



「目黒区民センター見直しに係る基本的な考え方」 の策定に向けた検討素材

この資料は、「目黒区民センター見直しに係る基本的な考え方」の策定に向けた検討を行うに当たり、区民の皆様にご意見をいただくことを目的として作成したものです。

令和元年 9 月
目黒区

目次

第1章 区民センターをめぐる状況

| | |
|----------------------------|----|
| 1 検討素材作成の目的..... | 2 |
| 2 区民センターの概要..... | 4 |
| 3 区民センターの現状から見える課題..... | 9 |
| 4 区民センター周辺エリアにおける地域特性..... | 11 |
| 5 社会状況の変化..... | 13 |

第2章 新たな区民センターに向けて

| | |
|--------------------------------|----|
| 1 新たな区民センターの整備に向けて..... | 15 |
| 2 新たな区民センターの実現に向けて留意すべき視点..... | 25 |
| 3 意見募集について..... | 31 |

第1章 区民センターをめぐる状況

1 検討素材作成の目的

(1) これまでの区有施設見直しの検討状況

目黒区の区有施設は昭和30～40年代に建築されたものが多く、今後、一斉に大規模改修や建て替えといった更新時期を迎えます。しかし、区有施設の更新には多額の経費が必要となることから、今後も持続的、安定的に区民サービスを維持していくためには、施設の維持・更新経費を抑制していく必要があります。一方で、今後見込まれている人口減少や超高齢社会の進展などを踏まえ、時代に即した施設整備のあり方も問われています。

これは、全国自治体と同様の課題であり、区ではこうした社会経済状況の変化に対応するため、平成24年度（2012年度）より区有施設見直しに取り組んできました。

| 取組事項 | 概要 |
|-----------------|---|
| 目黒区施設白書の作成 | 平成25年（2013年）3月作成。施設見直しの出発点となるものとして、区の施設の現状と課題を取りまとめたもの。 |
| 目黒区区有施設見直し方針の策定 | 平成26年（2014年）3月策定。施設見直しの基本的な方向性や手法、施設総量の縮減目標（総延床面積の15%）などを示したもの。 |
| 目黒区区有施設見直し計画の策定 | 平成29年（2017年）6月策定。変化する区民ニーズを的確に捉え、区有施設の利便性向上を目指した取組を示したもの。 |

