

国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた 中間のまとめ

この資料は、今後、国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた検討を行うに当たり、地域の皆さまに検討状況をお知らせするとともに、民間事業者へ事業の実現性を確認することを目的として作成したものです。

平成31年4月

目黒区

国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた中間のまとめ 目次

I 国家公務員駒場住宅跡地をめぐる状況

1 駒場住宅跡地の概要	1
2 用途地域等	3
3 これまでの経緯など	5
4 国の未利用国有地取扱い等の考え方	7
5 駒場住宅跡地及び周辺地域の現況等	9
<参考>周辺状況	11

II 駒場住宅跡地の活用に向けた区民意見について

1 意見募集結果	13
2 意見一覧	15

III 活用方針検討に向けた事業者ヒアリングのための区の考え方

1 駒場住宅跡地の活用に向けた区の基本的方向	27
2 活用方針検討の流れ	28
3 基本的方向を踏まえた検討に当たってのコンセプト	29
4 活用イメージ	31
5 民間事業者への事業実現性の確認について	35

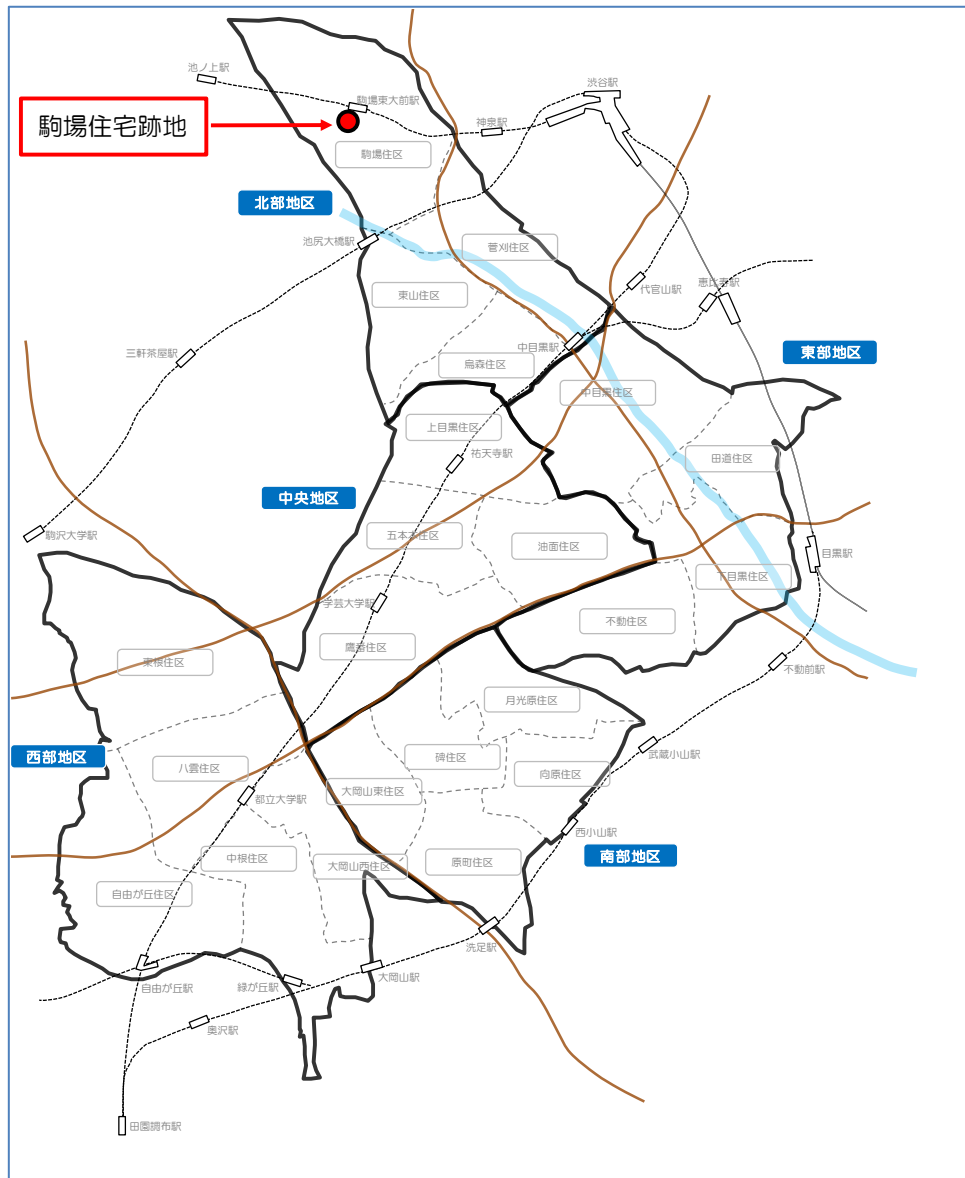


I 国家公務員駒場住宅跡地をめぐる状況

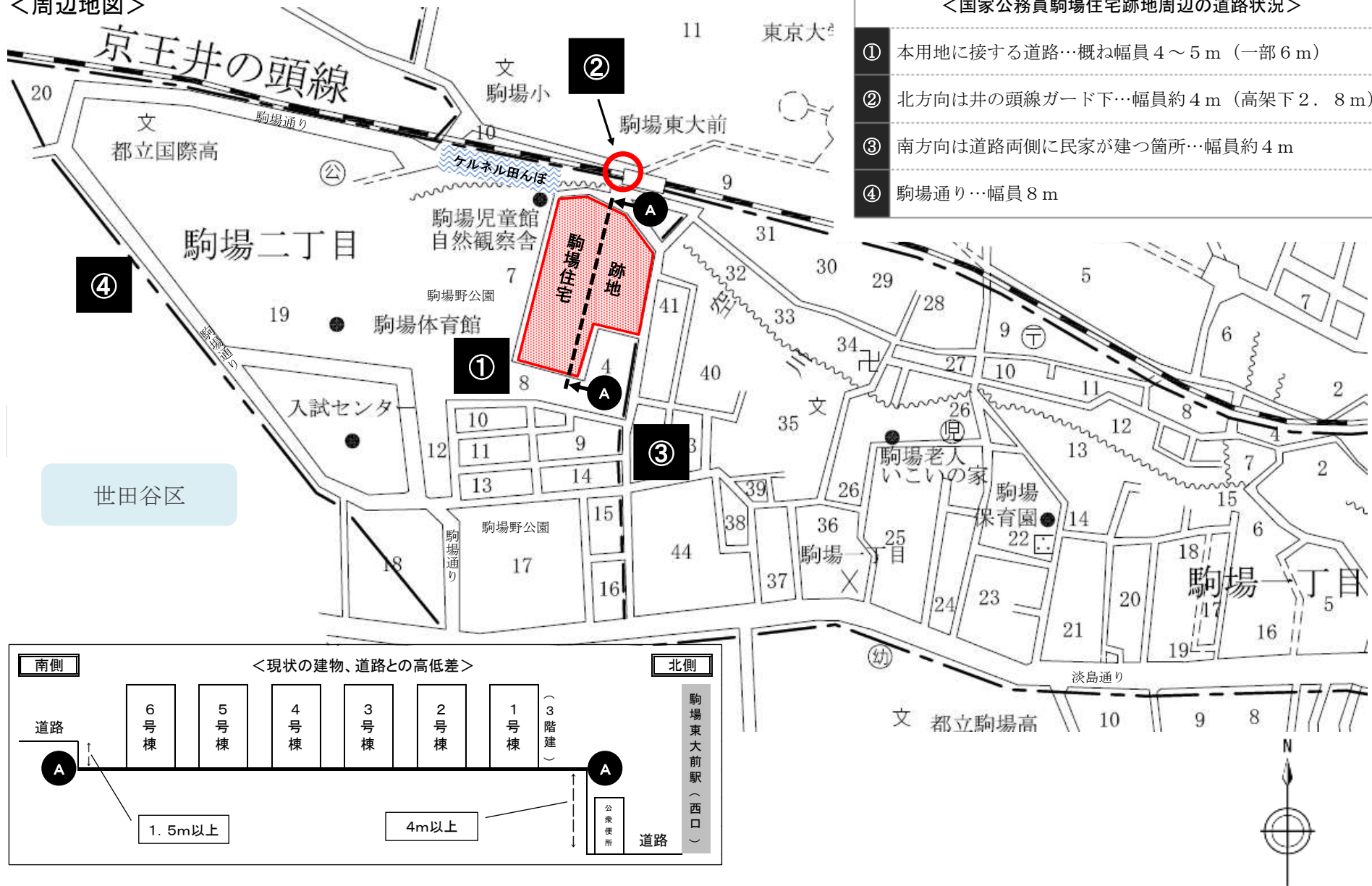
1 駒場住宅跡地の概要

