

第3回静岡市清水庁舎整備検討委員会 次第

日 時 令和4年8月31日（水）14時30分～16時30分

場 所 江尻生涯学習交流館第1、第2講義室

1 開 会

2 報告事項

(1) 前回議論の整理

資料1

(2) 検討対象の整備パターンとその課題等

資料2

3 議事

(1) 評価項目と評価の視点

資料3

(2) 整備パターンの評価

資料4

(3) 評価表の総括と考え方（論点）

資料5

4 事務連絡

第4回検討委員会（予定）：10月7日（金） 15時00分～17時00分

5 閉 会

資料 1 : 報告資料

2 (1) 前回議論の整理

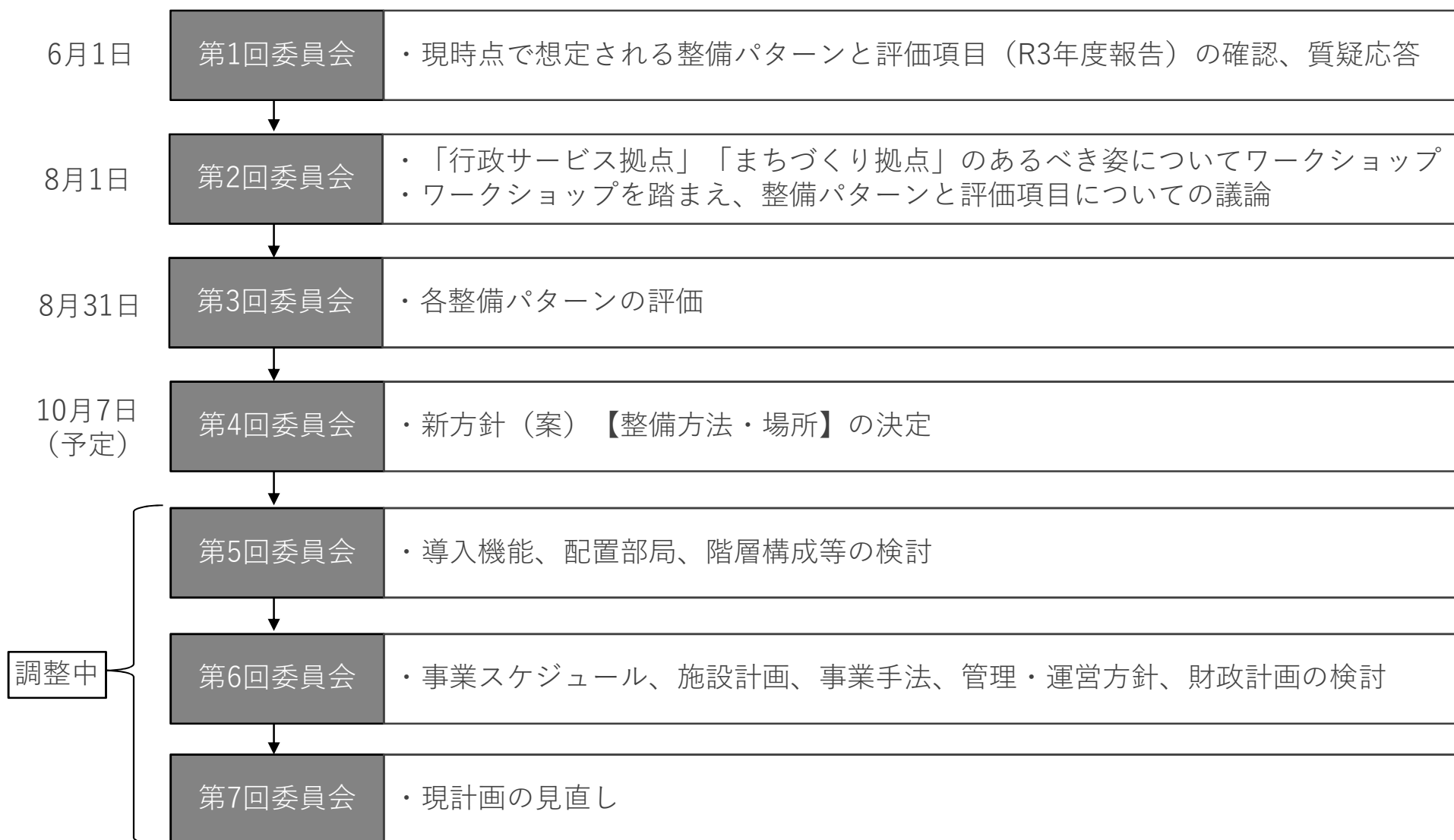
第2回委員会意見の整理

ワークショップの成果を受けて、本事業のあるべき姿、整備パターンの評価の視点について様々な意見があった。

分類	意見の概要	備考
将来変化への対応	<ul style="list-style-type: none"> □ 将来の見通しが立たない状況下においては投資タイミングを判断する余地を残す視点も重要。(黒瀬委員) □ ライフサイクルや長期目線での様々な投資も考慮すべき。(恒川委員長) 	
未来志向	<ul style="list-style-type: none"> □ 現状の改善だけではなく、未来志向の視点(子や孫の世代にも十分使えるものであるか)。(牛場委員) □ 将来は税収の減少が想定されるので、今、整備の方向性を検討することが必要だと感じる。(伊東委員) 	
歴史、愛着	<ul style="list-style-type: none"> □ 清水の歴史的な背景、住人でないとわからない思い、愛着、といったものを観点に入れてほしい。(関委員) □ 様々な意見を取り入れて、現庁舎の場所を検討の対象とすることはよいことであると思う。(田宮委員) 	
空間の有効利用	<ul style="list-style-type: none"> □ 新清水庁舎ならではの新たな挑戦・起爆剤として、空間の有効利用という観点から公的施設の中に民間施設を入れる、あるいは民間施設に公的機能を埋める工夫により、新しい人を呼び込む仕掛けを庁舎に設け、清水の歴史や文化をベースとした新たな賑わい創出が期待できる。(小豆川委員) □ 都市公園や公民の複合施設では、テナントで収益を上げることを稼ぐ仕組みとして取り入れている。テナントを入れた場合にどの程度収益が上がるのかを視点として入れることも重要。(牛場委員) 	
アセットマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> □ アセットマネジメントは、清水庁舎単体ではなく市の公共施設全体の視点も重要。(恒川委員長) □ 機能分散を検討する場合に、清水のまちづくりとの親和性の高い機能や既存施設の使用であれば、コスト増はあまり想定されない可能性もある。(恒川委員長) 	
行政サービス	<ul style="list-style-type: none"> □ DXが進行する中、それぞれの場所または市全体でどのような働き方をするのか。(恒川委員長) □ DXが推進した場合も、対面の窓口・コンシェルジュ機能、職員1人1人の人材育成が重要。(石垣委員) □ フリーアドレス的な働き方ができる環境を作るべき。(石垣委員) 	
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> □ まちづくりの拠点として、公民連携や市民参加が重要な位置付けになる。(堀川委員) □ 既存施設や外閣団体も含めて、清水区役所を拠点としたまちづくりに連携して取り組むべき。(堀川委員) □ 清水はみんなが使えるスペースが少し少ない。(石垣委員) 	
減築改修	<ul style="list-style-type: none"> □ 減築による改修案が成立する場合、コストも非常に安いのであれば、かなり有力な案になる。(加藤委員) □ 減築の場合、単純に上階を削って改修しただけでは建物として成立しない可能性があり、どのようなプランがあり得るのか様々な検討が必要。(恒川委員長) 	

