

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³又はDBO方式⁴で行う方向で検討してきました。

事業方式		根拠法	資金調達	設計	建設	運営・維持管理	特徴
公民連携手法	DBO方式 (デザイン・ビルト・オペレート)	地方自治法	公共	民間			<ul style="list-style-type: none"> ・新たな区民センターの設計・建設・運営・維持管理を一括で委託し、資金は区が調達。 ・維持管理や運営の視点を設計に反映させることで、ライフサイクルコストの軽減や公共サービスの向上が期待される事業に適用される。
	PFI方式	PFI法	民間	民間			<ul style="list-style-type: none"> ・新たな区民センターの設計・建設・運営・維持管理を一括で委託し、資金は民間資金の活用及び区の調達による。 ・設計・建設費の延払いによる財政負担の平準化が図られる。

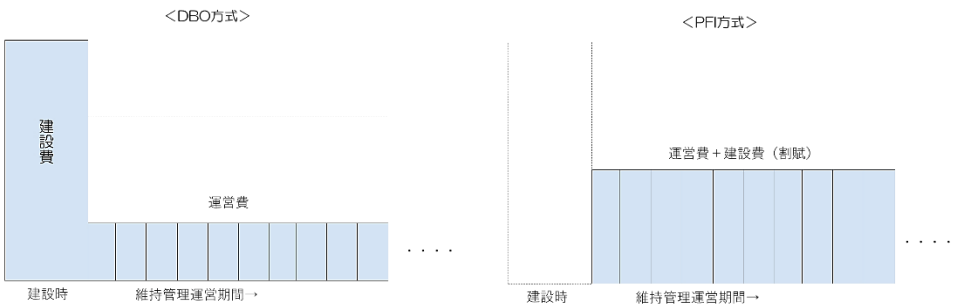
新たな目黒区民センターの基本構想より抜粋（一部加工）

○手法を選定する上では、事業規模や特性を踏まえた適正な事業運営、事業の一体性、区全体の事業執行を踏まえた財政負担平準化の観点等を踏まえて比較検討を行いました。

項目	PFIとDBOの比較検討
根拠法	<p>法制度の観点からは、PFI方式の場合は「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」に基づく方式であり根拠法が明確であること、資金調達先の金融機関による監視機能が働くこと（財務モニタリング）等があげられ、様々な機能を複合的に、長期にわたって運営する本事業の特性を考えると、PFI方式を採用するメリットが大きいと考えられます。</p>
事業の一体性	<p>新たな区民センター等の整備にあたっては、各機能の融合、将来に向けて多機能かつ柔軟な運用ができる空間の整備などの基本理念を掲げていますが、この実現にあたっては、施設完成後の運営を見据え、設計段階から各機能の運営事業者の参画、関係事業者間の綿密な連携が不可欠となります。PFI方式、DBO方式はともに複数の事業者が連携しつつ事業に取り組むこととなりますが、殊更、施設整備から運営までを一括で1本の契約とし、関係事業者が組成するSPC（特定目的会社）が一手に担うことが一般的であるPFI方式においては、一体的な事業の履行や事業者</p>

³PFI方式：民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。あくまで地方公共団体が発注者となり、公共事業として行うもの。

⁴DBO方式：PFIに類似した事業方式の一つで、公共が資金調達を負担し、民間事業者が対象施設の設計（Design）と建設（Build）及び運営（Operate）を一括して行う手法。

	<p>間の連携を特に期待できるほか、区と本事業の契約相手方が1対1の関係となることから、整備・運営に係るリスク分担についてもより明確化でき、将来に向けて安定的な施設運営を期待できます。</p>
<p>資金調達の違いによるコスト</p>	<p>PFI方式の場合、民間資金を活用し、施設整備費を事業期間中にわたり平準化して支払うこと（割賦払い）が可能となる一方で、民間による資金調達に係る割賦払いのための手数料や利息が発生します。それに対してDBO方式では、区の一般財源や起債を活用した資金調達を行うため、その分事業費を抑えられますが、施設整備費を短期間に集中して支払う必要があり、区の財政への短期的な影響が大きくなる可能性があります。</p>
<p>財政負担の平準化</p>	<p>区では、今後学校施設の更新のほか、市街地再開発といったビッグプロジェクトが本格化しており、一定の事業期間にわたり施設整備費を平準化し、区の財政計画への短期的な影響を抑えることが必要な状況です。</p> <p>PFI方式は、建設が完了し、建物が区に引き渡されて供用を開始して以降、事業期間全体にわたって平準化した形で民間事業者に対して支払うことが可能となります。それに対してDBO方式では、起債及び一般財源、補助金等によって建設費を負担し、建設時に支払うことが必要となります。</p> <div style="text-align: center;">  <p><DBO方式></p> <p><PFI方式></p> </div>

