

新たな目黒区民センターの基本計画（素案）（概要版）

1. 新たな区民センターの基本理念

■ 新たな目黒区民センターのコンセプト

『「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』というコンセプト実現に向け、アートをはじめとした様々な要素が交じり合い、新しい出会いや交流が生まれ、子どもから大人まであらゆる世代の方々の個性が広がり花開くような、空間全体の中で文化を感じられる区民活動の拠点を目指します。

■ 機能融合により交流が生まれ続ける運営の実現 ～"連携"から"融合"へ～

それぞれの機能に明確な境を設けず、融合させることで、「来たついでに」「あれも一緒に」が叶えられる付加機能、サービスの導入・提供を行い、機能別では成し得ない事業展開を実現します。

■ 将来にわたり区民が使いやすい空間の実現 ～"カコ"から"ミライ"へ～

○区民が主体的にまちづくりの担い手となり、またそれぞれの活動を社会に還元し、活躍できる場となることで、区民同士の交流、つながりを支援します。

○用途が限定される空間、特定の用途で専用する空間は必要最小限にとどめる等、現代の発想で固めてしまうのではなく、将来に向けて多機能かつ柔軟な運用を可能とする空間を整備します。

○施設に訪れなくても「情報を得る・利用する・発信する」ことを可能とするため、オンラインでの情報発信や施設サービスの提供を積極的に進め、社会や様々な主体と、必要な時にいつでもどこでも「つながる」ことができる新時代の公共空間を創出します。

■ 区民センター建替えを契機とした周辺まちづくり

区民センターが地域の有効な資産となり、周辺地域で行われる様々な分野の活動がにぎわいの創出やコミュニティの形成へと発展し、周辺地域のまちづくりを広げていきます。

■ 区有施設の持続可能性に資する財政負担の軽減

今後の区有施設更新のモデルケースとなることから、効率的な利用、機能融合を進めながら、将来にわたり区民活動を支えていく工夫を行いながら、財政負担を極力軽減させていくことを追求していきます。

2. 施設整備方針

ア 施設規模の考え方

区有施設見直しのリーディングプロジェクトである本取組は、活発な区民活動を継続できる空間であり続けることと、施設規模の効率化・コンパクト化により将来にわたる維持管理経費の軽減を両立させる必要があります。新たな区民センターは、全体としてできる限りのコンパクト化を目指した計画とします。



イ 施設配置と主な役割

現行の区民センター、美術館、区民センター公園及び下目黒小学校敷地を計画範囲として、それぞれが相乗効果をもたらし、区民サービスの充実や更なるまちの賑わいや活力等に資する最適な配置を計画します。特に、区民センター公園については、新たな区民センターの顔となる屋外空間となるよう、下目黒小学校や新たな区民センターの他の機能と連携した活動が出来る空間とします。

