

新鎌ヶ谷駅周辺地区市有地活用に係る
公募型プロポーザル募集要項

令和6年11月

鎌ヶ谷市

第1 募集の趣旨

本市では、新鎌ヶ谷駅周辺に所有する市有地において、その立地特性を活かし、総合乗換駅である新鎌ヶ谷駅前に相応しい土地活用となるよう、「新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画」を作成し、民間活用による土地活用を図ることとしました。

なお、当該地は、鎌ヶ谷市総合基本計画や鎌ヶ谷市都市計画マスタープランにおいて定める広域交流拠点である新鎌ヶ谷地区にあり、本市の目指す躍動感と魅力あるまちづくりにつながる土地活用を図るため、新鎌ヶ谷駅周辺の賑わいの創出、就業者等による昼間人口の増加、税収の増加など本市の抱える課題を解決するため、民間事業者から柔軟な発想及び豊富な経験を活かした事業の提案を募る公募型プロポーザル方式により売却等の相手方となる優先交渉権者を選定します。

第2 対象物件の概要

1 土地の概要

土地の概要については、下表のとおりです。提案に際しては、区画1及び2の一括提案のほか、区画1または2のどちらか一方での提案も可能とします。

区画	所在地	面積（公募）	地目	用途地域
1	鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9-7	453.31 m ²	宅地	商業
	鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9-8	1,231.47 m ²		
	鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9-9	220.09 m ²		
	合計	1,904.87 m ²		
2	鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12-15	136.35 m ²	宅地	商業
	鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12-16	418.22 m ²		
	鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12-17	2.97 m ²		
	合計	557.54 m ²		

※物件の詳細については、物件調書をご参照ください。

第3 土地の取得条件

1 取得方法

土地の取得方法は、土地譲渡（以下「譲渡」という。）又は借地借家法に基づく事業用定期借地（以下「定期借地」という。）による貸付となります。区画ごとに土地取得方法を分けることも可能です。

2 最低提案価格

土地の取得方法	区画	価格
譲渡	1	644,914,692円
	2	156,925,208円
定期借地 (月額)	1	3,000,000円
	2	750,000円

3 契約上の条件

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

契約者は、対象物件及び対象物件上に建設した建物（以下「対象物件等」という。）を、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号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはいけません。

(2) 風俗営業等の禁止

契約者は、対象物件等を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条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはいけません。

(3) 用途指定及び譲渡等の制限

ア 譲渡の場合

(ア) 契約締結日から起算して5年以内に営業を開始してください。

※営業開始までの期間、管理不全により近隣に迷惑が生じないよう除草等必要な管理を行うこと。

(イ) 営業開始後、10年間（以下「指定期間」という。）は、事業計画に定める用途に供してください。

なお、指定期間以降においても、提案事業の用途の変更及び第三者へ譲渡をする場合には、市との協議が必要となります。

(ウ) 指定期間内及び指定期間以降において、第三者への対象物件の貸し付けや地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合には、市との協議が必要となります。

(エ) 契約締結後、買戻特約に関する登記を行います。

(オ) 譲渡代金については、令和7年3月下旬の契約を予定し、契約後、鎌ヶ谷市会計管理者口座に令和7年5月20日（火）までに一括納入とします。なお、振り込み手数料は事業者負担とします。

(カ) 契約締結において、本市と千葉県との協議が必要となるため、当該協議が調い次第、実施することとなります。

イ 定期借地の場合

(ア) 契約締結日から起算して5年以内に営業を開始してください。

※営業開始までの期間、管理不全により近隣に迷惑が生じないよう除草等必要な管理を行うこと。

(イ) 定期借地の契約期間は、20年間（以下「契約期間」という。）とします。

(ウ) 契約期間内において、事前に市の承認を経ることなく、提案事業の用途の変更及び第三者への借地権の譲渡をしてはいけません。

(エ) 契約期間内において、事前に市の承認を経ることなく、第三者への対象物件の貸し付けや地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはいけません。

(オ) 契約締結後、公正証書の作成を行います。

(カ) 契約締結後、賃料12か月分に相当する契約保証金を鎌ケ谷市会計管理者口座に令和7年5月20日(火)までに一括納入とします。なお、振り込み手数料は事業者負担とします。

(キ) 定期借地の契約締結に係る公正証書費用等の必要な経費については、全て契約者の負担で行います。

(ク) 借地料の支払いは、原則として1年分を市が指定した期日までに支払うこととします。具体的な支払い方法は契約のなかで決定します。

(4) 実地調査

本市は、契約の履行に際し、指定期間又は契約期間において必要があると認めるときは、事業者に対し、その業務又は資産の状況等に関して質問し、実地調査を行い、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができることとします。

