

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～

民間収益事業の実施条件（案）

令和6年1月

目黒区

I. 本書の目的

1. 本事業の概要

新たな目黒区民センター等整備・運営事業（以下、「本事業」という。）は、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各施設を、区民センターと親和性のある施設と複合化しながら一体的に建替え・再整備を行い、各機能の融合により区民サービスを充実させるとともに、貴重な区有地の有効活用を図り、更なるまちの賑わいや活力等に資する住宅機能等の民間施設を整備する等により、都市計画マスタープランに定める複合市街地の形成を促進し、文化や自然を感じ、将来にかけて交流や賑わいが育まれるまちづくりの実現を図ることを目的とするものである。

本事業を実施する者として選定された事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成17年法律第86号）に定められる株式会社（以下「事業者」という。）を設立し、特定事業として、事業敷地に現存する施設（目黒区民センター等の各施設の他、既存工作物、外構等を含む。以下、「既存施設」という。）の解体撤去を含む新たな区民センター等（新たな区民センター、下目黒小学校等複合施設）の施設整備・維持管理・運営等を実施する。

2. 本事業における民間収益事業の実施

事業者は、本事業の付帯事業として、本事業の事業敷地に係る未利用容積を活用し、本事業の事業目的に寄与する民間所有の施設（以下、「民間施設」という。）を新たな区民センターとあわせて整備し、運営するものとする（以下、「民間収益事業」という。）。

民間収益事業は、民間収益事業を担う構成員（以下、「民間収益事業者」という。）を通じて、事業者が自らの費用と責任において実施するものであり、区の業務及び新たな区民センターの整備・運営等に及ぼすリスク等を排除するとともに、本事業の重要性に鑑み、長期・安定的に実施でき、かつ、新たな区民センターとの相乗効果が得られる事業内容を基本とし、本書においてその実施条件等を定めるものとする。

なお、民間収益事業は、本事業が目指す「文化や自然を感じ、将来にかけて交流や賑わいが育まれるまちづくりの実現」や、その背景にある区民センター周辺地域のまちづくりにかかる「まちの将来像」の実現に不可欠のものであるため、必ず提案するものとする。

区民センター周辺地域のまちづくりにかかる「まちの将来像」 「自然、憩い、住まい、にぎわいなどが近接し、快適で便利、 安心・安全な都市環境のもと、区民の交流・活動拠点が生み出す 活気とともに、新たな文化を育て、発信するまち」
--

II. 実施条件

1. 民間収益事業の事業内容にかかる条件

(1) 想定する施設機能・用途

1) 基本的な考え方

- a. 民間収益事業は、新たな区民センターの設置目的を踏まえ、新たな区民センターとともに、区民センター周辺地域のまちづくりの実現に寄与する民間施設を整備し、当該民間施設を新たな区民センターとの相乗効果を図りながら運営する事業とする。
- b. 民間施設は、新たな区民センターと相乗効果を発揮し、地域資源・周辺施設とも一体となった地域の賑わいづくり等に寄与する用途に供するものとする。
- c. 民間施設では、まちの賑わいや活力等に資する生活拠点となる住宅機能に加え、生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能などを充実させ、目黒川や公園に隣接した恵まれた立地条件、地域特性に沿った事業を行うものとする。
- d. 民間施設には、施設の機能や運営を通じ、新たな区民センターや周辺地域の価値向上に貢献するような機能（以下、「地域貢献機能」という。）を導入するものとする。
- e. 民間収益事業が長期の事業期間であることを踏まえ、新たな区民センターの公共機能との相乗効果や周辺地域におけるまちづくり活動の取組との連携等により、地域コミュニティのさらなる活性化や新しい働き方・交流の促進等を目指すものとする。

2) 導入機能・用途に係る条件

民間施設への導入機能・用途は、以下の条件とする。

① 住宅機能

- a. 目黒区都市計画マスタープランに示す「複合市街地の形成」や区民センター周辺地域のまちづくりにかかる「まちの将来像」の実現を念頭に、魅力と活力のあるまちの実現に向けて都市型住宅を導入すること。
- b. 分譲・賃貸の別や戸数・戸当たり面積等の設定は事業者の提案によるものとする。

