

市川市信篤複合施設整備事業

募集要項

令和8年9月

市 川 市

— 目 次 —

第 1. 用語の定義	1
第 2. 募集要項の位置付け等	3
1. 本事業の位置付け	3
2. 本事業の背景及び目的	5
3. 本地区の概要	6
第 3. 事業内容に関する事項	8
1. 事業内容	8
2. 本事業で整備する内容	10
3. 本事業の業務範囲	12
4. 契約形態について	14
5. 本事業の費用負担	16
6. 住民説明会等の開催	17
7. オープニングセレモニーの開催	17
8. 事業スケジュール	17
第 4. 事業者の募集及び選定に関する事項	18
1. 募集方法	18
2. 選定方法	18
3. 選考委員会の設置	18
4. 事業者の選定	19
5. 募集・選定スケジュール	19
6. 応募者の構成等	20
第 5. 事業者の公募手続きに関する事項	26
1. 申込方法等について	26
2. 審査方法について	30
3. 優先交渉権者等の決定、通知及び公表等	30
第 6. 契約関係書類について	32
1. 基本協定の締結	32
2. 設計施工一括工事請負契約（解体工事）の締結	33
3. 設計施工一括工事請負契約（新設工事）の締結	35

4. 定期借地権設定契約の締結	37
第7. 事業者の責任の明確化に関する事項	39
1. 予想されるリスクの責任分担の基本的な考え方	39
2. 予想されるリスク及び責任の分担	39
3. 保険の付保	39
第8. 事業計画又は基本協定の解釈について疑義が生じた場合の措置	40
1. 疑義が生じた場合の措置	40
2. 管轄裁判所の指定	40
第9. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	41
1. 事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合	41
2. 市の帰責事由により事業の継続が困難となった場合	41
3. いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	41
第10. 事業上の留意点	42
1. 既存公共施設の解体工事について	42
2. 解体工事の影響による設計変更について	42
第11. その他	43
1. 議会の議決について	43
2. 公募資料の変更	43
3. 法令等の遵守	43
4. その他の事項について	43
別紙 リスク分担表	45
1. 公共部分に関するリスク分担表	45
2. 民間部分に関するリスク分担表	48

第 1. 用語の定義

市川市信篤複合施設整備事業募集要項では、次のように用語を定義する。

募集要項	本事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式によって募集・選定等を行うに当たり、募集方法や事業者を求める提案内容・条件等に関する事項を示す書類をいう。
基本計画	『信篤複合施設整備基本計画』をいう。
本地区	現在、信篤図書館、信篤幼稚園（令和 7 年度末に廃園）、信篤公民館、信篤市民体育館等信篤地域の公共施設が整備されている市有地をいう。
公共複合施設	本地区において、新たに整備する公共複合施設をいう。
本事業	新たに公共施設の整備を行う公共事業と、民間事業者本地区の一部の敷地を貸出し、民間提案施設の整備を行う民間開発事業の 2 つの事業を実施する『市川市信篤複合施設整備事業』をいう。
民間開発事業	民間事業者本地区の一部の敷地を貸出し、民間提案施設の整備を行う事業をいう。
公募資料	本公募型プロポーザル方式の実施に関する資料をいう。
応募者	本事業の応募手続きに参加する複数企業で構成されるものをいう。
民間施設	本地区において整備する、事業者提案による民間提案施設をいう。
既存公共施設	本地区に整備されている公共施設（信篤図書館、信篤幼稚園、信篤公民館、信篤市民体育館、トレーニング棟、信篤窓口連絡所）をいう。
解体工事	本事業における、既存公共施設の解体に伴う設計業務、施工業務及び工事監理業務をいう。
にぎわい広場	本地区において、施設利用者や歩行者等の滞留空間を確保した地域のにぎわい形成や交流促進に資する空間となる広場をいう。
公共部分	本事業における、公共複合施設を整備する公共事業をいう。
D B 方式	Design（設計）、Build（施工）を民間事業者に一括して委ねる事業手法をいう。
民間部分	本事業における、民間施設を整備する民間開発事業をいう。
基本協定	本事業の公共部分及び民間部分に係る業務を一体の事業として実施するために必要となる事項や各種契約の締結に向けた協議事項及び契約締結時期等を定めた契約をいう。
定期借地権 設定契約	本事業の民間提案施設の整備の実施のために、市と代表企業となる民間部分の建物所有者が締結する契約をいう。
設計施工一括 工事請負契約 （解体工事）	既存公共施設の解体工事を実施するために、市と解体工事の設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者が締結する契約をいう。

設計施工一括 工事請負契約 (新設工事)	公共複合施設の新設工事を実施するために、市と新設工事の設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者が締結する契約をいう。
代表企業	応募者のうち、代表する企業をいう。なお、代表企業は、民間部分の建物所有者とし、本事業において、市との協議、連絡調整及び構成企業の取りまとめを行う窓口として、事業期間中を通して同一の事業者が担う。
工事監理業務	本事業における、既存公共施設の解体工事に伴う工事監理業務、又は公共複合施設の新設工事に伴う工事監理業務をいう。
新設工事	本事業における、公共複合施設の設計業務、施工業務及び工事監理業務をいう。
優先交渉権者	基本協定の締結を予定する者として市が決定した応募者をいう。
次点交渉権者	基本協定の締結を予定する者として、優先交渉権者に次ぐ順位の者として市が決定した応募者をいう。
選考委員会	事業者の募集及び選定に当たり、応募者からの提案に対して客観的かつ公正な視点で、評価・選定を行うために市が設置する「信篤複合施設整備に係る事業者選考委員会」をいう。
子会社	会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による子会社をいう。
親会社	会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。
共同企業体	特定建設工事共同企業体をいう。
代表構成員	共同企業体の代表者をいう。

第2．募集要項の位置付け等

1．本事業の位置付け

市川市（以下「市」という。）は、『信篤複合施設整備基本計画』（以下「基本計画」という。）に基づき、現在、信篤図書館、信篤幼稚園、信篤公民館、信篤市民体育館等信篤地域の公共施設が整備されている市有地（以下「本地区」という。）を活用し、新たな公共施設である複合施設（以下「公共複合施設」という。）においては『まちのリビング』を基本コンセプトとして、『市川市信篤複合施設整備事業』（以下「本事業」という。）を行う。本事業は、新たに公共施設の整備を行う公共事業と、民間事業者本地区の一部の敷地を貸出し、民間提案施設の整備を行う民間開発事業の2つの事業を実施するものである。

本募集要項は、本事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式によって募集・選定等を行うに当たり、募集方法や事業者を求める提案内容・条件等に関する事項を示すものである。

公募型プロポーザル方式の実施に関する資料（以下「公募資料」という。）は、本募集要項を含む以下のものとする。

- ①募集要項
- ②要求水準書
- ③審査基準書
- ④様式集
- ⑤基本協定書（案）
- ⑥設計施工一括工事請負契約書（解体工事）（案）
- ⑦設計施工一括工事請負契約書（新設工事）（案）
- ⑧事業用定期借地権設定契約書（案）：50年未満の場合
- ⑨一般定期借地権設定契約書（案）：50年以上の場合
- ⑩参考資料（次頁を参照）

公募資料は、提出書類の作成に当たっての前提条件であり、応募者が遵守すべき条件である。また、参考資料についても公募資料の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、応募者が遵守すべき条件となるものである。

なお、公募資料に記載のない事項については、公募資料に関する質問及び意見の回答によるものとする。

公募資料の『⑩参考資料』は、次のとおりである。

参考資料	市公式 Web サイト等	配付
①原木中山駅前公共施設再編整備基本構想	○※ ¹	
②信篤複合施設整備基本計画	○※ ¹	
③敷地図（従前敷地）		○
④既存道路図		○
⑤上水道管図	○※ ²	
⑥下水道管図（汚水・雨水）	○※ ³	
⑦敷地内の既存建物図及び電気・機械設備図等解体工事の図面		○
上記図面リスト		○
⑧敷地内の既存建物に関する資料（アスベスト調査資料等）		○
⑨地質調査図（ボーリング柱状図等）		○
⑩対象敷地の土地利用履歴		○
⑪既存杭位置図		○
⑫家屋調査範囲図		○
⑬解体工事建物配置図		○
⑭樹木管理図		○
⑮信篤市民体育館トレーニング室 導入機器一覧		○
⑯信篤防災倉庫備蓄品一覧		○
⑰臨時消防署資機材一覧		○