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	○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）

<位置図>



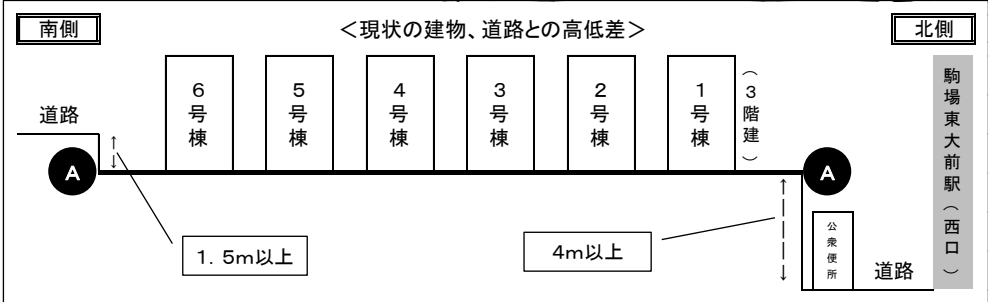
<周辺地図>



<国家公務員駒場住宅跡地周辺の道路状況>

- ① 本用地に接する道路…概ね幅員4～5m (一部6m)
- ② 北方向は井の頭線ガード下…幅員約4m (高架下2.8m)
- ③ 南方向は道路両側に民家が建つ箇所…幅員約4m
- ④ 駒場通り…幅員8m

<現状の建物、道路との高低差>



2 用途地域等

用途地域は、様々な用途の建物が混在する無秩序な街になるのを防ぐため、それぞれの地域に適した用途の建物を集めるとともに、地域にふさわしくない用途の建物を制限するものです。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。



項目 \ 用途地域	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

<「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は、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

- 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。
- 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。