※ワークショップ意見のまとめ(行政サービスの拠点/まちづくりの拠点としての清水庁舎のあるべき姿)は別紙「参考資料1」のとおり

清水庁舎整備検討委員会の検討スケジュール（R4.8.31時点）



※現時点での想定する検討スケジュールであり、今後、委員のみなさまの意見等により変更する可能性があります。

資料 2 : 報告資料

2(2)検討対象の整備パターンとその課題等

検討対象の整備パターン

- 前回示していた「別敷地への移転建替え案（民有地）」の除外

移転候補地の条件（第2回清水庁舎整備検討委員会資料より）

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

調査結果

調査の結果、以下の候補地が該当した

- 清水駅東口公園（旧清水駅東口広場）
- 民有地

民有地

該当の民有地については、本検討における候補地としないことを地権者と確認した

検討対象から「別敷地への移転建替え案（民有地）」は除外する

検討対象の整備パターンは「清水駅東口公園建替」「旧清水駅東口広場建替」「現地建替」「現地改修」の4案とする

検討対象の整備パターンとその課題等

- 第2回検討委員会における議論、その後の意見聴取等を踏まえ、対象の整備パターンは次のとおりとする

整備パターン			概要	特筆すべき課題、懸念事項等
案1	1-1	清水駅東口公園建替 13,000㎡ ※1	清水駅東口公園の当初の敷地面積7,295㎡のうち、JCHO病院の移転先を除く、2,395㎡に新庁舎を建設する。	<ul style="list-style-type: none"> 容積率から新庁舎の規模の上限は、11,975㎡となり、約1,000㎡が不足する。 敷地内で現庁舎と同等の駐車場の確保が困難
案2	2-1	旧清水駅東口広場建替 13,000㎡ ※1	清水都心地区のまちづくり方針に従い、市有地である旧清水駅東口広場に、新庁舎を建設する。	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内で現庁舎と同等の駐車場の確保が困難
案3	3-1	現地建替 13,000㎡ ※1	現庁舎の第1駐車場に新庁舎を建設する。	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中、駐車場利用可能台数が減る
案4	4-1 ※2 (4-3)	現地改修 19,700㎡ (本庁機能含む)	現清水庁舎における本庁機能を維持したまま、現庁舎の耐震化、津波対策を含めた改修を実施する。	<ul style="list-style-type: none"> 改修時には、最低限の面積を有する仮設庁舎、又はそれに代わる施設が必要 工事期間中は行政サービスへの影響がある
	4-2 ※2 (4-4)	現地改修 13,000㎡	現庁舎を減築し耐震化、津波対策を含めた改修を実施する。	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中は行政サービスへの影響がある

※1…新築で整備する場合の総床面積→2030年の想定する人員（区役所+事務所+一部本庁組織）から算出される必要面積

【14,000㎡】に、7%の削減率を加味したもの。なお、その他の本庁組織は静岡の公共施設または民間施設内に移転。

※2…改修については、整備規模の大小に加え、改修後の耐用年数の長短による比較を行う。| 案4-1・4-2=20年、案4-3・4-4=35年

資料 3 : 議事資料

3 (1) 評価項目と評価の視点

評価項目と評価の視点（整理の考え方）

- 第2回検討委員会における議論の結果等を評価項目と評価の視点に反映

第2回委員会 資料4 評価項目（案）と評価の視点（案）	
区分	評価項目（案）
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
	アセットマネジメント
基本方針	行政サービスの拠点
	災害時の防災拠点
	まちづくりの拠点

