



新清水庁舎建設基本構想（案）

平成30年2月

静岡市

目次

1章	庁舎再整備の背景	1
2章	清水区の特Ⓕ性・関連計画等	2
1	清水区の現状	2
(1)	人口の動向	2
(2)	産業構造	4
(3)	清水都心地区の災害リスク	5
(4)	清水都心地区への公共交通アクセス	7
(5)	清水都心地区の公共施設等の立地	8
2	関連計画	9
(1)	関連計画の概要	9
(2)	清水都心地区の位置づけ	10
(3)	清水都心地区のまちづくり方針	14
(4)	「明日の清水のまちづくり」の概要	15
(5)	産・学・官・民の連携による清水都心ウォーターフロント地区の開発	17
(6)	まちなかりノベーションの推進	19
(7)	中部横断自動車道の開通	20
3章	現庁舎の課題・再整備の必要性	21
1	現庁舎の課題	21
(1)	現庁舎の概要	21
(2)	災害対策上の課題	22
(3)	市民利用における課題	23
(4)	効率的な行政組織としての課題	24
2	再整備の必要性	24
4章	基本理念・基本方針	25
1	庁舎の基本理念・基本方針	25
2	庁舎に必要な機能	26
(1)	基本方針1 「清水区民の行政サービスの拠点」としての機能	26
(2)	基本方針2 「清水区の防災拠点」としての機能	27
(3)	基本方針3 「清水区のまちづくりの拠点」としての機能	28
5章	整備方法・建設場所	29
1	庁舎の規模と施設構成	30
2	整備方法	31
(1)	整備方法の検証	31
(2)	検証結果	32
3	建設場所	32
(1)	建設場所の検証	32
(2)	検証結果	34
6章	事業の進め方	35
1	事業手法	35
(1)	基本的な考え方	35
(2)	事業手法の方向性	36
2	PPP（公民連携）導入の検討	37
3	事業スケジュール	38

1章 庁舎再整備の背景

現在の静岡市役所清水庁舎は、旧清水市の市役所庁舎として昭和58年に建設されました。その後、平成15年の旧静岡市と旧清水市の合併、平成17年の政令市移行を経て、現在では清水区役所及び市役所の局の一部が置かれています。

平成23年3月に発生した東日本大震災による被害状況を受け、現清水庁舎が津波浸水等の大規模災害を受けた場合の業務継続に与える影響について調査を行ったところ、

- ① 建物自体は倒壊する危険性は低いが、かなりの被害を受けることが想定されること(東海地震に対する耐震性能ランクⅡ)
- ② 最大クラスの津波(レベル2)により、現在の防潮機能では浸水によって地下に設置されている電気設備などに被害を受ける可能性がある

ことなどが分かりました。

加えて、現庁舎は建築後約30年以上が経過しており、海からの潮風等の影響による建築設備の劣化が顕著であることなどから、今後数十年間庁舎として使用し続けるためには、再整備が必要な状況にあります。

このような状況の中、静岡市は清水のまちに賑わいを創出し、地域経済の活性化を図り、清水を活気あふれるまちにしていきたいという思いから、平成29年2月に広報しずおか特集号で、「明日の清水のまちづくり」の理念を市民の皆さんにお知らせしました。

その中で、清水都心地区の機能を強化し、中心部へ生活機能の集積を図る一つの取組みとして、清水駅東口公園を清水庁舎の移転先候補地として提示しました。

平成29年度には、これまでの内部検討に加え、外部の学識委員及び市民委員で構成される「新清水庁舎建設検討委員会」を設置するとともに、市民アンケートや公募市民によるワークショップなどを通して市民意見を聴取し、さらに検討を深め、清水庁舎の再整備に向けた基本的な方針となる「新清水庁舎建設基本構想」の策定を進めて参りました。

この基本構想では、まず清水区の現状や関連するまちづくりの方針、計画を改めて整理し、これらを踏まえ、清水庁舎を再整備する上での基本理念、基本方針を定めています。

そして、その方針等に沿った庁舎の必要機能を導き出したうえで、本市が提示した再整備の方法と建設場所の案について検証を行った結果を示しています。

今後、本市は清水庁舎の再整備に係る基本計画、基本設計及び実施設計を進めていくにあたり、この基本構想を羅針盤として事業を進めてまいります。

2章 清水区の特性・関連計画等

1 清水区の現状

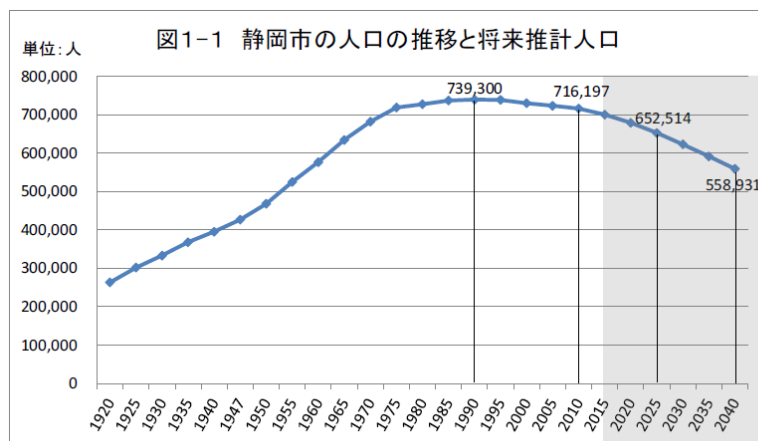
清水区は、平成 15 年の旧静岡市と旧清水市との合併により誕生した新「静岡市」が、政令指定都市に移行する際に、旧清水区の区域を新たな行政区の区域として設置された区で、その後、旧蒲原町と旧由比町との合併により現在の区域となりました。

区面積 265.09 平方km(平成 29 年4月現在) 区人口 240,600 人(平成 29 年 4 月現在)

(1) 人口の動向¹

本市の人口は、国・県よりも、20年早い1990年の739,300人をピークに減少に転じております。

2010年には、716,197人(1990年比3.1%減)となり、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の推計では、2025年には652,514人、2040年には558,931人となる見込みです。



出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計)」

このため本市は、2015年3月に策定した「第3次静岡市総合計画」において、「2025年に総人口70万人を維持」を目標として掲げており、静岡市人口ビジョンでは、これを達成したうえで、将来展望を2060年62万4千人と見込んでおります。(本市推計より15万4千人のプラス)

【人口の将来展望】

◆長期的な見直し

2025年に総人口70万人の維持を達成 した上で

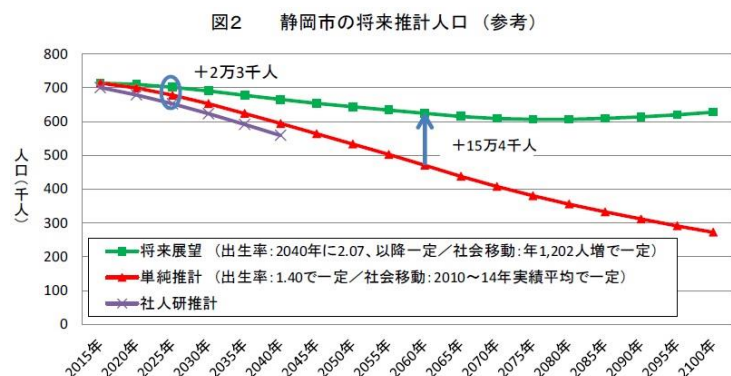
人口 47万人(本市推計人口)

◎合計特殊出生率 2040年に2.07(2015年1.40/2025年1.70/2030年1.80)

◎社会移動 次のターゲットの転入増、転出減を図る。

- ・若年層(18-25歳、特に女性)
- ・中堅層(30-40歳、特に女性)
- ・アクティブシニア層(55-65歳)。

人口 62万4千人(長期的な見直し)程度まで増加



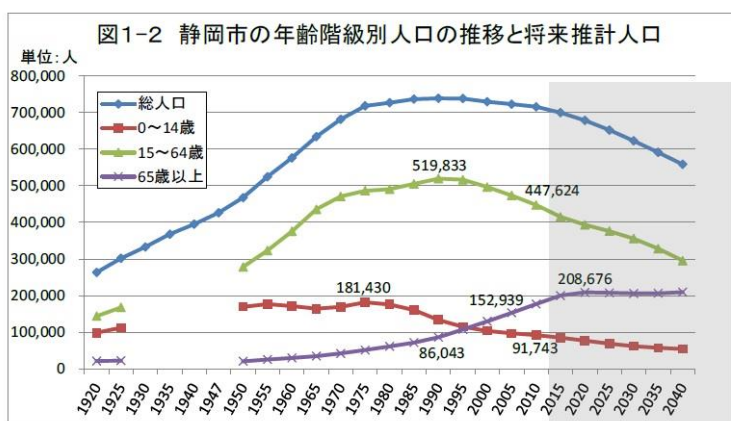
¹ 静岡市人口ビジョンより整理。

現在生じている人口減少は、単に人口規模が縮小していくだけではなく、人口構造を変化させる点で地域への影響が大きいものがあります。

生産年齢人口は、1990年の519,833人をピークに減少し、2010年には447,624人(1990年比13.9%減)となりました。生産年齢人口の割合は、1990年の70.3%から、2010年の62.5%に減少いたしました。

一方、老年人口は、1990年に86,043人(11.6%)で総人口に占める割合が10.0%を超え、2005年には152,939人(21.1%)、2020年には208,676人(30.7%)で30%を超える見込みとなっています。

その後、老年人口は21万人弱の横ばいで推移する見込みですが、このまま、若年人口が増加しなければ、老年人口の総人口に占める割合は高くなっていきます。

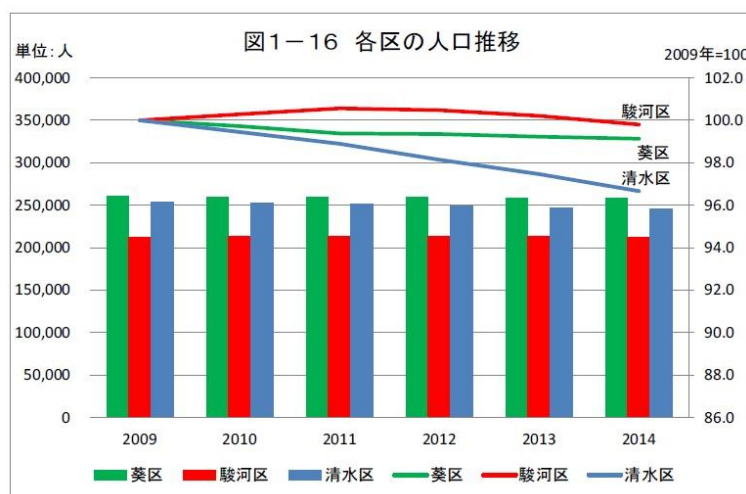


出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2013年3月推計）」

こうした中、清水区の人口は、現在、旧清水市時代から基幹産業の構造不況による事業縮小などにより、1975年をピークに減少が続いています。

社会増減については、転入が年平均6,700人前後、転出数が7,400人前後で推移し、年間700人程度の社会減となっています。

また、自然増減については、2014年には、出生数が約1,700人に対し、死亡数は約2,800人程度となり、年平均1,000人程度の自然減となっています。



出典：住民基本台帳人口及び外国人登録者数（各年9月末日）

(2) 産業構造²

旧清水市は、東京と名古屋の間に位置し、天然の良港「清水港」を擁することから、沿岸部に造船、木材、アルミ精錬、缶詰などの産業が立地し、市の基幹産業の地位を築いてきました。

しかし、円高や貿易摩擦等による構造不況、韓国、中国、東南アジア諸国の工業化が進んだことなどにより、製造品出荷額は昭和50年代末から平成初頭をピークに減少に転じています。

この状況を受け市は、産業界、学術機関や国・県と一体になり、清水創生を目指して清水都心地区ウォーターフロントの活性化に取り組んできました。

このような中、国は平成29年度に「明日の日本を支える観光ビジョン」を策定し、「官民連携による国際クルーズ拠点形成する港湾」6港の一つとして清水港を選定しました。

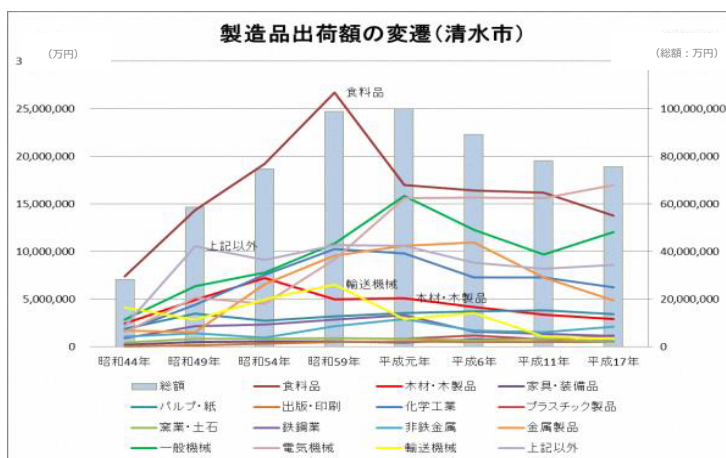
本市は、これを起爆剤ととらえ、清水を港湾工業都市から国際海洋文化都市に生まれ変わらせるため、産業構造を重厚長大産業から観光サービス産業へと転換を図ろうとしています。

清水区内の就業者数は、平成7年の約13万人をピークに減少傾向にあり、平成7年と平成27年の比較では、約10%の減少となっています。

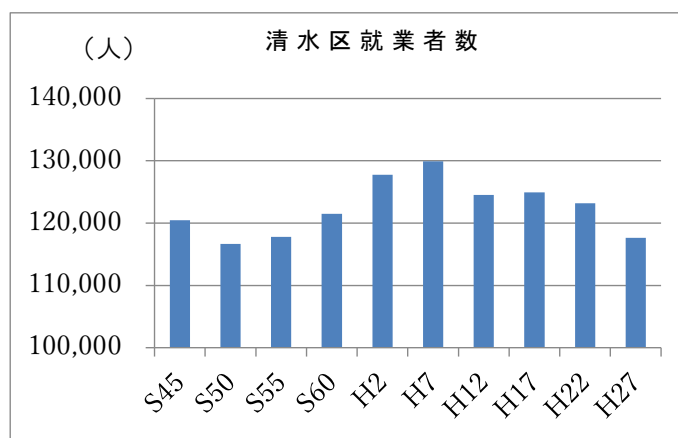
※平成18年3月に旧蒲原町と、平成20年11月に旧由比町と合併しているため、平成22年度以降の就業者数には旧両町分を含みます。

清水区内の観光入込客数は、概ね1,100万人から1,400万人の間で推移しており、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響等で、平成23年度は減少しています。