上記や本事業の特性を考慮して総合的に勘案した結果、本事業はPFI方式により実施する方向とします。

○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⁵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、最長15年とすることとします。

⁵ 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。

○都市公園法に基づく公募設置管理制度（Park-PFI 制度）⁶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、区では公園内に公募対象公園施設を設けることによる効果が限定的であると考えていますので、本事業では想定しないこととします。

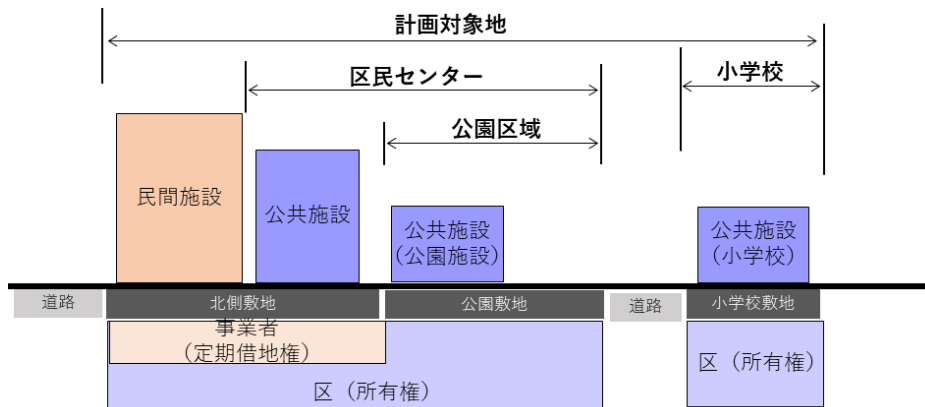
⁶ 公募設置管理制度（Park-PFI 制度）：飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する施設（公募対象公園施設）の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる施設（特定公園施設）の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。

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、またこれまでの民間事業者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（工事期間を除く）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。

一般定期借地権を設定した場合、期間終了後は原則更地により土地を返還することとなるため、民間提案においては、70年後の返還の際の手順なども明らかにすることを求めていくこととします。

【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。

(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、新たな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。
- 新たな区民センター敷地活用における建替えのルール（P77 参照）を遵守するとともに、まちづくり準備会で出された地域住民の意向を考慮した提案を求めます。

- このまちの新たなランドマークになるような建物にしてほしい
- 民間機能の高さが高くなる場合、なるべく公園側に寄せてほしい
- 建物が高層化する場合、その分確保されるスペースを有効活用してほしい
- まちづくりに関わることのできる層をターゲットにしてほしい
- 居住者だけで閉じられた空間とするのではなく、一部を共用部として地域住民が活用できるようにしてほしい。

- 都市計画マスタープランに定める複合市街地の形成に向けて、生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能などを充実するとともに、都市型住宅を創出することでより利便性が高く魅力と活力のあるまちの実現に寄与する民間施設の提案を求めます。また、住居整備の提案に当たっては、新たな区民センターのコンセプトを踏まえた区有機能との連携、相乗効果を発揮できる、地域の価値向上に資する提案を重視します。
- 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

