
資料 4 : 報告資料

(4) 評価の総括

資料4

各整備パターンの評価

前回委員会の意見を踏まえ、一部について評価の見直しを実施 | 詳細は参考資料のとおり

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	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。

各整備パターンの評価の総括

整備パターンの評価から、各整備パターンの優位点・懸念点を抽出し、特徴と課題（次ページ）を整理

整備パターン			評価の優位な点	特に懸念される点
案1	1-1	清水駅東口公園建替 13,000㎡	案1、2共通の優位な点 <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 (清水都心地区のまちづくり方針との整合) 	<ul style="list-style-type: none"> 清水駅東地区計画の変更が必要 整備可能な床面積の不足に伴う分散先施設の調整が必要 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
案2	2-1	旧清水駅東口広場建替 13,000㎡		案1、2共通の懸念される点 <ul style="list-style-type: none"> 近接駐車場の確保が困難であり、近隣エリアでの交通渋滞も懸念される 現庁舎跡地の取扱いの検討が必要
案3	3-1	現地建替 13,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> 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
案4	4-1	現地改修 19,700㎡ 【本庁機能含む】 ・耐用年数：短め	案4-1、4-2共通の優位な点 <ul style="list-style-type: none"> 市民の愛着に寄与する イニシャルコストが低い 将来のまちの変化に対する余剰（土地利用） 	案4-1、4-2共通の懸念される点 <ul style="list-style-type: none"> 庁舎のコンパクト化を進めることができない 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 現庁舎に対する機能向上につながりにくい
	4-2	現地改修 13,000㎡ 【減築】 ・耐用年数：短め		
	4-3	現地改修 19,700㎡ 【本庁機能含む】 ・耐用年数：長め	案4-3、4-4共通の優位な点 <ul style="list-style-type: none"> 市民の愛着に寄与する 将来のまちの変化に対する余剰（土地利用） 新しい行政サービスの促進 	案4-3、4-4共通の懸念される点 <ul style="list-style-type: none"> 庁舎のコンパクト化を進めることができない 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
	4-4	現地改修 13,000㎡ 【減築】 ・耐用年数：長め		

※ 赤字部分が第3回からの変更点

評価を踏まえた各整備パターンの特徴と課題

- 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（清水都心地区のまちづくり方針と整合する）。
ただし、現計画を策定した平成29・30年度とは異なり、現在の江尻地区は、まちづくりが目まぐるしく変化している状況にあり、今後の人や交通の流れなどが不透明な部分が多く、現時点での江尻地区への整備には懸念がある。加えて、庁舎駐車場の確保や、移転後の現庁舎跡地の取扱いなど、短期的に解決が難しい課題がある。
また、案1については、以上のことに加え、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の調整が必要であり、スケジュールの懸念もある。
- 案3の現地建替は、現在地へ新築した場合に、長期的に見ると、市のまちづくり方針（江尻地区への都市機能の集約）にややなじまないという課題がある。
- 案4の現地改修は、現庁舎の継続による清水の愛着への貢献が大きい。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。
なお、改修後の耐用年数や改修規模（減築面積）などの諸条件は、市の行財政運営やまちづくりに関する中長期的戦略との整合を図る必要がある。

※ 赤字部分が第3回からの変更点

整備パターン		案1	案2	案3	案4				
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	
整備パターンの概要	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	
	〇:1.3万㎡以上、△:1.3万㎡未満 整備可能な床面積	△ 1.2万㎡	〇 1.3万㎡	〇 1.3万㎡	〇 1.97万㎡	〇 1.3万㎡	〇 1.97万㎡	〇 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	〇 阻害要素は少ない	〇 阻害要素は少ない	〇 阻害要素は少ない	〇 阻害要素は少ない	〇 阻害要素は少ない	〇 阻害要素は少ない	
	コスト(※2)	イニシャルコスト 年間当たりコスト 【ライフサイクルコスト÷耐用年数】	約74億円 4.69億円/年	約80億円 4.45億円/年	約90億円 4.30億円/年	約62億円 5.13億円/年	約59億円 5.45億円/年	約77億円 4.84億円/年	約71億円 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 ● 現在地の取扱いが今後の懸念事項になる	〇 ● 床面積を削減できる ● 現在地を利用できる	〇 ● 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・現庁舎を利用でき、施設の長寿命化にも寄与する	◎ ● 現在地・現庁舎を利用でき、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	◎→〇 4-1よりもイニシャルコストが高く、使用期間が長い	◎→〇 4-2よりもイニシャルコストが高く、使用期間が長い	
基本方針	行政サービスの拠点	〇 現庁舎の維持により、影響は少ない	〇 現庁舎の維持により、影響は少ない	△→〇 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	△ 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	〇 JR清水駅、バスターミナルに近接	〇 JR清水駅、バスターミナルに近接	〇 静岡鉄道新清水駅に近接	〇 静岡鉄道新清水駅に近接	〇 静岡鉄道新清水駅に近接	〇 静岡鉄道新清水駅に近接	〇 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	〇→△ 改修を通じて新しい行政サービスの導入するには工夫が必要	〇→△ 改修を通じて新しい行政サービスの導入するには工夫が必要	〇 大規模改修を通じて、新しい行政サービスの導入を想定した整備が可能	〇 大規模改修を通じて、新しい行政サービスの導入を想定した整備が可能	
	災害時の防災拠点	〇 ● 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	〇 ● 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	〇 ● 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	〇 ● 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	〇 ● 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	〇 ● 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	〇 ● 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	〇→△ 長期的に、江尻エリアへの設置が難しくなる	〇 一定期間経過後に、江尻エリアへの庁舎の設置が可能	〇 一定期間経過後に、江尻エリアへの庁舎の設置が可能	〇 一定期間経過後に、江尻エリアへの庁舎の設置が可能	〇 一定期間経過後に、江尻エリアへの庁舎の設置が可能	
	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	〇 空間の有効活用した施設計画を策定する	〇 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	〇 現在地に庁舎を設置できる	◎ 現庁舎を残すことができる	◎ 現庁舎を一部残すことができる	◎ 現庁舎を残すことができる	◎ 現庁舎を一部残すことができる	

【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。