

ジェット口跡地活用事業

募集要項

令和7年7月10日

流山市

《 目 次 》

I. 募集要項の位置付け	1
1. 事業者募集の趣旨	1
2. 本書の位置付け	1
II. 事業内容に関する事項	2
1. 事業名称.....	2
2. 事業経緯・目的と期待する効果	2
3. 事業用地	6
4. 整備施設.....	7
5. 事業方式（形態）等	8
6. 本事業の契約の枠組み.....	10
7. 事業スケジュール（予定）	11
III. 事業者の募集に関する事項.....	12
1. 事業者の募集及び選定	12
2. 募集スケジュール.....	12
3. 応募の手続き	13
4. 直接対話及び質問の受付.....	16
IV. 応募資格に関する事項	17
1. 応募者の構成等	17
2. 応募者の資格要件.....	17
3. 構成員の制限	18
4. 資格基準日.....	18
V. 提案の選定に関する事項.....	19
1. 選定委員会の設置	19
2. 選定方法.....	19
3. 選定結果の公表	19
VI. 提案に関する条件	20
1. 土地の貸付条件	20
2. 公共施設の賃借付条件.....	22
3. 設計、建設に関する条件.....	23
4. 公共施設及びその他施設の維持管理に関する条件	23
5. 事業実施に係る責任等の分担	23
VII. その他.....	24
1. 本事業者募集の担当窓口	24

1. 募集要項の位置付け

1. 事業者募集の趣旨

流山市（以下、「市」という。）では、東武アーバンパークライン（野田線）江戸川台駅東口の日本貿易振興機構（ジェトロ）江戸川台職員宿舎跡地（以下、「ジェトロ跡地」という）を活用するため、令和6年6月に策定した「ジェトロ跡地活用に係る基本構想」（以下、「基本構想」という。）の実現に向けた公民連携による施設整備・管理について、事業者を公募し選定するものです。

2. 本書の位置付け

市は、令和6年6月に策定した基本構想に掲げる「活用方針」及び「必要な機能に対する具体的な施設候補」のすべてを実現するため、公民連携による施設整備や管理運営の実施にあたり、令和6年11月6日に「江戸川台駅東口周辺地区再整備事業におけるジェトロ跡地活用に係る事業化検討サウンディング調査実施要領」を公表し、個別対話を希望する事業者との意見交換等を行い、交わされた意見を参考に募集要項を策定しました。

この募集要項は、本事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり公表するものであり、本事業への提案参加を希望される事業者は、募集要項の内容を踏まえ、公募に必要な提案書を提出していただくこととなります。

募集要項の別添資料である「設計、建設に関する業務要求水準書」、「維持管理に関する業務要求水準書」、「審査基準書」、「様式集」、「事業契約書（案）」は、募集要項と一体のもの（以下、これらを総称して「募集要項等」という。）とします。

II. 事業内容に関する事項

1. 事業名称

「ジェットロ跡地活用事業」

2. 事業経緯・目的と期待する効果

(1) 経緯

市は、平成17年のつくばエクスプレス開業により交通利便性が飛躍的に向上し、流山おおたかの森駅を中心に都心へのアクセスの良さと自然環境が調和した住みやすいまちづくりを行ってきました。ジェットロ跡地の位置する江戸川台駅は、東武アーバンパークライン（野田線）で流山おおたかの森駅から約4分の場所に位置し、通勤や通学に便利な立地です。駅前には歴史ある商店街があり、飲食店や小売店なども立ち並んでいます。また、路線バスをはじめ、企業バスやスクールバスも多く出入りしており、駅周辺には閑静な住宅街も広がる、落ち着いた住環境と便利な生活施設が揃った地域です。

昭和30年代に街開きが行われた江戸川台エリアは、時代に流れとともに施設の老朽化が進み、市では、江戸川台駅東口について、令和2年3月に策定した都市計画マスタープランにおいて、住民の日常生活を支える地域拠点として、利便性の向上を図るため、江戸川台駅東口駅前広場の再整備や公共施設の再配置を行い、駅周辺の活性化を推進するとしています。

このことから、江戸川台駅東口周辺地区再整備事業を市総合計画に位置付け、再整備の検討に必要な交通量調査や市民アンケート調査の結果などを踏まえ、「江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョン」を令和5年2月に策定しました。当該エリアビジョンでは、『「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくりを。』を目標に定め、ジェットロ跡地の土地利用方針として「江戸川台駅前庁舎、北部地域包括支援センターの行政施設のほか、老朽化した公共公益施設の集約」及び「新たな集客を見込める魅力的な空間の創出」を図るものとしています。

本ビジョンを踏まえ、ジェットロ跡地活用に関する活用方針や必要な機能について定めた「ジェットロ跡地活用に係る基本構想」を令和6年6月に策定しました。本基本構想に基づき、公民連携により民間の創意工夫等を活用した質の高い公共サービスを提供できる施設整備・管理運営を目指しています。

