

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～

民間収益事業の実施条件

令和 6 年 7 月

(令和 6 年 9 月 20 日一部修正)

目黒区

I. 本書の目的

1. 本事業の概要

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。）は、区民センター、美術館、区民センター公園及び下目黒小学校の各施設を、区民センターと親和性のある施設と複合化しながら一体的に建替え・再整備を行い、各機能の融合により区民サービスを充実させるとともに、貴重な区有地の有効活用を図り、更なるまちの賑わいや活力等に資する住宅機能等の民間施設を整備する等により、都市計画マスタープランに定める複合市街地の形成を促進し、文化や自然を感じ、将来にかけて交流や賑わいが育まれるまちづくりの実現を図ることを目的とするものである。

本事業を実施する者として選定された事業者は、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、特定事業として、事業敷地に現存する施設（目黒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。）の解体撤去を含む新たな区民センター等（新たな区民センター、下目黒小学校等複合施設）の施設整備・維持管理・運営等を実施する。

2. 本事業における民間収益事業の実施

事業者は、本事業の付帯事業として、本事業の事業敷地（北側敷地）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所有の施設（以下、「民間施設」という。）を新たな区民センターとあわせて整備し、運営するものとする（以下、「民間収益事業」という。）。

民間収益事業は、民間収益事業を担う構成員又はこれらの企業が代表して組成する法人を通じて、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し、本書においてその実施条件等を定めるものとする。

なお、民間収益事業は、本事業が目指す「文化や自然を感じ、将来にかけて交流や賑わいが育まれるまちづくりの実現」や、その背景にある区民センター周辺地域のまちづくりにかかる「まちの将来像」の実現に不可欠のものであるため、必ず提案するものとする。

区民センター周辺地域のまちづくりにかかる「まちの将来像」 「自然、憩い、住まい、にぎわいなどが近接し、快適で便利、 安心・安全な都市環境のもと、区民の交流・活動拠点が生み出す 活気とともに、新たな文化を育て、発信するまち」
--

II. 実施条件

1. 民間収益事業の事業内容にかかる条件

(1) 想定する施設機能・用途

1) 基本的な考え方

- a. 民間収益事業は、新たな区民センターの設置目的を踏まえ、新たな区民センターとともに、区民センター周辺地域のまちづくりの実現に寄与する民間施設を整備し、当該民間施設を新たな区民センターとの相乗効果を図りながら運営する事業とする。
- b. 民間施設は、新たな区民センターと相乗効果を発揮し、地域資源・周辺施設とも一体となった地域の賑わいづくり等に寄与する用途に供するものとする。
- c. 民間施設では、まちの賑わいや活力等に資する生活拠点となる住宅機能に加え、生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能などを充実させ、目黒川や公園に隣接した恵まれた立地条件、地域特性に沿った事業を行うものとする。
- d. 民間施設には、施設の機能や運営を通じ、新たな区民センターや周辺地域の価値向上に貢献するような機能（以下、「地域貢献機能」という。）を導入するものとする。
- e. 民間収益事業が長期の事業期間であることを踏まえ、新たな区民センターの公共機能との相乗効果や周辺地域におけるまちづくり活動の取組との連携等により、地域コミュニティのさらなる活性化や新しい働き方・交流の促進等を目指すものとする。

2) 導入機能・用途に係る条件

民間施設への導入機能・用途は、以下の条件とする。

① 住宅機能

- a. 目黒区都市計画マスタープランに示す「複合市街地の形成」や区民センター周辺地域のまちづくりにかかる「まちの将来像」の実現を念頭に、魅力と活力のあるまちの実現に向けて都市型住宅を導入すること。
- b. 分譲・賃貸の別や戸数・戸当たり面積等の設定は事業者の提案によるものとする。

② 非住宅機能

- a. 地域の特性を活かし、事業の目的を効果的に実現できるよう、区民生活を支える生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能等の非住宅機能を導入すること。
- b. 具体的な機能構成や規模等の設定は事業者の提案によるものとする。

③ 地域貢献機能

- a. 上記の導入機能のうち、特に、地域の価値向上に向けて、区民センターとの連携等を図りながら企画・運営を行う「地域貢献機能」を導入すること。
- b. 地域貢献機能を担う施設として、多世代・多国籍の人々の居住に対応できる賃貸住宅、多様な働き方への対応や地域での創業等を支援するオフィススペース、地域のコミュニティスペースや子どもの遊び場・子育て支援施設など、周辺地域の継続的なまちづくりに貢献する機能・用途の組合せを想定しているが、これらはあくまで一例であり、事業者による創意工夫ある提案を期待している。
- c. 地域貢献機能については、社会経済情勢の変化やまちづくりのニーズ等に応じ、区との協議を行いながら、継続的に、導入機能や事業内容等の見直しを図ること。

