

J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業

A街区建設業務代行者募集要項

平成22年 8月

成 田 市

目 次

I	基本的事項	-----
1	用語の定義	-----
2	事業フレーム	-----
	(1) 事業名称	
	(2) 事業目的	
	(3) 事業手法	
	(4) 事業スケジュール	
3	応募に関する事項等	-----
	(1) 建設業務代行者決定までの日程（予定）	
	(2) 応募者の体制	
	(3) 応募者の資格要件	
	(4) 応募手続き	
	(5) 募集要項に関する質疑及び回答	
	(6) その他	
4	事業提案に関する事項等	-----
	(1) 建設業務代行者の業務範囲	
	(2) 審査結果の公表等	
5	その他	-----
	(1) 事業提案書の取扱い	
	(2) 資料等の取扱い	
	(3) 応募に係る費用の負担	
	(4) 選定結果の通知	
II	選定基準	-----
1	検討体制	-----
2	建設業務代行者選定の方法	-----
3	評価項目	-----
	(1) 事業計画に関する提案	
	(2) 価格条件に関する提案	
	(3) 事業推進等に関する提案	
4	事業提案にあたっての配慮事項	-----
	(1) 施設建築物計画の基本条件	
	(2) 施設建築物の工事請負価格	
	(3) 工事条件	
	(4) 取得床	
III	契約等	-----
1	建設業務代行者の決定	
2	建設業務代行者の構成員間の協定	
3	基本協定の締結	
4	業務の契約	
5	契約等の変更	
IV	応募書類	-----
1	参加登録申請書一覧	
2	事業提案書一覧	
V	募集要項配付閲覧資料	-----
1	配付資料	
2	閲覧資料	
3	基本設計図書の配付	

成田市（以下「市」という。）は、平成 21 年 9 月 8 日に都市計画決定し、平成 22 年 4 月 28 日に事業計画の決定の公告を行った「成田都市計画事業 J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業」（以下「本事業」という。）を実施する。

この建設業務代行者募集要項（以下「募集要項」という。）は、民間事業者の持つ技術力、資力等を本事業に最大限活用し、本事業をより堅実に推進することを目的に、建設業務を代行する民間事業者を公募により選定するため、応募しようとする者に配付するものである。

I 基本的事項

1 用語の定義

この募集要項において、用語の意義は都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号、以下「法」という。）に定めるもののほか、次に定めるところによる。

- ・建設業務代行者 特定業務代行者と特定事業参加者で構成され、市街地再開発事業の施行に関する業務の一部を代行し、及び管理処分計画の定めるところに従い建築施設の部分を取得する団体
- ・特定業務代行者 「民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について」（平成 8 年建設省都再発第 154 号、建設省住街発第 72 号）に規定する業務代行方式により、工事施工業務及び附帯業務等を代行する事業者
- ・特定事業参加者 法第 52 条第 2 項第 5 号に規定する特定事業参加者で、法 56 条の 2 第 1 項の負担金を納付し、管理処分計画の定めるところに従い建築施設の部分を取得する者
- ・建設業務代行方式 建設業務代行者が、市街地再開発事業の施行に関する業務の一部を代行し、及び管理処分計画の定めるところに従い建築施設の部分を取得する制度

2 事業フレーム

(1) 事業名称

成田都市計画事業 J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業

(2) 事業目的

当地区は J R 成田駅東口に位置し、成田国際空港を擁する成田市の玄関口として、また成田山新勝寺の門前町として、国際交流、商業や文化の拠点にふさわしい市街地整備や土地の有効活用を図るべき地区でありながら、老朽建物の立地や高度利用がなされていない宅地等の存在など、土地の有効利用が図られていない状況にある。

また、駅前広場やアクセス道路の整備が不十分であり、交通混雑や歩車の輻輳が生じ、安全な市街地形成に支障をきたしている。

よって当地区を成田市施行の市街地再開発事業により計画的に整備し、都市機能の更新や公共施設の整備を一体的に行い、駅前に相応しい賑わいや快適性を向上し、人にやさしい都市環境の創出を図ろうとするものである。

