

市川市塩浜市有地暫定活用事業
公募型プロポーザル応募要領

令和2年3月

市川市街づくり部街づくり推進課

目 次

1	事業の趣旨	4
2	募集の概要	5
	(1) 事業名称	
	(2) 本件市有地の概要	
	(3) 土地貸付の条件	
	(4) 施設の整備条件	
	(5) 募集提案内容	
	(6) 応募者の資格に関する事項	
	(7) 応募費用	
	(8) スケジュール	
	(9) 応募手続き	
	(10) 応募要領に関する質疑及び回答	
	(11) 提案書の提出	
3	土地貸付及び本件市有地の整備運営に関する条件	9
	(1) 本件市有地の概要	
	(2) 土地貸付の条件	
	(3) 提案に関する条件	
	(4) 関連計画等	
4	応募登録及び提案書に関する書類	11
	(1) 応募登録に必要な書類	
	(2) 提案書に必要な書類	
5	審査の方法及び受託候補者の決定	13
	(1) 受託候補者の決定方式	
	(2) 審査・評価の方法等	
	(3) 事業の中止等	
6	賃貸借契約の締結等	15
	(1) 賃貸借契約の締結等	

卷末資料

1 提出書類様式

- ・応募登録申込書（様式 1）
- ・企業グループ構成調書（様式 1 - 1）
- ・質疑書（様式 2）
- ・提案申込書（様式 3）
- ・年額土地賃貸借料参考見積書（様式 4）
- ・誓約書（様式 5）

2 図面類

- ・位置図（資料 1）
- ・測量図（資料 2 - 1、2 - 2、2 - 3）
- ・土地利用計画図（資料 3）
- ・市川都市計画市川塩浜第 1 期地区地区計画（資料 4）
- ・年額土地賃貸借料の算出方法（資料 5）

1 事業の趣旨

本事業は、本市が塩浜地区に所有する土地（以下「塩浜市有地」という）の有効活用に向け、市場調査による当該地区および周辺地域のポテンシャルの分析、ノウハウの蓄積のため、塩浜市有地の一部を暫定的に活用するものです。

当該市有地は、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の会場である東京や幕張に近く、大会の機運を盛り上げるためのふさわしい場所であることから、大会中はもちろん、大会後においても本市のスポーツ振興や憩いの場・交流の場として地域の活性化に寄与するようなスポーツ施設を整備するものです。

また、多くの市民が集い、交流し、賑わう魅力的な仕掛けづくりとして、イベント等の開催や啓発を通じて、広く市民に還元出来るような空間や施設を併せて整備するものです。

本プロポーザルは、塩浜地区の公益性や周辺環境へ配慮しながら本件市有地の有効利用を図るために、優れたコンセプトを持った施設整備及び公益性に配慮した施設運営を安定的に行える、優れた実行力と豊富な経験・能力を有する民間事業者を特定するために実施するものです。

2 募集の概要

(1) 事業名称

市川市塩浜市有地暫定活用事業

(2) 本件市有地の概要（資料1及び2参照）

- ① 所在地 市川市塩浜2丁目36-4、5
- ② 敷地面積 37,679.55㎡
貸付予定面積 約5,000㎡

(3) 土地貸付の条件（詳細は3(2)土地貸付の条件参照）

- ① 貸付条件 事業用定期借地権（借地借家法第23条第2項）による土地の賃貸借契約
- ② 貸付期間 10年間

(4) 施設の整備条件

- ① スポーツ施設の整備
- ② 公共貢献を有する施設や空間の整備

(5) 募集提案内容

- ・スポーツ施設の事業計画
- ・公共貢献を有する施設や空間の事業計画

(6) 応募者の資格に関する事項

- ① 応募する民間事業者（以下「応募者」という。）の資格要件は次のとおりとする。
 - ・単独（単体）で応募する企業及び企業で構成されるグループ（以下「企業グループ」という。）の各企業は、日本の法律に基づく法人格を有するものとする。
 - ・企業グループによる応募の場合は代表者を選定し、その代表者が応募に係る諸手続きを行うものとする。
- ② 以下に該当する者は、企業及び企業グループ（以下「企業等」という。）の構成企業となれないものとする。
 - ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
 - ・手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は本事業の公表日前6ヶ月以内に、手形、小切手を不渡りした者。
 - ・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なされていない者。
 - ・民事再生法（平成8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なされていない者。
 - ・本事業の公表日から事業者決定日までの間において、市川市から競争参加資格停止の措置を受けている状態にある者。
 - ・警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者として、国の調達事案に関し排除要請があり、当該状態が継続している者。

- ・ 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）第3条各号に規定する中小企業等協同組合にあたるもの（以下「組合」という）が入札参加申請をした場合における当該組合の理事が所属する他の法人若しくは個人。
 - ・ プロポーザルに参加しようとする者との間に「特定関係にある会社同士の入札参加制限基準」に規定する資本関係又は人的関係がある者。
 - ・ 市川市建設工事等請負業者等競争参加資格停止基準（昭和50年12月13日施行）別表第1及び別表第2に掲げる措置要件のいずれかに該当する事実の発生が判明し、当該事実により適正な契約履行の確保が困難となるおそれがあると認められる者
 - ・ 法令等に基づく営業停止命令又は業務停止命令を受けている者。
 - ・ 税を滞納している者。
- ③ 事務担当責任者に申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係がある者を配置でき、これを証明する書類の写し（健康保険被保険者証等）を提出できる者

(7) 応募費用

本応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

(8) スケジュール（スケジュールについては変更になる場合もあります。）

令和2年3月16日～	応募要領の配付
令和2年3月16日～3月23日	質疑の受付
令和2年3月25日	質疑の最終回答日
令和2年3月16日～3月23日	応募登録申込
令和2年3月25日	参加資格確認の通知
令和2年3月26日～4月3日	提案書の提出
令和2年4月6日～	ヒアリング、提案審査決定
令和2年4月13日（予定）	受託候補者公表
令和2年4月～	土地賃貸借契約の締結

