

第2章 基本的方向性の検討に向けた課題整理

第1節 周辺施設に関する事項

1. 周辺施設の概要

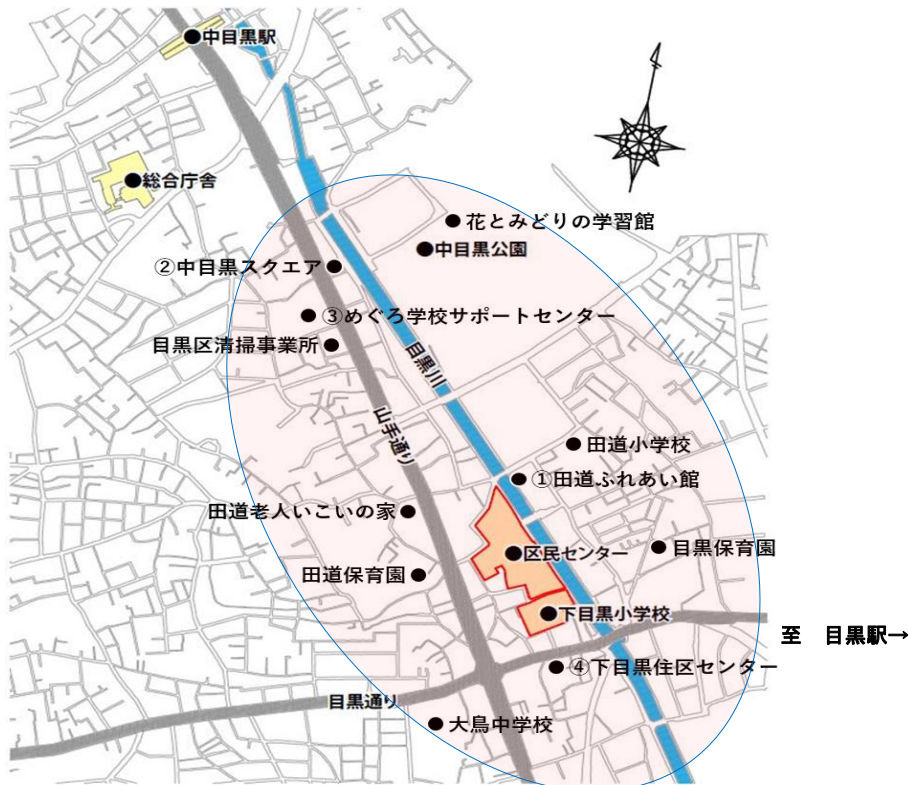
(1) 区民センターの周辺施設

本事業は区有施設見直しのリーディングプロジェクトであり、施設利用者にとっての利便性向上や効率的な施設管理の実現に向け、周辺の区有施設を含めた効果的な施設活用を検討する必要がある。本項では、区民センターとその周辺施設の複合化、機能の集約化・多機能化の可能性について検討する。

検討に当たっては、主に目黒駅から中目黒駅間にある施設を抽出し、各施設ごとに区民センターとの親和性や共通点、相乗効果等を含めた留意事項について整理した。

なお、現時点では既存の区民センターをベースに親和性や共通点について検討しているが、31年度以降の「基本的な方向性の検討」の状況により、区民センターの施設機能の変更等が生じた場合には、本項での検討に縛られるものではない。

区民センターの周辺施設



区民センター周辺施設の基礎データ

建物	建築年度	施設	延床面積
①田道ふれあい館	平成4年 (1992年)	高齢者センター	4,926.62 m ²
		東部地区田道備蓄倉庫	173.68 m ²
		田道住区会議室	364.14 m ²
		田道在宅ケア多機能センター	418.86 m ²
		目黒区エコプラザ	398.92 m ²
②中目黒スクエア	平成3年 (1991年)	男女平等・共同参画センター	1,637.83 m ²
		中目黒住区会議室	1,005.23 m ²
		中目黒住区センター児童館	686.89 m ²
		中目黒住区センター児童館 学童保育クラブ	(児童館に含まれる)
		青少年プラザ	1,581.38 m ²
③めぐろ学校サポートセンター	昭和35年 (1960年)	めぐろ学校サポートセンター	4,324.42 m ²
		めぐろ歴史資料館	1,463.52 m ²
④下目黒住区センター	平成2年 (1990年)	下目黒住区会議室	1,032.23 m ²
		下目黒老人いこいの家	198.40 m ²
		旧下目黒ふれあい工房	133.70 m ²
下目黒小学校	昭和39年 (1964年)	下目黒小学校	5,237.63 m ²
田道小学校	昭和38年 (1963年)	田道小学校	5,173.33 m ²
		田道小学校内学童保育クラブ	(小学校に含まれる)
大鳥中学校	昭和34年 (1959年)	大鳥中学校	7,862.82 m ²
目黒保育園	平成19年 (2007年)	目黒保育園	1,366.77 m ²
田道保育園	平成5年 (1993年)	田道保育園	1,246.01 m ²
		東部地区下目黒備蓄倉庫	221.57 m ²
		のぞみ寮	401.59 m ²
		身体障害者福祉住宅田道ハイム	207.72 m ²
田道老人いこいの家	昭和49年 (1974年)	田道老人いこいの家	174.15 m ²
目黒区清掃事業所	平成11年 (1999年)	目黒区清掃事業所	2,604.40 m ²
花とみどりの学習館	平成13年 (2001年)	花とみどりの学習館	368.57 m ²

なお、以下の施設については、区民センターとの複合化や集約化、多機能化に当たっての課題が大きく、また、相乗効果が見込みにくいこと等から、本項での検討からは除くこととした。

施設	複合化や集約化、多機能化に当たっての課題																								
田道保育園、目黒保育園	<p>過去 3 年間の待機児童数の推移は以下のとおりである。田道保育園、目黒保育園の属する東部地区は、29 年度までは区内で待機児童が最も多い地区であり、30 年度は減少したものの依然として待機児童が多く存在している。（下表「地区別待機児童数推移」）</p> <table border="1" data-bbox="662 520 1333 781"> <thead> <tr> <th></th> <th>28 年度</th> <th>29 年度</th> <th>30 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北部</td> <td>38 人</td> <td>84 人</td> <td>52 人</td> </tr> <tr> <td>東部</td> <td>92 人</td> <td>171 人</td> <td>69 人</td> </tr> <tr> <td>中央</td> <td>48 人</td> <td>98 人</td> <td>67 人</td> </tr> <tr> <td>南部</td> <td>64 人</td> <td>136 人</td> <td>66 人</td> </tr> <tr> <td>西部</td> <td>57 人</td> <td>128 人</td> <td>76 人</td> </tr> </tbody> </table>		28 年度	29 年度	30 年度	北部	38 人	84 人	52 人	東部	92 人	171 人	69 人	中央	48 人	98 人	67 人	南部	64 人	136 人	66 人	西部	57 人	128 人	76 人
	28 年度	29 年度	30 年度																						
北部	38 人	84 人	52 人																						
東部	92 人	171 人	69 人																						
中央	48 人	98 人	67 人																						
南部	64 人	136 人	66 人																						
西部	57 人	128 人	76 人																						
中目黒住区センター児童館学童保育クラブ（中目黒スクエア）	<p>学童保育クラブは、共働き世帯の増加などの理由による超過対応が喫緊の課題となっており、区では、目黒区版放課後こども総合プランの実施に向けて、小学校内への設置を進めていくこととしている。</p> <p>当学童保育クラブについては、主に中目黒小学校の児童が利用しており、超過対応のため平成 29 年度（2017 年）以降中目黒スクエア内の青少年プラザの和室 4 室をタイムシェアにより学童保育クラブとして活用しているところであるが、中目黒小学校の児童数は今後も増加することが見込まれており、引き続き超過対応には課題がある。</p>																								
田道住区会議室、田道老人いこいの家、中目黒住区会議室	<p>田道住区・中目黒住区における地域活動や老人クラブの活動拠点として設置している施設である。</p>																								
田道小学校	<p>田道小学校の今後の児童数推計は以下のとおりである。（平成 29 年度（2017 年）及び平成 30 年（2018 年）度は実数。推計は「平成 29 年度（2017 年）東京都教育人口等推計」による。）</p> <table border="1" data-bbox="509 1430 1479 1514"> <thead> <tr> <th>H29. 5. 1</th> <th>H30. 5. 1</th> <th>H31. 5. 1</th> <th>H32. 5. 1</th> <th>H33. 5. 1</th> <th>H34. 5. 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>323 人</td> <td>349 人</td> <td>404 人</td> <td>435 人</td> <td>486 人</td> <td>545 人</td> </tr> </tbody> </table>	H29. 5. 1	H30. 5. 1	H31. 5. 1	H32. 5. 1	H33. 5. 1	H34. 5. 1	323 人	349 人	404 人	435 人	486 人	545 人												
H29. 5. 1	H30. 5. 1	H31. 5. 1	H32. 5. 1	H33. 5. 1	H34. 5. 1																				
323 人	349 人	404 人	435 人	486 人	545 人																				
大鳥中学校	<p>「望ましい規模の区立中学校の実現を目指して」に基づき、平成 27 年度（2015 年）に旧第三中学校と旧第四中学校を統合して開校した。</p>																								
防災倉庫（田道ふれあい館、田道保育園）	<p>備蓄倉庫は、被災を避けるために分散整備を原則としており、地域防災力の向上を図っている。</p>																								

施設	複合化や集約化、多機能化に当たっての課題
目黒区 清掃事業所	<p>清掃事業所は、清掃事業の平成 12 年度（2000 年）からの都から区への移管に伴い整備した施設で、区の清掃車専用車庫である。また、敷地内には東京消防庁の防火水槽（40 t）も設置されている。</p>
花とみどりの 学習館	<p>区内の緑化普及啓発や区民の自主的活動の拠点として運営され、また、中目黒公園は住民参加を基本とした公園づくりの積み重ねにより、現在のような花とみどりの学習館と公園ボランティア活動が一体となった管理運営が行われてきている。</p>

(2) 区民センター周辺施設の施設概要

(1) で抽出した①～④の施設について、施設ごとに以下の内容で整理した。

- (i) 設置目的
- (ii) 施設構成
- (iii) 区民センターとの集約化、多機能化に当たっての留意事項

①田道ふれあい館

(ア) 高齢者センター

(i)	高齢者が心身の健康を維持し、生きがいのある自立した生活を送ることができるよう相談・指導及び援助を行うことにより、高齢者の福祉の増進を図る
(ii)	集会室3、大広間、機能訓練室、体力増進室、娯楽室、浴室
(iii)	集会室については、区民センターとの多機能化が期待できるものの、施設自体の利用対象が60歳以上であり、また機能訓練室や体力増進室、浴室等の特殊な設備が多数設置されている。

