

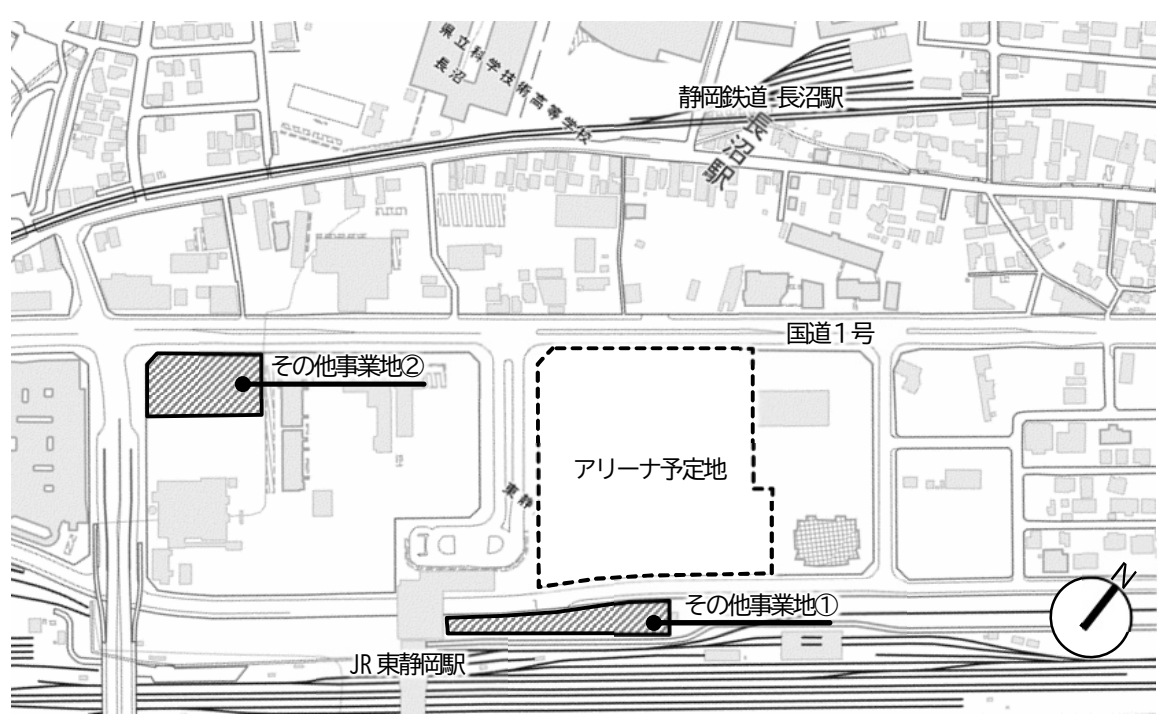
## その他事業地における取扱について

応募者は、本事業に対する提案にあわせ、本事業の収益性の向上や事業の拡張性を見据えた事業の可能性若しくは、東静岡のまちづくりに資する事業の可能性を、その他事業地①、②において提言（以下「提言」という。）することができる。

なお、提言の有無及び提言の内容について、本事業の事業者選定における評価の対象としない。

### 1 対象地の概要

提言内容の対象地は、JR 東静岡駅北口に位置する市有地であるその他事業地①、②とする。立地条件等の概要は、次表に示すとおりである。

|                                                                                     |                                                                                          |                                                                                                                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  |                                                                                          |                                                                                                                                                                   |      |
| 所在地                                                                                 | (1) その他事業地①：静岡市葵区東静岡一丁目 26、27、28 及び 45 の一部<br>(2) その他事業地②：静岡市葵区東静岡一丁目 1、2 及び 3、4、21 の各一部 |                                                                                                                                                                   |      |
| 面積                                                                                  | (1) 約 3,100 m <sup>2</sup><br>(2) 約 7,223 m <sup>2</sup> のうち一部                           |                                                                                                                                                                   |      |
| 土地所有者                                                                               | 静岡市                                                                                      | 建ぺい率                                                                                                                                                              | 80%  |
| 区域区分                                                                                | 市街化区域                                                                                    | 容積率                                                                                                                                                               | 500% |
| 用途地域                                                                                | 商業地域                                                                                     | 防火・準防火地域                                                                                                                                                          | 防火地域 |
| 地区計画                                                                                | 名称                                                                                       | 東静岡地区計画                                                                                                                                                           |      |
|                                                                                     | 区域の整備・開発及び保全に関する方針                                                                       | <b>【土地利用の方針】</b><br>核施設の導入を目指す街区は、文化・交流施設、高度情報施設等の集積を図り、地区の中心的存在とする一方、新都市形成の先導的役割を担う街区として土地利用を図る。<br>商業・業務地区は、新たに予定されている交通の拠点を中心として、新都市に相応しい空間形成の中に商業・業務施設の整備を図る。 |      |

