

# JR成田駅西口市有地活用推進事業に係る

## 提案事業者募集要項

令和2年7月

成田市

## 【目次】

<b>1. 総則</b> .....	<b>1</b>
(1) 事業の趣旨.....	1
(2) 募集要項の位置付け.....	1
<b>2. 事業の概要</b> .....	<b>2</b>
(1) 事業名称.....	2
(2) 事業区域の概要.....	2
(3) 事業内容.....	4
<b>3. 事業条件等</b> .....	<b>5</b>
(1) 提案に関する条件.....	5
(2) 導入機能.....	5
(3) 整備・運営形態.....	8
(4) 土地の貸付条件.....	8
(5) 費用負担.....	11
(6) 責任分担に関する事項.....	11
(7) 建設工事に関する条件.....	12
<b>4. 応募者の資格要件等</b> .....	<b>13</b>
(1) 基本的要件.....	13
(2) 応募者の構成.....	13
(3) 応募資格.....	14
(4) その他留意事項.....	15
<b>5. プロポーザルに関する事項</b> .....	<b>16</b>
(1) 選定方法.....	16
(2) 応募及び参加方法.....	16
(3) 応募書類.....	18
<b>6. 審査方法</b> .....	<b>20</b>
(1) 優先交渉権者の決定方法.....	20

(2) 一次審査（書類審査） .....	20
(3) 二次審査（プレゼンテーション審査） .....	20
(4) 審査結果の公表.....	20
<b>7. 契約に関する事項 .....</b>	<b>21</b>
(1) 契約の途中終了等 .....	21
(2) 建物の賃貸借及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸等に関する事項.....	23
(3) 事前承認.....	23
(4) 損害賠償.....	23
(5) その他 .....	24
<b>8. 失格事項.....</b>	<b>24</b>
<b>9. 辞退について.....</b>	<b>24</b>
<b>10. その他.....</b>	<b>25</b>
<b>11. プロポーザル事務局 .....</b>	<b>25</b>

【別添資料等】

1. 様式集

- 【様式1】 説明会参加申込書
- 【様式2】 質問書
- 【様式3】 参考函面等の借用申込書
- 【様式4】 参加表明書 【単独応募用／グループ応募用】
- 【様式5】 事業者概要書
- 【様式6】 事業提案書
- 【様式7】 事業提案書（加点評価項目等に関する提案）
- 【様式8】 事業スケジュール
- 【様式9】 借受希望価格提案書
- 【様式10】 資金計画書
- 【様式11】 受諾書 【単独応募用／グループ応募用】
- 【様式12】 参加辞退届 【単独応募用／グループ応募用】

- 2. JR成田駅西口市有地活用推進事業に係る提案事業者公募型プロポーザル実施要領
- 3. JR成田駅西口市有地活用推進事業提案評価表

## 1. 総則

---

### (1) 事業の趣旨

本市では、JR 成田駅西口駅前に所在する市有地の有効活用と市民の利便性向上を目指し、官民連携による土地の高度利用等を図り、駅前にふさわしい、にぎわいの創出と魅力ある施設を新たに整備するとともに、駅周辺のバリアフリー化を推進することを目的に JR 成田駅西口市有地活用推進事業（以下「本事業」という。）に取り組んでいます。

当該市有地における施設整備・運営については、広く民間事業者（以下「事業者」という。）から質の高い事業提案を募集し、官民連携の手法により民間のノウハウと技術、資金を最大限に活用することで、効果的かつ効率的に事業を実施することを目指します。

### (2) 募集要項の位置付け

この募集要項（以下、「本要項」という。）は、本市が本事業の事業者を募集・選定するために実施する公募型プロポーザル（以下、「本プロポーザル」という。）の内容等について定めたものです。

