

新たな目黒区民センターの基本構想策定に向けた
サウンディング調査
実施要領

令和2年6月

目 黒 区

1 目黒区民センター見直し

(1) 取組の経緯

区では、平成24年度から区有施設の見直しに取り組んでおり、平成26年3月に策定した「目黒区区有施設見直し方針」において、施設見直しの基本的な方向性や手法、施設総量の縮減目標（総延床面積の15%）などを定めました。また、平成29年6月に策定した「目黒区区有施設見直し計画」においては、区内有数の大規模な複合施設で、多種多様な用途・機能を有する目黒区民センターの見直しを区有施設見直しのリーディングプロジェクトに位置付け、建替えを含めた検討を進めています。

本年6月に「新たな目黒区民センターの基本構想」策定に向けた基本的な考え方（中間のまとめ）（以下、「中間のまとめ」と言う。）をとりまとめ、新たな区民センターのコンセプト案、導入が求められる施設（空間）等を示すとともに、隣接する下目黒小学校を含めた整備、周辺施設の集約化等、整備に係る今後の方向性を示しています。今後もより多くの方々に利用される新たな区民センターの実現には、公共だけではなく、民間事業者の知見やノウハウ、アイデアを最大限活用した公民連携による魅力向上策の検討が必要な状況です。

(2) 施設概要

区民センターは、①社会教育館・勤労福祉会館棟、②ホール棟、③体育館棟及び④図書館・児童館棟により構成され、区民センターの西側には目黒区美術館（本資料において、「美術館」と言う。）が、区民センターの南側には区民センター公園が位置しています。

なお、区民センター公園南側の道路を挟み、下目黒小学校が位置しています。



	区民センター	美術館	区民センター公園
敷地面積	11,527.61 m ²		10,000.15 m ²
用途地域	第二種住居地域		
建ぺい率	60%		
容積率	300%		
絶対高さ制限	20m		
高度地区	第3種		
角地指定	角地	角地	-
地目	宅地	宅地	宅地、水路
特記	-	-	都市計画公園

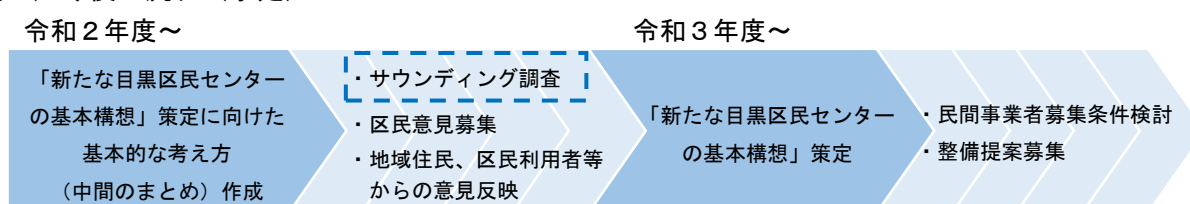
2 サウンディング調査の概要

(1) 目的

区では、新たな目黒区民センターが将来にわたり区のシンボルとして賑わい続け、魅力を維持・向上し続けることのできる施設となることを目指しており、その実現に向けた民間事業者ならではの自由なアイデアやノウハウを求め、事業化に向けて最大限活かしていきたいと考えています。

以上を踏まえ、本調査は、「新たな目黒区民センターの基本構想」策定に向けて実施するとともに、民間事業者が想定する新たな区民センターの魅力向上のための事業アイデア（施設配置等含む）や事業方式、事業条件等を把握し、将来の整備提案募集の参考とすることを目的として実施します。

(2) 今後の流れ（予定）



(3) 参加要件（対話の対象者）

次頁「3 対話内容」に関し、ご意見やノウハウをお持ちの法人で、以下のいずれかの要件を満たす事業者（以下、「参加事業者」と言う。）

- ・ 公民複合施設の開発、受託、受注いずれかの実績のある事業者（またはグループ）
- ・ 公民複合施設の運営経験等のある事業者（またはグループ）

(4) 調査スケジュール

日程(予定)	内容
令和2年6月12日(金曜日)	実施要領の公表
令和2年6月22日(月曜日)午後5時まで	参加申込・質問受付期限 (別紙1「参加申込書」・別紙2「質問書」をメールにより区あて送付)
令和2年6月30日(火曜日)	質問への回答 (参加事業者あて回答)
令和2年8月7日(金曜日)まで (当日消印有効)	提案書の受付期限 (別紙3「提案書」を郵送または持参により区あて提出)
令和2年8月24日(月曜日)から 令和2年9月4日(金曜日)まで	個別対話の実施