3)導入用途の制限

本事業の特性を踏まえ、以下の用途は認めない。

- a. 区民センターの運営及び利用に支障の生じるおそれがある用途
- b. 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- c. 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途その他区民センターや周辺地域の調和を損ねるような用途
- d. 「目黒区暴力団排除条例（平成 24 年 3 月目黒区条例第 3 号）」に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団関係者の利用に供しようとする用途
- e. 上記の他、その利用により区民センターとしての公共性、公益性を損なうおそれがある用途、その他社会通念上不適切と認められる用途

(2)施設計画の条件

民間施設の施設計画における基本的事項や基本性能については、要求水準書（施設整備業務編）のうち、「1. 施設整備に関する基本的事項」、「2. 施設の基本性能」、「3. 施設計画（全体計画）」が適用されるものとし、詳細は要求水準書（施設整備業務編）を参照すること。これに加えて、以下の条件を順守すること。

1)基本条件

- a. 民間施設は、事業敷地の北側敷地内に整備すること。
- b. 北側敷地内に整備する区民センターとは合築、分棟のいずれの形態とすることも可とするが、いずれの形態とする場合でも、区民センターに関する要求水準及び本書の条件を満たすこと。
- c. 民間施設の計画により、区民センターの広場や外構等のオープンスペースが狭隘化したり、利便性・快適性が損なわれたりしないよう留意すること。

- d. 民間施設の整備にあたり、建築基準法第 86 条第 1 項に規定される一の敷地とみなすこと等による制限の緩和（一団地認定制度）を活用する場合には、以下に従うこと。
 - i) 区民センターと民間施設を分棟で建てるために北側敷地を敷地分割する場合には、両敷地間において、一団地認定制度を活用することは妨げない。ただし、北側敷地と公園敷地において一団地認定制度を活用することは認めない。
 - ii) 一団地認定制度の活用にあたっては、以下に従うこと。
 - ・ 一団地認定制度に係る東京都の定める認定基準に準拠し、それを踏まえた対応をとること。
 - ・ 許認可権者は東京都となるが、提案の段階においては、一団地認定制度の適用範囲及び認定基準に関する事項について、区に確認を取ること。確認内容については、必要に応じて区から東京都に協議を行ったうえで事業者あて回答する。事業者は、確認内容を踏まえて提案を行うこと。ただし、提案にあたっての事前確認は、個別の計画に対するものでなく、一般的な認定基準の解釈のみへの回答となるため、一団地認定の許認可を担保するものではないことに留意すること。
 - iii) 一団地認定に関して、申請図書等の保存管理を行うこと。
- e. 本事業では、都市計画法第 29 条（開発行為の許可）の対象となる開発行為としない計画とすることを前提としており、民間収益事業の実施においても本条件を踏まえること。また、建築基準法第 48 条第 6 項に規定される、特定行政庁による許可、建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく総合設計制度は、本事業と同様、民間収益事業の実施においても活用しないこと。
- f. 民間施設の計画は、区が「目黒区民センター周辺地区（約 8.5ha）」を対象に導入を進めている街並み誘導型地区計画の計画内容を前提とすること。提案にあたっては、令和 6 年 2 月に区公式ウェブサイトにて公表している「目黒区民センター周辺地区地区計画（原案の案）」の内容を前提とすること。
- g. 民間施設は、北側敷地の区民センターと同様のスケジュールで整備・供用開始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である。

2) 施設計画

- a. 民間施設の意匠・外観・内装等は、区民センターとの調和を損ねず、周辺の環境・景観と調和した内容とすること。
- b. 地区計画の導入による高さの特例により計画されることを踏まえ、周辺市街地への圧迫感や風環境への影響には十分、配慮して計画すること。
- c. 区民センター、民間施設は明確な動線・ゾーニングにより区分し、互いのプライバシーやセキュリティに配慮し計画を行うこと。

