

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

配 付 資 料

- 1 . 参加登録申請書等作成要領
- 2 . 事業提案書等作成要領
- 3 . 応募書類様式
- 4 . 事業計画書（抜粋）
- 5 . 閲覧資料について

平成 2 2 年 8 月

成 田 市

1. 参加登録申請書等作成要領

参加登録申請書は、本要領に従い作成すること。

1. 提出書類一覧表

参加登録申請提出書類		特定業務代行者 となる者	特定事業参加者 となる者
(1) 建設業務代行者公募参加登録申請書	様式 1 - 1		
(2) 構成員が行う業務の対応表	様式 1 - 2		
(3) 委任状	様式 1 - 3		
(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	様式 1 - 4		
(8) 資力及び信用に関する申告書	様式 1 - 5		
(9) 最近 3 年間の財務諸表			
(10) 市税滞納有無調査承諾書	様式 1 - 6		
(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	様式 1 - 7		

2. 各様式について記入欄が足りない場合は、本様式に準じて作成、追加すること。

3. 提出物について

(1) 提出書類は、A 4 サイズのファイル（長辺左綴じ 2 穴）に編冊すること。

(2) 提出部数 3 部（正本 1 部、副本（コピー） 2 部）

(3) ファイルの表紙及び背表紙には「JR 成田駅東口第二種市街地再開発事業（A 街区）建設業務代行者公募参加登録申請書」と表記し、応募者の代表者名又は応募グループ名を記入すること。

4. 参加登録申請書作成に関する質疑は、様式 3 の質問書に記載のうえ提出すること。

2. 事業提案書等作成要領

事業提案書は、本要領に従い作成すること。

1. 提出書類

- (1) 事業提案書提出届（様式2）
- (2) 事業提案書（A3サイズ用紙12枚以内とする。）

2. 事業提案書は、「募集要項 - 3 評価項目」に示す項目について、A3サイズ用紙12枚以内で作成すること。記載する項目の順番やレイアウトなどの構成は自由とする。各評価項目に対応する箇所を明示すること。また、「募集要項 - 4 事業提案にあたっての配慮事項」に留意すること。

3. 「募集要項 - 3 評価項目」に示す各項目の記載要領

(1) 事業計画に関する提案

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（用途、規模、構造、意匠等）について、施設建築物の概要が分かる配置図、平面図、立面図、断面図、鳥瞰図、面積表などについて記載すること。
- ・図面の縮尺、面数は任意とする。

取得床に関する事項

- ・床取得の用途、規模（床面積や戸数）、取得後の形態（賃貸、分譲等）などについて記入すること。

(2) 価格条件に関する提案

施設建築物の工事請負価格

- ・施設建築物の工事請負価格は、提案者の提案する価格の妥当性、提案者相互の優位性を比較するため、「(1)事業計画に関する提案」の「施設建築物計画に関する事項」で提案を求める施設建築物ではなく、市が平成21年度の業務委託により作成した施設建築物基本設計に基づく施設建築物について、工事請負価格を算定すること。
- ・提案する価格は消費税相当額を含む額を記入すること。
- ・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配付する。
- ・建設業務代行における工事請負額は、「募集要項 - 4 業務の契約」に示す方法で決定するので、価格の提案に留意すること。

取得床の取得価額

- ・取得床の取得価額は、「(1)事業計画に関する提案」の「取得床に関する事項」で提案者が提案した取得床の取得価額を記入すること。
- ・提案する価額は消費税相当額を含む額を記入すること。

(3) 事業推進等に関する提案

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」などについて記入すること。

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」「取得床の運営についての考え方」「管理運営方法への提案」などについて記入すること。

事業推進に関する事項

- ・「円滑な事業推進への考え方」「各種手続きへの協力について」「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」などについて記入すること。

施工期間に関する事項

- ・「スケジュール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への考え方」「地区内権利者への配慮について」などについて記入すること。

