

清水庁舎整備事業

要求水準書（案）

2026 年 10 月

（2026 年 10 月 21 日 当初版）

静 岡 市

目 次

第1 総則	1
1 本施設の位置付け	1
2 基本事項	1
3 適用法令及び適用基準等	6
4 要求水準書の変更	10
5 事業期間（予定）	11
6 著作権・特許権等の使用	11
7 情報の保護及び管理	11
8 各種申請及び手続等	12
9 保険の付保	12
10 災害・事故対応業務	12
11 事業用地の管理	14
第2 業務に関する要求水準	15
1 統括管理業務に関する要求水準	15
2 事前調査業務及び関連業務	23
3 設計業務及び関連業務	23
4 建設業務及び関連業務	26
5 工事監理業務及び関連業務	29
6 既存施設解体撤去等業務	30
7 設計及び建設に関する共通事項	30
第3 施設全体で共通する要求水準	32
1 事業用地の立地条件等	32
2 対象施設の概要	35
3 本施設全体で共通する整備等に関する要求水準	36
4 全体共用部の整備に関する要求水準	41
5 全体共用部の維持管理に関する要求水準	47
第4 庁舎機能の要求水準	55
1 計画条件	55
2 要求水準	55
第5 民間機能の要求水準	90
1 基本方針	90
2 事業用地	90
3 施設の用途	90
4 要求水準	91

< 要求水準書資料 >

別添資料

- 別添 1 事業区分表
- 別添 2 既存施設の解体撤去範囲
- 別添 3 別途工事予定一覧
- 別添 4 位置図
- 別添 5 用地実測図
- 別添 6 自由通路・ペDESTリアンデッキ接続イメージ
- 別添 7 必要諸室及び仕様リスト
- 別添 8 セキュリティの考え方
- 別添 9 設備の管理区分に関する資料
- 別添 10 階層構成イメージ

参考資料

- 参考 1 地質調査報告書
- 参考 2 地歴調査報告書
- 参考 3 土壤汚染調査報告書（現さくら病院敷地）
- 参考 4 インフラ状況図
- 参考 5 既存施設図面
- 参考 6 清水中央子育て支援センターパンフレット
- 参考 7 清水保健センターパンフレット
- 参考 8 現清水庁舎の来庁者数
- 参考 9 市総合ネットワーク構成イメージ図（現状）
- 参考 10 電話設備関係リスト
- 参考 11 携帯電話不感知対策機器リスト
- 参考 12 テレビ共同視聴設備系統図
- 参考 13 広告付き案内板設置業務仕様書例
- 参考 14 広告付き窓口番号案内表示システム仕様書例
- 参考 15 次世代型庁舎検討報告書（仮称）
- 参考 16 清水庁舎クロスファンクショナルチーム成果報告書

第1 総則

1 本施設の位置付け

(1) 本書の位置づけ

清水庁舎整備事業要求水準書（別に定める資料を含む。以下「本書」という。）は、静岡市（以下「市」という。）が実施する清水庁舎整備事業（以下「本事業」という。）について、市が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するにあたり、入札参加希望者の提案に具体的な指針を示すものである。

なお、市は本書の内容を、落札者の決定及び事業者の事業実施状況評価の基準として用いる。ただし、事業者の提案内容における水準が、本書に示された水準を上回るときは、当該提案内容における水準を本事業の要求水準として優先的に適用する。

ア 要求水準は、施設整備等に関する最低水準を規定するものであるため、これを下回るような事業者提案は失格となり、事業を進める中で適合しない状態となれば、契約解除等の対象となり得る。

イ 事業者は、要求水準に適合するだけでなく、これと同等以上の水準を確保した施設整備等に関する事業者提案を行う。なお、入札時に決定していない具体的な手法や工法、仕様、機器などについては、要求水準及び事業者提案に適合するよう、事業開始後、適切な時期に事業者が市に提案し、協議によって決定する。

ウ 本書において具体的に仕様等を規定しているものは、見積条件を揃えるために示しているものであり、本書及び事業者提案と同等以上の性能等を有することを条件に、事業開始後、適切な時期に事業者が市に提案し、協議によって変更することを可とする。この他、市の意向により要求水準又は事業者提案に係る変更が発生する場合は、事業者との協議により決定する。

エ 別添資料は、本書の内容を具体的に示した設定条件に関する資料であり、本書の一部として扱う。また、参考資料は、本書の内容に関連する資料であり、それらを踏まえて提案する。

オ 本事業における事業者提案の提案対象・業務実施対象・入札価格対象の区分は、入札説明書、様式集及び記載要領、本書及び【別添1 事業区分表】を参照すること。

カ 本書に定めのない事項又は解釈に係る疑義が生じた場合、市と事業者との協議により定める。

(2) 基本計画との関係

「2025年度 新清水庁舎建設基本計画」（以下「基本計画」という。）は、本事業に関するこれまでの検討及び考え方を示したものである。市は、基本計画に掲げた導入機能・施設計画を実現する庁舎とすることをもって整備方針の達成を目指すとともに、市が求める要求水準を満たしたうえで、入札参加者による創意工夫を発揮した提案を期待する。

2 基本事項

(1) 事業名称

清水庁舎整備事業

(2) 事業に供される公共施設等の名称

静岡市役所清水庁舎（庁舎施設）

(3) 本事業の目的

現在供用している清水庁舎（以下「現清水庁舎」という。）は、耐震性能が十分なものではなく、経年等の影響による建築設備の劣化も進行している状況にある。このため、市は、2017年度に「新清水庁舎建設検討委員会」を立ち上げ、新しい清水庁舎の整備のあり方について検討を重ね、2017年度に「新清水庁舎建設基本構想」、2018年度に「新清水庁舎建設基本計画」を策定した。しかし、その後の新型コロナウイルス感染症の影響により、清水庁舎整備事業の手続を一時停止することとなった。

その後、市は、新たに「清水庁舎整備検討委員会」における議論を踏まえ、「令和4年度(2022年度) 清水庁舎整備の方向(改修)」を決定し、当時の清水都心地区を取り巻く状況等を勘案して、整備方針を改修へ転換した。一方、2023年度に実施した耐震診断の「第3段階目の診断」(※)の結果、清水庁舎の耐震性能は「十分なものではない(本震により、建物全体に変形が残る危険性があり、直後の避難行動は確保できるが、余震に対しては安全確保が困難になる場所が発生する可能性がある。なお、地震により建物の崩壊に至る危険性は低い。)」と判断された。また、建設コストの上昇やJR清水駅東口エリアにおけるまちづくりの進展など、庁舎整備を取り巻く環境も2022年度に改修方針を決定してから大きく変化した。

これらを踏まえ、市は、防災拠点としての機能強化及び将来にわたり安定した行政サービスの提供を図るとともに、JR清水駅東口エリアにおけるまちづくりとの連携や清水都心地区の活性化に資する観点から、清水駅東口公園（元清水駅東口広場）への清水庁舎の移転新築を整備方針（案）として示し、パブリックコメント等による市民意見も踏まえた上で、「2025年度新清水庁舎建設基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定した。

本事業は、防災拠点機能の強化及び市民サービスの向上を図り、都市機能を集積して清水都心地区の活性化を進め、JR清水駅周辺のまちづくりに寄与することを目的に、新たな清水庁舎の整備に併せて、JR清水駅直結という高い交通利便性と立地特性を最大限に活用し、庁舎機能と民間機能を有する複合施設（一体建物）として整備する。なお、本事業においては、民間事業者の創意工夫及びノウハウを最大限に活用し、基本計画に定める整備方針の実現を図る（以下、本事業を実施する民間事業者を「事業者」（市と事業契約を締結した落札者又は落札者が設立した特別目的会社をいう。）という。）。

(※)「第3段階目の診断」：「建築基準法」の規定に基づく「時刻歴応答解析」（動的解析手法）を実施するとともに、参考として「日本建築防災協会 耐震診断基準・同解説」の規定に基づく「第3次診断法」（静的な手法）を実施。

(4) 整備方針

指針① JR清水駅に直結し、様々なサービスがワンストップで完結する次世代型の庁舎とする

「交通の結節点であるJR清水駅周辺に公共サービスや都市機能を集約し、地域経済の活性化と民間サービスを含む市民サービスの充実を図る」という清水都心地区のまちづくりの基本的な考え方にに基づき、新庁舎を清水駅東口公園に、駐車場を清水駅西口に新築する。

デジタル技術を活用し、次のとおり市民の利便性を高めた行政サービスを提供できるようにする。

- ① 来なくてもよい（電子申請の充実）

- ② 迷わない(わかりやすいレイアウト)
- ③ 待たせない(窓口 web 予約・待ち時間表記)
- ④ 充実した相談機能

といった環境を整えた、やさしく・早く・わかりやすい行政サービスの提供

指針② 緊急避難場所として新庁舎と駐車場を JR 清水駅の東西に整備し、駅周辺の防災力を高める

JR 清水駅東口周辺は、レベル 2 津波に対して、現在、津波緊急避難場所が不足している。このため、清水駅東口公園に堅牢な庁舎を整備することで、地震・津波発生時に迅速に水平・垂直避難できる場所として機能させ、来庁者や周辺にいる人々の生命を守る。

レベル 1 津波については、庁舎の地盤の嵩上げを行うとともに、静岡県による防潮堤の整備が進むことで、浸水の影響を防ぐ。また、西口にペDESTリアンデッキと駐車場を整備し、これらを通じて東口周辺から津波避難区域外へ退避が可能となる。

レベル 2 津波については、大津波警報が最長 3 日程度継続した場合であっても、新たに整備する新庁舎・西口駐車場と JR 清水駅をペDESTリアンデッキで連結することで、避難者を新庁舎で受け入れて安全を確保することが可能となる。また、西口駐車場は災害時に優先的に道路啓開を行う道路に面しているため、早期に通行を回復することができる。

清水駅東口周辺施設は、次世代型エネルギー供給プラットフォーム（ENEOS みらいコネクト）により、地域で独立した電源が供給されている。新庁舎も同様の電源系統を確保することで、被災時の停電リスクを最小化する。

指針③ 公民連携により清水都心地区の中心に相応しい交流拠点となる庁舎とする

清水のまちづくりにおいては、交通の結節点である JR 清水駅周辺に公共サービスや都市機能を集約するまちづくりを進めていく方針である。

ENEOS 地域づくりエリアは、今後、超スマートガーデンシティ(日々進化する先進的な技術や洗練された文化を積極的に取り入れながら、時代を経ても価値が損なわれないまちづくりを意識し、変化を取り込む仕組みがデザインされた、30～50 年先までも持続的に発展し続けるスマートなまち)としてまちづくりを進めていく。

新庁舎の整備は、ENEOS 地域づくりエリアの開発をはじめとする清水のまちづくり事業の先導的な役割を果たす事業として、JR 清水駅東口に直結した高度な都市機能を備える民間・行政複合ビルとして整備する。

(5) 施設構成

本事業の対象となる施設（以下「本施設」という。）は、次のア、イ及びウの機能から構成され、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号、以下「区分所有法」という。）に基づく区分所有建物となる。また、本施設及びペDESTリアンデッキ等を都市計画法（昭和 43 年法律 100 号）第 11 条第 1 項第 10 号に基づく一団地の都市安全確保拠点施設として

都市計画に位置づける。

ア 庁舎機能

清水庁舎として機能させる諸室（清水庁舎専用の移動動線等を含む。）で、完成後は市に引き渡し、区分所有法に基づく市が所有する専有部分とする。

イ 民間機能

清水都心地区におけるまちづくり拠点として、庁舎機能とともに地区内の経済交流の促進に資する民間施設で、完成後は区分所有法に基づく事業者が所有する専有部分とする。

ウ 全体共用部

ア及びイに掲げる機能に係る部分以外の部分である建築物の躯体、メインエントランス、廊下、階段、設備機器、駐車場・駐輪場、外構、附属物などは、全体共用部として整備し、完成後は区分所有法に基づく共用部分とする。

（６）施設概要

ア 庁舎機能

庁舎機能として、次の組織を配置する。具体的に想定する組織については、図表 1-1 を参照すること。

- 「区役所を主とする市民サービス組織」と「本庁組織」の一部を配置
- 清水中央子育て支援センターと清水保健センターを配置

図表 1-1 庁舎機能の組織・部局

組 織（想定職員数）		想定する部局
清水区役所 380 人程度	清水区役所	地域総務課、戸籍住民課、保険年金課、健康支援課、マイナンバー窓口等
	福祉事務所	生活支援課、障害者支援課、子育て支援課、高齢介護課
区役所以外 200 人程度	本庁組織	経済局又は教育委員会事務局の一部
	事務所等	清水市税事務所等
	その他	清水中央子育て支援センター、清水保健センター

イ 民間機能

望ましい用途は、オフィス、商業施設、医療施設、ホテル・旅館等とする。

（７）事業方式

ア 定期借地権の設定

市は、事業用地に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に定める定期借地権（一般定期借地権）を設定し、当該用地を事業者に貸し付ける。なお、事業者が設計・建設を行う複合施設は、行政機能及び民間機能で構成される区分所有建物となることが想定されるため、市は市と事業者により定期借地権を設定し、当該借地権を市と事業者で準共有する。

イ 庁舎機能

事業者が庁舎機能の設計、建設及び工事監理を行い、完成後に市に引き渡す。

ウ 民間機能

市が定期借地権を設定し、事業者に対して有償で貸し付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間機能の設計、建設、維持管理及び運営を行う。

(8) 事業者の業務内容

事業者は、次の業務を行う。

ア 統括管理業務

- (ア) 統括管理業務
- (イ) 総務・経營業務
- (ウ) 市が行う業務との調整・協力

イ 庁舎機能

(ア) 設計・建設業務

- ① 事前調査業務及び関連業務
- ② 設計業務及び関連業務
- ③ 建設業務及び関連業務
- ④ 工事監理業務及び関連業務
- ⑤ セルフモニタリング業務

(イ) 市が行う業務との調整・協力

- ① 現清水庁舎、現清水中央子育て支援センター、現清水保健センター（乳幼児健診機能）等の現施設からの施設備品等の移転及び廃棄業務
- ② 施設備品等の調達、保守及び修繕業務
- ③ 事業者に対して行う業務のモニタリング
- ④ その他市が行う業務

ウ 民間機能

(ア) 設計・建設業務

- ① 事前調査業務及び関連業務
- ② 設計業務及び関連業務
- ③ 建設業務及び関連業務
- ④ 工事監理業務及び関連業務
- ⑤ セルフモニタリング業務

(イ) 所有、維持管理業務及び運営業務

(ウ) 当該事業終了時の解体・撤去工事

(エ) 市が行う業務との調整・協力

- ① 事業者に対して行う業務のモニタリング
- ② その他市が行う業務

エ 全体共用部

(ア) 設計・建設業務

- ① 事前調査業務及び関連業務
- ② 設計業務及び関連業務
- ③ 建設業務及び関連業務
- ④ 工事監理業務及び関連業務
- ⑤ セルフモニタリング業務

(イ) 所有（民間機能に係る事業者持分）、維持管理業務

(ウ) 当該事業終了時の解体・撤去工事

(エ) 市が行う業務との調整・協力

オ 既存施設解体撤去等業務

3 適用法令及び適用基準等

本事業の実施にあたり、次の法令等の最新版を遵守する。

また、下記以外で事業に関係する法令等についても遵守する。

(1) 法令・条例等

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 津波防災地域づくりに関する法律
- ・ 屋外広告物法
- ・ 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律
- ・ 環境基本法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 消防法
- ・ 駐車場法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法
- ・ 電気工事士法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 振動規制法
- ・ 浄化槽法
- ・ 建設業法
- ・ 建築士法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 航空法
- ・ 関税法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法
- ・ 景観法
- ・ 電波法
- ・ 騒音規制法

