

清水庁舎の「改修案」と「新築案」の比較検討結果

1 要旨

- ・2023 年度に実施した清水庁舎の耐震性に関する「第 3 段階目の診断^{注1}」結果を踏まえ、2025 年 3 月 28 日の市長定例記者会見で「清水庁舎の改修内容と代替案（移転新築等）との概略の比較結果」について公表しました。
- ・今回、「新築案」の移転場所や面積を具体的に設定し、価格と性能の両面から「改修案」との比較検討を行ったので、その内容を示します。
- ・「新築案」の移転場所は清水駅東口公園(元清水駅東口広場)としました。
- ・「価格」については、「新築案」は、必要面積を 18,000 m²と設定した上で費用を算出しました。「改修案」は 2025 年 3 月に公表した最適な「改修案」の費用を基に 2025 年 8 月までの物価変動（+1.1%）を加味して算出しました。
- ・「性能」については、2022 年度に清水庁舎整備検討委員会を設置し「改修案」と「新築案」を比較した時の評価項目を用いて比較検討しました。
- ・その結果、価格点・性能点のいずれにおいても「新築案」が優位であると評価しました。
- ・以上のことから、清水庁舎の整備は「移転新築が適当である」と判断しました。
- ・本日からパブリックコメントを実施して市民の皆さんのご意見を伺った上で、議会で議論をいただき、2026 年 3 月までに市の方針を決定する予定です。

注 1：「建築基準法」の規定に基づく「時刻歴応答解析」（動的な手法）及び「日本建築防災協会耐震診断基準・同解説」の規定に基づく「第 3 次診断法」（静的な手法）

2 これまでの検討経緯と今回再検討に至った理由

2018 年度において、清水庁舎の耐震性能は十分なものではなく、設備の老朽化も著しいため、一刻も早い改修または新築が必要な状況でした。このような状況を踏まえ、これまで静岡市は次のような検討をしてきました。

- ・2018 年度に「清水駅東口公園へ移転建替え」に整備方針を決定しました。この決定は「清水都心地区のまちづくり方針との整合」「年間当たりのライフサイクルコスト」「工事中の市民サービスが低下しないこと」の 3 項目の総合評価によるものです。
- ・2020 年 12 月、清水の地域医療を優先するため、市と J C H O が桜ヶ丘病院の移転先を清水駅東口公園の一部とする基本協定書を締結したことにより、清水駅東口に新庁舎の十分な面積の用地が確保できなくなり、新たな検討が必要となりました。

【次頁あり】

- ・2022 年度に清水庁舎整備検討委員会を設置し「改修案」と「新築案」を比較検討しました。検討の結果、「ライフサイクルコスト」を重視すると「現位置建替え案」が優れているが、その場合、将来の JR 清水駅東口への移転建替えに影響が生じることも考慮し、「清水都心地区のまちづくり方針との整合性」に重きをおいて、「現位置改修/使用年数 20 年」案を選択しました。（注：将来、JR 清水駅周辺へ都市機能を集約する方針との整合性のため、現庁舎の使用年数を 20 年と短く設定した）
- ・2023 年 4 月、新市長は、清水庁舎の耐震性についてはより精緻な評価が必要であると判断しました。そのため、「第 3 段階目の診断」を行いました。その結果、清水庁舎の耐震性はそれまでの評価（静岡県が定める耐震性能ランクⅡ）より低い「ランクⅢ」と評価されました。
- ・その結果を踏まえ、改めて「改修案」と「新築案」の概略の比較を行い、2025 年 3 月、「年間当たりのライフサイクルコスト」では「新築案」が優位であると発表しました。
- ・そこで、さらに「新築案」の費用の積算精度を高めた上で、「改修案」と「新築案」の比較を価格と性能の両面から行いました。

3 2022 年度に改修方針を決定した後の状況変化

今回、改めて「改修案」と「新築案」を比較検討するにあたり、前回（2022 年度）の「改修案」と「新築案」の比較検討以降、今回の検討までに生じた状況変化を、以下のとおり整理しました。

（１）現清水庁舎の耐震性能

2022 年度時点では、清水庁舎の耐震性能については、「第 2 段階目の診断^{注2}」を基に、「静岡県が定める耐震性能ランクⅡ（建物自体は倒壊する危険性は低い、かなりの被害を受けることも想定される）」と評価していました。その結果、庁舎は業務継続に課題はあるものの、被災時に建物内の危険性は低いものと判断していました。

