

(仮称) 日の出地区防災スポーツ施設等整備事業
公募型プロポーザル募集要項



令和 8 年 9 月 28 日

浦安市

目 次

第 1	募集要項の位置付け	1
第 2	事業の概要	2
1	事業名称	2
2	事業場所	2
3	事業の目的	2
4	事業方式	2
5	事業期間	2
6	事業用地	3
7	整備施設概要	3
8	業務内容	3
9	提案上限額	4
第 3	事業者募集及び選定に関する事項	5
1	事業者の募集及び選定の方法	5
2	事業者の募集及び選定のスケジュール	5
3	応募者の参加資格要件	5
4	応募手続等	10
第 4	提案書類の審査及び優先交渉権者の決定	14
1	（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業者選定委員会の設置	14
2	審査の方法	14
3	提案審査	14
4	優先交渉権者の決定	14
第 5	提案に関する条件	15
1	提案書類作成要領	15
2	提案上限額	16
3	留意事項	17
第 6	事業契約に関する事項	19
1	仮契約の締結	19
2	事業契約に係る議会の議決	19
3	契約を締結しない場合	19
4	契約締結に係る費用の負担	19
5	契約保証金	19
第 7	事業実施に関する事項	20
1	事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置	20
2	事業の継続が困難となった場合の措置	20
3	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等	20
4	事業の実施状況の監視（モニタリング）	21
5	支払手続	21

添付資料 リスク分担表..... 22

第 1 募集要項の位置付け

（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業公募型プロポーザル募集要項（以下「募集要項」という。）は、浦安市（以下「市」という。）が、「（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するため、審査手順等に係る指針を示すものである。

なお、本募集要項と併せて公表する次に掲げる資料については、本募集要項と一体の資料とし、これら全ての資料を含めて「募集要項等」として定義する。

- | | |
|--------------|--------------------------------|
| 1 要求水準書 | 市が事業者に要求する具体的なサービス水準を示すもの。 |
| 2 優先交渉権者選定基準 | 事業者から提出された提案書を評価する方法及び基準を示すもの。 |
| 3 様式集 | 提案書の作成に使用する様式を示すもの。 |
| 4 工事請負契約書（案） | 市と優先交渉権者とが締結する事業契約書の案を示すもの。 |

第2 事業の概要

1 事業名称

(仮称) 日の出地区防災スポーツ施設等整備事業

2 事業場所

千葉県浦安市日の出七丁目3番1, 2, 3, 4, 5及び6

3 事業の目的

本事業は、令和6年6月に大江戸温泉物語浦安万華郷が閉館し、原状復旧工事を経て独立行政法人都市再生機構へ返還された跡地に(仮称)日の出地区防災スポーツ施設(以下「本施設」という。)を整備するものである。

市は、当該跡地について、乱開発による周辺環境への悪影響を防ぎ、市内に不足する公共用地として有効活用する方策を検討してきた。「大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方(令和7年8月)では、市が当該用地を事業用定期借地として確保し、災害時は災害対策用地、平時はスポーツ施設関連用地として活用することとした。これを基に、市民アンケート調査やパブリックコメントを踏まえ、整備内容や事業手法等についてまとめた「(仮称)日の出地区防災スポーツ施設等整備基本計画」(以下「基本計画」という。)を令和8年3月に策定したところである。

本事業は、令和7年度策定の基本計画に基づき、屋内スポーツ施設及びスポーツコート等を整備することを目的としている。

4 事業方式

本事業は、設計、建設及び工事監理業務を一括で行う設計施工一括発注方式(DB方式)により実施する。

なお、本施設の運営及び維持管理に関しては、別途指定管理者制度による指定管理者を募集し、本施設の運営等を実施することを想定している。

5 事業期間

事業期間は、事業契約成立日の翌日から令和12年10月31日までとする。

表 2-1 事業スケジュール(案)

時 期	スケジュール
令和9年1月	仮契約の締結
令和9年3月	事業契約の本契約成立(市議会の議決)
令和9年4月 ～令和12年10月	設計・整備期間
令和10年9月	施設一部(スポーツコート等)の引渡し
令和10年10月	スポーツコート・駐車場・管理棟・更衣室・備品倉庫・屋外トイレ 供用開始
令和12年10月	施工完了、施設の引渡し、事業契約の完了
令和12年11月	屋内スポーツ施設・芝生広場 供用開始 全面供用開始

6 事業用地

本事業の事業用地は以下のとおりであり、現状では、周辺道路より約1m程度高い更地となっている。また、事業用地の地質・インフラ整備状況については、別紙1「柱状図・ライフライン」を参照のこと。

表 2-2 事業用地の敷地条件

項目	内容
所在地	千葉県浦安市日の出七丁目3番1, 2, 3, 4, 5及び6
敷地面積	32,236.97㎡
地域地区	用途地域：第二種住居地域（容積率200%、建蔽率60%） 高度地区：第二種高度地区 防火・準防火：建築基準法第22条区域
日影規制	対象は高さが10mを超える建築物 日影規制時間（4時間/2.5時間、測定面4m）
地区計画	日の出・明海及び高洲地区地区計画（沿道1街区）
景観計画	景観重点区域（新町地域）
その他の条件	事業用地は、事業用定期借地権により市が借用しているため、借地契約終了時には、事業用地上に存する施設や工作物を収去し、原状回復を行ったうえで更地の状態で返還する必要がある。 ※借地期間：令和7年11月1日から令和29年10月31日まで