・導入施設の基本コンセプト

国際都市として、成田山新勝寺の門前町としての表玄関づくり。

人、もの、情報の交流を生み、地域の魅力を向上させる拠点づくり。

人と地域と環境にやさしい『おもてなしゲート』づくり。

・事業概要

施行区域 成田市花崎町の一部

施行地区の面積 約 1.4 h a

施設建築敷地面積 【A街区】約4,300㎡

※ 詳細については、「V-1 配付資料」に示す資料を参照すること。

(3) 事業手法

本事業は、民間事業者の専門的な技術力や資力を最大限に活用し、円滑な事業推進と市事業費の低減及び確実な床処分等を行うため、建設業務代行方式を導入する。

(4) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは以下のように予定している。

平成22年1月	建設業務代行者の選定（内定）
平成23年 1月	基本協定締結
平成23年 3月	基本協定の発効（成田市議会の可決により効力を発する）
平成23年 7月	管理処分計画認可
平成23年 9月	既存建築物等解体除却工事着工
平成23年10月	施設建築物工事請負契約締結（成田市議会の可決による）
平成23年10月	施設建築物工事着工
平成24年度末	施設建築物工事竣工
平成25年度末	駅前広場工事竣工
平成26年度	事業清算

3 応募に関する事項等

(1) 建設業務代行者決定までの日程（予定）

応募書類様式の配付	平成22年 8月 5日（木） 9時から
	平成22年 8月13日（金） 17時まで
質疑書の提出期間	平成22年 8月16日（月） 9時から
	平成22年 8月20日（金） 17時まで
	（持参又はファクシミリによる必着）
図書の閲覧	平成22年 8月16日（月） 9時から
	平成22年 8月27日（金） 17時まで
参加登録の受付	平成22年 8月16日（月） 9時から
	平成22年 8月27日（金） 17時まで
	（持参又は郵送による必着）
参加登録の通知	平成22年 8月第5週～9月第1週
事業提案書類の受付	平成22年10月 8日（金） 9時から
	平成22年10月15日（金） 17時まで
	（持参のみ）
書類による内容審査	
プレゼンテーション及びヒアリング審査	平成22年10月
検討結果を市長へ報告	平成22年11月
選定結果通知	平成22年11月（建設業務代行者の内定）
構成員間の協定	平成22年12月末まで
基本協定締結	平成23年 1月
・建設業務代行者の協定締結	

基本協定発行 平成23年 3月

- ・基本協定は、本事業の施行条例の一部改正（特定事業参加者の条項を追加）の可決（平成23年3月成田市定例議会）をもって効力を発するものとする。（条例改正をもって建設業務代行者を正式決定）

《募集要項の配付及び関係書類の受付窓口》

成田市役所 都市部 市街地整備課

〒286-8585 千葉県成田市花崎町 760

電 話 0476-20-1561

ファクシミリ 0476-22-4493

(2) 応募者の体制

応募者は次に掲げる体制を構成し、応募すること。

- ① 応募者は、資格要件を満たし、かつ特定業務代行を担う企業と特定事業参加者となる企業によって構成されるグループ（以下、グループを構成する企業を「構成員」という。）であること。なお、構成員の中から代表者が応募手続きを行うこと。
- ② 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いないこと。

