

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（B工区）
特定建築者募集要項

平成 29 年 9 月

千葉市

目 次

第1章	特定建築者公募の主旨	1
第2章	特定建築者の募集	1
1	募集概要	1
2	特定建築者の業務	1
3	特定建築者の募集から特定施設建築物登記までのフロー図	2
第3章	施設建築敷地の概要	3
1	物件の所在地等	3
2	街区の状況	3
第4章	事業の概要	3
1	事業の主旨	3
2	市街地再開発事業	4
3	都市計画の概要	4
4	事業計画の概要	4
第5章	事業提案書作成における条件	5
1	前提条件	5
2	設計の条件	6
第6章	特定建築者の応募	8
1	応募資格等	8
2	応募に関する条件	9
3	応募の手順	9
第7章	応募登録	11
1	提出書類	11
第8章	特定建築者予定者の応募図書	12
1	事業提案書	12
2	事業提案書の提出	14
第9章	特定建築者予定者の決定	15
1	選定方法	15
2	同点の場合の選定方法	16
3	決定通知書の送付	16
4	その他	16

第10章 基本協定	16
1 基本協定の締結	16
2 基本協定締結保証金の納付	17
3 協定締結の費用	17
4 基本協定書	17
第11章 賃借権設定契約	17
1 土地の賃料の決定	17
2 賃借権の種類	17
3 賃借権設定契約の締結	17
4 連帯保証人	17
5 賃借権設定契約の費用	18
6 賃貸借期間終了時	18
7 賃借権の譲渡・転借	18
第12章 施工協定	18
1 施工協定の締結	18
2 交付金等	18
第13章 特定施設建築物の建築	18
1 敷地の使用	18
2 特定施設建築物等の工事着手	18
3 電波障害対策	19
4 特定施設建築物の設計・施工上の特定建築者の責務	19
5 工事監理体制	19
6 建築計画の変更等	19
7 特定建築者の決定の取消し	19
8 特定施設建築物の工事完了	20
9 工事完了の確認	20
<様式集目次>	21
<資料集目次>	21
別紙1 基本協定書(案)	21

第1章 特定建築者公募の主旨

千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）における特定建築者の募集は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）第118条の28第2項において準用する同法第99条の3の規定によるほか、この特定建築者募集要項（以下「本要項」という。）に基づき行います。

施行者（千葉市）は、事業計画及び管理処分計画に基づき、保留床のみで構成される特定施設建築物の建築を特定建築者に行っていただきます。

敷地については、千葉市の所有地に特定施設建築物の所有を目的とする賃借権を設定します。特定建築者は自らの負担により、特定施設建築物を建築します。特定施設建築物は、完成後特定建築者に帰属します。但し、自転車駐車場及び公園については、千葉市に帰属するものとします。

第2章 特定建築者の募集

1 募集概要

特定建築者募集（以下「本募集」という。）にあたっては、本要項を千葉市のホームページに掲載し応募を受け付けるものとします。応募条件等については、「第6章 特定建築者の応募」を参照してください。

- （1）千葉市は、本要項に基づき応募者より提出される提案図書等の審査（総合評価）について、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。）に諮問します。選定委員会は、審査結果を千葉市に答申し、千葉市公園等活用事業者選定会議の審査、千葉県知事の承認を経て、特定建築者予定者を決定します。
- （2）募集の対象は、下記の特定施設建築物の建築、取得を行う「特定建築者」を募集します。

特定施設建築物	建築敷地面積	備考
B 1 棟	約 890 m ²	保留床
B 2 棟	約 1,090 m ²	保留床
B 3 棟	約 2,720 m ²	保留床

