

塩浜 2 丁目市有地活用事業
募集要項（素案）

令和 6 年 10 月
市川市

目次

第1節 事業概要

1 事業の目的	1
2 事業対象地の概要	1
(1) 土地の概要	1
(2) 事業対象地の概要	2
(3) 塩浜地区まちづくり基本計画	3
(4) 市川塩浜第1期地区計画	4
(5) インフラの整備状況	7
(6) 建物・土地の制限事項等	7

第2節 事業内容

(1) 事業手法	9
(2) 事業期間	9
(3) 土地の貸付条件	9
(4) 官民負担の考え方	11
(5) 事業に関するスケジュール	13
(6) 関係法令等の遵守	13

第3節 要求水準

1 施設整備における要求水準	16
(1) 要求内容	16
2 管理・運営体制における要求水準	19
(1) 要求内容	19
(2) テナント等の取り扱い	20
3 事業内容等の市への報告	20

第4節 その他事項

1 設計及び施工に関する事項	21
(1) 事業計画書、基本設計、実施設計等	21
(2) 申請業務等	21
(3) 工事の監理	21

（４）建設業務.....	21
--------------	----

第５節 事業者の募集及び選考に関する事項

１ 募集及び選考の基本的な考え方	22
２ 応募者の構成	22
３ プロポーザルへの参加資格	22
４ 協力法人等の選定.....	23
５ プロポーザルへの参加資格の確認.....	23
６ 募集及び選考のスケジュール.....	24
７ 応募に関する手続き及び書類.....	24
（１）質問の受付	24
（２）第１次審査（書面審査）	25
（３）第２次審査（ヒアリング）	26
（４）審査結果の通知・公表	26
（５）応募の取り下げ	26
８ 選考方法・選考体制.....	27
（１）選考の流れ.....	27
（２）審査基準.....	27
（３）審査結果.....	29
９ 経費に関する事項	30
１０ 応募及び審査に関する留意事項	30

第６節 契約の締結等

１ 優先交渉権者との契約締結に関するスケジュール	31
２ 賃貸借契約	31

第７節 事務局

（１）事務局.....	32
-------------	----

第 1 節 事業概要

1 事業の目的

東京湾の最奥部に位置する市川塩浜 2 丁目は、昭和 40 年代に京葉港市川地区造成事業の一環として施行した市川 I 期埋立事業により形成された臨海工業地帯であり、工業専用地域の指定を受け、本市の産業を支える工業用地として発展してきました。

さらに当地区は、南側には全国有数の渡り鳥の飛来地や、稚魚、アサリなど海の生物をはぐむ浅海域である「三番瀬」が広がり、北側は千葉県鳥獣保護区域と宮内庁新浜鴨場からなる「行徳近郊緑地特別保全地区」に接しており、貴重な自然環境に恵まれたエリアとなっています。

このような立地を踏まえ、市では平成 17 年に「塩浜地区まちづくり基本計画」を策定し、当該地域を安全で安心できるゆとりのある歩行者空間と安らぎ、うるおいを与える緑豊かな空間など、人と環境にやさしい都市空間とすることを目指しています。

本事業は、市川塩浜 2 丁目市有地において、市川市市民プールの老朽化への対応をふまえたうえで、事業者の持つノウハウや創意工夫を活かし、当該地域にスポーツに親しむほか海辺の特性を活かした施設を整備するとともに、年間を通じて人々が集い、賑わいのある魅力的な空間を創出することを目的に実施するものです。

2 事業対象地の概要

(1) 土地の概要

プール施設等を設置する用地（以下、「事業用地」という。）の所在地、面積及び敷地に関する都市計画法に基づく用途地域等の状況等は、以下に示す表 1「事業用地概要」のとおりです。

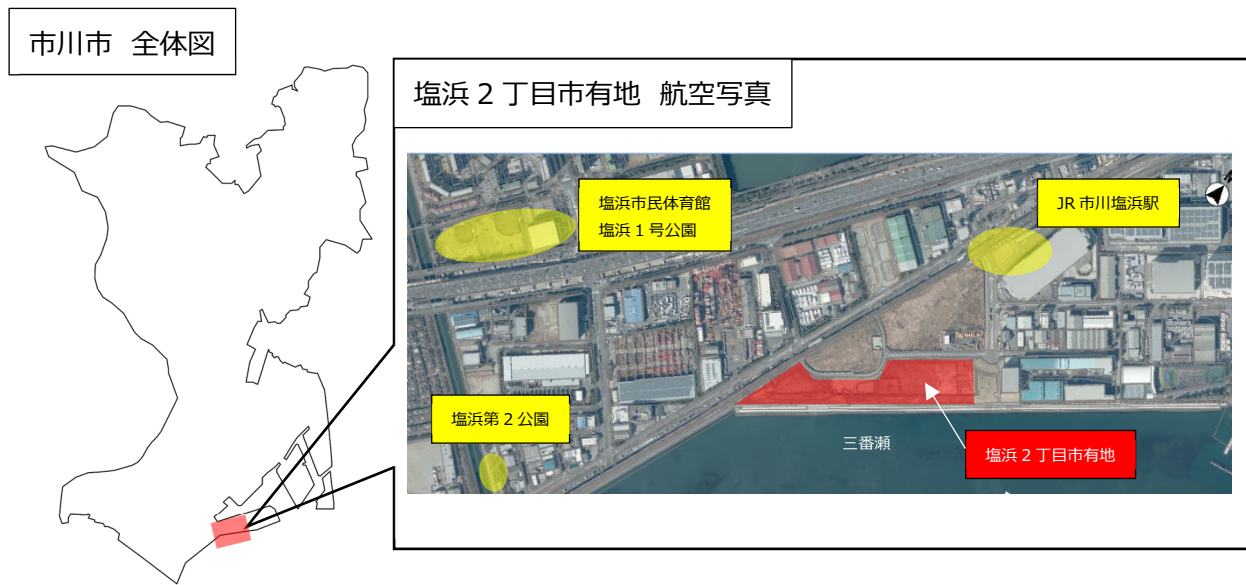
＜表 1 事業用地概要＞

項目	内容		
所在地	市川市塩浜 2 丁目 36 番 4～7		
敷地面積	37,679.55 m ²		
土地所有者	市川市		
法令等	都市計画法・建築基準法上の位置付け	用途地域：近隣商業地域 建ぺい率：80% 容積率：200% 防火地域：準防火地域	
	*1市川市水害ハザードマップ	江戸川・中小河川	浸水想定無
		高潮	0.5m～3.0m未満の区域
		内水氾濫	0.5m～3.0m未満の区域
		*2土砂災害	想定無
	市川市の地震被害想定	本市の真南の東京湾を震源とし、マグニチュード 7.3 の地震が発生した場合、当該地は震度 6 強を観測する予想。 ※津波：浸水深 50 cm未満	

*1浸水想定区域外であっても、絶対に浸水しないというものではありません。また、想定される浸水の高さも目安であるため、必ず想定されている高さまで浸水するものでもありません。

*2市南部地域はがけ地がありません。

(2)事業対象地の概要



当該地中央付近より東側



当該地中央付近より西側

(3) 塩浜地区まちづくり基本計画

i 土地利用の方針

(基本的な考え方)

三番瀬の海辺や行徳近郊緑地といった類い希な自然環境、利便性の高い広域交通機能等の地域特性を活かし、時代のニーズに応じた様々な機能に配慮するため、各エリアを適正に配置した土地利用を誘導し、臨海部の新たな都市拠点を形成する。

また、安全で安心できるゆとりのある歩行者空間と安らぎ、うるおいを与える緑豊かな空間など、人と環境にやさしい都市空間を創出する。

(エリア別方針)

■ 賑わいエリア

まちの活気を生み出す商業、宿泊等余暇を楽しむアミューズメント、高度医療や福祉関連施設等、道路と鉄道の交通利便性を活かした施設整備と、円滑な歩行者動線の空間整備、三番瀬を駅に降りた瞬間に感じられたり様々な場所から見えるような仕掛けづくりにより、海辺の玄関口として三番瀬の雰囲気を感じ、人々が集い、交流し、賑わう魅力的な土地利用を図る。

