

2024年7月

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～ 募集要項等説明会



目黒区企画経営部
資産経営課

資産経営課長 挨拶

募集要項等の説明

新たな区民センターの基本理念

基本理念

- アートをはじめとした様々な機能が交じり合う
- 新しい出会い、交流が絶えず生まれる
- 子どもから大人まであらゆる世代の個性が花開く
- 空間全体で文化を感じられる、新たな区民活動の拠点へ



コンセプト



「未来とつながる 人とつながる 新たな自分とつながる」
“できる”が広がる創造空間

募集要項の位置づけ

募集要項

特定事業に選定(PFI法)



公募型プロポーザルにより
事業者募集・選定するため
募集要項を公表

付属資料

- サービス対価の算定及び支払方法
- モニタリング及び改善要求措置要領
- 飲食施設の運營業務における貸付等の条件
- 自主提案事業の使用料及び還元について
- 要求水準書
- 事業契約書(案) ... など

※募集要項の規定優先、明記がない場合は実施方針等による

事業の目的

区有施設の複合化
機能融合・連携



区民サービスの充実

区有地を有効活用した
民間施設の整備
公共施設との相乗効果



文化や自然を感じ
交流やにぎわいが生まれる
まちづくり

民間事業者の運営ノウハウや創意工夫、資金活用を
設計から建設、維持管理運営まで一貫して行うことで実現

事業内容

事業概要

- 既存施設 解体／撤去
- 新たな施設 設計／整備／維持管理・運営
- 小学校北側道路 修景整備
- 関連施設 維持管理
- 民間施設(付帯事業) 整備・運営

事業方式

BTO方式(PFI)



設計・建設

所有権
移転

維持管理・
運営

事業内容

指定管理者

地方自治法に基づき事業者を指定

別途区が指定する者が
指定管理者となる機能や
指定管理者制度を導入しない
機能もあります

事業期間

契約締結日から令和31年3月31日まで(約24年間)

