第７　実現化の方策

１　多様な主体との連携によるまちづくり

今後、目指す将来像の実現に向けたまちづくりを推進するためには、都市を「整備」、「管理」、「運営」する視点が必要です。また、都市は様々な主体の活動によって形成されるため、都市の整備や管理、運営にあたっては、多様な主体との連携を強化し、共に考え・共に実践するまちづくりの必要性がさらに高まります。

区は、区民や通勤・通学者、来街者をはじめ、町会・自治会や住区住民会議、商店会、まちづくり団体、事業者、教育・研究機関など、多様な主体がまちづくりに関わっており、これまでも各主体との協議や合意形成を図りながら、連携してまちづくりを推進してきました。

この取組実績を生かしながら、それぞれの役割をもとに、これまで以上に連携を強化し、区内外の各主体の個性を生かしたまちづくりを推進します。

表 42　各主体に求められる役割

区民、通勤・通学者、来街者	●まちの将来像や課題への理解 ●計画づくりへの参加 ●まちづくり活動への参加　など
町会・自治会、住区住民会議、商店会、まちづくり団体等	●まちの将来像や課題への理解 ●計画づくりへの参加 ●地域の状況把握や情報発信 ●コミュニティ形成や主体的なまちづくり活動の実践　など
事業者	●まちの将来像や課題への理解 ●まちづくりに関するアイデアや技術、資源の提供 ●計画づくりへの参加 ●まちづくり活動への参加や協力 ●主体的なまちづくり活動の実践、まちづくり人材の確保と育成　など
教育・研究機関	●まちの将来像や課題への理解 ●計画づくりへの参加 ●教育や研究を通じたまちづくり活動への参加や協力 ●まちづくり人材の確保と育成　など
区	●都市計画の検討と決定、条例等の制定と改定、公共空間活用に向けた制度活用、関連事業の実施、まちづくりに関する提案 ●まちづくりに関する情報やアイデア、技術、資源の提供 ●まちづくりに関する協議の場づくり、区民等による主体的なまちづくり活動の支援　など

＊→巻末用語集

図 120　多様な主体との連携によるまちづくり

＊→巻末用語集

2　公民連携による都市マネジメントの推進

目指す将来都市像の実現に向けたまちづくりを推進するには、都市としての発展可能性や既存の資産を最大限に生かしながら、都市機能の維持・更新・高度化やまちなか環境の保全・向上を図る「都市マネジメント」が重要です。そして、そのためには、行政だけでなく、区民、通勤・通学者、来街者、町会・自治会、住区住民会議、まちづくり団体、商店会、事業者、教育・研究機関など多様な主体との「公民連携」によって推進することが不可欠です。そのため以下の基本姿勢に基づき、公民連携による都市マネジメントを推進します。

具体的には、区有施設・公共空間・民有地などの公民の資産を有効に維持管理し、最大限に利活用する「都市アセットマネジメント」と、多様な主体が地域の魅力向上や課題解決のためのまちづくりに取り組む「エリアマネジメント*」を推進します。そして、そのために必要となる「まちづくり人材の発掘と育成」、「行政の執行体制の充実」を図ります。

公民連携による都市マネジメントの推進に関する目黒区の基本姿勢

【都市における公民資産の活用】

都市機能の維持・更新・高度化や、まちなか環境の保全と向上を図るうえで、区有施設、公共空間、民間の敷地と建物など、都市における公民の資産を最大限活用します。

【多様な主体とのパートナーシップの構築】

区民、通勤・通学者、来街者、町会・自治会、住区住民会議、まちづくり団体、商店会、事業者、教育・研究機関などの多様な主体との連携にあたり、立場や役割を尊重しつつ、それぞれの強みを生かし、弱みを補うことで相乗効果を生み出せるような、継続的な協力関係を構築します。

【行政の執行体制における機動力の確保】

公民資産の活用や多様な主体との連携にあたり、行政として迅速に取り組むことを重視した行政の執行体制によって機動力を確保します。

【積極的な試行と検証】

公民資産の活用や多様な主体との連携にあたり、社会経済情勢や地域の変化、人々の需要の変化にも柔軟かつ的確に対応できることを重視して、必要となる社会実験などの試行とその有効性の検証を積極的に行います。

＊→巻末用語集

図 121　公民連携による都市マネジメントの推進

（1）　都市アセットマネジメント

区内には、区有施設が多く立地するほか、道路や公園、広場、河川などの公共空間が存在します。また、事業者や個人が所有する敷地や建物なども都市を構成する重要な要素であり、地域の貴重な資産（アセット）です。これらの都市資産を効果的に活用することで、魅力あるまちなかの創出や、収益活動も含めた持続性の高いまちづくりを推進します。

