

清水庁舎整備事業

実施方針（案）

2026 年 10 月

（2026 年 10 月 21 日 当初版）

静 岡 市

目 次

第1 事業内容に関する事項	1
1 事業名称	1
2 事業に供される公共施設等	1
3 公共施設等の管理者	1
4 事業の背景及び目的	1
5 整備方針	2
6 事業の内容	3
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 事業者の募集及び選定の方法	7
2 事業者の選定に係る手順及びスケジュール	7
3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
4 審査及び選定に関する事項	13
5 提出書類の取扱い	14
第3 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	15
1 予想されるリスクと責任分担	15
2 提供されるサービス水準	15
3 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	15
第4 立地並びに規模及び配置に関する事項	16
1 本施設の立地条件	16
2 施設の概要	16
3 事業用地の貸付け	17
第5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	18
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	19
1 事業者の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合	19
2 市の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合	19
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	19
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	20
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	20
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	20
3 その他の支援に関する事項	20
第8 その他特定事業の実施に関して必要な事項	21
1 議会の議決	21
2 情報公開及び情報提供	21
3 入札に伴う費用分担	21
4 実施方針（案）等に関する問い合わせ先	21

添付書類等

別紙-1 施設整備費等の按分方法

別紙-2 リスク分担表

第1 事業内容に関する事項

1 事業名称

清水庁舎整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設等

静岡市役所清水庁舎（庁舎施設）

3 公共施設等の管理者

静岡市長 難波 喬司

4 事業の背景及び目的

現在供用している清水庁舎（以下「現清水庁舎」という。）は、耐震性能が十分なものではなく、経年等の影響による建築設備の劣化も進行している状況にある。このため、静岡市（以下「市」という。）は、2017年度に「新清水庁舎建設検討委員会」を立ち上げ、新しい清水庁舎の整備のあり方について検討を重ね、2017年度に「新清水庁舎建設基本構想」、2018年度に「新清水庁舎建設基本計画」を策定した。しかしながら、その後の新型コロナウイルス感染症の影響により、清水庁舎整備事業の手續を一時停止することとなった。

その後、市は、新たに「清水庁舎整備検討委員会」における議論を踏まえ、「令和4年度（2022年度）清水庁舎整備の方向（改修）」を決定し、当時の清水都心地区を取り巻く状況等を勘案して、整備方針を改修へ転換した。一方、2023年度に実施した耐震診断の「第3段階目の診断」

（※）の結果、清水庁舎の耐震性能は「十分なものではない（本震により、建物全体に変形が残る危険性があり、直後の避難行動は確保できるが、余震に対しては安全確保が困難になる場所が発生する可能性がある。なお、地震により建物の崩壊に至る危険性は低い。）」と判断された。また、建設コストの上昇やJR清水駅東口エリアにおけるまちづくりの進展など、庁舎整備を取り巻く環境も2022年度に改修方針を決定してから大きく変化した。

これらを踏まえ、市は、防災拠点としての機能強化及び将来にわたり安定した行政サービスの提供を図るとともに、JR清水駅東口エリアにおけるまちづくりとの連携や清水都心地区の活性化に資する観点から、清水駅東口公園（元清水駅東口広場）への清水庁舎の移転新築を整備方針（案）として示し、パブリックコメント等による市民意見も踏まえた上で、「2025年度 新清水庁舎建設基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定した。

本事業は、防災拠点機能の強化及び市民サービスの向上を図り、都市機能を集積して清水都心地区の活性化を進め、JR清水駅周辺のまちづくりに寄与することを目的に、新たな清水庁舎の整備に併せて、JR清水駅直結という高い交通利便性と立地特性を最大限に活用し、庁舎機能と民間機能を有する複合施設（一体建物）として整備する。なお、本事業においては、民間事業者の創意工夫及びノウハウを最大限に活用し、基本計画に定める整備方針の実現を図る（以下、本事業を実施する民間事業者を「事業者」（市と事業契約を締結した落札者又は落札者が設立した特別目的会社をいう。）という。）。

（※）「第3段階目の診断」：「建築基準法」の規定に基づく「時刻歴応答解析」（動的解析手法）を実施するとともに、参考として「日本建築防災協会 耐震診断基準・同解説」の規定に基づく「第3次診断法」（静的な手法）を実施。

5 整備方針

指針① JR 清水駅に直結し、様々なサービスがワンストップで完結する次世代型の庁舎とする

「交通の結節点である JR 清水駅周辺に公共サービスや都市機能を集約し、地域経済の活性化と民間サービスを含む市民サービスの充実を図る」という清水都心地区のまちづくりの基本的な考え方にに基づき、新庁舎を清水駅東口公園に、駐車場を清水駅西口に新築する。

デジタル技術を活用し、次のとおり市民の利便性を高めた行政サービスを提供できるようにする。

- ① 来なくてもよい（電子申請の充実）
- ② 迷わない（わかりやすいレイアウト）
- ③ 待たせない（窓口 web 予約・待ち時間表記）
- ④ 充実した相談機能

といった環境を整えた、やさしく・早く・わかりやすい行政サービスの提供

指針② 緊急避難場所として新庁舎と駐車場を JR 清水駅の東西に整備し、駅周辺の防災力を高める

JR 清水駅東口周辺は、レベル 2 津波に対して、現在、津波緊急避難場所が不足している。このため、清水駅東口公園に堅牢な庁舎を整備することで、地震・津波発生時に迅速に水平・垂直避難できる場所として機能させ、来庁者や周辺にいる人々の生命を守る。

レベル 1 津波については、庁舎の地盤の嵩上げを行うとともに、静岡県による防潮堤の整備が進むことで、浸水の影響を防ぐ。また、西口にペDESTリアンデッキと駐車場を整備し、これらを通じて東口周辺から津波避難区域外へ退避が可能となる。