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
<p>○…建てられる用途</p> <p>■…建てられない用途</p> <p>▲…面積、階段等の制限あり</p>				
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れ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れるおそれが少ない工場		▲	
	危険性や環境を悪化され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 これまでの経緯など

(1) 国の動き

- 駒場住宅跡地は、平成27年2月に処分予定国有財産とされたが、その後、敷地内に民有地が含まれることが判明したため、処分予定財産としての公表資料から削除され、権利関係の整理に着手。
- 平成30年3月、権利関係等の整理が完了。
- 権利関係等の整理完了後、本財産に係る土地利用のあり方を含め、処分方針検討中であるため、処分を留保。(現在、「個別に活用方針を定める物件」として、関東財務局ホームページに掲載されている。)
- 有用性が高く希少な国有地について、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、国が所有権を留保しつつ、有効活用・最適利用を図るため、定期借地権による貸付の対象を拡大することを検討中。

(2) 区の動き

- 駒場住宅跡地は、区内では貴重な大規模用地としてさまざまな行政課題に対応できる可能性を持っており、具体的な活用策の検討に当たっては、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月に、関東財務局に対し今後の活用意向についての要望書(次ページ)を提出。
- 街づくりの観点からの課題や、どのような活用方法があるか等について、国に対して具体的な要望を示していく必要があることから、平成30年2月に内部検討組織を設置し、課題整理、有効活用に向けた調査・研究を開始。
- 区として一定の考えをまとめる前の早い段階から地域住民等の意見把握に努めるため、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、意見募集を実施(意見募集結果は「Ⅱ 駒場住宅跡地の活用に向けた区民意見について」参照)。

(3) 検討に向けた基本的な進め方

ア 国有地に関する国との連絡調整体制の確立及び情報共有・意見交換

平成30年6月に、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、国公有財産の情報を共有し意見交換する場として「国公有財産の情報連絡会」を設置。以降、適時、国及び区の検討状況の共有化や意見交換を実施。

イ 庁内検討組織での検討

平成30年2月に設置した庁内検討組織(副区長、関係部・課長で構成)において、課題の整理、活用用途等の検討を継続。

ウ 地域住民への情報発信と意見要望への配慮

国との連絡調整の状況を踏まえながら、適時適切に地域住民へ情報発信するとともに、地域住民の意見要望にも配慮して検討。

目企政第 110 号

平成 29 年 5 月 2 日



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（㎡）	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。

については、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

4 国の未利用国有地取扱い等の考え方

現在国では、「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り方について検討が進められています。国の審議会においては、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課題が示されています。

国の検討状況や駒場住宅跡地に対する国の意向要旨は次のとおりです。

○ 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の検討が必要。こうした中で、駒場住宅跡地については国で留保（売却せず定期借地権による貸付）することが望ましい。

○ 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の検討が必要。具体的には、公用・公共優先の原則の下、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。

○ 国や都による活用に関すること

現時点で国及び東京都における活用意向が無いことから、区において活用方針を検討されたい。

○ 区の考え方の取りまとめ時期（目安）に関すること

区としての利活用方針を平成31年度内に策定してもらいたい。

○ 利活用方針策定後の管理処分のプロセスに関すること

利活用方針に一部公共随意契約の対象となる用途が含まれる場合には、定期借地に係る二段階一般競争入札といった管理処分プロセスが考えられる。

<参考> 財政制度等審議会 国有財産分科会資料抜粋
(平成30年9月28日開催)

2-9 国有地の有効活用に関する検討課題

① 現在、未利用国有地の定期借地権による貸付は、介護・保育等の単独利用でしか行えず、必ずしも地域・社会の様々なニーズに対応できていない。

このため、こうしたニーズに対応し、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ではないか。

② これまで積極的に売却を推進してきた結果、未利用国有地の全体ストックが減少してきており、主要都市においても、同様に処分等可能財産が限られてきている状況。

規模や立地条件を踏まえた優良な未利用国有地は、地域の課題解決等に資する政策ツールとなり得るものであるが、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ため、定期借地権による貸付け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べきではないか。

(注)未利用国有地の中でも比較的大規模な「返還財産」は、引き続き権利を国に留保しつつも、地域の特性や地元自治体を作る土地利用計画との調和を図りつつ、計画的な有効活用を促進する必要がある。