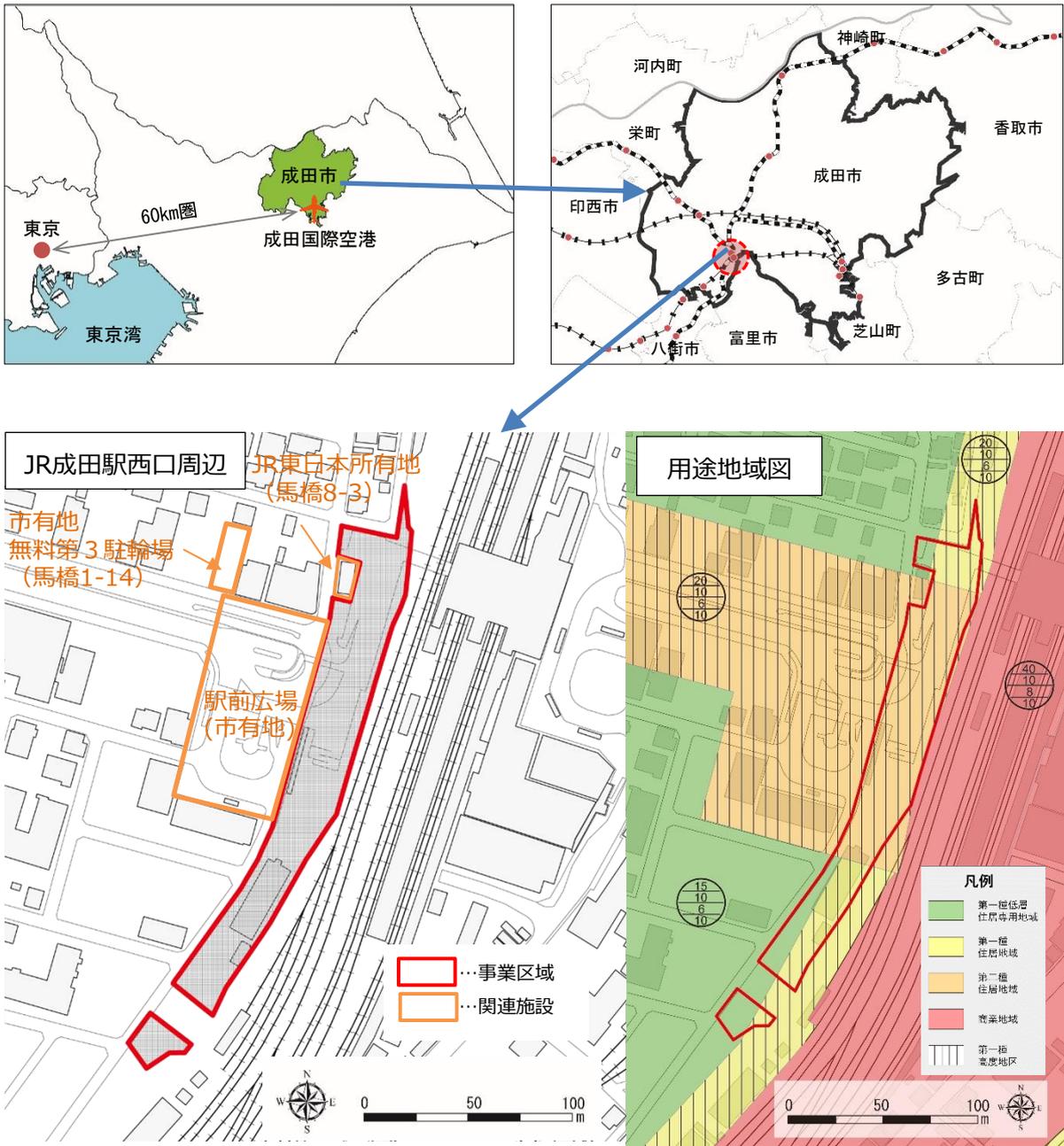
## 2. 事業の概要

### (1) 事業名称

JR 成田駅西口市有地活用推進事業

### (2) 事業区域の概要

本事業の対象となる市有地(以下、「事業区域」という。)は、次のとおりです。



所在地	成田市馬橋8-1 外16筆	
敷地面積	6,205.67㎡（※1）	
地目	宅地、雑種地	
接道状況	北側：市道（幅員6.0m） 西側：市道（幅員5.5～6.0m）、駅前広場及びペDESTリアンデッキ(※2) 南側：民有地 東側：鉄道用地	
都市計画区分	都市計画区域	
用途地域（※3）	第一種住居地域、第二種住居地域、第一種低層住居専用地域	
	建ぺい率	60%
	容積率	200%（第一種低層住居専用地域については、150%）
高度地区	第1種高度地区	
供給処理施設	上水道：事業区域西側に接する市道に南北方向に水道管（100φ）が埋設されている。 下水道：事業区域西側に接する市道に南北方向に下水道管（污水管：450φ、雨水管：鉄道側800φ、駅前広場側1000φ）が埋設されている。 電 気：事業区域内に電気ハンドホールが設置されており、現状では低圧電力50KWまでの供給が可能。 ガ ス：都市ガス供給可能地域である。 通 信：事業区域内に電話ハンドホールが設置されている。また、事業区域は、KDDI(株)とソフトバンク(株)による5G基地局の共同実証のエリアに含まれるため、5Gを活用した事業提案も可能である。	
事業区域内の既存施設	自由通路（階段、エスカレーター、エレベーターを含む）(※4)、公衆トイレ、歩道、JR成田駅西口駐輪場、無料第1・2・4駐輪場、防犯事務所(※5)、駅前番所(※6)、バス停、電柱等	

※1 敷地面積は登記簿上の面積です。

※2 ペDESTリアンデッキは駅前広場を横断する歩行者専用の陸橋で、JR成田駅西口駐輪場の屋上部分と接続し、駅前広場西側の歩道につながる橋とタクシー乗り場へとつながる橋の2基があります。（参照：4頁「参考：駅前広場・ペDESTリアンデッキ・自由通路の位置図」）

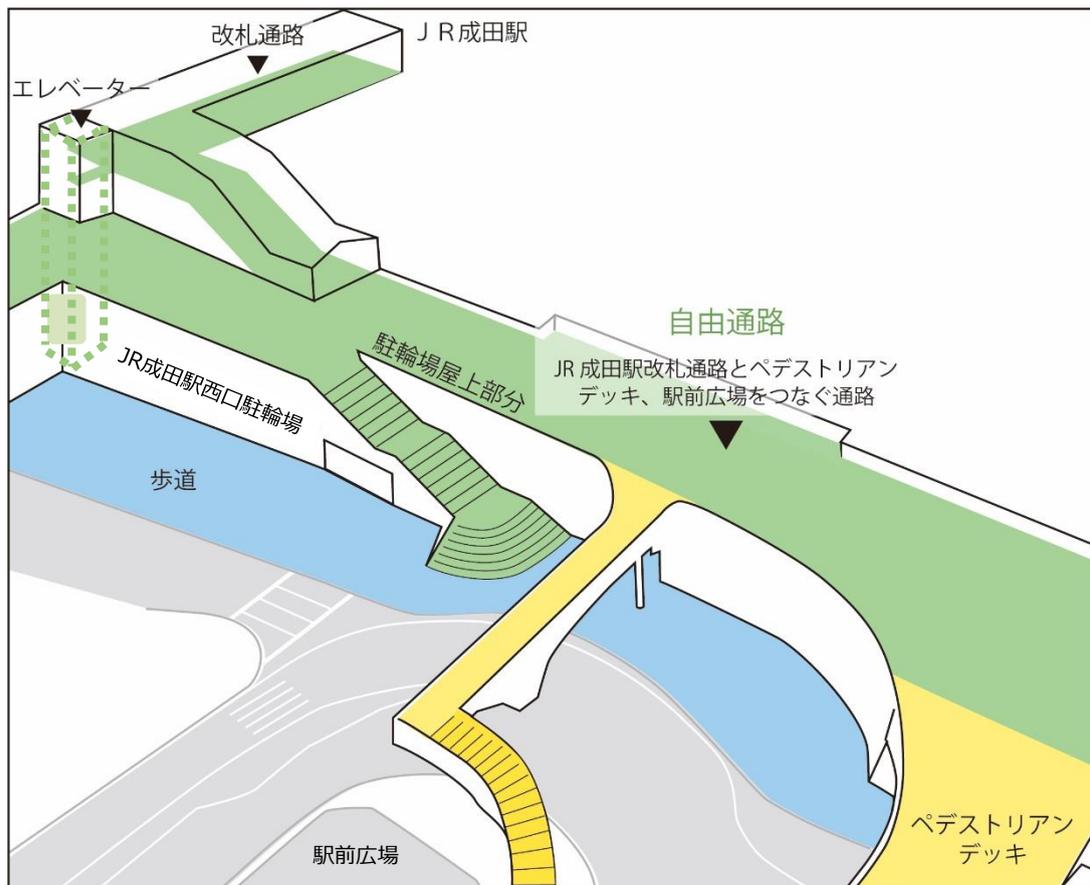
※3 用途地域については、必要に応じて見直しを検討します。

※4 自由通路とは、JR成田駅改札通路と駅前広場及びペDESTリアンデッキを結ぶ通路のことで、階段、エスカレーター、エレベーターを含みます。

※5 防犯事務所とは、成田市防犯パトロールの拠点施設です。

※6 駅前番所とは、警察交番が設置されていないJR成田駅西口において、市民及び駅利用者等の安全を確保するために市が独自に運営する施設です。駅前番所員による立番や巡回、移動えきばん車のパトロール、警察との連絡調整などにより、犯罪の未然防止と事件・事故発生時の被害の拡大防止を図っています。