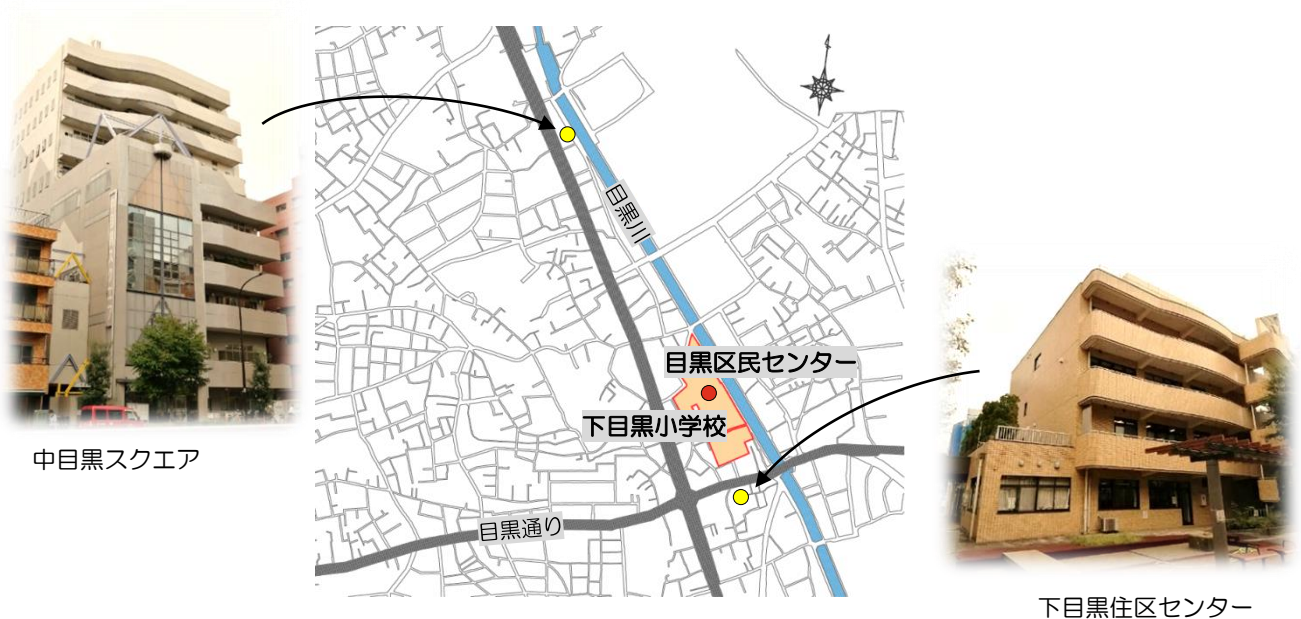
- 建物は平成3年（1991年）度に建築され、今後も活用可能です。
- 現在、4～7階を青少年プラザ、8～9階を男女平等・共同参画センターとして活用していますが、令和7年度の貸室の位置づけの一斉変更、下目黒小学校の仮校舎としてのめぐろ学校サポートセンターの活用（詳細 P87）に伴う施設の移転等により、新たな区民センターが竣工すると、4～9階（計約3,220㎡）が空きスペースとなります。
- 現在、地下2階から3階部分は住区会議室、児童館・学童保育クラブ、めぐろボランティア・区民活動センターとして利用しています。

以上を踏まえて跡活用の検討を行った結果、4～7階は、めぐろ学校サポートセンター（学習・相談サポート機能）にて活用することとし、8～9階については、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、共同住宅の建設などが制約を受けるほか、前面道路が狭隘で、かつ、一方通行であるなどの状況から、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

めぐる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」）を踏まえて検討を進めてきた結果、今後、めぐる学校サポートセンターを下目黒小学校を含めた学校建替え時の仮校舎として活用します。

<p>めぐる学校 サポートセンター (築後 61 年) (5,787.94 ㎡)</p> 	<p>めぐる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

めぐる歴史資料館は、めぐる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。めぐる学校サポートセンターと併せて、他の場所への移転を検討し、移転後は、デジタル技術の活用や出張展示等を含めた様々な展示方法及び情報発信による効果的な事業展開に努めていきます。

なお、収蔵資料については区有施設内に適切に保管していきます。

<めぐる学校サポートセンターを仮校舎とするスケジュール（予定）>

建物	機能	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
下目黒小学校	小学校	既存校舎				仮校舎			新校舎
	学童	既存施設（児童館学童、小学校内学童）				仮校舎			新校舎
めぐる学校サポートセンター	学習相談	既存施設	青少年プラザ跡スペース						
	教職員サポート	既存施設	既存施設（建物内での移転あり）						
	歴史資料館	既存施設	区有施設等を活用して運営						
中目黒スクエア	青少年プラザ	運営	■廃止						