ウ 敷地動線



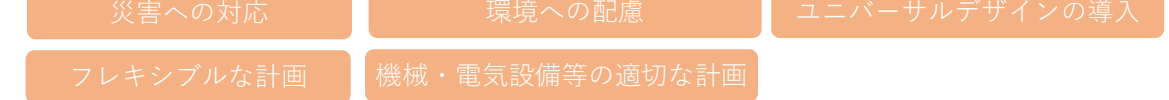
エ 建物動線



オ 搬出入動線

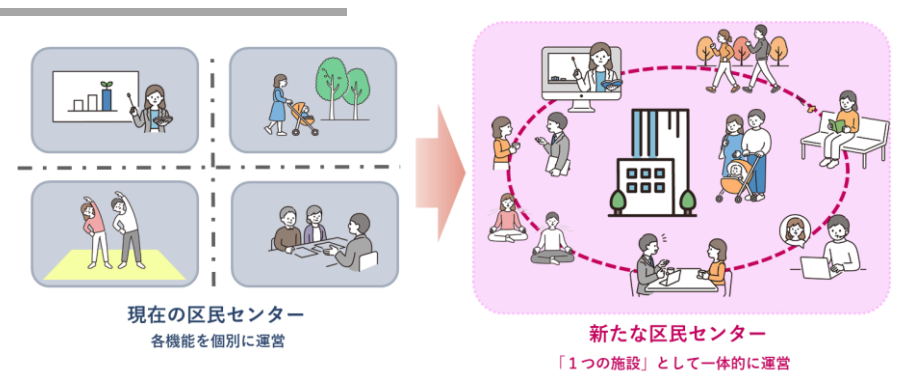


カ 施設計画上の留意点



3. 施設運営方針

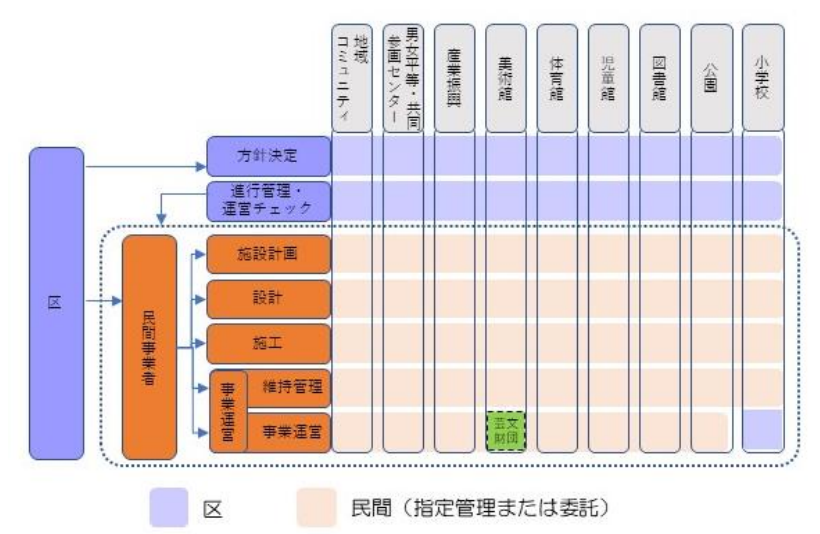
各機能の融合を促進し、ライフステージに合わせたサービスを切れ目なく展開させることで、区民が様々な活動に利用できる「1つの施設」として、複合施設全体の一体的な運営を行います。



