

## 第1章 区民センター見直しの検討

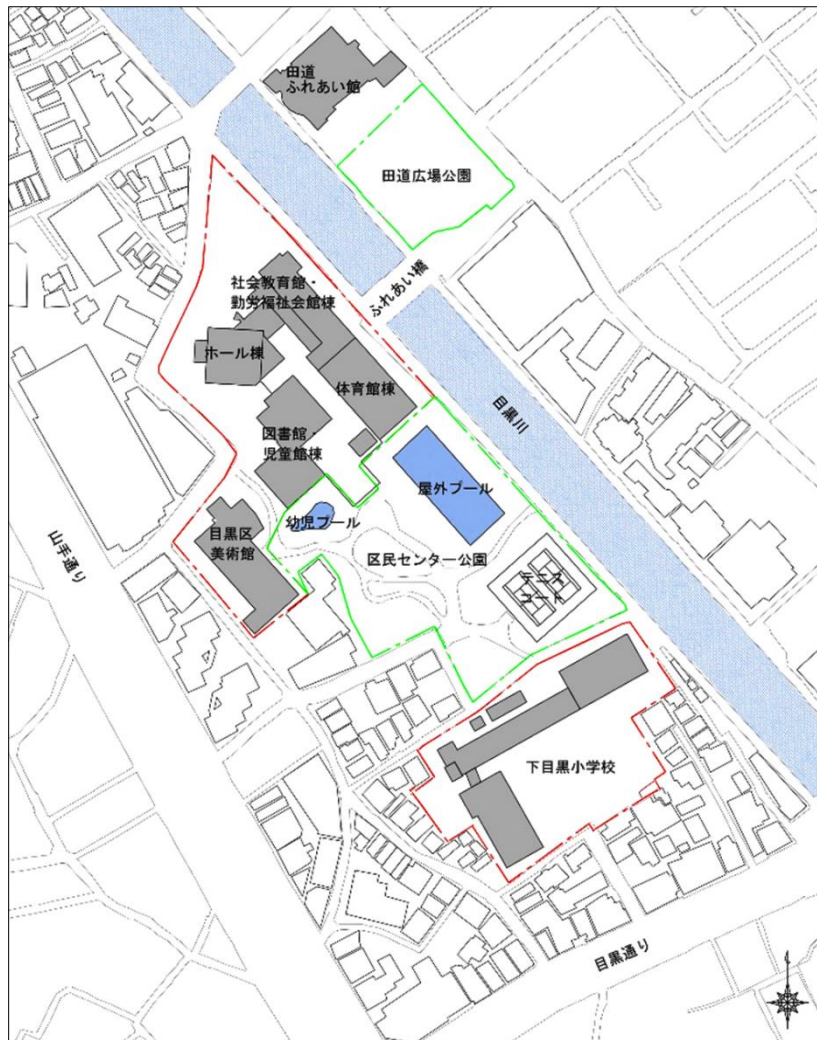
### 1 区民センター等の概要

#### (1) 区民センター等の概要

##### ア 施設配置

目黒区民センター（以下、「区民センター」という。）は、社会教育館・勤労福祉会館棟、ホール棟、体育館棟及び図書館・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（以下「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。

また、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、ふれあい橋により目黒川を挟んだ対岸には目黒清掃工場の還元施設である田道ふれあい館及び田道広場公園（いずれも都営地）が位置しています。



#### 「新たな区民センター」の定義

本事業において、「新たな区民センター」は以下の範囲を示すものと定義します。

- ・区民センター（現在の区民センター及び美術館を含む北側敷地）
- ・区民センター公園

※便宜上、既存施設は、区民センター、美術館、区民センター公園を分けて表記します。

## イ 区民センター等の施設の概要

	区民センター	美術館	下目黒小学校
所在地	目黒2-4-36	同左	目黒2-7-9
竣工	S49年(築48年)	S62年(築35年)	S39年(築58年)
敷地面積	9,514.82㎡	2,012.79㎡	7,699.71㎡
延床面積	16,463.13㎡	4,059.21㎡	5,237.63㎡
構造	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造	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	地上3階、地下1階	地上3階
建物高	38.2m	17.89m	14.0m
用途地域	第二種住居地域		
建蔽率	60%		
容積率	300%		
高度地区	絶対高さ制限20m・第3種高度地区		
角地指定	角地	角地	角地
地目	宅地	宅地	学校用地、宅地

