

新たな目黒区民センター等整備・運営事業 実施方針 新旧対照表

No.	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）
1	1	Ⅰ	1.	(2)	4)				4) 関連施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>田道庚申通り</u> ・ <u>周辺道路等</u> ・ <u>河川管理用通路の一部（目黒新橋から田道橋の間）</u> ・ <u>ふれあい橋</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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）</u>
2	2	Ⅰ	1.	(5)					(5) 事業概要	<p>これに加え、事業者は、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。）。</p>	<p>これに加え、事業者は、本事業の付帯事業として事業敷地（<u>北側敷地</u>）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。）。</p>
3	4	Ⅰ	1.	(6)	5)			イ	5) 本事業に含まれていない業務	<p>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（事業者が<u>調達リストの作成を本業務で行い、</u>当該リストに基づき区が調達を実施。）</p>	<p>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、<u>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、</u>当該リストに基づき区が調達を実施。）</p>
4	4	Ⅰ	1.	(7)	1)	①			① 施設整備業務の対価	<p>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、一括又は割賦方式により、事業者を支払うことを想定している。</p>	<p>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。</p>
5	5	Ⅰ	1.	(7)	1)	④			④ その他の費用	<p>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。</p>	<p><u>下目黒小学校等複合</u>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（<u>①で計上される部分の割賦手数料は除く。</u>）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。</p>
6	7	Ⅰ	1.	(10)					(10) 事業スケジュール（予定）	<p>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<u>工期区分</u>と、<u>工期区分</u>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。</p>	<p>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<u>工区</u>と、<u>工区</u>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。</p>

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）																																																
7	7	I	1.	(10)					(10) 事業スケジュール (予定)	<table border="1"> <tr> <td>事業契約の締結</td> <td>令和7年7月</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>事業期間</td> <td>事業契約締結日</td> <td>～</td> <td>令和31年3月31日(※1)</td> </tr> <tr> <td>設計・建設期間</td> <td>事業契約締結日</td> <td>～</td> <td>令和15年12月15日(※1、2、3、4)</td> </tr> <tr> <td>開館準備業務</td> <td>提案による</td> <td>～</td> <td>供用開始日の前日</td> </tr> <tr> <td>維持管理期間</td> <td>引渡し日</td> <td>～</td> <td>令和31年3月31日(※1)</td> </tr> <tr> <td>運営期間</td> <td>供用開始日(※3、4)</td> <td>～</td> <td>令和31年3月31日(※1)</td> </tr> </table>	事業契約の締結	令和7年7月			事業期間	事業契約締結日	～	令和31年3月31日(※1)	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)	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)	<table border="1"> <tr> <td>事業契約の締結</td> <td>令和7年10月</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>事業期間</td> <td>事業契約締結日</td> <td>～</td> <td>令和31年3月31日</td> </tr> <tr> <td>設計・建設期間</td> <td>事業契約締結日</td> <td>～</td> <td>令和15年12月15日(※1、2、3、4、5)</td> </tr> <tr> <td>開館準備業務</td> <td>提案による</td> <td>～</td> <td>供用開始日の前日</td> </tr> <tr> <td>維持管理期間</td> <td>引渡し日</td> <td>～</td> <td>令和31年3月31日(※1)</td> </tr> <tr> <td>運営期間</td> <td>供用開始日(※3、4)</td> <td>～</td> <td>令和31年3月31日(※1)</td> </tr> </table>	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)
事業契約の締結	令和7年7月																																																										
事業期間	事業契約締結日	～	令和31年3月31日(※1)																																																								
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)																																																								
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)																																																								
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)																																																								
8	7	I	1.	(10)				※2	(10) 事業スケジュール (予定)	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。	※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。 <u>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。</u>																																																
9	7	I	1.	(10)				※4	(10) 事業スケジュール (予定)	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、北側敷地、公園敷地の各施設については、 <u>事業者の提案により、段階的に（前倒しで）供用開始を行うことも可とするが、段階的な供用開始の場合には仮使用許可を得ることとする。</u>	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、 <u>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。</u>																																																

