

国家公務員駒場住宅跡地  
活用方針素案

令和2年8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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (2) 用途地域等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (3) 跡地及び周辺の状況等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

### 3 未利用国有地取扱いに関する国の考え方・・・・・・・・・・・・ 11

## 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

### 2 活用の考え方

- (1) 活用コンセプト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- (2) 活用条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

## 第 III 章 参考資料

### 資料 1 検討素材への意見募集結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

### 資料 2 サウンディング調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34

## 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。（12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（㎡）	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うえ、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

国の国有財産の管理処分の方針のあり方検討の状況を踏まえると、駒場住宅跡地活用についても、住宅・商業系施設などを含めた定期借地制度利用による一体的な活用が可能となったため、できるだけ早期に行政課題や地域課題が解決できることを目指し、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こととし、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」を設置するなど国とも連絡・調整を図りつつ、区としての検討を進めてきました（3 ページ「活用方針検討の流れ」参照）。

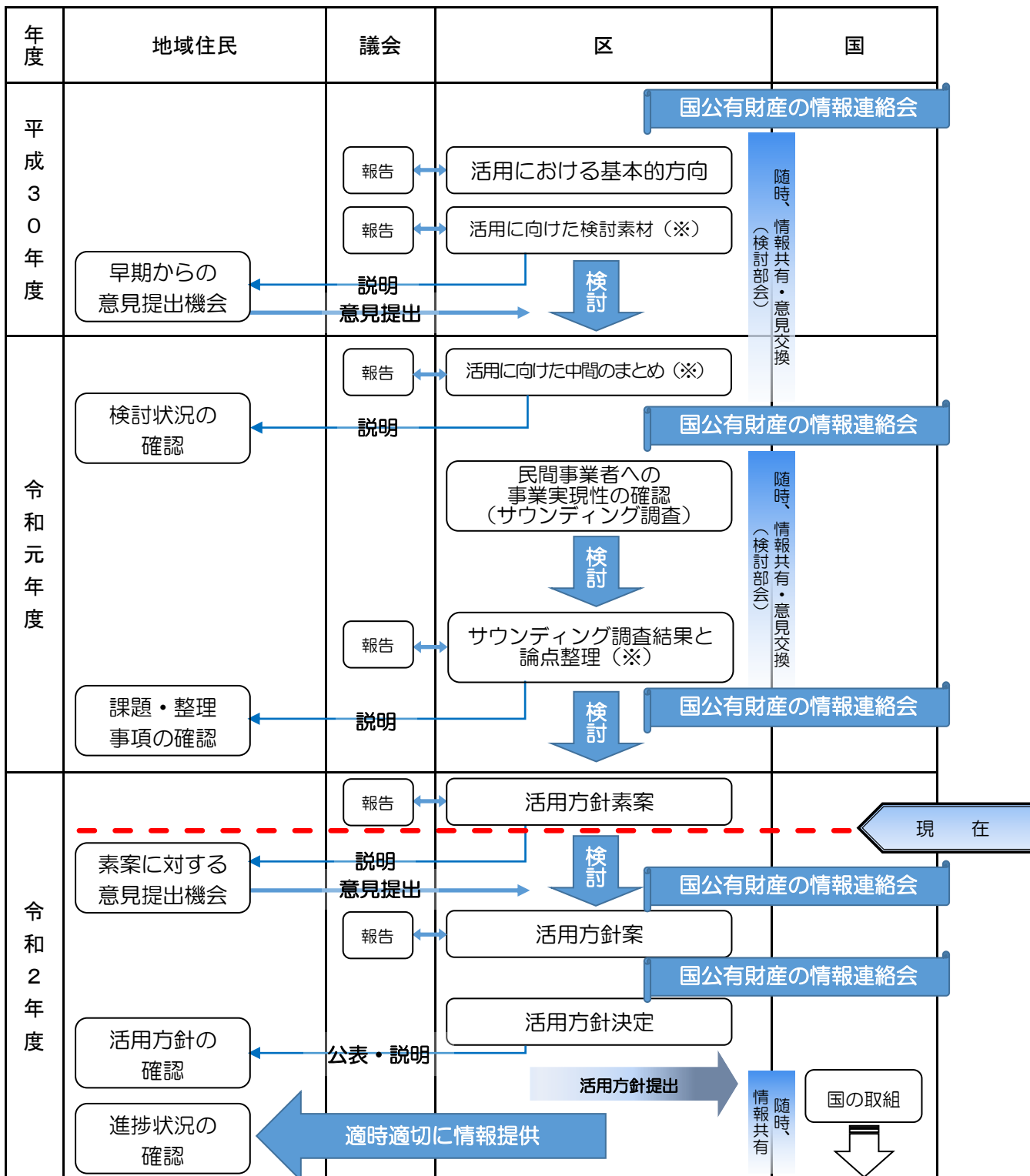
## エ 地域住民への情報発信及び住民意見の把握

検討にあたっては、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。

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。



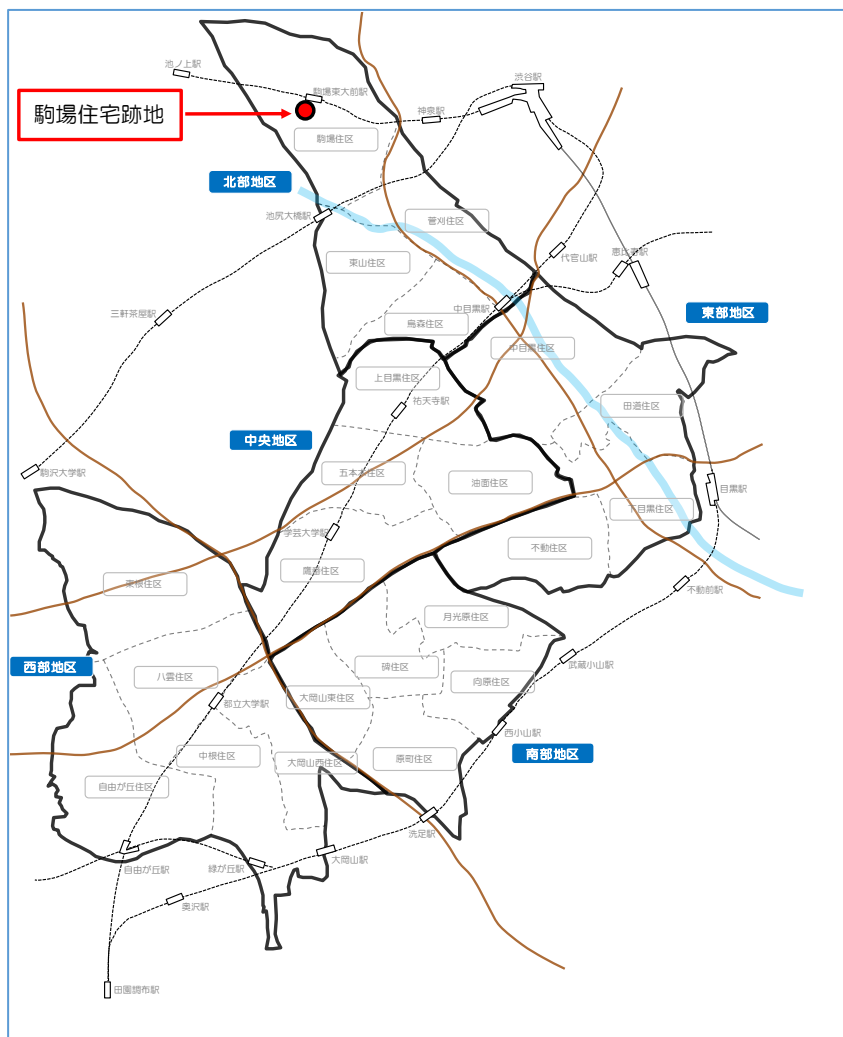
※検討素材…活用方針の素案を検討する前の段階で地域住民等の意見を聴くことを目的として作成。  
 ※中間のまとめ…地域住民の意見及び区の考え方を整理したもので事業者ヒアリング資料として作成。  
 ※論点整理…サウンディング調査結果から得られた課題を整理し、地域住民等に説明を行うため作成。

