

習志野市旧庁舎跡地活用事業 事業者募集要項

令和 6 年 10 月

習志野市

目 次

1.	事業の目的	3
(1)	事業を実施する背景	
(2)	事業者募集の目的	
2.	敷地の概要	4
(1)	所在地番・地積	
(2)	都市計画等の制限	
(3)	留意事項	
3.	事業の概要	5
(1)	事業の名称	
(2)	事業の基本コンセプト	
(3)	事業の実施方法	
(4)	市が使用する公共機能	
(5)	留意事項	
(6)	スケジュール	
4.	応募資格等	8
5.	応募等手続き	9
(1)	現地見学会	
(2)	質問及び回答	
(3)	参加申込	
(4)	事業提案書の提出	
(5)	応募の辞退	
(6)	プレゼンテーション	
(7)	提出書類等の取り扱い	
(8)	失格事項	
6.	事業の提案内容	12
(1)	事業コンセプト	
(2)	土地利用計画	
(3)	施設計画	
(4)	市が使用する公共機能	
(5)	貸付期間等	
(6)	借地料等	
7.	提案の審査・選定方法	14
(1)	一次審査(応募資格審査)	
(2)	二次審査(書類審査及びプレゼンテーション)	
(3)	優先交渉権者等の決定	
(4)	優先交渉権者等の公表	
8.	契約の締結等	16
(1)	基本協定の締結	
(2)	事業用定期借地権設定契約の締結	
(3)	保証金の納付	
(4)	事業用定期借地権及び建物所有権等の譲渡・転貸	
(5)	定期建物賃貸借契約の締結	
9.	添付資料	18
10.	担当・提出先	18

1. 事業の目的

(1) 事業を実施する背景

昭和 39 年竣工の習志野市旧庁舎は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により甚大な被害を受けたことで、庁舎としての使用が不可能となったため、現庁舎への移転後、令和元年度に解体工事に着手し、令和 4 年度に全ての工事が完了しました。

旧庁舎跡地の活用にあたっては、有効活用に係る基本的理念の策定や、基本理念に応じた活用方法を検討するため、「習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会」を平成 30 年 11 月に設置し、各委員が様々な立場から自由な意見を出し、検討を重ねた結果、令和 2 年 8 月に「習志野市旧庁舎跡地活用に関する検討報告書」を提出いただきました。

その後、令和 3 年度から 4 年度に実施した「旧土木詰所等解体及び法面工事」において、旧平面駐車場の舗装路盤材の一部からフッ素が検出されたことから、周囲への拡散及び土壌への浸透防止を図った上で舗装路盤材を残置し、土壌調査を実施しました。調査の結果、区域内の一区画 19 m²程度から土壌汚染対策法の基準値を超えるフッ素が検出されており、その対応について、活用事業者による実施の可能性も含め検討するため、また、これまでの検討経過を踏まえた民間事業者の持つノウハウやアイデア等を積極的に活用した事業計画の立案に活かすため、サウンディング型市場調査を実施しました。

(2) 事業者募集の目的

本市としては、文教住宅都市憲章等を踏まえた「検討報告書」や、その後策定された「習志野市立地適正化計画」等を踏まえ、本事業内に必要な公共機能を併設した民間事業者による有効活用により、地域の活性化に資するとともに、市有地の有効活用により、公共施設再生のための財源の確保を図るものとします。

また、現市庁舎に隣接している立地特性を踏まえ、将来的には公共施設等の建替えや、公共施設再生の財源等に活用可能な市有地として、貸付けによる有効活用を図ることとし、貸付期間終了時には、財政効果を考慮しつつ、再度貸付又は売却を検討するものとしました。

そこで、旧庁舎跡地活用事業の実施にあたって、地域の活性化や財源の確保などの視点で、民間事業者による事業計画を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式により、広く事業者を募るものです。

2. 敷地の概要

(1) 所在地番・地積

所在地番 ^{※1}	地積
習志野市鷺沼一丁目 365 番 1	5,607.04 m ²
習志野市鷺沼一丁目 378 番 3	167.50 m ²
習志野市鷺沼一丁目 378 番 4 のうち ^{※2}	4,639.41 m ²
合 計	10,413.95 m ²

※1 習志野市鷺沼一丁目 1 番地内(住居表示街区)

※2 今後分筆する可能性があります。(資料 6 のとおり)

