

清水港旧 4 号上屋
活用業務要求水準書

令和 7 年 5 月

静岡県交通基盤部港湾局港湾振興課

目次

第1 総則

1	要求水準書の位置付け.....	1
2	業務概要.....	1
3	業務対象エリア.....	1
4	業務内容.....	1
5	使用条件.....	2
6	事業に当たり必要となる工事・備品と負担区分.....	2
7	全体行程.....	2
8	配慮事項及び遵守すべき法令等.....	3
9	その他.....	3

第2 業務の要求水準

1	業務の基本方針.....	3
2	業務の条件・要求水準.....	3
3	業務区分、リスク管理、物品管理等に関する事項.....	5
4	人員の配置.....	5
5	会計処理.....	5
6	モニタリング	6
7	業務の継続が困難になった場合の措置.....	6
8	原状回復義務.....	6
9	要求水準書の変更.....	6

第1 総則

1 要求水準書の位置付け

清水港旧4号上屋活用業務要求水準書（以下、「要求水準書」という。）は、清水港旧4号上屋における集客機能付き待合所運營業務（以下、「本業務」という。）に関し、県が要求する業務の水準を示すとともに、本業務を行う民間事業者や団体等（以下、「事業者」という。）が行う業務の内容とその範囲等について定める。

2 業務概要

清水港旧4号上屋は、港湾の振興や地域経済の活性化にもつなげる待合施設の管理運営を民間事業者や団体等に委ね、より質の高いサービスを利用者に提供することにより、クルーズ旅客や県民等が富士山や駿河湾の眺めを楽しみながら滞在できる場所を目指す。

なお、事業者には、「3業務対象エリア」に示す範囲に使用許可を与えることとする。

3 業務対象エリア

業務対象エリアは次のとおりとする。

項目		内容
所在地		静岡市清水区日の出町34-2の一部、34-1の一部、34-1地先官地の一部
建築年		昭和42年
建築費		68,649千円
面積	延床面積	1,170㎡（建物全体：2,181㎡）
	うち待合所エリア	390㎡以上（延床面積の1/3以上）
	うち自主事業エリア	780㎡以下（延床面積の2/3以下）
高さ		9.657m
建物構造		S造
供給処理 施設の状況	電気	無 ・ 引込可 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有
	上水道	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 引込可 ・ 有
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 引込可 ・ 有
	都市ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 引込可 ・ 有
その他		・ 駐車場として許可可能な台数は概ね8台 （日の出埠頭1号線に接道） ・ 下水道は臨港道路1号の交差点付近まで敷設あり （約20m手前） ・ 都市ガスは約50m手前まで敷設あり。

4 業務内容

業務内容は、以下のとおりとし詳細については、「第2 業務の要求水準」において提示する。

- (1) 待合所管理運營業務
- (2) 施設を活用した自主事業

5 使用条件

使用条件は、以下のとおりとする。

- (1) 使用形態：建物及び土地所有者である静岡県から使用許可を受ける形態。
 転貸及び使用権の譲渡は不可。ただし、静岡県からあらかじめ許可を受けた場合は、この限りではない。
 事業者側工事は使用許可を受けた後に着手すること。
- (2) 使用期間：年度毎に更新手続きが必要（年間で一部期間のみの申請は認めない）
 ただし、許可者と申請者で締結する別途協定に基づき、5年間の使用（4回更新）を可能とし、その後は要求水準の内容の見直しを実施
- (3) 営業時間：制限なし。
 ただし、日の出埠頭にクルーズ船が寄港する日の9時～16時は開館すること。
- (4) 使用料：上屋本体 920円/㎡・月を想定（待合所エリアは除く）
 駐車場 5,360円/台・月を想定
 ただし、県工事期間内に事業者側工事を実施する場合、使用料は徴収しない。
 （静岡県港湾管理条例別表第2に基づく使用料であり、条例改正により金額が変更となる可能性がある。）
- (5) 事業者側工事の施工について
 事業者側工事の施工に先立ち、工事内容について県と協議をすること。開業後、施設の原状を変更し、又はこれに工作物を設置する場合も同様とする。

6 事業に当たり必要となる工事・備品と負担区分

内容		公共負担	事業者負担	備考
上屋内基本工事		○		空調、床、扉、基本的な照明、その他待合所運営に必要な外装、内装
トイレ		○		
待合所運営に必要な備品（椅子等）		○	○	協議による
上下水道 工事	施設手前まで	○		
	施設内		○	
その他の工事、備品（ガス、運営に必要な内装・備品等）			○	自主事業実施のために必要となる消防等の設備については事業者実施

7 全体行程

事業者側工事及び県工事のスケジュールは以下を予定とする

時期	内容
令和7年 7月～令和8年 3月	県及び事業者による設計（11月～ 事業者と調整）
令和8年 6月～令和9年 3月	県による内装、外構工事 事業者による内装工事
令和9年 4月～	開業