図 2-1 事業用地位置図

7 整備施設概要

屋内スポーツ施設、スポーツコート、芝生広場、駐車場、管理棟、屋外トイレ、防火樹林帯、防災パーゴラ 等

8 業務内容

本事業における事業者の業務範囲は以下のとおりである。詳細は要求水準書を参照すること。

- (1) 設計業務
 - 事前調査業務
 - 設計業務
 - 各種申請等業務
- (2) 建設業務
 - 施工業務
 - 什器・備品調達業務
 - 許認可申請等の手続き
 - 開業準備業務
 - 近隣対応業務
- (3) 工事監理業務

9 提案上限額

本事業の提案上限額は金 3, 3 9 3, 8 0 9 千円（消費税及び地方消費税を加えた額）とする。

令和 9 年度の支払上限額は 2 7 7, 1 8 1 千円（消費税及び地方消費税を加えた額）を予定しており、令和10年度以降については協議のうえ決定する。

なお、賃金水準又は物価の高騰等により事業費が著しく変動した場合には、事業契約に基づきスライド条項の適用を請求することができる。スライド適用の契約金額の基準となる時点及び指標については、協議のうえ決定する。

第3 事業者募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定の方法

市は、本事業への参加を希望する事業者を公募し、透明性及び公平性の担保に配慮しながら事業者を選定する。

本事業の事業者の選定は、公募型プロポーザル方式により行う。

2 事業者の募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定は、次のスケジュールにより行う。

表 3-1 事業者選定スケジュール

時期		内容
令和8年	9月28日(月)	公告・募集要項等の公表
	9月28日(月) ～10月6日(火)	募集要項等に関する質問受付(第1回)
	10月16日(金)	募集要項等に関する質問回答(第1回)
	10月16日(金) ～11月2日(月)	参加資格審査に係る書類の受付
	11月9日(月)	参加資格審査結果の通知
	11月9日(月) ～11月11日(水)	対面的対話申込受付
	11月9日(月) ～11月17日(火)	募集要項等に関する質問受付(第2回)
	11月18日(水)	対面的対話の実施
	11月26日(木)	募集要項等に関する質問回答(第2回) 対面的対話結果公表
	12月1日(火) ～12月15日(火)	提案書類の受付
	12月25日(金)	プレゼンテーションの実施
令和9年	1月上旬	最優秀提案者(優先交渉権者)の公表
	1月中旬	事業仮契約締結
	3月下旬	事業契約議決(事業契約の本契約成立)

3 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

ア 応募者の構成

募集要項において、「応募者」とは本事業への参加を希望する複数の法人で構成されるグループ(以下「参加グループ」という。)を指す。

参加グループを構成するすべての企業を「構成員」とし、その中から代表企業を選定し、代表企業は、参加資格審査の申請および手続きを行う主体とする。

参加資格審査に係る書類の提出日から本事業にかかる契約締結日(本契約としての成立日をいう。以下同じ。)まで、構成員は参加資格要件を満たすものとする。

イ 工事監理の独立性の確保

工事監理の公平性及び客観性を確保するため、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面で関係のある者※1が兼ねてはならない。

※1 資本面において関係のある者とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、人事面において関係のある者とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

ウ 複数提案の禁止

構成員は、他の参加グループの構成員になることができない。

エ 特定建設共同企業体

特定建設共同企業体を結成する場合は、浦安市特定建設工事共同企業体取扱（試行）要領の規定を遵守すること。経常建設共同企業体を結成する場合は、浦安市経常建設共同企業体取扱要綱の規定を遵守すること。なお、特定建設共同企業体又は経常建設共同企業体により本事業に参加する場合は、様式4-1～様式4-3を参加資格審査申請書類を受付期日までに市に提出すること。

(2) 応募者の参加資格要件

ア 応募者の参加資格要件（共通）

構成員は、次の全てに該当する者とする。

- (ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- (イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。
- (ロ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する者に該当しない者であること。
- (エ) 公告日から契約締結日までの期間において、浦安市入札参加資格指名停止措置の規定による停止措置を受けていないこと。
- (オ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (カ) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (キ) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立て中または破産手続中の者ではないこと。
- (ク) 参加資格審査申請の日において、国税又は地方税を滞納していないこと。債務不履行により所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされていない者であること。
- (ケ) 浦安市暴力団排除条例（平成24年3月29日条例第2号）第7条に規定する暴力団員等又は暴力団密接関係者。
- (コ) 選定委員会の委員が属する企業（選定委員会の委員が属する企業と資本面若しくは人事面において関連のある企業を含む）ではないこと。
- (サ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員でないこと。
- (シ) 参加グループの構成員が、他の参加グループの構成員と資本面若しくは人事面において関連のない者であること。

- (ヌ) 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した次の者と資本面若しくは人事面において関連のない者であること。

- ・ 株式会社 エイト日本技術開発
- ・ 豊原総合法律事務所

イ 応募者の参加資格要件（業務別）

(ア) 設計企業（建築物）の参加資格要件

建築物の設計を担う者は、aからcの要件を満たすこと。ただし、複数の構成員が設計業務を担う場合は、全ての構成員がa及びbの要件を満たし、いずれかの構成員がcの要件を満たすものとする。

- a 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 令和 8・9 年度の浦安市測量・コンサルタント入札参加資格者名簿（以下「測量・コンサルタント適格者名簿」という。）に登載されている者であること。なお、契約締結時までに資格登録すれば可とする。
- c 平成 23 年 4 月 1 日以降に設計が完了した新築の体育館又はスポーツの練習場もしくは学校施設における体育館の設計業務（発注者が公共、民間を問わない。）の実績を元請けとして受託し、履行した実績を有していること。