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」などについて記入すること。

4．提出物について

(1) 提出書類は、A3版サイズのファイル(短辺左綴じ2穴)に編冊すること。

(2) 提出部数 15部(正本1部、副本(コピー)14部)

なお、提出書類をデジタルデータ(PDFファイル)とし、1部添付すること。

(3) ファイルの表紙及び背表紙には「JR成田駅東口第二種市街地再開発事業 A街区事業提案書」と表記し、応募者の代表者名又は応募グループ名を記入すること。

5．事業提案書作成に関する質問は、様式3の質問書に記載のうえ提出すること。

3. 応募書類様式

- 様式 1 - 1 建設業務代行者公募参加登録申請書
- 様式 1 - 2 構成員が行う業務の対応表
- 様式 1 - 3 委任状
- 様式 1 - 4 役員等名簿及び照会承諾書
- 様式 1 - 5 資力及び信用に関する申告書
- 様式 1 - 6 市税滞納有無調査承諾書
- 様式 1 - 7 専任で配置する者の申告書
- 様式 2 事業提案書提出届
- 様式 3 建設業務代行者募集要項に関する質問書

建設業務代行者公募参加登録申請書

平成 年 月 日

成田市長 小泉 一成 様

申 請 者
応募グループ名

代表構成員 商号又は名称
所 在 地
代 表 者 名 印

構 成 員 商号又は名称
所 在 地
代 表 者 名 印

構 成 員 商号又は名称
所 在 地
代 表 者 名 印

構 成 員 商号又は名称
所 在 地
代 表 者 名 印

申請者の代表連絡先

担当者の所属・役職・氏名

住 所

電 話

F A X

平成 2 2 年 8 月 5 日付けで公表された 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の公募に参加いたしたく、添付書類を添えて申請します。

また、「募集要項 - 3 (3) 応募者の資格要件」を満たしていること、及びこの申請書並びに添付書類の記載事項が事実と相違ないことを誓約します。

構成員が行う業務の対応表

応募グループ名 _____

募集要項に対応する構成員の役割	企業名
代表構成員 特定業務代行者となる者 特定事業参加者となる者	商号又は名称
構成員 特定業務代行者となる者 特定事業参加者となる者	商号又は名称
構成員 特定業務代行者となる者 特定事業参加者となる者	商号又は名称
構成員 特定業務代行者となる者 特定事業参加者となる者	商号又は名称

注：「募集要項に対応する構成員の役割」欄は、該当する にレ印を付けること。

委 任 状

平成 年 月 日

成田市長 小泉 一成 様

応募グループ名

(委任する者)

構成員	商号又は名称 所在地 代表者名	印
-----	-----------------------	---

構成員	商号又は名称 所在地 代表者名	印
-----	-----------------------	---

構成員	商号又は名称 所在地 代表者名	印
-----	-----------------------	---

私は、次の応募グループの代表者を代理人と定め、J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業（A 街区）の建設業務代行者公募の応募に関する下記の権限を委任します。

(受任者)

応募グループの代表者（代表構成員）

	商号又は名称 所在地 代表者名	印
--	-----------------------	---

記

(委任事項)

- 1 . 建設業務代行者公募への応募に関すること
- 2 . 建設業務代行者協定締結に関すること

役員等名簿及び照会承諾書

商号又は名称

所在地

代表者

印

下記の役員等名簿に相違ないことを誓約するとともに、この名簿に記載した者について、成田市が締結する契約等からの暴力団等の排除措置要綱に定める項目のいずれかに該当するか否かに関し、千葉県警察本部に照会することを承諾します。

役職	フリガナ 氏名	住所	生年月日	性別

(注) 記載する前に、裏面の注意事項をお読みください。

様式 1 - 4 (裏面)

【注意事項】

- 1 氏名、住所等、この書面に記載されたすべての個人情報、成田市個人情報保護条例（平成17年条例第53号）の規定に基づいて取り扱うものとし、成田市が締結する契約等から暴力団等の排除措置要綱に基づいて実施する暴力団等排除のための措置以外の目的には使用しません。成田市がこれらの情報をもとに千葉県警察本部（以下「警察本部」といいます。）から取得した個人情報についても同様です。