区有施設や公共空間、民有地等の柔軟な活用

多様な主体による事業や活動の場として、区有施設の柔軟な活用を図ります。また、道路や河川、都市公園*、広場などの公共空間や、事業者等の所有する敷地について、ゆとりある歩行・滞留空間や憩い・交流の場としての活用を促進します。

道路の占用許可や協定などの特例措置の手法も積極的に取り入れながら、敷地の暫定利用などの可変的な利用手法も含めて柔軟に活用します。

民間活力を導入した区有施設や公共空間等の整備・管理運営

区有施設や公共空間の整備・管理運営にあたり、行政負担を縮減しながらより質の高い機能やサービスを提供するために、PPP(Public Private Partnership)*やPFI(Private Finance Initiative)*によって事業者が有する資金や技術、知見を有効活用するなど、民間活力の導入を積極的に図ります。

＊→巻末用語集

地域主体のまちづくりと連携した区有施設や公共空間等の活用

区有施設や公共空間は、行政や事業者が管理運営するだけではなく、地域のまちづくり団体などが主体となって、まちづくり活動に活用することで、地域ならではの魅力的な場づくりや活動づくりにつなげるとともに、その持続性の向上を図ります。

地域主体のまちづくりと連携した区有施設や公共空間等の活用に関する取組事例

【中目黒駅周辺地区】目黒川船入場

河川法に基づく施設である「目黒川船入場」で令和３(2021)年 11 月より、地域の住民や商店等を営む方で構成される一般社団法人中目黒駅周辺地区エリアマネジメント(通称 NAM)による利活用を開始しています。

目黒川の水辺とその周辺地域に憩い、集い、交流できる居心地の良い場を創出し、地域コミュニティの活性化を図ることを目的としており、目黒区は、河川管理者である東京都から占用主体として河川空間のオープン化の特例による占用許可を受け、区から施設使用者である NAM に貸し出しています。

キッチンカー出店

イベント開催

＊→巻末用語集

（2）　エリアマネジメント

区の都市としての魅力の維持と向上に向けては、広域生活拠点や地区生活拠点をはじめ、地域単位での価値を高めることが重要となります。その実現に向けて、区民や事業者など多様な主体が、地域の資産を活用しながらまちの魅力向上や課題解決に取り組むエリアマネジメント*を推進します。具体的には、各地域における一体的なまちづくりの推進や、市街地整備や区有施設の更新とあわせた地域でのまちづくりの推進、道路や公園、広場、河川などの公共空間の管理運営など、エリアマネジメントの推進に取り組みます。

エリアマネジメントの推進にあたっては、街づくり協議会などの既存の組織をもとにした展開や、新たな協議の場づくり・組織づくりを起点とする展開など、各地域の実情を踏まえながら、それぞれの強みを生かして主体的に地域を管理運営できる体制づくりに取り組むとともに、持続的な活動に向けて継続的な支援を行います。

地域主体のエリアマネジメント

対象とする地域の特性や課題、都市資産、人材、既存組織の有無などの実態を踏まえ、そのエリアならではのエリアマネジメント活動を地域が主体となって持続的に推進できるよう、取組を支援します。

市街地整備や区有施設の更新とあわせたエリアマネジメント

都市の開発を契機として地域の価値の維持と向上を図るためには、エリアマネジメント活動との連携は不可欠です。そのため、市街地再開発事業などの市街地整備や区有施設の更新にあわせて、施設整備や施設の管理運営を担う事業者を中心としたエリアマネジメント組織の設立や、地域の活動を担う団体や人材との連携、整備される施設や空間の管理運営、まちづくり活動での有効活用などを推進します。

都市再生推進法人の指定・都市再生整備計画の策定等の制度の活用

エリアマネジメントの効率的な推進に向けて、平成19(2007)年に都市再生推進法人*の指定制度が創設され、都市再生に必要な公共公益施設*の整備等を重点的に実施すべき区域のまちづくりの中核を担う法人を区が指定することで、当該法人が国の支援措置を受けられるようになるとともに、都市再生整備計画の提案も可能となりました。このような国の制度を積極的・効果的に活用しながらエリアマネジメントを推進します。

＊→巻末用語集

地域主体のエリアマネジメントに関する取組事例

【自由が丘駅周辺地区】株式会社ジェイ・スピリット

自由が丘駅周辺地区では、住宅地を含めた地区全体でのまちづくり活動を実施するため、平成 14(2002)年７月に、「株式会社ジェイ・スピリット」が設立されました。株式会社ジェイ・スピリットでは、調査・研究事業をはじめ、プロモーション事業、安全・安心事業、街並み形成事業の４つの分野でまちづくり活動を実施しており、平成 28(2016)年６月には都市再生推進法人*の指定を受けています。

