

**国家公務員駒場住宅跡地活用方針検討に係る
サウンディング調査
実施要領**

令和元年（2019年）8月

目 黒 区

1. 背景と目的

駒場住宅跡地（国有地）は、永らく国家公務員宿舎として利用されてきました。国は、有用性が高く希少性の高い国有地について、地域や社会のニーズに対応した国有財産の積極的活用を進めています。

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、かつ駒場東大前駅にも近く、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。区では、駒場住宅跡地活用に向けた方針策定に当たり、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、寄せられたご意見も参考に検討を進めています。

現在、これまでの検討経緯・内容を「国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた中間のまとめ」として公表していますが、今後、国に対して駒場住宅跡地の有効活用を促していくためには、地域の状況・ニーズを踏まえつつ、公益法人等を含む民間事業者の意見を聞き、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けていく検討が必要となります。

そこで、今般、定期借地を前提にした実効性のある活用方針素案の策定に向け、取組内容や事業方式などについて、事業に関心のある民間事業者等の皆様との対話を通じた、サウンディング調査（以下、「本調査」という）を行います。この結果も踏まえて更に検討を進め、今年度（令和元年度）中を目処に活用方針をとりまとめ、国に対し、活用に関する区の考え方を提出する予定です。

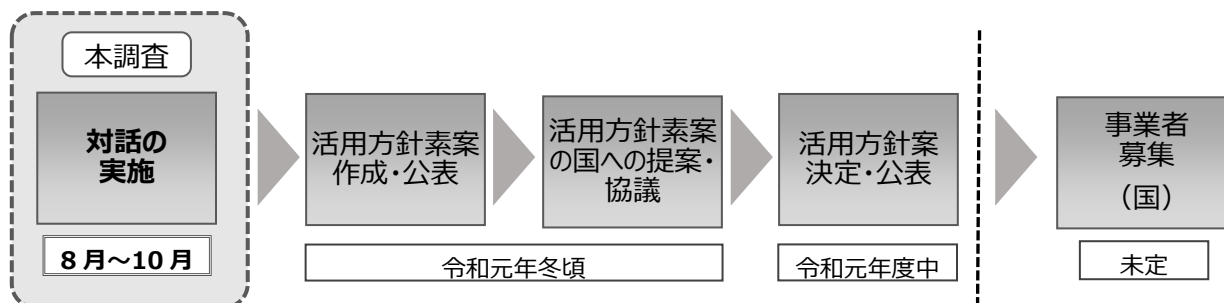
2. 本調査の対象不動産（土地）

【国家公務員駒場住宅跡地】

- ・所在地：目黒区駒場二丁目2-1外（住居表示）
- ・敷地面積：10,071.61㎡（約3,046坪、公簿面積）

3. 本調査の概要

(1) 今後の流れ（予定）



(2) スケジュール

本調査は、以下のスケジュールで実施する予定です。

内容	日程（予定）
本調査実施についての公表	令和元年（2019年）8月5日（月）
対話の実施	令和元年（2019年）9月2日（月）～9月4日（水）
実施結果の概要の公表	令和元年（2019年）11～12月頃

(3) 対象不動産の概要

項目	概要	
所在地	目黒区駒場二丁目2-1外 【住居表示】 目黒区駒場二丁目846番1 【地番】	
交通	京王井の頭線「駒場東大前」駅 徒歩約1分	
土地面積	10,071.61㎡ (約3,046坪) 【公簿面積】	
建物概要	廃止済宿舍 (6棟) あり * 今後解体予定 (時期未定) として、更地前提	
都市計画による主な制限	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
敷地面積	約9,500㎡	約500㎡ (駅前部分)
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	300%
防火地域	準防火地域	準防火地域
絶対高さ	17m	20m
高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区
日影規制	3 h - 2 h / 4 m	5 h - 3 h / 4 m
接道状況	周囲の道路幅員：概ね4～5 m程度	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内は概ね平坦、周辺の地勢は北向に下り傾斜であり、敷地の北側は道路面と4m以上、南側は道路面と1.5m以上の高低差 (擁壁) あり。 ・東京都建築安全条例 ・目黒区住環境整備条例、目黒区みどりの条例 (ほか) 	
留意事項	・対象地北側に井の頭線ガード (高架下2.8m)	