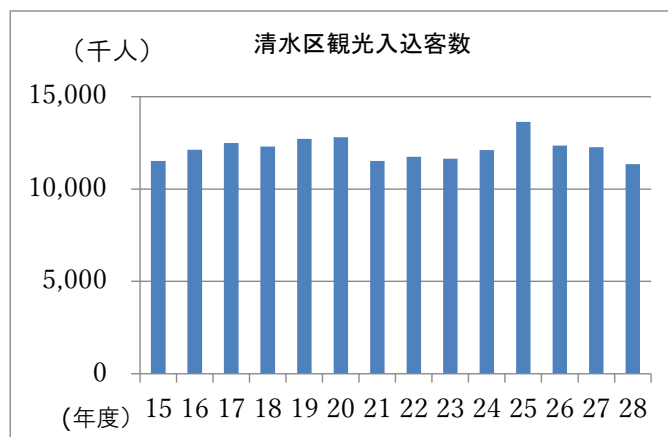
その後、回復に転じ、三保松原が世界文化遺産に登録された平成25年度は1,363万人となりましたが、再び減少傾向にあります。



(出典：静岡県工業統計調査結果報告書)



(出典：静岡人口ビジョン・静岡市統計書)



² 静岡県工業統計調査結果報告書より整理。

(3) 清水都心地区の災害リスク

静岡県では、平成 23 年の東日本大震災及び南海トラフ巨大地震の被害想定を踏まえ、平成 25 年6月に「静岡県第4次地震被害想定」を策定しました。この想定では、東海地震のように、発生頻度が比較的高く、発生すれば大きな被害をもたらす地震・津波を「レベル1」、発生頻度は極めて低いが、発生すれば甚大な被害をもたらす、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波を「レベル2」としています。

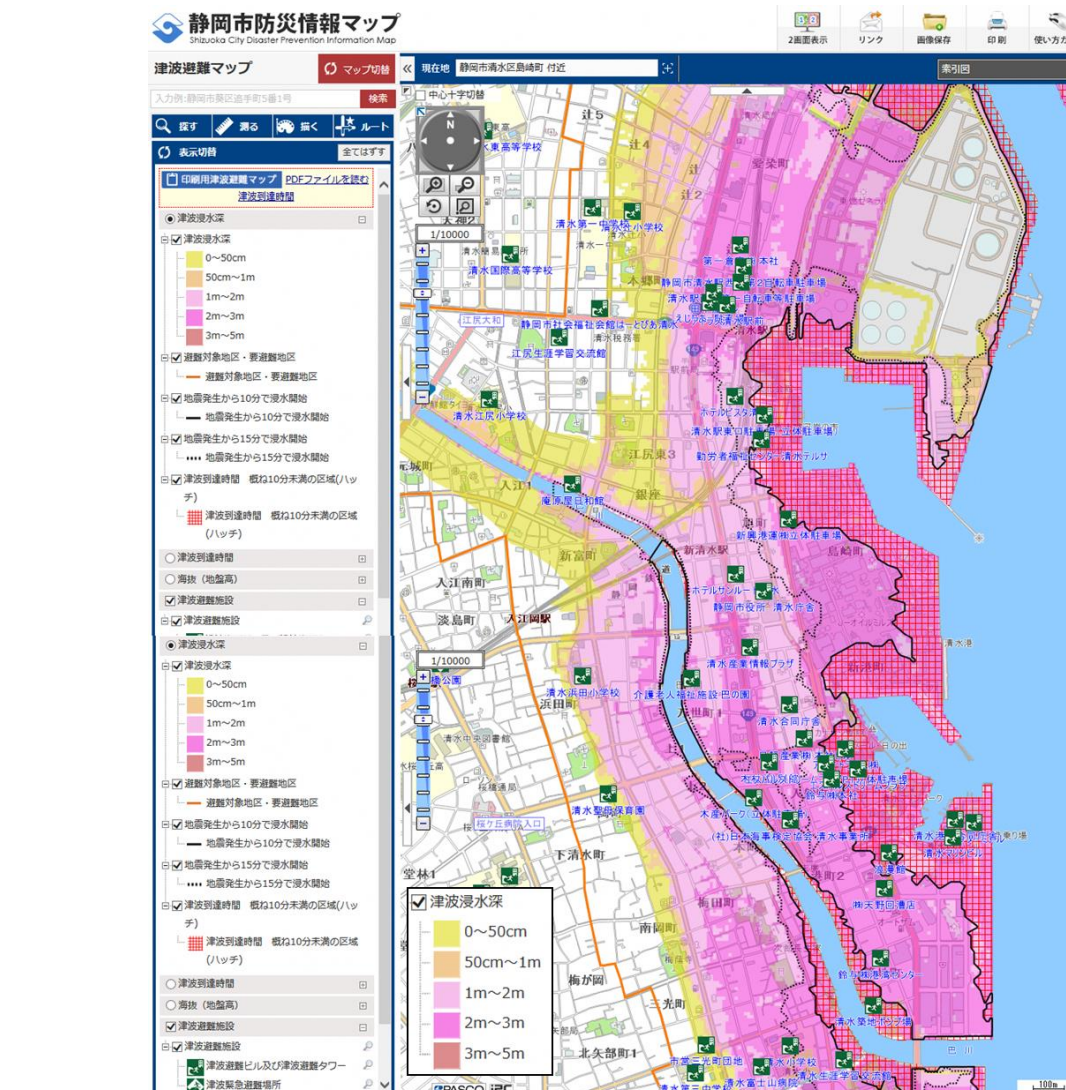
本市への影響が最大となる地震としては、レベル2の「南海トラフ巨大地震」(マグニチュード9程度)の場合が考えられ、本市平野部(清水港周辺を含む。)では震度6強から7の揺れが、沿岸部には津波が想定されます。清水港周辺の津波による浸水・到達時間は①②のとおりです。

また、清水地区石油コンビナート等特別防災区域³における災害については、静岡県が防災アセスメントを実施し、平成 30 年1月に「静岡県石油コンビナート等防災計画」が修正されました。この中で示された災害による影響は③のとおりです。

新たな清水庁舎については、これらの災害時における一時的な避難場所となり、ウォーターフロントで働く市民や観光で訪れた人々の命を守る施設として位置付けていきます。

① 津波による浸水

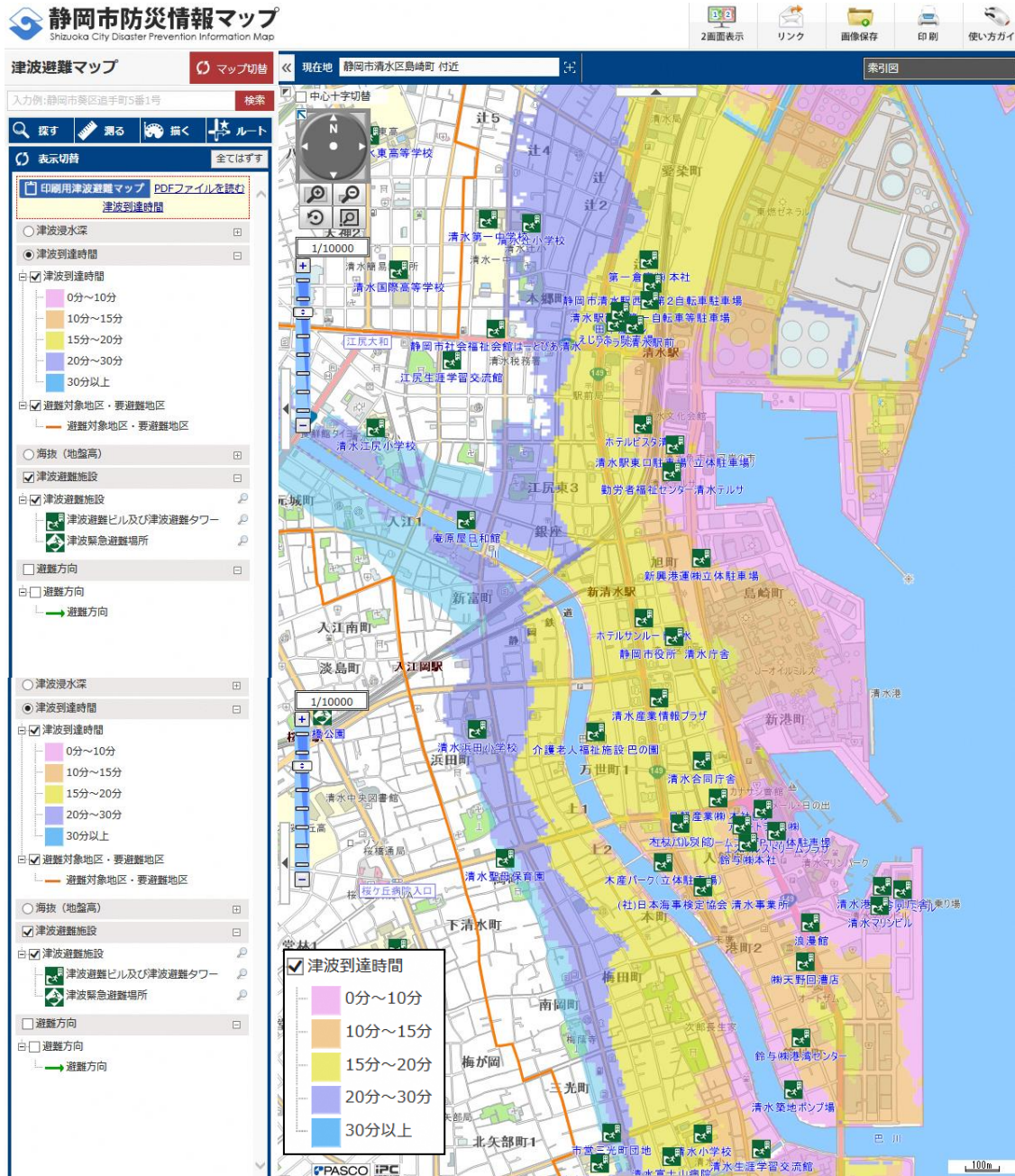
清水都心地区では、レベル2の地震により1～3mの浸水深の津波が想定されています。



³ 石油コンビナート等特別防災区域：石油コンビナート等災害対策法に定める、石油及び高压ガス等を多量に貯蔵、又は取り扱う区域。

② 津波の到達時間

清水都心地区では、レベル2の地震による津波が 0～30 分以内に到達することが想定されています。



③ 石油コンビナート等の災害による影響の想定

平常時の事故や最大クラス(レベル2)の地震・津波で想定されるコンビナート災害の被害は、概ね特別防災区域内にとどまること、参考として示された極めて稀な災害については、周辺地域に放射熱や爆風、破片飛散による影響が及ぶ可能性があります、屋内退避により人的被害の可能性を十分低くすることができることが示されました。

(4) 清水都心地区への公共交通アクセス

清水都心地区には、JR清水駅、静岡鉄道新清水駅の2つの鉄道駅とJR清水駅前バスターミナルという交通結節点があり、清水区の各方面から公共交通でアクセスしやすい位置にあります。