(イ) 田道在宅ケア多機能センター

(i)	在宅の介護を要する高齢者又は支援を要する高齢者に対し、必要なサービスを提供することにより、当該高齢者の住み慣れた地域での生活を支援する
(ii)	活動スペース2、宿泊スペース、浴室
(iii)	食事や入浴が出来る施設への「通い」や、緊急時に利用できる「泊まり」、自宅への「訪問」を組み合わせた介護サービスを24時間365日提供している。高齢者センターとの合同レクリエーションも行っており、浴室の利用も可能である。

(ウ) 目黒区エコプラザ

(i)	資源及びエネルギーの有効利用等環境への負荷の低減に関する普及啓発並びに環境への負荷の低減に関する区民等の自主的活動の支援を行うことにより、地域及び地球の環境保全に資する
(ii)	情報室、活動室、リサイクルショップ
(iii)	情報室、活動室リサイクルショップ、シルバーアトリエを併設しており、環境への負荷の低減に関する普及啓発、区民等の自主活動の支援を行っている。平成25年度(2013年)末の平町エコプラザの廃止以降、区内唯一の環境学習施設である。

(エ) その他

田道ふれあい館は、目黒清掃工場還元施設として設置した建物であり、用地は東京都から無償貸付を受けている。用地を借り受けるに当たり、建物の構成施設については地元住民に広く利用される施設とする趣旨から、土地貸付契約書の中で用途指定を受けているため、構成施設の変更を検討する場合にはその可否も含め東京都との協議が必要となる。

②中目黒スクエア

(ア) 男女平等・共同参画センター

(i)	男女平等を推進し、女性問題を解決することを目的とした学習や交流、活動の拠点となること
(ii)	会議室、研修室、保育室、相談室2、資料室、談話・交流コーナー
(iii)	平成24年度(2012年)の目黒区男女平等・共同参画センターの見直しを行った結果、以下の点について確認された(主に施設に関する内容を抜粋)。 ○男女平等・共同参画を推進するための場は引き続き必要である ○談話・交流コーナー、相談室及び資料室のまとまりがあることが望ましい ○今後の区有施設の見直しを踏まえ、将来的には、センターとしての独立性は保ちながら、会議室及び研修室等を他施設と共有化し、関係所管と結びつきを深めつつ、共に施設全体を運営していくことが適当 ○センターが複合施設内にある利点を生かし、中目黒スクエア内の構成施設(青少年プラザ等)とイベントの開催等で連携を強化していく

(イ) 中目黒住区センター児童館

(i)	区内の児童の健全な育成を図る
(ii)	図工室、児童遊戯室、プレイルーム、幼児遊戯室
(iii)	利用者の割合は、幼児が10.8%(大人12.6%)、小学生が75%、中高生が1.5%となっている(区民センター児童館は幼児が28.7%(大人28.5%)、小学生が38.9%、中高生が3.8%。平成29年度実績)。

(ウ) 青少年プラザ

(i)	青少年が気軽に遊びに来られる場、語り合える場、研修・レクリエーション・趣味活動などの自主的な活動ができる社会教育施設となること
(ii)	会議室10(うち和室4、視聴覚室1、音楽室1、暗室1、美術室1、調理室1)、レクリエーションホール2
(iii)	社会教育講座に加え、健全育成事業、ステップアップ講座(知的障害がある青少年対象)、理数教育体験、児童合唱クラブ、児童理科クラブ、実験クラブ、中学生自然体験ツアーなどを実施している。

(エ) その他

中目黒スクエアは地上9階、地下2階の建物で、各施設が複数階で構成されており、各施設の延床面積は児童館を除き1,000㎡以上である（フロアの構成は以下のとおり）。また、建物は建築後築26年しか経過しておらず、今後も長らく活用が見込める建物である。以上から、中目黒スクエア内の施設の区民センターへの集約化・多機能化は、その跡スペースの活用の観点からも有効であると考えられる。

階	施設	機能
9F	男女平等・共同参画センター	会議室、研修室、保育室、相談室
8F	男女平等・共同参画センター	事務室、資料室、談話・交流コーナー
7F	青少年プラザ	第2レクホール、音楽室、シャワー室
6F	青少年プラザ	第1レクホール、視聴覚室、暗室
5F	青少年プラザ	和室（A～D）、会議室、調理室
4F	青少年プラザ	事務室、美術室、学習室、談話コーナー
3F	中目黒住区センター児童館、 学童保育クラブ	事務室、児童遊戯室兼視聴覚室、 幼児遊戯室
2F	中目黒住区会議室	第1～6会議室
	中目黒住区会議室、めぐろボラン ティア・区民活動センター	事務室、談話コーナー
B1F	中目黒住区センター児童館	プレイルーム、図工室

③めぐろ学校サポートセンター

(ア) めぐろ学校サポートセンター

(i)	目黒区立学校を総合的に支援し、学校教育の充実及び振興を図る
(ii)	研修室 4、音楽室 1、運動場、体育館
(iii)	<p>○旧守屋教育会館の機能拡充と組織再編を行い、すべての教職員や子どもたち・保護者への支援体制の強化策として、第二中学校跡地に整備した。</p> <p>○「教職員サポート」「学習・相談サポート」の2つの基本的サポート機能を持ち、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いる。</p> <p>○研修室は、区民の生涯学習の場の支援として、その運営に支障がない範囲内において社会教育活動団体の利用に供している。</p>

(イ) めぐろ歴史資料館

(i)	目黒区の歴史に関する区民の理解を深め、生涯学習の振興に寄与するとともに、広く教育、学術及び文化の発展に資する
(ii)	常設展示室、企画展示室、体験学習・資料閲覧室、屋外展示場
(iii)	<p>○旧守屋教育会館の郷土資料室の基本機能である資料の収集・整理・保存、調査研究、展示、教育普及機能を継承し、常設展示や企画展示で紹介するとともに、画像閲覧や学習相談、講演会・講座など、各種教育普及事業を行っている。</p>

④下目黒住区センター

(ア) 下目黒住区会議室

(i)	住区におけるコミュニティの形成に資する
(ii)	会議室 4（うち和室 1）、レクリエーションホール
(iii)	当施設は、下目黒住区における地域活動の拠点として設置している施設である。

(イ) 下目黒老人いこいの家

(i)	区内に居住する老人に施設を公開し、老人の福祉を増進する
(ii)	和室 3、広間 1
(iii)	<p>○老人いこいの家は、区内の老人クラブ（目黒区に住民登録のある、おおむね 60 歳以上のかたの集まり）の活動拠点として活用されている。</p> <p>○目黒区区有施設見直し計画平成 29 年（2017 年）6 月では、以下のとおり検討することとしている。</p>

多世代交流が可能な施設とするため、利用対象の拡大を検討します。

【高齢福祉課】

取組内容	平成 29～38 年度（2017 年～2026 年）					後期
	前期					
	29 年度	30 年度	31 年度	32 年度	33 年度	
利用対象拡大の検討						

2. 周辺施設の複合化、機能の集約化・多機能化のパターン整理

(1) 周辺施設を含む区民センターの機能再編等のパターン

前項で整理した区民センター周辺施設の概要を基に、区民センターとの複合化、機能の集約化・多機能化の可能性の検討に当たり、以下①～③の3つのパターン整理を行った。

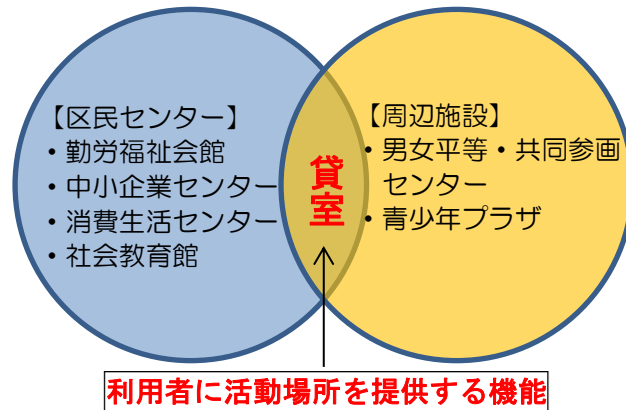
パターン① 区民センターの機能と類似する機能を有する周辺施設の集約化・多機能化

周辺施設のうち、区民センターが保有する機能と類似性の高い機能を有する施設について、区民センターへの集約化・多機能化を検討する。

▶貸室機能の集約化・多機能化

区民センターには、貸室機能を有する施設として、勤労福祉会館、中小企業センター、消費生活センター、社会教育館がある。これらについては、施設の設置目的や団体登録制度の有無等、異なる点はあるものの、「利用者に活動場所（部屋）を提供する機能」を有するという点では同じである。平成29年（2017年）6月に策定した「区有施設見直し計画」においても、貸室機能を有する施設を、施設設置時点における設置目的にとらわれることなく、機能面に着目して整理していくこととしている。

前項で整理した周辺施設について、この視点で集約化・多機能化の可能性を検討すると、男女平等・共同参画センターや青少年プラザは複数の貸室機能を有しており、区民センターとの貸室の多機能化による効果は大きいものと考えられる。



また、区民センター社会教育館は、青少年プラザと同種の社会教育施設の位置付けであるうえ、社会教育館の利用対象者は青少年プラザの利用対象者を含んでいるため、社会教育館の事業運営や施設管理の改善・工夫により両館機能の集約化と有機的な事業展開が図れる可能性がある。

以上から、区民センターの検討に関連して、青少年プラザの単独設置の必要性及び両館の施設・事業の集約化の可能性について検討が求められる。

なお、検討の結果、単独設置の青少年プラザが必要であるとの判断に至った場合においても、行政資源の効率化・効果的な活用の視点から、区民センター社会教育館については、施

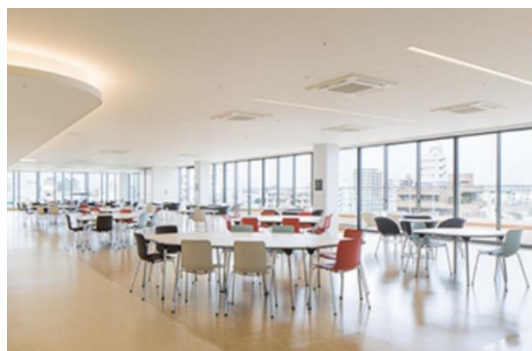
設運営のあり方、区民センター内での同種機能（貸室）を持つ他施設とのスペースの共有化などの検討が課題となる。

