

【STEP①】 配置

- ・鉄道やバス等の公共交通機関を利用する来庁者の歩行距離を短縮するため、**庁舎を南側に配置**するとともに、**ペDESTリアンデッキを西側に配置**しJR清水駅と接続する。
- ・駐車場は自走式の**立体駐車場**を想定し、**庁舎・民間施設**双方の利用者の利便性に配慮した配置とする。
- ・各棟は空中レベルで接続し、相互に往来ができる計画とする。

【STEP②】 規模

- ・庁舎の1フロア当たりの面積は、**2,000㎡程度**を想定する。(資料2別冊参照)
- ・駐車場は**来庁者用180台程度、公用車用90台程度**を想定し、これに民間施設に必要な台数を加算した規模とする。(概ね5層6段の自走式立体駐車場を想定)
- ・民間施設の1フロア当たりの面積は、**500~1,000㎡程度**を想定する。

【STEP③】 アプローチ

- ・敷地内への車両の出入りは**西側道路及び北側道路**から行うものとし、交通量の多い**東側道路(臨港道路)**からの直接の出入りは想定しない。
- ・公用車両と来庁者用車両は、出入りの際に**相互に干渉しない**計画とする。
- ・自転車は、**東西いずれの道路からもアプローチ可能**な計画とする。

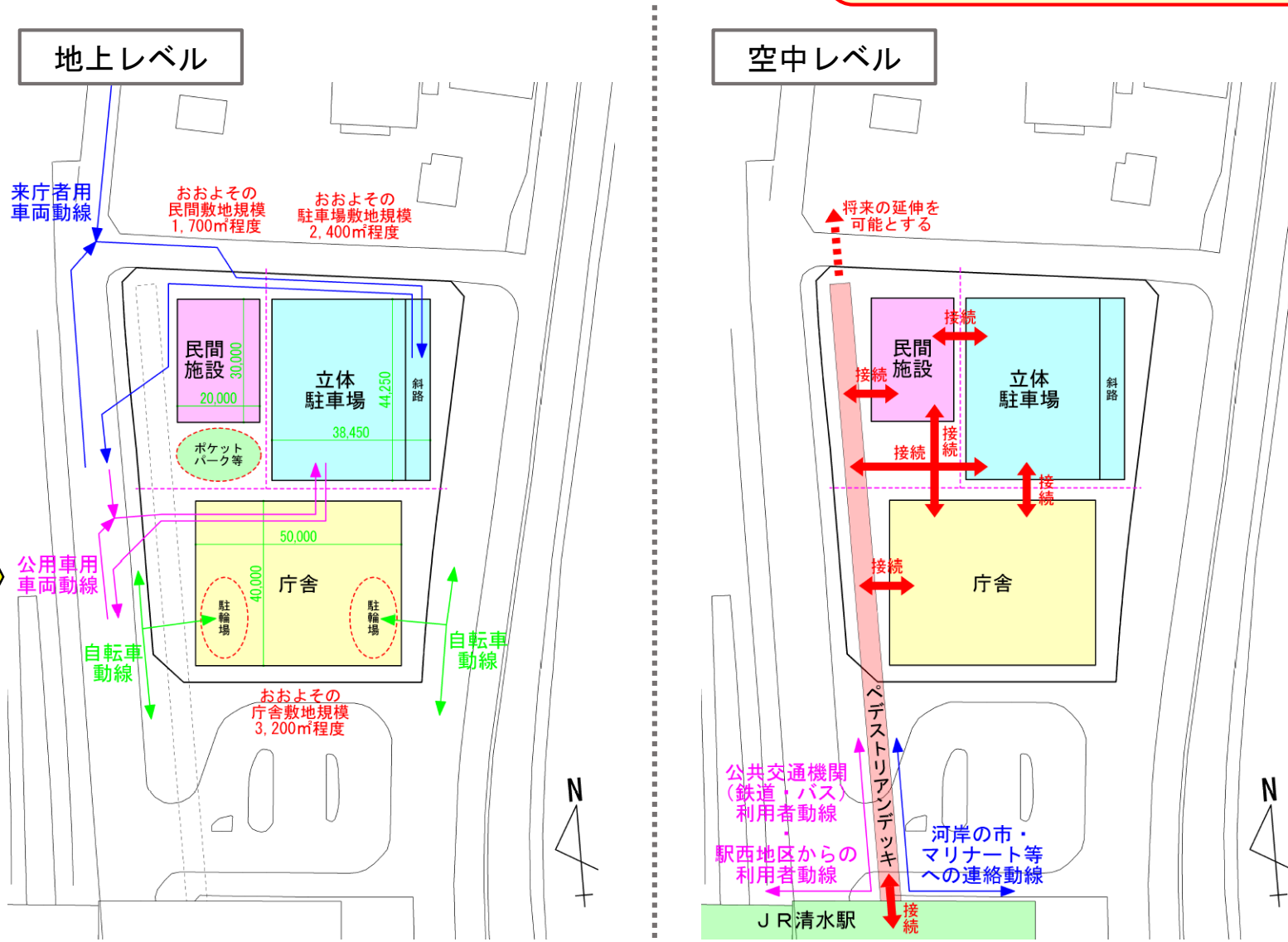
【STEP④】 民間施設

- ・サウンディング調査の状況及び静岡市立地適正化計画における清水駅周辺地区(集約化拠点形成区域・海洋文化拠点)で想定する施設用途から、**宿泊施設、飲食店、物産店(集客、交流をターゲットにしたもの)**等が想定される。
- ・民間施設と立体駐車場は、用途に応じて**東西いずれの配置も事業者が選択可能**とする。

【STEP⑤】 配置計画のケーススタディ

- STEP①~④の考え方をもとに配置計画のケーススタディを作成した。(下図)

【STEP⑤】は【STEP①~④】の考え方を整理・可視化した一例であり、詳細については、参画事業者の設計の際に決定していきます。



<ポイント>

- ・各建物の配置や規模は、**庁舎→駐車場→民間施設**の順に設定。
- ・来庁者用車両の混雑時を想定し、敷地内において**滞留長を大きく確保**するよう計画。また、来庁者の入場時と退場時の動線の交錯を避けるため、**車両出入口を分離**。
- ・公用車と来庁者用車両の入退場時の動線は**明確に分離**。

配置計画に関する「基本計画において設定する事項」と「参画事業者からの提案を求める事項」を整理。⇒(資料6を参照)

【STEP①】 階層イメージ

<上層階>

○多目的会議室・書庫・倉庫等 ○設備関係室

<中層階> 事務部門

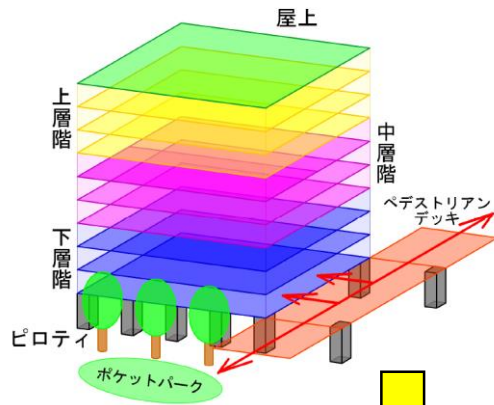
○港を活かしたまちづくりを担う本庁組織、清水区域を所管する事務所等
○防災対策室・相談室・会議室・印刷室など

<下層階> 窓口部門

○区役所、清水区域を所管する事務所等 ○エントランスホール

<ピロティ>

○駐車場・駐輪場・多目的スペース等



【STEP③】 平面レイアウトのケーススタディ

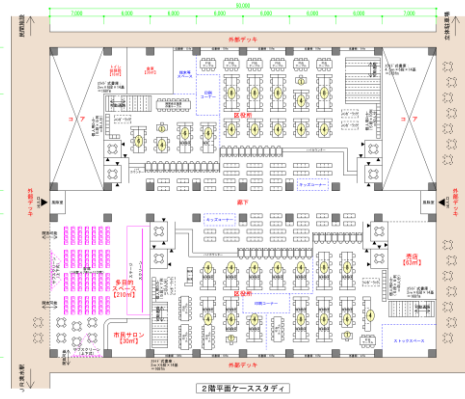
●基本理念に掲げた「コンパクトな庁舎」を実現し、効率的で使いやすい庁舎を目指す観点から、適正な庁舎規模を設定するため、平面レイアウトのケーススタディを作成した。

(資料2別冊参照)

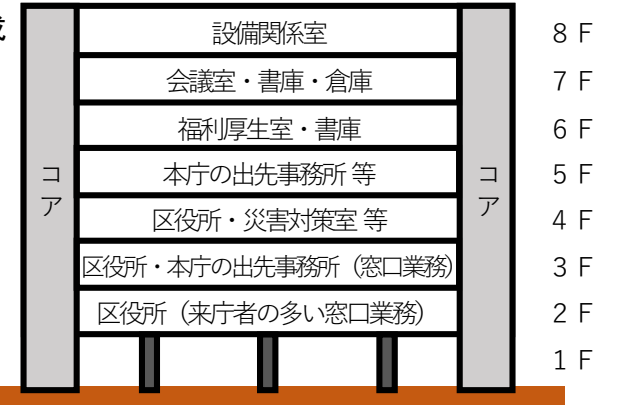
<ケーススタディの主なポイント>

- ・課と課の間の仕切りを無くし、各スペースを集約配置することで、組織改変や職員数の変更に対応できる空間とする。
- ・可能な限り専用・占有スペースを設けず、共用化を図ることで、スペースの効率化を図る。
- ・エントランスホールと一体の多目的スペースを配置し、通常時は待合いとして利用されるほか、イベントや市民利用スペースとして多用途に利用できる空間を設ける。

