



「2025年度 清水庁舎の整備方針(案)」についての 市民説明会

2025年11月11日(火) 19:00～20:30

清水庁舎3階 ふれあいホール

説明者:清水庁舎整備方針検討PT リーダー 岡村 貴晶

目次

- 1 清水庁舎整備事業の経緯① 1983年6月～2019年3月
- 2 清水庁舎整備事業の経緯② 2020年5月～2023年2月
- 3 清水庁舎整備事業の経緯③ 2023年7月以降
- 4 今回再検討に至った理由
- 5 2022年度に改修方針を決定した後の状況変化
- 6 比較検討する整備案の条件設定
- 7 総合評価
- 8 清水庁舎を改修するか新築するかの判断（総合評価の結果）
- 9 結論
- 10 移転新築後の現清水庁舎の取扱い
- 11 有識者評価(参考)
- 12 今後の進め方

1 清水庁舎整備事業の経緯①

- ◆昭和58(1983)年6月 清水庁舎供用開始
- ◆平成23(2011)年3月～ 東日本大震災を受け、大規模災害を受けた場合の業務継続について調査を実施
 - ・災害時の事業継続や機能更新について検討(平成23年)
 - 津波浸水により、地下にある電気設備に被害を受け、庁舎としての業務継続に支障が生じる恐れがある
 - ・建物の耐震性等について検討(平成24～25年)
 - 「第1・第2段階目の診断」の結果、耐震性能ランクがⅡであり、「倒壊する危険性は低いが、かなりの被害が想定される。」ことが判明
- ◆平成25(2013)年～ 市内部で庁舎の整備について検討(整備方法、整備場所等)
- ◆平成29(2017)年9月 静岡市新清水庁舎建設検討委員会を設置(～平成30年度)
- ◆平成30(2018)年3月 新清水庁舎建設基本構想(2022年を目標に清水駅東口へ移転新築)を策定
- ◆平成31(2019)年3月 新清水庁舎建設基本計画(庁舎機能)を策定

1 清水庁舎整備検討の経緯① 新清水庁舎建設基本構想を策定（2018年度）

〔概算費用〕		〔税抜き〕	
手法	①移転建替え案	②現地建替え案	③低層棟改修・高層棟耐震化案
庁舎面積（整備後）	約14,000㎡ （1Fピロティ含まず）	約14,000㎡ （1Fピロティ含まず）	約17,400㎡ （3,600㎡減築、地下階使用せず）
■イニシャルコスト			
工事費	約58億円	約58億円	約49億円
関連費用	約16億円 設計監理費、現庁舎解体工事費、システム移転費	約23億円 設計監理費、現庁舎解体工事費、システム移転費、仮設駐車場整備費	約11億円 設計監理費、現庁舎減築部分解体工事費、システム移転費、設備標準建設費
計	約74億円	約81億円	約60億円
【A】	（約1.1億円/年） ※65年間の平均	（約1.2億円/年） ※65年間平均	（約2.3億円/年） ※26年間平均
■ランニングコスト（65年）			
計	約90億円	約90億円	約98億円
【B】	（約1.4億円/年）	（約1.4億円/年）	（約1.5億円/年）
備考	保守点検・清掃費、警備費、修繕更新費、光熱水費	同左（地下階は未使用となるが必要な維持費を計上）	
■ライフサイクルコスト（LCC）			
【A】+【B】	約2.5億円/年	約2.6億円/年	約3.8億円/年
工事期間想定	約2年	約4年	約2.2年
まちづくり方針との整合	江民エリアへの移転により、まちづくり方針と整合し、公共交通の利便性が向上する。	江民エリアに隣接する地区であり、公共交通の利便性は現状どおり。	江民エリアに隣接する地区であり、公共交通の利便性は現状どおり。
工事中の市民サービス	別の場所で新築工事を行うため、現庁舎を建物、駐車場とも変わらず利用できる。	敷地内駐車場に新築するため、建物内は通常利用できるが、駐車場台数が3割減少する。敷地内の工事となるため騒音振動、安全対策が必要。	現庁舎を利用できるが、通常の業務を行いながらの施工となるため騒音・振動の影響を受ける。また、安全対策が必要。