今般、本事業の活用事業者の公募を進めるものです。

(2) 目的

江戸川台駅東口周辺については、周辺の老朽化した公共施設を集約化するため、令和2年に国から購入したジェットロ跡地を活用するものとし、それに加えて、更なる駅周辺の魅力向上を図るとともに、市の財政負担に配慮するため、公民連携による施設整備や管理運営を行うこととしています。また、当該ジェットロ跡地を拠点に、駅前広場や商店街などの周辺についても、民間の創意工夫等を活用した賑わいづくりを行っていくこととしています。これら事業により、『「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくりを。』実現し、江戸川台駅東口周辺地区の再編を行うことを目的としています。

(3) 江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョンについて

交通量調査や市民アンケート調査の結果などを踏まえ、目標や土地利用方針などを定めた江戸川台駅東口周辺地区再整備エリアビジョンを策定しています。当該ビジョンに基づき、駅前広場・ジェット口跡地・商店街通りの3つを核とした駅周辺の再整備を行います。

江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョン

<目標・土地利用方針>

目標：「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくりを。

小 目 標

商店街のかたちが残った
①出会いと交流があるまち

まちなかを回遊・滞留できる
②歩いて楽しいまち

人と車両との交錯が少なく、必要な機能が集約された
③安心・安全なまち

<将来エリアイメージ図>



- ・ジェット口跡地の施設利用者駐車場
- ・スクールバスや企業バスの乗降場

- ・地元との合意形成を図りながら、高齢者や子どもが安心・安全に回遊できる歩行者優先の道路化

- ・江戸川台駅前庁舎、北部地域包括支援センターの行政施設ほか、老朽化した公共公益施設の集約
- ・新たな集客を見込める魅力的な空間の創出

- ・交通需要に対応したロータリーの拡幅
- ・歩行者が滞在しやすく、様々な催し物やイベントができる広場空間の創出

<スケジュール（予定）>

項目	共用開始時期
ジェット口跡地	令和8年度 ⇒ 令和9年度
駅前広場	令和10年度
商店街通り	令和8年度（※）

※地元との合意形成を図りながら進めていきます。

※本内容は、令和5年7月時点のもので、今後、変更となる場合があります。

(4) ジェトロ跡地活用に係る基本構想について

ジェトロ跡地活用については、市民や関係団体等で構成される市民検討会において、活用方針や必要な機能について検討を行い、「ジェトロ跡地活用に係る基本構想」としてまとめました。ジェトロ跡地の活用に関しては、当該基本構想を尊重して進めていくものとします。

●活用方針

豊かなくらしと次世代を育む誰もがつながる場づくり
～多様な行政サービスの提供とみんなの憩いと活動の場～

■活用方針の考え方

- 多様な行政サービスの提供とともに便利で豊かな日常の暮らしを支えるみんなの憩いと活動の場を併せ持つ複合型施設とする。
- 若い世代に選んでもらえる場を目指し、子どもを含め、子育て世代や高齢者まで多世代が交流することや地域で活動することにより、地域全体で子どもを育むことを目指す。
- 誰もが利用しやすいバリアフリー・ユニバーサルデザインとし、また、性別等、年齢、障害の有無、人種、国籍等の違いにかかわらず、様々な背景を持つ人が排除されることなく、気軽に立ち寄れ、地域の住民が自然に交流できるインクルーシブな施設を目指す。敷地内のみならず、駅や駐車場からの動線にも配慮する。
- 住民に親しまれるデザインの建物や広場空間を整備し、駅前として地域の顔となり、子どもたちにふるさととして愛される場所を目指す。
- 公民連携（PPP※）により民間の創意工夫等を活用した質の高い公共サービスを提供できる施設整備・管理運営を行う。

■ジェトロ跡地の活用で解決していく課題

- ① 次世代を担う子どもや若者に来てもらえる場づくり
- ② 住民同士がつながる機会づくり
- ③ 超高齢社会へ対応した支え合う体制づくり
- ④ 高齢者、障害者、子ども他、誰もが過ごしやすい環境づくり
- ⑤ 地域固有の魅力づくり

●必要な機能

- (1) 多様な行政サービスの提供機能
- (2) 日常的な居場所としての滞在機能
- (3) 次世代を担う子どもを含めた多世代交流機能
- (4) 地域活動・文化芸術活動を支援する機能

(5) 本事業に期待すること

本事業を含めた江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョンに基づいた再整備により、江戸川台地域の課題を解決するとともに、エリアの魅力を向上させ、本地域にこれからも住み続けたい、また、若い世代に選んでもらえる場として、新たに來たい住みたいと感じられる場となることを期待しています。

そのためには、本地域の特徴であるゆとりある住環境を活かし、豊かな暮らしにつながる場やコンテンツづくりが求められます。

本事業では、公民連携により事業を実施し、基本構想で示した「活用方針」に基づき、「必要な機能に対する具体的な施設」をすべて実現するとともに、市の財政負担の縮減や質の高い公共サービスの提供の観点から、可能な限り民間活用を促すことを推進します。

