

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

令和6年7月

(令和6年9月20日一部修正)

目黒区

目 次

1.	募集要項の位置づけ	1
2.	事業内容	2
3.	応募者の参加資格要件	9
4.	募集及び選定の手続き	15
5.	契約手続き	19
6.	優先交渉権者の選定方法	22
7.	提案価格の上限および提案地代の下限	22
8.	問合せ先等	23

1. 募集要項の位置づけ

目黒区（以下、「区」という。）は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき、特定事業として選定した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～（以下、「本事業」という。）を実施するにあたり、実施する能力を有する民間事業者を決定し、当該民間事業者が設立する事業者（以下、「事業者」という。）に本事業を実施させることを計画している。

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（以下、「募集要項」という。）は、本事業を実施する事業者を公募型プロポーザルにより募集・選定するために公表するものであり、本事業に応募しようとする者（以下、「応募者」という。）が熟知し、かつ順守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

募集要項は、以下に示す付属資料と一体のもの（以下、募集要項とあわせて「募集要項等」と総称する。）として公表する。応募者は、募集要項等の内容を踏まえ、本事業へ応募すること。

■付属資料の構成

- 付属資料 1 サービス対価の算定及び支払方法
- 付属資料 2 モニタリング及び改善要求措置要領
- 付属資料 3 飲食施設の運營業務における貸付等の条件
- 付属資料 4 利用料金の公益還元の考え方
- 付属資料 5 自主提案事業の使用料及び還元について
- 付属資料 6 民間収益事業の実施条件及び補足資料
- 付属資料 7 要求水準書及び添付資料
- 付属資料 8 事業契約書（案）
- 付属資料 9 指定管理協定書（案）
- 付属資料 10 定期建物賃貸借契約書（案）
- 付属資料 11 定期借地権設定契約書（案）
- 付属資料 12 基本協定書（案）
- 付属資料 13 優先交渉権者決定基準
- 付属資料 14 提出書類の作成要領、別紙及び様式集

募集要項等は、令和 6 年 1 月 16 日に公表した実施方針（添付資料及び要求水準書（案）を含む。ただし、実施方針は令和 6 年 6 月 17 日に公表した実施方針修正版によるものとする。）、実施方針及び要求水準書（案）等に対する事業者からの質問の受付結果及び回答（以下「質問回答」といい、実施方針及び質問回答を「実施方針等」という。）、実施方針及び要求水準書（案）等に対する事業者からの意見の受付結果を反映したものである。

なお、募集要項等と実施方針等に相違がある場合は、募集要項等の規定内容が優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、実施方針等によることとする。

2. 事業内容

(1) 事業名称

新たな目黒区民センター等整備・運営事業

(2) 事業の対象となる公共施設等

1) 新たな区民センター

- ・ 区民センター
区民センター区民交流活動室（※）
男女平等・共同参画センター
産業振興センター
美術館
体育館
児童館
図書館
施設付帯駐車場等
- ・ 区民センター公園

2) 下目黒小学校等複合施設

- ・ 下目黒小学校
- ・ 住区センター区民交流活動室（※）
- ・ 地域活動拠点
- ・ 学童保育クラブ

3) 小学校北側道路

- ・ 特別区道 B60-3 号線の一部

4) 関連施設

- ・ 周辺道路等
（田道庚申通り、美術館西側道路、公園西側道路、小学校南側道路、河川管理用通路の一部（目黒新橋から田道橋の間）、ふれあい橋）
 - ・ 田道広場公園
- ※今後、区民センター区民交流活動室を区民センターコミュニティルームに、住区センター区民交流活動室を住区センターコミュニティルームに、それぞれ改名することを予定している。

(3) 事業の対象となる公共施設等の管理者

目黒区長 青木英二

(4) 事業の目的

本事業の目的は、以下のとおりである。

- ・ 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（下目黒住区センター（下目黒住区会議室、下目黒老人いこいの家）、男女平等・共同参画センター、青少年プラザ）と複合化しながら一体的な範囲として建替え・再整備を行い、各機能の融合を図ることで、区有施設見直しの観点を踏まえつつ区民サービスを充実させること。
- ・ 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すること。
- ・ 上記を通じ、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。

また、区では、新たな区民センターの機能間の連携や融合により、多様な利用者ニーズに迅速かつ柔軟に対応するため、新たな区民センターを一元的に所管する組織（仮称：区民センター課）を新設する予定であり、本事業を官民連携事業として実施するうえで、区民センター課を中心とした庁内体制により、民間事業者との連携を図り、より一層、利用者のニーズに即した質の高い公共サービスの実現を図る方針である。

4) 事業の範囲

特定事業として事業者が行う業務は、以下のとおり想定している。なお、具体的な業務の内容及び詳細については、要求水準書を参照すること。

事業区分	業務項目（大分類）	業務項目（小分類）
必須事業	統括管理業務	・事業全体の統括業務 ・経営管理に関する業務 ・庶務業務 ・区民意見聴取等業務 ・その他関連業務
	設計業務	・全体計画業務 ・事前調査業務 ・設計業務（基本設計・実施設計） ・建築確認申請等、各種許認可の申請業務
	建設・工事監理業務	・建設業務（着工前・工事期間中※・竣工時） ※既存施設の解体撤去、什器備品の調達設置を含む ・工事監理業務
	開館準備業務	・新たな区民センターの運営準備業務 ・事前広報・宣伝活動業務 ・区と共催による開館記念イベント等の開催業務 ・下目黒小学校等複合施設における開館準備業務
	維持管理業務	・建築施設保守管理業務 ・建築設備等保守管理業務 ・備品等保守管理業務 ・環境衛生・清掃業務 ・植栽・外構保守管理業務 ・警備業務 ・公園保守管理業務 ・修繕・更新業務 ・周辺道路等の日常管理・清掃業務
	運営業務	・新たな区民センターの運営管理業務 ・区民活動等支援業務 ・男女平等・共同参画センター機能の運営業務 ・産業振興センター機能の運営業務 ・体育館機能の運営業務 ・児童館等機能の運営業務 ・図書館機能の運営業務 ・公園の運営業務 ・施設付帯駐車場・自転車等駐車場の運営業務 ・飲食施設の運営業務（独立採算）
任意事業	自主提案事業（独立採算）	

