

# 清水庁舎整備等事業

## 実施方針

令和2年3月23日

静岡市



## 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・公表等に関する事項	5
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	6
1 事業者の募集及び選定の方法	6
2 事業者の選定に係る手順及びスケジュール	6
3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
4 審査及び選定に関する事項	12
5 提出書類の取扱い	13
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	14
1 予想されるリスクと責任分担	14
2 提供されるサービス水準	14
3 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	14
第4 立地並びに規模及び配置に関する事項	15
1 本施設の立地条件	15
2 施設の概要	16
3 事業用地の使用	18
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	19
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 庁舎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
4 金融機関と市の協議	19
第7 法令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 実施方針（令和元年7月31日付）等に関する有効な質問回答	21
3 情報公開及び情報提供	21
4 入札に伴う費用分担	21
5 実施方針に関する問い合わせ先	21

### 添付書類等

別紙-1 リスク分担表

別紙-2 実施方針（令和元年7月31日付）等に関する有効な質問回答



## 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

清水庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）

#### 2) 事業に供される公共施設等の名称

静岡市清水庁舎（庁舎施設）

#### 3) 公共施設等の管理者の名称

静岡市長 田辺 信宏

#### 4) 事業の目的

現在供用している清水庁舎（以下「現清水庁舎」という。）は、耐震性能の不足などにより地震・津波等の災害発生時にはかなりの被害を受け、防災拠点としての業務継続機能を十分に発揮できないうえ、潮風等の影響による建築設備の劣化が顕著である。

このため、平成29年度に有識者や公募市民による「新清水庁舎建設検討委員会」を立ち上げ、新しい清水庁舎の再整備についての検討・議論を重ね、パブリックコメント等による市民意見も踏まえた上で、平成29年度に「新清水庁舎建設基本構想」を策定し、平成30年度に「新清水庁舎建設基本計画」の策定に至ったところである。

本事業は、清水庁舎の設計、建設、維持管理及び運営を、「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。以下「PFI法」という。）に基づき実施するものである。

また、本事業の実施においては、清水庁舎の建設に併せて、JR清水駅直結という好立地を生かし、同一敷地内に民設民営の立体駐車場を一体で整備することにより、民間事業者の創意工夫の発揮による「新清水庁舎建設基本計画」に定めた基本理念「市民に開かれたコンパクトな庁舎～港町の歴史と自然に向き合いながら清水のまちづくりを未来へリードする～」及び3つの基本方針（①「清水区民の行政サービスの拠点」、②「清水区の防災拠点」、③「清水区のまちづくりの拠点」）の達成、「明日の清水のまちづくり（平成29年2月発行 広報しずおか特集号参照）」を推進することを目的とする。

### 5) 基本理念と基本方針

#### ア 基本理念

市民に開かれたコンパクトな庁舎

～港町の歴史と自然に向き合いながら「清水のまちづくり」を未来へリードする～

#### イ 基本方針

##### 清水区民の行政サービスの拠点

経済性に優れ、誰もが訪れやすく使いやすい庁舎

①ユニバーサルデザイン

②分かりやすく手続きしやすい窓口機能

- ③機能的かつ効率的な庁舎機能
- ④利便性の高い交通アクセス機能

#### 清水区の防災拠点

人やまちを守り、様々な災害に対応する庁舎

- ①災害に強い建物構造
- ②災害時の業務継続機能
- ③ウォーターフロントにおける命を守る緊急避難機能

#### 清水区のまちづくりの拠点

人と人、人とまち、まちとまちがつながる庁舎

- ①人と人をつなげる機能
- ②地域資源を活かしエリアの価値を高める機能
- ③市民の暮らしに溶け込む機能

### 6) 事業区分・事業主体

本事業の対象となる施設は、清水庁舎及び立体駐車場からなり、各施設の事業区分及び事業主体は次のとおりである。

事業区分		事業主体	
本事業	清水庁舎	PFI 事業	事業者
	立体駐車場	駐車場事業 PFI 事業の附帯事業	
			庁舎事業者 下記 7) (1) の業務を実施する者
			駐車場事業者 下記 7) (2) の業務を実施する者

事業者のうち、庁舎事業者は、PFI 法に基づき、清水庁舎の設計、建設、維持管理及び運営を実施する。また、PFI 事業の附帯事業として、駐車場事業者は、立体駐車場の設計、建設、維持管理及び運営等を実施する。

