

第5回静岡市清水庁舎整備検討委員会 次第

日 時 令和4年12月12日（月）17時00分～19時00分

場 所 岡生涯学習交流館 2階 講義室

1 開 会

2 報告事項

(1) 前回議論の整理

資料1

(2) 清水庁舎改修にあたって実施する第3次診断等の詳細調査

資料2

3 議事

(1) 【市の考え方】改修における組織配置

資料3

(2) 清水庁舎整備の新たな方針

資料4

(3) 新たな方針の公表イメージ

資料5

4 事務連絡

第6回検討委員会：令和5年2月開催予定

5 閉 会

資料 1 : 報告資料

(1) 前回議論の整理

1 第4回委員会意見の整理

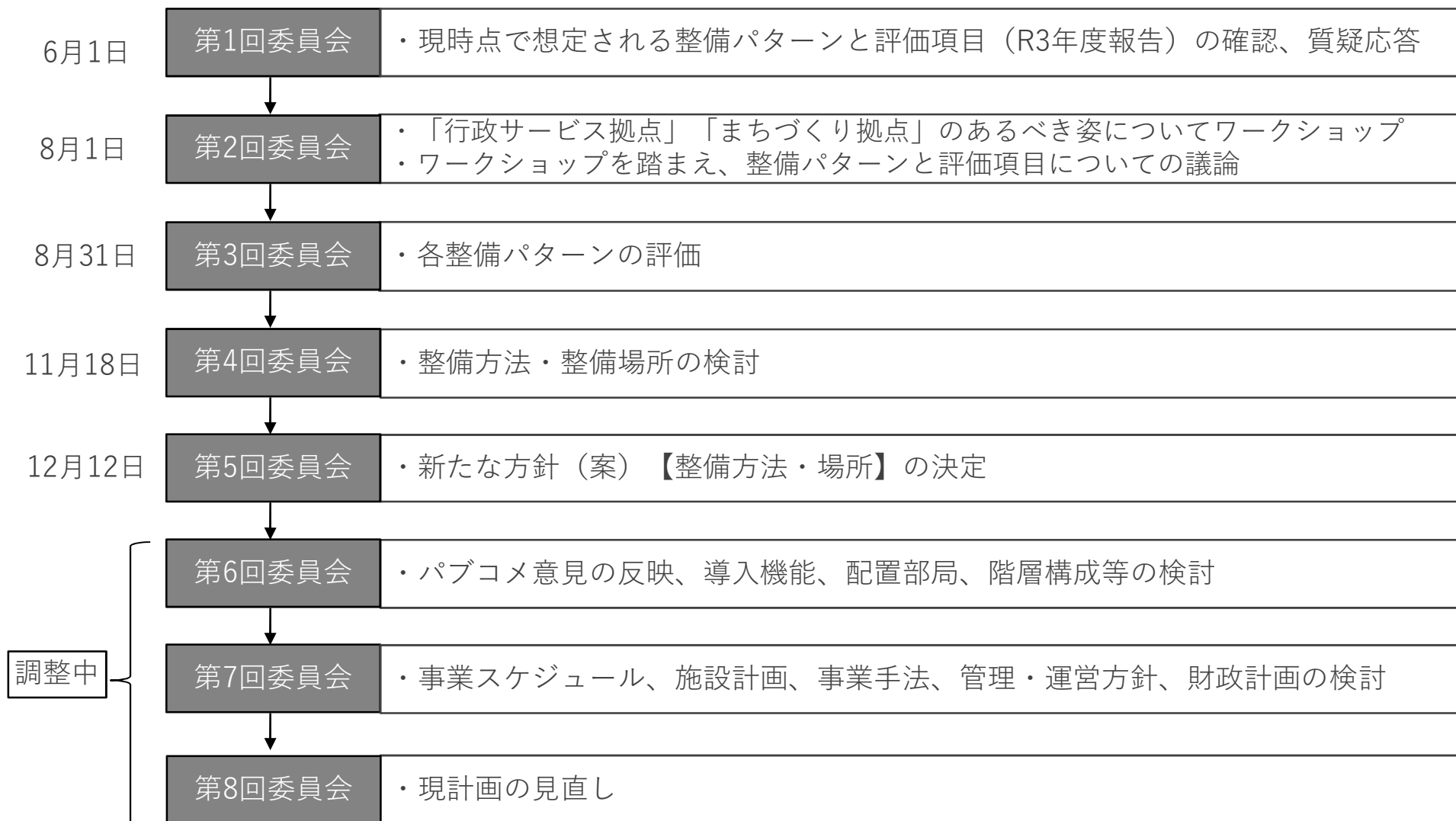
整備パターンを絞り込むにあたって様々な意見があった。

分類	意見の概要	備考
災害対応	<ul style="list-style-type: none"> □ 今回の風水害を教訓として、清水庁舎における全国から集まる支援物資への対応などを考えていくべき。(石垣委員) 	
庁舎のスペース	<ul style="list-style-type: none"> □ 今回の災害を受けて、有効スペースがあるものを減築することはあまり特策ではないと考える。(石垣委員) □ 災害時のスペース(寝泊りなど)の確保について、平時の使い方を含めて考える必要がある。(伊東委員、石垣委員) □ 庁舎の「コンパクト化」について、何が何でも小さくすればいいという意味として誤解されないようにすべき。(伊東委員) 	
整備パターンの評価に関する留意点	<ul style="list-style-type: none"> □ 公共交通機関の利便性について、JR清水駅と現在地ではJR清水駅の方が評価が高いと思う。区民のカバー率を考えるとであれば人口に対する公共交通のカバー率について、差がないことを示す必要がある。(黒瀬委員) □ 案1・2については、現計画との違いとして、移転先候補地の敷地が手狭になったこと、移転した場合の現庁舎の跡地利用のめどが立たないことなどが懸念される。案4については、改修しても性能は新築と同様にならないことを理解した上で、改修のメリットを明確にする。現庁舎への愛着については、その意義について十分に共有すること。(加藤委員) 	
案2の利点 (旧東口広場へ移転)	<ul style="list-style-type: none"> □ 必要機能を備えた庁舎を効率的に整備するという観点から、改修よりも建替の方が設計の自由度が高い。更に、近隣の市の施設や新病院等との連携により、エリアの中での集積のメリットを活かせる。(牛場委員) 	
案4の選択理由 (現庁舎の改修)	<ul style="list-style-type: none"> □ 市として、人・物・資金といった内部資源や移転建替に関わる外部環境が十分に整っていないと判断する場合には、次善策として、整備に最適なタイミングを見極めるために、一時的な改修を行うことも必要。(牛場委員) □ 災害の頻発やDXへの対応など、様々な環境変化の中で、今の時点で最適かつ長期にわたり市民から愛される庁舎を作ることは難しい。今はドラスティックに変えていく時期ではないと感じる。(小豆川委員) □ 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。(関委員) □ 清水のまちが大きく変わっていく中で、いたずらに移転建替や減築などをせず、今の場所で設備・機器の必要な機能のみを更新し、短めの耐用年数とした上で、10年ぐらい経過した段階で、もう一度見直すことがよい。改めて見直すことで選択肢の幅も広がる。(伊東委員、田宮委員) □ 場所は現位置の方がよい。経済情勢や市が現在抱えているインフラ整備のことを考えると、建替という選択はなかなか厳しい。まだ40年ちょっとしか経っていない現庁舎を有効活用すべき。(石垣委員) □ これから清水駅東口のエリアは都市基盤も含めて大きく再整備される可能性が高い。都市基盤整備が進めば現在のような手狭な土地に無理をして建てるのではなく、最適な位置が出てくる可能性がある。(黒瀬委員) 	

1 第4回委員会意見の整理

分類	意見の概要	備考
市民への説明	<ul style="list-style-type: none"> □ 前回の検討委員会では、委員の多くが清水駅東口に移転すべきだという議論であった。市民に対しての説明として、どのような外部環境が変わって、改修することが適切だとなったのかを、きちんと示すべき。その時々で方針が変わっているのではないという説明が重要。(黒瀬委員) 	
