令和8年11月6日

市川市信篤複合施設整備事業　募集要項に関する質問への回答

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
1	1	第１					用語の定義	民間部分の敷地を２つに分けて、異なる用途で建物所有者を別とする場合、どちらの企業も代表企業という定義になるか？	民間部分の対象敷地を２つに分けることは可能です。 ただし、敷地を２つに分ける場合でも、両敷地の賃借人及び建物所有者は同一の事業者とし、代表企業は１者として応募してください。
2	1	第１					用語の定義	民間部分の敷地を２つに分けて、異なる用途で建物所有者を別とする場合、一方は代表企業、一方は構成企業という定義となるか？	No.１をご参照ください。
3	1	第１					用語の定義	構成企業の定義は、基本協定書記載のとおり市と請負契約を締結する企業、借地契約を締結する企業であり、民間施設の建物所有者が複数社（以下「JV」）となる場合の代表企業以外の企業、および請負契約締結時に市に認められた再委託先は含まれないという理解でよいか？	構成企業の定義については、No.５をご参照ください。 １つの民間施設の建物所有者を複数社とすることはできませんので、代表企業１社が建物を所有してください。 また、請負契約締結時に市が認めた再委託先となる企業については、構成企業には含まれず、本事業において締結する各種契約の契約当事者とはなりません。
4	1	第１					用語の定義	構成企業と構成員は同じ定義という理解でよいか？	構成企業と構成員の定義は異なります。 構成企業の定義については、No.５をご参照ください。 構成員とは、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で、特定建設工事共同企業体を結成した者を指します。
5	2	第１					構成企業の定義	募集要項において「構成企業」の定義が明記されていませんが、構成企業とは、応募者において「既存施設の解体工事に関する設計業務」、「既存施設の解体工事に関する施工業務」、「既存施設の解体工事に関する工事監理業務」、「公共部分の新設工事の設計業務」、「公共部分の新設工事に関する施工業務」および「公共部分の新設工事に関する工事監理業務」を担当する各事業者を指すという認識でよろしいでしょうか。	構成企業とは、募集要項20頁に記載のとおり、「民間部分の建物所有者である代表企業」、「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」、「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」、「既存公共施設の解体工事に関する工事監理業務を行う事業者」、「公共部分の新設工事に関する設計業務を行う事業者」、「公共部分の新設工事に関する施工業務を行う事業者」、「公共部分の新設工事に関する工事監理業務を行う事業者」を指します。
6	4	第２					参考資料	配布される資料の中に計画地内の高低差がわかる資料について公表していただくことは可能でしょうか。切土・盛土等の発生有無により本事業が開発行為に該当するかどうか検討が必要であり、該当する場合、新設設計・施工の期間や価格に大きく影響してくるため、公表についてご検討頂きますようお願いいたします。	計画地内の高低差が分かる資料はありません。そのため、現状と異なるレベルとする場合、開発行為に該当するかどうかは、開発指導課との協議となります。
7	6	第２	3	（1）			本地区の現況等	計画敷地を分割した場合、分割した一方の計画地の過半が船橋市の場合も、その建築物は市川市行政内の取り扱いで宜しいでしょうか。	原則として、分割した敷地ごとに過半の属する市の取扱いとなります。
8	6	第２	3	（1）			計画地の地目	本計画地の地目が「学校用地」となっておりますが、本事業において開発行為にかからないよう、地目が「宅地」に変更されるという認識でよろしいしょうか。	本計画地の地目は宅地に変更する予定です。
9	6	第２	3	（1）			土壌汚染	「市が対処する」とありますが、費用負担、遅延費用等も含めてすべて市の負担との理解でよろしいでしょうか。	市が事前に公表した資料等により予見できない文化財、土壌汚染、地質障害、地中障害物等が生じた場合は、募集要項45～49頁に記載のリスク分担表に沿って、その要因等を判断した上で、市と事業者との協議により対応方法を決定し、市が費用を負担する必要がある場合には、市が負担します。
10	7	第２	3	（2）			既存公共施設の現況	信篤公民館の前にある「鎮護」小島 靖成の彫刻は解体工事において撤去してよろしいでしょうか。	市において対象敷地外に移設します。
11	8	第３	1	（2）			イメージ図	区画形質の変更を伴わない開発計画とし、建築確認も公共とは別途、民間敷地のみでの確認申請を考えております。その場合、民間敷地の用途地域は、民間敷地のみで考えた過半の用途地域を採用出来ると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	8	第３	1	（2）			イメージ図	上記の場合の敷地境界には、フェンス等の設置は必要なく、公共敷地と民間敷地の間は自由に行き来できるものと考えて良いのでしょうか。	安全上等の支障がなければフェンス等の設置は不要です。 ただし、維持管理上、公共部分の対象敷地と民間部分の対象敷地の区別が可能な設えとしてください。
13	8	第３	1	（2）			事業スキーム	民間施設の施工者は、確定している、していないにかかわらず構成企業に該当しない理解でよいか？	ご理解のとおりです。
14	8	第３	1	（2）	3） 4）		事業スキーム 民間施設	公共複合施設、民間施設について、建築基準法第86条に基づく一団地認定を活用し、公共施設の余剰容積を民間施設へ移転することを前提とした提案は認められるか？（民間施設は分譲住宅、店舗を想定している）	提案は可能です。ただし、市民の財産である余剰容積であるため、一団地にする市のメリットや理由も併せて提案してください。 なお、建築基準法第86条に基づく一団地認定は具体の計画により判断されることになります。認定を取得した場合は、法に沿った適用は可能ですが、借地期間が異なる場合は、先行して契約が終了する部分についての活用方法等をあわせて提案してください。 また、許認可の取得・維持に関するリスクについては、募集要項48頁に記載のとおりです。
15	8	第３	1	（2）	3） 4）		事業スキーム 民間施設	上記質疑N0.14の場合において、容積移転を登記で担保するため、地役権（公共複合施設を承役地、民間施設を要役地）の登記をすることは認められるか？分譲住宅購入者に対して、提供する商品として、契約に加えて、登記上も将来にわたって既存不適格とならないことを企業姿勢として当然に具備しておきたいという主旨である。	公共部分の敷地に対しての地役権の設定は想定していませんが、個別の協議となります。 また、地役権を設定しても直ちに建築基準法改正等による既存不適格建築物の担保にはならないと考えます。
16	8	第３	1	（2）	4）		事業スキーム 民間施設	民間施設の敷地を２つに分けて異なる用途で建物所有者を別とする提案は認められる理解でよいか？	民間部分の対象敷地を２つに分け、異なる用途の民間施設を整備することは可能ですが、敷地を２つに分ける場合でも、両敷地の賃借人及び建物所有者は同一の事業者（代表企業）としてください。 なお、敷地ごとに借地期間が異なる場合は、先行して借地契約が終了する敷地についての契約終了後の活用方法等を提案してください。また、先行して借地契約が終了した場合でも、要求水準書に規定する貫通通路やにぎわい広場等の要求水準を満たす必要があるため、この点も含めて提案してください。
17	8	第３	1	（2）	4）		事業スキーム 民間施設	民間施設を分譲住宅とし、JVで共同分譲することを前提とした提案は認められる理解でよいか？	１つの民間施設の建物所有者を複数社とすることはできませんので、代表企業１社が建物を所有してください。
18	8	第３	1	（2）	4）		事業スキーム 民間施設	上記質疑N0.17の場合において、借地契約も市川市とJVで締結することになるが、認められる理解でよいか？	No.17をご参照ください。
19	9	第３	1	（3）	1）		事業期間	整備期間は事業者提案と書かれていますが、市が想定する開業予定日はありますでしょうか。	開業予定日は定めていません。 債務負担行為設定期間内で、早期開業に向けた提案を期待します。
20	9	第３	1	（3）	2）		民間部分の事業期間終了後の取扱い	「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」とあるが、実務上、協議開始の連絡は市から代表企業へ連絡があって、代表企業が取り纏めるという理解でよいか？	定期借地権設定契約の契約期間満了に伴う協議については、原則として、代表企業から市に対して協議の申し入れを行ってください。 なお、代表企業から協議の申し入れがない場合には、原則として、定期借地権設定契約に基づき、定期借地権設定契約の契約期間満了日までに、建物等を撤去し原状回復を行った上で、民間部分の対象敷地を市に返還していただきます。
21	9	第３	1	（3）	2）		民間部分の事業期間終了後の取扱い	上記質疑N0.20に付随し、民間施設が２棟で所有者が別、借地期間も異なる場合も市からの連絡をうけて代表企業が取り纏めるという理解でよいか？	No.１をご参照ください。
22	10	第３	2	（1）			敷地の概要	敷地面積は設計業務を通じて市との協議により確定するものとなっているが、提案から変更協議を要することになる際における協議の考え方とその手順はどのようになるか？	公共部分と民間部分の敷地面積は、設計業務における関係機関等との協議により、公共複合施設又は民間施設の建物計画を変更する必要が生じない限り、原則として、事業者が提案した面積配分となります。 なお、設計業務において提案内容を変更する必要が生じた場合は、変更内容に応じて、事業者と協議の上で判断させていただきます。

