

## 用地活用及び施設整備に関する基本方針素案

### 1 背景と趣旨

- ・ 少子高齢化の進行、人口構造の変化、安全・安心の確保、地球的規模の環境問題、様々な面での格差問題など、本区が対応すべき課題はますます増加してきており、これに伴い、用地確保及び施設配置・整備（以下、「施設整備等」という。）に対するニーズは、今後も拡大するものと考えられる。
- ・ 区有施設は、平成 19 年の実施計画改定段階で既に 170 を超え、昭和 40・50 年代に建設されたものも多く、大規模改修や改築の時期を迎える施設が多くなっている。
- ・ 施設の新たな整備、大規模改修・改築には、多額の経費が必要であり、必要性の精査に加えて、一層効率的・効果的な手法が求められる。また、区の財政状況は、今後、厳しさを増していくと考えられるため、施設整備に当たっては、様々な財源の確保や起債の抑制など財政負担の軽減が一層求められる。
- ・ 平成 19 年には、「用地活用と施設整備の方針について」を定めて、当面の施設整備等の考え方を明らかにして取り組んできたところであるが、実施計画改定に際して、変動の激しい社会経済状況を踏まえるとともに、今後も必要な施設の計画的整備等を進めるため、施設整備等の方針を見直す。
- ・ 本方針の適用期間は、平成 22 年度から平成 26 年度とし、次の実施計画改定時期にあわせて見直し等を行うものとする。

### 2 施設整備等をめぐる状況

#### (1) 施設の修繕・改修・改築に係る経費見込み（21 年 9 月施設課試算）

- ・ 現在の施設数と規模、整備計画を前提に、それを維持するために必要な今後 10 年間（平成 22～31 年）の修繕と大規模改修に係る経費を一定の条件の下で試算すると、438 億円となる。
- ・ 現在進んでいる改築の経費を含めると 512 億円となり、今後 10 年間の施設の修繕・改修・改築には、単純平均でも毎年 51 億円ほどの経費が必要になると見込まれる。

#### (2) 財政の動き

- ・ 平成 20 年後半以降、わが国経済は世界同時不況とも言うべき世界経済の影響を受け、景気後退を余儀なくされその長期化が懸念されている。今後、歳入の根幹をなす区税収入への影響も予想される。
- ・ 区が対応すべき課題がますます増加し、施設に対するニーズも拡大する中で、厳しい財政運営が予想される。

#### (3) 人口の動き

- ・ 目黒区の人口推計（20 年 3 月長期計画推進に係る基礎指標）のほか、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計などを組み合わせて考えると、本区の将来人口は

次のように予測することができる。

総人口 : 10年以内にピーク、その後減少

年少人口 : 10年以内にピーク、その後減少

高齢人口 : 高齢化率は長期的にわたって上昇

生産人口 : 10年程度は増加が継続

世帯数 : 単身世帯、核家族世帯が増加

#### (4) 用地・施設に関する主な課題

- ・ 南保育園、碑文谷体育館、区民センターなど老朽化の進んでいる施設の改修や改築の取扱
- ・ 特別養護老人ホーム、認知症グループホームなど高齢者介護に係る地域の福祉基盤の整備
- ・ 保育所、学童保育クラブなど利用者増加への対応に係る地域の子育て支援基盤の整備
- ・ 障害者通所施設、幼児療育通所施設、障害者入所施設など障害者(児)の生活支援に係る地域の福祉基盤の整備
- ・ 路上生活者対策事業の新型自立支援センター設置に係る用地の確保
- ・ 旧守屋教育会館跡地、旧第六中学校跡地南側まちづくり種地など暫定利用用地の取扱
- ・ 東山住区センター、上目黒福祉工房、大橋図書館など今後移転改築が予定されている跡地の取扱
- ・ 道路・公園の効果的・効率的な維持管理のための一体化拠点(土木事務所・公園事務所)の整備
- ・ 共同ビルなど借受建物の契約満了に係る入居施設の取扱
- ・ 国家公務員宿舎等一連の国有地売却の動向への対応

### 3 今後の施設整備等の基本的方向

上記の背景や状況を踏まえ、今後の施設整備等に当たって基本的方向を下記のとおり定める。

#### (1) 施設数の抑制・削減

- ・ 施設の数 は 現行水準を踏まえ、既存施設の有効活用を図るとともに、施設数の削減・抑制に努める。
- ・ 社会状況等の変化により設置意義が薄れた施設は、積極的に廃止する。

#### (2) 施設の計画的整備

- ・ 新たな用地取得や施設整備は、社会経済状況、区民ニーズ、人口動向、財源確保などを総合的に勘案し、真に必要なものを計画的に進める。
- ・ 施設整備に当たっては、将来への財政負担も考慮し、民間活力の活用や民間施設の借上など効率的な方法を検討する。