② 非住宅機能

- a. 地域の特性を活かし、事業の目的を効果的に実現できるよう、区民生活を支える生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能等の非住宅機能を導入すること。
- b. 具体的な機能構成や規模等の設定は事業者の提案によるものとする。

③ 地域貢献機能

- a. 上記の導入機能のうち、特に、地域の価値向上に向けて、区民センターとの連携等を図りながら企画・運営を行う「地域貢献機能」を導入すること。
- b. 地域貢献機能を担う施設として、多世代・多国籍の人々の居住に対応できる賃貸住宅、多様な働き方への対応や地域での創業等を支援するオフィススペース、地域のコミュニティスペースや子どもの遊び場・子育て支援施設など、周辺地域の継続的なまちづくりに貢献する機能・用途の組合せを想定しているが、これらはいくまで一例であり、事業者による創意工夫ある提案を期待している。
- c. 地域貢献機能については、社会経済情勢の変化やまちづくりのニーズ等に応じ、区との協議を行いながら、継続的に、導入機能や事業内容等の見直しを図ること。

3)導入用途の制限

本事業の特性を踏まえ、以下の用途は認めない。

- a. 区民センターの運営及び利用に支障の生じるおそれがある用途
- b. 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- c. 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途その他区民センターや周辺地域の調和を損ねるような用途
- d. 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）」第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする用途
- e. 上記の他、その利用により区民センターとしての公共性、公益性を損なうおそれがある用途、その他社会通念上不適切と認められる用途

(2)施設計画の条件

民間施設の施設計画においても、区民センターの要求水準書の「施設整備業務編」のうち、「1. 施設整備に関する基本的事項」、「2. 施設の基本性能」(1)(7)(8)(11)、「3. 施設計画（全体計画）」が適用されるものとし、加えて、以下の条件を順守すること。

1)基本条件

- a. 民間施設は、事業敷地の北側敷地内に整備すること。
- b. 北側敷地内に整備する区民センターとは合築、分棟のいずれの形態とすることも可とするが、いずれの形態とする場合でも、区民センターに関する要求水準及び本書の条件を満たすこと。
- c. 民間施設の計画により、区民センターの広場や外構等のオープンスペースが狭隘化したり、利便性・快適性が損なわれたりしないよう留意すること。

- d. 民間施設の整備にあたり、建築基準法第 86 条第 1 項に規定される一の敷地とみなすこと等による制限の緩和（一団地認定制度）を活用する場合には、以下に従うこと。
 - i) 区民センターと民間施設を分棟で建てるために北側敷地を敷地分割する場合には、両敷地間において、一団地認定制度を活用することは妨げない。ただし、北側敷地と公園敷地において一団地認定制度を活用することは認めない。
 - ii) 一団地認定制度の活用にあたっては、以下に従うこと。
 - ・ 一団地認定制度に係る東京都の定める認定基準に準拠し、それを踏まえた対応をとること。
 - ・ 許認可権者は東京都となるが、一団地認定制度の適用範囲及び認定基準に関する事項について、区に確認を取ること。確認内容については、必要に応じて区から東京都に協議を行ったうえで事業者あて回答する。事業者は、確認内容を踏まえて提案を行うこと。ただし、提案にあたっての事前確認は、個別の計画に対するものでなく、一般的な認定基準の解釈のみへの回答となるため、一団地認定の許認可を担保するものではないことに留意すること。
 - iii) 一団地認定に関して、申請図書等の保存管理を行うこと。
- e. 本事業では、都市計画法第 29 条（開発行為の許可）の対象となる開発行為としない計画とすることを前提としており、民間収益事業の実施においても本条件を踏まえること。また、建築基準法第 48 条第 6 項に規定される、特定行政庁による許可、建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく総合設計制度は、本事業と同様、民間収益事業の実施においても活用しないこと。
- f. 民間施設の計画は、区が「目黒区民センター周辺地区（約 8.5ha）」を対象に導入を進めている街並み誘導型地区計画の計画内容を前提とすること。地区計画（原案の案）については、令和 6 年 2 月頃に公表予定である。
- g. 民間施設は、北側敷地の区民センターと同様のスケジュールで整備・供用開始すること。