参考：駅前広場・ペDESTリアンデッキ・自由通路の位置図



### (3) 事業内容

本事業は、事業区域に事業者が定期借地権等を設定し、民間施設を設計、建設、所有及び運営するものとし、また、本要項3.(3) 整備・運営形態に示す公共・公益施設の整備について、提案するものとします。

### 3. 事業条件等

#### (1) 提案に関する条件

施設整備及び事業内容については、事業者の自由な発想とノウハウを生かすため、応募者の自由提案としますが、以下の条件を遵守するとともに、当該事業区域（6,205.07㎡）全てを利用し、市民の利便性の向上に寄与する、駅前にふさわしい、にぎわいの創出と魅力ある施設の提案を行ってください。

なお、本事業の目的を達成するために必要である場合には、立体道路制度の活用や用途地域の変更、都市計画上の制限の緩和の他、駅前広場や無料第3駐輪場（馬橋 1-14）などを含めた土地利用を想定した提案も可能とします。

また、本事業の目的を達成するために、土地利用規制の緩和や各種制度の活用など、柔軟な発想で提案を行ってください。

(例) ・用途地域の変更

- ・国家戦略特区を活用した規制改革(※)
- ・立体道路制度の活用
- ・駐輪場の整備・運営について、PPP/PFI等の手法による提案

ただし、本プロポーザルの審査結果は、これらの適用を保証するものではありません。提案内容が実現できないこととなった場合には、市と協議の上、事業者自らの責任と負担により計画変更を行うものとします。

※本市は、規制改革を総合的かつ集中的に推進し、産業の国際競争力の強化の促進を図る国家戦略特区の指定を受けています。このため、既存の規制改革メニューの活用をはじめ、新たな規制改革を国に提案することができます。

#### (2) 導入機能

##### ① 共通条件

- ア. 市の中心拠点としての駅前にふさわしい、にぎわいを創出するとともに、地域住民と駅利用者双方の生活利便性向上に寄与する計画を具体化していること。
- イ. 高齢者や障がい者等をはじめ、全ての人が安心して利用することができるよう、バリアフリー化やユニバーサルデザインの考えを導入した施設とすること。
- ウ. 本市の駅前にふさわしい、景観に配慮したデザインであること。
- エ. 歩行者と車両の関係に配慮した安全で効率的な交通動線を確保し、交通手段相互の連絡に十分配慮した計画であること。

オ. 環境にやさしく、省エネルギー対策や温室効果ガス排出の低減に配慮した計画であること。

カ. 駅周辺における防犯対策及び災害対策等に十分配慮した計画であること。

② 個別条件

施設	条 件	
民間施設	<p>民間施設の整備及びその事業内容については、応募者の自由提案とします。事業者は、次の条件を遵守しながら、創意工夫して設計、建設、運営などを行う提案をしてください。</p> <p>民間施設と公共・公益施設を合築とする提案も可能です。なお、市では、民間施設内に、生鮮食料品や日用品を取り扱う生活利便施設を設置することが望ましいと考えています（規模の大小は問わない）。</p> <p>ア. 民間施設の整備計画に対し、必要とされる駐車場及び駐輪場を設置すること。</p> <p>イ. 施設内のトイレを公衆トイレとして位置付け、原則として 24 時間、一般開放すること。公衆トイレとして備えるべき条件については、下記「公衆トイレ」のとおり。</p> <p>ウ. 民間施設内に自由通路を設置すること。条件については、下記「自由通路」のとおり。なお、自由通路については、基本的には公共・公益施設としての扱いとなるが、事業者において整備し、市と供用開始に係る協定を締結した後に、自由通路として一般開放するものとする。</p>	
公共・公益施設 (※民間施設と合築とする提案も可能)	公衆トイレ	ア. 多目的トイレや洋式便座を整備するなど、既存の JR 成田駅西口公衆トイレと同等以上の機能を有するものを民間施設内に設置し、一般に開放すること。
	自由通路	<p>ア. JR 成田駅改札通路とペDESTリアンデッキ及び駅前広場をつなぐ通路を民間施設内に整備し、原則として 24 時間、一般開放すること。なお、バリアフリー化に配慮し、経路上には、自動運転型のエスカレーター、エレベーター及び階段を設置すること。</p> <p>イ. 雨天でも快適に駅にアクセスできるよう屋外部分には屋根を設置すること。</p>
	駐輪場	<p>ア. 既存の駐輪場の集約化及び規模・配置の適正化を図り、<u>最低限、自転車 2,300 台、バイク 300 台以上駐車可能な、屋内駐輪場を設置すること</u>（数力所に分けて整備することも可）。</p> <p>イ. 駐輪場利用者及び歩行者の動線に配慮し、安全性と利便性を確保した設備とすること。</p>
	駅前番所	<p>ア. ロータリーを見渡せる視認性の優れた場所に、駅前番所員 2 名の詰所と更衣室を整備するとともに、移動えきばん車 1 台分の駐車スペースを確保すること。</p> <p>※ 駅前番所の開所時間は、午後 6 時から午前 1 時 15 分まで。</p>

