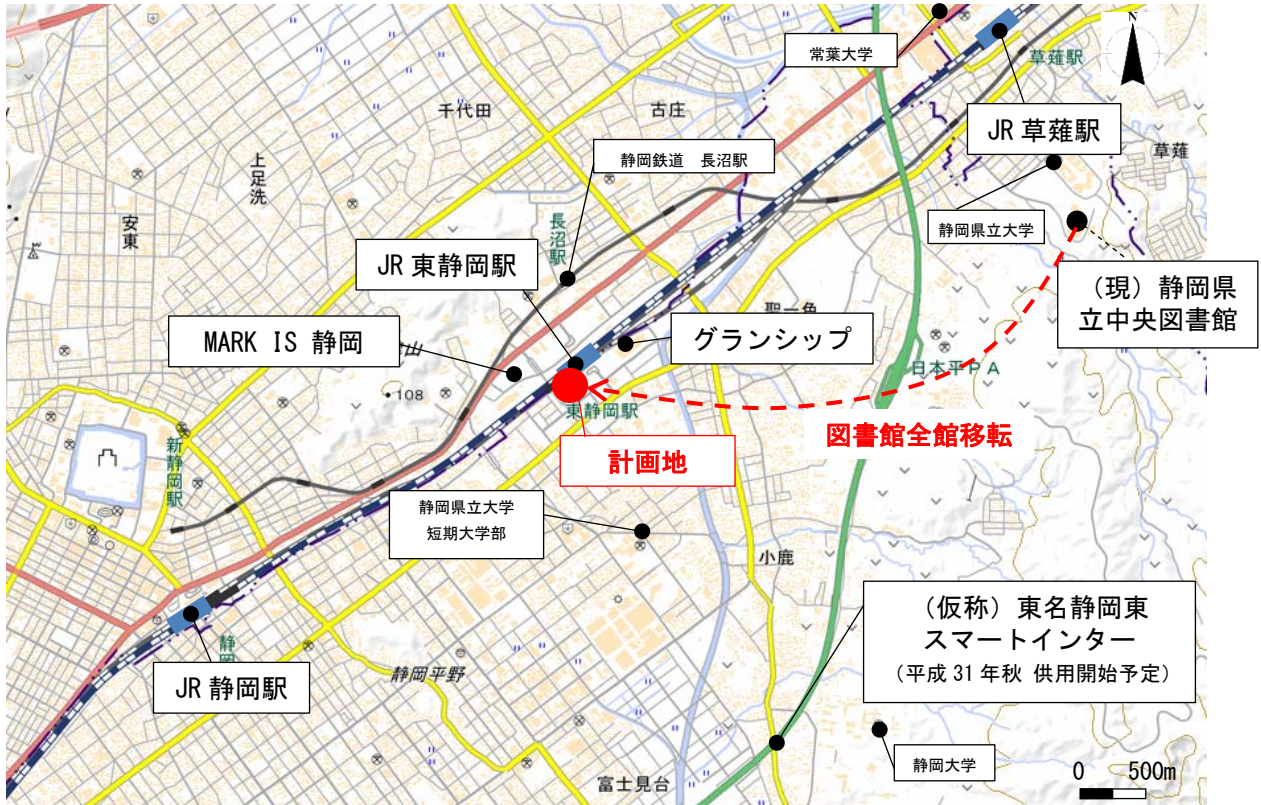


静岡県「文化力の拠点」整備事業 「事業計画案公募」説明資料

1 計画地の概要

計画地の概要は、以下のとおりです。



地図出典：地理院地図／国土地理院

図1 計画地位置図

表1 計画地周辺の現況等

- ①人口（地域内） **約57%増**（市全体：約2%減）：1,717人（H17）→2,702人（H27）
- ②世帯数（地域内） **約77%増**（市全体：約14%増）：693世帯（H17）→1,229世帯（H27）
- ③地価（地域内） **約41%上昇**（市全体：約6%上昇）：20.7万円/㎡（H18）→29.3万円/㎡（H28）
- ④乗降者人数（JR東静岡駅） **約80%増**：9,262人/日（H11）→16,722人/日（H28）
- ⑤住みやすさに対する住民満足度（東静岡駅周辺地区） **約2.6倍**：20.1%（H22）→52.9%（H28）
- ⑥新県立中央図書館の来館者数 **100万人/年+α**（現時点の想定）
- ⑦グランシップの来館者数 **73万人/年**（H28）
- ⑧新キャンパスの設立

