

国家公務員駒場住宅跡地の活用に向けた中間のまとめについて

1 経緯等

国家公務員駒場住宅跡地は、区内の貴重な大規模用地であり、かつ、駒場東大前駅に近い利便性の高い場所に位置しており、さまざまな行政課題に対応できる可能性を持っていることから、平成30年2月に内部検討組織を設置し、活用に向けた検討を進めている国有地である。

当該用地は地域住民等にとっても関心が高い用地であり、活用検討に当たっては地域住民等の意見にも配慮する必要があることから、区として一定の考えをまとめる前の早い段階においても地域住民等の意見把握に努めるため、平成30年11月「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、意見募集を行った。

地域住民等から寄せられた意見を参考にしつつ、今後、民間事業者に対し事業実現性の確認を行うため、「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。）を作成した。

2 中間のまとめ

(1) 作成目的

- 活用方針の素案作成に向けて、事業実現性などに関して民間事業者の意見を聴くことを目的として作成。
- 検討素材に対する区民意見を参考にしたもので、現時点での検討状況を区民にお知らせするために作成。

(2) 主な内容（詳細は別紙）

ア 国家公務員駒場住宅跡地をめぐる状況

- 駒場住宅跡地の概要
- 国の未利用国有地取扱い等の考え方
- 駒場住宅跡地及び周辺地域の現況等 など

イ 駒場住宅跡地の活用に向けた区民意見について

- 意見募集結果
- 意見一覧

ウ 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

- 駒場住宅跡地の活用に向けた区の基本的方向
- 活用方針検討の流れ
- 活用にあたってのコンセプト
- 活用イメージ など

3 今後の予定

平成31年4月25日 めぐろ区報、ホームページ
令和元年 5月以降～ 民間事業者への事業実現性の確認
地域住民への説明



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参観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

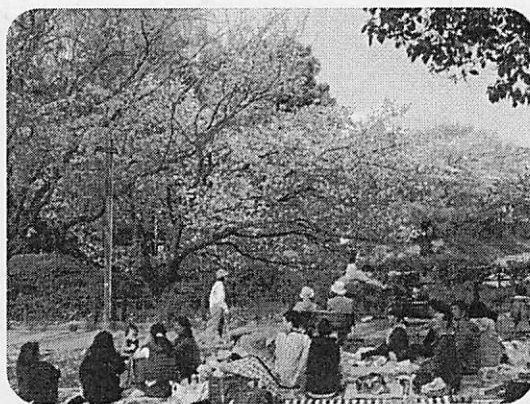
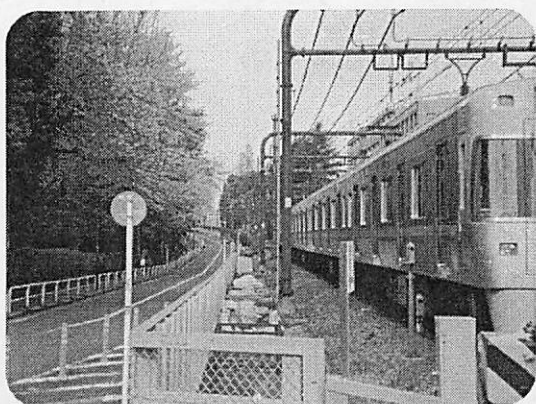
1 駒場住宅跡地の概要	1
2 用途地域等	3
3 これまでの経緯など	5
4 国の未利用国有地取扱い等の考え方	7
5 駒場住宅跡地及び周辺地域の現況等	9
<参考>周辺状況	11