清水庁舎の位置に関する評価、判断	<ul style="list-style-type: none"> □ これまでも現在地の利便性に問題があるという意見はなく、これを活用するという判断。(田宮委員、恒川委員長) □ 将来的には江尻地区に集約することも考えていくべきだが、日の出地区も現在再開発が進んでおり、その中間に基幹的な建物があった方がまちの賑わいを取り戻すことに大きく寄与していくのでは。一か所に都市機能を集中させるのではなく、江尻と日の出を繋ぐウォーターフロントの幅を持った位置として市役所があり続けることが大事。(石垣委員) □ 現在の人口規模や、もっと長期目線を見た場合、元々の2つのまちの中間地に庁舎が位置するという発想が、これからの50年、100年を見た時に本当に適切なかどうかは考えるべき。(黒瀬委員) □ 中長期的な行政拠点をどこに置くのかというのは、この委員会だけで決められることではない。総合計画や都市マスタープラン、立地適正化計画の策定過程で様々な定量的な判断のもとで実施されてきた背景がある。(黒瀬委員) 	
改修案の考え方	<ul style="list-style-type: none"> □ 改めて庁舎移転のタイミングを検討するという観点から、長期間使用するための改修は好ましくない。比較的短期間の使用を目的とする改修により、防災機能の確保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。(黒瀬委員) □ 現在の建築技術では、場合によっては新築に損色ないような改修が可能になっている。そのため、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改修でも実現できる可能性がある。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と(ただし、それが無駄だという判断もあるため、精査は必要)。(恒川委員長) 	

2 清水庁舎整備検討委員会の検討スケジュール（R4.12.12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。
 ※ 会議の内容により、書面開催とさせていただく場合があります。

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	4-1 改修／20年	4-2 改修／20年	4-3 改修／35年	4-4 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	△ 4-1よりもイニシャルコストが高く、使用期間が長い	△ 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	◎ 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	△ 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	◎ 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	△ 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	△ 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	◎ 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	◎ 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	◎ ● 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	△ 長期的に、江尻エリアへの設置が難しくなる	◎ 一定期間経過後に、江尻エリアへの庁舎の設置が可能	◎ 一定期間経過後に、江尻エリアへの庁舎の設置が可能	◎ 一定期間経過後に、江尻エリアへの庁舎の設置が可能	◎ 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	◎ 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	◎ 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。

資料 2 : 報告資料

(2) 清水庁舎改修にあたって実施する第3次診断等の
詳細調査

1 第4回委員会での決定事項

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	◎	◎	◎	△	△	○	○
	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	○	○	○	○	○	○	○
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	△	○	○	○	○	○	○	
その他	市民の愛着、清水の歴史・文化	△	△	○	◎	○	◎	○	