	<p>歩道 【任意】</p>	<p>ア. 既存の歩道と同等以上の幅員及び機能を確保すること。</p>
	<p>ペDESTリア ンデッキ 【任意】</p>	<p>ア. 既存の JR 成田駅西口駐輪場を解体して新たに建物を建設する場合は、ペDESTリアンデッキに接続させること。なお、接続可能箇所は、ペDESTリアンデッキの橋脚がある部分からとする。</p>
	<p>駅前広場 【任意】</p>	<p>駅前広場を含めた提案を行う場合は、次の条件を遵守すること。</p> <p>ア. 既存の駅前広場と同等以上の面積及び規模を確保し、より利便性の高い機能を有した施設とすること。</p> <p>イ. 駅前にふさわしい質の高いデザイン性を持ち、民間施設や駐輪場、駅改札を利用する者にとって快適かつ効率的な動線となるよう配慮すること。</p> <p>ウ. 駅利用者の通行の安全性と利便性を確保すること。</p> <p>エ. バス、タクシー、一般車のための、交通の利便性を考慮し十分なスペースを確保した発着機能を持たせること。また、それらの利用者が雨天でも快適に駅にアクセスできるよう、配慮すること。</p> <p>オ. 混雑時にも歩行者の通行を妨げないバスの待合スペース機能を持たせること。</p>

### ③ 既存施設の取り扱いについて

既存施設については、現状のまま使用する、または解体して新たに整備する、いずれの提案も可能です。なお、解体して新たに整備する場合、解体費用の負担方法についても事業者が提案してください。

### (3) 整備・運営形態

(2) 導入機能において示した整備・運営形態については、以下を想定しています。

【市と民間の役割分担の整理】

市：成田市が担当、民：事業者が担当

		企画提案	土地所有	土地貸付	設計・整備	施設所有	維持管理	運営
民間施設		民	市	市→民 (定期借地)	民	民	民	民
公共・公益施設	公衆トイレ(※1)	民	市	事業提案に基づき協議				
	自由通路	民	市					
	駐輪場(※2)	(民)	市					
	駅前番所(※3)	(民)	市					
	歩道	(民)	市	なし	原則、市が実施	市	市	市
	ペDESTリアンデッキ 駅前広場	(民)	市	なし		市	市	市

※1 公衆トイレ及び自由通路については、民間施設内に設置し、市と事業者で供用開始に伴う協定を締結するものとします。

※2 駐輪場については、PPP/PFI等の手法による提案も可能です。

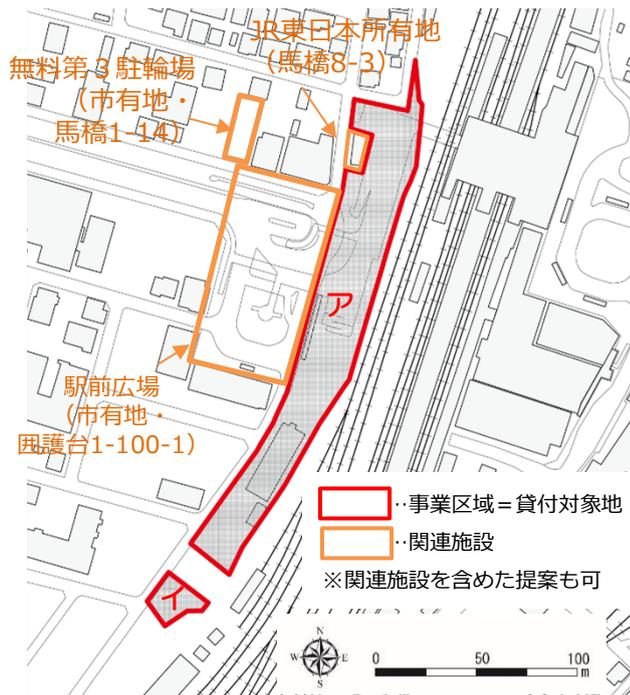
※3 駅前番所については、民間施設テナントとして入るといった提案も可能です。

### (4) 土地の貸付条件

事業者は、当該市有地を借り受け、自らの責任と費用負担により民間施設の整備、維持管理及び運営を行うものとします。

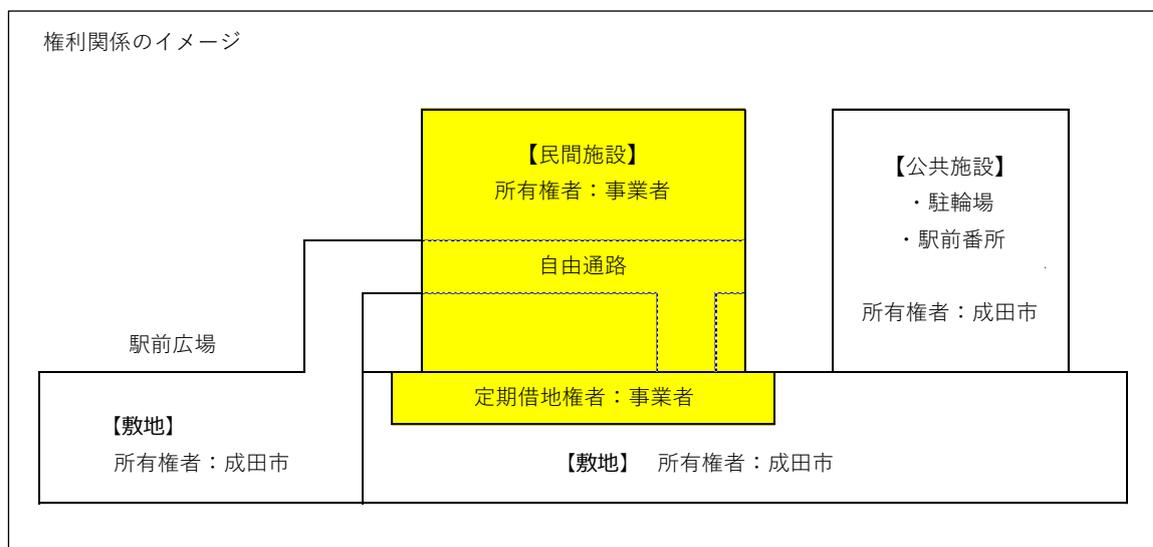
なお、公共・公益施設については、事業者からの提案・協議を経た後に、市において整備、維持管理及び運営を行うことになった場合は、貸付対象面積から除きます。