### 7) 事業の内容

事業者が実施する業務は、次の (1) 及び (2) に掲げるものとする。

具体的な業務内容については入札説明書等において示す。

#### (1) 清水庁舎に関する業務

庁舎事業者は、次に掲げる業務を行う。

##### ア 設計・建設業務

- ① 事前調査業務及び関連業務
- ② 設計業務及び関連業務
- ③ 建設業務及び関連業務
- ④ 工事監理業務及び関連業務
- ⑤ 既存施設解体撤去等業務
- ⑥ 施設備品調達・設置業務

##### イ 維持管理業務

- ① 点検・保守・経常修繕業務
- ② 外構等管理業務

- ③ 環境衛生管理業務
- ④ 清掃業務
- ⑤ 警備業務
- ⑥ 電話交換業務

ウ 運営業務

- ① 総合案内業務
- ② 自動販売機による飲食物の販売業務
- ③ 各種証明用無人撮影機による写真の撮影、販売業務

エ 市が行う業務との調整・協力

- ① 現清水庁舎からの施設備品等の移転及び廃棄業務
- ② 施設備品等の調達、保守及び修繕業務
- ③ 庁舎事業者に対して行う業務のモニタリング
- ④ その他市が行う業務

(2) 立体駐車場に関する業務

駐車場事業者は、次に掲げる業務を行う。

- ① 施設の設計・建設業務
- ② 施設の所有、維持管理業務及び運営業務
- ③ 当該事業終了時の市への施設の無償譲渡
- ④ 市が行う業務との調整・協力
- ⑤ ①から④を実施する上で必要な資金調達

8) 事業の概要

本事業の事業方式、事業期間及び事業者の収入は次に示すとおりである。

(1) 事業方式

ア 清水庁舎 (PFI 事業)

庁舎事業者は、PFI 法に基づき、市と事業契約を締結し、清水庁舎を設計・建設した後、市に施設の所有権を移管し、庁舎事業者が事業期間中に係る施設の維持管理を実施する BT0 (Build Transfer and Operate) 方式とする。

イ 立体駐車場 (PFI 事業の附帯事業)

市が事業用地の一部に借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号) 第 23 条に定める定期借地権 (事業用定期借地権) を設定し、駐車場事業者に対して有償で貸し付けた上で、駐車場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、立体駐車場の設計、建設、維持管理及び運営を行った後、市に立体駐車場を無償で譲渡する方式とする。なお、市は、定期借地権設定契約期間中、施設の一部 (駐車ます) を駐車場事業者から借り上げる。

(2) 事業期間

ア 清水庁舎 (PFI 事業)

令和 2 年 10 月から令和 20 年 3 月までの 17 年 6 ヶ月 (設計・建設期間約 2 年 7 ヶ月、維

持管理・運営期間 15 年) とする。

イ 立体駐車場 (PFI 事業の附帯事業)

定期借地権設定契約の締結日から、駐車場事業者が提案した借地期間満了日までとする。

(3) サービス対価の支払い

市は、事業者との間で締結する事業契約等に従い、事業者が提供したサービスの対価としてサービス購入料を支払う。サービス購入料の構成は次のとおりである。

ア 清水庁舎の設計・建設業務の対価

清水庁舎の設計・建設業務に要する費用及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、事業契約において予め定める額を割賦方式により、庁舎事業者を支払う。

なお、これの一部については清水庁舎施設引渡時に地方債を活用して庁舎事業者を支払うことを想定する。

イ 清水庁舎の維持管理・運営業務の対価

清水庁舎の維持管理・運営業務の対価については、市への清水庁舎引渡後、事業期間終了までの間、事業契約に定めるとおり支払う。

ウ 清水庁舎の運営業務の収入

清水庁舎の運営業務 (総合案内業務を除く) は、庁舎事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入は庁舎事業者の収入とする。

エ 駐車場事業者の収入

立体駐車場は独立採算にて実施するものとし、その収入は駐車場事業者の収入とする。

9) 事業スケジュール (予定)

(1) 清水庁舎 (PFI 事業)