なお、上記の参考資料のうち、「③・⑦～⑰」については、参加表明書を提出した応募者の代表企業に対して配付する。

また、C A Dデータは、「③敷地図（従前敷地）」のみ、参加表明書を提出した応募者の代表企業に対して配付する。

参考資料の配付方法等の詳細は、26 頁「（2）参考資料の配付」を参照すること。

※¹ 市川市公式 Web サイトにてご確認ください。

※² 上水道管図（管路図）は千葉県公式 Web サイトにてご確認ください。

※³ 下水道管図（汚水・雨水）（管路図）は市川市地理情報システム「いち案内」にてご確認ください。

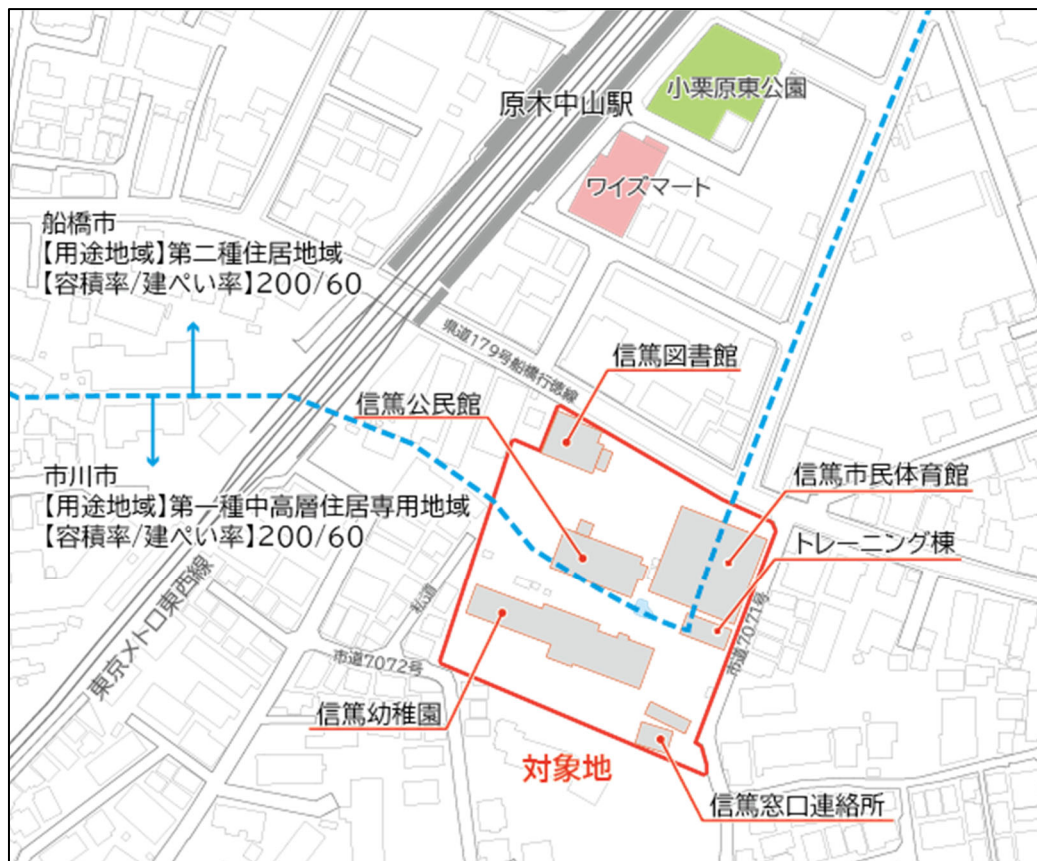
(<https://gis.city.ichikawa.lg.jp/webgis/s#wiz2Page>)

2. 本事業の背景及び目的

市は、東京メトロ東西線の原木中山駅から徒歩2分の場所に所在する信篤地域の公共施設（信篤図書館、信篤公民館、信篤市民体育館、トレーニング棟、信篤窓口連絡所）について、いずれの施設も築30年を超えており、老朽化が進んでいることから公共施設の再編及び複合化の検討を行い、令和6年5月に『原木中山駅前公共施設再編整備基本構想』、令和7年3月に「基本計画」を策定したところである。

本事業は、基本計画に基づき、公共施設の再編及び複合化を行い、公共機能間の相乗効果により市民サービスの質の向上を目指すとともに、駅前の好立地を生かし民間施設を導入することで公共施設の整備費用の圧縮を図り、公共施設と民間施設が連携し、市民が日常の一部として思い思いの時間を過ごすことができ、愛される拠点となることを目的とする。

■位置図（本地区の周辺）※詳細な境界線については参考資料③を参照すること。



3. 本地区の概要

(1) 本地区の現況等

本地区の現況は、下表のとおりである。なお、本地区は市川市と船橋市にまたがっていることに留意が必要である。

所在地	千葉県市川市高谷1丁目232番1 外21筆
敷地面積	9,528.50 m ² (測量図) (市川市：5,012.43 m ² 、船橋市：4,516.07 m ²)
接道状況	北側：県道179号船橋行徳線（法42条1項1号道路） 幅員約9.0m（接道長さ 約90m）
	東側：市道7071号（法42条2項道路） 幅員約4.5m～5.1m（接道長さ 約93m）
	南側：市道7072号（法42条1項1号道路） 幅員約4.7m（接道長さ 約7m）
	西側：私道（法42条1項2号道路） 幅員約4.5m（接道長さ 15.835m）
都市計画 区域区分	市街化区域
用途地域	市川市：第一種中高層住居専用地域 船橋市：第二種住居地域
容 積 率 建ぺい率	市川市：容積率200%・建ぺい率60% 船橋市：容積率200%・建ぺい率60%
高度地区	市川市側：第一種高度地区 船橋市側：第二種高度地区（最高限31m）
日影制限	市川市側：測定面4.0m 3.0-2.0h 船橋市側：測定面4.0m 4.0-2.5h
防火地域 の指定	市川市：建築基準法第22条指定区域 船橋市：建築基準法第22条指定区域
地区計画 の指定	指定なし
インフラ	上水道管・下水道管（污水・雨水）の配置については、参考資料⑤～⑥を参照すること。
地盤状況	地盤状況は、参考資料⑨「地質調査図（ボーリング柱状図等）」のとおり。
埋蔵 文化財	市が指定する埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
土壌汚染	土壌汚染調査は実施していないが、地歴は、参考資料⑩「対象敷地の土地利用履歴」のとおり。 なお、万一、問題が発生した場合は、事業者と協議した上で、市が対処する。
その他の 規制	市川市：市川市景観計画区域、宅地造成等工事規制区域 船橋市：景観計画区域、宅地造成等工事規制区域
土地所有	市川市

(2) 既存公共施設の現況

既存公共施設の現況は、下表のとおりである。「信篤幼稚園」は、既に廃園しており、その他の既存公共施設は令和9年12月に閉館を予定している。

なお、これらの既存公共施設及び倉庫等付属施設は、本事業において解体工事を行う。

建築物	構造	延床面積	竣工年
信篤図書館	鉄筋コンクリート造 地上3階建て	912.60 m ²	1968 年
信篤幼稚園	鉄筋コンクリート造 地上2階建て	1,217.00 m ²	1980 年
信篤公民館	鉄筋コンクリート造 地上3階建て	1,392.91 m ²	1982 年
信篤市民体育館	鉄骨造 平屋建て	930.00 m ²	1985 年
トレーニング棟	鉄骨造 地上2階建て	194.96 m ²	1993 年
信篤窓口連絡所	軽量鉄骨造 平屋建て	77.76 m ²	1989 年

既存公共施設のうち「信篤幼稚園」については、本事業において解体を行うが、幼稚園機能は、新設する公共複合施設に集約しない。

第3. 事業内容に関する事項

1. 事業内容

本事業は、官民連携手法により、公共複合施設と、事業者提案による民間提案施設（以下「民間施設」という。）、施設利用者や歩行者等の滞留空間を確保した地域のにぎわい形成や交流促進に資する空間（以下「にぎわい広場」という。）を整備し、周辺地域の活性化を図るものである。

（1）事業名称

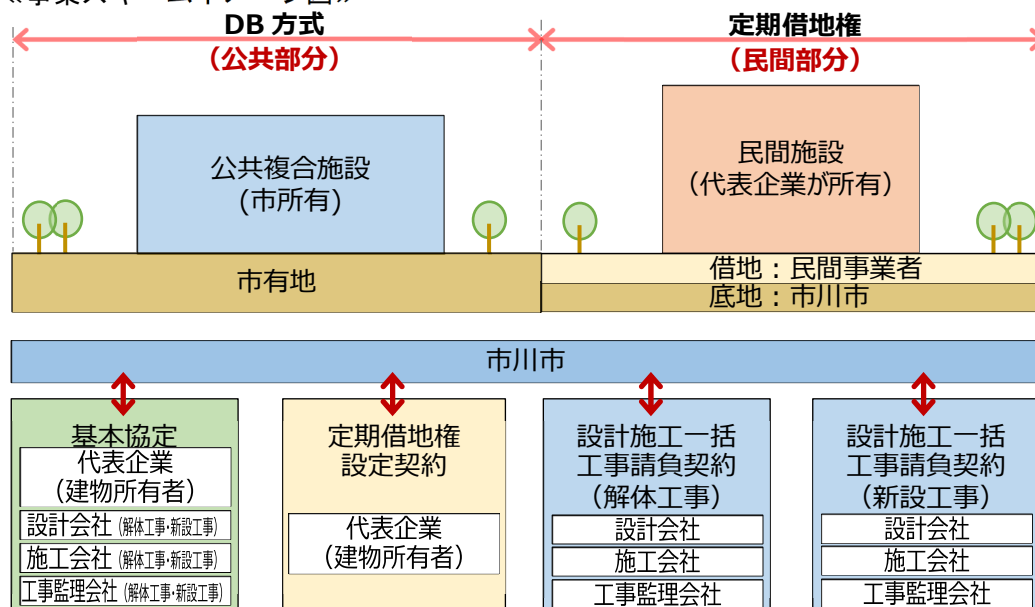
市川市信篤複合施設整備事業

（2）事業スキーム

本事業は、公募型プロポーザル方式により選定した事業者が、公共複合施設と民間施設を整備するものである。公共複合施設を整備する公共事業（以下「公共部分」という。）については、設計施工一括方式（DB（Design-Build）方式）により実施し、民間施設を整備する民間開発事業（以下「民間部分」という。）については、民間部分の対象敷地に定期借地権を設定し、事業者が自ら実施するものとする。

なお、民間部分の運営等は、事業者が行うものとする。公共部分の維持管理・運営は、本事業に含まないものとするが、公共複合施設は防災拠点（構造体Ⅱ類）として施設管理しやすい計画とすること。

《事業スキームイメージ図》



※本事業の公共部分の設計会社及び施工会社と、民間部分の設計会社及び施工会社は、同一の会社でも異なる会社でも良い。

※設計施工一括工事請負契約（解体工事）及び設計施工一括工事請負契約（新設工事）を締結する設計会社及び施工会社は、同一の会社でも異なる会社でも良い。

※既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事の工事監理会社は、施工会社と異なる会社とすること。

(3) 事業期間

1) 事業期間

本事業の事業期間は、基本協定締結日から定期借地権設定契約の契約期間満了日までとする。

なお、定期借地権設定契約の契約期間は、契約締結日から10年以上80年未満で、事業者が提案する期間とし、契約期間が50年未満の場合は事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）を設定し、契約期間が50年以上の場合は一般定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条）を設定する。

2) 民間部分の事業期間終了後の取扱い

事業者は、定期借地権設定契約の契約期間満了日までに、事業者が民間部分の対象敷地に設置又は埋設等したものを収去し、地盤を安定させた後に、既存レベルと同じ高さまで埋め戻しを行った上で、土地を市に返還すること。