2) 施設計画

- a. 民間施設の意匠・外観・内装等は区民センターの調和を損ねず、周辺の環境・景観と調和した内容とすること。
- b. 地区計画の導入による高さの特例により計画されることを踏まえ、周辺市街地への圧迫感や風環境への影響には十分、配慮して計画すること。
- c. 区民センター、民間施設は明確な動線・ゾーニングにより区分し、互いのプライバシーやセキュリティに配慮し計画を行うこと。

- d. 民間施設の配置・動線経路により、区民センターへのアクセス性や視認性、区民センターと区民センター公園、広場、目黒川沿いの散策路との連続性が大きく妨げられることがないように計画すること。
- e. 外構は、要求水準書に基づき整備する区民センター内広場や区民センター公園等と一体的に計画し、ふれあい橋から山手通りへの動線、敷地内外の回遊性確保の観点から、可能な限り、区民等民間施設の利用者・居住者以外でも自由に出入りができる空間とすること。
- f. 区民センター、民間施設それぞれの建物入口へ至る外部歩行者動線は、互いに干渉しないよう計画を行うこと。
- g. 区民センターと民間施設の車出入口は分け、極力距離を確保する計画とすること。
- h. 民間施設に係る駐車場は、原則として民間施設の敷地の地下に設置するものとし、周辺道路の安全性や交通渋滞の発生に配慮し、敷地内の車路や出入口を適切に計画すること。
- i. 階構成の検討にあたっては、区民センターとの機能連携や利便性に配慮すること。
- j. 非日常時・災害時において、区民センター、民間施設相互に避難が可能となるなど、連携が可能な計画を行うこと。
- k. 区民センター、民間施設の相互に、騒音・振動・臭気その他について影響がないよう計画を行うこと。
- l. 区民センター、民間施設の各々が、維持管理や修繕を独立して実施可能となるよう計画を行うこと。
- m. 区民センターと民間施設を合築する場合で、区民センターと民間施設を垂直方向に合築する場合には、建物の有すべき性能や仕様は区民センターに統一し、また建物の維持管理や修繕の考え方、管理の方法・体制のあり方を明確に提示すること。
- n. 民間施設として独自の防災備蓄を行うこと。
- o. 防災センターが必要となる場合は、民間施設内の適切な位置に設置すること。

3) 事前調査

- a. 民間施設の設計（外構の設計を含む。以下同じ。）にあたって、要求水準書に示す事前調査に加え、民間施設の建設敷地に関する敷地調査、地盤調査、インフラ調査、電波障害調査、土壌調査、交通量調査、生活環境に係る調査等で特別に必要な調査を行うことができるが、調査を実施した場合は区に報告すること。
- b. 民間施設の設計及び建築確認申請等の設計に係る行政申請手続を行うこと。また、各種協議等の説明資料協力、関係機関との調整や必要に応じて、近隣への説明、協議等を行うこと。

