

東松戸まちづくり用地活用事業

事業者募集要項

平成 29 年 8 月

松戸市

目次

I. 募集要項の位置付け.....	1
II. 事業内容に関する事項.....	2
1. 事業名称	2
2. 事業の目的	2
3. 整備・導入する施設	4
4. 事業手法等.....	5
5. 本事業の契約の枠組み.....	10
6. 事業スケジュール.....	11
III. 事業者の募集に関する事項.....	12
1. 事業者の募集及び選定	12
2. 募集スケジュール.....	12
3. 応募の手続き.....	12
IV. 応募資格に関する事項.....	17
1. 応募事業者の構成等.....	17
2. 応募事業者の資格要件.....	17
3. 資格基準日	19
V. 提案の審査に関する事項	20
1. 審査委員会の設置.....	20
2. 選定方法.....	20
3. 選定結果の公表	20
VI. 提案に関する条件	21
1. 本市と実施事業者の業務分担.....	21
2. 民間施設等に関する条件	21
3. その他、不測の事態への対応	22
4. 事業実施に係る責任等の分担.....	22
5. 事業実施に関する本市への協議及び報告	22
VII. その他.....	23

I. 募集要項の位置付け

松戸市（以下「市」という。）では、東松戸まちづくり用地活用事業（以下、「本事業」という。）の実施にあたり平成 29 年 5 月に「東松戸まちづくり用地活用事業実施方針」を公表し、意見募集を行い、いただいた意見等を参考に、事業の詳細について検討を進め、この度、募集要項を策定した。

募集要項は、本事業を実施する事業者（以下、「実施事業者」という。）を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、応募事業者を対象に公表するものであり、応募事業者は募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとする。

募集要項の別添資料等下記に示す資料一式を、募集要項と一体のものとし、「募集要項等」という。

なお、募集要項等と公表済の実施方針等に相違がある場合は募集要項等に規定する内容を優先する。

<募集要項等一覧>

- ・東松戸まちづくり用地活用事業 事業者募集要項（本書。以下、「募集要項」という。）
- ・東松戸まちづくり用地活用事業 公共施設等に関する要求水準書（以下、「要求水準書」という。）
- ・東松戸まちづくり用地活用事業 審査基準書（以下、「審査基準書」という。）
- ・東松戸まちづくり用地活用事業 様式集（以下、「様式集」という。）

II. 事業内容に関する事項

1. 事業名称

「東松戸まちづくり用地活用事業」

2. 事業の目的

JR 武蔵野線と北総鉄道の二つの路線が乗り入れ、交通結節点としての立地特性を持つ「東松戸駅」。この東松戸駅を中心とした、なだらかな丘陵地一帯が東松戸地域であり、本市の総合計画・基本構想における交流拠点として位置づけられています。

東松戸駅至近に位置する東松戸まちづくり用地は、旧松戸市土地開発公社により松戸市立病院の建設事業用地として取得された旧紙敷土地区画整理事業 65 街区にあたりますが、平成 24 年 10 月の新市立病院の千駄堀地区への移転決定に伴い、まちづくり用地として事業目的の変更が行われるとともに、平成 28 年 12 月の土地開発公社の解散に伴い、当該地の買戻しによる本市への移管がなされています。

「松戸市公共施設再編整備基本方針」（平成 27 年 7 月、松戸市）では、東松戸地域を含む東部地区の将来人口を、平成 62 年（2050 年）時点で現在の 2 倍以上にあたる 72,000 人程度と見込んでおり、人口の増加に伴うコミュニティ活動の拠点整備をはじめとした行政課題への対応が必要となっています。

また、「松戸市図書館整備計画」（平成 27 年 5 月、松戸市教育委員会）では、課題解決支援・地域交流機能を備えた地域館を公共交通機関の利便性を考慮して配置していくとしており、ターミナル駅である東松戸駅に近く、交通利便性の高い当該地における図書館地域館の施設整備は、この計画に適するものと考えられます。

このことから、東松戸まちづくり用地（以下、「事業用地」という。）の利活用については、東松戸駅周辺を含む『紙敷地区のまちづくり—「紙敷地区」地区計画の運用基準等の手引き—』（平成 27 年 7 月、松戸市）において位置づけられた沿道地区の土地利用方針に基づく施設整備を目指すとともに、複数の公共的サービス機能の集約化・複合化により、施設建設費や維持管理費の削減と利用者の利便性の向上を同時に図りつつ、それに留まらず、様々な世代の住民が交流し、生き生きとしたコミュニティを育む拠点としてまちづくりへの寄与が期待されます。

公有地の有効活用案件となる本事業の推進にあたっては、地域の将来像を見据えた、東松戸地域のまちづくりへの貢献に寄与する土地活用とともに、本市の財政状況をふまえ、民間事業者の持つアイデア・ノウハウを積極的に活用した、いわゆる公民連携型の事業手法による成果も期待されることです。

本事業の推進にあたり、本市や地域住民をはじめとする民間団体等が取り組んでいるまちづくりの施策を十分に理解したうえで、事業者の皆様から東松戸地域のさらなる活性化に寄与する提案を期待します。

■位置図



■詳細図



3.整備・導入する施設

事業用地内に整備・導入する施設は、以下に示す公共施設、民間施設、その他施設とします（以下、これらを総称して「本施設」といいます。）。また、施設の整備形式（合築・分棟）は応募事業者の提案によることとしますが、次節以降に示す施設の整備方針等並びに本市の総合計画等における東松戸地域の位置づけに配慮し、本事業の目的に合った提案をしてください。

本施設の施設形態（分棟、合築）や配置、階数は、応募事業者による提案を原則としますが、提案にあたっては、周辺地域の環境等に充分配慮したものとしてください。詳細については、「**要求水準書**」を確認してください。

