

第2章 新たな目黒区民センターの基本構想

1 新たな区民センター整備の考え方

区民センターの見直し検討は、平成30年度から取組を開始し、これまで区として「課題整理」をまとめ、区の検討段階の考えである「検討素材」により区民意見を聴きながら進めてきました。さらに、基本構想（素案）の作成に至るまで区民、利用者、民間事業者など多様な意見、アイデアを募りながら進めてきました。（P33～34 参照）

これまでの取組の積み重ねの中で、区民センターの見直し検討における重要な課題である建物の耐震性や老朽化、バリアフリーの対応不足、施設の維持管理経費等の検討過程を示し、区民の皆さまのご理解が深まったことも踏まえ、総合的な判断として建替えを行うものとします。

また、民間事業者の高い参画可能性が確認されたことなどを踏まえ、新たな区民センター整備については、産業や芸術文化、公園と住環境の調和による賑わいのあるまちづくりなどを目的として、以下の内容をもってさらに具体化を図ります。

<施設整備の方向性>	<公民連携>	<集約施設>
<p>現行区民センターの各機能を継承しつつ、以下の内容を検討しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●美術館が発信してきた芸術文化の香りを、新たな区民センターの敷地全体に広げていきます。 ●公園が、機能同士を「つなぐ」役割を担うことで、より魅力的で憩える場所として整備していきます。 ●下目黒小学校（築56年）と区民センターが連携することで、教育活動の充実を図り、区民センターと共に地域の拠点としての役割を強化していきます。 	<p>新たな区民センターでは、区民サービスの充実に向けて、機能間の融合を目指しており、各機能の運営面における連携が不可欠です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●設計から建設、運営、維持管理という一連の流れにおいて、民間事業者による高度な運営ノウハウを活かし、コンセプトを実現できる空間づくりを行います。 ●将来にわたり活気をもたらし、まちの賑わいや活力、良好な地域コミュニティの形成を維持・向上していきます。 ●区の財政状況を鑑み、財政負担を極力軽減させる必要があり、民間資金の活用を図ります。 	<p>目黒駅から中目黒駅の範囲において、区民センターと親和性があり、相乗効果をもたらす集約施設を検討しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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に向け、区民や事業者との連携を強化します。 ●生涯学習や子育て機能との連携強化による青少年の学習の場・居場所機能の充実を図ります。 ●住区会議室等と小学校の連携強化により、地域コミュニティの拠点としての役割を強化します。

一体的な範囲として 建て替えます

以下の敷地を計画範囲とします。

- ・区民センター
- ・美術館
- ・区民センター公園
- ・下目黒小学校

民間活力を 最大限活用します

施設サービスの向上や新たなサービス提供に向け、施設整備から維持管理・運営の様々な面において民間活力を高い割合で活用します。

新たな区民センターに 3施設を集約します

以下の施設機能を集約対象として検討を進めます。

- ・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

2 新たな区民センターに導入する機能の考え方

区では「目黒区基本構想」（令和3年3月策定）の中で、基本目標の1つとして「人が集い活力あふれるまち」を掲げ、周辺地域に集う様々な人々が、多様な地域活動や自治体同士の交流、様々な観光資源等、さらには芸術文化やスポーツの活動を通して、豊かなコミュニティを形成し、盛んに交流し、活発に活動しているまちを目指としています。こうしたまちの目標を実現すべく、新たな区民センターでは空間全体の中で文化を感じ、多くの方々が集い、交流が生まれる機能展開を図っていきます。

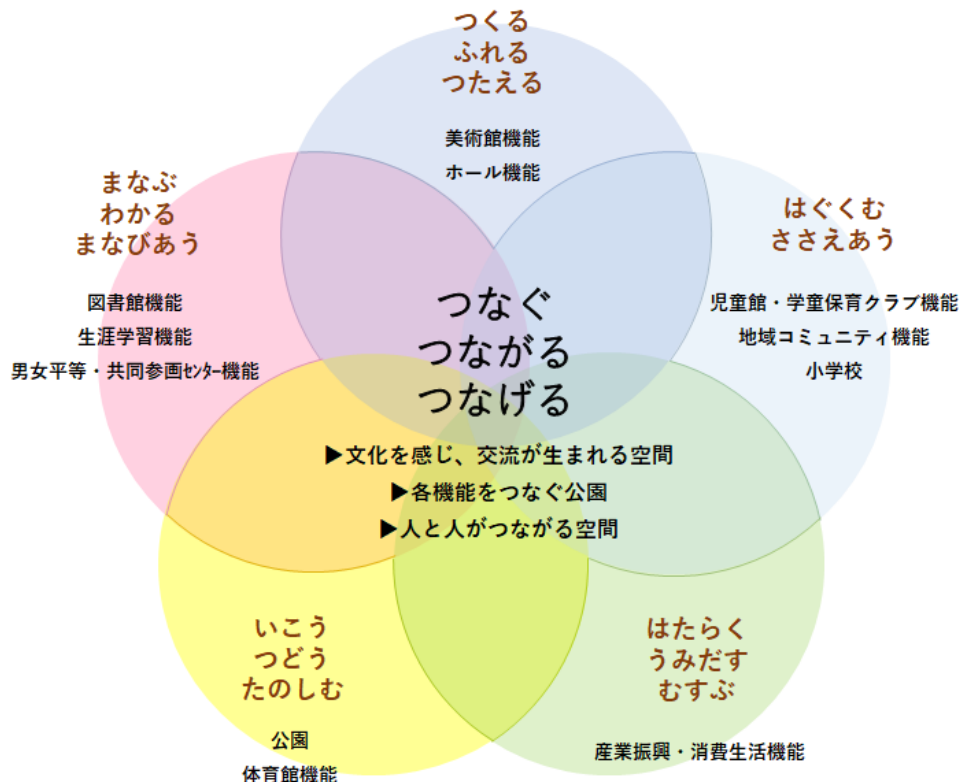
本項では、新たな区民センターに導入する機能について文化や交流といった視点を持ちながら、それぞれの利用や規模のイメージを整理しています。

また、新たな区民センターでは、各機能をつなぐ役割をもつ公園、活動を通して人と人がつながる空間（オープンスペースや区民活動スペース¹）により、新たな区民センターの未来像（コンセプト）を実現します。そのためには、それぞれの機能に明確な境を設けず、縮充（既存機能の融合化と規模の縮小化及び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）させることで、機能別では成し得ない事業展開を目指していきます。

今後、パブリックコメントや民間事業者サウンディング調査を重ねながら、次の段階である基本計画に向け、詳細な規模や仕様の検討を深めていきます。

未来像（コンセプト）

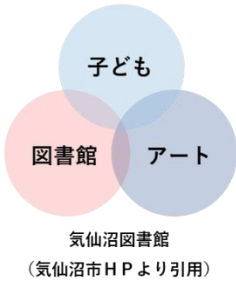
「未来とつながる 人とつながる 新たな自分とつながる」“できる”が広がる創造空間



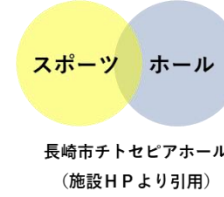
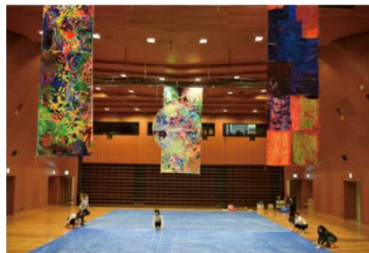
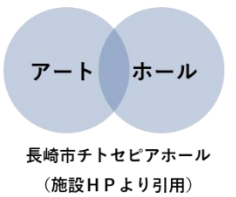
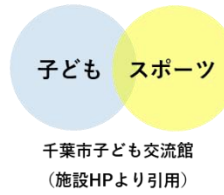
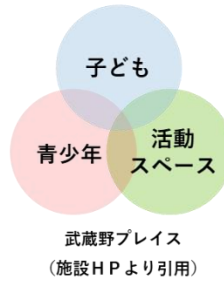
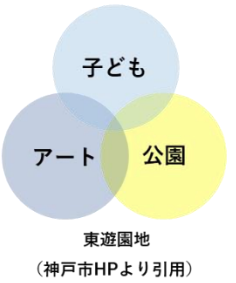
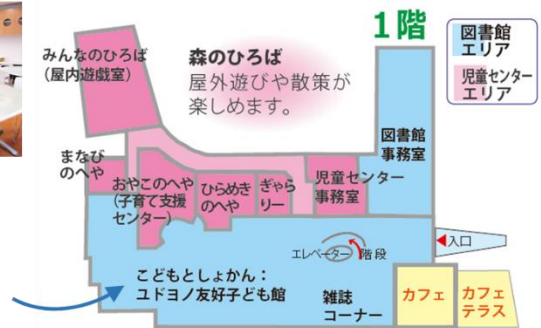
¹ 区民活動スペース：従来、施設ごとに整備していた会議室や研修室などいわゆる貸室を、新たな区民センターでは施設の枠を超えて多くの方々が多様な活動を行うため、より柔軟に利用できるよう発展させる空間（P17 参照）。

