

市川市信篤複合施設整備事業における 事業採算性調査

実施要領

令和7年6月

市川市

— 目 次 —

1. 事業採算性調査の目的など	1
1) 本調査の目的	1
2) 本調査の対象地	1
3) 本調査で想定する事業スキーム	2
2. 本調査の実施概要など	3
1) 本調査の参加対象者	3
2) 実施要領の公表及び配布	3
3) 参加申込の受付	4
4) 図書の閲覧	4
5) 現地確認	4
6) 意見・提案書の受付	4
7) 意見交換会の開催	5
8) 参加申込後の辞退	5
9) 本調査の窓口（業務受託者）	5
10) 市川市の担当部署（本調査実施主体）	5
11) 本調査のスケジュール	6
3. 本調査の留意事項など	7
1) 本調査の留意事項	7
2) 追加ヒアリングなど	7

3) 本調査で想定する事業スキーム

本調査は、基本計画に記載の以下の想定パターンを踏まえ、各パターンにおいて、本公募を行うために必要となる詳細な事業スキーム等を想定して行います。（詳細は、個別説明資料を参照してください。）

	Aパターン	Bパターン	Cパターン
イメージ	対象敷地全体を一般定期借地権（70年以上で貸付、民間事業者が建物を整備した後、建物の公共部分を市が購入	対象敷地の一部を一般定期借地権（70年以上）で貸付、民間事業者が公共施設と共同住宅を整備	対象敷地の一部を（事業用）定期借地権（30～50年）で貸付、民間事業者が整備した店舗棟の一部を公共施設として賃借
民間	共同住宅	共同住宅	店舗（商業施設）
費用	<初期> 公共施設部分の購入費（費用の一部は一時金等で賄う）	<初期> 公共施設棟の整備費用（費用の一部は一時金等で賄う）	<初期> 公共施設棟の整備費用（費用の一部は一時金等で賄える可能性） <運営時> 公共施設部分の賃借料
収入	地代（市区分所有以外の相当部分）	地代（民間部分）	地代（民間部分）
効果	地域への長期的効果が見込める（定住人口の増→まちの発展、税収増）	地域への短・中期的効果が見込める（商業サービス提供）	
土地活用	・日影や高度地区などの法規制はあるものの、他と比べて建築規模を大きくすることができる	・複数の建物となるため法規制の影響をより受けやすく、Aより小規模となる傾向にある	・店舗棟側の法規制が緩やかになるよう敷地を設定して店舗面積を確保。店舗は低層階に置かれるため店舗だけでは容積率上限まで建物を計画しにくい
財政負担	・市に支払われる一時金等で整備費用の一部に充当できる可能性 ・住戸数を最大限確保できるため、一時金等の額の増を見込める	・市に支払われる一時金等で整備費用の一部に充当できる可能性 ・Aより小規模となりやすく一時金等の額もAより少ない可能性	・店舗棟の一部賃借による整備費用の平準化効果 ・貸付期間が他より短い分、地代収入も減る
期間	・建築規模が大きい分、工事期間も長くなる	・Aより小規模となる分、工事期間も短くなる	・店舗だけで容積率上限まで計画しにくく、工事期間も短くなる
維持管理	・一建物の区分所有となり権利者が多く、維持管理における合意形成が煩雑となる可能性	・公民別棟となるためAよりも権利関係はシンプルとなる分、維持管理リスクも軽減される	・権利者が少数であり、維持管理リスクは軽くて済む
課題	・公共部分と民間部分で建物の構造が異なる場合、設計上の工夫が必要となりうる		・周辺の交通に与える影響を考慮する必要がある

2. 本調査の実施概要など

1) 本調査の参加対象者

- 本調査の参加対象者は、本事業における事業展開に意欲のある法人で、意見・提案書（配布資料②）において、具体的な内容及び費用等の提案が可能な事業者とします。
- 本調査は、本事業の実現性を把握することが目的の一つであることから、本調査に参加できる事業者は、自ら事業遂行能力のあるデベロッパー、ゼネコンなどの事業主体となる者（設計事務所やテナント等は除く）とします。ただし、以下のいずれかに該当する場合は、参加対象者として認められません。