また、警察本部長は千葉県個人情報保護条例（平成5年条例第1号）の実施機関と定められています。
- 2 この書面には、次に該当する者を記載してください。なお、氏名は、正確な字体で記載してください。
 - (1) 株式会社（特例有限会社を含む。）については、取締役（代表取締役を含む）及び執行役（代表執行役を含む）
 - (2) 合名会社又は合同会社については、社員
 - (3) 合資会社については、無限責任社員
 - (4) 社団法人又は財団法人については、理事
 - (5) (1) から (4) までに掲げる法人以外の法人については、(1) から (4) までに掲げる役職に相当する地位にある者
 - (6) 法人格を有しない団体については、代表者及び団体の規約において重要な意思決定に直接関与することとされる者
 - (7) 個人については、その者
 - (8) 次に該当する場合は、(1) から (7) に掲げる者のほか、次の者
 - ア 支配人をおく場合は、支配人
 - イ 支店長又は営業所長その他の者に契約事務を委任する場合は、支店長又は営業所長その他の者
 - (9) 当該法人が会社更生手続又は民事再生手続中である場合は、(1) から (8) までに掲げる者のほか、管財人
- 3 この書面の記載に当たっては、対象者すべての同意を得てください。

市 税 滞 納 有 無 調 査 承 諾 書

成田市施行の J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業（ A 街区 ）に係る建設業務代行者公募への応募に伴い、成田市市税（延滞金含む）滞納の有無を調査されることを承諾します。

平成 年 月 日

成田市長 小 泉 一 成 様

申請者 所在地又は住所

商号又は名称

代表者職氏名

印

電話番号

納税課確認欄

申請者 滞納なし

滞納あり 市民税（特徴・普徴）・固定資産税・法人市民税

軽自動車・事業所・特別土地保有税

その他（ ）

上記のとおり確認しました。

平成 年 月 日

納 税 課 長

専任で配置する者の申告書

応募グループ名
構成員名（法人名）

専任予定者の氏名		氏 名
資格の名称、登録等		(資格の名称) (登録時期) : 昭和・平成 年 月 (登録番号)
実 績	工事（委託）名称	
	発 注 機 関	
	施工（委託）場所	
	契 約 金 額	
	工期（委託期間）	
	従 事 役 職	
	構 造 形 式	
	階 数	
	高 さ	
	延 床 面 積	
	そ の 他	

（記入上の注意）

- 資格の名称の記載例
【主任技術者、管理技術者、一級建築士、一級建築施工管理技士等】
- 資格を証する書類（免許証等）の写しを添付すること。
- 工事の概要、工事内容が確認できる証憑書類（契約書、建築確認申請書等）、設計図書等の一部（写し）を添付すること。
- 専任予定者は、構成員ごとに3名まで提出することができる。

様式 2

事業提案書提出届

平成 年 月 日

成田市長 小 泉 一 成 様

申 請 者
応募グループ名

代表者 商号又は名称
所在地
代表者名

印

(連絡先)

担当者の所属・役職・氏名

住 所

電 話

F A X

平成 2 2 年 8 月 5 日付けで公表された「 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」に基づき、事業提案書を提出します。

J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業
建設業務代行者募集要項に関する質問書

企 業 名 又は 応募グループ名	
連 絡 先	電話番号 F A X Eメール
担 当 者 氏 名	所 属 役 職
内 容 参加登録申請書作成に関する質疑について記載すること。(募集要項 P 4 - 3 (5) 参照)	

