

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～
特定事業の選定

令和6年6月

目黒区

目黒区(以下、「区」という。)は、令和6年1月に「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。)」第5条第3項の規定により、新たな目黒区民センター等整備・運営事業に関する実施方針を公表し、令和6年6月に実施方針(修正版)を公表した。

このたび、PFI法第7条の規定に基づき、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。)を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により客観的評価の結果を公表する。

1. 事業の概要

本事業は、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。

本事業を実施する者として選定された事業予定者(区と本事業に係る基本協定を締結した優先交渉権者)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、特定事業を実施する。

なお、事業者は、これに加え、本事業の付帯事業として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。))。

(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)公共施設等の管理者等

目黒区長 青木英二

(4)事業の内容

①施設概要

- ・ 北側・公園敷地
所在地:東京都目黒区目黒2丁目839-1他(現区民センター・区民センター公園・目黒美術館)
敷地面積:21,527.76㎡
- ・ 南側敷地
所在地:東京都目黒区目黒2丁目450-1他(現下目黒小学校)
敷地面積:7,730.00㎡

②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、PFI法に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用するPFI(BTO)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。

③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。

④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。

⑤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。

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	・事業全体の統括業務 ・経営管理に関する業務

	<ul style="list-style-type: none"> ・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)

なお、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。

- ・ 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。)
- ・ 美術館の什器備品のうち、建設工事で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。)
- ・ 男女平等・共同参画センターにおける相談業務
- ・ 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。)
- ・ 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。)
- ・ 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。)
- ・ 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。)

- ・ 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

(5)PFI事業者の収入

本事業におけるPFI事業者の収入は、以下のとおりである。

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に対する対価(以下、「サービス対価」という。)を支払う。

ただし、維持管理・運営業務のサービス対価は、これに要する費用の総額から、運営業務の実施を通じて想定される利用料金収入等の見込額を控除した金額を、当該対価に係る提案価格とする。

サービス対価の構成は以下のとおりである。

①施設整備業務のサービス対価

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、事業者に支払うことを想定している。

なお、区は、施設整備業務のサービス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維持管理・運営業務のサービス対価

維持管理・運営業務のサービス対価は、「開館準備費」、「維持管理費」、「運営費」及び「その他の費用」から構成されるものとする。

・開館準備費

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。

・維持管理費及び運営費

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。

・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)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。

- ・ 区民センター区民交流活動室の利用料金
- ・ 駐車場利用料金
- ・ 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
- ・ 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営業務	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営業務	セミナー参加料
体育館機能の運営業務	スポーツ教室・交流会の参加料
公園の運営業務	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飲食施設の運営業務で得る収入

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

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、事業者に帰属する。

(6)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。

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、目黒区行政財産使用料条例、目黒区立公園条例に基づき、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。

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。

(7)公益還元

①利用料金収入の還元

事業者は、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、その差額の一定割合を区に納付(還元)するものとする。

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。

2. 区が自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価

(1) 評価方法

本事業をPFI方式により実施することにより、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ことを選定の基準とし、次のとおり評価を行った。

