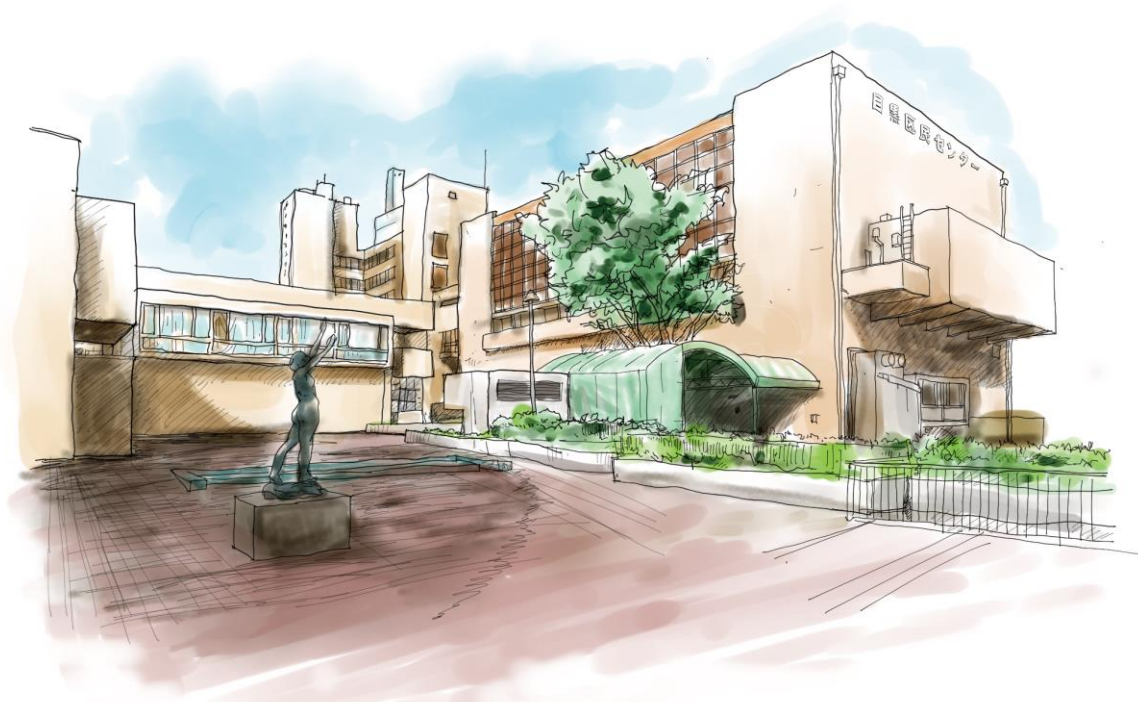


2024年1月23日／25日

新たな目黒区民センター等整備・運営事業 ～めぐろかがやきプロジェクト～ 実施方針等説明会





資産経営課長 挨拶



実施方針等 説明

公表資料

- 実施方針
- 要求水準書(案) ※添付資料含む
- 民間収益事業の実施条件(案)
- サービス対価の算定及び支払方法(案)



3月下旬 質問・意見への回答公表
～6月 公募開始までに精査

区民センター建替え検討の経緯

背景



- 人口減少
- 扶助費の増加



大きな税収増は見込めない
施設規模の現状維持は不可能

複合化・多機能化／公民連携等で**適正な施設総量へ**
変化する区民ニーズへの的確に対応するための
区有施設見直しのモデルケース



新たな区民センターの基本理念

基本理念

- アートをはじめとした様々な機能が交じり合う
- 新しい出会い、交流が絶えず生まれる
- 子どもから大人まであらゆる世代の個性が花開く
- 空間全体で文化を感じられる

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

事業概要

事業方式 PFI方式(BTO)

事業期間 契約締結日から令和31年3月31日まで
(約24年間)



設計・建設＋約15年間の維持管理・運営

事業範囲 統括管理業務

設計・建設業務 (周辺道路の整備を含む)

維持管理・運営業務 (関連施設の維持管理含む)