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
23	10	第３	2	（2）			公共施設敷地	公共部分の敷地面積について、3,500～4,000㎡程度が敷地規模として記載されていますが、約4,200㎡の敷地面積で提案することは可能でしょうか。「程度」が示す増減がどのぐらいまで許容されるのか、評価への影響が生じない許容範囲がある場合はご教示ください。	公共部分の敷地面積を約4,200㎡とすることは可能とします。 なお、募集要項10頁に記載する公共部分の敷地面積は目安であるため、公共部分の整備にあたり、要求水準を満たす整備内容が可能な範囲を許容します。
24	11	第３	2	（4）	6）		にぎわい広場	広場設置に際して広さ等の基準となる目安はあるのでしょうか。 また、面積、必要設備等の決まりはあるのでしょうか。	にぎわい広場の面積及び設備についての基準はありません。 要求水準書16頁に記載する要求水準を満たすことを条件に事業者提案とします。
25	11	第３	2	（3）	6）		にぎわい広場	民間施設の敷地を２つに分けて異なる用途で建物所有者を別とする場合、いずれか一方の敷地に、にぎわい広場を設ければよいか？	民間部分の対象敷地を２つに分け、異なる用途の民間施設を整備することは可能ですが、敷地を２つに分ける場合でも、両敷地の賃借人及び建物所有者は同一の事業者（代表企業）としてください。 にぎわい広場は一方の敷地のみの設置も可能ですが、２つの敷地で借地期間が異なる場合は、長い方の借地期間が終了するまで、にぎわい広場の機能が継続して確保されるよう計画してください。
26	12	第３	3	（2）	2）		施工業務	什器備品の範囲が漠然としているため、対象を明示してほしい。要求水準書に設置指示の記載があるもののみ設置ということでよいか？	事業者が設置する什器備品は、要求水準書において設置を求めているもののほか、要求水準書94頁「第８　２（３）１）仕様」に記載のとおり調達及び設置してください。
27	14	第３	4				契約形態について	請負契約（新設工事）締結後、市と設計協議を行うとあるが、市川市の対応窓口は一本化（開設準備室等の設置）していただける理解でよいか？	対応窓口は公共施設マネジメント課を想定しています。設計協議には、関係各課が同席するなどを想定しています。
28	14	第３	4	（1）			基本協定	民間施設の施工業務を行うものについては、市と基本協定を締結する必要はないという理解でよいか？	ご理解のとおりです。
29	14	第３	4	（1）			基本協定	民間施設を分譲住宅とした場合、代表企業は、民間施設の建物を所有せず借地権を有することになるが、同義であるとの理解でよいか？	募集要項38頁に記載のとおり、民間施設の用途を分譲住宅とする場合においては、代表企業は、建物は所有しないが、借地権を有し、市に対して地代を支払う者となります。
30	14	第３	4	（1）			定期借地権設定契約	民間施設の敷地を異なる用途で２つに分けて、建物所有者を別とする場合、各々の借地契約において連帯債務は発生しない理解でよいか？	No.１をご参照ください。
31	15	第３	4	（5）			民間部分の 地代発生時期	「民間部分の地代は、既存公共施設の解体が完了し、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」とありますが、契約締結の時期については市と事業者の協議の上、民間施設工事着手日から地代発生とすることは可能なのでしょうか。	定期借地権設定契約の契約締結時期については、募集要項記載のとおりとします。詳細な契約締結日は、民間部分の工事着手前までに事業者と協議の上、決定します。 賃貸借開始日は土地の引渡し日からとなります。なお、土地の引渡し日は事業者と協議の上、決定します。詳細は、事業用定期借地権設定契約書（案）又は一般定期借地権設定契約書（案）をご確認ください。
32	15	第３	4	（5）			民間部分の 地代発生時期	民間施設の工事期間中においても、地代の減免(㎡単価30～50%程度とするなど)は受けられないのでしょうか。事例として、R6年10月公募の千葉県某自治体による公有地定期借地事業においては民間施設工事期間中の地代支払を㎡単価の50%とする地代減免がありました。	民間施設の施工期間中を含め、定期借地権設定契約の契約期間中の地代の減免は行いません。 なお、民間施設の工事着工可能時期は、定期借地権設定契約に基づく土地の引渡し日以降となります。
33	15	第３	4	（5）			民間部分の 地代発生時期	工事期間中において地代発生がある場合、地代の猶予等の特例措置（あるいはそれに代わる調整措置）を設ける予定はありますでしょうか。	民間施設の施工期間中を含め、定期借地権設定契約の契約期間中の地代の猶予等の措置はありません。
34	16	第３	5	（1）			解体工事及び 新設工事の費用	募集要項に示されている解体工事費及び新設工事費について、提案価格の検討に当たり、当該金額は市が想定する概算事業費又は参考額との理解でよろしいでしょうか。 また、当該金額と実際の市場価格との乖離が生じる場合であっても、事業者は自らの見積りに基づき提案価格を設定できるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項16頁に記載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は、上限金額となりますので、提案価格はこの金額以下で提案してください。 なお、応募者の提案金額が、上限価格を上回る金額であった場合は、審査基準書３頁に記載のとおり、失格となります。
35	16	第３	5	（2）			基準貸付料	解体工事費及び新設工事費(4,170,000,000円・消費税及び地方消費税含む)の算定根拠についてご教示ください。	工事全体に係る予算としていますので、内訳を示すことはできません。
36	16	第３	5	（2）			基準貸付料	基準貸付料（月額1,156円／㎡）の算定根拠についてご教示ください。	土地の評価額に基づいて算出しています。
37	16	第３	5	（2）			民間部分の費用負担	「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」とあるが、借地契約締結後の地代が変更されるという理解でよいか？	ご理解のとおりです。
38	17	第３	7				オープニングセレモニーの 開催	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とあるが、工事完了時期に差異がある場合はどのような開催時期および手法になるか？	募集要項に記載のとおり、オープニングセレモニーの開催時期や開催内容については、事業者提案を踏まえて、市と事業者との協議により決定させていただきます。
39	17	第３	8				事業スケジュール	公共複合施設の工事着工および引渡しについて、「事業者提案とする」とされています。貴市として新設工事の完了時期や供用開始時期に関する全体的な「期限の目安」や「目標とする時期」等を想定されているのであればご教示ください。	No.19をご参照ください。
40	17	第３	8				事業スケジュール	解体工事・新設工事ともに設計施工一括工事請負契約の締結時期が令和９年６月頃とのことですが、現時点で想定されている予定日についてご教示ください。 例：６月上旬等	仮契約の締結が令和９年６月頃を予定しています。その後、議会の議決を経て、本契約となりますので、令和９年９月下旬頃の締結を想定しております。
41	17	第３	8				事業スケジュール	解体工事の着手可能時期はいつからか。既存が閉館する令和９年１２月以降と考えてよいか？	解体工事の着手可能時期は、令和10年4月の現場への乗り込みを想定しております。 具体的な着工時期については、市と協議の上、決定するものとします。 なお、家屋調査や設計業務は契約締結日から着手可能です。
42	18	第４	3				選定委員会の設置	信篤複合施設整備に係る事業者選考委員会の出席者について、今後明らかになる予定はありますでしょうか。	予定していません。
43	20	第４	6	（1）	1）		応募者の構成	プロジェクトマネジメントを行う企業が「統括管理業務」としての役割で本事業に参画することは可能でしょうか。 また、可能な場合は構成企業としての参画という扱いになるのかどうか、ご教示頂けないでしょうか。	応募者の構成は、募集要項20頁に記載するとおりであり、統括管理業務のみを行う企業の参画を想定していませんので、事業者提案により当該企業が本事業に参画することも可能としますが、構成企業ではなく、協力企業等としてください。なお、市は統括管理業務に係る費用を負担しません。
44	22	第４	6	（3）	6）		共同企業体	「構成員が市内業者のときは」とありますが、この場合の「市内業者」の定義についてご教示ください。	市内業者につきましては、市川市内に本店を有する事業者を指します。
45	23	第４	6	（4）	1）	①	民間部分を担う事業者 （代表企業）	「民間部分を担う事業者は、～(中略)、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」とありますが、資格要件弛緩する書類を提出する段階において、提案する民間施設の延床面積を特定することは難しいと考えますが、どのように資格要件を満たしていることを証明すればよろしいでしょうか。	資格要件確認書（民間部分）（様式２－５）に記載する「提案民間施設の延床面積」を基に資格要件を確認しますが、企画提案書提出時に、延床面積が変更され、資格要件を満たさなくなった場合は、資格要件を満たす実績をご提出いただきます。そのため、「提案民間施設の延床面積」は、募集要項等を踏まえて余裕を持った延床面積を記載してください。
46	23	第４	6	（4）	1）	①	民間部分を担う事業者 （代表企業）	民間部分の設計業を行う事業者、施工業務を行う事業者、工事監理業務を行う事業者に関しては、特別な資格要件はないものと考えてよいのでしょうか。	応募者の参加資格要件は、募集要項に記載のとおりです。 民間部分の設計業務、施工業務及び工事監理業務を行う事業者の参加資格要件は設けていません。
47	23	第４	6	（4）	1）	①	民間部分を担う事業者（代表企業）	民間施設をJVとする場合、代表企業以外の企業は、代表企業と同様に、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が必要となるか？	No.３をご参照ください。