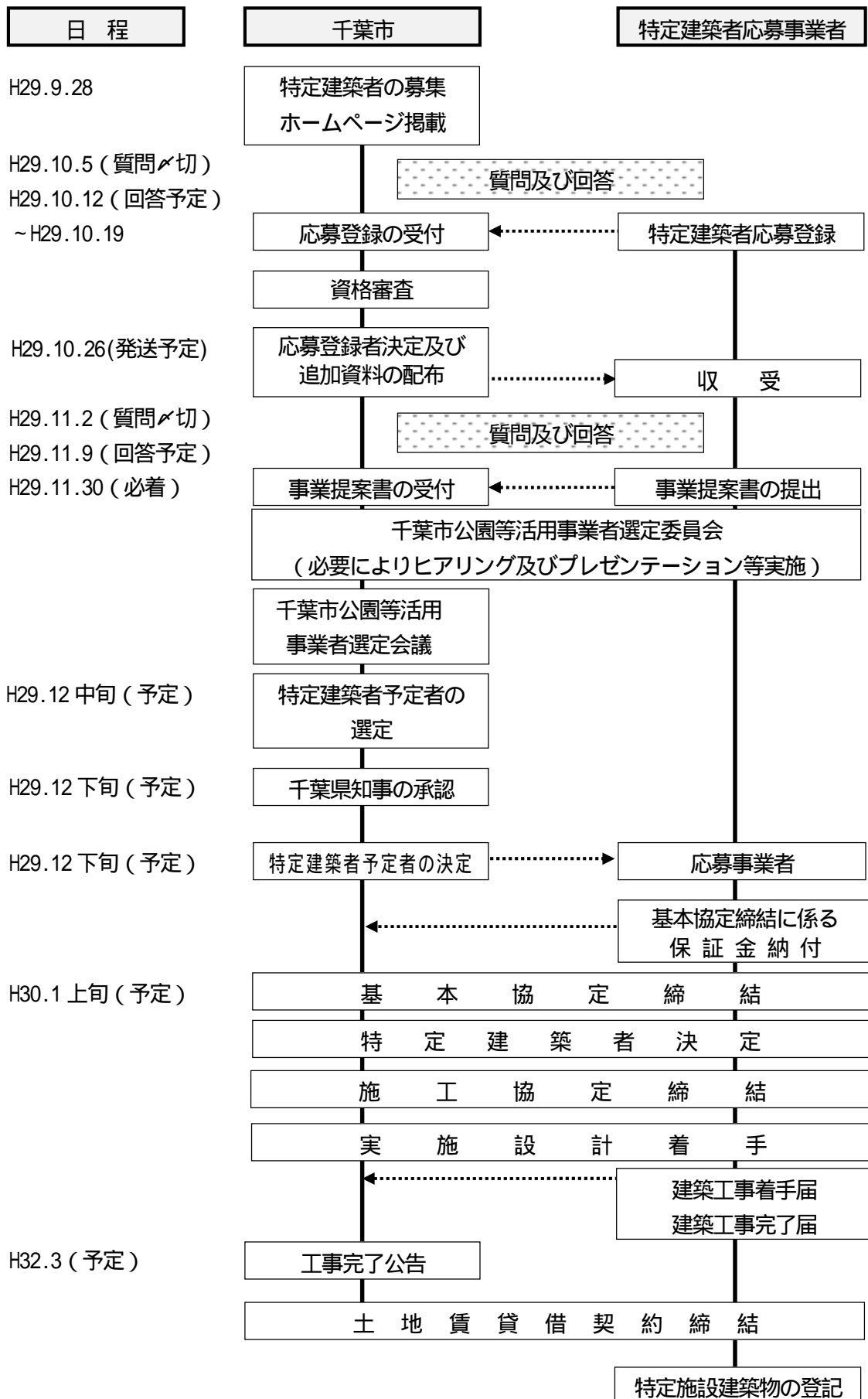
2 特定建築者の業務

千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）において、特定建築者は、法に定める特定施設建築物の建築及び特定施設建築物の取得の他、以下の業務を行うこととします。

- （1）再開発事業区域の敷地整備及び地下埋設物等調査、除去工事
- （2）特定施設建築物の実施設設計（各種申請業務を含みます。）
- （3）公共施設の実施設設計及び工事〔資料4参照〕
- （4）管理運営計画及び運営体制の構築
- （5）公園を含めた棟毎の適正な維持管理体制の構築
- （6）千葉市における交付金等関係資料作成に係る協力
- （7）特定施設建築物の建築に伴う電波障害防除対策（調査を含みます。）
- （8）特定施設建築物及び公共施設の工事監理及び工事期間中の敷地等管理
- （9）特定建築者の施工する工事に係る近隣説明等対応

(10) その他、特定施設建築物の建築に伴い必要な業務及び本要項において、特定建築者予定者及び特定建築者が行うこととされている業務

3 特定建築者の募集から特定施設建築物登記までのフロー図



第3章 施設建築敷地の概要

1 物件の所在地等

- (1) 所在地：千葉市中央区新千葉2丁目の一部区域
- (2) 敷地面積：約4,700 m²
- (3) 交通：JR総武線「千葉駅」西口

2 街区の状況

(1) 道路

区画街路	幅員	整備予定時期
市道新千葉31号線	4m(6m)	平成32年3月
市道新千葉32号線	3m(6m)	平成32年3月
市道新千葉37号線	3m(6m)	平成32年3月
市道新千葉38号線	4~6m(6~8m)	平成32年3月
市道新千葉40号線	4~6m(6m)	平成32年3月

幅員は施行区域内を示す。()は全幅を示す。

(2) 立体都市計画公園

立体都市計画公園	面積	整備予定時期
新千葉公園(2.2.21)	約0.1ha	平成32年3月

(3) 敷地整備状況

敷地の高さ

現況の高さで引き渡します。〔資料1参照〕

土地利用の履歴

当該地について処理が必要な汚染物質・埋設物等が検出された場合、施行者の負担によって対策を講じます。

(4) 地下埋設物の状況

別図の通りです。〔資料2参照〕

(5) 街区測量図

別図の通りです。〔資料3参照〕

第4章 事業の概要

1 事業の主旨

千葉市の都心の一翼を担う地区として、更に臨海地区への玄関口としてふさわしい市街地形成を目指して推進している「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業」におけるB工区では、商業のほ

か、居住・医療・健康づくり・保育など多機能な用途の建築物を導入することで都市の賑わいや多世代の人々が集い賑わうまちづくりを目指します。B工区では、敷地に賃借権を設定するとともに、A工区に引き続き、特定建築者制度を活用し、市の財政負担の軽減と民間事業者等の能力を積極的に活用する整備手法を用います。

2 市街地再開発事業

- (1) 事業の種類 第二種市街地再開発事業
- (2) 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（B工区）
- (3) 施 行 者 千葉市
- (4) 施 行 地 区 千葉市中央区新千葉2丁目の一部の区域
- (5) 施 行 面 積 約0.6ha