### ① 貸付対象面積



	所在地	面積
ア	馬橋8-1 外14筆	5,803.67㎡
イ	馬橋8-4 花崎町830-39	402㎡
	計	6,205.67㎡

- ※1 貸付対象地は赤枠部分（ア、イ）とし、実際の貸付対象面積は、上記面積から、事業者からの提案・協議を経た後に、市において整備、維持管理及び運営を行うことになった公共・公益施設の敷地分を除きます（民間施設と合築の場合は面積割合に応じる）。
- ※2 無料第3駐輪場（馬橋 1-14）：貸付対象とはしませんが、これを含めた土地利用の提案は可能です。また、工事中などに暫定利用する場合は別途協議するものとします。
- ※3 駅前広場（団護台 1 丁目 100-1）：貸付対象とはしませんが、これを含めた土地利用の提案は可能です。また、立体道路制度により駅前広場の上空を活用する場合は、別途貸付料が発生するものとします。



## ② 契約の種類

本事業における土地の貸付条件は次のとおりです。

契約形態	定期借地権方式を基本としますが、その他の提案も可能とします。
借地期間	借地期間は30年以上50年以下とし、事業者からの提案を踏まえ協議により決定するものとします。なお、本期間には、事業者による民間施設の建設期間及び解体・撤去期間を含むものとします。
引渡し日	工事着工日

## ③ 貸付料等の扱い

貸付料	月額800円/m <sup>2</sup> を最低価格とし、事業者が提案する価格とします。
保証金	月額貸付料の12ヶ月分相当額
保証金の扱い	賃貸借の終了後に債権債務を相殺のうえ、無利息で返還します。 なお、月額貸付料が改定されても保証金の増減は行いません。
権利金	無し
変動納付金	提案による（売上に基づく変動納付金の提案を受け付ける）
貸付料等の改定	貸付料及び変動納付金を含めた貸付にかかる利用料金体系については、定期借地権設定契約の締結後、3年ごとに改定できるものとし、詳細は事業契約書に定めるものとします。
貸付料の負担軽減策	土地の引き渡し後、開業までの期間は支払いを免除します。ただし、地方自治法第96条第1項第6号による議会の議決を得られることが条件となります。
貸付料の支払方法	貸付料の支払いは、開業日(民間施設の使用を開始する日)から発生するものとし、毎月、市が定める方法により翌月分の月額貸付料を支払うものとします。
借地権(賃借権)の譲渡・転貸	書面による市の事前承諾を得ることなく賃借権の譲渡または転貸を行うことはできません。
定期借地権の再設定	定期借地権の再設定は、原則として行いません。
期間満了時の取扱い	全ての建築物その他の工作物を撤去し、当該貸付地を市へ返還することを原則とします。

#### ④ 事業区域近傍地（市有地等）の貸付について

事業区域近傍には、市有地である無料第3駐輪場（馬橋 1-14）及び駅前広場（囀護台 1 丁目 100-1）、JR 東日本所有地（馬橋 8-3）等の土地が所在します。当該土地については、基本的には貸付対象とはしませんが、事業者が希望する場合には、これらの土地を含めた土地利用の提案は可能です。また、工事中などに暫定利用する場合は別途協議するものとします。

なお、事業者が JR 東日本所有地の貸付を希望する場合は、貸付条件等について、土地所有者と別途協議が必要です。

### （5）費用負担

#### ① 事業者の費用負担

- ア. 定期借地権設定契約の締結と同時に、保証金を市へ預託するとともに、借地期間中は貸付料を市に支払う。
- イ. 法令等に基づく許認可等の費用をはじめ、民間施設の整備、管理、運営に要する全ての費用及び民間施設に係る公租公課を負担する。
- ウ. 地質調査や地下埋設物に関する撤去費用を負担する。
- エ. 定期借地権設定契約終了時、民間施設に係る解体・撤去費用を負担する。

#### ② 市の費用負担

- ア. 市が実施する業務の遂行に要する全ての費用を負担する。

#### ③ 貸付料等の支払い方法について

- ア. 定期借地権設定契約書において規定する。

### （6）責任分担に関する事項

#### ① 責任分担の考え方

事業者が実施する業務については、事業者が自らの責任を持って遂行し、当該業務に伴い発生するリスクについても、原則として事業者が負うものとします。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、協議のうえ市が責任を負うものとします。

## ② 予想されるリスクと責任分担

本事業に関し予想されるリスクと責任分担は、原則として定期借地権設定契約書に記載するものとします。

### (7) 建設工事に関する条件

#### ① 着工に関する条件

ア. 当該市有地は、JR 東日本の線路及び橋上駅に近接しており、民間施設等の建設工事において、鉄道施設保安上の特異な諸要求・諸条件が想定されるため、事業者は、JR 東日本と協議し、予め設計・工事に関する制約等について確認するとともに、施設の維持管理・運営上の影響について十分に配慮すること。

イ. 用途地域の変更を想定した提案をする場合、着工は用途変更後となる。

#### ② 工事中の施設運営に関する条件

ア. 駐輪場については、利用者が駐輪場の工事期間中も自転車を駐輪できるよう、仮設の駐輪場を設置するか、または、既存の JR 成田駅西口駐輪場を解体する前に新しい駐輪場の建設を完了できるよう、工程に配慮すること。

イ. 駅前番所については、工事期間中も業務を継続できるよう、仮設の駅前番所を設置するか、または、既存の駅前番所を解体する前に新しい駅前番所の建設を完了できるよう、工程に配慮すること。

ウ. JR 成田駅改札通路と駅前広場を結ぶ自由通路については、工事中も利用できるよう動線を確認すること。

エ. 駅ロータリーにおけるバス等の運行に配慮すること。

## 4. 応募者の資格要件等

---

### (1) 基本的要件

応募者は、事業実施者として土地賃借、建物の所有・賃貸を行うことのできる者で、提案施設の設計・建設および事業期間中に継続した運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴および実績ならびに社会的信用を有する単独の法人または複数の法人で構成されるグループとし、個人での応募は認めません。

### (2) 応募者の構成

#### ① 構成企業の明示

グループで応募する場合には、構成企業のうち1社を代表企業と定め、その代表企業が応募に係る必要手続を行うものとします。また、参加資格審査書類の提出時にはグループにおける構成企業について明らかにするものとします。

#### ② 複数応募の禁止

応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできません。

#### ③ 応募者が設立する特別目的会社との契約

応募者が本プロポーザルの提案において、応募者の構成企業が出資する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、当該SPCが本市から土地の貸し付けを受け、事業を実施する者となる提案を行うことも可能とします。