第4 応募資格要件

1 応募事業者の資格

次に掲げる要件を満たし、提案した事業の継続した運営ができる十分な資金力、経営能力を有する法人とします。

(1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当しない者であること。

(2) 国税及び地方税を滞納していないこと。

(3) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立てをしている者(更正手続開始の決定を受けている者を除く。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立てをしている者(再生手続開始の決定を受けている者を除く。)でないこと。

(4) 応募書類提出時から優先交渉権者の選定までの間において、鎌ケ谷市建設工事請負業者等指名停止措置規程による指名停止の措置を受けていないこと。

(5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)若しくは同条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)(以下これらを「暴力団等」という。)又は次のいずれかに該当しない者であること。

ア 法人の役員等が、暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者

イ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者

ウ 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

エ 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者

オ 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者

2 募集する施設

本市では、「鎌ヶ谷市総合基本計画」や「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」の中で、新鎌ヶ谷駅周辺において、広域的な交通の利便性を活かした商業・情報・娯楽などが多様な機能が複合的に集積し、躍動感と魅力あふれる広域交流拠点の創出を目指しております。市が目指すまちづくりを実現するため、今回のプロポーザルでの提案施設の条件として、市内外から多くの人が集い、活発な消費活動や交流活動を行う賑わいの創出、就業者等による昼間人口の増加、本市の税収増等につながる機能を有した以下の施設（建築基準法 商業地域に適合する施設）とします。なお、必須施設については、提案に必ず含めてください。

【必須施設（「A」または「B」、もしくは「AとB」）】

A 事務施設 B 商業施設

【必須施設と複合的に提案が可能な施設】

C 文化施設 D 体育施設 E 教育施設 F 福祉施設 G 医療施設
H 研究施設 I 宿泊施設 J 行政施設

※住宅が含まれている提案は認めませんが、提案施設に資する寄宿舍・寮などであれば、提案を認めることとします。

※事務施設単体での提案については、一般市民などの来訪者の利便性に資する施設を併設することが望ましいです。

3 共同での応募

共同事業者として複数の法人が構成員となり共同して応募することも可能です。この場合は、次の事項に留意してください。

- (1) 共同事業者の構成員の中から代表法人を定めてください。優先交渉権者の選定後の協議は、代表法人と行います。
- (2) 構成員が応募事業者の資格を満たしていない場合は、応募することはできません。
- (3) 応募書類提出後における代表事業者の変更、構成員の変更及び追加は、認めません。
- (4) 契約の締結にあたっては、代表法人を契約の相手とします。
- (5) 参加構成員は、他の提案を行う応募事業者の構成員になることはできません。
- (6) 各構成員は、共同申請企業に関する協定書を締結し、提出してください。

4 提案の条件・評価項目

提案にあたっては次の要件を満たす内容としてください。

- (1) 募集の趣旨に合致する計画であること。
- (2) にぎわいの創出が図られる計画であること。
- (3) 税収の増加が見込める計画であること。
- (4) 就業者や昼間人口の増加が見込める計画であること。
- (5) 周辺施設や周辺の土地活用へ影響が見込める計画であること。

- (6) 騒音や振動等、近隣住民の迷惑とならない計画であること。
- (7) 各種法令等を遵守した計画であること。
- (8) 周辺環境や景観に配慮した計画であること。
- (9) 地域貢献が期待できる計画であること。

5 その他留意事項

提案にあたっては次の事項に留意してください。

- (1) 各種法令等を遵守した計画であること。
- (2) 公益を害するおそれのある計画でないこと。
- (3) 環境の保全に必要な措置が講じられていること。
- (4) 従業員を新たに雇用する場合は、鎌ヶ谷市内に住所を有する者の雇用に努めること。

第5 応募手続

1 スケジュール

募集要項の公表・配布	令和6年11月15日（金）～令和7年1月31日（金）
質問書の受付	令和6年11月18日（月）～令和6年12月27日（金）
質問書に対する回答	①令和6年11月中に受信：12月13日（金） ②同年12月13日までに受信：12月27日（金） ③上記以降に受信：令和7年1月10日（金）
応募申込書及び企画提案書の提出	令和7年1月20日（月）～ 令和7年1月31日（金）
参加資格要件確認結果通知	令和7年2月5日（水）までに通知
プレゼンテーション及びヒアリング	令和7年2月10日（月）または2月12日（水）
審査結果通知	令和7年2月下旬（予定）
契約の締結	令和7年3月下旬（予定）

