

## 第5章 事業手法

## 1 公民連携による事業の推進

## (1) 事業スキーム

## ア 区有施設

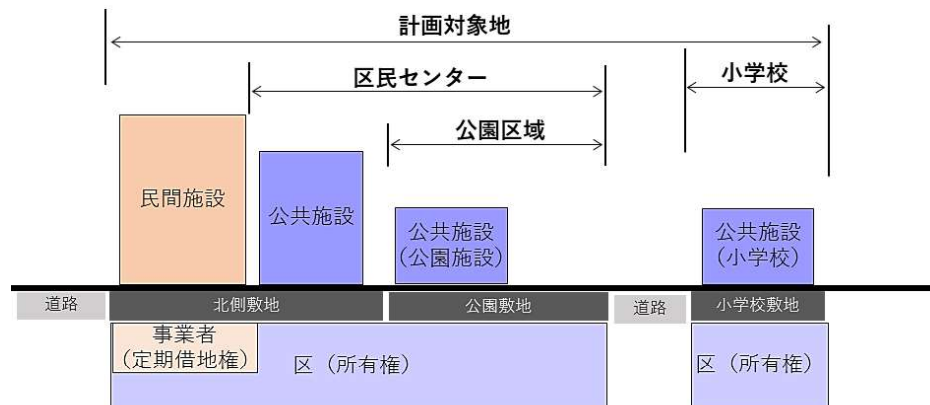
○本事業は設計・建設・維持管理・運営を一体的に民間活力を活用した取組とするため、PFI法に基づくPFI方式又はDBO方式で行う方向で検討しています。今後、基本計画（素案）作成に向けて、民間企業のサウンディング調査やまちづくりの取組状況を通じて、区民サービス向上や財政負担軽減の観点から最適な手法を選定していきます。なお、施設が完成した後の維持管理・運営は、地方自治法に基づく指定管理者制度<sup>1</sup>を活用することを想定し、区の指定管理者制度活用の基本方針で最長10年としている期間についても、民間事業者によるノウハウが発揮しやすくなる環境を整えるため、必要に応じて15～20年程度とすることも検討します。

○都市公園法に基づく公募設置管理制度（Park-PFI制度）<sup>2</sup>については、区有施設の魅力向上と区の財政負担軽減の観点から検討し、併せて民間事業者の意見も踏まえて検討を行いました。その結果、必ずしも公園内に公募対象公園施設を設けることが適当でないと考えられることから、制度の導入は想定しないこととします。

## イ 民間施設

区として将来にわたり区有地を保有し続けることができる点、複合市街地形成に資する住宅や産業振興・生活利便等の民間機能導入の考え方、またこれまでのサウンディング調査を踏まえ、民間施設の敷地には70年程度の一般定期借地権を設定し、借地料等により区有施設の整備費等を極力賄う計画とすることで、区の財政負担の軽減も図ります。

## 【イメージ図】



上図はイメージ図です。

民間施設と公共施設の施設配置、合築の有無は民間事業者の提案によります。

<sup>1</sup> 指定管理者制度：住民の福祉増進を目的とした施設（公の施設）の管理権の一部を、施設運営ノウハウを有する民間事業者に付与することで、住民サービスの質の向上を図っていくことを目的とした制度。

<sup>2</sup> 公募設置管理制度（Park-PFI制度）：飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する施設（公募対象公園施設）の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる施設（特定公園施設）の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。

## (2) 民間施設に求めていくもの

- 民間施設の敷地は、区有施設の敷地と合わせ、都市計画公園の北側敷地とします。
- 民間施設の用途については、都市計画に規定された用途に従うほか、区民センター敷地周辺の道路や住環境を踏まえ、大規模な交通量が発生する集客施設は不可とします。
- 民間施設は、区有施設との相乗効果や敷地の有効利用、周辺環境との調和も考慮した敷地設定の提案を事業者から受けることとし、分棟・合築のいずれも提案可能とします。ただし、合築を提案する場合は、将来の区有施設の管理運営に支障がない構造とします。
- 区民センター周辺は多くの区民や来街者が往来する公共性の高いエリアでもあるため、民間事業者に貸し付ける敷地においても、区民等が自由に利用できる開かれた施設計画を求めることとします。（例：貸付け地の一部に、目黒川やふれあい橋との連続性を意識したオープンスペースを設ける、ふれあい橋から山手通りの動線の工夫等）