(2) リーディングプロジェクトとしての区民センター見直し

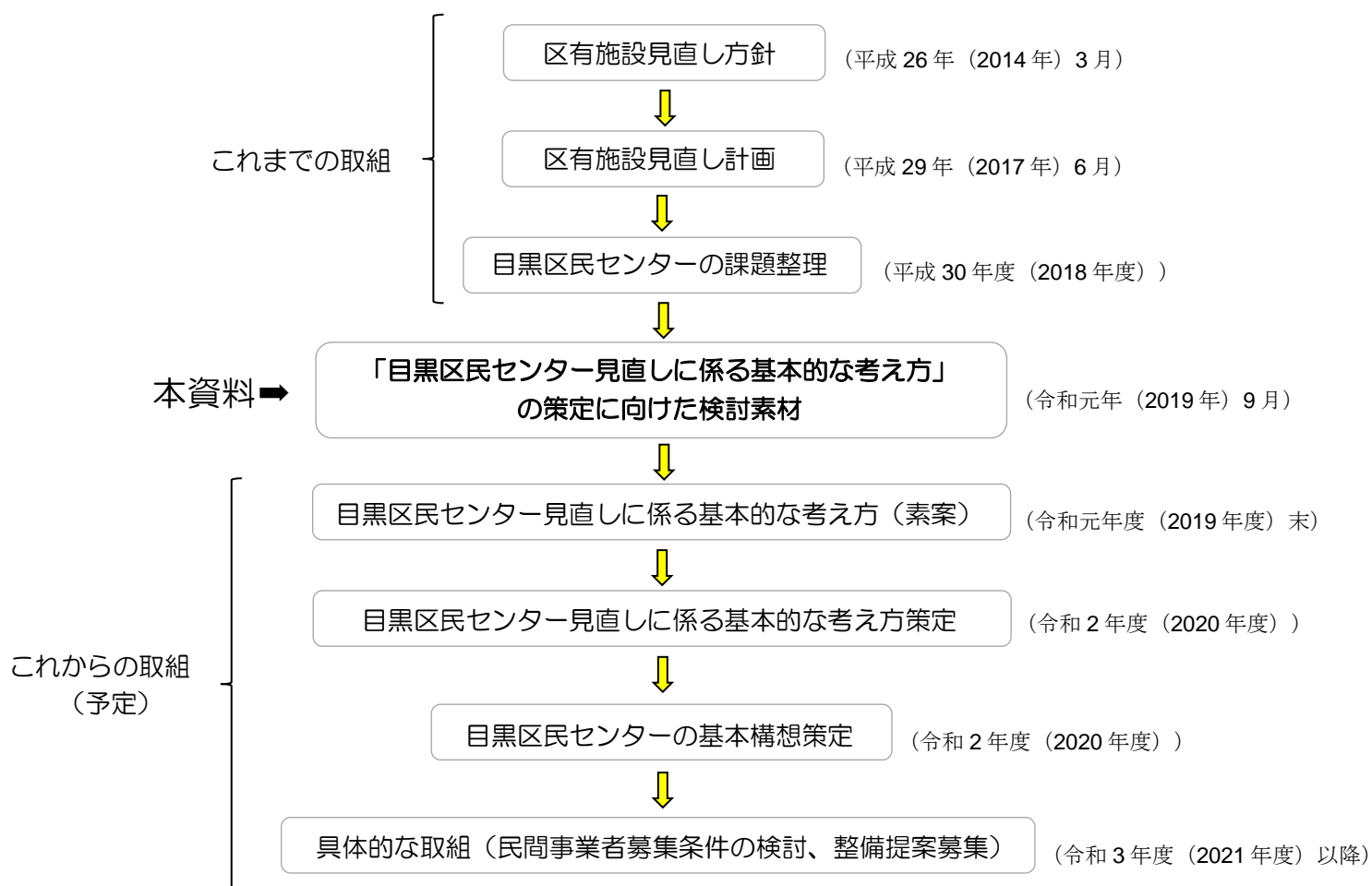
平成29年（2017年）6月に策定した「区有施設見直し計画」において、計画期間の前半（平成29年（2017年）～33年（2021年））に重点的に取り組んでいく事項として、「施設の機能に着目した見直し」、「低未利用スペースの有効活用の徹底」、「目黒区民センターに関する検討」の3つの取組を掲げています。

このうち、大規模複合施設である目黒区民センター（本資料において、「区民センター」という。）については、区有施設見直しのリーディングプロジェクトと位置付け、機能の複合化、多機能化や、効果的な土地活用、民間活力の積極的な活用、施設総量縮減等に取り組むことで、区有施設見直しのモデルケースとしていく必要があります。

(3) 取組全体の流れ

今年度は、昨年度の「課題整理」を踏まえて「目黒区民センター見直しに係る基本的な考え方」の策定に向けた検討を進めているところであり、本資料は、これまでの検討状況についてお知らせするとともに、現在検討中の内容、今後検討していこうと考えている内容をお示しし、区民の皆様にご意見をいただくことを目的として作成したものです。

今後、区民の皆様のご意見をいただいたうえで、「目黒区民センター見直しに係る基本的な考え方（素案）」を作成していきます。ぜひ、ご意見をお寄せください。



2 区民センターの概要

(1) 区民センターの概要等

ア 施設配置

区民センターは、①社会教育館・勤労福祉会館棟、②ホール棟、③体育館棟及び④図書館・児童館棟により構成され、区民センターの西側には目黒区美術館が、区民センターの南側には区民センター公園が位置しています。

