**資料3**
第2回協議会資料
平成 30 年 5 月 31 日

# 東京大学生産技術研究所附属千葉実験所跡地に関する民間提案募集

＜募集要項（1 次募集）＞
（案）

DRAFT

平成 30 年6月
東京大学

DRAFT

# 目次


０．　はじめに ..... 1
１．　募集概要 ..... 2
1.1 民間提案募集の目的 ..... 2
1.2 民間提案募集（1次募集）の実施体制 ..... 3
1.3 前提条件 ..... 4
1.4 募集する提案内容 ..... 7
1.5 対話の方法 ..... 9
1.6 提案内容の取り扱い ..... 9
２．　民間提案募集（１次募集）に関する手続き ..... 10
2.1　民間提案募集（1次募集）のスケジュール ..... 10
2.2　募集要項の配布 ..... 10
2.3　民間提案募集に関する説明会 ..... 10
2.4　提出書類の様式等 ..... 11
2.5　質問の受付および回答の公表 ..... 11
2.6　参加資格申請書類の受付 ..... 11
2.7　参加資格審査結果の通知 ..... 12
2.8　提案書の受付 ..... 12
2.9　対話事業者への通知 ..... 12
2.10　応募の辞退 ..... 12
2.11　応募の無効 ..... 12
2.12　その他 ..... 12
３．　参加資格要件 ..... 13
3.1 基本的な要件 ..... 13
3.2 応募者の構成 ..... 13
3.3 応募者の資格要件 ..... 13
3.4 応募者の制限 ..... 13
3.5 グループで応募する場合の構成員の変更 ..... 13
４．　提案内容の審査および検討 ..... 14
4.1 基本的な考え方 ..... 14
4.2 選考会の体制 ..... 14
4.3 対話事業者決定の流れ ..... 14
4.4 対話事業者の権利等 ..... 14
4.5 審査の主な視点 ..... 15


DRAFT

## O. はじめに

国立大学法人東京大学は、平成29年度に東京大学生産技術研究所附属千葉実験所を東京大学柏キャンパスへ移転することを決定しました。平成 31 年度中には全ての建築物を解体する予定です。

平成28年6月に、移転に伴う東京大学生産技術研究所附属千葉実験所の跡地（以下、東大キャンパス跡地）の有効活用を目的に、千葉市および千葉大学と共同で「東京大学生産技術研究所附属千葉実験所の跡地地用に係る三者懇談会」を設置し、平成29年10月には、まちづくりの基本方針や都市基盤整備のあり方、土地利用の方向性等をとりまとめた「東京大学生産技術研究所附属千葉実験所の跡地利用に係るまちビジョン」（以下、「まちビジョン」という）を策定しました。

「まちビジョン」では、東大キャンパス跡地の開発において留意すべき事項をふまえ、以下の6つの基本方針を設定し、土地利用ゾーニングの方向性等を示しています。

① 「文教のまち」にふさわしい都市機能の導入
② 「みどり」豊かな都市軸の形成
③ 「地域拠点」としてふさわしい都市デザイン
④ 地域の活力、生活利便性、QOL の向上に貢献する機能の誘導
⑤ 周辺地域と一体となったコミュニティの醸成・促進
⑥ 災害時への対応

平成30年度 3 月、「まちビジョン」の実現に向けて、「東京大学西千葉キャンパス跡地利用協議会」を設置し、協議会は、東大キャンパス跡地の利用に関して必要な事項について協議し、「（仮称）東京大学西千葉キャンパス跡地利用計画」（以下、「跡地利用計画」という）の策定することを目的としています。

今後、跡地利用の検討を進めるにあたり、民間需要を広く把握した上で、跡地利用計画の策定を行うことの重要性を認識しており、東大キャンパス跡地に関心のある事業者の皆様から、「まちビジョン」を踏まえた土地利用計画等をご提案いただくため、ご関心のある民間事業者から幅広く提案を募集する民間提案募集を実施させていただくことになりました。