具体的には、多目的室などの人々の「交流」につながる施設や、シェアキッチン、工作室、スタジオなど、創作・学び・遊びといったクリエイティブな活動施設を導入し、豊かな暮らしをつくる上で、こうした学びや文化的な施設が多くの人々に活発に利用されるとともに、工作室やシェアキッチン、シェアショップ、展示ギャラリーなどの創作や創業につながる機能について、民間事業者と連携しながら、質の高いサービスを創出することで、これらが地域の活動や商業の活性化の核として機能することを期待しています。

さらに、本施設は、誰もが利用しやすいバリアフリー・ユニバーサルデザインはもとより、性別等、年齢、障害の有無、人種、国籍等の違いにかかわらず、様々な背景を持つ人が排除されることなく、気軽に立ち寄れ、地域の住民が自然に交流できるインクルーシブな施設を目指します。

また、本事業の事業者が、継続的に、地域に根差し、まちの中心となって事業を実施するとともに、本事業と合わせて市が整備する駅前広場や商店街通りと一体となって魅力づくりを先導して実施するエリアマネージャーとしての役割を期待しています。

加えて、地域経済への貢献を重視し、市内事業者との連携を強化することが求められます。具体的には、設計、建設、什器調達、維持管理等において、市内事業者への発注が考慮され、市内経済の活性化に寄与することを期待します。また、導入する民間施設においても、市内事業者を積極的に活用する提案を期待します。これにより、地域に根差した事業の実現とともに、江戸川台地域全体の持続的な発展を促進します。



▲エリア全体のイメージ（鳥瞰）

3. 事業用地

事業用敷地の概要は以下に示すとおりです。

項目	概要
地番	流山市江戸川台東2丁目6番4号
敷地面積	2, 042. 48㎡（駅前広場拡幅後の想定面積）
区域区分	市街化区域
地域地区	第二種中高層住居専用地域
建ぺい率／容積率	60% ／ 200%
高度地区	第二種高度地区(12m)
屋外広告物条例	第5種規制地域
景観計画区域	景観計画区域

※その他、必要な法令・条件については、事業者において調査してください。

4. 整備施設

当該ジェット口跡地に整備・導入する施設は、以下とします。

本施設の整備（建築）形式（1棟の建物又は複数の建物）は事業者提案としますが、本事業の目的に合った提案をしてください。また、本施設の整備については、運営を考慮して提案をしてください。施設の詳細については、「設計、建設に関する業務要求水準書」をご確認ください。

(1) 公共施設

① 集約対象施設

- ・江戸川台駅前出張所
- ・北部地域包括支援センター
- ・江戸川台ファミリーサポートセンター
- ・国際理解サポートセンター
- ・ジョブサポート流山

② 新規施設

- ・防災施設
- ・学習スペース兼ITルーム
- ・インクルーシブスペース（障害など困りごとの解決につながる場）
- ・子育て支援施設

(2) 民間施設

① ライブラリーカフェ

② その他提案民間施設（任意）※¹

※¹ その他施設は、(1)～(4)に掲げる施設を全て整備した上で、余剰がある場合に提案できます。なお、青少年に有害な影響を与える興行・物販・サービスについては認めません。

(3) 公民提案施設※²

- ① 多目的室
- ② シェアキッチン
- ③ 工作室・作業室
- ④ シェアショップ
- ⑤ 展示ギャラリー
- ⑥ スタジオ（防音室）

※² 公民提案施設とは、公共施設又は民間施設のどちらで行うか提案に委ねる施設です。市としては、なるべく民間施設とすることを期待しており、民間施設とした場合は審査において加点をします。

