■　特定建築者募集要項（案）の抜粋

1　特定建築者の募集

特定建築者の募集は「都市再開発法」及び「千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業施行規程」の規定によるほか、この「特定建築者募集要項」に基づき行います。

2　事業提案書作成における条件

（1）前提条件

1）計画条件

①　都市計画、事業計画、管理処分計画に適合した計画としてください。

②　管理処分計画書に定められた権利床等の専有部の面積及び形状、敷地持分の割合が変わる建築計画の変更は認められません。

③　Ａ３棟の実施設計においては駐車場を計画しておりません。そのため、A1 棟及びＡ２棟において、Ｉ街区にて必要となる駐車台数を配置してください。

（2）設計の条件

1）建築計画等

①　再開発事業の目的、計画目標等を踏まえ、Ａ３棟及び周辺公共施設との繋がりや調和に配慮し、当地区にふさわしい魅力ある施設計画となるよう十分に配慮してください。

②　外観計画については、周辺施設との調和や景観に配慮し、魅力的な都市景観となる計画としてください。

③　駐車場の計画について、千葉駅西口交通広場よりの進入ルートによる待機車両を考慮し、道路管理者との協議が整うような計画としてください。

2）動線計画等

①　Ａ３棟の３階レベルにおいては、ＪＲ千葉駅西口自由通路に接続する連絡通路（コンコース）を設置し、ペデストリアンデッキ(立体的歩道施設)を通行して、千葉駅西口交通広場に接続する動線計画となっております。Ａ１棟及びＡ２棟の計画にあたっては、Ａ３棟の３階へ接続する動線を考慮したものとしてください。

3　特定建築者の応募

（1）応募資格

1）事業計画及び管理処分計画に適合した提案ができる者。

2）特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有すること。（資力信用調査評価基準に適合する者）

3）保留床の所有を目的とする特定施設建築物敷地の共有持分の譲渡に伴う対価の支払能力を有する者。（資力信用調査評価基準に適合する者）

4）次の欠格事由に該当しないこと。

・千葉市から指名停止を受けている期間中である者、等。

（2）提出書類

・応募登録書、会社概要、開発・運営実績を示す書類（類似の実績がある場合）、
商業登記簿謄本、印鑑登録証明書、財務諸表等、納税証明書、誓約書

（3）応募登録者の決定

提出された応募登録書等により、応募資格を有するか審査したうえで、応募登録者を決定する。

4　特定建築者の応募図書

事業計画及び管理処分計画に適合した、下記の事業提案書を提出する。

（1）事業提案書

1）特定建築者申込書

2）建築計画

3）管理処分に関する計画

4）管理運営計画

5）特定建築者が取得する保留床部分に相当する施設建築敷地の共有持分の譲受希望価額

6）権利床等の部分の提案整備費及び権利床等概算調書

5　特定建築者の決定

（1）選定方法

1）特定建築者選定委員会

学識経験者６名で構成する特定建築者選定委員会を設置する。

2）特定建築者予定者の決定

特定建築者選定委員会において、応募者から提出された応募図書等の内容を千葉市の定める選定基準により総合的に評価し、最も優れた事業提案を行った者を「特定建築者予定者」として選定する。

3）評価基準

①　[資力信用調査]

資力、信用力、財務体力といった観点から総合的に審査します。

評価項目			評価基準
資力・信用・財務体力	1　収支状況（成長性）	経常損益	・過去 3 期連続で赤字を計上していないこと。
	2　自己資本額（規模）	自己資本額	・過去 3 期連続で債務超過状態となっていないこと。
	3　キャッシュフロー（収益性）	総ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ	・過去 3 期連続でマイナスになっていないこと。
	4　有利子負債比率（安定性）	有利子負債比率	・最近期末において有利子負債比率が 100%以上でないこと。
	5　利払い能力（資金状況）	利払い能力	・最近期末において利払い能力が 1.0 倍未満でないこと。

※利払い能力＝事業損益（営業利益＋受取利息・配当金）／支払利息

②　[建築計画・譲受希望額等]

建築計画や特定建築者取得床に相当する敷地の共有持分価額等について、総合的に評価します。

評価項目	事業計画		建築計画				管理計画	権利床等の整備費・敷地譲渡価額	合計
	事業推進能力	ﾃﾅﾝﾄ基本構想、誘致	ｺｽﾄ縮減及び工期短縮	工事監理・品質管理	安全対策	環境・デザイン・福祉への配慮	管理運営計画		
配点	―	―	―	―	―	―	―	―	―