

JR 南船橋駅南口市有地活用事業  
事業者募集要項

平成31年4月25日

船橋市



## 目次

1. はじめに	1
(1) 募集の趣旨	1
(2) 本募集要項の位置づけ	1
(3) 事業者の役割	1
2. 用語の定義	2
3. 市有地概要	5
(1) 背景・課題	5
(2) 経緯	5
(3) 市有地概要及び開発前提条件	6
4. 事業概要	11
(1) 事業コンセプト等	11
(2) 事業内容	12
(3) 土地利用条件	14
(4) 工事期間中の条件	15
(5) 事業期間	16
5. 事業スケジュール	17
6. 応募者の要件等	18
(1) 基本的要件	18
(2) 資格要件基準日	18
(3) 応募者の構成等	18
(4) 構成員の資格要件	18
(5) 失格要件	20
7. 契約の概要	21
(1) 契約体系	21
(2) 契約の種類	21
(3) 契約締結の条件	22
(4) リスク分担	22
8. 優先交渉権者の選定方法	25
(1) 基本的な考え方	25
(2) 審査の流れ	25
(3) 審査の方法	26
(4) 結果の公表	26
(5) 留意事項	26
(6) 提案項目等	27
9. 事業者募集手続	31
(1) 事業者募集の流れ	31

（２）問い合わせ先.....	35
添付資料一覧.....	36
閲覧資料一覧.....	36

## 1. はじめに

### (1) 募集の趣旨

本事業地の持つポテンシャルを最大限に活用するため、民間事業者が持つノウハウを活かすことにより、臨海部の玄関口としてふさわしい魅力あるまちを形成することを目的に、土地利用、施設整備及びエリアマネジメントを実施する事業者を募集する。なお、事業者は、単独の法人又は複数の法人によるグループとし、どちらの体制でも本事業に参加することができる。

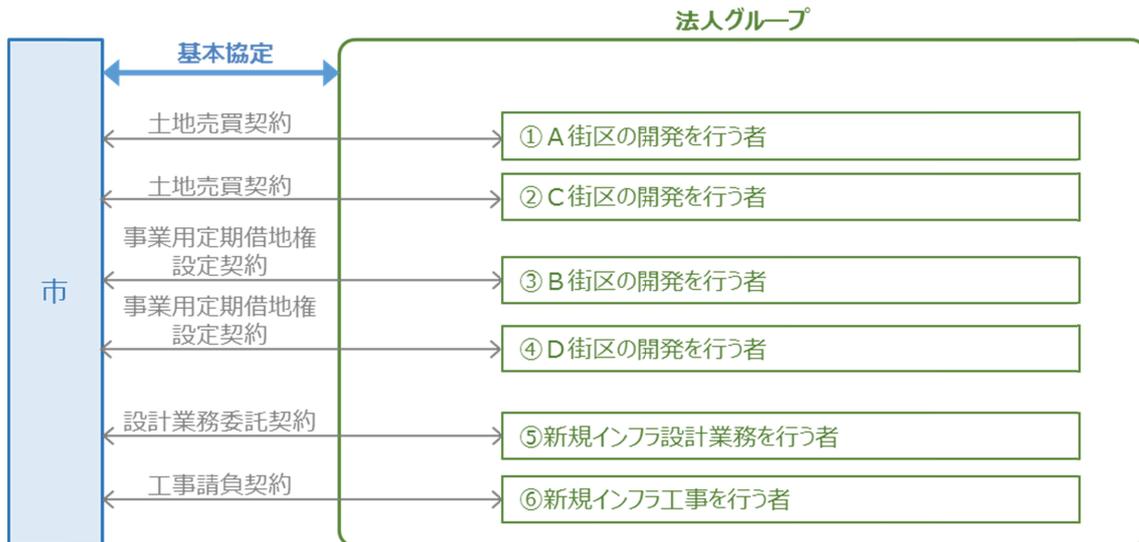
### (2) 本募集要項の位置づけ

本募集要項は、市有地活用に係る市の考え方、事業者が提案すべき事項や遵守すべき事項、契約に関する事項及びその他事業者の募集・選定に必要な事項を定めるものである。

### (3) 事業者の役割

事業者は、本事業地を一体的に開発・整備するものであり、住居系施設の開発、生活利便に資する商業施設や集客施設の開発、大規模な広場や回遊施設等の公益的施設の開発及びエリアマネジメントを、民間事業として実施する。

以下に法人グループの代表的な契約体系を示す（詳細は、「7. (1) 契約体系」を参照。）。



## 2. 用語の定義

本募集要項で用いる用語は、本文中に指定があるものはその内容、その他の用語は以下の定義に従う。

- ・ 市有地

JR京葉線の南船橋駅南口に位置する船橋市（以下、「市」という。）が所有する土地をいう。

- ・ 本事業

JR南船橋駅南口市有地活用事業をいう。

- ・ 本事業地

本事業の対象地をいう。

- ・ 事業者

市と本事業に係る基本協定を締結した者をいう。

- ・ インフラ

道路・交通広場、電気、通信、下水道（雨水・汚水）、上水道及びガスのことをいう。

- ・ 新規インフラ

本事業地内に公共事業として整備する予定である道路・交通広場、電線類地中化及び下水道（雨水・汚水）のことをいう。

- ・ 住居系施設

主に居住の用途に供する施設をいう。一般的な分譲マンションや賃貸マンションのほか、高齢者等特定の層の居住に供する施設等も含む。

- ・ 商業施設等

単独の店舗又はその複合施設をいう。店舗は小売業、サービス業等様々な業態を含む。

- ・ 臨海部エリア

本事業地を含め、市内における東京湾に面した地域をいう。

- ・ エリアマネジメント  
 本事業地を中心としたエリアマネジメントの範囲における賑わいの創出や回遊性の向上、地域の価値の向上等に資する取組を継続的に実施することをいう。
- ・ 地元商工業者  
 エリアマネジメントの範囲において、商業活動等を実施している法人等をいう。
- ・ 基本協定  
 「別紙４ 基本協定書（案）」に基づき、市と優先交渉権者が締結する協定をいう。
- ・ 土地売買契約  
 「別紙５ 土地売買契約書（案）」に基づき、市と事業者が締結する契約をいう。
- ・ 事業用定期借地権設定契約  
 「別紙６ 事業用定期借地権設定に関する合意書（案）」に基づき、市と事業者が締結する契約をいう。
- ・ 設計業務委託契約  
 「別紙７ 土木設計業務等委託契約書（案）」に基づき、市と事業者が締結する契約をいう。
- ・ 工事請負契約  
 「別紙８ 工事請負契約書（案）」に基づき、市と事業者が締結する契約をいう。
- ・ 各契約  
 土地売買契約、事業用定期借地権設定契約、設計業務委託契約及び工事請負契約をいう。
- ・ 応募者  
 本事業へ応募する法人又は法人グループをいう。
- ・ 構成員  
 法人グループを構成する法人をいう。
- ・ 代表企業  
 法人グループを代表する法人をいう。

- ・ 優先交渉権者

応募者のうち、市と本事業に係る基本協定の締結に向け、優先的に交渉を行う者をいう。

### 3. 市有地概要

#### (1) 背景・課題

市では、海老川上流地区のまちづくりにおいて、医療や健康をテーマとした「ふなばしメディカルタウン構想（別紙12）」を策定し、進化し続けるまちを目指している。また、平成28年には、ふなばし森のシティ地区において、「エコカルティエ認証（別紙13）」を取得したところであり、この認証を契機として、エコカルティエ憲章の理念を他のまちづくりにも活かせるよう取り組んでいる。

一方、市有地は駅前という好立地にありながらも、土地活用が図られていない状態が続いている。

市有地の周辺には大規模な商業施設や集合住宅が立ち並んでいるほか、日本最大級の規模を誇る京葉食品コンビナート等様々な施設が立地している。これらの施設は、個々に発展を遂げているが、地域の核となる駅前の市有地の活用が図られていないことから、まちとしての繋がりが希薄となっている。また、市有地の周辺地域では、慢性的な交通渋滞が発生しており、地域の課題となっている。