①鉄道

●運行状況

JR東海道本線 清水駅(発着は下記の2倍)
 興津方面 102本/平日
 静岡方面 101本/平日

静岡鉄道 新清水駅
 発 151本/平日
 着 153本/平日

●乗降人数の状況

JR東海道本線 清水駅
 平成27年 21,714人/日

静岡鉄道 新清水駅
 平成27年 6,401人/日

②路線バス

●運行状況

JR清水駅前(バスターミナル)
 発 391本/平日
 着 386本/平日

新清水駅
 北進 183本/平日
 南進 186本/平日

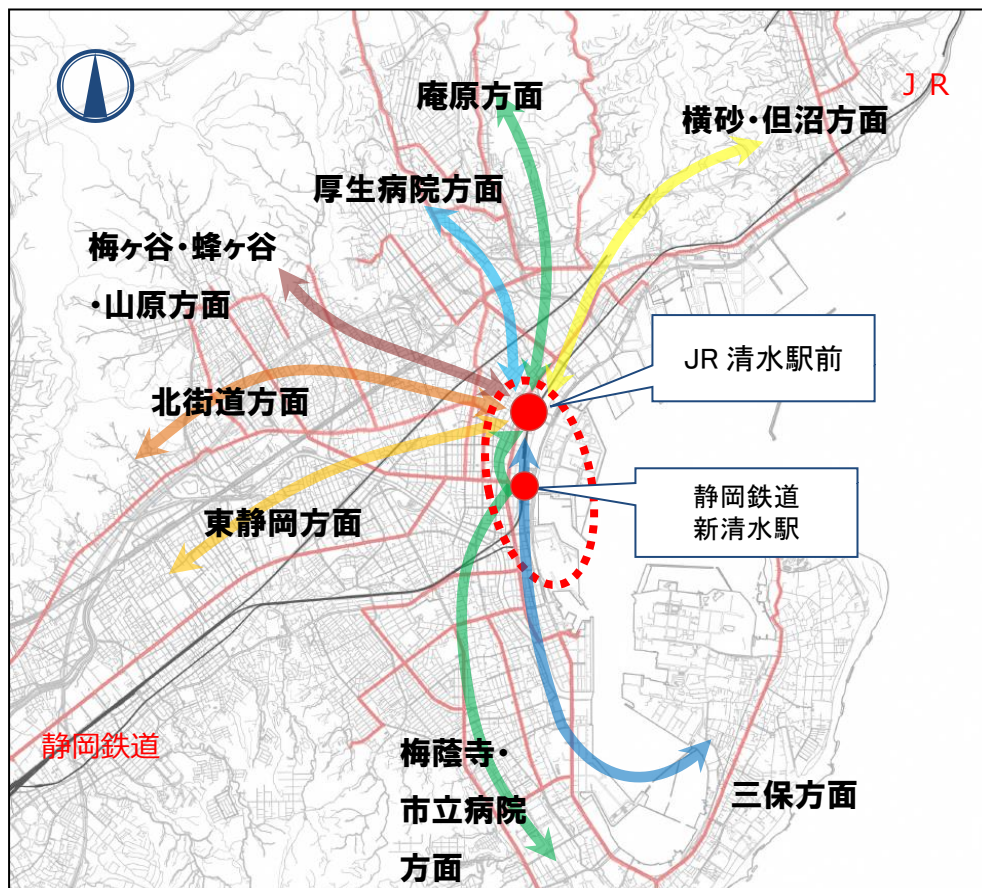
③水上バス

●運行状況

江尻(河岸の市) 発着 8便/平日

※平成29年10月1日時点 時刻表に基づく

〔清水都心地区と清水区の各方面をつなぐ路線バスのネットワーク〕

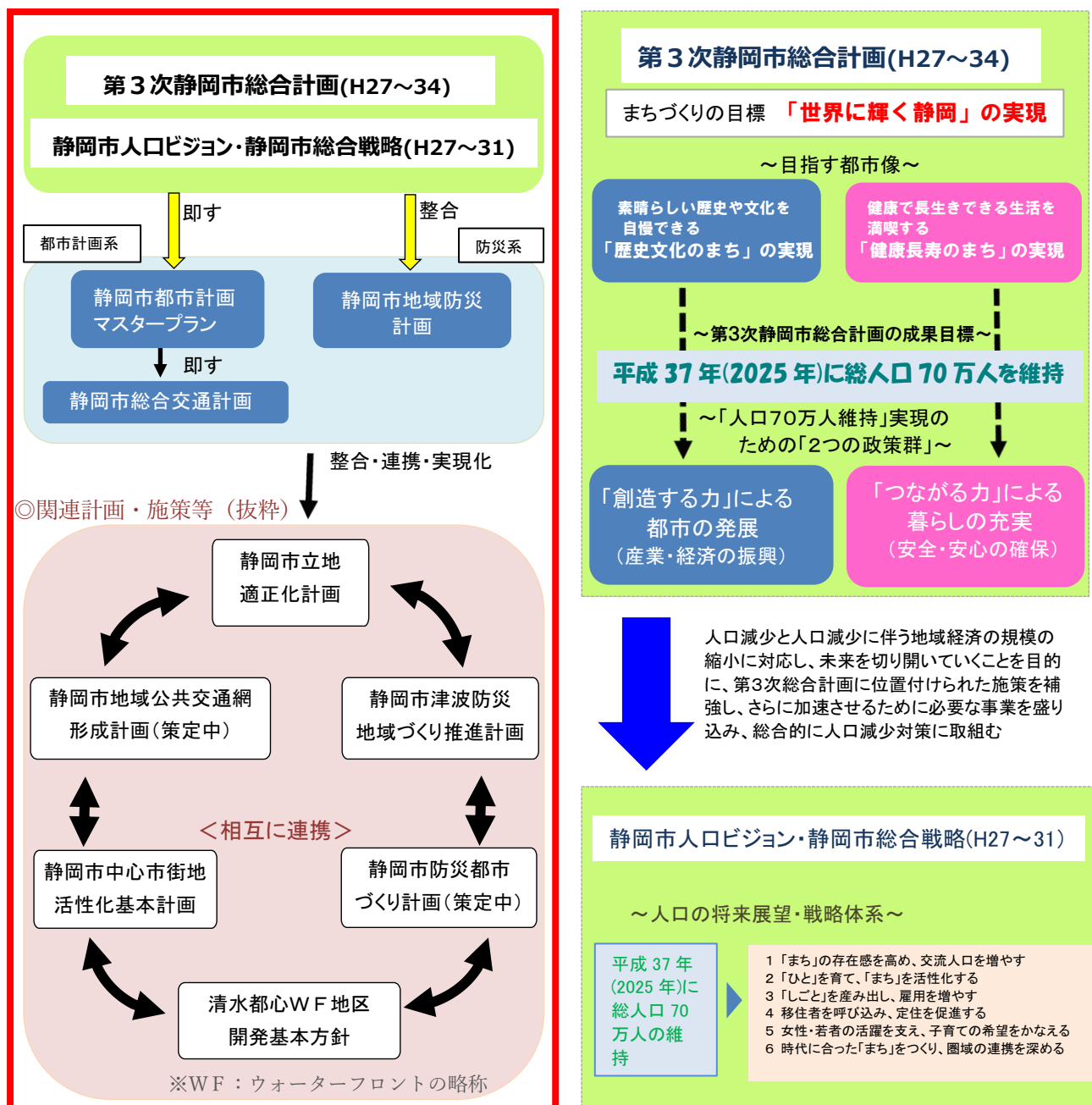


2 関連計画

静岡市では、平成 27 年度から 34 年度を計画期間とする「第 3 次静岡市総合計画」を策定し、「世界に輝く静岡」の実現を目標に掲げ、様々な施策を進めています。加えて、国よりはるかに早く人口減少に転じた本市は、「静岡市人口ビジョン」による分析で明らかとなった点を踏まえ、人口減少と人口減少に伴う地域経済の規模の縮小に対応し、未来を切り開いていくことを目的に「静岡市総合戦略」を策定しています。

(1) 関連計画の概要

本市では、総合計画及び総合戦略に基づき、都市計画や防災などの分野別の関連計画を定め、まちづくりを推進しています。清水庁舎の再整備にあたっては、これらの関連計画との整合、連携を図りながら、それぞれの計画が掲げる目標を実現する機能を検討していく必要があります。



(2) 清水都心地区の位置づけ

各分野の関連計画において、清水都心地区は以下のように位置づけられています

<p>静岡市都市計画 マスタープラン (H28. 4 改訂)</p>	<p>【基本理念】 人との交流がまちをつくり、人とのつながりがまちを育てる 時代に合ったまちづくり ～「拡大・成長」から「成熟・持続可能」へ～</p> <p>【将来都市像】 集約連携型都市構造</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 清水都心地区のまちづくりの目標 「まちと港が融合する都心」 ▶ 清水都心地区のまちづくり方針 <ul style="list-style-type: none"> ●新たに交流を生み出す港を生かした都市機能の誘導 ●災害に強いまちづくりの推進 ●多彩な手段で回遊できる歩いて楽しいまちづくりの推進 ●ウォーターフロントの魅力を生かした都市空間の整備
<p>静岡市 総合交通計画 (H28. 4 改訂)</p>	<p>【基本方針】 集約連携型都市構造をささえる総合的な交通体系の構築 (基本目標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人が歩いて楽しいまち ●人が公共交通に乗りやすいまち ●人が自転車で乗りやすいまち ●人が出会えるまち
<p>静岡市 地域防災計画 (H28. 2 修正)</p>	<p>市民の生命、財産を災害から守るため災害予防、災害時の対応を、市及び防災関係機関の連携のもとに実施する総合的な対策の大綱</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 風水害・大火災・大爆発・地震・津波対策等
<p>静岡市 立地適正化計画 (H29. 3 策定)</p>	<p>【都市機能誘導の基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●都市の発展に資する「静岡市の顔」を創造する ●地域の個性を活かした魅力ある拠点形成する <p>▶ 清水駅周辺地区(清水都心)の拠点形成の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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
<p>静岡市 中心市街地活性化基本計画 (H29. 3 変更)</p>	<p>【目指すまちづくりの目標】 “わくわくドキドキ”にぎわいと活力のまち “てくてく らくらく”あちこち巡るずっと居たいまち</p> <p>▶ 清水地区のコンセプト 三保松原・富士山を望む“港町” 清水のタカラ・チカラ ここでしか体験できないモノ・コトづくり</p> <p>(最重要機能) 交流人口増加に向けた「観光」 (重要機能) 観光商業・日常的買物を推進する「商売」、活動の基となる人を育成する「人づくり」、回遊性向上に向けた「交通」、津波対策を図る「防災」</p>
<p>静岡市 津波防災地域づくり推進計画 (H29. 3 策定)</p>	<p>【基本方針】 安心・安全な暮らしと、活気・賑わいが両立するまちづくり</p> <p>▶ 「江尻～日の出・不二見」地域の取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地域住民、事業者、WFへの来訪者が迅速かつ安全に避難できる体制の確立 ●都市機能の充実による、安全で賑わいのある都市拠点の実現
<p>清水都心ウォーターフロント地区 開発基本方針 (江尻・日の出地区) (H29. 3 策定)</p>	<p>【キャッチコピー】 「富士望む ころろ揺さぶる 世界の清水」</p> <p>▶ 関係する官民の事業主体・地域関係者・市民がウォーターフロント地区の「将来像」を共有・共感目指す姿(将来像)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 富士山、三保などを活かした国際交流の拠点となる清水 ●若手等が集まり、新たなビジネスチャンスが生まれ、様々な事業展開により地域経済の活性化する地区 ●「みなと」と「まち(中心市街地)」が融合し “みなとまち文化”が形成される地区

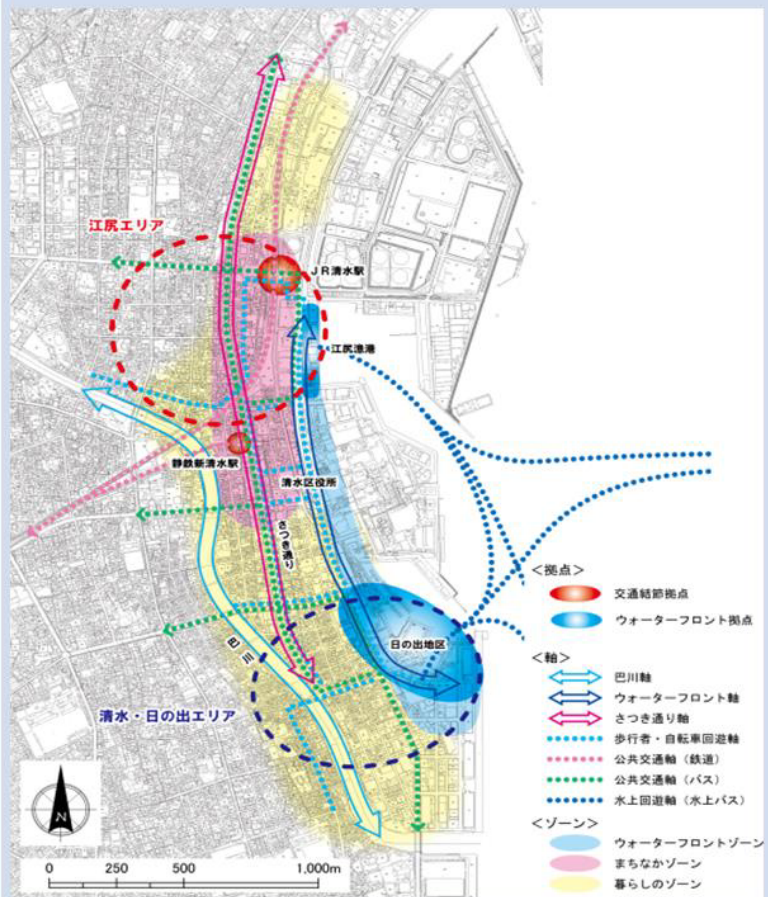
①静岡市都市計画マスタープラン（抜粋）

【基本理念】 人との交流がまちをつくり、人とのつながりがまちを育てる
時代に合ったまちづくり

【将来都市像】 集約連携型都市構造

【清水都心地区】 まちと港が融合する都心

- 新たに交流を生み出す港を活かした都市機能の誘導
- 災害に強いまちづくりの推進
- 多彩な手段で回遊できる歩いて楽しいまちづくりの推進
- ウォーターフロントの魅力を活かした都市空間の整備



②静岡市立地適正化計画（抜粋）

【都市機能誘導の基本方針】

- ・都市の発展に資する「静岡市の顔」を創造する
- ・地域の個性を活かした魅力ある拠点を形成する



【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



※ 内の施設は、誘導施設と連携して、集約化拠点形成に寄与する施設です。

③清水都心ウォーターフロント地区開発基本方針(抜粋)