委員ワークショップの意見		
	市民委員	有識者
行政サービス	<ul style="list-style-type: none"> DXを推進、これからの時代の先駆けとなる行政のあり方を示す(コンシェルジュなど) 現庁舎をリノベーション、余ったスペースは有効活用(会議室や多目的スペースなど) 	<ul style="list-style-type: none"> DXのモデルづくり、清水発の公共イノベーションが実感できる庁舎 アクセスしやすく、使いやすく、人と人の連携・協働の行いやすい空間
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> これまでの歴史と市民の愛着を重視する まちづくりへの市民参加を促進する拠点とする(特に若者や子育て世代の参加を促進) 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の安全に貢献し、将来の変化にも柔軟に対応できる庁舎計画とする 既存資源や空間を有効活用し、多様な人々にとって身近な拠点とする

… 要素項目別にポイントを集約・整理

評価の視点として新たに考慮すべきポイント

- 将来の変化への対応力、可変性
 - ・ 耐用年数と必要コストを考えるだけでなく、投資すべきタイミングはいつか
- 未来志向
 - ・ 未来の若者たち、子供たちのことを考えた計画とする(負の遺産としない)
- 市民の愛着や清水の歴史・文化を大切に
 - ・ 清水に住んでいる人でないとわからない思いを反映する
 - ・ 清水ならではの取り入れながら、地域に新しい人材を呼び込む
- 新しいチャレンジ
 - ・ 静岡市職員の新しい働き方を清水庁舎からはじめる
 - ・ コンシェルジュ機能を核とした市民サービスの構築
- 空間の有効利用
 - ・ 公的施設と民間施設の融合
 - ・ みんなが使えるスペースの創出
- 公民連携まちづくり
 - ・ 様々な分野の取り組みを一つに集めて発信する
 - ・ 清水庁舎を拠点として関係する施設、団体が連携して取り組む

将来の変化への対応力/可変性

- ・ 将来のまちの変化や新たな投資のタイミングへの対応

行政サービスの拠点としてあるべき姿

- ・ 未来の若者たち、子供たちに配慮した庁舎計画の策定
- ・ 市民生活向上のための新しい行政サービスにチャレンジ

まちづくりの拠点としてあるべき姿

- ・ 公的施設と民間施設の融合
- ・ みんなが使えるスペースの創出
- ・ 公民連携や市民参加など地域活性化に貢献

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の反映

本委員会資料
評価項目と評価の視点

評価項目と評価の視点（整理の結果）

- 整理を踏まえ、評価と視点は次のとおりとする

区分	評価項目	評価の視点	
整備で考慮するポイント	事業実現性/スケジュール	・ スムーズな事業実施を図るものであるか【課題、懸念事項の有無】	
	コスト（イニシャル・ランニング・ライフサイクル）	・ 市の財政負担の抑制を図るものであるか【定量評価】	
	アセットマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の市の財政戦略（投資的経費）との整合を図るものであるか ・ 公有資産（土地・建物）の有効活用を図るものであるか ・ 静岡市アセットマネジメント基本方針の3つの基本方針である「総資産量の適正化」「長寿命化の推進」「民間活力の導入」に資するものであるか 	
	将来の変化への対応力/可変性	・ 将来のまちの変化や新たな投資のタイミングに対応できるか	
基本方針	行政サービスの拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備中の行政サービスが確保されているか ・ 清水区民にとって公共交通機関からのアクセスに優れているか ・ 行政サービスの拠点としてあるべき姿 ・ 未来の若者たち、子供たちに配慮した庁舎計画を策定できるか ・ 市民生活向上のため、DX進展等による新しい行政サービスにチャレンジできるか 	
	災害時の防災拠点	・ 清水庁舎に求められる防災機能を確保できるか【性能基準】	
	まちづくりの拠点	清水都心地区のまちづくり方針との整合性	・ 清水都心地区のまちづくりに寄与する整備となっているか
		まちづくりの拠点としてあるべき姿	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的施設と民間施設の融合を図るものであるか ・ みんなが使えるスペースの創出を図るものであるか ・ 公民連携や市民参加等を促し、地域活性化に貢献するものであるか
その他	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	

※第2回検討委員会における議論を反映した評価項目・視点を赤字で記載

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	清水都心地区のまちづくり方針との整合性	◎	◎	○	○	○	○	○
		まちづくりの拠点としてあるべき姿	△	○	○	○	○	○	○
	災害時の 防災拠点	災害時の防災拠点としての機能の確保	○	○	○	○	○	○	○
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 年間あたりコスト【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。）