No.	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）												
10	8	Ⅰ	1.	(10)				※5	(10) 事業スケジュール (予定)	—	「(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	8	Ⅰ	1.	(12)					(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。	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。												
12	8	Ⅰ	1.	(12)					(12) 本事業の付帯事業 (民間収益事業)	民間収益事業は、民間収益事業を担う構成員若しくは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、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。												
13	8	Ⅰ	1.	(12)					(12) 本事業の付帯事業 (民間収益事業)	<table border="1"> <tr> <td>定期借地権設定契約の締結時期</td> <td>民間施設の建設工事着工前まで</td> </tr> <tr> <td>供用開始時期</td> <td>北側敷地、公園敷地の各施設と同時期とする。</td> </tr> <tr> <td>貸付期間</td> <td>民間施設の建設期間及び竣工後70年間とし、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。</td> </tr> </table>	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、公園敷地の各施設と同時期とする。	貸付期間	民間施設の建設期間及び竣工後70年間とし、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。	<table border="1"> <tr> <td>定期借地権設定契約の締結時期</td> <td>民間施設の建設工事着工前まで</td> </tr> <tr> <td>供用開始時期</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>貸付期間</td> <td>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。</td> </tr> </table>	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。
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、公園敷地の各施設と同時期とする。																						
貸付期間	民間施設の建設期間及び竣工後70年間とし、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。																						
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。																						

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）		実施方針（令和6年6月公表）																											
										日程（予定）	内容	日程（予定）	内容																										
14	9	II	2.						2. 募集及び選定スケジュール	<table border="1"> <thead> <tr> <th>日程（予定）</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年（2024年）3月下旬頃</td> <td>実施方針等に関する質問・意見の回答</td> </tr> <tr> <td>令和6年（2024年）4月中旬頃</td> <td>特定事業の選定・公表</td> </tr> <tr> <td>令和6年（2024年）6月中旬頃</td> <td>募集要項等の公表 募集要項等説明会の開催</td> </tr> <tr> <td>令和6年（2024年）7～12月頃</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>令和7年（2025年）2月下旬頃</td> <td>優先交渉権者の決定・公表</td> </tr> <tr> <td>令和7年（2025年）6月下旬頃</td> <td>事業契約の締結</td> </tr> </tbody> </table>	日程（予定）	内容	令和6年（2024年）3月下旬頃	実施方針等に関する質問・意見の回答	令和6年（2024年）4月中旬頃	特定事業の選定・公表	令和6年（2024年）6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）7～12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）2月下旬頃	優先交渉権者の決定・公表	令和7年（2025年）6月下旬頃	事業契約の締結	<table border="1"> <thead> <tr> <th>日程（予定）</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年（2024年）4月3日</td> <td>実施方針等に関する質問・意見の回答</td> </tr> <tr> <td>令和6年（2024年）6月中旬頃</td> <td><u>実施方針（修正版）の公表</u> 特定事業の選定・公表</td> </tr> <tr> <td>令和6年（2024年）7月中旬頃</td> <td>募集要項等の公表 募集要項等説明会の開催</td> </tr> <tr> <td>令和6年（2024年）9月～令和7年3月頃</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>令和7年（2025年）6月上旬頃</td> <td>優先交渉権者の決定・公表</td> </tr> <tr> <td>令和7年（2025年）10月上旬頃</td> <td>事業契約の締結</td> </tr> </tbody> </table>	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	<u>実施方針（修正版）の公表</u> 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
日程（予定）	内容																																						
令和6年（2024年）3月下旬頃	実施方針等に関する質問・意見の回答																																						
令和6年（2024年）4月中旬頃	特定事業の選定・公表																																						
令和6年（2024年）6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）7～12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）2月下旬頃	優先交渉権者の決定・公表																																						
令和7年（2025年）6月下旬頃	事業契約の締結																																						
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	<u>実施方針（修正版）の公表</u> 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																																						
15	11	II	3.	(9)			ウ	(9) 本事業の実施に係る区有財産貸付契約の締結等	区は、付帯事業（民間収益事業）の実施のため、 <u>複合施設</u> 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。	区は、付帯事業（民間収益事業）の実施のため、 <u>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）</u> 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。																													
16	11	II	4.	(1)				(1) 審査委員会の設置	(1) <u>選定</u> 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、「選定委員会」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、選定委員会が行う。	(1) <u>審査</u> 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、 <u>審査</u> 委員会が行う。																													
17	12	II	4.	(2)	5)			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	<u>事業者選定</u> 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。	<u>審査</u> 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。																													