- d. 民間施設の配置・動線経路により、区民センターへのアクセス性や視認性、区民センターと区民センター公園、広場、目黒川沿いの散策路との連続性が大きく妨げられることがないように計画すること。
- e. 外構は、要求水準書に基づき整備する区民センター内広場や区民センター公園等と一体的に計画し、ふれあい橋から山手通りへの動線、敷地内外の回遊性確保の観点から、可能な限り、区民等民間施設の利用者・居住者以外でも自由に出入りができる空間とすること。
- f. 区民センター、民間施設それぞれの建物入口へ至る外部歩行者動線は、互いに干渉しないよう計画を行うこと。
- g. 民間施設に係る駐車場は、原則として民間施設の敷地の地下に設置するものとし、周辺道路の安全性や交通渋滞の発生に配慮し、敷地内の車路や出入口を適切に計画すること。
- h. 民間施設の車出入口の位置は事業者の提案とするが、区民センターと民間施設を分棟で別敷地に配置する場合は民間施設に係る駐車場と区民センターに係る駐車場は分けて整備することとし、道路管理者及び交通管理者と協議を行い、指示に従うこと。また、前面道路の路上駐車や交通渋滞が生じないように適切に計画すること。このほか、出入口付近や敷地内での歩行者等の安全性、区民センターの施設付帯駐車場の利用者の利便性に配慮した計画とすること。
- i. 階構成の検討にあたっては、区民センターとの機能連携や利便性に配慮すること。
- j. 区民センター、民間施設の相互に、騒音・振動・臭気その他について影響がないよう計画を行うこと。
- k. 区民センター、民間施設の各々が、維持管理や修繕を独立して実施可能となるよう計画を行うこと。
- l. 区民センターと民間施設を合築する場合は、建物の維持管理や修繕の考え方、管理の方法・体制のあり方を明確に提示すること。
- m. 区民センターと民間施設を合築することで建物の耐久性能や仕様等をそれぞれの建物ごとに区分できない場合には、建物の有すべき性能や仕様は区民センターに統一して計画すること。なお、この場合の具体的な性能や仕様等は、要求水準書（施設整備業務編）の「2. 施設の基本性能」も参照すること。
- n. 民間施設として独自の防災備蓄を行うこと。
- o. 防災センターが必要となる場合は、適切な位置に設置することとし、新たな区民センターの計画と調整を図ること。
- p. 非日常時・災害時において、区民センター、民間施設それぞれでの避難等が効率的かつ安全性向上に寄与するなど、連携が可能な計画が望ましい。
- q. 新たな区民センターは、災害発生時の地域避難所及び一時滞在施設として、将来的にも周辺地域の防災拠点としての役割を担うことが想定されることから、民間施設の計画にあたっては、新たな区民センターの防災拠点としての機能が確保できるよう施設計画及び所有・管理区分の設定を行うこと。

3) 事前調査

- a. 民間施設の設計（外構の設計を含む。以下同じ。）にあたっては、合築、別棟を問わず、風洞実験（デジタル・シミュレーションによる場合を含む）、電波障害調査、周辺家屋影響調査、交通量調査は必ず実施すること。これらの調査は区民センターの設計と連携して実施することも可能とするが、対策が必要となった場合でも、区は追加費用を負担しない。
- b. 上記に加え、民間施設の建設敷地（区民センターと民間施設を合築する場合は、当該建物の建設敷地）に関する敷地調査、地盤調査、インフラ調査、生活環境に係る調査等で特別に必要な調査（民間収益事業の事業内容により必要となる調査を含む。）を行うことができる。
- c. 上記の事前調査については、実施前及び実施結果について、区に報告すること。
- d. 民間施設の設計及び建築確認申請等の設計に係る行政申請手続を行うこと。
また、各種協議等の説明資料協力、関係機関との調整や必要に応じて、近隣への説明、協議等を行うこと。

4) 官民合築建物とする場合の共用部分・動線計画等

- a. 民間施設を区民センターとの合築建物（以下、「官民合築建物」という。）とする場合には、官民合築建物は区と民間収益事業者による区分所有建物となる（区民センターと合築する民間施設に分譲住宅が含まれる場合には、区、民間収益事業者、分譲住宅の区分所有者による区分所有建物となる。以下、民間収益事業者と分譲住宅の区分所有者をあわせて「民間区分所有者」という。）ことから、区分所有建物において一般に共用部分となり得る通路、階段、エレベーター、駐車場、バルコニー、エントランス等の計画にあたっては「建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）」（以下「区分所有法」という。）の範囲内で、区民センター及び民間施設のいずれかの専有部分に可能な限り区分する、又は共用部分における区及び民間区分所有者のいずれかの専用使用部分（民間区分所有者のみの一部共用部分への区分を含む。）として計画するなどして、区及び民間区分所有者の双方が使用する共用部分（以下、「官民共通使用部分」という。）の面積を可能な限り小さく計画すること。なお、区分所有法上の権利関係に関する要求であり、官民合築建物全体の物理的な共用空間を小さく計画するなどを意味するものではない。
- b. 官民共通使用部分を計画することで官民合築建物全体の機能向上や経済合理性、利便性等に資する提案等については、要求水準書等に示す区民センターの整備・運営計画等に長期にわたって支障がない範囲において可能とする。また、その場合においても区民センターの利用者の利便、セキュリティ等に支障が生じないように、施設計画及び管理運営上の十分な配慮を求める。

