

松戸都市計画事業  
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  
(優先交渉事業者)  
募集要項

令和4年4月

松戸市

## はじめに

松戸市（以下「市」という。）は、昭和 46 年 9 月 14 日に都市計画決定し、令和元年 8 月 16 日に事業計画の決定の公告を行った「松戸都市計画事業 新松戸駅東側地区土地区画整理事業」（以下「本事業」という。）を実施しています。

この「立体換地保留床部分取得事業者募集要項（以下「募集要項」という。）」は、民間事業者の持つ専門的な技術力や提案力、資力を最大限に活用し、本事業において行われる立体換地建築物建設事業の円滑な事業推進と市事業費の低減及び確実な保留床処分等を行うことを目的とし、本事業に係る立体換地保留床部分取得事業者（以下「保留床取得事業者」という。）の選考について、入札方式によらず、公募型プロポーザル方式にて選考を実施するため、応募しようとする者に配付するものです。

# 目 次

## I. 募集要項

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 1. 事業概要                     | 1  |
| (1) 本事業の目的                  | 1  |
| (2) 本事業の概要 ※事業計画書（令和元年8月）より | 2  |
| (3) 本事業において想定している立体換地建築物の概要 | 2  |
| (4) 事業スケジュール                | 3  |
| 2. 保留床取得事業者の業務範囲            | 4  |
| (1) 立体換地保留床部分の取得            | 4  |
| (2) 本事業推進のための支援・協力          | 4  |
| (3) その他本事業推進のための支援・協力       | 4  |
| (4) 保留床取得価格と建築工事費について       | 4  |
| 3. 応募に関する事項                 | 5  |
| (1) 応募の方法                   | 5  |
| (2) 保留床取得事業者の構成             | 5  |
| (3) 保留床取得事業者の責務             | 5  |
| (4) 応募登録の資格                 | 6  |
| (5) 応募の無効                   | 8  |
| 4. 応募登録の申込みと手続き             | 9  |
| (1) 応募登録申込みの方法              | 9  |
| (2) 応募手続き                   | 9  |
| (3) 募集要項等に関する質疑             | 10 |
| (4) 基本設計図書の提供について           | 10 |
| (5) 応募スケジュール                | 11 |
| (6) 応募関係書類                  | 12 |
| (7) 事業提案の内容                 | 13 |
| 5. 選考手続き                    | 18 |
| (1) 選考審査の体制                 | 18 |
| (2) 選考の方法                   | 18 |
| (3) 留意事項                    | 20 |
| 6. 協定の締結について                | 21 |
| (1) 保留床取得事業協定               | 21 |
| (2) 保留床取得事業者間の協定            | 21 |
| 7. その他                      | 22 |
| (1) 提出書類の扱い                 | 22 |
| (2) 応募に係る費用                 | 22 |
| (3) お問い合わせの注意               | 22 |

### <参考資料>

立体換地建築物に係る地権者意見、要望等

# 1. 事業概要

## (1) 本事業の目的

新松戸駅東側地区（以下「当地区」）は、松戸市の北側に位置し（図-1 広域図）JR 武蔵野線及び JR 常磐線の新松戸駅東側に隣接する、約 2.6ha の区域です（図-2 赤線）。南側は JR 武蔵野線、西側は JR 常磐線、北側は斜面緑地、東側は都市計画道路 3・4・18 号馬橋根木内線に接しており、地区内には都市計画道路 3・4・18 号馬橋根木内線が南北に走り、交通利便性の向上が図られる地区となっています。

「松戸市都市計画マスタープラン」においては、駅周辺という地区の特性を活かして高度利用や商業機能の誘導を図り、地域のみならず広域的な交流拠点として商業機能を中心に整備すべき地区の一部として位置付けています。また、「松戸市立地適正化計画」においては、居住誘導区域かつ都市機能誘導区域として多様な世代の人口の定着を図りながら高齢者・障害者向け機能や子育て機能、教育・文化機能、地域型商業機能等の誘導・充実を図る地区の一部と位置付けています。

ただし、現状としては、道路等の交通基盤整備が不十分なうえに、駅前に小規模宅地が密集しているほか、共同住宅や駐車場として土地利用されている状況にあります。

そのため、商業地域及び第一種住居地域並びに第一種低層住居専用地域に指定されている当地区において、住宅を中心とした土地利用を形成するとともに、人口定着及び都市機能の誘導を図るため、住宅及び地域商業並びに公益施設等の機能を備える建物を建設し、これら床の一部を権利者に立体換地することを計画しています（図-3 赤破線）。

本事業を通じて、商業機能等を中心に誘致してきた新松戸駅西側と一体的な役割を担う当地区において、地域商業機能や子育て支援等機能を誘導するとともに、人口の定着を目的とした高度利用を図り、併せて、地域課題である狭隘道路の解消や駅前広場等の整備、交通結節機能の強化等による質の高い空間づくりや地区北側の斜面緑地の安全対策により、災害に強いまちづくりを実現することを目指しています。



