

塩浜2丁目市有地活用事業 募集要項（素案）に関する質問の回答

No	資料名	タイトル	該当箇所			質問内容	回答
			頁	項			
1	募集要項（素案）	第1節 事業概要	7	(5)	インフラの整備状況	特別高圧の設備が必要となった場合の協議先はどちらになるか。	市を通じて市川塩浜第1期土地区画整理事業資産管理協会との協議になります。
2	募集要項（素案）	第2節 事業内容	9	(3)	土地の貸付け条件	借地料の交渉は可能か。	現時点では、お示している通り、「営利」「非営利」の算定基準に基づき借地料をいただくことを想定しておりますが、公募にあたっては、今回のヒアリング等でいただいたご意見なども踏まえ、一定地域の民間賃貸実例に照らすなどして、検討させていただきます。
3	募集要項（素案）	第2節 事業内容	9	(3)	土地の貸付け条件	事業目的を達することができる計画であれば、基準借地料以下・貸付面積を低減する提案も可能か。	借地料については、No2のとおりです。 貸付面積については、共同企業体による応募も想定することから原則として貸付面積の変更は検討しておりませんが、頂いたご意見を基に検討してまいります。
4	募集要項（素案）	第3節 要求水準	17	②	施設整備における要求水準	敷地規模、形状の関係から要求内容を全て満たすことが難しいと考える。 施設設備の優先度はあるか。	原則として、4つのコンセプトに従った機能を求めますが、頂いたご意見を基に検討してまいります。
5	募集要項（素案）	第3節 要求水準	19	②	市民サービス等	レジャーブル機能の市民料金設定に際して遵守すべき条例等はあるか。	特に遵守すべき条例等はありませんが、市川市の公の施設（現市民プールを含む）に関しては、「市川市使用料条例」により使用料を定めています。
6	募集要項（素案）	第3節 要求水準	20	(2)	テナント等の取り扱い	「本件施設の一部等をテナントに賃借可能」と記載がありますが、本件施設のすべてを転貸することは可能か。	市の承諾を前提とする等、頂いたご意見を基に検討してまいります。
7	募集要項（素案）	第4節 その他事項	24	6	募集及び選考のスケジュール	正式な公募及び今後のスケジュールについて具体的な想定スケジュール等があればご教示いただきたい。	市としては今年度中の事業者決定を目指して取り組んでいるところです。なお、具体的なスケジュールが決定した際は、速やかに市公式ウェブサイト等にて公表いたします。
8	募集要項（素案）	第1節 事業概要	8	(6)	建物・土地の制限事項等 ＜その他 特記事項＞	区画道路④、⑤号について、工事期間中 工事関係車両を対象に開放していただくことは可能か。	具体的な工事スケジュールを提示していただいたうえで、関係機関（警察等）と調整のうえ、開放可能となります。
9	募集要項（素案）	第1節 事業概要	8	(6)	建物・土地の制限事項等 ＜その他 特記事項＞	「埋立による地中障害（ガラ）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。」とあるが、詳細資料はいただけるか。 また、リスク分担表で「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」に関して、リスク分担は「市」となっているので、ヒ素の処理費は市の負担と考えて良いか。	平成18年に調査した際、ヒ素における土壌分析結果は基準値以下でした。また、平成29年の土地区画整理事業の中で調査した際には、「有害物質の取り扱いに起因する人為的な土壌汚染のおそれは考えにくい」との報告があります。
10	募集要項（素案）	第1節 事業概要	8	(6)	建物・土地の制限事項等 ＜その他 特記事項＞	本工事中に支障をきたす様な想定外の地中障害等が発見された場合の処分費等はどちらの負担になるか。	埋立地のため現在は想定しておりませんが、万が一、想定外の地中障害物が発見された場合には、市と事業者の協議の上、決定するものと想定しております。
11	募集要項（素案）	第2節 事業内容	9	(1)	事業手法	今回要求されているレジャーブル機能は、屋外施設であろうが屋内施設であろうが事業用定期借地による民設民営方式では事業採算の上で成り立たないのは明らかであり、参加者は皆無と思われるが、貴市の考えを伺う。	昨年実施したサウンディング調査にて、本市が提示しているレジャーブル機能の可能性が見出せた結果、募集要項（素案）に記載しているとおり要求するものですが、頂いたご意見を基に検討してまいります。