5) 本事業に含まれていない業務

本事業に含まれていない主な業務は、以下のとおりである。

- ア 美術館機能の運営（工事期間中の収蔵品の移設・保管、新たな区民センターへの移設・展示等を含む。区が別途、芸文財団を指定管理者として指定し、実施。）
- イ 美術館の什器備品のうち、建設工事に対応する造り付け備品等を除く備品等の調達（事業者は、区及び関係者が用意する什器備品調達リストの作成に協力し、当該リストに基づき区が調達を実施。）
- ウ 男女平等・共同参画センターにおける相談業務

- エ 図書館機能における図書購入・装備・搬出入（旧館閉鎖時における他館への図書搬出及び新館完成時の図書搬入を含む。区が実施。ただし、書架への配架は事業者が行う。）
- オ 下目黒小学校の運営（現在の下目黒小学校から仮校舎及び仮校舎から下目黒小学校等複合施設への移転にかかる引越しを含む。区が実施。なお、仮校舎はめぐろ学校サポートセンター（目黒区中目黒三丁目6番10号）を予定している。）
- カ 下目黒小学校等複合施設内の住区センター区民交流活動室及び地域活動拠点の運営（現在の下目黒住区センター（目黒区下目黒二丁目20番19号）からの仮移転にかかる引越しを含む。区が実施。）
- キ 引渡し後の開館準備、維持管理及び運営業務にかかる光熱水費及び通信費（整備対象施設の固定電話及びLANに係るものに限る）の負担（区が契約、支払い事務を行う。ただし、飲食施設の運営業務にかかる光熱水費は事業者の負担とする。）
- ク その他、要求水準書において本事業の範囲外とする業務

(7) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、以下のとおりである。なお、詳細については、「付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法」において示す。

1) 区からのサービス対価

区は、事業者との間で締結する事業契約に従い、事業者が提供したサービスの対価（以下、「サービス対価」という。）を支払う。

ただし、維持管理及び運営業務の対価については、維持管理及び運営業務の総費用から、運営業務の実施を通じて想定される利用料金収入等（後述の「2）利用者等から得る収入」の①～③の収入）の見込額を控除した金額が、当該対価に係る提案価格となる。

サービス対価の構成は以下のとおりである。

① 施設整備業務の対価

施設整備業務に要する費用及び区が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、事業者の提案金額を基に、区と事業者との間で締結する事業契約において予め定める額を区への施設引渡し後、一括及び割賦方式により、事業者を支払う。

なお、区は、施設整備業務の対価の一部に国及び東京都の補助金並びに地方債を活用することを想定しており、これらの対象となる額については、施設整備業務期間中にわたり、各年度の出来高に応じて支払うことを想定している。

② 開館準備業務の対価

開館準備業務に要する費用で、事業者の提案金額を基に、区と事業者との間で締結する事業契約において予め定める額であり、施設の供用開始後（開館準備業務の終了後）に一括して事業者を支払う。

③ 維持管理及び運営業務の対価

維持管理及び運営業務に要する費用で、事業者の提案金額を基に、区と事業者との間で締結する事業契約において予め定める額であり、維持管理及び運営業務期間にわたり、事業期間終了までの間、各年度において四半期ごとに支払う。

④ その他の費用

下目黒小学校等複合施設の引渡し日から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用（人件費・事務費等、事業者の運営費の一部）及び事業者の税引き前利益（①で計上される部分の割賦手数料は除く。）の一部とし、維持管理及び運営業務期間にわたり、事業期間終了までの間、各年度において四半期ごとに支払う。

2) 利用者等から得る収入

区は、本事業の実施に際し、事業者が指定管理者となる施設を対象に、利用料金制を導入する予定である。

事業者は、本事業の実施を通じ、該当する施設の利用に係る利用料金を収受できるほか、運営業務におけるイベント・講座等の参加料や複写サービスの利用料を、事業者の収入とすることができる。

事業者が収受できる利用料金や、事業者の収入とできる参加料等は、以下のとおりである。

① 利用料金収入

公の施設の利用に係る料金として、以下の利用料金を事業者の収入とすることができる。

利用料金は、事業者が区の条例で定める額の範囲内で提案し、区の承認を受けて、事業者が設定するものとする。なお、本事業の対象施設に係る条例は今後制定又は改正予定であり、事業者は「付属資料7 要求水準書」の「資料41-1 施設利用料金等の考え方」に記載の金額（現時点で区が利用料金の上限として条例に定めることを予定している金額）を上限として、提案を行うこと。

また、区では、「公の施設使用料の見直し方針」に基づき、原則4年ごとに公の施設使用料の改定を行うため、当該改定により利用料金の上限が改定された場合には、事業者が提案した利用料金についても、改定について協議を行うものとする。

なお、区民活動交流室や体育施設で設置する施設備付特殊器具の利用料金も事業者の収入となる。施設備付特殊器具の種類は事業者提案とし、それらの利用料金は「付属資料7 要求水準書」の「資料41-2 公の施設における施設備付特殊器具の使用料について」の考え方に基づき算定する。施設種別（貸室とホールなど）に大きな差がなく、同等の仕様を持つ機器については、他施設と統一した利用料金とする。他施設に設置されていない新たな機器を導入する場合など、必要に応じて他区状況、近隣同種施設等の料金と比較を行い、区と協議の上、利用料金を決定すること。

ア 区民センター区民交流活動室の利用料金

イ 駐車場利用料金

ウ 体育室、スタジオ、トレーニング室、屋内プール、テニスコートの利用料金

エ 産業振興センター内コワーキングスペース利用料金

オ ロッカーサービス利用料金

※施設備付特殊器具の利用料金を含む

② イベント・講座等参加料

以下の業務では、事業者が実施するイベントや講座等の参加料の徴収を認める。

参加料は実費程度の金額とし、具体的な料金設定は事業者が提案し、区と協議を行った上で、事業者が決定するものとする。

対象業務	参加料
新たな区民センターの運営管理業務	機能連携・利用促進業務の参加料
区民活動等支援業務	区民活動支援に資する講座・ワークショップ等の参加料
男女平等・共同参画センター機能の運営業務	講座や交流促進事業の参加料
産業振興センター機能の運営業務	セミナー参加料
体育館機能の運営業務	スポーツ教室・交流会の参加料

