

# 第5回静岡市新清水庁舎建設検討委員会次第

と き 平成30年1月24日（水）午前10時から  
と ころ 清水庁舎3階 313会議室

## 1 開 会

## 2 議 事

### 【継続分】

(1) 庁舎の整備方法〔資料1〕

(2) 庁舎の建設場所〔資料2〕

### 【新規分】

(3) 事業手法〔資料3〕

## 3 確認事項

(1) 新清水庁舎建設基本構想案〔資料4〕

## 4 その他

(1) パブリックコメント（予定）

日時：2月13日（火）～3月14日（水）

場所：静岡市ホームページ、各区市政情報コーナー

(2) 平成30年度検討委員会（予定）

5月～9月 月1回程度

## 5 閉 会

## 静岡市新清水庁舎建設検討委員会 委員名簿

(50音順)

	氏名	所属・役職等
委員長	日詰 一幸	静岡大学人文社会科学部長
委員 (職務代理者)	伊東 哲生	静岡市清水商店街連盟会長
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准教授
委員	黒瀬 武史	九州大学大学院人間環境学研究院准教授
委員	高山 茂宏	静岡市清水区自治会連合会会長
委員	竹内 佑騎	魅力ある清水を創る会運営委員 (株式会社竹屋旅館 代表取締役)
委員	寺沢 弘樹	特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会業務部長
委員	鍋倉 紀子	公募委員
委員	宗田 好史	京都府立大学副学長
委員	森 正芳	公募委員

再整備の必要性

- 建物自体は倒壊する危険性は低い、かなりの被害を受けることが想定される。(耐震性能ランクⅡ)
- 最大クラスの津波(レベル2)に対しては、現在の防潮機能では浸水によって地下に設置してある電気設備などに被害を受ける可能性がある。
- 築後30年以上が経過し、塩害等の影響もあり建築設備などが経年劣化している。

以上のことから、大規模災害時において業務の継続に支障が生じる恐れがあるため、一刻も早い清水庁舎の再整備が必要です。

このため、再整備にあたっては、まちづくりや経済性の観点から移転建替えが最適と判断しました。

移転建替えが最適と判断した理由

- 清水都心地区のまちづくり方針に示す江尻地区(JR清水駅周辺地区)に移転させることで、公共交通の利便性が向上するとともに、同地区の商業・業務の中心地としての発展を促すこと(定性面)
- 年間あたりのライフサイクルコスト(LCC)が最も安価であること(定量面)
- 工事期間が短く、工事期間中も市民サービスや利便性が低下しないこと(定性面)

再整備方法の比較(まとめ)

《定量評価(ライフサイクルコストの比較)》

※再整備費は、概算事業費で試算したもので今後の事業計画や資材単価等の変更により変動します。

		① 移転建替え (使用:65年)※1		② 現地建替え (使用:65年)		大規模改修[耐震・BCP化、機器更新] (使用:26年)			
						③ 高層棟7階 +設備棟		④ 高層棟9階 +設備棟	
イニシャル コスト	全体※2	66.8	億円	70.0	億円	46.7	億円	56.2	億円
	年間※3	1.03	億円/年	1.08	億円/年	1.80	億円/年	2.16	億円/年
ランニング コスト	全体	90.5	億円	90.5	億円	94.2	億円	98.2	億円
	年間※4	1.39	億円/年	1.39	億円/年	1.45	億円/年	1.51	億円/年
LCC	年間	2.42	億円/年	2.47	億円/年	3.25	億円/年	3.67	億円/年

※1 静岡市アセットマネジメント基本方針では60年以上の使用を理想としていることから、RC造の躯体の耐用年数を前提に65年間の使用を目標としている。

※2 比較のため、設計・監理、解体、仮駐車場整備、及び庁舎の建替えまたは改修に関する経費のみを合計したもの。(再整備に伴うシステム移転費、仮庁舎整備費を除く。)

※3 建替えは65年間で、改修は残年数の26年間で全体コストを割り返したもの。

※4 建替え、改修ともに、全体コストを使用年数の65年間で割り返したもの。

《定性評価》

【評価基準】 ○:優れている △:やや劣る ×:劣る

項目	① 移転建替え	② 現地建替え	大規模改修[耐震・BCP化、機器更新]	
			③ 高層棟7階 +設備棟	④ 高層棟9階 +設備棟
まちづくり方針との整合	○	△	△	△
公共交通の利便性	○	△	△	△
工事中の市民サービス	○	△	△	△
工事中の駐車場台数	○	△	△	○

※上記以外の項目は、候補間に優位差が無いため、評価から外している。

静岡市の考え方

本市では、都市計画マスタープランや立地適正化計画等に基づき、清水都心地区への都市機能の集積を進めており、当該地区は、旧東海道の宿場町に由来する「江尻地区」と湊町から発展した歴史を持つ「日の出地区」の2つの核を持っております。

そのため、建設場所は清水都心地区の中で公共交通が利用しやすく、商業・業務の中心地として更なる発展が望まれる「江尻地区」とし、庁舎建設に必要な面積を有する場所を選定して検討を進め、以下の理由から**清水駅東口公園**が適地と判断しました。

【候補地の前提条件】

- 都市ビジョン：清水都心地区のまちづくり方針に基づく江尻地区
- 面積：一定程度まとまった土地

【適地と判断した理由】

- 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）の実現に貢献すること

【「明日の清水のまちづくり」の考え方】

新たな「まちのシンボル」となる新しい清水庁舎とJR清水駅がペDESTリアンデッキで直結され、利便性が向上します。商店街や公共施設などが集積するエリアへ清水庁舎が移転することで、由比や蒲原などからのアクセスが向上するとともに、買い物客や施設利用者の増加が見込まれ、賑わいの創出や地域経済の活性化が促進されます。また、公共施設が集積することで民間開発も進みます。