## ウ 区民センターの構成、棟別の施設

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(公益財団法人目黒区勤労者サービスセンター、一般社団法人目黒区産業連合会、目黒区商店街連合会、東京商工会議所目黒支部 等)
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
美術館棟	美術館(展示室、区民ギャラリー)

## エ 区民センター公園

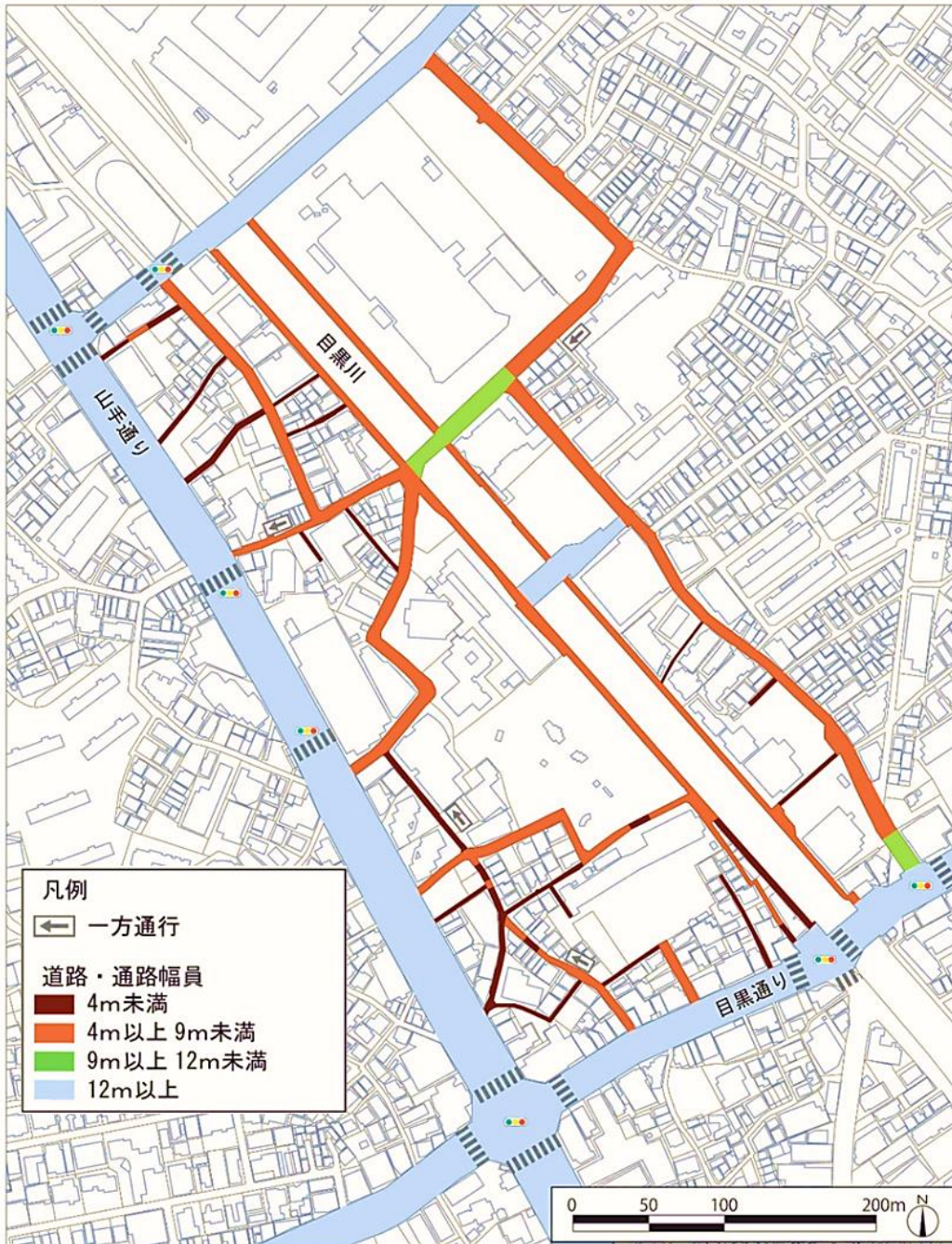
10,000.15㎡を有する都市計画公園です。

主な施設：めぐろ平和の鐘、平和祈念の彫像、あずまや、屋外プール、幼児用プール、テニスコート、園路、広場、トイレ、植栽等