2-13 国で留保することが望ましいと考えられる財産の例 ①

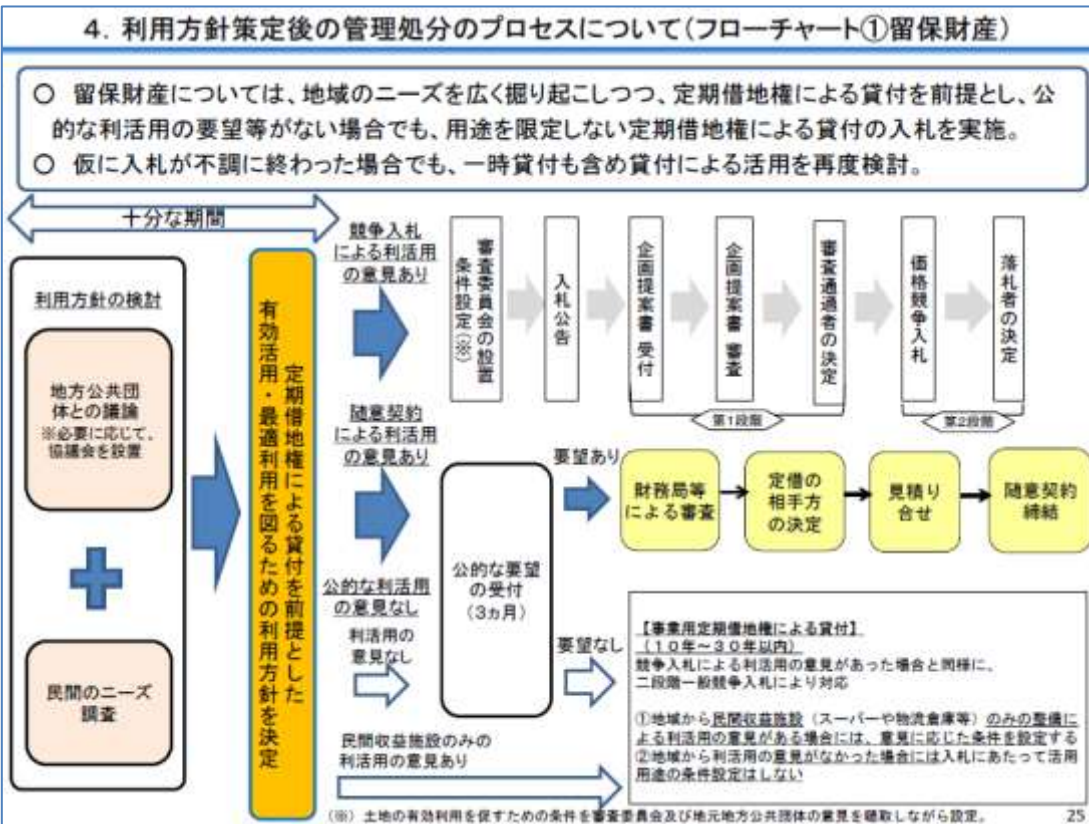
口座名	旧駒場住宅	【位置図】 
所在地	東京都目黒区駒場2丁目	
交通機関	京王井の頭線 駒場東大前駅	
敷地面積	10,071㎡	
都市計画等	市街化区域	【案内図】 
	用途地域：第一種中高層（一部近商）	
	建ぺい率：60（80）%	
	容積率：200（300）%	

出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成

25

(平成30年12月21日開催)

4. 利用方針策定後の管理処分プロセスについて(フローチャート①留保財産)



25

5 駒場住宅跡地及び周辺地域の現況等

- 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9m以上の道路への接続が必要となってくる。
- 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。

<p>※1 不燃領域率</p>	<p>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。</p>				
<p>※2 細街路率</p>	<p>幅員が4m未満の道路の割合。</p>				
<p>※3 都市計画法の開発許可（切土、盛土等）</p>	<p>以下の行為が対象となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①高さが1mを超える切土 ②高さが1mを超える盛土 ③造成行為の土地面積が500㎡を超える場合（高さ30cmを超える切土又は盛土） <div data-bbox="555 1205 1343 1415" data-label="Diagram"> </div> <p>ただし、以下の行為などは対象外です。</p> <p>★目黒区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" data-bbox="571 1576 1366 2024"> <tr> <td data-bbox="571 1576 759 1800">歩道状空地</td> <td data-bbox="759 1576 1366 1800">敷地面積が2,000㎡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1.5m以上、商業系地域（商業地域・近隣商業地域）内では幅員0.5m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 data-bbox="571 1800 759 2024">公開広場</td> <td data-bbox="759 1800 1366 2024">敷地面積が3,000㎡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㎡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1.5m以上、商業系地域（商業地域・近隣商業地域）内では幅員0.5m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㎡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㎡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1.5m以上、商業系地域（商業地域・近隣商業地域）内では幅員0.5m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㎡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>平成16年3月策定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)

<p>恵まれた文教施設の立地</p>	<p>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。</p>
<p>公園緑地のネットワーク化</p>	<p>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。</p>
<p>地域商業地の整備</p>	<p>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。</p>
<p>良好な住環境の保全・形成</p>	<p>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。</p>
<p>駅周辺の環境整備</p>	<p>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。</p>
<p>災害に強い街の整備</p>	<p>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。</p>