レベル 2 津波については、大津波警報が最長 3 日程度継続した場合であっても、新たに整備する新庁舎・西口駐車場と JR 清水駅をペDESTリアンデッキで連結することで、避難者を新庁舎で受け入れて安全を確保することが可能となる。また、西口駐車場は災害時に優先的に道路啓開を行う道路に面しているため、早期に通行を回復することができる。

清水駅東口周辺施設は、次世代型エネルギー供給プラットフォーム（ENEOS みらいコネクト）により、地域で独立した電源が供給されている。新庁舎も同様の電源系統を確保することで、被災時の停電リスクを最小化する。

指針③ 公民連携により清水都心地区の中心に相応しい交流拠点となる庁舎とする

清水のまちづくりにおいては、交通の結節点である JR 清水駅周辺に公共サービスや都市機能を集約するまちづくりを進めていく方針である。

ENEOS 地域づくりエリアは、今後、超スマートガーデンシティ（日々進化する先進的な技術や洗練された文化を積極的に取り入れながら、時代を経ても価値が損なわれないまちづくりを意識し、変化を取り込む仕組みがデザインされた、30～50 年先までも持続的に発展し続けるスマートなまち）としてまちづくりを進めていく。

新庁舎の整備は、ENEOS 地域づくりエリアの開発をはじめとする清水のまちづくり事業の先導的な役割を果たす事業として、JR 清水駅東口に直結した高度な都市機能を備える民間・行政複合ビルとして整備する。

6 事業の内容

(1) 施設構成

本事業の対象となる施設（以下「本施設」という。）は、次のア、イ及びウの機能から構成され、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号、以下「区分所有法」という。）に基づく区分所有建物となる。また、本施設及びペデストリアンデッキ等を都市計画法（昭和 43 年法律 100 号）第 11 条第 1 項第 10 号に基づく一団地の都市安全確保拠点施設として都市計画に位置づけるものとする。

ア 庁舎機能

清水庁舎として機能させる諸室（清水庁舎専用の移動動線等を含む。）で、完成後は市に引き渡し、区分所有法に基づく市が所有する専有部分とする。

イ 民間機能

清水都心地区におけるまちづくり拠点として、庁舎機能とともに地区内の経済交流の促進に資する民間施設で、完成後は区分所有法に基づく事業者が所有する専有部分とする。

ウ 全体共用部

ア及びイに掲げる機能に係る部分以外の部分である建築物の躯体、メインエントランス、廊下、階段、設備機器、駐車場・駐輪場、外構、附属物などは、全体共用部として整備し、完成後は区分所有法に基づく共用部分とする。

(2) 施設概要

ア 庁舎機能

庁舎機能として、次の組織を配置する。具体的に想定する組織については、図表 1-1 を参照すること。

○「区役所を主とする市民サービス組織」と「本庁組織」の一部を配置

○清水中央子育て支援センターと清水保健センターを配置

図表 1-1 庁舎機能の組織・部局

組 織		想定する部局
清水区役所 380 人程度	清水区役所	地域総務課、戸籍住民課、保険年金課、健康支援課、マイナンバー窓口等
	福祉事務所	生活支援課、障害者支援課、子育て支援課、高齢介護課
区役所以外 200 人程度	本庁組織	経済局又は教育委員会事務局の一部
	事務所等	清水市税事務所等
	その他	清水中央子育て支援センター、清水保健センター

イ 民間機能

望ましい用途は、オフィス、商業施設、医療施設、ホテル・旅館等とする。

(3) 事業方式

ア 定期借地権の設定

市は、事業用地に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に定める定期借地権（一般定期借地権）を設定し、当該用地を事業者に貸し付ける。なお、事業者が設計・建設を行う複合施設は、行政機能及び民間機能で構成される区分所有建物となることが想定されるため、市は市と事業者とに定期借地権を設定し、当該借地権を市と事業者で準共有する。

イ 庁舎機能

事業者が庁舎機能の設計、建設及び工事監理を行い、完成後に市に引き渡す。

ウ 民間機能

市が定期借地権を設定し、事業者に対して有償で貸し付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間機能の設計、建設、維持管理及び運営を行う。

(4) 事業者の業務内容

事業者は、次の業務を行うものとする。

ア 統括管理業務

- (ア) 統括管理業務
- (イ) 総務・経營業務
- (ウ) 市が行う業務との調整・協力

イ 庁舎機能

- (ア) 設計・建設業務
- (イ) 市が行う業務との調整・協力

ウ 民間機能

- (ア) 設計・建設業務
- (イ) 所有、維持管理業務及び運営業務
- (ウ) 当該事業終了時の解体・撤去工事
- (エ) 市が行う業務との調整・協力

エ 全体共用部

- (ア) 設計・建設業務
- (イ) 所有（民間機能に係る事業者持分）、維持管理業務
- (ウ) 当該事業終了時の解体・撤去工事
- (エ) 市が行う業務との調整・協力

