

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～

実施方針
【修正版】

令和6年1月
(令和6年6月修正)
目黒区

目 次

I.	特定事業の選定に関する事項	1
1.	特定事業の事業内容に関する事項	1
2.	特定事業の選定方法に関する事項	9
II.	事業者の募集及び選定に関する事項	9
1.	募集及び選定の方法	9
2.	募集及び選定スケジュール	9
3.	募集及び選定等の手続き	10
4.	優先交渉権者の選定方法	11
5.	応募者の参加資格要件	12
6.	特別目的会社の設立等	18
7.	提案書類の取扱い	19
III.	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	20
1.	リスク分担の方法	20
2.	業務品質の確保	20
IV.	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	21
1.	敷地に関する各種法規制等	21
2.	施設要件	22
V.	事業契約又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	23
1.	疑義対応	23
2.	紛争処理機関	23
VI.	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	24
1.	事業の継続に関する基本的考え方	24
2.	事業の継続が困難となった場合の措置	24
VII.	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	25
1.	法制上及び税制上の措置	25
2.	財政上及び金融上の支援	25
3.	その他の支援に関する事項	25
VIII.	その他特定事業の実施に関し必要な事項	26
1.	議会の議決	26
2.	本事業において使用する言語、通貨単位等	26
3.	応募等に関する費用負担	26
4.	実施方針等に関する質問・意見の受付等	26
5.	情報公開及び情報提供	27
6.	問い合わせ先	27
別紙 1	リスク分担表（案）	1

I. 特定事業の選定に関する事項

1. 特定事業の事業内容に関する事項

(1) 事業名称

新たな目黒区民センター等整備・運営事業

(2) 事業の対象となる公共施設等

1) 新たな区民センター

- ・ 区民センター
区民センター区民交流活動室
男女平等・共同参画センター
産業振興センター
美術館
体育館
児童館
図書館
施設付帯駐車場等
- ・ 区民センター公園

2) 下目黒小学校等複合施設

- ・ 下目黒小学校
- ・ 住区センター区民交流活動室
- ・ 地域活動拠点等
- ・ 学童保育クラブ（児童館分室）

3) 小学校北側道路

- ・ 特別区道 B60-3 号線の一部

4) 関連施設

- ・ 周辺道路等（田道庚申通り、河川管理用通路の一部（目黒新橋から田道橋の間）、ふれあい橋等）
- ・ 田道広場公園

(3) 事業の対象となる公共施設等の管理者

目黒区長 青木英二

(4) 事業の目的

本事業の目的は、以下のとおりである。

- ・ 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（下目黒住区センター（下目黒住区会議室、下目黒老人いこいの家）、男女平等・共同参画センター、青少年プラザ）と複合化しながら一体的な範囲として建替え・再整備を行い、各機能の融合を図ることで、区有施設見直しの観点を踏まえつつ区民サービスを充実させること。
- ・ 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

成を促進すること。

- ・ 上記を通じ、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。

なお、本事業の実施にあたっては、区民サービスの充実に向けて、機能間の運営面における連携が不可欠であること、事業敷地内に公共施設、民間施設を整備することの相乗効果や区民センター周辺のまちづくりの活性化等を図ることが重要であることから、事業敷地の全体計画から施設の設計・建設、運営及び維持管理という一連の流れにおいて、民間事業者による高度な運営ノウハウや創意工夫、民間の資金を最大限活用することとする。

(5) 事業概要

事業者は、事業敷地に現存する施設（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。）の解体撤去を行った上で、新たな区民センター等（区民センター及び区民センター公園、下目黒小学校等複合施設）の施設整備・維持管理・運営を実施する。

また、新たな区民センター等の整備・維持管理・運営等を効果的・効率的に実施するため、事業敷地に挟まれた小学校北側道路（特別区道 B60-3 号線の一部）の修景整備や、当該道路及び関連施設の維持管理等もあわせて実施する。

これに加え、事業者は、本事業の付帯事業として事業敷地（北側敷地）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施設を新たな区民センターとあわせて整備し、運営する（以下、「民間収益事業」という。）。

(6) 事業の内容

1) 事業方式

新たな区民センター、下目黒小学校等複合施設及び小学校北側道路については、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下、「PFI 法」という。）に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用する PFI（BT0）方式を導入して行う。

事業者は、新たな区民センター、下目黒小学校等複合施設及び小学校北側道路の施設整備（設計、建設等）を行い、整備完了後に区に所有権を移転するとともに、区と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下、「事業契約」という。）に定める事業期間中、関連施設を含めた維持管理及び運営を行うものとする。

2) 指定管理者の指定

本事業の対象となる公共施設のうち、区民センター（区民センター区民交流活動室、男女平等・共同参画センター、産業振興センター、体育館、児童館、図書館、施設付帯駐車場）、区民センター公園及び田道広場公園については、地方自治法第 244 条第 1 項に定める公の施設とし、事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定により「指定管理者」として指定する予定である（ただし、区民センターのうち美術館については目黒区芸術文化振興財団を、住区センター区民交流活動室については別途区が指定する者を指定管理者として指定することを予定している）。

指定管理者制度の導入にあたって、区と事業者は、業務の遂行に必要な協定を締結することとする。

なお、関連施設である「ふれあい橋」のほか、下目黒小学校等複合施設内に整備する「下目黒小学校」「地域活動拠点等」及び「学童保育クラブ」には指定管理者制度を導入しない。

3) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から令和31年3月31日までの期間（約24年間）とする。

4) 事業の範囲

特定事業として事業者が行う業務は、以下のとおり想定している。なお、具体的な業務の内容及び詳細については、要求水準書（案）を参照すること。

事業区分	業務項目（大分類）	業務項目（小分類）
必須事業	統括管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体の統括業務 ・経営管理に関する業務 ・庶務業務 ・区民意見聴取等業務 ・その他関連業務
	設計業務	<ul style="list-style-type: none"> ・全体計画業務 ・事前調査業務 ・設計業務（基本設計・実施設計） ・建築確認申請等、各種許認可の申請業務
	建設・工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・建設業務（着工前・工事期間中※・竣工時） ※既存施設の解体撤去、什器備品の調達設置を含む ・工事監理業務
	開館準備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな区民センターの運営準備業務 ・事前広報・宣伝活動業務 ・区と共催による開館記念イベント等の開催業務 ・下目黒小学校等複合施設における開館準備業務
	維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・建築施設保守管理業務 ・建築設備等保守管理業務 ・備品等保守管理業務 ・環境衛生・清掃業務 ・植栽・外構保守管理業務 ・警備業務 ・公園保守管理業務 ・修繕・更新業務 ・周辺道路等の日常管理・清掃業務
	運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな区民センターの運営管理業務 ・区民活動等支援業務 ・男女平等・共同参画センター機能の運営業務 ・産業振興センター機能の運営業務 ・体育館機能の運営業務 ・児童館等機能の運営業務 ・図書館機能の運営業務 ・公園の運営業務 ・施設付帯駐車場・自転車等駐車場の運営業務 ・飲食施設の運営業務（独立採算）
任意事業	自主提案事業（独立採算）	