従来のように各機能が個々にサービスを提供するのではなく

各機能が融合しながらサービスを提供します



図書館エリアと児童センターエリアを近くに配置することで、イベントや交流の場が生まれます。



(1) つくる・ふれる・つたえる

ア 美術館機能

美術館は、めぐろの文化縁を形成・発展させる核としての役割を担っており、企画展をはじめとする展示スペース、美術活動に触れるワークショップスペース、創作結果の発表の場としての区民ギャラリーなどの機能を有しています。

新たな区民センターでは、区民がこれまで以上に芸術文化を身近に感じられるような多角的な取組をはじめ、関係スペースを複合施設内で横断的に利用できるような空間構成や利用上の工夫を行うことで、引き続き芸術文化の振興を図ります。

■美術館機能整備の視点

- より多くの区民に親しまれ、区民にとって身近な美術館を目指します。あわせて、新たな区民センター全体における人と人とのつながりや交流の場を創出する役割を担うことのできる空間配置を検討します。
- 区民の創造活動から作品の発表、展示まで、一連の流れを体験できることで、芸術文化に触れ、学ぶ機会を提供します。
- より多くの区民の展示機会の確保に向け、展示室やホール、エントランスをギャラリーとして活用するなど、複合施設内のスペースにおける展示方法等についても創意工夫を凝らします。
- 美術館が所有する優れた収蔵作品を常態的に区民に知ってもらえる機会の創出や作品のデジタル化による発信など、美術館の魅力を広く知ってもらう工夫を行うなど検討します。

イ ホール機能

区には、区民センターホールのほかに、めぐろパーシモンホール（大ホール1,200席、小ホール200席）及び中目黒GTプラザホール（150席）があります。約400席を有する区民センターホールは、その中間規模として区民活動の発表の場や研修・セレモニー等、区民や区内中小企業等の利用ニーズが高く、また新たな区民センターの未来像（コンセプト）の実現においても大きな役割が期待されます。あわせて、将来にわたる多様な区民活動を支えるため、ホール以外の利用にも対応可能とする多機能化を図るなど、複合施設全体で最も効果的・効率的な利用の実現に向けた利用形態を検討します。

■ホール機能整備の視点

- 現在と同等規模のホールを整備する方向で検討を進めます。
- 現在の固定席から可変的な空間（平土間型ホール、可動式の客席、可動間仕切の設置など）にすることで、多様な用途へ対応可能な空間づくりを進めます。
- 演劇や音楽、展示をはじめとする様々な分野の活動機会、展示・発表機会、また運動機会（主に児童館・青少年機能との連携を想定）など多様な活動に対応可能な空間づくりを進めます。
- 災害時には、避難所や一時滞在施設など防災機能としての利用も想定した空間づくりを進めます。

(2) まなぶ・わかる・まなびあう

ア 図書館機能

区には8館の図書館があり、区民センター図書館は東部地区における知・文化の拠点として大きな役割を果たしています。大規模複合施設という特徴を活かしながら、地域の情報拠点として、また、人々の交流の場としての役割の実現を図ります。

■図書館機能整備の視点

- 複合施設内の各機能との連携を強化することにより、レファレンスサービスの質を高め、より的確に利用者が求める情報を提供します。
- 様々な情報手段の活用によるサービスの提供や情報発信、多様な利用形態に対応した快適な利用環境など時代に即した環境整備を図ります。
- 複合施設内の様々な空間で読書を楽しめるように工夫します。
- 各機能が有する資料提供スペースについて、情報や資料を集約して提供するなどの工夫により、区民が情報を得やすい環境整備を図ります。
- 各機能と連携して様々なイベントを開催するなど、図書館を普段あまり利用しない人々も施設を利用したくなる工夫をします。
- 複合施設全体としての効果を発揮するための空間づくりを進めます。(閲覧スペース、学習スペース等の複合施設内での配置の工夫)
- 児童館との連携などにより、乳幼児期から図書に親しみ、また楽しむことのできる空間づくりを進めます。
- 教育施設や子育て施設などの様々な公共施設や民間事業者など、多様な組織との新たな連携を検討します。

イ 生涯学習機能

生涯学習を支援する機能として共通性を有する区民センター社会教育館と青少年プラザの融合化に加え、複合施設としての連携も図りながら、青少年から成人、シニアの幅広い層の多様な世代間の交流を図る工夫をしていきます。

さらに、児童館につどう乳幼児や児童、青少年とその保護者との多様な交流にもつながるよう工夫し、区民一人ひとりが自ら主体的に学ぶ環境が実現されることで、地域に学び、地域に生かす空間の実現に向けた仕組みづくりを検討します。

■生涯学習機能整備の視点

- 区民活動スペースで、他機能と連携しながら各種社会教育講座を開催します。
- 生涯学習支援、サークル活動支援、学習相談など、区民の方々の多様な活動のきっかけを発信します。
- 各種貸室は区民活動スペースで共用を図りつつ、クラブ室(活動室)など青少年の居場所機能は児童館との連携・充実を図ります。

ウ 男女平等・共同参画センター機能

新たな区民センターへの集約化を契機に、各機能と連携した空間づくりにより多様性や柔軟性を促進していく役割をこれまで以上に果たすことが可能になります。同時に、複合施設内の各機能との融合化により、区民活動スペースや共用空間、専門相談機能の柔軟な利用が可能となるほか、現行施設が有する施設固有の図書や資料を図書館で利用できるよう検討します。

■男女平等・共同参画センター機能整備の視点

- 他機能と連携しながら、区民活動スペースで各種講座を開催します。
- 多様な人が集まる複合施設という特徴を活かし、各機能と連携・交流しながら効果的な情報発信等を行います。

(3) はぐくむ・ささえあう

ア 児童館・学童保育クラブ機能

児童館は、児童の健全な育成を図るため、様々な遊びや交流の場、情操をはぐくむ機会等を提供、支援し、子育ての相談を受けるなど、多様な機能を備えた施設で、区民センター児童館は東部地区を中心とした子育て支援の拠点の一つとなっています。今後は、乳幼児や中高生などの居場所としての役割や子育て相談などの総合的な支援拠点としての役割の拡大も想定されます。

こうした多様なニーズに応えるため、新たな区民センターの未来像（コンセプト）を踏まえながら、複合施設全体の中で児童の居場所の充実を図ります。

■児童館・学童保育クラブ機能整備の視点

- 子どもたちや子育て家庭の視点に立ち、子どもたちの保護、育成を図り、子育て家庭が必要としている支援やサービスに対応します。
- 児童館が担ってきた地域とのつながりを継続します。
- 乳児、幼児、中高生など、成長に応じた空間の整備を図ります。
また、青少年プラザの担ってきた青少年健全育成機能との連携を図ります。
- 複合施設内の各機能との効果的・効率的な相互活用を進めることで、子どもにとってこれまで以上に活動の幅が広がる魅力的な空間を整備します。例えば、ホール機能等のタイムシェア利用、図書館の児童コーナーとの連携、美術館のワークショップ室利用などを検討します。
- 学童保育クラブは小学校内への整備を検討します。

イ 地域コミュニティ機能

地域の活動団体の「身近な活動場所」として住区会議室が担っている機能は、小学校に設置することで、より「地域の拠点」としてコミュニティの形成に資すると考えられます。地域コミュニティ形成の基底的団体である町会や住区住民会議の活動室を小学校に設置し、並行して地域の活動に資する諸室は新たな区民センターの区民活動スペースで融合化を図ります。

あわせて、住区センターの構成施設である老人いこいの家についても検討していきます。

■地域コミュニティ機能整備の視点

- 地域の活動団体にとっての「身近な活動場所」を地域の拠点である小学校内への整備を検討し、住区会議室の有する貸室については、区民活動スペースで共用を図ります。

ウ 小学校

新たな区民センターを有効活用することで教育活動のさらなる充実を図り、子どもたちが豊かな人間性を養う機会の創出に有益であると考えます。さらに、動線やセキュリティなど管理区分等を考慮した上で、学校機能の一部を区民センター側で補完的に活用していくことで、様々な地域活動の活性化が図られることも有益だと考えます。

学校教育の充実を第一に考えながら、地域拠点としての役割を今まで以上に果たしていける小学校を目指していきます。

■小学校整備における新たな区民センターとの連携の視点

- 学校の位置は、学区内での配置や隣接学区の位置関係などを踏まえ検討を進めます。
- 新しい時代の学びの実現を目指し、子どもたちや教職員を支える環境づくりを進めます。
- 学童保育クラブを小学校内に整備します。
- 学校図書室と区民センター図書館機能が連携することで、児童が多くの蔵書に触れる機会を増やし、学習活動の幅を拡大させる効果を図ります。
- 学校プールは区民センタープールに統合し、体育施設スタッフによる泳法指導なども検討します。
- 児童が利用しない時間帯の特別教室等の有効活用を検討します。
- 小学校内への地域コミュニティ機能の配置により、区民センターと共に地域の拠点として役割を果たします。

(4) いこう・つどう・たのしむ

ア 公園

新たな区民センターの未来像（コンセプト）を実現し、さらに魅力的な施設とするには、建物だけでなく、区民センター公園及び目黒川を含めて一体的な空間としていくことが求められます。

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持ち、また公園も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り、訪れる人々の交流の場となるものと考えます。