しかし、2023 年度に実施した、第 3 次診断法と時刻歴応答解析を用いた「第 3 段階目の診断」の結果は以下のとおりとなりました。

「第 3 次診断法^{注3}」では、安全性の目安である『建物が保有する耐震性能の指標である I_s 値 0.6 以上』に対して、2～9 階で I_s 値が 0.6 を下回り、最低値は 4 階で 0.50 となり、「静岡県が定める耐震性能ランクⅢ（倒壊する危険性があり、大きな被害を受けることが想定される）」と評価されました。ただし、特定階の I_s 値が突出して低いという評価ではないことから、建物が崩壊に至る危険性は低いと判断しました。

【次頁あり】

また、「時刻歴応答解析^{注4}」では、安全性の目安は『地震による水平力により、建物が変形したときの階ごとの変形である層間変形角が 1/100 程度に抑えられていること』ですが、解析結果では「南海トラフ SZ02」という解析時に使用する地震波を入れた際に、1～7階でその基準を超え、最大 1.9/100 の層間変形角となるという結果でした。

しかし、これは、壁のモデルをより厳しい条件を想定した際の結果であり、この場合においても、建物が本震には耐えるが、余震により倒壊する危険が高い状態に至る判断目安としている 2/100 未満であることから、「本震には耐えるが、損傷を受けた建築物が余震による安全性は十分ではない」と判断しました。

これらの結果から、清水庁舎の耐震性能は「十分なものではない（本震により、建物全体に変形が残る危険性があり、直後の避難行動は確保できるが、余震に対しては安全確保が困難になる場所が発生する可能性がある。なお、地震により建物の崩壊に至る危険性は低い。）」と判断しました。

注2：「日本建築防災協会 耐震診断基準・同解説」の規定に基づく「第2次診断法」を用いた診断(静的な手法)

注3：「日本建築防災協会 耐震診断基準・同解説」の規定に基づく「第3次診断法」を用いた診断(静的な手法)

注4：「建築基準法」の規定に基づく「時刻歴応答解析」を用いた解析(動的な手法)

<清水庁舎の耐震性能評価の変化>

※ 2022 年度時点の評価(第2段階目の診断結果に基づく)と 2025 年3月の評価(第3段階目の診断結果に基づく)

	2022年度時点の評価	2025年3月時点の評価
静岡県耐震性能ランク	Ⅱ	Ⅲ
倒壊の危険性	低い	低い
安全性の確保	高い	余震時に安全確保が困難になる場所が発生する可能性がある
被災後の業務継続	課題がある	建物全体に変形が残る可能性がある

(2) 整備費用

清水庁舎の改修費用については、2025 年3月の発表においては、「耐震改修費」と、「老朽化した設備機器の改修費」を算定し費用を積算しました。

その結果、初期費用は 144.3 億円(2022 年度想定：68.1 億円)、これに維持管理経費等を加えた「年間あたりのライフサイクルコスト^{注5}」は使用年数を 40 年と設定して 6.6 億円(2022 年想定：使用期間を 20 年と設定して 5.6 億円)と大幅に上昇しました。

【次頁あり】

なお、使用期間を 40 年に設定したのは、改修に要する初期費用が使用期間 20 年(135.4 億円)と 40 年(144.3 億円)との間で大きく変わらないため、改修するのであれば 40 年間使うのが経済的となるからです。

費用が大幅な上昇となったのは、2022 年度積算時以降の物価高、時間外労働が規制されたこと等の社会情勢の変化などにより、近年、建築工事費の単価が高騰しているためです。

注 5：ここでは初期費用(改修案においては改修工事費用、新築案においては新築工事費用)と使用期間中の維持管理費(光熱水費、保守管理費、修繕更新費)の合計を表す。ライフサイクルコストを使用期間で割り算したものを「年間あたりのライフサイクルコスト」とする。

<想定費用の変化>

	最適な改修案		新築案	
	2022年度	2025年3月	2022年度 ^(注6)	2025年3月
整備場所	現位置		清水駅東口公園 (元清水駅東口広場)	未設定 (JR清水駅周辺)
床面積	23,931㎡	23,931㎡	13,000㎡	20,000㎡
使用期間	20年	40年	65年	65年
初期費用(税込)	68.1億円	144.3億円	88.0億円	169.5億円
維持管理費(税込)	44.8億円	118億円	229.9億円	206.5億円
ライフサイクルコスト(税込)	5.6億円/年	6.6億円/年	4.9億円/年	5.8億円/年