オ 既存施設解体撤去等業務

(5) 業務範囲の考え方

本事業における市及び事業者の業務範囲等の考え方は、図表1-2のとおりとする。

図表1-2 業務範囲等の考え方

業務/本施設		庁舎機能	民間機能	全体共用部
業 務	既存施設 解体撤去等	i		
	設計	i	iii	ii
	工事監理			
	建設			iv
	運営	-		
	維持管理	別事業で実施		ii
	当該事業終了時 の解体・撤去工事	別事業で実施	iii	
建物所有		市	事業者	市・事業者

i：市が当該業務を事業者に委託して実施し、市がその実施費用を負担する。

ii：市が当該業務を事業者に委託して実施し、市と事業者がその実施費用を按分負担する。

iii：事業者が当該業務を実施し、事業者がその実施費用を負担する。

iv：本事業により整備される施設に係る管理組合が当該業務を実施し、市と事業者がその実施費

用を按分負担する。

(6) 事業期間（予定）

ア 庁舎機能

(ア) 事業契約の締結

2027 年 10 月

(イ) 事業期間

① 設計・建設期間

2027 年 10 月から 2031 年 10 月まで

② 引渡し

2031 年 10 月

③ 供用開始日

2032 年 1 月

イ 民間機能・全体共用部

(ア) 定期借地権設定契約の締結

本施設の建設工事着手日以前の日

(イ) 事業期間

① 設計・建設期間

事業者の提案による（庁舎機能の供用開始に支障を生じないこと。）

② 供用開始日

事業者の提案による

③ 維持管理・運営期間

事業者の提案による

④ 定期借地権の存続期間

供用期間を 65 年程度として事業者が提案した期間（民間機能の運営期間）に建設工事及び事業終了時の施設の解体・撤去工事に係る期間を加えたものとし、事業者の提案による。（既存施設の解体・撤去期間は含まない。）

(7) 事業者の収入

ア 庁舎機能及び全体共用部の設計・建設業務の対価

市は、庁舎機能及び全体共用部の設計・建設業務（工事監理業務を含む。）に係る対価（以下「施設整備費」という。）を、事業契約に基づき事業者に支払う。全体共用部の施設整備費の算定方法については、「別紙-1 施設整備費の按分方法」に示す按分方法を基準とし、事業者が提案する方法を踏まえて、事業契約に定めるものとする。

イ 民間機能の収入

事業者は、自らの提案により集客機能や商業機能など多様な機能を導入した施設の整備・運営事業を独立採算にて行うものとし、これらの民間機能に係る収入は、事業者の収入とする。

ウ 全体共用部の維持管理業務の対価

市は、庁舎機能に係る全体共用部の維持管理業務に係る対価について、管理組合に支払う。庁舎機能、民間機能の費用負担の割合は、「別紙-1 施設整備費の按分方法」に示す按分方法を参考として、事業者が提案する方法を踏まえ市と事業者が協議の上決定する。

(8) 事業スケジュール（予定）

2032 年 1 月に庁舎機能を供用開始することを前提に、事業スケジュールを予定している。

図表 1-3 事業スケジュール（予定）

内 容	年 月
落札者の決定・公表	2027 年 7 月
基本協定の締結	2027 年 8 月
事業仮契約の締結	2027 年 8 月
事業契約に係る議決	2027 年 10 月
庁舎機能の設計・建設期間	2027 年 10 月～2031 年 10 月
庁舎機能の引渡し	2031 年 10 月
庁舎機能の供用開始	2032 年 1 月
本施設の維持管理・運営期間	事業者の提案による

（９）事業に必要な根拠法令等

事業者は、本事業を実施するにあたり、要求水準書（案）に記載の法令等のほか、事業に関わる関係法令、条例、規則、要綱等を遵守しなければならない。

第2 事業者の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

事業者の募集及び選定方法は、応募者の提案内容や、幅広い能力・ノウハウを総合的に評価するため、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮したうえで、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2第3項に基づく総合評価一般競争入札方式を採用する。

なお、本事業は1994年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）の対象事業であり、入札手続きには「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）」が適用される予定である。

2 事業者の選定に係る手順及びスケジュール

事業者の選定は、次の手順及びスケジュールで実施することを予定している。

年月日	内 容
2026年10月	実施方針（案）、要求水準書（案）等（以下「実施方針（案）等」）の公表
2026年11月	実施方針（案）等に関する質問等の受付締切
2027年1月	実施方針の公表
2027年1月	入札公告（入札説明書、要求水準書、事業契約書（案）等（以下「入札説明書等」）の公表）
2027年2月	入札説明書等に関する質問の受付締切（第1回）
2027年3月	入札説明書等に関する質問に対する回答公表（第1回）
2027年3月	参加表明書の受付（参加表明書、参加資格確認申請書）
2027年3月	参加資格審査結果の通知
2027年3月	個別対話の実施
2027年4月	入札説明書等に関する質問の受付締切（第2回）
2027年5月	入札説明書等に関する質問に対する回答公表（第2回）
2027年6月	入札及び事業提案書の受付
2027年7月	落札者の決定及び公表
2027年8月	基本協定の締結
2027年8月	事業仮契約の締結
2027年10月	市議会における事業契約の締結に係る議決

（1）実施方針（案）等に関する質問及び意見の受付

実施方針（案）等に関する質問及び意見等を次のとおり受け付ける。

受付期間：2026年10月21日（水）から2026年11月11日（水）正午まで

提出方法：様式に必要事項を記載の上、メールにて送付すること。

（2）実施方針（案）等に関する質問及び意見に対する回答の公表

実施方針（案）等に関する質問及び意見に対する回答は、2026年12月9日（水）までに市のホームページにて公表する。

なお、市は、提出のあった質問及び意見のうち必要と判断した場合には、質問及び意見の提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

（３）実施方針の策定及び公表

実施方針（案）等に関する質問及び意見やその他回答等を踏まえ、実施方針を策定し市のホームページにて公表する。実施方針（案）において示したスケジュールから変更が生じた場合、その際に変更後のスケジュールも示すものとする。

（４）入札公告

市は、実施方針の策定及び公表を経て、本事業の入札公告をし、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準及び事業契約書（案）等を市のホームページにて公表する。

入札説明書等に関する質問の受付や回答方法等は入札公告時に示す。

（５）入札説明書等に関する質問の受付及び回答公表

入札説明書等の内容に関する質問を受け付け、回答を市のホームページにて公表する。具体的な日程は入札公告時に示す。

（６）参加表明書等の受付

入札参加希望者は、入札参加表明及び参加資格確認審査に必要な資料（参加表明書、参加資格確認申請書）を提出する。資料の提出方法・時期等は入札公告時に示す。

（７）参加資格確認審査結果の通知

市は、参加資格確認申請書をもとに入札参加資格の有無を確認し、その結果を入札参加希望者に通知する。なお、資格確認審査により、参加資格がないとされた者からその理由の説明の要求があった場合には、市は回答する。

