

目黒区民センターの課題整理 概要版

1 建物概要

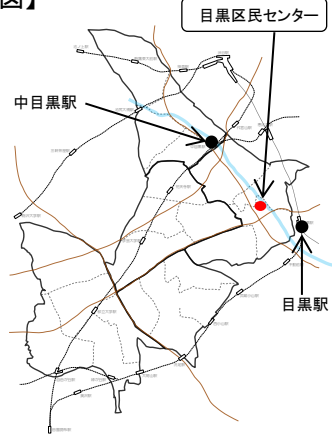
【建物概要】

竣工：1974年(昭和49年)
敷地面積：21,527.76㎡
延床面積：16,463.128㎡
構造：主に鉄骨鉄筋コンクリート造
規模：地上8階 地下3階
※敷地面積は区民センター、美術館、公園の合計
延床面積は区民センターのみ

【構成施設】

勤労福祉会館、中小企業センター、消費生活センター、児童館、学童保育クラブ、社会教育館、体育館、図書館、美術館、その他(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)

【位置図】



【施設配置図】



2 検討の経緯

目黒区民センター(以下、「区民センター」)は、区内有数の大規模な複合施設であり、区有施設のなかで、もっとも多種多様な用途・機能を有する施設である。築後、一定の年数が経過しており、建物の老朽化の進行等への対策を含め、将来的な区民センターのあり方などを含めて多角的に検討する必要がある。検討は、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、機能の複合化、多機能化に関する検討や効果的な土地活用、民間活力の積極的な活用等、多角的な検討を進めることとした。

3 現状分析と課題整理

a 建物・設備面

【耐震性】建物全体の中で、Is値(構造耐震指標)が0.6未満の箇所が2か所存在する。

【老朽化】大規模改修が行われておらず、特に電気設備や空調、給排水など建物の共用部分での老朽化が進行している。

【バリアフリー対応】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ない。そのほか、多目的便所や授乳室の整備が不十分であり、全ての方が利用しやすい施設とはなっていない。

【高度情報化対応】床の仕様や階高といった建物構造上、今後さらに進展していく高度情報化への対応が困難な建物棟がある。

【省エネ対応】外壁に断熱層がなく、また空調が旧式的全館空調であるなど、省エネルギー対策への対応が不十分である。

【敷地利用】建物の容積率は200%未満(用途地域上は300%)であり、敷地を最大限に活用した建築計画とはなっていない。

【施設配置】棟を複数に分け、施設の機能を分散する施設配置は、複合施設として期待される各施設同士の連携や、複合施設全体の一体感が生まれにくい状況が見受けられる。

(1) 現状と課題

(2) 課題整理

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る。ただし、上記のとおり建物・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対応できない課題も多く存在している。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る。

b 施設運営面

【事業運営】

○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るものがある。

○各施設の貸室の利用のされ方には類似性が見られる。

○施設によっては、周辺での民間による施設サービスの充実により、行政と民間の施設サービスに一部重複が見られ、改めて区民に提供すべきサービスを検証する必要がある。

【施設利用】

○施設によっては、設置目的と区民の利用実態が必ずしも一致していない。

○29年度の貸室の利用率は、勤労福祉会館37.5%、中小企業センター53.8%、消費生活センター34.9%、社会教育館61.0%となっている。

【複合施設としての効果】

○各施設の休館日や運営時間は施設ごとに異なっており、効率的な施設の運営管理の面で課題がある。

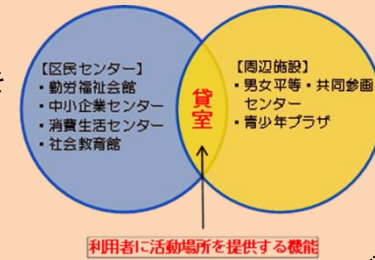
今後の複合施設としての区民センターのあり方の検討に当たっては、利用者が区民センターをどのように利用したいか、どのような活動を行いたいかという点に留意しつつ、施設間での効果的な事業運営や、貸室を含めた施設の効率的な活用により、複合施設としての効果を最大限図ることが求められる。