業務範囲・対象施設

業務範囲

設計から運営まで**一体的に**
事業者が行う



美術館の運営は
目黒区芸術文化振興財団
が担う予定

対象施設

主に**事業者**による**指定管理**もしくは**委託**

- ✓ 関連施設の維持管理等について整理
- ✓ サウンディング調査実施結果を踏まえ
一部を**区**の運営として整理

敷地利用条件 【北側敷地】

- ✓ 新たな区民センターと民間収益施設を配置
- ✓ 定期借地権の設定は北側敷地のみ
- ✓ 合築／分棟は提案による



建築物に関する条件 【北側敷地】

- 現在の区民センター
 - 目黒区美術館
- ▶ 建替えにより「新たな区民センター」
として一体的に整備

基本計画に基づく建築条件

- ✓ 高さの最高限度 50m
- ✓ 建蔽率の上限 60%
- ✓ 壁面後退 4m



+

- 広場
 - 敷地内通路
- 設計

▶ 都市計画法の手続きへ

公園敷地

✓ 北側敷地との区域境の整形化
変更なし

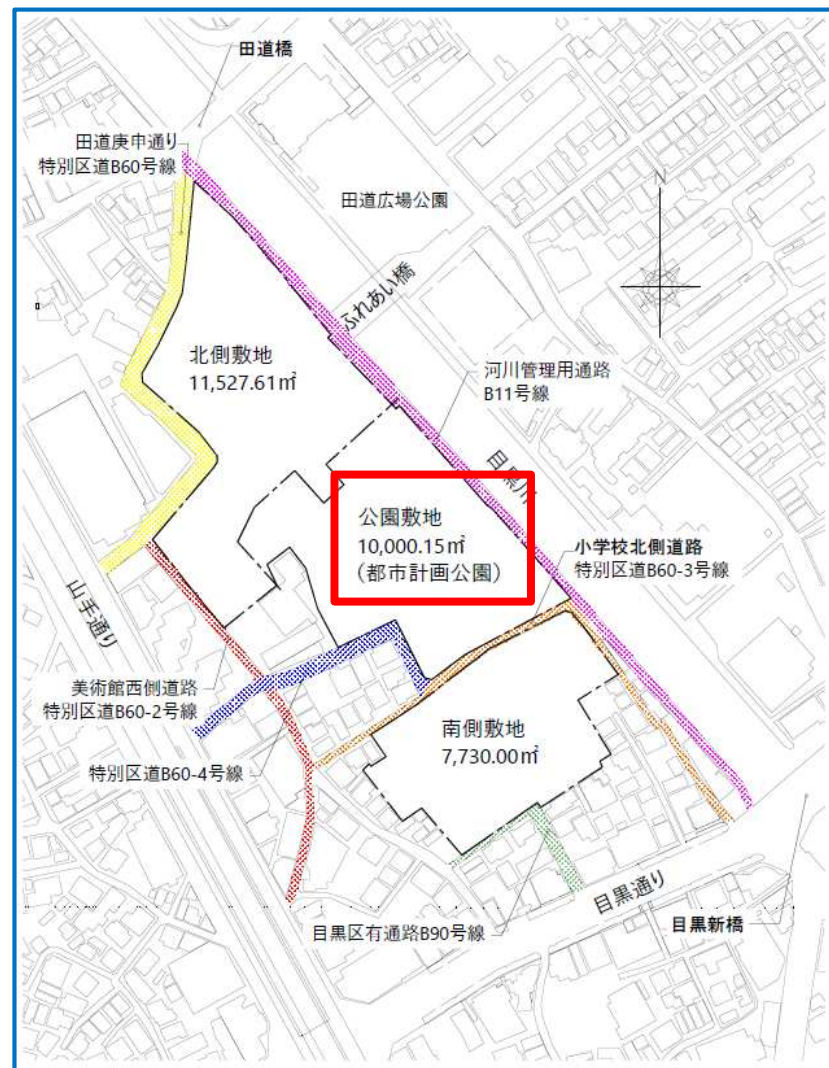