(イ) 設計企業（スポーツコート及び芝生広場）の参加資格要件

スポーツコート及び芝生広場の設計を担う者は、a及びbの要件を満たすこと。ただし、複数の構成員がスポーツコート及び芝生広場の設計を担う場合は、全ての構成員がaの要件を満たし、いずれかの構成員がbの要件を満たすものとする。

- a 令和 8・9 年度の測量・コンサルタント適格者名簿に登載されている者であること。なお、契約締結時までに資格登録すれば可とする。
- b 設計責任者は、技術士（建設部門：都市及び地方計画又は総合技術管理部門：建設一都市及び地方計画）又は RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する者を配置できること。

(ウ) 建設企業（建築物）の参加資格要件

建築物の建設を担う者は、aからcの要件を満たすこと。ただし、複数の構成員が建築物の建設を担う場合は、全ての構成員がaの要件を満たし、いずれかの構成員がb及びcの要件を満たすものとする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- b 令和 8・9 年度の浦安市建設工事入札参加資格者名簿（以下「建設工事適格者名簿」という。）に建築一式工事の格付けが A 等級の者であって、経営事項審査の総合評定値が 1,000 点以上の者であること。なお、契約締結時までに資格登録すれば可とし、総合評定値は、一般社団法人建設業情報管理センターが公表している経営事項審査結果の総合評定値が 1,000 点以上の者であること。
- c 平成 23 年 4 月 1 日以降に建設が完了した新築の体育館又はスポーツの練習場もしくは学校施設における体育館の施工実績（発注者が公共、民間を問わない。）を単独又は共同事業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体としての

実績は、当該共同企業体への出資比率が、2社共同体の場合は30%以上、3社共同体の場合は20%の実績に限る。

(エ) 建設企業（スポーツコート及び芝生広場）の参加資格要件

スポーツコート及び芝生広場の整備を担う者は、aからdの要件を満たすこと。ただし、複数の構成員がスポーツコート及び芝生広場の整備を担う場合は、全ての構成員がaの要件を満たし、いずれかの構成員がbからdの要件を満たすものとする。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- b 令和8・9年度の建設工事適格者名簿に土木一式工事の格付けがA等級の者であって、経営事項審査の総合評定値が1,000点以上の者であること。なお、契約締結時までに資格登録すれば可とし、総合評定値は、一般社団法人建設業情報管理センターが公表している経営事項審査結果の総合評定値が1,000点以上の者であること。
- c 平成23年4月1日以降に整備（新設もしくは改修）が完了した人工芝のスポーツコート（種目は問わない）の施工実績（発注者が公共、民間を問わない。）を単独又は共同事業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体としての実績は、当該共同企業体への出資比率が、2社共同体の場合は10分の3以上、3社共同体の場合は10分の2以上の実績に限る。
- d 平成23年4月1日以降に整備（新設もしくは改修）が完了した公園（芝生広場や遊具等を有する都市公園又は屋外空間）の施工実績（発注者が公共、民間を問わない。）を単独又は共同事業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体としての実績は、当該共同企業体への出資比率が、2社共同体の場合は10分の3以上、3社共同体の場合は10分の2以上の実績に限る。

(オ) 工事監理企業（建築物）の参加資格要件

建築物の工事監理を担う者はaからcの要件を満たすこと。

- a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- b 令和8・9年度の測量・コンサルタント適格者名簿に登録されていること。なお、契約締結時までに資格登録すれば可とする。
- c 平成23年4月1日以降に設計が完了した新築の体育館又はスポーツの練習場もしくは学校施設における体育館の工事監理の実績（発注者が公共、民間を問わない。）を有していること。

(カ) 工事監理企業（スポーツコート及び芝生広場）の参加資格要件

スポーツコート及び芝生広場の工事監理を担う者はa及びbの要件を満たすこと。

- a 令和8・9年度の測量・コンサルタント適格者名簿に登録されていること。なお、契約締結時までに資格登録すれば可とする。
- b 工事監理責任者は、技術士（建設部門：都市及び地方計画又は総合技術管理部門：建設一都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する者を配置できること。

ウ 測量・コンサルタント適格者名簿及び建設工事適格者名簿を有さない者の参加

各適格者名簿に登録がない場合は、入札参加資格の申請予定日及び名簿登載予定日を様式3-2に記入し、提出すること。

建設工事適格者名簿が必要とされる事業者については、経営事項審査の総合評定値が1,000点以上であることを証明する資料として一般社団法人建設業情報管理センターが公表している経営規模等評価結果通知書（総合評定値通知書）（参加資格審査申請時において最新のもの）を提出すること。

エ 参加資格の確認

参加資格の確認基準日は、参加資格審査に係る書類の提出期限日とする。

ただし、参加資格確認後、参加グループの構成員が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該参加グループは参加資格を喪失することを前提としたうえで、次の取扱いとする。この場合において、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。

また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、事業契約書（案）に従うものとする。

(ア) 参加資格を有することの確認を受けた日から優先交渉権者の決定の前日までの間に参加資格を喪失した場合

a 代表企業が参加資格要件を喪失した場合

参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成員が代わり、かつ、構成員の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、参加資格を喪失した当初の代表企業を参加グループから除外しなければならない。

b 代表企業以外の構成員が参加資格要件を喪失した場合

参加資格を喪失した構成員が担当する予定であった業務を、別の構成員が代わる場合は、提案書類を提出することができる。参加資格を喪失した構成員が担当する予定であった業務を代わる構成員が参加グループの中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員の追加を認める。ただし、参加資格を喪失した構成員を参加グループから除外しなければならない。

