

千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業
B 工区事業協力者募集要項

平成25年11月

千葉市

目 次

第1	事業の概要.....	1
1.	目的.....	1
2.	対象事業の概要.....	1
第2	事業協力者の業務内容.....	1
1.	協力業務の内容等.....	5
2.	事業協力者としての参画期間.....	5
3.	事業協力に関する基本協定書の締結.....	5
第3	事業協力者の募集.....	6
1.	事業協力希望者の応募資格.....	6
2.	事業協力希望者の応募の制限.....	6
3.	事業協力希望者応募資格の喪失.....	6
4.	事業企画提案書の作成に関する説明会.....	7
5.	応募関心表明の受付.....	7
6.	事業協力希望者の応募方法等.....	8
第4	事業企画提案書の提出等.....	9
1.	事業企画提案書の提出.....	9
2.	事業企画提案書に求める内容.....	9
3.	事業企画提案書の提出にあたっての計画条件.....	10
4.	事業企画提案書に関する質問及び回答.....	10
5.	事業協力者の選定及び決定.....	11
6.	事業協力者選定の手順.....	13
7.	留意事項.....	14
8.	著作権について.....	14
9.	添付資料.....	15
	様式集.....	26

第1 事業の概要

1. 目的

千葉駅西口地区の再開発は千葉駅東口に一極集中している交通機能の分散と土地の合理的かつ健全な高度利用の促進及び都市機能の更新を図るため、「道路（千葉港黒砂台線他）」「駅前広場」「JR 千葉駅西口地区自由通路」「店舗・事務所・ホテル等が入居するビル」などを総合的に整備し、臨海地区への玄関口としてふさわしいまちづくりを行います。

本地区は千葉市の都心の一翼をになう地域として、更に臨海地区への玄関口としての位置にあります。

このため、駅前広場等の公共施設と共に、施設建築敷地及び施設建築物を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り千葉駅西口駅前地区にふさわしい市街地の形成を図るため、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（以下、「事業」という。）を進めています。

本事業では、A1棟～A3棟は完成し、交通広場、幹線道路等については平成26年春ごろの完成に向けて、順次工事が進められています。しかし、B棟及びその周辺公共施設といったB工区の敷地部分については、未着手であります。

そこで、当事業のシンボリックなタワーとして位置付けているB棟を始めとしたB工区の敷地については、本敷地を手放すことなく、財政負担の少ない事業方法を用いるという条件の中、民間事業者等の能力を積極的に活用するための整備手法として、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）第22条及び第23条に基づく定期借地権制度を活用し、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第118条の28に基づいて施設建築物を建築することを考えています。

今回、施行者が行う事業計画や管理処分計画の変更の前提となる施設建築物の計画等に係る各検討等や、商業運営、テナントの誘致などに関し、適切な助言・提言等の可能な事業協力者を募集するものです。

募集にあたっては、本市及び千葉駅の玄関口等の地区周辺の特徴を考慮し、まちの活性化に寄与する施設計画であることなど、魅力あるまちの拠点となることが期待できる事業企画提案を求めます。

2. 対象事業の概要

(1) 市街地再開発事業の種類及び名称等

ア 事業の種類	第二種市街地再開発事業
イ 事業の名称	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
ウ 施行者の名称	千葉市
エ 施行地区	千葉市中央区新千葉一丁目、新千葉二丁目の各一部の区域
オ 施行面積	約1.9ha

(2) 本事業のスケジュール

昭和63年2月	都市計画決定
平成2年6月	事業計画決定
平成20年4月	管理処分計画認可
平成20年9月	都市計画変更
平成22年6月	再開発ビルA棟特定建築者選定
平成22年10月	再開発ビルA棟特定建築者決定
平成23年10月	再開発ビルA棟の着工・整備
平成25年9月	事業計画変更、管理処分計画変更 A棟完了
平成25年度	A工区公共施設の完了予定
平成30年度	B工区のB棟及び公共施設の完了予定

(3) 都市計画の位置づけ 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業

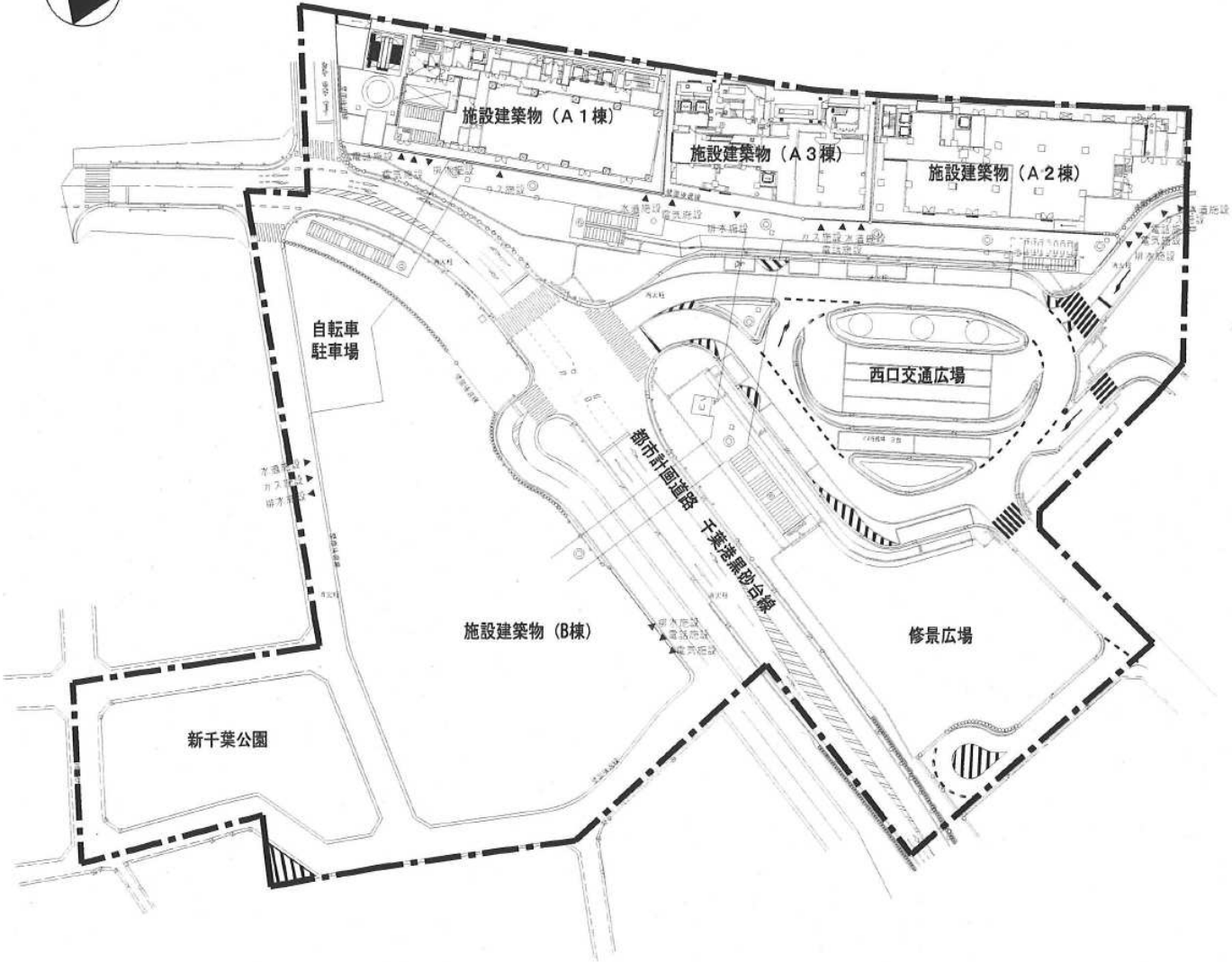
(昭和63年2月決定、平成20年9月変更(2回目))