## 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。

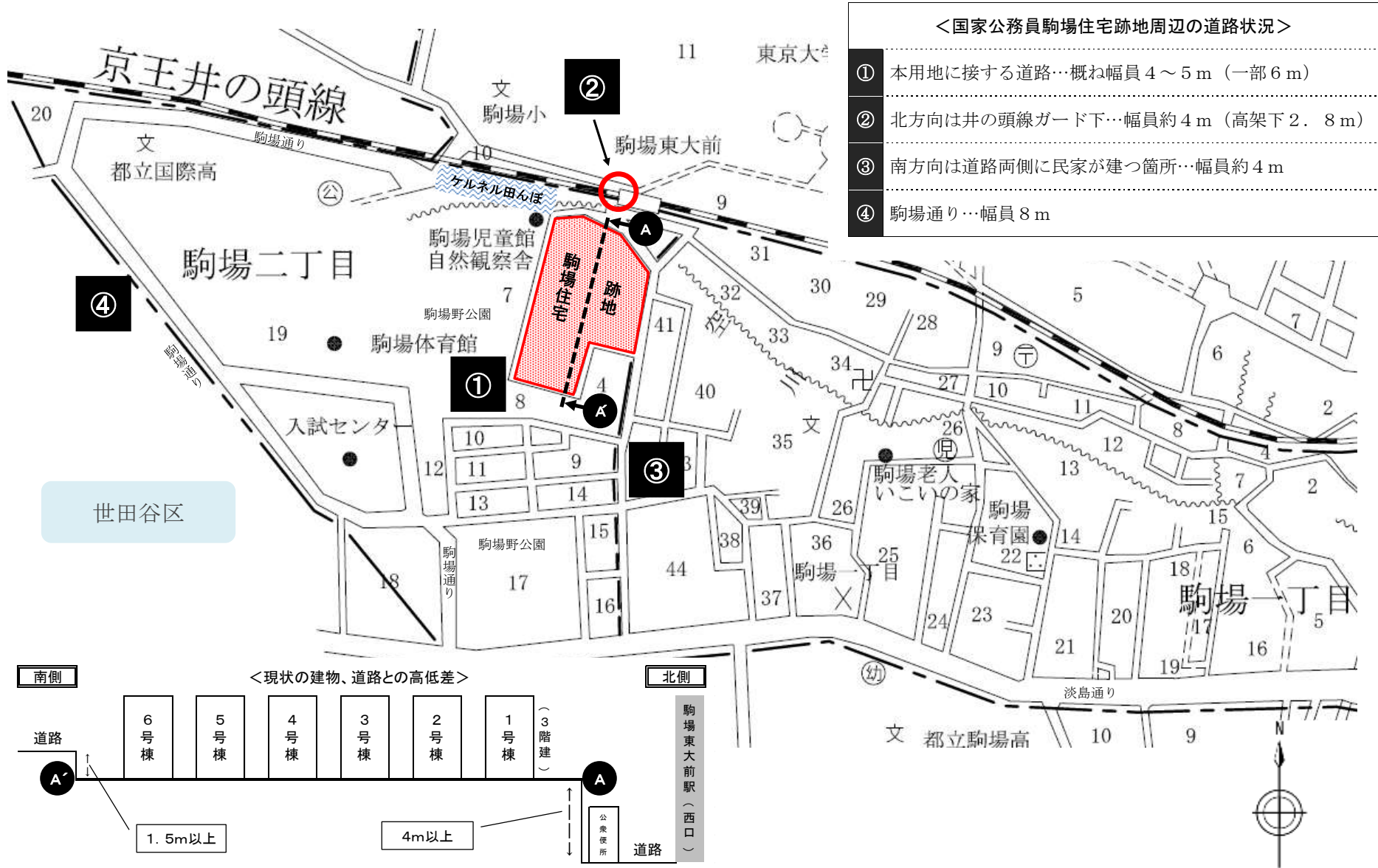
#### ア 位置図



#### 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"> <li>○周囲の道路の幅員が狭い（概ね4～5m）</li> <li>○駒場東大前駅付近は道路との高低差（4m以上）あり</li> <li>○北側：駒場東大前駅（高架下2.8m）</li> <li>西側：駒場児童館、駒場野公園（自然観察舎）</li> </ul>

## 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）

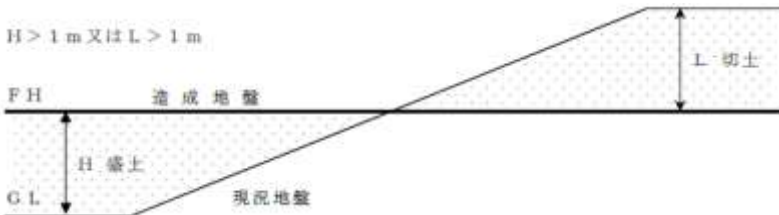