③候補地の比較		①清水駅東口公園	②清水駅東口広場	③民間用地（島崎町）	④民間用地（辻一丁目）
都市ビジョンとの整合	清水都心地区のまちづくり方針と整合が図れているか。	◎	○	○	○
許容容積・敷地面積	庁舎最大規模を確保できる容積があるか。	○	○	○	○
	現庁舎と同程度の駐車場が確保できるか。	△	×	×	△
費用負担	新たな土地取得が必要か。	○	○	×	×
	既存構造物の撤去が容易か。	△	○	○	○
基本方針1「行政サービスの拠点」の視点	最寄りの公共交通の利便性が良いか。	◎	◎	△	○
	車・自転車によるアクセスが良いか。	△	△	△	◎
基本方針2「防災拠点」の視点	ウオーターフロントにおける命を守る緊急避難機能が発揮できるか。	○	○	○	△
	津波到達時間は何分で想定されているか。	△	×	×	△
	津波想定浸水区域外まで距離があるか。	×	△	×	△
基本方針3「まちづくり拠点」の視点	観光・都市交流の支援ができるか。	○	○	○	○
	外部空間や周辺施設との連携ができるか。	○	○	△	△
評価	重要項目	◎:3 ○:1 △:1 ×:0	◎:3 ○:1 △:0 ×:1	◎:1 ○:1 △:1 ×:2	◎:0 ○:3 △:1 ×:1
	上記以外	◎:0 ○:3 △:3 ×:1	◎:0 ○:4 △:2 ×:1	◎:0 ○:3 △:2 ×:2	◎:1 ○:2 △:4 ×:0

【評価の意味合い】 ◎:特に優れている ○:可能または優れている △:対策が容易またはやや劣る ×:対策が困難または劣る

出所:新清水庁舎建設基本構想

- 2018年度、新清水庁舎建設検討委員会を設置し、清水庁舎の再整備について「移転建替え」「現庁舎の大規模改修」「現地建替え」の3案を比較検討した。
- その結果「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項目から総合的な判断により、「清水駅東口公園へ移転建替え」に整備方針を決定し、新清水庁舎建設基本構想を策定した。

2 清水庁舎整備事業の経緯②

- ◆令和元(2019)年10月 市議会9月定例会にて下記について議決
 - ・「新清水庁舎整備に係る事業予算」94億3,900万円の債務負担行為
 - ・「静岡市区の設置等に関する条例等の一部改正」議案で、清水庁舎の位置を「清水区袖師町2002番地」へ改正
- ◆令和2(2020)年5月 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
- ◆ 12月 市とJCHOが、桜ヶ丘病院の移転先を清水庁舎の移転予定先であった清水駅東口公園の一部(全7,294㎡のうち、4,900㎡)とする基本協定書を締結
- ◆令和4(2022)年6月 静岡市清水庁舎整備検討委員会を設置して基本構想・基本計画の見直しを実施
- ◆令和5(2023)年2月 庁舎の移転先であった清水駅東口公園の一部が桜ヶ丘病院の移転先となったこと等を理由に「令和4年度 清水庁舎整備の方向(改修)」を決定

2 清水庁舎整備事業の経緯②

移転先としていた清水駅東口公園の一部を病院用地としてJCHOへ提供(2020年度)

- 令和元年市議会9月定例会での「新清水庁舎整備に係る事業予算」と「清水庁舎の位置を清水駅東口公園に改正する議案」の議決を受け、手続きを進めていたところ、新型コロナウイルス感染症により社会経済状況が大きな影響を受けた。
- 変化する社会に対応するため、市は当事業を含む大規模事業の手続きの一時停止を決定した。
- その後、清水の地域医療を優先するため、市と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した(2020年12月)ことにより、庁舎の移転先の清水駅東口公園に十分な面積の用地が確保できなくなった。