なお、事業期間終了後の民間部分の対象敷地の取扱いについては、定期借地権設定契約の契約期間満了日の前日から起算して3年前より市と事業者において協議を行い決定する。

2. 本事業で整備する内容

(1) 敷地の概要

本事業では、本地区の敷地面積のうち、3,500 m²～4,000 m²程度を公共部分の敷地として確保した上で、残りの全ての敷地を民間部分の敷地とする。

なお、具体的な面積配分及び公共部分に建設する公共複合施設と民間部分に建設する民間施設の配置は、事業者の提案を原則として、市と事業者との協議によって決定する。

また、公共部分と民間部分の敷地面積は、定期借地権設定契約の締結までに、定期借地権設定区域を特定する測量図等の作成を事業者の責任と費用負担で行うこと。

(2) 建物等の概要

本事業で整備する『公共部分』及び『民間部分』の概要については、下記のとおりである。具体的な内容は、要求水準書を参照すること。

■公共部分及び民間部分の内容

項目		主な内容	規模等
公共部分	公共複合施設	・図書館機能、こども施設機能、生涯学習機能、市民体育館機能 等	要求水準書による
	その他施設	・公用車及び公共施設利用者用駐車場：22台以上 ・駐輪場：75台以上 ・広場・グラウンド：600 m ² 以上	3,500 m ² ～4,000 m ² 程度（敷地面積）
民間部分	民間施設	・事業者提案による	公共部分の敷地を確保した上で残りの全ての敷地
	その他施設	・駐車場、駐輪場、にぎわい広場 等	

(3) 事業者には整備と提案を求める内容

1) 公共部分及び民間部分の対象敷地の分割

公共部分と民間部分の対象敷地は、法令等を遵守するとともに、民間ノウハウを活用し、市及び事業者にとって最適な活用となる敷地分割を提案すること。

2) 公共複合施設、民間施設及びにぎわい広場の配置計画

公共部分と民間部分の敷地を分割した上で、地域住民の住環境に配慮しつつ、公共複合施設、民間施設及びにぎわい広場を一体的に計画し、周辺地域の活性化を図ることが可能な配置計画を提案すること。

3) 公共複合施設（設計施工一括方式（DB（Design-Build）方式））

基本計画に基づき、だれでも・いつでも・こちよい、『まちのリビング』として、日常の一部として思い思いの時間を過ごせる公共複合施設の整備を求める。詳細は要求水準書を参照すること。

4) 民間施設（定期借地権）

民間施設は、事業者提案によるものとし、公共複合施設との相乗効果を発揮するとともに、地域の活性化及び市の財政運営に寄与する施設の導入を期待する。

5) 民間部分のその他施設

民間部分のその他施設として、民間施設の整備に伴い、駐車場、駐輪場及び植栽等の整備を求める。その整備内容は、事業者提案とする。

なお、民間施設の駐車場施設（以下「民間用駐車場」という。）と、公共複合施設の駐車場施設（以下「公共用駐車場」という。）を集約して、民間部分に設置することは可能とする。ただし、公共用駐車場を集約する場合は、事業者自らの責任と費用により公共用駐車場を設置し、維持管理・運営を行うこと。

集約する場合であっても、公共用駐車場のうち、車椅子使用者用駐車場2台以上と荷捌き用駐車場1台以上は公共部分の敷地に設置する。なお、優先駐車区画（高齢者、障がい者、妊婦及びけが人等用をいう。）2台以上は、民間用駐車場に集約することも可能とするが、公共複合施設に問題なくアクセスできる場所に設置すること。

また、公共複合施設利用者に駐車場利用料金が発生しない運営方法とすること。

6) にぎわい広場

民間部分のその他施設のうち、にぎわい広場については、施設利用者や歩行者等の滞留空間を確保し、日常的な地域のにぎわい形成や多世代の交流促進を図ることが可能なにぎわい広場の整備を求める。その整備内容は事業者提案とし、民間部分への設置とする。

3. 本事業の業務範囲

(1) 既存公共施設の解体工事に関する業務範囲

本事業で事業者が行う解体工事に関する業務は下記のとおりである。

1) 設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 各種関係機関との調整業務
- ・ 設計業務（法令に基づく各種許認可関連業務を含む）
- ・ その他関連業務

2) 施工業務

- ・ 施工業務及びその他関連業務
- ・ 家屋調査業務（施工着工前と完成後）
- ・ 既存公共施設の残存杭等の位置図作成（残存杭等の測量図作成）

3) 工事監理業務

- ・ 施工業務（解体工事）の工事監理業務（残存杭等の測量立会を含む）
- ・ その他関連業務

(2) 公共部分の新設工事に関する業務範囲

本事業で事業者が行う新設工事に関する業務は下記のとおりである。

1) 設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 各種関係機関との調整業務
- ・ 設計業務（法令に基づく各種許認可関連業務、本地区全体の配置計画を含む）
- ・ ワークショップ業務（市民参加型ワークショップの開催）
- ・ 什器備品の提案業務
- ・ その他関連業務

2) 施工業務

- ・ 施工業務及びその他関連業務
- ・ 家屋調査業務（施工完成後）

（施工前に行う家屋調査は、既存公共施設の解体工事の施工業務で実施する完成後の家屋調査を活用すること。ただし、新設工事に必要な調査範囲に不足がある場合は、市と協議の上、不足する範囲について家屋調査を追加で実施した上で、施工すること。なお、詳細は要求水準書を参照すること。）

- ・ 什器備品設置業務

3) 工事監理業務

- ・ 施工業務（新設工事）の工事監理業務
- ・ その他関連業務

（3）民間部分の業務範囲

本事業で事業者が行う民間部分の民間施設とその他施設の整備（設計及び施工）及び運営は、事業者の責任と費用負担において行うものとする。

4. 契約形態について

本事業の契約形態については下記のとおりである。

(1) 基本協定

市は、既存公共施設の解体工事、公共部分の新設工事、解体工事及び新設工事に伴う工事監理、並びに民間部分の整備及び運営に関して、優先交渉権者と基本協定を締結するものとする。なお、市と基本協定を締結する者は、①「本事業の代表企業」、②「既存公共施設の解体工事の設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者」、③「公共部分の新設工事の設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者」とする。

なお、代表企業は、民間部分に整備する民間施設の建物所有者とする。

(2) 定期借地権設定契約

市は、基本協定に基づき、本事業で民間部分に整備する民間施設の建物所有者となる代表企業と定期借地権設定契約を締結する。

また、定期借地権設定契約の締結までに、定期借地権設定区域を特定する敷地測量図等の作成を事業者の責任と費用負担で行うものとする。(境界杭等の布設は事業者の責任と費用負担で行うものとする。)

なお、定期借地権設定契約の締結に当たっては、事業者が提案した地代単価について、市議会の可決が必要となる場合がある。

(3) 設計施工一括工事請負契約（解体工事）

市は、基本協定に基づき、既存公共施設の解体工事の設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者と設計施工一括工事請負契約（解体工事）を締結する。

なお、設計施工一括工事請負契約（解体工事）は、市議会の可決をもって効力を生じるものとする。

(4) 設計施工一括工事請負契約（新設工事）

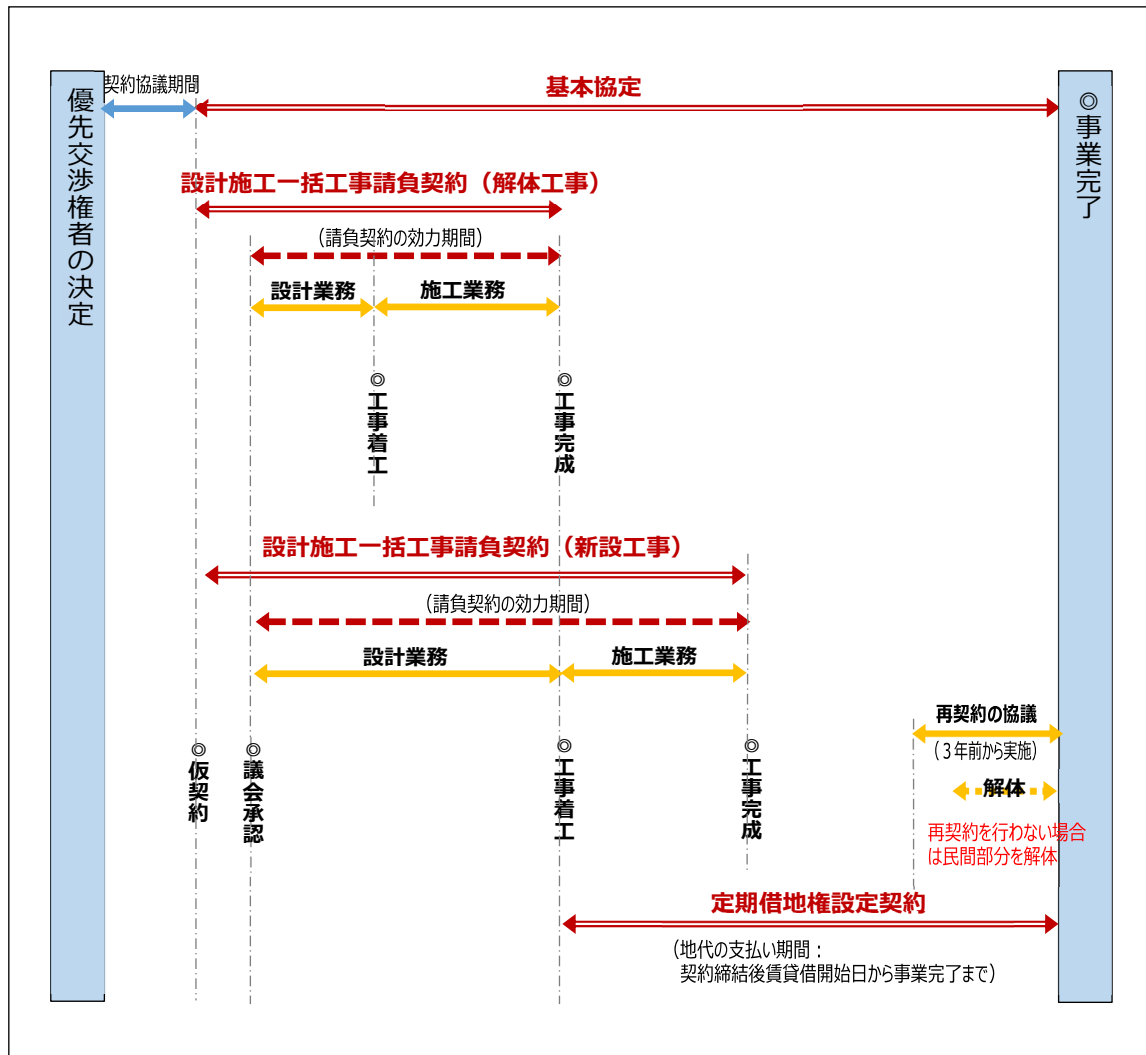
市は、基本協定に基づき、公共部分の新設工事の設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者と設計施工一括工事請負契約（新設工事）を締結する。

