

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～

優先交渉権者決定基準

令和6年7月

目黒区

1. 本書の位置づけ

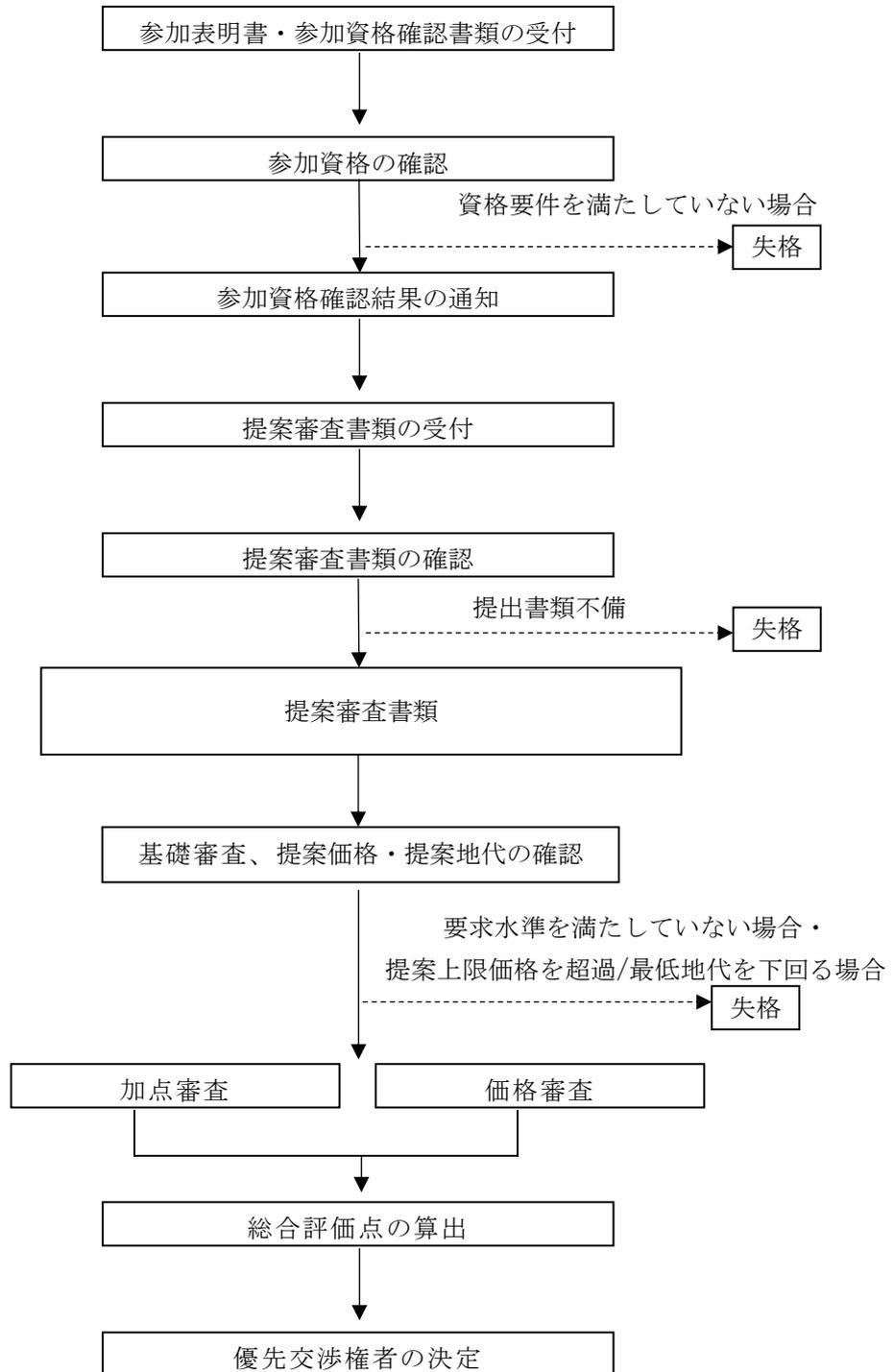
本書は、目黒区（以下、「区」という。）が、新たな目黒区民センター等整備・運営事業～めぐろかがやきプロジェクト～（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するにあたり、最も優れた提案を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募グループの行う提案に具体的な指針を与えるものであり、公募に参加しようとする者を対象に交付する「募集要項」と一体のものとして位置付けるものである。