注 6：2022 年度の想定費用では、現位置新築案は、ライフサイクルコストを 4.7 億円/年と積算

(3) JR 清水駅東口のまちづくりの進展

現在の JR 清水駅東口の状況は、JR 清水駅周辺のまちづくりの進展が不透明だった 2022 年度の検討時とは明確に異なります。

2022 年当時は、桜が丘病院の JR 清水駅東口への移転が決定していたため、清水庁舎の用地の確保については「清水マリンロードと JR 東海道線のための狭い市有地に公園やイベント広場等の公共機能を確保した上で、さらに、清水庁舎やその駐車場を整備できるかどうか」という議論でした。

現在、JR 清水駅東口地区では、2025 年 3 月に清水さくら病院が開院し、4 月には河岸の市がリニューアルされ、駿河湾フェリー乗り場も同地区に移転しました。

【次頁あり】

さらに、2025 年 8 月、市と ENEOS 株式会社が静岡市清水区袖師地区を中心とした地域づくりの推進について合意しました。これにより、「まちとみなとが一体となった魅力的かつ持続可能な地域づくり」の具体的な検討を進めるため、静岡市が ENEOS 株式会社が所有する清水製油所跡地の一部を取得し、地域づくりの中核施設としてふさわしい機能を検討するとともに、周辺用地にどのような機能配置が望ましいか等についても検討することが可能となりました。

このため、現在は、清水庁舎の JR 清水駅東口への移転の検討においては、ENEOS 株式会社用地の活用も選択肢に入れて、公共機能の配置をより広い範囲で検討できる状況にあります。

4 比較検討する整備案の条件設定

2025 年 3 月の記者会見では、「最適な改修案」「新築案①(移転建替)」「新築案②(移転建替＋既存施設への一部機能移転)」の 3 案について参考比較を行いました。なお、その時点の「新築案」の費用は近隣の市の最近の庁舎建設費を基に算出した概算費用でした。

今回の比較検討では、「新築案」について、諸条件を設定した上で、より詳細な検討を行いました。

(1) 新築案の必要面積

2025 年 4 月 1 日時点で清水庁舎には 1,055 人の職員が勤務しています。この職員数を基に、官庁施設の適正な規模を確保するための基準である「国土交通省-新営一般庁舎面積算定基準^{注7}」を用いて必要面積を算出すると 17,529 m²となります。そこで、今回の検討においては、必要面積を 18,000 m²^{注8}と設定しました。

注 7：国土交通省-新営一般庁舎面積算定基準：官庁施設の適正な規模を確保するため、職員数などに基いて庁舎の各諸室の面積を計算する方法を定めた基準。

注 8：2022 年度の検討時は、新築の場合には「こども未来局」「経済局」「教育委員会」の本庁機能を基本的には静岡庁舎及びその周辺に移転する計画であったため、必要面積を 13,000 m²と設定していた。

(2) 新築案の移転場所 … 別紙 1 参照

新築する場所については、清水都心地区のまちづくりにおける主要計画である「都市計画マスタープラン」と「立地適正化計画」の理念から、清水都心地区については、JR 清水駅周辺に都市機能をコンパクトに集約していくという大きな方針があります。

この方針を踏まえ、「3 2022 年度に改修方針を決定した後の状況変化」で示した

JR 清水駅東口のまちづくりの進展を踏まえると、清水庁舎の設置場所は JR 清水駅周辺とすることが最適であると判断しました。

JR 清水駅周辺で具体的に庁舎を移転できる場所としては、庁舎建設には「(1) 新築案の必要面積」を確保するためにおよそ 3,000 m²以上のまとまった敷地が必要です。そこで、JR 清水駅周辺で速やかに庁舎敷地として転用できる市有地である清水駅東口公園(元清水駅東口広場)を移転場所としました。

(3) 比較検討する整備案

比較検討する整備案の設定条件は以下のとおりとしました。

	A案:改修	B案:新築
整備方法	耐震改修+老朽化した設備の改修	移転建替
概要	2025年3月に公表した最適な補強案	現庁舎の全ての機能を移転新築にて整備
耐震性能	被災後も清水庁舎で業務を継続して行える	同左
整備場所	現位置	清水駅東口公園 (元清水駅東口広場)
使用期間	40年	65年
延床面積	23,931m ²	18,000m ²

5 総合評価 … 別紙2参照

A案(改修)とB案(新築)の比較検討は、評価項目を設定して行いました。

評価項目は価格点と性能点に分け、全体配点(990 点)の6割(594 点)を価格点に、4割(396 点)を性能点に配分しました。

価格点は「年間当たりのライフサイクルコスト」(初期費用とランニングコストの合計を使用年数で割った値)を評価対象とし、【配点(594 点)×最も安価な整備案の価格÷対象の整備案の価格】で点数化を行いました。

