

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 実施方針

令和6年7月4日

川 崎 市

目 次

第1	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容に関する事項	1
2	特定事業の選定方法等に関する事項	5
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1	民間事業者の選定に関する基本的事項	6
2	民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項	7
3	入札参加者の備えるべき参加資格の要件	10
4	提案書類の取扱い	15
5	特別目的会社との契約手続	15
第3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	17
1	責任分担の基本的な考え方	17
2	予想されるリスクと責任分担	17
3	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	17
4	契約保証金の納付等	17
5	市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	17
6	事業終了後の措置	18
第4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	19
1	基本的事項	19
第5	事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	21
第6	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	22
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	22
第7	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に関する事項	23
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	23
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	23
3	その他の支援に関する事項	23
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	24
1	議会の議決	24
2	情報公開及び情報提供	24
3	市からの提示資料の取り扱い	24
4	応募に伴う費用分担	24
5	本事業に関する市の担当部署	24

<別添書類>

別紙 1 リスク分担表

様式 1-1 説明会参加申込書

様式 1-2 現地見学会参加申込書

様式 2 実施方針等に関する質問書

様式 3 実施方針等に関する意見書

別添資料 1 事業対象地位置図

別添資料 2 現況図

■用語の定義

用語	定義
PFI	Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
PFI 法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）をいう。
特定事業の選定	PFI 法第 7 条に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することを指す。
民間事業者	PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業

(2) 事業に供される公共施設等

(ア) 名称 川崎市中央卸売市場北部市場

(イ) 種類 中央卸売市場

(3) 公共施設等の管理者の名称

川崎市長 福田紀彦

(4) 事業の目的

川崎市中央卸売市場北部市場（以下、「北部市場」という。）は、市域を中心とした食の安定供給に貢献してきたが、開場から42年が経過し、施設老朽化に対応するため、また、社会経済環境の変化に対応した機能強化を図るため、全体的な機能の更新が必要となっている。

令和5年度に策定した「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」（以下、「基本計画」という。）では、平成27年度に策定し、令和元年6月に卸売市場法の改正を受けて改訂した「川崎市卸売市場経営プラン」（以下、「経営プラン」という。）に基づき、卸売市場に必要な機能・規模、施設整備の考え方や事業対象地を有効活用するための土地活用の考え方など、機能更新の基本的な考え方を整理している。

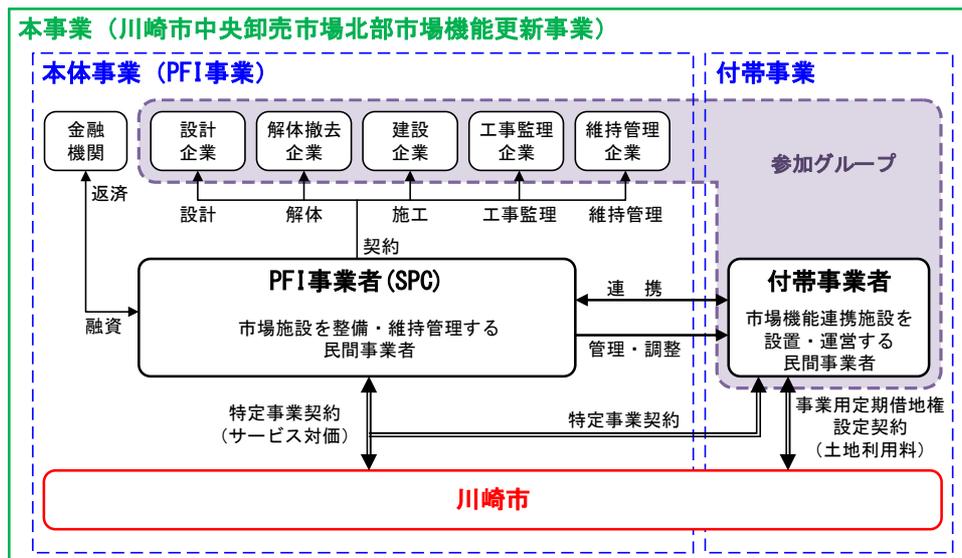
本事業は、基本計画に示す、事業対象地全体の有効活用、PPP/PFI手法等による民間事業者のノウハウ・創意工夫の活用など、北部市場が持ちうる資源や手段を最大限に活用し、機能更新を契機とした新規機能の導入による食品流通機能の強化・補完、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化、市民に親しまれる市場化の推進など、市の目指す食品流通拠点の実現を目指すものである。

(5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用するPFI方式を導入して北部市場の機能更新を行うものである。

市場施設の整備に当たっては、本事業を実施するために本体事業を実施する事業者（以下、「PFI事業者」という。）と付帯事業を実施する事業者（以下、「付帯事業者」という。）が、市と事業契約を締結し、施設の設計及び建設等を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における施設の維持管理業務等を遂行するPFI方式（BT0：Build Transfer Operate）により実施する。

