

千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業
B 工区事業協力者募集に係る
事業企画提案書の評価について

平成25年11月

千葉市 都市局都市部まちづくり推進課 千葉都心整備室

事業企画提案書の評価について

- ・募集要項「第4 事業企画提案書の提出等」2. 事業企画提案書に求める内容 に記載された項目に即して合計が100点となるように配点の上、項目別に評価して得点を決定し、その合計点により、事業企画提案書の評価とする。（次頁の表を参照）
- ・各項目は、記載の配点を最高点とし、「評価の指標」の観点から、基本的にはA～Cの3段階の評価を考える。C評価を標準と考えて、これよりも優れたものはA、B評価、劣るものはD評価とする。ただし、記載内容に問題がある（あるいは記載がない）場合には、E評価として得点なしとする。

段階評価は、配点に対して下表のような係数を乗じて得点を定める。

段階評価	係数	例) 配点5点の場合の得点
A (特に優れている)	1.0	5.0
B (優れている)	0.8	4.0
C (普通である)	0.6	3.0
D (劣っている)	0.4	2.0
E (問題がある)	0.0	0.0

- ・各提案の項目ごとにコメントを付した段階評価及び得点を記載した評価表を作成し、千葉市公園等活用事業者選定委員会に提出する。

注) 上記委員会においては、評価表に記載された段階評価が妥当かどうかを項目毎にチェックし、必要に応じて修正する。修正後の得点を再集計し、これにより最終的な順位付けを行う。基本的には、最高得点者を事業協力予定者に選出するものとするが、最終的な予定者選出は委員会における審議に委ねる。(例えば、同点2者の場合)

なお、全項目においてC評価の場合の合計点が60点となることから、各設問の得点合計60点を「合格」とすることにより、提案内容の質の確保を図ることも検討されることを提案する。

にぎわいの創出に関わる項目についてはD評価以下の評価となった場合は他の点数に関わらず失格とする。(対象は(2)のイの施設建築物B棟とする。)

表：事業企画提案書の評価における配点表（1）

提 案 事 項		評 価 の 指 標		配 点	
(1)事業企画趣旨説明書	ア 地区の現状認識、将来展望	課題認識、将来展望	<p>※地区の現状認識、将来展望は妥当であるか。 (例)にぎわいの創出となる提案か。将来への展望が望める提案か。提案は市民のニーズをとらえているか A評価:特に評価すべき展望がある。 B評価:評価すべき展望がある。 C評価:妥当である。 D評価:記載内容が不十分。 E評価:記載内容に問題あり。</p>	5	10
	イ 取り組み方針、取り組み体制	方針、体制	<p>※取り組み方針、取り組み体制は具体的であるか。 (例)施設計画、事業計画等、十分な専門別の担当者が予定されている。 A評価:特に評価すべき提案がある。 B評価:評価すべき提案がある。 C評価:方針、体制ともに具体的である。 D評価:方針、体制のいずれかが具体的でない。 E評価:方針、体制のいずれも具体的でない。</p>	5	
	ウ 事業の進め方に対する提案	提案内容	<p>※提案は具体的であるか。 (例)各種調査、事業者募集方法等の記載がある。 A評価:特に評価すべき提案がある。 B評価:評価すべき提案がある。 C評価:提案が具体的である。 D評価:提案はあるが具体的でない。 E評価:提案なし。</p>	5	

