

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。

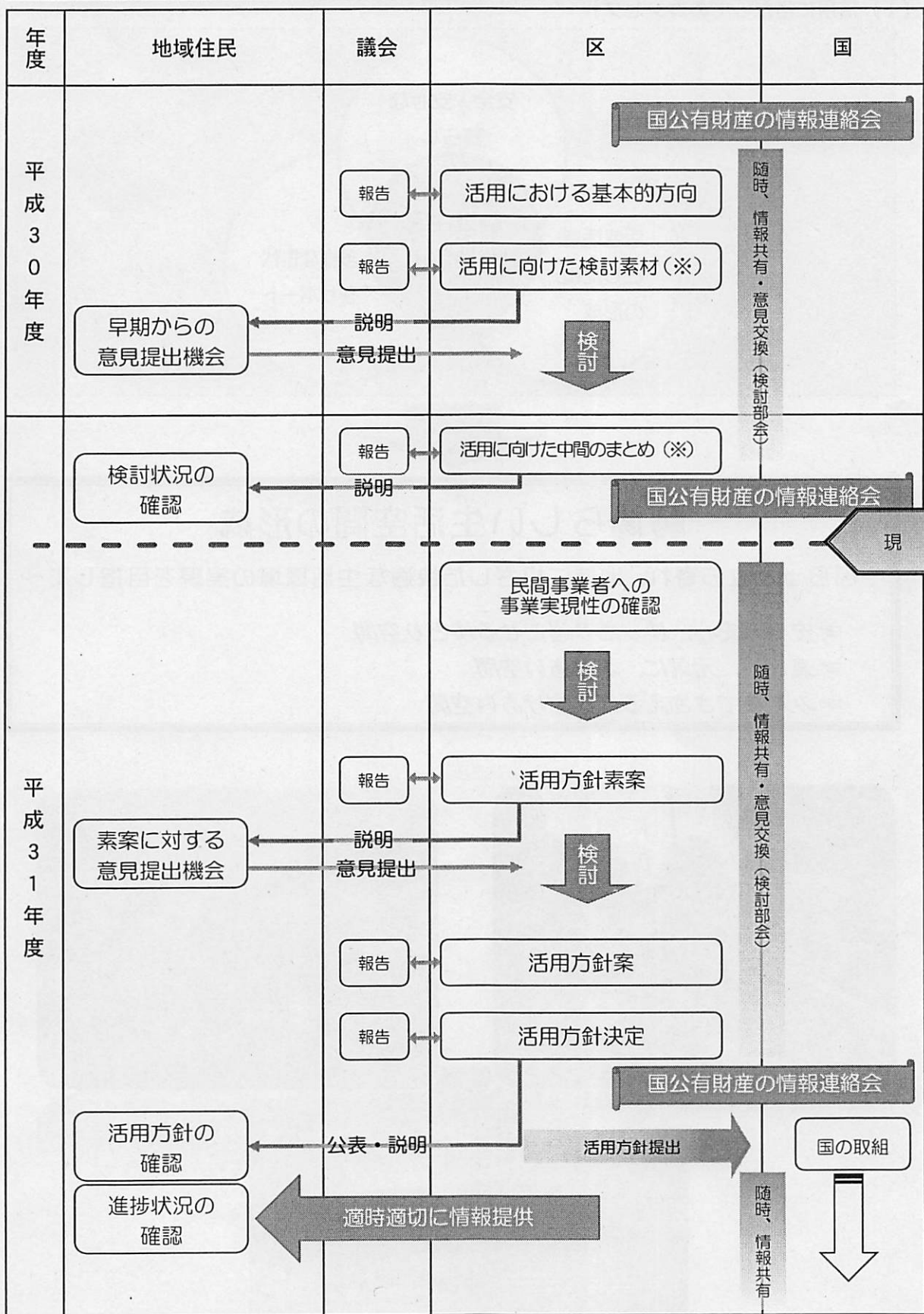
こうした国の動きや最新の検討状況を把握する必要があるため、駒場住宅跡地をはじめ、区内に存在する国公有財産について、国と区が互いに連携し、最適利用等を図ることを目的に、「国公有財産の情報連絡会」を設置し、国公有財産の情報を共有し意見交換を行っています。