施行区域面積			約1.9ha
公共施設の配置及び規模	幹線街路		約170m
	交通広場		約6,300㎡
	区画街路(6路線)		約345m(6路線延長計)
	公園(新千葉公園)		約0.1ha
	その他		立体的歩道施設、自転車駐車場
建築物の整備	I街区	建築面積	約2,600㎡
		延面積	約26,500㎡ 容積対象面積(約24,500㎡)
		主要用途	業務商業等
		容積率	300%以上~800%以下
		建ぺい率	70%以下
	II街区	建築面積	約1,600㎡
		延面積	約31,300㎡ 容積対象面積(約25,500㎡)
		主要用途	業務商業等
		容積率	300%以上~800%以下
		建ぺい率	70%以下
建築敷地の整備	I街区	敷地面積	約3,200㎡
	II街区	敷地面積	約3,200㎡

(4) 事業計画の位置づけ (平成2年6月認可、平成25年9月変更 (11回目))

施行区域面積		約1.9ha	
建築形態の概要	A1棟	建築面積	約1,020㎡
		延面積	約10,550㎡
		主要用途	店舗、事務所、駐車施設
		構造	鉄筋コンクリート造
		階数	地下1階、地上11階
	A2棟	建築面積	約990㎡
		延面積	約8,990㎡
		主要用途	店舗、ホテル
		構造	鉄筋コンクリート造
		階数	地下1階、地上13階
	A3棟	建築面積	約650㎡
		延面積	約6,050㎡
		主要用途	店舗、事務所
		構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
		階数	地上11階
	B棟	建築面積	約1,480㎡
延面積		約30,780㎡	
主要用途		店舗、事務所、駐車施設	
構造		鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造	
階数		地下4階、地上19階	
公共施設の概要	幹線街路		約170m
	交通広場		約6,280㎡
	新千葉公園		約950㎡
	区画街路		約345㎡
	その他		立体的歩道施設、自転車駐車場
スケジュール	A棟		完成済
	幹線街路等		平成26年春完成予定
	交通広場		
	立体的歩道施設 (一部)		
	B棟		平成30年春完成予定
	区画街路		
	新千葉公園		
	立体的歩道施設 (一部)		
自転車駐車場			

施設計画図



第2 事業協力者の業務内容

1. 協力業務の内容等

(1) 協力業務の目的

千葉駅西口地区において、A棟に引き続きB工区の速やかな事業化を図るべく、B工区内の施設計画を策定することを目的とする。

本業務内容を基に事業計画及び管理処分計画の変更を行い、その認可後に予定している定期借地権を原則とした特定建築者制度等の事業者（以下「事業者」という。）の公募を実施し、臨港地区への玄関口として新たな「にぎわい」の創出をめざしている。

(2) 次の事項に関する助言・提言等

- ア 施設計画・設計・施工計画に関すること
- イ 建物の管理運営に関すること
- ウ 定期借地権に関すること
- エ テナント誘致に関すること
- オ 事業計画、管理処分計画に関すること
- カ その他の事業協力

(3) 協力業務の対象範囲

協力業務は、B棟及び公共施設（道路・立体的歩道施設・新千葉公園・自転車駐車場）を対象範囲とします。

2. 事業協力者としての参画期間

「事業協力に関する基本協定書」締結の日から本事業に係わる管理処分計画変更の認可公告の日までとします。

3. 事業協力に関する基本協定書の締結

決定した事業協力者と本市の間で、決定後速やかに、以下の内容について定めた「事業協力に関する基本協定書」を締結するものとします。

主な内容については次のとおりです。なお、詳細については、別途協議して定めるものとします。

(1) 事業協力者の責務

(2) 事業協力に伴う費用負担

(3) 協定解除条件

(4) 事業協力者との協議記録・協議資料の公開等

なお、今回選定された事業協力者は、B工区内の施設の設計費、地中障害物等の調査費、市街地再開発事業の事業計画や管理処分計画の変更に係る費用を負担するものとします。

ただし、調査に基づき地中障害物の撤去等の対策費が必要となった場合、その対策費は千葉市が負担します。

第3 事業協力者の募集

1. 事業協力希望者の応募資格

事業協力を希望する者（以下「事業協力希望者」）の応募資格は以下のとおりとします。
（詳細は別紙資格審査参照のこと）

(1) 施設建築物全体について、計画性、事業性、経済性に優れた企画提案能力を有する者で以下の要件を満たす者。

- ア 大規模建築物（商業施設を含み、高さ31m以上又は延床面積2万㎡以上、以下同じ）の設計及び施工の実績又はその発注実績を有する者
- イ 大規模建築物の管理若しくは運営実績を有する者、又はそれらの実績を有する者の誘致等が可能である者

(2) 次の事由に該当しないものであること。

- ア 個人又は個人事業者である者
- イ 当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人若しくは被保佐人である場合又は破産者で復権を得ない者
- ウ 破産、民事再生、会社更正その他これらに準ずる手続きの開始の申し立てを受けた者又は申し立てをした者
- エ 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者
- オ 本市から指名停止を受けている期間中である者
- カ 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第二条第二号に規定する暴力団

(3) 資力、信用力のある者として、直近3カ年の業績において以下の要件を満たす者。

なお、事業協力希望者が共同体を構成する場合は、構成する全ての者が以下の要件を満たすこと。

- ア 3カ年連続して赤字になっていない者
- イ 3カ年連続して債務超過状態になっていない者
- ウ 3カ年連続して総キャッシュフローがマイナスになっていない者
- エ 3カ年連続して利払い能力が1.0未満でない者
- オ 3カ年連続して有利子負債比率が100%以上になっていない者