なお、区民センター公園南側の道路を挟み、下目黒小学校が位置しています。



【アクセス】 目黒駅から徒歩10分・中目黒駅から徒歩20分

東急バス 田道小学校入口バス停から徒歩2分・権之助坂バス停から徒歩5分

イ 区民センター敷地の概要

敷地の概要は以下のとおりです。

| | 区民センター | 目黒区美術館 | 区民センター公園 |
|--------|--------------------------|--------|--------------------------|
| 敷地面積 | 11,527.61 m ² | | 10,000.15 m ² |
| 用途地域 | 第二種住居地域 | | |
| 建ぺい率 | 60% | | |
| 容積率 | 300% | | |
| 絶対高さ制限 | 20m | | |
| 高度地区 | 第3種 | | |
| 角地指定 | 角地 | 角地 | - |
| 地目 | 宅地 | 宅地 | 宅地、水路 |
| 特記 | - | - | 都市計画公園 |

ウ 建物の基本情報

区民センターの基本情報は以下のとおりです。

| | |
|------|---|
| 住所 | 東京都目黒区目黒 2-4-36 |
| 竣工 | 昭和 49 年（1974 年）7 月（築 45 年） |
| 敷地面積 | 21,527.76 m ² （区民センター・美術館敷地 11,527.61 m ² 、区民センター公園敷地 10,000.15 m ² ） |
| 延床面積 | 16,463.128 m ² （区民センター）、4,059.21 m ² （美術館） |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 |
| 規模 | 地上 8 階 地下 3 階 |
| 建物高 | 38.2m（地上 8 階部分） |

エ 建物の構成、棟別の施設

区民センター各棟の構成施設等は以下のとおりです。

| 棟 | 構成施設等 |
|-------------------|---|
| 社会教育館・ 勤労福祉会館棟 | 社会教育館、勤労福祉会館、中小企業センター、消費生活センター、その他（東京商工会議所目黒支部、目黒区商店街連合会、目黒区産業連合会、目黒区勤労者サービスセンター） |
| ホール棟 | 中小企業センターホール |
| 体育館棟 | 体育館、トレーニング室、トレーニングスタジオ、屋内プール |
| 図書館・児童館棟 | 図書館、児童館、学童保育クラブ |

(2) 区民センター周辺の概要

ア 区民センター周辺の区有施設

区民センターは、目黒駅と中目黒駅の間地点に位置していることから、ここでは、周辺施設として主に目黒駅と中目黒駅間にある区有施設を抽出しています。このうち、区民センターと類似した機能を持つ施設（①～④）について、施設の概要をまとめています。



| 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、東部地区田道備蓄倉庫、田道住区会議室、田道在宅ケア多機能センター、目黒区エコプラザ | 6,283 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、中目黒住区会議室、中目黒住区センター児童館、中目黒住区センター児童館学童保育クラブ、青少年プラザ | 4,911 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、めぐろ歴史資料館 | 5,788 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、下目黒老人いこいの家、旧下目黒ふれあい工房 | 1,364 m ² |

イ 区民センター周辺の道路の現況

下図は、区民センター周辺の道路・通路の現況を示したものです。主要な幹線道路である山手通りや目黒通りが通る一方で、区民センター周辺には幅員が4m未満の狭隘な道路・通路が多く存在しているほか、幅員が6m以上の道路であっても歩道が整備されていない箇所もあります。

また、山手通りに設置されている中央分離帯や交通規制等により、区民センターにアクセスする際に遠回りが必要となる場合があります。



(3) 区民センターが果たしてきた役割・機能

ア 区政課題に応じた区民サービス、多様な活動の場

区民センターは、各種の行政サービス機能を併設するなど、区有施設のなかでもっとも多種多様な用途・機能を有する区内有数の大規模複合施設として、長年、区民による多様な活動の拠点として親しまれてきました。

産業経済振興・消費生活、子育て支援、生涯学習、芸術文化・スポーツなど、様々な区政課題に対応するため、それぞれの分野ごとの施設において広く区民サービスを提供し、課題の解決や区民活動が多様に展開される場となってきました。