ただし、設立するSPCは、次の要件を満たす者とします。

ア. SPCは、設立形態のいかんを問わず、本事業を実施することを目的として設立された法人等とし、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社を含むものとする。

イ. 応募者の構成企業全体で50%以上の議決権割合を有していること。

ウ. 基本協定の締結までに設立すること。

#### ④ 構成企業の追加、変更

応募者が本プロポーザルの提案を経て優先交渉権者と決定した後に、構成企業を追加するなどの必要が生じた場合は、事前に市と協議を行い、市から承諾を得た場合に限り認めるものとします。なお、構成企業の変更については、やむを得ない事情が発生した場合を除き、原則として認められません。

### (3) 応募資格

- ① 応募者は、本事業と同等以上の不動産開発実績または事業運営実績を有すること。
- ② 応募者は、次に掲げるアからクまで全ての要件を満たす者であること。なお、グループで応募する場合は、全ての構成員が要件を満たしていることとする。
  - ア. 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者ではないこと。
  - イ. 参加資格確認基準日から優先交渉権者の決定日までの期間に、国及び自治体から指名停止措置を受けていないこと。
  - ウ. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立がなされている者または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立がなされている者（手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けたものを除く。）等、経営状態が著しく不健全であるものと認められないこと。
  - エ. 本募集要項の募集開始の日（令和 2 年 7 月 15 日（水））現在において、国税、都道府県税及び市税を滞納していない者であること。
  - オ. 暴力団（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 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）またはその利益となる活動を行う法人等でないこと。
  - カ. 暴力団または暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者（以下「暴力団の構成員等」という。）の統率下にある法人等でないこと。
  - キ. 法人等でその役員等（法人である場合にはその法人の役員またはその支店若しくは営業所等（常時業務等の契約を締結する事務所をいう。）を代表する者を、法人以外の団体である場合にはその団体の代表者または役員をいう。以下同じ。）のうちに暴力団の構成員等となっている者がいないこと。

ク。法人等でその役員等のうちに暴力団または暴力団関係者を経営に実質的に関与させ、不正に財産上の利益を得るために利用し、または暴力団関係者に対して金銭、物品、その他の財産上の利益を不当に与えている者がいないこと。

③ 応募者は、設計業務・建設業務・維持管理業務等を請負う法人として、次のアからウに掲げる要件を満たす者を配置できるものとし、基本協定締結までに、資格を証明する書類を提出すること。

ア。設計業務を行う法人は、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おり、提案内容と同等規模以上の建物の設計実績を有すること。

イ。建設業務を行う法人は、建築業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事一式につき特定建設業の許可を受けており、提案内容と同等規模以上の施工実績を有すること。

ウ。維持管理を行う法人は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に掲げる事業の登録を受けており、法人もしくははその構成員が提案内容と同等規模以上の維持管理業務実績を有すること。

#### **（４）その他留意事項**

優先交渉権者決定後、市と優先交渉権者は、相互に協力しながら本事業を円滑に進めるため、定期借地権設定契約の締結までの間における必要な事項や確認事項等について定めた基本協定を締結します。なお、優先交渉権者がグループとなる場合または SPC を設立する場合は、市と全構成企業名を記載した基本協定書に基づき基本協定を締結するものとします。

基本協定締結後、市は優先交渉権者と定期借地権設定契約を締結します。なお、優先交渉権者がグループとなる場合または SPC を設立する場合は、市と代表企業または SPC の間において、定期借地権設定契約を締結するものとします。

## 5. プロポーザルに関する事項

### (1) 選定方法

本事業につきましては、公募型プロポーザル方式により事業者を選定します。

### (2) 応募及び参加方法

本プロポーザルへの応募を希望する事業者は、本要項をよくお読みいただき、次の説明会等に参加してください。

#### ① スケジュール (予定)

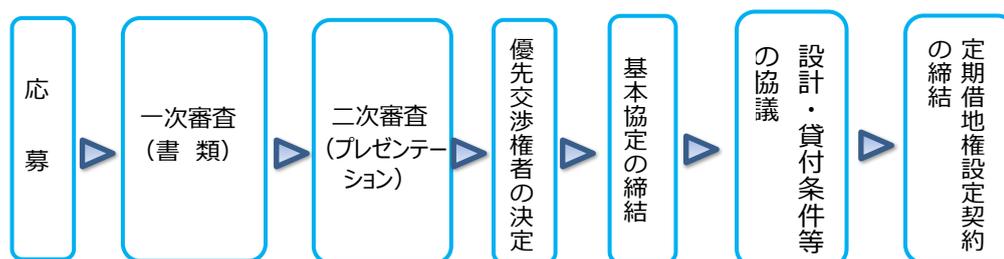
本プロポーザルに関する日程は次のとおりです。

##### 募集及び選定スケジュール

内容	日程
募集要項の公表・配布	令和2年7月15日(水)～
事業者向け説明会の開催	令和2年8月4日(火)
質問書の受付期間	令和2年8月5日(水)～8月11日(火)
質問への回答の公表	令和2年8月18日(火)
参加表明書の受付期間	令和2年9月16日(水)～9月18日(金)
提案書類(一次審査)の受付期間	令和2年10月14日(水)～10月16日(金)
一次審査の結果通知発送	令和2年10月21日(水)
提案審査及びプレゼンテーション(二次審査)	令和2年10月28日(水)
選定結果の公表(優先交渉権者の決定)	令和2年11月上旬
基本協定締結	優先交渉権者決定後、しかるべき時期に速やかに行います。
設計・貸付条件等の協議	
定期借地権設定契約締結	

※上記スケジュールは予定であり、進捗状況等によって変更となる場合があります。

参考：本プロポーザルから定期借地権設定契約締結、供用開始までの流れ



## ② 応募手続き

### ア. 説明会

事業者向け説明会を令和2年 8月 4日（火）に実施します。参加を希望する事業者は、様式集の「【様式1】説明会参加申込書」に必要事項を記入し、令和2年7月31日（金）までに事務局へ電子メール（kikaku@city.narita.chiba.jp）で申し込んでください。