本事業に関心のある事業者の皆様におかれましては、ぜひとも、積極的に東大キャンパス跡地利用に関してご提案いただきますよう、よろしくお願いいたします。

DRAFT

# 1．募集概要

## 1.1 民間提案募集の目的

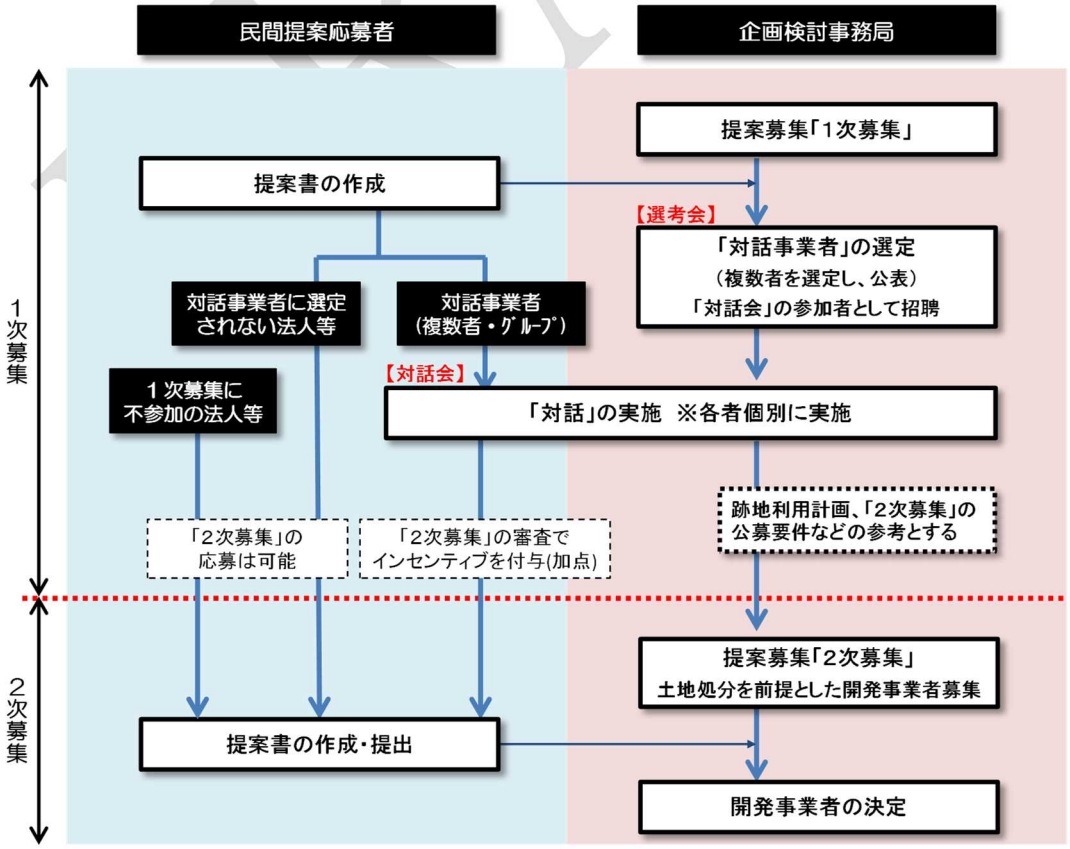
今回実施する民間提案募集は、今後、東大キャンパス跡地を土地取得し、事業を実施する意向がある民間事業者から事業の提案を求めるものです。

「まちビジョン」に基づく具体的な提案を行った民間事業者と対話を実施することで、今後の「跡地利用計画」の策定や「開発事業者募集（2次募集）」（以下、「2次募集」という）の公募に係る条件等の参考とすることを目的に、「民間提案募集（1 次募集）」（以下、1次募集」という）として実施するものです。

- 今回の1次募集への提案および対話を行う事業者（以下、「対話事業者」という）の意見等は、今後の2次募集の募集要項等に可能な範囲で参考とする予定です。
- 対話事業者としての決定が、平成 31 年度以降に実施する2次募集での優先交渉権になることはありません。
- ただし、今回の1次募集で「対話事業者」に選定された事業者は、2次募集の審査において、一定のインセンティブ（加点等）を付与します。

  加点等の方法等については、2次募集の事業者選定方式（プロポーザル方式、総合評価入札方式など）とあわせて、2次募集の募集要項に反映します。なお、具体の加点等の内容は、2次募集の審査時による配点合計の 10%を上限に、1次募集の提案内容や対話への貢献度等をふまえ、対話事業者に個別にお知らせする予定です。
- 今回の1次募集への応募の有無にかかわらず、2次募集に参加することは可能です。