▶他自治体の事例

- ・藤沢市では、公民館と労働会館の複合化に当たり、各施設の機能を効果的に活用し、利用者の利便性向上を図ることを目的とし、設置目的の異なる両施設の間で貸室を共用することとしている。
- ・大和市文化創造施設シリウスの生涯学習センターや府中市市民活動センタープラッツでは、使用料を徴収する「貸室」の設置は少数とする一方で、間仕切りなしで自由に使えるフリースペースを設け、椅子やテーブルもその時々で自由に配置することが可能な仕様としている。フリースペースは、団体登録が不要で、無料で利用できることから、様々な市民活動に利用され、同一スペースをさまざまな団体が利用することにより、団体間の交流も生まれている。また、シリウス内の生涯学習センターでは、「貸室」をガラス張りにし、市民活動やサークル活動を外部からでも見えるようにすることで、市内の生涯学習活動やコミュニティ活動のさらなる活性化を図っている。

大和市文化創造施設シリウス

フリースペースの様子



ガラス張りの貸室の様子



(撮影：株式会社エスエス 加藤俊彦)

府中市市民活動センタープラッツ

フリースペースの様子



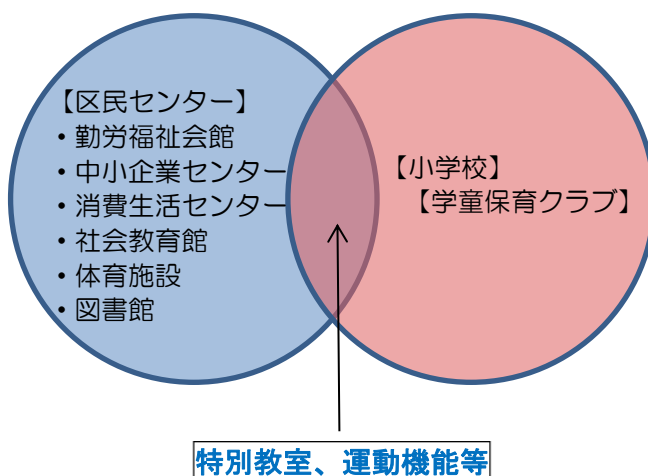
(府中市市民活動センタープラッツホームページより)

パターン② 区民センターと一体的に小学校を整備

区民センターに隣接する下目黒小学校を本事業の中で一体的に整備する場合には、小学校が持つ機能と、区民センターが持つ機能の多機能化を図ることで、効果的な施設の活用が期待できる。

▶学校機能の効果的な活用

一般的に、学校にはプールや体育館のほか、図書室や音楽室、視聴覚室や調理室などの特別教室が設置されている。これらについては、区民センターでも類似の機能を有していることから、小学校における学校機能の開放や、教室の配置等の工夫による多機能化を実現できる場合には、効果的・効率的な施設活用を図ることができる。



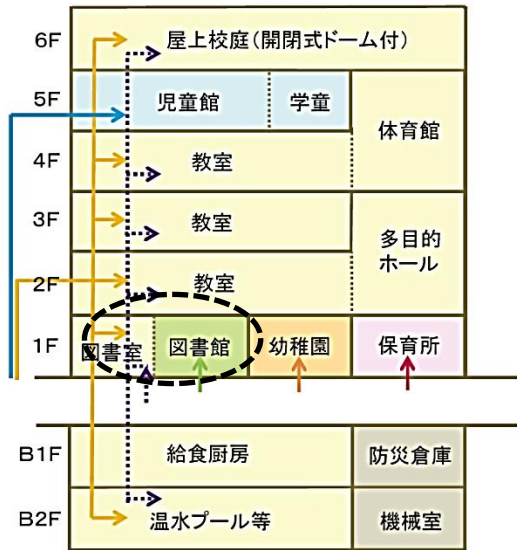
なお、小・中学校では地域の方々のスポーツやレクリエーションの場、またコミュニティ形成の場として、学校運営などに支障のない範囲で体育施設の開放や、学校の機能開放の制度があり、下目黒小学校においても、体育館や校庭などを時間や対象者を限定して開放している。

▶他自治体の事例

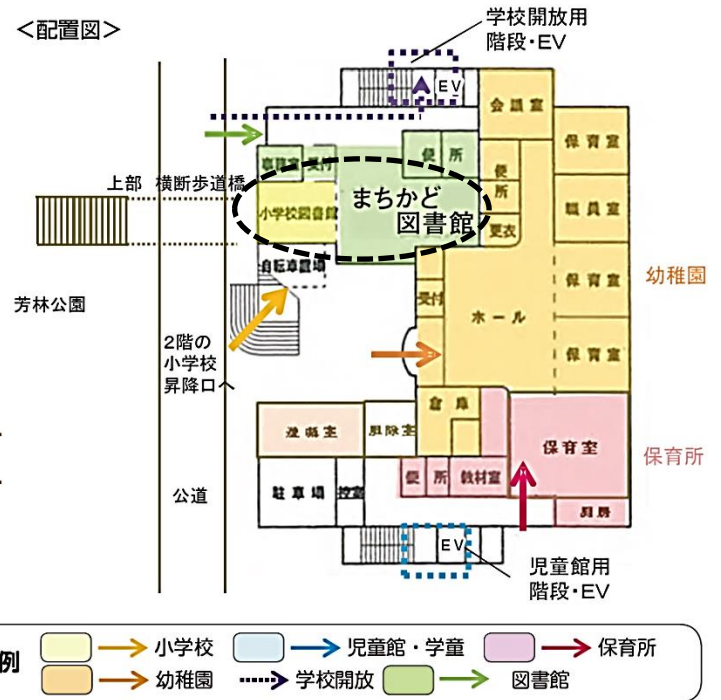
- ・千代田区の「昌平小学校」では、1階に区立図書館と学校図書室を一体的に整備している。同一施設という環境を生かし、区立図書館の司書が、週3回、学校を訪れて読み聞かせなどを行うなど、公共施設の設備と人材を学校教育にも活用している。

昌平小学校の立面図・配置図（1階）

<立面図>



<配置図>



(出典：「学習環境の向上に資する学校施設の複合化の在り方について」（平成 27 年 11 月）)

パターン③ 区民センターと小学校を住区施設、周辺施設と一体的に整備

区民センター周辺には、下目黒住区の住区会議室や老人いこいの家など、本区のコミュニティ施策としての住区制度に関連する施設が複数存在している。これらは住区におけるコミュニティ形成拠点であり、全区施設の側面の強い区民センターへの集約化は、必ずしも親和性や共通点が高いとは言い切れない施設である。また、目黒通りを挟んだ場所に位置する区民センターへの複合化は、立地条件からも課題が大きいものと考えられる。

ただし、本事業の中で区民センターに隣接する下目黒小学校や下目黒住区会議室、下目黒老人いこいの家を一体的に整備し、かつ区民センター機能との集約化・多機能化を図ることで、施設サービスを効果的・効率的に提供することが期待できる。

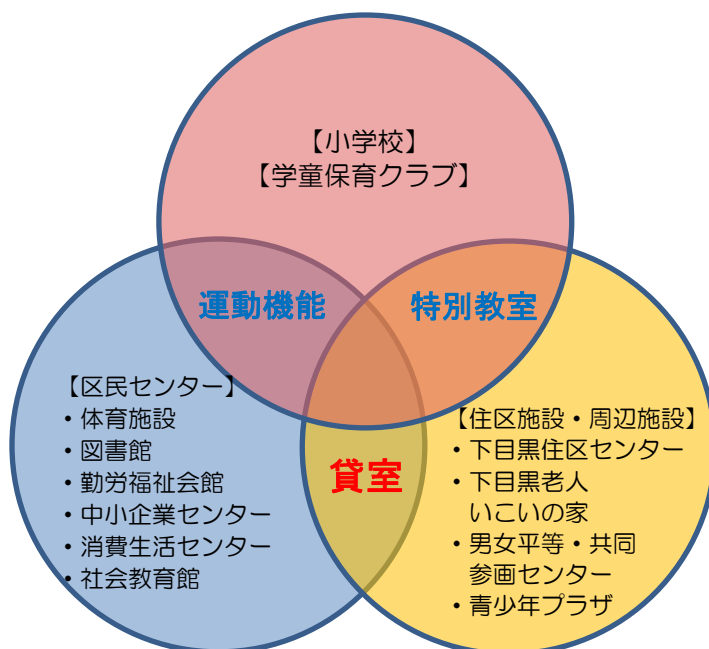
▶貸室機能の集約化

パターン①と同様の視点で整理すると、下目黒住区会議室は複数の貸室機能を有しており、貸室の多機能化による効果は大きいものと考えられる。また、貸室ではないものの、和室や広間で構成される下目黒老人いこいの家についても、機能としては貸室と類似する面も少なからずあり、多機能化は十分に検討可能である。

なお、小学校への住区会議室や老人いこいの家の複合化については、既に東山小学校や中根小学校でも実施済みである。

▶学校機能の効果的な活用

学校には、プールや体育館のほか、図書室や音楽室、視聴覚室や調理室などの特別教室が設置されている。これらについては、区民センターや周辺施設でも類似の機能を有していることから、小学校における学校機能の開放や、教室の配置等の工夫による多機能化が実現できる場合には、効果的・効率的な施設活用を図ることができる。



▶他自治体の事例

- ・北区の「なでしこ小学校」は、コミュニティや防災の拠点として、より地域に開かれた学校の実現を目指し、地域振興室（町会・自治会連合会等の地域団体の活動支援やその他コミュニティ活動推進のために必要な事業を推進する事務所）やふれあい館（地域コミュニティ活動の拠点施設、また高齢者の娯楽・教養の向上の場）などとの複合施設とし、さらに学校施設のうち体育館・ランチルーム・和室・家庭科室・音楽室・校庭なども地域の方々へ開放している。小学校にふれあい館を併設することで貸出可能施設が増え、利用者の選択肢を広げているとともに、ふれあい館と学校施設開放の貸出窓口を一本化することで、予約・支払の利便性を向上させている。