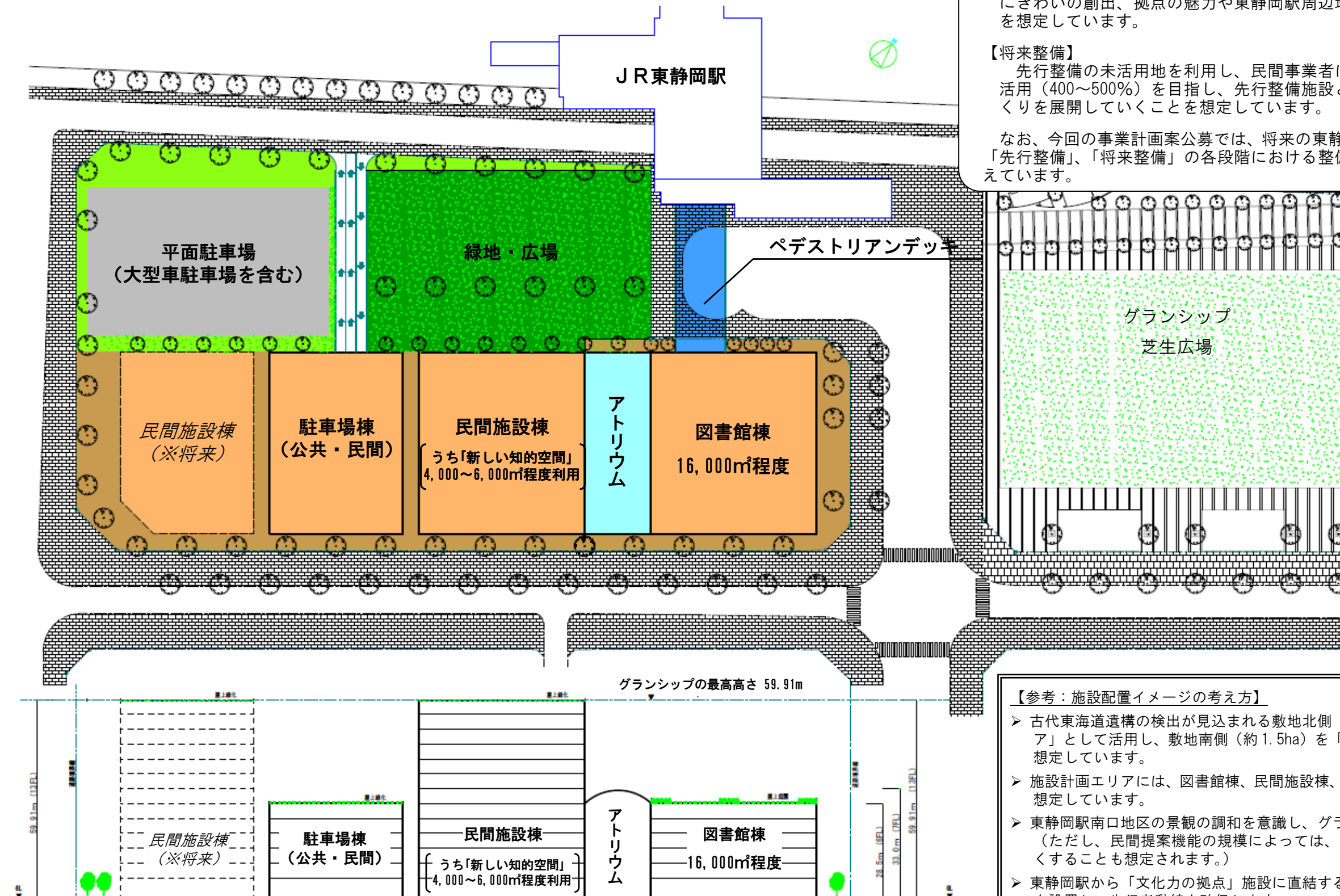
平成30年4月、学校法人常葉大学がJR草薙駅近隣に静岡草薙キャンパス（静岡市駿河区弥生町）を設立 **学生数：約7,400人**