(イ) 優先交渉権者決定日から事業契約の成立日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

a 代表企業が参加資格要件を喪失した場合

当該参加グループを失格とし、次順位参加グループを優先交渉権者とする。

b 代表企業以外の構成員が参加資格要件を喪失した場合

当該構成員が担当する予定であった業務を、別の構成員が代わる場合は、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱う。

また、参加資格を喪失した構成員が担当する予定であった業務を代わる構成員が、参加グループの中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員の追加を認め、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。ただし、参加資格を喪失した構成員を参加グループから除外しなければならない。

(3) 構成員の変更

参加表明書提出以降においては、代表企業の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情により代表企業以外の構成員の変更の必要が生じた場合は、市と協議を行い、市が妥当と判断したときは、参加資格の確認を受けた上で提案書類の提出期限までに構成員の変更及び追加を認める。

提案書類の提出以降、契約締結までの期間は、代表企業以外の構成員の変更については、当該変更後においても事業者の提案内容が担保されることを市が確認した場合において認める。

4 応募手続等

(1) 募集要項等の公表

令和8年9月28日（月）とし、市のホームページにおいて公表する。

(2) 募集要項等に関する第1回質問の受付

応募者からの募集要項等に関する質問・意見及び事業条件や要求水準の解釈・変更等に係る質問を次のとおり受付ける。

- ・受付期間：令和8年10月6日（火）
- ・提出方法：質問・意見の内容を簡潔にまとめ記入した様式1（Excelファイル）を添付し、電子メールにて送付すること。なお、件名は「（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業募集要項等に関する第1回質問」とすること。（送付先は「第3 4（11）事務局」に同じ。）
- ・留意事項：事業条件や要求水準の解釈・変更等に係る質問について、市が必要と考える場合には、市は質問提出者に対してヒアリング等を行うことがある。また、受付けた質問に関し、市は関係する事業条件や要求水準の解釈・変更等の検討を行い、本事業の目的を達することのできる範囲でこれを認める場合がある。事業条件や要求水準の変更を行う場合は、提出者の特殊な技術やノウハウ等に関連し、提出者の権利、競争上の地位等、その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、当該変更について募集要項等に関する第1回質問に対する回答と合わせて公表する。

事業条件や要求水準の変更等に係る質問への回答の公開・非公開の取扱いは表3-2による。なお、表3-2の取扱いの考え方は、「（8）募集要項等に関する第2回質問の受付」に際しても同様とする。

表 3-2 募集要項等に係る質問に対する回答の取扱い

内 容	公開	非公開
①【原則】募集要項、要求水準書等に記載されている条件の変更または追加に該当し、その提案を市が認めるもの。また、公表しないことにより、本事業の競争性における公平性を損ねると判断されるもの。	○	
② 募集要項、要求水準書等に記載されている条件に対し、市が解釈の範囲と判断し、その提案を認めるもの。（参考仕様として要求水準に示されているもの等）		○
③ 公表することにより質問提出者独自のアイデア、ノウハウ、技術等を侵害する恐れのあるもの。		○
④ 募集要項、要求水準書等に記載されている・されていないに関わらず、市が認めないもの。	○	

(3) 募集要項等に関する第1回質問に対する回答

応募者からの質問に対する回答は、市のホームページに令和8年10月16日（金）に公表する。

(4) 参加資格審査申請書類の受付

応募者は参加資格審査申請書類を次のとおり提出すること。

提出された参加資格審査申請書類の変更、差替え又は再提出は原則として認めない。

また、参加資格審査申請書類の作成及び提出に要する費用は全て応募者の負担とする。

なお、受付期限日までに参加資格確認申請書類の提出がない者及び参加資格がないと判断された者は、本事業に参加することができない。

表 3-3 参加資格審査申請書類の提出方法

受付期間	令和8年10月16日（金）～11月2日（月）17時 持参の場合の受付時間は、9時から17時（12時から13時は除く。）とする。
受付場所	「第3 4（11）事務局」に同じ
提出書類	参加資格審査申請書類及び添付資料 ・様式2 参加表明書 ・様式3-1 参加者構成一覧表 ・様式3-2 測量・コンサルタント適格者名簿及び建設工事適格者名簿申請・名簿登載予定日 ・様式3-3～3-7 関連事業実績調書 ・様式4-1～4-3 特定建設工事共同企業体入札参加資格審査申請書 ・印鑑証明書（募集要項の公表日以降に交付されたもの。） ・使用印鑑届（実印に代わる印鑑を申請等に使用する場合。様式は任意であるが、実印と使用印を並べて押印すること。） ・納税証明書（消費税及び地方消費税、法人税、法人市民税）の写し（直近1年分） ・法人登記簿謄本（募集要項の公表日以降に交付されたもの。） ・貸借対照表及び損益計算書の写し（直近3年分） ※書類名がわかるよう右端上部から順にインデックスを添付すること。 ※A4判・縦・左綴じとすること。
提出部数等	必要な添付書類を含めて正本1部・副本1部を作成・提出すること。提出に当たっては簡易ファイルに綴じて提出すること。
提出方法等	直接持参もしくは簡易書留（期限までに必着）の方法で提出すること。 ・封筒に「（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業 参加資格審査申請関係書類在中」と朱書きのこと。 ・持参の場合、事前に電話連絡を行い、提出日時を市と調整すること。 ・簡易書留の場合、市の担当者が受領しているか電話にて確認すること。

(5) 参加資格審査結果の通知

市は、参加資格審査申請書類をもとに応募者の参加資格の有無を確認し、その結果を令和8年11月9日（月）に代表企業に通知する。

(6) 応募の辞退

参加資格審査申請書類の提出以後、応募を辞退する場合は、様式5を提案書類の提出までに、「第3 4（11）事務局」に直接持参又は郵送（期限までに到着するものに限る。）により提出すること。なお、応募を辞退した場合において、今後、市の行う業務において不利益な取扱いはいされない。

