

東松戸まちづくり用地活用事業 実施方針

平成 29 年 5 月

松戸市

目 次

I. 実施方針の位置付け	1
II. 事業内容に関する事項	2
1. 事業名称	2
2. 事業の目的	2
3. 整備・導入する施設	3
4. 公共施設の整備指針	4
5. 公共施設の概要	5
6. 事業方式等	6
7. 本事業の契約の枠組み	8
III. 事業者の募集に関する事項	10
1. 事業者の募集及び選定	10
2. 募集スケジュール	10
3. 実施方針等に対する意見・質問の受付	10
IV. 応募資格に関する事項	12
1. 応募者の構成等	12
2. 応募者の資格要件	12
3. 構成員の制限	12
4. 資格基準日	13
V. 提案の選定に関する事項	14
1. 審査委員会の設置	14
2. 選定方法	14
3. 選定結果の公表	14
VI. 提案に関する条件	15
1. 本市と事業者の業務分担	15
2. 事業実施に係る責任等の分担	17
VII. 担当窓口	19

I. 実施方針の位置付け

松戸市（以下、「本市」という。）では、東松戸まちづくり用地活用事業（以下、「本事業」という。）の推進にあたり、事業者を公募型プロポーザル方式で選定することを予定しており、本実施方針は、本事業への提案を検討する事業者を対象に公表するものです。

本市では、本実施方針に対する事業者との対話等を踏まえ、平成29年7月（予定）公表予定の資料（募集要項、要求水準書、審査基準、様式集等。以下、これらを総称して「募集要項等」という。）を公表する予定です。

応募者は、本実施方針の内容を参考とし、募集要項等の内容を踏まえて、応募に必要な書類の提出をお願いします。

II. 事業内容に関する事項

1. 事業名称

「東松戸まちづくり用地活用事業」

2. 事業の目的

JR 武蔵野線と北総鉄道の二つの路線が乗り入れ、交通結節点としての立地特性を持つ「東松戸駅」。この東松戸駅を中心とした、なだらかな丘陵地一帯が東松戸地域であり、本市の総合計画・基本構想における交流拠点として位置づけられています。

東松戸駅至近に位置する東松戸まちづくり用地は、旧松戸市土地開発公社により松戸市立病院の建設事業用地として取得された旧紙敷土地区画整理事業 65 街区にあたりますが、平成 24 年 10 月の新市立病院の千駄堀地区への移転決定に伴い、まちづくり用地として事業目的の変更が行われるとともに、平成 28 年 12 月の土地開発公社の解散に伴い、当該地の買戻しによる本市への移管がなされています。

「松戸市公共施設再編整備基本方針」（平成 27 年 7 月、松戸市）では、東松戸地域を含む東部地区の将来人口を、平成 62 年（2050 年）時点で現在の 2 倍以上にあたる 72,000 人程度と見込んでおり、人口の増加に伴うコミュニティ活動の拠点整備をはじめとした行政課題への対応が必要となっています。

また、「松戸市図書館整備計画」（平成 27 年 5 月、松戸市教育委員会）では、課題解決支援・地域交流機能を備えた地域館を公共交通機関の利便性を考慮して配置していくとしており、ターミナル駅である東松戸駅に近く、交通利便性の高い当該地における図書館地域館の施設整備は、この計画に適するものと考えられます。

このことから、東松戸まちづくり用地（以下、「事業用敷地」という。）の利活用については、東松戸駅周辺を含む『紙敷地区のまちづくり—「紙敷地区」地区計画の運用基準等の手引き—』（平成 27 年 7 月、松戸市）において位置づけられた沿道地区の土地利用方針に基づく施設整備を目指すとともに、複数の公共的サービス機能の集約化・複合化により、施設建設費や維持管理費の削減と利用者の利便性の向上を同時に図りつつ、それに留まらず、様々な世代の住民が交流し、生き生きとしたコミュニティを育む拠点としてまちづくりへの寄与が期待されます。

公有地の有効活用案件となる本事業の推進にあたっては、地域の将来像を見据えた、東松戸地域のまちづくりへの貢献に寄与する土地活用が求められるとともに、本市の財政状況をふまえ、民間活力の導入が不可欠となっており、その事業手法については「定期借地権方式」や「等価交換方式」を活用し、市の財政負担への配慮も期待される所です。

