

別紙 9

## JR 南船橋駅南口市有地活用事業

### 審査基準

平成 3 1 年 4 月 2 5 日

船橋市

## 1. 審査基準の位置付け

本審査基準は、市が本事業において、公募型プロポーザル方式により事業者の募集・特定を行うにあたって、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すものである。

本審査基準は本事業の募集要項と一体のものであり、使用する用語に関しては、別途定義するものを除き、募集要項のとおりとする。

## 2. 資格要件の項目

資格要件は、募集要項「6.（4）構成員の資格要件」に示すとおりとする。

## 3. 提案審査の項目及び配点

### （1）評価項目及び配点

評価の視点及び配点は、以下のとおりとする。

区分	評価項目	評価の視点	提出資料		配点
			様式	添付資料	
実施体制・事業計画	業務分担・体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>充実した体制、特筆すべき実績（特にエリアマネジメント、広場の管理運営）等、各業務を実施するための体制構築について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>各業務を担当する主体間の責任分担及び権利関係、意思決定プロセス等について、事業の円滑化に資する工夫が具体的に提案されているか。</li> <li>事業において発生するリスクの軽減またはリスクが顕在化した場合の対応策について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	2-2 2-4	—	5
	事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要な資金が確保できる見込みについて、具体的な提案がされているか。</li> <li>事業収支の算出根拠が妥当であり、公益的機能への十分な投資、支出を行うとともに、確実な事業実施が見込める計画となっているか。</li> </ul>	2-2 2-5 2-6	—	5
	実施スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案した事業実施スケジュールに無理がなく、確実な事業実施が見込める計画となっているか。また、広場等の早期供用開始等の工夫が見られるか。</li> </ul>	2-2 2-7	—	5
					15

区分	評価項目	評価の視点	提出資料	配点
全体計画・まちづくり	コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の提示した事業に対する考え方を踏まえたコンセプトが提案されているか。</li> <li>・まちとしての価値向上(SDGsやエコカルティエ憲章の理念を活かしたまちづくり等を含む)に資する提案がなされているか。</li> <li>・市の歳出抑制に資する提案がなされているか。</li> </ul>	2-2 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用計画図</li> <li>・全体鳥瞰図</li> </ul>	10
	交通量の抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業により発生する自動車交通量の抑制策について、有効かつ具体的な提案がされているか。</li> <li>・市有地を含む周辺地域で発生する渋滞の緩和に資する提案がされているか。</li> </ul>		5
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業地で統一されたデザイン等、優れた景観計画となっているか。また、周辺地域との調和や、魅力的な街並みを創出するための工夫が提案されているか。</li> </ul>		5
	周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の住宅地等に対する配慮について具体的な提案がされているか(騒音、振動、光害、防犯対策など)。</li> </ul>		5
A街区	賑わいの創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単純な居住系機能の導入にとどまらず、賑わい・回遊性の創出に資するような工夫、将来に亘ってまちづくりに貢献するための工夫が具体的に提案されているか。</li> </ul>	2-2 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用計画図</li> <li>・基準階平面図</li> <li>・2面以上の立面図</li> <li>・各階面積表</li> </ul>	5
B街区	土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設等と広場の配置は、賑わい・回遊性の創出や魅力的な街区とするための工夫が提案されているか。</li> <li>・商業施設等と広場が連携し、賑わい・回遊性の創出に資する相乗効果が発揮される提案がされているか。</li> </ul>	2-2 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用計画図</li> <li>・各階平面図</li> <li>・2面以上の立面図</li> <li>・各階面積表</li> </ul>	10
	商業施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賑わいの創出に資する集客施設が提案されているか。</li> <li>・提案する事業は、具体的な数値を用いた的確なマーケット分析に基づいているか。</li> <li>・高い品質・サービスが継続して提供できる維持管理運営計画が、具体的に提案されているか。</li> </ul>		10
	広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・臨海部の玄関口にふさわしい、大規模な広場が提案されているか。</li> <li>・賑わい・回遊性を生み出すための整備内容が具体的に提案されているか。</li> <li>・賑わいの創出に資するイベントが、具体的な効果とともに提案されているか。</li> <li>・高い品質・サービスが継続して提供できる維持管理運営計画が、具体的に提案されているか。</li> </ul>		15

区分	評価項目	評価の視点	提出資料	配点
C街区	賑わいの創出	・単純な居住系機能の導入にとどまらず、賑わい・回遊性の創出に資するような工夫、将来に亘ってまちづくりに貢献するための工夫が具体的に提案されているか。	2-2 ・土地利用計画図 ・基準階平面図 ・2面以上の立面図 ・各階面積表	5 5
D街区	土地利用計画	・歩行者動線を意識した施設配置、臨海部エリアの回遊性を向上させるための工夫が具体的に提案されているか。	2-2 ・土地利用計画図 ・各階平面図 ・2面以上の立面図 ・各階面積表	5
	商業施設等	・周辺住民の生活利便の向上に資する物販やサービス等を提供する商業施設のほか、賑わいの創出に資する用途の施設導入が提案されているか。 ・提案する事業は、具体的な数値を用いた的確なマーケット分析に基づいているか。		5
	回遊施設等	・回遊性の向上に資する機能が具体的な効果とともに提案されているか。 ・高い品質・サービスが継続して提供できる維持管理運営計画が、具体的に提案されているか。		10
エリアマネジメント	組織設置・運営	・多様な主体の参画及び多様な主体を巻き込む工夫について具体的に提案されているか。 ・エリアマネジメント運営について、実現性、有効性、継続性等を高める工夫が提案されているか。	2-2 —	5
	活動内容	・B街区、D街区等を活用した、臨海部エリアの賑わい創出・回遊性向上に資する取組について提案されているか。 ・臨海部エリアの価値向上（SDGsやエコカルティエ憲章の理念を活かしたまちづくり等を含む）に資するエリアマネジメントの取組について提案されているか。		10
	施設連携	・浜町2丁目市有地を含む周辺施設との連携について、具体的な提案がされているか。		5
提案価格		・買取価格と30年分の借受価格（借受価格（年額）を基に各年を現在価値化したものの合計）を合算した額を評価対象とする。	2-3 —	25
<b>合計</b>				<b>150</b>

※各添付資料は、A3サイズ片面 で1ページ以内とすること。