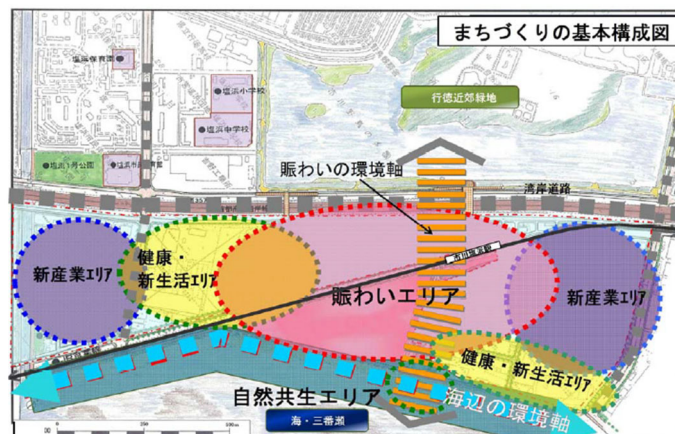
ii 建築物と景観形成の方針

(基本的な考え方)

本市の景観基本計画を踏まえて、緑化・形態・意匠に配慮し、新たな都市拠点にふさわしい美しい街並み景観の形成を図る。三番瀬に面する部分は、海への眺望を楽しむためのテラスを配置するなど、ウォーターフロントの利点を活かした計画とするとともに、海側からの景観にも配慮する。

(整備方針)

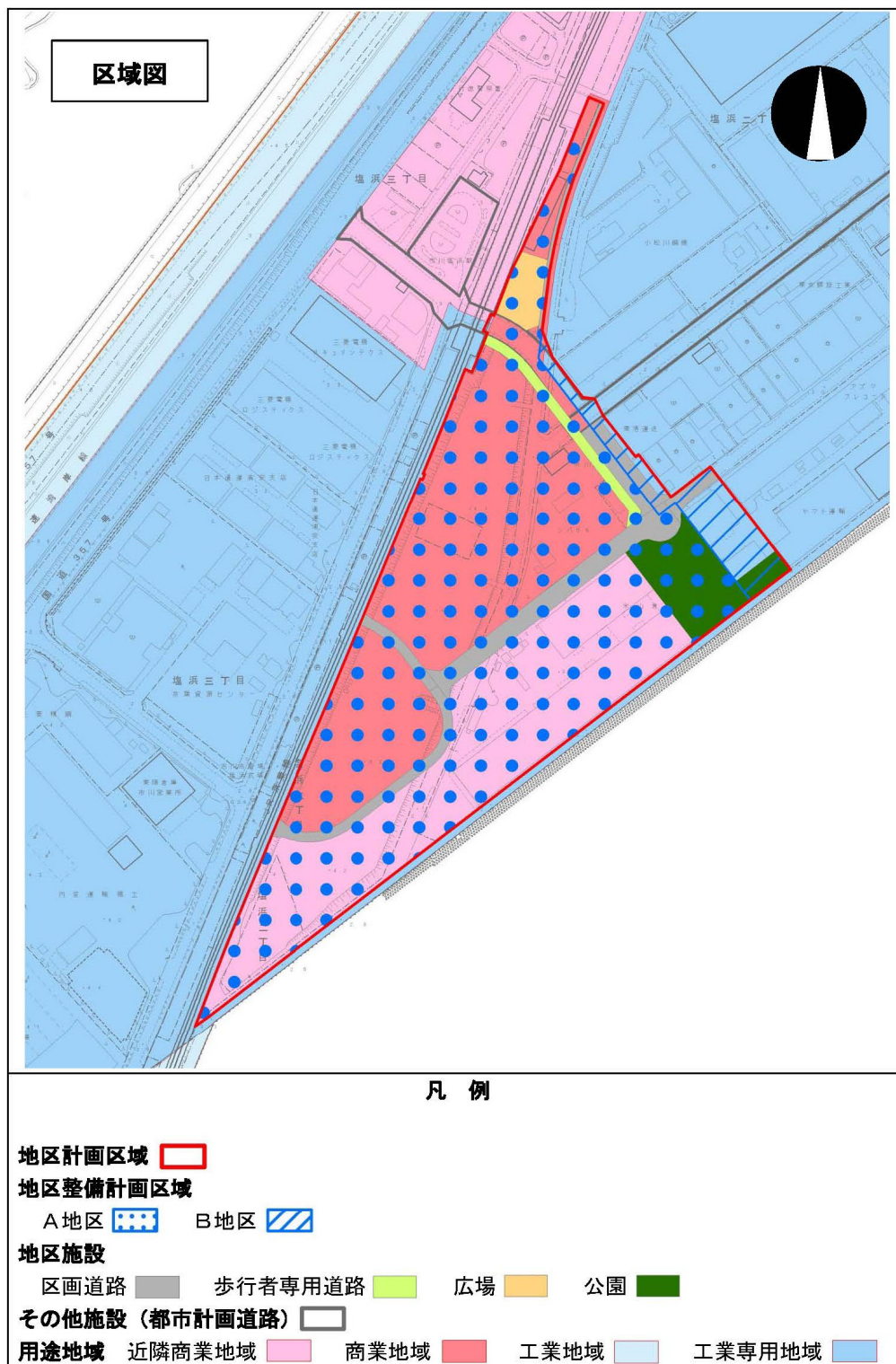
- ① 賑わいの環境軸の沿道は、行徳近郊緑地に生息するたくさんの野鳥にとって、三番瀬への行き来に影響がないよう建物の高さを抑え鳥にもやさしい空間を確保するため、市川塩浜駅ホーム上屋の高さを基準とし、駅から行徳近郊緑地、及び三番瀬への眺望、また行徳近郊緑地から三番瀬までの開放的な空間を確保する計画とする。
- ② 周辺から三番瀬を感じられる仕掛けづくりを行うとともに、駅舎をはじめ駅前の建物など、様々な場所から三番瀬の眺望を眺められ、周遊できる立体的なスカイウォークなどを建築計画でも配慮する。
- ③ 建築物等の計画的な立地誘導については、地区内の各エリア及びエリア内の各ゾーンのまちづくりコンセプト（土地利用計画等）に応じた建築物の用途、高さ、壁面の位置、形態、意匠等について地区計画により定める。
- ④ 各エリアの境界部分は、各エリアの土地利用や生活機能、並びに景観に互いに配慮するとともに、一つの街として調和のとれた計画とする。