③ 複写サービスで得る収入

複写機を設置し、施設利用者の利便性向上を図るものとする。利用料収入は事業者には帰属する。

複写機の利用料は、区と協議をして決定すること。

3) 事業者が独立採算により実施する業務等による収入

① 飲食施設の運営業務で得る収入

事業者が独立採算で実施する飲食施設の運営業務による収入は、事業者には帰属する。

販売メニュー及び販売価格については、要求水準書の規定を踏まえ、事業者が提案するものとする。

② 自主提案事業で得る収入

事業者が独立採算で実施する自主提案事業による収入は、事業者には帰属する。

(8) 事業者から区への支払い負担

本事業において、事業者は、以下の費用等を区へ支払うものとする。

1) 飲食施設の運営業務における行政財産の貸付料等

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部分の貸し付け等を受けるため、目黒区公有財産管理規則に基づき、区に対し、行政財産の貸付料等を支払う。

なお、飲食施設部分が北側敷地に配置される場合には PFI 法に基づく行政財産の貸付、公園敷地に配置される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。

貸付料等の詳細は、「付属資料3 飲食施設の運営業務における貸付等の条件」を参照すること。

2) 自主提案事業の実施における使用料

事業者は、区民センターにおいて自主提案事業を実施する場合には、その内容に応じて、目黒区公有財産管理規則に基づき、行政財産の使用に係る許可（目的外使用許可）を得たうえで、区に対し、使用料を支払う。

また、事業者は、区民センター公園において自主提案事業を実施する場合には、目黒区立公園条例に基づき、その内容に応じて、公園施設の設置・管理の許可又は占用許可を得たうえで、区に対し、使用料又は占用料を支払う。

使用料の詳細は、「付属資料5 自主提案事業の使用料及び還元について」を参照すること。

(9) 公益還元

1) 利用料金収入の還元

事業者は、(7) 事業者の収入の 2) 利用者等から得る収入のうち「①利用料金収入」について、その一部を区に還元するものとする。

利用料金収入の還元は、各事業年度の利用料金収入（実績）が、提案時の利用料金収入の計画を上回った場合、その差額の一定割合を区に納付（還元）するものとする。

利用料金収入の還元に係る詳細は、「付属資料4 利用料金の公益還元の考え方」を参照すること。

2) 自主提案事業の収益還元

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

自主提案事業の収益還元に係る詳細は、「付属資料5 自主提案事業の使用料及び還元について」

て」を参照すること。

(10) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、以下のとおりである。なお、区の想定する本事業の整備対象施設の工区と、工区ごとの事業スケジュール（設計・建設期間、維持管理・運営期間、指定管理期間等）については、「付属資料 7 要求水準書」の「資料 14 事業スケジュール」を参照すること。

事業契約の締結	令和 7 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（※1、2、3、4、5）
開館準備業務	提案による	～	供用開始日の前日
維持管理期間	引渡し日（※3、4）	～	令和 31 年 3 月 31 日
運営期間	供用開始日（※3、4）	～	令和 31 年 3 月 31 日

- ※1 北側敷地、公園敷地については令和 10 年 6 月頃から、南側敷地については令和 11 年 5 月頃から、建設工事（既存施設の解体・撤去工事を含む）に着手可能とする。なお、整備対象施設及び民間施設の建設工事は、既存施設の解体・撤去工事（アスベスト除去、土壌汚染対策を含む）の完了後に着工すること。ただし、法令等に抵触せず、要求水準書を満たす範囲で、既存施設の解体・撤去工事を工区区分し、段階的に完了させる（整備対象施設等の建設工事を段階的に開始する）ことも可とする。
- ※2 土壌調査（浅層調査）は、※1 に示す着手可能時期以降に開始することを基本とする。ただし、解体工事期間の短縮のため、既存施設が存在していない範囲については、区と協議のうえ、利用者の安全性に懸念がなく、施設利用に大きな支障が生じない等を前提とし、先行して調査に着手することを可とする。
- ※3 南側敷地では、令和 15 年 1 月 15 日に下目黒小学校等複合施設の引渡しを行うものとし、引渡し後、下目黒小学校、住区センター区民交流活動室、地域活動拠点については区が、学童保育クラブ、ランランひろばについては事業者が、それぞれの運営に必要な準備を行い、令和 15 年 4 月 1 日より供用を開始するものとする。
- ※4 北側敷地、公園敷地については、令和 15 年 12 月 15 日までに施設の引渡しを行い、事業者が開館準備業務を行い、令和 16 年 4 月 1 日までに供用を開始するものとする（美術館については、芸文財団が開館準備及び施設の運営を行うことを予定している）。なお、事業者の提案により、北側敷地、公園敷地の各施設（北側敷地の区民センター、公園敷地の区民センター、区民センター公園）については、それぞれで異なる工期を設定し、段階的に（前倒しで）引渡し及び供用開始を行うことも可とする。
- ※5 民間施設について、区では、北側敷地の区民センターと同時期に施設整備が行われ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能とする。また、北側敷地の区民センターと民間施設の引渡し日が異なる場合で、必要がある場合には、事業者の責任及び負担において、建築基準法第 7 条の 6 第 1 項ただし書き（計画通知においては、同法第 18 条第 24 項ただし書き）による仮使用の状態で引渡しを行うことも可とする。事業者は、区民センターの整備や維持管理及び運営に支障がないよう、民間施設の施設整備スケジュールを計画・提案すること。

(11) 事業期間終了時の措置

事業者は、事業期間の終了時に、本事業施設を要求水準書に示す良好な状態で区に引き継ぐものとする。

また、事業者は、事業期間終了後に次期指定管理者が継続的に本事業施設の維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うものとする。

(12) 本事業の付帯事業（民間収益事業）

事業者は、本事業の付帯事業として、事業敷地（北側敷地）に係る未利用容積を活用し、各機能と相乗効果を発揮し、本事業の事業目的に寄与する民間施設を整備し、運営する民間収益事業を実施するものとする。

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する。

民間収益事業は、以下のスケジュールで実施することを予定しており、これにあたり、区は、定められた期間の終了時まで事業者が事業敷地を貸し付けるものとする。

民間収益事業の実施にかかる詳細については、「付属資料 6 民間収益事業の実施条件及び補足資料」及び「付属資料 11 定期借地権設定契約書（案）」によるものとする。

定期借地権設定契約の締結時期	民間施設の建設工事着工前まで
供用開始時期	北側敷地の区民センターと同時期と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。
貸付期間	民間施設の建設期間に竣工後 70 年を加えた期間とし、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民間施設の解体撤去等の期間は含むものとする。

(13) 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等（法律、政令、省令等）及び区の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

3. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

1) 応募者の構成

応募者は、以下に示すア〜クに掲げる業務及び民間収益事業を実施することを予定する複数の企業で構成されるグループとする。

応募者のグループには、本事業に応募するにあたり、統括管理業務を行う者、設計業務を行う者（建築・造園）、建設業務を行う者（建築・造園）、工事監理業務を行う者（建築・造園）、開館準備業務を行う者、維持管理業務を行う者、運営業務を行う者、民間収益事業を行う者が必ず含まれていることとし、応募者のグループを構成する企業それぞれがいずれの業務等に携わるかを明らかにするものとする。

なお、建設業務のうち、「工事対応」以外の什器備品の調達設置のみを直接担当する者は、建設業務を行う者ではなく、維持管理業務を行う者、又は運営業務を行う者として当該業務に携わることも可能とする。

- ア 統括管理業務
- イ 設計業務（建築、造園）
- ウ 建設業務（建築、造園）
- エ 工事監理業務（建築、造園）
- オ 開館準備業務
- カ 維持管理業務
- キ 運営業務
- ク 民間収益事業

また、民間収益事業を行う者とは、民間収益事業の実施にあたって、民間収益事業を企画するとともに、事業者から転借地権の設定を受けて民間施設を所有し（区民センターと民間施設を別棟で整備する場合は区から借地権の設定を受けて民間施設を所有することも可）、施設運営（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）を実施する者をいい、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、民間収益事業を行う者には含まないものとする。

なお、民間収益事業を行う者が複数いる場合は、全ての者を応募者のグループに含めるとともに、民間収益事業を統括する1者（以下、「民間収益事業統括」という。）を定めるものとする。

2) 応募者の定義

応募者のグループを構成する企業の全部又は一部は、基本協定の締結後に会社法に定められる株式会社として設立する事業者に出資を行うこと（以下、応募者を構成する企業のうち、事業者に出資を行う者を「構成員」、出資を行わない者を「協力企業」という。）。

建設業務を行う者、民間収益事業を行う者は、必ず構成員とすること。建設業務を行う者が複数いる場合は、工区ごとに少なくともそれを統括する1者は構成員とすること。また、民間収益事業を行う者が複数いる場合は、全ての民間収益事業を行う者を構成員とすること。

なお、構成員以外の者が特別目的会社の出資者になることは可能であるが、構成員である株主が事業者の株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有し、かつ、構成員以外の株主の議決権保有割合が株主中最大とならないこと。

また、構成員の中から応募者を代表する企業（以下、「代表企業」という。）を定め、当該代表企業が応募手続を行うこと。

3) 複数業務の実施

応募者の構成員又は協力企業が複数の業務を兼ねて実施することや、業務範囲を明確にしたうえで各業務を複数の者の間で分担することは妨げないが、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面において密接な関連のある者が兼ねてはならない。

なお、ここでいう「資本面若しくは人事面において密接な関連のある者」とは、以下のとおりとする。

① 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。

- ア 子会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。以下同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合
- イ 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

② 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。ただし、アについては、会社等（会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更正会社又は民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等である場合は除く。

- ア 一方の会社等の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
 - a. 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。
 - (a) 会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
 - (b) 会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
 - (c) 会社法第2条第15号に規定する社外取締役
 - (d) 会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役
 - b. 会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役
 - c. 会社法第575条第1項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）
 - d. 組合の理事

- e. その他業務を執行する者であつて、上記 a. から d. までに掲げる者に準ずる者
- イ 一方の会社等の役員が、他方の会社等において、会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合
- ウ 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

③ その他

上記①又は②と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる場合

4) 複数応募の禁止

応募者の構成員及び協力企業は、他の応募者の構成員及び協力企業になることはできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本面若しくは人事面において密接な関連のある者についても、他の応募者の構成員又は協力企業になることはできない。

なお、区が事業者との事業契約を締結後、選定されなかった応募者の構成員又は協力企業が、事業者の業務等を受託することは可能とする。

(2) 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者の構成員及び協力企業は、以下の 1) 及び 2) で規定する参加資格要件を、参加資格確認基準日に満たしていなければならない、当該要件を満たしていない応募者の応募は認めないものとする。

また、参加資格確認書類に虚偽の記載をした者の応募は無効とする。

1) 共通の参加資格要件

- ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- イ 参加資格確認基準日から優先交渉権者の決定日までの間、目黒区競争入札参加者指名停止措置基準（平成 2 年 4 月 1 日施行）第 2 条第 1 項の規定による指名停止措置を受けていない者であること。
- ウ 参加資格確認基準日から優先交渉権者の決定日までの間、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立てが行われた者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立てが行われた者でないこと。
- エ 参加資格確認基準日から優先交渉権者の決定日までの間、電子交換所において手形若しくは小切手の不渡りを出した事実又は銀行若しくは主要取引先から取引停止等を受けた事実がある者ではないこと。
- オ 目黒区契約における暴力団等排除措置要綱（平成 23 年 7 月 28 日施行）第 3 条に基づく排除措置対象者でないこと。
- カ 国税及び地方税に未納付額がないこと。
- キ PFI 法第 9 条に定めのある、特定事業を実施する事業者の欠格事由に該当しない者であること。
- ク 本事業についてアドバイザー業務を委託した以下の者及びその協力関係にある以下の者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。
 - ・ PwC アドバイザリー合同会社
 - ・ 合同会社 swan
 - ・ 株式会社昭和設計
 - ・ 株式会社オオバ
 - ・ 株式会社 UG 都市建築
 - ・ 大和不動産鑑定株式会社
 - ・ PwC 弁護士法人
 - ・ 株式会社東京ソイルリサーチ
- ケ クに定める者を本事業の選定に関連するアドバイザーに起用していないこと。

- コ 審査委員又は審査委員が属する組織と資本面又は人事面において密接な関連がある者でないこと。
- サ 事業者は、本事業における各業務の実施にあたり、地域産業の振興に配慮した提案（区内での雇用促進、区内に事業所を置く者からの用役、材料の調達、納品）を行うこと。

2) 個別の参加資格要件

- ア 統括管理業務を行う者及び民間収益事業を行う者を除く、全ての応募者の構成員及び協力企業は、東京電子自治体共同運営電子調達サービスによる該当の業種に関して目黒区の競争入札参加資格若しくは目黒区の物品買入れ等競争入札参加資格を有している者又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。該当する業種とは、各業務にあたる者が該当すべき業種のことをいう。なお、参加資格確認基準日までに資格を有していない事業者については、必要書類を区へ提出することとし、内容確認をもって参加資格を有する見込みである旨の判断を行う。
- イ 応募者の構成員及び協力企業のうち、以下①から⑨の業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、建設と工事監理については、同一企業（資本関係若しくは人的関係において関連がある場合も含む。）がこれを兼務することはできないものとする。