(2) 都市計画等の制限

区域区分	市街化区域	用途地域	第二種住居地域 ^{※1}
建ぺい率	60%	容積率	200%
防火地域	指定なし(建築基準法第 22 条指定区域)		
高度地区	第二種高度地区	地区計画	指定なし
日影規制	高さ 10m を超える建物の場合、2.5~4h/4m ^{※2}		

※1 南東側法面の一部は、「第一種中高層住居専用地域」(資料7のとおり)

※2 詳細は、建築基準法第 56 条の 2 及び千葉県建築基準法施行条例第 46 条の 2 を参照してください。

(3) 留意事項

旧庁舎跡地の状況や問題点など、活用する上での留意点は以下のとおりです。

- ①埋蔵文化財包蔵地(鷺沼 1 丁目遺跡群、鷺沼城址)に指定されています。解体工事に伴い教育委員会への届出を実施していることから、新たな届出は必要ありませんが、新たな遺跡等を発見した場合、社会教育課と協議するものとします。
- ②敷地南西側約 75m が斜面に接しており、土砂災害警戒区域(千葉県 I-0092、鷺沼 1)に指定されています。
- ③開発事業の実施にあたっては、「習志野市開発事業指導要綱」に基づき、関係各課及び関係機関と事前に協議し、市と協議書の締結を行う必要があります。
- ④敷地北側の道路(都市計画道路 3・4・9 号谷津鷺沼線、市道 00-004 号線)は、鷺沼特定土地区画整理事業等の施行に伴い、東方向の千葉市境まで延伸する計画があります。
- ⑤近隣(敷地から東へ約 300m程度)では、都市計画道路 3・3・3 号藤崎茜浜線(千葉県事業)が施行中で、JR総武線、京成本線及び京成千葉線上を橋梁で跨ぎ、市役所前通りから習志野警察署前まで結ばれることになります。
- ⑥隣接地権者等との境界確認は終了しています。
- ⑦現地調査(測量等を含む)の実施を希望する事業者については、現地見学会以降の日程で、担当と調整の上、実施してください。

3. 事業の概要

(1) 事業の名称

「習志野市旧庁舎跡地活用事業」とします。

(2) 事業の基本コンセプト

旧庁舎跡地活用の基本コンセプトを「～人が集まり、つながる～みんながいきいき活躍できる空間」とし、その実現に寄与する民間事業者の提案に基づく施設に、「(4) 市が使用する公共機能」を組み入れた複合施設を整備します。

(3) 事業の実施手法

民間事業者は市から、運営期間を 30 年間とする事業用定期借地権設定契約書(案)(資料 10)により旧庁舎跡地(2(1)に記載の土地全体)を借用し、民間事業者が公共機能を組み入れた複合施設を整備します。市は民間事業者から定期建物賃貸借契約書(案)(資料 11)により「(4) 市が使用する公共機能」を借用し、市民の利用に供します。

(4) 市が使用する公共機能

① 多目的スペース

間仕切り可能(3区画程度に分割できること)な多目的スペースで、集会機能(200 m²以上)を有し、かつ音楽練習が可能な一定の遮音性(可動壁も含む)を備えた施設を配置すること。また、隣接して貸出事務用や公共事業のための事務スペース(70 m²以上)を配置すること。なお、トイレや廊下等を専用で整備する場合、多目的スペースの面積に別途加えます。

【要求水準】

多目的 スペース	面積	有効面積を 200 m ² 以上とすること 3 区画程度に分割できること(各区画面積は同等程度) 全体及び分割後の室形状は整形であること
	収納	上記面積とは別に、各区画に 4 m ² 以上設けること
	天井高	3.5m 程度とすること
	天井・床	配置階によって上下階への遮音に配慮すること
	床	ダンス等も可能な防滑性のあるフローリング又は ビニール床シート仕上げで吸音に配慮されていること
	壁	TLD 値 60 以上の遮音性能を有すること
	間仕切り	TLD 値 40 以上の遮音性能を有するスライディングウォールとすること
	建具	T-2 以上の遮音性能を有すること
	電気設備	LED 照明設備、空気調和設備、換気設備、 コンセント(壁付)、公衆無線 LAN 環境を整備すること ※区画ごとに独立して使用可能なこと

【要求水準(続き)】

事務 スペース	面積	有効面積を 70 m ² 以上とすること 別途更衣室、給湯室を設けること
	電気設備	LED 照明設備、空気調和設備、換気設備、 コンセント(壁付)、電話回線、CATV 回線の使用環境を 整備すること(電話、PC は市が配置)

