

優先交渉権者決定基準別表

分野	審査項目	PFI 事業	付帯 事業	評価の視点	配点
1. 事業全体に関する事項					
(1) 取組方針/実施体制	①取組方針	○	○	・ 区の基本計画や事業の目的、新たな区民センターの未来像を踏まえた事業方針 ・ 以下の観点を踏まえた、各業務・事業の内容まで一貫した事業全体の取組方針 ○ 新たな区民センターを「1つの施設」として捉えた機能融合の考え方 ○ 芸術文化を契機としたコミュニケーションや人々のつながり（文化縁）の形成について、本事業における実現の考え方 ○ PFI事業と民間収益事業との相乗効果、周辺まちづくりへの波及効果の考え方 ○ 長期の事業における社会変化・技術革新への対応の考え方 ・ 以下の観点にも配慮した、事業対象施設全体の供用開始までの的確なスケジュール ○ 施設整備や開館準備等の各業務の適切かつ効果的な工程 ○ 事業の立上げ段階における必要な手続き等の考慮 ○ 区側の引越しや、事業者以外が運営する施設の運営準備等への配慮 ○ 引渡し日・供用開始日の適切な設定 ○ 区民センター・区民センター公園の供用開始日を早める工夫	20
	②実施体制	○	○	・ 事業全体を一貫性をもって進め、事業全体の魅力や価値を高めていくためのプロジェクト推進体制（マスターアーキテクト、マスターオペレーターの配置など）の考え方及び方策 ・ 事業を確実かつ効果的に遂行するための実施体制 ・ 事業全体に対する構成員・協力企業の統治（ガバナンス）体制・機関設計 ・ 構成員の資本金額の設定・出資構成・議決権割合の効果的な計画	20
(2) 事業全体のマネジメントに関する事項	①事業全体の包括的・中長期的なマネジメント	○	○	(事業全体のマネジメント) ・ 民間収益事業を含む事業全体を効果的にマネジメントするための実施方法（プロジェクトマネジメントの方針、区や構成員・協力企業等を含めた会議体の設定など） ・ 時間の経過とともに施設・サービスの魅力を高めるための考え方・方法（成果目標の設定と管理の方法など） (セルフモニタリングの実施) ・ サービス水準の維持・向上に資するセルフモニタリングの実施体制・方法 ・ SPCの財務健全性を担保・確認するための的確な財務モニタリングの実施方法 ・ 事業全体の安定的継続性を重視した財務・資金管理方策 (事業への区民参加) ・ 事業期間を通じて区民及び利用者等の意向を把握・反映するための取組方針・実施内容 ・ 供用開始後を見据えた、多様な利活用を促すための取組方策 ・ 区民センター及び区民センター公園、下目黒小学校等複合施設それぞれの利用者を想定した魅力的なワークショップの取組方針・実施内容 ・ 区民参加による公園管理の考え方や、当該取組を支援し、根付かせていくための具体的な方策	25
	②リスク対策と事業継続性	○		・ 本事業の実施に関するリスクの適切な把握と有効な対応方策（リスク分担内容や各契約条件への具体化、リスク顕在化時の対応方針を含む） ・ SPCと民間収益事業者との的確なリスク分担の設定 ・ 本事業の安定性を向上するとともに、区のリスク負担軽減を図る保険の付保	20
	③自主提案事業の実施	○		・ 事業者独自のノウハウやネットワークを活用した、創意工夫のある自主提案事業 ・ 自主提案事業の還元に係る考え方、方法・仕組み、内容等	15
(3) 事業収支計画に関する事項	①事業収支計画	○		・ 事業の安定性を確保する事業収支計画 ・ 利用者数及び利用料金収入に係る計画、利用料金収入に係る還元率の提案 ・ 確実かつ柔軟性の高いSPCの資金調達計画、債務償還計画	20

分野	審査項目	PFI 事業	付帯 事業	評価の視点	配点
2 施設整備業務に関する事項					