- c. インフラ引込は一敷地一引き込みが原則となるが、区民センターと民間施設が独立して運用できるよう、官民合築建物の各種設備については可能な限り、引込み、機器、系統を分離して計画すること。ただし、一体的に計画することに合理性がある場合においては区民センター、民間施設それぞれにおけるエネルギー等の使用量を計測できる装置を設けること。また、いずれの場合においても各種設備の計画にあたっては、設備更新時の機器の搬出入経路に配慮した計画とすること。
- d. 要求水準書で示す区民センター内広場は、区分所有建物の敷地権の設定範囲に設置されることとなるが、区による区民センターとの一体的な使用・管理や必要な修繕などを独立して決定、実施できる運用とすること。なお、田道庚申通りから公園敷地への緊急車両動線を整備する場合、当該動線空間についても同様とする。
- e. ごみ置き場、駐輪場、郵便ポスト・宅配ロッカー等は、官民共通使用部分とはならないよう計画すること。
- f. 公共施設用の駐車場と民間施設用の駐車場を一体的に整備する場合には、公共で必要な台数を専用使用部分とする等して確保すること。また、荷捌き駐車場も公共と民間でそれぞれ必要なスペースを確保すること。
- g. 目黒清掃工場から提供される高温水は、民間施設では使用しないこと。なお、高温水の使用に必要となる設備や配管は区の専有部分とすること。
- h. 官民合築建物であっても、目黒区の「目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例（住環境整備条例）」（令和４年７月１日施行）により、具体的な計画にあたっては、目黒区と事前に協議を行うこと。また、施設規模や導入機能・用途に応じ、大規模小売店舗立地法等の必要な手続きを行うこと。
- i. 民間施設の定期借地期間完了時の事業敷地返却基準を明示すること。

２．民間収益事業の実施条件等

（１）基本的な考え方

- a. 民間収益事業は、本事業の付帯事業として実施するため、区は、事業敷地を事業者（本事業の実施を目的に優先交渉権者が設立する株式会社）に貸し付けるものとする。
- b. 民間収益事業において発生が想定されるリスクを本事業から極力、隔離し、安定的に本事業を推進するため、民間施設の建物所有権は事業者ではなく民間収益事業者へ帰属させ、民間収益事業者が民間施設の分譲・賃貸等の民間収益事業を実施することを基本とする。
- c. そのため、事業者は、民間施設の整備後、転借地権を設定し、民間施設を転借地権付建物として民間収益事業者へ譲渡・売却を行う（民間施設が区民センタ

一との官民合築建物となる場合には、区民センター部分は区へ転借地権付建物として所有権移転を行い、それ以外の民間施設部分を転借地権付建物として民間収益事業者へ譲渡・売却する）。

- d. 本事業契約終了後についても、定期借地権設定契約については引き続き事業者が契約の相手方となることを想定する。また、民間施設のうち分譲住宅以外の建物の区分所有権についても、引き続き民間収益事業者が所有することを想定する。
- e. ただし、民間事業としての自由度を高め、本事業とのより効果的な機能連携や地域への相乗効果の期待できる提案が得られるよう、本事業及び民間収益事業に係る条件や事業者の提案事項が遵守されること等を条件に、区の事前の承諾を得ることで、以下のような事業スキームによる民間収益事業の実施も可とする。
 - i) 民間収益事業の実施に際し、民間収益事業者が代表して組成する法人を組成すること。
 - ii) 本事業契約終了後、民間収益事業者に、事業者の定期借地権設定契約上の地位を譲渡すること。
 - iii) 民間施設のうち分譲住宅以外の建物の区分所有権を、第三者に譲渡すること。
- f. なお、区民センターと民間施設を分棟で整備し、民間施設の敷地のみを貸付の範囲とするスキームで提案を行う場合には、本事業との一体性や連携・相乗効果が図れることを前提に、民間施設の整備段階から民間収益事業者へ転借地権を設定することや、当初の段階から民間収益事業者が定期借地権設定契約締結の相手方となることも可とする。
- g. いずれのスキームの場合でも、民間収益事業者は、貸付期間を通じて民間収益事業を安定的に継続する義務を負うものとし、かつ、定期借地権設定契約に基づく債務につき、事業者と連帯して、又は自らが借地権者となることにより、当該債務を負担するものとする。

(2)事業敷地貸付等の条件

1)事業敷地貸付等の条件

① 貸付の範囲

- a. 区は、民間収益事業の実施のため、民間施設の建設・所有を目的とする借地権を設定し、事業者に対して事業敷地を貸し付ける。
- b. 借地権設定の範囲は、北側敷地全体とする。ただし、区民センターと民間施設を分棟で建てるために北側敷地を敷地分割する場合には、分割後の民間施設を建てる敷地を借地権設定の範囲とする。この場合、北側敷地の分筆・登記は事業者の負担にて行うものとする。