- ① 定量的評価(事業期間を通じた区の財政負担額の評価)
- ② 定性的評価(公共サービスの水準等の評価)
- ③ 上記による総合的評価

(2) 定量的評価

① 区の財政負担額算定の前提条件

本事業を区が自ら実施する場合及び PFI 方式により実施する場合の財政負担額の算定にあたり、設定した主な前提条件は、次のとおりである。

なお、これらの前提条件は、区が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

	項目	区が自ら実施する場合 (PSC の費用の項目)	PFI 方式により実施する場合 (PFILCC の費用の項目)	算定方法
財政負担の主な項目	(1) 施設整備業務に係る費用	施設整備業務に係る以下の費用 ・ 既存施設の解体・撤去工事費(アスベスト含有調査費、土壌調査(浅層調査)費を含む) ・ 各種調査費(電波障害調査・対策費、周辺家屋調査・対策費等の必要な調査・対策費用を含む。) ・ 既存施設の解体、施設整備に係る設計費 ・ 建設工事費 ・ 工事監理費 ・ 必要な行政手続に関する費用	施設整備業務に係る以下の費用 ・ 既存施設の解体・撤去工事費(アスベスト含有調査費、土壌調査(浅層調査)費を含む) ・ 各種調査費(電波障害調査・対策費、周辺家屋調査・対策費等の必要な調査・対策費用を含む。) ・ 施設整備に係る設計費 ・ 建設工事費 ・ 工事監理費 ・ 必要な行政手続に関する費用 ・ 事業者の開業に伴う諸費用 ・ 事業者の運営費の一部 ・ 融資組成手数料 ・ 建中金利 ・ その他、施設整備に関する初期投資と認められる費用等 割賦手数料(事業者の税引き前利益の一部を含む)	・ PSC の各費用については、想定する施設計画に基づき、同用途の他事例の実績等を勘案して算出した。 ・ PFI-LCC の各費用については、本事業における事業内容を踏まえ、事業者の技術力や創意工夫により想定される一定割合の縮減を考慮して算出した。 ・ 割賦手数料については、「資金調達に関する事項」に記載のとおりとした。
	(2) 維持管理・運営業務に係る費用	開館準備業務、維持管理業務、運営業務に係る以下の費用 ・ 開館準備費 ・ 維持管理費 ・ 運営費	開館準備業務、維持管理業務、運営業務に係る以下の費用 ・ 開館準備費 ・ 維持管理費 ・ 運営費 その他の費用 ・ 事業者の運営費の一部 ・ 事業者の税引き前利益の一部	・ PSC の各費用については、対象施設の現状の維持管理・運営に係る経費や区内の同用途の他事例の実績等を勘案して算出した。 ・ PFI-LCC の各費用については、本事業における事業内容を踏まえ、事業者の技術力や創意工夫により想定される一定割合の縮減を考慮して算出した。 ・ 上記に加え、PFI-LCC では、事業者の運営費の一部及び事業者の税引き前利益の一部(いずれも(1))

	(3)その他の財政負担	<ul style="list-style-type: none"> ・地方債の償還に要する費用 ・事業実施に係る区側の費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方債の償還に要する費用 ・事業実施に係る区側の費用 	<p>で計上したもの(以外)を計上した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方債の償還に要する費用については、「資金調達に関する事項」に記載のとおりとした。 ・事業実施に係る区側の費用として、PSC については、区と設計者・施工者等の関係機関との調整を担う発注者支援業務として区側のアドバイザー経費を計上した。PFI-LCC は、PFI 事業実施に係るアドバイザー費用を計上した。
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ①国庫補助金 <ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金事業等 ②地方債 <ul style="list-style-type: none"> ・償還期間 20 年(10 年債の 1 回借換え) ・10 年満期一括償還 ③ 一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ①国庫補助金 <ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金事業等 ②地方債 <ul style="list-style-type: none"> ・区が自ら実施する場合と同一条件 ③一般財源 ④事業者の自己資金 ⑤事業者による外部借入金 <ul style="list-style-type: none"> ・償還期間 15 年 ・元利均等償還(年 4 回) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方債の調達金利は、近年の借入実績をもとに、近時の金融市況をもとに設定した。 ・事業者による資金調達に関し、E-IRR は約 5% とし、外部借入金の調達条件については、過去の PFI 事業の実績等を参考に、近時の金融市況をもとに設定し、事業期間に支払う借入利息及び事業者の税引き前利益の一部を割賦手数料として計上した。 	
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ①事業期間:約 23 年 6 箇月 <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備期間:約 8 年 6 箇月(既存施設の解体・撤去、北側敷地・公園敷地・南側敷地の施設整備) ・維持管理・運営期間(引渡し後の開館準備期間を含む):約 16 年 3 箇月(事業敷地ごとに、引渡し日より順次、維持管理業務及び開館準備業務を開始) ②割引率:1.31% ③インフレ率:考慮しない 			