(4) その他施設※³

- ① 駐車施設（施設利用者のための駐車施設）
- ② 共用施設等（廊下・エレベーター等の共用部、外構施設など）
- ③ 広場（屋外・屋上）

※³ その他施設とは、公共施設と民間施設の共用として利用する施設です。原則、民間事業者が所有し、管理運営するものとします。

5. 事業方式（形態）等

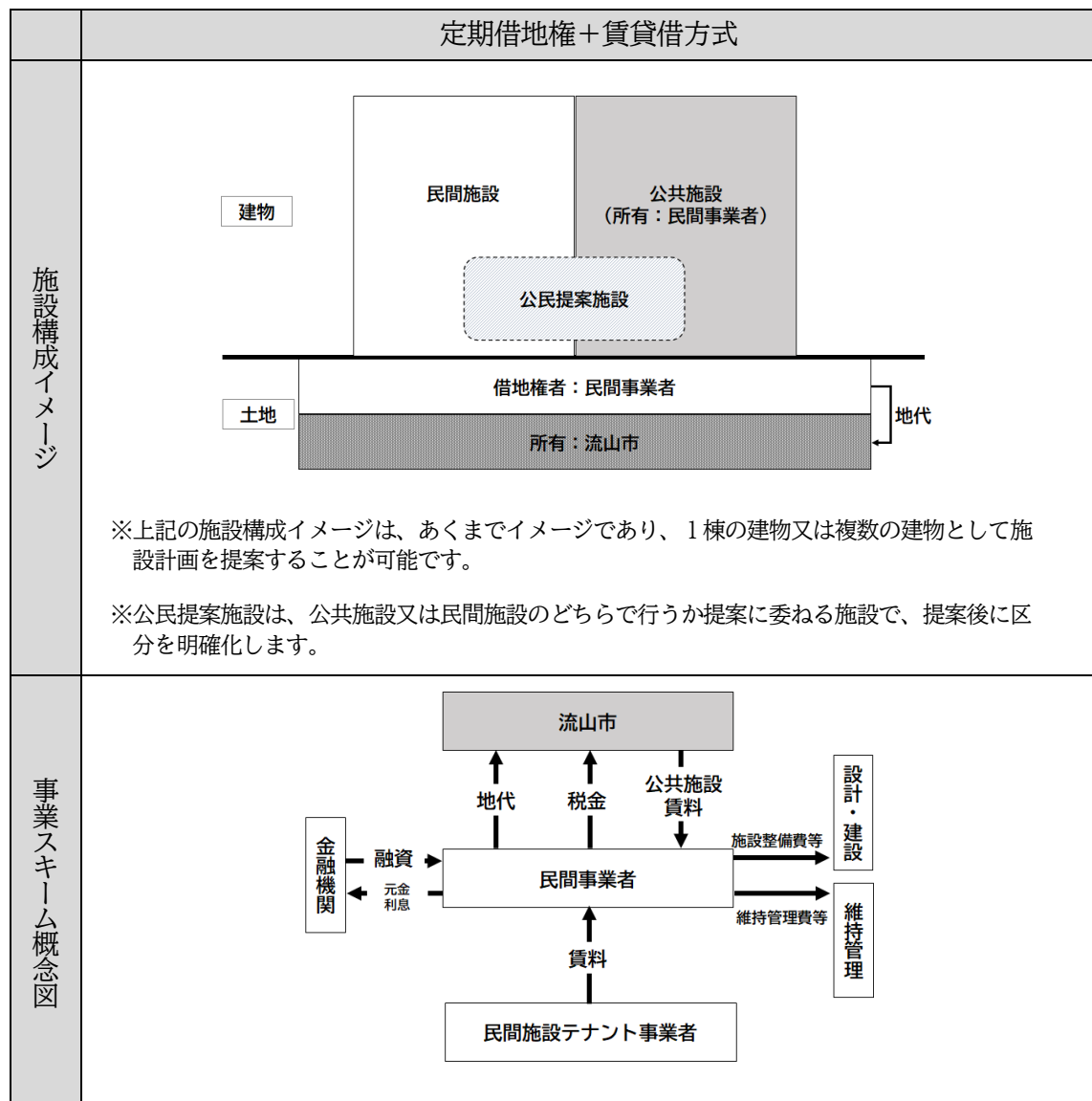
(1) 事業スキーム

①事業手法

本事業は、「定期借地権＋賃貸借方式」での事業実施を予定しています。

「定期借地権＋賃貸借方式」は、市有地全体に定期借地権を設定し、事業者が本施設を設計、建設を行います。また、事業者が施設を所有しながら本施設全体の維持管理及び民間施設の運営を行います。

この場合、市は事業者と公共施設の賃貸借契約を締結し、賃料等として対価を支払います。



②所有者

応募企業又は応募グループの代表企業が、原則、本事業方式における公共施設の建物の所有者となり、市と建物賃貸借契約を締結します。

③借地権者

応募企業又は応募グループの代表企業が、原則、事業用敷地全体の借地権者となり、市と定期借地権設定契約を締結します。

(2) 市と事業者の業務分担

「定期借地権＋賃貸借方式」において想定される市と事業者の業務の役割分担は、次のとおりです。

表 VI-1 業務の役割分担

主要分類		主な業務項目	業 務	
			市	事業者
本施設の 設計、建設業務	公 共 施 設	公共施設部分の性能規定	○	
		設計、建設、工事監理		○
		各種申請及び登記		○
		什器・備品の調達	○	
		解体		○
	上 記 以 外	設計、建設、工事監理		○
		各種申請及び登記		○
		解体（定期借地権設定契約満了後、更地返還する場合）		○
維持管理業務 （保守、修繕・更新、 清掃、警備等）		公共施設の維持管理	【表 1】 参照	
		民間施設の維持管理		○
		その他施設の維持管理※ ₁		○
運営業務		公共施設※ ₂	○	○
		民間施設		○
		その他施設		○