(9) 応募手続き

① 応募要領の配布

- ア 期間 令和2年3月16日（月）～
- イ 時間 9：00～17：00 ※土日・祝日は除く
- ウ 場所 市川市街づくり部街づくり推進課
〒272-0033 市川市市川南2丁目9番12号
（市川南仮設庁舎1階）
電話047-712-6328（直通）

※市川市のホームページからのダウンロードも出来ます。配布期間中は日時の制限はありません。

<https://www.city.ichikawa.lg.jp/cit02/1111000099.html>

② 応募登録手続

応募者は、次により応募登録をすること。応募登録申込書を提出し、市が認めた応募者のみが提案に参加することができる。なお、書類の提出は、事前に電話予約

のうえ持参又は郵送すること。

ア 期間 令和2年3月16日（月）～令和2年3月23日（月）

イ 時間 9：00～17：00 ※土日・祝日は除く（持参の場合）
（郵送は最終日必着）

ウ 場所 2（9）①と同じ

エ 登録料 無料

③ 参加資格の通知

参加資格の有無について、参加確認通知書を令和2年3月25日（水）午後5時までに電子メール又はFAXにて送付する。

③ 応募登録申込後の変更又は辞退

- ・応募者が企業グループの場合、代表企業の変更は認めない。ただし、企業グループ構成調書（様式1-1）に記載したその他の構成企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合、応募者は提案書提出期限の最終日までに文書（任意様式とする）を市に提出し、承認を得るものとする。
- ・登録を辞退しようとする場合、応募者は提案書提出期限の最終日までに書面（任意様式とする）を市に届出るものとする。

(10) 応募要領に関する質疑及び回答

① 質疑の受付

質疑は質疑書（様式2）を用い、提出方法は、持参、郵送又はメールによること。

ア 期間 令和2年3月16日（月）～令和2年3月23日（月）

イ 時間 9：00～17：00 ※土日・祝日は除く（持参の場合）
（メールの場合、最終日の午後5時で締め切ります。郵送は最終日必着。）

ウ 場所 2（9）①と同じ

電子メール：machi@city.ichikawa.lg.jp

② 回答方法

- ・質疑回答は、市川市街づくり部街づくり推進課ホームページ上で随時行う。
- ・企業名及び代表者の記入の無い質疑書には回答しない。
- ・質疑回答書は、本応募要領と同等の効力を有するので、質疑をしなかった者もホームページを確認の上、提案書を作成すること。
- ・電話、対面等の口頭による質疑には応じない。
- ・回答書における質疑者の情報は非公表とする。
- ・回答の内容は本応募要領と同様に扱う。
- ・再質疑は認めないものとする。

③ 最終回答日 令和2年3月25日（水）まで

(11) 提案書の提出

提案書の書類提出は、事前に電話予約のうえ持参又は郵送すること。

① 提出方法

ア 期間 令和2年3月26日（木）～令和2年4月3日（金）

イ 時間 9：00～17：00 ※土日・祝日は除く（持参の場合）
（郵送は最終日必着）

ウ 場所 2(9)①と同じ

② 注意事項

- ・一応募者が複数の提案を行うことは認めない。複数の提案書を提出した場合は全て無効とする。
- ・提案申込にあたっては、期限を厳守すること。
- ・提案書提出期間終了後の提案書の再提出、訂正は認めない。
- ・提案書は返却しない。
- ・市は提出された提案書を審査・評価の目的以外には使用しない。ただし、応募者が承諾したときは、この限りではない。

3 土地貸付及び本件市有地の整備運営に関する条件

(1) 本件市有地の概要

- ① 地名地番 市川市塩浜2丁目36-4、5
- ② 貸付面積 約5,000㎡
※貸付面積については提案内容の実施に必要な範囲のみを貸付面積とすることができる。(3(2)⑦参照)
- ③ 用途地域 近隣商業地域(容積率200%、建ぺい率80%)
- ④ 防火地域 準防火地域

(2) 土地貸付の条件

- ① 貸付方法 事業用定期借地権(借地借家法第23条第2項)による土地の賃貸借契約
(公正証書作成に係る費用は事業者の負担とする。)
- ② 貸付期間 10年間
- ③ 契約保証金 年額土地賃貸借料の100分の10以上の額
ただし、市川市財務規則第117条第2項及び第3項各号に該当する場合は契約保証金を免除することができるものとする。
- ④ 賃貸借料 本件市有地の年額土地賃貸借料(円/年)を見積額とし、原則としてその見積額による契約とする。(資料5参照)
見積に当たっては、1㎡あたり賃貸借料の最低額を、営利用の部分(6,566円/年、非営利の部分は3,752円/年)に設定する。
この額に満たない額では受託候補者とならない。
- ⑤ 土地の貸付及び返還
契約締結日の翌日に、市は事業者に土地を貸付けるものとする。
契約が終了する時点で、事業者は自己の責任により土地を原状に復し、返還するものとする。
なお、契約締結前に各種手続き等により、土地の調査、揭示等が必要な場合は、市の了解を得て行うものとする。
- ⑥ 貸付期間の延長
契約の終了時に於ける塩浜地区のまちづくりの進捗状況等により、市及び事業者は貸付期間の延長について協議できる。
- ⑦ 貸付面積の変更条件
当該市有地の敷地は形状が不整形であるため、事業者は敷地の一部だけを使用することができることとし、この場合には、使用する敷地面積を貸付面積とする。
なお、貸付面積を確定するために必要な用地測量は、事業者の負担により実施する。

