2025年度 清水庁舎の整備方針（案）

- **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。**
- **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。**

今後の進め方

「2025年度 清水庁舎の整備方針(案)」は、このパブリックコメントで市民の皆さんの意見を伺い、静岡市議会11月定例会で議論をいただく予定です。

それらを踏まえ、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（例えば庁舎と民間施設との合築）」や「現在の庁舎機能の一部を他の公共施設へ分散することで建築面積を削減すること」などの詳細について検討を進めます。その結果を静岡市議会２月定例会で議論いただき、「(仮称)新清水庁舎建設基本計画」として決定する予定です。

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

「現在の庁舎機能の一部を他の公共施設へ分散することで建築面積を削減すること」については、今回は必要面積18,000㎡の全てを建築する条件で比較を行いましたが、庁舎機能の一部を清水区内で分散するかについては今後検討します。

併せて、最終的に新たな整備方針が「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に使用することを想定した活用方法を検討します。

※PPP・PFI
PPPは公共事業を公共団体と民間が連携して行うこと。PFIはPPPの中の一つの事業手法であり、民間の資金や経営能力、技術などを活用し、効率的に公共事業を進めること。

Q&A

［12月2日追記］※第２次診断法(2012年度実施)では、静岡県耐震ランクが「Ⅱ」でしたが、第３次診断法(2023年度実施)で静岡県耐震ランクが「Ⅲ」となったため、「低下」したと表記しています。これは、建物の劣化が進んで耐震性が低下したものではなく、診断法の違いにより「Ⅱ」から「Ⅲ」に低下したものです。

なぜ、清水庁舎は改修する予定だったのに、もう一度検討することになったの？

- 適切な改修を行うために、2023年度に詳細な耐震診断を行ったところ、**清水庁舎の耐震性能が改修を行うことを決定した2022年度時点の評価よりも低い(※)ことが判明**しました。
- さらに、設備の詳細調査を行ったところ、**設備の老朽化も想定より進んでいる**ことがわかりました。
- そこで、新たに判明した「耐震性能」と「設備の状況」を踏まえて改修費用を算出したところ、近年の物価高などの社会情勢の変化もあり、**改修工事には当初の想定に比べて大幅な費用が必要であることが判明**しました。
- また、2022年度に改修を決定した際には清水駅東口地区のまちづくりが不透明であったことから、公園や駐車場などの公共機能の配置が課題となり、同地区への清水庁舎移転新築は結論となりませんでした。
- しかし現在は、清水さくら病院が開院し、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。さらに、2025年８月に市とENEOS株式会社が『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』の具体的検討を進めることに合意したことで、**今ではENEOS株式会社の用地の活用も含め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。**
- これらの状況を踏まえ、清水庁舎の整備方針をもう一度検討することになりました。

清水庁舎をJR清水駅東口へ移転新築すると、どういう効果が期待できるの？

清水庁舎が移転新築することで、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清水都心のまちづくり方針が前進します。これにより、同地区への民間投資を誘発して経済が活性化し、清水のまちの再生につながる効果が期待できます。

作成：静岡市役所財政局管財課

2025年度　清水庁舎の整備方針（案）

2025年11月4日

「令和４年度 清水庁舎整備の方向（改修）」では、整備方針を現清水庁舎の改修としていましたが、『2025年度 清水庁舎の整備方針（案）』がまとまりましたので、こちらについて、皆さんのご意見をお寄せください。

市民の皆さんへ

清水庁舎は耐震性能が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す。

清水庁舎の整備につきましては、2022年度に改修を行うことで整備方針を決定していましたが、清水駅東口地区のまちづくりが前進する現状であらためて、「改修案」と「新築案」を比較検討し、**清水駅東口公園(元清水駅東口広場)への移転新築を整備方針（案）とします。**

新たな清水庁舎が目指す整備の考え方は、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年度は、最良ではないものの次に良いと思われる方策（費用比較では現位置建替え案が優位であるものの将来のまちづくり方針を考慮して改修を方針とした）を選択しましたが、今回の判断は最良の案として、**JR清水駅東口に清水庁舎を移転することを選択し、都市機能をこの地区に集約することで、清水のまちの再生を確実に進めていきます。**

