

国家公務員駒場住宅跡地活用方針

令和2年11月

目黒区

目 次

第 I 章 国家公務員駒場住宅跡地をめぐる状況

1 跡地活用検討の経緯

- (1) 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 検討経過・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

2 跡地の概要

- (1) 跡地等の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (2) 用途地域等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (3) 跡地及び周辺の状況等・・・・・・・・・・・・ 9

3 未利用国有地取扱いに関する国の考え方・・・・・・・・ 12

第 II 章 国家公務員駒場住宅跡地活用の考え方

1 活用の基本的方向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

2 活用方針

- (1) 活用コンセプト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- (2) 活用条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

《 参 考 資 料 》

- 資料1 検討素材への意見募集結果・・・・・・・・・・・・ 21
- 資料2 サウンディング調査結果・・・・・・・・・・・・ 33
- 資料3 活用方針素案への意見募集結果・・・・・・・・・・・・ 41

第 I 章 国家公務員駒場住宅跡地をめぐる状況

1 跡地活用検討の経緯

(1) 背景

駒場住宅跡地について、所有者である国は、地域・社会の様々なニーズや将来世代における課題に対応することを踏まえ、売却せず定期借地権により貸付する方針を決定しました。



ア 売却処分の保留

目黒区駒場にある国家公務員駒場住宅跡地については、国は、平成27年2月に処分予定国有財産としていましたが、敷地内に民有地が含まれていることが判明したため処分予定財産から外し、権利関係の整理を進めました。権利関係の整理後、駒場住宅跡地は、改めて土地利用のあり方を含め処分方針を検討することとし、「個別に活用を定める物件」として処分を保留しました。

イ 定期借地権による貸付方針の決定

こうした中、国では、今後の国有財産の管理処分のあり方の検討が進められ、令和元年6月14日「財政制度等審議会国有財産分科会」の答申により、地域・社会の様々なニーズや、将来世代における課題に対応するため、限定されていた社会福祉施設（介護・保育施設）以外の用途（住宅・商業系施設等）に活用できる定期借地権の範囲拡大、及び、定期借地権による財政収入の確保と年限を区切った活用など、更なる有効活用に向けた考え方が示されました。この答申に基づき、未利用国有地等の管理処分方針が改定されるとともに、駒場住宅跡地については令和元年12月23日「国有財産関東地方審議会」の答申により国で留保（売却せず定期借地権による貸付）することが決定されました。（13ページ参照）

(2)

検討経過

目黒区では、駒場住宅跡地の活用による行政課題や地域課題の解決を目指し、地元自治体からの具体化要望として活用方針を国に提出するために、検討を進めてきました。

目企政第 110 号
平成 29 年 5 月 2 日

(写)

関東財務局
東京財務事務所長 様

目黒区長 青木 英二

国有財産の活用の検討に向けた要望について

1 国家公務員駒場住宅跡地について

(1) 財産の所在地等

地番(住所表示)	区分	数量(m)	備考
目黒区駒場 2-846-1 外(目黒区駒場 2-2-1 外)	土地	10,071.61	建物有

(2) 活用の検討に向けた要望

本国有財産は、目黒区内では貴重な面積の大きい土地であり、かつ、駒場東大前駅前という利便性の高い場所に位置していることから、区のさまざまな行政課題の解決に資する可能性のある土地であると考えています。

ついで、今後、目黒区として、本国有財産の活用について検討したいと考えていますので、よろしくお取り計らい願います。

2 その他の国有地について

その他の区内国有地についても、活用の可能性を検討していきたいと考えておりますので、随時、情報提供をいただきますようお願いいたします。

以 上

ア 区から国への要望書の提出

目黒区は、駒場住宅跡地が区内では貴重な大規模用地であり、様々な行政課題や地域課題に対応できる可能性を持っている上、地域住民からも大きな関心が寄せられていることから、有効・最適な活用に向けて区としても国への積極的な働きかけが必要であると判断し、平成 29 年 5 月、関東財務局東京財務事務所長に対して「国有財産の活用の検討に向けた要望について」を提出しました。

イ 区内部の検討組織設置

区では、活用検討に向けて、より具体的な要望を国に示していく必要が生じたため、平成 30 年 2 月から区行政内部に検討組織を設置し、駒場住宅跡地に関わる課題整理や有効活用に向けた調査・研究を行ってきました。

ウ 国との「情報連絡会」設置

国有財産の管理処分のある方検討を含めた国公有財産に関する国の情報や、行政課題・地域課題の解決を目指した区の活用方針検討の状況等について、国と区が適切に情報を共有し意見交換をするため「国公有財産の情報連絡会」を設置し、国との連絡・調整を図りつつ、区としての検討を進めてきました(4 ページ「活用方針検討の流れ」参照)。

エ 地域住民への情報発信及び住民意見の把握

検討に当たっては、日常生活への影響があること等に配慮し、地域住民へ適時適切に情報発信するとともに、地域住民からの意見要望も考慮してきました。

オ 地域住民による活用検討(「地域連絡協議会」設置)

駒場地域では、区による取組と並行して、地域課題を踏まえた活用策の実現、円滑な施設整備と運営に向けて、地域住民及び関係団体等が自ら連絡協議等を行う場として、駒場町会、駒場住区住民会議、駒場東大前商店会等の地域の主な団体と個人で構成された「駒場二丁目

国家公務員住宅跡地整備に関する地域連絡協議会」(以下「地域連絡協議会」という。)が設置されました。

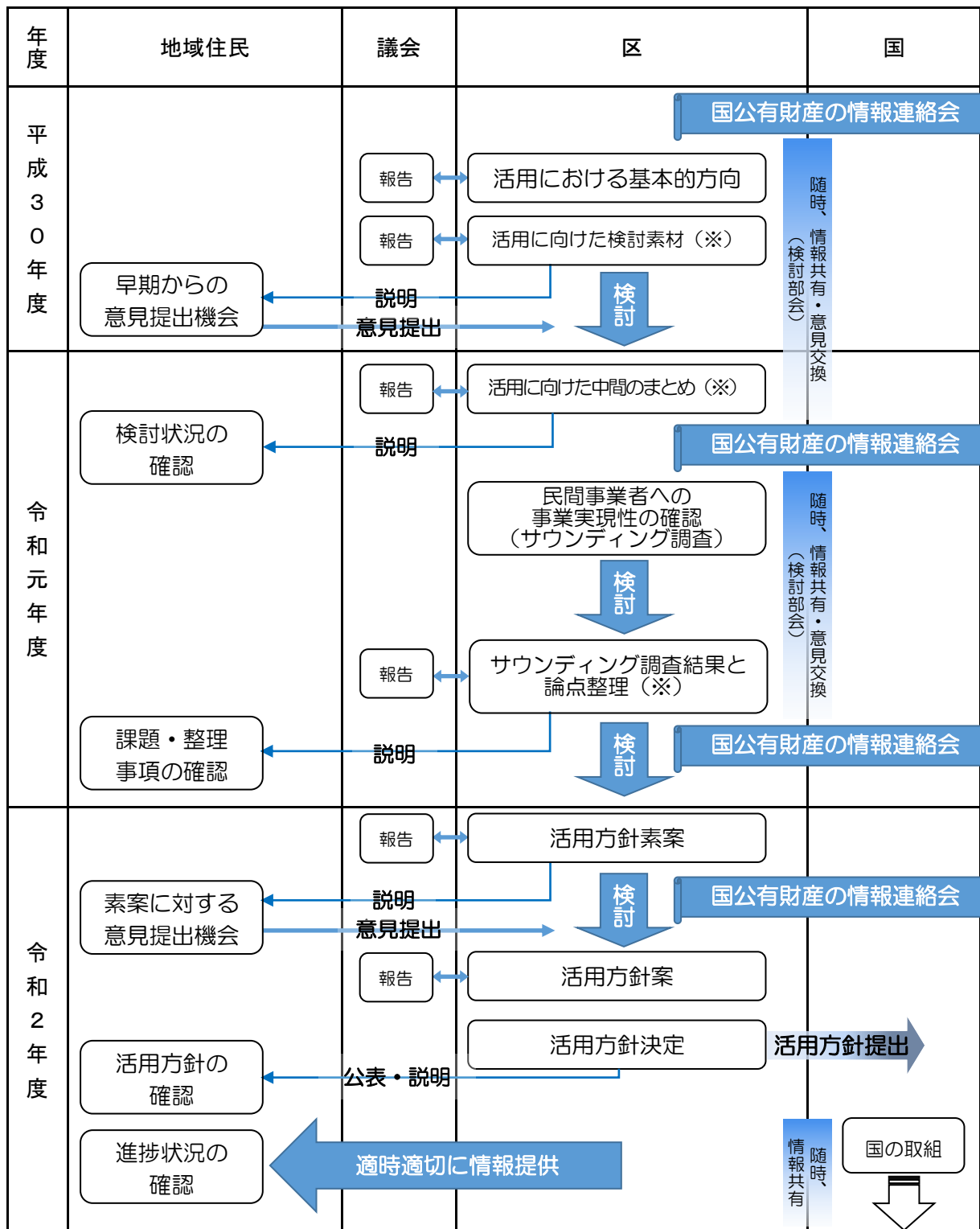
地域連絡協議会は、跡地活用の取組が広く地域住民に行き渡るよう説明会を開催するとともに、地域の意見・要望を取りまとめ、これまで4回にわたり要望書・意見書を区に提出しています。

第 1 回 (H 31 年 1 月)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中規模以上の駅前総合スーパーマーケット整備ほか、近隣商業地域の活用に関する要望 2. 公共施設を複合化したコミュニティ施設、防災備蓄倉庫の整備ほか、第一種中高層住居専用地域の活用に関する要望 3. 鉄道事業者(京王電鉄)と大学(東京大学)の地域連絡協議会参加要請の要望 4. 区から近隣住民を中心とした駒場地域住民への情報提供の徹底要望 5. 特別養護老人ホーム送迎車両等の騒音や道路安全確保など、近隣住民との事前合意形成の要望 6. コミュニティ施設における子どもや若い世代が活用しやすい工夫の検討要望
第 2 回 (R 元 年 11 月)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現在の住環境と景観の保全ほか、敷地全体の活用に関する要望 2. 地元事業者優先、入札から選定までの情報公開など、活用事業者の選定に関する要望 3. 近隣住民への丁寧な説明・対応と合意形成、通学路の安全確保ほか、解体工事の進め方に関する要望 4. 近隣住民への情報提供の更なる強化への要望
第 3 回 (R 2 年 6 月)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新しい生活様式を踏まえた活用方針の策定要望 2. 補完避難所スペースの確保と大型防災備蓄倉庫の設置要望 3. 健康増進スペースと専門医療機関を複合した健康医療モールの整備要望 4. 貸室型個室テレワークルームの整備、生産年齢層と高齢者や子どもの交流の要望 5. 児童館移設の場合の女性交流スペースの確保要望
第 4 回 (R 2 年 9 月)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新しい日常における駒場らしい生活空間実現への期待 2. 分散している駒場地域の公共施設複合化の検討要望 3. 高齢者を中心に多世代が利用できる健康増進運動施設整備の検討要望 4. スーパーマーケットやコミュニティ拠点施設の屋上活用の検討要望

参考

活用方針検討の流れ

検討に当たっては、早い段階から地域住民等の意見を把握するとともに、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、様々な観点からのまちづくりに留意しながら、進めてきました。



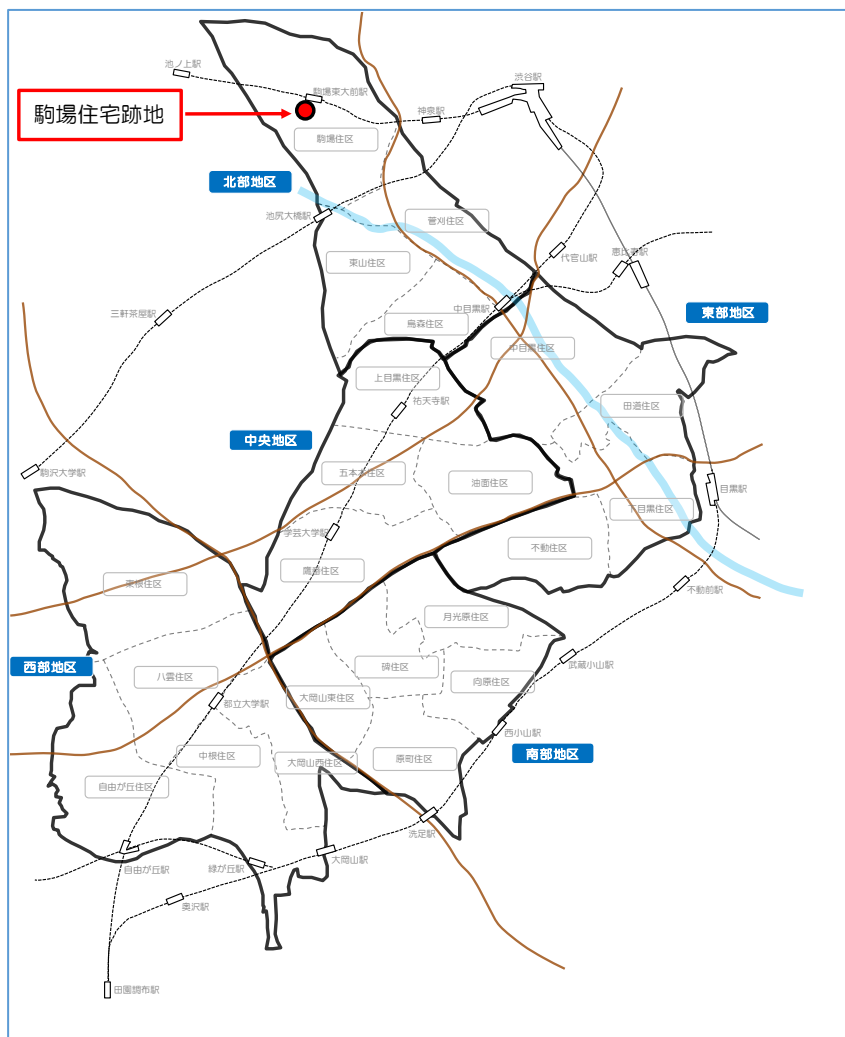
※検討素材…活用方針の素案を検討する前の段階で地域住民等の意見を聴くことを目的として作成。
 ※中間のまとめ…地域住民の意見及び区の考え方を整理したもので事業者ヒアリング資料として作成。
 ※論点整理…サウンディング調査結果から得られた課題を整理し、地域住民等に説明を行うため作成。

2 跡地の概要

(1) 跡地等の概況

駒場住宅跡地は、区の北部地区に位置し、駒場東大前駅前の希少な大規模用地です。

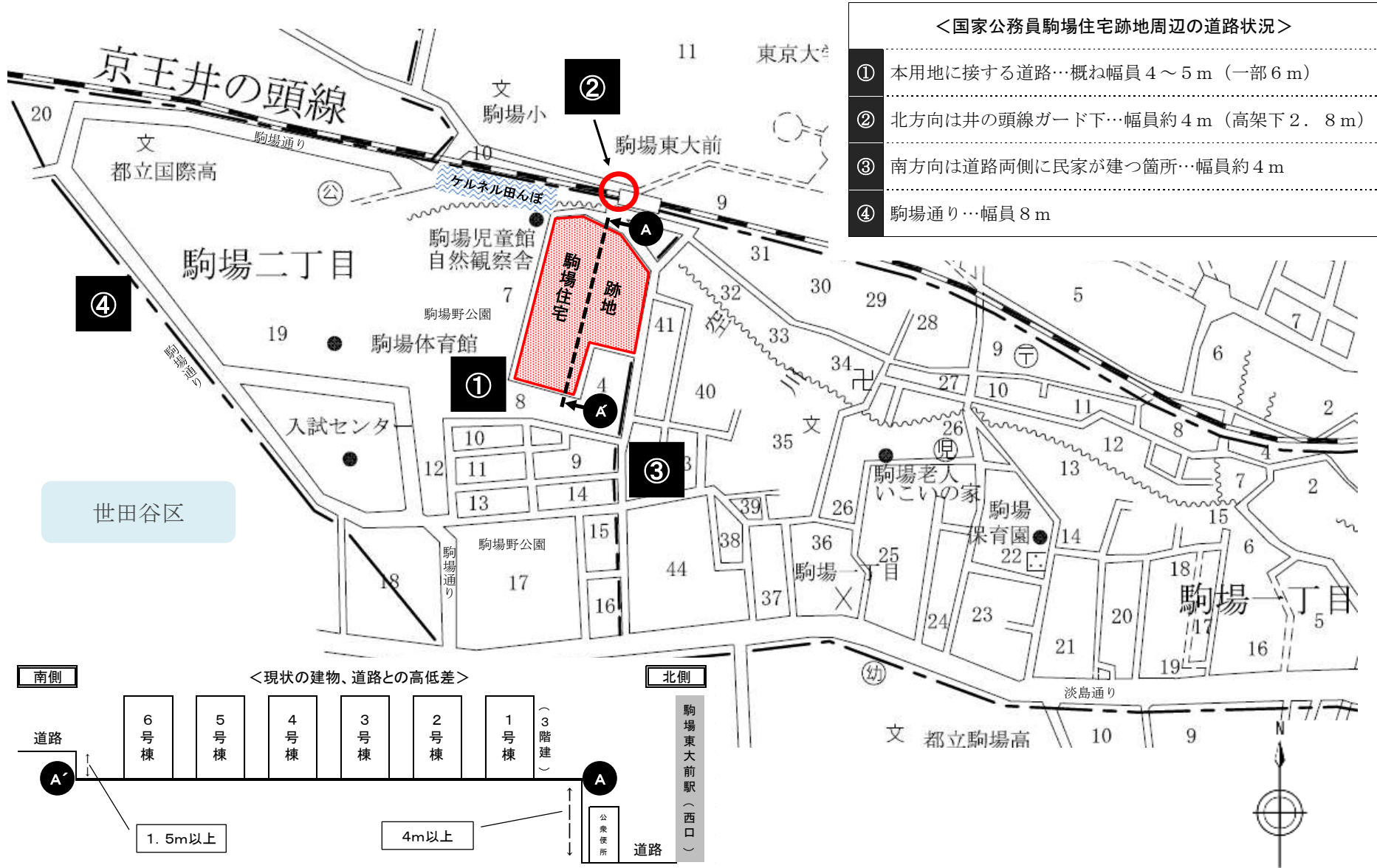
ア 位置図



イ 概況

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
面積	10,071.61㎡
所有者	財務省
現況	建物あり（6棟）
周辺の状況	<ul style="list-style-type: none"> ○周囲の道路の幅員が狭い（概ね4～5m） ○駒場東大前駅付近は道路との高低差（4m以上）あり ○北側：駒場東大前駅（高架下2.8m） 西側：駒場児童館、駒場野公園（自然観察舎）

ウ 周辺地図



(2)

用途地域等

用途地域は、それぞれの地域に適した用途の建物の整備を促すとともに、地域にふさわしくない用途の建物を制限するもの。駒場住宅跡地は、第一種中高層住居専用地域と近隣商業地域に指定されています。

ア 用途地域

項目	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
敷地面積	約 9,500㎡	約 500㎡ (駒場東大前駅前部分)
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	300%
防火地域等	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



イ 「東京都建築安全条例」の高さ制限

駒場住宅跡地は、「東京都建築安全条例」における「幅員6メートル以上の道路」に接していないため、延べ面積が3千平方メートルを超える場合の建築物の高さは15メートル以下となります。

(建築物の敷地と道路との関係)

第四条 延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計とする。)が千平方メートルを超える建築物の敷地は、その延べ面積に応じて、次の表に掲げる長さ以上道路に接しなければならない。

延べ面積	長さ
千平方メートルを超え、二千平方メートル以下のもの	六メートル
二千平方メートルを超え、三千平方メートル以下のもの	八メートル
三千平方メートルを超えるもの	十メートル

2 延べ面積が三千平方メートルを超え、かつ、建築物の高さが十五メートルを超える建築物の敷地に対する前項の規定の適用については、同項中「道路」とあるのは、「幅員六メートル以上の道路」(※)とする。

3 前二項の規定は、建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障がないと認める場合においては、適用しない。

※「幅員六メートル以上の道路」とは、敷地から有効に接続している道路・自動車の通常の走行において二車線通行が可能な道路。

参考

用途地域による建築物の用途制限の概要（抜粋）

用途地域内の建築物の用途制限		第一種中高層	近隣商業	備考
○…建てられる用途 ■…建てられない用途 ▲…面積、階数等の制限あり				
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	▲	○	▲日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	■	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	■	○	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	■	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	■	○	
ホテル、旅館		■	○	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	■	○	
	カラオケボックス等	■	○	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	■	○	
	キャバレー等、個室付浴場等	■	○	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	
	図書館等	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	
	病院	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	
	自動車教習所	■	○	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	▲	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	▲	○	▲3,000㎡以下 2階以下
	▲については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限			
	倉庫業倉庫	■	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	■	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	▲	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積▲150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	▲	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	
	自動車修理工場	■	▲	作業場の床面積 ▲300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	■	○	
	量が少ない施設	■	○	
	量がやや多い施設	■	■	
	量が多い施設	■	■	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要		