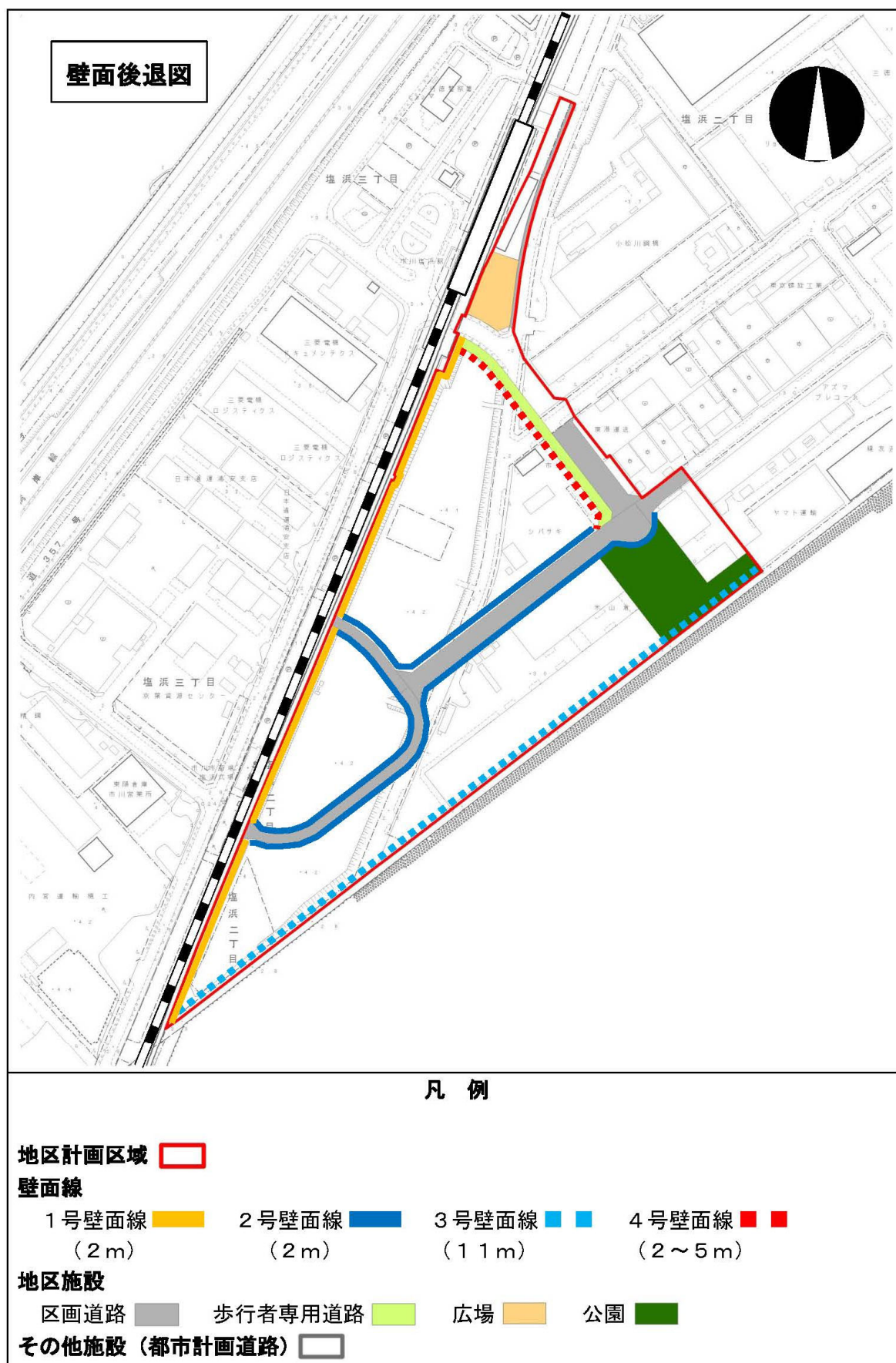


(4) 市川塩浜第 1 期地区計画

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		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。 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。					
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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その他、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。 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。					
	地区施設等の整備の方針	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。					
	建築物等の整備の方針	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。					
地区整備計画	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
	建築物の用途の制限		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 (ハ)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。				
建築物の敷地面積の最低限度		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。					
壁面の位置の制限		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					
		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。					

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)自転車駐車用工作物、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。	





(5) インフラの整備状況

本事業用地のインフラ整備状況は、表 2「整備状況」のとおりです。

<表 2 整備状況>

項目	整備状況
電気	低圧については整備済。高圧は整備時期、内容について関係機関（東京電力、区画整理後の任意団体）と協議が必要。 なお、特別高圧の整備が必要な場合についても別途協議が必要となりますが、整備費用については事業者負担となります。
上水道 （前面道路に敷設）	千葉県水道管敷設：Φ200mm（添付 1「水道平面図」参照）
下水道	雨水：ボックスカルバート 700mm×700mm～900mm×900mm 汚水：管敷設なし。 ※汚水は合併処理浄化槽で処理し、雨水管に接続して放流する。 （添付 2「下水道平面図」参照）
ガス （前面道路に敷設）	京葉ガス 低圧ガス管敷設：Φ200mm（添付 3「ガス平面図」参照）
その他	共同電線溝内に敷設：NTT、ケーブル TV、KDDI ※引込は未完了 （添付 4「電線共同溝平面図」参照）

(6) 建物・土地の制限事項等

以下の表に掲げる建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の「別表第 2 の区分」に該当する建築物は建築できません。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する一部の風俗営業や、葬儀の用に供する集会場も建築できません。

別表第 2 の区分	建築してはならない主な建築物の例
(い) 項第 1 号	住宅（長屋を含む）
(い) 項第 2 号	事務所、店舗等の兼用住宅で、延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ住宅以外の用途は 50 ㎡を超えないもの
(い) 項第 3 号	共同住宅、寄宿舍又は下宿
(に) 項第 6 号	床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎
(ほ) 項第 2 号	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券販売場
(へ) 項第 2 号	原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 ㎡を超えるもの
(へ) 項第 5 号	倉庫業を営む倉庫
(と) 項第 4 号	準住居地域内に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

<その他 地区計画に関する説明>

建築物の敷地面積の最低限度	敷地の細分化による土地利用の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めております。敷地を分割し制限未滿の敷地が発生した場合は、建物が建てられなくなります。
壁面の位置の制限	自然環境への配慮や快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めています。壁面の位置の制限の対象となるものは、「建築物の外壁若しくは建築物の外壁に代わる柱」です。 ※ベランダ、バルコニー、屋外階段、開放廊下、袖壁、出窓その他これらに類し、建築面積に算入されないもので、部分的かつ小規模なものと判断されるものについては、制限の対象となりません。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	地区内施設利用者等の歩行者空間を確保し、地区内の回遊性の向上を図るため、壁面後退区域内における自転車駐車用工作物、自動販売機の設置を制限します。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	市では積極的に良好な景観を形成するため市川市景観計画を定めています。本地区で建築物等を建築する場合には、この基準に準じてください。

<その他 特記事項>

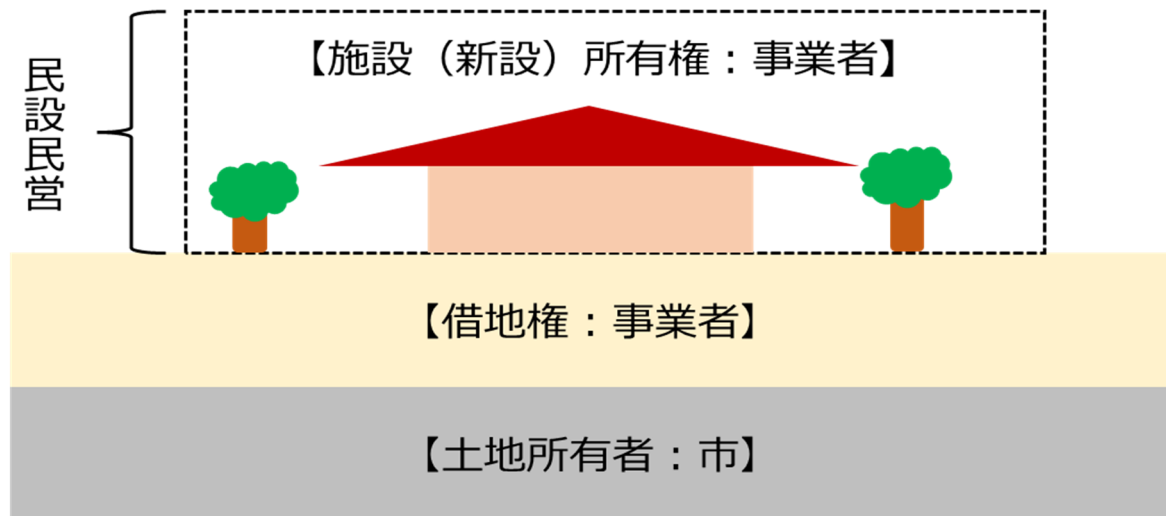
その他	当該地区の地区計画において、用途制限、壁面の位置の制限等があります。詳細は市川塩浜第 1 期地区計画を参照してください。
	事業対象地内の地下（地中 3m 程度に位置）に行徳近郊緑地の排水施設（暗渠：Φ1800mm ヒューム管）があります。この排水施設上部での建築行為や掘削等の造成工事を行う場合には細心の注意を払って排水施設の防護等が必要になります。また、関係機関との協議が必要となります。（添付 5「区分地上権設定契約書」参照）
	事業対象地の海側に高潮対策の斜面地（幅 11m）があります。この斜面地は、地区計画において 3 号壁面線に指定されています。 イベント等の広場としての利用や、ジョギングやウォーキング用の道路を設置すること、デッキやテラス等の工作物の設置は可能です。この斜面地で形状を変更する造成や工作物の設置をする場合は原則不可となります。
	事業対象地において、現地盤より深度 3m 位置迄の建築物による基礎杭は撤去していますが、それ以上に深い基礎杭については残置されています。この基礎杭に関して制限はありませんので、計画に応じて検討してください。（添付 6「建物基礎杭位置図」参照）
	区画道路④、⑤号（添付 7「区画位置図」参照）は未開放としています。開放時期については、今後関係機関と協議の上、決定することとなります。
	土地利用のために必要となる造成工事に係る経費は、事業者の負担とします。
	事業対象地は公有水面埋立地です。地歴調査では、土壌汚染の要因は確認されておりませんが、埋立てによる地中障害（ガラ等）や自然由来のヒ素が基準値を超え、検出されています。計画の際には考慮してください。