なお、設計施工一括工事請負契約（新設工事）は、市議会の可決をもって効力を生じるものとする。

また、設計施工一括工事請負契約（新設工事）の締結前に、基本協定に基づき、事業者の企画提案書の内容について、市と設計協議を行うこととする。

（５）各種契約の流れ

本事業において優先交渉権者と締結する「基本協定」、「設計施工一括工事請負契約（解体工事）」、「設計施工一括工事請負契約（新設工事）」及び「定期借地権設定契約」の締結までの流れは、以下のとおりとする。



※民間部分の地代は、既存公共施設の解体が完成し、公共部分と民間部分の敷地面積が確定した後に締結する定期借地権設定契約の契約後賃貸借開始日から発生する。

5. 本事業の費用負担

(1) 既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事に係る費用負担

市は、本事業で事業者が実施する既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事に係る費用として下記の金額を上限として支払うものとする。

なお、既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事に係る費用の総額は、下記に示す金額以下であることを条件とし、事業者が提案する金額とする。提案に当たっては、消費税率を10%とすること。

解体工事及び 新設工事の費用	4, 1 7 0, 0 0 0, 0 0 0 円(消費税及び地方消費税含む)
-------------------	--

※債務負担行為の設定期間は令和8年度から令和14年度である。

既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事の費用構成は、下表のとおり。

支払い対象業務		支払い時期
解体工事	・設計業務に関する費用	設計施工一括工事請負契約(解体工事)に基づき支払う。
	・施工業務に関する費用	
	・工事監理業務に関する費用	
新設工事	・設計業務に関する費用	設計施工一括工事請負契約(新設工事)に基づき支払う。
	・施工業務に関する費用	
	・工事監理業務に関する費用	

(2) 民間部分の費用負担

事業者は、民間部分の地代を定期借地権設定契約に基づき、賃貸借期間中にわたり市へ支払う。

民間部分の地代単価は、下記の基準貸付料を参考にして、事業者が提案する金額(地代単価)とする。

なお、固定資産税における土地の評価替えにより地価等の変動が生じた場合は、これに準じて、評価替えが行われた年度の翌年度から地代単価を変更するものとする。

基準貸付料	1, 1 5 6 円/㎡・月
-------	----------------

※上記基準貸付料を下回る提案も可能とするが、その場合は市議会の可決が必要となる。

6. 住民説明会等の開催

事業者は、本事業に係る住民説明会等を事業者の費用負担により開催すること。なお、開催時期や場所（会場）、具体的な実施内容等については、市と事業者による協議の上、決定すること。

7. オープニングセレモニーの開催

公共複合施設の竣工後、民間部分と公共部分が共同でオープニングセレモニーを開催することを予定している。

なお、開催時期や具体的な内容、費用負担等については、市と事業者による協議の上、決定する。

8. 事業スケジュール

本事業は、下表の「事業スケジュール」を予定している。

■事業スケジュール（予定）

事業内容	年月
基本協定の締結	令和9年4月下旬を予定
設計施工一括工事請負仮契約（解体工事）の締結	令和9年6月頃を予定
設計施工一括工事請負仮契約（新設工事）の締結	令和9年6月頃を予定
市議会に「設計施工一括工事請負契約（解体工事・新設工事）」議案を提出（※）	令和9年9月議会を予定
公共複合施設の工事着工	事業者提案とする（既存公共施設の解体後）
定期借地権設定契約の締結	解体工事完成後（事業者提案による）を予定（民間施設の工事着工前）
民間施設の工事着工	既存公共施設の解体工事完成後、定期借地権設定契約の締結後
公共複合施設の引渡し	事業者提案とする
公共複合施設の開設準備	公共複合施設の引渡しから2か月間の予定
公共複合施設の供用開始	公共複合施設の開設準備終了後の予定
基本協定及び各契約の終了	定期借地権設定契約の期間満了日（事業者提案）

※民間部分の地代単価について、事業者が提案する金額（地代単価）が基準貸付料を下回った場合は、市議会に議案を提出する。

第4. 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 募集方法

本事業では、既存公共施設の解体工事、公共部分の新設工事及び民間部分の各業務を通じて、広範囲かつ高度なノウハウの活用と、効率的かつ効果的な事業実施能力が求められる。

そのため、本事業に係る事業者の選定に当たっては、既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事の各業務に要する費用、並びに民間部分の地代に加え、公共部分の整備や民間部分の運営等に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）を採用する。

2. 選定方法

市は、本募集要項に基づき、応募者から提出される参加表明書、資格審査書類、企画提案書及び価格提案書を対象に、下記の各審査を実施する。選定方法の詳細については、審査基準書のとおりとする。

項目	主な審査内容
①参加資格審査	応募者の参加資格要件の確認
②提案審査	企画提案書を評価する「企画審査（プレゼンテーション及びヒアリング）」、価格提案書を評価する「価格審査」

3. 選考委員会の設置

市は、事業者の募集及び選定に当たり、応募者からの提案に対して客観的かつ公正な視点で、評価・選定を行うために、「信篤複合施設整備に係る事業者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置する。

■選考委員会の委員及び選考委員会に出席する専門委員の構成

区分	所属・役職等
委員 市川市	管財部を所管する副市長
	企画部長
	管財部長
	財政部長
	街づくり部長
委員会に出席する 専門委員	建築分野の有識者（大学教授）
	街づくり分野の有識者（大学准教授）
	法務分野の有識者（弁護士）

4. 事業者の選定

選考委員会は、応募者から提出された企画提案書等を審査し、評価する。市は、選考委員会の評価結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。優先交渉権者は、基本協定の締結をもって、本事業を実施する事業者となる。選定結果は、応募者の代表企業に対し、個別に通知するとともに、市川市公式Webサイトで公表する。

なお、応募者から提出された企画提案書等が市の要求水準を満たさない場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しないことがある。

5. 募集・選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュールは、以下のとおりとする。

年度	月日	募集・選定項目
令和8年	9月28日（月）	公募資料の公表
	9月28日（月）から 11月20日（金）まで	参考資料の配付
	9月28日（月）から 10月20日（火）まで	公募資料に関する質問受付締切
	11月6日（金）	公募資料に関する質問への回答
	9月28日（月）から 11月24日（火）まで	・参加表明書及び資格審査書類の受付締切 ・個別対話の参加申込締切
	12月3日（木） 12月4日（金）	個別対話の実施（2日間）
	12月7日（月）	参加資格審査結果の通知
	12月8日（火）から 1月22日（金）まで	企画提案書及び価格提案書の受付期間
	2月上旬を予定	提案審査（企画審査（プレゼンテーション及びヒアリング）及び価格審査の評価）
	3月下旬を予定	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定・公表
令和9年	4月下旬を予定	基本協定の締結

6. 応募者の構成等

応募者は、参加資格要件確認基準日（24頁参照）において、以下の（１）から（４）に規定する要件等を全て満たす者でなければ、本プロポーザルに参加することができない。また、応募者が１者で複数の提案を行うこと、複数の応募者の構成企業になること、又は落選後に他の応募者の構成企業となることはできない。

（１）応募者の構成

- 1) 応募者は、①「民間部分の建物所有者である代表企業」、②「既存公共施設の解体工事に関する設計業務を行う事業者、施工業務を行う事業者及び工事監理業務を行う事業者」及び③「公共部分の新設工事に関する設計業務を行う事業者、施工業務を行う事業者及び工事監理業務を行う事業者」等で構成するグループとする。

なお、同一の会社が複数の業務を兼ねることを可能とする。ただし、同一の会社又はその会社の子会社若しくは親会社が、施工業務及び工事監理業務を行う事業者を兼ねることはできない（「子会社」とは、会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号及び会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第3条の規定による子会社をいい、「親会社」とは、会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。）。

- 2) 既存公共施設の解体工事に関する施工業務を行う事業者と公共部分の新設工事に関する施工業務を行う事業者については、それぞれ単独企業又は特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成した者とする。
- 3) 応募者は、参加表明書及び資格審査書類提出時に「代表企業」を定め、当該代表企業が応募手続きを行うこと。なお、代表企業は、民間部分の建物所有者とし、本事業において、市との協議、連絡調整及び構成企業の取りまとめを行う窓口として、事業期間中を通して同一の事業者が担うものとし、原則として変更を認めない。
- 4) 応募者の構成企業は、参加表明書及び資格審査書類提出時に、代表企業、構成企業のいずれかの立場及び本事業において果たす役割を明らかにすること。

（２）応募者の参加資格要件

地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者のほか、次の各号のいずれかに該当する者は、本プロポーザルに参加できないものとする。

- 1) 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）第3条各号に規定する中小企業等協同組合にあたるものが応募申請をした場合における当該協同組合の理事会の構成員が所属する他の法人又は個人
- 2) 手形交換所による取引停止処分を受けた日から2年間を経過しない者又は本事業の優先交渉権者特定前6か月以内に手形、小切手を不渡りした者
- 3) 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（国土交通省の一般競争参加資格再審査の認定を受けていない者を含む。）