## (2) 区民センター等の周辺の道路・河川等の状況

## ア 道路等の状況

区民センター等の敷地は山手通りや目黒通りには接しておらず、敷地周辺の道路は幅員4m未満の細街路や歩道のない生活道路が多くなっており、自動車と歩行者が錯綜しない安全・安心な歩行環境や災害時の避難路及び緊急車両通行空間の確保が求められています。また、周辺地域の土地利用状況を見ると、建物の高さや容積率を十分に活用できない等の課題も存在することから、将来的な土地の有効活用に資する取組が求められます。



目黒区道路台帳現況平面図より作成

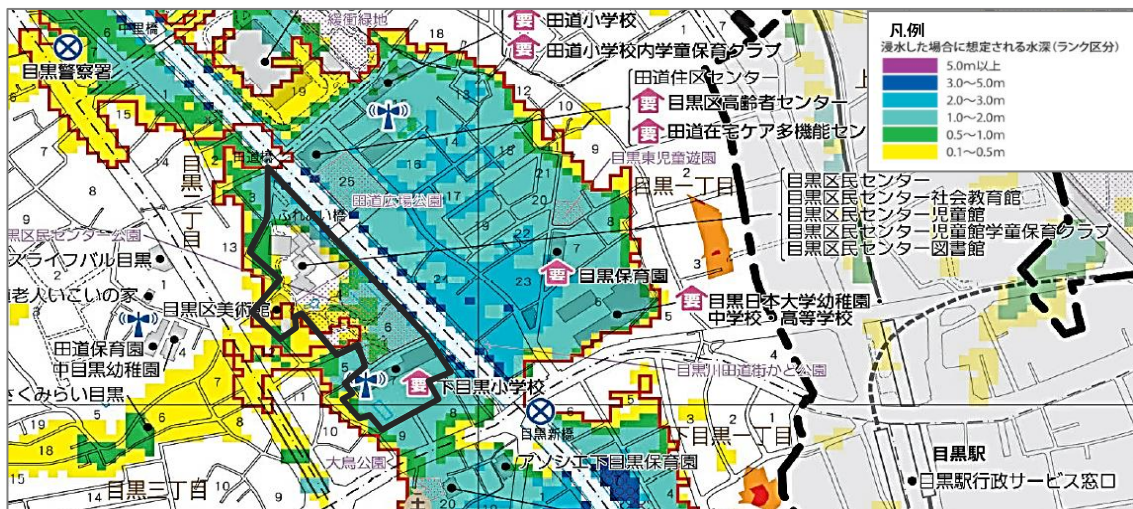
イ 河川等の状況

区民センター等の敷地は、都内有数の桜並木で知られる目黒川沿いに位置しており、区として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ています。また、区民センターと田道広場公園を一体的に結ぶふれあい橋は、広場機能を有する人道橋であり、目黒川の親水施設として利用されています。



