

千代田町中心拠点地区市街地再開発事業
事業協力者 選考基準

令和元年5月

千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合

目次

1	はじめに	1
2	審査方法	1
3	審査体制	1
4	優先交渉権者、事業協力者決定の公表	1
5	事業協力者決定までの流れ	1
6	審査項目と配点	1
7	各審査項目の内容と配点、算出、指標	2
8	その他	6

1 はじめに

本選考基準は、千代田町中心拠点地区市街地再開発事業 事業協力者（以下、「事業協力者」という。）の選定を行うにあたり、応募者が提出した事業企画提案書（以下、「提案書」という。）の内容について、客観的に審査するための基準として作成したものです。

2 審査方法

審査は、本選考基準に従い、書類審査（一次審査）とプレゼンテーション・ヒアリング（二次審査）により行います。

一次審査により二次審査の対象となる事業企画提案者を定めるものとし、一次審査にて適合していないと判断された場合は失格となります。

二次審査の実施時期、場所等については、一次審査後に応募者に対して別途通知します。

3 審査体制

（１）一次審査

千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合理事会及び審査委員補佐 1 名（一般社団法人群馬県中小企業診断士協会）により構成します。

（２）二次審査

「千代田町中心拠点地区市街地再開発事業 事業協力者審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）（一般社団法人群馬県中小企業診断士協会を除く）により構成します。

4 優先交渉権者、事業協力者決定の公表

審査委員会による審査を経て、優先交渉権者を選定します。

準備組合は、当該選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、優先交渉権者と基本協定を締結することで、事業協力者が決定します。

優先交渉権者、事業協力者の決定については、結果を準備組合ホームページ（事務局・前橋市ホームページ）で公表します。

公表内容は、優先交渉権者の名称及び講評、事業協力者の名称とします。なお、各審査委員の評価点は公表しないものとします。

5 事業協力者決定までの流れ

① 応募者による提案書等の提出



② 一次審査

- 提出書類の不備等の確認や応募者資格要件を満たしていることを審査
- ※適合している場合は二次審査



③ 二次審査

- 応募者によるプレゼンテーション・ヒアリングにて企画提案の審査・総合的な評価



④ 審査委員会にて優先交渉権者の選定



⑤ 準備組合総会にて優先交渉権者の決定



⑥ 優先交渉権者と基本協定の締結



事業協力者の決定

6 審査項目と配点

（１）一次審査

一次審査として、提出書類の不備等の確認や応募者資格要件を満たしていることを審査します。適合している場合は二次審査を行う旨の通知を送ります。適合していない場合は失格となります。

(2) 二次審査

二次審査として、審査委員会にて応募者によるプレゼンテーション・ヒアリングを行い、審査委員は、企画提案内容の評価を行います。

①本事業への取り組み姿勢・事業推進に関する提案	25点
②開発コンセプトと上位計画等との整合性	10点
③施設方針・土地利用・公的資産連動に関するコンセプト提案	20点
④保留床処分コンセプトや想定参加組合員提案	5点
⑤にぎわい創出に関する提案	25点
⑥総合的な評価	15点
計	100点

(3) 二次審査における提案内容評価

審査委員は、提案内容評価の評価項目に対して、「表1 評価基準」の5段階で評価し、評価項目ごとに提案内容評価点として点数化します。

なお、各評価項目、評価の視点及び配点の詳細については、「表2 事業協力者選考評価項目表」を参照することとします。

表1 評価基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	当該審査項目において特に優れている	配点×1.00
B	当該審査項目において優れている	配点×0.80
C	当該審査項目において妥当である	配点×0.60
D	当該審査項目において劣っている	配点×0.30
E	当該審査項目において相当劣っている	配点×0.00

7 各審査項目の内容と配点、算出、指標

(1) 一次審査

一次審査は、「千代田町中心拠点地区市街地再開発事業 事業協力者 募集要項」の「第2 応募に関する事項 2. 応募者に関する事項」により審査します。

(2) 二次審査

二次審査における評価項目および配点等は、以下のとおりとします。

表2 事業協力者選考評価項目表

企画提案項目	企画提案の内容・評価指標		
審査のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ◆事業コーディネート力・事業推進能力が優れているか。 ◆資力・信用力が十分であるか。 ◆将来を見据えた賑わいにつながる提案力・企画力・独自力があるか。 		
	評価項目	評価の視点	配点
表紙			
①【配点25点】 本事業への取り組み姿勢・事業推進に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・積極的な取り組み姿勢があり、企業内（共同体内）において、十分な体制を整えているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業遂行性が確保されている。 ・基本計画、基本構想を成し遂げるための役割が明記されている。（企業内での仕切り役や個々の役割が確保できている。） ・商業コンサルタントに関する知見がある。 	25
			7