性能点についての評価項目は、2022 年度の「清水庁舎整備検討委員会」において採用した項目を引き続き使用しました。ただし、状況が変わった項目については評価の視点を修正した上で再度評価を行いました。

(1) 費用の算出と価格点の評価

A案(改修)の初期費用については、2025 年3月に公表した「最適な改修案」の費用に、2025 年8月までの物価変動(+1.1%)を加味して算出しました。その結果、約 145.6 億となりました。

改修の際には、国土交通省の「住宅・建築物防災力緊急促進事業補助金」の約 13.6 億が活用できると見込まれるため、補助金額を引いた市の負担額である約 132 億円を初期費用としました。使用期間を 40 年と設定し、算出した結果、「年間当たりのライフサイクルコスト」は約 6.3 億円となりました。

B 案（新築）の費用については、「4 比較検討する整備案の条件設定」で整理した条件で、具体的な建設場所、建物規模、構造を設定して工事費や引越し等の関連費用、維持管理費用を算出しました。その結果、初期費用は約 177.4 億円となりました。

上記により算出した B 案（新築）の工事費について、別途、民間事業者へヒアリングを行ったところ、民間事業者の積算額とは + 1 % 以下の差であったので、市の算出額の妥当性が確認できました。

（２）性能点の評価と算出

性能点については、2022 年度検討時に使用した 11 の評価項目を用いて、当時の評価を基に「3 2022 年度に改修方針を決定した後の状況変化」を踏まえ、改めて◎(36 点)、○(24 点)、△(12 点)、×(0 点)の４段階で評価しました。

市の評価案の妥当性について、2022 年度の「清水庁舎整備検討委員会」で委員を務めていただいた 5 人の有識者から意見をいただき、それを踏まえて市の評価案を修正の上、比較評価結果を決定しました。

6 結論

（１）清水庁舎を改修するか新築するかの判断

A 案（改修）と B 案（新築）の比較を総合評価した結果、A 案（改修）は総合点が 768 点（価格点：528 点/性能点：240 点）、B 案（新築）は総合点が 882 点（価格点：594 点/性能点 288 点）となり、価格点、性能点のいずれにおいても B 案（新築）が優位となりました。

価格面においては、「新築案」は初期費用が「改修案」と比較して高額であるものの、「年間当たりのライフサイクルコスト（費用）」は約 5.6 億円で、「改修案」の約 6.3 億円を下回ります。

性能面においても、まちづくり関係の項目を中心に「改修案」より「新築案」が優位となりました。

この結果、清水庁舎は清水駅東口公園（元清水駅東口広場）への移転新築を整備案とします。

移転新築案は、JR 清水駅周辺に都市機能を集約するというこれまでのまちづくりの方針に沿ったものです。2022 年度に決定した次善策（ライフサイクルコスト最小は現位置建替え案だが、将来のまちづくり方針を考慮）としての現庁舎改修ではなく、JR 清水駅東口

に清水庁舎を移転することで、都市機能をこの地区に集約し、清水のまちの再生を確実に進めていくべきと判断します。

この判断は、2022 年度にはなかった ENEOS 株式会社の用地のまちづくりへの活用の具体化により、そこに駐車場や公園・イベント機能を確保できる可能性が高まったことが大きく影響しています。

なお、庁舎の移転先である清水駅東口公園（一部）は現在、イベント広場として利用されています。代替のイベント広場の確保については、今後、清水製油所跡地で検討中の区画整理事業を実施した場合に生まれる新たな公共用地も考慮し、イベントや駐車場等の公共機能配置を地区全体で検討します。

（２）移転新築後の現清水庁舎の取扱い

新清水庁舎を新築した後の現清水庁舎については、2023 年度の精緻な耐震診断でより精度高く耐震性能が把握できました。耐震改修や設備改修には多額の費用がかかる一方、建物自体は大地震時も倒壊の危険性は低いことから、大改修を行わず使用することを想定した活用方法を検討します。

（３）結論

以上の検討の結果、以下を「2025 年度 清水庁舎の整備方針(案)」とします。

2025年度 清水庁舎の整備方針(案)

2023年度以降の「新たに判明した現清水庁舎の耐震性能と設備機器の状況」「物価高騰等の社会状況」「清水のまちづくりの状況」の変化を踏まえて、清水庁舎を清水駅東口公園(元清水駅東口広場)へ移転新築する。