本事業の推進にあたり、本市や地域住民をはじめとする民間団体等が取り組んでいるまちづくりの施策を十分に理解したうえで、民間事業者の皆様から東松戸地域のさらなる活性化に寄与する提案を期待します。

3. 整備・導入する施設

事業用敷地内に整備・導入する施設は、以下のとおりです。また、施設の整備形式（合築・分棟）は事業者提案としますが、次節以降に示す施設の整備方針等並びに本市の総合計画等における東松戸地域の位置づけに配慮し、本事業の目的に合った提案をしてください。

(1) 公共施設

- ・ 図書館
- ・ 行政サービススペース
- ・ コミュニティ・多目的スペース

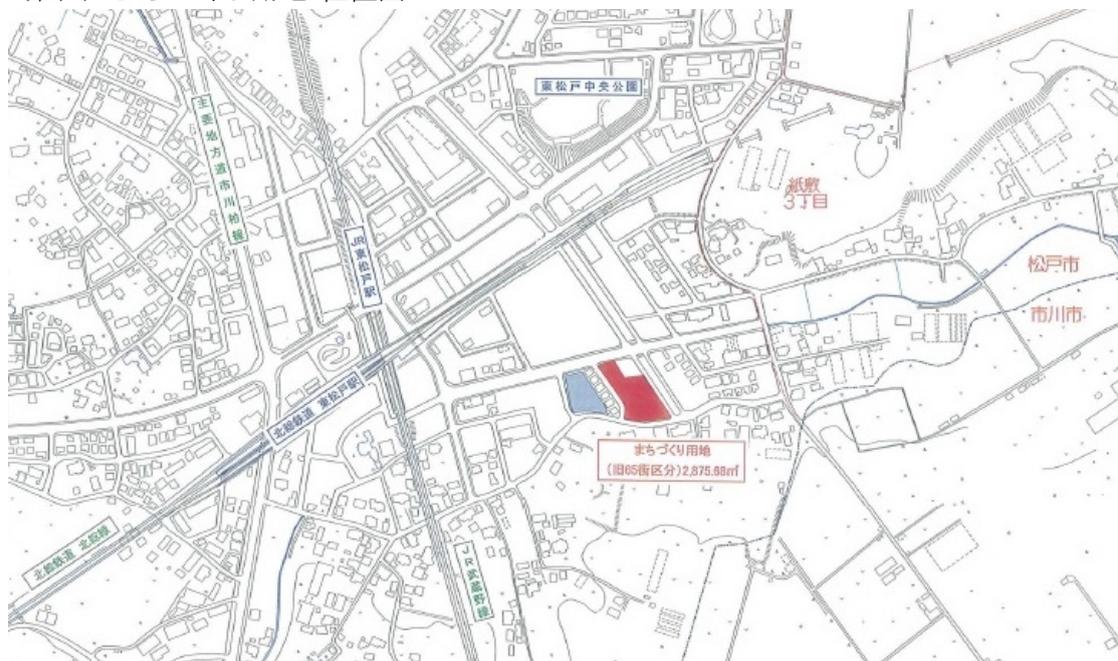
(2) 民間施設

民間施設は、任意提案とし、規模、用途等については事業者提案を原則としますが、周辺地域の環境等に配慮した施設が想定されます。なお、青少年に有害な影響を与える興業・物販・サービスについては認めません。

(3) その他施設

- ・ 駐車施設(公共施設及び民間施設利用者のための駐車施設)
- ・ 外構施設

東松戸まちづくり用地 位置図



4. 公共施設の整備指針

(1) 基本理念

地域社会において、さまざまな地域課題について個人や地域の力を結集し、自ら考え、自らの力で課題解決を図ることができるような自立した地域社会の形成が不可欠となっています。このような状況に対応するためには、人々が日常生活において、自主・自発的に学びを継続できる機会や、地域で行われている様々な活動や取組に気軽に触れることができる場が重要です。

施設整備にあたっては、文化、芸術、生涯学習、まちづくり、ボランティアや市民活動といった横断的な活動や交流のネットワークの活性化を促し、多世代にわたる人々の学びの動機付けとなり得る、多様な人々がそれぞれの活動を通して時間を共有する快適な空間（場）として、地域社会の魅力を高める「コミュニティと学びの交流拠点」の整備を目指します。