5) 本事業に含まれていない業務

本事業に含まれていない主な業務は、以下のとおりである。

ア 美術館機能の運営（工事期間中の収蔵品の移設・保管、新たな区民センター

- への移設・展示等を含む。区が別途、公益財団法人目黒区芸術文化振興財団を指定管理者として指定し、実施。)
- イ 美術館の什器備品のうち、建設工事に対応する造り付け備品等を除く備品等の調達（事業者は、区及び関係者が用意する什器備品調達リストの作成に協力し、当該リストに基づき区が調達を実施。)
- ウ 男女平等・共同参画センターにおける相談業務
- エ 図書館機能における図書購入・装備・搬出入（旧館閉鎖時における他館への図書搬出及び新館完成時の図書搬入を含む。区が実施。ただし、書架への配架は事業者が行う。)
- オ 下目黒小学校の運営（現在の下目黒小学校から仮校舎及び仮校舎から下目黒小学校等複合施設への移転にかかる引越しを含む。区が実施。なお、仮校舎はめぐろ学校サポートセンター（目黒区中目黒三丁目6番10号）を予定している。)
- カ 下目黒小学校等複合施設内の住区センター区民交流活動室及び地域活動拠点の運営（現在の下目黒住区センター（目黒区下目黒二丁目20番19号）からの仮移転にかかる引越しを含む。区が実施。)
- キ 引渡し後の開館準備、維持管理及び運営業務にかかる光熱水費の負担（区が契約、支払い事務を行う。ただし、飲食施設の運営業務にかかる光熱水費は事業者の負担とする。)
- ク その他、要求水準書（案）において本事業の範囲外とする業務

(7) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、以下のとおりである。なお、詳細については、募集要項等において示すこととする。

1) 区からのサービス対価

区は、事業者との間で締結する事業契約に従い、事業者が提供したサービスの対価としてサービス購入料を支払う。

ただし、維持管理及び運営業務の対価については、維持管理・運営業務の総費用から、運営業務の実施を通じて想定される利用料金収入等（後述の「2）利用者等から得る収入」の見込額を控除した金額が、当該対価に係る提案価格となる。

サービス対価の構成は以下のとおりである。

① 施設整備業務の対価

施設整備業務に要する費用及び区が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、事業者の提案金額を基に、区と事業者との間で締結する事業契約において予め定める額を区への施設引渡し後、一括及び割賦方式により、事業者を支払うことを想定している。

なお、区は、施設整備業務の対価の一部に国及び東京都の補助金並びに地方債を活用することを想定しており、これらの対象となる額については、施設整備業務期間中にわたり、各年度の出来高に応じて支払うことを想定している。

② 開館準備業務の対価

開館準備業務に要する費用で、事業者の提案金額を基に、区と事業者との間で締結する事業契約において予め定める額であり、施設の供用開始後（開館準備業務の終了後）に一括して事業者を支払うことを想定している。

③ 維持管理及び運営業務の対価

維持管理及び運営業務に要する費用で、事業者の提案金額を基に、区と事業者と

の間で締結する事業契約において予め定める額であり、維持管理及び運営業務期間にわたり、事業期間終了までの間、各年度において四半期ごとに支払うことを想定している。

④ その他の費用

下目黒小学校等複合施設の引渡し日から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用（人件費・事務費等、事業者の運営費の一部）及び事業者の税引き前利益（①で計上される部分の割賦手数料は除く。）の一部とし、維持管理及び運営業務期間にわたり、事業期間終了までの間、各年度において四半期ごとに支払うことを想定している。

2) 利用者等から得る収入

区は、本事業の実施に際し、事業者が指定管理者となる施設を対象に、利用料金制度を導入する予定である。

事業者は、本事業の実施を通じ、該当する施設の利用に係る利用料金を収受できるほか、運営業務におけるイベント・講座等の参加料や複写サービス・ロッカーサービスの利用料を、事業者の収入とすることができる。

事業者が収受できる利用料金や、事業者の収入とできる参加料等は、以下のとおりである。

① 利用料金収入

公の施設の利用に係る料金として、以下の利用料金を事業者の収入とすることができる。

利用料金は、事業者が区の条例で定める額の範囲内で提案し、区の承認を受けて、事業者が設定するものとする。なお、本事業の対象施設に係る条例は今後制定又は改正予定であり、事業者は要求水準書（案）「資料41 施設利用料金の考え方」に記載の金額（現時点で区が利用料金の上限として条例に定めることを予定している金額）を上限として、提案を行うこと。

また、区では、「公の施設使用料の見直し方針」に基づき、原則4年ごとに公の施設使用料の改定を行うため、当該改定により利用料金の上限が改定された場合には、事業者が提案した利用料金についても、改定について協議を行うものとする。

ア 区民センター区民交流活動室の利用料金

イ 駐車場利用料金

ウ 体育室、トレーニングスタジオ、トレーニング室、屋内プール、テニスコートの利用料金

エ 産業振興センター内ワーキングスペース利用料金

② イベント・講座等参加料

以下の業務では、事業者が実施するイベントや講座等の参加料の徴収を認める。

参加料は実費程度の金額とし、具体的な料金設定は事業者が提案し、区と協議を行った上で、事業者が決定するものとする。

対象業務	参加料
新たな区民センターの運営管理業務	機能連携・利用促進業務の独自提案の参加料
区民活動等支援業務	区民活動支援に資する講座・ワークショップ等の参加料

男女平等・共同参画センター機能の運營業務	講座や交流促進事業の参加料
産業振興センター機能の運營業務	セミナー参加料
体育館機能の運營業務	スポーツ教室・交流会の参加料
公園の運營業務	公園を活用したイベント等の参加料

③ 複写サービス、ロッカーサービスで得る収入

複写機及びロッカーを設置し、施設利用者の利便性向上を図るものとする。利用料収入は事業者には帰属する。

複写機及びロッカーの利用料は、区と協議をして決定すること。なお、活動団体用のロッカーについては、料金及び利用対象者は区が定める。

3) 事業者が独立採算により実施する業務等による収入

① 飲食施設の運營業務で得る収入

事業者が独立採算で実施する飲食施設の運營業務による収入は、事業者には帰属する。

販売メニュー及び販売価格については、要求水準書の規定を踏まえ、事業者が提案するものとする。

② 自主提案事業で得る収入

事業者が独立採算で実施する自主提案事業による収入は、事業者には帰属する。

(8) 事業者から区への支払い負担

本事業において、事業者は、以下の費用等を区へ支払うものとする。なお、詳細については、募集要項等において示すこととする。

1) 飲食施設の運營業務における行政財産の貸付料等

事業者は、飲食施設の運營業務を実施するにあたり、区民センターの飲食施設部分の貸し付け等を受けるため、目黒区公有財産管理規則に基づき、区に対し、行政財産の貸付料等を支払う。

なお、飲食施設部分が北側敷地に配置される場合には PFI 法に基づく行政財産の貸付、公園敷地に配置される場合には都市公園法に基づく公園施設の管理許可によるものとする。

貸付料等の詳細は、要求水準書（案）（維持管理・運營業務編）VII. 1 1. 飲食施設の運營業務を参照すること。

2) 自主提案事業の実施における使用料

事業者は、区民センターにおいて自主提案事業を実施する場合には、その内容に応じて、目黒区公有財産管理規則に基づき、行政財産の使用に係る許可（目的外使用許可）を得たうえで、区に対し、使用料を支払う。

また、事業者は、区民センター公園において自主提案事業を実施する場合には、目黒区立公園条例に基づき、その内容に応じて、公園施設の設置・管理の許可又は占用許可を得たうえで、区に対し、使用料又は占用料を支払う。

使用料の詳細は、要求水準書（案）（維持管理・運營業務編）VIII. 自主提案事業

(任意事業)を参照すること。

(9) 公益還元

1) 利用料金収入の還元

事業者は、(7)事業者の収入のうち 2)①利用料金収入について、その一部を区に還元するものとする。

利用料金収入の還元は、各事業年度の利用料金収入（実績）が、提案時の利用料金収入の計画を上回った場合、その差額（以下、「増加利用料金収入」という。）の一定割合を区に納付（還元）するものとする。