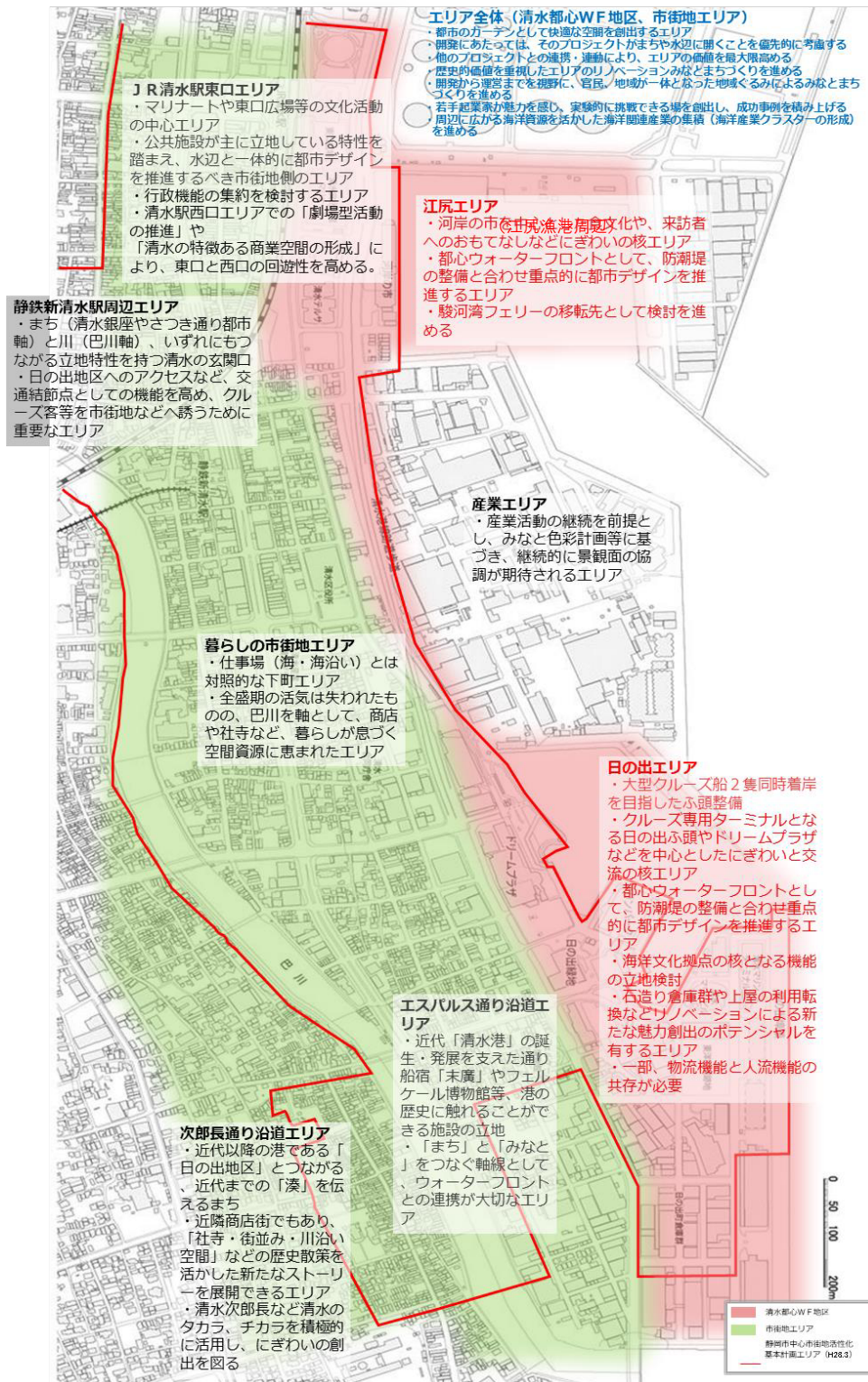
【キャッチコピー】

「富士望む ころろ揺さぶる 世界の清水」

…関係する官民の事業主体・地域関係者・市民がウォーターフロント地区の「将来像」を共有

【目指す姿(将来像)】

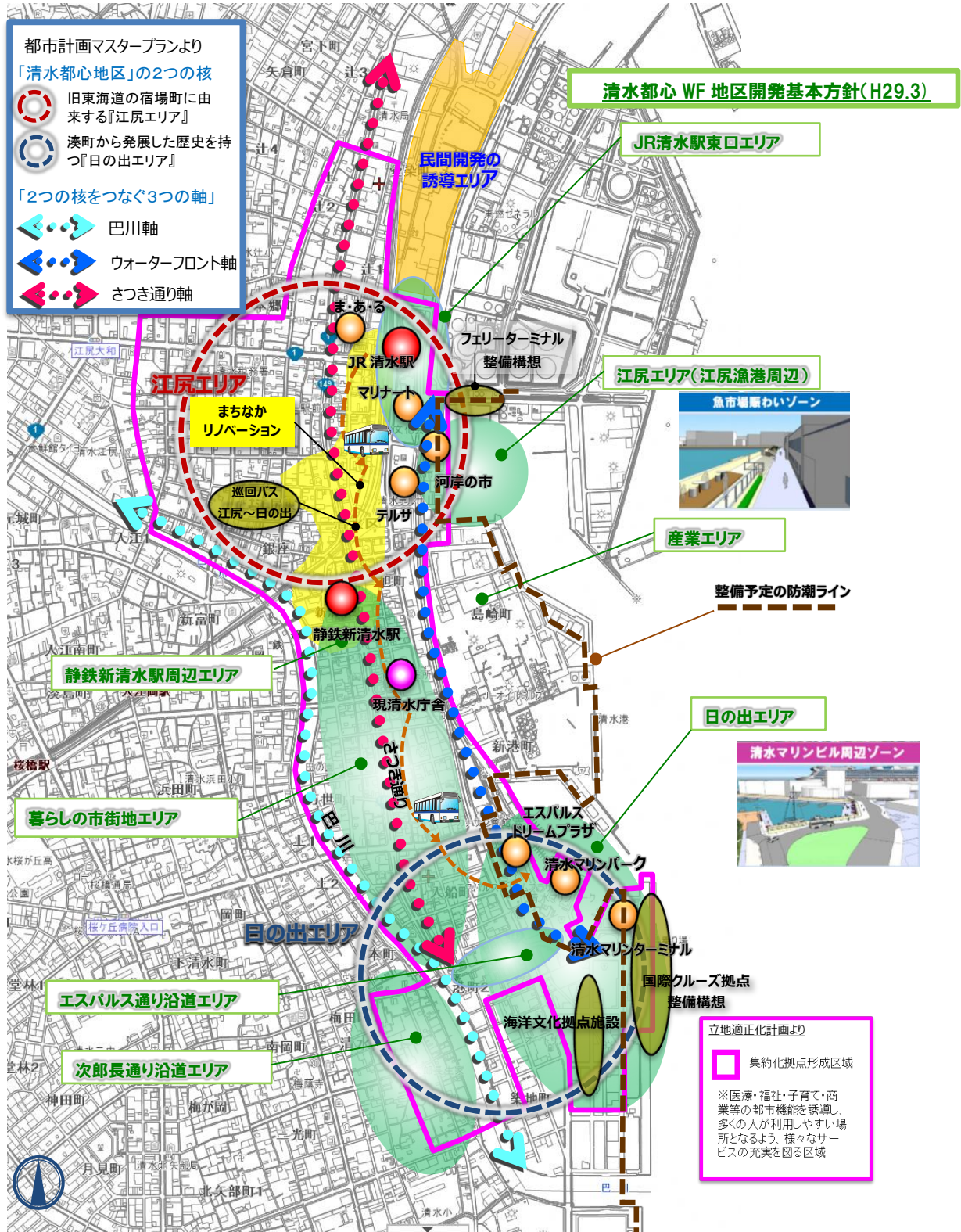
- ・富士山、三保などを活かした国際交流の拠点となる清水
- ・若手等が集まり、新たなビジネスチャンスが生まれ、様々な事業展開により地域経済の活性化する地区
- ・「みなと」と「まち(中心市街地)」が融合し“みなとまち文化”が形成される地区



(3) 清水都心地区のまちづくり方針

清水都心地区の関連計画を重ね合わせると以下のようなイメージ図となり、JR清水駅を中心とした江尻エリアと、日の出ふ頭を中心とした清水・日の出エリアの2つの核が、巴川、ウォーターフロント、さつき通りの3つの軸で結ばれています。清水庁舎の再整備については、このまちづくりの全体像を見据えた中で検討を行います。

〔清水都心地区のまちづくり方針イメージ図〕



(4) 「明日の清水のまちづくり」の概要

清水は、海とともに発展し、20世紀後半の高度成長期には臨海部に鉄鋼業、製材業などの港湾関連産業が栄え、まちは賑わいや活気にあふれていました。しかし、時代は移り、産業構造が大きく変化する中、1980年代をピークに人口は徐々に減少し、今日に至っています。

この変化に的確に対応し、かつての「清水のまちなか」の活気を取り戻すことで、清水全体を活性化するための都市ビジョンとして、市は平成29年2月の広報しずおか特集号に「明日の清水のまちづくり」を示しました。

「明日の清水のまちづくり」の基本理念を次のように定めています。

〔基本理念〕

清水は、古くから海と港によって賑わい、発展してきました。先人達が港のまわりに築きあげてきたまちは、海とともに生きてきた清水にとっての原点であり、未来でもあります。

そこで、政令指定都市のスケールメリットを活かした公共投資を行い、更なる民間投資を誘発しながら、今後も、「清水都心」の機能を強化していきます。

目指す都市ビジョンは、世界水準、ワールドクラスの「国際海洋文化都市」です。

この理念を実現するための基本方針として、次の3つを掲げています。

〔基本方針〕

- 1 中心部への生活機能の集積
- 2 魅力に満ちた観光機能の向上
- 3 災害に強い防災機能の充実

清水庁舎の再整備は、この方針の「1 中心部への生活機能の集積」の取り組みの一つであり、現庁舎が抱える課題を解決するため、一刻も早い再整備が必要です。

現庁舎が、この機をとらえて公共交通の利便性が高く、商店街や公共施設などが集積するエリアへ移転することで、由比や蒲原などからのアクセスが向上するとともに、買物客や施設利用者の増加が見込まれ、賑わいの創出や地域経済の活性化が促進されます。また、公共施設が周辺に集積することで、民間開発が進むことも期待されます。

庁舎の移転先については、市民の皆さんの利便性を重視することに加え、市有地を有効活用することで財政負担の軽減を図ることを考慮した結果、清水駅東口公園を最も有力な候補地としています。

清水のまちなかが新たな姿に生まれかわる第一歩として、清水庁舎の再整備が起爆剤となることを期待しています。

「明日の清水のまちづくり」 ～新しい姿に生まれ変わる。清水都心はこうなる！～

本市では、市内に住む誰もが公共交通機関を使って便利に生活できるように、駅周辺のエリアに公共施設や商店、飲食店、ホテルなどを集積させたコンパクトなまちにしていく取り組みを行っています。
新清水庁舎の建設は、この「明日の清水のまちづくり」を実現するための「中心部への生活機能の集積」の取り組みの一つです。



平成29年2月広報しずおか特集号
をもとに作成

①新「清水庁舎」を建設 ～JR清水駅と直結～

新たな「まちのシンボル」となる新しい清水庁舎とJR清水駅がペデストリアンデッキ(高架式歩行者通路)で直結され、利便性が向上します。
商店街や公共施設などが集積するエリアへ清水庁舎が移転することで、由比や蒲原などからのアクセスが向上するとともに、買物客や施設利用者の増加が見込まれ、賑わいの創出や地域経済の活性化が促進されます。また、公共施設が集積することで、民間開発も進みます。

②回遊性を高める

JR清水駅や新しい清水庁舎などの公共施設があるまちの中核「江尻エリア」と、ウォーターフロント交流拠点「日の出エリア」を結び巡回バスを走らせ、子どもから大人まで全ての人がまちを巡りやすくします。
さらに、清水港線跡遊歩道で賑わい空間を創出し、港からの富士山の眺望、日の出埠頭の倉庫群など、おしゃれで歩いてみたいくなるまちなみをデザインし、訪れた人も楽しみながらまちを回遊できるようにします。

③「海洋文化拠点施設」を整備

清水港は、日本一の深さを誇る駿河湾に面し、海洋研究に関連する学術・研究機関などが集積していることから、今後、世界レベルの海洋研究拠点に発展する可能性を持っています。
そこで日の出地区に、海洋生物や海洋の成り立ち、環境、未来への可能性などの展示を総合的に行う「海洋文化拠点施設」を整備します。
この施設は、国内外から多くの人々が訪れ、海洋について理解を深める場になるとともに、大学や研究機関と連携し、人材育成や「静岡発」の新たな海洋産業の発信などが行われる「国際海洋文化都市」のシンボル施設となることを目指します。

④日本一の富士山ビュー ～まちの顔を整備する～

JR清水駅からみなと口(東口)側へ直結するペデストリアンデッキは、美しい富士山を見渡すことができる、みなととまちをつなぐ清水都心の新たな顔になります。江尻口(西口)～JR清水駅～新「清水庁舎」～河岸の市・マリナートとつながる通路は多くの人が行き交い賑わいを生み出します。

⑤商店街の賑わいを創る ～まちなかリノベーション～

空き店舗を活用するために、その所有者と事業者、専門家などを集め、スクールを開催し、賑わいを創るための人材育成を行います。空き店舗を活用した新たなビジネスを創り出し、駅周辺の商店街を活気あふれる商業エリアにしていきます。

(5) 産・学・官・民の連携による清水都心ウォーターフロント地区の開発

清水都心WF地区開発推進会議（専門家、港湾関係者代表、関係行政機関で構成）と、清水都心WF地区都市デザイン専門家会議（都市計画やデザインの専門家で構成）によるマネジメント体制をつくり、「みなと」と「まち」が一体となった魅力ある清水都心ウォーターフロントの実現を目指していきます。

① 日の出の頭の国際クルーズ拠点化〔国・県・市・民間〕

ア 日の出岸壁増深（2バース化）

- ・大型クルーズ船の2隻同時着岸に対応する岸壁の増進（推進 10～12mの確保）。

イ 倉庫機能の興津地区への移転、整備

- ・日の出4号、6号上屋の物流機能を興津地区に移転した上で、民間資本を積極的に活用してCIQ機能も備えたクルーズターミナルや商業施設に転換。
- ・日の出5号上屋を撤去し、跡地に防潮機能を兼ねた緑地空間を整備。
- ・物流機能の移転により、SOLAS条約による立入禁止区域が縮小され、日常的に市民や来訪者が訪れ、楽しめる憩いの空間が形成。

日の出エリアの将来像



物流機能の移転先である興津地区には、人工海浜(県)や海づり公園(市)の建設が予定されています。
(平成30年代完成予定)

(出典：清水都心ウォーターフロント地区開発基本方針)

② 客船の誘致〔県・市・民間〕

ア 清水港客船誘致委員会

平成2年に民間企業、経済界、県、市によって設立し、「白い船(客船)を清水港に！」をスローガンに誘致活動と歓迎事業を行ってきました。

イ これまでの取り組み

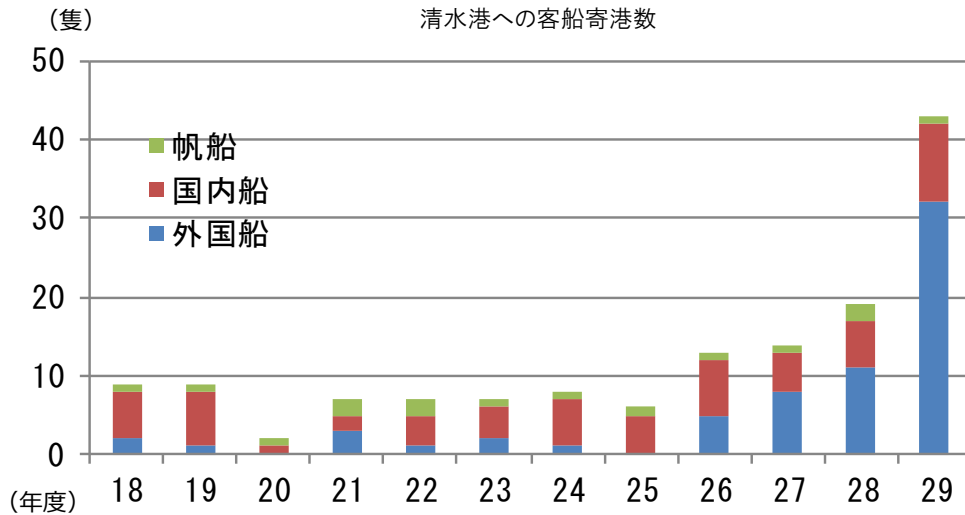
- ・国内外の船会社やクルーズ商品を販売する代理店に招致活動を実施。
- ・清水港のロケーション、エスカーションの魅力を紹介。
- ・通訳ボランティアや駅までのシャトルバスの運行などおもてなしの事業を実施。

ウ 客船寄港目標

平成42年までに年間の寄港数175回を目指しています。

エ 寄港による経済波及効果

乗船客やクルー、見学者のショッピング、食事、ランドツアー経費などで、1隻当たり6400万円の経済波及効果が生まれます。(国土交通省中部地方整備局清水港湾事務所・清水港客船誘致委員会提供)



③海洋文化拠点施設【市・民間】

ア 目指すもの

駿河湾や海洋関連学術・研究機関の集積を活かし、海洋を通じて人々が集まることができ
る施設「海洋・地球に関する総合ミュージアム」を目指します。

イ 海洋・地球に関する総合ミュージアムのテーマ

- ・海洋の魅力が凝縮された「駿河湾」の発信
- ・海洋・地球のフロンティアに触れ、海への関わり、意識を高めることができる場

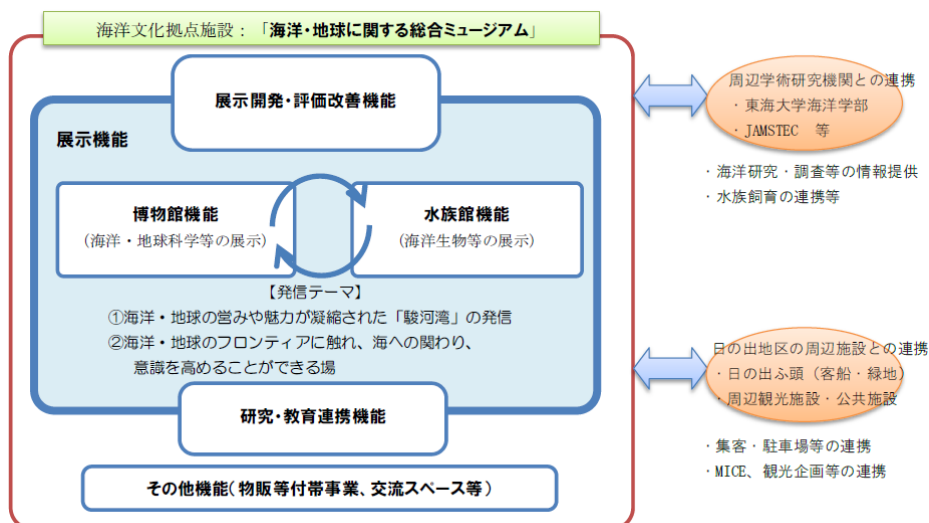
ウ 事業手法

官民連携事業手法(PFI や第3セクターなど)の中から、今後、事業概要等を詰めながら、
最適な方法を検討していきます。

エ 学術機関、周辺施設との連携

- ・東海大学やJAMSTECなどの研究機関と連携し、海洋関連研究成果を集め、広く一般
の方々にわかりやすく伝えていきます。
- ・施設でガイダンスを行ったうえで、日の出頭から体験航海に出るなど、ふ頭があることを
強みとした施設を目指します。