※₁ その他施設の維持管理等に係る費用は、公共施設と民間施設の専有面積割合にて、市が公共施設相当分を負担します。

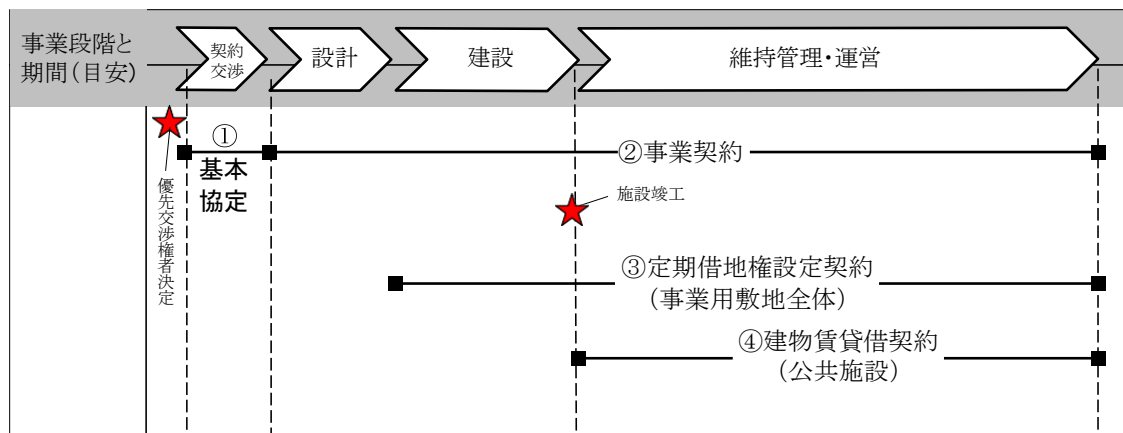
※₂ 公共施設の運営については、今後、可能な施設について、委託又は指定管理制度の導入により、できる限り民間事業者による実施を予定しています。（今回募集する内容には含みません。）運営についても提案してください。また、施設の設計業務及び建設業務については、運営を考慮した計画を提案してください。

【表 1】 公共施設の維持管理細分表

業務項目	業務範囲	業 務		備 考
		市	事業者	
公共施設の 維持管理	建物（躯体）		○	
	空調・電気設備		○	
	什器・備品	○	○	市は、市の設置によるもの及び消耗品の維持管理を行う
	清掃・警備		○	

6. 本事業の契約の枠組み

本事業の各段階における契約形態・期間等は、次のとおりです。



(1) 基本協定

優先交渉権者決定後、速やかに、市と優先交渉権者は、事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。

(2) 事業契約

基本協定の締結後、市と事業者は、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結します。事業契約では、本事業の実施にかかる市と事業者の業務分担・リスク分担等に関する事項等を規定する予定です。

(3) 定期借地権設定契約（事業用敷地全体）

施設の建設着工日までに、市と事業者は、公共施設・民間施設・その他施設の所有及び維持管理を目的とする定期借地権設定契約を締結します。

(4) 建物賃貸借契約（事業者が所有する公共施設部分の床）

公共施設の引渡し予定日までに、市と事業者は、事業者が建設し、所有する公共施設部分の床を賃借するため、賃貸借期間・賃貸料等を定めた建物賃貸借契約を締結します。

7. 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、次のとおりです。

項 目	予定時期
優先交渉権者の決定	令和7年11月下旬
基本協定の締結	基本協定・事業契約のほか事業推進に必要な契約（定期借地権設定契約、建物賃貸借契約）の締結は優先交渉権者決定後、然るべき時期に速やかに行います。
事業契約の締結	
建設工事の着手	事業者の提案に基づく設計・建設期間を踏まえ、契約交渉によって決定する時期
施設竣工予定日	
公共施設の引渡し日 （令和9年度下半期予定）	
事業契約・定期借地権設定契約の終了	事業者の提案に基づき、市と事業者の協議によって決定する時期

Ⅲ. 事業者の募集に関する事項

1. 事業者の募集及び選定

(1) 募集方式

募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から提案を求めることとします。

(2) 事業者の選定

公募により応募者の提案書を受け付け、審査を経て、優先交渉権者を選定します。市は、優先交渉権者を選定するため、「ジェットロ跡地活用事業 事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置します。

選定委員会での選定結果を踏まえ、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。優先交渉権者は、市との協議等を経て、基本協定・事業契約等を締結し、事業に着手します。

2. 募集スケジュール

本事業の募集スケジュールは、次のとおり予定しています。

項 目	予定時期
募集要項等の公表	令和7年 7月10日（木）
直接対話参加申込の締切	令和7年 7月16日（水）
直接対話の実施	令和7年 7月25日（金）
募集要項等に関する質問の締切	令和7年 8月 5日（火）
募集要項等に関する質問への回答	令和7年 8月22日（金）
提案書の受付日	令和7年10月1日（水） ～令和7年10月14日（火） （流山市の休日を定める条例第1条に規定する休日を除く。）
提案書に関するヒアリングの実施	令和7年11月上旬（予定）
優先交渉権者の決定	令和7年11月下旬（予定）
基本協定の締結	基本協定・事業契約のほか事業推進に必要な契約（定期借地権設定契約、建物質貸借契約）の締結は優先交渉権者決定後、然るべき時期に速やかに行います。
事業契約の締結	