3 都市計画の概要

- (1) 位置 千葉市中央区新千葉
- (2) 地域地区 商業地域、防火地域、都市再生特別地区
- (3) 都市再生特別地区の制限
 - 容積率の最高限度 800%
 - 容積率の最低限度 100%
 - 建ぺい率の最高限度 70%
 - 建築面積の最低限度 500㎡
 - 建築物の高さの最高限度 高層部60m、中層部40m、低層部10m
 - 壁面線の位置の制限 都市計画道路3.6.88千葉港黒砂台線及び区画街路より2m
- (4) 主要用途 商業、住宅、公共施設、店舗、医療施設
- (5) 公共施設の概要
 - 道路
 - 区画街路 新千葉31号線：幅員6m、 新千葉32号線：幅員6m
新千葉37号線：幅員6m、 新千葉38号線：幅員6～8m
新千葉40号線：幅員6m
 - 公園
 - 街区公園 新千葉公園(2.2.21)：約0.1ha
 - その他の公共施設
 - 立体横断施設
 - 自転車駐車場

4 事業計画の概要

事業計画の概要は事業計画（抜粋）〔資料4〕を参照して下さい。

- (1) B棟施設建築敷地の設計の概要
 - 敷地面積 約4,700㎡
 - (B1棟：約890㎡、B2棟：約1,090㎡、B3棟：約2,720㎡)
- (2) B棟施設建築物の設計の概要
 - 建築面積 約3,470㎡

(B 1 棟 : 約 6 9 0 m²、 B 2 棟 : 約 8 7 0 m²、 B 3 棟 : 約 1 , 9 1 0 m²)

延床面積 約 2 2 , 4 5 0 m²

(B 1 棟 : 約 7 , 4 8 0 m²、 B 2 棟 : 約 1 , 5 0 0 m²、 B 3 棟 : 約 1 3 , 4 7 0 m²)

構 造

- B 1 棟 : 鉄筋コンクリート造
- B 2 棟 : 鉄骨造
- B 3 棟 : 鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造

階 数

- B 1 棟 : 地上 1 5 階
- B 2 棟 : 地上 2 階
- B 3 棟 : 地上 9 階

容 積 率

- B 1 棟 : 約 7 0 2 %
- B 2 棟 : 約 1 3 6 %
- B 3 棟 : 約 4 2 0 %

建ぺい率

- B 1 棟 : 約 7 8 %
- B 2 棟 : 約 8 0 %
- B 3 棟 : 約 7 1 %

主要用途

- B 1 棟 : 商業等、住宅
- B 2 棟 : 公共施設、店舗
- B 3 棟 : 医療施設

第 5 章 事業提案書作成における条件

事業提案書の作成にあたっては、前章までに定めるもののほか、本事業及び本募集の趣旨を理解し、次に掲げる条件を十分に踏まえたものとしてください。

1 前提条件

施設建築敷地について千葉市が所有し、特定建築者に賃借権を設定します。

(1) 土地賃借料

本募集においては、次に示す基準地代単価以上で提案してください。(基準地代単価未満は失格となります。)

なお、提案に際しては、建築敷地毎に異なる地代の設定も可能ですが、月額総額の合計が基準地代月額総額以上となるよう設定してください。

	施設建築敷地面積	賃借権設定敷地面積	賃借権基準地代単価	賃借権基準地代月額総額
B 1 棟	約 890 m ²	約 890 m ²	1,110 円 / m ² ・月	987,900 円 / 月
B 2 棟	約 1,090 m ²	約 410 m ²		455,100 円 / 月
B 3 棟	約 2,720 m ²	約 2,720 m ²		3,019,200 円 / 月
計	約 4,700 m ²	約 4,020 m ²	-	4,462,200 円 / 月

B 2 棟に関しては、店舗部相当分のみ地代が発生するとしておりますが、店舗の価値を自転車駐車場の価値に対して 1.35 倍として計算しておりますので、対象面積は約 410 m²となります。

特定建築者は、賃借権設定敷地面積に地代単価を乗じた額を賃借権設定期間中、千葉市に支払うものとします。

賃借権の種類については、B 2 棟は定期借地権（借地借家法第 2 2 条）（以下「定期借地権」という）とします。B 1 棟、B 3 棟は定期借地権を基本としますが、普通借地権も提案できるものとします。なお、普通借地権の提案の際は、権利金は発生しないものとして地代を提案してください。賃借権に関する契約に関する詳細は、特定建築者予定者が決定した後、千葉市と協議により決定します。

基本協定締結後、工事が完了するまでの間は、当該土地を無償で使用できるものとします。具体的な期間等については別途協議の上決定します。

（ 2 ） B 2 棟公共施設の帰属

B 2 棟の自転車駐車場及び屋上公園（新千葉公園）は、整備後、管理処分計画に基づき千葉市に帰属（無償譲渡）するものとします。

（ 3 ） 建築条件

特定施設建築物等の詳細設計、整備等、特定建築者が行う業務にかかる費用については、特定建築者が費用負担するものとします。但し、一部公共施設整備においては、次項「 2 設計の条件」のとおり千葉市が負担します。

再開発事業の目的、計画目標等を踏まえ、B 2 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配慮してください。

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。なお、詳細については、施行者と十分協議を重ねたうえ決定します。

2 設計の条件

（ 1 ） 建築計画等

計画条件

ア 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（〔資料 4、5〕参照）。なお、B 3 棟の「医療施設」は総合病院とします。