海洋文化拠点施設（海洋・地球に関する総合ミュージアム）の機能概要



(出典：清水港海洋文化拠点施設基本構想)

④江尻エリア(江尻漁港周辺)〔国・県・市・民間〕

江尻エリア(江尻漁港周辺)は鉄道で清水港を訪れた人にとって最初に港を目にする場所であることから、清水都心WF地区全体への期待感を抱かせる空間となる必要があります。

ア 背後市街地との一体化

平成 29 年2月には臨港道路を跨ぐペデストリアンデッキが供用開始され、JR清水駅やマリナー1などの駅周辺施設と歩道でつながりました。

イ 駿河湾フェリーの移転の検討

JR清水駅に近接するという立地特性を活かし、交通結節点としての利便性を高め、海上交通ネットワークの更なる拡充を目指して、恒久的なフェリーバースの確保を検討していきます。

ウ 交流空間の創出

防潮堤と併せて水面を眺めながら食事や休憩のできるオープンカフェ等の交流空間を創りだしていきます。

江尻エリア(江尻漁港周辺)の将来像



(6) まちなかりノベーションの推進

清水都心では、中心市街地の遊休不動産を再生し、エリアの価値向上やまちの賑わい創出を図ることを目的とした「リノベーションまちづくり」を進めています。

平成 29 年度は、「リノベーションスクール@しみず」を開催し、人材育成を図るとともに事業化に向け遊休不動産再生プラン等のブラッシュアップに着手しました。

<リノベーションスクール@しみず>

まちづくりに意欲を持った若者や起業を目指す方々が、専門家の助言を受けながら、3日間にわたり現地調査やグループ討議を重ね、空き家や空き店舗の新しい使い方を考え、再生プランを作成しました。

ア 参加者

建築関係、不動産、金融機関、デザイナー、学生、公務員など 24 人

イ 提案内容

3件の遊休不動産再生プランと、そのエリアの価値を高める再生プランを作成しました。

- ① 清水銀座商店街の空き店舗を、読んだ人の想いやまちの歴史が詰まっている本を集め、世代間が交流できる施設に再生。

→車中心の通りからパークレットを導入することにより、人が滞留する、歩行者中心の通りにします。

②巴川沿いの古民家を、若者やファミリー層をターゲットとした川の眺められるカフェに再生。

→巴川でアウトドアを楽しむ文化を誘発し、巴川周辺を人々の交流が発生する魅力的な空間とする。

③巴川沿いの空き店舗をハンバーガー＆バーに再生。

→日常的に対象物件正面の道路や巴川をイベントや人が滞留するスペースに活用する活動を誘発し、巴川周辺に賑わいを創出する。

(7) 中部横断自動車道の開通

静岡市を起点として、山梨県甲斐市を經由し、長野県小諸市に至る延長約 132km の高速自動車道が平成 31 年度に開通する予定です。

これにより、山梨県から国際拠点港湾である清水港までの所要時間が短縮し、輸送の効率化とともに多くの観光客が静岡市を訪れることが予想されます。

また、開通により日本海までの高速道路網が完成します。

開通による効果の一例

〔人と物を運び経済を発展〕

①遠かった静岡、山梨、長野も一気に近くなり、観光、レジャー、スポーツ、名物の食べ歩きなど、一層便利になり、交流がさかんにになります。

②甲府から一番近い港は清水港となり、新たな物流ルートが形成され、経済活動が活性化されます。

◆静岡市清水区～甲府市の移動時間

現在 2時間30分

開通後 1時間30分

1時間
短縮!

◆静岡市清水区～佐久市の移動時間

現在 4時間30分

開通後 2時間40分

1時間
50分短縮!

(出典：中部横断自動車道パンフレット)

3章 現庁舎の課題・再整備の必要性

1 現庁舎の課題

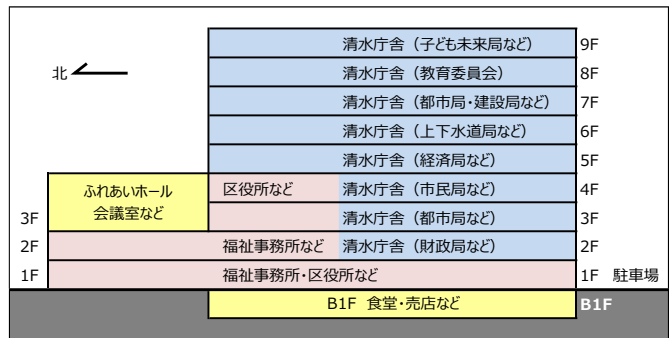
(1) 現庁舎の概要

現庁舎は、旧清水市役所として建設されたもので、昭和58年(1983年)6月に完成し、34年が経過しています。現在(平成29年度)は、以下の組織が配置され、事務を行っています。

【清水庁舎・区役所の施設概要】

- 所在地 静岡市清水区旭町 6 番 8 号
- 敷地面積 7,761.51 m²
- 建物面積 4,036.24 m²
- 延床面積 23,345.77 m²
- 第 1 駐車場 (庁舎前) 3,725.27 m²
(来庁者用 84 台、他に第 2・第 3 駐車場有)
- 構造規模
 - ・鉄骨鉄筋コンクリート造
 - ・地下 2F・地上 9F (PH2F)
- 建設年
 - ・昭和 54 年度～55 年度 基本・実施設計
 - ・昭和 56 年 3 月 25 日 着工
 - ・昭和 58 年 6 月 30 日 完成
- 入居部門
 - ・清水区役所 7 課
 - ・清水庁舎 10 局 31 課 (区役所除く)
 - ・計 38 課

【階層構成図】



【入居部門】

階数	局・部名など	課・室名など
9階	子ども未来局	子ども未来課、青少年育成課、幼保支援課、こども園課、子ども家庭課
		会議室91、92、93、教育相談室3
8階	教育委員会事務局 教育局	教育総務課、教職員課、教育施設課、学校教育課、学校給食課
		教育相談室1、2
7階	都市局 都市計画部	清水駅周辺整備課
	建設局 土木部	土木事務所
	建設局 道路部	清水道路整備課
	教育委員会事務局 教育局	教職員課 (教師塾係)、学事課
6階	経済局 農林水産部	農業政策課、農地整備課、治山林道課、水産漁港課
	上下水道局 水道部	水道事務所
	上下水道局 下水道部	下水道事務所
		会議室61
5階	経済局 商工部	産業政策課、産業振興課、商業労政課、清水港振興課
		職業相談所、会議室51、52、53
		市職員労働組合連合会清水支部、水道労働組合、ユニオン仲間
4階	清水区役所	地域総務課、市政情報コーナー、清水区選挙管理委員会事務局、市民相談コーナー
	市民局	消費生活センター (清水窓口)
3階	都市局 都市計画部	都市計画事務所
		ふれあいホール、清水歴史資料コーナー
		会議室第1、2、301～304、306、312～314
		介護認定室、教育委員会室、職員サークル室
2階	財政局 税務部	清水市税事務所
	清水福祉事務所	生活支援課
	保健福祉長寿局 保健衛生医療部	保健所清水支所 (清水食品衛生協会)、動物指導センター (動物指導第2係)
		静岡市まちづくり公社、国際交流協会清水支部、会議室21、22
1階	清水区役所	戸籍住民課、保険年金課、パスポート (旅券) 窓口
	会計室	清水会計課
	清水福祉事務所	障害者支援課、子育て支援課、高齢介護課
		総合案内所
		警備員室
地下1階		食堂、売店

【庁舎外観/南側より】



【1F 窓口部門】



(2) 災害対策上の課題

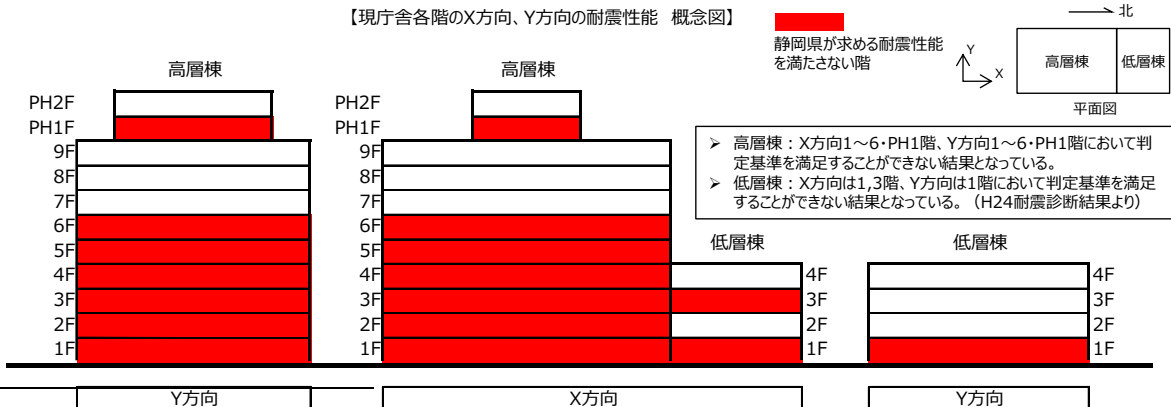
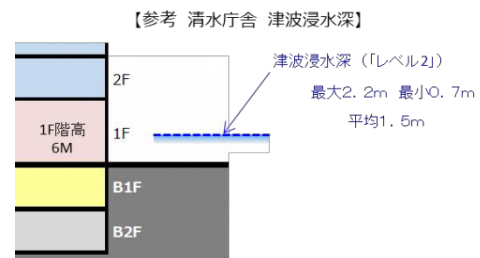
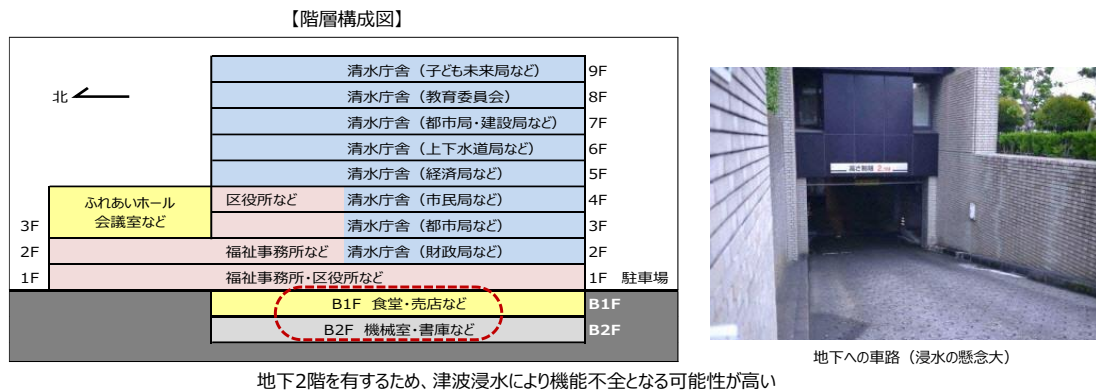
平成23年に発生した東日本大震災を受け、庁舎としての業務の継続、耐震性能などについて調査及び検討を行った結果、以下の課題があることが分かりました。

①市民を守る防災拠点・庁舎として業務の継続が困難

- 津波により、地下にある電気設備等に被害を受け、庁舎としての業務継続に支障(電源、通信手段、給水など)が生じる恐れがあること。
- 東海地震に対する耐震性能がランクⅡ⁴であり、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ことが想定され、即時の災害対応・応急復旧ができなくなるほか、罹災証明書の発行、通常業務の再開も遅れること。(災害時の拠点となる施設としての「ランクⅠa⁵」レベルの耐震性能を満足していない。)

②建築設備の老朽化

- 昭和58年に建設され、30年以上経過していることに加え、海に近い潮風等の影響による建築設備などに経年劣化が生じていること。



⁴ ランクⅡ：耐震性能がやや劣る建物。倒壊する危険性は低い、かなりの被害を受けることが想定される。

⁵ ランクⅠa：耐震性能が優れている建物。軽微な被害にとどまり、地震後も建物を継続して使用できる。

(3) 市民利用における課題

市民アンケートなどの結果から、以下の庁舎の市民利用における課題が見られます。

① 駐車場・駐輪場の使いやすさ

来庁者の約75%が自家用車(約13%の方が自転車・バイク)を利用しています。このことから、駐車場の台数の確保、障がい者や子供連れで来庁される方への配慮や工夫、建物への動線など、自家用車や自転車、バイクを利用する方々の利便性の向上を検討する必要があります。

■市民アンケート (主な意見)	<ul style="list-style-type: none"> ○とにかく駐車場がせまく使用しづらい。もっとゆとりのある駐車スペースが必要。 ○1台分の駐車スペースがせますぎる。場所を指定された時、両サイドが大きな車のときに、出ることができない(ドアを開けるスペースがとれない)。
■市民団体ヒアリング (主な意見)	<ul style="list-style-type: none"> ○駐車スペースの幅がせまい。屋根もないので雨のときに不便。【子育て支援団体】 ○車椅子用駐車スペースが雨ざらしで不便。幅が狭く、4台中2台が植木の横なので運転席のドアが開けにくい。【障害者福祉団体】 ○大型のワゴン車だと満車のときは第2駐車場に案内されるが、庁舎まで遠い。【障害者福祉団体】

② 窓口や部門の配置・場所の分かりやすさ

来庁の目的や要件としては、「戸籍等の証明書に関する手続き」が最も多く、次いで「子育てや介護など福祉に関すること」、「税金に関すること」となっています。このことから、窓口の分かりやすさや配置の工夫について検討する必要があります。

■市民アンケート (主な意見)	<ul style="list-style-type: none"> ○分かりやすい受付で1Fに集約してほしい。受付と業務している人を分離してほしい。 ○手続き等が効率よく出来る様にして欲しい。 ○老年で利用する事は少ないが、誰もが分かりやすく利用出来る庁舎にして欲しい。
■市民団体ヒアリング (主な意見)	<ul style="list-style-type: none"> ○部屋やスペースの配置を分かりやすくしてほしい。例えば部課を色分けすれば視覚的にも覚えやすい。【障害者福祉団体】 ○案内サインや配置、各階の部屋の位置が分かりづらい。特に3階は迷路のように感じる。【障害者福祉団体】

③ 公共交通機関の利用しやすさ

電車やバスといった公共交通を利用(市民アンケートでは約10%弱の方)して来庁する方々が一定数みられることから、最寄りの駅やバス停から庁舎への行きやすさ(導線や立地)を考慮する必要があります。

■市民アンケート (主な意見)	<ul style="list-style-type: none"> ○自家用車などの使えない人でも行けるような工夫・場所。 ○お年寄りが行くために、公共交通機関の乗り降りから直結している場所に建てて欲しい。
■市民団体ヒアリング (主な意見)	<ul style="list-style-type: none"> ○駅の近くに区役所ができれば、公共交通も便利になる。葵区や駿河区からの清水行きのバスがあれば、車を使わない人や高齢者の方は便利だと思う。【子育て支援団体】 ○駅とデッキでつながるような区役所。【障害者福祉団体】