図表 1 「対話事業者」および開発事業者決定までの流れ



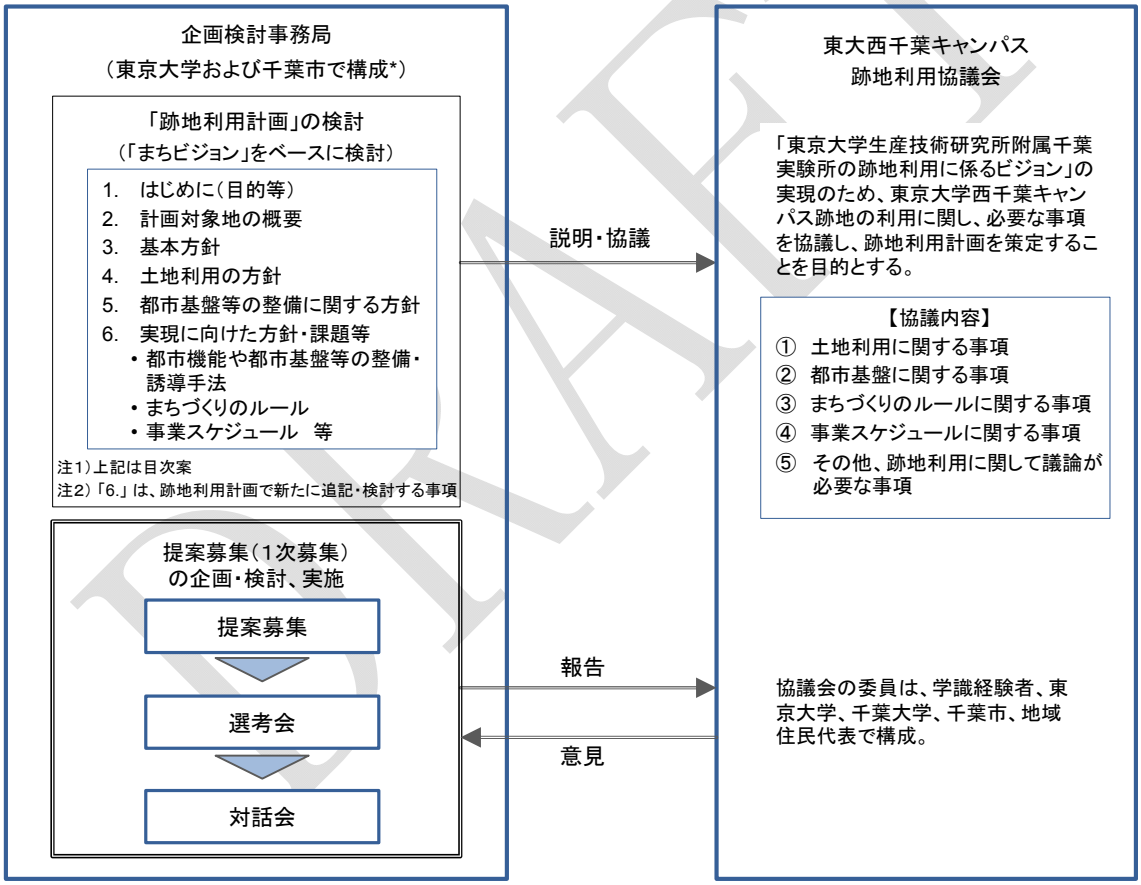

DRAFT

## 1.2 民間提案募集（1次募集）の実施体制

1次募集は、東京大学が実施します。事業者から応募された提案書をもとに、今後設置する予定の対話事業者選考会（以下、「選考会」という）において対話事業者を決定するとともに、対話事業者との対話会（以下「対話会」という。）を個別に実施します。（図表 2 左下・二重枠線内参照）1次募集に基づく選考会および対話会等の全体の総括については、東京大学および千葉市で構成する「企画検討事務局」が行います。なお、跡地利用計画の検討など千葉大キャンパスと一体的に検討することが合理的な事項については、千葉大学を含めて協議する場を企画検討事務局に設けることとします。

応募された提案書については、企画検討事務局が協議会に報告します。協議会の委員は学識経験者、東京大学、千葉大学、千葉市、地域住民代表で構成しています。

図表 2 「跡地利用計画」検討等の実施体制
※2 重線の中が 1 次募集に関するスケジュール




* :「跡地利用計画」の検討などについては千葉大学も参加し検討を行う。

DRAFT

## 1.3 前提条件

### 1.3.1　提案募集の対象地の位置と提案を求める範囲

1 次募集において、提案を求める対象地の範囲は、現在の東大キャンパス跡地と千葉大学キャンパスの一部を交換した後の土地（約 7.5ha）全体とします。

なお、提案する民間事業者が自ら事業を実施する区域は概ね 2ha 以上とします。また、一部区域の提案も可能ですがその場合は自ら事業者として実施する部分と自らは実施しない（他者による実施を期待する）部分が判別できるよう工夫し、コンセプトや都市機能・基盤については、自らの事業を核に、全体の価値を高める観点で提案を行ってください。

図表 3　民間提案募集（１次募集）で提案を求める範囲（交換後、青色の網掛け部分）

図表 4　東大キャンパス跡地（交換後）の面積および法令上の制限等

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 名　称 | 東京大学生産技術研究所附属千葉実験所跡地 | | | |
| 所在地 | 千葉県千葉市稲毛区弥生町7番2、7番3、221番3、2番1内 | | | |
| 土地の状況 | 地 目 | 学校用地　その他 | 面 積（交換後） | 75,289.97 ㎡（概測数量） |
| | 用 途 | 大学キャンパス敷地 | 【参考】交換前 | 97,775.25 ㎡（実測数量） |
| 法令上の制限 | 都市計画 | 市街化区域 | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| | 地域地区 | 第一種高度地区（20m） | 指定建ぺい率 | 60% |
| | 日影規制 | 4時間・2.5 時間 | 指定容積率 | 200% |
| | その他 | 現在の千葉大学キャンパス部分には、千葉大学西千葉キャンパス地区地区計画（建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度等）が定められている | | |

図表 5 現在の東大キャンパス跡地と千葉大西千葉キャンパスの位置

### 1.3.2　上位計画等

（東大キャンパス跡地に関する情報等）

① 東京大学生産技術研究所附属千葉実験所の跡地利用に係る基本方針（まちビジョン）
https://www.u-tokyo.ac.jp/fac01/shisan_00002_j.html

② 「千葉市新基本計画（特に稲毛区）（計画期間：平成 24 年度～33 年度）」（平成 24 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/sogoseisaku/sogoseisaku/kikaku/new-gplan.html

