旧由比庁舎売払い
民間事業者募集要項

令和8年10月

静岡市

目次

1 募集の趣旨等 1
2 売払い物件の概要 1
(1)土地概要 1
(2)建物概要 2
3 対象地の立地等 4
(1)立地・特色 4
(2)交通アクセス 4
(3)人口(由比地区) 4
(4)周辺の主な施設・資源 5
(5)地域の特産品等 5
4 売払い対象範囲・予定価格 6
(1)売払い対象範囲 6
(2)最低売却価格 6
5 プロポーザルに関する事項 6
(1)応募者の資格要件 6
(2)提案の条件 6
(3)禁止用途・施設 7
(4)留意事項 7
(5)応募手続 9
6 審査に関する事項 13
(1)審査体制等 13
(2)審査基準等 14
(3)審査手順 15
7 契約等に関する事項 17
(1)契約協議 17
(2)買受人の決定 17
(3)売買契約の締結 18
(4)売買代金等 18
(5)所有権移転登記手続き 18
(6)売払い物件の引き渡し 18
(7)契約不適合責任 19
(8)用途等の制限 19
(9)無断譲渡等の禁止 19

(10)買戻しの特約 19
(11)契約の解除 20
(12)損害賠償 21
8 その他の事項 22
(1)本募集に関する注意事項 22
(2)関連計画 22
(3)関連資料 22
(4)参考図書の提供 23
(5)問い合わせ先 23

1 募集の趣旨等

本要項は、平成22年3月末をもって閉庁した旧由比庁舎の土地及び建物（以下「売払い物件」という。）について、清水区由比地域のまちづくりに資する施設として有効活用を図ることを目的に公募型プロポーザル方式による売払いを実施するにあたり、売払先となる民間事業者の選定条件及び選定手続きを示すものです。

2 売払い物件の概要

(1)土地概要

① 地番等

地 番	静岡県静岡市清水区由比北田字瀬戸 110 番 1
面 積	3,550.2 ㎡（登記簿面積）
接道状況	東：幅員約 6.75～10.6mの市道に接道 西：幅員約 6mの市道に接道 南：なし 北：なし

② 法令等に基づく制限

法令等の名称	規制区分	規制内容
都市計画	用途地域	準工業地域
	高度地区	最低限3種（19m） 最高高さ 19m、北側斜線制限 10m +1:1.25）
	防火指定	なし
	特別用途地区	・特別工業地区（由比地区） ・大規模集客施設制限地区
	地区計画等	なし
	高度利用地区	なし
	景観地区	なし
	風致地区	なし
	駐車場整備地区	なし
	居住誘導区域	地区名：居住誘導区域（利便性の高い市街地形成区域）
建築基準法	日影規制	制限建築物：高さ 10m を超える建築物 地盤面からの高さ：4.0m 10m以内の日影規制：5.0h 10m超の日影規制：3.0h
	建築規制	なし
	建築協定	なし

屋外広告物特別規制地域		第２種特別規制地域
駐車場附置義務条例		なし
景観計画	区域ゾーン区分	なし
	景観重点区域	なし
文化財保護法	埋蔵文化財調査	遺跡名：北田遺跡 遺跡番号：C240
土砂災害防止法	土砂災害（特別）警戒区域	なし
地域防災計画	地震緊急避難場所（一次避難地）	なし
	指定避難所	なし

※上記のほか、関係法令の適用を受ける場合があります。事業計画の立案に際しては、応募者の責任において、十分に検討・協議を行ってください。

（2）建物概要

① 所在地等

所在地		静岡県静岡市清水区由比北田字瀬戸 110 番 1
旧名称		旧由比庁舎
建築年		本館・別館・物置：昭和 55 年（1980 年）
構造		本館：SRC 造　別館：RC 造　物置：RC 造
規模		本館：地上4階建　別館：地上2階建　物置：地上1階建
耐震性能		本館：Ib　別館：Ia
建築面積		1,280.318 ㎡
延床面積		3,585.09 ㎡
	本館	3,191.19 ㎡
	別館	389.22 ㎡
	物置	4.68 ㎡
調査・点検の実施状況		・消防用設備等点検結果（資料 1） ・特殊建築物定期点検結果（資料2、3） ・外壁打診調査結果（資料4）

② 主要設備概要

項目	設置状況・規格等
電気設備	低圧受電 （単相3線式、3相3線式）
ガス	プロパンガス
水道	上水道直結 受水槽：FRP 有効水量 6.4 ㎥（消火用タンクとして使用） 高架水槽：FRP 有効数量 3.2 ㎥（消火用タンクとして使用）
排水	合併処理浄化槽 接触濾床方式 25 人槽
消防設備	官公署用途に適合した設置状況 屋内消火栓設備
空調設備	2 階会議室、作業室に EHP エアコンあり その他のエアコンは運転不可。（残置、電源なし） ※2階会議室エアコン等のエアコンについて、一部使用不可のものあり。
トイレ	2 階男子・女子トイレ・バリアフリートイレあり 1・3・4階トイレはコンクリートで埋めており使用不可。
エレベーター	あり
駐車場	35 台程度