④ バリアフリー・ユニバーサルデザイン

屋外から建物へのアプローチ(車椅子利用者等への配慮)や建物内での移動のしやすさ(廊下やエレベーター)など、移動しやすい空間づくりが求められています。特に、誰もが利用しやすいトイレ(一般用、多目的トイレ)や、乳幼児連れの方でも安心して利用できる施設づくりなど、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮する必要があります。

■市民アンケート (主な意見)	<ul style="list-style-type: none"> ○トイレが狭く、数も少ない。 ○私自身、高齢になってきましたので、2F、3Fなどへ行く時、エレベーターなどの充実をお願いしたいと思います。各部署へ行く時の表示の分かりやすさも重ねてお願いします。 ○幼児が待ち時間に遊べるスペースがほしいです。子連れで庁舎に行きづらいから。老人には、庁舎内がわかりにくくて、一人で利用が出来ない。身体の不自由な人には今の庁舎は不便です。
■市民団体ヒアリング (主な意見)	<ul style="list-style-type: none"> ○ユニバーサルデザインのトイレ。子供サイズのトイレがあるなど。ベビーカーや子供連れでも入れる広めのブース。男性用トイレにもベビー対応を。多目的トイレの充実(男女関係なく使えるなど)。【子育て支援団体】 ○オムツ替えや、おやつをあげられるスペースもある授乳室など。【子育て支援団体】 ○段差のない、バリアフリーの建物。スロープ対応でも、上りやすくしてほしい。廊下も広くし、避難経路を明確に。【障害者福祉団体】 ○多目的トイレをしっかりと確保してほしい。トイレは明るく、広く。多目的トイレに簡易ベッドを設けてほしい。【障害者福祉団体】

⑤待合・くつろぎ・相談のしやすさなど、市民利用の環境充実

来庁者が手続等を行う際の待合スペースの改善、窓口カウンターの利便性の向上、相談しやすいスペースの充実などが求められています。さらに、庁舎を訪れた方が休憩できる場所や、市民が多目的に利用できる空間の確保など、手続以外の利用についての意見もあることから、市民利用の環境について検討する必要があります。

<p>■市民アンケート (主な意見)</p>	<p>○待合や休憩などのくつろぎのスペースが少ない。 ○相談の際のプライバシーへの配慮。 ○清水庁舎の中がどのようなになっているのか分からない。案内などがあって、必要な時以外もちょっと寄ってみようかと思える場所だと良いと思う。</p>
<p>■市民団体ヒアリング (主な意見)</p>	<p>○窓口カウンターに、荷物置きや赤ちゃん用の椅子(ベビーキープ)があるとよい。【子育て支援団体】 ○子育てボランティアの養成講座などを開ける会議室があれば。【子育て支援団体】 ○市民だけでも自由に使える会議室や講演・発表などに使える多目的ホール。【障害者福祉団体】 ○今の食堂は地下にあり入りづらいので、誰でも利用しやすい明るい食堂にしてほしい。【障害者福祉団体】</p>

(4) 効率的な行政組織としての課題

庁舎の再整備を契機に、市の行政組織についても更なる効率化を図っていく必要があります。

- ①静岡市は、合併前の旧静岡市と旧清水市の庁舎を有効利用し、現在、本庁組織を静岡庁舎と清水庁舎に分けて配置しています。しかし、意思決定の迅速化、危機事案への迅速な対応、事務執行の効率性といった観点から、原則として集約して配置することが望ましいことから、清水庁舎の再整備に併せ、本庁組織の集約配置を考えていく必要があります。
- ②職員が市民とともにまちづくりに関わるため、庁舎周辺の活用可能な施設と連携を図りながら、積極的に街に出て活動していくことが求められてきています。

2 再整備の必要性

①災害対策

災害時の業務継続や通常業務の早期再開など、市民を守る防災拠点としての役割を果たしていくため、必要な耐震性能や庁舎としての業務継続性の確保、老朽化対策を早急に図っていく必要があります。

②市民の利便性向上

建設後30年以上が経過し、市民ニーズの多様化や社会状況の変化に対応するため、これからの未来に向かって様々な市民サービスが提供できる庁舎としていく必要があります。



一刻も早い庁舎の再整備が必要

4章 基本理念・基本方針

1 庁舎の基本理念・基本方針

「基本理念」は、庁舎のあり方についての基本的な考え方を示すものであり、「基本方針」は、その理念を達成するための指針を示すものです。

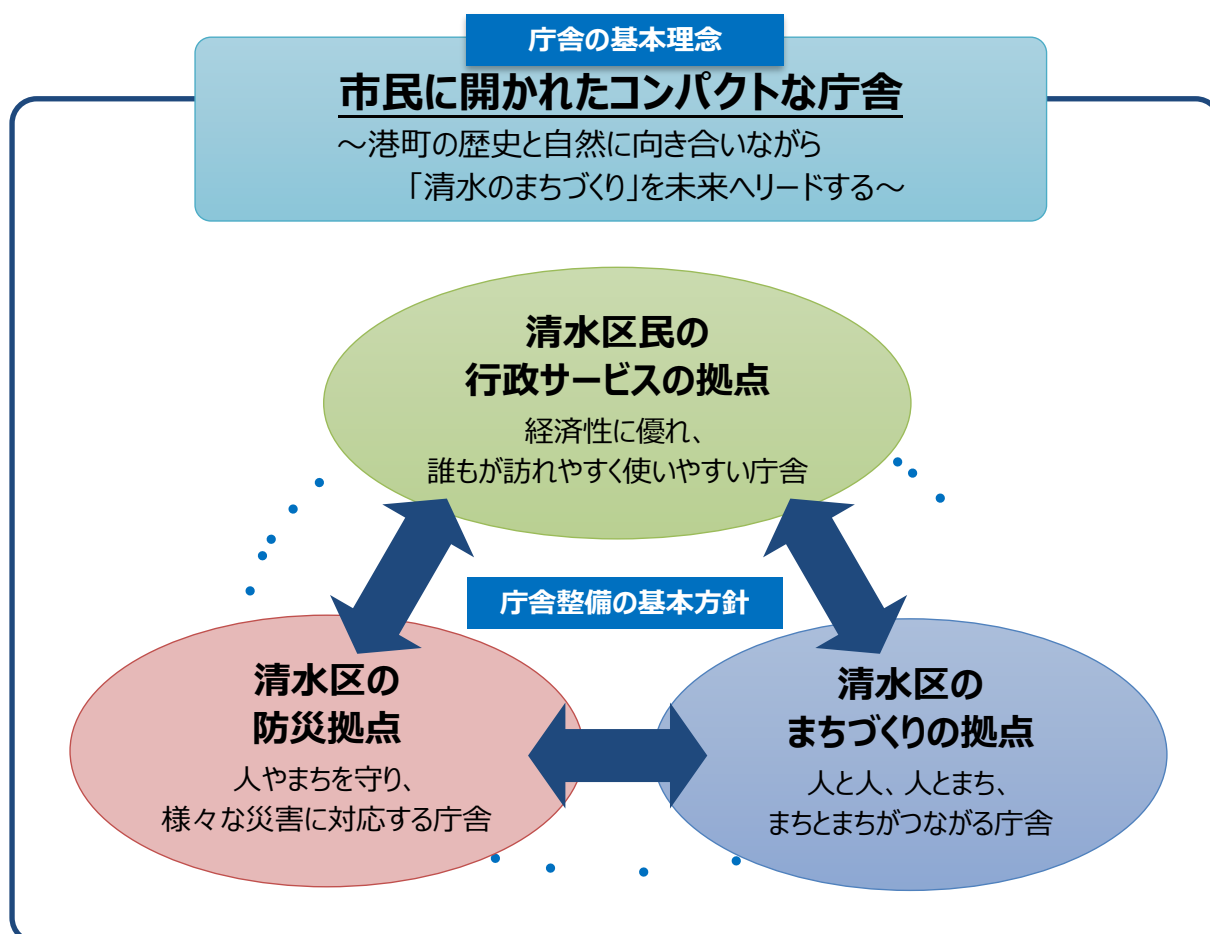
庁舎は、行政サービスを提供するとともに、市民の皆さんの命、暮らし、そしてまちを守るという役割を持っています。

加えて、清水は古くから港と海によって賑わい、発展してきており、海とともに生きてきた反面、津波等の災害リスクを避けられない立地にあります。これらの歴史と自然に向き合いながら未来に向かってのまちづくりを進めるにあたり、清水区に置く庁舎は、災害に強い防災拠点であると同時に、まちづくりの拠点であることが重要です。

そこで、庁舎の再整備は、市民の皆さんが様々なまちづくり活動に関わるきっかけづくりの場となるとともに、職員がまちに飛び出して、「人」や「まち」と積極的に関わり、市民と協働して清水のまちを創っていく場となることを目指します。また、庁舎の周辺地域の新たなまちづくりの促進や民間開発の誘発を期待します。

これらを踏まえ、清水のまちづくり方針や市民ニーズ等を考慮した基本理念と基本方針を以下に掲げます。

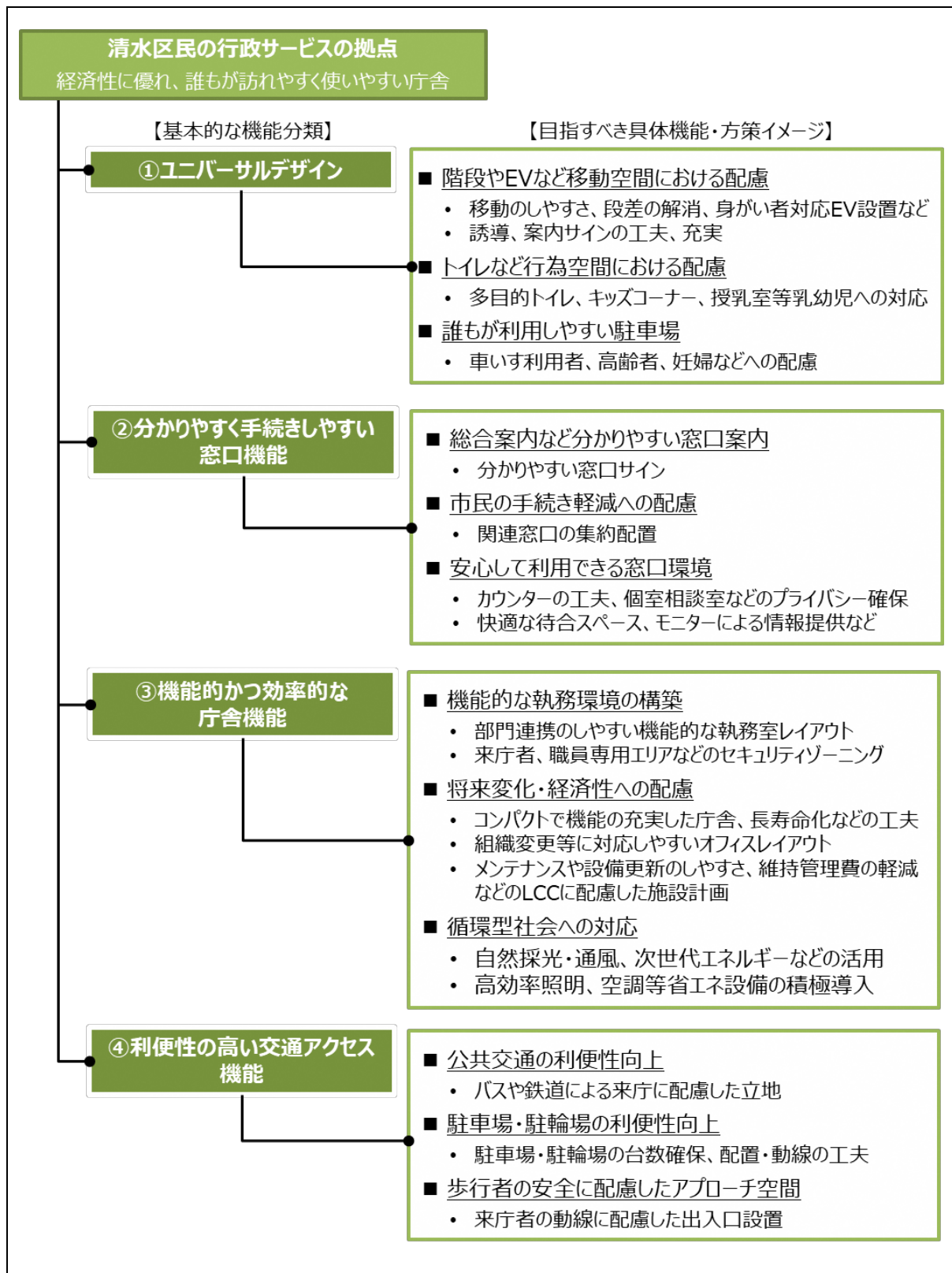
<庁舎の基本理念・基本方針>



2 庁舎に必要な機能

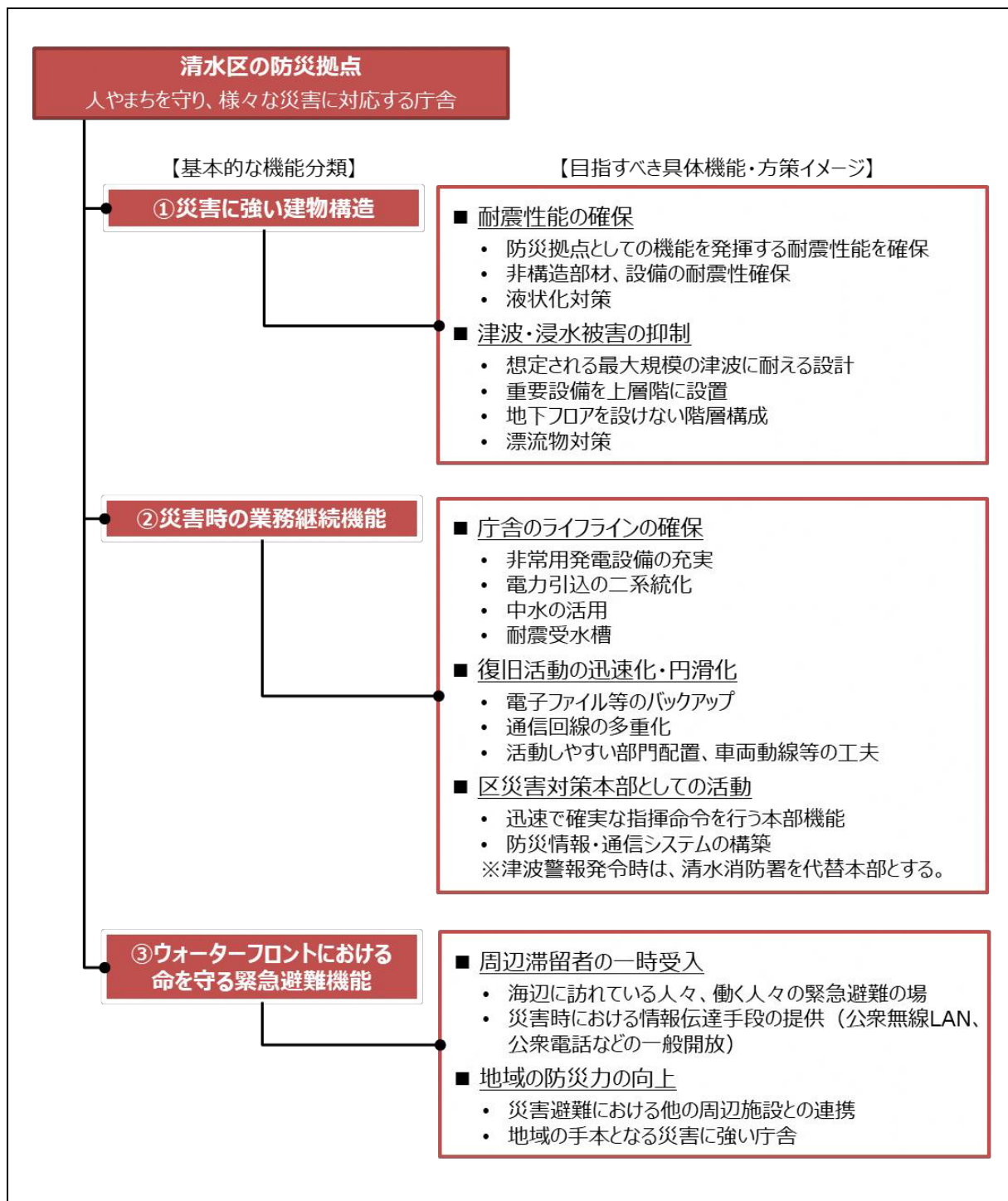
庁舎の基本理念と基本方針を実現するために、再整備する庁舎に必要と考える機能を以下に示します。⁶