令和 5 年 5 月の供用開始を前提に、事業スケジュールを以下のとおり予定している。

落札者の決定・公表	令和 2 年 7 月
基本協定の締結	令和 2 年 8 月
事業仮契約の締結	令和 2 年 8 月
事業契約に係る議決	令和 2 年 10 月
設計・建設期間	令和 2 年 10 月～令和 5 年 5 月 7 日 (約 2 年 7 ヶ月)
※施設の引渡し	令和 5 年 3 月 31 日を予定
施設の供用開始	令和 5 年 5 月 8 日
維持管理・運営期間	施設引渡し後～令和 20 年 3 月末 (15 年)

(2) 立体駐車場 (PFI 事業の附帯事業)

令和 5 年 4 月の供用開始を前提に、事業スケジュールを以下のとおり予定している。

基本協定の締結	令和 2 年 8 月
---------	------------

定期借地権設定契約の締結	基本協定の締結後、土地の使用を開始する日まで
施設の供用開始	令和5年5月8日

## 10) 事業期間終了時の措置

### (1) 清水庁舎 (PFI 事業)

庁舎事業者は、清水庁舎を、要求性能が維持された状態で引き渡す。

### (2) 立体駐車場 (PFI 事業の附帯事業)

駐車場事業者は、市に立体駐車場を無償で譲渡する。

## 2 特定事業の選定方法・公表等に関する事項

特定事業とは、公共施設の整備等に関する事業であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。(PFI 法第2条第2項)

### 1) 選定方法

市は、実施方針等の公表及び実施方針等に関する意見等の手続きを経て、市が自ら事業を実施した場合と比較して、庁舎事業者が実施することにより、次に示すいずれかの効果が期待できると判断した場合に限り特定事業として選定する。

- ① 施設の整備業務、施設の維持管理・運営業務が同一の水準にある場合において、実施期間全体を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合
- ② 市の財政負担が同一の水準にある場合において、施設の整備業務、施設の維持管理・運営業務の水準の向上が期待できる場合

### 2) 選定基準・手順

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を速やかに公表する。

- ① 市の財政負担の検討による定量的評価
- ② 本事業を PFI 事業として実施することについての定性的評価
- ③ 庁舎事業者に移転されるリスクの検討等
- ④ 上記3点の検討による総合評価

### 3) 選定結果の公表方法

前項に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せて、市のホームページにて公表する。

## 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

市が本事業をPFI法第7条に基づき特定事業として選定した場合は、本事業への参加を希望する事業者を公募し、PFI事業の透明性及び公平性の確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、総合評価方式による一般競争入札により行う。

なお、本事業はWTO政府調達協定の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令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

令和2年3月23日	実施方針、入札説明書(案)等(以下、実施方針等)の公表
令和2年3月30日	実施方針等に関する意見の受付締切
令和2年3月	特定事業の選定・公表
令和2年3月	入札公告(入札説明書、事業契約書(案)、要求水準書等の公表)
令和2年4月	入札説明書等に関する質問の受付締切
令和2年4月	入札説明書等に関する質問に対する回答公表
令和2年6月	参加表明書の受付(参加表明書、参加資格確認申請書)
令和2年6月	参加資格審査結果の通知
令和2年6月	個別対話の実施
令和2年7月	提案書の受付・入札
令和2年7月	落札者の決定及び公表
令和2年8月	基本協定の締結
令和2年8月	事業仮契約の締結
令和2年10月	市議会における事業契約の締結に係る議決

#### 1) 実施方針等に関する意見の受付

実施方針等に関する意見を次のとおり受け付ける。

受付期間：令和2年3月23日(月)～令和2年3月30日(月)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。

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

#### 2) 実施方針等の変更

実施方針公表後における事業者等からの意見を踏まえ、実施方針に記した内容を特定事業の選定までに変更することがある。変更を行った場合は、その内容を市のホームページにて公表する。また、実施方針の変更に伴いスケジュールの変更が生じた際には変更後のスケジュールも示すものとする。

#### 3) 特定事業の選定・公表

市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することが適当であると判断したときは、本事業を特定事業として選定し、その結果を評価の内容と合わせ

て、市のホームページにて公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様とする。

#### 4) 入札公告

市は、特定事業の選定を踏まえ、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、市は回答を行う。

#### 8) 入札説明書等に関する個別対話の実施

市は、市と事業者の意思疎通を十分に確保し、事業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) 入札及び提案書の受付

