

清水庁舎整備等事業

特定事業の選定

令和元年 11 月 28 日

静 岡 市

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、清水庁舎整備等事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、客観的な評価の結果を公表する。

令和元年 11 月 28 日

静岡市長 田辺 信宏

1 事業内容

1) 事業名称

清水庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）

2) 事業に供される公共施設等の名称

静岡市清水庁舎（庁舎施設）

3) 公共施設等の管理者の名称

静岡市長 田辺 信宏

4) 事業の目的

現在供用している清水庁舎（以下「現清水庁舎」という。）は、耐震性能の不足などにより地震・津波等の災害発生時にはかなりの被害を受け、防災拠点としての業務継続機能を十分に発揮できないうえ、潮風等の影響による建築設備の劣化が顕著である。

このため、平成 29 年度に有識者や公募市民による「新清水庁舎建設検討委員会」を立ち上げ、新しい清水庁舎の再整備についての検討・議論を重ね、パブリックコメント等による市民意見も踏まえた上で、平成 29 年度に「新清水庁舎建設基本構想」を策定し、平成 30 年度に「新清水庁舎建設基本計画」の策定に至ったところである。

本事業は、清水庁舎の設計、建設、維持管理及び運営を、PFI 法に基づき実施するものである。

また、本事業の実施においては、清水庁舎の建設に併せて、JR 清水駅直結という好立地を生かし、同一敷地内に民設民営の立体駐車場と民間施設を一体で整備することにより、民間事業者の創意工夫の発揮による「新清水庁舎建設基本計画」に定めた基本理念「市民に開かれたコンパクトな庁舎～港町の歴史と自然に向き合いながら清水のまちづくりを未来へリードする～」及び 3 つの基本方針（①「清水区民の行政サービスの拠点」、②「清水区の防災拠点」、③「清水区のまちづくりの拠点」）の達成、「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参照）」を推進することを目的とする。

5) 事業用地

項目	内容
地名地番	静岡市清水区袖師町 2001, 2002
敷地面積	約 7,295 m ²
保有状況	市有地
用途地域等	市街化区域・商業地域・準防火地域
建ぺい率・容積率の上限	80%・500%
静岡県第4次地震被害想定 (南海トラフ地震被害想定)	震度6強～7 津波浸水想定区域(想定津波浸水深: 2～3m) 液状化可能性: 中
道路アクセス	東側: 市道 島崎町袖師町線(自転車歩行者専用道) 幅員約12m 北側: 市道 袖師町24号線 幅員約8m 西側: 市道 島崎町6号線 幅員約17m 南側: 市道 清水駅東口駅前広場線 幅員約52m
現在の使用状況	清水駅東口公園(都市緑地)
都市計画等	清水駅東土地区画整理事業(完了) 清水駅東地区計画 中心市街地活性化基本計画区域 立地適正化計画区域: 集約化拠点形成区域(清水駅周辺地区) 駐車場整備地区 駐車場・駐輪場附置義務適用区域 清水都心ウォーターフロント地区(江尻エリア)
隣接計画(区域外)	臨港地区 清水港・みなと色彩計画
清水駅東地区計画	制限の内容 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の用途の制限 ・建築物の容積率の下限: 300% (※1) ・建築物の敷地面積の下限: 3,000 m² (※2) ・建築物等の高さの下限: 14m ・建築物等の形態及び意匠の制限

※1 清水駅東地区計画の地区整備計画により定められた容積率の最低限度(300%)の算定の基礎となる延べ面積からは、自動車車庫等部分の床面積を除外しない。

※2 清水庁舎、立体駐車場及び民間施設は連絡通路により清水庁舎の2階床高さで相互に接続するため、建築基準法及び同関係法令においては、事業用地全体を用途上不可分の一の敷地として扱う。

6) 施設の概要

本事業の対象となる施設は、清水庁舎、立体駐車場及び民間施設からなる。

施設名	項目	整備内容
清水庁舎	部署構成	清水区役所、清水の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
	構造	構造種別は、鉄筋コンクリート造（RC造）又は鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）とするが、下記の構造形式に係る免震装置の上部（2階以上）についてはコンクリート充填鋼管（CFT）柱を使用する場合に限り鉄骨造（S造）を可とする。 構造形式は中間層免震構造又は柱頭免震構造とする。
	階層	地上7～8階建て程度（1階ピロティ、地階なし） 基本計画第2章第2節第2.1「階層構成の方針」が実現できる階数設定とする。
	延床面積	13,000㎡を基準として±3%の範囲内とする。（屋外開放部（1階ピロティ、2階屋外テラス、各棟連絡通路）、免震階、ペントハウス、地下水槽（非常用汚水槽等）を除く）
	各階床面積	2階及び3階は2,000㎡以上（屋外開放部を除く）とし、4階以上の階は庁舎事業者の提案による。
	敷地面積	庁舎事業者の提案による。ただし、清水庁舎、外構施設及び市民が利用可能なオープンスペースを適切に配置できる敷地面積とする。
立体駐車場	構造	駐車場事業者の提案による
	階層	駐車場事業者の提案による
	延床面積	駐車場事業者の提案による
	形式	自走式とし、形式はフラット式とする
	敷地面積	駐車場事業者の提案による
	駐車台数	清水庁舎用として230台（来庁者用170台、公用車用60台）、近隣及び民間施設用として必要かつ適正な駐車台数を確保する
民間施設	構造	民間施設事業者の提案による
	階層	民間施設事業者の提案による
	延床面積	民間施設事業者の提案による
	敷地面積	民間施設事業者の提案による
	用途	主たる用途は、宿泊、飲食、物産又はこれらの複合
共通	清水庁舎の2階床高さで各施設を接続し、相互に往来ができる計画とする。清水庁舎の2階床高さは事業者の提案（基準GL+6.8mから+7.6mの範囲内に限る）によるものとする。なお、基準GLは、敷地北東部の国土地理院基準点（30B59：標高1.454）を±0mとする。 事業用地内の開放通路は全て本事業の対象とし、清水庁舎と民間施設の連	

