

宮崎県東京ビル再整備事業

募集要項

令和3年10月

(令和4年3月修正)

宮 崎 県

<用語の定義>

用語	定義
本施設	県施設、民間施設及び共用施設で構成される複合施設
県施設	職員宿舎、学生寮、フロンティアオフィス、会議室及びこれらの付帯施設等として、本事業において県が整備を求め、購入する施設
民間施設	選定事業者が、本事業の対象敷地において、余剰容積を活用して整備する施設
共用施設	建物の区分所有等に関する法律第二条第四項の規定に基づく共用部分（例えば、外構や階段、廊下等）
応募者	既存施設の解体、設計、建設、工事監理、維持管理、民間施設の所有及び民間施設等のマネジメントの各業務を行う事業者を含む複数の事業者により構成されるグループ
構成員	応募者を構成する事業者
代表事業者	応募者の代表として応募手続き等を行う構成員
最優秀提案者	審査委員会が提案価格と提案価格以外の評価項目を総合的に評価し、最も評価の高い提案を行った応募者
優先交渉権者	審査委員会の審査を踏まえて、県が選定事業者として本事業を実施することが適当と認めた応募者
選定事業者	県と基本協定を締結し、本事業を行う事業者
解体事業者	既存施設の解体業務を行う構成員
設計事業者	既存施設の解体設計業務及び本施設の設計業務を行う構成員
建設事業者	建設業務を行う構成員
工事監理事業者	既存施設の解体工事監理業務及び本施設の工事監理業務を行う構成員
維持管理事業者	本施設のうち、共用施設及び建物全体で管理すべき部分の維持管理業務を行う構成員
民間施設所有事業者	民間施設の所有業務を行う構成員
民間施設等 マネジメント事業者	民間施設等のマネジメント業務を行う構成員

目 次

第 1	事業内容に関する事項	1
1	事業名称	1
2	事業の背景・目的	1
3	本事業の対象となる敷地	1
4	事業内容	2
5	事業手法	3
6	事業者が行う業務の範囲及び費用負担	4
7	土地貸付条件	5
8	土地の利用上の条件	6
9	事業運営期間	7
10	事業スケジュール（予定）	7
11	法令の遵守	7
第 2	応募者の参加資格要件に関する事項	8
1	応募者の構成等	8
2	参加資格確認基準日	9
3	応募者の参加資格要件	9
4	各業務を行う事業者の要件	10
第 3	事業者の募集、選定及び契約に関する事項	13
1	事業者の募集及び選定方法	13
2	事業者の募集及び選定手順	13
3	応募に関する留意事項	17
4	優先交渉権者の決定	18
5	契約手続きなど	19
第 4	事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	20
1	リスク分担の基本的考え方	20
2	予想されるリスクと責任分担	20
3	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	20
4	提供されるサービス水準・仕様	20
5	事業の実施状況のモニタリング	20
第 5	契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	22
第 6	事業の継続が困難となった場合等における措置に関する事項	23
1	選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	23

2	県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	23
3	当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合	23
4	その他	23
第7	提出書類の作成に関する事項	24
第8	その他事業の実施に関し必要な事項	25
1	情報公開及び情報提供	25
2	募集要項等に関する問合せ先	25
参考	リスク分担	26

第1 事業内容に関する事項

1 事業名称

宮崎県東京ビル再整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業の背景・目的

東京都千代田区に立地する宮崎県東京ビルは、本県出身の学生のための学生寮、職員宿舍、職員寮、フロンティアオフィス（県内中小企業を対象とした貸しオフィス）等の機能を有し、首都圏における本県の施策推進のための重要な戦略拠点としての役割を担っています。

しかし、建設から49年（令和3年10月時点）が経過し、老朽化により維持管理費がかさんでいること、土地をさらに高度利用する余地があること、立地環境の良さから有効活用について検討する余地があること等の課題を抱えています。

これらの課題を踏まえ、県の財政負担の軽減、将来にわたる高い資産価値の維持、県政発展につながる利活用の可能性の観点から、当ビルの今後の方向性について検討した結果、建築可能容積を最大限に用いて再整備（建替）を行い、余剰容積に民間施設を導入して資産活用することにより、県の財政負担の軽減と当ビルの機能の維持・向上を図ることとしました。

本事業の実施に当たり、民間事業者からの提案を幅広く取り入れ、かつ、競争性を確保するため、本募集要項に基づき、公募型プロポーザル方式による事業者の公募・選定を行います。

3 本事業の対象となる敷地

(1) 本事業の対象となる敷地の概要

本事業の対象となる敷地（以下「対象敷地」という。）の概要は、次のとおりとします。

項目	概要
建設地	東京都千代田区九段南4丁目8番2号
敷地面積	1,438.53 m ²
アクセス	都営新宿線市ヶ谷駅（最寄り出入口から約130m、徒歩2分）
用途地域	商業地域
特別用途地区	第二種文教地区
指定建ぺい率・容積率	80%・500%
地域地区等	防火地域、千代田区景観まちづくり計画（外濠重点地区等）
前面道路	南側：区道約9m、東側：区道約5.4m
インフラ状況	上水道・公共下水道・都市ガス等
地盤状況	敷地内資料なし（近隣地のデータを参照）
越境物	隣地に所在する建造物の一部が対象敷地に越境している 現地見学会により現状を了承の上、敷地面積全体を貸付対象面積とする
その他	文化財保護法における周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず

(2) 既存施設の概要

対象敷地上の既存施設の概要は次のとおりです。詳細は要求水準書【別添6】既存施設図面及び【別添7】アスベスト調査結果を参照してください。

項目		概要	
竣工年		昭和47年(1972年)	
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造	
施設概要		A棟	B棟
	主な用途	職員宿舎24戸	学生寮50室 職員寮10室 貸オフィス・会議室
	階数	地下1階・地上8階建	地下2階・地上10階建
	備考	両棟は1階・5階等につながっており 建物構造上は1棟の形態となっている	
延床面積		2,636.81 m ²	3,708.57 m ²
		6,345.38 m ²	

4 事業内容

選定事業者は以下の業務を実施してください。

(1) 既存施設の解体

既存施設(第1の3の(2)参照。)の解体撤去を事業内容に含みます。

要求水準書及び本事業における施設整備の施工内容を踏まえ、効率的かつ合理的な施工方法・スケジュールを提案してください。

(2) 施設整備

本事業において整備する施設は、次に示す県施設、民間施設及び共用施設で構成される複合施設(以下「本施設」という。)とします。

なお、具体的な施設内容については、要求水準書を参照して提案してください。

ア 県施設

■ 県施設の必要諸室

施設	諸室等
職員宿舎	住戸、共用倉庫、風除室・エントランスホール、専用エレベーター、共用廊下・階段等
学生寮	居室、共同洗濯室、共同自炊室、寮監室、共用倉庫、風除室・エントランスホール、専用エレベーター、共用廊下・階段等

施設	諸室等
その他県施設 (オフィス等)	フロンティアオフィス、コワーキングスペース、携帯電話ブース、コピー室、給湯室、会議室、会議室用倉庫、県情報発信スペース、事務室（警備員仮眠室を含む）、寮監用住戸、管理人用住戸、倉庫、共用トイレ、喫煙室、風除室・エントランスホール、共用廊下・階段等
屋外付帯施設	駐輪場、ごみ置場、駐車スペース

■ 県施設の必要設備・動線共有

諸室	必要設備	他施設との動線共有
職員宿舎	冷暖房設備、バルコニー	学生寮とその他の施設との動線は区分する。 その他の施設間の動線の区分については、必須としない。
学生寮	机、椅子、棚、ベッド、冷暖房設備、インターネット環境、バルコニー	
フロンティア オフィス	椅子、机、冷暖房設備、インターネット環境	
会議室	机、椅子、冷暖房設備、インターネット環境、受付、トイレ	

イ 民間施設

選定事業者が対象敷地に整備する民間施設は下記に該当しない施設としてください。また、県施設として整備する駐車スペースを除く駐車場（県施設部分に係る附置義務台数を含む）は民間施設として整備してください。

■ 第二種文教地区のため建築不可となる建物

キャバレー、ナイトクラブ、喫茶店などで風営法の適用を受けるもの
ホテル又は旅館
劇場、演芸場又は観覧場
勝馬投票券販売所、場外車券売場等

■ 本事業において禁止する施設及び事業形態

- (ア) 所有権が複数の個人に分散するもの
- (イ) 土壌汚染を発生させるおそれのあるもの
- (ウ) 騒音、振動、悪臭、有害ガス又は汚水の排出等により隣接地及びその周辺に迷惑等をおこすおそれのあるもの
- (エ) 公序良俗に反する用に供するもの
- (オ) 法令に違反する用に供するもの

5 事業手法

ア 県は、対象敷地に借地借家法（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、選定事業者に貸し付けます。なお、定期借地権設定契約の期間は、

下記9の事業運営期間に建設工事期間を加えたものとします。

- イ 選定事業者は、既存施設の解体を実施します。
- ウ 選定事業者は、本施設を設計・建設します。
- エ 本施設完成後、県は、県施設（共用施設の持分を含む。）部分を選定事業者から買い取り、事業運営期間を通じて維持管理及び運営を行います。
- オ 本施設完成後、選定事業者は、民間施設（共用施設の持分を含む。）を所有し、事業運営期間を通じ、自らの費用負担により維持管理及び運営を行います。
- カ 本施設の共用施設は、県及び選定事業者の2者により設立される管理を行うための団体（以下「管理組合」という。）が、事業運営期間を通じ、維持管理及び運営を行います。

6 事業者が行う業務の範囲及び費用負担

(1) 選定事業者が行う業務の範囲

選定事業者が行う業務の範囲及び費用負担は以下のとおりです。選定事業者が行う業務の詳細は要求水準書第3以降を参照してください。

分類	主な業務項目	業務実施主体	
		宮崎県	選定事業者
設計・ 解体・ 建設	敷地調査		○
	既存施設の解体設計（各種申請含む）		○
	既存施設の解体工事		○
	既存施設の解体工事監理		○
	本施設の設計（各種申請含む）		○
	本施設の建設工事		○
	本施設の工事監理		○
	什器・備品の調達（県施設）	○	○
維持管理	既存入居者の移転支援	○	
	県施設の維持管理	○	
	共用施設の維持管理		○
運営	民間施設の維持管理		○
	県施設の運営	○	
	民間施設の運営		○

(2) 県の負担

- ア 県は、選定事業者が提案した価格で、選定事業者と既存施設の解体に係る契約を締結します。
- イ 県は、解体工事の完成検査の合格を確認した後、その請負代金を一括して選定事業者に支払います。
- ウ 県は、本施設完成後、選定事業者が提案した価格で県施設（共用施設の持分を含む。）を

選定事業者から買い取るものとします。県は、この代金を県施設完成後、買い取り時に一括して選定事業者に支払います。

エ 県は、本施設の共用施設に係る維持管理・運営費（大規模修繕を含む）などを、管理組合が定める基準（負担割合、支払時期等）に基づき、管理組合に支払います。なお、負担割合は共用施設の持分に基づき設定することとします。

オ 県は、定期借地権設定契約の終了時に、県施設部分（共用施設の持分を含む。）の除却費用を負担します。

(3) 選定事業者の負担

ア 選定事業者は、工事の着手に先立つ対象敷地への定期借地権の設定に際し、県へ保証金を納付します。

イ 選定事業者は、県施設を県に引き渡すまでの間、県施設の整備に係る費用を負担します。

ウ 選定事業者は、民間施設の設計、建設、所有、マネジメントに係る全ての費用を負担します。

エ 選定事業者は、本施設の共用施設に係る維持管理・運営費（大規模修繕を含む）などを、管理組合が定める基準（負担割合、支払時期等）に基づき、管理組合に支払います。なお、負担割合は共用施設の持分に基づき設定することとします。

オ 選定事業者は、定期借地権設定契約の終了時に、民間施設部分（共用施設の持分を含む。）の除却費用を負担します。

(4) 費用負担の留意点

県又は選定事業者の共用施設の持分は、本施設全体の専有床面積に対する県施設又は民間施設の専有床面積割合によるものとします。

(5) 県が支払う費用の上限

県が支払う既存施設の解体費用並びに県施設の区分所有権及び共用施設の持分の売買代金の合算額の上限は、次のとおりです。この金額の範囲内で提案してください。

1,903,826,924円（消費税及び地方消費税の額を含まない。）

7 土地貸付条件

(1) 県は、選定事業者のために対象敷地に定期借地権を設定します。定期借地権は賃借権とします。

(2) 貸付対象面積は、1,438.53㎡とします。定期借地権に対する個々の準共有持分は、本施設の専有床面積に対する対象施設の専有床面積割合によることとします。

(3) 県と選定事業者との間で設定する定期借地権設定契約の期間は、選定事業者が提案した事業運営期間（本施設の除却工事期間を含む。）に本施設の建設工事期間を加えたものとします。

(4) 借地料の単価

借地料（年額）は、基準借地料（44,064,000円）以上であることを条件に、選定事業者が

提案した借地料（年額）とします。

(5) 借地料の支払

選定事業者は、定期借地権設定契約に基づき、毎月、県が指定する方法により、県に借地料を支払うこととします。

(6) 借地料の改定

県は、定期借地権設定契約締結後、土地の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動、近隣の土地の貸付料との比較等により、本件貸付料が不相当となったときは、民間施設所有事業者と協議の上、改定することができることとします。

(7) 契約保証金

納付することとします。詳細については定期借地権設定のための覚書（案）を参照してください。

(8) 定期借地権設定契約の終了時の土地の返還

選定事業者は、原則として、自らの責任と費用負担によって定期借地権設定契約の終了日までに本施設を除去し、対象敷地を更地の状態で県に返還しなければなりません（県施設（共用施設の持分を含む。）部分の除却費用は県が負担します）。更地とは、地下の基礎構造（杭基礎を含む。）までを除去した状態をいいます。

(9) 施設の買取請求

選定事業者は、県に対し、対象敷地上の民間施設等の買取を請求することはできません。

8 土地の利用上の条件

(1) 選定事業者は、事前に書面により県の承認を受けた場合を除き、次に掲げる事項を行うことはできません。

ア 土地を転貸すること

イ 定期借地権を譲渡すること

ウ 定期借地権を担保に供すること

エ 土地の原状を変更し、又は土地に工作を加えること

オ 土地の使用目的又は用途を変更すること

(2) 上記(1)の承認に当たっては、要求水準等の公募時の条件や選定事業者の提案内容が担保されることや、県施設への影響を考慮し、総合的に判断しますが、次に掲げるものについては、原則として承認しません。

ア 定期借地権設定後5年以内（建設工事期間を含まない。）又は定期借地権譲受（転借）後5年以内の土地の転貸又は定期借地権の譲渡

イ 定期借地権の分割譲渡

ウ 募集要項第1の4の(2)のイに反することとなるもの

(3) 上記(1)の承認を受けて土地の転貸又は定期借地権の譲渡を行う場合は、選定事業者の本事業上の権利義務を土地の転借人又は定期借地権の譲受人に承継させることとします。

(4) 上記(1)～(3)については、土地の転借人又は定期借地権の譲受人が土地を利用する場合も同じです。

9 事業運営期間

事業運営期間は、本施設が運営を開始する日から50年以上70年以内の期間（本施設の除却工事期間を含む。）で事業者が提案した期間とします。

10 事業スケジュール（予定）

現在、次のスケジュールを予定しています。

実際のスケジュールは、様式3-2-7施設整備スケジュールにおいて提案してください。ただし、既存施設の解体業務着手時期は令和5年度中で計画してください。

なお、既存施設のうち職員宿舎及び職員寮に係る部分は、令和5年6月まで使用する予定です。

日 程	内 容
令和4年4月～5月	提案書の受付、プレゼンテーションの実施
令和4年6月	優先交渉権者の決定及び公表
令和4年10月～11月	基本協定の締結
令和4年11月から令和6年3月まで	既存施設の解体設計、本施設の設計
令和5年4月から令和6年9月まで	既存施設の解体
令和6年10月から令和8年9月まで	本施設の建設
令和8年10月から	本施設の供用開始

11 法令の遵守

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にするものとします。なお、本施設の整備等に関して、特に配慮すべき関係法令は要求水準書第1の5p. 1～4を参照してください。

第2 応募者の参加資格要件に関する事項

1 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとします。

- (1) 応募者は、既存施設の解体、設計、建設、工事監理、維持管理、民間施設の所有及び民間施設等のマネジメントの各業務を行う事業者を含む複数の事業者により構成されるグループとします。
- (2) 応募者は、応募者を構成する事業者（以下「構成員」という。）の中から代表事業者を定め、当該代表事業者が応募手続きを行うこととします。
- (3) 構成員は3に示す要件を満たすこととします。
- (4) 構成員の数は任意としますが、既存施設の解体、設計、建設、工事監理、維持管理、民間施設の所有及び民間施設等のマネジメントの各業務を行う事業者は、4に示す要件を満たすこととします。ただし、それぞれの参加資格要件を満たす構成員のもとに、4に示す要件を満たさない構成員が加わることは可能です。
- (5) 構成員は、他の応募者の構成員になることはできません。
- (6) 応募者は、代表事業者及び構成員の名称及びその役割について、参加資格確認申請時に明らかにしなければなりません。
- (7) 参加資格確認後において、応募者の構成員の変更及び携わる業務の変更は認めないものとします。ただし、代表事業者以外の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合は、次の場合に限り、参加できます。
 - ア 応募者が、参加資格要件を欠いた構成員に代わって、参加資格要件を満たす構成員を補充し、必要書類を提出した上で、県が参加資格等を確認し、これを認めたとき。
 - イ 参加資格要件を欠いた構成員を除く構成員で全ての参加資格等を満たすことを県が認めたとき。
- (8) 応募者が優先交渉権者に決定された後に、本事業の実施のみを目的とした特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することを予定している場合は、次の事項を遵守してください。なお、SPCの設立後、その出資持分については、県の事前の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権設定等の処分を行うことはできません。
 - ア 参加資格確認申請時に、SPCを設立して事業を行うことを様式2-3に記載すること。
 - イ 提案時の提出資料として、SPCの出資者やアセットマネジメント（AM）、プロパティマネジメント（PM）業務等を担う事業者を明確にしたスキーム図・体制図、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC設立の事業実施計画書を様式2-3の別紙として提出すること。（様式は任意）
 - ウ SPCは、定期借地権設定契約の相手方となるなど必要な手続きを行えるよう、適切な時期に設立すること。
 - エ SPCの出資持分は、応募者の代表事業者の議決権保有割合の合計が50%を超えること。ただし、SPCを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の県の承諾がある場合はその限りではない。

なお、県が必要と認めた場合は、事業提案の内容の実現性・継続性を確実にしていくた

め、定期借地権設定契約のための覚書（案）に定める契約期間中の継続出資を求めるほか、SPCへの融資について、金融機関からの関心表明書（LOI）等の提出を求めることがあります。

2 参加資格確認基準日

参加資格確認申請書の受付締切日とします。ただし、設計業務、建設業務又は工事監理業務を行う事業者の要件のうち「入札参加資格の認定を受けている者であること」については、提案書の提出日までに当該認定を受けることで足りることとします。

なお、応募者の構成員が、優先交渉権者の決定日までに3及び4に示す参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格となります。ただし、1の(7)のただし書きによる変更がある場合はこの限りではありません。

また、優先交渉権者決定日から基本協定（以下本項において「契約」という。）の締結日までの間に、応募者の構成員に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、県は契約を締結しない、又は契約の解除を行うことがあります。これにより契約を締結しない場合、又は契約を解除する場合において、県は一切責を負いません。

3 応募者の参加資格要件

応募者は、既存施設を解体した上で、本施設を設計・建設し、事業運営期間中安定して事業を運営できる企画力、技術力及び経営能力を有するものとし、その構成員は次の要件を満たすこととします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に規定する更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- (3) 有資格業者の入札参加資格停止に関する要領（平成16年4月22日県土整備部管理課定め）及び物品の買入れ等の契約に係る競争入札の参加資格、指名基準等に関する要綱（昭和46年宮崎県告示第93号）に基づく入札参加資格停止の措置要件に該当する事実がない者であること。
- (4) 手形交換所における取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- (5) 民事執行法（昭和54年法律第4号）による差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分の執行を受け支払いが不可能になった者でないこと、又は第三者の債権保全の請求が常態となったと認められる者でないこと。
- (6) 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団及びその構成員の統制下にある者でないこと。
- (7) 本事業の審査委員会の委員が属する企業若しくはその企業と資本関係又は人的関係がある者でないこと。
- (8) 県が本事業に係るアドバイザー業務を委託しているみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社及びみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社が本アドバイザー業務の一部を委託

している株式会社ニュージェック、みずほ信託銀行株式会社及び西村あさひ法律事務所と資本関係又は人的関係がある者が参加していないこと。

※資本関係とは、当該企業の100分の50を超える株式を有する者又はその出資総額の100分の50を超える出資をしている者及び当該企業が100分の50を超える株式を有する者又は出資総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、人的関係がある者とは、役員が当該企業の役員を兼ねている者をいう。

4 各業務を行う事業者の要件

構成員のうち、既存施設の解体、設計、建設、工事監理、維持管理、民間施設の所有及び民間施設等のマネジメントの各業務を行う事業者は、次の要件を満たすこととします。なお、複数の要件を満たす事業者は、当該各業務を行う事業者を兼ねることができます。

(1) 既存施設の解体業務を行う事業者

既存施設の解体業務を行う構成員（以下「解体事業者」という。）は、次の要件を満たすこととします。

平成18年度以降に完了したもので、延床面積7,000㎡以上の建築物の解体業務の実績（共同企業体の構成員としての実績を含む。）を有すること。

(2) 設計業務を行う事業者

設計業務を行う構成員（以下「設計事業者」という。）は、次のア～ウの要件を全て満たすこととします。

ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。

イ 県が発注する建設工事等の契約に係る入札参加者の資格等に関する要綱（平成20年宮崎県告示第369号）第7条第1項の規定による「建築設計業務」に係る入札参加資格の認定を受けている者であること。

ウ 平成18年度以降に完了したもので、延床面積7,000㎡以上の建築物の新築工事又は増改築工事（増改築部分の床面積が7,000㎡以上のものに限る。以下同じ。）に係る実施設計の実績（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上のものに限る。）を有していること。ただし、設計に当たる者が複数の場合は、そのうちの1者がこの実績を有していればよいものとする。

(3) 建設業務を行う事業者

建設業務を行う構成員（以下「建設事業者」という。）は、次のア～カの要件を全て満たすこととします。なお、建設事業者は、工事監理業務を行う事業者を兼ねることはできません。

ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による建築一式工事に係る特定建設業許可を有すること。

イ 県が発注する建設工事等の契約に係る入札参加者の資格等に関する要綱（平成20年宮崎

県告示第369号) 第7条第1項の規定による「建築一式工事」に係る入札参加資格の認定を受けている者であること。

ウ 建築一式工事における年間平均完成工事高が1億円以上であること。

エ 建築一式工事における総合評定値が1,200点以上であること。

オ エについて、建設事業者が複数の場合の総合評定値は以下のとおりとする。

・ 2者の場合：1者目は1,200点以上とし、2者目は950点以上であること。

・ 3者以上の場合：1者目は1,200点以上、2者目は950点以上とし、3者目以降は850点以上であること。

カ 平成18年度以降に完成した日本国内における建築一式工事で、延床面積7,000㎡以上の建築物の新築工事又は増改築工事を元請として施工した実績（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上のものに限る。）があること。ただし、建築工事に当たる者が複数の場合は、そのうちの1者がこの実績を有すればよいものとする。

(4) 工事監理業務を行う事業者

工事監理業務を行う構成員（以下「工事監理事業者」という。）は、次のア～ウの要件を全て満たすこととします。

ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。

イ 県が発注する建設工事等の契約に係る入札参加者の資格等に関する要綱（平成20年宮崎県告示第369号）第7条第1項の規定による「建築設計業務」に係る入札参加資格の認定を受けている者であること。

ウ 平成18年度以降に完了したもので、延床面積7,000㎡以上の建築物の新築工事に係る工事監理の実績（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上のものに限る。）を有していること。ただし、工事監理に当たる者が複数の場合は、そのうちの1者がこの実績を有していればよいものとする。

(5) 維持管理業務を行う事業者

維持管理業務を行う構成員（以下「維持管理事業者」という。）は、次の要件を満たすこととします。

平成18年度以降に、延床面積7,000㎡以上の建築物で、1年以上の維持管理の実績を有すること。

(6) 民間施設の所有業務を行う事業者

民間施設の所有業務を行う構成員（以下「民間施設所有事業者」という。）は、次の要件を満たすこととします。

民間施設について、継続的かつ安定的に所有することができる資力を有すること。

(7) 民間施設等のマネジメント業務を行う事業者

民間施設等のマネジメント業務を行う構成員（以下「民間施設等マネジメント事業者」と

いう。)は、次のア・イの要件を全て満たすこととします。

ア 平成18年度以降に、建築物の不動産開発業務（提案内容と同種の施設の企画・開発を行うもの）の実績を有すること。なお、その開発業務実績が共同事業によるものである場合は、代表者としての開発実績に限る。

イ 平成18年度以降に、建築物の不動産賃貸・管理業務（提案内容と同種の施設のテナント管理・運営等を行うもの）の継続した1年以上の実績を有すること。

第3 事業者の募集、選定及び契約に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定の方法は、公募型プロポーザル方式によるものとします。

2 事業者の募集及び選定手順

(1) 事業者の募集・選定スケジュール（予定）

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおり予定しています。

日 程	内 容
令和3年11月1日（月）から 同年11月12日（金）まで	募集要項等に関する質問の受付
令和3年11月19日（金）	現地見学会の開催
令和4年1月13日（木）まで	募集要項等に関する質問への回答
令和4年1月21日（金）	参加資格確認申請書類の受付締切
令和4年1月28日（金）	資格審査結果の通知
令和4年2月下旬	応募者との意見交換会（予定）
令和4年4月25日（月）	提案書の受付締切
令和4年5月	プレゼンテーションの実施（予定）
令和4年6月	優先交渉権者の決定及び公表
令和4年10月	基本協定の締結
令和4年度中	既存施設の解体に係る契約、建物売買契約及び定期借地権 設定契約のための覚書の締結

(2) 募集要項及び添付資料の公表

募集要項及び添付資料（以下「募集要項等」という。）を県のホームページ（<https://www.pref.miyazaki.lg.jp/zaisansogokanri/kense/chotatsu/sonota/20211019115308.html>）において公表します。

(3) 募集要項等に関する質問の受付

ア 質問の受付方法

質問の内容を簡潔にまとめ、募集要項等に関する質問書（様式第1-2-2号）に記入し、募集要項等に関する質問書提出届（様式第1-2-1号）と併せて提出してください。

イ 受付期間

令和3年11月1日（月）から令和3年11月12日（金）（午後5時）までとします。

ウ 提出方法

電子メールとします。なお、募集要項等に関する質問書の文書形式はMicrosoft Excel（Windows版）とします。

エ 提出先

宮崎県総務部財産総合管理課 庁舎管理担当

〒880-8501 宮崎県宮崎市橘通東2丁目10番1号（宮崎県庁本館1階）

電 話 0985-26-7290

E-Mail zaisansogokanri@pref.miyazaki.lg.jp

(4) 現地見学会の開催

現地見学会を次のとおり開催します。

ア 日時

令和3年11月19日（金） 予定

イ 受付期間

令和3年11月1日（月）から令和3年11月12日（金）（午後5時）までとします。

ウ 場所

〒102-0074 東京都千代田区九段南4丁目8番2号

エ 提出書類

現地見学会参加申込書（様式1-1-1）

オ 提出方法

電子メールとします。なお、文書形式はMicrosoft Word（Windows版）とします。

カ 提出先

(3)のエに同じです。

キ 実施方法の通知

現地見学会の実施時間帯及び参加者人数の上限等の具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて県が決定し、受付期間終了後、参加申込のあった担当者（様式1-1-1に記載の現地見学会当日の窓口担当者）に通知します。

(5) 募集要項等に関する質問への回答

質問に対する回答は、令和4年1月13日（木）までに県のホームページにおいて公表します。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問であって、その権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあると県が認めたものを除きます。

(6) 参加資格確認申請書類の受付

本公募プロポーザルに参加を希望する者は、次により参加資格審査に必要な書類を提出してください。期限までに参加資格確認申請書などを提出しない者及び参加資格がないと認められた者は、プロポーザルに参加することができません。

ただし、設計業務、建設業務又は工事監理業務を行う事業者で、参加資格確認申請時点において入札参加資格の認定の要件のみを欠く者については、同申請時点において当該認定のための申請を行っている場合は、提案書の提出日までに当該認定を受けることを条件としてプロポーザルに参加することができます。

ア 提出書類

資格審査の確認に関する提出書類（様式2-1から様式2-6-2及び添付書類2-1から2-4）

イ 提出方法

持参又は郵送（配達記録が残る方法に限るものとし、受付期間内に必着すること。）により提出するものとします。

ウ 提出場所

(3)のエに同じです。

エ 受付期間

令和4年1月21日（金）午後5時まで（土曜日、日曜日及び祝日並びに令和3年12月29日（水）から令和4年1月3日（月）までの日を除き、持参の場合の受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。）とします。

(7) 資格審査結果の通知

資格審査結果は、参加資格確認申請を行った応募者の代表事業者に対して、令和4年1月28日（金）までに書面により通知します。ただし、設計業務、建設業務又は工事監理業務を行う事業者で、参加資格確認申請時点において入札参加資格の認定の要件を欠く者に対しては、入札参加資格の認定要件以外の資格審査を実施し、結果を通知します。

(8) 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出期限までに、応募辞退届（様式第2-7号）を提出してください。

(9) 応募者との意見交換会（予定）

県は、応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、県の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、各応募者に対し、対面方式による対話の場を設けることを予定しています。

ア 参加単位

参加資格確認申請を行った応募者単位を原則とします。なお、応募者の全ての構成員が参加する必要はありませんが、代表事業者は必ず参加してください。

イ 実施時期

令和4年2月下旬を予定しています。ウの各書面を受け付けた後、速やかに具体的な日時及び実施にあたっての留意点等を各応募者の代表事業者に通知します。

ウ 申込方法

意見交換会（競争的対話）参加申込書（様式第1-3-1号）及び意見交換会（競争的対話）の議題（様式第1-3-2号）に記入の上、電子メールで提出してください。なお、意見交換会（競争的対話）の議題の文書形式はMicrosoft Excel（Windows版）とします。

エ 申込期間

令和4年1月下旬を予定しています。

オ 申込先

(3)のエに同じです。

カ 実施方法の通知

意見交換会の実施日時、実施会場及び参加者人数の上限等の具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて県が決定し、申込期間終了後、参加申込のあった応募者の担当者に通知します。

キ 対話による共有認識事項・質問回答等の通知

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項・質問回答等として、応募者に通知します。ただし、応募者の提案、ノウハウ等に関わり、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについては通知しません。

ク その他

意見交換会への参加は義務付けるものではないため、必ず参加する必要はありません。また、参加の有無は、最優秀提案者を選定する際の審査に影響するものではありません。

なお、公募スケジュールなどの都合により、実施しないこととなった場合は、速やかにその旨を県のホームページで公表します。

(10) 提案書の受付

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者は、様式集に示す提案書類を、次のとおり持参又は郵送(配達記録が残る方法に限るものとする。)により提出することとします。なお、提出は代表事業者の代表者又はその代理人が行うこととします。

ア 持参による場合

(ア) 提出日時 令和4年4月25日(月)午後5時まで(土曜日、日曜日及び祝日を除き、持参の場合の受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。)とします。

(イ) 提出場所 (3)のエに同じです。

イ 郵送による場合

(ア) 提出日時 令和4年4月25日(月)必着とします。

(イ) 提出先 (3)のエに同じです。

(11) プレゼンテーションの実施(予定)

提案書の評価にあたって、プレゼンテーションを実施します。

ア 実施時期

令和4年5月を予定しています。

イ 実施場所

実施する場合は、後日、日時や場所などを代表事業者に通知します。

ウ その他

プレゼンテーションは提案書類と同内容の資料の使用を基本とします。提案書類を再構成したパワーポイントを使用することは可能ですが、提案書類に記載の内容と異なる内容を記載した場合、提案を無効とします。なお、模型や動画等を使用することはできません。

(12) 優先交渉権者の決定及び公表

提案書の審査により優先交渉権者を決定し、通知します。

(13) 基本協定の締結

県は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結します。

3 応募に関する留意事項

(1) 公正な応募の確保

応募者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとします。

- ア 応募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ない。
- イ 応募者は競争を制限する目的で他の応募者と価格及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に価格及び提案内容等を定めなければならない。
- ウ 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、価格及び提案内容等を意図的に開示してはならない。
- エ 応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、審査委員会の委員（前任者を含む。）及び県の職員に面談を求めたり、自己のPR資料を提出したりする等によって、自己を有利に、又は他の応募者を不利にするよう働きかけてはならない。また、審査委員会の動向などを聴取してはならない。