なお、選定事業者のうち付帯事業者は、付帯事業において整備する市場機能連携施設の整備及び所有を目的として、市と事業用定期借地権設定契約を締結することとし、同契約に定められた土地貸付料を市に支払うものとする。



(6) 事業範囲

選定事業者が実施する本事業の範囲は次のとおりとする。

具体的な事項については、入札説明書、要求水準書、基本協定書案、仮事業契約書案、事業用定期借地権設定契約書案、落札者決定基準及び様式集等（以下、「入札説明書等」という。）において提示する。

ア 本体事業（市場施設の整備及び運営（維持管理））に関する業務

(ア) 統括管理業務

- a 統括マネジメント業務
- b セルフモニタリング業務
- c その他統括管理業務において必要な業務

(イ) 調査業務

- a 測量調査
- b 地質調査
- c 土壌汚染調査
- d 事業損失調査
- e アスベスト含有建材等の使用状況調査
- f 近隣生活環境への影響調査
- g その他調査業務において必要な業務

(ウ) 環境影響評価手続業務

- a 環境配慮計画書の作成
- b 環境影響評価に係る手続
- c 事後調査報告書の作成
- d その他環境影響評価業務において必要な業務

(エ) 設計業務

- a 基本設計及び実施設計

- b 各種申請等
 - c その他設計業務において必要な業務
 - (㉔) 工事監理業務
 - a 工事監理
 - b 各種申請等
 - c その他工事監理業務において必要な業務
 - (㉕) 解体・撤去業務
 - a 解体・撤去に係る事前調査
 - b 解体・撤去に係る設計
 - c 解体・撤去工事
 - d 各種申請等
 - e その他解体・撤去業務において必要な業務
 - (㉖) 建設業務
 - a 建設工事着手前業務
 - b 建設工事
 - c 仮移転支援
 - d 建設工事完成検査
 - e 各種申請等
 - f その他建設業務において必要な業務
 - (㉗) 施設供用準備業務
 - a 什器・備品等の調達、移転及び設置業務
 - b 施設引渡業務
 - c 場内事業者の移転支援に関する業務
 - d 開場準備業務
 - e その他施設供用準備業務において必要な業務
 - (㉘) 維持管理業務
 - a 市場施設等保守管理業務
 - b 外構等施設保守管理業務
 - c 清掃に関する業務
 - d 廃棄物関連業務
 - e 警備保安業務
 - f 修繕業務
 - g 植栽維持管理業務
 - h 駐車場・駐輪場管理業務
 - i その他維持管理業務において必要な業務
 - (㉙) 提案業務
- イ 付帯事業に関する業務**
- (㉚) 市場機能連携施設用地活用業務

(イ) その他付帯事業において必要な業務

(7) 選定事業者の収入及び負担

市は、本体事業における統括管理、調査、環境影響評価手続、設計、工事監理、解体・撤去、建設、施設供用準備に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を、毎年度1回、各年度末の出来高に応じて、選定事業者を支払う。

また、施設の維持管理に係る費用については、事業契約書に定める額を、事業期間にわたり選定事業者を支払う。

なお、提案業務及び付帯事業は、選定事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入は選定事業者の収入とする。

(8) 事業実施スケジュール（予定）

本事業のうち本体事業の事業期間は、事業契約締結の日から本事業で建設する全ての整備施設の最終引渡し後20年間とする。引渡し完了までの期間は概ね12年間を想定しているが、選定事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。また、付帯事業の事業期間は、事業用定期借地権設定契約締結の日から満了の日までの40年以上50年未満とする。

本事業において予定されている事業実施スケジュールは以下のとおりである。

(ア) 基本協定の締結

令和7年8月上旬

(イ) 仮事業契約の締結

令和7年10月中旬

(ウ) 事業契約の締結

令和7年12月

(エ) 事業期間

① 整備期間

令和7年12月の本事業契約締結日から12年間。

※上記のとおり概ね12年間で想定しているが、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順など選定事業者からの提案により整備期間が異なる場合がある。

② 維持管理期間

整備施設の最初の引渡しから整備施設の最終引渡し後20年が経過した日まで。

(9) 事業用定期借地権設定契約の締結

市場機能連携施設用地は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権を設定し、付帯事業者に貸し付ける。

付帯事業に係る借地期間は、市場機能連携施設用地引渡しから40年以上50年未満の間で選定事業者が提案する期間（ただし、民間施設の解体・撤去工事期間を含む。）とする。

なお、当該用地に整備する施設を本体事業の仮移転施設として使用する場合は、一時使用賃貸借に関する契約により市場機能連携施設用地を付帯事業者に貸し付ける。

(10) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施に当たり、選定事業者は関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定基準