- 1 . 受付期間 平成 2 2 年 8 月 2 0 日 (金) まで
- 2 . 質問の内容について電話にて確認させていただく場合があります。

宛 先 成田市役所 都市部 市街地整備課 F A X 0 4 7 6 - 2 2 - 4 4 9 3

電話番号 0476-20-1561

J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業
建設業務代行者募集要項に関する質問書

企 業 名 又は 応募グループ名	
連 絡 先	電話番号 F A X Eメール
担 当 者 氏 名	所 属 役 職
内 容 事業提案書等作成に関する質疑について記載すること。(募集要項 P 4 - 3 (5) 参照)	

- 1 . 受付期間 平成 2 2 年 8 月 2 0 日 (金) まで
- 2 . 質問の内容について電話にて確認させていただく場合があります。

宛 先 成田市役所 都市部 市街地整備課 F A X 0 4 7 6 - 2 2 - 4 4 9 3

電話番号 0476-20-1561

4.事業計画書（抜粋）

この事業計画書（抜粋）は、事業計画に定める設計の概要について平成22年4月28日に事業計画の決定の公告をした、JR成田駅東口第二種市街地再開発事業の事業計画の抜粋である。

1.事業の種類等

(1)事業の種類及び名称

成田都市計画事業 JR成田駅東口第二種市街地再開発事業

(2)施行者の名称

成田市

2.施行地区の概況及び事業の目的

(1)施行地区の概況

当地区はJR成田駅東口に接し、京成成田駅から約150mに位置する。

本市は古くから成田山新勝寺の門前町として、また成田国際空港の開港（昭和53年）以降は日本の空の表玄関として発展してきた。

しかしながら、JR成田駅及び京成成田駅周辺は、幹線道路や駅前広場といった道路交通機能が脆弱で、自動車と歩行者の動線が錯綜し事故の危険が懸念されているほか、立地する建築物は老朽化したものが多く、近年は郊外への大型店の進出により商業地としての魅力が低下し空洞化が進んでいる。

このような状況を受け、本市は両駅周辺地区における市街地整備を構想し、平成8年度から事業用地の取得を順次進めてきた。

平成13年3月にはJR成田駅東口（約1.4ha）について都市再開発の方針を定め、平成19年2月には都市計画道路JR成田駅前線（3・4・18号、昭和52年3月決定）の都市計画変更を行い、約6,800㎡の駅前広場を計画決定した。

平成21年9月にはJR成田駅東口について第二種市街地再開発事業の都市計画決定を行い、公共施設の整備に併せて土地の高度利用を図り、本市の中心市街地としての賑わい創出と都市機能の更新、向上を目指している。

(2)事業の目的

当地区の市街地再開発事業は、近隣地域と連携し「歩いて楽しい、見て楽しい、安全で快適なまちづくり」を推進することにより、中心市街地の活性化に寄与することを目的としている。

当地区は、国際空港を擁する本市の玄関口として、また成田山新勝寺の門前町として中心的な役割を担っているにも拘らず、老朽建物が立地し低未利用地が広がるなど、土地の合理的かつ健全な高度利用が図られていない。

これらの問題を改善するため、市街地再開発事業により都市機能の向上を重視した施設整備を行う。また地区内に計画されている駅前広場等の公共施設整備を一体的に行い、中心市街地の質的な改善や充実、交通機能や防災性の向上を図り、安全で快適な都市環境の創出を目的とする。

3.施行地区

(1)施行地区の位置

当地区は、JR成田駅東口に隣接した約1.4haの地区である。

地区の北側は都市計画道路 J R 成田駅前線 (3・4・18 号) の駅前広場部分、東側は並木町土屋線、南側は区画道路 1 号、西側は J R 成田駅の鉄道敷地境界が、それぞれ当地区の境界線となっている。

(2) 施行地区位置図

別添 1 のとおり。

(3) 施行地区の区域

千葉県成田市花崎町の一部

(4) 施行地区区域図

別添 2 のとおり。

(5) 施行地区の面積

約 1.4 h a

4. 事業の範囲

都市再開発法第 2 条第 1 号に規定する第二種市街地再開発事業とする。

5. 設計の概要

(1) 設計方針

当事業の目的である「安全で快適な都市環境の創出」を実現するため、当地区周辺区域における主要な公共施設である駅前広場を拡張整備する。

施設建築物については中心市街地の拠点施設と位置づけ、地域の賑わい創出に寄与し地域住民の日常生活をサポートする商業業務系施設を整備するほか、公共サービスを提供する公益施設を導入する。また、駅前立地の利便性を活かした集合住宅を整備する。