※ ガス、機械警備、電話及びインターネット等が必要となる場合は、選定された民間事業者の負担で契約・調達してください。

③ 改修等履歴

年度	内容
昭和54年度	由比町役場建設工事 建築
昭和54年度	由比町役場建設工事 衛生
昭和54年度	由比町役場建設工事 空調
昭和54年度	由比町役場建設工事 電気
昭和54年度	由比町役場仮庁舎整備工事 本体工事
平成14年度	由比町役場・空調設備改修工事
平成24年度	旧由比庁舎改修工事
平成24年度	旧由比庁舎改修電気工事
平成24年度	旧由比庁舎改修衛生等工事

3 対象地の立地等

(1)立地・特色

由比地区は、一方に海を、三方に山を持つ、江戸時代に東海道由比宿の宿場町であった歴史のあるまちで、東海道五十三次に描かれた薩埵峠や、富士山、駿河湾の絶景が広がる浜石岳などがある特色のある地域です。また、由比港では桜えびやしらすが水揚げされ、特に桜えびは由比の名物とされており、それらを使った飲食店なども多くあります。

また、由比地区は、由比地域の独自の「由比地区まちづくりビジョン」を作成していることに加え、特定非営利活動法人「ふれあい由比」がまちづくり全般に関する事業を推進し、また、一般社団法人「しずおか民家活用推進協会」が中心となり由比地域の空き家問題に取り組むなど、人と人のとのつながりを大切にする地元の組織などが、積極的にまちづくりを進めている地域です。

由比地区は海と山に囲まれていることもあり、防災意識が高く、市、地域住民、地元企業、漁業協同組合などが一体となって災害時の体制整備を進めています。

(2)交通アクセス

旧由比庁舎は、JR由比駅から車で5分、徒歩20分程度の場所に位置しています。

アクセスは、自動車の場合、旧由比庁舎は県道富士由比線からすぐの場所に位置しているため、運転に支障はありません。バスを利用する場合、由比地区自主運行バス「ゆいばす」が月曜日から金曜日まで運行しています。

(3)人口(由比地区)

令和8年3月末時点の由比学区における住民基本台帳人口は、6,162 人(男 2,960 人、女 3,202 人)、世帯数は、2,837 世帯となっています。

また、年齢層別では、15歳未満が 397 人(男 214 人・女 183 人)、15歳～64歳が 3,284 人(男 1,665 人・女 1,619 人)、65 歳以上が 2,481 人(男 1,081 人・女 1,400 人)となっています。

（4）周辺の主な施設・資源

資源名	概要
由比川	由比を南北に貫流する河川。右支川の釜ヶ沢側、左支川の桜ノ沢川を合わせ、由比海岸にて駿河湾に注がれる幹川流路延長4.8kmの二級河川です。
入山親水公園	由比川上流にある公園。自然の石を使って護岸整備がされており、川遊びができます。毎年こどもの日には「入山親水公園ふれあいまつり」が開催され、こいのぼりが由比川の上空を泳ぎます。
静岡市東海道広重美術館	平成6年に開館した、江戸時代の浮世絵師・歌川広重の名を冠した日本で最初の美術館です。東海道五拾三次の「保永堂版」、「隷書東海道」、「行書東海道」を始めとする、約1,400点が収蔵されています。
由比の町並み	「由比宿」として栄えた歴史を持ち、町家建築が連続して存在しており、情緒ある町並みを形成しています。
薩埵峠	東海道由比宿と興津宿の間に位置する峠。古くから旅人が行き交う難所で、整備された展望台からは、広重が「東海道五十三次之内」（保永堂版）で描いた、富士山を含む絶景を眺めることができます。
浜石岳	標高707mの山で、登山・ハイキングが可能です。山頂からは静岡を360度一望でき、富士山、伊豆半島、南アルプスの山々などを臨むことができます。

（5）地域の特産品等

特産品等	概要
日本酒	桜野沢の水と井戸からわく水を仕込み水とする英君酒造の「英君」、神沢川のやわらかな水を仕込み水とする神沢川酒造場の「正雪」の2つの銘柄が有名です。
倉沢びわ	倉沢地区で栽培されているびわ。大粒で濃厚な甘みが特徴です。
みかん	由比全域で栽培されているみかん。温州みかん、ぽんかん、はるみ、不知火など様々な品種のみかんが栽培されています。
桜えび	サクラエビ科の小型のえびで、透き通った桜色の生体を持つことからその名が付いたとされています。国内では、駿河湾に面する由比港と大井川港のみでしか水揚げしておらず、由比の名物とされています。
練り物製品	桜えびを使用した練り物や、静岡ならではの黒はんぺんなどが製造されています。
缶詰	静岡県は、まぐろ・かつおの缶詰の生産量が全国トップであり、由比には缶詰を生産する会社が複数あります。