#### (2) 経緯

市有地は、平成25年10月に千葉県企業庁（現千葉県企業局）から市へ譲渡された。市では、平成26年度より市有地の活用に関する調査や検討等を継続的に実施してきた。広大な市有地を公共のみで活用するのではなく、平成29年度には官民連携調査を実施し、市の考える土地活用や事業スキームについて市場の考えを把握した。

また、更なるまちの活性化を図るため、地域内における施設間連携を高める回遊性の向上についての検討も進めてきた。平成26年度には、臨海部の回遊性を創出するための考え方をまとめた「船橋市臨海部の回遊性創出に向けた基本構想」を策定し、この構想では、市有地を臨海部の回遊性創出の拠点と位置付けている。

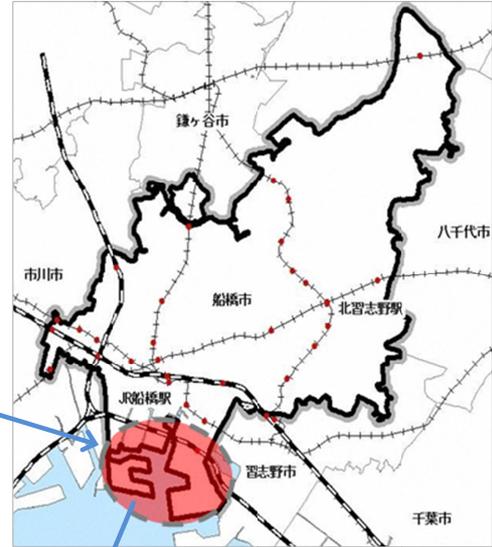
(3) 市有地概要及び開発前提条件

① 位置

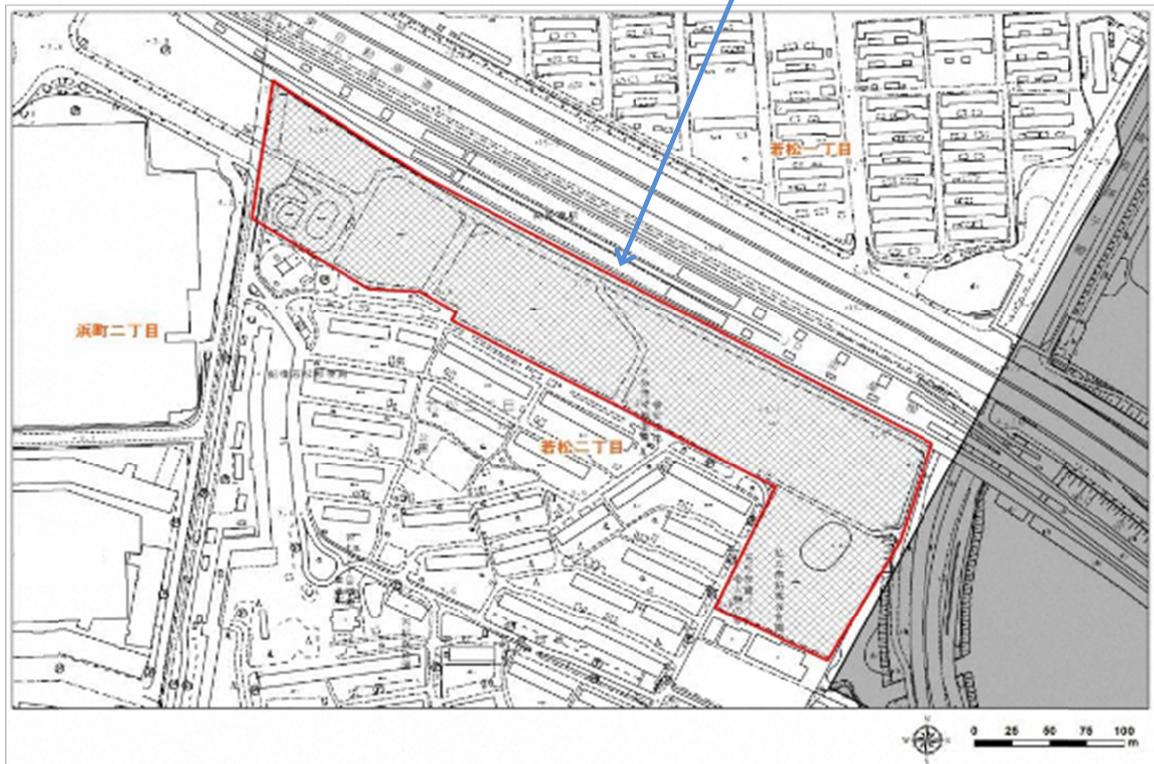
ア 市の位置



イ 臨海部エリアの位置



ウ 市有地の位置



② 市有地の面積等

市有地の面積等は以下のとおりである。なお、詳細は「閲覧1 地積測量図」を参照すること。

所在地	船橋市若松二丁目1番4 外6筆	
地番及び公簿面積	若松二丁目1番4	3,334.00 m <sup>2</sup>
	若松二丁目1番5	10,984.00 m <sup>2</sup>
	若松二丁目4番2	8,013.63 m <sup>2</sup>
	若松二丁目4番3	15,835.23 m <sup>2</sup>
	若松二丁目6番2	223.00 m <sup>2</sup>
	若松二丁目7番2	6,831.00 m <sup>2</sup>
	若松二丁目10番4	22.00 m <sup>2</sup>
		7筆合計

③ 法令等に基づく土地利用制限

ア 都市計画

都市計画関連の各種制限は、以下の変更を想定している。

項目		現状	変更（想定）
用途地域		第1種住居地域	変更なし
指定容積率		200%	変更なし
指定建ぺい率		60%	変更なし
高度地区	高度斜線	第2種高度斜線	なし
	最高高さ制限	31m	なし

イ 地区計画

市有地を区域として、地区計画「再開発等促進区」の決定を予定している。

なお、地区計画により目指す市街地が形成された後には、地区計画区域について適切な用途地域へ変更することも想定している。

地区計画の内容は、以下を想定している。

- i) 容積率は400%まで緩和する。なお、緩和を適用する場合は、建築基準法第68条の3の認定が別途必要となる。
- ii) 建築物用途を緩和する。なお、緩和を適用する場合は、建築基準法第48条のただし書による許可が別途必要となる。
- iii) 建築物の高さの最高限度は45mとする。

#### ウ 日影規制

「2.(3)③ア都市計画」に示す高度地区の変更により、日影時間は5時間/3時間となることを想定している。

#### ④ 既存のインフラ整備状況

市有地における既存のインフラ整備状況は以下のとおりである。なお、詳細は「別紙1 現況平面図」を参照すること。

種類	管理者	現況
道路・交通 広場	船橋市	道路法上の道路は整備されていない。なお、現況の通路及び交通広場は道路法の適用を受けていない。
電気	東京電力パワーグリッド(株)	JR 南船橋駅及び防犯灯のための電線類が整備されている。
通信	東日本電信電話(株)	JR 南船橋駅等のための通信施設が整備されている（既存電力柱に共架）。
下水道（雨水・汚水）	—	整備されていない。
上水道	千葉県企業局	市有地東側には南北方向に水道本管（φ1,000）が埋設されている。当該施設は引き続き使用される予定である。
ガス	—	整備されていない。

#### ⑤ その他

##### ア 地質

市有地内の地質調査を、平成27年度に実施している。なお、詳細は「閲覧2 ボーリング調査結果」を参照すること。

##### イ 埋蔵文化財

市有地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

##### ウ 接道

市有地は、現時点において、建築基準法第43条の要件（以下、「接道要件」という。）を満たしていない。なお、平成31年度中を目途に接道要件を満たす予定である。

##### エ 開発行為

「4.(2)③新規インフラ整備」に示す道路整備は、都市計画法第29条の開発行為に該当しない。なお、各街区における建築行為等については、市担当課及び関係機関との事前協議が必要となる。

オ 占用物及び残置物

市有地内には、以下のとおり、残置される占用物と、各管理者により移設・撤去等を行う予定の占用物がある。また、以下の占用物のほか、樹木や木柵等は残置するので、事業者が撤去又は利活用を行うこととする。