なお、現庁舎は耐震改修や設備改修を行わずに使用することを想定した活用方法を検討する。

7 有識者評価(参考)

今回の検討について、2022 年度の「清水庁舎整備検討委員会」で委員を務めていただいた5人の有識者にその妥当性について意見をいただきました。

有識者からいただいた意見について、総合評価に反映した結果、有識者からはいくつかの懸念はあるものの、総論としては「清水駅東口へ移転新築するという結論」および「評価の方法」については妥当である旨のご意見をいただきました。

有識者の意見は、別紙3、別紙4のとおりです。

【次頁あり】

<有識者評価をお願いした有識者>

(50音順)

No.	氏名	所属・役職等	専門
1	牛場 智	静岡大学大学院人文社会科学領域教授	都市経済
2	加藤 孝明	東京大学生産技術研究所教授 東京大学社会科学研究所・特任教授	都市計画・防災
3	黒瀬 武史	九州大学大学院人間環境学研究院教授	都市デザイン・都市政策
4	小豆川 裕子	常葉大学経営学部教授	ICT・働き方
5	恒川 和久	名古屋大学大学院工学研究科教授	建築計画 (公共資産経営)

<実施概要>

- ・実施期間：2025 年 9 月 12 日から 27 日まで
- ・実施方法：直接またはオンラインによる個別意見の聞き取り
- ・聞き取りの内容：
 - (1) 「改修」か「JR 清水駅東口への移転新築」かについての市の判断の適正性
 - (2) 総合評価表への意見 … 別紙 3
 - (3) 今回の結論に対する意見(総論) … 別紙 4

8 今後の進め方

今回の結論について、本日 15 時からパブリックコメントを実施して、市民の皆さんの意見を伺った上で、11 月議会で議論をいただく予定です。

それを踏まえ、移転新築で進めていくと判断した場合は、さらに、「PPP や PFI の活用（例えば民間施設との合築）」や「庁舎機能の他公共施設へ分散による建築面積削減」などの、より詳細な事項について検討を進めます。その結果を 2 月議会で議論いただき、「(仮称)新清水庁舎建設基本計画」を決定したいと考えています。

「PPP や PFI の活用」については、今後民間企業への聞き取り等を行い、最適な事業手法を構築していきます。

「庁舎機能の他の公共施設へ分散による建築面積削減」については、今回の検討では議論の単純化のため他の公共施設への分散は考慮せず、18,000 m²の「新築案」で比較検討を行いました。全ての庁舎機能を新築で整備するか、または機能の一部を清水区内の他の公共施設へ分散するかについても、今後検討します。