- 4) 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（国土交通省の一般競争参加資格再審査の認定を受けていない者を含む。）
- 5) 本事業の公告の日から優先交渉権者決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
- 6) 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずるものとして、国土交通省発注工事等から排除要請があり、当該状態が継続している者
- 7) 次に掲げる暴力団排除措置事由に該当する者
 - ① 応募者の構成企業又は応募者の構成企業の役員等（役員、代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が市川市暴力団排除条例（平成24年市川市条例第12号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、同条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）、又は暴力団及び暴力団員等並びに暴力団及び暴力団員等と密接な関係を有する者（以下「暴力団等」という。）であると認められるとき。又は暴力団若しくは暴力団員等が応募者の経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ② 応募者の構成企業又は応募者の構成企業の役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団等を利用する等していると認められるとき。
 - ③ 応募者の構成企業又は応募者の構成企業の役員等が、暴力団等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - ④ 応募者の構成企業の役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- 8) 本プロポーザルに応募しようとする別の応募者の構成企業との間に市が定める「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
- 9) 以下に定める届出の義務を履行していない者
 - ① 健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出の義務
 - ② 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出の義務
 - ③ 雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出の義務
- 10) 本事業に係る発注支援業務に関与している者並びに本事業に係る市が設置する選考委員会の委員及び専門委員との間に資本面又は人事面において関連がある者は、代表企業、構成企業及び下請契約を締結する事業者（以下「下請企業」という。）になることはできない。

なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは当該企業の役員を兼ねている者をいう。

また、本事業の発注支援業務にかかわっている者は以下のとおりである。

株式会社URリンケージ

TMI 総合法律事務所

- 11) 募集要項等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に出席する者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
- 12) 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
- 13) 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に該当する事実の発生が判明し、当該事実により適正な契約履行の確保が困難となるおそれがあると認められる者
- 14) 1者で複数の提案を行っている者及び複数の応募者の構成企業となっている者

（3）共同企業体の結成に必要な条件

- 1) 共同施工方式（構成企業が一体となり施工する方式）で工事を施工するものとする。
- 2) 共同企業体の構成員数は、2者又は3者とする。
- 3) 共同企業体の代表者（以下「代表構成員」という。）は、構成員のうち最大の施工能力を有する者であること。
- 4) 代表構成員の出資比率は、構成員のうち、最大の出資率でなければならない。
- 5) 代表構成員の出資比率は、50%を超えていなければならない。
- 6) 構成員のうち最小の出資者の出資比率は、当該企業体の構成員数に応じ、次表の割合以上でなければならない。ただし、構成員が市内業者のときは、下表の最小出資比率について、構成員数が2の場合においては、「30%」を「20%」に、3の場合においては、「20%」を「10%」に読み替えて適用する。詳細は、「市川市特定建設工事共同企業体発注基準」を参照すること。

構成員数	最小出資比率	最小出資比率 (構成員が市内業者の場合)
2	30%	20%
3	20%	10%

- 7) 各構成員は、「市川市特定建設工事共同企業体発注基準」に定める「特定建設工事共同企業体協定書（様式第1号）」により協定を締結しなければならない。また、参加表明書及び資格審査書類の提出時に、当該協定書の写し及び同基準に定める「特定建設工事共同企業体使用印鑑届（様式第3号）」を市に提出すること。
- 8) 本工事の共同企業体の構成員は、本工事の他の共同企業体の構成員を兼ねてはならない。また、単独企業として本工事に参加することはできない。

(4) 既存公共施設の解体工事、公共部分の新設工事及び民間部分の資格要件

応募者の構成企業のうち、既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事に関する設計業務、施工業務、工事監理業務並びに民間部分を実施する事業者は、それぞれ以下の資格要件を満たすこと。

なお、複数の事業者で1つの業務を実施する場合は、全ての事業者が以下の資格要件を満たすこと。

1) 民間部分を担う事業者（代表企業）

- ① 民間部分を担う事業者は、本事業において民間施設を所有する代表企業とし、参加資格要件確認基準日までに、提案する民間施設の3分の1以上の延床面積を有する民間施設を所有又は運営した実績を1つ以上有していること。

2) 既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事の設計業務を行う事業者

- ① 市の令和8・9年度入札参加業者適格者名簿「測量・コンサルタント」に登録されていること。
- ② 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- ③ 解体工事について、参加資格要件確認基準日までに、公共施設（延床面積1,000㎡以上）の解体工事に係る設計業務を元請として完了した実績を1つ以上有していること。
- ④ 新設工事について、参加資格要件確認基準日までの過去15年以内に、公共施設（延床面積1,000㎡以上）の新設工事に係る設計業務を元請として完了した実績を1つ以上有していること。

3) 既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事の施工業務を行う事業者

それぞれの施工業務を行う事業者は、次の要件を満たすこととし、単独企業又は共同企業体とする。

単独企業で応募する場合、解体工事の場合は①～⑥、新設工事の場合は①～⑤及び⑦に掲げる全ての参加資格要件を満たす者とする。

共同企業体で応募する場合、代表構成員は、解体工事の場合は①～⑥、新設工事の場合は①～⑤及び⑦に掲げる全ての参加資格要件を満たし、他の構成員は①～⑤の要件を全て満たすこと。

- ① 解体工事については、市の令和8・9年度入札参加業者適格者名簿「建設工事（解体工事）」に登録されていること。新設工事については、市の令和8・9年度入札参加業者適格者名簿「建設工事（建築一式工事）」に登録されていること。
- ② 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の特定建設業又は一般建設業の許可を受けている者
- ③ 市が発注した建設工事について、公告日前3か月以内に工事完成検査評定通知書に

より65点未満の通知を受けていない者。ただし、当該通知書の交付を受けた日の翌日から起算して14日を経過した日を「通知を受けた日」とする。

- ④ 解体工事については、市の解体工事の格付等級がAランクの者。新設工事については、市の建築一式工事の格付等級がAランクの者
- ⑤ 建設業法第26条第1項、第2項又は第3項の規定に基づき、技術者を適正に配置できる者
- ⑥ 解体工事について、参加資格要件確認基準日までに、公共施設（延床面積1,000㎡以上）の解体工事に係る施工業務を元請として完成した実績を1つ以上有していること。
- ⑦ 新設工事について、参加資格要件確認基準日までの過去15年以内に、公共施設（延床面積1,000㎡以上）の新設工事に係る施工業務を元請として完成した実績を1つ以上有していること。

4) 既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事の工事監理業務を行う事業者

- ① 市川市の令和8・9年度入札参加業者適格者名簿「測量・コンサルタント」に登録されていること。
- ② 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

（5）参加資格要件確認基準日

参加資格要件確認基準日は、参加表明書及び資格審査書類の受付締切日（令和8年11月24日）とする。

（6）参加資格要件を満たさなくなった場合の対応

応募者が参加表明書及び資格審査書類を提出した後、参加資格要件を満たさなくなった場合の対応は、下記のとおりとする。なお、代表企業の変更は認めない。

- 1) 参加資格要件確認基準日の翌日から企画提案書提出日までの間に、応募者の構成企業が参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は本プロポーザルに参加できない。ただし、その旨を直ちに市に報告し、市が指定する日までに、当該応募者が参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格を確認の上、これを認めた場合は本プロポーザルに参加できるものとする。

なお、この場合、補充する構成企業の参加資格要件確認基準日は、当初の参加資格要件確認基準日と同日とする。

- 2) 企画提案書提出日の翌日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、その旨を直ちに市に報告し、市が指定する日までに、当該応募者が参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市

が参加資格を確認の上、応募者の提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

なお、この場合、補充する構成企業の参加資格要件確認基準日は、当初の参加資格要件確認基準日と同日とする。

- 3) 優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結までの間に、優先交渉権者の構成企業が参加資格を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と基本協定を締結しない。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、その旨を直ちに市に報告し、市が指定する日までに、優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格を確認の上、優先交渉権者の提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、優先交渉権者と基本協定を締結する。

なお、この場合、補充する構成企業の参加資格要件確認基準日は、当初の参加資格要件確認基準日と同日とする。

(7) 地域経済への配慮

本事業の構成企業及び下請企業には、市内に本店又は支店、営業所を有するものを加えるよう努めるとともに、事業期間中、必要な資機材、備品、飲食物及び消耗品等を調達、並びに人材を雇用する際は、市内から調達又は雇用する等、市内事業者の育成、地域経済の振興に配慮すること。

第 5. 事業者の公募手続きに関する事項

1. 申込方法等について

(1) 公募資料の公表

公募資料は、市川市公式 Web サイトにおいて公表する。

(2) 参考資料の配付

本プロポーザルへの参加を予定し、公募資料「⑩参考資料」の配付を希望する者は、公募資料の公表日以降、代表企業となる予定の者の参加表明書兼誓約書（様式 2-2）等を先行して提出することができる。

参考資料の配付を希望する場合は、下記のとおり、参加表明書等及び空の DVD-R（4.7GB）1 枚を「(11) 申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、代表企業となる予定の者が持参すること。市は、参加表明書等の提出を受けた後、持参された DVD-R と参考資料を格納した DVD-R を交換することにより、公募資料「⑩参考資料」のうち、配付対象としている参考資料を配付する。

受付・配付期間 (開庁日を除く)	令和 8 年 9 月 28 日（月）から 令和 8 年 11 月 20 日（金）午後 3 時まで【厳守】
受付・配付場所	市川市 公共施設マネジメント課
提出方法	持参（予約制）
提出物	・代表企業となる予定の者の「参加表明書兼誓約書」（様式 2-2） ・代表企業となる予定の者の「参加資格要件確認書（民間部分）」（様式 2-5） ・空の DVD-R（4.7GB）1 枚

参加表明書等を先行して提出する場合は、代表企業となる予定の者の参加表明書等のみを提出すれば足りるものとし、この時点において、代表企業以外の構成企業を確定することを要しない。

なお、先行して提出した参加表明書等は、下記「(5) 参加表明書及び資格審査書類の受付」に定める提出書類の提出を兼ねるものではない。先行提出の有無に関わらず、「(5) 参加表明書及び資格審査書類の受付」に定める提出期限までに、代表企業及び代表企業以外の構成企業に係る参加表明書及び資格審査書類を提出すること。

また、参考資料を先行して受領した者が、その後、本事業への参加を辞退する場合は、下記「(5) 参加表明書及び資格審査書類の受付」に定める提出書類の提出前であっても、速やかに「参加辞退届（様式 2-15）」を提出するとともに、受領した参考資料を市に返却すること。

