

---

## 資料 4 : 議事資料

### 3(2) 整備パターンの評価

当資料では下記の表現を用いるものとします

「現計画」 … 「新清水庁舎建設基本構想」 及び 「新清水庁舎建設基本計画」

## 各整備パターンの評価

- 設定する評価項目と評価の視点に従い、各整備パターンの評価（事務局案）を実施 | 詳細は別紙(A3判)のとおり

整備パターン		案1	案2	案3	案4				
		1-1	2-1	3-1	4-1	4-2	4-3	4-4	
整備パターンの概要	整備方法／耐用年数	建替／65年	建替／65年	建替／65年	改修／20年	改修／20年	改修／35年	改修／35年	
	整備場所	清水駅東口公園	旧清水駅東口広場	現在地	現在地	現在地	現在地	現在地	
	整備可能な床面積 ○:1.3万㎡以上、△:1.3万㎡未満	△ 1.2万㎡	○	○	○	○	○	○	
整備で考慮するポイント	事業実現性	△	△	○	○	○	○	○	
	スケジュール	△	○	○	○	○	○	○	
	コスト	イニシャルコスト	約74億円	約80億円	約90億円	約62億円	約59億円	約77億円	約71億円
		年間当たりコスト※ 【ライフサイクルコスト÷耐用年数】	4.69億円/年	4.45億円/年	4.30億円/年	5.13億円/年	5.45億円/年	4.84億円/年	4.93億円/年
	アセットマネジメント	△	△	○	○	◎	○	◎	
	将来の変化への対応力／可変性	△	△	△	◎	◎	◎	◎	
基本方針	行政サービスの拠点	整備中の行政サービスへの影響	○	○	△	△	△	△	
		公共交通機関の利便性	○	○	○	○	○	○	
		行政サービスの拠点としてあるべき姿	◎	◎	◎	○	○	○	
	まちづくりの拠点	災害時の防災拠点としての機能の確保	○	○	○	○	○	○	
		清水都心地区のまちづくり方針との整合性	◎	◎	○	○	○	○	
	まちづくりの拠点	まちづくりの拠点としてあるべき姿	△	○	○	○	○	○	
その他	市民の愛着、清水の歴史・文化	△	△	○	◎	◎	◎		

【評価の意味合い】◎特に優れている ○:可能または優れている △:何らかの対策を必要とする

(※) コストの内訳(イニシャル、ランニング、ライフサイクル)は次頁のとおり。

## 各整備パターンの整備コスト評価

- 各整備パターンの整備コストを「イニシャルコスト」「ランニングコスト」「ライフサイクルコスト」の観点から整理すると以下のとおりとなる

整備内容	建替パターン（耐用年数65年）			改修パターン（耐用年数20年）		改修パターン（耐用年数35年）	
	案1 清水駅東口公園	案2 旧清水駅東口広場	案3 現地建替	案4-1 減築なし改修	案4-2 減築あり改修	案4-3 減築なし改修 （長寿命化）	案4-4 減築あり改修 （長寿命化）
庁舎規模	12,000㎡	13,000㎡	13,000㎡	19,700㎡	13,000㎡	19,700㎡	13,000㎡
イニシャルコスト							
工事費	約68億円	約74億円	約74億円	約46億円	約39億円	約61億円	約52億円
関連費用	約6億円	約7億円	約16億円	約16億円	約20億円	約16億円	約20億円
① 計	約74億円	約80億円	約90億円	約62億円	約59億円	約77億円	約71億円
年間あたりコスト【A】	1.15億円/年	1.24億円/年	1.39億円/年	3.09億円/年	2.94億円/年	2.21億円/年	2.04億円/年
耐用年数の平均	※65年間の平均	※65年間の平均	※65年間の平均	※20年間の平均	※20年間の平均	※35年間の平均	※35年間の平均
ランニングコスト	65年			20年		35年	
計	約231億円	約209億円	約190億円	約41億円	約50億円	約92億円	約101億円
年間あたりコスト【B】	3.55億円/年	3.22億円/年	2.92億円/年	2.04億円/年	2.51億円/年	2.63億円/年	2.89億円/年
備考	保守点検・清掃費・警備費・修繕更新費・光熱費・駐車場借上費・本庁部門執務室借上費 等						
ライフサイクルコスト							
計	約305億円	約289億円	約280億円	約103億円	約109億円	約169億円	約173億円
② 年間当たりコスト【A+B】 （ライフサイクルコスト÷耐用年数）	4.69億円/年	4.45億円/年	4.30億円/年	5.13億円/年	5.45億円/年	4.84億円/年	4.93億円/年

※コストの詳細については、参考資料2のとおり

- ・現計画策定時の概算コストをベースに現時点での新たな数値や考え方を採用し、より現実的に作成した
- ・第4次静岡市総合計画期間（R5～R12年度）は、重要な事業が複数予定されているため、本検討にあたってはイニシャルコストについても検討要素とする
- ・各整備パターンの評価は、①イニシャルコスト②年間あたりコストの項目において、一長一短であると言える

※杭の解体費の取扱いは、現時点では不確定のため、全パターンに入れなかったこととした。

2（ただし案1、2については今後の跡地利用によっては、整備のタイミングで杭の解体の検討が必要となる。案3においても、建替時に杭の解体の検討が必要となる。）