(5) 個別対話

- 目黒区総合庁舎内において、個別・非公開で実施します。
- 日時は個別に調整させていただきます。
- 所要時間は1グループ30～60分程度を予定しています。
- 会場の都合上、3名以内の参加とさせていただきます。

- 目黒区職員が対応します。ただし、記録員として業務を委託するコンサルタント会社（PwC アドバイザリー合同会社）が同席します。
- 今後の新型コロナウイルスの影響によっては、対面ではなく電話会議等による対応も検討いたします。

3 対話内容

提案にあたり、次頁「7 参考資料」をご参照のうえ、主に以下の項目について、ご意見をお聞かせください。

（１）魅力ある空間実現について

「中間のまとめ」で示した新たな区民センターの未来像（コンセプト）、導入する機能、それらの空間イメージを前提に、下記項目について、ご意見をお聞かせください。

- ① 区民センター周辺の課題やポテンシャル等
- ② 新たな区民センターの未来像（コンセプト）を実現するための工夫やポイント、具体的なイメージ等
- ③ 民間施設の事業コンセプトや導入が想定される機能
- ④ ③のコンセプトや機能が実現できる施設イメージや空間イメージ、規模等
（事業実現に必要な建築面積や延床面積、平面図、断面図などを可能な範囲でご提案ください。）
- ⑤ 公共施設と民間施設の敷地配置イメージ
- ⑥ 地域貢献及び地域コミュニティの活性化のためのアイディア等

（２）事業手法について

本事業では、限りある財源の中でさまざまな工夫を凝らしていく必要があることを前提に、下記の事業スキーム及び都市計画上の課題について、ご意見をお聞かせください。

- ① 公民連携による事業方式や事業スケジュール
- ② 区の財政負担の軽減につながるアイディア等
- ③ 区有地を活用した公民連携手法を想定する場合、区に支払い可能な地代水準やその支払い方法
- ④ 都市計画上の現行条件では事業実現に支障があると考えられる場合、その理由と必要となる変更条件、事業スケジュールに与える影響等

（３）その他

以下項目のほか、必要な取組や今後の検討の参考になる事項についても、幅広くご意見をお聞かせください。

- ① 事業者公募に向けた要望や事業全般に関するご意見
- ② 新型コロナウイルスが本事業に及ぼす影響や留意事項等

4 サウンディング調査に関する留意事項

- 参加事業者の名称は公表いたしません。
- 本調査の参加実績は、事業者公募の参加条件及び評価の対象ではありません。
- 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、同種の提案が多数寄せられたものなどの場合は、書面での調査のみとし、対話を行わない場合があります。
- 対話内容は、概要をとりまとめ、後日公表します（参加事業者の独自の知見・ノウハウ等に関する内容は公表しません）。公表前に公表資料の事前確認をしていただきます。
- 本調査終了後も、必要に応じて対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。
- 本調査への参加に要する費用は、全て参加事業者の負担となります。

5 担当部署（申込先、連絡先）

目黒区 区有施設プロジェクト部 区有施設プロジェクト課（担当：松波、飯田）

〒153-8573 東京都目黒区上目黒2丁目19番15号

TEL：03-5722-9876(直通)

FAX：03-5722-6134

メール：kikaku06@city.meguro.tokyo.jp

6 提供資料

別紙1 参加申込書

別紙2 質問書

別紙3 提案書

7 参考資料

ご提案に当たり、目黒区ホームページより以下の資料を参照してください。

（目黒区HP＞行政情報＞計画・政策＞計画・施策＞区有施設見直しの検討状況）

https://www.city.meguro.tokyo.jp/gyosei/keikaku/keikaku/shisetsu_minaoshi/index.html

- 「新たな目黒区民センターの基本構想」策定に向けた基本的な考え方（中間のまとめ）
- 「目黒区民センター見直しに係る基本的な考え方」の策定に向けた検討素材
- 目黒区民センター見直し検討に係る課題整理
- 目黒区区有施設見直し計画
- 目黒区区有施設見直し方針