2. 事業協力希望者の応募の制限

応募者は、2以上の提案をすることはできないものとします。また、複数の共同企業体に属して応募することもできません。

3. 事業協力希望者応募資格の喪失

事業協力希望者は、事業協力者として決定までの間、次に挙げる事項に該当する行為を行った場合は、応募資格を失うものとします。また、事業協力希望者が共同体を構成する場合は、構成するいずれかの者が該当した場合にも資格を失うものとします。

- (1) 本申込みに必要な書類に虚偽の記載をした場合
- (2) 申込み期間内に申込みに必要な書類を提出しなかった場合
- (3) 本要項に違反すると認められる場合

(4) 本件の応募に関して、事業協力者審査委員と接触した場合

(5) その他不正な行為を行ったと認められる場合

4. 事業企画提案書の作成に関する説明会

(1) 説明会への申込み

1. の応募資格に該当するもので、事業協力者に関心があるものは、事業協力者を選定するための資料となる事業企画提案書の作成に関する説明会を次のとおり開催しますので、説明会参加申込書を提出してください。

- | | |
|--------|---|
| ア 受付期間 | 平成 25 年 11 月 15 日(金)～平成 25 年 11 月 22 日(金) (土日は除く) |
| イ 受付時間 | 9 時 00 分から 17 時 30 分まで (12 時から 13 時を除く) |
| ウ 受付場所 | 千葉県 都市局都市部まちづくり推進課千葉都心整備室
〒260-0028 千葉市中央区新町 16-1
電話番号 043(244)6831 |
| エ 提出書類 | 「事業企画提案書の作成に関する説明会参加申込書」(様式 1) |
| オ 提出部数 | 1 部 |
| カ 提出方法 | 上記受付場所に持参してください。 |

(2) 説明会

- | | |
|--------|--|
| ア 日時 | 平成 25 年 11 月 29 日(金) 15 時から |
| イ 場所 | 千葉県 都市局都市部まちづくり推進課千葉都心整備室 1F 会議室
〒260-0028 千葉市中央区新町 16-1
電話番号 043(244)6831 |
| ウ 参加者数 | 各社 3 名以内 |
| エ その他 | 受付時に各人名刺をご提出下さい。その際、「5. 募集要項の手続きに関する質問及び回答」に関して、回答の電子メールでの送り先の方を指定してください。 |

5. 募集要項の手続きに関する質問及び回答

(1) 質問

事業企画提案書の作成に関する説明会に参加された企業は、募集要項の手続きに関する質問を行うことができます。ただし、手続き以外の部分に関するものについての質問は受け付けません。

質問がある場合は、「事業協力者募集要項質問書」(様式 6)により質問事項を記入し、下記あて送信してください。

- | | |
|-------|--|
| ○送信方法 | 電子メールにより、平成 25 年 12 月 13 日(金)までに送信してください。(原則として、電話での質問は受け付けません。) |
| ○送信先 | 千葉県 都市局都市部まちづくり推進課千葉都心整備室
電子メールアドレス: chibatoshin@city.chiba.lg.jp |

(2) 回答

質問に対する回答は、事業企画提案書の作成に関する説明会に参加された各企業の指定者宛に、電子メールにより、平成 25 年 12 月 20 日（金）頃に回答いたします。

6. 事業協力希望者の応募方法等

(1) 事業協力希望者応募の提出方法

事業協力希望者は、「事業協力者応募申込書」（様式 2）及び「参加資格を証する書類」を受付期間内に提出してください。また、共同体を構成して応募をする場合は、「事業協力者応募申込書」（様式 2-1）（様式 2-2）で申し込むとともに、共同体を構成する事業協力希望者全てを明示してください。

(2) 事業協力希望者応募の受付

- ア 受付方法 郵送又は持参（平成 26 年 1 月 6 日（月）～平成 26 年 1 月 10 日（金））
なお、郵送の場合は締切日までに必着、持参の場合は午後 5 時まで。
- イ 提出先 千葉市 都市局都市部まちづくり推進課千葉都心整備室
〒260-0028 千葉市中央区新町 16-1
電話番号 043(244)6831
- ウ 提出書類 事業協力者応募申込書（様式 2）又は（様式 2-1）（様式 2-1）
参加資格を証する書類（以下の書類）
○会社概要等（パンフレットなど）
会社の組織や業務内容等を記したパンフレットのほか、事業経歴書及び営業報告書に類した資料を添付してください。
○商業登記簿謄本（発行後 3 ヶ月以内のもの）
○印鑑登録証明書（発行後 3 ヶ月以内のもの）
○納税証明書（最新 3 年分の法人税の納税実績のわかるもの）
○財務諸表等
最新 3 期分（3 年分）の有価証券報告書（作成していない場合は、これに準ずる商法上の最新 3 期分（3 年分）の決算書（監査報告書を添付することが望ましい））
○大規模建築物の設計及び施工の実績又はその発注実績（様式 3）
○大規模建築物の管理・運営実績（様式 4）
○誓約書（様式 5）
- エ 提出部数 各 1 部

(3) 応募参加者の決定

「事業協力者応募申込書」を提出した事業協力希望者に対し、本市は「参加資格を証する書類」に基づき、応募の参加資格を有するか審査した上で、応募参加者を決定します。

応募参加者は平成 26 年 1 月 24 日までに決定し、その結果を電子メール及び個別に文書により通知します。ただし、応募参加者に決定されたものであっても、事業協力の応募を取り止めることができます。また、決定された応募参加者名は公表することとなります。

第4 事業企画提案書の提出等

1. 事業企画提案書の提出

応募参加者は、「事業企画提案書」を、下記の内容に従い作成して提出してください。

- (1) 提出方法 郵送又は持参
なお、郵送の場合は締切日までに必着、持参の場合は午後5時まで。
- (2) 提出先 千葉市 都市局都市部まちづくり推進課千葉都心整備室
〒260-0028 千葉市中央区新町 16-1
電話番号 043(244)6831
- (3) 提出期限 平成26年2月28日(金)
- (4) 提出書類 「事業企画提案書」
 - ア 事業参画趣旨説明書
 - イ 施設計画提案書
 - ウ 施設運営・テナントの誘致等に関する提案書
 - エ 定期借地権に関する提案書
- (5) 提出部数 6部(正本1部、副本5部)、2枚(電子データCD-ROM)
- (6) 応募の辞退 事業企画提案書提出後の事業協力者応募の辞退は原則として認めません。

2. 事業企画提案書に求める内容

事業企画提案書の作成にあたっては、次の内容を踏まえて提出してください。

また、提案にあたっては具体的な提案としてください。

なお、提案書作成にあたっては、ソフトはワードに限定、文字サイズ10ポイント以上、用紙の余白は左30mm以上・上下右15mm以上とします。提出データはPDF版も記録。