第 2 節 事業内容

(1) 事業手法

市が地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 に基づき、本件土地を有償で貸しつけ、本件土地を借り受けることとなった事業者には土地の運営及び維持管理を行っていただきます。また、借地借家法第 23 条第 2 項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定します。

(権利形態のイメージ)



(2) 事業期間

契約締結時から 30 年未満とする。

(3) 土地の貸付条件

敷地	普通財産
貸付面積	37,679.55 m ²
事業手法	地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 の規定に基づく貸付事業用定期借地権（借地借家法第 23 条第 2 項）を設定
賃貸借期間	10 年以上 30 年未満とする。
借地料	※市の算定基準より算定した下記基準借地料以上であることを条件に事業者が提案する額 （営利）m ² 単価：869 円（月額） （非営利）m ² 単価：497 円（月額）
用途の指定	事業者は、本事業の用途以外で本件土地を使用することはできない。
権利等	・市の承諾を得ずに、本件土地の借地権を譲渡・転貸することはできない。 ・市の承諾を得ずに、本件土地の定期借地権に担保権を設定することはできない。 ・本件土地の借地権は賃借権とし、地上権は設定しない。

保証金	・事業者の債務の不履行により生じる損害をてん補するため、事業者は契約保証金として借地料の 12 か月分の 10%に相当する額を市に預託すること。 ・保証金は、賃貸借契約満了の際、事業者が本件土地を更地にして市に返還した場合に返還する。返還する保証金は、事業者の未払い債務を差し引いた額とする。 ・保証金には利息を付さない。
土地の返還	・貸付期間満了後、又は貸付期間中において事業者の責めに帰すべき事由により契約を解除した時は、事業者の負担により、更地にして市に返還すること。 ・ただし、事業において整備した施設について、市と協議の上、所有権移転を行うこととなった物件については、この限りではない。
契約の満了時	・本件土地の借地権について、契約更新及び建物の築造による契約延長はないものとする。 ・貸付期間満了時まで、市又は事業者から求めがある場合は、30 年未満を上限とした契約期間の延長（契約変更）、又は再契約について協議ができるものとする。（建築物を建築している場合で再契約の場合は、あわせて建物の取り扱いに関する協議を行う）
契約の解除等	事業者の責めに帰すべき事由により、本事業を途中解除する場合は、以下の定めによるものとする。 ・12 か月前までに市に書面で申し入れ、承諾を得ること。 ・違約金として、借地料の 12 か月分の 10%に相当する額を市に納入すること。 ・事業者の負担により、更地にして市に返還すること。なお、市からの求めがあった場合は、事業において整備した施設の取り扱いについて協議を行うこと。
遅延損害金	・指定期日までに貸付料を支払わないときは、納付期日の翌日から納付した日までの期間について民法（明治 29 年法律第 89 号）第 404 条第 1 項の法定利率の割合を乗じて計算した遅延損害金を支払うものとする。
その他	（借地料の改定） ・市及び選定事業者は、本件借地契約の締結から 3 か年ごとに、借地料の改定について協議を行う。 【改定】 $\text{改定後の借地料（年額）} = \text{従前の借地料} \times \text{改定率（※1）}$ $\text{※1 改定率} = \frac{\text{改定日の属する年度（※2）}}{\text{の事業対象地の固定資産評価額}} \div \frac{\text{前回改定日の属する年度（※2）}}{\text{の事業対象地の固定資産評価額}}$ ※2 年度 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日まで （地代の支払義務） ・地代の支払義務は、契約の開始日から本件借地契約の終了日まで発生するもの。

(4) 官民負担の考え方

①本事業に関する官民負担

本事業に関して発生する業務及び費用については、原則として次の分担表によるものとします。

段階	内容		業務負担		費用負担	
			市	事業者	市	事業者
契約締結前	土地	契約締結前の維持管理	●		●	
設計・工事	施設	設計・工事・工事管理		●		●
運営	施設	運営（イベント等含）		●		●
		日常的な維持管理		●		●
		大規模な改修設計・工事・工事管理		●		●
		躯体等に関わる改修・工事・工事管理		●		●
事業終了	施設	更地化（解体）工事・工事管理		●		●

②リスク分担

本事業に関して予測されるリスクとリスク分担は、原則として次のリスク分担表によるものとします。下表に記載のない事項については、必要に応じて市と優先交渉権者との間で協議し、決定するものとします。

リスクの種類		内容	リスク分担	
			市	事業者
プロポーザル	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	●	
	応募費用リスク	応募費用に関するもの		●
	契約リスク	市の責めにより契約が結べない、又は遅延によるもの	●	
		事業者の責めにより契約を結べない、又は遅延によるもの		●
制度関連 リスク	法令等の変更	本件事業に典型的又は特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの		●
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設、変更に関するもの		●
	税制度の変更	消費税に関するもの		●
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの		●
	許認可取得	許認可の遅延に関するもの （事業者が申請・取得するもの）		●
社会リスク	住民対応	本事業に対する周辺住民等の意見、維持管理内容に関する要望等		●
		事業者が実施する業務に関する住民運動・訴訟等への対応		●

リスクの種類		内容		リスク分担	
				市	事業者
社会リスク	環境問題	事業者の工事・業務に起因する有害物質の排出、騒音・振動等の環境問題に関するもの			●
		事業者以外に起因する有害物質の排出、騒音・振動等の環境問題に関するもの		●	
	第三者賠償	市に起因する事故等による損害賠償		●	
		事業者に起因する事故等による損害賠償			●
		上記以外の要因による損害賠償			●
資金調達リスク		事業に必要な資金の確保			●
債務不履行リスク		事業者の債務不履行、破綻、事業者が提供するサービスが定められた条件を満たさない場合等			●
		市の債務不履行又は当該サービスが不要となった場合		●	
経済リスク	金利変動	金利の変動によるもの			●
	物価変動	物価の変動によるもの			●
契約締結後の災害リスク		戦争、地震、台風、水害、その他自然災害等の不可抗力によるもの			●
計画・施設リスク	設計リスク	事業者の指示・判断の不備			●
		市の提示条件・指示の不備		●	
	性能リスク	要求水準不適合			●
	工事遅延リスク	市の要求による設計変更等で遅延する場合		●	
		市の要求以外により、工期が遅延する場合			●
	工事監理リスク	工事監理に関するもの			●
	工事費増大リスク	市の指示に起因する工事費増大		●	
上記以外の要因による場合			●		
維持管理運営	性能リスク	要求水準不適合			●
	施設損傷リスク	劣化による施設・備品の損傷			●
	維持管理運営費増大リスク	市の責めによる事業内容等の変更に起因する場合		●	
		上記以外の要因による場合			●
	需要リスク	需要変動			●
	利用者トラブル	利用者からの苦情、利用者間のトラブル等			●
		市に対する苦情、市の施策に関わるもの		●	
施設瑕疵リスク	事業期間中の施設の瑕疵			●	