市は、入札参加資格があると認められた者（以下「入札参加者」という。）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提案書及び入札書類の提出を求める。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、提案書及び入札価格を「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」に規定する選定委員会の審査結果を踏まえ、市が落札者を決定する。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

##### (1) 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。なお、市は、基本協定の締結後、審査講評及び入札結果の詳細について

市のホームページにて公表する。

## (2) 特別目的会社の設立

落札者は、基本協定の定めるところにより、仮事業契約締結時までに、SPC を設立する。SPC は、会社法（平成 17 年法律第 86 号）の定める株式会社として静岡市内に設立するものとする。

## (3) 仮事業契約及び事業契約の締結

市は、基本協定の締結後、事業契約の文言の明確化等を行い、事業契約を SPC と調印（仮契約）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の発生するものとする。

## (4) 定期借地権設定契約の締結

市は、駐車場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。

- ① 入札参加者の構成における「構成員」とは、本事業への参加者であり、PFI 事業において SPC から直接業務を受託・請け負う者及び駐車場事業者をいう。
- ② 入札参加者は、必ず、本事業のうち清水庁舎の設計に係る業務等を担当する者（以下「設計企業」という。）、清水庁舎の建設に係る業務等を担当する者（以下「建設企業」という。）、清水庁舎の工事監理に係る業務等を担当する者（以下「工事監理企業」という。）、清水庁舎の維持管理に係る業務等を担当する者（以下「維持管理企業」という。）、清水庁舎の運営に係る業務等を担当する者（以下「運営企業」という。）及び駐車場事業者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、維持管理企業、運営企業及び駐車場事業者は、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。
- ③ 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。
- ④ 入札参加者の構成員（駐車場事業者を除く）は次の定義により分類される。  
代表企業：SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業のうち最大の議決権を有し、構成員を代表し入札手続きを行う企業  
構成企業：SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業  
協力企業：SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC には出資しない企業  
なお、駐車場事業者が構成企業又は協力企業となることを妨げない。
- ⑤ 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。
- ⑥ 落札者は、仮事業契約締結までに静岡市内に SPC を設立するものとし、代表企業は出資

者中最大の議決権を持つものとする。なお、すべての出資者は、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有し続けるものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならない。

- ⑦ 必要に応じて、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。

## 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。

### (1) 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、①、②及び③についてはすべての者が満たすこととし、少なくとも一者以上は④及び⑤の要件を満たすこと。

- ① 令和 2・3 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）。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 平成 22 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。
- ・ 延床面積 7,500 m<sup>2</sup>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ものをいう。
- 複合用途の場合は、主たる用途が上記の施設であること。
- ⑤ 免震構造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。

### (2) 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、①、②、③及び④についてはすべての者が満たすこととし、少なくとも一者以上は⑤、⑥及び⑦の要件を満たすこと。

- ① 令和元・2 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）。
- ② 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。）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。

- ③ 令和元・2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●●●点以上であること。(※●●●は入札公告時に示す。)
- ④ 建設業法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。
- ⑤ 平成22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（延床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。
- ・延床面積7,500㎡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。
- ⑥ 免震構造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。
- ⑦ 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。
- a) 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。
  - b) 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。

### (3) 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、①、②及び③についてはすべての者が満たすこととし、少なくとも一者以上は④及び⑤の要件を満たすこと。

- ① 令和2・3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）。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 平成22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。
- ・延床面積7,500㎡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。
- ⑤ 免震構造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。

#### (4) 維持管理企業

維持管理企業は、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、①及び②についてはすべての者が満たすこととし、少なくとも一者以上は③の要件を満たすこと。

- ① 令和2・3年度において、静岡市が発注する委託契約等に係る競争入札に参加する者に必要な資格（平成15年静岡市告示第46号）に基づく資格の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、静岡市が発注する委託契約等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）。
- ② ①の認定において、建築物環境衛生管理業務（建築物環境衛生管理監督業務）の認定を受けていること。
- ③ 平成22年4月1日以降に、次に掲げる施設の維持管理業務について1年以上の実績を有していること。
  - ・延床面積7,500㎡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。

#### (5) 運営企業

運営企業は、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、すべての者が満たすことと。

- ① 運営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。

#### (6) 駐車場事業者

駐車場事業者は、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、①についてはすべての者が満たすこととし、少なくとも一者以上は②の要件を満たすこと。