なお、占用物の種類及び位置については「別紙1 現況平面図」を参照すること。ただし、現況と異なる場合は、現況を優先する。

i) 残置される占用物

No.	内容	規模	管理者	備考
①	地中管路	106m	千葉県企業局工業用水部 葛南工業用水道事務所	工業用水本管（φ1,000）
②	地中管路	105m	千葉県企業局管理部船橋 水道事務所	上水道本管（φ1,000）

ii) 移設・撤去等を行う予定の占用物

No.	内容	規模	管理者	備考
①	看板	1基	千葉県消費者センター	施設案内看板
②	看板	1基	千葉県立船橋高等技術専門校	施設案内看板
③	看板	1基	千葉県企業局管理部船橋 水道事務所	施設案内看板
④	看板	1基	若松二丁目自治会	大型車両進入禁止看板
⑤	電気通信 設備	25m	KDDI(株)	光ケーブル（電柱共架）
⑥	郵便ポスト	1基	日本郵便(株)船橋郵便局	
⑦	バス停	1基	京成バスシステム(株)	
⑧	バス停(上 屋付き)	1基	京成バスシステム(株)	
⑨	電柱等	25本	東京電力パワーグリッド (株)京葉支社	電柱12本（電線含む）、支柱6 本、支線7本

No.	内容	規模	管理者	備考
⑩	地中管路	27m	東京電力パワーグリッド ㈱京葉支社	
⑪	公衆電話	1 基	東日本電信電話(株) 千葉事業部	
⑫	電柱等	2 本	東日本電信電話(株) 千葉事業部	電柱 1 本 (電線含む)、支線 1 本

## 4. 事業概要

### (1) 事業コンセプト等

#### ① 上位計画

##### ア 船橋市総合計画

「自然と都市との調和がとれた適切な土地利用を図るとともに、だれもが便利で快適に市民生活を送ることができ、また、人と人との交流、産業活動等を促進するための交通網・情報網を整備・充実するほか、海を活かした魅力あるまちづくりを進めます。

また、市民生活をより便利なものにし、船橋らしさを持った都市の魅力を創出するため、市街地の再編整備や新たな市街地の整備を推進し、にぎわいのある都市の形成を図ります。」としている。

なお、将来都市像の一つとして「都市の活力を生み発展し続けるまち」が掲げられており、その実現に寄与する取組を推進することとしている。

##### イ 船橋市都市計画マスタープラン

市有地がある湊町地域の「地域別構想」では、JR 南船橋駅南口の開発促進や、臨海部の玄関口としてふさわしい拠点づくり等の方針を示している。

船橋市総合計画及び船橋市都市計画マスタープランは、平成 32 年度を目標年次としているため、平成 33 年度にそれぞれ新たな計画となる予定である。

#### ② 事業実施の方針

これまでの調査や検討等を踏まえ、市有地が有する高いポテンシャルを活用し、官民連携による開発を推進することにより、臨海部の玄関口としてふさわしい拠点形成を含めた魅力的なまちづくりを実現するとともに、臨海部における賑わいの創出や回遊性の向上を図る。

なお、事業実施の方針は以下のとおりである。

##### **○賑わいの創出と回遊性向上**

大規模な広場空間をはじめとした、賑わいの創出や回遊性の向上に資する機能導入を図る。

##### **○民間開発の誘導**

民間開発を適切に誘導することを通じて、魅力あるまちづくりを実現する。

##### **○公的負担の最小化**

施設整備段階、運営段階のいずれにおいても、公的負担の最小化を目指す。

### ③ 市有地活用テーマ

市有地の活用にあたっては、以下のテーマを設定している。

緑豊かな広場空間を駅前に配置することにより憩いと賑わいを提供し、周辺環境と調和を図りつつ、新たな回遊拠点を創出する。また、広場を中心としたまちづくりを行うことにより、地域が一体となる臨海部の玄関口を形成する。

## (2) 事業内容

### ① 本事業地

本事業地及び街区の区分は、「別紙2 街区設定・求積図」のとおりである。

本事業は、市有地をA～Eの5つの街区に区分した上で、E街区及びE街区東側道路用地を除き、A～Dの4つの街区と道路用地・交通広場用地等を加えた範囲を対象地として実施する。

また、E街区は、市が本事業とは別に活用を図り、福祉施設等を配置する予定である。なお、市はE街区の一部を、児童相談所の設置候補地としており、今後、設置に向けて具体的な検討を進めていくことを予定している。

### ② 各街区の面積

各街区の面積は、「別紙2 街区設定・求積図」のとおりである。

なお、基本協定締結後に市が実施する測量の結果を踏まえ、確定する予定である。

### ③ 新規インフラ整備

事業者は、市が公共事業として発注する新規インフラ設計業務と新規インフラ工事を実施する。役割分担については「別紙3 設計・工事等に関する役割分担」を参照すること。

また、道路・交通広場の整備計画に関しては、「閲覧3 道路予備設計資料」を参照すること。

なお、新規インフラの設計・工事にあつては、市が活用を図るE街区を含め各街区工事と十分調整の上、合理的に施工計画を立案するものとし、交通広場以外は平成36年3月までに供用開始すること。

#### ア 設計業務

- i) 道路・交通広場詳細設計
- ii) 電線類地中化詳細設計（電気・通信事業者との協議により不要となる可能性あり）
- iii) 下水道（雨水・汚水）実施設計

#### イ 工事

- i) 道路・交通広場整備工事
- ii) 電線類地中化工事（電気・通信事業者との協議により不要となる可能性あり）

iii) 下水道（雨水・汚水）布設工事

#### ④ 各街区の開発

事業者は、「4.（3）土地利用条件」に従い、以下の内容に沿った開発を行う。

また、各街区の開発にあたっては、近隣の土地所有者等の関係者と協議する場を設けること。

##### ア A街区及びC街区の開発

事業者は、自らの資金により、住居系施設の企画、設計及び建設等を行うこと。

##### イ B街区の開発

事業者は、自らの資金により、以下のとおり施設の企画、設計及び建設等を行うとともに、事業用定期借地権設定期間中の、維持管理及び運営を行う。

- i) 広場の企画、設計、整備、維持管理及び運営をすること。また、賑わいの創出等を目的として、広場を活用したイベント等を定期的を開催すること。
- ii) 商業施設等の企画、設計、建設、維持管理及び運営をすること。
- iii) 南側住宅地への通路の整備及び維持管理をすること。
- iv) 事業用定期借地権設定期間終了時には、更地で返還すること。

##### ウ D街区の開発

事業者は、自らの資金により、以下のとおり施設の企画、設計及び建設等を行うとともに、事業用定期借地権設定期間中の、維持管理及び運営を行う。

- i) 賑わいの創出や回遊性向上に資する施設（以下、「回遊施設」という。）の企画、設計、建設、維持管理及び運営をすること。
- ii) エリアマネジメントの活動スペース（以下、「エリアマネジメント施設」という。）の企画、設計、建設、維持管理及び運営をすること。
- iii) 商業施設等の企画、設計、建設、維持管理及び運営をすること。
- iv) 事業用定期借地権設定期間終了時には、更地で返還すること。

#### ⑤ エリアマネジメント関連業務

##### ア エリアマネジメント組織の立上げ・運営

事業者は、自らの資金により、市、地域の住民、近隣土地所有者及び地元商工業者等の関係者と協力し、以下のとおりエリアマネジメント活動を実施する組織の立上げ・運営をする。