3. 応募の手続き

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、市ホームページで公表します。

(2) 追加資料の公表

市は、募集要項等のほか、本募集に関する追加資料を公表することがあります。その場合は、市ホームページに公表します。

(3) 直接対話の実施

事業者は、希望する場合、市と直接対話を行うことができます。詳細は、「4. 直接対話及び質問の受付」の（１）のとおりです。

(4) 募集要項等に対する質問

事業者は、希望する場合、市へ募集要項等に対する質問を行うことができます。詳細は、「4. 直接対話及び質問の受付」の（２）のとおりです。

(5) 提案書等の提出

①提出書類

応募にあたっては、P14の（６）①に示す提案書類を提出してください。

②提案に係る制限事項

P14の（６）① ２）の提案書及び図面集の提出にあたり、応募提案の内容は、次の制限を設けますので、その範囲内での提案としてください。なお、建物を複数棟に分けて建築する場合でも、原則として、公共施設及び民間施設は同時竣工であることが提案条件となります。

- ・ ジェトロ跡地に整備・導入する施設を提案内容に全て含む必要があります。
- ・ 定期借地権による地代の額は、275円/㎡・月以上とします。なお、建設期間中は無償とし、公共施設の引渡し日から発生します。
- ・ 公共施設の賃貸借（その他施設における公共負担割合分※も含む。）に係る公共施設賃料等の上限は、4,677千円/月（税抜き）とします。

※公共負担割合分：公共施設専有面積／（公共施設専有面積＋民間施設専有面積）

(6) 提案書等の提出

提案書等の応募書類は、次のものを提出してください。

なお、各様式の記載方法や提出方法については、様式集の提案書等の作成上の留意点及び、各様式に記載する備考欄等を参照してください。

① 提案書等の応募書類及び提出部数

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
1) 提案書 提出届・資格審査資料	正 本	2-1 ～ 2-5	A4 版縦 ファイル	1
	副 本			1
	添付資料	応募企業（応募グループの場合は構成員全社分）の会社概要（パンフレット、定款、現在事項全部証明書、主要業務実績リスト等）		任意
		応募企業（応募グループの場合は構成員全社分）の決算書（直近 3 期分の貸借対照表、損益計算書、個別注記表） ※ 連結決算を行っている場合は、直近1期分の決算書も提出のこと ※ 会計監査人の監査を得ていない企業については、上記の決算書のほか、販売費及び一般管理費内訳書ならびに製造原価報告書に相当するもの、親会社の連結決算書も提出のこと		
		施設の設計業務を行う企業について、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受けていることを証明する資料		
		施設の建設業務を行う企業について、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築一式工事の特定建設業許可を受けていることを証明する資料		
		維持管理業務を行う企業について、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いることを証明する資料		
2) 提案書及び図面集	正 本	3-1～6-7	A3 版横ファイル	1
	副 本			1 1

CD-R又はDVD-R	上記、「提案書」及び「図面集」のPDFデータを保存したもの	—	—	1
-------------	-------------------------------	---	---	---

② 提出期間

令和7年10月1日（水）から令和7年10月14日（火）とし、各日午前9時から午後4時までとします。（流山市の休日を定める条例第1条に規定する休日を除く。）

③ 提出方法

P24 に示す【担当窓口】に持参してください。

④ 提案書に関するヒアリングの実施

提案書の内容確認のため、応募者に対してヒアリングを実施します。実施時期は、令和7年11月上旬を予定しています。実施日時及び場所については、市から応募者に対して別途通知します。

⑤ 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

⑥ 使用言語及び単位

使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。

⑦ 虚偽の記載をした場合

応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

⑧ 公表等資料の取扱い

市が公表等する資料は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁じます。

⑨ 著作権

提案書等の著作権は、応募者に帰属します。また、応募者の提案書等は、原則、優先交渉権者を選定する目的以外には使用しません。それ以外で使用する場合は、応募者に確認を得て使用します。

なお、提出された提案書は返却しません。

⑩ 内容変更の禁止

誤字等を除き、提出された提案書等の変更は認めません。

⑪ 応募者の複数提案の禁止

応募者は、複数の提出書等の提案を行うことはできません。

4. 直接対話及び質問の受付

(1) 事業者との直接対話

募集要項等の理解促進を深め、市の意図する事業方針・内容等を事業者にご理解頂き、よりよい提案を受付けることを目的として、市と応募予定者のうち希望者との直接対話を実施します。

① 直接対話への参加申込

- ・直接対話への参加申込の締切：令和7年7月16日（水）午後5時まで
- ・提出方法：指定様式（様式1-1）に記入の上、【担当窓口】に電子メールに添付し提出してください。
- ・件名は、「ジェトロ跡地活用事業 直接対話申込●●」（●●は提出企業名）としてください。