図-1 広域図（松戸市域）

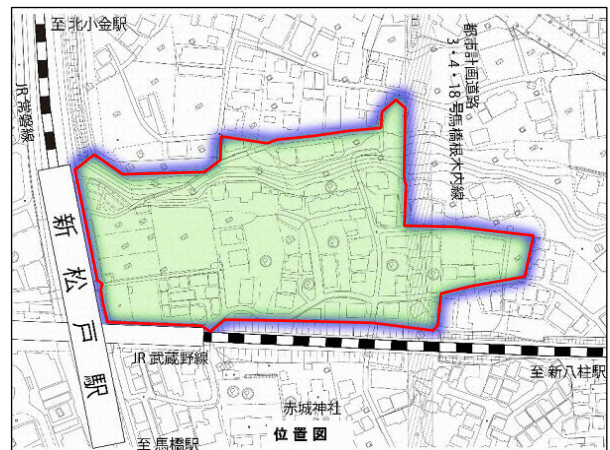


図-2 位置図

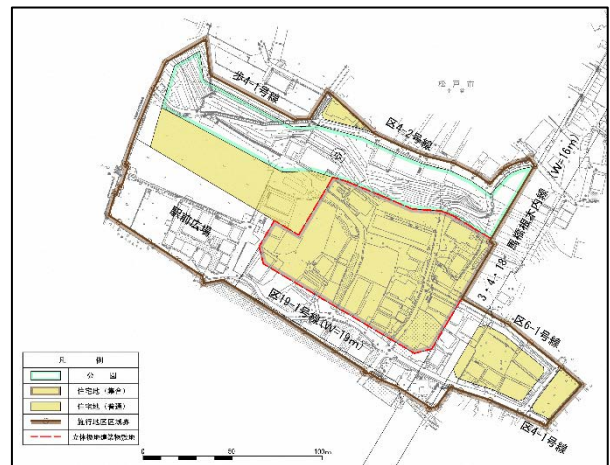


図-3 市街化予想図

※事業施行に伴い変更が生じる場合があります

**(2) 本事業の概要 ※事業計画書（令和元年8月）より**

- ①名称：松戸都市計画事業 新松戸駅東側地区土地区画整理事業
- ②事業手法：土地区画整理事業（立体換地建築物の建設を含む）
- ③施行者：松戸市
- ④施行区域：松戸市幸谷字宮下、字溜ノ脇の各一部の区域
- ⑤施行面積：約2.6ha
- ⑥都市計画：昭和46年9月 都市計画決定  
令和元年8月 土地区画整理事業認可
- ⑦施行期間：令和元年8月～令和11年3月

**(3) 本事業において想定している立体換地建築物の概要**

**表1：立体換地建築物の概要（想定）**

| 項目   |             | 諸元                    |                       |
|------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 敷地概要 | 敷地面積        | 7,124 m <sup>2</sup>  |                       |
|      | 用途地域        | 商業地域                  |                       |
|      | 容積率・建ぺい率    | 400%・80%              |                       |
| 建物概要 | 構造・規模       | 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造・地上14階  |                       |
|      | 主要用途        | 住宅のほか商業施設、公益施設等の複合用途  |                       |
|      | 建築面積        | 5,582 m <sup>2</sup>  |                       |
|      | 延べ面積        | 35,848 m <sup>2</sup> |                       |
|      | 総専有面積       | 23,158 m <sup>2</sup> |                       |
|      | 用途別<br>専有面積 | 住宅                    | 19,092 m <sup>2</sup> |
|      |             | 商業                    | 3,063 m <sup>2</sup>  |
| 公益   |             | 1,003 m <sup>2</sup>  |                       |

※保留床取得事業者の提案や、地権者の意向により今後変更する場合があります。

(4) 事業スケジュール

| 内 容         | スケジュール・手順  |
|-------------|------------|
| 土地区画整理事業認可  | ● 令和元年8月   |
| 保留床取得事業者の選定 | ● → 基本協定締結 |
| 事業計画変更・換地設計 | ● →        |
| 既存建物解体除却等工事 | 仮換地指定 ● →  |
| 駅前広場・街路築造工事 | ● →        |
| 立体換地建築物工事施工 | ● →        |
| 換地処分・事業精算   | まちびらき ● →  |
| 事業完了        | 事業完了 ●     |

## 2. 保留床取得事業者の業務範囲

### (1) 立体換地保留床部分の取得

保留床取得事業者は、次に示す立体換地保留床の取得責任を負うものとします。

立体換地保留床の取得責任の範囲としては、立体換地建築物敷地において市が整備する立体換地建築物のうち約 19,000 m<sup>2</sup>の保留床（住宅施設、商業施設、公益施設を想定）及び当該敷地に係る保留地約 6,000 m<sup>2</sup>の土地に関する権利を想定しています。また、公益施設として図書館を予定しており、保留床取得事業者が取得する保留床とは別に、約 1,000 m<sup>2</sup>を松戸市が取得する予定です。

ただし、何らかの事由において、権利者が権利床（住居床及び商業床）の取得希望申出を撤回した場合、原則、保留床取得事業者はその部分を保留床部分として取得するものとします。

また、保留床と想定されている床について権利者から取得要望があった場合（平面換地から立体換地への意向変更があった場合）、保留床取得事業者が取得責任を負う保留床部分の面積が変更になる場合があります。

### (2) 本事業推進のための支援・協力

#### ① 事業推進のための支援業務

施行者（市）及び関係者（地権者、設計者、工事施工者等）との協議・調整・助言に関する業務（建築計画・換地設計への協議参画、権利者合意形成への参画を含む）

#### ② 事業推進のための協力業務

(ア) 立体換地建築物の権利者が不動産経営を行う場合の賃借人の斡旋活動の支援・協力

(イ) 立体換地建築物の管理運営計画策定

### (3) その他本事業推進のための支援・協力

(1)(2)に掲げるものの他、本事業推進のために必要な支援・協力業務（まちづくり計画全般に係る周辺と一体となった地域活性化方策等の立案に対する助言等）として、市との協議により両者が認めた業務

### (4) 保留床取得価格と建築工事費について

現在本市で予定している建築工事費は増減する可能性が高く、保留床の取得価格については建築工事費の増減に連動させる必要があると考えており、その場合の対応については、別途協議するものとします。

### 3. 応募に関する事項

#### (1) 応募の方法

保留床取得事業者選考への参加を希望する者は、事前に応募関係書類を提出して応募登録する必要があります。応募登録のない者は、事業提案書の提出はできません。

応募者は、「(4) 応募登録の資格」に示す資格要件を満たし、単独の事業者又は複数の事業者によって構成される共同企業体であることとします。なお、共同企業体として応募する場合は、その構成員のうち代表企業が応募手続きを行うこととし、構成員のいずれかが他の応募者の構成員として重複参加してはいけないこととします。