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。

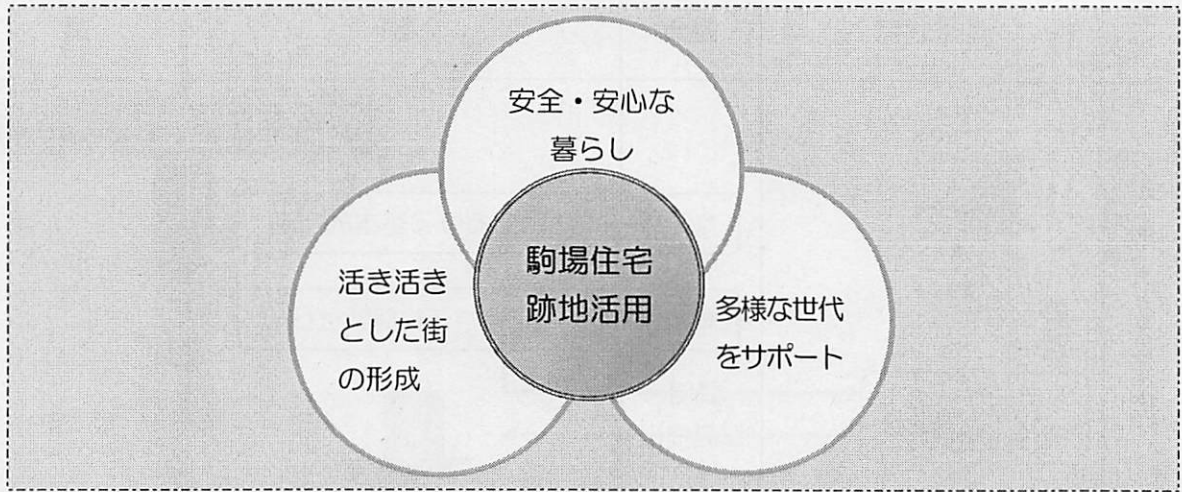
2 活用方針検討の流れ（イメージ）



※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

～ぷらっと立ち寄り、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

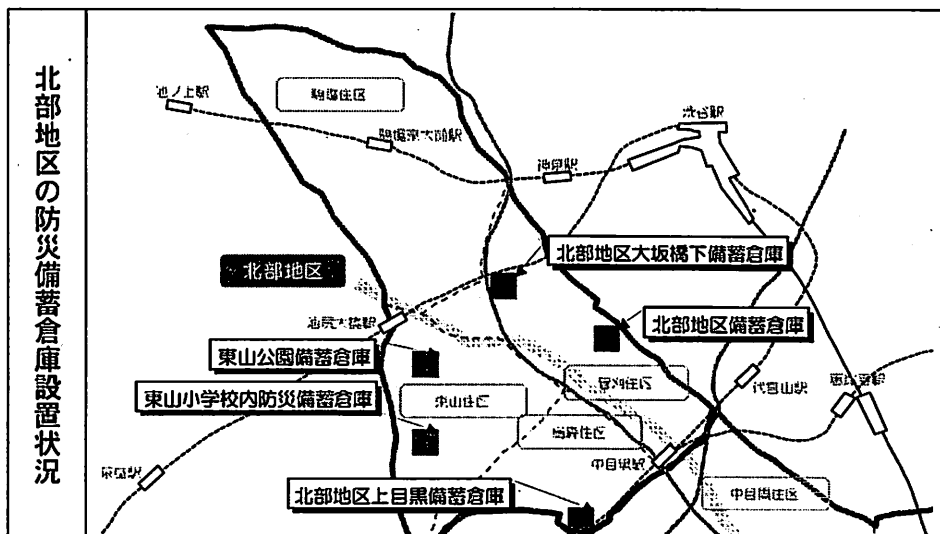
※ ①、②は区として設置必須とする施設等。

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㎡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	<p>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。</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">留 意 点</td> <td> <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。 </td> </tr> </table>	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。
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。

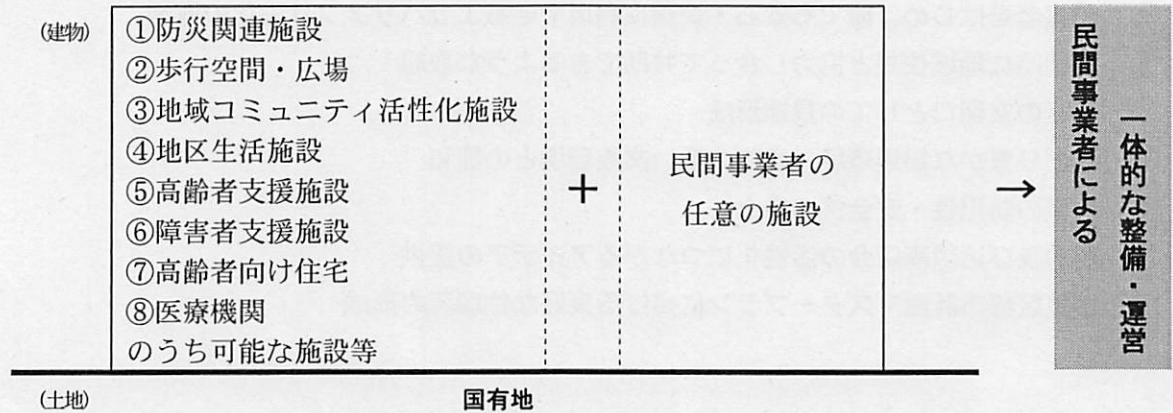
(2) 活用に当たって区が求める8つの機能(ソフト面)

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）