| 地区計画             | 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区区分                                     | 核施設地区<br>(その他事業地①)                                                                | 商業・業務地区<br>(その他事業地②) |
|------------------|--------|------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                  |        |            | 容積率                                      | 500%<br>(建築基準法別表第2<br>(ハ) 項第3号に掲げる<br>建築物は300%)                                   | 500%                 |
|                  |        |            | 建ぺい率                                     | 80%                                                                               | —                    |
|                  |        |            | 建築物の敷地面積<br>の最低限度                        | 1,000 m <sup>2</sup>                                                              | —                    |
|                  |        |            | 建築物の高さの<br>最低限度                          | 9 m                                                                               | 6 m                  |
|                  |        |            | 建築物の形態又は<br>意匠の主な制限                      | ・ 建築物の外壁、屋根等の色彩は原色を避けるなど、<br>周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。<br>・ 店舗等の1階部分のシャッターは透視可能なものとする。 |                      |
| 景観地区             |        |            | 重点地区景観計画 東静岡駅周辺地区                        |                                                                                   |                      |
| 都市機能誘導区域<br>(※7) |        |            | 地区名：東静岡駅周辺地区<br>(※7) 静岡市では「集約化拠点区域」と称する。 |                                                                                   |                      |
| 居住誘導区域<br>(※8)   |        |            | 居住誘導区域<br>(※8) 静岡市では「利便性の高い市街地形成区域」と称する。 |                                                                                   |                      |
| 駐車場附置義務<br>条例区域  |        |            | 駐車場附置義務適用区域<br>(商業地域及び指定近隣商業地域)          |                                                                                   |                      |
| 駐輪場附置義務<br>条例区域  |        |            | 駐輪場附置義務適用区域                              |                                                                                   |                      |

## 2 提言条件

### (1) 提言の取扱

提言内容が以下の条件を満たすと市が認める場合には、本事業とは別に、提言内容の詳細について協議を行うため、市との協議に誠実に応じること。

- ・ 提言内容が本事業の収益性の向上や本事業の拡張性に寄与すること
- ・ 提言内容が東静岡のまちづくりに資すること
- ・ 提言内容に具体性・実現性があること

なお、市は、提言内容を参考として、その他事業地において実施する事業について、実施企業を別途公募等により選定することがある。

### (2) 貸付条件

市はその他事業地に定期借地権を設定し、実施企業に貸し付ける。実施企業は、その他事業地に自らの責任と費用により、提言する施設の設計、建設、管理運営、管理運営終了時の解体撤去並びにこれらに付随する一切の業務を実施する。

貸付料は有償とし、静岡市財産管理規則に従い路線価等から算出された額を基本とする。

### (3) 用途・期間

提言する施設の用途等は地区計画等を踏まえたうえで、東静岡のまちづくりに資する施設とすること。提言内容の実施期間（貸付期間）は応募者の希望とする。

#### (4) その他

- ・その他事業地①、②どちらか一方のみを活用する提言も可とする。
- ・対象施設はアリーナ予定地内のみを設置することとし、その他事業地①、②における本事業（特定事業及び任意事業）の実施は不可とする。
- ・提言内容の実施については、本事業に関する提案とは独立して市が判断する。そのため、提言内容との連携を前提とした本事業の提案は認めない。
- ・提言内容は本事業とは独立して実施するものである。そのため、事業者（本事業の実施のみを目的として落札者により設立される SPC）が提言内容を実施する企業となることはできない。ただし、構成企業及び協力企業が実施することは可能とする。