また、災害時には、公園スペースを避難場所として有効に活用できるように工夫することも重要です。

■公園整備の視点

- 既存の公園面積を確保します。
- 桜の景観を将来にわたり引き継ぐとともに、目黒川との一体性を感じることで空間づくりを進めます。
- 施設と一体になり、さらに施設同士をつなぐ役割を持った空間づくりを進めます。
- ふれあい橋の架橋高さを活かし、田道広場公園とつながりを持たせた空間づくりとして、立体都市公園制度²の導入を検討します。あわせて、立体都市公園を活かした災害時の避難場所の確保等についても検討します。
- これまで区民センターで行ってきた催事が開催可能な空間づくりを進めます。

イ 体育館機能

体育館は、原則、現状の機能を前提として継承しつつ、より多様な利用を検討します。

なお、新たな区民センターにおいては、年間を通して広く区民が集い、憩える場として活かすことや公園の再整備による地域の防災性向上を優先した検討を進めていく中で、現在の公園敷地内にある屋外プール、テニスコートについては融合化と縮充化を検討します。

■体育館機能整備の視点

- バasketボール、バレーボール、バドミントン、卓球、フットサルなど多様なスポーツを楽しむことのできる空間整備を検討します。
- 4つのプール機能（屋内プール、屋外プール、幼児プール、下目黒小学校プール）を屋内プールに融合し、小学校の授業を含め、年間を通して多様な利用の推進について検討します。
- 公園の魅力向上に向けたテニスコート機能の効果的な配置及び運営の充実化を検討します。
- 現在、勤労福祉会館で利用可能な卓球は、体育館での利用を検討します。

² 立体都市公園制度：適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要がある場合に、一定の制限のもとで都市公園の区域を立体的に定めることができる制度。

(5) はたらく・うみだす・むすぶ

ア 産業振興・消費生活機能

集会室や研修室といった貸室については、新たな区民センターの未来像（コンセプト）の実現に向け、区民活動スペースの考えをもとに区民センター全体で融合化を図ります。同時に、従来取り組んできた産業振興に資する創業支援やビジネス機会の創出に向けた情報発信支援、異業種交流等の各種事業についても、新たな時代に向けて発展させ、他機能の事業との連携や役割分担等を図りながら、複合施設全体での融合化を進めていきます。

また、目黒駅周辺のビジネスの活性化や東京高等・地方裁判所中目黒分室（仮称）の開設など、区民センター周辺地域において急速な変化が見られることや、新型コロナウイルス感染症対策としての在宅ワーク等の普及を契機にシェアオフィス³やコワーキングスペース⁴などが着目されていること、令和2年度に実施したサウンディング調査においても多様な働き方に対応した施設への意見が多くあったことを踏まえ、新たな民間機能の導入等において、区は民間と連携して新たな時代を見据えた産業振興機能の提供を図っていきます。

あわせて、区民の消費生活の安定及び向上を図るための情報や学習機会の提供、活動支援についても、新たな時代に合わせた事業展開を検討していきます。

■産業振興・消費生活機能整備の視点

- 区民活動スペースで、他機能と連携しながら各種産業振興講座を開催します。
- 「はたらく」機能のさらなる充実化に向け、区民活動スペースを利用したミーティングや情報発信、図書館での情報収集といったビジネス支援など、複合施設内での連携を進めます。
- 多様な人材の創業支援に向けた現行機能の充実化を進めます。
- 多様な働き方を見据えた様々な活動に対応できる空間づくりを検討します。
- 現在、区民センター内の事務室を使用する産業団体（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、勤労者サービスセンター）の事務局や商工まつりの活動拠点としての機能については、新たな区民センターで区が目指す産業振興の施策や公共スペースの全体規模などを踏まえた検討を行います。

³ シェアオフィス：複数の企業や個人が働く環境を共有する事務所スペースや会議室等のオフィス空間。

⁴ コワーキングスペース：複数の企業や個人が働く環境を共有する事務所スペースや打合せスペース等のオープンなオフィス空間。シェアオフィスに比べ、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。

(6) 区民活動スペース

現行の勤労福祉会館、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、住区会議室は、施設の条例に設置目的を掲げ、その実現に向けて施設ごとに会議室や研修室といった貸室を整備してきました。これにより、貸室は施設ごとの設置目的に沿うかたちで区民の方々に利用されてきたほか、施設が行う講座や研修などに使用されるなどして、区民生活の充実に大きな役割を果たしてきました。一方で、近年の貸室の利用状況は、施設横断的な利用や、設置目的や施設用途に捉われない多様な活動も多く見られ、また施設で行われる講座や研修にも類似する点が見られます。

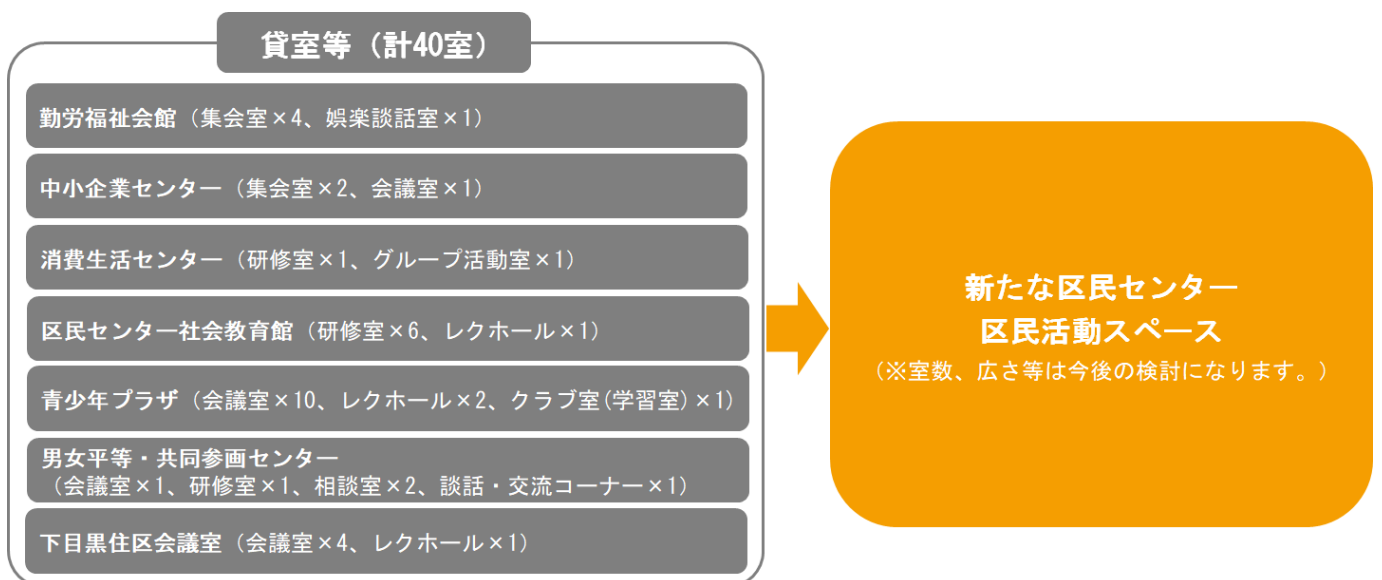
新たな区民センターにおいても区民活動を支える空間は必要である一方で、限られた敷地では「いつでも、より多くの方々が、より多くの用途で利用できる空間づくり」が求められています。

そこで、区有施設見直しのリーディングプロジェクトである区民センター見直しにおいては、将来にわたり区民の多様な活動に柔軟に 대응される空間の実現に向け、「施設ごとの貸室」という考え方を改め、「区民センターの区民活動スペース」として設置していきます。

あわせて、団体登録制度や施設使用料、区の集会施設予約システムの利用方法等についても多角的に整理していきます。

■区民活動スペース整備の視点

- 芸術文化活動、産業振興活動、生涯学習活動等の多様な区民活動を支える空間を整備します。
- 未来像（コンセプト）にある「つながる」ことのできる公共空間として、オープンスペースの充実など、より多くの方々が気軽に利用でき、利用者同士が交流することのできる空間づくりを重視します。
- 従来のような定員や用途を限定した密室空間だけでなく、利用実態（用途、人数）に応じた効率的な区民活動支援に向けた運用、仕様を可能にする柔軟な空間づくりを進めます。
- 新たな時代を見据え、施設に集まらなくても活動を共有できる情報発信機能の整備を検討します。



(7) その他

ア 集約施設の跡スペースの活用について

現在、男女平等・共同参画センターや青少年プラザは「中目黒スクエア」、下目黒住区会議室は「下目黒住区センター」内に設置されています。新たな区民センターへの集約後の跡スペースは、行政需要解決に向けた活用や民間活用等、効果的かつ効率的な利用に向けて検討を進めます。

イ 公共施設全体の規模・機能について

次の段階である基本計画作成に向けては、新たな区民センターにおける公共施設全体の規模を定めていく必要があります。「区有施設見直し方針」を踏まえ、既存機能、集約機能いずれの施設も規模の縮小を基本としながら、時代に合わせてさらに充実を図る部分と縮小を図る部分を見定めていきます。検討は、施設サービスの充実に必要な規模を確保する視点と持続可能な施設とするための財政負担のバランスの視点を持ちながら進めていきます。