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(3) 跡地及び周辺の状況等

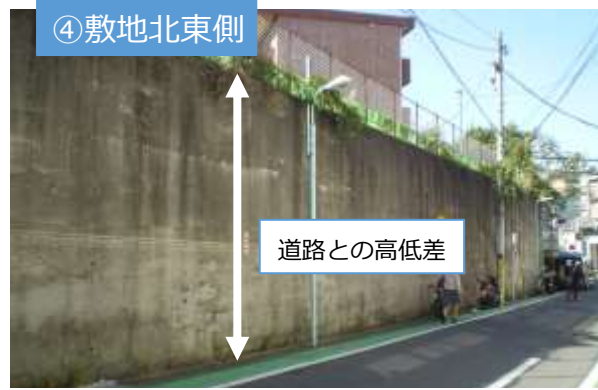
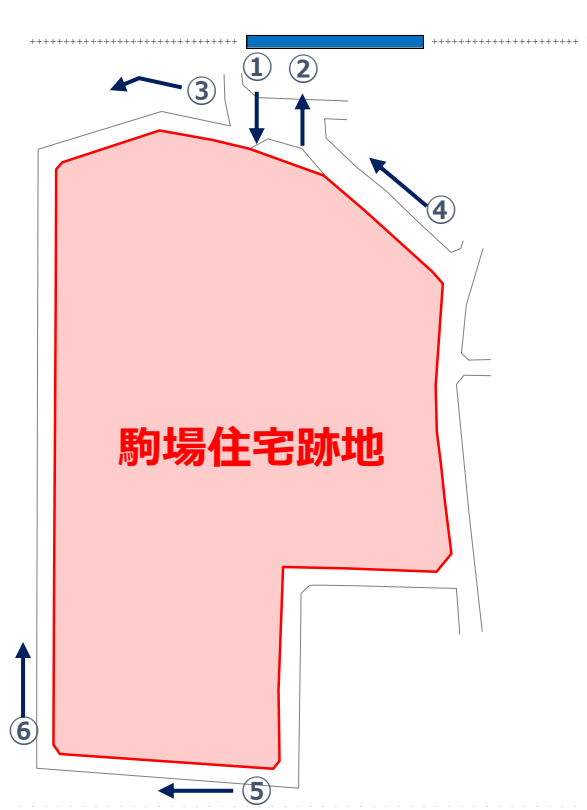
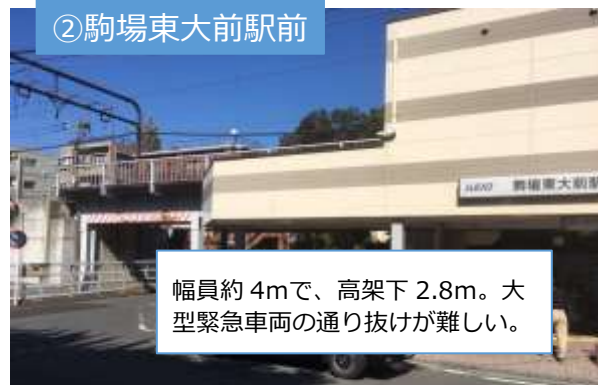
駒場住宅跡地は、地域住民の関心が高い用地であり、喫緊の行政課題への対応のみならず地区全体の街づくりへの寄与が期待されます。

- 面積の大きい貴重な土地であり、かつ、駒場東大前駅に近い利便性の高い場所に位置していることから、行政課題の解決だけでなく地区全体の街づくりに寄与する可能性がある。
- 隣接する駒場一丁目の区域は、「木造住宅密集地域整備事業（平成 3～17 年度）」が実施され、平成 28 年度は不燃領域率^{※1}が 64.8%と街の不燃化が進んでいる。一方、細街路率^{※2}は 57.6%と高く、緊急車両の通行など防災性の向上が求められている。
- 都市計画法の開発許可（切土、盛土等）^{※3}の対象となった場合、住宅以外の用途の施設を整備するためには、幅員 9 m 以上の道路への接続が必要となってくる。
- 区内屈指の豊かな自然環境を有する公園に隣接し、地域住民、事業者等の関心が高い用地であり、活用検討に当たっては、地元関係者の意見に十分配慮する必要がある。

※1 不燃領域率	市街地の燃えにくさを表す指標で、領域率が 40%以上になると延焼が緩やかになり、70%以上になるとほとんど延焼が生じないと考えられています。				
※2 細街路率	幅員が 4 m 未満の道路の割合。				
※3 都市計画法の開発許可（切土、盛土等）	<p>以下の行為が対象となります。</p> <p>①高さが 1 m を超える切土</p> <p>②高さが 1 m を超える盛土</p> <p>③造成行為の土地面積が 500 m² を超える場合（高さ 30 cm を超える切土又は盛土）</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>ただし、以下の行為などは対象外です。</p> <p>★目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例（「住環境整備条例」）に基づく歩道状空地又は公開広場の設置に伴う造成行為 など</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">歩道状空地</td> <td>敷地面積が 2,000 m² 以上の大規模建築物の場合、住居系・工業系地域（商業地域・近隣商業地域以外の地域）内では幅員 1.5 m 以上、商業系地域（商業地域・近隣商業地域）内では幅員 0.5 m 以上の歩道状空地（道路に沿って一般公衆に供する歩道状の空地）の整備が必要となります。</td> </tr> <tr> <td>公開広場</td> <td>敷地面積が 3,000 m² 以上の大規模建築物の場合、敷地が商業系地域と他の用途地域にまたがる場合は、商業系地域部分の敷地面積の 1.5% 以上の面積及び商業系地域以外の用途地域部分の敷地面積の 3% 以上の面積を合計した面積の公開広場（一般公衆に供する広場）が必要です。</td> </tr> </table>	歩道状空地	敷地面積が 2,000 m ² 以上の大規模建築物の場合、住居系・工業系地域（商業地域・近隣商業地域以外の地域）内では幅員 1.5 m 以上、商業系地域（商業地域・近隣商業地域）内では幅員 0.5 m 以上の歩道状空地（道路に沿って一般公衆に供する歩道状の空地）の整備が必要となります。	公開広場	敷地面積が 3,000 m ² 以上の大規模建築物の場合、敷地が商業系地域と他の用途地域にまたがる場合は、商業系地域部分の敷地面積の 1.5% 以上の面積及び商業系地域以外の用途地域部分の敷地面積の 3% 以上の面積を合計した面積の公開広場（一般公衆に供する広場）が必要です。
歩道状空地	敷地面積が 2,000 m ² 以上の大規模建築物の場合、住居系・工業系地域（商業地域・近隣商業地域以外の地域）内では幅員 1.5 m 以上、商業系地域（商業地域・近隣商業地域）内では幅員 0.5 m 以上の歩道状空地（道路に沿って一般公衆に供する歩道状の空地）の整備が必要となります。				
公開広場	敷地面積が 3,000 m ² 以上の大規模建築物の場合、敷地が商業系地域と他の用途地域にまたがる場合は、商業系地域部分の敷地面積の 1.5% 以上の面積及び商業系地域以外の用途地域部分の敷地面積の 3% 以上の面積を合計した面積の公開広場（一般公衆に供する広場）が必要です。				

参考

周辺状況



参考

目黒区都市計画マスタープラン（地区別構想 北部地区からの抜粋）

恵まれた文教施設の立地	東京大学駒場キャンパス、都立高校等の教育施設、研究機関や病院等の公的施設が多く立地する本地区では、これらの文教施設などの立地にふさわしい、閑静な土地利用の誘導や街並みの形成を図ります。
公園緑地のネットワーク化	駒場周辺には、東京大学教養学部、都立国際高校、都立芸術高校、大学入試センターなどの教育施設や教育関連施設が多く立地し、…（略）…。これらの敷地内のみどりの保全、施設の外周の緑化や景観整備、歩行空間の拡充、駅や幹線道路からのアクセス性の向上、みどりのネットワーク化により、地区の個性を活かした街づくりを進めます。
地域商業地の整備	駒場東大前駅周辺は、木造住宅密集地域の整備にあわせて、道路の拡幅、快適な歩行空間の確保、良好な店舗併用住宅への更新などを推進し、地区生活拠点の形成を目指します。
良好な住環境の保全・形成	駒場一丁目周辺は、小規模な戸建て住宅や木造賃貸住宅が密集しており、道路などのオープンスペースを確保しつつ、住宅の共同化や協調化を誘導します。駒場四丁目周辺は、みどりの多い良好な低層住宅地としての環境と景観を今後も保全していきます。
駅周辺の環境整備	駒場東大前駅周辺などの身近な商店街においては、生活に密着した商業機能などの立地を誘導し、歩いて暮らせる利便性の高い街づくりを図ります。駅周辺においては、交通バリアフリー化、放置自転車対策の強化、地区の玄関口としての景観形成などの整備を進めます。
災害に強い街の整備	駒場一丁目周辺の木造住宅密集地域については、不燃化を進め、オープンスペースの確保、道路整備などにより災害に強い街づくりと過密住宅地域の解消を目指します。細街路の多い区域を中心として生活道路網の整備を進めていきます。

3 未利用国有地取扱いに関する国の考え方

国有地の定期借地権による貸付に当たり、これまで介護・保育施設等の用途に制限してきた定期借地権の活用用途を拡大し、地域社会の様々なニーズに対応することなどが、国から示されています。

国では「将来世代も念頭に国有財産を最大限有効活用することが重要」という考えのもと、今後の国有財産の管理処分のある方について検討を進め、地域・社会の様々なニーズや、将来世代における課題に対応するため、介護・保育施設以外の用途に活用できる定期借地権の範囲の拡大や、定期借地権による財政収入の確保と年限を区切った有効活用を図るなど、更なる有効活用に向けた検討結果が示されています。

駒場住宅跡地など未利用国有地に対する国の意向要旨は次のとおり。

○ 管理・処分の方法に関すること

規模や立地条件を踏まえた優良な未利用国有地は、一度売却した場合には再度の取得が難しいため、時代の変化とともに変わっていくニーズや、将来世代における課題に対応するべく定期借地権による貸付により権利は国に留保し、財政収入を確保しつつ年限を区切って有効活用を図ることが必要。

○ 定期借地権の用途範囲に関すること

地域・社会の様々なニーズに対応し、国有財産の有効活用・適正利用を進めるため、介護・保育施設と他の施設との複合施設の整備や、更には国の政策を推進する観点から、介護・保育以外の用途にも活用できるよう、定期借地権の範囲を拡大することが必要。具体的には、公用・公共用優先の原則の下、公的施設とともに、住宅や商業系施設を整備するなどの有効活用が考えられる。

○ 国や都による駒場住宅跡地活用に関すること

駒場住宅跡地について、現状、国及び東京都における活用意向が無いことから、最適利用に向けて国と調整を図りつつ、区における活用の考えを整理されたい。

○ 利活用方針策定後の管理処分のプロセスに関すること

策定された利活用方針の利用用途に応じて、公共随意契約[※]又は二段階一般競争入札[※]により定期借地権を設定した貸付を行う。

※公共随意契約…国有地を公共性の高い用途に供するため、地方公共団体、社会福祉法人等と随意契約すること。

※二段階一般競争入札…土地利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査通過者を対象に価格競争入札を行う方法。

売却から定期借地権（留保財産）への転換

国は、有用性が高く希少な国有地については、処分等の考え方を売却から定期借地権（留保財産）へ転換した上で、駒場住宅跡地は、令和元年 12 月国の国有財産関東地方審議会にて留保財産として選定されました。

<参考> 第 2 6 4 回国有財産関東地方審議会 答申結果抜粋（令和元年 1 2 月 2 3 日開催）



定期借地期間

国が令和元年 9 月に改正した通達では、定期借地権について、一定の公的施設（包括協議通達で示されている公共随意契約施設）が含まれる場合、期間は 50 年以上も可能と示されました。

<参考> 財務省 「定期借地権を設定した貸付けについて」通達抜粋（令和元年 9 月 20 日財理第 3207 号）

3 貸付期間

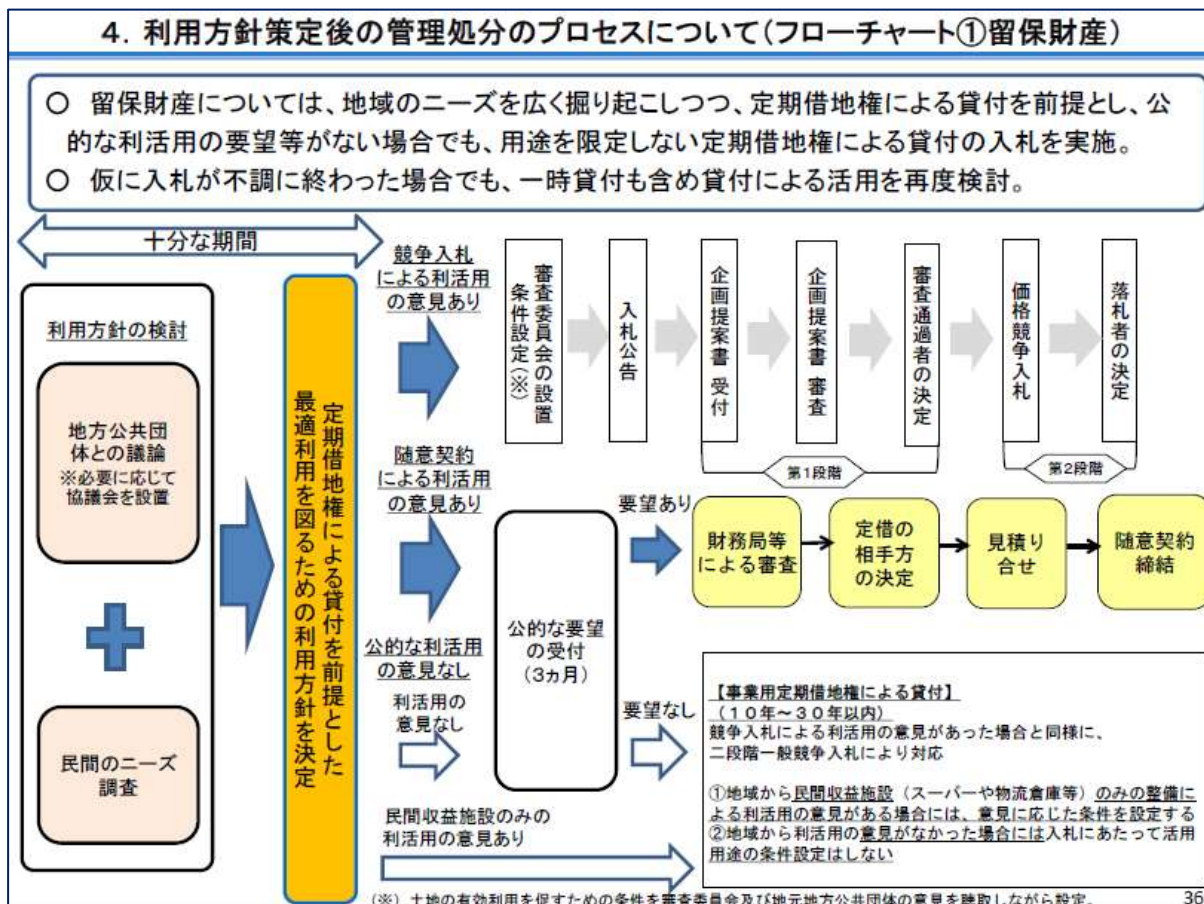
定期借地権を設定して貸し付ける場合の貸付期間については、次に定めるところによる。

- (1) 建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき **50 年以上**
- (2) 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次の(3)において同じ。）の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第 23 条第 1 項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 30 年
- (3) 専ら事業の用に供する建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第 23 条第 2 項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 10 年以上 30 年未満

定期借地権の貸付先の決定方法

一定の公的施設（包括協議通達で示されている公共随意契約施設）と収益施設の複合施設を求める場合には、価格競争のみに限らず利活用方針を踏まえた企画提案を審査する二段階一般競争入札にて事業者を選定するとしています。

<参考> 財政制度等審議会 国有財産分科会資料抜粋（令和元年 6 月 14 日開催）



転貸不可

国が令和元年9月に改正した通達では、施設用途に関し、住宅等を整備する場合、分譲住宅は不可と示されました。

<参考> 財務省 「定期借地権を設定した貸付けについて」通達抜粋（令和元年9月20日財理第3207号）

7 貸付財産の転貸

(1)貸付財産について転貸の承認申請があっても、原則として認めない。

ただし、地方公共団体が借受け、福祉施設、認定こども園又は（中略）財務大臣との協議が整っている施設（以下「医療施設」という。）を経営する事業者へ転貸する場合であって、貸付財産について書面（別紙様式第7号）で転貸の承認申請があったときは、普通財産取扱規則第30条第4項ただし書の規定による「特別の事情があるものとして別に定める場合」として、財務局長等限りでその転貸を認めることができるものとする（国の転貸先として不適切な相手への転貸は除く。）。なお、承認に当たっては暴排通達記-2の規定に基づき警察当局への照会手続を行うものとする。

第Ⅱ章 国家公務員駒場住宅跡地活用の考え方

1 活用の基本的方向

目黒区は、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も踏まえ、住宅や商業施設等の他の活用も含めた一体的な整備の考え方を検討してきました。

区では、未利用国有地の活用を図る場合、区の財政負担を最小限にしながら行政課題解決に資する活用とするため、区が直接取得等はせず民間事業者による活用を原則とするとともに、事業者の初期投資が低減できるなどの点から定期借地制度の利用を中心として取り組んできました。

定期借地制度を利用する場合は、国の従来のルールでは、社会福祉施設（特別養護老人ホーム等の介護施設や保育所など）など用途が限られている状況でしたが、定期借地権による財政収入の確保と、年限を区切った有効活用や介護・保育施設以外の用途に活用できる定期借地権の範囲の拡大などの検討が行われ、駒場住宅跡地の活用に向けた検討についても、定期借地制度を利用した一体的な各種活用の可能性が出てきました。

こうした国の動きや最新の検討状況を適時に把握する必要があるため、駒場住宅跡地をはじめ、区内に存在する国公有財産について、国と区が互いに連携し、最適利用等を図ることを目的に、「国公有財産の情報連絡会」を設置し、国公有財産の情報を共有し意見交換を行っています。

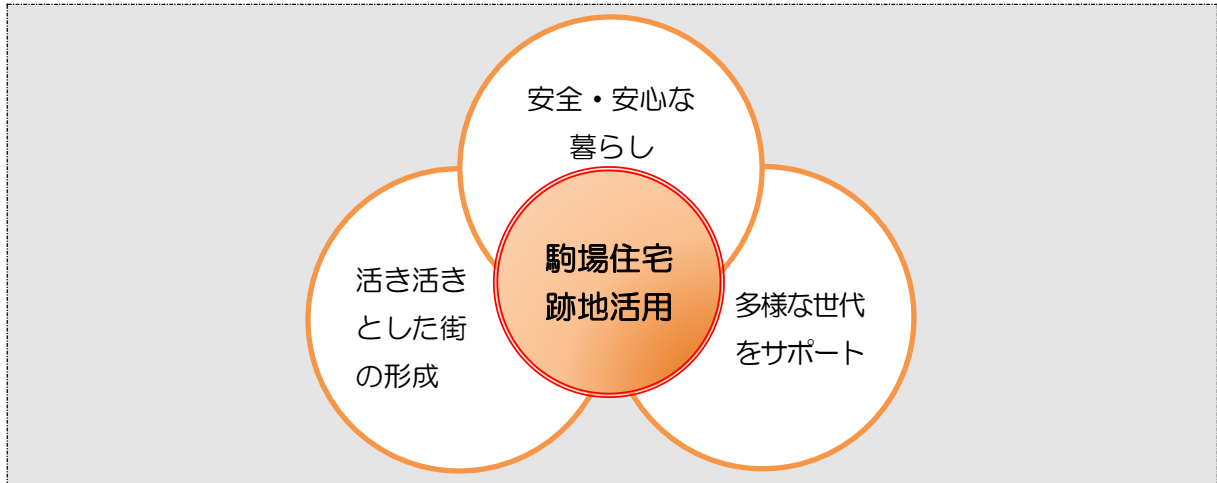
区は、駒場住宅跡地の活用に向けて、行政課題及び地域課題の解決が早期に実現できるよう、以下の基本的方向に沿って、活用検討を進めてきました。

活用における基本的方向

- 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。
- 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も踏まえ、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。
- 様々な観点からの街づくりに留意しながら、駒場住宅跡地の活用の考えを取りまとめる。
- 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。
- 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駒場住宅跡地の早期活用の実現に向けて国との連携を図る。

2 活用方針

(1) 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



(2)

活用条件

ア 全体条件 ～ 活用に当たっての4つの誘導目標 ～

本活用は、「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」を実現するとともに、社会のあり方が大きく変わろうとしている中で、その変化に柔軟に対応した駒場らしい生活空間の形成を目指すものです。このコンセプトの実現に向けて、民間事業者による整備・運営を前提に、次のような活用を求めます。