- 必要な許容容積と敷地面積を有している
- 本市が所有している土地を有効活用することで、新たな財政負担が生じない
- 公共交通の利便性が高い

《候補地の比較》

【評価基準】 ◎特に優れている ○:可能または優れている △:対策が容易またはやや劣る ×:対策が困難または劣る

評価項目・基準		① 清水駅 東口公園	② 清水駅 東口広場	③ 民間用地 (島崎町)	④ 民間用地 (辻一丁目)
都市ビジョンとの整合	清水都心地区のまちづくり方針と整合が図れているか。	◎	◎	◎	○
許容容積・敷地面積	庁舎最大規模を確保できる容積があるか。	○	○	○	○
	現庁舎と同程度の駐車場が確保できるか。	△	×	×	△
費用負担	新たな土地取得が必要か。	◎	◎	×	×
	既存構造物の撤去が容易か。	△	○	○	○
基本方針1「行政サービスの拠点」の視点	最寄りの公共交通の利便性が良いか。	◎	◎	△	○
	車・自転車によるアクセスが良いか。	△	△	△	◎
基本方針2「防災拠点」の視点	WFにおける命を守る緊急避難機能が発揮できるか。	○	○	○	△
	津波到達時間は何分で想定されているか。	△	×	×	△
	津波想定浸水区域外まで距離があるか。	×	△	×	△
基本方針3「まちづくり拠点」の視点	観光・都市交流の支援ができるか。	○	○	○	○
	外部空間や周辺施設との連携ができるか。	○	○	△	△
評価		◎:3 ○:1 △:1 ×:0 ◎:0 ○:3 △:3 ×:1	◎:3 ○:1 △:0 ×:1 ◎:0 ○:4 △:2 ×:1	◎:1 ○:1 △:1 ×:2 ◎:0 ○:3 △:2 ×:2	◎:0 ○:3 △:1 ×:1 ◎:1 ○:2 △:4 ×:0

※赤字は選定において非常に重要とした項目

■ 整備方法検討のためのコスト比較

(税抜き)

項目	手法	①			②			③		④	備考
		移転建替え (65年間) RC造	移転建替え (40年間) S造(重量鉄骨)	移転建替え (30年間) S造(重量鉄骨)	現地建替え (65年間) RC造	現地建替え (40年間) S造(重量鉄骨)	現地建替え (30年間) S造(重量鉄骨)	【居ぬき・減築】 高層棟7F+設備棟 (26年間) SRC造	【居ながら・減築】 高層棟7F+設備棟 (26年間) SRC造	【居ながら・減築】 高層棟9F+設備棟 (26年間) SRC造	
前提	庁舎規模	14,000 m <sup>2</sup>	→	→	14,000 m <sup>2</sup>	→	→	16,730 m <sup>2</sup>	→	20,331 m <sup>2</sup>	①②は建替え規模約14,000m <sup>2</sup> ③④は減築・改修後、地下階(3,824m <sup>2</sup> )は使用しない(地下除き約14,000m <sup>2</sup> 前後と設定) ③④は減築後、設備棟(900m <sup>2</sup> )を新設
	地下除く庁舎規模	14,000 m <sup>2</sup>	→	→	14,000 m <sup>2</sup>	→	→	13,806 m <sup>2</sup>	→	17,407 m <sup>2</sup>	
	減築規模							7,201 m <sup>2</sup> 減築	→	3,600 m <sup>2</sup> 減築	
イニシャルコスト											
関連費用	設計監理費	170 百万円	工事費に含む。	工事費に含む。	170 百万円	工事費に含む。	工事費に含む。	119 百万円	→	103 百万円	③は建替え新築×0.7程度と想定 ④は建替え新築×0.5程度と想定
	仮庁舎整備費1 (新設・解体) ※1	/	/	/	/	/	/	(669百万円)	/	/	①②③(居ながら)④(居ながら)は仮庁舎不要 ③(居ぬき)は仮庁舎3,344m <sup>2</sup> ×200千円/m <sup>2</sup>
	仮庁舎整備費2 (他施設利用) ※1	/	/	/	/	/	/	(85百万円)	/	/	他の市施設を改修し仮庁舎として利用 ③(居ぬき) 705m <sup>2</sup> ×120千円/m <sup>2</sup>
	既存庁舎解体工事費	722 百万円	→	→	722 百万円	→	→	520 百万円	→	260 百万円	①②24,000m <sup>2</sup> ×30千円/m <sup>2</sup> ③7,270m <sup>2</sup> ×71千円/m <sup>2</sup> ④3,600m <sup>2</sup> ×71千円/m <sup>2</sup>
	システム移転費 ※1	(740百万円)	→	→	(1,110)百万円	→	→	(1,480)百万円	(740百万円)	(370百万円)	①は1回のみ ②は①×1.5 ③は①×2 ④は①×0.5と想定
	その他費用 低層棟撤去関連改修 仮駐車場整備等	※移転先によって既存建築物の解体費等が必要となる。 百万円	→	→	316 百万円	→	→	70 百万円	→	371 百万円	②は先行して行う低層棟撤去に伴う既存設備移転(新設)費 ③は低層棟撤去に伴う設備棟新築費+仮駐車場整備費 ④は低層棟撤去に伴う既存設備移転(新設)費+設備棟新築費
小計	892 百万円	722 百万円	722 百万円	1,208 百万円	1,038 百万円	1,038 百万円	710 百万円	710 百万円	734 百万円		
概算工事費	大規模改修費	/	/	/	/	/	/	3,963 百万円	4,755 百万円	4,887 百万円	平成25年度の検討結果をベースに現在の物価上昇を反映 ③④減築・耐震補強工事で、防水改修や設備機器更新等を含む ③④は26年後に建て替え新築が別途必要
	新築工事費(建て替え)	5,790 百万円	5,510 百万円	5,510 百万円	5,790 百万円	5,510 百万円	5,510 百万円	/	/	/	65年間:建設単価385千円/m <sup>2</sup> 及び1Fピロティ分2,000m <sup>2</sup> ×200千円/m <sup>2</sup> 40年間・30年間:建設単価365千円/m <sup>2</sup> (※2)及び1Fピロティ分2,000m <sup>2</sup> ×200千円/m <sup>2</sup>
	小計	5,790 百万円	5,510 百万円	5,510 百万円	5,790 百万円	5,510 百万円	5,510 百万円	3,963 百万円	4,755 百万円	4,887 百万円	
イニシャルコスト合計 (仮庁舎建設費、システム移転費を除く。)		6,682 百万円	6,232 百万円	6,232 百万円	6,998 百万円	6,548 百万円	6,548 百万円	4,672 百万円	5,465 百万円	5,621 百万円	
単年度当たりのコスト(A) ※3		1.03 億円	1.56 億円	2.08 億円	1.08 億円	1.64 億円	2.18 億円	1.80 億円	2.10 億円	2.16 億円	①②は残り使用期間65年、40年、30年 ③④は残り使用期間26年
目標使用期間		65年間	40年間	30年間	65年間	40年間	30年間	26年間	26年間	26年間	
備考		※1 建設に直接関わるコストで比較するため、仮庁舎整備費、システム移転費(網掛け部分)は、イニシャルコストの合計に含んでいません。 ※2 耐用年数40年間、30年間の建設工事費の単価は、高浜市の整備費(設計費、新築工事費)から算定したもの。 ※3 アセットマネジメント基本方針に基づき、長寿命化を図るため、目標使用期間を設定。65年間はRC造の躯体の耐用年数を前提に「建築物のライフサイクルコスト/国土交通省大臣官房営繕部監修」で示されている庁舎用途(65年)から設定。 なお、40年間は、現庁舎の使用年数から設定、30年間は、大規模改修手法(③④)の残り使用期間と比較するため設定。									