利用料金収入の還元に係る詳細は、募集要項等において示すこととする。

2) 自主提案事業の収益還元

事業者は、自主提案事業に係る各事業年度の収益の一部を、区と協議の上、区又は本事業に対して還元を行うものとする。

自主提案事業の収益還元に係る詳細は、募集要項等において示すこととする。

(10) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、以下のとおりである。なお、区の想定する本事業の整備対象施設の工区と、工区ごとの事業スケジュール（設計・建設期間、維持管理・運営期間、指定管理期間等）については、「資料 14 事業スケジュール」を参照すること。

事業契約の締結	令和 7 年 10 月		
事業期間	事業契約締結日	～	令和 31 年 3 月 31 日
設計・建設期間	事業契約締結日	～	令和 15 年 12 月 15 日（※1、2、3、4、5）
開館準備業務	提案による	～	供用開始日の前日
維持管理期間	引渡し日	～	令和 31 年 3 月 31 日（※1）
運営期間	供用開始日（※3、4）	～	令和 31 年 3 月 31 日（※1）

※1 区は、土壌汚染調査の短縮等、解体工事期間の短縮に向けて検討中である。

※2 北側敷地、公園敷地については令和 10 年 6 月頃から、南側敷地については令和 11 年 5 月頃から、建設工事（既存施設の解体・撤去工事を含む）に着手可能とする。なお、整備対象施設及び「(12)本事業の付帯事業（民間収益事業）」で示す民間施設の建設工事は、既存施設の解体・撤去工事（アスベスト除去、土壌汚染対策を含む）の完了後に着工すること。ただし、法令等に抵触せず、要求水準書を満たす範囲で、既存施設の解体・撤去工事を工区区分し、段階的に完了させる（整備対象施設等の建設工事を段階的に開始する）ことも可とする。

※3 南側敷地では、令和 15 年 1 月 15 日に下目黒小学校等複合施設の引渡しを行うものとし、引渡し後、下目黒小学校、住区センター区民交流活動室、地域活動拠点等については区が、学童保育クラブ、ランランひろばについては事業者が、それぞれの運営に必要な準備を行い、令和 15 年 4 月 1 日より供用を開始するものとする。

※4 北側敷地、公園敷地については、令和 15 年 12 月 15 日までに施設の引渡しを行い、事業者が開館準備業務を行い、令和 16 年 4 月 1 日までに供用を開始するものとする（美術館については、芸文財団が開館準備及び施設の運営を行うことを予定している）。なお、事業者の提案により、北側敷地、公園敷地の各施設（北側敷地の区民センター、公園敷地の区民センター、区民センター公園）については、それぞれで異なる工期を設定し、段階的に（前倒しで）引渡し及び供用開始を行うことも可とする。

※5 「(12)本事業の付帯事業（民間収益事業）」で示す民間施設について、区では、北側敷地の区民センターと同時期に施設整備が行われることを想定しているが、事業者の提案により、引渡し日や供用開始時期を、北側敷地の区民センターとは異なる設定とすることも可能とする。また、北側敷地の区民センターと民間施設の引渡し日が異なる場合で、必要がある場合には、事業者の責任及び負担において、建築基準法第7条の6第1項ただし書き(計画通知においては、同法第18条第24項ただし書き)による仮使用の状態で引渡しを行うことも可とする。事業者は、区民センターの整備や維持管理・運営に支障がないよう、民間施設の施設整備スケジュールを計画・提案すること。

(11) 事業期間終了時の措置

事業者は、事業期間の終了時に、本事業施設を要求水準書（案）に示す良好な状態で区に引き継ぐものとする。

また、事業者は、事業期間終了後に次期指定管理者が継続的に本事業施設の維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うものとする。

(12) 本事業の付帯事業（民間収益事業）

事業者は、本事業の付帯事業として、事業敷地（北側敷地）に係る未利用容積を活用し、各機能と相乗効果を発揮し、本事業の事業目的に寄与する自らの施設（以下、「民間施設」という。）を整備し、運営する民間収益事業を実施するものとする。

民間収益事業は、民間収益事業を担う構成員及び協力企業又はこれらの企業が代表して組成する法人（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する。

民間収益事業は、以下のスケジュールで実施することを予定しており、これにあたり、区は、定められた期間の終了時まで事業者に事業敷地を貸し付けるものとする。

民間収益事業の実施にかかる詳細については、「民間収益事業の実施条件（案）」によるものとする。

定期借地権設定契約の締結時期	民間施設の建設工事着工前まで
供用開始時期	北側敷地の区民センターと同時期とすることを想定しているが、事業者の提案により、引渡し日や供用開始時期を、北側敷地の区民センターとは異なる設定とすることも可とする。
貸付期間	民間施設の建設期間に竣工後70年間を加えた期間とし、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民間施設の解体撤去等の期間は含むものとする。

(13) 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等（法律、政令、省令等）及び区の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

(14) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施

方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかにその内容を目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。

2. 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 特定事業選定の基本的考え方

区は、本事業を PFI 法に基づく特定事業として実施することで、事業期間を通じた区の財政負担の縮減が期待できる場合、又は区の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待でき、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、本事業を PFI 法第 7 条に基づく特定事業に選定する。

(2) 効果等の評価

区の財政負担見込額の算定については、事業者からの収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

サービスの水準の評価にあたっては、できる限り定量的に行うこととするが、定量化が困難なものを評価する場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

区は、本事業を特定事業と選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、目黒区公式ウェブサイト等を用いて速やかに公表する。

なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととしたときも同様に公表する。

II. 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 募集及び選定の方法

区は、本事業を特定事業として選定した場合、本事業への参加を希望する民間事業者を募集要項等に基づいて公募し、事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上で事業者となる優先交渉権者を選定する。

民間事業者の能力・ノウハウが反映された提案書を総合的に評価して選定することが必要であることから、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用することとする。

なお、本事業は WTO 政府調達協定の対象とならない。

2. 募集及び選定スケジュール

本事業における事業者の選定は、以下のスケジュールで行うことを予定している。なお、詳細については募集要項等で示すこととする。

日程（予定）		内容
令和 6 年（2024 年）	4 月 3 日	実施方針等に関する質問・意見の回答
令和 6 年（2024 年）	6 月中旬頃	実施方針（修正版）の公表 特定事業の選定・公表
令和 6 年（2024 年）	7 月中旬頃	募集要項等の公表 募集要項等説明会の開催

令和6年（2024年）	9月～令和7年 3月頃	参加表明書・参加資格確認書類の提出 競争的対話 提案書類の提出
令和7年（2025年）	6月上旬頃	優先交渉権者の決定・公表
令和7年（2025年）	10月上旬頃	事業契約の締結

3. 募集及び選定等の手続き

事業者の募集及び選定等の手続きを以下のとおり行う。詳細については、募集要項等において示すこととする。

(1) 募集要項等の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、募集要項等を、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。

(2) 募集要項等に関する質問の受付・回答

募集要項等に記載の内容について質問を受け付ける。質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。

(3) 参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知

本事業への参加資格確認書類を受け付ける。参加資格要件の確認結果は速やかに通知する。

(4) 競争的対話の実施

参加資格要件の確認結果の通知を受けた応募者との間で、提案審査書類の受付までの期間に競争的対話を実施することを予定している。

競争的対話における民間事業者からの質問に対する回答は、民間事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。

(5) 提案審査書類の受付

参加資格が認められた民間事業者に対し、提案書類の提出を求める。

(6) 優先交渉権者の選定及び決定・公表

区は、提案価格以内の応募者を対象に、提案された事業計画及び提案価格を総合的に評価し、優先交渉権者を決定する。区は、優先交渉権者の選定にあたり、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点からの調査・審議を行うため、目黒区民センター等整備事業審査委員会を設置する。

選定の結果は、優先交渉権者の決定後に、速やかに応募者に通知するとともに公表する。

なお、事業者の募集、審査及び選定において、応募者がいない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

(7) 基本協定の締結

区と優先交渉権者は、募集要項等及び提案審査書類に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、優先交渉権者を事業予定者とする。