🏠 ランチルーム

地域への積極的な施設開放を想定して、学校施設と地域施設から出入り可能な配置としています。



🏠 ふれあい館ホール

可動間仕切りにより多目的に利用可能としています。

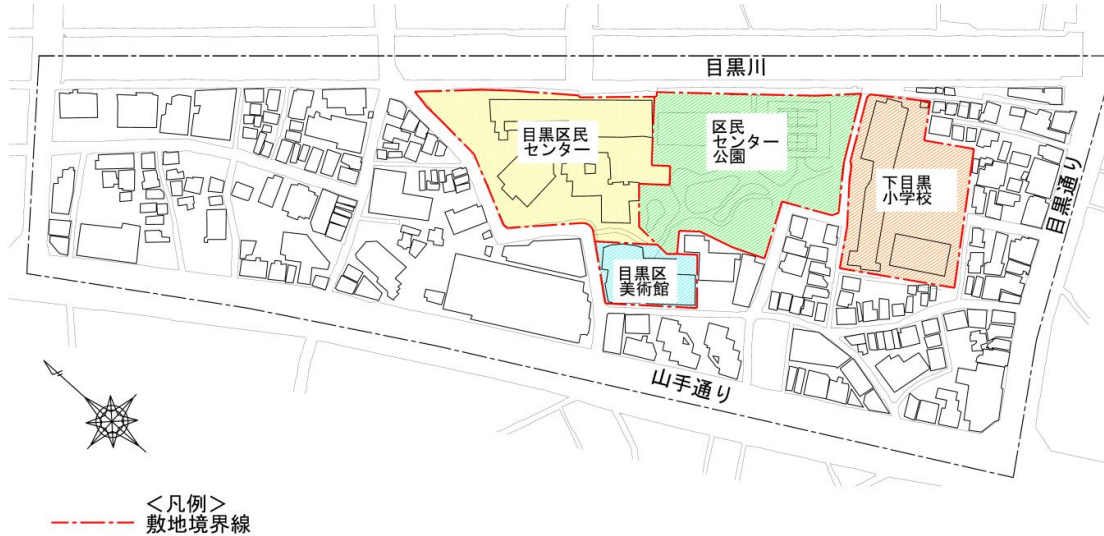
（北区ホームページより）

第2節 土地利用に関する事項

(1) 各敷地の概要

区民センター周辺の区有施設及び都市公園の配置及び各敷地の概要を、以下に示す。

配置図



敷地概要

No.		目黒区民センター	目黒区美術館	区民センター公園	区立下目黒小学校
1	面積	11,527.61 m ²		10,000.15 m ²	7,699.71 m ²
2	用途地域	第二種住居地域			
3	建蔽率	60%			
4	容積率	300%			
5	絶対高さ制限	20m			
6	高度地区	第3種			
7	角地指定	角地	角地	-	角地
8	道路幅員(最大)	8m	8m	7m	6.6m
9	所有者	目黒区	目黒区	目黒区	目黒区
10	地目	宅地	宅地	宅地、水路	学校用地
11	延床3000m ² 、高さ15m以上の建物の建設	可	可	-	不可
12	特記	-	-	都市計画公園	-

※No. 11 東京都安全条例第4条 建築物の敷地と道路との関係 延床面積3,000 m²以上かつ高さ15m以上の建物を建てる場合、幅員6m以上の道路に10m以上接道する必要あり。

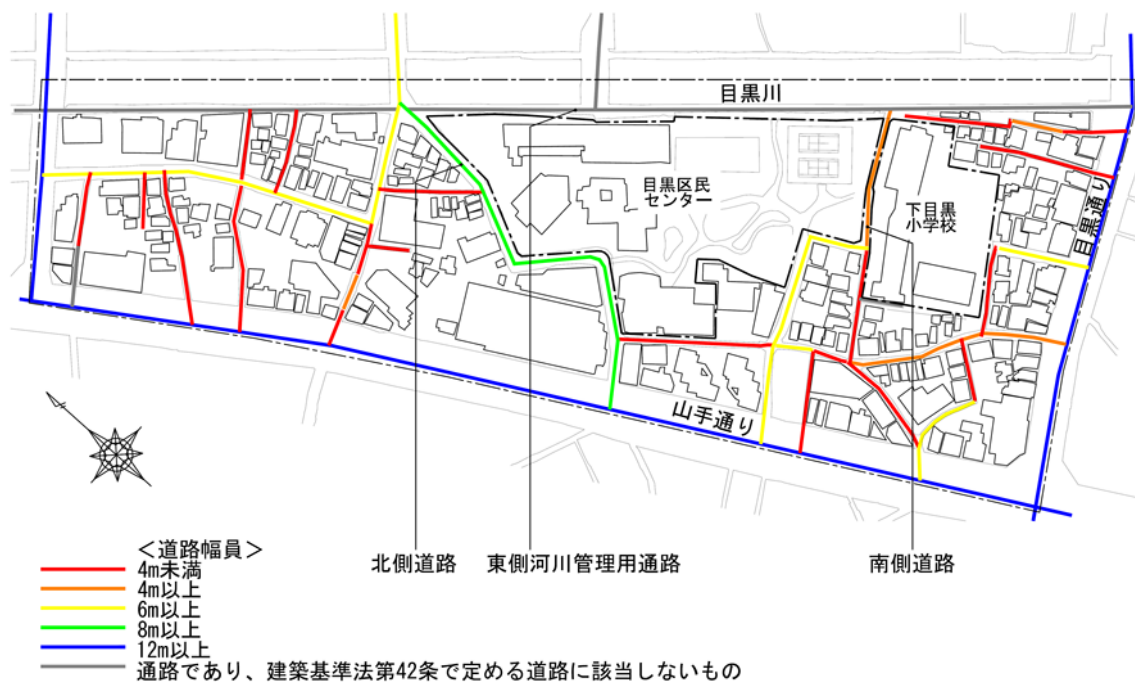
(2) 敷地周辺の道路・インフラ概要

ア. 道路関係

(ア) 道路幅員状況

区民センターは、敷地北側を幅員 8m（歩道含む）の道路¹、東側を河川管理用通路²、南側を 4m～6m以上の道路に接している。下図のとおり、区民センター周辺には 4m以下の道路が散見され、また曲がり角が多い道路線形となっており、災害時の緊急車両の通行などに課題がある状況である。

道路幅員状況



¹ 道路とは、建築基準法第 42 条による道路を意味する。

² 河川管理用通路は、河川巡視、水防活動や災害復旧工事のための通行のために河川際に設けられた通路である。なお、区民センター敷地の東側の河川管理用通路は、建築基準法第 42 条で定める道路に該当しない。

(イ) 歩道設置状況

区民センター周辺エリアには、区民センターや目黒区美術館、下目黒小学校など大規模な区有施設が配置されているものの、歩道が十分に整備されていない区間が多く、施設利用者の交通上の安全に課題がある状況である。

歩道設置状況

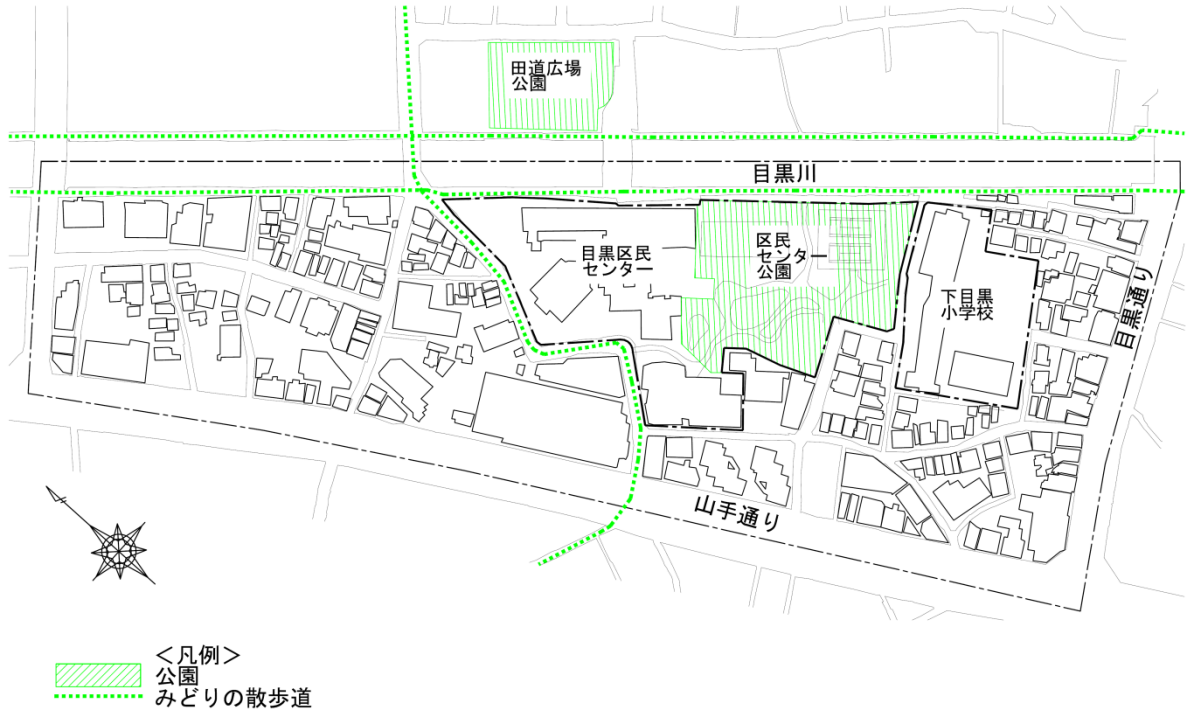


イ. 公園関係

(ア) 公園、みどりの散歩道³の位置

区民センターと隣接して都市計画公園である区民センター公園が位置しており、目黒川をはさんだ対岸には、田道広場公園が位置している。また、区民センターと目黒川の間には、みどりの散歩道³（目黒川コース）が設定されている。

みどりの散歩道の位置



³区内に設定された散歩道であり、身近な公園や神社、お寺等を結んだ9コースがある。みどりの散歩道においては、街路樹の育成や緑道のみどりの保全、沿道の緑化により快適で魅力的な歩行空間を形成している。

ウ. 河川関係

(ア) 目黒川の位置付け

目黒川は、世田谷区池尻三丁目付近を上流端とし、目黒区と品川区を通り東京湾に注ぐ河川延長 8.0km の二級河川⁴ である。目黒川は、目黒区の「みどりの軸⁵」の役割を期待され、水質の向上や生態系の回復、河川空間の良好な整備が行われている。

目黒川沿いには豊かな桜並木があり、水辺空間と相まって都内でも有数の桜の名所として知られており、貴重な憩いの空間となっている。なお、区では「目黒川緑地帯サクラ再生実行計画」（平成 30 年（2018 年）3 月作成）により桜の保全に取り組んでいる。