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	
	○:1.3万㎡以上、△:1.3万㎡未満 整備可能な床面積	△ 1.2万㎡	○ 1.3万㎡	○ 1.3万㎡	○ 1.97万㎡	○ 1.3万㎡	○ 1.97万㎡	○ 1.3万㎡	
整備で考慮するポイント	事業実現性	△ ● 清水駅東地区計画(※1)の変更を要する ● 敷地内で現庁舎と同等の駐車場の確保が困難 ● 周辺の道路に恒常的な混雑が予想される。	△ ● 敷地内で現庁舎と同等の駐車場の確保が困難 ● R3年度に都市公園の位置づけを行っている ● 周辺の道路に恒常的な混雑が予想される。	○ 阻害要素は少ない	○ 改修時に最低限の面積を有する仮設庁舎、又はそれに代わる施設が必要	○ 阻害要素は少ない	○ 改修時に最低限の面積を有する仮設庁舎、又はそれに代わる施設が必要	○ 阻害要素は少ない	
	スケジュール	△ ● 不足面積を他施設で確保するため調整が必要	○ 阻害要素は少ない	○ 阻害要素は少ない	○ 阻害要素は少ない	○ 阻害要素は少ない	○ 阻害要素は少ない	○ 阻害要素は少ない	
	コスト(※2)	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	△ ● 床面積が増加する ● 現在地・現庁舎の取扱いが今後の懸念事項になる	△ ● 床面積が増加する ● 現在地・現庁舎の取扱いが今後の懸念事項になる	○ ● 床面積を削減できる ● 現在地を利用できる	○ ● イニシャルコストの抑制 ● 現在地・現庁舎を利用できる	◎ ● 床面積を削減できる ● イニシャルコストの抑制 ● 現在地・現庁舎を利用できる	◎ ● 現在地・現庁舎を利用して、施設の長寿命化にも寄与する	◎ ● 床面積を削減できる ● 現在地・現庁舎を利用して、施設の長寿命化にも寄与する	
将来の変化への対応力／可変性	△ 新築の場合、最適な規模・機能・配置について、十分な検討が求められる	△ 新築の場合、最適な規模・機能・配置について、十分な検討が求められる	△ 新築の場合、最適な規模・機能・配置について、十分な検討が求められる	◎ 現状の土地利用の維持と投資コストを抑え、将来の変化に必要な余剰を残す	◎ 現状の土地利用の維持と投資コストを抑え、将来の変化に必要な余剰を残す	◎ 現状の土地利用の維持と投資コストを抑え、将来の変化に必要な余剰を残す	◎ 現状の土地利用の維持と投資コストを抑え、将来の変化に必要な余剰を残す		
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	○ 現庁舎の維持により、影響は少ない	○ 現庁舎の維持により、影響は少ない	△ 間接的な騒音・振動が生じるため、工事中の利用者の安全確保が必要	△ 直接的な騒音・振動が生じるため、工事中の利用者の安全確保が必要	△ 直接的な騒音・振動が生じるため、工事中の利用者の安全確保が必要	△ 直接的な騒音・振動が生じるため、工事中の利用者の安全確保が必要	
		清水区内における公共交通機関の利便性	○ JR清水駅、バスターミナルに近接	○ JR清水駅、バスターミナルに近接	○ 静岡鉄道新清水駅に近接	○ 静岡鉄道新清水駅に近接	○ 静岡鉄道新清水駅に近接	○ 静岡鉄道新清水駅に近接	
		行政サービスの拠点としてあるべき姿	◎ 新しい行政サービスの導入を想定した庁舎整備が可能	◎ 新しい行政サービスの導入を想定した庁舎整備が可能	◎ 新しい行政サービスの導入を想定した庁舎整備が可能	○ 現況を踏まえた導入機能を検討し、新しい行政サービスの導入を促進できる	○ コンパクトな庁舎整備を通じて、新しい行政サービスの導入が促進される	○ 現状維持の特色が強くなり過ぎないように、導入機能の工夫を行う必要がある	○ コンパクトな庁舎整備を通じて、新しい行政サービスの導入が促進される
	災害時の防災拠点	○ ● 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:10~15分、想定浸水区域外まで:約560m	○ ● 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	○ ● 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	○ ● 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	○ ● 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	○ ● 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	○ ● 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	
まちづくりの拠点	清水都心地区のまちづくり方針との整合性	◎ 江尻エリアにおける集約的拠点形成に寄与	◎ 江尻エリアにおける集約的拠点形成に寄与	○ 日の出と江尻をつなぐ拠点としてまちづくりに寄与	○ 日の出と江尻をつなぐ拠点としてまちづくりに寄与	○ 日の出と江尻をつなぐ拠点としてまちづくりに寄与	○ 日の出と江尻をつなぐ拠点としてまちづくりに寄与		
	まちづくりの拠点としてあるべき姿	△ まちづくりの拠点として活用可能なスペースが限られる	○ 空間の有効活用した施設計画を策定する	○ 空間の有効活用した施設計画を策定する	○ 空間の有効活用した施設計画を策定する	○ 空間の有効活用した施設計画を策定する	○ 空間の有効活用した施設計画を策定する		
その他	市民の愛着、清水の歴史・文化	△ 現在地から移転となるため、現在地・現庁舎への愛着、歴史に対する配慮が必要	△ 現在地から移転となるため、現在地・現庁舎への愛着、歴史に対する配慮が必要	○ 現在地に庁舎を設置できる	◎ 現庁舎をそのまま残すことができる	◎ 現庁舎を一部残すことができる	◎ 現庁舎をそのまま残すことができる		

【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

(※1)清水駅東地区計画:高度な土地利用を図るため建築物の敷地面積の最低限度を3,000㎡と定めている。清水駅東口公園の残り2,400㎡に新庁舎を建設するためには、同計画の変更が必要。

(※2)コスト算定の前提条件および評価の詳細は別紙のとおり。

資料 5 : 議事資料

3(3) 評価表の総括と考え方 (論点)

各整備パターンの評価の総括

整備パターンの評価から、各整備パターンのメリット・デメリットを抽出し、特徴を整理

整備パターン			メリット(評価の優位な点)	デメリット(特に懸念される点)
案1	1-1	清水駅東口公園建替 13,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> 整備中の行政サービスへの影響が少ない コンパクトな庁舎、新しい行政サービスの促進 江尻エリアにおける集約的拠点形成への寄与 	<ul style="list-style-type: none"> 清水駅東地区計画の変更や整備可能な床面積の不足に伴う機能分散先施設が必要 庁舎をまちづくりの拠点として活用できる余剰スペースが少ない 移転後の現庁舎の取扱い
案2	2-1	旧清水駅東口広場建替 13,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> 整備中の行政サービスへの影響が少ない コンパクトな庁舎、新しい行政サービスの促進 江尻エリアにおける集約的拠点形成への寄与 	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年数を見通した長期的な施設・土地利用計画(現庁舎の場所を含む)が求められる 移転後の現庁舎の取扱い
案3	3-1	現地建替 13,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> 現在地を利用 コンパクトな庁舎、新しい行政サービスの促進 	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中の行政サービスへの影響について対策が必要 現計画でも前提とした江尻エリアにおけるシビックコアの実現が困難となる
案4	4-1 (4-3)	現地改修 19,700㎡ (本庁機能含む)	<ul style="list-style-type: none"> アセットマネジメント推進につながる 将来のまちの変化に対する余剰(土地利用) 市民の愛着、清水の歴史・文化の継承につながる 	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中の行政サービスへの影響について対策が必要
	4-2 (4-4)	現地改修 13,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> アセットマネジメント推進につながる 将来のまちの変化に対する余剰(土地利用) コンパクトな庁舎、新しい行政サービスの促進 市民の愛着、清水の歴史・文化の継承につながる 	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中の行政サービスへの影響について対策が必要