(3) 提案に関する条件

- ① 建築物等の整備は、「市川都市計画市川塩浜第1期地区地区計画」(資料4参照)に合致したものであること。なお、当地区計画における3号壁面線は、防潮堤としての機能を持っているため、最終的な形態については確保するものとする。(資料3「土地利用計画図」参照)

- ② 区画道路４・５号（資料３「土地利用計画図」参照）は未開放としている。開放時期は未定であるため、当該部分を出入口とすることは出来ない。当該道路以外から出入口を設置するものとし、切り下げは新たに設けないこと。
- ③ 当該敷地内において、千葉県工事ヤードとして使用している部分がある。（資料３「土地利用計画図」参照）当該部分は貸付部分と出来ない。また、工事車両が区画道路４・５号を使用し出入りするため、車両交錯には十分注意した計画とすること。
- ④ 当該敷地内に、行徳近郊緑地へ海水を循環させている暗渠管がある。（地中３ｍ程度に位置している）当該部分には建築物を建築することは出来ない。（資料３「土地利用計画図」参照）
- ⑤ 土地利用のために必要となる造成工事に係る経費は、事業者の負担とする。
- ⑥ 当該敷地を含む市川塩浜第１期土地区画整理事業地内は電線共同溝が整備されている。（資料３「土地利用計画図」参照）宅内への引き込みは未完了である。
- ⑦ 事業者は、施設の整備運営を行うにあたって、関係法令、条例及び応募要領等を遵守するとともに、関係行政機関の指導に従うこと。
なお、事業実施に必要な許認可等の手続きは、自らの責任と負担で行うこと。

（４）関連計画等

- ①市川市総合計画「I&Iプラン２１」
<https://www.city.ichikawa.lg.jp/pla01/1541000004.html>
- ②市川市都市計画マスタープラン
<https://www.city.ichikawa.lg.jp/cit01/1111000009.html>
- ③東京２０２０オリンピック・パラリンピックプロジェクトin市川市
<http://www.city.ichikawa.lg.jp/pla01/1111000185.html>
- ④市川市景観基本計画
<https://www.city.ichikawa.lg.jp/cit01/1111000044.html>
- ⑤市川市行徳臨海部基本構想
<https://www.city.ichikawa.lg.jp/gyo06/1111000007.html>
- ⑥塩浜まちづくり基本計画
<https://www.city.ichikawa.lg.jp/gyo06/1111000008.html>

4 応募登録及び提案書に関する書類

(1) 応募登録に必要な書類

- ① 応募登録申込書【様式1】 1部
- ② 企業等に関する書類（構成企業毎）【様式自由】 各3部（原本1部、写し2部）
 - ア 定款、商業・法人登記簿謄本（3ヶ月以内）
 - イ 会社案内、事業経歴書などの企業概要、事業実績
 - ウ 納税証明書（市税の滞納がないことの証明書、県税の未納の税額がない証明書、消費税及び地方消費税及び法人税の未納の税額がない証明書）
 - エ 過去3ヶ年の決算書又はこれに代わるもの
- ③ 企業グループ構成調書（単独企業で応募する場合は不要）【様式1-1】 1部
 - ア 代表者の印鑑証明（1ヶ月以内）
- ④ 応募者の資格に関する事項（2(6)）を満たしている旨の誓約書【様式5】
- ⑤ その他、市が必要とする書類の提出を応募登録後に求めることがある。

(2) 提案書に必要な書類

- ① 提案申込書【様式3】 1部
- ② 年額土地賃貸借料参考見積書【様式4】 2部（原本1部、写し1部）
- ③ 事業計画書（A4版又はA3版） 各2部
形式は問わないが、以下の事項を明記すること
 - ア 事業計画趣旨説明書
 - ・事業計画全般についての基本的考え方
 - イ 事業概要
 - ・地域特性、事業の概要、開発計画、当事業の強みなど
 - ウ 事業のビジョン
 - ・事業運営の将来像、組織及び人的体制など
 - エ （建築物を建築する場合）建築設計の方針
 - ・建築計画全般についての基本的考え方（周辺環境への配慮・工期・暫定性についての方針を含む。）
 - オ 各事業の計画
 - ・各施設（スポーツ施設、公共貢献を有する施設や空間）の考え方
 - ・営利部分・非営利部分の考え方（各部分の面積、1㎡あたり賃貸借料、使用料等徴収の有無、額、イベント開催等、収支計画等）
- ④ 施設計画図書 各2部
 - ア 基本設計図（縮尺は適宜）
 - ・完成予想図
 - ・配置図
 - ・各階平面図（建築物を建築する場合）
 - ・立面図（最低2面）（建築物を建築する場合）
 - ・動線計画図
 - イ 事業スケジュール（契約締結から施設オープンまで）
 - ウ 整備事業費
 - エ 工事費概算見積

- ・設計費、整備（建築工事）費、設備工事費などの内訳を示した合計見積金額
- ⑤ 施設管理・運営計画 各2部
- ・管理主体、体制、各施設（スポーツ施設、公共貢献を有する施設や空間）の計画、
営利部分・非営利部分の計画等
- ⑥ その他、市が必要とする書類の提出を求めることがある。