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

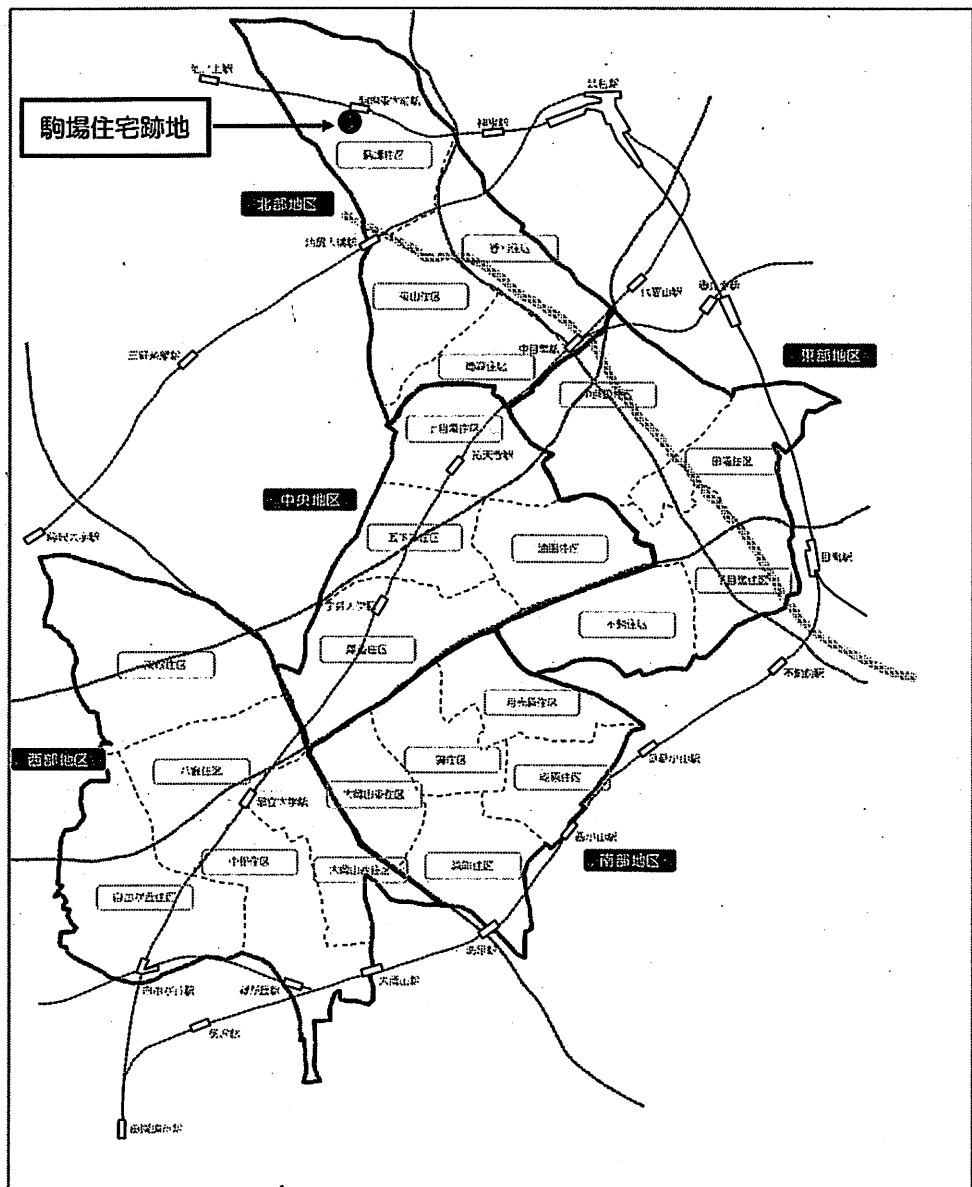


I 国家公務員駒場住宅跡地をめぐる状況

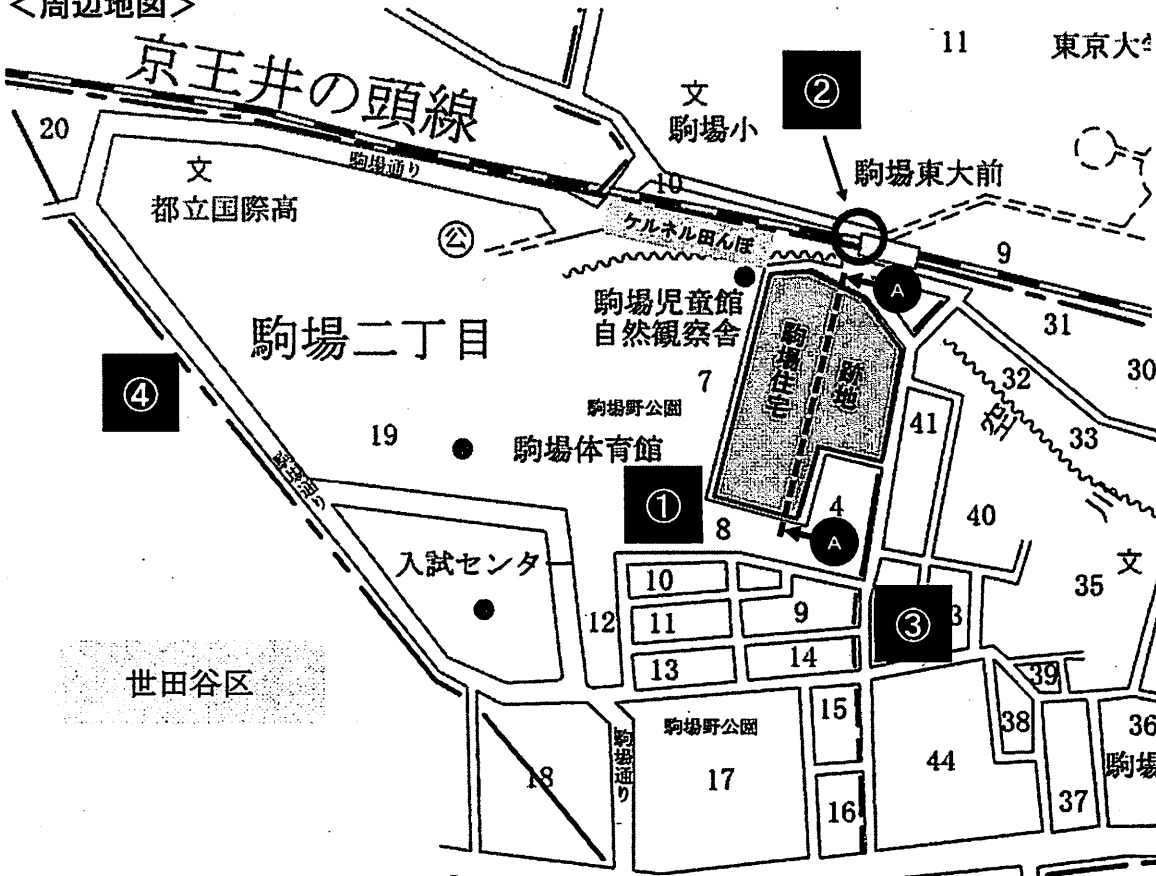
1 駒場住宅跡地の概要

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>

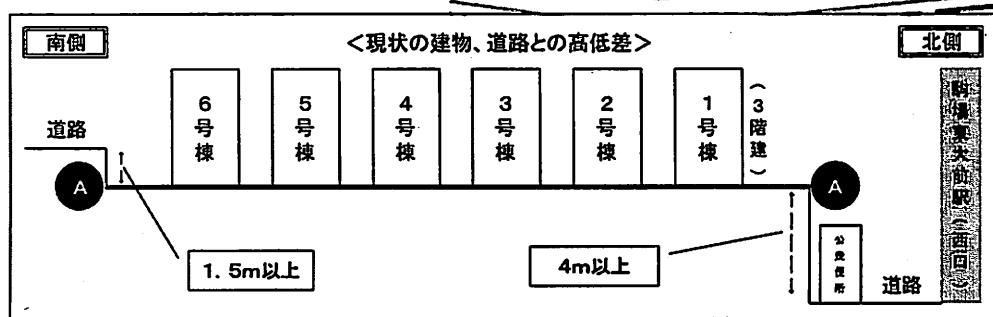


<国家公務員駒場住宅跡地周辺の道路状況>

- 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9,500m ²	約500m ² (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

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。

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、階段等の制限あり				
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 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。

