

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 募集要項案(令和8年8月7日公表)に対する質問及びその回答

No.	資料名	該当箇所		タイトル	質問	回答
		頁	項目			
1	募集要項	2	2-(5)-ア事業対象地」及び2-(5)-イ「敷地条件」	関連資料について	既存の測量図、境界点座標、地盤調査資料、ボーリング資料等について、応募者への提供予定があればご教示ください。	アリーナ予定地での地質調査資料は市ホームページにて公表していますのでご確認ください。 https://www.city.shizuoka.lg.jp/documents/56443/shiryo6-1_chishitsu-chosa1_250808.pdf また、既存の測量図を資料として追加予定です。そのほか、追加で提供可能な資料がありましたら適宜公表します。
2	募集要項	2	2-(5)-ア事業対象地」及び2-(5)-イ「敷地条件」	周辺施設の活用について	東静岡1号調整池について、民間施設の関係者向けに駐車場として利用できる可能性がある場合、その条件をご教示ください。	事業予定地の近接地にある東静岡1号調整池について、事業予定地に建設する民間施設の専用駐車場として河川占用により使用可能と考えています。 詳細な条件等は市ホームページをご参照ください。 https://www.city.shizuoka.lg.jp/documents/54194/02youkou.pdf
3	募集要項	4	2-(5)-イ-(イ)「敷地条件」	埋蔵文化財発掘調査について	埋蔵文化財発掘調査の実施スケジュール及び、事業者が着工可能となる時期をご教示ください。	2027年1月頃発掘調査に現場着手し、2027年12月頃の完了を見込んでおり、2028年1月頃、事業者による建築工事の着工が可能となることを想定しています。
4	募集要項	5	2-(5)-ウ-(ア)-①-(v)「その他」	公共通路の条件について	道路上空通路の施工業者は、本事業の事業者やアリーナ事業者とは別になるということでしょうか。その場合、事業者間の調整はどのように行う想定でしょうか。	道路上空通路の施工業者については、競争入札による別途発注が原則となります。 供用開始まで限られた期間であるため、事業者間の調整が円滑に進むよう検討します。
5	募集要項	5,15	2-(5)-ウ-(ア)-1「公共通路」及び4-(2)-ア「評価項目等」	民間施設の供用開始時期について	ホテル等の民間施設について、アリーナ供用開始と同時期の完成は求められない理解でよいでしょうか。評価に関する考え方をご教示ください。	民間施設の供用開始時期について、アリーナの供用開始時期と合わせることを条件としてはいません。 東静岡地区のまちづくりにおいて、事業効果の早期発現という観点から、民間施設の供用開始時期を早く提案された場合、審査項目「イ設計・工事計画」として評価することとしています。
6	募集要項	6	2-(5)-ウ-(イ)「提案条件」	建築用途について	ホテル等に必要な付帯駐車場を整備することは可能でしょうか。また、ホテルの付帯駐車場について、空き時間帯に一般利用又は時間貸しを行うことは可能でしょうか。	民間施設の用途に必要な付帯駐車場としての整備は可能です。 また、土地の有効活用という観点から、空き時間帯での時間貸し等は可能と考えます。
7	募集要項	6	2-(5)-ウ-(イ)「提案条件」	駐車場について	駐車場機能を有した複合用途建物は提案条件として認められるという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
8	募集要項	6	2-(5)-ウ-(ウ)「事業対象地の利活用条件」	敷地境界について	A敷地及びB敷地の境界は、事業提案の内容に応じて調整することは可能でしょうか。	A,Bの敷地境界について、提案内容に応じて調整することは可能です。
9	募集要項	6	2-(5)-ウ-(ウ)「事業対象地の利活用条件」	基準額について	A敷地及びB敷地の境界を調整した場合、土地売却単価及び定期借地料単価の取扱いについてご教示ください。	原則、基準額を変更することはありません。 敷地の取扱いについて、様々な提案が想定されるため、提案内容によって、基準額をベースに別途協議により金額を定めることを想定しています。
10	募集要項	7	2-(5)-エ-①「建物の所有」	市負担額について	公共通路・産学官連携研究開発施設を市が取得・賃借するにあたり、市が負担する金額の算定については、事業者側で適切だと考える方法による提案でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 提案内容に疑義等がある場合、追加での資料提出を求める可能性があります。
11	募集要項	7	2-(5)-エ-①「建物の所有」	市負担金の支払い及び権利移転の時期について	市の負担金の支払い方法や権利移転のタイミングはどのようにお考えでしょうか。	市の負担金については、毎年度の出来高に応じた支払いを想定しています。 また、権利移転のタイミングについては、引渡後を想定しています。
12	募集要項	7	2-(5)-エ-①「建物の所有」	公共施設に求める機能について	公共通路・産学官連携研究開発施設を市が取得・賃借するにあたり、求める付随機能(駐車場等)はございますでしょうか。	募集要項に記載の条件以外で駐車場等の付随機能を求める予定はありません。
13	募集要項	8	2-(5)-オ「事業期間」	事業期間について	事業期間について、50年以上(一般定期借地権)による提案は認められないということでしょうか。	事業期間について、50年以上(一般定期借地権)の提案も可能となるよう、募集要項を修正いたします。
14	募集要項	8	2-(5)-カ-(ア)「補助金等を活用する場合」	補助金等の活用について	補助制度の活用可否は事業計画及び事業収支に大きく影響するため、公募期間中に制度概要を可能な範囲で公表いただきたいと考えます。	詳細については、以下をご参照ください。 静岡市優良建築物等整備事業 https://www.city.shizuoka.lg.jp/youkou/s4751/s011943.html 防災・省エネまちづくり緊急促進事業 https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000046.html ふるさと融資 https://www.furusato-zaidan.or.jp/yushi/ ※各種制度の詳細につきましては、所管部署を紹介しますので、そちらでご確認ください。
15	募集要項	8	2-(5)-カ-(ア)「補助金等を活用する場合」	補助金等の活用について	ホテル、飲食施設、ラウンジ等を計画する場合、活用可能な補助制度があれば、対象経費、補助率及び申請スケジュールなど含めご教示ください。	提案内容によりNo14の制度が該当する可能性があります。所管部署を紹介しますので、詳細につきましてはそちらでご確認ください。