整備方法が「改修」に決定

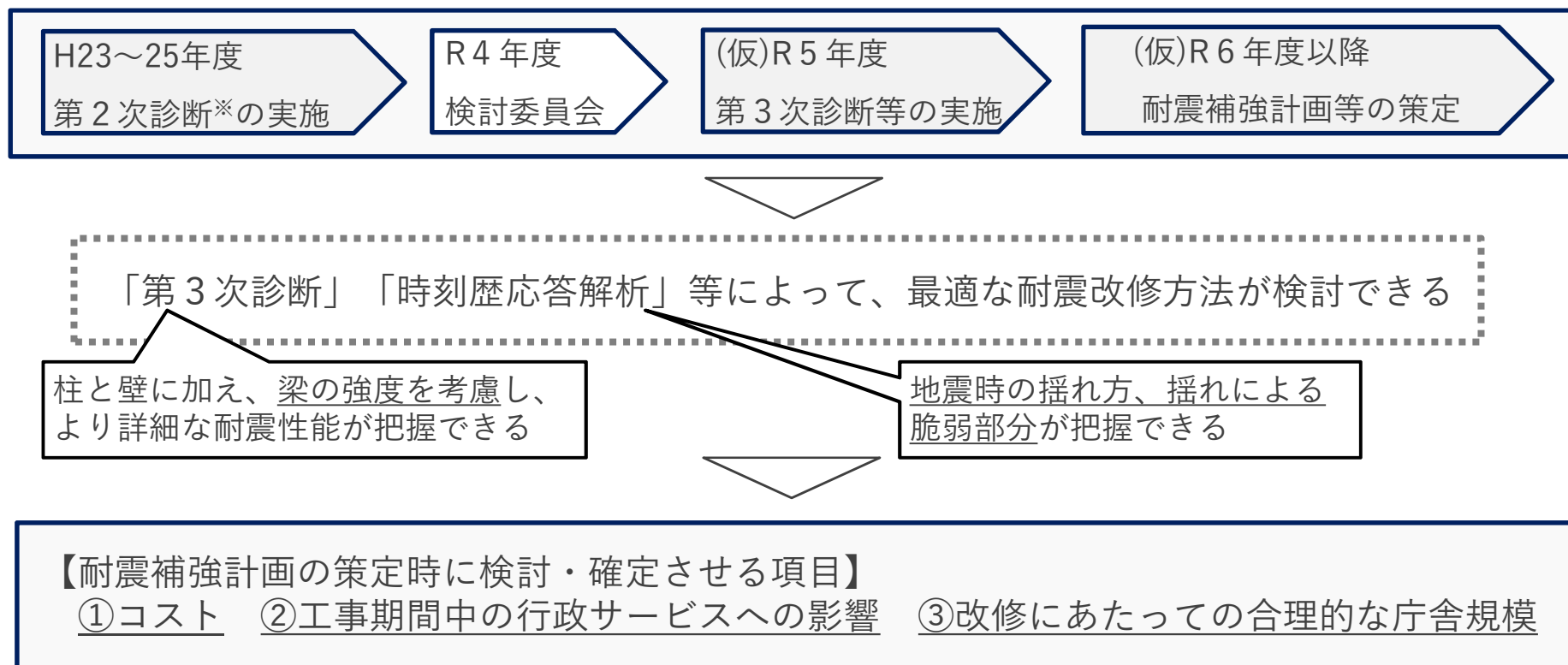


1 改修の場合は、今後第3次診断等を実施し、その結果を踏まえ改修方法を決定する。

2 清水庁舎改修にあたって実施する第3次診断等と得られる成果

「改修」は「新築」と異なり、清水庁舎の改修内容は、工事の際に様々な制限を受ける。今後改修方法を検討するにあたり、どの程度の補強が必要かや、どの工法が良いか等を判断するために、令和5年度により詳細な清水庁舎の状況を把握できる第3次診断等を行い、令和6年度以降耐震補強を含めた改修内容を検討していく予定。