目黒川と桜

⁴二級河川とは、河川法で定義される河川のうち、一級河川以外の、都道府県知事が指定したものを意味する。

⁵区内で特に優れた自然環境を有する公園や大学等の大規模緑地である「めぐろの森」等をつなぐ連続性のあるみどりとして位置付けられており、「みどりの保全軸」「みどりの創出・育成軸」「みどりの散歩道」の3つにより構成される。

(イ) 河川通路の位置付け

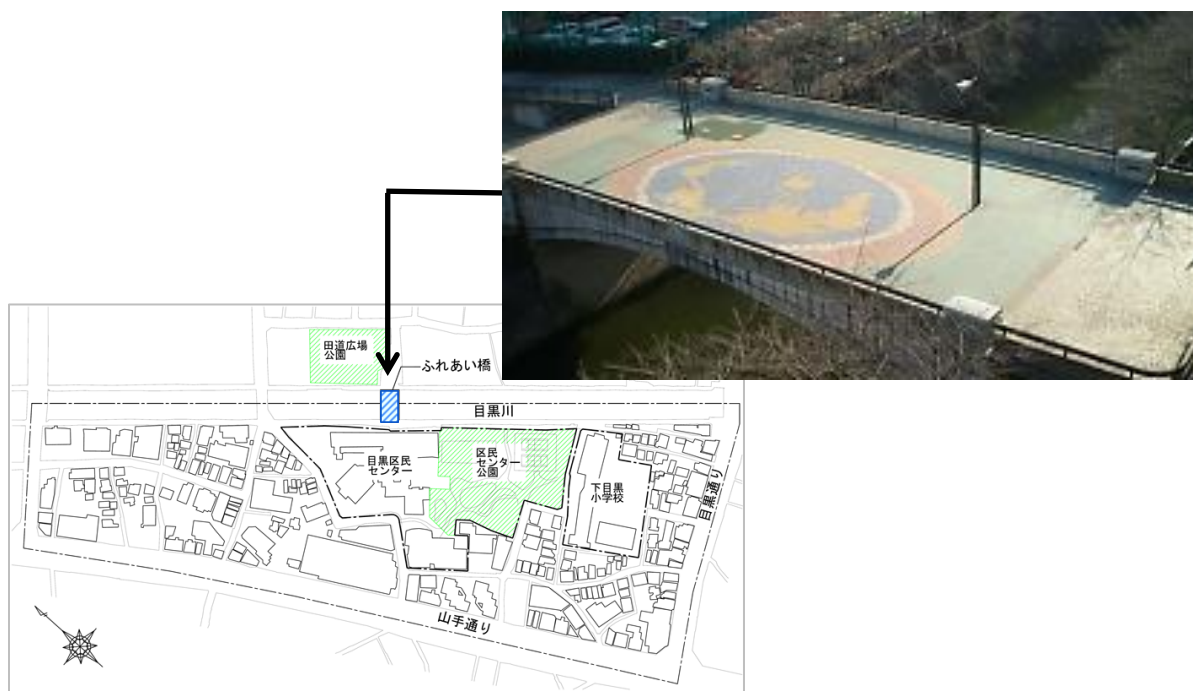
区民センター敷地と目黒川の間には、歩行者専用通路として幅員 4.5m程度の河川管理用通路が配置されている。



河川管理用通路

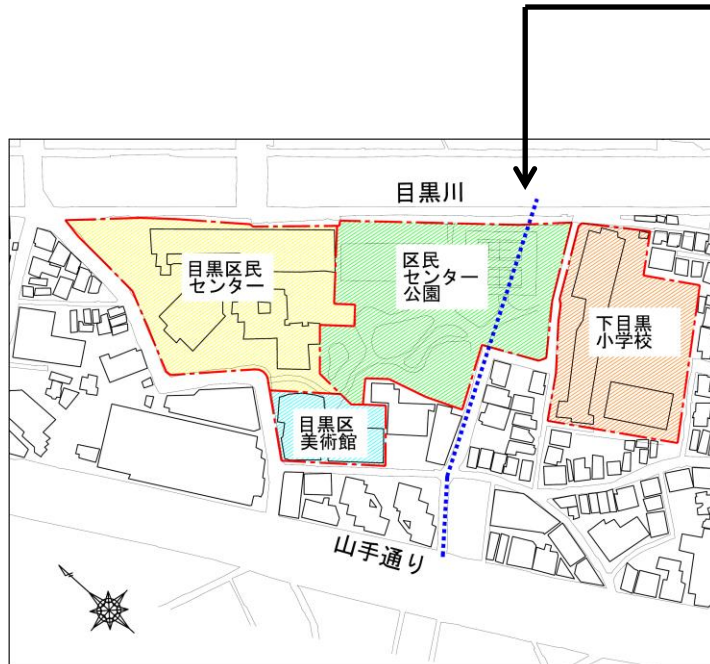
(ウ) ふれあい橋

区民センターと田道広場公園を結び、目黒川の親水施設として広場機能を有する人道橋である。平成4年度（1992年）に架設され、橋長 29.06m、面積は 730.89 m²である。



(エ) 水路

区民センター公園の地中には、山手通りからの越流雨水を目黒川に放流（10mm/時間）するための水路が存在している。水路は現在も使用されており、建物を建設する際には建築物等の配置も含め、考慮すべき条件となる。



<凡例>
--- 敷地境界線
..... 水路



排水渠 (W1.8m × H1.8m)

エ. その他インフラ関係

敷地周囲に上下水道・電気・ガスが敷設されている。また、近接する目黒清掃工場から屋内プールの熱源用に温水の供給を受けている。

(3) まちづくり等に関する計画等における区民センター周辺の位置付け

ア. まちづくり等に関する計画等

区民センター周辺は、「目黒区都市計画マスタープラン」の将来都市構造において『広域生活拠点』に位置付けられており、「商業・業務集積地及び文化施設を街の個性として活かし、都市機能の維持・更新を進める」地区とされている。

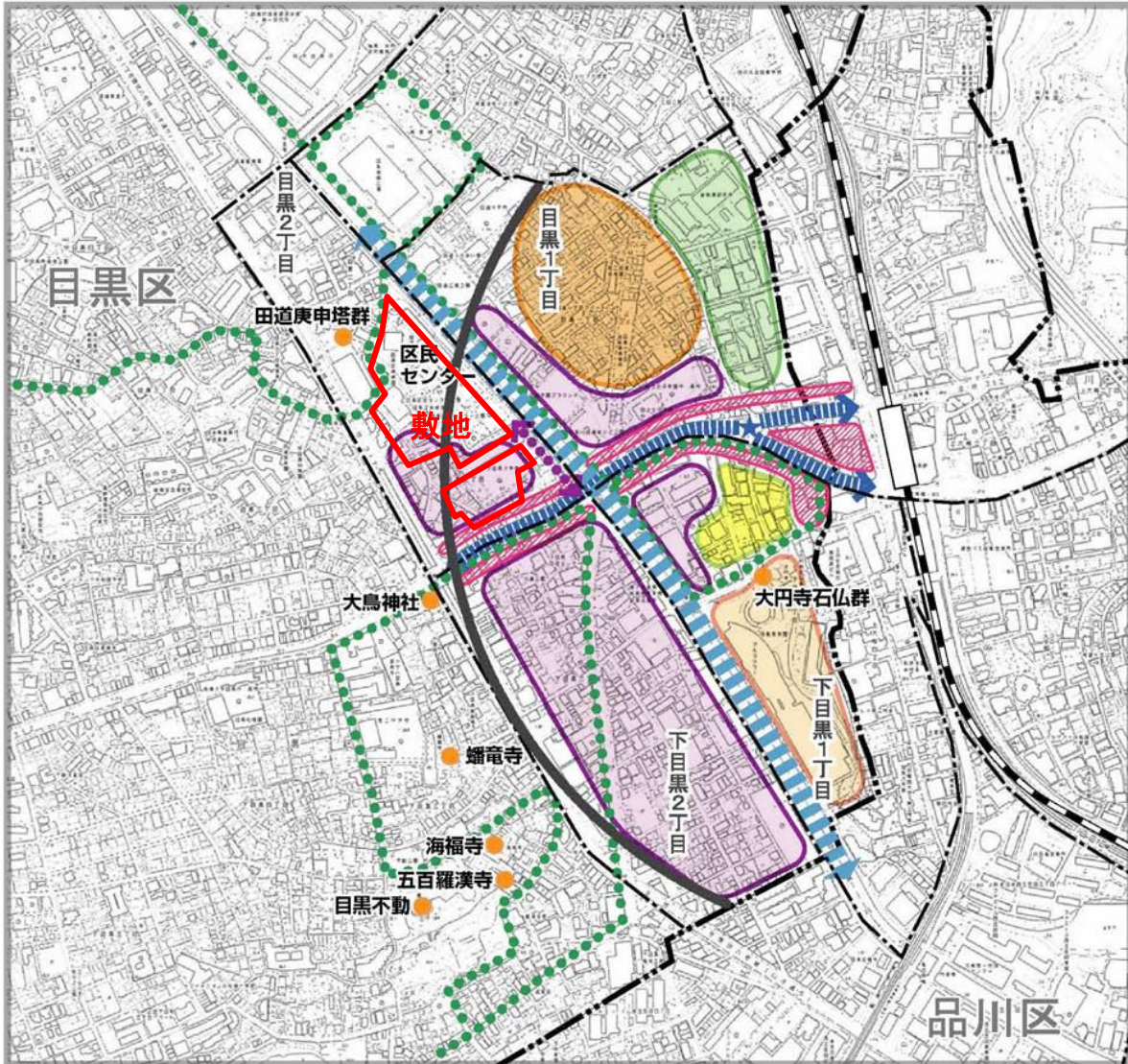
「目黒区都市計画マスタープラン」も含め、区民センター周辺地区のまちづくり等に関する計画等は以下のとおり。

- ① 目黒区都市計画マスタープラン（平成 16 年（2004 年）3 月）
- ② 目黒区みどりの基本計画（平成 28 年（2016 年）3 月改定）
- ③ 目黒区交通バリアフリー推進基本構想（平成 24 年（2012 年）3 月改定）
- ④ 目黒区環境基本計画（平成 29 年（2017 年）3 月改定）
- ⑤ 目黒区景観計画（平成 24 年（2012 年）4 月改定）
- ⑥ 目黒区地域防災計画（平成 28 年度（2016 年度）修正）
- ⑦ 目黒駅周辺地区整備構想（平成 24 年（2012 年）3 月）


