

新たな目黒区民センター等整備事業に向けた
サウンディング調査
実施要領

令和5年9月

目 黒 区

1 目黒区民センターの見直しについて

(1) 取組の経緯

区では、平成30年度から目黒区民センターの見直しについて、区有施設見直しのリーディングプロジェクトと位置付け、建替えを含めた検討を進めています。これまで目黒区民センターの「課題整理」(平成31年3月)や「検討素材」(令和元年9月)、「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」(令和2年11月)を経て、令和3年10月に「新たな目黒区民センターの基本構想」を策定しました。

令和4年12月には新たな目黒区民センターの基本計画(素案の案)を作成し、区民意見募集等を実施したうえで、令和5年6月に新たな目黒区民センターの基本計画(素案)を作成し、パブリックコメントを実施しました。また、その一環として説明会やシンポジウムを開催し、頂いたご意見を踏まえながら、事業手法の精査等の検討を進めているところです。

今後、新たな目黒区民センターの基本計画を策定するとともに、令和6年度に予定している新たな目黒区民センター等整備事業(以下、「本事業」という。)の事業者公募に向けて検討を進めていきます。

(2) 新たな目黒区民センター等整備事業の概要

本事業は、既存の区民センター、美術館、区民センター公園及び下目黒小学校の敷地を計画範囲(約2.9ha)として、区民センター、区民センター公園、下目黒小学校等複合施設の公共機能(以下、これらを総称して「新たな区民センター等」といいます。)を一体的に建て替えるとともに、その後の施設の維持管理・運営を実施する事業です。また、その敷地を有効活用し、地域に新たな活力を生む民間機能(以下、「民間施設」といいます。)を整備・運営する民間収益事業の一体的な実施も計画しています。

本事業の実施には、PFI等の官民連携手法の活用を想定しており、公共と民間が一体となり、相乗効果を図ることで、区民センターや周辺地域に持続的なにぎわいや活力をもたらす、区の新たな地域拠点をつくっていくことを目指しています。

2 本サウンディング調査の概要

(1) 本サウンディング調査の目的

今般、民間事業者等の皆様と意見交換するサウンディング型市場調査(以下、「本サウンディング調査」という。)は、区が今後予定している実施方針の公表に向け、適切な公募条件を定めることを目的とします。

(2) 本サウンディング調査の進め方

本サウンディング調査は2つの手法で実施します。

<①アンケート調査>

本事業を構成する各事業・業務への参加に関心をお持ちの事業者の方全体を対象としたアンケート調査。

調査への参加申込を頂いた事業者の方に、質問票を配付しますので、書面によりご意見・ご意向等をご回答ください。

＜②個別対話＞

本事業のうち、全体計画や設計、建設、民間施設整備への参加に関心をお持ちの事業者の方を対象とした対面ヒアリング。

なお、＜②個別対話＞に参加される場合であっても、＜①アンケート調査＞の質問票にご回答いただく必要があります。＜②個別対話＞のみの参加は受けません。

(3) 参加要件

＜①アンケート調査への参加要件＞

アンケート調査では、現在具体的に検討中の区民センター事業の実施条件や事業内容について、幅広くご意見を伺いたいと考えており、以下の a～d 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。）の参加を募集します。

- a 延床面積 20,000 ㎡以上の複合開発（※1）における不動産開発業務の実績がある事業者
- b 延床面積 15,000 ㎡以上の公民複合施設（※2）の設計業務または建設工事を元請として完了した実績のある事業者
- c 延床面積 15,000 ㎡以上の複合公共施設（※3）の運営業務、あるいは図書館またはプールのいずれかの運営業務の実績のある事業者
- d 延床面積 15,000 ㎡以上の複合公共施設（※3）の維持管理業務、あるいはプールまたは美術館のいずれかの維持管理業務の実績のある事業者

※1 複合開発とは、住宅機能、商業機能、業務機能のいずれか又は全ての機能を合わせて整備された開発を指す。不動産開発業務の実績には、共同事業者として参画した場合及び複数棟の事業も認める。

※2 公民複合施設とは、公共施設と民間施設が一体的に整備された施設を指す。なお、複数棟の事業も認める。

※3 複合公共施設を構成する公共施設機能には、公園・広場を含めることを認める（例：美術館と公園が一体となった空間の運営も認める）。

＜②個別対話への参加要件＞

個別対話では、民間施設を含めた整備イメージや実施スキームについて具体的な協議を行いたいと考えており、上記の＜①アンケート調査への参加要件＞の要件に加えて、アおよびイ～エのいずれかの要件を満たす参加事業者の方を対象に、個別対話への参加を募集します。

なお、アおよびイ～エを満たす事業者を1社以上含むグループでの参加も認めます。

- ア 【必須条件】個別対話にあたって、以下に示す事項についての検討資料（以下、「個別対話に向けた提案検討資料」という。様式は事業者に委ねるものとする。）を提出することができる事業者
- イ アンケート調査への参加要件 a に該当する事業者のうち、総戸数 80 戸以上の定借分譲マンションの分譲実績がある事業者

ウ アンケート調査への参加要件 b に該当する事業者のうち、対象エリア面積 3ha 程度以上の開発における整備計画の実績、又は公民合築施設（公共施設部分、民間施設部分がそれぞれ 10,000 m²程度以上のもの）の設計業務の実績がある事業者

エ アンケート調査への参加要件 b に該当する事業者のうち、PFI 事業における代表企業の実績を有する事業者

＜個別対話に向けた提案検討資料＞

- ・ 本事業の計画区域全体における配置計画等に係る検討資料（少なくとも施設配置計画とボリュームが分かる図面とその根拠について、ご提示ください。）
- ・ 本事業のうち、民間収益事業（民間施設）に係る検討資料（権利関係のスキーム、民間施設に占める非住宅用途の内容や規模、地代の支払い可能金額の見込みなど、可能な範囲でご提示ください。）