### イ. 質問及び回答

質問の受付期間は、令和2年 8月 5日（水）～8月11日（火）とします。「【様式2】質問書」に質問を記載し、郵送または電子メールで事務局へ提出してください。電話や窓口での質問には応じられませんので、予めご了承ください。

回答は令和2年 8月18日（火）に市ホームページで公表し、これを以て本要項を修正または追加したものとして取り扱うこととします。ただし、単なる意見の表明と解されるものについては回答しない場合があります。

また、原則として質問は原文のまま公表しますので、企画内容など公表に支障のある内容については、質問書に記載しないよう注意してください。なお、質問者の所属氏名等については公表しません。

### ウ. 図面等の貸与について

参考図面等の貸与については、随時受け付けます。借用を希望する事業者は、「【様式3】参考図面等の借用申込書」に必要事項を記入し、事務局まで提出してください。なお、貸与した図面等については、本プロポーザル終了時までには必ず返却してください。

### エ. 参加表明書の提出（プロポーザル参加申込み）について

本プロポーザルに参加する事業者は、「【様式4】参加表明書」に必要事項を記入し、令和2年9月18日（金）までに事務局へ提出してください。本書類の提出をもって、本プロポーザルへの正式な申し込みとなります。

### (3) 応募書類

#### ① 提出書類と期限等

提出書類は指定の様式に基づき作成してください。ただし、提案内容によっては下記以外の書類等の提出を求める場合があります。

提出書類	提出部数	提出期限
I 説明会への参加申込み		
【様式1】説明会参加申込書	1部	7月31日(金)
【様式2】質問書	-	8月11日(火)
II. 参考図面等のデータ貸与		
【様式3】参考図面等の借用申込書	1部	随時
III. プロポーザルへの参加申込み(応募の意思表示)		
【様式4】参加表明書	1部	9月18日(金)
IV. 提案書(一次審査)		
【様式5】事業者概要書 ※添付書類 ・定款、規約、会則等その他これらに類する書類の写し ・団体等紹介パンフレット等 ・県税、市税、法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書(滞納がないことを証明する書面で、発行後3ヶ月以内の原本) ・法人の場合は、法人登記履歴事項全部証明書(発行後3ヶ月以内の原本) ・決算書(直近の2期分)  【様式6、7】事業提案書 【様式8】事業スケジュール 【様式9】借受希望価格提案書 【様式10】資金計画書	各13部 (原本1部、写し12部)  CD-R 1枚  ※グループ応募の場合は、【様式5】について各事業者分の書類	【受付日時】 10月14日(水)～ 10月16日(金) 午前9時～午後5時
V. 提案審査(二次審査)		
【様式自由】プレゼンテーション資料 (投影機を使用する場合は、スライド資料と同じ内容のものとしします。)  ※提案書は事前に審査委員に配布します。二次審査では、提案書【様式5～10】についても審査対象となります。	—	—

## ② 提出書類の作成

- ア. 書類に使用する文字の大きさは 12pt 以上とします。
- イ. 提案書は 13 部（原本 1 部、写し 12 部）用意し全て左側に 2 穴パンチを施し、右側にインデックスを付したうえで 1 部ずつ左上をクリップでまとめて下さい。
- ウ. 表紙やカバーの類を付けている場合は、提出時に取り外して下さい。
- エ. 提案書と同じ内容の電子データ（PDF ファイル）を CD-R 1 枚に記録して、書類とともに提出してください。

## ③ 提出方法

担当窓口（成田市役所本庁舎 3 階企画政策課）まで持参または郵送とします。郵送する場合は事前に郵送にて提出する旨を事務局へ連絡のうえ、配達証明付書留郵便により受付期限までに必着とします。

## ④ 提出書類に使用する言語等について

使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位としてください。

## ⑤ 提出書類の差替えについて

応募書類等提出後の内容変更及び差替えは原則として認めません。ただし、やむを得ない事情があると市または選定審査委員会が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

## ⑥ 提出書類の返却について

提出された提案書等は、返却しないものとします。

## 6. 審査方法

---

### (1) 優先交渉権者の決定方法

本プロポーザルは、別添 2「JR 成田駅西口市有地活用推進事業に係る公募型プロポーザル実施要領」第 2 条に規定する選定審査委員会が、別添 3「JR 成田駅西口市有地活用推進事業提案評価表」に基づき評価を行い、本業務に最も適した提案を行ったと認められる提案者を選定します。

### (2) 一次審査（書類審査）

提案内容について、前述の 3.事業条件等、4.参加資格等に記載された条件に適合しているか書類審査を行います【様式 5～10】。

なお、一次審査の結果については、参加者に対して、郵送にて書面で通知します。

### (3) 二次審査（プレゼンテーション審査）

一次審査を通過した事業者の提案について、プレゼンテーション審査を行います。プレゼンテーションにおける各事業者の持ち時間は 30 分以内とし、概ね 20 分程度の事業提案と 10 分程度の質疑時間を設けるものとします。提案事業の評価は、選定審査委員会が行います。提案者のプレゼンテーションについて、各審査委員が点数評価したものを合計し、最も合計点が高い者を優先交渉権者とし、2 番目に高い者を次点交渉権者とします。

また、評価の結果、最高点の者が複数あった場合には、選定審査委員会の協議により、優先交渉権者を選定します。

ただし、評価得点が総評価得点の 6 割に満たない場合は、優先交渉権者を選定しません。

なお、選定審査委員会において、提出された提案が適格でないと判断した場合には、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合があります。

### (4) 審査結果の公表

審査結果については、本市のホームページで公表するほか、二次審査の参加者に対して、郵送で通知します。

なお、評価の経緯及び結果についての異議の申し立ては受け付けません。

## 7. 契約に関する事項

---

### (1) 契約の途中終了等

次のとおりですが、詳細は定期借地権設定契約書で定めることとします。

#### ① 事業者の債務不履行等による場合

市は、事業者が次の事項に該当するときは、基本協定及び定期借地権設定契約等を解除することができるものとします。なお、市は、解除に先立ち、必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議するものとします。