#### (3) 用地の有効活用

- ・ 施設を改築する際は、合築・併設・統合を積極的に推進する。
- ・ 見直しにより生じる施設・用地及び取得目的に沿った利用計画が進んでいない用

地（あわせて、以下「未利用地等」という。）は、他目的への転用、貸付・売却を進める。

（４）運営等の効率化・弾力化

- ・ 施設を整備する場合は、併せて施設運営の効率化・弾力化にも取り組む。
- ・ 現保有施設は、適切な維持管理に努め耐用年数の確保・延長に努める。

４ 施設整備等に当たっての手法

（１）用地取得・確保

ア 新たな用地の取得

- ・ 新たな用地の取得は次の場合に限ることとし、地域の施設整備状況や将来の維持管理などを含めて総合的に検討する。

公園整備など区民ニーズが高く、補助事業として確実に財源確保が見込めるもの

自転車駐輪場のように計画的な整備が遅れ、設置場所が限定されるもの

イ 多様な方法による用地の確保

- ・ 施設の合築・併設や統廃合で新たな用地を捻出する。
- ・ 民有地を借上げるなど必要に応じて民間資源を有効活用する。
- ・ 施設の大規模改修や改築に伴い仮設施設の設置が必要となる場合は、区有地、区施設の一時的利用を柔軟に検討する。

（２）未利用地等の活用

ア 総合的な検討

- ・ 未利用地等については、将来のまちづくりや新たな行政ニーズへの対応、老朽施設の大規模改修や改築のための仮設代替施設用地等としての活用など、総合的に検討する。

イ 売却・貸付の検討

- ・ 未利用地等の活用について有効な活用方法がない、計画的な利用が見込めない、施設整備の財源としての活用が望ましいなどの場合は、市場動向を踏まえつつ売却や貸付を検討する。
- ・ 中長期の貸付の場合は定期借地方式など様々な貸付方法を検討し、効果的・効率的な方法を採用する。
- ・ 区民ニーズが高く、民間参入を見込んだ基盤整備に遅れを生じている福祉関係の施設については、円滑かつ適切に民間参入ができるよう用地等の貸付の条件整備に努める。

ウ 無償貸付等の検討

- ・ 今後も高い区民ニーズが見込まれ、安定的・弾力的な運営が求められる福祉施設を整備するための用地等については、無償貸付等を検討する。

（３）施設の改修・改築

ア 施設の合築・併設・統合の促進

- ・ 改築の際は、施設の合築・併設・統合（ ）を基本に検討を進める。
- ・ 改修の場合は、可能な範囲で併設を検討する。

イ 民間資源の活用検討

- ・ 民間施設借上の場合、適切な賃料・借上期間となるよう契約条件を設定する。
- ・ 市場動向に大きな変化が生じたときに、契約条件の変更や解約ができるよう考慮する。

ウ 計画的な大規模改修等の実施（「区有施設の修繕・改修の考え方について」に基づく）

- ・ 鉄筋コンクリート造の施設の耐用年数 60 年を前提に、概ね 30 年を経過したものは大規模改修を行う。
- ・ 大規模改修は、耐震補強が必要な施設を優先する。
- ・ 施設を良好な状態で維持するため、一定の基準に基づき計画的な修繕を行う。

エ 改築等に係る仮設代替施設の設置

- ・ 仮設代替施設の設置は、高齢者・障害者の介護等の施設、保育施設（学童保育含む）、小中学校（幼稚園含む）、事務所の改築等の場合に限る。
- ・ 仮設代替施設を設置するときは、用地確保の経費、仮設代替施設経費など総合的に勘案し、最適の方法を選択する。

（４）施設管理・施設利用

- ・ 施設改築の際は、施設の運営・管理や利用方法の効率化・弾力化をあわせて検討する。

5 具体的な施設整備等の方向

- ・ 次の考え方を基本として施設整備等を進める。

（１）施設の新設

区立第四特別養護老人ホーム（都立大学跡地第三期工事予定地の活用）  
目黒本町二丁目複合施設（高齢者福祉住宅、第二ひもんや保育園との合築）

（２）施設の改修・改築

ア 移転改築するもの

東山住区センター（東山小学校との合築）  
目黒本町一丁目障害福祉施設（上目黒福祉工房、中央町福祉工房）  
第二ひもんや保育園（目黒本町二丁目複合施設、高齢福祉住宅との合築）  
第二ひもんや保育園後施設（碑文谷母子アパート）は、移管建替区営住宅  
大橋図書館（大橋地区再開発ビル 1 - 1 棟保留床取得）