○ 区の方針の取りまとめ時期（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

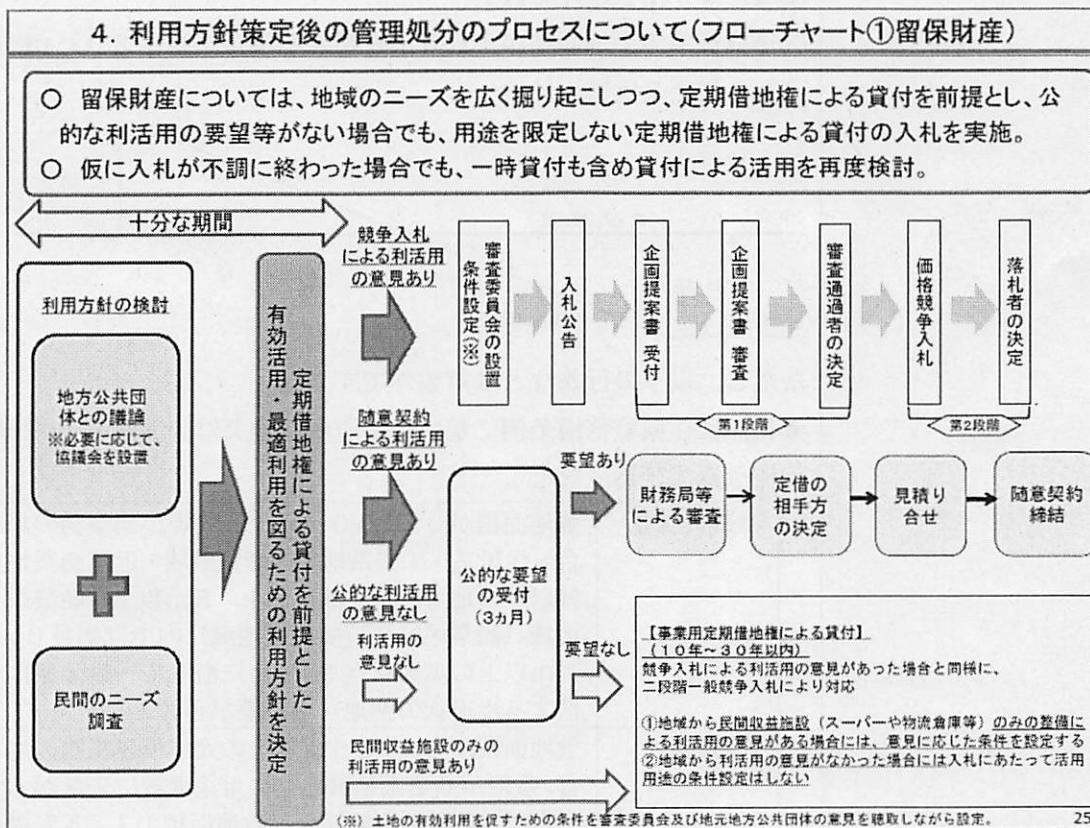
口座名	旧駒場住宅	【位置図】 
所在地	東京都目黒区駒場2丁目	
交通機関	京王井の頭線 駒場東大前駅	
敷地面積	10,071㎡	
都市計画等	市街化区域	【案内図】 
	用途地域：第一種中高層（一部近商）	
	建ぺい率：60（80）%	
	容積率：200（300）%	

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)

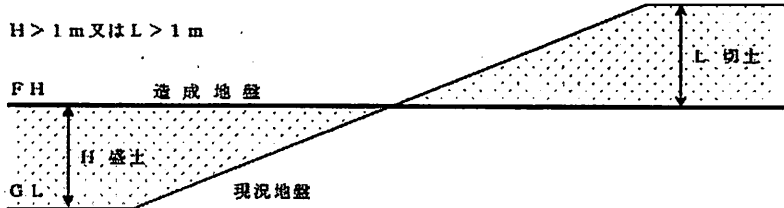
4. 利用方針策定後の管理処分プロセスについて(フローチャート①留保財産)