参加表明書を先行して提出しない場合は、「(5) 参加表明書及び資格審査書類の受付」に定める提出時に、空の DVD-R（4.7GB）1 枚を併せて持参すること。

(3) 公募資料に関する質問の受付

公募資料に関する質問は、代表企業に取りまとめて、「公募資料に関する質問書（様式 1-1）」に必要事項を記入の上、下記「(11) 申込窓口」まで電子メールにより提出すること。（持参、郵送及びファクシミリによる提出は受付けない。）

なお、電子メールの件名は、「【事業者名】信篤複合施設整備事業__公募資料質問書」とすること。質問書を提出した代表企業に対して、市が受領メールを送信する。受領メールがない場合は、質問書が提出されていないものとして取り扱う。

提出期間	令和 8 年 9 月 28 日（月）から 令和 8 年 10 月 20 日（火）午後 1 時まで【厳守】
------	---

※上記の提出期間を過ぎて提出された場合は受付けない。

(4) 公募資料に関する質問に対する回答

公募資料に関する質問に対する回答は、市川市公式 Web サイトにおいて公表する。なお、公表に当たり質問書提出者名は記載しない。また、意見の表明と解されるものについては、回答しない場合がある。

回 答 日	令和 8 年 11 月 6 日（金）	予定
-------	--------------------	----

(5) 参加表明書及び資格審査書類の受付

本プロポーザルへの応募を行う事業者は、「参加表明書」及び「資格審査書類」を「(11) 申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、代表企業が持参すること。

提出期間 (開庁日を除く)	令和 8 年 9 月 28 日（月）から 令和 8 年 11 月 24 日（火）午後 5 時まで【厳守】
提 出 先	市川市 公共施設マネジメント課
提出方法	持参（予約制）
提出書類	様式 2-1～様式 2-14 まで
提出部数	正本 1 部及び副本 3 部（正本の写し）、CD-R 等 1 枚

なお、提出の際には、提出書類の電子データを保存した CD-R 又は DVD-R（1 枚）を併せて提出すること。

(6) 応募者との個別対話

市は、応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、対面方式による個別対話の場を設ける。個別対話への参加を希望する場合は、「参加表明書」及び「資格審査書類」の提出時に、併せて「個別対話参加申込書（様式 3-1）」及び「個別対話質問書（様式 3-2）」を「(11) 申込窓

□」に持参し提出すること。

なお、個別対話に参加する場合は、応募者の構成企業全てが参加する必要はないが、代表企業は必ず参加すること。

実施時期	令和8年12月3日（木） 令和8年12月4日（金）（予定）
------	----------------------------------

個別対話の実施内容は下記を想定するが、詳細については、別途、市から代表企業に対し電子メールで個別に通知する。

- ・個別対話の出席人数は、1応募者につき5人以内とする。
- ・個別対話は非公開で実施する。また、対話の内容についても基本的に非公開とするが、公平性の観点から他の応募者に対しても示すことが必要であると判断された内容については、応募者の特殊な技術及びノウハウ等に係る内容を除き、対話終了後に全応募者に示すこととする。
- ・個別対話は、応募者に参加を義務付けるものではない。また、参加の有無は、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではない。
- ・個別対話は、対面・口頭による質疑・意見交換によって行うことを原則とするが、応募者が相互の意思疎通を円滑にするために必要があると判断した場合には、図面や資料等を提示することを認める。

（7）参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、令和8年12月7日（月）に応募者の代表企業に対して、電子メールで個別に通知する。

（8）企画提案書及び価格提案書の受付

参加資格審査の通過者は、下記の提出期間内に「企画提案書」及び「価格提案書」を「(11) 申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、代表企業が持参すること。

提出期間 (開庁日を除く)	令和8年12月8日（火）午前10時から 令和9年1月22日（金）午後5時まで【厳守】	
提出先	市川市 公共施設マネジメント課	
提出方法	持参（予約制）	
提出書類	企画提案書類 企画提案書 価格提案書	様式4-1～様式4-3まで 様式5-1～様式5-23まで 様式6-1～様式6-2まで
提出部数	企画提案書類 企画提案書 価格提案書 CD-R等	正本1部 正本1部及び副本15部（正本の写し） 正本1部 1枚

なお、提出の際には、提出書類の電子データを保存したＣＤ－Ｒ又はＤＶＤ－Ｒ（１枚）を併せて提出すること。

《価格提案書の提出》

価格提案書（様式６－１）及び提案価格内訳書（様式６－２）は、封筒に入れ封緘の上、代表者印で封印すること。封筒の表面には、以下の事項を明記すること。

宛 先	市川市長
書 類 名	信篤複合施設整備事業 価格提案書 在中
法 人 名	代表企業の法人名及び法人の代表者

（９）提出書類作成に当たっての留意事項

- １）参加表明書、資格審査書類、企画提案書及び価格提案書（以下「審査に係る提出書類」という。）の提出時に必要な書類及び作成方法等は、様式集を参照すること。
- ２）審査に係る提出書類に著しい不備がある場合は失格とする。
- ３）本プロポーザルの関係者（選考委員会に出席する者及びアドバイザー業務に関与した者）に対し、審査に係る提出書類に関する問合せ又は援助を求めた場合は失格とする。
- ４）審査に係る提出書類を提出した後は、その追加及び修正は認めない。ただし、市は応募者に対し、追加の書類提出を求める場合がある。
- ５）市は、応募者に対し、審査の過程において審査に係る提出書類の内容について説明を求める場合がある。
- ６）著作権は、応募者に帰属する。
- ７）市は、審査の過程において、必要な範囲に限り、審査に係る提出書類の複製を作成する場合がある。
- ８）提出された審査に係る提出書類の返却は行わない。（ＣＤ－Ｒ等含む）

（１０）応募者の辞退

応募者は、参加表明書及び資格審査書類を提出した後、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、「参加辞退届（様式２－１５）」を下記「（１１）申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、持参により提出すること。

（１１）申込窓口

担 当 課	市川市 公共施設マネジメント課
所 在 地	〒272-8501 千葉県市川市八幡１丁目１番１号
電 話	047-712-8663（直通） 午前９時～午後５時 （閉庁日を除く）
電子メール	koukyou-management@city.ichikawa.lg.jp
担 当	佐藤、湧川

(12) 企画提案書の取扱い

優先交渉権者が提出した企画提案書は、契約締結に当たり、契約図書の一部として取り扱う。ただし、市と優先交渉権者との協議により変更した事項については、この限りでない。

(13) 虚偽の記載

優先交渉権者決定後に審査に係る提出書類に虚偽の記載があったことが判明した場合は、優先交渉権者としての資格を取り消すとともに、虚偽の記載をした者について、必要な措置を講じることがある。

(14) 法令上の制限の受入れ

市は、事業者に対し、法令上の制限等に基づき、提案内容の部分的な修正を求めることがある。この場合、事業者は、市の求めに応じて提案内容を修正し、当該修正内容に基づき本事業を実施すること。

2. 審査方法について

(1) 参加資格審査

審査基準書に従い、市は、応募者から提出された参加表明書及び資格審査書類に基づいて、応募者の参加資格要件の確認及び審査を行う。

なお、参加資格審査の結果は、応募者の代表企業に対し、電子メールで個別に通知する。参加資格審査の詳細は、審査基準書を参照すること。

(2) 提案審査

参加資格審査を通過した応募者に対し、審査基準書に従い、選考委員会において、企画提案書を評価する「企画審査（プレゼンテーション及びヒアリング）」、価格提案書による「価格審査」を実施する。

なお、企画審査を行うに当たり、企画提案書等の内容について、応募者のプレゼンテーション及び委員等によるヒアリングを行う。

提案審査におけるプレゼンテーション及びヒアリングは、令和9年2月上旬に行うものとし、詳細は別途、代表企業に対し、電子メールで個別に通知する。

3. 優先交渉権者等の決定、通知及び公表等

(1) 優先交渉権者等の決定、通知及び公表

市は、選考委員会での評価結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。また、審査結果は、応募者の代表企業に対し、個別に通知するとともに、市川市公式 Web サイトにおいて公表する。審査結果の公表は、令和9年3月を予定している。

（２）優先交渉権者を決定しない場合

事業者の募集、審査及び選定において、最終的に応募者がいない、いずれの応募者も得点基準を満たさない又は市の要求する水準を満たさない場合には、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しない場合がある。

なお、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しなかった場合は、その旨を速やかに市川市公式 Web サイトで公表するものとする。

第 6. 契約関係書類について

1. 基本協定の締結

(1) 基本協定について

市は、優先交渉権者決定後、公共部分及び民間部分に係る業務を一体の事業として実施するために必要となる事項や各種契約の締結に向けた協議事項及び契約締結時期等を定めた基本協定を、優先交渉権者と締結する。

優先交渉権者との間で基本協定の締結に係る協議等が整わなかった場合、市は、次点交渉権者との間で協議等を行った上で基本協定を締結するものとする。

なお、基本協定の締結は、市と①「民間部分の建物所有者である代表企業」、②「既存公共施設の解体工事に関する設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者」及び③「公共部分の新設工事に関する設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者」とで行う。

(2) 基本協定の締結日及び効力について

基本協定は、優先交渉権者との協議により、令和 9 年 4 月下旬に締結するものとする。

なお、基本協定締結後に締結を行う「設計施工一括工事請負契約（解体工事）」及び「設計施工一括工事請負契約（新設工事）」について、市議会にて可決されなかった場合（事業者が提案した地代単価について、市議会の可決が必要となる場合はこれを含む。）は、基本協定を解除するものとする。

(3) 有効期間

基本協定の有効期間は、基本協定の締結日から事業者から提案のあった借地期間の満了日までとする。

(4) 違約金について

基本協定締結後、事業者の責めに帰すべき事由により、「設計施工一括工事請負契約（解体工事）」、「設計施工一括工事請負契約（新設工事）」又は「定期借地権設定契約」を締結しない場合、市は基本協定を解除することができる。

この場合において、事業者は、設計施工一括工事請負契約（解体工事・新設工事）が本契約として成立に至らなかった場合は、解体工事及び新設工事に係る費用の 5 % に相当する額（1 円未満切り上げ）を、定期借地権設定契約が締結されなかった場合は、提案した借地期間、借地面積及び地代単価に基づき算定した地代総額の 5 % に相当する額（1 円未満切り上げ）をそれぞれ違約金として市へ支払うものとする。