**【参考】m<sup>2</sup>あたりの単価**

■高浜市庁舎建設(20年リース) 365千円/m<sup>2</sup>(税抜き)  
 ※整備費 19億6,220万円(解体費除く) 延床面積 4,976.5m<sup>2</sup>リース料 1.57億円/年(維持管理、運営費含む)

■静岡市移転建替え 373千円/m<sup>2</sup>(税抜き)  
 ※整備費 59億6,000万円(解体費除く) 延床面積 16,000m<sup>2</sup>(ピロティ部分含む)

■青森県庁舎改修(減築・耐震・長寿命化:居ながら) 289千円/m<sup>2</sup>(税抜き)  
 ※整備費 87億3,200万円(民間ビル借上、システム移転経費等除く) 延床面積 25,022.5m<sup>2</sup>

■静岡市改修③(減築・耐震・BCP化) 192千円/m<sup>2</sup>(税抜き)  
 ※整備費 46億0,200万円(仮庁舎整備費、システム移転経費等除く) 延床面積 23,931m<sup>2</sup>

【評価基準】 ○:優れている △:やや劣る ×:劣る

項目	手法等	①移転建替え (移転先にて新築)	②現地建替え ・工事中は既存庁舎を利用 ・低層棟:撤去⇒仮駐車場設置 (重要設備移設)	③減築+耐震補強 ・高層棟7F(8F・9Fを減築) +耐震補強(居ぬき) +大規模改修(居ぬき) ・低層棟:撤去+設備棟新設	④耐震補強 ・高層棟:耐震補強(居ながら) +大規模改修(居ながら) ・低層棟:撤去+設備棟新設
まちづくり方針との整合		■江尻地区への移転により、まちづくり方針と整合。 ○	■清水都心地区の拠点（江尻地区）に隣接する地区。 △	■清水都心地区の拠点（江尻地区）に隣接する地区。 △	■清水都心地区の拠点（江尻地区）に隣接する地区。 △
公共交通の利便性		■江尻地区への移転により、JR清水駅、バスターミナルと近接。 ○	■静鉄新清水駅から徒歩約5分。 △	■静鉄新清水駅から徒歩約5分。 △	■静鉄新清水駅から徒歩約5分。 △
工事中の市民サービス		■工事期間：約2年 ■現庁舎には工事の影響がないため市民サービスは現状と同じ。 ○	■工事期間：約4年 ■仮設庁舎を使用しないため市民サービスは現状と同じ。 ■低層棟設備を高層棟に一時的に移設する間、高層棟の耐震性能が低下する。 △	■工事期間：約2.5年 ■仮設庁舎を分散配置し使用するため市民サービスが低下する。 ■仮設庁舎は、防災上の安全性が低下する。 △	■工事期間：約2.2年 ■仮設庁舎を使用しないため市民サービスは現状と同じ。 ■居ながら工事のため、騒音や振動等により、庁内環境が悪化する。 △
工事中の駐車場台数		■現状どおり（駐車台数189台） ◇現在の駐車場をそのまま使用。 ○	■駐車台数は減少する（駐車台数144台） ◇現状の75%程度 ◇新庁舎を建設するため、第1駐車場が使用できない。 ◇低層棟跡地を仮駐車場として使用。 △	■駐車台数は減少する（駐車台数84台） ◇現状の45%程度 ◇仮設庁舎を建設するため、第1・2・3駐車場の一部が使用できない。 ◇低層棟跡地を仮駐車場として使用。 △	■現状どおり（駐車台数189台） ◇現在の駐車場をそのまま使用。 ◇工事ヤード分の駐車台数は減少する可能性がある。 ○