イ 改築するもの

東山小学校  
碑文谷体育館  
げっこうはら幼稚園（認定こども園への移行）

ウ 大規模改修するもの

特別養護老人ホーム中目黒（区立第四特別養護老人ホーム整備との連動）  
中央町保育園（守屋教育会館跡地の暫定活用による仮設園舎）  
南保育園（近隣民間用地の賃貸借利用による仮設園舎）  
清掃事務所

大岡山小学校

エ 改修の計画を検討するもの

区民センター（大規模複合施設であり改修経費も膨大となるため、将来の区民センターのあり方を含め検討）

オ 廃止した場合の代替事業を含めた見直しを行うもの

箱根保養所

（ 3 ）跡地の取扱（施設廃止及び移転が見込まれる跡地の取扱）

ア 売却するもの

- ・ 実施計画改定に係る各種施設の整備の財源確保のため下記用地は売却する。

東山住区センター跡地

上目黒福祉工房跡地

大橋図書館跡地

（ 既に売却が決定している用地 旧伊東保養所用地 ）

イ 貸付するもの

- ・ 子育て支援基盤や高齢介護基盤の整備促進のため、下記用地は民間社会福祉法人等へ貸し付ける。

中町二丁目公共駐車場跡地（民間認可保育所の整備）

目黒本町ふれあい工房跡地（認知症グループホームの整備）

ウ 今後活用を検討するもの

- ・ 旧第六中学校跡地南側まちづくり種地（今後、暫定利用とともに道路整備とあわせた検討を進める）

（ 4 ）跡施設の活用

ア 活用するもの

中央町福祉工房の跡施設（すくすくのびのび園の分園を統合）

イ 検討が必要なもの

東山住区センターレクリエーションホール跡施設

（ 5 ）用地の確保

路上生活者対策事業の新型自立支援センター設置に係る用地（設置：東京都、運営：特別区人事・厚生事務組合、用地準備：目黒区。平成26年3月には開設・運営開始が必要）

（ 6 ）契約期間満了に伴う借受建物の入居施設対応

- ・ 契約満了が平成22年8月となっている共同ビルは契約更新しないこととし、入居各施設については下記のとおり取扱う。

地域活動支援センター

中央町二丁目障害福祉施設（六中跡地）

ｼﾗﾊﾞｰ人材センター各種教室

下目黒住区センターｼﾗﾊﾞｰ作業所跡施設

埋蔵文化財整理室

別途民間建物の暫定活用を含めて検討

（ 7 ）施設整備計画の見直し

博物館（旧第二中学校跡地のめぐろ歴史資料館整備に伴い整備計画を廃止する。都立大学跡地第三期工事予定都有地は区立第四特別養護老人ホーム整備用地として活用）

( 8 ) 実施計画改定最終案までに活用事業を検討し、整理するもの

守屋教育会館跡地の活用による高齢者福祉住宅、認知症グループホーム、都市サービス拠点(土木・公園事務所)の整備

【関連して検討し、整理するもの】

碑文谷土木事務所の活用による子育て支援施設の整備

目黒土木事務所の活用による埋蔵文化財整理室の整備

6 施設整備等のあり方に関する総合的な検討の必要性

本区を取り巻く社会経済状況の変化や今後の人口動向とともに、老朽化や整備ニーズなど本区施設の状況を考え合わせると、これまでの施設配置や整備、用地活用に対する考え方に関して、総合的な見直しを行うべき時期が近づいている。

施設整備等は区政運営全般に深く関わる課題であるため、施設整備等のあり方に関する総合的な検討の際は、重要な行政課題として位置づけ、全庁的な検討体制を整えて総合的に取り組むことが必要である。また、施設整備等は、区民の生活、地域活動等に直接・間接に大きく関わりを持つ課題であり、本区が進めてきた生活圏域整備とも関連するため、必要な情報を提供しつつ、可能な限り区民の参加と意見反映を行いながら進めることが必要である。

検討に当たっては、施設に関しさらに様々な情報が必要になることから、事前に施設経費や運営状況の調査分析を実施するなど、各施設全般の状況を十分に把握して取り組むとともに、検討の中では、施設の配置や整備の面だけでなく、効率的かつ弾力的な運営・管理についても考慮して進めることが求められる。

7 今後の進め方

具体的な施設整備等については、上記に掲げる内容を基本的な方向として、下記に沿って取り組む。

用地取得	事案発生ごとに決定する。
用地処分	事案発生ごとに決定する。
用地活用	実施計画等で事業計画が決定しているものを除き、活用計画を検討する。
大規模改修	実施計画事業実施の中で対応する。
計画修繕	既定経費の中で対応する。
存廃を含めた施設見直し	上記を基本的な方向として、行革計画などで個別に検討する。
施設整備等のあり方に関する総合的な検討	実施計画の改定時期を見据えつつ、全庁的な検討体制を整備し、総合的に施設整備等のあり方を検討する。

以 上