※目黒区におけるこれまでの検討については、「国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた中間のまとめ」をご参照ください。

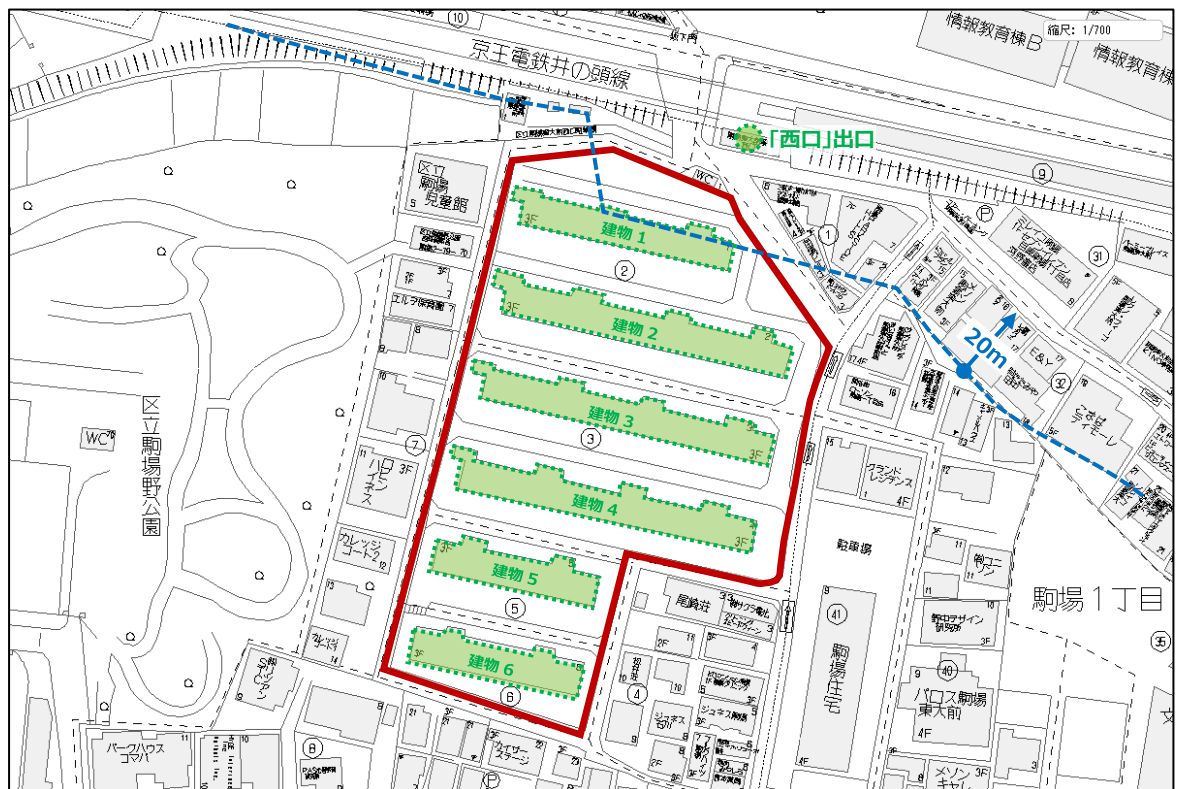
(目黒区HP > 行政情報 > 計画・政策 > 計画・施策 > 用地活用・施設整備 > 国家公務員駒場住宅跡地の活用 > 「国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた中間のまとめ」を作成しました)

http://www.city.meguro.tokyo.jp/gyosei/keikaku/keikaku/yochi_shisetsu/komabajutaku/komabajutaku_chukan_matome.html