ふれあい橋

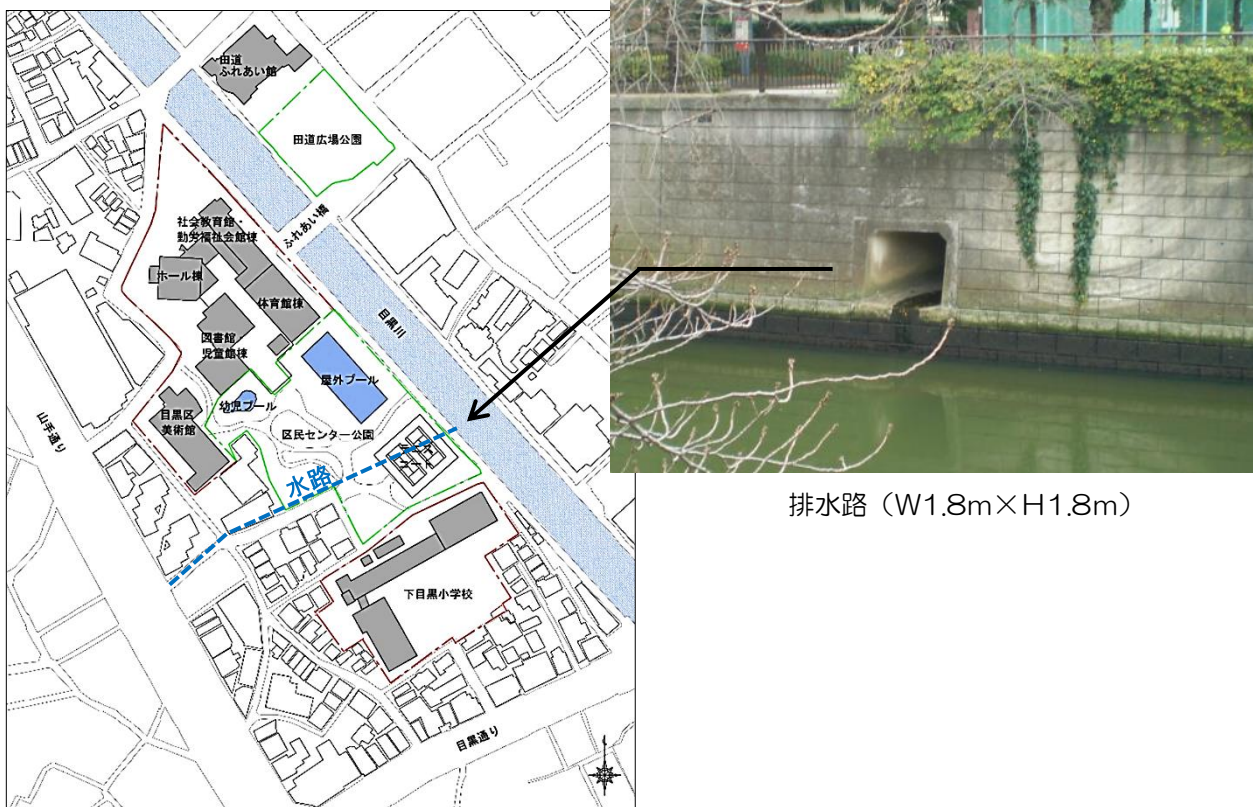
なお、目黒区水害ハザードマップでは、区民センター敷地及びその周辺は0.1～2.0mの深さで浸水する恐れがあると示されていることから、新たな区民センター整備時の施設配置では、浸水深を考慮した検討が求められます。



目黒区水害ハザードマップ（一部加工）

## ウ 水路の状況

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。この排水路は新たな区民センター整備後も使用される予定のため、公園敷地内に建物を建築する際には排水路を避けた建築物等の配置が求められます。



排水路（W1.8m×H1.8m）

## 2 取組の経緯

ここでは、区民センター見直しに係るこれまでの取組について示します。

### (1) リーディングプロジェクトとしての取組

平成29年6月に策定した「区有施設見直し計画」において、大規模複合施設である区民センター見直しを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こととしました。

新たな区民センターでは、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答え続けられるよう、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」と決めました。新たな目黒区民センターの基本計画（以下、「基本計画」という。）では、その実現に向けて各機能における実施事業、空間及び管理運営の方向性、周辺地域と連携した次世代に向けたまちづくりの方向性、事業実施のための事業スキーム等を整理していきます。

### (2) 新たな目黒区民センターの基本構想の策定（R3.10）

平成30年度に区民センター見直しの取組を開始し、同年度に「課題整理」、令和元年度に「検討素材」、令和2年6月に「中間のまとめ」、令和3年10月に「新たな目黒区民センターの基本構想」（以下「基本構想」という。）を作成しました。基本構想では、多様な区民意見や民間事業者サウンディング調査結果等を踏まえ、以下の内容を整理、決定しました。

#### ア 建替えの必要性

区民センターは、築後48年が経過しており、建物の耐震性や老朽化、バリアフリーの対応不足や施設の維持管理経費が課題となっています。また、将来にわたり活発な区民活動が継続すること、効率的な運営を継続しながら将来にわたる財政負担軽減の視点を踏まえた施設とする必要があります。