4)官民合築施設とする場合の共用部分・動線計画等

- a. 民間施設を区民センターとの合築建物（以下、「官民合築施設」という。）とする場合には、官民合築施設は区と民間収益事業者による区分所有建物となる（区民センターと合築する民間施設に分譲住宅が含まれる場合には、区、民間収益事業者、分譲住宅の所有者による区分所有建物となる。以下、民間収益事業者と分譲住宅の所有者をあわせて「民間区分所有者」という。）ことから、区分所有建物において一般に共用部分となり得る通路、階段、エレベーター、駐車場等の計画にあたっては「建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）」（以下「区分所有法」という。）の範囲内で、区民センター及び民間施設のいずれかの専有部分に可能な限り区分する、又は共用部分における区及び民間区分所有者のいずれかの専用使用部分として計画するなどして、区及び民間区分所有者の双方が使用する共用部分（以下、「共通使用部分」という。）の面積を可能な限り小さく計画すること。なお、区分所有法上の権利関係に関する要求であり、官民合築施設全体の物理的な共用空間を小さく計画するなどを意味するものではない。
- b. 共通使用部分を計画することで官民合築施設全体の機能向上や経済合理性、利便性等に資する提案等については、要求水準書等に示す区民センターの整備・運営計画等に長期にわたって支障がない範囲において可能とする。また、その場合においても区民センターの利用者の利便、セキュリティ等に支障が生じないように、施設計画及び管理運営上の十分な配慮を求める。
- c. インフラ引込は一敷地一引き込みが原則となるが、区民センターと民間施設が独立して運用できるよう、官民合築施設の各種設備については可能な限り、引込み、機器、系統を分離して計画すること。ただし、一体的に計画することに合理性がある場合においては区民センター、民間施設それぞれにおけるエネルギー等の使用量を計測できる装置を設けること。また、いずれの場合においても各種設備の計画にあたっては、設備更新時の機器の搬出入経路に配慮した計画とすること。
- d. 要求水準書で示す区民センター内広場は、区分所有建物の敷地権の設定範囲に設置されることとなるが、区による区民センターとの一体的な管理活用や必要な修繕などを独立して決定、実施できる運用とすること。
- e. 官民合築施設であっても、目黒区の「目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例（住環境整備条例）」（令和4年7月1日施行）により、具体的な計画にあたっては、目黒区と事前に協議を行うこと。また、施設規模や導入機能・用途に応じ、大規模小売店舗立地法等の必要な手続きを行うこと。
- f. 民間施設の定期借地期間完了時の事業敷地返却基準を明示すること。

2. 民間収益事業の実施条件等

(1) 基本的な考え方

- a. 民間収益事業は、本事業の付帯事業として実施するため、区は、PFI 法に基づき、事業敷地（行政財産）を事業者（優先交渉権者が設立する株式会社）に貸し付けるものとする。
- b. 民間収益事業において発生が想定されるリスクを本事業から極力、隔離し、安定的に本事業を推進するため、事業者は、民間施設の整備後、転借地権を設定し、民間施設を転借地権付建物として民間収益事業者へ譲渡・売却を行い、民間収益事業者が民間施設の分譲・賃貸等の民間収益事業を実施することを基本とする（民間施設が区民センターとの官民合築施設となる場合には、区民センター部分は区へ転借地権付建物として所有権移転を行い、それ以外の民間施設部分を転借地権付建物として民間収益事業者へ譲渡・売却する）。
- c. 本事業契約終了後についても、定期借地権設定契約については引き続き事業者が契約の相手方となることを想定するが、区と協議を行ったうえで、民間収益事業が安定的に継続することを前提として、民間収益事業者に、事業者の定期借地権設定契約上の地位を譲渡することも可能とする。
- d. 民間施設のうち分譲住宅以外の建物の区分所有権の第三者への譲渡については、原則、不可とする。
- e. 民間収益事業者は、貸付期間を通じて民間収益事業を安定的に継続する義務を負うものとし、かつ、定期借地権設定契約に基づく債務につき、事業者と連帯して、又は自らが借地権者となることにより、当該債務を負担するものとする。

