

基本計画について

この計画は新清水庁舎(以下「新庁舎」という。)について事業計画等の基本的な事項をまとめるため、「新清水庁舎建設基本構想」(2017年度)と「令和4年度 清水庁舎整備の方向(改修)」(2022年度)を廃止した上で、今回新たに策定するものです。

本計画は、「2025年度 清水庁舎の整備方針」を基に、パブリックコメントや来庁者アンケート、市民説明会等による市民の皆さんからいただいた意見や、民間事業者へのヒアリング結果を踏まえて、新庁舎の整備方針及び規模、事業計画、機能などを計画として定めるものです。

なお、現清水庁舎については、耐震改修や大幅な設備改修を行わず、必要な部分改修を行ったうえで、利用方法や用途について行政利用に加え民間活用も検討し利活用することとします。

今後、本計画に基づき、社会情勢の変化に対応しながら、新庁舎の適正な整備を行います。

1 建設地の概要

■ 新清水庁舎建設地

所在地	清水区袖師町2005外 清水駅東口公園ほか
敷地面積	5,319㎡
土地所有者	静岡市
地域地区	用途地域:商業地域(建蔽率80%、容積率500%) 防火・準防火地域:準防火地域 駐車場整備地区 ※高度地区による高さ規制なし ※地区計画の指定により、容積率を1.5倍(750%)まで緩和することを検討
前面道路	東側:市道 幅員約22~28m 西側:市道 幅員約17m 南側:市道 幅員約20m

■ 清水駅西口駐車場建設地

所在地	清水区 辻一丁目 1001外
建築面積	約1,100㎡
土地所有者	静岡市
地域地区	用途地域:商業地域(建蔽率80%、容積率500%) 防火・準防火地域:準防火地域 立地適正化区域

<建設地とその周辺>



<西口駐車場のイメージ図>



2 整備の方針

方針① JR清水駅に直結し、様々なサービスがワンストップで完結する次世代型の庁舎とします

- 「交通の結節点であるJR清水駅周辺に公共サービスや都市機能を集約し、地域経済の活性化と民間サービスを含む市民サービスの充実を図る」という清水都心地区のまちづくりの基本的な考え方にに基づき、**新庁舎を清水駅東口公園に、駐車場を清水駅西口に新築します。**
- デジタル技術を活用し、市民の皆さんの利便性を高めた行政サービスを提供できるようにします。
 - ① 来なくてもよい(電子申請の充実) ② 迷わない(わかりやすいレイアウト) ③ 待たせない(窓口web予約・待ち時間表記) ④充実した相談機能
 といった環境を整えた、やさしく・早く・わかりやすい行政サービスを提供します。

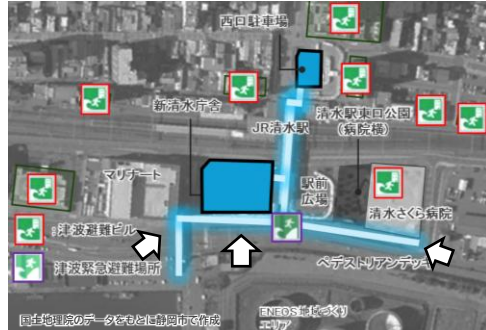
方針② 緊急避難場所として新庁舎と駐車場をJR清水駅の東西に整備し、駅周辺の防災力を高めます

- JR清水駅東口周辺は、レベル2津波に対して、現在、津波緊急避難場所が不足しています。このため、清水駅東口公園に堅牢な庁舎を整備することで、地震・津波発生時に迅速に水平・垂直避難できる場所として機能させ、来庁者や周辺にいる人々の生命を守ります。
- レベル1津波については、庁舎の地盤の嵩上げを行うとともに、静岡県による防潮堤の整備が進むことで、浸水の影響を防ぎます。また、西口にペDESTリアンデッキと駐車場を整備し、これらを通じて東口周辺から津波避難区域外へ退避が可能とします。

2 整備の方針

- レベル2津波については、大津波警報が最長3日程度継続した場合であっても、新たに整備する新庁舎・西口駐車場とJR清水駅をペDESTリアンデッキで連結することで、避難者を新庁舎で受け入れて安全を確保することが可能となります。また、西口駐車場は災害時に優先的に道路啓開を行う道路に面しているため、早期に通行を回復することができます。
- 清水駅東口周辺施設は、次世代型エネルギー供給プラットフォーム(ENEOSみらいコネクト)により、地域で独立した電源が供給されています。新庁舎も同様の電源系統を確保することで、被災時の停電リスクを最小化します。