また、参加資格があると通知された応募者（以下「事業提案者」という。）が、提案書類を期限までに提出しない場合は、辞退したものとみなす。

(7) 対面的対話

事業提案者のうち希望者について対面的対話を実施する。対面的対話の申込みは次のとおり受付ける。

- ・受付期間：令和８年11月９日（月）～11月11日（水）
- ・提出方法：必要事項及び対面的対話で確認したい内容を入力した様式６－１及び様式６－２（Excelファイル）を添付し、電子メールにて送付すること。なお、件名は「（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業対面的対話申込」とすること。（送付先は「第３４（11）事務局」に同じ。）
- ・実施日：令和８年11月18日（水）
- ・時 間：個別に連絡する。
- ・場 所：個別に連絡する。

(8) 募集要項等に関する第２回質問の受付

事業提案者からの募集要項等に関する質問・意見を次のとおり受け付ける。

- ・受付期間：令和８年11月９日（月）～11月17日（火）
- ・提出方法：質問・意見の内容を簡潔にまとめ記入した様式１（Excelファイル）を添付し、電子メールにて送付すること。なお、件名は「（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業募集要項等に関する第２回質問」とすること。（送付先は「第３４（11）事務局」に同じ。）

(9) 募集要項等に関する第２回質問に対する回答及び対面的対話結果の公表

事業提案者からの質問に対する回答及び対面的対話結果（議事録）は、事業提案者の特殊な技術やノウハウ等に関連し、事業提案者の権利、競争上の地位等、その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、質問受付後、市のホームページに令和８年11月26日（木）に公表する。

(10) 提案書類の受付

事業提案者は、次のとおり提案書類を提出すること。

表 ３－４ 提案書類の提出方法

受付期間	令和８年12月１日（火）～12月15日（火） 受付時間は、９時から17時（12時から13時は除く。）とする。
受付場所	「第３４（11）事務局」に同じ。
提出書類 ・ 提出部数	１．提案書類提出届 ・様式７－１ 提案書類提出届（１部） ・様式７－２ 提案書類確認書（１部）
	２．価格に関する提案書 ・様式８－１ 価格提案書（１部） ・様式８－２ 内訳書（１部） ・様式８－３ 浦安市内企業への発注予定金額（１部）
	３．提案内容に関する提出書類 ・様式９－１ 要求水準に関する確認書（１部） ・様式９－２ 要求水準チェックリスト（正本１部・副本12部） ・様式10～11 事業実施に関する提案書（正本１部・副本12部） ・様式12 図面集（正本１部・副本12部）
	４．電子データ ・提案内容に関する提出書類の電子データ（DVD-R） １枚
提出方法	直接持参により提出すること。 なお、提出に際しては、事前に電話連絡を行い、提出日時を市と調整するこ

	と。
留意事項	提案書類の原本について、図面集はA3判の簡易ファイル綴じとし、それ以外の提案書類については、A4判の簡易ファイル綴じとする。 提出する電子データは次のとおりとする。 ・提案書（Word形式）：PDF形式 ・提案書（Excel形式）：Excel形式（計算式は残すこと） ・図面集：PDF形式

(11) 事務局

部局名 浦安市 企画部 官民連携推進課
 住所 千葉県浦安市猫実1-1-1
 電話 047-712-6064
 メール kanminrenkei@city.urayasu.lg.jp

第4 提案書類の審査及び優先交渉権者の決定

1 （仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業者選定委員会の設置

市は、最優秀提案者（優先交渉権者）の選定を行うため、（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

委員は、次のとおりである。なお、選定委員会は非公開で開催する。

表 4-1 選定委員会委員（敬称略）

役職	氏名	所属等
委員長	森 武 夫	企画部長
委 員	熊川 英明	企画部次長
委 員	飯塚 信広	危機管理課長
委 員	坂井 美香	営繕課長
委 員	小泉 和久	市民スポーツ課長
委 員	斎藤 千尋	外部審査委員（明海大学 不動産学部 教授）

2 審査の方法

審査は「参加資格審査」と「提案審査」（「加点評価」「価格評価」から構成される。）の順にて実施する。詳細は優先交渉権者選定基準による。

3 提案審査

(1) 価格評価

提案書類を提出した事業提案者の価格提案書について、事務局が価格評価を行う。

価格提案書は、提案書類の受付時に事業提案者の立会いの元、開封を行う。

(2) プレゼンテーションの実施（加点評価）

提案書類を提出した事業提案者は、選定委員会に対し、自身の提案についてのプレゼンテーションを行う。選定委員会は、優先交渉権者選定基準に基づき、各事業提案者について加点評価を行い、順位を決定する。

プレゼンテーションは令和8年12月25日（金）を予定している。プレゼンテーションの詳細については提案書類の受付後に、事務局から各事業提案者に連絡する。

なお、プレゼンテーション20分と質疑応答25分の計45分を予定しており、プレゼンテーションの順番は提案書類の提出時にくじ引きにて決定する。

4 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。その結果は各事業提案者へ個別に通知するほか、結果の概要については令和9年1月上旬に市のホームページにおいて公表する。

第5 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は次のとおりである。事業提案者は、これらの条件を踏まえて、提案書類を作成すること。