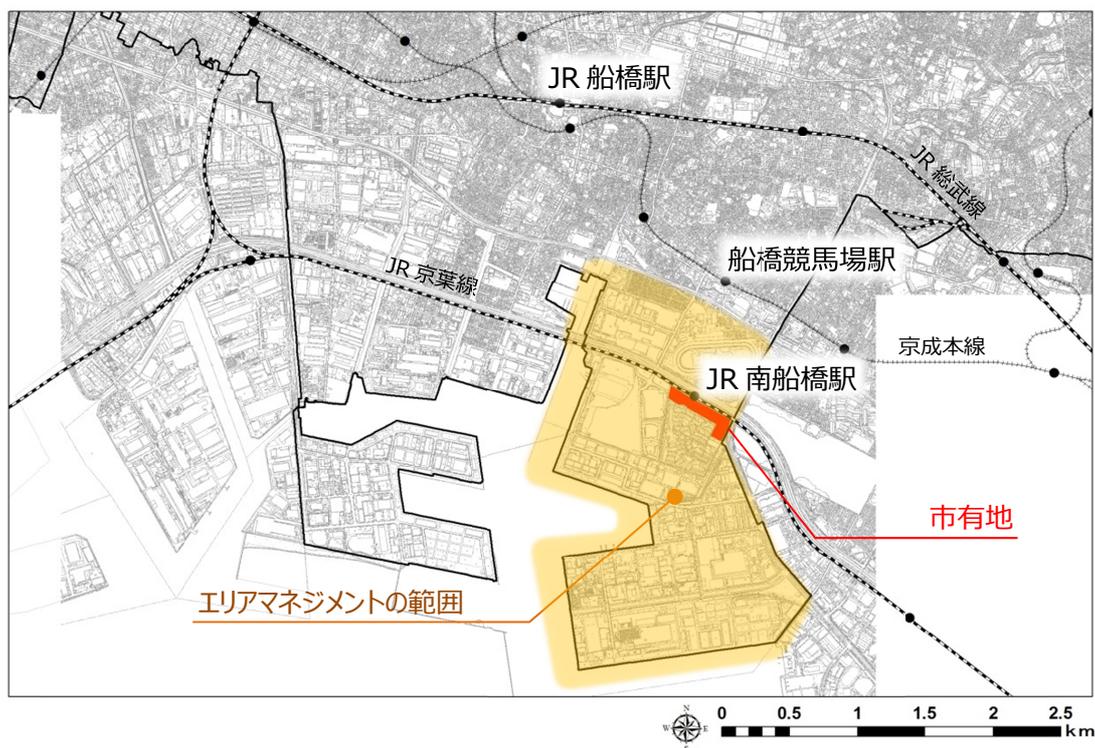
- i) エリアマネジメント組織を立上げること。
- ii) エリアマネジメント組織に参画すること。
- iii) エリアマネジメント組織の運営をすること。

#### イ エリアマネジメントに関する取組

事業者は、エリアマネジメントに関する取組として提案した事業を基に、市と協議した取組を行うこと。

#### ウ エリアマネジメントの範囲

事業者が行うエリアマネジメントの範囲は、臨海部エリアのうち、以下のとおりとすること。



### (3) 土地利用条件

事業者が、「4.(2)④各街区の開発」に示す各街区の開発を行う際には、以下の条件に従う。

#### ① 共通条件

ア 以下の項目を踏まえた土地利用とする。

- i) 市有地活用テーマに則すること。
- ii) 自動車交通の抑制策を講じること。
- iii) 臨海部の玄関口にふさわしい景観とすること。
- iv) 南側住宅地をはじめとした周辺環境に配慮すること。

イ 以下に該当しない用途であること。

- i) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第5号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用途
- ii) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用途その他周辺住民の迷惑となる目的の用途

② A 街区及び C 街区の土地利用に関する条件

住居系施設の整備を基本とすること。

③ B 街区の土地利用に関する条件

ア 臨海部の玄関口としてふさわしい大規模な広場空間を整備し、以下のとおりとする。

- i) 市民や来街者等に開放すること（常時でなくても可）。
- ii) 各種イベントが実施できること。
- iii) 芝生空間を含めること。

イ 商業施設等は、広場と一体的かつ効果的な賑わいを創出できる集客施設とすること。

ウ 周辺住民の利便性に配慮し、24時間利用可能な南側住宅地に繋がる通路を設けること。

④ D 街区の土地利用に関する条件

ア 回遊施設（例：インフォメーションセンター、コミュニティスペース、地産地消レストラン等）を配置すること。

イ エリアマネジメント施設を設けること。なお、エリアマネジメント施設は、「4.（2）⑤エリアマネジメント関連業務」に対応したものにすること。

ウ 商業施設等は、周辺住民の生活利便の向上に資する物販やサービス等の施設とすること。

**（4） 工事期間中の条件**

事業者は、以下の条件に従う。

- ① 新たな交通広場が供用開始されるまでは、既存又は既存と同等の交通広場の機能を維持すること。
- ② 新たな道路が供用開始されるまでは、既存又は既存と同等の車両動線及び歩行者動線を確保すること。
- ③ 各街区内の工事と新規インフラ工事に共通する仮設及び交通整理員の配置については、事業者の負担により実施すること。
- ④ E 街区の整備に必要な搬出入経路を本事業地において確保すること。

#### (5) 事業期間

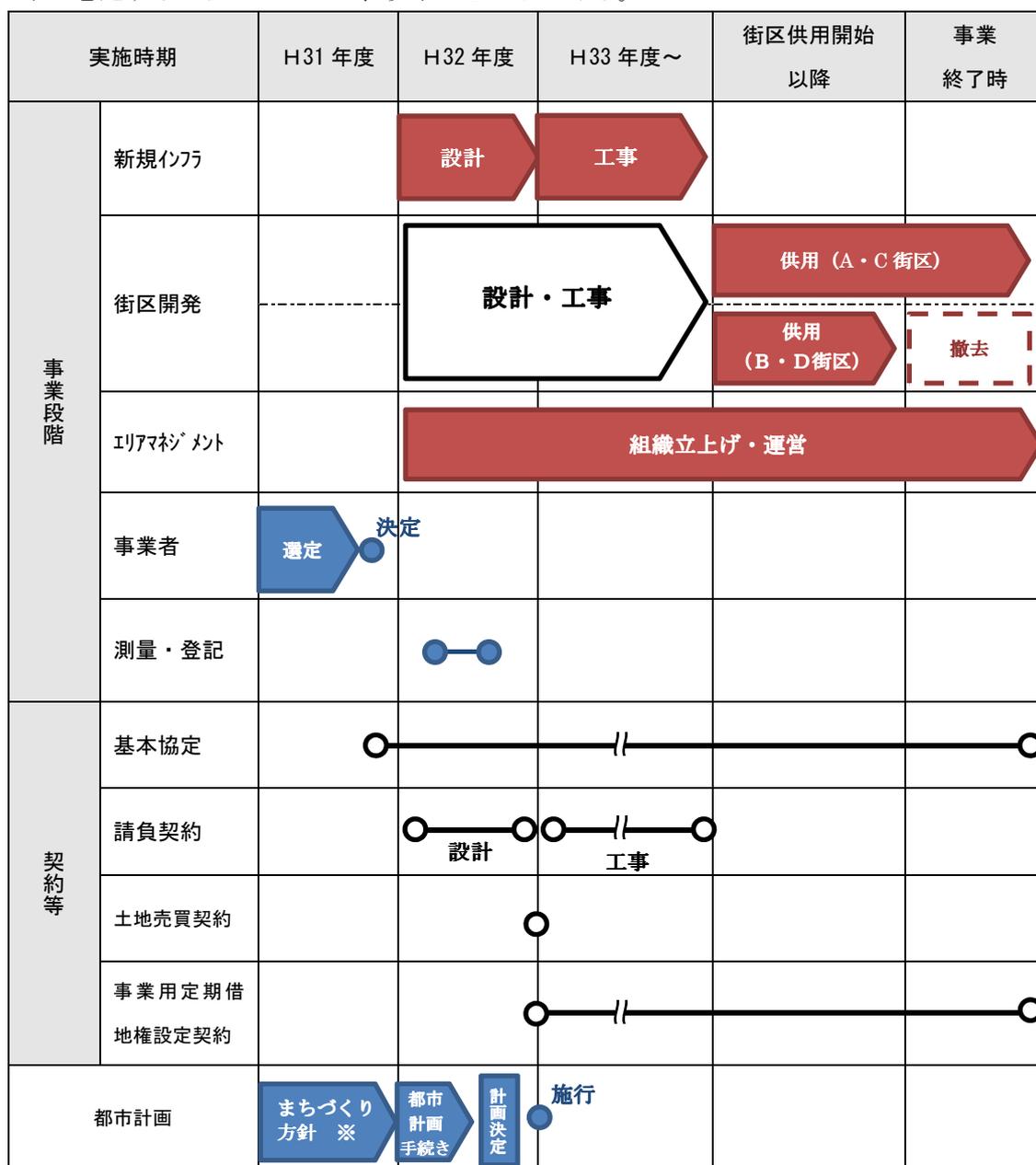
本事業の事業期間は、基本協定締結日から B 街区及び D 街区の事業用定期借地権設定期間の終了日までとする。