② 借地権の概要

- a. 借地権は「借地借家法（平成3年法律第90号）」第22条に定める定期借地権とし、借地権の種類は同法第2条第1号に定める土地の賃借権とする。
- b. 定期借地権の設定期間（以下、「貸付期間」という。）は70年に民間施設の建設期間を加えた期間とし、貸付期間には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解体撤去等の期間は含むものとする。

③ 定期借地権設定契約の締結

- a. 区と事業者は上記定期借地権の設定に係る契約書（以下、「定期借地権設定契約」という。）を、民間施設の建設工事着工前を目途に締結する。
- b. 既存施設の解体・撤去は事業契約に基づき、本事業の業務として事業者が実施する。本事業における既存施設の解体・撤去業務が完了し（事業者の提案により、既存施設の解体・撤去業務を段階的に実施・完了させる場合には、民間施設の建設に必要な範囲の当該業務の実施・完了とする）、定期借地権設定契約に規定の条件が整ったことが確認できた段階で、定期借地権設定契約の規定に従い、事業者に対し、事業敷地の引渡しを行う。
- c. 事業者は定期借地権設定契約締結時に契約保証金として、貸付料の年額相当分を区に納入する。
- d. 民間施設は、区民センターの区への引渡し（令和15年12月15日までの日で事業者が提案した日）以降、令和16年4月1日までに供用を開始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。
- e. 貸付料は、民間施設の引渡し日以降に生じるものとする。

④ 貸付期間終了時の措置

- a. 借地人たる事業者は、貸付期間の終了時に、民間施設を収去し、区に事業敷地を更地の状態で返還する。
- b. ただし、民間施設が区民センターとの官民合築建物となる場合で、区があらかじめ指示した場合には、借地人たる事業者は官民合築建物を収去せず、現状有姿にて存置し、区または区が指定する第三者に、自ら又は民間収益事業者をして民間施設部分が無償譲渡し、事業敷地を更地とするために必要となる合理的な費用（民間施設に係る解体撤去費用相当を含むがこれに限られない。）相当額を区に納付するものとする。
- c. 官民合築建物の解体撤去費用について、区は区民センター部分の専有部分及び専用使用部分に相当する費用を、事業者は民間施設部分の専有部分及び専用使用部分（区が共用しない民間一部共用部分を含む。）に相当する費用を、共通使用部分については区と事業者が、区と民間区分所有者の持分割合に応じてそれぞれ負担する。
- d. 事業敷地の更地返還に際し、借地借家法の規定に基づき、契約の更新及び定期借地権の延長はなく、民間施設の買取請求権を有さない。

- e. なお、借地権者たる事業者又は民間収益事業を担う主体である民間収益事業者は、貸付期間終了時の更地返還を確実に履行するため、民間収益事業の企画・実施段階から適切な対策を講じるものとする。
- f. 具体的な条件は以下とするが、事業者が代替スキームを提案し、区が合意した場合には、当該代替スキームを条件とする。
 - i) 事業者又は民間収益事業者の責任と負担で区分所有建物を収去し、区に対し、更地返還を行う。
 - ii) 借地人たる事業者は自らが負担する解体撤去費用を自ら又は民間収益事業者をして、適切に積み立てる。

2) 権利の譲渡等

① 借地権の譲渡・転貸

- a. 区が定期借地権設定契約を締結する相手方は事業者（優先交渉権者が設立する株式会社）とし、民間収益事業者を定期借地権設定契約締結の相手方とすることはできない。
- b. 民間収益事業において発生が想定されるリスクを本事業から極力、隔離し、安定的に本事業を推進するため、民間施設の建物所有権は事業者ではなく、民間収益事業者に帰属させる。そのため、事業者は、民間収益事業者に対し、借地権を転貸する。
- c. 本事業契約終了後についても、定期借地権設定契約については引き続き事業者が契約の相手方となることを想定するが、区と協議を行ったうえで、民間収益事業が安定的に継続することを前提として、民間収益事業者に、事業者の定期借地権設定契約上の地位を譲渡することも可能とする。
- d. なお、区民センターと民間施設を分棟で整備し、民間施設の敷地のみを貸付の範囲とするスキームで提案を行う場合には、本事業との一体性や連携・相乗効果が図れることを前提に、民間収益事業者が定期借地権設定契約締結の相手方となることも可とするが、民間収益事業者から第三者への借地権譲渡は不可とする。

② 転借地権の譲渡

- a. 民間施設が官民合築建物となる場合には、当該官民合築建物は区分所有法に基づく区と民間収益事業者の区分所有建物となり、民間収益事業者は事業者から取得する定期転借地権（民間施設相当の準共有持分、以下同じ。）を区と準共有するものとする（民間収益事業として分譲住宅事業を実施する場合、住宅部分の分譲後は区と民間区分所有者の区分所有建物となり、区と民間区分所有者で定期転借地権を準共有する。）。
- b. 民間施設のうち分譲住宅以外の建物の区分所有権については、民間収益事業者が所有することを想定する。ただし、区の事前承諾を得た場合には、第三者