ア 公民連携による役割分担

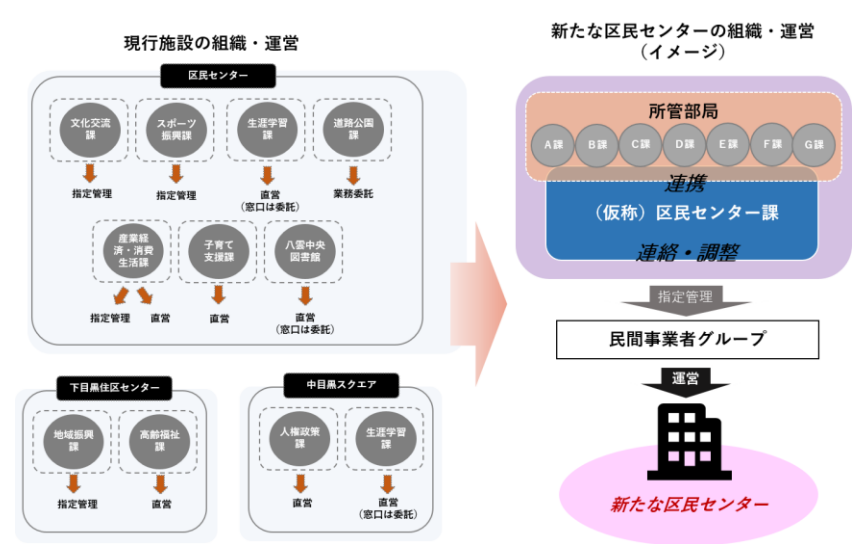
○計画段階から、民間事業者の参画を求めることとします。

○区は、民間の持つノウハウを積極的に活用する一方、運営のチェック、施策の進行管理など、行政が責任を持って担う事業に注力します。



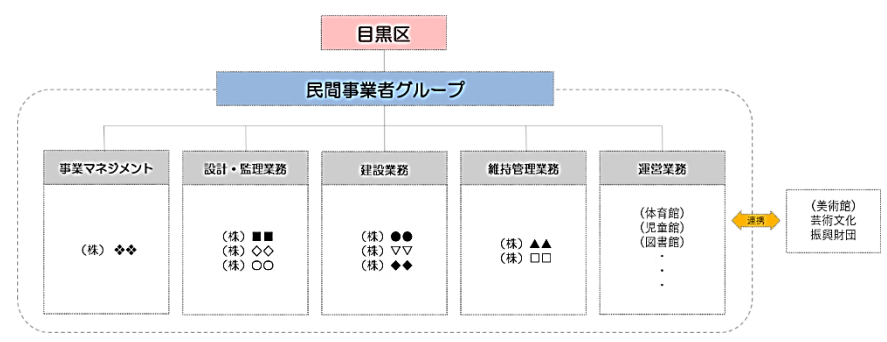
イ 区の体制

○一元的に連絡調整の窓口を担う施設全体の所管組織（仮称：区民センター課）を新設し、より一層、利用者のニーズに即した質の高い公共サービスの実現を目指します。○区民センター課は主に施設を拠点とした区民活動支援に係る民間事業者との調整を担い、公の施設としての各機能の運営のあり方は、各担当課が施策展開の責任を持つことにより変わりありません。



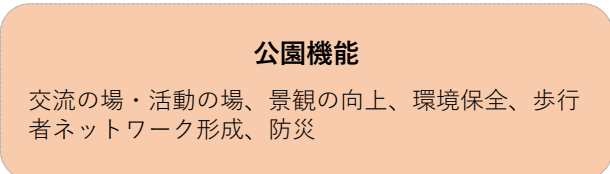
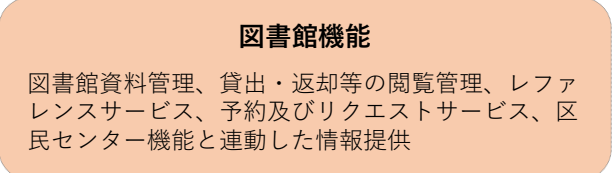
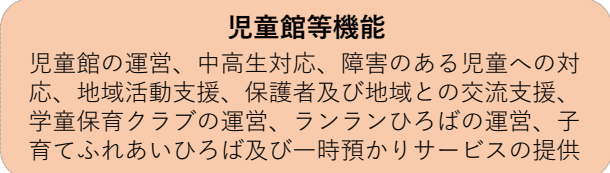
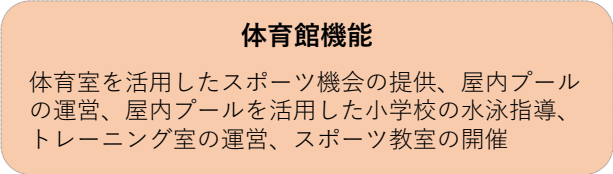
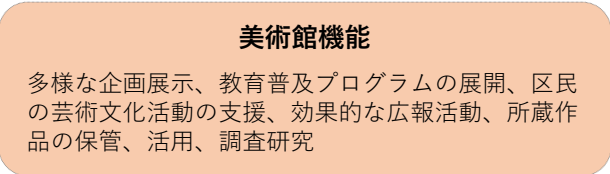
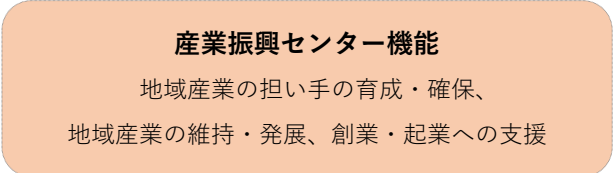
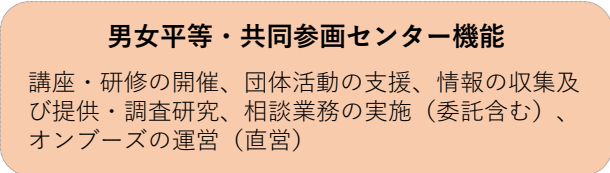
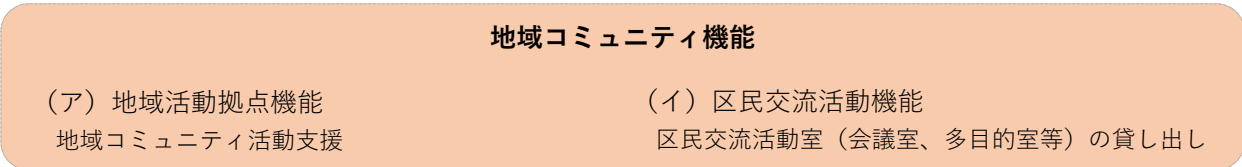
ウ 民間事業者の運営体制