① 設計業務を行う者（建築）

設計業務を行う者（建築）は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、ここでいう「設計業務にかかる実績」とは、基本設計、実施設計それぞれの完了実績を示す（基本設計と実施設計を同一施設で実施した実績である必要はない）。

複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ～オの要件は1人以上が該当すること。

但し、区民センターの設計業務を行う者はイ、ウ及びエの要件をそれぞれ満たし（区民センターの設計業務を複数の者で実施する場合は、イの要件はいずれか1者が該当し、ウ、エの要件は、対象となる施設の設計を担当する企業が該当すること）、下目黒小学校等複合施設の設計業務を行う者はオの要件を満たすこと。

- ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録の受けた者であること。
- イ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 10,000 m²以上の複合施設の設計業務にかかる実績があること。
- ウ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 1,500 m²以上の屋内運動施設、及び 25m以上の屋内プールの設計業務にかかる実績があること。
- エ 平成 26 年度以降に完了した、収蔵庫を備える美術館又は博物館の設計業務にかかる実績があること。
- オ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 5,000 m²以上の小学校又は中学校の設計業務にかかる実績があること。

② 設計業務を行う者（造園）

設計業務を行う者（造園）は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- ア 建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく「造園部門」の登録をしていること。
- イ 平成 26 年度以降に完了した、1ha 以上の都市公園の設計業務にかかる実績があること。

③ 建設業務を行う者（建築）

建設業務を行う者（建築）は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ～オの要件は1人以上が該

当すること。

但し、区民センターの建設業務を行う者はイ、ウ及びエの要件をそれぞれ満たし、下目黒小学校等複合施設の建設業務を行う者はオの要件を満たすこと。

なお、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が 100 分の 20 以上のものに限る。

- ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可（建築一式工事）を受けた者であること。
- イ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 10,000 m²以上の複合施設の施工実績（工事が完了した実績に限る。以下同じ。）を有すること。
- ウ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 1,500 m²以上の屋内運動施設、及び 25m以上の屋内プールの施工実績を有すること。
- エ 平成 26 年度以降に完了した、収蔵庫を備える美術館又は博物館の施工実績を有すること。
- オ 平成 26 年度以降に完了した、延床面積 5,000 m²以上の小学校又は中学校の施工実績を有すること。

④ 建設業務を行う者（造園）

建設業務を行う者（造園）は、以下に示す要件について該当すること。

- ア 1ha 以上の都市公園の施工実績を有すること（工事が完了した実績に限る。改修工事を含む。）。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が 100 分の 20 以上のものに限る。

⑤ 工事監理業務を行う者（建築）

「①設計業務を行う者（建築）」と同様の実績において、工事監理業務の実績を有すること。

⑥ 工事監理業務を行う者（造園）

「②設計業務を行う者（造園）」と同様とし、工事監理業務の実績は問わないものとする。

⑦ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ～エの要件は 1 者以上が該当すること。

但し、美術館の維持管理業務を行う者はウの要件を、プール及び体育館の維持管理業務を行う者はエの要件をそれぞれ満たすこと。

- ア 維持管理業務を行うにあたって必要な資格（許可・登録・認定等）を有すること。
- イ 延べ面積 10,000 m² 以上の公共施設について、1 年以上の維持管理業務の実績を有していること。
- ウ 延べ面積 1,000 m² 以上の美術館又は博物館について、1 年以上の維持管理業務の実績を有していること。
- エ 延床面積 1,500 m²以上の屋内運動施設、及び 25m以上の屋内プールについて、1 年以上の維持管理業務の実績を有していること。

⑧ 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ～エの要件は 1 者以上が該当すること。

但し、図書館の運営業務を行う者はウの要件を、プール及び体育館の運営業務を行う者はエの要件を、それぞれ満たすこと。

なお、共同企業体の構成企業としての実績は、対象施設の運営業務を主導的に行ったことが客観的に確認できる場合に限る。

- ア 運営業務を行うにあたって必要な資格（許可・登録・認定等）を有すること。

- イ 延べ面積 10,000 m² 以上の公共施設（複数の公共機能で構成されたもの）について、1 年以上の運営業務の実績を有していること。
- ウ 延べ面積 1,000 m² 以上の図書館について、1 年以上の運営業務の実績を有していること。
- エ 延床面積 1,500 m² 以上の屋内運動施設、及び 25m 以上の屋内プールについて、1 年以上の運営業務の実績を有していること。

⑨ 民間収益事業を行う者

民間収益事業を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イの要件は1 者以上が該当すること。

- ア 延べ面積 20,000 m² 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を有していること。
- イ 総戸数 80 戸以上の定借分譲マンションの分譲実績を有していること。

(3) 資格確認基準日

参加資格確認基準日は、別途定める場合を除き、本事業への参加資格確認書類の提出日とする。

(4) 応募者の変更及び追加

参加資格確認書類において明示が義務付けられている者の変更及び追加は、「(5)参加資格要件の喪失」で示す場合など区がやむを得ないと認めた場合を除き、参加資格確認基準日から契約締結の間については、原則として認めない。

ただし、応募者の追加に関しては、参加資格確認基準日以降であっても、提案審査書類提出日の前日までは、参加資格要件を満たす範囲での追加は可能とする。

(5) 参加資格要件の喪失

応募者が、参加資格確認基準日から優先交渉権者決定までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

ただし、以下の場合においても記載の要件を満たした場合は引き続き有効とする。

1) 参加資格確認基準日から提案審査書類提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

応募者のうち、1 ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下、「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下、「喪失法人」という。）と同等の能力・実績を持つ新たな法人を構成員又は協力企業として加えたうえで、応募者の再編成を区に申請し、提案審査書類の提出日までに区が認めた場合において、引き続き有効とする。

ただし、残存法人のみで応募者の再編成を区に申請する場合は、当該残存法人のみで募集要項等に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。

なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定や、喪失法人が代表企業であった場合の新たな代表企業の特定も行うこととする。