4　売払い対象範囲・予定価格

(1)売払い対象範囲

土地及び建物が対象となります。対象範囲は、「資料５　売却範囲図」によるものとします。

土地及び建物を現状（工作物等を含む）のまま一括して売却します。なお、建物の解体・新築を伴う提案や工作物等の解体を伴う提案も認めます。

(2)最低売却価格

116,750,000 円（土地：107,780,000 円、建物：8,970,000 円）　※税抜

※最低売却価格は、不動産鑑定評価額を基に算定した金額です。

5　プロポーザルに関する事項

(1)応募者の資格要件

本公募に参加できる者は、売払い物件を契約により取得し、事業を運営する単一事業者（法人組織、又は法人組織を立ち上げる予定の団体）又は複数の事業者等で構成されたグループ（以下「応募者」という。）とし、次に掲げる①～④の要件を満たす必要があります。なお、複数の事業者等で構成されたグループとして応募する場合は、代表事業者を設定するものとし、代表事業者は法人格を有するものとします。また、次に掲げる①～④の要件を満たさない事業者等が含まれるグループは応募不可とします。

① 地方自治法施行令（昭和22年政令16号）第167条の 4 の規定に該当しない者であること。

② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき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。）又は民事再生法（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（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

③ 静岡市の市民税及び固定資産税並びに消費税及び地方消費税の未納がないこと。

④ 暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成 25 年静岡市条例第 11 号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）及び暴力団員等と密接な関係を有する者でないこと。

(2)提案の条件

① 具体的な計画を伴った実現性及び継続性の高い提案であること。

② 地域の魅力や資源を活かした、地域活性化（にぎわい創出や交流の促進、地域経済への貢献など）に寄与する提案を含むこと。

③ 地域との連携・交流や地域活動への協力等を考慮した提案であること。

④ 災害時における活用など、地域の安全・安心に資する機能について配慮した提案であるこ

と。

⑤ 敷地内には、タイムカプセル（2039 年取り出し予定）、記念碑等が設置されているため、これらを維持すること。なお、所有権は市に帰属するものとし、敷地内での移設は可能とします。

⑥ 敷地内北側に設置している支柱（2本）及び電線等を維持すること。また、所有権は市に帰属するものとし、老朽化等により修繕等が必要となった場合は、市の立ち入りを許可すること。

⑦ 関係法令を遵守した事業内容であること。

（3）禁止用途・施設

① 売払い物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等、公序良俗に反する用途。

② 自ら又は他人をして売払い物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第2条で定める風俗営業、その他これらに類する業の用途。

③ 宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設、その他これらに類する施設。

④ 墓地、納骨堂、火葬場、葬祭場その他これらに類する施設。

⑤ 汚物処理場、ごみ焼却場、その他これらに類する施設。

⑥ 一般廃棄物又は産業廃棄物を収集、運搬又は処分を行うことを業とする者が設置する施説（自家処理施設を含む。）、その他これらに類する施設。

⑦ ①～⑥のほか、周辺地域の環境に悪影響を及ぼす施設、周辺住民との調整が困難な施設及び定住人口又は交流人口の増加を伴わない施設

（4）留意事項

① 現状有姿での引渡しとなります。引渡し後に生じた費用は売払い先となる民間事業者の負担になります。敷地内にある建物・工作物等の補修、改修、撤去、再構築及びその費用について、本市は一切負担しません。

② 売り払い物件は、人が常駐していた施設ではなく、外壁の劣化やガラスの損傷等が見られますが、その修繕費用について本市は一切負担しません。

③ 売払い物件は、埋蔵文化財包蔵地です。市が実施した事前調査の結果、売り払い物件の発掘調査は不要となりますが、届出を提出していただく必要があります。詳細は歴史文化課（054-221-1069）にお問い合わせください。また、調査の際駐車場のコンクリートを一部撤去し、破砕したコンクリートを元の位置に戻していますが、復旧工事等は行わず、現状有姿で引き渡します。

④ 埋蔵文化財の事前調査を除く埋設物調査及び土壌汚染調査は実施していません。引き渡し後に、地中埋設物や土壌汚染が発見されたとしても、本市は担保責任を負いません。また、

撤去等及びその費用について、本市は一切負担しません。

⑤ アスベスト含有調査は実施していません。解体撤去する場合の事前調査あるいは改修等に際し、アスベスト等の含有が確認されたとしても、本市は担保責任を負いません。また除去等及びその費用等については、本市は一切負担しません。

⑥ 売払い先となる民間事業者は、事業に影響の無い範囲で、災害時の協力など地域の安全・安心に資する機能について配慮してください。

※地震緊急避難場所（一次避難地）・指定避難所の指定はありません。

⑦ 事業実施に当たり必要となる各種手続きについては、売払い先となる民間事業者の責任で適正に行うものとします。

⑧ 引渡し後に必要となる点検・修繕等は売払い先となる民間事業者の負担により行うものとします。

⑨ 審査の結果、優先交渉権者に選定された民間事業者は、本市と契約内容等について速やかに協議を行い、令和９年３月末までに売買契約を締結するものとします。

⑩ 売払い物件の活用にあたり、周辺住民等と問題が生じた場合は、選定された民間事業者の自己の責任と費用負担にて、誠意をもって適切に処理するものとします。この場合、市に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申し立てすることはできないものとします。