また、B 街区及び D 街区の事業用定期借地権設定期間については、設計、工事及び原状回復に要する期間を含み 30 年以上 50 年未満とし、事業者の提案した期間を基に、市と協議した期間とする。

## 5. 事業スケジュール

優先交渉権者の選定後、市との協議を経て事業者と基本協定を締結し、その後新規インフラの設計等の業務に関する契約を締結する。なお、土地売買契約及び事業用定期借地権設定契約は、都市計画決定後に締結する。

市が想定するスケジュールは、以下のとおりである。



※ 都市計画マスタープランを補完し、まちづくりの方向性を示すためのもの。

## 6. 応募者の要件等

### (1) 基本的要件

応募者は、本事業を確実かつ安定的に事業を運営することができる企画力、技術力及び経営能力を有する者とする。

### (2) 資格要件基準日

資格要件基準日は、応募希望表明書等提出期間の最終日とする。

### (3) 応募者の構成等

法人グループの場合は、以下のとおりとする。

- ① 事前に構成員間で協議を行い、構成員の役割を明確にし、合意の上参加すること。
- ② 「9. (1) 事業者募集の流れ」に基づいて、市と直接やりとりをする代表企業を定めること。
- ③ 構成員は、他の法人グループの構成員と重複しないこと。

### (4) 構成員の資格要件

#### ① すべての構成員に求める資格要件

構成員は、以下の要件をすべて満たすこと。

ア 日本国内に本社または事業所を有する者。

イ 以下に示す事項のいずれにも該当しない者。

- i) 地方自治法施行令第167条の4第1項第1号の規定に該当する者。
- ii) 船橋市建設工事請負業者等指名停止措置要領による指名停止及び船橋市入札参加有資格者実態調査実施要領に基づく入札参加停止措置を受けている者。
- iii) 会社更生法に基づく更生手続の開始決定がされている者。
- iv) 民事再生法に基づく再生手続の開始決定がされている者。
- v) 破産法に基づく破産手続の開始決定がされている者。
- vi) 法人税及び消費税（地方消費税を含む）を滞納している者。
- vii) 市内に事務所、事業所等を有する者にあつては市税を滞納している者。
- viii) 船橋市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団員等または同条例第7条に規定する暴力団密接関係者に該当する者。
- ix) 以下に示す者（以下、「事業関与者」という。）。
  - ・株式会社日本総合研究所（東京都品川区）
  - ・渥美坂井法律事務所・外国法共同事業（東京都千代田区）
  - ・セントラルコンサルタント株式会社（東京都中央区）
- x) 事業関与者に資本面で関連（事業関与者の発行済み株式総数の100分の50を超える

株式を有すること又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしていることをいう。)し、かつ、人事面で関連(会社の代表者もしくは役員が事業関係者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。)している者。

② 各業務を実施する構成員に求める資格要件

各業務を実施する構成員は、以下の要件を満たすこと。

ア 新規インフラ設計業務を行う者

市の測量・コンサルタント入札参加有資格者名簿に登録があり、道路・交通広場・電線類地中化に関する業務は建設コンサルタント登録規定による「道路部門」の登録、下水道施設に関する業務は建設コンサルタント登録規定による「下水道部門」の登録があること。

イ 新規インフラ工事を行う者

市の建設工事入札参加有資格者名簿に登録があり、「土木一式工事」の特定建設業の許可を受けていること。

ウ A街区の開発を行う者

以下の要件をすべて満たすこと。

i) A街区の敷地面積以上の面積を有し、かつ住居系施設の整備を行った不動産開発業務に建築主として携わった実績を有すること。

なお、当該実績は、検査済証交付日が資格要件基準日から過去10年間のものに限る。

ii) 宅地建物取引業法第2条第3項の規定に基づく宅地建物取引業者であること。

エ B街区の開発を行う者

B街区の敷地面積の3分の1以上の面積を有し、かつ商業施設等の整備を行った不動産開発業務に建築主として携わった実績を有すること。

なお、当該実績は、検査済証交付日が資格要件基準日から過去10年間のものに限る。

オ C街区の開発を行う者

以下の要件をすべて満たすこと。

i) C街区の敷地面積以上の面積を有し、かつ住居系施設の整備を行った不動産開発業務に建築主として携わった実績を有すること。

なお、当該実績は、検査済証交付日が資格要件基準日から過去10年間のものに限る。

ii) 宅地建物取引業法第2条第3項の規定に基づく宅地建物取引業者であること。

カ D街区の開発を行う者

D街区の敷地面積以上の面積を有し、かつ商業施設等の整備を行った不動産開発業務に

建築主として携わった実績を有すること。

なお、当該実績は、検査済証交付日が資格要件基準日から過去 10 年間のものに限る。

#### (5) 失格要件

応募者が、資格要件基準日の翌日から、基本協定の締結日の前日までに、以下のいずれかに該当した場合、失格とする。

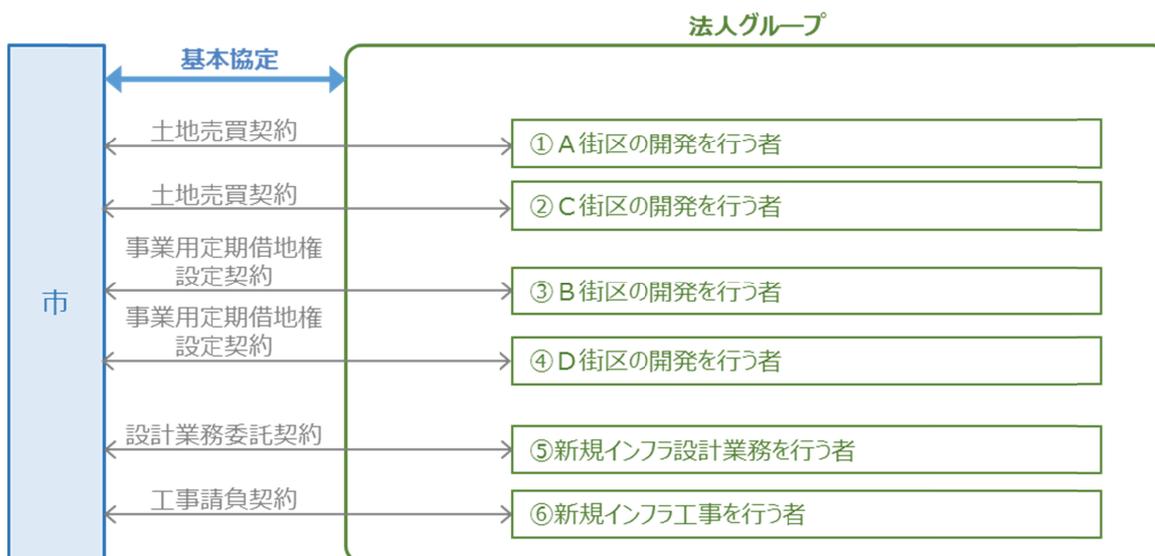
- ・ 事業関与者と本事業に関して接触した場合。
- ・ 応募者の構成員が資格要件を満たさなくなった場合。ただし、当該構成員が代表企業ではなく、応募者から当該構成員を除外した残りの構成員により全ての資格要件を満たすことが可能な場合、又は当該構成員の役割を承継する新たな参入者により全ての資格要件を満たすことが可能な場合は、この限りでない。これらの構成員の変更については、あらかじめ市の承諾を受ける必要がある。
- ・ 提案書等の提出が、「9. (1) ⑧イ提出期間」に定める提出期間を過ぎて提出された場合。
- ・ 提出した書類に虚偽の記載があると判明した場合。
- ・ その他、失格に値する行為があったと市が認めた場合。