【大橋一丁目周辺地区】特定非営利活動法人大橋エリアマネジメント協議会

大橋一丁目周辺地区では、平成 24(2012)年９月に「特定非営利活動(NPO)法人大橋エリアマネジメント協議会」が設立されました。NPO 法人大橋エリアマネジメント協議会では、公園その他施設の管理業務として目黒天空庭園及びオーパス夢ひろばの管理運営、地域活性化事業として清掃活動やイベント、収穫祭などを実施しています。

【中目黒駅周辺地区】一般社団法人中目黒駅周辺地区エリアマネジメント

中目黒駅周辺地区では、平成 25(2013)年７月に地区の町会・自治会や住区住民会議、商店会などの代表者で設立された中目黒駅周辺地区街づくり協議会の下部組織として、令和２(2020)年 10 月に「一般社団法人中目黒駅周辺地区エリアマネジメント(通称 NAM)」が設立されました。NAM では、地区内の情報発信をはじめ、タウンミーティングや桜の開花時期の課題解決、公共空間・施設の利活用などのまちづくり活動を実施しています。

まちの案内人活動(セザンジュ)

桜の開花時期の目黒川沿いでの清掃活動

＊→巻末用語集

（3）　まちづくり人材の発掘と育成

都市アセットマネジメントやエリアマネジメント*を推進するためには、活動を担う人材が不可欠です。区民や来街者、事業者など様々な人々が集う目黒区の都市としての特徴を生かしたまちづくり人材の発掘と育成に取り組みます。

地域主体のまちづくり活動の推進を通じた人材の発掘と育成

地域のまちづくりを担う組織や団体の活動を支援しながら、区民や来街者、事業者などがまちづくりに関わる契機を創出するとともに、活動を通じた人材の育成を図ります。

教育・研究機関との連携による人材の発掘と育成

将来を担う学生が、まちに愛着をもち、まちづくりに関わる興味や関心を醸成するため、大学などの教育・研究機関と連携して、学生のまちづくり活動への参加機会の創出や、行政・地域の団体と大学との共同調査・研究の実施などに取り組みます。

地域主体のまちづくり活動の推進を通じた人材の発掘と育成に関する取組事例

【中目黒駅周辺地区】なかめスタイル

中目黒駅周辺地区では、町会・自治会や住区住民会議、商店会などの代表者で構成する「中目黒駅周辺地区街づくり協議会」が平成 29(2017)年 12 月に街への思いや誇りをもった行動を「なかめスタイル」としてまちづくり活動を展開する考え方を取りまとめました。その後、なかめスタイルを普及するためのリーフレットやロゴの作成、地域住民や来街者の交流を促すタウンミーティングの開催など様々な活動を通じて、中目黒駅周辺地区のまちづくりに興味や関心をもつ人々の発掘とつながりづくりに取り組んでいます。

なかめスタイル　リーフレット

タウンミーティング

＊→巻末用語集

（４）　行政の執行体制の充実

都市アセットマネジメントやエリアマネジメント*を推進するにあたり、行政では、職員が都市資産の利活用やまちづくり活動に対する理解と熱意をもち、前例にとらわれず、関係所管同士が協力して、地域の多様な主体と連携しながら取り組むことが重要となります。そのため、活動を担う地域の人材確保とあわせて、行政の執行体制の充実を図ります。

庁内横断によるプロジェクトチームの組成

まちづくりに関する所管のみならず、区有施設や公共空間等の管理運営や契約を担当する所管も含めて、都市アセットマネジメントやエリアマネジメントによるまちづくりの実現に向けてプロジェクトチームを組成し、一体的な取組を推進します。

職員の育成

都市アセットマネジメントやエリアマネジメントについて、職員における理解の醸成、知識の習得、経験の蓄積を図るため、関連する所管を対象とした勉強会や研修、活動の実践などを通じた職員の育成を推進します。

＊→巻末用語集

3　まちづくりに関わる制度・計画等の活用

目指す将来都市像の実現に向けたまちづくりを推進するためには、社会経済情勢や地域の状況を踏まえながら、都市計画の諸制度や、個別計画、条例・指導要綱、先進技術等を積極的かつ柔軟に活用します。

（1）　都市計画の諸制度の活用

住宅都市としての良好な住環境の保全にあたり、土地利用や、建物の高さ、敷地面積などについて定めるルールを基本としながら、各地区の特性や個別課題に応じたきめ細やかなまちづくりを進めるため、地区計画や建築協定などを活用したルールづくりに取り組みます。