(1)公共施設

- ・図書館
- ・行政サービススペース
- ・こども夢ステーション

(2)民間施設

民間施設は、任意提案とし、規模、用途等については応募事業者提案を原則としますが、周辺地域の環境等に配慮した施設が想定されます。なお、青少年に有害な影響を与える興業・物販・サービスについては認めません。また、公共施設と民間施設を合築により整備する場合、民間施設部分を住宅等の分譲事業に供することを禁じます。

なお、公共施設との合築の場合において、民間施設に対して抵当権を設定する場合並びに、やむを得ない事情により、民間施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、本市による事前の書面による承諾を要するものとします。

(3)その他施設

- ・駐車・駐輪施設
- ・外構施設

表 1 事業用地内に整備・導入する施設

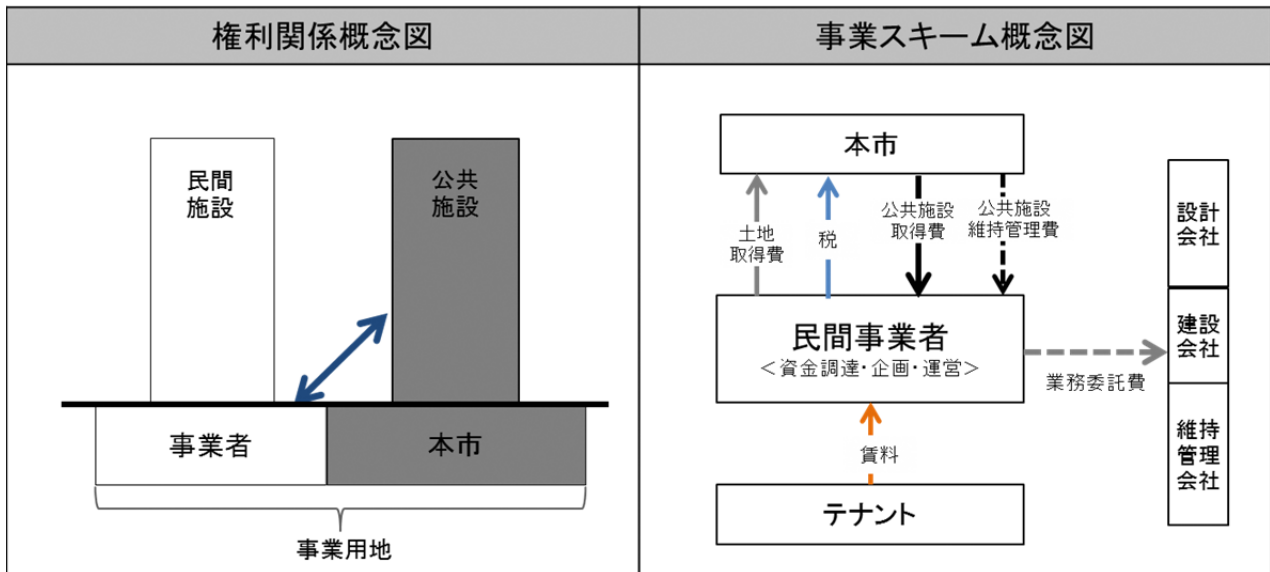
分類	諸室	基準面積
公共施設	図書館	1,100 m ²
	行政サービススペース	650 m ²
	(仮称)こども夢ステーション	200 m ²
	共用部	エントランスホール等を含む適宜
民間施設		提案による
その他施設	駐車場	公共施設用 10 台程度とし、他は提案による
	駐輪場	公共施設用 30 台程度とし、他は提案による
	外構施設	提案による

4.事業手法等

(1)事業スキーム

実施事業者は、前述した公共施設、民間施設及びその他施設の企画、設計、建設、維持管理を行います。公共施設については、施設竣工後、本市が実施事業者から取得し、運営を行います。全体の事業用地のうち、民間施設の敷地相当分については、実施事業者が本市から購入し、本市は当該土地売却代金を公共施設の購入代金に充当します。なお、公共施設の購入代金の実施事業者から受け取る民間施設の敷地相当分の売却代金を上回る分は本市が別途負担します。

図1 本事業の権利関係及び事業スキーム



※上記は、あくまでイメージであり、合築による一体的施設とする計画を妨げるものではありません。

(2)事業用地の概要

- 所在 : 松戸市東松戸二丁目
- 地番 : 14-1 及び 14-4～14-9 (計 7 筆)
- 面積 : 2,875.68 m²
- 所有者 : 松戸市
- 隣接道路 : 東側 (計画道路松戸 3.3.7 号線幅員 22m)、西側 (市道幅員 6.4m)、南側 (市道幅員 8m)、北側 (市道幅員 12m)
- 区域 : 都市計画区域 (市街化区域)
- 地区計画 : 「紙敷地区」地区計画
- 用途地域 : 第 2 種住居地域、第 1 種中高層住居専用地域
※面積の過半は第 2 種住居地域
- 形態規制 : 建ぺい率 60%、容積率 200%
- その他 : 防火指定なし、第 1 種高度地区

※当該地における規制内容については、必要に応じ応募事業者にて各管理者に確認してください。

※詳細は測量図を参照のこと。図面等については、市ホームページからダウンロード可能です。

(3)公共施設に係る取得条件

①基本的な考え方

事業用地に整備する施設のうち、公共施設については、優先交渉権者決定後、提案書に基づき、本市と優先交渉権者との間で基本協定を締結し（基本協定締結後の優先交渉権者を「事業予定者」といいます。）、施設計画の詳細を本市と事業予定者にて協議を行い、協議が整い次第、双方合意の上、事業合意書を締結し（事業合意書締結後の事業予定者を実施事業者といいます。）、実施事業者は、本施設的设计等の作業に着手するものとします。