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

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

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

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

イ 個別条件 ～ 区が導入を求める施設（導入施設） ～

具体的な活用にあたっては、民間事業者の自由な発想からの提案を基本としますが、提案の際には、「ア 全体条件」を前提に、敷地や建物の一部に次の施設の導入を求めます。

《導入すべき施設》

① 防災備蓄倉庫



目的・理由：駒場地域の防災性向上

規 模：200㎡程度

求める機能：災害時の物資搬出に適した配置・空間等

その他条件等：区の有償借上、区による管理・運営

② コミュニティ拠点



目的・理由：駒場住区センターを移転し、駒場地域の新たなコミュニティ拠点を整備

規 模：300～400㎡程度

求める機能：地域住民のコミュニティ活動の場として無料で利用できる大きなコミュニティスペースと、地域コミュニティ形成の中心的団体である町会・住区住民会議の活動室等

その他条件等：区の有償借上、区による管理・運営

③ スーパーマーケット



目的・理由：地域住民の利便性向上

規 模：店舗面積500㎡超、1,000㎡以下

求める機能：生鮮食料品・日用品等の販売マーケット

その他条件等：周辺道路の幅員を考慮した商品搬入経路・時間帯の工夫

④ 特別養護老人ホーム



目的・理由：区の行政課題対応（待機者解消に向けた活用）

規模：定員90名以上

求める機能：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、認知症対応型通所介護

その他条件等：広く地域に開かれた在宅福祉の拠点としての施設運営

⑤ 歩行空間・広場



目的・理由：住環境の向上、安全性の確保

規模：敷地の南側から北側駅前に繋がる敷地内通路（歩道状空地とは別）、くつろぎ・にぎわい広場（公開広場と兼用可）

求める機能：敷地内通路は一般公衆の通行も可能であること（防犯、バリアフリーに配慮）。くつろぎ・にぎわい広場は緊急車両の転回や災害時の活動場所として利用できること。

その他条件等：駅前との繋がりに工夫

《導入が望ましい施設》

⑥ その他

- ★「②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」、「ワークテラス（有料登録制の学習スペース、書齋的空間等）」の設置、当該エリアのリモート環境整備
- ★「③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

《その他活用に当たっての諸条件等》

- 上記「導入施設」以外は、本用地の活用コンセプト（「生き活きとした街の形成」、「多様な世代をサポート」等）を踏まえた地域のまちづくりにふさわしい施設とするとともに、住宅を整備する場合は単身者から多人数世帯まで様々な世帯が居住できる住戸を検討すること。
- 事業者は区と協定を締結し、災害時に近隣住民等が避難する施設として利用できるようにあらかじめ区と調整を図ること。
- 事業者は、区が有償借上げする施設の設計を行う際、あらかじめ区と調整を図ること。
- 企画提案に当たっては、目黒区ホームページの「建築物を計画する場合 協議・問い合わせの窓口一覧」を参照の上、建築基準法その他関連法令、東京都が定める条例・要綱等、目黒区が定める条例・要綱等について、事前相談を行うなど十分確認すること。

《留意事項》

- 区が有償借上げする施設の賃料は、鑑定賃料を基に目黒区財産価格審議会答申により区が決定する価格とします。
- 「④特別養護老人ホーム」導入実現に向けて国と協議を行っていた敷地分割について、区としては「④特別養護老人ホーム」敷地とそれ以外の敷地を分割の上、施設整備を行うよう国に提案します。また、「④特別養護老人ホーム」の事業者については、区が公募により選定した社会福祉法人を国に推薦することとします。
- 駒場住宅跡地の活用を行うに当たり、駒場東大前駅公衆便所が支障となる場合には、区は撤去・移転等について協議に応じます。
- 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ものとします。

《 参 考 資 料 》

資料1 検討素材への意見募集結果（平成30年12月～平成31年1月）

区では、活用方針の検討を行うに当たり、地域住民の皆さまから施設・機能などに関する意見を募集し、いただいた意見を踏まえながら検討を進めてきました。

(1) 意見募集結果

駒場住宅跡地は、区内では面積の大きい貴重な土地であり、かつ、駅にも近く利便性の高い土地であるとともに、喫緊の行政課題への対応のみならず地区全体の街づくりにも寄与する可能性を持った土地です。そこで、駒場住宅跡地活用に向けた活用方針の検討に当たっては、素案の段階で広く区民の意見を聴く機会とは別に早い段階から地域住民等意見の把握に努め、寄せられた意見も参考に区の検討を進めていくこととしました。

こうしたことから、平成30年11月に「国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた**検討素材**」を作成し、駒場住宅跡地活用に向けた意見募集を行いました。

隣接する住民の皆さま、周辺住民の皆さま、地域連絡協議会の皆さま、さらには区議会から多くの意見が寄せられました。

意見募集結果	<ul style="list-style-type: none"> ○受付期間：平成30年12月15日（土）～平成31年1月31日（木） ○周知方法：めぐろ区報（12月15日号）、目黒区ホームページ、公営掲示板（以上、区） 町会・自治会掲示板、町会回覧、隣接ポスティング（以上、地域連絡協議会） ○検討素材の閲覧・配布場所： 目黒区総合庁舎1階区政情報コーナー・4階経営改革推進課、北部地区サービス事務所、駒場住区センター ○提出数：提出者・団体数38件、意見数81件
--------	---

①要望が多かった施設・機能

要望施設・機能	主な要望理由等
スーパーマーケット	駒場地域には小規模なスーパーマーケットしかなく、渋谷や池尻大橋まで買い物に行かなければ生活用品が揃わない。高齢者や足の不自由な住民にとっては住みにくい地域であるため、中規模以上の総合スーパーマーケット誘致を要望。
コミュニティ施設	子どもたちや高齢者など、地域住民がふれあいながら子育て支援できる広場や趣味を楽しめるスペース、地域コミュニティとの連携など高齢者が若い世代と交流し、学びを得られる交流の拠点場所を要望。
高齢者支援施設	超高齢社会に向けて、高齢者の地域保健を促進し、地域の医療機関と連携を図る地域ケアシステム拠点施設
子育て支援施設	保育園、学童保育クラブ、児童館のほか、子どもの学習の場など
防災関連施設	駒場住区には防災備蓄倉庫がない。災害発生時に遠くの倉庫まで物資を受け取りに行く困難は混乱の原因にもなると考えられる。
歩行空間・広場	区域内の一部にゆとりを持たせた形で歩行者が自由に通行できる公開空地（遊歩道）に相当するものを要望する。

②道路や交通量に関する主な意見

- 車両が利用できる形で周辺道路の拡幅を行うことは、抜け道等に利用されるなど、交通量の増加を招き、安全や環境を悪化させる恐れがあることから行うべきではない。
- 保育園や児童館などの施設だけでなく、近隣には小学校、中学校、高等学校があり、児童・生徒が多く生活している場所。交通量が増えるだけで事故が発生する恐れがある。少なくとも建物の中に入る施設の利用に関して車両が多くなるような事のないように計画して頂きたい。
- 今でも違法な駐輪や駐車などへの対応に苦慮している現実からして、その対策が万全になるように計画をして頂きたい。少なくとも、幅員が狭い4メートル道路には影響のないように計画をして頂きたい。

③周辺環境に関する主な意見

- 現在の落ち着いた環境を保全して欲しい。
- 駒場住宅跡地に隣接する住居地域は緑も多く閑静な住宅地域である。この地域で暮らしている住民にとって騒音や照度等の著しい住環境変化が起きないよう最大限配慮すること。

④既存建物（国家公務員宿舎）の解体・新たな建物の建設に関する主な意見

- 現状は、防犯の観点からみても著しく不適切な状態である。少なくとも早期の更地化を望む。
- 解体建物にはアスベストなどが使われていないかなどの情報をあらかじめ知らせるとともに、使用している場合にはどの様な方法で安全確保を行うのか説明し同意を求めること。粉じんなどの飛散防止に努め、その方法を隣接住民と協議し説明を行うこと。
- 工事前には各家の現状調査（家屋、土留、塀、柵、地盤などの現状を調査し、写真と記録に残す）を行い各家に調査書類を渡すこと。建設途中ででも異常の見られた時は修繕等の対応をすること。建築後には各家の現状調査を行い修繕などの必要な時は直ちに修繕すること。
- 解体工事・建設工事に関して、騒音・振動等の公害の発生状況を監視でき、一目で確認できる機器を設置し、近隣住民への配慮を行うこと。

⑤建設後の管理運営に関する主な意見

- 施設全体の運営管理について、夜間、休日・祝祭日を含め管理人を常駐させること。
- 建設後の管理については24時間・通年で相談できる窓口などの設置が必要であり、十分な配慮をして頂きたい。

⑥検討の進め方に対する主な意見

- 隣接する住民へは十分な説明と理解を得る努力が必要。
- 跡地に隣接する住民にとっては住環境の変化が伴う重要な案件なので、区側で様々な手法により情報提供を徹底すること。

⑦その他

- 駒場住宅跡地は京王井の頭線駒場東大前駅前に立地している。駅前ロータリーひろばやペDESTリアンデッキの整備、高架下の低さ解消、公衆トイレの移設など区民の利便性向上を図るよう京王電鉄と協議すること。
- 駒場地域の生活に深く関わりのある京王電鉄と東京大学に対して跡地活用に向けた協議への参加を働きかけること。
- 行政や事業者が東京大学と対話する機会を設け、産官学連携でのまちづくりも視野に入れて本敷地の活用を進めていくこと。
- 現在、駒場住区センターや駒場老人いこいの家、駒場児童館等の公共施設、駒場町会事務所は全て別々の場所にあり、利便性の悪さだけでなく地域交流促進の妨げにもなっている。目黒区では区有施設の延床面積削減が進められており、その手法のひとつに公共施設の複合化が掲げられている。分散している駒場地域の公共施設等を1施設に複合化し、コミュニティ促進施設として活用することを要望する。

(2)

意見一覧

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
1-1	個人	駒場住宅跡地に隣接した駒場野公園内に自然観察舎がある。観察舎では地域の子どもたちが毎日立ち寄り身近な生き物についての学習や職員とケルネル田んぼで昆虫や魚類の観察などをしており、地域住民にとって特に子どもたちにとって重要な施設となっている。利活用を考える上で、自然観察舎とは土地が隣接していることから観察舎の拡充整備についても検討していただきたい。	駒場住宅跡地の活用については、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定ですが、近隣にある自然観察舎の拡張については、現在、活用イメージとして持っていません。
2-1	個人	駒場住宅跡地にできると良いと思う施設は、①スーパーマーケット、②書店、③ゴルフ練習場、④スポーツジム、⑤勉強スペースが多く設けられた図書館、⑥町内の人が優先的に利用することができる保育園や学童保育、⑦町内の人が優先的に利用することができる高齢者施設。 せめて、食料品ぐらいいは、電車に乗らずに買い揃えることができる町であると良い。子どもや高齢者も生活しやすい町、町民にやさしい町づくりをお願いしたい。また、静かな環境と緑の多い良き駒場の雰囲気を壊さない町づくりを併せてお願いしたい。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
3-1	個人	近商地域には東京大学や東京工業大学の学生を優先にITオフィスやデザインオフィスとして起業・活用できるインキュベーション機能をもつレンタルオフィスを作る。同時に留学生や地方からの学生の宿泊所を住居部分に作る。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。オフィスや学生の宿泊所については民間事業者からの提案があればあらためて検討していきます。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
3-2	個人	区の小中学生がIT関連の「あそび」ができる「場」を「こどもIT広場」として設置する。「こどもIT広場」ではIT関連企業や子供用玩具の企業が子供向けに行っているIT教育活動もできるようにし、同時に収益も上がるようにする。施設の運営費を賄え、同時に税収にも寄与するような方向性で住居部分も含め全体を設計するのが良いように思う。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
4-1	個人	高齢者が近くで安心して買い物ができる施設(スーパーマーケット)の整備を望む。また、行政業務の対応が可能な窓口、地域住民が気軽に立ち寄れるスペース等の設置を望む。一方、駒場商店街には努力を重ねて店舗を存続している商店もあるので、これらの商店との共存可能な方策を検討いただきたい。店舗、行政窓口以外は、住宅等にして賃貸、分譲をして、建設資金に充当する方法もあると思う。	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要なのは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。また、行政窓口、住宅等については、素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
5-1	個人	大きなスーパーマーケットと図書館とくつろげるスペースの設置を望む。買い物は渋谷や下北沢や池尻大橋まで行かなければならず、坂道が多く、年寄りや子連れの方々に対し、すごく不便だと思っている。また、密接な戸建てやアパートが多くて、道も狭くて、オープンスペースが少ないので、子育てしにくい。図書館も池尻大橋まで行かなければならない。	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要なのは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。また、図書館やくつろげるオープンスペースについては、素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
6-1	団体	《用途について》 駒場にはスーパーマーケットは小規模なものしかなく、大橋などへ買い物に出かけることも多いのが現状。現在の駒場にはない、新たな価値を提供する店舗の出店により、地域の生活の質を上げていくことが求められる。必ずしも多くの住民の支持を得られない施設を	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要なのは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。ご意見の内容は素

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		建設することとなった場合においても、住民が満足できる店舗等を併設することにより、その印象は良い方向へと変わっていくものと考えられる。駒場への来街者が増えることにより、商店街が活性化するなどの相乗効果も期待できる。	案をまとめる際の参考とさせていただきます。
6-2	団体	《北側の崖について》 本敷地北側にある高さ4mもの擁壁を「まちの玄関口」にふさわしく大階段とし、そのまま敷地内部の建物に取り囲まれた広場へと繋がる構成とする。また、駅のホームから歩道橋で敷地内部へと接続するなどの手法も考えられる。なお、切土を行う場合、都市計画法における開発行為の対象となり、道路の幅員が狭いなどの制約がある現状では困難であることは重々承知しているが、国の定期借地権の対象拡大などの積極的な取組に鑑みて、東京都や目黒区にも、開発許可の要件緩和など、新しい発想に基づいた対応を期待したい。	開発許可制度は無秩序な市街化を抑制し、快適かつ機能的な都市環境の確保を目的としており、駒場住宅跡地活用での要件緩和は難しいと考えています。こうした中で、この高低差をどのように活かせるか、民間事業者にアイデアやノウハウなどを確認していきます。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
6-3	団体	《京王電鉄・東京大学との連携》 本敷地の活用に合わせて、京王電鉄と連携し、駒場東大前駅やその周辺の鉄道施設の再整備を進めていくことが求められる。さらに、本敷地の活用に京王電鉄が関与することにより、鉄道と街が一体となって駒場を盛り上げていくことも考えられる。東京大学との連携もまた、本敷地の活用における重要な課題であると考えている。駒場東大前駅周辺は、東京大学や駒場野公園といった大規模な施設が多く立地するため、元来商圏人口に恵まれておらず、東京大学の学生や教職員を取り込まなければ様々な経済活動が成り立ちにくい状況である。行政や事業者が東京大学と対話する機会を設け、産官学連携でのまちづくりも視野に入れて本敷地の活用を進めていくことが求められる。	駒場住宅跡地の活用のほか、鉄道事業者等を含めた駅前の再整備は将来的な課題として認識しています。こうした中で、今回の検討に当たっては、京王電鉄や東京大学とは検討素材の説明を行うなど、情報の共有化を行っています。今後、どのような形で連携・協力が図れるか、引き続き、情報を共有化しながら検討を進めていきます。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
7-1	個人	スポーツ出会い広場（様々なスポーツの楽しさに触れることができる場所として機能）を設置してほしい。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
8-1	個人	スーパーマーケット等の店舗を設置してほしい。駒場の住民は、246号線の方に出るか、世田谷方面へ行かないとスーパーマーケットを利用できず、いずれも坂の上り下りや電車・バス等が必要となり、買い物難民になりがち。ネットスーパーを利用しても、思うように生鮮食品が手に入らない。	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要なのは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。
8-2	個人	本屋、図書館を設置してほしい。学生の街なのに、本が手に入らないのはおかしいと思う。	駒場住宅跡地については、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
8-3	個人	学童保育クラブを設置してほしい。現在、学童に入れない小学生が多数いるそうで、実際、そういう子供達が放課後に大勢で児童館に来ているのをよく見かける。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
9-1	個人	現状は、防犯の観点からみても著しく不適切な状態であり、少なくとも早期の更地化を望む。また、建物を処理する際の防塵、防害獣対策はもちろん、防アスベスト対策は万全の体制で行ってほしい。	解体工事は国において行うことになるため、ご意見の内容について国に伝えていきます。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
9-2	個人	駒場住宅跡地の利用に関しては十分な検討が必要であり、急ぐ必要はない。	駒場住宅跡地はこれまで未利用となってきた経緯から、この機会を逃すことなく早期活用の実現は必要と考えていますが、拙速に進めるのではなく、地域の皆さまの意見に十分に配慮しながら、丁寧に進めていきます。
9-3	個人	計画性のない道路の拡張は、通り抜けの車の増加につながり、安全問題、騒音に発展する可能性が高まるので、慎重に行ってほしい。	現時点では道路拡張を予定していませんが、道路幅員の狭さは地域周辺の大きな課題と認識しています。整備に当たっては目黒区住環境整備条例に基づき歩道状空地の設置が必要であり、こうした仕組みを活用して危険のない歩行空間確保を図っていきたくと考えています。
9-4	個人	マンション用地としての売却はありえない。	国は駒場住宅跡地を売却しない方法で検討を進めています。 なお、区では、現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
9-5	個人	あくまでも現在の落ち着いた環境を保全しながらの利用が肝心である。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
9-6	個人	今回の検討開始に当たって、最も近隣に位置する住民に情報が提供されなかった事は、大きな不信感として残った。	区としての考えをまとめる素案作成に当たっては、近隣の皆さまをはじめ地域の皆さまに、適時、適切に情報を発信・公開して、丁寧に取組を進めていきます。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
10-1	個人	現状の用途地域制限では、プロポーザルで一般企業が請け負うのは困難と考える。また、北側の危険な擁壁の切土や歩道と車道の区分による安全確保が必要と考える。道路が狭い、歩道と車道の区別を要望します！居住者を増やして欲しい、駒場～大橋は国有地が多く住居が少ない人口が少ないため、商店の経営が成り立たない、この開発はかなり困難と思います、意見だけ聞いておいて、用途地域変更もできず、プロポーザルでも、決まりません、公務員住宅しか有りません…に、落とし所を持って行く。	事業の実現性や高低差の活かし方については、今後民間事業者に対し確認していきます。また、道路幅員の狭さは地域周辺の大きな課題と認識しており、整備に当たっては目黒区住環境整備条例に基づき歩道状空地の設置が必要であり、こうした仕組みを活用して危険のない歩行空間確保を図っていきたくと考えています。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
11-1	個人	目黒の未来を見据えた素晴らしい計画策定となるように、若い人のアイデアや専門的な見地からの闊達な議論などを積み上げてほしい。また、住宅市街地の安全性・防火性を向上、駒場東大前駅周辺の拠点性を強化、みどりや環境に配慮、幅広い世代の健やかな暮らしを支える、駒場活用の源泉となる世代の居住を促進、といったことを考え、導入すべき施設として以下を提案する。 ①超高齢社会に向けて、高齢者の地域保健を促進し、地域の医療機関と連携を図る地域ケアシステム拠点施設、②先進医療を提供できる医療施設の導入、③子どもたちや高齢者など、地域住民がふれあいながら子育て支援できる広場や趣味を楽しめるスペースのある老人の憩いの場、地域コミュニティとの連携など高齢者が若い世代と交流し、学びを得られる交流の拠点場所、④子育て支援施設（保育園・児童館など）や学生などのボランティア活動の教育の場としての活用など、⑤まちのみどり環境や歴史的建造物の保護協力、街並み景観の向上に資する緑化空間の創出、⑥安全な道路環境・快適な道路の整備。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
12-1	個人	全世界的に猛烈な勢いで進むデジタルライゼーション。人々の生活様式、価値観が大きく変わることが予測され、第4次産業革命とも言われている。日本が競争優位性を維持するためには、デジタル人材の育成が喫緊の課題で	ご指摘の次世代のデジタル人材育成の場については、民間事業者からの提案があればあらためて検討していきます。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		あり、官・民・学総出であらゆる取り組みを行っていきが必要であり、そのような背景のもと、東京大学に隣接し、デジタル文化発信の地である渋谷から2駅の駅前という立地の駒場住宅跡地は、次世代のデジタル人材育成の場として最適な場と考える。具体的なイメージは、区在住・通学の小学生から大学生、デジタル関連ビジネスの立ち上げを目指す起業家を対象者とし、①プログラミングなどデジタルを学べる学童施設、②最先端のデジタル技術に触れる施設、③eスポーツなどデジタルで遊ぶ施設、④デジタル分野で起業を目指す方を支援するインキュベートルーム、等を内容とした施設とする。また、①顔認証などのAI技術を随所に採用、②GPUなどの高スペックな機器の貸し出し、③5G、次世代WiFiなどの高速通信などを設備として備える。	
13-1	個人	大型のスーパーマーケットの設置を要望する。	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要なのは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。
14-1	個人	スーパーマーケットの設置を要望する。スーパーマーケットが付近に存在せず、住民は日々の生活に不便を強いられている。特に、高齢者にとって遠隔地にある店舗に買い物に行くことは大きな負担であり、また、ネットスーパーを利用することも困難である。今後、高齢化が更に進む中で、スーパーマーケットは必須の施設である。さらに、若い世代においても共働きが多数となり、子育てを行う上で近くにスーパーマーケットがあることがその生活に対する大きな支援となる。スーパーマーケットの設置に関しては、用途地域等による制限が存在していることは承知しているが、低層マンションや福祉施設等と併設する形で特例を認めてもらうなど、モデルケースとして実現できるよう関係当局への積極的な働きかけを希望する。	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要なのは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
14-2	個人	《駒場住宅跡地内への遊歩道等の設置》 敷地内への遊歩道の設置を要望する。駒場住宅跡地周辺は、道路が狭い中で多数の通勤・通学者が利用する一方、車両の通行も多く、極めて危険な状況にある。このため、いかなる施設を設置するにせよ、その区域内の一部にゆとりを持たせた形で歩行者が自由に通行できる公開空地（遊歩道）に相当するものを設置することが必須である。その際、車両が利用できる形で周辺道路の拡幅を行うことは、抜け道等に利用されるなど、交通量の増加を招き、安全や環境を悪化させるおそれがあることから行うべきではない。	現時点では道路拡張を予定していませんが、道路幅員の狭さは地域周辺の大きな課題と認識しています。整備に当たっては目黒区住環境整備条例に基づき歩道状空地の設置が必要であり、こうした仕組みを活用して危険のない歩行空間確保を図っていきたく考えています。
14-3	個人	《駒場東大前駅との連結》 駒場東大前駅との連結を要望する。駒場住宅跡地の北側は擁壁で高くなっており、駒場東大前駅と同程度の高さになっていることから、駒場東大前駅と何らかの形で連結し、直接往来できるようにして利用者の利便性と安全性を確保する。	京王電鉄とは検討素材の説明を行うなど、情報の共有化を行っています。ご指摘の内容については、京王電鉄の協力が必要であり、今後、どのような形で連携・協力が図れるか、引き続き、情報を共有化しながら検討を進めていきます。
14-4	個人	駒場地区は、都心の中にあって東京大学や多くの公園が存在して緑も多く、素晴らしい環境にあるが、今後は、各世代の生活の利便性を最大限重視する形で駒場住宅跡地も含め地域整備を進めていただきたい。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
15-1	個人	大型スーパーマーケットを誘致してもらいたい。周辺住民は渋谷か下北沢、池尻、代沢に行かないと大型スーパーマーケットがなく、不便であるため。また、高齢者にとっては日	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要なのは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		常の買い物できる場所が主にコンビニというのは、厳しいと思慮される。他、夫婦で休日を過ごせるようなお洒落な空間を作ってもらいたい。	量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。
16-1	議会	高齢者福祉施設をつくること。 ○高齢者福祉住宅を整備すること。 ○サービス付き高齢者住宅を整備すること。 ただし、低所得でも入所できるよう家賃助成を行うこと。 ○特養老人ホームを整備すること。	高齢者支援施設については、検討素材の活用イメージにも記載しているとおり、設置の可能性について検討を進めています。
16-2	議会	子育て支援施設をつくること。 ○認可保育園を整備すること。 ○学童保育クラブを整備すること。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
16-3	議会	住区センター施設をつくること。 ○レクリエーションホールを整備すること。 ○調理室を整備すること。	検討素材の活用イメージにも記載しているとおり、周辺の区有施設の集約化を含んだ会議室などの貸室の設置の可能性について検討を進めています。
16-4	議会	防災施設をつくること。 ○備蓄倉庫を整備すること。 ○防災資機材倉庫を整備すること。	防災関連施設については、検討素材の活用イメージにも記載しているとおり、設置の可能性について検討を進めています。
16-5	議会	環境施設をつくること。 ○太陽光発電、小風力発電、蓄電地などを含む再生可能エネルギー施設を整備すること。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
16-6	議会	緑化を推進すること。 ○区の緑化基準をできるだけ超過して整備すること。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
17-1	団体	素案作成の前の段階で早期に地域住民の意見を聴取する取組は評価できる。	駒場住宅跡地は、区内では面積の大きい貴重な土地であり、かつ、駅にも近く利便性の高い土地であるとともに、喫緊の行政課題への対応のみならず地区全体の「街づくり」にも寄与する可能性を持った土地です。素案の段階で広く区民の意見を聴く機会とは別に早い段階から地域住民等意見の把握に努め、寄せられた意見も参考に区の検討を進めていくこととしました。
17-2	団体	跡地周辺の住民には、特に十分な説明と理解を得る努力が必要であり、十分な情報提供に努めるべきである。	素案の作成に向けて、地域の皆さまに適時、適切に情報を発信・公開して、丁寧に取組を進めていきます。
17-3	団体	民間事業者による定期借地権制度を利用した施設整備を行うことを基本としているが、区の行政課題としての施設については「公の施設」として設置すべきである。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
17-4	団体	防災倉庫、共同浴場を作してほしい。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
17-5	団体	区民が予約なしで利用できるフリーな形のオープンスペース（テーブル・椅子等を常備した）の実現を図っていただきたい。	検討素材に記載しているとおり、地域コミュニティ活性化施設の設置の可能性を検討しており、素案の作成に向けて、引き続き、検討を進めています。
17-6	団体	外周の緑化、歩行空間の拡充をしてほしい。	歩行空間の拡充については、目黒区住環境整備条例に基づき歩道状空地の設置が必要であり、こうした仕組みを活用してゆとりの歩行空間確保を図っていきたいと考えています。また、外周の緑化については、今後の検討の参考とさせていただきます。
17-7	団体	他区における区民交流ラウンジの土地所有運営主体利用料等について教えてほしい。	検討素材に掲載した事例は、各自自治体のホームページで料金等を確認できます。
18-1	個人	介護施設、保育園については賛成である。12/20に行われた地域住民が主催する説明会において、隣接する家庭への配慮がなかったという質問が出ていた。区の担当課としても十分な情報提供に努めるべきである。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。区としての考えをまとめる素案作成に当たっては、近隣の皆さまをはじめ地域の

