

# 清水庁舎整備等事業

## 入札説明書

令和2年3月31日

静岡市



## 目 次

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 第1 入札説明書等の定義                    | 1  |
| 第2 対象事業の概要                      | 2  |
| 1 事業名称                          | 2  |
| 2 事業に供される公共施設等の名称               | 2  |
| 3 公共施設等の管理者の名称                  | 2  |
| 4 事業内容                          | 2  |
| 第3 事業者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 入札に関する手続き                     | 7  |
| 第4 入札参加者に関する条件                  | 12 |
| 1 入札参加者の備えるべき参加資格要件             | 12 |
| 第5 入札書類の審査及び落札者の決定              | 17 |
| 1 選定委員会の設置                      | 17 |
| 2 審査の手順及び方法                     | 17 |
| 3 ヒアリングの実施                      | 17 |
| 4 落札者の決定                        | 17 |
| 第6 提案に関する条件                     | 18 |
| 1 立地並びに規模及び配置に関する事項             | 18 |
| 2 提案に関する条件                      | 22 |
| 3 事業計画の提案に関する条件                 | 22 |
| 第7 事業実施に関する事項                   | 24 |
| 1 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の措置 | 24 |
| 2 事業の継続が困難となった場合の措置             | 24 |
| 3 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    | 24 |
| 4 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）        | 25 |
| 5 支払手続き                         | 25 |
| 第8 契約に関する事項                     | 27 |
| 1 事業契約の締結等                      | 27 |
| 2 契約保証金                         | 27 |
| 第9 入札説明書等に関する問合せ先               | 29 |

### 別添資料

- ・ 要求水準書
- ・ 落札者決定基準
- ・ 様式集
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 事業契約書（案）

- ・ 駐車場事業用地定期借地権設定契約書(案)
- ・ 民間施設事業用地定期借地権設定契約書(案)
- ・ 入札心得
- ・ 入札説明書（令和元年 11 月 28 日付）等に関する有効な質問回答

## 第1 入札説明書等の定義

本入札説明書は静岡市（以下「市」という。）が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。）第6条の規定に基づき、令和2年3月31日に特定事業として選定した清水庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）について、本事業を実施する民間事業者を総合評価落札方式による一般競争入札により募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者を対象に交付するものである。

なお、本入札説明書と併せて交付する次に掲げる資料については、本入札説明書と一体の資料とし、これら全ての資料を含めて「入札説明書等」として定義する。

- 1 要求水準書 市が事業者に要求する具体的なサービス水準を示すもの
- 2 落札者決定基準 入札参加者から提出された事業提案書を評価する方法及び基準を示すもの
- 3 様式集 事業提案書の作成に使用する様式を示すもの
- 4 基本協定書(案) 事業契約の締結に向けて、市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの
- 5 事業契約書(案) 市とPFI事業の遂行のみを目的とした特別目的会社(Special Purpose Company (以下「SPC」という。))が締結する事業契約書の案を示すもの
- 6 駐車場事業用地定期借地権設定契約書(案) 市と駐車場事業者が締結する駐車場事業用地定期借地権設定契約書の案を示すもの
- 7 入札心得 本事業の入札及び提案に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）が守らなければならない事項を定めたもの
- 8 入札説明書（令和元年11月28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11月28日付で公表した入札説明書（令和元年12月23日付で修正）等」に関する質問回答（令和元年12月23日公表）のうち有効な回答

また、本入札説明書等と、既に公表している実施方針、実施方針等に関する質問・意見に対する回答及び令和元年11月28日付で公表した入札説明書（令和元年12月23日付で修正）とに相違がある場合は、本入札説明書等に規定する内容を優先するものとする。

本入札説明書等に記載がない事項については、本入札説明書等に関する質問に対する回答によることとする。

## 第2 対象事業の概要

### 1 事業名称

清水庁舎整備等事業

### 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 事業内容

#### 1) 事業目的

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、PFI法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。

#### 2) 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

### 3) 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<br>PFI 事業の附帯事業 |                                |
|      |       |                      | 庁舎事業者（SPC）<br>下記4）（1）の業務を実施する者 |
|      |       |                      | 駐車場事業者<br>下記4）（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。

### 4) 業務範囲

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要求水準書に示すものとする。

#### （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 運營業務

- 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營業務
- 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

## 5) 事業方式

### (1) 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。

### (2) 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。

## 6) 事業期間

### (1) 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。

### (2) 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。



## 7) 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等を支払う。サービス購入料等の構成は次のとおりである。

### (1) 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。

### (2) 清水庁舎の維持管理・運營業務の対価

清水庁舎の維持管理・運營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。

### (3) 清水庁舎の運營業務の収入

清水庁舎の運營業務（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。

### (4) 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。

なお、立体駐車場の借上料については、要求水準書及び駐車場事業用地定期借地権設定契約に定めるとおり支払う。

## 8) 価格

### (1) 清水庁舎（PFI 事業）

清水庁舎に係る上限価格は、次のとおりとする。

上限価格 金 8,574,673,636 円（消費税及び地方消費税の額を除く。）

入札価格が上限価格を上回った入札は失格とする。

### (2) 立体駐車場（PFI 事業の附帯事業）

#### ア 借上料

駐車場の借上料は、次の借上料を上限価格とすることを条件として、入札参加者の提案による価格とする。なお、借上台数及び借上対象日時は要求水準書に示すとおりとする。

一年あたり 43,849,500 円（消費税及び地方消費税の額を除く。）

提案価格が上限価格を上回った提案は失格とする。

#### イ 貸付料

立体駐車場用地の貸付料は、次の貸付料（基準貸付料単価）を下限価格とすることを条件として、入札参加者の提案による価格とする。

一月あたり 180 円／㎡（消費税及び地方消費税は非課税）

提案価格が下限価格を下回った提案は失格とする。

## 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。

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| 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。

### 第3 事業者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に当たっては、PFI 事業の透明性及び公平性の確保に配慮しながら地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 6 に基づく入札公告により広く入札参加者を募り、落札者の決定は同施行令第 167 条の 10 の 2 第 1 項又は第 2 項に規定する価格及び価格以外の要素を含めた落札方式による一般競争入札（総合評価方式による一般競争入札）によるものとする。

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

選定に当たっての手順及びスケジュールは次のとおりとする。

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| 令和 2 年 3 月 31 日              | 入札公告（入札説明書、要求水準書、事業契約書(案)等の公表） |
| 令和 2 年 4 月 10 日              | 入札説明書等に関する質問の受付締切              |
| 令和 2 年 4 月 17 日              | 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 5 日               | 入札参加表明書の受付締切（参加表明書、参加資格確認申請書）  |
| 令和 2 年 6 月 9 日               | 参加資格審査結果の通知                    |
| 令和 2 年 6 月 18 日、<br>6 月 19 日 | 個別対話の実施                        |
| 令和 2 年 7 月 1 日               | 入札、事業提案書の受付                    |
| 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            |

#### 3 入札に関する手続き

##### 1) 入札公告及び入札説明書等の交付

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、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)及び駐車場事業用地定期借地権設定契約書(案)を市のホームページにて公表する。なお、要求水準書の別添資料については、要求水準書資料の貸与の提出書類（様式 2-1～2-3）に必要事項を記入の上、貸与を申し込むこと。

##### 2) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に関する質問を次のとおり受け付ける。

受付期間：令和 2 年 3 月 31 日（火）から令和 2 年 4 月 10 日（金）正午まで

提出方法：様式 1-1 に必要事項を記載の上、メールにて送付すること。

##### 3) 入札説明書等に関する質問に対する回答公表

入札説明書等に関する質問に対する回答は、令和 2 年 4 月 17 日（金）までに市のホームページにて公表する。

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

#### 4) 入札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（入札参加表明書、参加資格確認申請書）を提出する。資料の提出方法・時期等は次のとおりとする。

受付期間：令和2年6月1日（月）から令和2年6月5日（金）正午まで

受付場所：静岡市企画局 アセットマネジメント推進課

〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号 静岡市役所静岡庁舎新館 9階

提出書類：入札参加表明書（様式3-1）

参加資格確認申請書及び添付書類（様式3-2～3-13）

提出方法：直接持参又は簡易書留郵便もしくは配達証明郵便（以下「郵送」という。）により提出すること。

※郵送の場合は期限までに必着のこと。

提出部数：各2部（正本1部・副本1部）

提出された入札参加表明書及び参加資格確認申請書は返却しない。

提出された入札参加表明書及び参加資格確認申請書の変更、差替えもしくは再提出は原則として認めない。

受付期限までに入札参加表明書と参加資格確認申請書を提出しない入札参加者及び参加資格がないとされた入札参加者は、本事業の入札に参加することができない。

#### 5) 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、その結果を令和2年6月9日（火）までに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は、令和2年6月16日（火）までにその理由について書面で説明を求めることができる。