(1) 全体計画	①整備方針/全体施設配置・空間構成の考え方/全体動線計画	○	○	(整備方針) ・新たな区民センターの未来像や事業全体の取組方針に対して、それに合致した整備方針や、個々の施設計画に落とし込むための考え方 (事業敷地全体のゾーニング・施設配置・空間構成の考え方) ・各事業敷地の空間的な連携、事業敷地全体での一体的な利用など、事業敷地の特徴やポテンシャルを引き出す土地利用計画やゾーニング計画 ・公共施設総量の縮減を図りつつ、複合化・多機能化・集約化や土地の有効利用を通じ、必要な機能やオープンスペースが効果的に創出・配置された、戦略的な施設配置や空間・機能構成 ・ふれあい橋から山手通りにかけてのシームレスかつ魅力的な歩行者空間軸の創出 (事業敷地全体の動線計画) ・周辺地域とのネットワークの創出と、各事業敷地のつながりを持てる主要動線計画 ・周辺環境や周辺交通への影響をできる限り抑えられるよう配慮されたアクセス計画 ・移動の安全性、快適性、効率性などを考慮した、事業敷地内の各種（交通手段別）動線計画	25
	②デザインコンセプト/周辺環境を踏まえた豊かなデザイン	○	○	・計画全般の魅力向上に資するデザインコンセプト ・周辺市街地や都市インフラ（道路、河川等）と調和した景観形成 ・敷地の高低差を効果的に活用したランドスケープデザイン ・事業敷地全体で、区民が気軽に芸術作品に触れる機会を創出するための工夫 ・事業敷地全体で自然的環境に配慮し、緑あふれる環境を享受できる緑化計画	15
	③環境への配慮	○		・施設計画及び建設工事におけるカーボンニュートラルの達成に向けた積極的な取り組み ・SDG s の達成に向け、エネルギー負荷の抑制や自然エネルギー等の積極的な活用等を通じ、エネルギー消費量の削減を目指した施設計画 ・区の光熱水費の負担軽減に資する施設・設備計画上の工夫や配慮 ・要求水準と同等以上のZEBの達成に向けた具体的かつ現実的な方策	15
	④安全・安心の確保/災害への対応	○		・浸水想定地域であることを前提とした安全対策 ・建築構造部材、非構造部材、設備機器等の適切な選定・使用 ・緊急時に利用者等が安全に避難できる計画 ・震災や水害等の災害発生時に必要な機能を維持・継続するための設備計画の立案 ・地域避難所としての活用やその後の運営再開に配慮した施設計画 ・多種多様な利用者が利用する施設特性を踏まえた、ユニバーサルデザインに配慮した施設計画 ・各事業敷地間の移動のしやすさ、アクセシビリティへの配慮	10
	①設計方針/施設計画（配置・動線計画/仕上計画/外構計画/管理区分）	○		(設計方針) ・「(1) 全体計画」で示す整備方針を踏まえた、新たな区民センターの設計方針や施設のあり方 (区民センターの各棟の配置・動線計画) ・複合施設であるメリットを活かすゾーニング・フロア構成・機能配置 ・施設の利用・運営双方からの利便性に配慮された諸室配置及び動線計画 ・機能・諸室・ゾーンごとの特性や運営内容に応じたセキュリティ計画 ・機能連携・相乗効果と管理区分の明確化とを考慮した、民間施設との配置等の考え方 (仕上・設備・備品計画) ・内装・外装共に施設の用途に適した、高級感のある仕上げ計画 ・利用・管理のしやすさを考慮した仕上げ材や設備機器の選定 ・施設の利用・運営方法に合った魅力的な備品の選定 (区民センターの外構計画) ・エントランス性や回遊性が感じられ、区民利用の利便性、地域の交流機会の創出にも配慮された区民センター内広場（北側敷地）の空間計画 ・区民センター公園との連続性・一体性が感じられ、質の高い外構計画	60
