
資料 4 : 議事資料

(2) 清水庁舎整備の新たな方針

1 新たな方針として示すこと

具体的な方針・内容について
議論(現状は仮記入)

●新たな方針

方針1：清水のまちづくりの状況を踏まえて、現在の清水庁舎を改修する

方針2： ※ 耐用年数の考え方が入ります

必要条件（ハード整備に係る項目）

■ 災害時の防災拠点としての庁舎機能（耐震性能など）の確保

- ・ 最大クラスの地震や津波に耐えられる建物であること(耐震性能ランクをⅠaとする)
- ・ 災害後も災害拠点として業務継続が可能でること
- ・ 民生支援（災害救助法適用後の罹災証明・各種支援窓口など）で、中心的な役割を果たせること

整備において重視する項目

■ 床面積 < 詳細は令和5年度以降に行う第3次診断等の結果を踏まえて決定する >

改修時の規模に関する考え方（例）

- ・ 本庁組織は庁舎改修時も引続き清水エリアへの配置を前提とする
- ・ 減築によるLCCの抑制効果と非常時の余裕面積の確保の両面から判断をする 等

■ 庁舎の耐用年数（どちらかを選択）

： A 課題解決の改修に留め短めに設定（20年程度） / B 性能を高めた上で長めに設定（35年程度）

選択理由（例）

- ・ 将来的に清水庁舎は江尻エリアへの移転が望ましく、暫定的な改修とするため
- ・ 行政サービスのデジタル化や、職員の新たな働き方に対応する庁舎を実現し、長く使用するため

2-1 現庁舎改修時の減築の考え方(減築の適否を判断するポイント)

整備において重視する項目①(床面積)

減築のメリット

- ・ 床面積縮減により、将来的なライフサイクルコスト(LCC)の抑制
- ・ 耐震改修時の補強量を抑制(ただし、解体によるコスト増と補強量の抑制によるコスト減がある)

減築のデメリット

- ・ 解体時に大きな騒音・振動が生じ、行政サービス(安全性確保含む)、職員執務環境が著しく低下
- ・ 解体するためのイニシャルコスト増と工事期間の長期化
- ・ 余裕面積がなくなり、非常時(災害対応等)に床面積不足の可能性有
- ・ 市民への愛着、歴史について、庁舎としての姿が大きく変化

考えられる減築方法と課題

- ・ 高層棟減築の場合：低層棟を耐震改修後、高層棟改修時の移転先として活用し、上層階を減築後、下階の耐震補強及び長寿命化改修を行う
課題⇒低層棟の改修を先行する点と上階の解体の難易度が高い点から工事期間の長期化及びコスト増大
- ・ 低層棟減築の場合：低層棟を移転先として活用し、高層棟を耐震補強及び長寿命化改修後、低層棟を解体する
課題⇒最後に低層棟の解体と高層棟の接続部の改修を伴うため、工事期間が長期化