<ペDESTリアンデッキによる連結>



(注) 将来、新庁舎等の利用の活発化で必要となる駐車場機能や公園のための用地は現ENEOS社用地内での確保が可能

方針③ 公民連携により清水都心地区の中心に相応しい交流拠点となる庁舎とします

- 清水のまちづくりにおいては、都市機能を交通の結節点であるJR清水駅周辺に公共サービスや都市機能を集約するまちづくりを進めていく方針です。
- ENEOS地域づくりエリアは、今後、超スマートガーデンシティ(科学技術を活かして便利に、かつ、美しい風景と緑や自然と共に豊かな時間を過ごせる場所)としてまちづくりを進めていきます。
- 新庁舎の整備は、清水のまちづくりにおいての先導的な役割を果たす事業として、JR清水駅東口に直結した高度な都市機能を備える民間・行政複合ビルとして整備します。

<新庁舎及び周辺の将来計画>



3 事業手法

■ 公民連携(PPP)手法の導入

新庁舎を整備するにあたっては、建設地がJR清水駅に直結する清水の玄関口であることから、庁舎単独で建設するよりも、民間機能と合築することで、より都市機能を集積することが可能となり、まちづくりの進展に大きな効果があります。加えて、市有地を民間利用に供することで土地賃借料や固定資産税等の歳入が見込めるため、市の財政負担の軽減が可能となります。

民間事業者等にヒアリングを行った結果、事業者による建設・運営について需要・関心が確認できたため、新庁舎は公民連携(PPP)手法により整備を行います。

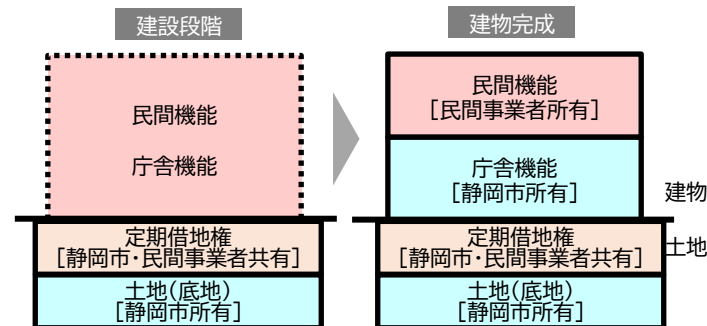
■ 建設地の取扱い

庁舎建設地は、①清水のまちづくりにおける中心的な役割を将来にわたり担う場所であること、②事業者ヒアリングの結果からも建設地は市有地として事業を行う形が望まれていること、の2点から、引き続き市が所有し活用します。また、建設地は希少な土地であることから、その効果を最大限に高めるために、庁舎機能と民間機能の複合空間として最大限の高度利用を図ります。

■ 公民連携(PPP)の手法

市が土地に定期借地権を設定し、民間事業者が庁舎機能と民間機能を一体的に整備します。設計、施工を一元化するDB(デザインビルド)方式を採用することにより、工期短縮、コスト削減が期待できる事業方式とします。

建物の完成後、庁舎機能分の建物は市が買い取り管理運営し、民間機能は民間事業者が所有し管理運営します。



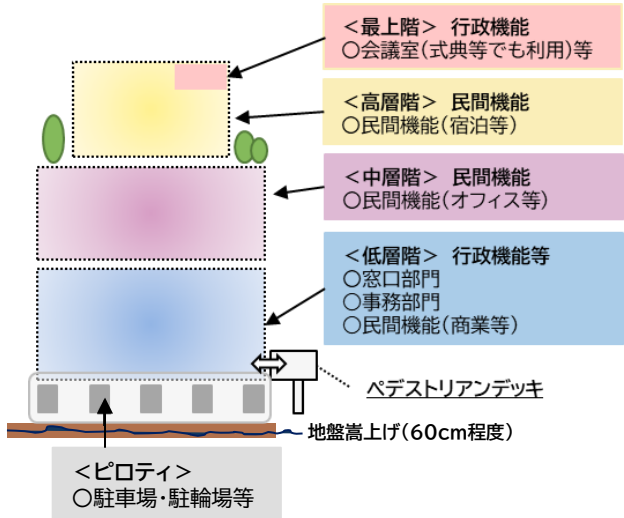
4 複合施設全体の想定(目指す姿)