✓ 建蔽率 ◀ 運動施設・教養施設等の割合

10% → 見直しを検討中

▶ テニスコート2面を体育館の屋上へ
オープンスペースの確保で
公園の魅力向上

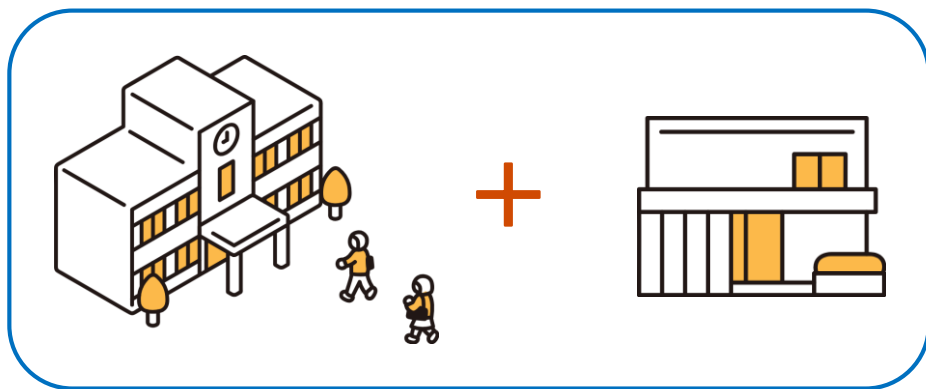
✓ 高さの最高限度 ▶ 20m

✓ 東京都市計画高度地区に定める区長認定
による特例活用は妨げない

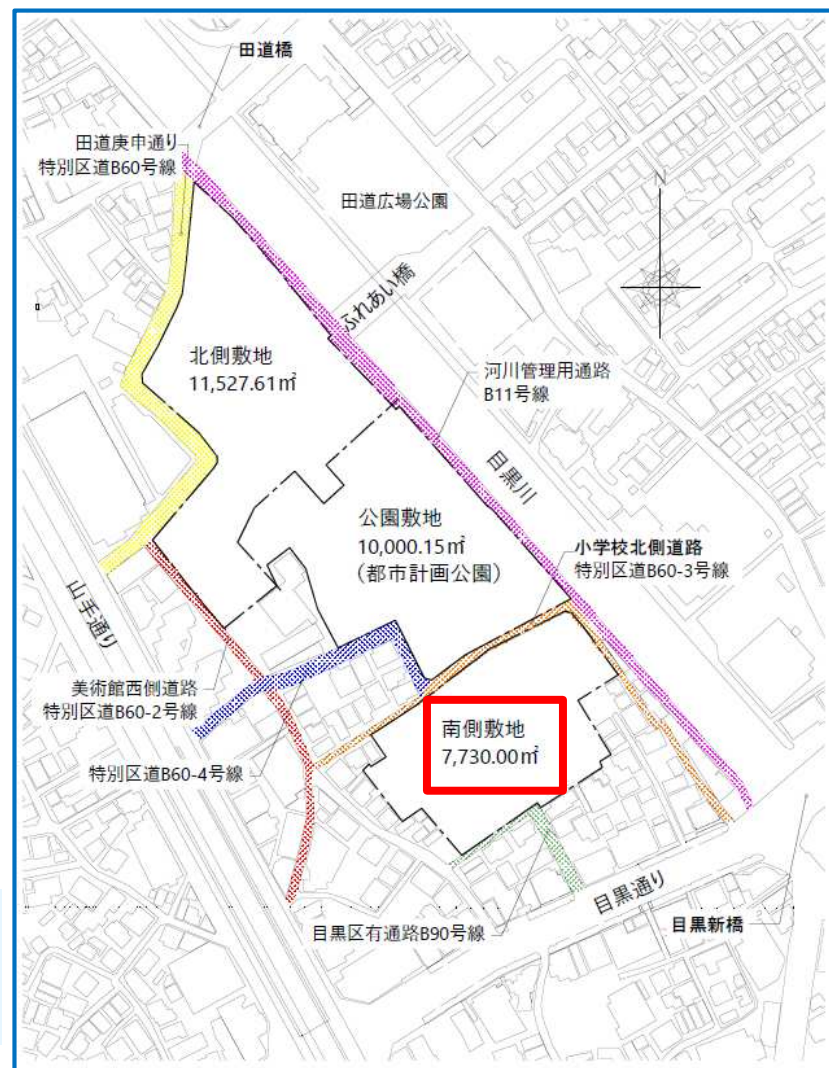


南側敷地

下目黒小学校に
住区センターを複合化



下目黒小学校等複合施設へ



敷地全体について

✓ 開発行為は行わない前提で計画

都市計画法第29条

✓ 一団地認定制度

建築基準法第86条1項

○ 北側敷地を複数に分割した計画とする場合の
北側敷地の範囲内に限る活用

✗ 公園敷地 ✗ 南側敷地

✓ 土壌汚染調査の対象

✓ 過去の調査では若干のフッ素のみ

建物が無い場所での調査

✓ 建物がある箇所の調査 ▶ 期間短縮を検討中

その他の条件

飲食施設の運営業務

- ✓ 区が設置
- ✓ 事業者の独立採算により実施