1. 清水庁舎整備事業のこれまでの経緯

2011年度

■東日本大震災を受けて調査を実施

2011年３月の東日本大震災を受け、現清水庁舎が大規模災害を受けた場合の影響等について調査

- 想定される大地震に対し、倒壊する危険性は低いものの、かなりの被害を受ける可能性がある。
- 最大クラスの津波により、地下にある電気設備等に被害を受ける恐れがある。
- 建築後30年以上が経過し、建築設備等の劣化が顕著であり、大規模改修等が必要。

現在の清水庁舎

〔地下２階に設置している設備機器〕（高圧受電設備）

一刻も早い整備が必要な状況

2017年度

■**新清水庁舎建設基本構想**を策定

・移転建て替えにより新庁舎を整備　　・建設場所は、清水駅東口公園とする

2020年度

■新清水庁舎建設基本計画を策定

■新型コロナウイルス感染症の影響により、清水庁舎整備事業の事務手続きを一時停止

2021年度

■市と独立行政法人地域医療機能推進機構（JCHO）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

2022年度

■清水庁舎整備検討委員会の議論を踏まえ**「令和４年度 清水庁舎整備の方向(改修)」**を決定

・現在の清水庁舎の改修（耐用年数は20年以上）　・将来的に江尻エリアへの移転が望ましい。

2023年度

■**「第３段階目の診断※」を実施**

・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、地震により建物が崩壊に至る危険性は低い。）」と判断

※第３段階目の診断
「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」を用いた診断

2024年度

■**最適な改修案を検討**

・2022年度の検討時から、改修費用が大幅に増加したことから、改めて新築案を精査し、改修案と比較検討することを発表

2025年度

■**「2025年度　清水庁舎の整備方針（案）」**をまとめる。

2．2023年度以降の清水庁舎整備を取り巻く状況の変化

2022年度に整備方針を「改修」に決定した後、大きく次の３つの状況変化がありました。

①耐震性能評価の変化

2023年度の「第３段階目の診断※」の結果、**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。

＜清水庁舎の耐震性能の変化＞

	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

※第３段階目の診断
「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整備費用の大幅な増加

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年想定：68.1億円）**、維持管理費を含めた「年間あたりのライフサイクルコスト」は**6.6億円(2022年想定：使用年数を20年と設定して5.6億円)**と**大幅に上昇しました。**

＜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	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

※改修案の使用年数を20年(2022年度)から40年(2024年度)にした理由
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ため

※ライフサイクルコスト
初期費用(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）を合計した費用

③JR清水駅東口エリアのまちづくりの進展

- 2025年３月 清水さくら病院の開院
- 2025年４月 河岸の市のリニューアル
  駿河湾フェリー乗り場が清水駅東口へ移転
- 2025年８月
  市とENEOS株式会社が「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ことで合意

➡ **ENEOS株式会社の用地の活用も含め、公共機能(公園や駐車場)の配置を広い範囲で検討できる状況になりました**

清水さくら病院

清水河岸の市「新いちば館」

JR清水駅東口エリアのまちづくりの状況変化

出典：国土地理院データをもとに静岡市で作成

3．新築するとした場合の移転場所

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、清水庁舎を新築する際の場所はJR清水駅周辺とすることが最適であると判断しました。

具体的な場所としては、庁舎の建設におよそ3,000㎡以上のまとまった敷地が必要であるため、**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)を新築案の移転場所に設定**しました。

移転新築場所
清水駅東口公園（元清水駅東口広場））

4．2025年度の検討（改修案と新築案の比較）と結論

改修案と新築案を価格点、性能点で総合評価した結果は以下のとおりです。

整備案の概要	整備方法		A案:改修	B案:新築
	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	❶ 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	❷ 性能点（①～⑪の合計）		240点	288点
総合評価点【990点】合計	総得点(❶+❷)		**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）

価格点、性能点いずれも「B：新築案」が優位であったため、清水庁舎はJR清水駅東口への移転新築を整備方針（案）とする。

【有識者評価】

なお、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」について妥当である旨**のご意見をいただきました。