

1 清水庁舎整備事業の経緯

- ◆1983年6月 清水庁舎供用開始
- ◆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
「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
- ◆2017年9月 静岡市新清水庁舎建設検討委員会を設置(～2018年度)
- ◆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
- ◆2019年3月 新清水庁舎建設基本計画(庁舎機能)を策定
- ◆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
- ◆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
- ◆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
- ◆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
- ◆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
- ◆2023年8月～ 耐震性能の「第3段階目の診断」を実施
- 2024年3月 → 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
- ◆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
- ◆2025年11月 「2025年度 清水庁舎の整備方針(案)」を公表、同日からパブリックコメントを実施

2 JR清水駅周辺のまちづくり方針と新庁舎の建設場所

以下の清水のまちづくりについての関連計画を踏まえ、新庁舎は交通の結節点であるJR清水駅に直結する「清水駅東口公園」へ移転新築を行い、同地区への都市機能集約を進め、清水のまちを再生していきます。

第4次静岡市総合計画

都市計画 マスター プラン

(2016年4月改訂)

【清水都心地区】

市ではJR清水駅周辺を含む清水都心地区を「集約連携型都市構造」実現のための重点地区として、立地適正化計画により都市機能を同地区へ誘導することで、将来的に以下のような機能が期待されている。

- ・交通ターミナルや行政拠点としての機能を活かした都市機能の集積
- ・富士山が見える港町として「観光・交流」機能や、海の玄関口としての環境形成
- ・津波の想定を踏まえた、安全性の高い都市拠点形成

整合・連携・実現する主な関連計画

立地適正 化計画

(2017年3月策定)

【清水駅周辺地区】

清水駅周辺地区(清水都心)の拠点形成の方向性

- ・海洋文化資源を生かし、交流人口増加に資する機能強化
- ・行政、商業・業務、文化機能を更新・集積
- ・子育て環境等を向上
- ・高齢人口の増加への対応

清水みなと まちづくり グランド デザイン

(2024年7月改訂)

【清水駅東口・江尻地区】】

清水港及び周辺の将来像を展望し推進する10の視点およびめざす姿を先導する動向、計画、事業、地区を「リーディングプロジェクト」として提示

- ・展望1 / 清水区を中心形成
- ・展望2 / 港湾基幹産業の次世代的継続発展
- ・展望3 / 江尻港水際の回遊動線と市民空間整備

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、交通ターミナルであるJR清水駅周辺に都市の拠点形成をしていくという大きな方針。

清水庁舎の移転先は、JR清水駅周辺で唯一、庁舎建設に必要な3,000㎡以上のまとまった土地が速やかに整備可能な市有地である「清水駅東口公園」とする。



新清水庁舎建設基本計画【概要版】

はじめに

現清水庁舎は、地震・津波による災害発生時には耐震性の不足などでかなりの被害を受け、災害時には防災拠点としての機能が十分発揮できないうえ、潮風等の影響による建築設備の劣化が顕著であることが分かっております。

このため、平成29年度には有識者や公募市民で組織する検討委員会で議論を重ね、現庁舎を清水駅東口公園に移転建替えることを盛り込んだ「新清水庁舎建設基本構想」をまとめました。

平成30年度は、基本構想に掲げる基本理念を達成するため、同検討委員会において、新清水庁舎に導入する機能を具体化し、施設計画、事業手法等について検討し、このたび、「新清水庁舎建設基本計画(案)」としてまとめました。