(2) 目指すべき方向性

① 交流を生み出す

東松戸駅至近という立地条件を最大限に活かし、すべての利用者に対して開かれた、地域のサロン・たまり場として、人々が出会い、自然に交流が生まれる場を構築します。利用者の目的、世代等に関わらず、人々が気兼ねなく共存でき、それぞれが持っている知識や経験を共有・交換しながら、様々な交流が生み出され、活動の連鎖が生じ得る場として、多くの人々に利用される施設を目指します。

② 学びを促す

仲間同士で気軽に利用できるオープンな空間、知的探求に集中し取り組める静寂した空間、活発な議論を誘発するグループワークに適した空間等を設けます。利用者の使い方を制限せずに様々なカタチでの学びを促し、人々の知的創造力を誘発することによって、地域社会の魅力を深められるような知的活動の支援施設を目指します。

③ 良いデザイン・豊かなコンセプト

華美に走らず、コスト至上主義に陥らず、まちと調和する景観デザイン、オープンスペースの適切な配置や利用者の満足度を高める空間構成等により、その佇まいやコンセプト、また、そこで生み出される地域の活動が、東松戸という地域を象徴する新たなランドマークとなり得る施設を目指します。

5. 公共施設の概要

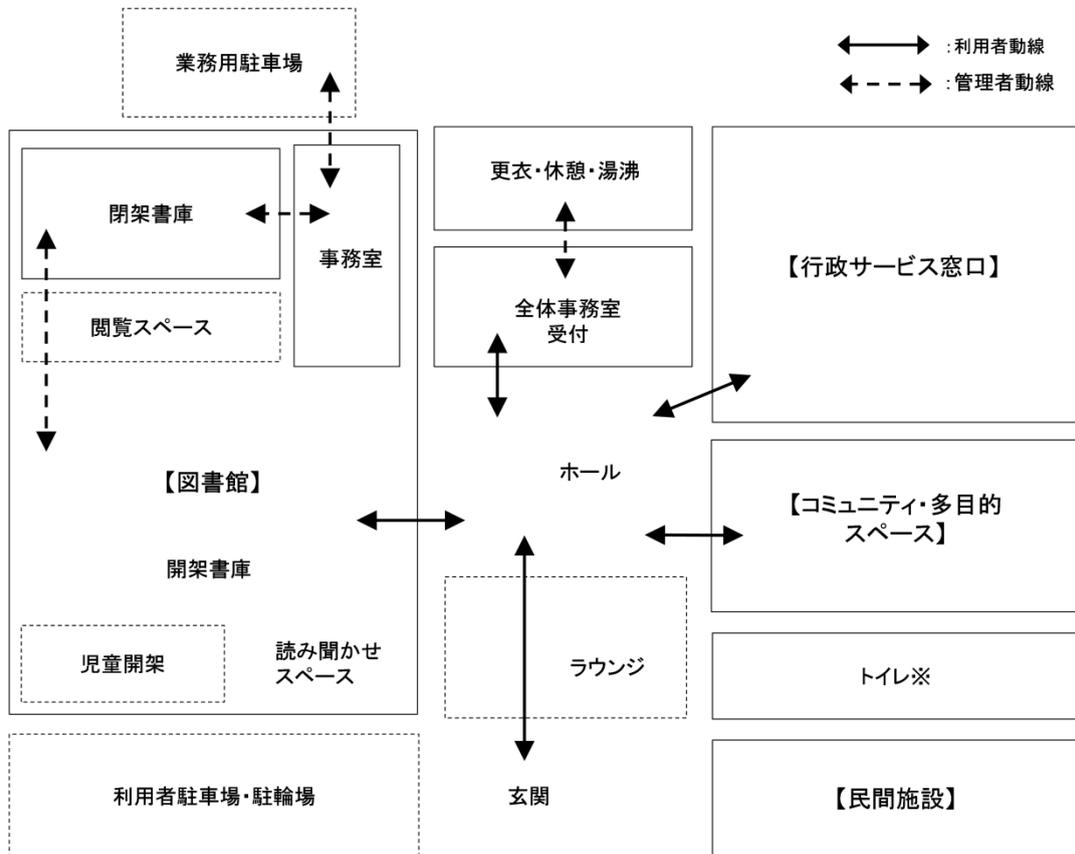
(1) 概要

本事業において整備すべき公共施設の概要は以下のとおりです。

施設区分		主な施設内容	規模の目安
図書館		開架書庫（児童開架含む）	約1,000㎡
		閉架書庫	
		閲覧スペース	
		受付	
		管理事務室	
行政サービススペース		執務室	約700㎡
		相談室	
		会議室	
		受付	
		管理事務室	
コミュニティ・多目的スペース		市民の学び・交流、子育て支援のためのスペース 配置及び機能については、提案による	約400㎡
その他施設	駐車施設	業務用	2台分程度
		普通車用(うち1台障害者用)	8台分程度
		自転車駐車場	30台分程度
	外構	舗装、植栽、外灯、サイン、その他	公共・民間の対象範囲は提案による。