(3) 応募者の資格要件

応募者の資格要件は次のとおりとする。

※応募者の参加登録の資格要件基準日は、平成22年8月16日（月）とする。

- ① 応募者のすべての構成員は、下記の条件を満たすこと。
 - ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
 - イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続又は再生手続の開始の申立てがなされた場合は、更正計画の認可決定又は再生計画の認可決定がなされていること。
 - ウ 成田市が締結する契約等から暴力団等の排除措置要綱（平成11年11月30日施行）の規定に該当しないこと。
 - エ 市から成田市建設工事指名業者選定基準（平成2年4月1日施行）に基づく指名停止を受けている期間中でないこと。
 - オ 資力及び適正な業務体制、技術力、実績を有すること。
- ② 構成員のうち、特定業務代行者となる者は、市に対し、対象工事に係る工事種別について成田市建設工事指名業者選定基準（平成2年4月1日施行）第2条に規定する競争入札参加資格審査申請書を提出し、受理されていること。
- ③ 構成員のうち、特定業務代行者となる者（複数の場合は少なくとも1者）は下記の条件を満たすこと。
 - ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づき、建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
 - イ 建築一式工事に係る経営事項審査結果（審査基準日が平成22年1月31日までの日で直近のもの。）の総合評点が、1,200点以上であること。
 - ウ 次に掲げる基準を満たす主任技術者又は監理技術者を当該工事に専任で配置できる

こと。

(a) 一級建築士又は一級建築施工管理技士（これと同等の資格を有する者として国土交通大臣が認定したものを含む。）の資格を有する者

(b) 監理技術者資格者証の交付を受けている者

④ 構成員のうち、特定事業参加者となる者は、取得する床の譲渡代金の支払いが確実な資力及び適正な業務体制、技術力、実績を有すること。

(4) 応募手続き

① 参加登録

応募者の代表者は、「参加登録申請書等作成要領」に基づき参加登録を申請すること。

② 事業提案書の提出

参加登録申請をした者について資格要件を満たすと認められた者は、「事業提案書等作成要領」に基づき作成した事業提案書等を提出することができる。

参加登録の可否は、「参加登録の通知」によって通知する。

(5) 募集要項に関する質疑及び回答

① 質疑の受付

「参加登録申請書等作成要領」及び「事業提案書等作成要領」に定める様式に所要の事項を記入し、平成 22 年 8 月 16 日（月）から平成 22 年 8 月 20 日（金）午後 5 時まで受付窓口へ持参又はファクシミリにて送付すること。

② 質疑の回答

参加登録申請書作成に関する質疑の回答は、配付資料を受け取った者に通知する。

事業提案書等作成に関する質疑の回答は、応募書類の受付期日後、参加登録された者全員に通知する。

(6) その他

① 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とする。

ア 選定の公平性に影響を与える場合

イ 著しく信義に反する行為があった場合

ウ 応募資格登録申請書及び事業提案書に虚偽の記載があった場合

エ その他、本公募等に違反すると認められた場合

オ 本公募に応募する者及びその関係者が、本公募に関して建設業務代行者選定委員会（Ⅱ-1 検討体制を参照）の委員と接触した場合

カ 応募者が、資格要件基準日後にⅠ-3 (3)①エの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

② 構成員の交代

代表者の交代は事業の完了まで原則として認めない。

代表者以外の構成員については、下記の事項に該当し、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、当該構成員をその者と同等以上の者に交代させることができる。

ア Ⅰ-3 (3)①のア、ウ又はエの要件を満たさなくなった場合

イ その他やむを得ないと認められる場合

③ 提出された事業提案書について市から質疑がある場合は、文書で通知し、文書による回答を求める。

4 事業提案に関する事項等

(1) 建設業務代行者の業務範囲

- ア 施設建築物A棟の建設工事（既存建築物等解体除却工事を除く）
- イ 特定事業参加者が取得すべき建築施設の部分（以下「取得床」という。）の取得（取得床は、本公募において応募者が取得することを提案した建築施設の部分とする。）
- ウ 前取得床以外の建築施設の部分の処分及び賃借り人の斡旋協力
- エ 上記業務に付帯し、必要となる業務

(2) 選定結果の公表等

- ① 市は建設業務代行者選定委員会の選定結果及び建設業務代行者の内定について公表すると共に応募者全員に書面にて通知する。
- ② 非選定理由請求書の請求
応募者は、非選定となった理由を公表後7日以内に限り市に請求することができる。
なお、請求は書面によるものとし持参に限る。
市は、その請求に基づきすみやかに回答を行うものとする。

