

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の結果について

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」（以下「中間のまとめ」という。）を材料に、公益法人等を含む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。

調査結果は、概要として以下のとおり取りまとめました。

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】のとおりに。

【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。 ・ 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圏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た高齢者向け住宅	<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) ・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、活き活きとした街の形成を図ります。

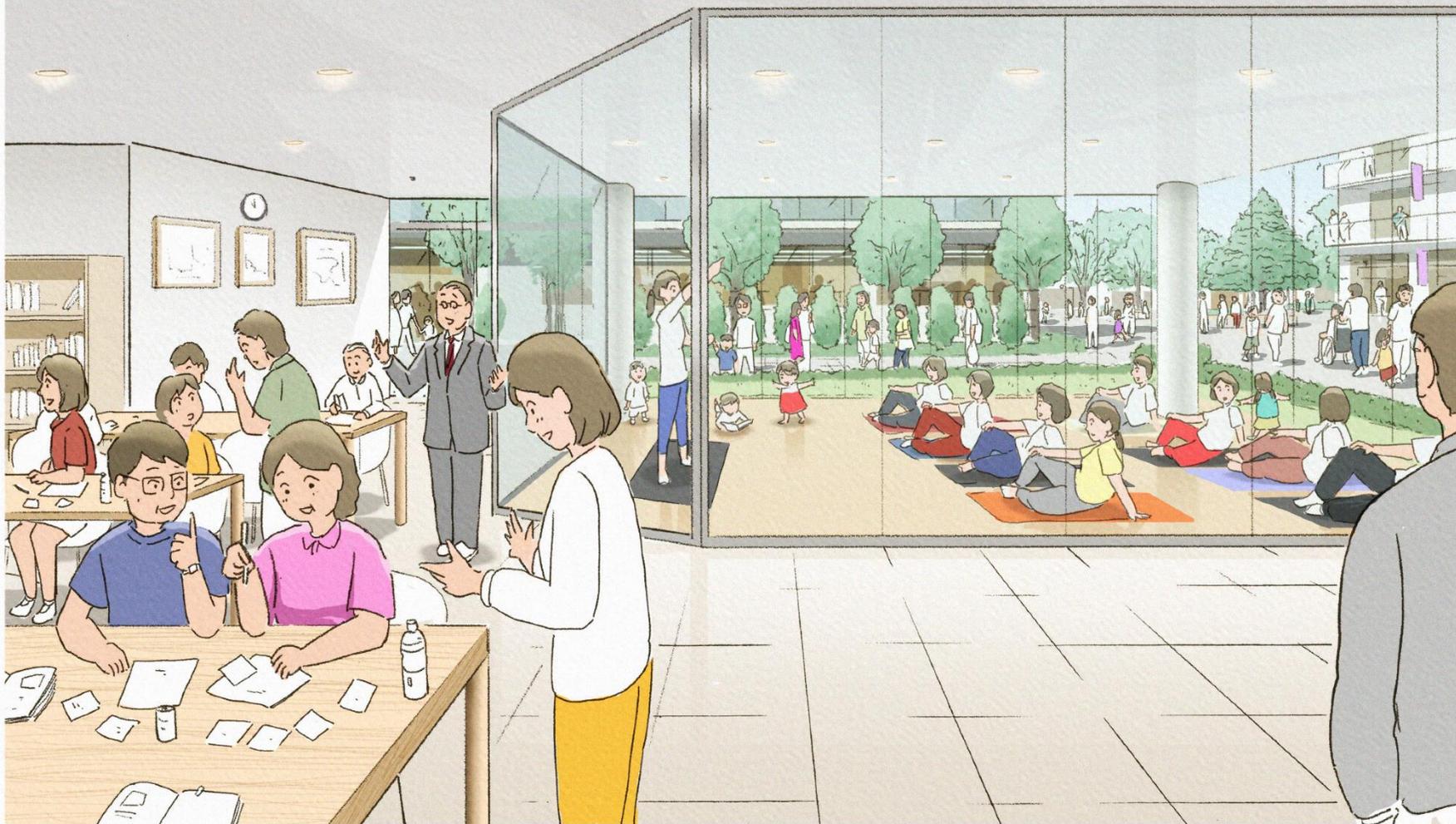


※事業者意見をもとに作成したイメージの一例であり、関係法令等に基づく各種協議等の前の段階のものです。

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。



※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。



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。

<担当>

目黒区 企画経営部 経営改革推進課

〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15

電話：03-5722-9457