	②個別施設の計画	○		《区民センター区民交流活動室》《区民センター共用部》 ・機能融合の実現、区民の利用促進など、新たな区民センターを特徴づける空間となる《区民交流活動室》の各諸室や《区民センター共用部》の効果的な計画 ・「飲食施設」など、区民が気軽に訪れることが出来る賑わいのある場所の創出 《男女平等・共同参画センター》 ・複合施設としての特徴を活かし、「男女平等・共同参画センター」の設置目的を効果的に実現できる施設計画 《産業振興センター》 ・複合施設としての特徴を活かし、「産業振興センター」の設置目的を効果的に実現できる施設計画 《美術館》 ・収蔵品の動線と区民ギャラリーの動線・来館者の動線の分離 ・作品に込められたメッセージを踏まえた効果的かつ実現可能な大型作品の設置計画 ・収蔵する美術品の仕様を理解し、適切に保存できる収蔵庫の計画 《体育館》 ・複合施設としての特徴を生かし、区民が様々なスポーツを楽しめるよう、使いやすく柔軟性のある施設計画 ・一般の利用者及び、水泳授業の児童の利用に配慮した屋内プールの計画（セキュリティ計画を含む） ・アーチェリーでの利用を想定した安全対策 《児童館》 ・複合施設としての特徴を生かし、乳幼児から中高生、青少年までの幅広い世代が訪れやすく、安心して過ごすことができる施設計画 《図書館》 ・複合施設としての特徴を生かし、施設全体において、区民が本と触れ合いやすい環境づくり	80

分野		審査項目	PFI事業	付帯事業	評価の視点	配点
	(3) 下目黒小学校等複合施設	①設計方針/施設計画（配置・動線計画/仕上計画/外構計画/管理区分）	○		(設計方針) ・「(1) 全体計画」で示す整備方針を踏まえた、下目黒小学校等複合施設の設計コンセプト (複合施設の配置・動線計画) ・行き止まりや死角のない明確な動線計画、各用途の関係性を活かした工夫 ・多様なシチュエーションや時間帯に応じた、小学校と他の用途とのセキュリティラインの計画 ・近隣の住環境へ配慮した施設配置 ・効率的な施設管理（設備の点検保全、清掃、警備）への配慮 (仕上・設備・備品計画) ・清掃や補修等、日常的な維持管理のしやすさを考慮した計画 ・健康的で安らぎのある室内環境の確保に関する方策 ・施設の利用・運営方法に合った魅力的な備品の選定 (外構・グラウンド計画) ・維持管理面に配慮し、児童の学びに寄与する外構や植栽等の計画 ・表土の飛散防止対策、防砂対策、雨水排水計画	25
		②個別施設の計画	○		(下目黒小学校) ・学級数や学習形態、学習環境の変化、用途転換に柔軟に対応できる施設計画 ・従来の用途を限定した教室空間から脱却し、空間の共用による創造的で効率的な運用を想定した施設計画 ・すべての子どもたちの可能性を引き出す、個別最適な学びと、協働的な学びを実現する多様な空間の計画 ・各室に児童の興味や関心を引き出す工夫 ・自主的、探究的学習（アクティブラーニング）を生み出す空間の計画 ・ICT機器を併用した今日的な学習スタイルに適合した発展的な学習活動にも対応可能な学習環境の計画 ・児童が長時間生活する場として、居心地のよい空間 ・教員の多様な働き方に配慮した、教員にとっても働きやすく魅力的な空間 (学童保育クラブ) ・専用諸室及び小学校特別教室のタイムシェアを併用する運営形態を踏まえ、安全かつ効率的な利用・運営が可能な施設計画上の工夫 (区民交流活動室・地域活動拠点) ・地域による自律的な運営・管理を想定した施設計画 ・区民活動の充実や利用者間の交流促進、コミュニティ形成に資する施設計画上の工夫	35
	(4) 区民センター公園	①区民センター公園	○		(設計コンセプト等) ・「(1) 全体計画」で示す整備方針を踏まえた、区民センター公園の計画・設計方針や施設のあり方 (施設計画) ・近隣公園としての機能に加え、複合施設としての特性を活かし、各機能をつなぐ役割を担うための効果的なゾーニング・動線計画及び施設計画 ・公園施設の効率的な配置によるオープンスペースの確保と魅力的で質の高い空間計画 ・既存樹木の保全及び生物多様性の視点での多様な緑化空間の計画	40
