

# 国家公務員駒場住宅跡地活用に向けた サウンディング調査実施要領

令和8年5月

目黒区

## 1 調査の経緯及び目的

駒場住宅跡地（国有地）は、長年にわたり国家公務員宿舎として利用されてきたもので、区内でも数少ない大規模な土地です。駒場東大前駅に近接し、交通利便性にも優れています。

本跡地は、行政課題への解決や周辺地域のまちづくりに大きく寄与できる重要な土地であることから、区では、早い段階から地域住民の皆様のご意見を伺いながら検討を進め、令和2年11月には活用方針を策定し、「安全・安心な暮らし」「生き活きとした街の形成」「多様な世代をサポート」という三つの柱による「駒場らしい生活空間の形成」を掲げました。

この方針を受け、令和3年3月には、国が北側敷地（7,121.61㎡）について、二段階一般競争入札を導入し、南側敷地（2,950.02㎡）については区が公募による特別養護老人ホームを整備する方針を定めました。

北側敷地につきまして、国は令和3年9月に利用方針に基づく二段階一般競争入札を公告し、令和4年6月に落札事業者と定期借地権設定契約が締結されましたが、同年10月に地中の空洞や埋設物が発見されたため、国が追加調査及び撤去工事を実施することとなり、着工時期が大幅に遅れる見込みとなりました。これを受け、落札事業者から事業継続が困難との申し出があり、令和6年7月に国は定期借地権設定契約を解除しました。

今後、区は、国と連携・協力しながら、あらためて北側敷地の活用に向けた検討を進めていく必要がありますが、当初の事業者公募を実施した令和3年度と比較すると、「都市計画マスタープラン」の改定（R5.4）、「学校施設更新計画」の策定（R3.3）、「公共施設等マネジメントの推進に向けた基本的な考え方」の策定（R7.8）など、対象地周辺地域のまちづくりや区有施設整備に関する区の実施計画に変化が生じているほか、建設資材価格や工事費等の高騰、建設業における人材不足等、建物整備を取り巻く状況は厳しくなっています。

また、令和7年6月には、地域住民からこの間の経過を踏まえて、導入施設等に関する要望が区あて提出されたところです。

当初の公募実施時からの状況変化や、地域住民の要望等を踏まえると、区は活用方針の見直しが必要と考えており、その検討に当たっては、民間事業者の参入意向や事業実現性を確認することが不可欠です。

そこで区は、活用方針の見直しに向けて、民間事業者の皆様との対話を通じて、事業実現性等を確認するためのサウンディング調査を実施します。本調査は、広く意見等を聴取する観点から、現在の活用方針の内容に限定することなく、実施可能な事業内容、地域住民の要望施設の導入可能性等について確認することとします。

本調査で得られる知見を基に、活用方針の改定に向けた区の考え方を整理し、活用方針の改定を行う予定です。

なお、南側敷地については、令和4年2月に区が特別養護老人ホーム等整備運営事業者を選定し、令和9年1月の開設に向けて現在工事が進行中です。

※現在の活用方針は、区公式ウェブサイト「国家公務員駒場住宅跡地活用方針を策定しました」をご参照ください。

[https://www.city.meguro.tokyo.jp/toshiseibi/kusei/keikaku/komabajutaku\\_katsuyohoshin.html](https://www.city.meguro.tokyo.jp/toshiseibi/kusei/keikaku/komabajutaku_katsuyohoshin.html)

