

募集要項

目黒区・旧国鉄清算事業団宿舍跡地利活用

—住宅 商業施設 学童保育 防災機能— 旧国鉄清算事業団宿舍跡地 複合施設整備事業



本募集要項は、東洋大学大学院 経済学研究科 公民連携専攻における、2011年度の「PPP 総論Ⅱ」の講義の中で作成したものであり、さまざまな提案がし易いように、事実と異なる記載を含んでいる箇所があります。また、本募集要項に目黒区は一切関与しておりませんので、予めご承知おきください。

東洋大学大学院 経済学研究科
公民連携専攻 Bグループ

石綿 晃
加藤 聡
山口 朋子
綿名 澄江

平成 23 年 11 月 26 日

目 次

はじめに	4
I. 事業内容に関する事項.....	5
1. 事業の名称	5
2. 事業用地.....	5
1) 位置	5
2) 用地概要.....	6
3) 周辺の土地利用状況.....	6
4) 敷地内の状況.....	7
3. 整備方針.....	7
4. 導入機能・施設の内容及び条件.....	7
1) 住宅.....	8
2) 商業施設.....	8
3) 学童保育.....	9
4) 防災機能.....	10
5) その他.....	11
5. 事業手法.....	12
1) 基本的な考え方.....	12
2) 土地の貸付.....	12
3) 貸付期間.....	12
4) 借地料.....	12
6. 契約の枠組み.....	13
1) 基本協定.....	13
2) 事業契約の締結.....	13
3) 土地使用貸借契約.....	13
4) 定期借地権設定契約.....	13
7. 事業スケジュール.....	14
8. 事業実施にかかるリスク・責任等の分担（案）.....	14

II. 事業提案の募集及び選定等に関する事項	16
1. 基本的な事業の進め方	16
2. 事業提案の募集及び選定スケジュール	17
3. 応募者の資格要件	17
1) 基本的要件	17
2) 応募者の構成	17
3) 資格要件	18
4) 応募者の制限	18
5) 参加資格要件確認の基準日	19
4. 提案審査に関する事項	19
1) 審査方法	19
2) 審査体制	19
3) 審査項目、審査基準及び配点	20
5. 審査結果の概要等の公表	23
6. その他	23
別添: 第1次提案書・必要記載事項	24

はじめに

目黒区では、平成7年3月10日に目黒区と東京都が、当時の日本国有鉄道清算事業団から購入した旧国鉄清算事業団宿舍跡地（以下「事業用地」という。）について、新たに複合施設を整備することにより利活用を図ることとしている。

事業用地は、購入後現在に至るまで整備は進んでおらず、ほぼ更地のまま遊休地となっており、事業用地の利活用は目黒区にとって長年の課題となっていた。

目黒区ではこれまで、中目黒を始め、自由が丘、学芸大学等の主要駅を中心とした駅周辺整備について、整備構想、整備方針、整備計画の策定が順次進めており、中目黒地区においては、既に中目黒駅周辺地区整備方針素案（以下「本整備方針素案」という。）を示したところである。そこで、事業用地の整備にあたっては、中目黒駅と代官山のほぼ中間に位置する立地の良さを生かした商業施設を整備することで、「地域の個性を活かした 文化の創出ができるまち」の実現に寄与するものになりたいと考えている。

また、目黒区では主要政策の1つである「子育てにやさしいまちづくり」のもと、いわゆる待機児童の減少に向けて保育施設の整備を進めてきた。ここ数年で保育施設の定員を増加させたことから、数年後に就学年齢を迎える児童の保育需要が高まるため、放課後児童健全育成事業（以下「学童保育」という。）の整備も目黒区にとっての課題となっている。

一方、目黒区では今年度に2012年度からの3年間で、180億円の歳出を削減する緊急財政政策を発表したことから、かかる整備にあたっては、目黒区の財政負担を極力伴わない形での事業手法が望ましい。

そこで、事業用地に定期借地権制度を導入して、民間事業者（以下「事業者」という。）のノウハウや資本等を活用して、住宅、商業施設、学童保育及び防災機能を有した複合施設の整備（以下「本事業」という。）を目指すこととした。目黒区と事業者が連携・協働する官民連携（PPP）により、住宅、商業施設からの収益事業を行うことで、目黒区の財政負担を抑えながら、学童保育及び東日本大震災を踏まえた防災備蓄倉庫の整備等の公共的機能の両立が期待できるからである。