③ 「千葉大学キャンパスマスタープラン 2017」
http://www.chiba-u.ac.jp/campusplanning/cmp2017.html

（その他の上位計画等）

④ 「千葉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（平成 28 年 2 月変更）
https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/documents/01_seikaiho_280212.pdf

⑤ 「千葉市都市計画マスタープラン（全体構想）」（平成 28 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/2016_masterplan.html

⑥ 「千葉市景観計画」（平成 22 年 12 月）
https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/keikan/toshikeikan/keikannkeikaku.html

⑦ 「千葉市緑と水辺のまちづくりプラン」（平成 24 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/ryokusei/midorinokihonkeikaku.html

⑧ 「千葉市環境基本計画（計画期間：平成 23 年度～33 年度）」（平成 23 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/kankyo/kankyohozen/somu/kihonkeikak.html

### 1.3.3　都市基盤

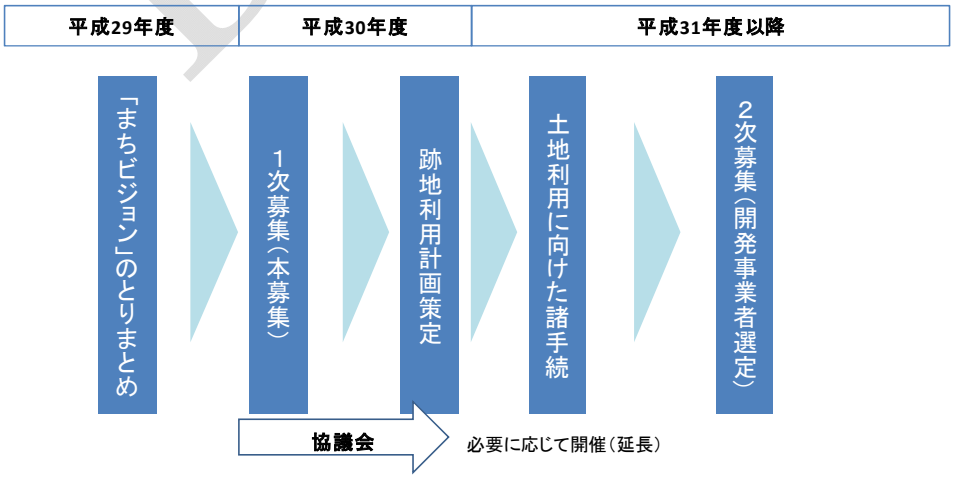
地区内道路や公園等の開発に必要な都市基盤については、提案する土地利用を踏まえ、提案してください。

### 1.3.4　整備手法

整備手法は未定ですが、提案する事業計画に必要となる都市基盤の整備については、開発行為等、事業者が自ら基盤整備や造成工事を行う手法を想定しています。

### 1.3.5　事業者選定スケジュール

図表 6 今後の進め方




※詳細は「第一回 跡地利用協議会資料 資料 3 今後跡地利用の進め方について」参照のこと

DRAFT

## 1.4 募集する提案内容

＜民間事業者に求める提案内容＞

- 「まちビジョン」を踏まえた提案内容としてください。
- 土地利用計画等は、「法令上の制限」や「上位計画等」等を踏まえて提案してください。ただし、土地利用の制限の緩和等を行うことで、より質の高いまちづくりへの有効な提案が可能な場合に限り、事業者としての計画の配慮事項などを、「②土地利用計画」等に付した上で、提案することも可能とします。なお、今回の提案や対話により、制限の緩和等について約束するものではありません。
- 提案する民間事業者が自ら事業を実施する区域は、概ね 2ha 以上とします。自ら事業者として実施する部分と自らは実施しない（他者による実施を期待する）部分が判別できるよう工夫してください。
- 求める提案内容の記載の必須・自由区分、配点の対象か否かは以下のとおりとします。

| 項目 | 記載 | 配点対象 |
|---|---|---|
| ◎ | 必須 | 配点の対象 |
| ○ | 自由 | 配点の対象 |
| △ | 必須 | 配点の対象外 |
| ▲ | 自由 | 配点の対象外 |

①企画提案の事業コンセプトや考え方（提案場所を含めた跡地全体提案も可）

◎ 事業コンセプト・考え方

- 跡地全体もしくは一部（概ね 2ha 以上）を利用する事業者の立場から、跡地全体の魅力を高め、周辺地域への波及効果が期待できると思われる、跡地全体のあるべき姿を提案してください。
  ※特に、「まちビジョン」に示している「『文教のまち』にふさわしい都市機能の導入」、「地域の活力、生活利便性、QOL の向上に貢献する機能の誘導」、「周辺地域と一体となったコミュニティの醸成・促進」の観点から実施可能な内容を中心に、公共・公益的な都市機能（施設やサービス等）の提案を期待します。
- 事業計画（事業者として自らが実施する意向がある提案について、以下の内容等をお示しください。）
  - ✧ 導入する都市機能
  - ✧ 土地利用に関する諸元（利用用途毎の土地利用面積等）
  - ✧ 建築物に関する諸元（敷地面積、延べ床面積(用途毎)、容積率、階数、建物高さ、構造等） 等
- 都市基盤整備の考え方を事業計画の実現性を高める観点からお示しください。