(2) 事業敷地貸付等の条件

1) 事業敷地貸付等の条件

- a. 区は、民間収益事業の実施のため、民間施設の所有を目的とする借地権を設定し、事業者に対して事業敷地を貸し付ける。
- b. 借地権設定の範囲は、北側敷地全体とする。ただし、区民センターと民間施設を分棟で建てるために北側敷地を敷地分割する場合には、分割後の民間施設を建てる敷地を借地権設定の範囲とする。この場合、北側敷地の分筆・登記は事業者の負担にて行うものとする。
- c. 借地権は「借地借家法（平成3年法律第90号）」第22条に定める定期借地権とし、借地権の種類は同法第2条第1号に定める土地の賃借権とする。
- d. 定期借地権の設定期間（以下、「貸付期間」という。）は70年に民間施設の建設期間を加えた期間とし、貸付期間には既存施設の解体撤去期間は含まないが、民間収益事業終了時の解体撤去等の期間は含むものとする。
- e. 既存施設の解体撤去期間において区は事業者との間で使用貸借契約を締結し、事業敷地を事業者は無償で貸し付ける。ただし、区民センターと民間施設を分

- 棟で建てるために北側敷地を敷地分割する場合には、区民センターの建設期間中、区民センターの建設に係る敷地については事業者は無償で貸し付ける。
- f. 区と事業者は上記定期借地権の設定に係る契約書（以下、「定期借地権設定契約」という。）を、民間施設の建設工事着工前を目途に締結する。
 - g. 事業者は定期借地権設定契約締結時に契約保証金を区に納入することを想定している。詳細は募集要項等の公表時に示す
 - h. 事業者は、民間施設の所有を目的とする転借地権を設定し、民間収益事業者に対して事業敷地を転貸する。
 - i. 民間施設は、区民センターの区への引渡し（令和 15 年 12 月 15 日までの日に事業者が提案した日）以降、令和 16 年 4 月 1 日までに供用を開始するものとする。
 - j. 借地人たる事業者は、貸付期間の終了時に、民間施設を収去し、区に事業敷地を更地の状態で返還する。
 - k. ただし、民間施設が区民センターとの官民合築施設となる場合で、区があらかじめ指示した場合には、借地人たる事業者は官民合築施設を収去せず、現状有姿にて存置し、区に自ら又は民間収益事業者をして民間施設部分を無償譲渡し、事業敷地を更地とするために必要となる合理的な費用（民間施設に係る解体撤去費用相当を含むがこれに限られない。）相当額を区に納付するものとする。
 - l. 官民合築施設の解体撤去費用について、区は区民センター部分の専有部分及び専用使用部分に相当する費用を、事業者は民間施設部分の専有部分及び専用使用部分に相当する費用を、共通使用部分については区と事業者が、区と民間区分所有者の持分割合に応じてそれぞれ負担することとし、借地人たる事業者は自らが負担する解体撤去費用を適切に積み立てるものとする。
 - m. 事業敷地の更地返還に際し、借地借家法の規定に基づき、契約の更新及び定期借地権の延長はなく、民間施設の買取請求権を有さない。

2) 権利の譲渡等

- a. 区が定期借地権設定契約を締結する相手方は事業者（優先交渉権者が設立する株式会社）とし、民間収益事業者を定期借地権設定契約締結の相手方とすることはできない。
- b. 本事業契約終了後についても、定期借地権設定契約については引き続き事業者が契約の相手方となることを想定するが、区と協議を行ったうえで、民間収益事業が安定的に継続することを前提として、民間収益事業者に、事業者の定期借地権設定契約上の地位を譲渡することも可能とする。
- c. 民間収益事業において発生が想定されるリスクを本事業から極力、隔離し、安定的に本事業を推進するため、民間施設の建物所有権は事業者ではなく、民間収益事業者に帰属させること。そのため、民間施設が官民合築施設となる場合

には、当該官民合築施設は区分所有法に基づく区と民間収益事業者の区分所有建物となり、民間収益事業者は事業者から取得する定期転借地権（民間施設相当の準共有持分、以下同じ。）を区と準共有するものとする（民間収益事業として分譲住宅事業を実施する場合、住宅部分の分譲後は区と民間区分所有者の区分所有建物となり、区と民間区分所有者で定期転借地権を準共有する。）。