各計画等における区民センター周辺に係る記載内容については、下表のとおり。

計画等	該当部分
①目黒区都市計画 マスタープラン (平成 16 年(2004 年)3 月)	<p><将来都市像></p> <p>目黒川を中心に歴史・文化の香り高い豊かな空間がひろがり、多くの人で賑わう活力ある産業環境と、利便性の高い快適な住環境が共存するまち</p> <p><街づくりの目標></p> <p>(1) 居住環境と産業環境が調和した、にぎわいある街づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活力ある街、住み続けられる街 ・商業・業務機能の維持更新等による活力ある産業の街 ・産業環境と調和した良好な住環境が形成された街 <p>(2) 来街者や居住者が安全・安心に暮らしやすい街づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者や多くの来街者が安心して活動できる都市施設・都市空間が整った街 ・防災性・防犯性の高い街、良好な沿道環境が形成された街 <p>(3) 目黒川を活かした街づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目黒川の河川空間を楽しめる街 ・目黒川沿いに緑豊かで魅力ある空間が形成された街 ・地形（坂道など）や歴史・文化資源を活かした個性ある街

計画等	該当部分
②目黒区みどりの基本計画 (平成 28 年(2016 年)3 月改定)	<p><みどりのネットワーク形成方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ・目黒川を中心としたみどりの保全軸 ・山手通り、目黒通りを中心としたみどりの創出・育成軸 ・公園や緑地をつなぐみどりの散歩道
③目黒区交通バリアフリー 推進基本構想 (平成 24 年(2012 年)3 月改定)	<p><バリアフリー化の方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ・目黒通りに沿った商店街と目黒川の河川管理用通路を活用した目黒区民センターなど、中目黒駅方面と結ぶ歩行空間のバリアフリーネットワークを形成。 ・関連する各種の事業の機会を捉えて、バリアフリー化を推進。 ・交通バリアフリー整備計画の策定にあたっては、「目黒駅周辺地区整備構想」などを考慮するとともに、隣接する品川区と協議及び調整。 ・近接する中目黒駅周辺地区の経路と接続することが望ましい箇所があることから、今後、交通バリアフリー整備計画を策定する際に、接続を検討。
④目黒区環境基本計画(平成 29 年(2017 年)3 月改定)	<p><基本方針></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 省エネのまちづくり： 地球温暖化対策を推進する 2 循環型社会づくり： ものを大切にして循環型社会を実現する 3 みどりづくり： みどりははぐくみエコロジカルネットワークを形成する 4 生活環境づくり： 健康で快適に暮らせる生活環境を確保する 5 ひとづくり： 環境を守りはぐくむ人を育てる
⑤目黒区景観計画 (平成 24 年(2012 年)4 月改定)	<p><景観軸特定区域></p> <p>景観形成上重要な軸となる目黒川沿川、山手通り沿道、目黒通り沿道を、景観軸特定区域として指定して景観形成基準を設定。</p>
⑥目黒区地域防災計画(平成 28 年度(2016 年度)修正)	<p>地域避難所として下目黒小学校を指定。</p>
⑦目黒駅周辺地区整備構想 (平成 24 年(2012 年)3 月)	<p><街づくりの方針></p> <p>目標 1：地域活力にあふれ、暮らしやすい街</p> <p>方針 1. 権之助坂の雰囲気を活かした商店街の活性化</p> <p>方針 2. 安心して暮らし続けられることのできる住環境の維持・創出</p> <p>目標 2：街を楽しみ、歩きやすい街</p> <p>方針 1. 歩行環境の充実</p> <p>方針 2. 安全で安心して歩ける歩行環境の形成</p> <p>目標 3：歴史・文化を活かし、人々の多様な交流がある街</p> <p>方針 1. 地域の魅力ある資源を活かした交流の創出</p> <p>方針 2. 地域の歴史・文化の発信と交流拠点の創出</p>



凡 例

- | | | | |
|---|--|---|----------------------------------|
|  | 権之助坂の雰囲気を活かした商店街の活性化
(魅力ある商業機能の集積・おもてなしの心が見える商店街) |  | 歩行環境の充実 |
|  | 複合市街地の形成 |  | 目黒川沿いの歩行環境の充実
河川環境の改善や水辺環境の保全 |
|  | 安全な住環境の創出 |  | 魅力あるみどりの散歩道の創出 |
|  | 斜面を活かした住環境の創出・保全 |  | 目黒駅から主要公共施設へのバリアフリー化 |
|  | 住環境と業務環境が調和・共存する土地利用の検討 |  | 資源 |
|  | 広域商業・業務地内のみどりの保全 |  | 歩道橋部の歩行環境の充実 |

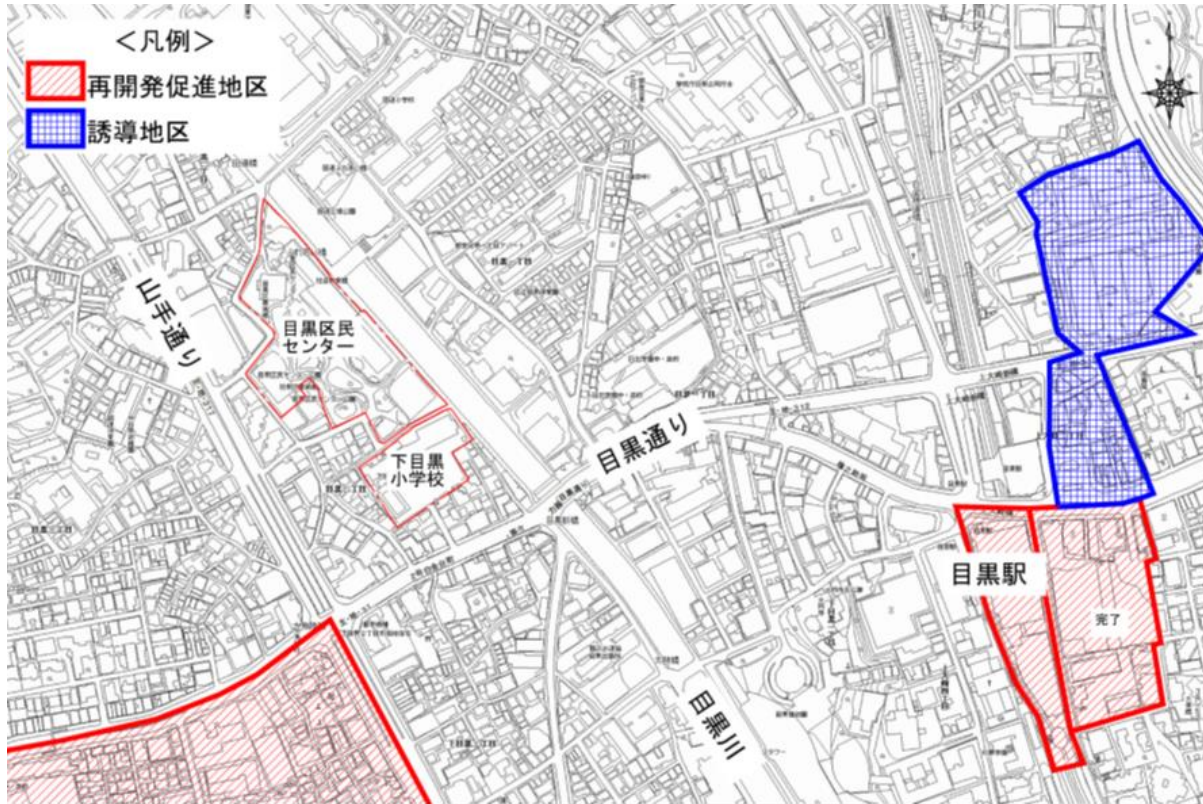
地区内共通の街づくり

- | | |
|----------------|---------------------|
| ・歩行者と自転車の調和 | ・地域の景観を特徴づける目印の創出 |
| ・防災機能の向上 | ・地域資源の情報発信 |
| ・緑の減少の抑制と緑化の推進 | ・コミュニティの形成・活性化の推進など |

イ. 目黒駅、区民センター周辺における再開発促進地区等の位置付け

目黒駅、区民センター周辺において、東京都市計画都市再開発の方針⁶に基づき定められた再開発促進地区⁷及び誘導地区⁸の位置は、下図のとおりとなっている。

目黒駅、区民センター周辺における再開発促進地区等の位置



⁶都市再開発の方針は、東京都が定める、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランである。なお、東京都市計画都市再開発の方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。

⁷再開発促進地区は、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区である。

⁸誘導地区は、再開発促進地区には至らないものの、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区である。

(4) 敷地の有効活用に係る検討

区民センターを再整備する場合の敷地の有効活用の検討に当たっては、以下の点も含めて検討する必要がある。

ア. 高さ制限

区民センターの位置する敷地は、平成20年(2008年)の高度地区の変更により20m第3種高度地区に変更され、建物高さの最高限度(絶対高さ制限)が20mと定められている。一般的に、区民センターのような複合施設では、階高は4.0m以上必要となる場合が多く、絶対高さ制限が20mの場合、パラペットや塔屋を考慮すると、建物の階数は4階が限度と考えられる。

なお、現行の区民センターは、高度地区の変更以前の法規のもとで建築されており、現行法規では既存不適格⁹となる最高高さ38.2mの建物となっている。したがって、都市開発諸制度¹⁰等を活用しない限り、現在の区民センターと同程度、またはそれ以上の高さの建物を建てることは不可能である。

ただし、都市開発諸制度等については、周辺まちづくり等の中で今後の区民センター全体も検討していくことが求められる。

イ. 都市計画公園の面積確保

区民センター公園は都市計画法上の都市計画公園である。今後の区民センター全体の検討の中で、公園の配置や形態等については変更する可能性が考えられるものの、都市公園法の規定や目黒区の公園の状況を鑑みると、公園面積については現在と同等の規模を確保することが必要だと考えられる。

⁹建築時の法律に基づいて建てられた建物が、その後の法改正や都市計画の変更により、現行法の基準を満たさなくなった状態を指す。そのまま使い続けても違法ではないが、増改築を行う際には、現行の法令に適合させる必要がある。

¹⁰都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のこと。

(5) 敷地活用の手法について

ア. 都市開発に係る各制度

今後の区民センター全体の検討の中では、高度利用の必要性も含めた敷地の効果的な活用を検討する必要がある。以下、東京都都市整備局より都市開発諸制度として示されている4つの制度について、それぞれの制度の概要、特徴及び本事業での活用可能性について整理した。

