

目黒区民センター見直し検討に係る取組について

1 経緯

目黒区民センター見直し検討は、平成29年6月に策定した目黒区区有施設見直し計画（以下、「計画」という。）において、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、計画に掲げる検討の方向性を踏まえながら、機能の複合化、多機能化に関する検討や効果的な土地活用、民間活力の積極的な活用等、多角的な検討を進めることとした。

＜計画に掲げる検討の方向性＞

- | | |
|-----------------------|------------------|
| ①区の施策推進のために必要な施設機能の精査 | ⑤目黒駅周辺地区街づくりとの関係 |
| ②複合施設としての目黒区民センターのあり方 | ⑥周辺施設との複合化 |
| ③改修等の手法（民間活力の活用等） | ⑦既存建物の耐震面での対応 |
| ④都市計画上の制約 | |

2 アドバイザリー支援業務委託

区の検討をより専門的で実効的なものとするため、高度な技術力、企画提案力、豊富な業務経験等を有する事業者には、区の検討作業や資料作成に係る支援業務を委託することとし、公募プロポーザル方式による委託事業者の選定を行った結果、「PwCアドバイザリー合同会社」を選定、契約締結を行った（選定結果については別紙参照）。

3 30年度の検討内容

今後、委託事業者による支援を受けながら、主に以下の事項について検討を進める。

(1) 現状分析

- ・ 区民センター施設利用者の利用実態の把握、分析
- ・ 建築、設備等ハード面での課題整理

(2) 周辺施設との集約化、多機能化等の検討

- ・ 区民センターと同一機能を有する周辺施設の抽出
- ・ 同一機能施設の利用実態の把握
- ・ 集約化・多機能化のパターン整理、パターン別の方策・課題検討

(3) 事業敷地の利活用に関する検討

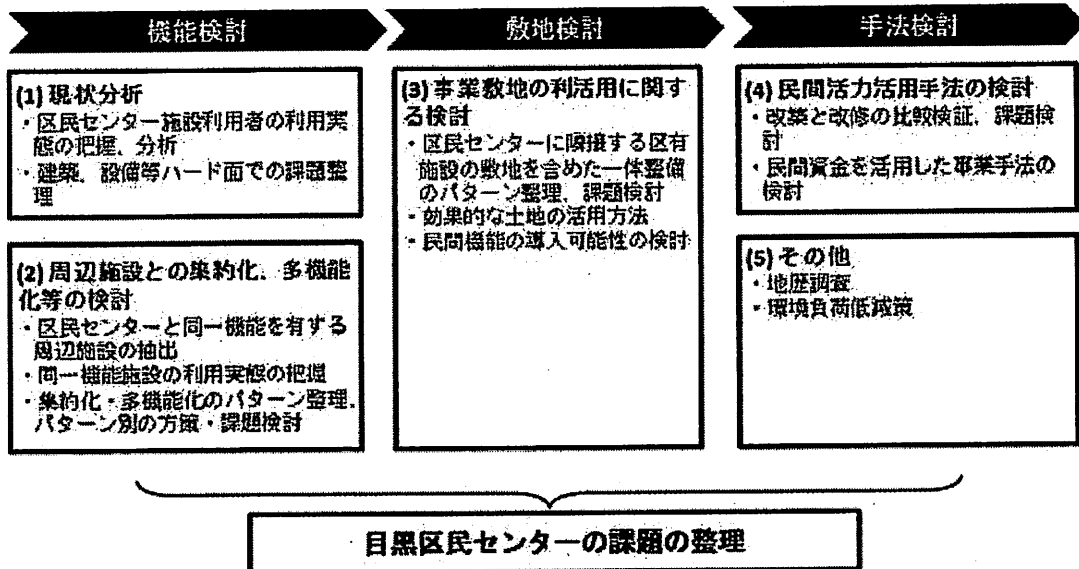
- ・ 区民センターに隣接する区有施設の敷地を含めた一体整備のパターン整理、課題検討
- ・ 効果的な土地の活用方法
- ・ 民間機能の導入可能性の検討

(4) 民間活力活用手法の検討

- ・ 改築と改修の比較検証、課題検討
- ・ 民間資金を活用した事業手法の検討

(5) その他

- ・ 地歴調査
- ・ 環境負荷低減策



4 検討体制と検討イメージ

年度	30年度	31~32年度	33年度以降
計画	課題整理	基本的な方向性検討	具体的な取組
専管組織及び庁内検討	<ul style="list-style-type: none"> ○機能・施設等の課題整理 ○採り得る方策と課題整理 ○サウンディング調査等の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○サウンディング調査等（事業者ヒアリング、事業者アイデア検討） ○整備に向けた基本的な考え方の作成 	<ul style="list-style-type: none"> ○整備提案募集
アドバイザー・事業者	<ul style="list-style-type: none"> ○各種検討に当たっての支援 		

以 上

選定の概要

1 審査基準

(1) 一次審査

項目	視点	配点
実施体制	・会社の業務体制、実施体制は適切か	80
業務実績、配置予定技術者の経験等	・配置予定の技術者（管理技術者及び担当技術者）に業務実績、能力があるか	40
提案の的確性、獨創性、実現性	・区の区有施設見直しの経緯や考え方を理解しているか ・提案内容は的確かつ具体的で検討が可能なものであるか ・業務に対する現状認識、課題認識は適切か ・課題整理に向けた具体的提案力があり、実現性があるか など	640
資料作成能力	・提案内容がわかりやすく、適切で効果的なレイアウトとなっているか	40
経費（参考見積）	・提示した業務規模に見合っているか	320
合計		1120

(2) 二次審査

項目	視点	配点
専門能力・経験の確認	・業務に関する高度な知見が確認できるか ・提案内容について、能力・経験に基づく裏づけが確認できるか など	105
業務への取組意欲	・業務に対する熱意や意欲を感じ取れるか ・他社と比べ特筆すべき評価項目はあるか など	140
コミュニケーション能力	・発注者の指示等を明確に理解しているか、また、意思疎通を容易に行えるか ・業務に対する認識にずれはないか ・質問に対する応答が迅速、明快かつ適確か など	175
合計		420

配点 1540点（一次審査1120点 + 二次審査420点）

2 審査結果

	事業者	評価点
1位	PwC アドバイザリー合同会社	959.0点
2位	事業者A	900.6点
3位	事業者B	832.6点
4位	事業者C	799.4点

【参考】 区有施設見直し計画（抜粋）

目黒区民センターの建物

目黒区民センターの建物は、A棟、B棟、C棟、D棟、美術館の5つから成り、A棟、B棟、C棟、D棟は昭和49年の建築（平成28年度末で築後42年）、美術館は昭和62年の建築（平成28年度末で築後30年）です。

区民センター（建築年月日：昭和49（1974）年7月9日、延床面積：16,538.52㎡）		
A棟（地上8階、地下2階）	勤労福祉会館	1,598.28㎡
	中小企業センター	6,286.67㎡（中小企業センターホールを含む）
	消費生活センター	753.49㎡
	社会教育館	1,065.68㎡
B棟（地上5階、地下2階）	体育館	4,188.24㎡
C棟（地上3階、地下3階）	中小企業センターホール	—
D棟（地上2階、地下1階）	児童館	1,306.74㎡（学童保育クラブを含む）
	図書館	1,339.42㎡
美術館（建築年月日：昭和62（1987）年3月31日、延床面積：4,059.21㎡）		
美術館（地上2階、地下1階）		4,059.21㎡

≪土地の状況≫ 敷地面積 21,313.05㎡（区民センター敷地 11,527.61㎡、区民センター公園敷地 9,785.44㎡）