#### (2) 保留床取得事業者の構成

保留床取得事業者の構成及び共同企業体等に関する本募集要項での用語は、次のとおりとします。

##### ①保留床取得事業者

保留床取得事業者は、応募者（単独の事業者または共同企業体）の総体をいいます。

##### ②構成員

(ア) 保留床取得事業者を構成する各企業のことをいいます。

(イ) 構成員は、「2. 保留床取得事業者の業務範囲」に示す業務の全部または一部を負うこととします。

##### ③代表企業

構成員のうち、業務全体を管理・統括する企業1社（単独の事業者として応募する場合はその企業）のことをいいます。

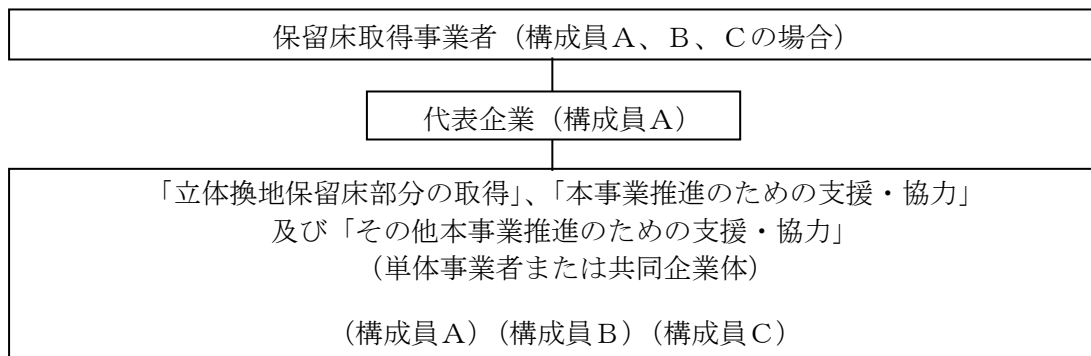


図1：応募形態（例）

#### (3) 保留床取得事業者の責務

##### ①保留床取得事業者の全構成員

保留床取得事業者の全構成員は、「2. 保留床取得事業者の業務範囲」に掲げる業務について、市と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

##### ②代表企業

(ア) 代表企業は、市との事務手続きや調整を行うとともに、各業務を管理・統括する責務があります。

(イ) 代表企業は、立体換地保留床部分の取得責任及び本事業推進のための支援・協力のすべて



の業務を担当するものとし、各業務の進捗について、遅延等が生じないよう構成員間の調整にあたる責務があります。

(ウ)代表企業は、構成員との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、市との協議等に遅延が生じないように、保留床取得事業者の意思を集約する責務があります。

(エ)代表企業の交代は事業の完了まで原則として認めません。

(オ)なお、代表企業以外の構成員については、構成員であることが困難となった場合、又は社会通念上著しく正義に反すると認められる場合、市の承認を得て、当該構成員を交代、あるいは除することができることとします。

#### (4) 応募登録の資格

応募登録をできる者は、下記のすべての条件を満たす者としてします。

ただし、応募者の参加登録の資格要件基準日は、令和4年4月4日（月）とします。

##### ①応募形態

本プロポーザルには、単独の事業者または共同企業体が応募できます。共同企業体として応募する場合は、以下のとおりとします。

(ア)業務を管理・統括し、かつ、市との担当窓口となる者を「代表企業」とします。

(イ)共同企業体の構成員とは、自ら本業務に関する責務を負う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。

(ウ)共同企業体に応募登録をする場合であって、その共同企業体等の構成員になっている者は単独で応募登録できません。

(エ)応募登録しようとする者との間に「特定関係にある会社同士の入札参加制限基準」に規定する資本関係又は人的関係がある者は応募登録できません。

##### ②全ての構成員に共通する資格基準

応募関係書類提出時点で、下記のすべての条件を満たすこととします。

(ア)地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定のほか、次にいずれにも該当しないこと

a. 手形交換所による取引停止処分を受けた日から2年間を経過しない者又は令和4年4月4日（月）より前6か月以内に手形若しくは小切手の不渡りを出した者

b. 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用の申請をした者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始の決定がされていない者

c. 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用の申請をした者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始の決定がされていない者

d. 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の決定がされている者

e. 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づき業務停止処分を受けている者

f. 直近1年間において法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者

g. 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成11年法律第136号）第10条第1項に定める犯罪収益等の隠匿及び同法第11条に定める犯罪収益等の收受を行い、又は行っている疑いのある者

h. 公序良俗に反する行為を行う団体及びその関係者

- i. 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- j. 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者として国の調達事案に関し排除要請があり、かつ、当該状態が継続している者
- k. 共同企業体が応募登録をする場合であって、その共同企業体等の構成員になっている者が単独で応募登録する者
- l. 応募登録しようとする者との間に「特定関係にある会社同士の入札参加制限基準」に規定する資本関係又は人的関係がある者

(イ) 令和4年4月4日(月)から優先交渉事業者決定までの間において、松戸市建設工事等請負業者指名停止基準(昭和62年松戸市訓令甲第1号)による指名停止、松戸市建設工事等暴力団対策措置要綱(平成13年2月1日施行)による指名除外及び松戸市入札参加有資格者実態調査実施要領(平成27年7月1日施行)に基づく入札参加停止措置を受けていないこと。

(ウ) 宅地建物取引業法第3条に基づく免許を受けていること。

(エ) 応募関係書類提出時点で、下記の条件を満たしていることとします。

業務の遂行が確実な資力、信用力等を有した者であること(直近2期の財務諸表等により判断(表4参照))。

表4：直近2期の財務諸表等の判断項目と基準

| 判断項目       |                                   | 判断基準                                 |
|------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 信用力        | 経常利益                              | 直近2期連続で赤字を計上していないこと                  |
|            | 自己資本                              | 資本金を客観的に判断<br>直近2期連続で債務超過状態となっていないこと |
| 資力<br>財務体力 | 総キャッシュフロー<br>(算出式 <sup>※1</sup> ) | 直近2期連続でマイナスになっていないこと                 |
|            | 利払い能力<br>(算出式 <sup>※2</sup> )     | 直近2期連続で1.0未満でないこと                    |
|            | 有利子負債比率<br>(算出式 <sup>※3</sup> )   | 直近2期連続で100%以上でないこと                   |

※1) 総キャッシュフロー=営業利益+受取利息+配当金-支払利息・割引料+減価償却費

※2) 利払い能力=(営業利益+受取利息+配当金+有価証券利息+減価償却費)÷(支払利息・割引料+社債利息+社債発行差金償却)

