業」と統合してください。また、区直営事業以外での活用（貸付等）を行う場合は、相手方がNPO法人、公益法人、商工団体等であっても、例外なく公募型プロポーザルまたは一般競争入札を義務付け、随意契約を行わない旨を明記してください。</p> <p>理由：「公共的・公益的」の定義が曖昧であり、特定の団体が競争を経ずに区有地を使用する「抜け道」となる懸念があります。過去、区の外郭団体や特定のNPOが、実質的な競争なしに業務を受注したり、区有施設を使用したりする事例が散見されます。公正性を担保するため、どのような団体であっても、一般企業と同じ土俵で「企画提案の内容」と「貸付価格」を競わせる市場原理を導入すべきです。</p>	<p>留保財産の活用にあたっては、本区事業を最優先とし、民間事業を含む外部活用についても公共性・公益性を前提とした審査を行うこととしており、特定団体が不当に優先されることのない仕組みとしています。優先順位や選定手法については、対象事業の性質や地域性など、案件ごとに多様な状況が想定されるため、一律の規定とすることは慎重な判断が必要です。ただし、公平性・透明性の確保は極めて重要であり、公募型手続の活用を含め、適切な選定方法を採用できるよう制度運用を行ってまいります。</p>
		13	<p>【★意見2】実質的な「丸投げ」の禁止と適正対価の確保 該当箇所：第4「定期借地権を設定した貸付けの活用について」の1「基本的な考え方」（素案6ページ）</p> <p>意見内容：貸付条件として、以下の2点を追加・明記してください。</p> <p>「事業の丸投げ（一括再委託）の禁止」：貸付を受けた事業者が、事業の実態を伴わず、第三者（特定の業者や関連企業等）に業務を丸投げし、中間利益を搾取る構造を防止するため、自ら事業を実施することを契約上の義務としてください。</p> <p>「適正な市場価格（実勢価格）での貸付」：相手方が公共的な団体であっても、安易な減額・免除措置は行わず、近傍類似地の市場価格（不動産鑑定評価等）に基づく適正な貸付料を徴収することを原則としてください。</p> <p>理由：一部の団体が「公益性」を隠れ蓑にし、格安で借りた区の資産を使って、身内企業へ利益を還流させるような構造を防ぐ必要があります。区民財産の活用である以上、経済合理性を確保し、歳入確保に努めるのが行政の責務です。</p>	<p>定期借地権による貸付けについては、将来の行政需要に支障が生じないようにすることはもちろんのこと、契約上の実施体制の確保や再委託の管理などの貸付条件については、公共性確保の観点から重要であり、必要に応じて契約条件に反映してまいります。貸付料については、不動産鑑定等に基づく合理的な水準を確保することを基本としており、引き続き法令に基づく適正な貸付料の徴収を行ってまいります。</p>