※日程は現時点での予定であり、変更となる場合があります。

2 応募の手続

(1) 募集要項の配布

ア 配布期間

令和6年11月15日（金）～令和7年1月31日（金）

土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く午前8時30分から午後5時00分まで

イ 配布場所

鎌ヶ谷市役所4階 都市建設部都市計画課まちづくり室の窓口での配布
又は本市ホームページからのダウンロード

(2) 質問書の受付及び回答

ア 受付期間

令和6年11月18日（月）午前8時30分から

令和6年12月27日（金）午後5時00分まで

イ 提出方法

質問書(様式9)により、次の送付先に電子メールにて提出してください。

なお、電子メール以外の方法による質問は受け付けません。

※電子メール送信後に電話で受信確認の連絡をお願いします(土曜日、日曜日及び祝日を除く午前8時30分から午後5時00分)。

(ア) 送付先 電子メール sigai@city.kamagaya.chiba.jp

(イ) 連絡先 電話番号 047-445-1433 (まちづくり室直通)

ウ 質問に対する回答

(ア) 質問に対する回答は、本市へのメール受信日に応じて行います。

①令和6年11月中に受信：令和6年12月13日(金)

②同年12月13日(金)までに受信：同年12月27日(金)

③上記以降に受信：令和7年1月10日(金)

上記の期日までに、本市のホームページ内に掲載します。

(イ) 回答の内容及びその他の内容修正は、本募集要項の追加・修正として取り扱うものとします。提出書類はこの内容を踏まえて提出してください。

(ウ) 質問及び回答は、本募集要項に関するものとします。それ以外のものや単なる意見表明と解されるものには、回答しません。

(3) 応募参加書類及び提案書類の提出

ア 提出期間

令和7年1月20日(月)～令和7年1月31日(金)

イ 提出方法

本募集要項の第5「3 提出書類 (1) 応募参加書類及び(2) 企画提案書類」に定める書類を所定の部数を揃え、次の①又は②のいずれかの方法で提出をお願いします。

(ア) 窓口での提出

鎌ヶ谷市役所4階 都市建設部都市計画課まちづくり室に提出

受付時間は、土曜日及び日曜日の閉庁日を除く午前8時30分から午後5時00までとなります。

※窓口での提出にあたっては、事前に電話で提出予定日のご連絡をお願いします。

(イ) 郵送による提出

鎌ヶ谷市都市建設部都市計画課まちづくり室宛て(住所は、本募集要項の第9に記載)で提出

※令和7年1月31日(金)必着です。

(4) 参加資格の確認等及び結果通知

市は「第4 応募資格要件」に定める要件を満たしているか確認を行い、参加資格の確認結果について、令和7年2月5日(水)までに「参加資格要件確認結果通知書」により通知します。なお、共同で応募の場合、代表法人に通知します。

また、「参加資格要件確認結果通知書」を受領した者は、通知日から起算して5日以内(土日・祝日を除く)に、書面(任意様式)をもって、市へ理由の説明を求めることができます。

なお、市は、書面にて理由の説明を求められたときは、当該書面の受理日から起算して3日以内（土日・祝日を除く）に、説明を求めた者に対し、書面にてその理由を回答します。

(5) 提出書類の取扱い

ア 提出書類の著作権は、申込者に帰属します。ただし、本市が本件の報告、説明、公表等のために必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用できるものとします。

イ 本市が特に必要と認めた場合を除き、提出書類の変更、差替え及び再提出は認めません。

ウ 提出書類の作成に要した費用は、全て応募事業者の負担とします。

(6) その他

現場見学会、説明会等はいませんので、物件調書等により、確認をお願いします。

3 提出書類

(1) 応募参加書類

書類名	説明	提出部数	備考	
1 応募申込書		1部	様式1	
2 構成員調書	・共同事業者以外の応募の場合は、提出不要	1部	様式2	
3 誓約書	・共同事業者として応募する場合は、すべての構成員のものを提出してください。	1部	様式3	
4 印鑑証明書	・交付から3ヵ月以内のもの ・共同事業者として応募する場合は、すべての構成員のものを提出してください。	1部	—	
5 応募事業者概要書	・共同事業者として応募する場合は、すべての構成員のものを提出してください。 ・最新のものを提出してください。 ・副本はコピー可とします。	正本1部 副本5部	様式4	
添付書類	(ア) 法人定款			—
	(イ) 法人登記履歴事項全部証明書		・交付から3ヵ月以内のもの	—
	(ウ) 決算書(写し)		・過去3年分 ・連結決算を有する事業者にあつては、当該連結決算書を含む。	—
	(エ) 納税証明書		・交付から3ヵ月以内のもの ・過去3年分の国税及び地方税の未納がないことを証明するもの	—
	(オ) 事業実績書		・過去の主なものを記載してください。 ・今回の応募と類似の実績がある場合は、その事例を記載してください。	—