②保健会館等事業用駐車場(専用分)

習志野市保健会館(習志野市鷺沼 1-2-1)で実施する検診等の際に、検診車 3 台で検診受付業務が実施可能な駐車スペースとして、敷地内に保健会館に隣接した平面駐車場を配置すること。(検診がないときには、一般車駐車場として使用可能な区画とすること。)

③多目的スペース、保健会館等利用者用駐車場及び駐輪場(共用分)等

多目的スペース(①に基づき配置する多目的スペース)、習志野市保健会館、習志野市急病診療所及び習志野市休日急病歯科診療所(習志野市鷺沼 1-2-1)で実施する事業用に、利用者駐車場(30 台分以上)及び駐輪場(30 台分以上)を配置し、民間事業者が管理すること。この駐車場及び駐輪場については、民間事業者が提案する施設用の駐車場及び駐輪場と共用する計画として構いません。また、多目的スペースの利用者等が利用するトイレ等を共用で整備する場合、同様に民間事業者が管理すること。

④習志野市の使用する施設の契約等

上記①②を貸付物件とする定期建物賃貸借契約により、市が事業者の提案する賃借料を負担し、公共施設として使用します。この施設の管理については、別途指定する指定管理者等により管理することがあります。また、上記③については、建物賃貸借契約の附属施設とし、事業者の管理のもと、市は別途共益費等の支払いを必要とせず使用することが出来るようにすること。なお、契約書の案は資料 11 のとおりとします。

(5)留意事項

事業を提案する上での留意点は以下のとおりです。

- ①都市計画法、建築基準法等の関係法令等を遵守するとともに、以下の用途に供してはなりません。また、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければなりません。

- ・風俗営業や暴力団等の活動のために利用する等公序良俗に反する用途
- ・政治的又は宗教的用途
- ・悪臭、騒音、振動等により近隣環境を損なうと予想される用途

- ②習志野市環境保全条例等の関係条例を遵守し、環境の保全に努めなければなりません。また、本市が「ゼロカーボンシティ習志野」を宣言していることを踏まえ、温室効果ガス排出削減に取り組み、環境に配慮したものとします。

- ③土壌汚染対策法の基準値を超えるフッ素が検出されています。(資料 2・3 のとおり)
今後、要措置区域への指定が見込まれることから、活用にあたり「汚染除去等計画」の作成、実施が必要です。「汚染除去等計画」の作成、実施は、活用事業者が所有者である市の承諾を得て実施するものとします。
- ④北側道路(市道 00-004 号線)への車両(自動車、二輪車等)用出入口については、歩行者、自転車等の安全確保や、既存の市庁舎出入口並びに交差点との位置関係等を踏まえた提案とすること。また、整備に際しては、関係機関との協議が必要となります。なお、西側道路(ハミングロード)は緑道で、歩行者専用です。歩行者用出入口を設ける場合には、協議が必要となります。
- ⑤敷地内の樹木は、現状のまま利用するか、敷地内に移植してください。ただし、移植について樹木医から危険、不適切との助言等があった場合には、伐採等により対応することを認めます。
- ⑥対象敷地の一部(鷺沼一丁目 378 番 3 の西側一部)は、西側に接するハミングロードの一部となっております。対象範囲内ではありますが、現況のままとしてください。
- ⑦応募者は、習志野市の産業及び地域の活性化のために、市内事業者の活用、市民の従業員等の雇用に努めることとします。

(6) スケジュール

この度の事業者募集スケジュール及び今後の事業の想定スケジュールは、以下のとおりです。

○事業者募集スケジュール及び事業想定スケジュール

日程	スケジュール
令和6年10月4日	募集要項の公表
令和6年10月15日～令和6年10月18日	現地見学会申込期間
令和6年10月23日、令和6年10月25日	現地見学会
令和6年11月5日～令和6年11月8日	質問期間
令和6年11月20日頃(予定)	質問に対する回答
令和6年12月23日～令和6年12月27日	参加申込期間
令和7年1月頃	一次審査結果通知(失格者のみ)
令和7年2月17日～令和7年2月21日	事業提案書の提出期間
令和7年3月中(予定)	プレゼンテーション
令和7年3・4月頃(予定)	優先交渉権者等の決定、公表
令和7年度中(予定)	基本協定の締結
令和7年9月(予定)議会承認以降	事業用定期借地権設定契約の締結