あわせて、国と東京都などと連携し、市街地再開発事業や都市再生整備計画事業などを活用した都市機能の更新・高度化や防災力強化に向けた各種事業を推進します。

都市としての持続的な発展に向けて、広域生活拠点や地区生活拠点、生活創造軸、都市活動軸などを中心に、地域特性に応じた新たな価値を見出す都市機能の強化やまちづくりを推進するにあたっては、土地利用の高度化や転換、大規模施設の更新等を効果的かつ効率的に推進できるように、関連する各種都市計画手法を積極的に活用します。

（2）　区の条例・要綱等の制定と改定

区内の良好な住環境の保全や安全性の向上などに取り組む場合や、地域特性に応じた土地利用の高度化を図るにあたっては、条例や指導要綱などを制定・改定して運用します。

（3）　個別計画の策定と改定

個別の分野計画の策定や改定にあたっては、都市計画マスタープランとの整合性を踏まえて進めます。また、地域単位でのまちづくり計画については、区民や事業者等と連携しながらハードとソフトの両面からまちづくりを推進します。地域の個別のまちづくりを区民や事業者等が自主的に検討する際は、「目黒区地域街づくり条例*」に基づき進めていきます。

（4）　先進技術の活用

データ収集や模擬実験、サービスの最適化など、まちの魅力向上や課題解決に資する先進技術については、それらの技術や制度の動向を見極めながら活用のための検討や検証を行い、有効な技術については積極的な活用を図ります。

カメラ測量機器を搭載した自動車による調査

＊→巻末用語集

４　戦略的かつ機動的なまちづくりの推進

（１）　PDCAサイクルによる戦略的なまちづくり

PDCAサイクル*によって、都市計画マスタープランに基づくまちづくりを効果的に管理(マネジメント)するため、分野別まちづくりの方針ごとに目標値(成果指標)を掲げ、定期的に成果指標の実績値と目標値を確認し、適切に分析・評価することで、施策に位置付けた個々の事業の具体的な内容、事業に投じる財源や職員等を柔軟に見直します。

都市計画マスタープランは目標年次を概ね20年後とする長期計画であることから、その進捗状況の管理にあたっては、短期的な事業推進を担う個別計画の進捗管理と改定時に、該当する目標値の達成状況や取組の進捗状況を把握します。また、区民の評価に関するアンケートを実施して、行政の評価との差異を把握することによる施策の有効性の検証なども検討します。

これらの取組により、令和24(2042)年度における目標値の達成に向けて、都市計画マスタープランをもとにした戦略的なまちづくりを推進します。

（２）　試行と効果検証による機動的なまちづくり

社会経済情勢が日々急速に変化し、不確実性の高い時代にまちづくりを推進する際、計画に基づく取組のみでは十分な効果が得られない場合や効率性が低下する場合があります。そのため、PDCAサイクル*に基づき都市計画マスタープランの進行管理と見直しを行う戦略的なまちづくりとあわせて、社会経済情勢や地域の変化、人々の需要の変化に対応した取組の試行と効果検証による機動的なまちづくりを推進します。

国や東京都の様々な方針や制度の創設と改正、区のまちづくりに関わる定量的なデータを適宜モニタリングすることで地域の変化や人々の需要の変化などを的確に捉えながら、新たに必要となる取組は、社会実験を実施して、繰り返し試行と効果検証を積み重ねます。そして、これらの取組を通じて得られた成果や新たに明らかとなった課題を関連する個別計画の策定・改定や都市計画マスタープランの見直しに反映することで、より実効性の高いまちづくりにつなげます。

＊→巻末用語集

PDCAサイクルによる戦略的なまちづくり

- 事業の内容、事業に投じる財源や職員等の柔軟な見直し

- 都市計画マスタープランの改定
- 方針ごとの目標値（成果指標）の設定

- 個別計画の進捗管理と改定時における目標値の達成状況や取組の進捗状況の把握
- 区民の評価に関するアンケートの実施、行政の評価との差異の把握による施策の有効性の検証

- 個別計画等に基づく施策・事業の推進

得られた成果などを関連する個別計画の策定・改定や都市計画マスタープランの見直しに反映

試行と効果検証による機動的なまちづくり

- 国や東京都の様々な方針や制度の創設と改定、区のまちづくりに関わる定量的なデータのモニタリング
- 地域の変化や人々の需要の変化に対応した社会実験による試行と効果検証

図 122　戦略的かつ機動的なまちづくりの推進

＊→巻末用語集