評価を踏まえた各整備パターンの特徴

- 移転建替の案1・2は、**整備中の行政サービスへの影響**が少なく、清水駅東口への庁舎整備を通じて**江尻エリアへの集約的な都市拠点形成**に寄与する。しかし、いずれも**移転後の現庁舎の取扱い**が懸念事項となる。また、案1は**想定面積**を庁舎で確保できない。
- 案3の現地建替は、日の出と江尻の中間地点にある**現在地の利点**を活かした庁舎計画を策定することができる。
- 案4の現地改修は、案3の特徴に加え、現庁舎の継続による**清水の愛着・文化継承への貢献**が大きく、アセットマネジメントの推進が期待できる。また、現時点の土地利用や投資的費用を抑えることで、**将来の清水のまちづくりに対する余剰**を残すことができる。

整備パターン決定（の考え方、または論点）

● 庁舎の場所：江尻エリアへの移転か、現在地の継続か

- 江尻への移転：清水都心地区のまちづくり方針と整合し、現計画でも前提とした江尻エリアに清水の都市機能を集約することによりコンパクトなまちづくりが推進される。
- 現在地の継続：現庁舎の場所は日の出と江尻の中間地点にあり、清水のまちの中心として古くからその役割を果たしてきた。そのため、現在地の継続は慣れ親しんだ市民にとっての愛着や日常生活の維持につながる。一方で、人口減少社会を迎える中、今後の清水都心のまちづくりを考えると、長期的には再考の余地がある。

● 整備方法：建替か、改修か

- 建替：新しい施設計画により、従前の施設の問題点の抜本的解決や、より市民ニーズや時代の潮流に適合させやすい。そのため、まちの機能の向上や地域活性化への貢献が大きいですが、費用対効果を高めるべく将来のまちづくり計画の明確化（移転建替の場合は跡地活用を含む）や負担にならないコンパクトな整備が要求される。
- 改修：従前のまちに対するインパクトは建替よりも小さいが、既存施設の有効活用に加え、短期的な投資コストを抑えることで、近い将来に、あらためて清水のまちの変化に対応した庁舎の整備を検討することができる。ただし、規模や耐用年数など、市の今後の戦略に応じて最適なプランを検討する必要がある。

● まちづくりに対する庁舎の役割の変化

- 行政サービスのデジタル化の進展により、今後の庁舎は、行政手続き目的の来庁者数は減少が見込まれ、庁舎による周辺地域活性化へのインパクトはこれまでよりも大きくないことが想定される。
- 一方で、公民連携や市民参加など、まちづくりに主体的に関わる人々が協働・交流できるスペースの創出が新たに求められている。

委員ワークショップ（WS）意見のまとめ

ワーク1 | 行政サービスの拠点としての新清水庁舎のあるべき姿

市民委員グループの意見

DXを推進、これからの時代の先駆けとなる行政のあり方を示す

- 総合案内・コンシェルジュにより、市民がたらい回しされることなく、ワンストップで手続きや相談ができる。
- 各地域に点在する生涯学習交流館などを活用し、窓口サービスの地域への分散化を図る。
- 区役所の仕事の一部を地域（市民）が担い、行政は市民参画をサポートする。

現庁舎をリノベーション、余ったスペースは有効活用

- 高齢者や障害のある方も行きやすく親しみやすい場所として、現在の位置がふさわしい。
- 現庁舎を改修してリノベーションを図る。
- 庁舎機能を縮減し、余ったスペースを活用して、市民利用のための会議室や多目的スペースを積極的に導入する。

有識者グループの意見

DXのモデルづくり、清水発の公共イノベーションが実感できる庁舎

- 窓口業務を徹底的に分析し、誰が何のためにこの庁舎に来るのかを明らかにする。
- 定型的なサービスと非定型的なサービス、省力化すべき業務とそうでない業務の仕分けを行い、窓口業務を人ならではのコミュニケーションを必要とする業務に特化する。
- 移住者、高齢者、子育て世代、起業者など、ターゲットのニーズに合わせたコンシェルジュ機能を充実させる。

アクセスしやすく、使いやすく、人と人の連携・協働の行いやすい空間

- 公共交通機関からのアクセスのよいところ。
- 市民の方々にとって、便利で使いやすい機能を備える。
- フリーアドレスの導入。職員が働きやすく、迅速な意思決定、連携・協働が行いやすい空間とする。
- 非営利団体との協働や市民活動を支える空間を配置し、様々な価値創造に向けた活動を行う。

ワーク2 | まちづくりの拠点としての新清水庁舎のあるべき姿

市民委員グループの意見

これまでの歴史と市民の愛着を重視する

- 現在の場所には歴史的背景や清水港と江尻地区の中央に位置する利便性、住人にしかわからない思いがある。
- 清水は地域力が強く、独自の自治でもいいのではないか。

まちづくりへの市民参加を促進する拠点とする

- 行政が市民活動や公民連携をサポートするのであれば、区役所はそのための拠点（お城）であるべき。
- 若者や子育て世代の人たちがまちづくりに参加したくなるような拠点であるべき。
- 人が集まる拠点を備えながら、防災機能を強化し、防災に対して充実した施設であることを市民にアピールする。