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
			皆さまに、適時、適切に情報を発信・公開して、丁寧に取り組を進めていきます。
18-2	個人	駒場住宅跡地を取り巻く道路は、通学時間帯規制、道幅による規制、井の頭線架橋の高さによる規制、放置自転車等の問題を抱えている。また、公園などで違法に宿泊する者が出るなど管理の面での問題も抱えている。このような状態がさらに悪化しないように計画をしていただきたい。特に、建設後の管理については24時間・通年で相談できる窓口を設置するなど、十分な配慮をしていただきたい。	素案の作成に向けては、地域の安全性等に配慮しながら、検討を進めていきます。また、建設後の管理及び相談窓口の設置については、今後の検討の参考とさせていただきます。
19-1	個人	跡地利用に関しては現在の住民の共有している環境を維持するように配慮した計画を立てていただきたい。建物自体は法律を順守して行われると思うが、日影や風、電波障害や隣接地との空間の確保、建物の色彩やプライバシー侵害など文字通り直接の影響を受けるものであり、隣接住民との協議を行っていただきたい。なお、協議場所などは高齢者も居られることを考慮していただきたい。(13人分の署名形式で提出されたもの)	ご意見の内容に留意しながら活用の検討を進めていきます。
19-2	個人	今でも違法な駐輪や駐車などへの対応に苦慮している現実からして、その対策が万全になるように計画をしていただきたい。少なくとも、幅員が狭い4メートル道路には影響のないように計画をしていただきたい。(13人分の署名形式で提出されたもの)	ご意見の内容に留意しながら活用の検討を進めていきます。
19-3	個人	保育園や児童館などの施設があるだけでなく、近隣には小学校、中学校、高等学校があり、児童・生徒が多く生活している場所。交通量が増えるだけで事故が発生する恐れがある。少なくとも建物の中に入る施設の利用に関して車両が多くなるような事のないように計画していただきたい。(13人分の署名形式で提出されたもの)	ご意見の内容に留意しながら活用の検討を進めていきます。
19-4	個人	駒場住宅跡地に建てられた施設の管理については利用実態により様々な問題が発生することが予想される。そこで隣接する住民などからの意見要望や起きている問題に対応する一本化された窓口を設けていただき、速やかに解決または指導できるものは行うこと。なお、できれば目黒区の関連団体を管理人として指定していただきたい。(13人分の署名形式で提出されたもの)	近隣にも配慮した管理運営の具体的な方法については、今後民間事業者にも意見を聴きながら検討を進めていきます。
19-5	個人	工事前には各家の現状調査(家屋、土留、塀、柵、地盤などの現状を調査し、写真と記録に残す)を行い各家に調査書類を渡すこと。建設途中ででも異常の見られた時は修繕等の対応をすること。建築後には各家の現状調査を行い修繕などの必要な時は直ちに修繕すること。(13人分の署名形式で提出されたもの)	駒場住宅跡地の活用に当たっては、民間事業者による施設整備を基本的な方向としています。ご指摘の内容については整備主体によって対応すべきものでありますが、区としてもご意見の内容を伝えるなど留意してまいります。
19-6	個人	解体建物にはアスベストなどが使われていないかなどの情報をあらかじめ知らせるとともに、使用している場合にはどの様な方法で安全確保を行うのか説明し同意を求めること。(13人分の署名形式で提出されたもの)	解体工事は国において行うことになるため、ご意見の内容について国に伝えていきます。
19-7	個人	解体工事の際は粉じんなどの飛散防止に努め、その方法を隣接住民と協議し説明を行うこと。(13人分の署名形式で提出されたもの)	解体工事は国において行うことになるため、ご意見の内容について国に伝えていきます。
19-8	個人	解体工事・建設工事に関して、騒音・振動等の公害の発生状況を監視でき、一目で確認できる機器を設置し、近隣住民への配慮を行うこと。(13人分の署名形式で提出されたもの)	解体工事に関しては国において行うことになるため国に伝えていきます。また、建設工事に関しては整備主体である民間事業者により行うものですが、ご意見の内容を伝えるなど区としても留意してまいります。
19-9	個人	施設全体の運営管理について、夜間、休日・祝祭日を含め管理人を常駐させること。(13人分の署名形式で提出されたもの)	管理運営の具体的な方法については、今後民間事業者にも意見を聴きながら検討を進めていきます。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
19-10	個人	施設建設で一番影響を受けるのは隣接地の住民である。施設利用する住民のことを優先し、隣接する住民に一方的に迷惑を押し付けるような計画はやめていただきたい。公務員住宅の方々と4メートル道路を挟んで何十年も問題なく利用してきた環境を悪化させる事のないように配慮をしていただきたい。特に朝8時30分頃までは保育園児から児童・生徒、通勤者の方々と、中でも障害児者の方々と、駒場東大前駅周辺の混雑は近隣居住者と駅利用者以外の方にはわからない。更に、現在も小規模スーパーマーケットやコンビニなどの物資の運び入れで7時頃から車両が止まって荷下ろしをしている。その現状を鑑みての施設計画であってほしい。また、隣接住民は高齢者と仕事を持つ者など、時間に制限のあるものが大半である。近隣住民との情報交換を行うことを望む。(13人分の署名形式で提出されたもの)	素案の作成に向けて、適時、適切に情報を発信・公開するなど、丁寧に取組を進めていきます。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
19-11	個人	高齢者施設や保育園の併設はよい考えであると思う。(13人分の署名形式で提出されたもの)	引き続き、高齢者支援施設等の設置の可能性について検討を進めていきます。
20-1	個人	駒場地区は日用品の調達に不便。スーパーマーケットや薬局などをテナントとする複合商業施設を誘致することで地域活性化に繋がる。	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要ことは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。
20-2	個人	役所が遠く、諸手続に不便。特に3、4丁目は池尻まで距離がある。子育て世帯、高齢世帯共に駅前に役所の分所があれば地域住民の利便性向上に資する。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
20-3	個人	マンション建設や戸建ての建て替えなどが進み子育て世帯が増加しつつある状況を鑑み、保育施設や住民交流が取れる施設が必要と考える。例えば子供が遊べるスペースを取り入れたカフェを保育施設に併設すれば高齢世帯と子育て世帯の交流が生まれるのではないかな。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。
20-4	個人	保育施設等と併せ、図書館もあると良いと思う。東京大学を始めとし、教育機関が多数あり、学生が多く利用する駅であるからこそ、図書館が駅前にあるのは良いのではないかな。また、公民館的なイベントスペースを併設すれば、高齢世帯と子育て世帯、更には学生など、あらゆる世代での交流も可能ではないかな。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
20-5	個人	ベンチャー企業が集まる渋谷に近いことと、駅前に東京大学キャンパスがある立地を活かし、産学連携を目的としたベンチャー起業のオフィスやシェアオフィスの誘致を図る。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご指摘のオフィスについては、民間事業者からの提案があればあらためて検討していきます。
21-1	個人	東京大学も近く、駅近でもあり世界に発信可能な日本の空き地のモデルケースを駒場に構築することは重要と考える。環境にやさしい農地として活用し、そこに、老人も子供も外国人も一緒になって農業体験が可能な施設が望ましいと考える。太陽光発電や、ドローンやAIを駆使した保安・セキュリティ対策をとり、無農薬での有機栽培を実施し、成果物の販売やその場での調理等をすれば、人との交流、健康維持、食物の重要性の教育等も可能と考える。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご指摘の農業体験が可能な施設については、民間事業者からの提案があればあらためて検討していきます。
22-1	個人	人の集えるホールが良いと思う。いまの住宅跡地のように通りの反対側も見える、風通し	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		の良い環境は残してほしい。また、駐輪場や安く利用できる駐車場があれば地域に喜ばれると思う。なお、児童館や駒場野公園のある地域なので、断固として高い建物の建築には反対する。また、周辺道路は小学校や高校への通学路でもあるため、通り抜けの車が増えるような道路拡張にも反対する。駒場にもうこれ以上巨大なマンションは要らない。また、商店街の存続を望んでいるため、大きな商業施設も反対である。住んでいる人に馴染む、風通しの良い空間として活用してほしい。	化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
23-1	個人	防災備蓄倉庫を設置してほしい。駒場住区には地域避難所が4カ所指定されているが、防災備蓄倉庫はない。災害発生時に避難所ごとの格差が何かと問題になることが予想されるが、救急時に遠くの倉庫まで物資を受け取りに行く困難は混乱の原因にもなると考えられる。財政が苦しい時に「駒場だけが」という意見も町会内にあるが、物資は順次整備するという方法もあり、この際、是非とも防災備蓄倉庫の設置を実現してほしい。	ご指摘の防災備蓄倉庫については、検討素材の活用イメージにも記載しているとおり、設置の可能性について検討を進めています。
24-1	団体	《調理の設備を備えた部屋》 食育と言われ食は生の基本。子ども、高齢者、男性に向けた健康料理教室や梅干しづくり、みそ作りといった伝統食品を伝えていく活動を行える場所がほしい。完備した調理室を求めている訳ではない。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
24-2	団体	《自由にふらりと立ち寄れるフリースペース》 独り暮らしの高齢者が自由に過ごせる、介護施設ではないデイサービスの場所として、誰もが顔見知りになれるような地域社会づくりにつながる場として必要だと思う。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
24-3	団体	《会議室などの貸室（周辺の区施設の集約化）》 駒場住区センターの会議室はそれなりに利用されており、場所も町内の中央にあり利用しやすい利点がある。中・小規模の地域活動に定着しているので集約化はしないほしい。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
24-4	団体	《公共の浴場》 独り暮らしの高齢者が増えるなか、自宅での入浴が大変になってきているという声を多く聞く。銭湯は閉鎖する一方でお困りの高齢者が増えている。こうした切実な悩みにも応えて欲しい。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
24-5	団体	《生鮮食料品の販売店》 駒場地域の住民が最も不便を感じているのが生鮮食品の買い物である。スーパーマーケット規模の商業施設はともかく、魚・野菜の産直販売などを行う小規模で良質な店舗（配達も）など、新しい発想の商業施設の出現を期待したい。	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要なことは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。
25-1	議会	駒場住宅跡地の活用については、駒場地域の10年先、20年先を見据えた街づくりに資する施設整備を要望する。	ご意見のとおり、様々な観点からの街づくりに留意しながら、活用の考えを取りまとめていきます。
25-2	議会	駒場住宅跡地は接道している道路幅員が狭い。また、北東側道路は一方通行となっているため災害時の緊急車両の通行に支障をきたす可能性が高い。跡地活用においては警察などの関係機関とも協議の上、道路拡幅や一方通行の解除など検討いただきたい。	現時点では道路拡張を予定していませんが、道路幅員の狭さは地域周辺の大きな課題と認識しています。整備に当たっては目黒区住環境整備条例に基づき歩道状空地の設置が必要であり、こうした仕組みを活用して危険のない歩行空間確保を図っていきたくと考えています。
25-3	議会	駒場住宅跡地は京王井の頭線駒場東大前駅前に立地している。駅前ロータリーひろばやペDESTリアンデッキの整備、高架下の低さ解消、公衆トイレの移設など区民の利便性向上を図るよう京王電鉄との協議を要望する。	京王電鉄とは検討素材の説明を行うなど、情報の共有化を行っています。ご指摘の内容については、京王電鉄の協力が必要であり、今後、どのような形で連携・協力が図れるか、引き続き、情報を共有化しながら検討を進めていきます。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
25-4	議会	駒場住宅跡地の活用について、地域住民の意見を把握することは重要であるが、一部の人の意見のみが反映されぬよう住民間の調整が大変難しい。そこで東京大学の都市計画や街づくりの専門家を座長やコーディネーター役に抜擢し、まちづくり協議会を運営していくことについて検討いただきたい。	現在、駒場町会、駒場住区住民会議、駒場東大前商店会等の地域の主な団体と個人を構成員として、地域課題を踏まえた活用策の実現、円滑な施設整備と運営に向けて、地域住民及び関係団体等の連絡協議等を行う場として、地域の自主的な協議体が設置されています。素案の作成に当たっては、近隣住民をはじめ地域の皆さまから意見を聴きながら、活用の考え方をまとめていきたいと考えています。
26-1	団体	《近商地域～中規模以上の総合スーパーマーケットの誘致～》 現在、駒場地域には小規模のスーパーマーケットしかなく、渋谷や池尻大橋まで買い物に行かなければ生活用品が揃わないため、高齢者や足の不自由な住民にとっては住みにくい地域となっている。現在、駒場地域にない文庫や文具等も取り扱う中規模総合スーパーマーケットの誘致を要望する。	スーパーマーケットなど生鮮食料品や日用品販売の店舗を含めて検討が必要ことは理解しています。しかし、スーパーマーケットを誘致する場合、事業採算性や搬入車両の交通量など民間事業者の意見を聴く必要があり、今後予定している事業実現性と併せて民間事業者を確認していきます。
26-2	団体	《近商地域～駒場東大前商店街の案内所の設置～》 駒場東大前商店街は、渋谷と下北沢の間にある地理的特性も影響して、人の往来が少ないため、活性化が課題となっている。駅前に誘致を希望する中規模総合スーパーマーケットに併設または内設した商店街案内所を設置し、買い物客を商店街に誘導する拠点づくりを要望する。	ご指摘の案内所は運営等の課題もあると考えられますので、素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
26-3	団体	《近商地域～駅西口改札から敷地に入る導線の確保～》 駅前の跡地は4m以上の高低差がある壁となっている。駅西口乗降客の利便性向上やバリアフリー化の観点から駅前に誘致を要望する中規模総合スーパーマーケットから敷地内への連絡通路確保を要望する。	ご指摘のとおり、駒場住宅跡地は道路との高低差があります。この高低差をどのように活かせるか、民間事業者アイデアやノウハウなどを確認していきます。
26-4	団体	《一中高地域～住民交流と多世代交流を促進する施設の設置～》 現在、駒場住区センターや駒場老人いこいの家、駒場児童館等の公共施設、駒場町会事務所は全て別々の場所にあり、利便性の悪さだけでなく地域交流促進の妨げにもなっている。また、目黒区では区有施設の延床面積削減が進められており、その手法のひとつに公共施設の複合化が掲げられている。分散している駒場地域の公共施設等を1施設に複合化し、コミュニティ促進施設として活用することを要望する。尚、コミュニティ促進施設は大規模災害時に防災拠点となる機能を備える他、隣接して防災備蓄倉庫の設置も要望する。	ご指摘いただきました周辺の区有施設の集約化を含んだ会議室などの貸室や防災備蓄倉庫の設置については、検討素材の活用イメージにも記載しており、引き続き、素案作成に向けて検討を進めています。
26-5	団体	《一中高地域～文教地区という地域特性を活かした人口増加対策～》 駒場地域は東京大学駒場キャンパスを筆頭に公私立の高等学校が点在する文教地区である。駒場住宅跡地の活用において駒場の人口増加対策は重要になるが、単に集合住宅のみを建設する整備では国有財産の有効活用にならない。地域特性を活かした人口増加対策の検討を要望する。具体的な例のひとつに東京大学学生寮の設置が挙げられる。文教地区の地域特性が活かされ、人口増加にも貢献するだけでなく、隣接するコミュニティ促進施設の利用者との多世代交流や商店街の活性化も期待できる。	現在、活用イメージとしては、防災関連施設、歩行空間、広場、地域コミュニティ活性化施設、地区生活施設、福祉施設といった用途を中心に検討を進めています。また、これ以外に、民間事業者の創意工夫やアイデア・ノウハウを活かした施設を取り入れていく予定です。東京大学学生寮の設置については民間事業者からの提案があればあらためて検討していきます。
26-6	団体	《近隣住民の住環境への最大限の配慮》 駒場二丁目の駒場住宅跡地に隣接する住居地域は緑も多く閑静な住宅地域である。現在、この地域で暮らしている住民にとって騒音や照度等の著しい住環境変化が起きないよう最大限の配慮を要望する。	ご意見の内容に留意しながら活用の検討を進めていきます。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
26-7	団体	《今後の進め方について》 今回の駒場住宅跡地の活用は、単に敷地の有効活用という観点だけでなく、100年に1度のまちづくりとして地域活性化の貴重な機会と捉えている。駒場地域の生活に深く関わりのある鉄道事業者（京王電鉄）と大学施設（東京大学）に対して、跡地活用に向けた協議参加への働きかけを要望する。	京王電鉄や東京大学とは検討素材の説明を行うなど、情報の共有化を行っています。今後、機会を捉えて、協議への参加についても伝えていきます。
26-8	団体	《近隣住民への周知方法について》 駒場住宅跡地の整備が進むに当たり、地域では町会や住区住民会議、商店会、学校施設等の地域活動を担う主要団体と各種活動委員で構成した地域連絡協議会を設置し、地域住民の意見集約や情報提供に努めている。しかし、全ての住民が団体に所属しているわけではなく、駒場地域の全住民に情報提供することは困難である。特に跡地に隣接する住民にとっては住環境の変化が伴う重要な案件なので、区側で様々な手法により情報提供を徹底することを要望する。	素案の作成に向けて、適時、適切に情報を発信・公開して、丁寧に取り組を進めていきます。
26-9	団体	区の行政課題解決を目的とした高齢福祉施設（特別養護老人ホーム等）の設置を進めていく場合には、緊急車両や送迎車両の騒音・道路安全管理等の課題が予想されるため、近隣住民との合意形成を前提とすることを要望する。	ご意見の内容は素案をまとめる際の参考とさせていただきます。
26-10	団体	将来まで永きにわたり駒場で暮らしていく子どもや若い世代にとっても有効活用となる視点が重要である。特に住民交流と多世代交流を目的としてコミュニティ促進施設については、子どもや若い世代が活用しやすい工夫の検討を要望する。	ご指摘のとおり、地区全体の街づくりに寄与する可能性がある大規模な敷地であるため、中長期的な視点から活用の考えを取りまとめていきます。