用途地域内の建築物の用途制限		第一種中高層	近隣商業	備考
○…建てられる用途 ■…建てられない用途 ▲…面積、階数等の制限あり				
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	▲	○	▲日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡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) 跡地及び周辺の状況等

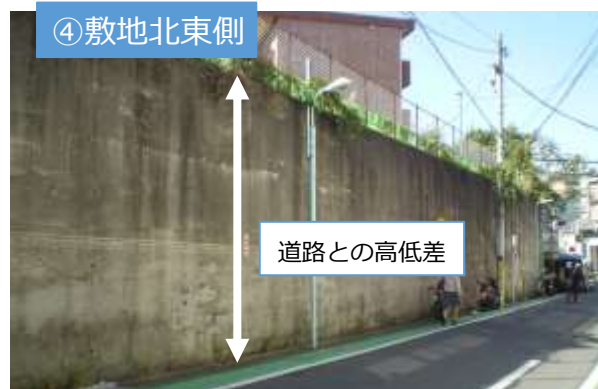
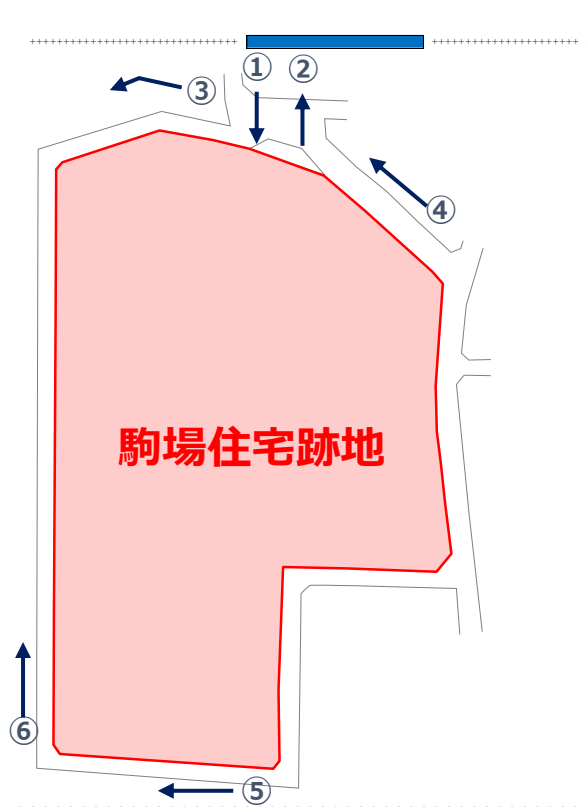
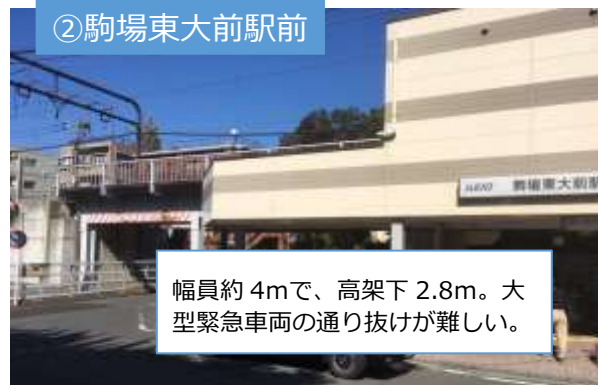
駒場住宅跡地は、地域住民の関心が高い用地であり、喫緊の行政課題への対応のみならず地区全体の街づくりへの寄与が期待されます。