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。

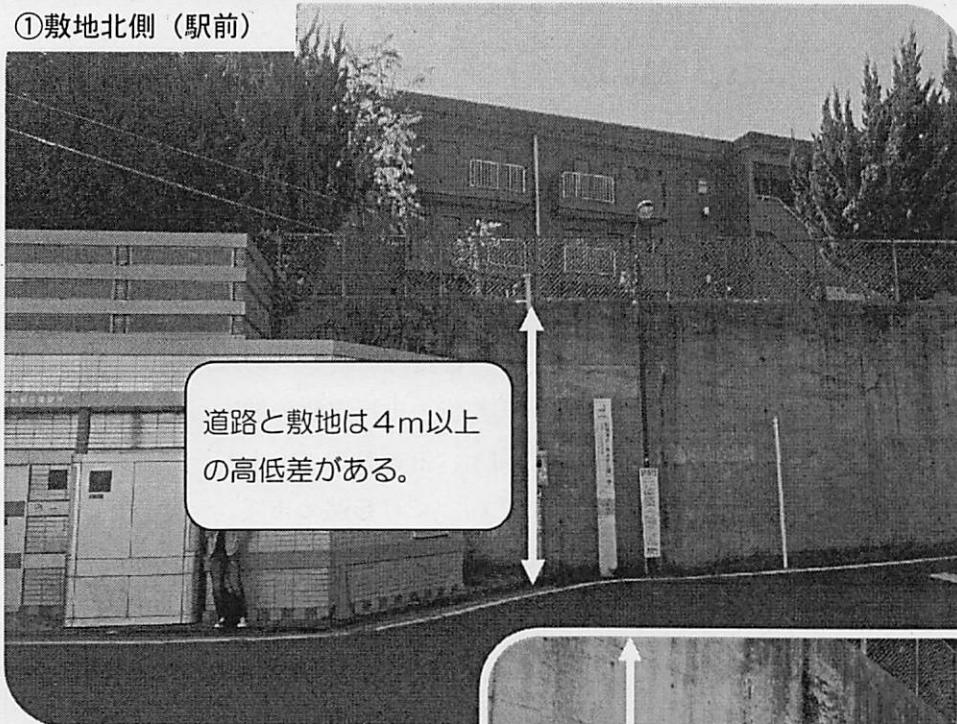
※1 不燃領域率	市街地の燃えにくさを表す指標で、領域率が40%以上になると延焼が緩やかになり、70%以上になるとほとんど延焼が生じないと考えられています。				
※2 細街路率	幅員が4m未満の道路の割合。				
※3 都市計画法の開発許可（切土、盛土等）	<p>以下の行為が対象となります。</p> <p>①高さが1mを超える切土 ②高さが1mを超える盛土 ③造成行為の土地面積が500㎡を超える場合（高さ30cmを超える切土又は盛土）</p>  <p style="text-align: center;">$H > 1\text{m}$ 又は $L > 1\text{m}$</p> <p>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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">歩道状空地</td> <td>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>公開広場</td> <td>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）



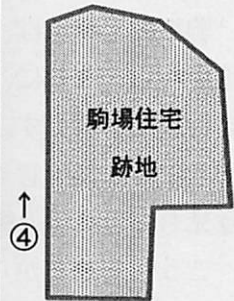
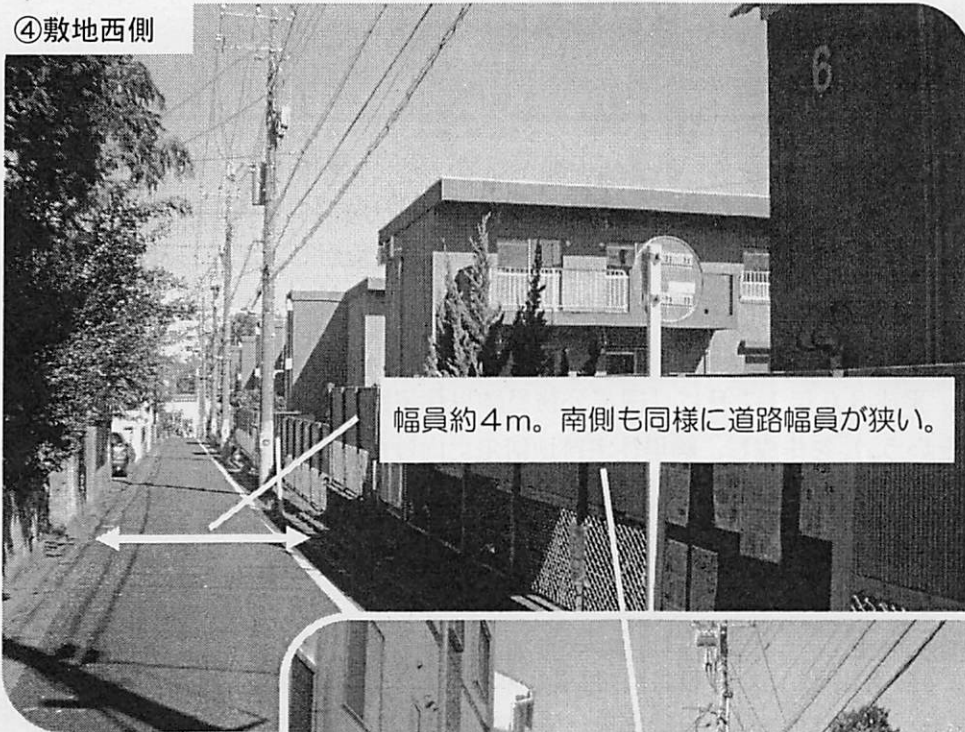
②敷地北西側



③駒場東大前駅前



④敷地西側



⑤敷地南側



⑥敷地北東側