5 審査の方法及び受託候補者の決定

(1) 受託候補者の決定方式

市が設置する選考委員会において、「評価項目」を総合的に審査・評価し、当該事業の目的及び内容に最も適した事業者を選考する

(2) 審査・評価の方法等

① 審査方法

ア. 提出書類及びヒアリングとそれに対する質疑応答を勘案し、選考委員の評価を踏まえ、受託候補者1者及び受託候補次席者1者を特定する。

ヒアリングの日時は、提案書提出締め切り後に通知する。

イ. 参加申請者が1者であっても評価を行い、受託候補者として適当でないと認められる場合には、受託候補者として特定しないことがある。

② ヒアリング

ア. ヒアリングの進め方

1) 1者10分以内とする。

2) 出席しない場合は参加意思がないものとみなし、原則として選考の対象としない。

3) ヒアリングは非公開とする。

4) 説明の際には、提案書をスクリーンに映写することができる。

5) スクリーンへの映写は提案書および提案書を切り取りや拡大したもののみとし、同提出書類に記載されていない事項の記述は認めない。

6) USBメモリ等により、説明用のファイルを持参すること。

7) ファイル形式は、PDFあるいはパワーポイント2016 (.pptx)のみとする。

8) 任意資料や模型等の持ち込みは不可とする。

9) パソコン・プロジェクタ・スクリーン・マイクは市側で用意する。

イ. 出席者

1) ヒアリングへの出席者は様式1「事務担当責任者」に記載された者とし、当該企業より事務担当責任者を含み3人以内の出席を認める。

2) 応募者が企業グループの場合は、代表企業から出席すること。この場合の人数についても3人以内とする。

ウ. その他

参集日時や議事進行については、様式1「連絡先」に記載された電子メールアドレスに別途通知する。

③ 評価項目

評価基準は以下のとおりとする。

なお、基準点（100点満点換算で60点）に満たない者は、受託候補者等に特定しない。

提出書類等	評価項目	評価の視点	配点
提案書	スポーツ施設の整備部分に係る ・事業計画 ・施設計画 ・施設管理・運営計画	・的確性 ・具体性 ・安全性 ・機能性 ・効果性 ・暫定性	60
提案書	公共貢献を有する施設や空間の整備部分に係る ・事業計画 ・施設計画 ・施設管理・運営計画	・公共性 ・安全性 ・効果性	30
ヒアリング	・ヒアリング	・取り組み姿勢 ・的確性	10
合 計			100

※1 評価得点が同点となり、評価得点からは受託候補者または受託候補次席者もしくはその両方を選定できない場合は、当該者のみを対象として選考委員会全員による投票を行い、受託候補者等を選定する。

投票による得票数が同数により受託候補者等を選定できない場合は、委員長が受託候補者等を選定する。

④ 結果通知

審査の結果について、令和2年4月13日（月）（予定）に様式1「連絡先」に記載された電子メールアドレスに通知する

(3) 事業の中止等

① 事業の中止等

本件事業の実施が困難となる事情が生じた時は、中止又は延期する場合がある。その場合において、申込を行った者及びその関係者が損失を受けても、本市は賠償の責任を負わない。

② 無効となるプロポーザル

下記のいずれかに該当する場合、その参加者のプロポーザルは無効となる。

- 1) 企業等が応募者の資格要件等を満たさなくなった場合
- 2) 提出書類に虚偽の記載がある場合
- 3) 提出期限を過ぎて提出書類が提出された場合
- 4) 選考委員会委員と不正な接触をした場合
- 5) 著しく信義に反する行為をした場合
- 6) 評価の公平性に影響を与える行為があったと認められる場合
- 7) その他、本要領に違反した場合

6 賃貸借契約の締結等

(1) 賃貸借契約の締結等

① 契約手続き

- ・選考により、最も優れた提案者と認められたものを受託候補者とし、契約の交渉を行う。
- ・受託候補者として特定されたことをもって契約が成立するわけではなく、事業計画に基づく事業の実施に関する事項、建築物等の建設工事・工程に関する事項、事業用定期借地権等の土地の賃貸借に関する具体的な事項、その他市が必要と認める事項等について協議を行い、計画等を確定した後に見積書を徴収し、最低額以上であることを確認した後に、契約書の取り交わしをもって契約締結となる。その際、市の判断により提案条件や内容について一部修正する場合がある。
- ・受託候補者から見積書を徴収した結果、不調となった場合、また、受託候補者に事故等があり、見積書の徴収が不可能となった場合は、受託候補次席者を契約の交渉、見積書の徴収の相手方とする。
- ・受託候補者の責めにより各種手続きなどが不調となり、契約締結や施設の開業ができない事態となっても市は責任を負わない。

② その他

- ・受託候補者は次の事項に該当した場合、受託候補者ではなくなる。
 - ア 正当な理由なく各種手続きを行わないなど、契約締結を遅延させた場合
 - イ その他本要領に違反した場合

様式 1

令和 年 月 日

市川市塩浜市有地暫定活用事業 応募登録申込書

市川市長

住 所 _____

企 業 名 _____

代表者氏名 _____ 印

市川市が実施します市川市塩浜市有地暫定活用事業に関し、応募登録の申し込みをいたします。

添付書類	①企業等に関する書類 ②企業グループ構成調書（単独企業での応募の場合は不要） ③誓約書	
事務担当責任者	企 業 名	
	所属・役職名	
	氏 名	
	連 絡 先	住所 電話 E-mail

※ 1 応募者が企業グループの場合、「企業名」は代表企業名とし、「代表者氏名」は代表企業の代表者氏名を記入すること。また、様式 1 - 1 「企業グループ構成調書」を提出すること。

※ 2 「事務担当責任者」は代表企業から選出すること。

企業グループ構成調書

代表企業	住 所	〒
	企 業 名	
	担当部署名	
	担当者名 連絡先	電話
グループ構成企業	住 所	〒
	企 業 名	
	担当部署名	
	担当者名 連絡先	電話
	住 所	〒
	企 業 名	
	担当部署名	
	担当者名 連絡先	電話
	住 所	〒
	企 業 名	
	担当部署名	
	担当者名 連絡先	電話
	住 所	〒
	企 業 名	
	担当部署名	
	担当者名 連絡先	電話