（８）入札説明書等に関する個別対話の実施

市は、市と入札参加資格があると認められた者（以下「資格審査通過者」という。）の意思疎通を十分に確保し、資格審査通過者による入札説明書等の解釈を明確化すること等を目的として、資格審査通過者を対象に、個別対話を実施する。なお、実施方法等は、入札説明書等において示す。

（９）入札及び事業提案書の受付

市は、資格審査通過者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した事業提案書及び入札書類の提出を求める。事業提案書の審査に当たって、市が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行うことがある。なお、入札及び事業提案書の提出方法・時期等は入札公告時に示す。

（１０）落札者の決定及び公表

市は、事業提案書及び入札価格について、「第２ 事業者の募集及び選定に関する事項」の「４ 審査及び選定に関する事項」に規定する本事業の選定審査会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。その結果は入札参加者に通知するとともに、市のホームページにて公表する。

（１１）事業契約の締結等

ア 基本協定の締結

落札者の決定後速やかに、市は落札者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

イ 事業仮契約及び事業契約の締結

市は、基本協定の締結後、落札者と事業契約の文言の明確化等を行い事業契約（仮契約）を締結する。なお、当事業契約は、市議会における議会の議決を得られた日をもって効力が発生するものとする。

落札者により、本事業の遂行を目的とした特別目的会社（以下「SPC」という。）が設立

される場合、事業者となる SPC と市が事業契約（仮契約）を締結する。その際、落札者は、市との仮契約の締結までに SPC を会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として設立し、構成企業（以下 3（1）アで定義する。）である株主が SPC の株主総会における全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を保有し、かつ代表企業（以下 3（1）カで定義する。）は SPC の出資者の中で最大の出資を行うものとする。

また、市の事前承諾がある場合を除き、構成企業は事業期間が終了するまで SPC の株式を保有することを原則とする。ただし、資産流動化を目的とした株式構成の変更がある場合、市はその内容を確認の上、変更を認めることがある。

ウ 定期借地権設定契約の締結

市は、本施設の建設工事着手日までに、事業者との間で定期借地権設定契約を締結する。

3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

（1）入札参加者の構成等

入札参加者の構成は次のとおりとする。

ア 入札参加者は、3（2）に規定する本事業を実施するために必要な資格要件等を備えた企業で構成されるものとする（かかる企業を、以下「構成員」という。）。なお、落札者により SPC が設立される場合、入札参加者は、次の定義の企業で構成されるものとし、構成企業及び協力企業を総称して構成員という。

- ・構成企業：入札参加者を構成し、SPC に出資を行う企業
- ・協力企業：入札参加者を構成し、本事業を遂行するにあたって必要な業務の一部を SPC から直接受託し、又は請け負うが、SPC への出資を行わない企業

イ 入札参加者は、必ず、本事業のうち庁舎機能の設計に係る業務を担当する者（以下「設計企業」という。）、庁舎機能の建設に係る業務を担当する者（以下「建設企業」という。）、庁舎機能の工事監理に係る業務を担当する者（以下「工事監理企業」という。）及び民間機能を所有する企業（以下「民間機能事業者」という。）により構成されるものとする。設計企業、建設企業、工事監理企業及び民間機能事業者は、それぞれ一企業とすることも複数の企業の共同とすることも可能とする。

ウ 同一の者が複数の業務を実施することはできるが、工事監理企業と建設企業を同一の者又は相互に資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねることはできない。

「資本面で関係のある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面で関係のある者」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。以下同じ。

エ 一入札参加者の構成員は、他の入札参加者の構成員になることはできない。また、一入札参加者の構成員のいずれかと資本面若しくは人事面で関係のある者が、他の入札参加者の構成員となることはできない。

オ 必要に応じて、テナント、コンサルタントなど、その他の者（以下「その他企業」という。）を入札参加者に含めることができるものとする。

カ 入札参加者が複数の企業で構成される場合は代表企業を定めるものとする。参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が市との交渉窓口となるとともに、応募手

続を行うものとする。

(2) 入札参加者の構成員の参加資格要件

入札参加者の構成員は、次の参加資格要件を満たすものとする。

ア 設計企業

設計企業は、次に掲げる要件を満たすものとする。なお、複数の者で実施する場合は、(ア)、(イ) 及び (ウ) についてはすべての者が満たすこととし、(エ) 及び (オ) の要件については、少なくとも一者以上が満たすこと。

(ア) 令和 8・9 年度において、静岡市が発注する建設工事の請負契約及び建設業関連業務の委託契約に係る競争入札参加者に必要な資格を定めた告示（平成 17 年静岡市告示第 43 号）に基づく資格の認定（以下「資格認定」という。）を受けていること（参加資格確認申請書の提出期限までに競争入札参加資格審査申請書を提出した者で、かつ、入札執行日において、静岡市が発注する建設業関連業務の委託契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格について、資格者として認定されている者を含む。）。

(イ) 資格認定において、建築関係建設コンサルタント業務の認定を受けていること。

(ウ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づき一級建築士事務所の登録を受けていること。

(エ) 2016 年 4 月 1 日以降に、次に掲げる施設の、新築の基本設計及び実施設計業務（同一施設の実績に限る。以下同じ。）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。

・延べ面積 3,000 m²以上の庁舎又は事務所

「庁舎」とは、国又は地方公共団体がその事務を処理するために使用する建築物をいい、学校、病院及び工場、刑務所その他の収容施設並びに自衛隊の部隊及び機関が使用する建築物を除く。