リスクの種類		内容	リスク分担	
			市	事業者
契約終了時	移管手続き	提案施設及び借地権の移管手続きに伴う諸費用の発生等		●
	原状回復	原状回復に要する費用（期日までに返還されないことにより市が受けた損害額を含む）		●

(5) 事業に関するスケジュール

以下のスケジュールを予定。なお、事業の進捗により変更となる可能性があります。

事業者の募集・選考	令和 6 年度中
優先交渉権者との契約の締結	令和 7 年度中
設計・工事等の実施	令和 7 年度から令和 9 年 7 月
運用開始	令和 9 年 7 月
契約満了	契約締結時から 10 年以上 30 年未満

(6) 関係法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、都市計画法、建築基準法等の関係法令、条例、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等について適宜参考にしてください。

①主な関係法令

- ・地方自治法
- ・都市計画法
- ・都市公園法
- ・建築基準法
- ・建設業法
- ・建築士法
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・道路法
- ・環境基本法
- ・景観法
- ・屋外広告物法
- ・消防法
- ・道路交通法
- ・道路運送法
- ・駐車場法
- ・スポーツ基本法
- ・労働基準法
- ・労働安全衛生法

- ・労働者災害補償保険法
- ・職業安定法
- ・最低賃金法
- ・食品衛生法
- ・悪臭防止法
- ・大気汚染防止法
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・水質汚濁防止法
- ・土壌汚染対策法
- ・循環型社会形成推進基本法
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・電気事業法
- ・電波法
- ・電気工事士法
- ・ガス事業法
- ・高圧ガス保安法
- ・水道法
- ・下水道法
- ・浄化槽法
- ・エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律
- ・障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ・特許法
- ・著作権法
- ・個人情報保護に関する法律
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律
- ・無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律
- ・建築物用地下水の採取の規制に関する法律
- ・プールの安全標準指針
- ・遊泳用プールの衛生基準について

②県関係条例

- ・千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例
- ・千葉県環境保全条例
- ・千葉県建築基準法施行条例
- ・千葉県水質汚濁防止法に基づき排水基準を定める条例
- ・千葉県水道事業給水条例
- ・千葉県工業用水道条例
- ・千葉県遊泳用プール行政指導指針

③各種基準・指針・関連計画等

- ・市川市総合計画
- ・市川市都市計画マスタープラン
- ・市川市景観基本計画
- ・市川市行徳臨海部基本構想
- ・塩浜地区まちづくり基本計画
- ・市川塩浜第 1 期地区計画
- ・市川市個人情報の保護に関する法律の施行に関する条例
- ・市川市下水道条例
- ・市川市廃棄物の減量、資源化及び適正処理等に関する条例
- ・市川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例
- ・市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例
- ・市川市景観条例
- ・市川市環境保全条例
- ・市川市自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例
- ・市川市暴力団排除条例
- ・市川市公文書公開条例
- ・各種申請書等における性別記載欄に関する指針

第3節 要求水準

1 施設整備における要求水準

(1) 要求内容

次の内容は必ず満たしてください（ただし、任意機能については必須ではありません）。

なお、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は、一次審査（書類審査）で失格となります。

施設整備全般に関する 配慮	整備するレジャープールや賑わいの施設及び付帯施設は、カーボンニュートラルに配慮し、太陽光発電設備等の創エネ設備や、高効率の省エネ設備・システムを導入し、区域全体におけるエネルギー消費量の低減を図ること。また、建物を整備する場合は、可能な限りエネルギー消費量減らした建物とすること。
	なお、施設の維持管理にあたっては、運用方法等を工夫することにより、最大限可能な限り、年間の一次エネルギー消費量を削減すること。
	ユニバーサルデザインにより年齢、性別、障がいの有無等に関わらず、利用者が快適・安全に利用できる性能を確保すること。
	海辺の立地特性（塩害等）に配慮した対策を講じていること。

①海辺の立地特性を活かした土地利用

海辺の立地特性を活かした土地利用	三番瀬の自然や東京湾を一望できる眺望などを活かした、海辺の雰囲気を楽しめる空間を整備すること。
海の眺望を活かす機能	三番瀬に面する一边は約 530mあり、「レジャープール機能」、「年間を通して賑わいある空間の創出」において、広く海を眺めることのできる眺望を活かした整備とする。また眺望を考慮し、建築物の高さは 10m を目安とすること。
干潟整備事業との連携機能	市民が海に直接触れられる場所の創出を目指した塩浜親水事業との空間の連動性を考慮した整備を検討すること。

②レジャープール機能

レジャープール機能	レジャープール機能の整備によりくつろぎや娯楽、楽しさを感じることのできる施設とすること。
利用者想定と施設及び付帯設備の整備	季節ごとの利用者数、及び 1 日あたりの最大利用者数を想定すること。 （添付 8「R5 年度日別利用者数」参照） 1 日あたりの利用者数を想定したうえで、施設及び付帯設備の整備を行うこと。
安全に関する事項	利用者が安心、安全かつ快適に利用可能な施設とすること。
造波プール機能	サーフィン競技の利用から子どもの波遊びまでを可能とする造波プールを整備すること。 なお、1,400 m ² 以上の水面積を有すること。
	多様な形状の波を造成できること。
	多様な世代が多様な方法で楽しむことができるプールであること。
流水プール機能	流水プールをつくること。 水面積 1,000 m ² 、全長 180m を目安とする。
	当該地の東西に長い地形を利用し、流れを楽しむ整備とすること。
	幼児から大人まで、多様な世代が楽しむことを想定した設備となっていること。
	起流装置を設けること。
ウォーター スライダー機能	ウォータースライダー（滑り台）を整備すること。
	利用者の待ち時間に配慮した設備とすること。
	幼児から大人まで、多様な世代が楽しむことを想定した設備とすること。
	最新の手引きなどに基づき、安全性、管理運営、メンテナンス等に配慮していること。
こども用プール 機能	こども用プールを整備すること。 水面積 800 m ² を目安とする。※複数のこども用プールの合計でも可
	乳児から小学生までの子ども達が安全に楽しめるものとする。
	乳児から小学生まで、安全かつ安心して利用できる水深のプールを整備すること。
魅力向上に 資する機能 （任意機能）	ニーズ等も踏まえた上でプール機能の魅力を向上させる機能や設備を有することが望ましい。 ※魅力向上に資する機能については、強固な施設等に限らず、簡易型遊具等の設置も可能とする。

③年間を通して賑わいある空間の創出

年間を通して賑わい ある空間の創出	レジャー・プール機能の整備にあわせ、年間を通じた賑わいの創出を目的とし、開放的な空間を創出するほか、季節の変化等に応じて多目的に活用することを可能とする機能を整備すること。
気軽に 立ち寄れる空間	季節に応じたイベント等の開催を可能とし、何度も立ち寄りたくなる空間を整備すること。
飲食機能	レジャー・プール利用者だけでなく、ここを訪れる人々が飲食を楽しむ機能を整備すること。 訪れる人がくつろぎ、海を感じながら休憩できる機能を整備すること。
散策機能	当該市有地の東西に長い地形を活用し、海辺を散策できる環境を整備すること。 防潮堤としての機能を確保しつつ、散策できる空間を整備すること。
憩い、くつろぎの 機能	芝生の広場等により、開放的な空間を整備すること。 多様な世代が憩い、くつろぎながら過ごせる空間を整備すること。
アスレチック・ レジャー機能 (任意機能)	利用者ニーズ等に随時対応することを想定し、開放的な空間で、気軽に身体を動かすことのできる仕掛けや、当該地の空間やデザイン等にも配慮した、レジャー性のある空間を整備していることが望ましい。 当該地の特徴と親和性を持ち、市民や近隣から立ち寄り人の愛着を醸成する機能を有していることが望ましい。