○民間事業者等で構成された共同体を選定し、指定管理者として指定した上で、区民センター全体を横断的・一体的に管理運営します。○各施設の管理業務（清掃、警備、修繕等）についても、指定管理者が包括的に管理することで、施設管理の効率化を図ります。

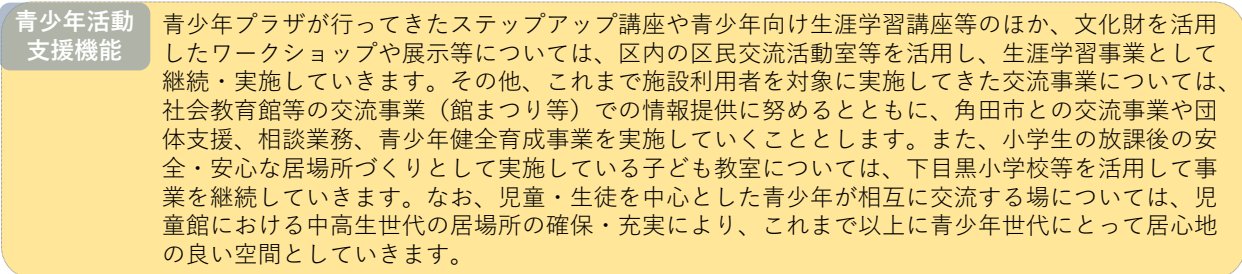
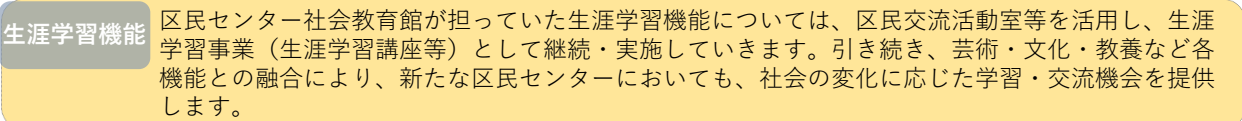
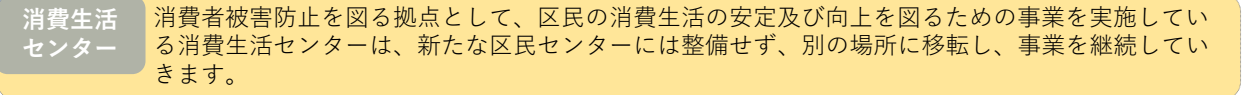
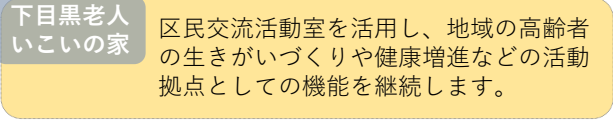
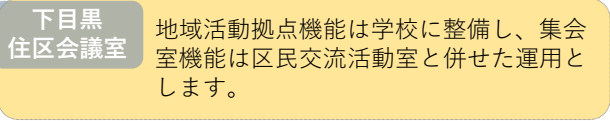
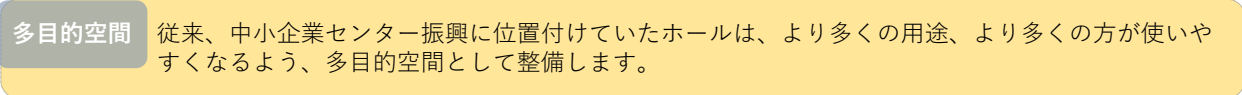
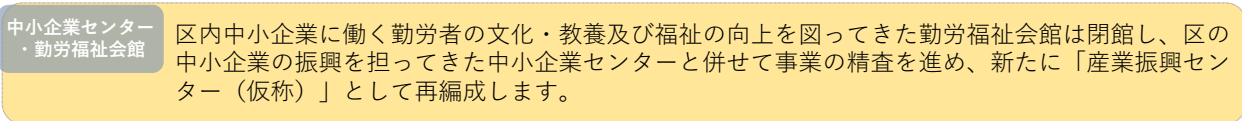