令和 年 月 日

質 疑 書

市川市長

企 業 名 _____

代表者氏名 _____

所 在 地 _____

連絡先 担当部課名 _____

担当者名 _____

電話番号 _____

E-mail _____

市川市塩浜市有地暫定活用事業に関し、下記について質疑がありますので提出します。

質疑項目	応募要領頁 (頁 行目)
内 容	

※ 1 質疑項目については、本様式 1 枚につき 1 問とすること。

※ 2 2 問以上ある場合は、質疑項目及び内容の部分だけを別紙にして添付すること。

令和 年 月 日

提 案 申 込 書

市川市長

企業又は代表企業

住 所 _____

企 業 名 _____

代表者氏名 _____ 印

構成企業

住 所 _____

企 業 名 _____

代表者氏名 _____ 印

住 所 _____

企 業 名 _____

代表者氏名 _____ 印

住 所 _____

企 業 名 _____

代表者氏名 _____ 印

市川市が実施します市川市塩浜市有地暫定活用事業に関し、別添のとおり年額土地賃貸借料参考見積書等を添えて提案の申し込みをいたします。

※ 添付書類

- ・年額土地賃貸借料参考見積書
- ・事業計画書
- ・施設計画図書
- ・施設管理、運営計画
- ・その他必要とする書類

様式 4

年額土地賃貸借料参考見積書

令和 年 月 日

市川市長

企業又は代表企業

住 所

企 業 名

代表者氏名

印

市川市塩浜市有地暫定活用事業に関し、本件市有地の年額土地賃貸借料について、下記の金額をもって見積額とします。

記

	億	千万	百万	拾万	万	千	百	拾	円
金額									

※ 金額はアラビア数字（0、1、2、3・・・）とし、訂正はしないこと。

※ 数字の頭に「¥」を記入すること。

様式 5

誓 約 書

令和 年 月 日

市川市長

企業又は代表企業

住 所

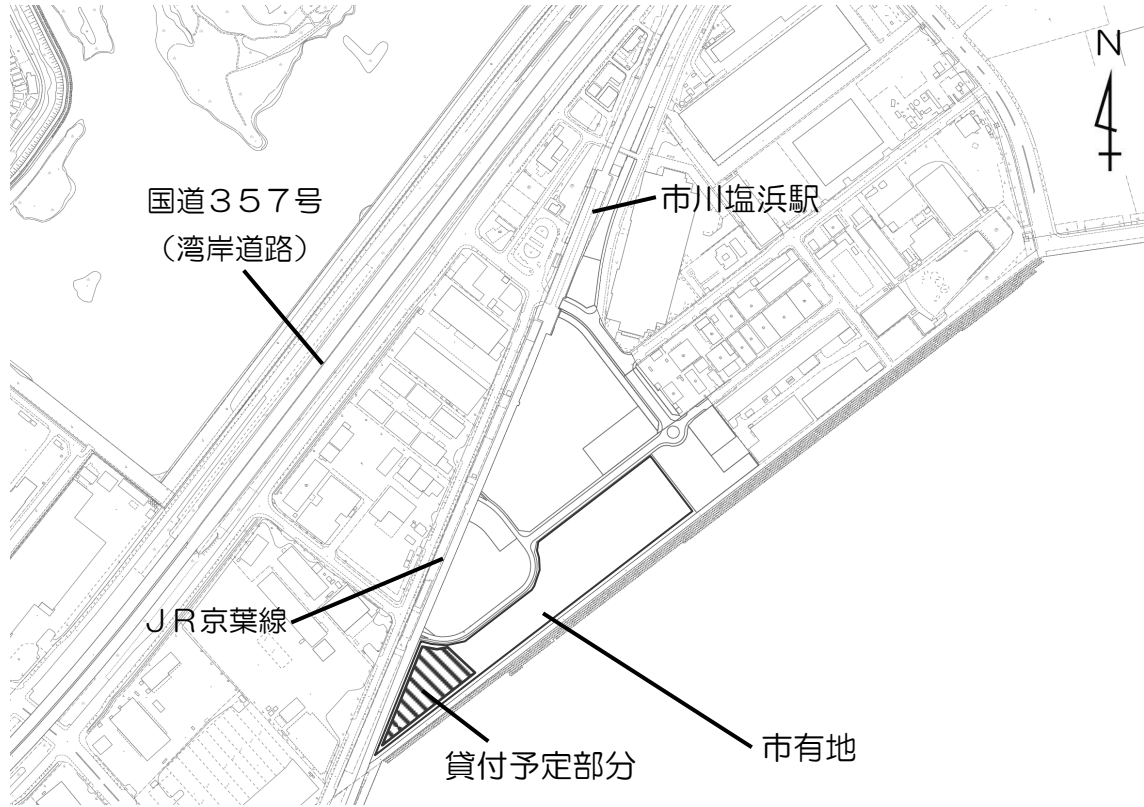
企 業 名

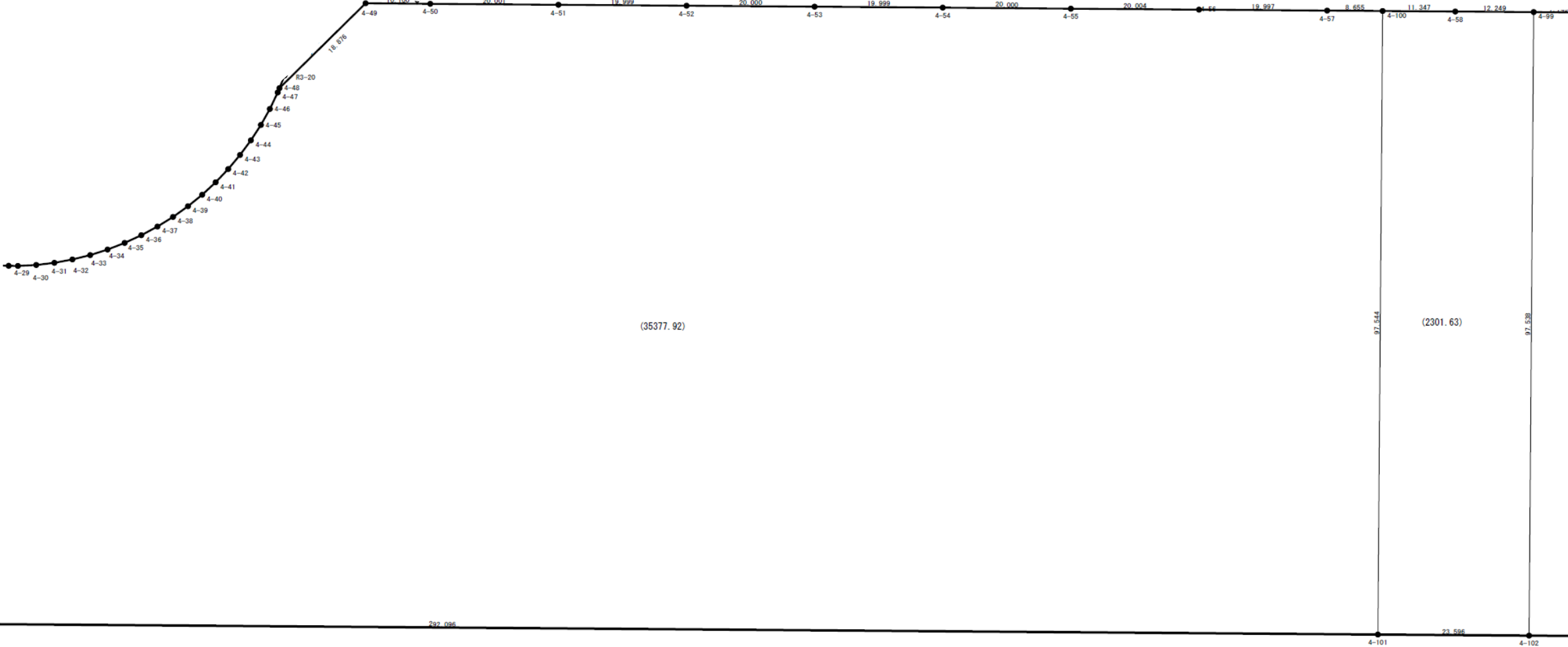
代表者氏名

印

私は、市川市塩浜市有地暫定活用事業に応募するにあたり、同要領に定める応募者の資格に関する事項を満たしていることを誓約します。

位置図





座標一覽

資料2-3

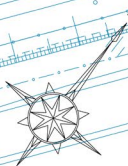
点名	X座標 m	Y座標 m	辺長 m	方向角
HW-1	-37662.106	7904.431		
HDK.64	-37540.432	8062.586	199.543	52-25-40
HDK.65	-37525.695	8081.744	24.170	52-25-53
4-101	-37347.587	8313.256	292.096	52-25-41
4-100	-37270.275	8253.778	97.544	322-25-41
4-57	-37275.555	8246.920	8.655	232-24-26
4-56	-37287.749	8231.071	19.997	232-25-33
4-55	-37299.946	8215.215	20.004	232-25-52
4-54	-37312.135	8199.358	20.000	232-27-04
4-53	-37324.329	8183.507	19.999	232-25-46
4-52	-37336.525	8167.656	20.000	232-25-29
4-51	-37348.723	8151.808	19.999	232-24-54
4-50	-37360.920	8135.956	20.001	232-25-27
4-49	-37367.073	8127.946	10.100	232-28-11
4-48	-37385.792	8125.515	18.876	187-23-58
4-47	-37386.501	8125.727	0.740	163-21-10