② 開催日時

- ・直接対話の開催日時：令和7年7月25日（金）午前9時～12時又は午後1時～5時のうち1時間程度を予定
- ・直接対話への参加申込者に対して、別途市から開催時間を通知します。

③ その他

- ・1社3名以内かつ、グループでの参加を希望する場合は、合計8名までとします。
- ・直接対話は、非公開で実施します。

(2) 募集要項等に関する質問及び回答

募集要項等に質問がある場合は、質問を行うことができます。

① 質問提出の締切及び回答

- ・質問の期間：令和7年7月10日（木）から令和7年8月5日（火）午後5時まで
- ・提出方法：指定様式（様式1-2）に記入の上、【担当窓口】に電子メールに添付し提出してください。
- ・件名は「ジェトロ跡地活用事業 質問 ●●」（●●は提出企業名）としてください。

② 質問に対する回答

回答日：令和7年8月22日（金）予定

回答方法：回答予定日の午後6時までに市ホームページにて公表します。

IV. 応募資格に関する事項

1. 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとします。

- ① 応募者は、本事業に意欲があり、本事業を行う企画力、資本力等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、この場合、代表企業を定めることとします。
- ② 応募企業又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできません。
- ③ 2. 応募者の資格要件を満たすよう、応募者を構成してください。提案書等の提出以降における応募者の資格要件に関わる応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

2. 応募者の資格要件

応募者の資格は次の要件を全て満たしていることとします。

- (1) 応募企業又は応募グループの代表企業は、事業用敷地の借地、提案施設の設計・建設を行い、契約期間中継続して施設を維持管理及び民間施設の運営ができる資力と企画力を有する者であること。
- (2) 公共施設の設計業務を行う企業は、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いること。
- (3) 公共施設の建設業務を行う企業は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- (4) 維持管理業務を行う企業は、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いること。

3. 構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員となることはできません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同項を準用する場合を含む。）に規定する者に該当するもの。
- ② 地方自治法施行令第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）に規定する者に該当するもの。
- ③ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第92条の2及び第142条、第166条及び第180条の5第6項に該当するもの。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請したもので、同法に基づく裁判所からの更生手続きの開始決定がされていないもの。
- ⑤ 国税、県税又は市税を滞納しているもの。
- ⑥ 労働保険（雇用保険・労災保険）及び社会保険（健康保険・厚生年金保険）への加入の必要があるにもかかわらず、その手続きを行っていないもの。
- ⑦ 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号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う団体であること。また、役員に同条第6号に規定する暴力団員がいること。
- ⑧ 地方自治法第244条の2第11項に規定する者に該当するもの。
- ⑨ 本業務を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有しないもの。
- ⑩ 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年を経過しないもの又は申請日前6か月以内に手形又は小切手を不渡りにしたもの。

4. 資格基準日

上記2. の資格要件及び3. の構成員の制限等の確認基準日は、提案書の提出日から基本協定の締結日に至るまでの期間とします。

V. 提案の選定に関する事項

1. 選定委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、提案書の審査を行うため、選定委員会を設置し、最優秀提案及び次点を選定します。

市は、選定委員会の選定結果を基に、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。市は、優先交渉権者との協議が整わない場合、次順位交渉権者と協議します。

2. 選定方法

応募者から提出された提案書等に対して、資格要件、要求水準への適合、企業の財務状況、事業計画（提案事業内容の確実性など）、施設計画等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価します。選定方法の詳細は、「審査基準書」にて提示します。

3. 選定結果の公表

選定結果は、応募者に個別に通知するほか、令和7年11月下旬を目途に市ホームページにて公表します。

VI. 提案に関する条件

1. 土地の貸付条件

(1) 土地の貸付方法等

事業者は、施設の建設着工日までに、定期借地権設定契約を市と締結することとします。
なお、公正証書作成に要する費用は、事業者が負担することとします。

(2) 貸付対象

貸付対象は、事業用敷地全体（2,042.48㎡）とします。

(3) 借地権

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の規定に基づく事業用定期借地権とします。

(4) 借地期間

事業用定期借地権期間は、30年に建設期間を加えた期間とします。

(5) 地代

① 地代の算定

事業者は、借地対象となる事業用敷地面積に提案地代単価を乗じた額を、公共施設の引渡し日から借地期間満了日まで市に対して支払います。定期借地権設定契約期間中にわたる地代総額は、提案地代単価（円/㎡・月）×12（か月）×事業用敷地面積×30年とし、③のとおり改定を行います。

提案地代単価は、次に示す基準地代以上であることを条件に、事業者が提案する額とします。
なお、建設期間中（定期借地権設定契約締結日から公共施設の引渡し日の前日まで）は無償とします。

【基準地代単価：275円/㎡・月】

② 地代の支払方法

事業者は、公共施設の引渡し日から借地期間満了日まで、各「事業年度」を前期（4月1日から9月末日）と後期（10月1日から翌年3月末日）の半期に区分して、地代の各期に相当する金額を、当該「事業年度」の前期及び後期の末日までに、支払うものとします。

なお、事業者の地代支払いが遅延した場合、市は事業者に対し遅延損害金を請求することができます。遅延損害金は、支払日の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ年14.6%の割合で計算した額とし、年365日の日割り計算とします。

③ 定期借地権設定契約における地代の改定方法

定期借地権設定契約日から令和10年4月までの地代額（月額）は表 VI-3（1）のとおり設定し、令和10年4月1日以降の地代については、表 VI-3（2）の方法により改定します。算出された額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てることとします。

定期借地権における地代の改定は、令和10年4月を第1回とし、その後3年度毎

(固定資産税の基準年の翌年度ごと)に改定することとします。

表 VI-3 土地の評価額に基づく改定方法

使用する指標	算定式
土地評価額 (固定資産評価額)	(1) 定期借地権設定契約日から令和10年4月までの地代月額 $= \text{提案地代単価 (円/㎡・月)} \times \text{定期借地権設定敷地面積 (㎡)}$ (2) 令和10年4月以降における改定 ①令和10年4月における改定 $= \text{提案地代月額} \times (\text{改定時の土地評価額} / \text{提案時の土地評価額})$ ②以降3年度ごと(固定資産税の基準年の翌年度ごと) $= \text{前回改定時の地代月額} \times (\text{改定時の土地評価額} / \text{前回改定時の土地評価額})$

(6) 借地権の譲渡・転貸

事業者は、市による事前の書面による承諾を得ることなく、定期借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。

(7) 本施設の抵当権・譲渡等

本施設に対して抵当権を設定する場合並びに、やむを得ない事情によって本施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、市による事前の書面による承諾を要することとします。

(8) 定期借地期間終了時の本施設の取扱い

事業者は、原則、定期借地権設定契約終了日まで、定期借地権設定敷地上の施設その他の工作物を自らの費用負担で撤去し、当該敷地を更地にして市へ返還することとします。

市及び事業者は、定期借地権設定契約の延長や終了に際して必要な事項を決定するために、定期借地権設定契約期間終了日の3年前から協議を行います。

2. 公共施設の賃借付条件

(1) 公共施設の賃借方法等

事業者は、建物賃貸借契約締結予定時期（詳細は事業者から提案された時期に基づき、市及び事業者の協議により定める。）に、建物賃貸借契約を市と締結することとします。

(2) 賃借対象

賃借対象は、建物の公共施設の部分とします。（詳細は事業者から提案された面積に基づき、市及び事業者の協議により定める。）

(3) 賃借期間

賃借期間は、建物賃貸借契約日から30年までとします。（詳細は事業者から提案された期間に基づき、市及び事業者の協議により定める。）

(4) 賃料等

① 賃料の算定

市は、公共施設部分の賃借料及びその他施設のうち公共負担割合分の維持管理業務の対価として、建物賃貸借契約期間中にわたり賃料を支払います。賃貸借契約期間中の賃料の総額は、提案賃料単価（円/㎡・月）×12（か月）×賃借期間とし、④のとおり改定を行うことができるものとします。

提案賃料単価は、公共施設等賃料の上限額以下であることを条件に、事業者が提案する額とします。

【公共施設等賃料の上限額4,677千円/月】
（上記金額には消費税、地方消費税額を含まない。）

② 公共施設の光熱水費

公共施設の電気代、ガス代、水道代等は、賃料とは別に市が負担します。

ただし、公共施設引渡し日前の公共施設部分に係る電気代、ガス代、水道代等は事業者負担とします。

※ 上記の対応を図るため、公共施設部分のみで各負担が明確になるよう、個別のメーター等の設置を必要とします。

③ 賃料の支払方法

公共施設の賃料は、公共施設の引渡し日から発生し、建物賃貸借期間にわたり、提案された賃料を月毎に支払います。

なお、当該月分の賃料を前月末日までに支払います。

④ 賃料の改定

公共施設賃料等は、市及び事業者は、賃借範囲の変更や物価変動等に基づく改定について協議を行うことができるものとします。改定は、賃貸借契約締結日から5年度以降毎に協議を行います。

3. 設計、建設に関する条件

設計、建設に関する条件は、「設計、建設に関する業務要求水準書」に記載している
とおりとします。

4. 公共施設及びその他施設の維持管理に関する条件

公共施設及びその他施設の維持管理に関する条件は、「維持管理に関する業務要求水準
書」に記載しているとおりとします。

5. 事業実施に係る責任等の分担

市と事業者は、優先交渉権者決定後に協議により、事業実施に係る責任の分担を明確にする
こととし、事業契約等において定めます。

なお、現時点で市が検討している内容は、事業契約書（案）を参考にしてください。

VII. その他

1. 本事業者募集の担当窓口

本事業の事業者募集に関する担当窓口は、次のとおりです。

【担当窓口】

流山市 まちづくり推進部 まちづくり推進課 まちづくり推進係

電話：04-7150-6090

FAX：04-7158-9777

E-mail：toshiseibi@city.nagareyama.chiba.jp