※PSC、PFI-LCC ともに、飲食施設の運営業務は独立採算が前提であるため、収入、費用ともに非計上とした。また、飲食施設の運営業務の実施に伴う貸付料等については、PSC、PFI-LCC ともに同条件であることから、VFM 算定に含めないこととした。

※アスベスト対策費のうちアスベスト除去工事費、土壌汚染対策費のうち土壌調査(深層調査)及び対策(措置)に係る費用は、実際に事業者が実施した業務量の実績に応じて対価を支払うことを想定しているため、VFM 算定に含めないこととした。

※利用料金収入については、PSC の場合は区に、PFI-LCC の場合は事業者に、同額の収入が得られるものとして算定した。

※自主提案事業及び付帯事業(民間収益事業)による収入及び費用は加味していない。

②評価結果

上記前提条件に基づく区の財政負担額について、区が自ら実施する場合と PFI 方式により実施する場合を比較した結果、PFI 方式で実施する場合には、区が自ら実施する場合と比べて、現在価値換算後、約 5.2%程度の財政負担削減効果が認められた。

PSC と PFILCC と VFM の値	
項目	値
① PSC(現在価値ベース)	29,774 百万円
② PFILCC(現在価値ベース)	28,229 百万円
③ VFM(金額)	1,545 百万円
④VFM(割合)	5.2%

(3)定性的評価

本事業を PFI 方式により実施することにより、以下に示すような定性的効果が見込まれる。

①一括発注による効率的な事業の実施、サービス水準の向上

本事業の設計、建設、維持管理・運営等の各業務を事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力、企画力、マネジメント力等が最大限に発揮される。

具体的には、供用開始後の維持管理・運営方針に即した最適な施設計画や経済的な設計・施工等、効果的・効率的な業務の実施が可能となるとともに、事業者による統括管理のもと、一貫した事業コンセプトの下で各業務が実施されることで、複数機能の相乗効果を図りながら、新たな区民センターの未来像の実現に向けた事業展開が期待できる。

②長期の事業期間を通じた、良質なサービス水準の継続的な提供

本事業の指定管理期間を、供用開始後約 15 年間とする予定であり、事業者の有するノウハウや専門性が長期的なスパンで活用される。統括管理業務において、事業評価や区民意見徴取等業務、事業者のセルフモニタリング等が実施されることから、事業目標の達成状況を的確に把握しながら、事業内容に反映していくことができる。

これにより、多様化する施設利用者のニーズやその変化に対し、技術革新の動向も見据えながら、柔軟かつ的確に対応することで、事業期間を通じた施設全体の魅力向上、賑わい創出に資する良質なサービスの継続的な提供が期待できる。

また、事業者は継続的かつ安定的に業務従事することが可能となり、業務従事者間のノウハウ継承や人材教育を通じた、業務の品質の向上や効率化が期待できる。

③リスク分担の明確化による安定した事業実施

PFI 方式により実施する場合、施設整備のための設計、建設等におけるリスク、維持管理・運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、事業者と分担することが可能である。

区と事業者との間で、設計、建設・工事監理、維持管理・運営に係る役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時において適切かつ迅速に対応することが可能となり、将来に向けて安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

④付帯事業(民間収益事業)の実施による相乗効果の発揮、区の財政負担の軽減

付帯事業(民間収益事業)において整備・運営される各種機能が新たな区民センターと相乗効果を発揮し、新たな区民センターの更なる魅力の向上、周辺地域への貢献が期待されるほか、地代収入を得ることで区の財政負担軽減を図り、持続可能な施設サービスの提供に寄与することができる。

(4)総合評価

本事業を PFI 方式により実施することにより、区が自ら実施する場合に比べ、事業期間を通じた区の財政負担額を約 5.2%程度の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上等も期待することができる。

このため、本事業を特定事業として実施することが適当であると認められるため、PFI法第 7 条の規定に基づき特定事業として選定する。