	(5) 設計、建設・工事監理業務	①設計・工事監理に関する計画	○		・設計・工事監理業務を遂行する上で重視すべき事項や品質向上のための方策 ・業務内容が多岐に渡り、また関係者が複数となる場合における、円滑な業務遂行方法 ・必要な行政協議等の把握及び、行政協議等を円滑に進めるための方策 ・維持管理段階を見据えたBIMの活用方策	10
		②施工に関する計画	○		・社会情勢の変化等に対応した工事工程を遵守するための方策 ・近隣への工事の影響を最小化する方策 ・複数工区を前提とした、建設工事期間中の児童や施設利用者の安全確保や、供用中の施設の利用環境への配慮 ・効率的かつ安全な解体工事計画（アスベスト撤去工事、土壌調査の実施を含む）	15

分野	審査項目	PFI 事業	付帯 事業	評価の視点	配点
3 運営・維持管理業務に関する事項					
(1) 運営業務全体に関する事項	①運営業務の実施方針	○		・事業全体方針と整合し、区民ニーズをとらえた運営方針 ・以下の内容を主とした、運営面における機能連携や機能融合の考え方 ○新たな区民活動の拠点を実現するための機能連携 ○芸術文化の香りを敷地内に広げるための機能連携 ○各機能を繋ぐ役割としての公園を軸とした機能連携 ○上記のほか、様々な機能の効果的な機能連携	30
	②開館準備業務に関する事項	○		・新たな区民センター開館に向けた機運醸成のため、効果的な事前広報や宣伝活動 ・新たな区民センターは全区的施設であるという位置づけを踏まえた地域参加型の開館記念イベント	10
	③情報発信・利用者対応に関する事項	○		・新たな区民センターに足を運びたいくなるような情報発信や施設のリピーター・ファンとなってもらえるための工夫 ・新たな区民センターを利用してもらった仕組みづくりの工夫 ・目黒区の公共施設ならではのブランディングの工夫 ・多様・多目的な利用者を想定したわかりやすい案内・受付業務の実施方法 ・利用予約や施設の貸出にあたり、利用者の利便性を高める工夫（開館時間の工夫やオンラインでの取組等を含む）	15
	④区民活動等支援業務に関する事項	○		・区民活動等支援業務の基本的考え方を意識した、的確な実施方針 ・各業務における具体的な提案 ○区民活動支援業務：地域課題の解決、区民の自主的、自律的な交流や活動を支援するための具体的な提案 ○地域活動連携支援業務：施設利用と地域の価値向上の好循環を目指した具体的な提案 ・提案内容を実現するための実施体制（区民活動のコーディネートを行う担当者配置の考え方を含む）	15
(2) 機能融合を活かした公共サービスに関する事項	①事業者独自の運営提案に関する事項	○		・新たな区民センターの導入機能を活かした、機能融合による新たな公共サービスの提案 ・導入機能が連携した取組・イベント等の提案 ・公園・広場等の屋外空間や区民センター共有部を活用した効果的な取組の提案 ・これまでの機能別施設では成し得ない公共サービス・イベント等の提案 ・美術館機能との連携に係る提案 ・区民センターの利便性・快適性を高める飲食施設の運営に係る提案	70
(3) 個別機能の運営に関する事項	①個別施設の運営業務	○		《男女平等・共同参画センター》 ・複合施設全体のコンセプトと当該機能の役割を意識した、的確な運営方針 ・複合施設であることを活かした、各機能との連携・協力による幅広い事業展開 ・区の計画を踏まえつつ、トレンドの変化を踏まえた講座・交流促進業務の企画 《産業振興センター》 ・複合施設全体のコンセプトと当該機能の役割を意識した、的確な運営方針 ・目黒区産業振興ビジョンを踏まえた区の産業的特徴を活かした創業支援の工夫 ・コワーキングスペース等が、ニーズやトレンドの変化に対応できる運営方針 《体育館》 ・複合施設全体のコンセプトと当該機能の役割を意識した、的確な運営方針 ・体育館の各諸室や公開種目の特性を踏まえた、利用者の安全性及び利便性への配慮 ・スポーツの裾野を広げるための施設の利用促進・活用方策の提案、新たなスポーツに目を向ける機会の創出 ・テニスコートを含む体育施設の多目的利用、効果的な運用方法 《児童館》 ・複合施設全体のコンセプトと当該機能の役割を意識した、的確な運営方針 ・より幅広い年齢層の利用者に対応し、青少年が気軽に利用できる環境整備の考え方 ・子どもだけでなく子育て世代にとっても、子どもの新しい「気づき」につながるコンテンツ 《図書館》 ・複合施設全体のコンセプトと当該機能の役割を意識した、的確な運営方針 ・魅力あるテーマ展示を行う独自の書架の設置、他機能との連携や相乗効果を生み出すレファレンスサービスの工夫など、利用者の満足度を高める工夫 ・図書館だけでなく、区民センター全体を読書活動の場として楽しむための工夫	50
(4) 維持管理業務に関する事項	①維持管理業務の実施方針	○		・予防保全型の維持管理のポイントを踏まえた業務実施方針（資産価値の維持・向上、危険の未然防止） ・大規模かつ複合化した施設における効果的な維持管理方法	10
	②建築物・設備保守、清掃、警備業務	○		・具体的かつ的確な業務実施計画 ・諸室・エリアの特性を考慮した業務の実施内容・実施方法の工夫 ・維持管理業務の効率化方策（デジタルツールの活用含む）	15
	③公園・広場・外構、道路・通路の維持管理業務	○		・具体的かつ的確な業務実施計画 ・オープンスペースとしての安全性・快適性を維持・向上させるための工夫 ・芝生・植栽・樹木の保全・育成方法	10
	④修繕・更新業務	○		・具体的かつ的確な長期修繕計画の考え方や内容 ・計画の進捗管理や更新方法、事業期間中の点検・保守・修繕等の記録を引継ぐための方策（デジタルツールの活用含む） ・事業期間終了時の施設性能及び次期の長期修繕計画立案の考え方	25

分野	審査項目	PFI 事業	付帯 事業	評価の視点	配点
4 民間収益事業に関する事項					
(1) 事業の実施方針等	①民間収益事業の実 施方針		○	・複合市街地形成、まちづくりへの貢献、新たな区民センターとの相乗効果等、民間収益事業への期待事項を踏まえた、民間収益事業全体の実施方針 ・民間収益事業の実施体制の考え方	10
	②民間収益事業の導 入機能・施設用途・ 事業内容		○	・複合市街地形成、まちづくりへの貢献、新たな区民センターとの相乗効果を念頭においた、民間施設の機能構成及び施設用途 ・新たな住まい方・働き方・ライフスタイル等の提案や、地域の個性や独自性の育成、地域コミュニティの活性化など、地域に対する新たな価値を創造・発信できるような民間収益事業の事業内容	20
	③民間施設の施設計 画		○	・提案した導入機能・施設用途・事業内容を実現するための効果的な施設計画 ・災害時における対策や避難計画 ・エネルギー負荷の抑制や、自然エネルギー等の積極的な活用による、環境負荷への配慮 ・区民センターや区民センター公園の利用者に対する施設計画上の配慮事項（景観、動線、プライバシー、安全性 など）	20
(2) 事業計画	①事業実施スキーム		○	・事業実施に係る適切なスキームの提案	20
	②施設管理計画		○	・民間施設のメンテナンス及び大規模修繕の実施に対する考え方や方法 ・民間施設の除却・更地返還についての考え方や方法 ・区・民間収益事業者・区分所有者・テナント運営者や区民センター側の施設運営者、施設利用者・地域等の関係者によるコミュニティ活動や地域の価値向上に係る取組についての実施・支援等の方針	20
	③事業収支計画、リ スク対策と事業継続 性		○	(事業収支計画) ・具体的かつ確実性のある事業収支計画、資金調達・償還計画 ・事業内容に関する需要計画の的確性 (リスク対策・事業継続性)	10
計					800