市は、本事業のうち本体事業を PFI 事業として実施することで、従来方式と比較し、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI 法第 7 条に基づき本事業を特定事業に選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政支出額の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価
- (イ) 民間事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) PFI 事業として本事業を実施することの定性的評価
- (エ) 上記の結果を踏まえた総合的評価

(4) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページにより公表する。事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないとした場合も、同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業では、設計、建設、工事監理、維持管理の各業務並びに付帯事業において、民間事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、民間事業者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。従って、民間事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、施設の設計内容及び整備に関する能力、維持管理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こととする。

(2) 選定の方法

本事業における民間事業者の募集及び選定については、競争性及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

なお、本事業に係る入札は、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）第1条に規定する協定その他の国際約束の適用を受ける予定である。

(3) 審査に関する事項

審査は、資格審査及び提案審査の二段階で実施する。なお、提案書類の提出方法等については、入札公告時に明らかにする。

ア 資格審査

入札参加者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

イ 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

(4) 民間事業者選定評価委員会の審査

市は川崎市中心卸売市場業務条例（昭和47年3月28日条例第1号）に基づき設置された、川崎市中心卸売市場開設運営協議会北部市場機能更新事業者選定部会（以下、「選定評価委員会」という。）で提案審査を実施する。選定評価委員会は、本事業の公募に参加する者から提出された提案書類を、入札公告時に併せて公表する評価基準に基づいて評価、得点化し、提案された価格により換算した価格評価点と合算し、原則として最も合計点が高い参加者を最優秀提案者として決定し、その結果を市に報告する。

選定評価委員会は、以下の6名により構成される。

【選定評価委員会 委員】

（敬称略）

	種別	所属／役職	氏名
1	学識経験者	拓殖大学 商学部 教授	池田 真志
2		公益財団法人流通経済研究所 主席研究員	折笠 俊輔
3		青山学院大学大学院 会計プロフェッション研	山口 直也

		究科 教授	
4		芝浦工業大学 建築学部 教授	村上 公哉
5		志村公認会計士事務所 公認会計士	志村 恵美子
6		道しるべ法律事務所 弁護士	青木 芙美子

参加者が、最優秀提案者決定までに各委員に対し、民間事業者の選定に関して自己の有利になる目的のために接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(5) 入札の中止等

競争入札妨害若しくは談合行為の疑い又は不正若しくは不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき又は競争性を確保し得ないと認められるときは、執行延期、再公告、審査の取りやめ等の対処を図る場合がある。

(6) 落札者を選定しない場合

民間事業者の募集、評価及び選定の過程において、入札参加者がいない又はいずれの入札参加者提案も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 募集及び選定スケジュール（予定）

民間事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

日程	内容
令和6年7月4日	実施方針等の公表
令和6年7月12日	実施方針等に関する説明会・見学会の開催
令和6年7月16日～26日	実施方針等に関する質問・意見の受付
令和6年8月16日	実施方針等に関する質問・意見への回答
令和6年8月下旬	特定事業の選定及び公表
令和6年9月上旬	入札公告、入札説明書等の公表
令和6年9月中旬	入札説明書等に関する説明会の開催
令和6年10月上旬	入札説明書等に関する質問の受付締切
令和6年10月下旬	入札説明書等に関する質問・回答の公表
令和6年11月中旬	参加表明書、資格審査書類の受付締切
令和6年12月中旬	資格審査結果の通知
令和7年1月中旬	入札説明書等に関する個別対話の実施
令和7年3月下旬	提案に係る書類の受付締切
令和7年5月下旬	落札者の決定及び公表
令和7年8月上旬	基本協定の締結

令和7年10月中旬	仮事業契約の締結
令和7年12月	事業契約の締結（市議会の議決）

(2) 実施方針及び要求水準書（案）の公表

本事業の実施方針及び要求水準書（案）を市ホームページで公表する。

(3) 実施方針等に関する説明会及び見学会について

実施方針等に関する説明会及び見学会の実施については、次のとおりとする。

ア 実施方針等に関する説明会及び見学会

(ア) 説明会

市は、本事業への参加を予定している者に対し、以下のとおり説明会を開催する。

- a 開催日時： 令和6年7月12日（金）午後1時30分から
- b 実施場所： 川崎市中央卸売市場北部市場 2階大会議室
会議室において説明
- c 受付方法： 様式1-1「説明会参加申込書」に必要事項を記載の上、「第8 5 本事業に関する市の担当部署」に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。
電子メールの件名には、【参加企業名等】〔説明会参加申込書〕と記載すること。なお、参加申込書の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。

(イ) 現地見学会

市は、本事業への参加を予定している者に対し、以下のとおり見学会を開催する。

- a 開催日時： 令和6年7月12日（金）午後3時から
- b 実施場所： 川崎市中央卸売市場北部市場 2階大会議室
会議室に集合後、現地見学会を実施
- c 受付方法： 様式1-2「現地見学会参加申込書」に必要事項を記載の上、「第8 5 本事業に関する市の担当部署」に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。
電子メールの件名には、【参加企業名等】〔見学会参加申込書〕と記載すること。なお、参加申込書の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。