イ B1棟については、隔地駐車場にて対応をしてください。なお、本再開発事業施行区域から概ね半径200m以内の場所で駐車場施設を確保してください。

ウ 施設建築敷地については、現況引渡しとするので、残置物の除却を含む計画としてください。

公共施設等の整備

ア 公園（新千葉公園（2.2.21））

a 設計・施工に係る全ての費用は、特定建築者が負担し、整備するものとします。

b 公園については、都市公園法第22条に基づき、千葉市と特定建築者により公園一体建物に関する協定を締結し、持続性を確保してください。

c 都市公園法に基づく都市公園施設管理許可等により、特定建築者が日常管理する体制を取ってください。なお、管理の詳細については、千葉市との協議により決定します。

d 公園の面積は950㎡以上とし、レイアウト、施設の整備内容については千葉市との協議により決定します。公園区域は別紙資料を参照

イ 自転車駐車場

a 設計・施工に係る全ての費用は、特定建築者が負担し、整備するものとします。

b 駐輪台数については、自転車436台以上、原動機付自転車76台以上とします。

c 自転車駐車場の合計想定床面積は911㎡以上としてください。

d 駐輪場のラック等の施設を含めた施設全体の整備内容については、千葉市との協議により決定します。

ウ 防火水槽

a 設計・施工に係る全ての費用は、特定建築者が負担し、整備するものとします。

b 防火水槽（40㎡程度）は、B2棟の地下部分への整備を予定していますが、詳細については千葉市との協議により決定します。

エ 区画街路（新千葉31号線・新千葉32号線・新千葉37号線・新千葉38号線・新千葉40号線）

a 設計・施工に係る全ての費用は、特定建築者が負担し、整備するものとします。

b 整備内容については、千葉市との協議により決定します。

オ 立体横断施設(Eデッキ)

a 設計・施工に係る費用は、千葉市が負担するものとします。

b 当該施設については、既存の立体横断施設に合わせて有効幅員を4mとします。

c 整備内容については、千葉市との協議により決定します。

カ 立体横断施設(Fデッキ)

a 設計・施工に係る全ての費用は、特定建築者が負担し、整備するものとします。

b 当該施設については、道路内建築物となるので、建築基準法44条2項の審査会の同意を得ること。

キ 下水道（移設）

a 設計・施工に係る費用は千葉市が負担するものとします。

ク 占用物件（ガス・上水道・電柱等）

a 移設に係る費用は、千葉市が負担するものとします。また、移設の申請についても千葉市が実施します。

b 特定建築者には、占用企業との協議に必要な資料等の作成について協力していただきます。

(2) 動線計画

立体横断施設から地上へ下りるための24時間通行可能な歩行者動線を確保してください。地上での回遊性を高めるため、以下の敷地内通路を確保する計画としてください。

なお、開放時間については千葉市と協議し決定してください。

B1棟とB2棟との間に幅員2m以上

B2棟とB3棟との間に幅員4m以上

B3棟敷地内を南北に横断できる幅員2m以上

千葉駅西口ペDESTリアンデッキレベルにおいては、駅との繋がりを最大限に活用し、回遊性を高める計画としてください。

(3) 施工計画

工事着工にあたり、周辺住民に十分な説明及び協議を行ってください。

品質性能を確保してください。

(4) 完了公告時期

平成32年3月を予定しています。

(5) 関連法規等の順守

特定施設建築物の計画にあたっては、景観条例や、福祉のまちづくり条例等の関連法規等に基づき、諸手続等が必要となります。

なお、届出に必要な書類等の作成については、特定建築者の費用負担で行ってください。

(6) その他

特定施設建築物の工事監理については、第三者による工事監理を原則とします。工事監理者の決定にあたっては、千葉市と協議を行ってください。

公園を含めた棟毎に適正な維持管理を行ってください。

なお、管理規約は、千葉市と協議の上、作成してください。また、管理会社の選定にあっても千葉市と協議してください。

現在、A工区ではまちづくりのコンセプトや、それに沿ったテナント構成等の検討を進めており、今後はA工区、B工区とで協力し、西口再開発事業区域全体で賑わい作りを進めていく必要があることから、特定建築者にはA工区の関係者との協議調整や、まちづくり活動に対する協力を求めます。

第6章 特定建築者の応募

1 応募資格等

(1) 特定建築者として応募される法人又は共同して応募される法人の共同体は、構成する全ての法人が次に掲げる要件のすべてを備えていることとします。また、応募者が共同体を構成する場合は、役割分担を説明する書類を提出してください。〔様式9〕

なお、資格判定の基準日は、応募書類の受付日とします。
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。
保留床の所有を目的とする特定施設建築物敷地の地代の支払い能力を有するもの。
次の欠格事由に該当しないこと。

- ア 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もの。
- イ 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。
- ウ 破産、民事再生、会社更生その他それらに準ずる手続きの開始の申立てを受けた者又は申立てをした者。
- エ 千葉市から指名停止を受けている期間中である者。

- (2) 応募者が、次に掲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、応募者が共同体を構成する場合は、構成員のいずれかが該当すれば、その共同体は資格を失うものとします。

申し込みに必要な書類に虚偽の記載をした場合
申込期間内に申し込みに必要な書類を提出しなかった場合
本要項に違反すると認められる場合
その他不正な行為を行ったと認められる場合

2 応募に関する条件

- (1) 本募集に際して要した費用は、すべて応募者の負担とします。
- (2) 応募者が共同体を構成する場合は、代表する事業者（以下「代表事業者」という。）を定めて、応募登録以降の手続きは代表事業者が行ってください。
- (3) 応募者は、本募集について一の提案しか行えません。また、一の事業者が、複数の共同体へ参加し、重複して提案することはできません。
- (4) 一度提出された書類の修正又は変更は認めません。
- (5) 応募に関する提出書類、質疑等における言語は日本語、通貨は円、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いてください。
- (6) 応募者から提出された応募図書等は一切返却しないものとします。
- (7) 本募集に際し、都心整備課への来課及び電話連絡については、一切応じません。なお、特定建築者応募辞退届を提出する場合は、この限りではありません。