今後、この基本計画をもとに新清水庁舎を整備し、「明日の清水のまちづくり」を実現してまいります。

■建設地



第1章 基本理念・基本方針・導入機能 : 本編 P3~8

基本理念

市民に開かれたコンパクトな庁舎

～港町の歴史と自然に向き合いながら
「清水のまちづくり」を未来ヘリードする～

赤囲みは2026年3月3日に管財課が加筆したものです。

【基本方針】

清水区民の行政サービスの拠点

経済性に優れ、誰もが訪れやすく使いやすい庁舎

- ①ユニバーサルデザイン
- ②分かりやすく手続きしやすい窓口機能
- ③機能的かつ効率的な庁舎機能
- ④利便性の高い交通アクセス機能

清水区の防災拠点

人やまちを守り、様々な災害に対応する庁舎

- ①災害に強い建物構造
- ②災害時の業務継続機能
- ③ウォーターフロントにおける命を守る緊急避難機能

清水区のまちづくりの拠点

人と人、人とまち、まちとまちがつながる庁舎

- ①人と人をつなげる機能
- ②地域資源を活かしエリアの価値を高める機能
- ③市民の暮らしに溶け込む機能

【具体的な機能】

- ①ゆとりある通路、わかりやすい表示や案内、多目的トイレ・キッズコーナー・授乳室などの配置、誰もが利用しやすい駐車場配置
- ②窓口部門の集約配置、迷わない窓口案内、プライバシーに配慮した窓口
- ③関連性の大きい部局の適正配置と機能的なオフィスレイアウト、将来の人口減少やICTの進展を見据えた庁舎計画、環境への配慮
- ④駅やバス停からのアクセスのしやすさ、歩行者・自動車などの動線を分けた敷地計画
- ①耐震・対津波性能の確保、ピロティ形式の採用
- ②ライフラインのバックアップ機能の強化、災害時の業務環境の確保、区災害対策本部機能の確保
- ③周辺滞留者が緊急避難できるネットワークの構築、地域の防災力を向上させる施設計画
- ①庁舎空間を多目的活用することで市民利用スペースを創出、市民の交流・活動の場を設置、まちなかの施設を庁舎の打ち合わせスペース等として活用
- ②「清水」を感じさせる情報発信拠点、「清水のまち」と連携・役割分担した施設計画
- ③「清水はいいねえ。」と思える空間づくり、市民生活に寄り添った空間づくり

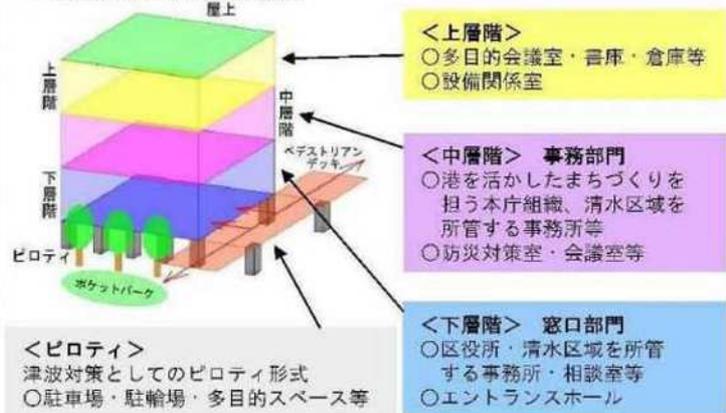
第2章 施設計画（敷地条件・配置する部局・階層構成・規模の設定）：本編 P9～18

■敷地条件

地名地番	静岡市清水区袖師町2001,2002
敷地面積	7,294㎡
災害リスク (南海トラフ地震 被害想定)	震度6強～7 津波浸水想定区域 …想定津波浸水深:2～3m 液状化可能性 中
公共交通 アクセス	JR清水駅から徒歩約1分 静岡鉄道新清水駅から徒歩約11分 JR清水駅西口バス停から徒歩約3分
現在の状況	清水駅東口公園(都市緑地)

※上記の想定津波浸水深は、静岡県が整備予定の江尻・日の出地区津波防護施設(防潮堤)による減災効果を考慮しない場合の浸水深を示しています。

■新清水庁舎の階層構成



■新清水庁舎に配置する部局

- 清水区役所(清水福祉事務所を含む)を配置
- 清水の港を活かしたまちづくりを進め、国際海洋文化都市を実現していくという観点で設置した本庁組織を配置
- 本庁機能の静岡庁舎への集約に伴い、行政サービス・地理的条件を勘案し、清水区域を所管する事務所等を配置
… 職員数 650人程度を想定