イ 賑わい創出の場

区民センターは、区内外から多くの方々も集うイベントなどが開催される会場として、賑わいを創出する場となってきました。

例えば、全国的に知名度の高いさんま祭りを含んだ「目黒区民まつり」での多様な催し、区内企業の製品展示や企業活動に関する発信等のほか、区民と地域の輪を広げる「目黒リバーサイドフェスティバル」、平和祈念のつどいや平和の鐘の打鐘といった「平和記念事業」などに活用されてきました。



目黒区民まつりの様子



目黒リバーサイドフェスティバルの様子

3 区民センターの現状から見える課題

平成30年度は、区民センターの課題整理として、主に建物・設備や施設運営、周辺施設との集約化や多機能化の検討、事業敷地の利活用に関する検討や民間活力活用の検討等について行い、その概要は以下のとおりです。

(1) 建物・設備面の課題

築45年が経過した区民センターでは、次のようなハード面での課題が顕在化しています。

- 建物全体の中で、耐震性の基準であるIs値（構造耐震指標）が0.6未満の箇所が2か所存在しています。
- 施設規模の課題などから大規模改修が行われておらず、特に電気設備や空調、給排水など建物の共用部分での老朽化が進行しています。
- エレベーターの設置は全4棟のうち1棟のみであり、また敷地内に点字ブロックがありません。また、多目的便所や授乳室の整備など、バリアフリーへの対応が不十分であり、全ての方が利用しやすい施設とはなっていない側面があります。
- 床の仕様や階高といった建物構造上、今後さらに進展していく高度情報化への対応が困難な建物棟が存在しています。
- 外壁に断熱層がなく、また空調が旧式的全館空調であるなど、省エネルギー対策への対応が不十分です。
- 目黒川沿いに位置しているものの、時代背景に合わせた浸水対策用の対応がされておらず、浸水時に地下の電気・機械設備のほか、非常用電源、蓄電池に被害が及んだ場合には、施設全体が使用できなくなる恐れがあります。

建物・設備面の課題整理まとめ

施設の更新手法は、建物・設備面だけでなく、施設機能面やコスト面も含めて総合的に検討する必要があります。ただし、上記のとおり建物・設備面から見ると、建物の老朽化やバリアフリー対応、また敷地活用や建物配置など、既存施設を継続して使用することを想定した大規模改修では課題が多く存在しています。今後、施設の更新によって最大限の効果を図る手法を選択する必要があります。

(2) 施設運営面の課題

整備当初から現在に至るまでの社会状況等の変化に伴い、次のようなサービス提供上の課題が見られます。

- 施設の休館日や運営時間が施設ごとに異なっており、利用者にとって分かりにくい側面があります。一方、施設運営面では、全体としての効率的な展開になっていない側面があります。
- 利用状況として、29年度の貸室の利用率は、勤労福祉会館37.5%、中小企業センター53.8%、消費生活センター34.9%、社会教育館61.0%となっています。

- 区民センター内で、施設間での事業や講座等の内容が類似、または一部重複しています。
- 設立から時代を経るにつれて、施設の設置目的と区民の利用実態が変化している面があり、区民の活動を把握・予測する必要があります。
- 施設によっては、周辺での民間による施設サービスの充実により、行政の施設サービスと一部重複が見られることから、改めて区と民間の役割を考慮しながら、行政が提供すべきサービスを検証する必要があります。

施設運営面の課題整理まとめ

今後の複合施設としての区民センターのあり方の検討に当たっては、利用者が区民センターをどのように利用したいか、どのような活動を行いたいかという点に留意しつつ、施設間での効果的な事業運営や、貸室を含めた施設の効率的な活用により、複合施設としての効果を最大限図ることが求められます。

(3) 都市計画における現行法規への適合について

既存の区民センターは、高度地区の変更以前の法規のもとで建設されましたが、平成20年(2008年)に「建築物の絶対高さ制限」が導入されたことにより、現行法規では既存不適格となる最高高さ38.2mの建物となっています。