平面

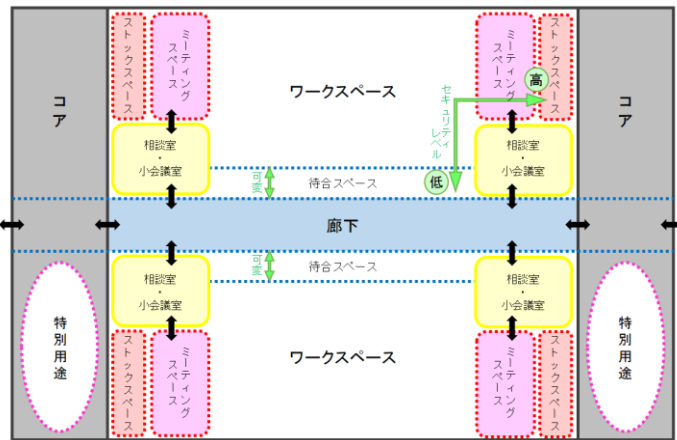


階層構成



【STEP③】は基本理念や階層構成の考え方に基づいて試行的に作成した一例であり、詳細については、参画事業者の設計の際に決定していきます。

【STEP②】 ゾーニング設定



<執務エリア>

- ① ワークスペース
- ② ミーティングスペース
- ③ ストックスペース

<来庁者エリア>

- ④ 待合スペース
- ⑤ 廊下

<共用エリア>

- ⑥ 相談室・小会議室

※配慮する事項

- ・執務エリアと来庁者エリアの可変性
- ・ワークスペースの効率化と省スペース化
- ・ストックスペースの機密性
- ・相談室の共用化・多目的化

【STEP②】は【STEP③】ケーススタディ作成のための仮設定であり、参画事業者の設計の際に改めて設定します。

【STEP④】 適正な庁舎規模の設定

●ケーススタディに基づき算定した庁舎規模は下記のとおりとなった。

執務室	会議室	書庫・倉庫	福利厚生室	その他付帯室
事務室・窓口・相談室・待合等	会議室・応接室等	書庫・倉庫等	休養室・更衣室・売店等	警備員室・清掃員詰所等
5,067㎡	1,109㎡	1,251㎡	548㎡	96㎡
構成比率 38%	構成比率 8%	構成比率 9%	構成比率 4%	構成比率 1%

防災関係室	その他付帯室	設備関係室	交通部分	市民利用
災害対策室	便所・洗面所・湯沸室等	機械室・電気室・サーバールーム等	エントランスホール・廊下・階段室等	多目的スペース・市民カフ
231㎡	495㎡	1,773㎡	2,561㎡	240㎡
構成比率 2%	構成比率 4%	構成比率 13%	構成比率 19%	構成比率 2%

※基本構想において準用していた地方債同意等基準運用要綱等においては、交通部分の構成比率が29%程度であった。動線を整理することで交通部分の構成比率は19%まで縮減され、床面積の適正化に寄与するとともに、来庁者の歩行距離の短縮が図られている。

合計 13,371㎡

※上記の延床面積にはピロティ部分は含んでいない。

平面・階層計画に関する「基本計画において設定する事項」と「参画事業者からの提案を求める事項」を整理。⇒(資料6を参照)

【STEP⑤】 将来を見据えた庁舎計画

■ 将来（庁舎完成後）想定される課題

- 人口減少や技術革新に伴う職員数や来庁者数の減少
- 技術革新に伴うICT技術の進展
- 市役所組織や職員配置の見直し
- 設備機器や内外装の経年劣化による更新・改修
- 海風による外装材や室外機の腐食 など

■ 配慮すべき点

- 執務室のレイアウト変更や、各室の用途変更などに柔軟に対応する。
- 技術革新などによる最新のICT技術が導入できる環境を整える。
- 庁舎の改修や維持管理を容易にし、ランニングコストを抑える。
- 耐久性に配慮し、庁舎の安全性や美観等を長期的に維持する。

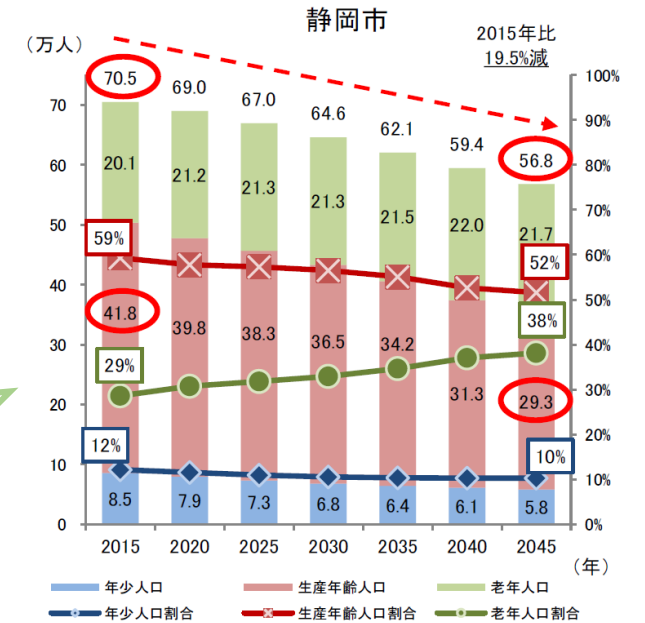
＜余剰が生じた場合の床の利活用方法＞

将来、庁舎内に余剰スペースが生じた場合に用途の転用が容易に図れるよう、庁舎建設段階に整形かつ間仕切りのない空間としておく。下記の用途への利活用の可能性が考えられる。

- 【例】
- ・ 老朽化した市公共施設の移転先
 - ・ シビックコア化（国や県の港湾関連部局等）
 - ・ 官民協働スペースの拡大
 - ・ 民間施設の誘致 など

