

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に関する質問・回答

No.	質問内容	回答
1	地中埋設物等の詳細を公開できる範囲でご教授お願い致します。	令和6年度に国が実施した地中埋設物調査では、ボーリングや掘削等によりコンクリートガラ等を確認しております。 その後、令和8年2月には撤去工事が完了し、調査により確認された地中埋設物の撤去・埋め戻しは完了しております。
2	地中埋設物の調査及び撤去工事の進捗状況を公開できる範囲でご教授お願い致します。	既存建物の解体後、杭抜き部に確認された空隙（空洞）については、令和6年3月に埋め戻し工事を完了し、あらたに確認された地中埋設物についても、ボーリング等調査を実施のうえ、令和8年2月には撤去工事が完了している状況です。このため、国において現時点で必要な工事は完了しております。
3	本開発エリアの地盤調査報告書、擁壁図面があれば開示をお願い致します。	区として開示できる資料がございません。

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に関する質問・回答

No.	質問内容	回答
4	駅前公衆トイレの撤去実施する場合、代替トイレは本計画地内に建設予定建物の共用トイレで良いか。	<p>ご理解のとおりです。当初の公募時の条件は以下のとおりですので、本サウンディング調査では、この前提で調査シートをご記載いただき、ご意見等いただきますようお願いいたします。</p> <p>-----駒場東大前駅公衆便所について（当初公募時の取扱）-----</p> <p><基本的な考え方></p> <p>整備後も、駅からアクセスの良い位置に一般利用に供する同様のトイレが必要となります。施設計画や整備工事にあたり、公衆便所が支障となる場合、事業者の負担により、撤去・移転・復旧・一般利用に供する仮設トイレ（バリアフリー対応型）の設置・維持管理に係るすべての対応を行ってください。</p> <p><配置></p> <p>駅西口改札に近く、かつ、スロープ等で障害なくアクセスできる場所とします。</p> <p><仕様></p> <p>東京都福祉のまちづくり条例の基準に適合した仕様とし、現公衆便所と同規模のトイレ（男子トイレ：小便器2基・洋式1基、女子トイレ：洋式2基、誰でもトイレ1基・ベビーシート）としてください。また、トイレ表示サインを分かりやすい位置に設置してください。</p> <p><利用時間></p> <p>原則として24時間としてください。</p> <p><維持管理></p> <p>原則として事業者により行っていただきます。</p> <p><協定等の締結></p> <p>一般利用を担保するため、事業者と公共の用に供する覚書や協定等の締結を想定しています。</p>
5	近隣商業地域を拡幅するような用途変更の可能性はあるか。	用途地域の変更は想定していません。

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に関する質問・回答

No.	質問内容	回答
6	<p>前回の公募においては、住友商事株式会社が落札者となり事業が進められていたものと認識しておりますが、解体済み旧住宅建物の杭抜き跡において空隙（空洞）が確認されたことを契機に、国による埋戻しおよび地下埋設物調査が実施されることとなり、今後の見通しが不透明となったことから、2024年7月に国と同社との間で定期借地契約が解除されたと理解しております。つきましては、当該事案の経緯につき、詳細をご教示いただけますと幸いです。</p>	<p>解体済み旧住宅建物の杭抜き跡において空隙（空洞）が確認されたほか、当該空隙（空洞）の埋め戻し工事中においてもあらたに敷地の一部からコンクリートガラ等の地中埋設物が確認されたため、国において地中埋設物調査等を実施することとなり、スケジュールの大幅な見直しが生じました。</p> <p>そのような状況において、落札事業者から国あて、予定していた時期に工事着工ができず事業継続が困難との申出があり、国と落札事業者で協議した結果、定期借地契約を解除するに至ったと聞いております。</p>
7	<p>前の質問に関連する継続質問として、令和4年10月に確認された地中の空隙および埋設物について、現時点における対応状況および整地状況（撤去・処理の実施状況、残置の有無等）をご教示ください。また、今後当該用地において建設事業を実施するにあたり、これらの状況を踏まえた場合の事業実施上の支障の有無、ならびに想定される影響や必要となる対応についてもご教示ください。</p> <p>さらに、敷地内の一部にコンクリートブロック等の埋設物が存在すると認識しておりますが、当該埋設物の撤去に係る費用負担の考え方（貴自治体にて対応いただけるのか、事業者負担となるのか）についても併せてご教示いただけますと幸いです。</p>	<p>No.2の回答をご参照ください。</p>
8	<p>前回公募における入札参加企業数についてご教示いただけますと幸いです。</p>	<p>当初の公募に関する資料（二段階一般競争入札物件、開札結果等）につきましては、国立国会図書館インターネット資料収集保存事業（WARP）において検索・閲覧可能です。</p> <p>【国立国会図書館インターネット資料収集保存事業（WARP）】 https://warp.ndl.go.jp/</p>