へ譲渡することも可能とする。区は、事前承諾にあたり、事業者と協議を行い、以下の点についての確認を行い、誓約を受けるものとする。

- i) 第三者へ譲渡を行った場合でも、民間収益事業が安定的に継続すること。
- ii) 定期借地権設定契約の契約条件が遵守され、事業者が提案した提案書類の内容に沿った運営がなされること。
- iii) 転借地権者（民間施設の譲渡を受け、所有する主体）と民間施設の運用主体が異なるスキームの場合には、運用主体を管理し、上記を遵守させるための方策。

~~e. なお、本事業契約終了前における民間施設の第三者への譲渡については、あらかじめ公募時の提案書類において、民間施設の譲渡先として明記を行ったものに限り、当該第三者への提案書類に基づく譲渡にあっても、区の事前承諾を得るものとする。~~

3)事業の変更等

- a. 貸付期間中、民間施設の一部又は全部の用途の変更や大規模な施設の改変を行う場合には、事業者は事前に区の書面による承諾を得るものとする。

(3)民間施設の費用負担・管理等に係る条件

- a. 民間収益事業に係る初期投資費、維持管理費、修繕更新費、光熱水費、運営費等の一切の費用は、民間収益事業者が負担する。区は民間収益事業の実施に係る費用及びリスクは一切負担しない。
- b. 民間施設の修繕・改修・更新等（軽微な内容は除く。以下同じ。）を行う際には、あらかじめ区と協議を行い、区の業務遂行や区民センターの運営等に支障が生じないよう配慮する。
- c. 民間施設を区民センターとの官民合築建物とする場合、その共用部分の管理にあたって、区と民間区分所有者は区分所有法に基づく管理組合を設立し、管理規約に基づき応分の費用を分担する。費用負担の詳細は、付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法に示す。
- d. 共用部分の光熱水費の支払いについて、上記管理組合を設立し、管理組合が管理規約に基づき応分の使用料金を徴収し、支払うものとする。
- e. 共通使用部分における修繕・改修・更新等についても、区の業務遂行や区民センターの運営等に支障が生じないよう、事業者が策定し、管理組合において合意した長期修繕計画に基づいて適切な時期に実施すること。
- f. この他、共用部分のうち共通使用部分における維持管理業務の実施については以下のとおりとし、詳細は本資料の「別紙 募集要項等の公表時共用部分における区の専用使用部分／官民共通使用部分の区分とその管理について」に示すものとする。

- i) 共通使用部分の維持管理業務は、目黒区と民間区分所有者が区分所有法に基づき設立する管理組合から委託され、管理組合が選定する維持管理業務実施者により実施される。
- ii) 本事業契約期間においては、区民センターとの一体的、効率的な維持管理のため、本事業において維持管理業務を担う事業者の構成員又は協力企業を維持管理業務実施者とすることを管理規約に定める予定である。
- iii) 共通使用部分の維持管理業務の内容は、区民センターの維持管理業務に準じて管理組合が決定するものとする。要求水準に「事業者」と記載されている箇所は「共通使用部分の維持管理業務実施者」と読み替えることとし、当該要求水準に基づき、共通使用部分の維持管理業務の内容等を決定するものとする。
- g. 区は、区民センターと民間施設が官民合築建物となった場合でも、転借地権者が負担する地代、区分所有建物の共用部分に係る管理費・修繕費、解体費（積立金を含む）について、一部の区分所有者による滞納・未納等による不足額を負担しない。

(4) 区への報告等

- a. 貸付期間中、民間収益事業者が事業目的に沿って健全に民間施設の運営を行っているかどうか確認するため、民間収益事業者は事業者を通じて、区に対して施設運営者や事務所・店舗のテナントに係る情報や入居率・稼働率等の民間施設の利用状況に関して、年に1回区に報告を行うものとし、また、区の求めに応じて随時、報告を行うものとする。

(5) 契約の解除等に関する条件

- a. 本実施条件への違反、その他事業者又は民間収益事業者の責めに帰すべき事由により民間収益事業の継続が困難と区が判断した場合には、定期借地権設定契約を解除することができるものとする。
- b. 事業者の責によらない不可抗力等の事由により本事業契約がやむを得ず解除その他の理由で事業期間中に終了した場合、民間収益事業の継続又は終了について事業者は区と協議を行ったうえで決定するものとする。

3. 貸付料の考え方等

(1) 基本的な考え方

- a. 貸付料は、本書のほか募集要項等に応ずる条件に基づき、事業者が提案した地代（以下、「提案地代」という。）とする。

(2) 貸付料の支払い方法

- a. 事業者は、民間施設の引渡し日以降、定期借地権設定契約に定める貸付料を区に支払う。支払方法の詳細は、募集要項等における定期借地権設定契約書（案）に示すものとする。