本市と実施事業者は、事業計画の進捗により本施設に関する建築基準法第6条第1項の確認後、公共施設に係る建物売買契約を締結し、本施設の竣工後、本市は、建物売買契約に基づき、公共施設に係る初期投資相当分を公共施設の取得費として、実施事業者に対して支払うものとします。

なお、公共施設に係る建物売買契約は、「松戸市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」（昭和39年4月1日松戸市条例第8号）第1条に規定する議会の議決に付すべき契約に該当するため、本市と実施事業者は、建築基準法第6条第1項の確認後、公共施設に係る売買仮契約を締結します。本売買仮契約は松戸市議会の議決を得た日に、本契約へ移行します。

公共施設の整備に関する基本的な考え方・要件等については、「要求水準書」を確認の上、提案してください。

②公共施設の取得費

応募事業者は、自らの公共施設の計画内容に応じて、本市が設定した下記の公共施設に係る取得費の上限額を超えない範囲で、公共施設の本市への売却希望額を提案して下さい。公共施設に係る取得費の上限額を上回る提案は、失格とします。なお、「**要求水準書**」に記載する実施事業者が調達すべき什器・備品等以外については、本市が直接調達するものとします。

公共施設に係る取得費の上限額：金 963,800,000円（消費税等別途）

公共施設の取得費 (初期投資相当分) の構成要素	a.設計費 b.工事監理費 c.建設費 d.開館準備費（什器備品の調達を含む）
--------------------------------	--

③提案額の協議

事業予定者との協議において、本市は必要に応じて、当該事業予定者の提案内容や提案額を逸脱しない範囲で、公共施設的设计、仕様その他の変更を要請することができるものとします。この場合において、公共施設に係る本市からの設計、仕様その他の変更の要請により、公共施設の購入額が当初の提案額を超えるおそれが発生した場合は、協議するものとします。

本市又は実施事業者は、提案書の受付締切日から12ヵ月を経過した時点において、日本国内における賃金水準、主要な工事材料の価格又は物価水準の著しい変動により、公共施設の購入に係る提案額が不適当となったと認めるときは、相手方に対して公共施設の提案額の変更を請求することができるもの

とします。

また、公共施設整備に係る工期内で、公共施設に係る建物売買契約締結の日から 12 ヶ月を経過した後に、日本国内における賃金水準、主要な工事材料の価格又は物価水準の著しい変動により、公共施設に係る建物売買契約に記載した売買金額が不相当となったと認めたときは、相手方に対して売買金額の変更を請求することができるものとします。

相手方に対しての請求後の変更等の手続きは、別途、本市と実施事業者との協議によるものとします

④公共施設の購入代金の支払い及び引き渡し時期

本市は、公共施設が竣工し、公共施設の要求水準書及び実施事業者との協議により決定した事項を満たしていること、及び後記(4)③に記載する実施事業者からの民間施設用地に係る売却代金全額を受領が完了していること（合築の場合において相殺する場合を除く）を確認後、公共施設の引き渡しと引き換えに公共施設の購入代金を実施事業者に支払います。詳細は、基本協定締結後、事業予定者との協議により決定します。

⑤区分所有建物の共用部分に係る共有持分割合及び費用負担割合等

本施設を区分所有建物によって整備する場合における当該区分所有建物の共用部分に係る共有持分割合及び費用負担割合等は、公共施設及び民間施設の専有床面積割合を基準として、本市と事業予定者との協議により決定するものとします。ここで、共用部分とは、いわゆる「法定共用部分」をいい、国土交通省作成のマンション標準管理規約（複合用途型）の別表第 2 に掲げる全体共用部分をいうものとします。

なお、管理規約については、事業合意書締結後、実施事業者からの提案に基づき、本市と実施事業者との協議により策定するものとします。

(4)民間施設用地に係る売却条件

①基本的な考え方

7. 民間施設を分棟にて整備する場合

実施事業者が民間施設用地として本市から購入することができる部分は、事業用地全体のうち、公共施設の敷地に相当する部分を控除した残余の部分とし、実施事業者は、自らの事業計画に合わせ、必要とする民間施設の敷地の位置、形状及び規模を本市に提案するものとします。

民間施設用地の範囲・規模等については、優先交渉権者決定後、提案書に基づき、本市と優先交渉権者との間で基本協定を締結し、施設計画の詳細を本市と事業予定者にて協議を行い、協議が整い次第、双方合意の上、事業合意書において確定するものとします。

4. 合築にて整備する場合

公共施設と民間施設を合築により整備する場合等においては、事業用地全体を本市と実施事業者との共有とし、その共有持分割合は、公共施設と民間施設の建物持分割合に応じるものとします。

基本協定締結後、施設計画の詳細に係る本市と事業予定者との協議が整い次第、双方合意の上、事業合意書において公共施設と民間施設の建物持分割合を確定し、当該建物持分割合に応じて、事業用地の

共有持分割合を確定するものとします。

②土地売却基準価格

応募事業者は、自らの事業計画に応じて、下記売却基準価格を上回る 1 m²あたり土地単価に、必要とする民間施設用地の数量を乗じ、民間施設用地の購入希望価額として提案してください。土地売却基準価格を下回る提案は、失格とします。

1 m²あたり土地売却基準額：金 92,200円

基本協定締結後、本市からの要請に基づき、公共施設に係る設計等の変更を行った結果、民間施設用地の規模（分棟の場合）、または事業用地全体に係る共有持分割合（合築の場合）が提案時から変動した場合でも、上記 1 m²あたり土地売却基準額を下回らない限り、原則として提案額の変更は行わないものとします。