改修内容の検討フロー



※参考 「第1次診断」とは…柱と壁の断面積によって、耐震性を診断する手法
「第2次診断」とは…さらに鉄筋の影響も考慮して耐震性を診断する手法

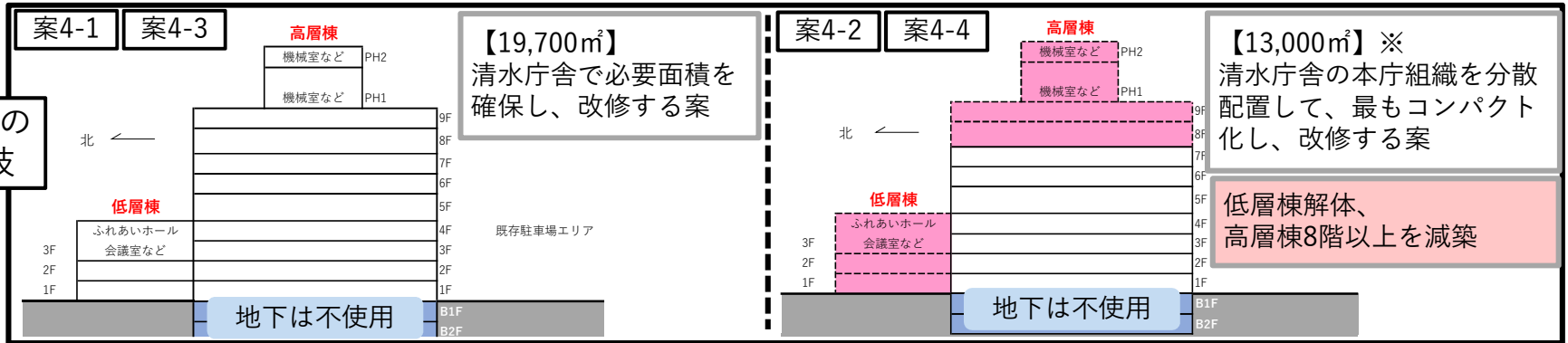
3 清水庁舎改修にあたって合理的な庁舎規模の検討（イメージ）

R3
調査

10年後の清水庁舎の適正規模をイメージするため、様々な施策による必要面積の増減についてシミュレーションを実施した。⇒清水庁舎の職員体制、諸室構成に必要な面積の目安は、**19,700㎡**ただし、この目安はあくまで、将来人口推計や他事例等の数値を参考に機械的に試算したもの。

R4

検討委員会での改修の選択肢



R 5 年度以降

第3次診断等を実施

改修・補強方法を検討

減築や補強を含め改修方法（補強方法）の検討

工事期間中の行政サービスへの影響（音、振動、作業ヤード等）

改修方法（補強方法）ごとのコスト

耐震改修

減築

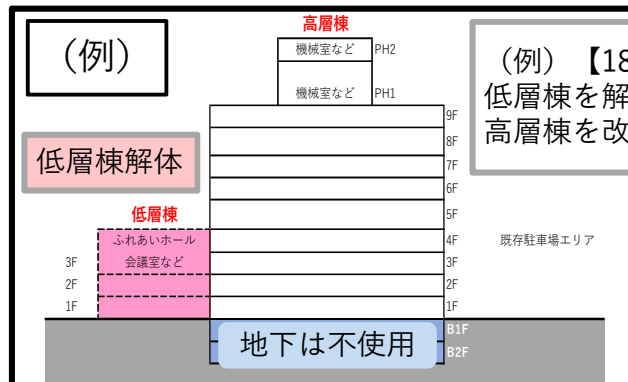
維持管理

設備改修

など

改修方法の決定

※例に提示している改修案は、あくまで合理的な改修のイメージであり、この内容で改修することを決定するものではありません。



第3次診断等にて把握した詳細な耐震性能等をもとに、行政サービスへの影響、改修方法（補強方法）ごとのコスト等を踏まえ、改修方法の比較検討を行い、合理的な庁舎規模や耐震改修方法を選択する予定

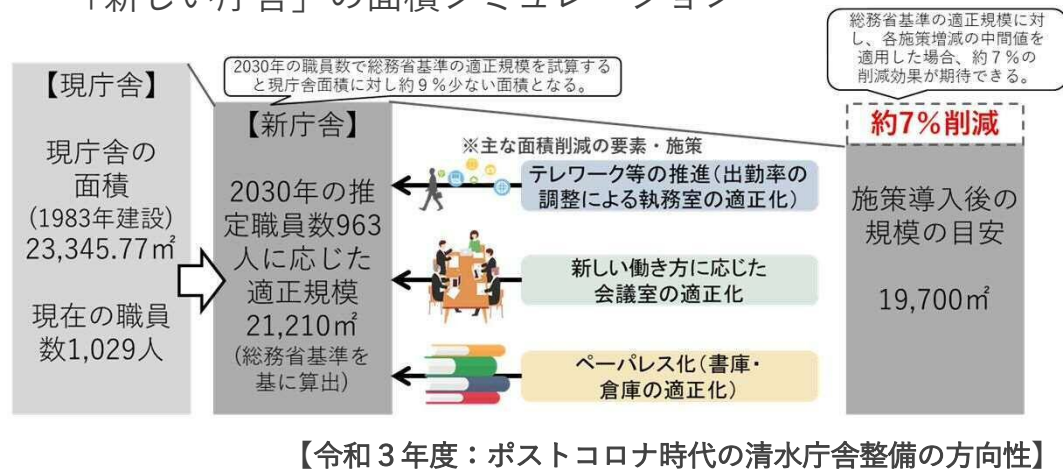
資料 3 : 議事資料

(1) 【市の考え方】 改修における組織配置

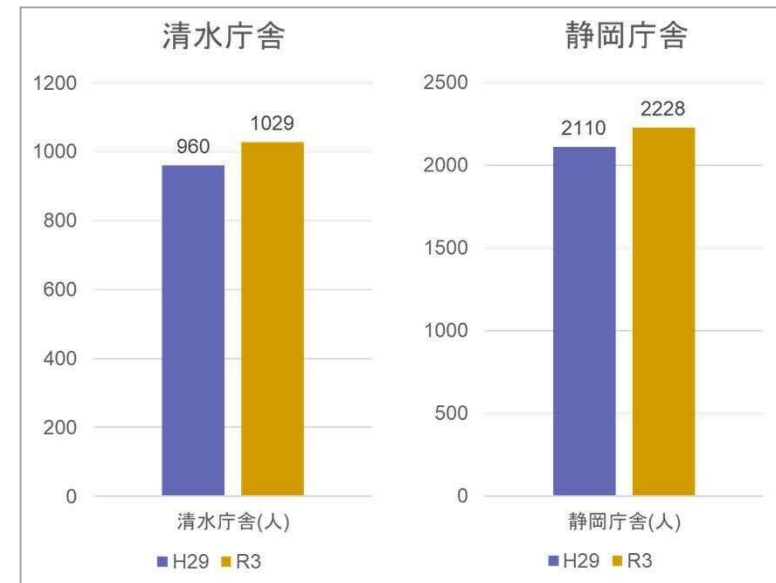
1 本庁組織を静岡に集約する際の課題

■ 現清水庁舎の職員体制・諸室構成に基づく

「新しい庁舎」の面積シミュレーション



<(参考)現計画策定時からの両庁舎の配置職員数の変化>



- ・ 一般的には、人口減少に伴い職員数も減少することが想定されるところ、実際は行政需要の多様化や変化への対応により、職員数は現計画策定時と比較すると増えている
- ・ また、現状、両庁舎ともにコロナ禍によって、執務室や会議室は慢性的に不足している