- (1) 事業参画趣旨説明書 (A4縦、2枚以内)
 - ア 地区の現状認識、将来展望 ※千葉駅西口のにぎわいという視点で記載のこと。
 - イ 取り組み方針、取り組み体制
 - ウ 事業の進め方に対する提案
- (2) 施設計画提案書 (ア・ウ・エ：A4縦、各2枚以内、イ：A3横も可、5枚以内)
 - ア 計画コンセプト
※本地区の立地条件等に合致し、良好なまちづくりに寄与する、合理的で、にぎわいの創出を図る企画提案とする。
 - イ 施設計画概要
※B棟及び公共施設(道路、立体的歩道施設、新千葉公園、自転車駐車場)
※8. 添付資料を参照
 - ウ コスト縮減策、施工計画上の工夫
 - エ その他、施設計画上特に提案したい事柄
- (3) 施設運営・テナントの誘致等に関する提案書 (A4縦、各2枚以内)
 - ア 施設運営の方針(用途別)

イ テナント誘致の方針

(4) 定期借地権に関する提案書 (A 4 縦、1 枚)

ア 定期借地権に関する提案

※ 9. 添付資料を参照

3. 事業企画提案書の提出にあたっての計画条件

- ・ B 棟については、面積、階数は、下表を参照してください。

	施設建築物 (現計画)
敷地面積	約 3, 200 m ²
建築面積	参考 約 1, 480 m ²
延床面積	参考 約 30, 780 m ²
階数	参考 地下 4 階、地上 19 階

用途は原則商業・業務等とします。(都市計画にこだわらず、特ににぎわいの創出に繋がる提案は可とします。)

なお、以下に示す施設は原則提案禁止とします。

- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 23 年 7 月 10 日法律第 122 号) 第 2 条第 1 号から第 6 号及び第 6 項から第 11 項に規定する営業の用に供するもの
 - ・ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- ・ B 工区はその殆どが電波の伝搬障害防止区域に指定されています。
応募者自らが 9. 添付資料に示す問合せ先 (総務省関東総合通信局) を訪ねて調査してください。
 - ・ 公共施設の主な計画条件は次のとおりです。詳細は 9. 添付資料をご覧ください。
 - (1) 道路：幅員 6 m (現計画の場合)
 - (2) 立体的歩道施設：有効幅員 3. 65 m (現計画の場合)
 - (3) 新千葉公園：950 m²以上
 - (4) 自転車駐車場：370 台以上
 - ・ 本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の趣旨と照らし合わせて適宜参考にしてください。
その他、開発行為・建築物の建築等に関する規制などの計画策定に必要な状況等については、応募者において関係各機関にご確認ください。

4. 事業企画提案書に関する質問及び回答

(1) 質問

応募参加者資格を有するとの通知を受けた企業は、事業企画提案書に関する質問を行うことができます。

質問がある場合は、「事業協力者募集要項質問書」(様式 7) により質問事項を記入し、

下記あて送信してください。

- 送信方法 電子メールにより、平成 26 年 2 月 7 日（金）までに送信してください。（原則として、電話での質問は受けません。）
- 送信先 千葉市 都市局都市部まちづくり推進課千葉都心整備室
電子メールアドレス：chibatoshin@city.chiba.lg.jp

（2）回答

質問に対する回答は、事業企画提案書の作成に関する説明会に参加された各企業の指定者宛に、電子メールにより、平成 26 年 2 月 14 日（金）頃に回答いたします。

5. 事業協力者の選定及び決定

学識経験者等で構成する「千葉市公園等活用事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）により事業協力者の選定を行い、その報告を踏まえ、市で事業協力者を決定します。

（1）審査・選定方法

選定委員会において、本募集要項に基づき、応募者から提出された事業企画提案書等を総合的に審査して、応募提案条件に適合し、資力・信用力が高く、計画性、事業成立性、経済性に優れた提案を最優秀提案として選定します。

※選定委員会は、追加資料の提出や選定委員会において説明を求める場合があります。

ヒアリング等を行う場合、日時、場所等は別途通知します。

※事業企画提案書に関する評価については、次頁のとおりとします。

（2）事業協力者の決定

本市は、選定委員会の審査に基づき選定された最優秀提案者に関する答申を受け、事業協力者を決定し、その結果を書面により応募者全員に通知します。

事業企画提案書に関する評価

- ①募集要項「第4 事業企画提案書の提出等」2. 事業企画提案書に求める内容に記載された項目に即して合計が100点となるように配点の上、項目別に評価して得点を決定し、その合計点により、事業企画提案書の評価とする。（詳細は別紙評価方法参照のこと）

表－1：評価配点表

提 案 事 項		配点
(1) 事業参画趣旨説明書	ア 地区の現状認識、将来展望	10
	イ 取り組み方針、取り組み体制	
	ウ 事業の進め方に対する提案	
(2) 施設計画提案書	ア 計画コンセプト	50
	イ 施設計画概要	
	ウ コスト縮減策、施工計画上の工夫	
	エ その他、施設計画に特に提案したい事柄	
(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	25
	イ テナント誘致の方針	
(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	10
(5) 提案全体	ア (1)～(4)における提案内容	5
合計		100

- ②各項目は、記載の配点を最高点とし、「評価の指標」の観点から、基本的にはA～Cの3段階の評価を考える。C評価を標準と考えて、これよりも優れたものはA、B評価、劣るものはD評価とする。ただし、記載内容に問題がある（あるいは記載がない）場合などには、E評価として得点なしとする。段階評価は、配点に対して下表－2のような係数を乗じて得点を定める。