④公共交通の利便性を活用した整備

公共交通の利便性 を活用した整備	JR 市川塩浜駅から当該市有地までは約 300m であり、徒歩数分で海の見える場所に出られることから、その立地特性を活かし、公共交通機関の利用を促進する検討すること。
公共交通機関 の活用	JR 市川塩浜駅から当該市有地へ向かう人の流れを考慮した上で、気軽に立ち寄れる施設配置をすること。 JR 京葉線高架に隣接する箇所もあることから、車窓から見える景観にも配慮し、電車に乗る人が立ち寄りたくなる景観の工夫を行うこと。
立地特性を 踏まえた景観の 一体化	JR 市川塩浜駅から当該市有地方面に向けた景観について、「賑わい」や「海」を感じるものの出来る景観を整備すること。 本市の予定する JR 市川塩浜駅から当該市有地まで道路への街路樹整備等を考慮し、景観の一体化を目指した整備をすること。

⑤その他

駐車場	周辺道路での車両の停滞を防ぐ工夫等を施したうえで、関係法令に従い、利用者の安心・安全に配慮した駐車場を設けること。（添付 9「舗装平面図」参照）
駐輪場	関係法令に従い、利用者の安心・安全に配慮した駐輪場施設を設けること。

2 管理・運営体制における要求水準

(1) 要求内容

次の内容は必ず満たしてください（ただし、任意機能については必須ではありません）。

なお、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は、一次審査（書類審査）で失格となります。

①管理・運営体制

維持管理及び 運営計画	長期間の事業運営を見据えた運営・維持管理に努めること。
施設の供用開始	レジャープール機能については令和 9 年 7 月の供用開始とすること。
その他（任意）	造波プールについては年間運営することが望ましい。
	造波プール以外のレジャープール機能については、プール機能に限定せず、様々な活用方法により年間運営することが望ましい。

②市民サービス等

事業の運営時間や利用料金等については、民間事業者の事業運営の方針によることを原則としつつ、市有地を貸し付ける民間事業者によるサービスを提案するという本事業の特性を鑑み、市民サービス等の提案を求めます。

市民サービス	レジャープール機能については、下記利用期間を目安とし、市民利用者に対し、市民料金の設定をすること。 「利用期間」 7 月第 3 月曜日の前々日から 9 月第 1 日曜日：午前 9 時から午後 5 時まで
市民サービス（任意）	その他、期間を限定せず何らかの市民サービスを設けることが望ましい。
その他	イベント時の防災性、防犯性、安全性に配慮しつつ、市内外からの来訪者が集い、賑わいの創出や海辺の特性を活かすイベント等のソフト事業を年間 1 回以上行うこと。
	災害時には地域への貢献をおこなうほか、レジャープール機能については学校授業や水難救助等の利用も行えるなど、官民連携を想定すること。

(2) テナント等の取り扱い

事業の一環として、本件施設の一部等をテナントに貸借し収益を得ることは、可とします。

事業期間内のテナントの変更は、原則として事業者の判断に基づき可としますが、事前に市に新テナントの業種、想定スケジュール（テナント変更に伴う内装工事、開業予定日）等を報告すること。

3 事業内容等の市への報告

事業者は、事業期間中及び事業完了後、各年度終了時において、以下に定める事項を定量的に評価し、市に報告することとします。また災害が起きた場合等、市が報告を求めた場合は協力に努めることとします。

事業内容等の報告	海辺の立地特性を活かした土地利用をしているか。
	レジャープール機能により、くつろぎ、娯楽、楽しさを感じる施設を提供できているか。
	年間を通じて賑わいを創出できているか。
	公共交通の利用を促進できているか。
	災害時の対応について体制が整っているか。
	近隣住民や近隣事業者、利用者等から寄せられている意見・要望について。
決算報告	選定事業者の決算終了後、遅滞なく選定事業者の決算報告書を提出すること。決算報告書の提出対象となる法人については、契約時に市と協議する。

第4節 その他事項

1 設計及び施工に関する事項

(1) 事業計画書、基本設計、実施設計等

事業者は優先交渉権の獲得後、速やかに事業の実施体制、事業工程表、事故・災害対応計画書、各業務の内容等を記載した事業計画書（設計業務計画書、建設・工事監理業務計画書、維持管理業務計画書、運営業務計画書等）を作成し、市の承諾を得ること。

本市は提出された事業計画書等をもとに、本事業の進捗等を随時市公式 Web サイトに公表し、市に寄せられた意見等は事業者と共有する。

なお、基本設計にあたっては、市民ニーズに配慮した設計とすることが望ましい。

(2) 申請業務等

事業者は、本事業に伴って必要となる各種申請を行い、必要な調査、図書等の作成を行うこと。また、協議、手続き、調整、近隣説明等の業務について漏れなく行うこと。

(3) 工事の監理

工事に際しては、設計図書の照合・確認を行う監理者を選任し実施すること。監理者は以下の点に留意すること。

- ・監理者は、自らの責任により実施計画図書を管理すること。
- ・監理者は、市があらかじめ定めた時期において工事の進捗状況を報告するほか、市から要請があった場合には適時報告、説明を行うこと。
- ・事業者は、必要な各種申請、検査等の申請に伴う作業を行うこと。
- ・工事に対する近隣住民等への対応を行うこと。

(4) 建設業務

施設の新設にあたっては、以下の点に留意してください。

- ・関係法令等を遵守すること。
- ・市及び関係機関と必要な調整を行ったうえで着手すること。
- ・近隣住民や近隣事業者及び工事関係者の安全を確保し、騒音、振動、臭気、光害、電波障害、粉じん等の発生及び交通渋滞その他の環境保全に十分配慮すること。
- ・近隣住民や近隣事業者との調整や関係機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行のため、安全監視員等を配置するなど安全を確保すること。
- ・工事や工程等の工夫により、工期の遵守と短縮を図るとともに、適時近隣に作業時間等の周知を図ること。

第 5 節 事業者の募集及び選考に関する事項

1 募集及び選考の基本的な考え方

本事業では、募集要項に示す参加資格要件を満たしており、かつ応募者の提案内容が技術的観点等から市の要求水準を見込める内容であることを前提として募集を行う。事業者の選定方法は、公募型プロポーザル方式により行う。

2 応募者の構成

- ①応募者は、提案施設を整備し、管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力等を有する単独の法人又は複数の法人により構成されるグループ（以下「共同事業体」という。）とする。
- ②提案書提出以降の共同事業体の構成法人の変更及び追加は、原則認めない。
- ③共同事業体の場合は、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、資格確認書類の提出時に明らかにするものとする。共同事業体の代表法人は、契約協議など、市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業における構成法人の債務すべてについて連帯して責任を負うものとする。

3 プロポーザルへの参加資格

応募者は、本プロポーザル参加申請日（以下、「申請日」という。）において以下の要件を全て満たすものとする。

①以下の書類を提出する者。

ア 履歴事項全部証明書

イ 印鑑証明書

ウ 使用印鑑届兼委任状（第 4 号様式）

エ 納税証明書 次に記載するもののうち該当する納税証明書

A 市内に事業所がある場合

・市税〔法人市民税の納税証明書〕（直近 2 年）

〔固定資産税の納税証明書〕（直近 2 年）

・県税〔納税証明書〕（その 2）

・国税〔法人税及び消費税の納税証明書（その 3 の 3）〕

B 上記 A に該当しない場合 ・国税〔法人税及び消費税の納税証明書（その 3 の 3）〕

②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のほか、次のいずれにも該当しない者。

ア 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申請日前 6 か月以内に手形、小切手を不渡りした者

イ 会社更生法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き開始決定がなされていない者

ウ 民事再生法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き開始決定がなされていない者

- エ この申請日から優先交渉権者特定までの間において、市から競争参加資格停止又は競争参加資格除外の措置を受けている者
- オ 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
- カ 中小企業等協同組合にあたる者（以下、「組合」という。）が本プロポーザルの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もしくは個人
- キ 本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
- ク 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、当該事実による適正な業務履行の確保が困難となるおそれがあると認められる者
- ケ 募集要項の公表から優先交渉権者の決定に関する公表までの期間に、本事業について市が設置する選考委員会の委員及び委員と人的関係がある法人・団体に対し、接触等の働きかけを行った者。
- コ 直近 2 年間の法人税、消費税、地方消費税、千葉県税及び市川市税の滞納がある者