現計画策定時（H29・30年度）からの職員数の増加に加え、コロナ禍やその他の感染症リスクを踏まえた上での執務室等の確保など、今の時点では静岡庁舎への集約に現実的な課題がある

2 清水庁舎改修時の本庁組織配置の考え方

<ここまでの検討委員会で示した市の考え方>

①本庁集約の考え方

- 本庁組織については、原則、静岡庁舎に集約して配置することが望ましい（第2回委員会資料）
- 改修等の整備方法の場合は、新築に比べ、整備後の使用可能期間が短くなるため、諸条件の整理により、総合的な判断による本庁組織配置の検討が必要（第2回委員会資料）
- 現在も清水庁舎に本庁組織を配置している理由は、現実的な問題として、静岡庁舎もスペースの余裕がない（第4回事務局）

②静岡庁舎（及びその周辺）へ集約する場合の課題

現時点で、本庁組織（こども未来局・経済局・教育委員会／約490人）を静岡庁舎及びその周辺の市有施設で受け入れる面積は確保できないため、一時的に民間から借り上げる必要がある（第3回委員会資料）

- 整備方法が「改修」となったことを踏まえ、本庁組織は、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）は引き続き清水エリアへ配置する
- なお、合理的な改修による床面積を踏まえ、減築する場合は、必要に応じて他の市有施設の活用やまちなかへの配置など清水エリア内での機能分散も検討することにより、当該エリア内の賑わい等に資することも期待できる

【参考イメージ】 将来に向けた清水都心のまちづくりと清水庁舎整備の関係

- 当面は清水エリアへの本庁組織を配置することによって人口減少下における清水の賑わいに貢献
- まちづくりの進行、行政デジタル化の進展、都市基盤や市役所機能の変化が落ち着いたタイミングで、改めて、その時代の清水のまちに求められる清水庁舎の役割を踏まえ、庁舎を新築する検討を行う



※ 江尻エリア… 現計画では江尻エリアへの清水庁舎等の生活機能集積を目指していますが、再整備時はその時の総合計画等のまちづくり方針との整合が必要です

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

具体の方針・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あること
- ・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