複合用途の場合は、主たる用途が上記の施設であること。

(オ) 免震構造又は制振構造とした施設の新築の基本設計及び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 建設企業

建設企業は、次に掲げる要件を満たすものとする。なお、複数の者で実施する場合は、(ア)、(イ)、(ウ) 及び (エ) についてはすべての者が満たすこととし、(オ)、(カ) 及び (キ) の要件については、少なくとも一者以上が満たすこと。

(ア) 令和 7・8 年度において、資格認定を受けていること（参加資格確認申請書の提出期限までに競争入札参加資格審査申請書を提出した者で、かつ、入札執行日において、静岡市が発注する建設工事の請負契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格について、資格者として認定されている者を含む。）。

(イ) 資格認定において、建築一式工事の認定を受けていること。なお、電気工事、管工事（空調工事及び衛生工事をいう。以下同じ。）及び土木工事を分担して業務を実施する場合は、分担して実施する工事について認定を受けていること。

(ウ) 令和 7・8 年度における資格認定において、静岡市が通知した資格審査結果通知書の総合点が建築一式工事について●●●点以上であること。なお、電気工事、管工事を分担して業務を実施する場合は、電気工事について●●●点以上、管工事について●●●点以上、土木工事について●●●点以上であること。（※●●●は入札公告時に示す。）

(エ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく建築工事業の特定建設業の許可を受けて

いること。なお、電気工事、管工事及び土木工事を分担して業務を実施する場合は、分担して実施する工事業の建設業の許可を受けていること。

(オ) 2016 年 4 月 1 日以降に、次に掲げる施設の、新築工事を施工した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。なお、電気工事、管工事、土木工事を分担して業務を実施する場合は、分担して実施する工事について、当該実績（延べ面積に係る実績に限る。）を有していること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20%以上で、自社の監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置した場合に限る。

- ・延べ面積 3,000 m²以上の庁舎又は事務所
複合用途の場合は、主たる用途が上記の施設であること。

(カ) 免震構造又は制振構造とした施設の、新築工事を施工した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、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20%以上で、自社の監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置した場合に限る。

(キ) 次に掲げる基準を満たす監理技術者を専任で配置できること。

- ① 監理技術者資格者証（建築）及び監理技術者講習修了証を有していること。
- ② 入札参加資格確認申請の日以前 3 か月以上の恒常的な雇用関係にあること。

ウ 工事監理企業

工事監理企業は、次に掲げる要件を満たすものとする。なお、複数の者で実施する場合は、(ア)、(イ) 及び (ウ) についてはすべての者が満たすこととし、(エ) 及び (オ) の要件については、少なくとも一者以上が満たすこと。

(ア) 令和 8・9 年度において、資格認定を受けていること（参加資格確認申請書の提出期限までに競争入札参加資格審査申請書を提出した者で、かつ、入札執行日において、静岡市が発注する建設業関連業務の委託契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格について、資格者として認定されている者を含む。）。

(イ) 資格認定において、建築関係建設コンサルタント業務の認定を受けていること。

(ウ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づき一級建築士事務所の登録を受けていること。

(エ) 2016 年 4 月 1 日以降に、次に掲げる施設の、新築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。

- ・延べ面積 3,000 m²以上の庁舎又は事務所
複合用途の場合は、主たる用途が上記の施設であること。

(オ) 免震構造又は制振構造とした施設の、新築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。

エ 民間機能事業者

民間機能事業者は、次に掲げる要件を満たすものとする。なお、複数の者で実施する場合は、少なくとも一者以上は次に掲げる要件を満たすこと。

(ア) 提案する民間機能に係る業務の遂行において、法令上必要とされる許可、認可等を受けていること。

(イ) 2016 年 4 月 1 日以降に、次に掲げる施設の不動産開発業務の実績を有していること。

- ・延べ面積 8,000 m²以上の複合施設
複合施設とは、提案する用途のいずれか又は全ての用途を合わせて整備された施設で

あること。

(3) 入札参加者の構成員の制限

入札参加者の構成員は、参加表明書及び一般競争入札参加資格確認申請書等の提出期限において、以下に掲げる要件を全て満たさなければならない。

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

イ 民事再生法（平成 11 年法律第 255 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て又は会社更生法（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でないこと。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定又は会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者で、再度の入札参加資格審査の申請を行って認定を受けた者については、再生手続開始又は更生手続開始の申立てがなされなかった者とみなす。

なお、外国法人の場合、その適用法令において同等の要件を満たしていると市が確認できることを必要とする。

ウ 建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止処分を受けていない者であること。

エ 令和 8・9 年度において、資格認定を受けていること（参加資格確認申請書の提出期限までに競争入札参加資格審査申請書を提出した者で、かつ、入札執行日において、静岡市が発注する建設業関連業務、委託契約（建設業関連業以外）又は物品に係る競争入札に参加する者に必要な資格について、資格者として認定されている者を含む。）。

オ 静岡市入札参加停止等措置要綱（平成 24 年 4 月 1 日施行）による入札参加停止の措置を受けていない者であること。ただし、市長が認める場合は、この限りではない。

カ 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ものを含む。）及び暴力団員等と密接な関係を有するものであるおそれがあると市長が認める者に該当しない者であること。

キ 入札参加者の備えるべき参加資格に関する確認基準日において、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。

ク 静岡市内に営業所等を有する者にあつては、直近の事業年度において法人市民税又は固定資産税を滞納していない者であること。

ケ 市が本事業のために設置する事業者選定審査会の委員が所属する組織・企業及びこれらの者と資本面若しくは人事面で関係のない者であること。

コ 本事業のアドバイザー業務に関与した者及びこれらの者と資本面若しくは人事面で関係のない者であること。

本事業のアドバイザー業務に関与した者は、次に掲げるとおりである。

- ① 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
- ② 株式会社エー・アンド・エー総合設計
- ③ 渥美坂井法律事務所弁護士法人
- ④ 一般財団法人日本不動産研究所