3)事業の変更等

- a. 貸付期間中、民間施設の一部又は全部の用途の変更や大規模な施設の改変を行う場合には、事業者は事前に区の書面による承諾を得るものとする。

(3)民間施設の費用負担・管理等に係る条件

- a. 民間収益事業に係る初期投資費、維持管理費、修繕更新費、光熱水費、運営費等の一切の費用は、民間収益事業者が負担する。区は民間収益事業の実施に係る費用及びリスクは一切負担しない。
- b. 民間施設を区民センターとの官民合築施設とする場合、その共用部分の管理にあたって、区と民間収益事業者等は区分所有法に基づく管理組合を設立し、管理規約に基づき応分の費用を分担する。この際、共用部分のうち、区及び民間収益事業者等のいずれかの専用使用部分については専用使用権を保有する区又は民間収益事業者等のいずれかが単独で負担することを原則とする。また、共用部分のうち共通使用部分に関する費用負担の詳細は、募集要項等の公表時に示す。
- c. 光熱水費の支払いについて、上記管理組合を設立し、管理組合が管理規約に基づき応分の使用料金を徴収し、支払うものとする。
- d. 民間施設の修繕・改修・更新等（軽微な内容は除く。以下同じ。）を行う際には、あらかじめ区と協議を行い、区の業務遂行や区民センターの運営等に支障が生じないように配慮すること。
- e. 共通使用部分における修繕・改修・更新等についても、区の業務遂行や区民センターの運営等に支障が生じないように、事業者が策定し、管理組合において合意した長期修繕計画に基づいて適切な時期に実施すること。
- f. この他、共用部分のうち共通使用部分における維持管理業務の実施については以下のとおりとし、詳細は募集要項等の公表時に示すものとする。
 - i) 共通使用部分の維持管理業務は、目黒区と民間収益事業者等が区分所有法に基づき設立する管理組合から委託され、管理組合が選定する維持管理業務実施者により実施される。
 - ii) 事業契約期間においては、区民センターとの一体的、効率的な維持管理のため、本事業において維持管理業務を担う事業者の構成員又は協力企業を維持管理業務実施者とするを管理規約に定める予定である。

- iii) 共通使用部分の維持管理業務の内容は、区民センターの維持管理業務に準じて管理組合が決定するものとする。要求水準に「事業者」と記載されている箇所は「共通使用部分の維持管理業務実施者」と読み替えることとし、当該要求水準に基づき、共通使用部分の維持管理業務の内容等を決定するものとする。

(4) 区への報告等

- a. 貸付期間中、民間収益事業者が事業目的に沿って健全に民間施設の運営を行っているかどうか確認するため、民間収益事業者は事業者を通じて、区に対して施設運営者や事務所・店舗のテナントに係る情報や入居率・稼働率等の民間施設の利用状況に関して、年に1回区に報告を行うものとし、また、区の求めに応じて随時、報告を行うものとする。

(5) 契約の解除等に関する条件

- a. 本実施条件への違反、その他事業者又は民間収益事業者の責めに帰すべき事由により民間収益事業の継続が困難と区が判断した場合には、定期借地権設定契約を解除することができるものとする。
- b. 事業者の責によらない不可抗力等の事由により本事業契約がやむを得ず解除その他の理由で事業期間中に終了した場合、民間収益事業の継続又は終了について事業者は区と協議を行ったうえで決定するものとする。

3. 貸付料の考え方等

(1) 基本的な考え方

- a. 貸付料は、本書のほか募集要項等の公表時に示す条件に基づき、事業者が提案した地代（以下、「提案地代」という。）とする。

(2) 貸付料の支払い方法

- a. 事業者は、定期借地権設定契約の締結日以降、定期借地権設定契約に定める貸付料を区に支払う。支払方法の詳細は、募集要項等の公表時に示すものとする。

(3) 貸付料の改定の考え方

- a. 貸付期間中の貸付料は、原則として3年毎に消費者物価指数（総務省統計局発表）等の指標をもとに改定することができるものとする。改定方法の詳細は、募集要項等の公表時に示すものとする。