## 7. 契約の概要

### (1) 契約体系

法人グループの場合、全ての構成員は、市と連名で基本協定を締結する。また、基本協定に従い、各構成員は、市と各契約を締結する。

代表的な契約体系を示すが、これに限定されるものではない。



注1) 同一の事業者が全て又は複数の役割を担うことを可とする。

注2) ①～④については、市と契約を締結する主体は、街区の開発を行う者等で設立する法人、若しくは共同企業体又は街区の開発を行う者ごととする。

注3) ⑤、⑥については、市と契約を締結する主体が複数の法人となることを可とする。

### (2) 契約の種類

本事業にて締結する契約は以下のとおりである。また、詳細は基本協定及び各契約を参照すること。

#### ① 基本協定

基本協定は、基本協定締結日から各契約締結日までの取決めや事業全体に係る事項について定める。

#### ② 土地売買契約

土地売買契約は、A 街区及び C 街区の売買に必要な事項を定める。

#### ③ 事業用定期借地権設定契約

事業用定期借地権設定契約は、B 街区及び D 街区の賃貸借に必要な事項並びにエリアマネジメント関連業務について定める。

なお、エリアマネジメント関連業務は、B 街区又は D 街区の開発を行う者が行う。

④ 設計業務委託契約

設計業務委託契約は、新規インフラの設計業務に必要な事項を定める。

また、特記仕様書等の設計図書については、発注の時期までに市が別に定める。

⑤ 工事請負契約

工事請負契約は、新規インフラの整備に必要な事項を定める。

また、特記仕様書等の設計図書については、発注の時期までに市が別に定める。

(3) 契約締結の条件

以下に示す契約の締結にあたっては、以下の条件を満たす必要がある。

① 基本協定

優先交渉権者は、本募集要項や提案書等に基づき、市との協議を経て事業計画書を作成し、市の承認を受けた後、基本協定を締結すること。

② 土地売買契約

売買代金は、都市計画決定後の時価及び提案価格等を基に、市が定めた金額以上とすること。

③ 事業用定期借地権設定契約

賃料は、都市計画決定後の時価及び提案価格等を基に、市が定めた金額以上とすること。

(4) リスク分担

市と各街区の開発を行う者のリスク分担の基本的な考え方は、以下のとおりである。ただし、詳細は基本協定及び各契約に定めるところによる。

段階	リスクの種類		リスクの内容	リスク分担	
				市	事業者
共通	制度関連 リスク	法令の変更	法令の変更、新設による費用増加		○
		税制の変更	税制の変更、新設による費用増加		○
	社会リスク	住民等の要望活動	市の提示条件に関する住民の要望活動や訴訟に起因する事業の遅延による費用増加	○	

段階	リスクの種類		リスクの内容	リスク分担	
				市	事業者
共通	社会リスク	環境の保全	騒音や水質汚濁、大気汚染、振動、風害等の環境に及ぼす影響への対策		○
		第三者賠償	第三者へ損害を与えた場合の賠償責任		○
	経済リスク	金利	契約時点以降の金利変動による費用増加		○
		資金調達	必要な資金の確保		○
	債務不履行リスク	事業の中止・遅延	市の指示、市議会の不承認による事業の中止・遅延	○	
	不可抗力リスク		戦争、放射能、テロ、天災の被害に対する費用増加		○
調査設計段階	計画リスク	都市計画	都市計画決定の遅延や不成立に起因する事業の遅延	○	
		設計変更	設計の合意後に市の指示により設計変更したことによる費用増加	○	
	経済リスク	物価変動	物価変動に起因する費用増加		○
建設段階	建設リスク	工事完了の遅延	変更等による工事完了の遅延		○
		工事費増減	変更等による工事費用増加		○
	経済リスク	物価変動	物価変動に起因する費用増加		○
維持管理運営段階	性能リスク	不適合	性能不適合、施設・設備の瑕疵		○
	エリアマネジメント		エリアマネジメントに要する費用増加		○
	施設損傷		第三者による施設の損傷		○
	施設改修等リスク	施設改修	改修工事实施及び費用負担		○
	需要リスク		利用者の減少等による減収		○
	経済リスク	物価変動	物価変動に起因する賃料の増減	協議	

段階	リスクの種類		リスクの内容	リスク分担	
				市	事業者
終了時	終了時の手 続き関連リ スク	終了手続き	事業用定期借地権設定期間終 了後の手続きに関する諸費用		○

## 8. 優先交渉権者の選定方法

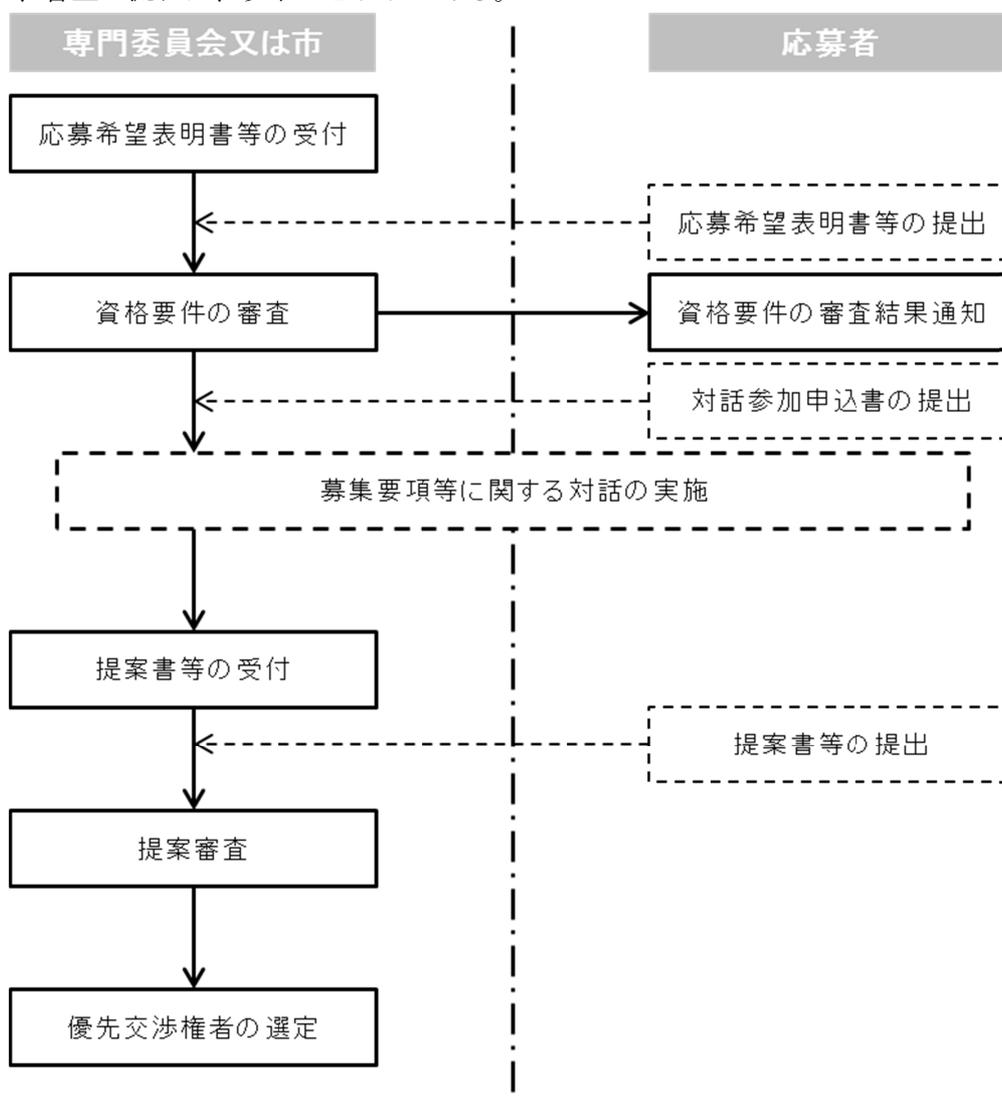
### (1) 基本的な考え方

優先交渉権者の選定は、市が「JR 南船橋駅南口市有地活用専門委員会」（以下、「専門委員会」という。）を組織し、「公募型プロポーザル方式」により行う。

### (2) 審査の流れ

応募者から提出された提案書等の審査は、「別紙9 審査基準」（以下、「本審査基準」という。）に従い、専門委員会が行う。

なお、審査の流れは、以下のとおりである。



※ 破線部は、「9. 事業者募集手続」を参照

### (3) 審査の方法

#### ① 資格要件の審査

専門委員会は、応募希望表明書等を受領後に「6. 応募者の要件等」に従い、資格要件について審査する。また、市は、資格要件の審査結果について応募者に通知する。

#### ② 提案審査

専門委員会の委員は、「8. (6) 提案項目等」に沿って提出された提案書等の内容及びプレゼンテーションに基づき、以下の審査を行う。

##### ア 提案審査の方法

本審査基準「3. (1) 評価項目及び配点」に従い、提案書等の内容及びプレゼンテーションについて応募者ごとに評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