※ 仮設庁舎は、第1、2、3駐車場及び周辺施設に設置する。

※ 上記以外の項目は、候補間に優位差が無いため、評価から外している。

移転先候補地の検討

資料2 参考

■移転候補地一覧

番号	①	②	③	④	参考	備考
名称	清水駅東口公園	清水駅東口広場	民間用地	民間用地	現在地	
地名地番	清水区袖師町2001外	清水区袖師町2005外	清水区島崎町地内	清水区辻一丁目地内	清水区旭町6-8	
敷地面積	7,294㎡	3,600㎡	約3,200㎡	約7,000㎡	7,680㎡	
保有状況	市有地	市有地	民有地	民有地(所有者複数)	市有地	
概算用地取得費	なし	なし	約2億円(近傍路線価より推定)	約6億円(同左)	なし	
用途地域 (建ぺい率/容積率・高度地区)	商業地域 (80/500)	商業地域 (80/500)	商業地域 (80/500)	近隣商業地域 (80/300・31m)	商業地域 (80/400)	
災害リスク	・準防火地域 ・津波浸水区域(約2.2m) ・液状化可能性 中	・準防火地域 ・津波浸水区域(約2.2m) ・液状化可能性 中～大	・準防火地域 ・津波浸水区域(約2.5m) ・液状化可能性 中	・準防火地域 ・津波浸水区域(約2.3m) ・液状化可能性 大	・準防火地域 ・津波浸水区域(約1.5m) ・液状化可能性 大	
中心市街地	・集約化拠点形成区域(立地適正化計画) ・中心市街地活性化基本計画区域(清水地区)	・集約化拠点形成区域(立地適正化計画) ・中心市街地活性化基本計画区域(清水地区)	・集約化拠点形成区域(立地適正化計画) ・中心市街地活性化基本計画区域(清水地区)	・集約化拠点形成区域(立地適正化計画)	・集約化拠点形成区域(立地適正化計画) ・中心市街地活性化基本計画区域(清水地区)	
公共交通アクセス	JR清水駅から徒歩約1分 静鉄新清水駅から徒歩約11分 清水駅バスターミナル(発着777本)から徒歩約2分	JR清水駅から徒歩約1分 静鉄新清水駅から徒歩約10分 清水駅バスターミナル(発着777本)から徒歩約2分	JR清水駅から徒歩約7分 静鉄新清水駅から徒歩約5分 バス停(上下369本)から徒歩約5分	JR清水駅から徒歩約5分 静鉄新清水駅から徒歩約13分 清水駅バスターミナル(発着777本)から徒歩約5分	JR清水駅から徒歩約10分 静鉄新清水駅から徒歩約5分 バス停(上下369本)から徒歩約3分	・JR清水駅(上下203本、乗降客21,714人/日) ・静鉄新清水駅(発着304本、乗降客6,401人/日)
周辺道路の状況	東側:袖師臨港道路に接道 北側:市道幅員約8mに接道 西側:市道幅員約17mに接道 南側:清水駅東口駅前広場ロータリー	東側:袖師臨港道路に接道 西側:市道幅員約17mに接道 南側:市道幅員約20mに接道 北側:清水駅東口駅前広場ロータリー	東側:市道幅員約14mに接道 北側:市道幅員約8mに接道 西側:市道幅員約17mに接道	東側:市道幅員約15mに接道 北側:市道幅員約4mに接道 西側:国道一号に接道	東側:市道幅員約16mに接道 北側:市道幅員約8mに接道 西側:市道幅員約8mに接道 南側:市道幅員約14mに接道	
現在の使用状況	都市緑地(都市公園法) H28 11日間利用(イベント) H29 9日間利用(イベント)	広場 H28 38日間利用(イベント) H29 101日間利用(イベント)	駐車場	駐車場	庁舎	
周辺環境	業務・商業地	業務・商業地	業務・商業地(住宅も混在)	業務・商業地(住宅も混在)	業務・商業地(住宅も混在)	
主な周辺施設 (半径500m)	JR清水駅、河岸の市、商店街、こどもクリエイティブタウンもある、清水文化会館マリナート	JR清水駅、河岸の市、商店街、こどもクリエイティブタウンもある、清水文化会館マリナート	JR清水駅、河岸の市、商店街、こどもクリエイティブタウンもある、清水文化会館マリナート、東部勤労者福祉センター清水テルサ、静鉄新清水駅	JR清水駅、商店街、こどもクリエイティブタウンもある、清水文化会館マリナート	静岡鉄道新清水駅 地方事務局合同庁舎	
最大建築面積・最大床面積	約5,835㎡・約36,470㎡	約2,880㎡・約18,000㎡	約2,560㎡・約16,000㎡	約5,600㎡・約21,000㎡	約6,144㎡・約30,720㎡	建ぺい率、容積率に基づく
駐車場関連 (平置き台数)	約165台	約55台	約40台	約130台	現状:来庁者用 189台 公用車用 127台(一部借地) 現地建替えの場合 約165台	・①～④は敷地内に確保可能な台数を記載。 ・「現地建替えの場合」の台数(約165台)は敷地内に確保可能な台数で、第2、第3駐車場(104台)は含まない。