資料2 サウンディング調査結果（令和元年8月～9月）

サウンディング調査では、23 事業者から実施可能な事業等に関する多くの意見や提案を確認し、区の検討を進めてきました。

目黒区では、定期借地を前提とした駒場住宅跡地活用について、実効性のある活用方針素案作成の参考とするため、これまでの検討経緯や内容を取りまとめて公表している「国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた**中間のまとめ**」を材料に、民間事業者の皆さまとの対話を通じた、サウンディング調査を実施しました。

1 実施経過

日程	内容
令和元年8月 5日	サウンディング調査の実施要領公表
8月21日	参加受付締め切り
9月 2日～5日	対話の実施

2 参加状況

参加事業者：23事業者

（不動産関係…11事業者、建設関係…5事業者、福祉関係…2事業者、その他…5事業者）

3 対話内容

- A) 実施可能な事業内容
 - ・事業内容
 - ・「中間のまとめ」記載の活用イメージ①～⑧の施設（ハード面）の導入可能性、導入条件、周辺環境への影響 など
- B) 事業方式
 - ・定期借地権の種類・期間 など
- C) 地域貢献に関する考え方
 - ・地域貢献に資する設備・機能
 - ・地域コミュニティ活性化のためのアイデア など
- D) 経済条件
 - ・地代・賃借料等のイメージ など
- E) 事業者が参画しやすい仕組み
 - ・公募に向けての事業者からの要望 など
- F) その他

4 事業者の主な意見・要望

【対話内容】のとおり。

【対話内容】

A) 実施可能な事業内容

□ 事業概要（全体イメージ）（主な提案。順不同）

- ・ みどり豊かな周辺環境、恵まれた文教環境を活かした良質な多世代交流型住環境の形成
- ・ 快適な居住空間と地域特性を活かした公共施設等の調和の実現
- ・ スマートウェルネス*拠点と良質な住まいの整備、地域住民や学生の多世代交流を促す街
- ・ 世代循環型のまちづくり、多世代交流、豊かなコミュニティ形成
- ・ CCRC*構想、スマートシティ*の実現
- ・ スポーツやリラクゼーション事業を通じた健康づくりと交流拠点としてのコミュニティ空間形成
- ・ 多世代が健康的かつ活動的に人生を楽しみ、安全・安心で快適に住み続けられる街の実現
- ・ 世代や障害の有無を超えた多様な人々が暮らし、集う場の形成

※ スマートウェルネス	高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ること
CCRC	高齢者が健康でアクティブな生活を送るとともに、医療・介護が必要な時には継続的なケアを受けることができるような地域づくりを目指すもの
スマートシティ	都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、生活の利便性や快適性を向上させるとともに人々が安心・安全に暮らせる街

□ 施設内容（主な提案。順不同）

各事業者とも、下記の各施設の提案と防災関連施設、地域コミュニティ活性化施設、高齢者支援施設など行政課題関連施設との複合的な組み合わせ。

- ・ 賃貸マンション、分譲マンション、学生マンションなど住居系施設
- ・ スーパーマーケット、カフェ、福祉の店（障害者生産品販売）等の商業系施設
- ・ 有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅などの高齢者向け施設
- ・ 療養型病院、クリニックモールなど医療系施設
- ・ モール型飲食店、小規模シアター、温浴施設、フィットネスクラブなど交流促進や健康増進系施設

□ 「中間のまとめ」記載の活用イメージ①～⑧の施設等（ハード面。主な提案。順不同）

①防災関連施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置スペースを確保することは可能である。（複数） ・ 貸借方法、運営手法は、賃貸・無償貸与、区運営、全体管理など各種あり、今後調整が必要である。（複数）
②歩行空間・広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内に歩行空間を設け、歩行者と車の動線を分離すれば、地域の安全性が向上する。（複数） ・ 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、敷地南側道路と駅を繋ぐ安全な歩行空間を確保できる。 ・ 歩道状空地や公開広場を設置した箇所や擁壁の取扱いについて、定期借地期間終了後の原状回復の考え方が見えない。

③地域コミュニティ 活性化施設	<ul style="list-style-type: none"> ・区の施設については区が賃借するスペースとして設置可能であり、運営・管理の方法は今後の調整となる。（複数） ・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は可能であり、イベントなど自主事業との連携ができる。（複数） ・住宅を整備する場合、新しい住民と従前から住んでいる住民との関係性が大切になるため、地域交流施設は重要であり、各種取組の経験もある。
④地区生活施設	<ul style="list-style-type: none"> ・駅正面の擁壁を地下建物として中規模程度のスーパーマーケットの設置は可能である。また、クリニック、カフェなどの複合的建物としても駅前活用は可能である。（複数） ・スーパーマーケットのエスカレーター等により、駅から段差のある敷地内に直接つながる動線が確保できる。 ・スーパーマーケットについて、道路幅員、高架下の高さ等から搬入経路が厳しく、経路、車、時間帯などの工夫・調整が必要である。（複数） ・駅前の近隣商業地域を活用してスーパーマーケットなどの地区生活施設を設置するのであれば、現在の駅前公衆トイレの移設が必要である。（複数） ・スーパーマーケット誘致に関し、学校や公園などが多いことから商圈として弱いとする事業者がいる一方、競合があまりおらず魅力はあるとする事業者もある。
⑤高齢者支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホームの経営主体は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が難しい。（複数） ・現実問題として、国や自治体の補助や定期借地料減額措置などがないと特別養護老人ホームの設置・運営は難しい。 ・オーナー型による特別養護老人ホーム整備の場合は、国の定期借地料減額措置の対象とはならない。オーナー型でも同様の仕組みが必要である。（複数） ・株式会社が社会福祉法人と共同で特別養護老人ホーム等を導入する場合、認可取得の見込みについて事前に確認したい。（複数） ・特別養護老人ホームをはじめ自治体要望の施設等を整備する場合、価格競争では対応が難しいため、提案内容を重視する選定基準が必要である。（複数） ・特別養護老人ホームの規模は100床前後で考えている。（複数） ・収益事業ではないため、高い定期借地料は期待できない。 ・特別養護老人ホームは、医療施設などとの併設を前提に考えており、通所・訪問事業など、在宅生活支援機能も可能である。 ・地域密着型サービスは、利用者の往来により交通量が増える懸念がある。
⑥障害者支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地・建物内のバリアフリー化など、障害の有無にかかわらず利用しやすい施設とする工夫は可能である。（複数） ・障害者支援施設は定期借地料免除等の対応がないと設置・運営は難しい。 ・通所事業を想定した施設であれば検討可能である。 ・障害者が販売を行うスペースを設け、就労機会を確保する検討は可能である。
⑦介護予防や健康寿命 延伸を目的とし	<ul style="list-style-type: none"> ・アクティブシニアに対する住宅施設。（複数） ・サービス付き高齢者住宅。（複数）

た高齢者向け住宅	・有料老人ホーム。（複数）
⑧医療機関	<ul style="list-style-type: none"> ・クリニック及び調剤薬局の設置。複数クリニックが入った医療モールの設置は可能であり、地域にも有益である。（複数） ・療養型病院の整備を中心に、スーパーマーケットなど他の施設を組み合わせた整備が可能である。療養型病院であるため、頻繁な救急搬送や大量の通院者はなく、近隣への影響は少ない。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・駒場の用地は、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。（複数） ・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が可能である。（複数）

B) 事業方式

- 定期借地権の種類・期間
 - ・定期借地権の期間は50～70年が望ましい。（複数）
 - ・事業用定期借地権と一般定期借地権一体で50年以上でも検討は可能である。（複数）
 - ・住宅、スーパーマーケットなど用途に応じて異なる定期借地期間を考えている。
 - ・定期借地権の期間は、建築期間・解体期間を踏まえて75年程度が望ましい。
 - ・事業用定期借地権の期間50年に近い長期は取扱いなく検討が難しい。

C) 地域貢献に関する考え方

- 地域貢献に資する設備・機能等
 - ・スーパーマーケット（複数）：近隣に無い生活施設の整備による利便性確保。
 - ・地域交流スペース（複数）：地域の住民等が利用できるラウンジや会議室を想定。
 - ・サービス付き高齢者住宅（複数）：共用施設を地域に開放、地域イベント開催や会議室機能確保。
 - ・モール型飲食店：食を通じた地域のコミュニケーション活性化。
 - ・足湯：一般開放による地域のコミュニケーション活性化。
 - ・温浴施設：災害時の避難所、給水機能を持つ。
 - ・フィットネスジム：地域住民の健康へ貢献。災害時の一時滞在施設として機能。
 - ・地元商店等出店スペースと障害者就労機会確保を図る販売スペース：多様な人々の交流。
 - ・小規模シアター：空き状況によって地域の交流、イベントの場として活用が可能。
- 地域コミュニティ活性化のためのアイデア等
 - ・地域イベント（複数）：周辺住民や地域の企業が日常的に集える場を創出し、地域活性化に寄与。
 - ・地域共通カード：周辺商店との共存。
 - ・地元商店の出店：地域活性化。
 - ・各施設等のエントランス一体化：住人と区民との交流が生まれる仕組みづくり。

D) 経済条件

- 地代・賃借料等のイメージ
 - ・ 福祉施設等導入施設によって今後詳細な検討が必要になる。(複数)

E) 事業者が参画しやすい仕組み

- 公募に向けての事業者からの要望等
 - ・ 単純な価格競争に収斂しないように、事業者の独自提案やノウハウ・アイデアが活かされるような工夫をしてほしい。(複数)
 - ・ 事業者公募について、事前準備に要する時間を考慮したスケジュールとしてほしい。
 - ・ 定期借地期間終了後の更地返還の条件について明確にしてほしい。

F) その他

- ・ 既存建物や擁壁の取扱いを明確に提示してほしい。(複数)
- ・ 駅前トイレ施設は移転することが望ましい。(複数)
- ・ 用途地域の変更もしくは地区計画の設定等も考えられるのではないか。(複数)
- ・ 敷地分割の場合、日影規制等の検証が必要である。
- ・ 一棟建物の場合、用途を複合させると建物の運営効率が悪化する可能性があり、施設計画に工夫が必要である。
- ・ 地域の安全を確保する上で防犯対策も併せて強化する必要がある。

【参考】事業者との対話内容を踏まえたイメージ

駅前の
にぎわい

駅前には、人々を迎え入れる、地域の「顔」となるべきエリアです。駅前の擁壁を建物とし、スーパーマーケットや外部開放型カフェを設置するなどにより、生き活きとした街の形成を図ります。



地 域
コミュニティ
活性化

子どもから高齢者まで、楽しく！元気に！

地域コミュニティ活性化施設や公開広場を地域の住民の方が様々な活動ができる場所、開放型の交流スペースとして設置し、各種イベントや事業を通じた多世代交流の実現を図ります。





ゆとりの
歩行空間

敷地南側道路から駅前に繋がる歩行空間を敷地内に設け、歩行者と車の動線を分離すれば、地域の安全性の向上に繋がります。

資料3 活用方針素案への意見募集結果（令和2年8月～9月）

地域住民の皆さまへの意見募集や事業に関心のある民間事業者へのサウンディング調査など、様々な取組を重ねながら、令和2年8月に素案を取りまとめ、地域の皆さまからの素案に対する意見募集を行いました。

「国家公務員駒場住宅跡地活用方針素案」は、これまで地域の皆さまからの意見等を踏まえて検討してきた結果を、大きく①跡地をめぐる状況と②跡地活用の考え方の二つに整理し、跡地活用の方向として、区が求める全体条件（活用に当たっての誘導目標）と個別条件（導入すべき施設や導入が望ましい施設、活用に当たっての諸条件等）を示すなど、具体的な活用に向けた地元自治体の考え方を取りまとめたものです。

素案の説明会を開催するとともに、1か月間の意見募集を行ったところ、隣接する住民の皆さま、周辺住民の皆さま、地域連絡協議会の皆さま、さらには区議会等から多くの意見が寄せられました。

(1) 意見募集実施結果

ア 受付期間：令和2年8月15日（土）～令和2年9月15日（火）

①周知方法：めぐろ区報（8月15日号）、目黒区ホームページ、公営掲示板、町会・自治会掲示板、隣接ポスティング

②素案の閲覧・配布場所：目黒区総合庁舎1階区政情報コーナー・4階経営改革推進課、北部地区サービス事務所、駒場住区センター

イ 提出数

提出者・団体数	26件	※区議会、関係団体含む
意見数	57件	

(2) 説明会実施結果

ア 開催日時等

日時	会場	参加人数	備考
令和2年8月18日(火) 19:00～	駒場小学校	58人	地域連絡協議会主催
8月22日(土) 10:00～	(体育館)	26人	区主催

※ このほか、令和2年8月7日に地域連絡協議会への説明も実施しています。

※ 説明会は、参加者のマスク着用、入場時の検温及び手指消毒の実施、ソーシャルディスタンスを確保した会場設営など、新型コロナウイルス感染拡大防止対策を徹底した上で開催しました。

イ 発言者数及び件数

発言者数	11人
意見数	18件

(3) 意見一覧の見方

<意見一覧の項目>

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
〇-〇	個人	—	—	—

<各項目の説明>

整理番号…ハイフンの前の数値は同一の個人・団体ごとに付番、ハイフンの後の数値は同一の個人・団体の意見ごとに付番（長文、多岐等により分割した場合を含む）。

提出区分…個人、団体、議会の別。

意見の要旨…頂いたご意見の内容です。長文や内容が多岐にわたるものは、趣旨を損なわない範囲で一部省略、要約または分割している場合があります。

対応区分…下表参照。

検討結果…ご意見に対する区の考え方・対応策などの検討結果を記載しています。

※「意見一覧（説明会）」には、提出区分はなく、説明会開催日を記載しています。

<対応区分表及び対応区分別件数>

対応区分	内容	件数
1	意見の趣旨を踏まえ、活用方針素案を修正します。	0
2	意見の趣旨は、活用方針素案に取り上げており、同じ方向で取り組みます。	14
3	意見の趣旨は、活用方針には取り上げませんが、具体化の中で対応していきます。	13
4	意見の趣旨は、当該国有地では困難ですが、今後、調査・研究していきます。	4
5	活用方針として、意見の趣旨に沿うことは困難です。	23
6	意見の趣旨は、事業者決定後、別途、対応していきます。	7
7	その他	14
合 計		75

意見一覧（意見募集）

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
1-1	個人	<p>東京大学と渋谷というスタートアップ企業が集まりやすい環境なので、協賛する大企業を集めてスタートアップ企業向けのシェアオフィスやアクセラレータープログラム、インキュベーション施設にするといったアイデアがいい。カフェを併設した書店等があると人も増えるかもしれない。いずれも民間事業者からの提案を待っているようだが、区が率先して企画して民間事業者に働きかけなければ具体的な提案は出てこない。区の検討状況の記載が受け身なものばかりで残念だ。保育園や公園、駅前広場、老人ホーム、防災施設等の現時点でも足りている施設ばかりで収益化しない施設を建てたところで区の財政負担が増えるのではないかと心配になった。生鮮食品を扱う中規模以上のスーパーやドラッグストアは確かにこの地域周辺は足りていないかつ、収益を稼げる物件になるのでいい案だが、搬入経路等で現実的には問題があると思う。</p> <p>一般的にみて、あまりいいアイデアがないというのが率直な感想である。折角借りることのできる土地であるものの、無駄に区のお金を使って変なものを建てるくらいならば、土地活用自体を見直す案もゼロベースで検討すべき。国全体も借金だらけなので、国が売却してマンションや分譲住宅にしたり、期間50年の賃貸借マンションの販売、日頃から深夜まで残業している国家公務員の宿舎をまた建設する方が日本全体での最適になるのではないかと。あまりいい案もないようだし、無理に区による土地活用ありきでこのまま進める必要はない。コロナで財政も逼迫するはずなので将来の収益化等も見据え、冷静な判断と検討を願う。</p>	5	<p>駒場住宅跡地活用については、国が主体となって事業提案や入札により民間事業者を決定し、事業者による整備運営が行われるという取組の中で、地域課題や行政課題の解決に向けて導入が必要な施設を地域の意見を聞きながら検討してきたものです。こうした経緯から、活用に当たって、敷地や建物の一部に区が導入を求める施設として条件を付加していますが、全体としては、民間事業者のノウハウやアイデアを活かしながら行われる整備事業という位置付けです。</p> <p>区の財政状況等も踏まえつつ、区及び地域にとって必要かつ有効な活用を進めていきます。（経営改革推進課）</p>
1-2	個人	<p>8月の説明会だが、コロナの状況下で対面開催だけなのは問題があると思う。行政のデジタル化の遅れがコロナで浮き彫りになっているかと思う。Web会議の接続も検討してほしい。</p>	7	<p>不特定多数の方が参加するWeb会議は、行政の公式の取組としては現状では難しい状況であり、区ホームページでの公表やメールでの意見提出ができるように進めてきました。</p> <p>8月の素案説明会は、参加者のマスク着用、入場時の検温及び手指消毒の実施、ソーシャルディスタンスを確保した会場設営など、新型コロナウイルス感染拡大防止対策を徹底した上での開催となりました。今後も感染拡大防止に努めるとともに、非対面型の手法の導入可能性につきましても、調査、研究してまいります。（経営改革推進課）</p>
2-1	個人	<p>高層ビル（マンション）、住居等の施設は、強く反対する。</p>	5	<p>民間事業者へのサウンディング調査でも明らかになったとおり、事業収益を確保するためには一定の住戸整備の可能性はあると考えていますが、国が主体となって事業提案や入札により民間事業者を決定するため、どのような整備になるかは、提案事業者の選定を待つこととなります。整備事業者に対しては、本用地の活用コンセプトに掲げる「駒場らしい生活空間の形成」に向けた施設の整備を求めています。なお、法令等の規制により高層ビルは建てることはできません。（経営改革推進課）</p>
2-2	個人	<p>人口減少の中、自然を多くする為、公園、老人ホーム等々公共の場所として活用を希望する。駒場野公園との一体化で、素晴らしい広い公園が、この駒場の駅前に続いても良いと思う。お金をかけなくても公園なら十分、活用ができる。</p>	5	<p>区全体の一人当たりの公園面積が平均1.73㎡に対して、駒場住区は7.29㎡と極めて高い地域であり、公園整備の必要性及び区内の公園配置のバランスの点から、本用地を公園とする考えは持っておりません。しかし、区内屈指の豊かな自然環境を有する公園に隣接しており、区としても、こうした環境との調和を図ることが適切であると考えておりますので、整備事業者に対して隣接公園と調和のとれた活用を求めています。（経営改革推進課、みどり土木政策課）</p>
2-3	個人	<p>駅前のコンクリートの壁は美観が無く、駅からの空間を作ってほしい。いつも駅から下車して、あの壁は、さみしく思っている。</p>	2	<p>参考資料には、駅前の擁壁を建物とし、スーパーマーケットや外部開放型カフェを設置するなど、地域の「顔」となるべき駅前</p>