このため、現在の敷地で既存の区民センターと同程度の建物を整備する際には、用途や形状等について様々な制約が生じます。市街地環境の整備改善を目的として、既存の建物を超える高さの建物を整備するには都市開発諸制度等を活用することが考えられますが、活用する制度手法によっては、区民センターだけではなく周辺まちづくりも併せて検討していく必要があります。

(4) 民間活力の活用について

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 (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ます。

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、課題整理では以下の手法を整理しました。

| 事業手法の パターン | 民間活力を活用する分野 | | | 民間活力活用手法の考え方 |
|---------------|-------------|----------|----------|---|
| | 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(付帯事業)とともに公共施設の施設整備・管理運営全般に民間活力を活用 |
| パターン2 | — | ● | ● | 公有地に定期借地権を設定し、民間機能の導入(付帯事業)も含めた施設整備に主眼を置いて民間活力を活用 |
| パターン3 | ● | ● | — | 民間機能(付帯事業)は導入せず、公共施設の施設整備・管理運営に民間活力を活用 |
| パターン4 | — | ● | — | 従来は分割していた施設の計画・整備を民間が一体的に計画 |
| パターン5 | ● | — | — | 施設の管理・運営に民間活力を活用(例:指定管理) |

4 区民センター周辺エリアにおける地域特性

(1) 区民センター敷地の特性

- 区民センターは、JR、東京メトロ、都営地下鉄及び東急線が停車する目黒駅と中目黒駅の間地点に位置しており、電車移動によるアクセスが容易な場所に位置しています。区民センター周辺は地域の方々のほか、働く人々や学生など、多くの人々が行き交うエリアでもあり、時代に応じた施設を整備することで、区民によるさらなる主体的な活用が期待されます。
- 区民センターに隣接する目黒川は、春にはお花見で賑わい、地元商店街などが桜にちなんだイベントを開催するなど、区内外から多くの方々が訪れます。こうした貴重な観光資源をさらに有効活用することで、区民センターは目黒区のシンボルとしての可能性をさらに高める要素を秘めています。



目黒川の桜と区民センター

(出典：目黒区中小企業センターホームページ)

(2) 目黒駅、中目黒駅周辺におけるまちづくりの動き

- 目黒駅前では『目黒駅前地区第一種市街地再開発事業』が平成29年(2017年)に竣工し、高層オフィスビル(地上27階)や高層タワーマンション(地上38、40階)が建設されています。また、同時期に区民センター周辺に多くの集合住宅が建設されるなど目黒川付近のエリアではまちづくりの動きが加速してきており、目黒駅周辺は時代に応じた変化を見せています。
- 市街地再開発事業により誕生した目黒駅前の高層ビルには平成30年(2018年)より外資系企業が入居しています。また、中目黒駅周辺には、平成31年(2019年)に外資系コーヒーチェーンの特別店舗がオープンしています。両駅の間地点に位置する区民センター周辺でも、地域の活動団体としてNPOなどが多数存在し、様々な団体や住民同士の情報交換や交流、そして連携・協力した活動の拠点となるなど、区民が新たな形での働き方を選択しはじめています。加えて、新たな形での余暇を楽しみ、やすらぎ、集うための空間が出現しはじめています。



市街地再開発事業により誕生した目黒駅前の高層ビル
(出典：東京都都市整備局ホームページ)

- 東京音楽大学の開校（平成 31 年（2019 年）4 月）や東京高等・地方裁判所中目黒分室（仮称）の建設予定など、特に中目黒駅周辺では動的で広がりのある街の変化が起きつつあります。こだわりの店舗や最先端のカルチャー、新たな学びの場など多種多様なコンテンツが創出・発信されることにより、時代の流れに敏感な人たちが集う街への変化が見られます。



中目黒に開校した東京音楽大学
(出典：目黒区ホームページ)