➡ 庁舎の移転先に十分な面積の用地が確保できなくなったため、新たな検討の必要が生じた

2 清水庁舎整備事業の経緯②

令和4年度 清水庁舎整備の方向(改修) ※2022年度

整備の方向

- 1：清水のまちづくりの状況を踏まえて、現在の清水庁舎を改修する
- 2：改修後の耐用年数は20年以上を最低条件とし、第3次診断等の結果を踏まえ、清水庁舎に必要な機能・性能を満たす合理的な改修内容を判断して整備する

必要条件（ハード整備に係る項目）

- 災害時の防災拠点としての庁舎機能（耐震性能など）の確保
 - ・ 最大クラスの地震や津波に耐えられる建物であること（耐震性能ランクをⅠaとする）
 - ・ 災害後も防災拠点として業務継続が可能であること
 - ・ 民生支援（災害救助法適用後の罹災証明・各種支援など）で、中心的な役割を果たせること

整備において満たすべき項目 <詳細は令和5年度以降に行う第3次診断等の結果を踏まえて決定する>

- 床面積
 - ・ 床面積は、減築によるコストの抑制効果、工事期間中の行政サービスへの影響、改修後の清水庁舎に必要な機能・性能の確保の観点から、合理的な判断をする
 - ・ 本庁組織は供用開始時も清水エリアへ配置することを前提に、減築によって必要面積が不足する場合は、周辺の公共施設やまちなかの民間施設を活用する
- 庁舎の耐用年数
 - ・ 耐用年数は20年以上を最低条件として、改修後の清水庁舎に必要な機能・性能を確保する・将来的に、清水庁舎は現計画で目指していた江尻エリアへの移転が望ましく、改修後の使用年数は20年程度を基軸に設定する

- 2022年度に清水庁舎整備検討委員会を設置して検討を行い、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、将来の清水駅東口への移転建替えに影響が生じることも考慮され、「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、代替案の中から「現位置改修/使用年数20年」案を選択した。

3 清水庁舎整備事業の経緯③

- ◆令和5(2023)年7月
新市長が「清水庁舎の最適な補強のための耐震性の詳細な検討について」を
発表
- ◆令和5(2023)年8月～
令和6(2024)年3月
耐震性能の「第3段階目の診断」を実施
→ 本震直後の安全は保たれるものの、その後の余震によって大破に至り、安全確保
が困難となる危険性があることが新たに判明。
- ◆令和6(2024)年4月～
令和7(2025)年3月
・「老朽化した設備の現状調査」を実施
・「第3段階目の診断」と「老朽化した設備の現状調査」の結果を踏まえ、清水庁舎
の最適な補強案を検討
- ◆令和7(2025)年3月
・市長記者会見で清水庁舎の最適な補強案の詳細を公表。
・併せて、令和4年度の検討時から大幅に改修費用が上昇したことから、改めて
新築案を精査し、改修案と比較検討することを説明
- ◆令和7(2025)年3～5月
・詳細が判明した清水庁舎の耐震性能を踏まえ、津波避難ビルの指定を解除
・地震後に津波発生のある恐れがある場合の庁内滞留者の避難場所を確保
・建物内では一定の耐震性能を有している低層棟の2・3階について一部
スペースを確保し、既存の空きスペースと合わせて来庁者用の避難スペースと
して確保

3 清水庁舎整備事業の経緯③ 新市長による再整理(2023年7月)

現時点において、清水駅東口には庁舎の移転先としての十分な用地がなく、かつ、清水庁舎の耐震改修は緊急を要するものである。ライフサイクルコスト(使用期間(例えば20年)の全体を通じた整備・維持管理の費用)の観点からは、これまでの検討状況では現位置改修案は最適案ではない。しかし、清水庁舎の状況を鑑み、緊急回避策として現位置改修案を選択することとし、最適な補強方法を判断するために、耐震性の詳細な検討を実施する。