- 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。
- 参加申込書提出時点で、（市川市建設工事等請負業者等競争参加資格停止基準）に基づく参加停止を受けている者。
- 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者。
- 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号に規定する暴力団又は市川市暴力団排除条例に該当する者。
- 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体。

2) 実施要領の公表及び配布

- 本調査の実施要領は、令和7年6月3日（火）から6月20日（金）まで、市公式ホームページにて公表し、以下の資料をホームページにおいて配布します。

「ホームページで公表する資料」

①実施要領	: 本資料
②参加申込書及び誓約書	: 別紙①
③図書の閲覧希望届出書	: 別紙②
④参加辞退届	: 別紙③
⑤信篤複合施設整備基本計画	: 参考資料

3) 参加申込の受付

- 本調査に参加を希望する事業者は、令和 7 年 6 月 20 日（金）17 時まで、**別紙①の「参加申込書及び誓約書」**を電子メールにて、「本調査の窓口」（5 頁記載）に提出し、後日、原本を「本調査の窓口」宛に郵送してください。
- 電子メール送信後は、必ず、「本調査の窓口」まで電話にて連絡し到達確認を行ってください。
- なお、参加申込書及び誓約書を受領した後、参加申込者に対して、以下の資料を電子メールにて配布します。

«参加申込者に配布する資料»

①個別説明資料	: 配布資料①
②意見・提案書（意見交換会の参加希望日を含む）	: 配布資料②
③対象敷地のCAD図面	: 配布資料③

4) 図書の閲覧

- 参加申込書及び誓約書を提出した事業者は、以下の期間・場所で既存施設の設計図等の閲覧が可能です。
- 図書の閲覧を希望する事業者は、別紙①の「参加申込書及び誓約書」と同時に、別紙②の「図書の閲覧希望届出書」を電子メールにて、「本調査の窓口」に提出してください。

期間	令和 7 年 6 月 25 日(水)から令和 7 年 7 月 4 日(金)
場所	市川市役所 ※当日は「市川市役所第 1 庁舎 4 階 公共施設マネジメント課」までお越しください

5) 現地確認

- 参加申込書及び誓約書を提出した事業者は、現地確認が可能です。
- 現地確認を希望する事業者は、別紙①の「参加申込書及び誓約書」の現地確認希望欄にチェックしてください。
- 現地確認を希望する事業者には、後日、現地確認が可能な日程等を案内します。（6 月下旬の実施を想定しています）
- 現地確認の際には、各社の参加人数は 2 名までとします。
- 当日は、公共交通機関を利用してお越しください。

6) 意見・提案書の受付

- 意見・提案書は、令和 7 年 8 月 20 日（水）17 時まで、電子メールにて「本調査の窓口」へ提出してください。なお、提出された意見・提案書等については返却しません。
- 電子メール送信後は、必ず、「本調査の窓口」まで電話にて連絡し到達確認を行ってください。
- 受領した意見・提案書の記載内容が本調査の目的に合致しないと判断した場合は、以下の「意見交換会」に参加できない場合があることを了承した上で提案書を提出してください。

7) 意見交換会の開催

- 意見・提案書の受付後、市川市と事業者との意見交換会を個別に実施する予定です。
- 意見交換会の日時及び会場は、意見・提案書において希望された日時を踏まえ、後日、「本調査の窓口」より通知します。なお、意見交換会には、市川市より「市川市信篤複合施設整備事業事業者選定アドバイザー業務」を受託している株式会社 UR リンケージも同席する予定です。
- 意見交換会は、意見・提案書の内容を基に実施するため、全ての事業者と意見交換会を行うものではありません。