4. 新たな区民センターに導入する機能

(1) 新たな区民センターに導入する機能（実施事業）



(2) 新たな区民センター整備に伴い、従来と施設のあり方、事業展開が変更するもの



5. 区民センター建替えと周辺まちづくり

○現在、周辺地域の皆様と取り組んでいる準備会において、景観や日照、通風、採光、圧迫感等の居住環境に配慮したまちづくりについて協議を進め、どのような街並み形成を目指すのかを整理しています。

○令和3年度以降まちづくりを考える会を開催、意見交換を重ね、「街の将来像を」以下の通り設定しました。「自然、憩い、住まい、にぎわいなどが近接し、快適で便利、安心・安全な都市環境のもと、区民の交流・活動拠点が生み出す活気とともに、新たな文化を育て、発信するまち」

○上記の「街の将来像」を周辺地域の方々で実現するため、より具体的な検討を行うためのまちづくり協議会の設立に向け、令和4年10月にまちづくり準備会を発足しました。まちづくり準備会では、街の課題を解決する手法として、地区計画等の都市計画手法の活用も含めて、新たな区民センターを拠点として地域全体の活性化を図るエリアマネジメントも視野に入れて検討を進めてきました。

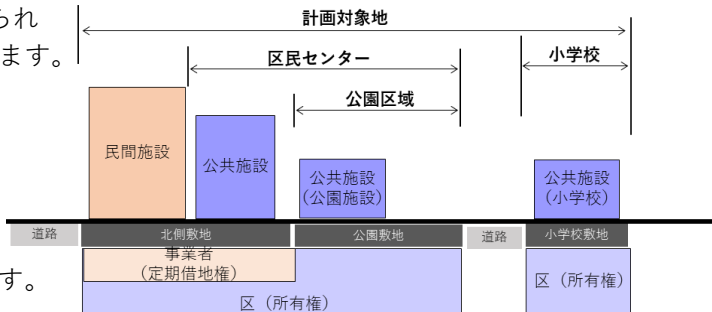
○また、区の考えとして、新たな区民センター敷地での取組についてまとめ、区有地の有効活用や広場・空地の確保を図る観点から、北側敷地における高さの最高限度の緩和（高さの最高限度：70m）、建蔽率の最高限度の制限（建蔽率最高限度：40%）などの考え方を示しました。

○令和5年4月まで進めてきたまちづくり準備会での検討を基に、令和5年6月以降、「まちづくり協議会」を設立し、都市計画手法に沿ったまちづくりルールの検討を進めていきます。

6. 事業スキーム

○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、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、事業コストや財政平準化、根拠法の明確さ等の観点を踏まえると、PFI法に基づくPFI方式を採用するメリットが大きいと考えられますが、引き続き手法選定に向けた検討を進めていきます。

○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・生活利便などの民間機能導入の考え方を踏まえ、民間施設の敷地には70年程度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。



7. 今後のスケジュール

現時点で想定される今後のスケジュールは下表の通りです。今後、事業手法や民間事業者の提案内容等によりスケジュールは前後する場合があります。

	取組	主体	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
基本計画	素案	区		▶						
	パブリックコメント、説明会	区		▶						
	策定	区		▶						
	公募	募集要項等作成	区		▶					
		募集要項公表	区			▶				
	事業者選定	区				▶				
	契約	区					▶			
設計		事業者						▶		
許認可等		事業者							▶	
工事		事業者							▶	
			← 現行施設の運営							▶ 解体