(ウ) 申込期限

令和6年7月10日（水）午後3時まで

(エ) 申込先

「第8 5 本事業に関する市の担当部署」に記載の問合せ先

(オ) その他

参加に当たっては、市ホームページから実施方針等をダウンロードして持参すること。

(4) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

市は、実施方針等に関する質問及び意見を、以下のとおり受け付ける。

- a 受付期間： 令和6年7月16日（火）から7月26日（金）午後5時まで
- b 受付方法： 様式2「実施方針等に関する質問書」及び様式3「実施方針等に関する意見書」に必要事項を記載の上、「第8 5 本事業に関する市の担当部署」に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。
提出データは、テキスト情報が読み込み可能なファイル形式とし、一つのファイルに格納すること。
電子メールの件名には、【質問企業名等】〔実施方針等質問及び意見〕と記載すること。

(5) 実施方針等に関する質問及び意見への回答

市は、実施方針等に関する質問及び意見への回答を、令和6年8月16日（金）に市ホームページにおいて公表する。

なお、市は、提出のあった質問及び意見のうち、内容の確認が必要と判断した場合は、提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

(6) 特定事業の選定及び公表

市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業がPFI事業として実施すべき事業か否かの評価を行う。PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を市のホームページ等への掲載により速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

(7) 入札公告（入札説明書等の公表）

市は、特定事業の選定を踏まえ、令和6年9月上旬に入札公告を行い、入札説明書等を、市ホームページで公表する。

(8) 入札説明書等に関する説明会の開催（予定）

市は、入札説明書等に関する説明会を開催する。なお、説明会は令和6年9月中旬を予定しており、詳細は入札説明書等の公表時に示す。

(9) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に記載した内容に対する質疑回答を行う。なお、質問の提出方法、提出期間等は入札公告時に示す。

(10) 資格審査の受付

参加希望者は、参加表明書及び資格確認に必要な書類を提出すること。資格確認の結果は、参加資格の確認を受けた参加希望者に通知する。なお、参加表明書等の提出方法、提出期間等は入札公告時に示す。

(11) 入札参加資格審査通過者との個別対話の実施（予定）

本市及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨や

要求水準書等の意図を理解することを目的として、本市と入札参加者との個別対話を実施する。対話内容は原則、非公表とするが、全入札参加者で共有することが望ましいと判断される対話内容については、対話参加者の承諾を得た上で公表する。なお、個別対話の日程等は入札公告時に提示する。

(12) 提案に係る書類の受付

本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を、令和7年3月下旬まで受け付ける。

提案に必要な書類は、入札説明書等において示す。

(13) 落札者の決定及び公表

令和7年5月下旬に落札者を決定し、市ホームページで公表する。

なお、市は、民間事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない等の理由により、本事業をPFI事業等として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(14) 基本協定の締結、仮事業契約の締結

市は、落札者と令和7年8月上旬に基本協定を締結し、令和7年10月中旬までに仮事業契約を締結する。

3 入札参加者の備えるべき参加資格の要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

(ア) 入札に参加する者は、本事業の設計業務に当たる者、解体・撤去業務に当たる者、建設業務に当たる者、工事監理業務に当たる者、維持管理業務に当たる者、その他業務に当たる者及び付帯事業者の複数の企業で構成されるグループ（以下、「参加グループ」という。）とすること。

(イ) 参加グループは、特別目的会社（以下、「SPC」という。）に出資する企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下、「構成員」という。）、SPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下、「協力企業」という。）及び付帯事業者で構成すること。なお、参加グループは、少なくとも構成員と付帯事業者で構成すること。

(ウ) 構成員及び協力企業は、SPCから請け負った業務の一部について、第三者に委託し、又は下請人を使用することができるが、その際は、事前に市の承諾を得ることとし、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知すること。

イ 構成員、協力企業及び代表企業の選定

参加グループを構成する企業は、資格審査の申請時に構成員、協力企業又は付帯事業者のいずれの立場であるかを明らかにすること。この場合において、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が資格審査の申請及び入札手続を行うこと。

ウ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、解体・撤去業務又は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 資本面若しくは人事面で関係のある者とは

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。

エ 複数提案の禁止

参加グループの構成員、協力企業及び付帯事業者と資本面若しくは人事面において関係のある者は、他の参加グループの構成員、協力企業及び付帯事業者になることができない。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

構成員、協力企業及び付帯事業者は、次の全てに該当する者とする。

- (ア) 本事業（付帯事業者にあつては付帯事業）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（付帯事業者にあつては付帯事業）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。

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

設計、解体・撤去、建設、工事監理及び維持管理の各業務に当たる者は、上記アの要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