⑪ 売払い物件の改修工事等を行う場合、次の事項を遵守するものとします。

ア 改修工事、修繕等の手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。

イ 重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。

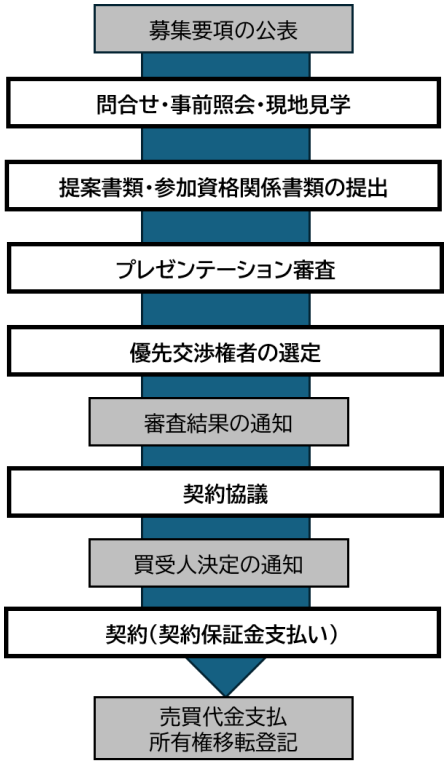
ウ 作業期間中は、売払い物件の周辺住民や前面道路の通行人の安全確保に配慮すること。

エ 作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。

オ 改修工事等を第三者に請け負わせる場合には、当該第三者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

(5)応募手続

① 実施の流れ



② 応募選定のスケジュール

事項	時期
募集要項等の公表	令和8年 10 月 8 日(木)
現地見学	令和8年 10 月 8 日(木)～令和8年 10 月 16 日(金)
質問の受付期間	令和8年 10 月 8 日(木)～令和8年 10 月 16 日(金)
質問に対する回答	令和8年 10 月 23 日(金)
参加表明書類の提出期限	令和8年 10 月 30 日(金)
参加資格確認の通知	令和8年 11 月 4 日(水)
提案書類の提出期限	令和8年 11 月 11 日(水)
プレゼンテーション	令和8年 11 月 27 日(金)
優先交渉権者等の決定	令和8年 12 月 1 日(火)
契約協議・買受人決定	令和8年 12 月以降
売買契約の締結	令和8年 12 月以降
売買代金支払 所有権移転登記	令和8年 12 月以降

③ 現地見学の実施について

売払い物件の現地見学をご希望の場合、以下のとおり申込ください。

日時	日程調整の上、実施期間中に随時実施します。現地集合・解散とします。
申込方法	現地見学申込書（様式 1）を電子メールにより提出してください。
申込先	静岡市　社会共有資産利活用推進課　資産活用第 1 係 E-mail　asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp
申込期間	令和8年 10 月 8 日（木）～令和8年 10 月 15 日（木）午後5時
実施期間	令和8年 10 月 8 日（木）～令和8年 10 月 16 日（金）
留意事項	・現地見学の実施は、本事業への参加の必須条件ではありませんが、本件は現状有姿での引渡しとなるため、応募にあたっては現地の状況を十分に確認してください。 ・日程については、電子メールでご連絡します。 ・日程調整の結果、ご希望の日時で実施できない場合もありますのであらかじめご了承ください。

④ 募集要項に対する質問の受付

募集要項に対して質疑がある場合、以下のとおり質問書を提出してください。

受付日	令和8年 10 月 8 日（木）～令和8年 10 月 16 日（金）午後5時
提出方法	質問書（様式 2）を電子メールにより提出してください。
提出先	静岡市　社会共有資産利活用推進課　資産活用第 1 係 E-mail　asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp
回答	令和8年 10 月 23 日（金）に市ホームページにて公表します。 質問者の名称を伏せた上で、提出された全ての質問に対する回答を公開します。
留意事項	原則として、電話や口頭での質問受付は行いません。

⑤ 参加表明書類の受付（資格審査）

参加表明書類の受付を以下のとおり行います。

提出期限	令和8年 10 月 30 日（金）午後5時　※郵送の場合必着
提出方法	次の参加表明書類を持参又は郵送により提出してください。 【参加表明書類】 ア　参加表明書（様式3） イ　委任状（様式4）（グループでの応募の場合） ウ　事業者概要書（様式5） ※必要事項が網羅されている場合、パンフレット等で代用可