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）
18	12	II	5.	(1)	1)				1) 応募者の構成	<p>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。</p> <p>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）、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に携わるかを明らかにするものとする。</p> <p>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 運営業務 ク 民間収益事業</p>	<p>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。</p> <p>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）、<u>開館準備業務を行う者</u>、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<u>等</u>に携わるかを明らかにするものとする。</p> <p><u>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。</u></p> <p>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 運営業務</p>

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）
											<p>ク 民間収益事業</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>
19	13	II	5.	(1)	2)				2) 応募者の定義	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、少なくともそれを統括する1者を構成員とすること。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。	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、 <u>工区ごと</u> に少なくともそれを統括する1者 <u>は</u> 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。
20	13	II	5.	(1)	3)	①			①資本関係	<p>次のいずれかに該当する二者の場合をいう。<u>ただし、会社の一方が会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更正会社又は民事再生法（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である場合は除く。</u></p> <p>ア <u>会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号及び同法施行規則（平成18年法務省令第12号）第3条の規定による親会社と同法第2条第3号及び同法施行規則第3条の規定による子会社の関係にある場合</u></p> <p>イ 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合</p>	<p>次のいずれかに該当する二者の場合をいう。</p> <p>ア <u>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</u></p> <p>イ <u>親会社等を同じくする子会社等</u>同士の関係にある場合</p>

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）
21	13	II	5.	(1)	3)	②			②人的関係	<p>次のいずれかに該当する二者の場合をいう。</p> <p>ア 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合（ただし、一方の会社の社外取締役が、他方の会社の社外取締役を兼ねている場合を除く）</p> <p>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</p>	<p>次のいずれかに該当する二者の場合をいう。<u>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。</u></p> <p>ア 一方の会社の役員（<u>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</u></p> <p><u>i. 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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</u> ・ <u>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</u> ・ <u>会社法第2条第15号に規定する社外取締役</u> ・ <u>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</u> <p><u>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</u></p> <p><u>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。）</u></p> <p><u>iv. 組合の理事</u></p> <p><u>v. その他業務を執行する者であって、i. からiv. までに掲げる者に準ずる者</u></p> <p>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</p> <p><u>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</u></p>

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）
22	14	II	5.	(1)	3)	③			③ その他	—	<u>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</u>
23	14	II	5.	(1)	5)				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。	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。 <u>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。</u>
24	15	II	5.	(2)	1)		コ		1) 共通の参加資格要件	<u>選定委員会</u> 委員又は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。	<u>審査</u> 委員又は <u>審査</u> 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。
25	15	II	5.	(2)	2)		ア		2) 個別の参加資格要件	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。	<u>民間収益事業を行う者を除く</u> 、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。
26	15	II	5.	(2)	2)		イ		2) 個別の参加資格要件	応募者の構成員及び協力企業のうち、以下①から⑩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。	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。