<参考>周辺状況

①敷地北側（駅前）



②敷地北西側



駒場児童館

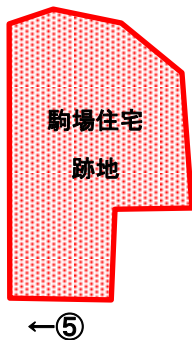
③駒場東大前駅前



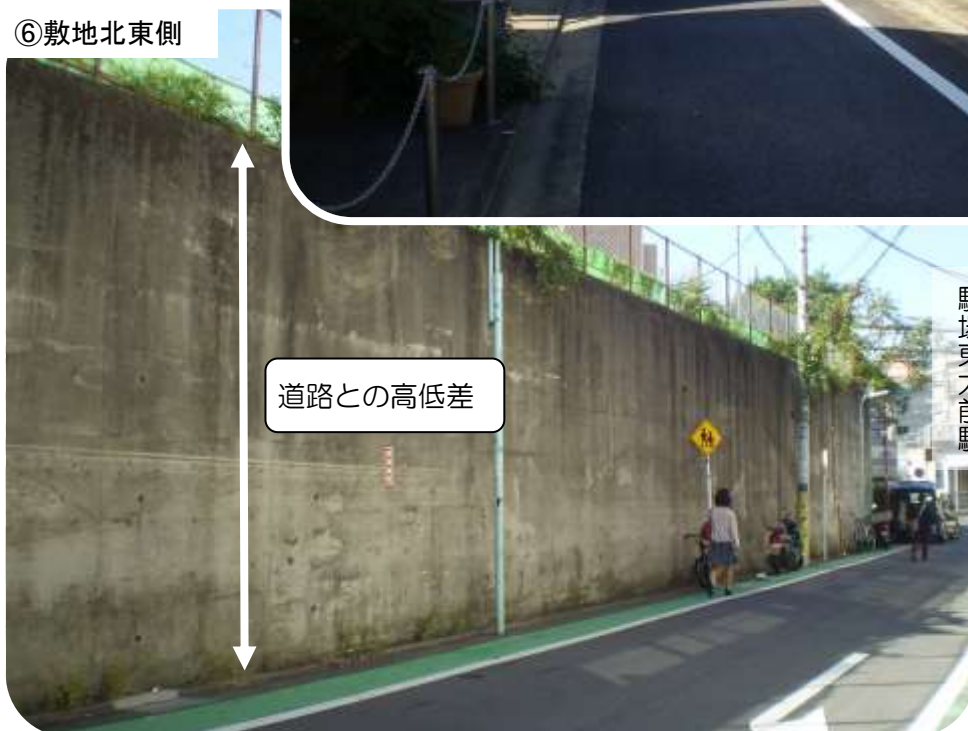
④敷地西側



⑤敷地南側



⑥敷地北東側



II 駒場住宅跡地の活用に向けた区民意見について

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」（以下「検討素材」という。）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、「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。）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	○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

※ 地域連絡協議会

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設置した協議体。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。

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包括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、同時に税金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。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
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、商店街が活性化化するなどの相乗効果も期待できる。	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。
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

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
			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。
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	今回の検討開始にあたって、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、丁寧に取り組んでいきます。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関連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	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

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		<p>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。</p> <p>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包括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、地域住民がふれあひ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。</p>	<p>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。</p>
12-1	個人	<p>全世界的に猛烈な勢いで進むデジタルイノベーション。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あり、官・民・学総出であらゆる取り組みを行っていく必要がある、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。</p>	<p>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。</p>
13-1	個人	<p>大型のスーパーマーケットの設置を要望する。</p>	<p>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。</p>
14-1	個人	<p>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</p>	<p>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。</p>

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		<p>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。</p>	
14-2	個人	<p>《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大であることから行うべきではない。</p>	<p>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。</p>
14-3	個人	<p>《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。</p>	<p>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。</p>
14-4	個人	<p>駒場地区は、都心の中にあつ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。</p>	<p>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。</p>
15-1	個人	<p>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。</p>	<p>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。</p>
16-1	議会	<p>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。</p>	<p>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。</p>
16-2	議会	<p>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。</p>	<p>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。</p>
16-3	議会	<p>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。</p>	<p>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。</p>
16-4	議会	<p>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。</p>	<p>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。</p>
16-5	議会	<p>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</p>	<p>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。</p>

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		再生可能エネルギー施設を整備すること。	
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。	検討素材で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くと考えています。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地域住民情報連絡会において、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。
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。	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
		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)	
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いきます。
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いきます。
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。
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	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、丁寧に取り組んでいきます。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
		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持つことを望む。 (13人分の署名形式で提出されたもの)	
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なる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。
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と。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。
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。	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

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		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。	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》 ひと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ほしくない。	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。
24-4	団体	《公共の浴場》 ひと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、道路幅員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	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、

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		るよう京王電鉄との協議を要望する。	情報を共有化しながら検討を進めていきます。
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。
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	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。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		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。	
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。
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あたり、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。

このページは白紙です

Ⅲ 活用方針検討に向けた事業者ヒアリングのための区の方

1 駒場住宅跡地の活用に向けた区的基本的方向

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、国の現行ルール上、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すが、I-4「国の未利用国有地取扱い等の考え方」のとおり、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ており、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。