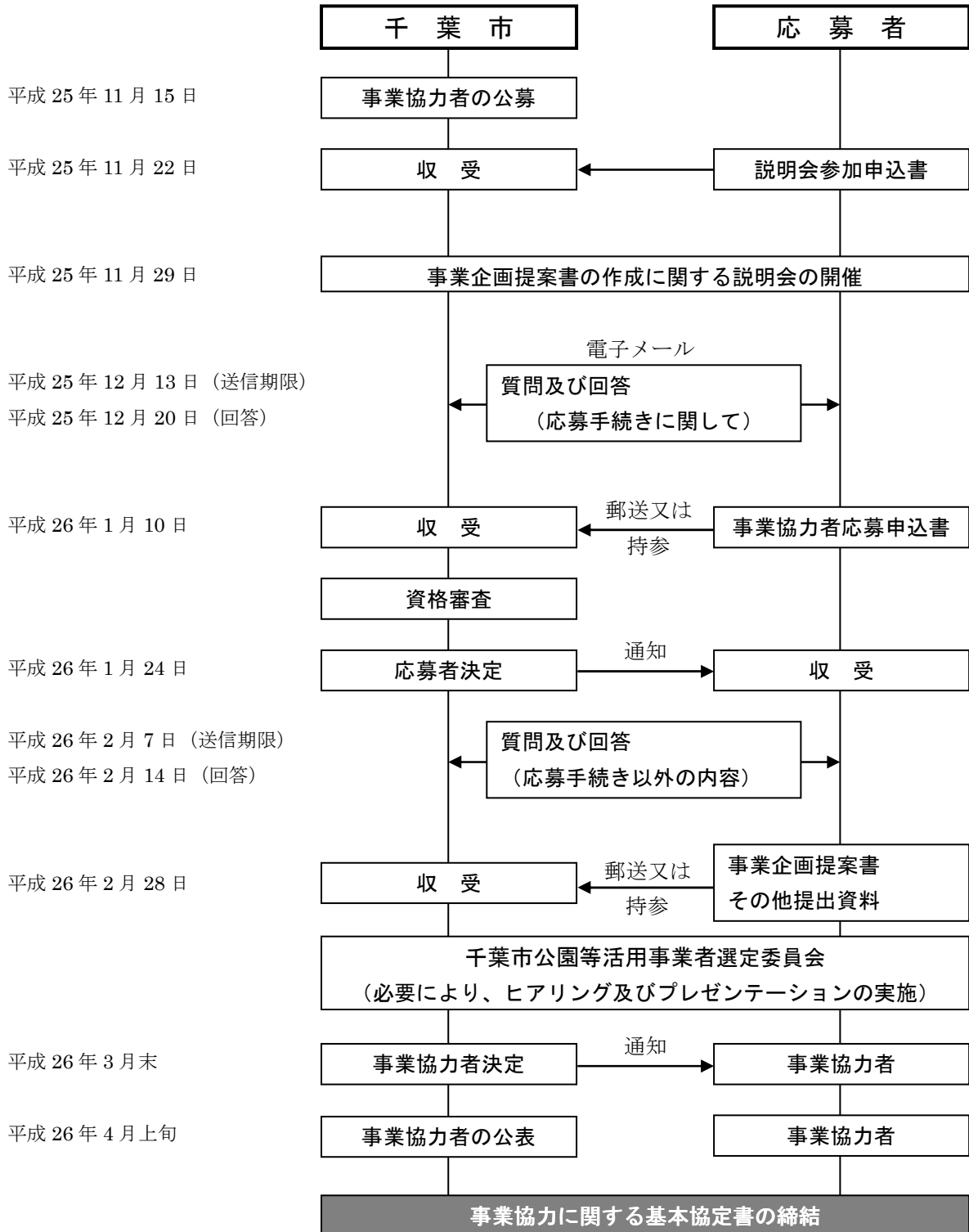
表－2：段階評価と配点に対する係数

段階評価	係数	例) 配点5点の場合の得点
A (特に優れている)	1.0	5.0
B (優れている)	0.8	4.0
C (普通である)	0.6	3.0
D (劣っている)	0.4	2.0
E (問題がある)	0.0	0.0

なお、全項目においてC評価の場合の合計点が60点となることから、各設問の得点合計60点以上を「合格」とする。

6. 事業協力者選定の手順

【日程】



7. 留意事項

- (1) 本募集に際して要した費用は、全て応募者の負担とします。
- (2) 事業協力者応募申込書締切日以降の構成員の変更は、原則として認めません。
- (3) 提出された事業企画提案書の差し替え又は再提出は認めません。
- (4) 提出された事業企画提案書は、客観性、公明性を期すため公表する場合があります。
- (5) 事業企画提案書作成のため、本市が提供した資料は本市の了解なく公表・使用することはできません。
- (6) 各種書類において、使用する言語及び通貨は日本語及び円、基本単位はメートル法とします。

8. 著作権について

事業協力者に決定された者が提出した事業企画提案書又は同提案書を利用して完成した建築物や公共施設が著作権法第2条第1項に規定する著作物に該当する場合は、当該著作物に係る著作権は無償で本市に帰属するものとします。

本市が作成する出版物への掲載、広報、事業協力者の選定等のために、本市が必要と認める場合には、本市は全ての事業協力者応募者申込者から提出された応募書類を無償で使用できるものとします。また、提出された応募書類等は一切返却しないものとします。

また、事業協力者が決定した後に、当該事業協力者により作成された設計図書等の著作権も同様に無償で本市に帰属するものとします。

9. 添付資料

(1) 施設敷地

- ・ B工区内の各施設の敷地は、資料1を参照ください。
- ・ 伝搬障害防止区域及びその区域における電波の高さ等の情報は、下記問合せ先を直接訪ねた上で各自調査して下さい。その際は、先方に対し本募集に関する情報公開は可とします。

(問合せ先) 総務省 関東総合通信局 無線通信部 陸上第一課 電波伝搬障害担当
〒102-8795 東京都千代田区九段下 1-2-1 九段第三合同庁舎 22 階
TEL 03-6238-1763

- ・ B棟敷地内には高低差があり、提案内容によっては擁壁等が必要となります。費用は将来選定される事業者の負担となります。

(2) B棟

B棟は原則として定期借地権を設定します。事業計画は以下の条件で検討してください。詳細は、選定された事業協力者と千葉市で協議し決定する予定です。

ア 土地賃貸料

- ・ 本募集においては、事業用地の固定資産評価基準年度の固定資産評価額に4%の乗率を乗じて算定した額を基礎とした年額地代単価以上であることを原則として応募者が提案する額とします。
- ・ 事業用定期借地権基準地代単価（平成25年現在）：1,160円/㎡月
（※単価については平成25年時点での想定であり、特定建築者等の募集時には変更となる場合があります。）
- ・ 事業者は、事業敷地面積に地代単価を乗じた額を定期借地権設定期間にわたって本市に対して支払います。
- ・ 工事期間等の土地賃貸料は免じる。実際の期間は協議の上で決定する。

イ 貸付期間

- ・ 借地借家法第22条に基づく場合は50年、同法第23条に基づく場合は50年未満とする。いずれかの方式及び貸付期間の年数は提案。最低10年以上とする。
- ・ 貸付期間には新築及び解体の工事期間を含む。

ウ 施設計画

- ・ 千葉駅西口に人をよびこむにぎわいを創出するもの。
- ・ 「第4 事業企画提案書の提出等 3. 事業企画提案書の提出にあたっての計画条件」を満たすもの。
- ・ 容積対象面積としては、原則として敷地面積の700%以上とし、高度利用の条件を満たす場合は、800%まで可。

