

区立公園における民間活力の導入に向けた
マーケットサウンディング調査
実施要領

目黒区

都市整備部みどり土木政策課

令和4年11月

1. 調査の目的

目黒区では、令和4年3月策定が目黒区実施計画において公園リノベーション事業を掲げ、公園機能の拡充（ユニバーサルデザインによる施設整備や施設のバリアフリー化など）とともに「公民連携による公園の魅力向上」を位置づけています。

施設改修や管理運営、利用者ニーズに応えた施設整備等に民間活力を活用し、さらなる公園の魅力向上を図るため、今年度から民間活力の活用方針や事業開始に向けた検討を進めており、マーケットサウンディング調査実施公園として東山公園、中目黒公園、碑文谷公園の3公園を選定しました。

今回、この3公園について、事業効果や実現可能性の高い事業実施につなげることを目的に、魅力向上のアイデアや事業イメージを伺います。

その後は、今回の調査結果等をもとに、民間活力を導入することで新たな魅力が創出できる1公園を選定し、令和5年度以降は、選定した1公園についてさらに詳細な検討を行い、公募を行うなど具体化を進めていく予定です。

2. 対象公園の概要

■対象公園の位置図



(1) 東山公園

公園種別	近隣公園	
所在地	東山 3-24-23	
公園面積 (㎡)	21,418	
主な公園施設	草はら広場、人工芝広場、土系広場、遊具広場、じゃぶじゃぶ池 など	
公共交通機関からのアクセス	東急田園都市線池尻大橋駅下車 10 分	
用途地域	第一種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)	
建築可能面積 (㎡)	通常建蔽率 (上限 2%)	377
	Park-PFI を導入する場合 (上限 12%)	2,316
その他	公園敷地の一部に国有地あり	

(2) 中目黒公園

公園種別	近隣公園	
所在地	中目黒 2-3-14	
公園面積 (㎡)	22,074	
主な公園施設	花とみどりの学習館、多目的グラウンド、遊具広場、芝生広場 など	
公共交通機関からのアクセス	東急東横線・東京メトロ日比谷線中目黒駅下車徒歩 12 分	
用途地域	第二種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)	
建築可能面積 (㎡)	通常建蔽率 (上限 2%)	1,592
	Park-PFI を導入する場合 (上限 12%)	1,954
その他	公園敷地の一部に国有地あり	

(3) 碑文谷公園

公園種別	地区公園	
所在地	碑文谷 6-9-11	
公園面積 (㎡)	43,534	
主な公園施設	体育館、テニスコート等運動施設、ポニー園、こども動物広場、弁天池、ボート乗り場、遊具広場 など	
公共交通機関からのアクセス	東急東横線学芸大学駅下車徒歩 6 分	
用途地域	第一種低層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 150%)	
建築可能面積 (㎡)	通常建蔽率 (上限 2%)	1,727
	Park-PFI を導入する場合 (上限 12%)	2,401

3. 調査内容について

サウンディング調査は個別対話形式（詳細は「9. 個別対話の実施」）で行い、主な調査項目は以下の内容を考えております。

(1) 事業内容

- ① 対象公園と事業の基本コンセプト
- ② 想定するエリア
- ③ 想定する利用者
- ④ 想定される施設の概要、施設構成、土地利用、配置イメージ等（ハード事業）
- ⑤ 想定される魅力向上のアイデア（ソフト事業）
- ⑥ 事業実施により高まることが想定される公園の効用、事業効果

(2) 事業実施条件

- ① 想定している事業スケジュール（事業期間、営業時間など）
- ② 想定している収益の公園の魅力向上への還元方法
- ③ 想定している投資額、管理運営費、事業収入、土地使用料
- ④ 事業提案を実現するにあたっての課題、区に期待すること

なお、施設の設置による提案について、都市公園法で定められた「Park-PFI」、「設置管理許可」など、事業手法を問わず幅広く募集します。施設の設置に限らず、都市公園法で定められた「行為許可」、「占用許可」など、幅広い視点で提案いただくことも可能です。

また、本調査で3公園を対象としていますが、いずれか1公園のみのご提案でも、2～3公園それぞれについてご提案いただいても構いません。

民間事業者等の皆様が持つノウハウや創意工夫を活かした幅広いアイデアをご提案ください。

4. スケジュール

項目	日時
実施要領の公表	令和4年11月1日（火）
現地説明会参加申込み期限	令和4年11月18日（金）まで
現地説明会の実施	令和4年11月21日（月）、 11月22日（火）
質問の受付期間	令和4年11月21日（月） ～令和4年11月30日（水）
質問の回答期限	令和4年12月9日（金）
個別対話参加申込み及び 提案募集期間	令和4年12月12日（月） ～令和4年12月23日（金）
個別対話の実施	令和5年1月11日（水） ～令和5年1月13日（金）
調査結果の公表	令和5年2月下旬以降