4. 応募資格等

事業を提案することができる事業者は、旧庁舎跡地活用事業の実施主体となる法人又は法人のグループで、下記の参加要件を全て備えている必要があります。

また、同一法人が、重複して複数の提案事業に参画することは認めません。

なお、応募法人及び法人グループの構成員については、事業開始までの間の変更は認めません。

【参加要件】

- ① 応募法人（法人グループの場合、その構成員を含む。）自らが土地を借地し、活用すること。
- ② 提案事業の実施に必要な知識、経験、資格、技術力、資金及び信用を備えていること。
- ③ 法人の役員が、習志野市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 1 号）第 2 条各号に規定する暴力団、暴力団員若しくは暴力団員等又は第 9 条第 1 項に規定する暴力団密接関係者でないこと。
- ④ 地方自治法施行令第 167 条の 4 に規定する破産手続開始決定がされている等に該当しないほか、次の各号に該当しない者であること。
 - 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年を経過しない者又は参加申請期限前 6 か月以内に、手形、小切手の不渡りを出した者
 - 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
 - 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- ⑤ 直近の事業年度の都道府県民税及び市区町村民税を滞納していないこと。
- ⑥ 直近の事業年度の決算において、以下の項目を満たすこと。
 - ・ 経常利益がマイナスになっていないこと。
 - ・ 債務超過になっていないこと。（資産が負債を上回っていること。）
 - ・ 流動比率が 100%を超えていること。（流動資産が流動負債を上回っていること。）

※ 法人のグループで応募する際は、構成員の中から代表法人を定めること。

※ 法人のグループで応募する場合、①、②は構成員の全体で、③から⑥は全ての構成員が要件を備えていること。

5. 応募等手続き

(1) 現地見学会

実施日時:第 1 回 令和6年10月23日(水)午後1時から4時まで

第 2 回 令和6年10月25日(金)午後1時から4時まで

※荒天時は順延する場合があります。(申込書記載の連絡先に連絡します。)

申込期間:令和6年10月15日(火)午前8時30分から

令和6年10月18日(金)午後5時15分まで

申込方法:「様式 1 現地見学会申込書」に必要事項を記入し、「10.担当・提出先」に記載のメールアドレス宛てに送付してください。なお、件名は【旧庁舎跡地見学会申込】としてください。

注意事項:申し込みは法人単位です。現地見学会の参加は任意で、参加申込の必須条件ではありません。法人内部の検討資料としての写真撮影は可能です。

(2) 質問及び回答

質問期間:令和6年11月5日(火)午前8時30分から

令和6年11月8日(金)午後5時15分まで

提出方法:「様式 2 質問書」に必要事項を記入し、「10.担当・提出先」に記載のメールアドレス宛てに送付してください。なお、件名は【旧庁舎跡地活用事業質問】としてください。

回答方法:令和6年11月20日(水)頃に、市ホームページに回答を掲載します。なお、回答にあたり質問者の名称は公表しません。

(3) 参加申込

申込期間:令和6年12月23日(月)午前8時30分から

令和6年12月27日(金)午後5時15分まで

提出方法:「様式 3 参加申込書」に必要事項を記入し、下記申込時の同封書類を同封して、「10.担当・提出先」に記載の住所宛てに郵送(書留又は簡易書留)、宅配または持参してください。《締切日必着》(⑥のみメール提出可)

【申込時の同封書類】

- ①定款(最新のもの、法人グループの場合、全ての構成員分)
- ②履歴事項全部証明書(発行から3か月以内、法人グループの場合、全ての構成員分)
- ③印鑑証明書(発行から3か月以内、法人グループの場合、代表法人分)
- ④役員名簿(「様式 4 役員名簿」に、必要事項を記入したもので、法人グループの場合、全ての構成員分)
- ⑤都道府県民税及び市区町村民税の納税証明書(直近の事業年度、法人の所在地のもの、法人グループの場合、全ての構成員分)
- ⑥決算書(直近の事業年度、法人グループの場合、全ての構成員分)

(4) 事業提案書の提出

提出期間：令和7年2月17日(月)午前8時30分から

令和7年2月21日(金)午後5時15分まで

提出方法：「様式 5 事業提案届出書」に必要事項を記入し、「10. 担当・提出先」に記載の住所宛てに郵送(書留又は簡易書留)、宅配または持参してください。
また、下記提案時の同封書類については、PDF データで作成し、「10. 担当・提出先」に記載のメールアドレス宛てに送付してください。《締切日必着》