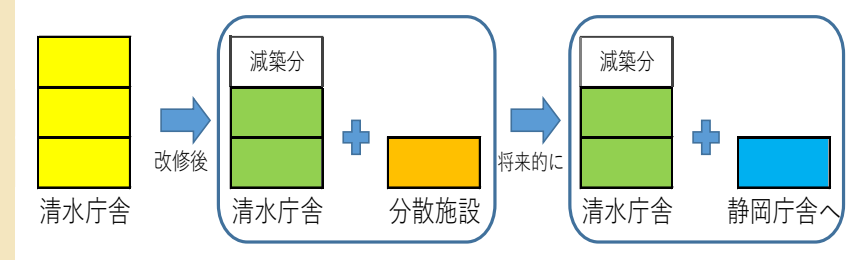
整備において重視する項目①（床面積）

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

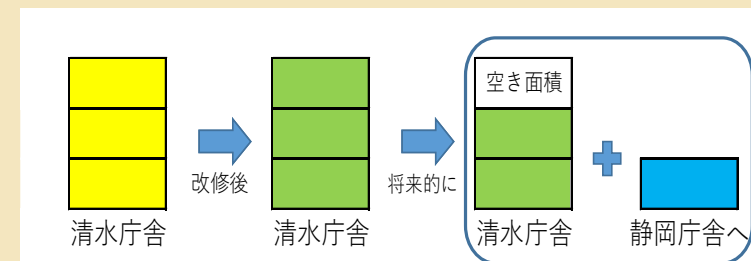
減築する場合

- ・【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）

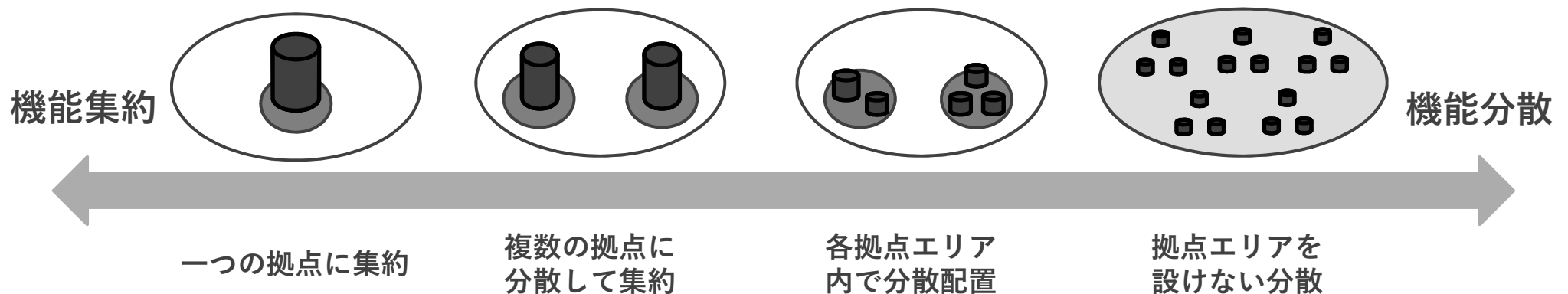
● 機能集約のメリット【事例：横浜市など】

- 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。

資料 5 : 議事資料

(3) 新たな方針の公表イメージ

1 概要版

前文

- ・ 経緯
- ・ 清水都心のまちの変化
- ・ 庁舎整備の新たな方針
- ・ 配置組織
- ・ まとめ

新たな方針

- ・ 整備パターン
- ・ 必要条件
- ・ 重視する項目

委員会付帯意見

- ・ 第3次診断等の実施後も、本委員会の考え方を踏まえ、事業を進めること
- ・ 第3次診断等の結果により、本委員会での検討の前提が否定された場合は、再度の検討を行うこと

委員会での 検討経過

2 新たな方針

●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あること
- ・ 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

本日の議論を反映します

■ 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

清水庁舎の現状、庁舎再整備の背景

3 委員会での検討経過

清水庁舎の現状

- 清水庁舎は旧清水市の市役所庁舎として昭和58年に建設。平成15年の旧静岡市と旧清水市の合併、平成17年の政令市移行を経て、現在は清水区役所及び市役所の局の一部が置かれている。
- 平成23年に発生した東日本大震災を契機に、平成23年度から平成25年度にかけて現清水庁舎が大規模災害を受けた場合の業務継続に与える影響を調査した結果、静岡県が定める建築物の耐震性能ランクⅡ（建物自体は倒壊する危険性は低い、かなりの被害を受けることも想定される）であることや、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の電気設備等が被害を受ける可能性があり、**業務継続に支障が生じる恐れ**があることが判明。
- 更に、建築後40年が経過し、近年はエアコンの故障など、**設備の経年劣化も顕在化**している。

➡ 現清水庁舎は一刻も早い整備が必要な状況

清水庁舎整備等事業を取り巻く情勢の変化

- 清水駅東口公園への移転新築を計画して事業者募集の入札公告を行っていた清水庁舎整備等事業は、新型コロナウイルス感染症の影響により事務手続きを一時停止。
- コロナ禍を受け、ポストコロナ時代を見据えた市庁舎機能の調査・研究を行った結果、**デジタル化の急激な進展**が今後の行政サービスや庁舎機能のあり方に大きな影響を及ぼすことが判明。
- また、清水駅東口公園における桜ヶ丘病院の移転決定や清水駅東口エリアにおける脱炭素地域化に向けた新たな拠点形成の動きなど、**現計画では想定していないまちづくりの変化**が生じている。

➡ コロナ禍を経て、今後の庁舎機能のあり方や清水のまちづくりに対する清水庁舎等整備事業の考え方について見直しが必要な状況

清水庁舎の現状【施設概要、階層図、入居部門】

3 委員会での検討経過

【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 m²
- 建物面積 4,036.24 m²
- 延床面積 23,345.77 m²
- 第 1 駐車場 (庁舎前) 3,725.27 m²
(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)

【階層構成図】



【入居部門】

階数	局・部名など	課・室名など	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	4階	清水区役所	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
		会議室91、92、93、教育相談室3		市民局	消費生活センター (清水窓口)
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	3階	都市局 都市計画部	都市計画事務所
		教育相談室1、2			ふれあいホール、清水歴史資料コーナー
7階	都市局 都市計画部	清水駅周辺整備課			会議室第1、2、301～304、306、312～314
	建設局 土木部	土木事務所			介護認定室、教育委員会室、職員サークル室
	建設局 道路部	清水道路整備課	2階	財政局 税務部	清水市税事務所
	教育委員会事務局 教育局	教職員課 (教師塾係)、学事課		清水福祉事務所	生活支援課
6階	経済局 農林水産部	農業政策課、農地整備課、治山林道課、水産漁港課		保健福祉長寿局 保健衛生医療部	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)
	上下水道局 水道部	水道事務所			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
	上下水道局 下水道部	下水道事務所	1階	清水区役所	戸籍住民課、保険年金課、パスポート (旅券) 窓口
		会議室61		会計室	清水会計課
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		清水福祉事務所	障害者支援課、子育て支援課、高齢介護課
		職業相談所、会議室51、52、53			総合案内所
		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	地下1階		警備員室
					食堂、売店