## (別紙) 提出された意見と区の考え方

提出者番号	提出者区分	意見番号	意見内容	区の考え方
8	区内在住者・ 区内在学者・ 区内法人	14	<p>【★意見3】住民合意プロセスの「必須化」と透明化 該当箇所： 第3「留保財産の利用方針の策定について」の3「利用方針の策定」（素案5ページ）</p> <p>意見内容： 利用方針の策定プロセスを「庁内会議」と「首脳会議」のみで完結させず、「当該利用方針（案）の段階において、地域住民を対象とした説明会および意見交換会の実施を必須とし、その記録と結果を公表すること」を要件として盛り込んでください。</p> <p>理由： 現在の素案では、一部の団体や関係者との調整のみで方針が決定され、一般住民が蚊帳の外に置かれるリスクがあります（旧永田町小学校の解体方針決定プロセスや、開園後に立て続けに事故を起こした（全国的にも類似例を見ない最悪な状況の）東郷元帥記念公園の改修工事の方針決定プロセスを反省点として認識すべきです）。マーケットサウンディング（事業者対話）だけでなく、住民との対話（パブリック・インボルブメント）を制度化し、密室行政を防ぐべきです。</p>	留保財産の利用方針の策定にあたっては、行政需要や地域ニーズを踏まえて庁内会議体で慎重に判断していく仕組みを設けていますが、住民の意見を聞く機会を確保することは重要であり、留保財産の利用方針の策定にあたっては「千代田区参画・協働ガイドライン（平成26年4月）」に則った対応に努めてまいります。
		15	<p>【★意見4】緊急時の「中途解約条項」による主権確保 該当箇所： 第4「定期借地権を設定した貸付けの活用について」の2「活用の手続き」（素案6ページ）</p> <p>意見内容： 原則10年以上の長期契約を結ぶにあたり、将来のリスク管理として以下の特約事項を基本方針に定めてください。「大規模災害時の復興用地としての利用や、緊急かつ重大な公益上の必要が生じた場合には、契約期間中であっても、区が速やかに土地の返還を求めることができる『中途解約条項（公益解約特約）』を契約に設けること。」</p> <p>理由： 10年以上という長期間、土地の利用権が民間に固定化されることは、首都直下地震などが想定される千代田区において大きなリスクです。また、事業者が不適切な運営を行ったり、隠れ蓑として機能していたりする場合に、区が迅速に契約を解除し、土地を取り戻せる法的根拠（セーフティネット）をあらかじめ確保しておく必要があります。</p>	定期借地権による貸付けについては、将来の行政需要に支障が生じないよう、区による活用の予定が当面見込まれない場合に限った上で、公共性・公益性を前提に、事業内容や契約条件を慎重に検討する必要があると認識しています。「土地返還を求めることができる特約」については、災害時の対応や地域の安全確保の観点から重要な論点であり、今後策定する留保財産の利用方針の検討において参考とさせていただきます。
		16	<p>【★補足意見】留保財産の選定基準について 該当箇所： 第2「留保財産の取扱いについて」の3「留保財産の選定基準」（素案3ページ）</p> <p>意見内容： 「3,000㎡以上」という基準を硬直的に運用せず、「将来の合築や隣接地取得により大規模化が見込める土地」や「希少性の高い1,000㎡～2,000㎡の土地」も柔軟に留保財産として認定できるよう、基準の弾力化を明記してください。</p> <p>理由： 都心において3,000㎡の基準は極めて高く、この基準により貴重な中規模地が「留保対象外」として安易に売却されたり、長期貸付に回されたりすることを防ぐためです。</p> <p>以上</p>	留保財産の規模要件は共通の目安ですので、ご指摘のとおり、その他の個別の要因も考慮した上で、総合的に留保財産を選定します。