(4) 入札参加者の備えるべき参加資格に関する確認基準日等

入札参加者の備えるべき参加資格に関する確認基準日は、参加表明書及び参加確認申請書

の提出日から当該確認審査結果の通知日までとする。ただし、入札参加者が参加資格に関する確認基準日以降、落札者の決定までの期間に、入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠く事態が生じた場合には失格とすることがある。

(5) 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が、代表企業以外の構成員の変更については、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行うこと。市が妥当と判断した場合は、入札参加資格の確認を受けた上で提案書の提出期限までに構成員の変更及び追加を認める予定である。

事業提案書の提出以降、契約締結までの期間においては、代表企業以外の構成員の変更は、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 審査及び選定に関する事項

(1) 事業者選定審査会の設置

市は、市の附属機関として、本事業の事業者選定審査会（以下「審査会」という。）を設置する。審査会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された事業提案書の審査を行う。

審査会の意見を受けて市が定める落札者決定基準については、入札説明書等公表時に示す。また、市は、審査会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

なお、市又は審査会が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行う。

応募者が、落札者決定前までに、審査会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として接触等の働きかけを行った場合、当該応募者は失格とする。

(2) 審査手順

審査は、資格審査と提案審査の2段階で実施する。

ア 資格審査

参加表明書とあわせて応募者から提出された資格審査書類を基に、市は、入札説明書等で示した参加要件、資格要件に関する確認審査を行う。この際、市は、審査会の委員から意見を聴くことができる。

資格審査通過者は、入札書及び事業提案書を提出する。なお、提案様式等の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

イ 提案審査

(ア) 基礎審査

市及び審査会において、入札参加者から提出された事業提案書について、基礎審査事項を充足していることを確認する。

市及び審査会は、事業提案書に記載された内容が、本事業の要求水準を満足していることを確認する。なお、基礎審査事項の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

(イ) 総合評価

基礎審査を通過した入札参加者の提案内容に対して、審査会は、総合的な評価を行い、最も優秀な提案を行った者を、最優秀提案者として選定する。

なお、審査基準等の詳細については、落札者決定基準として入札説明書等公表時に示す。

(3) 審査結果及び選定結果の公表

市は、審査会の審査結果を踏まえ特定委託業務等業者選定委員会をもって落札者を決定し、落札者の決定結果を入札参加者に通知するとともに、入札書類等の審査結果及び選定結果を市のホームページにて公表する。

なお、落札者の決定時以降、市議会における契約に係る議決までの期間に、落札者が入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠く事態が生じた場合には事業契約の仮契約を締結しないことや仮契約を無効とすることがある。

(4) 落札者を決定しない場合の措置

市は、事業者の募集、評価及び落札者の決定において、最終的に応募者がいない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断した場合には、落札者を決定せず、入札を取り止めることとし、この旨を速やかに市のホームページにて公表する。

5 提出書類の取扱い

(1) 著作権

市が示した図書の著作権は、市に帰属する。その他の事業提案書の著作権は、入札参加者に帰属し、原則として公表しない（静岡市情報公開条例に基づく公開を要する場合を除く）。

なお、市は、本事業における事業内容の公表時及びその他市が必要と認める場合には、入札参加者の承認を得て、事業提案書の全部又は一部を無償で利用できる。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権等の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負担する。

第3 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 予想されるリスクと責任分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担は、「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理できる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについても、原則として事業者が負うものとする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として、「別紙-2 リスク分担表」によることとし、実施方針（案）に関する質問及び意見を踏まえ、必要な事項については入札説明書等にて提示する。

なお、民間機能を実施するに当たり発生すると想定されるリスクは、事業者の負担とする。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準は、要求水準書（案）にて提示する。

3 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

(1) モニタリングの目的・実施時期・実施方法

市は、要求水準の達成状況等を把握するために、モニタリングを行う。

モニタリング実施の具体的な時期及び方法に関しては、入札説明書等において示す。なお、実施方法の詳細は、事業契約締結後に市と事業者とが協議を行い、決定するものとする。

(2) モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担するものとし、事業者は市が実施するモニタリングに協力するものとする。

事業者のセルフモニタリングにかかる費用は、事業者の負担によるものとする。

(3) モニタリングの結果に対する措置

モニタリングの結果、事業者の実施する業務内容が、入札説明書等に定められた水準を満たしていないと判断した場合、市は要求水準書（案）に定める規定に従い、事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができるものとする。

市が改善勧告を行ったにもかかわらず、当該勧告対象となった事項が改善期限を経過しても改善されない場合、市は事業契約を解除することもあり得る。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 本施設の立地条件

図表 4-1 事業用地の概要



静岡市地図情報インターネット提供サービスを基に作成

項 目	内 容
地名地番	静岡市清水区袖師町 2003～2006 清水駅東口公園（元清水駅東口広場）ほか
敷地面積	5,319 m ²
用途地域等	市街化区域・商業地域・準防火地域
建ぺい率・容積率の上限	80％・500％ ※建ぺい率は建築基準法第53条第3項の規定により最大100％まで緩和可能。 ※地区計画の変更により、容積率を1.5倍（750％）まで緩和することを検討する。

詳細は、要求水準書（案）にて提示する。

2 施設の概要

（1）対象施設

施設名称	項目	整備内容
全体	階 層	事業者の提案によるものとし、要求水準書（案）にて求める階層構成が実現できること。 1階をピロティとする。
庁舎機能	階 層	低層階・中層階（地上2～8階程度）に配置すること。