	エ　暴力団排除に関する誓約書兼同意書（様式6） オ　法人登記事項証明書 　※履歴事項全部証明書。発行後3か月以内の原本。 カ　納税証明書（法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税） 　※発効後3か月以内の原本。直近事業年度のもの キ　参加表明書類一覧表（様式7）（チェックリスト） ※オ、カについては、法人組織を立ち上げる予定の団体の場合は、母体となる団体や代表者個人について、該当書類を提出してください。 ※イについて、グループでの参加の場合のみ提出してください。構成事業者全てについて提出してください。 ※ウ～キについて、グループでの参加の場合は、グループ構成員（代表事業者、構成事業者）全てについて提出してください。 ※上記のほか、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。
提出先	〒420－8602　静岡県静岡市葵区追手町5－1 静岡市　社会共有資産利活用推進課　資産活用第１係
審査結果の通知	参加要件の審査結果は、令和８年11月４日（水）に電子メールにより通知するとともに、通知書を郵送します。

⑥　提案書類の受付

上記⑤の結果、参加が認められた応募者は、次のとおり提案書類を提出してください。

提出期限	令和8年11月11日（水）午後5時　※郵送の場合必着
提出方法	次の提案書類を持参又は郵送により提出してください。 【提案書類】 ア　事業提案書（様式8） イ　事業計画書（任意様式） 　・記載要領①に沿って、事業コンセプト、事業のスケジュール、事業実施体制、リスク対応等について記載してください。 ウ　収支計画書（様式９） 　・当初事業費に係る収支計画を記載してください。 エ　設計・工事計画書（任意様式） 　・記載要領②に沿って、設計の考え方、ポイント、工事の工程等について記載してください。 オ　レイアウト計画書（任意様式） 　・記載要領③に沿って、事業内容を説明する敷地全体レイアウト図、施設レイアウト図（各階平面プラン）や動線計画等を記載してください。 　・その他レイアウト構成を説明するために必要な事項（鳥瞰イメージ、写

	真イメージ等）があれば記載してください。 カ　維持管理・運営計画書（任意様式） ・記載要領④に沿って、建物及び設備の計画的な定期点検の実施や日常的な保守管理などの維持管理計画や、運営計画などについて記載してください。 キ　買受希望価格書（様式10） ・希望する買受価格を記載してください。 ク　財務状況に関する資料（直近3期分） ※貸借対照表、損益計算書、事業報告書等の経営実績がわかるもの。設立から3年を経過していない場合は、設立からの経過分。 ※企業等からの出資を受けて法人組織を立ち上げる予定の団体については、出資元となる企業等について、該当書類を提出してください。 ※グループでの参加の場合は、クに関して、グループ構成員（代表事業者、構成事業者）全てについて提出してください。 ケ　提案書類一覧表（チェックリスト）（様式 11） ※提案書類の提出にあたっては、提案する建築計画を実現するために遵守すべき各種法令や静岡県・静岡市が定めた条例、規則、要綱等による手続きを確認し、本件用地・施設において実現可能な事業提案となるよう精査してください。 ※上記のほか、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。 ※提案書類の確認後、プレゼンテーション実施通知を電子メールにより通知するとともに、通知書を郵送します。
提出先	〒420－8602　静岡県静岡市葵区追手町5－1 静岡市　社会共有資産利活用推進課　資産活用第 1 係
提出部数	1 部、提案書類をデータで収めたデータ CD1 枚

⑦ プレゼンテーションの実施（提案審査）

次のとおり、最優秀提案者及び次点者（以下「最優秀提案者等」という。）を選定する旧由比庁舎売払い民間事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）に対し、応募者によるプレゼンテーションを行います。

実施日	令和8年 11 月 27 日（金）
実施方法	ア プレゼンテーション時間 20分間程度 イ 審査委員会によるヒアリング 20分間程度

⑧ 優先交渉権者等の決定

審査委員会による審査の結果に基づき、市は優先交渉権者及び次点者（以下、「優先交渉権者等」という。）を決定し、結果等について以下のとおり通知します。

通知日	令和8年 12 月 1 日（火）
留意事項	・選定結果については、電子メール及び書面により、全ての応募者へ通知します。 ・応募者は、選定結果についての異議申立、選定の経緯を問い合わせることはできません。 ・選定結果については、優先交渉権者の名称等を市ホームページで公表します。

⑨ 売買契約の締結

本市と優先交渉権者で、契約内容等について協議が整った場合は、本市は優先交渉権者を「買受人」として決定します。買受人は、「買受申出書」及び「売買契約書」を本市が指定する期日までに提出してください。

6 審査に関する事項

(1)審査体制等

① 審査体制

応募者の事業提案を審査し、最優秀提案者等を選定するため、審査委員会を設置します。なお、審査委員会は非公開とします。

② 最優秀提案者等の選定

提出書類及びヒアリング等を踏まえ、審査委員会が、後述する審査基準に基づいて各応募者を審査し、当該審査結果を基に、最も得点が高い応募者を最優秀提案者として選定します。