※3) 有利子負債比率=(長短借入金+社債+転換社債+割引手形+商業ペーパー)÷総資産×100

### ③代表企業の条件

(ア) 最近10年間(平成24年以降に竣工したもの)で、市街地再開発事業により整備された延床面積3万㎡以上で住宅を主用途とする施設建築物の保留床部分の取得事業者(単独または共同企業体代表の実績に限り、参加組合員又は特定建築者等としての床取得を含む。)として、保留床を取得した実績を有すること

(イ) 上記、保留床取得実績において、権利者合意形成に対する組織体制を構築し、主体的にそ

- の取組みを行った実績を有すること
- (ウ)再開発プランナー登録者を有すること
- (エ)建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく、一級建築士事務所の登録を行っていること

#### **(5) 応募の無効**

本募集要項の公示日後において次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。

- ①選定の公平性に影響を与える場合
- ②著しく信義に反する行為があった場合
- ③応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載があった場合
- ④本公募に応募する者及びその関係者が、立体換地建築物保留床部分取得事業者選考委員会の委員と接触した場合
- ⑤応募者が、資格要件基準日後に要件を満たさなくなり、又は社会通念上著しく正義に反すると認められる場合、必要な提出書類を提出しなかった場合、その他不正行為と認められた場合
- ⑥その他、本公募等に違反すると認められた場合

## 4. 応募登録の申込みと手続き

### (1) 応募登録申込みの方法

- ①応募登録しようとする企業は、応募登録関係書類を令和4年5月20日（金）17時まで、下記の「事務局」に、代表企業が直接持参してください。（但し、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から持参が難しい場合は、事前に事務局まで連絡のうえ、受付日必着で事務局に郵送してください。）
- ②応募関係書類は、正本1部、写し4部の計5部を提出してください。
- ③応募関係書類は、A4縦綴じ2穴のファイルに綴じて提出してください。
- ④応募関係書類は、(6)の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにしてください。

#### ■ 応募登録申込書類提出先

|     |  |
|-----|--|
| 受付日 | 令和4年5月20日（金）17時まで（土・日・祝日を除く）<br>（受付時間）8：30～17：00（ただし、12：15～13：00の時間は除く）<br>※提出書類の内容を確認する都合上、前日までに下記の事務局まで必ず連絡してください。その際に、受付時間を調整いたしますので、ご希望の時間をお知らせください。なお、事前に連絡がない場合には、受付をお断りする場合があります。 |
| 事務局 | 松戸市役所 街づくり部 街づくり課 区画整理担当室<br>〒271-0072 千葉県松戸市竹ヶ花 136 番地の2<br>電話 047-366-7375<br>FAX 047-382-5808<br>電子メール mckukakuseiri2@city.matsudo.chiba.jp   |

### (2) 応募手続き

- ①応募登録
  - (ア)「(6) 応募関係書類」に記載する書類を提出してください。
  - (イ) 応募関係書類の提出後、代表企業の変更は認めません。
- ②参加登録の通知
  - (ア) ①の応募登録者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、本要項「3. (4) 応募登録の資格」に基づいて資格審査を実施します。
  - (イ) 資格審査の結果は、応募する代表企業に「参加登録の通知」によって通知します。
- ③事業提案書の提出
  - ②の「参加登録の通知」を受けた応募登録者は、「(7) 事業提案の内容」に基づき、事業提案書を作成し、提出期限までに事務局へ提出してください。
- ④参加の辞退  
「参加登録の通知」の受領後、参加を辞退する場合には、参加辞退届を事業提案書の提出期限までに事務局へ提出してください。

### (3) 募集要項等に関する質疑

本募集要項等に係る質疑については、書式2の「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。

#### ① 質疑者の資格

質疑応答登録書を提出した事業者（質疑応答登録書に記載の質疑者が窓口になります。）に限ります。

#### ② 質問の締め切り及び回答

「(5) 応募スケジュール」のとおり

#### ③ 質問の方法

募集要項等に関する質疑がある場合は、定める様式に質疑の要旨を簡潔にまとめ、(1)の事務局へ電子メールにて送付してください。

#### ④ 質疑に関する回答

(ア) 質疑応答登録書を提出した方全てに対して、「(5) 応募スケジュール」に記載の日程を目途にすべての質問を取りまとめの上、電子メールにより回答いたします。

(イ) 質問受付締め切り以降に質疑応答登録書を提出した場合、質問書の提出はできませんが、全ての質問に対する回答のみ送付いたします。

### (4) 基本設計図書の提供について

① 本市で作成した基本設計図書の提供を希望する場合は、書式1の「基本設計図書の提供申請書兼誓約書」の提出が必要です。申請ができるのは、本事業への応募を検討している事業者に限ります。

② 提出は、「(5) 応募スケジュール」に記載の期日までに事務局へ提出してください。なお、持参が難しい場合は事前に事務局まで連絡のうえ、返信用封筒を添えて、郵送でも可能です。ただし、その際は、郵送により到着が遅れる場合もございます。

(5) 応募スケジュール

| 日 程                                 | 内 容                                     |
|-------------------------------------|---|
| 令和4年4月4日（月）                         | 募集開始（公募）                                |
| 令和4年4月4日（月）から<br>令和4年5月20日（金）17時まで  | 質疑応答登録書の提出期間<br>※質疑又は回答書の交付を希望する場合のみ提出  |
| 令和4年4月4日（月）から<br>令和4年6月30日（木）17時まで  | 基本設計図書の提供に関する申請                         |
| 令和4年4月18日（月）17時まで                   | 募集要項等に関する質問書の提出期限                       |
| 令和4年5月13日（金）（予定）                    | 質問への回答<br>※メールにて送付                      |
| 令和4年4月4日（月）から<br>令和4年5月20日（金）17時まで  | 応募関係書類提出期間<br>※提出がない場合、本プロポーザルには参加できません |
| 令和4年6月1日（水）                         | 参加登録の通知<br>※提出した事業者から随時審査を行い、通知します。     |
| 令和4年6月20日（月）から<br>令和4年6月30日（木）17時まで | 事業提案書提出期間                               |
| 令和4年8月中旬（予定）                        | 一次審査（書類審査）                              |
| 令和4年8月下旬（予定）                        | 一次審査結果の通知                               |
| 令和4年9月下旬（予定）                        | 二次審査（プレゼンテーション・ヒアリングの実施、優先交渉事業者の決定）     |
| 令和4年10月上旬（予定）                       | 選考結果の通知                                 |