事業範囲

設計・建設＋約15年間の維持管理・運営

統括管理業務

設計業務／建設・工事監理業務

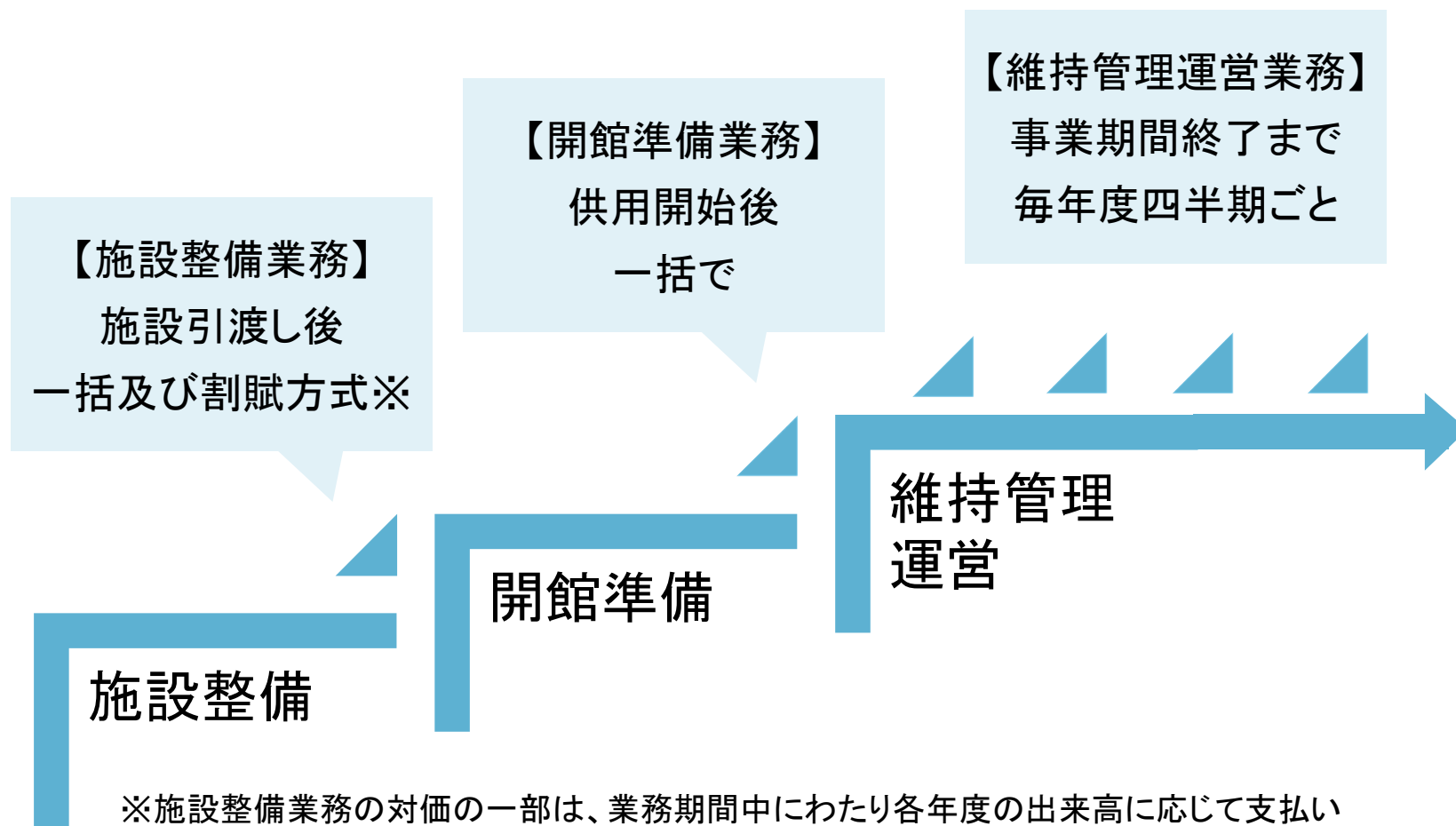
開館準備業務／維持管理・運営業務

事業者の収入

- 区からのサービス対価
- 利用者等から得る収入
- 独立採算による収入

事業者の収入

区からのサービス対価



事業者の収入

利用者等から得る収入

- 施設の利用料金
- イベント・講座の参加料
- 複写・ロッカーサービスの利用料金
- 施設の備付特殊器具の利用料金



- ✓ 利用料金は事業者が提案
- ✓ 区が条例で定める範囲内で承認後、事業者が設定
- ✓ 4年ごとに公の施設使用料の見直し
→ 上限が改定された場合は協議のうえ料金改定
- ✓ 施設の備付特殊器具の種類も事業者提案



事業者の収入

独立採算による収入

- 飲食施設の運營業務による収入
- 自主提案事業による収入



- ✓ 販売メニューや価格の設定は要求水準書を踏まえ事業者が提案

事業者の支払い／公益還元

事業者から区への支払い

区の財産を使用する場合、貸付料や使用料の支払いが必要

- ✓ 飲食施設の運営業務における行政財産の貸付料等
- ✓ 自主提案事業の実施における使用料

公益還元

収入が計画当初の想定を上回った場合、収益の一部を区へ納付

- ✓ 利用料金収入
- ✓ 自主提案事業の収益

事業スケジュール（予定）

日程 ※予定	内容
事業契約の締結	令和7年（2024 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
開館準備期間	提案による開始日～供用開始日前日
維持管理期間	引渡し日～令和31年3月31日
運営期間	供用開始日～令和31年3月31日

- ✓ アスベスト除去や土壌汚染対策を踏まえた着工とすること
- ✓ 事業者の工夫によって柔軟な工期設定が可能なスケジュール設定

民間収益事業

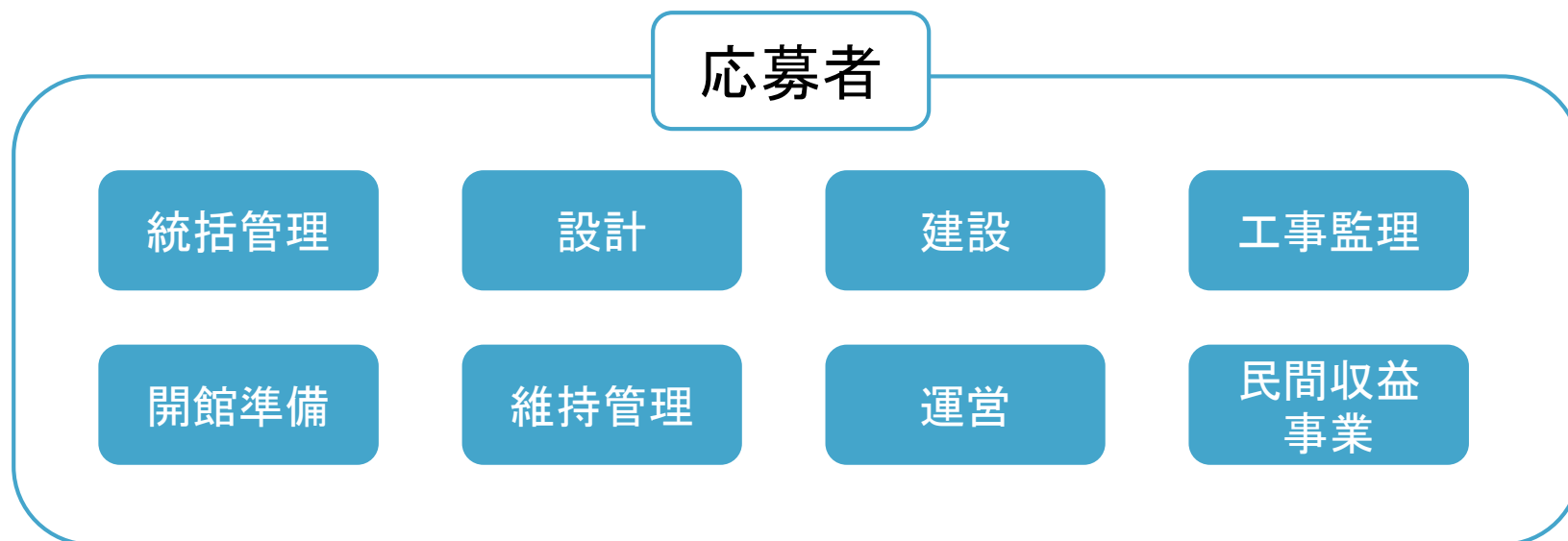
- 北側敷地の未利用容積を活用し、民間施設を整備・運営
- 民間収益事業を担う構成員等による実施
- 長期にわたる安定的な運営