- 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<sup>※1</sup>が 64.8%と街の不燃化が進んでいる。一方、細街路率<sup>※2</sup>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）<sup>※3</sup>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 m<sup>2</sup> を超える場合（高さ 30 cm を超える切土又は盛土）</p>  <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" data-bbox="534 1590 1332 1982"> <tr> <td>歩道状空地</td> <td>敷地面積が 2,000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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あたり、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<sup>※</sup>又は二段階一般競争入札<sup>※</sup>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。

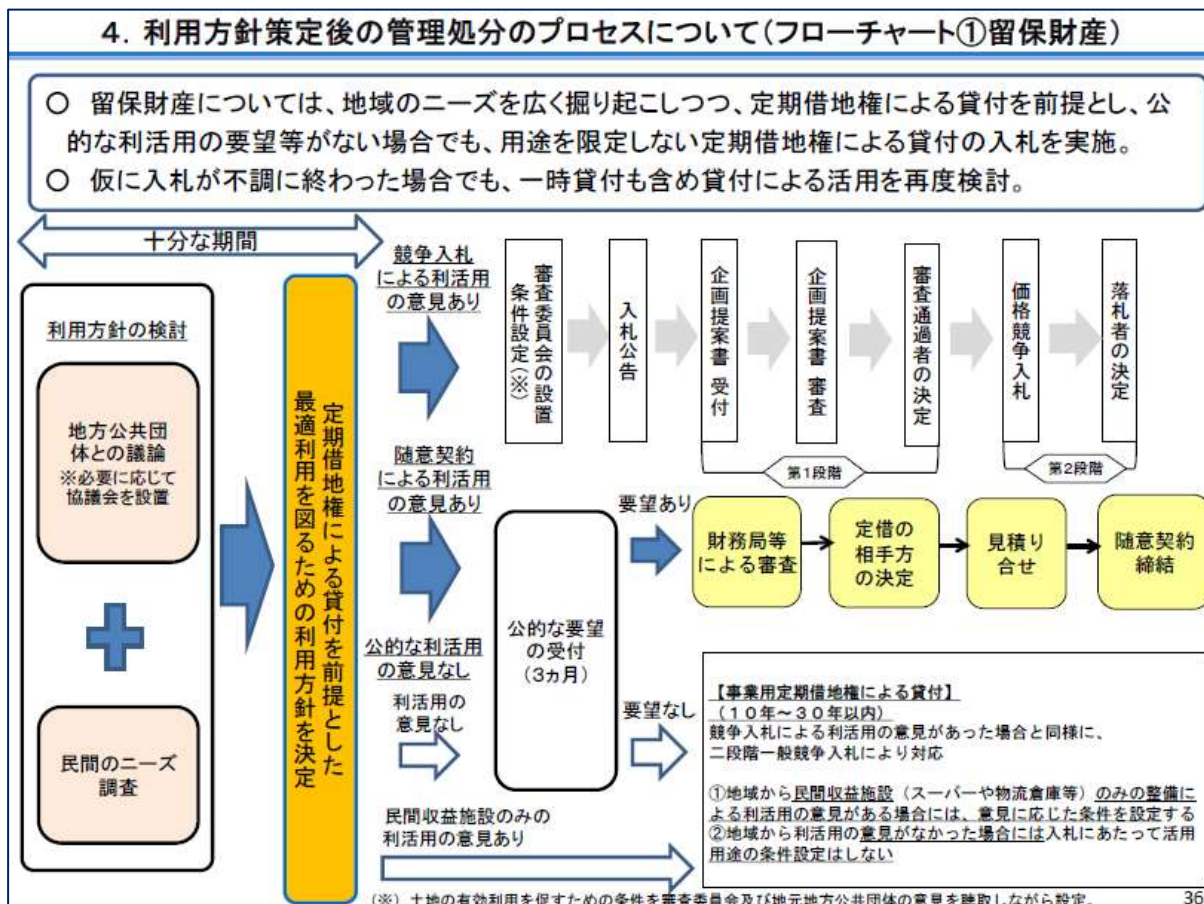
- (1) 建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき **50 年以上**
- (2) 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次の(3)において同じ。）の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第 23 条第 1 項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 30 年
- (3) 専ら事業の用に供する建物の所有を目的として貸し付ける場合において、借地借家法第 23 条第 2 項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 10 年以上 30 年未満