○ 地域貢献の考え方：地域への貢献や周辺環境に配慮した事項をお示しください。

②土地利用ゾーニング

◎ 文教のまちをリードする多機能ゾーン：文教のまちにふさわしい都市機能に関する提案、

DRAFT

千葉大学との連携が期待できる機能の提案

◎ まちの骨格を形成する緑の軸ゾーン：千葉大学との都市機能の両立の配慮、緑地等の維持管理に係る提案、オープンスペースや歩行者軸の提案

※とくに東大キャンパス跡地の既存の緑を活かす（保全、移植）観点から、「緑地ベルト」の整備とあわせて、事業者として自らが実施可能な活用方法や維持運営手法等について考え方等をお示し下さい。

◎ 質の高いライフスタイルを実現する地域コミュニティゾーン：地域コミュニティの醸成を図る提案、生活利便機能や生活支援サービスの提案

③都市基盤

○ 緩衝帯となる「緑地ベルト」の整備：敷地内の緑化など、まち全体の魅力向上につながる提案

※とくに千葉大学キャンパスとの調和に配慮した空間を形成する観点から、同キャンパスとの緩衝帯となる「緑地ベルト」の整備に係る考え方をお示しください。

○ 歩行者動線、オープンスペース等の確保：周辺地域内外を含んだ歩行者空間の提案、オープンスペースの確保等に関する提案

○ 災害時への対応：当該地域および周辺地域の防災性向上に関する提案

○ 都市デザイン：景観の形成に向けた考え方の提案、景観形成における民間事業者としての役割やまちづくりのルール等についての提案。

○ 区画道路や公園等の整備方針：開発に必要な道路・公園等の都市基盤の整備内容の提案

④事業の実現性について

◎ 事業の考え方：事業の実現性を示すため、現在考えられている各施設・基盤（区画道路や「緑地ベルト」等）の整備主体やスケジュールの考え方、（自らの提案によって交通渋滞等の発生が予想される場合）交通集中への対応に配慮した提案についてお示しください。

△ 用地取得の考え方：用地取得費の前提となる考え方や用地取得の前提条件

※記載が困難な場合は、その理由についてもお示しください。

▲ 資金計画等：投資額（用地取得費、施設整備費等）、投資回収方法、事業収支計画等の資金計画の考え方

⑤その他

▲ 必要な措置：「まちビジョン」および質の高いまちづくりを進める観点から、土地利用の制限の緩和等を有効とする提案を行う場合、その内容および理由を記載してください。また周辺への配慮事項や地域への貢献内容等をお示しください。

▲ 跡地利用の進め方：事業スケジュールや今後の対話の進め方、2次募集等に関する意見や提案があれば記載して下さい。

DRAFT

## 1.5 対話の方法

対話会では、対話事業者に提案内容について説明していただいた上で、対話を行います。対話は事業者ごとに個別に行うものとし、提案の特徴等に応じて論点を設定します。また、対話は、平成 30 年度中に、1事業者あたり1～2回行う予定です。なお、対話の時期については別途決定するものとし、対話に係る対話事業者の費用については各対話事業者の負担とします。

## 1.6 提案内容の取り扱い

### 1.6.1 著作権

応募者が提出した提案書の著作権およびその他の知的財産権は、それぞれの応募者に帰属します。ただし、跡地利用に係る検討や資料作成等において、東京大学および千葉市が無償で使用できることとします。

### 1.6.2 選考結果の公表

応募状況（応募件数）および選考の結果について、対話事業者の法人名等は、東京大学のホームページで公表します。なお、提出された提案書については原則非公表としますが、選定された対話事業者の「提案概要書」は跡地利用協議会および東京大学のホームページにおいて公表します。

1次募集への応募に係る応募者の費用については各応募者の負担とします。

DRAFT

## 2．民間提案募集（1次募集）に関する手続き

### 2.1　民間提案募集（1次募集）のスケジュール

図表 7　民間提案募集（1次募集）のスケジュール

| | | 予定（参考） |
|---|---|---|
| 1)募集要項の配布 | A 月 a 日(●) ～A 月 d 日(●) | *公表(A 月 a 日)から 14 日間* |
| 民間提案募集に関する説明会 | A 月 b 日(●)午後●時～(場所) | *公表から 7 日後程度* |
| 2)質問の受付および回答の公表 | 受付:A 月 a 日(●)～A 月 c 日(●) | *公表から 10 日間* |
| | 公表:A 月 e 日(●) | *質問受付終了から 14 日後* |
| 3)参加資格申請書類の受付 | A 月 d 日(●)～A 月 f 日(●) | *公表から 14 日後、7 日間* |
| 4)参加資格審査結果の通知 | B 月 g 日(●) | *申請書類受付〆から 7 日後* |
| 5)提案書の受付 | C 月 h 日(●)～C 月 i 日(●) | *公表から 70 日後、3 日間* |
| 6)選考会の開催 | D 月上旬(予定) | *提案書受付〆から 14 日後* |
| 7)対話事業者への通知 | D 月上旬(予定) | *選考会から 7 日後* |
| 8)対話会の実施 | D 月下旬～(予定) | *通知から 17 日後* |