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に関する質問・回答

No.	質問内容	回答
9	<p>予定地に隣接する公衆トイレについて、当該施設の撤去または移設の可否、および行政としての現時点での方針や将来的な予定があればご教示ください。</p>	<p>No.4の回答をご参照ください。</p>
10	<p>公募において、サウンディング等の事前対話への参加が、提案評価や選定プロセスに影響することはあるのでしょうか。例えば、提案内容への理解度や事前対話の実績が評価において考慮される可能性があるかについて、ご教示ください。</p>	<p>本サウンディング調査への参加実績は、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。</p>
11	<p>貴調査シートのB「地域要望施設の事業実現性の確認」(3)における「賃料の考え方」、およびE「経済条件等」(1)における「賃貸住宅として貸出」との記載について、住宅部分は賃貸を前提とした条件での検討を想定されているとの理解でよろしいでしょうか。</p> <p>一方で、転定借のスキームを活用した分譲住宅については、土地所有者との関係性や事業スキームの観点において、民間事業者が建物を保有・管理する点で賃貸住宅と同様の整理も可能であると考えております。</p> <p>この点を踏まえ、住宅部分については、賃貸に限らず分譲住宅としての活用も含め、事業手法の柔軟な検討が可能か、ご見解をご教示いただけますと幸いです。</p>	<p>本サウンディング調査は、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ことを目的としておりますので、地域要望施設のうち「ファミリー層を中心とした集合住宅」につきましては、賃貸・分譲を含め、実施可能な事業条件等についてご意見いただきたいと考えております。</p>

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に関する質問・回答

No.	質問内容	回答
12	<p>本件用地については、過去に二段階一般競争入札により事業者選定がなされていると承知しております。本サウンディングにおける事業条件の検討を深めるにあたり、前回公募時の募集要項・条件書・指針書類・仕様書・審査基準等、選定結果および選定理由についてご教示ください。あわせて、当時の事業条件（事業スキーム等）について、現在の条件設定との関係性の観点から、可能な範囲でご共有いただけますと幸いです。</p>	<p>No.8の回答をご参照ください。</p>
13	<p>本件用地については、前回公募において定期借地権が設定されていたと認識しております。本サウンディングにおける事業性検討の精度向上のため、当時の定期借地権の具体条件（借地期間、最低貸付料、権利金・保証金・借地権の終了、借地権の譲渡、転貸借契約及び転貸条件、その他の条件）についてご教示ください。</p>	<p>No.8の回答をご参照ください。</p>
14	<p>本サウンディング調査後の公募開始時期について、事業者選定までの想定スケジュール（時期を含む）についてご教示いただけますと幸いです。</p>	<p>本サウンディング調査の結果を踏まえ、区において活用方針の改定を行い、当該活用方針を受けて国が検討を行うという段取りとなりますので、事業者選定までのスケジュールは未定です。</p> <p>本年10月頃にサウンディング調査結果を公表し、国や地域住民の皆様と調整を図ったうえで、令和8年度中～令和9年度に区において活用方針を改定する予定です。参考までに、当初の公募では、区による活用方針の策定後、約10か月後に国において入札公告を行っております。</p>
15	<p>定期借地権の賃料等の支払方法について、一括前払い方式とすることは可能でしょうか。可能な場合、その条件や制約についてご教示ください。</p>	<p>一括前払い方式につきましては、国通達に基づき困難です。</p>