また、機能としては必要であっても施設自体を区が保有する必要があるのか、民間が保有可能な施設があるのか等の確認も進めながら、公共施設の規模を見定めていきます。

あわせて、施設集約による効率的なサービスや区民ニーズに柔軟に対応し続けられる行政サービスを提供できる空間についても検討していきます。

ウ 民間機能の導入について

新たな区民センターでは、公共機能と相乗効果をもたらすものをはじめ、エリアマネジメント⁵等による地域コミュニティのさらなる活性化、新しい働き方・交流の促進などのほか、生活拠点となる住宅機能、多様な働き方に対応する産業振興の充実に資する機能、さらには地域住民の生活利便機能など複合市街地の形成に資する施設整備を検討していきます。

ただし、区だけでは展開が限定されてしまうことから、民間ならではの自由な提案を求め、新たな機能の創造を期待しています。

⁵ エリアマネジメント：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り組み（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））。

3 事業手法の考え方

新たな区民センターの未来像（コンセプト）を実現するには、施設を整備するだけでなく、その後の運営、維持管理のあり方や敷地の有効活用の観点から、民間ノウハウの活用を含めてあらゆる工夫を行うことが不可欠です。

そのため、ここでは民間ノウハウを活かすための事業手法及び敷地活用の考え方について整理します。

（1）事業手法

新たな区民センターにおいては、サービスの質の向上、区民センターの施設整備及び運営・維持管理の効率化、区の財政負担の軽減等が求められ、その実現のためにはあらゆる面で民間ノウハウの活用が不可欠であることから、公民連携手法（PPP：Public Private Partnershipの略）の活用を検討します。以下、現時点で想定される公民連携による事業方式を記載していますが、今後、区として求めていく条件整理とあわせ、効率性、財政負担の軽減の度合、民間事業者の参入可能性、リスクの分担等を検証しながら最適な事業手法を決定していきます。

事業方式		根拠法	資金調達	設計	建設	運営・維持管理	特徴
従来方式		地方自治法	公共	公共 (民間委託)	公共 (民間発注)	公共 (民間委託)	区民センターの設計・建設・運営・維持管理を個別に委託し、資金は区が起債等で調達。
公民連携手法	DB方式 (デザイン・ビルド)	地方自治法	公共	民間		公共 (民間委託/ 指定管理)	<ul style="list-style-type: none"> 区民センターの設計・建設を一括で委託し、運営・維持管理については個別に委託し、資金は区が起債等で調達。 設計・施工間の綿密な調整や、タイトなスケジュール調整が必要な事業に適用される。
	DBO方式 (デザイン・ビルド・オペレート)	地方自治法	公共	民間			<ul style="list-style-type: none"> 区民センターの設計・建設・運営・維持管理を一括で委託し、資金は区が起債等で調達。 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 ⁶	PFI法	民間	民間			<ul style="list-style-type: none"> 区民センターの設計・建設・運営・維持管理を一括で委託し、資金は区の起債等と民間資金を活用。 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。

⁶ PFI方式：Private-Finance-Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）の略。PFI方式は所有権が移転するタイミングにより、「BTO方式」、「BOT方式」、「BOO方式」に細分化される。

①BTO方式：PFI事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、その施設の所有権を公共に移転（Transfer）した上で、契約期間にわたりPFI事業者がその施設の維持管理・運営（Operate）を行う方式。

②BOT方式：PFI事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）し、契約期間にわたり維持管理・運営（Operate）を行い、事業期間終了後、公共にその施設を移転（Transfer）する方式。

③BOO方式：PFI事業者が自ら資金調達を行って施設を建設（Build）し、契約期間にわたり維持管理・運営（Operate）を行った後、その施設の所有権の移転は行わず、民間事業者が保有（Own）し続けるか、又は事業終了後に撤去する方式。

ア 施設整備

従来方式の施設整備では、設計と建設を個別に民間に委託・発注してきましたが、区民センターの施設整備においては、敷地の制約条件に留意しつつ多様な機能を効果的に配置するため、設計と建設において綿密な連携と調整が必要となります。このため、設計と建設を一括で委託する公民連携手法の活用を検討していきます。

イ 維持管理

現行区民センターでは、直営施設の修繕等は区が、指定管理施設の軽微な修繕等は指定管理者が行っており、建物全体のビル管理業務は民間に委託しています。新たな区民センターにおいても、これまで以上に多様な民間ノウハウを活用し、効率的な維持管理を検討していきます。

ウ 運営

「2 新たな区民センターに導入する機能の考え方」（P8～）に掲げた機能について、民間活力が活用可能な分野については、民間ノウハウを最大限活かしていきます。

【参考】現行区民センター等の各施設の運営状況等

運営	施設	備考（各施設を取り巻く状況、主な業務など）
直営	消費生活センター	○ 消費者啓発講座の開催、消費者相談、消費者活動の支援、施設の貸出
	児童館	○ 平日9時から18時、土日9時から17時（日曜は第1・3）に開館 ○ 現在、区には直営児童館が12館（当館含む）、民営児童館が4館あり、あわせて民営化計画（令和3年6月策定）を進行中
	社会教育館	○ 施設の貸室を活用した社会教育に関する講座、研修会等の実施 ○ 団体に対する助言、指導等の実施
	青少年プラザ	○ 青少年が気軽に遊びに来られる場、語り合える場、自主的な活動ができる場として設置 ○ 主に施設の貸室を活用した青少年のための講座、講習会等の実施
	図書館	○ 区内7つの分館の1つとして設置 ○ 現在、区の職員は常駐しておらず、窓口業務は委託により運営
	男女平等・共同参画センター	○ 施設の貸室を活用した男女平等・共同参画の推進及び性の多様性の理解促進に関する講座等のほか、女性のための相談事業等の実施
	老人いこいの家	○ 高齢者のいこいの場として設置 ○ 高齢者の生きがいをづくりや交流を目的とした講習会や講座の開催
指定管理	勤労福祉会館	○ 施設の利用に関すること（申込の承認、利用料の徴収及び収納） ○ 勤労福祉会館の施設を利用しての勤労者の文化・教養及び福祉の向上に関する事業の実施
	中小企業センター（一部直営）	○ 施設の利用に関すること（申込の承認、利用料の徴収及び収納） ○ 中小企業センターの施設を利用して中小企業の振興に資する講座及び講演会等の実施 ○ 創業、受発注相談や各種補助事業による中小企業支援（直営）

運営	施設	備考（各施設を取り巻く状況、主な業務など）
	体育館	○ スポーツ・レクリエーションの指導及び普及 ○ 体育施設の利用に関すること
	美術館	○ 美術作品及び美術に関する資料の収集 ○ 美術作品等の保管、展示及び利用に関すること ○ 美術に関する調査研究 ○ 美術に関する展覧会、講演会、映画会及び造形講座等の主催 ○ 区民ギャラリーを利用に供すること
	下目黒住区会議室	○ 住区の区民相互の交流を通して住区の区民の間のコミュニティ形成に資する場としての機能 ○ 住区会議室の利用の承認、不承認、制限その他の利用に関する業務

エ その他

「ウ 運営」で示した考え方により民間活力を活用した場合でも、行政と民間の責任区分、業務体制の明確化が必要です。未来像（コンセプト）を実現し、区民にとって利用しやすい空間とするための規定、組織体制もあわせて検討を進めていきます。

【参考】他自治体（大和市文化創造拠点シリウス）の事例

○大和市文化創造拠点等に係る指定管理者の指定等に関する条例（抜粋）

<p>（目的）</p> <p>第1条 この条例は、文化芸術の振興を中心とした、本市の文化を創造する拠点（以下「文化創造拠点」という。）について、別に条例で定めるもののほか、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第244条の2第3項に規定する指定管理者（以下「指定管理者」という。）の指定その他管理に関する必要な事項を定めることにより、文化創造拠点を構成する施設を一体的に管理し、もって積極的な連携及び機能の融合を図ることを目的とする。</p> <p>（構成施設）</p> <p>第2条 文化創造拠点は、次に掲げる公の施設をもって構成する。</p> <p>(1) やまと芸術文化ホール条例（平成26年大和市条例第12号）に基づくやまと芸術文化ホール</p> <p>(2) 大和市立図書館条例（昭和31年大和町条例第31号）に基づく大和市立図書館</p> <p>(3) 大和市生涯学習センター条例（昭和44年大和市条例第20号）に基づく大和市生涯学習センター</p> <p>(4) 大和市屋内こども広場条例（平成26年大和市条例第13号）に基づく大和市屋内こども広場</p>
--

○大和市文化スポーツ部・図書・学び交流課（ホームページより）

図書・学び交流課は、図書館や社会教育、生涯学習センター、健康都市大学に関する業務を行っています。（※図書・学び交流課は文化創造拠点シリウスの6階にあります）

【図書係】 図書係は、読書活動の推進、文化創造拠点等運営審議会の運営のほか、図書館の運営に関することなどを担当しています。

【学び交流係】 学び交流係や市内5か所の学習センターは、「社会教育」や「生涯学習」を推進するための総合的な調整や事業等を担当しています。

【健康都市大学係】 健康都市大学係は、市民どうして学び合い、交流する場を創出することで、学びを通じた市民の新たな居場所作りを目指す、健康都市大学事業を担当しています。

（2）敷地活用の考え方

民間活力の活用における敷地活用の手法には、下記のとおり「借地権設定による貸付」もしくは「売却」があります。このうち、区としても将来にわたり区有地を保有し続けることができる点、P18に示した区としての民間機能導入の考え方、また令和2年度のサウンディング調査を踏まえ、借地権設定による貸付のうち、70年程度の一般定期借地権設定による貸付を前提に検討を進めます。