■ 新庁舎敷地有効活用の方針

- ✓ 新庁舎の整備にあたっては、建設地を有効活用することで、財政負担を軽減するという視点に加え、敷地を地域の貴重な財産としてまちづくりを進め、中心市街地活性化に貢献し、“みなとまち清水”の玄関口を形成します。
- ✓ そのため、清水の素晴らしい景観と駅前一等地という貴重な条件を活かし、清水のまち全体の発展に資する民間・行政複合施設の建築を目指します。
- ✓ また、施設全体を「一団地の都市安全確保拠点施設(※)」として都市計画に位置づけ、民間と協定等を締結して災害時に避難者を受入れます。
- ✓ 民間事業者へ意向調査を行ったところ、オフィス、カフェ、レストラン、ホテル、宴会場、商業等への関心、需要を確認しました。
- ✓ 建設地が清水のまちづくりにおける重要地であることや災害時に施設全体で避難者を受入れること等を踏まえ、庁舎と合築する民間機能については、専門店、スーパー、飲食、物産店、オフィス、産業支援関連施設、医療福祉サービス、宿泊施設といった都市機能が望ましいと考えています。

(※) 災害時に居住者、来訪者等が避難し、一定期間滞在できるようにすることにより、安全を確保する拠点となる都市施設

<階層構成 イメージ図>



(民間提案によって容積率を750%まで緩和した場合)
複合施設として活用が可能な床面積:
最大39,000㎡程度

※ ピロティは屋内的用途に供する部分を面積に算入する

5 複合施設等の概要

■ 庁舎の基本性能等(構造・設備計画)

- ✓ 耐震性能の目標を最も高い水準に設定します。

構造体	I類	大地震動後に補修をすることなく建築物を使用できる
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害活動等に支障となる損傷等が発生しない
建築設備	甲類	大地震動後、大きな補修をせずに設備機能を継続できる

- ✓ ピロティ形式を採用し、あわせて津波漂流物の衝突に強い構造とします。
- ✓ 災害対策室や機械室等は津波浸水深以上に配置します。
- ✓ ライフライン途絶時におけるバックアップ機能を備え、地域住民や緊急避難者への電力供給(通信機器の充電等)も想定した設備計画とします。

■ 景観形成の方向性(景観形成計画)

- ✓ 周辺の街並みや景観に調和するとともに、ENEOS地域づくりエリアの玄関口として適切な景観を形成します。
- ✓ 自然景観やマリナート等の周辺既存建築物の景観と調和した計画とします。

■ 環境への配慮(ZEB化)

- ✓ 2050年のカーボンニュートラルに向け、静岡市では市有建築物の一次エネルギー消費量を50%以上削減する「ZEB Ready」以上の整備(ZEB化※)を目指していますので、新庁舎(行政部分)も「ZEB Ready」以上の整備を行います。

※ ZEB:Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略で、消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物

■ 駐車場・来庁者動線

駐車場	<ul style="list-style-type: none">■ 約160台(新庁舎分) + α※ 新庁舎分約160台を【清水駅東口駐車場(既設)、清水駅西口駐車場(新築:4層5段延べ床面積約4,000㎡、約110台を想定)、新庁舎ピロティ(障がい者用)】で確保する※ + αについては、駅東口の市有地等に増設を想定している※ 西口駐車場は、今後、周辺の景観との調和を前提に規模や機能の詳細と、現在の西口ロータリーのバス・タクシーを含めた全体配置等について検討する
来庁者動線	<ul style="list-style-type: none">■ 新設する西口駐車場と既設の東口駐車場の両方から新庁舎への移動を容易にし、交通量を分散する■ 歩行者・自転車・自動車の動線を分離し、安全性と利便性が両立した動線計画とする

6 新庁舎に配置する組織と災害時の役割

(1)配置する組織等

■ 配置する組織の考え方

- ✓ 新庁舎には「**区役所を主とする市民サービス組織**」と「**本庁組織**」の一部を配置します。
- ✓ 「区役所機能を主とする市民サービス機能」以外の組織については、**既存施設への分散配置**を検討します。

現庁舎から継続して新庁舎に配置する組織

- 市民の利便性を損なうことがないよう、住民票・戸籍・国保・年金や福祉・子育て・高齢者の支援関係の相談・手続きを行う区役所に加え、市税などの組織を置きます。
- 現在、清水庁舎に置いている「経済局」「教育委員会事務局」の本庁組織のうち、一部を新庁舎へ配置します。