ただし、耐震性の診断結果によっては、結論が変わることもありうる。

【出所:2023年7月28日 市長定例記者会見資料】

3 清水庁舎整備事業の経緯③ 「第3段階目の診断」を実施（2023年度）

説明で用いる名称	内容
第1段階目の診断	「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1次診断法」を用いた診断(注：静的な手法)
第2段階目の診断	「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(注：静的な手法)
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※」(注：動的解析手法) 参考として「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」(注：静的な手法)も実施

(出所：2024年4月30日市長定例記者会見資料)

「第1次診断法」… 柱・壁のコンクリート断面積に基づいて算定された強度によって耐震性能を評価する診断方法

「第2次診断法」… 部材(柱と壁)のコンクリート強度だけではなく、鉄筋や鉄骨も含めた強度と粘り強さを考慮して評価する診断方法

「第3次診断法」… 第2次診断法に加え、梁の変形や損傷を考慮して評価する診断方法

「時刻歴応答解析」…コンピュータ上で柱・梁・壁をモデル化して、想定される地震波によって建物がどのように揺れるかを数値シミュレーションすることで、建物の各部材(柱・梁・壁)の変形や損傷の可能性を把握して評価する解析手法

- 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、「第3段階目の診断」を実施
- その結果、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。)」と判断した。

3 清水庁舎整備事業の経緯③

「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」を公表(2025年3月)

整備内容		改修案①	参考：新築案①	参考：新築案②
	整備方法	改修案 40年 (制震補強：被災後も継続利用 できる補強)	移転建替	移転建替＋既存施設への 一部機能移転
	整備概要	・制震補強によって被災後も 継続利用できるようにする補強。 ・耐用年数40年を前提に全面改修	・現庁舎の全ての組織を移転新築 にて整備。	・既存施設を、一部組織の執務室と して利用できるよう改修。 ・その他組織を移転新築にて整備。
	使用期間	40年	65年	65年
	庁舎規模	約23,931㎡ (延床面積)	建替：約20,000㎡ (延床面積)	建替：約15,000㎡(延床面積) 既存施設：約5,000㎡(延床面積)
初期費用(今回の整備に係る費用)				
	改修工事費	118 億円		
	新築工事費		140 億円	105 億円
	関連費用	26.3 億円	29.5 億円	27.3 億円
	不足面積を補う 他施設の改修費用			9.6 億円
			※引越費用、システム移転費未計上	
	合計	144.3 億円	169.5 億円	141.9 億円
維持管理費(光熱水費、保守管理費、修繕更新費)				
	光熱水費、保守管理費	69.6 億円	96.5 億円	95.3 億円
	修繕更新費	48.4 億円	110 億円	110 億円
	合計	118 億円	206.5 億円	205.3 億円
ライフサイクルコスト(生涯費用)＝初期費用＋維持管理費				
	ライフサイクルコスト	262.3 億円	376.0 億円	347.2 億円
	年間当たり費用 (ライフサイクルコスト ÷使用期間)	6.6 億円/年	5.8 億円/年	5.3 億円/年
※金額は税込価格				

■ 改修については、目指す耐震性能を「被災後も清水庁舎で業務を継続して行えるようにする補強」とし、費用の面から「使用年数を40年とした制震補強案」が最適であると結論づけた。

■ 使用期間を40年としたのは、改修に要する初期費用が2022年度の結論である使用期間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ので、改修するのであれば40年間の使用が経済的であるため。

■ 2025年3月の比較で用いた新築費用は、あくまで概略検討結果であるため、その時点で各案に明確な優劣をつけることはできなかった。

※ライフサイクルコストは、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。

4 今回再検討に至った理由

2022年度に改修方針を決定した当時から、以下の3点について状況の変化が生じたため、再検討を実施した。(詳細は後述)

1 現清水庁舎の耐震性能

2023年度に精緻な耐震診断(「第3段階目の診断」)を行った結果、耐震性能は十分なものではないと判断した。

2 想定費用(初期費用と維持管理費)