③民間施設用地に係る売買契約の締結時期、売却代金の受領及び土地引き渡し時期

7. 民間施設を分棟にて整備する場合

本市と実施事業者は、前記①7.の民間施設用地の範囲・規模等の確定後、前記（3）①の公共施設に係る建物売買(仮)契約締結日以降で本市と実施事業者との協議により定めた日に、民間施設用地に係る土地売買(仮)契約を締結します。

なお、民間事業用地に係る売買は、「松戸市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」（昭和 39 年 4 月 1 日 松戸市条例第 8 号）第 1 条に規定する議会の議決に付すべき契約に該当するため、本売買(仮)契約は松戸市議会の議決を得た日に、本契約へ移行します。

実施事業者は、当該土地売買契約に基づき、民間施設の建築工事の着手日までに、民間施設用地の売買代金全額を本市に対して支払うものとします。

民間施設用地部分の所有権は、上記売買代金全額の支払いが完了した時点をもって、本市から実施事業者に移転するものとします。なお、売却代金の受領及び土地引き渡しに係る詳細な期日については、本市と実施事業者との協議により別途決定するものとします。

4. 合築にて整備する場合

前記①4.の事業用地全体に係る共有持分割合の確定後、前記（3）①の公共施設に係る建物売買(仮)契約締結日以降で本市と実施事業者との協議により定めた日に、民間施設用地に相当する共有持分に係る売買(仮)契約を締結します。

なお、民間施設用地に相当する共有持分に係る売買は、「松戸市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」（昭和 39 年 4 月 1 日 松戸市条例第 8 号）第 1 条に規定する議会の議決に付すべき契約に該当するため、本売買(仮)契約は松戸市議会の議決を得た日に、本契約へ移行します。

民間施設用地に相当する共有持分は、上記売買代金全額の支払いが完了した時点をもって、実施事業者が取得するものとします。

実施事業者による売却代金の支払い及び共有持分の取得に係る詳細な期日については、本市と実施事業者との協議により別途決定するものとします。

なお、合築により本施設を整備する場合、本市と実施事業者との協議により、公共施設に係る本市の建物購入代金と実施事業者の共有持分の取得代金とを相殺することができるものとします。

(5)公共施設の維持管理費

①基本的な考え方

公共施設の維持管理については、本市と実施事業者との間で、公共施設に係る建物売買契約成立後、提案書に基づき、公共施設の引き渡しから 5 年の期間において、公共施設に係る維持管理契約を締結します。

公共施設に係る維持管理に関する基本的な考え方・要件等については、「**要求水準書**」を確認のうえ、提案してください。

②公共施設の維持管理費

応募事業者は、本市が設定した下記の維持管理費を超えない範囲で、公共施設の維持管理費を提案して下さい。公共施設の維持管理費は、公共施設の引渡し日から発生し、引渡しから 5 年の期間にわたり、提案された年額の維持管理費用を毎月均等に支払うものとします。維持管理費上限額を上回る提案は、失格とします。

1年あたり維持管理費上限額：金 17,000,000円（消費税等別途）

維持管理費の 構成要素	a.保守・点検業務 b.清掃業務 c.警備業務 d.修繕・更新業務（契約最終年時点における大規模修繕計画の策定を含む） e.その他施設の維持管理業務（公共負担割合分） ※各業務共通事項として報告書作成、緊急時対応等を含む
----------------	---

③提案額の協議

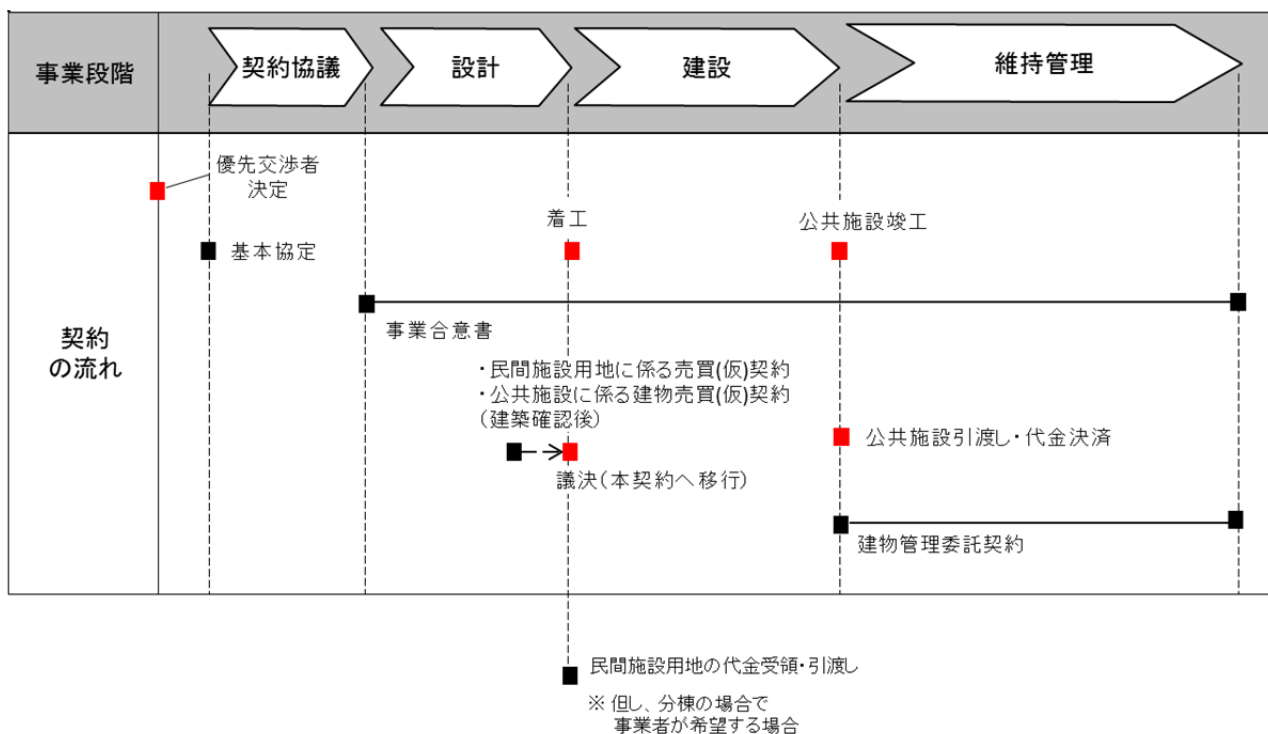
事業予定者との協議において、本市は必要に応じて、当該事業予定者の提案内容や提案額を逸脱しない範囲で、公共施設の設計、仕様その他の変更を要請することができるものとします。この場合において、公共施設に係る本市からの設計、仕様その他の変更の要請により、公共施設の維持管理費が当初の提案額を超えるおそれが発生した場合は、協議するものとします。