ア 借地権設定による貸付

敷地の一部について、底地の所有権は区のままとしたうえで借地権を設定、土地の貸付を行い、民間事業者は賃貸借契約に基づき事業を実施し、区に対して借地料（前払い地代含む）を支払う方法です。貸付にあたっては、普通借地権設定によるものと定期借地権設定によるものがあります。

	普通借地	定期借地（一般）	定期借地（事業用）
用途	限定なし	限定なし	事業用建物（住宅を除く）の所有
期間	当初は30年 （更新後、最初の更新は20年以上、それ以後の更新は10年以上）	50年以上	10年以上50年未満
更新	あり（更新拒絶には正当事由が必要）	なし	なし
期間終了後	借地人に建物買取請求権あり	借家人は建物を収去して土地を明渡すのが原則。借家人も退去明渡し	借家人は建物を収去して土地を明渡すのが原則。借家人も退去明渡し

イ 売却

民間活用敷地を売却し、民間事業者が購入した敷地に建物を整備する方法です。売却は、民間事業者による土地利用の自由度が高く、区の財政負担の軽減に大きく寄与する視点では効果的となりますが、区民センター及び隣接する区有地は区民にとって貴重な財産であり、かつこれほど広大な用地は区有地の中でも稀有であることから、本事業では想定しないこととします。

4 周辺地域の発展とまちづくりへの貢献

現行区民センターは、設立当時から周辺地域はもとより、多くの区民に親しまれるよう事業展開をしてきました。設立から約45年が経過し、社会経済状況とともに地域課題も変化し、区民センターをめぐるまちづくりの諸条件や課題にも新たな視点で取り組む必要が生じています。新たな区民センターが、全ての区民に親しまれ、また周辺地域が次世代に向けたまちへと発展していく中で貢献できるよう、次の視点を踏まえて取り組んでいきます。

(1) 周辺地域のまちづくり

新たな区民センターの整備にあたり、周辺地域と連携した次世代に向けたまちづくりについて、以下に整理します。

ア 周辺地域の状況

区民センター周辺の地域は、目黒区の東部にあり、目黒駅と中目黒駅の間に位置しています。東西に走る目黒通りと南北に走る山手通りを主要な骨格として、山手通りに並行して目黒川が位置し、都心にある希少な水とみどりを身近に感じられる街並みが形成されています。

目黒川の東側は、ゆるやかな斜面地で、変化のある地形が街並みに表情を与えており、山手通りの西側では、良好な低層住宅地が広がっています。

周辺には、目黒川、恵比寿ガーデンプレイス、国立科学博物館附属自然教育園、ホテル雅叙園東京、目黒不動尊、目黒大鳥神社など、暮らしの質を高める豊富な地域資源があります。さらに、中目黒公園、目黒川船入場、目黒清掃工場、東京高等・地方裁判所中目黒分室（仮称）など、公共施設が多いエリアでもあります。

また、目黒駅、中目黒駅、五反田駅の駅前エリアでは、市街地再開発事業を契機としたオフィスビルやタワーマンション、ITベンチャー企業が集積する新旧混在の高層建築群など、時代の流れに敏感で創造性あふれる人々が集う街へと変化を続けています。

イ 周辺地域の街並み

山手通りや目黒通りの幹線道路沿いには、マンションなどの高層建築物が整備され、かつて工場が点在していた目黒川沿いには桜並木の立地を活かした都市型中高層マンションが立ち並ぶ街へと変化しています。

幹線道路から一步入ったエリアでは、歩いてみたくなる歴史を感じる曲がった小道や落ち着いた戸建て住宅など、趣のある街並みが維持されています。そうした中にも、工場跡地を改修したコワーキングスペースやこだわりあるカフェが立地するなど、新たな働き方や暮らし方を楽しめる日常生活に呼応した街の変化も見られます。

一方、目黒川の氾濫による浸水被害の可能性や、幅員4m未満の細街路や行き止まり道路が多く存在することなどから、防災性向上や居住環境改善が求められるほか、周辺地域における土地の有効活用にも課題があります。

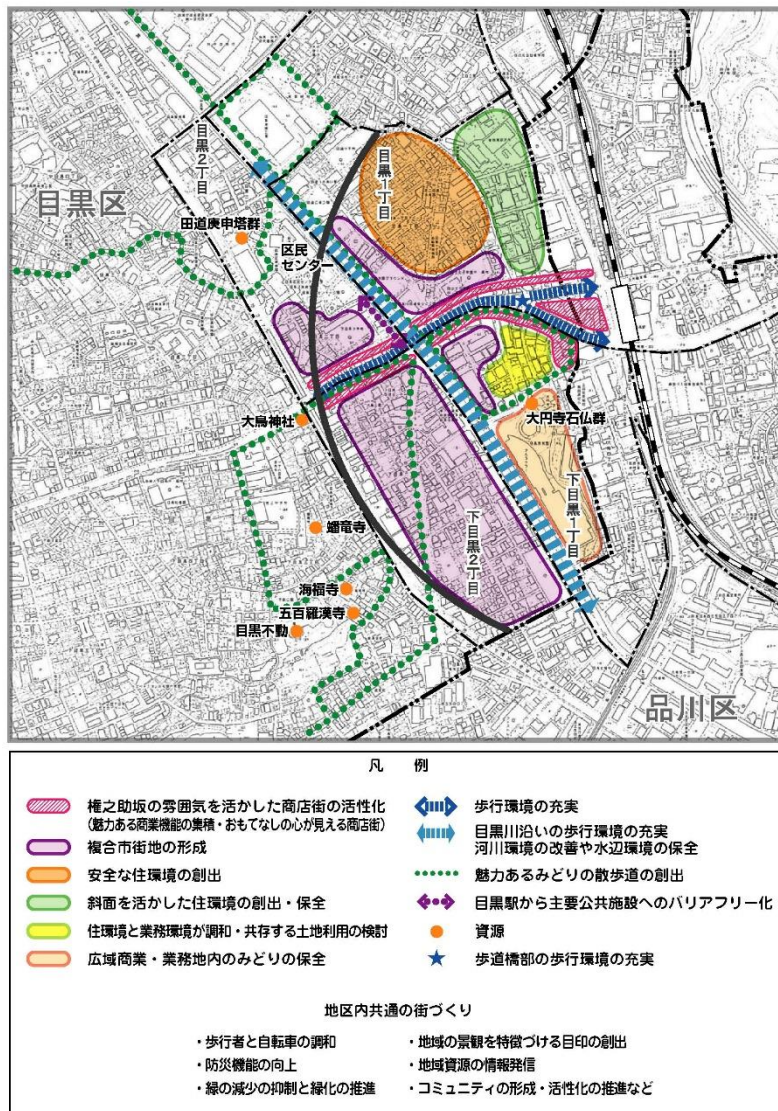
ウ 目黒駅周辺地区におけるまちづくりの取組状況

区民センターを範囲に含む目黒駅周辺地区では、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、広域的な中心拠点にふさわしい地区の実現を目指すため、平成24年3月に「目黒駅周辺地区整備構想」を策定し、平成25年3月に整備方針の策定、平成26年3月には整備計画を策定しました。

整備構想では、「地域活力にあふれ、暮らしやすい街」、「街を楽しみ、歩きやすい街」、「歴史・文化を活かし、人々の多様な交流がある街」を3つの目標に定め、整備計画に基づき設立した街づくり懇談会において、地域の課題解決に向けた協議を行っています。

これまでの取組では、区は、権之助坂歩道橋の撤去と横断歩道等の改良工事の実施（都事業）、三田・目黒地区及び下目黒二丁目地区におけるゾーン30の指定・整備（警視庁事業）、自転車等放置禁止区域の拡大、歩行者用観光案内板の設置（都事業）等を行いました。地元商店会では、「商店街まちづくり憲章・ルール」をとりまとめ、普及・啓発活動を行っています。

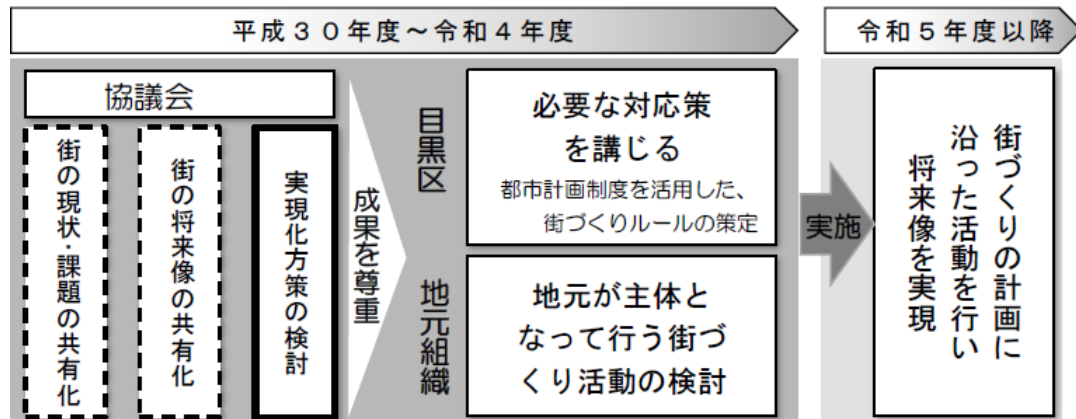
【参考】目黒駅周辺地区の街づくり方針図



出典：平成24年3月「目黒駅周辺地区整備構想」

さらに、下目黒一丁目地区においては、平成31年3月に地域住民の方々を主体とした街づくり協議会を設立し、整備計画に基づく「地域の魅力を高める複合市街地の形成」を目指し、街づくりルールを検討を行っています。