新庁舎に配置しない組織の分散先

- 災害時に出勤して迅速な対応が求められる道路および上下水道等の機能については、新庁舎ではなく、災害時にも活動しやすい場所に配置します。

(2)新庁舎の諸空間の考え方

■ 窓口機能

- ✓ 電子申請率の増加、**窓口WEB予約発券システム**の導入により**窓口・待合スペース**を縮小し、**ワンストップサービス**を実現します。
- ✓ デジタル化及び業務効率により生み出した人的資源により、実際に職員に接した対応を求める方などへの相談業務を拡充します。

■ 執務機能

- ✓ デジタル技術と最適な働き方を高次元で融合し、解放された時間でサービスの質を高め、「**業務効率化による行政サービスの充実**」を実現します。

■ 市民利用機能

- ✓ 「**日常の動線上にあり、ふと立ち寄りたくなる庁舎**」を目指し、様々な人が行き交い、地域活性化の起点となるような機能(心地よい市民ラウンジ等)を置きます。

(3)規模(新庁舎の必要面積)の設定

■ 前提条件

新庁舎に配置する想定職員数

	職員人数
区役所機能	350
事務所機能	100
本庁機能	200
合計	650

※ 2025年4月時点現清水庁舎の職員数(1,055人)をベースに新庁舎の職員数を算定

■ 新庁舎の必要面積

- ✓ 左記前提条件をもとに「国土交通省-新営一般庁舎面積算定基準」を用いて必要面積を算出 ⇒ **12,153㎡**
- ✓ デジタル技術を活用した窓口サービスの実現やペーパーレスの推進、執務空間の適正化などを行うことでコンパクトなつくりとするため、行政部分の必要面積を**12,000㎡**に設定
- ✓ 上記に加え、最上階の一部(**500㎡**)に式典や大規模な会議に対応する機能を整備し、民間への貸付も想定
- ✓ 以上から**行政部分は12,500㎡+ピロティの一部と想定**

(4)新庁舎の津波災害時の役割(レベル2を想定)

※ 合築する民間機能でも協定等により避難者を受入れる予定です

大地震発生直後(大津波来襲の前)	大津波警報が継続	大津波警報は解除
「緊急避難場所」としての機能を確保 <ul style="list-style-type: none">✓ 津波来襲からの緊急避難を呼びかけ、緊急避難場所として、周辺にいる人々を受け入れ✓ ペDESTリアンデッキに上がり庁舎等に避難✓ 新庁舎約8,000人、西口駐車場約3,000人、ペDESTリアンデッキに約2,000人が退避可能(同地区の避難者は最大4,500人見込む)✓ 民間施設においてもさらに避難の受入れ可能	「緊急避難場所」としての機能持続 <ul style="list-style-type: none">✓ 警報解除まで避難者の受け入れを継続✓ ペDESTリアンデッキ等に退避した周辺滞留者やJR等の利用の帰宅困難者等を清水さくら病院(津波避難ビルに指定)と連携して受け入れ(最長3日程度を想定)✓ 西口周辺の緊急啓開状況を見極めつつ、帰宅等を誘導	「復旧支援拠点」としての機能開始 <ul style="list-style-type: none">✓ 緊急避難場所としての役割終了✓ 道路の緊急啓開により、西口駐車場を経由して人と物資の庁舎内への移入が可能✓ 電源確保の強みを活かし、清水さくら病院とも連携しつつ、避難者支援、復旧支援拠点として機能

7 概算事業費と想定される市の実質負担額

「3 事業手法」で示した手法で整備した場合、現時点で想定される概算事業費と市の実質負担額は以下のとおりです。

<概算事業費の内訳>

項目	概算事業費(税込)
庁舎新築工事費	137.5億円
庁舎設計・工事監理費	6.9億円
追加整備費(想定) (駐車場整備費・公園解体工事費等)	15.4億円
合計	159.8億円

※ 費用は現時点での試算であり、今後の経済状況等を踏まえて修正を行う可能性がある

<実質負担額の試算>

概算事業費(税込):159.8億円
その他費用【分散先改修費、システム移転費等】(税込):12.2億円
↓
想定される市の実質負担額(税込):81.2億円 (年間あたり1.25億円)

- ✓ 緊急防災・減災事業債や社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)等の活用
- ✓ 民間と合築することにより見込める定期借地料や固定資産税収入

※ 想定される市の実質負担額は現時点での試算であり、今後の状況変化により変更の可能性がある
※ 年間あたりの額は新庁舎の使用年数を65年に設定して試算した

8 目標とするスケジュール

年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度
PPP手法	基本計画	事業者選定(10ヶ月)	事業契約	設計・施工(48ヶ月)	設計・施工(48ヶ月)	設計・施工(48ヶ月)	引越 → 供用開始
			基本・実施設計		建設工事		