4 協力法人等の選定

- ア 単独での応募法人又は共同事業体は、応募者以外の者を協力法人として、本事業の開始後、応募者から直接業務の一部を負わせることができる。
- イ 入札参加者は、応募にあたり構成企業を明らかにするとともに、それぞれが本事業の遂行上果たす役割等を明らかにするものとする。
- ウ 応募者は、市川市暴力団排除条例に定める暴力団員又は密接関係者（暴力団の活動若しくは運営に積極的に協力し、又は関与する者その他の暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。）と不適切な関係を有すると認められる者を、協力法人又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としてはならない。これらの事実が確認された場合、当該応募者は参加資格を失い、失格とする。

5 プロポーザルへの参加資格の確認

参加の資格要件の有無は、公募の申請日をもって判定する。

ただし、優先交渉権者（又はこの者と協議が整わない場合は次点交渉権者）については、優先交渉権者決定日までの間に、応募者の参加資格要件を欠いた場合には失格とする。

優先交渉権者決定日の翌日から契約締結日までの間に優先交渉権者の参加資格要件を欠くような事態が生じた場合、その者に係る優先交渉権者決定を取り消すことができることとする。

なお、優先交渉権者決定を取り消した場合は、次点交渉権者を優先交渉権者として扱うことができることとする。この場合において、市は、優先交渉権者決定を取り消した応募者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

6 募集及び選考のスケジュール

募集及び選考に関するスケジュールは以下のとおりとします。なお、スケジュールは事業の進捗により変更となる可能性があります。

事業者公募	令和6年度中
応札事業者、技術提案書受付	令和6年度中
質問受付・回答	令和6年度中
第1次審査（書面）・結果通知	令和6年度中
質問受付・回答	令和6年度中
第2次審査（ヒアリング）・結果通知	令和6年度中
優先交渉権者の決定	令和6年度中

7 応募に関する手続き及び書類

（1）質問の受付

受付期間	1回目：令和6年度中 2回目：令和6年度中
提出方法	質問書【様式10】に必要事項を記載の上、メールにより提出すること。
回答日時	1回目：令和6年度中 2回目：令和6年度中
回答方法	市公式Webサイトにて公表 ※質問を提出した事業者名は公表せず、全ての質問と回答を公表する。
提出先	本募集要項「第7節 事務局」を参照のこと

(2) 第1次審査（書面審査）

提出締切日	令和6年度中
提出書類	【参加表明書類】 様式1 参加表明書 様式2 共同事業体構成員調書（共同事業で応募する場合） 様式3 財務状況表 様式4 誓約書 【添付資料】 ・P24 「3 プロポーザルへの参加資格」に要する書類一式 *共同事業体で応募する場合、全ての構成員の分を提出すること。 ・定款（*） ・法人登記履歴事項全部証明書（*） ・印鑑証明書（*） ・法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（*） ・会社案内、会社パンフレット等（法人の概要が分かるもの） ・財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュフロー計算書） 【企画提案書類】 様式5 事業提案書（図面含む） 様式6 貸付料提案書 様式7 資金調達計画 様式8 事業収支計画 様式9 スケジュール 【その他】 様式10 質問書 様式11 参加辞退届 様式12 暴力団排除に関する誓約書
留意事項	【参加表明書類】 ・上記の書類を正本1部、副本1部用意し、持参により提出すること。 ・【添付資料】は正本1部のみの提出とする。 ・提出書類一式をA4版縦型フラットファイルに綴じること。ファイルの表紙には「塩浜2丁目市有地活用事業 参加表明書類一式」と記載すること。主要項目にインデックスを添付する等、見やすさに配慮すること。 ・副本には、事業者が特定できる社名、ロゴマーク等を記載しないこと。 【企画提案書類】 ・上記の書類を正本1部、副本15部、電子データ一式をまとめたCD-R1部を用意し、持参により提出すること。

	・提出書類一式をA4版縦型フラットファイルに綴じること。A3版が含まれる場合は、外三つ折り（Z折り）で綴じこむこと。ファイルの表紙には「塩浜2丁目市有地活用事業 企画提案書類一式」と記載すること。主要項目にインデックスを添付する等、見やすさに配慮すること。 ・副本には、事業者が特定できる社名、ロゴマーク等を記載しないこと。
提出先	本募集要項「第7節 事務局」を参照のこと

（3）第2次審査（ヒアリング）

実施日時	令和●年●月●日（予定）
会場	市川市役所 第1庁舎を予定
留意事項	・実施日時や実施方法の詳細は、第1次審査の実施後、事業者に連絡する。 ・応募者が多数の場合、第1審査の採点及び提案内容を勘案し、ヒアリング審査の対象を5社程度に選定する。 ・出席者は最大5名とし、質疑応答に対応できる人員を配置すること。

（4）審査結果の通知・公表

通知日	令和6年●月●日●月頃
通知方法	審査結果は、全ての応募事業者に書面にて通知するとともに、市公式webサイトで公表する。 ※共同事業体で応募する場合、代表企業に通知。