（３）貸付料の改定の考え方

- a. 貸付期間中の貸付料は、原則として３年毎に消費者物価指数（総務省統計局発表）等の指標をもとに改定することができるものとする。改定方法の詳細は、募集要項等における定期借地権設定契約書（案）に示すものとする。

別紙 共用部分における区の専用使用部分／官民共通使用部分の区分とその管理について

1. 共用部分における専用使用部分及び官民共通使用部分の設定範囲

区分所有建物において一般に共用部分となり得る通路、階段、エレベーター、駐車場等の計画にあたっては、区民センター及び民間施設のいずれかの専有部分に可能な限り区分する。

なお、区分所有法の規定から専有部分に区分できず、共用部分となる部分に関しても、区及び民間区分所有者のいずれかの専用使用部分として計画する（民間区分所有者のみの一部共用部分として計画することを含む。）などして、区及び民間区分所有者の双方が使用する官民共通使用部分の面積を可能な限り小さく計画すること。

特に、区の区民センターとしての利用（区民センターの運営、催事やイベント、利用者の案内、広告物の設置等）に必要な範囲については、官民共通使用部分とせず、区の専有部分又は区の専用使用部分とすること。

区では、以下を専有部分又は区の専用使用権の設定範囲として想定しているが、当該諸室やスペース等を必ず提案することを求めるものではない（要求水準に記載のあるものは必須）。また、これに記載のない範囲についても、管理上合理的な範囲において、専有部分への区分及び専用使用権の設定を事業者及び民間収益事業者に委ねることとする。なお、専用使用権の設定に係る区の使用料は無償とすること。

区と民間区分所有者との所有・管理区分の考え方（案）

特に専有部分、又は専用使用部分としての区分を求める対象	・区民センターの諸室（諸室仕様に提示の各諸室・スペース） ・区民センター共用部（区の区民センターとしての利用（区民センターの運営、催事やイベント、利用者の案内、広告物の設置等）に必要な範囲は必須） ・区民センター専用の廊下、階段室、昇降路、風除室、設備室等 ・地下駐車場（駐車マス及び荷捌きスペースは必須） ・駐輪場、ごみ置き場（区民センター専用として民間施設用とは別に整備し専有部分又は専用使用部分とすること） ・外壁（区民センター部分）、テラス（区民センター部分） ・区民センター内広場、道路状空地（田道庚申通りと公園敷地を接続するものとして要求水準で規定するもの）、ふれあい橋との接続デッキ ・区民センター専用の設備・配管（空調、高温水利用に係る設備・ボイラーは区の専有として設置）
特に民間区分所有者の専有部分、専用使用部分、又は民間区分所有者のみの一部共用部分としての区分を求める対象	・民間区分所有者が使用する諸室、共用部、廊下、階段室、昇降路、風除室、設備室、地下駐車場、駐輪場、ごみ置き場等 ・外壁（民間施設部分）、テラス・バルコニー・専用庭（民間施設部分）、エントランスホール（民間施設部分） ・民間施設専用の設備・配管（配管は官民分岐点以降、その他民間施設専用で設置する設備）

2. 官民共通使用部分の維持管理・運營業務

(1) 業務の概要

区と民間区分所有者の官民共通使用部分に関する維持管理・運営を行う業務である。

(2) 管理組合

官民共通使用部分の維持管理・運營業務は、区と民間区分所有者が区分所有法に基づき設立する管理組合から委託される。

(3) 官民共通使用部分の維持管理業務

① 実施者

官民共通使用部分の維持管理業務は、管理組合が選定する維持管理業務の実施者により実施される。なお、事業契約期間においては、区民センターとの一体的、効率的な維持管理のため、本事業において維持管理業務を担う事業者の構成員又は協力企業を業務実施者とすることを管理規約に定める予定である。

要求水準に「区」と記載されている箇所は「管理組合」と読み替え、「事業者」と記載されている箇所は「官民共通使用部分の維持管理業務実施者」と読み替えることとする。

② 業務内容

官民共通使用部分の維持管理に係る業務内容は、要求水準書に準じて、管理組合が決定する。

ただし、民間施設の事業内容及び官民合築建物の形態等により、要求水準に規定のない維持管理業務が必要となった場合には、事業者が提案し、区と協議の上、官民共通使用部分の維持管理業務実施者により実施される業務として位置付ける。

(4) 運營業務（管理組合の設立・運営）

官民合築建物となることにより、管理組合を組成・運営に係る業務が生じることが想定される（管理組合の運営、管理組合として実施する防災訓練などを想定。）

当該業務は、PFI事業の範囲には含まれないため、要求水準書の規定はないが、区は、事業者が想定する管理組合の運営事項等を把握するため、提案時に、実施する業務の費目・内容について、想定される経費とともに提案すること。