■ 広域図



■ 位置図



4. 参加手続等

(1) 対話の実施 <事前申込制>

- ・日 時：9月2日（月）、9月3日（火）、9月4日（水）（1団体あたり【30～40分】程度）
※応募多数の場合は予備日を設定します。
※都合によりご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。
- ・場 所：目黒区総合庁舎内会議室
- ・対 象 者：事業に関心のある法人又は当該法人を含む企業グループ
- ・対話の内容：次ページ以降参照
- ・一次申込期間：8月 5日（月）～ 8月 9日（金）午前12時まで
- ・二次申込期間：8月13日（火）～ 8月21日（水）午前12時まで
- ・申込方法：別紙1「エントリーシート」にご記入の上、Eメールで提出
（送付先：kikaku05@city.meguro.tokyo.jp）

【留意事項】

- ※対話において、説明の補足に必要な資料等を提出することができます。その場合は、別紙2及び添付資料等を対話日当日に区が指定する部数を持参してください。
なお、添付資料の提出は必須ではありません。
- ※実施日時は、個別に調整させていただきます。（一次申込の方は8月9日頃、二次申込の方は8月21日頃に連絡します。）
- ※各事業者またはグループごとに個別かつ非公開で行います。
なお、対話中の撮影・録画はご遠慮いただくとともに、対話内容に関する外部への公開は禁止とさせていただきます。
- ※目黒区職員が対応します。
ただし、記録員として業務を受託するコンサルタント会社（みずほ信託銀行株式会社）が同席します。また、今後の国の取組の参考とするため財務省職員も同席します。あらかじめご了承ください。

(2) 実施結果の公表

- ・本調査の実施結果については、概要を目黒区HP等で公表します。
なお、公表にあたっては、事前に対話参加事業者等に内容の確認を行います。
- ・参加事業者の社名・名称及び競争上影響があると考えられる参加事業者の独自の知見・ノウハウ等に関する内容は公表しません。

5. 対話内容

主に以下の項目について、ご意見をお聞かせください。その他、目黒区及び周辺地区の街づくりに寄与する提案や事業性の確保に当たり必要な取組など、今後の検討において参考となる事項についても、幅広くご意見をお聞かせください。

●対話にてご意見を伺いたい項目 ※定期借地権による貸付を前提にご意見を伺います。

A) 実施可能な事業内容

- 事業コンセプト
- 事業内容
- 施設種別、規模及び管理運営方法等
- 活用イメージ①～⑧の施設(ハード面)(「中間のまとめ」p31～33 参照)の導入可能性、導入条件、周辺環境への影響

B) 事業方式

- 定期借地権の種類・期間
- 区が求める8つの機能(ソフト面)(「中間のまとめ」p34 参照)に関すること
- その他(アイデア・希望があれば)

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
- 地域コミュニティ活性化のためのアイデア等

D) 経済条件

- 地代・賃借料(テナントとして建物賃借を想定する場合)等のイメージ(可能であれば)

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
- その他

F) その他

*必ずしも上記全ての項目に回答して頂く必要はありません。様々なご意見をお聞かせください。

6. 留意事項

①参加及び対話内容の扱い

- ・対話への参加実績は、将来的に事業者公募等が実施された場合の評価対象にはなりません。
- ・区及び参加団体ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、何ら約束するものではありません。

②対話に関する費用

- ・本調査の参加に要する費用は、参加団体の負担とします。

③追加調査等への協力

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

④参加条件

- ・対話について、ご応募いただけるのは、企業、社会福祉法人等の公益団体、学校法人、その他これらに類する団体とします。但し、次のいずれかに該当する場合を除きます。
 - ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
 - イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
 - ウ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は目黒区暴力団排除条例（平成24年3月目黒区条例第3号）に該当する者
 - エ) 法人税等税金を滞納している者

7. 参加申込み・その他連絡先

目黒区 企画経営部 経営改革推進課（担当 ^{かんねべ} 神邊・三浦）
〒153-8573 東京都目黒区上目黒2-19-15
電 話：03-5722-9457
Eメール：kikaku05@city.meguro.tokyo.jp