区民センターとの相乗効果を期待



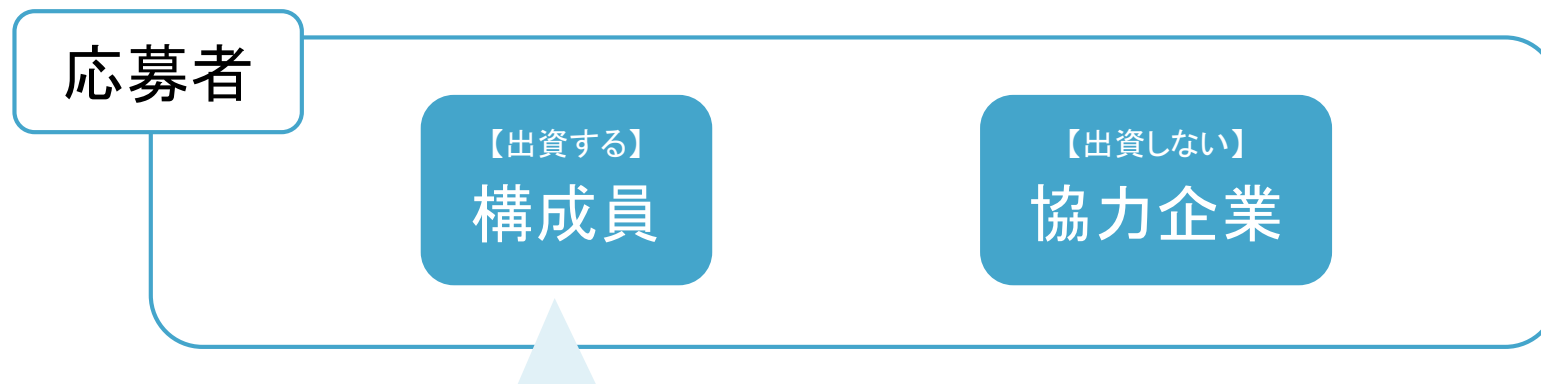
- ✓ 民間施設の建設工事開始前に定期借地権設定契約を締結
- ✓ 供用開始時期は区民センターと同時期を想定(変更も可能)
- ✓ 貸付期間は建設期間＋竣工後70年間
(既存施設の撤去期間は含まない／事業終了後の民間施設撤去期間は含む)

応募者の参加資格要件



- ✓ 上記業務を行う者を必ず応募者グループに含めること
- ✓ 民間収益事業を行う者は、事業企画と民間施設の所有・運営を行う者を指す
(施設を所有せず事業運営を行う主体は含まれない)
- ✓ 複数の民間収益事業者がいる場合は、すべてを応募者グループに含むこと
また、統括者を定めること

応募者の参加資格要件

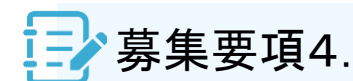


【構成員】

- ✓ (必須) 建設業務を行う者 → (複数の場合) 工区ごとに統括する1社は構成員
- ✓ (必須) 民間収益事業を行う者 → (複数の場合) すべて構成員

- ✓ 構成員以外でも出資は可能
→ 構成員が半分以上の議決権保持し、構成員以外の議決権保有割合が株主中最大とならないことが条件
- ✓ 代表企業を定めること → 応募手続きを行う