「耐震改修費」と「老朽化した設備機器の改修費」を算定して費用を積算した結果、物価高等の社会情勢の変化により、近年、建築工事費の単価が高騰していることもあり、2022年度の検討時から、想定される費用が大幅に上昇した。

3 JR清水駅東口のまちづくりの進展

2022年度の検討時は、JR清水駅周辺のまちづくりの進展が不透明だったことが改修方針を選じた理由のひとつだった。

しかし、現在は、「清水さくら病院の開院」「河岸の市のリニューアル」「駿河湾フェリー乗り場の移転」に加え、2025年8月の市とENEOS株式会社の合意により、ENEOS株式会社用地の活用も選択肢に入れて、公園や駐車場などの公共機能の配置をより広い範囲で検討できる状況にある。

5 2022年度に改修方針を決定した後の状況変化① 現清水庁舎の耐震性能

<現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

出所:2025年11月4日 静岡市長定例記者会見資料

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。)」と判断した。

5 2022年度に改修方針を決定した後の状況変化② 想定費用(初期費用と維持管理費)

< 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

※ 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 【出所:2025年11月4日 静岡市長定例記者会見資料】

- ・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
- ➡ ・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」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)と大幅に上昇した。

5 2022年度に改修方針を決定した後の状況変化③ JR清水駅東口のまちづくりの進展



- ・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「清水マリノロードとJR東海道線の間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」という議論だった。
- ・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となった。

6 比較検討する整備案の条件設定

＜比較検討する整備案の設定条件＞

	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	23,931㎡	18,000㎡

出所:2025年11月4日 静岡市長定例記者会見資料

■「新築案」の必要面積については、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る。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」を用いて必要面積を算出すると17,529㎡となる。そこで、今回の検討においては、必要面積を18,000㎡と設定した。

■「新築案」の場所については、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る。さらに「JR清水駅東口のまちづくりの進展」を踏まえ、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)を移転場所とした。

7 総合評価

- 比較検討は、評価項目を設定して行った。
- 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】で点数化を行った。
- 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った。


別紙2「有識者意見を踏まえた総合評価表」 参照

有識者意見を踏まえた総合評価表①【価格点】

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	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

		A案:改修	B案:新築	【性能点】
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) ・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用地の活用表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
		合計	総得点(①+②)	768点
				288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)

8 清水庁舎を改修するか新築するかの判断(総合評価の結果)

- 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)



- 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6.3億円を下回った。
- 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」が優位となった。



- ・価格点、性能点のいずれにおいてもB案(新築)が優位となった。
- ・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方針(案)とする。

9 結論

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。

- 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。

10 移転新築後の現清水庁舎の取扱い



- ・現清水庁舎は、2023年度の精緻な耐震診断により精度高く耐震性能が把握できた。
- ・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がわかっている。
- ・そのため、大改修を行わず使用することを想定した活用方法を今後検討する。

11 有識者評価(参考)

(50音順)

No.	氏名	所属・役職等	専門
1	牛場 智	静岡大学学術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)

- 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、今回の検討について、妥当性について意見をいただいた。
- 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いた。