8 配慮事項及び遵守すべき法令等

本業務の実施に当たっては、業務上知り得た個人情報等を漏洩又は不当な目的に使用してはならず、本業務の業務期間終了後若しくは使用許可の取消し後も同様とする。また、法令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とすること。本業務の実施に関連する条例等及び各種基準・指針等は次のとおりである。

(1) 条例等

- ・ 静岡県港湾管理条例 (https://www.pref.shizuoka.jp/_res/projects/default_project/_page_001/067/655/kouwankanrijoyourei.pdf)
- ・ 静岡県港湾管理規則 (<https://kra900.legal-square.com/HAS-Shohin/jsp/SVDocumentView>)
- ・ 静岡県海岸管理規則 (<https://kra900.legal-square.com/HAS-Shohin/jsp/SVDocumentView>)
- ・ その他関連する条例等 (<https://kra900.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf>)

(2) 各種基準・指針等

- ・ 清水港長期構想（静岡県） (<https://www.pref.shizuoka.jp/machizukuri/kowan/1003579/1029663.html>)
- ・ 清水港港湾計画（静岡県） (<https://www.pref.shizuoka.jp/machizukuri/kowan/1003579/1029653.html>)
- ・ 清水港・みなと色彩計画（清水港・みなと色彩計画推進協議会） (<http://www.shimizukou-shikisai.net/>)
- ・ 清水みなとまちづくりグランドデザイン（（一社）清水みなとまちづくり公民連携協議会） (<https://shimizuportcity.jp/>)

9 その他

本業務の実施における需要変動に関するリスクは事業者が負うものとする。要求水準書に定めのないことは、県と事業者との協議で決定する。

第2 業務の要求水準

1 業務の基本方針

- ・ 本業務では、事業者が業務対象エリアを一元的に管理運営することで、港湾の振興や地域経済の活性化にもつながる待合施設の管理運営を目指す。
- ・ 事業者は、日の出岸壁にクルーズ船が寄港する日は少なくとも9時から16時まで開館し、クルーズ旅客のための待合所を運営する。
- ・ 事業者は、上記の業務目的を十分に理解し、創意工夫のある企画や運営など（以下、「自主事業」という。）により、効果的で効率的な管理運営を行い、質の高いサービスを提供する。
- ・ 自主事業の内容は、「清水港の振興」、「県内経済の活性化」の観点に沿うものとする。
- ・ 年間を通じ、業務対象エリアで自主事業を実施し、賑わいを創出する。
- ・ 本業務の自主事業により局所的又は一時的に事業者が業務対象エリアを利用する場合を除き、一般人は業務対象エリアを施設の営業時間内に自由に利用できるものとする。

2 業務の条件・要求水準

(1) 全般

- ・ 本業務に必要な資金は、事業者が確保する。
- ・ 本業務エリアにおける施設管理の分担及び光熱水費の分担は次項の分担表のとおりとする。
- ・ 公共施設の機能を損ねる行為は認めない。
- ・ 事業者の責に帰すべき事由によらない場合の管理責任については、県が負う。
- ・ 個人情報の保護を徹底すること。

- ・本業務の実施状況を常に管理・把握し、要求水準未達の事態を招くことがないよう必要な対応を適宜行うこと。また、要求水準未達の事態が生じるおそれがある場合は、県に速やかに報告し、適切な措置を講じること。
- ・業務対象エリアの利用者に提供されるサービスの質が、継続的に維持・向上するよう努めること。
- ・近隣住民や関係機関との良好な関係を維持・構築すること。

<光熱水費分担表>

区分		県	事業者	備考
事業者管理エリア	自主事業部分		○	
	待合所相当部分	○		
参考	県管理エリア	CIQ	○	
		トイレ	○	施設外設置を想定
	施設外（照明等）	○		

<施設管理分担表>

項目		県	事業者	備考
日常点検			○	待合所部分含む
定期点検	電気工作物	○		
	消防設備	○		
	空調設備	○		
	自動ドア	○		
	電話	○		
清掃（ごみ収集、搬出含む）			○	
日常警備			○	待合所部分含む
緊急対応	設備関係	○		台風等対策
	人命関係		○	施設内での急病人等への対応
修繕	施設本体	○		損傷の原因者が明確な場合は、分担表によらず原因者が修繕する
	県費設置	○		
	事業者設置		○	

(2) 待合所管理運営業務

- ・業務対象エリアの利用者の安全の確保と施設等の保全のため、事件、事故等の未然の防止を図るとともに、防犯、防火及び防災に万全を期すること。
- ・日常的に業務対象エリアを巡回し、良好な衛生環境を心がけるとともに、快適な空間の確保

を目指すこと。

(3) 施設を活用した自主事業

- ・事業者は、業務対象エリア内で収益行為を含む自主事業を実施する。
- ・自主事業は以下の目的を満たす事業とすること。
 - ① クルーズ旅客が「待つ」だけでなく、「寛ぐ」「楽しむ」待合所となることに寄与
 - ② 港湾の振興、特に日の出地区のにぎわいの創出に寄与
 - ③ 静岡県の魅力発信と地域経済の発展に寄与
- ・自主事業として認められない行為の事例を次に示す。
 - ① 特定の人しか利用できないもの。特にクルーズ船寄港時に待合所として利用できないことないこと。
 - ② 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」に定める風俗営業、性風俗関連特殊営業に該当するもの
 - ③ 周辺の景観を損ねるもの
 - ④ 公の秩序又は善良の風俗に反するもの
 - ⑤ 公衆に不快の念を与えるもの
 - ⑥ 公衆に危険を及ぼすおそれのあるもの
- ・地域との連携を大切にし、新たな魅力を創造するほか、業務対象エリアを中心とした地域の活性化に取り組むこと。

3 業務区分、リスク管理、物品管理等に関する事項

(1) 業務区分

- ・県と事業者の業務区分は、第2の2に示す。

(2) リスク管理

- ・事故、火災等による施設の損傷及び被災者に対する責任は、原則、事業者によるものとする。ただし、施設の設置上の瑕疵の場合は、原因の程度に応じ県によるものとする。
- ・事業者は、被害が最小限となるよう迅速かつ最善の対応をとるとともに、被害は発生した場合は、直ちに県に報告しなければならない。
- ・事業者は、「施設の特性を踏まえて保険に加入するだけのリスク管理が必要か否か」「どのようなリスクに対応する保険が必要なのか」を検討し、必要な保険に加入すること。

(3) 物品管理

- ・事業者が管理する県の所有物については、「静岡県財産規則」をはじめとする関係例規に基づいて管理を行うものとする。なお、管理が必要な県の所有物等は別途掲示する。

4 人員の配置

業務対象エリアの円滑な管理運営を図るための組織及び体制を整備し、適切な人員を配置すること。

5 会計処理

事業者は、業務対象エリアの管理運営に係る会計処理のみに関する会計帳簿、口座を設けるものとし、年度ごとに収支その他経理に関する記録を整備することとする。なお、業務報告時以外で県から要求がある場合には、当該記録を県に提出すること。

6 モニタリング

(1) 年度業務計画書

事業者は、業務期間中、事業年度ごとに業務計画書を作成し、事業年度の開始前に県に提出すること。

(2) 業務報告

① 月次業務報告

事業者は、毎月10日までに、次に挙げる内容を記載した月次業務報告書を作成し、県に提出すること。なお、事件・事故等のトラブルについては、業務報告とは別に発生後速やかに県に報告すること。

ア 業務の実施内容（清掃、施設点検・修繕、自主事業等）

イ 事件・事故等の発生状況

ウ その他県が必要と認めるもの

② 年次業務報告

事業者は、事業年度終了後1ヵ月以内に、年次業務計画書に基づいた年次業務報告書を作成し、県に提出すること。

(3) 実地調査

県は、要求水準や提案内容の履行状況について、必要に応じて実地調査を行う。

7 業務の継続が困難になった場合の措置

事業者による本業務の継続が困難になった場合の措置は次のとおりとする。

(1) 事業者は、本業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、直ちに県に報告しなければならない。

(2) 事業者の責に帰すべき事由により本業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合、県は事業者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施等を求めることができる。この場合、事業者が当該期間内に改善することができなかつた場合等には、県は使用許可の取り消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命じることができる。

(3) 県は、事業者の財政状況が著しく悪化するなど、本業務を継続することが適当でないと県が認めた場合、使用許可を取り消すことができる。

(4) 上記(2)又は(3)により使用許可の取り消し、又は業務停止となった場合、事業者は県に対して補償を請求することはできない。

(5) 事業者の責に帰することができない事由により管理の継続が困難となった場合、県と事業者は本業務の継続の可否について協議する。

8 原状回復義務

事業者は、本業務期間が終了するとき又は使用許可を取り消されたときは、県が指定する日までに、業務対象エリアを原状回復しなければならない。

ただし、原状回復が望ましくない場合は、県と協議の上、対応を検討する。

9 要求水準書の変更

事業者の選定時点では想定し得なかつた急激な社会・経済環境の変化や県の方針変更等が生じた

場合には、事業者又は県は相手方に要求水準書の変更協議を申し入れることができる。

協議の結果、県と事業者の間で、変更することが妥当であると合意された要求水準については、その都度変更する。