敷地活用に係る都市開発諸制度

		建築基準法上の制度		都市計画法上の制度	
		総合設計制度	再開発等促進区を定める地区計画	高度利用地区	特定街区
概要 特徴	概要	・一定規模以上の敷地で建築計画を行う場合、公開空地の確保を条件に容積率、高さ制限、斜線制限等を緩和する制度。	・地区内の公共施設を整備することを条件に、建築物の用途、容積率、高さ等の制限を緩和する制度。	・建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めることにより、基準容積制限を緩和する制度。	・街区レベルの建築計画について一般ルールで担保される以上の環境水準を確保することを条件に、容積率等の制限を緩和する制度。
	特徴	・容積率制限緩和の最も一般的な手法として用いられている。	・まとまった規模を有する低・未利用地の高度利用を図る際に用いられる。	・細分化された敷地の統合を図る際に用いられる。 ・市街地再開発事業と併せて決定される場合が多い。	・都心部でオフィス・商業施設等を整備する際に用いられる。 ・複数の特定街区間で容積率の移転が可能である。
	主な事例	・MFPR 目黒タワー等多数	・上目黒二丁目地区（中目黒GT） ・南池袋二丁目A地区（豊島区役所）	・上目黒一丁目地区（中目黒アトラスタワー） ・大橋地区（クロスエアタワー・目黒天空庭園・オーパス夢ひろば等）	・丸の内一丁目（新丸ビル） ・日本橋本町二丁目（日本橋三井タワー）
要件	接道要件	・幅員 6m 以上の道路に敷地境界線の長さの合計の 1/6 以上が接すること。	・幅員 12m 以上の道路に接道する必要がある。	・幅員 8m 以上の道路に接道する必要がある。	・幅員 12m 以上の道路に接道する必要がある。
	面積要件	・500 ㎡以上。	・1.0ha 以上。 ※一般的に地区レベルで指定。	・おおむね 0.5ha 以上。 ※一般的に地区レベルで指定。	・原則 0.5ha 以上。 ※一般的に街区レベルで指定。
	区域要件	・市街化区域内であれば可能 ※指定容積率が 1000% を超える区域を除く。	・土地の利用状況が著しく変化することが確実であると見込まれる区域。 ・高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献する区域。等	・土地利用が細分化されており公共施設の整備が不十分な区域。 ・既存建物の容積率が指定容積率より著しく低い区域。	・都の「都市再開発の方針」において、「再開発促進地区」又は「再開発誘導地区」として位置付けられている区域。等
	合意要件	・権利者の合意形成。	・公聴会・説明会等による住民意見の反映 ・権利者の合意形成。	・公聴会・説明会等による住民意見の反映 ・利害関係者との合意形成。	・公聴会・説明会等による住民意見の反映 ・権利者の合意形成。
必要な手続き	・大規模建築計画連絡協議会及び景観審議会等に付議。 ※延べ面積 10,000 ㎡を超える場合は都が許可。	・都市計画原案を作成のうえ公告、縦覧に供し、都市計画審議会に付議して都市計画決定を受ける。 ・市街地再開発事業等と併せて行う場合は、別途都市再開発法に基づく手続きや図書の作成、及び都市計画決定も必要となる。			
特記事項	・敷地面積の 60% を空地とする必要がある。	・地区計画と併せて決定する必要がある。	・高度利用地区のみでは絶対高さ制限を緩和することは出来ない。	・道路など十分な都市基盤が整っていることが前提となる。	
本事業での活用の可能性	・敷地は要件を満たす。	・接道条件を満たすことが必要となる。	・絶対高さ制限の緩和は、再開発等促進区等との併用が必要となる。	・「都市再開発の方針」への位置付けが必要となる。 ・都市基盤が不十分である。	

イ. 本事業における都市開発諸制度の活用

本事業で活用の可能性があると考えられる都市開発諸制度の活用について、それぞれの特徴や課題は以下のとおり。なお、区民センター公園については、立体都市公園制度¹¹の活用など、敷地の有効活用の観点から様々な手法を検討していく。

当該敷地における都市開発諸制度の活用に関する考察

事業実現のスピード		高さ制限の緩和		
	現行法規	高度地区の認定	総合設計制度	再開発等促進区を定める地区計画
高さ制限の緩和	・ 20m	・ 「東京都都市計画高度地区の変更（目黒区決定）」による。	・ 「東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」による。	・ 「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」による。
財政負担	・ 民間施設の面積が十分に確保出来ず、区民センター等の建て替えに係る区の相応の財政負担が生じる可能性が高い。	・ 民間施設の導入規模によっては、区の財政負担の点で有効な手法となりうる。	・ 同左。	・ 民間施設の導入規模によっては、区の財政負担の点で有効な手法であると考えられる。ただし、事業内で一定の都市基盤整備を行う場合は相応の投資負担が生じる。
事業のスピード感	・ 区有地内で整備が完結するため、事業推進のスピードは速い。	・ 同左。	・ 同左。	・ 都市計画決定の手続きに時間を要する。
地域の課題解決	・ 区有地内で対応可能な範囲に限られる。	・ 同左。	・ 同左。	・ まちづくりの方向性や整備内容を定め、道路の整備や緑化、空地の創出など、市街地環境の向上に寄与することが可能となる。
活用上の課題		・ 周辺環境に対する一定の配慮について、少なくとも総合設計制度他と同等の配慮が求められると考えられる。	・ 建築設計上の緩和手法であり、民間で利用されることの多い制度ではあるが、区が利用する場合にはまちづくりとの視点を踏まえながら計画する必要があると考えられる。 ・ 敷地面積の60%を空地とする必要があり、建物を建設する場所が限られる。	・ 接道条件を満たすことが必要となる。

¹¹ 立体都市公園制度は、公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、屋上や人工地盤上などに都市公園の区域を立体的に定めることができる制度である。

第3節 民間活力活用に関する事項

(1) 手法検討の視点

現状の区民センターには、維持管理・運営を指定管理者制度により行っている施設があるものの、直営で運営している施設も存在する。

近年の他自治体における公共施設の整備、維持管理、運営においては、民間活力を導入した事業方式により行われている事例が見られ、区民センターにおいても民間事業者の参入の可能性が考えられることから、事業全般における民間活力の活用も含めて検討することが有効である。

ただし、民間活力の活用は、あくまでも事業手法の一つであり、今後の区有施設導入の方向性や土地の有効活用の方向性、周辺まちづくりの方向性など、今後の区民センター全体の中で検討していく必要がある。

以上を踏まえ、今後の検討の参考として、民間活力活用の考え方及び期待される効果について整理した。

ア. 施設管理・運営

～区民サービス向上や施設管理の効率化における民間活力の活用～

施設サービス面での民間活力の活用は、民間ならではの企画力・集客力・情報発信力等によるサービス水準の向上と合わせ、多様なサービスの提供も期待される。

また、施設の維持管理・運営においても、長期的かつ一体的に民間活力を活用することで、管理水準の統一やコストの効率化等を図ることも期待される。これらは、既に多くの施設において民間事業者の実績があることから、民間活力の活用により、民間のノウハウを活かした効率的な業務実施が期待される。

区民センターの各施設については、いずれにおいても他自治体での民間事業者による運営事例があるため、今後、区民センターに導入する機能の検討に当たっては、そうした事例を参考にしながら、複合施設全体での相乗効果を念頭に置いて進めていく必要がある。

イ. 施設整備・建物計画

～効果的な施設整備の実現及び効率的な事業管理における民間活力の活用～

今後の魅力あるまちづくりや施設整備の実現に当たっては、敷地の有効活用の可能性を検討するうえで都市開発諸制度等を活用することが考えられる。区民センターと同様の大規模な公民複合施設整備や公有地利活用事業等において豊富な実績やノウハウを有する民間事業者と計画から事業の各段階において連携を図ることが有効である。

なお、民間施設を導入せずに区民センターを単独で再整備する場合であっても、建物規模や複数の機能が連携し合う建物計画とすべきことを考慮すると、公共事業で一般的に実施されている設計・施工を個別に発注する方法よりも、民間事業者が一体的に設計・施工を担い

ながら全体を事業管理する手法（後述する PFI、PPP、DB 等）のように、一体的な事業管理をすることでスケジュール管理やコスト管理面で民間のノウハウを活用する方法が有効であると考えられる。

ウ. 民間施設の導入

～魅力ある施設整備実現のための民間施設等の導入や民間資金の活用～

区民センターの敷地は、民間事業者の参入意欲も高く、魅力ある施設整備の実現に向けた資金調達面などでも民間活力の活用は有効だと考えられる。

そのほか、民間施設の導入により、民間施設を借り上げて施設サービスを提供することや、民間施設でも公共サービスを提供するなど、区民サービスの面でもさらなる充実が期待される。

なお、本事業で導入可能な機能については、今後、民間事業者に対するサウンディング調査等においてその有効性を見きわめていくことも有効である。

(2) 想定される事業手法の整理

ア. 手法の概要

近年、公共事業費等の縮減や民間活力の活用へ向けた機運の高まりにより、官民連携の手法、いわゆる PPP (Public Private Partnership : パブリック・プライベート・パートナーシップ) の積極的な活用が進められている。

本事業においても、施設整備も含めて民間活力活用の可能性が考えられることから、ここでは以下の手法を整理した。

(ア) PFI 方式 (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)

民間資金を活用して民間事業者に施設整備や公共サービスの提供をゆだねる手法である。従来では分割して発注されていた設計、建設、維持管理、運営等を一括した事業として発注することや、性能発注や事業の複数年度化による民間のノウハウ活用が見込まれることが特徴である。

条件によっては、公有財産の余剰地等を活用した民間事業者による附帯事業の実施も可能となる。

(イ) 公有地活用 PPP 方式 (Public Private Partnership : パブリック・プライベート・パートナーシップ)

公共機関の所有する公有地に定期借地権を設定し、当該地に民間事業者が自らの民間収益施設を整備させることを認める代わりに、借地権の権利金相当の対価として公有施設等を民間事業者を整備させること等を主眼とした事業手法で、特に都内中心部や駅周辺等において実施されている。

(ウ) DB方式 (Design Build: デザインビルド (設計・施工一括))

従来では分割して発注されていた施設の設計業務と建設業務を一括して民間事業者へ発注するものである。性能発注や事業の複数年度化も採用されることから、PFI と類似の手法とみなされるが、PFI では民間による資金調達を事業費に充てることが基本となることに対して、DB方式では行政機関からの委託料等により実施される点に違いがある。