別紙3「総合評価表への有識者意見」

別紙4「今回の結論に対する有識者意見(総論)」

を参照

12 今後の進め方

- 今回の結論について、現在パブリックコメントを実施しています。市民の皆さんの意見を伺った上で、市議会11月定例会で議論をいただく予定です。

＜パブリックコメント＞

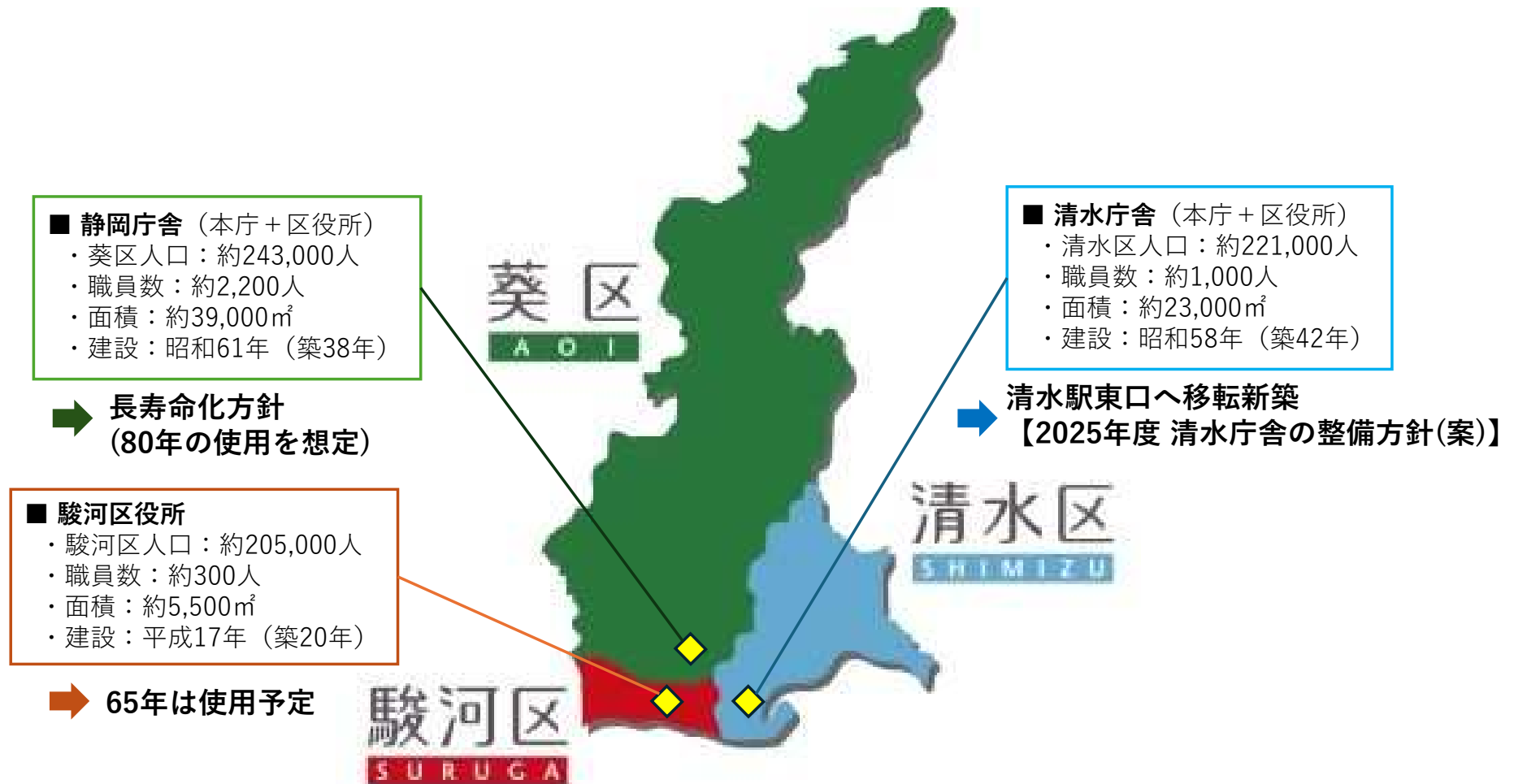
期間：11月4日～12月5日

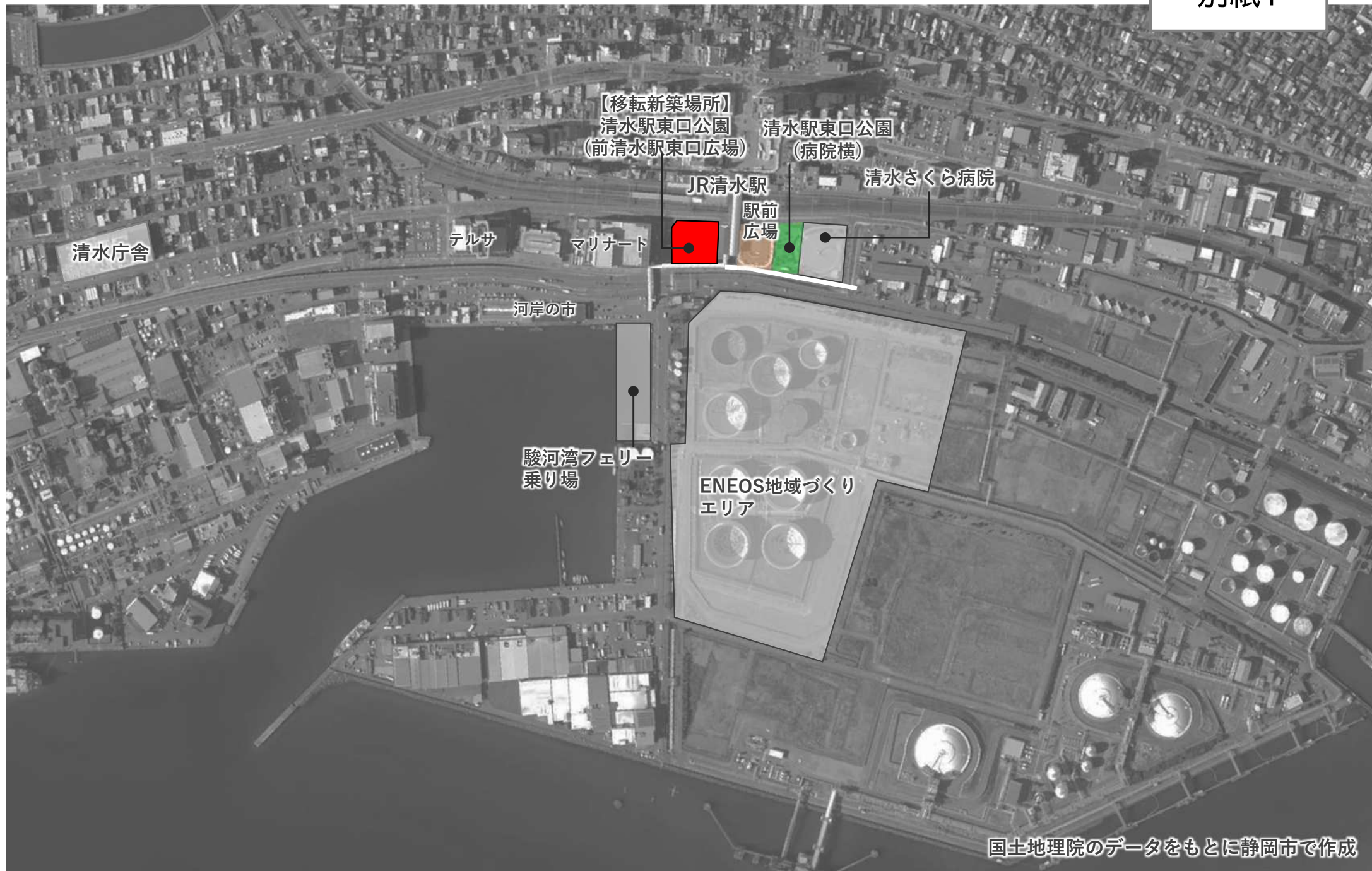
ご意見の提出方法：郵送、FAX、静岡市管財課(静岡庁舎本館1階)へ持参、電子申請



- 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。
 - ▶ 「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、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、今後検討します。
- その結果を市議会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」を決定したいと考えています。
- 「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詳細な活用方法を検討します。

(参考)静岡庁舎の3庁舎





		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 としてのあるべき姿	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「△」のままだが適当ではないか。
	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」「移転先のまちな効果(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ってくるの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用地の活用の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しての話は非常に重要で、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。