得点が同点となった場合には、くじ引きにて順位を決定します。

また、得点が次点の応募者を次点者とし、最優秀提案者が何らかの理由により失格等となった場合、次点者が繰り上がり最優秀提案者となります。

③ 優先交渉権者等の決定

審査委員会による審査の結果に基づき、市は優先交渉権者等を決定します。

(2)審査基準等

① 評価項目等

評価内容	評価項目	審査の視点	配点
提案内容評価 (配点50点)	ア 事業計画	事業計画(背景、コンセプト、目的、内容、実施体制、スケジュール、リスク対応)に具体性があり、実現性が高い提案となっているか。	10
		歴史資源や自然、特産品など、地域の魅力や資源を活かした、地域活性化(にぎわい創出や交流の促進、地域経済への貢献など)に寄与する提案となっているか。	15
		地域住民との連携・交流や地域活動への協力など、地域コミュニティとの調和について考慮した提案となっているか。	10
		災害時における活用や協力体制など、地域の安全・安心に資する機能について、具体的に提案しているか。	5
	イ 設計・改修工事計画、維持管理・運営計画	周辺の景観、生活環境及び地域特性に配慮するとともに、施設管理の効率性にも配慮した計画となっているか。また、建物及び設備等の保守点検、修繕、植栽外構等の保守管理、清掃などの計画的な定期点検等は適切に提案されているか。	5
		関連する工事のスケジュールが明確に示されており、工程は適正か。また、工事期間中の安全確保等について具体的な提案をしているか。	5
提案内容評価 小計			50
提案金額評価 (配点50点)	ウ 提案金額	50 点 × (提案金額) ÷ (最高提案金額)	50
提案金額評価 小計			50
合計			100

② 採点方法について

上記①評価項目（ウを除く）は、各審査の視点の配点に次表の評価係数を乗じて得た値で採点します。ア～イの各審査委員の採点を審査の視点ごとに平均したもの（小数点第3位切り捨て）を得点とし、ウの得点を合算して合計点を算出します。

評価	評価内容	評価係数
A	特に優れている	1.00
B	優れている	0.75
C	普通	0.50
D	やや不十分	0.25
E	不十分	0.00

③ 最低得点について

提案内容評価の合計点が6割（30 点）に満たなかった提案は不採択とします。

（提案者が1者である場合において、提案内容評価の合計点が6割（30 点）に満たなかった場合は、最優秀提案者等を選定しないものとします。）

（3）審査手順

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により、次のとおり行うものとします。

① 資格審査

事務局により、提出された参加表明書類について本要項に記載された資格要件を満たしているか等を確認し、資格を有するかどうかについて審査します。

② 提案審査

ア 書類確認

提案書類について、事務局が「④ 失格事項」の該当の有無を確認します。

イ プレゼンテーション

提案書類に基づくプレゼンテーションと審査委員会によるヒアリングを次のとおり実施します。

（ア）所要時間は、応募者からのプレゼンテーション約20分、ヒアリング約20分の計40分程度を予定しています。

（イ）プレゼンテーションは、提出した提案書類により行うこととし、追加の資料等は認めません。なお、プレゼンテーションはモニター、プロジェクター等の使用は可能ですが、使用しない場合であっても差し支えありません。モニター及びプロジェクターは、市が用意します。応募者はパソコンを持参してください。参加者が接続可能な Wi-Fi 環境はありませんので、インターネット接続が必要な場合は、各自で必要な機器を用意してください。

（ウ）プレゼンテーションを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。

（エ）プレゼンテーションに出席できる者は、5名以内とします。

③ 審査結果の通知及び公表

書類審査及びプレゼンテーションの結果は、応募者に文書で通知するとともに、市ホームページで優先交渉権者の名称を公表します。

④ 失格事項

資格審査における応募者の資格要件を有さない場合のほか、提出された提案書類について、次のいずれかの事項に該当する場合は失格とします。

ア 提出期限までに提案書類が提出されなかった場合

イ 提案書類に虚偽の記載等があった場合

ウ 提案書類に重大な不備・不足があった場合

エ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合

オ 本要項に違反すると認められる場合

カ 応募者がプレゼンテーションに出席しない場合

キ 提案書類の内容に重大な問題点がある、実現性が確認できないなど、審査委員会が失格と判断した場合

ク その他不正行為があった場合

⑤ その他

ア 提出書類作成等のため本市から入手した資料等がある場合は、本市の了解なく使用、第三者へ開示及び公表することはできません。

イ 提出書類について本市は選定手続きに必要な範囲において複製することがあります。

ウ 市から提案内容に関し、確認の連絡をする場合があります。

7 契約等に関する事項

(1)契約協議

優先交渉権者は、売買契約の締結に向けた基本的な合意事項や事業計画等を市との協議の上、決定します。

① 工事の設計協議

優先交渉権者は、設計内容について市関係部署及び建築確認申請に係る民間検査機関等と必要な協議を行ってください。

また、申請書類作成等に係る費用は、優先交渉権者の負担とします。

② 地域説明会

優先交渉権者決定後、地域住民を対象とした地域説明会を開催し、事業内容について説明していただきます。地域説明会での意見等は、長期的に地域と良好な関係を構築していくため、可能な限り事業の実施・運営への反映に努めてください。紛争等が生じた場合は、優先交渉権者の責任と負担において対応、解決しなければなりません。