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
48	23	第４	6	（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、代表企業以外の構成企業を、参加資格要件を満たさなくなった場合以外の理由で、変更できるか？	募集要項24頁「第４　６（６）参加資格要件を満たさなくなった場合の対応」に記載されている以外の理由で、参加表明書及び資格審査書類の提出後に、構成企業を変更することはできません。
49	23	第４	6	（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、民間施設の代表企業以外のJV企業および異なる用途の代表企業以外の建物所有者を、参加資格要件を満たさなくなった場合以外の理由で、変更できるか？	No.１及びNo.３をご参照ください。
50	25	第４	6	（7）				ここに記載の「市内事業者」の定義は、「市内に本店又は支店、営業所を有するもの」と考えてよいでしょうか。	市内事業者につきましては、市川市内に本店を有する事業者を指します。
51	25	第４	6	（7）	1）	①	地域経済への配慮	「本事業の構成企業及び下請け企業には、市内に本店又は支店、営業所を有するものを加えるように務めるとともに、～、地域経済の振興に配慮すること」とありますが、審査基準書の配点表の評価項目においては「民間施設に関する提案」の中に「地元の地域経済の振興に配慮した提案」との記載が見受けられます。 地域経済への配慮（市内企業の活用や下請け等）の評価にあたっては、民間部分のみが対象となるでしょうか。 あるいは、公共部分の解体・新設工事の施工、設計、工事監理等を担う構成企業や下請けにおける市内事業者の活用等についても、同様に評価または加点の対象として考慮していただけるでしょうか。	民間部分に関しては、審査基準書６頁「【評価項目３】民間施設に関する提案」において評価します。 公共部分に関しては、審査基準書６頁「【評価項目２】公共複合施設に関する提案」では評価対象としていません。
52	25	第４	6	（7）			地域経済への配慮	市内本店・支店・営業所を有するものとの協業に対する評価内容は？	No.51をご参照ください。
53	32	第６	1	（4）			違約金について （定期借地権設定契約）	「事業者は、設計施工一括工事請負契約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％に相当する額を、定期借地権設定契約が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％に相当する額を違約金として市へ支払うものとする。なお、市議会で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」とありますが、市議会で可決されなかったことによる契約不成立は「事業者の責めに帰すべき事由」に該当せず、違約金発生には当たらないと考えますが、上記内容に関する見解についてご教示ください。	ご理解のとおりです。市議会で可決されなかった場合は、募集要項45～49頁に記載のリスク分担表の「議会リスク」に沿って、市及び事業者が契約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しますので、違約金の発生事由には当たりません。 あわせて、基本協定書（案）第34条（契約の不調）をご確認ください。
54	33	第６	2	（1）			設計施工一括請負契約（解体工事）について	解体工事に関する設計業務の着手時期は本契約締結後という理解でよいか？	ご理解のとおりです。
55	33	第６	2	（5）			契約の変更について	「解体工事費を変更する必要がある場合は、～(中略)、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、市議会の議決を経た上で、変更契約を締結する」とありますが、議会の議決を要するものに該当する金額条件などをご教示頂けないでしょうか。	「専決処分事項の指定について」より、当初契約金額をその100分の５以内（ただし、その変更額又は変更額の累計額が1,000万円を超えない場合に限る。）において増額し、又は減額することと定めているため、これに該当しない場合は議会の議決を要します。
56	35	第６	3	（1）			設計施工一括請負契約（新設工事）について	公共部分の新設工事に関する設計業務の着手時期は本契約締結後という理解でよいか？	ご理解のとおりです。
57	35	第６	3	（3）			公共部分と民間部分の敷地面積の確定	分筆登記の必要性はあくまでも事業者の判断によるものという認識でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりです。
58	37	第６	4	（2）			土地の引渡し時期	民間施設の敷地を２つに分けて異なる用途および建物所有者を別とする場合、各々の事業者が市川市と借地契約を締結し、貸付料、土地の引渡し時期、賃料発生時期も異なる提案は認められる理解でよいか？	No.１をご参照ください。 なお、敷地ごとに、貸付料及び土地の引渡し時期が異なる提案は可能です。
59	37	第６	4	（5）	3）		地代の支払い方法	地代の支払い方法について前払いの月払いなどの協議は出来ないのでしょうか。	協議の対象外となります。
60	38	第６	4	（6）			借地権の譲渡及び転貸の禁止	民間施設が分譲住宅の場合、転貸を認めるものとあるが、市の譲渡承諾が不要という理解でよいか？	分譲住宅とする場合であっても、一般定期借地権設定契約第13条第1項に基づき、事前に市の書面による承諾を取得していただきます。
61	38	第６	4	（6）			借地権の譲渡及び転貸の禁止	民間施設が分譲住宅の場合、転貸を認めるものとあるが、中古で流通する際も同様の理解でよいか？	中古で流通する場合もNo.60と同様とします。
62	38	第６	4	（6）			借地権の譲渡及び転貸の禁止	民間施設が分譲住宅の場合、転貸を認めるものとあるが、購入者が住戸を賃貸する際も同様の理解でよいか？	購入者が住戸を賃貸する場合もNo.60と同様とします。
63	38	第６	4	（6）			借地権の譲渡及び転貸の禁止	民間施設が分譲住宅の場合、転貸を認めるものとあるが、顧客へ分譲する際に、転借地権を成立させるために行なう賃借権の持分の第三者への一部譲渡も同様の理解でよいか？（当該持分は購入者への引渡し時に譲渡した民間施設の建物所有者が当該第三者より買い戻す）	一般定期借地権設定契約（案）では、分譲にあたり土地の転貸及び借地権の譲渡を認めておりますが、いずれの場合であっても一般定期借地権設定契約書（案）第13条第１項に基づき市の書面による事前の承諾が必要となります。
64	42	第１０	1				既存公共施設の解体工事について	予見できない埋設物等が民間部分と公共部分のそれぞれの敷地で確認された場合、民間部分の施工者と公共部分の施工者がそれぞれ市川市との契約となるか？	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た場合の対応について、解体工事期間中は、民間部分と公共部分に敷地を分割しないため、設計施工一括工事請負契約書（解体工事）に基づき対応いたします。 新設工事期間中は、公共部分については、設計施工一括工事請負契約書（新設工事）に基づくものとし、民間部分については、基本協定等に基づき対応いたします。
65	45	別紙					測量・調査リスク （新設工事）	計画地内の高低差が分かる資料等が無く、切土・盛土等による開発行為の発生有無が現段階では不明確な状況です。仮に開発行為に該当することで工事費・工期等に変更が生じた場合のリスク分担についてご教示頂けないでしょうか。	事業者の提案が開発行為に該当した場合の工事費・工期等に関するリスクについては、事業者によるものと考えます。
66	46	別紙	※３				不可抗力	不可抗力による損害について、請負契約額の1%までを事業者負担とすることとされていますが、当該負担割合の設定根拠及びリスク分担の考え方をご教示ください。 　また、事業者負担となる損害の範囲及び算定方法について、保険金により補填された損害との関係を含め、ご教示ください。	不可抗力リスクは、「市川市建設工事等請負契約書」に基づき負担者を定めています。 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。）の算定は、実務上の運用に基づくものであり、設計施工一括工事請負契約書（解体工事）（案）及び設計施工一括工事請負契約書（新設工事）（案）の第59条に基づき算定し、当該算定金額について、請負代金の100分の１に至るまでの金額は事業者が負担し、これを超える金額は市が負担します。
67	46	1	解体工事				別紙リスク分担表	予見できない事象が発生したことに伴い、民間施設の着工時期が遅延したことによるコスト増も、市が負担いただく理解でよいか？	民間施設の着工時期の遅延による事業の遅延・延期については、募集要項48頁に記載のリスク分担表「事業中止リスク」に沿って対応いたします。 予見できない事象が発生した場合は、市の指示以外による事業の中止・遅延として事業者に負担していただくため、市が遅延によるコストを負担することはありません。
68	47	別紙					金利リスク （新設工事）	契約締結後の著しい金利変動による資金調達コスト増大は、事業提案時には合理的に想定し得ない事象であるため、不可抗力リスクと同様に、市と事業者の双方負担をご検討頂けないでしょうか。	金利変動に伴う資金調達コストの増大は、リスク分担表に従い事業者負担となりますが、「著しい」金利変動が生じた場合は、設計施工一括工事請負契約書（新設工事）第85条に基づきそのリスク分担を協議します。
69	47	別紙					リスク分担表　（新設工事）	施設損傷リスクの「竣工前」はいつの時点を想定していか？公共施設部分の早期竣工引き渡しの可否も含めて明示してほしい。	施設損傷リスクは、原則として、工事着手から引渡しまでの期間を想定しています。 公共複合施設の部分引き渡し時期については、事業者と協議の上で決定するものとします。