8) 参加申込後の辞退

- 参加申込後に、本調査への参加を辞退する場合は、令和7年8月20日（水）17時まで、別紙③の「参加辞退届」を「本調査の窓口」に提出してください。

9) 本調査の窓口（業務受託者）

- 本調査に関する問い合わせや申込みの窓口は、株式会社 UR リンケージが行います。問い合わせ先等は以下のとおりです。

名称	株式会社URリンケージ	部署	アセットソリューション本部 官民連携支援部
電話	03-6803-6212	mail	location@urlk.co.jp
所在地	〒135-0016 東京都江東区東陽 2-4-24 サスセンター4 階		
担当	竹田、宇野		

10) 市川市の担当部署（本調査実施主体）

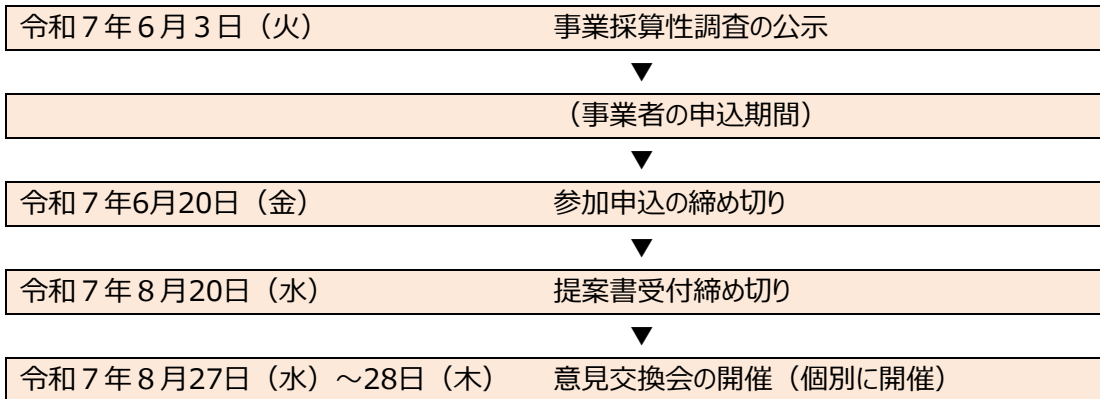
- 本調査及び本事業に関する市川市の担当部署は以下のとおりです。

名称	市川市	部署	管財部 公共施設マネジメント課
電話	047-712-8663	mail	koukyou-management@city.ichikawa.lg.jp
所在地	〒272-8501 千葉県市川市八幡 1-1-1		
担当	佐藤、湧川、金田		