## (別紙) 提出された意見と区の考え方

提出者番号	提出者区分	意見番号	意見内容	区の考え方
9	区内在住者	17	<p>区の留保財産を、子育て世帯向けの住宅整備への活用して頂きたく思います。近年千代田区では不動産価格が暴騰し、新たな家族が増えても広い部屋へ引越しできず千代田区で子育て継続がとても困難な状況です。</p> <p>所得制限を設けず、広く子育て世帯を支援して頂けると大変ありがたいと思います。</p> <p>若年層夫婦は小さな家族が生まれる事で住宅を必要としているものの、ただでさえ貯金が少なく、千代田区から真っ先に出ていかなければならなくなるのはこの世帯です。これから長きに渡り区で暮らし、税金を納める世代はこの世帯ですし、彼らへの住宅支援は、長い目でみると千代田区への大きなりターンとして帰ってきます。今本当の意味で住宅を必要としている子供達のために、ご尽力頂きたく、何卒宜しくお願いいたします。</p>	※ 意見番号1と同じ
10	区内在住者	18	<p>私は千代田区在住で、独身時代から区内に居住してきましたが、結婚・出産を経て家族構成が変化し、現在の住居が手狭となっています。しかし、区内、とくに都心部ではファミリー向け住宅の供給が極めて少なく、出産や子育てを機に区外へ転出せざるを得ない世帯が少なくありません。このような状況は、私自身の経験に限らず、周囲でも多く見受けられます。</p> <p>これは個人の事情ではなく、ライフステージの変化に対応できる住居が地域に存在しないという構造的な課題であり、地域の担い手や次世代を地域に定着させられない要因になっていると感じています。本素案では、留保財産について「将来の公共的ニーズを見据えた保有・活用」や「公益性・地域課題への対応」が示されていますが、その活用用途として、子育て世帯が区内に住み続けられるための住宅供給を、より明確に位置づけていただきたいと思います。</p> <p>特に、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・持ち家か賃貸かを問わず選択可能である住宅</li> <li>・所得制限のみで一律に排除されない住宅</li> <li>・一定期間であっても居住継続が可能な住宅</li> </ul> <p>実際に安心して住めるファミリー向け住宅を、留保財産の定期借地等を活用して供給する仕組みは、公共性と将来の柔軟性の両面からも有効だと考えます。子育て世帯が地域に定着し、将来にわたって地域コミュニティを支えていくことは、区の持続可能性そのものです。</p> <p>留保財産の活用方針において、住宅、とりわけファミリー世帯の居住継続を支える視点を、活用検討時の判断基準や公益性評価の要素として、明確に反映していただくことを要望します。</p>	※ 意見番号1と同じ
11	利害関係者	19	<p>「千代田区留保財産の保有・活用に関する基本方針（素案）」を拝見し、区有地の活用について、選定基準、利用方針等についてのルールを定めておく本素案は、とても意義深いと思います。</p> <p>その上で、一点、気になりましたのは、本基本方針案が定める区留保財産が敷地のみを規定し、敷地上に上屋、既存建物が存在する場合に触れていないことです。</p> <p>敷地上に建物や庭園外構、樹木林、等が存在する場合は、それら付帯物も場合により、区留保財産として一体的に、利活用や扱い方針を検討する必要が生じとも有ると考えられます。</p> <p>少なくとも、ただし書き等を付け、区有地に付帯物がある場合は別紙等による旨を謳い、「既存建物等の区留保財産の保有・活用に関する基本方針」を別途定めておく必要があるのではないのでしょうか。</p> <p>今回、この素案が適応されていくと予測される永田町小学校校地の様な場合も、敷地に付帯する関東大震災復興小学校校舎の集大成と言われる既存校舎の建築自体を、千代田区留保財産としてどう扱うかの価値評価を総体的に行うべきだと考えます。</p>	<p>本基本方針では、留保財産を将来の公共施設整備に必要となる一定規模以上の区有地を計画的に確保・管理する用地として位置付けています。敷地上に建物や外構等がある場合には、その価値や活用可能性を含めて総合的に検討する必要があると認識しており、いただいたご意見は今後の制度運用・留保財産の利用方針の検討において参考とさせていただきます。</p>