※提出書類に押印する代表者印は、印鑑証明書と同じ印を使用してください。

※新たな業態を開始するために新法人を設立する場合など、法人の決算書や納税証明書等が無い場合には、親会社の決算書等の提出を可とします。

(2) 企画提案書類

ア 規 格：A4判縦及びA3判横で作成してください。

イ 提出部数：正本1部、副本10部

なお、副本については、企業名、ロゴマーク、代表者名など応募事業者等を特定できるような事項については、マーキング等を施し、提出して下さい。

書類名	説明	備考
1 企画提案書	・ 正本のみに代表法人の代表者印を押印してください。	様式5
2 事業提案書		様式6
(ア) 提案趣旨	・ 企画提案の基本的な考え方 (事業の基本方針、開発コンセプトなど)	—
(イ) 事業概要	・ 全体計画の概要	—
(ウ) 事業計画	・ 事業実施体制 ・ 施設管理運営体制 ・ 事業スケジュール (設計・施工～管理・運営を詳細に記載)	—
(エ) 事業収支計画	・ 事業収支計画書 ・ 当初投資計画 ・ 資金調達計画 ・ 長期収支計画	—
(オ) その他	・ (ア)～(エ)の内容に関し、参考となる資料(任意)	—
3 施設計画書		様式7
(ア) 施設内容説明書	・ 施設全体の構成と内容、考え方等	—
(イ) 建築諸元	・ 建設物ごとの諸元	—
(ウ) 配置計画図	・ 外構等も含めた全体の配置計画図	—
(エ) 各階平面図	・ 各階平面図	—
(オ) 立面図	・ 立面図 (2面以上)	—
(カ) イメージ図	・ 完成時の施設全体のイメージ図	—
(キ) その他	・ 施設整備にあたり、地域貢献等の取組み、環境等への配慮などがあれば記載してください。	—
4 価格提案書		様式8

※事業提案書や施設計画書は、その内容が分かる資料であれば構いません。例えばイメージ図についても、パース図(透視図)でなくても、完成イメージが分かる資料であれば可とします。

※(エ)事業収支計画書の作成に当たっては、可能な限り詳細な納税額(市税)を記載してください(「〇〇税 ●●円」など)。

第6 選定に関する事項

1 選定方法

選定は、「新鎌ヶ谷駅周辺地区市有地活用の売却等に係る優先交渉権者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）で審査を行い、優先交渉権者及び次点者を決定します。

2 評価方法

選定委員会の審査は、提出された企画提案書類を基に、プレゼンテーション及びヒアリングを実施の上、選定委員会の委員ごとに評価を行い、その平均点（委員の評価点の合計÷委員の人数）が最も高い者を優先交渉権者とします（小数点第2位以下切捨）。

なお、応募事業者が1者のみであっても審査は実施しますが、適切な提案がない場合は、応募事業者数に関係なく「採用する提案の該当なし」とする場合があります。

3 評価基準

審査における評価項目及び配点は「プロポーザル評価項目表」（別表）のとおりとします。なお、合計得点が最も高い者が複数あった場合は、次の順序で順位を決定します。

- ①「まちづくりへの影響」の点数の高い者
- ②選定委員会の委員による協議

4 応募事業者の失格

次のいずれかに該当する場合には、失格とします。

- (1) 応募事業者が資格要件を満たさなくなった場合（共同企業体の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含みます。）
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 契約の履行が困難と認められた場合
- (4) 応募事業者が個別に選定委員会の委員と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合
- (5) 応募事業者がプレゼンテーション及びヒアリングを欠席、若しくは指定した時刻までに参集しない場合。
- (6) 「第4 2 募集する施設」の内容に合致していない場合
- (7) その他、本業務の遂行にふさわしくないと認められた場合

5 ヒアリングの留意事項

- (1) プレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼンテーション等」という。）は、令和7年2月10日（月）または2月12日（水）を予定しています。実施日時及び実施場所については、参加資格要件確認結果通知書にて通知します。