【参考】下目黒一丁目地区の街づくりの進め方



出典：下目黒一丁目地区街づくりニュース 第6号（令和3年5月発行）

エ 周辺地域とつながる新たな区民センター

新たな区民センターは、五感で味わう豊かなみどりと四季の移ろいを感じる目黒川の自然の中で、芸術やスポーツ、学び、レクリエーション、憩いなどが享受できる「新しい文化・交流の拠点」となります。さらに、「つなぐ・つながる・つなげる」のシンボルとして敷地内に多様な世代やライフスタイルの人々が暮らし・活動する拠点を形成することで、創造的に交流し、周辺地域や区全体へ波及効果をもたらすまちづくり活動を展開していきます。

また、新たな区民センターが、周辺地域の皆さまにとって、生活の一部として日常的に利用できる場所となり、かつ、災害時の「安全・安心の拠り所」となる空間整備を検討していきます。

以上を踏まえ、新たな区民センターの整備を契機として、安全・安心で居心地が良く、多様な暮らし・営みにより創造的な交流が生まれるまちづくりを目指し、下目黒一丁目地区などの取組を参考に、街づくり協議会の設立に向けた勉強会を開催するなど、周辺地域の皆さまとともに取組を進めていきます。

（2）周辺地域の魅力向上に資する区民センター整備に向けて

新たな区民センターの整備にあたり限られた敷地を有効活用する上での留意点及び周辺地域に配慮すべき留意点について、以下に整理します。

ア 用途地域等

区民センター敷地は、第二種住居地域に指定されており、新たな区民センターの整備にあたっては、現時点で計画の支障になる用途制限は限定的であり、用途地域を変更する必要性は低いと考えています。

また、用途制限のかかるホール（劇場等）については、既存の中小企業ホールが当地域に根差ししており、区民ニーズの高い機能であることから、整備に向けた手法を検討します。

用途地域による建築物の用途制限の概要（抜粋）

用途地域内の建築物の用途制限 ○…建てられる用途 ■…建てられない用途		第二種住居地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○
店舗等	店舗等の床面積が 10,000 m ² 以下のもの	○
	店舗等の床面積が 10,000 m ² を超えるもの	■
事務所等		○
ホテル、旅館		○
遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○
風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	■
公共施設 病院 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○
	図書館等	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○
	老人ホーム、福祉ホーム等	○
	公衆浴場、診療所、保育所等	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○
	自動車教習所	○

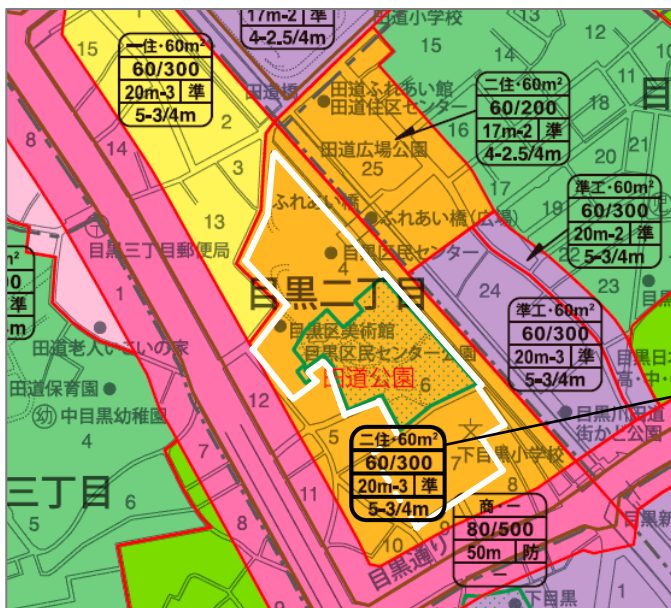
注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

イ 絶対高さ制限

区民センター敷地の絶対高さ制限は、建設当時はありませんでしたが、平成 16 年度の高度地区による絶対高さ制限の導入、平成 20 年度の制限強化により、現在の絶対高さ制限は 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、都市計画法又は建築基準法に基づいた検討を進める必要があります。

区としては、既存の区民センターの機能を継承し、さらに魅力を充実させるため、周辺公共施設を集約するほか、近年の目黒駅を中心としたまちづくりの動向や、財政負担の軽減の必要性などを踏まえ、限られた敷地を最大限有効活用して周辺地域の活性化にも寄与していく必要があると考えています。今後、周辺地域の皆さまとまちづくりも含めた都市計画手法の活用など検討を進めていきます。

目黒区地域地区図（抜粋）



用途地域	第二種住居地域
建蔽率	60%
容積率	300%
防火地域等	準防火地域
高度地区	絶対高さ制限 20m
	第3種高度地区
日影規制	5h - 3h / 4m

ウ 開発行為

都市計画法では、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、一定規模以上の土地において開発許可が必要になります。新たな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、水路の付け替え、一定の切土・盛土などを行う場合、開発行為に該当する可能性があり、その場合、都市計画法に基づいた公共施設（道路、公園等）の整備などが必要になります。

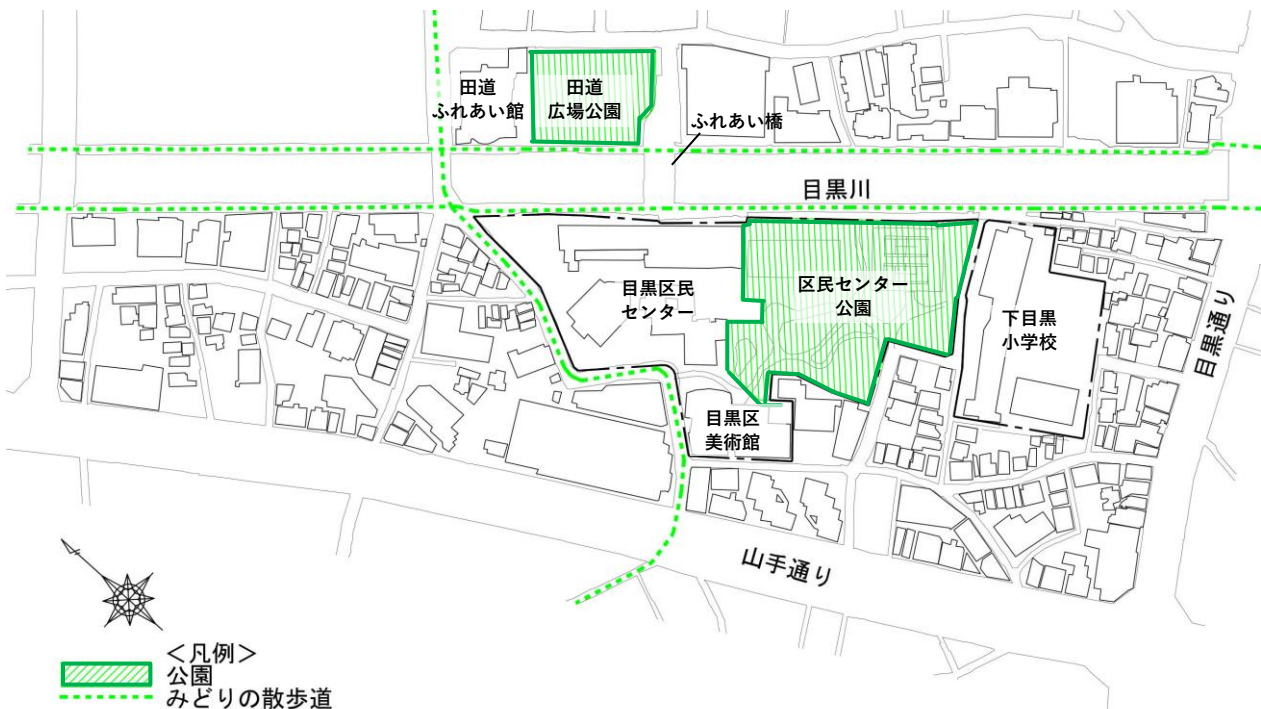
エ 都市基盤施設

（ア）公園の活用

区民センター公園は、都市計画法に基づく都市施設に位置づけられた都市計画公園であり、公園内に整備できる施設には一定の制限があります。

また、来訪者が気軽にくつろぐ場、交流の機会を広げられる場、周辺地域における多様な防災機能を担う場として重要な役割を持つ公園の活用は、以下の点に留意しながら検討していきます。