(2) 応募に伴う費用負担

応募者の応募に伴う費用は全て応募者の負担とします。

(3) 募集のとりやめ等

応募者が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、公正に審査を行うことができないと認められる場合、又はその恐れがある場合は、当該応募者の参加を認めない、又は審査を延期し、若しくはとりやめることがあります。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがあります。

(4) 提案の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する提案は無効とします。

- ア 金額提案書に応募者の署名又は押印がなされていない提案
- イ 金額提案書の金額を訂正している提案
- ウ 提案書の記載事項の漏れ、誤記等により内容が確認できない提案
- エ 応募に関し不正な行為をした者の提案
- オ 提案書に虚偽の記載があった場合
- カ 虚偽の申請を行った者がした提案
- キ 参加する資格のない者がした提案

- ク 提案に必要な書類が不足している場合
- ケ 同一の応募者が複数の提案をした場合

(5) 使用言語、単位及び通貨

応募に際して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第21号）に定めるものとし、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用します。

(6) 県の提供する資料の取扱い

応募者（提案書の提出までに辞退した者を含む。）は、県が提供する資料をこの募集に係る検討以外の目的で使用してはなりません。

(7) 応募者の提出した資料の取扱い

提出書類に含まれる著作物の著作権は応募者に帰属するものとします。ただし、本事業の選定手続及び選定結果の公表のため県が必要と認めるときには、県は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

契約に至らなかった応募者の提案内容については、その一部概要を除き、公表しません。また、提出書類の差し替えは認めず、提出を受けた書類は返却しません。

(8) 特許権など

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権などの日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法などを使用したこと起因する責任は、提案を行った応募者が負います。

4 優先交渉権者の決定

(1) 審査委員会の設置

ア 応募者から受け付けた提案書の審査は、公正及び公平性を確保することを目的として設置した審査委員会において行います。

イ 審査委員会の会議は非公開で行います。

	区分	氏名（敬称略）	分野/所属機関（団体）名
外部	委員	熊野 稔	宮崎大学地域資源創成学部 教授
	委員	矢野間 浩司	あさひ法律事務所 弁護士
	委員	富永 伸二	一般財団法人日本不動産研究所 不動産鑑定士
	委員	高妻 和寛	高妻公認会計士事務所 公認会計士
行政	委員長	吉村 久人	総務部長
	委員	大東 収	総合政策部 総合政策課長
	委員	申間 俊也	商工観光労働部 企業振興課長
	委員	金子 倫和	県土整備部 建築住宅課長
	委員	巢山 昌博	県土整備部 営繕課長

(2) 選定評価の方針

最優秀提案者の決定にあたっての選定評価の方針については、事業者選定基準を参照してください。

(3) 優先交渉権者の決定

県は、審査委員会の審査を踏まえて、優先交渉権者を決定します。

(4) 結果の通知及び公表

審査結果は、優先交渉権者決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、県のホームページにおいて公表します。

(5) 優先交渉権者を決定しない場合

県は、応募者の募集、評価及び優先交渉権者の選定において、応募者がいない場合や、優先交渉権者としてふさわしい提案がない場合などについては、優先交渉権者を決定しないこととし、その旨を速やかに公表します。

5 契約手続きなど

(1) 基本協定の締結

県は、優先交渉権者と今後の手続の定め方についての協議を行い、この協議結果に基づき、優先交渉権者と基本協定書を締結します。

(2) 契約の締結

県は、選定事業者と既存施設の解体に係る契約、建物売買契約及び定期借地権設定契約を締結します。

(3) 費用の負担

契約書の作成に係る優先交渉権者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は選定事業者の負担とします。

(4) 契約保証金

納付することとします。詳細については、各契約書（案）及び覚書（案）を参照してください。

第4 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 リスク分担の基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、最も適切かつ低廉にリスクを管理することのできる主体がリスクを分担することにより、事業全体のリスクを低減することを目指しています。したがって、選定事業者の担当する業務に係るリスクは選定事業者が負うものとします。リスク分担の基本的な考え方の詳細は「参考 リスク分担」p. 26～28を参照してください。

2 予想されるリスクと責任分担

県と選定事業者との最終的なリスク分担は、基本協定、既存施設の解体に係る契約、建物売買契約及び定期借地権設定契約において定めるとおりです。

3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

原則として、県又は選定事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が全額負担するものとします。

なお、県及び選定事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下などを最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとします。

4 提供されるサービス水準・仕様

本事業における既存施設の解体、設計、建設、工事監理、維持管理、民間施設の所有及び民間施設等のマネジメントの各業務に関するサービス水準は、要求水準書において示します。

5 事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

県は、選定事業者が実施する既存施設の解体、設計、建設、工事監理、維持管理及び民間施設等のマネジメントの各業務の実施状況について、モニタリングを行い、契約で定められた性能基準、サービス水準を選定事業者が遵守していることを確認します。

なお、選定事業者はモニタリングに必要な書類などの作成について協力することとします。

(2) モニタリングの実施時期と内容

モニタリングの実施時期と内容についての基本的な考え方は、次のとおりとします。

ア 解体段階

解体工事完了時に、選定事業者による解体工事が契約に定める性能基準を満たしているか確認を行います。

イ 設計段階

基本設計及び実施設計の完了時に、選定事業者による設計内容が契約に定める性能基準を満たしているか確認を行います。

ウ 建設段階

工事期間中は定期的に、選定事業者による建設工事について工事施工、工事監理の状況

の確認を行います。また、災害や事故の発生等の場合は必要に応じて随時確認を行います。

エ 施設引渡し時

建設工事の完成時に、選定事業者により整備された施設・設備などが契約に定める性能基準を満たしているか引渡前検査を行います。

オ 維持管理・運営段階

選定事業者により提供されるサービスの水準が契約で定める水準を満たしているか確認を行います。また、選定事業者及び本施設の経営状況について定期的に報告を求め、確認を行います。

(3) モニタリング結果の対応

県は、モニタリングの結果、選定事業者が契約に定める性能基準・サービス水準及び契約条項を満たしていないと判断される場合は、選定事業者に改善を求めることとし、場合により一定のルールに基づいて、県が選定事業者を支払う費用の減額などの措置を行います。

第5 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

県と選定事業者との間で締結された諸契約の解釈に疑義が生じた場合、県と選定事業者は誠意をもって協議し、協議が調わない場合は、契約書に規定する具体的措置に従います。

また、諸契約に関する紛争については、宮崎地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

第6 事業の継続が困難となった場合等における措置に関する事項

1 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (1) 選定事業者の提供するサービスについて、諸契約に定める選定事業者の責めに帰すべき事由による債務不履行又はその懸念が生じた場合、県は、選定事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めます。選定事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、県は、契約を解除することがあります。
- (2) 選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、契約に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合、県は、契約を解除します。
- (3) (1)又は(2)により県が契約を解除した場合、選定事業者は、県に生じた損害を賠償しなければなりません。

2 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (1) 県の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は契約を解除することができることとします。
- (2) (1)の規定により選定事業者が契約を解除した場合、県は選定事業者に生じた損害を賠償します。

3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他県又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、県及び選定事業者は、事業継続の可否について協議することとします。一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれの相手方に事前に書面による通知をすることにより、県及び選定事業者は契約を解除することができることとします。

4 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、契約書に提示します。

第7 提出書類の作成に関する事項

本プロポーザルの応募にあたり、必要となる提出書類及び提出書類作成上の留意点などは、様式集を参照してください。

第8 その他事業の実施に関し必要な事項

1 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、県のホームページにおいて行います。

2 募集要項等に関する問合せ先

宮崎県総務部財産総合管理課 庁舎管理担当

〒880-8501 宮崎県宮崎市橘通東2丁目10番1号

電話 0985-26-7290

E-Mail zaisansogokanri@pref.miyazaki.lg.jp

参考 リスク分担

■リスク分担(共通)

(凡例 ○:負担者 △:双方で協議)

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			県	民
公募書類リスク		公募書類の誤りによるもの	○	
契約締結リスク		県の責めにより、事業者と契約が締結できない場合(議会の否決を除く)	○	
		事業者の責めにより、事業者と契約が締結できない場合		○
		上記以外の理由により事業者と契約が締結できない場合	△	△
応募リスク		応募費用に関するもの		○
施策変更リスク		県の施策の変更(本事業に影響を及ぼすもの)によるもの	○	
法令変更等リスク		本事業のうち県施設部分に直接関係する法令(税制度を除く)の新設・変更によるもの	○	
		本事業のうち共用施設部分に直接関係する法令(税制度を除く)の新設・変更によるもの	△	△
		上記以外の法令の新設・変更によるもの		○
許認可リスク		事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
税制変更等リスク		県の支払いに係る消費税の変更によるもの	○	
		事業者の利益に課される税の変更によるもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更によるもの	△	△
社会 リスク	住民対応 リスク	募集要項等に記載され、県が条件として示すもの	○	
		提案内容に係るもの		○
	第三者賠償 リスク	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	環境問題 リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
債務不履行 リスク		県の債務不履行による中断・中止	○	
		事業者の債務不履行による中断・中止		○
不可抗力リスク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの	△	△
経済 リスク	資金調 達リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		○

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			県	民
	金利リスク	金利変動		○
民間施設リスク		民間施設部分の設計、建設、所有、維持管理、運営に関するもの		○

■リスク分担(設計・建設)

(凡例 ○:負担者 △:双方で協議)

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			県	民
測量・調査リスク	県が実施した測量・調査に関するもの	○		
	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	
設計変更リスク	県の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○		
	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○	
	事業者側の開発の影響によるもの		○	
建設コスト(工事費増大)リスク	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○		
	上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○	
建設物価変動リスク	建設物価の価格変動に関するもの		○	
工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○	
住民対応リスク	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○	
警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○	
第三者使用のリスク	請負人の使用に関するもの		○	
要求水準未達成リスク	施設完成後、県による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○	
施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○	
工事の中止リスク	県の指示による工事の中止	○		
	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○	
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○	

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		県	民
土地の契約不適合リスク	県が公募時に示す資料及び現地見学会により予見できることに 関するもの		○
	上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに 関するもの	○	
工期変更 (工事遅延)リスク	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し 遅延	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○

■リスク分担(維持管理)

(凡例 ○:負担者 △:双方で協議)

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		県	民
性能リスク	県の要求する性能に達しないために必要となる改善、その他損 害に関するリスク		○
維持管理・運営コ ストリスク	県の責めによる事業内容・用途の変更に起因する維持管理費・ 運営費の増大・減少	○	
	上記以外の要因による維持管理費・運営費の増大(物価変動に よるものは除く)		○
物価変動リスク	事業運営期間中のインフレーション・デフレーション	△	△
建物の契約不適合 リスク	県施設、共用施設の契約不適合		○
施設・備品の損傷 等リスク	共用施設における施設・備品の損傷等のうち、特定できない第 三者の責めによる損傷等で、事業者が善管注意義務を果たして いる場合	△	△
	共用施設における施設・備品の損傷等のうち、特定できない第 三者の責めによる損傷等で、事業者が善管注意義務を果たして いない場合		○
支払い遅延・不能 リスク	県の事由による支払遅延・不能	○	