## 2 本調査の対象及び対象地の概要

### (1) 北側敷地の概要（本調査の対象）

所在地	住居表示：目黒区駒場二丁目2-1外 地番表示：目黒区駒場二丁目846番1		
交通	京王井の頭線 駒場東大前駅 徒歩1分		
面積	7,121.61㎡		
土地所有者	財務省		
現況	更地		
都市計画による主な制限	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	
	敷地面積	約6,600㎡	約500㎡
	建蔽率	60%	80%
	容積率	200%	300%
	防火地域	準防火地域	準防火地域
	絶対高さ	17m	20m
	高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区
	日影規制	3h-2h/4m	5h-3h/4m
周辺の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>○周囲の道路の幅員が狭い（概ね4～5m）</li> <li>○駒場東大前駅付近は道路との高低差（4m以上）あり</li> <li>○北側：駒場東大前駅（高架下2.8m）</li> <li>西側：駒場児童館、駒場野公園（自然観察舎）</li> <li>○対象地北側に井の頭線ガード（高架下2.8m）</li> <li>○敷地前面に駅前公衆便所が設置</li> </ul>		

※地域地区図等は、区公式ウェブサイト「めぐろ地図情報サービス」からも参照できます。

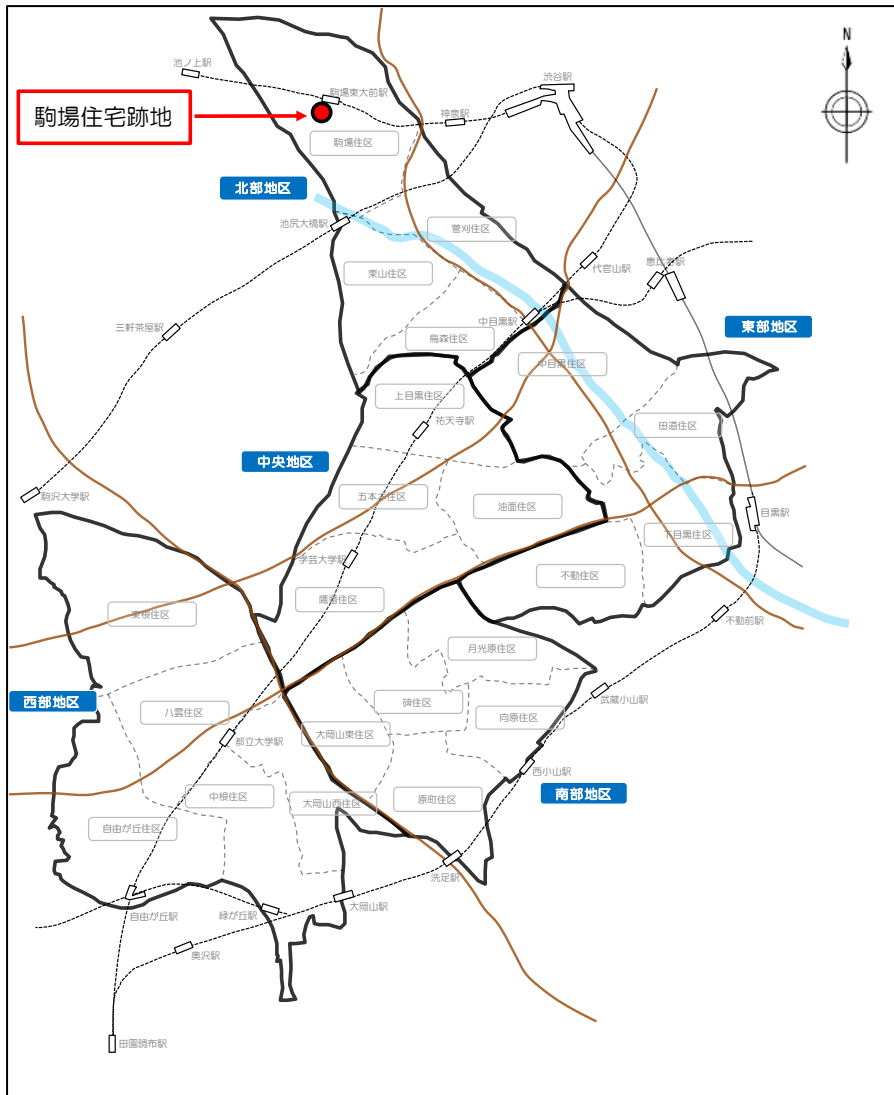
<https://www.city.meguro.tokyo.jp/kenchiku/shigoto/machidukuri/megurotizujouhou.html>