表2 計画地の概要（現状）

所在地	静岡市駿河区東静岡二丁目	
敷地面積	約 24,300 m ² （東西約 230m、南北約 120m）	
現況	グランシップ駐車場として暫定利用 （普通車：約 550 台、大型バス：36 台）	
用途地域等	商業地域、防火地域	
建ぺい率・容積率	80%・500%（劇場、映画館、演芸場又は観覧場は 300%）	
地区計画に基づく制限事項等	土地利用方針	<核施設地区>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。
	建築物の用途制限	用途地域による用途制限に加え、(1)キャバレー、ナイトクラブ、個室付浴場等、(2)マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス等、(3)戸建て住宅、共同住宅及び併用住宅、(4)工場、(5)倉庫は建築できない。
	敷地面積の最低限度	1,000 m ²
	建築物の高さ（最低限度）	9 m
	壁面の位置の制限	3 m（南・東）、2 m（北）
固定資産税路線価（H30）	敷地南東側：305,000 円/m ² 、敷地南西側：290,000 円/m ²	

2 施設配置イメージ

県が想定する施設配置の例を示します。なお、あくまでイメージであり、実際の施設配置・内容を示すものではありません。



先行整備、将来整備の展開の基本的な考え方

県の方針として、計画地全体(約2.4ha)の最大限の活用を目指していますが、まずは、県立中央図書館を中心とした施設を先行整備し、その後、段階的に拠点の形成(将来整備)を進めていくことを基本に考えています。

【先行整備】

図書館棟、民間施設棟、駐車場棟のほか、平面駐車場、緑地・広場などを整備し、にぎわいの創出、拠点の魅力や東静岡駅周辺地区のポテンシャルの向上を図ることを想定しています。

【将来整備】

先行整備の未活用地を利用し、民間事業者による計画地全体の容積率の最大限の活用(400~500%)を目指し、先行整備施設との連携を図りながら、更なる魅力づくりを展開していくことを想定しています。

なお、今回の事業計画案公募では、将来の東静岡駅周辺のまちをイメージした上で、「先行整備」、「将来整備」の各段階における整備についての提案をいただきたいと考えています。

【参考：施設配置イメージの考え方】

- ▶ 古代東海道遺構の検出が見込まれる敷地北側(約0.9ha)は「緑地・広場・駐車場エリア」として活用し、敷地南側(約1.5ha)を「施設計画エリア」として整備することを想定しています。
- ▶ 施設計画エリアには、図書館棟、民間施設棟、駐車場棟を分棟方式にて整備することを想定しています。
- ▶ 東静岡駅南口地区の景観の調和を意識し、グランシップと同程度の高さを目指します。(ただし、民間提案機能の規模によっては、民間施設棟の上層階のフロア面積を小さくすることも想定されます。)
- ▶ 東静岡駅から「文化力の拠点」施設に直結する歩行者連絡橋(ペDESTリアンデッキ)を設置し、歩行者動線を確保します。

3 導入機能（案）

現時点で、計画地に導入を想定する機能は表3のとおりです。

表3 「文化力の拠点」への導入機能（案）

導入機能		民間機能	規模 (共用部含む)	事業手法 (想定)	内容
※1 新県立中央図書館	図書館機能		16,000 m ² 程度	PFI※4	○従来の図書館機能に加え、多くの県民に親しまれ、これまで以上に多様な機関と連携し、多彩な交流を育む新しい図書館 参考資料 p5~6 参照
	新しい知的空間		4,000 m ² ~6,000 m ² 程度	定期借地 (床は民一県に賃貸)	○人々が集い、学び、交わり、幅広く情報を発信するテーマ別のスペース (書架・閲覧スペース、ラボで構成) ○大学コンソーシアムの拠点 ○オープンコラボレーションスペース ○多目的ホール 参考資料 p7~10 参照
拠点の価値向上などに資する民間提案機能		○	民間提案	定期借地	○基本構想に掲げるコンセプトを実現しつつ、拠点の魅力の向上やにぎわいの創出、公的機能との相乗効果などが期待できる機能 【例示】 ・生活利便施設（スーパーマーケット など） ・子育て支援施設（こども屋内広場 など） ・若者を中心とした人材育成（専門学校 など） ・起業支援（オフィス など） ・インバウンドの拠点（ホテル など）等 参考資料 p11 参照 ○民間施設棟の屋上緑化に期待
食の都・茶の都・花の都		○	民間提案	定期借地	○本県の食・茶・花の魅力を発信するためのフードコート、フラワーカフェ、物販、レストラン等 参考資料 p12 参照
AI・ICTの拠点		※2 ○	(調整中)	定期借地	○ICT等に関する技術の集積拠点 【例示】 ・ICT企業交流・集積スペース等 参考資料 p10 参照
普通車駐車場・駐輪場(立体駐車場)		※3 ○	公的機能想定規模 駐車場 480~490 台 駐輪場 430~470 台	定期借地 (床は民一県に賃貸)	○必要台数 ・公的機能=附置義務台数 (グランシップ 405 台を含む) ・民間機能=附置義務台数+α(民間提案による) ○外壁や屋上への緑化など景観への配慮に期待
大型車駐車場(平面駐車場)			36 台程度	定期借地	
緑地・広場			民間提案	PFI	○施設利用者や周辺住民の憩い・やすらぎの場の形成及びイベント等の実施
アトリウム等のにぎわい空間			(調整中)	PFI	○図書館棟と民間施設棟の接続部における、官民機能の相乗効果の発揮
ペDESTリアンデッキ			W10~15m程度	県直営	○東静岡駅と図書館棟を接続