### 2.2　募集要項の配布

- 配布期間:平成 30 年 A 月●日(●)～
- 配布時間:午前 10 時～午後 5 時(土・日曜日、祝日は配布しない)
- 配布場所:国立大学法人東京大学財務部資産課
  （〒113-8645　東京都文京区本郷 7-3-1　本部棟内）
- また、本民間募集要項は、上記の配布期間、東京大学のホームページに掲載します。
  【ホームページアドレス】
  https://www.u-tokyo.ac.jp/@@@@/　確定次第記載。

### 2.3　民間提案募集に関する説明会

- 開催日時:平成 30 年 A 月 b 日(●) 午後●時～午後●時
- 開催場所:国立大学法人東京大学 ・・・・・・・・・(会議室等)
  （〒113-8645　東京都文京区本郷 7-3-1　●●●）
  ※募集要項の配布場所とは会場が異なりますので、ご注意ください。
- 説明会参加には事前申込が必要です。様式●「説明会参加申込書」を平成 30 年 A 月●日(●) 正午までに電子メールにより提出すること。
  提出先:国立大学法人東京大学財務部資産課
  電子メール:・・・・・・@mail.u-tokyo.ac.jp
- 説明会では原則質問は受付いたしません。質問については、「2.5　質問の受付および回答の公表」をご参照ください。
- 説明会参加時には、公共交通機関をご利用ください。

DRAFT

## 2.4　提出書類の様式等

＜提案書について＞

- 用紙サイズはA3横とし、5～10枚（片面印刷、表紙・目次を除く）に収めること（枚数の多寡は審査に影響しない）。書式は自由とします。
- 本募集要項「1.4　募集する提案内容」に記載する各項目（①～⑤）について提案内容を記述してください。
- 各項目の分量・配分は自由。ただし、どの項目について記載した内容であるか判別できるようレイアウト等を工夫してください。
- 文字のフォントは自由。文字のサイズは 10.5 ポイント以上を基本とします。
- 「②土地利用」については、事業者として自らが実施する可能性がある敷地の範囲および建築物の平面図を示した「配置図」を作成してください（縮尺を記していれば「配置図」の大きさは自由とします）。また、必要に応じて建築物の概要や外構の利用方法を表現する図面等（立面図、断面図、パース等）を添付してください。

＜提案概要書について＞

- 別添資料2「提案概要書様式」を参考に企業名、タイトル（またはコンセプト）、位置図を記載してください。なお、建築物の平面図等は必ずしも示す必要はありません。
- 公表を前提とした資料であるため、今後の2次募集等において不利になるような情報など、非公表としたい事項については記す必要はありません。
- 跡地利用協議会(平成 30 年●月頃開催予定)等でのプレゼンテーションの希望の有無について記載してください。なお、プレゼンテーションは発表のみとし、提案概要書以外の追加資料は認めません。
- 文字のフォントは自由とします。文字のサイズは 10.5 ポイント以上とします。
- 提出した提案概要書の PDF データを提出してください。

## 2.5　質問の受付および回答の公表

- 本募集要項等の記載内容に関して、質問回答を以下のとおり行います。別添の「民間募集要項等に関する質問書」に必要事項を記入の上、以下のとおり提出してください。
- 受付期間：平成 30 年 A 月 a 日(●)～A 月 c 日(●)　午後 5 時
- 提出方法：電子メールにより提出してください。持参、郵送などその他の方法による提出は不可とします。
- 提出先：国立大学法人東京大学財務部資産課

  電子メール：・・・・・・@mail.u-tokyo.ac.jp
- 回答方法：平成 30 年 A 月 e 日(●)に、東京大学のホームページにて公表します。

## 2.6　参加資格申請書類の受付

- 別添資料「参加資格申請書および必要書類一覧」に必要事項を記入の上、必要書類（同種・類似の事業実績がわかる書類）とあわせて以下のとおり提出してください。
- 受付期間：平成 30 年 A 月 d 日(●)～A 月 f 日(●)　午後 5 時必着
- 提出方法：持参または郵送とします。FAX や電子メールなどその他の方法による提

DRAFT

出は不可とします。

- 提出先：上記「2.2」で記した募集要項の配布場所と同じです。

## 2.7　参加資格審査結果の通知

- 企画検討事務局は、平成 30 年 B 月 g 日(●)に参加資格審査結果を通知する書面を郵送にて発送します。

## 2.8　提案書の受付

- 提案書は 20 部提出してください。
- 参加資格審査の結果、資格があると通知した者からのみ提案書を受け付けます。
- 受付期間：平成 30 年年 C 月 h 日(●)～年 C 月 i 日(●)　午前 10 時～午後 5 時
- 提出方法：持参または郵送とします。FAX や電子メールなどその他の方法による提出は不可とします。あわせて提案書・提案概要書の PDF データを CD-ROM のメディアにて持参または郵送してください。
- 提出先：上記「2.2」で記した募集要項の配布場所と同じ。
- なお、提案書の受付後、内容を変更することはできません（ただし、軽微な変更を除く）。
- また、応募書類は理由の如何を問わず、返却しません。