5 その他

(1) 事業提案書の取扱い

- ① 市は、建設業務代行者に内定した者の提出した事業提案書を公表することができる。
- ② 提出された事業提案書は変更できないものとし、また理由の如何に拘らず返却しない。

(2) 資料等の取扱い

- ① 市の配付する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。
- ② 市が提示する資料及び回答書は、募集要項と一体のものとして、同等の効力を有するものとする。

(3) 応募に係る費用の負担

応募にかかる費用は、すべて応募者の負担とする。

II 選定基準

1 検討体制

建設業務代行者の選定にあたっては、「成田都市計画事業J R成田駅東口第二種市街地再開発事業 建設業務代行者選定委員会設置要綱」に基づき設置された「建設業務代行者選定委員会」（以下「委員会」という。）において検討を行い、その結果を市長に報告する。

委員会は次に掲げる10名で構成する。

《建設業務代行者選定委員会》

委員長	日端 康雄	慶応義塾大学 名誉教授（都市計画部門）
委員	高畑 米明	社団法人再開発コーディネーター協会 監事
委員	内野 経一郎	東京第一法律事務所 代表
委員	諸岡 孝昭	成田商工会議所 会頭
委員	滝澤 尚二	成田市観光協会 会長
委員	黒田 昇	成田市区長会 会長
委員	関根 賢次	成田市副市長

委員	片山	敏宏	成田市副市長
委員	深山	敏行	成田市企画政策部長
委員	保坂	隆	成田市都市部長

2 建設業務代行者選定の方法

- ① 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、評価項目に基づき評価するとともに、ヒアリングによる審査を行う。審査は応募者の実績、資力及び信用等を踏まえ、事業提案の内容を総合的に勘案して行い、本事業における建設業務代行者としてふさわしい者を選定し、これを市長に報告する。
- ② 市長は委員会の報告に基づき、建設業務代行者を内定する。

3 評価項目

事業提案書は以下の項目について評価する。

(1) 事業計画に関する提案

- ① 施設建築物計画に関する事項
 - ・事業の成立性を踏まえた施設建築物計画の提案（用途、規模、構造、意匠等）
- ② 取得床に関する事項
 - ・取得床の用途、規模、取得後の形態（賃貸、分譲等）

(2) 価格条件に関する提案

- ① 施設建築物の工事請負価格
- ② 取得床の取得価額

(3) 事業推進等に関する提案

- ① 事業参加の主旨に関する事項
 - ・事業参加の主旨
 - ・施行者（市）と建設業務代行者との役割分担
 - ・構成員間の役割分担 など
- ② 施設建築物の管理運営方法に関する事項
 - ・取得床の分譲についての考え方（想定する顧客など）
 - ・取得床の運営についての考え方（誘致するテナント、地元との関係など）
 - ・施設建築物全体の管理運営方法の提案 など
- ③ 事業推進に関する事項
 - ・円滑な事業実施に向けての提案
 - ・各種手続きの協力について
 - ・施行者及び周辺の関連他事業者との協調に対する考え方 など
- ④ 施工期間に関する事項
 - ・工程管理及び組織体制について
 - ・安全管理への考え方
 - ・施工中のリサイクルや産業廃棄物処理の考え方
 - ・地区内権利者及び周辺住民への配慮について など
- ⑤ 地元貢献に関する事項
 - ・施工における地元貢献について
 - ・雇用における地元貢献について など