エ 保証金

- ・ 12か月分

オ その他

- ・ 提案内容が定期借地権ではなく、土地の取得が有効と判断される場合は、一部に限り土地の取得を可とします。

希望する場合は、その位置、面積、価格等について「定期借地権に関する提案書」の中でご提案ください。

(3) 公共施設整備







B工区の公共施設整備については、施設建築物B棟を建設することとなる事業者を実施していただきます。

B工区内の公共施設（道路、立体的歩道施設、新千葉公園、自転車駐車場）については、それぞれ資料2に記載の内容に基づいて整備を行うものとします。

資料-1 : B工区施設敷地



凡例)

	B工区
	道路
	立体的歩道施設
	新千葉公園
	自転車駐車場
	施設建築物 (B棟)

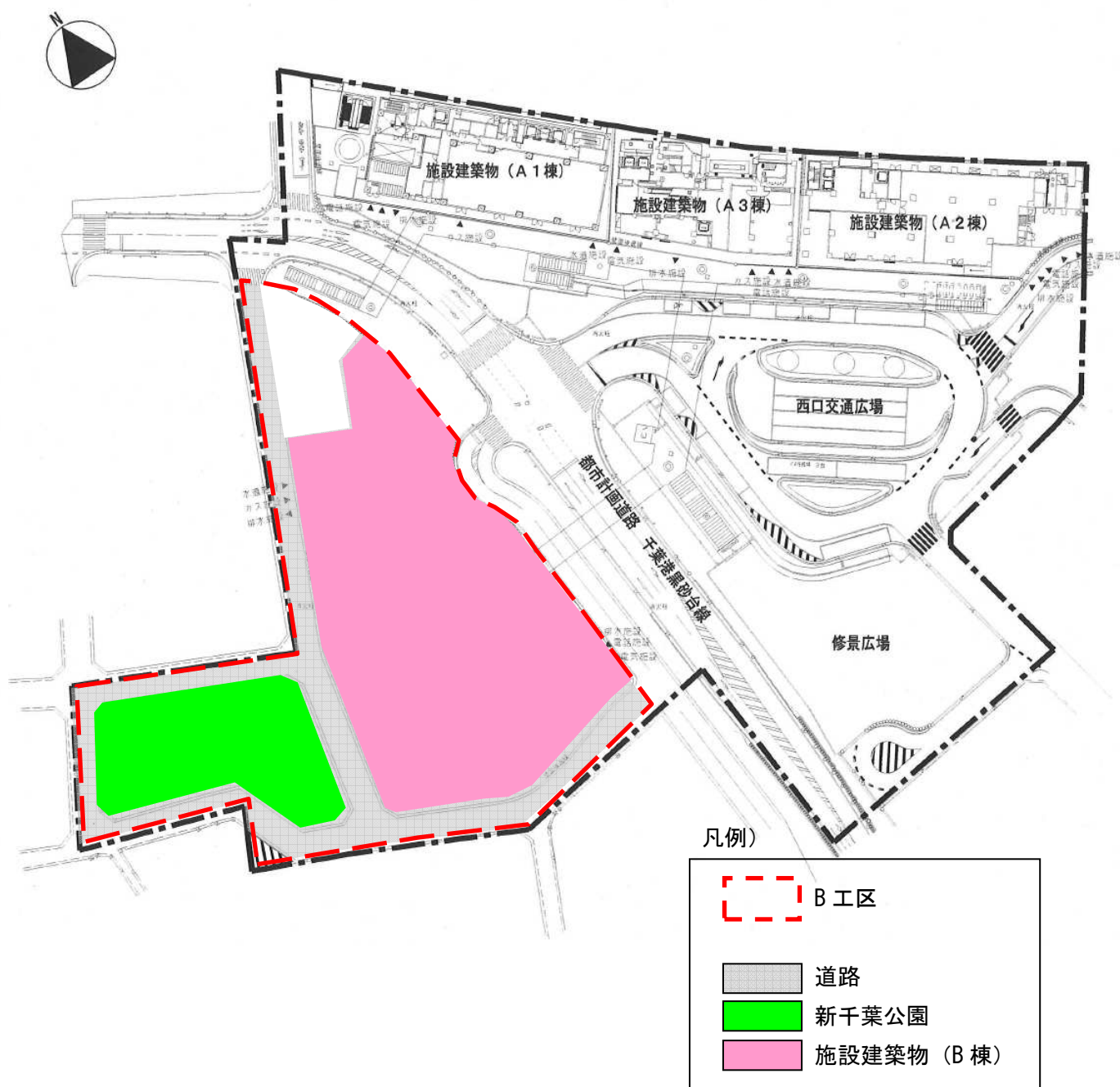
資料 2 : B工区公共施設整備

■道路

1. 計画条件

- 道路計画は、施設建築物B棟を計画する上で、B棟建築敷地や新千葉公園等の形状を変更する方がより有効な土地利用が可能となる場合は、区画街路については形状変更（廃止含む）等の変更提案を可とし、再開発区域外に隣接する道路及び千葉港黒砂台線（側道含む）への車両及び歩行者の通行に支障とならないように計画することを条件として変更提案を可とする。

ただし、現況において地域住民に認知されている歩行者動線は確保すること。



2. 整備費

- ・道路整備に係る費用は、事業者が負担する。新設、拡幅及び改修、いずれの場合も事業者の負担とする。

3. 仕様

- ・整備する道路の仕様は、道路構造令、千葉県道路の構造に関する技術的基準を定める条例、歩行空間整備マニュアル及びその他関連法規を順守すること。

4. 維持管理

- ・道路は、事業者から引渡しを受けた後、千葉市が費用負担し維持管理する。

5. その他

- ・道路計画については、将来管理者である千葉市（道路管理者）と適宜協議を行うこととする。

■立体的歩道施設

1. 計画条件

- ・西口交通広場上空から施設建築物B棟に至る立体的歩道施設は、既存の立体的歩道施設に接続する形で、下図の位置により計画する。
- ・当該施設から地上部周辺道路へ、24時間通行可能な歩行者動線（エレベータ・階段等）を確保すること。



2. 整備費

- ・立体的歩道施設の整備に係る費用（既存の立体的歩道施設の仕様まで）は、原則千葉市が負担する。

3. 仕様

- ・当該施設については、既存の立体的歩道施設に合わせて有効幅員3.65mを基本とする。

4. 維持管理

- ・立体的歩道施設は、原則事業者から引渡しを受けた後、千葉市が維持管理する。
- ・千葉市が維持管理する部分については、その費用は千葉市が負担する。

5. その他

- ・施設計画については、提案内容を基に将来管理者である千葉市（道路管理者）と歩行者動線（階段、エレベータ等）、用地、維持管理方法、B棟等との接続等を含めて詳細な協議を行うこととする。

