

千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区事業） 評価結果

提案事項	評価の指標	配点	新日本建設(株)		事業者②				
(1) 事業参画趣旨説明書									
ア 地区の現状認識、将来展望	課題認識、将来展望 ※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。	10	5	7.8	3.8	2.7			
イ 取り組み方針、取り組み体制	方針、体制 ※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。		5 (小数点以下切捨)				4.0	6.2	3.5
ウ 事業の進め方に対する提案	提案内容 ※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。								
(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。								
イ 施設計画概要	施設建築物B棟 ※千葉駅西口の賑わい創出に寄与する内容であるか。	用途別評価	配点	用途別評価後	配点	評価			
	・商業	100%	20	6.54%	18.5	15.8			
	・医療施設(診療科5以上)	100%		71.35%					
	・教育施設	100%		2.98%					
	・ｽｰｯ施設	100%		8.94%					
	・居住施設	30%		3.06%					
	・その他								
	合計			92.87%		52.41%			
施設建築物B棟 ※土地の高度利用が図られているか。		15	15.0		15.0				
公共施設 ※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 (注) 有効提案の例(標準的な仕様を満足した上で) ・道路:公園との一体化 ・立体的歩道施設: B棟側でのバリアフリー対応(EV・ESC) ・新千葉公園: 立体公園としてデッキ下部(1F等)の利用 ・自転車駐車場: B棟駐輪場との一体計画		10	8.3		6.3				
ウ コスト縮減策、施工計画上の工夫	提案内容 ※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)	5 (小数点以下切捨)	3.3		2.8				
エ その他、施設計画に特に提案したい事柄	提案内容 ※提案は具体的であるか。								
(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。)	10	8.3		6.0				
	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)	5	4.3		3.0				
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)	10	9.3		5.7				
(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/m ² 月を上回っているか。	10	8.0		0				
(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。	5	3.8		2.5				
			84.1		53.8				

小数点第2位以下を四捨五入して標記しているため、合計が一致しない場合があります

「千葉中央港地区市有地活用事業」 評価結果

審査項目		様式	評価の視点	配点		点数 (株)ケースネットワーク					
提案内容審査	事業の総合計画	事業コンセプト	3-2	本事業の目的を理解し、より具体的で明快な提案がある。	15	5	4.0				
			新たなまちの賑わいを生む計画である。	5		4.0					
			本市が求めるイメージを体现したコンセプトであり、集客や独自の世界観が主張できている。	5		3.4					
	事業の総合計画	集客施設の提案	3-5	集客施設の運営及び事業計画等について、事業期間にわたる事業安定化方策の具体的な提案がある。	15	5	3.7				
				集客力が高く魅力的な施設構成の計画となっている。		5	3.3				
				海辺を活かした施設構成及び配置の提案となっている。		3	2.0				
				千産千消のコンセプトを活かした提案となっている。		2	1.8				
	事業の総合計画	ターミナル機能の提案	3-6	ターミナル機能の位置、構造等が入念に検討され、旅客誘導や視認性等の機能が優れている。	10	5	3.4				
				ターミナル機能を集客施設と融合させ、乗船時以外も賑わう空間の計画となっている。		5	3.6				
	事業の総合計画	事業実施体制	3-7	事業着手から終了まで確実かつ円滑に実施できる体制が確保されているか。	10	5	3.7				
				本事業において想定される事業リスクを明確に抽出及び分析し、その事業リスクに対して保険、資金ストック、バックアップ体制が考慮されている。		5	3.3				
				事業収支計画が具体的である。		3	2.0				
	事業の総合計画	事業リスク及び事業収支計画	3-7	維持及び修繕の考え方が明確である。	10	2	1.8				
				管理運営計画		管理運営計画	3-8	集客施設の維持管理及び運営の体制や方法等について具体的な提案がある。特に駐車場の効率的な運用を図るなど運営方法が優れている。	5	5	3.9
				施設の設計及び建築計画		周辺環境との調和	4-3	海辺に立地するメリットを引き出す施設計画であり、さん橋・緑地からの景観、旅客船側からの眺め等に配慮し、周辺環境との調和について具体的に適切な提案がある。	10	5	3.7
市がさん橋・緑地等を整備するに際して参考とし、デザイン・カラーコンセプトを統一することが可能となりうる優れた提案がある。	5	3.4									
施設の設計及び建築計画	施設計画	4-4	建設施設の各機能が利用者の利便性を踏まえて適正かつ合理的に配置されており、導入施設の利用促進が期待できる施設計画である。	10	5	3.4					
			施設の安全性やユニバーサルデザインに関する考え方が明確であり、具体的な提案がある。		3	1.8					
			施設の環境配慮について効果的かつ具体的な提案がある。		2	1.3					
資金計画	資金計画	6-2 6-3	応募者の財務状況を踏まえた資金計画である。	10	4	3.0					
			安定した事業運営が行われる計画である。		4	3.2					
			総合計画、施設の設計及び建築計画との整合性が図られている。		2	1.5					
整合性	整合性		提案書各項目間の整合性が図られている。	2	2	1.5					
価格審査	6-4	ターミナル機能部分に関する提案家単価に基づき評価する。要求内容（建物仕様、面積等）を満足したうえで、提案された建物単価の低額順に高評価とする。	8	8	8.0						
				100	100	74.8					

以下の事業用地外提案・アイデアは、上記提案審査内容とは別途に審査し、加点要素とする
(事業用地内提案内容等で100点満点、事業用地外提案内容が優れて満点となると合計120点)

事業用地外提案 アイデア	7-2	本市が求めるイメージを体现したコンセプトに合致する提案である。	20	5	3.4	
		「みなと」の賑わいを生み出す提案である。		5	4.0	
		具体性のある提案である。		3	2.3	
		本施設と統一感のあるデザインとなっている。		3	2.2	
		千葉みなと駅から優れた誘導性のある提案である。		4	3.0	
				20	20	14.9
合計						89.7