(8) 事業契約の締結

区と事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整し、事業予定者が本事業を実施するために設立した特別目的会社と本事業に係る事業契約を締結する。

(9) 本事業の実施に係る区有財産貸付契約の締結等

区は、事業契約の定めるところにより、事業者との間で、次のアからウに掲げる区有財産の貸付契約等の締結を行う。

- ア 区は、新たな区民センター等の引渡し日までに限り、付帯事業（民間収益事業）の実施のための敷地を除き、事業者に事業敷地を無償で貸し付け又は使用させる。なお、使用条件等の詳細については、募集要項等公表時に示す。
- イ 区は、事業者に対して有償にて区民センターの一部を飲食施設の運営業務において使用するため、行政財産の貸し付け又は公園施設の管理許可を行う。詳細は募集要項等公表時に示す。
- ウ 区は、付帯事業（民間収益事業）の実施のため、民間施設（北側敷地の区民センターと民間施設を合築建物とする場合は、当該官民合築建物）の所有を目的とする定期借地権を設定し、事業者に対して有償で事業敷地（北側敷地）を貸し付ける。なお、定期借地権の概要は「民間収益事業の実施条件（案）」のとおりであり、詳細は募集要項等公表時に示す。

(10) 直接協定の締結

金融機関等からの融資がある場合は、区と当該金融機関等が、事業契約及び融資契約の内容を踏まえ、直接協定（ダイレクト・アグリーメント）について協議・調整し、締結することがある。

4. 優先交渉権者の選定方法

本事業の審査及び優先交渉権者の選定は、以下のとおり実施することを予定している。なお、詳細については募集要項等において示す。

(1) 審査委員会の設置

区は、優先交渉権者の選定にあたり、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点から調査・審議を行うため、目黒区民センター等整備事業審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置する。応募者から提出された事業提案書の審査については、審査委員会が行う。

本実施方針の公表から優先交渉権者の決定に関する公表までの期間に、本事業について審査委員会の委員に対し、接触等の働きかけを行った者は失格とする。

分野等	委員名	経歴等
都市計画、まちづくり	出口 敦	東京大学大学院新領域創成科学研究科 教授
建築、景観	藤村 龍至	東京藝術大学美術学部建築科 准教授
文化芸術	宮本 武典	東京藝術大学美術学部絵画科 准教授
学校と公共施設の連携	倉斗 綾子	千葉工業大学創造工学部デザイン科学科 教授
公園	町田 誠	一般財団法人公園財団 常務理事
経済	石川 恵子	日本大学経済学部産業経営学科 教授

法務	二本松 裕子	森・濱田松本法律事務所 弁護士
目黒区	企画経営部長	—
目黒区	都市整備部長	—
目黒区	教育次長	—

(2) 審査の手順

本事業の審査の手順は以下のとおりで、具体的な手続きは募集要項等において示す。

1) 参加資格の審査

参加表明書提出時に提出する資料に基づいて、区が募集要項等に示す参加資格要件に基づき確認する。

2) 提案審査書類の確認

区は、応募者に求めた提案審査書類がすべて揃っていることを確認する。

3) 基礎審査

区は、提案書類の内容がすべての要求水準を満たしていることを確認する。

4) 提案価格の確認

区は、提案書に記載された提案価格が提案上限価格を超えていないことを確認する。

5) 加点審査・価格審査による総合評価及び最優秀提案の選定

審査委員会は、優先交渉権者選定基準に従い、加点評価及び価格評価を行い、加点評価点及び価格評価点の合計点を総合評価点とし、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案とする。

5. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

1) 応募者の構成

応募者は、以下に示すア〜クに掲げる業務及び民間収益事業を実施することを予定する複数の企業で構成されるグループとする。

応募者のグループには、本事業に応募するにあたり、統括管理業務を行う者、設計業務を行う者（建築・造園）、建設業務を行う者（建築・造園）、工事監理業務を行う者（建築・造園）、開館準備業務を行う者、維持管理業務を行う者、運営業務を行う者、民間収益事業を行う者が必ず含まれていることとし、応募者のグループを構成する企業それぞれがいずれの業務等に携わるかを明らかにするものとする。

なお、建設業務のうち、「工事対応」以外の什器備品の調達設置のみを直接担当する者は、建設業務を行う者ではなく、維持管理業務を行う者、又は運営業務を行う者として当該業務に携わることも可能とする。

- ア 統括管理業務
- イ 設計業務（建築、造園）
- ウ 建設業務（建築、造園）
- エ 工事監理業務（建築、造園）
- オ 開館準備業務

- カ 維持管理業務
- キ 運營業務
- ク 民間収益事業

また、民間収益事業を行う者とは、民間収益事業の実施にあたって、民間収益事業を企画するとともに、事業者から転借地権の設定を受けて民間施設を所有し、施設運営（転借地権付き住宅の分譲事業、分譲住宅以外の施設の賃貸・運営事業）を実施する者をいい、民間施設を所有せず委託やテナント等の形態で事業運営のみを行う主体は、民間収益事業を行う者には含まないものとする。

なお、民間収益事業を行う者が複数いる場合は、全ての者を応募者のグループに含めるとともに、民間収益事業を統括する1者（以下、「民間収益事業統括」という。）を定めるものとする。

2) 応募者の定義

応募者のグループを構成する企業の全部又は一部は、基本協定の締結後に会社法に定められる株式会社として設立する事業者に出資を行うこと（以下、応募者を構成する企業のうち、事業者に出資を行う者を「構成員」、出資を行わない者を「協力企業」という。）。

建設業務を行う者、民間収益事業を行う者は、必ず構成員とすること。建設業務を行う者が複数いる場合は、工区ごとに少なくともそれを統括する1者は構成員とすること。また、民間収益事業を行う者が複数いる場合は、全ての民間収益事業を行う者を構成員とすること。

なお、構成員以外の者が特別目的会社の出資者になることは可能であるが、構成員である株主が事業者の株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有し、かつ、構成員以外の株主の議決権保有割合が株主中最大とならないこと。

また、構成員の中から応募者を代表する企業（以下、「代表企業」という。）を定め、当該代表企業が応募手続を行うこと。

3) 複数業務の実施

応募者の構成員又は協力企業が複数の業務を兼ねて実施することや、業務範囲を明確にしたうえで各業務を複数の者の間で分担することは妨げないが、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面において密接な関連のある者が兼ねてはならない。

なお、ここでいう「資本面若しくは人事面において密接な関連のある者」とは、以下のとおりとする。

① 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。

- ア 子会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。以下同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合
- イ 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

② 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。ただし、アについては、会社等（会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

- ア 一方の会社の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- i. 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。
 - ・ 会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
 - ・ 会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
 - ・ 会社法第2条第15号に規定する社外取締役
 - ・ 会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役
 - ii. 会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役
 - iii. 会社法第575条第1項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）
 - iv. 組合の理事
 - v. その他業務を執行する者であつて、i. からiv. までの掲げる者に準ずる者
- イ 一方の会社の役員が、他方の会社において、会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合
- ウ 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

③ その他

上記①又は②と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる場合

4) 複数応募の禁止

応募者の構成員及び協力企業は、他の応募者の構成員及び協力企業になることはできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本面若しくは人事面において密接な関連のある者についても、他の応募者の構成員又は協力企業になることはできない。

なお、区が事業者との事業契約を締結後、選定されなかった応募者の構成員又は協力企業が、事業者の業務等を受託することは可能とする。

5) 応募者の変更及び追加

参加資格確認書類において明示が義務付けられている者の変更及び追加は、「5（3）」など区がやむを得ないと認めた場合を除き、参加資格確認基準日から契約締結の間については、原則として認めない。