### 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、今後の活用検討を進めてきました。

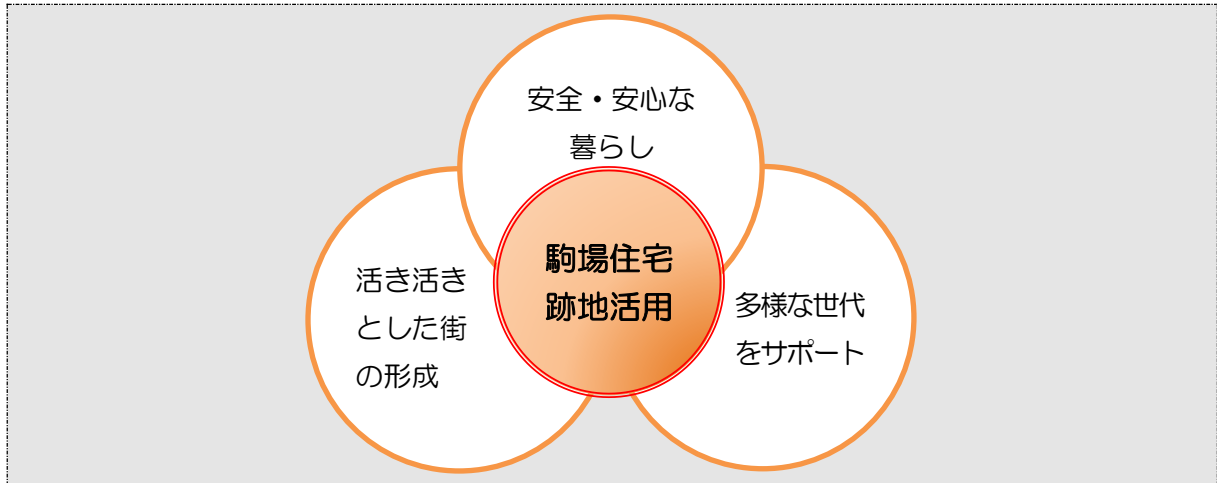
#### 活用における基本的方向

- 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 活用の考え方

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 安全でゆとりのある歩行空間の確保</li> <li>・ 緊急車両の動きを助ける機能の確保</li> </ul>
②地域特性とふれあいの促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域住民も含めた多世代交流が継続・促進する活用</li> <li>・ 駅前や近隣商業地域の立地を生かした活用</li> <li>・ 誰もが楽しく憩えるオープンな場の確保</li> </ul>
③行政施策への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 必要十分な防災備蓄スペースの確保</li> <li>・ 多様な地域コミュニティの核となる場の形成</li> <li>・ 超高齢社会の対策に資する活用</li> <li>・ 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</li> </ul>
④周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 地区の玄関口としての景観形成</li> <li>・ 圧迫感のない建物配置</li> </ul>



## イ 個別条件 ～ 区が導入を求める施設（導入施設） ～

具体的な活用に当たっては、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（「生き生きとした街の形成」、「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さまざま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・問合せの窓口一覧表」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。
- 国は、原則として、敷地全体を一体的に（1社に）定期借地する考え方である一方、特別養護老人ホームは、整備費補助等の関係から、経営主体である社会福祉法人と株式会社による一体的な事業組成は難しい状況です。事業化に向けては敷地分割が方法の一つであるため、可能性を国と協議していきます。
- 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してください。

## 第三章 参考資料

### 資料1 検討素材への意見募集結果

区では、活用方針の検討を行うに当たり、地域住民の皆様から施設・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、「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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○受付期間：平成30年12月15日（土）～平成31年1月31日（木）</li> <li>○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）</li> <li>○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</li> <li>○提出数：提出者・団体数38件、意見数81件</li> </ul>
--------	---

#### ※ 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よう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	<p>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。</p>	<p>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。</p>
2-1	個人	<p>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。</p> <p>せめて、食料品ぐらいは、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。</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>
3-1	個人	<p>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。</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。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。</p>
3-2	個人	<p>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。</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>
4-1	個人	<p>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。</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。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。</p>
5-1	個人	<p>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</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、</p>



整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		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。	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。	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	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
		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。	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	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



整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		<p>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 し所を持って行く。</p>	<p>考えています。ご意見の内容は素案をまとめ 際の参考とさせていただきます。</p>
11-1	個人	<p>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。</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>
12-1	個人	<p>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 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 ど的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 業者に確認していきます。</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</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</p>

整理 番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		<p>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。</p>	<p>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>