（5）応募の取り下げ

応募事業者は、審査の途中段階で応募を取り下げることができます。応募の取り下げは書面によるものとし、参加辞退届【様式11】を持参により提出してください。

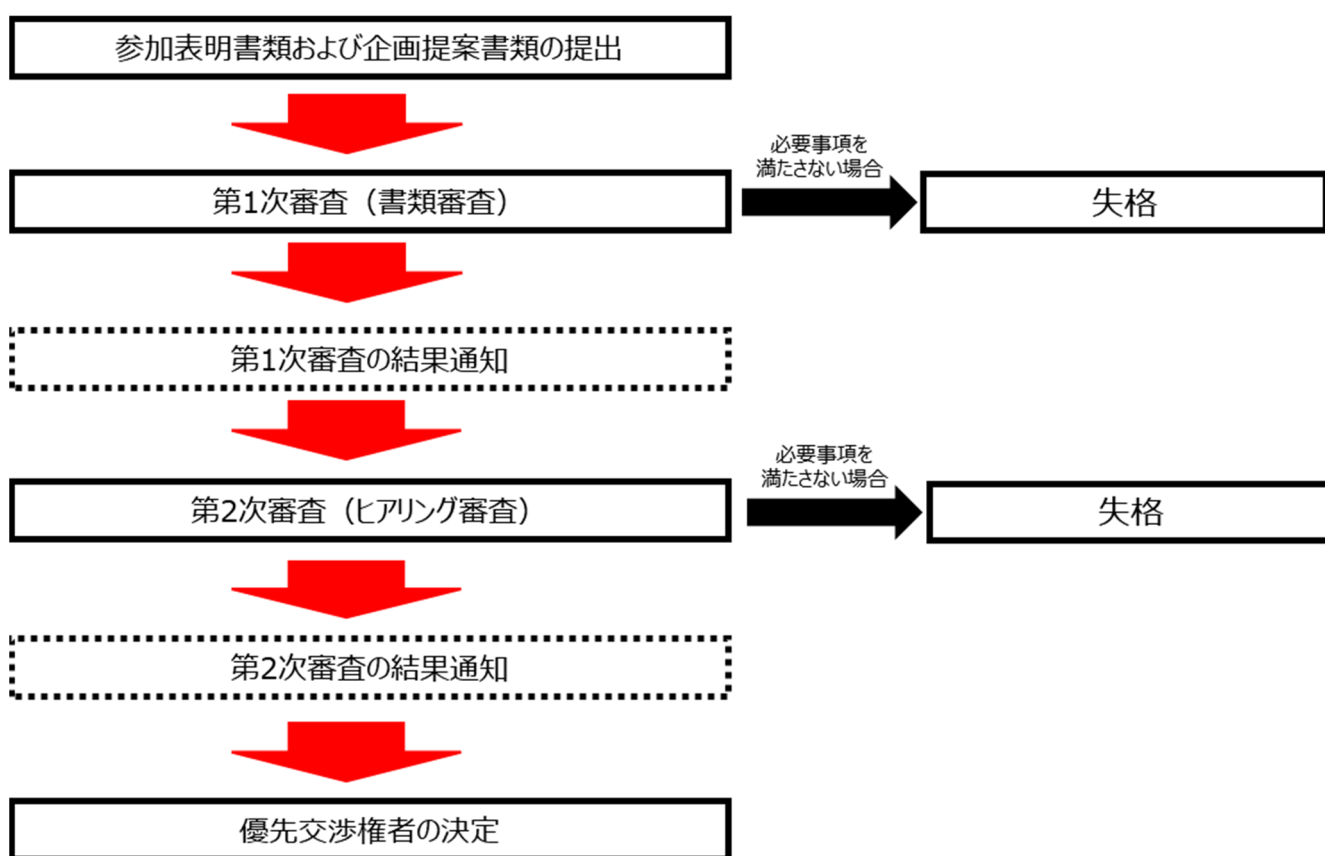
8 選考方法・選考体制

(1) 選考の流れ

本事業の各審査は市が行うが、提案内容審査については市が設置する「塩浜2丁目市有地活用事業 選考委員会（以下、「選考委員会」という）」における意見交換を踏まえ審査を行います。

事業者の選考は、第1次審査（書類審査）及び第2次審査（ヒアリング）により行うものとします第1次審査（書類審査）においては、応募者の資格、資力及び社会的信用度等や提案内容において、本市が要望する要求水準を満たしているかを市が審査し、全ての要件を満たしていないと判断した応募者は失格とします。

第2次審査にあたっては、第1次審査を通過した応募者に対するヒアリングを行います。また、提案地代について「提案価格にかかる評価」を行い、「提案内容による評価」及び「提案価格に係る評価」の評価点の合計で事業者を選定します。



(2) 審査基準

審査の詳細は、別紙に示す「塩浜2丁目市有地活用事業 事業者選定基準書」に基づくものとします。

なお、要求項目に基づく配点表は以下に示すものとします。

要求項目		配点(案)
事業計画に関する事項		50 点
	事業の実施体制	
	事業の継続性	
施設全般に関する配慮		30 点
	カーボンニュートラルに関する事項	
	ユニバーサルデザインへの配慮	
	海辺の立地特性への配慮	
海辺の立地特性を活かした土地利用		20 点
	海辺の眺望を活かす機能	
	干潟整備事業との連携機能	
レジャープール機能		100 点
	利用者想定と施設及び付帯設備の整備	
	安全に関する事項	
	造波プール機能	
	流水プール機能	
	ウォータースライダー機能	
	こども用プール機能	
	魅力向上に資する機能（任意機能）	
年間を通して賑わいある空間の創出		80 点
	気軽に立ち寄れる空間	
	飲食機能	
	散策機能	
	憩い、くつろぎの機能	
	アスレチック・レジャー機能（任意）	
公共交通の利便性を活用した整備		20 点
	公共交通機関の活用	
	立地特性を踏まえた景観の一体化	
その他		5 点
	駐車場	
	駐輪場	
管理・運営体制		15 点
	運営及び維持管理計画	
	施設の供用開始	
市民サービス等		80 点
	市民サービス（任意含む）	
	その他	
価格		100 点
合計		500 点

(3) 審査結果

審査の結果については、各応募者へ通知するほか、優先交渉権者の決定及び次点交渉権者について市公式Webサイトにて掲載する。

なお、審査に関する問い合わせ、審査結果に対する異議を申し立てることはできない。

9 経費に関する事項

事業者は運營業務により得られる収入を収受できます。

事業者が実施する業務に係る費用は、運營業務により回収するものとし、事業契約書等に特段の定めがある場合を除き、市は事業者に対し本事業の実施に要する費用を支払わないものとします。

10 応募及び審査に関する留意事項

- ① 応募者は、応募書類の提出をもって、本募集要項等の記載内容を承諾したものとします。
- ② 応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とします。
- ③ 応募書類は返却しません。
- ④ 応募書類の変更、差替え及び追加提出は認めません。ただし、市が認めた場合はこの限りではありません。
- ⑤ 参加表明書類提出後の構成員の変更は原則として認めません。ただし、応募者からの申出を受け、提案内容に影響がないとして市が認めた場合はこの限りではありません。
- ⑥ 次に該当する事業者及び提案は、失格とします。
 - ア 募集要項等に示す提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合
 - イ 募集要項等に示す書類の作成様式及び記載上の留意事項の条件に適合しない場合
 - ウ 提出書類に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
 - エ 提出書類に記載すべき事項以外の内容が記載されている場合
 - オ 提出書類に重大な不備もしくは虚偽の記載があった場合、又は市からの質疑において虚偽の説明等を行った場合
 - カ 本事業に関する業者選定に関して、選考委員会の委員に接触があった場合
- ⑦ 選考後、応募者が応募資格を満たさなくなった場合、又は提出された応募書類内容に重大な変更が生じた場合は、選考結果を変更することがあります。
- ⑧ 選考後、何らかの事情により優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、速やかに次点交渉権者との協議に移行するものとします。
- ⑨ 応募書類の著作権は応募者に帰属しますが、市が必要と認めるときには、市は応募者と協議のうえ、提出された資料の全部又は一部を無償で利用できるものとします。また、契約に至らなかった応募者の提案については、本事業の公表の目的以外には使用しません。
- ⑩ 提案に含まれる特許権、商標権等、日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた責務は応募者が負うものとします。
- ⑪ 情報公開請求があった場合、市川市情報公開条例に基づき、各事業者固有の技術、ノウハウを保護する範囲で、公開する内容を決定するものとします。
- ⑫ 本公募において、応募がない、又は審査の結果、いずれの応募者においても最低基準点以上の点数を得なかった場合には、優先交渉権者等を該当者なしとし、その旨を市公式Webサイトにおいて公表するものとします。

- ⑬ 応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成４年法律第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。
- ⑭ 市は、天災等の不可抗力による場合又は本募集を公正に執行することができないおそれがあると認めた場合、又はその他事由により、既に公告若しくは通知した事項の変更又は本募集を延期若しくは中止する場合があります。

第6節 契約の締結等

1 優先交渉権者との契約締結に関するスケジュール

優先交渉権者の決定	令和6年度中
優先交渉権者との協議・調整	令和7年度中
契約の締結	令和7年度中

2 賃貸借契約

市と優先交渉権者は、協議の上、事業用定期借地権設定契約を締結します。

事業用定期借地権設定契約は、公正証書により締結します。公正証書作成に係る費用及び借地権設定登記を行う場合に必要な費用は事業者の負担とします。

なお、本事業の実施内容は、事業用定期借地権設定契約の締結をもって決定します。

選考時点での優先交渉権者の提案内容について、やむを得ない事由で実施が困難となった場合、事業用定期借地権設定契約の締結までに、市と優先交渉権者が協議し、双方が合意する場合には、本事業の趣旨及び優先交渉権者の提案趣旨を損なわない範囲で、選考時点での優先交渉権者の提案内容を変更して本事業の実施内容を決定できるものとします。

第7節 事務局

(1) 事務局

本事業及び募集要項等に関する問い合わせや書類の提出は、以下の事務局までご連絡ください。

なお、書類等の受付を含め、すべての事務取扱は午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとします。

ただし、土曜日、日曜日、祝日、閉庁日は除きます。

市川市 スポーツ部 スポーツ計画課

住 所 : 〒272-8501 市川市八幡 1 丁目 1 番 1 号 市川市役所第 1 庁舎 4 階

電 話 : 047-712-7931 (直通)

FAX : 047-318-2014

E-mail : sportskeikaku@city.ichikawa.lg.jp



塩浜 2 丁目市有地活用事業 募集要項（素案）

市川市 スポーツ部 スポーツ計画課

〒272-8501

市川市八幡1丁目1番1号

（TEL） 047-712-7931（直通）