2) 提案審査書類提出日から事業契約の締結日までに参加資格を喪失した場合

上記 1) と同様とする（なお、「提案審査書類の提出日までに区が認めた場合」は、「事業契約の締結日までに区が認めた場合」に読み替える。）。

ただし、応募者のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

4. 募集及び選定の手続き

(1) 募集及び選定スケジュール

本事業における事業者の募集及び選定のスケジュールは以下のとおりとする。

日程（予定）		内容
令和6年（2024年）	7月16日	募集要項等の公表
令和6年（2024年）	7月24日	募集要項等説明会の開催
令和6年（2024年）	7月16日 ～7月29日	募集要項等に関する質問の受付（第1回） （参加資格に関する質問）
令和6年（2024年）	7月16日 ～8月5日	募集要項等に関する質問の受付（第2回）
令和6年（2024年）	8月9日	募集要項等に関する質問に対する回答（第1回） （参加資格に関する質問に対する回答）
令和6年（2024年）	8月9日 ～9月4日	参加表明書及び参加資格確認書類の受付
令和6年（2024年）	9月20日	募集要項等に関する質問に対する回答（第2回）
令和6年（2024年）	9月20日	参加資格確認結果の通知
令和6年（2024年）	9月20日 ～9月24日	参加資格なしと通知された者からの説明請求受付
令和6年（2024年）	10月下旬	競争的対話の実施（第1回）
令和6年（2024年）	12月上旬	競争的対話の実施（第2回）
令和7年（2025年）	3月24日 ～3月26日	提案審査書類の受付
令和7年（2025年）	5月下旬	提案内容に関す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）	6月下旬	基本協定の締結
令和7年（2025年）	8月中旬	事業仮契約の締結
令和7年（2025年）	10月上旬	事業契約の締結

(2) 募集要項等の公表

令和6年（2024年）7月16日（火）に、募集要項等を、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。

(3) 募集要項等に係る説明会

本事業への参加を検討する事業者を対象に、募集要項等に関する説明会を以下のとおり開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について区の考え方の説明を行う。

項目	内容
日時	募集要項等説明会： 令和6年 7月24日（水） 動画配信 URL 送付
会場	説明動画のオンデマンド配信 ※詳細は、配信を希望する者に対してメールにて案内する。
参加申込期限	令和6年 7月23日（火） 午前9時

参加申込方法	募集要項等に関する説明会動画の配信を申し込む場合には以下の URL からオンラインフォームにアクセスし、必要事項の入力を行い、回答を送信すること。
申込先	<説明会動画配信申込兼開示資料交付申請フォーム> https://logoform.jp/form/KeTk/631766
留意事項	・動画の複製、配布及び二次利用は禁止とする。 ・視聴可能期間は2週間程度とする。 ・区から別途通知するパスワードを入力の上視聴すること。

(4) 募集要項等に関する守秘義務資料の交付

募集要項等に関する一部の資料は目黒区公式ウェブサイトには掲載せず、募集要項等に関する守秘義務資料を希望する者に対し、「守秘義務対象開示資料交付申込書」の提出と引き換えに交付する。

1) 受付期間

令和6年 7月 16日（火）～令和6年 8月 30日（金）午後3時（厳守）

※開庁日時は、月曜～金曜の午前8時30分～午後5時15分（祝日除く）

2) 受付方法

様式2「守秘義務対象開示資料交付申込書」に記入の上、目黒区企画経営部資産経営課に持参すること。なお、提出時に名刺や社員証等を提示すること。

【書類様式】 目黒区公式ウェブサイトに掲載される指定様式を用いること。

【提出先】 目黒区企画経営部資産経営課（「8. 問合せ先等」参照）

(5) 募集要項等に関する質問の受付・回答

1) 募集要項等に関する質問の受付（第1回）（参加資格に関する質問）

募集要項等に記載の内容のうち、参加資格に関する質問を受け付ける。

① 受付期間

【提出日】 令和6年（2024年）7月16日（火）～7月29日（月）

② 受付方法

様式3-1「参加資格に関する質問書」に記入の上、下記提出先まで、ファイル添付により提出すること。

【提出先】 <https://logoform.jp/form/KeTk/631787>

③ 回答の公表

8月9日（金）に公表する。質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。なお、質問者名は公表しない。

2) 募集要項等に関する質問の受付（第2回）

募集要項等に記載の内容について質問を受け付ける。

① 受付期間

令和6年（2024年）7月16日（火）～8月5日（月）

② 受付方法

様式3-2「募集要項等に関する質問書」に記入の上、下記提出先まで、ファイル添付により提出すること。

【提出先】 <https://logoform.jp/form/KeTk/631811>

③ 回答の公表

9月20日（金）に公表する。質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。なお、質問者名は公表しない。

④ 留意事項

北側敷地における一団地認定制度を活用した施設計画の提案を検討・予定している応募者は、本質問において、一団地認定制度の適用範囲及び認定基準に関する事前確認を行うことができる。

当該事前確認を希望する応募者は、様式3-2「募集要項等に関する質問書」に事前確認の概要を記載のうえ、様式3-3「一団地認定制度に係る事前確認書」（※任意様式）をあわせて提出すること。事前確認書には、事前確認の内容を補足的に説明するための簡易な図等を記載し、確認の趣旨や要点をわかりやすく示すこと。

確認の結果については、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものを除き、質問に対する回答を通じて、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。公表にあたっては、区は事前に応募者に公表内容等の確認を行うことがある。

(6) 参加表明書及び参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知

本事業への参加表明書及び参加資格確認書類を受け付ける。参加資格要件の確認結果は速やかに通知する。

① 受付期間

令和6年（2024年）8月9日（金）～9月4日（水）

② 受付方法

参加資格確認に必要な書類（「様式4-1 参加表明書」～「様式4-8 秘密保持誓約書」）の原本及び添付書類各1部（以下「書類一式」という。）を、下記の提出先住所まで郵送または持参すること。あわせて、郵送または持参した書類一式の電子データを、電子メールまたは専用オンラインフォームにより下記提出先メールアドレスまたはフォームURLまで提出すること。

ア 原本及び添付書類の郵送・持参

参加資格確認に必要な書類の原本及び添付書類は、A4版のフラットファイルに綴じ、ファイルの表紙及び背表紙に「参加資格確認書類」と記載すること。なお、郵送する場合、「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～」と朱書きの上、上記に示す受付締切日までに必着するように必ず「配達記録郵便」とすること。また、必ず電話にて到着確認を行うこと。

イ 電子データの電子メールまたは専用オンラインフォームによる提出

郵送または持参した書類一式の電子データは、PDF形式とすること。提出にあたっては、電子メールまたは専用オンラインフォーム（1ファイルあたり10MBまで、1回あたり合計容量100MBまで送信可能）を使用することができる。

電子メールによる提出の際には、応募者の代表企業が下記の提出先メールアドレスに下記のメール表題にて事前連絡を行い、送信後には必ず電話にて受信確認を行うこと。事前連絡から受信確認までを全て受付期間に完了すること。

また、専用オンラインフォームを使用して電子データをアップロードする場合には、アップロード完了後、必ず電話にて受領確認を行うこと。アップロード完了までを全て受付期間内に完了すること。

【原本及び添付書類の提出先】

目黒区企画経営部資産経営課（下記「8. 問合せ先等」参照）

【電子データの提出先】

メールアドレス kikaku06@city.meguro.tokyo.jp

専用フォームURL <https://logoform.jp/form/KeTk/631921>

（受付期間開始に合わせてアクセス可能となります）

③ 参加資格確認結果の通知

区は、参加表明書提出時に提出する資料に基づいて、区が募集要項に示す参加資格要件に基づ

き確認し、その確認結果を通知する。

令和6年9月20日（金）に参加資格確認結果を電子メールにて応募者の代表企業に通知し、原本は後日郵送する。なお、参加資格の確認の結果、参加資格なしと通知された者は、区に対して参加資格なしとされた理由について、令和6年9月24日（火）まで書面（様式自由。ただし、A4版とする。）により説明を求めることができる。

(7) 競争的対話の実施

参加資格要件の確認の結果、参加資格ありの通知を受けた応募者との間で、提案審査書類の受付までの期間に2回の競争的対話を実施する。

競争的対話は、応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、また、区の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的とし、議題は、区が指定するテーマ及び応募者が事前に提出する対話内容に沿って実施する。

競争的対話の詳細については、参加資格確認通知書の送付を受けた応募者の代表者に対して連絡する。

① 実施期間

第1回 10月21日～25日（予定） ※応募者毎に個別に日程調整する

第2回 12月2日～6日（予定） ※応募者毎に個別に日程調整する

② 実施場所

目黒区総合庁舎（予定）

③ 実施方法

競争的対話の結果は書面にて記録を行い、募集要項等の一部を構成し、同等の効力を有するものとする。

また、競争的対話の結果については、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものを除き、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。公表にあたっては、区は事前に応募者に公表資料の確認を行う。

④ 参加単位

参加資格があると認められた応募者グループとする（単独企業単位では行わない）。

応募者グループのすべての構成員、協力企業が参加する必要はないが、代表企業、民間収益事業を行う者は必ず参加すること。

1グループにつき最大10名までの参加を認めるが、会場の都合上、参加人数の制限を設ける場合がある。この場合には別途、各応募者の代表企業に対して通知する。

⑤ 留意事項

ア 競争的対話の実施内容は、最優秀提案者を選定する際の審査に影響するものではない。

イ 競争的対話の実施にあたっては、以下を共通テーマとする。ただし、それ以外の事項について対話の議題として取り上げることは妨げない。

- ・施設整備に係る全体計画（全体施設配置）
- ・民間収益事業実施スキーム
- ・貸付期間終了時の区有地の更地返還方法
- ・官民合築建物を提案する場合の所有・管理区分、費用按分、管理組合を通じて実施する維持管理及び運営業務
- ・機能連携・利用促進に係る事業者独自の運営提案や自主提案事業、民間収益事業等、事業期間を通じた事業者の独自提案事項

ウ 共通テーマに関しては、提案方針がわかるよう、図面、資料等を提示すること。また、共通テーマに関し、応募者から事前に「確認を希望する事項」等が示されていた場合、当該事項に対して、区は、要求水準を満たすものであるか否か等について可能な範囲で回答する。

エ ただし、区は、当該対話をもって応募者の提案事項が要求水準を満たすことを保証するものではなく、かつ、応募者に対するアドバイスは行わない。

⑥ その他

競争的対話には目黒区職員のほか、区が本事業に係るアドバイザー業務を委託した者が出席するが、「6. (1)」に示す審査委員会の委員は出席しない。

(8) 提案審査書類の受付

参加資格が認められた民間事業者に対し、提案審査書類の提出を求める。提案審査に必要な書類（「様式 7-1 提案価格書」～「提案様式 4-2 事業計画」）及び添付書類を提出する。提出は応募者の代表企業が行うこと。なお、提案内容の補足資料として、ボリュームや周辺環境との関係性を確認する目的で、すべての応募者に模型（周辺模型含む）の提出を求める。詳細は本年 12 月頃、通知する。

① 提出期間

3 月 24 日～3 月 26 日

② 提出方法

持参により提出する。事前に必ず電話にて問合せ先へ持参日時を連絡すること。ただし、日時について希望に添えない場合は区から調整を依頼することがある。

模型は損傷等を防ぐため、ケース等により適切に梱包すること。運搬時の損傷等については区は責任を負わない。また、模型の設置場所については区の指示に従うこと。

【提出先】目黒区企画経営部資産経営課（下記「8. 問合せ先等」参照）

③ その他

提出部数・指定書式の詳細については、「付属資料 14 提出書類の作成要領」及び同資料における「別表 提出書類の記載要領及び様式一覧」を参照すること。

(9) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施

公開形式及び非公開形式を組み合わせた形でのプレゼンテーションを行う。詳細については、「プレゼンテーション実施要領」を本年 12 月頃、配付する。

(10) 応募の辞退

参加資格確認書類を提出し、区より参加資格ありと通知された応募者が応募を辞退する場合は、「様式 5 応募辞退届」を使用して、提案審査書類の提出期限日の前日までに電子メール又は郵送にて提出すること。

なお、郵送する場合は、必ず「配達記録郵便」とする。なお、電子メール又は郵送にて書類の提出を行った場合には、必ず電話にて着信・到着確認を行うこと。

(11) 優先交渉権者の選定及び決定・公表

区は、提案価格及び提案地代が条件を満たす応募者を対象に、提案された提案審査書類を審査し、提案価格等とともに総合的に評価し、優先交渉権者を決定する。

選定の結果は、優先交渉権者の決定後に、速やかに応募者に通知するとともに公表する。

なお、事業者の募集、審査及び選定において、応募者がいない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

5. 契約手続き

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、区と優先交渉権者は、募集要項等及び提案書類に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、優先交渉権者を事業予定者とする。

(2) 特別目的会社（SPC）の設立

事業予定者は、仮契約締結までに会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として本事業を実施するための特別目的会社を設立する。

特別目的会社の要件は以下のとおりであり、詳細は基本協定書（案）に示す。

- ア 構成員は、当該会社に対して出資するものとする。
- イ 構成員である株主が特別目的会社の株主総会における全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を保有し、かつ、構成員以外の株主の議決権保有割合が株主中最大とならないこと。
- ウ 特別目的会社は、目黒区内に設立し、特別目的会社の本店所在地は、本事業の期間を通して目黒区内に置くこととする。
- エ 特別目的会社は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会、監査役を設置する株式会社であることとする。
- オ 毎事業年度経過後 3 か月以内に、公認会計士又は監査法人による監査済みの当該事業年度の財務書類を自己の費用で作成し、区に提出する。また、区は、当該財務書類を公開できるものとする。
- カ 特別目的会社は、区が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施することができない。
- キ 特別目的会社の株式については、事業契約が終了するまで、区の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

(3) 事業契約の締結

区と事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整し、事業予定者が本事業を実施するために設立した特別目的会社と本事業に係る仮事業契約を締結する。

なお、本契約の締結は、PFI 法第 12 条の規定により、目黒区議会の議決を経た上で締結することとなる。区と特別目的会社は、目黒区議会の議決を経た翌日に本事業契約を締結する。

ただし、区は、当該議案が目黒区議会で議決されなかった場合でも、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

(4) 基本協定の締結又は事業契約の締結までに至らなかった場合の措置

優先交渉権者と速やかに基本協定が締結されない場合、又は基本協定の締結後に事業契約の締結に至らないことが明らかになった場合、区は次点の候補者と改めて基本協定の締結以降の手続を行うことができる。

(5) 契約の解除等

優先交渉権者の決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該優先交渉権者が参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮事業契約を締結しないことがあり、又は仮事業契約を締結しているときはこれを解除することがある。

(6) 契約保証金

特別目的会社は、事業契約締結時に、事業契約書に規定する契約保証金の納付等を行わなければならない。

(7) 契約手続において使用する言語、通貨及び時刻

日本語、日本国通貨及び日本標準時とする。

(8) 費用の負担

応募者等が提案書の提出に要した費用は、応募者等の負担とする。

(9) 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

(10) 提案審査書類等の扱い

提出された書類については、変更できないものとする。

なお、契約に至らなかった者の提出書類は返却するものとする。

(11) 禁止事項

応募者は、複数の提案提出をできない。

(12) 著作権の帰属等

提案書類の著作権は、当該提案を作成した応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、区は、事前に、当該提案を作成した応募者と協議した上で、提案書類の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

(13) 提案書類の情報公開の基準等

提案書類は本件に係る審査結果を公表後、結果の如何に関わらず、開示請求があった場合は、目黒区情報公開条例（平成 12 年 12 月目黒区条例第 58 号）の趣旨に則し、原則全部開示とする。したがって、全部開示されることを前提に、独自ノウハウ等の開示されることで法人等に明らかに不利益になる事項及び受託している実務実績については別紙「提案内容に関する不開示希望部分・理由の疎明書」に記載のうえ提出すること。

なお、不開示部分についての最終判断は区で行うため、必ずしも疎明書に記載されたすべての部分が不開示になるというわけではない。

別紙「提案内容に関する不開示希望部分・理由の疎明書」には、法人名、提案書の該当ページ、不開示を希望する部分、具体的な理由、目黒区情報公開条例上の該当条例を明記すること。

なお、提案内容に関する不開示希望部分・理由の疎明書の提出があった場合は、目黒区情報公開条例第 15 条第 1 項に規定する任意的意見聴取において、意見書の提出があったものとみなすが、疎明書の提出時と変化がないか等再度、状況を確認する場合がある。

6. 優先交渉権者の選定方法

本事業の審査及び優先交渉権者の選定は、以下のとおり実施する。詳細は「付属資料 13 優先交渉権者決定基準」において示す。

(1) 審査委員会の設置

区は、優先交渉権者の選定にあたり、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点から調査・審議を行うため、目黒区民センター等整備事業審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置する。応募者から提出された事業提案書の審査については、審査委員会が行う。

本事業の実施方針の公表日以降、優先交渉権者の決定に関する公表までの期間に、本事業について審査委員会の委員に対し、接触等の働きかけを行った者は失格とする。

分野等	委員名	経歴等
都市計画、まちづくり	出口 敦	東京大学大学院新領域創成科学研究科 教授
建築、景観	藤村 龍至	東京藝術大学美術学部建築科 准教授
文化芸術	宮本 武典	東京藝術大学美術学部絵画科 准教授
学校と公共施設の連携	倉斗 綾子	千葉工業大学創造工学部デザイン科学科 教授
公園	町田 誠	一般財団法人公園財団 常務理事
経済	石川 恵子	日本大学経済学部産業経営学科 教授
法務	二本松 裕子	森・濱田松本法律事務所 弁護士
目黒区	企画経営部長	—
目黒区	都市整備部長	—
目黒区	教育次長	—

(2) 審査の手順

1) 参加資格の審査

参加表明書提出時に提出する資料に基づいて、区が募集要項等に示す参加資格要件に基づき確認する。

2) 提案審査書類の確認

区は、応募者に求めた提案審査書類がすべて揃っていることを確認する。

3) 基礎審査

区は、提案審査書類の内容がすべての要求水準を満たしていることを確認する。

4) 提案価格及び提案地代の確認

区は、提案価格書に記載された提案価格が提案上限価格を超えていないこと、及び提案地代書に記載された提案地代が最低地代を下回っていないことを確認する。

5) 加点審査・価格審査による総合評価及び最優秀提案の選定

審査委員会は、優先交渉権者選定基準に従い、加点審査及び価格審査を行い、加点評価点及び価格評価点の合計点を総合評価点とし、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案とする。

7. 提案価格の上限および提案地代の下限

(1) 提案価格の上限

提案上限価格 ＝ 39,895,459 千円（消費税等を含む）

(2) 提案地代の下限

提案最低地代 ＝ 9,300 千円（月額）

8. 問合せ先等

(1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、目黒区公式ウェブサイトにおいて公表する。

(2) 問合せ先

担当 : 目黒区 企画経営部 資産経営課（三浦、中島、藤森、日野、吉本）
住所 : 〒153-8573 東京都目黒区上目黒二丁目 1 9－1 5
目黒区総合庁舎 本館 4 階
電話 : 0 3－5 7 2 2－9 8 7 6