

# 1. 民間収益事業の概要

## ① 民間収益事業の概要

- 新たな区民センター等の整備・運営事業（PFI事業）の付帯事業
- PFI事業の事業敷地の未利用容積を活用し、民間施設を整備・運営

## ② 民間収益事業の目的

- 新たな区民センターとの相乗効果
- 周辺地域におけるまちづくり活動の取組との連携
- 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
- 区の財政負担の軽減

## ③ 民間収益事業の導入機能・用途

- 目黒区の都市計画マスタープランにおける「複合市街地の形成」の実現
- 新たな区民センターとの連携による「地域の価値向上」
- 地代収入による「区財政負担の軽減」

→**住宅機能（分譲住宅・賃貸住宅） + 非住宅用途（※）**を導入

※生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能等

→**上記の機能のうち、地域貢献機能**を導入

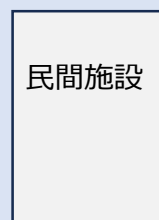
## 2. 民間収益事業のスキーム概要

### ① 区民センターと民間施設の整備方法（施設形態）

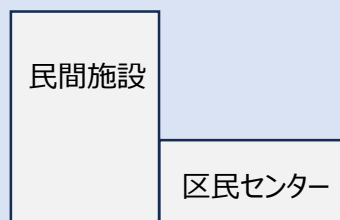
- 区民センターの建替えにあたり、**別棟、合築のいずれのパターンでも提案可能**とする

#### 各種施設形態のイメージ

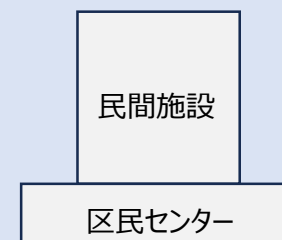
##### 別棟のパターン



##### 合築（横合築）のパターン



##### 合築（縦合築）のパターン



## 2. 民間収益事業のスキーム概要

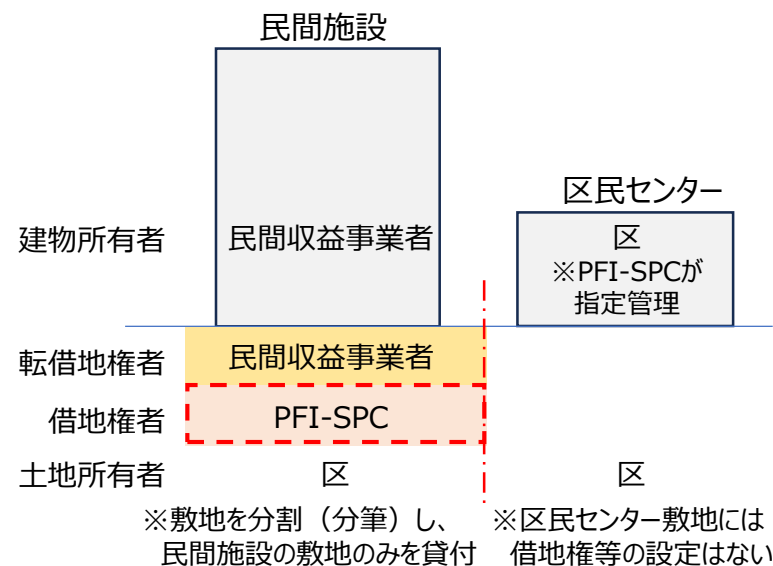
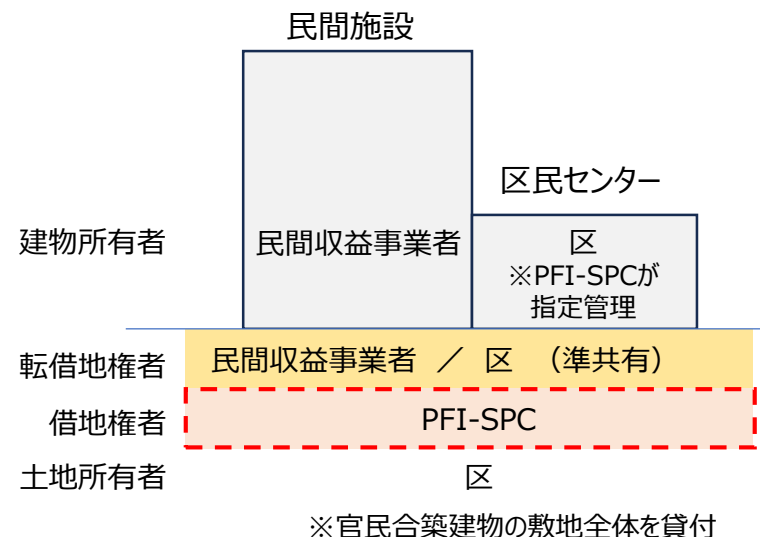
### ② 土地の貸付スキーム