【新清水庁舎建設基本構想 (H29年度策定) より抜粋】

清水庁舎の現状【市民の利用状況】

3 委員会での検討経過

● アクセス

JR「清水駅」から徒歩約15分、静鉄電車「新清水駅」から徒歩約5分
しずてつジャストラインバス「清水区役所」バス停下車、徒歩3分

出所：静岡市HPより

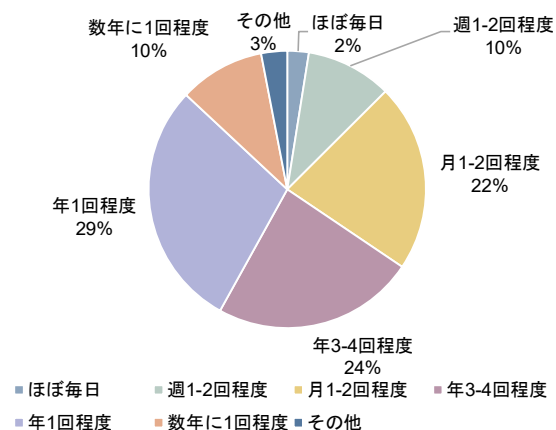
● 庁舎利用者数

年間 60万人（概算、職員含む。）

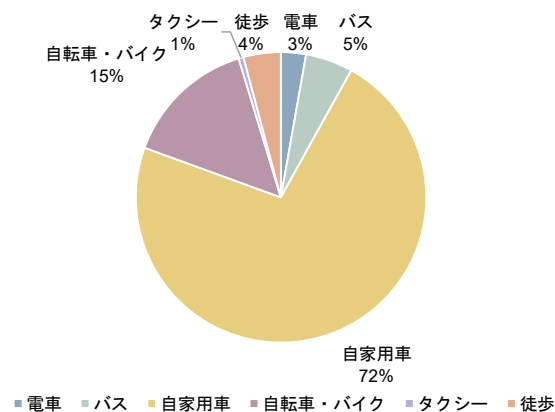
出所：新清水庁舎建設基本構想（資料編）より

● 来庁頻度・交通手段・来庁目的

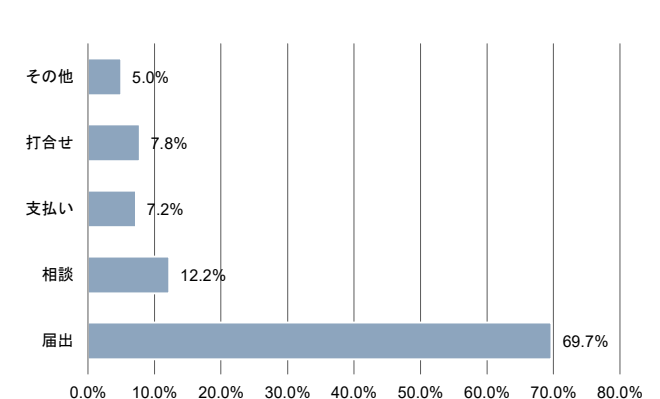
来庁頻度



交通手段



来庁目的



出所：新しい未来の庁舎のあり方等調査業務，来庁者アンケートより

- ✓ 公共交通機関による来庁者は1割未満、7割以上の人々が自家用車により来庁
- ✓ 来庁者の7割が「届出」目的

清水庁舎整備等事業の変遷

3 委員会での検討経過

平成23年 東日本大震災の発生

平成23年度～平成25年度 震災を契機に現清水庁舎の業務継続や耐震性能について調査

平成28年度 清水庁舎移転案を含めた清水のまちづくり構想（明日の清水のまちづくり）を発表

平成29年度 新清水庁舎建設基本構想を策定

平成30年度 新清水庁舎建設基本計画を策定

令和2年度 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、事業の一時停止を決定

令和3年度 ポストコロナ時代の新しい清水庁舎のあり方を調査・研究

コロナ禍は地域社会に甚大な影響を与えるとともに、多くの社会課題を顕在化した。そのため、ICTの更なる進展が今後の行政サービスや庁舎機能のあり方に与える影響など、庁舎整備についても新たな課題への対応を踏まえた検討が必要となった。

中間報告（ポストコロナ時代に求められる庁舎機能）

最終報告
（ポストコロナ時代に求められる清水庁舎整備の方向性）

令和4年度 令和3年度の成果をベースに、外部有識者等で組織する検討委員会で議論を重ね、現計画に必要な修正を加え、市民意見を聴取し反映した上で、「新たな方針」を決定する。

新清水庁舎建設基本構想(平成29年度策定)