※上記はあくまで目安であり、共用部分を含めた公共施設全体の規模は事業者提案による。

(2) 機能相関



※各階に男性用、女性用に加え、多機能トイレを設置すること。また、トイレの各個室はベビーチェアが設置可能な規模とする。

6. 事業方式等

(1) 事業方式

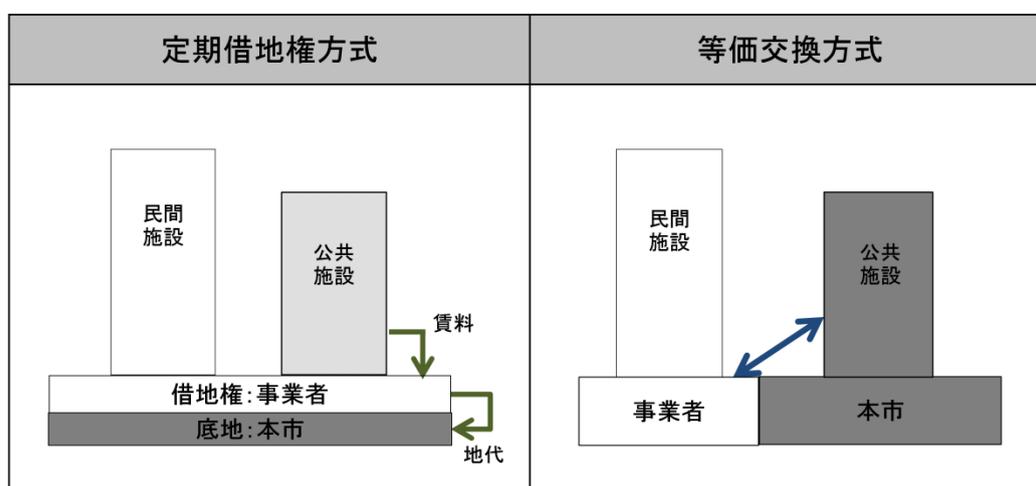
公有地の有効活用案件となる本事業は、「定期借地権方式」または「等価交換方式」での事業実施を予定しています。

定期借地権方式は、事業用敷地全体に定期借地権を設定し、事業者が施設の設計、建設を行います。また、事業者が施設を所有しながら施設全体の維持管理を行います。

この場合、公共施設は事業者の所有となり、本市は事業者と公共施設の賃貸借契約を締結し、公共施設の維持管理費に相当する対価を、公共施設賃料等として支払います。

等価交換方式は、事業者が施設の設計、建設を行い、公共施設と民間施設の敷地相当分を交換します。公共施設の建設費が交換する民間施設の敷地相当分の価額を上回り、交換差金が発生する場合には、事業者が提示する交換差金の価額を市が負担します。

この場合、公共施設は本市の所有となり、原則として、本市が維持管理を行うこととなりますが、事業者による民間施設との一体的な維持管理の提案を妨げるものではありません。



※上記は、あくまでイメージであり、合築による一体的施設とする計画を妨げるものではありません。

(2) 事業用敷地の概要

項目	概要
地番	松戸市東松戸二丁目 14 番地 4 他
面積	2,875.68 m ²
用途地域	第 2 種住居地域 第 1 種中高層住居専用地域 ※面積の過半は第 2 種住居地域
建ぺい率/容積率	60%/200%
紙敷地区 地区計画	詳細については、『紙敷地区のまちづくりー「紙敷地区」地区計画の運用基準等の手引きー』（松戸市、平成 27 年 7 月）をご確認ください。