■新千葉公園

1. 計画条件

- ・新千葉公園は、千葉駅西口周辺の利用者及び居住者が利用する施設として計画する。
- ・新千葉公園の変更にあたっては、その面積は950㎡を下回らないようにする。
- ・公園計画は、施設建築物B棟等を計画する上で、他の施設と共に立体的な計画に変更する方がより有効な土地利用が可能となる場合は、立体的な計画とすることを可とする。
- ・位置は現計画位置にこだわらず自由に変更できるものとする。



2. 整備費

- ・新千葉公園の整備に係る費用は、事業者が負担する。

3. 仕様

- ・新千葉公園の仕様は、原則として同規模の標準的な公園整備の内容を基準とし、詳細については提案内容を基本として、将来管理者である千葉市（公園管理者）との協議に基づき決定する。
- ・本市の都市公園の管理運営方針上、24時間の利用を可能とすること。
- ・公園敷地の形状は、原則整形で一団の敷地とすること。
- ・車いす対応などバリアフリー、防火水槽等防災対策を行うこと。

4. 維持管理

- ・新千葉公園は、事業者から引渡しを受けた後、千葉市が費用負担し維持管理する。

5. その他

- ・新千葉公園は街区公園（誘致圏距離 250m）としての役割を担うため、公園の設置形態等については地域住民と協議し、合意を得ること。

参考) 新千葉公園を立体都市公園として整備する場合の追加条件

- ① 公園の位置については、高層階ではなく地盤面もしくはペDESTリアンデッキのある階（2階または3階）から直接アプローチできるようにすること。
- ② 立体公園とした場合、管理上様々な制約が生じることから、管理許可により民間事業者等が管理する体制を取ること。
- ③ 当該公園の土地の所有権については、定期借地の契約期間終了後、現時点で都市計画決定している面積相当かつ都市公園として有効な形状・配置の土地を公園管理者に所管換えするものとする。

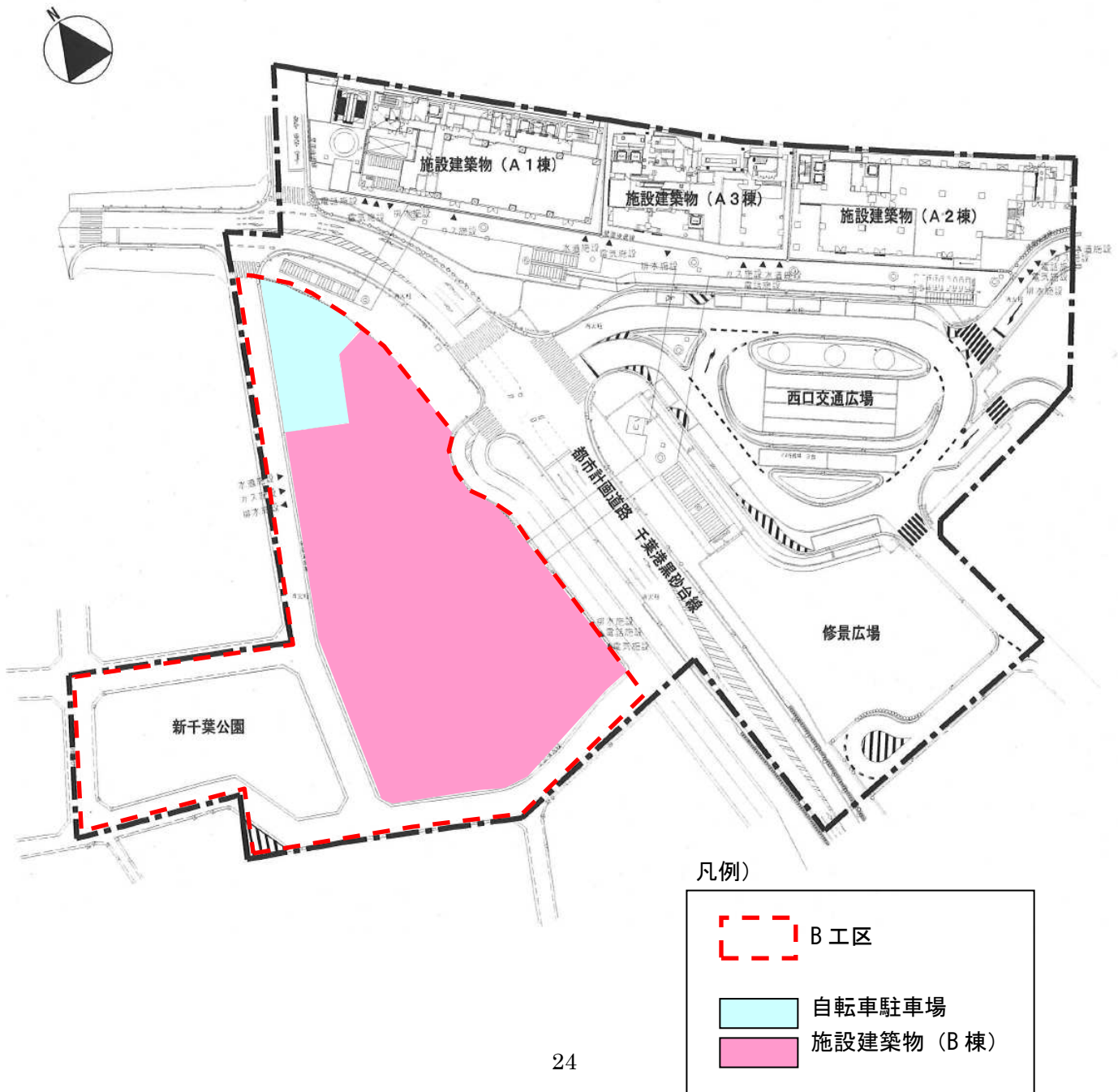
■自転車駐車場

1. 計画条件

- ・収容台数は370台以上とし、駐車方式は、応募者提案とする。
- ・単体計画、他の施設との一体的計画、いずれも可とする。
一体的計画とする場合は、自転車駐車場を分散させず1か所にまとめ、権利区分、管理区分、構造等について明確な区分ができるような配置等とする。
- ・位置は現計画位置にこだわらず自由に変更できるものとする。
- ・自転車駐車場の配置は、原則地上1階部分とするが、立体構造に変更する方がより有効となる場合は、立体構造を可とする。

原付バイク（総排気量50cc以下）及び自動二輪車（50超125cc以下）については、地上1階部分への配置とする。なお、機械式駐輪場を採用する場合は別途協議とする。

- ・B棟用途（大型店舗等）によって生じる自転車駐車場の需要については、千葉市自動車等の放置防止に関する条例に基づく自転車駐車場を別途設置するものとする。



2. 整備費

- ・自転車駐車場の整備に係る費用は、事業者が負担する。
- ・自転車駐車場の整備には、既存の自転車駐車場の機能維持のためにB工区内への代替自転車駐車場の整備を含むものとする。