※プロポーザルについては、市の都合により延期し、又は取り消すことがあります。その場合において、参加者が損害を受けることがあっても、市は、その賠償の責を負わないものとします。

## (6) 応募関係書類

下記の書式集は、市ホームページより、ダウンロードしてご利用ください。

| 応募関係書類項目  |  | 提出者    | 書式集     |
|---|--|--------|---------|
| 応募関係書類 (エントリーシート)   |  | 代表企業のみ | 書式 5    |
| 1. 応募関係書類確認リスト  |  |        | 書式 6    |
| 2. 立体換地保留床部分取得事業者選考参加申込書  |  |        | 書式 7    |
| 3. 商業登記簿謄本  |  | 全構成員   | —       |
| 4. 印鑑証明書  |  |        | —       |
| 5. 納税証明書 (国税・県税) (写し可)<br>国税 法人: 法人税並びに消費税及び地方消費税の納税証明書 (その3の3)<br>個人: 所得税並びに消費税及び地方消費税の納税証明書 (その3の2)<br>県税 千葉県内に事業所を有する者: 千葉県税の完納証明書 (納税証明書その2)<br>市税 松戸市内に事業所を有する者<br>法人市民税 (事業年度過去2年分)<br>固定資産税 (償却資産税を含む過去2年度分) |  |        | —       |
| 6. 応募者の構成員 (共同企業体での応募時のみ)   |  |        | 書式 8    |
| 7. 応募者の業務分担表 (共同企業体での応募時のみ)   |  |        | 書式 9    |
| 8. 会社概要   |  |        | 書式 10   |
| 9. 構成員全員の資格書類   | 9-1. 資格審査確認書   |        | 書式 11-1 |
|   | 9-2. 宅地建物取引業法に基づく免許 (写し)   |        | —       |
|   | 9-3. 信用力・資力等資格確認書  |        | 書式 11-2 |
|   | 9-4. 財務諸表一式<br>* 有価証券報告書またはこれに準ずる会社法上の計算書類 (直近2期分)<br>(下記の書類が含まれていること)<br>・ 貸借対照表 ・ 損益計算書<br>・ 株主資本等変動計算書<br>・ キャッシュフロー計算書 |        | —       |
| 10. 代表企業の資格書類   | 10-1. 最近10年間における、市街地再開発事業により整備された延床面積3万㎡以上で住宅を主用途とする施設建築物の保留床部分を取得した実績   | 代表企業のみ | 書式 12-1 |
|   | 10-2. 再開発プランナー登録者一覧  |        | 書式 12-2 |
|   | 10-3. 一級建築士事務所登録証明書 (写し)   |        | —       |
| a. 基本設計図書の提供申請書兼誓約書   |  | —      | 書式 1    |
| b. 質疑応答登録書  |  | —      | 書式 2    |
| c. 質問書 (募集要項に関する質疑)   |  | —      | 書式 3    |
| d. 立体換地保留床部分取得事業者選考辞退届  |  | —      | 書式 4    |

## (7) 事業提案の内容

### ① プロポーザルで求める事業提案の内容

プロポーザルでは次の事業提案を求めます。

#### 【事業提案の項目・内容・記入様式】

| 事業提案の項目   | 提案に求める内容  | 提案様式               |
|---|---|--------------------|
| 1. 事業提案書 鑑（正副）  |   | 第 101 号①②          |
| 2. 事業参画への方針・姿勢  |   | 第 201 号<br>(5 枚以内) |
| ① 事業の理解度及びコンセプト                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業に取り組むにあたり、どのようなコンセプトを重視し、方針づけ、どのような姿勢で取り組むかを具体的に示してください。</li> </ul>  |                    |
| ② 事業における合意形成  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者との合意形成を図るための支援体制や支援方針を提案するとともに、これまでの実績を示してください。</li> <li>・近隣の方々への対応について、その基本的な取り組み方を示してください。</li> <li>・設計者や工事施工者との協議・調整・助言に関する方針を示してください。</li> </ul> |                    |
| ③ 地域活動に関する提案  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業のコンセプト実現に向けた地域活動、エリアマネジメント等の取り組みを提案してください。</li> </ul>  |                    |
| 3. 立体換地建築物の保留床取得に関する提案                                |   | 第 301 号<br>(1 枚以内) |
| ① 保留床取得に関する提案   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・保留床のすべてを取得する場合の取得価格を提示してください。</li> <li>・提案内容に基づき、概算工事費の総額を示してください。</li> </ul>   |                    |
| 4. 立体換地建築物に関する提案                                      | <b>※基本設計図書の変更を伴わない範囲で提案すること</b>   | 第 401 号<br>(8 枚以内) |
| ① 共同住宅の施設計画に関する方針（エンドユーザーへの訴求力・地権者の生活再建の観点を含んだ具体的な方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・立体換地建築物の実施設計及び施工に向けて、専有部や共有部の使い方、方針について具体的に提案してください。</li> </ul>   |                    |
| ② 商業施設、公益施設等の施設計画・誘致に関する方針                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・立体換地建築物の実施設計及び施工に向けて、本事業のコンセプトに沿った商業施設、公益施設等を導入するための施設計画、誘致の方針等について、具体的に提案してください。</li> </ul>  |                    |



| 事業提案の項目   | 提案に求める内容  | 提案様式               |
|---|---|--------------------|
| ③屋上広場の使い方に<br>関する方針                             | ・屋上広場の使い方・方針を提案してください。  |                    |
| ④立体換地建築物の管<br>理運営計画策定に関<br>する方針                 | ・立体換地建築物の管理運営計画策定に関する<br>方針を提案してください。   |                    |
| ⑤周辺地域への波及効<br>果、まちづくりへの寄<br>与、防犯・防災などに<br>関する提案 | ・立体換地建築物の実施設計及び施工に向けて、<br>周辺地域への波及効果、まちづくりへの寄与、<br>防犯・防災などに関して配慮すべき点について<br>提案してください。   |                    |
| 5. その他に関する提案                                    |   | 第 501 号<br>(2 枚以内) |
| ①課題やリスク等への<br>対応に関する提案                          | ・価額の変動への対応方針について提案して<br>ください。<br>・事業スケジュールの遅延やアフターケアな<br>ど、事業推進にあたって想定される課題と対<br>応策等について提案してください。<br>・基本設計図書に対する課題及び対応策等につ<br>いて提案してください。 |                    |
| ②その他の提案   | ・その他の観点として有用と思われるもの<br>について提案してください。  |                    |