1 提案書類作成要領

(1) 提案に係る必要書類

提案に係る必要書類の一覧については、次のとおり。

表5-1 提案に係る必要書類一覧

必要書類	サイズ・提出方法	部数
■提案書類提出届		
(様式7-1) 提案書類提出届 (様式7-2) 提案書類確認書	A4 ファイル (*に添付)	1
■価格提案に関する提出書類		
(様式8-1) 価格提案書 (様式8-2) 内訳書 (様式8-3) 浦安市内企業への発注予定金額	二重封筒	1
■提案内容に関する提出書類		
(様式9-1) 要求水準に関する確認書	A4 ファイル (*に添付)	1
(様式9-2) 要求水準チェックリスト (様式10・11) 事業実施に関する提案書	A4 ファイル	正1* 副12
(様式12) 図面集	A3 ファイル	正1 副12
提案内容に関する提出書類の電子データ	DVD-R	1

(2) 価格提案に関する提出書類

ア 価格提案書(様式8-1)、内訳書(様式8-2)及び浦安市内企業への発注予定金額(様式8-3)は、次の方法により封入すること。

- ・ 外封筒及び中封筒の二重封筒とすること。
- ・ 中封筒に全ての書類を入れ、封かんの上、封筒の表面に、事業名、代表企業の商号又は名称等を記載すること。
- ・ 外封筒には、入札書を封入した中封筒を入れ、封筒の表面に、事業名、代表企業の商号又は名称等を記載すること。

イ 価格提案書及び内訳書は、事業期間にわたる設計、建設及び工事監理業務に係る対価を単純に合計した金額(現在価値換算前の実額ベース)とし、事業契約に規定する物価変動等に応じた

改定は見込まないこと。

ウ 提案内容に関する提出書類との整合性を確保すること。

(3) 提案内容に関する提出書類

ア 事業実施に関する提案書（様式10・11）は、様式毎に様式集に示す所定のページ数とし、様式集の順番で1冊にまとめ、A4判（A3判書類についてはA4判に折込み）・縦・横書き・左綴じとして、各13部（正本1部、副本12部）提出すること。文字サイズは11ポイント以上（図表は含めない）とし、1ページに概ね1,600字程度とすること。

イ 提案書には、各ページの下中央に通し番号（1～）をふり、代表企業の商号又は名称を右下欄に記入する。

ウ 図面集（様式12）については、次のとおり作成し、A3判・横・横書き・左綴じとして、各13部（正本1部、副本12部）提出すること。図面集には、図番、図面名称及び代表企業の商号又は名称等を右下欄に記入する。また、図面についてはJISの建築製図通則に従って作成すること。以下に記載のない図面を追加する場合は、図面集の図面リストに図番や図面名称を追加すること。

表 5－2 図面リスト

図番	図面名称	縮尺	枚数
1	配置図	1/1000	1 枚
2	平時及び災害時の動線計画図	1/1000	2 枚以内
3	平面図	1/300 又は 1/400	1 枚
4	立面図	1/300 又は 1/400	1 枚
5	断面図	1/300 又は 1/400	1 枚

エ 優先交渉権者に選定された事業提案者は、市と協議の上、提案書の内容に基づくパース図を作成し提出すること。（パース図は提案書類としての提出は不要とする。）

オ 提案書のうち文章で記載するものについては、図表、絵、写真等を使用してよい。また、着色は自由とする。

カ 各様式の記載事項については、様式間の不整合がないよう留意すること。

(4) 提案内容に関する提出書類の電子データ

ア 市に提出する提案書の電子データは、PDF形式とし、価格提案書、提案内容に関する提出書類、図面集の順番でそれぞれ1つのPDFファイルにまとめて提出すること。ただし、電子データのサイズに応じてPDFファイルを複数に分割してもよい。

イ PDFに加えて、様式集（Excel版）についてはMicrosoft Excel（Windows版とし、バージョンは2010以後とする。）も提出すること。なお、市に提出する電子データには、印刷制限等のセキュリティ権限を設定しないこと。

2 提案上限額

本事業の提案上限額は金 3, 3 9 3, 8 0 9 千円（消費税及び地方消費税を加えた額）とする。

令和 9 年度の支払上限額は 2 7 7, 1 8 1 千円（消費税及び地方消費税を加えた額）を予定しており、令和10年度以降については協議のうえ決定する。

なお、賃金の水準又は物価の高騰等により事業費が著しく変動した場合には、事業契約に基づきスライド条項の適用を請求することができる。スライド適用の契約金額の基準となる時点及び指標については、協議のうえ決定する。

3 留意事項

(1) 募集要項等の承諾

事業提案者は、提案書類等の提出をもって、募集要項等及び追加資料の記載内容を承諾したものであるとする。

(2) 要求水準を満たさない提案

要求水準を満たさないことが明らかな提案については、失格とする。

(3) 地域貢献への配慮

ア 雇用については、市内の人材の雇用に配慮するとともに、関係法令等に基づく雇用基準等を遵守すること。

イ 下請人等を選定する際は、市内に本社又は本店（建設業許可事務ガイドラインについて（令和 7 年 2 月 1 日 国不建第 161 号）に規定する主たる営業所を含む。）を有する者（以下「地元企業」という。）を優先し活用するよう努めること。ただし、工事の性質等により地元企業に発注することが適当でない場合は、市内に営業所を有する業者を優先し活用するよう努めること。

ウ 本事業に係る資機材等の調達、納品、物品購入、飲食利用その他各種調達についても同様とし、市内産業の利用促進に努めること。

(4) 費用負担

提案書類の作成に関し必要な費用は、事業提案者の負担とする。

(5) 提出書類の取扱い・著作権

エ 著作権等

提出書類の著作権は、当該提出書類を提出した事業提案者に帰属する。ただし、市が公表、展示、その他本事業に関して必要と認める範囲において、市は、これを無償で使用するすることができる。