(ア) 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、aからcの要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業はa及びbの要件を満たし、cの要件を満たすものを1者以上入れること。

- a 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。
- b 市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿に業種「建築設計」として登録され、かつ、建築設計の業種登録がされていること。
- c 平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかの整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る。）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(イ) 解体・撤去業務に当たる者

解体・撤去業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、aからcの要件を満たすこと。

ただし、解体・撤去業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業はa及びbの要件

を満たし、cの要件を満たす者を1者以上入れること。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- b 市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿において、業種「解体」種目「解体」として登録されていること。
- c 平成21年4月1日以降に、延床面積5,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかの解体・撤去に係る工事の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が100分の20以上のものに限る。

(り) 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は構成員とし、aからdの要件を満たすこと。ただし、建設業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業はa及びbの要件を満たし、aからdの要件を満たす者を1者以上入れること。なお、aからdの要件を満たす構成員を1者含むことで、他の者は協力企業とすることも可能とする。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- b 市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿において、業種「建築」種目「一般建築」として登録されていること。
- c 令和5・6年度川崎市競争入札参加資格申請時における経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の「建築一式」の総合評定値が1,100点以上の者であること。
- d 平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかの整備に係る新築又は改築工事（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る。）の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が100分の20以上のものに限る。

(e) 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、aからcの要件を満たすこと。ただし、工事監理業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業はa及びbの要件を満たし、cの要件を満たすものを1者以上入れること。

- a 建築士法第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。
- b 市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿に業種「建築設計」として登録されていること。
- c 平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかの整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る。）の工事監理業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(o) 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、aからcの要件を満たすこと。ただし、維持管理業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業はa及びbの要件を満たし、cの要件を満たすものを1者以上入れること。

- a 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b 市の令和5・6年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。

c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 3,000 m²以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかに係る 2 年以上の維持管理実績を有すること。

(カ) その他業務に当たる者

その他業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、市の令和 5・6 年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。

(キ) 付帯事業者

付帯事業者は、募集の趣旨に沿った事業構想を有し、その実現にふさわしい企画力、資力、経験及び社会的信用などを有する事業者であり、市場機能連携施設用地に係る提案内容と同等の事業に係る実績を有していること。複数の者で業務を分担する場合、すべての者が業務の分担に応じて当該要件を満たしていること。

ウ 市の入札参加資格を有さない者の参加

市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿に登録されていない者で、新たに登録を希望する者は、入札参加資格審査資料の提出期限までに登録認定を受けていること。登録を認められなかった場合は、入札の参加資格を欠くものとする。

エ 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者となることはできない。

(ア) 地方自治法施行（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者に該当する者。

(イ) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する事実があった後 3 年を経過しない者（当該事実と同一の事由により川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱に基づく指名停止（以下、「指名停止」という。）を受けている者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者。

(ウ) 入札の公告日から契約締結日までの期間において、川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱（昭和 63 年 9 月川崎市要綱）による指名停止等の措置を受けている者。ただし、指名停止期間が 1 か月以内のものである場合は、この限りではない。

(エ) 直近事業年度の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。

(オ) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。

(カ) 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がなされている者（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かか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きの申立てを含む。）。

(キ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく再生手続開始の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）。

(ク) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立てがなされてい

る者（同法附則第3条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法による廃止前の破産法（大正11年律第71号）第132条又は第133条による破産の申立てを含む。）。

- (ケ) 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。
- (ク) 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る者。
- (ク) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団である者。
- (シ) 役員のうち次のいずれかに該当する者がいる法人。
 - a 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
 - b 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - c 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
 - d 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - e 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が a から d までのいずれかに該当する者
- (ス) 暴力団員等が出資、融資、取引その他の関係を通じて、その事業活動に支配的影響力がある法人。
- (セ) 選定評価委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連のある者。
- (ソ) PFI 法第9条に示す欠格事由に該当する者。
- (タ) 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関係※2又は人的関係※3にある者。

※2 資本関係とは

親会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による。）と子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による。）の関係にある場合をいう。

※3 人的関係とは

- ・一方の会社の代表権を持つ役員が他方の会社の代表権を持つ役員を現に兼ねている場合をいう。
- ・一方の会社の役員が他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合をいう。
- ・令和5・6年度川崎市入札参加資格者名簿において、一方の会社の契約締結権者が、他方の会社の契約締結権者を現に兼ねている場合をいう。

(f) 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又は人事面において関連のある者。

- ・株式会社地域計画建築研究所
- ・株式会社地域経済研究所
- ・弁護士法人御堂筋法律事務所
- ・株式会社技研エンジニアネットワーク

オ 入札参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。

ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しない場合がある。

カ 入札参加者の変更

参加表明書の提出後は、入札参加者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする。

ただし、やむを得ない事情により入札参加者の構成を変更又は追加する必要がある場合、市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

