

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～

飲食施設の運営業務における貸付等の条件

令和 6 年 7 月
(令和 6 年 8 月 9 日一部修正)
目黒区

1. 概要

事業者は、飲食施設の運営業務を実施するにあたり、区民センターの飲食施設の貸付等を受けるものとし、当該貸付等に対し、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。

2. 貸付等の条件

(1) 貸付等スキーム

貸付等のスキームは、飲食施設を北側敷地の区民センターに併設した場合には PFI 法に基づく行政財産の貸付、飲食施設を公園敷地の区民センターに併設した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。

事業者は、区の事前の承諾を得た場合には、飲食施設の運営業務を第三者に委託して実施することができる。

また、飲食施設を北側敷地の区民センターに併設し、PFI 法に基づく行政財産の貸付により実施する場合に限り、区の事前の承諾を得た上で、飲食施設を、当該業務を実施する第三者に転貸することができる。

貸付等に係る具体的な条件は、「付属資料 8 事業契約書（案）」及び「付属資料 10 定期建物賃貸借契約書（案）」によるものとする（都市公園法に基づく公園施設の管理許可の場合でも、当該契約書（案）の記載内容に準じて許可条件を定めるものとする）。

(2) 貸付等の期間

飲食施設を含む整備対象施設の引渡し日から令和 31（2049）年 3 月 31 日までとする。

都市公園法に基づく公園施設の管理許可の場合は、飲食施設を含む整備対象施設の引渡し日から令和 17 年 3 月 31 日までの初回の許可期間とし、その後令和 31（2049）年 3 月 31 日まで 3 年毎に更新を行う。

(3) 貸付等の対象範囲

貸付等の対象は、本業務の実施にあたり、事業者が占有する床（厨房、専用トイレ、事務所、更衣室、食品庫等）の範囲とする。

客席部分及び通路は、新たな区民センター利用者が自由に休憩できるスペースと兼用する空間となることから、飲食施設の範囲には含まれない。

ただし、別途、専用の客席や個室を設ける場合や、主として飲食施設の利用者が占有的に使用することが想定される客席等の範囲は、飲食施設の範囲とし、貸付等の対象に含めるものとする。

(4) 費用負担

飲食施設の運営業務の実施にあたり、必要となる費用の負担については、以下のとおりとする。

区が負担する費用 (施設整備のサービス対価として区が負担)	建築躯体、給排水配管、空調ダクト、電気配線、 空気調和機、衛生器具等
----------------------------------	---------------------------------------

事業者が負担する費用 (事業者の独立採算の範囲)	内装、空気調和機（主として飲食施設に使用するもの）、衛生器具（主として飲食施設に使用するもの）、厨房機器、その他本業務に必要なもの
-----------------------------	---

また、飲食施設の運營業務の実施に伴い生じる光熱水費及び通信費、事業者の負担で整備した内装・設備や什器備品等の保守管理及び修繕、飲食施設の日常清掃、その他飲食施設の使用に必要な維持管理費用は、全て事業者の負担とする。

3. 貸付料等の算定及び支払方法

(1) 貸付料等の発生期間

貸付料等は、区が事業者に貸付又は許可を行った日から生じる。

(2) 貸付料等の決定

貸付料等（月額）は、以下の貸付等の期間の区分毎に、飲食施設の売上実績をもとに設定する。

第1区分 飲食施設を含む整備対象施設の引渡し日から令和17年3月31日

第2区分 令和17年4月から令和20年3月〔3年間〕

第3区分 令和20年4月から令和23年3月〔3年間〕

第4区分 令和23年4月から令和26年3月〔3年間〕

第5区分 令和26年4月から令和29年3月〔3年間〕

第6区分 令和29年4月から令和31年3月〔2年間〕

(3) 貸付料等の算定方法

区分毎の貸付料等（月額）は、第1区分については②の算定式によるものとし、第2区分以降については①の算定式によるものとする。

ただし、第2区分以降についても、①により算定される金額が②による金額を下回る場合には、当該区分における貸付料等（月額）は②により算定される金額とする。

<貸付料等の算定式>

①貸付料等（月額）

＝飲食施設の年間売上実績（税込額）※1÷12か月×[事業者の提案する貸付料等負担率（％）]※2

②貸付料等（月額）

＝（事業者が占有する床面積）㎡ × [貸付料単価（円／㎡）]※3

※1: 飲食施設の年間売上実績とは、事業者の提出した売上報告書をもとに、貸付等の期間の該当区分が終了する前月から起算して過去12か月分の売上実績をいう。

※2: 貸付料等負担率は、事業者が提案書において提案し、区との合意により約定した率をいう。なお、提案にあたっては、10%以上を条件とする。

※3: 貸付料等単価は、飲食施設を含む整備対象施設の引渡し日の前までに、区が不動産鑑定評価を行い、当該評価の結果に基づき決定する額とする。ただし、区は、貸付等の期間の区分毎に、適正な時価により評定した額をもって、貸付料単価を改定することができる。

なお、提案段階では、①については飲食施設の売上は「見込額」とし、「貸付料等負担率」は10%以上を条件に事業者が提案すること。また、②については区が周辺相場から算出した参考値である8,800（円／㎡・月）を用いて計算すること。

(4) 支払い方法

事業者は、貸付等の期間中、区が発行する納入通知書に基づき、以下の期日までに翌月からの6か月分の貸付料の合計額を先払いで支払うものとする（都市公園法の管理許可の場合は、期日の属する月を含めた6か月分の使用料の合計額を支払う）。ただし、初回の支払いは、区が指定する日までにを行うものとする。

- ・行政財産の貸付 毎年度3月及び9月の末日
- ・都市公園法に基づく公園施設の管理許可 毎年度4月及び10月の末日

(参考) 支払いスケジュール例

例) 飲食施設を含む整備対象施設の引渡し日が令和15年12月1日であった場合

【第1区分 令和15年12月1日から令和17年3月31日まで】

(初回支払)

支払対象	令和15年12月1日から令和16年3月31日までの使用料
支払期日	貸付の場合 : 令和15年11月末日まで 管理許可の場合 : 令和15年12月末日まで
貸付料等	②の金額の4か月分

(第2回支払)

支払対象	令和16年4月1日から令和16年9月30日までの使用料
支払期日	貸付の場合 : 令和16年3月末日まで 管理許可の場合 : 令和16年4月末日まで
貸付料等	②の金額の6か月分

(第3回支払)

支払対象	令和16年10月1日から令和17年3月31日までの使用料
支払期日	貸付の場合 : 令和16年9月末日まで 管理許可の場合 : 令和16年10月末日まで
貸付料等	②の金額の6か月分

【第2区分 令和17年4月1日から令和20年3月31日まで】

(第4回支払)

支払対象 令和17年4月1日から令和17年9月30日までの使用料

支払期日 貸付の場合 : 令和17年3月末日まで

管理許可の場合 : 令和17年4月末日まで

貸付料等 ①の金額の6か月分

[令和16年3月1日から令和17年2月28日までの売上実績(税込)]

÷12(か月)×6(か月分)により算定される額

以降、上記と同様に貸付等の期間の区分毎に設定される貸付料等を6か月毎に支払う。