#### 6) 入札説明書等に関する個別対話の実施

市は、市と入札参加者の意思疎通を十分に確保し、入札参加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、入札参加資格があると認められた入札参加者を対象に、個別対話を実施する。

##### (1) 個別対話開催日及び場所

開催日 令和2年6月18日（木）、6月19日（金）

開催場所 静岡市役所静岡庁舎（予定）

##### (2) 個別対話参加申込方法

入札説明書等に関する個別対話への参加を希望する入札参加者は、個別対話参加申込書（様式4-1）及び個別対話質問書（様式4-2）に必要事項を記載の上、メールにて送付すること。

申込期限：令和2年6月15日（月）正午まで

##### (3) 個別対話の実施

○ 入札説明書等に関する個別対話の開催日時及び開催場所並びに実施方法については、

参加申込のあった入札参加者すべてに別途連絡する。

- 参加人数は、入札参加者として12名以内とする。
- 個別対話は、市と入札参加者の意思疎通を図る場であり、入札参加者の提案内容そのものに係わる対話も想定されることから、入札参加者ごとに個別に行うものとする。ただし、入札参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係わることなく、入札参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがないとして、当該入札参加者の承諾を得た内容について、「審査講評」と合わせて公表することがある。
- 入札説明書等に関する個別対話は、入札参加者の固有の提案に直接係わる内容とし、一般的な(入札参加者に共通の)質問は、入札説明書等に関する質問書で行うこととする。

## 7) 入札書類及び事業提案書の受付

入札参加者は、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入札書類及び事業提案書を提出する。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等を行うことがある。なお、入札書類及び事業提案書の提出方法・時期等は次のとおりとする。

受付期間：令和2年7月1日(水)午前10時から正午まで

受付場所：静岡市企画局 アセットマネジメント推進課

〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号 静岡市役所静岡庁舎新館 9階

提出書類：様式集による

提出方法：直接持参又は郵送により提出すること。

※郵送の場合は期限までに必着のこと。

提出部数：入札書等(様式6-1~6-7) 正本1部

事業提案書(様式7-1~8-23) 正本1部・副本19部

なお、入札参加表明書を提出した後に入札を行わないこととした場合は、入札辞退届(様式5-1)を令和2年6月26日(金)正午までに、直接持参又は郵送により提出すること。なお、入札を辞退した場合において、今後、市の行う業務において不利益な取扱いはされない。

## 8) 開札

開札は、入札参加者又はその代理人立ち会いのもとで行うものとし、入札参加者又はその代理人が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない市職員を立ち合わせるものとする。開札場所への立ち入りは、一入札参加者につき2名までとする。

当該開札では、入札価格及び提案価格が上限価格及び下限価格の範囲内であることを確認する。開札の段階では、入札価格及び提案価格の公表は行わない。

なお、入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)に抵触する行為を行ってはならず、また、入札参加者の連合(談合)その他の理由により、入札及び提案を公正に執行することができないと認められる場合又はそのおそれがある場合は、当該入札参加者を入札及び提案に参加させず、又は入札及び提案の執行を延期し、若しくは取りやめることがある。後日、不正な行為が判明した場合には、契約を締結しない、もしくは契約の解除等の措置をとることがある。

なお、開札日、開札時間、開札場所等の詳細は、別途入札参加者に通知する。

## 9) 入札に関する留意事項

### ア 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書及び提案書の提出をもって、入札説明書等及び追加で公表された資料等の記載内容を承諾したものとみなす。

### イ 費用負担

入札参加に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

### ウ 入札保証金

入札保証金の納付は免除する。

### エ 使用する言語、計量単位、通貨単位及び時刻

入札に関して使用する言語は日本語、計量単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

### オ 著作権等

入札参加者から入札説明書等に基づき提出される書類の著作権は、入札参加者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。ただし、事業者の事業提案書は、特に市が必要と認める時には、事前に協議の上、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。

本事業に関する入札書類の内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国法令に基づいて保護される第三者権利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。

### カ 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとし、また、理由の如何にかかわらず返却しない。

### キ 市からの提示資料の取扱い

市が提示する資料は、本入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

### ク その他

入札参加者は、一つの提案しか行うことはできない。

入札説明書等に定めるものほか、入札に当たって必要な事項が生じた場合には、入札参加者に通知する。

## 10) その他

○ 市が提示する資料及び質問・意見に対する回答は、入札説明書等と一体のものであるため、その内容も踏まえて、事業提案書等を作成すること。

○ 入札書及び事業提案書の受付期限までに当該書類が提出されなかった場合は失格

とする。

## 第4 入札参加者に関する条件

### 1 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（庁舎事業者）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、事業仮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 830 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 850 点以上、管工事について 760 点以上であること。
- 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 m<sup>2</sup>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。

- ① 運營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事業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。

#### 6) 入札参加表明書等の提出に併せた競争入札参加資格の認定

入札参加表明書等の提出時において、競争入札に参加する者に必要な資格（以下「競争入札参加資格」という。）の認定のための申請を行っていない者は、競争入札参加資格の認定について申請することができる。この場合において認定を受けようとする者は、競争入札参加資格審査申請書を第3・3・4)の受付期間に静岡市財政局財政部契約課へ持参により提出すること。第3・3・4)の受付期間内に競争入札参加資格審査申請書を提出しない場合は本事業の入札に参加することはできない。なお、提出の際に、本事業の入札への参加を検討していることを契約課担当者に伝えること。

競争入札参加資格審査申請書は、ホームページ、契約課の窓口又は契約課宛に郵送により入手することができる。

契 約 課：静岡市財政局財政部契約課企画係

住 所：〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号

電 話：054-221-1346

ホームページアドレス：[https://www.city.shizuoka.lg.jp/908\\_000004.html](https://www.city.shizuoka.lg.jp/908_000004.html)

## 第5 入札書類の審査及び落札者の決定

### 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。）を設置しており、選定委員会において最優秀提案者の選定を行う。

選定委員は、次のとおりである。なお、選定委員会は、非公開である。

委員長 恒川 和久（名古屋大学大学院工学研究科准教授）  
副委員長 赤堀 文宣（静岡市政策官）  
委員 加藤 孝明（東京大学生産技術研究所都市基盤安全工学国際研究センター教授）  
委員 木村 精治（有限会社都市環境デザイン研究所代表取締役）  
委員 宗和 暢之（有限責任監査法人トーマツパブリックセクターアドバイザー）

なお、入札参加者が、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、当該入札参加者は失格とする。

### 2 審査の手順及び方法

最優秀提案者の選定のための審査の手順及び方法は、「落札者決定基準」による。

### 3 ヒアリングの実施

事業提案者の審査に当たって、提案内容の確認のため、市又は選定委員会が必要であると判断した場合は基礎審査を通過した入札参加者全員に対して、ヒアリングを行う。ヒアリングの開催日時・場所、準備書類等については、事前に代表企業へ通知する。

### 4 落札者の決定

市は、選定委員会による審査結果を踏まえ、最優秀提案者を落札者として決定し、その結果を入札参加者に通知するとともに公表する。

市は、当該落札者と速やかに基本協定を締結するものとする。

PFI 法第 11 条第 1 項に規定する客観的な評価は、落札者と基本協定を締結した後に公表する。

なお、落札者が落札者の決定時以降、静岡市議会（以下「市議会」という。）における事業契約の締結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。

## 第6 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は次のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、事業提案書を作成すること。なお、入札参加者の提案が「要求水準書」に示す要件・要求を満たしていない場合は失格とする。また、最優秀提案者の選定のための審査は入札参加者名（構成員の企業名等）を伏せて実施するため、事業提案書の作成にあたり、入札参加者名を記載しない等、事業提案書の内容から入札参加者を把握できないように留意すること。

### 1 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<br>(南海トラフ地震被害想定) | 震度6強～7<br>津波浸水想定区域（想定津波浸水深：2～3m）<br>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<br>北側：市道 袖師町24号線 幅員約8m<br>西側：市道 島崎町6号線 幅員約17m<br>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）<br>清水駅東地区計画<br>中心市街地活性化基本計画区域<br>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）<br>駐車場整備地区<br>駐車場・駐輪場附置義務適用区域<br>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<br>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階床高さと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) 施設の概要

本事業の対象となる施設は、清水庁舎、立体駐車場及び既存施設からなる。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（CFT）柱を使用する場合に限り鉄骨造（S造）を可とする。<br>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）<br>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。<br>事業用地内の開放通路は全て本事業の対象とする。 |

| 施設名 | 項目       | 整備内容   |
|-----|----------|--|
|     | 民間施設への対応 | <p>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  |
| 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<br>都市計画事務所、清水駅周辺整備課、清水道路整備課<br>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<br>消費生活センター 等 |

### (3) 市への清水庁舎の所有権の移転に関する条件

庁舎事業者は、令和5年3月31日に清水庁舎を市に引渡し、所有権を移転すること。その際、事業契約書に示す目的物引渡書に記入の上、市の所定の検査・確認を経て施設の引渡しと所有権の移転が完了するものとする。

## 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が無償で貸与する。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。

### (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、事業用地のうち駐車場事業者から提案された範囲の駐車場事業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、駐車場事業者の有償で貸し付ける。

駐車場事業用地の使用に係る条件は次のとおりであるが、詳細は駐車場事業用地定期借地権設定契約書(案)に示す。

#### ア 駐車場事業用地の位置・規模

駐車場事業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。駐車場事業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。

#### イ 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。

#### ウ 貸付料単価

土地貸付料は、基準貸付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。

## エ 貸付期間満了時の立体駐車場の取り扱い

駐車場事業者は、貸付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、貸付期間満了日の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。

## 2 提案に関する条件

本事業の範囲である庁舎事業、立体駐車場事業については、要求水準書に従い、事業提案書を作成すること。

## 3 事業計画の提案に関する条件

### 1) 清水庁舎の資金調達・返済計画

清水庁舎（PFI 事業）の資金調達・返済計画については、次の条件に従って事業提案書を作成すること。

#### (1) 施設整備費の一括払い

市は、庁舎事業者が実施する施設整備のサービス購入料として、庁舎事業者が提案した施設整備費相当分（消費税及び地方消費税を含む。以下同じ。）について、清水庁舎の完成確認後に一括払分として、清水庁舎の調査業務、設計業務及び建設業務に係る費用の75%に相当する額を庁舎事業者に支払うことを想定している。

#### (2) 施設整備費の割賦払い

市は、施設整備費相当分から前述の一括支払分を控除した額を元本の金額として、かかる元本に庁舎事業者が提案するスプレッドを基準金利に加えた金利で返済期間15年の元利均等返済の方式によって算出される元利償還金額を割賦払分として、維持管理・運営期間中、年2回、半期ごとに庁舎事業者を支払う。

割賦払分は、令和5年度上半期分（令和5年4月1日～令和5年9月30日）を初回として支払うものとする。以後年2回、令和19年度下半期（令和19年10月1日～令和20年3月31日）までの30回の支払いとする。

基準金利は、令和2年6月1日の利率を用いて割賦払分を提案することとするが、事業期間における実際の支払い額は、清水庁舎の引渡予定日の2金融機関営業日前の基準金利を適用し算定される額とする。

なお、基準金利は、TOKYO SWAP REFERENCE RATE としてテレレート17143 ページに表示されている6か月LIBOR ベース15年物（円-円）金利スワップレート（基準日午前10時）とする。ただし、基準金利がマイナスとなった場合は、基準金利は0%とする。

#### (3) 維持管理費及び運営費の支払い

市は、庁舎事業者が実施する清水庁舎の維持管理及び運営に係るサービス購入料として、庁舎事業者が提案した維持管理費及び運営費を、維持管理・運営期間にわたり年2

回事業者に支払う。なお、かかるサービス購入料は、物価変動に基づき、年に1回改定する。

サービス購入料の支払い期間は15年とし、令和5年度上半期分（令和5年4月1日～令和5年9月30日）を初回として支払うものとする。以後年2回、令和19年度下期分（令和19年10月1日～令和20年3月31日）までの30回の平準化した支払いとする。

## 2) 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) リスク分担

市と事業者との責任分担は、事業契約書（案）及び駐車場事業用地定期借地権設定契約書（案）に示す。

事業契約、定期借地権設定契約に示されていない事項は、双方の協議により定めるものとする。

## 3) 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に示す。

## 4) 保険

庁舎事業者は、PFI事業の実施に関連して、自ら又は業務の受託者をして、施設整備に対しては建設工事保険及び第三者賠償責任保険に、維持管理・運営に対しては賠償責任保険に加入させ、その保険料を負担するものとする。保険を付保したときは、その証券又はこれに代わるものを遅滞なく市へ提示するものとする。

また、前述の保険以外にリスク対応のために必要と考える場合は、提案により加入するものとする。

## 第7 事業実施に関する事項

### 1 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の措置

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的管轄裁判所とする。

### 2 事業の継続が困難となった場合の措置

#### 1) 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

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、その発生事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。

### 3 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

#### 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。

## 4 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、内容等については事業契約書(案)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。

## 5 支払手続き

### 1) 施設整備費の一括払い

- ① 清水庁舎の完成確認後に施設整備費の一括払分を庁舎事業者を支払う。
- ② 市は、庁舎事業者から請求書を受理した日から 40 日以内に施設整備費の一括払分を支払う。

### 2) 施設整備費の割賦払分

- ① 市は、施設整備費の割賦払分を令和 5 年度から令和 19 年度にわたり半期毎に支払う。
- ② 市は、庁舎事業者から請求書を受理した日から 40 日以内に施設整備費の割賦払分を支払う。

### 3) 維持管理費及び運営費の支払い

- ① 庁舎事業者は、維持管理・運営業務に関し、日報、月報、半期報告書及び年度報告書を作成し、市に提出する。
- ② 市は、庁舎事業者から月報、半期報告書及び年度報告書の提出を受けた場合、提出を受けた日から、月報については 14 日以内に、半期報告書及び年度報告書については 30 日以内に、乙に対して業務確認の結果を通知する。
- ③ 庁舎事業者は、半期報告書及び年度報告書の確認結果を受けた後、市に請求書を提出する。

- ④ 市は、庁舎事業者からの請求書を受理した日から 30 日以内に維持管理費及び運営費を支払う。

#### 4) 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8 契約に関する事項

### 1 事業契約の締結等

#### 1) 基本協定の締結

市と落札者は、事業仮契約及び駐車場事業用地定期借地権設定契約の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、落札者の各構成員の本事業における役割に関する事項及び PFI 事業の遂行のみを目的とした特別目的会社（SPC＝庁舎事業者）の設立に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

#### 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、事業仮契約締結時までに、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) 事業契約の締結

市と SPC は、庁舎事業に係る施設の設計・建設業務、維持管理業務及び運営業務等を包括的かつ詳細に規定した事業仮契約を締結する。

当事業仮契約は、PFI 法第 12 条の規定に基づく市議会における事業契約の締結に係る議決を得た日から効力を生じるものとする。

#### 4) 定期借地権設定契約の締結

市と駐車場事業者は、落札者の決定後、駐車場事業用地貸付料及び駐車場借上料に係る見積執行を行い、市議会における市による立体駐車場の借上げに関する債務負担行為の設定に係る議決を得た後、駐車場事業において土地（駐車場事業用地）の使用を開始する日までに、駐車場事業用地の使用条件、市による立体駐車場の借上条件等を規定した駐車場事業用地定期借地権設定契約を締結する。

#### 5) 事業契約等の締結に至らなかった場合

事業者（落札者及び SPC を含む。以下同じ。）の事由により事業契約及び借地権設定契約の締結に至らなかった場合は、市は違約金を請求することができる。

なお、基本協定、事業契約及び借地権設定契約の締結に至らなかった場合は、市及び事業者が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、相互間に債権債務が生じないものとする。

#### 6) 契約の締結に係る費用の負担

基本協定、事業契約及び借地権設定契約の締結に係る事業者側の弁護士費用、印紙代等は、事業者の負担とする。また、借地権設定契約の締結に係る公正証書の作成費用は駐車場事業者の負担とする。

## 2 契約保証金

SPC は、庁舎事業の施設整備業務の履行を保証するため、市議会における事業契約の締結に係る議決後速やかに、静岡市契約規則（平成 15 年規則第 47 号）第 35 条の規定に基づき、施設整備費相当分（施設整備業務に関する金利支払額を除く。）の 100 分の 10 以上を納付又

はその他の方法による保証を付さなければならない。

駐車場事業者は、静岡市契約規則第 35 条の規定に基づき、借地権設定契約の締結時に契約保証金を納付しなければならない。



## 第9 入札説明書等に関する問合せ先

入札説明書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   |
| F A X : 054-221-1295   |
| 電子メール : <a href="mailto:asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp">asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp</a>                     |
| 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> |