3 応募の手順

(1) 応募登録

登録の手続き

本募集に応募しようとするものは、「第7章 応募登録」の内容に従い所定の資料を添えて、次の要領で応募登録の申し込みを行ってください。

- 受付期間 平成29年9月28日(木)～平成29年10月19日(木)
- 提出先 千葉市都市局都市部都心整備課
所在地：〒260-8722 千葉県千葉市中央区千葉港1番1号
連絡先：043-245-5327

- 提出方法 原則として郵送とします。(提出期限の消印有効)

(2) 応募登録審査

応募要件[資力・信用調査]

資力、信用力、財務体力といった評価項目については、評価基準をすべて満たしていることが必要となります。

評価項目			評価基準
資力・信用力・財務体力	1 収支状況 (成長性)	経常損益	直近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	直近3期連続で債務超過状態になっていないこと。
	3 キャッシュフロー (収益性)	総キャッシュフロー	直近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	直近3期連続で有利子負債比率が100%以上でないこと。
	5 利払い能力 (資金状況)	利払い能力	直近3期連続で利払い能力が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

(3) 応募登録者の決定・通知等

応募登録者の決定・通知

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、応募登録者を決定します。結果については平成29年10月26日(木)に通知します。

ただし、応募登録者に決定された者であっても、本募集の応募を辞退することができます。

また、提出期限までに応募登録の申し込みを行わなかった者及び応募登録者に決定されなかった者は、特定建築者の申し込みをすることができません。

なお、応募登録書を提出した法人名等は公表しません。

追加資料等の送付

応募資格等を有する者には、応募登録決定通知書と同時に追加資料(公共施設関連図面)を送付しますが、応募資格等を有しない者及び応募登録を行わなかった者には、追加資料は送付しません。

なお、追加資料は、事業提案書作成以外の目的には使用しないこととします。

(4) 応募登録等に関する質問及び回答

本募集要項等に関して質問のある応募登録者は、次の要領で問い合わせてください。また、質問が無い場合もその旨、電子メールにより送付してください。

質問受付

- 受付期限 平成29年10月5日(木)17時まで
- 提出先 千葉市都市局都市部都心整備課
電子メールアドレス：toshinseibi.URU@city.chiba.lg.jp
- 提出書類 質問書〔様式4〕

- 提出方法 電子メールにより質問書を添付して送付してください。件名は「特定建築者募集に関する質問」としてください。なお、電話等による個別の問い合わせには、一切応じません。

質問回答

質問回答書は、電子メールにより平成 29 年 10 月 12 日（木）までに質問事項とその回答をすべての応募登録者に送付します。

(5)追加資料に関する質問及び回答

追加資料に関して質問のある応募登録者は、次の要領で問い合わせてください。また、質問が無い場合もその旨、電子メールにより送付してください。

質問受付

- 受付期限 平成 29 年 11 月 2 日（木）17 時まで
- 提出先 千葉市都市局都市部都心整備課
電子メールアドレス：toshinseibi.URU@city.chiba.lg.jp
- 提出書類 質問書〔様式 4〕
- 提出方法 電子メールにより質問書を添付して送付してください。件名は「追加資料に関する質問」としてください。なお、電話等による個別の問い合わせには、一切応じません。

質問回答

質問回答書は、電子メールにより平成 29 年 11 月 9 日（木）までに質問事項とその回答をすべての応募登録者に送付します。

第 7 章 応募登録

1 提出書類

(1) 応募登録書

単独で応募する場合は、〔様式 1〕に、共同体を構成して応募する場合は、〔様式 2 - 1〕及び〔様式 2 - 2〕に記載してください。

単独で応募する場合は、〔様式 1〕に事業者の名称、代表者等を記載するとともに、担当者の所属、氏名、連絡先等を記載してください。

共同体を構成して応募する場合は、〔様式 2 - 1〕に共同体の名称及び共同体を構成するすべての事業者の名称、代表等を記入するとともに、代表事業者の名称、代表者等を記載してください。〔様式 2 - 2〕には、共同体を構成するすべての事業者の名称、担当者の連絡先等を記載するとともに、当該事業における各事業者の役割分担の内容を記載してください。

(2) 添付書類

応募書類には、次の資料を添付してください。なお、共同体を構成して応募する場合は、すべての事業者の資料を添付してください。

事業者概要

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。

本特定施設建築物と類似の施工・開発・運営実績、特定建築者や再開発の事業協力者の実績を示す書類

商業登記簿謄本（発行後3カ月以内のもの）

印鑑登録証明書（発行後3カ月以内のもの）

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、これに準ずる会社法等の最新3期分（3年分）の計算書類等及び監査報告書）

