



**「新たな目黒区民センターの基本構想」策定に
向けた基本的な考え方（中間のまとめ）**

本資料は、令和元年9月の「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」に対する区民の方々からの意見を踏まえて作成しています。本資料に対し、改めて地域住民、利用者など様々な方々からご意見をいただきながら、「目黒区民センターの基本構想」（素案）の作成作業に取り組んでいきます。是非、ご意見をお寄せください。

**令和2年6月
目黒区**

目 次

第1章 区民センターをめぐる状況	1
1 区民センター見直しの検討	1
2 区民センターの概要	3
3 区民センターの現状から見える課題	8
4 区民センター周辺エリアにおける地域特性	9
5 社会状況の変化	10
6 区民センター見直しの方向性	11
第2章 「新たな目黒区民センターの基本構想」策定に向けて	23
1 検討素材（令和元年9月）に対する区民意見募集結果等	23
2 新たな区民センター整備に向けた考え方	30
3 今後の進め方	55
4 意見募集	56

第1章 区民センターをめぐる状況

1 区民センター見直しの検討

(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。

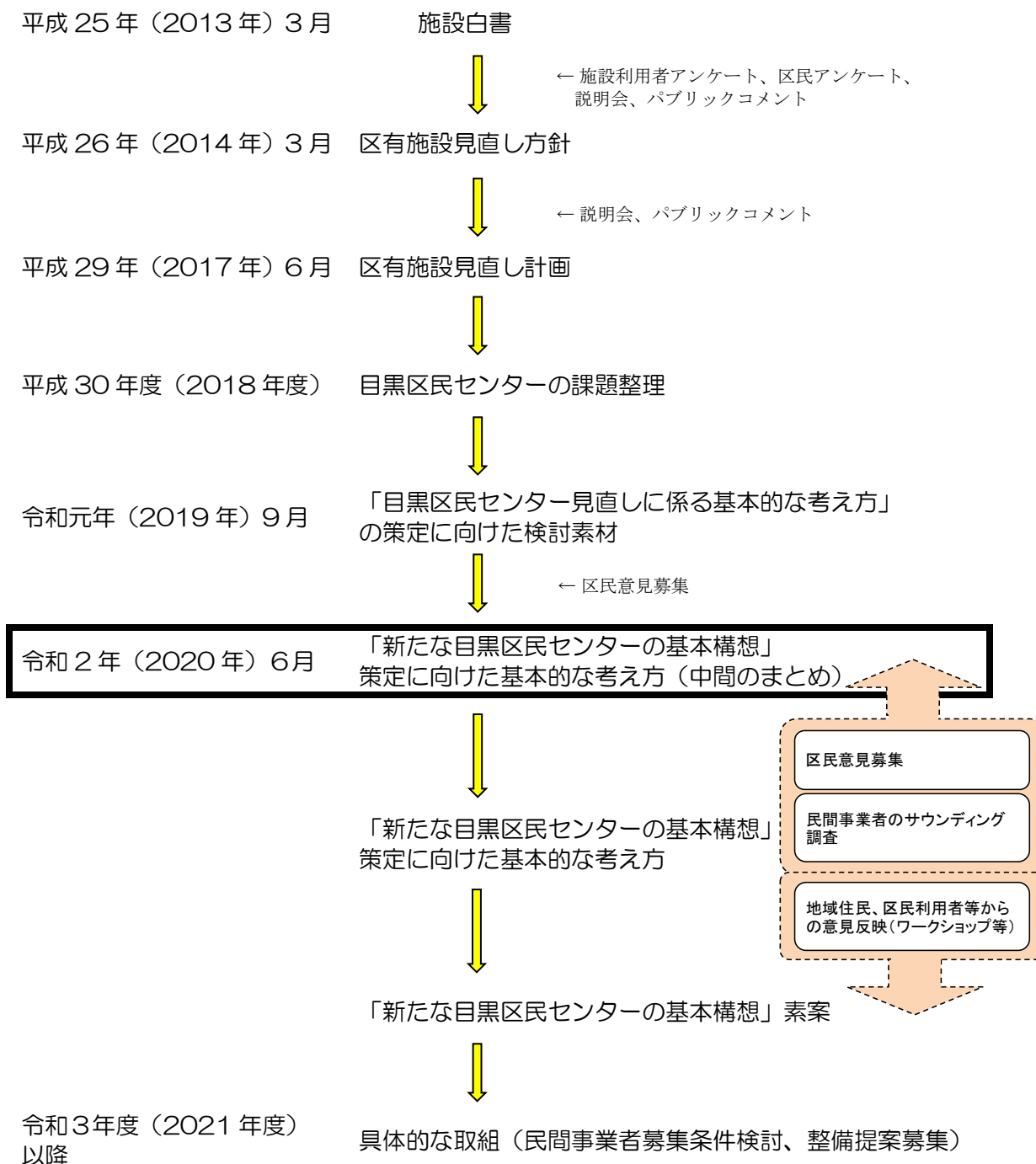
(2) リーディングプロジェクトとしての区民センター見直し

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）～令和3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ており、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

平成30年度の「課題整理」を踏まえて、令和元年9月に「今後の目黒区民センターの基本的な考え方の策定に向けた検討素材」を作成・公表し、区民の皆様からご意見をいただきました。いただいたご意見を反映すると共に、区でも具体的な検討を進め、「新たな目黒区民センターの基本構想」策定に向けた基本的な考え方（中間のまとめ）を作成しました。



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（本資料において、「美術館」という。）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	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（障害者就労支援施設、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

※区関連団体の事務所等の記載は省略しています。

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



平和の鐘の打鐘の様子

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

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、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。

- 耐震性の基準である I_s 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。
- 大規模改修が行われておらず、特に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。
- 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。

(2) 施設運営面の課題

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。

- 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ます。
- 施設によっては、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。

(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、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の建物となっているため、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。

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。

(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、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、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、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、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、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。
- 東京音楽大学の開校(平成31年(2019年))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。



市街地再開発事業により
誕生した目黒駅前の高層ビル



中目黒に開校した東京音楽大学

5 社会状況の変化

(1) 国・都をめぐる社会潮流

- 第4次産業革命を通じた Society 5.0 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。
- 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。

(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。
- 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(基本構想策定は令和3年3月予定)。
 - 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

6 区民センター見直しの方向性

本章では、区民センター見直しの方向性検討に当たり、次の流れで整理していきます。



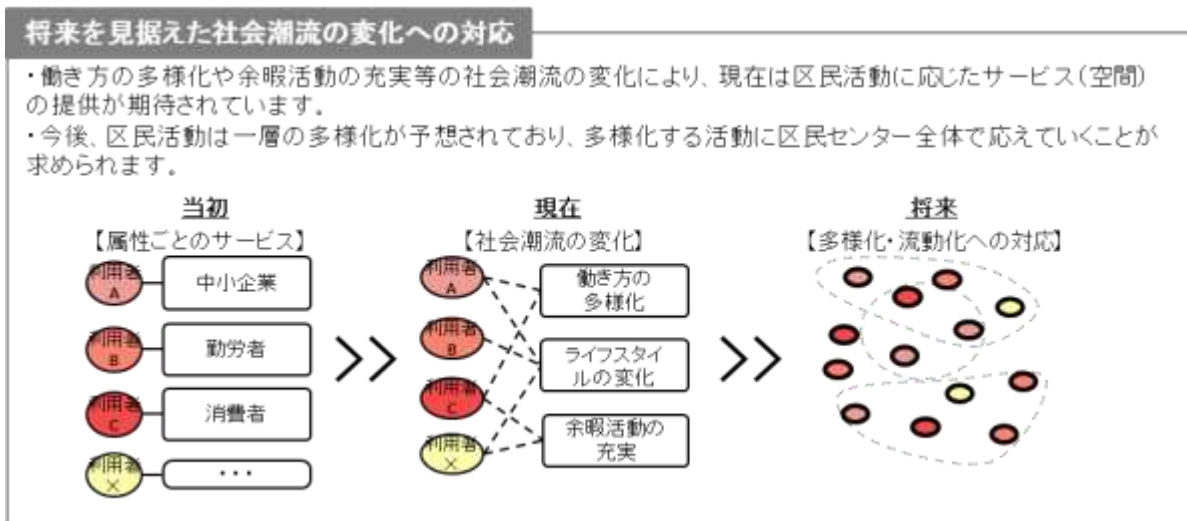
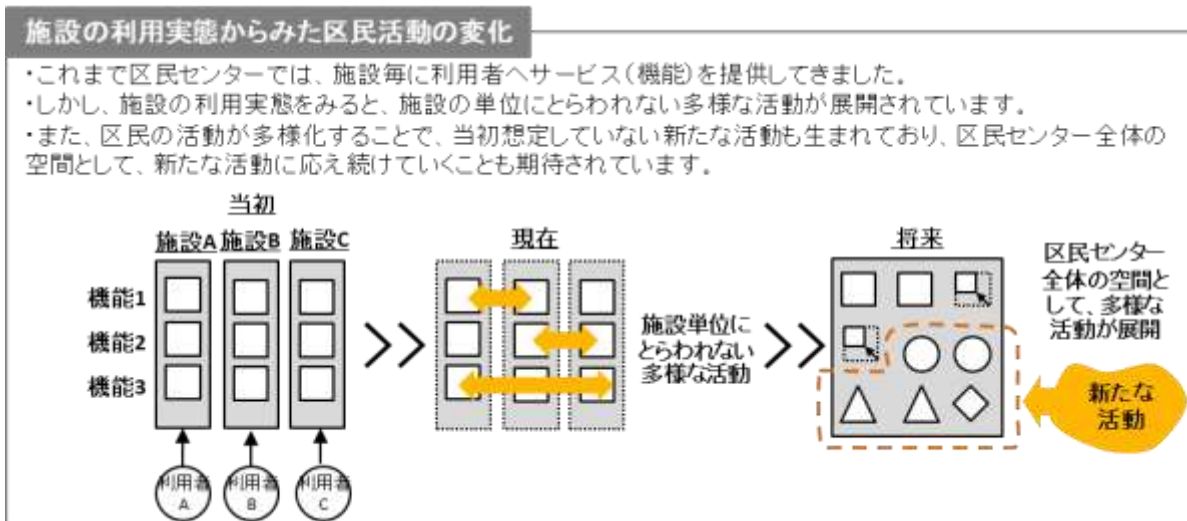
(1) 新たな区民センター整備に向けた大きな視点

区民センターは、これまで各種の区政課題に対応するため、施設ごとにそれぞれの分野ごとの区民サービスを提供するとともに、区民が行う活動拠点として、また、人々が集う賑わいの場として多様な利用がされてきました。一方、建物・設備面や運営面で、社会状況等の変化とともに様々な課題も生じてきています。

そうした中、社会状況や区民生活の変化などを背景に、区民活動は多様化し、それに応じて区民センターの利用のされ方にも変化が見られています。今後の社会潮流等を踏まえると、施設の利用のされ方はさらに多様化することが見込まれるため、将来にわたり施設全体として柔軟に対応していくためには、既存機能の融合配置や新たな機能の導入なども含めて効果的に配置していく必要があります。

機能の具体化に当たっては、「区有施設見直し計画」に掲げた見直しの原則及び手法に基づきつつ、特に、民間活力を積極的かつ多様に活用し、施設整備及びその後の運営を効率的・効果的に進めていくことが重要となります。これは、本取組が区有施設見直しのリーディングプロジェクトであり、今後も続く区有施設見直しのモデルケースであるという点からも不可欠な視点となります。

<区民センターの利用のされ方の変化>



以上を踏まえ、新たな区民センターは、次の大きな視点をもって、具体化のとりまとめをしています。

- ア 各施設で担ってきた「はたらく」、「まなぶ」など区民活動を支える機能を継承しながらも、将来にわたり柔軟な利用を可能とする観点から、縮充（既存機能の融合化・縮減化と、新たな機能の導入により区民サービスの充実を図ること）を目指すこと。
- イ 施設整備及びその後の運営も含めた事業全般において、可能な限り民間活力を導入することで、施設の魅力向上を図ること。
- ウ 見直しに伴う周辺地域との関係において、利用者と地域住民が安全・安心とともに親しみを感じられる拠点とすること。

(2) 新たな区民センター検討で捉える区民活動の変化予測

国や都、区を取り巻く状況や区民センターの利用のされ方など様々な状況変化を踏まえ、新たな区民センターの検討に当たり捉えておくべき区民活動の変化予測を次の3点から整理します。

ア 新たな価値観の中で区民が自発的に活動を生み出し、周囲とのゆるやかなつながりの中で実践できること【主体性・共有性の促進】(いきいきと)