美術館については、区民センター施設との連携や、区民センター公園や目黒川と近接している環境を活かした運営や維持管理面での効率性の課題を抱えています。

また、隣接する下目黒小学校は築後58年が経過しており、建物の老朽化と併せて近年の児童数の増加により今後の教室数確保に直面している中、放課後の多様な居場所の確保等の新たな課題が生じています。学校が地域の拠点としての役割を今まで以上に果たしていく上でも、学校や地域の方々の交流と活動の場となることは、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大変重要です。

以上を踏まえ、それぞれの機能の魅力や利用者の使いやすさの向上、またそれぞれの相乗効果を図るためには、区民センターの空間全体を活用して充実を図ることが効果的であることから、建替えることとします。

### イ 一体整備の必要性

区民センター、美術館、公園、小学校という4つの敷地を別々に考えるのではなく、区民センター周辺地域の将来都市像を目指し、全体の用地を有効活用しながら将来にわたり区民生活を支える機能を整備し、併せて用地の有効活用を図ることで財政負担軽減を図ります。

### ウ 導入機能

新たな区民センターに導入する機能については、これまで各施設で担ってきた区民活動を支える機能を継承しながら、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）を目指し、導入する機能を「地域コミュニティ機能」「ホール機能」「男女平等・共同参画センター機能」「産業振興機能」「美術館機能」「体育館機能」「児童館・学童保育クラブ機能」「生涯学習機能」「図書館機能」「公園」及び「小学校」としました。

### エ 民間活力活用の必要性

新たな区民センターでは、区民サービスの充実に向けて、機能間の運営面における連携が不可欠です。そのため、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うとともに、将来にわたり活気やまちへの賑わいをもたらし、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。

さらに、区の財政負担を極力軽減させる視点からも、民間活力を最大限活用します。

### オ 周辺地域を含めたまちづくりの推進

区民センターが立地する目黒2丁目の中で、区民センターや公園、美術館、下目黒小学校の土地は多くの部分を占めることから、その建替えに伴い、区有地を活用したまちづくりの視点から、公共サービスと民間事業を融合化することで、地域に求められる都市機能の効果的な実現やまちの賑わいづくりなど地域の更なる活性化を推進していきます。





### 3 素案作成に向けた各種取組

ここでは、基本計画（素案）作成に向けて、令和4年12月の基本計画（素案の案）作成以降実施してきた取組について示します。

#### （1）有識者意見聴取

都市計画や建築、美術及び公園など特に専門的な内容について、各分野における有識者から意見聴取を行いました（以下、意見の抜粋。詳細は区ホームページ参照）。

いただいた意見については、基本計画（素案）に反映するとともに、今後作成していく募集要項へ反映していきます。

項目	意見
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設を複合化し、さらに公園との一体化により新たなパブリックスペースを創出していく、そのための公民連携であり、あわせて学校の建替えにより公共用地一体の有効活用を図ることを伝えられると良い。</li> <li>・ 計画を進める上では、区が何を目指していくのか、そのメッセージを強く押し出すことが大切である。目黒区として今後の10年、20年をどのように作りあげていくのか、長期的なビジョンをもう少し強く打ち出していけると良いのではないかと。</li> <li>・ 住民が相互に助け合うことが必要になる。そのためには、コミュニティの醸成が不可欠である。様々な世代がつながり、創造していく環境が求められる。</li> </ul>
動線、設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ソフト面でもハード面でも、動線が相互に開通しているようにしてほしい。</li> <li>・ 公園については、外部空間との連携、一体性を高め、また人道橋であるふれあい橋との一体性を高めていくべきではないかと。建物で受け止めるのは、せっかくの資源を活かしきれないことになる。</li> </ul>
芸術文化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 美術館のつくりや使用頻度として、どうしても展示がメインとなり、ワークショップルームが副次的な空間となってしまっている印象もある。美術館に限ることなく、複合施設の特徴を活かして、ここに来れば何かやっている、そんなワクワクする空間とし、区民活動が見える場としてワークショップをメインにしていくような考え方も効果的ではないかと。</li> <li>・ これまでの美術館の30年間の功績をきちんと明文化し、美術館の個性、行ってきたことをより強化していくということを改めて明確化していくべきではないかと。</li> </ul>
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちへの貢献を重視する意味でも、まちづくりのデザインを重視していくべきではないかと。経済では提供できない価値をどう引き出せるかが大切である。</li> </ul>
民間事業者の参画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の魅力度を向上させる上では、どれだけ付加価値を高められるかがポイントとなる。</li> </ul>