5 社会状況の変化

(1) 国・都をめぐる社会潮流¹

- 第4次産業革命を通じた Society 5.0²の実現に向けた動きが進み、AI・ロボット・IoT・ビッグデータの活用など、社会経済情勢は日々変化しており、これらの新技術への取組の成否が、我が国産業の国際競争力を左右するほか、国内の産業構造・雇用構造にも大きな影響が予想されています。
- 東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会に世界の注目が集まるなど、多くの外国人材との交流活性化、都市の国際競争力の向上が見込まれています。また、令和9年(2027年)開通予定のリニア中央新幹線(品川・名古屋間)により将来的にスーパー・メガリージョン³が形成され、都市間競争が活発化すると見込まれています。
- 一方、人口減少、高齢化の進展に伴い、生涯現役で多様な労働参加・社会参加が進展するなど、これまで当然と思われてきた暮らし方、生き方等の変化に対応し、人口減少社会においても誰もがいきいきと活躍できる成熟した社会の実現が求められています。特に、医療・介護については、健康予防への取組や超高齢化の進行に対応する医療・介護基盤の整備が求められています。
- また、令和12年(2030年)には多くのインフラが築50年超になるなどインフラの老朽化が進む中、首都直下地震への備えなどが求められ、その莫大な維持管理コストは財政を圧迫し、新規投資を阻害するおそれがある一方で、センサー等の新たな技術の活用による維持管理の効率化が進展していくと考えられます。

¹ 参考資料：内閣府「2030年展望と改革タスクフォース報告書」(平成29年1月25日)及び東京都「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」(平成28年12月)

² Society 5.0とは、狩猟社会(Society 1.0)、農耕社会(Society 2.0)、工業社会(Society 3.0)、情報社会(Society 4.0)に続く、新たな社会を指すもので、第5期科学技術基本計画において我が国が目指すべき未来社会の姿として初めて提唱された。

³ スーパー・メガリージョンとは、リニア中央新幹線により、首都圏・中京圏・関西圏の三大都市圏がそれぞれの特色を發揮しつつ一体化することで形成される世界最大の巨大都市圏(参考資料：国土交通省「スーパー・メガリージョン構想検討会」)。

(2) 区を取り巻く状況変化

- 区民センター建設当初の昭和49年(1974年)頃は高度経済成長期が終焉し、人口の東京一極集中に伴う生活環境の改善や経済の安定化、環境問題への対応が喫緊の区政課題となっていました。
- その後、長期的な経済低迷期を経て、住民自治やノーマライゼーションの価値観の浸透等を背景に、区は平成12年(2000年)10月に「目黒区基本構想」を策定し、豊かな人間性をはぐくむ、文化の香り高いまち、ふれあいと活力のあるまち、ともに支え合い、健やかに安心して暮らせるまち、環境に配慮した、安全で快適なまちを目標に掲げて各種の政策を展開してきました。
- 近年、人口構造や世帯状況の変化に伴う住民の生活環境の多様化のほか、利便性の向上やICT(情報通信技術)の発展などにより人と人との関わりが少なくなり、地域の共同体意識が低下し、日常生活における近隣とのつながりが希薄になり、地域への関心度が低下するといった現象が課題となっています。
- 近年の情報通信技術の飛躍的な進展等による生活スタイルの多様化や、人口減少・超高齢社会の到来予測など、区民や区政を取り巻く環境は急速に変化しつつあることを踏まえ、平成30年(2018年)には、「目黒区基本構想の改定に当たっての基本方針について」を公表し、21世紀半ばに向けて以下の方針を設定しています。
 - 高齢者と若者や現役世代、外国人住民等がいきいきと地域の様々な活動に参加でき、子どもを産み育てやすい環境の整備
 - 考え方の異なる人々が多様性を認め合い、尊重し合える意識の醸成
 - 地域の多様な主体が地域課題の解決に参画し、住民同士が協力し合える仕組みづくり
 - 水と緑豊かな環境整備、安全・安心な都市インフラの適切な更新
 - 人口構造や区民の生活スタイルの変化に伴う区民ニーズの変化への的確な対応