- ・警備業法
- ・悪臭防止法
- ・労働安全衛生法
- ・労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律
- ・食品衛生法
- ・食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
- ・電気事業法
- ・河川法
- ・都市公園法
- ・都市緑地法
- ・借地借家法
- ・地方自治法
- ・社会教育法
- ・健康増進法
- ・建物の区分所有等に関する法律
- ・民法
- ・会社法
- ・国有財産法
- ・労働基準法
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・公共工事の品質確保の促進に関する法律
- ・公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ・脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ・高圧ガス保安法
- ・ガス事業法
- ・個人情報保護に関する法律
- ・フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律
- ・静岡県建築基準条例
- ・静岡市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例
- ・静岡市景観条例
- ・静岡市屋外広告物条例
- ・静岡市における建築物に附置する駐車施設に関する条例
- ・静岡市自転車等の駐車秩序に関する条例
- ・静岡市いのちを守る防災・減災の推進に関する条例
- ・静岡市宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例
- ・静岡県福祉のまちづくり条例
- ・静岡県地球温暖化防止条例
- ・静岡市廃棄物の処理及び減量に関する条例
- ・静岡市都市公園条例
- ・静岡市みどり条例
- ・静岡市火災予防条例
- ・静岡市環境基本条例

- ・ 静岡市食品衛生法の施行等に関する条例
- ・ 静岡市情報公開及び個人情報の保護の総合的な推進に関する条例
- ・ 静岡市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例
- ・ 静岡市行政財産の目的外使用に係る使用料に関する条例
- ・ 静岡市建築基準法等の規定に基づく公開の意見の聴取等に関する規則
- ・ 静岡市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行規則
- ・ 静岡市景観条例等施行規則
- ・ 静岡市屋外広告物条例施行規則
- ・ 静岡市における建築物に附置する駐車施設に関する条例施行規則
- ・ 静岡市自転車等の駐車秩序に関する条例施行規則
- ・ 静岡県盛土等による環境の汚染の防止に関する条例
- ・ 石綿障害予防規則
- ・ 静岡市財産管理規則
- ・ その他関係する法令・条例等

(2) 要綱・基準等

- ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱（平成5年建設省経建発第1号）
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱（平成5年建設省経建発第3号）
- ・ 建築設計基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築構造設計基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築基礎構造設計指針（日本建築学会）
- ・ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン（国土交通省住宅局）
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 日本建築学会諸基準
- ・ 昇降機技術基準の解説（（一財）日本建築設備・昇降機センター）
- ・ 昇降機耐震設計・施工指針（（一財）日本建築センター編集）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（電気工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（機械工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

- ・ 建築工事安全施工技術指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築数量積算基準（建築積算研究会）
- ・ 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築設計業務等電子納品要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課施設評価室）
- ・ 建築工事設計図書作成基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 雨水利用・排水再利用設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築工事標準歩掛り（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築工事共通費積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築工事見積標準書式（設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 都市公園技術標準解説書（国土交通省都市局公園緑地・景観課）
- ・ 造園施工管理 技術編（国土交通省都市局公園緑地課）
- ・ 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（国土交通省）
- ・ ユニバーサルデザインによるみんなのための公園づくり（国土交通省都市局公園緑地・景観課）
- ・ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- ・ 遊具の安全に関する基準（一般社団法人日本公園施設業協会）
- ・ 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）（国土交通省）
- ・ 植栽基盤整備技術マニュアル（国土交通省都市局公園緑地・景観課緑地環境室）
- ・ 公共用緑化樹木等品質寸法規格基準（案）の解説（国土交通省都市局公園緑地・景観課緑地環境室）
- ・ 防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン（国土交通省国土技術政策総合研究所）
- ・ 観光立国実現に向けた多言語対応の改善・強化のためのガイドライン（観光庁）
- ・ 道路、公園、自動車駐車場及び自転車時駐車場の犯罪防止に配慮した構造、設備等に関する指針等に関する防犯上の指針
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針（（一財）日本建築センター）
- ・ 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（国土交通省）
- ・ 建築プロジェクトの当事者参画ガイドライン（国土交通省）
- ・ ふじのくにエコロジー建築設計指針（静岡県）

- ・ 静岡県建築構造設計指針・同解説
 - ・ 静岡県防災拠点等における設備地震対策ガイドライン
 - ・ 静岡県脱炭素社会の実現へ向けた県有建築物ZEB化設計指針
 - ・ 静岡市公共建築物耐震対策推進計画
 - ・ 第5次静岡市総合計画（静岡市）
 - ・ 静岡市地域防災計画
 - ・ 静岡市津波防災地域づくり推進計画
 - ・ 静岡市都市計画マスタープラン
 - ・ 静岡市総合交通計画
 - ・ 静岡市立地適正化計画
 - ・ 静岡市中心市街地活性化基本計画
 - ・ 静岡市景観計画
 - ・ 静岡市みどりの基本計画
 - ・ 清水港・みなと色彩計画
 - ・ 清水都心ウォーターフロント地区開発基本方針（江尻・日の出地区）（静岡県・静岡市）
 - ・ 静岡市開発許可等に関する手引き（技術基準）
 - ・ 静岡市雨水流出抑制対策要綱
 - ・ 静岡県における特定建設資材に係わる分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針
 - ・ 非飛散性アスベスト廃棄物の取り扱いに関する技術指針（有害物質含有製品廃棄物の適正処理検討会）
 - ・ 静岡市デジタル化推進プラン
 - ・ その他関連する基準・指針等
- 手続き等を規定している項目にあつては、これらを参考仕様として準用するものとし、市がこれらと同等の効果があると認める場合においては、事業者の提案によることができる。

4 要求水準書の変更

（１）要求水準書の変更事由

事業期間中に、下記の事由により、本書を変更する場合がある。

- ア 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき
- イ 災害・事故等により、特別な業務を行う必要が生じたとき
- ウ 市の事由により業務内容の変更が必要なとき（機構改革、開庁日・時間の変更を含む。）
- エ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき

（２）要求水準書の変更手続き

本書の変更に伴い、業務内容の変更が必要となる場合、必要に応じ、事業契約書に定める方法により事業契約書の変更を行う。

5 事業期間（予定）

（１）庁舎機能

ア 事業契約の締結

2027 年 10 月

イ 事業期間

（ア）設計・建設期間

2027 年 10 月から 2031 年 10 月まで

（イ）引渡し

2031 年 10 月

（ウ）供用開始日

2032 年 1 月

（２）民間機能・全体共用部

ア 定期借地権設定契約の締結

本施設の建設工事着手日以前の日

イ 事業期間

（ア）設計・建設期間

事業者の提案による（庁舎機能の供用開始に支障を生じないこと。）

（イ）供用開始日

事業者の提案による

（ウ）維持管理・運営期間

事業者の提案による

（エ）定期借地権の存続期間

供用期間を 65 年程度として事業者が提案した期間（民間機能の運営期間）に建設工事及び事業終了時の施設の解体・撤去工事に係る期間を加えたものとし、事業者の提案による。（既存施設の解体・撤去期間は含まない。）

6 著作権・特許権等の使用

（１）著作権等

市が示した図書の著作権は、市に帰属する。その他の事業提案書の著作権は、入札参加者に帰属し、原則として公表しない（静岡市情報公開条例に基づく公開を要する場合を除く）。

なお、市は、本事業における事業内容の公表時及びその他市が必要と認める場合には、入札参加者の承認を得て、事業提案書の全部又は一部を無償で利用できる。

（２）特許権等

提案内容に含まれる特許権等の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負担する。

7 情報の保護及び管理

事業者は、業務を実施するに当たり、静岡市情報公開及び個人情報の保護の総合的な推進に関する条例（平成 19 年静岡市条例第 11 号）その他情報保護に係る関連法令等の規定により、情報の保護及び管理のために必要な措置を講ずる義務が課せられる。なお、事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。

8 各種申請及び手続等

事業者は、全ての業務及び供用開始に必要な一切の申請及び手続きを行うこと。手続き完了後、速やかに各種許認可書類等の写しを提出すること。

9 保険の付保

(1) 事業者が加入すべき保険

事業者の責任と費用負担により付す保険及びその条件は、以下のとおりとする。ただし、次の条件は最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

ア 建設業務に係る保険

- ・事業者は、建物の建築工事中に発生した工事目的物の損害及び第三者に対する損害を担保する保険を付保すること。

イ 維持管理業務等に係る保険

- ・事業者は、本施設の使用、管理及び本施設内での事業遂行に伴う法律上の損害賠償責任を負担する事によって被る損害を担保する保険を付保すること。
- ・事業者は、本施設の使用、管理の欠陥に起因して派生した第三者（市職員、施設利用者、通行者、近隣住民含む。）に対する対人及び対物賠償損害を担保する保険を付保する。

(2) 上記保険以外の保険

前記各保険以外に、事業者の提案において付保することとされた保険については、事業者提案に定めるところにより付保するものとし、変更する必要があるときは、あらかじめ市と協議すること。なお、事業者が当該保険を付保したときは、その証券又はこれに代わるものを、直ちに市に提示すること。

10 災害・事故対応業務

(1) 災害への対応

ア 予防段階

- ・事業者は、市と協議し、静岡市地域防災計画及び消防法その他関係法令に基づき、本施設における風水害等の未然防止及び災害の軽減を図るため、防災・災害対応マニュアルをあらかじめ作成し、市に提出するとともに、従事職員への周知徹底、必要な研修・防災訓練等を実施しなければならない。
- ・事業者は、市や関係機関との情報交換を密にし、常日頃から連絡・協力体制の構築に努めなければならない。
- ・事業者は、本敷地内の日常的な点検を徹底し、危険箇所の把握を行わなければならない。
- ・事業者は、静岡市地域防災計画及び消防法その他法令に基づく防災訓練を毎年1回以上実施しなければならない。

イ 災害の発生又は発生するおそれがある段階

- ・事業者は、施設の供用時間内外に関わらず、迅速に従事職員による非常配備体制を確立しなければならない。
- ・事業者は、施設利用者の安全確保・避難誘導及び施設の保全・復旧作業を行わなければならない。
- ・事業者は、災害の影響を早期に除去すべく適切な処置を行い、発生する損害、損失及び増加費用を最小限に留めるよう努めなければならない。

- ・事業者は、状況把握に努め、直ちに市へ状況を報告するほか、警察、消防、医療機関等の関係機関等とも協力して対応しなければならない。
- ・事業者は、市が静岡市地域防災計画に基づいて行う災害応急活動等に協力しなければならない。

ウ その他

- ・事業者は、上記ア及びイに掲げる事項が確実に実施されるよう、市が事業者に対して、指導・監督を行う場合、これに従わなければならない。
- ・事業者は、施設利用者の安全を確保するとともに、適切な措置を行うため、市が事業者の行う業務の全部又は一部の停止を命じた場合、これに従わなければならない。

(2) 事故への対応

ア 予防段階

- ・事業者は、市や関係機関との情報交換を密にし、常日頃から連絡・協力体制の構築に努めなければならない。
- ・事業者は、敷地内の日常的な点検を徹底し、危険箇所の把握を行わなければならない。
- ・事業者は、救急法、応急措置、医療機関への連絡等、対処方法を明記した事故対応マニュアルをあらかじめ作成し、市に提出するとともに、従事職員への周知徹底、必要な研修、自動体外式除細動器（AED）訓練等を実施しなければならない。
- ・自動体外式除細動器（AED）については、次のとおりとすること。
 - ー本施設に配置する AED については、メーカーが定める耐用期間を過ぎる前にリース契約等により調達すること。
 - ー調達の際には、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保に関する法律（薬事法）上の承認を得、JRC（日本版）ガイドラインに適合しており、メーカーが定める耐用年数以内の機器を導入すること。また、未就学児に対しても使用可能であり、電極パッドは成人・小児共用で利用できるものであること。
 - ー使用可能期限到来前に電極パッド及びバッテリー等の消耗品の交換を行うなど、AED を適切に管理し、良好かつ安全な状態に保つこと。
 - ーリース契約等により新たな AED を設置した場合は、設置場所や数量等について、市に報告すること。

イ 事故の発生段階

- ・事業者は、施設利用者の安心・安全を第一に、応急措置など迅速に対応しなければならない。
- ・事業者は、必要に応じ、関係機関に通報しなければならない。
- ・事業者は、事故が発生した場合、直ちに市に報告するとともに、市と協力して原因究明にあたらなければならない。
- ・事業者は、事故の公表を行う必要がある場合は、市と調整し公表すること。

(3) テロ行為等の防止

事業者は、テロ行為の発生を未然に防ぐため、施設利用者及び従事職員等に日頃から注意を促すなど、対策に努めなければならない。また、新型インフルエンザ等にも配慮すること。なお、国民保護計画に基づく警報等の円滑な伝達に努めなければならない。

11 事業用地の管理

事業者は既存施設解体撤去工事の着手に先立ち、工事用仮囲いにより事業用地と道路との境界を区画し、一般市民の立ち入りを防止する措置を行うこと。事業者が解体撤去する既存施設の範囲については、【別添2 既存施設の解体撤去範囲】に示すとおりである。

設計・建設期間中に本事業とは別途で予定している工事は、【別添3 別途工事予定一覧】のとおりであるため、別途工事を踏まえた工程管理及び事業用地内の管理を行うこと。なお、別途工事については、入札等の状況により工事数や工事期間等の内容に変更が生じる場合があるため、詳細について市と協議すること。

第2 業務に関する要求水準

1 統括管理業務に関する要求水準

(1) 基本方針

本事業は、庁舎機能の設計・建設並びに民間機能及び全体共用部の設計・建設・維持管理・運営による包括的かつ長期的な事業である。このため、事業者は、本事業の経営について適切に管理して事業の安定性を維持するとともに、各業務を効率的かつ効果的に実施できる体制を構築し、総合的に管理する。また、事業者は、本事業の目的を自らの目的でもあると認識し、関連する事業を含め円滑に進め、効率的かつ効果的に本事業の目的を達成できるよう、主体的に事業全体を調整・管理する。

(2) 事業者に係る基本的事項

ア 基本的考え方

事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業主体として、要求水準を満たすとともに自らが提案した事業計画に基づき、適正かつ確実に本事業を遂行する。そのため、各業務を効率的かつ効果的に実施できる体制を構築し、各業務の実施について総合的に管理する。

イ 特別目的会社の設立等

(ア) 特別目的会社の設立

落札者は、本事業の遂行を目的とした特別目的会社を設立し、当該会社が事業者となる場合、事業期間を通して責任ある事業遂行を図ることができるよう、次に掲げる条件を満たすこと。

- ・落札者は、事業契約の仮契約締結までに会社法に定める株式会社として特別目的会社を設立し、構成企業は、当該会社に対して出資する。構成企業全体の出資比率の合計は、発行済株式の総数の50%を超えるものとし、かつ代表企業は最大出資者（議決権保有割合が最大）になるものとする。なお、特別目的会社は、静岡市内に設立する。
- ・特別目的会社は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。
- ・特別目的会社は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できない。
- ・特別目的会社の株式については、事業契約が終了するまで、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。なお、市の事前の書面による承諾がある場合、建設期間終了後における構成企業間の譲渡（出資比率の変更）については認めるものとする。
- ・定款において、本事業の実施のみを事業者の目的とすることを規定していること。
- ・定款において、監査役を置くことを規定していること。
- ・定款において、株式の譲渡制限を規定していること。
- ・創立総会又は株主総会において、取締役及び監査役を選任していること。

(イ) 事業契約締結後の特別目的会社の株式の新規発行及び処分

事業者は、議決権付株式並びに議決権付株式に該当しない株式（以下「完全無議決権株式」という。）を発行することができる。

なお、議決権付株式にかかる新株予約権は、議決権付株式とみなし、完全無議決権株式のみにかかる新株予約権は、完全無議決権株式とみなす。

① 完全無議決権株式

事業者は、会社法の規定に従って、完全無議決権株式を発行し、割り当てることができる。完全無議決権株式を保有する者は、完全無議決権株式を譲渡し又は質権その他の担保権を設定する（以下「処分」という。）ことができる。

なお、完全無議決権株式の譲受人は、以下の資格要件を全て満たすものとし、完全無議決権株式の譲渡が行われた場合、事業者は、株式の譲渡を行った者に対し、以下の資格要件を満たしたうえで株式の譲渡を行っていることを誓約させるとともに、株式の譲渡先等、市が必要とする情報を報告する。

- ・ 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- ・ 暴力団員等（静岡市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあるものを含む。）及び暴力団員等と密接な関係を有するものであるおそれがあると市長が認める者に該当しない者であること。
- ・ 会社更生法第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者又は民事再生法第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。

② 議決権付株式

事業者は、議決権付株式を新たに発行する場合、基本協定書により予め認められたものを除き、市の事前の承認を受ける。また、議決権付株式を保有する者（以下「議決権付株主」という。）が、自ら保有する議決権付株式を、他の議決権付株主又は市との間で締結された契約等により予め処分先として認められた者（例：事業者に対して融資等を行う金融機関等）以外の第三者に対して、譲渡、担保権の設定その他の処分を行おうとするときは、市の事前の承認を受ける必要がある。

市は、議決権付株式の譲受人が、公募時の参加資格に準じた一定の資格要件を満たしており、かつ、当該議決権付株式の処分が事業者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、株式処分を承認する。

ウ 事業者の財務に関する事項

事業期間を通じて、下記に掲げる事項を満たし、健全な財務状況が維持されていること。

- ・ 健全な財務状況を保持するための財務管理の方針及び方策が明確になっており、適切に機能していること。
- ・ 本事業の実施に必要な一切の資金が確保されていること。
- ・ 収支の見通しが明確かつ確実なものとなっており、資金の不足が発生しないこと。
- ・ 補助金等の活用を見込む場合においても、事業者に責任において、当該補助金等の交付金額、交付時期等を踏まえた資金計画を策定し、本事業の遂行に支障を生じさせないこと。

（３）実施体制等

ア 人員体制

本書で人員を指定する業務を除いて、事業者の人員体制は提案による。事業者は、本書を満たすために必要な人員を配置すること。

イ 基本事項

(ア) 基本的考え方

事業者は、事業期間を通じて、次に掲げる事項を満たし、効率的かつ効果的に各業務を実施し、適正かつ確実に本事業を遂行できるよう業務従事者を配置すること。また、事業者は、本書に記載の市との役割分担に従うとともに、市と連携し、円滑かつ適切な事業が実現可能な体制を確保すること。

- ・各業務の遂行に適した能力及び経験を有する企業が当該業務を実施していること。
- ・各業務における実施責任が明確になっているとともに、適切なリスクの分担が図られていること。
- ・各業務の効率的かつ効果的な遂行を管理する体制及び方法が明確になっており、適切に機能していること。
- ・各業務の業務従事者間の連絡を密にし、必要な情報の共有及び調整を適切に行うこと。
- ・管理体制、責任体制、市との連絡体制について、必要に応じて適宜見直しを行うこと。
見直しを行った場合、その内容を市に提示し確認を得ること。
- ・労働基準法をはじめとした関係法令と整合し、かつ施設管理に支障がないようにすること。
- ・各業務の進捗状況に応じ、市に対して定期的に報告を行うこと。
- ・各業務の実施に必要な各種申請等の手続きに関係する関係機関との協議内容を市に報告するとともに、手続き完了後、速やかに各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。
- ・市は、各業務の状況について、いつでも確認でき、事業者に報告を求めることができる。
- ・市が議会や市民等（近隣住民・関係団体も含む。）に向けて本事業に関する説明を行う場合や、市が各種申請及び行政手続きを行う場合等において、市の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関する協力を行うこと。
- ・市が事業期間中に既存施設及び本施設への現地確認、立入確認や市の職員による見学会等を行う場合には、必要に応じて同席するなど、積極的な協力を行うこと。

(イ) 責任者の配置

事業者は、本事業の実施にあたり、統括管理責任者及び各業務責任者を配置し、各業務に配置する 30 日前までに市に通知し、市の確認を受けること。各業務責任者は、本書に定める要求水準のほか、業務実施にあたり必要な資格・知識、実績を有するものを選定すること。事業者は、統括管理責任者又は各業務責任者を変更しようとする場合、緊急の場合を除き当該業務責任者の変更を行う 30 日前までに市に通知し、市の確認を受けること。

(4) 市への提出資料等

ア 特別目的会社に係る書類（事業者が特別目的会社である場合に限る。）

事業者は、事業期間を通じて、以下の事由に該当する場合は、特別目的会社に係る書類を市に提出すること。

(ア) 定款の写し

事業者は、自らの定款の写しを、事業契約締結前及び定款に変更があった場合に市に提出すること。

(イ) 株主名簿の写し

事業者は、会社法第 121 条に定める自らの株主名簿（以下「株主名簿」という。）の写しを、事業契約締結前及び株主名簿に記載又は記録されている事項に変更があった場合に市に提出すること。

(ウ) 株主総会の資料及び議事録

事業者は、自らの株主総会（臨時株主総会を含む。）の開催後に、当該株主総会に提出又は提供をされた資料及び当該株主総会の議事録又は議事要旨の写しを市に提出すること。

(エ) 取締役会の資料及び議事録

事業者は、取締役会を設置している場合は、取締役会の開催後に、当該取締役会に提出又は提供をされた資料及び当該取締役会の議事録又は議事要旨の写しを市に提出すること。

イ 締結する契約又は覚書

(ア) 契約又は覚書等の一覧

事業者は、本事業に関連して、市以外を相手方として締結する予定の契約又は覚書等の一覧（設計・建設期間中に特別目的会社、構成企業又は協力企業が締結する保険の一覧を含み、テナント事業者との賃貸借契約を除く。）を、速やかに市に提出すること。また、契約又は覚書等の一覧に変更があった場合も同様とする。

(イ) 契約又は覚書等の写し

事業者は、市以外の者を相手方として契約又は覚書等を締結する場合（設計・建設期間中に特別目的会社、構成企業又は協力企業が保険契約を締結する場合を含み、テナント事業者との賃貸借契約を除く。）、当該契約締結日の 10 開庁日前までに（契約又は覚書等の内容を変更する場合はその変更日の 10 開庁日前までに）、当該契約書類又は覚書等の素案を市に提出する。ただし、契約の内容により、事業者の経営に影響が少ないものとして市が確認した場合は、提出を省略することができる。

ウ 実施体制図

事業者は、本事業に係る実施体制図を、事業契約締結後及び本事業に係る実施体制に変更があった場合に速やかに市に提出すること。なお、統括管理責任者を変更することは可能であるが、事業期間を通じて統括管理業務が適切に履行できる体制とすること。

エ 計算書類等

事業者は、事業年度の最終日（毎年 3 月 31 日）より 3 か月以内に、下記に掲げる計算書類等を市に提出すること。また、事業者は、事業費の改定等により事業収支計画を変更した場合は、事業費の改定等の内容確定後に事業収支計画を市に提出すること。

- ・当該定時株主総会に係る事業年度における監査済みの会社法第 435 条第 2 項に定める計算書類及びその附属明細書並びにこれらの根拠資料及びこれらの計算書類と事業者の事業収支計画の対応関係の説明資料
- ・上記に係る監査報告書の写し
- ・当該事業年度におけるキャッシュフロー計算書、その他市が合理的に要求する書類

(5) モニタリング

ア 市によるモニタリング

市は、事業者が行う業務の実施状況について、モニタリングを行う。なお、モニタリングにおける図書などの報告の受領、確認等の実施により、市が本事業の業務の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

イ 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、実施する全ての業務について、サービス水準の維持・改善に必要なセルフモニタリングを実施し、その結果に基づき必要に応じ業務プロセスを見直すことにより、サービスの質の向上を図るよう努めること。各業務におけるセルフモニタリングの実施方法や内容は、各章のなかで詳細に定める。

事業者は、セルフモニタリング計画書を策定し、市の確認を受けること。

事業者は、各業務の履行に伴って作成する各提出書類、工事の記録を基に、各業務の履行についてセルフモニタリング計画書に従い確認を行い、その結果を市に「要求水準確認報告書」として提出し報告すること。

(6) 要求水準

ア 統括管理業務

事業者は、事業契約書、本書、事業提案書及び関係法令に基づいて統括管理業務を事業者の責任で行い、業務を遂行する。

(ア) 基本的な考え方

- ・業務全体を一元的に管理するために、統括管理責任者及び個別業務の責任者の役割・責任分担を明確にして実施体制を構築すること。
- ・統括管理責任者は、必要に応じて個別業務の責任者を集めた会議を開催するなど、各個別業務間の情報共有や業務調整を適切に行うこと。
- ・経営環境の変化に十分対応できるよう、各業務に係る事業収支を適切に管理すること。

(イ) 業務の詳細

- ・統括管理責任者は、必要に応じて市や関係機関等の主催する会議に出席し、これらと調整を行い、市を含む関係者に対して適切に情報提供する。
- ・統括管理責任者は、事業年度毎に、年度業務計画書を作成し、当該事業年度が開始する 30 日前までに市に提出し、承諾を得る。なお、内容を変更する場合は事前に市に届け出て、市の承諾を得る。
- ・統括管理責任者は、年度業務報告書を当該事業年度終了後、毎年 6 月末日までに、市に提出する。
- ・統括管理責任者は、事業の実施に伴う地域経済への波及効果について、毎事業年度ごとに分析を行い、その結果を年度業務報告書に記載すること。分析の観点及び評価手法については、市と協議の上、適切に設定する。また、当該分析結果は、次年度以降の事業計画及び運営の改善に活用すること。
- ・統括管理責任者は、各業務における業務計画書及び業務報告書に必要な事項が記載されていることを確認し、市に提出すること。
- ・各業務のコスト及び収支管理を適切に行い、事業期間にわたってサービス提供が安定的に行われ、資金不足等により事業の安定的継続に支障を来たす事態が生じないよう、必要な管理体制を構築し、機能させること。

イ 総務・経理業務

(ア) 基本的な考え方

- ・予算作成、収入・経費の執行管理及び決算管理を行うこと。

(イ) 業務の詳細

- ・施設の維持管理・運営にあたり、民間機能と全体共用部の間において、会計を明確に区分すること。
- ・事業年度毎に事業報告、附属明細書、監査報告、会計監査報告及び財務諸表を市に提出する。
- ・受領及び作成した文書等の整理・保存・管理を行う。なお、文書等の管理規則又は管理要領を定め、破損・紛失等のないよう適切に文書等の整理・保存・管理を行う。
- ・建築物、設備及び什器備品については、市と協議を行い、各台帳を作成し、保管する。
- ・事業期間終了時には、適正かつ速やかに引き継げるように管理し、記録を作成・保存する。

ウ その他の管理業務

(ア) 総合工程表の作成

事業者は、事業契約締結後速やかに総合工程表（設計・建設業務）を市に提出し、確認を受けること。総合工程表を基に設計業務において作成する設計詳細工程表（設計着手から実施設計図書の引渡しまで）や、建設業務において作成する建設詳細工程表などの検証及び統括・取りまとめを行うこと。総合工程表は、設計・建設業務と調整のうえ必要に応じて随時更新すること。

(イ) 体制表の作成

事業者は、事業契約締結後速やかに体制表を市に提出し、確認を受けること。体制表には各技術者及びその役割について記載すること。次の①から④に代表的な技術者の役割を示す。なお、④の配置の有無については事業者の任意とする。

① 現場代理人

現場代理人は、庁舎機能の建設に係る業務等を担当する者（以下「建設企業」という。）と3ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある者でなければならない。

また、現場代理人は、より良い施設の具現化に向け、事業者提案やコスト管理などについて取りまとめを行うこと。

② 管理技術者

管理技術者は、設計業務全体を統括し、建築、構造、各設備設計の調整を行うとともに、設計業務、工事監理業務及び建設業務の取りまとめを行うこと。

また、施工段階においては工事監理業務のうち「設計意図伝達等の業務」を行うこと。

③ 監理技術者

監理技術者は、建設業務全体の取りまとめ及び建設業務を行うこと。なお、監理技術者は専任とすること。

④ デザイン等の監修者

監修者は、静岡市景観審議会、清水港・みなと色彩計画推進協議会等からの意見に基づき、設計への反映を行うなど、よりデザイン性の高い施設の具現化に向け、多様な意見の調整等を行うこと。

(ウ) コスト管理

① コスト管理の考え方

- ・事業者は、事業契約締結から庁舎機能の引渡しまで、要求水準の明確な変更が無い限り、事業者提案の内容を守りながら、契約金額を上限としたコスト管理を実施すること。なお、賃金又は物価の変動などにより工事価格の増減が予測される場合は、契約金額を上限としたコスト管理を行うための提案を行い、市と協議すること。

② 設計期間中のコスト管理

- ・事業者は、基本設計図書の作成が完了するまでに、基本設計に基づく庁舎機能及び全体共用部の工事費概算書を市に提出し、確認を受けること。
- ・事業者は、実施設計時（中間・完了時（工事着手前））に、実施設計図書に基づいて契約金額に対する庁舎機能及び全体共用部の工事費内訳書・数量調書を作成し、市に提出し、確認を受けること。

③ 施工期間中のコスト管理

- ・事業者は、工事費内訳書に基づき、施工期間中におけるコスト管理を行うこと。

(エ) 要求水準

① 要求水準の確保のための事業者による管理に関する基本的な考え方

事業者は、要求水準を満たすため、基本的に次の項目を②に示す要求水準確認計画書に基づいて確認し、庁舎機能及び全体共用部に係る設計業務及び建設業務の管理を行うこと。

- ・基本設計完了時における基本設計図書及び計算書などの確認
- ・実施設計完了時における実施設計図書及び計算書などの確認
- ・各部位の工事着手前における施工計画書、使用材料、機器、器具等及び品質管理計画書の確認
- ・各部位の施工完了時における施工の確認
- ・全体の施工完了時における施工の確認
- ・契約不適合点検における施工の確認

② 要求水準確認計画書の作成

- ・事業者は、事業契約締結後速やかに、前記①を踏まえ要求水準確認計画書を作成し、市に提出し、確認を受けること。
- ・要求水準確認計画書には、個別の確認項目ごとに、要求水準の確認の方法と確認の時期、確認をする者、その他必要な事項を記載すること。
- ・要求水準確認計画書には、要求水準の確認結果を報告する様式として、要求水準で定めた各項目を一覧化したチェックリストを含む要求水準確認書の雛形を添付すること。
- ・要求水準確認計画書は、業務の進捗に応じた技術的検討を進めることにより、基本設計完了時、実施設計完了時、その他必要な時期に適宜変更及び見直しを行うこと。

③ 要求水準の確認

- ・事業者は要求水準確認計画書に基づき、設計及び建設の各段階において、要求水準確認書を用いて要求水準を満たしている事の確認を行った後に、市に提出し、確認を受けること。

(オ) 事業者提案の確認

① 事業者提案の実現のための事業者による管理に関する基本的な考え方

事業者は、事業者提案の内容を実現するため、基本的に次の項目を②に示す実施計画書に基づいて確認し、庁舎機能及び全体共用部にかかる設計業務及び建設業務の管理を行うこと。

- ・基本設計完了時における基本設計図書及び計算書などの確認
- ・実施設計完了時における実施設計図書及び計算書などの確認
- ・各部位の工事着手前における施工計画書及び品質管理計画書の確認
- ・各部位の施工完了時における施工の確認
- ・全体の施工完了時における施工の確認
- ・契約不適合点検における施工の確認

② 実施計画書の作成

- ・事業者は、事業契約締結後速やかに、前記①を踏まえ、市と協議のうえ、実施計画書を作成し、市に提出し、確認を受けること。
- ・実施計画書には、入札時の具体的評価項目ごとに、事業者提案の確認の方法と確認の時期、確認をする者、その他必要な事項を記載すること。
- ・実施計画書には、事業者提案で提案した各項目を一覧化したチェックリストを添付すること。
- ・実施計画書は、業務の進捗に応じた技術的検討を進めることにより、基本設計完了時、実施設計完了時、その他必要な時期に市に提出し、確認を受けること。

③ 事業者提案の確認

- ・事業者は、実施計画書に基づき、設計及び建設の各段階において、提案確認書をもって事業者提案の設計及び建設への反映状況の確認を行い、市に提出し、確認を受けること。

④ 基本設計図書及び実施設計図書の修正

- ・市は、事業者から提出された基本設計図書及び実施設計図書の内容が事業者提案又は市と事業者との協議において合意された事項との間に不一致があると判断した場合には、事業者の責任及び費用負担において修正することを求めることができる。
- ・事業者は、基本設計図書及び実施設計図書の内容が事業者提案又は市と事業者との協議において合意された事項との間に不一致があると判断した場合には、市に不一致の報告を行ったうえで、自らの責任及び費用負担により速やかに基本設計図書及び実施設計図書の修正を行い、修正点について市に提出し確認を受けること。設計の変更について、不一致があると判断された場合も同様とする。

(カ) その他

- ・事業者は、市及びその他関係機関と協議及び打合せを行ったときは、その内容について、その都度書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認のうえ提出すること。
- ・市及び事業者は、指示、通知、報告、提出、承諾、回答及び協議（以下「指示等」という。）を書面で行わなければならない。この場合、特段、書式に定めを必要としない場合には、打合せ記録簿により行うものとする。なお、やむを得ない事情により、口頭で行った指示等は7日以内に書面により交付する。その書式は打合せ記録簿により行うことを原則とする。
- ・事業者が市に提出する書類で様式及び提出部数が定められていない場合は、市の指示

によるものとする。

- ・事業者は、業務の方針、条件等に疑義が生じた場合は、市と書面により協議しなければならない。この場合、市は速やかに協議に応じるものとする。打合せ内容は、打合せ記録簿に記録し、相互に確認しなければならない。
- ・事業者は、設計時及び施工時における各種定例会議・分科会等の実施について提案すること。

2 事前調査業務及び関連業務

(1) 基本的な考え方

- ア 事業者は、業務に必要となる調査については、事業者の責任で行い、事業契約書、本書、及び関係法令に基づいて、業務を遂行する。
- イ 事業者は事前調査の実施に際して近隣住民及び近隣事業者（以下「近隣住民等」という。）への説明を行う。

(2) 業務内容

- ア 施設整備に必要な調査（近隣家屋調査、地盤調査、敷地測量（平面、高低差）、電波障害調査等）を必要に応じて行う。なお、地盤調査のうち、地質調査及び土壌調査については第2・4（3）イ（イ）地盤状況の規定に従う。
- イ 施設整備に必要な官庁許認可手続き一式を行う。各種手続きに要する手数料は事業者の負担とする。また、計画の変更が生じた場合の手続きに要する手数料についても事業者の負担とする。
- ウ 着工に先立ち、近隣住民等との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保する。
- エ 事前調査の内容、結果について報告書にまとめ市に提出する。
- オ 交付金及び起債等に必要な資料の作成を支援する。

3 設計業務及び関連業務

(1) 基本的な考え方

事業者は、事業契約書、本書、事業提案書及び関係法令に基づいて基本設計及び実施設計を事業者の責任で行い、業務を遂行する。

(2) 業務内容

- ア 設計体制づくりと責任者の配置と進捗管理
事業者は、設計業務の責任者を配置し、組織体制表を合わせて設計着手前に市に提出する。必要な各種申請等の手続きを実施スケジュールに支障がないよう、実施する。
- イ 市との協議
市と庁舎機能の諸室内のレイアウト及び建物内外の仕上げ、外装デザイン等を含めて本書との整合性について協議を行う。
- ウ 庁舎機能及び全体共用部の主要諸室内のレイアウト図の作成
事業者は、庁舎機能及び全体共用部の執務室、窓口・待合・多目的スペース、倉庫、会議室その他の主要諸室について、市が別途移設・調達する什器備品・システム端末等を含めた室内のレイアウト図を作成すること。なお、執務室内のレイアウト図の作成にあたっては、市と十分協議をするとともに、必要に応じて什器備品メーカー等の協力を得るとともに市が検討を行う次世代庁舎の考え方を踏まえること。

詳細については、基本設計及び実施設計時に協議する。また、PC や複合機など電源・有線ネットワークが必要な機器についてヒアリングを行い、設計を進めること。

エ 設計計画書の提出

事業者は、設計着手前に必要に応じて現地確認等の事前調査を行ったうえで、詳細工程表を含む設計計画書を作成し、市に提出し承諾を得る。

オ 打合せ及び記録等の作成

事業者は、市及び関係機関と協議を行ったときは、その内容について、その都度書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認し保存する。また、必要に応じて 設計時における設計図及び計算書等の書類確認に関する記録を作成し、市に提出する。

カ 基本設計及び実施設計に関する書類の提出等

事業者は、基本設計及び実施設計終了時には、以下の書類（電子データ化が可能なものについては、電子データを含む。）を市に提出し承諾を得る。なお、提出時の体裁、部数等については、別途、市の指示による。

（ア）基本設計

- ・ 設計図
- ・ 基本設計説明書
- ・ 構造計画資料
- ・ 施設備品リスト及びカタログ
- ・ 要求水準との整合性の確認結果報告書
- ・ 全体鳥瞰パース
- ・ その他必要図書

（イ）実施設計

- ・ 設計図
- ・ 実施設計説明書
- ・ 工事費内訳書
- ・ 数量調書
- ・ 設計計算書（構造・設備他）
- ・ 施設備品リスト及びカタログ
- ・ 要求水準との整合性の確認結果報告書
- ・ 建築確認済証等の写し
- ・ 長期修繕計画（計画期間は、事業者が提案する 65 年程度の供用期間とすること）
- ・ エネルギー使用量（供用開始後 2 か年分の予測）
- ・ 積載荷重一覧表
- ・ その他必要図書

キ 引渡し前における設計成果物の使用

- ・ 市は、引渡し前においても設計成果物の全部又は一部を事業者の承諾を得て使用することができる。なお、事業者は、市より設計成果物の使用に関する承諾願書が提出された場合には、特段の理由がある場合を除き、承諾する。
- ・ 市は、引渡し前に設計成果物を使用する場合には、善良な管理者の注意をもって使用する。
- ・ 市は、引渡し前に設計成果物を使用し、事業者に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担する。

ク 設計変更

市は、必要があると認める場合、事業者に対し、工期の変更を伴わず、かつ事業者の提案を逸脱しない限度で、庁舎機能の設計変更を要求することができる。その場合、事業者は、当該変更に係る 3（2）カ基本設計及び実施設計に関する書類の提出等に関する書類を速やかに提出する。当該変更により事業者追加費用（設計費用及び直接工事費の他、将来の維持管理費等）が発生したときは、市が当該費用を負担する。費用の減少が生じたときには、庁舎機能の対価の支払い額を減額する。

ケ その他留意すべき事項

- （ア）市が市民、議会、国、県ほか関連機関に対して行う報告業務、会計検査等について協力する。
- （イ）補助金等を活用する場合は、補助等に係る費用とその他の費用を明確に区別するとともに、申請等に必要な資料を作成し、市又は国等へ補助金等の申請を行うこと。また、市が国等への補助金及び交付金の交付申請に必要な書類作成の支援を行うこと。
- （ウ）優良建築物等整備事業及び防災・省エネまちづくり緊急促進事業の活用を見込む場合には、「静岡市における再開発事業等採択手順書」に則り、事業採択及び補助金の上限額を経営会議に補助金等の交付時期の数年前に付議する必要があることに留意すること。また、付議するにあたり必要な資料等を作成すること。
- （エ）市は、事業者に対し設計の検討内容について、何時でも確認することができる。

コ 法令等に基づく手続き

関係法令・条例等に基づく手続き一式を行う。以下に掲げる手続きのほか、庁舎機能の立地、用途、規模等の条件から必要となる手続きを遅滞なく行うこと。なお、各種手続きに要する手数料は事業者の負担とする。また、計画の変更が生じた場合の手続きに要する手数料についても事業者の負担とする。

- （ア）建築基準法（確認申請・中間検査・完了検査）
 - ・建築基準法第 6 条第 1 項に基づく確認申請を行う
 - ・建築基準法第 7 条の 3 第に基づく中間検査及び同法第 7 条に基づく完了検査の申請を行う。
- （イ）建築基準法（構造評定・大臣認定）
 - ・免震構造とする場合、時刻歴応答解析を用いた免震建築物として、指定性能評価機関による性能評価及び国土交通大臣の認定申請を行う。
- （ウ）高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
 - ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第 5 条の「特別特定建築物」に該当する用途で各用途に供する延床面積が同法施行令第 9 条の規模以上のものは、「建築物移動等円滑化基準」への適合義務があり、建築確認申請時に適合内容が確認できる図面等を添付する。なお、庁舎機能は同法施行令第 5 条第 8 号に該当する。
- （エ）静岡市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例
 - ・静岡市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例第 7 条に基づく標識の設置、第 8 条に基づく建築計画の説明、及び第 9 条に基づく標識設置の届出を行う。
- （オ）都市計画法（開発許可）
 - ・本事業は都市計画法第 4 条第 12 項の「開発行為」に該当するため、同法第 29 条第 1 項に基づく開発許可申請を行う。また、これに伴う関係機関との事前協議を行う。な

お、当該許可申請においては、事業用地全体（清水駅東口公園、清水駅東西自由通路敷地）を一の開発区域として扱う。ただし、本事業を都市計画事業として施行することとなった場合はこの限りでない。

（カ）都市計画法（地区計画）

- ・事業用地は「清水駅東地区計画」の区域内に位置することから、都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定による地区計画の区域内における行為の届出を行う。

（キ）静岡県地球温暖化防止条例（CASBEE 静岡）

- ・静岡県地球温暖化防止条例第 24 条に基づく建築物環境配慮計画書の提出及び第 25 条に基づく工事完了の届出を行う。

（ク）建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（省エネ適判）

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 11 条第 1 項に基づく建築物エネルギー消費性能適合性判定（省エネ適判）に関する手続きを行う。

（ケ）土壤汚染対策法

- ・土壤汚染対策法第 12 条第 1 項に基づく形質変更時要届出区域となる予定のため、工事着手にあたり土地の形質変更の届出を行う。

（コ）静岡市みどり条例

- ・静岡市みどり条例第 20 条第 1 項に基づく協議及び第 3 項に基づく完了の届出を行う。

（サ）景観法・静岡市景観条例

- ・景観法第 16 条第 1 項に基づく景観計画区域内における行為の届出及び静岡市景観条例第 14 条に基づく完了の届出を行う。また、静岡市景観計画（令和元年 7 月改訂）に基づき、上記届出に先立ち事前協議を行う。

（シ）清水港・みなと色彩計画

- ・清水港・みなと色彩計画協議書により、事業用地内の建築物及び構造物に関する色彩計画等の案を「清水港・みなと色彩計画推進協議会」へ提示し、計画案に関する協議を行い、色彩計画を決定する。

（ス）静岡市における建築物に附置する駐車施設に関する条例

- ・静岡市における建築物に附置する駐車施設に関する条例施行規則第 3 条第 1 項に基づく駐車施設設置の届出を行う。

（セ）静岡市自転車等の駐車秩序に関する条例

- ・静岡市自転車等の駐車秩序に関する条例施行規則第 5 条第 1 項に基づく自転車等駐車場設置の届出を行う。

（ソ）静岡県福祉のまちづくり条例

- ・静岡県福祉のまちづくり条例施行規則第 6 条に規定される「特定公共的施設」は、同条例第 20 条に基づく届出を行う。なお、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第 14 条に基づき「建築物移動等円滑化基準」への適合義務がある部分については除外される。

4 建設業務及び関連業務

（１）基本的な考え方

ア 事業者は、事業契約書、本書、事業提案書及び関係法令等に基づいて、関連法規を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定する。なお、建設に当たって

必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者が責任を負う。

イ 原則として、工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとするが、市が責任を負うべき合理的な理由がある場合には、市が責任を負う。

ウ 事業者は、工事に伴う影響（特に車両の交通障害、騒音・振動）を最小限に抑えるための工夫を行う。

エ 工事は原則として、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日には行わない。

（２）業務期間

2031 年 10 月末までに建設工事を完成させ、同日に庁舎機能を市に引き渡すものとする。

なお、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長が必要となった場合は、延長期間を含め、市と事業者が協議して決定する。

（３）業務内容

ア 近隣対応業務

（ア）事業者は、騒音、振動、悪臭、粉塵、交通渋滞その他、建設工事が近隣住民等の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施する。

（イ）事業者は、着工に先立ち近隣住民等へ工事内容及び作業時間について十分説明し、理解を得る。

（ウ）事業者は、工事の円滑な推進を図る上で、必要な工事状況の説明及び調整を随時行う。

（エ）事業者は、近隣住民等への対応について、市と事前に協議を行い、対応内容及び結果を市に報告する。

（オ）建設工事に関する近隣住民等からの苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように適切に対応を行う。

イ 関係機関及び法令対応業務

（ア）近接施工に関する協議

- ・事業用地は、JR 東海道本線（線路）に近接することから、本事業の実施にあたっては、鉄道事業者である東海旅客鉄道株式会社との近接施工に関する協議を要する。東海旅客鉄道株式会社との協議は事業者が実施するものとし、東海旅客鉄道株式会社が求める資格保有者（列車見張員・工事管理者等）の配置及び、外部足場・楊重クレーン・基礎・杭などの施工における線路への影響を考慮した措置等の各種対策については、事業者の責任及び費用負担のもと検討・実施する。なお、事業者は、東海旅客鉄道株式会社との協議を本事業契約時、設計着手前、建設工事着手前などの各段階において適宜実施し、当該協議に起因する事業の遅延を生じさせないものとする。また、東海旅客鉄道株式会社との協議は「都市部鉄道構造物の近接施工対策マニュアル公益財団法人鉄道総合技術研究所」に従い実施する。

（イ）地盤状況

- ・事業用地及び近隣土地の地盤状況は、【参考 1 地質調査報告書】、【参考 2 地歴調査報告書】及び【参考 3 土壤汚染調査報告書（現さくら病院敷地）】のとおりである。
- ・事業用地の近隣土地は、G L－5 m 以深の土壤より自然由来のヒ素が検出されたため、土壤汚染対策法第 11 条第 1 項の規定に基づき「形質変更時要届出区域」に指定されている。このため、本敷地も土壤調査を実施し、土壤より自然由来のヒ素が検出された場合、「形質変更時要届出区域」に指定される可能性がある。ヒ素が検出された土壤は、同法第 16 条第 1 項に基づく汚染土壤として扱い、本事業とは別に市の費用負担のも

と、事業者が同法第 17 条及び第 18 条に従い適正に運搬及び処理を行う。

- ・汚染土壌の処理が必要となった場合における処理の方法は、市と事業者の協議により決定する。
- ・「形質変更時要届出区域」に指定された場合、事業者は、コスト・工期の面から合理的な汚染土壌の運搬・処分方法について協議し、処理方法を決定すること。また、事業者は、建設工事の着手及び事業用地内の汚染土壌の事業用地外への搬出にあたっては、予め土壤汚染対策法第 12 条第 1 項に基づく「形質変更時要届出区域内における土地の形質変更の届出」及び同法第 16 条第 1 項に基づく「汚染土壌の区域外搬出の届出」など必要な手続きを行うこと。

ウ 建設期間中の業務

(ア) 建設工事

- ① 事業者は、工事現場に工事記録を常に整備する。
- ② 市は、事業者又は建設企業の行う工程会議に立ち会うことができるとともに、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ③ 事業者は、事業者の責任において建設工事に必要な電気・水道等を調達する。
- ④ 事業者は、工事車両が現場に出入りする場所には、交通誘導員を配置する等安全に留意する。
- ⑤ 事業者は、隣接する建物や道路等に損害を与えないよう留意し、工事中に汚損・破損をした場合は、事業者の負担において修繕及び補償を行う。
- ⑥ 事業者は、工事により、周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合は、事業者の責任において対応を行う。

(イ) 提出書類の作成

事業者は、次の書類を作成し、市に提出し承諾を得る。なお、提出時の体裁は任意とし、部数については市と協議する。

【工事期間中の提出書類】

- ① 免震装置又は制振装置等承諾書
- ② 電気設備機器等承諾書
- ③ 空調、衛生設備、昇降機設備機器等承諾書
- ④ 残土処分計画書
- ⑤ 産業廃棄物処分計画書
- ⑥ 木材使用計画書
- ⑦ 再生資源利用促進計画書
- ⑧ 再生資源利用計画書
- ⑨ 工事監理報告書
- ⑩ 設計変更資料
- ⑪ 打合せ記録
- ⑫ その他工事書類

エ 完了時業務

(ア) 庁舎機能の引渡し手続き

- ① 事業者が庁舎機能の引渡し時に市へ引き渡すものは、次のとおりとする。
 - a 本体施設
 - b 附帯施設（駐輪場等）

- c 施設備品
- ② 事業者は、建築設備、機械機器の使用方法について、操作・運用マニュアルを作成・提出し、市へその説明を行う。
- ③ 事業者は、引渡し時に以下の書類等を市に提出する。なお、竣工図書等の保管場所を庁舎機能内に確保すること。

【引渡し時の提出書類等】

- a 検査済証（原本）
 - b 保証書、同一覧表
 - c 鍵引渡書（鍵番号一覧表）
 - d メーカーリスト（建築版、設備版、施設備品版）
 - e 設備機器仕様・規格・取扱説明一覧表
 - f 協力（下請）業者一覧表
 - g 関係機関関係書類、同一覧表（確認申請副本等は頭紙の複写を添付）
 - h 予備品リスト
 - i 鍵（鍵番号一覧表付きキーボックス入り）
 - j カードキー
 - k 工事記録写真（CD-R 版）
 - l 竣工写真（アルバム形式・電子データ付属）
 - m 工事完成図（製本、データ）
 - n 施工図
 - o 構造計算書
 - p 機器類試験成績書、測定試験結果報告書
 - q その他必要書類
- （イ）市が受ける検査業務への支援
- 事業者は、市が受ける各種検査業務に対し、市の求めに応じ、支援及び立会いを行う。
- （ウ）市が行う検査への協力
- 市が行う点検・確認とは別に、完成検査、出来形部分を確認するために行う出来形部分検査などの市が行う検査に対して、事業者は、資料の提供、現場立会等の協力を積極的に行い真摯に対応すること。

5 工事監理業務及び関連業務

（１）基本的な考え方

事業者は、事業契約書、本書、事業提案書及び関係法令に基づいて工事監理を事業者の責任で行い、業務を遂行する。

（２）業務内容

ア 工事監理者は、事業者を通じて本件工事の監理状況を毎月、市に工事監理報告書にて定期報告し、市の要請があったときには随時報告を行う。なお、工事監理報告書は、施工品質管理方針書に従って、工事の進捗状況、監理状況の記録を記載するものとし、以下の事項を想定している。

（ア）主要報告事項

工事状況、工事進捗状況（全景写真を含む。）

(イ) 工事監理状況報告事項
協議、指示、承諾、立会、検査等の状況

(ウ) 次月の主要監理課題 等

イ 工事監理業務内容は、「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示される業務とする。ただし、施工計画書の検討、助言についても本件工事の全てを対象として行うものとする。

ウ イにおいて、工事監理者が行う設計図書・工事請負契約との合致の確認・報告の「合理的方法に基づく確認」とは、特に次の指針等に定める監督職員が行う工事監理の方法によるものとする。

(ア) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

(イ) 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

(ウ) 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

(エ) 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

(オ) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

(カ) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

(キ) 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

6 既存施設解体撤去等業務

(1) 業務の対象

事業用地内にある既存の公園施設（照明、トイレ等）及び植栽については、工事の着手に先立ち市が別途撤去するものを除いて事業者が解体撤去する。事業者が解体撤去する既存施設の範囲については、【別添2 既存施設の解体撤去範囲】に示すとおりである。

(2) 基本的な考え方

ア 対象施設の解体

(ア) 事業者は、建築物、工作物の解体撤去等を実施する（基礎を含む。）。なお、具体的な解体撤去等の方法、範囲については事業者の提案に委ねる。

(イ) 事業者は、地下工作物等の当初想定されない施設等が発見された場合は市に報告する。

イ 発生廃棄物の処理

(ア) 事業者は、適用法令に基づき適正な処理を行う。

(イ) 事業者は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づき特定建設資材廃棄物の再資源化を行う。

(ウ) 事業者は、「建設副産物適正処理推進要綱（国土交通省）」に基づき、積極的に廃棄物の再資源化を行う。

(エ) 事業者は、アスベスト、鉛、カドミウム等の有害物質が含有する建材は、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、適切に処理及び処分を行うこと。ただし、事業者が行う事前調査等により有害物質が含有していないことが判明した場合は一般建材として適切に処分を行うこと。

7 設計及び建設に関する共通事項

(1) 要求水準の確保のための事業者による管理の考え方

事業者は、基本的に下記の対応により設計業務及び建設工事の各業務の管理を行う。

- ア 設計時における設計図及び計算書等の書類確認
- イ 各部位の施工前における施工計画及び品質管理計画の確認
- ウ 各部位の施工終了時における計画に基づいた施工の確認

(2) 要求性能確認計画書の作成及び提出

事業者は、前述7（1）を踏まえ、要求性能確認計画書を市と協議の上で作成し、市に提出し、承諾を得る。なお、内容は「建築意匠（外構含む。）」、「建築構造」及び「建築設備」に区分する。また、業務の進捗に合わせて要求性能確認計画書の内容を変更する場合は市と事前に協議し、確認された内容を速やかに市に提出し承諾を得る。

(3) 要求性能確認計画書に基づく確認

事業者は、要求性能確認計画書に基づき各業務を管理し、要求水準を満たしていることを確認する。

第3 施設全体で共通する要求水準

1 事業用地の立地条件等

(1) 事業用地の位置

事業用地の位置を【別添4 位置図】に示す。

(2) 事業用地の敷地条件

項 目	内 容
地名地番	清水区袖師町 2003～2006 清水駅東口公園（元清水駅東口広場）ほか
敷地面積	5,319 m ² 事業者決定後、設計期間中に地区計画の変更・決定等を行い、清水駅東西自由通路及び清水駅東口ペDESTリアンデッキに重複利用区域を設定し、立体道路制度を適用し、「一団の土地」とする。 【別添5 用地実測図】
保有状況	市有地
用途地域等	市街化区域・商業地域・準防火地域
建ぺい率・容積率の上限	80%・500% ※建ぺい率は建築基準法第53条第3項の規定により最大100%まで緩和可能。 ※地区計画の変更により、容積率を1.5倍（750%）まで緩和することを市が検討する
静岡県第4次地震被害想定（南海トラフ地震被害想定）	震度6強～7 津波浸水想定区域（想定津波浸水深：2～3m） 液状化可能性：中
公共交通アクセス	JR 清水駅から徒歩約1分 静岡鉄道新清水駅から徒歩約11分 JR 清水駅西口バス停から徒歩約3分
道路アクセス	東側：市道（島崎町袖師町線） 幅員約22～28m 西側：市道（島崎町6号線） 幅員約17m 南側：市道（袖師町23号線） 幅員約20m
現在の使用状況	清水駅東口公園（都市緑地）
都市計画等	清水駅東土地区画整理事業（完了） 清水駅東地区計画 中心市街地活性化基本計画区域 立地適正化計画区域：集約化拠点形成区域（清水駅周辺地区） 駐車場整備地区 駐車場・駐輪場附置義務適用区域 清水都心ウォーターフロント地区（江尻エリア）
隣接計画（区域外）	臨港地区 清水港・みなと色彩計画

項 目	内 容
清水駅東地区計画	制限の内容 ・建築物等の用途の制限 ・建築物の容積率の下限：300%（※） ・建築物の敷地面積の下限：3,000 m² ・建築物等の高さの下限：14m ・建築物等の形態及び意匠の制限

（※）清水駅東地区計画の地区整備計画により定められた容積率の最低限度（300%）の算定の基礎となる延べ面積からは、自動車車庫等部分の床面積を除外しない。

（３）インフラ条件等

事業用地周辺のインフラ設備の取合点を【参考４ インフラ状況図】に示す。また、本事業におけるインフラ条件は、次のとおりである。

項 目	内 容
共通	耐久性・用途・性能面において継続使用しても支障ないと判断できる場合は、市との協議により、既存施設用の引込み配管・配線の継続使用を可とする。 地震・津波等の災害に伴うライフラインの途絶防止を考慮した引込み計画とする。
上水	市上水道を利用する。給水本管との接続箇所は、事業者の提案及び管理者との協議による。
工業用水	事業者は、敷地東側道路に敷設されている工業用水本管から、工業用水を敷地内へ引込む。工業用水本管との接続箇所は、事業者の提案による。
下水	市下水道を利用する。下水道本管との接続箇所は、事業者の提案及び管理者との協議による。
雨水貯留及び排水	雨水排水は、清水駅東土地区画整理事業（完了済）における排水計画（事業用地東側の幹線水路を経由し、普通河川愛染川へ放流）を踏まえ、事業用地周辺の既存排水施設（道路側溝及び幹線水路）への放流を基本とする。ただし、公園から建築敷地へ用途を転換することを考慮のうえ、静岡市雨水流出抑制対策要綱に従い適切な雨水流出抑制対策を実施する。
電気	引込み方法は、地中埋設を基本とするが、事業者の提案及び管理者との協議によるものとする。庁舎機能については、災害時にマリナートの地域独立型電源からの電力融通により、電源確保することを検討。
都市ガス	事業者は、事業用地周辺に敷設されている中圧ガス本管を延伸し、中圧ガスを敷地内へ引込む。
電話等	引込み方法は、地中埋設を基本とするが、事業者の提案及び管理者との協議によるものとする。

（４）地盤状況

事業用地の地盤調査結果を【参考１ 地質調査報告書】に示す。

(5) 土壌

事業用地の地歴調査結果を【参考2 地歴調査報告書】に示す。

(6) 既存施設

現況は清水駅東口公園（都市緑地）として使用しており、既存施設の図面を【参考5 既存施設図面】に示す。

(7) 施設規模

本施設の規模の目安として、下表のとおり想定している。なお、高さは60mを超える超高層建築物となることを想定している。

機能等		規模（床面積）
庁舎機能	諸室、廊下、階段等	12,000 m ² 以上
施設全体		30,000～39,000 m ² 程度

庁舎機能の諸室・廊下・階段等に係る床面積は、合計 12,000 m²以上の規模を確保すること。

民間機能の諸室・廊下・階段等に係る床面積は、本事業の目的を実現させるために必要な規模を提案すること。

全体共用部及び機械室等に係る規模は、各機能の連携、災害時等の安全性、維持管理の容易性を確保できるよう、効果的かつ効率的な構成と配置を計画するとともに、公民連携により整備する複合施設として、不特定多数の人が利用する空間は、周辺のまちづくりの活性化を牽引できるような空間を確保すること。

(8) 清水駅東西自由通路・清水駅東口ペDESTリアンデッキ

既存の清水駅東西自由通路及び清水駅東口ペDESTリアンデッキと本施設とは2階床高さで接続する。清水駅東西連絡通路及び清水駅東口ペDESTリアンデッキとの接続イメージを【別添6 自由通路・ペDESTリアンデッキ接続イメージ】に示す。なお、清水駅東西連絡通路及び清水駅東口ペDESTリアンデッキとの接続部分は、全体共用部分とする。

接続部分については、市と協議して、既存構造物（清水駅東西自由通路ガラス面、既存ペDESTリアンデッキ立ち上がり＋手すり）の改修設計及び工事を実施する。

レベル2の地震時を想定し、十分な離隔距離を確保すること。また、接続部分については、エキスパンションジョイントを設けて地震時に各構造物が衝突しないよう、建物安全性と動線確保を担保すること。

清水駅東西自由通路及び清水駅東口ペDESTリアンデッキに立体道路制度を適用し、道路との重複利用区域を敷地に算入する場合は、重複利用区域を含め、敷地全体としての一体的な土地利用及び施設計画となるよう計画すること。

(9) 駐車場

庁舎機能で必要な来庁者用駐車場約 160 台分は、市営清水駅東口駐車場と建設予定の市営清水駅西口駐車場（本事業対象外）及び本施設ピロティ部分の駐車場で確保する（「静岡市における建築物に附置する駐車施設に関する条例」（附置義務条例）に基づく必要台数を含む。）。

(10) 南側道路車道の将来拡幅対応

南側道路（市道（袖師町 23 号線））について、将来的に本敷地側に 3 m 拡幅する可能性があるため、立体道路制度を適用することを含め、建物のセットバックや空地確保により歩行空間を確保できるよう配慮すること。

2 対象施設の概要

対象施設の概要は、次のとおりである。

施設名称	項目	整備内容
全体	構 造	構造形式は、免震構造又は制振構造とする。免震構造とする場合は、中間層免震構造又は柱頭免震構造とする。 上部構造の構造種別は、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造のいずれかとし、事業者の提案による。 詳細は、第3・3（8）構造計画による。
	階 層	事業者の提案によるものとし、【別添 10 階層構成イメージ】が実現できること。 1階をピロティとする。
	2階床高さ	本施設の2階床高さは事業者の提案によるものとする。 なお、基準G Lは、敷地南東部の国土地理院基準点（30B60:T.P+1.706m）を±0mとする。【参考1 地質調査報告書】参照 事業用地内の開放通路は全て本事業の対象とする。【別添 6 自由通路・ペDESTリアンデッキ接続イメージ】参照
庁舎機能	部署構成	清水区役所本庁組織の一部、清水区域を所管する事務所等
	階 層	低層階・中層階（2階～8階程度）に配置すること。
	床 面 積	12,000 m ² 以上とする（庁舎機能に係る全体共用部を含み、屋外開放部（1階ピロティ、ペDESTリアンデッキ接続部、免震階（免震構造の場合）、地下水槽（非常用汚水槽等）を除く。）。 庁舎機能の諸室・廊下・階段等に係る床面積は、提案に委ねるものを除き、【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】に示す面積を基本とし、庁舎機能、来庁者の利便性、快適性等を損なわない範囲で、類似する諸室・スペースの集約、多用途化、共用部の有効活用等により、面積の合理化・効率化を図ることを可とするが、合計 12,000 m ² 以上の規模を確保すること。
	各 階 床 面 積	窓口を設ける階は 2,000 m ² 以上（屋外開放部を除く。）とし、その他の階は事業者の提案によるが、できる限り1フロア当たりの面積を大きくすること。
	必要諸室	【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】、【参考 6 清水中央子育て支援センターパンフレット】、【参考 7 清水保健センターパンフレット】参照

施設名称	項目	整備内容
民間機能	望ましい用途	オフィス、商業施設、医療施設、ホテル・旅館等
	階 層	事業者の提案による
	床 面 積	事業者の提案による
全体共用部	階 層	事業者の提案による
	床 面 積	事業者の提案による

施設名称	項目	解体撤去
既存施設	撤去対象	公園施設（照明、トイレ等）、植栽等【別添2 既存施設の解体撤去範囲】参照
	用 途	清水駅東口公園（都市緑地）

3 本施設全体で共通する整備等に関する要求水準

以下に示す要求水準及び提案の要件については、本施設全体で共通して適用する。

（１）施設計画等の考え方

本施設は、JR 清水駅前における庁舎機能及び民間機能の複合拠点として、都市機能を集積して、地区内の経済交流を促進し、清水都心地区の活性化に寄与する。また、将来の周辺開発との連携を見据え、JR 清水駅周辺のまちづくりを先導する拠点として整備する。その上で、基本計画の趣旨及び整備方針を踏まえ、以下に示す施設計画の考え方に基づき施設計画及び事業計画を立案すること。

ア 地区内の経済交流の促進

- ・利用目的の異なる多様な人々が自然に出会い、交流できる環境を形成する。
- ・特定の利用目的やイベント時のみならず、日常的な利用により継続的な人の活動及び滞留を生み出す。
- ・庁舎機能と民間機能が相互に利用を促進し、多様な活動が展開される空間構成とする。
- ・屋内外が一体的に利用され、交流及び滞留が促進される施設とする。

イ 駅前拠点性の向上

- ・清水区の玄関口として、来訪者及び市民を迎え入れる魅力的な空間を形成する。
- ・JR 清水駅及び周辺施設との視認性及び連続性に配慮し、駅前の拠点性向上に寄与する。
- ・JR 清水駅を中心に、現状並びに、将来の周辺開発による駅利用者の増加等を考慮した動線計画及び空間構成とする。
- ・清水らしさや地域資源、富士山や清水港等の地域の景観資源の魅力を発信し、来訪者が地域の個性や魅力を感じられる環境形成とする。

ウ 回遊性及び広域連携

- ・庁舎機能と民間機能の相乗効果により、駅前地区全体の魅力及び利便性向上を図る。
- ・民間事業者の創意工夫により、新たな交流機会、地域活動及び経済活動を創出する。
- ・本施設単体に留まらず、清水都心地区全体の活性化及び民間投資の誘発に寄与する。

エ 防災拠点との両立

- ・平常時は地区内の経済交流の促進に資する施設として活用されるとともに、災害時には緊急避難場所及び復旧支援拠点としての機能を円滑に発揮する。

・防災機能の発揮を阻害することなく、日常的に親しまれ利用される空間形成とする。

(2) 一般事項

ア 社会性に関する基本的要件

(ア) 周辺景観に調和した建物規模、外観及び色彩を計画する。

イ 環境保全に関する基本的要件

(ア) 合理的・経済的に更新できる設備・機材とする。

(イ) サーキュラーエコノミーを考慮した計画とする。

(ウ) エコマテリアルの採用を積極的に行う。

(エ) 省エネルギー・省資源に配慮した設備システムとする。

(オ) 節水型器具を積極的に導入する。

(カ) 騒音・振動・臭気等、近隣に及ぼす影響を検討し、周辺環境に配慮した対策をとる。

(キ) 総合的なライフサイクル環境負荷削減に努める。

ウ 安全性に関する基本的要件

(ア) 構造体、建築非構造部材、建築設備の耐震安全性を確保する。

(イ) 想定される最大規模の津波（L2津波）に対する安全性を確保する。

(ウ) 災害時の防災拠点及び市民等の緊急避難施設としての安全性を確保する。

(エ) 庁舎機能の耐火災、耐浸水、耐風、耐雪、耐寒、耐落雷について、「官庁施設の基本的性能基準」に準拠して必要な性能を確保する。

(オ) 防犯性能に関し、敷地や施設内への不法侵入を防止する等、保安管理に留意した計画とする。

エ 機能性に関する基本的要件

(ア) スムーズな移動が行えるように、アプローチ、人の動線、車両の動線、サイン等を考慮したデザインとする。

(イ) 施設の各部の操作は、安全かつ容易に行えること。

(ウ) 建築設備の操作各部には誤動作を防ぐような措置を講じる。

(エ) 高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律の「特別特定建築物」に該当することを考慮する。

(オ) 所定の機能を満たし良好な執務環境を確保するため、低周波等の非可聴域も含めた音環境や、部屋相互の音の影響に配慮する。

(カ) 所定の用途に応じた照度確保と、安全性、利便性に配慮した光環境を確保する。

(キ) 業務環境維持のため各室の機能に応じた温湿度環境を確保する。

(ク) 防黴、防虫、防鼠、防鳥等に配慮し、衛生環境の保全に努める。

オ 経済性に関する基本的要件

(ア) 庁舎機能の事務エリアにおいて、執務形態の変更や部分的な室用途の変更に対応できるよう、フレキシビリティのある計画とし、施設全体としても整合的に機能を確保する。

(イ) 将来の修繕・更新等を考慮し、メンテナンス性・更新性の良い材料・仕様・工法等を採用する。

(ウ) 日常の清掃、点検・保守作業等の維持管理業務が、効率的かつ安全に行える計画とする。

カ 災害・事故時の対応等に関する基本的要件

(ア) 自然災害等によりエネルギーの供給が一時的に停止される場合において、再稼働の早

期化、業務継続のためのエネルギーの確保を考慮し、適切な設備・熱源を導入する。

(3) 施設配置計画

ア 基本的な考え方

- ・基本計画を踏まえた計画とする。
- ・周辺環境と調和し、市民に広く開かれた施設配置とする。

イ 事業用地内への動線

- ・施設利用者の安全性と利便性が両立した動線計画・アプローチ計画とする。
- ・自動車の出入口の位置や歩行者・自転車・自動車動線の効果的な分離方法の詳細については、事業者の提案によるものとする。
- ・自転車による事業用地内への動線（出入口）は、駐輪場設置位置、車両動線を考慮し、安全なものとする。
- ・徒歩による事業用地内への動線は、鉄道利用を前提として、主動線を清水駅東西自由通路からとし、その他の動線位置及び数は事業者の提案によるものとする。なお、敷地周辺道路からの出入りに際しては安全に歩車分離を図るものとする。
- ・事業用地外から駐車場・駐輪場及び建物への施設利用者の動線は、歩車分離を図るなど事故防止に配慮したものとする。
- ・事業者は、事業用地全体の動線計画・駐車場計画について道路管理者、警察署等の関係機関と協議を実施し、承諾を得ること。
- ・自動車の出入口について歩道の切り下げ等の道路内工事が必要な箇所は、道路管理者の施工承認を得たうえで事業者の負担により工事を実施する。工事用車両進入用の仮設出入口についても同様とする。

ウ 周辺地域への配慮

- ・商業地域に相応しい土地利用を図りつつ、可能な限り建物の高さや壁面の位置に配慮することにより、近隣への圧迫感の低減を図る。
- ・建物配置について、近接する清水文化会館（マリナート）の外壁面角度を意識した、基準線を設定すること。
- ・日照・通風など、周辺地域の住環境に配慮した施設配置とする。
- ・周辺施設との間で相互にプライバシー等に支障を生じないよう見合い等に配慮した計画とする。

エ 地盤高

- ・適切に地表面の雨水排水を処理するため、敷地内各所の地盤面は周囲の道路よりも十分高い位置に設定すること。
- ・レベル1津波対策として、地盤高を60cm以上（T.P.+2.3以上）嵩上げを行うとともに、静岡県による防潮堤の整備によって浸水の影響を防ぐ計画とする。なお、道路等との接続部分については、スロープ等を適切に計画する。

(4) セキュリティ計画

- ・各機能の運用・運営形態、利用状況及び管理区分に配慮し、各機能の動線を踏まえてセキュリティレベルを明確に区分する。
- ・セキュリティレベルの区分は【別添8 セキュリティの考え方】のとおりとする。

(5) 外観及び景観形成計画

- ・静岡市景観計画及び当該地区における景観形成方針に基づき良好な都市景観の形成を図る計画とする。

- ・清水港・みなと色彩計画に配慮した外装材の選定及び色彩計画とする。
- ・建築物の形状・デザイン・色彩は、周辺の街並みに配慮したものとする。

(6) 防災計画

- ・庁舎機能については、「静岡市地域防災計画」、「静岡市業務継続計画」及び「静岡市津波防災地域づくり推進計画」に基づき、発災直後から緊急避難場所及び復旧支援拠点としての機能を円滑に発揮できる施設とする。
- ・庁舎機能については、災害時において、関係諸機関と連携しながら地域防災活動拠点としての役割を十分に果たせる施設とする。
- ・本施設は、「静岡市地域防災計画」に基づく津波避難ビルに指定する予定であり、本施設を静岡市危機管理局危機管理課「津波避難ビル指定要件等について」に規定する指定要件に適合する施設とする。なお、津波避難ビルの指定を受ける場合は、静岡市津波避難ビル整備事業費補助金交付要綱に基づく補助金の交付対象となる可能性がある。また、この場合、静岡市地域防災計画に基づく津波避難ビル標識は市で整備する。
- ・基本計画の考え方に沿った、建築設備の地震対策及びライフライン途絶時における防災拠点に必要な機能を確保するための対策が図られた施設計画とする。
- ・帰宅困難者の一時滞在施設や被災住民の相談窓口など、多様な復旧支援活動に対応するフレキシブルな空間利用を可能とする施設配置や構造とする。
- ・地震・火災等の発生時において施設利用者の避難や誘導を容易かつ安全に行うことができる施設計画とする。

(7) 仕上計画

- ・仕上計画に当たっては、周辺環境との調和を図り、ライフサイクルコストの削減に努めるとともに、維持管理についても留意し、清掃・管理のしやすい施設となるように配慮する。
- ・壁の下部その他人や物の接触により損傷又は汚損が生じやすい箇所については、耐久性及び維持管理性に配慮し、仕上げ材の材質、色彩、見切り等を適切に計画すること。
- ・使用する材料は、シックハウス対策として揮発性有機化合物を含まない材料（JIS・JAS 規格の「F☆☆☆☆（エフフォースター）」）を採用するとともに、建設時・改修時及び解体時における環境汚染防止に配慮したものとする。
- ・外部仕上については、周辺環境と調和した仕上計画とし、経年劣化の少ない耐久性（耐候性、耐塩害性等）に優れた外装材の選定や漏水防止に配慮した止水性の高い設計とするなど、海岸沿いの厳しい環境においても、長期的に安全性、止水性、防水性、美観等を維持する外装計画とする。
- ・周辺への配慮として、反射などによる光害をできる限り抑えた計画とする。
- ・災害時において飛散・落下の可能性のある外装材や広告物等を高所に配置しない。また、原則として高所における外装壁タイル張や落下の可能性のある外装材は採用しない。
- ・清水駅東西自由通路及び清水駅東口ペデストリアンデッキ接続部分に設ける転落防止手摺については、多数の市民による利用が想定されるため、利用者の安全性、周辺への開放性・視認性、外装計画としての意匠性に配慮した手摺材料の選定及び意匠設計とする。
- ・壁面緑化及び屋上緑化の考え方については4（4）イ緑化計画による。
- ・屋上の設備機器等については、建物の外壁と調和した色彩の目隠しフェンスやルーバー等により修景を行うことで、周辺景観に配慮した外装計画とする。
- ・サッシの耐風圧性能は、コンビナート災害による敷地北東方向からの爆風を考慮し、北外壁面及び東外壁面の開口部に設けるサッシの耐風圧性能はJIS A 4706の耐風圧等級「S-

7(3600Pa)」以上とする。なお、南外壁面及び西外壁面の開口部に設けるサッシの耐風圧性能はサッシの地上高、建物の形状、立地条件等から一般的に設定される耐風圧等級を選定する。

- ・断熱性能の高いサッシ、複層ガラス、直射面への LOW-E ガラスなど、開口部の断熱性能及び遮熱性能を高める建具及びガラスを採用する。
- ・地震等の災害時におけるガラスの飛散・落下防止対策のため、建具のガラスには飛散防止フィルム貼や合わせガラス等の対策を行う。なお、人体衝突に対する安全性を確保すべき箇所については、「安全・安心ガラス設計施工指針」によること。
- ・出入口の扉は開きやすい構造とする。屋外からの主たる出入口は自動ドアを整備するとともに風除室を設ける。

(8) 構造計画

- ・庁舎機能に関する要求水準（第4・2（3）構造計画）を踏まえ、複合施設として民間機能及び全体共用部についても庁舎機能と整合的に性能を確保する。

(9) 設備計画

ア 電気設備計画

- ・各機能の管理区分を明確にするため、各機能の設備系統を区分するなど、極力、各専有部分の設備として整備できるような設備構成とすること。
- ・特に災害時等でも機能を継続する必要がある庁舎機能については、単独でも機能できるように、庁舎機能の設備系統を極力専有部分として整備できるような設備構成とすること。
- ・管理区分については、【別添9 設備の管理区分に関する資料】を参照のうえ計画し、事業者提案を基に市と協議の上、決定すること。

イ 機械設備計画

- ・各機能の管理区分を明確にするため、各機能の設備系統を区分するなど、極力、各専有部分の設備として整備できるような設備構成とすること。
- ・特に災害時等でも機能を継続する必要がある庁舎機能については、単独でも機能できるように、庁舎機能の設備系統を極力専有部分として整備できるような設備構成とすること。
- ・管理区分については、【別添9 設備の管理区分に関する資料】を参照のうえ計画し、事業者提案を基に市と協議の上、決定すること。

ウ 昇降機設備計画

- ・各昇降機設備が属する区分の動線計画、セキュリティ計画を踏まえて、配置を計画するとともに、施設全体として人の移動が円滑に行われるよう機器の種類や規模、仕様を計画すること。なお、非常用エレベーターについては、円滑な避難・救助活動が行えるよう配置等を計画すること。
- ・管理区分については、【別添9 設備の管理区分に関する資料】を参照のうえ計画し、事業者提案を基に市と協議の上、決定すること。

(10) その他

補助金（優良建築物等整備事業及び防災・省エネまちづくり緊急性促進事業）等の活用を見込む場合には、関連する国及び市の補助要綱の交付要件等を満たす施設計画とすること。

なお、補助金の交付金額については、市の投資判断や、国費の配分状況に応じて変動し、補助要綱により算出される上限金額とは別に決定されるため、これに留意した事業計画とす

ること。

4 全体共用部の整備に関する要求水準

(1) 基本方針

ア 施設の構成

全体共用部は、区分所有法に基づき、庁舎機能及び民間機能を接続・連携するための空間としての共用部と、本施設全体で共有する設備等を指すものとし、建物完成後は市と事業者とが共有する。

事業者は、庁舎機能及び民間機能に係る専有部分以外の部分である建物の躯体や動線、引込等の設備、駐車場、駐輪場、外構、附属物などを、全体共用部として整備すること。

イ 施設規模等

効果的かつ効率的に各機能の連携、災害時等の安全性を確保できるよう、適切な規模を確保すること。

ウ 費用負担

全体共用部の設計・建設業務に係る費用は、市と事業者が協議して負担割合を決定する。

(2) 諸室配置計画

ア 諸室配置

庁舎機能の施設計画及び諸室配置計画及び民間機能の用途及び施設計画等を踏まえ、全体共用部の諸室を設定すること。

庁舎機能、来庁者の利便性、快適性等を損なわない範囲で、メインエントランス、廊下、階段、トイレ、避難経路など庁舎機能及び民間機能とで共用が可能な諸室を全体共用部分とし、床面積の合理化・効率化を図ること。

また、例えば、消防法、建築基準法等の関係法令に基づく防災センターが必要となる場合は、庁舎機能の中央監視室を、全体共用部として本施設の防災センターと一体化するなど、庁舎機能及び民間機能の所定の性能を確保した上で、整備及び運用面において諸室の合理化を図ること。

併せて、庁舎機能の警備員室、中央監視室及び防災センターを隣接させることにより、設備面・運用面において更なる合理化を図ることを期待する。

イ 避難床の指定

市は事業者と協議の上、全体共用部のうち、一団地の都市安全確保拠点施設を構成する機能として、津波発生時の緊急避難・滞在機能を有する床（以下「避難床」という。）を指定する。避難床の指定範囲及び運用にあたっては、市と別途協定等を締結する。

(3) 駐車場・駐輪場計画

ア 駐車場計画

本施設の1階及び外構には常用の駐車場を設けず、一時的な駐車使用のみを想定する。

(ア) 庁舎機能用駐車場

① 庁舎機能駐車場（1階及び外構）

a 車寄せ

- ・来庁者の送迎が行いやすいよう、車両滞留スペースを確保する。
- ・搬入車（10 tトラック程度）の駐車スペース及び荷捌きスペースを確保する。
- ・ゴミ保管庫との位置関係に配慮し、収集運搬作業が行いやすい配置計画とする。

- ・前面道路からの自動車出入口には上下式の車止めポールを設置するなど、閉庁時の無断駐車等を防止する措置を行う。

b 車いす使用者用駐車スペース

- ・台数：5台
- ・来庁者は原則として清水駅東口駐車場及び清水駅西口駐車場に駐車する計画とするが、車いす使用者用駐車スペースのみ本施設1階ピロティに整備する。
- ・平面駐車とし、白線により区画する。また、案内板及び表面塗装により車いす使用者用駐車スペースである旨を明示するとともに、乗降用スペース表面を斜線で塗装標示する。
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第17条に規定する「車いす使用者用駐車施設」として整備する。
- ・「静岡県ゆずりあい駐車場制度」に基づく「車いす利用者用」駐車スペースとして位置付けることとし、当該制度に基づく案内板を掲示する。
- ・1階エレベーターホールに近接した配置とする。
- ・車寄せから出入り可能な配置・動線計画とする。車いす使用者以外の来庁者が駐車不可であること及び立体駐車場への誘導経路を示した案内板を掲示する。

c 子育て支援センター送迎用駐車場

- ・台数：3台
- ・子育て支援センターの一時預かり送迎用の一時駐車場を設ける。なお、民間機能で一時駐車場を必要とする場合は兼用を可能とする。

(イ) 民間機能用駐車場

- ・民間機能利用者用の自動車駐車場は、「静岡市における建築物に附置する駐車施設に関する条例（平成15年4月1日条例第236号）」等により設置を義務づけられる附置義務駐車場（以下「附置義務自動車等駐車場」という。）となる駐車台数の確保をはじめ、各機能の運用・運営を考慮して必要な台数を本施設周辺に確保する計画とすること。庁舎機能に係る附置義務自動車等駐車場は、別途市で確保するため、本施設の計画において確保する必要はない（車いす使用者用駐車スペースを除く。）。

イ 駐輪場計画

(ア) 庁舎機能用駐輪場

① 庁舎機能駐輪場（1階及び外構）

- ・駐輪台数：46台（公用を含む。附置義務条例の1/3として仮置き、おおよそ自転車70%：原付30%の割合とする。）
- ・来庁者は原則として市営清水駅東口駐車場及び市営清水駅西口駐輪場に駐輪する計画とするが、最低限の駐輪スペースのみ本施設1階ピロティ、清水駅東西自由通路又は清水駅東口ペデストリアンデッキ下に整備する。
- ・平面駐車とし、白線により区画する。また、案内板及び表面塗装により駐輪スペースである旨を明示する。
- ・来庁者用・公用ともに自動車及び歩行者の動線と交錯しないよう配慮する。
- ・繁忙期などの来庁者用駐輪場が満車となる場合を想定し、事業用地内に臨時の駐輪スペースを確保できる空間構成とする。
- ・三人乗り自転車、電動アシスト付自転車、小径車等の利用に配慮したつくりとする。
- ・来庁者による駐輪を適切に管理するための機器を設置する。

- ・駐輪場はフェンス等により区画及び施錠管理ができるようにし、閉庁時の無断駐輪等を防止する措置を講じる。また、清水庁舎利用者以外の者が利用することがないように、周知看板等を整備する。
- ・雨天時における利用者の利便性に配慮し、駐輪場及び本施設への経路については、雨除けのための屋根又は庇を設置する。ただし、駐輪場を本施設の1階ピロティに配置する場合はこの限りではない。

(イ) 民間機能用駐輪場

- ・静岡市自転車等の駐車秩序に関する条例（駐輪場附置義務条例）等により設置を義務づけられる附置義務駐輪場となる駐輪台数の確保をはじめ、民間機能の運用・運営を考慮して必要な台数を本施設周辺に確保する計画とする。

(4) 外構計画等

ア 外構計画

- ・第4・2（3）ケ液状化対策において、地盤改良等により液状化の発生を防止する方法を選択しない場合は、液状化の発生を想定し、屋外における埋設配管の破損対策や車両の進入経路確保など、復旧支援拠点としての機能に支障が無い外構計画とする。
- ・縁石等の構造物により、道路と事業用地の境界を明示する。
- ・事業用地外灯を主要な動線に整備するものとし、灯数及び仕様は事業者の提案によるものとするが、灯具の選定は周辺との調和を考慮するとともに、周辺へ光害がないよう留意する。
- ・静岡市地域防災計画に基づく津波避難ビル標識を敷地境界付近（東西南北面）に整備する（表示面の幅1.2m×高さ0.8m程度、脚付とし、材質は事業者の提案による）。表示面は、蓄光材や反射材を採用するなど、夜間における避難誘導を考慮した仕様とする。

イ 緑化計画

- ・静岡市みどり条例に基づく緑化面積の算定方法に従い、樹木2.5メートル以上の樹木の設置、敷地面積の5%以上（公共緑化基準：適合義務）の緑化面積を確保するとともに、現状が公園であることを踏まえ15%以上（公共緑化目標：努力目標）の実現に努める。
- ・静岡市開発許可等に関する手引き（技術基準）に従い、事業用地内の緑化部分（建築物の屋上における緑化部分を除く）の水平投影面積について、事業用地面積の3%以上を確保する。
- ・多層緑化の観点から、壁面緑化などの手法により建築物の緑化に努める。ただし、壁面緑化については高所への採用は避け、1階ピロティなどの維持管理が容易な低層部に限るものとする。
- ・屋上緑化の有無及びその程度については事業者の任意提案とする。ただし、災害時の業務継続性の観点から、屋上には設備機器及びメンテナンススペース等を優先的に配置することとし、将来的な屋上防水改修工事に支障が生じない屋上緑化の工法を選定すること。
- ・施工計画及び工期に支障が生じない範囲で、既存の植栽を活用しながら、高木・低木・芝張等を適所に配置した植栽工事及び修景整備を行う。
- ・遮蔽が必要な箇所については、植樹による自然な遮蔽に配慮する。
- ・樹種については、常緑樹を主とし、落ち葉により周辺地域へ支障をきたすことがなく、以後の維持管理を考慮したものとする。
- ・植栽の管理上必要な灌水設備を整備する。

ウ サイン計画

- ・多様な利用者を想定したサインの位置や視認性に配慮し、案内情報を分かりやすく整理することで、誰にでも分かりやすいサイン計画とする。文字の大きさ・色彩等については高齢者、視覚障害者等にも配慮した計画とする。
- ・建物内と外構のサインは統一性のあるものとし、外構のサインは駅周辺の公共サインとの統一性にも配慮する。
- ・各階案内表示は施設利用者の動線をよく理解し、目的の諸室に正確かつ容易に行くことができるように配慮する。
- ・事業用地内への出入口付近に敷地全体の案内図を整備し、メインエントランスに本施設全体の案内図を整備する。また、掲示板を適宜整備する。
- ・メインエントランス付近の外壁又は自立式サイン等にデジタルサイネージを設置し、恒久的な仕様により各施設名を表示する。
- ・点字誘導や点字プレート等を用いた誰にも分かりやすいサイン計画とする。
- ・整備されたサインによって、施設利用者がけが等をしないよう安全性を確保する。
- ・デジタルサイネージをはじめとして多様な広告（表示）媒体を、将来にわたり柔軟に設置可能な仕様とする。
- ・広報用懸垂幕装置システム（２本、自立型又は壁付型）を敷地北西側の市民から見やすい位置に整備する（ステンレス製、幕最大寸法：幅 1.5m×高さ 20.0m程度、手動ウィンチ付とする）。設置場所の詳細は、市との協議により決定する。

エ 構内舗装・排水

- ・事業用地内（ピロティを含む。）は原則として舗装する。
- ・自動車の通行部分は想定車両の耐荷重を考慮したアスファルト舗装、歩行者・自転車の通行部分は各種景観舗装（化粧舗装）を基本とする。また、舗装材の選定に当たっては、周囲の景観と調和させるとともに、視覚的に歩車分離が図られるよう配慮する。
- ・雨水排水は、清水駅東土地区画整理事業（完了済）における排水計画（事業用地東側の幹線水路を経由し、普通河川愛染川へ放流）を踏まえ、事業用地周辺の既存排水施設（道路側溝及び幹線水路）への放流を基本とする。ただし、公園から建築敷地へ用途を転換することを考慮のうえ、静岡市雨水流出抑制対策要綱に従い適切な雨水流出抑制対策を実施する。なお、事業用地は、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川（二級河川巴川）流域外であるため、同法の適用を受けない。
- ・構内舗装・排水の設計に当たっては、「構内舗装・排水設計基準」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）に記載されるものと同等以上であることを原則とする。

オ 既存施設

- ・環境保全及び資源の有効利用の観点から、耐久性・用途・性能面において継続使用しても支障ないと判断できる既存施設（植栽を含む。）については、市の承諾を得た場合に限り、本事業の外構施設として再利用、継続使用又は存置することを可とする。

（５）設備計画

ア 共通事項

庁舎機能の設備計画（第４・２（４）設備計画）に準じるものとし、全体共用部として必要となる設備を計画すること。

- ・機器及びシステムは、将来の技術革新、運用方法の変化及び設備更新を考慮し、機器の更新、増設又は改修を容易に行うことができる設備計画とすること。

- ・各設備機器は修繕、更新時などの搬入出経路（昇降機が利用できない場合の揚重機械等の設置スペースを含む。）など、維持管理を容易に行うことができる作業用スペースを考慮した配置、計画とすること。
- ・各設備機器は、維持管理等に必要なものを含め、必要な付属品一式を含むこと。
- ・定期的に必要となる点検や、メンテナンスなどによる設備停止の際にも、施設機能維持に支障がないよう、総合的に計画すること。
- ・修繕、更新や保守、維持管理が適切に行える動線・点検スペースを確保すること。また、各設備諸室、EPS、PS等の点検扉の大きさについても配慮すること。
- ・屋上などに設置する機器の基礎などは、機器更新時や防水更新時に共連れ工事が発生しないよう、高床の架台とするなど更新性に配慮した計画とすること。
- ・外気に接している設備機器や配管、ボックスなどについて、塩害対策を講じること。
- ・免震部分等にかかる配管等は、想定される免震層等の変位に対して、十分な可とう性を有すること。
- ・騒音、振動が発生する機器等については、騒音規制法の規制基準を遵守すること。また、夜間に運転する可能性のある機器等は、夜間帯の規制基準についても満足すること。
- ・将来の改修や更新などが容易に対応できるよう、機器、配管等の予備スペース、梁や床など躯体への予備スリーブの確保などに十分考慮された計画とすること。
- ・設備の軽微な変更、増設等を考慮した配管、配線、ダクト等の設置スペースを確保すること。
- ・設備の軽微な変更、増設が可能な拡張性を持った設備システムとし、システム規模の余裕も見込むこと。
- ・各種計算書等、設計根拠を示した書類を作成すること。

イ 電気設備

庁舎機能の電気設備（第４・２（４）ア一般事項及びイ電気設備）に準じるものとし、全体共用部として必要となる電気設備を計画すること。

（ア）電気共通事項

- ・各設備機器等は全体共用部用であることがわかるようにすること。また、配線等には、用途、行き先、径間、負荷分類、回路種別、ケーブル種別、電圧等を経年劣化で消えない様に表示すること。
- ・設備諸室ならびに EPS の配置、主要設備機器の設置場所、配管、ケーブルラック等の敷設経路については、将来の増設、予備スペース等や安全性、維持管理・更新の容易性、操作の簡便性、省資源に配慮し計画すること。
- ・ケーブルラックの防火区画貫通処理部は、将来増設に配慮した工法を検討すること。

（イ）引込設備

- ・【参考４ インフラ状況図】を参照のうえ、電力・通信引込の位置、方法等については、インフラ供給事業者と協議、確認を行い、インフラ供給事業者との協議結果や事業者提案を基に市と協議の上、決定すること。
- ・本施設と外部とを接続する配管は、不等沈下対策を行うこと。
- ・地中管路には、適切な箇所に点検スペースも含めた適切な大きさのハンドホール、マンホールを設けることとし、蓋は周囲の意匠に配慮すること。また、車両通行部分のハンドホールは、重耐重蓋とすること。
- ・予備配管を適切に見込むこと。

- ・免震構造の場合、配線余長等、免震部分の施工について適切に対応すること。

ウ 機械設備

庁舎機能の機械設備（第４・２（４）ア一般事項及びウ機械設備）に準じるものとし、全体共用部として必要となる機械設備を計画すること。

（ア）機械設備共通事項

- ・機器、ダクト、配管等の更新を考慮し、搬出入の動線、作業用スペース、機器、配管等の予備スペース、予備スリーブ等を設けるとともに、更新計画を十分考慮すること。
- ・設備機器は耐震安全性を十分に考慮し、水道、排水管、ガス等の建物導入部は地震や地盤沈下に対応した計画とするなど、地震時等の二次災害防止に配慮すること。
- ・機器、バルブ、ダンパー及び盤などの機器、機材は、操作や維持管理がしやすいものとする。また、天井内に機器等を設置する場合は点検口を設置し簡易に管理ができるようにし、その他の部分においても点検・管理に必要な歩廊、架台も考慮されていること。

（イ）上水引込

- ・【参考４ インフラ状況図】を参照のうえ、上水引込の位置、方法等については、市上下水道局と協議、確認を行い、協議結果や事業者提案を基に市と協議の上、決定すること。
- ・給水に必要な費用については、事業者提案に応じて市上下水道局と協議の上、適切に事務手続きを行うこと。なお、給水装置工事についても本事業で対応すること。
- ・本施設と外部を接続する配管は、不等沈下対策を行うこと。
- ・本管から共用で引込後、各機能へ分岐後にメーターを設置すること。【別添９ 設備の管理区分に関する資料】参照

（ウ）下水道引込

- ・【参考４ インフラ状況図】を参照のうえ、下水道引込の位置、方法等については、市上下水道局と協議、確認を行い、協議結果や事業者提案を基に発注者と協議の上、決定すること。
- ・下水道本管への接続に際して、自然流下による接続が困難で、ポンプアップ等が必要となった場合は事業者で対応すること。
- ・排水管は庁舎機能及び民間機能への個別に排水立て管にて公共汚水桝まで接続すること。また、同一の排水立て管系統の最下階の排水管は直接その系統の排水管に接続せず、単独で排水桝まで配管すること。【別添９ 設備の管理区分に関する資料】参照
- ・本施設と外部を接続する配管は、不等沈下対策を行うこと。

（エ）雨水排水引込

- ・【参考４ インフラ状況図】を参照のうえ、雨水排水引込の位置、方法等については、市上下水道局と協議、確認を行い、協議結果や事業者提案を基に発注者と協議の上、決定すること。
- ・事業用地・本施設の排水の雨水接続に関しては、すべて分流式で計画すること。
- ・雨水排水管の管径は時間最大降水量及び許容最大屋根面積に基づき選定すること。
- ・本施設と外部を接続する配管は、不等沈下対策を行うこと。

（オ）ガス引込

- ・【参考４ インフラ状況図】を参照のうえ、ガス引込の位置、方法等については、ガス供給会社と協議、確認を行い、協議結果や事業者提案を基に発注者と協議の上、決定

すること。

- ・本管から共用で引込後、各機能へ分岐後にメーターを設置すること。【別添9 設備の管理区分に関する資料】参照
- ・本施設と外部を接続する配管は、不等沈下対策を行うこと。

エ 昇降機設備

庁舎機能の昇降機設備（第4・2（4）ア一般事項及びエ昇降機設備）に準じるものとし、全体共用部として必要な昇降機設備（乗用エレベーター、人荷用エレベーター、非常用エレベーター、エスカレーター等）を計画すること。

- ・昇降機設備の種別、速度及び速度制御方式並びに運転操作方式は、全体共用部の規模、用途、利用人数等に応じて交通需要を予測し、適切な台数、配置となるように計画すること。また、メンテナンス等で一時的に昇降機設備の運用を停止することも踏まえて台数、配置を計画すること。
- ・本施設全体や各機能の運営時間を考慮した計画とすること。
- ・各機能を行き来する動線においては、エレベーターの他、エスカレーター等の円滑な移動を促すことができる方法について考慮すること。
- ・耐震クラスは、S14 とすること。
- ・非常用エレベーターについては、避難誘導や救助活動が円滑に行えるよう、配置や規模、形状等について十分配慮した計画とすること。
- ・地震発生などの緊急時にも、施設利用者の安全を守り、被害を最小限とし早期の復旧を可能とする対策を十分に行うこと。
- ・新たな感染症等の感染リスクの低減・分散を図ることができるよう、非接触対応設備の導入、抗菌・抗ウイルスの対応など、最新の知見に応じた対策に配慮すること。
- ・不停止制御、スケジュール運転など各種管制運転が可能な仕様とすること。
- ・昇降機設備の監視盤を、防災センターに設置し、各号機の運転停止、各種管制運転操作及びセキュリティ連動操作などの各種操作を行える仕様とすること。

5 全体共用部の維持管理に関する要求水準

（1）総則

ア 基本的な考え方

事業契約書、本書、事業提案書及び関係法令等に基づいて、本施設の所期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、施設利用者の安全かつ快適な施設利用に資することを目的として、関係法令等を遵守し、維持管理を行う。