■新清水庁舎の規模検討

基本構想

総務省地方債同意等基準[※]に定める庁舎標準面積算定基準を基に規模を試算。
職員数650人×1人当たり21.9㎡=14,235㎡
規模設定：最大14,000㎡（ピロティ部分を除く）
※旧総務省基準。平成23年度に廃止されたが、他市庁舎計画でも多く用いられる規模設定の目安となる指標。

基本計画

- ステップ1 必要とする導入機能の洗い出しと諸室の整備方針の検討**
効率的で機能的な庁舎とするため、会議室や倉庫・書庫等の共用化・集約化を図り、会議室やエントランスホール等を行政・市民が多用途に使用可能な空間とするなど、諸室の整備の考え方を整理しました。
- ステップ2 執務環境の効率化の検討（省スペース化）**
行政サービスの質を確保しつつ省スペース化を図るため、職員の働き方改革や業務効率化の観点から、フリーアドレスの導入や、ペーパーレス化による書類保管スペースの見直しなどの検討を行いました。
- ステップ3 周辺施設の有効利用の検討（周辺の民間・公共施設の活用）**
更なる省スペース化を図るため、周辺施設の遊休スペースを倉庫・書庫や打合せスペースとして活用するなど、諸室の一部を庁舎外に設ける検討を行いました。

新清水庁舎の規模は、**延床面積『最大 13,000㎡』**に設定します。
(ピロティ部分を除く)

第2章 施設計画（土地利用・配置計画、構造・設備計画）：本編 P19～38

■土地利用・配置計画

- 利便性・安全性に配慮したアクセス環境を確保します。
- 東西方向のアクセス性の向上：空中レベルの歩行者動線を確保します。
- 商業・漁港エリアや周辺施設と連携し、清水駅周辺のまちづくりを加速させます。

分類	土地利用・配置計画の方針
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○新清水庁舎・自走式立体駐車場を分棟方式で整備 ○ペデストリアンデッキでJR清水駅と接続 ○空中レベルで各棟を接続し、相互に往来ができる計画 ○敷地の有効活用による中心市街地活性化・財政負担軽減の観点から民間施設の誘致を目指す
施設配置	<ul style="list-style-type: none"> ○庁舎は敷地南側に配置 ○ペデストリアンデッキは敷地西側に配置 ○立体駐車場と民間施設は敷地北側に配置
駐車場規模	<ul style="list-style-type: none"> ○立体駐車場は、来庁者用（180台程度）、公用車（90台程度）の必要台数と民間施設の必要台数を確保
アプローチ	<ul style="list-style-type: none"> ○公用車・来庁者用車両の出入りは西側道路及び北側道路 ○自転車は東西の道路からアプローチ可能な計画 ○歩行者・自転車・自動車の動線を分離



- 災害発生時には、発災直後から業務が継続できる庁舎とします。
- 津波発生時の緊急避難場所としての役割を担うとともに、災害時と平常時の機能の両立を図ります。

図：緊急避難ネットワークのイメージ



図：屋外空間の利活用イメージ



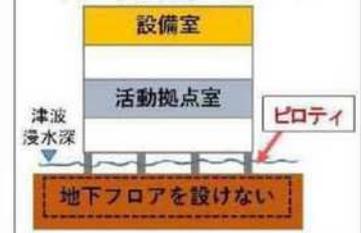
■構造・設備計画

- 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	大地震後に補修をすることなく建物を使用できる
建築非構造部材	A類	災害活動時に支障となる損傷等が発生しない
建築設備	甲類	大きな補修をすることなく設備機能を継続できる

- 耐震性能が優れた免震構造の採用を想定します。
- 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。
- 地下フロアのない階層構成とし、活動拠点室や設備室は中層階以上とします。
- 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。