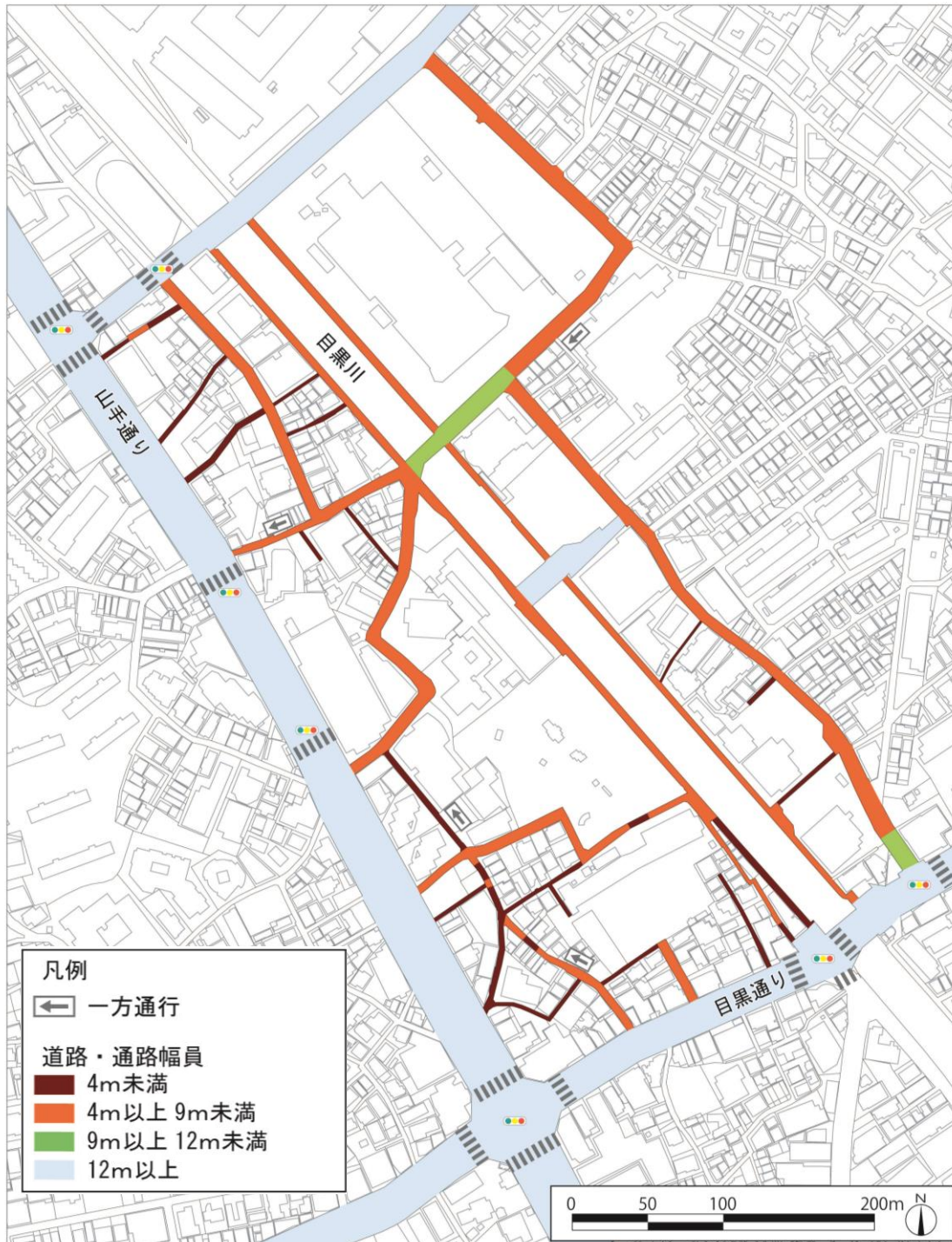
- 公園の機能・効用の維持・向上、ふれあい橋とのつながりの可能性について、市街地環境への影響に配慮しながら、立体都市公園制度の導入を検討します。
- 公園の魅力向上や周辺地域への貢献、維持管理費の削減が可能な Park-PFI⁷の活用を検討します。



⁷ Park-PFI: 飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。

(イ) 道路等の整備

区民センターの敷地は山手通りや目黒通りには接しておらず、敷地に接する道路幅員は最大8m、その他の周辺道路も幅員4m未満の細街路が多く、建物の高さ及び容積率を十分に活用できない等の課題があります。今後、新たな区民センターの整備にあたっては、訪れる人々の安全・安心な歩行環境の整備や災害時の避難路、緊急車両通行の確保とともに、周辺への影響に配慮したまちづくりに資するため、周辺地域の将来的な土地の有効活用に資する取組を検討していきます。



目黒区道路台帳現況平面図より作成

(ウ) 河川の活用

目黒区の「都市計画マスタープラン」や「みどりの基本計画」では、目黒川をみどりの軸の主要軸として位置付け、河川周辺環境の良好な整備など総合的な景観形成を進め、区を代表する景観として魅力をさらに高めることとしています。

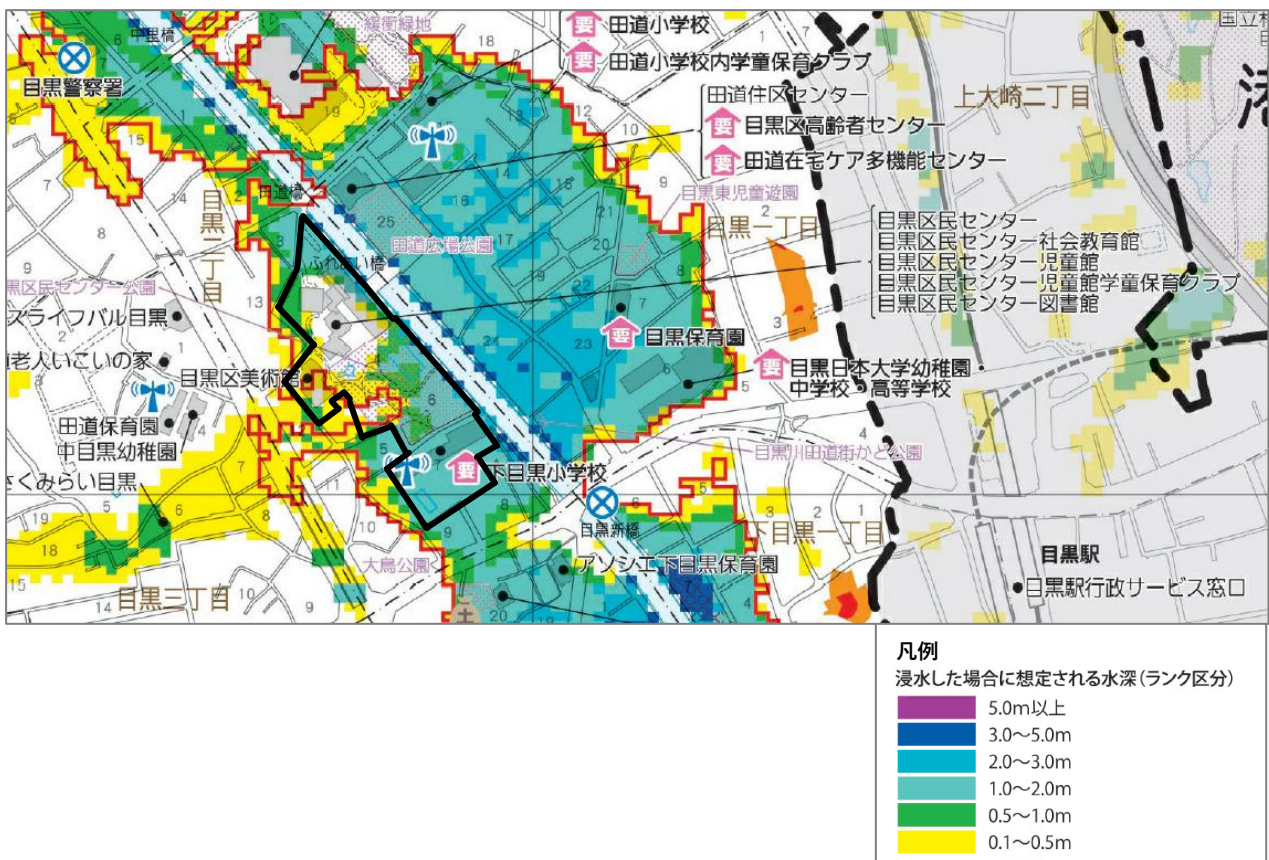
区民センターの敷地は目黒川に面しており、景観としての活用はもちろん、親しみを持てる水辺空間としてのあり方についても検討していきます。また、中目黒駅や目黒駅から歩いて訪れる方々にとって、目黒川沿いが心地よい歩行空間となるような整備を検討します。

また、目黒川は大雨時に合流式下水道から汚水混じりの雨水が放流されることから、臭気の発生など水質が悪化することがあります。これに対して、東京都及び関係区と連携を図り、水質改善対策を進めていきます。

オ 災害対策

区民センター及び下目黒小学校は目黒川沿いに位置しており、目黒区水害ハザードマップでは、敷地周辺は0.1~2.0mの深さで浸水する恐れがあると示されていることから、地下の利用には課題があります。利用する場合には、昨今の台風等における地下への浸水被害などを踏まえた対策が不可欠です。そのため、雨水流出抑制の対策も含めて検討を進めていきます。