令和8年11月6日

市川市信篤複合施設整備事業　要求水準書に関する質問への回答

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
1	3	第２	3	（1）			事業概要	公共部分の維持管理・運営は本事業に含まないとあるが、民間の指定管理者が入ること等により一体的な維持管理・運営となる可能性はあるか？	現時点で、公共部分に民間の指定管理者が入ることは想定していません。 ただし、公共部分に関して一体的な管理は今後検討していきます。
2	5	第２	4	（1）			主な法令等	公共部分敷地が市川市と船橋市の各市を跨る場合、確認申請(計画通知)は市川市にのみ申請すると考えてよろしいでしょうか。 また、申請は民間の審査機関にて審査を行うことは可能でしょうか。	申請敷地の過半の属する市への申請となります。また、民間の確認検査機関への確認申請（計画通知）も可能です。
3	5	第２	4				適用法令・基準等	市川市と船橋市の建築指導課へ本地区の相談にいったところ、具体的な計画にかかわるところは回答できないとのことだが、いつから窓口で対応いただけるか？	信篤複合施設整備に関する建築や開発の相談事項については、公平性の観点から、代表企業からまとめて質問をいただきました。 具体的な計画にかかわる個別の相談に関しては、建築指導課（及び開発指導課ほか）の窓口で対応いたします。
4	5	第２	4				適用法令・基準等	本地区は市川市と船橋市と２市に跨っているため、両市の基準で市川市の条例と船橋市の要綱または条例を比べて、厳しい方の基準となるという理解でよいか？	ご理解のとおりです。
5	5	第２	4				適用法令・基準等	建築基準法第86条に基づく一団地認定基準について、公共複合施設、共同住宅、店舗の一団地認定は市の基準上、問題ないか？	市川市・船橋市のそれぞれの一団地の総合的設計制度認定基準を満足する必要があります。 なお、市川市の基準書は、具体的な相談があった場合に個別に配布していますので、ご来庁ください。 また、船橋市の独自の基準はありません（千葉県と同じ基準となります）。
6	5	第２	4				適用法令・基準等	建築基準法第86条に基づく一団地認定基準について、公共施設および店舗敷地の容積を分譲住宅敷地に移転しているが、基準容積率200%の１．５倍＝300%までという理解でよいか？	市川市・船橋市の一団地の総合的設計制度認定基準のとおりです。
7	5	第２	4				適用法令・基準等	建築基準法第86条に基づく一団地認定基準について、日影の制限は、居住の用に供する部分の主たる開口部にかかるので公共施設、店舗は該当しない理解でよいか？	市川市・船橋市の一団地の総合的設計制度認定基準のとおりです。
8	5	第２	4				適用法令・基準等	公園整備について、・市川市と船橋市の考え方が異なり、船橋市は、公園として市に提供することとしているが、配置計画上、船橋市側に公園を設けることが難しい場合、どのような代替案が考えられるか？市川市の基準が代替案となるようなご判断はありえるか？	具体な詳細については、協議になります。
9	5	第２	4				適用法令・基準等	建築基準法第86条に基づく一団地認定基準上、分譲住宅（切り下げ１箇所）および店舗（切り下げ１箇所）の駐車場出入り口を東側市道7071号へ設けることは問題ないか？	市川市・船橋市の一団地の総合的設計制度認定基準のとおりです。なお、近隣住民・交通への配慮を考慮したご提案をお願いします。
10	5	第２	4				適用法令・基準等	建築基準法第86条に基づく一団地認定基準上、公共複合施設および店舗の駐車場出入り口を北側県道179号へ設けることは問題ないか？	市川市・船橋市の一団地の総合的設計制度認定基準のとおりです。なお、近隣住民・交通への配慮を考慮したご提案をお願いします。
11	5	第２	4				適用法令・基準等	建築基準法第86条に基づく一団地認定基準上、要求水準にて定める貫通通路が基準上の共用通路とみなされる理解でよいか？	建築基準法第86条に基づく一団地認定を取得する場合は、一団地認定基準と要求水準のそれぞれを満たす必要があります。
12	5	第２	4				適用法令・基準等	建築基準法第86条に基づく一団地認定基準上、要求水準にて定める歩道状空地や広場が基準上の歩道状空地や広場とみなされる理解でよいか？	建築基準法第86条に基づく一団地認定を取得する場合は、一団地認定基準と要求水準のそれぞれを満たす必要があります。
13	5	第２	4				適用法令・基準等	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に基づき、南側市道7072号は中心から３ｍ後退するという理解でよいか？	具体な詳細については、協議になります。
14	5	第２	4				適用法令・基準等	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上、本地区から西側私道への出入口を設けない場合、道路後退は不要という理解でよいか？	具体な詳細については協議となります。
15	6	第２	4	（2）			主な条例等	公共部分敷地が市川市と船橋市の各市を跨る場合、条例に関する協議・届出はそれぞれの行政と協議・届出を行う必要がありますでしょうか。	原則として、各市との協議となり、協議・届出先は協議結果によります。
16	10	第２	2	（3）			計画条件	木杭GL-2m又は折れた箇所で切断と有りますが埋戻しは掘削発生土のみで杭体積分の搬入土を見込まなくても宜しいでしょうか。	杭撤去に伴い、新設工事に影響ないよう、必要な埋戻しを行ってください。
17	10	第３	1	（2）	3）		既存杭	「既存杭を地盤安定上の捨て杭として極力残置し、極力既存杭に干渉しない配置計画を検討すること。施設配置上、やむを得ず支障となる既存杭の引き抜きを行う場合は、杭の撤去について市と協議を行い、事業者において引抜き後の地盤の安定を図った上で、撤去を行うこと。その際の撤去費用は別途、市が負担する」とありますが、杭撤去に伴う「工期の延長」についても協議が認められるという認識でよろしいでしょうか。	参考資料⑪既存杭位置図の位置と大きく異なる位置に既存杭が存在し、支障となる場合は「工期延長」の協議対象となります。
18	10	第３	1	（2）	3）		計画条件	既存杭を概ねGL-2m又は折れた箇所で切断し、落下防止の杭頭処理を行うとあるが、落下防止の杭頭処理とはなにか？何を懸念して処理するものか？	既存杭の穴に落ちることを懸念しています。安全対策として既存杭の杭径は、300～450φですが、既存杭の撤去孔は、落下防止のため、キャップや土砂等による埋戻しを想定しています。
19	10	第３	1	（2）	3）		計画条件	施工計画上やむを得ず支障となる既存杭の引き抜きを行う場合は・・市が負担するとあるが、解体工事施工時に切断できなかった場合の負担も対象となるか？	解体工事に係る施工業務において、全ての既存杭を概ねＧＬ－２ｍ又は折れた箇所で切断することとしているため、解体工事終了後には全ての既存杭の切断は終了しているため、対象と考えていません。
20	10	第３	1	（2）	3）		計画条件	施工計画上やむを得ず支障となる既存杭の引き抜きを行う場合は・・市が負担する。とあるが、新築工事施工時に引き抜きが必要となる場合の費用負担も市が負担する理解でよいか？	原則として、設計業務において、事業者の提案内容に基づき引き抜く必要のある既存杭を特定し、市と協議の上、解体工事期間中に撤去してください。当該撤去に係る費用は、市が負担します。 なお、やむを得ない事由により新設工事の施工時に既存杭の引抜きが必要となった場合は、市と協議を行い、事業者において、引抜き後の地盤の安定を図った上で、撤去を行い、杭の撤去後は、解体工事に係る施工業務において作成した残存杭の測量図の修正し、市に提出してください。なお、新築工事期間中の既存杭の撤去については、やむを得ない事由がない場合、市は費用を負担しません。
21	12	第３	2				提案を求める施設概要等	歩道状空地の整備が公共部分に記載されていますが、民間側の敷地の接道条件を満たす為に、歩道状空地の一部を民間側の敷地に含めてよろしいでしょうか。	歩道状空地の一部を民間部分の対象敷地に含めることは可能です。歩道状空地を含めて法規制を満たす敷地を提案してください。 なお、歩道状空地を民間部分の対象敷地に含める場合は、その部分も含め借地範囲の対象となります。
22	12	第３	2				提案を求める施設概要等	公共施設部分、その他施設等の「広場・グラウンド」は要求水準を満たせば屋上に設置する提案は認められる理解でよいか？	広場・グラウンドは、地表部に配置してください。 なお、要求水準を満たした広場・グラウンドを地表部に設置した上で、屋上部分に追加で設置する提案は可能です。
23	12	第３	2				提案を求める施設概要等	公共施設部分と民間施設部分を管理上区画したうえで、連絡通路や連絡デッキ等で接続する計画は可能か？	提案次第となります。管理方法等も含めてご提案ください。
24	14	第３	3	（6）			既存樹木の活用	植栽計画において、既存樹木等の活用を検討と記載があるが、既存樹木等の活用を提案に盛り込む場合、仮植養生の費用は選定事業者にて負担する理解で宜しいでしょうか。また、再移植よりも前に、樹木の状態が悪化し、移植を断念する判断も事業者側の判断で宜しいでしょうか。	事業者の判断と費用負担で行ってください。ただし、再移植について断念する場合は、市と代替策について協議してください。 なお、既存樹木の活用は移植に限るものではありません。