有識者グループの意見

地域の安全に貢献し、将来の変化にも柔軟に対応できる庁舎計画とする

- 周辺の危険性を緩和する機能を付すことで、災害リスクの早期緩和をめざす。
- 災害拠点に対して全てを区役所が引き受ける必要はなく、被災後に区役所が何をすべきかを議論すべき。
- 10-15年後のまちづくりの状況の変化を見据え、変化にも対応できる余地を残した庁舎計画とすべき。

既存資源や空間を有効活用し、多様な人々にとって身近な拠点とする

- 公的施設の中に民間の機能を入れる、あるいは民間施設の中に公的施設を分散させることで、多様な世代や起業家といった新しい人材など、市役所と直接関係のない人たちにも市役所をより身近に感じてもらう。
- 既存施設との連携の可能性を視野に、機能分担を検討する。
- 平時の賑わい創出や非常時の防災拠点など、スペースを柔軟に活用できる空間設計とする。

(市民委員) ワーク結果

ワーク1 | 行政サービスの拠点



ワーク2 | まちづくりの拠点



(市民委員) ワーク1 | 行政サービスの拠点としての新清水庁舎のあるべき姿

DXの推進、新しい行政の構築

- これからの時代の先駆けとなる行政、DX庁舎とする
- 旧静岡市側も含めて市全体で考える

窓口サービス（相談窓口、コンシェルジュ）

- 行政手続きがスムーズに行える窓口の設置
- デジタル化をどこまで進めるのかを明確にし、相談関連窓口を拡充
- 行政の仕事が解る総合案内を兼ねたコンシェルジュの設置
- 市民生活全般について相談出来る窓口の設置
- 年金・健康保険・介護保険等の対面による相談窓口
- 清水区の特徴の一つである「生涯学習交流館」へ窓口機能を拡充して、来庁者対応を必要とする業務は交流館のみとし、区役所はオンラインのみとする

市民参画

- 公民連携による行政サービスの構築（組織の機能検討と実施に向けての素案作り）
- 市民が積極的に参画する行政サービスの拠点

立地

- 公共交通機関を利用しやすい場所
- 高齢者や障害のある方が親しみやすく、行きやすい場所
- 現位置が良い（市民の感覚及び駅前に役所が無くても良いとの意見等々から）

スペース活用（会議室、フリースペース等）

- 会議・講演・ワークショップ等の開催可能な大小の会議室
- シェアオフィス、コワーキングスペースなど多目的利用可能なフリースペースの確保
※将来、人口減少等（団塊の世代含む）により対面での相談者が減少した場合、空いたスペースは上記フリースペースとして有効活用できる設計が求められる。
- 本庁機能を静岡庁舎に集約することになった場合は、空きスペースの有効活用をする。例えば、1階部分にスーパーマーケット等を設置する
- 組織変更に対応しやすいレイアウトとする

整備方法（改修か、建替か）

- 清水庁舎は、静岡庁舎とほぼ同じ時期に、設計も建設も同じ業者が行っていることから、耐震性には極端に差はないと思われる。そのため、静岡庁舎のように耐震化し、長寿命化のための大規模修繕を実施する
- 耐用年数の関係から建築後39年の評価がどうなるのか。津波浸水した場合の防災機能を上に移転することや、レベル2震動への耐震補強が出来るとした場合のリノベーションも検討したい

(市民委員) ワーク2 | まちづくりの拠点としての新清水庁舎のあるべき姿

まちの拠点

- 清水のまちづくり方針を明確にし、各団体と共有、実施
- 今後の清水駅周辺の新たな動きや、清水港周辺の整備計画等との整合性を図る

観光都市交流支援機能

- 興津～三保まで一大アミューズメントパーク化し清水オリジナルとして情報発信。その中心となるのが、JR清水駅。その周辺に庁舎を配置することで来街人口増（庁舎自体がランドマーク的存在となるということではなく、都市機能の一部として存在）

まちづくり活動、行政参画拠点

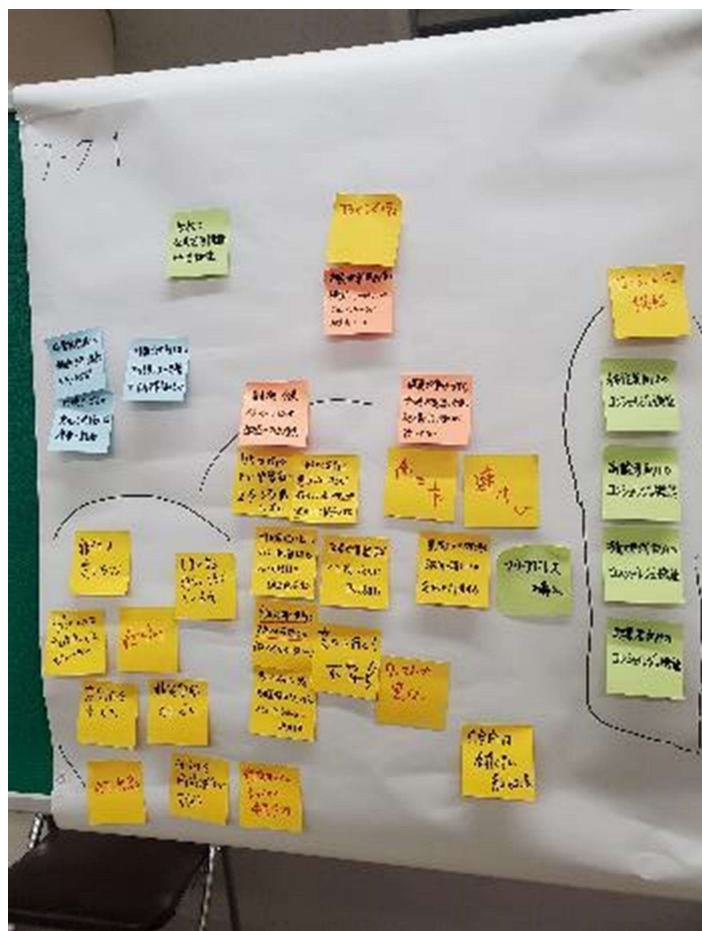
- 市民活動センターと協働し、お互いのサービスを補完
- まちづくりワーキングスペース、相談窓口の設置と支援
- リアルに人と人が会うことが公共施設の価値
- 誰でも利用できる民間運営の利便機能の導入（カフェテリア、レストラン、コンビニ、自販機コーナー、ATMコーナー）

