

## 20181129 新清水区庁舎第5回委員会に関する意見

新清水区庁舎検討委員  
特定非営利活動法人日本 PFI・PPP 協会  
業務部長 寺沢 弘樹

今回の検討委員会に関して、所要のため欠席となつてしまい、大変申し訳ありません。  
事前に送付していただいた資料について、下記のとおり意見を提出させていただきますので、よろしくお願ひします。

## 記

## 1 基本計画（案）について

全体として、これまでの検討経緯を十分に反映した内容となっていることから、大枠の構成等については、特に異論ありません。以下、概要版を基にいくつか意見をさせていただければと思います。

## (1) はじめに

今回のプロジェクトは、点としての庁舎の移転ではなく、まちを再生させるプロジェクトであり、市として未来に向けての「投資」であるものと理解しています。いただいた案では、この部分が読み取れないため、市の意思を明確化されたほうが良いと思います。

## (2) 基本理念・基本方針・導入機能

「清水区のまちづくりの拠点」の「①庁舎空間を多目的活用することで市民利用スペースを創出、市民の交流・活動の場を設置」の部分は、これまでの委員会での議論と整合していないように思います。コンパクトな庁舎、まちなかとの連携というコンセプトから考えると、このような要素は庁舎面積を一義的には大きくしてしまうものであることから再検討が必要だと感じます。

## (3) 施設計画（敷地条件・配置する部局・階層構成等）

延床面積「13,200 m<sup>2</sup>」程度という表現は、これが許容されるような印象を受けます。今後の働き方、サービスの提供方法、まちなかストックの活用を含めた詳細な検討の中で、庁舎として整備する面積はまだ検討の余地が大きいと思います。少なくとも現段階では、「まちなかストックの活用面積も含めて最大 13,200 m<sup>2</sup>、詳細な検討の中でコンパクトさを追求していく」といった表現としておくことはできないでしょうか。

また、まちなかに庁舎機能の一部を出すことについては、図等でも表現したほうが良いと思います。

## (4) 施設計画（景観形成計画・将来を見据えた庁舎計画）

ここでも「ひとが集う、居場所」というキーワードが出されていますが、前述のとおり見直しが必要ではないでしょうか。

あわせて「余剰が生じた場合」のイメージは、これが想定されるのであれば、その分を最初からまちなかストックを活用すべきですし、コンパクト化の余地がまだある証拠だと感じます。

## (5) 事業手法

前回の委員会において、サウンディングを踏まえた市場性や定性的な評価の結果、市の意思として庁舎本体は PFI 法に基づく PFI、駐車場や余剰地の活用は定期借地権という意向が示されたことから、このことを強く、そして（まちなかストックの活用も含めて）一体の事業として実施することを表現したほうが良いと思います。

## 2 今後に向けての提案

今回のプロジェクトでは、事務局の方々を中心に大規模なサウンディング型市場調査などを実施し、市場性を把握しながら詳細な検討を進められてきたことは非常に素晴らしいことだと感じます。まちなかストックの活用も含めた今後の事業化に向けては、より事業ベースでの民間事業者や地権者などの方々との連携・調整が必要になるはずです。

そこで、静岡市として民間事業者・地権者・金融機関・商店主等からなる「プラットフォーム」を早期に組織し、ここで具体的に活用可能なまちなかストックの抽出、金融機関からの資金調達の可能性総事業費の精査やプロジェクト全体のポテンシャルを最大限に引き出すための仕掛けなどを議論していくことが有効だと感じます。これは、ここまで真摯に検討を進めてこられた静岡市の方々であれば有機的なネットワークを活用して十分に実現可能なものであると確信しています。

## 第5回 静岡市新清水庁舎建設検討委員会の資料についての意見

九州大学 黒瀬武史

学務のため検討委員会を欠席することをお詫び申し上げます。事前に市役所より送付いただいた資料に基づき、数点意見を申し上げます。

### 概要版 新清水庁舎の規模検討について

規模検討についてステップ1から3まで、多岐にわたる検討を行った結果が、800㎡（5%程度）の減少というのは、少し物足りない印象を受けました。単純に面積を減らせば良いというものではないと理解していますが、大きく減らしようがないのであれば、規模検討に紙面を現状ほど割く必要はないと考えます。実際はもう少し減らせるのであれば、その数字を目安でも良いので書いていただいたほうが良いと思います。

### 概要版 土地利用・施設計画について

区庁舎として必要な面積や位置、規模を明示したうえで、民間施設の有無や規模は民間事業者にまかせたほうが良いと考えます。市有地の活用として「誘導」する方針を示すことは構いませんが、民間施設の有無、規模や形態は、駐車場との合築も含めて提案者の裁量を残したほうが、幅広い事業者から提案を募集することができるでしょう（民間事業者が事業性が高いと判断すれば、必須としなくても施設提案は集まるはずです）。区庁舎とそのサービスの提供に必要な駐車場の最低限の規模を必須条件として明確に示し、それ以外の部分はオプションとしたほうが、今後の経済状況の変化にも対応しやすくなるのではないのでしょうか。

### 概要版 事業手法について

市庁舎と駐車場および民間施設の提案を一体で募集することを明確に示し、そのうえで市庁舎はPFI事業、駐車場と民間施設は市有地活用事業で推進することを、わかりやすく伝えるように工夫が必要だと考えます。

そのうえで駐車場については、市庁舎と一体のPFI事業とするか、民間事業者の自由度が高くなる市有地活用事業とするかは、それぞれの利点と課題を事務局から説明いただいたうえで委員会で方向性を議論していただいたほうが良いでしょう。駐車場については、庁舎利用の分の確保を前提に、商店街利用やパークアンドライド、将来的なフェリーの利用など多岐にわたる利用が見込まれることも想定して議論いただければ幸いです。