	<ul style="list-style-type: none"> 資金協力体制が明確で信用性と実現性があるか。(例として事業資金立替えスタート時期、立替え期間・限度額、金利・返済条件、担保の有無、事業がとん挫した時の対応など) 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発事業のスキームとしての資金の立替えに伴うタイミングや方法などが明確になっている。 	7
	<ul style="list-style-type: none"> 本市の特徴や強み・弱みを把握し、当該地区の現状を踏まえた考えであるか。 本事業の背景(経緯や過去の変遷)を踏まえた地権者の立場に立った意欲的なコーディネート力を有した考えとなっているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 本市の強み、弱み(良い、悪い)がどちらか一方に偏っていない。 今後の人口減少などに対応した中心市街地の機能配置が提案されている。 中心市街地のこれまでの経緯を明確に把握している。 中心市街地について、役割に応じたエリア分けや数値的な要素の提案がされている。 	4
	<ul style="list-style-type: none"> 良好な組合へのパートナーとして事業協力業務を完遂できる十分な実績と資質を有しているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 過去に再開発事業に携わっており、実績が豊富である。 当該地区と同規模の再開発事業を実施した経験がある。 これまでに商店街を含む百貨店の再生や公有地を含む再開発事業に携わっている。 	4
	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の権利全般に関する保全について考えられているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区内もしくは地区外での移転の権利変換計画等における考え方が明確になっている。 	3
②【配点10点】 開発コンセプトと上位計画等との整合性			10
	<ul style="list-style-type: none"> 上位・関連計画と整合を図れた開発コンセプトであるか。 当該地区が拠点となってまち全体に波及するような独自性・将来性・実現性の高いコンセプトであるか。 	<ul style="list-style-type: none"> 前橋市市街地総合再生計画との整合が図られ、当該地区の位置づけが明確になっている。 社会情勢の流れを踏まえた当該地区整備の提案となっている。 	6
	<ul style="list-style-type: none"> 提案開発コンセプトのイメージが容易にでき受け入れやすいものか。※コンセプト図としてラフスケッチ程度視覚資料可 	<ul style="list-style-type: none"> パースやイメージ図等により、コンセプトや当該地区の整備後のまちの姿が視覚的に伝えることができている。 	4

