

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～

自主提案事業の使用料及び還元について

令和 6 年 7 月

目黒区

1. 自主提案事業の概要

(1) 基本事項

事業者は、独立採算事業として新たな区民センターの利用促進・魅力向上に資する自主提案事業を行うことができる。

自主提案事業の実施条件は事業契約書（案）及び要求水準書に示すとおりであり、事業者は、当該条件を遵守の上、あらかじめ区の承諾を得たうえで自主提案事業を実施するものとする。

(2) 自主提案事業の実施の枠組み

事業者が実施可能な自主提案事業は、以下のとおりである。

自主提案事業の実施場所			自主提案事業の種別と必要な許可		
敷地区分	屋内外の別	実施可能な場所	ソフト事業	自販機の設置	飲食施設等の設置
北側敷地	屋内	区民センターの建物内	○ (目的外使用許可)	○ (目的外使用許可)	—
	屋外	区民センター内広場	○ (目的外使用許可)	—	—
公園敷地	屋内	区民センターの建物内	○ (目的外使用許可)	○ (目的外使用許可)	—
	屋外	区民センター公園（※）	○ (占有許可)	○ (設置許可)	○ (設置許可)
南側敷地	自主提案事業の実施は不可				

※ソフト事業及び自販機の設置は、区と協議のうえ、田道広場公園でも実施可能

2. 自主提案事業の実施にあたり、必要となる許可及び使用料等の条件

(1) イベント等のソフト事業

① 区民センター（北側敷地、公園敷地）の建物内で行うイベント等のソフト事業

事業者は、地方自治法第238条の4第7項及び目黒区公有財産管理規則第23条の2の規定に基づき、自主提案事業の実施に係る行政財産目的外使用許可を得たうえで、目黒区行政財産使用料条例第2条第1項に基づき、行政財産目的外使用許可に係る使用料を区に支払うこと。

使用料は、当該自主提案事業で使用する区民センターの床面積を対象に、建物使用料及び土地使用料を合計した金額であり、以下の算定式によるものとする。

使用料（月額・税込）＝建物使用料＋土地使用料

建物に係る使用料＝当該建物の価格×6/1,000×当該自主提案事業で使用する床面積割合

土地に係る使用料＝当該土地の価格×2.5/1,000×当該自主提案事業で使用する床面積割合

※当該建物の価格：当該建物の推定再建築費・耐用年数・経過年数・維持及び保存の状況並びに利用効率等を考慮して算定した当該建物の適正な価格

- ※当該土地の価格：当該土地の位置・形状・環境及び使用の態様等を考慮して算定した当該土地の適正な価格
- ※当該自主提案事業で使用する床面積割合：当該自主提案事業で使用する床面積を、当該建物（棟）の延床面積で除したものの。
- ※使用期間が1月に満たない期間の使用料は、目黒区行政財産使用料条例第3条に基づき、日割計算とする。
- ※建物・土地の価格は、目黒区公有財産管理規則第19条に基づき、毎年度見直される。

なお、建物・土地の価格について、提案段階では、以下の算定式により、自主提案事業に支払う使用料を算定すること。

- 提案時に用いる建物・土地の価格（参考金額）
- ・ 建物の価格：事業者が提案する区民センターの整備費（対象となる建物（棟）の設計費、工事監理費、建設工事費の合計額：税込）とする。
 - ・ 土地の価格：類似の時価を考慮して区が評定した価格として、北側敷地の区民センターで計画する場合、公園敷地の区民センターで計画する場合ともに、2,000円／月・㎡を用いるものとする。
- ※上記は提案段階の参考金額であり、実際の使用料は建物竣工後にあらためて算定して決定する。

② 区民センター内広場で行うイベント等のソフト事業

事業者は、地方自治法第238条の4第7項及び目黒区公有財産管理規則第23条の2の規定に基づき、自主提案事業の実施に係る行政財産目的外使用許可を得たうえで、目黒区行政財産使用料条例第2条第1項に基づき、行政財産目的外使用許可に係る使用料を区に支払うこと。

使用料は、当該自主提案事業で使用する区民センター内広場の面積に関する土地使用料の金額であり、以下の算定式によるものとする。

使用料（月額・税込）＝土地使用料

土地に係る使用料＝当該土地の価格×2.5/1,000×当該自主提案事業で使用する土地の面積

- ※当該土地の価格：当該土地の位置・形状・環境及び使用の態様等を考慮して算定した当該土地の適正な価格
- ※使用期間が1月に満たない期間の使用料は、目黒区行政財産使用料条例第3条に基づき、日割計算とする。
- ※土地の価格は、目黒区公有財産管理規則第19条に基づき、適正な時価により毎年度見直される。