4-46	-37389.294	8126.339	2.859	167-38-27
4-45	-37392.120	8126.778	2.860	171-10-12
4-44	-37394.975	8127.034	2.866	174-52-34
4-43	-37397.833	8127.114	2.859	178-23-48
4-42	-37400.697	8127.013	2.866	182-01-11
4-41	-37403.544	8126.733	2.861	185-37-01
4-40	-37406.368	8126.272	2.861	189-16-17
4-39	-37409.156	8125.635	2.860	192-52-12
4-38	-37411.899	8124.827	2.860	196-24-48
4-37	-37414.585	8123.849	2.859	200-00-25
4-36	-37417.208	8122.699	2.864	203-40-27
4-35	-37419.753	8121.388	2.863	207-15-15
4-34	-37422.217	8119.925	2.866	210-41-59

点名	X座標 m	Y座標 m	辺長 m	方向角
4-34	-37422.217	8119.925		
4-33	-37424.571	8118.309	2.855	214-28-09
4-32	-37426.817	8116.550	2.853	218-04-01
4-31	-37428.964	8114.651	2.866	221-29-33
4-30	-37430.974	8112.617	2.860	225-20-24
4-29	-37432.856	8110.462	2.861	228-52-07
4-28	-37433.728	8109.329	1.430	232-25-00
4-27	-37443.916	8096.071	16.720	232-27-35
4-26	-37456.114	8080.221	20.000	232-25-07
4-25	-37468.307	8064.367	20.000	232-26-13
4-24	-37480.496	8048.512	19.999	232-26-52
4-23	-37490.634	8035.354	16.611	232-23-11
4-22	-37491.562	8034.159	1.513	232-10-05
4-21	-37493.273	8031.679	3.013	235-23-51
4-20	-37494.866	8029.119	3.015	238-06-27
4-19	-37496.330	8026.482	3.016	240-57-43
4-18	-37497.657	8023.776	3.014	243-52-37
4-17	-37498.846	8021.002	3.018	246-47-56
4-16	-37499.899	8018.175	3.017	249-34-14
4-15	-37500.812	8015.304	3.013	252-21-32
4-14	-37501.577	8012.390	3.013	255-17-25
4-13	-37502.201	8009.446	3.009	258-01-58
4-12	-37502.671	8006.470	3.013	261-01-31
4-11	-37502.996	8003.478	3.010	263-48-02
4-10	-37503.171	8000.463	3.020	266-40-41
4-9	-37503.194	7997.453	3.010	269-33-44
4-8	-37503.068	7994.436	3.020	272-23-29
4-7	-37502.788	7991.427	3.022	275-18-59
4-6	-37502.357	7988.438	3.020	278-12-19