図：階層構成のイメージ



※ピロティ形式とは、柱のみから成る高い開放性をもつ構造形式で、外壁を設けないため津波が通り抜け、津波による建物の転倒等を防止する効果があります。

第2章 施設計画（景観形成計画、将来を見据えた庁舎計画）：本編 P39～47

■景観形成計画

- 周辺環境との調和を図りつつも清水駅東口エリアの新たな景観を創出する、“みなとまち清水”の玄関口にふさわしい庁舎とします。
- 4つの要素(外観・自然・風景・ひと)をキーワードとして景観形成を図ります。

■将来を見据えた庁舎計画

- 柱のない執務室や自由度の高いネットワーク設計などにより、レイアウトや用途の変更、最新のICTの導入などに柔軟に対応できる庁舎とします。
- 耐久性に優れた外装材や機器を採用し、長期的に安全性や美観等を維持できる庁舎とします。
- 設備機器の交換に配慮した汎用性の高い製品を採用します。
- 整形で間仕切りのない空間とすることで、将来の用途転用が容易に行える庁舎とします。(老朽化した市公共施設や、国や県の官庁施設の移転先等)



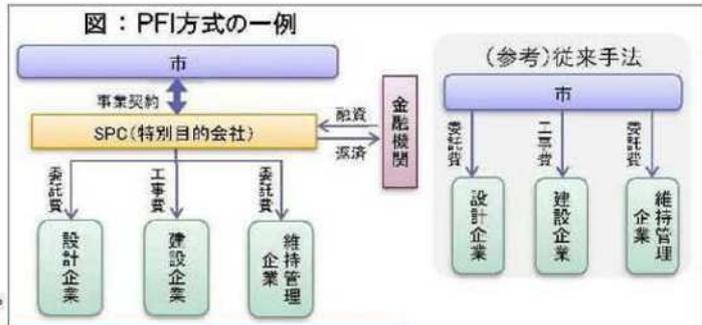
第3章 事業手法：本編 P48～54

■敷地全体を一体的に整備

- 新庁舎を整備するにあたっては、公民が連携しお互いの長所を生かした整備手法を採用することを前提とします。このため、庁舎整備(必須)、駐車場整備(必須)の他、同じ敷地内への民間収益施設の誘致も目指すこととし、敷地全体の整備を一体事業と捉え、創意工夫のある事業者提案を求めていくこととします。

■新庁舎の整備手法

- 設計・建設及び維持管理をするうえでの効率性や事業の安定性などの定性的評価、経済性などの定量的評価、ヒアリング調査による民間事業者の参画可能性の高さにより総合的に評価し、本事業を※PFI(BTO)方式により実施することを想定。
- PFI方式で実施した場合(設計・建設及び15年間の維持管理)の概算事業費は約85億円～約90億円を想定。
 - ・消費税及び地方消費税の額10%を含む。
 - ・設計・監理費、建設工事費、維持管理費(供用開始から15年)等による試算。
 - ・事業財源は一般財源、起債、民間資金によって構成される。
 - ・事業費は、現時点での試算で、今後の経済状況等を踏まえて修正を行う可能性がある。
 - ・システム移転費、引越費用、ペDESTリアンデッキ整備費は含まない。



■立体駐車場の整備手法

- 事業用定期借地契約を締結し、民間事業者が整備・所有・運営。
来庁者・公用車の必要台数を市が借り上げ。

■民間施設の整備手法

- 事業用定期借地契約を締結し、民間事業者が整備・所有・運営。

■スケジュール



※PFI方式とは、公共施設の設計・建設や維持管理・運営を、民間の資金やノウハウを活用して、効果的かつ効率的に行う公共サービス手法です。
※BTO方式とは、PFI方式のうち、施設建設後に公共に所有権を移転し、民間が維持管理運営を行う方式です。

年度 事業手法	平成29年度 2017年度	平成30年度 2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
PFI	基本構想	基本計画 PPP導入可能性調査	PFI事業者選定(17ヶ月)	事業契約 基本・実施設計	設計・施工(31ヶ月) 建設工事	引越 →供用開始	現庁舎解体