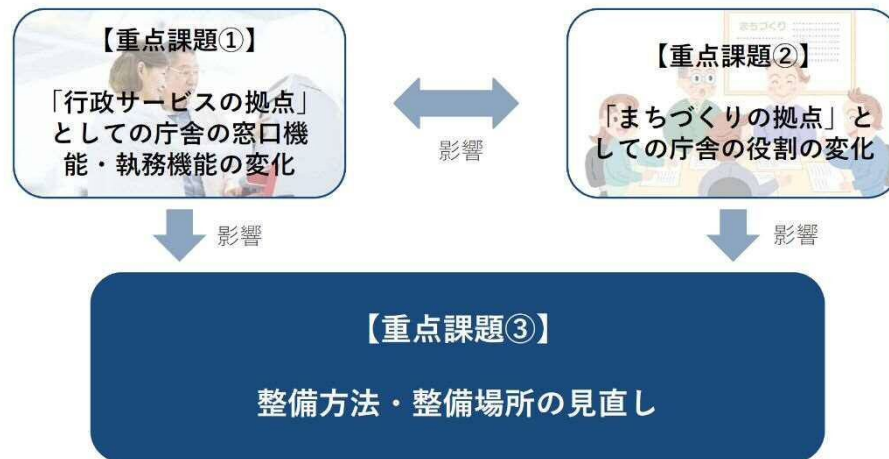


★今ここ
新たな方針

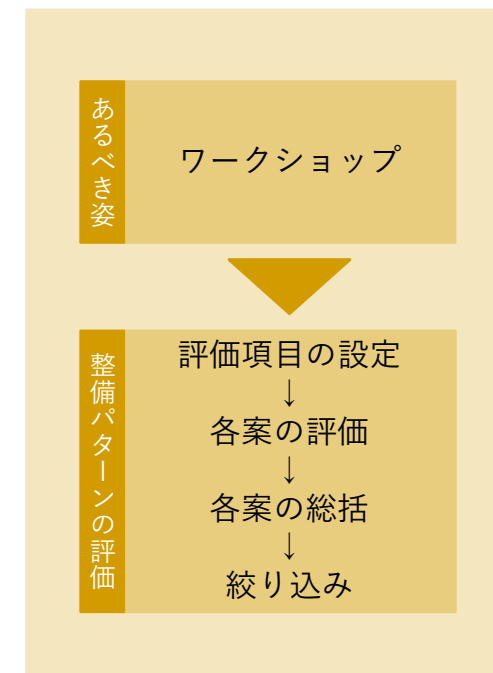
検討プロセス

3 委員会での検討経過

【R3年度調査から整理した重点課題】



【検討委員会のプロセス】



- ① R3年度調査から整理した3つの重点課題のうち、「行政サービスの拠点」及び「まちづくりの拠点」としての新清水庁舎のあるべき姿を議論（ワークショップ）
- ② あるべき姿に基づく評価項目の設定
- ③ 評価項目に基づき、各整備パターン案（整備方法・整備場所）を比較・評価
- ④ 評価の議論に基づき、整備パターンを絞り込み

行政サービスの拠点としての新清水庁舎のあるべき姿

3 委員会での検討経過

【重点課題①】

「行政サービスの拠点」
としての庁舎の窓口機能・執務機能の変化

資料5

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。

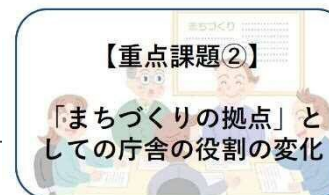
有識者グループの意見

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。



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。

整備パターンの評価【評価項目の設定】

3 委員会での検討経過

【重点課題③】

整備方法・建設場所の
見直しの必要性

資料5

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（インシャル・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	・ 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	整備中の行政サービスへの影響	・ 整備中の行政サービスが確保されているか
		公共交通機関の利便性	・ 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	災害時の防災拠点としての機能の確保	・ 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		・ 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	

整備パターンの評価【各整備パターン案（整備方法・整備場所）の比較】

3 委員会での検討経過

		建替パターン：JR清水駅東口移転 / 現在地			現地改修パターン				
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㎡	○ 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	△	△	○	○	○	○	○	
	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

整備パターンの評価【論点整理】

3 委員会での検討経過

評価を踏まえた各整備パターンの特長と課題

- 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。

整備パターンを決定するための主なポイント（絞り込みの分岐点、順序）

- ポイント1・・・清水のまちづくりの状況に合わせた庁舎の整備場所
- ポイント2・・・市のまちづくり方針、市民のニーズに合った整備方法
- ポイント3・・・改修時の条件（防災機能、規模、耐用年数）

ポイント1・・・清水のまちづくりの状況に合わせた庁舎の整備場所

3 委員会での検討経過

● 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。



< 委員からの主な意見（第4回委員会） >

- 市民の方々は現時点の場所への愛着や清水の歴史や文化といったアセットを非常に重視している（小豆川委員）
- 現計画との違い（外部環境の変化）として、移転先候補地の敷地が手狭になったこと、移転後の現庁舎の跡地利用のめどが立たないこと等を意識する必要がある（加藤委員）
- 上位の都市計画やこれまで様々な計画の中でJR清水駅周辺に都市機能を集約するという方針を出してきたものに対して、これを見直す大きな理由は無い。ただし、これから清水駅東口のエリアは都市基盤も含めて大きく再整備される可能性が高く、都市基盤整備が進めば現在のような手狭な土地に無理をして建てるのではなく、最適な位置が出てくる可能性がある（黒瀬委員）
- 将来的には江尻地区に集約することも考えていくべきだが、現位置は日の出と江尻の中間地であり、日の出地区も現在再開発が進んでおり、その中間に基幹的な建物があつた方がまちの賑わいを取り戻すことに大きく寄与していくと考える（石垣委員）

江尻エリアへの移転は清水駅東口の周辺環境が整った段階で判断すべきであり、現段階は市民の愛着やまちの状況を鑑みて現在地を継続すべき

ポイント2・・・市のまちづくり方針、市民のニーズに合った整備方法

3 委員会での検討経過

● 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**）とともに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。



< 委員からの主な意見（第4回委員会） >

- 昨今の頻発する災害や著しい技術の進展がある中で、今はドラスティックに変えていく時期ではないと感じる（小豆川委員）
- 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年後にもう一度考えるべき（関委員）
- 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とともに、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ができる可能性がある（関委員）
- 現在働く職員の方のスペースも考慮し、いたずらに移転建替や減築などをせず、今の場所で設備・機器の必要な機能のみを更新し、短めの耐用年数とした上で、10年ぐらい経過した段階で、もう一度見直すことがよい（伊東委員、田宮委員）

整備方法は、将来の変化への対応力／可変性を重視した「改修」が望ましい

ポイント3・・・改修時の条件（防災機能、規模、耐用年数）

3 委員会での検討経過

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大きな負担で業務ができる行政サービスの提供を考えた上の空間を作るべき（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）

本日の議論を反映します