提出部数：事業提案届出書 1 部

【提案時の同封書類】

①応募法人の概要書(法人グループの場合、全ての構成員分)

※様式は任意で、法人ごとにA3版横片面1枚で作成し、類似事例実績(事業概要、敷地面積等)を記入すること。

②土地利用計画(建物等の配置図(案)等)

※縮尺は任意で、A3版横1枚で作成し、建物には建築面積、延べ面積を記入すること。

③汚染除去等計画(案)の概要

※A3版横1枚で作成すること。

④施設計画(各階平面図(案)等)

※縮尺は任意で、各階A3版横1枚で作成し、各室面積を記入すること。

※テナント等入居予定の場合、テナント名又は業態名を記入すること。

⑤市が使用する公共機能計画(平面図(案)等)

※縮尺は任意で、A3版横1枚で作成し、各室面積を記入すること。

※市の専用部分、共用部分の別がわかるように記入すること。

※市が使用する施設等用と、提案事業者の整備する施設等用の駐車場及び駐輪場の確保台数をそれぞれ記入すること。

⑥スケジュール(案)の概要

※事業着手から完了まで(貸付期間中)の工程を、A3版横1枚で作成すること。

⑦資金計画(案)の概要

※事業着手から完了まで(貸付期間中)の収入(借入金・賃借料・自主財源等)・支出(設計費・工事費・借地料・債務償還費等)の区分ごとの計画額を、記入し、A3版横1枚で作成すること。

⑧その他(提出は任意)

提案内容を分かりやすく伝えるため、提案事業者が独自に作成したその他の資料(イメージパース図等)について、必要に応じて提出してください。

ただし、資料の受理や、審査の対象となるかについては、必ず事前に「10. 担当・提出先」にメールで確認をとること。

(5) 応募の辞退

参加申込書を提出された参加者が応募を辞退する場合は、令和7年2月21日(金)までに、「様式6 応募辞退届」に必要事項を記入し、「10.担当・提出先」に記載の住所宛てに郵送(書留又は簡易書留)、宅配または持参してください。《締切日必着》

(6) プレゼンテーション

- ①学識経験者、地域の代表者及び本市職員等から構成される「習志野市旧庁舎跡地活用事業者評価委員会」(以下「評価委員会」という。)(15ページ参照)の委員を対象に、評価基準に基づく評価の参考とするため、応募法人(法人グループの場合、その構成員を含む。以下同じ)によるプレゼンテーションを実施します。
- ②プレゼンテーションの実施は、令和7年3月中を予定しており、日時、場所等は別途通知します。
- ③プレゼンテーションは、応募法人ごとに、事業者からの説明 20 分以内、評価委員会委員からの質疑 30 分程度の合計 50 分程度で実施します。
- ④事業者からの説明には、市の用意するプロジェクター、スクリーンのほか、事業者の用意した機器を利用することができます。
- ⑤使用する資料等は、「(4) 事業提案書の提出」において提出した書類等に記載した内容の範囲内で作成することとし、指定する期日までに提出してください。
- ⑥応募法人の出席者は、応募法人の担当者 6 名以内とし、応募法人から委託等を受けたコンサルタント等の出席は認めません。

(7) 提出書類等の取り扱い

- ①提出期間終了後の提出書類等の変更、差替え、再提出は、原則として認めません。
- ②審査にあたって確認が必要となった場合、追加資料の提出を求める又は、聞き取り、調査等を実施する場合があります。
- ③提出書類等の作成など、提案に関し必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- ④提出書類等は返却しません。
- ⑤本市は、本事業の遂行等において公表等が必要な場合には、提出書類等の内容を許可なく無償で利用できるものとします。さらに、習志野市情報公開条例等に基づき、第三者に公開する場合があります。

(8) 失格事項

以下のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ・本募集要項に規定する参加要件(8ページ参照)を満たさなくなったとき
- ・それぞれの提出期限までに書類の提出がないとき
- ・評価委員会委員との接触など、評価の公平性を害する行為があったとき