<減築の考え方>

減築の適否は、第3次診断等の詳細な調査の結果により、工事中の行政サービス及び職員の執務環境、LCCの抑制効果、工事期間への影響等から総合的に検討する

2-2 現庁舎改修時に、庁舎機能を分散する場合の考え方

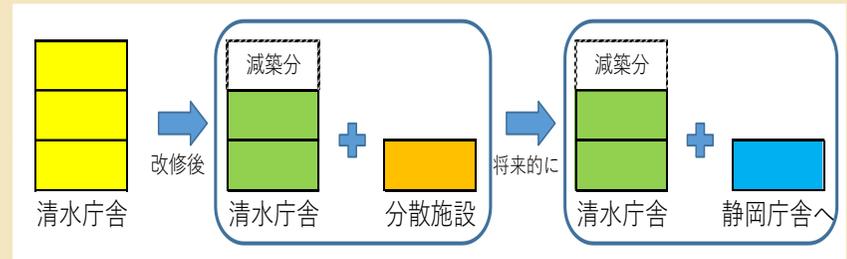
整備において重視する項目①（床面積）

工事期間中

- ・低層棟を工事期間中の移転先として最大限活用し、さらに不足する分は近隣公共施設の床面積を借り上げることで仮設庁舎（リース）のスペースとコストダウンを図る

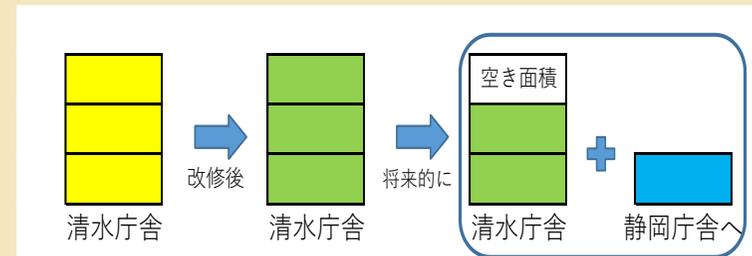
減築する場合

- ・【分散先として想定される公共施設】マリンビル【1,553㎡】、浪漫館14階【121㎡】
- ・減築することで、一時的に床面積が不足するため、近隣公共施設を活用できるよう検討していく
- ・将来的に静岡庁舎に受け入れられる面積が確保された場合、原則に則り移転を進める



減築しない場合

- ・当面は、現状の使い方を維持する
- ・将来的に静岡庁舎に受け入れられる面積が確保された場合、原則に則り移転を進める
- ・静岡への移転により発生する清水庁舎の空き面積は、例えば、今後の公共施設の大規模改修時の移転先等として活用する



< 庁舎機能を分散する場合の考え方 >

庁舎機能を分散する場合は、分散先として周辺公共施設を念頭に検討する

【参考】機能集約・分散の考え方について（第2回委員会資料）

整備において重視する項目①（床面積）

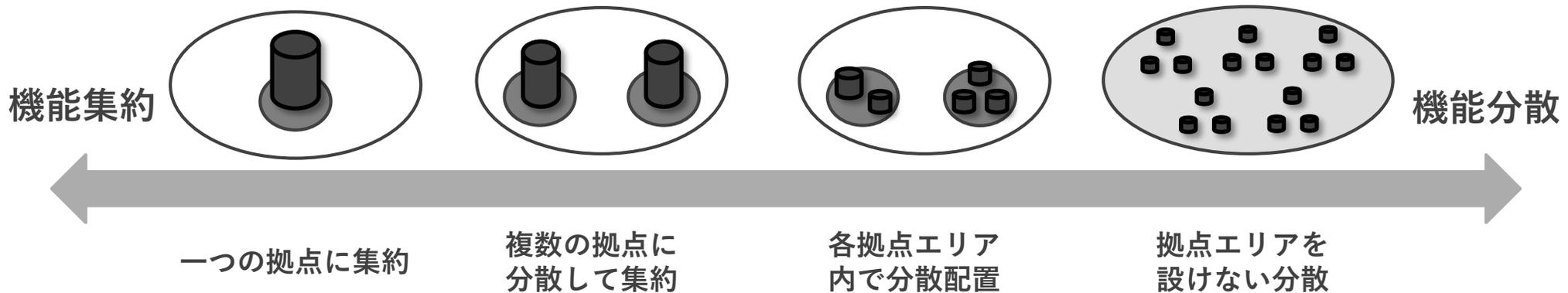
● 機能集約のメリット【事例：横浜市など】

- 施設管理の効率化、維持管理費削減
- 行政サービスの効率化・利便性向上（庁舎間移動等の削減）
- 部局間の連携・交流促進

● 機能分散のメリット【事例：松本市(分散型市役所 検討中)、長岡市(まちなか市役所：中心市街地内分散)】

- 公有財産の有効活用、施設整備費削減
- 分散先地域の活性化（人口・人流の増加）
- 機能の最適配置（必要とされる場所に必要な機能を置く）、利用者のアクセス性向上
- セキュリティ、非常時のリスク分散

※下記イメージのとおり、集約・分散のあり方は地域事情に応じて様々なパターンが想定される。



<集約・分散の概念イメージ>

2-3 床面積の方針(案)

整備において重視する項目① (床面積)

■ 床面積

1 本庁組織 ※資料3より

本庁組織は、原則、静岡庁舎に集約して配置することが望ましいが、静岡庁舎の空きスペースや清水エリアの賑わい等を鑑み、庁舎改修時(供用開始時)は引続き清水エリアへ配置する