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
25	16	第３	4	（1）			民間用駐車場	民間施設の敷地内に整備した民間施設用の駐車場にアクセスする際、公共施設の敷地内に整備した公共施設用の駐車場を通ってアクセスすることは可能でしょうか。	不可となります。ご質問のケースの場合は、公共用駐車場を民間施設用駐車場と集約して整備してください。
26	17	第３	4	（1）			民間部分のその他施設	「民間部分には、外構、植栽、屋外施設、看板、防火水槽、雨水貯留槽を整備すること」とありますが、記載されているものはすべて必須事項でしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、その他にも提案内容に応じて関係法令等により整備が必要となる設備等があれば事業者の負担において整備してください。
27	17	第３	4	（2）	4）		民間部分に関する要求水準	オープニングセレモニーについて、開催時期、内容及び費用負担は市と事業者の協議により決定するとされているが、当該費用は募集要項P.16に示す提案上限額41.7億円には含まれないとの理解でよいか？	ご理解のとおりです。
28	17	第３	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」とありますが、公共部分と民間部分を同時竣工とすることは必須でしょうか。	現時点では共同でのオープニングセレモニーの開催を予定していますが、要求水準書に記載のとおり開催時期や開催内容については、事業者の提案内容を踏まえて、市と事業者との協議により決定させていただきます。 なお、公共部分と民間部分を同時竣工することは必須ではありません。
29	19	第３	1	（5）	2）		民間部分の地業終了後の取り扱い	民間部分で事業者が新たに設置した杭やその他地中埋設物については自らの責任において解体撤去を行うこととされていますが、既存建物の杭については、引き抜きを行わずに、残した杭は返還時にも残存させてよいという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、民間部分の対象敷地の返還時に残存させても良い杭については、施工業務（解体工事）において作成する既存杭及び地下埋設物等の図面に記載された杭となります。
30	20	第３	5	（1）			建築計画	「公共複合施設は、機能区分ごとに管理が行える仕様とすること。」とありますが、ここで言う「機能区分」は①図書館機能、②こども施設機能、③生涯学習機能、④市民体育館機能、⑤市民窓口機能、⑥事務室機能、⑦地域福祉機能、⑧防災機能と考えて宜しいでしょうか。	機能区分とは、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、市民窓口機能、事務室機能、地域福祉機能、防災機能及びフリースペースを含むその他共用機能を指します。 なお、具体的な管理区分については、本事業において選定された事業者の提案内容を基に、設計業務の中で関係部署等の協議により決定する予定のため、要求水準書に記載された機能等を踏まえて、設計協議で対応可能な仕様にて提案してください。
31	20	第３	5	（1）			環境測定	揮発性有機化合物の室内濃度の環境測定について記載があるが、諸室に対する指定はありますでしょうか。	全室対象とします。厚生労働省通知による、室内濃度指針値及び測定方法をお願いします。
32	20	第３	5	（2）	1）		設備計画全般	「水道・電気・ガス料金については、機能区分ごとの使用料が明確になるよう子メーター等を設置すること。」とありますが、「機能区分」は①図書館機能、②こども施設機能、③生涯学習機能、④市民体育館機能、⑤市民窓口機能、⑥事務室機能、⑦地域福祉機能、⑧防災機能と考えて宜しいでしょうか。	No.30をご参照ください。
33	21	第３	5	（2）	1）		設備計画全般	「雨水排水の処理ルートは、建築物の内部及び下部を通過しないこと」とありますが、雨水貯留施設を計画する場合、ピットを利用した雨水貯留施設の計画は可能でしょうか。	開発等の協議により設置する雨水貯留槽は原則、「建築物の床下の地下ピット構造」を可能としておりますが、最終的な可否の判断は協議によるものとします。
34	23	第３	5	（3）	1）		防災計画に関する要求水準	「多目的室、軽運動室及び屋内運動場については、市川市地域防災計画に基づき避難所としての利用可能な計画とする」とありますが、多目的は(大)(中)(小)３室すべてを避難所として利用する想定でしょうか。	ご理解のとおりです。
35	25	第３	5	（5）	2）		公共用駐輪場	「シェアサイクルステーション10台分のスペースを確保すること」とありますが、公共用駐輪場の区画内に確保することを想定されていますでしょうか。シェアサイクルステーションの位置を公共駐輪場以外の場所に確保することは提案可能でしょうか。	シェアサイクルステーションの位置については、公共部分の利用しやすい位置に確保できれば可能です。
36	25	第３	5	（5）	3）		公共複合施設に関する要求水準	広場・グラウンドは合計600㎡以上であれば敷地内に分散して配置することは可能か？	原則として、一体利用を想定していますが、安全上の配慮などにより分散する場合は提案によります。
37	25	第３	5	（5）	3）		広場・グラウンド	広場・グラウンドの配置について、要求水準の内容を満たしたうえで、公共複合施設の屋上に配置する提案は認められますでしょうか。	No.22をご参照ください。
38	25	第３	5	（5）	3）		広場・グラウンド	広場・グラウンドについて想定される利用時間についてご教示ください。	広場・グラウンドの利用時間は、午前９時～午後９時を想定しています。
39	25	第３	5	（5）	3）		広場・グラウンド	公共部分の広場・グラウンド（600㎡以上）には「キャッチボール等の利用」「インクルーシブ遊具及び健康遊具の配置」「休憩場所の確保」等の多様な利用が求められています。これら各機能（球技スペース、遊具エリア、休憩・滞留スペース等）について、市が想定している面積バランスや優先順位等があればご教示ください。 また、同一空間内における球技と遊具・休憩の混在に伴う安全確保（ゾーニングや利用ルールの想定など）について、設計上特に留意すべき事項があれば併せてご教示ください。	各機能についての面積バランスや優先順位は想定しておりません。利用者の安全性を考慮して提案してください。
40	26	第３	5	（5）	4）		屋外ひろば （こども施設用）	「レール式スライドオーニング」とありますが、屋外ひろばの範囲全てを覆う必要がありますでしょうか。また、設置高さはバスケットボールの協議に支障のない高さと考えて宜しいでしょうか。	レール式スライドオーニング等の遮光設備の範囲については事業者提案とします。なお、要求水準書26頁に記載の各競技の利用に支障がないよう計画してください。
41	26	第３	5	（5）	4）		屋外広場(こども施設用)	屋外広場の広さとして「200㎡程度」とありますが、提示面積からの増減はどの程度まで許容されるのでしょうか。評価への影響が生じない許容範囲がある場合はご教示ください。	要求水準書26頁に記載の条件が満たされているのであれば、５％程度の面積減は可能とします。 なお、面積増については特に制限はありません。
42	26	第３	5	（5）	5）		貫通通路	「貫通通路には、建築物、駐輪場用の工作物、自動販売機、歩行者の妨げとなるような工作物の設置は避け、バリアフリーで快適な歩行空間を確保するこ」とありますが、規定された４ｍの幅員の中に植栽やベンチを置くことは可能でしょうか。植栽やベンチの幅を除いた幅員を４ｍとすべきか、植栽やベンチの幅まで含めてよいか、見解をご教示ください。	植栽やベンチを設置する場合は、植栽やベンチの幅を除いた幅員を４ｍとしてください。
43	26	第３	5	（5）	5）		貫通通路	公共施設より民間施設の竣工が遅い場合、貫通通路は先行整備とせずに、民間施設の竣工と同時に供用開始する理解でよいか？	公共施設の引渡し時期等にもよりますが、原則として、全ての工事が完成した時点で、貫通通路の供用を開始することで差し支えありません。
44	26	第３	5	（5）	6）		歩道状空地	「歩道上空地には、建築物、駐輪場用の工作物、自動販売機、歩行者の妨げとなるような工作物の設置は避け、バリアフリーで快適な歩行空間を確保するこ」とありますが、規定された３ｍ～４ｍの幅員の中に植栽やベンチを置くことは可能でしょうか。植栽やベンチの幅を除いた幅員を４ｍとすべきか、植栽やベンチの幅まで含めてよいか、見解をご教示ください。	植栽やベンチを設置する場合は、植栽やベンチの幅を除いた幅員を北側は４ｍ、東側は３ｍとしてください。
45	26	第３	5	（5）	7）		市道の拡幅・整理	記載の内容について、敷地東側の道路境界線は市道7071号の元道中心より３ｍ後退した位置と考えて宜しいでしょうか。	道路境界線は、元道中心から３ｍの位置としますが、元道中心から４ｍ後退した範囲までを道路状に整備してください。
46	26	第３	5	（5）	7）		市道の拡幅・整理	道路側のセットバック協議等、土地所有者の権利に関わる業務等は、全て市が行い決定する認識で宜しいでしょうか。	所有権移転などの手続き及び登記については、市において実施しますが、道路後退に伴う、建物計画等に関する協議は事業者において実施してください。
47	28	第３	5	（6）	1）		公共複合施設に関する要求水準	フリースペースについて、民間施設との連携も意図した提案をすることは可能か？	可能でございます。