6. 事業の提案内容

(1) 事業コンセプト 【様式 5、2. 提案事業内容(1) 事業コンセプト】

旧庁舎跡地活用の基本理念である「～人が集まり、つながる～みんながいきいき活躍できる空間」を踏まえ、その実現に寄与する民間事業者の提案の事業コンセプトを提案してください。

その際、複合施設として整備する習志野市が使用する公共機能に関する配慮や連携等についても提案してください。

(2) 土地利用計画

【提案時の同封書類、③土地利用計画、④汚染除去等計画(案)の概要】

旧庁舎跡地全体の敷地内における建物等の配置図(案)を提案してください。なお、この土地利用計画について、開発協議等により変更となる場合や、提案事業者の都合により事業計画を変更する場合は、提案事業者からの事前の協議に基づき、市の承諾を要するものとします。

併せて、土壤汚染対策法の基準値を超えるフッ素に対する「汚染除去等計画(案)」の概要を提案してください。(土壤調査等の状況は、資料 2・3 を確認してください。)

(3) 施設計画

【様式 5、2. 提案事業内容(3) 施設計画、提案時の同封書類、⑤施設計画】

旧庁舎跡地活用事業における建物内施設の名称、各面積等及び各階平面図(案)を提案してください。なお、この施設計画について、開発協議等により変更となる場合や、提案事業者の都合により事業計画を変更する場合は、提案事業者からの事前の協議に基づき、市の承諾を要するものとします。

(4) 市が使用する公共機能 【様式 5、2. 提案事業内容(4) 市が使用する公共機能、 提案時の同封書類、⑥市が使用する公共機能計画】

①多目的スペースの各室面積等(貸室、事務室、廊下(専用・共用の別)、トイレ等(専用・共用の別))を記載した平面図(案)を提案してください。

②保健会館等事業用駐車場(専用分)の面積を記載した建物等配置図(案)を提案してください。

③多目的スペース、保健会館等利用者用駐車場及び駐輪場(共用分)等についての確保台数と、提案事業者の整備する施設等の利用者用駐車場及び駐輪場の台数を記載した配置図(案)又は平面図(案)を提案してください。

④上記①～③の整備(内装等も含む)に要する費用については、貸付期間における改修、修繕等の費用も含め、「(6) 借地料等」で提案する賃借料に反映させてください。なお、備品等については、市が用意するものとします。

(5) 貸付期間等

【様式 5、2. 提案事業内容(5) 貸付期間等】

提案事業者が市から事業用定期借地権設定契約書(案)(資料 10)により借り入れる期間(貸付期間)、及び貸付期間のうち運営に係る期間(運営期間)を提案してください。

この運営期間は、開業前の土壌汚染対策、土地造成工事、建物建設工事、及び事業終了後の建物の解体工事等を除く期間とし、30 年間で提案してください。

また、市が提案事業者から定期建物賃貸借契約書(案)(資料 11)により借り入れる期間は、運営期間と同じ期間とし、開業前の開設準備、及び事業終了後の片付け期間については、各 1 か月間使用出来るようにすること。

なお、貸付期間については、工事の状況等により提案事業者からの協議に基づき変更は可能としますが、運営期間については、提案事業者からの協議に基づく変更は認めません。

(6) 借地料等

【様式 5、2. 提案事業内容(6) 借地料等】

提案事業者が市から事業用定期借地権設定契約書(案)(資料 10)により借り入れる際の対価として支払う借地料(月額、消費税非課税)と、市が提案事業者から定期建物賃貸借契約書(案)(資料 11)により借り入れる際の対価として支払う賃借料(月額、消費税抜き)を提案してください。(貸付対象面積、3 筆合計 10,413.95 m²)

この借地料については、貸付期間のうち運営期間に係る借地料として、月額 4,780,000 円以上で提案してください。また、開業前及び事業終了後の返還準備期間については、この借地料に 2 分の 1 を乗じて得た額(1 円未満の端数のあるときは 1 円未満切り捨て)を借地料とします。さらに、契約締結後 2 か月以内に、保証金として借地料の 12 月分に相当する額を、本市に預託していただきます。

賃借料については、運営期間に係る賃借料として提案してください。賃借料の算定にあたっては、貸付期間における建築費、改修費のほか、管理費、共益費に相当する費用等を含んだ額とし、備品等の整備に要する費用は含まないこと。また、開業前、及び事業終了後の各 1 か月間は、準備等に使用出来るようにし、準備等期間の賃借料は発生しないものとします。なお、保証金、敷金に相当する費用は発生しないものとします。