(3) 事業実施に係る経済的条件

①定期借地権方式

- a) 対象：事業用敷地全体
- b) 借地権：事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）及び建物譲渡特約付借地権（借地借家法第 24 条）のいずれかにおいて、事業者の提案によるものとし、契約期間についても同様とします。
なお、提案可能な借地期間の上限は、建設期間を除き 30 年とします。
- c) 借地期間終了時：原則、法の定めるところによる。なお、建物譲渡特約付借地権の場合には、借地期間終了時の建物譲渡価額についても提案を行うものとします。
- d) 土地賃料：本市が募集要項等において示す基準地代以上であることを条件に、事業者が提案する額とします。
- e) 公共施設賃料：本市が募集要項等において示す基準額（単価）を超えないことを条件に、事業者が提案する額とします。

※公共施設の引渡し前の期間における地代は無償とします。

※公共施設の引渡し日からの地代については、公共施設の面積割合等に応じた減免を予定しています。

※地代の改定による提案地代との差額については、調整を行わない予定です。

※事業者は、書面による本市の承諾を得ることなく、定期借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。

※民間所有の公共施設に対して抵当権を設定する場合並びに、やむを得ない事情により、民間所有の公共施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、本市による事前の書面による承諾を要するものとします。

②等価交換方式

- a) 対象：事業用敷地のうち、公共施設の設計、建設に関する費用に充当すべく交換の対象とする民間施設の敷地相当分（面積）として、事業者が提案するものとします。
ただし、公共施設の建設費等が交換する事業用敷地の価額を上回り、交換差金が発生する場合には、交換差金の額についても事業者の提案によるものとします。

なお、交換の対象となる事業敷地の面積に上限は設けず、公共施設と民間施設が合築となる場合には、事業用敷地全体を対象とすることができる。

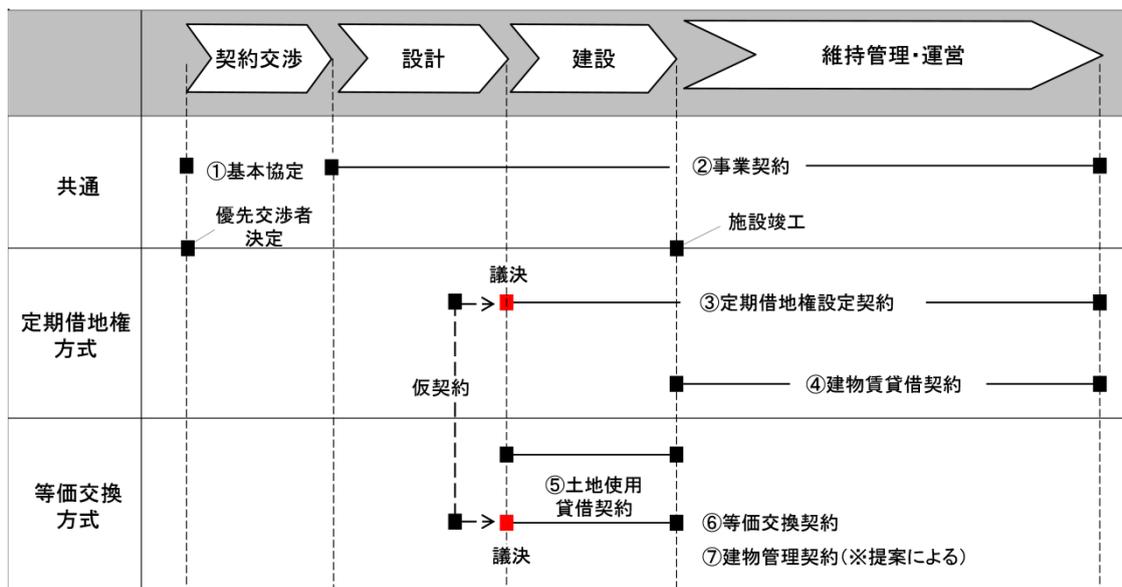
- b) 土地評価額：交換の対象となる事業用敷地の土地評価額（単価）は、本市が募集要項等において示す基準額以上とし、事業者の提案によりその範囲を確定させるものとします。

※公共施設の引渡し前の期間における地代は無償とします。

※合築の場合、民間施設に対して抵当権を設定する場合並びに、やむを得ない事情により、民間施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、本市による事前の書面による承諾を要するものとします。

7. 本事業の契約の枠組み

本事業の各段階における契約形態・期間等は、次のとおりです。



(1) 共通

① 基本協定

優先交渉権者決定後速やかに、本市と優先交渉権者は、事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。

② 事業契約

基本協定の締結後、本市と事業者は、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結します。事業契約では、本事業の実施にかかる本市と事業者の業務分担・リスク分担等に関する事項等を規定する予定です。