なお、市議会にて可決されなかった場合は、市はその責任を負わないものとする。

2. 設計施工一括工事請負契約（解体工事）の締結

（1）設計施工一括工事請負契約（解体工事）について

基本協定締結後、市は、基本協定に基づき、既存公共施設の解体工事に関する設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者との間で、設計施工一括工事請負契約（解体工事）を締結する。

なお、設計施工一括工事請負契約（解体工事）は、令和9年6月頃に仮契約を締結し、市議会の可決をもって効力を生じるものとする。

（2）解体工事の追加調査について

設計施工一括工事請負契約（解体工事）を締結した事業者は、既存公共施設の解体工事に当たり、市が行った調査に加え追加調査が必要となる場合は、事前に市と協議の上、市の承諾を得て当該調査を行うこと。なお、当該調査に要する費用は、原則として市が負担する。

（3）解体工事の工事費内訳書の作成について

設計施工一括工事請負契約（解体工事）を締結した事業者は、既存公共施設の解体工事に係る設計業務の実施に当たり、必要な調査等を行った上で設計業務を行い、設計業務の完了時に「解体工事の工事費内訳書」を作成するものとする。

（4）施工業務（解体工事）の協議について

設計施工一括工事請負契約（解体工事）を締結した事業者は、解体工事の着工前に、設計業務において作成した「解体工事の工事費内訳書」に基づき、市と協議を行い、市の承諾後に、解体工事を行うものとする。

（5）設計施工一括工事請負契約（解体工事）の変更について

設計施工一括工事請負契約（解体工事）を締結した事業者は、既存公共施設の解体工事に関する設計業務又は施工業務に変更が生じる場合には、市と協議の上、必要があると認められるときは契約変更を行うものとする。

なお、解体工事費を変更する必要がある場合は、設計業務において作成した「解体工事の工事費内訳書」に基づき、市と事業者の協議の上、変更額を定める。この場合において、変更額が議会の議決を要するものに該当するときは、市議会の可決を経た上で、変更契約を締結する。

また、市が業務着手前に提示した資料等からは予見できなかった埋設物等に起因して解体工事費に追加の費用が生じた場合は、市が費用を負担する。

（６）費用の支払い条件について

市は、既存公共施設の解体工事に係る費用は、設計施工一括工事請負契約（解体工事）に基づき、契約後に所定の手続きの上、下記の条件にて支払うものとする。

１）前払金の支払い条件

- ① 既存公共施設の解体工事に係る費用のうち、設計及び工事監理業務の費用の前払金については、100分の30以内の額を限度に、原則として、着手する年度以降に請求できる。
- ② 既存公共施設の解体工事に係る費用のうち、施工業務（家屋調査業務を除く）の費用の前払金については、100分の40以内の額を限度に、原則として、着工する年度以降に請求できる。

２）部分払の支払条件

- ① 既存公共施設の解体工事に係る費用のうち、施工業務については、部分払を適用するものとし、各年度の出来高に応じて支払うものとする。

３．設計施工一括工事請負契約（新設工事）の締結

（１）設計施工一括工事請負契約（新設工事）について

基本協定締結後、市は、基本協定に基づき、公共部分の新設工事に関する設計業務を行う者、施工業務を行う者及び工事監理業務を行う者との間で、設計施工一括工事請負契約（新設工事）を締結する。

なお、設計施工一括工事請負契約（新設工事）は、令和９年６月頃に仮契約を締結し、市議会の可決をもって効力を生じるものとする。

（２）設計施工一括工事請負契約（新設工事）締結前の設計協議について

基本協定締結後、市と事業者の代表企業、並びに公共部分の新設工事に関する設計業務、施工業務及び工事監理業務を担う構成企業は、設計施工一括工事請負契約（新設工事）の締結に先立ち、事業者が提案した企画提案書及び公共部分の整備費等について設計協議を実施する。

（３）公共部分と民間部分の敷地面積の確定について

設計施工一括工事請負契約（新設工事）の締結後、定期借地権設定契約の締結までの間に、事業者は、公共部分の設計業務を通じて、市と協議の上、公共部分と民間部分の敷地面積を確定すること。

また、公共部分と民間部分の敷地面積の確定後、定期借地権設定契約の締結までに、定期借地権設定契約に添付する資料として、事業者の責任と費用負担において敷地測量図その他必要な資料を作成すること。

なお、敷地分割の際、当該測量成果に基づく本地区の分筆登記を行う場合は、事業者の責任と費用負担により行うこと。

（４）費用の支払い条件について

市は、公共部分の新設工事に係る費用は、設計施工一括工事請負契約（新設工事）に基づき、契約後に所定の手続きの上、下記の条件にて支払うものとする。

１）前払金の支払い条件

- ① 公共部分の新設工事に係る費用のうち、設計業務及び工事監理業務の費用の前払金については、100分の30以内の額を限度に、原則として、着手する年度以降に請求できる。
- ② 公共部分の新設工事に係る費用のうち、施工業務（家屋調査業務を除く）の費用の前払金については、100分の40以内の額を限度に、原則として、着工する年度以降に請求できる。

２）部分払の支払条件

- ① 公共部分の新設工事に係る費用のうち、施工業務については、部分払を適用するものとし、各年度の出来高に応じて支払うものとする。

4. 定期借地権設定契約の締結

(1) 定期借地権設定契約について

市は、基本協定に基づき、公共部分の設計施工一括工事請負契約（新設工事）における設計業務の完了及び民間部分と公共部分の敷地面積の確定後、民間部分の建物所有者である代表企業と定期借地権設定契約を締結する。

なお、定期借地権設定契約は、事業者が提案する借地期間が50年未満の場合は事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）、50年以上の場合は一般定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条）を設定するものとする。

(2) 土地の引渡し時期

民間部分の対象敷地の土地の引渡し時期は、民間部分と公共部分の敷地面積が確定した後に、市と代表企業の協議により決定する。

(3) 公正証書の作成

定期借地権設定契約は、公正証書により締結するものとする。なお、事業用定期借地権を設定する場合は借地借家法第23条第3項に基づき、一般定期借地権を設定する場合は同法第22条第1項に基づき締結するものとする。また、公正証書の作成に要する費用は、事業者の負担とする。

(4) 定期借地権の設定登記

定期借地権の設定登記（以下「設定登記」という。）を事業者が希望する場合、市はこれに協力するものとし、設定登記に要する費用（登録免許税、登記手数料等）は事業者が負担するものとする。

(5) 土地の賃貸借条件等

民間部分の対象敷地の賃貸借条件は以下のとおりとする。

1) 借地期間

借地期間は、定期借地権設定契約締結後賃貸借開始日から、事業者が提案した期間までとする。

2) 地代の支払い額

事業者が支払う地代は、事業者が提案した地代単価に借地面積を乗じて算定した価格に基づき支払う。なお、賃料発生日は、定期借地権設定契約締結後賃貸借開始日とする。

3) 地代の支払い方法

地代の支払い方法は、前払いの年払いとし、詳細は、市と事業者の協議により決定

する。なお、賃料発生日及び契約期間終了日の属する月の地代は、1 か月を30日として日割り計算した額とする。地代の算定において1 円未満の端数が生じたときは、これを切り上げるものとし、当該端数処理により生じる地代総額との差額は、契約期間終了日の属する月の地代において調整するものとする。

4) 保証金

保証金については、月額地代（地代単価に借地面積を乗じて算定した額）の12か月分の額（1 円未満切り上げ）とする。

5) 保証金の支払い等

事業者は、定期借地権設定契約の締結に当たり、地代の支払い、損害賠償及びその他の定期借地権設定契約に基づき生ずる一切の債務を担保するため、上記「4）保証金」に示す額の保証金を定期借地権設定契約締結時まで市に預託すること。

保証金は、契約期間の終了後に、債権債務を相殺の上、市が定める日に無利息で返還する。

6) 借地権の譲渡及び転賃の禁止

定期借地権を第三者へ譲渡又は転賃することは、原則として認めない。ただし、市の承諾を得た場合はこの限りでない。

また、民間施設の用途が分譲住宅であり、一般定期借地権を設定する場合は、分譲住宅の購入者に対する転賃を認めるものとする。

7) 地代単価の改定

地代単価は、固定資産税における土地の評価替えにより地価等の変動が生じた場合、これに準じて見直しを行い、評価替えが行われた年度の翌年度から地代単価を改定する。

第7. 事業者の責任の明確化に関する事項

1. 予想されるリスクの責任分担の基本的な考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、事業者による低廉で質の高いサービスの提供を目指している。

事業者が行う民間部分の業務の実施に伴い発生するリスクは、事業者が責任をもって対応し、リスク発生による影響についても、全て事業者の負担において対応するものとする。

事業者が行う公共部分の業務の実施に伴い発生するリスクは、原則、事業者が責任をもって対応し、リスク発生による影響についても、事業者の負担において対応するものとする。ただし、事業者のみでは対応することが困難と認められるリスク及び市が対応すべきと認められるリスクは、市が責任の一部又は全部を負担するものとする。

2. 予想されるリスク及び責任の分担

市と事業者とのリスクの分担は、原則として別紙「リスク分担表」のとおりとするが、リスク分担を変更する合理的かつ明確な理由、又はこれに類する意見及び提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更を行うことがある。

リスク分担の変更は、事業者が、変更する合理的かつ明確な理由や意見、提案を書面で市に提出し、市と事業者との協議により決定する。

ただし、事業者が自らの責任において行う民間部分の業務を実施するに当たり発生すると想定されるリスクは、全て事業者の負担とする。

なお、最終的なリスク分担は基本協定等において定める。

3. 保険の付保

事業者は、市が付保を義務付ける保険を含め、事業者の提案により保険を付保するものとする。詳細は要求水準書において示す。

第8．事業計画又は基本協定の解釈について疑義が生じた場合の措置

1．疑義が生じた場合の措置

市が事業者の募集において配付した一切の資料、当該資料に係る質問回答書及び事業者が提出した企画提案書、並びに市と事業者との間で締結された各契約の解釈に疑義が生じた場合、市と事業者は、本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図るものとする。