歴史の尊重、愛着

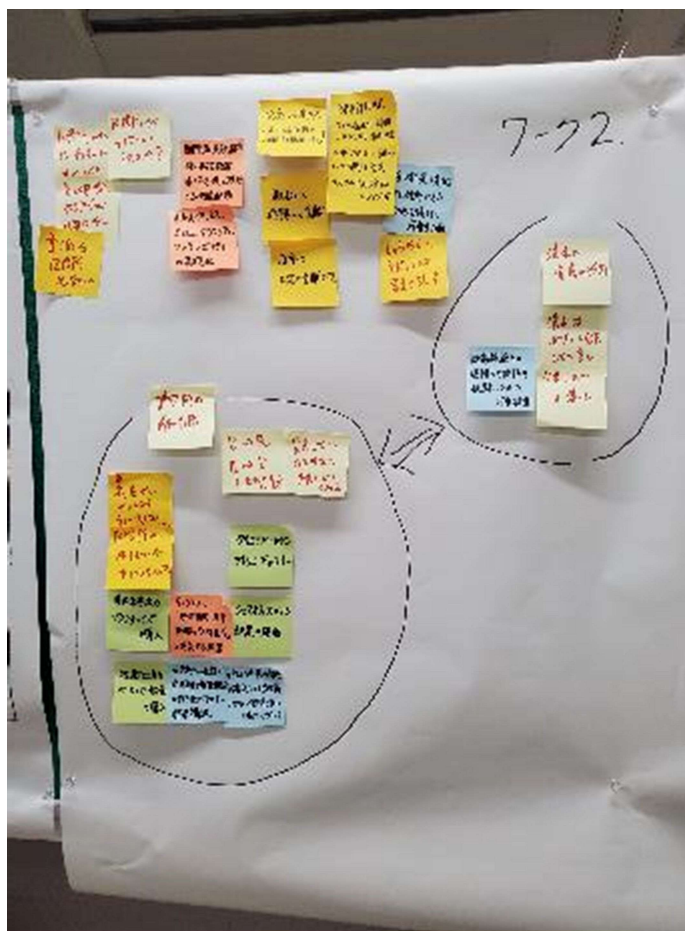
- 清水市の歴史的背景を考慮して、検討することが必要
- 港を中心とした「清水港」地区、JR清水駅を中心として「江尻」地区、その中央に位置する「市役所」を中心に発展してきた経緯がある
- 長い歴史のなかで、市役所に対する市民の思いは、ここに住んでいる人にしか分からない部分があることを考慮すべき
- 位置的には、JR清水駅、新病院、新スタジアム（未定だが）と海洋文化施設、ドリプラの中間に位置しており、歴史的な意味もある現位置が観光への寄与も含め最適ではないか
- 開かれたみなとまちを目指す時、清水庁舎が現位置にあった方が江尻地区～日の出地区のつなぎとしても良い

(有識者) ワーク結果

ワーク1 | 行政サービスの拠点



ワーク2 | まちづくりの拠点



(有識者) ワーク1 | 行政サービスの拠点としての新清水庁舎のあるべき姿

行政窓口DX・区役所業務DXのモデルづくり 清水発の公共イノベーションが実感できる庁舎

- 窓口利用の実態を改めて分析（誰が何のために来るのか）
- 窓口の省力化、残った窓口業務は「人ならではのコミュニケーション」に注力
- 単純な手続きは、ICTを活用してオンライン手続きで完結させ、対面でしか行えない様々なかたちでの市民生活の支援や相談業務に人と空間をシフト
- コンシェルジュ機能（高齢者向け、移住者向け、子育て世代向け、起業者向け）
- 業務フローを確認し、区役所の箱としての意味を再考
- 定型的なサービスと非定型的なサービスに仕分ける
- これまでの業務上、困っていない状況を顧みつつ、創造的破壊を行う機会とする

市民の利便性、アクセスのよさ

- 多数の公共交通機関との近接性
- 市民が利用しやすい機能（アクセシビリティ、窓口、インフォメーション、駐車場など）
- 休日や夜間も一部窓口やスペースを開庁するなど、多様化する市民生活を支える行政サービスが求められる。そのような行政サービスの変化を前提にした庁舎の計画が重要

職員の働きやすさ

- フリーアドレスの導入
- 職員が働きやすく、迅速な意思決定、連携・協働が行いやすい

市民との協働や市民活動を支える

- 行政単独で実現できることは限られており、NPOや市民団体と協働が必要となることが予想される。非営利団体との協働や市民活動を支える空間が求められる

(有識者) ワーク2 | まちづくりの拠点としての新清水庁舎のあるべき姿

地域の安全への貢献

- 周辺の危険性を緩和する機能を付す（安全への貢献）ことで、災害リスクの早期緩和をめざす
- 被災後に区役所が何をすべきか議論すべき。全てを区役所が引き受ける必要はない