また、借地料及び賃借料については、貸付期間中 3 年ごとに、対象地北側道路である市道 00-004 号線の相続税路線価に応じて改定するものとします。

なお、事業終了後の返還準備期間についても、提案のあった借地料を基に、相続税路線価に応じて改定した額に 2 分の 1 を乗じて得た額(1 円未満の端数のあるときは 1 円未満切り捨て)を借地料とします。

7. 提案の審査・選定方法

(1) 一次審査(応募資格審査)

本募集要項に規定する参加要件(8ページ参照)について、提出書類等により審査します。要件を満たさないと判断された提案者は、この時点で失格となります。失格となった応募者(応募法人又は法人グループの代表法人。以下同じ)には、郵送により文書で通知します。

(2) 二次審査(書類審査及びプレゼンテーション)

次ページ記載の評価委員会において、提案内容を総合的に評価して行います。

参加要件を満たした応募者を対象とし、次ページ記載の「評価項目及び評価基準」に基づき、評価委員会が提出書類及びプレゼンテーション等について評価を行います。

応募者は、評価委員会委員と、当該案件の評価の公平性、公正性を害する接触を行ってはなりません。不適切な接触の事実が認められた場合には、失格とすることがあります。

(3) 優先交渉権者等の決定

本市は、評価委員会の評価結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。(各委員の評価点の平均点で比較し、同点の場合、財政効果の点数が高い応募者を上位とする。)また、評価の結果、事業実施に相応しい提案(財政効果を除く評価点 50 点中、各委員平均 35 点以上)が無かった場合、優先交渉権者なしとする場合があります。

次点交渉権者は、優先交渉権者が辞退又は応募資格を喪失した場合に、繰り上げて優先交渉権者となります。なお、次点交渉権者の権利は、本市と優先交渉権者との事業用定期借地権設定契約の締結をもって喪失します。

(4) 優先交渉権者等の公表

審査結果は、全ての応募者に郵送により文書で通知します。審査結果に対する質問や異議には応じません。

また、優先交渉権者の名称及び提案内容の概要、並びに応募者の数及び評価点を市ホームページにおいて公表します。

なお、その他の応募者の名称、提案内容の概要等については、習志野市情報公開条例等に基づき、第三者に公開する場合があります。

○習志野市旧庁舎跡地活用事業者評価委員会

委員構成

選出区分	人数
まちづくりや建築等に関する識見を有する者	4 名
地域代表者	2 名
その他市長が適当と認める者(うち本市職員)	4 名(2 名)
合 計(うち本市職員)	10 名(2 名)

○旧庁舎跡地活用事業評価項目及び評価基準

大項目	中項目	評価の視点	配点
1 事業実績等		提案した事業を確実に実施することができる実績・技術・資金力等を有しているか。	10
2 事業内容	(1)事業コンセプト	旧庁舎跡地活用の基本理念や、本市の諸計画等を踏まえ、事業コンセプトが提案されているか。	5
	(2)土地利用計画	周辺地域に配慮した土地利用計画で、「汚染除去等計画(案)」が具体的に提案されているか。	5
	(3)施設計画	①旧庁舎跡地活用の基本理念の実現に寄与する施設計画が提案されているか。	10
		②「検討報告書」(資料 1)に掲げる活用例※1を踏まえた公益的施設(事業)を含んだ提案があるか。	10
		③市が使用する公共機能との連携に配慮した施設計画が提案されているか。	5
	(4)市が使用する公共機能	必要面積等の要件を満たし、利用者に配慮した施設計画が提案されているか。	5
3 財政効果(借地料等)		提案事業者が市に支払う借地料から、市が提案事業者を支払う賃借料を減じた価格(以下「差引額」という。)を相対的に評価する。※2	50
合 計			100

※1 「検討報告書」に掲げる活用例のうち、市が期待する民間事業者が実施する公益的施設(事業)の主なものは以下のとおり。

- ・防災倉庫等の設置や災害時応援協定等に基づく災害時の支援
- ・イベントスペースやギャラリーなど、市民が利用可能な発表や展示等のスペース
- ・シェアオフィスやコワーキングスペースなど、起業も含めたビジネス支援等
- ・子どもが遊べる場所など、子ども・子育て支援等

※2 評価対象の事業者が提案した差引額 ÷ 提案された差引額の最高額 × 50
(小数点以下の端数は、四捨五入により端数調整する。)