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
48	31	第３	5	（6）	3）	①-1	開架閲覧室	「窓口カウンターに隣接して、自立型セルフ貸出機（W800㎜×D500㎜×H1,500㎜程度）３台を並べることのできるスペースを確保すること。」とありますが、「自立型セルフ貸出機」は市により設置すると考えて宜しいでしょうか。 また、同様に以下「○○を設置できるスペースを確保すること。」等の記載において、実際に設置するものは、市が調達し設置すると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、要求水準書84頁「第７ ２（５）什器備品の提案業務」に記載のとおり、市が購入及び設置する什器備品については、本事業において選定した事業者において提案を行っていただきます。
49	31	第３	5	（6）	3）	①-1	開架閲覧室	図書館システム工事は別途工事と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
50	32	第３	5	（6）	3）	①-1	開架閲覧室	「柱又は書架と一体的な蔵書検索用端末設置台（W500～600㎜×D300㎜×H1,000㎜ 程度）を１箇所以上設けること。」とありますが、「蔵書検索用端末設置台」は事業者が調達すると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	32	第３	5	（6）	3）	①-1	開架閲覧室	「全ての窓に網戸とブラインド等（防炎仕様）を設置すること。」とありますが、「ブラインド」自体も事業者が調達すると考えて宜しいでしょうか。また、同様に以下「ロールスクリーン」や「カーテン」等の記載がある箇所についても事業者が調達すると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
52	33	第３	5	（6）	3）	①-1	開架閲覧室	事業者調達分の什器備品「窓口カウンター」で使用する椅子は、市により設置すると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
53	35	第３	5	（6）	3）	②	こども施設	「受付カウンター１ブースを設置すること。」とありますが、「受付カウンター」は事業者が調達すると考えて宜しいでしょうか。また、受付カウンターで使用する椅子は市が調達する備品と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、受付カウンターは造り付けの提案も可能とします。
54	36	第３	5	（6）	3）	②	こども施設	「乳幼児の手の届かない壁の上部（H1,800㎜程度の位置）に遊具や教材等を収納するための棚等（鍵付き）を設置すること。」とありますが、「棚等」は事業者が調達すると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、造り付けの棚等の提案も可能とします。
55	39	第３	5	（6）	3）	③-2	多目的室（大）	「【想定する収納物】」に記載のものは、市により設置すると考えて宜しいでしょうか。また、以下同様の記載についても同じ考え方で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。倉庫は「想定する収納物」が収納できる設えとしてください。
56	49	第３	5	（6）	3）	⑤	市民窓口	事業者調達分の什器備品「対面カウンター」で使用する椅子は、市により設置すると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	50	第３	5	（6）	3）	⑦-1	事務室（地域ケアシステム）	「床から1,000㎜程度の高さから天井あたりまで可動棚を設置すること。」とありますが、ここで言う「可動棚」は棚板が取り外せて上下に移動できる棚と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
58	57	第３	5	（6）	4）	⑤	防音性能	⑤相談ブース「防音性能を有した部屋」の指定があるが、具体的な性能値をお示し頂くことは可能でしょうか。（騒音等級NC-40など） また、その他の防音タイプ・防音仕様は、各メーカーにて設定のある防音性能を満たす理解で宜しいでしょうか。	相談ブースであれば相談内容が外に聞こえない等、各諸室の内容にあった提案を期待しております。
59	58	第３	5	（6）	4）	⑨	授乳室	「おむつ交換台１台、ベビーベッド１台、テーブル１台、１人掛けソファー１台、２人掛けソファー１台が設置でき、」とありますが、これら全て１箇所の個室ブースの中に設置すると考えて宜しいでしょうか。また、その場合、個室ブース内を適宜カーテン等で仕切る仕様とすると考えて宜しいでしょうか。	「おむつ交換台１台、ベビーベッド１台、テーブル１台、１人掛けソファー１台、２人掛けソファー１台が設置でき、」とありますが、これら全て１箇所の個室ブースの中に設置することを想定しています。 １箇所の個室は単独での使用（複数人では使用しない）を想定しているので、カーテン等の設置は必須ではありませんが、素敵な提案をお待ちしております。
60	64	第４	2				統括責任者	統括責任者は工事監理者を兼務しなければ、代表企業からも構成員からも選出可能か？	要求水準書64頁「第４ ２．統括責任者」に記載している要求水準を満たす者であれば、代表企業から選出することも可能です。
61	70	第６	2	（3）	3）		工事費内訳書（RIBC）	工事費内訳書についてRIBCにより作成することとされていますが、RIBC積算資料の提出目的及び提案価格との関係についてご教示ください。また、契約金額、変更契約額及び精算額の算定根拠としてRIBC積算額を使用する予定がある場合は適用範囲をご教示ください。	RIBCにて工事費内訳書を作成していただくことは、価格の妥当性を検証することを目的としています。また、変更契約する際にも活用し、適用範囲としては、単価がなく見積もりでしか代価を作成出来ない単価を含め、すべて適用範囲となります。
62	71	第６	1	（2）			実施体制	施工業務の着工までに施工業務を円滑に実施する各担当技術員を選定し、とあるが参加申請時から着工前までの技術員の変更が可能ととらえて問題ないか？	問題ございません。
63	72	第６	1	（3）	2）		既存公共施設の解体要件	「既存公共施設の既存杭については、～(中略)、測量を実施し、既存杭の位置図を作成すること」とありますが、参考資料として「⑪既存杭位置図」が配布予定と募集要項に記載があります。施工業務(解体工事)としての既存杭位置図作成は参考資料として配布される既存杭位置図に追記・修正する形ではなく、解体工事および杭頭処理の完了後に事業者が独自に測量を行い、新たに作成・提出するものという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 要求水準書78頁に記載のとおり、施工業務（解体工事）で作成する既存杭及び地下埋設物等の図面は、民間部分の対象敷地の原状回復の範囲、方法その他必要な事項を市と事業者で協議する際にも利用するため、解体工事後において、実際に残置する杭の位置等を測量した上で、新たな図面を作成してください。 参考資料⑪既存杭位置図を追記・修正した図面ではありません。
64	75	第６	2	（1）	1）		敷地境界	「施工業務の着工に先立ち、敷地境界を確認するとともに、必要な引照点を設置し、施工業務の完了後に適切に復元を行う」とありますが、「敷地境界」とは、参考資料③求積表（座標）及び現況測量図に記載のある各境界点を示す理解でよろしいでしょうか。	敷地境界は、参考資料③敷地図（従前敷地）を基に、施工業務の着工に先立ち現地確認を行い、現地で確認した境界を指します。
65	75	第６	2	（1）	1）		敷地境界	「施工業務の着工に先立ち、敷地境界を確認するとともに、必要な引照点を設置し、施工業務の完了後に適切に復元を行う」とありますが、「適切な復元」とは、参考資料③求積表（座標）及び現況測量図に記載のある凡例の種類にて復元と理解して宜しいでしょうか。	敷地境界の復元については、施工業務の着工前に現地で確認した境界の位置及び種類を基に、施工業務の完了後に適切に復元してください。
66	75	第６	2	（1）	1）		敷地境界	「施工業務の着工に先立ち、敷地境界を確認するとともに、必要な引照点を設置し、施工業務の完了後に適切に復元を行う」とありますが、境界杭がない「計算点」に関しては「適切な復元」の対象外という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
67	75	第６	2	（1）	1）		敷地境界	「施工業務の着工に先立ち、敷地境界を確認するとともに、必要な引照点を設置し、施工業務の完了後に適切に復元を行う」とありますが、市と境界確認に伴う立会いの時期はいつ頃の想定でしょうか？	①契約後～着工前の時期に引照点の確認、②復元後の２回を想定しています。
68	77	第６	2	（4）	1）	④	工事完成図書の提出	区分（有害物質法定対応）フロン回収証明書と記載が有りますが既存使用エアコン台数のリスト表などは有りますでしょうか。	既存使用エアコン台数のリスト表につきましては、現在、リストを作成中です。作成完了次第、提供可能になりますので、その際はホームページ等でご案内します。
69	80	第７	1	（3）	1）		施工業務(解体工事)を踏まえた設計業務 (新設工事)の実施	公募時資料との著しい相違による企画提案書の変更、それに伴う建設費の変更が生じる場合は「市と事業者が協議し、変更の可否を決定する」とありますが、募集要項別紙のリスク分担表において「市が実施した測量・調査の不備に関するもの」および「市が提示・開示した資料等からは予見できなかった地中障害等の発見による影響」は市負担とされています。この場合におけるリスクについて、「予見できなかった地中障害等の発見」に該当し、設計変更および費用負担は市負担となると考えるのですが、ご見解についてご教示ください。	既存杭及び地下埋設物等について、公募資料と著しく相違があり、企画提案書の変更、これに伴う公共部分の建設費の変更を行う必要がある場合においては、募集要項45～49頁に記載のリスク分担表に沿って、その要因等を判断した上で、市と事業者との協議により対応方法を決定し、市が費用を負担する必要がある場合には、市が負担します。

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
70	81	第７	1	（3）	5）		設計変更について	「公共複合施設を取り巻く環境の変化、関係法令等の制定又は改廃等により、～(中略)、市と協議の上、決定するものとする」とありますが、公共施設を取り巻く環境の変化とは具体的にどのような変化を指すのか、ご教示ください。	具体的な事例を明確に示すことは困難ですが、例えば、新型コロナウイルスのような未知の感染症等の発生等による公共施設の在り方の変化等が想定されます。 公共複合施設を取り巻く環境に変化が生じた場合には、その対応方法について協議させていただきます。
71	81	第７	2	（1）			設計業務 電波障害調査	設計業務の要求水準に「電波障害に係る事前調査を事業者の責任及び費用負担により実施し、受信レベル、受信画像その他必要な事項を記録した報告書の作成すること」とありますが、「条例への届出に求められる必要最低限の調査」と理解して宜しいでしょうか。また、建物完成後の電波障害調査は不要の理解で宜しいでしょうか。	市川市宅地開発事業に係る手続き及び基準等に関する条例　第28条（特定中高層建築物による電波障害の対策等）に規定する内容に適合することで可となります。
72	82	第７	2	（3）	2）		新設図書	各設計段階において市の承諾を得ることとされていますが、市が承諾又は指摘事項を通知するまでの標準的な期間をご教示ください。また、市の承諾が得られない場合は次工程へ進めないとの理解でよろしいでしょうか。	市が承諾又は指摘事項を通知するまでの標準的な期間は、内容によるため示すことはできませんが、市の承諾等に必要な期間も考慮した事業スケジュールとしてください。 また、市の承諾が得られない場合は次工程に進めません。
73	86	第８	1	（2）			実施体制	施工業務の着工までに施工業務を円滑に実施する各担当技術員を選定し、とあるが参加申請時から着工前までの技術員の変更が可能ととらえて問題ないか？	問題ございません。
74	89	第８	2	（1）	1）		敷地境界	要求水準書P75）第6施工業務（解体工事）の内容を、要求水準書P89）第8施工業務（新設工事）が引き継ぐことが想定されますが、この場合に求められる条件（市による検査や書類提出、立会い等）は特に必要ないと理解して宜しいでしょうか。	公共部分の新設工事に係る設計業務及び施工業務が適切に実施できるよう引継ぎを行ってください。 なお、業務の進捗等に応じて様々な引継ぎ事項が想定されますので、施工業務の着工前に引継ぎ内容について、市と協議を行っていただきます。
75	94	第８	2	（3）	1）		仕様（什器）	事業者が調達・設置する什器備品の範囲は、要求水準書、諸室条件表、参考図面、什器備品リストその他市が公表した資料及び事業者提案書において示された内容に基づき判断されるものと理解しています。 上記資料及び事業者提案書に記載又は明示のない什器備品については、事業契約締結後を含め、原則として事業者負担の対象とならないとの理解でよろしいでしょうか。事業者負担を想定するものがある場合は、その対象及び負担区分を具体的にご提示ください。	「募集要項」に対する質問のNo.26をご参照ください。
76	94	第８	2	（3）	2）		什器備品設置業務	「什器備品財産管理台帳」とありますが、具体的にどのような内容になるかご教示いただけますでしょうか。	具体的な内容は品目（メーカー、型番）、仕様、金額、数量となります。
77	97	第９	2	（1）	1）		工事監理業務の業計画及び報告	「工事監理業務報告書」とありますが、建築士法第20条第3項の工事監理報告書とは別の書類ということでしょうか。	別の書類となります。
78	98	第９	2	（2）	1）		解体図書の適合確認及び工事費内訳書の確認	「施工業務(解体工事)に係る「工事費」の妥当性を確認し、その結果を市に報告すること。」とありますが、具体的な成果品の内容をご教示いただけますでしょうか。	設計業務（解体工事）で作成された「工事内訳書」については、その内容及び積算根拠を確認した書類や是正指示の書類等が成果品となります。 また、施工業務（解体工事）に係る「工事費」については、その妥当性を確認した書類や是正指示の書類等が成果品となります。 なお、具体的な成果品の内容は事業者と協議の上で決定します。
79	98	第９	2	（2）	2）		新設図書の適合確認及び工事費内訳書の確認	「施工業務(新設工事)に係る「工事費」の妥当性を確認し、その結果を市に報告すること。」とありますが、具体的な成果品の内容をご教示いただけますでしょうか。	設計業務（新設工事）で作成された「工事内訳書」については、その内容及び積算根拠を確認した書類や是正指示の書類等が成果品となります。 また、施工業務（新設工事）に係る「工事費」については、その妥当性を確認した書類や是正指示の書類等が成果品となります。 なお、具体的な成果品の内容は事業者と協議の上で決定します。

