

令和4年10月26日

松戸市長 本郷谷 健次 様

松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業  
立体換地保留床部分取得事業者選考委員会  
委員長 柳澤 要



松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地保留床部分取得  
事業者選考に関する事項について（答申）

令和3年11月8日付け松街街第1081号をもって諮問のありました「募集要  
項、事業者の選考基準の策定に関する事項及び事業者となろうとする者の選考に  
関する事項」のうち「事業者となろうとする者の選考に関する事項」については、審  
議の結果、次のとおり答申します。

#### 記

1. 事業者となろうとする者の選考に関する事項について

新松戸駅東側地区土地区画整理事業の保留床部分取得事業者選定に関する審査  
結果及び選考結果講評については、下記添付資料のとおりです。

添付資料—1 新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地保留床部分取得事  
業者審査結果及び選考結果講評について（答申）

以上

新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地保留床部分  
取得事業者審査結果（答申）

令和4年10月26日

松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業  
立体換地保留床部分取得事業者選考委員会

## 【はじめに】

この答申は、令和2年4月1日に設置された「松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地保留床部分取得事業者選考委員会」の審議経緯と結果をまとめたものです。

当選考委員会は、新松戸駅東側地区土地区画整理事業の施行者である松戸市が立体換地保留床部分取得事業者の優先交渉事業者を公募するにあたり、中立的な立場で慎重かつ活発な審議を行い、応募者が優先交渉事業者として相応しいかどうか審査をいたしました。

今後、優先交渉事業者は、松戸市との情報共有に努めるとともに、区画整理事業施行地区を含む周辺地域の特性や、関係権利者への配慮を大事にしながら、魅力的で持続可能な施設建築物となるよう、計画を進めていただくことを期待します。

松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業  
立体換地保留床部分取得事業者選考委員会

|      |       |
|------|-------|
| 委員長  | 柳澤 要  |
| 副委員長 | 佐藤 朋樹 |
| 委員   | 長浜 有平 |
| 委員   | 田嶋 幸浩 |
| 委員   | 伊東 朱美 |

## 1 選考委員会の名称

松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地保留床部分取得事業者選考委員会

## 2 選考委員の構成

| 区 分  | 氏 名   | 職業・役職等                        |
|------|-------|-------------------------------|
| 委員長  | 柳澤 要  | 千葉大学大学院工学研究院 教授               |
| 副委員長 | 佐藤 朋樹 | 公認会計士                         |
| 委 員  | 長浜 有平 | 弁護士                           |
|      | 田嶋 幸浩 | 松戸都市計画事業 新松戸駅東側地区土地区画整理審議会 会長 |
|      | 伊東 朱美 | 松戸市 総合政策部 部長                  |

## 3 選考の経緯

| 内 容                    | 日 程          |
|------------------------|--------------|
| 優先交渉事業者の公募開始           | 令和4年4月4日（月）  |
| 質問書の提出期限               | 令和4年4月18日（月） |
| 応募関係書類の提出期限            | 令和4年5月20日（金） |
| 事業提案書の提出期限             | 令和4年6月30日（木） |
| 一次審査（書面審査）             | 令和4年8月18日（木） |
| 二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング） | 令和4年10月5日（水） |

## 4 審査方法・内容

事業者から提出された提案書に対して、組織・体制、街づくり・合意形成・区画整理事業への貢献につながる提案、事業に対する具体的な提案（保留床取得価格及び概算工事費等）、その他（プレゼンテーション及びヒアリング等）に関する評価により審査を行いました。なお、応募事業者名は、伏せた形で審査いたしました。

### （1）資格審査

松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業に係る立体換地保留床部分取得事業者優先交渉事業者の募集を行ったところ、1者（3社による共同企業体）から応募関係書類を受け付けました。

募集要項に基づき応募資格の審査を行った結果、募集要項に定める応募登録の資格を満たしていることを確認いたしました。

## (2) 事業提案書内容審査

当選考委員会は、応募事業者から提出された提案書について、保留床部分取得事業者の優先交渉事業者選定に係る事業提案審査基準に基づき審査を行いました。

一次審査においては書面による審査を行い、二次審査においては応募事業者によるプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、総合的に審査を行いました。