場所や空間の自由度の高まり

働く場所や過ごす場所を、自ら自由に選択することができる社会になりつつあり、これまで以上に地域の多様な取組に触れ、今後、地域への愛着や帰属意識の醸成につながることを期待されています。

創造的な余暇活動の登場

従来以上に多様な余暇活動が見られ、誰もが自らを表現し、創造的に活動しようとする機運が高まるなど、仕事以外の時間の過ごし方が多様化しています。

「働く」概念の変化

従来にはない多様な職業観が登場してきているとともに、「働く」、「仕事」という概念自体も変化しつつあります。

イ 多様な価値観を持った人々が積極的に交流することで寛容さを育めること【多様性の尊重】(じぶんらしく)

価値観の多様化

多様な個性を持つ人々がつながり、区内に地域活動やイベント等を通じて日常的に交流し、相互理解が進み、多様な価値観を受け入れる土壌が醸成されつつあります。

社会の包容力の高まり

違いを前提とした包容力の高い社会として、違いを認め合い、互いを尊重することで、誰もが力を発揮できる包容力の高い社会(ダイバーシティ社会)への希求が見られてきています。

ウ ライフステージに応じて柔軟な働き方・暮らし方・過ごし方を選択できること【柔軟性・可変性・安全性への対応】(しなやかに、すこやかに)

ライフステージの変化への対応

人生を通してライフステージに応じた柔軟性・可変性のある働き方・暮らし方が実現し始めています。

生涯現役社会の実現

人生100年時代を見据え、年齢にかかわらず自らの知識や経験、役割を更新し、社会の一員として活躍し続けることができる仕組みが整いつつあります。

安全で安心な居場所の確保

サードプレイスとして、そこにいるだけで誰かとつながれたり、地域の様々な活動に参画することが可能となることで、世代の枠を超えた新たな活動が創造される効果も期待されています。

(3) 新たな区民センターの未来像（コンセプト）

新たな区民センターは、各施設で担ってきた区民活動を支えるための機能を継承しつつも、将来にわたり区民のライフスタイルや価値観、多様な世代でのライフステージの変化に寄り添い、支え続けることのできる施設となることが求められています。

このような期待に応えるためには、新たな区民センターがこれまでのように個別の機能の集合体という形を超えて、施設全体で多様な区民活動に応え続けることのできる空間として生まれ変わることが必要です。

そこで、(1)に掲げる大きな視点のもと、(2)の区民活動の変化予測を踏まえ、新たな区民センターの未来像（コンセプト）を

「未来とつながる 人とつながる 新たな自分とつながる」

“できる”が広がる創造空間

とします。

この未来像（コンセプト）の実現により、新たな区民センターが、社会・地域における人々の信頼関係や結びつき、そして区のシンボルとして地域のさらなる魅力向上に貢献し、ひいては将来にわたり区民の活動水準の向上につなげる役割を担う空間となることを目指していきます。

(4) 新たな区民センターに求められる機能

新たな区民センターの未来像（コンセプト）の実現に向けて、新たな区民センターが今後の区民活動の変化にどのように応えていくか、(2)で整理した今後の区民活動の変化予測を踏まえ、施設に求められる機能を整理します。

ア 新たな価値観の中で区民が自発的に活動を生み出し、周囲とのゆるやかなつながりの中で実践できる空間【主体性・共有性の促進】(いきいきと)

- 新しいアイデアを生み出し、積極的に発信すること 《つくる、つたえる》
- 自身の嗜好やライフスタイルに合わせて、働き方や過ごす場所を自由に選択すること 《はたらく、つどう》
- 組織や所属を超えて多様な人とつながり、知識や体験を共有すること 《つながる、つどう》
- 自身の経験やスキルを活かして他者を支援し、地域社会に貢献すること 《ささえる》

イ 多様な価値観を持った人々が積極的に交流することで寛容さを育める空間【多様性の尊重】(じぶんらしく)

- 世代や性別、国籍に関わらず、誰もが参加できる活動の場を設け、多様な価値観に触れる機会を生み出すこと 《つどう、つながる》
- 多様な人々との交流を通じて、考え方の違いを理解すること 《つながる、まなぶ》

ウ ライフステージに応じて柔軟な働き方・暮らし方・過ごし方を選択できる空間【柔軟性・可変性・安全性への対応】(しなやかに、すこやかに)

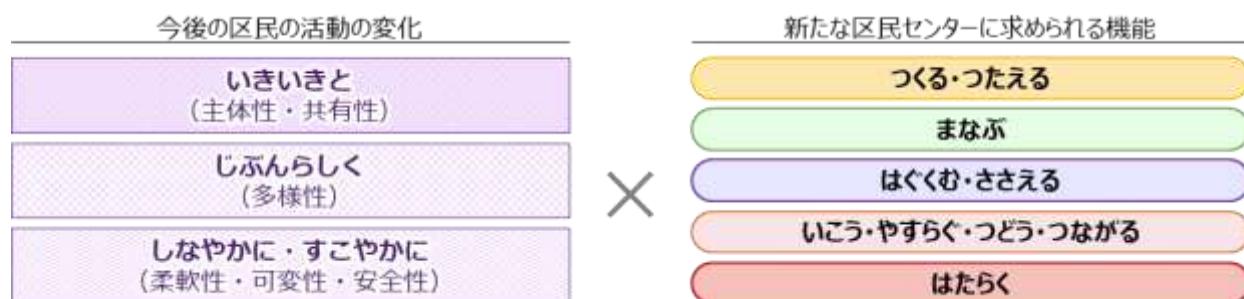
- 育児や介護などライフステージの変化への備えや必要となる対応、支援策等について理解すること 《まなぶ、はぐくむ、ささえる》
- 年齢や学歴に関わらず必要な最新の情報を気軽に入手することができ、新たな学びの機会が与えられること 《まなぶ、はぐくむ、はたらく》
- それぞれが思い思いの場所でくつろぎ、利用者同士で自然発生的に交流が生まれること 《いこう、やすらぐ、つながる》
- 地域の様々な活動が可視化され、多様な参画の機会が得られること 《つながる》

以上の活動空間イメージを踏まえ、新たな区民センターに求められる機能を、次の5つの類型に集約します。

- ① つくる・つたえる
- ② まなぶ
- ③ はぐくむ・ささえる
- ④ いこう・やすらぐ・つどう・つながる
- ⑤ はたらく

(5) 新たな区民センターの空間イメージ

(4) で整理した「つくる・つたえる」、「まなぶ」、「はぐくむ・ささえる」、「いこう・やすらぐ・つどう・つながる」、「はたらく」という5つの機能について、民間活力の活用による空間整備・サービス提供も含め、それぞれ具体的なイメージと空間例を示します。



ア つくる・つたえる

- 個人やグループが作業を行い、新しいアイデアや成果を生み出すことのできる空間
- 音楽や演劇、ダンス等の練習や、書道や華道、美術などの多様な創作活動が可能となるとともに、成果や作品の発表・展示の機会を充実させることのできる空間
- 多様な芸術文化に触れる機会を充実させることのできる空間



空間例

- ・ 多様な利用者を受け入れることのできるコワーキングスペース¹、ファブラボ²
- ・ 音楽や運動など、多様な活動に利用できるスタジオ
- ・ 平土間や固定席等が切り替えでき、多様な活動に利用可能なホール
- ・ 区民が気軽に作品を発表し、また活動できるミニギャラリー
- ・ 美術作品に触れることができるアートスペース など



展示、音楽発表等が可能なギャラリー
(武蔵野プレイス)



可動式座席を備えたホール
(茅野市民館・マルチホール)

¹ コワーキングスペースとは、事務所スペースや会議室、打ち合わせスペース等を共有しながら独立した仕事を行うオープンなオフィス空間。イベント等を通じて参加者同士のコミュニティ育成を重視する等の特徴がある。

² ファブラボ (FabLab) とは、個人が利用できる3Dプリンターやカッティングマシン等の多様な工作機械を備えた工房をいう。

イ まなぶ

- 自主学習や共同学習ができ、区民の学びの質を高めることのできる空間
- 時代の変化に合わせた閲覧機能の多様化・充実化を図ることで、子どもから大人までの知的好奇心に応えることのできる空間
- 自ら勉強会やセミナーを企画・開催し、多様な学びの機会を充実させることのできる空間



空間例

- ・ 予約制で多くの区民が利用できるスタディコーナー
- ・ 閲覧機能が多様化・充実化した図書スペース
- ・ 間仕切りを取り外しできる自由度の高い会議室
- ・ 多様な活動に対応し、多様な利用形態が可能なホール など



間仕切りの設置による柔軟な空間
(大和市民交流拠点ポラリス)



電子書籍が利用可能な図書館
(千代田区千代田図書館)

ウ はぐくむ・ささえる

- 誰もが利用できるオープンスペースを活用して、多様な価値観に関する様々な情報発信等を行い、認知度を高めることのできる空間
- 地域のまちづくりやNPO等の活動の紹介スペースが設けられ、区民が気軽に地域活動やイベントに参加することのできる空間
- 地域で子育て世代を支援し、また子どもの健全な育ちを支える空間
- 健康増進に資する様々なメニューが充実し、気軽にスポーツに親しむことのできる空間



空間例

- ・ 誰でも立ち寄ることのできるオープンスペース
- ・ 地域の様々な活動を目にするこことのできる情報発信スペース
- ・ 区民からの相談を受け付けるイベント的な行政活動コーナー、相談スペース



乳幼児をもつ親子を対象とした交流スペース
(大和市民交流拠点ポラリス)



ワークショップのできる多目的スペース
(横浜市民ギャラリーあざみ野)

エ いこう・やすらぐ・つどう・つながる

- いつでも思い思いの時間を過ごすことのできる、制約の少ない自由な空間
- 年齢や障害の有無等を問わず、誰もが利用しやすいフラットな空間
- イベントや交流活動などが誰でも参加できる場所で開催され、新しい活動に出会い、参加することのできる空間
- 居心地の良いサードプレイス（住む、働く場所以外の居場所）として、また時には様々なイベントによる賑わいが生まれ、地域の安全・安心も支える自然空間



空間例

- ・誰でも自由に時間を過ごすことのできるフリースペース
- ・バリアフリー化され、明るく開放的な施設
- ・不定期でイベントやセミナーなどが開催され、気軽に立ち寄りことのできるカフェ
- ・都心にいながらもいつでも安らげ、また賑わいも生まれる公園、水辺空間 など



開放的なフリースペース
(大和市文化創造拠点シリウス)



カフェを備える施設
(武蔵野プレイス)



都心の中のくつろげる公園
(南池袋公園)



川を活用した都心の憩い空間
(渋谷川)

オ はたらく

- 区民の多様な働き方に対応できる、区民が落ち着いて作業に取り組める空間
- セカンドオフィスとしての利用も可能な空間



空間例

- ・ 事前に座席の利用が予約できるワーキングスペース
- ・ 少人数の打合せや交流ができるオープンスペース など



ワーキングスペースなど
(武蔵野プレイス)

(6) 新たな区民センターの実現に向けた施設整備方法のパターン

新たな区民センターの未来像（コンセプト）を実現するためには、施設を効果的かつ効率的に整備していく必要があります。

そのためには、整備の方法や整備後の運営方法、また整備に必要となる財源をどのように確保するかを重点的に検討する必要があります。

ア 整備する施設と運営面の工夫

区有施設見直しの方針を踏まえつつ、次の視点から検討していくものとします。

- 施設としての効果・効用の最大化に向け、区民センター周辺の施設機能も含め、相乗効果が最大限生まれる機能の組み合わせにすること。
- 将来にわたり幅広い区民ニーズにも応え続けていけるよう、時間を経ても施設としての魅力を維持・向上し続けるための柔軟性の高い運営面での工夫をしていくこと。同時に、複合施設として、区民にとっての使いやすさ・サービス向上を第一に、分野や部門を横断した効果的・効率的な施設の設置、サービスの提供等を工夫していくこと。
- 施設サービスの向上に向けて、施設整備やその後の運営など事業全般において、民間活力の活用による効果を最大限発揮する検討をしていくこと。

イ 施設整備に当たっての着眼点

今後の区有施設全体の更新経費を踏まえると、新たな区民センターの整備における財政負担軽減も大切な課題であるため、その点に留意しつつ施設整備の方向性（土地活用の範囲）や民間活力の活用度合いに着目してパターンを設け、新たな区民センターの未来像の実現度を整理しました。