■移転候補地の評価

◎特に優れている ○可能または優れている △対策が容易またはやや劣る ×対策が困難または劣る

評価項目・基準	①清水駅東口公園	②清水駅東口広場	③民間用地	④民間用地	備考
○都市ビジョンとの整合					
【重要】清水都心地区のまちづくり方針と整合が図れているか。	・まちづくり方針に整合している ◎	・まちづくり方針に整合している ◎	・まちづくり方針に整合している ◎	・まちづくり方針に整合している ※中活基本計画区域に含まれない ○	
○敷地面積・許容容積					
【重要】庁舎最大規模(14,000㎡)確保できる容積があるか。	・新庁舎必要規模の建設可 ○	・新庁舎必要規模の建設可 ○	・新庁舎必要規模の建設可 ○	・新庁舎必要規模の建設可 ○	
【重要】現庁舎と同程度の駐車場が確保できるか。	・平置き駐車スペースが確保できないが、対策が容易 △	・平置き駐車スペースの確保ができず、対策も困難 ×	・平置き駐車スペースの確保ができず、対策も困難 ×	・平置き駐車スペースが確保できないが、対策が容易 △	駐車スペースの評価は、下記の視点による。 △:自走式駐車場又は借地による対策を想定 ×:機械式駐車場又は借地による対策を想定
○費用負担					
【重要】新たな土地取得が必要か。	・土地取得の必要なし ◎	・土地取得の必要なし ◎	・土地取得が必要 ×	・土地取得が必要 ×	
◇既存構造物の撤去が容易か。	・構造物(モニュメント)がある △	・構造物がない ○	・構造物がない ○	・構造物がない ○	
○基本方針1「清水区民の行政サービスの拠点」の視点					
【重要】最寄りの公共交通の利便性が良いか。	・公共交通の乗降客数や発着の本数 ○ ・バス乗換えが必要な路線が少ない ○ ・鉄道駅(JR)駅、バス停が極めて近い ○ ・屋根付き歩行者専用通路の接続が容易 ○ ◎	・公共交通の乗降客数や発着の本数 ○ ・バス乗換えが必要な路線が少ない ○ ・鉄道駅(JR)駅、バス停が極めて近い ○ ・屋根付き歩行者専用通路の接続が容易 ○ ◎	・公共交通の乗降客数や発着の本数 △ ・バス乗換えが必要な路線がやや多い △ ・鉄道駅(静鉄)駅、バス停が近い △ ・歩道は連続しているが、屋根付き歩行者専用通路の接続は困難 △ △	・公共交通の乗降客数や発着の本数 ○ ・バス乗換えが必要な路線が少ない ○ ・鉄道駅(静鉄)駅、バス停が近い △ ・歩道は連続しているが、屋根付き歩行者専用通路の接続は困難 △ ○	清水区内静鉄路線バス(11路線)のうち、清水都心区域を通過しない2路線(三保草薙線・草薙瀬名新田線)は評価対象から除く。 バス乗換必要路線: JR清水駅9路線中0路線、静鉄新清水駅9路線中4路線
◇車・自転車によるアクセスが良いか。	・JRの西側の市街地からのアクセスがやや劣る △	・JRの西側の市街地からのアクセスがやや劣る △	・JRの西側の市街地からのアクセスがやや劣る △	・JRの西側の市街地からのアクセスが優れている ◎	
○基本方針2「清水区の防災拠点」の視点					
◇ウォーターフロントにおける命を守る緊急避難機能が発揮できるか。	・ウォーターフロントに立地 ○	・ウォーターフロントに立地 ○	・ウォーターフロントに立地 ○	ウォーターフロントから距離がある △	
◇津波到達時間は何分まで想定されているか	・10分～15分 △	・5分～10分 ×	・5分～10分 ×	・10分～15分 △	
◇津波想定浸水区域外まで距離があるか	・約560m ×	・約490m △	・約610m ×	・約400m △	
○基本方針3「清水区のまちづくり拠点」の視点					
◇観光・都市交流の支援ができるか。	・JR駅から1分、河岸の市・マリナートに近接 ○	・JR駅から1分、河岸の市・マリナートに近接 ○	・静鉄駅から5分、JR駅から7分、河岸の市・マリナートに近接 ○	・JR駅から5分、まあるに近接 ○	
◇外部空間や周辺施設との連携ができるか。	・清水駅西口の商店街や東口公共施設との接続が優れている ○	・清水駅西口の商店街や東口公共施設との接続が優れている ○	・清水駅東口の公共施設に近接しているが、西口へのアクセス性にやや劣る △	・清水駅西口の商店街に近接しているが、東口へのアクセス性にやや劣る △	
評価	【重要項目】◎:3 ○:1 △:1 ×:0 【その他】◎:0 ○:3 △:3 ×:1	【重要項目】◎:3 ○:1 △:0 ×:1 【その他】◎:0 ○:4 △:2 ×:1	【重要項目】◎:1 ○:1 △:1 ×:2 【その他】◎:0 ○:3 △:2 ×:2	【重要項目】◎:0 ○:3 △:1 ×:1 【その他】◎:1 ○:2 △:4 ×:0	

※赤字は選定において非常に重要とした要素。

## 事業の進め方

## 1 事業手法

## (1) 基本的な考え方

本市は、「静岡市行財政改革推進大綱」において、「行政と民間の役割分担・協働による行政経営」を理念に掲げ、公共施設整備等は新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現するため、民間資金、経営能力及び技術能力の活用を図るべく、多様なPPP<sup>1</sup>／PFI導入を、従来の事業手法に優先して検討することとしております。

このため、当該検討に必要な事項を定めた「静岡市PPP／PFI導入優先的検討指針」を平成29年7月に策定いたしました。

同指針においては公共施設等において対象とするPPP/PFIの手法、検討の対象となる事業分野・規模等を以下のように定めています。

## &lt;指針の対象とするPPP/PFI&gt;

公共施設整備事業	① 民間事業者が公共施設等の設計及び整備等を担う手法	PFI	BT方式(建設Build-移転Transfer-運営等Operate) BOT方式(建設Build-運営等Operate-移転Transfer) BOO方式(建設Build-所有Own-運営等Operate) RO方式(改修Rehabilitate-運営等Operate)
			DBO方式(設計Design-建設Build-運営等Operate)
公共施設整備事業	② 民間事業者が公共施設等の設計及び建設、製造又は改修を担う手法	PFI	BT方式(建設Build-移転Transfer)
			DB方式(設計Design-建設Build) リース方式(民間建設借上方式)
未利用市有財産利活用事業	③ 民間事業者が未利用市有地を利活用する手法		定期借地権方式(事業用定期借地権、普通定期借地権、建物譲渡特約付借地権) 事業者提案型公募による売却
	④ 民間事業者が未利用公共施設等を利活用する手法		定期建物賃貸借方式 事業者提案型公募による売却

## &lt;優先的検討の対象とする事業&gt;

	事業分野	事業規模
公共施設整備事業	ア 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設	① 事業費の総額が10億円以上(事業期間を15年間と想定した場合、企画段階、建設段階、維持管理・運営段階等の事業全体を通じた経費の総額) ② ただし、市が優先的検討を要すると判断した公共施設整備事業に関しては、上記①の規模に限定せず対象とする。
	イ 庁舎、宿舍等の公用施設	
	ウ 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設	
	エ 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設(廃棄物処理施設を除く。)、観光施設及び研究施設	
	オ 船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星	

(補足)検討の対象から除く事業は、「民間事業者が実施することが法的に制限されている事業」、「災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある事業」。

上記により、新たな清水庁舎の整備事業は、事業分野、事業規模から公共施設整備事業として、PPP／PFI導入の検討対象となります。

<sup>1</sup> PPP：Public Private Partnershipの略。公共サービスの提供において、何らかの形で民間が参画し行政と連携することによって、それぞれの強みを生かし、最適な公共サービスの提供を実現する仕組みの概念のことを指し、公民連携事業とも呼ばれます。



## (2) 事業手法の方向性

新庁舎整備等について、PPP事業・民活事業への関心や取組み、立地を踏まえた民間施設の可能性等について、民間企業等への簡易サウンディング(ヒアリング)を実施しました。

- 前提:新清水庁舎建設事業(清水駅東口公園において最大14,000㎡規模の庁舎を建設)
- 対象:建設・不動産・維持管理(全国・地元企業)、金融機関(地域)の計10数社
- 期間:H29年11～12月
- 設問:PPP事業への関心、取組みやすいPPP手法等、民間施設の可能性など

### <調査結果>

設問	主な意見
①PPP事業への関心、参画する場合の立場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建設企業等、事業規模などから興味、関心があるとの意見が多くあった。地元企業は、地域の公共事業として積極的に関わっていきたいとの意向がみられた。</li> <li>○維持管理企業は、地元業者との連携も含めた事業参画が考えられるとの意見があった。</li> <li>○金融機関からは、PPP事業に参画する地元企業を積極的に支援したいとの意見があった。</li> </ul>
②取組みやすいPPP手法、事業範囲、創意工夫等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設用途が行政庁舎であるため、所有のリスクを考えDBOやPFI(BTO方式)が妥当との意見が多くみられた。</li> <li>○設計、建設、維持管理の事業範囲を基本とし、期間は15～20年に対応可能といった意見が多くあった。食堂等の運営は対応できるが、経営的に苦しいのではないかと意見もあった。</li> <li>○一括実施による効率化や性能発注に基づく創意工夫により、一定のコスト縮減や工期短縮が可能との意見があった。</li> <li>○金融機関からは、融資(ファイナンス)の立場からPFI事業の方が主体的に関われるとの意見や、近年の金利水準より起債と民間金利の差はそれほどないのでは、といった意見があった。</li> <li>○大規模災害時の事業リスクを懸念する意見もあった。</li> </ul>
③民間施設の可能性/余剰地、余剰容積の活用など	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域的に住宅、オフィス、商業などの需要は見込めず、民間施設の立地は難しいのでは、との意見が多くあった。</li> <li>○個々の意見(アイデア)としては、駅前立地や庁舎利用者のニーズより、駐車場や小規模の商業店舗、福祉施設等の可能性について意見があった。また、若者が集まる施設を展開すべきではないか、との意見もあった。</li> <li>○民間施設を一体整備する場合は、撤退リスクや将来対応を考慮し、庁舎と民間施設は分棟にする方がよいとの意見があった。</li> </ul>



### 民間の創意工夫等を活用する事業方式の導入検討を進める。

- 来年度、静岡市PPP/PFI導入優先的検討指針に基づき、事業の枠組、リスク分担などを含め、民間企業等とのサウンディングを引き続き実施し、PPP導入可能性について調査を行う。
- 特に、意見のあったDBOやPFI(BTO方式)、庁舎建設の先進事例としてあるリース方式など、民間による創意工夫を発揮できる対応可能な事業手法を中心に検討する。
- 民間施設による庁舎建設敷地等の有効活用も、PPP導入可能性調査の中で詳細な検討を行う。

## 2 PPP導入の検討

1(2)の事業手法の方向性を踏まえ、来年度、以下の内容、工程により、PPP導入可能性調査を行うこととします。

### ①新庁舎整備事業スキームの検討及び決定

- ・基本構想に基づき、DBOやPFI(BTO方式)など、民間による創意工夫を発揮できる対応可能な事業手法を中心に、事業方式や事業範囲、事業期間等を検討する。
- ・民間事業者の選定方法、選定の基準等の考え方を整理する。
- ・上記を踏まえ、想定される事業スキームを整理し決定する。

### ②敷地の有効活用検討

- ・敷地の有効的な活用方法を検討する。
- ・敷地を有効活用した場合の整備手法について検討する。
- ・上記を踏まえ、想定される事業スキームを整理する。

### ③民間事業者の参画可能性の検討

- ・事業スキームに応じ、民間事業者(建設、維持管理、敷地有効活用、金融機関等)の参画意欲に関する市場調査(サウンディング)を本市で実施するとともに、同調査を業務委託して多数の民間事業者から参画意欲等を確認し、PPP手法等により事業を実施する際の可能性と課題の整理を行う。

### ④VFMの検証

- ・従来方式の事業費及びPPP手法で実施した場合の事業コストを概算し、VFMを算出し検証する。

### ⑤リスク分担の検討

- ・PPP手法における主要なリスクの抽出及びリスク分担の基本的な考え方について検討する。

### ⑥総合評価及び課題の整理

- ・前期までの検討結果を踏まえ、最適な事業手法を検討する。
- ・本事業を当該民活手法により実施することの可能性、適合性についての総合的な評価及び事業化スケジュールの検討、今後の検討課題等の整理を行う。

工程表

項目	月	1M	2M	3M	4M	5M	6M まとめ
1. 基本事項の整理							
2. 新庁舎整備事業スキームの検討							
3. 敷地の有効活用検討							
4. 民間事業者の参画可能性の検討							
5. VFMの検証							
6. リスク分担の検討							
7. 総合評価及び課題の整理							

事業手法一覧（概要）

項目	手法	一括発注方式（PPP・民活手法）				
		①直接建設方式（従来手法）	②DB	③DBO	④PFI	⑤リース
設計/D	個別発注（委託）	一括発注	一括発注	一括発注	一括発注	
建設/B	個別発注（請負）					
維持管理/O <small>公の施設の場合は 指定管理あり</small>	個別発注（直営/委託）	個別発注（直営/委託）	一括発注	一括発注	一括発注	
資金調達	公共	公共	公共	民間	民間	
施設の所有	公共	公共	公共	公共(BTO)   民間(BOT)	民間	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共が施設整備に係る資金調達を行い、各業務を個別に発注手続き等を行い、業務を進める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共が施設整備に係る資金調達を行い、民間が設計建設し、整備に係る対価を民間に支払う。</li> <li>維持管理等は従来と同様、公共側で実施する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間が設計建設、維持管理等を行い、公共が資金調達の上、対価を民間に支払う。維持管理費は委託料を事業期間にわたり民間に支払う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間が資金調達を行い、設計建設、維持管理等を行う。公共は民間事業者のサービス提供に対する対価を、事業期間にわたり平準化して支払う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間が資金調達を行い、設計建設、維持管理等を行う。公共は賃貸借によりリース料を支払い、民間が投下資金回収後に所有権を公共に移転する。</li> </ul>	
スキーム						

## 事業手法について（概要・特徴）

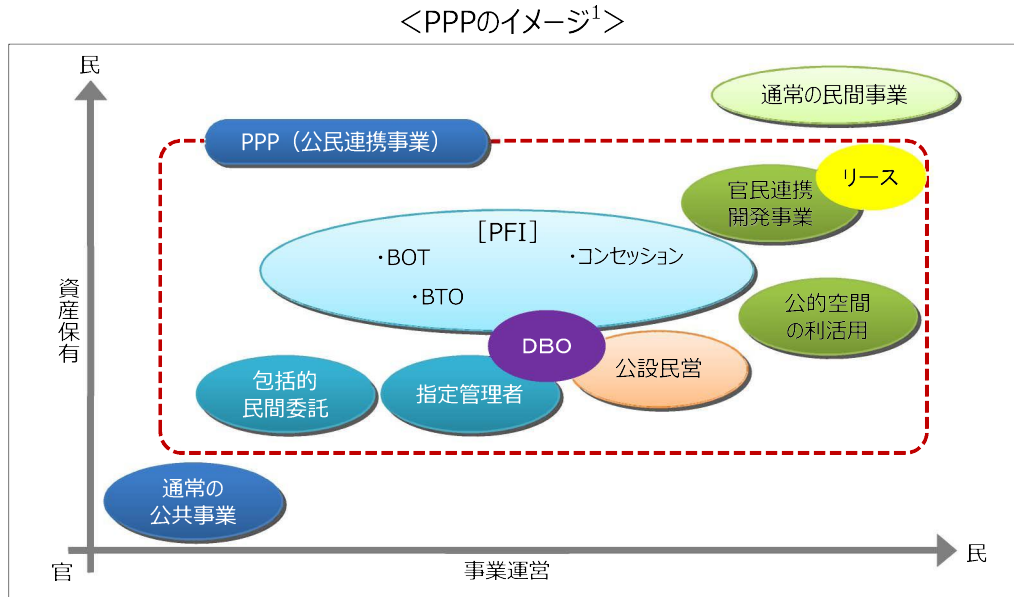
### 各事業手法の特徴

項目	手法	一括発注方式（PPP・民活手法）				
		①直接建設方式 （従来手法）	②DB	③DBO	④PFI	⑤リース
設計/D	個別発注（委託）	一括発注	一括発注	一括発注	一括発注	
建設/B	個別発注（請負）					
維持管理/O <small>公の施設の場合は指定管理あり</small>	個別発注 （直営/委託）	個別発注 （直営/委託）				
資金調達	公共	公共	公共	民間	民間	
施設の所有	公共	公共	公共	公共(BTO)   民間(BOT)	民間	
特徴						
公共の事務負担・発注等の準備期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本的に年度ごとの委託先等の選定・発注手続き、業務管理が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計建設部分の個別手続き負担は軽減される。</li> <li>当初に設計と建設までを含めた準備・募集期間が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減される。</li> <li>発注当初に設計と建設、維持管理までを含めた準備・募集期間が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減される。</li> <li>事前の導入可能性検討や事業者募集・選定に係る相応の準備期間が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減される。</li> <li>事前の可能性検討や事業者募集・選定に係る相応の準備期間が必要となる。（PFIに準じた募集手続きとするかどうかによる。）</li> </ul>	
民間ノウハウ・創意工夫の発揮	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別・単年度・仕様発注により、創意工夫は各業務単位で発揮される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計～建設の施設整備において<u>創意工夫が期待できる。</u></li> <li>設計建設に係る期間の短縮も期待される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計～維持管理までのトータルとしての<u>創意工夫が発揮できる。</u></li> <li>維持管理の責任を持った施設整備が可能となる。</li> <li>設計建設に係る期間の短縮も期待される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計建設～維持管理までのトータルとしての創意工夫が発揮できる。</li> <li>要求水準により一定の品質・性能を確保できる。</li> <li>設計建設に係る期間の短縮も期待される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計建設～維持管理までのトータルとしての創意工夫が発揮できる。</li> <li>品質確保は要求水準の設定次第となる。</li> <li>設計建設に係る期間の短縮も期待される。</li> </ul>	
コスト削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>仕様発注、単年度契約が基本となり、コスト削減は各業務における競争性や削減努力による。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計建設部分において性能発注による効率化やコスト削減が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計～維持管理まで性能発注による<u>コスト削減が期待できる。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計建設～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。</li> <li>民間調達金利は通常、公共金利より割高となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計建設～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。</li> <li>民間調達金利は通常、公共金利より割高となる。（融資、もしくは自己資金の場合もある。）</li> </ul>	
財政支出	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務の時期に応じて財政支出が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間への支払設定により設計建設の各時期に応じた支出となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間への支払設定により設計建設の各時期、毎年度の維持管理対価の支出となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業契約により整備費の後年度分割支払、維持管理対価の年度毎支出となり平準化が図られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業契約により整備費の後年度分割支払、維持管理対価の年度毎支出となり平準化が図られる。</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来の発注、各業務の管理と同様。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共工品の品質確保の促進に関する法律において、基本的な方針で「高度な技術提案を求める場合」などで示された手法で、従来型の延長上の事業となる。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI法に準拠し、募集手続き等が明確で、詳細な事業契約に基づく事業実施となる。</li> <li>透明性や公平性、リスクの適切な管理と分担の最適化が図られる。</li> <li>公民双方に事業推進に係る一定のノウハウが必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業方式自体の法的規定はなく、賃貸借に係る借地借家法が適用される。</li> <li>民間側がリース会社等に限定され、破たんリスクの懸念もある。</li> </ul>	
庁舎の導入事例	事例多数	習志野市庁舎 筑紫野市庁舎 等	京都市左京区総合庁舎 (DBM)	京都市伏見区総合庁舎 樫原市/総合窓口庁舎	高浜市本庁舎* <small>事業者募集により選定された事業内容に基づき、リース方式として整理。</small>	

(1) PPP事業（公民連携事業）について

近年の公共事業では、限られた財源のもと、より効率的な公共施設の整備等を行うため、民間ノウハウの活用を前提とした事業手法を導入するPPP事業の事例が増えてきています。

効率的かつ効果的な公共サービス提供の概念であるPPP事業のイメージと、業務内容や施設の所有、資金調達の違いによる様々な事業手法について、以下に概要を示します。



＜主なPPPの事業手法<sup>2</sup>＞

手法		設計・建設	管理・運営	期間中の所有	終了後の所有	資金調達	備考
包括的民間委託		公共 民間	公共 民間	公共	公共	公共	できるだけ多くの業務を一体的に民間に委ねる事業方式。
指定管理者制度		公共	民間	公共	公共	公共	公の施設について、利用料金徴収や使用許可等を含む管理・運営を民間事業者が実施する事業方式。
DBO		民間	公共 民間	公共	公共	公共	Design-Build-Operateの略。民間に設計(Design)・建設(Build)／管理・運営(Operate)を一体的に委ねる一方、資金調達や工事発注、所有は公共が担う事業方式。
PFI	BTO	民間	民間	公共	公共	民間	Build-Transfer-Operateの略。民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が管理・運営を行う事業方式。PFIでは民間事業者が資金調達を行う。
	BOT	民間	民間	民間	公共	民間	Build-Operate-Transferの略。民間事業者が施設等を建設し、管理・運営し、事業終了後に公共に施設所有権を移転する事業方式。
	BOO	民間	民間	民間	民間	民間	Build-Own-Operateの略。民間事業者が施設等を建設し、管理運営し、事業終了時点で民間事業者が施設等を解体・撤去する等所有権を移転しない事業方式。
	公共施設等運営権(コンセッション)	公共	民間	公共	公共	民間	利用料金の徴収を行う施設等について、民間事業者が公共から運営権を取得し、施設等の所有権を公共に残したまま、民間が経営を行う事業方式。
リース		民間	民間	民間	公共 民間	民間	民間事業者が施設等を建設し、管理運営し、公共がその施設を賃貸借する事業方式。
民営化		民間	民間	民間	民間	民間	公共は必要な許可等を行うのみで、事業のすべてを民間が担う事業方式。

<sup>1</sup> 国土交通省資料に基づき作成。

<sup>2</sup> 日本政策投資銀行文献をもとに作成。

## (2) PPP 手法について

手法	公共側からみた特徴など	民間側からみた特徴など	事例等
包括的民間委託	複数年委託により事務等の効率化、民間ノウハウを活用できる	性能発注の範囲に応じて創意工夫を発揮できる (比較的短期間となる)	上下水道施設など
指定管理者制度		管理運営に創意工夫を発揮できる (比較的短期間となる)	ホール、体育館など公の施設
DBO	一括発注により事務等を効率化できる 民間ノウハウを活用できる	資金調達が不要となる 性能発注に基づく創意工夫・ノウハウが発揮できる	上下水道施設、ごみ処理施設、斎場など
PFI	一括発注により事務等を効率化できる 民間資金・ノウハウを活用できる 財政支出を平準化できる 事業契約に基づきリスク管理の最適化が図れる	性能発注に基づく創意工夫・ノウハウが発揮できる (応募提案に労力がかかる) 長期的に収入を見込める	庁舎、公営住宅、スポーツ施設、社会教育施設などの各種公共施設 コンセッション：空港など
リース	一括発注により事務等を効率化できる 民間資金・ノウハウを活用できる 財政支出を平準化できる	性能発注に基づく創意工夫・ノウハウが発揮できる 長期的に収入を見込める (投資回収期間がかかる)	庁舎、事務所など
民営化	民間の経営・事業ノウハウに任せることができる	独自の経営、事業展開が可能となる	鉄道など

注) 一般的な整理であり、事業内容や範囲など条件によって変わることがあります。