4 周辺施設の複合化、多機能化等の可能性検討

本事業は区有施設見直しのリーディングプロジェクトであり、施設利用者にとっての利便性向上や効率的な施設管理の実現に向け、周辺の区有施設を含めた効果的な施設活用を検討する必要がある。複合化や多機能化等の検討は、区民センターとの親和性や共通点、相乗効果等に留意して行った。

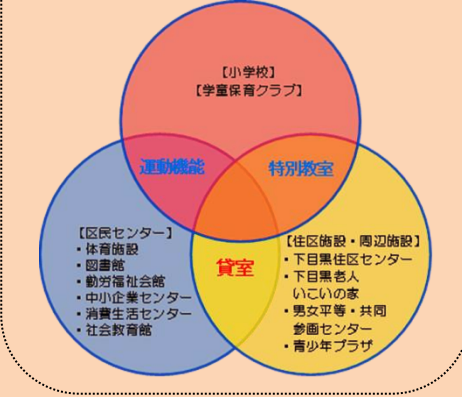
パターン① 区民センターの機能と類似する機能を有する周辺施設の集約化・多機能化

男女平等・共同参画センターや青少年プラザは複数の貸室機能を有しており、区民センターとの貸室の多機能化による効果は大きいものと考えられる。



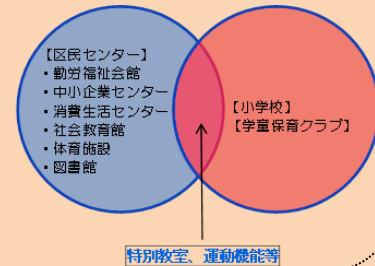
パターン③ 区民センターと小学校を住区施設、周辺施設と一体的に整備

立地条件から見た課題は大きいものの、区民センターに隣接する下目黒小学校や下目黒住区会議室、下目黒老人いこいの家を一体的に整備し、かつ区民センター機能との集約化・多機能化を図ることで、施設サービスを効果的・効率的に提供することが期待できる。



パターン② 区民センターと一体的に小学校を整備

区民センターに隣接する下目黒小学校を一体的に整備する場合、小学校が持つ機能と、区民センターが持つ機能の多機能化を図ることで、効果的な施設の活用が期待できる。



5 手法としての民間活力活用の可能性検討

区民センターを周辺地域、ひいては区にとって魅力的な施設とするためには、施設サービスや維持管理、施設整備などにおける民間活力活用の可能性を検討する必要がある。

(1) 区民サービス向上や施設管理の効率化における民間活力の活用

将来にわたり多くの利用者に親しみを持たれ、利用され続ける施設とするには、時代に対応し、また区民ニーズに合った施設サービスを提供していく必要がある。施設サービス面での民間活力の活用は、民間ならではの企画力・集客力・情報発信力等によるサービス水準の向上と合わせ、多様なサービスの提供も期待される。また、施設の維持管理・運営に当たっても、既に多くの施設において民間事業者の実績があることから、民間活力の活用により、民間のノウハウを活かした効率的な業務実施が期待される。

(2) 効果的な施設整備の実現や効率的な事業管理における民間活力の活用

今後の魅力あるまちづくりや施設整備の実現に当たっては、敷地の有効活用の可能性を検討するうえで都市開発諸制度等を活用することが考えられる。区民センターと同様の大規模な公民複合施設整備や公有地利活用事業等において豊富な実績やノウハウを有する民間事業者と計画から事業の各段階において連携を図ることが有効である。

6 基本的な方向性検討

以上の課題整理や今後に向けた検討内容を踏まえ、新たな区民センターのコンセプトづくりを進めていく。コンセプトは、周辺地区における位置付け・役割・将来像や、周辺まちづくりの方向性等を踏まえながら検討していく。

検討イメージ

【31・32年度】

○基本的な考え方(整備手法の方向性、区有施設導入の方向性、民間施設導入の方向性、土地の有効活用の方向性、周辺まちづくりの方向性)

○基本構想(区民センター、周辺まちづくり)(導入機能計画、土地利用計画、事業スケジュール検討、概算事業費、事業スキーム検討)

【33年度以降】

○具体的な取組(募集条件の検討、整備提案募集)