ただし、応募者の追加に関しては、参加資格確認基準日以降であっても、提案審査書類提出日の前日までは、参加資格要件を満たす範囲での追加は可能とする。

(2) 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者の構成員及び協力企業は、以下の1)及び2)で規定する参加資格要件を、参加資格確認基準日に満たしていなければならず、当該要件を満たしていない応募者の応募は認めないものとする。

また、参加資格確認書類に虚偽の記載をした者の応募は無効とする。

1) 共通の参加資格要件

- ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- イ 参加資格確認基準日から優先交渉権者の決定日までの間、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ない者であること。
- ウ 参加資格確認基準日から優先交渉権者の決定日までの間、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立てが行われた者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立てが行われた者でないこと。
- エ 参加資格確認基準日から優先交渉権者の決定日までの間、手形交換所において手形若しくは小切手の不渡りを出した事実又は銀行若しくは主要取引先から取引停止等を受けた事実がある者ではないこと。
- オ 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者でないこと。
- カ 国税及び地方税に未納付額がないこと。
- キ PFI 法第 9 条に定めのある、特定事業を実施する事業者の欠格事由に該当しない者であること。
- ク 本事業についてアドバイザー業務を委託した以下の者及びその協力関係にある以下の者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。
 - ・ PwC アドバイザリー合同会社
 - ・ 合同会社 swan
 - ・ 株式会社昭和設計
 - ・ 株式会社オオバ
 - ・ 株式会社 UG 都市建築
 - ・ 大和不動産鑑定株式会社
 - ・ PwC 弁護士法人
- ケ クに定める者を本事業の選定に関連するアドバイザーに起用していないこと。
- コ 審査委員又は審査委員が属する組織と資本面又は人事面において密接な関連がある者でないこと。
- サ 事業者は、本事業における各業務の実施にあたり、地域産業の振興に配慮した提案（区内での雇用促進、区内に事業所を置く者からの用役、材料の調達、納品）を行うこと。

2) 個別の参加資格要件

- ア 民間収益事業を行う者を除く、全ての応募者の構成員及び協力企業は、東京電子自治体共同運営電子調達サービスによる該当の業種に関して目黒区の競争入札参加資格若しくは目黒区の物品買入れ等競争入札参加資格を有している者又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。なお、該当する業種とは、各業務にあたる者が該当すべき業種のことをいう。
- イ 応募者の構成員及び協力企業のうち、以下①から⑨の業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、建設と工事監理については、同一企業（資本関係若しくは人的関係において関連がある場合も含む。）がこれを兼務することはできないものとする。

① 設計業務を行う者（建築）

設計業務を行う者（建築）は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、ここでの「設計業務にかかる実績」とは、基本設計、実施設計それぞれの完了実績を示す（基本設計と実施設計を同一施設で実施した実績である必要はない）。

複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ～オの要件は1者以上が該当すること。

但し、区民センターの設計業務を行う者はイ、ウ及びエの要件をそれぞれ満たし（区民センターの設計業務を複数の者で実施する場合は、イの要件はいずれか1者が該当し、ウ、エの要件は、対象となる施設の設計を担当する企業が該当すること）、下目黒小学校等複合施設の設計業務を行う者はオの要件を満たすこと。

ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録の受けた者であること。

イ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 10,000 m²以上の公民複合施設の設計業務にかかる実績があること。

ウ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 1,500 m²以上の屋内運動施設、及び 25m以上の屋内プールの設計業務にかかる実績があること。

エ 平成 26 年度以降に完了した、収蔵庫を備える美術館又は博物館の設計業務にかかる実績があること。

オ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 5,000 m²以上の小学校又は中学校の設計業務にかかる実績があること。

② 設計業務を行う者（造園）

設計業務を行う者（造園）は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ア 建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく「造園部門」の登録をしていること。

イ 平成 26 年度以降に完了した、1ha 以上の都市公園の設計業務にかかる実績があること。

③ 建設業務を行う者（建築）

建設業務を行う者（建築）は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ～オの要件は1者以上が該当すること。

但し、区民センターの建設業務を行う者はイ、ウ及びエの要件をそれぞれ満たし、下目黒小学校等複合施設の建設業務を行う者はオの要件を満たすこと。

なお、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が 100 分の 20 以上のものに限る。

ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可（建築一式工事）を受けた者であること。

イ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 10,000 m²以上の公民複合施設の施工実績（工事が完了した実績に限る。以下同じ。）を有すること。

ウ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 1,500 m²以上の屋内運動施設、及び 25m以上の屋内プールの施工実績を有すること。

エ 平成 26 年度以降に完了した、収蔵庫を備える美術館又は博物館の施工実績を有すること。

- オ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 5,000 m²以上の小学校又は中学校の施工実績を有すること。

④ 建設業務を行う者（造園）

建設業務を行う者（造園）は、以下に示す要件について該当すること。

- ア 1ha 以上の都市公園の施工実績を有すること（工事が完了した実績に限る。改修工事を含む。）。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が 100 分の 20 以上のものに限る。

⑤ 工事監理業務を行う者（建築）

「①設計業務を行う者（建築）」と同様の実績において、工事監理業務の実績を有すること。

⑥ 工事監理業務を行う者（造園）

「②設計業務を行う者（造園）」と同様とし、工事監理業務の実績は問わないものとする。

⑦ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ～エの要件は 1 者以上が該当すること。

但し、美術館の維持管理業務を行う者はウの要件を、プール及び体育館の維持管理業務を行う者はエの要件をそれぞれ満たすこと。

- ア 維持管理業務を行うにあたって必要な資格（許可・登録・認定等）を有すること。
- イ 延べ面積 10,000 m² 以上の公共施設について、1 年以上の維持管理業務の実績を有していること。
- ウ 延べ面積 1,000 m² 以上の美術館又は博物館について、1 年以上の維持管理業務の実績を有していること。
- エ 延床面積 1,500 m²以上の屋内運動施設、及び 25m以上の屋内プールについて、1 年以上の維持管理業務の実績を有していること。

⑧ 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ～エの要件は 1 者以上が該当すること。

但し、図書館の運営業務を行う者はウの要件を、プール及び体育館の運営業務を行う者はエの要件を、それぞれ満たすこと。

なお、共同企業体の構成企業としての実績は、対象施設の運営業務を主導的に行ったことが客観的に確認できる場合に限る。

- ア 運営業務を行うにあたって必要な資格（許可・登録・認定等）を有すること。
- イ 延べ面積 10,000 m² 以上の公共施設（複数の公共機能で構成されたもの）について、1 年以上の運営業務の実績を有していること。
- ウ 延べ面積 1,000 m² 以上の図書館について、1 年以上の運営業務の実績を有していること。
- エ 延床面積 1,500 m²以上の屋内運動施設、及び 25m以上の屋内プールについて、1 年以上の運営業務の実績を有していること。

⑨ 民間収益事業を行う者

民間収益事業を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。
なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イの要件は1者以上が該当すること。

ア 延べ面積 20,000 ㎡以上の複合施設（住宅用途を含む）の不動産開発事業に不動産開発事業者として関与した実績を有していること。

イ 総戸数 80 戸以上の定借分譲マンションの分譲実績を有していること。

(3) 参加資格要件の喪失

応募者が、参加資格確認基準日から優先交渉権者決定までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

ただし、以下の場合においても記載の要件を満たした場合は引き続き有効とする。

1) 参加資格確認基準日から提案審査書類提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

応募者のうち、1 ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下、「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下、「喪失法人」という。）と同等の能力・実績を持つ新たな法人を構成員又は協力企業として加えたうえで、応募者の再編成を区に申請し、提案書類の提出日までに区が認めた場合において、引き続き有効とする。

ただし、残存法人のみで応募者の再編成を区に申請する場合は、当該残存法人のみで募集要項等に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。

なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定や、喪失法人が代表企業であった場合の新たな代表企業の特定も行うこととする。