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
				エリアの整備後のイメージ図を掲載しています。これは、民間事業者へのサウンディング調査結果を具体化したもので、あくまでもイメージ図ですが、区としても、活用に当たっての4つの誘導目標として、「地区の玄関口としての景観形成」を掲げており、整備事業者に対しては、駅前に位置している本用地の状況を踏まえ、景観形成に配慮した活用を求めています。(経営改革推進課)
3-1	個人	スーパーマーケット、図書館、近隣住民が気軽に集まれてくつろげる場所、以上3点の設置を希望する。特にスーパーマーケットは生活に欠かせない。一番近いのが大橋のスーパーマーケットだが、歩くには遠いし、年齢的に自転車も危ないため、買い物を人にお願している。近くにあれば、お願いしなくても済む。駅前にミニスーパーがあるが、必要なものが揃わない。	2	「区が導入を求める施設(導入施設)」については、地域住民の方々から寄せられた意見、事業に関心のある民間事業者へのサウンディング調査の結果等を踏まえて取りまとめたものであり、図書館は含まれていませんが、スーパーマーケットや近隣住民が気軽に集まれてくつろげる場所としての広場は導入すべき施設として掲げています。特にスーパーマーケットについては、整備を求める意見を多くいただいております。地域住民の方々の利便性向上の観点から、導入施設として示しているところです。(経営改革推進課)
4-1	個人	音楽が演奏可能な施設の設置を希望する。過去存在した音楽施設の稼働率が高かった経緯からも、今後もニーズの高い施設となると思う。 ①過去の駒場の音楽施設について 【こまばエミナースのホール】 【旧大橋図書館の第1会議室】 ②音楽施設ができた場合の活用について 【こまばのまつりなどのステージ発表】 【各音楽団体の練習場所】 【音楽教室の発表会】 ③国内の経済効果増大への期待 駒場は、学校が多いため平日に人が集まる場所だが、ホールが設置されてイベントが開催されると、休日にも人が集まり、商店街の活性化も期待できる。 ④その他 パーシモン・G Tプラザに匹敵するような施設が、北部地区にできることは、バランスよい配置であると思う。是非渋谷と世田谷の狭間にある駒場に、他の国や地方からも人々が訪れる魅力ある拠点となる施設の実現を願っている。 「駅前ピアノ」というのは、都庁や駅・空港などに自由に弾けるピアノが設置されているようなイメージである。駒場にもそのようなピアノがあると、素敵だと思う。	5	芸術文化施設である劇場のようなホールと本施設とはコンセプトが異なり、導入は難しいと考えています。 区が導入を求める「②コミュニティ拠点」のコミュニティスペースについては、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーティションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えております。具体的な運用方法等については今後検討していきます。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)
5-1	個人	《地域住民も含めた多世代交流が継続、促進する活用》調理室の設置を願う。駒場地区には調理室がどの施設にもなく、東山社教館まで行かなければならなかった。駒場地区には学校も多く、PTAの活動も盛んに行われ、更に留学生会館もあり、季節によってバザーやクリスマスイベント等の準備に調理室を必要とすることも多々あったが、駒場の中で、それらの準備をすることが難しい状況にある。また「多様な地域コミュニティの核となる場の形成」や「地域に災害避難に活用できるスペースの確保」という点においても、調理室の設置は、なくてはならないものと思われる。「学校の多い文教環境との調和」を含めても、今回の跡地活用の一つの提案として、是非検討してほしい。	5	これまでも調理室の要望があることは承知していますが、区の各施設にある調理室は、現状は利用率が低い状況にあり、新たな施設の整備に当たって、調理室などの特殊設備等による専用室を設けることについては、経費的にも利用率的にも難しいと考えています。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)
6-1	個人	活用を決める前に、早急に更地にして欲しい。もう7年以上経つだろうか？ 荒れ放題で、近隣の駒場小学校通学などで、防犯上危険だし、駅前なのにみすばらしい。	2	現在、国において、令和3年2月下旬までを工事期間として、既存建物の解体撤去工事を進めています。(経営改革推進課)
6-2	個人	近くに児童館はあるが、ほぼ小学生の利用である。中高生が放課後利用できる施設を作って欲しい。目黒区は中学受験が多いので、みんな目黒区外に行ってしまう。目黒区を盛り上げるために、また、中高生の育成のためにも、そういう場があるといい。ネット環境を整備したり、調理室、音楽スタジオ、ボルダリングや特にパラリンピック競技ができる体育館などあったら	4	駒場住宅跡地活用については、国が主体となって事業提案や入札により民間事業者を決定し、事業者による整備運営が行われるという取組の中で、地域課題や行政課題の解決に向けて導入が必要な施設を地域の意見を聞きながら検討してきたものです。こうした経緯から、活用に当たって、敷地や

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
		とてもいい。家庭菜園などでもできるスペースなどあったら、自分たちで育てた野菜などを使って調理するなど、食育にも繋がる。		建物の一部に区が導入を求める施設として条件を付加していますが、全体としては、民間事業者のノウハウやアイデアを活かしながらいわれる整備事業です。ご意見をいただいた中高生向け児童館については、今後の児童館運営の中で参考としてまいります。(経営改革推進課、子育て支援課)
7-1	個人	都市計画的な駅前周辺検討を行わないことに違和感。自由が丘駅や祐天寺駅の周辺構想の様に扱わないのか？そもそも道路幅が十分ではない都道から駅までの道を拡幅する気はないのか？めぐろのヒマラヤチベット地域は放置されている。学校通学路に車が通って狭くて危険だ・・・	4	早期活用の実現には、街づくりや道路整備の方向性を定める整備構想や計画の策定等長期にわたる都市整備手法ではなく、現行法令上のルールの中で活用を進めていく必要があると判断したものです。整備事業者に対しては、本用地の活用コンセプトに掲げる「駒場らしい生活空間の形成」に向けた施設の整備を求めています。(経営改革推進課、都市整備課)
7-2	個人	施設のメインの入口に位置して邪魔であろう、公衆便所はどうするのか？事業者が代替施設を作らせるようにはっきり記載しないのか？区役所がやってあげるのかな…お金があるのかな…	6	駒場東大前駅公衆便所については、公衆衛生保持の観点から区が設置・維持管理している施設であり、長年にわたって地域にも受け入れられてきたものです。今後、民間事業者から跡地整備に向けて様々な提案が出てくると考えられ、この公衆便所の取扱も提案される可能性がある中、現時点で、公衆便所を撤去する・しないといった判断をすることは時期尚早であり、事業者の検討状況や提案内容を見ていく必要があると考えています。今後、整備事業者が募集される段階で、具体的な整備案の検討が行われる過程において、区としてもその提案状況に応じた撤去等の協議に応じていく考えです。(経営改革推進課、みどり土木政策課)
7-3	個人	駒場野公園の拡張をしてほしい。すばらしい公園。駅前に公衆便所と自然観察舎が一体となった施設を作ってほしい。自然環境豊かな駒場がいい。	5	区全体の一人当たりの公園面積が平均1.73㎡に対して、駒場住区は7.29㎡と極めて高い地域であり、公園整備の必要性及び区内の公園配置のバランスの点から、本用地を公園とする考えは持っておりません。しかし、区内屈指の豊かな自然環境を有する公園に隣接しており、区としても、こうした環境との調和を図ることが適切であると考えておりますので、整備事業者に対して隣接公園と調和のとれた活用を求めています。(経営改革推進課、みどり土木政策課)
8-1	団体	駒場東大前自転車駐輪場は駅周辺の3か所に分散して設置されているが、利用者の利便性向上と運営管理の円滑化を図る観点から、配置の見直しを検討することも必要と考えている。また、現在は管理詰所がないため管理従事者の事務作業や一時的な休憩場所として、他の駐輪場と同様に管理詰所の設置を検討することが必要と考えている。ついでに、駅前に立地する国家公務員駒場住宅跡地活用の際に、自転車駐輪場の配置の見直しと管理詰所整備を検討してほしい。	4	駒場住宅跡地活用については、国が主体となって事業提案や入札により民間事業者を決定し、事業者による整備運営が行われるという取組の中で、地域課題や行政課題の解決に向けて導入が必要な施設を地域の意見を聞きながら検討してきたものです。本用地の一部を区営自転車駐輪場にするについては、「区が導入を求める施設(導入施設)」への影響も考えられるため、困難であると判断したところです。なお、自転車置場管理従事者のための詰所については、駐輪場運営の課題として、別途、検討していきます。(経営改革推進課、土木管理課)
9-1	団体	『建物の屋上を活用した、1,600㎡程度の人工芝グラウンドの整備』《要望の具体的内容》・約800㎡～1,600㎡の大きさの人工芝グラウンドの建設(子どもがミニラグビーできる程度の広さと芝質)・多様な世代が集い交流できるよう、グラウンド回りにベンチやテーブル、植栽(屋上緑化)などを配置する《要望する根拠》・“健康寿命を延ばす”という観点から、日光を浴びながら、安全に身体を動かすことのできる環境整備が必要である。・“地域コミュニティの活性化”においては、人の交流を意図的に生む環境が必要であり、グラウンドがその機能を担える。・子どもから大人まで、球技(ラグビーやサッカー等)スポーツを	6	駒場住宅跡地活用については、国が主体となって事業提案や入札により民間事業者を決定し、事業者による整備運営が行われるという取組の中で、地域課題や行政課題の解決に向けて導入が必要な施設を地域の意見を聞きながら検討してきたものです。ご提案の『建物の屋上を活用した、1,600㎡程度の人工芝グラウンドの整備』ですが、民間事業者がどのようなアイデアで建物屋上を活かしていくかは、選定された提案内容によるところも大きいので、事業者

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
		安全に実施できる環境がエリア内に少ない。・屋内の小さなスペースだけでなく、広いスペースを確保することで多人数、多世代の交流を生む仕掛けを創れる。・青空のもとで、安全に運動できる環境を確保し、若者男女が安全に身体を動かす環境整備が必要である。・防災の観点からも、グラウンドの整備が『一時避難場所』などとして活用しやすくなる。・グラウンド回りを含めた屋上に、多くの緑を配すことで、「温暖化対策」「景観整備」等の屋上緑化を実現できる。		からの提案内容・状況を見ていく必要があると考えています。(経営改革推進課)
10-1	団体	施設全体のバリアフリー化及び駅とのアクセスにバリアフリー化を実現してほしい。 バリアフリー化は障害者のためだけでなく、今後の超高齢化社会を見据えて必要な条件である。駅へのアクセスのバリアフリー化は誰にとっても安全な環境となるので、ぜひ実現してほしい。	2	活用の全体条件として「障害者をはじめ、誰でも安心・快適に利用できるようなバリアフリー化の推進」を掲げており、施設全体としては法令に基づくバリアフリー化を進めていきます。また、個別条件の「⑤歩行空間・広場」に記載のとおり、北側駅前に繋がる敷地内通路の設置に当たってもバリアフリーに配慮するよう求めています。(経営改革推進課、都市計画課)
10-2	団体	敷地内の施設の清掃業務やスーパーマーケット内の業務に障害者雇用を促進してほしい。 目黒区内には、軽度知的障害者が働く場やそれをサポートする仕組みが不足していると思われる。消費税も最低賃金も上昇する中、障害者にも確固とした働く場を目黒区内に築き上げ、障害者の生活向上につなげてほしい。	3	駒場住宅跡地活用については、国と民間事業者との間で定期借地契約が締結され、これに基づいて施設の整備・管理・運営が行われることとなります。民間事業者の自主性・自律性も尊重する必要がある中で、どの程度の協力が得られるかは、現段階では分かりませんが、いずれにしても、区としては、本用地に限らず、目黒区障害者計画に掲げる取組である「就労支援の充実」の実現に向け、引き続き、取り組んでまいります。(経営改革推進課、障害施策推進課)
10-3	団体	区内作業所の自主生産品を販売するコーナーを作してほしい。 福祉の店「さんまるしゅ」のような自主生産品を常時販売できる場所をつくってほしい。特に生活介護施設に通う障害者にとっては自主生産品の売上高は工賃に直に影響しており、重度障害者だとしても働く喜びや対価を得る喜びは人間として必要であり生きる力につながるものだと思う。自主生産品の販売機会拡大のためにも場所を提供してほしい。また、販売コーナーは区役所販売のように通所施設の障害者が行えば、区民とふれ合うことで障害者理解促進の場としての位置づけになると期待できる。	3	駒場住宅跡地活用については、国が主体となって事業提案や入札により民間事業者を決定し、事業者による整備運営が行われるという取組の中で、地域課題や行政課題の解決に向けて導入が必要な施設を地域の意見を聞きながら検討してきたものです。民間事業者が運営する建物内でどのような事業展開が可能であるかは、選定された提案内容によることも大きいため、事業者からの提案内容・状況を見ていく必要があると考えています。(経営改革推進課、障害施策推進課)
10-4	団体	不足している知的障害者の居住の場を作してほしい。 目黒区には1,000人以上の知的障害者が生活し、区内にある知的障害者のグループホームは現在14箇所、まだまだ不足している。障害者本人、親・保護者の高齢化により家庭での支援や生活が難しくなった場合や親・保護者の亡き後は、他府県や遠隔地の施設に入所せざるを得ないというのが現状である。一般的に知的障害者は環境の変化などに順応しにくい性質があるので、成人してから親亡き後に一人で見ず知らずの土地に行く事は、健常の人と比べて想像をはるかに上回る困難や苦痛があると思われる。グループホームの増設を永年に渡り要望しているが、目黒区の土地事情を考慮すると新たに土地を取得することは困難で、国都区有地や区有施設統合によって生じた跡地を利用することが実現可能な案となっている。知的障害者が住み慣れた目黒区で最後まで安心・安全に暮らせるように、グループホーム等の居住の場を作してほしい。 駒場という立地を考えると、知的障害者と学生や区内在勤者が同敷地内に住めるようユニットを作り、食堂やラウンジなどを共有し、交流やボランティアにつながるような共同住居の建設を検討いただきたい。また、福祉従事者が家賃減額で優先入居できるようにし、深刻な人手不足の解消につなげることも併せて考えていただきたい。	4	駒場住宅跡地の活用については、昨年4月に公表した「中間のまとめ」でもお示したとおり、障害者の施設も含めて検討してきたところ。ご意見にある知的障害者グループホームは、区としても重要な施設課題であることを認識しておりますが、この取組の中での整備は難しい状況です。今後も、整備費や運営費の助成、優先性や財政負担などを総合的に検討しながら、住み慣れた地域で暮らし続けていけるよう、整備・支援に努めていきます。(経営改革推進課、障害施策推進課)
11-1	議会	区内にある貴重な駒場住宅跡地については、区は、地域住民の要望や区の課題である施設整備を実現するために「国公有財産の情報連絡会」を設置し国と協議をしてきた。しかし、区が活用方針案を国に提出すれば、区の手から離れ、国と民間事業者との契約になってしまう。区は、地域住民の要望や区の課題を実現す	3	方針提出後は、国の定める管理処分プロセスに基づき取組が進められますが、例えば、二段階一般競争入札事業者選定時の審査委員会に区の職員も加わるなどの仕組みがあります。また、区が有償借上げを予定する施設もありますので、今後も、国と連

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
		るために、最後まで国とかかわり積極的に発言を行っていくこと。		携しながら、取組を進めていく必要があると認識しています。(経営改革推進課)
11-2	議会	区は、この跡地に導入すべき施設として二番目にコミュニティ拠点をあげている。そしてこの場所に、駒場住区センターを移転し新たなコミュニティ拠点をつくるという。しかし、この間の区の説明では、住区センター内に設けられている住区会議室を設けないとし、多目的スペースをつくって必要であれば、会議室の代替えとしてフロアの一角にパーテーションなど設け、その空間を会議場にするという。コミュニティ拠点は否定するものではないが、こうした機能の集約化は住区センターのあり方を変えるものになる。改めて、住区センターの位置づけを住民に説明するとともに、独立した従来と同様の住区会議室を設けること。	5	「②コミュニティ拠点」のコミュニティスペースについては、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーテーションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えているものであり、地域の意見も踏まえながら素案とさせていただきます。地域の実情にあった新たなコミュニティ拠点としていきたいと考えております。具体的な運用方法等については今後検討していきます。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)
11-3	議会	定期借地権は、国と民間事業者との契約によって設定される。今回契約期間は50年以上可能ということだが、50年以上期間を設定した場合、定期借地権の更新はなく更地にして返還するというものである。契約期間が終了した時、利用者や地域住民が置き去りにされてしまうのではないかと懸念される。利用者や地域住民が不利益を受けることのないよう、国に対して働きかけること。 また、建物が経年劣化し改修や改築が必要な際には、民間事業者が責任を持って対応しなければならないことを明らかにしておくこと。	3	国は将来世代における地域・社会のニーズにも対応する観点から、定期借地による貸付を行うもので、契約期間満了時点の地域・社会の状況、区の課題等に対応するための制度と認識しています。 また、経年劣化等による改修や改築は施設所有者である事業者の負担となりますが、区の関わりもあることから、施設状況等注視してまいります。(経営改革推進課)
11-4	議会	跡地の整備は、民間事業者の資金導入によって建設・運営が行われる。民間事業者は、自らのメリットになる利益の高い住宅などを多く整備することが予想される。限られた敷地に住宅が多く占めれば、当然住民の要望や区の課題に影響する。公の土地を活用するに当たっては、公共の立場、住民の立場に立って、民間事業者の利益を最小限に抑えるよう国に働きかけること。	5	駒場住宅跡地活用については、国が主体となって事業提案や入札により民間事業者を決定し、事業者による整備運営が行われるという取組の中で、地域課題や行政課題の解決に向けて導入が必要な施設を地域の意見を聞きながら検討してきたものです。区が求める施設としてお示しした施設・機能以外については、本用地の活用コンセプトに掲げる「駒場らしい生活空間の形成」に向けた地域のまちづくりにふさわしい施設の整備を求めていくこととしており、民間事業者の利益の大小を基準にするものではないと考えます。(経営改革推進課)
11-5	議会	機能が移される駒場住区センターの跡地は、売却することなく新たな区の施策に活用すること。	7	移転後の駒場住区センター跡地の取扱いについては、現時点では未定です。移転後の状況やその時点の地域課題等を踏まえて最適な活用方法を検討していくものと認識しています。(経営改革推進課)
11-6	議会	歩行空間・広場などを含め、災害時の避難所として活用できるように整備すること。施設の管理に当たっては災害時開放できるような運営を行うこと。	2	「活用に当たったの諸条件等」として「災害時に近隣住民等が避難する施設として利用できるようにあらかじめ区と調整を図ること」としており、この考え方にに基づき、民間事業者に対しては地域の安全・安心の確保について留意するよう求めていきます。(経営改革推進課、防災課)
12-1	個人	目黒区に地域連絡協議会として要望書を提出した中で「駒場の町の性格から公的施設として保育園、老人いこいの家、住区センター、学童保育(児童館)を1か所にまとめる。」と要望した。平成30年12月に開催された検討素材の住民説明会では、活用イメージとして「会議室など貸室(周辺の区施設の集約化)など」「多様な世代をサポートする福祉施設」の説明があり、「住区センター・老人いこいの家・児童館を集約化して一元管理をする。跡地の売却は未定。」との説明があった。サウンディング調査結果説明会では、地域説明会資料の「論点整理」にある「③地域コミュニティ活性化施設」に「近隣区有施設集約化の整理が必要とともに、事業者の自主事業との連携についての検討が必要である。」「区の施設については区が賃借するスペースとして設置可能であり、運営・管理の方法は今後の調整となる。(複数)」に関連し、「複合施設の指定管理者は駒場住区住民会議では無い」との答弁があった。 令和2年8月18日の説明会資料では、「②コミュニ	5	児童館・老人いこいの家といった本用地の周辺の区有施設については、今回の素案を作成するための白紙段階から検討の材料を示しつつ、地域コミュニティに関する施設導入に連動して、集約化の可能性を検討してきたところです。地域の方々から寄せられた意見や民間事業者へのサウンディング調査結果等を踏まえ、対象施設の立地状況、対象施設の状況、優先すべき取組等を含めて総合的に検討した結果、周辺施設の集約化までは難しいと判断し、住区センターの移転による新たなコミュニティ拠点を整備することとしたものです。(経営改革推進課)