点名	X座標 m	Y座標 m	辺長 m	方向角
4-6	-37502.357	7988.438		
4-5	-37501.784	7985.475	3.018	280-56-42
4-4	-37501.066	7982.549	3.013	283-47-14
4-3	-37500.201	7979.667	3.009	286-42-24
4-2	-37500.064	7979.286	0.405	289-46-39
4-1	-37499.582	7968.651	10.646	272-35-42
HW-10	-37500.468	7968.280	0.961	202-43-15
HW-9	-37518.902	7960.567	19.983	202-42-18
HW-8	-37537.389	7952.867	20.026	202-36-44
HW-7	-37555.982	7945.335	20.061	202-03-10
HW-6	-37574.493	7937.815	19.980	202-06-33
HW-5	-37593.129	7930.582	19.990	201-12-44
HW-4	-37611.809	7923.401	20.013	201-01-40
HW-3	-37630.468	7916.235	19.988	201-00-34
HW-2	-37649.202	7909.164	20.024	200-40-43
HW-103	-37656.745	7906.384	8.039	200-13-54
HW-1	-37662.106	7904.431	5.706	200-01-00

点名	X座標 m	Y座標 m	辺長 m	方向角
4-99	-37255.892	8272.483	12.249	232-28-24
4-58	-37263.353	8262.769	11.347	232-24-29
4-100	-37270.275	8253.778	97.544	142-25-41
4-101	-37347.587	8313.256	23.596	52-25-40
4-102	-37333.199	8331.958	97.538	322-25-40
4-99	-37255.892	8272.483		

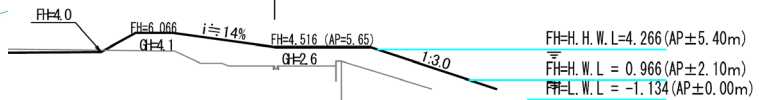
土地利用計画図



凡 例	
	宅 地
	公 共 施 設 (道路・広場)
	公 園
	土 地 区 画 整 理 事 業 区 域

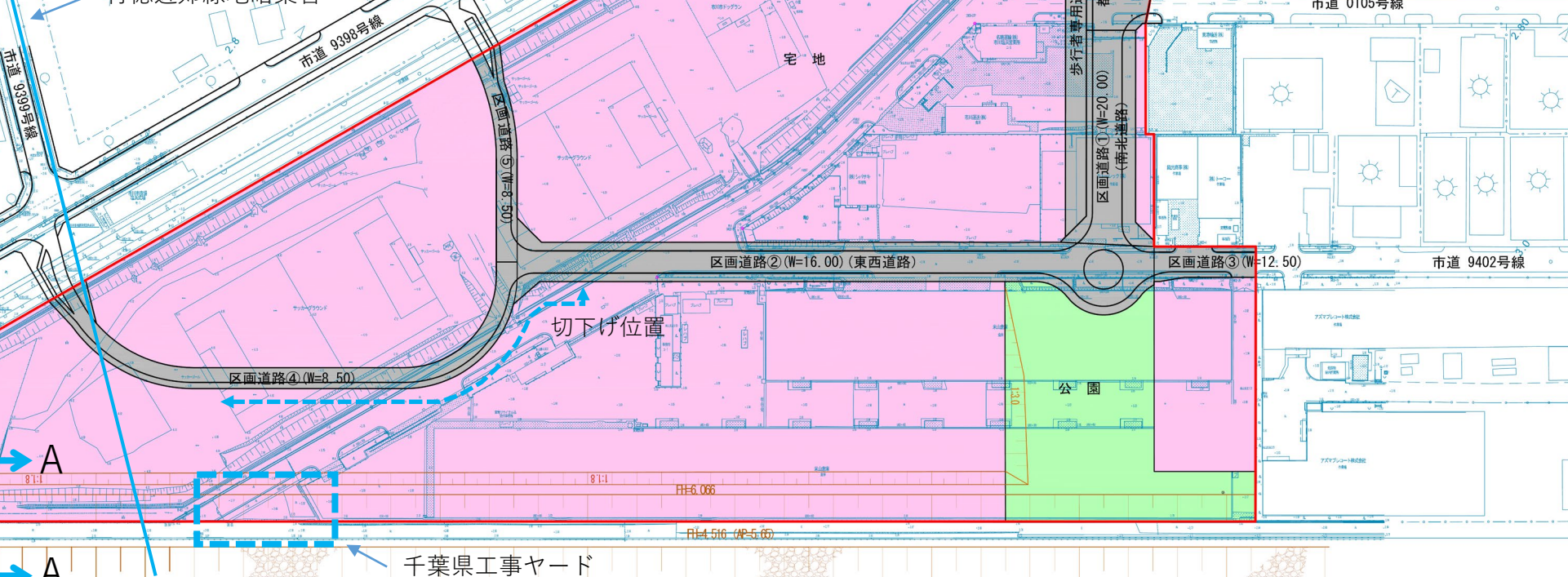
A-A断面

施工地区界



※堤体部の形態を示すものであり、
現況地盤を示すものではない。

行徳近郊緑地暗渠管



資料4

市川都市計画地区計画の決定(市川市決定)