### (2) 南側敷地の概要（参考：本調査の対象外）

所在地	住居表示：目黒区駒場二丁目5番外 地番表示：目黒区駒場二丁目846番28
面積	2,950.02㎡
土地所有者	財務省
現況	特別養護老人ホーム等を整備中
整備運営事業者	社会福祉法人鶴足津福祉会
整備施設	構造 鉄筋コンクリート造 地下1階 地上4階建て
施設概要	特別養護老人ホーム他、併設ショートステイ、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型通所介護、防災拠点型地域交流スペース等
スケジュール (予定)	令和8年10月 建設工事完了 令和9年 1月 施設開設

(3) 周辺環境の状況 (参考)

ア 位置図



駒場住宅跡地周辺拡大図

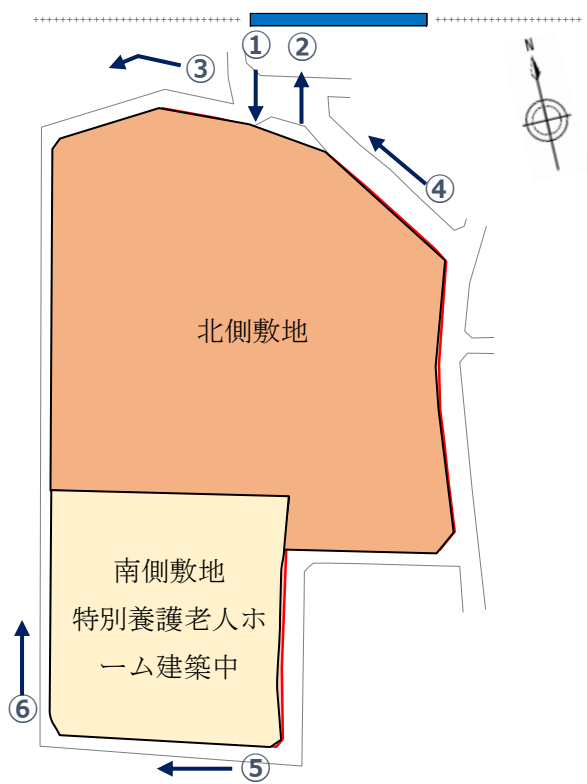
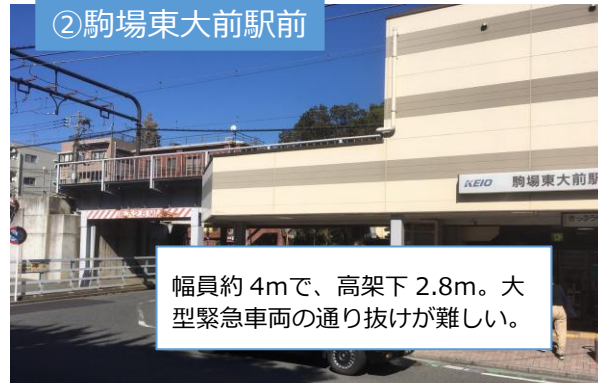