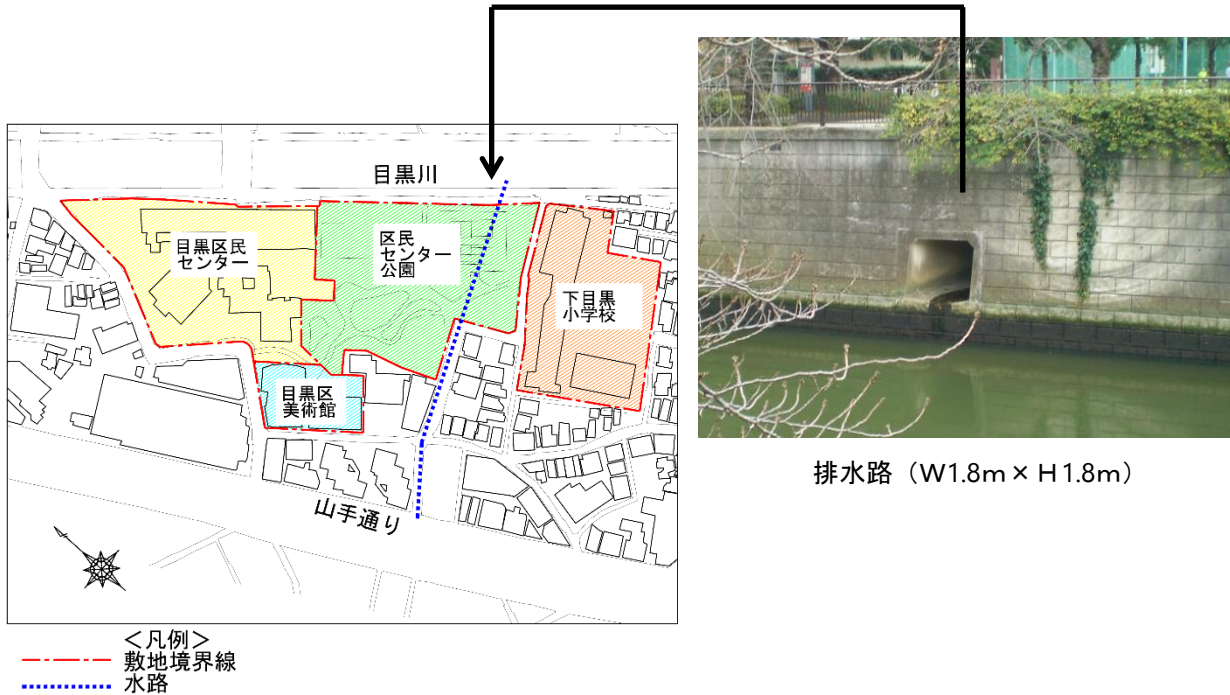
あわせて、水害対策だけでなく、震災時の避難所としての機能向上、防災備蓄倉庫の増設などの災害対策についても、周辺地域の防災力向上に向けた検討を進めていきます。



カ 水路

公園の地中には、下水道の越流雨水を目黒川に放流するための排水路（W1.8m×H1.8m）が存在しています。排水路は現在も使用されており、公園敷地内に建物を建築する際には建築物等の配置も含め、考慮すべき条件となります。

今後、公募条件を整理する中で既存排水路の廃止や位置の変更が必要となった場合は、東京都との協議及び条件整理を進めていきます。



【参考】区民センター整備における関連計画

区民センター整備においては、下記計画に留意し検討を進めていきます。

- 目黒区みどりの基本計画（平成28年3月）
- 目黒区環境基本計画（平成29年3月）
- 都市計画公園・緑地の整備方針（令和2年7月／東京都・特別区・市町）
- 目黒区交通バリアフリー推進基本構想（平成24年3月）
- 目黒区無電柱化推進計画（令和2年8月）
- 第10年目黒区交通安全計画（令和3年5月）
- 目黒川緑地帯サクラ再生実行計画（平成30年3月）
- 目黒川流域河川整備計画（平成30年4月／東京都）
- 目黒川水質浄化対策計画（令和2年6月）
- 目黒区地域防災計画（令和2年12月）
- 目黒区豪雨対策計画（令和3年3月）

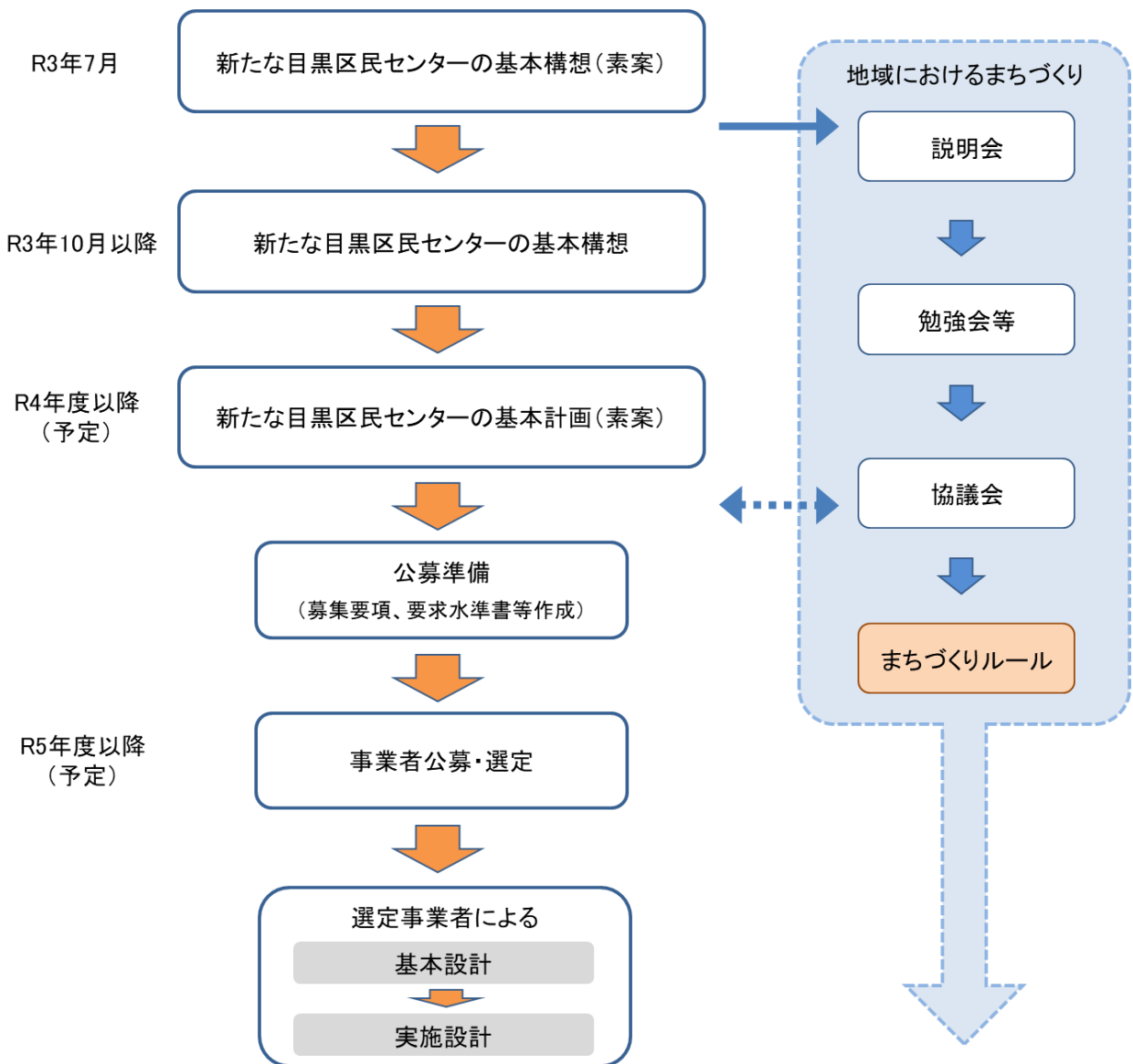
5 今後の進め方

(1) 今後の進め方

今後は、「基本構想」を踏まえ、各機能の諸室の仕様と性能、事業手法の選定、各機能の運営方針などを「基本計画」として定め、その後、公募条件等の検討を進めていきます。

各段階を進めていく上では、区民参加はもとより、改めて民間事業者へのサウンディング調査にも取り組んでいきます。

あわせて、まちづくりについても、周辺地域の皆さまと今後のまちづくりに向けた検討を進めていきます。



(2) 「新たな目黒区民センターの基本計画」策定に向けた検討内容

次の段階である「新たな目黒区民センターの基本計画」の作成に向け、主に以下の点について検討を深めていきます。

ア 各機能の諸室構成や規模

「新たな区民センターに導入する機能の考え方」(P8～)に基づき、各機能の諸室構成や規模感を算出し、新たな区民センター全体の延床面積を算出していきます。

イ 事業費及び事業手法

事業費及び公民連携手法を用いた場合のVFM(Value for Money)⁸については、建物全体の延床面積を算出した上で試算を行い、財政負担の軽減の度合も含めて検討します。検討は、当初の建設費だけでなく、維持管理や運営費用を含めたライフサイクルコスト全体の縮減に向けて進めていきます。

ウ 運営方針

運営や維持管理における直営と指定管理の分けや民間活力を活用した場合の行政と民間の責任区分、業務体制の明確化について検討します。あわせて、区民にとって利用しやすい空間となるための施設配置に関する規定、組織体制についても検討していきます。

エ まちづくりの取組

周辺地域の皆さまとともに、新たな区民センター整備を契機とした今後の周辺地域におけるまちづくりの取組に向けて、現状の課題分析、地域の将来像、まちづくりの方向性などについて検討していきます。

⁸ VFM:従来方式と比べた場合に削減された総事業費の額又は割合。