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）
27	16	II	5.	(2)	2)	①			① 統括管理業務を行う者	統括管理業務を行う者は、以下に示す要件について該当すること。 ア 民間施設の設置・運営と一体となったPFI事業等における統括管理（マネジメント）の実績があること。	(削除)
28	16	II	5.	(2)	2)	①			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。 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、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。	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。 <u>なお、ここでいう「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）。</u> 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（ <u>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</u> ）、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。
29	16	II	5.	(2)	2)	①	イ		① 設計業務を行う者（建築）	平成26年度以降に完了した、延床面積10,000㎡以上の複合施設の設計業務にかかる実績があること。	平成26年度以降に完了した、延床面積10,000㎡以上の <u>公民</u> 複合施設の設計業務にかかる実績があること。
30	16	II	5.	(2)	2)	③	イ		③ 建設業務を行う者（建築）	平成26年度以降に完了した、延床面積10,000㎡以上の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。	平成26年度以降に完了した、延床面積10,000㎡以上の <u>公民</u> 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。
31	17	II	5.	(2)	2)	⑤			⑤ 工事監理業務を行う者（建築）	「②設計業務を行う者（建築）」と同様とする。	「①設計業務を行う者（建築）」と同様の <u>実績において、工事監理業務の実績を有すること。</u>
32	17	II	5.	(2)	2)	⑦			⑥ 工事監理業務を行う者（造園）	「③設計業務を行う者（造園）」と同様とする。	「②設計業務を行う者（造園）」と同様とし、 <u>工事監理業務の実績は問わないものとする。</u>
33	17	II	5.	(2)	2)	⑦	ウ		⑦ 維持管理業務を行う者	延べ面積 <u>2,000</u> ㎡以上の美術館について、1年以上の維持管理業務の実績を有していること。	延べ面積 <u>1,000</u> ㎡以上の美術館 <u>又は博物館</u> 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。

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）
34	17	II	5.	(2)	2)	⑧			⑧ 運営業務を行う者	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p>
35	18	II	5.	(2)	2)	⑨	ア		⑨ 民間収益事業を行う者	ア 延べ面積20,000 m ² 以上の <u>住宅用途を含む</u> 複合施設の不動産開発事業の実績を有していること。	ア 延べ面積20,000 m ² 以上の複合施設（ <u>住宅用途を含む</u> ）の不動産開発事業に <u>不動産開発事業者として関与した</u> 実績を有していること。
36	18	II	5.	(3)	2)				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	2) 提案書類提出日から <u>優先交渉権者の決定</u> 日までに参加資格を喪失した場合	2) 提案書類提出日から <u>事業契約の締結</u> 日までに参加資格を喪失した場合
37	18	II	6.				ア		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。	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 <u>本事業を実施するため</u> 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。
38	18	II	6.				エ		6. 特別目的会社の設立等	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 <u>及び会計監査人</u> を設置する株式会社であることとする。	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。
39	18	II	6.				オ		6. 特別目的会社の設立等	-	<u>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。</u>

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）			実施方針（令和6年6月公表）					
											北側敷地	公園敷地	南側敷地		北側敷地	公園敷地	南側敷地	
40	21	IV	1.	(2)					(2) 事業敷地の概要	敷地面積	11,527.61[m ²]	10,000.15[m ²]	7,730.00[m ²]	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	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	防火地域等	準防火地域	同左	同左	
										建ぺい率	60[%] ※3	同左	同左	建ぺい率	60[%] ※3	同左	同左	
										容積率	300[%]	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	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	角地指定	角地	-	角地	
										地区計画	現時点においてなし	同左	同左	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	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 ※4 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	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	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	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	土地所有者	目黒区	同左	同左	
										特記事項	-	都市計画公園	-	特記事項	-	都市計画公園	-	
41	21	IV	1.	(2)				※1	(2) 事業敷地の概要	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、公園敷地においては、 <u>建築指導所管と別途協議のうえ、本都市計画高度地区に定める「区長の認定による特例」の活用を妨げない。</u>			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 <u>建築物の高さ</u> は、本都市計画高度地区に定める <u>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。</u>					
42	22	IV	1.	(2)				※4	(2) 事業敷地の概要	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月頃に「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 <u>予定</u> である。			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 <u>済み</u> である。					
43	22	IV	1.	(2)				※5	(2) 事業敷地の概要	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。			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 <u>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。</u>					
44	1		1.						8 住民対応リスク	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		○	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	○		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		△	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	△	△	冊責者が負担するものとする

No.	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	実施方針（令和6年1月公表）	実施方針（令和6年6月公表）									
45	2		1.					23	第三者賠償リスク	23	工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音、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		○		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	○			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	○			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	○		
										26	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		○		26		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		○		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		○	
46	4		2.					47	引渡し遅延リスク	47	引渡し遅延リスク 区の掃責事由による引渡しの遅延による増加費用又は損害	○			47	引渡し遅延リスク 区の掃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。	