- ア. 本要項に定める資格要件を喪失し若しくは有していないことが判明したとき。
- イ. 本要項に基づく事業者の選定手続き等市の業務に関し不正ないしは不誠実な行為をしたと認められるとき。
- ウ. 本施設に係る法令上の許認可等が得られない、または得られる見込みがないと認められるとき。
- エ. 借地事業に係る法令等の許可権者からの指導、是正勧告等に従わないなどにより、事業を実施できない、または実施する見込みがないと認められるとき。
- オ. 正当な理由なく、定期借地権設定契約の締結後1ヶ月以上事業に着手せず、または中断し、事業を実施する見込みがないと認められるとき。
- カ. 貸付料その他の債務の納付を納付期限から3ヶ月以上怠ったとき。
- キ. 手形・小切手が不渡りになったとき、または銀行取引停止処分を受けたとき。
- ク. 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。
- ケ. 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立てを受け、または申立てをしたとき。
- コ. 反社会的勢力が本土地または本施設を使用していると認められるとき。
- サ. 公序良俗に反する行為があったとき、またはそのような行為を助長するおそれがあるとき。

- シ. 市の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
- ス. 事業者の信用が著しく失墜したと市が認めたとき。
- セ. 定期借地権設定契約書、基本協定書、本要項または企画提案書の定めに違反し、契約の目的を達成する見込みがないと認められるとき。
- ソ. 法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。
- タ. 定期借地権設定契約の規定に基づく是正勧告について、事業者が一定期間内に是正することができなかったとき。
- チ. 資金調達等ができなくなったことにより、事業を実施できない、または実施する見込みがないと認められるとき。
- ツ. 上記アからチに準ずる事由その他、事業者の責めに帰すべき事由により、市が定期借地権設定契約を継続しがたいと認めたとき。

## ② 定期借地権設定契約を解除した場合の取り扱い

上記①により市が定期借地権設定契約を解除した場合の取り扱いは下記のとおりとします。

- ア. 契約保証金は違約金として市が没収する。
- イ. 上記アに加え、事業者は、月額貸付料の12ヶ月分に相当する額を別途、違約金として市に支払うものとする。ただし、市が解除により被った損害が、上記保証金額及び違約金額の合計額を超える場合には、市は、当該超過損害の賠償を事業者に請求することができる。
- ウ. 解除が行われた場合、市及び事業者は施設の取扱いについて協議を行う。  
協議の結果、諸般の事情を総合的に考慮したうえ、事業者は原則、施設を解体、撤去して、本土地を原状に回復したうえで市に返還するものとする。この場合、事業者は、本土地の返還日までの間、本土地の賃貸料の1.5倍に相当する額の違約金（本土地の返還日までの日割り計算により算出する）を市に支払うものとする。

## ③ 不可抗力または法令変更による場合

地震、台風その他の天変地異、法令・規則の制定・改廃等、市及び事業者のいずれの責めにも帰すべからざる不可抗力事由により、借地事業の継続が困難となったときは、市または

事業者の申し出により、双方協議のうえ定期借地権設定契約を終了させることができるものとする。

前項の場合、不可抗力事由の発生時点における施設の施工状況及び事業実施状況を考慮し、市、事業者間の協議により施設の取扱いを決定するものとします。

また、市は、定期借地権設定契約に基づく借地期間中、市において本土地を公用または公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項に基づき定期借地権設定契約を解除することができるものとします。

上記に基づき定期借地権設定契約が解除された場合、事業者は、市に対し、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項に基づき損失の補償を求めることができるものとします。

## **(2) 建物の賃貸借及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸等に関する事項**

事業者が建物の全部または一部を第三者に賃貸借するとき、譲渡するとき、またこれに伴い賃借権を譲渡・転貸するときは、事前に市と協議のうえ、書面により市の承諾を得るものとします。また、当該第三者に対し、「当該建物が定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該定期借地権は定期借地権設定契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了すること」を書面で約定してください。

## **(3) 事前承認**

事業者が次の行為をしようとするときは、事前に市と協議のうえ、書面により市の承認を得るものとします。

ア. 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。

イ. 事業者が提出した事業計画および施設計画の内容を変更するとき。

ウ. 建築物の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更しようとするとき。

## **(4) 損害賠償**

事業者が、本要項、企画提案書、基本協定書及び定期借地権設定契約書に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、前述 7. (1) ② イ の違約金とは別に、損害賠償として市に支払うものとします。

## (5) その他

開発、建設のために必要な各種法令等に基づく許認可は、事業者が行うものとします。その他詳細は基本協定書に記載するものとします。

## 8. 失格事項

---

次の各号のいずれかに該当する場合、その事業提案書は無効とする。

- (1) 募集要項に記載する提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合。
- (2) 参加資格を満たさない者から提出された場合。
- (3) 記載すべき事項の全部または一部が理由なく記載されていない場合。
- (4) 許容された表現方法以外の表現方法が用いられている場合。
- (5) 虚偽の内容が記載されている場合。
- (6) 事業提案書提出者が、この要領及び募集要項に定められた以外の手法により、選定審査委員または関係者にプロポーザルに対する援助を直接的、間接的に求めた場合。
- (7) その他、事業者選定の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合。

## 9. 辞退について

---

「【様式 4】参加表明書」を提出した後に、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、「【様式 12】参加辞退届」に辞退の理由を明記のうえ、令和 2 年 10 月 26 日（月）（必着）までに事務局に提出してください。なお、提出方法は、持参または郵送とします。

## 10. その他

---

- (1) 本事業提案への参加に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- (2) 提案事業等の内容については、公表する場合があります。
- (3) 市の総合計画や統計資料など市政に関する各種資料については、市のホームページ (<https://www.city.narita.chiba.jp>) や、行政資料室（本庁舎1階）などを活用してください。
- (4) 優先交渉権者に選定されたことによって、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。事業者は優先交渉権者となることを受諾する際には「【様式11】受諾書」を提出してください。
- (5) 企画提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。ただし優先交渉権者となった者(優先交渉権者との協議が整わない場合は次点交渉権者)の企画提案書等の全部または一部を将来にわたり、市は無償で使用できるものとします。
- (6) 本要項に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

## 11. プロポーザル事務局

---

- 成田市 企画政策部 企画政策課 担当：宇井、押尾、市田
- 〒286-8585 成田市花崎町 760
- TEL : 0476 (20) 1500
- FAX : 0476 (24) 1006
- HP : <https://www.city.narita.chiba.jp/soshiki/kikaku.html>
- E-mail : [kikaku@city.narita.chiba.jp](mailto:kikaku@city.narita.chiba.jp)