## （別紙）提出された意見と区の考え方

提出者番号	提出者区分	意見番号	意見内容	区の考え方
12	区内在住者	20	<p>「定期借地権を設定した貸付けの活用」について示された基本方針は、一見すると売却を行わず公共性を確保する制度のように見えますが、実質的には区有地を長期間にわたり民間利用に委ねるものであり、公共財の恒久的な劣化や喪失を招きかねない、極めて慎重な検討を要する制度であると考えます。</p> <p>事業用定期借地権は、原則10年以上という長期にわたり土地利用を固定化する仕組みです。その期間中、社会情勢や行政需要が大きく変化したとしても、区が土地利用について実効的な裁量を行使することは著しく制限されます。売却は行わないとされていますが、実態としては長期にわたる占有を認めるものであり、将来世代にとっての政策的選択肢を大きく狭める結果となりかねません。</p> <p>また、公共性・公益性を契約条件や用途制限によって確保するとされていますが、公共性の内容や評価は時代とともに変化するものであり、現在設定された条件が将来にわたり真に公共の利益を守り続ける保証はありません。むしろ、長期契約によって行政の統制力が弱まり、公共資産が段階的に民間論理に組み込まれていく危険性を内包しています。</p> <p>とりわけ、日本の政治・行政・文化の中核である千代田区において、このような制度設計が先例となることは、地方自治体の枠を超え、日本全体における公共資産管理の在り方に深刻な影響を及ぼしかねず、強い危機感を禁じ得ません。</p> <p>区有地は、現世代の行政が自由に処分・固定化できる資産ではなく、将来世代から預かっている公共財です。短期的な活性化や効率性を優先するのではなく、定期借地権による活用の是非そのものを含め、長期的な区民・国民利益の観点から、より慎重で透明性の高い制度設計へと抜本的に見直すことを強く求めます。</p>	<p>定期借地権による貸付けについては、将来の行政需要に支障が生じないように、区による活用の予定が当面見込まれない場合に限定した上で、公共性・公益性を前提として慎重に検討する必要があると認識しております。長期間にわたり土地利用が固定化され、結果として区有地の柔軟な活用が妨げられることのないよう、民法上の賃貸借を活用するなど、売却と同様の効果を及ぼさない貸付形態を基本方針に明記することで、将来の不確実な行政需要に対応可能な柔軟性を確保しつつ、公共性を損なわない適切な用地活用を図ってまいります。</p>
13	区内在住者	21	<p>・留保財産という区民共有の公共資産の利用方針を、最終的に「首脳会議での審議」によって決定する仕組みは、意思決定権を少数の執行部に過度に集中させるものであり、区民参加と民主的統制を著しく欠いている。</p> <p>・売却は行わないとしながら、事業用定期借地権（原則10年以上）によって土地利用を長期固定化することは、区有地を将来世代の行政需要から事実上切り離すものであり、公共財の実質的な喪失に他ならない。</p> <p>・将来の行政需要への対応力を維持するとしながら、10年以上にわたり民間利用を前提に土地を拘束する定期借地権は、その目的自体と論理的に矛盾している。</p> <p>・公共性を契約条件に委ねた長期定期借地は、行政の統制力を恒常的に弱める制度であり、万が一、千代田区という日本の中心でこれが前例化すれば、日本全体で公共資産が不可逆的に民間化されていく危険性がある。</p> <p>長年この区に暮らしてきた者として、区民の共有財産である「留保財産」の扱いにおける本仕組みには、強い不安と危惧を覚えます。</p> <p>定期借地権による活用の是非そのものを含め、制度を根本的に見直していただきたい。</p>	<p>留保財産の利用方針の策定にあたっては、行政需要や地域ニーズを踏まえて庁内会議体で慎重に判断していく仕組みを設けていますが、住民の意見を聞く機会を確保することは重要であり、留保財産の利用方針の策定にあたっては「千代田区参画・協働ガイドライン（平成26年4月）」に則った対応に努めてまいります。</p> <p>また、定期借地権による貸付けについては、将来の行政需要に支障が生じないように、区による活用の予定が当面見込まれない場合に限定し、公共性・公益性を前提として慎重に検討する必要があると認識しております。さらに、長期間にわたり土地利用が固定化され、結果として区有地の柔軟な活用が妨げられることのないよう、民法上の賃貸借を活用するなど、売却と同様の効果を及ぼさない貸付形態を基本方針に明記し、将来の不確実な行政需要に対応可能な柔軟性を確保しつつ、公共性を損なわない適切な用地活用を図ってまいります。</p> <p>また、制度運用にあたっては、透明性の確保と情報提供の充実に努めてまいります。</p>