#### 合築の場合

- 敷地全体に借地権を設定  
→行政財産での貸付（PFI法第69条第7項）
- 借地権者はPFI-SPC
- PFI-SPCは、施設の整備後に転借地権を設定し、  
区民センター・民間施設を転借地権付き建物として譲渡  
**区と民間収益事業者は転借地権を準共有**  
→民間収益事業者が民間収益事業を実施（分譲、賃貸、直営）  
→区が区民センターの運営を実施（PFI-SPCが指定管理）

#### 分棟の場合

- 敷地分割し、民間施設の敷地のみに借地権を設定  
→普通財産として貸付（地方自治法第238条の5）
- 借地権者はPFI-SPC
- PFI-SPCは、転借地権を設定し、民間収益事業者に借地権を  
転貸（借地権の転貸の時期は事業者の提案）  
→民間収益事業者が転借地権者となり、民間収益事業を実施  
（分譲、賃貸、直営）
- 分棟の場合、借地権者はPFI-SPCではなく民間収益事業者  
とすることも可能とする。  
ただし、民間施設を譲渡する場合を含め、借地権の譲渡は不可。



## 2. 民間収益事業のスキーム概要

### ③ 合築の場合の貸付の根拠法

- ・ PFI事業の付帯事業として実施することから、PFI法第69条第7項により、行政財産の貸付を行う  
(民間施設の譲渡に伴う民間収益事業者への借地権の転貸や、将来的な借地権譲渡については、PFI法第69条第9項を根拠法とする)

#### 行政財産の貸付にあたり、締結する定期借地権設定契約の概要

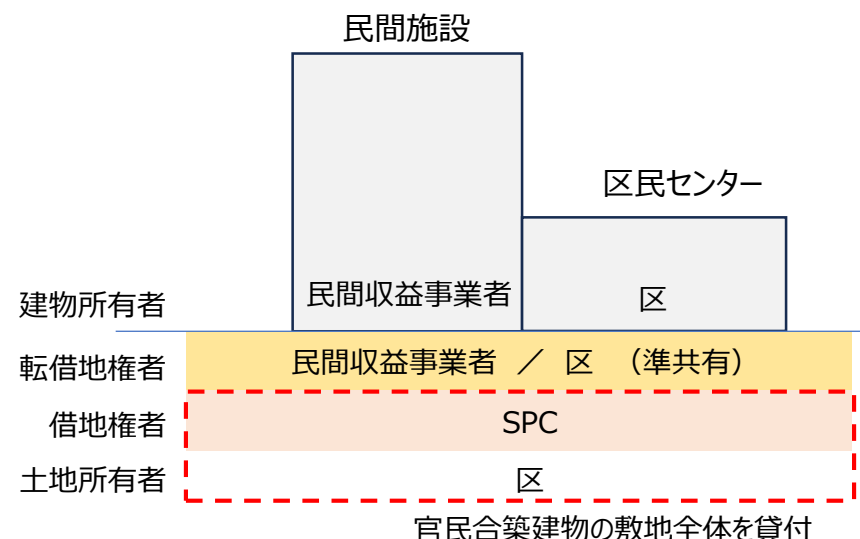
借地権の種類：借地借家法第22条の定期借地権  
(土地の賃借権)

借地権の設定期間：70年＋民間施設の建設期間

貸付の相手方：PFI-SPC

その他の主な条件

- ・ 本事業の募集要項等で示す条件・内容に沿った利用  
(※要求水準書で示す区民センターの性能・機能等の確保も条件)
- ・ 区の業務遂行や区民センター運営、区の財産管理に支障が生じる利用、公共性・公益性を損なうおそれのある利用は不可
- ・ PFI-SPCは、官民合築建物の整備後に転借地権を設定し、区民センター部分の区分所有権・定期転借地権の準共有持分を区へ譲渡することを規定