(1) 基本方針 1 「清水区民の行政サービスの拠点」としての機能



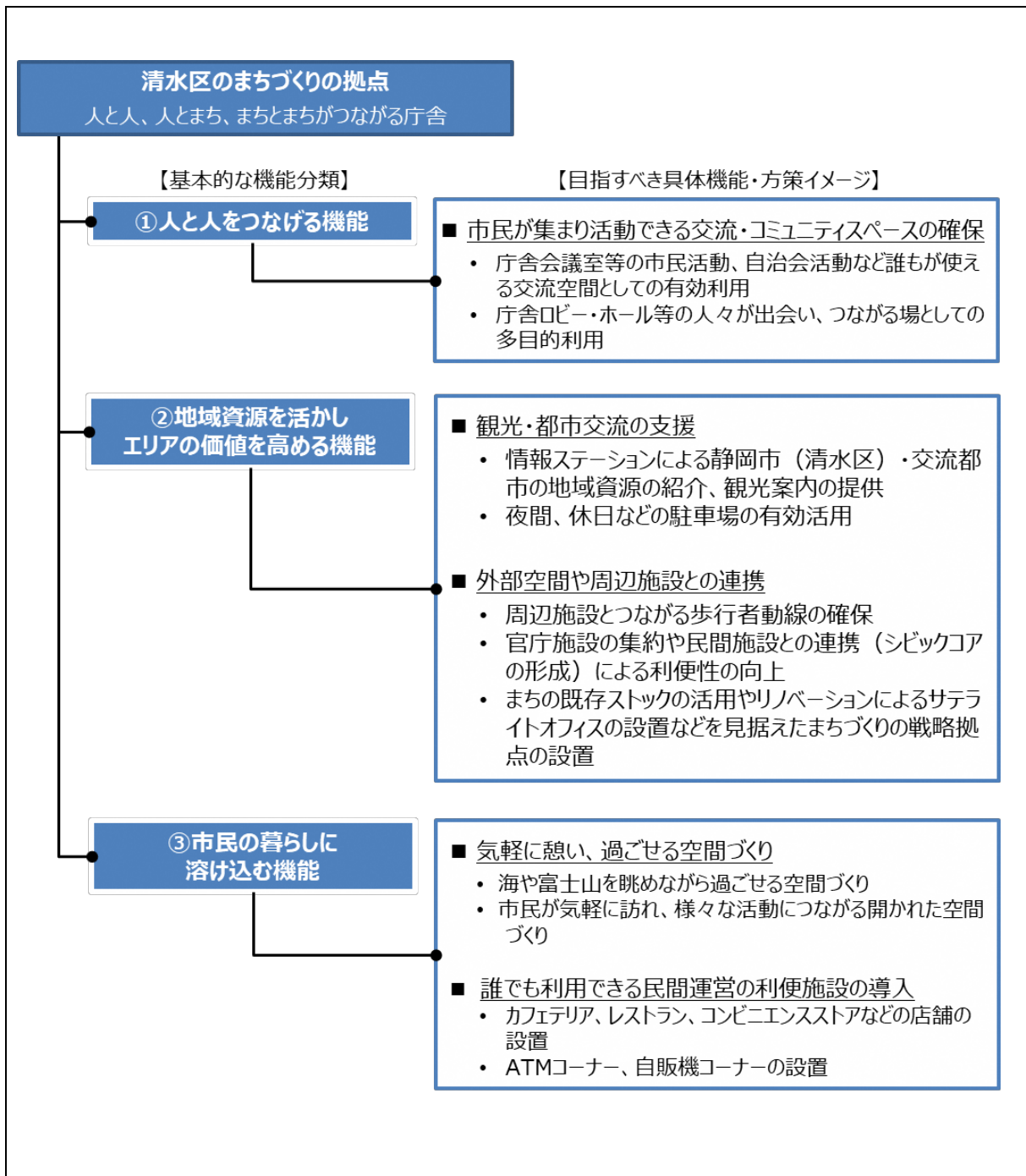
⁶ 機能は現時点の考え方を示すものであり、今後の基本計画等において更なる検討を行っていきます。

(2) 基本方針 2 「清水区の防災拠点」としての機能



※中水：工業用水など

(3) 基本方針3 「清水区のみちづくりの拠点」としての機能



※シビックコアは、官公庁施設をまちづくりに活かすため、民間建築物等を含めた地区を形成することで、そこで暮らす人々により便利な行政サービスを提供するとともに、地域の顔となるような新しい魅力とにぎわいに溢れた地区を形成するもの。

5章 整備方法・建設場所

新たな清水庁舎の整備方法及び建設場所は以下のとおりとします。

整備方法	移転建て替え
建設場所	清水区袖師町2001番地ほか（現清水駅東口公園）

①整備方法

清水都心地区のまちづくりの方針のほか、ライフサイクルコスト⁷(LCC)、工事期間中の来庁者の利便性、また、現庁舎の災害対策上の課題や市民利用における課題をいち早く解決できることなどから、移転建て替えが最適と判断しました。

②建設場所

市では都市計画マスタープランや立地適正化計画に基づき、清水都心地区への都市機能の集積を進めています。なかでも2章の「清水都心地区のまちづくり方針」に示したとおり、公共交通が利用しやすく、商店街や公共施設などが集積する江尻エリアについては、商業・業務の中心地として更なる発展が望まれます。

そのため江尻エリアにおいて、庁舎建設に必要な面積を有するとともに、鉄道駅とバスターミナルの交通結節点に近く、新たに用地を取得する必要がない市有地である清水駅東口公園が最適と判断しました。

以下に、新清水庁舎建設検討委員会において比較検証を行った結果を記載します。

⁷ ライフサイクルコストは、庁舎建設のインシャルコスト（庁舎の設計、建設、移転、解体及び仮庁舎の建設等に要する経費）と庁舎を運営管理するランニングコスト（庁舎の保守管理、修繕更新、光熱水等に要する経費）、それぞれの単年度当たりのコストを合計したものである。

1 庁舎の規模と施設構成

新たな清水庁舎には、次の3つを基本的な方針(平成29年9月市議会定例会答弁)として組織を配置していきます。この方針に基づき、庁舎の規模や施設構成を設定していきます。

- 意思決定の迅速化や事務効率化の観点から、原則として本庁組織(市全体を対象に業務を行う部署などを指す。)は、静岡庁舎に集約する。
- 新庁舎には、区役所のほか、市税事務所などの事務所等の配置を検討する。
- 港を中心としたまちづくりなどを進めていくことのできる新しい組織を検討する。

① 庁舎の規模

上記の方針から、新たな庁舎の職員数(非常勤、臨時職員等を含む。)は600人から650人程度、庁舎の総床面積は最大14,000㎡(現庁舎の34%減、津波対策として想定している1階はピロティ部分を除く。)と想定します。

なお、この規模については、今後、サテライトオフィス⁸の設置や、テレワーク⁹、フリーアドレス制¹⁰の導入などの働き方の見直しの検討を進めることなどにより、省スペース化を図るとともに基本方針に掲げた拠点機能を高めていきます。

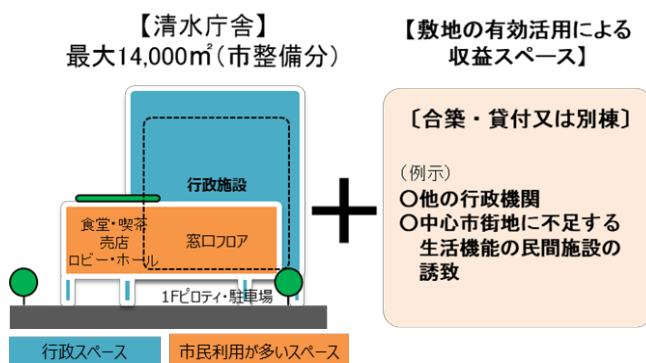
現 庁 舎	新 た な 庁 舎
<ul style="list-style-type: none"> ■庁舎面積：21,069.38㎡ (議会機能除く) ■職員数：960人 	<ul style="list-style-type: none"> ■庁舎面積：最大14,000㎡ (34%減) ■職員数：600人～650人程度
<ul style="list-style-type: none"> ■備考 【敷地面積等】 ・敷地面積：7,761.51㎡ ・建物面積：4,036.24㎡ ・庁舎面積：23,345.77㎡ (うち議会機能2,276.39㎡) 【構造規模】 ・鉄骨鉄筋コンクリート造 ・地下2F・地上9F (PH2F) 【人員内訳(非常勤・臨時職員等を含む)】 ・区役所：260人程度 ・事務所等：250人程度(市税事務所等) ・本庁組織：450人程度(経済局、教育局、子ども未来局) 	<ul style="list-style-type: none"> ■備考 【庁舎面積】 ・庁舎面積：最大14,000㎡ ・ピロティ部分：最大2,000㎡ 【見込人員内訳(非常勤・臨時職員等を含む)】 ・区役所：260人程度 ・事務所等：250人程度 ・新たな組織(検討中)、本庁組織移転に伴い設置する事務所、柔軟な組織改編への対応：100人～150人程度 【庁舎面積の算定¹¹】 600人～650人程度×21.9㎡/人 =13,140～14,235㎡程度(庁舎の全面積)

② 施設構成

上記の庁舎規模は、本市が整備する部分の最大面積であり、その中で庁舎に必要な機能、組織の配置を検討していきます。

その上で、用地内の建物配置や庁舎の階層構成等の状況に応じ、それらを活用した他の行政機関や中心市街地に不足する生活機能としての民間施設の誘致など、市民サービスの向上と財政的メリットを勘案した施設構成を検討していきます。

施設イメージ図



8 企業や官公庁や団体などの本社や本拠地と離れたところに置くオフィス

9 情報通信技術 (ICT) を活用して事業所などは離れた場所で働く働き方

10 個人の固定席を持たずにその時の業務内容等で座る席を決めるオフィスの形

11 面積 21.9 ㎡/人は、必要となる最大面積を算定するために、旧総務省基準(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。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、規模設定における一定の目安となる指標。)を基に算出した職員一人当たりの標準面積。執務室や廊下、階段、エレベーターなどのほか、食堂、喫茶、売店、会議室、書庫、ロビー・ホールを含む。

2 整備方法

(1) 整備方法の検証

庁舎の整備方法は、市が案として示した「移転建替え」のほか、現庁舎敷地における建替えや、現庁舎を耐震化・庁舎として業務継続ができるよう大規模改修することも考えられることから、それぞれの案について、まちづくり方針との整合性、概算コスト¹²、工事期間中の市民の利便性等について比較検証を行いました。

〔概算費用〕

(税抜き)

手法	建替えパターン		大規模改修パターン
	①移転建替え案	②現地建替え案	③低層棟減築・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、設備棟建設費
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	江尻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。	江尻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。	江尻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、駐車場とも変わりなく利用できる。	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。

※現庁舎は昭和58年竣工のため、大規模改修は建替えに比べ耐用年数までの期間が短いことから、LCCが大きくなります。

※概算費用は、概算事業費で試算したもので今後の事業計画や資材単価等の変更により変動します。

¹² 大規模改修の概算コストは、過年度の詳細検討（H24～25年度清水庁舎建築物性能検討業務）のデータを活用し、物価動向等も考慮して算定したものです。新清水庁舎建設検討委員会での検証では減築の度合いなどを変えて4つの案を検討しましたが、最も安価な上記案を比較対象としました。

(2) 検証結果

(1)の検証を踏まえ、以下の理由から、「①移転建替え」が最適と判断しました。

- 清水都心地区のまちづくり方針に示す江尻エリア(JR清水駅周辺地区)に移転させることで、来庁者の利便性が向上するとともに、商業・業務の中心地として同エリアの発展の第一歩となること
- 年間あたりのライフサイクルコスト(LCC)が最も安価であること
- 工事期間が短く、工事期間中も市民サービスが低下しないこと



庁舎の整備方法：「移転建替え」により新庁舎を整備する

3 建設場所

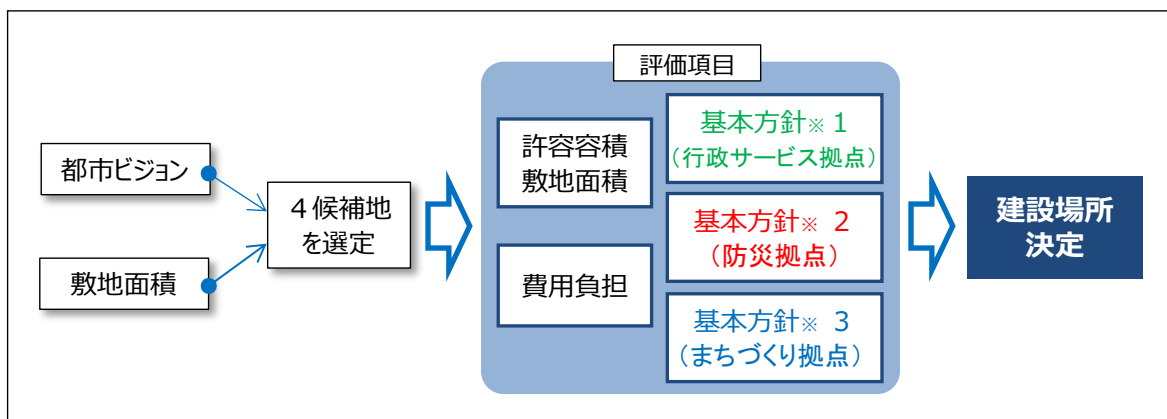
(1) 建設場所の検証

建設場所は、清水都心地区の中で公共交通が利用しやすく、商店街や公共施設などが集積した商業・業務の中心地として更なる発展が望まれる江尻エリアにおいて、庁舎建設に必要な一定の面積を有する候補地を4か所選定し、許容容積や敷地面積、費用負担のほか、各基本方針の機能を評価項目として比較検証を行いました。