イ 周辺画像

①敷地北側（駅前）



②駒場東大前駅前



③敷地北西側



④敷地北東側



⑥敷地西側



⑤敷地南側

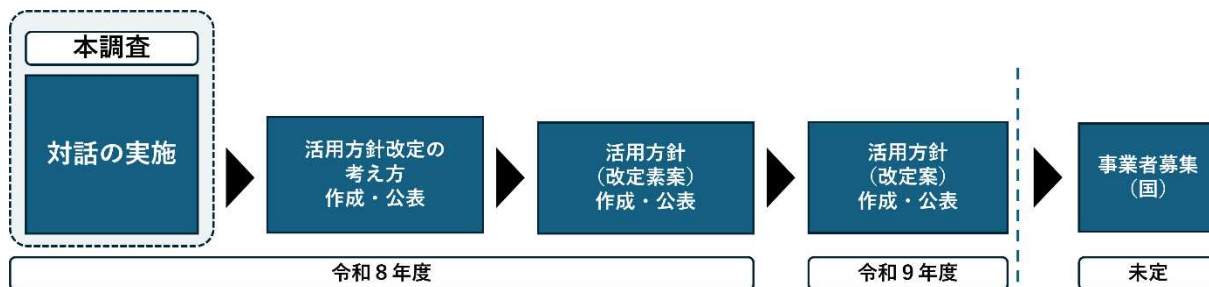


### 3 本調査の進め方とスケジュール

#### (1) 目的

本調査は、実効性の高い活用方針の策定（改定）に向けて、民間事業者の皆様との対話を通じて、事業実現性や採算性を確認することを目的として実施します。

#### (2) 今後の流れ(予定)



#### (3) スケジュール

内容	日程（予定）
本調査実施についての公表	令和8年5月25日（月）
質問の受付	令和8年5月25日（月）～ 6月8日（月）（午後5時まで）
質問の回答	令和8年6月15日（月）
申込期間	令和8年5月25日（月）～ 6月22日（月）（午後5時まで）
調査シートの提出期限	令和8年6月29日（月）（午後5時まで）
対話の日程確定（区から通知）	令和8年7月1日（水）
対話の実施	令和8年7月8日（水）～7月17日（金）
実施結果の公表	令和8年10月頃

### 4 対話（サウンディング）の参加手続等

#### (1) 質問の受付

- ・対話の実施に先立ち、本調査に関する質問を受け付けます。質問及び回答は、要旨をまとめて区公式ウェブサイト上で公表します。なお、質問者の名称は公表しません。
- ・受付期間：5月25日（月）～ 6月8日（月）午後5時まで
- ・質問送付方法：「質問票」（別紙1）をEメールで送付してください。

Eメール：「7 連絡先・提出先」参照

（件名は“（社名）駒場サウンディング質問”とご記入ください。）

- ・回答時期：6月15日（月）

#### (2) 対話の実施 <事前申込制>

- ・日 時：7月8日（水）、7月9日（木）、7月10日（金）、7月13日（月）、7月14日（火）、7月15日（水）、7月16日（木）、7月17日（金）（1団体あたり60分程度）

※ 申込者が多数の場合は予備日を設定します。

※ 都合によりご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

- ・場 所：目黒区総合庁舎内会議室
- ・対象者：事業に関心のある企業・法人又は当該法人を含む企業グループ  
但し、次のいずれかに該当する者は参加できません。

- ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者
- ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ・目黒区暴力団排除条例（平成 24 年 3 月目黒区条例第 3 号）に該当する者
- ・参加申込書提出時点で、目黒区競争入札参加者指名停止措置基準第 2 条に基づく指名停止を受けている者
- ・地方税及び国税を滞納している者

- ・対話の内容：項番 5 及び調査シート（別紙 3）を参照

### （3）対話の申込方法

- ・申込期間：5 月 25 日（月）～ 6 月 22 日（月）午後 5 時まで
- ・申込方法：「参加申込書」（別紙 2）を E メールで送付してください。

E メール：「7 連絡先・提出先」参照

（件名は“（社名）駒場サウンディング申込”とご記入ください。）

### （4）実施結果の公表

- ・本調査の実施結果については、本年 10 月頃を目途に概要を目黒区公式ウェブサイト等で公表する予定です。なお、公表に当たっては、事前に対話参加事業者等に内容の確認を行います。
- ・申込者（企業・法人）の社名・名称及び競争上影響があると考えられる参加事業者の独自の知見・ノウハウ等に関する内容は公表しません。