なお、募集要項において、最低基準点を6割とし、最低基準点に満たない者は、優先交渉事業者として選定しないものとするを明示しております。

## (3) 選考委員会開催結果

| 開催日                       | 場所                  | 会議内容  |
|---------------------------|---------------------|---|
| 第1回選考委員会<br>令和3年11月8日(月)  | 松戸市役所 新館5階<br>市民サロン | 1. 募集要項及び選考基準の策定に関する事項について  |
| 第2回選考委員会<br>令和4年1月18日(火)  | 松戸市役所 新館5階<br>市民サロン | 1. 募集要項及び選考基準の策定に関する事項について  |
| 第3回選考委員会<br>令和4年8月18日(木)  | 松戸市役所 新館5階<br>市民サロン | 1. 前回議事の確認について<br>2. 審査基準について<br>3. 事業者提案書について<br>4. 一次審査について<br>5. 一次審査結果について<br>6. 二次審査の実施方法について<br>7. 答申について |
| 第4回選考委員会<br>令和4年10月5日(水)  | 松戸市役所 新館5階<br>市民サロン | 1. 前回議事の確認について<br>2. プレゼンテーション及びヒアリングの実施方法について<br>3. プレゼンテーション及びヒアリング<br>4. 二次審査について<br>5. 二次審査結果について           |
| 第5回選考委員会<br>令和4年10月26日(水) | 松戸市役所 新館5階<br>市民サロン | 1. 前回議事の確認について<br>2. 審査結果、講評の確認について<br>3. 答申について  |

## 5 審査結果

当選考委員会は、立体換地保留床部分取得事業者優先交渉事業者として相応しいかどうかを確認するため、書類審査及びプレゼンテーション審査並びにヒアリングを実施し、各評価項目について、審査及び採点を行いました。

なお、委員会の採点結果は以下のとおりです。

| 評価の項目                            | 配点    | 採点      |
|----------------------------------|-------|---------|
| I. 組織・体制等                        | 20点   | 16.0点   |
| 1. 業務遂行能力                        | (20点) | (16.0点) |
| II. まちづくり・合意形成・区画整理事業への貢献につながる提案 | 40点   | 30.9点   |
| 2. 事業参画への方針・姿勢                   | (30点) | (24.1点) |
| 3. 地域活動に関する提案                    | (10点) | (6.8点)  |
| III. 事業に対する具体的な提案                | 100点  | 71.7点   |
| 4. 立体換地建築物に関する提案                 | (40点) | (27.1点) |
| 5. 保留床取得に関する提案                   | (60点) | (44.6点) |
| IV. その他                          | 40点   | 27.5点   |
| 6. その他の提案                        | (25点) | (17.3点) |
| 7. プレゼンテーション                     | (15点) | (10.2点) |
| 合計                               | 200点  | 146.1点  |

当選考委員会は、審査結果を踏まえ、「三菱地所レジデンス代表共同企業体」を立体換地保留床部分取得事業者における優先交渉事業者として選定しました。

なお、「三菱地所レジデンス代表共同企業体」は代表企業が三菱地所レジデンス株式会社、構成員は、ミサワホーム株式会社及び東京建物株式会社となっております。

## 6 審査結果の総評

本選考委員会は、3社の共同企業体である応募事業者が有する土地区画整理事業や市街地再開発事業といったまちづくりに関する多数の実績、多様な人材やノウハウの集積、資力や経営の安定性、また、本地区の特性を分析した上で、施設建築物のコンセプトを「SATO-MACHI-MIRAI(郷里－街－未来)」とし、多世代・多様な暮らし方を想定した提案を高く評価しました。

また、本施設建築物のコンセプトを実現するために導入を見込む具体的なテナント候補の提案や、新松戸駅東側地区および東側周辺地区の公共公益施設の立地が少ないという地域課題に対し、子育てや教育文化機能をかけあわせることで創出される相乗効果により、地域のあらたな交流拠点として育てていくという提案を評価しました。

最後に、本地区においては、町会活動などをはじめとして良好なコミュニティが形成されていますが、新しくマンションができることにより、これまでのコミュニティとの連携が課題となることが想定されるため、応募事業者のこれまでのノウハウを生かし、本地区全体のコミュニティの形成について検討を深めることを期待します。さらに、保留床取得事業者は、新松戸駅東側地区土地区画整理事業において民間のノウハウや資力を取り入れるために大変重要な位置付けとなることから、さらなる事業性の向上などを施行者である松戸市と十分な協議を図りながら、社会情勢の変化に応じ生じるリスクや課題に対応し、新松戸駅周辺にふさわしい魅力的なまちづくりの実現するよう精励してください。