募集・選定スケジュール（予定）



日程 ※予定		内容
令和6年（2024 年）	7月16日	募集要項の公表
令和6年（2024 年）	7月16日～	質問受付（2回）
令和6年（2024 年）	8月～9月	参加表明の受付、参加資格確認
令和6年（2024 年）	10月・12月	競争的対話（2回）
令和7年（2025 年）	3月24～26日	提案書類の受付
令和7年（2025 年）	5月下旬	提案内容に係るプレゼンテーション
令和7年（2025 年）	6月上旬	優先交渉権者の決定・公表
令和7年（2025 年）	10月頃	事業契約の締結

質問受付

日程 ※予定	内容
7月16日～7月29日	参加資格に関する質問受付
8月9日(予定)	参加資格に関する質問への回答公表
7月16日～8月5日	募集要項等に関する質問受付 (参加資格に関するもの以外全般)
9月20日(予定)	募集要項等に関する質問への回答公表

- ✓ 質問書をオンラインフォームから提出
- ✓ 質問した事業者名、技術やノウハウに関連する内容は非公表

参加資格確認書類の受付

 募集要項4.

- 受付期間 8月9日(金)～9月4日(水)
- 提出方法 原本 & 電子データ

提出前後の連絡を
電話で行ってください

原本

「参加資格確認
書類」



郵送
(配達記録郵便)



持参

or



電子データ



PDFファイル

電子メール



オンラインフォーム

or



参加資格確認書類の受付

- 受付期間 8月9日(金)～9月4日(水)



- 提出を受けた事業者の参加資格を区が確認



- 結果通知 9月20日(金)

※参加資格なしと判断された場合、書面にて理由を求めることができます。(9月24日(火)まで)



競争的対話

- 目的 区の意図と提案内容の間に齟齬がないか確認
- 内容 区が設定したテーマ／応募者の提案内容
- 時期 10月下旬(1回目)、12月上旬(2回目) ※予定
- 場所 目黒区総合庁舎 ※予定
- 参加者 参加資格を得た応募者グループ(10名まで)

- ✓ 代表企業、民間収益事業者は参加必須
- ✓ 実施内容は評価に影響しません
- ✓ 提案事項の承認やアドバイスはしません
- ✓ 区職員及びアドバイザー事業者が参加します
- ✓ 審査委員は参加しません



提案書類の受付

- 受付期間 3月24日(月)～3月26日(水)
- 提出内容 提案資料 (模型を含む)
- 提出方法 持参
- 提出先 目黒区企画経営部資産経営課



- ✓ 提案書類には参加者名が推測できる情報を記載しないでください
(事業者名、参加者の氏名など)
- ✓ 提出日時を事前に連絡してください
- ✓ 模型は適切に梱包してください／保管場所は区の指示に従ってください
- ✓ 運搬時の損傷について区は責任を負いません
- ✓ 詳細は付属資料「提出書類の記載要領及び様式一覧」を参照

プレゼンテーションの実施

- 公開形式 + 非公開形式 で実施
- 詳細は「プレゼンテーション実施要領」を12月頃配布予定



契約手続き

契約手続き

基本協定締結

- 優先交渉権者は区と協定締結
→「事業予定者」に

特別目的会社 (SPC) 設立

- SPCは株式会社とする
- 設立要件あり

仮契約締結

- 区と事業予定者はSPCと
仮契約締結

本契約締結

- 目黒区議会の議決を経て
区とSPCで本契約締結

情報公開に関する取扱い

- 全ての提案書類について開示請求があった場合は原則として開示
- 法人等に不利益が生じうる内容は不開示申請可能
(独自ノウハウ、受託業務実績など)
ただし、不開示とする部分の最終判断は区が行う
- 不開示希望の疎明書は具体的に記載
(企業名／該当ページ／不開示希望箇所／理由／該当条例)

優先交渉権者の決定

- 提案価格／提案地代の条件を満たす応募者の提案書類
を審査・総合評価
- 目黒区民センター等整備事業審査委員会による
専門的かつ客観的な審査
- 選定結果は優先交渉権者決定後に応募者に通知・公表

※応募者がいないなど、PFI事業として実施が適当でないと判断した場合、
特定事業の選定を取り消し、速やかに公表

提案価格の上限／提案地代の下限

 募集要項7.

- 提案上限価格 = 39,895,459千円（消費税等を含む）
- 提案最低地代 = 9,300千円（月額）

ご清聴ありがとうございました
皆さまからのより良い提案を
お待ちしております

※現地見学会はありません

※質問はオンラインフォームからお寄せください