## 5 対話で確認する事項

実施可能な事業内容、地域要望施設の事業実現性、本事業への関心度合い、事業方式、経済条件等（詳細は調査シート（別紙 3）を参照してください。）

## 6 留意事項

### （1）本調査について

- ・本調査の対象は、国家公務員駒場住宅跡地の北側敷地となります。
- ・本調査では、活用方針の見直しに向けて、広く民間事業者の皆様のご意見を聴取する観点から、現在の活用方針の内容に限定することなく、実施可能な事業提案や地域要望施設の事業実現性等を確認します。
- ・特に、現在の活用方針 P18～P19 に記載の「区が導入を求める施設（導入施設）」につきまして、区としては再整理が必要と考えております。本調査では、様々なご意見を聴取する観点から、「区が導入を求める施設（導入施設）」については考慮しないこととします。

なお、現在の活用方針 P19 に「導入すべき施設」として記載されている特別養護老人ホームにつきましては、南側敷地において整備中となりますので、北側敷地への整備は想定しておりません。

- ・対象地は定期借地権を設定した活用が前提となります。
- ・サウンディング調査への参加にあたっては、「国家公務員駒場住宅跡地活用方針（R2. 11）」を事前にご確認ください。

※区公式ウェブサイト URL（国家公務員駒場住宅跡地活用方針を策定しました）

[https://www.city.meguro.tokyo.jp/toshiseibi/kusei/keikaku/komabajutaku\\_katsuyo\\_hoshin.html](https://www.city.meguro.tokyo.jp/toshiseibi/kusei/keikaku/komabajutaku_katsuyo_hoshin.html)

**【活用方針において特にご確認いただきたい箇所】**

- ・「2 跡地の概要」（P5～P10） ※用途地域等
- ・「3 未利用国有地取扱いに関する国の考え方」（P12～P14） ※事業スキーム等
- ・「1 活用の基本的方向」（P15～P20） ※活用コンセプト、活用条件等

**(2) 調査シート等の提出**

- ・調査シート（別紙3）は、6月29日（月）午後5時までにEメールにて事前提出いただいたうえで、対話日当日に15部を紙で持参してください。

Eメール：「7 連絡先・提出先」参照

（件名は“（社名）駒場サウンディング調査シート送付”とご記入ください。）

- ・申込者（企業・法人）は、対話時の説明に必要な補足資料等を提出することができます。その場合は、調査シート（別紙3）とともに6月29日（月）午後5時までに事前提出いただいたうえで、対話日当日に15部を紙で持参してください。なお、補足資料等の提出は必須ではありません。

**(3) 対話の実施**

- ・実施日時・場所は調整させていただき、7月1日（水）までに申込者へ通知します。
- ・対話は、申込者（企業・法人）ごとに個別かつ非公開で行います。なお、対話中の撮影・録画はご遠慮いただくとともに、対話内容に関する外部への公開は禁止とさせていただきます。
- ・会場の都合上、対話に参加する人数は、1団体につき3名以内とします。
- ・目黒区職員が対応します。
- ・調査シート（別紙3）の回答内容が本調査の目的から逸脱していると考えられる場合や、同種の回答が多数寄せられた場合等は、書面での調査のみとし、対話を行わないことがあります。

**(4) 参加及び対話内容の扱い**

対話への参加実績は、将来的に事業者公募等が実施された場合の参加条件や評価対象にはなりません。

区及び参加団体ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、何ら約束するものではありません。

**(5) 対話に関する費用**

本調査の参加に要する費用は、参加団体の負担とします。

(6) 追加調査等への協力

必要に応じて、追加対話（書面による照会を含む。）を行う場合があります。ご協力をお願いします。

7 連絡先・提出先

目黒区資産経営部資産経営課（担当：三浦、寺内、高橋）

〒153-8573 目黒区上目黒2丁目19番15号

電話：03-5722-9876（直通）

Eメール：shisan-komaba-sounding#city.meguro.tokyo.jp

（送信の際は「#」を「@」に置き換えてください。）