併せて、「新築案」となった場合の「現庁舎の取扱い」についても、耐震改修や設備改修

を行わず使用することを想定して活用方法を検討します。

<パブリックコメントHP>

<https://www.city.shizuoka.lg.jp/s2594/s013045.html>

※ 2025 年 11 月 4 日 15 時 00 分から実施

9 市民説明会

本件について、市民説明会を以下のとおり開催し、市民の皆さんに説明を行いご質問等にお答えします。

<日時>

令和7年11月11日(火) 19:00～20:30

<場所>

静岡市役所 清水庁舎3階 ふれあいホール（清水区旭町6番8号）

<当日スケジュール>

19:00～19:30 職員による説明

19:30～20:30 質疑応答 ※最長で1時間程度を目安とします。

<その他>

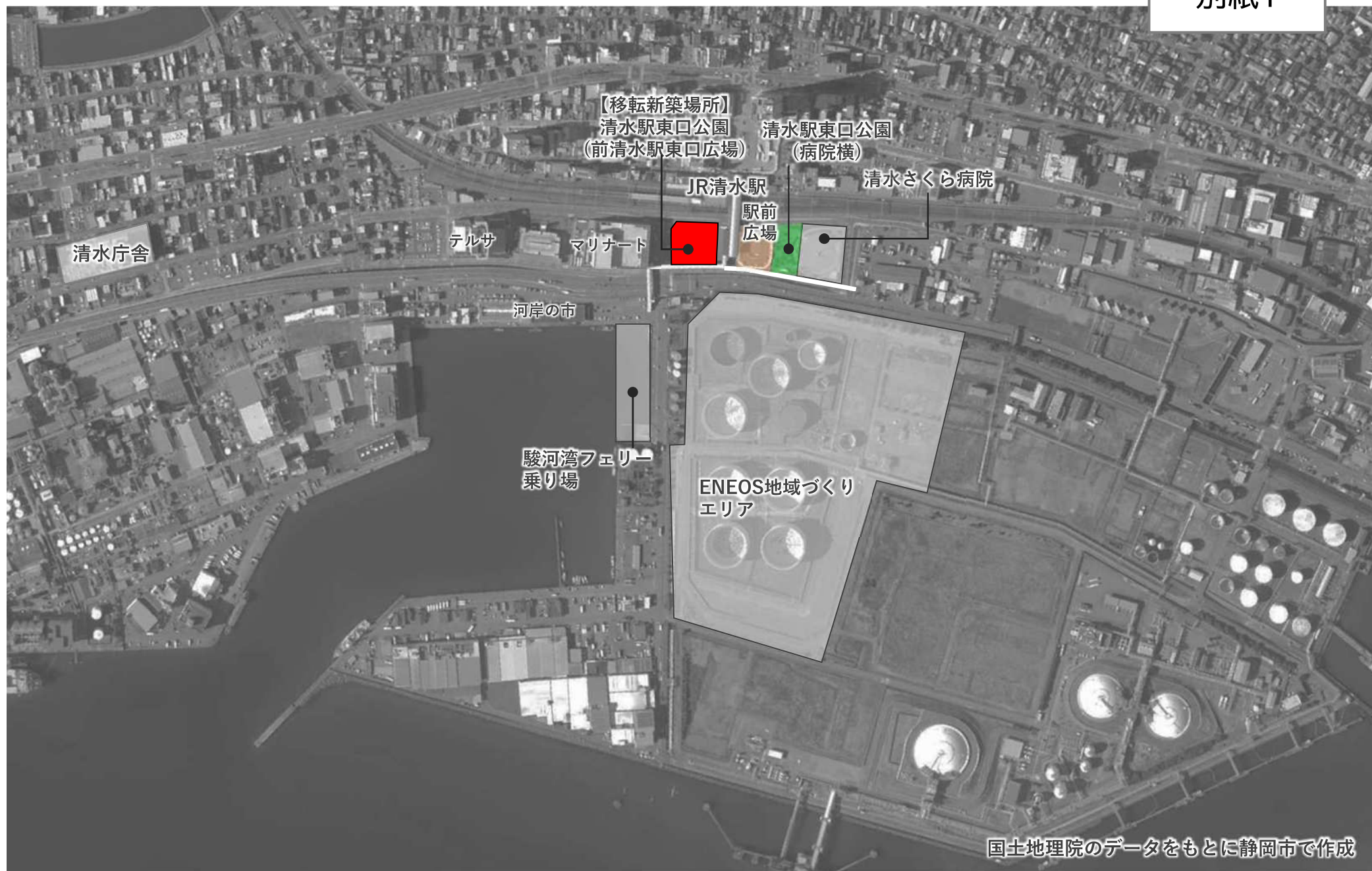
- ・公共交通機関による来庁にご協力をお願いします
- ・やむを得ずお車でお越しの場合は、前日までに管財課へご相談ください