その他、必要に応じて市が地域住民等に対し説明会を行う場合、市から同席を求められた際は、説明会に参加し自らが行う事業について必要な説明を行ってください。

③ 優先交渉権者決定の取消

優先交渉権者の責めに帰すべき事由により協議が整わない場合は、市は、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。その場合、市は次点者を新たな優先交渉権者として選定することができるものとします。

決定の取り消しにより、本市に損害が生じる場合は、賠償等を請求する場合があります。また、本市は、決定を取り消された優先交渉権者の負担した契約の費用やその他の経費、支出など一切の費用は負担しないものとします。

④ 費用負担

契約協議に要する費用は、優先交渉権者の負担とします。

(2)買受人の決定

契約協議を踏まえ、優先交渉権者が提案した事業内容の実現等性が一定程度確認できた段階で、優先交渉権者を「買受人」として決定します。

買受人は、「買受申出書」及び「売買契約書」を本市が指定する期日までに提出してください。

また、買受人が契約締結までに、本募集要項に違反した場合は、契約の締結は行わず、次点者を優先交渉権者とします。

(3)売買契約の締結

当該契約の締結をもって、買受人は、選定事業者となります。契約書等の作成に関する費用が発生する場合には全て買受人の負担とします。

なお、売買契約書の案は、資料6(旧由比庁舎売買契約書(案))に示すとおりです。契約内容については、市と買受人が協議し、決定するものとします。

この契約締結後、当該物件に隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

(4)売買代金等

① 契約保証金の支払い

選定事業者は、売買契約を締結する際、市が発行する納入通知書により、売買代金の100分の10に相当する金額を契約保証金として納付するものとしますが、市と選定事業者が締結する売買契約が静岡市契約規則(平成 15 年静岡市規則第 47 号)第 35 条第1項各号のいずれかに該当すると市が認める場合には、契約保証金の全部又は一部を免除とします。

なお、契約保証金は、買主による売買代金納付時に、売買代金に充当するものとします。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れはできません。

② 売買代金

売買代金は、選定事業者が提案した金額とすることとします。

③ 売買代金の支払い

売買代金は、市が指定する期日・方法で納入するものとします。本市が指定した期日までに納付しない場合は、その日の翌日から納付した日までの日数に応じ、遅延日数1日につき納付すべき金額の 2000 分の1に相当する額を遅延利息として支払わなければなりません。

買受人が売買代金を納付しない場合は、本市は本契約を解除することができます。

(5)所有権移転登記手続き

売買代金納付後、買受人の請求に基づき、本市が所有権移転登記手続きを行います。

なお、所有権移転登記手続きに要する不動産登録免許税及び所有権移転後の公租公課は買受人の負担となります。

(6)売払い物件の引き渡し

市は、売払い物件の所有権移転登記が完了した後に、売払い物件を現状有姿で引き渡します。設備等の状態確認については、工事図面図書や現地立ち合いにて、選定事業者による確認を原則とし、市で使用可否の判断はしないものとします。なお、工事図面図書等と現況が異なる場合は、現況を優先します。

（7）契約不適合責任

売払い物件について契約不適合部分（目的物が種類、数量又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと）の存在が明らかになった場合であっても、市は売主としての契約不適合責任は一切負いません。

（8）用途等の制限

売払い物件は、市が指定する期日（指定期日）までに事業計画書に記載した事業内容の用途（指定用途）に供するものとし、指定期日を起点とし、契約締結の日から10年間を経過する日（指定期間）まで、引き続き指定用途に供しなければならないものとします。不可抗力その他やむを得ない理由により、指定期日及び指定期間の変更が必要となる場合は、事前にその理由を付した書面をもって本市の承認を得なければなりません。また、不可抗力による売買物件の滅失又は損傷その他やむを得ない理由により、指定用途の変更を必要とするときは、速やかにその理由を付した書面をもって本市の承認を得なければなりません。

（9）無断譲渡等の禁止

買主は、契約締結の日から 10 年間、市の書面による事前の承諾を得ることなく、本物件の第三者への所有権移転、貸与もしくは地上権及び賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定をしてはなりません。

（10）買戻しの特約

本市は、買受人が上記（8）（9）に掲げる事項に違反したときは、当該物件の買戻しをすることができます。

① 買戻し特約の登記

本市は、所有権移転の登記と同時に、買戻しの特約登記を申請します。買受人は、本市が買戻しの登記をすることに同意しなければなりません。なお、買戻し特約の期間は、契約締結日から 10 年間とします。

② 買戻し件の行使

本市は、買戻し権を行使するときは、買受人が支払った売買代金を返還しなければなりません。この場合は、当該売買代金には利息を付さないものとします。

また、本市は、買戻し権を行使するときは、買受人の負担した契約の費用やその他の経費、支出など一切の費用は負担しないものとします。

買受人の責に帰すべき事由により本市に損害を与えている場合は、買受人はその損害に相当する額を本市に支払わなければなりません。

買受人は、当該用地を本市に返還するときは、本市の指定する期日までに、当該用地の所有権移転登記に必要な書類を本市に提出しなければなりません。また、所有権移転登記に必要な費用はすべて買受人の負担とします。