##### イ 優先交渉権者の選定方法

各委員の評価点を合算した合計点の最も高い応募者を、優先交渉権者とする。ただし、合計点の最も高い応募者であっても、優先交渉権者に相応しくない提案があった場合は、この限りでない。

### (4) 結果の公表

市は、優先交渉権者、応募者、評価点並びに優先交渉権者の提案概要及び選定理由について、市ホームページで公表する。

また、優先交渉権者以外の応募者と評価点は対応させない。

なお、応募者が2者の場合は、優先交渉権者以外の応募者は公表しない。

### (5) 留意事項

- ・ 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。
- ・ 提出した提案書等の内容の変更は、原則として認めない。
- ・ 提出した提案書等は返却しない。
- ・ 提案書等の著作権は、応募者に帰属するが、公表その他市が必要と認めるときには、市はこれを無償で使用できるものとする。また、市は船橋市情報公開条例の規定による請求に基づき、第三者に開示することができる。
- ・ 応募者が1者であっても審査を行う。
- ・ 本事業を実施する事業者として適当でない場合には、優先交渉権者を選定しないことがある。

(6) 提案項目等

① 前提条件

- ア 「4.(3) 土地利用条件」を踏まえて、提案すること。
- イ 街区構成は、変更しないこと。
- ウ 「3.(3) ③法令等に基づく土地利用制限」に関しては、想定の変更がなされた前提で提案を行うこと。なお、日影規制緩和は以下のとおりとする。
  - i) A街区については、線路敷・道路を緩和する。
  - ii) B街区、C街区及びD街区については、道路を緩和する。
- エ 新規インフラの整備は、提案内容に含めないこと。
- オ B街区及びD街区の事業用定期借地権設定期間は、設計、工事及び原状回復に要する期間を含む30年以上50年未満とすること。なお、B街区及びD街区の事業用定期借地権設定期間は、同一とすること。

② 提案項目

提案項目は、以下のとおりとする。

区分	提案項目	内容
実施体制・事業計画	業務分担・体制	各業務の役割分担、実施体制
	事業収支計画	事業収支計画
	実施スケジュール	実施スケジュール、事業用定期借地権設定期間
全体計画・まちづくり	コンセプト	提案コンセプト
	交通量の抑制	具体的な自動車交通量の抑制策
	景観	街並みや建物意匠（全体鳥瞰図等）
	周辺環境への配慮	周辺環境への配慮事項
A街区	賑わいの創出	賑わい創出への取り組み
		土地利用計画図
		建築面積・延床面積・計画戸数
B街区	土地利用計画	土地利用計画図
		広場と商業施設等の連携
	商業施設等	商業施設等の内容
		建築面積・延床面積
		建物利用計画（各階平面図等）
		維持管理・運営計画
	広場	広場面積
		広場の平面図
		広場の活用方法（イベント実施内容を含む）
		維持管理・運営計画

区分	提案項目	内容
C街区	賑わいの創出	賑わい創出への取り組み
		土地利用計画図
		建築面積・延床面積・計画戸数
D街区	土地利用計画	土地利用計画図
	商業施設等	商業施設等の内容
		建築面積・延床面積
		建物利用計画（各階平面図等）
	回遊施設等	回遊施設・エリアマネジメント施設の延床面積
		回遊施設・エリアマネジメント施設の平面図
		回遊施設・エリアマネジメント施設の活用方法
維持管理・運営計画		
エリアマネジメント	組織設置・運営	組織設立の方法
		組織運営方法
	活動内容	活動内容
	施設連携	他施設及び浜町2丁目市有地（別紙10）との連携
浜町2丁目市有地の活用方法		
提案価格		買取価格、借受価格

### ③ 提案内容

「8.（6）②提案項目」に示した具体的な提案内容は、以下のとおりとする。

#### ア 実施体制・事業計画

##### i) 業務分担・体制

- ・実施体制の特徴や体制構築上の工夫、各構成員の役割分担等における工夫等について提案すること。

##### ii) 事業収支計画

- ・広場、回遊施設、エリアマネジメント施設等の公益的施設への投資、支出等も含め、安定した事業実施を行うための事業収支計画を提案すること。

##### iii) 実施スケジュール

- ・事業用定期借地権設定期間を含めたスケジュールを提案すること。
- ・スケジュールにおける工夫や、広場等の早期供用開始に向けた取り組み等について提案すること。

#### イ 全体計画・まちづくり

##### i) コンセプト

- ・本事業全体に係るコンセプトを提案すること。
- ・市の歳出抑制やまちとしての価値向上に資する取り組みを提案すること。

ii) 交通量の抑制

- ・本事業により発生する自動車交通量の抑制策について、具体的に提案すること。
- ・市有地を含む周辺地域で発生する渋滞の緩和策を提案すること。

iii) 景観

- ・周辺との調和や、魅力的な街並みを創出するための工夫を提案すること。

vi) 周辺環境への配慮

- ・工事期間及び供用開始後において、周辺の住宅地等に対する配慮について提案すること（騒音、振動、光害、防犯対策等）。

ウ A街区

i) 賑わいの創出

- ・建築面積、延床面積及び計画戸数を提案すること。
- ・施設配置上の工夫、賑わい・回遊性の創出に資するような工夫及び将来に亘ってまちづくりに貢献するための工夫について提案すること。

エ B街区

i) 土地利用計画

- ・広場と商業施設等との連携、広場の配置上の工夫について提案すること。

ii) 商業施設等

- ・建築面積、延床面積及び建物利用計画を提案すること。
- ・具体的な内容（業態、想定テナント等）とともに、どのようにして賑わいを創出するかを提案すること。
- ・高い品質・サービスが継続して提供できる維持管理・運営計画を提案すること。

iii) 広場

- ・広場の面積を提案すること。
- ・賑わい・回遊性を生みだすための整備内容を提案すること。
- ・実施するイベント等について、具体的な内容、回数、実施体制及び想定する効果等について提案すること。
- ・高い品質・サービスが継続して提供できる維持管理・運営計画を提案すること。

オ C街区

i) 賑わいの創出

- ・建築面積、延床面積及び計画戸数を提案すること。
- ・施設配置上の工夫、賑わい・回遊性の創出に資するような工夫及び将来に亘ってまちづくりに貢献するための工夫について提案すること。

## カ D街区

### i) 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を提案すること。

### ii) 商業施設等

- ・建築面積、延床面積及び建物利用計画を提案すること。
- ・具体的な内容（業態、想定テナント等）とともに、どのようにして賑わいを創出するかを提案すること。

### iii) 回遊施設等

- ・賑わい・回遊性を生み出すための整備内容を、具体的な効果とともに提案すること。
- ・高い品質・サービスが継続して提供できる維持管理・運営計画を提案すること。

## キ エリアマネジメント

### i) 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を提案すること。
- ・エリアマネジメント組織の運営について、実現性、有効性、継続性等を高める工夫を提案すること。

### ii) 活動内容

- ・広場、回遊施設等を活用した、臨海部エリアの賑わい創出・回遊性向上に資する取組を提案すること。
- ・臨海部エリアの価値向上に資するエリアマネジメントの取組を提案すること。

### iii) 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提案すること。
- ・浜町2丁目市有地の活用内容を提案すること。

## ク 提案価格

提案価格は、以下のとおりとする。

### i) 買取価格

- A街区及びC街区について、買取価格を提案すること。

### ii) 借受価格

- B街区及びD街区について、借受価格を提案すること。

## 9. 事業者募集手続

### (1) 事業者募集の流れ

#### ① 募集及び選定のスケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下のとおりを予定している。なお、変更がある場合には、市ホームページ等により周知する。

資料閲覧申請期間及び質問提出期間	平成 31 年 5 月 15 日 (水) ～ 平成 31 年 5 月 17 日 (金)
回答公表	平成 31 年 6 月 7 日 (金)
応募希望表明書等提出期間	平成 31 年 6 月 26 日 (水) ～ 平成 31 年 6 月 28 日 (金)
資格要件の審査結果通知	平成 31 年 7 月 12 日 (金)
募集要項等に関する対話の参加申込書提出期間	平成 31 年 7 月 17 日 (水) ～ 平成 31 年 7 月 19 日 (金)
対話日時及び場所の通知	平成 31 年 7 月 26 日 (金)
対話の実施	平成 31 年 8 月 7 日 (水) ～ 平成 31 年 8 月 9 日 (金)
提案書等の提出期間	平成 31 年 9 月 25 日 (水) ～ 平成 31 年 9 月 27 日 (金)
提案審査及びプレゼンテーションの日時、場所並びに実施方法の通知	平成 31 年 10 月 18 日 (金)
提案審査及びプレゼンテーション	平成 31 年 10 月下旬
結果の通知及び公表	～ 11 月上旬予定
基本協定締結	平成 31 年 12 月予定