(2) 定期借地権方式

③ 定期借地権設定契約

施設の建設着工日までに、本市と事業者は、公共施設・民間施設・その他施設の所有及び維持管理を目的とする定期借地権設定契約を締結します。

④ 建物賃貸借契約（民間所有の公共施設）

施設の維持管理・運営開始日までに、本市と事業者は、事業者が建設し、所有する公共施設部分の床を賃借するため、賃貸借期間・賃貸料等を定めた建物賃貸借契約を締結します。

(3) 等価交換方式

⑤ 土地使用貸借契約（公共施設・民間施設の用に供する敷地）

施設の建設着工日までに本市と事業者は、公共施設・集合住宅の建設のための土地の賃貸借契約を締結します。

⑥ 等価交換契約（民間施設の用に供する事業用敷地、事業者が建設した公共施設及び

その他施設)

公共施設の竣工時に、本市と事業者は、民間施設の用に供する事業敷地と、事業者が建設した公共施設を、等価にて交換することを定めた等価交換契約を締結します。

⑦ 建物管理契約（公共施設及びその他施設）

内容については、事業者提案とし、協議により、内容を決定するものとします。

III. 事業者の募集に関する事項

1. 事業者の募集及び選定

(1) 募集方式

募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から提案を求めるとします。

(2) 事業者の選定

公募により応募者の提案書を受け付け、審査を経て優先交渉権者を選定します。本市は、優先交渉権者を選定するため「東松戸まちづくり用地活用事業 プロポーザル審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）を設置します。審査委員会での選定結果を踏まえ、本市が優先交渉権者を決定します。

優先交渉権者は、本市との協議等を経て、基本協定・事業契約等を締結し、事業に着手するものとします。

2. 募集スケジュール

本事業の募集に関するスケジュールは、次のとおり予定しています。

項目	時期
実施方針等の公表	平成 29 年 5 月 23 日
実施方針等に対する意見・質問の締切	平成 29 年 6 月 15 日
実施方針等に対する質問への回答	平成 29 年 6 月 22 日（予定）
募集要項等の公表	平成 29 年 7 月中旬（予定）
提案書の締切	平成 29 年 10 月下旬（予定）
優先交渉権者の決定	平成 29 年 11 月下旬（予定）
基本協定の締結	基本協定・事業契約のほか事業推進に必要な契約（定期借地権設定契約等）の締結は優先交渉権者決定後、事業者との協議の上、速やかに行います。
事業契約の締結	

3. 実施方針等に対する意見・質問の受付

(1) 意見・質問提出の締切及び回答

- ・意見・質問の締切：平成 29 年 6 月 15 日（木）
- ・質問に対する回答：平成 29 年 6 月 22 日（木）（予定）

(2) 意見・質問の提出方法

実施方針等に対する意見・質問を次のとおり受け付けます。他の方法による意見・質問は受け付けません。

- ・提出方法：指定様式（別紙）に記入の上、【担当窓口】に電子メールにより提出してください。
- ・件名は「東松戸まちづくり用地活用事業 意見・質問 ●●」（●●は提出企業名）として

ください。

(3) 質問に関する回答

質問に関する回答を次のとおり公表します。なお、質問を提出した企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがあります。

- ・回答方法：回答予定日に本市ホームページにて公表します。

IV. 応募資格に関する事項

1. 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとします。

- ① 応募者は、本事業に意欲があり、本事業を行う企画力、資本力等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、この場合、代表企業を定めることとします。
- ② 応募企業又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできません。
- ③ 提案書提出以降における応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

2. 応募者の資格要件

応募者の資格は次の（1）から（3）までの要件が、定期借地権方式及び等価交換方式での応募における共通要件となり、定期借地権方式での応募及び等価交換方式での応募で公共施設の維持管理業務を行う提案の場合には、併せて（4）の要件を満たしていることとします。