4 提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施に当たって、公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

なお、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(2) 特許権等

提案のなかで特許権、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ている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。これによって市が損失又は損害を被った場合には、入札参加者は市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

5 特別目的会社との契約手続

(1) 契約手続

本市は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。基本協定に従い、落札者は仮事業契約締結までに本事業を実施する SPC を設立し、本市は、SPC 及び付帯事業者（以下、「SPC 等」という。）と事業契約、付帯事業者と事業用定期借地権設定契約等を締結する。この場

合において、当該 SPC 等を選定事業者とする。

(2) SPC の設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、仮事業契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として SPC を市内に設立すること。

なお、参加グループの構成員は、SPC に対して必ず出資するものとし、構成員による SPC への出資比率が 50%を超えるものとする。代表企業の SPC への出資比率は出資者の中で最大とすること。

また、全ての出資者は、本体事業の事業期間が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 責任分担の基本的な考え方

市と選定事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

市と選定事業者において予想されるリスク及び責任分担の考え方は、別紙-1に示す「リスク分担表」のとおりであるが、選定事業者からの意見を踏まえた上で、入札説明書等において改めて示す。

3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市及び選定事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、市と選定事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法については事業契約書（案）を前提とし、詳細については入札説明書等公表時に示す。

なお、市及び選定事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

4 契約保証金の納付等

事業契約の締結にあたり、設計・建設工事の履行を確保するために、履行保証保険等による施設整備期間中の履行保証を行うことを想定している。なお、詳細については入札説明書等において示す。

5 市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準及び選定事業者の提案に基づいて事業契約において定められたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、市でモニタリングを行う。

(2) モニタリングの時期

市が行うモニタリングは、本体事業の設計時、工事施工時、工事完成時、維持管理期間の各段階、及び付帯事業実施期間において実施する。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札説明書等において示す。

(3) モニタリングの費用負担

モニタリングに係る費用は、市に生じるものは市の負担とし、選定事業者の書類作成等に係る費用は選定事業者の負担とする。

(4) モニタリングの結果に対する対応

市によるモニタリングの結果、選定事業者が実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は、選定事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成の度合いに応じてサービス購入料の減額等を行う。選定事業者は、市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札説明書等において示す。

6 事業終了後の措置

選定事業者は、本体事業の事業期間の終了時に本施設を市の定める要求水準を満たす状態で、市に引き継ぐものとする。

なお、付帯事業者は、事業用定期借地権設定契約が借地権の存続期間の満了、又はその他の事由により終了する日までに、原則として市場機能連携施設用地に存する建物等を自らの責任と費用で収去し、原状に復した上、更地として市に返還する。なお、当該借地権の期間が満了する3年前までに市と付帯事業者は返還方法について協議を行う。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については、以下のとおりである。