## (2) 民間事業者サウンディング調査

令和2年度に続き、令和4年12月に民間事業者サウンディング調査を実施しました（以下、対話内容の抜粋。詳細は区ホームページ参照）。

基本計画（素案）は、対話内容を踏まえて作成しているとともに、今後作成していく募集要項においても参考としていきます。

ア 実施日時 令和4年11月1日 サウンディング調査実施要領の公表  
12月5日以降 個別対話の実施

イ 参加企業数 37社  
（不動産事業者8社、建設事業者9社、運営事業者15社、維持管理事業者5社）

ウ 対話内容（抜粋）

項目	意見
参加意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極的に参加したい 29社</li> <li>参加を検討したい 8社</li> </ul>
想定される課題や条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営業務が多用途にわたるため、事業者の参画条件を限定しすぎると、応募グループの組成が難しくなる可能性がある。</li> <li>評価の際には、価格だけでなく提案内容も考慮してほしい。</li> <li>民間事業者の自由度を確保してほしい。</li> <li>提案時から施設開設時まで長い時間を要するため、社会情勢の変化により、提案時に想定していた内容が時代に即さなくなってしまう可能性が考えられる。その際には、柔軟に対応できる提案・体制を検討する必要がある。</li> </ul>
スケジュールに関する課題や要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>車両規模の規制や、登下校時間の通行規制等があるため、大型車両や重機、資機材の搬出入が制限される点が懸念される。</li> <li>メインの搬出入が田道庚申通りのみとなる。利用者のためにもより早い開設、区の財政負担軽減を求めるのであれば、条件を固めることなく、既存施設の解体時期の取扱いや土地活用も民間提案の自由度を確保してほしい。</li> <li>施設ごとに着工時期をずらすことにより供用開始時期を全施設そろえ、維持管理費を抑える工夫が必要だと思われる。</li> </ul>
想定する事業手法 (複数回答可)	<p>○PFI方式（BTO方式）：27社</p> <p>○DBO方式：28社</p> <p>○その他：3社</p>
想定する事業期間 (複数回答可)	<ul style="list-style-type: none"> <li>供用開始後10年：9社</li> <li>供用開始後15年：25社</li> <li>供用開始後20年：13社</li> <li>その他：4社</li> </ul>
民間機能の地代	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利金として一括で前払い可能。</li> <li>分割払いとした方が事業に参画しやすい</li> </ul>

## 4 基本計画策定の目的

平成30年度以降、段階を踏みながら取組を進めてきましたが、基本計画は、事業者募集に向けた最終ステップとなります。そこで、区では素案を取りまとめる前に「素案の案」を公表して区民意見を聴き、本「素案」においてもパブリックコメント、説明会等により丁寧に区民意見を聴いた上で、令和6年度の事業者公募に進んでいきます。

### (1) 基本計画（素案の案）で整理した内容【R4.12】

これまで、パブリックコメントのほか、小学生アイデア募集や中高生アイデア募集、大学生ワークショップや区民ワークショップ、利用者アンケート等を通していただいた様々な意見やたくさんの方々のアイデアを踏まえて作成した基本構想の中では、事業敷地範囲、整備手法、導入する機能整備の視点を整理しました。

以上を踏まえ作成する基本計画（素案の案）は、以下の内容を中心に整理し、令和6年度に予定している事業者公募に向けた検討状況を示すことを目的としています。

- 各機能の諸室構成や規模
- 各機能の運営、建物の維持管理方針
- 考えられる事業手法
- 周辺まちづくりの取組状況

### (2) 基本計画（素案）で整理する内容【R5.5】

基本計画（素案）は、基本計画（素案の案）作成後の区民意見募集や説明会でいただいたご意見や有識者の意見聴取及び民間事業者サウンディング調査、また、周辺まちづくりの取組状況など以下の内容を反映した上で取りまとめています。本資料へのパブリックコメントや説明会等を実施し、基本計画を策定した後は、令和6年度に予定している事業者募集に向けて、公募要項等の作成を進めていきます。

- 事業規模及び事業手法
- まちづくりルールに向けた検討状況
- 事業者選定の考え方
- 都市計画、建築、公園など有識者意見聴取結果
- 民間事業者サウンディング調査結果