

東静岡地区整備官民連携手法検討業務委託仕様書

1 業務の目的

新県立中央図書館整備に関し、整備方針を再検討するため、部局横断的なプロジェクトチームを設置し、「見直しの方向性」を作成した。

見直しの方向性では、新県立中央図書館建設予定地を含めた2.4haの県有地について、民間活力の導入を軸として最適な整備手法を検討し、静岡市と連携しながら交流と賑わいを生み出すまちづくりを目指している。

昨年度実施した調査を踏まえた上で、東静岡地区県有地活用の官民連携による整備手法・導入機能・土地活用方法の絞り込みを行う。

(1)現状と課題

- ・県立中央図書館の狭隘化、老朽化により新図書館整備を進めていたが「新県立中央図書館整備見直しの方向性」では、図書館施設規模が縮小となり、図書館以外の機能導入による「県有地の一体的な活用」が示された。また、県の厳しい財政状況を踏まえ、県の財政負担を軽減することが課題となっている。
- ・まちづくりの指針となる「東静岡地区まちづくり基本構想」による静岡市とのまちづくりの一体性を重視している。

(2)期待する効果

- ・図書館以外の機能導入により、それぞれの相乗効果を生み出し、東静岡地区全体の新たな交流や価値・賑わいの創出を実現する。
- ・民間活力を導入する整備手法により、県の財政負担を軽減する。

2 履行期限

令和9年3月23日（火）まで

3 計画敷地概要

(1)敷地の場所：静岡市駿河区東静岡二丁目 地内

(2)敷地面積：約2.4ha

(3)敷地の土地利用・建築制限：資料1のとおり

(4)その他：

- ・敷地北側の古代東海道エリア内は1.5m深までの掘削の場合に限り、建築行為が可能。
- ・計画敷地内にグランシップ及び新県立中央図書館の駐車場、その他新たな導入機能に係る駐車場を整備することを前提とする。(静岡市における建築物に附置する駐車施設に関する条例等を遵守する)

4 業務内容

東静岡駅南口県有地（以下、「対象地」という）の活用を推進するべく、官民連携手法検討業務を行い、各項目ごと最適な案を1案～2案に絞り込む。

なお、調査・検討にあたっては、「新県立中央図書館整備見直しの方向性」、令和8年9月に公表（予定）の「新県立中央図書館基本構想の改定内容※」、「東静岡地区まちづくり基本構想」（静岡市）及び「東静岡地区まちづくり基本計画」（静岡市）を踏まえて行うこと。

※ 改定する新県立中央図書館基本構想の主な記載想定

- ・基本方針（図書館のコンセプト）
- ・県立図書館としての役割、機能
- ・施設規模、収蔵能力、建設地、蔵書の保管方法 等

(1) 民間事業者等へのサウンディング調査

対象地における活用方針の絞り込みを行う。サウンディング先には関心度の高いと考えられるまたは、事業検討にあたり有用となる事業者、団体等を選定の上、県と協議を行い決定する。

- ア サウンディング先のリスト化
- イ サウンディング内容及びサウンディング資料の整理
- ウ サウンディング実施
- エ サウンディング結果まとめ

サウンディング調査の前提となる敷地の土地利用・建築制限については、現状の都市計画決定（地区計画を含む）等に基づいた提案と、都市計画決定（地区計画を含む）等を見直した場合の提案の複数のパターンについて、サウンディング調査を行うものとする。

なお、都市計画決定（地区計画を含む）等の見直しの内容については、県と協議を行い決定する。

(2) 具体的な図書館以外の導入機能検討

(1)におけるサウンディング調査の結果を踏まえ、図書館以外の導入機能を比較検討し、提案を行う。提案にあたっては、対象地のポテンシャル及びこれまでの本県における検討経緯も踏まえ、対象地に有効な機能の複数案提示を行うこと。さらに、検討した導入機能のうち、本県として優先すべき機能検討に対する支援を行うこと。

- ア サウンディング結果を踏まえた導入機能の整理
- イ 県として優先機能に関する検討支援

(3) 土地利用方針の検討

(1)におけるサウンディング調査の結果を踏まえ、対象地の土地活用方法に係る方針（土地活用パターン案：売却方式（一部売却含む）、等価交換方式、定期借地方式 等）の絞り込みを行い、評価を行う。評価においては、それぞれの土地活用手法に関する利点と課題の整理

を行う。

ア (1)におけるサウンディング調査に基づく土地活用手法の絞り込み

イ (3)アにおいて挙げた土地活用手法における利点・課題の整理による評価

(4)官民連携手法の検討

(1)におけるサウンディング調査の結果を踏まえ、本事業において想定し得る官民連携手法の絞り込みを行い、評価を行う。評価においては、それぞれの官民連携手法に関する利点と課題の整理を行う。

ア (1)におけるサウンディング調査に基づく官民連携手法の絞り込み

イ (4)アにおいて挙げた官民連携手法における利点・課題の整理による評価

(5)県立中央図書館の基本構想等への助言

県が別途策定する県立中央図書館の基本構想改定等、東静岡周辺整備の業務に対して、県からの求めに応じて、官民連携手法検討における成否の観点から助言を行うこと。

また、官民連携手法について、先進事例の情報提供や積極的な提案を行うこと。

5 貸与資料

- ・令和7年度 東静岡駅南口県有地の活用可能性調査業務委託

6 成果品

- ・業務成果報告書1部
- ・電子データ1部 (CD-R)

7 留意事項

(1)業務の実施にあたり法令はもとより、本県の条例、規則、規程等を遵守し、県が最適な成果を得られるよう本業務委託を遂行すること。また、必要な事項については、積極的な提案を県に対して行うこと

(2)本業務で知り得た一切の情報を本契約が終了または解除された後においても第三者に漏洩してはならない。

(3)本業務を実施する上で必要な「業務計画書」を作成し、県の承認を得ること。業務計画書には、業務工程、実施体制（担当者名簿及び業務分担表）、作業概要、連絡体制等を記載するものとする。

(4)受託者は県との認識の共有を図ることを目的とし、定例的な進捗報告会議を開催すること。定例会議では、進捗状況や課題等について報告し、必要に応じて県の指示を仰ぐこと。会議終了後、速やかに議事録を作成し、県の承認を得ること。