- ① 担当する立体駐車場の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。
- ② 平成22年4月1日から入札参加資格審査書類の提出日現在までの間に、提案する立体駐車場と同種の実績を有すること。

### 3) 入札参加者の構成員の制限

次に該当する者は、入札参加者の構成員となることはできない。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② PFI法第9条の各号のいずれかに該当する者
- ③ 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255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）
- ④ 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る者。ただし、市長が認める場合は、この限りではない。
- ⑤ 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

- ⑥ 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、消費税を滞納している者
- ⑦ 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る者
- ⑧ 市が本事業のために設置する選定委員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ある者
- ⑨ 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ある者

※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。

- a) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
- b) 株式会社エー・アンド・エー総合設計
- c) 渥美坂井法律事務所弁護士法人
- d) 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。

#### 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とする。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 審査及び選定に関する事項

#### 1) 選定委員会の設置

市は、入札書類等の審査を行うため、学識経験者で構成する「清水庁舎整備等事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を設置する。

なお、応募者が、落札者決定前までに、選定委員会の委員に対し、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) 審査結果及び選定結果の公表

市は、落札者の選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、落札者が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、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。

### 3) 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、又は、いずれの応募者も公的財政負担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、落札者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、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

本事業に関する提案書の著作権は、入札参加者に帰属する者とし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。ただし、事業者の提案書は、特に市が必要と認めるときには、事前に協議の上、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、本事業に関して提出された書類は返却しない。

### 2) 特許権等

入札参加者の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、原則として提案を行った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、当該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。

### 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、『リスクを最も良く管理できる者が当該リスクを負担する』との考え方に基づき、市と庁舎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、庁舎事業者が担当する業務については、庁舎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、原則として庁舎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

PFI 事業における、市と庁舎事業者の責任分担は、原則として、「別紙-1 リスク分担表」によることとし、実施方針に関する質問回答及び意見の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書等にて提示する。

なお、事業者が、自らの責任において庁舎施設の独立採算業務及び駐車場事業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) 実施状況の把握

市は、庁舎事業者が実施する施設の設計・建設及び維持管理・運営について、定期的にモニタリングを行う。なお、具体的なモニタリングの方法、内容等については入札説明書等にて提示する。

##### 2) 庁舎事業者に対する支払額の変更等

庁舎事業者の提供する施設の設計・建設及び維持管理・運営に係るサービスが十分に達せられない場合、市は庁舎事業者に対して是正勧告を行い、修復策の提出・実施を求めるとともに、必要に応じて、サービスに対する支払い減額等を行うことができるものとする。

## 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

項目	内容
地名地番	静岡市清水区袖師町 2001, 2002
敷地面積	約 7,295 m <sup>2</sup>
保有状況	市有地
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%
静岡県第4次地震被害想定 (南海トラフ地震被害想定)	震度6強～7 津波浸水想定区域(想定津波浸水深:2～3m) 液状化可能性:中
道路アクセス	東側:市道 島崎町袖師町線(自転車歩行者専用道)幅員約12m 北側:市道 袖師町24号線 幅員約8m 西側:市道 島崎町6号線 幅員約17m 南側:市道 清水駅東口駅前広場線 幅員約52m
現在の使用状況	清水駅東口公園(都市緑地)
都市計画等	清水駅東土地区画整理事業(完了) 清水駅東地区計画 中心市街地活性化基本計画区域 立地適正化計画区域:集約化拠点形成区域(清水駅周辺地区) 駐車場整備地区 駐車場・駐輪場附置義務適用区域 清水都心ウォーターフロント地区(江尻エリア)
隣接計画(区域外)	臨港地区 清水港・みなと色彩計画
清水駅東地区計画	制限の内容 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の用途の制限</li> <li>・建築物の容積率の下限:300%(※1)</li> <li>・建築物の敷地面積の下限:3,000 m<sup>2</sup>(※2)</li> <li>・建築物等の高さの下限:14m</li> <li>・建築物等の形態及び意匠の制限</li> </ul>

※1 清水駅東地区計画の地区整備計画により定められた容積率の最低限度(300%)の算定の基礎となる延べ面積からは、自動車車庫等部分の床面積を除外しない。

※2 清水庁舎及び立体駐車場は連絡通路により清水庁舎の2階床高さで相互に接続するため、建築基準法及び同関係法令においては、事業用地全体を用途上不可分の一の敷地として扱う。

## 2 施設の概要

### 1) 対象施設

本事業の対象となる施設は、清水庁舎及び立体駐車場からなる。なお、市は、将来本事業用地内に民間施設を誘致することを予定している。

施設名	項目	整備内容
清水庁舎	部署構成	清水区役所、清水の港を活かしたまちづくりを担う本庁組織、清水区域を所管する事務所等
	構造	構造種別は、鉄筋コンクリート造（RC造）又は鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）とするが、下記の構造形式に係る免震装置の上部（2階以上）についてはコンクリート充填鋼管（CFST）柱を使用する場合に限り鉄骨造（S造）を可とする。 構造形式は中間層免震構造又は柱頭免震構造とする。
	階層	地上7～8階建て程度（1階ピロティ、地階なし） 基本計画第2章第2節第2.1「階層構成の方針」が実現できる階数設定とする。
	延床面積	13,000㎡を基準として±3%の範囲内とする。（屋外開放部（1階ピロティ、2階屋外テラス、各棟連絡通路）、免震階、ペントハウス、地下水槽（非常用汚水槽等）を除く）
	各階床面積	2階及び3階は2,000㎡以上（屋外開放部を除く）とし、4階以上の階は庁舎事業者の提案による。
	敷地面積	庁舎事業者の提案による。ただし、清水庁舎、外構施設及び市民が利用可能なオープンスペースを適切に配置できる敷地面積とする。
立体駐車場	構造	駐車場事業者の提案による
	階層	駐車場事業者の提案による
	延床面積	駐車場事業者の提案による
	形式	自走式とし、形式はフラット式又はスキップ式とする
	敷地面積	駐車場事業者の提案による
	駐車台数	清水庁舎用として230台（来庁者用170台、公用車用60台）、近隣用として必要かつ適正な駐車台数を確保する
共通	接続方法	清水庁舎の2階床高さで各施設（民間施設を含む）を接続し、相互に往来ができる計画とする。清水庁舎の2階床高さは事業者の提案（基準GL+6.8mから+7.6mの範囲内に限る）によるものとする。なお、基準GLは、敷地北東部の国土地理院基準点（30B59：標高1.454）を±0mとする。 事業用地内の開放通路は全て本事業の対象とする。
	民間施設への対応	地域の利便性向上や活性化のために将来民間施設を誘致することができるよう、宿泊、飲食、物産等の用途の民間施設が立地可能となる具体的な施設配置を想定し、適切な位置において適切な規模の民間施設用地を空地として1,000㎡以上

施設名	項目	整備内容
		<p>確保すること。</p> <p>なお、空地として確保した民間施設用地内にあらゆる配置・形状の建築物が立地する可能性があることを想定し、清水庁舎及び立体駐車場に対して延焼のおそれのある部分（建築基準法第2条第六号の延焼のおそれのある部分をいう。）が新たに生じた場合において改修することがないような外壁及び開口部の仕様とすること。また、立体駐車場を認定駐車場（建築基準法第68条の10第1項に基づく型式適合認定又は同法第68条の26第1項に基づく防耐火認定若しくは図書省略認定を受けた駐車場をいう。）とする場合は、隣地境界線又は民間施設との距離に応じて外周部に防火塀を設置するなどの改修をすることがないような立体駐車場の仕様とすること。（ただし、将来民間施設が立地した際に駐車場事業者が自らの費用負担により改修することについて承諾した場合はこの限りではない。）</p> <p>将来民間施設を誘致した際に、清水庁舎と民間施設の連絡通路（清水庁舎の2階床高さ）を整備することを予定している。このため、当該連絡通路の位置を想定し、清水庁舎側の接続部分を簡易な改修工事によって連絡通路の整備が可能な仕様とすること。また、立体駐車場と民間施設の連絡通路の整備についても、考慮すること。</p>

施設名	項目	解体撤去
既存施設	構造	公園施設（ベンチ、テーブル、パーゴラ、ステージ、トイレ等）、植栽等
	用途	清水駅東口公園（都市緑地）

## 2) 庁舎の施設構成

清水庁舎には、次の3つを基本的な方針として組織を配置する。

- 清水区役所（清水福祉事務所を含む）を配置
- 清水の港を活かしたまちづくりを進め、国際海洋文化都市を実現していくという観点で設置した本庁組織を配置
- 本庁機能の静岡庁舎への集約に伴い、行政サービス・地理的条件を勘案し、清水区行政を所管する事務所等を配置

組織		部局
清水区役所	清水区役所	地域総務課、保険年金課、戸籍住民課
	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

組 織		部 局
区役所以外	本庁組織	海洋文化都市推進本部
	事務所等	清水市税事務所、経済事務所、水道事務所、下水道事務所 都市計画事務所、清水駅周辺整備課、清水道路整備課 土木事務所、清水会計課、保健所清水支所、動物指導センター 消費生活センター 等

### 3 事業用地の使用

#### 1) 清水庁舎に係る事業用地の使用

市は、清水庁舎の用に供するため、清水庁舎の設計・建設期間中は、事業用地のうち清水庁舎の整備用地及び民間施設用地を庁舎事業者は無償で貸与することを予定している。また、立体駐車場用地を対象に定期借地権設定契約を締結するまでは、事業用地全体を無償で貸与することを予定している。

#### 2) 立体駐車場に係る事業用地の使用

市は、立体駐車場の用に供するため、事業用地のうち事業者から提案された範囲の立体駐車場用地に事業用定期借地権（借地借家法第 23 条第 1 項または第 2 項の適用を受けるものをいう。）を設定し、駐車場事業者に有償で貸し付ける。

立体駐車場用地の使用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) 立体駐車場用地の位置・規模

立体駐車場用地は事業用地の北側に配置するものとし、駐車場事業者が提案した範囲とする。立体駐車場用地全体を定期借地権設定契約における貸付対象面積とする。

##### (2) 貸付期間

約 33 年以内とし、かつ貸付期間満了日は、令和 20 年 3 月 31 日から令和 36 年 3 月 31 日までの期間に設定することを条件とする。

貸付期間には、施設の建設の期間を含むものとする。

##### (3) 土地貸付料

土地貸付料は、入札公告時に示す基準借地料単価以上で駐車場事業者が提案した単価に貸付対象面積を乗じた価格とする。

##### (4) 借地期間満了時の立体駐車場の取り扱い

駐車場事業者は、借地期間満了により契約が終了する場合、施設のすべて（来庁者用・公用駐車場以外の駐車場部分を含む。）を市に無償で譲渡し、事業用地を市に返還しなければならない。

ただし、駐車場事業者が来庁者用・公用駐車場部分を含めて立体駐車場を継続して所有し、再度定期借地権設定契約の締結を希望する場合には、借地期間満了日の 2 年前までに市に申し出ることにより、市と駐車場事業者で協議することができるものとする。

## 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、協議が整わない場合は、事業契約書等に規定する具体的措置にしたがう。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 庁舎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

庁舎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、その発生自由ごとに事業契約書等に示す規定に従い対応することとする。

市は、庁舎事業者の提供するサービスが市の要求水準を下回る場合、その他庁舎事業者に債務不履行又はその懸念が生じた場合、庁舎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、原則として庁舎事業者に一定の修復期間を与えて、庁舎事業者の事業遂行能力の修復を待つこととする。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、サービス提供に重大な遅延等が懸念される場合、あるいは庁舎事業者の事業遂行能力の修復が不可能であると判断される場合には、市はサービスの対価の減額又は支払いの停止措置又は庁舎事業者との契約を解除できるものとする。

庁舎事業者が倒産し、又は庁舎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、市は庁舎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、庁舎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、庁舎事業者は事業契約を解除できるものとする。この場合、市は庁舎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、市及び庁舎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。

### 4 金融機関と市の協議

本事業の適正な遂行と継続性の確保を目的として、市は、必要に応じて、庁舎事業者に対し資金提供を行う金融機関と協議を行い、直接協定を締結することがある。

## **第7 法令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**

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に関する事項**

市と事業者との事業契約の締結時に、施設整備に係る交付金が市に支給される場合には、これを市が事業者を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。