8. 契約の締結等

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、速やかに本市と提案内容や契約内容に関する協議を行い、協議が整った後、基本協定を締結します。(次点交渉権者が繰り上げて優先交渉権者になった場合も同様とします。)

基本協定は、優先交渉権者の提案内容に基づき、本事業の包括的な内容について約定するものであり、基本協定書(案)(資料 9)を基に作成、締結します。

本市と基本協定を締結する相手方は、優先交渉権者となった応募法人とします。(法人グループの場合、その構成員全ての同意書を得たうえで代表法人を相手方とします。)

(2) 事業用定期借地権設定契約の締結

基本協定の締結後に、借地借家法に規定する事業用定期借地権設定契約に関し、本市議会の議決が必要となります。

本市議会の議決が得られない場合には、本契約は不成立となりますが、優先交渉権者は異議申し立てを行わないこととします。

本市議会の議決後、事業着手前に、優先交渉権者の提案内容に基づき、事業用定期借地権設定契約書(案)(資料 10)を締結することとし、契約にあたっては、公正証書により契約書を作成し、その作成等に要する費用は優先交渉権者の負担とします。

また、工事の状況等により貸付期間が変更となる場合、優先交渉権者からの協議に基づき変更契約を締結することとし、その手続きは上記と同様に行います。

本市と契約を締結する相手方は、優先交渉権者となった応募法人(法人グループの場合、設立したSPC又はその構成員のうち契約を担当する一者)とします。

(3) 保証金の納付

事業用定期借地権設定契約を締結後 2 か月以内に、保証金として事業提案書に記載の借地料の 12 月分に相当する額を、本市に預託していただきます。

保証金は、契約に定める事業者の更地返還義務の履行を本市が確認後、返還します。

ただし、借地料の滞納等、契約に定める事業者の債務不履行が存在する場合、本市は保証金のうちからこれを控除することができます。

また、事業者による契約に定める更地返還義務の不履行があり、本市が建物、工作物及び備品等の収去を行った場合、それに係る一切の費用を保証金から控除することができます。

(4) 事業用定期借地権及び建物所有権等の譲渡・転貸

事業者が事業用定期借地権及び建物所有権（以下「借地権等」という。）の譲渡又は転貸を求めた場合、本市は合理的事由があると認めた場合にはこれを承認し、事業者は第三者に借地権等を譲渡又は転貸することができます。

事業者は、借地権等を第三者に譲渡又は転貸する場合には、基本協定及び事業用定期借地権設定契約の契約上の地位を当該第三者（以下「借地権等譲受人」という。）に承継させるとともに、基本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容を承認する旨の確認書を借地権等譲受人より受領し、本市に提出するものとします。

ただし、事業用定期借地権を分割して譲渡することや、建物所有権と事業用定期借地権を分離して譲渡すること、保証金返還請求権と分離して譲渡することは認めません。

(5) 定期建物賃貸借契約の締結

事業用定期借地権設定契約の締結後、事業開始前に、優先交渉権者の提案内容に基づき、定期建物賃貸借契約書（案）（資料 Ⅱ）を締結することとし、契約書の作成等に要する費用は優先交渉権者の負担とします。

9. 添付資料

- (1) 習志野市旧庁舎跡地活用に関する検討報告書
- (2) 旧土木詰所前平面駐車場地歴及び土壌汚染調査(表層)業務委託 調査報告書
- (3) 旧土木詰所前平面駐車場土壌汚染詳細調査(深度方向)業務委託
土壌汚染調査報告書
- (4) 案内図
- (5) 物件調書
- (6) 敷地現況図
- (7) 都市計画情報(用途地域境)
- (8) 現況写真
- (9) 基本協定書(案)
- (10) 事業用定期借地権設定契約書(案)
- (11) 定期建物賃貸借契約書(案)

様式1 現地見学会申込書

様式2 質問書

様式3 参加申込書

様式4 役員名簿

様式5 事業提案届出書

様式6 応募辞退届

10. 担当・提出先

- (1) 担当課
習志野市政策経営部資産管理室資産管理課 担当:三代川、宮本、野村
- (2) 住所
習志野市鷺沼2-1-1 習志野市役所 市庁舎4階
- (3) 電話番号
047-451-1151(内線393)
- (4) ファクシミリ番号
047-453-7769
- (5) 電子メールアドレス
zaikan@city.narashino.lg.jp