2. 審査方法

民間事業者の能力・ノウハウが反映された提案書を総合的に評価して選定することが必要であることから、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用することとする。

区は、優先交渉権者の決定にあたり、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点からの調査・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。

3. 審査の流れ



4. 優先交渉権者の決定方法

(1) 参加資格の確認

区は、各応募者の代表企業から提出された参加表明書及び参加資格確認書類により、募集要項に示す応募者が備えるべき参加資格要件を確認する。その結果、要件を満たしていない場合は失格とする。なお、確認結果は、各応募者の代表企業に対して通知する。

(2) 提案書類の確認

区は、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認する。その結果、提案書類の不備が認められた場合は、失格とする。

なお、提案内容の確認の過程で、区が必要と判断した場合、応募者の代表企業に当該内容の確認を行うことがある。確認事項については、書面により応募者の代表企業宛に送付する。

1) 基礎審査

区は、提案審査書類に記載された内容が、要求水準を全て満たしていることを確認する。提案内容が要求水準を満たしていない場合は、失格とする。

2) 提案価格及び提案地代の確認

区は、応募グループから提出された提案価格書及び提案地代書により、提案価格及び提案地代を確認する。提案価格が提案上限価格を超える場合もしくは提案地代が最低地代を下回る場合は失格とする。提案上限価格及び最低地代については、募集要項を参照のこと。

(3) 価格審査

1) 評価対象価格の算出

各応募者の評価対象価格は、以下の算定式により実額での比較を行うこととする。

$$\text{評価対象価格} = \text{提案価格（円）} - \text{提案地代（円／月）} \times 12 \text{（ヵ月）} \times 70 \text{（年）}$$

2) 価格評価点の算出

価格評価点の算出は、以下の式により算定する。計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入する。

$$\text{価格評価点} = \text{価格審査の配点 200 点} \times \left(\frac{\text{最低評価対象価格}}{\text{当該評価対象価格}} \right)$$

(4) 加点審査

1) 加点審査

審査委員会は、応募者から提出された提案審査書類の各様式に記載された内容について、審査項目ごとに審査を行い、加点点評価点を付与する。

加点審査の配点は下記のとおり設定する。審査項目の詳細は別表を参照すること。

分野		配点
加査審査		800 点
(1)	事業全体計画に関する事項	120 点
(2)	施設整備業務に関する事項	330 点
(3)	運営・維持管理業務に関する事項	250 点
(4)	民間収益事業に関する事項	100 点

2) 加査評価点の算出

加査審査は、別表に示す審査項目ごとに、次に示す5段階により評価を行い、審査項目ごとに加査評価点を算出する。

評価	評価基準	得点化係数
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	やや優れている	各項目の配点×0.50
D	要求水準を上回る	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

(5) 総合評価点の算出

加査評価点と価格評価点を合計して得られた数値を総合評価点とすることとし、その配点については以下のとおりとする。

$\text{総合評価点 (1000 点満点)} = \text{加査評価点 (800 点満点)} + \text{価格評価点 (200 点満点)}$

(6) 優先交渉権者の決定

審査委員会は、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案、次に総合評価点の高い提案を次点として選定する。区は、審査委員会の選定結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点候補者を決定する。

総合評価点の最も高いものが2者以上あるときは、加査評価点の最も高い者を優先交渉権者とする。

なお、別表に示す審査項目のうち、一項目でも配点の25%未満となる提案を行った応募者について、区は、優先交渉権者及び次点候補者として選定しないことがある。