## 【北側敷地における開かれた計画（イメージ）】



## 2 新たな区民センター整備に伴う既存施設の活用

### (1) 集約施設の跡活用

#### ア 中目黒スクエア

- 建物は平成3年（1991年）度に建築され、今後も活用可能です。
- 現在、4～7階を青少年プラザ、8～9階を男女平等・共同参画センターとして活用していることから、新たな区民センターが竣工すると、4～9階（計約3,220㎡）が空きスペースとなります。
- 現在、地下2階から3階部分は住区会議室、児童館・学童保育クラブとして利用しています。

以上を踏まえ、跡活用の検討に当たっては、青少年プラザ機能、男女平等・共同参画センター機能が新たな区民センターに移転するタイミングにおいて、その時点での行政課題解決に資する活用を優先的に検討し、活用方策を別途決定していきます。

#### イ 下目黒住区センター

- 建物は平成2年（1990年）度に建築され、今後も活用可能です。
- 現在、地下1階、1、3階を住区会議室、2階を老人いきいの家としてが利用していることから、新たな区民センターが竣工すると、地下1～3階（計約1,230㎡）が空きスペースとなります。
- 現在、4階はシルバー人材センター各種教室スペースとして利用しています。
- 建築関係法令上の制限により、当敷地での民間活力の活用や売却は困難であることが見込まれます。

以上を踏まえ、跡活用の検討に当たっては、住区会議室機能、老人いきいの家機能が新たな区民センターに移転するタイミングにおいて、その時点での行政課題解決に資する活用を優先的に検討し、活用方策を別途決定していきます。



中目黒スクエア





下目黒住区センター

(2) その他

ア めぐる学校サポートセンター

めぐろ学校サポートセンターは、旧第二中学校を活用した施設で、教職員サポート機能、学習・相談サポート機能を有しています。

令和4年5月に改定した区有施設見直し計画で定めた取組（「学校建替え時の有効活用の検討」）を踏まえ、下目黒小学校を含めた今後の学校建替え時の仮校舎としての活用に向けた検討を進め、併せて学校サポートセンターの移転先を検討しています。

<p>めぐろ学校 サポートセンター (築後 61 年) (5,787.94 ㎡)</p> 	<p>めぐろ学校サポートセンターは、旧第二中学校を活用した歴史資料館との複合施設で、築後 61 年が経過していますが、平成 29 年度に実施した構造体耐久性調査・評価により躯体の健全性は確認されています。施設は、教職員サポート、学習・相談サポートの機能を持ち、教職員の研修や子どもたちの教育に関する支援を行っており、今後もその役割は区の教育環境の充実に不可欠です。</p> <p>一方で、今後、学校施設更新計画により学校の建て替えを進めていく上で、敷地内に仮設校舎を建設した場合には、工事期間の長期化や、それによる児童生徒や近隣住民への影響、また 1 校当たり 10 億円以上の財政負担の増加が大きな課題となっていることから、学校更新における本施設の有効活用について検討します。</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>取組予定</th> <th>R4 年度</th> <th>5 年度</th> <th>6 年度</th> <th>7 年度</th> <th>8 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>学校建て替え時の有効活用の検討</td> <td style="text-align: center;">  </td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	取組予定	R4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度	学校建て替え時の有効活用の検討					
取組予定	R4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度								
学校建て替え時の有効活用の検討													

区有施設見直し計画（後期：令和 4～8 年度）

イ めぐる歴史資料館

めぐろ歴史資料館は、めぐろ学校サポートセンターとの複合施設で、常設展示室、企画展示室、資料室により構成されています。めぐろ学校サポートセンターの移転の検討と併せ、今後の資料展示の効果的な事業展開や資料の効率的な収蔵方法を検討しています。