- (1) 応募者は、自らの責任において、事業用敷地の活用、提案施設の設計・建設を行い、契約期間中 継続して施設を維持管理・運営できる資力と企画力を有する者であること。
- (2) 公共施設の設計業務を行う企業は、次の要件を満たしていること。
 - ① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - ② 平成 14 年以降に竣工した施設で、提案内容と同等規模以上の設計実績があること。
- (3) 公共施設の建設業務を行う企業は、次の要件を満たしていること。
 - ① 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
 - ② 建設業法第 3 条第 1 項に基づく建築工事業にかかる建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査点数（建築一式）1,300 点以上の者であること。なお、対象とする経営事項審査点数は、有効期間内で直近の審査基準日のものとする。
 - ③ 平成 14 年以降に提案内容と同等規模以上の公共施設の施工実績があること。
- (4) 維持管理業務を行う企業は、平成 19 年以降に提案内容と同等規模以上の施設の維持管理業務実績があること。

3. 構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員となることはできません。

- ① 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
- ② 本市の指名停止措置を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て

(同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法(昭和 27 年法律第 172 号)第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。)がなされている者

- ④ 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者
- ⑤ 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者
- ⑥ 国税及び地方税を滞納したことがある者(直近 5 年以内)
- ⑦ 審査委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又は企業の出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。(⑧においても同様とする。)
- ⑧ 本市が本事業に関するアドバイザリー業務を委託する会社と資本面若しくは人事面において関連がある者
- ⑨ 実施方針等公表日から選定結果の公表までの期間に、本事業について審査委員会委員と接触を試みた者

4. 資格基準日

上記 2. 及び 3. の資格要件等の確認基準日は、提案書の提出日とします。

V. 提案の選定に関する事項

1. 審査委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、外部委員及び本市職員等で構成する審査委員会を設置し、提案書の審査を行い、最優秀提案を選定します。

本市は、審査委員会の選定結果を参考に、優先交渉権者を決定します。本市は、優先交渉権者との協議が整わない場合、次順位交渉権者と協議します。

2. 選定方法

応募者から提出された提案書に対して、資格要件、要求水準への適合、企業の財務状況、事業計画（提案事業内容の確実性など）、施設計画等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価します。また、審査は次の方法で行います。

- ・採点は審査委員会の合議とします。
- ・応募事業者については、実名審査とします。

※ 選定方法の詳細は、平成 29 年 7 月に公表予定の「審査基準書」にて提示します。

3. 選定結果の公表

選定結果は、応募者に個別に通知するとともに、本市ホームページにて公表します。

VI. 提案に関する条件

1. 本市と事業者の業務分担

(1) 定期借地権方式

定期借地権方式において想定される本市と事業者の業務の役割分担は、次のとおりです。

表 VI-1 業務の役割分担

主要分類		主な業務項目	業務分担	
			本市	事業者
施設の設計、 建設業務	公共施設	公共施設部分の性能規定	○	
		設計、建設、工事監理		○
		各種申請及び登記		○
		什器・備品の調達	○	
	解体※ ₁		○	
	上記以外	設計、建設、工事監理		○
		各種申請及び登記		○
解体			○	
維持管理業務 (保守、修繕・更新、 清掃、警備等)		公共施設の維持管理	【表 VI-2】 参照	
		民間施設の維持管理		○
		共用部分の維持管理		○
		その他施設の維持管理		○
運営業務		公共施設※ ₂	○	
		民間施設		○
		その他施設		○

※₁ 公共施設の解体業務は、原則、事業者が行うものであるが、定期借地権の設定形式によるため、基本協定の締結時において、双方協議の上、将来の解体業務の役割について約するものとします。

※₂ 公共施設のうち、コミュニティ・多目的スペースの運営業務は、本市による運営を予定していますが、民間施設として運営を行う提案を妨げるものではありません。

表 VI-2 公共施設の維持管理細分表

業務項目	業務範囲	業務分担		備考
		本市	事業者	
公共施設の 維持管理	建物（躯体）		○	
	空調・電気設備		○	本市の設置によるもの及び消耗品を除く
	什器・備品	○	○	
	清掃・警備		○	

(2) 等価交換方式

等価交換方式において想定される市と事業者の業務の役割分担は、次のとおりです。

表 VI-3 業務の役割分担

主要分類		主な業務項目	業務分担	
			本市	事業者
本施設の設計、 建設業務	公共施設	公共施設部分の性能規定	○	
		設計、建設、工事監理		○
		各種申請及び登記※ ₁		○
		什器・備品の調達	○	
	上記以外	解体※ ₂	○	
		設計、建設、工事監理		○
		各種申請及び登記		○
維持管理業務 (保守、修繕・更新、 清掃、警備等)	公共施設の維持管理	【表 VI-4】参照		
	民間施設の維持管理		○	
	共用部分の維持管理		○	
	その他施設の維持管理	○※ ₄	○	
運営業務	公共施設※ ₃	○		
	民間施設		○	
	その他施設	○※ ₄	○	