# 2. 民間収益事業のスキーム概要

## ④ 分棟の場合の貸付の根拠法

- ・ PFI事業の付帯事業として実施するが、北側敷地を分割（分筆）し、民間施設の敷地のみを貸付
- ・ 貸付対象敷地を「普通財産」として、「地方自治法」に基づき貸付を行う

### 分棟の場合の、土地の貸付スキームの概要

借地権の種類：借地借家法第22条の定期借地権（土地の賃借権）

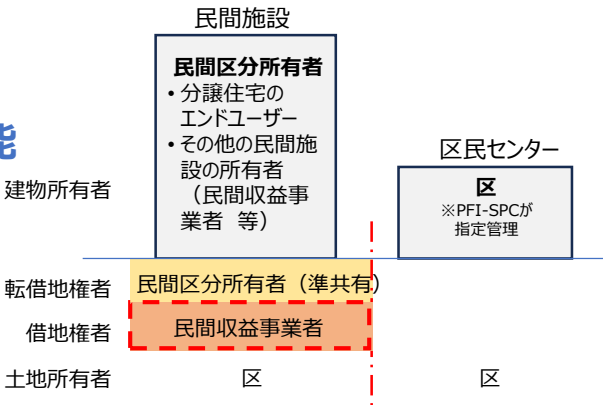
借地権の設定期間：70年＋民間施設の建設期間

貸付の相手方：PFI-SPC

その他の主な条件

- ・ 本事業の募集要項等で示す条件・内容に沿った利用  
（※要求水準書で示す区民センターの性能・機能等の確保も条件）
- ・ 区の業務遂行や区民センター運営、区の財産管理に支障が生じる利用、公共性・公益性を損なうおそれのある利用は不可
- ・ 分棟では、**合築の場合と貸付の根拠法が異なるため、以下の提案も可能**
  - 借地権者をPFI-SPCとする場合でも、**建設段階から民間収益事業者が転借地権の設定を受け、民間施設を整備するスキームも提案可能。**  
（PFI-SPCによる民間施設の所有が必須条件とならないため）
  - **借地権者を民間収益事業者とするスキームも提案可能（右図）。**  
ただしその場合、**借地権の譲渡**は不可。  
（民間収益事業者が借地権者となるため、民間施設の分譲・譲渡を行う際は、転借地権を設定し、転借地権付き建物等として譲渡等を行う）

※上記のようなスキームを提案する応募者は、事前に（競争的対話の際に）区と協議。  
※なお、民間収益事業者を借地権者とする場合を想定した定期借地権設定契約書（案）は、後日公表予定。



# 3. 民間収益事業の実施体制

---

## ① 民間収益事業者の定義

- ・ 募集要項において「**民間収益事業を行う者**」として定義。
- ・ 具体的な定義は、以下のとおり。
  - 民間収益事業を企画する
  - PFI-SPCから転借地権の設定を受け（区民センターと民間施設を分棟とする場合は、区から借地権の設定を受ける方法も可）、民間施設を所有し、民間収益事業を実施する（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）
  - 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該当しない