また、優先契約候補者にならなかった応募者の提出書類は、優先契約候補者の選定後、速やかに返却するものとする。

オ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った事業提案者が負う。

カ 提案内容の保護

市は、公共工事の品質確保の促進に関する施策を総合的に推進するための基本的な方針に則り、

契約に至らなかった事業提案者の提案内容について、事業提案者の了承を得ることなく提案の一部を採用しないこととする。

キ 資料の公開

市は、優先交渉権者の選定後、審査結果の公表の一環として、必要に応じて、事業提案者から提出された提出書類の一部を公開する場合がある。

なお、公開に際しては、提案した事業提案者のノウハウや手法を特定することができる内容等、公開されることにより著しく提案した事業提案者の権利が阻害されると認められる内容を除くものとし、詳細については市と各事業提案者との間で協議する。

(6) 市からの提示資料の取扱い

市が提示する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

(7) 複数提案の禁止

事業提案者は、1つの提案しか行うことができない。

(8) 提出書類の変更等の禁止

提出書類の変更、差し替え及び再提出は、市から指示する場合を除き認めない。

(9) 提出書類の取り扱い等

事業提案者からの提出書類に疑義等がある場合には、事業提案者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、事業提案者に対して個別質疑を行って確認する場合がある。

事業提案者への個別質疑に対する回答及びプレゼンテーションにおける質疑応答内容等は、提案書類における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして扱う。

(10) 選定委員会委員への接触禁止

「第4 1（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業者選定委員会の設置」で示す委員へ直接又は間接を問わず接触を行った場合、失格とする。

(11) 使用言語、単位、通貨単位及び時刻

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する。

第6 事業契約に関する事項

1 仮契約の締結

市は、優先交渉権者と事業契約の仮契約を締結する。

2 事業契約に係る議会の議決

市は、事業契約に関する議案を、令和9年第1回定例会に提案する予定である。事業契約仮契約は、浦安市議会の議決を経て本契約となる。

3 契約を締結しない場合

優先交渉権者決定日の翌日から市議会議決（本契約成立日）日までの間、優先交渉権者の代表企業、構成員が参加資格要件を欠くに至った場合、市は事業契約の締結（仮契約の締結及び本契約としての成立をいう。以下同じ。）しない場合がある。

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、代表企業以外の構成員が参加資格を欠くに至った場合で、市が参加資格の確認をし、契約締結後の事業に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と事業契約を締結する。

4 契約締結に係る費用の負担

契約締結に係る優先交渉権者側の弁護士費用及び印紙代等は、優先交渉権者の負担とする。

5 契約保証金

契約保証金については、設計、建設及び工事監理業務に係る対価の100分の10以上を納付すること。詳細については、事業契約書（案）を参照すること。

参加グループにより応募する場合は、必要に応じて事前に保証会社と調整を図ること。

第7 事業実施に関する事項

1 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と優先交渉権者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書（案）に規定する具体的措置に従う。

また、本事業に関する紛争については、千葉地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

ア 事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、その発生事由ごとに事業契約書（案）等に示す規定に従い対応することとする。

市は、債務不履行又はその懸念が生じた場合には、事業者に修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができるものとし、原則として一定の修復期間を与えて、事業遂行能力の修復を待つこととする。

なお、市は、修復勧告を行ったにもかかわらず修復が認められない場合又は事業遂行能力の修復が不可能であると判断される場合は、事業者との契約を解除することができる。

イ 市は、事業者が倒産又は財務状況の著しい悪化など、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と認められる等の場合は、催告を行うことなく事業契約を解除することができる。

ウ ア及びイの規定により市が事業契約を解除した場合は、事業者は市に生じた合理的損害を賠償すること。詳細については事業契約書（案）に示す。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

ア 市の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合は、事業者は事業契約を解除することができる。

イ アの規定により事業者が契約を解除した場合は、市は事業者が生じた合理的損害を賠償する。

(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

不可抗力その他市及び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は、市と事業者は、原則として事業継続の可否について協議を行った上、対応方法を決定する。詳細については事業契約書（案）に示す。

3 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等

(1) 法制上及び税制上の措置

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、市は事業者と協議する。

(2) 財政上及び金融上の支援

市は、本事業において地方債等及び施設整備に係る交付金等の特定財源が得られた場合は、これを市が事業者を支払う代金の一部に充当する。そのため、事業者は、市が行う交付金又は起債申請

等に係る手続等に対して必要な協力を行うこと。

(3) その他の支援

市は、事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合は、可能な範囲で必要な協力を行う。

また、法令の改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合は、市は、事業者と協議を行う。

4 事業の実施状況の監視（モニタリング）

(1) 市による実施状況の確認

市は、事業者が事業契約に基づいて本事業を適正かつ確実に実施していることを確認するために、事業者と本事業の各業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求する。

(2) 業務履行の検査等

市は、本施設の引渡し前に、本施設の状態が事業契約に定められた水準を満たしているか検査を行う。適合しない場合は事業者に修補や改善を求める。

(3) 事業期間中の事業者と市の関わり

市は、原則として事業者の代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

(4) 提案の未達成時に係る減額等の措置

浦安市内企業への発注金額が、提案時に提示する浦安市内企業への発注予定金額を下回った場合には、事業期間における浦安市内企業への発注金額の未達成分として、事業者は、次の算定式による金額を事業期間の終期から30日以内に市に支払うものとする。なお、事業者は、事業期間における浦安市内企業への発注金額に係る提案の達成状況について、各年度終了時に市に報告するものとし、この際、市が提出を求めた場合には、浦安市内企業への発注金額の内容を証明する書類（契約書の写し等）を提出しなければならない。ただし、提案未達成の発生が事業者の責によらないと市が認めた場合は、この限りでない。事業者の責か否かの判断に必要なデータの収集、検査等はすべて運営事業者の費用負担において行うものとする。