2) 提案書類提出日から事業契約の締結日までに参加資格を喪失した場合

上記 1) と同様とする（なお、「提案書類の提出日までに区が認めた場合」は、「事業契約の締結日までに区が認めた場合」に読み替える。）。

ただし、応募者のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

6. 特別目的会社の設立等

- ア 事業予定者は、仮契約締結までに会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として本事業を実施するための特別目的会社を設立し、構成員は、当該会社に対して出資するものとする。
- イ 構成員である株主が事業者の株主総会における全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を保有し、かつ、構成員以外の株主の議決権保有割合が株主中最大とならないこと。
- ウ 特別目的会社は、目黒区内に設立し、特別目的会社の本店所在地は、本事業の期間を通して目黒区内に置くこととする。
- エ 特別目的会社は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会、監査役を設置する株式会社であることとする。
- オ 毎事業年度経過後 3 か月以内に、公認会計士又は監査法人による監査済みの当該事業年度の財務書類を自己の費用で作成し、区に提出する。また、区は、当該財務書類を公開できるものとする。
- カ 特別目的会社は、区が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施することができない。

- キ 特別目的会社の株式については、事業契約が終了するまで、区の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

7. 提案書類の取扱い

(1) 著作権

提案書類の著作権は、当該提案を作成した応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、区は、事前に、当該提案を作成した応募者と協議した上で、提案書類の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、区による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うこととする。

III. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. リスク分担の方法

(1) リスク分担の基本的な考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方に基づき、区と事業者が適正にリスクを分担することを基本とする。

したがって、事業者の担当する業務に係るリスクについては、基本的には事業者が負うものとする。ただし、区が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、区がそのすべて又は一部を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

区と事業者とのリスク分担は、原則として別紙1によることとする。具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項等において示し、詳細については事業契約において定めるものとする。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

区又は事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、区及び事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、募集要項等において示し、詳細については事業契約において定めるものとする。

2. 業務品質の確保

(1) 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準は、要求水準書（案）等において提示する。

(2) 事業者による業務品質の確保

事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、事業者自ら、業務のマネジメント及びセルフモニタリングを実施する。詳細については、募集要項等において示す。

(3) 事業の実施状況の業績監視

区は、事業者が実施する各業務について業績監視を行う。その方法及び内容等については、募集要項等において示し、詳細については事業契約において定めるものとする。

(4) 業績監視結果に対する措置

区は、業績監視の結果、事業者が実施する各業務のサービス水準が区の要求水準を満たしていないことが判明した場合、改善勧告やサービス対価の減額等の措置を行う。

IV. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 敷地に関する各種法規制等

敷地の主な前提条件は、以下のとおりである。

(1) 事業敷地の構成

北側・公園敷地：東京都目黒区目黒 2 丁目 839-1 他
 (現在の区民センター・区民センター公園・目黒区美術館)
 南側敷地：東京都目黒区目黒 2 丁目 450-1 他
 (現在の下目黒小学校)

(2) 事業敷地の概要

	北側敷地	公園敷地	南側敷地
敷地面積	11,527.61[m ²]	10,000.15[m ²]	7,730.00[m ²]
用途地域	第二種住居地域	同左	同左
防火地域等	準防火地域	同左	同左
建ぺい率	60[%] ※3	同左	同左
容積率	300[%]	同左	同左
高度地区	20m 第三種高度地区	同左	同左
高さの最高限度	20[m] ※1 ※3	同左 ※1 ※2	同左※1 ※2
角地指定	角地	-	角地
地区計画	現時点においてなし※4	同左	同左
景観/屋外広告物 条例	目黒川沿川景観軸特定区 域	同左	同左
接道等条件	特別区道 B60 号線 ※5 特別区道 B60-2 号線 河川管理用通路 B11 号線	特別区道 B60-4 号線 特別区道 B60-3 号線 河川管理用通路 B11 号線	特別区道 B60-3 号線 目黒区有通路 B90 号線
浸水想定	1~2[m]	同左	同左
地目	宅地	宅地・水路	宅地・学校用地
土地所有者	目黒区	同左	同左
特記事項	-	都市計画公園	-

※1 第3種高度地区(20m以下)を前提とした高さの最高限度を示す。北側敷地については、地区計画の導入を進めており、「新たな目黒区民センターの基本計画」に基づき建築物等の高さの最高限度を50mと想定している。また、公園敷地における建築物の高さは、本都市計画高度地区に定める20mを上限とするが、公園敷地に整備する建築物の屋上にテニスコートを設置するために必要があると認められるもの(防球ネット・倉庫等)に限り、該当部分が20mを超える場合に「区長の認定による特例」の活用を可とする。

※2 東京都安全条例第4条(建築物の敷地と道路との関係)から、各敷地の建築物の延べ面積や高さについては、当該条例に基づき計画する必要がある。具体的な制限内容や認定による適用除外の可否については、目黒区高度地区の区長認定とは別に、建築指導所管と協議が必要になる点に留意すること。

- ※3 区民センター周辺地区を対象とした地区計画において、北側敷地については、地区計画の導入を進めており、「新たな目黒区民センターの基本計画」に基づき建築物の建蔽率の最高限度を 60%と想定している（角地及び耐火建築物による 20%加算は認めない）。
- ※4 事業敷地を含む「目黒区民センター及び周辺地区（約8.5ha）」を対象に、地区計画の導入を進めており、令和 6 年 2 月に「目黒区民センター及び周辺地区地区計画（原案の案）」を公表済みである。
- ※5 特別区道 B60 号線（田道庚申通り）については、安全・安心な歩行環境の確保、歩道のバリアフリー化を図る観点から、現況 8m に対し 9m へ拡幅する予定であり、この結果、接している北側敷地の面積が変更となる。

2. 施設要件

本施設の要件等の詳細については、要求水準書（案）において示すとおりである。

V. 事業契約又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1. 疑義対応

事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、区と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従う。

2. 紛争処理機関

事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

VI. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 事業の継続に関する基本的考え方

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、区及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の定めにより、次の措置をとるものとする。ただし、いずれの場合においても、事業者は、事業契約の定めるところにより、区の指定する第三者に対する引継ぎが完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続するものとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが事業契約に定める要求水準を満たしていない場合、その他事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合は、区は、事業者に対して改善勧告等を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。この場合において事業者が当該期間内に改善又は修復をすることができなかつたときは、区は、契約を解除することができる。

事業者の財務状況が著しく悪化したことその他事業者の責めに帰すべき事由により、事業契約に定める事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、区は、契約を解除することができる。

上記により区が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、区は事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(2) 区の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

区の責めに帰すべき事由による債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、事業者は事業契約を解除することができる。

上記により事業者が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、事業者は区に対して損害賠償の請求を行うことができるものとする。

(3) 不可抗力等により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力や特定の法令変更等により、本事業の継続が困難となった場合には、区と事業者との間で本事業の継続可否について協議を行うものとする。

一定の期間内に当該協議が整わないときは、区が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、区は、事前に事業者に通知することにより、事業契約を解除することができる。

事業契約を解除する場合の措置については、事業契約の定めに従うものとする。

VII. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2. 財政上及び金融上の支援

財政上及び金融上の提案については、当該提案を作成した応募者が自らのリスクで実行することとし、区は事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。

3. その他の支援に関する事項

区は、事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

VIII. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

区は、本事業の債務負担行為に関する議案を令和6年3月に開催される目黒区区議会定例会に、また、事業契約の締結に関する議案を令和7年6月に開催される目黒区区議会定例会に、それぞれ提出することを予定している。