※配点については別添建設業務代行者選定における採点基準による。

4 事業提案にあたっての配慮事項

(1) 施設建築物計画の基本条件

- ① 施設建築物計画は、本事業の都市計画（平成 21 年 9 月 8 日告示第 174 号）、施行条例（平成 21 年条例第 61 号）、事業計画（平成 22 年 4 月 28 日公告第 112 号）のほか、関連法令、県及び市条例を遵守すること。ただし事業計画に定められた事項については、本事業の目的、公共性を堅持し、事業の成立性を担保する範囲で変更することができるものとする。
- ② 事業計画に定める A 棟 6 階以上の保留床については原則、住宅のみとし、総戸数のうち 10% から 20% を千葉県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアルに則ったものを導入するものとする。また、後の分譲及び管理運営体制において暴力団の排除及び転貸の抑止等についての具体的な提案を求めるものである。
なお、この外、駅前地区の賑わいの創出が期待できる施設建築物としての幅広い提案も妨げない。
- ③ 譲受け希望者の取得する権利床及び増し床、並びに市が施行条例に基づき第三者へ譲渡する床の用途は店舗等として施設建築物を計画すること。ただし、これらの床の用途、規模、位置等は確定したものではない。
- ④ A 棟の公益施設及び A 棟の駐車駐輪場は、事業計画に定められた規模とし、原則として市及び譲受け希望者が取得する。ただし駐車駐輪場については、特定事業参加者が取得を希望する場合は、協議によるものとする。

(2) 施設建築物の工事請負価格

配付資料「事業提案書等作成要領」に示す条件に従い、請負価格を提案すること。

(3) 工事条件

- ① 工事中の建設機械、資材及び掘削土の仮置場、現場事務所等の用地は原則として地区内に確保することとして計画すること。ただし建設業務代行者の責任においてほかに確保する場合はこの限りでない。
- ② 工事中の近隣対策、雨水排水、騒音、振動等については、建設業務代行者が誠意を持って対応すること。
- ③ 下請け業者、ダンプカーは、市内業者を優先させること。また、建設資材は、極力市内・県内の生産品を使用するよう努めること。

(4) 取得床

取得床の用途は、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 法律第 122 号）に規定する「風俗営業」、「性風俗関連特殊営業」でないこと。

(5) 実施設計への反映

実施設計は、提案内容及び地元意向を反映させながら市が実施するものとする。

III 契約等

1 建設業務代行者の決定

委員会の報告を受け、市長は建設業務代行者を内定し決定通知を行う。

2 建設業務代行者の構成員間の協定

応募者は、建設業務代行者として内定された場合は、速やかに構成員間において、次に示す内容の協定を締結するものとする。

- ・ 団体の結成、代表者の決定
- ・ 「I-4 (1)建設業務代行者の業務範囲」の各項目に示す業務を行う構成員
- ・ その他必要な事項

3 基本協定の締結

市は、「I-4 (1)建設業務代行者の業務範囲」に記載した事項を業務内容とする建設業務代行協定を締結する。

なお、この基本協定に定める事項は、成田市都市計画事業JR成田駅東口第二種市街地再開発事業施行条例の一部改正を前提とすることから、成田市議会の可決をもって効力を発するものとする。

よって、この協定締結から当該施行条例の一部改正が可決するまでの間の業務は、各々自己の責任において実施するものとする。

4 業務の契約

(1) 市と建設業務代行者の構成員は、基本協定に基づき、事業の進捗に合わせ各業務について随意契約を行う。

(2) 契約の請負額は、次のA、B、Cについて、 $(A \div B \times C)$ と (C) のうち、低い方の額を上限とする。

A：基本設計に基づく施設建築物について、応募者が提案する工事請負価格

B：基本設計に基づく施設建築物について、市が公共積算基準を元に積算する工事価格

C：市が発注する施設建築物工事について、市が公共積算基準をもとに積算する工事価格

5 契約等の変更

当事業の事業推進に支障となる事態が生じた場合は、市と建設業務代行者の間で協議の上、契約等の見直しができるものとする。

IV 応募書類

1 参加登録申請書一覧

- (1) 建設業務代行者公募参加登録申請書
- (2) 構成員が行う業務の対応表
- (3) 委任状
- (4) 登記簿謄本
- (5) 定款
- (6) 工事競争入札指名通知の写し
- (7) 役員等名簿及び照会承諾書
- (8) 資力及び信用に関する申告書
- (9) 最近3年間の財務諸表
- (10) 市税滞納有無調査承諾書
- (11) 経営事項審査結果通知書の写し
- (12) 建設業の許可証明書の写し