イ. 手法の活用パターン

前項で整理した手法をもとに、①施設の管理・運営、②施設の整備・計画、③民間機能の導入の3つの分野における民間活力の活用パターンを整理した。

事業手法の採用パターン

事業手法の パターン	民間活力を活用する分野			民間活力手法の考え方	事業手法
	①施設管理・運営	②施設計画・整備	③民間機能の導入		
パターン1	●	●	●	民間機能の導入とともに区民センターの施設整備・管理運営全般に民間活力を活用	附帯事業（収益事業）付 PFI 方式
パターン2	—	●	●	民間機能の導入も含めた施設整備に主眼を置いて民間活力を活用	公有地活用 PPP 方式
パターン3	●	●	—	民間機能は導入せず、区民センターの施設整備・管理運営に民間を活用	PFI 方式
パターン4	—	●	—	施設の計画・整備を一体で民間が計画	DB 方式
パターン5	●	—	—	施設の管理・運営に民間を活用	指定管理

パターン3～5の事業手法については数多くの事例が存在することから、パターン1、2に関して民間機能を導入した PFI/PPP 方式の事例を以下に整理した。その他、市街地再開発事業の中で民間機能と既存の小学校を一体的に整備する事例を参考として③で整理した。

①附帯事業（収益事業）付 PFI 方式

- ・中央合同庁舎第7号館 PFI 事業（国土交通省他）
- ・神宮前一丁目民活再生プロジェクト（東京都）

②公有地活用 PPP 方式

- ・豊島区新区庁舎整備事業（豊島区）
- ・豊島区庁舎跡地活用事業（豊島区）
- ・渋谷区新総合庁舎等事業（渋谷区）

③ その他（小学校と民間施設を一体的に整備する事例）

- ・八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業

①附帯事業（収益事業）付 PFI 方式

先行事例	中央合同庁舎第 7 号館 PFI 事業
発注者	国土交通省、文部科学省、会計検査院、金融庁
公共施設	中央合同庁舎第 7 号館
民間施設	事務所、商業施設等
事業概要	<p>中央合同庁舎第 7 号館の設計・建設・維持管理及び運営を民間事業者が担う BT0 方式（※1）の PFI 事業として実施。あわせて、同一敷地内の一部を SPC（※2）が定期借地契約で借り受け、PFI 附帯事業として民間収益事業を実施。</p> <p>【都市計画手法】 建築基準法等に定める形態規制を緩和するため、再開発等促進区を定める地区計画を活用。</p>
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> ・霞が関コモンゲート東館 (建物規模：地上 33 階 地下 2 階、主な施設：文部科学省、会計検査院) ・霞が関コモンゲート西館 (建物規模：地上 38 階 地下 3 階、主な施設：金融庁、事務所、商業施設(飲食店・物販)) ・旧文部科学省棟 (建物規模：地上 6 階、主な施設：文部科学省、文化庁) ・霞が関コモンゲートアネックス (建物規模：地上 2 階、主な施設：商業施設) <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: right;">(国土交通省ホームページより)</p>

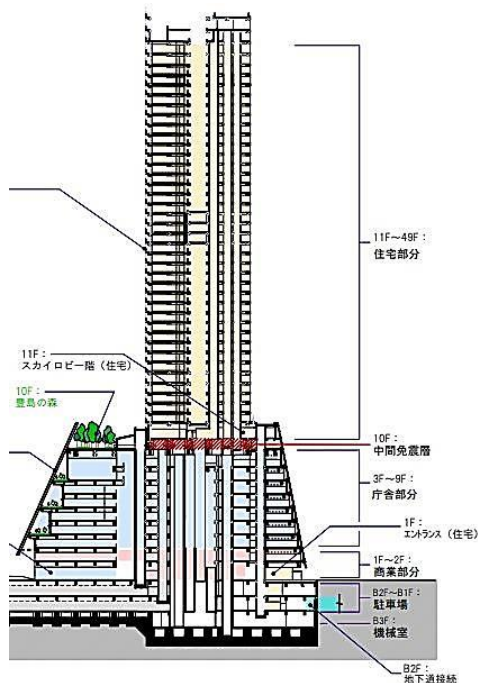
※1 建設・資金調達を民間が担って、完成後は所有権を公共に移転し、その後は一定期間、運営を同一の民間に委ねる方式

※2 PFI 事業を実施するための特定目的会社

先行事例	神宮前一丁目民活再生プロジェクト
発注者	東京都
公共施設	原宿警察署・単身待機宿舎
民間施設	住宅、事務所、商業施設
事業概要	<p>警察施設の設計・建設・維持管理及び運営の一部を PFI 事業者が担う BTO 方式の PFI 事業として実施。あわせて、同一敷地内の一部を SPC が定期借地契約で借り受け、PFI 附帯事業として民間収益事業を実施。</p> <p>【都市計画手法】 一敷地に複数の建物を建設するため、建築基準法に規定される一団地認定を活用。</p>
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> ・原宿警察署及び単身待機宿舎 (建物規模：地上 15 階 地下 2 階) ・住宅 (建物規模：地上 16 階 地下 3 階、385 戸) ・事務所、商業施設 (建物規模：地上 10 階 地下 1 階) <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: right;">(内閣府 PPP/PFI 事業 事例集より)</p>

②公有地活用 PPP 方式

事業名	豊島区新区庁舎整備事業
発注者	豊島区
公共施設	庁舎
民間施設	住宅、商業施設等
事業概要	<p>計画地区には、更新前は統廃合により廃校となった小学校と児童館の跡地（共に区有地）及び老朽木造住宅がある民有地が存在していたが、これらの土地を共同化し、街区一体を第一種市街地再開発事業によって新区庁舎を中心としたまちづくり・賑わいを目指した事業。</p> <p>計画地の区有地に係る権利床相当及び旧庁舎跡地に対する定期借地権の権利金相当を新区庁舎の取得に充当することで、一般財源に頼らない整備を実現。</p> <p>【都市計画手法】 建築基準法等に定める形態規制を緩和するため、再開発等促進区を定める地区計画を活用。</p>
建物概要	<p>としまエコミューゼタウン (建物規模：地上 49 階 地下 3 階・高さ約 189m)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設 (地上 1 階一部、2 階 主な施設：飲食店等) ・新豊島区庁舎 (地上 1 階一部、3 階～10 階 ※10 階は屋上庭園・中間免振層) ・住宅 (地上 11 階～49 階、432 戸)



(豊島区ホームページより)

事業名	豊島区庁舎跡地活用事業
発注者	豊島区
公共施設	ホール、複合施設
民間施設	事務所、商業施設等
事業概要	<p>民間事業者にて定期借地権を設定し、その地代を新庁舎整備費用の財源に充てるとともに、新ホールと民間施設を一体的に整備する事業。なお新ホールは事業者との協議後、区が購入する。</p> <p>【都市計画手法】</p> <p>都市再生特別措置法に定められた民間都市再生事業計画の認定を受けている。一敷地に複数の建物を建設するため、建築基準法に規定される一団地認定及び形態規制を緩和するため総合設計制度を活用。</p>
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> ・新ホール棟 (建物規模：地上 8 階 地下 1 階 主な施設：劇場 3 (①1,300 席、②160 席、③300 人)) ・新区民センター棟 (建物規模：地上 8 階 地下 1 階 主な施設：多目的ホール (平土間約 500 人)、小ホール (平土間約 160 人)、会議室、子育て支援施設、大規模なパブリックトイレ) ・オフィス棟 (建物規模：地上 33 階 地下 2 階 主な施設：事務所、商業施設、映画館)
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: right;">(豊島区ホームページより)</p>

事業名	渋谷区新総合庁舎等事業
発注者	渋谷区
公共施設	庁舎、公会堂
民間施設	住宅
事業概要	<p>民間事業者にて定期借地権を設定し、民間開発と合わせて新庁舎と新公会堂を整備。整備費と定期借地権の権利金を相殺し、一般財源に頼らない整備を実現。</p> <p>【都市計画手法】 建築基準法等に定める形態規制を緩和するため、総合設計制度を活用。</p>
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> ・新総合庁舎 (建物規模：地上 15 階 地下 2 階) ・新公会堂 (建物規模：地上 6 階 地下 2 階) ・住宅 (建物規模：地上 39 階 地下 4 階) <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: right;">(渋谷区ホームページより)</p>

③その他（小学校と民間施設を一体的に整備する事例）

市街地再開発事業において、小学校と民間施設を一体的に整備する計画の事例

事業名	八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業
施行者	八重洲二丁目北地区市街地再開発組合
公共施設	中央区立城東小学校、子育て支援施設
民間施設	事務所、商業施設、宿泊施設
その他	バスターミナル
事業概要	<p>本事業の再開発区域には中央区立城東小学校があり、再開発に合わせて民間施設と一体的に小学校・子育て支援施設・バスターミナルが整備される。城東小学校は、再開発施設と一体の建物内の低層部（1～4階）に計画。</p> <p>【都市計画手法】</p> <p>都市再生特別地区を活用することで、容積率等の規制を緩和。</p>
建物概要	<p>・A1街区（建物規模：地上45階 地下4階・高さ約245m 主な施設：事務所、商業施設、ホテル、小学校、バスターミナル等）</p> <p>・A2街区（建物規模：地上7階 地下2階・高さ約41m 主な施設：事務所、商業施設、子育て支援施設等）</p>

■オフィス
7階～38階のオフィスは、東京駅周辺で最大級の基準階専有面積約4,000㎡（約1,200坪）のフロアプレートを実現。他用途との連携を図りながら、オフィスワーカーへ多様な働き方を提案します。

■商業施設
商業施設（地下1階～3階、約8,500㎡）は、就業者・来街者・国内外観光者の交流と賑わいを創出し、東京の玄関口という立地を活かした発信力のある施設を目指します。隣接する八重洲二丁目中地区竣工後は、地下1階および2階の2層で接続し、連携を図ります。

■バスターミナル
地下2階に整備するバスターミナルは、東京駅前で計画中の3つの再開発事業が連携し、東京駅周辺の歩道上に分散している高速バス停留所を集約し、国際空港や地方都市を結ぶ高速バスが発着する大規模バスターミナル（本プロジェクトでは地下2階に約5,000㎡、6バス）となります。隣接する八重洲二丁目中地区のバスターミナルと地下2階レベルで接続し、利用者の利便性向上を図ります。

【用途断面図】

■ホテル
40階～45階には、国際水準のサービス提供を行うブルガリ ホテルズ & リゾーツ日本初進出となる「ブルガリ ホテル 東京」の開業も決定しています。（2022年末開業予定）

■小学校
再開発区域内に従前所在していた中央区立城東小学校が、A1棟低層部に再整備されます。

■交流施設等
交流施設（4・5階）は、ビジネス交流・サポート機能、5階には東京駅を望むテラスを整備する予定です。A-2街区（2・3階）は、子育て支援施設（認定こども園）が整備されます。

（三井不動産株式会社ニュースリリース（平成30年（2018年）12月3日）より抜粋）