本事業の指定管理者の指定に関する議案については、該当業務の開始時まで提出することを予定している。

2. 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

3. 応募等に関する費用負担

応募等に関する費用については、すべて応募者の負担とする。

4. 実施方針等に関する質問・意見の受付等

(1) 説明会及び現地見学会の開催

本事業への参加を検討する事業者を対象に、実施方針等に関する説明会及び現地見学会を以下のとおり開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について区の考え方の説明を行う。

項目	内容
日時	第1回 実施方針等説明会： 令和6年 1月 23日（火） 午前9時30分～午前10時 現地見学会： 令和6年 1月 23日（火） 午前10時15分～午後0時30分 第2回 実施方針等説明会： 令和6年 1月 25日（木） 午前9時30分～午前10時 現地見学会： 令和6年 1月 25日（木） 午前10時15分～午後0時30分
会場	建設予定地（区民センターほか） 目黒区目黒二丁目4番36号 ※当日の集合場所等の詳細は、参加を希望する者に対して、メールにて案内する。
参加申込期限	令和6年 1月 22日（月） 午前9時
参加申込方法	実施方針等に関する説明会及び現地見学会に参加を申し込む場合には以下のURLからオンラインフォームにアクセスし、必要事項の入力及び参加希望日程の選択を行い、回答を送信すること。
申込先	＜説明会及び現地見学会参加申込兼開示資料交付申請フォーム＞ https://logoform.jp/form/KeTk/450526
留意事項	・1社につき3名までの参加を認めるが、会場の収容人数の都合により、申込後に、制限を設ける可能性がある。 ・受付時に参加者名刺の提供を求める。

(2) 実施方針等に関する守秘義務資料の交付

実施方針等に関する一部の資料は目黒区公式ウェブサイトには掲載せず、実施方針等に関する守秘義務資料を希望する者に対し、「守秘義務対象開示資料交付申込書」の提出と引き換えに交付する。

(3) 受付期間

令和6年 1月 16日（火）～令和6年 2月 5日（月）午後 3 時（厳守）

※開庁日時は、月曜～金曜の午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分（祝日除く）

(4) 受付方法

様式 1 「守秘義務対象開示資料交付申込書」に記入の上、目黒区企画経営部資産経営課に持参すること。

【書類様式】 目黒区公式ウェブサイトに掲載される指定様式を用いること。

【提出先】 目黒区企画経営部資産経営課（下記「6. 問い合わせ先」参照）

(5) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

1) 受付期間

令和6年 1月 16日（火）～令和6年 2月 5日（月）午後 3 時（厳守）

2) 受付方法

公表資料に関するものについては、様式 2 「実施方針等に関する質問書」または様式 3 「実施方針等に関する意見書」を記入の上、下記オンラインフォーム URL からファイル添付により提出すること。

【書類様式】 目黒区公式ウェブサイトに掲載される指定様式を用いること。

【提出先】 <質問・意見提出フォーム>

<https://logoform.jp/form/KeTk/450607>

3) 公表

受け付けた質問及び意見に対する回答は、令和6年3月下旬頃を目途に、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。

5. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。

6. 問い合わせ先

担当	: 目黒区 企画経営部 資産経営課（三浦、日野、吉本）
住所	: 〒153-8573 東京都目黒区上目黒二丁目 1 9ー1 5 目黒区総合庁舎 本館 4 階
電話	: 0 3ー5 7 2 2ー9 8 7 6

別紙１ リスク分担表（案）

凡例： ○：リスクが顕在化した場合に原則として負担する

△：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

空欄：原則としてリスク負担がない

１．共通

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者		備考
			区	事業者	
1	募集要項リスク	募集要項等の誤り、提示漏れによるもの	○		
2	参加リスク	参加費用の負担に関するもの		○	
3	契約締結リスク	区の事由による契約締結の遅延、中止	○		
4		事業者の事由による契約締結の遅延、中止		○	
5		議会の承認が得られないことによる契約締結の遅延、中止	△	△	
6	住民対応リスク	本事業の実施が近隣住民の生活環境に与える影響の調査及び合理的に要求される範囲での近隣対策の実施に係る責任及び費用		○	
7		本事業の実施そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望への対応に関するもの	○		
8		上記以外の理由による住民反対運動、訴訟、要望、苦情への対応に関するもの	△	△	帰責者が負担するものとする
9	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令等の変更、新たな規制立法の成立等に関するもの	○		特に本施設及び本施設と類似のサービスを提供する施設の維持管理・運営その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令を指す。これに該当しない法人税その他の税制変更及び事業者に対して一般に適用される法律の変更による追加費用は、区側の負担には含まれない（ただし、消費税又は地方消費税の税率変更による増加費用は区側の負担。）
10		消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○		
11		上記以外の法令の変更・新たな規制立法の成立等に関するもの		○	
12	不可抗力リスク	施設整備業務における不可抗力により生じる増加費用又は損害（期間変更に伴う費用、施設の損壊に伴う費用、調査費用等を含む。）	○	△	増加費用又は損害について、本件工事費等（設計費、建設工事費及び工事監理費の合計額）の1%相当額までを事業者が負担し、これを超えた金額を区が負担する。 数次にわたり不可抗力が発生する場合、施設整備期間の累計額に対して適用する。 ただし、保険等によるてん補がある場合は、増加費用及び損害からこれを控除して上記を適用する。 なお、本事業の継続に過分の費用を要する場合は、契約を解除できるものとする。

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者		備考
			区	事業者	
13		維持管理・運営業務における不可抗力により生じる増加費用又は損害(期間変更に伴う費用、施設の損壊に伴う費用、調査費用等を含む。)	○	△	増加費用又は損害について、当該年度の維持管理・運営費の1%相当額までを事業者が負担し、これを超えた金額を区が負担する。数次にわたり不可抗力が発生する場合、1年度間の累計額に対して適用する。ただし、保険等によるてん補がある場合は、増加費用及び損害からこれを控除して上記を適用する。なお、本事業の継続に過分の費用を要する場合は、契約を解除できるものとする。
14	許認可取得リスク	区が取得・維持すべき許認可に関する責任及び損害(許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む。)	○		事業者が取得・維持すべき許認可に関し、事業者が担う役割(資料提供等)の履行に係るものを含む。
15		事業者が取得・維持すべき許認可に関する責任及び損害(許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む。)		○	区が取得・維持すべき許認可に関し、事業者が担う役割(資料提供等)の履行に係るものを含む。
16	選定企業等に関するリスク	業務を委託し、又は請け負わせる選定企業その他の第三者(その使用人を含む。)の使用に係る責任		○	選定企業等の責めに帰す事由は、事業者の責めに帰す事由とみなす。また、選定企業等を当事者又は関係者とする紛争、起訴等に起因する増加費用又は損害については、事業者が負担する。
17	支払い遅延リスク	区の支払いの遅延	○		区は事業者に遅延利息を支払う。
18		事業者の区への支払いの遅延		○	事業者は区に遅延利息を支払う。
19	関連業務に関するリスク	区が本施設に関連して別途発注する業務において、区が使用する第三者(その使用人を含む。)に係る責任	○		財団による美術館運営を想定。なお、事業者による当該第三者との調整が不相当であったと認められる場合を除く。
20	要求水準変更等リスク	区の指示による要求水準の変更により生じる増加費用	○		区の指示による要求水準の変更により事業費が減少する場合については、減額するものとする。
21		法令の変更又は新設、税率の変更、技術革新等による、事業費の減額を目的とした要求水準の変更又は業務遂行方法の採用が可能であると認められた場合の事業費の減額		○	
22	要求水準の確保に係るリスク	要求水準の達成に疑義が生じた場合、又は要求水準を達成しない、若しくは達成しないおそれがあると判断された場合の修補、改善等のために生じた増加費用		○	
23	第三者賠償リスク	工事の施工に伴い所定の基準を満たしたうえで発生する騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により、工事の施工について第三者に及ぼした損害	○		No.26 の場合は除く
24		区の責めに帰すべき事由により、工事の施工について第三者に及ぼした損害	○		
25		区の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営業務の実施について第三者に及ぼした損害	○		