<市民説明会HP>

<https://www.city.shizuoka.lg.jp/s2594/s013046.html>

※ 2025 年 11 月 4 日 15 時 00 分から公開

担当：財政局 管財課（054-221-1602）



		整備方法	A案:改修	B案:新築		
整備案の概要		整備者	市	市		
		入居方法	—	—		
		整備場所	現在地	清水駅東口公園(元清水駅東口広場)		
		使用年数	40年	65年		
		床面積	23,900㎡	18,000㎡		
		民間機能の合築	なし	なし		
	価格点【594点】	(初期費用)	約145.6億円	約177.4億円		
活用できる国の補助金と金額 (市費が軽減される金額)		住宅・建築物防災力緊急促進事業補助金 約13.6億円	—			
補助金を踏まえた初期費用		約132.0億円	約177.4億円			
使用期間中の維持管理費 (光熱水費、保守管理費、修繕更新費)		約118.0億円	約185.9億円			
年間あたり費用		約6.3億円	約5.6億円			
小計		① 価格点 【価格点=594点×最も安価な案(B案)の価格÷対象の案の価格】	528点	594点		
性能点【396点】	整備で考慮するポイント	① 事業実現性 【課題、懸念事項の有無】	○:24 大きな支障はない	△:12 ・敷地内で現庁舎と同等の駐車場の確保が困難(周辺駐車場を活用して対応する) ・周辺道路の交通量が一定程度上昇することが想定される(ENEOS用地の活用実現の際には道路改良により対応する)		
		② スケジュール 【およそ5年程度で供用開始が想定できるか】	○:24 およそ6年程度の見込み	○:24 およそ5年程度の見込み		
		③ アセットマネジメント 【市有施設の床面積削減に寄与するか】	○:24 現在地・現庁舎を利用できる	△:12 新築分の床面積が増加する (現庁舎は解体せずに活用する)		
		④ 将来の変化への対応力/可変性 【今が、一般には改修費用に比べて高額である新築費用という大型投資を行うタイミングであるか】	△:12 現在、清水駅東口エリアは、令和4年にはなかった活用の可能性がある土地が生じ、まちづくりも進捗している。そのため、市としては、清水都心のまちづくりを考えた上で、今後の民間投資を促すためには、今が公共投資を行う絶好の機会だと考えている。 清水駅東口エリアへの投資とならないA案は「△」、市が庁舎機能のみを整備するB案は「◎」とする。	◎:36		
		⑤ 清水都心のまちづくり方針との整合性 【長期的にJR清水駅周辺に都市機能を集約できるか】	△12 今後40年、現位置を継続する	◎:36 江尻エリア(JR清水駅周辺)における集約的拠点形成に寄与		
	施設の性能	⑥ 整備中の行政サービスへの影響 【整備期間中の行政サービスが確保されているか】	△:12 直接的な騒音・振動が生じる	◎:36 現庁舎の維持により、影響は少ない		
		⑦ 清水区内における公共交通機関の利便性	○:24 静岡鉄道新清水駅に近接	◎:36 JR清水駅、バスターミナルに近接		
		⑧ 行政サービスの拠点としてのあるべき姿 【DXの進展等による新しい行政サービスの導入を想定した庁舎整備が可能であるか】	○:24 大規模改修を通じて、新しい行政サービスの導入を想定した整備が可能であるが、一定の制限がある	◎:36 DXの進展等による新しい行政サービスの導入を想定した柔軟な庁舎整備が可能		
		⑨ 災害時の防災拠点としての機能の確保 【大規模災害時の一時避難所としての機能とその後の業務継続が担保されているか】	○:24 ・周辺エリアも考慮し、必要な防災性能を確保 ・津波の到達時間:15～20分 ・想定浸水区域外まで:約700m	○:24 ・周辺エリアも考慮し、必要な防災性能を確保 ・津波の到達時間:5～10分 ・想定浸水区域外まで:約490m		
		⑩ まちづくりの拠点としてあるべき姿 【市民と行政がまちづくりについて意見交換したり、まちづくりの活動拠点となるような機能が整備できるか】	○:24 諸室を見直して生まれたスペースを活用して施設を設計する	○:24 必要な空間を設計に反映する		
		⑪ 市民の愛着、清水の歴史・文化 【清水で暮らす人々の思いや清水らしさを反映した計画であるか】	◎:36 現庁舎を継続して使用することができる	△:12 現庁舎は耐震改修や設備改修を行わず使用することを想定した活用方法を検討する		
		小計		② 性能点 (①～⑪の合計)	240点	288点
		総合評価点【990点】合計		総得点(①+②)	768点	882点

【評価の意味合い】 ◎:特に優れている(36点) ○:可能または優れている(24点) △:何らかの対策を必要とする(12点) ×:実現に支障がある(0点)