令和8年11月6日

市川市信篤複合施設整備事業　参考資料に関する質問への回答

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
1							敷地面積及び境界点	敷地境界は、提供いただいている参考資料③求積表（座標）及び現況測量図の境界点にて確定しており、業務開始後に変更がないものと理解して宜しいでしょうか。	現在、現況測量図の業務開始後の変更は予定しておりません。
2							既存杭位置図	既存杭位置図はどのような資料、根拠に基づいて作成されたものなのか、ご教示ください。	既存施設杭位置図は、各施設の既存図（構造図）より杭の位置を写した図面で、概ねの位置を示します。

令和8年11月6日

市川市信篤複合施設整備事業　様式集に関する質問への回答

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
1	1		1			⑥	企画提案書	留意事項として、「枚数制限を「適宜」としている様式については、各様式の右上に通し番号を記載すること」とありますが、企画提案書(様式５)の枚数制限が「３枚」あるいは「５枚」とされている様式に関しても通し番号をつけるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	1		2			①	企画提案書の企業名の記載について	「企画提案書には、代表企業及び構成員の企業名は一切記載しないこと。また、企業名を客観的に特定できる記載も行わないこと。」とありますが、共同企業体に属さない構成企業名の記載はよろしいでしょうか。	代表企業及び構成企業に属さない協力企業等についても、企業名は一切記載しないでください。
3	2		3			②	提出書類の部数及び綴じ込み方法	提出部数について「正本１部及び副本15部（正本の写し）」とありますが、副本は正本の写しということは、正本と副本は内容が全く同じものと考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	2		3			③	価格提案書	提出方法として、「封筒に入れて封緘の上、代表社員で封印すること」とありますが、「代表企業」の実印を使用するという認識でよろしいでしょうか。それとも企業グループの構成員全員分の押印など別の規定がありますでしょうか。	価格提案書の封筒については、代表企業の代表者印で封印してください。全ての構成企業の押印は不要です。 なお、代表者印は印鑑証明書のない使用印でも可能としますが、代表者の押印が必要となる全ての書類及び契約書は同じ印鑑で押印してください。 様式集を修正させていただきますのでご確認ください。
5	2		3				提出書類の部数及び綴じ込み方法	「企画提案書類（様式４－１～様式４－３）は正本のみに綴じること」とありますが、様式４－１～様式４－３についてのインデックスはA3サイズで綴じることを考慮したものでよいでしょうか。	様式４－１～様式４－３については、Ａ４サイズで作成し、各様式にインデックスを付してください。なお、インデックスの位置については、Ａ３サイズの様式との関係を考慮してください。
6	2		4				電子データの提出について	「Wordデータについては、ＰＤＦデータでの保存も可とする」とありますが、様式５の企画提案書について、PowerPointで作成しＰＤＦデータで保存するのでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	3		5				委任状	枚数制限について「１枚」とされていますが、委任者が複数人想定されるため枚数制限が「１枚」ではなく「適宜」となるものと考えられますが、委任状は各委任者が個別に作成し、市へ提出する認識でよろしいでしょうか。	「委任状（様式２－４）」は、本事業の参加表明に関する事項等を構成企業から代表企業に委任するための委任状ではありません。 各構成企業において、本事業に係る手続きを法人代表者から委任された者（例：支店長等）が行う場合には、構成企業ごとに、委任状を１枚提出してください。
8	3		5				添付書類提出確認書	枚数制限が「１枚」となっておりますが、「代表企業及びすべての構成員が提出すること」とあるため、枚数は「適宜」となるのではないでしょうか。	「添付書類提出確認書（様式２－13）」は、代表企業及び全ての構成企業がそれぞれ１枚ずつ作成し、提出してください。
9							参加表明書の企業グループ構成員の構成表	民間施設の代表企業以外のJV企業および代表企業以外の民間施設の建物所有者は記載する必要があるのか？	「募集要項」に対する質問のNo. １及びNo. ３をご参照ください。
10							委任状	受任者（代理人）欄の押印について、認印での押印で間違いないでしょうか。	代理人使用についても印鑑証明書のない使用印や認印でも問題ありませんが、全ての書類及び契約書は同じ印鑑で押印してください。
11							設計業務（解体工事）の管理技術者･照査技術者 設計業務（新設工事）の管理技術者･照査技術者	設計業務（解体工事）の管理技術者及び照査技術者と設計業務（新設工事）の管理技術者･照査技術者は兼任させることは可能でしょうか。	設計業務（解体工事）の管理技術者及び照査技術者と設計業務（新設工事）の管理技術者及び照査技術者を兼任させることは可能です。
12							設計業務（解体工事）の管理技術者･照査技術者 工事監理業務（解体工事）の管理技術者	設計業務（解体工事）の管理技術者と工事監理業務（解体工事）の管理技術者は兼任させることは可能でしょうか。	設計業務（解体工事）の管理技術者と工事監理業務（解体工事）の管理技術者を兼任させることは可能です。
13							設計業務（新設工事）の管理技術者･照査技術者 工事監理業務（新設工事）の管理技術者	設計業務（新設工事）の管理技術者と工事監理業務（新設工事）の管理技術者は兼任させることは可能でしょうか。	設計業務（新設工事）の管理技術者と工事監理業務（新設工事）の管理技術者を兼任させることは可能です。
14							工事監理業務（解体工事）の管理技術者 工事監理業務（新設工事）の管理技術者	工事監理業務（解体工事）の工事監理担当者と工事監理業務（新設工事）の工事監理担当者は兼任させることは可能でしょうか。	工事監理業務（解体工事）の工事監理担当者と工事監理業務（新設工事）の工事監理担当者を兼任させることは可能です。
15							工事監理業務（解体工事）の管理技術者 工事監理業務（新設工事）の管理技術者	工事監理担当者の資格要件は特にないと考えて宜しいでしょうか。	要求水準書95頁「第９　１（２）実施体制」に記載しているとおり、保有資格の要件はありませんが、建築、構造、電気及び機械の分野ごとに技術者を配置し、各担当者は、工事監理企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあることが要件となります。
16							工事監理業務（解体工事）の管理技術者 工事監理業務（新設工事）の管理技術者	工事監理担当者（構造）、工事監理担当者（電気）、工事監理担当者（機械）は協力事務所の技術者を配置しても宜しいでしょうか。	工事監理担当者については、工事監理企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあることを条件としているため、協力事務所の技術者を配置することは認められません。
17							工事監理業務（解体工事）の管理技術者 工事監理業務（新設工事）の管理技術者	工事監理担当者（電気）及び工事監理担当者（機械）を兼務させることは可能でしょうか。	工事監理担当者（電気）及び工事監理担当者（機械）を兼任させることは可能です。
18							添付書類提出確認書	代表者欄の押印について、認印での押印で問題ないでしょうか。	No. 4をご参照ください。
19							会社定款	会社定款について、原本証明は不要という認識でよろしいでしょうか。	会社定款については、原本証明付きの写しを提出してください。
20							納税証明書	直近２年間の法人税等の納税証明書の提出について、法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書は、令和６・７年度の納税証明書（その１）を提出すればよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。事業者の決算期に応じた直近２年間の納税証明書をご提出ください。 なお、納税証明書（その３の３）による提出も可能とします。
21							捺印、印鑑証明書	捺印および印鑑証明書について確認させていただきます。 各自治体への入札参加資格登録時の使用印を実印としておらず、提出書類に実印ではない登録印を使用している事業者がいる場合、本件においても提出書類への押印は実印でなく、登録印で差し支えないとの認識でよろしいでしょうか。 また、登録印と印鑑証明書における実印の印影は一致いたしませんので、印鑑証明書の提出は不要との理解でよろしいでしょうか。	No. 4をご参照ください。 なお、印鑑証明書の提出は不要とし、様式集を修正させていただきますのでご確認ください。
22							参加申込書類提出確認書	代表者欄の押印について、認印での押印で問題ないでしょうか。	No. 4をご参照ください。
23							企画提案書提出確認書	代表者欄の押印する印鑑について、認印での押印で問題ないでしょうか。	No. 4をご参照ください。
24							年度別工事費	様式５－２３に記載した年度別工事費について、今後の調整でどの程度修正・変更が可能か？	提案内容に大幅な変更が生じない範囲であれば、事業者決定後においても、市と事業者との協議により修正・変更することは可能です。
25								指定様式の外枠の余白が大きいため、事業者の判断で余白を小さくすることは可能でしょうか。	余白を小さくすることは不可とします。