納税証明書（最新3年分の法人税の実績がわかるもの）

誓約書〔様式3〕

共同体を構成して応募する場合は、役割分担を説明する書類を添付してください〔様式9〕

（3）提出部数等

応募登録書と添付書類は、A4ファイルに左綴りのうえ、3部（正本1部、副本2部）提出してください。

第8章 特定建築者の応募図書

1 事業提案書

次の内容の事業提案書を作成してください。

（1）特定建築者申込書〔様式5 - 1又は様式5 - 2〕

（2）建築計画等

設計説明書

ア 特定施設建築物の設計の概要

a 建築面積及び延べ床面積等の建築概要

b 面積表（各階及び用途毎に専有部分と共用部分に区分してください。）

c 内装仕上げ表（工事区分のわかる仕上げ表としてください。）

d その他

イ 特定施設建築物の敷地の設計の概要

外構計画を示してください。

設計図

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
特定施設建築物	各階平面図	1/500 以上	方位、用途及び柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置
	二面以上の断面図	1/500 以上	特定施設建築物、床及び各階の天井の 高さ
	二面以上の立面図	1/500 以上	開口部の位置

特定施設建築物の敷地	平面図	1/500 以上	方位、特定施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、遊び場、修景施設その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置
------------	-----	----------	---

工程表

- ・ 特定施設建築敷地及び特定施設建築物の工事の着手予定時期や完了予定時期を示してください。
- ・ 適正な工期とするための具体的な方法及び考え方を示してください。

設計・施工体制

- ・ 工事監理体制、工事監理者、施工者に対する考え方を示してください。
- ・ 品質管理、瑕疵に関する社内基準等の有無及び考え方を示してください。

工事期間中の安全対策

- ・ 工事期間中の工事区域および周辺の歩行者及び車輛の動線計画、安全対策及び近隣住民等への配慮についての考え方を示してください。
- ・ 工事区域に近接する既存建築物等への安全性の確保について示してください。

環境への配慮

- ・ 省エネルギー対策、リサイクルの推進、景観、福祉への取り組みの考え方を示してください。

イメージパース（A3、カラー着色）

- ・ 外観パース（アイレベル） 1面以上
- ・ 鳥 瞰 図 1面以上

（3） 管理処分に関する計画

- ・ 特定建築者が取得する保留床に関する管理処分の方法（賃貸又は譲渡の別）を示してください。但し、B1棟の住宅については賃貸のみとします。
- ・ 賃貸する場合の家賃の予定額、譲渡する場合の譲渡価格の予定額を示してください。
- ・ 特定建築者が取得する保留床に入居を予定する業種及びテナントの名称を示してください。

（4） 管理運営計画

B工区全体及び棟毎に適正な管理運営体制、運営方法等を示してください。また、管理規約作成にあたっての協力体制を示してください。

（5） 施設建築敷地の地代および賃借権の種類提案〔様式7〕

施設建築敷地の地代の額は、「第5章 事業提案書作成における条件」を参考にしてください。また、賃借権の種類については、B2棟は定期借地権とします。B1棟、B3棟は定期借地権（借地借家法第22条）を基本としますが、普通借地権も提案できるものとします。なお、普通借地権の提案の際は、権利金は発生しないものとして地代を提案してください。賃借権に関する契約に関する詳細は、特定建築者予定者が決定した後、千葉市と協議によ

り決定します。

(6) 資金計画〔様式6〕

- ・ 各年度の収入・支出の内訳が分かるものとし、建設工事費、公共施設工事費（特定建築者が費用負担するもの）、工事関連経費、その他経費に区分してください。
- ・ 建設工事費は、工事区分（B1棟、B2棟、B3棟）ごとに計上し、建設工事費（本体工事、外構工事、等）のほか建設に必要な費用を計上してください。なお、B2棟に関しては公共施設部分の整備費・内訳書を提出してください。〔様式8〕
- ・ 公共施設工事費は、「第5章 事業提案書作成における条件 2(1) 公共施設等の整備」ア、イ、ウ、エ、オ、カ、キについてそれぞれ計上してください。
- ・ 工事関連経費には、建設工事費、公共施設工事費以外で建物引渡しまでに必要な工事に関連する経費（地盤調査費、実施設計費、工事監理費、インフラ引込み負担金等）を計上してください。
- ・ その他経費には、建設工事費、工事関連経費以外にも必要と考えられる費用がある場合、その内容及び経費を計上してください。

2 事業提案書の提出

(1) 提出方法

- 提出期限：平成29年11月30日（木）
- 提出方法：原則として郵送とします。
- 提出先：千葉県都市局都市部都心部整備課
「特定建築者提案図書 在中」と記載してください。
〒260-8722 千葉県千葉市中央区千葉港1番1号

(2) 提出部数等

- ・ 提出部数は9部（正本1部、副本8部）、概要版は9部（正本1部、副本8部）とします。なお、正本のみ事業者名又はグループの名称がわかるよう記載してください。
- ・ 指定様式以外の様式は、原則として自由としますが、提出していただく図面はA3版とします。その他の図書は、原則としてA3版としてください。
- ・ 別に電子媒体（CD-ROM）でも提出（PDF形式）してください。

(3) 注意事項

- ・ 提出された事業提案書の差し替え及び再提出は認めません。
- ・ 提出された建築計画書等の著作権は、千葉市に帰属するものとします。
- ・ 事業提案書を収受した後に、提出した事業者名又は、共同体名（代表事業者名及び構成員名含む）を公表する場合があります。
- ・ 追加資料の提出を求める場合があります。

第9章 特定建築者予定者の決定

1 選定方法

(1) 特定建築者予定者の選定

千葉市公園等活用事業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評価基準により総合的に評価し、同委員会の審査結果の答申に基づき、千葉市公園等活用事業者選定会議の審査を経て、特定建築者予定者を選定します。