施設名称	項目	整備内容
庁舎機能	床面積	12,000 m ² 以上とする（庁舎機能に係る全体共用部を含み、屋外開放部（1階ピロティ、ペデストリアンデッキ接続部、免震階（免震構造の場合）、地下水槽（非常用汚水槽等）を除く。）。
民間機能	階層	事業者の提案による
	床面積	事業者の提案による
全体共用部	階層	事業者の提案による
	床面積	事業者の提案による

詳細は、要求水準書（案）にて提示する。

3 事業用地の貸付け

市は、本施設の用に供するため、事業用地に定期借地権を設定し、事業者の有償で貸し付ける。

事業用地の貸付けに係る条件は次のとおりであるが、詳細は入札公告時に示すものとする。

（１）貸付期間

本施設の供用期間は65年程度とし、事業者の提案による。

貸付期間には、本施設の建設工事及び事業終了時の本施設の解体・撤去工事にかかる期間を含むものとする（既存施設の解体・撤去工事期間は含まない。）。

（２）借地権の転貸及び譲渡等の取り扱い

貸付期間中、事業者は事業用地に係る借地権を保有し続けるものとし、第三者への借地権の転貸及び譲渡は原則として認めない。

ただし、事業者は、本施設の供用開始以降、市の事前承諾を得た場合に限り、民間機能の所有権（全体共用部の所有権（共有持分）を含む。）を第三者に譲渡し、かつ当該者に対して事業用地に係る借地権に定期転借地権を設定することができる。

また、民間機能の所有権を第三者に譲渡する場合、上記の借地権の転貸による方法を前提とするが、これによらない合理的な理由があり、かつ当該第三者が基本協定及び事業契約並びに定期借地契約等の契約上の地位を承継し、その義務を継続して履行する能力を有し、本事業の遂行に支障がない事の確認を含めて市が事前承諾した場合に限って、事業用地に係る借地権を譲渡することができる。

（３）土地貸付料

土地貸付料は、入札説明書等に基づき提案された事業提案書における民間機能の用途や面積、定期借地期間等を踏まえ、市との協議を経て完成した実施設計等による施設整備計画を考慮した上で、不動産鑑定評価等に基づき、市が定めるものとする。

（４）貸付期間満了時の本施設の取り扱い

事業者は、原則として、貸付期間満了時までには本施設を解体、撤去し更地にした上で市に返還するものとする。ただし、定期借地権設定契約において別段の定めがある場合には、当該定めに従う。

第5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書等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、静岡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 事業者の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

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等に示す規定に従い対応する。

市は、事業者の実施する業務内容が市の要求水準を下回る場合、その他事業者に債務不履行又はその懸念が生じた場合、事業者に改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができるものとし、原則として事業者に一定の改善期間を与えて、事業者の事業遂行能力の改善を待つこととする。改善勧告を行ったにもかかわらず改善が認められない場合、事業者の実施する業務内容に重大な遅延等が懸念される場合、あるいは事業者の事業遂行能力の改善が不可能であると判断される場合には、市は事業契約に基づく事業者へ支払う代金の減額又は支払いの停止措置又は事業者との契約を解除できるものとする。

事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化したため、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、市は事業者に対する催告を行うことなく事業契約を解除できるものとする。

市が事業契約を解除した場合、事業者は市に生じた合理的損害を賠償するものとする。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継続が困難になった場合

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、事業者は事業契約を解除できるものとする。この場合、市は事業者に生じた合理的損害を賠償するものとする。

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

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。

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

市は事業者と協議の上、民間機能のうち、都市計画法に基づく一団地の都市安全確保拠点施設を構成する機能として、津波発生時の緊急避難・滞在機能を有する床（以下「避難床」という。）を指定する。避難床の指定範囲及び運用にあたっては、市と別途協定等を締結する。

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に関する事項

（1）市が交付を受ける交付金等

本事業の施設整備に係る交付金が市に支給される場合には、事業者に支払う代金の一部に充当する。なお、事業者は、市が行う交付金に係る手続き等に対して必要な協力を行うこと。

（2）事業者が交付を受ける補助金等

事業者が本事業を実施するに当たり、補助金等の交付を受けることができる可能性がある場合（優良建築物等整備事業、ふるさと融資（地域総合整備資金貸付）等）は、市は、事業者が補助金等の交付を受けることができるよう、可能な範囲で必要な協力を行う。

3 その他の支援に関する事項

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、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

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

第8 その他特定事業の実施に関して必要な事項

1 議会の議決

市は、事業契約の締結に関する議案を静岡市議会令和9年9月定例会に提出予定である。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページにて適宜公表する。

ホームページ URL : <https://www.city.shizuoka.lg.jp/s6925/s013107.html>

3 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

4 実施方針（案）等に関する問い合わせ先

実施方針（案）等に関する問合せ先は、次のとおりである。

担当部署：静岡市総合政策局社会共有資産利活用推進課

清水駅東口まちづくり共創係

所 在 地：〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号 静岡市役所新館12階

電 話：054-221-1167

メー ル：asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp

別紙 - 1 施設整備費の按分方法

1 基本的な考え方

施設整備費に関して、全体共用部のほか、庁舎機能及び民間機能に共通で必要となる費目・対象部位については、それらに係る費用を積算し、算出された費用を各機能に按分する。各機能単独で必要となる費目・対象部位については、個別に積算して計上する。按分方法は、次の按分方法を参考に、費目や対象部位に応じて、市と事業者が協議の上、合理的な方法を採用するものとする。

按分方法（１）専有面積の合計面積に対する各機能の専有面積の割合を基準とする。

- ・庁舎機能及び民間機能の合計面積に対する、庁舎機能及び民間機能の面積に応じて、共通で必要となる費目・対象部位に係る費用を按分

按分方法（２）各機能の設備容量の総量に対する各機能の設備容量の割合を基準とする。

- ・庁舎機能及び民間機能の設備容量（受電電力、給水量等）の総量に対する、庁舎機能及び民間機能の設備容量の割合に応じて、共通で必要となる費目・対象部位に係る費用を按分