注) 様式第 101 号①を除き、参加者が特定できるような名称・ロゴマーク等は使用しないでください。

## ②事業提案にあたっての配慮事項

事業提案にあたっては、次に掲げる事項に配慮してください。

### (ア) 立体換地建築物計画の基本条件

- a. 立体換地建築物計画は、本事業の都市計画（昭和 46 年 9 月 14 日）のほか、関連法令、県及び市条例を遵守する
- b. 駐車施設の計画に当たっては、松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和 58 年松戸市条例第 33 号）など、提案する用途に応じた関係法令に基づく駐車施設を確保する
- c. 千葉県福祉の街づくり条例に適合した計画とする

### (イ) 取得床

取得床の用途は、次に掲げるものは認めません。

- a. 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 年法律第 122 号）第 2 条各項に規定する「風俗営業」、「性風俗関連特殊営業」又はこれらに関連する業務の用に供するもの

- b. 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）による団体等の活動場所
- c. 宗教法人法（昭和26年法律第126号）に規定する宗教団体の活動場所
- d. その他、公序良俗に反すること等を理由に施行者（市）の同意が得られないもの

**(ウ) 立体換地建築物について**

- a. 立体換地建築物における本市が想定している今後の事業スキーム
  - (a) 立体換地建築物の実施設計・工事を実施するにあたり、DB発注方式の採用を予定している。
  - (b) また、設計監修として外部委託を予定している。
- b. 立体換地建築物基本設計図について  
優先交渉事業者と協議を進めた結果、基本設計の修正が必要となった場合、修正費用について原因者負担とする。なお、優先交渉事業者が原因者となり基本設計の修正を行う場合については、本市が発注を予定しているDB発注支援を行う業者にて基本設計書の修正を行うものとする。
- c. 立体換地建築物の実施設計・工事について
  - (a) 本市で発注する立体換地建築物の実施設計・工事は、別添資料『工事区分表』による。  
※本市の発注はスケルトン工事まで、インフィル工事はデベロッパーの区分とする。
  - (b) 保留床取得事業者は本市で発注する以外の部分について、自ら費用を負担するものとし、今後本市で選定する業者に発注するものとする。ただし、テナント工事について別途発注する場合、あらかじめ本市の承諾を得た時は、この限りではない。
  - (c) また、保留床取得事業者の提案により、本市が発注する実施設計・工事について追加費用が発生するような場合は、保留床取得事業者が費用負担を行うこと。
- d. 立体換地建築物の実施設計・工事を行う上での留意事項  
本市で発注する以外の部分について、保留床取得事業者が発注する実施設計・工事を行う際には、以下の事項について本市と協力し実施すること。
  - (a) 本市が想定している事業スケジュールに遅れが生じないように実施すること。
  - (b) 本市が想定している事業費に影響が出ないように実施すること。

**(エ) 保留床取得予定価格**

- a. 保留床取得予定価格は、保留床取得単価（当該敷地に係る保留地約6,000㎡を含む）を明示すること。
- b. 提案内容に基づき、概算工事費の総額を試算し、参考価格として提案すること。
- c. 最終的な保留床処分価格は、提案内容を踏まえて不動産鑑定により妥当性の検証を予定しており、不動産鑑定額や概算工事費を総合的に判断し、別途協議させていただきます。

**(オ) 保留床取得事業者による一部保留床の譲渡**

保留床取得事業者が立体換地建築物の保留床部分取得後に、分譲住宅以外の用途において保留床の一部譲渡を想定している場合は、その旨を提案書に記載すること（保留床の一部を譲渡する場合は、当該保留床に係る本公募により生じる保留床取得事業者の義務を譲受人に承継すること）

### ③事業提案書の作成方法

(ア) 提案にあたっては、以下の優先順位とします。

i 質問回答書 ii 募集要項（本資料） iii その他の市提供資料

- (イ) 事業提案の項目と提案に求める内容に従い、指定された様式に記載してください。なお、提案によって補足説明が必要と判断される場合には、補足説明資料の添付を認めます。
- (ロ) 各提案は、指定された様式の制限枚数内で簡潔にまとめてください。なお、補足説明資料については枚数の制限はありませんが、要領よくまとめてください。
- (ハ) 提案書は、様式、補足説明資料ごとに、中表紙及びインデックス等をつけて分かりやすくしてください。なお、補足説明資料は用紙の右上に、「補足説明資料〇〇〇（〇〇〇には適宜、文字、番号等をつけて分かりやすくしてください）」を明記の上、対応する様式が分かるようにして、提案書の末に一括して添付してください。
- (ニ) 様式及び補足説明資料は、全てA3版横で作成し、A3版横綴じ2穴のファイルに綴じて、提出してください。
- (ホ) 事業提案書正本の鑑（様式第101号①）は、「新松戸駅東側地区土地地区画整理事業 立体換地保留床部分取得事業者募集に係る事業提案書」と記すとともに、申込者の名称（応募関係書類と同一の名称）と代表者名及び押印、共同体で応募する場合は全企業名と代表者名及び押印、代表企業の問い合わせ窓口（所属部署、担当者名、電話番号、FAX番号、電子メールアドレス）を記載してください。
- (ヘ) 事業提案書副本の鑑（様式第101号②）は、「新松戸駅東側地区土地地区画整理事業 立体換地保留床部分取得事業者募集に係る事業提案書」と記載してください。なお、記号欄は、委員会事務局が記入しますので、提案者は記入しないでください。
- (ニ) その他、各設問で指定がない限り、表現方法は自由とします。
- (ケ) 事業提案書は、正本1部、副本9部、及び事業提案を収めたCD-R（Windows形式）1部を提出してください。
- (コ) CD-Rには、事業提案書のすべてを収め（補足説明資料を含む）、電子データ（Microsoft WordまたはMicrosoft Excel）で提出してください。なお、Microsoft WordまたはMicrosoft Excelで作成できない場合には、他のソフトで作成したデータをPDF化して、CD-Rに納めてください。