2．管轄裁判所の指定

基本協定及び各契約に係る紛争については、千葉地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第9. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

(1) 事業の継続義務

事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、市は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。

(2) 事業の継続義務が果たされなかった場合の措置

上記の「(1) 事業の継続義務」が果たされなかった場合、市は基本協定を解約することができる。また、解約せずに事業者の契約上の地位を、市が選定した第三者に移転させることができる。

事業者が倒産した場合、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、市は基本協定を解約することができる。基本協定の解約によって市に損害が生じた場合、事業者はそれを賠償する。

2. 市の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合、事業者は、基本協定を解約することができる。基本協定の解約によって事業者に損害が生じた場合、市はそれを賠償する。

3. いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力のほか、市と事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合、市と事業者は本事業の継続の可否について協議を行うものとする。一定の期間内に上記の協議が整わない場合、市が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、市は、事前に事業者に通知することにより、基本協定を解約することができる。基本協定を解約する場合の措置については、基本協定及び各契約の定めに従わなければならない。

なお、不可抗力とは、暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動その他市又は事業者のいずれにも帰することのできない自然的又は人為的現象に起因する事象のことをいう。

第10．事業上の留意点

1．既存公共施設の解体工事について

既存公共施設の解体工事において、市が提示した資料等からは予見できない埋設物等が確認され、これにより工事内容、工期又は工事費に影響が生じる場合は、市と事業者が協議の上、その対応を決定するものとする。

なお、当該埋設物等の影響により追加の費用が生じた場合については、原則として市が費用負担を行うものとする。

2．解体工事の影響による設計変更について

既存公共施設の解体工事により、公共部分の新設工事に係る事業者の企画提案書の内容を変更する必要がある場合は、市と事業者が協議の上、企画提案書の内容を変更できるものとする。

なお、当該変更を理由として、本プロポーザルは改めて実施しない。

第 1 1. その他

1. 議会の議決について

市は、設計施工一括工事請負契約（解体工事）及び設計施工一括工事請負契約（新設工事）について令和 9 年 9 月議会で議決を求める予定である。また、民間部分の地代単価について、事業者が提案する金額（地代単価）が基準貸付料を下回った場合も同議会で議決を求める予定である。ただし、市議会で可決されなかったときは、基本協定を解除するものとし、市は一切の責任を負わないものとする。

2. 公募資料の変更

市は、公募資料に関する質問を踏まえ、公募資料の内容を変更する場合がある。公募資料の変更を行った場合、市川市公式 Web サイトにて公表するものとする。

3. 法令等の遵守

本事業の実施に当たり、事業者は、提案内容に応じて関連する法令、条例及び規則等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても要求水準書と照合の上、適宜参考にすること。

なお、法令及び基準等については最新のものを適用することとし、本事業の契約締結までの間に改定があった場合には、原則として改定されたものを適用すること。また、契約締結後の改定については、その適用について、別途、市と事業者において協議を行う。

4. その他の事項について

（1）本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

（2）応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

（3）著作権等

審査に係る提出書類の著作権は、企画提案書を提出した応募者に帰属する。ただし、市が公表・掲示その他本事業に関して、著作者人格権を侵害しない範囲で必要と認める場合において、市は、これを無償で利用できるものとする。

（4）情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市川市公式 Web サイトにおいて公表する。審査の経緯及び内容等については非公開とし、審査結果に対する異議申し立ては受付けない。

また、情報公開請求があった場合は、市川市公文書公開条例等に基づき対応するものとする。なお、審査の経緯及び内容等に関する問い合わせ及び個別の説明には応じないものとする。

以上

別紙 リスク分担表

1. 公共部分に関するリスク分担表

市川市信篤複合施設整備事業（以下「本事業」という。）における市川市（以下「市」という。）と事業者とのリスク分担は下記のとおりとする。

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集要項リスク	募集要項の誤り、内容の変更に関するもの	○	
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	議会リスク※ ¹	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○	○
	行政リスク	市の政策方針の変更	○	
	資金調達リスク	公共部分の実施に関する費用にかかる市の資金調達に関するもの	○	
	契約リスク	市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○
	法令リスク	公共部分に直接関係する根拠法令の改廃、新たな規制法の成立に関するもの	○	
		上記の根拠法令以外の改廃、新たな規制法の成立に関するもの		○
	許認可リスク	市が取得すべき許認可の取得・維持に関するもの	○	
		事業者が取得すべき許認可の取得・維持に関するもの		○
	税制リスク	公共部分に直接影響を及ぼす税制の制定・改廃に関するもの	○	
		上記以外の税制の制定・改廃に関するもの		○
	住民問題リスク	事業の実施自体に対する住民の反対運動・訴訟等に関するもの	○	
		事業者の業務に関わるもの		○
	環境問題リスク	業務の実施に起因する騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	第三者賠償リスク	市の帰責事由により第三者に及ぼした損害	○	
		事業者の帰責事由により第三者に及ぼした損害（事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものを含む）		○
	物価リスク※ ²	事業に支払われる対価の物価変動	○	○
	不可抗力リスク※ ³	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの	○	○

- ※1 議会の可決を得られないことにより契約の締結に至らなかった場合、市及び事業者が当該契約の締結又は履行の準備に関して支出した費用は、それぞれの負担とし、相互に請求しないものとする。
- ※2 整備期間中に日本国内における物価変動により、設計施工一括工事請負契約の請負代金額が不適当となった場合、市川市建設工事請負契約書の契約約款に基づき行われている市川市内の公共工事に準じ、市と事業者の協議により請負代金額の変更を行うことができるものとする。
- ※3 不可抗力による増加費用及び損害額（保険金を受領した場合の当該保険金額を除く。）については、設計施工一括工事請負契約に定める請負代金額の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える金額については、市が負担する。詳細は、設計施工一括工事請負契約書（案）（解体工事）及び設計施工一括工事請負契約書（案）（新設工事）に記載する。

《解体工事》

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
計画・設計	設計リスク	市の指示の不備、変更による設計変更	○	
		上記以外の事由による設計変更		○
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査（家屋調査を含む）の不備に関するもの		○
施工	用地リスク	市が提示又は開示した資料等からは予見できなかったアスベスト、地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財等の発見により、新たに必要となった測量・調査・除去に関するもの	○	
		施工に要する進入路、資材置き場の確保に関するもの		○
		市が事前に把握し、公表した資料等により予見できる文化財、土壌汚染、地質障害、地中障害物等に関するもの		○
	工事遅延リスク	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地質障害、地中障害物等に関するもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの	○	
		事業者の工事監理の不備により、工事内容や工期等に不具合が生じたもの		○
	性能リスク	要求水準不適合		○
	工事費増大リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大に関するもの	○	
		上記以外の事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大に関するもの		○
	一般的損害リスク	設備・原材料の盗難や事故による第三者への賠償等に関するもの		○
	金利リスク	金利上昇に伴う施工完成までの解体工事等に係る資金調達コストの増大		○

	既存杭リスク	市が事前に把握し、公表した資料等により、予見できる既存杭に関するもの		○
		上記資料等により、予見できない既存杭に関するもの	○	

《新設工事》

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
計画・設計	設計リスク	市の指示の不備、変更による設計変更	○	
		上記以外の事由による設計変更		○
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査（家屋調査を含む）の不備に関するもの		○
建設	用地リスク	市が提示又は開示した資料等からは予見できなかった地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財等の発見により、新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
		建設予定地の確保に関するもの	○	
		施工に要する進入路、資材置き場の確保に関するもの		○
		市が事前に把握し、公表した資料等により予見できる文化財、土壌汚染、地質障害、地中障害物等に関するもの		○
	工事遅延リスク	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地質障害、地中障害物等に関するもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの	○	
		事業者の工事監理の不備により、工事内容や工期等に不具合が生じたもの		○
	工事監理リスク			○
	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）		○
	工事費増大リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大に関するもの	○	
		上記以外の事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大に関するもの		○
	施設損傷リスク	公共複合施設の竣工前に施設、材料等が生じた損傷		○
	金利リスク	金利上昇に伴う工事完成までの施設整備等に係る資金調達コストの増大		○

2. 民間部分に関するリスク分担表

本事業における市川市と事業者とのリスク分担は下記のとおりとする。

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集要項リスク	募集要項の誤り、内容の変更に関するもの	○	
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	議会リスク※ ¹	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○	○
	契約リスク	市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○
	法令リスク	民間開発事業に係る法令等の制定・改廃に関するもの		○
	許認可リスク	市が取得すべき許認可の取得・維持に関するもの	○	
		事業者が取得すべき許認可の取得・維持に関するもの		○
	税制リスク	民間開発事業に係る税制の変更に関するもの		○
	住民問題リスク	事業の実施自体に対する住民の反対運動・訴訟等に関するもの	○	
		事業者の業務に関わるもの		○
	環境問題リスク	業務の実施に起因する騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	第三者賠償リスク	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	価格変動リスク	土地の価格変動に関するもの	△※ ²	○
	事業者変更リスク	事業者の業績悪化等によるもの		○
	事業中止リスク	市の指示による事業の中止・延期	○	
		上記以外による事業の中止・延期		○
	不可抗力リスク※ ³	不可抗力により民間部分の対象敷地が使用不能となった場合又は民間部分の対象敷地の損傷により契約の目的を達成することができなくなった場合	○	○

※1 議会の可決を得られないことにより契約の締結に至らなかった場合、市及び事業者が当該契約の締結又は履行の準備に関して支出した費用は、それぞれの負担とし、相互に請求しないものとする。

※2 固定資産税における土地の評価替えに基づき変更する。詳細な変更方法については、定期借地権設定契約（案）に記載する。

※3 不可抗力により定期借地権設定契約が終了した場合、市及び事業者は、それぞれに生じた損害をそれぞれ負担する。

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
計画・設計	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査の不備に関するもの		○
		地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
建設	用地リスク	建設予定地の確保に関するもの	○	
		建設予定地の土壌汚染に関するもの	○	
		施工に要する進入路、資材置き場の確保に関するもの		○
		市が事前に把握し、公表した資料等により、予見できることに関するもの		○
		上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地質障害、地中障害物等に関するもの	○	
	事業内容の変更リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○