

市川市信篤複合施設整備事業における 事業採算性調査の実施結果について

令和7年11月20日
市川市 管財部 公共施設マネジメント課

1. 事業採算性調査の実施の経緯

東京メトロ東西線 原木中山駅から徒歩2分に所在する信篤地域の公共施設について、近接する他の公共施設と合わせた再編並びに複合化を図るため、「信篤複合施設整備事業（以下、「本事業」という。）」の実施を検討しています。

本事業を行うにあたり、令和6年5月には「原木中山駅前公共施設再編整備基本構想」を策定しました。また、令和7年2月には、「信篤複合施設整備基本計画（以下、「基本計画」という。）（案）」に関する市民説明やパブリックコメントを実施し、令和7年3月に基本計画を策定しました。基本計画ではサウディング型市場調査（令和6年10月実施）の結果を踏まえ、想定される事業パターンの検討を行いました。

この度、今後予定している事業者の公募に向けて、事業採算性をより具体的に把握するとともに、本公募に向けた前提条件等を整理するために、事業採算性調査（以下、「本調査」という。）を行いましたので、その結果を公表します。

2. 実施期間

実施要領の公表及び配布	令和7年6月 3日（火）
参加申込書及び誓約書の受付締切	令和7年6月20日（金）
図書（既存施設の建築図面等）の閲覧	令和7年6月25日（水） ～7月 4日（金）
現地見学会	令和7年6月26日（木）
意見・提案書の受付締切	令和7年8月20日（水）
意見交換会の開催	令和7年8月27日（水） ～9月11日（木）

3. 参加事業者

参加申込者：11者（うち3者は辞退）

意見交換会実施者：8者

4. 意見交換会

クローズ方式（事業者1者ごとに個別に意見交換会を実施しました。）

5. 参加者からの主な意見の概要

(1) 事業パターンについて

本事業で想定される事業パターンについて、以下の意見がありました。

想定される事業パターン

項目	Aパターン	Bパターン	Cパターン
イメージ図			
事業スキーム等	対象敷地全体を定期借地権等により貸付、民間が整備した建物の公共施設部分を市が購入。建物は区分所有建物を想定。	対象敷地の一部を定期借地権等により貸付、民間が公共施設と民間施設を一括整備。	対象敷地の一部を定期借地権等により貸付、民間が公共施設と民間施設を一括整備し、民間施設の一部に公共施設を導入し市に貸付。
想定事業	民間開発事業	公共事業（DB） 民間借地事業	公共事業（DB） 民間借地事業
貸付期間	70 年以上	30～50 年又は 70 年以上	30～50 年又は 70 年以上
民間施設	住宅施設・商業施設等	住宅施設・商業施設等	住宅施設・商業施設等

提案があった事業パターン	事業者数
Aパターン	2 者
Bパターン	6 者
Cパターン	0 者

※複数のパターンをご提案いただいた事業者については、優先順位の高いパターンで事業者数をカウントしています。

(Aパターンの主な意見)

敷地を分割しないため、他のパターンと比べて建築条件が最も良く、土地の有効利用及びまちづくりの観点から有利であるとの意見がありました。一方で権利関係や竣工後の管理運営が複雑になる、異なる構造の

施設を一体で整備するため工事費がかさむ、実施可能な事業者が限定されるとの意見もありました。

(B パターンの主な意見)

権利関係が明確となるため、将来的な管理運営がしやすいなどの意見がありました。一方で敷地を分割し整備すると、容積率を最大限活用することが出来ないとの意見もありました。

(2) 民間施設の用途について

民間施設に導入する用途として、以下の意見がありました。

- ・共同住宅（分譲・賃貸住宅など）
- ・商業施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、温浴施設、カフェなど）

(3) 本事業に対する要望等事項について

- ・昨今の建設工事費の上昇を踏まえた公共施設整備予算の確保およびインフレスライドなど柔軟に対応して欲しいとの要望がありました。
- ・市有地の貸付料について、「事業に応じた適正な（相場）金額」や「相場よりも低廉な金額」を設定してもらえないと事業採算的に厳しいという意見が複数ありました。
- ・共同住宅を検討している事業者からは出来るだけ長期の貸付（70年以上）を希望するとの意見がありました。
- ・駐車場、駐輪場について、公共施設と民間施設の共用化を検討して欲しいとの要望がありました。

6. 今後の予定

本調査でいただいた貴重なご意見、ご提案を参考に事業手法や具体的な整備内容等について検討し、以下のとおり、本事業を推進してまいります。

<スケジュール（予定）>

本事業の公募開始	令和8年4月頃
企画提案書の提出	令和8年9月頃
優先交渉権者の決定	令和8年11月頃