- (2) プレゼンテーション等に使用できる資料は、事前に提出された書類のみとします。提案書にない追加提案や追加資料の配布は禁止ですが、提案された提案内容と同一の図案や模型、写真を用いた説明用パネル等の使用は可能とします。
- (3) プレゼンテーション等は非公開とします。プレゼンテーション等では、応募事業から対象物件ごとに20分以内の事業説明と、選定委員会の委員から30分程度の質疑応答形式によるヒアリングを行います。
- (4) プレゼンテーション等に参加できる人数は、説明者を含め、対象物件毎に5名以内とします（区画1と区画2を提案する場合、区画1で5名、区画2で5名の10名まで参加可能）。
- (5) プレゼンテーションにおいては、プロジェクター、スクリーンを使用できるものとします。なお、パソコン等については事業者において用意してください。

6 審査結果の通知

優先交渉権者選定後、応募事業者全員に「審査結果通知書」により通知するものとします。

また、「審査結果通知書」を受領した者は、通知日から起算して5日以内（土日・祝日を除く）に、書面（任意様式）をもって、市への理由の説明を求められます。

なお、市は、書面にて理由の説明を求められたときは、当該書面の受理日から起算して3日以内（土日・祝日を除く）に、説明を求めた者に対し、書面にてその理由を回答します。

7 審査結果の公表

(1) 公表方法

優先交渉権者選定後、本プロポーザルにおける審査結果を本市ホームページにおいて公表するとともに、まちづくり室窓口において閲覧に供します。

(2) 公表内容

(ア) 業務名

(イ) 審査結果（優先交渉権者の名称及び評価点数、優先交渉権者以外の応募事業者の評価点数）

(ウ) 参加業者数

(エ) 審査経過及び審査委員

(3) 公表内容に係る留意事項

(ア) 優先交渉権者以外の応募事業者の名称は公表しない。

(イ) 優先交渉権者以外の応募事業者の評価点数は点数順で表記する。

第7 契約

1 契約の締結

- (1) 優先交渉権者との間で、契約内容や提案内容に関する協議のうえ、契約を締結します。なお、譲渡の場合、千葉県と鎌ヶ谷市で協議を行う必要があることから、当該協議が調い次第、契約を締結します。
- (2) 優先交渉権者が何らかの理由により、契約を締結できなかった場合は、次点者と協議を開始することとします。

2 契約の解除

本市は、契約を締結した事業者（以下「事業者」という。）が契約書に定める業務を履行しないときは、契約解除通知書を送付のうえ、この契約を解除することができます。また、この契約の解除により本市が損害を受けたときは、事業者がその損害を賠償するものとします。

3 契約不適合責任

契約締結後、対象物件に数量の不足、その他瑕疵（地中障害物等含む。）があっても、事業者は、提案価格の減額若しくは減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

4 対象物件の引渡し及び所有権移転登記

- (1) 対象物件の引渡しは、譲渡の場合は、購入代金の全額が納入されたことを確認した後に、定期借地の場合は、契約保証金の完納を確認した後に、行います。
- (2) 対象物件は、現状有姿のまま事業者に引き渡します。
- (3) 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産の撤去・廃棄・整地等は、事業者の負担により行うものとします。
- (4) 分譲の場合、所有権移転の登記と同時に買戻特約の登記を行います。
- (5) 所有権移転の登記等は、嘱託登記により本市が行いますが、登記に要する一切の費用は、事業者の負担とします。

第8 その他留意事項

- 1 建築物の建設にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を事業者の責任及び負担で行うこととします。
- 2 提案事業の実施にあたって、開発許可申請の手続きによる変更等、止むを得ない事情により、提案内容を変更する場合には、事前に文書により本市に申請し、承認を得ること。ただし、本事業の趣旨に反する変更は認めません。
- 3 電気、ガス、上下水道等の供給施設の引込及び排水施設の整備については、関係機関と十分協議を行うこと。なお、これに伴う必要な申請、費用負担及び工事等は事業者の負担とします。

- 4 本募集要項に定めのない事項は、地方自治法、地方自治法施行令及び鎌ヶ谷市財務規則等の関係法令等に定めるところにより処理します。
- 5 対象物件の隣接地の開発事業において、新鎌ヶ谷駅南北を横断する歩行者専用通路が整備されることから、新鎌ヶ谷駅からの乗り入れが容易となります。

第9 プロポーザルに関する問い合わせ先（事務局）

〒273-0195

千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目6番1号

鎌ヶ谷市 都市建設部 都市計画課 まちづくり室

電話番号 047-445-1433（直通）

電子メール sigai@city.kamagaya.chiba.jp