当該事項の詳細な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

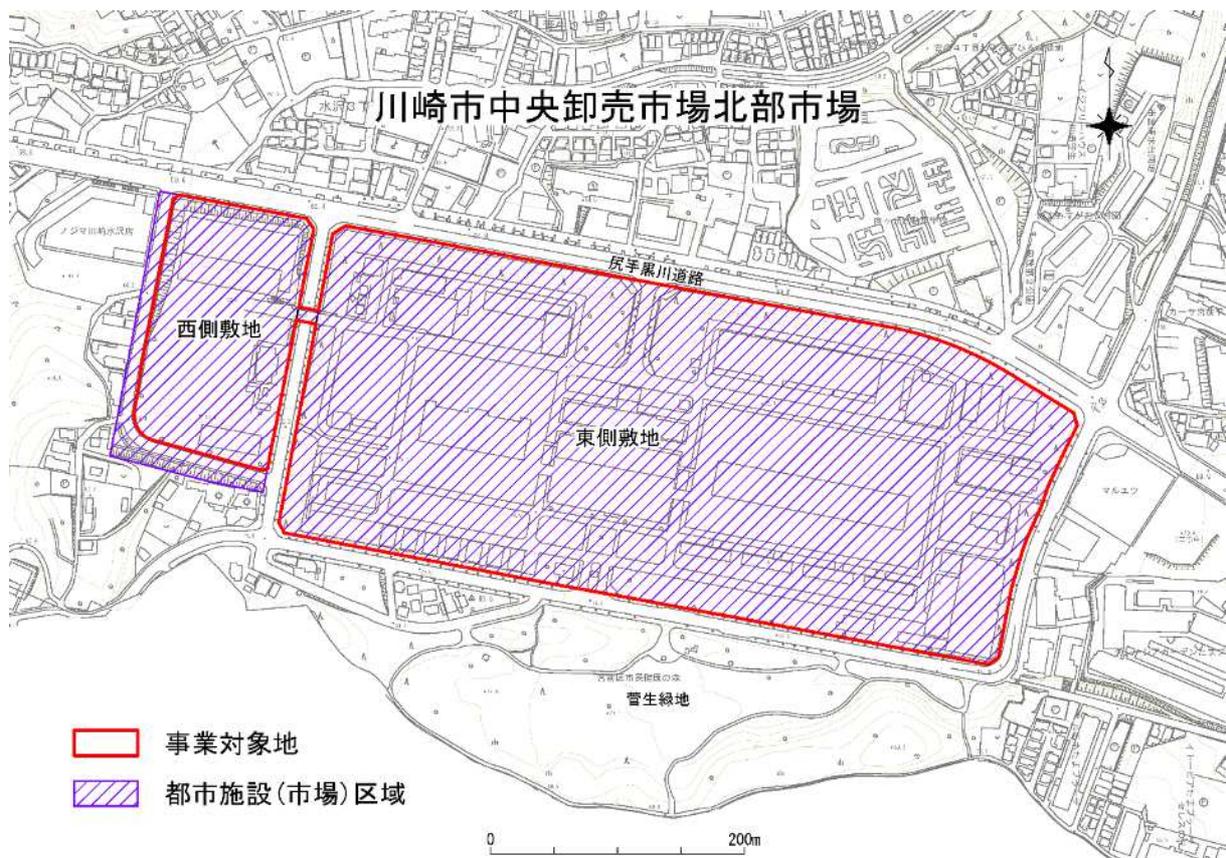
1 基本的事項

事業対象地は、現在、川崎市中央卸売市場北部市場として利用している一団の土地。東側敷地と西側敷地に分かれ、両敷地を連絡する連絡橋を設けている。事業対象地は川崎市都市計画において都市施設（市場）の区域指定が行われている。

所在地	川崎市宮前区水沢1丁目1番1号
敷地面積	約 168,590 m ² (うち整備対象 東側敷地：約 145,000 m ² 、西側敷地：約 22,420 m ²) ※

※整備対象面積は概数であり、入札公告時に測量調査結果に基づく数値を公表する。

図 事業対象地



事業対象用地における法規制の状況は以下のとおり。

項目	内容	備考
用途地域	近隣商業地域	準工業地域に変更予定
容積率／建蔽率	200％／80％	
防火・準防火地域	準防火地域	
高度地区	第3種高度地区（最高高さ：20m、北側制限：10m＋1.25／1）	本事業の実施に合わせて緩和を検討
日影規制	測定面高：4m、規制時間：5h／3h	
その他の地域地区	なし	
地区計画	なし	本事業の実施に合わせて指定予定
都市施設	市場	
景観計画区域	丘陵部ゾーン	
宅地造成工事規制区域	該当	
土砂災害(特別)警戒区域	一部に指定あり	
埋蔵文化財包蔵地	一部に指定あり	

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業契約又は基本協定の解釈について疑義が生じた場合、市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、事業契約に定める具体的措置に従うものとする。

また、事業契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 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 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合、事業契約に定める事由ごとに、市又は選定事業者の責任に応じた適切な措置を講じるものとする。

(1) 選定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

(ア) 選定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、選定事業者に対して、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。選定事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。

(イ) 選定事業者が倒産し又は選定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、事業契約を解除することができる。

(ウ) 前2号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、市は選定事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(2) 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

(ア) 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、選定事業者は、事業契約を解除することができる。

(イ) 前号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、選定事業者は市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(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

(ア) 不可抗力その他市又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び選定事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

(イ) 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨を通知することにより、市又は選定事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

(ウ) 前号の規定により市又は選定事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。

(エ) 不可抗力の定義については、入札説明書等公表時に示す。

第7 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に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

選定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、それによるものとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

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

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、令和6年3月開催の市議会定例会において債務負担行為の設定に関する議決を得ている。また、事業契約の締結に関する議案を令和7年12月に開催される市議会定例会に提出する予定である。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページ等を通じて適宜行う。