### **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令和2年市議会9月定例会に提出予定である。

### 2 実施方針（令和元年7月31日付）等に関する有効な質問回答

本事業に関して、「令和元年7月31日付で公表した実施方針（令和元年11月28日付で変更）等」に関する質問回答（令和元年9月27日公表）のうち有効な回答を、「別紙-2 実施方針（令和元年7月31日付）等に関する有効な質問回答」に掲載する。また、「令和元年7月31日付で公表した実施方針（令和元年11月28日付で変更）」と本実施方針に相違がある場合は、本実施方針の規定が優先するものとする。

### 3 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。

### 4 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。

### 5 実施方針に関する問い合わせ先

実施方針に関する問合せ先は、次のとおりである。

担当部署：静岡市企画局 アセットマネジメント推進課
住所：〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号
電話：054-221-1167
FAX：054-221-1295
電子メール：asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp
ホームページアドレス： <a href="https://www.city.shizuoka.jp/153_000026.html">https://www.city.shizuoka.jp/153_000026.html</a>

別紙-1 リスク分担保

< 共通 >

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	庁舎事業者
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	施設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	本事業の施設整備、維持管理・運営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	一般財源・起債・国庫補助に関するもの	○	
	金利変動	13	事業契約締結から基準金利決定日までの金利変動による事業者の経費増減によるもの	○ 注1	○ 注1
		14	建設中金利、その他必要な資金の確保、基準金利決定日以降の金利変動による事業者の経費増減によるもの		○
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、設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因と成りうるもの	○ 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		○
附帯事業リスク		18	附帯事業によるもの、附帯事業の影響によるもの		○
任意提案事業リスク		19	任意提案事業によるもの、任意提案事業の影響によるもの		○

<設計段階>

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	庁舎事業者
設計リスク	設計	20	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	○	
		21	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
	測量、調査	22	市が実施した測量、調査に関するもの	○	
		23	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
	建設着工遅延	24	市の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○	
		25	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	庁舎事業者
建設リスク	敷地	26	地中障害物やその他事業者が予見できない事項に関するもの	○	
	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	着工後における市の指示等、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		○
	物価変動	32	建設期間中の物価変動に伴う事業者の経費増減によるもの	○ 注3	○ 注3
	既存施設	33	事業者の施設設計・施工に起因する既設施設の改修、修補等		○

<維持管理・運営段階>

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	庁舎事業者
維持管理・運営リスク	計画変更	34	市の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○	
	維持管理・運営費用	35	事業者の事由による維持管理・運営費用の増大に関するもの		○
	施設瑕疵	36	施設（新たに整備する施設）の瑕疵		○
		37	既存施設の瑕疵で、事業者が予見できない事項に関するもの	○	
	施設・設備・備品等損傷	38	施設設計・施工に起因するもの		○
		39	施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの		○
		40	維持管理・運営業務の不備に起因するもの		○

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	庁舎事業者
		41	想定できない第三者の行為に起因するもの	○ 注4	○ 注4
維持管理・ 運営リスク	修繕費変動	42	修繕費が予測と異なり事業者の費用の増減に関するもの		○
	性能	43	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
	エネルギー	44	前提条件と異なる市の運営によるエネルギーの使用に関するもの	○	
		45	施設設計・施工に起因するもの		○
	利用者増減	46	想定を超えた利用者の増減による事業者の費用の増減に関するもの	○ 注5	○ 注5
	利用者対応	47	事業者の維持管理・運営業務における、利用者からの苦情、トラブルといった利用者対応に関するもの		○
	情報流出	48	事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○
	物価変動	49	維持管理・運営期間中における急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の経費の増減によるもの	○ 注6	○ 注6
50		一定の範囲内の物価変動に伴う事業者の経費の増減によるもの		○	

<事業終了段階>

リスク項目		リスクの内容		分 担	
				市	庁舎事業者
施設退去リスク		51	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：基準金利決定日（施設の供用開始日）に金利変動に応じて施設整備費（割賦代金）を改定する。

注2：損失及び費用が発生した場合、一定割合を庁舎事業者が負担し、これを超える部分は市が負担する（庁舎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。）。

注3：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4：損失及び費用が発生した場合、一定割合を庁舎事業者が負担し、これを超える部分は市が負担する（庁舎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。）。

注5：開庁日数の変更などにより利用者数（年間）に一定以上の変動があった場合、維持管理費を改定する。

注6：賃金水準や物価水準に一定以上の変動があった場合、維持管理費を改定する。