表：事業企画提案書の評価における配点表（2）

提 案 事 項		評 価 の 指 標		配 点			
(2) 施設計画提案書	ア 計画コンセプト	上位計画との整合	※「イ 施設計画概要」と一体で評価する。個別配点しない。		50		
	イ 施設計画概要	施設建築物B棟	<p>※千葉駅西口のにぎわい創出に寄与する内容であるかを「1.0～0」の範囲で評価する。 比較の基準は業種毎に現用途及びにぎわいの状況を踏まえて設定した率（業種毎に床面積割合で案分して算出）に「にぎわい度」を「1.0～0」の範囲で判定して、業種毎の点数の合計を評価点とする。（5段階ではない。） （なお、6点未満はD評価以下となり失格とする。募集要項に記載の禁止用途がある場合は失格とする。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務 100% ・宿泊施設 100%（シティホテルタイプ）、50%（ビジネスホテル、カプセルホテル） ・居住施設 30%（有料老人ホーム、グループホーム等含む） ・医療施設 100%（診療科5以上） 50%（4以下） ・教育施設 100%（予備校、学習塾、子育て支援施設等） ・文化施設 100%（映画館、ホール、展示場等） ※結婚式場は 100%、葬祭場は 10% ・娯楽施設 100%（アミューズメントセンター） ・飲食施設 100% ・スポーツ施設 100% <p>上記以外の用途については、選定委員会で審査時に率を定めて評価する。</p>			20	
				<p>※土地の高度利用が図られているか。 ⇒高度利用地区により 800%まで割増可能であるので、都市計画上の容積 700%以上を標準と捉える。 A評価：795%以上、B評価：750%以上、C評価：700%以上 750%未満、 D評価：600%以上 700%未満、E評価：600%未満 （注）1%未満は切り捨てた値で評価 （注）都市計画における 100%刻みの容積率設定を考慮し下限を 600%に設定。</p>		15	
			公共施設	<p>※道路、立体的歩道施設、新千葉公園、自転車駐車場の4項目へ有効な提案があるか。 A評価：全項目について有効な提案がある。（注）有効提案の例（標準的な仕様を満足した上で） B評価：2項目有効な提案がある。 道路：公園との一体化 C評価：1項目のみ有効な提案がある。 立体的歩道施設：B棟側でのバリアフリー対応（EV・ESC） D評価：標準的な提案（現計画通り） 新千葉公園：立体公園としてデッキ下部（1F等）の利用 E評価：標準仕様以下又は提案項目なし。 自転車駐車場：B棟駐輪場との一体計画</p>		10	
	ウ コスト削減策、施工計画上の工夫	提案内容	<p>※提案は具体的であるか。 （例：公共施設とB棟の密接な工事工程計画がある） A評価：特に評価すべき提案がある。B評価：評価すべき提案がある。C評価：提案が具体的である。D評価：提案はあるが具体的でない。E評価：提案なし。</p>			5	
エ その他、施設計画上特に提案したい事柄	提案内容	<p>※提案は具体的であるか。 A評価：特に評価すべき提案がある。B評価：評価すべき提案がある。C評価：提案が具体的である。D評価：提案はあるが具体的でない。E評価：提案なし。</p>					
				<p>以下のように各評価を統合 A評価 ・2項目ともA評価 B評価 ・A評価とB評価が1項目ずつ ・2項目ともにB評価 C評価 ・B評価とC評価が1項目ずつ ・2項目ともにC評価 D評価 ・C評価とD評価が1項目ずつ ・2項目ともにD評価 E評価 ・E評価あり</p>			

表：事業企画提案書の評価における配点表（3）

提案事項		評価の指標		配点	
(3)施設運営・テナント誘致等に関する提案書	ア 施設運営の方針(用途別)	施設建築物B棟	※提案は具体的であるか。(例:リーシング方法等の具体的な方針の記載がある。) A評価:特に評価すべき提案がある。 B評価:評価すべき提案がある。 C評価:提案が具体的である。 D評価:提案はあるが具体的でない。 E評価:提案なし。	10	25
		公共施設(自転車駐車場)	※提案は具体的であるか。(例:維持管理、料金体系等の記載がある) A評価:特に評価すべき提案がある。 B評価:評価すべき提案がある。 C評価:提案が具体的である。 D評価:提案はあるが具体的でない。 E評価:提案なし。	5	
	イ テナント誘致の方針	テナント誘致の具体性	※テナント誘致の方針に関して、業種業態、キーテナント・サブキーテナント等が示されているか。 (どのような商業施設になりそうかイメージさせられるか。個別テナントの固有名詞は不要。) A評価:一般的に具体的である。 B評価:商業施設以外の用途も具体的である。 C評価:商業施設は具体的である。 D評価:方針が曖昧。 E評価:方針がない	10	
(4)定期借地権に関する提案書	ア 定期借地権に関する提案	土地賃貸料(年額)	※提案額は事業用定期借地権基準地代単価:1,160円/㎡月を上回っているか。 A評価:120%を超える(～1,392)、B評価:120%まで(1,392～1,276)、C評価:110%まで(1,276～1,160)、 D評価:同額(1,160)、E評価:基準単価以下(1,160～0) (売却提案はD評価とする。)	10	10
(5)提案全体	ア (1)～(4)における提案内容	整合性、相乗効果	※4提案書間での整合性や相乗効果があるか。 A評価:高い相乗効果が期待できる。 B評価:相乗効果が期待できる。 C評価:整合性がある。 D評価:一部整合が取れていない。 E評価:不整合による課題あり。	5	5
合計					100