【浦安市内企業への発注金額未達成時における支払額の算定式】

市への支払金額＝（提案金額※¹－浦安市内企業への発注金額（実績値））×100％

※¹ 提案金額：事業者より提案された事業期間における浦安市内企業への発注予定金額（様式8－2）

5 支払手続

令和9年度から令和12年度までの各年度末並びに設計業務、建設業務、工事監理業務及び発注者が指定した部分の完了時を予定している。

なお、支払金額及び条件等については、事業者から提出される業務工程計画を踏まえ、市と事業者にて協議の上決定する。

添付資料 リスク分担表

負担者：○主分担、△従分担

リスクの種類	リスク内容	負担者	
		市	事業者
①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	○	—
②応募費用リスク	応募手続に係る費用の負担	—	○
③契約リスク	市の責めによる契約締結の遅延・中止（議会の議決による遅延・中止を除く。）	○	—
	事業者の責めによる契約締結の遅延・中止	—	○
	議会の議決が得られないことによる契約未締結・遅延	○	○
④政策変更リスク	市の政策方針及び事業計画の変更によるもの	○	—
⑤住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動及び訴訟等が生じた場合	○	—
	上記以外で、本事業に関する業務に関する住民の反対運動及び訴訟等が生じた場合	—	○
⑥法制度リスク	本事業に直接関係する法制度の新設及び変更に関するもの（税制度を含む。）	○	—
	上記以外の法令の新設、変更に関するもの（税制度を含む。）	—	○
⑦許認可リスク	法律の変更、県又は市の事由による許認可の取得遅延	○	—
	事業者の事由による許認可の取得遅延	—	○
⑧第三者賠償リスク	市の責による事故によるもの	○	—
	事業者の責による事故によるもの	—	○
⑨不可抗力リスク ※1	戦争、風水害、地震その他自然的又は人為的な現象のうち通常の予見可能な範囲を超えるもの	○	△
⑩環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出、漏洩、騒音、振動、光及び臭気に関するもの	△	△
⑪用地瑕疵リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報及び資料に記載の有る地質障害、地中障害物等	—	○
	上記以外の地質障害、地中障害物等	○	—
⑫防塵リスク	事業契約締結までの事業用地の防塵対策、除草作業等	○	—
	事業契約締結後の事業用地の防塵対策、除草作業等	—	○
⑬物価変動リスク	設計及び建設工事期間中の物価変動	○	△
⑭事業の中止、延期及び遅延リスク	市の事由による事業の中止、延期及び遅延	○	—
	事業者の事由による事業の中止、延期及び遅延	—	○
	上記以外によるもの。	○	○
⑮性能リスク	要求水準未達によるもの（施工不良を含む。）	—	○
⑯資金調達リスク	必要投資額の調達に関すること。（金利を含む。）	—	○
⑰測量及び調査リスク	事業者が実施した測量、調査等に不備があった場合	—	○
	事業者が実施した測量、調査の結果、当初想定されなかった重大な欠陥等が発見された場合	○ ※2	△ ※2

リスクの種類	リスク内容	負担者	
		市	事業者
⑱設計遅延及び設計費の増大リスク	市の事由により設計の完了遅延及び設計費の増大	○	—
	事業者の事由による設計の完了遅延及び設計費の増大	—	○
⑲設計変更リスク	市の事由による大幅な計画、設計変更等	○	—
	事業者の事由による大幅な計画、設計変更等	—	○
⑳建設費増大リスク	市の指示、提案条件の不備、変更、提示された資料等から予見できなかった不測の事態による工事費の増大	○	—
	事業者の事由による工事費の増大	—	○
㉑工事遅延リスク	市の指示、提案条件の不備、変更による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	—
	事業者の要因による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	—	○
㉒要求水準の未達リスク	事業者の行う業務の要求水準書等に定める水準に達しない場合	—	○
㉓施設等の損傷リスク	市の帰責事由による施設等の損傷	○	—
	事業者の帰責事由による施設等の損傷	—	○
	上記以外の帰責事由による施設等の損傷	○	—
㉔契約不適合リスク	契約不適合責任の担保期間内	—	○
	契約不適合責任の担保期間終了後	○	—
㉕支払遅延・不能リスク	市の帰責事由によるサービス対価の支払の遅延・不能によるもの	○	—

※1 不可抗力リスクは、一定の金額以下は事業者負担、それを超える金額は市負担とする予定である。詳細は事業契約書（案）を参照すること。

※2 事業者が実施した測量、調査の結果、又は工事施工中に、当初想定できなかった重大な欠陥等があることが判明し、これにより提案書類の提案内容に見直しが必要となる場合、当該見直しに起因する追加費用は市が負担することを原則とする。当該欠陥等について、事業者が合理的に要求される努力を尽くしても、当該欠陥等の発見時期以前（提案書類提出時を含む。）に、発見することが不可能又は著しく困難であったと客観的に認められる場合には、見直し内容について市と事業者の間で十分な協議を行った上で、市は当該欠陥等の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。

当該欠陥等の発見時期が、事業者が合理的に要求される努力を尽くしていれば発見されたとであろう時期よりも遅延した場合、又は、当該欠陥等についての事業者からの市に対する通知が事業者の責めにより遅延した場合も、見直しに要する追加費用のうち一部を市が負担するが、より詳細な負担方法については、事業契約書（案）において提示する。