## 2.9　対話事業者への通知

- 企画検討事務局は、応募者（グループの場合は代表法人）に対して、平成 30 年 D 月●旬頃に選考結果を通知する書面を郵送にて発送します。

## 2.10　応募の辞退

- 参加資格申請書類を提出した応募者が応募を辞退する場合は、「辞退届」を提案書受付の締切日までに提出してください。

## 2.11　応募の無効

- 次のいずれかに該当する場合、応募は無効とします。
  - 応募書類に虚偽の記載があった場合。
  - 提案書等に、第三者の著作権、その他の知的財産権に抵触する内容を含んでいる場合。

## 2.12　その他

- すべての提出書類において、使用する言語は日本語とし、単位は計量法（平成 4 年 5 月 20 日法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

DRAFT

## ３．参加資格要件

### 3.1 基本的な要件

- 自らが実施可能な事業を提案でき、また、事業実施の意向がある事業者。
- 各種法令を順守する者。

### 3.2 応募者の構成

- 応募者は単独の法人もしくは複数の法人により構成されるグループ。
- グループで応募する場合は、代表法人を定め、構成員の役割分担を明確にしてください。
- 複数応募の提案は可能。
  - ただし、単独で応募した法人は，グループでの応募の代表法人となることはできません。また、応募した複数のグループにおいて，同時に代表法人となることはできません。

### 3.3 応募者の資格要件

- 応募者（グループの場合は代表法人）は、国内外において、原則として、提案内容と同種・類似の事業を既に実施している者であること。ただし、実績がなくても、新規事業として検討している場合は、この限りではありません。
- 応募者は日本国内に本店・本社を有する者であること。

### 3.4 応募者の制限

- 次に該当する事業者は応募者となることができません。また、グループで応募する場合の構成員となることもできません。

（1）次に掲げるものを代表法人又は構成員が滞納している場合

ア 法人税

イ 消費税及び地方消費税

（2）警察当局から暴力団員が実質的に経営を支配する法人又はこれに準ずるものとして、文部科学省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している法人。

### 3.5 グループで応募する場合の構成員の変更

- グループで応募する場合、対話会が終了するまでの期間、対話会の運営上支障がないと企画検討事務局が判断した場合、構成員の変更を認めることがあります。その場合には、企画検討事務局は必要に応じ、事業者に書類の再提出等を求めることがあります。

DRAFT

# 4. 提案内容の審査および検討

## 4.1 基本的な考え方

- 対話事業者の数は、選考会で検討・決定しますが、募集要項の配布段階では、概ね3～5社程度を想定しています。ただし、優れた提案が多い場合、6社以上とする場合があります。
- 提案の範囲が東大キャンパス跡地の一部分（ただし概ね 2.0ha 以上）であっても、質の高いまちづくりに寄与する提案内容であれば、対話事業者として決定します。
- 公共・公益的な用途を優先し、それに資する公益的な施設（「文教のまち」にふさわしい都市機能等）を事業実施する提案を行った法人については、優先的に対話事業者とします。

## 4.2 選考会の体制

- 選考会は、企画検討事務局が設置します。
- 選考会のメンバーは、千葉市および東京大学の関係者で構成します。
- 選考会のメンバーは、対話事業者の決定とあわせて公表します。

## 4.3 対話事業者決定の流れ

- 参加資格の確認、提案書の審査、対話事業者の決定という流れで進めます。

＜参加資格の確認＞

  - 企画検討事務局が、「3 参加資格要件」に基づき1次募集の参加資格を確認します。
  - 参加資格が確認できない場合は失格とします。

＜提案書の審査＞

  - 参加資格要件を満たす応募者の提案書を選考会において審査します。
  - 「4.5 審査の主な視点」に基づき、選考会の各委員が審査を行います。

＜対話事業者の決定＞

  - 対話事業者の選考方法の詳細は、選考会で決定します。

## 4.4 対話事業者の権利等

- 対話事業者に選定された事業者は、1次募集の提案内容や対話への貢献度等をふまえ、「2次募集の審査時による配点合計の 10%」を上限にインセンティブ（加点等）を付与します。
- 対話会に参加した対話事業者の意見等は、今後の2次募集の募集要項等に可能な範囲で参考とする予定です（再掲）。
- そのため、企画検討事務局が2次募集の募集要項等の内容について検討するプロセスにおいて、対話事業者の意見を伺うことがあります。