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
		<p>ティ拠点」に「駒場住区センターを移転し、駒場地域の新たなコミュニティ拠点を整備」とあり、質疑応答で『今まで説明会において住区センター・老人いこいの家・児童館を集約化するとの事ではなかったのか』との質問に対し、『老人いこいの家はまた新しくもつたいない』との答弁に唖然とした。</p> <p>地域連絡協議会の意見要望、活用方針素案の意見一覧にあるように、分散している住区センター・老人いこいの家・児童館等の公共施設を複合化して施設管理経費を抑制し、コミュニティ推進施設として活用する当初の計画とおりに推進することを要望する。</p>		
13-1	個人	<p>地域連絡協議会として、「区施設の集約化として、保育園、老人いこいの家、住区センター、児童館を一か所にまとめる」と目黒区に要望書を提出している。令和2年8月18日の説明会での質疑応答で、「これまでの説明会では、区施設の集約化として、保育園、老人いこいの家、住区センター、児童館を集約化するのではなかったか」との質問に経営改革推進課の方からは「老人いこいの家はまだ新しいのもつたいない」との答弁があった。（老人いこいの家は築29年になる。）地域連絡協議会の要望書と異なっており、地域連絡協議会の意見要望、活用方針の意見のとおり、分散している保育園、老人いこいの家、住区センター、児童館等の公共施設を一か所に集約するよう推進することを要望する。施設管理費の抑制にもなると思う。</p>	5	<p>児童館・老人いこいの家といった本用地の周辺の区有施設については、今回の素案を作成するための白紙段階から検討の材料を示しつつ、地域コミュニティに関する施設導入に連動して、集約化の可能性を検討してきたところです。地域の方々から寄せられた意見や民間事業者へのサウンディング調査結果等を踏まえ、対象施設の立地状況、対象施設の状況、優先すべき取組等を含めて総合的に検討した結果、周辺施設の集約化までは難しいと判断し、住区センターの移転による新たなコミュニティ拠点を整備することとしたものです。（経営改革推進課）</p>
14-1	団体	<p>《全体の活用コンセプトについて》 地元の主だった団体で構成する地域連絡協議会から要望した事項が反映された素案であり、新しい日常における駒場らしい生活空間が実現するものと期待している。</p>	2	<p>ご意見のとおり、新しい日常における駒場らしい生活空間の実現に向けて、引き続き、地域の意見を伺いながら、国と連携しつつ取組を進めていきます。（経営改革推進課）</p>
14-2	団体	<p>《コミュニティ拠点の整備内容について》 コミュニティ拠点の整備については、駒場住区センターの移転のみとなっている。駒場地域は住区センターや老人いこいの家、児童館等の公共施設、町会事務所がすべて別々の場所にあり、利便性が悪く地域交流促進の妨げになっている。また、目黒区では区有施設の延床面積削減が進められており、その手法のひとつに公共施設の複合化がある。分散している駒場地域の公共施設複合化も活用案のひとつとしていただきたい。</p>	5	<p>児童館・老人いこいの家といった本用地の周辺の区有施設については、今回の素案を作成するための白紙段階から検討の材料を示しつつ、地域コミュニティに関する施設導入に連動して、集約化の可能性を検討してきたところです。地域の方々から寄せられた意見や民間事業者へのサウンディング調査結果等を踏まえ、対象施設の立地状況、対象施設の状況、優先すべき取組等を含めて総合的に検討した結果、周辺施設の集約化までは難しいと判断し、住区センターの移転による新たなコミュニティ拠点を整備することとしたものです。（経営改革推進課）</p>
14-3	団体	<p>《健康増進運動施設の整備について》 区の行政課題対応として特別養護老人ホームの整備が素案に入っているが、未来を見据えたまちづくりの観点から介護予防も重要である。8月に開催された活用素案説明会でも住民から要望があったが、高齢者を中心に多世代が利用できる健康増進運動施設の整備を活用案のひとつとしていただきたい。</p>	3	<p>区が導入を求める「④特別養護老人ホーム」は、単純な入所施設としての機能だけでなく、地域の方が利用できる、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、認知症対応型通所介護といった事業も展開することを想定しています。また、区内の特別養護老人ホームでは、元気な高齢者をはじめ、様々な方との世代間交流等が可能となる交流スペースを設け、介護予防教室など高齢者を中心に多世代が利用できる健康増進事業を展開している例もあります。ご指摘いただきました、要介護状態になることを防ぎ、健康寿命を延ばす介護予防の取組の推進については、区としても重要な視点と考えておりますので、特別養護老人ホームの事業化の際にはあらためて検討していきたいと考えています。（経営改革推進課、高齢福祉課）</p>
14-4	団体	<p>《敷地の有効活用について》 民間事業者1社が事業収益を確保しつつ、一体的に運営するためには集合住宅の整備が不可欠になる。限られた敷地面積の中で住民の要望を多く実現していくためには、スーパーマーケットやコミュニティ拠点施設の屋上も活用することが望ましいと考える。</p>	6	<p>この取組は、敷地や建物の一部に区が導入を求める施設として活用条件を付加していますが、全体としては民間事業者のノウハウやアイデアを活かしながら行われる整備事業です。民間事業者へのサウンディング調査でも、多くの事業者が参加し、多くのアイデアが出されたことを踏まえると、今後、国の定める管理処分プロセスに基づき</p>

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
				民間事業者が企画提案を行う際には、建物屋上も含め、様々な活用案がなされるものと認識しています。(経営改革推進課)
15-1	個人	平成31年4月に作成された「中間のまとめ」③地域コミュニティ活性化施設の中で、「今回の活用検討は、より効果的・効率的なコミュニティ機能の充実・強化を図る絶好の機会であり、今後、民間事業者の既存プログラムや提案内容を吟味し、区の各施設での既存の事業との兼ね合いを考慮しながら、児童館、老人いこいの家、住区センターの機能を併せ持ち、多世代交流を実現するスペースとしての活用が図れないかを検討していく」と述べられている。 ところで、令和2年8月付で発表された国家公務員駒場住宅跡地活用方針素案の《導入すべき施設》②コミュニティ拠点に「駒場住区センターを移転し、駒場地域の新たなコミュニティ拠点を整備」とあるだけで、住民にとり非常に関心と現実の生活に関係の深い老人いこいの家、駒場児童館、駒場保育園の文字が消えただけでなく、一言の説明もなく住民に大きな不安を与えている。そこで次に要望をする。 1) 中間のまとめで記載されていたものが、活用方針素案でなぜ消えて、その説明も行われていないのか。 2) 地域内の重要なコミュニティ拠点である老人いこいの家、児童館、保育園を移設する場合には、現状それらの拠点が維持しているレベルの機能・施設を現状より落とすことのないよう要望する。 このことを実現するためには、現在それらの施設を利用し、運営している住民と施設担当者の意見を十分に尊重していただきたい。	3	児童館・老人いこいの家といった本用地の周辺の区有施設については、今回の素案を作成するための白紙段階から検討の材料を示しつつ、地域コミュニティに関する施設導入に連動して、集約化の可能性を検討してきたところです。地域の方々から寄せられた意見や民間事業者へのサウンディング調査結果等を踏まえ、対象施設の立地状況、対象施設の状況、優先すべき取組等を含めて総合的に検討した結果、周辺施設の集約化までは難しいと判断し、住区センターの移転による新たなコミュニティ拠点を整備することとしたものです。こうした検討結果を素案として取りまとめ、説明会を開催し、説明させていただいたところです。 老人いこいの家、児童館、保育園については、現状で十分な機能を持った施設であり、今回の取組による移設ではなく、現在の場所でより一層充実した運営に努めています。(経営改革推進課、高齢福祉課、子育て支援課、保育課)
15-2	個人	「跡地活用方針案」の《その他活用に当たっての諸条件等》に次のように書いてある。 ○上記「導入施設」以外は…。住宅を整備する場合は…。 ここで次のことを明らかにしていただきたい。 「導入施設」とそれ以外の施設（特に「住宅」）の割合を明示していただかないと、素案のもっとも重要な部分が欠落していることとなり、素案に対する住民からの信頼性が損なわれることとなるのを恐れる。 数値を公に表現できないものは住民の信頼を得ることが難しいのではないかと恐れるので、誠実な努力をしていただきたい。	6	この取組は、敷地や建物の一部に区が導入を求める施設として活用条件を付加していますが、全体としては民間事業者のノウハウやアイデアを活かしながら行われる整備事業です。「区が導入を求める施設（導入施設）」として示した施設・機能以外については、コンセプトを踏まえた事業者提案によるものとなりますので、現時点で全体の数値や割合を示すことは困難です。(経営改革推進課)
16-1	団体	《「ケルネル・ボードウォーク」の提案》国家公務員住宅跡地の開発計画の活用方針素案では住民の希望を入れて導入すべき施設としてスーパーマーケットやコミュニティ拠点などが挙げられており、それらの配置は駒場東大前駅西口改札前の4mを超える崖に挿入される建築物として高低差の処理を兼ねて計画することになっている。一方「ケルネル田圃」の北側は京王井の頭線のり面となっており、桜並木が美しい景観となっているが、残念ながらこの田圃には一般の人の立ち入りができない。もし「ケルネル田圃」の西、公園入口脇と東の端、区立駒場児童館脇とを中空に浮かせた板張りブリッジ（ボードウォーク）で繋ぐことができれば素晴らしいプロムナードが出現し、「ケルネル田圃」の自然観察にも役立ち、なお且つ開発計画の諸施設（カフェ、コミュニティ施設、歩行空間・広場等）との相乗的効果が期待できると思う。本提案は直接的に当該開発に係るものではないが、開発計画の推進担当が目黒区であり、「ケルネル・ボードウォーク」を実現する場合の実施者も目黒区であるため、地域の文化遺産の保護活用、地域の活性化、通学路の確保や新たな観光スポットの創出など来訪者の増加が見込め地域にとって大きなメリットが期待できる。依って本提案を受諾頂けるのであれば、国家公務員住宅跡地の開発計画の事業コンペに於いて、是非とも「ケルネル・ボードウォーク」との接続を考慮した開発計画を提案頂けるよう要綱に盛り込むことを要望する。	7	ボードウォークについては、隣接する駒場野公園への新たな活用提案として認識しましたが、公園内ケルネル田圃周辺については、水田及び池を保存することを条件として国から無償貸付を受けている部分になりますので国とも調整が必要となります。また、ボードウォーク設置が水田に与える影響や将来にわたる必要な経費など、様々な視点からの多角的な検討が必要と考えていますので、提案については今後の研究課題とさせていただきます。(経営改革推進課、みどり土木政策課、道路公園課)
17-1	個人	駒場東大前駅周辺には東大をはじめ5つの高校、並びに中学校や小学校、大学病院、老人ホーム、民間企業の研修所といった多くの大規模集合施設などがあり、朝夕のラッシュの時間帯はスクールゾーンは設けられ	7	京王電鉄とは区の検討状況を説明するなど、情報の共有化を行っています。ご指摘の内容については、京王電鉄の協力が必要であり、今後、どのような形で連携・協力

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
		<p>るものの、多くの乗降者で非常に手狭な駅ホームは危険な状態である。また近隣道路も基本4メートル道路が中心で混雑も激しい。</p> <p>そこで、駅ホームそのものの拡張は難しいと思われるものの、京王電鉄と協同して駅西口エレベーター側と駅前トイレ屋根辺りの住宅跡地側を歩道橋でつなぐことを提案したい。更に、その橋の跡地側に新たに駅コンコースを設け、駅から淡島通りへと向かう一方通行道路に接続するのはいかがか？遊歩道を挟んだ両側や上部に公共施設や商業施設を設置することも可能である。</p>		<p>ができるか、引き続き、情報共有などにより共通理解を図っていきます。(経営改革推進課、都市計画課、都市整備課)</p>
18-1	個人	<p>《スーパーマーケットが悲願である！！！！》</p> <p>実際に住んでいる住民から見て、最も優先すべき課題。そもそも、在勤・在学者・事業者の要望よりも、実際に住んでいる者の要望を優先させるべきだろう。24時間駒場にいる住民もいるのだから。通勤者は自宅の家の近くにスーパーや商店街があれば困らないだろうが、住民はそうではない。ミニスーパーが駅前にできたことだけでも大分助かっているが何せ品数が限られる。目黒区には、ざっと10程度の私鉄の駅が存在するが、概してスーパーが駅近にあるか、なくても駒場よりは商店街が発達している。他の駅に降りて、「スーパーがあって良いなあ」と何度思ったことか。さらに駒場の地形は陸の孤島と言っても良く、代々木上原に出るにも池尻大橋に出るにも距離以上に非常ににくい地形になっていることも、買い物支障となっている。スーパーができないならば、その瞬間にこの土地活用は何の意味もないと言っても過言ではない。『今回の跡地活用は、スーパーができなければ、近隣住民にとっては全くの無意味』である。</p>	2	<p>生鮮食料品・日用品等の販売を行うスーパーマーケットについては、整備を求める意見を多くいただいております。地域住民の方々の利便性向上の観点から、「区が導入を求める施設(導入施設)」として示しているところです。</p> <p>周辺道路の幅員を考慮した商品搬入経路・時間帯の工夫を図る必要があり、スーパーマーケット整備の際には、事業者に対して地域に配慮した運営を求めています。(経営改革推進課)</p>
18-2	個人	<p>《コミュニティ拠点》</p> <p>目黒区は長靴のような形をしているが、年々北部地区駒場のサービスが悪くなっていると感じている。図書館をはじめ、施設が大橋方面に移されている。住民税が高い割にこれ以上悪くするのであれば、渋谷区に駒場を割譲して欲しいくらいだ。コミュニティ施設をしっかり作る必要がある。文教地区の割には音楽ホールがないのも課題だ。</p>	7	<p>「②コミュニティ拠点」のコミュニティスペースについては、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーティションで区切るなどして、できる限り駒場地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えております。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)</p>
18-3	個人	<p>《防災設備》</p> <p>学校や公園が多いことから、災害時の一時避難場所にはそれほど不安を感じないが、風雨を防ぐテントや食料・水などの備蓄場所は気になるところ。整備が望ましい。</p>	2	<p>地域防災力向上の観点から、「①防災備蓄倉庫」を区が導入を求める施設の一つとしています。また、「活用に応じた諸条件等」として「災害時に近隣住民等が避難する施設として利用できるようにあらかじめ区と調整を図ること」としており、この考え方にに基づき、民間事業者に対しては地域の安全・安心の確保を求めています。(経営改革推進課、防災課)</p>
18-4	個人	<p>《老人ホーム、歩行空間、広場》</p> <p>老人ホーム、歩行空間、広場は、正直あってもなくても良い。スーパーマーケット、コミュニティ拠点、防災設備を優先で考えた上で、空間的に余裕があるようであれば作ればよい。ただ、これらを作るくらいであれば、貧弱な商店街を補うレストランやドラッグストアなどを作るべき。</p>	6	<p>「④特別養護老人ホーム」については800人弱の待機者解消に向けて、「⑤歩行空間・広場」については敷地内通路による歩車分離や災害時の活動場所確保など地域の安全性確保に向けて、双方、必要なものと考えています。</p> <p>導入施設以外については、本用地の活用コンセプトに掲げる「駒場らしい生活空間の形成」を踏まえた民間事業者のノウハウやアイデアを生かした提案がなされるものと考えています。(経営改革推進課、高齢福祉課、都市整備課)</p>
18-5	個人	<p>《住宅は作るべきではない！！！！》</p> <p>説明会で若いファミリー向けの住宅を作るべきと言っていた方がいらっちゃったが、駒場の駅前の唯一無二のこの貴重な場所に、なぜわざわざ住宅を作らなければならないのか、全く理解に苦しむ。そもそも、乱暴にまとめて言えば、「公務員宿舎をこんな良い場所に建てるのは贅沢だ」という理由で再活用の検討が始まったのではなかったか。したがって、全く再活用の趣旨に反するのである。どうしても作らなければならないのであれば、安価な住宅供給という形ではなく、高層階のみ住宅にし、立地に応じた相当高額の賃料を徴</p>	5	<p>民間事業者へのサウンディング調査でも明らかになったとおり、事業収益を確保するためには一定の住戸整備の可能性はあると考えていますが、国が主体となって事業提案や入札により民間事業者を決定するため、どのような整備になるかは、提案事業者の選定を待つこととなります。整備事業者に対しては、本用地の活用コンセプトに掲げる「駒場らしい生活空間の形成」に向けた施設の整備を求めています。(経営改革推進課)</p>

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
		収して施設全体のメンテナンス費に充てるという形しかあり得ない。		
18-6	個人	《その他の意見》 検討が立ち上がった頃、「商店を跡地に集めて道幅を拡張してほしい」という意見を回覧板に書いた。今回資料を見たが、正確に自分が出した意見だと思われるまとめが資料中になかった。説明会に出席して、今回は実現不可能だということはわかった。しかし、お手数をおかけすることにはなるが、意見のとりまとめは是非正確にお願いしたい。	7	掲載しています意見一覧については、「国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた検討素材（平成30年11月）」の公表に併せて実施した意見募集結果であり、メール、FAX、郵送等により、地域の方々からいただいた全ての意見を要旨として取りまとめたものです。今後とも、正確な意見の集約に努めてまいります。（経営改革推進課）
19-1	個人	区は他の駅前構想計画などを作成している。しかし、駒場東大前駅計画はなぜ作らないのか。公衆便所移転や淡島通りからの新設道路計画はなぜ実施しないのか？今のままでは、圧迫感のある建築計画となり、災害時の危険は増すばかり。シンプルに駒場野公園にして、緑豊かな環境にする計画にしてほしい。できないなら、これまでの区の組織改正は失敗ではないのか？	5	早期活用の実現には、街づくりや道路整備の方向性を定める整備構想や計画の策定等長期にわたる都市整備手法ではなく、現行法令上のルールの中で活用を進めていく必要があると判断したものです。また、活用に当たっての4つの誘導目標として、周辺環境との調和を図る観点から「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」「圧迫感のない建物配置」を掲げています。整備事業者に対しては、本用地の活用コンセプトに掲げる「駒場らしい生活空間の形成」に向けた施設の整備を求めています。（経営改革推進課、都市整備課）
19-2	個人	駒場には学校や大橋えのき園などの福祉施設があり、昼間人口も多く、震災時の駅前方向への安全が必須である。駒場東大前駅前は、十分な広場機能のあるオープンスペースが必要。	2	「⑤歩行空間・広場」は、敷地内通路による歩車分離や広場設置による災害時の活動場所を確保するなど、地域の安全性を向上するために導入を求めているものです。（経営改革推進課、都市整備課）
19-3	個人	区は財政難が平成23年頃から続き、その後、ケチケチ行政感が何も改善していない。行政窓口を廃止したがやはり不便。行政窓口を駒場に再度作してほしい。駒場は目黒のチベットになった。地域差別に反対。	7	駒場行政サービス窓口は、平成28年2月に開始した個人番号カードを利用したコンビニエンスストアでの証明書自動交付サービスの実施に伴い、緑が丘行政サービス窓口とともに業務を終了することになったものです。このため、あらためて行政サービス窓口を設置するという考え方は持っておりません。（経営改革推進課、北部地区サービス事務所）
20-1	個人	目黒区基本構想の理念である「住民自治の確立」は、目黒区が半世紀にわたって目指してきたまちづくりの方向であり、これからもコミュニティの形成の基本としてゆるぎないものとしなければならない。 住区会議室は、住区におけるコミュニティの形成に資する目的を達成するため、つぎの2つの機能を有するものとして設置されている。2つとは、（1）住区の区民相互の交流を通して住区の区民の間のコミュニティ形成に資する場としての機能及び（2）区が住区の区民に対して行政サービスを提供する場としての機能——である。 この度、区から示された駒場住宅跡地活用方針素案では、駒場住区センターを跡地に移転するとしているが、その内実は移転ではなく廃止であり、目黒区立住区会議室条例からの逸脱である。素案によれば、無料で利用できる大きなコミュニティスペースと、町会・住区住民会議の活動室等、という300～400㎡程度の規模のコミュニティ拠点をつくらんとしているが、登録団体利用が7割を占める住区会議室をなくす、としか読み取れない。指定管理者と行政の利用は1割、一般利用が2割であり、登録団体の利用こそ住区会議室の利用の根幹である。登録団体による利用こそ、コミュニティの形成に資する目的を達成するにふさわしく、使用料を無料にするなどしてさらに支援しなければならない。 以上、住区会議室条例に違反し、かつ、コミュニティ形成の基本としての登録団体利用を締め出す素案には、反対を表明するとともに、地元要求の出されていたレクホール及び料理学習室の設置を実現するよう要望する。	5	「②コミュニティ拠点」は、駒場住区センターを移転し、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーティションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えており、駒場地域のコミュニティ形成に繋がる新たな拠点を整備するというものです。具体的な運用方法等については今後検討していきます。 なお、料理学習室ですが、区の各施設にある調理室は、現状は利用率が低い状況にあり、新たな施設の整備に当たって、調理室などの特殊設備等による専用室を設けることについては、経費的にも利用率的にも難しいと考えています。（経営改革推進課、北部地区サービス事務所）
21-1	個人	個別条件についてコミュニティ拠点として駒場住区センターの移転はいかがかと考える。現在の住区センタ	5	今回の駒場住宅跡地活用検討を機に、駒場地域のコミュニティ形成にとってどのよう

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
		一は見た目には新しい設備である。ただ耐震化された建物でないお話しは耳にしたことがあるが、耐震補強方法は幾通りもある。目黒区の住区センターで老朽化している建物あるいは設備はたくさんあると思う。お金をかけるのは他の地域の施設であると思う。老人いこいの場を新しい施設などはもつてのほかである。		な施設の形が望ましいかを検討した結果、記載のとおり、新しいコミュニティ拠点を整備することとしたものです。駒場住区センターを移転し、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーテーションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えております。 なお、現在の駒場住区センターは、新耐震基準を満たしております。駒場老人いこいの家については、地域コミュニティに関する施設導入に連動して、集約化の可能性を検討してきたところですが、検討の結果、集約化は難しいと判断したものです。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)
21-2	個人	駒場にはお店が少ないことは以前より住民の意見もあったことは理解している。昔はたくさんのお店があった。しかし徐々に経営ができなくなり、見ていた子供たちは継承しなくなった。そして多くの店が無くなった。駒場だけではない。お店ができたとしても採算が取れるかは分からない。また住民が望んでいても駒場は地域により駅まで遠い場所もあるので買い物に行くかは分からない。今一度分析してみるのもよいと思う。お店はできたが閉店にならないようにしたいものである。そうはいつてもお店ができると嬉しいものである。	2	生鮮食料品・日用品等の販売を行うスーパーマーケットについては、整備を求める意見を多くいただいております。地域住民の方々の利便性向上の観点から、「区が導入を求める施設(導入施設)」として示しているところです。民間事業者へのサウンディング調査でも、「スーパーマーケット誘致に関し、競合があまりおらず魅力はある」「近隣に無い生活施設の整備による利便性確保」といった意見も出ています。引き続き、スーパーマーケットの導入実現に努めていきます。(経営改革推進課)
21-3	個人	歩行空間・広場について「にぎわい広場」を求めているようだが、コロナ禍により多くの人達が集まるのは今の時代望まない。駒場は静かで安心安全な町でよいと考える。	2	「⑤歩行空間・広場」の機能として掲げている「くつろぎ・にぎわい広場」については、住環境の向上や安全性の確保を目的とするものであり、多くの人が密集するような商業的な機能を想定しているものではありません。 また、活用条件では、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よう示しています。整備事業者に対しては、この考え方に基づいた施設整備を求めています。(経営改革推進課)
21-4	個人	現在が不便と考える住民は多々あるものと思う。不便によりコミュニケーションを考えつなっていくものである。新しくしてしまうと人の交流がかえって離れてしまうことも理解してみたいものである。 2年間にわたり検討されてきたものでしょうが、感染症の出現により社会が変わろうとしている。住民方々の要望を受け入れすぎはいけない。 国家公務員の宿舍時代は概ね環境はよかったと思う。全敷地ではないが公営住宅にした方がよいと考える。不特定な人が集まりすぎる環境にしてしまうと、新たな問題も起きるでしょうし、開発しすぎる時代ではないのではないだろうか。	5	民間事業者へのサウンディング調査でも明らかになったとおり、事業収益を確保するためには一定の住戸整備の可能性はあると考えていますが、公営住宅に関しては、区の負担が相当大きいものとなり、この取組の中での整備は難しいと考えています。(経営改革推進課)
22-1	団体	目黒区都市計画マスタープランを基にしながら地域住民の意見の把握に努め今回出された活用方針素案は、「参考」と示されたイメージ図は駒場地区の玄関口の景観を一変させ、緑豊かな文教地域にふさわしい街づくりになっていると思う。	2	参考資料のイラストは、民間事業者へのサウンディング調査の結果を具体化したものです。こちらはあくまでもイメージ図ですが、区としても、活用に当たっての4つの誘導目標として、「地区の玄関口としての景観形成」を掲げており、整備事業者に対しては、駅前に位置している本用地の状況を踏まえ、景観形成に配慮した活用を求めています。(経営改革推進課)
22-2	団体	《導入すべき施設》《導入が望ましい施設》として示された施設は住民の要望を取り入れたものと思う。ただ、その中で②コミュニティ拠点として示された施設は「駒場住区センター」の移転と説明されている。申し上げるまでもなく「住区センター」は住民自治の確立の拠点として設置されたものである。敷地の確保、地域の環境との調和等の関係で十分な機能・設備	5	「②コミュニティ拠点」は、駒場住区センターを移転し、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーテーションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えてお