2 費目・対象部位ごとの按分方法

事業者は、下表に示す按分方法を参考にして、合理的な按分方法を提案するものとする。

なお、要求水準の変更その他により施設整備費等の改定を行う場合には、事業契約締結時に採用された按分方法に基づいて行う。ただし、建物形態の変更を伴う場合には、必要に応じて、変更後の建物形態に応じた合理的な按分方法に変更するものとする。

図表 別紙 1-1 施設整備費の按分方法

費用・対象部位（例）			按分方法
設計費	設計費		（１）
	申請手数料等		（１）
工事監理費			（１）
既存施設解体撤去等（事前調査を含む。）			市負担
建設費	建築工事費	・ 躯体、屋根、外装等 ・ メインエントランス、避難経路、防災センター等	（１）
		・ 内装、造作家具、執務室等、その他諸室等 ・ 各機能専用のエントランスロビー・階段室等	個別積算
	電気設備工事費	・ 引込等の電気設備、防災設備等 ・ メインエントランス、避難経路、防災センター等に係る電気設備	（１）
		・ 上記以外の設備機器	個別積算
	機械設備工事費	・ 引込等の機械設備 ・ メインエントランス、避難経路、防災センター等に係る機械設備	（１）
		・ 上記以外の設備機器	個別積算
	昇降機設備工事費		（１）

費用・対象部位（例）			按分方法
建設費	外構工事費	・全体に係る通路、広場、緑地、サイン等	（１）
		・各機能専用の駐車場、駐輪場、サイン等	個別積算
	ペDESTリアンデッキとの接続部（エキスパンジョイント）		（１）
	共通費		（１）
引き込み負担金			（２）

別紙 - 2 リスク分担保

<共通>

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	事業者
入札説明書リスク		1	入札説明書の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○	
社会リスク	周辺住民等への対応	2	庁舎機能の設置に対する周辺住民等の反対運動、要望による計画遅延、条件変更、事業停止、費用の増大等に関するもの	○	
		3	事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○
	第三者賠償	4	市の帰責事由による事故等により第三者に与えた損害の賠償責任	○	
		5	事業者が実施する業務に起因して発生する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故等		○
	環境保全	6	事業者が実施する業務に起因する、有害物質の排出、騒音、振動等の周辺環境の悪化及び法令上の規制基準の不適合に関するもの		○
制度関連リスク	政策	7	政策方針の変更による事業の中止、費用の増大に関するもの	○	
	法制度（税制度含）	8	庁舎機能の施設整備に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの	○	
		9	本事業のみならず、広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの		○
	許認可取得	10	市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
		11	事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○
マーケットリスク	資金調達	12	市の一般財源及び起債に関するもの	○	
		13	事業者の調達に関するもの		○
	物価変動	14	設計・建設期間中の物価変動に伴う、庁舎機能に関する事業者の経費増減によるもの	○ 注 1	○ 注 1
不可抗力リスク	不可抗力	15	天災等大規模な災害及び暴動等予測できない事態の発生により、庁舎機能に関して設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因となりうるもの	○ 注 2	○ 注 2
債務不履行リスク		16	市の債務不履行、支払遅延、当該事業が不要になった場合等	○	
		17	事業者の事業放棄、事業破綻によるもの、事業者の業務内容が契約に規定した条件を満足しない場合等		○
民間機能リスク		18	民間機能によるもの、民間機能の影響によるもの		○

<設計段階>

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	事業者
設計リスク	設計	19	庁舎機能に関する市の提示条件、指示の不備、市の要求に基づいた変更によるもの	○	
		20	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
	測量、調査	21	市が実施した測量、調査に関するもの	○	
		22	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
	建設着工遅延	23	市の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○	
		24	事業者の事由による建設工事の着工遅延に関するもの		○

<建設段階>

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	事業者
建設リスク	敷地	25	土壌汚染、地中障害物やその他事業者が预见できない事項に関するもの	○	
		26	土壌汚染、地中障害物やその他事業者が事前に提示された資料から预见できる事項に関するもの		○
	工事監理	27	工事監理に関するもの		○
	工事費増加	28	市の提示条件の不備及び指示による工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの	○	
		29	事業者の事由による工事費の増大に関するもの		○
	工事遅延	30	市の指示等、市の事由による工事の遅延に関するもの	○	
		31	事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○

<維持管理・運営段階>

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	事業者
維持管理・運営リスク	計画変更	32	市の事由による事業内容の変更に関するもの	○	
		33	その他の事由による事業内容の変更に関するもの		○
	維持管理・運営費用	34	市の事由による全体共用部の維持管理・運営費用の増大に関するもの	○	
		35	その他の事由による全体共用部の維持管理・運営費用の増大に関するもの		○
	施設・設備・備品等損傷	36	市の帰責事由による事故・火災等に起因する施設・設備・備品等損傷によるもの（全体共用部に限らない）	○	
		37	事業者の帰責事由による事故・火災等に起因する施設・設備・備品等損傷によるもの（全体共用部に限らない）		○

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	事業者
維持管理・ 運営リスク	施設・設備・ 備品等損傷	38	全体共用部の維持管理業務の不備に起因するもの		○
		39	全体共用部における想定できない第三者の行為に起因するもの	○	○

<事業終了段階>

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	事業者
施設退去リスク		40	契約終了に当たり施設からの退去により発生する費用に関するもの	○	○

注１：賃金水準や物価水準に一定以上の変動があった場合、施設整備費を改定する。

注２：損失及び費用が発生した場合、一定割合を事業者が負担し、これを超える部分は市が負担する（事業者が善良なる管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。）。