(ア) 施設整備の方向性（土地活用の範囲）

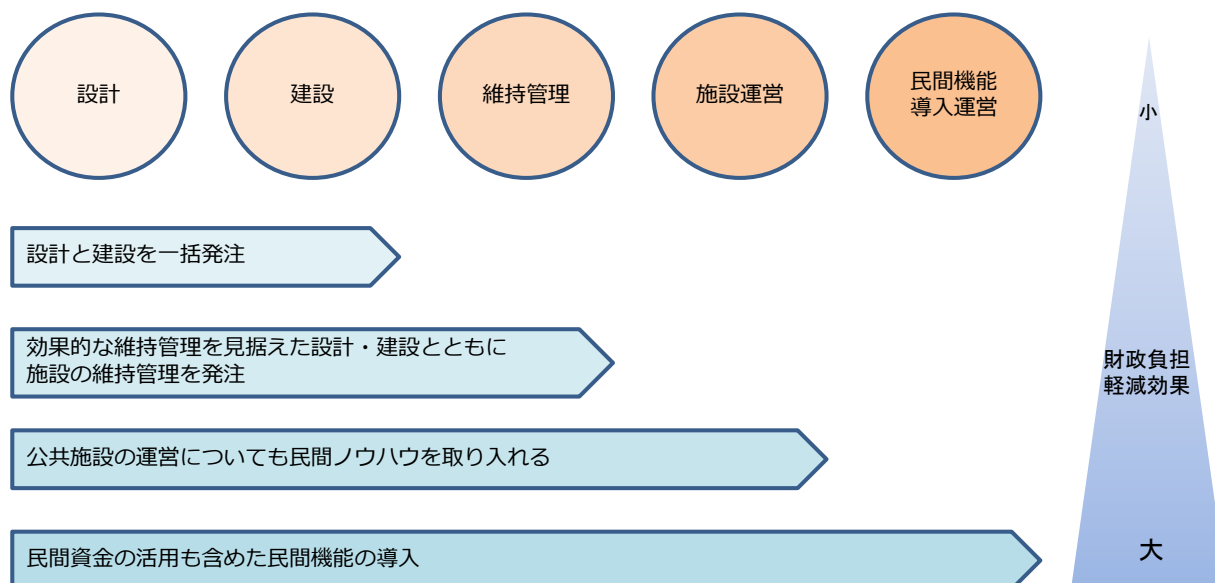
施設整備の方向性では、整備手法として改築（建替え）又は改修、土地活用の範囲として区民センター（美術館・公園含む）のほか、敷地と隣接する下目黒小学校（※）の取扱いを整理します。

①既存の区民センター（美術館・公園含む）に加え、下目黒小学校を含めて一体整備（建替え）	②既存の区民センター（美術館・公園含む）を一体整備（建替え）	③既存の区民センター（美術館含む）を継続使用（改修）
		

※ 下目黒小学校は、昭和 39 年に建設され、築後 55 年が経過しています。

(イ) 民間活力の活用

民間活力と言っても、その種類や活用の度合いは様々です。ここでは、施設整備における一般的な民間活力活用メニュー及びその財政負担軽減効果について整理します。



(ウ) 施設整備の方向性及び民間活力活用度合いのパターン

パターン① 未来像(コンセプト)に合った空間整備実現に向け、民間活力も最大限活用

- 現行の区民センター（公園含む）・美術館とあわせて近接する区有施設を含めて活用していくことで、新たな区民センターの未来像（コンセプト）に合った空間整備実現の可能性が高まります。そこで、区民センターに近接する下目黒小学校の敷地を含めて効果的、効率的な施設整備を目指します。小学校としても、一体的に整備することで区民センターの各機能を有効に活用できることが期待されます。
- 施設建設及び運営の各側面で、民間活力を最大限活用していくことを前提とします。

パターン② 未来像(コンセプト)に合った空間整備を最低限実現し、民間活力は一定程度活用

- 現行の区民センター（公園含む）・美術館の敷地を活用した施設整備を行います。近接区有施設を対象の敷地に含めない場合、地域課題解決も含めた区民センターの魅力創出は限定的となります。
- 上記パターン①に比較し、施設の建設及び運営の各側面での民間活力の活用度合いが低くなり、区の財政負担の割合も大きくなります。

パターン③ 現行の建物を改修したうえ、可能な範囲で機能改善

- 現行の区民センター・美術館の建物を改修したうえで、可能な範囲で機能改善を図ります。
- 改修となるため、現行以上の民間活力の活用は非常に限定されることが見込まれます。

下図は、上記のパターンの概要及び財政負担の割合を総合的に整理したものです。

	パターン① 【建替え・規模拡大】	パターン② 【建替え・規模現行レベル】	パターン③ 【改修】
施設整備の 方向性(※ 1)			
民間活力の 活用	近接区有施設（下目黒小学校）の敷地を含め、学校と一体的に建替え。	現在の区民センター（公園含む）・美術館の敷地で建替え。	現行の区民センター・美術館を改修。
民間活力の 活用	建設及び運営において民間活力を高い割合で活用することで、施設サービスの向上や新たなサービス提供も見込まれる。	建設及び運営において民間活力を一定程度活用。民間活力活用による効果は限定されることが想定される。	現行以上の民間活力の活用は非常に限定されることが見込まれる。
財政負担の 割合			
財政負担の 割合	民間事業者の参画により、区の財政負担の割合を相当程度軽減。（民間活力の活用の度合いが高いほど区の財政負担の割合は軽減されることが見込まれる。）	民間事業者の参画により、区の財政負担の割合は一部軽減。	区がコストの大部分を負担(※2)。
未来像(コ ンセプト) 実現可能性			

※1 施設規模に比例して、事業スケジュールも長くなるが見込まれます。具体的なスケジュールについては、「新たな目黒区民センターの基本構想」策定作業の中で検討していきます。

※2 平成30年度の課題整理では、今後、区民センター及び美術館を大規模改修した場合の20年間の維持管理経費（大規模改修費含む）は合計約204億円と試算しています。

上図は、整備手法及び施設整備の方向性を、財政負担の面から整理したものです。区では、最適な整備について、財政負担の他にも導入機能や都市計画上の課題への対応等を含め総合的な観点で決定していく必要があると考えています。この点については、第2章の「2 新たな区民センター整備に向けた考え方」で検討していきます。

第2章 「新たな目黒区民センターの基本構想」策定に向けて

1 検討素材（令和元年9月）に対する区民意見募集結果等

（1）検討素材への意見募集について

本資料の作成に当たっては、検討の早い段階から地域住民等をはじめとした区民意見を把握していくことが地域に親しまれる施設づくりにつながることを期待されることから、そのための資料である「目黒区民センターの基本的な考え方策定に向けた検討素材」（以下、「検討素材」という。）を令和元年9月に作成し、意見募集を行いました。本資料は、検討素材に対して寄せられた地域住民の皆さま、利用者の皆さま、さらには区議会からの多くの意見を踏まえて作成しています。

意見募集

- 受付期間：令和元年10月5日（火）～令和元年11月5日（火）
- 周知方法：めぐろ区報（10月5日号）、目黒区ホームページ
- 検討素材の閲覧・配布場所：
 - 目黒区総合庁舎1階区政情報コーナー・4階区有施設プロジェクト課、各地区サービス事務所、各住区センター、目黒駅行政サービス窓口、各図書館、区民センター内施設

（2）検討素材への意見募集結果（概要）

検討素材に対して寄せられた意見募集結果の概要は以下のとおりです。詳細（意見及び今後の検討の方向）は別添資料をご覧ください。

ア 提出者 105名

提出者	書面	F A X	メール	計
個人・団体	48	15	39	102
議会	3	0	0	3
計	51	15	39	105

イ 提出意見 227件

	内容	件数
1	施設の個別機能について	103
2	パターン整理について	24
3	民間活力について	20
4	コンセプトについて	16
5	区民意見の反映について	16
6	防災について	12
7	整備手法について	11
8	その他	25
	計	227

(3) 検討素材への意見（抜粋）

ここでは、検討素材に対して寄せられた意見のうち、主な意見を掲載します。

主な意見（要旨）	
1 施設の個別機能について	
1	区民センターの建物は老朽化が激しく、このままでは安全面が心配であることはわかるが、今まで培ってきた区民センターとしての役割、区民の交流、区民まつりや産業振興のお祭りの開催が継続できる施設であって欲しい。すなわち、広場のような場所、図書館のような様々な世代が関わる施設を残して欲しい。
2	これからの時代、日本人に必要なのは豊かさです。ダイバーシティの時代がやって来ます。子供達のためにも、文化施設は残していきたい、繋いでいって欲しいです。
3	小さな会議室は、それぞれ管理が異なるようであり、これらを統一して使えれば、キャンセルや空きがあった場合にも、ひとつの窓口で予約でき、有効に利用できるのではないかと。
4	目黒区美術館は目黒区が文化の香り高い区であることの象徴として貴重な位置を示している。美術館が企画する展示も区民の豊かな心を育むのによい影響を与えていると思うし、区民の文化芸術の発表の場としても有益である。
5	目黒は緑が少ないので、せつかく公園が広くあるので、生かしてほしいです。樹木はなるべく残してほしい。人々が散歩に来たくなるようなパークであり、そのパークの中に区民の活動を支える空間があるといいですね。区民の集う催し物、区主催でも一般区民団体が主催でも利用できて企画しやすいスペースになってほしいです。
6	プールやテニスコートは、民業圧迫にならないよう、周辺価格から考えて適正に、つまり値上げを考えてよいのではないかと。また、個人利用についても在住在勤在学者との値段の区別をつけられればよいと思う。クラウドファンディング等を行い、利用者が改築のためにお金を出し合うのもよいと思う。また、ホールは、GTホールやパーシモンホールなど、立派なものが多数あるので、なくしてもよいのではないかと。会議室等も、用途を限定せず、集約化するべき。あるものを全部残すのではなく、集約化できるものについては、集約化する決断をしてほしい。
7	多様な働き方に対応したコワーキングスペースや自習室があると良い。公共施設なら地域の高齢者や子育て世代も気軽に使える。図書館のスペースを転用することも一案。
8	「めぐろ学校サポートセンター・歴史資料館」「下目黒住区センター」は区民センターに吸収充実の検討を提案します。現在区民センターに併設しているテニスコートは現在の「学校サポートセンター・歴史資料館」のグラウンドに移行し、スポーツ・健康増進施設と住み分けをし、発展充実を図る。

2 パターン整理について	
9	23区内で美術館をもっている区は少ないと聞いています。目黒で生れ育った私にとって美術館の存在は誇りに思っています。本物の美術品が沢山ある事により、高い芸術性が養われます。香り高い洗練された芸術の発信地として、目黒区美術館の存在一層の充実を願います。区民センターの建て替えには賛成です。設備等も古すぎますしバリアフリーになっていない事もとても不便です。桜の季節のにぎわい、秋のさんま祭り等、東京でも有数の観光地ともなっている目黒区が一層住みやすい素晴らしい地域になる事を切に願います。
10	建て替える場合も、空間を確保しつつ、現在ある施設は全て引き継いで欲しい。自身で学習をしたい気持ち、仲間と寺子屋的な集まりをしたい気持ちがあっても、気軽に利用できる場所がほぼ無いように感じている。例として挙げられているように、学習室、ワークショップもできる多目的室やフリースペース等がある、区民が利用しやすい、つながりやすい環境を整えていくことを強く希望する。また、下目黒小学校の改築を希望する。
11	区民センター、社会教育館、ホール、体育館、図書館、児童館は老朽化しているので、改修又は改築が必要だと思いますがエリアを広げて民間事業者の参画は望ましくないと思います。現在の区民センターは緑豊かで目黒川ぞいの桜や美術館など情緒性に富み、のどかな感じがとても良いと思います。山の手の昔っぽさも大事ではないでしょうか。近代化、大型化、商業化でどこも同じ様な雰囲気のあるビルばかりで味けない、目黒はそんなふうになってほしくないです。
12	将来を考え、小中学校の統合、廃止も視野に入れ、下目黒小学校を含め区民センター全体の改築を考えるべきです。
13	築45年ではまだもったいないと思うが、ハード面での課題が顕在化、とは残念なこと。どれを見ても改修不可能な内容なので改築か。
14	3つのパターンを想定して比較検討し、規模を拡大する程民間活力を導入できて、区の負担が小さくなると思っていますが、その根拠はなにか。民間活力導入の導入レベルと整備の規模は直接的な相関は無いはず。大規模な整備の方がメリットが大きいと見せて、そちらに誘導しようとしているように思われる。コンパクトな計画であっても民間活力を導入し、より事業が展開できている事例はたくさんある。公共事業は、往々にして規模が拡大していき、予算がふくらみ、最終的に自治体の持ち出しとなるパターンがよくある。整備の規模と、民間活力の導入の仕方は分けて議論すべきである。
3 民間活力について	
15	施設整備には巨額の費用がかかり、区の財政負担軽減の観点から、官民連携は他区でも実施しており、時代の流れに逆らえない状況と認識しております。しかしながら、区有施設の整備事業であるからには、区が計画の段階から主体性を持ち、民間事業者に依存しすぎず、区民の利益を最大限に重視した施設づくりを実施するよう強く要望します。

16	<p>区の財政負担を最小限にすることは重視する点であり、その手法として民間活力を最大限に活用する。</p> <p>※民間活力を誘導しやすくするため、用途地域変更も視野に入れる</p> <p>※民間活力を誘導しやすくするため、インキュベーション施設や新たな役割を持った施設を設置する。</p>
17	<p>区全体で使う施設は必要ですし、その場に存続する以上老朽化による建て直しも必要ですので、新たな施設の考え方は賛成です。民間活力を存分に使って、相互に使えるものは共有しながら、無駄のないものを建てれば良いと思います。</p>
18	<p>建設から施設の管理、運営まで一体化して民間事業者へ委託するのは止めていただきたい。区民センターは複合施設で、施設ごとに設置目的が異なり、区や教育委員会が直接責任を負って運営すべき施設もあるので、施設運営については、別途検討する必要があります。</p>
4 コンセプトについて	
19	<p>区民の活発な活動の拠点、複合施設として果たしてきた役割は大きい。それは総括として捉えるべき。ただ、時代の流れと共に、縮小化、効率化（効率的活用）はやむを得ないとも思う。目黒区の持つ数少ない土地の中の、最後の広域地として全体の中で構想されるべき。</p>
20	<p>五十年近くの築年数を経て、社会が変化していく中、誰もが使いやすい多機能な施設に変えていくのは必然的な事と思います。現在、未来へとフレキシブルでかつ、いこいの場となる事には大賛成です。</p>
21	<p>「大人、子ども」という視点は敢えてつくらなかったのかもしれませんが、赤ちゃんから幼児、小中学生から高校生たちが楽しむ場所、居場所づくりという視点がまったくない。これは大きな欠陥ではないかと考えます。</p>
22	<p>新区民センターの発展充実の為、機能の整理の方向性として、「学校サポートセンター」「社会教育センター」「男女平等・共同参画センター」「母子支援センター」などを配置し、大きな意味で社会福祉・社会教育・文化創造活動の（美術館の活動の整理を含む）拠点施設というコンセプトにすることを希望します。</p> <p>よって各種会議室（調理設備含む）も多様な利用が可能になる配置、施設を要望します。</p>
23	<p>目黒区はオシャレな商業地、文教地区、閑静な住宅街など魅力的な条件を備えた立地のため、住民の転入出等は企業の経済活動に大きく左右される。一例として、減少すると予測した子どもの数が増えているのは、都心回帰に対応したマンション建設によると考えられるが、次の波がいつどのように来るかは予測困難である。公共施設整備においては予測に縛られず、予想外の変化にも柔軟に対応できる準備をしておくことが重要と考える。</p>
5 区民意見の反映について	

24	区民センターは、目黒区東部地区の拠点として、永く地域住民や利用者から愛される施設でありたいと思います。そのためには、計画の早い段階から区民や利用者の意見を聞き、各施設の機能の充実発展・関係性など、施設全体の方向性を整理して整備されることを望みます。
25	今回の意見募集の後、関係諸団体を代表する人を含めて、区民が参加して「基本的な考え方（素案）」を議論する機会が欲しい。時間はあまりない。手続きが簡単で自由に参加できるワークショップのような形式が望ましい。
26	タスクフォースをつくるのなら、そこに区民の代表(できるだけ公募が望ましい)を入れてほしい。それはないのだとすれば、素案段階で、公募で発言希望者を募り、ワークショップ形式などで、区民の直接の意見や考えを聴くべきだと思います。
27	区民センターに設置する施設に関しては、利用者、所管、管理団体の意見を充分聴取の上、スクラップアンドビルドを実行する事。
6 防災について	
28	目黒川の溢水が今後懸念されるので、今回の台風被害を参考に電気系統、図書館の蔵書、美術館の収蔵品などは地下部分でなく、浸水に耐える階に設置、保管する必要があります。また避難所機能の設置も検討してほしい。
29	区民センター一帯は、防災拠点としての役割も期待されます。ただし、水害による浸水のおそれがある地域でもあります。近隣で広域避難場所に指定されている中目黒公園一帯は、動線が事実上目黒川沿いを経由したものに限られ、たとえば護岸や橋の破損が起きると機能不全に陥ることも想定されます。これらを勘案し、①浸水時に避難できる高層の避難所、②火災時の広域避難所、③郊外と都心を結ぶ中継拠点機能、といった複合的な機能を盛り込んだ施設整備が必要と考えます。
30	区民センターは目黒川に隣接し、目黒川溢水の際には、浸水する危険性があります。盛土をして底上げするなど、地震、台風、大雨の自然災害に耐え得る堅牢な施設づくりを要望します。
7 整備手法について	
31	区民センター再構築に最も参考になりそうなのは、東池袋にある豊島区の施設ではないか。一つの建物に、複数階の図書館、あうるすぽっとという演劇施設、そしてその他のテナントが入っている。図書館、大ホール、美術館、会議室、児童センター、関連ある民間テナントなどをひとつの建物に設置できれば、参加や準備、運営もやりやすく、公共緑地も大きく確保でき、民間資金も利用できる。
32	高さ制限を考慮し、体育館、図書館、児童館、美術館などを含め単純な一棟建て（4階程度）とすることが望ましい。これにより各館で共通する、例えばホール、事務室、駐車スペース、警備員室、電気機械設備などで可能な限り統合できる。

（4）検討素材に対して実施した出前講座等による意見一覧

区有施設見直しは、区における重大な取組であることから、区民の皆さまの要望に応じて区職員が出向き、直接説明する出前講座を行っています。令和元年9月に作成した検討素材について、出前講座も含め計4回、地域の皆さまのもとへ出向き、説明を行いました。出前講座等の概要及び出された主な意見は以下のとおりです。

	日にち	場所	参加者数
1	令和元年10月9日	下目黒住区センター	9名
2	令和元年10月9日	総合庁舎	18名
3	令和元年10月16日	総合庁舎	16名
4	令和元年10月29日	区民センター	10名

主な意見（要旨）	
1	ビルドアンドスクラップの視点を持ってほしい。税収は減っていくのだから、それを前提に考えるべき。この事業を進めるためには、その代わりとして他の施設の廃止や土地の売却も検討が必要と思われる。
2	下目黒小学校は学区の端に位置しているので、学校を事業範囲に含める計画の場合は、学校の配置にも配慮してほしい。
3	実質的に、東部地区は住宅地の面より、商業地域としての面が大きくなっているのではないか。東部地区は高さ制限を撤廃するなど、高層化を図るべき。プールなども屋上にもっていけば良いのではないか。
4	このレベルのプロジェクトであれば既成概念や規制の法令の中で考えてはダメ。それ自体変えていくくらい思い切ったことを考えてほしい。
5	区民センター周辺の街づくりを考えた場合、目黒川を活かした目黒新橋～ふれあい橋までの暗渠化など、目黒川の空間活用の検討も必要ではないか。
6	縮充という名のもと、どんどん圧縮されてしまうことを危惧している。
7	50年先を見通した検討をしてほしい。
8	今の施設にはないような、いつ来ても居場所があるような空間にしてほしい。
9	若い世代のことを考えれば、利用者もある程度の受益者負担を負う必要があると思う。
10	バリアフリーをどうにかしてほしい。誰でも使いやすい施設としてほしい。
11	民間活力を活用しすぎると、目黒区の自主性が失われるのではないか。

12	水害対応も考えてほしい。高床式にするとか、貯留槽も設置するとか、災害対応に「想定外」はなくしてほしい。
13	区民全員にとって満足できる施設など作れないのだから、行政として「これは必要」、「これは作れない」とハッキリ打ち出していくことが必要だと思う。
14	将来にわたり、維持可能な施設規模、コンパクトな建物にするべき。人口が少なくなっていく中で、そのコストを将来世代に負担させるべきではない。
15	目黒区は公園が少ない。公園は絶対に維持してほしい。今の公園は名ばかりで、とても憩えるような空間ではない。くつろいだり、ご飯を食べたり、将棋が出来るような、自由な空間が良い。今後は人口減少社会、ハコモノよりも空間が大事だと思う。
16	子どもたちが気軽に利用できるホールがほしい。
17	今の施設は、部屋を使い終わったらすぐに帰らないといけない雰囲気がある。利用した後、少しお話ししたりできるスペースがあると良い。
18	パターンの作り方が非常に恣意的で、区民を誘導しようとしているのではないか。
19	いつ来ても居場所があるような空間にしてほしい。今の施設にはその場所がない。

2 新たな区民センター整備に向けた考え方

新たな区民センター整備の考え方を定めるに当たっては、整備手法、整備敷地範囲及び導入する機能、それらを都市計画上の制約を踏まえてどのように実現するかを検討する必要があります。これらは相互に関係する要素であることから、それぞれの検討を行いながら、総合的に最適な効果を導くための方向性をまとめていきます。



新たな区民センター整備に向けた考え方

(1) 新たな区民センターの整備手法について

区民センターは建設から築45年が経過しており、ハード面、ソフト面など多くの課題を抱えていることから、「更新」による改善が求められる状況にあります。ここで言う「更新」とは、既存建物をすべて解体し、新たに建て直す「改築（建替え）」か、既存建物を修繕するなどして使い続ける「改修」のいずれかの整備手法が考えられ、その方向性を定めるに当たっては、以下の内容を検討する必要があります。

ア 効果的、効率的な整備

新たな区民センターの未来像（コンセプト）の実現に当たっては、平成30年度に行った「課題整理」における諸課題への対応、令和元年度に検討してきた新たな区民センターの実現性、将来にわたる「財政負担」を捉えながら、施設サービスの向上、地域の魅力向上、費用対効果等において、いずれの手法が適切かを検討していく必要があります。

（ア）諸課題への対応

第1章の「3 区民センターの現状から見える課題」にまとめた平成30年度の「課題整理」の概要をもとに、特に、建物・設備面（建物の老朽化やバリアフリー対応、敷地活用や建物配置など）、施設運営面（利用者が区民センターをどのように利用したいかなどに留意した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）に着目し、その両面の解決を図る必要があります。

また、「課題整理」でまとめた各施設の課題を踏まえると、改修で対応不可能な課題も多く、複合施設全体で相乗効果を高めるためには、「改築（建替え）」により解決を図ることが有効であると考えます。

<各施設の課題（H30 課題整理より）>

- 施設の設置目的と区民の利用実態が必ずしも一致しておらず、引き続き中小企業センターがホールを保有する必要性や、区としての位置付け、コンセプトを検討する必要がある。（中小企業センターホール）
- 利用者数は多いものの、屋外プール・幼児プールの年間稼働日数は限られており、区民センター全体の中での効果的・効率的な施設の活用方法について検討する必要がある。（体育館）
- 今後、区民センター全体の中で、生涯学習活動を含めた区民活動のさらなる活性化に向けた効果的な施設の活用方法を検討する必要がある。（社会教育館）
- 地域の区民ニーズを踏まえた特色のある施設のあり方を検討する必要がある。（図書館）
- 大規模複合施設である区民センターや田道ふれあい館に隣接しているうえ、都市公園ともつながりのある恵まれた環境にあることから、事業運営面でより一層の工夫や、多様な施設との連携を図る必要がある。（美術館）
- 各施設ごとに貸室を保有する必要性や、貸室の運営方法等の面での課題がある。（全体）

(イ) 将来にわたる区民の活動水準の向上に向けて

新たな区民センターの未来像（コンセプト）は、45年にわたり各施設（区民センター公園、美術館を含む）が果たしてきた区民活動支援の機能を継承しつつも、将来にわたり区民のライフスタイルや価値観、多様な世代でのライフステージの変化に寄り添い、支え続けることができるよう、区民活動の変化予測を踏まえて設定しています。

未来像（コンセプト）の実現度を高めるためには、社会・地域における人々の信頼関係や結びつき、地域のさらなる魅力向上に貢献し、将来にわたり区民の活動水準の向上につなげるため、主体性・共有性を促進し、多様性や柔軟性に富んだ施設として生まれ変わり、目黒川や区民センター公園など周辺環境を最大限活かしながら成長していくことも大切です。

(ウ) 将来にわたる財政負担軽減に向けて

一般的に鉄筋コンクリートの寿命は約60年とされており、建物を健全な状態に保つためには、築後30年程度を目安に外壁塗装や屋上防水など大規模改修を施すのが通例とされています。この考え方に基づき、現行の区民センターを「改修」したうえで、今後も使用し続ける場合の経費を試算したところ、今後20年間の維持管理経費は約204億円、35年間となると約351億円（いずれも美術館含む。大規模改修費含む。）でした。

他方、「改築（建替え）」を行う場合、その規模によっては全体で多額の経費が必要となることも想定されますが、他自治体では、公有地の財産的な価値を有効に活かし、民間活力の活用により新たな機能を実現するとともに、行政の課題解決に資する施設整備に活かしながら、行政の財政負担の割合を低減化する手法も多く見られています。

このように、民間活力活用による財政負担軽減の程度は、民間活力の活用度合いに左右される面もありますが、施設整備やその後の運営も含め、あらゆる面で民間活力を最大限活用することで、将来にわたり割合や額も含めて区の財政負担を軽減する工夫をしていくことが可能となります。以上を踏まえると、区の将来負担を念頭に置きながら、未来像（コンセプト）実現とのバランスを図る視点が肝要です。

イ リーディングプロジェクトとして求められる効果

区では、区民センターも含め186の建物（平成31年3月末時点。用途別では324施設。）を保有しており、今ある施設を、すべてこれまでどおりに維持・管理していくことは不可能な状況です。サービス水準をできる限り維持しながら施設見直しを進めていくためには、多機能化や複合化による機能集約、利用率向上に向けた低未利用スペースの活用など、あらゆる取組で改善を図っていく必要があります。

区民センター見直しは、区有施設見直しのリーディングプロジェクトであり、今後の区有施設見直しのモデルケースとなる取組です。リーディングプロジェクトに求められる効果としては、複合化や多機能化、集約化による持続可能で効率的な施設サービスの提供、将来にわたり利用し続けられる空間の提供、維持管理経費の抑制に向けた延床面積の縮減などをスピード感をもって実現することで、今後の施設見直しにも波及させることが期待されています。

区民センター、美術館及び区民センター公園は、将来像（コンセプト）の実現が可能となる一体の敷地であり、「改築（建替え）」により区有施設見直しとして推進すべき手法である多機能化や集約化等を積極的に進めることができる立地・規模を有しています。

以上、ア、イで整理してきた諸課題への対応や未来像（コンセプト）の実現、リーディングプロジェクトとして求められる効果を最大限果たすためには、「改築（建替え）」を選択することで最大の効果が得られると考えます。

また、検討素材に対する意見募集においても、新たな区民センターを見据えた意見・要望が多いことから、整備手法としては「改築（建替え）」が最適であると考えます。

(2) 新たな区民センターの整備敷地範囲について

新たな区民センターを整備するに当たっては、区民センターと一体的な敷地にある美術館や区民センター公園、道を挟んで隣接する下目黒小学校などの区有施設をはじめ、目黒川、道路など周囲のインフラのほか、当プロジェクトを目黒駅周辺地区まちづくりの中でどのような位置付けとするか、こうした様々な要素を鑑みながら敷地範囲を決定していく必要があります。

ア 美術館

美術館は、区民センターの建設から13年後の昭和62年に区民センターと一体の敷地の中に建設されました。これまで、目黒区ゆかりの企画展をはじめ、ワークショップやアウトリーチ、「区展」や「めぐろの子どもたち展」等による区民の文化活動の発表など、「文化の香り高いまちめぐろ」の実現に大きな役割を果たしてきました。

一方、美術館は、区民センターとは別に独立した施設となっており、区民センター施設との連携や効率的な維持管理、区民センター公園や目黒川と近接しているという環境を活かした運営等の面では課題も抱えています。

新たな区民センターの未来像（コンセプト）を実現させていくためには、美術館が、複合施設全体で主体性・共有性を促進していく役割を今まで以上に果たすことで、事業や空間を含めて相互に活かし合い、「文化の香り高いまちめぐろ」を推進していくことも効果の高い方策であると考えられます。

イ 区民センター公園

区民センターと隣接して設置されている区民センター公園は、約1万㎡を有する都市公園で、区内で8番目に大きな公園です。公園の一角には「めぐろ平和の鐘」や「被爆二世のカキ」があり、毎年8月には「平和祈念のつどい」が行われるほか、「区民まつり」や「目黒リバーサイドフェスティバル」などの会場としても親しまれています。

公園内には、開設当時のサービス需要に応え、また区民生活の充実化に向けて屋外プール、幼児プール、テニスコートが整備されており、これらが公園面積の約半分の敷地を占めています。開設から40年以上がたち、目黒川整備の進行や田道ふれあい広場公園の設置、全区的イベント会場としての実績など環境変化も生まれている中、今後の区民活動の変化等を見据えてとりまとめた新たな区民センターの未来像（コンセプト）を多様に実現させていくためには、「いこう・やすらぐ・つどう・つながる」機能の拠点を担うことのできる公園空間を、区民センターと公園内施設の見直しを合わせて具体化していくことも重要であると考えます。

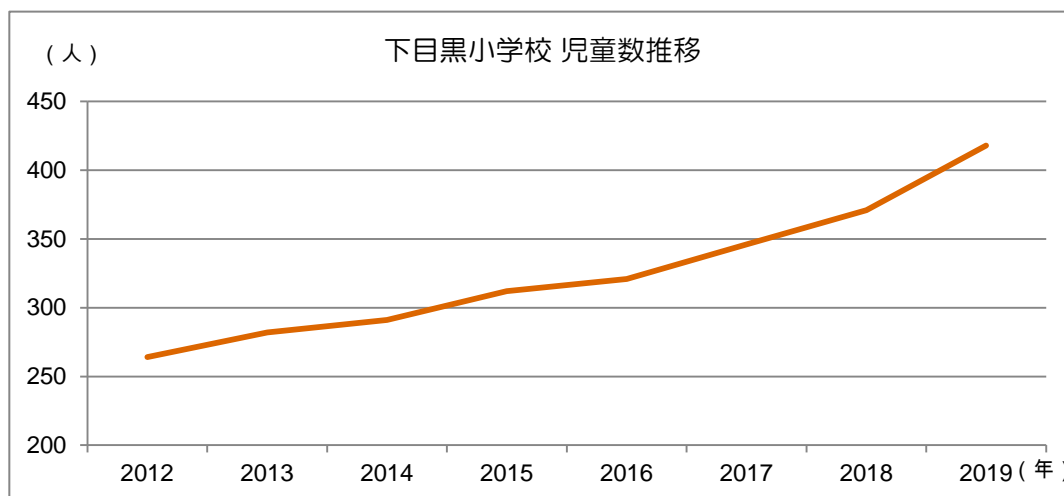
以上を踏まえながら、新たな区民センター実現に向けた大きな要素として、魅力ある公園空間を目指していきます。

ウ 下目黒小学校

下目黒小学校は、東部地区で最初に建設された学校で、現在の校舎は築55年（昭和39年築）が経過しています。近年の児童数の増加により、今後の教室数確保の課題をはじめ、放課後の多様な居場所の確保など、対応すべき課題が生じています。今後の児童数の推移を踏まえた対応等を行うに当たっては、築年数からも更新の検討に入っているタイミングを捉え、近接する区民センターを含めた一体の範囲で機能の有効活用を図ることも効果的な方策の一つです。

「めぐろ学校教育プラン」（平成29年3月）では、その施策の体系の中で「家庭・地域との連携」として、地域の人材や資源を活用した教育活動の推進や学校施設の活用による放課後事業の充実などを推進施策に掲げています。近接する小学校を一体的に整備することで、学校が新たな区民センターを有効活用できれば、教育活動のさらなる充実が期待できます。また、放課後においても、子どもたちの豊かな人間性を養うための取組の可能性が広がります。

学校が地域の拠点としての機能を併せ持ち、学校や地域の方々のかかわりの場となることは、子どもたちの育ちを含めた地域コミュニティの形成の観点からも有益であると考えられます。



以上、ア～ウで整理した施設機能については、区民センターと一体的な空間として整備することでそれぞれの機能の魅力及び利用者の使いやすさの向上を図り、また区民センターと合わせて全体としての相乗効果を図ることが可能となることから、今後、新たな区民センター整備において一体的な敷地として取り組み、効果的な整備に向けた検討を進めていきます。

(3) 新たな区民センターに導入する機能について

現行区民センターは、多様な機能を有しており、多くの方々に利用されている複合施設です。新たな区民センター整備に当たっては、11ページの「大きな視点」で整理したとおり、既存機能の継承に留意しつつ、未来像（コンセプト）の実現に向けて民間活力を有効活用しながら、地域のさらなる魅力向上や将来にわたり区民の活動水準の向上につなげる施設機能の新たな導入も求められます。

ア 機能の融合化³に向けた取組

未来像（コンセプト）の具体化に向け、既存機能を継承しながらも、導入する機能は効果的・効率的な利用が出来るよう、その空間整備と施設運営の両面において、以下の視点を持って工夫をしていきます。

(ア) 多用途に利用できる空間づくり

単独の用途として使用するだけでなく、例えば、ホールやワークショップ、レクリエーション、子育て、発表の場など、様々な用途で利用することができる空間づくりの工夫を検討します。

(イ) 類似事業の効率的な展開

消費生活センターや中小企業センター、児童館、男女平等・共同参画センターなどで行っている相談機能や情報提供機能について、効果的かつ効率的な事業展開の実現に向け、空間の融合化等を検討します。

(ウ) 貸室機能の集約化・融合化と柔軟な利用の工夫

現在、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、青少年プラザ、男女平等・共同参画センターがそれぞれ有している貸室について、集約化・融合化を図りながら、こうした貸室機能の縮充とあわせ、オープンスペースの充実、柔軟なレイアウトに対応可能な仕様等、「つながる」などの未来像（コンセプト）の実現に向けた新たな利用方法の工夫も検討します。

(エ) 効率的な施設運営に向けた庁内体制の構築

(ア)～(ウ)に記載の機能、空間の効果的・効率的な運営に向け、施設の目的・所属の見直しを含めた融合化を検討します。

(オ) 民間との役割分担

各分野の事業展開を横断的に展開できるよう、行政と民間活力との役割分担に留意して検討します。

³ 集約化や多機能化等を進めることで、従来別個に存在していた機能の更なる一体的、効率的利用に向けた調和を図ること。

イ 周辺施設機能の集約化

現行の区民センターでは、全区、地区、住区など対象区民の範囲が異なる多様な行政分野の施設が併存しています。施設の機能構成の一つとして区民活動スペースである貸室機能があり、区民活動による利用のほか、貸室を利用して区が事業を実施していたり、指定管理者等による事業展開に利用されている部屋等もあります。

そうした中、区民センター周辺にも同様の貸室を有している区有施設があり、これらを新たな区民センターの中に集約化、融合化を進めていくことで、複合施設全体でさらに効果的・効率的な施設サービスを提供できる可能性があることから、そうした施設を新たな区民センターへ集約化していく検討の対象にすることも有効な方策です。

以上を踏まえ、新たな区民センターに集約することで、その魅力をさらに増すことが見込まれるものとして、以下の施設機能を対象として検討していきます。

なお、施設機能の集約化・融合化等に伴い周辺施設に跡スペースが生じた場合、喫緊の行政課題への対応のほか、今後の区有施設全体の更新に向けた充当財源とする方策も含めて検討していきます。

(ア) 男女平等・共同参画センター

男女平等・共同参画センターは、平成4年に中目黒スクエアに開館し、これまで、女性問題及び男女の平等な共同参画の推進に関する情報の収集や、男女平等参画団体の交流の場、活動支援に大きな役割を果たしています。令和2年3月に、性の多様性の尊重に向けた社会づくりを推進するため、「目黒区男女が平等に共同参画する社会づくり条例」を改正するとともに（改正後：目黒区男女が平等に共同参画し性の多様性を尊重する社会づくり条例）、男女平等・共同参画センターについて、性の多様性の尊重に向けた社会づくりに資する施設であることを明らかにしました。今後、男女の平等な共同参画と性の多様性の尊重の双方の課題解決に向けて、区民や事業者との連携がより一層重要となってくることから、新たな区民センターへの集約化を契機に、多様性や柔軟性を促進する拠点施設としての重要な役割を担うことができると考えられます。

(イ) 青少年プラザ

青少年プラザは、平成4年に中目黒スクエアに開館し、これまで、青少年の生涯学習活動を支援し、交流、育成などに大きな役割を果たしています。今後も青少年の学習機会の提供や居場所づくりにおいても、大きな役割を果たすことが期待されます。新たな区民センターへの集約化を契機に、現行の社会教育館との機能連携、子育て拠点である児童館機能との有機的な連携強化など、多世代にわたり横断的に「まなぶ、はぐくむ」等の機能を担うことができると考えます。

(ウ) 下目黒住区センター内住区会議室等

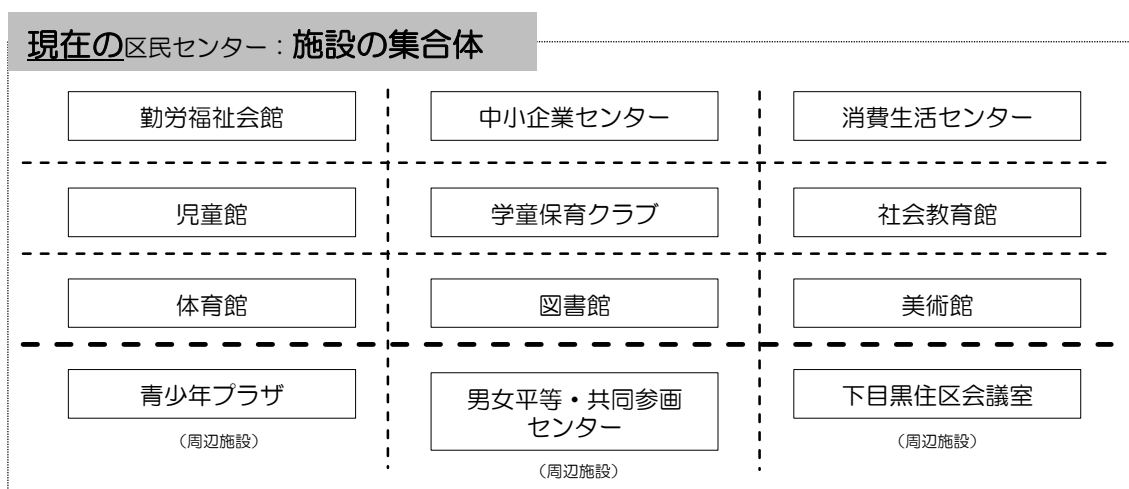
住区会議室は、住区のコミュニティ活動の拠点として、地域課題の解決、具体的な活動など、そのための協議や調整を含めて展開されています。住区エリアは、基本的に小学校区と重なるため、小学校の多様な人的・物的資源なども有効に活用して、住区住民会議が広く地域課題の解決につながっています。こうした活動拠点が小学校と同一の場となることも効果的であり、新たな区民センターを契機に、地域活動の拠点の場を下目黒小学校の中に設置することも有用です。小学校への配置を前提としつつも、区民センター見直しの敷地の検討範囲に応じて、どこに配置していくことが最も効果的なのかを含めて検討していく必要があります。

ウ 効果的・効率的な空間利用

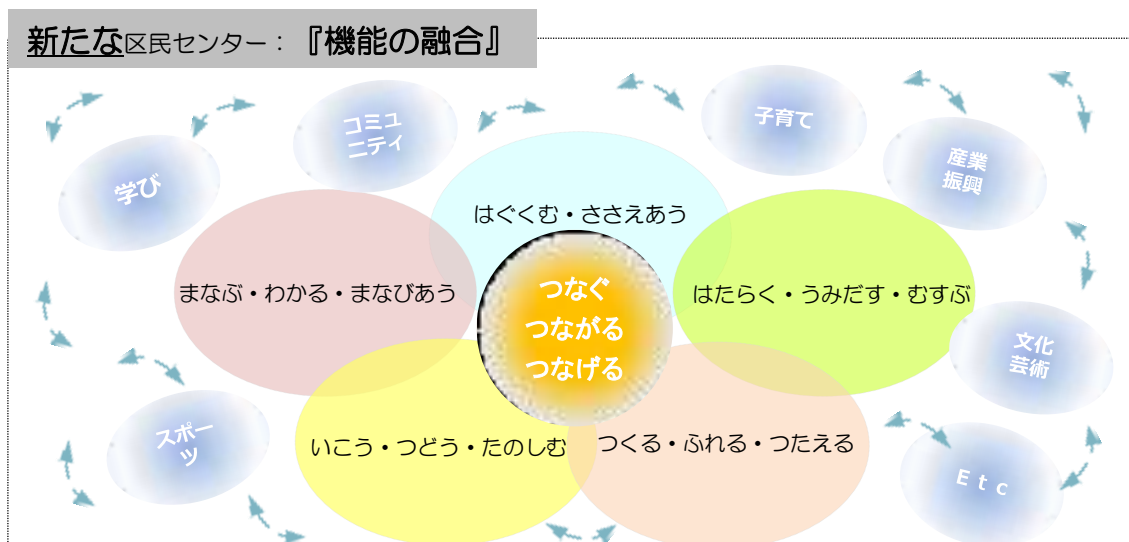
「新たな区民センター整備に向けた大きな視点」(P11) 及びア・イで整理した内容を踏まえ、新たな区民センターへ導入を検討していく機能の方向性について、以下に示します。

(ア) 新たな区民センターの空間づくりに向けて

現行区民センターで施設単位にとらわれない多様な区民活動が展開されている状況を踏まえ、新たな区民センターの整備に当たっては、それぞれの施設ごとにあり方等の検討を進めるのではなく、コンセプト(未来像)の趣旨を念頭に置き、より多くの区民活動に応え、より多くの区民が利用できる空間の実現に向けて、それぞれの機能をどのように効果的・効率的に利用していくかの視点を持ちながら、新たな区民センター全体での空間づくりを検討していきます。



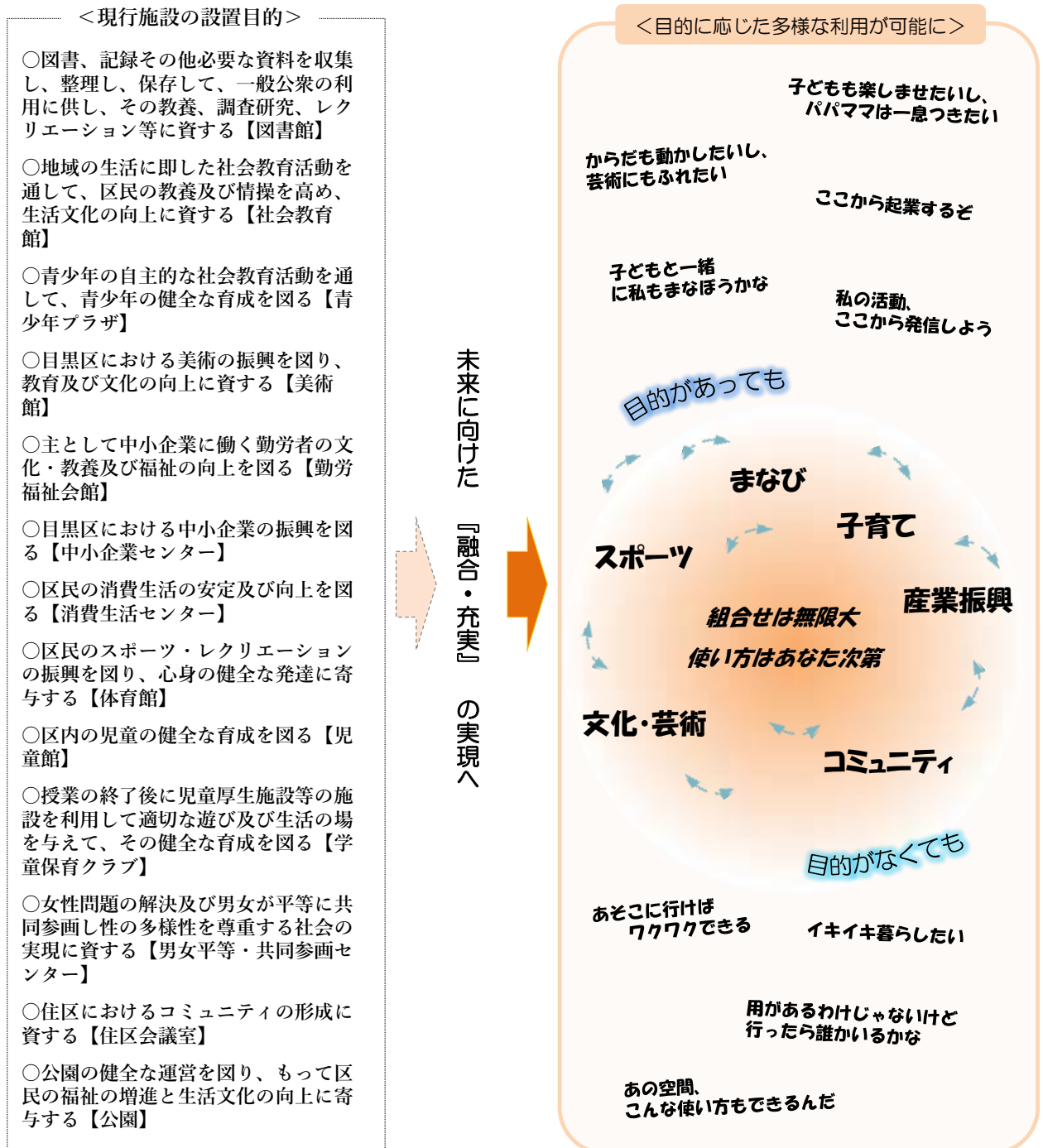
[つくる・つたえる]、[まなぶ]、[はぐくむ・ささえる]、
[いこう・やすらぐ・つどう・つながる]、[はたらく]をより効果的に



(イ) 新たな区民センターの未来像（コンセプト）実現に向けた機能融合の方向性

現在の区民センターには、区内に区民センターにしかない全区施設もあれば、区内の各区域に同様の施設が存在する地区施設、住区施設も存在しています。

新たな区民センターにおいては、(ア)に掲げた空間の実現に向け、既存の設置目的や施設担当所管の枠にとどまらず、大規模複合施設という特徴を捉えた機能の融合化を進めることで、より多くの方が、より多くの活動を発見できる、充実した空間づくりを実現していきます。



(ウ) 新たな区民センターの未来像（コンセプト）実現に向けた空間づくり、利用方法のイメージ

(ア) (イ) で整理した内容を踏まえ、新たな区民センターの未来像（コンセプト）実現に向け、空間づくり、空間の利用方法において参考となる他自治体の事例等をイメージとして掲載します。

<p>オープンスペースの充実 →コミュニティ形成の促進</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>府中市市民活動センタープラッツ (施設HPより引用)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>パレット柏 (柏市HPより引用)</p> </div> </div>
<p>レイアウトを自由に変更できる貸室 →様々な区民活動に柔軟に対応可能</p>	 <p style="display: flex; justify-content: space-around; font-size: small;"> 最小空間での利用 活動に応じた規模変更 講義・セミナー利用 </p>
<p>平土間式のホール →ギャラリーとして、また区切ることでもレクホールとしても利用するなど多用途に活用可能</p>	<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">  <div style="margin: 0 20px; font-size: 2em;">↔</div>  </div> <p style="text-align: center;">安城アンフォーレ (施設HPより引用)</p>
<p>平土間式のホール →文化活動のほか、運動利用にも対応</p>	<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">  <div style="margin: 0 20px; font-size: 2em;">↔</div>  </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around; font-size: small;"> 文化活動で利用 八王子あったかホール (施設HPより引用) 運動で利用 </p>

<p>ワークショップスペースを活用したイベントを日常的に開催 →より多くの区民が施設を使い、つくる、つたえるなど体験の機会の充実</p>	  <p>横浜市民ギャラリーあざみ野 (施設HPより引用)</p>
<p>複合施設内の動線を工夫・活用 →より多くの方に展示作品を見ていただくため、発表の機会のさらなる創出</p>	  <p>野々市市情報交流館カメラア (施設HPより引用)</p>
<p>室内に乳幼児プールを設置 →年間を通してより多くの世代が楽しめる環境づくり</p>	  <p>成人用 幼児用 平和島公園プール (施設HPより引用)</p>
<p>人気のプログラムを複合施設内の会議室でも実施 →区民の効用の向上に向けた施設の効果的利用</p>	  <p>大野公民館会議室 (いわき市HPより引用)</p> <p>前渡コミュニティセンター (ひたちなか市HPより引用)</p>

<p>図書館での育児サービス機能 →子育て世代が図書館で過ごせる時間の創出や、多様な働き方への対応</p>	 <p>岐阜県図書館 (施設HPより引用)</p>	 <p>鳥取県立図書館 (施設HPより引用)</p>
<p>図書館と複合施設内の機能の連携 →資料の収集、閲覧だけでなく、その後の活動・実践に結び付くような工夫。</p>	 <p>米子市立図書館 (施設HPより引用)</p>	 <p>オーテピア高知図書館 (施設HPより引用)</p>
<p>学校図書室や学校プールの融合・共有化 →施設の相互利用により、児童の学習活動の幅を拡大。また、季節や天候によらずプールの利用が可能に。</p>	 <p>志木市立志木小学校 (文部科学省 報告書より引用)</p>	 <p>西部地区プール (目黒区立緑ヶ丘小学校内) (目黒区HPより引用)</p>
<p>学校に地域コミュニティ形成の拠点を設置 →地域の方々の身近な生涯学習や地域活動の場として、幼児から高齢者まで誰でも利用できるコミュニティハウスを設置。</p>	 <p>東小学校コミュニティハウス (横浜市HPより引用)</p>	 <p>軽井沢コミュニティハウス (横浜市HPより引用)</p>

エ 民間活力の活用

新たな区民センターは、区内でも有数の敷地規模等を有効に活かしながら、施設の整備や運営、機能の融合化を充実させることのできる可能性を多分に有しています。そこで、資金面を含めて民間が有している豊富なノウハウ等を活かし、将来にわたり魅力ある施設サービスを効果的・効率的に提供し続けることを目指していきます。

(ア) 新規機能の導入

「つくる・つたえる」「まなぶ」「はぐくむ・ささえる」「いこう・やすらぐ・つどう・つながる」「はたらく」という新たな区民センターの5つの機能の充実に資するよう、機能の新規導入をはじめ、施設整備に係る財源確保の観点も含めて民間機能の活用を検討します。導入する民間機能については、民間サウンディング調査で聴き取った例示（生活拠点機能や多様な経済効果を生み出す機能）も含め、区として総合的に検討を進めていきます。

(イ) サウンディング調査（事業実現性の確認）

区が主体的に検討を進めていく上で、上記（ア）も含めて適切なタイミングで民間事業者の意見・アイデア等を聴きながら事業実現性の見通しを立てていくことも、大切な判断材料の一つになると考えています。

以下、令和元年度に実施した民間事業者のサウンディング内容（概要）をまとめます。

立地について	
1	都内の主要な道路至近、目黒駅・中目黒駅徒歩圏であることに加え桜を臨む目黒川沿いという大変希少性の高い立地であると考えます。
2	周辺には戸建て住宅・小学校もあり、「落ち着いた住宅地」であることから、賑わいの創出や区民センターに導入する機能、交通対策については周辺地域への配慮が必要と認識します。
3	駅からの距離は少々あるものの、規模や環境的な条件は良い一方で目黒川沿いでもあり、地下や1階の施設計画は重要と考えます。おそらく、地下に建物を設置するよりは、上に積み上げていく形になるのではないかと考えます。
4	目黒川沿いの緑・オープンスペースという都内でも希少な環境を保存し、持続させるために周辺地域と調和のとれた開発・運営、安心・安全・ユニバーサルデザインに配慮した開発・運営計画とすることが必須と考えます。
5	従前機能（産業経済、消費生活、子育て支援、生涯学習、芸術文化、スポーツ）における人々の交流拠点として一定のポテンシャルを有していると考えられます。

取組上の工夫について	
1	現在必要とされている機能が将来どのように変化するかもわかりません。住宅におけるスケルトンインフィルと同様に、将来の改修工事が容易にできるような工夫を盛り込む必要があると思います。結果としてエネルギーの効率化や、バリアフリーの推進が容易になるなどのメリットが見込まれます。
2	現区民センターは各機能が同じ敷地内にあるだけのような状態です。新たに「人が集まるきっかけとなるような機能」を導入すると共に、それを中心に1つの建物の中で各機能が緩やかにつながるような施設整備が必要だと考えます。
3	運営管理の面において、現在施設ごとに指定管理者が異なり、また区の直営施設もあるなど運営管理者が複数いるため、集約することにより重複を避けることが効率化及びランニングコストの圧縮につながる可能性が高いと思われます。また、Park-PFIの導入によりテーマ性のある魅力的な公園・施設整備が検討出来ます。
民間機能について	
1	民間として、既存の団体等とともに以下のような活動を実施したいと考えます。 <ul style="list-style-type: none"> ・ エリアマネジメントにおける地域振興活動、多世代交流活動 ・ 地域イベント等の賑わい創出事業 ・ 公共施設の利用促進
2	現状、区民の文化・スポーツの拠点として利用されていることも本施設の特徴となっていますので、民間のノウハウを導入しこの点を発展的に継承することで、区民サービスの更なるバリューアップが可能と考えます。
3	幹線道路からの視認性が悪く、周辺・接道道路の幅員が狭いため、商業施設としてのポテンシャルは低いと思われます。
4	既存の区民センターが既存不適格建物であり、建替時に高さ制限がかかること、また、区民センター公園が都市計画公園であり、配置変更を行ったとしても面積の現状維持が必要であることから、建替えたとしても現施設と同規模の建物を整備することが困難であり、民間が活用できる余地は極僅かと考えます。一方、敷地としては近年開発が進む目黒駅と中目黒駅の中間に位置し、様々な人が往来するエリアであること、目黒川、桜並木といった自然豊かな周辺環境を鑑みると、民間側として評価できる立地と考えます。但し、駅からの距離を考えると、民間が積極的に参画する為には区有施設による現状以上の集客や賑わい創出が不可欠であり、新たな区有施設と民間ノウハウを融合させることで相乗効果が発揮できるものと考えます。
5	本エリアおよび本敷地については、住宅地として最も高いポテンシャルを有していると考えています。その観点より、住宅以外の民間機能については、住宅のポテンシャルアップにつながるもの、周辺地域を含めた住民のニーズの高いものを軸に考えるべきと認識しています。

6	住居機能以外の機能としては、商業や事務所、保育所等が考えられます。商業では目黒川との親和性を考慮したテラスカフェや図書館との連携が可能な書店兼カフェ、健康志向の社会変化に合わせたフィットネスやクリニックモール等の可能性があります。事務所では働き方の変化に合わせたコワーキングスペースやシェアオフィス、企業向け一般事務所等の可能性があります、昼間人口の増加等、区所有地活用に寄与する機能といえます。また、保育所機能では、基本的な保育所機能に加え、子ども向けの室内遊び場といった付帯施設の整備可能性があります。
7	SHARE 機能付き SOHO 施設が考えられます。 <ul style="list-style-type: none"> ・「目黒区内で創業、成長したい」「区民サービスを含めた豊かな環境のあるこのエリアで職住近接を実現したい」というニーズを持つ個人、スタートアップ、ベンチャーがターゲット。 ・上層階は上記ターゲット層が入居する賃貸住宅、下層階にシェアオフィス、コワーキング、交流ラウンジ、会議室、多目的スペース、託児所など入居者が利用できる各種シェアサービス・施設を整備。一部を区民にも開放して交流を図り、新たな文化や価値創出の拠点とする。
8	買い物施設（スーパーやホームセンター的な）、医療施設、リカレント教育の場となりうる教育機関、会員制のシェアオフィス等働く機能、平日日中にも人が居て経済活動が起きている状況を生み出したいと考えます。
9	公的負担を一切伴わない民設民営事業は想定しにくいと考えます。
その他	
1	公共施設と民間施設では管理年数も体制も異なることも想定されるため、基本は別棟の方が良いと考えます。ただし、エキスパンションで接続させるなど構造上区切れていれば、合築でも可能です。
2	目黒川との親水空間の整備や歩行者・自転車・自動車の動線計画の工夫が必要であると考えます。周辺道路状況が良くない為、都市開発手法等も用いた全体のまちづくり計画が必要と考えます。

(ウ) エリアマネジメント⁴によるまちづくり

新たな区民センター整備の目的は、新たな施設を整備すること自体ではなく、整備する空間を多くの方が利用することにより、将来にわたり活気をもたらし、地域住民が安全・安心とともに親しみを感じられる拠点となり続けることにあります。現在、区の人口は増加傾向にあるものの、将来的には減少していくことが予想されます。そうした状況の中、区としては、施設を「つくる」だけでなく、区のシンボルとして持続的に賑わい続け、魅力を維持・向上し続けていくことまで見据えて考える必要があります。

民間活力の活用に当たっては、上記の点の実現に向けて、当地域に必要とされる民間機能、また、安心・安全なまちづくり、まちの賑わいや活力、良好な地域コミュニティの形成等も含めた地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民、事業主等による主体的な取組が促されるなど、多彩なエリアマネジメント活動の展開が期待される分野での活用も重視します。

オ 区民センター公園、目黒川を活かした空間

新たな区民センターの未来像（コンセプト）を実現し、さらなる魅力向上に資する観点においては、区民センター公園及び目黒川を含めて一体的に充実した空間としていくことも、大きな効果が期待されます。

現状、目黒川や区民センター公園には、お花見やイベントなど、季節に応じて多くの方々が訪れます。これをさらに、いつの時期でも目黒川に親しみをもち、また公園を含めて自然に触れることのできる一体の空間とすることができれば、さらに区民センターの魅力も高まるものと考えます。

河川の整備は、主管官庁である東京都をはじめとする多方面との調整・協議等を要する事項ですが、より魅力的な空間につながるよう、公園、川を活かした空間づくりを検討していきます。

⁴ 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み（出典：国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」（2008））

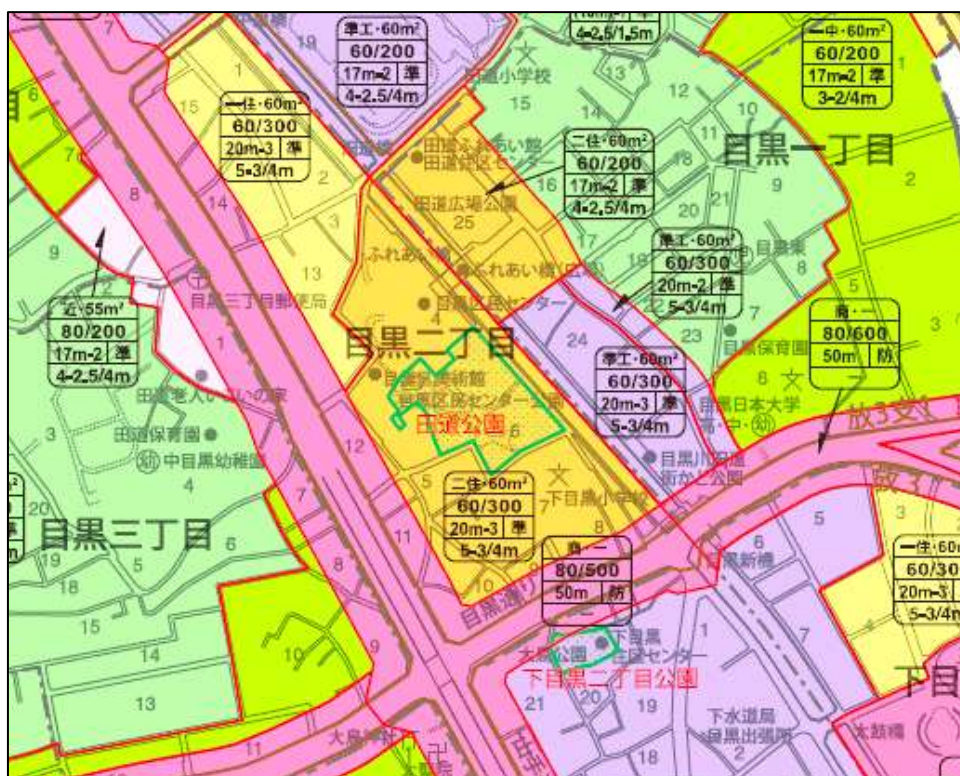
(4) 都市計画上の課題を踏まえた対応の検討

ア 敷地の有効活用に向けた留意点

新たな区民センターの未来像（コンセプト）実現に不可欠となる、敷地の有効活用に向けた留意点について、以下に整理します。

(ア) 用途地域等

区民センター敷地は、昭和49年の建設当時「準工業地域」でしたが、現在「第二種住居地域」に変更されており、当時に比べ整備できる施設の用途や規模など制限が厳しくなっています。



第二種住居地域の用途制限

住宅、共同住宅	店舗棟	事務所等	水泳場等	劇場等	図書館等
○	○ (10,000 m ² 以下)	○	○	×	○

(イ) 高度地区

前述の用途地域において定められた区民センター敷地の高さ制限は、建設当時規制がありませんでした。平成16年の用途地域見直しで全区的に絶対高さ制限が導入され、現在の高さ制限は20mになっています。既存の区民センター高さは38.2mであることから、同程度の建物規模を整備する場合には、都市計画法または建築基準法に基づいた検討を進める必要があります。

東京都市計画高度地区の変更（目黒区決定）（抜粋）

4 認定による特例

一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものと区長が認めたものについては、次の表1及び表2に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長は、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

表2（商業地域外にある建築物の絶対高さ制限の範囲）

対象敷地面積 (商業地域内にある部分を含み第一種 低層住居専用地域内にある部分を 除く敷地の部分)	絶対高さ制限の範囲 (商業地域外にあり第一種低層住居 専用地域内にある部分を除く建築物の 部分)
10,000平方メートル以上	絶対高さ制限の2.0倍に相当する高さ

東京都市計画高度地区（目黒区決定）の認定等に関する基準（抜粋）

第3 認定による特例

計画書第4項に規定する周辺環境に対し一定の配慮が図られているものは、原則として次のアからエのいずれにも該当するものとする。ただし、建築基準法第86条第1項及び第3項、又は第86条第2項及び4項の規定により一の敷地とみなした一団地又は一団の土地の区域においては、この規定の適用の際に存する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

ア 敷地形態

建築物の敷地が整った形態であること。

イ 道路

建築物の敷地は幅員6m以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接すること。ただし、当該建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、交通上、安全上、防災上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

(ウ) 開発行為

一定規模以上の土地において、建築工事に伴い土地の区画形質の変更を行う場合には開発行為となり、開発許可が必要になります。区民センター整備において、公園位置の変更や道路の拡幅・付け替え、切土・盛土などを行う場合、開発行為に該当する可能性があります。その場合、都市計画法に基づいた公共施設（道路、公園等）の整備などが義務付けられます。

開発許可制度のあらまし（抜粋）**第1章 開発許可制度の概要 1 開発許可制度とは**

開発許可制度は、都市計画法に基づく都市計画制限の一つであり、開発行為等の規制をします。目黒区を含む東京都特別区、首都圏・近畿圏・中部圏における既成市街地等においては、500㎡以上の一団の土地で開発行為を行う場合、区長の許可が必要です。

(1) 開発行為（法第4条第12項）

開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」を言います。

①区画の変更とは

道路・河川・水路等の廃止、付け替え、あるいは新設等により一団の土地の利用形態を変更する行為

②形質の変更とは

切土・盛土等による土地の造成行為（形状）、又は農地等（田・畑等）の土地を宅地にする行為（性質）

※①高さが1mを超える切土 ②高さが1mを超える盛土 ③造成行為（高さ30cmを超える切土又は盛土）の土地面積が500㎡を超える場合

第2章 開発許可の基準等 2 技術的基準

開発許可を受けるためには、公共施設の整備を行うなど、開発の内容が一定水準以上でなければなりません。

(1) 道路の技術的基準（令第25・29条、規則第20・24条）**①開発区域内の道路**

開発区域内の道路については、環境の保全上、通行の安全上、防災上支障のないよう周囲の道路等との関連を十分考慮し、道路の機能として有効な計画にしてください。

新たに設ける道路は、通り抜けを原則とし、幅員、勾配、構造、配置、形態等について技術的基準が定められています。

道路の幅員（規則第20条）

幅員については、下記の幅員の道路が予定建築物の敷地に接するよう配置されていることと定められています。

予定建築物の主な用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
住宅	1,000㎡未満	6.0m以上
住宅以外		
	1,000㎡以上	9.0m以上

(エ) 公園の活用

区民センター公園は、都市公園法に基づく都市公園に位置づけられており、公園内に整備できる施設に一定の制限がかかります。新たな区民センターにおいて、公園は重要な役割を担う空間になりますが、その活かし方の検討は、以下の点などに留意しながら進める必要があります。

目黒区立公園条例（抜粋）

(公園施設の建築面積の基準)

第2条の5

法第4条第1項本文に規定する建築面積に係る条例で定める割合は、100分の2とする。

(公園施設の建築面積の基準の特例)

第2条の6

都市公園法施行令(昭和31年政令第290号。以下「政令」という。)第6条第1項第1号に掲げる場合に関する法第4条第1項ただし書の条例で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、公園の敷地面積の100分の10を限度として前条の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。

都市公園法施行令（抜粋）

第六条

法第四条第一項ただし書の政令で定める特別の場合は、次に掲げる場合とする。

一 前条第二項に規定する休養施設、同条第四項に規定する運動施設、同条第五項に規定する教養施設、同条第八項に規定する備蓄倉庫その他同項の国土交通省令で定める災害応急対策に必要な施設又は自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）に規定する都道府県立自然公園の利用のための施設である建築物（次号に掲げる建築物を除く。）を設ける場合。

都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省）（抜粋）

2.1 P-PFI の概要

P-PFI は、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する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であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。

都市公園法運用指針（第4版）（平成30年3月国土交通省都市局）（抜粋）

8. 立体都市公園について（法第3章関係）

(2) 運用に当たっての基本的な考え方

② 既存の都市公園への適用について

立体都市公園制度は、立体的に都市公園の区域を定めることにより下部空間の利用の柔軟化を図ることもその目的の1つでもあることから、新たに都市公園を設ける場合のみでなく、既に設けられている都市公園についても適用することも可能である。

ただし、既存の都市公園に立体都市公園制度を適用するに当たっては、既存の都市公園と区域変更後の立体都市公園の機能・効用について、樹林地等の環境面・利用者のアクセス条件等の利用面・地震災害時の防災面等を総合的に勘案して比較することが必要であり、立体都市公園とすることにより都市公園の機能・効用が低下するような場合には、立体都市公園制度を適用することは望ましくない。併せて、既存の都市公園が設けられていることを前提として周辺の土地利用が形成されているため、そこに立体都市公園制度が適用されることにより生ずるおそれのある市街地環境上の影響について整理・検討することも必要である。

このため、既存の都市公園に立体都市公園制度を適用するのは、原則として既存都市公園の地下を利用しようとする場合になるものと考えられる。

この場合においても、既存の都市公園と区域変更後の立体都市公園の機能・効用を比較・検討することが望ましい。

イ まちづくりにおける新たな区民センター整備の必要性


上記アは、未来像（コンセプト）実現に向けた敷地活用上の留意点について整理したのですが、整備するに当たっては、周辺地域との関係において、利用者と地域住民が安全・安心とともに親しみを感じられる拠点とし、また将来を見据えた目黒駅周辺のまちづくりと連携していく視点も不可欠です。

アに整理した内容は、各制度の中での運用次第では、コストやスケジュールが大きく変わる可能性があるため、地域の皆さまとともに、生活に身近な範囲を単位としながら、周辺道路や建築物の建て方、高さなどについて、地域におけるまちづくりの視点も踏まえながら総合的に検討を進めていきます。

（5）まとめ

本項の冒頭でもお示したように、新たな区民センター整備の考え方を定めるに当たっては、（１）～（４）で検討した内容から総合的に判断する必要があります。

今後の目黒区のシンボルにもなる「新たな区民センター」の実現に向けて、これまでに整理した内容を踏まえると、より広範な敷地をもって、より多くの機能を融合させた空間を整備することが必要な条件となります。そのためには、まちづくりの充実及び財政負担軽減の両面から見ても、新たな空間整備を可能とする「改築（建替え）」が最も効果的であり、さらに将来にわたり魅力ある施設サービスを提供し続ける上では、取組期間全体を通じた民間活力の有効活用が不可欠であると考えます。

＜施設整備の方向性＞	＜民間活力の活用＞	＜集約施設＞
<p>以下の敷地を含め、学校と一体的に建替え。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区民センター ・美術館 ・区民センター公園 ・下目黒小学校 	<p>施設サービスの向上や新たなサービス提供に向け、建設及び運営において民間活力を高い割合で活用します。</p>	<p>以下の施設機能を対象として検討を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・男女平等・共同参画センター ・青少年プラザ ・下目黒住区会議室

3 今後の進め方

(1) 「新たな目黒区民センターの基本構想」策定に向けた検討内容

今後予定している「新たな目黒区民センターの基本構想」（素案）の作成に当たっては、P54の「まとめ」の考え方の実現に向けた検討を進めていきます。

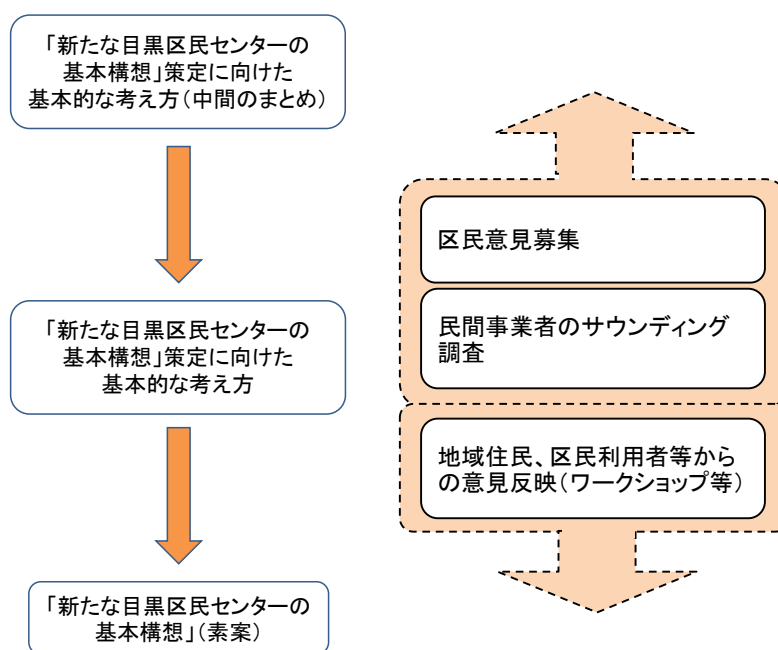
作業に当たっては、令和3年度以降の具体的な取組につなげるうえでも、主に以下の点について、検討を深めていきます。

- 各機能の運営、運用
- 各機能の規模、仕様
- 周辺まちづくりとの連携
- 事業スケジュール検討
- 事業コスト（事業スキーム）検討
- 民間サウンディング など

(2) 今後の進め方イメージ

今後、本資料に対する区民意見募集（P56）や地域住民、区民利用者等からの意見反映（ワークショップ等）といった住民参加を重ねながら、「新たな目黒区民センターの基本構想（素案）」作成に向けた検討を進めていきます。あわせて、事業実現性の確認も含め、民間事業者のサウンディング調査を実施したうえで「基本構想（素案）」を作成していきます。

(イメージ)



4 意見募集

区有施設見直しは全区的な取組であり、これまでも利用者アンケートや区民アンケート、パブリックコメントや出前講座などを通じて、区民の皆様から多くのご意見を伺いながら進めてきました。

区民センターは区内有数の大規模な区有施設であり、また「区民センターの見直しに関する検討」は今後の区有施設見直しのモデルケースとなるリーディングプロジェクトであることから、本資料を作成する前の検討段階において、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、地域住民の皆様をはじめとした区民の皆様に広くご意見をいただくことを目的として、令和元年9月に検討素材を作成、公表し、多くの意見をいただきました。

本資料は、検討素材にいただいた意見を踏まえながら、「新たな目黒区民センターの基本構想」（素案）作成に向けて、今後も断続的に区民意見募集や地域住民等の意見反映（ワークショップ等）などの住民参加を重ねながら進めていくことを目的として作成し、今後の検討に向けた素材を盛り込んでいますので、改めて本資料に対する意見募集を行います。

【意見募集について】

（１）意見の出し方

書式は問いませんので、「目黒区民センター・中間のまとめへの意見」と明記し、住所、氏名（団体の場合は、所在地、団体名、代表者氏名）を記入の上、下記の担当課あて、郵送、メール、FAX、持ち込みのいずれかで、令和2年7月31日（金）までにお寄せください。

（２）意見の取扱い

いただいたご意見について、個別に回答はしませんが、意見の要旨を取りまとめて公表する予定です（住所・氏名等は公表しません）。

【担当課及び問い合わせ先】

〒153-8573 東京都目黒区上目黒二丁目19番15号
目黒区役所区有施設プロジェクト課（総合庁舎4階）
TEL：03-5722-9876
FAX：03-5722-6134
メール：r-kuyusisetu-project@city.meguro.tokyo.jp

「新たな目黒区民センターの基本構想」策定に向けた基本的な考え方（中間のまとめ）
（令和2年6月）

発行 目黒区
編集 目黒区 区有施設プロジェクト部 区有施設プロジェクト課
東京都目黒区上目黒2丁目19番15号
電話（03）5722-9876（直通）