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 募集要項案(令和8年8月7日公表)に対する質問及びその回答

No.	資料名	該当箇所		タイトル	質問	回答
		頁	項目			
16	募集要項	8	2－(5)－カ－(イ)「優良建築物等整備事業等の活用を見込む場合」	市の所管部署について	防災・省エネまちづくり緊急促進事業について、市の所管部署はどちらでしょうか。	防災・省エネまちづくり緊急促進事業は静岡市優良建築物等整備事業に上乘せされる制度となりますので、窓口は市景観まちづくり課となります。
17	募集要項	9	3－(2)－⑧「まちづくりに資する用途」	民間施設に求める用途への補助等について	例として記載されている民間施設は、東静岡地区のまちづくりを考えるうえで市としても機能配置を望まれているかと思いますが、当該施設の整備・運営にあたり、行政から補助等の可能性はございますでしょうか。	現時点で、補助を想定しているのはNo14のとおりです。 その他について、提案の内容によりますので、ご相談ください。
18	募集要項	10	3－(6)－ア「応募選定のスケジュール」	個別対話等について	公募要項等の公表以降、個別対話の期間が設けられていないですが、要項の内容や各種事項(補助金等)に関する相談についてはどのように行うべきでしょうか(各所管部署への個別訪問でよろしいでしょうか)。	募集要項公表後、個別対話は設けておりませんが、質問の受付期間を設けておりますので、内容について疑義等がございましたら質問書の提出をお願いします。 また、各種事項については、各所管部署への個別訪問を行っていただいて結構です。 その内容について、追加・修正等が必要であると判断した場合、募集要項等を修正し公表いたします。
19	募集要項	15	4－(2)－ア「評価項目等」	審査基準について	B敷地について、土地売却方式と事業用定期借地方式で審査上の評価方法に差異がある場合は、その考え方をご教示ください。	いずれの方式を選んでも評価方法に差異はありません。 収入の総額で評価いたします。
20	募集要項	16	4－(2)－ア「キ 貸付料等提案金額」	市負担額について	市の負担額の考え方について、取得の場合は所有権購入額のみでよろしいでしょうか(共益費等については計算に含めないという認識でよろしいでしょうか)	ご認識のとおりです。
21	募集要項	16	4－(2)－ア「キ 貸付料等提案金額」	市収入額について	市の収入額は、土地の売却額又は借地料の総額とのことですが、仮に事業期間を49年と設定した場合、49年分の借地料を市の収入として計算するという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
22	募集要項	16	4－(2)－ア「キ 貸付料等提案金額」	配点について	審査基準の「キ 貸付料等提案金額」について、配点が合計得点内の4分の1を占めておりますが、建設費等の高騰により、市の負担額も相応に大きくなることが想定されます。当該項目について、配点の見直しを希望いたします。	民間事業者の創意工夫により、市の負担を軽減することも本事業の目的の一つとなっておりますので相応の配点としていたしております。 ご意見を参考にさせていただきます。
23	募集要項	17	4－(2)－イ「採点方法」	評価について	評価項目ア～キ全てに評価A～Eがつけられるということでしょうか。	評価項目ア～キのうちエ及びキを除く項目において、A～Eの評価をすることとしています。
24	募集要項	19, 20	5-(2)「定期借地権設定契約の締結」及び5-(5)「不動産(土地)売買契約の締結」	契約の締結時期等について	定期借地契約における賃借開始時期、及び土地売買契約における土地代金決済時期については、各事業者の事業計画、資金調達計画及び工事工程に応じて柔軟に提案できる仕組みとしていただきたいと思います。	契約時期等については、優先交渉権者決定後、基本協定の締結に向けての協議の中で、決めることを想定しています。
25	募集要項	19, 20	5-(2)「定期借地権設定契約の締結」、5-(5)「不動産(土地)売買契約の締結」及び5-(16)「禁止事項」	土地・建物の権利形態等について	不動産ファンド等による投資・保有も想定されることから、土地・建物の信託受益権化、譲渡、担保設定、組織再編その他の金融・投資スキームについては、公共性及び事業継続性を損なわない限り、過度な制限を設けないようご配慮いただきたいと考えます。	土地・建物の取扱いの詳細については、協議により契約を締結することとなりますので、事業の実施にあたりどういった内容が適切か、また、公共性をどのように担保するか等を協議の中ですり合わせることを想定しています。
26	資料名7		公共通路の縦断勾配及び形態に関するイメージ図	立体道路制度について	立体道路制度にて歩道上空を利用する場合、必要手続きや制度活用に要するスケジュールについてご教示ください。	建築基準法第44条第1項第3号の認定(標準処理期間6ヵ月)、静岡市アーケード等連絡協議会での審議及び行政財産の目的外使用許可の申請等が必要となります。 立体道路制度を利用することにより、着工までに通常より4～8ヶ月程度必要となると想定していますが、手続きが円滑に進むよう調整いたします。