※1 新県立中央図書館については、「新県立中央図書館基本計画」(平成31年3月下旬策定予定)を参考
HP：<https://www.pref.shizuoka.jp/kyouiku/kk-080/tosyokan/20180322.html>

※2 公的機能の導入も検討中

※3 民間施設として一体的な整備を想定

※4 図書館機能のうち根幹機能(p5参照)は直営を、その他の機能は指定管理者等を別途公募することを想定していますが、一括公募の可能性についても検討していきます。

4 導入機能ごとの運営方針（案）

「文化力の拠点」への導入機能ごとの運営方針（案）は、表4のとおりです。

なお、具体的な管理・運営手法については、2019年度に作成予定の県立中央図書館及び「新しい知的空間」の管理運営計画や、今回の事業計画案公募の結果を踏まえて決定します。

表4 導入機能ごとの運営方針（案）

導入機能		運営方針
新 県 立 中 央 図 書 館	図書館機能	<p>【開館時間・休館日】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 開館時間・休館日は、現行の運用を基に、夜間利用への配慮など利用者のニーズを考慮し、「文化力の拠点」施設における他施設との連携・協力が図られるよう、2019年度に管理運営計画を作成する中で決定する。 <p>【運営方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 管理運営のうち選書やレファレンス、市町図書館支援等の根幹機能については、直営を軸に検討を進めるが、全体として新しい図書館機能を基に民間のノウハウを取り入れ、効率的でサービス水準の高い運営体制を構築する。 ○ 「文化力の拠点」施設として一体的に行うことが効果的な業務については、外部化する方向で検討する。
	新しい知的空間	<ul style="list-style-type: none"> ○ 多くの人々が訪れ、活発な交流を生み出す施設とするためには、魅力的なテーマ・ラボの設定やイベントの実施、空間形成などについて、民間ノウハウを最大限活用していくことが有効であることから、指定管理者制度などの運営手法を検討する。
	うち 大学コンソーシアム の拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○ グローバル人材育成など、施設設置効果の最大限の発揮に向け、「ふじのくに地域・大学コンソーシアム」を中心とした運営体制を構築する。
拠点の価値向上などに資する民間提案機能		<ul style="list-style-type: none"> ○ 民間事業者が施設運営を担う。
食の都・茶の都・花の都		<p>【食の都・茶の都】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ フードコート、フラワーカフェ、物販、レストランについては、民間事業者が施設運営を担う。 <p>【花の都】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公的機能、民間機能それぞれの運営主体が、県産の花による屋内外の装飾に配慮していく。
AI・ICTの拠点		<ul style="list-style-type: none"> ○ ICT人材の交流や関連情報の発信、教育・体験などを官民連携して効果的に進めていくための運営手法を検討する。
普通車駐車場・駐輪場		<ul style="list-style-type: none"> ○ 公的施設分の運営・維持管理に係る経費を県が負担しつつ、民間事業者が施設運営を担うことを想定している。
大型車駐車場		
緑地・広場		<ul style="list-style-type: none"> ○ 維持管理に係る経費を県が負担しつつ、民間事業者が施設運営を担うことを想定している。
アトリウム等のにぎわい空間		<ul style="list-style-type: none"> ○ 維持管理に係る経費を県が負担しつつ、民間事業者が施設運営を担うことを想定している。
ペDESTリアンデッキ		<ul style="list-style-type: none"> ○ 維持管理に係る経費を県が負担しつつ、民間事業者が施設運営を担うことを想定している。