5. 参加資格

現地説明会及び個別対話について、自らが主体的に事業を実施する意向のある法人またはそのグループとします。

6. 現地説明会の開催

当該公園の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地説明会を開催します。参加を希望される場合は、様式1「現地説明会申込書」に必要事項を記入し、期日までに電子メールにてご提出ください。

なお、現地説明会に参加されない場合でも、個別対話への参加を申し込みいただけます。

(1) 申込受付期間

令和4年11月1日（火）から令和4年11月18日（金）正午まで

(2) 申込先

「11. 参加申込み・問い合わせ先」のとおり

(3) 現地説明会開催日時

①東山公園

令和4年11月21日（月）午前10時から（1時間程度）

②中目黒公園

令和4年11月22日（火）午前10時から（1時間程度）

③碑文谷公園

令和4年11月22日（火）午後2時から（1時間程度）

(4) 集合場所

①東山公園

東山公園拡張部遊具広場

②中目黒公園

中目黒公園内 花とみどりの学習館前

③碑文谷公園

碑文谷公園内 碑文谷体育館出入口前

※集合場所の詳細は、別添「現地調査会集合場所」をご確認ください。

(5) その他

①参加人数は 1 法人又は 1 グループ 3 名以内としてください。

②現地説明会の資料は、事前に目黒区ホームページに掲載します。

7. 質問の受付

サウンディングの実施方法や対象施設の概要等について、質問を希望される場合は、様式2「質問書」に必要事項を記入し、期日までに電子メールにてご提出ください。ただし、質問内容がサウンディングと無関係であると思われる等の場合、回答できないことがあります。

質問回答公表時に本件サウンディング調査についての補足等が目黒区ホームページに掲載される場合がありますので、質問の有無にかかわらずご確認ください。

(1) 質問受付期間

令和4年11月21日（月）から令和4年11月30日（水）午後5時まで

(2) 申込先

「11. 参加申込み・問い合わせ先」のとおり

(3) 回答期限

令和4年12月9日（金）までに回答します。

8. 個別対話参加申込と提案募集

個別対話への参加や提案書の提出を希望される場合は、様式3「個別対話参加申込書及び提案書」に必要事項を記入し、期日までに電子メールにてご提出ください。なお、様式3の「項番3：提案内容」につきましては、指定様式を使用せずに別途ご提出いただいても構いません。その場合の提案書はA4サイズでご提出願います。

(1) 申込受付期間

令和4年12月12日（月）から令和4年12月23日（金）午後5時まで

(2) 申込先

「11. 参加申込み・問い合わせ先」のとおり

9. 個別対話の実施

様式3「個別対話参加申込書及び提案書」を提出いただいた後、提案者との個別対話を以下の方法で行います。具体的な対話の日時及び場所については、「個別対話参加申込書及び提案書」に記載いただいた希望日時を踏まえ、御担当者宛てに連絡いたします。

(1) 実施期間

令和5年1月11日（水）から令和5年1月13日（金）まで

(2) 対話方法

民間事業者のアイデアやノウハウ等の保護を図るため、調査は非公開による対話型個別ヒアリングにて実施します。参加事業者から提案書の内容についてご説明頂き、内容について意見交換をさせていただきます。

調査は、目黒区都市整備部みどり土木政策課の職員が対応させていただきます。また、記録や取りまとめ等を受託するコンサルタント会社が同席いたします。

(3) 所要時間

30分～1時間程度（対話の内容によっては超過する場合があります。）

(4) 開催場所

目黒区総合庁舎内

(5) 留意事項

提案内容が本調査の目的から逸脱していると考えられるものや、対話希望者が多数に渡る場合、同様の提案が多数の場合などについては、すべての希望者との対話を行わず、書面のみでの調査とさせていただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。提案資料の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出資料の返却はいたしません。

(6) 対話内容の公開

対話の実施結果については、概要を取りまとめた上で令和5年2月末頃に目黒区のホームページで公表する予定です。企業ノウハウに係る内容には配慮した上で取りまとめ、内容について事前に提案者に確認したのち、公表をします。

10. 留意事項

(1) 調査への参加及び対話内容の扱い

- ① 現地説明会、質問、及び個別対話への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。
- ② 目黒区及び参加団体ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではないことをご理解ください。
- ③ 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施をお約束するものではありません。なお、事業の実施の際には、実施公園において提案をいただいた事業者に対し、改めてヒアリングを行うことがあります。

(2) 費用負担

本調査の参加に要する費用は参加団体の負担とします。目黒区による費用の徴収又は対価の支払はありません。

(3) 追加調査等への協力

必要に応じ、追加対話やアンケート等を行う場合もありますので、その際は可能な限り御協力をお願いします。

11. 参加申込み・問い合わせ先

連絡先：目黒区都市整備部みどり土木政策課

担当：施設計画係 三国・戸木田

電話：03-5722-9745

FAX：03-3792-2112

E-mail：midoridoboku04@city.meguro.tokyo.jp

対応時間：土日祝日を除く午前8時30分～午後5時まで