③ 原状回復義務

本市が買戻し権を行使した場合、買受人は、本市の指定する期日までに当該用地を原状回復して返還しなければなりません。ただし、本市が当該用地を原状に回復することが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができますが、造成工事等により崩落等の危険性がある場合は、安全な対策工事を施してから返還しなければなりません。その場合、買受人は、当該用地を滅失又はき損したまま返還したときは、買戻し時の時価による滅損額を本市に支払わなければなりません。

④ 実地調査等

本市は、指定期日が満了するときまで、現地の調査を行い、又は所要の報告を求めることができるものとします。この場合、買受人は、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはなりません。

(11)契約の解除

市は、選定事業者が次の①～⑨のいずれかの事由に該当するときは、催告することなく売買契約を直ちに解除することができます。なお、次の①～⑨の事由により契約の解除を行う場合、選定事業者は損害が発生してもその賠償ないし補償、追加費用その他名目の如何を問わず、市に何らかの請求もすることができません。

① 選定事業者の責めに帰すべき事由により契約の履行が不能になった場合。

② 選定事業者が破産、会社更生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続きについて申立(自己申立を含む)がなされた場合。

③ 選定事業者が正当な理由なく本事業を放棄したと市が認めた場合。

④ 選定事業者が次に掲げるものに該当する場合。

ア 役員等が暴力団員等又は暴力団員の配偶者であると認められるもの

イ 暴力団(静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるもの

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるもの

エ 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるもの

オ 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるもの

⑤ 選定事業者が、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)第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明した場合。

⑥ 選定事業者又はその役員若しくは使用人に、売買契約又は本事業を継続しがたい背信行為があった場合。

⑦ 提案内容に虚偽の記載があることが判明したとき、又は提案内容と異なる内容を主張する場合。

⑧ 本要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は本要項に定める資格要件を欠いていたことが判明した場合（ただし、これに対応する手当を行い、市の承諾を得た場合を除く。）。

⑨ 売買契約に規定する義務に違反した場合。

（12）損害賠償

売買契約に定める義務に違反した場合に市に損害があるときは、市は選定事業者に対して賠償を請求することができます。

8 その他の事項

(1)本募集に関する注意事項

① 応募、契約に必要な費用は、全て応募者の負担とします。

② グループでの提案の場合、応募後における代表事業者及び構成事業者の変更は原則として認めません。ただし、市がやむを得ないと判断した場合、変更を認める場合があります。

③ 応募者が、2以上の応募書類を提出した場合は、いずれの応募も無効とします。

④ 提出書類は、提出後の内容変更を認めません。

⑤ 応募、契約、協議等に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法(平成4年法律第 51 号)に定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とします。

⑥ 募集にあたり配付する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはなりません。

⑦ 提出書類を提出後、辞退する場合には、速やかに市に申し出るものとします。

⑧ 提出書類は返却しません。

⑨ 書類提出後、市の判断で補足資料等の提出を求める場合があります。

⑩ 事業提案は、応募者の責任において実現可能な内容としてください。

⑪ 市及び第三者が所有する土地、又は建築物に無断で侵入し、調査等を行うことを不可とします。

⑫ 本募集に関する訴訟の提起等は、静岡地方裁判所に行うものとします。

⑬ 応募者が1者の場合においても、本募集は成立するものとします。

⑭ 提出物の著作権はすべて応募者が保有します。ただし、市は提案審査、市議会、報道機関等への情報提供及び本市広告媒体での掲載のために無償で使用できるものとします。

⑮ 提出物は静岡市情報公開条例(平成 15 年静岡市条例第 4 号)に定める公文書となりますので、同条例に基づく情報公開の請求により請求者に対し開示される場合があります。

(2)関連計画

① 第5次静岡市総合計画(令和8年度～令和 17 年度)

② 静岡市社会共有資産利活用基本方針(令和6年7月全面改訂)

③ 静岡市市有資産活用方針(令和6年7月策定)

④ 由比まちづくりビジョン(令和3年度策定)

(3)関連資料

資料 1　消防用設備等点検結果

資料 2　特殊建築物定期点検結果(本館)

資料 3　特殊建築物定期点検結果(別館)

資料 4　外壁打診調査結果

資料 5　売却範囲図

資料 6　旧由比庁舎売買契約書(案)

資料7　由比まちづくりビジョン

(4)参考図書の提供

事業内容の検討等のための参考資料として、現施設建築に関する図面をデータで提供しますので、必要な場合は、問い合わせ先へご連絡ください。なお、図面と現況に相違がある場合には、現況を優先します。

(5)問い合わせ先

静岡市　総合政策局　社会共有資産利活用推進課　資産活用第１係
〒420-8602　静岡市葵区追手町５－１　静岡市役所　静岡庁舎　新館　12 階
電話　054－221－1602　FAX　054－221－1295
E-mail: asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp