

武蔵境駅北口市有地有効活用事業

募集要項

平成28年6月

武蔵野市

目 次

1	事業の目的	1
2	募集要項の位置付け	1
3	事業内容	2
(1)	事業名称	2
(2)	施設の立地並びに規模及び土地に関する事項	2
(3)	本事業の概要	3
(4)	事業形態等	3
(5)	業務内容	4
(6)	市と事業者の業務分担	5
(7)	費用負担	6
(8)	本事業に必要とされる根拠法令等	6
(9)	施設の建築工事に係る特記事項	8
(10)	その他留意事項	8
4	事業スケジュール及び契約等の流れ	9
(1)	本事業スケジュール（予定）	9
(2)	契約等の流れ	9
5	提案競技に関する事項	10
(1)	募集方式	10
(2)	優先交渉権者等の選定	10
(3)	スケジュール（予定）	10
(4)	募集の手順	11
6	応募に関する事項	14
(1)	応募者の資格、構成等	14
(2)	応募法人・応募グループの構成員の制限	15
(3)	応募書類	15
7	土地の貸付条件	19
(1)	契約の種類	19
(2)	賃貸借期間	19
(3)	貸付対象面積	19
(4)	月額地代	19
(5)	月額地代の改定	20
(6)	保証金	20
(7)	地代及び保証金の支払方法	20
(8)	借地権の譲渡・転貸	20
(9)	賃貸借期間満了時の取扱い	20

(10) 事業敷地近傍土地（市有地等）の貸付について.....	20
8 市政センターの借受条件	21
(1) 契約の種類.....	21
(2) 賃貸借期間.....	21
(3) 賃料.....	21
(4) 賃料の改定.....	21
(5) 保証金.....	21
(6) 賃料の支払方法.....	21
(7) 造作取扱い.....	21
9 契約に関する事項	22
(1) 保証金.....	22
(2) 契約の途中終了等.....	22
(3) 権利義務の譲渡等.....	24
(4) 通知義務.....	24
10 その他の事項	25
(1) その他の事項.....	25

【別紙資料】

- ・別紙①実測図
- ・別紙②現況平面図
- ・別紙③現況断面図
- ・別紙④存置基礎参考図
- ・別紙⑤-1 インフラ先行埋設管 埋設箇所イメージ図
- ・別紙⑤-2 給水管工事図
- ・別紙⑤-3 汚水枥設置図

1 事業の目的

本市の武蔵境地域は、「武蔵野プレイス」の開設や、鉄道高架化事業による南北一体化、北口駅前広場の完成、周辺道路の整備など、この数年で駅周辺の開発が着実に進み、安全でにぎわいあるまち並みが形成されてきた。さらに近年のマンション開発等も相俟って地域の居住人口は増加傾向にあり、地域の特色を活かした快適なまちづくりへの期待がますます高まってきている。

こうした状況を背景として、「武蔵境駅北口市有地有効活用事業」（以下、「本事業」という。）は、武蔵境駅北口の駅前に立地する市有地の有効活用と市民の利便性向上のため、現在の武蔵境市政センター（以下、「市政センター」という。）の機能を移転させるとともに、武蔵境のまちのにぎわい創出や魅力の向上等を目指し、当該市有地における施設の整備・運営について広く民間事業者から質の高い事業提案を募集し、公民連携の手法により民間のノウハウと技術、資金を最大限に活用することで、効果的かつ効率的に事業を実施することを目的とするものである。

2 募集要項の位置付け

この募集要項（以下、「本書」という。）は、市が本事業の事業者を募集・選定するために実施する公募型プロポーザルの内容等について定めたものである。

別添の要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、普通建物賃貸借契約書（案）は、本書と一体のものである。

本書と、本書に先行して市が配布した本事業に関する資料との間に異なる点がある場合には、本書が優先するものとする。

3 事業内容

(1) 事業名称

武蔵境駅北口市有地有効活用事業

(2) 施設の立地並びに規模及び土地に関する事項

本事業における対象施設(以下、「本施設」という。)の概要は以下のとおりである。

1) 所在地番及び面積等

所在地(地番)	武蔵野市境一丁目 541-4・境南町二丁目 541-8 の各一部(以下、「本土地」という。)
用途地域	商業地域
敷地面積	600.19 m ²
建蔽率	80%
容積率	500%
防火地域	防火地域
土地所有者	武蔵野市
都市計画	都市高速鉄道(平成6年5月11日都市計画決定)により都市計画法第53条による建築制限あり

2) 現在の土地の状況及び現存工作物等の取扱い

武蔵境駅北口広場とともに、平成28年3月に完成した市道第261号線(土地北側の幅員約15～17.6m)を北側前面道路とし、現状更地となっている。ただし、本事業着手までは簡易舗装及び仮設フェンスを設置して管理している。

3) 地下埋設物

当該地にあった旧市営駐輪場の建物基礎の一部(耐圧版等)が残置されている。施設建設に支障となる場合の撤去及び地盤の整備等は本事業に含むものとする。

地下埋設物に関する詳細については、「別紙②」から「別紙④」を参照すること。

4) 供給処理施設の状況

上水道(市)、下水道(市)、都市ガス(東京ガス株)等の管路は敷地内に引き込み済みである。

供給処理施設の状況の詳細については、「要求水準書」及び「別紙⑤-1」を参照すること。

5) 土壌汚染

従前施設(旧駐輪場)は水質汚濁防止法・下水道法で規定する有害物質使用特定施設

に該当せず、かつ、一般的にも有害物質の使用及び地下水への流出はないと考えられるため、土壌汚染調査は実施しない。問題が発生した場合は市で対応する。

(3) 本事業の概要

本事業は、上記(2)-1)の市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が下記①から③の施設を設計、建設、維持管理、運営するものとする。市は、当該施設のうち公共施設として利用する床を賃借し、当該部分について内装等の設計・工事及び維持管理・運営を行う。

事業敷地内に整備する施設は、以下の「公共施設」、「民間施設」及び「その他共用施設等」とする。

① 公共施設	既存の市政センターの機能を移転し、市民の利便性の向上を図る。
② 民間施設	具体的な用途等は事業者の提案とするが、駅前としての立地を活かした「にぎわい創出」、「まちの魅力向上」、「地域の特色を活かしたまちづくり」などを図る施設とする。
③ その他 共用施設	市政センターと民間施設で共用となる施設(エレベーター、階段等)、市政センター及び民間施設利用者のための駐車場・駐輪場、周辺に配慮した外構(照明、植栽等)を整備する。

(4) 事業形態等

1) 事業スキーム

本事業は、市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設を設計、建設、維持管理、運営する。施設は事業者が所有し、市は市政センター部分を賃借し運営する。

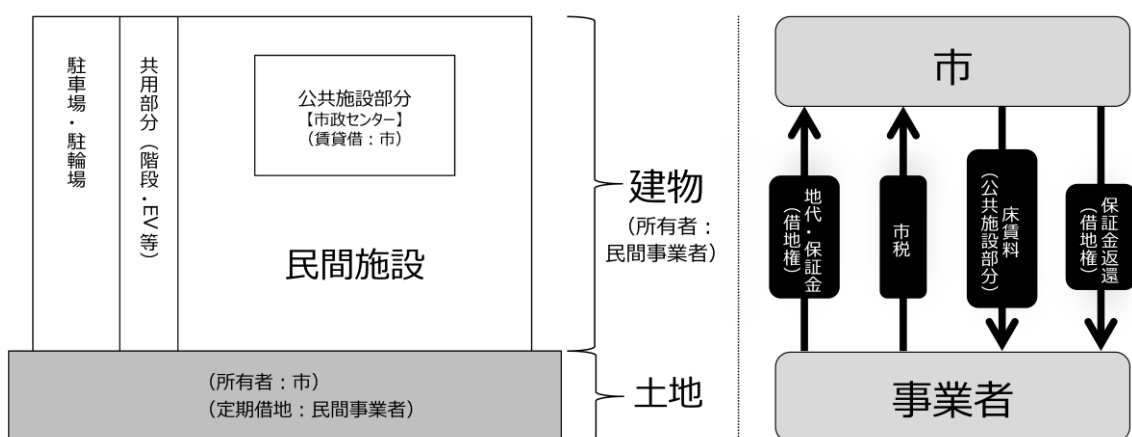


図 事業スキームのイメージ

2) 土地の貸付条件

本事業における土地の貸付条件は以下のとおり。

① 敷地	普通財産 ※事業敷地 600.19 m ² が借地範囲
② 形態	事業用定期借地権(借地借家法第 23 条第 1 項)
③ 賃貸借期間	30 年間 ※事業用定期借地権設定契約締結日から 30 年間経過した日まで。
④ 地代	市が提示する基準地代(「7-(4) 月額地代」)以上で事業者が提案

土地の貸付条件の詳細については、「7 土地の貸付条件」を参照すること。

3) 市政センターの借受条件

本事業における市政センターの借受条件は以下のとおり。

① 形態	普通建物賃貸借契約(借地借家法第 26 条)
② 賃貸借期間	市政センターの引き渡し日から事業用定期借地権設定契約終了時まで。
③ 借受面積	約 200 m ² ※詳細は事業者提案に基づき設計段階で市と協議して決定
④ 賃料	事業者の自由提案とする

市政センターの借受条件の詳細については、「8 市政センターの借受条件」を参照すること。

(5) 業務内容

本事業に係る事業者の主な業務内容は次のとおり。尚、各業務の性能・水準については、別添の「要求水準書」を参照すること。

【本施設の設計・建設に関する業務】

- ① 施設全体（市政センターの内装等を除く）の設計・建設業務
- ② 駐車場・駐輪場の設計・建設業務
- ③ 外構施設の設計・建設業務

【本施設の維持管理に関する業務】

- ① 施設全体（市政センター部分を除く）の維持管理業務
- ② 駐車場・駐輪場の維持管理業務
- ③ 外構施設の維持管理業務

【本施設の運営に関する業務】

- ① 民間施設の運営業務
- ② 駐車場・駐輪場の運営業務

(6) 市と事業者の業務分担

想定される市と事業者の業務分担は次のとおり。

表 1 業務分担

主要分類	主な業務項目	業務	
		市	事業者
施設の設計、建設に関する業務	市政センター部分の性能規定	○	
	民間施設の設計・建設業務		○
	市政センターの設計・建設業務	○※表 2 参照	○※表 2 参照
	共用部分の設計・建設業務		○
	駐車場・駐輪場の設計・建設		○
	外構施設の設計・建設業務		○
維持管理に関する業務 (保守、修繕・更新、その他)	民間施設の維持管理		○
	市政センターの維持管理	○	
	共用部分の維持管理		○
	駐車場・駐輪場の維持管理		○
	外構施設の維持管理		○
運営に関する業務	民間施設		○
	市政センター	○	
	駐車場・駐輪場		○

表 2 市政センターの設計・建設及び維持管理業務細分担

業務	業務範囲	業務		備考
		市	事業者	
市政センターの設計・建設業務	建物（躯体）		○	
	内装、空調・電気設備等	○		詳細は別途協議
	什器、備品等	○		

表 3 市政センターの施工・所有区分

分類	範囲	施工・所有		備考
		市	事業者	
建築	躯体		○	
	内装・設備工事	○		施工区分・費用負担 (原則市負担)を別途協議
家具・備品	建物への設置工事が必要なもの	△	△	
	据置の家具・備品	○		

(7) 費用負担

想定される市と事業者の費用負担は次のとおり。

市の費用負担	① 市政センターの内装・設備工事費（下記の費用を含む） ・ 市政センター部分の設計費 ・ その他共用施設等（駐車場・駐輪場は除く）の整備費のうち市が負担すべき費用 ② 市政センターの賃料（下記の費用を含む） ・ 共益費（駐車場・駐輪場に係る経費を含む） ③ 市政センター部分の維持管理費（下記の費用を含む） ・ 清掃・警備等委託費 ④ 市政センター運営費（下記の費用を含む） ・ 光熱水費（空調費含む） ⑤ 市政センター部分に係る什器・備品等調達
事業者の費用負担	① 設計・建設に関する費用（市政センター部分の内装・設備工事費及びその他共用施設等部分のうち市が負担すべき費用を除く。） ・ 施設の設計費 ・ 施設の建設費 ・ 施設の工事監理費 ・ 施設の申請及び登記に係る費用 ・ 地下埋設物撤去及び地盤整備費用 ② 施設運営費 ③ 維持管理費 ・ 民間施設専有床部分 ・ 共用部分の事業者が負担すべき費用 ・ 駐車場・駐輪場部分（利用料は事業者収入） ・ 外構施設部分の事業者が負担すべき費用 ④ 地代及び保証金 ⑤ 公正証書作成費用 ⑥ 施設所有に係る公租公課 ⑦ 保険料 ⑧ 事業終了時に係る登記に必要な費用 ⑨ 仮設用地（市有地等）の賃料 ※使用の場合のみ

(8) 本事業に必要とされる根拠法令等

設計、建設及び工事監理業務の実施にあたっては、下記に記載の関連する法律、政令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、本書に記載無きその他の関連法令・基準等についても適用の可否等を含め、事業者の責において検証確認する。

特に、敷地は東日本旅客鉄道株式会社(以下、「JR 東日本」という。)の高架橋・橋上駅に隣接しており、鉄道施設保安上の特異な諸要求・諸条件が想定される。事業者は、JR 東日本と協議し、設計・工事における制約とともに、施設の維持管理・運営上の影響も含めて十分な配慮を払う必要がある。(詳細については、「3-(9)施設の建築工事に係る特記事項」を参照すること)

また、整備された武蔵境駅北口広場に隣接しており、そのコンセプト等との整合に配慮した外観デザイン・外構計画が望まれる。

【法令等】

- ① 都市計画法
- ② 建築基準法
- ③ 消防法
- ④ 駐車場法
- ⑤ 高齢者・身体障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（統合バリアフリー法）
- ⑥ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑦ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑧ 電気事業法・電気設備に関する技術的基準を定める省令
- ⑨ 騒音規制法、振動規制法
- ⑩ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑪ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ⑫ エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- ⑬ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ⑭ 循環型社会促進基本法
- ⑮ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑯ 労働安全衛生法
- ⑰ 景観法
- ⑱ 文化財保護法
- ⑲ 危険物の規制に関する法律
- ⑳ その他関連法令

【条例等】

- ① 東京都建築安全条例
- ② 東京都福祉のまちづくり条例
- ③ 東京都高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（建築物バリアフリー条例）
- ④ 東京都駐車場条例
- ⑤ 東京都火災予防条例

- ⑥ 東京都景観条例
- ⑦ 武蔵野市まちづくり条例
- ⑧ 武蔵野市自転車等の適正利用及び放置防止に関する条例
- ⑨ 武蔵野市みどりの保護育成と緑化推進に関する条例
- ⑩ 武蔵野市給水条例
- ⑪ 武蔵野市下水道条例
- ⑫ 武蔵野市廃棄物の抑制・再利用と適正処理及びまちの美化に関する条例
- ⑬ 武蔵野市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例
- ⑭ その他関連条例

【適用基準等】

設計、建設及び工事監理業務の実施にあたっては、以下の各種基準等について最新版を参照すること。

- ① 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ② 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ③ 建築設備設計基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ④ 昇降機耐震設計・施工指針（（財）日本建築センター編）
- ⑤ 東京都建築構造・設計指針（東京都財務局）
- ⑥ その他関連適用基準

(9) 施設の建築工事に係る特記事項

基礎撤去工事及び施設の設計・施工に関しては、隣接する鉄道事業者との協議が必要であり、詳細については個別協議となる。

ただし、応募段階における鉄道事業者への質疑については、本事業の質疑受付期間（第1回、第2回）に質疑書により市に提出するものとし、市で取りまとめて確認し、回答する予定である。

(10) その他留意事項

本事業地に隣接するJR高架下において、(株)JR中央ラインモールによる「nonowa 武蔵境 EAST」（青果・地産品、カフェ、ドラッグストア、ヘアカット、そば・うどんの5店舗等）が6月10日に開設した。

4 事業スケジュール及び契約等の流れ

(1) 本事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは次のとおり。

事項	予定時期
① 優先交渉権者等の選定（審査結果公表）	平成 28 年 10 月
② 基本協定締結	平成 28 年 10 月
③ 事業用定期借地権設定契約締結	平成 28 年 11 月
④ 建設工事着手（設計等含む）	平成 28 年 11 月～
⑤ 竣工	平成 29 年 11 月
⑥ 普通建物賃貸借契約締結	
⑦ 市政センター移転	平成 29 年 12 月頃
⑧ 事業用定期借地権設定契約満了	平成 58 年 11 月 ※事業用定期借地権設定契約の締結日から 30 年を経過した日

(2) 契約等の流れ

1) 基本協定

優先交渉権者の選定後、市と優先交渉権者は、事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を経て、事業用定期借地権設定契約に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

2) 事業用定期借地権設定契約

事業者は、基本協定に規定した事項に基づき、事業用定期借地権（借地借家法第 23 条第 1 項）設定契約を市と締結する。

事業者が施設建設等に要する期間は、事業用定期借地権設定契約に定める賃貸借期間に含むものとし、賃貸借期間は事業用定期借地権設定契約を締結した日を始期として 30 年を経過した日を終期とする。

3) 普通建物賃貸借契約（市政センター）

建設工事が完了した後、市は、事業者から本施設のうちの市政センター部分を借り受けることを目的として、事業者と普通建物賃貸借契約を締結する。

賃貸借期間は普通建物賃貸借契約を締結した日を始期として事業用定期借地権設定契約終了日を終期とする。

5 提案競技に関する事項

(1) 募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、応募者から事業提案及び価格提案を求める。

(2) 優先交渉権者等の選定

事業者の選定にあたっては、公募により応募者の提案書を受け付け、審査を経て、優先交渉権者を選定する。市は、優先交渉権者を選定するため、「武蔵境駅北口市有地有効活用事業者候補選定に係る審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置する。審査委員会での審査結果を参考に、市は優先交渉権者、次点交渉権者を決定する。