#### ② 資料の閲覧

資料の閲覧を希望する者は、以下のとおり提出する。

なお、「閲覧 1 地積測量図」、「閲覧 2 ボーリング調査結果」及び「閲覧 3 道路予備設計資料」は、本事業への応募を検討する者に対して閲覧の対象とする。

#### ア 提出方法

「別紙 1 1 様式集 資料閲覧申請書 (様式 1-1)」に必要事項を記入し、「9. (2) 問

い合わせ先」に電子メールにより提出すること。

また、件名を【JR南船橋駅南口市有地活用事業 資料の閲覧】とすること。法人グループで応募を予定している場合は、法人グループごとに取りまとめて提出すること。

#### イ 閲覧方法の通知

資料閲覧申請期間終了日以降に閲覧を申請した者に対して、電子メールにより通知する。

#### ③ 募集要項に対する質問

本募集要項に対する質問がある者は、以下のとおり提出する。

また、質問は原則として本募集要項に記載されているものに限る。なお、土地利用や事業スキーム等に関する提案やこれに類する意見・要望等は、募集要項等に関する対話にて意見交換を実施することから、質問があっても回答の対象としない。

#### ア 提出方法

「別紙11様式集 募集要項質問書(様式1-2)」に必要事項を記入し、「9.(2) 問い合わせ先」に電子メールにより提出すること。なお、他の方法による質問は受け付けない。

また、件名を【JR南船橋駅南口市有地活用事業 質問提出】とすること。法人グループで応募を予定している場合は、法人グループごとに取りまとめて提出すること。

#### イ 提出期間

平成31年5月15日(水)午前9時から平成31年5月17日(金)午後5時まで(必着)

#### ④ 質問に対する回答

質問に対する回答を、平成31年6月7日(金)に市ホームページにて公表する。なお、質問を提出した者の名称は公表しない。

#### ⑤ 応募希望表明書等の提出

本事業に応募を希望する者は、以下のとおり提出する。

#### ア 提出方法

「別紙11様式集 応募希望表明書(様式1-3)」及び「別紙11様式集 参加資格確認調書(様式1-4)」に必要事項を記入するとともに、以下の書類をあわせて「9.(2) 問い合わせ先」に持参すること。提出部数は、正本1部、副本10部とし、正本のみ押印すること。

##### i) 構成員の企業情報等

- ・法人概要(最新のもの)
- ・法人登記簿謄本(本募集要項公表日以降に交付されたもの)

- ・貸借対照表（直近実績3年分）
- ・損益計算書（直近実績3年分）
- ii) 納税証明書（本募集要項公表日以降に交付されたもの）
  - ・法人税
  - ・消費税及び地方消費税
  - ・各種市税【市内に事務所、事業所等を有する者のみ】
- iii) 実績を証する書類【各街区の開発を行う者のみ】
  - ・建築計画概要書の写し
  - ・検査済証交付日を証する書類（検査済証の写しなど）
  - ・実績概要（パンフレット、図面など）
- iv) 宅地建物取引業免許証書の写し【A街区及びC街区の開発を行う者のみ】
- v) 建設コンサルタント登録規定による「道路部門」及び「下水道部門」の登録が分かるもの【新規インフラ設計業務を行う者のみ】
- vi) 建設業許可通知書の写し（特定建設業の許可）【新規インフラ工事を行う者のみ】

#### イ 提出期間

平成 31 年 6 月 26 日（水）午前 9 時から平成 31 年 6 月 28 日（金）午後 5 時まで（必着）

#### ⑥ 資格要件の審査結果通知

資格要件の審査結果は、平成 31 年 7 月 12 日（金）に書面にて発送し、通知する。

なお、資格要件の審査に通過した者には資格要件の審査結果とともに応募者番号を通知する。

#### ⑦ 募集要項等に関する対話

対話を希望する応募者は、以下のとおり提出する。

対話は、市の意図を正確に伝え、応募者の提案内容が市の要求内容等を満たしているか確認することを目的とする。

また、対話の内容について、市は守秘義務を遵守する。ただし、市は、対話の内容について広く周知する必要があると判断した場合、対話を実施した者と協議のうえ、公表する。

なお、市との対話を実施する者は、有効な対話を実施する観点から、その時点で想定する各街区における導入施設の種類・内容・規模、エリアマネジメントに関する取組及び実施スケジュール等の補足資料を提出することができる。

#### ア 提出方法

「別紙 1 1 様式集 対話参加申請書・事前質問書（様式 1 - 5）」に必要事項を記入し、「9.（2）問い合わせ先」に電子メールにより提出すること。

なお、件名を【JR南船橋駅南口市有地活用事業 対話参加申込】とすること。

イ 提出期間

平成31年7月17日(水)午前9時から平成31年7月19日(金)午後5時まで(必着)

ウ 対話日時及び場所の通知

提出された「別紙11様式集 対話参加申請書・事前質問書(様式1-5)」に記載した対話希望日時をもとに、日程調整の上、平成31年7月26日(金)に実施日時及び場所等を電子メールにより通知する。

エ 対話の実施

平成31年8月7日(水)から平成31年8月9日(金)に船橋市役所で実施する。

⑧ 提案書等の提出

応募者は、以下のとおり提出する。

ア 提出方法

「別紙11様式集 2. 提案書関連様式」に必要事項を記入し、本審査基準「3.(1) 評価項目及び配点」の表中に示す添付資料を付して、全ページの右上に応募者番号を記載のうえ、「9.(2) 問い合わせ先」に持参すること。提出部数は、正本1部、副本15部とし、正本のみ押印すること。

イ 提出期間

平成31年9月25日(水)午前9時から平成31年9月27日(金)午後5時まで(必着)

⑨ 提案審査及びプレゼンテーション

ア 日時、場所及び実施方法の通知

提案書等を提出した応募者に実施日時、場所及び実施方法を、平成31年10月18日(金)に電子メールにより通知する。

イ 提案審査及びプレゼンテーションの実施

平成31年10月下旬から11月上旬に船橋市役所で実施し、専門委員会が優先交渉権者を選定する。

⑩ 結果の通知及び公表

平成31年11月上旬に書面にて応募者に通知するとともに、市ホームページにて公表する。

## (2) 問い合わせ先

本募集要項に関する問い合わせ先は、以下のとおりである。

〒273-8501 千葉県船橋市湊町2丁目10番25号

船橋市企画財政部政策企画課

担当者 石黒・本間・湯浅

電話番号 047-436-2056

FAX番号 047-436-2058

E-Mail [kikaku-chs@city.funabashi.lg.jp](mailto:kikaku-chs@city.funabashi.lg.jp)

## 添付資料一覧

- 別紙 1 現況平面図
- 別紙 2 街区設定・求積図
- 別紙 3 設計・工事等に関する役割分担
- 別紙 4 基本協定書（案）
- 別紙 5 土地売買契約書（案）
- 別紙 6 事業用定期借地権設定に関する合意書（案）
- 別紙 7 土木設計業務等委託契約書（案）
- 別紙 8 工事請負契約書（案）
- 別紙 9 審査基準
- 別紙 10 浜町 2 丁目市有地概要
- 別紙 11 様式集
- 別紙 12 ふなばしメディカルタウン構想
- 別紙 13 エコカルティエ認証

## 閲覧資料一覧

- 閲覧 1 地積測量図
- 閲覧 2 ボーリング調査結果
- 閲覧 3 道路予備設計資料