※₁ 公共施設は、事業者による所有権保存登記後に、民間施設の用に供する事業用敷地との等価交換を予定しています。また、事業者から本市への公共施設所有権の移転登記手続き及び費用負担も、事業者の業務範囲に含むものとします。

※₂ 公共施設の解体業務の役割は、将来、公共施設を解体する場合には、所有者である本市が実施することとしたものですが、施設の整備形式（合築・分棟）にもよるため、基本協定の締結時において、協議の上、将来の解体業務の役割について約定するものとします。

※₃ 公共施設のうち、コミュニティ・多目的スペースの運営業務は、本市による運営を予定していますが、民間施設としての運営の提案を妨げるものではありません。

※₄ 公共施設が単独棟（分棟）の場合、本市が自らの費用負担にて実施します。また、公共施設が集合住宅以外の民間施設と合築となる場合は、別途、市と事業者が締結する施設管理規約等において、市と事業者の役割及び費用分担を定めます。

表 VI-4 公共施設の維持管理細分表

業務項目	業務範囲	業務分担		備考
		本市	事業者	
公共施設の 維持管理	建物（躯体）	○		
	空調・電気設備	○		
	什器・備品	○		
	清掃・警備	○		

2. 事業実施に係る責任等の分担

市と事業者のリスク分担は、原則としてリスク分担表のとおり想定しています。

なお、詳細な事業実施に係る責任の分担については、市と優先交渉権者との協議により事業契約等において明確にすることとします。

表 VI-5 リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			本市	事業者
応募段階	募集資料リスク	事業者募集資料の誤り又は変更によるもの	○	
	内容変更リスク	要求水準書の変更によるもの	○	
	法令等の変更リスク	民間施設に影響を及ぼす法令(税制含む)の変更によるもの		○
		その他施設に影響を及ぼす法令(税制含む)の変更によるもの		○
	許認可等取得リスク	本事業遂行のための許認可の取得に関するもの		○
	金利変動リスク	金利の変動によるもの		○
	本事業の中止・延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの(市の債務不履行、議会の不承認によるもの等)	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの(事業者の事業放棄、破綻によるもの等)		○
	不可抗力リスク	公共施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	○	
		民間施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
		その他施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	△	△
応募リスク	応募費用及び応募図書作成等に関するもの		○	
民間施設に関するリスク	民間施設の設計・建設・維持管理・運営に関わるリスク		○	
資金調達リスク	事業者が行う必要な資金の確保に関するもの(出資・借入れ等)		○	
設計段階	用地リスク	事業用敷地の確保及び地下埋設物に関すること、土壌汚染の発覚等	○	
	設計変更リスク	市の条件提示・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
建設段階	用地リスク	事業用敷地の確保及び地下埋設物に関すること、土壌汚染の発覚等	○	
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の条件提示・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	施工監理リスク	施工監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)によるもの		○
	工事遅延リスク	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			○	
工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○		

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			本市	事業者
建設段階	施設の損傷リスク	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害等		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工に関する損害	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害		○
	物価変動リスク	インフレ・デフレ		○
維持管理・運営段階	性能リスク	要求不適合(施工不良を含む)によるもの		○
	瑕疵リスク	施設の瑕疵によるもの		○
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	○	
	施設の修繕リスク	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大		○
		修繕及び更新にかかる費用の負担	事業方式による	
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担	事業方式による	
	施設、機器・備品の損傷リスク	事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
物価変動リスク	インフレ・デフレ		○	
計画変更リスク	市による事業内容・用途の変更及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	○		
契約終了	建物除却リスク	建物除却に伴う諸費用及び諸手続きに関するもの		○
	※定期借地方式の場合	用地の原状回復に関するもの		○

表中凡例…○：リスク負担者又は主たるリスク負担者 △：一部リスク負担者

VII. 担当窓口

松戸市総合政策部公共施設再編課 担当：小松、杉本

〒271-8588 千葉県松戸市根本 387-5

☎：047-701-5217 FAX：047-701-5767

E-mail：mcsaihen@city.matsudo.chiba.jp