（３）調査スケジュール

日程	内容
9月15日（金）	サウンディング調査実施要領の公表 参加申込開始 ※後述するオンラインフォームより参加申込をお願いします。申込にあたっては、守秘義務誓約書（様式1）をご提出いただきます。 ※調査への参加要件を満たすことが確認できた事業者の方には、9月19日（火）以降順次、事業の概要をまとめた資料（インフォメーションパッケージ）および質問票を区より送付いたします。
9月19日（火）より順次	事業概要資料（インフォメーションパッケージ）、質問票、個別対話の日程調整専用フォーム URL を送付
9月25日（月）	参加申込期限（午後5時まで）
10月12日（木）	質問票・（個別対話に向けた提案検討資料）の回答・提出期限（オンラインフォーム）（午後5時まで）
10月16日（月）～10月24日（火）	個別対話の実施 ※個別対話の日程は、申込事業者ごとに個別に調整を行います。

（４）調査の実施方法

① 調査への参加申込方法

- 参加を希望する事業者（グループ含）は、以下の URL から参加申込フォームにアクセスし、必要事項の入力及び守秘義務誓約書（様式1）の添付を行い、回答を送信してください。申込期限は9月25日（月）午後5時までとします。

＜参加申込フォーム＞ <https://logofom.jp/form/KeTk/363769>

② 資料及び質問票の送付

- 参加要件を満たした申込者に対し、区より9月19日（火）以降順次、以下の資料等をメール送付いたします。
 - ・事業の概要をまとめた資料（インフォメーションパッケージ、pdf ファイル）
 - ・「新たな目黒区民センター整備に向けたサウンディング調査質問票」（以下、「質問票」という。）（word ファイル）
 - ・資料提出フォームの URL リンク
 （以下の資料は個別対話で参加される事業者の方のみに配付）
 - ・個別対話の日程調整フォームの URL リンク
 - ・個別対話における協議依頼書

③ 回答方法

- 区から送付した資料提出フォームにアクセスし、必要事項の入力及び質問票を添付（pdf 化して添付してください）し、回答を送信してください。
 ※個別対話を希望された事業者は、上記に加えて、同フォームより個別対話に向けた提案検討資料（任意様式）の提出も行ってください。
- 回答期限は10月12日（木）午後5時までとします。

④ 個別対話の実施

- 個別対話へ参加いただく事業者の方は、③でご回答頂いた質問票及び提案検討資料をもとに、10月16日（月）以降で、個別対話（対面ヒアリング調査）を実施させていただきます。
- 日時については、個別対話の日程調整フォームのご希望を踏まえ、調整させていただきます。9月19日（火）以降順次、日程調整フォームの URL リンクを区より送付いたします。9月26日（火）正午までに回答してください。
 ※場合により、ご希望に沿えず別日での実施をお願いすることがあります、ご了承ください。
- 個別対話の当日は、「個別対話に向けた提案検討資料」について、12部印刷の上、ご持参ください。
 ※なお、提出した内容から修正・更新がある場合は、更新版をご持参いただくことも可能です。
- 所要時間は1グループ最大120分程度を予定しています。
- 会場の都合上、1社3名以内の参加としてください。なお、グループでの参加を希望する場合は5名程度を上限として認めます。
- 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。
- 目黒区総合庁舎において、個別・非公開で実施します。
 ※会議室の都合上、一部の日程では、コンサルタント会社（PwC アドバイザリー合同会社）の会議室で実施することがございます。

※原則、対面での実施とし、対面での参加が難しい場合は「4 担当部署（連絡先）」に示す連絡先に相談すること。

3 サウンディング調査に関する留意事項

- 以下の条件に該当する事業者は、参加資格を認めないものとします。
 - 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する法人
 - 参加申込書提出時点で、目黒区競争入札参加者指名停止措置基準（平成 2 年 4 月 1 日施行）第 2 条第 1 項の規定による指名停止措置を受けている法人
 - 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の法人
 - 目黒区契約における暴力団等排除措置要綱（平成 23 年 7 月 28 日施行）第 3 条に基づく排除措置対象に該当すると認められる法人
- 参加事業者の名称は公表しません。
- 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。
- 質問票などの提供資料は、守秘義務誓約書（様式 1）を提出し、参加要件を満たした事業者に対してのみ提供します。提供を受けた参加事業者は、本調査の目的以外で使用するこ
とのないよう適切な情報管理をお願いします。
- サウンディング調査終了後、区から提供を受けた資料は破棄してください。破棄したのちに「資料破棄通知書（様式 2）」の提出をお願いします。サウンディング調査終了後に区からメールを送りますので、それに返信する形で資料破棄通知書（様式 2）をお送りください。
- サウンディング調査の結果は、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。

4 担当部署（連絡先）

担 当 部 署 : 目黒区 企画経営部資産経営課（担当：三浦、吉本）
住 所 : 〒153-8573 東京都目黒区上目黒 2 丁目 1 9 番 1 5 号
T E L : 03-5722-9876(直通)
メ ー ル : kikaku06@city.meguro.tokyo.jp

5 参考資料

本調査への参加に当たり、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>目黒区民センター）

<https://www.city.meguro.tokyo.jp/kusei/keikaku/gyousei/kentoujoukyou/kumincenter/index.html>

- 新たな目黒区民センターの基本計画（素案）
- 新たな目黒区民センターの基本構想
- 「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
- 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

以 上