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。</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・</p>

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
			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、共同浴場を作ってほしい。	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。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
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きます。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よう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。



整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
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）	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。
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。
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。	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。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。	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	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

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		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。	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。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。	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。
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	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
		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。	
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。
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。
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くと考えています。
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。
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。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
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。
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	素案の作成に向けて、適時、適切に情報を発信・公開して、丁寧に取組を進めていきます。

整理番号	区分	意見の要旨	区の検討状況
		としては住環境の変化に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。	
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。

参考

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	

## 資料2 サウンディング調査結果

**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国家公務員駒場住宅跡地（国有地）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、民間事業者の皆様との対話を通じた、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"> <li>・ 設置スペースを確保することは可能である。（複数）</li> <li>・ 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）</li> </ul>
②歩行空間・広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 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により、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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

<p>③地域コミュニティ 活性化施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>④地区生活施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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。</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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、競争があまりおらず魅力はあるとする事業者もある。</li> </ul>
<p>⑤高齢者支援施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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。</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・収益事業ではないため、高い定期借地料は期待できない。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>⑥障害者支援施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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。</li> <li>・通所事業を想定した施設であれば検討可能である。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>⑦介護予防や健康寿命延伸を目的とし</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アクティブシニアに対する住宅施設。（複数）</li> <li>・サービス付き高齢者住宅。（複数）</li> </ul>

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"> <li>・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）</li> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> </ul>

## 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。

※事業者意見をもとに作成したイメージの一例であり、関係法令等に基づく各種協議等の前の段階のものです。

国家公務員駒場住宅跡地活用方針素案（令和2年8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）