施設名	項目	整備内容
		<p>絡通路及び清水庁舎と立体駐車場の連絡通路は、P F I 事業とする。</p> <p>また、立体駐車場と民間施設の連絡通路の整備は任意とし、事業者の提案により当該連絡通路を整備する場合は、駐車場事業者又は民間施設事業者のいずれかが整備する。</p>

7) 事業区分・事業主体

各施設の事業区分及び事業主体は次のとおりである。

事業区分			事業主体	
本事業	清水庁舎	PFI 事業	事業者	庁舎事業者 下記 1 0) (1) の業務を実施する者
	立体駐車場	駐車場事業 PFI 事業の附帯事業		駐車場事業者 下記 1 0) (2) の業務を実施する者
	民間施設	民間収益事業 PFI 事業の附帯事業		民間施設事業者 下記 1 0) (3) の業務を実施する者

事業者のうち、庁舎事業者は、PFI 法に基づき、清水庁舎の設計、建設、維持管理及び運営を実施する。また、PFI 事業の附帯事業として、駐車場事業者は、立体駐車場の設計、建設、維持管理及び運営等を実施し、民間施設事業者は、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営等を実施する。

8) 事業方式

ア 清水庁舎 (PFI 事業)

庁舎事業者は、PFI 法に基づき、市と事業契約を締結し、清水庁舎を設計・建設した後、市に施設の所有権を移管し、庁舎事業者が事業期間中に係る施設の維持管理を実施する BT O (Build Transfer and Operate) 方式とする。

イ 立体駐車場 (PFI 事業の附帯事業)

市が事業用地の一部に借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号) 第 23 条に定める定期借地権 (事業用定期借地権) を設定し、駐車場事業者に対して有償で貸し付けた上で、駐車場事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、立体駐車場の設計、建設、維持管理及び運営を行った後、市に立体駐車場を無償で譲渡する方式とする。なお、市は、定期借地権設定契約期間中、施設の一部 (駐車ます) を駐車場事業者から借り上げる。

ウ 民間施設 (PFI 事業の附帯事業)

市が事業用地の一部に借地借家法第 23 条に定める定期借地権 (事業用定期借地権) を設定し、民間施設事業者に対して有償で貸し付けた上で、民間施設事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式とする。

9) 事業期間

ア 清水庁舎 (PFI 事業)

令和2年7月から令和20年3月までの17年9ヶ月(設計・建設期間約2年6ヶ月、維持管理・運営期間約15年4ヶ月)とする。

イ 立体駐車場 (PFI 事業の附帯事業)

定期借地権設定契約の締結日から、駐車場事業者が提案した借地期間満了日までとする。

ウ 民間施設 (PFI 事業の附帯事業)

定期借地権設定契約の締結日から、民間施設事業者が提案した借地期間満了日までとする。

10) 事業の内容

事業者が実施する業務は、次の(1)から(3)に掲げるものとする。

(1) 清水庁舎に関する業務

庁舎事業者は、次に掲げる業務を行う。

ア 設計・建設業務

- ① 事前調査業務及び関連業務
- ② 設計業務及び関連業務
- ③ 建設業務及び関連業務
- ④ 工事監理業務及び関連業務
- ⑤ 既存施設解体撤去等業務
- ⑥ 施設備品調達・設置業務

イ 維持管理業務

- ① 点検・保守・経常修繕業務
- ② 外構等管理業務
- ③ 環境衛生管理業務
- ④ 清掃業務
- ⑤ 警備業務
- ⑥ 電話交換業務

ウ 運営業務

- ① 総合案内業務
- ② 自動販売機による飲食物の販売業務
- ③ 各種証明用無人撮影機による写真の撮影、販売業務

エ 市が行う業務との調整・協力

- ① 現清水庁舎からの施設備品等の移転及び廃棄業務
- ② 施設備品等の調達、保守及び修繕業務
- ③ 庁舎事業者に対して行う業務のモニタリング
- ④ その他市が行う業務