<p>③【配点 20点】 施設方針・土地利用・公的資産連動に関するコンセプト提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> 中心拠点として、にぎわい拠点づくりの具体性、現実性や市民需要、市場動向および立地特性を把握した考えがなされているか。 隣接、近接施設との相乗効果や回遊性の向上が期待できるものであるか。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の市場性、必要性を踏まえている。 独自の市場調査結果からにぎわい拠点づくりに関する提案が盛り込まれている。 本市のポテンシャルを生かしており、整備後の期待感も含め、中心拠点にふさわしい拠点性を構築する内容となっている。 市民のニーズを調査、把握し、それに応えている。 広瀬川河畔や元気21など中心市街地の回遊性が考えられている。 中心市街地の各通りの人の流れが考えられている。 	<p>20</p> <p>6</p>
<p>広場等の公共空間の活用方法や管理運営も含めた長期的な展望による具体性・実現性のあるものであるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 8番街区に存する公有地の有効な活用方法や従後の管理運営方針などが明記されている。 活用方法や管理運営について、エリアまたはタウンマネジメントの要素を含んでいる。 単純に広場を設けるのではなく、市民にとって憩える空間演出等の公共空間の活用のされ方が示されている。(平日、土日、イベント時の活用等) ソフト事業など一過性の運営ではなく、管理運営していくための長期的な方針が考えられている。 	<ul style="list-style-type: none"> 8番街区に存する公有地の有効な活用方法や従後の管理運営方針などが明記されている。 活用方法や管理運営について、エリアまたはタウンマネジメントの要素を含んでいる。 単純に広場を設けるのではなく、市民にとって憩える空間演出等の公共空間の活用のされ方が示されている。(平日、土日、イベント時の活用等) ソフト事業など一過性の運営ではなく、管理運営していくための長期的な方針が考えられている。 	<p>6</p>
<ul style="list-style-type: none"> 上位・関連計画との整合が図れた施設・土地利用となっているか。 駐車場計画や渋滞対策など流動しやすい導線計画が考えているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ある程度の施設用途、施設配置が提案されている。 周辺の既存駐車場等も含めた駐車場の規模等の在り方、考え方が検討されている。 自家用車に代わる公共交通等の交通手段による施設利用が考えられている。 	<ul style="list-style-type: none"> ある程度の施設用途、施設配置が提案されている。 周辺の既存駐車場等も含めた駐車場の規模等の在り方、考え方が検討されている。 自家用車に代わる公共交通等の交通手段による施設利用が考えられている。 	<p>4</p>
<p>ユニバーサルデザイン・緑化・防災等に配慮した特筆できる都市機能の向上対策がなされているか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 誰もが安心して快適に滞在できるための提案がされている。 広瀬川、馬場川などのまちなかにある自然との調和が図られるような緑のデザインや配置が提案されている。 自然エネルギーを活用するなどし、環境に配慮されている。 大規模災害時における防災備蓄倉庫、一時滞在施設としての計画が考えられている。 防災都市づくりの観点での提案が盛り込まれている。 	<ul style="list-style-type: none"> 誰もが安心して快適に滞在できるための提案がされている。 広瀬川、馬場川などのまちなかにある自然との調和が図られるような緑のデザインや配置が提案されている。 自然エネルギーを活用するなどし、環境に配慮されている。 大規模災害時における防災備蓄倉庫、一時滞在施設としての計画が考えられている。 防災都市づくりの観点での提案が盛り込まれている。 	<p>4</p>

<p>④【配点5点】 保留床処分コンセプトや想定参加組合員提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・保留床処分方法や、地権者の円滑な権利変換にむけて将来展望のある考えであるか。 ・本地区の市場性を踏まえた現実的な権利床活用・処分方法であるか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業採算性の観点から、十分に事業の成立が可能となっている。 ・無理のない保留床処分計画が考えられている。 	<p>5</p> <p>5</p>
<p>⑤【配点25点】 にぎわい創出に関する提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・独自性・将来性・話題性等があるものであるか。 ・中心拠点として、本地区の特性や固有性をよく把握し、多様なニーズに応えられるにぎわい拠点づくりとしてまちの付加価値を高めるものであるか。 ・市民の生活の質や利便性の向上に資する取り組みや運営等の考えがしっかりなされているか。 ・当該区域を含む周辺地区が将来にわたりにぎわい創出、持続可能な仕組みの提案に具体性・実現性・主体性があるか。 ・市民が集い活動できるものであるか。 ・上位計画との整合が図れた施設・土地利用となっているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・他都市には事例の無いような要素が盛り込まれている。 ・近隣他市には無い、目新しさや斬新さ、インパクトがある。 ・効果が局所的、一過性ではなく、継続して好影響が広がるような提案である。 ・エリアマネジメント、タウンマネジメントの要素を含んでいる。 ・公有地を活用した施設提案がされている。 ・昼間人口を踏まえた提案がされている。 ・若者から高齢者まで幅広い年齢層向けの施設、土地利用の提案となっている。 ・イベント時の施設、土地利用の提案がされている。 	<p>25</p> <p>7</p> <p>7</p> <p>7</p> <p>4</p>
<p>⑥【配点15点】 総合的な評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・上記審査項目だけでは評価が十分にできない実績や、事業協力にあたって企画提案内容やプレゼンテーション等により全体をみて、客観的に判断し加点する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・プレゼンテーション、ヒアリングの際の受け答えに、明確性や対応力がある。 ・コンセプトや施設方針を踏まえた事業、実務の遂行性がある。 ・自由評価 	<p>15</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>5</p>

8 その他

- (1) 事業実現性が著しく低い提案や、提案内容が著しく不十分である提案は、当該応募者を失格とします。
- (2) その他、審査上考慮すべき事項等がある場合には、審査委員会での協議により、その取扱いを決定していくこととします。