5 官民役割分担（案）

公的機能の官民役割分担（案）は、表5のとおりです。

表5 官民役割分担（案）

区分	主な業務項目		業務分担		費用負担		
			県	民	県	民	
施設整備業務 (設計・建設)	公共施設の性能規定		○		○		
	公共施設の設計・建設			○	○		
	駐車場・駐輪場の設計・建設			○	※2	※2	
	緑地・広場の設計・建設			○	○		
	ペDESTリアンデッキ（駅⇄図書館棟）の設計・建設			○	○		
	屋上庭園（図書館棟）の設計・建設			○	○		
	アトリウムの設計・建設			○	○		
維持管理業務	公共施設の管理規約の作成		○	○	※2	※2	
	図書館の維持管理業務		○	○	○		
	「新しい知的空間」の維持管理業務			○	○		
	駐車場・駐輪場の維持管理業務			○	※2	※2	
	緑地・広場の維持管理業務			○	○		
	ペDESTリアンデッキ（駅⇄図書館棟）の維持管理業務			○	○		
	屋上庭園（図書館棟）の維持管理業務			○	○		
運営業務	図書館機能	根幹	図書館運営の総括	○		○	
		人事管理業務	○		○		
		予算管理業務	○		○		
		市町立図書館支援業務	○		○		
		蔵書管理業務（選書）（「新しい知的空間」分を含む）	○		○		
		レファレンス業務	○		○		
	根幹以外	窓口業務		○	○		
	蔵書管理業務（資料受入・整理・保管）		○	○			
	市町立図書館支援業務（配送業務）		○	○			
	システム管理業務		○	○			
	利用促進業務（企画展示・講座等）		○	○			
	施設貸出業務		○	○			
	新しい知的空間	窓口業務		○	○		
		施設貸出業務		○	○		
		主催・自主事業の実施業務		○	○		
	その他	緑地・広場活用業務	○	○	○	○	
		ペDESTリアンデッキ（駅⇄図書館棟）活用業務	○	○	○	○	
		アトリウム活用業務	○	○	○	○	

※1

※1 「新しい知的空間」や「図書館機能（根幹業務は除く。）」等の運営業務は、指定管理者等を別途公募することを想定していますが、一括公募の可能性についても検討していきます。

※2 費用負担は、当該建物における【公共施設】と【民間施設】の専有面積・駐車台数など、合理的な按分方法を想定しています。

6 事業スキーム（案）

現時点で県が想定する事業スキーム（案）は以下のとおりです。県としては、パターン①「PFI（BTO方式）＋定期借地権方式」が望ましいと考えています。

表6 事業手法（想定）

案	PFI(BTO方式)+定期借地権方式		従来方式+定期借地権方式		
	パターン①		パターン②		
整備イメージ	<p>※1 民間所有の床を、県が民間に賃料を支払って使用することを想定しています。 ※2 民間提案機能の規模によっては、民間施設棟の上層階のフロア面積を小さくすることも想定されます。</p>		<p>※1 民間所有の床を、県が民間に賃料を支払って使用することを想定しています。 ※2 民間提案機能の規模によっては、民間施設棟の上層階のフロア面積を小さくすることも想定されます。</p>		
スキーム図 (契約形態)	<p>※「新しい知的空間」や「図書館機能(根幹業務は除く。)」等の運營業務は、指定管理者等を別途公募することを想定していますが、一括公募の可能性についても検討していきます。</p>		<p>※「新しい知的空間」や「図書館機能(根幹業務は除く。)」等の運營業務は、指定管理者等を別途公募することを想定していますが、公募の可能性についても検討していきます。</p>		
公共施設の役割分担	対象	新しい知的空間	図書館機能	新しい知的空間	図書館機能
	計画策定 (性能規定)	県	県	県	県
	設計 Design	民間	民間 (PFI事業契約)	民間	民間 (委託契約)
	建設 Build	民間	民間 (PFI事業契約)	民間	民間 (請負契約)
	資金調達 Finance	民間	民間 (PFI事業契約)	民間	県 (地方債)
	維持管理 Maintenance	民間 (委託契約)	民間 (PFI事業契約)	民間 (委託契約)	民間 (委託契約)
	運営 Operation	民間	民間 及び 県	民間	民間 及び 県
保有 (運営期間中)	民間	県	民間	県	

7 事業スケジュール（想定）

今回の「事業計画案公募」の結果及び2019年度に作成予定の県立中央図書館及び「新しい知的空間」の管理運営計画を踏まえ、要求水準書（案）の作成など事業者選定に向けた具体的な準備を進め、2020年度の事業公募開始を目指します。

なお、スケジュールは、あくまで現時点での想定であり、変更する可能性があります。