都市計画市川塩浜第1期地区地区計画を次のように決定する。

名称		市川塩浜第1期地区地区計画				
位置		市川市塩浜二丁目の一部				
面積		約11.3ヘクタール				
地区計画の目標		<p>本地区は市の臨海部にある工業地帯に位置しており、地区北側はJR京葉線市川塩浜駅に隣接するとともに、国道357号線や首都高速湾岸線が通る交通の利便性が高い地区である。また、東京湾の最奥部に位置しており、前面には三番瀬の海辺が広がり、千葉県により自然石による傾斜護岸の整備が進み、海辺を感じられる環境が整いつつある。</p> <p>そのため、土地区画整理事業により公共施設等の整備を行うとともに、交通利便性の良さや海辺の立地特性を活かした魅力的な市街地として整備を図るべく、地区計画を導入することにより、適切な土地利用を誘導し、賑わいのある商業地の形成を図ることを目標とする。</p>				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>A地区 臨海部の地域拠点としてさらなる魅力を高めるために、健全かつ合理的な土地の高度利用を図り、商業・業務施設や宿泊施設の他、自然を楽しむ健康増進施設等を誘致することで賑わいの創出に寄与する土地利用を図る。</p> <p>B地区 既存工業の操業環境を維持し、地区外との調和を図ることにより良好な都市環境の形成を図る。</p>				
	地区施設等の整備の方針	<p>区画道路・公園・広場等の基盤施設を整備し、自然環境と安全性・防災性に配慮する。区画道路の整備により地区内の交通を円滑に処理して地区外との連絡を強化するとともに、JR京葉線市川塩浜駅と海を結ぶ道路や歩行者専用道路、公園を一体的に配置することで、海辺を感じることができる魅力ある都市景観の形成を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1) 土地の高度利用を促進し、地域拠点にふさわしい賑わいと海を感じることができる魅力ある都市景観の形成を図る。 2) 建築物の用途制限を定め、商業・業務施設及び宿泊施設等を誘導することで、建物の用途間の有機的な連携により賑わいの創出を図る。 3) 建築物の敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地細分化による土地利用の悪化防止を図る。 4) 建築物の壁面の位置の制限を定めることにより、自然環境への配慮や快適な歩行者空間を確保する。</p>				
地区施設の配置及び規模		種類	名称	延長	幅員	備考
		道路	区画道路1号	約90メートル	20.0メートル	
			区画道路2号	約250メートル	16.0メートル	
			区画道路3号	約50メートル	12.5メートル	
			区画道路4号	約220メートル	8.5メートル	一方通行
			区画道路5号	約90メートル	8.5メートル	一方通行
			区画道路6号	約200メートル	4.0メートル	歩道部分
			歩行者専用道路	約210メートル	8.5メートル	
公園、緑地、広場 その他の公共空地	名称	面積			備考	
	広場	約1,900平方メートル			市川塩浜駅前の位置に配置すること。	
	公園	約6,300平方メートル				
地区の区分	区分の名称	A地区			B地区	
	区分の面積	約10.6ヘクタール			約0.7ヘクタール	
地区整備計画	建築物の用途の制限	<p>本地区内においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 建築基準法別表第2(以下「別表第2」という。)(イ)項第1号から第3号に掲げるもの 2) 別表第2(ニ)項第6号に掲げるもの 3) 別表第2(ホ)項第2号(ゲームセンターを除く)に掲げるもの 4) 別表第2(ヘ)項第2号及び第5号に掲げるもの 5) 別表第2(ト)項第4号に掲げるもの 6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号及び第5項に掲げるもの 7) 集会場(ただし、葬儀の用に供するものに限る。) ただし、市長が公益上必要と認めたものは、この限りでない。</p>				
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000平方メートル ただし、市長が公益上必要と認めたものは、この限りでない。</p>				
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱までの距離の最低限度は、下欄各号のとおりとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物は、この限りでない。 1) 地盤面下にある建築物の部分 2) 市長が公益上必要と認めたもの</p> <p>1) 1号壁面線については、鉄道敷境界からの距離は2メートルとする。 2) 2号壁面線については、道路境界からの距離は2メートルとする。 3) 3号壁面線については、海岸保全区域境界からの距離は11メートルとする。 4) 4号壁面線については、道路境界からの距離は2メートルとする。ただし、建築物の高さが15メートルを超える部分については、道路境界から5メートルとする。 5) 隣地境界については、敷地境界からの距離は1メートルとする。</p>				

	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	隣地境界における壁面の後退を除き、壁面の位置の制限として定められた限度 の線と敷地境界線との間の土地の区域において、 1) 自転車駐车用工作物、自動販売機を設置してはならない。 2) 歩行者が支障なく通行できるような状態にする。	
	建築物等の形態または 意匠の制限	市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。	

「区域、地区整備計画区域、地区施設及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：土地区画整理事業により商業地への土地利用転換を図り、賑わいのある地域拠点の形成と魅力ある都市景観の形成を図るため、地区計画を決定する。

資料 5

年額土地賃貸借料の算出方法

(例)

	営利用部分整備用地	非営利用部分整備用地	営利用部分整備用地 + 非営利用部分整備用地
市有地	6,566 円/m ² (見積最低額) × 2,500.00 m ² = 16,415,000 円	3,752 円/m ² (見積最低額) × 2,500.00 m ² = 9,380,000 円	16,415,000 円 + 9,380,000 円 = 25,795,000 円
年額土地賃貸借料			25,795,000 円

※ 営利用部分整備用地、非営利用部分整備用地共に見積最低額とし、各用地を 2,500 m²ずつ貸付面積として使用した場合