【候補地の前提条件】

- 都市ビジョン：清水都心地区のまちづくり方針に基づく江尻エリアであること。
- 面積：一定程度(3,000㎡以上)のまとまった土地であること。

①評価のフロー



※ 基本方針/ 本編 P26～28参照

②候補地の概要

項目	候補地 (参考) 現在地	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)
所在地	清水区旭町6-8	清水区袖師町2001外	清水区袖師町2005外	清水区島崎町地内	清水区辻一丁目地内
敷地面積	7,762㎡	7,294㎡	3,600㎡	約3,200㎡	約7,000㎡
保有状況	市有地	市有地	市有地	民有地	民有地(所有者複数)
概算用地 取得費	なし	なし	なし	約2億円 (近傍路線価より推定)	約6億円 (同左)
用途地域 (建ぺい率/容積 率・高度地区)	商業地域 (80/400)	商業地域 (80/500)	商業地域 (80/500)	商業地域 (80/500)	近隣商業地域 (80/300・31m)
災害リスク	○準防火地域 ○津波浸水区域 (約1.5m) ○液状化可能性 大 ○津波到達時間 15分~20分 ○石油コンビナート等 特別防災区域外	○準防火地域 ○津波浸水区域 (約2.2m) ○液状化可能性 中 ○津波到達時間 10分~15分 ○石油コンビナート等 特別防災区域外	○準防火地域 ○津波浸水区域 (約2.2m) ○液状化可能性 中~大 ○津波到達時間 5分~10分 ○石油コンビナート等 特別防災区域外	○準防火地域 ○津波浸水区域 (約2.5m) ○液状化可能性 中 ○津波到達時間 5分~10分 ○石油コンビナート等 特別防災区域外	○準防火地域 ○津波浸水区域 (約2.3m) ○液状化可能性 大 ○津波到達時間 10分~15分 ○石油コンビナート等 特別防災区域外
中心市街地	○集約化拠点形成区 域(立地適正化計 画) ○中心市街地活性化 基本計画区域(清水 地区)	○集約化拠点形成区 域(立地適正化計 画) ○中心市街地活性化 基本計画区域(清水 地区)	○集約化拠点形成区 域(立地適正化計 画) ○中心市街地活性化 基本計画区域(清水 地区)	○集約化拠点形成区 域(立地適正化計 画) ○中心市街地活性化 基本計画区域(清水 地区)	○集約化拠点形成区 域(立地適正化計 画)
公共交通 アクセス	○JR清水駅から徒歩 約10分 ○静鉄新清水駅から 徒歩約5分 ○バス停(上下369 本)から徒歩約3分	○JR清水駅から徒歩 約1分 ○静鉄新清水駅から 徒歩約11分 ○清水駅バスターミナ ル(発着777本)から 徒歩約2分	○JR清水駅から徒歩 約1分 ○静鉄新清水駅から 徒歩約10分 ○清水駅バスターミナ ル(発着777本)から 徒歩約2分	○JR清水駅から徒歩 約7分 ○静鉄新清水駅から 徒歩約5分 ○バス停(上下369 本)から徒歩約5分	○JR清水駅から徒歩 約5分 ○静鉄新清水駅から 徒歩約13分 ○清水駅バスターミナ ル(発着777本)から 徒歩約5分
周辺道路の 状況	○東側:市道幅員約 16mに接道 ○西側:市道幅員約 8mに接道 ○南側:市道幅員約 14mに接道 ○北側:市道幅員約8 mに接道	○東側:袖師臨港道 路に接道 ○西側:市道幅員約 17mに接道 ○南側:清水駅東口 駅前広場ロータリー ○北側:市道幅員約8 mに接道	○東側:袖師臨港道 路に接道 ○西側:市道幅員約 17mに接道 ○南側:市道幅員約 20mに接道 ○北側:清水駅東口 駅前広場ロータリー	○東側:市道幅員約 14mに接道 ○西側:市道幅員約 17mに接道 ○北側:市道幅員約8 mに接道	○東側:市道幅員約 15mに接道 ○西側:国道一号に接 道 ○北側:市道幅員約 4mに接道
現在の使用 状況	庁舎	都市緑地 (都市公園法) ○H28年:11日間利用(イ ベント) ○H29年:9日間利用(イ ベント)	広場 ○H28年:38日間利用(イ ベント) ○H29年:101日間利用 (イベント)	駐車場	駐車場
周辺環境	業務・商業地 (住宅混在)	業務・商業地	業務・商業地	業務・商業地 (住宅混在)	業務・商業地 (住宅混在)
主な周辺施設 (半径500m)	静岡鉄道新清水駅、 地方務局合同庁舎	JR清水駅、河岸の市、 商店街、こどもクリエ ティブタウンまある、清 水文化会館マリナート	JR清水駅、河岸の市、 商店街、こどもクリエ ティブタウンまある、清 水文化会館マリナート	JR清水駅、河岸の市、 商店街、こどもクリエ ティブタウンまある 清水文化会館マリナ ート、東部勤労者福祉セ ンター清水テルサ、静 鉄新清水駅	JR清水駅、商店街、こ どもクリエティブタ ウンまある、清水文化 会館マリナート
最大建築面積 最大床面積	約6,144㎡・ 約30,720㎡	約5,835㎡・ 約36,470㎡	約2,880㎡・ 約18,000㎡	約2,560㎡・ 約16,000㎡	約5,600㎡・ 約21,000㎡
駐車場台数	来庁者用189台 公用車用127台	約165台	約55台	約40台	約130台

③候補地の比較

評価項目・基準		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。	◎	◎	×	×
	既存建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	ウォ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
	※色付き太字部分は特に重要と判断した評価項目 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

(2) 検証結果

(1)の検証を踏まえ、以下の理由から「①清水駅東口公園」が最適であると判断しました。

また、市民アンケートの結果からも、公共交通機関で行きやすい場所、車で行きやすい場所であること(敷地面積、駐車台数の確保)などが重視されており、同候補地が市民ニーズにおいても適地であるといえます。

- 「明日の清水のまちづくり(平成29年2月発行 広報しずおか特集号)」の実現につながること。
- 必要な敷地面積と許容容積を有していること。
- 市有地を有効活用することで、新たな財政負担が生じないこと。
- 公共交通の利便性が高いこと。



新庁舎の建設場所：清水駅東口公園とする

6章 事業の進め方

1 事業手法

(1) 基本的な考え方

本市は、「静岡市行財政改革推進大綱」において、「行政と民間の役割分担・協働による行政経営」を理念に掲げ、公共施設等の整備にあたっては、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現していくため、民間資金、経営能力及び技術能力の活用を図るべく、多様なPPP¹³／PFI導入を優先して検討することとしております。

それを実行していくために、当該検討に必要な事項を定めた「静岡市PPP／PFI導入優先的検討指針」を平成29年7月に策定いたしました。

同指針では、公共施設等において対象とするPPP/PFIの手法、検討の対象となる事業分野・規模等を以下のように定めています。

〔指針の対象とするPPP/PFI〕

公共施設整備事業	① 民間事業者が公共施設等の設計及び整備等を担う手法	PFI	BT方式(建設Build-移転Transfer-運営等Operate) BOT方式(建設Build-運営等Operate-移転Transfer) BOO方式(建設Build-所有Own-運営等Operate) RO方式(改修Rehabilitate-運営等Operate)
			DBO方式(設計Design-建設Build-運営等Operate)
公共施設整備事業	② 民間事業者が公共施設等の設計及び建設、製造又は改修を担う手法	PFI	BT方式(建設Build-移転Transfer)
			DB方式(設計Design-建設Build) リース方式(民間建設借上方式)
未利用市有財産活用事業	③ 民間事業者が未利用市有地を利活用する手法		定期借地権方式(事業用定期借地権、普通定期借地権、建物譲渡特約付借地権) 事業者提案型公募による売却
	④ 民間事業者が未利用公共施設等を利活用する手法		定期建物賃貸借方式 事業者提案型公募による売却

〔優先的検討の対象とする事業〕

	事業分野	事業規模
公共施設整備事業	ア 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設	① 事業費の総額が10億円以上(事業期間を15年間と想定した場合、企画段階、建設段階、維持管理・運営段階等の事業全体を通じた経費の総額) ② ただし、市が優先的検討を要すると判断した公共施設整備事業に関しては、上記①の規模に限定せず対象とする。
	イ 庁舎、宿舍等の公用施設	
	ウ 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設	
	エ 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設(廃棄物処理施設を除く。)、観光施設及び研究施設	
	オ 船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星	

(補足)検討の対象から除く事業は、「民間事業者が実施することが法的に制限されている事業」、「災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある事業」。

上記により、新清水庁舎の整備は、事業分野、事業規模から公共施設整備事業としてPPP/PFIの優先的検討の対象となります。

¹³ PPP : Public Private Partnership の略。公共サービスの提供において、何らかの形で民間が参画し行政と連携することによって、それぞれの強みを生かし、最適な公共サービスの提供を実現する仕組みの概念のことを指し、公民連携事業とも呼ばれます。

(2) 事業手法の方向性

新庁舎整備等について、PPP事業・民活事業への関心の度合いや取組み手法のほか、建設候補地、周辺エリアの状況を踏まえた民間施設の誘致・導入の可能性等について、民間企業等への簡易サウンディング(ヒアリング)を実施しました。

- 前提：新清水庁舎建設事業(清水駅東口公園において最大14,000㎡規模の庁舎を建設)
- 対象：建設・不動産・維持管理会社(全国・地元企業)、地域金融機関の計10数社
- 期間：平成29年11～12月
- 設問：PPP事業への関心、取り組みやすいPPP手法等、民間施設の誘致・導入可能性など

〔調査結果〕

設問	主な意見
①PPP事業への関心、参画する場合の立場など	<ul style="list-style-type: none"> ○建設企業等、事業規模などから興味、関心があるとの意見が多くあった。地元企業は、地域の公共事業として積極的に関わってきたいとの意向がみられた。 ○維持管理企業は、地元業者との連携も含めた事業参画が考えられるとの意見があった。 ○金融機関からは、PPP事業に参画する地元企業を積極的に支援したいとの意見があった。
②取組みやすいPPP手法、事業範囲、創意工夫等	<ul style="list-style-type: none"> ○施設用途が行政庁舎であるため、所有のリスクを考えDBOやPFI(BTO方式)が妥当との意見が多くみられた。 ○設計、建設、維持管理の事業範囲を基本とし、期間は15～20年で対応可能といった意見が多くあった。食堂等の運営は対応できるが、経営的に苦しいのではないかと意見もあった。 ○一括実施による効率化や性能発注に基づく創意工夫により、一定のコスト縮減や工期短縮が可能との意見があった。 ○金融機関からは、融資(ファイナンス)の立場からPFI事業の方が主体的に関われるとの意見や、近年の金利水準より起債と民間金利の差はそれほどないのでは、といった意見があった。 ○大規模災害時の事業リスクを懸念する意見もあった。
③民間施設の可能性/建設敷地の有効活用など	<ul style="list-style-type: none"> ○地域的に住宅、オフィス、商業などの需要は見込めず、民間施設の立地は難しいのでは、との意見が多くあった。 ○個々の意見(アイデア)としては、駅前立地や庁舎利用者のニーズより、駐車場や小規模の商業店舗、福祉施設等の可能性について意見があった。また、若者が集まる施設を展開すべきではないか、との意見もあった。 ○民間施設を一体整備する場合は、撤退リスクや将来対応を考慮し、庁舎と民間施設は分棟にする方がよいとの意見があった。



簡易サウンディングの結果から、次年度以降、以下の方向で事業を検討していきます。

民間の創意工夫等を活用する事業方式の導入検討を進める。

〔平成30年度〕

- 静岡市PPP/PFI導入優先的検討指針に基づき、事業の枠組、リスク分担などを含め、民間企業等とのサウンディングを引き続き実施し、PPP導入可能性について調査を行う。
- 特に、意見のあったDBOやPFI(BTO方式)に加え、庁舎建設の先進事例としてあるリース方式などを念頭に、幅広く市場調査(サウンディング)等を実施し、民間による創意工夫を発揮でき、本市として対応可能な事業手法を検討する。
- 民間施設による庁舎建設敷地等の有効活用も、PPP導入可能性調査の中で詳細な検討を行う。

2 PPP（公民連携）導入の検討

1(2)の事業手法の方向性を踏まえ、来年度、以下の内容、工程により、PPP導入可能性調査を行っていくこととします。

①新庁舎整備事業スキームの検討及び決定

- ・基本構想に基づき、DBOやPFI(BTO方式)など、民間による創意工夫を発揮できる対応可能な事業手法を中心に、事業方式や事業範囲、事業期間等を検討する。
- ・民間事業者の選定方法、選定の基準等の考え方を整理する。
- ・上記を踏まえ、想定される事業スキームを整理し決定する。

②敷地の有効活用検討

- ・敷地の有効的な活用方法を検討する。
- ・敷地を有効活用した場合の整備手法について検討する。
- ・上記を踏まえ、想定される事業スキームを整理する。

③民間事業者の参画可能性の検討

- ・事業スキームに応じ、民間事業者(建設、維持管理、敷地有効活用、金融機関等)の参画意欲に関する市場調査(サウンディング)を本市で実施するとともに、同調査を業務委託して多数の民間事業者から参画意欲等を確認し、PPP手法等により事業を実施する際の可能性と課題の整理を行う。

④VFMの検証

- ・従来方式の事業費及びPPP手法で実施した場合の事業コストを概算し、VFMを算出し検証する。

⑤リスク分担の検討

- ・PPP手法における主要なリスクの抽出及びリスク分担の基本的な考え方について検討する。

⑥総合評価及び課題の整理

- ・前期までの検討結果を踏まえ、最適な事業手法を検討する。
- ・本事業を当該民活手法により実施することの可能性、適合性についての総合的な評価及び事業化スケジュールの検討、今後の検討課題等の整理を行う。

〔PPP導入検討工程表〕

項目	月	1M	2M	3M	4M	5M	6M まとめ
1. 基本事項の整理							
2. 新庁舎整備事業スキームの検討							
3. 敷地の有効活用検討							
4. 民間事業者の参画可能性の検討							
5. VFMの検証							
6. リスク分担の検討							
7. 総合評価及び課題の整理							

3 事業スケジュール

現庁舎は、想定される大地震や津波に対し、業務の継続に支障が生じる可能性があり、一刻も早い再整備が必要です。

本市は、第3次静岡市総合計画(平成27年度～34年度)の期間内の完成を目標に、平成30年度には基本計画の策定に取り組んでまいります。

年 度	業務ステップ (予定)
平成29年度	基本構想策定
平成30年度	基本計画策定
↓	
建築設計・工事	
↓	
平成34年度(目標)	完成・引越し

静岡市 企画局 アセットマネジメント推進課

〒420-8602 静岡市追手町 5 番 1 号
TEL:054-221-1167 FAX:054-221-1295
E-mail:asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp