

# 第1回静岡市新清水庁舎建設検討委員会次第

と き 平成29年9月5日（火）

午前10時から

ところ 静岡庁舎本館 第一委員会室

## 1 開 会

## 2 政策官あいさつ

## 3 委員紹介

## 4 委員長選任等

(1) 委員長選任・あいさつ

(2) 職務代理者指名

## 5 議 事

(1) 新清水庁舎建設検討委員会の進め方〔資料1〕

(2) 新清水庁舎建設基本構想の骨子〔資料2〕

(3) 序章 庁舎再整備の背景及び目的〔資料3〕

(4) 1章 課題と再整備の必要性〔資料4〕

(5) その他

第2回検討委員会 10月16日（月） 15:00～17:00

静岡市役所清水庁舎3階 313会議室

※希望者に対し、当日14時から14時45分の間、市当局案である建設候補地「清水駅東口公園」及びその周辺の視察を行います。

《その後の予定》

第3回 平成29年11月6日（月）15:00～

第4回 平成29年12月13日（水）10:00～

第5回 平成30年1月10日（水）10:00～

## 6 閉 会



## 静岡市新清水庁舎建設検討委員会 委員名簿

(50音順)

No.	氏名	所属・役職等
1	伊東 哲生	静岡市清水商店街連盟会長
2	加藤 孝明	東京大学生産技術研究所 都市基盤安全工学国際研究センター准教授
3	黒瀬 武史	九州大学大学院人間環境学研究院准教授
4	高山 茂宏	静岡市清水区自治会連合会会長
5	竹内 佑騎	魅力ある清水を創る会運営委員 (株式会社竹屋旅館 代表取締役)
6	寺沢 弘樹	特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会業務部長
7	鍋倉 紀子	公募委員
8	日詰 一幸	静岡大学人文社会科学部長
9	宗田 好史	京都府立大学副学長
10	森 正芳	公募委員



## 静岡市新清水庁舎建設検討委員会設置要綱

### (設置)

第1条 静岡市は、新清水庁舎（以下「新庁舎」という。）の建設について必要な事項を検討するに当たり、学術的及び専門的な見地からの意見を聴取するとともに、市民の意見を把握するため、静岡市新清水庁舎建設検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

### (所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について意見を述べる。

- (1) 現清水庁舎の現状及び問題点の把握に関すること。
- (2) 新庁舎建設の必要性に関すること。
- (3) 新庁舎の位置に関すること。
- (4) 新庁舎の機能及び規模に関すること。
- (5) 新庁舎建設の事業手法及び資金計画に関すること。
- (6) 新庁舎建設計画への市民の意見及び提案の反映に関すること。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、新庁舎建設計画に関し市長が必要であると認める事項

### (組織)

第3条 委員会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 有識者
- (3) 前各号に定めるもののほか、市長が特に必要があると認める者

3 市長は、前項第1号に掲げる者を委員に選任するに当たっては、公募の方法によるよう努めるものとする。

### (委員の任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から平成31年3月31日までとする。

### (委員長)

第5条 委員会に委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により定める。
- 3 委員長は、委員会の会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 委員長は、委員会の会議の議長となる。
- 5 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員が

その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集する。

2 委員会は、必要があると認めるときは、委員会の会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、企画局アセットマネジメント推進課において処理する。

(雑則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年6月21日から施行する。

(要綱の失効)

2 この要綱は、第2条に規定する所掌事項が終了した時に、その効力を失う。

## 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

	(頁)
1 検討委員会の設置目的、役割	・・・ 1
2 庁舎再整備についての議論の経過	・・・ 2
3 タウンミーティングでの主な意見と回答	・・・ 6
4 清水都心のまちづくりについて	・・・ 別添
5 平成29年度、30年度のスケジュール	・・・ 7
6 事業全体のスケジュール	・・・ 9





## 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

### 1 検討委員会の設置目的、役割

#### ① 設置の目的

新清水庁舎建設基本構想・基本計画の策定に必要な庁舎の整備方法、建設候補地、清水都心のまちづくりに求められる庁舎のあり方、庁舎に備えるべき施設・機能などについて、学術的及び専門的な見地からの意見、地元経済団体、市民委員としての意見を伺うため、新清水庁舎建設検討委員会を設置する。

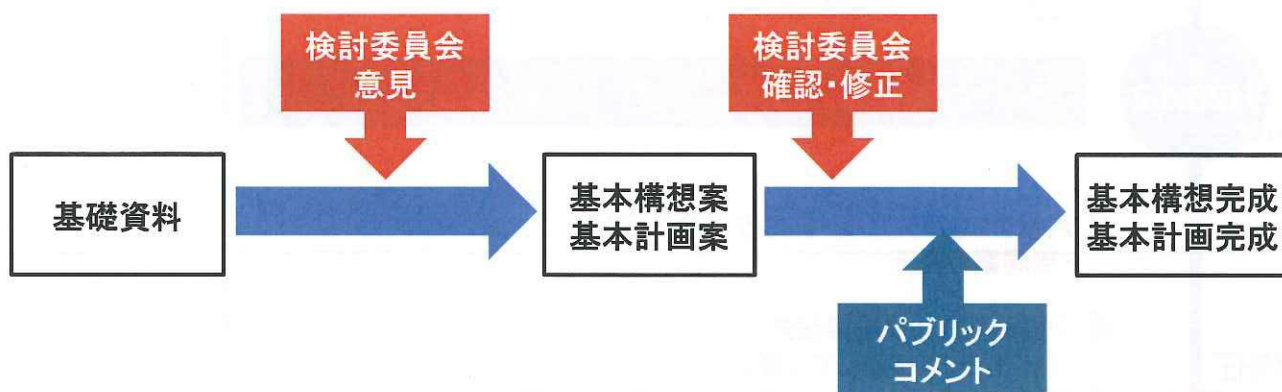
(静岡市新清水庁舎建設検討委員会設置要綱 第1条)

静岡市は、新清水庁舎の建設について必要な事項を検討するに当たり、学術的及び専門的な見地からの意見を聴取するとともに、市民の意見を把握するため、静岡市新清水庁舎建設検討委員会を置く。

#### ② 役割

- ◆市が作成した基礎資料を基に、基本構想や基本計画の内容について、専門的な見地や市民の目線で意見を述べる。
- ◆なかでも庁舎の整備方法、建設候補地については、市の案である「清水駅東口公園への移転建て替え」をベースに比較対象を挙げて検証を行う。
- ◆委員の意見を取り入れて作成した基本構想案や基本計画案の確認、修正を行う。

#### 【基本構想・基本計画作成のフロー】



# 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

## 2 庁舎再整備についての議論の経過

### ① 現庁舎の建設から現在までの状況



## 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

### 2 庁舎再整備についての議論の経過

#### ② 新庁舎整備についての議論の経過

##### ■ 現清水庁舎の現状、課題を踏まえた検討

現清水庁舎は昭和58年に建設され、築後30年以上経過していることに加え、海に近いため潮風等の影響もあり建築設備などに経年劣化が生じていることから、大規模改修等の必要性があった。

また、平成23年に発生した東日本大震災を受け、津波浸水による業務継続などについて調査を行った。

##### ◆ 平成23年度 清水庁舎BCP化及び機能更新検討業務

##### ◆ 平成24,25年度 清水庁舎建築物性能検討業務

- 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。  
(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）に対しては、現在の防潮機能では浸水によって地下に設置してある電気設備などに被害を受ける可能性がある。
- ⇒大規模災害時において業務継続に支障が生じる恐れがあることが判明  
このため、災害時でも業務が継続できるよう耐震性能の向上や老朽化への対策などを検討する必要性が生じた。

##### 【参考】平成23年度までの耐震性能の考え方

現清水庁舎は昭和56年に改正された新耐震基準施行前の設計ではあるが、耐震基準の改正を見込んで設計されており、当時の設計報告書によると、大地震時（マグニチュード8、震度階7程度）においても建物の一部（壁等）に亀裂は生じるが建物の機能には支障がない旨の記載内容から、耐震性能があると判断していた。

### 【静岡県 建築物の耐震性能ランク付け】

#### 3 建築物の耐震性能に基づくランク付け

本県が独自に策定した判定基準に基づき、耐震性能を4段階（Ⅰa、Ⅰb、Ⅱ、Ⅲ）にランク分けする。

##### (1) 本県独自の判定基準

旧基準の建築物 (昭和56年5月31日以前に旧耐震基準で建築されたもの)	耐震診断判定基準(平成14年版)
新基準の建築物 (昭和56年6月1日以降に新耐震基準で建築されたもの)	静岡県構造設計指針・同解説(平成14年版)

##### (2) 各ランクの耐震性能

ランク	東海地震に対する耐震性能	備考欄
Ⅰ	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。	災害時の拠点となりうる施設
	Ⅰb 耐震性能が良い建物。 倒壊する危険性はないが、ある程度の被害を受けることが想定される。	
Ⅱ	耐震性能がやや劣る建物。 倒壊する危険性は低いが、かなりの被害を受けることも想定される。	建物の継続使用の可否は、被災建築物応急危険度判定士の判定による。
Ⅲ	耐震性能が劣る建物。 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。	

(注) 建築基準法上で耐震性を有するとされる建築物はランクⅠとランクⅡ

# 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

## 2 庁舎再整備についての議論の経過

### ② 新庁舎整備についての議論の経過

#### ■平成25年度以降の検討について

##### ◆平成25年度～

整備方法について検討

#### 1) コスト面での検討

- 大規模改修  
仮設庁舎を設置する必要が生じ、さらに現庁舎は建築後30年以上が経過しているため、耐震対策や設備機器の改修に数十億円（約50～60億円）の改修費用が想定される。現庁舎の耐用年数を考えると、費用対効果の面で課題がある。
- 改築・移転  
現地建て替えの場合は、仮設庁舎を設置する必要があり、工事費の増加が見込まれる。移転の場合は、移転先の検討が必要となる。

##### ◆平成26年度～

移転先について検討

#### 1) まちづくりの観点から清水都心地区内への庁舎立地の必要性

清水区は、海とともに、そして港とともに発展してきた歴史がある。

とりわけ、JR清水駅周辺の「江尻エリア」からドリームプラザ周辺の「日の出エリア」に至る清水都心地区は、清水区の歴史を物語るまちの主要な施設がすでに集積している。このため、清水庁舎を清水都心におき求心力のある「まちの拠点」としての役割を担うことで、これまで培ってきた、海や港の歴史と共存しながら清水区全体のまちの活性化に寄与できると考えている。

#### 2) 清水都心地区内の市有地の洗い出し

清水庁舎の移転先を検討するにあたっては、

- **市民の利便性を検討。** 区域の広い清水のどこからでも、バスや電車などで来庁しやすく、すでにまちの主要施設が集積している地区が望ましいと考えた。
- **経済性の観点を検討。** 庁舎の建設には一定規模以上の土地が必要になるが、新たに土地を取得するのではなく、すでに市が所有している土地を有効活用することで、大幅に財政負担を軽減することができる。

これらの条件を満たしている清水駅東口公園を庁舎の移転先候補地とした。

#### 3) 市当局案の決定（平成28年度）

上記の検討から、コストや利便性、まちづくりの点で「清水駅東口公園」への移転建て替えが最も優れていると判断した。

本年度検討へ

## 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

### 2 庁舎再整備についての議論の経過

#### ③庁舎整備における検討内容

- 築後30年以上が経過し、気候等の影響もあり建築設備などが経年劣化
  - 想定される大地震に対して、壁や天井に一定の被害を受ける可能性大
  - レベル2の津波に対して、地下の電気設備等に被害を受ける可能性大
- 以上のことから大規模災害時において業務継続に支障が生じる恐れあり

平成25年度以降、整備方法、建設候補地について検討

平成28年度 市当局案である「清水駅東口公園への移転建て替え」を提示

- 新清水庁舎のあり方検討として、市民意見・ニーズ等の調査や整理を行いつつ、建設検討委員会での議論・検討を経ながら、建設に向けた基本的な指針となる基本構想を策定するもの。
- 新庁舎の基本理念や方針を設定し、その実現に向けた必要機能や規模の検討を行い、建設計画に関する考え方を含め、市民の安全・安心の確保と親しみを持たれる「清水のシンボル」としての庁舎づくりを検討する。
- 清水の歴史、文化、資源等を踏まえ、新庁舎が担う賑わいの創出や地域経済の活性化促進における役割を検討するとともに、民間活力の導入等、効率的な事業手法を検討する。

## 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

### 3 タウンミーティングでの主な意見と回答

#### ①庁舎建て替えの必要性について

No.	主な質問	市の回答	備考
1	庁舎の移転はいつから考えて、いつ決まったのか。	<p>現在の清水庁舎は昭和58年に建設され、30年以上経過していることに加え、海に近いため潮風等の影響もあり建築設備などに経年劣化が生じています。</p> <p>平成23年に発生した東日本大震災を受け、津波浸水による業務継続などについて検討を行ったところ、最大クラスの津波（レベル2）に対しては、現在の防潮機能では、浸水によって地下に設置してある電気設備などに被害を受けることから、業務継続に支障が生じる可能性があること、更に建物自体は倒壊する可能性は低いですが壁や天井にかなりの被害を受けることも想定される（東海地震に対する耐震性ランクⅡ）ことがわかりました。</p> <p>このため、平成25年度以降、大規模改修、現地建て替え、移転建て替えの3案について検討した結果、コストやスケジュール、まちづくりの点で移転建て替えが最も優れていると判断し、市当局案として提示しました。</p>	—
2	移転しなければならない最大の問題点は何か。		
3	現庁舎の耐久性はどのくらいか。		
4	桜ヶ丘病院建て替えのための庁舎新築なのか。	<p>病院移転のための庁舎新築ではありません。庁舎の移転建設は、老朽化や耐震性能などの対策、津波による浸水対策、災害時の業務継続、まちづくりなどの観点から、必要があると考えています。</p>	—

#### ②災害時の庁舎の機能について

No.	主な質問	市の回答	備考
5	具体的な庁舎の防災対策はどうするのか。	<p>浸水が想定される1階部分は、強固で重量が大きい鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造とし、津波の影響を最小限にするピロティ構造※の採用を検討しています。さらに、発電機や空調機械を上層階に設置して、非常時の電力供給や空調を可能とするなど、様々な安全対策を取り入れていきたいと考えています。</p>	※ピロティ構造…1階部分を柱だけの空間として2階以上に居住空間などを建築する方法



## 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

### 5 平成29年度、30年度のスケジュール

#### ①平成29年度

##### 【基本構想策定】

項目	時期（予定）	検討内容等	取りまとめ内容
第1回検討委員会	9月5日	序章 庁舎再整備の背景 1章 課題と再整備の必要性	○整備方法
第2回検討委員会	10月16日	2章 庁舎の建設場所 3章 庁舎の基本理念・基本方針 5章 事業の進め方	○移転先
第3回検討委員会	11月6日	3章 庁舎の基本理念・基本方針 4章 基本機能と役割・施設構成	○基本理念・基本方針
第4回検討委員会	12月13日	4章 基本機能と役割・施設構成 5章 事業の進め方	○新庁舎の機能、役割
第5回検討委員会	1月10日	5章 事業の進め方 全体のまとめ	○新庁舎の規模（概算） ○公民連携手法 ○基本構想（案）
パブリックコメント	1月下旬～2月下旬	市HPで意見募集	○基本構想
検討委員会	2月下旬～3月上旬	パブリックコメントによる修正点の確認	
基本構想公表	3月	市HPで公表	

#### ②平成30年度

##### 【PPP導入可能性調査・基本計画】

項目	時期（予定）	検討内容等
PPP導入可能性調査	5月～8月	公民連携手法による参入希望事業者の調査
基本計画策定	5月～9月	①基本事項の整理 ②敷地条件の整理 ③新庁舎の規模 ④導入機能 ⑤平面計画・階層構成 ⑥構造・設備計画 ⑦外構・景観計画 ⑧管理運営方針 ⑨事業手法 ⑩財源計画 ⑪公民連携手法の導入 ⑫今後の進め方
パブリックコメント	10月上旬～11月上旬	市HPで意見募集
検討委員会	2月下旬～3月上旬	パブリックコメントによる修正点の確認
基本計画公表	11月	市HPで公表

## 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

### 5 平成29年度、30年度のスケジュール

#### ③市民意見の集約

様々な立場の市民の意見を集約し、その結果を基に、今後の清水都心のまちづくりや市民サービス、災害リスクへの対応等について検討委員会で議論を行うため、静岡市市民参画の推進に関する条例に基づき、以下のアンケート等を行います。

#### 【平成29年度】

区分	目的	主な設問	活用項目	時期	対象
市民アンケート	新庁舎の機能や規模に関わる市民の利用状況、市民の目から見た庁舎に求める機能などを調査。	①来庁の目的、交通手段 ②現庁舎の課題 ③新たな庁舎に求める機能 ④まちづくりへの期待	基本理念・基本方針 機能・役割・規模	9/8 ～ 9/22	清水区民 2000人
意見箱	来庁者の目から見た利用しやすい庁舎について意見聴取。	①現庁舎の課題 ②新たな庁舎に求める機能	基本理念・基本方針 機能・役割	8/15 ～ 9/14	清水庁舎 来庁者
団体ヒアリング	社会的弱者等の目から見た利用しやすい庁舎等について意見聴取。	①来庁の目的、交通手段 ②現庁舎の課題 ③新たな庁舎に求める機能 ④まちづくりへの期待	基本理念・基本方針 機能・役割	9月 ～ 10月	高齢者・障害者・子育て・経済団体など
市民ワークショップ	立場の違う様々な市民による「新庁舎のコンセプトや機能」について、意見聴取。	①新庁舎の目指すコンセプト ②新たな庁舎に求める機能 ③まちづくりへの期待	基本理念・基本方針 機能・役割	10月	市民アンケート対象者・公募参加者 20人程度
パブリックコメント	基本構想（案）についての市民意見を聴取	基本構想案への自由意見	基本構想全体	1月～ 2月	市民全般
職員アンケート	職員の目から見た市民が利用しやすい庁舎、職員が働きやすい庁舎について意見聴取。	①現庁舎の利用しやすさ ②執務環境面で優先順位の高い機能 ③新たな庁舎に必要な機能	基本理念・基本方針 機能・役割	9/1 ～ 9/13	清水庁舎内 職員
所属アンケート	新庁舎の機能や規模に関わる各所属の業務処理状況、機材（来課者数、処理時間、移転の必要なシステムなど）を調査。	①1日の来課者数、処理時間 ②移転の必要なシステム ③移転の必要な文書、備品	機能・規模	9/1 ～ 9/13	清水庁舎内 各課

#### 【平成30年度】

基本計画の策定においても、市民の意見を集約して計画に反映するため、パブリックコメント等を実施していきます。



# 新清水庁舎建設検討委員会の進め方

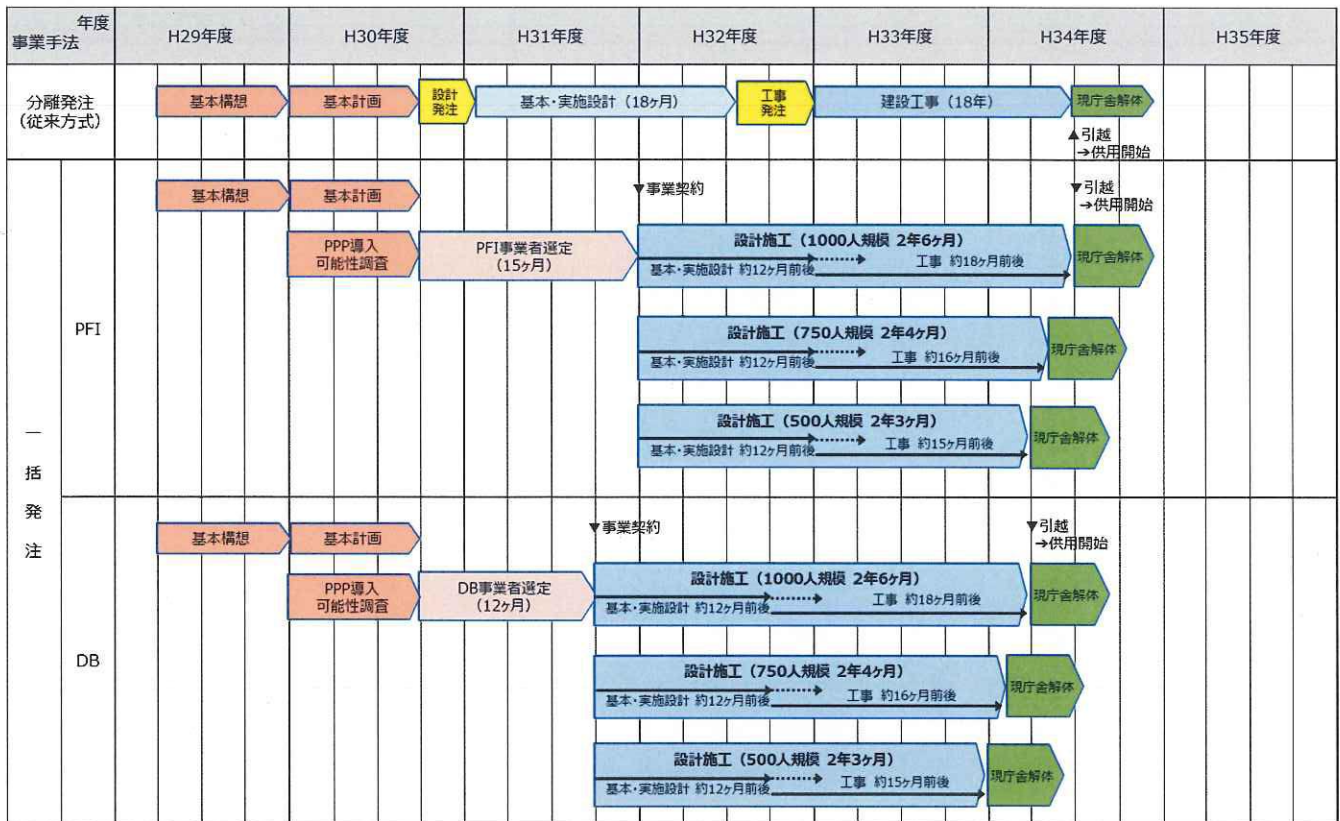
## 6 事業全体のスケジュール

### ① 整備手法別の想定期間

整備手法	供用までの想定期間	
〔市当局案〕移転建て替え（分離発注）	1,000人規模	5年6月
大規模改修	1,000人規模	5年11月
現地建て替え（分離発注）	1,000人規模	6年3月

### ② 事業手法別の想定期間（移転建て替え）

事業手法	供用までの想定期間		
分離発注（従来方式）	1,000人規模	5年6月	
	750人規模	5年4月	
	500人規模	5年3月	
一括発注	PFI	1,000人規模	5年6月
		750人規模	5年4月
		500人規模	5年3月
	DB DBO	1,000人規模	5年3月
		750人規模	5年1月
		500人規模	5年



※上記はRC造（鉄筋コンクリート造）の場合の最短期間を想定したもので、S造（鉄骨造）やPC工法（工場で部材を製作し現場で組み立てる手法）の場合は工期が短縮される場合がある。



## 新清水庁舎建設基本構想の骨子（案）

	(頁)
1 新清水庁舎建設基本構想の骨子（案）	・・・ 1
2 新清水庁舎建設基本構想のイメージ	・・・ 2

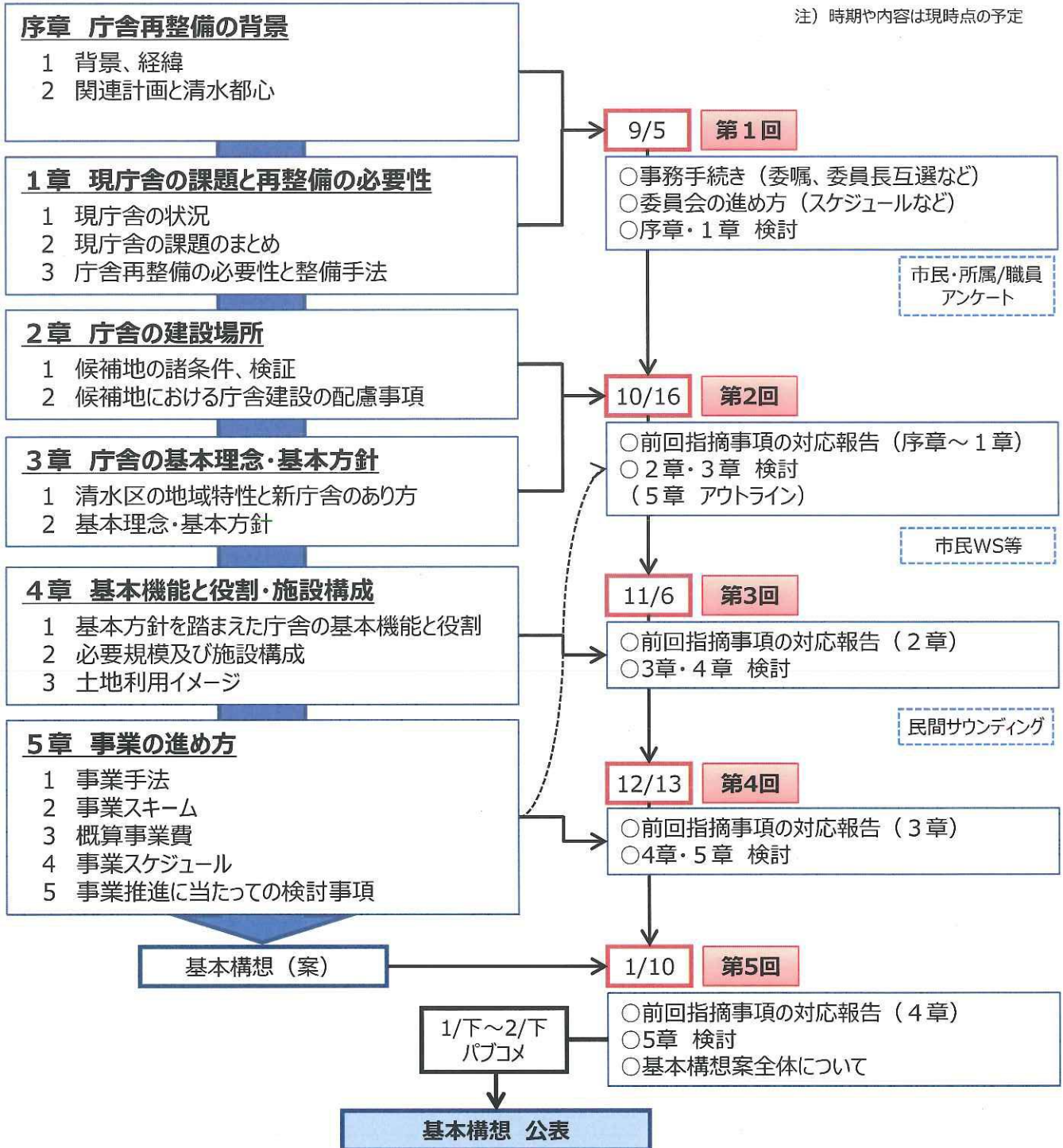


# 新清水庁舎建設基本構想の骨子（案）

## 【基本構想の骨子】

## 【検討委員会 各回テーマ（案）】

注）時期や内容は現時点の予定





# 新清水庁舎建設基本構想 イメージ

平成 年 月 日

静岡市  
(企画局 アセットマネジメント推進課)

1

## 全体構成・章立て（目次）

### 序章 庁舎再整備の背景・・・3

- 1 背景、経緯
- 2 関連計画と清水都心

### 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性・・・4

- 1 現庁舎の状況
- 2 現庁舎の課題のまとめ
- 3 庁舎再整備の必要性と整備手法

### 2章 庁舎の建設場所・・・6

- 1 候補地の諸条件、検証
- 2 候補地における庁舎建設の配慮事項

### 3章 庁舎の基本理念・基本方針・・・7

- 1 清水区の地域特性と新庁舎のあり方
- 2 基本理念・基本方針

### 4章 基本機能と役割・施設構成・・・8

- 1 基本方針を踏まえた庁舎の基本機能と役割
- 2 必要規模及び施設構成
- 3 土地利用イメージ

### 5章 事業の進め方・・・10

- 1 事業手法
- 2 事業スキーム
- 3 概算事業費
- 4 事業スケジュール
- 5 事業推進に当たっての検討事項

(参考) 市民意見等の集約について・・・12

2

# 序章 庁舎再整備の背景及び目的

## 1 背景、経緯

- 築後30年以上が経過し、気候等の影響もあり建築設備などが経年劣化
- 想定される大地震に対して、壁や天井に一定の被害を受ける可能性大
- レベル2の津波に対して、地下の電気設備等に被害を受け、業務継続に支障が生じる恐れあり

□ 平成25年度以降、整備方法、建設候補地について検討

□ 平成28年度 市当局案である「清水駅東口公園への移転建て替え」を提示

今年度、新清水庁舎のあり方検討として、市民意見・ニーズ等の調査、整理を行いつつ、検討委員会において議論・検討を進めながら、再整備に向けた基本的な指針となる基本構想を策定する。

## 2 関連計画と清水都心

- 基本構想策定にあたっては、本市の上位・関連計画、「明日の清水のまちづくり」との整合を図りつつ、検討を進めていく。

<主な上位・関連計画>

- 第3次静岡市総合計画
- 静岡市都市計画マスタープラン・立地適正化計画
- 静岡市中心市街地活性化基本計画
- 静岡市地域防災計画・静岡市津波防災地域づくり推進計画
- その他、各分野の計画、構想など

<明日の清水のまちづくり>

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

# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 1 現庁舎の状況

- 1Fなど低層階は区役所、福祉事務所を中心に配置、市民利用が多い。
- 旧議場はふれあいホールとして市民開放するなど、一定の有効活用を図っている。

北 ←	清水庁舎 (子ども未来局など)	9F
	清水庁舎 (教育委員会)	8F
	清水庁舎 (都市局・建設局など)	7F
	清水庁舎 (上下水道局など)	6F
	清水庁舎 (総務局など)	5F
	区役所など 清水庁舎 (市民局など)	4F
ふれあいホール 会議室など	清水庁舎 (都市局など)	3F
福祉事務所など	清水庁舎 (総務局など)	2F
福祉事務所・区役所など		1F 駐車場
	B1F 食堂・売店など	B1F

ふれあいホールなどの休日夜間の市民開放により、執務室部分のセキュリティ区画を後付けで対応。

後付けのアーコーディングで区画している福祉事務所エリア



## 2 現庁舎の課題のまとめ

- 災害対応拠点に見合った耐震性能の不足、設備等の老朽化、電気設備の地下階設置による浸水の影響・・・BCP上の懸念
- 建物・内装等の劣化や狭あい化、駐車場の混雑化・・・市民サービス面の課題



→今後実施する「市民アンケート」、「所属/職員アンケート」、「団体ヒアリング」等により、利用状況や課題等を整理、反映予定



# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 3 庁舎再整備の必要性と整備手法

平成25年度に検討した「大規模改修」、「現地建て替え」、「移転建て替え」の3案の比較について、再度コスト検証を実施し比較・評価を行う。

項目	手法	①大規模改修	②現地建て替え	③移転建て替え
前提条件		・耐震補強工事等 ・現庁舎規模が前提 (約23,400㎡)	・現庁舎解体後に新築 ・新庁舎規模を設定 (約21,000㎡)	・他の場所に新築 ・新庁舎規模を設定 (約21,000㎡)
コスト面		...	...	...
スケジュール面		...	...	...
各種課題への対応		...	...	...
まちづくり面のメリット		...	...	...
評価		...	...	...

□ 整備コスト等の定量面、課題への対応や効果・メリット等の定性面の整理を行い、市当局案である「移転建て替え」をベースに、他の2案と比較、検証を行う。

# 2章 庁舎の建設場所

## 1 候補地の諸条件、検証

候補地の選定条件、評価項目の整理を行い、市当局案である「清水駅東口公園」をベースに、他の候補地と比較、検証を行う。

<抽出条件・候補地(例)>

- 土地取得費の支出がない、市有地を条件とする
- 用途地域など、庁舎建設における法的制約がない
- 庁舎整備のための一定の敷地規模を有する など

- 候補地①：清水駅東口公園
- 候補地②：清水駅東口広場

<評価項目・基準の設定(例)>

- 市民の利便性  
...アクセス性、他の施設との位置関係など
- まちづくりにおける将来性  
...関連計画との整合性、まちづくりへの貢献など
- 防災拠点としての機能性  
...防災面の機能、災害時の連携など
- 事業の実現性・効率性  
...コスト面、スケジュールなど

→重み付けに応じて配点を付与

→評価方法/基準を設定

- A評価：特に評価できる(×1.0)
- B評価：一定の評価はできる(×0.6)
- C評価：評価できるとはいえない(×0.2)

## 2 候補地における庁舎建設の配慮事項

設定した建設地について、庁舎建設における配慮事項を整理する。

- 防災面に関する事項
- 周辺を含めた景観面、施設ボリュームに関する事項
- 交通など環境面に関する事項 など

各候補地について評価・比較を実施

↓  
最適な建設地を設定

# 3章 庁舎の基本理念・基本方針

## 1 清水区の地域特性と庁舎のあり方

清水区の地域特性（まちづくり・防災・経済・商業・歴史等）を把握、整理したうえで、新庁舎が担い、貢献できる役割等を検討

→今後実施する「市民アンケート」等でも清水のまちづくり等に対する意識を把握



<清水の資源、特性を活かした都市づくりキーワード（例）>



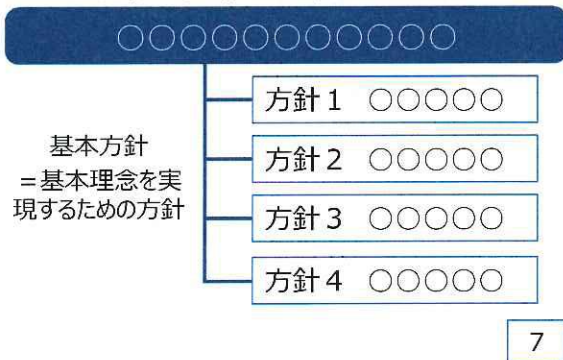
## 2 基本理念・基本方針の設定

左記の地域特性、庁舎の役割等を踏まえたうえで、庁舎再整備に向けた基本理念・基本方針を設定

<検討の視点（例）>

- 行政サービスの向上と事務の効率化
- 市民参加、市民交流の促進
- 防災拠点の整備
- 環境共生への取り組み
- ユニバーサルデザインの実現 など

基本理念 = 新庁舎の目指すコンセプト



# 4章 基本機能と役割・施設構成

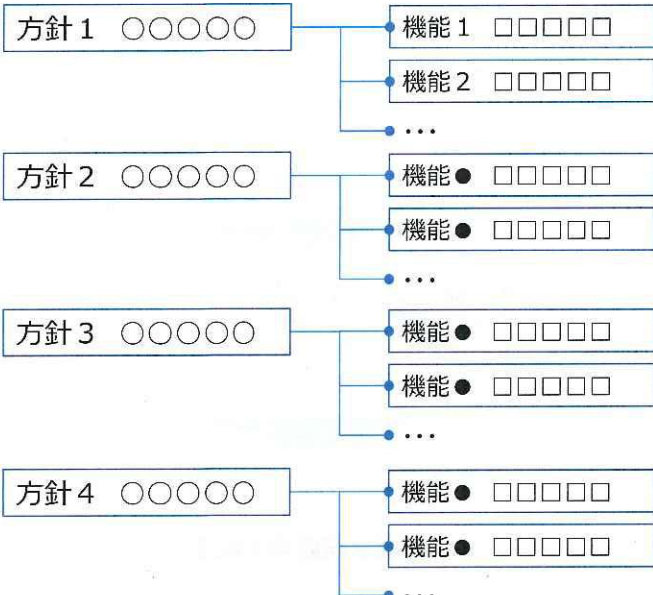
## 1 基本方針を踏まえた庁舎の基本機能と役割

設定した基本方針を実現するために必要となる導入機能・方策について、役割とともに検討、設定する

<基本方針>

<導入機能・方策>

<検討の視点（例）>



- 市民の利便性や協働に関する視点  
窓口・相談機能、市民の協働・参画、コミュニティ等による利活用スペース、富士山の眺望を堪能できるペDESTリアンデッキ等公共空間の整備、情報提供機能（市政、観光案内等）など
- 防災拠点に関する視点  
耐震性能、区災害対策本部機能、備蓄機能、ライフラインの維持、継続、災害時、被災後の業務継続など
- 行政機能に関する視点  
執務室、情報通信機能、会議・打合せスペース、書庫、倉庫機能、駐車場機能（自転車駐輪場を含む）、福利厚生機能など
- 環境負荷の低減に関する視点  
自然・再生エネルギーの活用、県産材料の活用、環境負荷の低い自然素材等の使用、ライフサイクルコストの低減など
- ユニバーサルデザインに関する視点  
バリアフリー化の徹底、ユニバーサルデザインの導入など
- セキュリティに関する視点  
執務室のセキュリティ対策、ICT（情報管理）機能など
- その他

# 4章 基本機能と役割・施設構成

## 2 必要規模及び施設構成

区役所の他、本庁入居部門/職員数に応じて一定の基準に基づき算定し、必要機能を踏まえた付加機能（民間施設含む）の検討と併せて全体規模を設定。

＜基準面積の算定/旧総務省基準＞

区分	職区分	積算		面積 (m)
		職員数 (人)	換算率	
A 執務室	特別職	20	●	職区分別の職員数を市より提示
	部長・参事	9	●	
	課長・副課長	5	●	
	課長補佐・係長・主査	2	●	
	主任・主事・仮託職員	1	●	
	副団員	1.7	●	
	計	●	●	
建物計算	人 × 4.5m <sup>2</sup> /人			
B 倉庫	A面積 (m)	×	共用面積率13%	→行政機能
C 付随面積 (会議室・便所等)	職員数 (人)	×	1人当たりの面積	
D 玄関・広場・廊下・階段等	A+B+C面積 (m)	×	共用面積率40%	
E 集客室 (議場・委員) 会議・議員控室等	職員定数 (人)	×	1人当たりの面積	
合計	×		35.0	

職区分別の職員数を市より提示

→行政機能

基準面積

＜付加機能面積の算定/事例比較＞

自治体	人口 (人)	職員数 (人)	延床面積 (m <sup>2</sup> )	付加機能面積 (m <sup>2</sup> )	付加機能/延床 (%)	付加機能用途
M市	40,279	400	10,098	1,800	17.8	多目的 (情報、市民協働、子育て支援等)、防災等
S市	38,000	255	7,235	1,185	16.4	防災、情報、市民交流、福利厚生等
K市	39,792	309	8,831	1,720	19.5	防災、市民交流、子育て支援等
M市	59,521	376	10,165	1,600	15.7	防災、情報、市民交流、子育て支援等
K市	66,151	430	13,500	1,600	11.9	防災、情報、市民交流、市民協働、子育て支援等
K市	69,000	308	8,900	1,300	14.6	防災、情報、市民交流、子育て支援等
K市	95,000	540	17,527	3,052	17.4	防災、市民交流、電話、福利厚生等

→先行事例、市民ニーズ等をもとに付加機能の面積を設定

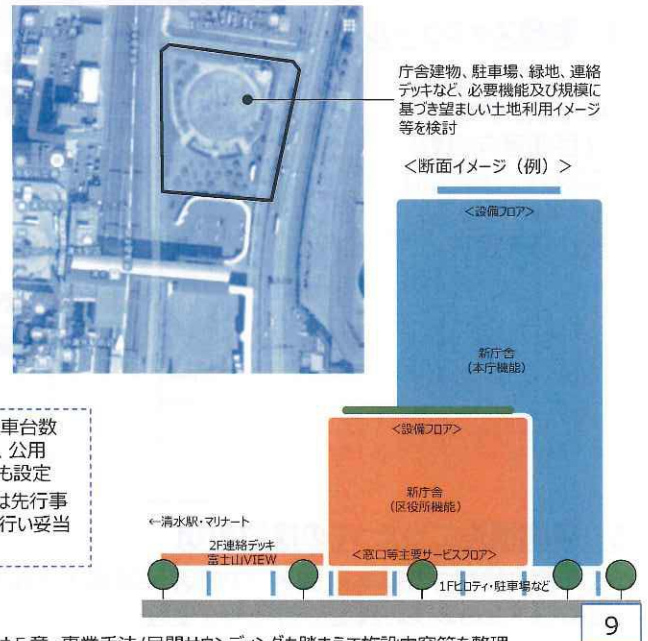
付加面積

全体面積の算定

- 必要となる駐車台数 (来庁者用、公用車) についても設定
- 全体面積等は先行事例との比較も行い妥当性を検証

## 3 土地利用イメージ

必要規模・施設構成に基づき、敷地条件を踏まえた土地利用・配置イメージを検討。



# 5章 事業の進め方

## 1 事業手法

従来手法の他、設計施工の一括発注など民活手法を含めた概要、特徴について整理。

＜従来手法・主な官民連携手法一覧＞

業務	手法	分離発注方式 (従来手法)	一括発注方式 (主な民活手法)		
			DB	DBO	PFI
D 設計		個別発注 (委託)	一括発注	一括発注	一括発注
B 建設		個別発注 (請負)			
O 維持管理等		個別発注 (直営/委託)	個別発注 (直営/委託)		
余剰地・余剰床活用		民間	民間	民間	民間
主な資金調達		公共	公共	公共	民間
一般的な特徴	民間ノウハウ・創意工夫の発揮	個別・単年度・仕様発注により、創意工夫は各業務単位で発揮される。	設計～建設の施設整備で創意工夫が期待でき、工期短縮が見込まれる。	設計～維持管理のライフサイクルで創意工夫、工期短縮が期待できる。	設計～維持管理のライフサイクルで創意工夫、工期短縮が期待できる。
	区の事務管理負担	年度ごとに委託先等の選定・発注手続き、管理が必要。	設計建設部分の個別手続き負担は軽減される。	長期一括契約となるため、個別の継続等事務負担が軽減される。	設計～維持管理までトータルで発揮でき、工期短縮も見込まれる。
	コスト/財政負担の軽減	仕様発注、単年度契約が基本となるためコスト削減の効果は限定的となる。	設計建設部分において性能発注による効率化やコスト削減が期待できる。	設計～維持管理の性能発注によるコスト削減が期待できる。	設計～維持管理の性能発注によるコスト削減が期待できる。民間調達金利は公共の方が有利。
	その他	維持管理・運営の指定管理導入がある。	公共工事の品質確保の促進に關する法律において、基本的な方針で「高度な技術提案を求める場合」などで示された手法で、従来型の延長上の事業手法となる。		PFI法に準拠し、募集手続きが明確な事業手法であり、透明性や公平性、リスク分担の最適化に基づく事業となる。

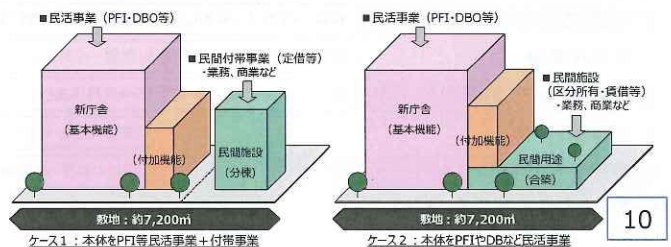
## 2 事業スキーム

民活手法の導入や、庁舎整備とあわせて設置が想定される民間用途・機能などについて、民間企業へのサウンディングを行い、事業スキーム等の方向性を整理。



＜民間ヒアリング調査の概要 (イメージ)＞

項目	内容
ヒアリング対象	PFI/PPP等の実績を有する企業を中心に10社 ※地元企業含む ：建設会社・不動産デベロッパー・管理運営会社など ※対象先、内容、提示資料等は事前に市と協議の上実施
ヒアリング内容	● 事業への参画意欲、参画役割 ● 民間事業者の業務範囲 ● 事業手法 (事業類型、事業方式、事業期間) ● コスト削減・創意工夫の可能性 ● 民間用途・機能の整備についての可能性 ● 設計・建設期間 ● その他事業に対する意見・要望 等



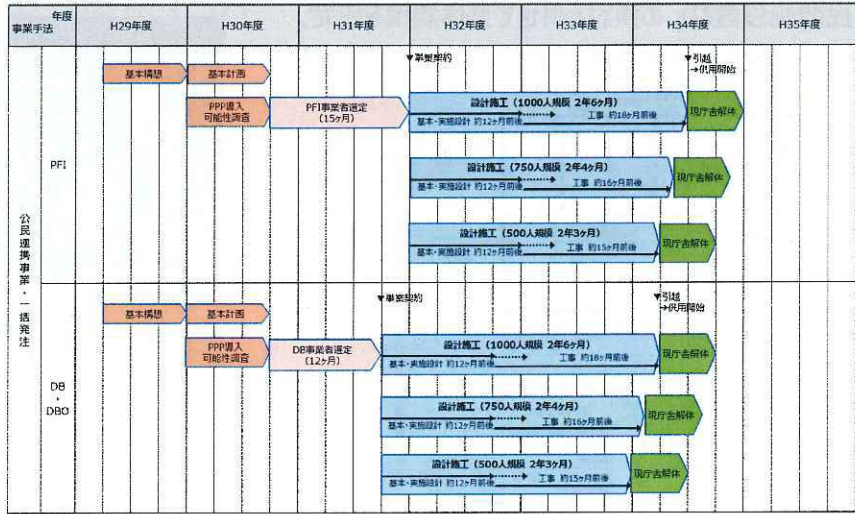
# 5章 事業の進め方

## 3 概算事業費

施設内容に基づき、想定される概算事業費（建設費、その他関連費用等）を算定。  
 ※規模や構造、用途等を踏まえ、先行事例や物価動向を踏まえて整理。

## 4 事業スケジュール

庁舎の供用開始目標時期、事業手法（民間意向含む）に応じて、想定される今後の事業スケジュールを設定。



## 5 事業推進に当たっての検討事項

次年度に検討する基本計画等（PFI等民活導入可能性調査）の検討にあたり、事業を確実にかつ効率的に進めていくための検討課題や対応等を整理。

## (参考) 市民意見等の集約について

基本構想の策定に当たっては、幅広く市民等の意見・ニーズを把握し、可能な範囲で反映等を行い、事業への理解を促進させていく。

### ① 市民アンケートの実施

- 18歳以上の清水区民2,000人（無作為抽出）
- 基本事項（属性、居住地域など）
  - 現庁舎の利用状況（頻度、交通手段、目的、ついで利用の用事など）
  - 新庁舎の方向性（基本機能・付加機能、近くにあればよい施設、移転場所の考え方）
  - 清水らしさやまちづくり等を含めた自由意見

### ② 意見投書箱の設置

- 現庁舎1Fに2箇所設定
- 現在の清水庁舎で、施設面で不便に感じたこと
  - 新庁舎の検討を進めるにあたっての要望や期待すること



### ③ 所属・職員アンケートの実施

- 【所属アンケート】 現庁舎の入居部課単位
- 基本事項（局部課名、職員構成人数）
  - 執務環境（窓口対応の状況、座席数、打合せスペース、近接して欲しい部課など）
  - 保有する文書量（書棚、書庫、デスク）
  - その他（各課で管理している固有スペース）
- 【職員アンケート】 現庁舎に勤務する職員

- 基本事項（所属、通勤手段など）
- 現庁舎の状況（市民にとって利用しやすい環境か、執務室や会議室等の広さ、福利厚生機能の状況、要望など）
- 望ましい庁舎のあり方（重要と思う方向性、防災や市民サービス面で重視する点など）
- その他（要望、自由意見）

### ④ 団体ヒアリングの実施

- 福祉団体（高齢者や身障者、子育て関連）、経済団体を対象に実施予定
- 庁舎の利用状況、利用時の問題など
  - 望ましい庁舎のあり方、将来のまちづくりについての考え など

### ⑤ 市民ワークショップの実施

- 公募市民（区民）を対象に市民参加型ワークショップを企画・実施 ※詳細は今後調整
- 【実施プログラム（案）】
- 午前テーマ1「新しい庁舎にあつたらよい機能」
  - 午後テーマ2「新庁舎の目指すコンセプトを考えよう」



実施予定表	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① 市民アンケート	検討→9月上・中旬に発送・返送→9月末集計まとめ								
② 意見投書箱	検討→8月中旬～9月中旬設置→9月末まとめ								
③ 所属・職員アンケート	検討→9月上旬～中旬回答→9月末まとめ								
④ 団体ヒアリング		調整・準備→9月～10月に実施→まとめ							
⑤ 市民ワークショップ		調整・準備→9月募集→10月実施→まとめ							
備考（建設検討委員会/予定）			①	②	③	④	⑤		
			9/5	10/16	11/6	12/13	1/10		

## 序章 庁舎再整備の背景

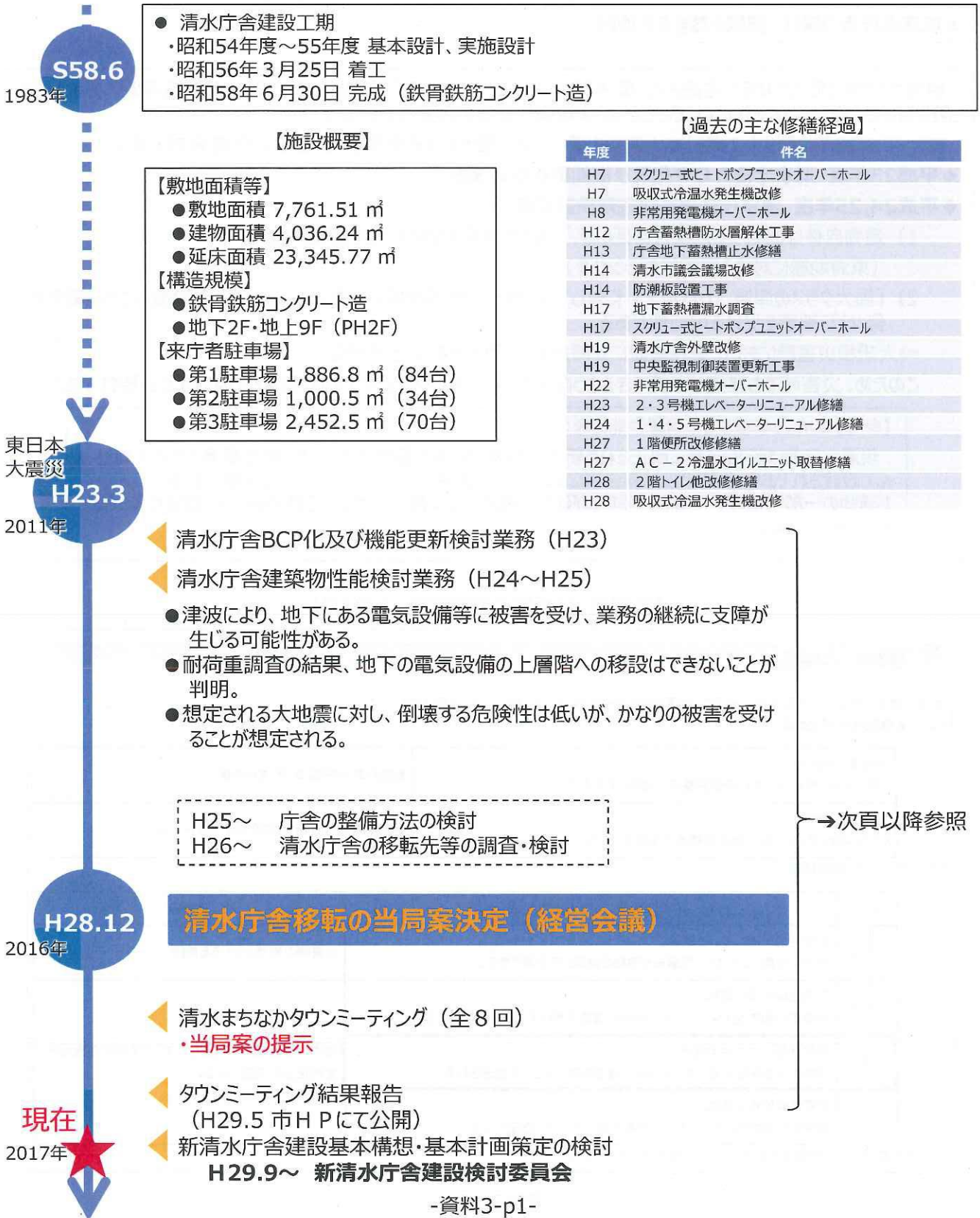
	(頁)
1 背景、経緯	
①現庁舎の建設から現在までの状況	・・・ 1
②新庁舎整備についての議論の経過	・・・ 2
③庁舎整備における検討内容	・・・ 4
2 関連計画と清水都心	
①関連計画上の位置づけ	・・・ 5
②明日の清水のまちづくり	・・・ 8



# 序章 庁舎再整備の背景

## 1 背景・経緯

### ① 現庁舎の建設から現在までの状況



# 序章 庁舎再整備の背景

## 1 背景・経緯

### ② 新庁舎整備についての議論の経過

#### ■ 現清水庁舎の現状、課題を踏まえた検討

現清水庁舎は昭和58年に建設され、築後30年以上経過していることに加え、海に近いため潮風等の影響もあり建築設備などに経年劣化が生じていることから、大規模改修等の必要性があった。

また、平成23年に発生した東日本大震災を受け、津波浸水による業務継続などについて調査を行った。

#### ◆ 平成23年度 清水庁舎BCP化及び機能更新検討業務

#### ◆ 平成24,25年度 清水庁舎建築物性能検討業務

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。

(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)に対しては、現在の防潮機能では浸水によって地下に設置してある電気設備などに被害を受ける可能性がある。

⇒大規模災害時において業務継続に支障が生じる恐れがあることが判明

このため、災害時でも業務が継続できるよう耐震性能の向上や老朽化への対策などを検討する必要性が生じた。

#### 【参考】平成23年度までの耐震性能の考え方

現清水庁舎は昭和56年に改正された新耐震基準施行前の設計ではあるが、耐震基準の改正を見込んで設計されており、当時の設計報告書によると、大地震時(マグニチュード8、震度階7程度)においても建物の一部(壁等)に亀裂は生じるが建物の機能には支障がない旨の記載内容から、耐震性能があると判断していた。

### 【静岡県 建築物の耐震性能ランク付け】

#### 3 建築物の耐震性能に基づくランク付け

本県が独自に策定した判定基準に基づき、耐震性能を4段階(Ia、Ib、Ⅱ、Ⅲ)にランク分けする。

##### (1) 本県独自の判定基準

旧基準の建築物 (昭和56年5月31日以前に旧耐震基準で建築されたもの)	耐震診断判定基準(平成14年版)
新基準の建築物 (昭和56年6月1日以降に新耐震基準で建築されたもの)	静岡県構造設計指針・同解説(平成14年版)

##### (2) 各ランクの耐震性能

ランク	東海地震に対する耐震性能	備考欄
Ⅰ	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。	災害時の拠点となりうる施設
	Ib 耐震性能が良い建物。 倒壊する危険性はないが、ある程度の被害を受けることが想定される。	
Ⅱ	耐震性能がやや劣る建物。 倒壊する危険性は低いが、かなりの被害を受けることも想定される。	建物の継続使用の可否は、被災建築物応急危険度判定士の判定による。
Ⅲ	耐震性能が劣る建物。 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。	

(注) 建築基準法上で耐震性を有するとされる建築物はランクⅠとランクⅡ



## 序章 庁舎再整備の背景

### 1 背景・経緯

#### ② 新庁舎整備についての議論の経過

##### ■平成25年度以降の検討について

##### ◆平成25年度～

整備方法について検討

##### 1) コスト面での検討

- 大規模改修  
仮設庁舎を設置する必要が生じ、さらに現庁舎は建築後30年以上が経過しているため、耐震対策や設備機器の改修に数十億円（約50～60億円）の改修費用が想定される。現庁舎の耐用年数を考えると、費用対効果の面で課題がある。
- 改築・移転  
現地建て替えの場合は、仮設庁舎を設置する必要があり、工事費の増加が見込まれる。移転の場合は、移転先の検討が必要となる。

##### ◆平成26年度～

移転先について検討

##### 1) まちづくりの観点から清水都心地区内への庁舎立地の必要性

清水区は、海とともに、そして港とともに発展してきた歴史がある。とりわけ、JR清水駅周辺の「江尻エリア」からドリームプラザ周辺の「日の出エリア」に至る清水都心地区は、清水区の歴史を物語るまちの主要な施設がすでに集積している。このため、清水庁舎を清水都心におき求心力のある「まちの拠点」としての役割を担うことで、これまで培ってきた、海や港の歴史と共存しながら清水区全体のまちの活性化に寄与できると考えている。

##### 2) 清水都心地区内の市有地の洗い出し

- 清水庁舎の移転先を検討するにあたっては、
- **市民の利便性を検討。** 区域の広い清水のどこからでも、バスや電車などで来庁しやすく、すでにまちの主要施設が集積している地区が望ましいと考えた。
  - **経済性の観点を検討。** 庁舎の建設には一定規模以上の土地が必要になるが、新たに土地を取得するのではなく、すでに市が所有している土地を有効活用することで、大幅に財政負担を軽減することができる。
- これらの条件を満たしている清水駅東口公園を庁舎の移転先候補地とした。

##### 3) 市当局案の決定（平成28年度）

上記の検討から、コストや利便性、まちづくりの点で「清水駅東口公園」への移転建て替えが最も優れていると判断した。

本年度検討へ

## 序章 庁舎再整備の背景

### 1 背景・経緯

#### ③ 庁舎整備における検討内容

- 築後30年以上が経過し、気候等の影響もあり建築設備などが経年劣化
  - 想定される大地震に対して、壁や天井に一定の被害を受ける可能性大
  - レベル2の津波に対して、地下の電気設備等に被害を受ける可能性大
- 以上のことから大規模災害時において業務継続に支障が生じる恐れあり

平成25年度以降、整備方法、建設候補地について検討

平成28年度 市当局案である「清水駅東口公園への移転建て替え」を提示

- 新清水庁舎のあり方検討として、市民意見・ニーズ等の調査や整理を行いつつ、建設検討委員会での議論・検討を経ながら、建設に向けた基本的な指針となる基本構想を策定するもの。
- 新庁舎の基本理念や方針を設定し、その実現に向けた必要機能や規模の検討を行い、建設計画に関する考え方を含め、市民の安全・安心の確保と親しみを持たれる「清水のシンボル」としての庁舎づくりを検討する。
- 清水の歴史、文化、資源等を踏まえ、新庁舎が担う賑わいの創出や地域経済の活性化促進における役割を検討するとともに、民間活力の導入等、効率的な事業手法を検討する。

## 序章 庁舎再整備の背景

### 2 関連計画と清水都心

#### ① 関連計画上の位置づけ

計画	概要	清水都心の位置づけ
第3次 静岡市総合計画	<p>市政運営の指針を示し、各行政分野における政策を明らかにしたもの。</p> <p>【まちづくりの目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●『世界に輝く静岡』の実現</li> </ul> <p>【目指す都市像】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●本市の強みである「歴史」と「健康」という長所をさらにみがきあげてき、「歴史文化のまち」と「健康長寿のまち」の実現を目指す。</li> </ul>	<p>【重点プロジェクト 文化都市】</p> <p>政策「港町・清水の海洋文化拠点の創出」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●清水都心ウォーターフロント活性化の推進</li> <li>●海洋文化拠点構想の推進</li> </ul> <p>ペDESTリアンデッキの整備、海洋文化発信拠点の創出、新たな公共交通の検討、客船誘致などの施策を推進。</p>
静岡市 都市計画マスタープラン 立地適正化計画	→後段頁参照	
静岡市 中心市街地活性化 基本計画	<p>中心市街地において、コンパクトでにぎわいあふれるまちづくりを進めていくもの。</p> <p>【中心市街地活性化に向けた基本方針】</p> <p>基本方針1「創造する力」による都市の発展 基本方針2「つながる力」による暮らしの充実</p> <p>【目的】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちで豊かな時間を過ごす（市民生活の向上）</li> <li>●事業活動の好転（地域経済の発展）</li> </ul>	<p>【清水地区 コンセプト】</p> <p>三保松原・富士山をのぞむ“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>【清水地区 中軸施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちの空間・時間を楽しむ劇場型活動の推進</li> <li>●清水の特徴ある商業空間の形成</li> <li>●徒歩・自転車での回遊・巡りやすさの推進</li> <li>●津波対策の推進 など</li> </ul>
清水都心FW地区 開発基本方針 (江尻・日の出地区)	→後段頁参照	
清水駅東地区 区画整理事業 地区計画	<p>JR清水駅や清水港に隣接する恵まれた立地にある清水駅東地区を、健全な商業・業務地として誘導し、利便性の向上を図り、適正かつ合理的な土地利用と良好な都市環境を形成し、維持することを目標とするもの。</p>	<p>【土地利用の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●A地区(清水駅東口公園～東口広場) 駅前広場、多目的広場に面した駅前にふさわしいまちづくりを進める。</li> <li>●B地区(マリナート～清水テルサ) 地区中心にふさわしい賑わいと活気のあるまちづくりを進める。</li> </ul>
清水港みなと色彩計画	<p>清水港の景観として象徴的な施設に対し、港のシンボルカラーであるアクアブルーとホワイトでの配色を進めるもの。</p>	<p>【カラー計画の方針 江尻ゾーン】</p> <p>JR清水駅からペDESTリアンデッキにより港に誘い、人の集まる賑わい空間としてパブリックアクセスの高い日の出地区への周遊性を演出する。</p>
静岡市総合交通計画	<p>将来の目指す都市構造やまちづくりの方針を踏まえ、総合的な交通体系を再構築するもの。</p> <p>【基本方針】</p> <p>集約連携型都市構造を支える総合的な交通体系の構築</p>	<p>【都市拠点・地域拠点ゾーン 基本目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●〔活力〕ひとが歩いて楽しいまち 快適な移動や滞在ができるにぎわいのある中心市街地とするため、道路空間の活用を進める。</li> </ul>
静岡市地域防災計画	<p>災害対策基本法に基づき、災害の予防と災害時の対策について、市と防災関係機関の連携により実施する総合的な対策を定めたもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●一般対策編</li> <li>●地震対策編</li> <li>●津波対策編</li> </ul>	<p>【一般対策編 組織計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域防災活動の拠点として各区に区本部及び区本部の地区における活動拠点として地区支部を設置する。</li> </ul> <p>【地震対策編 防災上重要な建物の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●庁舎、消防施設、緊急物資集積場所に指定されている施設等、災害対策の拠点となる施設の耐震化を図る。</li> </ul>
静岡市津波防災 地域づくり推進計画	<p>津波防災地域づくりに関する法律に基づき、「安心・安全な暮らしと、活気・賑わいが両立するまちづくり」を基本方針とし、「静岡方式」による津波防災地域づくりを推進するもの。</p>	<p>【江尻～日の出・不二見の地域別方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域住民、事業者、ウォーターフロントへの来訪者が迅速かつ安全に避難できる体制の確立</li> <li>●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</li> </ul>

# 序章 庁舎再整備の背景

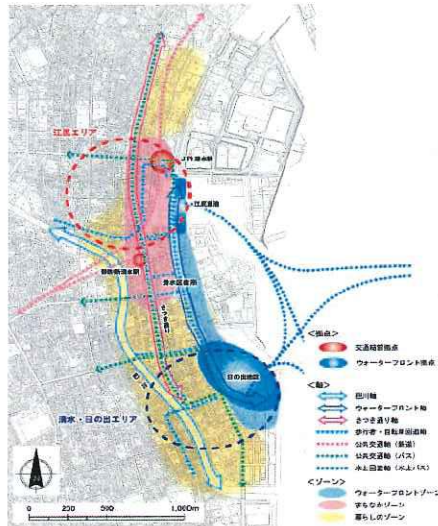
## 2 関連計画と清水都心

### ① 関連計画上の位置づけ

計画	概要	主な内容
静岡市 都市計画 マスタープラン	都市計画法第18条の2に基づいて、都市の将来像や土地利用の方向性、都市施設の配置方針等を明らかにした、都市計画の基本的な方針を示すもの。	<b>【まちづくりの基本理念】</b> ● 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～「成長・拡大」から「成熟・持続可能」へ～ <b>【目指す将来都市構造】</b> ● 「集約連携型都市構造」～集約化拠点・ゾーンの形成とネットワーク化～
静岡市 立地適正化計画	都市計画マスタープランが目指す「集約連携型都市構造」の実現を目指して、行政と住民や民間事業者が一体となり、コンパクトで暮らしやすく、魅力あるまちづくりを促進するための計画。	<b>【立地適正化計画で定める区域】</b> ● 集約化拠点形成区域 ● 利便性の高い市街地形成区域 ● ゆとりある市街地形成区域 <b>【都市機能誘導の基本方針】</b> ● 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



### ■ 都市計画マスタープラン「清水区の区別構想」

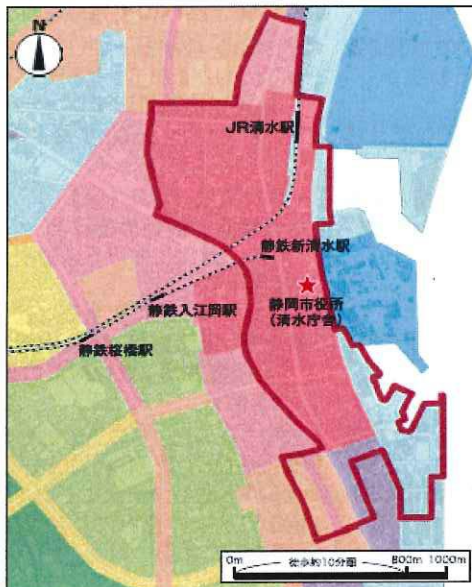
#### 清水区のまちづくりの目標

- 地域の魅力を活かしたまちづくり
- 地域と連携したまちづくり

#### 清水区のまちづくりの方針

- 海・港を中心とした、活力とにぎわいあふれるまちづくりの推進
- 歴史・自然・スポーツなどの地域資源をつなぐ、公共交通の充実したまちづくりの推進
- 水と緑を活かしつつ、安心・安全に暮らせる防災・減災のまちづくりの推進

### ■ 立地適正化計画「清水駅周辺地区」



#### 【拠点形成の方向性】

- 海洋文化資源を活かし、交流人口の増加に資する機能を強化。
- 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。

#### 【誘導施設】

- 市役所
- 区役所
- 総合病院
- 子育て支援センター\*1
- 地域福祉推進センター\*3
- 大学
- 専修学校
- 博物館
- 博物館相当施設\*\*4
- 大規模ホール
- 図書館
- 専門店、大型スーパー
- 大型専門店、飲食、物産店 (集客、交流をターゲットにしたもの)
- 都市型産業施設\*6
- 産業支援関連施設\*7
- 宿泊施設

#### 【集約化拠点形成のための取組み】

- 海洋文化拠点施設整備
- 清水庁舎再整備
- 清水都心ウォーターフロント活性化の推進
- リノベーションまちづくりの推進
- 津波防災地域づくり推進計画に基づく取組 など

# 序章 庁舎再整備の背景

## 2 関連計画と清水都心

### ① 関連計画上の位置づけ

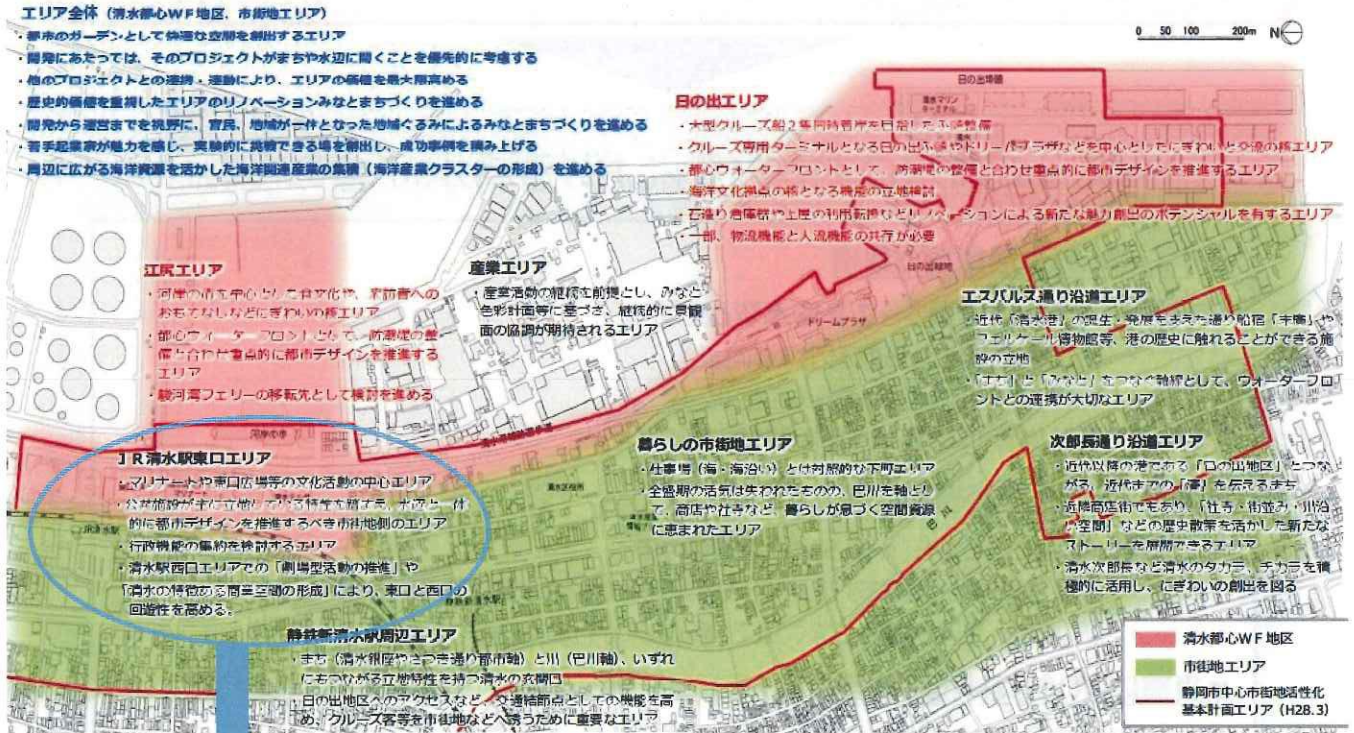
計画	概要	主な内容
清水都心WF地区 開発基本方針 (江尻・日の出地区)	関係する官民の事業主体が清水都心ウォーターフロント地区の将来像（目指す姿）を共有・共感することで、地域ぐるみで国際海洋文化都市に相応しい“みなとまちづくり”に取り組む「価値共創」の指針として策定したものと。	【開発基本方針/キャッチコピー】 ● 「富士望むところ揺さぶる世界の清水」～国内外の多様な来訪者に感動を与える、都市のガーデンとしての“みなとまちづくり”～

### ■ 清水都心ウォーターフロント地区開発基本方針

#### 取組の視点

- ① 「場の力」を活用し長きにわたって魅力を保つ
- ② 「みなと」と「まち」が融合し、地域を活性化させる場とする
- ③ 誰もが心地良く、楽しく過ごせる「居場所」にする
- ④ 防災とにぎわいが両立した新しく魅力ある景観を創る

### ■ 将来像の実現に向けた各エリアの役割



**JR清水駅東口エリア**

- マリナートや東口広場等の文化活動の中心エリア
- 公共施設が主に立地している特性を踏まえ、水辺と一体的に都市デザインを推進すべき市街地側のエリア
- 行政機能の集約を検討するエリア
- 清水駅西口エリアでの「劇場型活動の推進」や「清水の特徴ある商業空間の形成」により、東口と西口の回遊性を高める。

## 序章 庁舎再整備の背景

### 2 関連計画と清水都心

#### ②明日の清水のまちづくり

(平成29年2月特集号 広報しずおか より抜粋)

#### 【「明日の清水のまちづくり」における基本理念】

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。  
これを実現するため、次の3つを基本方針とします。

#### 「明日の清水のまちづくり」における清水庁舎の役割

##### ■ 中心部への生活機能の集積

###### ○新「清水庁舎」を建設 ～ J R 清水駅と直結～

- ・ 由比や蒲原などからのアクセスの向上
- ・ 賑わいの創出や地域経済の活性化
- ・ 公共施設の集積による民間開発の促進

##### ■ 魅力に満ちた観光機能の向上

###### ○日本一の富士山ビュー ～まちの顔を整備する～

- ・ J R 清水駅から直結するペDESTリアンデッキは、清水都心の新たな顔
- ・ 駅、庁舎、河岸の市をつなぐことで、多くの人が行き交い賑わいを生み出す

##### ■ 災害に強い防災機能の充実

###### ○地震や津波からまちを守る

- ・ ヘリコプターの離発着機能を備えることを検討
- ・ 地震や津波による被害の軽減（津波流出物を食い止め、火災の延焼を抑える等）

###### ○津波避難ビルを増やす

- ・ 新たな庁舎は津波避難ビルとしての機能を果たす
- ・ ペDESTリアンデッキも津波からの避難に活用

# 1 章 現庁舎の課題と再整備の必要性

	(頁)
1 現庁舎の状況	
①現庁舎の概要・周辺公共施設等の概要	・・・ 1
②現庁舎の利用状況	・・・ 3
2 現庁舎の課題のまとめ	・・・ 5
3 庁舎再整備の必要性と整備手法	・・・ 7





# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 1 現庁舎の状況

### ① 現庁舎の概要・周辺公共施設等の概要

【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㎡
- 建物面積 4,036.24㎡
- 延床面積 23,345.77㎡
- 駐車場・正面玄関 3,725.27㎡  
(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30課 (区役所除く)
  - ・計37課
  - ・職員数 960人 (非常勤・関係団体含む)

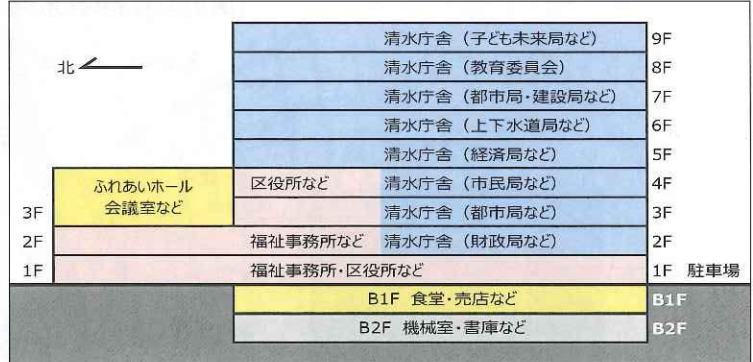
【庁舎外観/南側より】



【1F 窓口部門】



【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 建設局 土木部 建設局 道路部 教育委員会事務局 教育局	清水駅周辺整備課 土木事務所 清水道路整備課 教職員課 (教師塾係)、学事課
6階	経済局 農林水産部 上下水道局 水道部 上下水道局 下水道部	農業政策課、農地整備課、治山林道課、水産漁港課 水道事務所 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 市民局	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 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 清水福祉事務所 保健福祉長寿局 保健衛生医療部	清水市税事務所 生活支援課 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 会計室 清水福祉事務所	戸籍住民課、保険年金課、パスポート (旅券) 窓口 清水会計課 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
地下2階		機械室・書庫等

# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 1 現庁舎の状況

### ① 現庁舎の概要・周辺公共施設等の概要

【周辺公共施設の位置図・概要】



市の施設以外の写真(各機関のHPより転載)  
 写真1 <http://www.nta.go.jp/nagoya/guide/zeimusho/shizuoka/shimizu/>  
 写真2 <http://www.cbr.mlit.go.jp/shizuei/shisetu/shisetu20.html>  
 写真3 [http://www.cbr.mlit.go.jp/eizen/institution/shimizu\\_kouwan\\_tyouysya.htm](http://www.cbr.mlit.go.jp/eizen/institution/shimizu_kouwan_tyouysya.htm)  
 写真4 <http://www.shimizu.pa.cbr.mlit.go.jp/505/573/>

# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 1 現庁舎の状況

### ②現庁舎の利用状況

#### 1) 庁舎利用者数

年間 60万人（概算、職員含む。）

#### 2) 来庁者用駐車場

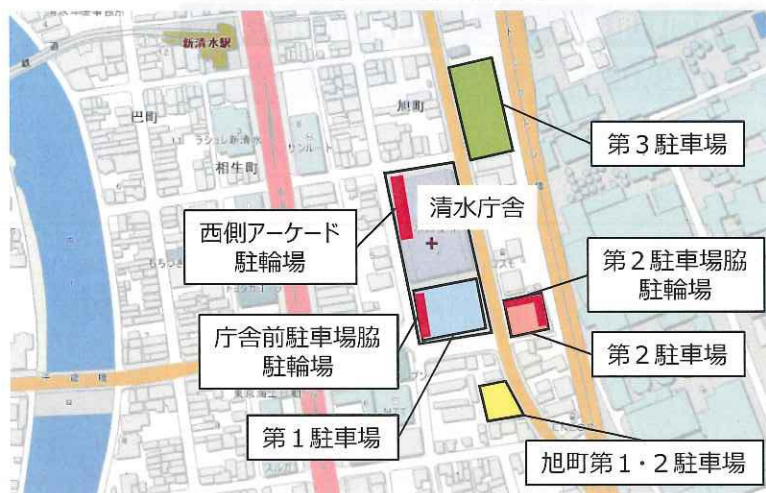
	駐車枠数		年間 利用台数	1日平均 利用台数	回転率 (回/日)	利用状況		
	全体	障害				繁忙期	通常期	閑散期
第1駐車場 (庁舎前)	84	4	265,052	1,091	13.0	混雑する時間帯は10台～30台程度の待ちが発生	混雑する時間帯は10台程度の待ちが発生	混雑する時間帯は数台程度の待ちが発生
第2駐車場	34	0	34,046	140	4.1	満車になることがある	満車になることがある	満車にならない
第3駐車場	70	0	43,361	178	2.5	満車になることがある	満車になることがある	満車にならない
庁舎地下駐車場	1	1				雨天時に使用		
全体	189	5	342,459	1,409	7.5			

#### 3) 来庁者用駐輪場

	駐輪枠数	利用状況		
		繁忙期	通常期	閑散期
西側アーケード 駐輪場	33	混雑する時間帯は駐輪エリア外にも自転車が置かれている（10台程度）	混雑する時間帯は駐輪エリア外にも自転車が置かれている（5～6台）	混雑する時間帯は駐輪エリア外にも自転車が置かれている（5～6台）
庁舎前駐車場脇 駐輪場	26	混雑する時間帯は駐輪エリア外にも自転車が置かれている（10台程度）	混雑する時間帯は駐輪エリア外にも自転車が置かれている（5～6台）	混雑する時間帯は駐輪エリア外にも自転車が置かれている（5～6台）
第2駐車場脇 駐輪場	86	満車となる	満車となるときもある	満車となるときもある
合計	145			

※第2駐車場脇駐輪場は職員通勤用と供用。

【清水庁舎と周辺の駐車場案内図】



# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 1 現庁舎の状況

### ②現庁舎の利用状況

#### 4) 一般会議室（各課の事業で使用）

	年間利用日数	年間利用率 (%)	備考
301会議室	269	73.7	
302会議室	300	82.2	
303会議室	365	100.0	福祉特設会場、選挙準備会場として年間利用
304会議室	311	85.2	
305会議室	365	100.0	教育委員会事務会場として年間利用
306会議室	294	80.5	
307会議室	109	29.9	
308会議室	365	100.0	子育て支援課が年間利用
312会議室	365	100.0	マイナンバー窓口として年間利用
313会議室	293	80.3	
平均	304	83.2	

#### 5) 清水ふれあいホール等（各課の事業、市民協働事業で使用）

会議室名	年間利用コマ数	年間利用率 (%)	備考
ふれあいホール	189	17.3	※利用コマ数は、1日を以下の3コマにわけてカウントしたもの。 ①午前（9:00～12:00） ②午後（12:00～17:00） ③夜間（17:00～21:00）
第一会議室	298	27.2	
第二会議室	126	11.5	
平均	204	18.7	

#### 6) 食堂

年間利用者数	1日平均利用者数
28,023	115

# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 2 現庁舎の課題のまとめ

現在の清水庁舎には、以下に示す7つの課題があり、機能面や利用面において支障のある状況となっています。

### 課題1 耐震性能に関する課題

- 1) 東海地震に対する耐震性能がランクⅡとなっており、建物自体は倒壊する危険性は低いですが、壁や天井にかなりの被害を受ける恐れがある。

### 課題2 老朽化に関する課題



屋上シート防水の膨れ



至るところで見られる内装の劣化



老朽化が目立つ設置当時の設備

- 1) 外壁や屋上防水の老朽化が進行しており、躯体(柱・梁など)の一部に劣化や雨漏り等の影響が懸念される。また、内装仕上材の剥がれが目立つ。
- 2) 空調設備等の錆や劣化
- 3) 蓄熱槽の塩水化により、冷温水の蓄熱機能が低下し、空調効率が落ちている。また、空調機器、ポンプ設備、バルブ類の劣化が著しく、漏水が生じている。
- 4) 汚水管老朽化によるトイレの詰まり、漏水が発生している。
- 5) 照明機器の全面更新が行われていないため、安定器や蛍光管の交換が頻繁に必要となっている。
- 6) 電話設備の老朽化により、音声聞き取りづらい、通じないことがある。
- 7) 地下・屋上等に大型設備の搬入搬出口がないため、老朽化した機器の更新が困難な状態にある。

### 課題3 防災拠点としての機能に関する課題



中央監視室（当時の監視盤）



地下への車路（浸水の懸念大）

- 1) 72時間以上稼働できる非常用発電機、燃料貯蔵施設がない。（現在は30時間程度）
- 2) 清水区の防災倉庫は第3駐車場にあり津波対策がされていないため、津波浸水後は浸水部分は使用できない。
- 3) 長期間、また夜間も区本部として機能させるための独立した空調システムや仮眠室、シャワーなどの設備がない。
- 4) 庁舎内の設備システムや電源、通信などを一括して管理し、職員が常駐できる防災センターがない。（現在は狭隘な中央監視室のみ）
- 5) 耐震性能ランクⅡのため、市民の避難場所としてふさわしくない。

### 課題4 業務継続計画に関する課題



設置当時の非常用発電機

- 1) 上記の課題1～3より、「耐震性能が不十分（ランクⅡ）」、「施設や設備の老朽化が顕著」、「設備システムの機能不足や地下階の浸水の懸念」がある。
- 2) 情報システムのサーバーが非常用発電機につながっていないため、大地震や津波被害時に電力途絶の懸念がある。上記より、災害時の行政サービスの業務継続に課題がある。

# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 2 現庁舎の課題のまとめ

### 課題5 執務室、会議室、文書庫等に関する課題



狭い通路や執務環境

- 1) 慢性的に会議室が不足しており、多人数で会議のできる大きな会議室が1カ所しかない。
- 2) 通路や執務スペースが不足している。
- 3) 文書庫が地下2階にあるため、湿度が高く、常時除湿器を使わなければならない。また、浸水の可能性がある。
- 4) OAフロアでないため、電源やLAN、電話線が床の上に配線されている場所が多い。レイアウト変更のために執務室の床に穴をあける工事などが必要。

### 課題6 市民サービスに関する課題



来庁者用駐車場（庁舎前）

#### 【駐車場】

- 1) 第1駐車場のゲートが公道に面しているため、入庫待ちの車が道路につながってしまう。
- 2) 駐車場が3つに分かれているため、市民に場所が分かりにくい。
- 3) 個々の駐車スペースが狭く、乗り降りしづらい。
- 4) 二輪車用の駐輪場が少ない。

#### 【庁舎内】

- 1) 庁舎の彩光が不十分で、全体的に暗い。特にエレベーターホール、階段が暗い。
- 2) 市民が交流し、多目的に利用できるスペースがない。
- 3) 必要なスペースの不足（ロビー、待合スペース、個別相談スペース、夜間・休日の受付窓口）
- 4) 関連する手続きについての所管課が離れているところがある。
- 5) フロアが複雑なため、奥まった課や低層棟エレベーター、総合案内の位置が分かりにくい。

#### 【設備】

- 1) 市民が集まる1階フロアに来庁者用トイレが1カ所しかない。
- 2) おむつ交換のできるスペースが1階多目的トイレにしかない。
- 3) 窓口に幼児を座らせておくスペースがない。
- 4) カウンターが全て同じ高さのため、来庁者に合わせた対応ができない。
- 5) 空調効率が悪く、場所ごとの温度差が出てしまう。

### 課題7 ユニバーサルデザインに関する課題



1Fエントランス

#### 【駐車場】

- 1) 障害者用駐車場の数が少ない。
- 2) 車いす利用者が雨にぬれずに駐車できるスペースが少ない。
- 3) 1台ごとの駐車スペースが狭いため、高齢者や幼児を連れているときに乗り降りに支障が生じる恐れがある。

#### 【庁舎内】

- 1) 1階床面がタイル張りのため、点字ブロックが判別しづらい。また、車いすが動かしづらい。
- 2) 専用の授乳室がない。（現在は空部屋を使い臨時対応）
- 3) おむつの取り換えのできるスペースが、1階の多機能トイレにしかない。
- 4) 子供用のトイレがない。
- 5) 多機能トイレが少ない。
- 6) 外国語表記の案内サインがない。

→上記の課題5～7については、今後実施する「市民アンケート」、「所属/職員アンケート」の結果を踏まえ、課題を整理・反映予定

➢ 市民：訪れた際、施設面で不便に感じたことなど  
例) 駐車場、駐輪場の利便性  
相談時のプライバシー配慮 など

➢ 職員：執務室や会議室、書庫等について（充足/不足、セキュリティ、環境面など）  
➢ 職員：トイレや更衣室、休憩スペース等について（充足/不足、環境面など）

# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 3 庁舎再整備の必要性と整備手法

### ① 庁舎再整備の必要性

- ◆ 築後30年以上が経過し、海に近いため潮風等の影響もあり建築設備などが経年劣化
- ◆ 想定される大地震に対して、壁や天井に一定の被害を受ける可能性大（耐震性能ランクⅡ）
- ◆ 最大クラスの津波（レベル2）に対して、地下の電気設備等に被害を受ける可能性大

以上のことから大規模災害時において業務継続に支障が生じる恐れあり



大災害時にも業務を継続して市民を守るとともに、前記の7つの課題の解決を図り、市民サービスの向上を図るためには、庁舎の再整備が必要となります。

### ② 整備手法

整備手法として、「大規模改修」、「現地建て替え」、「移転建て替え」の3案が考えられることから、過年度の検討をベースに、定性面（機能など）と定量面（コスト）から比較を行いました。

#### 【整備手法の前提】

手法	内容	規模等
手法① 大規模改修	現庁舎の耐震補強、設備更新等の改修工事を行う。	<ul style="list-style-type: none"><li>改修規模は約24,000㎡（現庁舎面積）。</li><li>過年度検討より高層棟は制振補強、低層棟は在来耐震補強を前提。</li></ul>
手法② 現地建て替え	現庁舎を解体後、同じ場所で新庁舎への建て替え（新築）を行う。	<ul style="list-style-type: none"><li>建て替え規模は約21,000㎡（職員数約960人）と想定。</li></ul>
手法③ 移転建て替え	他の場所に移転するものとし、移転先において建て替え（新築）を行う。	<ul style="list-style-type: none"><li>建て替え規模は約21,000㎡（職員数約960人）と想定。</li></ul>

## ■ 定性面の比較

前記の7つの課題に関する対応策、施設の機能性や利便性の確保など、整備手法ごとに定性的な比較を行います。

【判定】 ○：課題に対する十分な対応が可能 △：一定の対応は可能だが課題が残る

課題等	手法 手法① 大規模改修 (耐震補強・設備更新等)	○	手法② 現地建て替え (解体後新築)	○	手法③ 移転建て替え (移転先にて新築)	○
1 耐震性能に関する課題	耐震補強により必要な耐震性能/ランクⅠ確保が可能	○	新築となるため必要な耐震性能/ランクⅠ確保が可能	○	新築となるため必要な耐震性能/ランクⅠ確保が可能	○
2 老朽化に関する課題	内装や外壁、電気、機械、EVの改修・更新により老朽化の課題を解決が可能	○	機能面、効率面など最適な施設整備が可能	○	機能面、効率面など最適な施設整備が可能	○
3 防災拠点としての機能に関する課題	一定の防災機能を持たせることができるが、建物の階層構成などが変わらないため、地階や1階部分などに浸水の懸念が残る	△	必要となる防災機能を確保でき、浸水への影響も考慮した階層構成での整備ができる	○	必要となる防災機能を確保でき、浸水への影響も考慮した階層構成での整備ができる	○
4 業務継続計画に関する現状と課題	耐震補強、設備更新によりBCP上の懸念は一定解消されるが、階層構成などは変わらないため、地階や1階部分に関わる業務に影響が残る	△	新築のためBCPIに配慮した執務環境の構築、情報システムの強靱化が可能	○	新築のためBCPIに配慮した執務環境の構築、情報システムの強靱化が可能	○
5 執務室、会議室、文書庫等に関する課題	内装や設備更新により、会議室や書庫など必要なスペースを確保した機能的、効率的な庁舎整備が可能となる	○	新築となるため、会議室や書庫など必要なスペースを確保した機能的、効率的な庁舎整備が可能となる	○	新築となるため、会議室や書庫など必要なスペースを確保した機能的、効率的な庁舎整備が可能となる	○
6 市民サービスに関する課題	内装や設備更新により環境の向上は図れるが、階層構成などは変わらないため、市民サービス面の向上に限界がある。駐車場の利便性も現状と変わらない	△	新築による望ましい市民サービスを提供できる環境整備が可能で、駐車場等の利便性向上の可能性もある。立地はかわらないため、公共交通機関の利便性は変わらない	△	新築による望ましい市民サービスを提供できる環境整備が可能で、駐車場等の利便性向上の可能性もある。より利便性の高い立地への移転の可能性はある	○
7 ユニバーサルデザインに関する課題	内装や設備更新により一定のバリアフリー対応は図れるが、階層構成などが変わらないため、ユニバーサルデザインの実現は限界がある	△	新築となるため、バリアフリー対応及びユニバーサルデザインに配慮した施設整備が可能となる	○	新築となるため、バリアフリー対応及びユニバーサルデザインに配慮した施設整備が可能となる	○
8 工事中の市民サービス・利便性など	大規模な改修工事のため仮庁舎が必要で、その間の市民サービス、職員利便性に影響が出る(約2年間) ・仮庁舎が分散し市民にとって不便となる ・駐車場が最低限しか確保できない ・必要最低限のバリアフリー対応施設となる ・職員の利便性、部門間の連携など業務効率性が低下する ・仮庁舎のため防災機能に限界があり、万一の災害対応として課題がある ・2回の引っ越しが必要となる	△	現地建て替えの工事のために仮庁舎が必要で、その間の市民サービス、職員利便性に影響が出る(約2年間*) ・仮庁舎が分散し市民にとって不便となる ・駐車場が最低限しか確保できない ・必要最低限のバリアフリー対応施設となる ・職員の利便性、部門間の連携など業務効率性が低下する ・仮庁舎のため防災機能に限界があり、万一の災害対応として課題がある ・2回の引っ越しが必要となる	△	現庁舎でのサービスを提供しながら建て替え庁舎の整備が可能となり、その間の市民サービスや職員の利便性、業務効率性に問題がない	○
9 事業期間	仮庁舎整備、移転後に大規模改修工事、完了後本移転となり効率的な整備スケジュールとならない。 (供用開始まで約5年11月)	△	仮庁舎整備、移転後解体、建て替え後本移転のため、整備スケジュールが最も長期間となる。 (供用開始まで約6年3月)	△	新築、移転後に解体工事となり、整備スケジュールを最も効率的に進めることができる。 (供用開始まで約5年6月)	○
まとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性の確保や老朽化等の基本的な課題解決は図られるが、建物形状(階層構成、平面形態)が変わらず、BCP化やユニバーサルデザインの面で一部課題が残る</li> <li>建設期間中に仮庁舎が必要となり、その間の市民、職員の利便性や業務効率に大きな影響がある</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>全体的な課題の解決は図られるが、現地で建て替えのため、立地上の利便性向上は見込めない。</li> <li>建設期間中に仮庁舎が必要となり、その間の市民、職員の利便性や業務効率に大きな影響がある。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>移転建て替えにより課題の全体的な解決が可能となる。</li> <li>現庁舎でのサービス、業務を継続しながら新庁舎の建設及び移転により、整備スケジュール面でも効率化が図られ、他の手法より早期に新庁舎での良好な市民サービス提供が可能となる。</li> </ul>	
総合判定					○(最も優位)	

\* 手法②の現地建て替えは、駐車場部分に1期棟を先行して建設し、現庁舎撤去後に2期棟を建設して連結させる案もあるが、工期がさらに長期化し市民サービスに影響が大きく建物としても非効率となるため、比較上は全仮移転+1期工事のケースで検討。



# 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

## 3 課題をふまえた庁舎再整備の必要性

### ■ 定量面の比較

3つの手法について概算コストの比較を行います。イニシャルコスト及びランニングコストの比較結果は下表のとおりです。  
【定量面/概算コストの比較結果】

項目	手法① 大規模改修 (耐震補強・設備更新等)	手法② 現地建て替え (解体後新築)	手法③ 移転建て替え (移転先にて新築)
イニシャルコスト (年間あたりコスト)	約3.19億円/年 ×	約1.86億円/年 △	約1.56億円/年 ○
ランニングコスト (年間あたりコスト)	約1.10億円/年 △	約1.05億円/年 ○	約1.05億円/年 ○
LCC計	約4.29億円/年	約2.91億円/年	約2.61億円/年 ○(最も優位)

■ 定量面/概算コスト内訳表

税抜

項目		手法① 大規模改修	手法② 現地建て替え	手法③ 移転建て替え	備考
前提	庁舎規模㎡	24,000 ㎡	21,000 ㎡	21,000 ㎡	①は現状規模 ②・③は建替え規模約21,000㎡、 職員数960人【現状通り】
イニシャルコスト					
関連費用	設計監理費	103 百万円	205 百万円	205 百万円	①大規模改修は建て替え新築×0.5程度と 想定
	仮庁舎整備費 1 (新設・解体)	669 百万円	669 百万円	0 百万円	【仮庁舎配置検討ベース】 ②仮庁舎3,344㎡×200千円/㎡ ①も大規模工事となるため同設定
	仮庁舎整備費 2 (他の市施設を改修し 仮庁舎として利用)	553 百万円	553 百万円	0 百万円	【他の施設への仮移転による改修】 ②仮移転4,612㎡×120千円/㎡ ①も大規模工事となるため同設定
	既存庁舎 解体工事費	0 百万円	720 百万円	720 百万円	②・③24,000㎡×30千円/㎡
	システム移転費	1,480 百万円	1,480 百万円	740 百万円	③は1回のみ
	小計	2,805 百万円	3,627 百万円	1,665 百万円	
概算工事費	大規模改修費 (経年劣化+耐震化)	4,788 百万円	- 百万円	- 百万円	【過年度調査業務結果より】 ※物価上昇考慮。高層棟は外付制振補 強、低層棟は在来耐震補強工事で、屋上防 水改修 ※手法①は26年後に建て替えが別途必要と なる
	大規模改修費 (BCP対応)	702 百万円	- 百万円	- 百万円	
	建て替え 新築工事費	- 百万円	8,485 百万円	8,485 百万円	385千円/㎡ (税抜)
	小計	5,490 百万円	8,485 百万円	8,485 百万円	
イニシャルコスト合計		8,295 百万円	12,112 百万円	10,150 百万円	
年間あたりコスト 【耐用年数65年と設定*】		319 百万円	186 百万円	156 百万円	①は残り使用期間26年 ** ②・③は残り使用期間65年
ランニングコスト					
保守管理費、保安警備費、修繕更新費、 光熱水費の65年間合計		7,152 百万円	6,843 百万円	6,843 百万円	
ランニングコスト合計		7,152 百万円	6,843 百万円	6,843 百万円	
年間あたりコスト 【65年ライフサイクル】		110 百万円	105 百万円	105 百万円	①は現庁舎規模で26年使用+建替え後新 庁舎規模で39年間 ②・③は建替え新築後65年間

\* ランニングコスト算定と整合させるため、「建築物のライフサイクルコスト/国土交通省大臣官房官舎部」で設定されている庁舎用途（65年）で設定。

\*\* 5年後（H34頃）の供用開始と想定した場合、現庁舎は耐用年数65年-経過39年=26年が残り使用期間となる（改修等の投資額に対する年間あたりコストとして算定）

## 1章 現庁舎の課題と再整備の必要性

### 3 課題をふまえた庁舎再整備の必要性

#### ■まとめ

建て替え新築による十分な課題解決が図られる他、工事期間においても現庁舎でのサービス提供が可能で、整備スケジュールも効率的に実施できる「**手法③ 移転建て替え**」が定性面のメリットが多く、定量面においても、仮庁舎の整備が不要となるなど、関連費を抑えられる「**手法③ 移転建て替え**」がコスト的に優位となります。



#### 庁舎整備の手法

他の手法と比較し、定性面、定量面ともに最も優位となる「**移転建て替え**」による新庁舎の整備が最適であることから、移転を前提とした新庁舎整備について、今後検討を進めます。