2 減築の考え方

減築の適否は、第3次診断等の詳細な調査の結果により、工事中の行政サービス及び職員の執務環境、LCCの抑制効果、工事期間への影響等から総合的に検討する

3 庁舎機能を分散する場合の考え方

庁舎機能を分散する場合は、分散先として周辺公共施設を念頭に検討する

3-1 整備において重視する項目②（耐用年数）

改修時の耐用年数の設定は、短めと長めのどちらが適切か

● 耐用年数の方針

- A 課題解決のための改修に留め短めに設定（20年程度）
- B 性能を高めた上で長めに設定（35年程度）

< 委員からの主な意見 >

①短め

- ・（市のまちづくり方針から…）現在地で長期間使用するための改修は好ましくない。比較的短期間の改修として、まずは防災機能や市職員がきちんと快適に執務ができる、行政サービスの提供を支えるための空間を作るべき（第4回 黒瀬委員）
- ・清水のまちは大きく変わっているところであり、社会情勢や環境の変化等に対応するため、イニシャルコストの安価な改修を選択し、15年後、20年後に再検討すべき。改修は現庁舎に対する市民の愛着に最も応えることができることに加え、本庁組織の配置についても、集約のタイミングを考慮して判断できる可能性がある。（第4回 関委員）

②長め・高性能

- ・現在の建築技術では新築に損色ないような改修が場合によっては可能。これからの行政サービス・市役所機能にふさわしい、市民の新しい愛着に繋がるような庁舎を、場合によっては改修でも実現できる。耐用年数は最低20年ぐらいは持たせる必要がある。あと30年、40年使うぐらいの改修も大きな投資をせずにできるのではないか（第4回 恒川委員長）
- ・今の技術で長めの耐用年数で考えられるのであれば、長めの方がよりコストパフォーマンスが良いのでは（第4回 石垣委員）

耐用年数に応じた改修内容の整理

※耐震補強方法は、制振補強によるものと仮定

耐用年数	20年	35年	
	制振補強工事+改修	制振補強工事+改修+長寿命化	
整備パターン	案4-1:19,700㎡・案4-2:13,000㎡	案4-3:19,700㎡・案4-4:13,000㎡	
改修の内容	<ul style="list-style-type: none"> 制振補強工事、建築、機械・電気設備の改修更新工事を実施する 比較的短期の使用を想定し、必要最低限、緊急度の高い設備を対象とする 	<ul style="list-style-type: none"> 制振補強工事、建築、機械・電気設備の改修更新工事を実施する 改修後の使用期間としては長期の使用を想定し、全面的に改修更新する 	
建築	躯体	<ul style="list-style-type: none"> 建物の外壁面に摩擦ダンパーを組み込んだ制震ブレースを取り付ける 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の外壁面に摩擦ダンパーを組み込んだ制震ブレースを取り付ける
	仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> 内部仕上(床・壁・天井)を更新し、諸室を再配置し、レイアウト変更する 	<ul style="list-style-type: none"> 内部仕上(床・壁・天井)を更新し、諸室を再配置し、レイアウト変更する
	外部	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化した屋上防水を更新する 案4-2は上層階の減築こともない屋根を再整備する 	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化した屋上防水を更新する 案4-4は上層階の減築こともない屋根を再整備する
	EV	<ul style="list-style-type: none"> 案4-2は上層階の減築こともないEVを更新する 	<ul style="list-style-type: none"> 案4-4は上層階の減築こともないEVを更新する
	浸水防止	<ul style="list-style-type: none"> 地階機械室を継続して使用するため水密扉を設置する 	(他階・新設設備棟に設備を移転するため、地階の浸水防止対策不要)
機械設備	関連工事	<ul style="list-style-type: none"> 制振ブレースの取付箇所周辺の天井(取り合い)で空調設備を調整する 	<ul style="list-style-type: none"> 制振ブレースの取付箇所周辺の天井(取り合い)で空調設備を調整する
	経年劣化	<ul style="list-style-type: none"> 劣化が進行し、緊急度の高い給排水・ガス・空調機器を更新する 	<ul style="list-style-type: none"> 更新時期を迎えている給排水・ガス・空調機器、給排水・ガス・空調配管を更新する
電気設備	関連工事	<ul style="list-style-type: none"> 制振ブレースの取付箇所周辺の天井(取り合い)で照明設備を調整する 	<ul style="list-style-type: none"> 制振ブレースの取付箇所周辺の天井(取り合い)で照明設備を調整する
	経年劣化	<ul style="list-style-type: none"> 劣化が進行し、緊急度の高い電気機器を更新する 	<ul style="list-style-type: none"> 更新時期を迎えている電気機器、電気配線を更新する

※アンダーラインは、20年と35年の改修における主な内容の違いを示したものです。

※記載している内容は、代表的な改修内容を想定して示したものであり、今後改修計画を立てる段階で、変更が生じる可能性があります。