将来の変化に対応できる庁舎計画

- 未来志向、DX、SDGs、ダイバシティ、フレキシビリティの具現化
- 清水都心地区、特に江尻地区については臨海部の土地利用転換が検討されており、10-15年後にはまちづくりの状況も大きく変化している可能性が高い。今回の庁舎建設のスケジュールとは合わないが、近い将来の変化にも対応できる余地を残した庁舎計画とすべき

賑わいの再興、市民にとって身近な空間

- 国際海洋文化都市、強い防災機能、様々な交流を触発する機能配備
- 「にぎわい」「研究開発・産業振興」「人材育成」を実装する装置
- シェアオフィスによる起業の促進、クリエイターによるアトリエ・ギャラリー
- 地産地消をベースとした飲食店の導入
- 県内未進出のフランチャイズの導入
- 庁舎や病院などの公共的な施設と商店街や商業施設の行き来がしやすい都市構造を目指せると良い。庁舎だけを目的に街を訪れる人は、ICTの活用により長期的に減少すると思われるが、行政と市民の身近な接点として立ち寄りやすい空間作り（場所・デザイン）を検討してほしい

既存施設との連携（清水の資産の有効活用）

- 清水駅近傍には、既に多数の公共施設が立地しており、会議室等として庁舎と一体的に活用できる空間も少なくない。既存施設との連携の可能性も視野に入れて庁舎を検討できると良い

整備コスト評価に関する資料

参考資料 2

		案1	案2	案3	案4			
		1-1	2-1	3-1	4-1	4-2	4-3	4-4
整備内容	整備方法	移転建替		現地建替	改修		改修(長寿命化)	
	耐用年数	65年			20年		35年	
	整備場所	清水駅東口公園	旧清水駅東口広場	現清水庁舎(第1駐車場)	現清水庁舎(改修)			
	庁舎規模	12,000 m ²	13,000 m ²	13,000 m ²	19,700 m ² ※1	13,000 m ² ※2	19,700 m ² ※1	13,000 m ² ※2
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
	備考	設計監理費、システム移転費	設計監理費、システム移転費	設計監理費、既存庁舎解体工事費、システム移転費	設計監理費、仮設庁舎費、システム移転費等	設計監理費、既存庁舎減築・解体工事費、システム移転費等	設計監理費、仮設庁舎費、システム移転費等	設計監理費、既存庁舎減築・解体工事費、システム移転費等
	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
	年間当たりコスト 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 20年								
	運用費用	約25億円	約27億円	約27億円	約41億円	約28億円		
	備考	光熱水費、維持管理費、修繕更新費			光熱水費、維持管理費、修繕更新費			
	駐車場借上料	約9億円	約6億円	約0億円	約0億円	約0億円		
	清水庁舎不足分借上料	約7億円	約0億円	約0億円	約0億円	約0億円		
	本庁部門執務室借上料	約22億円	約22億円	約22億円	約0億円	約22億円		
	20年 計	約63億円	約55億円	約49億円	約41億円	約50億円		
	年間当たりコスト B	3.13 億円/年	2.77 億円/年	2.47 億円/年	2.04 億円/年	2.51 億円/年		
ランニングコスト 35年								
	運用費用	約51億円	約55億円	約55億円			約92億円	約62億円
	備考	光熱水費、維持管理費、修繕更新費			光熱水費、維持管理費、修繕更新費		光熱水費、維持管理費、修繕更新費	
	駐車場借上料	約15億円	約10億円	約0億円			約0億円	約0億円
	清水庁舎不足分借上料	約12億円	約0億円	約0億円			約0億円	約0億円
	本庁部門執務室借上料	約39億円	約39億円	約39億円			約0億円	約39億円
	35年 計	約117億円	約105億円	約95億円			約92億円	約101億円
	年間当たりコスト C	3.35 億円/年	3.00 億円/年	2.70 億円/年			2.63 億円/年	2.89 億円/年
ランニングコスト 65年								
	運用費用	約108億円	約117億円	約117億円				
	備考	光熱水費、維持管理費、修繕更新費			光熱水費、維持管理費、修繕更新費			
	駐車場借上料	約29億円	約19億円	約0億円				
	清水庁舎不足分借上料	約21億円	約0億円	約0億円				
	本庁部門執務室借上料	約73億円	約73億円	約73億円				
	65年 計	約231億円	約209億円	約190億円				
	年間当たりコスト D	3.55 億円/年	3.22 億円/年	2.92 億円/年				
ライフサイクルコスト								
	20年 計	約137億円	約136億円	約139億円	約103億円	約109億円		
	35年 計	約192億円	約185億円	約185億円			約169億円	約173億円
	65年 計	約305億円	約289億円	約280億円				
	年間当たりコスト (ライフサイクルコスト/耐用年数※)	約4.69 億円/年	約4.45 億円/年	約4.30 億円/年	約5.13 億円/年	約5.45 億円/年	約4.84 億円/年	約4.93 億円/年
工期想定期間		約2年	約2年	約4年	約2.5年	約2.5年	約2.5年	約2.5年

・価格は税抜き

・耐用年数は、新築は65年、改修4-1・4-2は20年、改修4-3・4-4は35年として計算

※1 19,700m²：現清水庁舎の低層棟と高層棟1-9階の面積（地階含めず）

※2 13,000m²：現清水庁舎の高層棟1-7階（地階含めず）、設備棟（新設）の面積