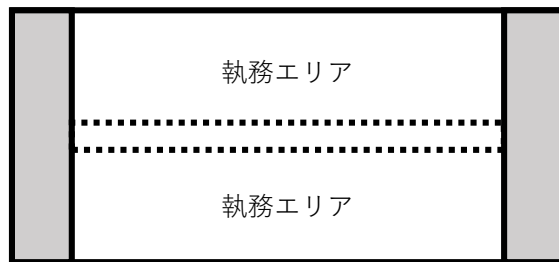
＜人口減少率＞

- ・ 当初：▲ 0.0%
- ・ 10年後：▲ 6.4%
- ・ 20年後：▲ 13.9%

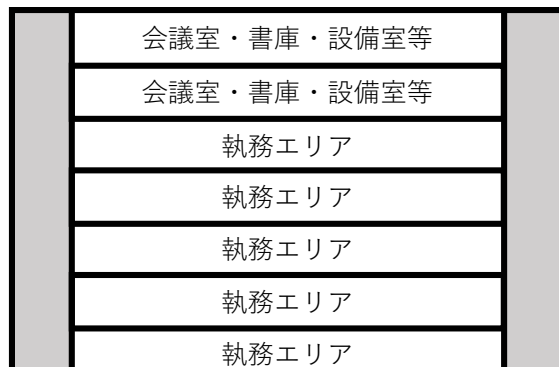


＜出典＞ 国立社会保障・人口問題研究所

当 初

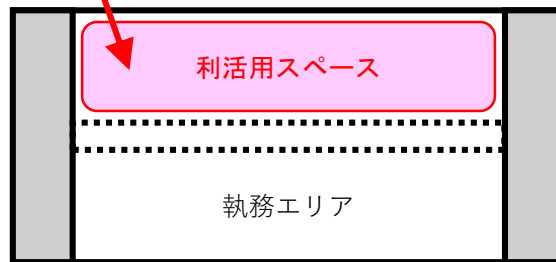


平面イメージ

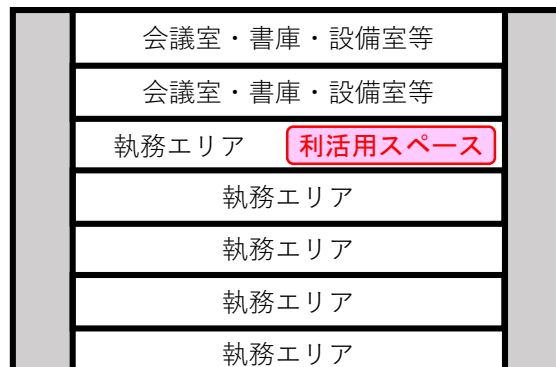


断面イメージ

〇〇年後

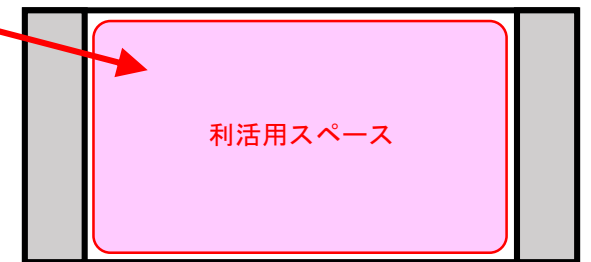


平面イメージ

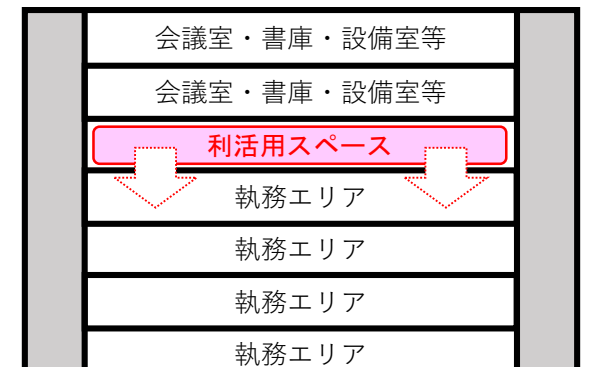


断面イメージ

△△年後



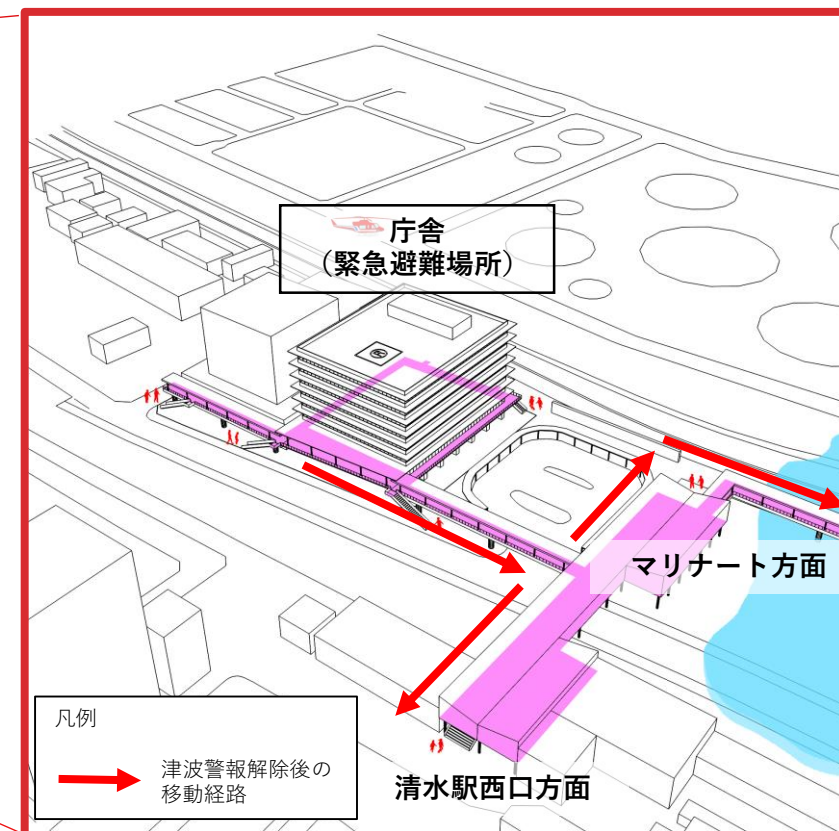
平面イメージ



断面イメージ

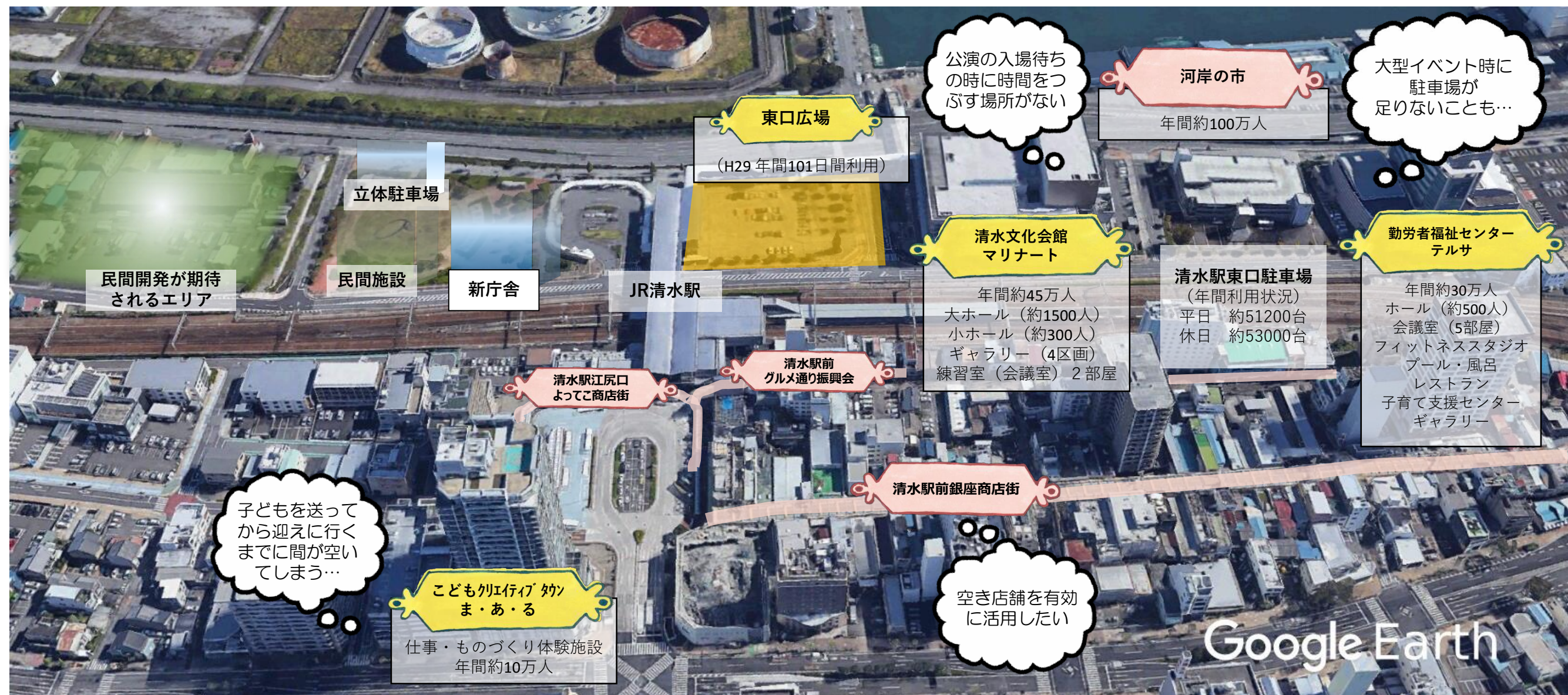
清水駅周辺鳥観図

■ 津波避難ビル・タワー ■■■■■ JR線路



ウォーターフロントにおける緊急避難機能のイメージ

発災直後 (建物の機能を継続させる)	緊急避難 (ウォーターフロントに緊急避難機能を提供する)	避難 (デッキなどにより市街地と繋がり続ける)
<p>★耐震対策 大地震発生後も建物が使用でき、災害対策拠点として業務が継続可能な建物になります</p> <ul style="list-style-type: none"> ・免震構造の採用・液状化対策の実施・設備の耐震対策 	<p>■津波避難ビルの指定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庁舎及び併設される民間施設を津波避難ビルに指定することで、津波発生時の一時避難が強化されます。 ※現在、津波避難ビルの空白地帯となっている駅東エリアに緊急避難機能を持った庁舎を置くことで、より効果が高まると考えられる 	<p>■既存施設との連続性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設（JR清水駅・ペDESTリアンデッキ・マリナート）と連続した、空中レベルの緊急避難ネットワークを構築する。 ・津波警報解除後、緊急避難先から、デッキ等を通じて、各地域の避難所や自宅へ戻ることも可能
<p>★津波対策 最大クラスの津波に耐えられる建物になります</p> <ul style="list-style-type: none"> ・免震装置が津波により被害を受けない中間免震構造を採用 ・津波による建物の転倒などが防止できる「ピロティ構造」を採用 	<p>■庁舎の周囲に緊急避難スペース</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どの方角からでも安全に避難できるよう、庁舎の周囲に緊急避難スペースを設置します。 	<p>■公用車の分散配置</p> <p>公用車は、通常の使用勝手を考慮してピロティ下や立体駐車場の1階に配置するが、一部は立体駐車場の津波浸水深以上に配置し、津波警報解除後も利用可能にする。</p>
<p>★浸水対策 浸水しても建物が資料でき、災害対策拠点として業務が継続可能な建物になります</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下フロアを設けない階層構成とする。 ・区災害対策本部などの活動拠点室や電気室、機械室などの活動上重要な設備室については、津波浸水被害を受けないフロアに設ける。 	<p>■視認しやすい階段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初めて来訪する人々でも速やかに避難できるよう、視認しやすい位置に階段を設置します。 	<p>■屋上に緊急避難用救助スペース</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上に緊急避難用救助スペース（Rポイント）を設置し、重症者の緊急搬送や救援物資の搬入を可能にします。
<p>★ライフラインの途絶対策 電気・ガス・飲料水・通信などのライフラインを途絶えさせることのない庁舎にします。また、備蓄品などについても十分に備えます。</p>		



【特徴】
 ・外部空間でありながら屋根付きの空間になっており、天候を気にせずにイベント等に活用できる。

【活用イメージ】
 ●まぐろ祭り/アート&クラフトフェアなどの東口公園でのイベントの継承
 ●大道芸/パフォーミングアーツ（まちは劇場事業）
 ●コスプレイベント等のサテライト会場



【特徴】
 ・外部空間であることと、周辺の施設とペDESTリアンデッキで通じているため、アクセスしやすい。

【活用イメージ】
 ●窓口の待ち場所にもなり、空き時間を過ごせるカフェ
 ●周辺の店舗のチャレンジショップなど
 ●まちかどコンサート（周辺施設の公演のプレイベントやPRイベントなど）

災害時
 津波対策のためのピロティ機能



平常時
 駐車場機能/屋根付き広場機能

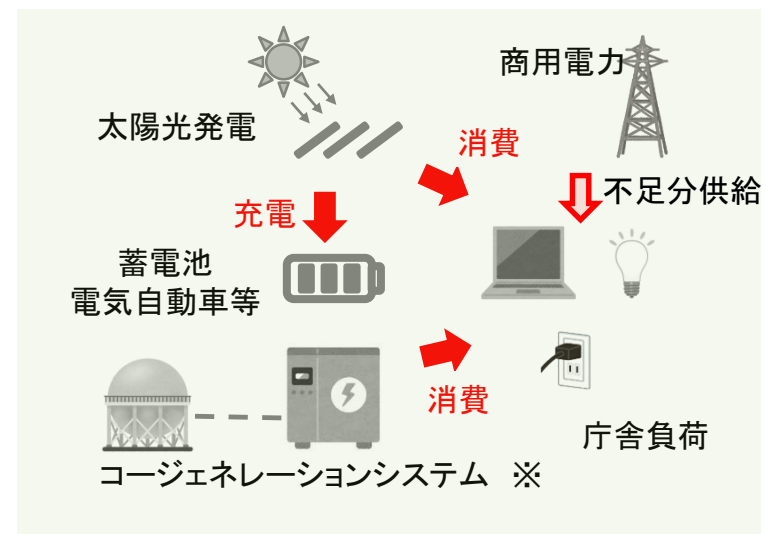
災害時
 周辺からの緊急避難スペース



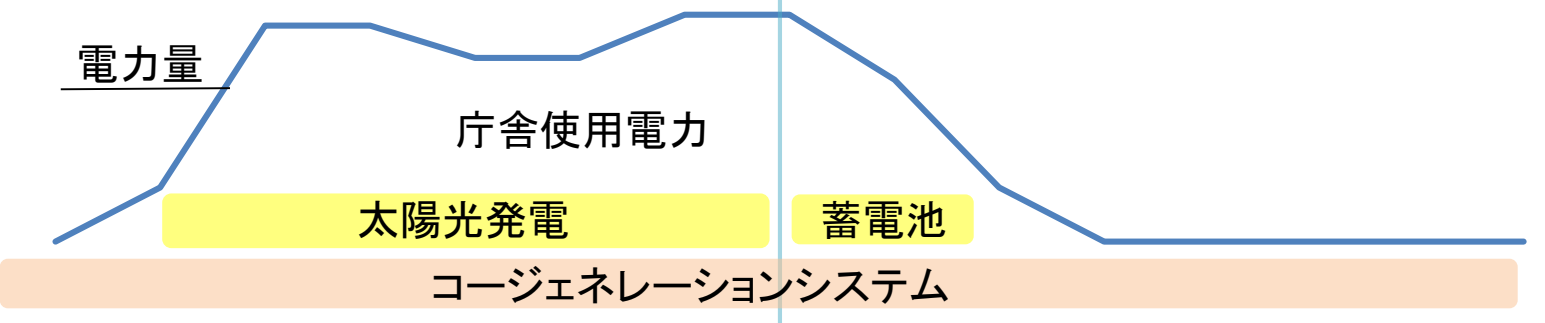
平常時
 待ち場所機能/小広場機能

通常時

昼間(朝～夕方)



夜間(夕方～朝)



本図は一般的な電力使用イメージの考え方であり、新庁舎に導入される設備を決定したものではありません。

【通常時】

昼間(朝～夕方)

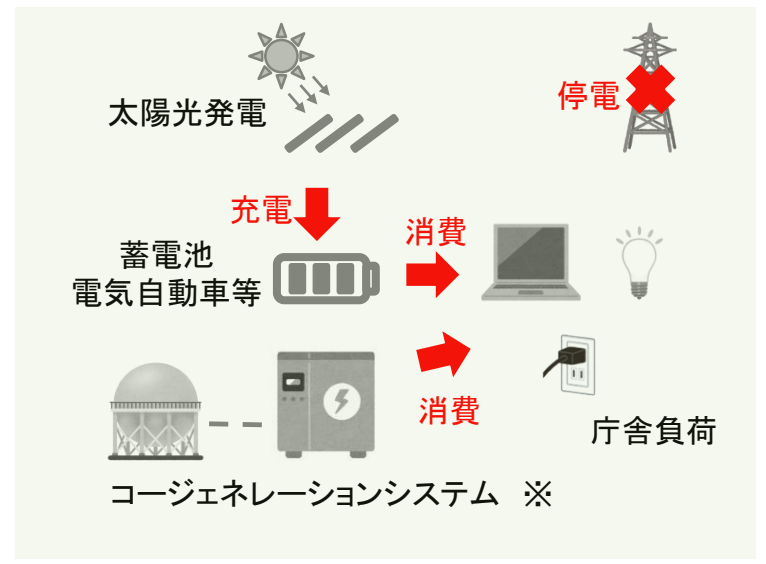
- ・太陽光発電を庁舎負荷利用と蓄電池・電気自動車等の充電に利用
- ・ベース電源としてコージェネレーションシステムの電力を庁舎負荷に利用
- ・不足する電力は商用電力を購入

夜間(夕方～朝)

- ・昼間太陽光発電で蓄電した電力を庁舎負荷に利用
- ・コージェネレーションシステムの電力を庁舎負荷に利用
- ・不足する電力は商用電力を購入

次世代エネルギーの活用、電力需要の平準化等により環境負荷低減に繋がる。

停電時



【停電時】

- ・太陽光発電や災害に強い中圧ガスを利用したコージェネレーションシステムの電力を災害対応業務に利用
- ・地域住民、緊急避難者のための照明、電力供給(通信機器の充電等)に利用

電力自給を図ることで、災害時の業務継続機能緊急避難機能が向上する。

※【コージェネレーションシステム】



原動機等により電力と熱を供給するシステムである。無駄なく電力と廃熱の両方を有効利用することでCO2排出量の削減や省エネルギーによる経済性向上ができる。また、災害時に通常の商用電力が途絶した場合でも、中圧ガス(災害に強いガス)を利用していることにより電力供給がおこなえるため電源の2重化を図ることが可能である。

燃料電池・・・コージェネレーションシステムの1つ。都市ガスから取り出した水素を燃料として、酸素との電気化学反応により取り出される電気エネルギーを電力として利用するもの。発電時のエネルギー効率がが高く、水素と酸素の反応により水が生成されるだけなのでクリーンな技術である。静岡県では水素社会実現に向けて、水素エネルギーの普及拡大に取り組んでいる。 参考指針「静岡市水素エネルギー利活用促進ビジョン」

■ 静岡市全域における景観形成への取り組み

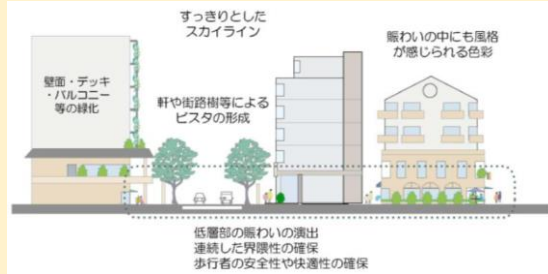
【静岡市景観計画】

景観法に基づく法定計画で、良好な景観形成を推進するための総合的な方策を示すもの。

■ 都市景観形成拠点

JR清水駅周辺は、「みなとまち清水」の雰囲気を感じられる、賑わいある都市景観を目指す。清水港を「港湾エリア」として位置づけ、海や富士山等の眺望と調和した美しくうらおいのある港湾景観の形成を目指す。

＜商業系市街地のイメージ図＞



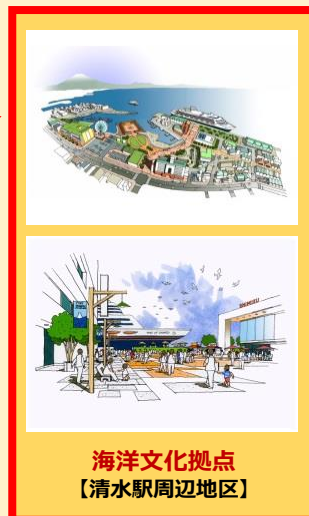
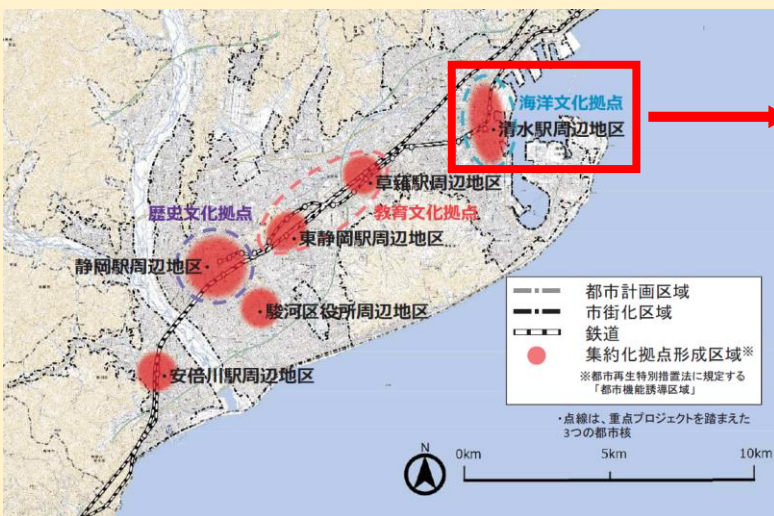
ゾーン	対象となる用途地域	景観形成の基本テーマ
住居系	第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域※、第二種住居地域※	豊かな生活環境が感じられる安らぎある景観
商業系	商業地域、近隣商業地域※	地区の個性を生かした賑わいと活力のある景観
工業系	準工業地域※、工業地域※、工業専用地域	明るさと、親しみが感じられる景観
沿道系	準住居地域及び次の用途地域のうち幅員2.0m以上の道路に面する敷地 ※第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域のうち臨港地区以外の区域	賑わいの中にもゆるやかな秩序が感じられる景観
田園・緑地	市街化調整区域	緑豊かな潤いのある景観
自然	都市計画区域外の市内全域	雄大な山地景観の保全

【静岡市都市計画マスタープラン】 集約連携型都市構造



①中心部で賑わが集中	にぎわいのある賑わいの高層ビル等を中心に、商業施設や公共施設などを集約し、コンパクトな集約型都市構造を実現する。
②主要な公共交通機関の利便性の高い賑わい	駅やバス停留所の近くで中層ビルや戸建住宅に込み、日常の買い物などが可能な集約型都市構造を実現する。
③駅前周辺やバス利用圏で多様な賑わい	駅やバス停留所の近くで中層ビルや戸建住宅に込み、日常の買い物などが可能な集約型都市構造を実現する。
④郊外住宅地でゆとりある賑わい	郊外でゆとりある戸建住宅に組み、日常の買い物などが可能な集約型都市構造を実現する。
⑤公園緑地の中で賑わい	農村や山中農地で戸建住宅に組み、自然に囲まれた中で農林業などを営む。
⑥中山間地で賑わい	

【静岡市立地適正化計画】 集約連携型都市構造



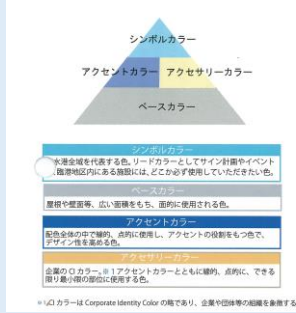
■ 清水港周辺における景観形成への取り組み

【清水港みなと色彩計画】

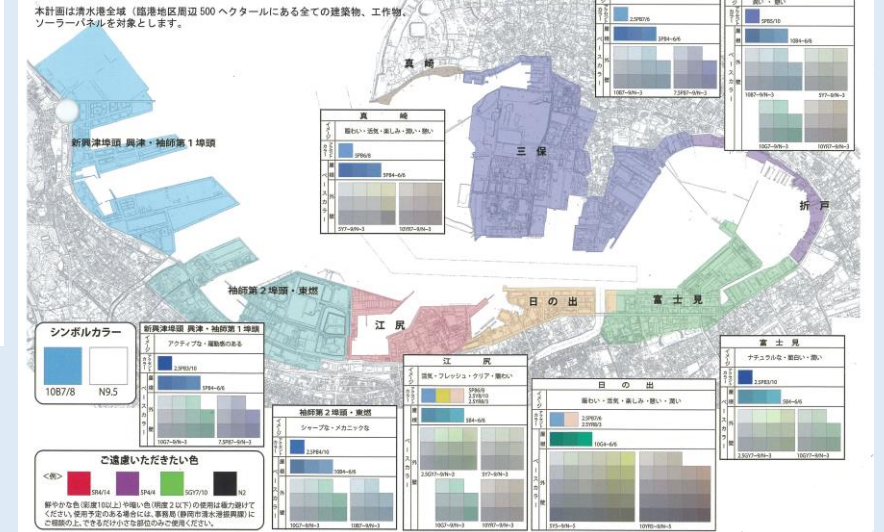
平成3年に策定された、自然景観と人工景観の調和を目的とした色彩ガイドプラン。建築物・工作物等に関する色彩景観等の協議・調整を通じて民間企業と行政が連携し、清水港ならではの景観づくりに関する取り組みを続けている。

配色の方針

清水港地域の特性に応じて景観の上まともった8つのゾーンに分け、各ゾーンの特色を生かすような配色を設定しています。



各地区の配色計画



【清水都心ウォーターフロント地区都市デザインガイドライン（策定中）】

清水都心WF地区の都市デザインの考え方をまとめたガイドライン。（平成30年度策定予定）

■ 江尻・日の出地区の都市デザインの戦略目標

- ・多様なコミュニケーション（交流）が発生することで、新たな価値が生まれ、活動を誘発する公共空間の創出 ⇒ 美しく、地域の活力を育む、清水都心WFの創出
- ・戦略目標達成のための方針（抜粋）
○絵になる風景を創出し、「居場所」としてのポテンシャルを高める ○「居場所」と「居場所」をつなぐ

新清水庁舎建設予定地



新清水庁舎建設予定地



景観形成への取り組みを踏まえ、新清水庁舎における景観形成の方向性とポイントを整理

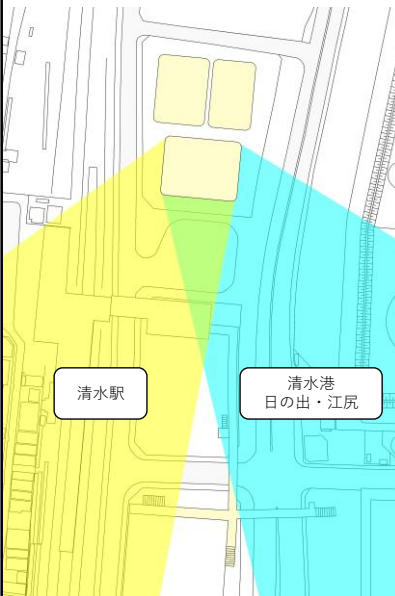
■ 景観形成の方向性とポイント

テーマ	方針	景観形成の方向性	配慮するポイント
調和	まちとの調和	<ul style="list-style-type: none"> ● 清水港・みなと色彩計画がつくりあげてきたウォーターフロントの景観と調和し、海上からの見え方にも配慮した色彩計画とする。 ● 建物の形態や色彩を下層部と中上層部で分節化するなどの配慮により圧迫感を軽減する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ウォーターフロントの景観になじむ色彩計画 ■ 建物のセットバックや分節化による圧迫感の低減
	自然との調和	<ul style="list-style-type: none"> ● 現在の緑地環境を継承した緑の豊かな空間を創出し、自然と調和した外観・外構計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 現在の緑地環境を継承した緑の豊かな空間 ■ 緑視率に配慮した立面的な緑化計画
連続性	周辺施設との連続性	<ul style="list-style-type: none"> ● 庁舎とシビックコアを形成する既存公共施設のボリューム感、スカイライン、色彩との連続性を意識する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 江尻エリアへと繋がる緑のネットワーク ■ 地上レベル・空中レベル双方のアクセシビリティ
	沿道との連続性	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道と一体の緑地やオープンスペースの設置、道路と敷地の段差解消などにより周辺との連続性を意識する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 休日のイベント利用も想定した遊歩道と一体の緑の空間 ■ 歩車が分離された安全なオープンスペース
	デザインの連続性	<ul style="list-style-type: none"> ● 外構や駐輪場等の付属施設は庁舎と一体的にデザインすることで、まとまりのある空間を創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 無機質なピロティ空間や設備機器置場を緑により修景
開放性	景観資源への開放性	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の景観資源（海・富士山・山並み）への良好な見通しを確保し、開放性のある空間を創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空と海の広さが感じられる開放感のある風景 ■ 日常生活になじむ富士山と山並みの風景
賑わい	空間の多様性	<ul style="list-style-type: none"> ● 清水駅東口広場などの既存オープンスペースと併せ、閉庁時も賑わいのある多様な居場所を創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地上レベル・空中レベルの「座り」、「眺め」、「食べる」ことができる多様な居場所 ■ 裸足でくつろげる居場所
	夜間景観の演出	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅前、ウォーターフロントにふさわしい効果的な夜間景観を演出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 駅前、ウォーターフロントにふさわしい夜間景観
ランドマーク性	駅前景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ● “みなとまち清水”の玄関口にふさわしい駅前景観の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 駅や海側の観光客を意識した外観の設え
	視認性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 周囲の景観との調和を図りつつも、災害時の一時避難場所として周辺から視認しやすく印象に残る外観とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 階段による地上レベルと空中レベルの連続性の確保 ■ 周辺から視認しやすく印象に残る外観
耐久性	美観の維持	<ul style="list-style-type: none"> ● 汚れや退色、潮風による塩害に強い素材を使用することで、長期にわたり美観を保つ建物とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 美観の維持に配慮した建設材料選定

■ 緑のネットワーク



■ 外観の配慮



■ 緑のネットワーク

現在の緑地環境を継承した緑の豊かな空間を創出し、周辺の緑と一体となった緑のネットワークを形成する。

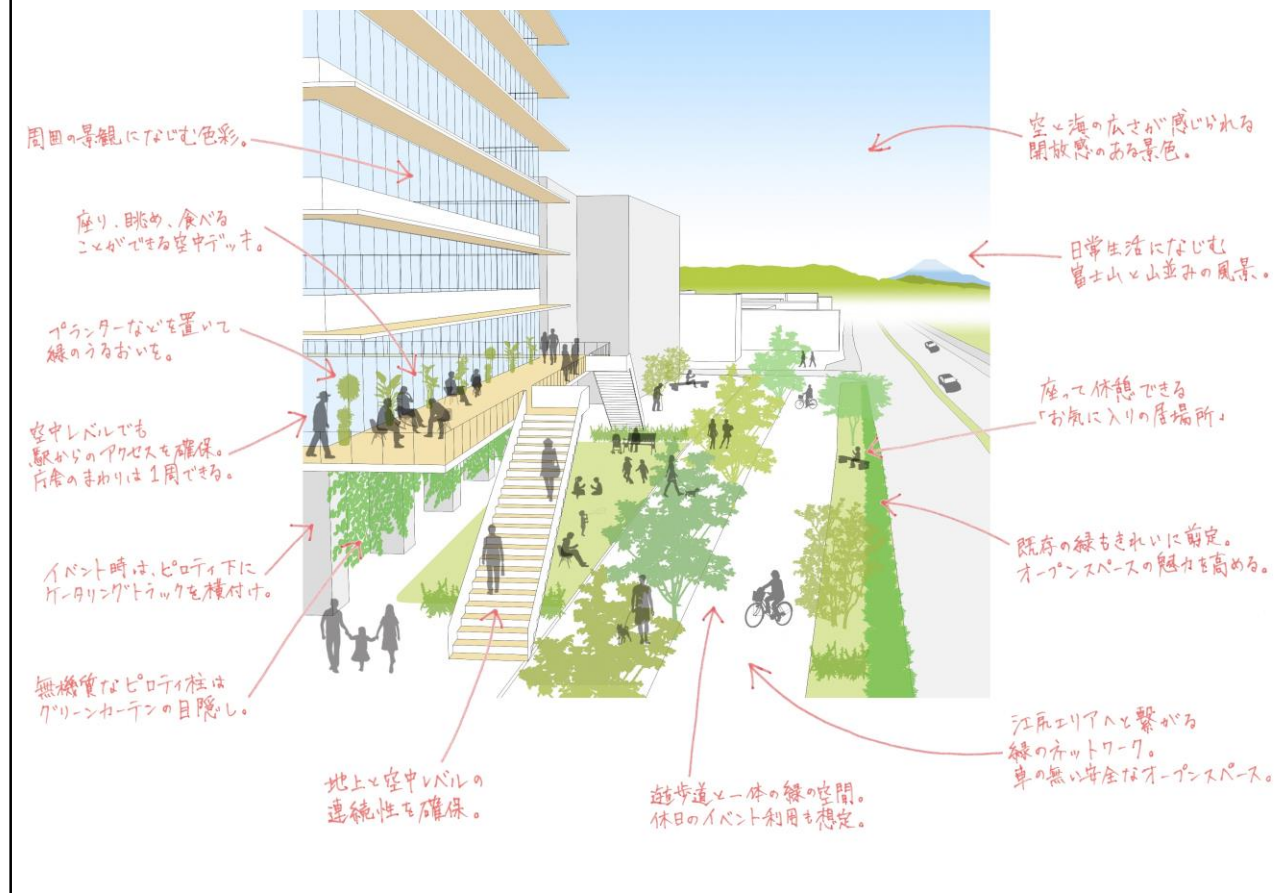
■ 外観の配慮

庁舎の外観上、海上からの見え方(日の出地区・江尻地区)と駅からの見え方に特に配慮した計画とする。

《基本方針3「まちづくりの拠点」からのキーワードの抜粋》

- ・気軽に使用できる市民活動の場
- ・空間の多目的利用
- ・富士山や港を背景に取り入れる
- ・用の無い人でも気軽に立ち寄れる
- ・ポケットパーク等の効果的な配置
- ・緑のある庁舎

■ 新清水庁舎における景観形成イメージ



【 駅と港の玄関口 】

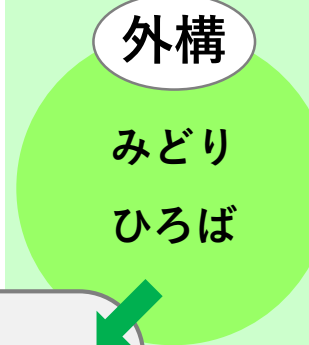
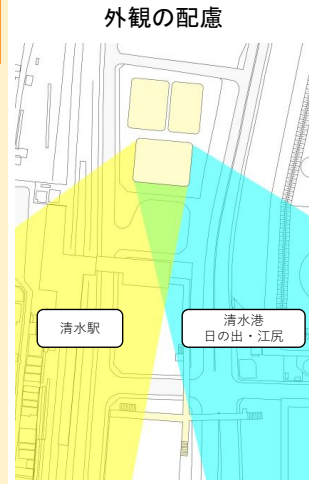
- 来訪者を出迎える、駅と港の玄関口にふさわしい外観とします。
- 華美な印象を避けたシンプルな外観としつつも、みなとまち清水のシンボルとして長く市民に親しまれる庁舎とします。



バルコニーと柱によるグリッドで立面を構成した事例
／みよし市庁舎(愛知県)



各階の底により水平ラインを強調した事例
／紀の川市庁舎(和歌山県)



【 みどりの継承 】

- 多層緑化を推進し、みどり豊かな空間を創出します。
- ポケットパーク等を効果的に配置し周辺のオープンスペースを取り込むことにより、開放感のある外構計画とします。



壁面緑化とオープンスペースのイメージ



景観形成

【 みなとまち清水らしさ 】

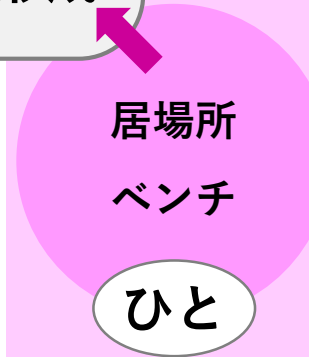
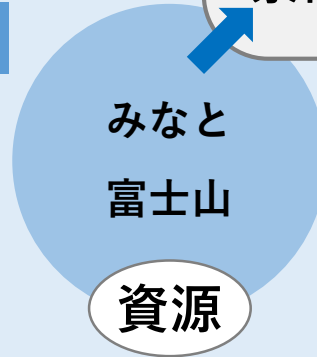
- 富士山や港などの周囲の景観資源を取り込んだ「ここならではの」風景をつくります。
- 海上からの見え方にも配慮した、ウォーターフロントの景観になじむ計画とします。



クルーズ船寄港時の賑わい

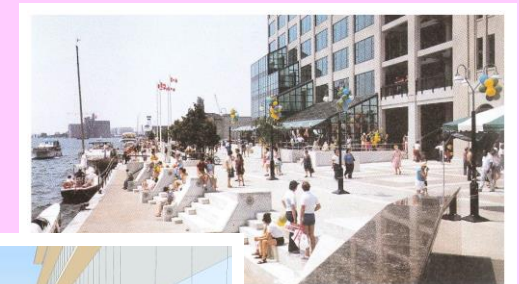


フリトラ市開催状況



【 ひとが集う日常の風景 】

- 市民の日常に溶け込んだ「ひとが居る」風景をつくります。
- 区役所に用の無い人でも気軽に立ち寄れる、市民が憩える庁舎とします。



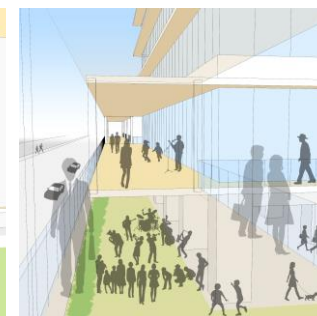
水辺のオープンスペースに集まる人々
／トロント市(カナダ)



デッキとオープンスペースの利活用イメージ



ピロティの利活用イメージ



ペデストリアンデッキの利活用イメージ

●定性的評価（第3回委員会資料より）

基本構想及び各企業へのサウンディング調査の結果から、従来方式、DB方式、DBO方式、PFI(BTO)方式、リース方式の5手法について本事業への適性を検討した。定性的な側面から評価した結果、DBO方式、PFI(BTO方式)、リース方式の適性が高いと判断し、従来手法及び当該3手法についてVFMの検証を行った。

項目	従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式	リース方式
①資金調達	公 ◎ 市債によって財政負担の平準化が可能。 市債は民間資金よりも資金調達コストが低い。	公 ◎ 市債によって財政負担の平準化が可能。 市債は民間資金よりも資金調達コストが低い。	民 ○ 民間資金によって財政負担の平準化が可能。 市債よりも資金調達コストが高いが、市債と併用することも可能。	民 ○ 民間資金によって財政負担の平準化が可能。 市債よりも資金調達コストが高い。
②設計・建設	公 △ 仕様発注によって設計・建設を分離発注するため効率的な施設整備が難しい。	民 ◎ 性能発注によって設計・建設・維持管理・運営を一括発注するため、維持管理・運営を見据えた効率的な施設整備が可能。	民 ◎ 性能発注によって設計・建設・維持管理・運営を一括発注するため、維持管理・運営を見据えた効率的な施設整備が可能。	民 ◎ 性能発注によって設計・建設・維持管理・運営を一括発注するため、維持管理・運営を見据えた効率的な施設整備が可能。
③維持管理・運営	公 △ 設計・建設・維持管理・運営がそれぞれ単年度契約の個別発注となるため効率的な管理運営が難しい。	民 ○ 維持管理・運営を長期包括委託契約とするため（設計・建設とは別契約）、従来方式に比べ、効率的な管理運営が可能。	民 ◎ 設計・建設・維持管理・運営を長期契約の一括発注とするため、安定的で効率的な管理運営が可能。	民 ◎ 設計・建設・維持管理・運営を長期契約の一括発注とするため、安定的で効率的な管理運営が可能。
④事業の安定性	公 △ 単年度契約等であるため、長期的な視点にたった事業遂行が難しい。 公共によるモニタリングが重要になる（事務が発生）。	公 ○ 長期的な視点にたった安定的な事業遂行が可能。 公共によるモニタリングが重要になる（事務が発生）。	民 ◎ 長期的な視点にたった安定的な事業遂行が可能。 金融機関のモニタリング機能を導入することで、より安定性が高まる。	民 ○ 長期的な視点にたった安定的な事業遂行が可能。 金融機関のモニタリング機能を導入することも可能。
⑤スケジュール	△ 分離発注であるため、設計・建設・維持管理・運營業務の発注にあたって、それぞれ準備期間を要する。	◎ 事業者の公募・選定に時間を要するが、設計・建設を一括発注するため設計・建設期間の短縮が可能。	○ PFI法に基づく手続きに時間を要するが、設計・建設を一括発注するため設計・建設期間の短縮が可能。	◎ 事業者の公募・選定に時間を要するが、設計・建設を一括発注するため設計・建設期間の短縮が可能。
⑥競争原理の導入	△ 仕様発注によって分離発注するため競争原理が働きにくい。	◎ 設計・建設・維持管理・運営の一括発注となり事業規模が大きくなることで、より競争原理働きやすい。	◎ 設計・建設・維持管理・運営の一括発注となり事業規模が大きくなることで、より競争原理働きやすい。	○ 事業規模が大きくなることで競争原理が働きやすいが、参加可能な事業者が限定され、協働原理が働かない場合がある。
総合評価	適性が低い	適性が高い	適性が高い	適性が高い

公：公共が主体、民：民間が主体、◎：適性が高い、○：やや適性が高い、△：適性が低い

●VFMの検証（定量的評価）

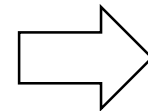
VFM(Value For Money)の検証は、同一水準の公共サービス提供を前提に、市が直接実施する場合（従来方式）の市の財政負担額とPPP事業により実施する場合（DBO、BTO、リース方式）の市の財政負担額を算定し、これらを現在価値換算したPSC(Public Sector Comparator)とPPP事業のLCC(Life Cycle Cost)を比較することで行う。

	従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式	リース方式
VFM (財政負担削減効果)	PSC	○	◎	△
VFMの差異の 主な理由	—	・設計・建設業務に係る事業者との契約と維持管理運營業務に係る事業者との契約が分離されるため、PFIに比べコスト削減幅が低い。	・設計・建設・維持管理を含め、事業期間を一貫してSPCとの契約をすることで民間ノウハウが最大限活用できる。	・他の手法と違い、建物が民間所有となるため、リース期間中、固定資産税・都市計画税が賦課され、リース料に上乗せされる。

VFM：同一の費用ならばより質の高いサービスになっているか、または同一のサービスならばより安い費用になっているかという指標 PSC：従来手法で事業を実施した時にかかる費用の推計値

●事業手法

項目		従来方式	DBO方式	PFI方式	リース方式
定性評価	①資金調達	◎	◎	○	○
	②設計・建設	△	◎	◎	◎
	③維持管理・運営	△	○	◎	○
	④事業の安定性	△	○	◎	◎
	⑤スケジュール	△	◎	○	◎
	⑥競走原理の導入	△	◎	◎	○
	適性評価	適性が低い	適性が高い	適性が高い	適性が高い
定量評価	VFM(現在価値)	—	高い	特に高い	低い
民間事業者の参画可能性		—	高い	特に高い	やや高い
総合評価		—	高い	最も高い	やや高い



総合評価

本事業をPPP事業－PFI(BTO)方式として実施することにより、事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、市が直接実施した場合に比べ、一定程度の財政負担額の削減という定量的な効果が見込まれるとともに、施設の解体・設計・建設・維持管理の効率的な実施や品質の確保、施設利用者のニーズに対応した良好なサービスの提供、安定的な事業運営などの定性的な効果も期待できる。

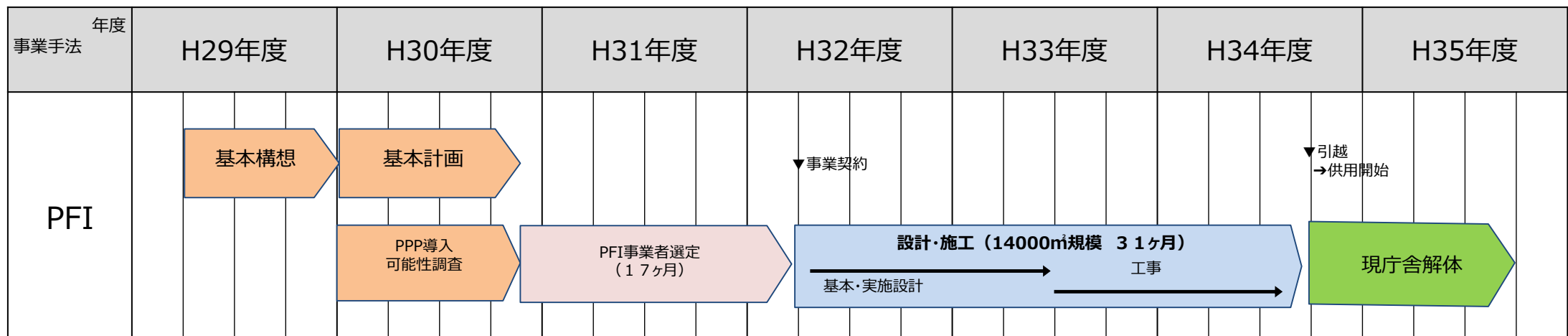
また、市の総合計画、財政計画の観点からも、市が起債により施設整備費の一部を調達し一時金として支払い、残金を割賦払いとすることで、歳出の平準化が図られる。

以上により、本事業をPFI(BTO)方式により実施することが適当であると認められる。

●事業スケジュール(予定)

本事業をPFI方式で実施した場合の事業スケジュール(予定)は、以下のとおり。

平成32年度中に本事業を実施する事業者を公募・選定。平成34年度に施設の完成、供用開始を目標とする。



各企業への静岡市によるサウンディング調査状況（10/12現在 33社にサウンディング実施 下記はこれまでのサウンディングの「概ねの傾向」を示した。）

業種	対象数	備考	実施状況	建て方	配置	手法	事業への関心	民間収益事業に関して
建設業者	12社	大手・市内	実施(9)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の改修・更新時期が異なる上、設計基準が異なるため、分棟が望ましい。 ・セキュリティ、動線、権利区分が明確なため、分棟が望ましい。 ・民間施設撤退の場合のリスクが少ない分棟が望ましい。 ・一体型複合化は、統一したテーマ設定が容易。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設なら駅側を好むが、北東地区の開発に期待もできる。結果、自由通路側に庁舎。 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI ・DBO ・DB 	<ul style="list-style-type: none"> ・有り(大型案件を多く抱えている場合がある) 	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスの可能性は低い ・商業は周辺施設との競合が難しい ・宿泊系に期待する
リース会社	2社	大手	実施(1)		<ul style="list-style-type: none"> ・こだわらない 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI ・リース 	<ul style="list-style-type: none"> ・大いに有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業地全体のデベロッパー機能を担うことを検討したい。 ・中部横断道や駿河湾フェリーなど周辺環境も整備され、今後も周辺の開発に非常に期待が持てる。
デベロッパー	4社	大手・市内	実施(2)		<ul style="list-style-type: none"> ・自由通路側に庁舎 ・北東地区が開発された場合、C案は好ましくない。 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・可能性を探りたい
設計事務所	4社	大手	実施(5)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の改修・更新時期が異なることや維持管理のしやすさのため分棟が望ましい。 ・一体型複合化は公共と民間の相乗効果による新たな価値を生む。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自由通路側に庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI ・DBO ・DB ・リース 	<ul style="list-style-type: none"> ・大いに有り 	—
維持管理	6社	大手・市内	実施(5)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の改修・更新時期が異なるため分棟が望ましい。 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI ・DBO ・リース 	<ul style="list-style-type: none"> ・大いに有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者募集時点で提案者に参画できれば大いに協力できる
金融	2社	市内	実施(2)	<ul style="list-style-type: none"> ・合築リスクは絶対的に避けるべきと考える。 ・相性の問題もある。 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・実現可能性はPFIが最も高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・大いに有り ・金利水準が上がっており、VFMが出やすい傾向にある 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の需要は見込める。ただし、静岡～清水間ではマンション・ホテルが乱立している中、どこまで企画力を出せるかが勝負 ・ホテル需要は見込めるがテーマ性が求められる。 ・駐車場についても民間事業者の進出の可能性有り。 ・ATMの設置は要検討。
住宅系	1社	大手	実施(1)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間・負担区分・権利区分が明確であるため分棟が望ましい。 ・一体型複合化は設備や機能の集約化によるコストメリットがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設なら駅側が望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI ・DBO ・リース 	<ul style="list-style-type: none"> ・有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・可能性を探りたい
宿泊系	4社	準大手・市内	実施(1)	<ul style="list-style-type: none"> ・分棟でないと建築コストに影響してしまう。 ・複合化するメリットは見いだせない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・希望は駅側だが、今後の開発に期待したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地 	<ul style="list-style-type: none"> ・大いに有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・需要予測としては採算に合う見込み ・立地的にテーマ性を持った事業運営がしやすい
駐車場	1社	大手・準大手	実施(3)	<ul style="list-style-type: none"> ・特にこだわらない ・5層6段くらいが必要になる見込み。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特にこだわらない。 ・一般車と公用車の動線に注意が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI ・リース ・定期借地 	<ul style="list-style-type: none"> ・大いに有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場経営に関心あり。 ・通常は自前で駐車場を整備することはない(運営のみ)。 ・マーケットを検討していきたい。
サービス業	1社	市内	実施(1)	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・大いに有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の開発が進めば、将来的には自ら実施するか検討できる。今の時点ではテナントとしても出店の可能性は低い。
飲食	2社	市内	未実施	—	—	—	—	—
小売り	1社	市内	未実施	—	—	—	—	—
郵政	1社	大手	実施(1)	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントとして又はATMコーナーでの出店が可能か一応の検討はする。
コンビニエンスストア		大手	実施(2)	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎内への出店は可能性有り。ただし、小規模。
計	41社							

<p>PFI手法による施設整備費（建物建設費・維持管理費）の支払方法イメージ</p>	<p>PFI手法における施設整備費の支払い方法としては、事業期間において平準化して延べ払いする方法が基本となりますが、国庫補助金や起債等に基づき施設整備完了時に施設整備費の全額を一括払い、又は一部を一時金として支払い、残額を平準化して延べ払いする方法があります。</p> <p>本事業においても、<u>市が起債により施設整備費の一部を調達し一時金として支払う</u>ことで、民間による資金調達よりも金利負担が少なくなり、VFMが大きくなると考えられることから、施設整備費の一部を一時金として支払う方式を想定します。</p>
<p>民間収益施設の想定</p>	<p>・静岡市立地適正化計画における清水駅周辺地区（集約化拠点形成区域・海洋文化拠点）で想定する施設用途及びサウンディング調査の状況から、<u>宿泊施設、飲食店、物産店（集客、交流をターゲットにしたもの）</u>が想定されます。</p>
<p>民間収益施設誘致の方法</p>	<p>サウンディング調査において一定の参画可能性が見込めると考えられます。また、庁舎と民間施設を一体的に整備することにより、効率的かつ効果的な施設の実現、にぎわいの相乗効果や建設事業等の効率化が期待できることから、庁舎建設に係る<u>PFI事業と民間施設誘致を一体で発注することができると考えられます。</u></p> <p>ただし、サウンディング調査の結果を踏まえて、<u>民間収益施設については分棟方式とし、その部分については定期借地権の設定などを想定します。</u></p>
<p>駐車場整備</p>	<p>サウンディング調査においては、駐車場の建設・運営に関心を示す企業もあったことから、<u>民設民営での立体駐車場の整備が考えられます。</u>また、<u>その一部を公用車及び来庁者用駐車場として市が賃借する</u>ことを想定します。今後さらにサウンディング調査を行い、駐車場整備を庁舎建設のPFI事業に含めるか、定期借地での整備にするか検討します。</p>
<p>テナント</p>	<p>サウンディング調査においては、<u>新庁舎へのATMや小規模コンビニエンスストアの出店意向が見受けられた</u>ため、その場合は<u>行政財産の目的外使用等</u>による入居が考えられます。</p>
<p>事業期間</p>	<p>サウンディング調査において殆どの事業者が、大規模修繕が発生しない10～15年が望ましいと回答していることから、<u>事業期間は設計・建設期間2年7か月、維持管理期間15年3カ月の約18年を前提とします。</u></p>

●サウンディング調査対象 41社のうち、33社からの聞き取り状況では、各社とも事業に対する関心の高さが伺えた。

9/20に公民連携説明会にて公募型サウンディングを実施し、約30社の参加があり各社とも事業に対する関心の高さが伺えた。

●2019年度の「要求水準書」の作成・公表に向け、引き続きサウンディング調査を継続し、より民間企業が事業参画しやすい事業スキームを構築します。

● 資料1、2-1、2-2の検証結果を踏まえ、土地利用・配置・平面・階層計画について「新清水庁舎建設基本計画において設定する事項」と「参画事業者からの提案を求める事項」を整理した。

大項目	小項目	基本計画において設定する事項	参画事業者からの提案を求める事項	備 考
土地利用 ・ 配置計画	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の建物は、新清水庁舎・自走式立体駐車場・民間施設の3棟で構成する。 ペDESTリアンデッキを整備し、敷地とJR清水駅を空中レベルで接続する。 各棟は空中レベルで接続し、相互に往来ができる計画とする。 建物間のオープンスペースに、ポケットパーク等を効果的に配置する。 		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>例1</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>例2</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">< 建物配置の例 ></p>
	配置	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎は敷地の南側に配置する。 ペDESTリアンデッキは敷地の西側に配置する。 立体駐車場と民間施設は敷地の北側に配置する。 	<ul style="list-style-type: none"> 立体駐車場と民間施設の位置関係は、民間施設の用途や参画事業者のコンセプトに応じて、東西いずれも選択可能とする。 	
	規模	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎の延床面積（ピロティ部分を除く）は、14,000㎡を上限とする。 立体駐車場は、来庁者用・公用車用の必要台数に民間施設の必要台数を加算した規模とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設の規模は、余剰敷地・容積率の利活用の観点から市が指定する範囲内において参画事業者は提案可能とする。 	
	アプローチ	<ul style="list-style-type: none"> 公用車両と来庁者用車両の出入りは西側道路及び北側道路から行き、出入りの際に相互に干渉しない計画とする。 自転車は東西いずれの道路からもアプローチ可能な計画とする。 歩行者・自転車・自動車の動線を分離し、安全性と利便性が両立したアプローチ計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 車両出入口の位置や歩行者・自転車・自動車動線の効果的な分離方法について、参画事業者からの提案を求める。 	
	民間施設の用途	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設の主たる用途は、宿泊施設、飲食店、物産店（集客、交流をターゲットにしたもの）等を想定する。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設の用途は、静岡市立地適正化計画における集約化拠点形成区域「清水駅周辺地区」が想定する施設のうち、市が示す用途の範囲内において参画事業者は選択可能とする。 清水駅東地区計画において制限している用途は不可とする。 	<p style="text-align: center;">< 集約化拠点形成区域に立地することが望ましい施設 ></p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>清水駅周辺地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専門店、大型スーパー ・大型専門店、飲食、物産店(集客、交流をターゲットにしたもの) ・都市型産業施設 ・産業支援関連施設 ・宿泊施設 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>静岡市立地適正化計画より抜粋</p> </div> </div>
平面 ・ 階層計画	階層	<ul style="list-style-type: none"> 上層階には、共用会議室・書庫・倉庫・設備関係室を配置することを基本とする。 中層階には、事務部門（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）・災害対策室等を配置することを基本とする。 下層階には、窓口部門（区役所・清水区域を所管する事務所等）を配置することを基本とする。 	<ul style="list-style-type: none"> オープンフロア・集約配置・共用化等の観点から、効率的で使いやすい庁舎計画について、参画事業者からの提案を求める。 	<p style="text-align: center;">< 階層構成イメージ ></p>
	平面	<ul style="list-style-type: none"> ピロティ形式の1階は、駐車場・駐輪場として利用するほか、閉庁時の多目的スペースとして利用できる空間とする。 2階エントランスホールに隣接して多目的スペースを配置し、平常時の待合スペースとして利用するほか、イベント時には多目的に利用できる空間とする。 ペDESTリアンデッキ等の空中レベルの外部空間は、平常時と災害時の機能が両立した空間とする。 	<ul style="list-style-type: none"> オープンフロア・集約配置・共用化等の観点から、効率的で使いやすい庁舎計画について、参画事業者からの提案を求める。 1階ピロティや2階多目的スペースは、多様な使い方ができる可変性の高い空間とし、具体的な設えは参画事業者からの提案を求める。 執務室は、レイアウトの変更や将来的な用途の転用が容易に行える可変性の高い空間とし、具体的な設えは参画事業者からの提案を求める。 	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>< 平面構成の例 ></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>< 多目的スペースの例 ></p> </div> </div>