令和8年11月6日

市川市信篤複合施設整備事業　基本協定書（案）に関する質問への回答

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
1	8	第１４	2				工事管理事業者の役割等	設計事業者に所属する管理技術者等の技術者が統括責任者を兼ねることは可能か。また、統括責任者の専任性の要否（常駐義務の有無）は？	設計事業者に所属する管理技術者等の技術者が要求水準書64頁「第４２．統括責任者」に記載する要求水準を満たす場合は、統括責任者を兼ねることは可能とします。 統括責任者の本事業への専任は条件としていませんが、市の監督員や各配置技術者と常に連絡がとれ、円滑に業務に対応できる体制を確保してください。
2	14	第２章	32	1項			業務計画書及び業務報告書の提出	「各業務に係る業務計画書及び業務報告書を作成し、市に提出する。」とありますが、提出書類は各業務に係る構成企業の責任において、代表企業を通さずに各構成企業が直接市に提出すると考えて宜しいでしょうか。	要求水準書に記載のとおりです。
3	15	第３４	2				契約の不調	民間事業または公共工事のいずれか一方のみの事由により不調となった場合、構成企業全社が一律に全額連帯責任を負う運用であるが、責任割合に応じた分担等の協議のの余地はあるか？	基本協定については、原案のままとします。なお、責任割合に応じた分担は、構成企業内部でご調整ください。
4	15	第３４	2				契約の不調	構成企業は連帯してとあるが、構成企業とは代表企業及び解体工事、公共施設新築工事における設計事業者及び施工工事者という解釈か？	構成企業とは、「代表企業」、「解体工事に係る設計事業者、施工事業者及び工事監理事業者」、「新設工事に係る設計事業者、施工事業者及び工事監理事業者」となります。
5	15	第３５	1				本事業関連契約の解除	新設工事または解体工事にかかる設計事業者、施工事業者もしくは工事監理事業者のみに帰責事由があり、当該請負契約が解除された場合においても、代表企業に帰責事由がない場合を含め、代表企業が市との間で締結する借地契約も当然に解除される趣旨か？	既存公共施設の解体工事、公共部分の新設工事又は民間開発事業のいずれかの事業が一時的に停止した場合であっても、他方の事業を継続することが可能な場合は、事業を推進することは可能ですが、いずれかの事業が停止する恐れが生じた場合は、直ちに市に連絡し、事業の継続や今後の対応について協議するものとします。 ただし、基本協定書（案）第35条に記載のとおり、基本協定、設計施工一括工事請負契約（解体工事）又は設計施工一括工事請負契約書（新設工事）が解除された場合は、その他の事業関連契約について当然に解除されるため、既存公共施設の解体工事又は公共部分の新設工事が事業者事由により停止した場合に、市が設計施工一括工事請負契約（解体工事）又は設計施工一括工事請負契約（新設工事）を解除した場合は、民間開発事業の推進はできません。また、民間開発事業についても、民間開発事業の継続が困難となり、市が基本協定書（案）第38条に基づき基本協定を解除した場合は、他の事業関連契約も当然に解除されるため、既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事の推進はできません。
6	15	第３５	1				本事業関連契約の解除	公共部分および複数の民間部分をそれぞれ異なる事業者が担当する場合、本事業関連契約の一当事者に契約違反、倒産その他の事業継続上の問題が発生した場合であっても、他の事業主体に帰責事由がなく、代替事業者の確保等によって本事業又は各事業を継続することが可能な場合には、直ちに全ての本事業関連契約を解除するのではなく、可能な限り事業継続を図るとの理解でよいか。	No.５をご参照ください。 なお、公共部分又は民間部分の事業の継続が困難となった場合については、第38条に記載のとおりの対応とします。

令和8年11月6日

市川市信篤複合施設整備事業　設計施工一括工事請負仮契約書（解体工事）（案）に関する質問への回答

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（１）	１）	①	項目名		
1	15	第５章	43条	2項			検査及び引き渡し	「～、工事目的物を最小限度破壊して検査することができる。」とありますが、解体工事における「工事目的物」とは何を示しますか。	施工部分が設計図書に適合しない疑いがあるときは、受注者に理由を通知した上で行いますが、現時点で想定してる「工事目的物」はございません。

令和8年11月6日

市川市信篤複合施設整備事業　設計施工一括工事請負仮契約書（新設工事）（案）に関する質問への回答

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
1	16	第５章	48条	1項			前金払	「設計業務、工事監理業務に係る前払金は～」とありますが、設計業務における前払金は、基本設計及び実施設計のそれぞれで請求することは可能でしょうか。	設計業務の前払金については、設計業務に着手する年度以降に請求することができますが、基本設計及び実施設計のそれぞれで前払金を請求することはできません。
2	17	第５章	50条	1項			前払金の使用等	前払金について「工事の施工に要する費用に係る支払いに充当する」とありますが、設計業務及び工事監理業務における前払金を請求することは可能でしょうか。	設計業務及び工事監理業務について、前払金を請求することは可能です。
3	17	第５章	51条	1項			部分払	「原則として各事業年度あたり１回を限度とする。」とありますが、設計業務において、基本設計及び実施設計の完了時にそれぞれ請求することは可能でしょうか。	想定しておりません。

令和8年11月6日

市川市信篤複合施設整備事業　一般定期借地権設定契約書（案）に関する質問への回答

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
1	1	第２条	2				使用の目的	民間施設の敷地を２つに分けて異なる用途で建物所有者を別とし、いずれか一方の敷地に、にぎわい広場を設けた場合、当該広場がない敷地の契約においては本項は削除される理解でよいか？	「募集要項」に対する質問のNo.25をご参照ください。 なお、いずれか一方の敷地ににぎわい広場が設置された場合は、他方の敷地に係る借地契約からは本項は削除します。
2	1	第３条	2				契約期間	双方合意した場合には、新たな存続期間を定めて再契約を締結することができるものとする旨を追加して定めること等の協議の余地はあるか？	再契約も含め、民間部分の対象敷地について、第３条第２項に基づき市と事業者で協議を行います。
3	1	第５条	2				賃料	年払いでなく月払いとする協議の余地はあるか？	協議の対象外となります。
4	1	第５条	3				賃料	具体的な計算式を追加で定めることは可能か？例えば借地契約に伴い発生する公租公課（固定資産税と都市計画税の合計）を基準とする計算式等を想定している。	賃料の改訂について、固定資産税の評価額の変動率の算定方法を明示することは可能です。

令和8年11月6日

市川市信篤複合施設整備事業　事業用定期借地権設定契約書（案）に関する質問への回答

No.	頁	該当箇所						質問内容	回答
		第１	1	（1）	1）	①	項目名		
1	4		5条				賃料改定	「甲及び乙は、固定資産税の土地の評価替えにより地価等の変動が生じた場合、その評価替えが行われた年度の翌年度から当該変動に準じて賃料の改定を行うものとする。」とありますが、賃料改定についての計算式についてご教示ください。評価替えに関して、地価が上がった場合は賃料を増額、地価が下がった場合には賃料を減額するという認識でよろしいでしょうか。	固定資産税の評価額の変動率で改定を行います。上昇している場合は増額、下落している場合は減額となります。
2	4		10条				契約不適合責任	「本件土地の種類、品質及び数量に関して予見することができず、また、想定されない規模の地中障害物が発見された場合は、甲及び乙との協議により費用負担等を決定する。」とありますが、募集要項別紙「リスク分担表」の民間部分に関する用地リスクに「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」に関しては市の負担と記載があることから、本件に関して原則市の負担での対応をお願いいたします。	募集要項49頁の「リスク分担表」は、市が公表した資料により予見できない場合に当該リスクを市の負担とするものであり、事業用定期借地権設定契約第10条は、市が公表した資料によらずに予見できない場合のリスク負担を規定したものであるため、原案のままとさせていただきます。
3	6		18条				契約の中途解約	「甲及び乙は、本契約を中途解約することはできない。ただし、契約期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続が困難となり本契約を解約する場合は、６か月前までに甲の承諾を得なければならない。」とありますが、売上不振により事業継続が困難なった場合をやむを得ない事由と認識しておりますが、そのような理解でよろしいでしょうか。	具体的にどのような事象が「やむを得ない事由」に該当するかについては、その時の個別の状況を踏まえて判断するため、現時点において明確に回答できるものではありません。
4	7		18条				契約の中途解約	「この場合、乙は、中途解約によって生ずる甲の損害を賠償するものとする。」とありますが、第19条(違約金の支払い)及び第21条(原状回復義務)の内容以外に考えられる損害賠償は何が想定されますでしょうか。	個別具体的な場面において発生する費用（新事業者の選定費用等）を想定しておりますが、現時点で想定されている損害項目全てを明確に回答できるものではございませんので、その都度、個別具体的に判断させて頂きます。