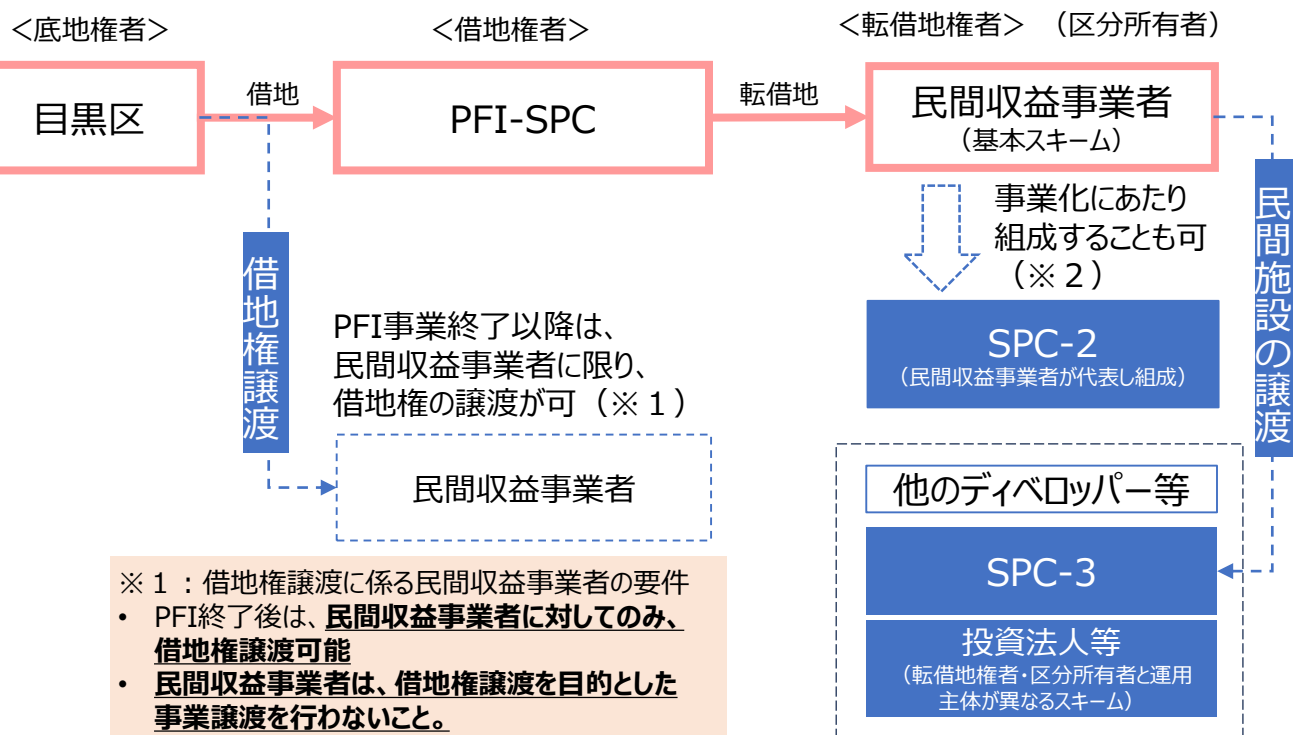
## ② 民間収益事業者に必要な要件

- ・ **本事業の応募者グループ**に含める。  
→事業の実施体制、事業内容とも、**PFI事業とともに評価され、選定される**
- ・ **PFI-SPCへの出資**は必須とする（構成員となる）  
→PFI事業との一体性
- ・ PFI-SPCの**定期借地権設定契約に関する債務の連帯保証を負う**（PFI-SPCが借地権者の場合）  
→民間収益事業に係るPFI-SPCのリスク軽減（区としては民間収益事業者による事業の安定化を期待）
- ・ **資格要件（実績要件）**
  - ア 延べ面積20,000 m<sup>2</sup>以上の複合施設（住宅用途を含む）の不動産開発事業に不動産開発事業者として関与した実績
  - イ 総戸数80戸以上の定借分譲マンションの分譲実績（※複数者いる場合は1者のみ）

# 3. 民間収益事業の実施体制

## ③ 民間収益事業に係る借地権の譲渡・転貸

- 区は、PFI-SPCが借地権者、民間収益事業者が転借地権者となり、分譲住宅を除く民間施設部分は譲渡がなされない（民間収益事業者が貸付期間終了時まで所有する）スキームを基本スキームとして設定。
- ただし、民間事業としての自由度を高めるため、**契約条件・提案事項の遵守等を条件に、区の事前承諾を得ることで**、以下の※1、2、3のような借地権の譲渡、民間施設の譲渡等を認める。
- 基本スキームと異なるスキームを提案する応募者は、事前に（競争的対話の際に）区と協議**を行い、区が明確に許容できない事項がないか等の確認を行うこと。ただし、競争的対話時点で当該スキームによる実施を許可・保証するものではない点に留意すること。



※2：民間収益事業の開始時におけるSPC-2の組成  
・ガバナンスの観点から、民間収益事業者のコントロールが効く条件を付す。  
→転借地権者である期間中は、**民間収益事業者が最大出資者**となること

分譲住宅以外についての  
第三者への譲渡も可 (※3)

※3：民間施設の第三者への譲渡  
・第三者への譲渡は、区の事前承諾が必要。  
＜承諾の主な条件の想定＞  
●民間収益事業の安定的な継続（※譲渡後の事業計画等を確認）  
●当該第三者が契約条件を遵守し、提案内容に沿った運用を行うことの誓約（※覚書の提出を求め、確認）  
●転借地権者（民間施設の所有主体）と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  
・条件に沿った運用がなされない場合は、**借地権者の責任により、是正措置又は退去の措置。**  
→なお、**PFI事業期間中の第三者への譲渡は、公募時の提案書類への記載を原則とする（ただし、この場合も実際の譲渡の際には区の事前承諾は必要）。**

## 3. 民間収益事業の実施体制

### ④ 区有地の更地返還に係るリスク対応

#### ■ 基本条件

- 区は、借地権者（PFI-SPC、又は民間収益事業者）の更地返還義務の履行に関し、以下の条件を設定。
  - 借地権者は、貸付期間の始期の前日までに、区に対し、**契約保証金を納付（貸付料の年額相当分）**（定借契約第12条第1項）。
  - 借地権者による更地返還義務が履行されないときは、**更地返還に要する費用相当額・遅延損害金を、借地権者に請求**することが可能（定借契約第24条第3項）。

#### ■ 必須提案事項

- 上記に加え、更地返還に係る責務が借地権者、転借地権者（転借地権者による管理組合を含む。）の間で不明確となり、更地返還に支障が生じることを防ぐため、**民間収益事業の企画・実施の段階から適切な対策を講じる**ことを求める。
  - 借地権者（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、更地返還（定借契約第24条第1項）。※具体的な方法は事業者提案（考え方等は競争的対話で確認することが望ましい）
  - 上記のため、借地権者（又は民間収益事業者）は、これに必要となる費用を積み立て、適切に管理（定借契約第24条第2項）。

### ⑤ 区分所有建物となることに係るリスク対応

- 転借地権者の負担する地代、区分所有建物の共用部分に係る管理費・修繕積立金、解体費について、**区は、他の区分所有者の未納・滞納を負担しない**（管理規約への規定を想定）。

## 4. 官民合築建物の場合の所有・管理区分/費用負担の考え方

### ① 官民合築建物の区分所有者

- 施設の引渡し時、PFI-SPCは、区と民間収益事業者に、各々の施設に係る区分所有権／定期転借地権の準共有持分を移転。

→区と民間収益事業者との区分所有建物

(分譲住宅を導入する場合は、区、民間収益事業者、エンドユーザーによる区分所有建物)

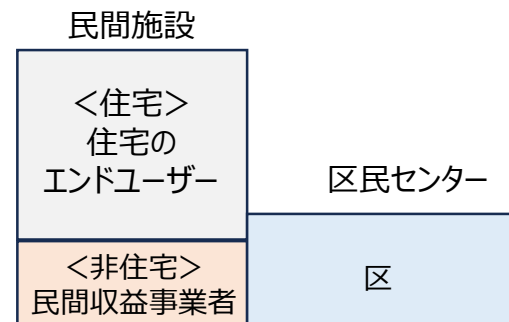
### ② 官民合築建物の所有・管理区分

- 区分所有法に基づき、「**専有部分**」「**一部共用部分**」「**全体共用部分**」に区分。
- 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も、**区・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を含む。）**として計画。
  - 区及び民間区分所有者の双方が共有・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。**

表 想定される所有・管理区分

| 区分所有者  | 区               | 民間区分所有者①<br>(例：民間収益事業者) | 民間区分所有者②<br>(例：住宅エンドユーザー) |
|--------|-----------------|-------------------------|---------------------------|
| 専有部分   | 専有部分            | 専有部分                    | 専有部分                      |
| 一部共用部分 | 一部共用部分（区を含む）（※） |                         | 一部共用部分（区を含まない）            |
| 全体共用部分 | 全体共用部分（※）       |                         |                           |

官民合築建物の区分所有者のイメージ



（※）を各々の専用使用部分や民間区分所有者のみの一部共用部分へ極力区分／区分方法等は事前に（競争的対話で）協議

## 4. 官民合築建物の場合の所有・管理区分/費用負担の考え方

### ③ PFI事業期間中の、所有・管理区分に基づく費用負担の考え方

#### ■ 所有・管理区分に基づくルール

- **区の専有部分等にかかる事業費**  
(区の専有部分、及び共用部分のうち区の専用使用権の設定部分)  
→ 区が100%負担
- **官民共通使用部分にかかる事業費**  
(共有部分のうち専用使用権設定がなく、区と民間区分所有者で共通使用する部分)  
→ 区と民間区分所有者で費用按分

#### ■ 費用按分の方法

- 費用按分の方法は、各々の専有面積等の比率により対象費用を按分し、区の負担額を算出する方法を想定しているが、これに限定しない。  
→ **施設計画を踏まえ、合理的な方法を提案すること**（専有面積等の比率での按分とは異なる方法も可／競争的対話を通じ、その考え方や方法を事前に確認すること）
- ただし、設計変更や所有・管理区分の変更により、区・民間区分所有者の按分比率等に変更が生じる可能性にも考慮が必要。  
→ **按分の考え方や方法、区の負担額の算定過程を明確**にして提案すること。

## 4. 官民合築建物の場合の所有・管理区分/費用負担の考え方

### ④ 提案価格・契約金額の考え方

- PFI事業期間中に区が負担する額は、  
**区の専有部分等に係る費用、官民共通使用部分に係る費用を含め、全て提案価格に含める。**  
➡ただし、官民共通使用部分の維持管理は管理組合発注となるため、  
**PFI事業契約の契約金額は、提案価格から、管理組合からの発注部分を除いた金額とする。**  
(管理組合発注となる費用は、提案価格に基づき、別途、管理組合へ支払うことを想定)

### ⑤ PFI事業期間中の修繕費の取扱い

- 区は、本事業の事業期間中、修繕積立金の積み立てを行わないことを想定。  
➡区の専有部分等に関するもの、官民共通使用部分に係るものを含め、  
**本事業期間中に必要となる修繕費は、全て、維持管理費（修繕・更新費）に含めて提案。**

### ⑥ 管理組合の設立・運営費

- 管理組合の設立・運営に要する費用や官民共通使用部分の光熱水費に関し、区が負担すべき費用は、本事業の提案価格には含めず、別途、区が管理組合に支払う。  
(管理組合の運営費、管理組合による防災訓練等の活動費などを想定)
- なお、区として当該費用等を事前に把握しておくため、  
**想定する管理費目・内容と想定経費については、提案書への記載事項とする。**  
(競争的対話を通じ、事前にその考え方や管理費目・内容等を確認することが望ましい)

## 5. 民間収益事業を含めた「価格評価」の実施方法

### ① 価格評価点の算定方法

- 事業者の選定において価格評価の対象となる**評価対象価格**は、  
区がSPCに支払うPFI事業に係るサービス対価の総額等（提案価格）から、  
民間収益事業を通じて区が収受する地代（提案地代：月額）に $12 \times 70$ を乗じた額を減じて算出。
- 具体的には、以下の式で算定。

**評価対象価格** = サービス対価等に係る**提案価格（円）**

－ 民間収益事業に係る**提案地代（円／月）**  $\times 12 \times 70$

※いずれも消費税等はすべて含む

※ 提案価格は、PFI事業のサービス対価に加え、区が管理組合を通じて負担する官民共通使用部分の維持管理費を含む。

### ② 提案地代の算定方法

- 提案地代**は、SPCが区へ支払う地代（借地権に係る地代＜月額＞）から、  
区がSPCへ支払う地代（転借地権に係る地代＜月額＞）を控除した金額（月額）とする。

**提案地代** = SPCが区に支払う**借地権の地代** － 区が負担する**転借地権の地代** ※月額

※ SPCによる転借地権の設定及び転借地料の収受・借地料の支払に関し、区に手数料や事務費等を請求する場合は、当該手数料等は、別途、区が負担する。

※ 区民センターと民間施設を別棟とする場合は、区が負担する転借地権の地代や上記手数料等は発生しない。