3. 仕様

- ・受け入れ車種は、自転車、原付バイク（総排気量 50cc 以下）及び自動二輪車（50 超 125cc 以下）とする。
- ・利用形態は、定期利用、一時利用とする。
- ・詳細は別途協議するものとする。

4. 維持管理

- ・自転車駐車場は、事業者から引渡しを受けた後、原則として千葉市が費用負担し維持管理するが、事業者による管理運営提案も可とする。
- ・事業者による管理運営を提案する場合の利用料金設定については、千葉市と協議を行うものとする。

5. その他

- ・施設計画の変更については、千葉市（自転車管理者）と適宜協議することとする。

(様式1)

事業企画提案書の作成に関する説明会参加申込書

平成 年 月 日

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

施行者 千葉市

代表者 千葉市長 熊谷 俊人 様

当社は、千葉市が募集する「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業B工区事業協力者募集」に伴う事業企画提案書の作成に関する説明会に参加したいので、申し込みします。

企業名	商号又は名称： 所在地： 代表者名： 印
担当者	所属： 役職名： 氏名： 電話番号： FAX番号： E-mail：

(様式2)

事業協力者応募申込書

平成 年 月 日

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
施行者 千葉市
代表者 千葉市長 熊谷 俊人 様

当社は、千葉市が募集する「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業B工区事業協力者」に応募します。

企業名	商号又は名称： 所在地： 代表者名： 印
担当者	所属： 役職名： 氏名： 電話番号： FAX番号： E-mail：

注意事項：1) 申込書に所要の事項を記載し、要項 第3 「6. 事業協力希望者の応募方法等」に従い、郵送又は持参してください。

(様式2-1)

事業協力者応募申込書

平成 年 月 日

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
施行者 千葉市
代表者 千葉市長 熊谷 俊人 様

当社は、千葉市が募集する「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業B工区事業協力者」に応募します。

共同体名

代表企業名	商号又は名称： 所在地： 代表者名： 印
構成員	商号又は名称： 所在地： 代表者名： 印
	商号又は名称： 所在地： 代表者名： 印
	商号又は名称： 所在地： 代表者名： 印
	商号又は名称： 所在地： 代表者名： 印

注意事項：1) 申込書に所要の事項を記載し、要項 第3 「6. 事業協力希望者の応募方法等」に従い、郵送又は持参してください。

(様式2-2)

共同体構成員表

平成 年 月 日

共同体名		役割分担
代表事業者	商号又は名称： 所在地： 代表者名： （担当者）氏名 所属 電話 F A X 所在地 E-mail	
構成員	商号又は名称： 所在地： 代表者名： （担当者）氏名 所属 電話 F A X 所在地 E-mail	
構成員	商号又は名称： 所在地： 代表者名： （担当者）氏名 所属 電話 F A X 所在地 E-mail	
構成員	商号又は名称： 所在地： 代表者名： （担当者）氏名 所属 電話 F A X 所在地 E-mail	
構成員	商号又は名称： 所在地： 代表者名： （担当者）氏名 所属 電話 F A X 所在地 E-mail	

(様式3)

大規模建築物の設計、施工又は発注実績一覧

商業施設含み、高さ3.1m以上又は延床面積2万㎡以上の設計業務実績

	実績1	実績2	実績3
工事名称			
建物所在地			
発注機関名			
用途			
規模			
主な構造			
延べ床面積			
受注形態			
工期			

商業施設含み、高さ3.1m以上又は延床面積2万㎡以上の施工業務実績

	実績1	実績2	実績3
工事名所			
建物所在地			
発注機関名			
用途			
規模			
主な構造			
延べ床面積			
受注形態			
工期			

商業施設含み、高さ3.1m以上又は延床面積2万㎡以上の発注業務実績

	実績1	実績2	実績3
工事名称			
建物所在地			
発注機関名			
用途			
規模			
主な構造			
延べ床面積			
受注形態			
工期			

※各実績は2件以上記入して下さい。なお、各実績の建物規模等が確認可能な資料を併せて提出して下さい。

(様式4)

大規模建築物の開発・運営実績一覧

施設等名称	所在地				規模	完成年月日
					(延床面積) m ²	
					(売場面積) m ²	
複合施設	関わり方				キーテナント	事業者名
	所有	賃貸	施設 運営	企画 開発		

施設等名称	所在地				規模	完成年月日
					(延床面積) m ²	
					(売場面積) m ²	
複合施設	関わり方				キーテナント	事業者名
	所有	賃貸	施設 運営	企画 開発		

施設等名称	所在地				規模	完成年月日
					(延床面積) m ²	
					(売場面積) m ²	
複合施設	関わり方				キーテナント	事業者名
	所有	賃貸	施設 運営	企画 開発		

※「複合施設」の欄は、大規模建築物の用途を記載してください。

※「関わり方」の欄は、当該施設の開発への関わり方について、該当する欄に○を付けてください。
なお、共同体を構成して応募する場合は、構成員のうちどの事業者の実績であるかを記入してください。

※実績は2件以上記入して下さい。なお、各実績の建物規模等が確認可能な資料を併せて提出してください。

(様式5)

誓約書

平成 年 月 日

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

施行者 千葉市

代表者 千葉市長 熊谷 俊人 様

当社は、「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業B工区事業協力者募集要項」に関する応募を行うについて、次に掲げる事項に相違ないことを誓約します。

企 業 名 代表者名	印
所 在 地	TEL FAX

※誓約書印は、印鑑登録証明書と同じ印を捺印してください。

記

- 1 募集要項「第3 事業協力者の募集 1 事業協力希望者の応募資格」に掲げる全ての条件に該当する者であること。

(様式6)

質 問 書

平成 年 月 日

当社は、

「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業B工区事業協力者募集要項」について、
以下のとおり質問します。

企業名	名称	
担当者	所属	
	役職名	氏名
	TEL	FAX
	E-mail	
質問内容		

※1 質問内容は、簡潔かつ具体的に記入してください。1枚で記入できない場合は、本様式をコピーの上、記入してください。

2 質問内容は、どの項目に対する質問であるのかがわかり易いように記入してください。

(様式7)

質 問 書

平成 年 月 日

当社は、

「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業B工区事業協力者募集 事業企画提案書」について、以下のとおり質問します。

企業名	名称	
担当者	所属	
	役職名	氏名
	TEL	FAX
	E-mail	
質問内容		

※1 質問内容は、簡潔かつ具体的に記入してください。1枚で記入できない場合は、本様式をコピーの上、記入してください。

2 質問内容は、事業企画提案書のどの項目に対する質問であるのかがわかり易いように記入してください。