(2) 評価基準

事業提案書の内容について、以下の評価基準により総合的に評価します。

評価項目		評価基準	配点	
評価項目	事業計画	事業推進能力	<ul style="list-style-type: none"> ・特定建築者や再開発の事業協力者の実績があるか ・同種施設の運用や管理の実績はあるか ・資金計画が、当該事業計画を把握した適正なものとなっているか 	10
		施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・前提となる施設計画（用途、規模等）が適切に導入、配置されているか ・施設全体の用途や機能が共存共栄し、持続的に繁栄していくためのテナント構成や運営の方法、考え方が示されているか 	10
	建築計画	設計・施工及び工期	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工について、考え方が適正で有効性があるか ・事業の目的に合う形での適正な工期の提案がなされているか 	15
		工事監理及び品質管理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・工事監理体制、工事監理者、施工者について、工事を施工するうえで最良の計画となっているか ・品質管理、瑕疵等について明確で適正な内容となっているか 	
		工事期間中の安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・工事期間中の工事区域および周辺の歩行者、車輛等の動線計画、安全対策及び近隣住民等への配慮が十分なされた提案となっているか 	
		環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地球温暖化対策としての省エネ及びリサイクルの推進について、積極的な提案がされているか 	15
		景観・デザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・施設建築物の景観形成に関する考え方及び具体的な方法は提案されているか 	
福祉への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインの考え方に基づき、すべての人に利用しやすい施設提案となっているか 			
管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・B工区全体、及び棟毎に適正な管理運営体制、運営方法等が提案されているか ・公園や自転車駐車場、歩行者デッキ、地区内通路などの公共施設等の管理運営についての考え方や、施設建築物との一体的管理等について具体的な提案がされているか ・提案は実現性のある具体的なものか 	15		

	施設建築敷地の地代	・土地賃借料の提案額	20
	賃借権の種類	・B1棟、B3棟の賃借権の種類（定期借地（借地借家法第22条）又は普通借地）の提案 B2棟は定期借地のみ	15
	合計		100

各項目は、記載の配点を最高点とし、A～Eの5段階の評価を考えます。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、特に問題はないがそれほど評価出来ないものは、やや劣っているとD評価、記載内容が評価出来ない場合などには、劣っているとE評価として得点なしとします。

段階評価は、配点に対して下表のような係数を乗じて得点を定めます。

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（やや劣っている）	0.4	2.0
E（劣っている）	0.0	0.0

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点を「合格」とします。

2 同点の場合の選定方法

総合評価の得点で、最高点のものが2者以上あるときは、地代の高値を提示した者を特定建築者予定者として選定することとします。

3 決定通知書の送付

千葉県知事の承認を経て、特定建築者予定者として決定した者には、「特定建築者予定者決定通知書」を郵送にて通知します。また、特定建築者予定者として決定しなかった者がいるときは、「通知書」を郵送にて通知します。

4 その他

特定建築者予定者として決定した後に、辞退することは原則として認めません。ただし、特定建築者予定者が何らかの理由で辞退した場合、又は事業の遂行ができなくなった場合は、総合評価の得点において次点の者（「2 同点の場合の選定方法」の規定により特定建築者予定者が選定された場合にあつては、地代の高値を提示した者）を順次繰り上げ、特定建築者予定者とします。また、次点の者を特定建築者予定者にすることに伴い、次点以下の者の順位も繰り上がるものとします。

第10章 基本協定

1 基本協定の締結

特定建築者予定者は、速やかに千葉市と「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）に係る特定建築者の業務に関する基本協定書」（以下「基本協定書」という。）を締結するものとします。

2 基本協定締結保証金の納付

（1）基本協定締結保証金の納付

基本協定締結保証金の額
年額地代相当額とします。
納付期限
基本協定の締結の日まで

（2）基本協定締結保証金の扱い

基本協定締結保証金は、必要に応じて、賃借権設定契約締結の契約保証金に充当します。

基本協定締結保証金は、その受入期間中の利息は付しません。

基本協定締結保証金は、特定建築者が協定上の義務を履行しないときは、基本協定書に基づき、違約金として千葉市に帰属します。

3 協定締結の費用

基本協定書締結手続きに要する一切の費用は、特定建築者の負担とします。

4 基本協定書

基本協定書（案）は、〔別紙1〕のとおりです。

第11章 賃借権設定契約

1 土地の賃料の決定

土地の賃料は、「第5章 事業提案書作成における条件 1（1）土地賃借料」における賃借権基準地代単価以上で特定建築者予定者が提案した価額とします。

2 賃借権の種類

設定契約を締結する賃借権の種類は、B2棟は定期借地権とします。B1棟、B3棟は定期借地権を基本としますが、普通借地権も提案できるものとします。なお、普通借地権の提案の際は、権利金は発生しないものとして地代を提案してください。賃借権に関する契約についての詳細は、特定建築者予定者が決定した後、千葉市と協議により決定します。

3 賃借権設定契約の締結

賃借権設定契約は、千葉市が指定する日までに、速やかに締結するものとします。

4 連帯保証人

賃借権設定契約にあたっては、契約の履行を確保するため、借受人に連帯保証人（固定資産税の滞納がない期間が継続して一年以上である者に限る。）を立ててください。

なお、借受人が契約保証金（年額地代相当額）を納付したときはこの限りではありません。

5 賃借権設定契約の費用

賃借権設定契約手続きに要する一切の費用は、特定建築者の負担とします。

6 賃貸借期間終了時

- ・賃借権設定契約が定期借地権設定契約の場合、事業者は、定期借地権設定契約終了日までに現状（更地）に復して、本市に返還してください。但し、市が事前に必要とないと認めた場合はこの限りではありません。
- ・本市と特定建築者は、この定期借地権設定契約の終了の5年前から、本事業の継続を含めたこの契約の終了に関して、必要な事項を決定するための協議を行うこととします。

7 賃借権の譲渡・転借

事業者は、書面による本市の承諾を得ることなく、賃借権の譲渡又は転借を行うことはできません。

第12章 施工協定

1 施工協定の締結

千葉市は、基本協定書に基づき、「公共施設の整備費用等に関する施工協定書」（以下「施工協定書」という。）を特定建築者と別途締結します。

2 交付金等

公共施設整備等については、一部交付金を充当するため、特定建築者にはその協議、申請、工事出来高及び会計検査等に関する必要事項について協力していただきます。

第13章 特定施設建築物の建築

1 敷地の使用

特定建築者は、基本協定締結後に敷地を使用できるものとします。

2 特定施設建築物等の工事着手

（1）工事の着手

特定建築者は、基本協定締結後、速やかに敷地整備等に着手するものとします。

(2) 建築着工の届出

特定建築者は、建築工事に着手したときは、速やかに、「建築工事着手届」〔様式10〕を（施工会社の関連書類とともに）千葉市に届け出るものとします。

建設業法等の各法令に基づき、工事の責任者を選任し、速やかに書面にて報告してください。

(3) 着工時期等の変更

特定建築者は、着工時期等について、やむを得ない事情により変更が必要となった場合には、書面により千葉市と協議を行い、千葉市の承認を受けるものとします。〔様式11〕

3 電波障害対策

千葉市は、電波障害防除対策に必要な調査・工事・負担の範囲等を定める「電波障害防除対策に関する協定」を、特定建築者と別途締結します。

4 特定施設建築物の設計・施工上の特定建築者の責務

(1) 設計・施工及びその他、建築物の完成に必要な一切の費用並びに、それにかかる資金調達はすべて特定建築者の責任において行っていただきます。

(2) 設計者、工事監理者、工事施工者を選任した場合には、速やかに報告してください。

(3) 設計図書、積算内訳書、及び交付金等の申請に必要な書類、関係資料の作成に関し、千葉市に協力するものとします。

(4) 設計（変更を含む）及び施工に関する瑕疵は、特定建築者が責任を持って処理するものとします。

(5) 施工状況を確認するために、千葉市職員、千葉市が指定した者が現場に立ち入ることがあります。

(6) その他「基本協定書」、「施工協定書」等に従って対応していただきます。

5 工事監理体制

特定施設建築物の品質確保や施工確認については、第三者による工事監理体制を執ることを原則とし、工事監理者の選任をはじめ、今後、工事施工までに具体的な体制構築に際し、千葉市と協議することとします。

6 建築計画の変更等

特定施設建築物の建築工事に際し、特定建築者が建築計画に従い、当該特定施設建築物を建築することができないやむを得ない事情があるときは、建築計画を変更することができます。その際は、書面により千葉市と協議を行い、千葉市の承認を受けることとします。〔様式11〕

7 特定建築者の決定の取消し

次に該当した場合には、千葉市が特定建築者の決定を取り消すことができるものとします。

特定建築者が建築計画に従って建築しなかった場合

特定建築者が賃借権設定契約条項に違反した場合

特定建築者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条に掲げる暴力団又は千葉市暴力団排除条例（平成24年条例第36号）第2条に掲げる暴力

団員等及びそれらの利益となる活動を行った場合
特定建築者がその他不正な行為を行ったと市長が認める場合

8 特定施設建築物の工事完了

特定建築者は、特定施設建築物の建築工事を完了したときは速やかに「建築工事完了届」〔様式12〕を千葉市に届け出るものとします。

9 工事完了の確認

千葉市は、特定建築者から特定施設建築物の工事完了の届出を受けた後、特定建築者が建築計画に従い、特定施設建築物の建築を完了したか否か検査を行い、完了したと認めるときは、速やかにその旨を公告します。

< 様式集目次 >

様式 1	特定建築者応募登録書
様式 2 - 1	特定建築者応募登録書（共同体用）
様式 2 - 2	共同体構成員表
様式 3	誓約書
様式 4	質問書
様式 5 - 1	特定建築者申込書
様式 5 - 2	特定建築者申込書（共同体用）
様式 6	資金計画
様式 7	施設建築敷地の地代
様式 8	B 2 棟公共施設部分の整備費及び内訳書
様式 9	共同体役割分担説明書
様式 1 0	建築工事着手届
様式 1 1	承認願
様式 1 2	建築工事完了届

< 資料集目次 >

資料 1	現況地盤高図
資料 2	地下埋設物図
資料 3	街区測量図及び座標一覧
資料 4	事業計画（抜粋） <ul style="list-style-type: none">・施設建築物平面図 1・施設建築物平面図 2・施設建築物断面図 1・施設建築物断面図 2・施設建築物立面図 1・施設建築物立面図 2・公共施設平面図・断面図 1・公共施設平面図・断面図 2・公共施設平面図・断面図 3・公共施設平面図・断面図 4・公共施設平面図・断面図 5
資料 5	管理処分計画（抜粋） <ul style="list-style-type: none">・管理処分計画書（概要）・公共施設の平面図・施設建築敷地の平面図
別紙 1	基本協定書（案）