塩浜2丁目市有地活用事業 募集要項（素案）に関する質問の回答

No	資料名	タイトル	該当箇所			質問内容	回答
			頁	項			
12	募集要項（素案）	第2節 事業内容	9	(1)	事業手法	事業用定期借地権設定契約の借地権者（借主）を複数の企業団体に分けることは可能か。	共同事業体の場合、事業用定期借地権設定契約の相手方は代表法人を想定しています。
13	募集要項（素案）	第2節 事業内容	9	(3)	土地の貸付け条件	借地料の（営利）と（非営利）の違いをご教示いただきたい。	原則、当該敷地で営利業態を展開していれば「営利」として扱います。一方、当該敷地で収益を生まない敷地（例：土地上部に芝生等を敷設し自由に休憩するスペースとするなど）であれば「非営利」となります。
14	募集要項（素案）	第2節 事業内容	9	(3)	土地の貸付け条件	賃借料の考え方：営利（営利建物）＋非営利（その他）に分けての提案は受け入れ可能か。（全体面積が広く、非常に高額な賃借料となるため）	「営利」＋「非営利」として提案することは可能です。
15	募集要項（素案）	第2節 事業内容	13	(5)	事業スケジュール	構成員のスキームの構築、設計、工期に不確定要素があり、令和9年7月開業の明示ではなく、目安または目標にできないか。特に工期については、建設業界の状況を鑑みると現段階からの確定は困難である。	現時点でプール部分については、令和9年度からの開業を要望するものです。ただし、社会状況に伴い、適宜協議を行い対応させていただく予定です。
16	募集要項（素案）	第3節 要求水準	17	②	レジャープール機能	プールの面積の目安が記載されているが、目安の範囲とはどのくらいか。（プールだけでなく共用部も必要であり、全て満たそうとすると、最終的に駐車場などが取れなくなる。）	事業者側の自由提案となります。
17	募集要項（素案）	第3節 要求水準	17	②	レジャープール機能	「多様な世代」を対象にされていることは理解できるが、要求されている「レジャープール機能」では身体障がい者や高齢者の参加は極めて困難であるが、貴市の考えを伺う。	利用対象の設定は事業者側の自由提案となります。 例として、レジャープール以外の機能を付加することで、多様な世代を対象とする提案も受入れ可能です。
18	募集要項（素案）	第3節 要求水準	18	③	賑わいの空間	空間、機能という表現なので、必ずしも施設である必要はないのか。（実現できる施設の提案であればプラス評価となるのか）	必ずしも施設（建築物）である必要はありません。
19	募集要項（素案）	第3節 要求水準	18	③	賑わいの空間	要求されている「レジャープール機能」は屋外施設の場合は年間2か月程度しか利用されず、年間を通して賑わいのある空間の創出は不可能と思われる。屋内施設を要望されているか貴市の考えを伺う。	屋内外に関する施設整備は、事業者の自由提案となります。 例として、レジャープール機能以外の機能を付加することで、年間を通じた賑わいを創出する提案も受入れ可能です。
20	募集要項（素案）	第3節 要求水準	18	④	公共交通の利便性	駅から直接敷地が見えにくいため、駅前の市有地・道路用地などに案内板設置等の協力をいただくことは可能か。	頂いたご意見を基に検討してまいります。
21	募集要項（素案）	第3節 要求水準	19	①	管理運営体制	この段階で令和9年7月の供用開始の明示は厳しいと思われるが、表現の変更は可能か。	現時点でプール部分については、令和9年度からの開業を要望するものですが、頂いたご意見を基に検討してまいります。
22	募集要項（素案）	第3節 要求水準	19	①	管理運営体制	年間運営するためには屋内施設にせざるを得ないが、貴市の考えを伺う。	屋内外に関する施設整備は、事業者の自由提案となります。 例として、期間運営部分と年間運営部分を複合した提案も受入れ可能です。
23	募集要項（素案）	第3節 要求水準	20	3	市への報告	決算報告書はどのような書式か。（借地権者は指定管理者と異なると思われる）	報告書の内容について、契約時の協議により定める予定ですが、貸借対照表、キャッシュフロー計算書等を想定しています。

塩浜2丁目市有地活用事業 募集要項（素案）に関する質問の回答

No	資料名	タイトル	該当箇所			質問内容	回答
			頁	項			
24	募集要項（素案）	第5節 募集・選考	24	6	募集・選考スケジュール	今年度中に提案書の作成～公募とあるが、不確定要素が多く応募できない可能性がある。時期について相談は可能か。	市としては今年度中の事業者決定を目指して取り組んでいるところです。なお、具体的なスケジュールについては、今回いただいたご意見も踏まえて検討してまいります。
25	募集要項（素案）	第5節 募集・選考	25	(2)	書面審査	様式1～12について、事前に公開は可能か。	内容が整い次第、市公式ウェブサイトにて公表予定です。
26	募集要項（素案）	第5節 募集・選考	25	(2)	書面審査	共同事業者の定義はあるか。 (携わる企業団体が全て構成員にならなくてはいけないのか)	本事業の開始後に、応募者以外の協力法人として携わる企業も想定していますが、応募時点で役割等の判明している企業については、構成企業として明らかにすることを求めます。