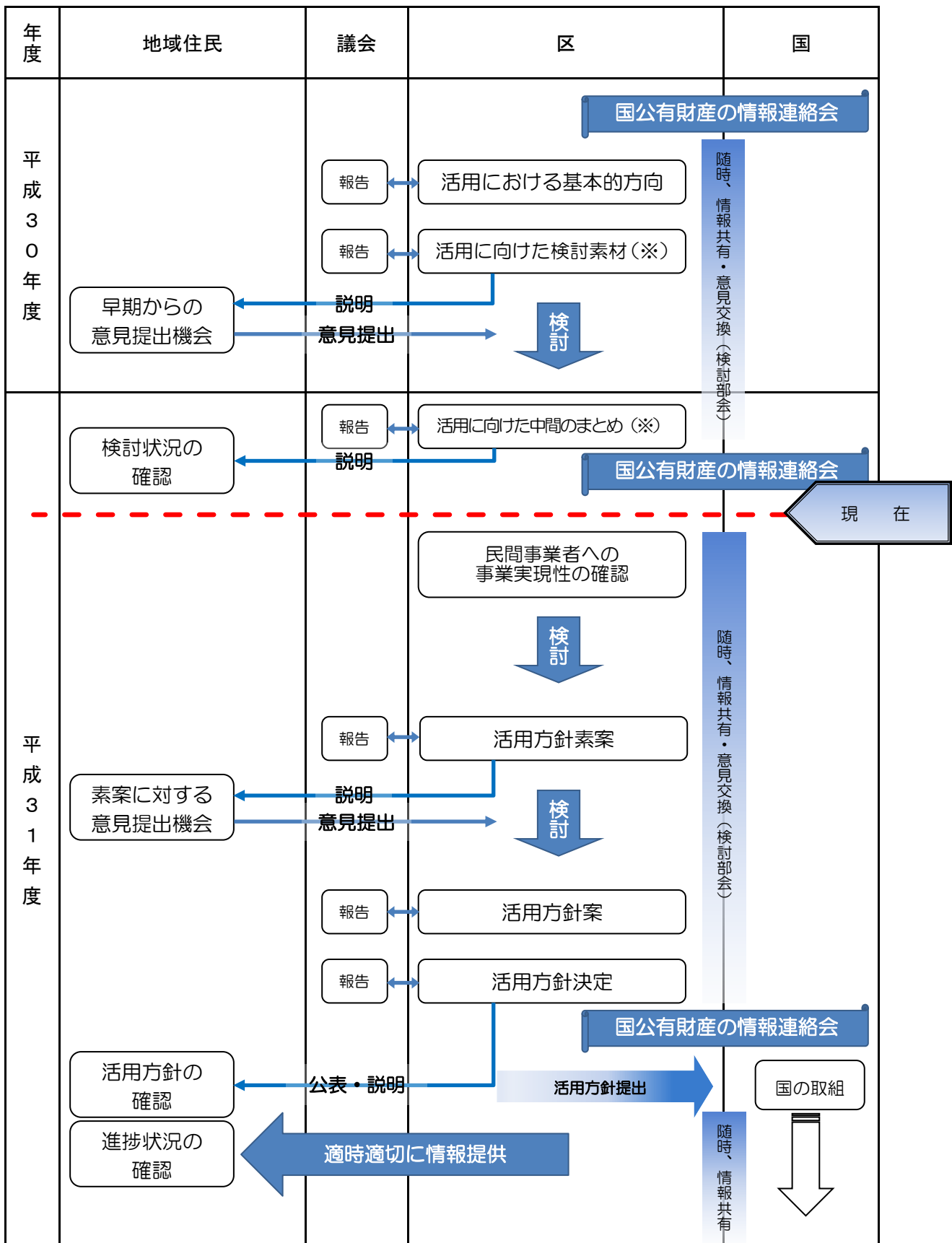
こうした国の動きや最新の検討状況を把握する必要があるため、駒場住宅跡地をはじめ、区内に存在する国公有財産について、国と区が互いに連携し、最適利用等を図ることを目的に、「国公有財産の情報連絡会」を設置し、国公有財産の情報を共有し意見交換を行っています。

区は、駒場住宅跡地の活用に向けて、現行ルールの中で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、今後の活用検討を進めていきたいと考えています。