(2) 立体駐車場に関する業務

駐車場事業者は、次に掲げる業務を行う。

- ① 施設の設計・建設業務
- ② 施設の所有、維持管理業務及び運営業務
- ③ 当該事業終了時の市への施設の無償譲渡
- ④ 市が行う業務との調整・協力
- ⑤ ①から④を実施する上で必要な資金調達

(3) 民間施設に関する業務

民間施設事業者は、次に掲げる業務を行う。

- ① 施設の設計・建設業務
- ② 施設の所有、維持管理業務及び運営業務
- ③ 当該事業終了時の解体・撤去工事
- ④ 市が行う業務との調整・協力
- ⑤ ①から④を実施する上で必要な資金調達

2 市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の評価

1) 選定方法

市は、市が自ら事業を実施した場合と比較して、庁舎事業者が実施することにより、次に示すいずれかの効果が期待できると判断した場合に限り特定事業として選定する。

- ① 施設の整備業務、施設の維持管理・運営業務が同一の水準にある場合において、実施期間全体を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合
- ② 市の財政負担が同一の水準にある場合において、施設の整備業務、施設の維持管理・運営業務の水準の向上が期待できる場合

なお、選定は次の手順により客観的評価を行う。

- ① 市の財政負担の検討による定量的評価
- ② 本事業をPFI事業として実施することについての定性的評価
- ③ 上記2点の検討による総合評価

2) 市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 市の財政負担見込額算定の前提条件

本事業（清水庁舎）を市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

【市の財政負担見込額算定の前提条件】

	市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額の 主な内訳	①設計・建設費 ・事前調査費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・既存施設解体撤去費 ・施設備品調達・設置費 ②維持管理費 ③運営費 ④地方債償還費	①設計・建設費 ・事前調査費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・既存施設解体撤去費 ・施設備品調達・設置費 ②維持管理費 ③運営費 ④地方債償還費 ⑤SPC 設立費・運営費 ⑥租税公課 ⑦金利支払 ⑧事業者収益 ⑨アドバイザー費 ⑩モニタリング費
共通の条件	①設計・建設期間 令和2年7月～令和5年1月3日（約2年6ヶ月） ※施設の引渡し 令和4年12月12日を予定 ②維持管理・運営期間 施設引渡し後～令和20年3月末（約15年間4ヶ月） ③割引率 1.500% ⑤インフレ率 考慮せず	
資金調達に関する事項	①一般財源 ②地方債	①一般財源 ②地方債 ③事業者の自己資金 ④民間金融機関借入金
設計・建設費、 維持管理費、運 営費に関する事 項	基本計画に基づき、市の実績等を勘案して設定	設計・建設・維持管理・運営の一括発注、長期契約及び民間事業者の創意工夫等により、市が自ら実施する場合と比較して一定割合の縮減が実現するものとして設定
支払方法に関する事項	①設計・建設費は進捗に応じて支払う ②維持管理費及び運営費は発生した時点で支払う	①設計・建設費は一時金と元利均等の割賦で支払う ②維持管理費及び運営費は毎年均等で支払う

（２）財政負担見込額の比較

前述の前提条件のもとで、市が自ら実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担見込額を算出し比較した結果、PFI 事業として実施する場合は約 4.9%の縮減が見込まれる。

３）PFI 事業として実施することの定性的評価

（１）サービス水準の向上

PFI 方式を導入することにより、庁舎施設の設計から建設、維持管理及び運営業務を事

業者が一貫して実施することとなり、事業者独自の創意工夫やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）の発揮と相まって、各業務間の連携や効率性を考慮した施設的设计・建設や長期的な計画に基づいた業務の最適化が図られることによる事業効率・公共サービス水準の向上が期待できる。

(2) 行政と民間の役割分担の明確化による安定した事業運営

PFI 方式を導入することにより、民間事業者の創意工夫を尊重しつつ、庁舎施設的设计、建設、維持管理、運営に関する業務を、長期間にわたり包括的に民間にゆだねることにより、行政と民間の適切な役割分担に基づく新たなパートナーシップの形成が期待できる。

また、想定可能なリスクについてあらかじめ市と事業者の間でその責任分担を明確にし、事業者が持つリスクヘッジのノウハウを活かすことにより、リスク顕在時における適切かつ迅速な対応や過度な費用負担の抑制、ひいては、事業目的の円滑な遂行や安定かつ効率的な事業運営の確保が期待できる。

(3) 財政負担の平準化

市が自ら事業を実施する場合は、施設整備段階で多額の財政負担が発生するのに対し、PFI 方式で実施する場合は、施設整備費に民間資金を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として維持管理・運営期間を通じて事業者により毎年おおよそ一定額を支払うこととなるため、本施設の整備に係る財政支出を平準化することが可能となる。

4) 総合的評価

本事業は、PFI 事業として実施することにより、事業期間全体を通じて事業者の資金調達能力や運営等に係る技術・ノウハウを活用することが可能となり、市が自ら実施する場合に比べ、財政負担額の縮減を期待できるとともに、公共サービスの水準の向上などの効果も期待できる。

したがって、本事業を PFI 法第 7 条に規定する特定事業として選定することが適当である。