上記内容をまとめた表を以下に記す。

| 事業地の区分      |             | 事業の区分          |                                      | 事業実施が可能な企業 |                       |          |          | 施設の<br>所有              | 貸付の取扱     |     | 事業<br>実施期間      | 発掘調査が新たに必要と<br>なった場合の費用負担者 | 提案に<br>対する<br>評価 | 提案の<br>履行 |
|-------------|-------------|----------------|--------------------------------------|------------|-----------------------|----------|----------|------------------------|-----------|-----|-----------------|----------------------------|------------------|-----------|
|             |             |                |                                      | SPC        | 構成<br>企業              | 協力<br>企業 | 連携<br>企業 |                        | 貸付の<br>対象 | 貸付料 |                 |                            |                  |           |
| 事業<br>対象地   | アリーナ<br>予定地 | 特定事業<br>(対象施設) | ・アリーナ本体<br>・サブアリーナ<br>・附属施設<br>・開放通路 | ○          | —                     | —        | —        | 市                      | —         | —   | ～2060.3         | 市が負担                       | 評価<br>する         | 必須        |
|             |             | 任意事業<br>(任意施設) | 対象施設と一体                              | ○          | (SPC からの転貸借)<br>○ ○ ○ |          |          | 市                      | 床         | 無償  | ～2060.3<br>(原則) | 市が負担                       | 評価<br>する         | 必須        |
|             |             |                | 対象施設と別棟                              | ○          | (SPC からの転貸借)<br>○ ○ ○ |          |          | SPC 又は<br>任意事業<br>実施企業 | 土地        | 無償  | ～2060.3<br>(原則) | 市が負担                       | 評価<br>する         | 必須        |
| 提言内容<br>対象地 | その他<br>事業地① | 事業可能性の提言       |                                      | ×          | ○                     | ○        | ○        | 提言内容<br>実施企業           | 土地        | 有償  | 提言を基に<br>別途設定   | 実施企業が負担<br>※道路上空通路となる範囲:市  | 評価<br>しない        | 提言<br>のみ  |
|             | その他<br>事業地② | 事業可能性の提言       |                                      | ×          | ○                     | ○        | ○        | 提言内容<br>実施企業           | 土地        | 有償  | 提言を基に<br>別途設定   | 実施企業が負担                    | 評価<br>しない        | 提言<br>のみ  |

#### (5) その他事業地（①、②）における敷地条件

##### ア その他事業地①

敷地の南側が JR 線路に近接し、また、北側が「市道東静岡北口環状線」に接道する敷地となっている。敷地のうち西側の一部には市が管理・運営する東静岡駅北口自転車等駐車場（以下「市営駐輪場」という。）が設置されている。なお、現状の敷地内には、市及び民間が所有する構造物が設置されている。これら構造物（市営駐輪場を除く。）は、本事業の工事着工前までに市及び所有者が撤去を行う。

提言にあたり、市営駐輪場の解体撤去を想定する場合には、解体撤去に係る費用は事業者の負担とし、新規に提言する内容には、市営駐輪場の代替機能を設置するスペースを設けることを含めることとする。なお、代替機能の管理・運営は市が実施することを想定している。

また、市はアリーナ予定地と周辺鉄道駅（JR 東静岡駅、静岡鉄道長沼駅）とを結ぶ道路上空通路（ペDESTリアンデッキ）の整備を計画しており、JR 東静岡駅からの道路上空通路は、市営駐輪場がある敷地西側部分の上空を通過することを想定しているため、提言にあたってはこの点に配慮すること。

当該地は埋蔵文化財包蔵地（長沼遺跡）となっており、提言内容により、「文化財保護法」に基づく発掘調査を実施する必要がある場合、これに係る諸手続及び費用は、実施企業が負担する（道路上空通路に係る部分を除く）。

##### イ その他事業地②

敷地の西方に大型商業施設が位置し、南側は将来的に行政利用を予定している土地である。また、北側は「国道 1 号」、西側は「市道東静岡南北線」に接道する敷地となっている。

現状は更地となっており、本事業の工事着工まで利用する計画はない。また、当該地の東側の一部が埋蔵文化財包蔵地（長沼遺跡）となっており、提言内容により、「文化財保護法」に基づく発掘調査を実施する必要がある場合、これに係る諸手続及び費用は、実施企業が負担する。