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者		備考
			区	事業者	
26	物価変動リスク	事業者の責めに帰すべき事由により、工事の施工について第三者に及ぼした損害		○	
27		事業者の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営業務の実施について第三者に及ぼした損害		○	
28		施設整備期間中の物価変動による施設整備費の増加	○	△	一定の条件を満たす場合については、工事費を改定する。
29		維持管理・運営期間中の物価変動による維持管理・運営費の増加	○	△	一定の条件を満たす場合については、維持管理・運営費を改定する。
30	金利リスク	基準金利確定前の金利変動に関するもの	○		
31		基準金利確定後の金利変動に関するもの		○	
32	資金調達リスク	事業者が調達すべき資金の調達に失敗した場合		○	
33	知的財産権侵害リスク	本事業の成果物又は本施設が第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該第三者に対して生じた損害の賠償		○	
34		本事業の実施に当たり、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等の使用に関する一切の責任		○	
35	臨機の措置に関するリスク	災害防止等のための臨機の措置及びその措置に要した費用(当該措置が事業費の範囲内である場合)		○	
36		災害防止等のための臨機の措置に要した費用(当該措置が事業費の範囲において負担することが明らかに適当でないと認められる場合)	○		

2. 施設整備

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者		備考
			区	事業者	
37	測量・調査リスク	区が実施した測量、調査等に不備があった場合	○		
38		事業者が実施した測量、調査等に不備があった場合		○	
39	設計変更リスク	区の指示又は区の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○		
40		事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの		○	
41	事業用地の確保・管理に関するリスク	建設工事の開始までに事業者が事業敷地(土地)を使用できる状態にする責任	○		区による解体対象物の備品等の撤去(美術館収蔵品や図書館資料の移転を含む)が完了した後、事業者が解体工事に着手するものとする。
42		建設工事期間中の事業敷地の維持保全及びこれに要する費用		○	事業敷地以外に必要な本施設の建設に要する仮設資材置き場等の確保は、事業者の責任及び費用負担で行うものとする。
43		引渡し前の工事目的物や建設機械器具等の設備や材料、他関連工事に関して生じた損害に関するもの		○	
44		事業敷地(土地)に関して、募集要項等で規定されていなかったこと又は規定されていた事項と異なる土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等の存在により生じた増加費用	○		

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者		備考
			区	事業者	
45	解体撤去リスク (アスベスト)	解体対象施設にかかるアスベスト調査の実施に関するもの		○	
46		解体対象施設のアスベスト除去に要する費用	○		事業者が実施するアスベスト調査結果に基づき、別途、区の費用負担で事業者が実施することを想定。
47	引渡し遅延リスク	区の帰責事由による引渡しの遅延による増加費用又は損害	○		既存施設のアスベスト除去に係るものはリスク分担表(案)No.46を、事業敷地における土壌汚染や地中埋設物等に係るものはリスク分担表(案)No.44を、それぞれ参照すること。
48		事業者の帰責事由による引渡しの遅延による増加費用又は損害		○	
49	工事中止・中断リスク	区の帰責事由による工事の全部又は一部の一時中止による増加費用	○		
50		事業者の帰責事由による工事の全部又は一部の一時中止による増加費用		○	
51	工事費増減リスク	区の帰責事由による工事費用の増大又は損害	○		
52		事業者の帰責事由による工事費用の増大又は損害		○	
53	工事監理リスク	事業者が実施する工事監理の不備により工事内容・工期等に不具合が発生した場合		○	
54	契約不適合リスク	契約不適合に係る修補及び履行の追完並びにこれに要する費用(又は、当該契約不適合が重要なものでなく、かつその修補に過分の費用を要する場合の修補に代わる損害賠償)		○	

3. 維持管理・運営

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者		備考
			区	事業者	
56	美術館所蔵品等の管理リスク	事業者の帰責事由による、所蔵品の破損、損傷、滅失、紛失、盗難等による損害		○	区が所蔵する所蔵品に加え、寄託・継続借用により一定期間管理している他の所有者の所蔵品や、他館から借り受けて展示している展示品を含む。
57		上記以外の事由による、所蔵品の破損、損傷、滅失、紛失、盗難等による損害	○		区が所蔵する所蔵品に加え、寄託・継続借用により一定期間管理している他の所有者の所蔵品や、他館から借り受けて展示している展示品を含む。
58	図書館資料の盗難・紛失リスク	事業者の帰責事由による開架資料の盗難・紛失等による損害		○	
59		上記以外の事由による開架資料の盗難・紛失等による損害	○		
60	施設の損傷リスク	区の帰責事由による施設の損傷	○		
61		事業者の帰責事由による施設の損傷		○	施設整備業務にかかる契約不適合と認定された場合は、No.54のリスクとなる。
62		区と事業者のいずれの責にも帰さない第三者による施設の損傷	△	△	
63	施設の改修リスク	区の事由による施設の修繕・改修・更新の発生	○		
64		要求水準に適合させるための施設の修繕・改修・更新の発生		○	
65	備品の管理・更新リスク	要求水準に適合させるための備品の修理・更新の発生(事業者の管理対象となる備品)		○	美術館、下目黒小、住区センターの備品は区(財団)が管理するため、その修理・

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者		備考
			区	事業者	
					更新リスクも区(財団)が負う。
66	光熱水費の変動リスク	使用量の変動及び物価変動による光熱水費の変動(事業者の独立採算により実施するものを除く)	○		光熱水費は区が別途、支払う
67	技術革新リスク	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化に関し発生する増加費用		○	
68		区の施設予約システムや図書館情報システムの更新・陳腐化に関するもの	○		
69	施設利用者変動リスク	施設利用者数の変動に伴う事業者収入・支出の増減(事業者の独立採算により実施するものを除く)		○	
70		利用者数変動に伴う 事業者収入・支出の増減(事業者の独立採算により実施するもの)		○	
71	利用者対応リスク	運営における利用者からの苦情、利用者間のトラブル等、利用者対応に関するもの		○	
72	情報漏洩リスク	区の帰責事由による個人情報や守秘義務情報の外部流出	○		
73		事業者の帰責事由による個人情報や守秘義務情報の外部流出		○	

4. 事業の終了

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者		備考
			区	事業者	
74	事業の中途終了リスク	区の帰責事由による契約解除	○		
75		事業者の帰責事由による契約解除		○	
76		不可抗力に起因する契約解除	○	△	区及び事業者は応分に増加費用又は損害を負担する。
77		法令変更に起因する契約解除	○	△	区及び事業者は応分に増加費用又は損害を負担する。
78	引継ぎリスク	契約の終了時又は解除時における業務の引継ぎ及び施設の性能確保に関するリスク		○	
79	移管手続リスク	契約の終了時又は解除時における事業終了(移管)手続に関するもの、及び SPC の精算等に係る手続に伴うもの		○	

5. 付帯事業（民間収益事業）

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者		備考
			区	事業者	
80	付帯事業（定期借地事業）の実施に係るリスク	事業敷地における都市計画の変更	○		区民センター周辺地区における街並誘導型地区計画導入を進めており、事業者事由によらず地区計画の都市計画決定がなされないことにより、提案時の条件で事業の実施ができない場合
81		民間収益事業の実施のために必要な事業敷地の所有権の確保、定期借地権の設定に係る責任	○		
82		民間収益事業全般に係る許認可の取得		○	事業敷地における民間施設の整備に係る建築計画上の許認可の取得を含む
83		上記以外の民間収益事業の実施(事業敷地(定期借地権)の使用及び民間施設の整備・所有・管理運営・事業終了時の解体等)に係る事業上の全ての責任及び費用等の負担		○	