事業者の収入

- ✓ 施設運営を通じて得られる施設利用料金
- ✓ イベント・講座等参加料など

事業者の負担及び公益還元

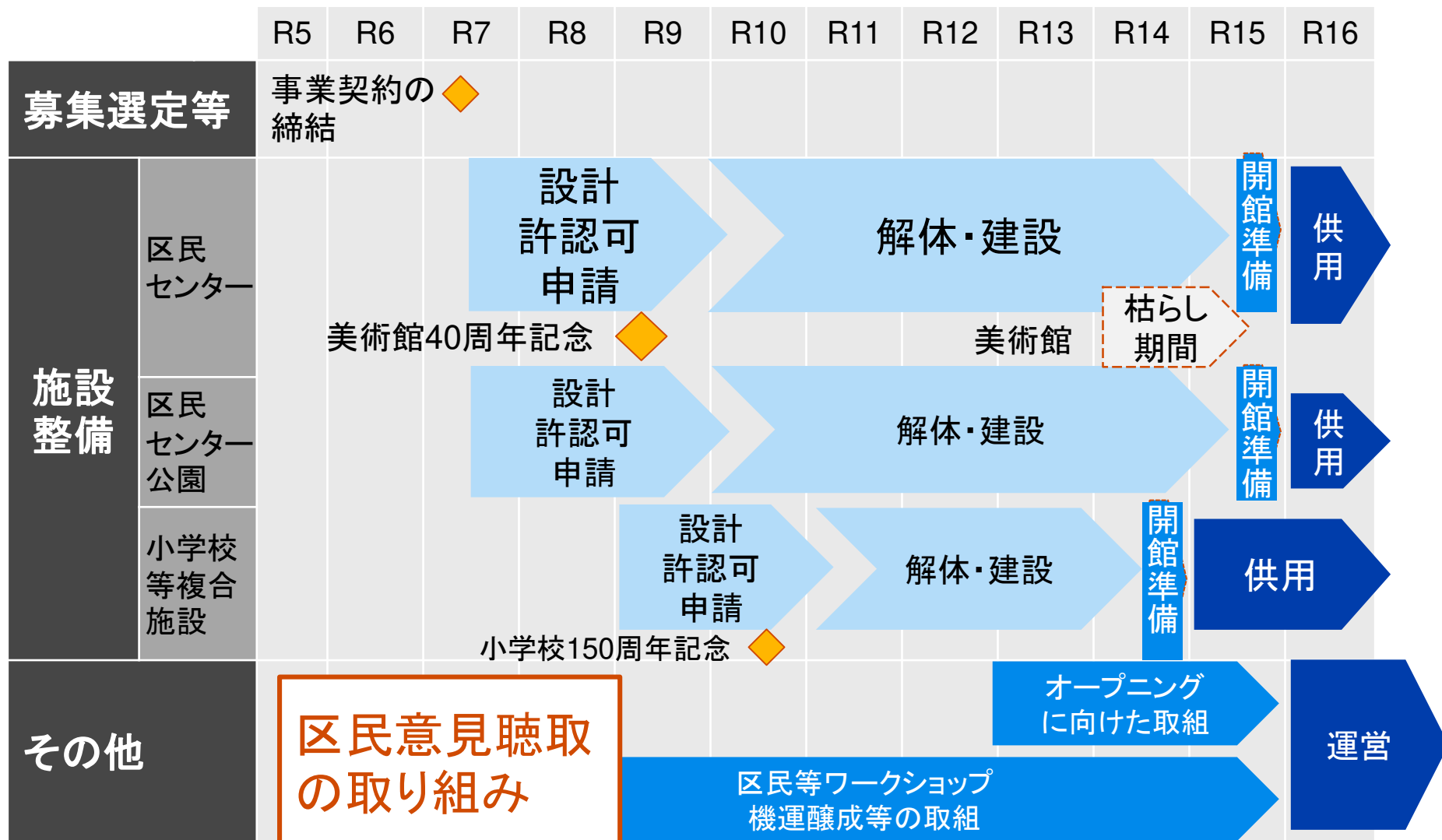
- ✓ 公共施設の貸し付け・使用に係る賃料や使用料 ▶ 事業者が負担
- ✓ 利用料金その他の収入が当初(提案時点)の見込みよりも上回った場合その一部を区に還元させる(公益還元)。

公募・選定スケジュール（予定）

日程 ※予定		内容
令和6年（2024年）	3月下旬頃	実施方針等への質問・意見の回答
令和6年（2024年）	4月上旬頃	特定事業の選定・公表
令和6年（2024年）	6月頃	募集要項等の公表
令和6年（2024年）	7～12月頃	競争的対話、提案書類の提出
令和7年（2025年）	2月頃	優先交渉権者の決定・公表
令和7年（2025年）	7月頃	事業契約の締結

事業スケジュール（予定）

- × 解体の早期開始
- 工期短縮の提案





ご清聴ありがとうございました

**質問・意見は
オンラインフォームから
お寄せください**