### ④提出書類作成上の注意点

#### (ア) 社名、商標等の表示

- a. 事業提案書は、様式に定められた箇所を除き、社名や商標、マーク等、企業名を認識できるものを避けてください。（例えば〇〇会社と枠取りされた用紙を使用する等）
- b. ただし、企画提案する施設の店舗名や名称、施設の種別など、社会通念上の常識の範囲を超えないものについては、記載を認めます。

#### (イ) 記載内容

- a. 提出後、事業提案書に記載された内容の変更は、原則、認めません。
- b. 各様式の記載は、明確、簡潔、かつ具体的なものとしてください。
- c. 造語及び略語は極力避けるものとし、表現上、やむを得ず利用する場合には、専門用語や一般的な語句を用いて、初出の箇所に定義を記載してください。

**(ウ)使用する用語と単位**

使用する言語及び通貨は、日本語及び日本通貨とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を使用してください。

**(エ)費用負担**

当該応募に要した費用は、応募者が全て負担するものとします。

**(オ)事業提案書の提出数制限**

事業提案書の提出は、単独企業または共同企業体につき1件とします。単独企業または共同企業体の構成員が2つ以上の事業提案書を提出した場合には、その提出した事業提案書のすべてを無効とし、失格として取り扱います。(共同企業体の構成員が、単独企業または他の共同企業体の構成員として、事業提案することを含みます。)

**⑤提出書類の取扱い**

**(ア)著作権等**

- a. 事業提案書及び事業提案内容の著作権は、応募者に帰属します。
- b. ただし、本プロポーザルの公平性、透明性及び客観性の確保を目的に公表する必要があるとき、またはその他事業推進上、必要と認める場合には、市は提出された事業提案書の全部または一部を使用できるものとします。なお、提出された事業提案書は、選定審査終了後においても返却は行いません。

**(イ)特許権等**

- a. 事業提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国内の法令に基づいて保護されている第三者の権利の対象となっている事項を使用した結果、発生した責任は、すべて応募者が負うものとします。

**⑥事業提案書の提出先**

|      |  |
|------|--|
| 提出期限 | 令和4年6月30日(木) 17時まで(土・日・祝日を除く)<br>(受付時間) 8:30~17:00(ただし、12:15~13:00の時間は除く)<br>※提出書類の内容を確認する都合上、前日までに下記の事務局まで必ず連絡してください。その際に、日時等を調整させていただきます。    |
| 事務局  | 松戸市役所 街づくり部 街づくり課 区画整理担当室<br>〒271-0072 千葉県松戸市竹ヶ花 136 番地の2<br>電話 047-366-7375<br>FAX 047-382-5808<br>電子メール mckukakuseiri2@city.matsudo.chiba.jp |

## 5. 選考手続き

### (1) 選考審査の体制

#### ①立体換地建築物保留床部分取得事業者選考委員会

保留床取得事業者の選考にあたっては、「松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地建築物保留床部分取得事業者選考委員会条例」に基づき設置された「松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地建築物保留床部分取得事業者選考委員会」（以下「委員会」という。）において選考を行います。

#### ②委員会事務局

松戸市役所 街づくり部 街づくり課 区画整理担当室が務めます。

### (2) 選考の方法

#### ①委員会による選考

- (ア)委員会において、応募者より提出された事業提案書等の応募書類を評価項目に基づいて、厳正、かつ、総合的に審査・評価するとともに、ヒアリングによる審査を行います。
- (イ)審査では、応募者の実績、資力及び信用力等を踏まえ、取組み姿勢や業務体制、保留床取得に関する提案、事業支援・協力に関する提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総合的に評価していきます。なお、各項目の点数分配等については、別に評価基準を定めます。
  - a. 経営状態、実績、事業運営等の事業推進上、信頼できる事業パートナーか（信用力・事業継続性）
  - b. 保留床取得にあたって適正な価格を提供でき、事業費・維持管理費への影響を考慮できる事業パートナーか（価格競争力・経済性）
  - c. 施設計画、テナント斡旋活動等の事業推進支援・協力の点で十分なノウハウを提供できる事業パートナーか（技術力・ブランド力・地域貢献）
- (ウ)委員会において、事業提案書等の応募書類による一次審査を行い、二次審査として最大で上位3者に対してヒアリングによる審査を行うこととし、対象となる応募者に対して、プレゼンテーション等を行う場合の日時・場所・留意事項等を事務局より通知します。
- (エ)評価点については、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特定しないものとします。
- (オ)委員会における審査により、資力・信用性が高く、計画性、事業成立性、財政性に優れ、本事業における保留床取得事業者としてふさわしい者として優先交渉事業者を選定します。

②評価項目及び評価基準

【応募関係書類、事業提案書の評価】

| 評価の項目                            |                  | 配分比率 | 配点   |
|----------------------------------|------------------|------|------|
| I. 組織・体制等                        |                  | 10%  | 20点  |
|                                  | 1. 業務遂行能力        |      | 20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 |                  | 20%  | 40点  |
|                                  | 2. 事業参画への方針・姿勢   |      | 30点  |
|                                  | 3. 地域活動に関する提案    |      | 10点  |
| III. 事業に対する具体的な提案                |                  | 50%  | 100点 |
|                                  | 4. 立体換地建築物に関する提案 |      | 40点  |
|                                  | 5. 保留床取得に関する提案   |      | 60点  |
| IV. その他                          |                  | 20%  | 40点  |
|                                  | 6. その他の提案        |      | 25点  |
|                                  | 7. プレゼンテーション     |      | 15点  |
| 合 計                              |                  | 100% | 200点 |