本募集要項は、本事業へのこうした背景の理解のもと、企画・整備・運営を安定的かつ確実に実行できる事業者を募集し、応募のあった事業者の中から、事業契約を締結する候補者（以下「事業候補者」という。）の選定を行うものであり、本事業のコンセプトや目黒区との連携・協働等についても十分に勘案しつつ、実現性・継続性の高い提案を求めるものである。

I. 事業内容に関する事項

1. 事業の名称

旧国鉄清算事業団宿舍跡地複合施設整備事業

2. 事業用地

1) 位置

事業用地は、東急東横線沿いの中目黒駅と代官山のほぼ中間に位置し、中目黒駅から徒歩2～3分のところにある。南側に山手通り、東側に東急東横線と駒沢通り、北側に旧山手通りに囲まれるように位置し、旧山手通り「代官山交番」から目黒川方面に向けて広がっている。

事業用地の位置図



2) 用地概要

事業用地¹の概要は下表の通りである。

事業用地の概要

項目	内容
所在地：	目黒区上目黒 1 丁目 8 番・9 番（住居表示）
面積：	8,538 m ² （所有地：4,268 m ² 区有地：4,270 m ² ）
地目：	宅地
用途地域等：	第一種住居地域（第二種高度地区／絶対高さ 20m／容積率 300％ ／建蔽率 60％／準防火地域）

事業用地は 2 筆あり、現在、東京都と目黒区がそれぞれ所有しているが、事業契約締結時までに、目黒区が所有地を全て取得する予定である。

尚、目黒区と東京都が平成 7 年に事業用地を購入した目的は、東京都は 101 戸以上の都営住宅の建設、目黒区は高齢福祉住宅 20 戸と身体障害者生活寮 10 戸及び母子生活支援施設（20 世帯と緊急一時保護用 1 世帯）及びこの年に発生した阪神淡路大震災を踏まえた防災備蓄倉庫の整備にあった。しかしながら、東京都の住宅政策の変更、バブル経済崩壊後の財政状況の悪化などが重なったことから、購入後現在に至るまで整備は進んでおらず、事業用地はほぼ更地のまま遊休地となっている状態である。

3) 周辺の土地利用状況

事業用地は、旧国鉄官舎の跡地で、同官舎が建築される前は岩倉具視の邸宅があった場所である。

中目黒から徒歩数分に位置する利便性の良さと、山手通りや駒沢通りから少し離れていることもあり、良好な環境を有する閑静な住宅地域となっている。また、道路を挟んだ西側には重要文化財にも指定されている旧朝倉家住宅、東側には約 3,000 坪を有する高級賃貸住宅のキングホームズ代官山が隣接しており、事業用地周辺は、高級住宅街として評価されているエリアでもある。

事業用地周辺は、周辺住民や買い物客らが代官山から中目黒に向かう通り抜けルートとしても知られており、古着店やインテリアショップなどが点在する商業エリアとしても人気も定着している。

¹ 実際の用途地域等は「用途地域：第一種中高層住居専用地域 容積率：200% 高度地区絶対高さ制限：17m」のところ、本募集要項においては、さまざまな提案がしやすいように、「用途地域：第一種住居地域 容積率：300% 高度地区絶対高さ制限：20m」と変更を加えております。本募集要項に従ってご提案ください。

平成 19 年 8 月に、東京都から上目黒一丁目地区プロジェクトが発表され、目黒区と都の共同により再開発が行われる計画であったが、開発内容などで地元住民らとの折り合いがつかず、現在も未利用地のままになっている。

4) 敷地内の状況

敷地内には現存する建物・施設はない。現在資材置き場として一時的に使用されているため、簡易建物、屋外トイレ等の工作物があるが、これらは事業契約締結時までに、目黒区の責任と費用分担において全て撤去された状態とする。また、事業用地にある約 100 本の立木の取り扱いについては、事業者の提案に基づき目黒区と協議の上決定するものとする。

3. 整備方針

整備方針は以下の通り、本整備方針素案に基づき、地域コミュニティを活かし、誰もが安全で安心して暮らし続けることのできるまちづくりに寄与するものとする。

- ① 地域特性を活かした美しいまち景観の形成
- ② 周辺地域が育んできた魅力ある文化の継承・発展
- ③ 環境にやさしい、歩いて楽しめるまちづくりに貢献する
- ④ 地形や豊かな緑を活かした良質な住環境の整備
- ⑤ 快適で安全な住環境の保全・改善・調和
- ⑥ 地区の活性化や都市型観光に寄与する商業施設の整備
- ⑦ 中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出
- ⑧ 就学後の児童支援（学童保育）の充実
- ⑨ 災害等に強い安全・安心なまちづくりに資する

4. 導入機能・施設の内容及び条件

本事業は、整備方針に基づき、中目黒と代官山の結束地としての立地を活かした良質な居住空間と商業施設の創出のほか、学童保育と防災機能を有する複合施設を整備し、人々の交流と賑わいのあるまちの形成の実現に寄与することを目的とする。

この複合施設は、住宅、商業施設からなる「収益施設」と、学童保育と防災機能からなる「公共的施設」とに大別され、PPP の手法^{*}を用いた手法により整備する。

^{*} 公共的施設も含めて複合施設の整備・維持管理、事業運営等にかかる費用について、学童保育の運営に支払う委託料や防災機能に持ち込む備蓄物資などを除き、目黒区は一切負担しない。かかる費用は全て、事業者が資金調達も含めて、事業期間にわたり収益施設及び公共的施設から得る収益をもとに整備するものである。

事業者の業務範囲は、「収益施設」「公共的施設」を含む複合施設の設計、施工、施工監理、運営管理、解体（必要な許認可申請等の業務も含む。）までとし、それぞれの施設は以下の条件に沿って整備するものとする。

1) 住宅

住宅については、目黒区の財政負担を抑制しながら本事業を遂行するために、重要な収益事業との位置付けであることから、長期間にわたって安定的かつ確実に事業が遂行されるように下記業務を行う。

(ア) 施設内容

- ・整備方針に基づき、中目黒と代官山の結束地としての立地を活かした良質な居住空間の創出に寄与するものとする。

(イ) 施設規模等

- ・複合施設内における住宅の面積や住戸数についての絶対的な条件はないが、立地上、単身者向け（40 平米以下）の戸数が全戸数の 20%を超えないことが望ましい。
- ・住宅が設置されるフロア、各フロアの住戸配置計画、フロアあたりの住戸数、1 住戸あたりの平米や間取りなどは事業者の提案によるものとする。
- ・エレベーターその他の設備等についても、事業者の提案によるものとする。

(ウ) その他

- ・周辺エリアの高級住宅街との調和に配慮した住宅であることが望ましい。
- ・賃貸か、定期借地権を使用した「定期借地分譲」かは、事業者の提案によるものとする。
- ・評価対象とする項目は、「Ⅱ. 事業提案の募集及び選定等に関する事項／4. 提案審査に関する事項／3)審査項目、審査基準及び配点」の通りとする。

2) 商業施設

商業施設についても、住宅同様、目黒区の財政負担を抑制しながら本事業を遂行するために、重要な収益事業との位置付けであることから、長期間にわたって安定的かつ確実に事業が遂行されるように下記業務を行う。

(ア) 施設内容

- ・整備方針に基づき、中目黒と代官山の結束地としての立地を活かした良質な商業施設の創出が図れ、人々の交流と賑わいのあるまちの形成の実現に寄与するものとする。

(イ) 施設規模等

- ・複合施設内における商業施設の面積等については、法令の範囲であれば特段の条件は設定しない。

- ・商業施設スペースが設置されるフロア、フロアにおける各商業店舗の配置計画、フロアあたりの店舗数、各店舗の平米や間取りなどは事業者の提案によるものとする。但し、施設内容に従い、多様な業態の店舗が複数入居することが望ましい。また、物品を販売する店舗と飲食を提供する店舗が、それぞれ必ず1店舗以上含まれていることが望ましい。
- ・エレベーターその他の設備等についても、事業者の提案によるものとする。
- ・商業施設利用者専用のトイレ、駐車場や駐輪場等は、事業者の提案によるものとする。
- ・事業用地にかかる法規制の範囲内であれば、その業種や業態も限定しない。

(ウ) その他

- ・周辺エリアとの調和の観点に配慮した業態や店舗が構成された商業施設であることが望ましい。
- ・賃貸か、定期借地権を使用した「定期借地分譲」かは、事業者の提案によるものとする。
- ・評価対象とする項目は、「Ⅱ. 事業提案の募集及び選定等に関する事項/4. 提案審査に関する事項/3) 審査項目、審査基準及び配点」の通りとする。

3) 学童保育

目黒区では、主要政策の1つである「子育てにやさしいまちづくり」のもと、いわゆる待機児童の減少に向けて保育施設の整備を進めてきた。保育施設の定員は、平成23年度で3,450人と、過去5年間で600人増加させた結果、待機児童は過去3年間で144人（平成21年度）から59人（23年度）にまで減少するなど一定の成果を出してきたところである。

しかしながら、ここ数年で保育施設の定員を増加させたことから、数年後に就学年齢を迎える児童の保育需要は現在よりも大きくなると考えられ²、学童保育の整備を進めていくことが次なる課題となっている。

学童保育については、既に民設民営による整備・運営が本制度上認められており、目黒区でも実績があることから、下記業務を行うものとする。

(ア) 施設内容

- ・目黒区の政策及び整備方針に基づき、「子育てにやさしいまちづくり」に貢献する施設として、児童福祉法第6条の2第2項の規定に基づく学童保育施設を整備する。

² 全国学童保育連絡協議会（東京・文京区）によれば、学童保育の潜在需要はいまだ50万人あるとも言われている。

(イ) 施設規模等

- ・国のガイドラインに従い、1 育成室（教室）あたりの定員を 50 名とし、1 育成室の面積は 1.65 m²/人を確保するものとする。
- ・整備する育成室の数は事業者の提案によるものとする。但し、定員は多い方が望ましい。
- ・育成室のほか、学童保育事業に必要な事務室、トイレ等に必要な面積を確保するものとし、これら施設構成等の詳細は事業者の提案によるものとする。

(ウ) 学童保育の運営

- ・学童保育事業を実施する曜日・時間帯（以下「学童保育要実施時」という。）は以下の通りとする。尚、学童保育要実施時について、目黒区から定員 50 名のケースで 2,000 万円/年の委託料を支払う。
 - ① 平日：下校時～18:00（但し、長期休暇中は土曜日と同様とする。）
 - ② 土曜日：8:30～18:00
- ・学童保育要実施時以外について、事業者は学童保育スペースを学童保育事業以外の目的（収益事業を含む。）で利活用できるものとする。
- ・平日は、最大 21 時までの延長保育サービスを提供するものとする。この場合、延長保育料（延長保育時に補食等を提供するのであればそれら料金も含む。）は、収益事業の一環として、事業者が自ら延長保育料を定めて、利用者から直接徴収するものとし、目黒区から委託料の支払いは行わない。尚、延長保育が利用しやすいように、延長保育料の水準に配慮するものとする。
- ・本事業における学童保育で受け入れる児童は、公立小学校かどうかを問わず、目黒区在住の児童を対象とする。
- ・参考資料の「平成 23 年度 学童保育クラブ入所状況」に見る通り、目黒区にある全ての学童保育の在籍児数は、暫定定数は下回るものの、本来の定員を上回る施設が見られる。一方で、定員を下回る場所もあるなど、学区ごとに整備するが故の問題も生じている。そこで、こうした学区を超えて目黒区全域から要保育児童を受け入れる提案があれば、これも評価の対象とする。

(エ) その他

- ・学童保育のための通路等及び設備については、商業施設等と共有することを可能とする。
- ・評価対象とする項目は、「Ⅱ. 事業提案の募集及び選定等に関する事項/4. 提案審査に関する事項/3) 審査項目、審査基準及び配点」の通りとする。

4) 防災機能

平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災の際には、中目黒駅周辺に多数の帰宅困難者が発生した。首都直下型地震や東海・東南海地震への備えに対する議論が活発化す

る中、目黒区としても、こうした帰宅困難者を始めとする人々への支援や避難可能な公共の空間を整備、また災害時における備蓄倉庫及び避難可能空間として防災機能（施設）を整備する必要性から、下記業務を行うものとする。

(ア) 施設内容

- ・整備方針に基づき、帰宅困難者を始めとする人々への支援や避難可能な公共の空間として、また災害時における備蓄倉庫及び避難可能空間として防災機能（施設）を整備する。

(イ) 施設規模等

- ・施設内容を実現する施設のあり方等についての条件は原則として定めず、事業者の提案によるものとする。但し、事業者の提案は、以下を含むものとする。
 - ◇ 備蓄倉庫は 200 m²以上とし、その設置場所（フロア）、運営（維持管理）方法等について提案する。尚、備蓄物資等については、原則として目黒区の負担で整備するものとする。
 - ◇ 帰宅困難者対策、避難可能空間としての運営等、災害発生時の対応について提案する。

(ウ) その他

- ・備蓄倉庫を含む防災施設について、目黒区は費用負担をしない。
- ・防災施設の目的は、事業用地の立地上、帰宅困難者対策を目的^{*}とするものであり、長期間にわたる避難者対策を目的とするものではない。
 - ^{*} 目黒区役所では、東日本大震災時に約 200 名を受け入れていることから、約 100 名を限度に受け入れを想定したものとする。

- ・評価対象とする項目は、「Ⅱ. 事業提案の募集及び選定等に関する事項 / 4. 提案審査に関する事項 / 3) 審査項目、審査基準及び配点」の通りとする。

5) その他

- ・応募者は、複合施設内の各施設の整備のほか、事業用地全体の利活用について提案するものとする。
- ・現在事業用地には、旧来からの慣行により、敷地内を通行するための通路（歩道）が開放されているが、建築基準法上の道路ではなく保存する必要はない。
- ・このほか、整備方針により合致すると想定される事項を自由に提案することができる。
- ・評価対象とする項目は、「Ⅱ. 事業提案の募集及び選定等に関する事項 / 4. 提案審査に関する事項 / 3) 審査項目、審査基準及び配点」の通りとする。

5. 事業手法

1) 基本的な考え方

借地借家法（平成3年法律第90号）に定める定期借地権制度を活用し、事業用地を事業者に貸し付け、事業者のノウハウや資本等を活用することで事業用地に最適な施設の整備を目的とする。

施設整備・整備後の維持管理、学童保育や防災機能を含む運営事業に関しては、全て事業者が行うものとする。

2) 土地の貸付

借地借家法第22条又は同法第23条に定める定期借地権の設定を目的とする定期借地権設定契約を締結する。尚、貸付対象土地は、事業用地の全てとする。

3) 貸付期間

事業期間は、施設の設計・建設工事と解体工事（更地返還）の期間を含めた52年間とする。定期借地権設定契約は平成26年4月1日から平成76年3月31日までの50年間とし、事業者は目黒区に対して借地料を支払うものとする。尚、それまでの期間は、土地使用貸借契約を締結する。

4) 借地料

借地料は、事業者の提案及び目黒区が評価した額等を参考に、目黒区と事業者が協議し決定する額とする。

借地料（単価）の目安*：800円/m²・月

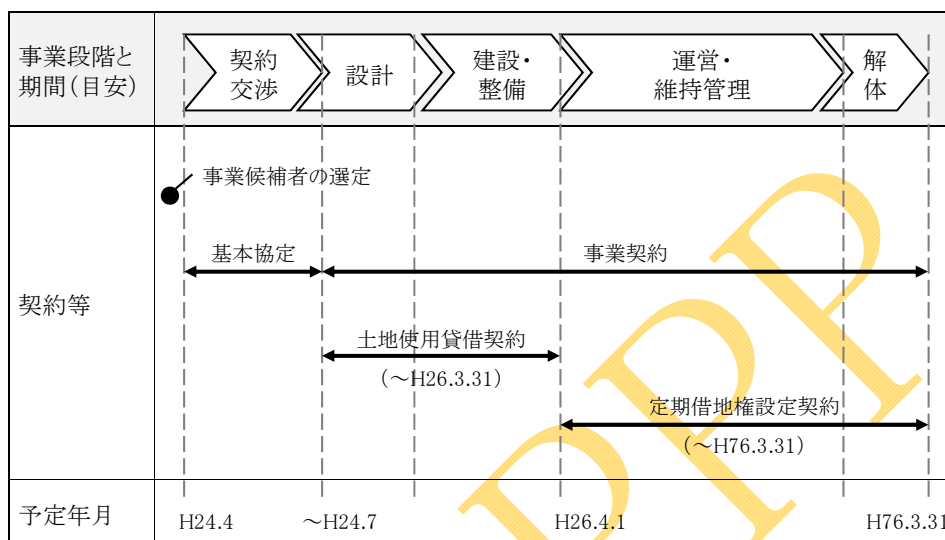
* 上記単価はあくまで目安であり、事業者の提案は、上記に示す単価以上であることを条件とはしない。

尚、保証金については、毎月貸付料の12カ月分とし、定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。保証金は、定期借地権設定契約終了後に返還するものとするが、利息は付さない。

6. 契約の枠組み

本事業における目黒区と事業者の契約の枠組みは、下図の通りとする。

契約の枠組み



1) 基本協定

事業候補者選定後速やかに、目黒区と事業候補者は、事業契約締結に向けた協議に関する事項や事業スケジュールを遵守するための準備行為に関する事項等を定めた基本協定を締結する。

2) 事業契約の締結

基本協定締結後、目黒区と事業候補者は、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結する。事業契約では、事業期間全体を通じて目黒区と事業者が実施すべき業務に関する事項、各種契約（土地賃貸借契約、定期借地権設定契約）の締結に関する事項及びその契約様式等について規定する。

3) 土地賃貸借契約

目黒区と事業者は、設計・建設等にかかる期間（みなし期間とし、事業契約締結日から平成26年3月末日までの期間とする。）にわたり、土地の使用に関する土地賃貸借契約を締結する。

4) 定期借地権設定契約

目黒区と事業者は、平成26年3月末日までに、借地借家法第22条又は同法第23条に定める定期借地権の設定を目的とする定期借地権設定契約を締結する。

7. 事業スケジュール

事業スケジュールの予定は下表の通りである。

尚、運営開始について、平成 26 年 4 月 1 日以降の開始は原則として認めないが、事業者の創意工夫によりそれ以前に前倒しで開始することは可能とする（但し、この場合も事業契約終了日は変更せず、平成 26 年 3 月 31 日とする。）。

事業スケジュール

平成 24 年 4 月	事業候補者の選定
平成 24 年 4 月	基本協定の締結
～平成 24 年 7 月	事業契約・土地使用貸借契約の締結
平成 24 年 7 月以降	施設整備着手
～平成 26 年 3 月	定期借地権設定契約の締結
～平成 26 年 4 月 1 日	運営開始
平成 26 年 3 月 31 日	事業契約終了

8. 事業実施にかかるリスク・責任等の分担（案）

事業実施にかかるリスク・責任等の分担案は、下表の通りである。詳細は、事業候補者選定後、目黒区と事業候補者との協議により事業契約等において明確にすることとする。

事業実施にかかるリスク・責任等の分担（案）

項目	内容	分担	
		目黒区	事業者
法令等の変更	本事業における整備施設に影響を与える法令等の変更により事業へ影響するもの	—	○
許認可取得	本事業遂行のための許認可取得に関するもの	—	○
建築確認申請	建築確認申請に関するもの	—	○
本事業の中止・延期	目黒区に起因する事由によるもの（目黒区の債務不履行、議会の不承認によるもの等）	○	—
	事業者に起因する事由によるもの（事業者の事業放棄、破綻によるもの等）	—	○
周辺住民への説明	説明会の開催周知、会場手配、目黒区の施策説明に必要な資料等の準備	○	—
	事業に関する説明資料の準備、説明会への出席に伴う費用	—	○

項目	内容	分担	
		目黒区	事業者
資金調達	事業に必要となる資金の確保（出資、借入等）	—	○
権利設定	登記（本事業終了後の抹消を含む）等に要する費用	—	○
設計変更	目黒区に起因する事由によるもの	○	—
	事業者に起因する事由によるもの	—	○
施工監理	施工監理に関するもの	—	○
工事遅延	目黒区に起因する事由によるもの	○	—
	事業者に起因する事由によるもの	—	○
工事費増大	目黒区に起因する事由によるもの	○	—
	事業者に起因する事由によるもの	—	○
性能	施工不良等によるもの	—	○
瑕疵担保	施設に関する瑕疵担保責任	—	○
修繕	修繕や更新にかかる費用負担	—	○
施設の損傷	目黒区に起因する事由によるもの	○	—
	事業者に起因する事由によるもの	—	○
計画変更	目黒区に起因する事業内容・用途の変更及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	○	—
	事業者の都合による変更及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	—	○
契約終了時の原状回復	用地の原状回復、施設撤去に伴う費用及び諸手続きに関するもの	—	○

[以下省略]