DRAFT

4.5 審査の主な視点

- 対話事業者を決定するための審査項目および審査の主な視点は以下のとおりです。

| 大項目 | 中項目 | 重み | 配点 | 審査の主な視点 |
|---|---|---|---|---|
| ①企画提案の事業コンセプトや考え方<br>配点：10点 | 事業コンセプト | ◎ | 8 | ✓ 上位計画や「まちビジョン」のコンセプトを踏まえているか。<br>✓ 今後のまちづくりに必要な新たな視点（新規性）の追記や自社のノウハウ・実績など経営資源を活用した具体的な提案（独自性）が盛り込まれているか。<br>✓ 具体的な事業計画（導入する都市機能、利用用途毎の土地利用面積、建築等の延べ床面積や高さなど）を記述しているか。<br>✓ 自らの事業を実現するための事業課題として、整備方針や整備手法、維持管理手法等の考え方を適切に示しているか。 |
| | 地域貢献の考え方 | ○ | 2 | ✓ 地域への貢献や周辺環境に配慮した提案であり、跡地全体の魅力を高め、周辺への波及効果が期待できるような実現方策が提案された内容か。 |
| ②土地利用ゾーニング<br>配点：12点 | 文教のまちをリードする多機能ゾーン | ◎ | 4 | ✓ 文教のまちにふさわしい都市機能、特に公共・公益的な施設やサービス等を導入し、質の高いまちづくりに寄与する提案内容であるか。<br>✓ 「交流」や「新しい価値の創造」など「文教のまち」の中核を担う該当エリアに相応しい都市機能の誘導を図っているか。<br>✓ 千葉大学の諸資源と連携が期待できる機能の積極的な導入、誘致に努めているか。 |
| | まちの骨格を形成する緑の軸ゾーン | ◎ | 4 | ✓ 千葉大学の諸機能と新たに立地する都市機能の両立に配慮しているか。<br>✓ 維持管理に係る民間事業者としての役割等について提案がされているか。<br>✓ 居心地の良いオープンスペースや歩行者で賑わう都市軸を形成しているか。 |
| | 質の高いライフスタイルを実現する地域コミュニティゾーン | ◎ | 4 | ✓ 多様な世帯の居住を促進するとともに周辺地域の居住者との相互交流ができる仕組みと、地域コミュニティの醸成を図る場を誘導しているか。<br>✓ 生活利便機能や生活支援サービスの誘導を図っているか。 |
| ③都市基盤<br>配点：10点 | 緩衝帯となる「緑地ベルト」の整備 | ○ | 2 | ✓ 千葉大学との緩衝帯となる「緑地ベルト」の整備手法に係る方針を提案しているか。 |
| | 歩行者動線、オープンスペースの確保 | ○ | 2 | ✓ 既存の緑等を活かした緑空間やオープンスペースの確保を図っているか。<br>✓ オープンスペースでの楽しみ・憩える機会を提供し、公園、緑道・緑地を整備し相互につながるネットワークの提案がされているか。<br>✓ 緑地ベルトに沿って緑豊かな歩行者空間の整備内容を提案しているか。<br>✓ 対象地東側では、道路に沿って開かれた空間の確保を図っているか。 |
| | 災害時への対応 | ○ | 2 | ✓ 周辺地域の防災性向上のための課題整理がされているか。あるいは課題解決のための具体的な提案があるか。<br>✓ 災害時に対応できる空間づくりを進め、互助・共助の基盤となる地域コミュニティ体制づくりを誘導しているか。 |
| | 都市デザイン | ○ | 2 | ✓ 地域拠点、文教のまちとしてふさわしい都市デザインを誘導しているか。<br>✓ 周辺地域と調和したまちなみ景観の形成に関して民間事業者としての役割やまちづくりのルール等について具体的な提案がされているか。 |
| | 区画道路、公園等の整備 | ○ | 2 | ✓ 区画道路や公園など開発に必要な都市基盤について具体的な整備内容を提案しているか。 |

DRAFT

| 大項目 | 中項目 | 重み | 配点 | 審査の主な視点 |
|---|---|---|---|---|
| ④<br>事業の実現性について<br>配点：4点 | 事業の考え方 | ◎ | 4 | ✓ 事業の実現性について、十分な検討がなされており、事業推進上の課題整理や、事業者として解決すべき事項（都市機能の誘導方法や公共的空間の管理運営手法等）が示されているか。<br>✓ （自らの提案によって交通渋滞等の発生が予想される場合）交通集中への対応に配慮した提案があるか。 |
| | 用地取得の考え方 | △ | ― | ✓ 用地取得費の考え方およびその算定となる前提条件について示されているか。記載が困難な場合は、その理由についても示されているか。 |
| | 資金計画等 | ▲ | ― | ✓ 資金計画等に係る検討がされているか。記載が困難な場合は、その理由についても示されているか。 |
| ⑤<br>その他 | 必要な措置 | ▲ | ― | ✓ 「まちビジョン」および質の高いまちづくりを進める観点から、土地利用の制限の緩和等を有効とする提案を行う場合、その内容および理由が示されているか。 |
| | 跡地利用の進め方 | ▲ | ― | ✓ 跡地利用の進め方（スケジュール等）や2次募集等に関する、建設的な意見や提案があるか。 |

注1） 選考会において対話事業者間の優劣の評価は行いますが、公表はしません。選考会で決定された対話事業者のみ公表します。
注2） ◎、△印の必須記載項目について、一つでも提案されていない場合は失格とします。
注3） ○印の自由記載項目については、全てについて提案を求めるものではありません。また項目の数ではなく、各項目での提案内容の具体性や実現性を審査します。
注4） ▲印の参考記載項目については、記載の有無や内容で対話事業者としての決定を判断・評価しません。

DRAFT