別紙3

【総合評価表への有識者意見】

評価項目		有識者	意見の概要
1	④ 将来の変化への対応力/可変性	恒川教授	・ A案（改修）とB案（新築）を同じ視点で評価することが望ましい。現状は「将来に向けて余剰を残すこと」と「まちづくりの機運を逃さず投資を行う」という異なる話が同じ評価になっていることに違和感がある。
		小豆川教授	・ 当該項目の評価はA案（改修）とB案（新築）で評価に差をつけてもよい。 ・ A案（改修）で挙げられている「現時点で投資をしないことで将来に必要な余剰を確保できる」という観点ではなく、ポジティブに柔軟に対応できるという要素を評価していくという方法もある。
		牛場教授	・ B案（新築）の評価が令和4年度の「△」から評価が上がったことについて、現在は移転先候補について少し見通しが立ち、評価が上がったということで妥当性があると考えている。 ・ A案（改修）の評価については、令和7年度になって投資コストの見通しが立った一方で、指標が下がったわけであれば、従前の「○」から留置きでもよい。
		加藤教授	・ ENEOS側の土地も含めたグランドデザインがない中で、庁舎だけがあの「一等地」に移転してよいのかという不安がある。将来的に庁舎が邪魔になる可能性がある。公表時には「グランドデザインができるまで待った方がよいではないか」という意見も想定され、B案（新築）は従前どおり「△」とすべきだと考える。
2	⑤ 清水都心のまちづくり方針との整合性	加藤教授	・ B案（新築）はマスタープランの方針には整合しているが、グランドデザインがないので、将来のまちづくりを考えたときにプラスになるかが不透明である。 ・ 今後新たにグランドデザインを描いていくということであれば、現状では「○」に下げた方がよいのではないかな。
3	⑧ 行政サービスの拠点としてのあり姿	恒川教授	・ B案（新築）の場合に分散によるデメリット（駐車場の問題を含む）が生じる懸念があり「◎」の評価に疑問が残る。
		小豆川教授	・ 当該項目の評価は設計次第であり、今の時点では評価の判断がつかない。 ・ 庁舎に訪れなくても例えばコンビニで発行できるなど、色々な市民サービスが受けられるという視点もある。 ・ 分散した際にもいろいろなメリットは出てくると想定される。 ・ ひとまずA案（改修）とB案（新築）の比較ということであれば、この程度の差をつけることで問題ない。
4	⑪ 市民の愛着、清水の歴史・文化	黒瀬教授	・ 倉庫・書庫としての活用であればB案（新築）の評価は従前と同様の「△」が適当ではないか。
		恒川教授	・ 倉庫、書庫として残っても市民の愛着が残るわけではないと考えるので、B案は令和4年度と同様に「△」のままが適当ではないか。
		加藤教授	・ A案（改修）は清水の新たな歴史文化を作れないという意味ではマイナスであるとも言える。 ・ A案とB案で同じ評価（全て「○」）でもよいのではないかな。
		牛場教授	・ 令和4年度時点では、現清水庁舎がゼロ機能になることへの不安感が強かったと記憶している。 ・ もっと市民の活動に寄与できるような面白みのある機能がつけば「◎」までつけてもよいが、公文書庫等の活用ということであれば「○」とする程度でよい。

今回の結論に対する有識者意見(総論)

有識者		意見の概要
牛場教授 (都市経済)	1	・「住民サービスや市民利便性の向上」「職員の生産性やワークライフバランス」「移転先のまちの効果(にぎわい)」の視点から定量的・定性的に明るい方向性を示せるとよい。
加藤教授 (都市計画・防災)	2	・新築案は駅周辺に都市機能を集約するという方針には整合しているが、エリアのグランドデザインがない。その中で庁舎だけが駅前の一等地に移転してよいのか、という不安がある。 ・東口の広場に庁舎を持つことが将来のまちづくりを考えたときにプラスになるかが不透明である。将来的に庁舎が邪魔になる可能性がある。 ・グランドデザインができるまで決定を待った方がよいではないか、という意見もありうる。
黒瀬教授 (都市政策)	3	・ENEOS用地の活用可能性が高まったことが令和4年度との最大の違いである。 ・長期的にはJR清水駅周辺に清水庁舎は設置すべきという清水都心のまちづくり方針に変わりはなく、現庁舎の耐震性能や設備の状況変化に加え、まちづくりの状況が変わったことで移転新築の判断になったという説明は理解できる。
小豆川教授 (ICT・働き方)	4	・庁舎を整備するにあたって、予め市民に期待していただけるような発信をしていけるとよい。 ・庁舎ができる前からファンづくりを行い、その過程で市民からのアイデアを取り込む仕組みができるとよい。
	5	・職員のワークライフバランスや生産性に関する話は非常に重要で、スローガニックになるのではなく、環境を実装して職員が実感できるようにする必要がある。そのあたりが二の次になってきているのが心配である。 ・最初の段階から設計に入れておく必要があると思う。 ・生産性・DX推進などから生まれる付加価値を見通したうえで、具体的に職員の働き方が変わっていくような制度面も考慮する必要がある。
	6	・デザインやスペースのレイアウトを考えるとときに職員の意見を形にするように進めると、モチベーションにつながる。 ・制度やルール作りにも職員が入る方が望ましい。
恒川教授 (建築計画)	7	・ENEOS用地に関するグランドデザインを描き、旧広場が清水庁舎の移転先として適当であるか検証することが望ましい。 ・ENEOS用地が活性化した場合に駅前の貴重な空間である東口広場に庁舎を建ててしまっていると、来場者を捌ききれなくなる懸念がある。また、近接空間がなくなること、向かいのマリナート(設計:横総合計画事務所)の意匠への影響も懸念される。
	8	・現清水庁舎の職員の満足度が極めて低いため、現状の執務環境を早急に変えないと、行政サービスの本質的な問題や市民サービスの質に影響が生じる。