3 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

4 応募に伴う費用分担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

5 本事業に関する市の担当部署

本実施方針に関する問合せ先は、以下のとおりとする。

川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場（北部市場調整）

住所：〒216-8522 川崎市宮前区水沢1-1-1

電話：044-975-2225

FAX：044-975-2242

E-mail：28hokan@city.kawasaki.jp

リスク分担表

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	選定事業者	
共通	提供した情報 リスク	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約 リスク	市の帰責事由により事業契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの	○		
		選定事業者の帰責事由により事業契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		○	
	応募 リスク	応募費用に関するもの		○	
	事業の中止・延期 ・遅延 リスク	市の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等	○		
		上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○	
	制度関連 リスク	法制度変更 リスク	本事業に直接関係する法制度の変更	○	
			上記の法制度以外の法制度の変更		○
		税制変更 リスク	本事業に直接関係する税制度の変更	○	
			上記の税制度以外の税制度の変更		○
	許認可 リスク (注1)	市が取得すべき許認可の遅延	○		
		選定事業者の申請手続の不備等による許認可等の遅延によるもの		○	
	政策変更 リスク	市の政策変更（事業開始遅延、事業中断、事業契約解除等）による事業内容の変更	○		
	社会 リスク	住民対応 リスク	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等	○	
			本事業に関する上記以外の設計、建設工事又は維持管理運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等		○
		環境問題 リスク	事業期間中の事業者独自の調査、あるいは建設工事や維持管理運営等の業務において発生した環境問題		○
第三者賠償 リスク		事業期間中の事業者独自の調査、あるいは建設工事等に際しての騒音や振動・地盤沈下等、又は事業者による管理者としての注意義務懈怠による事故等の発生によるもの		○	
債務不履行 リスク	選定事業者の帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等（事業の破綻・悪化・放棄、サービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等）		○		
	市のサービス購入料の支払遅延・不能等	○			
要求水準未達 リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		○		
要求水準変更 リスク	市の指示による要求水準等の変更によるもの	○			

	不可抗力 リスク	戦争、暴動、自然災害等による、本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等	注2	注2
	金利 リスク	建中金利の変動に関するもの		○
	物価変動 リスク	施設の整備に係る費用の物価変動	注3	注3
		施設の維持管理運営業務に係る費用の物価変動	注3	注3
資金調達 リスク	本事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	選定事業者
設計・建設段階	測量・地質調査 リスク	市が実施した測量・地質調査等の誤りによるもの	○	
		上記以外の測量・地質調査等の誤りによるもの		○
	用地 リスク	資材置場等建設工事に必要な土地の確保		○
		市が事前に把握し、公表した地中障害物等の処理等		○
		事前に予見できない地中障害物等の処理等	注4	注4
	設計 リスク	設計の不備、誤り等によるもの		○
	設計変更 リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による設計変更（軽微なものを除く）	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による設計変更		○
	工事費変更 リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による工事費の変更	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事費の変更		○
	工事完了遅延 リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による工事完了の遅延	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事完了の遅延		○
工事監理 リスク	工事監理の不備により、工事内容・工期等に不具合が発生		○	
施設瑕疵担保 リスク	施設の隠れた瑕疵の補修又は損害賠償		○	
施設損傷 リスク	施設の引渡前に施設、材料等に生じた損傷		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	選定事業者
維持管理運営 段階	施設損傷 リスク	不可抗力に起因する損傷等	注2	注2
		選定事業者が管理者としての注意義務を怠ったことによる損傷等		○
		上記以外の要因による損傷等	○	

遅延 リスク	市の事由による維持管理開始の遅延に関するもの	○	
	選定事業者の帰責事由による維持管理開始の遅延に関するもの		○
	上記以外の事由による維持管理開始の遅延に関するもの	○	
情報流出 リスク	市の事由による個人情報の流出	○	
	選定事業者の帰責事由による個人情報の流出		○
	上記以外の事由による個人情報の流出	○	
維持管理費の増大 リスク	市の事由による維持管理費の増大	○	
	選定事業者の帰責事由による維持管理費の増大		○
	上記以外の事由による維持管理費の増大	○	
債務不履行 リスク	サービス水準の未達、その他事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		○
	支払債務の不履行その他市の債務不履行による事業契約の解除による損害	○	
支払遅延・不能 リスク	市の事由による支払遅延・不能によるもの	○	
施設明渡 リスク	施設明け渡しに伴う諸費用の発生、SPCの清算手続きに伴う損益等		○
	事業期間終了時における要求水準の保持		○

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	選定事業者
付帯事業	計画変更 リスク	市の指示による事業内容・用途変更に関するもの	○	
	施策変更 リスク	市の施策変更によるもの	○	
	契約締結 リスク	市の責めにより事業契約又は借地権設定契約が締結できない場合	○	
		選定事業者の責めにより事業契約又は借地権設定契約が締結できない場合		○
		上記以外により事業契約又は借地権設定契約が締結できない場合	○	
	測量・調査 リスク	選定事業者が実施した測量・調査に不備があり、付帯事業を開始できない場合		○
		上記以外の事由により付帯事業を開始できない場合	○	
	用地 リスク	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
市が事前に公表した資料からは予見ができない土地における瑕疵（土壌汚染、埋蔵文化財、地中障害物等）		○		

注1：市議会の議決が得られないことにより契約締結を遅延・中止した場合、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。

注2：不可抗力リスクによる事業の延期・中止等が生じた場合、当該事業に係る各費用の割合負担は市と事業者で協議の上決定する。

注3：事業契約書で定める一定の範囲を超えて物価変動があった場合は、事業契約書に定める方法に基づきサービス対価の変更を行う。

注4：選定事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して選定事業者に発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、選定事業者による事前調査の不備、誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合は、選定事業者が負担するものとする。