なお、土地の評価価格について、提案段階では参考金額として、2,000円／月・㎡（類似の時価を考慮して区が評定した価格）を用いること。

※上記は提案段階の参考金額であり、実際の使用料は建物竣工後にあらためて算定して決定する。

③ 区民センター公園で行うイベント等のソフト事業

事業者は、都市公園法第6条及び目黒区立公園条例第8条の規定に基づき、自主提案事業の実施について、占用許可を得たうえで、目黒区立公園条例第11条及び別表1「2 公園の占用料」に基づき、占用料を区に支払うこと。

占用料は、当該自主提案事業で使用する区民センター公園の面積に関する占用料の金額であり、目黒区立公園条例別表1に従い、以下の算定式によるものとする。

・事業者が行うその他の占用 49 円／日・㎡（税込）

※上記は令和6年7月時点の目黒区立公園条例に基づく占用料であり、今後、当該条例の改正により、占用料が改定されることがある。

(2) 自動販売機の設置

① 区民センター（北側敷地、公園敷地）の建物内に自動販売機を設置する場合

事業者は、地方自治法第238条の4第7項及び目黒区公有財産管理規則第23条の2の規定に基づき、自動販売機の設置に係る行政財産目的外使用許可を得たうえで、目黒区行政財産使用料条例第2条の2の規定に基づき、必要な使用料を区に支払うこと。

使用料は、自動販売機の設置される区民センターの床面積を対象に、建物使用料及び土地使用料を合計した金額であり、その算定式は、「(1) ① 区民センター（北側敷地、公園敷地）の建物内で行うイベント等のソフト事業」と同様とする。

② 区民センター公園に自動販売機を設置する場合

事業者は、都市公園法第5条第1項及び目黒区立公園条例第7条の規定に基づき、自動販売機の設置に係る公園施設の設置許可を得たうえで、目黒区立公園条例第11条の2の規定に基づき、使用料を区に支払うこと。

使用料は、自動販売機の設置される区民センター公園の面積を対象に、以下の算定式によるものとする。

・使用料（月額・税込）＝設置管理許可の範囲となる土地の面積×目黒区立公園条例に定める金額（※）を上限として、同施行規則に定める金額（税込）

※令和6年7月現在、2,849 円／月・㎡。なお、今後、当該条例の改正により、当該金額（単価）が改定されることがある。

(3) 飲食施設等の設置

① 公園敷地内で、民間の自主提案事業として飲食施設等の便益施設の設置・運営を行う場合

事業者は、都市公園法第5条第1項及び目黒区立公園条例第7条の規定に基づき、公園施設の設置及び管理に係る許可を得たうえで、目黒区立公園条例第11条の規定に基づき、使用料を区に支払うこと。

使用料は、当該便益施設の設置される区民センター公園の面積を対象に、「(2) ② 区民センター公園に自動販売機を設置する場合」と同様の算定式によるものとする。

3. 許可の手続き等

事業者は、自主提案事業の実施にあたり、毎事業年度に作成する自主提案事業に係る実施計画に基づき、自主提案事業の実施に必要な許可を得るものとする。

許可を得るにあたっては、自主提案事業の種別に応じ、以下のとおりとする。

- ・ (1) イベント等のソフト事業については、当該ソフト事業の実施の都度、許可を得るものとする。
- ・ (2) 自動販売機の設置、(3) 飲食施設等の設置については、3年間を1区分として許可を得るものとする。なお、1区分の許可期間の終了後においても、当該自動販売機や飲食施設等が区民センター及び区民センター公園の利用者の利便の向上に値することが認められる場合は、区との協議により、次の3年間の許可を行う（最長で事業期間終了日まで更新することを可能とする）。
- ・ 使用料は、許可を行った日（更新した場合には当該更新の日）時点の使用料単価を用いて算定する。
- ・ 許可を得る主体は事業者を基本とするが、区の事前の承諾を得たうえで、自主提案事業の実施にあたり、当該事業運営を第三者へ委託等により実施することは可能とする。

4. 自主提案事業からの公益還元について

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

還元方法は、自主提案事業の収入の一定割合を現金で納付する方法や、当該収入を原資に本事業へ再投資を行う方法等を想定しているが、新たな区民センターや周辺地域の魅力や価値を持続的に高めていくものであれば、将来の自主提案事業の原資にすることも可能とする。具体的な還元方法や還元率・還元額等は、事業者の提案に基づき、区と事業者が協議の上、決定する。

事業者は、事業者が提案し、区と協議の上で決定した還元方法や還元率・還元額等を事業契約書に定めたうえで、当該規定に基づき、毎事業年度、当該事業年度に実施する自主提案事業に係る実施計画を作成し、区の承諾を得たうえで自主提案事業を実施する。

また、事業者は、自主提案事業の実施状況や提案事項の履行状況を確認するため、自主提案事業を対象としたセルフモニタリングを実施する。セルフモニタリングの実施方法は、事業者の提案に基づき、区と協議の上で決定する。