## （別紙）提出された意見と区の考え方

提出者番号	提出者区分	意見番号	意見内容	区の考え方
14	区内在住者	22	<p>今回示された「留保財産」の制度について、この区で暮らし、同じ千代田区に住まう子どもや孫の成長を見守る立場として、強い不安を感じています。</p> <p>区有地は、私たち区民全体の共有財産であり、将来、子どもたちや孫たちが利用する大切な場所でもあります。しかし、本制度では、具体的な使い道が定まっていない土地であっても、「将来のため」という理由で行政が留保し、その後の活用方法を主に内部の会議で決定できる仕組みとなっています。区民から見て、その土地が何のために、いつまで使われないのか、また将来どのように扱われるのかが分かりにくく、安心して見守ることができません。</p> <p>また、留保財産の利用方針が、区議会や区民に対する十分な説明や意見交換を経ないまま決められてしまう点にも、大きな懸念を抱えています。区民の共有財産であるにもかかわらず、意思決定の過程に私たちの声が反映されにくい制度では、納得して委ねることはできません。</p> <p>さらに、民間活用の手法として用いられる「定期借地権」は、10年以上にわたり土地利用を固定するものです。「売却ではない」と説明されても、必要な時に区が自由に使えない状態が続くのであれば、将来、子どもたちのための学校や福祉施設、防災拠点として活用できなくなるのではないかという不安があります。</p> <p>公共性は契約条件で担保するとされていますが、社会状況や子どもたちを取り巻く環境は、今後大きく変化していくことが予想されます。現在結ばれる契約が、将来にわたって本当に区民全体の利益にかなうものかどうかについては、慎重な検討が必要だと考えます。</p> <p>区有地は、今を生きる私たちだけのものではなく、未来の世代から預かっている大切な財産です。目先の活用や効率を優先するのではなく、区民一人ひとりが十分に理解し、安心できる形で、留保財産の制度そのものを改めて見直していただくことを強く求めます。</p>	<p>留保財産は、将来の公共施設整備に必要となる一定規模以上の区有地を計画的に確保・管理する用地として位置付けられており、行政需要や地域ニーズを踏まえて留保財産の利用方針を検討するための枠組みとしています。利用方針の策定にあたっては、庁内会議体での審議を通じ、将来の行政需要との整合性や公共性を慎重に判断する仕組みを設けています。また、定期借地権による貸付けについては、将来の行政需要に支障が生じないように、区による活用の予定が当面見込まれない場合に限定し、公共性・公益性を前提として長期的な視点で慎重に検討する必要があると認識しております。</p> <p>「将来世代に対する説明責任」や「区民が理解し安心できる制度運用」の必要性については、引き続き透明性の確保と情報提供の充実に努めながら、制度の検討に活かしてまいります。</p>
15	区内在住者	23	<p>具体的な公共施設整備計画が存在しない段階で土地を「留保財産」と指定することについて、どの時点で、誰が、どのような基準で「もはや留保の必要がない」と判断するのか具体的に、区民に説明してください。施設の建て替えに必要な用地のため、留保財産に永田町小学校の土地をあげるならば、永田町小学校校舎をそのまま建て替え施設の仮施設として使用することを検討し、区民に公開してください。その後、定期借地により、民間に貸すことはしないでください。あくまで、区の施設として多くの人が使える施設としてください。保育園や高齢者施設は、入居者しか使えません。同時に多くの人が使える、歴史資料館・公文書館施設として、校舎解体せず、そのまま使用お願い申し上げます。なぜならば、関東大震災後の復興期という歴史的背景を持つ建物自体が展示物となります。また、永田町区域に立地するため、日本の近現代史に関する資料館としての需要が見込めます。千代田区には区立の公文書館がなく、この歴史的な建物を活用することで、千代田区の歴史や行政資料を保存・公開する拠点としていただくのが、何より有効な活用方法なのではないでしょうか。</p>	<p>留保財産は、将来の公共施設整備に備えるため区が計画的に確保・管理する用地として位置付けられており、その選定や除外、利用方針の策定にあたっては、公共性・公益性を前提に、行政需要や地域ニーズ、地域の将来像を踏まえて、庁内会議体で慎重に判断する仕組みを設けています。</p> <p>また、定期借地権による貸付けについては、将来の行政需要に支障が生じないように慎重に判断してまいります。</p> <p>なお、用地の活用用途に関するご意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>

## （別紙）提出された意見と区の考え方

提出者 番号	提出者区分	意見 番号	意見内容	区の考え方
16	区内在住者	24	素案の第4に記載されている、定期借地権に関する条項に、不安を覚えます。 区の財産であるにもかかわらず、長期間にわたって区の管理が及ばない状況を作ってしまうのは、宜しくないかと存じます。 この度の旧永田町小学校の校舎解体を巡る、区行政の不透明かつ強引な議論の進め方を見ていると、定期借地権契約の相手方の選定や相手方の事業の「公共性」の審査が、きちんと吟味して行われるか、不安で仕方がありません。	定期借地権による貸付けについては、将来の行政需要に支障が生じないよう、公共性・公益性を前提として慎重に検討する必要があると認識しており、貸付先の選定や事業内容については、適切な審査を行うこととしています。また、長期間にわたり区の管理が及ばない状況とならないよう、将来の行政需要に対応可能な柔軟性を確保できるよう、契約内容や条件設定において十分な配慮を行ってまいります。
17	利害関係者	25	公的配で廃校にした小学校の跡地と建物は、教育財産であり、これからも教育のために、使用するべきです。現在未利用、低利用なのは、行政があえて利用せず、留保財産という新しい定義にあてはめるためにしていることです。 特に、今後も有効利用可能な永田町小学校の校舎を、目的もなく解体するのは、暴挙です。 歴史的にも重要な文化財としての価値をもう一度見直して、是非解体せず利用していただきたいです。	留保財産は、将来の公共施設整備に必要となる一定規模以上の区有地を計画的に確保・管理することを目的としており、具体的な利活用については、行政需要や地域ニーズを踏まえ、庁内会議体で慎重に判断する仕組みを設けています。用地の活用用途に関するご意見については、今後の参考とさせていただきます。