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。

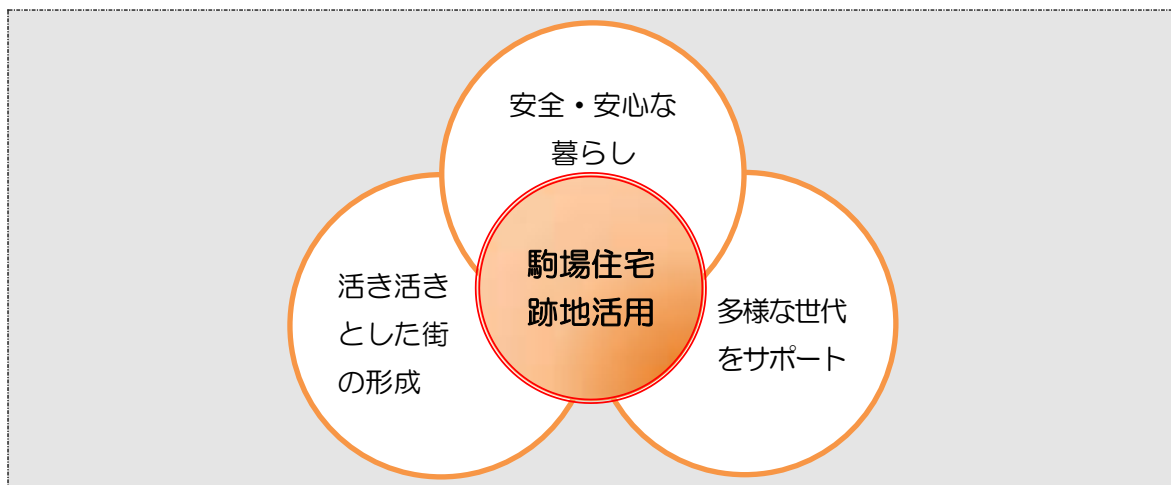
2 活用方針検討の流れ（イメージ）



※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。

3 基本的方向を踏まえた検討に当たってのコンセプト

(1) 活用に当たってのコンセプト



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) 活用に向けた検討の視点

安全・安心の視点から

- ・ゆとりの歩行空間確保
- ・緊急車両の動きを助けるスペース
- ・一時の避難スペース など

地域特性・ふれあいの視点から

- ・駅前や近隣商業地域の活かし方（店舗や駅前広場など）
- ・学生が楽しく集う空間、文教地域に関連する機能
- ・集いの広場、便利なオープンスペース など

区全体の施策の視点から

- ・子育て支援、高齢者支援、障害者支援、保健・福祉・医療の連携
- ・防災備蓄倉庫の確保
- ・区の近隣施設との兼ね合い など

跡地整備主体の視点から

- ・国有地であること
- ・民間事業者による定期借地制度での整備、定期借地期間の想定
- ・事業としての採算性の確保 など

敷地形状の視点から

- ・敷地の高低差の活かし方
- ・周辺の道路幅員 など

4 活用イメージ

区民意見募集により得られた地域住民等の用地に対する考えや地域的な課題、今後対応が必要な全区的な行政課題を踏まえ、民間事業者による整備・運営を前提とする中で導入を検討すべき施設・機能について整理しました。以下、(1)、(2)のとおり、施設等（ハード面）と機能（ソフト面）に分けており、今後、活用方針検討に向けて、こうした活用イメージの実現性について、民間事業者へのヒアリングを行っていきます。

(1) 区から民間事業者に提案の中に盛り込めないかを働きかける施設等（ハード面）

- ① 防災関連施設
- ② 歩行空間・広場
- ③ 地域コミュニティ活性化施設
- ④ 地区生活施設
- ⑤ 高齢者支援施設
- ⑥ 障害者支援施設
- ⑦ 介護予防や健康寿命延伸を目的とした高齢者向け住宅
- ⑧ 医療機関

※ ①、②は区として設置必須とする施設等。

③～⑤は区として設置すべきとする施設。今後、素案策定に向けて民間事業者へのヒアリングを踏まえ、区の考えを整理。

⑥～⑧は民間事業者からの提案に応じて、区の活用方針素案策定の段階で検討していく施設。

①防災関連施設

施設	防災備蓄倉庫
必要規模	200 m ² 以上
備考	現在、246号線以北には防災備蓄倉庫がないため、地域の防災性向上の観点から設置が必要。なお、当該床スペースは区が借り受けることを基本とする。



②歩行空間・広場

施 設	歩道状空地・公開広場
必要規模	目黒区住環境整備条例に規定する面積 <ul style="list-style-type: none"> ・歩道状空地…一中高内では幅員 1.5m 以上、近商内では幅員 0.5m 以上 ・公開広場…一中高内では敷地面積の 3%以上、近商内では敷地面積の 1.5%以上 ※歩道状空地に関し、区長がやむを得ないと認めるときは、前面道路に面して同等面積の公開広場を整備する等の緩和の検討が可能。
備 考	以下の点に留意しながら、両スペースの配置を検討する。検討に当たっては、将来的な街づくりに十分配慮する。 ○周辺の道路幅員が狭く、緊急車両の切り返しスペースがない。 ○近隣に多くの学校があり、児童・生徒の生活空間となっている。特に、通勤・通学時間帯等の安全性の配慮が必要である。 ○地域の交流促進の観点から、地域イベントスペースが必要である。

③地域コミュニティ活性化施設

施 設	区民交流ラウンジ
必要規模	事業者提案規模あるいは周辺の区有施設の集約化
備 考	大規模敷地を開発する際には、民間事業者においても、既に地域に開かれたコミュニティスペースを設け、子どもから高齢者まで楽しめるメニューをプログラム化している事業者も存在する。また、区としては、今回の活用を契機に、施設総量縮減の一環として、周辺の区有施設（児童館、老人いこいの家、住区センター）の集約化の可能性について検討を進めることも必要である。 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検討していく。
留 意 点	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもから高齢者まで地域住民が自由に使える多世代交流が図れるスペースの確保。 ・児童館や老人いこいの家の機能を前提とするのではなく、民間事業者のノウハウによる新たなプログラムへの移行。 ・住区会議室機能の一部を確保。

④地区生活施設

施 設	スーパーマーケット、外部開放型のカフェなど
必要規模	事業者提案規模
備 考	中規模以上のスーパーマーケットの誘致など、生活に密着した歩いて暮らせる利便性の高い街づくりを求める区民意見が多く寄せられている。一方、一定規模以上のスーパーマーケットを誘致した場合、搬入車の交通量増加による安全面での懸念や、事業者の参入意向といった民間事業者の考えを踏まえた検討

	<p>が必要である。どのような規模（大規模、中規模、小規模）の誘致が可能か、各規模に対する参入意向（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る。</p> <p>また、併せて、緑豊かな周辺環境と調和した地域住民のくつろぎの場となり得る外部開放型のカフェなどの誘致の可能性なども確認していく。</p>
--	--

⑤高齢者支援施設

以下のとおり、特別養護老人ホーム、地域密着型サービス基盤等の導入の可能性を民間事業者の意見を踏まえて検討します。

<特別養護老人ホーム>

施設	特別養護老人ホーム（地域密着型含む）
必要規模	事業者提案規模
備考	高齢化が進展し、核家族化が進む中で、介護や支援が必要な高齢者の増加や、一人暮らし高齢者・高齢者のみ世帯の増加が見込まれている。特別養護老人ホームの入所希望者は、890名（H31.2.1現在）と多く、今後も、特別養護老人ホームのニーズは高い。