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に関する質問・回答

No.	質問内容	回答
16	本件用地における造成計画の検討にあたり、盛土・切土に関する規制や制約条件を踏まえた検討が必要であると認識しております。つきましては、敷地内の高低差を把握するため、高低測量図をお示しいただけますでしょうか。	No.8の回答をご参照ください。
17	サウンディング実施前に、追加で質問書を提出することは可能でしょうか。可能な場合、質問方法およびご回答方法についてご教示いただけますと幸いです。	追加質問の受付は想定しておりません。ご質問やご意見につきましては対話にてご提示いただきますようお願いいたします。
18	現状都市計画（第一種中高層住宅地域、一部近隣商業地域）では、スーパーの面積確保が難しいと思われませんが、近隣商業地域の範囲を拡大する等、用途変更の検討は可能でしょうか。	対象地は複数の用途地域にまたがることから、建築物の用途及び規模の取扱いについては、敷地の設定方法や計画内容に応じて、関係法令に基づき個別に判断されるものとなります。 用途地域の変更につきましては、No.5の回答をご参照ください。
19	現状、道路と敷地に高低差がありますが、駅改札からの導線確保のために、ESC、EV等設置する検討は可能でしょうか。	エスカレーター、エレベーター等の設置検討は可能です。
20	駅ホームと高さレベルが同等程度であり、ホームからダイレクトのデッキ等の設置することは検討可能でしょうか。目黒区及び京王電鉄として、駅周辺整備計画等実施予定があれば共有いただきたい。	デッキ等の設置につきましては京王電鉄との協議が必要となりますので、現時点で回答が困難です。
21	周辺道路狭く、一定程度以上車で来店客を想定しており、道路幅員拡幅等の計画が検討ありましたら共有いただきたい。	対象地周辺道路を拡幅する予定はございません。
22	駅前の公衆トイレは、継続して必要とされるか。	No.4の回答をご参照ください。
23	広場、歩行空間と一時避難場所として活用、地域交通乗降ポイントとして現状高低差を解消する検討が必要となるか。	広場、歩行空間、地域交通乗降ポイントとしての機能を適切に確保できれば、必ずしも高低差そのものを解消する必要はありません。なお、国家公務員駒場住宅跡地活用方針（令和2年11月）P9に記載の敷地条件を踏まえてご検討ください。

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に関する質問・回答

No.	質問内容	回答
24	住宅も検討しているとのことだが、今後売却に方針変更する可能性はありますか。	対象地は国有地であり、国において留保財産に選定していることから、定期借地権を設定した活用となります。 本サウンディング調査では、この前提で調査シートをご記載いただき、ご意見等いただきますようお願いいたします。
25	定期借地設定の活用前提とのことですが、何年間として検討されますでしょうか。	国通達に基づき、一般定期借地権設定の場合、期間は50年以上となります。 本サウンディング調査は、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ことを目的としており、定期借地期間を含む事業実現性を確認したいと考えております。
26	貸付料の基準（最低価格等）があればご教示いただきたい。	貸付料は、国の定める普通財産貸付料算定基準に基づき算定されます。
27	土地の引き渡しは完全更地の認識でよいか。	No.2の回答をご参照ください。
28	地域住民等の要望施設として「ファミリー層を中心とした集合住宅」が示されていますが、定期借地権付き分譲マンションまたは転貸定期借地権付き分譲マンションは可能でしょうか？	No.11の回答をご参照ください。
29	前回の公募時の解除の事由となった追加調査や解体工事は完了済みということでもよろしかったでしょうか。	No.2の回答をご参照ください。
30	今後のスケジュールにおいて、活用方針改定にあたり、地域住民との意見交換等を再実施する予定はありますか。その際、想定されるスケジュールが変更される可能性はありますか。	本サウンディング調査の結果を踏まえつつ、区において活用方針の改定に向けた考え方を整理し、地域住民や国と調整を図る予定です。 現時点でスケジュールは未定ですが、サウンディング調査結果や調整進捗次第でスケジュールが変更となる可能性がございます。
31	前回と時世や状況が異なるという理解になった時、前回の公募から経済条件等の各種条件は変更になるということでもよろしかったでしょうか。	本サウンディング調査の結果次第ですが、ご理解のとおりです。
32	駅前公衆便所が支障となる場合、区は撤去・移転等の協議に応じるとありますが、その撤去費用や代替施設の整備費用の負担はどのように考えているでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。

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に関する質問・回答

No.	質問内容	回答
33	駅前公衆便所の敷地は道路用地ではないという理解ですが、撤去・移転が可能になった場合、その土地について、活用敷地を含むことは可能という理解でよろしいでしょうか。	駅前公衆便所は区道上に設置されています。
34	活用方針において、スーパーマーケットの店舗面積が500㎡～1000㎡となっていました。用途地域は第一種中高層住居専用地域が過半を占めるので、店舗は500㎡が限度という理解ですが、計画上、可能なのでしょうか。	対象地は複数の用途地域にまたがることから、建築物の用途及び規模の取扱いについては、敷地の設定方法や計画内容に応じて、関係法令に基づき個別に判断されるものとなります。 スーパーマーケットの設置及び店舗面積についても同様に、具体的な建築計画を前提として判断される事項であるため、本サウンディング調査実施段階において一律の可否を示すことはできません。
35	住環境整備条例について、歩道状空地の整備が必要という認識ですが、その場合、歩道状空地は道路扱いとなりますか。	原則、歩道状空地は道路扱いとなりません。
36	住環境整備条例にて整備する歩道状空地部分についても、借地対象になるのでしょうか。	歩道状空地についても借地対象となります。
37	現状、地区計画の策定等について、検討していますでしょうか。	地区計画の策定は検討しておりません。
38	地域住民等の要望施設についてはテナント入居前前提となりますが、誘致と賃料の関連が、そのまま、借地代等の経済条件に影響するとは思いますが、どちらを優先するのでしょうか。	本サウンディング調査は、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ことを目的としておりますので、地域住民要望施設に係る事業実現性や課題についてご意見をいただきますようお願いいたします。
39	再公募に至った経緯をお聞かせください。	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のP1に記載のとおりです。 なお、再度の公募につきましては、本サウンディング調査の結果を踏まえ、区において活用方針の改定を行い、当該活用方針を受けて国が検討を行ったうえで実施することとなります。
40	前選定事業者辞退の原因と改善策についてお聞かせください。 (今後の検討に影響のある原因について確認したい)	当初の公募における契約解除の経緯につきましては、No.6の回答をご参照ください。 その後の対応（改善策）につきましては、No.2の回答をご参照ください。

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に関する質問・回答

No.	質問内容	回答
41	事業方針については、今後どの程度の変更の可能性があるのか？ 国の意向を含め確認したい。	本サウンディング調査の結果次第となります。本サウンディング調査では、活用方針の見直しに向けて、現在の活用方針の内容に限定することなく、広く民間事業者の皆様のご意見を聴取したいと考えております。
42	昨今の経済状況の変化、建設費高騰、物価変動への適切対応についてどう考えているかお聞かせください。	現時点でお示しできる考え方はございません。本サウンディング調査では、経済状況の変化等への対応につきましてもご意見をいただきますようお願いいたします。
43	住民要望は前公募時にもあったと思いますが、その反映についての変化の理由をお聞かせください。	令和7年6月付けの地域住民からの要望につきましては、当初の公募における契約解除後、この間の状況変化等を踏まえ、地域住民においてあらためて意見集約を行った結果、区あて提示されたものと認識しております。 区はこれまでも、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てきたところであり、本サウンディング調査では、地域要望施設の事業実現性についても確認したいと考えております。