(13)専任で配置する者の申告書

2 事業提案書一覧

- (1) 事業提案書提出届
- (2) 事業提案書

V 募集要項配付閲覧資料

1 配付資料

配付資料として「参加登録申請書等作成要領」、「事業提案書等作成要領」、「応募書類様式」、「事業計画書（抜粋）」を平成22年8月5日（木）～平成22年8月13日（金）の期間（土日祝日を除く、午前9時から午後5時まで）、成田市役所都市部市街地整備課において配付する。

2 閲覧資料

配付資料を受け取った者を対象に、事業提案書を作成するため必要となる参考図書を、平成22年8月16日（月）～平成22年8月27日（金）の期間（午前9時から午後5時まで）、成田市役所都市部市街地整備課において閲覧可能とする。

3 基本設計図書の配付

工事請負価格の算定に必要な基本設計図書は、図書の閲覧期間において閲覧できるほか、参加登録の申請により資格要件を満たすと認められた者のみに、参加登録の通知とともに配付する。

建設業務代行者選定における採点基準

別 添

1. 採点方法

・総合評価方式（加算方式）とする。

評価項目	評価細目	評価点
事業計画に関する提案	①施設建築物計画に関する事項 ア)全体構成 ・本事業の目的や公共性に則し、事業成立に妥当性のある全体規模、用途構成になっているか。 イ)権利床等との関係 ・権利床や公益施設、駐車場等との連携に配慮したものとなっているか。 ウ)景観形成への配慮 ・認識や提案がなされているか。 エ)環境への配慮 ・認識や提案がなされているか。 ②取得床に関する事項 ア)取得床の用途 ・施設建築物の全体構成や再開発事業の目的、成立性を踏まえた用途となっているか。 ・地区の立地特性や社会経済状況からみて妥当性のある用途となっているか。 イ)取得床の規模 ・再開発事業の事業成立に妥当性のある規模であり施行者にとって優位性があるか。 ・地区の立地特性や社会経済状況からみて妥当性のある規模となっているか。 ウ)取得後の形態 ・賃貸、分譲等の考え方が適切で、実現可能な提案となっているか。	35点
価格条件に関する提案	①施設建築物の工事請負価格 ②取得床の取得価額	50点
事業推進等に関する提案	①事業参加の主旨に関する事項 ア)事業参加の主旨 イ)施行者と建設業務代行者との役割分担 ウ)構成員間の役割分担 ②施設建築物の管理運営方法に関する事項 ア)取得床の譲渡についての考え方 イ)取得床の運営についての考え方 ウ)施設建築物全体の管理運営方法の提案 ③事業推進に関する事項 ア)円滑な事業実施に向けての提案 イ)各種手続きの協力について ウ)施行者及び周辺の関連他事業者との協調に対する考え方 ④施工期間に関する事項 ア)工程管理及び組織体制について イ)安全管理への考え方 ウ)施工中のリサイクルや産業廃棄物処理の考え方 エ)地区内権利者及び周辺住民への配慮について ⑤地元貢献に関する事項 ア)施工における地元貢献について イ)雇用における地元貢献について	15点
総合評価点		100点

補足説明

1) 基本コンセプトについて

成田市は、門前町及び国際空港都市としての二面性を有することから、この要素をどのように両立させ、融合させるかが当該事業の成立性の重要な課題である。

よって、意匠や導入する公益施設等についても民間企業の有するノウハウの提案を求めるものとします。

2) 3 評価項目 (1) 事業計画に関する提案②取得床に関する事項について

取得後の形態で住宅床については、分譲に限るものとする。

3) 4 事業提案にあたっての配慮事項 (1) 実施設計への反映

実施設計にあたっては、企業提案を尊重することを基本とするが、地元意向を反映させるため、協議により提案内容を変更する可能性もある。

成田市都市部
市街地整備課