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
		を備えることができなかった。 移転するならば、地域の住民・団体・グループから出されている要望を聴き、機能・設備を整備してほしいと思う。 住民自治を目指すコミュニティ拠点としていただきたいと思う。 今回示された案が、無料で使用できる静かな空間の提供であるのであれば、現在の住区センターは残していただきたいと思う。		り、駒場地域の新たなコミュニティ拠点を整備するというものです。具体的な運用方法等については今後検討していきます。 以上から、新たなコミュニティ拠点を整備しつつ、現在の住区センターも残すという考えは持っておりません。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)
23-1	団体	駒場東大前商店街は駒場地域にとって重要な社会資本であると同時に、東大駒場キャンパスの機能を補完するものであり、この発展は学生の利益となる。駒場住宅跡地には、キャンパスと商店街との間で学生の流動を生むような、例えばサークル活動で利用できる施設、学生が地域住民に向けて活動の成果を発表できる施設などが整備されることが望ましい。	3	活用に当たっての4つの誘導目標として、地域特性とふれあいの促進を図る観点から「多世代交流が継続・促進する活用」「誰もが楽しく憩えるオープンな場の確保」を掲げています。整備事業者に対しては、住民と学生の交流も視野に入れ、本用地の活用コンセプトに掲げる「駒場らしい生活空間の形成」に向けた施設の整備を求めています。 また、東京大学とは区の検討状況を説明するなど、情報の共有化を行っているところですが、今後、どのような形で連携・協力ができるか、引き続き、情報共有などにより共通理解を図っていきます。(経営改革推進課)
23-2	団体	賃貸住宅の整備に当たって東京大学に対し、これを学生寮などとして活用するよう提案している。目黒区からも引き続き働きかけをし、単に事業者の収益源としてではなく、駒場地域に若者の活力をもたらすような方向で検討していただきたい。	6	「区が導入を求める施設(導入施設)」については、地域住民の方々から寄せられた意見、事業に関心のある民間事業者へのサウンディング調査の結果等を踏まえて取りまとめたものです。導入施設以外で住宅を整備する場合は、単身者から多人数世帯まで様々な世帯が居住できる住戸を検討することを活用に当たっての諸条件としており、学生が住める住戸も提案される可能性があると考えています。(経営改革推進課)
24-1	団体	駒場住区センターを利用しているとできないことが多くあった。 ・調理室がない ・声や音がだせない これらは住区センターが狭い、住宅密集地であることで我慢してきた。駒場住宅跡地に移転するならばこれは絶対条件である。駒場は玉川通を挟んで周りを高台に囲まれた北部のへき地である。どこへ出かけるのも坂と階段である。高齢化社会を迎えつつある今、高齢者が社会から孤立しないためにも住区センターの役割は大切である。求める機能として、大きなコミュニティスペースはありがたいことだが、地域コミュニティ形成の中心的団体である町会、住区住民会議の活動室等というのがわからない。会議室はフリースペースではできない住民団体の勉強会、講習会、講演会、各種会議など種々な活動が行われてきた。住民団体が利用できるスペースがどうなっているのかわからない。個別に住民団体が利用できる会議室を設置しないのなら住区センターの移転ではないので絶対反対である。	5	「②コミュニティ拠点」のコミュニティスペースについては、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーティションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えているものであり、地域の意見も踏まえながら素案とさせていただきます。具体的な運用方法等については今後検討していきますが、地域の実情にあった新たなコミュニティ拠点として、地域の活動を可能な限り幅広くカバーしていきたいと考えております。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)
25-1	議会	国は、原則として敷地全体を一体的に(1社に)定期借地する考えであること、整備補助等の関係から、社会福祉法人と株式会社による一体的な事業組成は困難であることなど、様々な課題が指摘されている。区は、今日的な行政課題を解決するために、国有地を活用したいのだから、国の意向や民間事業者の提案がより良いものとなるよう、区として最大限の協力をしていただきたい。例えば、国との定期借地契約を締結する当事者として民間事業者とともに区も出資した(出資割合5%未満)特定目的会社を設立するなど、実現可能なスキームを検討していただきたい。	3	国有地である当該跡地の活用に当たっては、国の定める管理処分プロセスに基づき民間事業者の企画提案や公募・選定が進んでいくものと認識しています。ご指摘のとおり、活用方針の実現に向けて、国の意向や民間事業者の提案がより良いものとなるよう、区として、引き続き関わっていくよう努めるとともに、区も出資した特定目的会社までは考えておりませんが、事業募集の選定、事業者による整備工事、整備後の維持管理・運営を始め、地域にとってより良い活用に向けた実現可能なスキームとなるよう、今後も、国・事業者と連携してまいります。(経営改革推進課)
26-1	個人	地域住民が無料で利用できる大きなコミュニティスペースは、新しい発想の施設で大変良いと思う。その一方で大きく欠けているのが住区センター利用者の活動室と、設置要望の出されている調理室・レクリエーションホールである。駒場住区センターの移設であれば	5	災害時の食の確保については、区としても重要な問題であると考えておりますが、災害時においては避難生活が長引いた場合、区の施設の調理室を活用するのではなく、在宅避難の方も含め、備蓄倉庫等に備蓄さ

整理番号	提出区分	意見の要旨	対応区分	検討結果
		<p>地域活動登録団体と一般利用者の活動室が設置されないのでは、活動ができない。住区センターに活動室が必要なのは言うまでもないことである。これまで地域防災の主要な任務は地域避難所の運営にあった。コロナによる3密を避けること、被災そのものより被災後の死亡が多いことなどから、防災の在り方が避難所中心から「自宅を避難所」に、の呼びかけも行うなどの変更を受けて地域の防災訓練も様々な取り組みが必要になった。その一つに災害時の「食」がある。これまでも訓練時に卓上コンロなどで被災時の簡易調理に取り組んできたが、時間的・設備的な制約で不十分にしか行えなかった。「在宅避難」を進める上で被災時の食は大事である。調理可能な集会施設が地域にあれば定期的に講習の場を持って、地域の関心を深めて行くことができる。防災への関心も強めていけるだろう。簡素な設備で充分である、調理のできる部屋を設置していただきたい。レクリエーションホール（略レクホール）も高齢化が進む地域にとって大事な施設である。声を出す事で心身を解放、様々な体操・運動で体の衰えを予防する、体育館とは違う役割がレクホールにはある。駒場住区センターは立地条件から他の住区センターが備えているこうした施設を持たなかった。今回駒場の諸施設から住区センターだけが「移転」ということで、是非実現して欲しいと強く望む。</p>		<p>れている食糧を提供することを想定しています。これまでも調理室の要望があることは承知していますが、区の各施設にある調理室は、現状は利用率が低い状況にあり、新たな施設の整備に当たって、調理室のほか個別の専用室を設けることについては、経費的にも利用率的にも難しいと考えています。</p> <p>「②コミュニティ拠点」のコミュニティスペースについては、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーティションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えているものであり、地域の意見も踏まえながら素案とさせていただきます。具体的な運用方法等については今後検討してまいります。地域の実情にあった新たなコミュニティ拠点として、地域の活動を可能な限り幅広くカバーしていきたいと考えております。（経営改革推進課、防災課、北部地区サービス事務所）</p>
26-2	個人	<p>いま区では老人いこいの家・児童館と、それぞれ世代別の「場」での活動を行っているが、核家族が常態化している中で高齢者と児童が触れ合う場を、これからの地域の在り方としていく必要があると思う。いこいの家を「老人の家」と孤立化しないためにも。</p>	3	<p>活用に当たっての4つの誘導目標として、地域特性とふれあいの促進を図る観点から「多世代交流が継続・促進する活用」「誰もが楽しく憩えるオープンな場の確保」を掲げています。整備事業者に対しては、本用地の活用コンセプトに掲げる「駒場らしい生活空間の形成」に向けた施設の整備を求めています。</p> <p>なお、高齢者と子どもの交流など、世代間のふれあい等については、区としても大事な視点であると考えていますので、今後の施策推進の参考とさせていただきます。（経営改革推進課、高齢福祉課、子育て支援課）</p>

意見一覧（説明会）

開催日	整理番号	意見の要旨	対応区分	検討結果
8/18	1-1	コロナ禍により社会が大きく変化する中、一度、検討をストップしてほしい。素案を白紙にして、再検討願いたい。再検討する際には、①家賃負担の少ない都営住宅等の住宅整備、②道路整備、という2点を要望したい。	5	これまで約2年間にわたり、地域住民への意見募集や事業に関心のある民間事業者へのサウンディング調査など、様々な取組を重ねながら、区が導入を求める施設（導入施設）を取りまとめてきました。長年にわたり未利用となっている状況が続き、地域からも不安の声をいただいている中、素案を白紙にして検討し直すという考えは持っておりません。公営住宅に関しては、区の負担が相当大きいものとなり、この取組の中での整備は難しいと考えています。また、道路整備につきましては、区が導入を求める施設として「⑤歩行空間・広場」を示しており、敷地内通路を設けることで安全性向上を図ることとしています。（経営改革推進課、都市整備課）
8/18	2-1	こまばエミナースや大橋図書館にはピアノが設置されていたが、現在はピアノが設置されている施設が少ない。ピアノを弾けるような設備を要望したい。	5	ご要望の音楽施設ですが、劇場のようなホールと本施設とはコンセプトが異なり、導入は難しいと考えています。区が導入を求める「②コミュニティ拠点」のコミュニティスペースについては、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーテーションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えております。具体的な運用方法等については今後検討していきます。（経営改革推進課、北部地区サービス事務所）
8/18	3-1	素案に駒場住区センター移転について記載があるが、「中間のまとめ」でふれられていた駒場老人いこいの家と駒場児童館に関する記載がない。これらの取り扱いはどうなるのか。	7	児童館・老人いこいの家といった本用地の周辺施設については、地域コミュニティに関する施設導入に連動して、集約化の可能性を検討してきたところです。地域の方々から寄せられた意見や民間事業者へのサウンディング調査の結果等を踏まえ、対象施設の立地状況、対象施設の状況、優先すべき取組等を含めて総合的に検討した結果、周辺施設の集約化までは難しいと判断し、住区センターの移転による新たなコミュニティ拠点を整備することとしたものです。（経営改革推進課）
8/18	4-1	以前、本用地西側住民の連名で「活用に当たっては現状の閑静な駒場の環境を壊さないよう配慮してほしい」旨要望した。住宅地域であるという点を踏まえ、今一度、生活環境の保全をお願いしたい。	2	活用に当たっての4つの誘導目標として、「周辺環境との調和」を掲げています。整備事業者に対しては、本用地の活用コンセプトに掲げる「駒場らしい生活空間の形成」に向けた施設の整備を求めています。（経営改革推進課）
8/18	4-2	本用地周辺には3か所の井戸があり、このうち1か所は自宅にあり、今も使用している。整備に当たって、井戸が枯れないよう、水脈などの事前調査は実施しているのか。	7	現在は、区としての活用の考え方を取りまとめている段階であり、水脈等の事前調査は実施しておりません。ご意見につきましては、施設整備を行う段階で、国や整備事業者に情報提供してまいります。（経営改革推進課）
8/18	5-1	駒場住区センターの隣に駒場保育園がある。駒場住区センターの本用地への移転後、跡地を保育園拡張地とすることを検討してほしい。	7	移転後の跡地については、現時点では未定です。移転後の状況やその時点の地域課題などを踏まえて最適な活用方法を検討していくものと認識しております。（経営改革推進課）
8/18	6-1	本用地は1万㎡を超える大きな敷地。個別条件で示す①～⑤は全て整備するという想定か。	2	「区が導入を求める施設（導入施設）」については、地域住民の方々から寄せられた意見、事業に関心のある民間事業者へのサウンディング調査の結果等を踏まえて取りまとめており、このうち「①防災備蓄倉庫」～「⑤歩行空間・広場」については、導入すべき施設として整備を求めています。（経営改革推進課）
8/18	6-2	周辺地域は学校が多く、多くの学生が駒場東大前駅を利用している。本用地活用と併せて、京王電鉄にも協力を促し、駅舎拡大なども検討いただきたい。	7	京王電鉄とは区の検討状況を説明するなど、情報の共有化を行っています。ご指摘の内容については、京王電鉄の協力が必要であり、今後、どのような形で連携・協力ができるか、引き続き、情報共有などにより共通理解を図っていきます。（経営改革推進課）
8/18	6-3	スポーツができる施設など、健康寿命延伸を図ることができるような施設整備についても考えていただきたい。	3	ご要望の「スポーツができる施設」については、区として導入を求める施設には含めておりませんが、健康寿命の延伸については、区としても重要な視点と考えております。整備事業者に対しては、活用の全体条件に示す「超高齢社会の対策に資する活用」を求めています。（経営改革推進課）
8/18	7-1	周辺は道路幅が狭い。車道に沿って大きな歩道状空地を整備することが望ましい。海外では車道と同程度の幅の歩道状	3	この取組は、敷地や建物の一部に区が導入を求める施設として活用条件を付加していますが、全体としては民間事業者のノウハウやアイデアを活かしながら行わ

開催日	整理番号	意見の要旨	対応区分	検討結果
		空地を設けている例も見られる。今一度検討いただきたい。		れる整備事業です。どのような整備が行われるかは、提案事業者の選定を待つこととなります。整備事業者に対しては、全体条件に示す「安全でゆとりのある歩行空間の確保」を求めていきます。(経営改革推進課、都市整備課)
8/22	8-1	活用方針素案の個別条件「②コミュニティ拠点」の部分には、“大きなコミュニティスペース”と記載されている。このスペースは今までの住区会議室とどう違うのか。	7	「②コミュニティ拠点」のコミュニティスペースについては、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーテーションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えております。具体的な運用方法等については今後検討してまいります。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)
8/22	8-2	今の駒場住区センターの面積はどの程度か。	7	駒場住区センターの建物全体の延床面積は540㎡程度ですが、廊下等の共有部分を除き、活動できるスペースとしては、4つの部屋を合わせて120㎡程度です。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)
8/22	8-3	これまで駒場地域に調理室を整備してほしいと再三要望してきた。今回、本用地への駒場住区センター移転に伴い、簡単な調理室で結構なので、今一度、整備をお願いしたい。防災用の保存食を作る等、地域にとって有用な取組とすることができると考えている。 また、現駒場住区センターは、音が出せない、歌が歌えない、運動が思ったとおりできない。近くに体育館があるが、新しいコミュニティ拠点でもそういった活動ができるようにしてほしい。	5	災害時の食の確保については、区としても重要な問題であると考えており、また、これまで調理室の要望があることは承知しています。しかし、区の各施設にある調理室は、現状は利用率が低い状況にあり、新たな施設の整備に当たっては、調理室のほか個別の専用室を設けることについては、経費的にも利用率的にも難しいと考えています。 なお、「②コミュニティ拠点」のコミュニティスペースについては、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーテーションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えております。具体的な運用方法等については今後検討してまいります。(経営改革推進課、防災課、北部地区サービス事務所)
8/22	9-1	素案の記載や説明では、駒場住区センターの移転というよりは、駒場住区センターを廃止し新たなコミュニティ施設を作る、といった内容に受け取れる。オープンなスペースでは様々な活動を行うのは難しいと考える。「会議室」は存続してほしい。	5	区は、地域の皆さんと意見交換をしながら、平成29年12月に「コミュニティ施策の今後の進め方」を策定しました。その中で、地域活動の拠点やスペースは必要であるとの考え方を示しています。この考え方を踏まえつつ、今回、駒場住区にとって「どのような拠点・スペースであるべきか」ということを区として検討した結果、素案のとおり、新しいコミュニティ拠点を提案させていただいています。このコミュニティスペースは、イベント時などは大きなスペースのまま使用することができ、普段はテーブル単位、必要に応じてパーテーションで区切るなどして、できる限り地域の皆さまの様々な活動が同時にできる柔軟性のあるスペースとしていきたいと考えております。具体的な運用方法等については今後検討してまいります。(経営改革推進課、北部地区サービス事務所)
8/22	9-2	本用地に整備した施設を災害時の避難所として活用するという点について、地域としては事前に話し合いの場を持ちたい。	3	「活用に当たっての諸条件等」として「災害時に近隣住民等が避難する施設として利用できるようにあらかじめ区と調整を図ること」としております。ご意見につきましては、活用条件が決定された後の段階となりますが、民間事業者に対しては地域の安全・安心の確保について留意するよう求めていきます。(経営改革推進課、防災課)
8/22	10-1	民間事業者による活用を考えると、当然にマンションといった住戸も整備されることが想定される。敷地が1万㎡程度ある中で、区が導入を求めている施設は全体の何%程度占めると考えているか。	6	この取組は、国有地である当該跡地の活用に当たり、民間事業者による整備・運営を前提とする中で地域課題と行政課題の解決に資する施設・機能を検討しているものです。「区が導入を求める施設(導入施設)」として示した施設・機能以外については、コンセプトを踏まえた事業者提案によるものとなりますので、現時点で全体の数値や割合を示すことは困難です。(経営改革推進課)
8/22	10-2	18日の地域連絡協議会主催の説明会でも伝えたが、活用方針素案では、駒場老人いこいの家、駒場児童館、駒場保育園という3つの施設が全く触れられていない。これらについて、個別条件に含めないのであれば「含めない」ということを活用方針に明記すべきである。	7	児童館・老人いこいの家といった本用地の周辺施設については、地域コミュニティに関する施設導入に連動して、集約化の可能性検討を行ってきたところです。地域の方々から寄せられた意見や民間事業者との対話を通じたサウンディング調査の結果等を踏まえ、対象施設の立地状況、対象施設の状態、優先すべき取組等を含めて総合的に検討した結果、周辺施設の集約化までは難しいと判断し、住区センターの移転による新たなコミュニティ拠点を整備することとしたものです。

開催日	整理番号	意見の要旨	対応区分	検討結果
				今後策定する活用方針は、当該国有地に対する区の活用の考え方を示すものであるため、個別条件に含めないものを記載するものではない点をご理解ください。(経営改革推進課)
8/22	11-1	本用地の活用により、人口がどれほど増えるか、人の流れはどう変わるか、駒場東大前駅でさばききれぬのか、といった点について、試算・調査等は実施しているのか。	3	現在、地域住民の方々から寄せられた意見、事業に関心のある民間事業者へのサウンディング調査の結果等を踏まえて、区としての活用の考え方を取りまとめている段階であり、ご指摘の試算・調査は実施しておりません。(経営改革推進課)

参考

活用方針素案作成までの地域住民説明会等実施状況

○ 「国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた検討素材」作成時

日時	会場	参加人数	備考
H30. 12. 7(金) 19:00～	駒場町会事務所	13人	地域連絡協議会への説明
12. 20(木) 18:30～	駒場住区センター	70人	地域連絡協議会主催

○ 「国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた中間のまとめ」作成時

日時	会場	参加人数	備考
R1. 5. 25(土) 10:00～	駒場住区センター	12人	地域連絡協議会への説明
5. 31(金) 19:00～	駒場小学校図書室	41人	地域連絡協議会主催
6. 9(日) 15:00～	駒場住区センター	31人	目黒区主催

○ サウンディング調査結果と素案作成に向けた論点整理作成時

日時	会場	参加人数	備考
R1. 12. 22(日) 18:30～	駒場住区センター	34人	地域連絡協議会主催
12. 23(月) 19:00～	駒場町会事務所	10人	地域連絡協議会への説明
R2. 1. 14(火) 19:00～	駒場住区センター	14人	目黒区主催
1. 19(日) 19:00～		15人	

国家公務員駒場住宅跡地活用方針（令和2年11月）

発行 目黒区

編集 目黒区 企画経営部 経営改革推進課

東京都 目黒区 上目黒 2丁目 19番 15号

電話 03-5722-9457（直通）