3 管理規約に定める事項（案）

3-1. 基本的な考え方

民間収益事業では、北側敷地において区民センターと民間施設を官民合築建物とした場合、当該建物が区と民間区分所有者の区分所有建物となることから、共用部分の管理方法等については、事業者選定後に管理規約その他の規則等（以下「管理規約等」という。）において規定する。

3-2. 管理規約等の概要

(1) 目的

区民センター及び民間施設からなる官民合築建物の建物並びにその敷地及び附属施設の管理又は使用に関する事項等について規定することにより、区分所有者間の権利、義務及び共同の利益を調整し、資産の保全及び良好な環境を維持・増進することを目的とする。

(2) 設定時期

管理規約は、区と十分な協議を行い、その内容について区と合意を得たうえで設定する。

具体的な協議スケジュール及び設定時期は、事業者及び民間収益事業者（以下「事業者」という。）の提案をもとに区と事業者との協議のうえで決定するが、遅くとも施設の完成の3か月前まで（分譲住宅を計画する場合には、分譲開始の3か月前まで）には管理規約等の内容について区と合意する。

(3) 主な規定事項

管理規約等において規定する内容は、以下を基本とし、事業者による提案をもとに、区と事業者との協議のうえ定める。

①管理組合又はそれに準じる協議体

- ・ 区及び民間区分所有者は、（１）の目的を達成するため、管理組合を設立する。
- ・ 管理組合の設立時期その他管理組合の詳細については、事業者による提案をもとに、区と事業者との協議のうえ定める。
- ・ なお、全体管理組合等その構成員に区が含まれる管理組合とは別に、住宅の共用部分の管理を行う住宅部分の管理組合を構成する等、用途や区分所有者の属性を踏まえた構成とする。

②共用部分等の範囲

- ・ 共用部分等の範囲は、事業者による提案書類及び設計図書に基づき、区と事業者との協議のうえ定める。
- ・ 専有部分、共用部分（全体共用部分／一部共用部分）の区分を行うとともに、共用部分については専用使用権の設定を行い、専用使用権を有する区分所有者の独占的な使用を予定する部分（専用使用部分）と共通使用部分の区分を行う。

③共有持分の割合

ア共有

- ・ 官民合築建物の敷地利用権たる定期転借地権は、区及び民間区分所有者において準共有する。

イ共有持分

- ・ 共用部分に係る持分割合は、区と民間区分所有者それぞれの専有部分の床面積割合を基準とし、事業者による提案書類及び設計図書に基づき、区と事業者との協議のうえ定める。

④敷地及び共用部分の用法

- ・ 規約において、敷地のうち一般に開放される範囲を確認・規定する。
- ・ なお、公有地を活用した事業であることを鑑み、できる限り閉鎖的な外構・敷地とならないよう、要求水準書及び提案書類、設計図書に基づき、適切な設定を行う。
- ・ また、区の専用使用部分等について、区（区の事業による場合を含む。）による使用方法等にかかる事項を規定する。
 - 区民センター内広場等の専用使用部分の使用方法
 - 区の広告物（区民センターの運営に関するものを含む）等の設置可能箇所
 - 災害発生時の共用部分の使用方法
 - 使用料（区による使用の場合、原則、無償とする）

⑤管理費等の負担

- ・ 管理費、修繕積立金（以下、「管理費等」という。）の負担の割合は、共有持分の割合又は専有部分等の床面積の割合などを踏まえ、事業者による提案に基づき、区と事業者との協議のうえ定める。
- ・ なお、民間区分所有者による滞納等によって管理費等の不足が生じた場合でも、区は当該滞納等の不足費用を負担しない。

⑥議決権の割合

- ・ 各区分所有者の議決権の割合は、区分所有者の共有持分の割合を基準とし、区と事業者との協議のうえ定める。
- ・ 議決権割合の設定においては、「⑦議決事項」の内容も踏まえ、区の意向が一定程

度、反映可能となる要件とすること。

⑦議決事項

普通議決

- ・ 集会の議事は、出席組合員の議決権数の過半数で決する。ただし、事業者の提案に応じ、区の意向が一定程度、反映可能となる要件について、区と事業者との協議のうえ定める。

特別議決事項

- ・ 区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決するもの等、特別議決事項を規定する。

⑧管理者

- ・ 区と民間区分所有者は共用部分の管理を行うために、区分所有法第25条に規定する管理者を選任する。

⑨専有部分の一部譲渡がなされた場合の取扱い

- ・ 事業契約及び定期借地契約の定めるところにより民間区分所有者の専有部分及び専用使用部分の一部譲渡がなされた場合又は定期借地契約が終了した場合には、管理規約等を改定することがある。