優先交渉権者と基本協定を締結後、計画内容や業務区分等の詳細条件について協議・調整し、市との事業用定期借地権設定契約締結をもって本事業の事業者に決定する。

(3) スケジュール（予定）

本提案競技のスケジュールは次のとおり。

事項	予定時期
① 募集要項・要求水準書等の公表	平成 28 年 6 月 23 日（木）
② 事業者への説明会開催	平成 28 年 6 月 30 日（木）
③ 募集要項・要求水準書に対する質疑書の受付（第 1 回）	平成 28 年 7 月 1 日（金）～ 6 日（水）
④ 募集要項・要求水準書に対する質疑書への回答（第 1 回）	平成 28 年 7 月 20 日（水）
⑤ 資格審査書類の受付	平成 28 年 7 月 27 日（水）～ 29 日（金）
⑥ 資格審査結果通知の発送	平成 28 年 8 月 10 日（水）
⑦ 募集要項・要求水準書等に対する質疑書の受付（第 2 回）	平成 28 年 8 月 15 日（月）～ 19 日（金）
⑧ 募集要項・要求水準書等に対する質疑書の回答（第 2 回）	平成 28 年 8 月 31 日（水）
⑨ 提案書類の受付開始	平成 28 年 9 月 14 日（水）
⑩ 提案書類の受付締切	平成 28 年 9 月 16 日（金）
⑪ 審査委員会による事業者ヒアリング	平成 28 年 10 月中旬（予定）
⑫ 審査結果公表（優先交渉権者等選定）	平成 28 年 10 月下旬（予定）
⑬ 優先交渉権者との協議・調整	平成 28 年 10 月下旬（予定）
⑭ 基本協定の締結	平成 28 年 10 月末（予定）

(4) 募集の手順

1) 本書及び別紙資料の公表

① 公表時期	平成 28 年 6 月 23 日 (木)
② 公表手段	下記市ホームページで公表する。 URL : http://www.city.musashino.lg.jp/sesaku_keikaku/kikakuseisakushitsu/024233.html

2) 説明会の開催

① 開催日時	平成 28 年 6 月 30 日 (木) 午後 2 時から
② 会場	武蔵野市役所西棟 8 階 811 会議室
③ 申込方法	説明会参加申込書【様式 01】に必要事項を記載の上、6 月 29 日 (水) 午後 5 時までに、持参又は FAX、E メールで送信すること。 ※FAX、E メールの場合は、電話で着信確認すること。
④ 提出先	武蔵野市役所南棟 6 階 総合政策部企画調整課 ・ 住所: 〒180-8777 東京都武蔵野市緑町 2-2-28 ・ 電話: 0422-60-1801 ・ FAX: 0422-51-5638 ・ E メール: sec-kikaku@city.musashino.lg.jp
⑤ 持ち物	本書及び要求水準書等本事業に係る公募資料すべて

3) 募集要項・要求水準書に対する質疑書の受付及び回答 (第 1 回)

① 受付期間	平成 28 年 7 月 1 日 (金) から 7 月 6 日 (水) まで
② 受付時間	午前 9 時から午後 5 時まで
③ 提出方法	募集要項・要求水準書に対する質疑書 (以下、「質疑書」という。) 【様式 02】及び【様式 02 別紙】に必要事項を記載の上、E メールで送信すること。 ※電話で着信確認すること。 ※電話又は口頭による質疑は受け付けない。 ※市の関係部署や鉄道事業者等の関係機関への質疑についても、一括して質疑書により提出すること。
④ 提出先	「5-(4)-2)-④提出先」と同じ
⑤ 回答日時	平成 28 年 7 月 20 日 (水) (予定)
⑥ 回答方法	下記市ホームページへ記載 URL :

	http://www.city.musashino.lg.jp/sesaku_keikaku/kikakuseisakushitsu/024233.html ※質疑書を提出した企業名は公表しない。 ※意見表明と解されるものには回答しないことがある。
--	---

4) 資格審査書類の提出

① 受付期間	平成 28 年 7 月 27 日（水）から 7 月 29 日（金）まで
② 受付時間	午前 9 時から午後 5 時まで
③ 提出方法	「6 - (4) -1) 資格審査書類」に規定する所定の書類、部数をそろえて、必ず持参により提出すること。 ※郵送、FAX、E メールでの提出は受け付けない。
④ 提出先	「5 - (4) -2) -④提出先」と同じ ※必ず持参により提出すること。
⑤ 提出書類	提出書類については、「6 - (4) -1) 資格審査書類」を参照すること。

5) 資格審査結果通知の発送

① 資格審査結果の通知	市は、資格審査書類を提出した者に対して、資格審査結果通知を平成 28 年 8 月 10 日（水）までに発送する。
② 入札参加資格がないとされた場合の取り扱い	入札参加資格がないと通知された者は、参加資格がないと判断された理由について、市に説明を求めることができる。その場合、平成 28 年 8 月 19 日（金）午後 5 時（必着）までに書面により上記提出先まで申し出ること（様式自由）。回答は文書により行い、平成 28 年 8 月 26 日（金）までに発送する。

6) 募集要項・要求水準書に対する質疑書の受付及び回答（第 2 回）

受付期間	平成 28 年 8 月 15 日（月）から 8 月 19 日（金）まで
受付時間	午前 9 時から午後 5 時まで
提出方法	募集要項・要求水準書に対する質疑書（以下、「質疑書」という。） 【様式 02】及び【様式 02 別紙】に必要事項を記載の上、E メールで送信すること。 ※電話で着信確認すること。 ※電話又は口頭による質疑は受け付けない。 ※市の関係部署や鉄道事業者等の関係機関への質疑についても、一括して質疑書により提出すること。
提出先	「5 - (4) -2) -④提出先」と同じ

回答日時	平成 28 年 8 月 31 日（水）（予定）
回答方法	下記市ホームページへ記載 URL : http://www.city.musashino.lg.jp/sesaku_keikaku/kikakuseisakushitsu/024233.html ※質疑書を提出した企業名は公表しない。 ※意見表明と解されるものには回答しないことがある。

7) 提案書類の提出

① 受付期間	平成 28 年 9 月 14 日（水）から 9 月 16 日（金）まで
② 受付時間	午前 9 時から午後 5 時まで
③ 提出方法	「6－（4）応募書類」に規定する所定の書類、部数をそろえて、必ず持参により提出すること。 ※郵送、FAX、E メールでの提出は受け付けない。
④ 提出先	「5－（4）-2）-④提出先」と同じ ※必ず持参により提出すること。
⑤ 提出書類	提出書類については、「6－（4）応募書類」を参照すること。

8) 審査委員会によるヒアリング

① 実施時期	平成 28 年 10 月中旬（予定） ※実施日時や実施方法は応募書類の受付締切後に連絡する。
② 会場	武蔵野市役所 ※会場は応募書類の受付締切後に連絡する。
③ 備考	・ 応募者からの提出書類に関して説明を求める。 ・ 共同で応募する場合は、各構成員の法人から 1 人以上出席すること。 ・ 構成員でない建築設計事務所担当者等からの説明も認める。 ・ パワーポイント等は使用せず、応募書類のみでのヒアリングとする。

9) 優先交渉権者、次点交渉権者の選定

① 選定時期	平成 28 年 10 月下旬（予定）
② 公表方法	審査結果はすべての応募申込者に書面にて通知する。 ※共同で応募した場合は代表法人に通知する。
③ 備考	・ 審査講評、審査結果は公表するが、応募書類については公表しない。 ・ 提出書類、審査に対する質問や異議には一切応じない。

10) 優先交渉権者との協議

審査結果の公表後、ただちに基本協定を締結する。その後、市と優先交渉権者が協議し、事業実施に向けた事項に関する協議・調整を行う。何らかの理由で協議が不調になった場合は、次点交渉権者と協議する。

11) 事業者の決定

優先交渉権者との協議が整い次第、平成 28 年 11 月末を目途に事業用定期借地権設定契約を締結し、武蔵境駅北口市有地有効活用事業の事業者として決定する。

事業者が決定し次第、事業者名、事業計画を公表する。

6 応募に関する事項

(1) 応募者の資格、構成等

応募者の資格・構成は次のとおりとする。

- ① 応募者は、本書 3-(5) に掲げる業務を実施することなどを予定する単体企業（以下、「応募法人」という。）又は複数の企業によって構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）であること。
- ② 応募者は、本事業の公募に参加する場合には、あらかじめ全ての構成員を明示しなければならない。
- ③ グループで応募する場合は、構成員の中から代表企業（土地を賃借する法人）を定めること。
- ④ 一つの法人が複数の応募をすることはできない。グループで応募する場合も一法人とみなし、一つの提案を行うものとする。
- ⑤ 応募法人及び応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員になることはできない。
- ⑥ 事業提案書類提出以降における構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

(2) 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者の構成員は、以下の①～④で規定する参加資格要件を満たしていなければならない、当該要件を満たしていない応募者の応募は認めないものとする。

- ① 設計業務を行う法人は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、提案内容と同等規模以上の建物の設計実績を有すること。
- ② 建設業務を行う法人は、建築業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事一式工事につき特定建設業の許可を受けており、提案内容と同等規模以上の施工実績を有すること。

- ③維持管理を行う法人は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に掲げる事業の登録を受けており、提案内容と同規模以上の維持管理業務実績を有すること。
- ④施設の運營業務を行う法人は、本事業と同等以上の事業運営実績を有すること。

(3) 応募法人・応募グループの構成員の制限

応募法人又は応募グループの構成員となる者は、次の条件を満たしていなければならない。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- ② 会社更生法（昭和 21 年法律第 172 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 222 号）等に基づく更正又は再生手続を行っていない法人であること。
- ③ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- ④ 武蔵野市から指名停止措置を受けていない法人であること。
- ⑤ 公租公課を滞納していないこと。
- ⑥ 次の A から G までのいずれかに該当する者でないこと。
 - A 自らが暴力団員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。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）である者
 - B 自らの役員等が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）である者
 - C 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者
 - D 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用する等をしている者
 - E 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者
 - F 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - G 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用する等をしている者

(4) 応募書類

応募書類は次のとおり。各様式の記載方法については、当該資料を参照すること。

1) 資格審査書類

下記に記載する資格審査に係る書類を全て各 1 部ずつ提出すること。

様式	資料名
様式 03	応募申込書
様式 04	構成員調書 ※グループで応募する場合のみ
様式 05	委任状 ※グループで応募する場合のみ
様式 06	委任状(代表企業内)
様式 07	誓約書
任意 様式	資格審査資料
	① 定款
	② 法人登記簿謄本 ※交付から 3 か月以内のもの
	③ 会社案内、法人概要書等 ※事業内容、企業理念等が記載されている最新のもの
	④ 決算報告書 ※最近期 3 期分のもの ・ 貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書
	⑤ 法人税・消費税及び地方消費税の納税証明書 ※最近期のもの
	【設計業務を行う法人】
	⑥建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を証明する書類
	⑦提案内容と同等規模以上の建物の設計実績を証明する書類 ※契約書の写し等
	【建設業務を行う法人】
	⑧建築業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事一式工事につき特定建設業の許可を受けていることを証明する書類
	⑨提案内容と同等規模以上の施工実績を証明する書類 ※契約書の写し等
	【維持管理業務を行う法人】
	⑩建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和 45 年法律第 20 号)第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に掲げる事業の登録を受けていることを証明する書類
⑪提案内容と同規模以上の維持管理業務実績を証明する書類 ※契約書の写し等	
【運営業務を行う法人】	
⑫本事業と同等の事業運営実績を証明する書類 ※契約書の写し等	

ア. 提出方法

資格審査書類の作成にあたっては、次の事項に留意すること。

- ① 【様式 03】を表紙として、【様式 04】から【様式 07】、任意様式書類①～⑫の順番でまとめ、正本 1 部、副本（正本の写し）1 部を提出すること。

- ② 上記は 2 穴綴じとし、A4 版紙製フラットファイルに綴じて提出すること。フラットファイルの表紙には「資格審査書類一式」と記載すること。
- ③ グループによる応募の場合は、代表企業を通じて、すべての構成員が資格審査書類の作成要項に規定される必要書類を提出すること。

2) 事業提案書類

下記に記載する提案審査に係る書類について、正本 1 部、副本 10 部及び事業提案書類の電子データ一式をまとめた CD-R を提出すること。

様式	資料名		頁数
様式 1-1	事業全般に関する事項	事業趣旨・基本方針等	A3 版 1 枚以内
様式 1-2	事業全般に関する事項	地域社会への貢献	A3 版 1 枚以内
様式 1-3	事業全般に関する事項	地域経済への貢献	A3 版 1 枚以内
様式 2-1	事業遂行能力に関する事項	事業実績	A4 版 2 枚以内
様式 2-2	事業遂行能力に関する事項	事業スケジュール	A3 版 1 枚以内
様式 2-3	事業遂行能力に関する事項	実施体制	A4 版 1 枚以内
様式 2-4	事業遂行能力に関する事項	資金調達方法	A4 版 1 枚以内
様式 2-5	事業遂行能力に関する事項	事業収支計画	A3 版 1 枚以内
様式 2-6	事業遂行能力に関する事項	事業破たん防止に関する措置、リスク管理方針	A4 版 1 枚以内
様式 3-1	施設整備に関する事項	施設計画概要	A4 版 2 枚以内
様式 3-2	施設整備に関する事項	利便性に関する事項	A3 版 1 枚以内
様式 3-3	施設整備に関する事項	公共性に関する事項	A3 版 1 枚以内
様式 3-4	施設整備に関する事項	景観に関する事項	A3 版 1 枚以内
様式 3-5	施設整備に関する事項	施工計画概要	A3 版 1 枚以内
様式 3-6	施設整備に関する事項	安全管理に関する考え方	A4 版 1 枚以内
様式 3-7	施設整備に関する事項	工程管理に関する考え方	A4 版 1 枚以内
任意様式	施設整備に関する事項	平面計画	—
任意様式	施設整備に関する事項	面積計画	—
任意様式	施設整備に関する事項	立断面計画	—
任意様式	施設整備に関する事項	外構計画	—
任意様式	施設整備に関する事項	完成予想図	—
様式 4-1	維持管理・運営に関する事項	維持管理・運營業務に関する基本的な考え方	A3 版 1 枚以内
様式 4-2	維持管理・運営に関する事項	駐車場・駐輪場の管理運営に関する考え方	A3 版 1 枚以内

ア. 提出方法

事業提案書類の作成にあたっては、次の事項に留意すること。

- ① 【様式 1-1】 から【様式 4-2】の順番でまとめ、所定の部数を提出すること。
- ② 各様式に指定された枚数制限の記載があるものについては厳守すること。また、指定のないものについても、可能な限り簡易な記載とし、必要最小限の枚数とすること。
- ③ 設計図面及び提出書類に記載するイラスト、図表などを除き、提出書類で使用する文字の大きさは 10 ポイント以上とする。図中または表中の文字に関しては可能な限り 8 ポイント以上とし、行間は読みやすさを考慮すること。
- ④ 片面印刷とし、各ページの下中央に通し番号をふること。
- ⑤ 一項目につきページが複数にわたる場合は右肩に番号を振ること。（例）1/3
- ⑥ ページ右下に、市から送付された参加資格確認結果通知書に記入されている受付番号を付すこと。
- ⑦ 事業提案書類については、図表及び絵・写真等を追加してよい。また、記載内容を補助する目的の範囲内で着色を行って構わない。
- ⑧ 事業者名は正本の表紙にのみ記入し、その他には社名やロゴマーク等応募者を特定できる表記はしないこと。
- ⑨ 各様式で記述が必要とされている事項は、必ず記述すること。
- ⑩ 各様式において、表枠の大きさ、余白の設定は自由とする。
- ⑪ 正本の表紙には「正本」である旨を記入し、副本の表紙には右肩に 1 から 10 までの番号を付けること。
- ⑫ 2 穴綴じとし、紙製フラットファイル等簡易な綴じ方とする。
- ⑬ 電子データの提出については、CD-R に保存し提出すること。なお、電子データの形式は、Microsoft Word、Microsoft Excel 又は PDF を使用すること。PDF 化の際、紙媒体をスキャンするのではなく、必ず元の電子データから PDF 化すること。

3) 価格提案書類

下記に記載する価格審査に係る書類を各 1 部提出すること。

様式	資料名
様式 10	価格提案書 ① 月額地代 ※「7-(4)月額地代」に示す基準地代以上の額を記載 ②-1 市政センター月額賃料単価 ②-2 市政センター月額賃料単価のうち共益費相当分 ②-3 市政センター月額賃料
様式 11	価格提案書内訳書

ア. 提出方法

- ① 提案価格は、消費税及び地方消費税を除くこと。
- ② 価格提案書及び価格提案書内訳書は、資格審査書類、事業提案書類とは別の封筒に入れ、封かんして提出すること。
- ③ 封筒の表に代表法人名及び「武蔵境駅北口市有地有効活用事業の価格提案書類在中」と明記すること。

(5) 応募書類の取り扱い

1) 著作権

提案審査書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、市は、事前に事業者と協議した上で、提案審査書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、市による優先交渉権者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

2) 特許権等

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、原則として応募者が負うこととする。

7 土地の貸付条件

(1) 契約の種類

借地借家法第 23 条第 1 項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約とする。

なお、公正証書作成に関する費用は、事業者が負担するものとする。

(2) 賃貸借期間

賃貸借期間は事業用定期借地権設定契約を締結した日を始期として 30 年を経過した日を終期とする。

(3) 貸付対象面積

事業対象地 600.19 m²が貸付対象面積である。

(4) 月額地代

地代は、次に示す基準地代以上であることを条件に、事業者が提案する月額地代とする。
なお、建設工事期間(施設竣工まで)の地代は全額免除する。

基準地代(月額)	336,000円(消費税及び地方消費税は除く)
----------	-------------------------

(5) 月額地代の改定

原則として3年ごとの固定資産税評価替え時に合わせて社会経済情勢等を考慮し改定を行うことができる。なお、改定方法、算定式については事業用定期借地権設定契約の中で定めることとする。

(6) 保証金

月額地代の12ヶ月分相当額とする。なお、保証金は、賃貸借の終了後に債権債務を相殺の上、無利息で返還する。また、月額地代が改定されても保証金の増減は行わない。

(7) 地代及び保証金の支払方法

1) 地代

地代の支払いは、施設竣工の時点から行うものとし、毎月、市が定める方法により翌月分の月額地代を支払うものとする。

2) 保証金

保証金の支払いは、事業用定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。

(8) 借地権の譲渡・転貸

事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うことはできない。

(9) 賃貸借期間満了時の取扱い

賃貸借期間満了時には、本施設(設備・備品を含む)を無償で市に譲渡するものとする。

(10) 事業敷地近傍土地(市有地等)の貸付について

事業敷地近傍に市有地が存在する。当該土地について事業者が希望する場合は、駐車場等(建物の建築はできない)の工事の仮設用地としての利用に限り別途賃貸する。賃貸期間は工事期間内とし、市と事業者の協議により定める。

1) 対象土地

武蔵野市境一丁目535番8の一部 約70㎡

2) 賃料

土地使用料は、約800円/㎡・月の予定である。なお、支払い方法等は別途指定する。

8 市政センターの借受条件

市は、施設竣工後、市政センター部分を事業者から賃借し、賃貸借期間中にわたり賃料を支払う。

(1) 契約の種類

借地借家法第 26 条以下の規定に基づく普通建物質貸借契約とする。

(2) 賃貸借期間

賃貸借期間は、普通建物質貸借契約締結の日を始期として事業用定期借地権設定契約終了日を終期とする。

(3) 賃料

事業者が自由に提案する額とする。尚、提案賃料の算定については賃貸借期間におけるその総額及び月額賃料と、月額賃料のうち共益費相当分の額も併せて記載すること。

(4) 賃料の改定

原則として 3 年ごと社会経済情勢等を考慮し改定を行うことができる。

(5) 保証金

保証金(敷金)は支払わない。

(6) 賃料の支払方法

市政センターの賃料は、毎月、市と事業者が定める方法により支払うものとする。

(7) 造作取扱い

市は借地借家法第 33 条に規定する造作買取請求権を行使しない。

9 契約に関する事項

市と事業者が締結する基本協定、事業用定期借地権設定契約の主要な内容を以下に記載する。

(1) 保証金

保証金は月額地代の12か月分相当額とし、支払いは、原則として事業用定期借地権設定契約時に支払うものとする。

なお、事業者の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しない。

(2) 契約の途中終了等

1) 事業者の債務不履行等による場合

市は、事業者が次の事項に該当するときは、事業用定期借地権設定契約を締結しない、又は既に締結した契約を解除することができる。なお、市は、解除に先立ち、必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議するものとする。

- ① 募集要項に定める資格要件を喪失し若しくは有していないことが判明したとき。
- ② 募集要項に基づく事業者の選定手続き等市の業務に関し不正ないしは不誠実な行為をしたと認められるとき。
- ③ 本施設に係る法令上の許認可等が得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
- ④ 借地事業に係る法令等の許可権者からの指導、是正勧告等に従わないなどにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
- ⑤ 正当な理由なく、事業用定期借地権設定契約の締結後1ヶ月以上事業に着手せず、又は中断し、事業を実施する見込みがないと認められるとき。
- ⑥ 賃貸料その他の債務の納付を納付期限から3ヶ月以上怠ったとき。
- ⑦ 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- ⑧ 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
- ⑨ 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
- ⑩ 反社会的勢力が本土地又は本施設を使用していると認められるとき。
- ⑪ 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。
- ⑫ 市の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
- ⑬ 事業者の信用が著しく失墜したと市が認めたとき。
- ⑭ 事業用定期借地権設定契約書、基本協定書、募集要項又は事業提案書の定めに違反し、契約の目的を達成する見込みがないと認められるとき。

- ⑮ 法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。
- ⑯ 事業用定期借地権設定契約の規定に基づく是正勧告について、事業者が一定期間内に是正することができなかったとき。
- ⑰ 資金調達等ができなくなったことにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
- ⑱ 上記①から⑰に準ずる事由その他、事業者の責めに帰すべき事由により、市が事業用定期借地権設定契約を継続しがたいと認めたとき。

2) 事業用定期借地権設定契約を解除した場合の取り扱い

上記 1)により市が事業用定期借地権設定契約を解除した場合の取り扱いは下記のとおりとする。

- ① 契約保証金は違約金として市が没収する
- ② 事業者は月額地代の 12 カ月分に相当する額を違約金として市に支払うものとする。ただし、市が解除により被った損害が、上記保証金額及び違約金額の合計額を超える場合には、市は、当該超過損害の賠償を事業者に請求することができる。
- ③ 解除が行われた場合、市及び事業者は施設の取扱いについて協議を行う。協議の結果、諸般の事情を総合考慮のうえ、本土地の原状回復が妥当であると市が認めた場合、事業者は、施設を解体、撤去して、本土地を原状に回復したうえで市に返還するものとする。この場合、事業者は、本土地の返還日までの間、本土地の賃貸料の 1.5 倍に相当する額の損害金（本土地の返還日までの日割り計算により算出する）を市に支払うものとする。
- ④ 上記③の定めにかかわらず、市は、本施設又はその出来形を買い取ることができる。この場合、買取価格は、本施設の完成又は出来形の整備のために要した実費相当額とする。

3) 不可抗力又は法令変更による場合

地震、台風その他の天変地異、法令・規則の制定・改廃等、市及び事業者のいずれの責めにも帰すべからざる不可抗力事由により、借地事業の継続が困難となったときは、市又は事業者の申し出により、双方協議のうえ事業用定期借地権設定契約を終了させることができる。

前項の場合、不可抗力事由の発生時点における施設の施工状況及び事業実施状況を考慮し、市、事業者間の協議により施設の取扱いを決定する。

また、市は、事業用定期借地権設定契約に基づく賃貸借の期間中、市において本土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項に基づき事業用定期借地権設定契約を解除することができる。

上記に基づき事業用定期借地権設定契約が解除された場合、事業者は、市に対し、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項に基づき損失の補償を求めることができる。

(3) 権利義務の譲渡等

- 1) 事業者は、予め市の事前の書面による承諾を得た場合を除き、以下の①から⑥に定める行為を行ってはならない。
 - ① 事業用定期借地権設定契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は事業用定期借地権設定契約上の地位を承継させること
 - ② 本施設その他本土地の工作物の全部又は一部の所有権の移転及び担保提供その他の方法による処分
 - ③ 事業計画及び施設計画の内容の変更
 - ④ 本施設その他本土地の工作物の再築又は増改築
 - ⑤ 本施設その他本土地の工作物を事業提案書記載の用途以外で使用すること又は使用させること
 - ⑥ 本施設その他本土地の工作物を事業提案書記載の者以外に使用させること
- 2) 事業者が上記 1) により、第三者に事業用定期借地権設定契約により生ずる権利の譲渡又は事業用定期借地権設定契約上の地位の承継を行う場合、事業者は、当該第三者に対し、書面による約定をもって、事業用定期借地権設定契約における事業者の市に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。
- 3) 事業者が上記 1) により、本施設その他本土地の工作物の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、当該第三者との間で、本施設その他本土地の工作物が事業用定期借地権を設定した土地の上に設置されたものであり、事業用定期借地契約の期間満了時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面により約定しなければならない。
- 4) 事業者が上記 1) により、本施設その他本土地の工作物に抵当権その他の第三者の権利を設定した場合であって、事業用定期借地権設定契約の定めにより、事業者が市に対し、本施設の所有権を移転することになったときは、事業者は本施設その他本土地の工作物に設定した一切の権利を自らの費用において抹消し、市に対して完全な所有権を移転するものとする。

(4) 通知義務

事業者は、以下の①から⑤に定める場合には、ただちに市に通知しなければならない。

- ① 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- ② 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
- ③ 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
- ④ 事業譲渡・合併・会社分割等の組織再編、その他会社の支配に重要な影響を及ぼす事実が生じたとき。

⑤ その他上記①から④に準ずる事項が生じたとき。

10 その他の事項

(1) その他の事項

応募費用、応募書類に関する取扱いは次のとおり。

- ① 応募にかかる一切の費用については、全て応募者の負担とする。
- ② 応募書類は返却しない。
- ③ 応募書類にかかる著作権は各応募者に帰属する。

■事務局・問い合わせ先

武蔵野市総合政策部 企画調整課（武蔵野市庁舎南棟 6 階）

担当／ 長坂・馬場

〒180-8777 東京都武蔵野市緑町 2 丁目 2 番 28 号

TEL：0422-51-5131（代表） 0422-60-1801（直通）

FAX：0422-51-5638

E-mail：sec-kikaku@city.musashino.lg.jp URL：http://www.city.musashino.lg.jp/

【参考資料】

○リスク分担表（案）

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担案 ○：主 △：従	
			市	事業者
共通事項	募集資料リスク	事業者募集資料の誤り又は内容変更によるもの	○	
	要求水準内容変更リスク	要求水準の内容変更によるもの	○	
	法令等の変更	本事業に影響を及ぼす法令(税制含む。)の変更によるもの	○	△
	都市計画変更リスク	地区計画の変更及び地区整備計画の設定に関するものによるもの	○	
	許認可等取得	本事業遂行のための許認可等の取得に関するもの	△	○
	金利変動	金利の変動によるもの	△	○
	本事業の中止又は延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの(市の債務不履行、議会の不承認によるもの等)	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの(事業者の事業放棄、破綻等によるもの等)		○
	不可抗力リスク	市政センターにおける天災・暴動等不可抗力によるもの	○	
		民間施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
	応募リスク	応募費用及び応募図書作成等に関するもの		○
		応募図書の取扱いに関するもの	○	
設計計画段階	民間施設に関するリスク	民間施設の設計、建設、維持管理及び運営に関するもの		○
	用地リスク	事業敷地の確保及び地下埋設物に関するもの、土壌汚染の発覚等	○	
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	

階		事業者の判断によるもの		○
	資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの(出資、借入等)		○
建設段階	用地リスク	事業敷地の確保、及び地下埋設物に関する こと、土壌汚染の発覚等	○	
		地下埋設物(耐震防火水槽)の保全に関する こと ※残置が可能な場合に限る		○
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	施工監理リスク	施工監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)によるもの		○
	仕上げリスク	市の要求・指示の不備等によるもの	○	
		市の要求・指示不適合及び事業者の判断によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料によるもの及び 関連工事に関する損害等		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の 施工における第三者への損害	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の 施工における第三者への損害		○
	物価変動リスク	インフレ、デフレ		○
維持管理・運営	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む。)によるもの		○
	瑕疵担保	施設に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費、 修繕費の増大	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、 修繕費の増大		○

段階	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担	△	○
	施設の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設の損傷	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による運営・維持における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による運営・維持における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
	計画変更リスク	市による事業内容・用途の変更及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	○	
		事業者による計画・用途の変更、テナントの撤退及びそれらに伴う費用の増大に関するもの		○
	駐車場・駐輪場運営リスク	駐車場・駐輪場の需要変動に伴う運営コスト増大		○
契約終了	移管手続きリスク(※建物譲渡の場合)	施設移管手続きに伴う諸経費の発生に関するもの		○
		市政センター床無償譲渡に伴う税負担等に関するもの		○