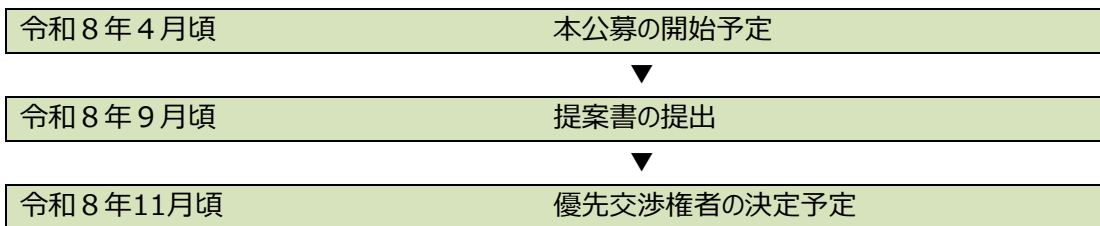
11) 本調査のスケジュール

○本調査のスケジュールや本事業の今後のスケジュールは以下のとおりです。

本調査のスケジュール



本事業の今後の想定スケジュール（予定）



3. 本調査の留意事項など

1) 本調査の留意事項

- 本調査への参加に関する資料作成・提出等に係るすべての費用は、事業者の負担とします。
- 提出書類の著作権は事業者に帰属しますが、提出書類は返却しません。
- 本調査の実施結果については、概要の公表を予定しています。なお、事業者の名称やノウハウに係る内容は公表しません。公表内容については公表前に、事業者に対し個別に確認させていただきます。公表できない情報については、その旨を必ずお知らせください。
- 本調査の内容は、庁内検討などの目的において使用する場合がありますことを承諾した上で、意見・提案書を提出してください。なお、使用する場合には、事業者のノウハウ等、取り扱いに十分に配慮した上で使用することとします。
- 本調査に参加したことによる本公募時のインセンティブは想定していません。

2) 追加ヒアリングなど

- 本調査において参加申込を行い、意見・提案書の提出、並びに意見交換会へ出席した事業者に対しては、本調査終了後に、追加のヒアリングや意見交換等を実施することがあります。
- なお、追加のヒアリングや意見交換等の内容についても、誓約書の記載内容を遵守してください。

以上

令和 年 月 日

参加申込書及び誓約書

市川市長 田中 甲 様

所在地

会社名

所属部署・役職

氏 名

印

信篤複合施設整備事業における事業採算性調査（以下「本調査」という。）への参加を希望し、本調査の資料配布を依頼します。

なお、本調査で配布された資料や意見交換会の内容、本調査終了後の追加ヒアリング等の内容に関する取扱いについて、当社は下記事項を誓約します。

記

- ① 当社は、本調査及び本調査終了後の追加ヒアリングの内容について、当社以外の者に一切の情報を開示しないこと。並びに情報漏洩が起こらないことを誓約します。
- ② 当社以外の事業者と情報を共有する必要がある場合は、当社と当該事業者とで本誓約書と同等の誓約を交わした上で情報を提供し、当社以外の事業者が本誓約書に違反した場合においても当社が責任を負うことを条件に情報共有することを誓約します。
- ③ 上記の内容を違反した場合、今後、一切、本事業並びに、市川市におけるその他の事業への関わりに関して資格の取消、契約解除等の措置を受けても一切の意義を申し立てないことを誓約します。

以上

本調査の担当者は、以下に担当部署並びに連絡先を記載してください。

連絡担当者	(事業者名)	(担当者名)
	(所在地) 〒	
	(電話番号)	(FAX 番号)
	(電子メールアドレス)	

現地確認を希望する事業者は以下にチェックしてください。

希望	☐ 現地確認を希望する
----	------------------------------------

※現地確認の希望者には、後日、現地確認が可能な日程等を案内します。

注意事項

※前頁の参加申込書及び誓約書に記載される氏名等は、貴社内において、誓約する内容を遵守させることが可能な権限を有する者とする。

令和 年 月 日

図書の閲覧希望届出書

信篤複合施設整備事業における事業採算性調査に伴い、以下の通り、図書の閲覧を希望します。

1 事業者名

所在地	
会社名	
代表者氏名	

2 連絡担当者

部署名	
担当者名	
電話番号	
メールアドレス	

3 閲覧希望日時

第1希望	日付	○月○日	時間	番号 ()
第2希望	日付	○月○日	時間	番号 ()
第3希望	日付	○月○日	時間	番号 ()

※日付は令和7年6月25日(水)から令和7年7月4日(金)を記載してください。

※時間は、以下のとおりとし、番号を記載してください。

※閲覧希望日時は、第1希望から第3希望まで全て記載してください。

番号	時間
①	10時00分～11時30分
②	13時30分～15時00分
③	15時30分～17時00分

※本書は、別紙①「参加申込書及び誓約書」と同時に提出してください。

令和 年 月 日

参加辞退届

市川市長 田中 甲 様

所在地

会社名

所属部署・役職

氏 名

印

令和7年 月 日で参加申込を行った信篤複合施設整備事業における事業採算性調査への参加を辞退します。なお、既に提出した資料等については、一切の返却を求めません。

辞退理由

以上