相手方に対しての請求後の変更等の手続きは、別途、本市と実施事業者との協議によるものとします。

5.本事業の契約の枠組み

本事業における契約の枠組みは、以下のとおりとする。

図2 本事業の契約の枠組み



(1)基本協定

優先交渉権者決定後速やかに、本市と優先交渉権者は、提案書に基づき、事業合意書締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。

(2)事業合意書

基本協定の締結後、本市と事業予定者は、事業実施に関する具体的協議を経て、事業合意書を締結します（事業合意書締結後の事業予定者を「実施事業者」といいます。）。事業合意書では、提案書に基づき、本事業の実施に係る本市と実施事業者の業務分担・リスク分担等に関する事項並びに、本市と実施事業者との間で締結する各種契約に規定する内容を相互に確認します。

(3)公共施設に係る建物売買契約

本市と実施事業者は、事業計画の進捗により公共施設に関する建築基準法第6条第1項の確認後、提案書並びに事業合意書に基づき、公共施設に係る建物売買(仮)契約を締結します。なお、当該契約は「松戸市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年4月1日松戸市条例第8号）」第1条に規定する議会の議決に付すべき契約に該当するため、本市議会の議決を得た日に、本契約へ移行します。

(4)民間施設用地に係る土地売買契約

①民間施設を分棟にて整備する場合

事業合意書の締結後、前記(3)①の公共施設に係る建物売買(仮)契約締結日以降で本市と実施事業者との協議により定めた日に、民間施設用地に係る土地売買(仮)契約を締結します。

なお、民間事業用地に係る売買は、「松戸市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」(昭和39年4月1日松戸市条例第8号)第1条に規定する議会の議決に付すべき契約に該当するため、本売買(仮)契約は松戸市議会の議決を得た日に、本契約へ移行します。

②合築にて整備する場合

前記①イの事業用地全体に係る共有持分割合の確定後、前記(3)①の公共施設に係る建物売買(仮)契約締結日以降で本市と実施事業者との協議により定めた日に、民間施設用地に相当する共有持分に係る売買(仮)契約を締結します。

なお、民間施設用地に相当する共有持分に係る売買は、「松戸市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」(昭和39年4月1日松戸市条例第8号)第1条に規定する議会の議決に付すべき契約に該当するため、本売買(仮)契約は松戸市議会の議決を得た日に、本契約へ移行します。

(5)公共施設に係る維持管理契約

公共施設に係る建物売買契約成立後、本市と実施事業者は、提案書並びに事業合意書に基づき、公共施設の引き渡しから5年の期間において、公共施設に係る維持管理契約を締結します。本維持管理契約は長期継続契約となることから、契約の締結にあたっては、債務負担行為の設定に係る松戸市議会の議決が必要となります。

なお、公共施設に係る維持管理契約の締結時期、締結のための手続き等についての詳細は、基本協定締結後に別途、本市と実施事業者との間で協議により決定するものとします。

6.事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、以下を予定しています。

表3 事業スケジュール(予定)

項目	時期
優先交渉権者の決定	平成29年12月下旬
基本協定の締結	平成30年2月中旬
事業合意書の締結	平成30年3月下旬目途 協議進捗による
公共施設に係る建物売買(仮)契約の締結	協議及び事業進捗による
民間施設用地に係る土地売買(仮)契約の締結	
公共施設に係る維持管理(仮)契約の締結	

III.事業者の募集に関する事項

1.事業者の募集及び選定

(1)募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、応募事業者から提案を求めます。

(2)事業者の選定

本市は、公募により応募事業者の提案書を受け付け、審査を経て優先交渉権者を選定します。優先交渉権者の選定にあたり設置した「松戸市東松戸まちづくり用地活用事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）での審査結果を受けて、本市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。優先交渉権者は、本市との協議等を経て、基本協定・事業合意書等を締結し、実施事業者は本施設の設計等の作業に着手します。

2.募集スケジュール

本事業の募集スケジュールは、以下を予定しています。

表 4 募集スケジュール（予定）

項目	時期
募集要項等の公表	平成 29 年 8 月 30 日（水）
質問の受付〆切	平成 29 年 9 月 19 日（火）
質問に関する回答	平成 29 年 10 月 6 日（金） 予定
参加表明書の受付〆切	平成 29 年 11 月 1 日（水）
提案書の受付締切	平成 29 年 12 月 1 日（金）
応募事業者プレゼンテーション※	平成 29 年 12 月下旬
優先交渉権者の決定	平成 29 年 12 月下旬

※プレゼンテーションは公開を予定しており、詳細については、応募事業者に別途通知します。

3.応募の手続き

(1)募集要項等の公表

募集要項等は、本市ホームページで公表します。

(2)質疑応答登録書の提出

次の事項については質疑応答登録書を提出した事業者を対象として行います。

したがって、次のア～ウの事項を必要とする事業者は、必ず質疑応答登録書を直接担当部局に提出してください（郵送不可）。

ア. 本募集要項に係る質疑

イ. 回答書（本募集要項に係る補足、追加、解釈等の効力を持ちます。）の交付

ウ. 本件公募に係る担当部局からのお知らせ（回答書交付以降の手續等の修正や諸注意等のお知らせする場合があります。）

(3)募集要項等に関する質問及び回答

①質疑者の資格

質疑応答登録書を提出した事業者（質疑応答登録書（様式1）に記載されている質疑者が窓口になります。）に限ります。

②質問の締切り及び回答

質問の受付〆切：平成29年9月19日（火）

質問に関する回答（予定）：平成29年10月6日（金）予定

③質問の方法

募集要項等に関する質問については、「**様式集**」様式2「質疑書」に従い、質疑の要旨を簡潔にまとめ、VII.に記す【担当窓口】のメールアドレスに添付ファイルで送付してください。また、件名は「質疑書●●」（●●は提出企業名）としてください。

④質問に関する回答

質疑応答登録書を提出した方全てに対して、平成29年10月6日（金）を目途に電子メールにより回答いたします。

質疑書締切り以降に質疑応答登録書を提出した場合、質疑書の提出はできませんが、回答書を交付します。

(4)参加表明書等の提出

応募を希望する事業者は、平成29年10月25日（水）から11月1日（水）（土日を除く）の午前9時から午後5時までに担当事務局への持参（郵送不可）により、参加表明書及び参加資格要件確認申請書類等一式（以下、「参加表明書等」という。）を提出してください。

表 5 参加表明書等の提出書類一覧

資料名		様式番号	提出部数	
参加表明書類	参加表明書	様式 3-1	正本 1 部 副本 2 部	
	構成員一覧表 兼 参加に関する誓約書	様式 3-2		
	委任状	様式 3-3		
	参加表明書等の付属資料提出確認書	様式 3-4		
	応募法人の概要等（パンフレット、定款、現在事項全部証明書、主要業務実績リスト）（応募グループの場合は構成員全社分）			
	応募法人の納税証明書（直近 3 年度分） ・法人税及び地方消費税については、国税通則法施行規則 9 号様式その 3 の 3 ・法人事業税、法人住民税、固定資産税については、本店所在地のもの（応募グループの場合は構成員全社分）			
応募法人の決算書 （直近 3 期分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書） （応募グループの場合は、構成員全社分の決算書） ※連結決算を行っている場合は、直近 3 期分の連結貸借対照表、連結損益計算書、連結キャッシュフロー計算書も提出のこと				
参加資格要件確認申請書	公共施設に関し売主となる事業者	宅地建物取引業者登録を証明する資料（写）	様式 3-5	正本 1 部 副本 2 部
		提案内容と同等以上の規模の不動産の企画開発業務の実績を有することを証明する資料		
	設計事業者	一級建築士事務所の登録を受けていることを証明する資料（写）	様式 3-6	
		参加資格要件に掲げた設計実績を有することを証明する資料		
	建設事業者	特定建設業の許可を有していることを証明する資料（写）	様式 3-7	
		参加資格要件に掲げた施工実績を有することを証明する資料		
	工事監理事業者	一級建築士事務所の登録を受けていることを証明する資料（写）	様式 3-8	
参加資格要件に掲げた監理実績を有することを証明する資料				
維持管理事業者	参加資格要件に掲げた管理実績を有することを証明する資料	様式 3-9		

資料については、上記部数の紙ベースの資料のほか、電子データ化し、CD-R を 1 枚を提出してください。

(5)本募集に関する追加資料の公表

本市は、募集要項等のほか、本募集に関する追加資料を公表することがあります。この場合は本市ホームページにて公表します。

(6)提案内容

提案内容の詳細については「様式集」を参照してください。

(7)提案書の提出

提案書類として、次のものを提出してください。なお、各様式の記載方法や提出方法については、様式集の提案書作成上の留意点や各様式に記載する備考等を参照して下さい。

表 6 提案書類及び部数

資料名	内容	様式	部数
提案書	正 本	様式 4-1～4-11	1
	副 本	様式 5 様式 6-1～6-3	8
図面集	正 本	様式 7-1～7-10	1
	副 本		8
CD-R	上記「提案書」及び「図面集」を収録したもの	—	2

①提出期限

提案書の提出期間は、平成 29 年 11 月 27 日（月）から 12 月 1 日（金）の午前 9 時から午後 5 時までとします。（郵送の場合は提出期間に必着のこと）

②提出方法

VII.に示す【担当窓口】へ提出（持参または郵送）して下さい。

(8)その他

① 費用の負担

応募に必要な費用は、応募事業者の負担とします。

② 虚偽の記載をした場合の取扱い

応募事業者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合には、応募及び選定結果を無効とします。

③ 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。

④ 資料等の取扱い

本市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。

⑤ 提出書類の取扱い

応募事業者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。ただし、応募事業者名やその提案概要等については、本市ホームページ等で公表する場合があります。

⑥ 著作権

提案書及び図面の著作権は、応募事業者に帰属します。なお、提案書及び図面の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責は、応募事業者に帰するものとします。

⑦ 内容変更の禁止

提出後の提案内容の変更は、原則として認めません。

⑧ 応募事業者の複数提案の禁止

応募事業者は、複数の提案を行うことはできません。

⑨ 機密事項の遵守

応募事業者は、提案内容や本市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、本市の事前の承諾なくこれらの内容を公表してはなりません。

⑩ プロポーザルの延期若しくは中止

天災等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めるときは、既に公告若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、応募事業者は、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできません。

IV.応募資格に関する事項

1. 応募事業者の構成等

応募事業者の構成等は、次のとおりとします。

- ① 応募事業者は、本事業を行う企画力、資本金等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）または複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。
- ② 応募グループで応募する場合は、あらかじめ応募グループの代表構成員を定め、応募グループを構成する法人のすべての代表者印を押印した「構成員一覧表 兼 参加に関する誓約書」（様式 3-2）を提出していただきます。なお、応募グループの構成員の数は任意とします。
- ③ 応募企業または応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできません。
- ④ 参加表明書（様式 3-1）を提出した後、代表構成員を変更することは認めません。参加表明書の提出以降に代表構成員以外の構成員の変更及び追加を行う場合には、事前に本市に対し、参加申込構成登録員変更届出書（様式 3-10）を添えて申請のうえ、本市の書面による承諾を得るものとします。
- ⑤ 本事業を実施するにあたり、本事業の遂行のみを目的として設立された特別目的会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社とする。）を設立する場合は、応募時点でその旨を記載してください。

2. 応募事業者の資格要件

応募事業者又は応募グループの構成員となるためには、以下の参加資格要件を満たす必要があります。

(1) 基本的な要件

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- ② 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。
 - (ア) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条の規定による破産申立て。
 - (イ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立て。
 - (ウ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立て。
 - (エ) 清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条に基づく特別清算の申立て。
- ③ 直近 3 事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと。
- ④ 本市から指名停止処分を受けていないこと。
- ⑤ 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 条第 2 号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある団

- 体でないこと。
- ⑥ 松戸市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 2 号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと。
 - ⑦ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。

(2)財務状況に係る要件

財務指標	基準
①経常損益	直近事業年度 3 期連続でマイナスになっていないこと
②自己資本金額	直近事業年度最近期の値が債務超過になっていないこと
③営業活動によるキャッシュフロー規模	直近事業年度 3 期連続でマイナスになっていないこと

(3)実績・免許要件等

- ① 民間施設用地の所有者となり、事業用地の開発業務を行い、且つ本市の公共施設に関し売主となる事業者（応募グループの場合は、原則として代表構成員に限る）に関する要件
 - (ア) 参加資格確認基準日から過去 10 年間以内に、民間施設に係る提案内容と同用途の施設に係る同等以上の規模の不動産開発業務の実績を有すること。ただし、その開発業務実績が共同事業によるものである場合は、代表者としての開発実績に限る。
 - (イ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 2 条の規定に基づく宅地建物取引業者であること。
 - (ウ) なお、本事業の遂行のみを目的として設立された特別目的会社（SPC）を組成する場合には、応募時点でその旨を記載すること。また、SPC を組成する場合には、民間施設用地の売買契約締結までに設立するものとし、構成員は当該 SPC へ出資すること。
- ② 設計事業者に関する要件
 - (ア) 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - (イ) 公共施設部分を設計する事業者は、参加資格確認基準日から過去 10 年以内に、過去 10 年以内に提案内容と同等規模以上の公共施設又は公益施設の新築工事または改築工事に伴う基本設計及び実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る）として履行した実績を有すること。
- ③ 建設事業者に関する要件
 - (ア) 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 15 条の規定による特定建設業の許可を有していること。
 - (イ) 建設業法に規定する建築一式工事に係る経営事項審査結果の総合評定値が 1,000 点以上であること。
 - (ウ) 公共施設部分を施工する事業者は、参加資格確認基準日から過去 10 年間以内に元請として完成・引渡しが完了した、本件の要求水準において本市が求める公共施設に係る提案内容と同等以上の延床面積の公共施設または公益施設に係る新築の施工実績を有すること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

④ 工事監理事業者に関する要件

- (ア) 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 参加資格確認基準日から過去 10 年間以内に竣工した施設のうち、本件の要求水準において本市が求める公共施設に係る提案内容と同等以上の延床面積の公共施設または公益施設に係る新築工事に伴う工事監理を履行した実績を有すること。

⑤ 維持管理事業者に関する要件

- (ア) 本件の要求水準において本市が求める公共施設に係る提案内容と同等以上の延床面積の公共施設または公益施設の維持管理実績があること。
- (イ) 業務に必要な資格・専門性を有すること。

3.資格基準日

上記の資格要件等の確認基準日は参加表明書等の提出時点とします。

V.提案の審査に関する事項

1.審査委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、外部委員で構成される審査委員会により提案書の審査を行います。本市は、審査委員会の審査結果を受けて優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。優先交渉権者との協議が調わない場合、次順位交渉権者と協議します。

表 7 審査委員会委員名簿

氏名	役職等
柳澤 要	千葉大学大学院工学研究院 教授
常世田 良	立命館大学文学部 教授
酒井 博史	(一社)環境不動産普及促進機構 専務理事
小林 邦博	松戸市総合政策部 部長
青柳 洋一	松戸市街づくり部 部長

なお、応募事業者は提案にあたり、審査委員会委員に対して、本件に関する接触を禁止します。

2.選定方法

応募事業者から提出された提案書に対して、資格要件、要求水準への適合、企業の安定性・実績、事業計画、施設計画、維持管理計画及び資金計画に関する評価により審査を行います。なお、応募事業者については、実名審査とします。選定方法の詳細については「**審査基準書**」を確認してください。

3.選定結果の公表

選定結果は、各応募事業者に個別に通知するほか、本市ホームページにて公表します。公表内容は、次のとおりです。

- ・ 優先交渉権者
- ・ 優先交渉権者の選定理由
- ・ 提案事業者名

VI.提案に関する条件

1.本市と実施事業者の業務分担

想定される本市と実施事業者の業務の役割分担は、以下のとおりです。公共施設の設計、建設業務及び維持管理業務に関する条件等の詳細については、「**要求水準書**」を確認してください。

表 8 本市と事業者の業務分担

大分類	中分類	小分類	業務内容	備考	分担	
					本市	事業者
設計建設業務	設計業務	各種調査等	公共施設の性能規定		●	
			敷地測量、地盤調査に係る資料提供		●	
			敷地測量、地盤調査に係る調査	設計業務に必要となる各種事前調査		●
			その他調査	電波障害影響調査、周辺家屋等影響調査等		●
		基本設計業務	基本設計業務	本施設の基本設計		●
		実施設計業務	実施設計業務	本施設の実実施設計		●
		申請業務等	建築確認申請等	本施設の建築確認申請等		●
	工事監理業務	工事監理業務	本施設建設の工事監理		●	
	建設業務	建設工事	本施設の整備に伴う一切の工事等（電気・ガス等インフラの引込を含む）		●	
		建設工事に伴う各種申請等の業務	事前協議、申請及び検査実施等業務		●	
		施設に関する保険付保	建築物本体への保険付保		●	
開館準備業務	什器備品の調達、設置業務	本施設の什器備品（本市調達分を除く）		●		
維持管理業務	保守・点検業務	保守・点検、環境衛生管理、定期調査報告等	公共施設（建築及び建築設備）の保守・点検		●	
	清掃業務	日常清掃、定期清掃、廃棄物処理等	公共施設の清掃		●	
	警備業務	巡回、非常時対応等	公共施設の警備		●	
	修繕・更新業務	修繕・更新業務（大規模修繕含む）	公共施設及びその他施設の修繕・更新・大規模修繕		●	
	その他施設の維持管理業務	その他施設の保守・点検、清掃、警備、植栽管理等			●	

※ 民間施設及びその他施設の業務分担については、民間施設及びその他施設の設計、建設に必要な各種業務については実施事業者の責任において適切に行うものとする。また、民間施設及びその他施設建設に起因して発生する業務については、全て実施事業者の業務分担に含めるものとする。

2.民間施設等に関する条件

(1)民間施設

- ① 民間施設の運営開始日は原則として公共施設の開館予定日と同一日とする。また、実施事業者の提案により、本市がその内容を認めた場合、公共施設引渡予定日より早期に運営を開始することができるものとします。
- ② 民間施設において賃貸経営等を行う提案をする場合、当該賃貸事業者は、本書Ⅱ.3.「整備・導入する施設」(2)「民間施設」に記載する要件を満たしている場合に、自らの責任において民間施設を

第三者（以下「テナント事業者」という。）に賃貸することができます。なお、テナント事業者を変更する場合（提案時のテナントの変更を含む）についても同様とします。

- ③ 合築の場合、民間施設に対して抵当権を設定する場合、並びに、やむを得ない事情により、民間施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、本市による事前の書面による承諾を要するものとします。

(2) 駐車場・駐輪場

- ① 事業者は、駐車場利用者から利用料金を徴収することができるものとし、その利用料金は事業者の収入とします。駐車場の利用料金は事業者提案によるものとします。但し、駐車場利用者のうち、公共施設利用者は無料とします。
- ② 事業者提案により、民間施設利用者が有料の場合は、公共施設利用者（無料）と民間施設利用者の料金徴収方法を含めた運営方法について、「民間施設の提案について」（様式 4-5）に明確に提案してください。

3. その他、不測の事態への対応

不可抗力又は法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、本市と実施事業者は協議のうえ、事業を終了し、本事業関連契約を締結しない又は解除することができるものとします。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、本市と実施事業者の協議により施設の取扱を決定します。

4. 事業実施に係る責任等の分担

事業実施に係る責任の分担については、優先交渉権者決定後、本市と優先交渉権者との協議により事業合意書等において明確にするものとし、事業実施にあたっては、下記に示す損害保険契約の締結を条件とします。付保にあたっては、保険契約の内容及び保険証書の内容について、本市の確認を得るものとします。

表 9 付保すべき保険

建設期間	a.建設工事保険 b.第三者賠償責任保険 c.その他の保険
維持管理期間	a.火災保険 b.施設賠償責任保険 c.その他の保険

5. 事業実施に関する本市への協議及び報告

公共施設及び民間施設の整備を進めるにあたっては、随時、本市と協議をしてください。

また、実施事業者は、本市からの求めに応じて、事業実施状況に関する報告を本市に対して行うもの

とします。

なお、本市は、本事業の目的を達成するために、実施事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求事項を満たしているか否かを確認するためにモニタリングを行うことができるものとし、モニタリングを実施した結果、実施事業者の責めに帰すべき事由により各業務等が要求水準を満たすことができないことが明らかな場合は、本市は事業予定者に対して、改善勧告、改善・復旧計画書の提出要求を行うことができるものとし、事業実施状況に関する報告の具体的な内容等については、基本協定等にて定めるものとし、

VII.その他

本事業の事業者募集等に関する担当窓口は、次のとおりです。

【担当窓口】

松戸市総合政策部公共施設再編課 担当 小松、杉本

Tel : 047-701-5217 Fax : 047-701-5767

E-mail : mcsaihen@city.matsudo.chiba.jp