全体計画としては、J R 成田駅の駅舎に接する地区北側に駅前広場を配置し、南側を施設建築敷地とする。施設建築敷地及び施設建築物は、従後財産の帰属及び管理運営方針を踏まえ、A 街区と B 街区に分け、2 敷地 2 棟の構成とする。

施設建築物 A 棟の低層部は商業業務系施設を、中層部は公益施設を、上層部は集合住宅とホテルをそれぞれ配置し、敷地の最も南側には自走式駐車場を設ける。

B 棟については商業施設を低層部に設け、上層部は業務系施設とする。

また、敷地内に歩行者空間や空地を設け、積極的に緑化することにより、周辺の環境に配慮し、ゆとりと潤いのある市街地を形成する。

2) 施設建築物の設計の概要

面積、容積率、構造等の概要

	A 街区	B 街区
敷地面積	約 4,310 m ²	約 1,000 m ²
建築面積	約 3,450 m ²	約 800 m ²
延床面積 (容積対象)	約 27,330 m ² (約 21,550 m ²)	約 4,960 m ² (約 4,960 m ²)
建ぺい率	約 80%	約 80%
容 積 率	約 500%	約 500%
構 造	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造	鉄骨造
階 数	地上 17 階、地下 1 階	地上 6 階、地下 1 階
高 さ	約 60m	約 30m
主要用途	住宅、店舗、公益施設、駐車場	店舗

建築設備

給水設備、排水設備、消火設備、電気設備、ガス設備、昇降機設備、冷房設備、暖房設備、換気設備、排煙設備、避雷針設備

(3) 施設建築敷地の設計の概要

面積の概要

敷地面積 約 5,310 m²

	A 街区	B 街区
敷地面積	約 4,310 m ²	約 1,000 m ²

設計の概要

壁面の位置の制限(2m以上)を定めることにより、建築敷地内に有効な空地を設け、安全で快適な歩行者空間を確保する。

(4) 公共施設の設計の概要

区分	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	幹線街路	3・4・18号 JR 成田駅前線	24m	約 10m	約 6,800 m ²	都市計画道路
			駅前広場			
	区画街路	並木町土屋線	5.5~7m (12m)	約 160m		既設市道拡幅 (全幅員)
	区画街路	区画道路 1 号	6m	約 50m		新設

(5) 建設する住宅の概要

	A街区	B街区
延床面積	約 4,190 m ²	-
専有面積	約 3,470 m ²	-
戸数	約 50 戸	-
1戸当たり平均床面積	約 70 m ² (専有面積)	-

6. 事業施行期間

事業計画決定の公告の日から、平成26年3月31日までとする。

7. 資金計画

(単位：百万円)

収 入 金	補助金	1,647	支 出 金	施設建築物本工事費	7,045
	公共施設管理者負担金	2,175		公共施設本工事費	500
	保留床処分金	2,510		用地費及び補償費	1,991
	施行者負担金	3,698		管理処分諸費	462
				事務費等	32
	合計	10,030		合計	10,030

5. 閲覧資料について

1. 閲覧に供する図書

- (1) 成田都市計画第二種市街地再開発事業の決定（ＪＲ成田駅東口）
- (2) 成田都市計画高度利用地区の決定（ＪＲ成田駅東口）
- (3) 成田都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- (4) 成田都市計画ＪＲ成田駅東口第二種市街地再開発事業 事業計画
- (5) ＪＲ成田駅東口第二種市街地再開発事業 施設建築物基本設計図書（抜粋）
- (6) その他提案に必要な図書

2. 閲覧場所

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

3. 閲覧期間

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