<地域密着型サービス基盤等>

施設	<ul style="list-style-type: none"> ・「通い」「訪問」「ショートステイ」を一体的に提供し、認知症等の高齢者の生活を支援する（看護）小規模多機能型居宅介護 ・その他、高齢者に対する介護予防と生活支援を目的とした訪問型・通所型・生活支援サービス など
必要規模	事業者提案規模
備考	認知症など介護を必要とする高齢者がそれぞれの生活状況や身体状況に応じて地域で安心して暮らし続けられるよう、地域に密着した介護サービス基盤の更なる強化が求められている。

⑥ 障害者支援施設

障害の有無にかかわらず地域で暮らし続けていくために、日中活動の場や家族介護負担軽減の事業、医療的ケアなどの充実が求められています。

⑦ 介護予防や健康寿命延伸を目的とした高齢者向け住宅

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も課題となっており、要介護状態の発生や重度化をできるだけ防ぎ、さらには軽減を目指す介護予防の観点に立った施策の推進も求められています。

⑧ 医療機関

疾病を抱えても、自宅等の住み慣れた生活の場で療養でき、自分らしい生活を続けられるようにするためには、地域における医療・介護の関係機関が連携して、継続的な在宅医療・介護の提供が必要になります。

以上を参考としながら、各施設の実現性や事業採算性、民間事業者発案施設と①～⑧の施設との組み合わせなど、民間事業者に提案を求めています。

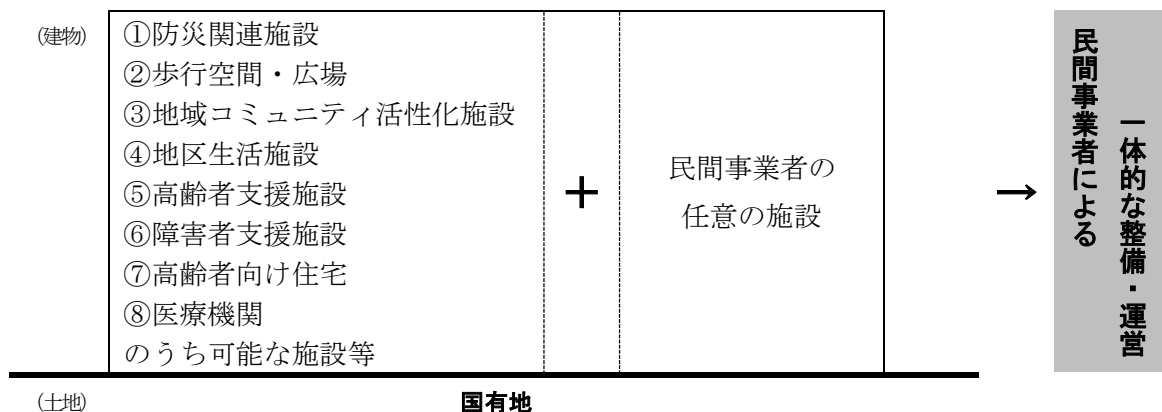
(2) 活用に当たって区が求める8つの機能（ソフト面）

ハード的な要素だけではなく、施設整備によるソフト的な要素も重要な視点となります。活用に当たって実現すべきソフト面の事項を以下のとおりとします。

- ① 地域住民も含めた多世代交流が継続・促進する取組
- ② 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
- ③ 災害時に地域住民と協力し合って共助できるような取組
- ④ 地区の玄関口としての景観形成
- ⑤ みどり豊かな周辺環境、学校の多い文教環境との調和
- ⑥ 地域の防犯性・安全性の向上
- ⑦ 駅前及び近隣商店会の活性化につながるアイデアの提供
- ⑧ 目黒区都市計画マスタープランに掲げる良好な住環境の形成

5 民間事業者への事業実現性の確認について

駒場住宅跡地活用は、民間事業者による一体的な整備・運営を基本的な考え方としています。
民間事業者に対し、前述「4 活用イメージ」に記載した施設等（ハード面）、8つの機能（ソフト面）の整備を求めた場合の事業実現性の確認を行っていきます。



(1) 区として把握したい内容

- ①～⑧各施設等（ハード面）の導入の可能性、課題、留意事項
- ①～⑧各施設等（ハード面）を整備した場合の周辺環境への影響
- ①～⑧各施設等（ハード面）のうち一体的な整備・運営が可能な施設等
- ①～⑧各施設等（ハード面）以外の独自提案
- 8つの機能（ソフト面）に対する意見
- 実現性のある定期借地期間 など

(2) 意見の取扱い

意見は概要のみ公表します。

民間事業者との対話の実施や提案を踏まえた検討結果の公表に際して、民間事業者の提案内容をそのまま公表した場合、提案者の事業計画や事業手法等が流出してしまい、民間事業者の参加意欲を低減させる可能性があります。また、ヒアリングに参加した民間事業者の名称を公表した場合、事業に対する当該事業者の関心を公表することになることから、場合によっては他の事業者の関心低下につながるなど、その後の事業化手続きにおける競争性を阻害する要因となる懸念があります。

以上のことから、民間事業者からいただいた意見は概要のみ、事前に公表内容について民間事業者への確認を行った上で公表します。

【担当課及び問合せ先】

〒153-8573 東京都目黒区上目黒2丁目19番15号
 目黒区 企画経営部 経営改革推進課（総合庁舎4階）
 TEL：03-5722-9457
 FAX：03-5722-6134

国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた中間のまとめ（平成31年4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）