### ③選考結果の通知

- (ア) 応募スケジュールに示す期日までに各応募登録者に対して文書で選考結果を通知します。
- (イ) あわせて、市ホームページ上にて、各応募登録者の評価項目ごとの評価点数、応募登録者名を公開します。(優先交渉事業者以外については、事業者名を公表しません。)

### ④保留床取得事業者の内定

- (ア) 市は委員会による選考結果の報告に基づき、優先交渉事業者と別途協議を行い、保留床取得事業者を内定します。
- (イ) 内定次第、市から内定事業者の代表企業に結果を通知します。

## (3) 留意事項

- ① 審査の過程で、応募関係書類及び事業提案書の内容に関して、説明や追加資料を求める場合があります。
- ② この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、事務局以外の市の部局への直接の問い合わせはご遠慮ください。
- ③ 委員会は、審査及び評価の結果、当該事業の保留床取得事業者として適切な応募登録者がいない場合、「該当者なし」と市に結果報告する場合があります。
- ④ 選考結果について、質疑や異議の申し立ては、一切受け付けません。

## 6. 協定の締結について

### (1) 保留床取得事業協定

- ①市は、保留床取得事業者として内定された者との間で協議を行い、「2. 保留床取得事業者の業務範囲」に記載した事項及び事業提案書に記載される事項のうち、必要な事項を内容とする保留床取得事業協定（以下「協定」という。）を締結します。
- ②協定は、保留床取得事業者となる全構成員（単独の事業者または共同企業体）が記名、押印します。

### (2) 保留床取得事業者間の協定

- ①共同企業体による応募の場合について、保留床取得事業者として内定された者は、速やかに構成員間において、事業提案書に基づき、次に示す内容を含む保留床取得事業者間の協定（以下「事業者間協定」という。）を締結していただきます。
  - (ア) 団体の結成、代表者の決定
  - (イ) 「2. 保留床取得事業者の業務範囲」の各項目に関する各構成員の役割分担、担当業務範囲、責任範囲
- ②事業者間協定は市との協定締結時までに締結するものとし、その写しを協定に添付してください。



## 7. その他

### (1) 提出書類の扱い

応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

### (2) 応募に係る費用

応募に係る費用は、応募者の負担とします。

### (3) お問い合わせの注意

- ①本提案に関連して国、千葉県、事務局以外の市の部局、関係権利者、関係機関等への直接のお問い合わせは、ご遠慮ください。
- ②応募方法や手続き等に関するお問い合わせは、以下にお願いします。

[問い合わせ先]

〒271- 0072

千葉県松戸市竹ヶ花 136 番地の 2

松戸市役所 街づくり部 街づくり課 区画整理担当室

電 話 : 047-366-7375

F A X : 047-382-5808

電子メール : mckukakuseiri2@city.matsudo.chiba.jp

## 《参考資料》

### 新松戸駅東側地区土地区画整理事業 地権者意見交換会開催結果

キャッチフレーズ①)環境や災害に配慮した老若男女安心して暮らせる衰退しない建物  
 キャッチフレーズ②)老若男女が安心して暮らせる建物  
 キャッチフレーズ③)健康長寿や子どもの賑わいのある快適・安心できる建物

| 項目                   | 意見交換の内容  |
|----------------------|--|
| 立体換地建築物<br>専用部の施設・機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家族構成や家庭環境に応じて選択可能なように</li> <li>・ 内装、間取りは選べるように、間取りは6畳以上</li> <li>・ バルコニーは広く、水道があると良い(区分共用部)</li> <li>・ 物入、収納は豊富に、床や壁は防音性高く</li> <li>・ 遮熱・断熱効果に優れた外壁材、ペアガラス</li> </ul>   |
| 立体換地建築物<br>共用部の施設・機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過剰に華美にしない⇔豪華なエントランスやロビー</li> <li>・ ゲストルーム、スカイラウンジ、コワーキングスペース</li> <li>・ ペットの取り扱い、柔軟に</li> <li>・ 屋上ウッドデッキ、ペットの出入りやガーデニング、バーベキューなど多様な使い方</li> <li>・ 宅配ボックスやランドリーステーション、利便性高く</li> <li>・ 駐車場等、共用部施設での地権者優遇を</li> <li>・ 各階 24 時間ごみステーション</li> <li>・ シェアカー、シェアサイクル、EV 充電設備</li> <li>・ 共有施設の IT 化、スマートマンション、太陽光設備、BCP</li> <li>・ セキュリティ配慮、外部第三者利用制限</li> </ul>  |
| 立体換地建築物<br>テナント、公共利用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ カフェ、図書館</li> <li>・ 児童館、未就学児向け広場、ホットルーム(乳幼児一時預かり)</li> <li>・ スーパーやドラッグストア、日用品販売店</li> <li>・ 無人コンビニ、amazonGO、雑貨屋、文房具</li> <li>・ 総合クリニック、内科、小児科、歯科など</li> <li>・ 行政サービス、出先機関、金融機関</li> <li>・ フィットネスクラブ、高齢者リハビリ施設</li> </ul>   |
| その他                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な通信サービスを選択できるインフラ施設</li> <li>・ 維持管理費、修繕費の低コスト化</li> <li>・ 高齢者の利便に配慮する一方、高齢者に偏らない工夫</li> <li>・ 停電、災害への強靱化、環境性能配慮</li> <li>・ 公共交通の共用部への乗り入れ、駅との連携</li> <li>・ 管理費や町会費、行政への依存を低減し、マンション共用部の運用や賃貸等による収益構造の検討</li> <li>・ マルシェやイベント出店によるテナント収入、駐車駐輪一時貸による賃貸収入、カーシェアによる賃貸収入等</li> <li>・ 本事業のコンセプトを“環境・健康、資源”と考え、松戸市の中核街区、施設となり実証実験へ参画</li> <li>・ 衰退しないマンション⇒エリアマネジメント</li> <li>・ デベロッパーによるテナントの一括管理、民間委託</li> </ul> |

※地権者からの意見をそのまま掲載しています。