- （ア）事業者が全体共用部の大規模な修繕を必要とする場合や、維持管理に伴う修繕・更新（補充）は、本事業の業務範囲に含むものとし、事業者が自ら実施する。ただし、法令変更等又は不可抗力等（施設の性能要求水準を定めたものにあつては当該水準を超えるものに限る。）、双方の責に帰することができない理由による場合はこの限りではない。
- （イ）事業期間内の全体共用部の大規模な修繕の方法や、維持管理に伴う修繕・更新（補充）の方法等は、事業者の提案によるものとする。

イ 業務期間

全体共用部の完成時点から事業期間終了までとする。

ウ 業務実施体制

(ア) 維持管理責任者

維持管理業務の総括責任者として、業務全般を掌理し、業務従事者を指揮監督する維持管理責任者を配置する。

(イ) 業務担当者

- ① 業務水準で示した内容を満足しない状況が発見された場合は、別に定める方法により、市の施設管理担当者に連絡するとともに、必要な措置を講ずる。
- ② 法令等により資格を必要とする業務の場合は、各有資格者を選任し、事前に業務担当者氏名及び資格を市に報告する。
- ③ 業務担当者は、業務従事者であることを容易に識別できるようにしたうえで、作業に従事する。
- ④ 業務担当者は、各事業種別にふさわしい服装及び装備をし、運転・監視を行うものとする。

(ウ) 業務体制の届出

事業者は、業務の実施に当たって、その実施体制（維持管理責任者及び業務担当者の経歴を明示した履歴書並びに名簿等）を市に報告する。

エ 業務計画書

以下の点を考慮して、維持管理業務の業務区分ごとの長期（維持管理期間全体が対象）及び年間の維持管理業務計画書（年間のものは毎年作成）を作成し、事前に市に提出し承諾を得る。業務計画書の様式、内容、提出形式（紙、データ）等は、あらかじめ市と協議して定める。なお、市が事業者に対して維持管理業務における改善の要求を行った場合、改善実施計画書を作成し、市に提出する。

- (ア) 維持管理は、原則として予防保全を基本姿勢とする。
- (イ) 本施設（附属施設を含む。）が有する所定の性能を保つ。
- (ウ) 劣化等による危険・障害の未然防止に努める。
- (エ) 省資源及び省エネルギーに努める。
- (オ) 施設（附属施設を含む。）の LCC 及び LCC02 の削減に努める。
- (カ) 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努める。
- (キ) その他維持管理サービスの質と効率を一層高めるような創意工夫やノウハウを積極的に活かす。
- (ク) 施設の環境を、安全・快適かつ衛生的に保ち、施設利用者等の健康被害を未然に防止する。
- (ケ) 市又は施設利用者から苦情等を受けた場合の処置方法・手順などを整備する。
- (コ) 機器又は設備毎に修繕計画書を作成するなど、適切な維持管理を図る。
- (サ) 関係法令等を遵守する。

オ 業務報告書

- (ア) 維持管理業務計画書に基づき実施した業務内容について、日報、月報及び年報を維持管理業務報告書として作成し、市に提出する。提出の形式については市と協議する。なお、維持管理業務報告書には、当該業務の実施内容とともに、点検・修繕・事故等の内容や毎月の光熱水使用量、翌月の作業工程表について記載する。
- (イ) 月報については業務を行った翌月 10 日までに、年報については業務を行った年度の終了後速やかに市に提出する。また、日報については事業者にて保管し、市の要請に応

じて提出できるようにする。

カ 関係書類・記録の保管

- (ア) 事業者は、維持管理業務に必要な書類等を、汚損や紛失のないように保管し、市からの求めがあった場合にはいつでも閲覧等できるようにする。
- (イ) 全体共用部の機器台帳を作成し、業務期間中の点検・保守の実績を適切に記録し、維持管理業務期間終了時に市に提出する。
- (ウ) 市より貸与された施設の図面等の資料がある場合には、業務期間中は適切に保管・管理し、業務期間終了時に市に返却する。

キ 非常時及び緊急時の対応等

- (ア) 事故・火災・地震等による非常時及び緊急時の対応について、あらかじめ市と協議し、業務計画書に記載しておく。
- (イ) 事故・火災・地震等が発生した場合は、業務計画書に基づき、直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じるとともに、市及び関係機関に連絡する。

ク 施設・設備の不具合及び故障を発見した場合の措置

- (ア) 事業者が、施設・設備の不具合及び故障等を発見した場合、又は第三者から施設・設備の不具合及び故障等に関する指摘を受けた場合、事業者は速やかに市に報告、協議する。緊急に対処する必要があると判断した場合は、速やかに適切な応急処置を行う。
- (イ) 維持管理期間において更新された施設・設備等については、随時事業者が竣工図面等の修正を行い、市に報告して承認を得る。修正した図面等は、市に提出するものの他、事業者において保管する。

ケ 修繕・更新（補充）

維持管理業務期間中に予想される修繕・更新（補充）をあらかじめ想定し、合理的な長期修繕計画を立て、実施する。また、修繕・更新（補充）は、次の点に特に留意する。

- (ア) 業務期間中は、施設の機能、美観を維持するよう、維持管理を行う。
- (イ) 点検等により建物や設備の修繕・更新（補充）が必要と判断された場合には、速やかに施設管理担当者に報告し協議の上適切に対応する。
- (ウ) 修繕・更新（補充）に当たって使用する材料は、ホルムアルデヒドをはじめとする揮発性有機化合物6物質の化学物質の削減（法令で定める基準値以下とする。）に努める。
- (エ) 業務期間中に発生する修繕業務は、市の帰責事由、不可効力を除き、全て事業者の事業範囲とする。
- (オ) 修繕・更新（補充）の対象は、建築物及び建築設備、外構並びに事業者により設置された備品等を対象とする。
- (カ) 修繕・更新（補充）に伴って必要となる設計図面等の変更を行う。

コ 施設管理台帳の作成

以下の記録等を含む本施設の管理台帳を整備し、市の要請に応じて提示する。記録はAI診断等に利活用できるデータ形式にて保管する。

- ・エネルギー消費量・光熱水費記録
- ・事故、障害記録
- ・修繕記録
- ・電気設備点検表（通信設備・発電設備を含む。）
- ・空調設備点検表
- ・給排水衛生設備点検表

- ・貯水槽清掃点検記録
- ・飲料水水質検査記録
- ・空気環境測定記録
- ・消防設備点検記録（消火設備を含む。）
- ・各種水槽清掃実施記録
- ・昇降機点検検査記録
- ・定期点検整備記録
- ・振動制御装置点検記録
- ・その他提案により設置される各種設備の点検・測定記録
- ・業務連絡簿、年間・月間作業計画表、管理日報・月報
- ・日誌（機器運転日誌、作業日誌）

サ 事業者が管理する範囲

事業者が管理する対象は、原則として事業者が本事業の中で全体共用部として整備する範囲とするが、本施設全体の規模や階層構成など事業者の提案に応じて、本施設全体とすることを含めて、市と事業者との協議により決定する。

シ 費用負担

全体共用部の維持管理業務に係る費用（光熱水費を含む。）は、市と事業者が協議して負担割合を決定する。

（２）用語の定義

用語	定義
点検	建築物等の機能及び劣化の状態を一つ一つ調べ、機能に異常又は劣化がある場合、必要に応じた対応措置を検討することをいう。
保守	建築物等の必要とする性能又は機能を維持する目的で行う消耗部品又は材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の軽微な作業をいい、照明器具のランプ交換、空調設備のフィルター交換、ガラスの破損修理などを含む。
運転・監視	設備機器を稼働させ、その状況を監視すること及び制御することをいう。
清掃	汚れを除去すること、ワックスがけなど汚れを予防することにより仕上材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。
修繕	建築物等の劣化した部分若しくは部材又は低下した性能若しくは機能を、原状又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。
日常清掃	清掃業務に示す業務のうち、毎日行う清掃業務をいう。
定期清掃	清掃業務に示す業務のうち、週単位、月単位及び年単位の長い周期で行う清掃業務をいう。

（３）点検・保守・経常修繕業務

ア 業務の対象施設

（ア）建築物等

建築物（施設備品を含む。）、外構等を業務の対象とする。

（イ）建築設備

電気設備、機械設備、昇降機設備を業務の対象とする。

イ 業務の範囲

(ア) 中央監視業務

- ・事業者は、防災センターに設置する中央監視設備又は総合監視盤を用い、対象設備・機器の常駐監視、操作及び記録を行う。
- ・人員の配置・体制は提案によるが緊急時に速やかに対応が可能なものとする。
- ・対象設備・機器等が、常に正常に作動するよう、定期的に保守点検を実施する。
- ・点検の実施に当たっては日報や点検表などにより記録を取ること。

(イ) 日常保守点検業務

- ・建築物等及び建築設備が正常な状況にあるかどうか現場を巡回して、視覚・聴覚・嗅覚及び触覚により観察し、異常を認知したときは正常化に向けた適切な措置をとる。

(ウ) 定期保守点検業務

① 建築物等

- ・建築物等が正常な状況にあるかどうか、視覚・聴覚・嗅覚及び触覚の他、測定等により建築物の状態を確認し、その良否を判定のうえ点検表に記録するとともに建築物の各部位を常に最良な状態に保つ。
- ・以下の項目について、維持管理業務計画書に定めるところにより実施する。
定期点検、調査、検査、手入れ、部品（材料）取替え、小規模な清掃等

② 建築設備

- ・建築設備等が正常な状況にあるかどうか、視覚・聴覚・嗅覚及び触覚の他、設備の運転・停止、測定等により設備の状態を確認し、設備の良否を判定のうえ点検表に記録するとともに、各設備を常に最良な状態に保つ。
- ・電気設備・機械設備を対象に、以下の項目について、業務計画書に定めるところにより実施すること。また、給排水衛生設備で、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく各種点検・検査に該当する設備は、環境衛生管理業務において行う。
 - －定期点検、手入れ、清掃、部品（材料）取替え、測定等
 - －法定点検、調査、検査
 - －非常時利用に支障のないように実施する各種点検（受水槽の緊急遮断弁等）
 - －シーズンイン・シーズンアウト調整
- ・保守点検を行う設備は事業者の提案により設置される設備を含むものとする。
- ・昇降機設備の保守点検を第三者に委託する場合は、フルメンテナンス契約とする。

(エ) 苦情対応

- ・情報提供等により発見された不具合・故障の修繕を行う。
- ・施設利用者及び職員からの苦情、要望、情報提供等に対して、必要な現場調査、初期対応、処置を迅速に行うとともに必要に応じて市に報告する。

(オ) 修繕業務

- ・市と事業者との間で、修繕の内容及び時期を協議の上、長期修繕計画を立案し、維持管理業務計画書に基づき、修繕を行う。
- ・修繕を実施する際は、事前に市に通知するとともに、施設利用者に影響を及ぼす場合には、安全配慮に十分留意し、必要な処置を行う。
- ・修繕実施前後の写真データを保管し、市から要求があった場合には提出する。
- ・施設利用者への影響が大きい修繕を実施する場合は、施工前に市に修繕実施計画書を

提出し、市の承諾を得てから行う。

(カ) 省エネルギーに係る分析・評価・助言

- ・BEMS を活用し、使用エネルギーの見える化や設備の最適運用を図る。
- ・室内環境とエネルギー性能の最適化を図り、不具合、異常等を認知したときは分析、評価を行い、設備機器のチューニング等適切な措置を行う。
- ・年度ごとに、年間の光熱水費及びその使用エネルギー等を測定のうえ分析・評価し、維持管理・運営における省エネルギー手法を市に提案する。

(キ) 各種提案業務

- ・維持管理業務計画書に記載の業務実施項目のほか、必要と思われる項目については、業務の実施・結果分析・評価をもとに修繕・改修提案資料を作成し、市の承諾を得た上で実施する。

ウ 要求水準

実施設計図書に定められた所要の性能、機能及び次に示す水準を保つ。

(ア) 建築物等

- ・屋根、外壁、建具、天井、内壁、床、階段、手摺、地震制御装置等について、適正な性能・機能及び美観が維持できる状態に保つ。

(イ) 建築設備

- ・設備の機能に支障がないように維持する。

(4) 外構等管理業務

ア 業務の対象施設

外構（門扉、植栽、構内舗装、場内排水等）及び周囲の緑地を業務の対象とする。

イ 業務の範囲

(ア) 日常保守点検業務

- ・前記アが正常な状況にあるかどうか現場を巡回して、視覚・聴覚・嗅覚及び触覚により観察し、異常を感じたときは正常化に向けた措置を行う。

(イ) 剪定・刈り込み業務

- ・敷地内の植栽（高木・中木・低木・芝生・地被類等）を生育状況に応じて刈り込み・剪定を行う。
- ・不必要に植物を損傷しないようにし、損傷が起こった場合は手入れを行う。
- ・施設利用者に対する安全を確保するとともに、近隣に対し害を与えないようにする。

(ウ) 病虫害防除

- ・敷地内の植栽（高木・中木・低木・芝生・地被類等）の病虫害防除を行う。

(エ) 施肥業務

- ・敷地内の植栽（高木・中木・低木・芝生・地被類等）の施肥を行う。

(オ) 除草業務

- ・敷地内の除草を行う。

(カ) 清掃業務

- ・敷地内のごみ、落葉・落枝、空き缶、石、犬の糞等は取り除き、適正に処理する。

(キ) クレーム対応

- ・情報提供等により発見された不具合の修繕を行う。
- ・クレーム、要望、情報提供等に対して、必要な現場調査、初期対応、処置を迅速に行う。

(ク) 修繕業務

- ・維持管理業務計画書に基づき、修繕を行う。

ウ 要求水準

- ・外構等の美観・安全を保ち、年間を通じて、すべての施設利用者が安全に利用できるようにする。
- ・薬剤散布又は化学肥料の使用に当たっては、関連法令を遵守し、事前に市へ連絡のうえ環境等に十分配慮して行う。

(5) 環境衛生管理業務

ア 業務の対象施設

全体共用部分（外構等の屋外を含む。）を業務の対象とする。

イ 業務の範囲

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき建築物環境衛生管理技術者を選任し、空気環境測定、貯水槽の清掃・消毒、各種点検・検査、防虫防鼠を行う。

ウ 要求水準

- ・ネズミ、ゴキブリ、ダニ、その他の害獣・害虫の駆除を適切に実施する。
- ・空気環境の測定を適切に実施する。
- ・貯水槽の清掃と水質管理を適切に実施する。
- ・排水施設の清掃と補修を適切に実施する。
- ・施設の消臭作業を適切に実施する。

(6) 清掃業務

ア 業務の対象施設

全体共用部分（外構等の屋外を含む。）を業務の対象とする。

イ 業務の範囲

日常清掃・定期清掃及び特別清掃を組み合わせる衛生的な状態を保ち、ごみ分別・回収を実施するほか、施設全体の汚損に留意し、必要に応じ、速やかに措置を講じる。

ウ 要求水準

(ア) 日常清掃業務

- ・施設利用者が訪れる空間については日常的に、施設関係者のみ利用する空間については適時、床や手すり等の清掃、ごみの収集等を行う。
- ・トイレや給湯室、授乳室等については日中の巡回清掃を行い、清潔であり、消耗品の不足やごみの散乱等がないようにする。

(イ) 定期清掃業務

- ・庁舎機能及び民間機能の稼働日、稼働時間を勘案し、床洗浄、ワックス塗布、備品・家具・器具等の清掃、外壁・ガラス清掃等の定期清掃を行う。

(ウ) ごみ分別・回収業務

- ・全体共用部分に発生する塵芥、生ごみ、不燃物、危険物等について分別・回収する。ごみ置き場は常に清掃し、周辺の美化に努める。

(7) 警備業務

ア 業務の対象施設

全体共用部分（外構等の屋外を含む。）を業務の対象とする。

イ 業務の範囲・要求水準

火災、盗難及び不良行為の拡大防止等に関する警戒を行うため、施設管理上で必要な警

備業務を行う。

(ア) 業務の実施方針

- ・施設の用途、規模、庁舎機能の開庁時間及び閉庁時間等を勘案して適切な業務計画を立て、不審者の侵入防止等の未然防止に努める。

(イ) 警備業務

- ・有人による警備のほか、機械警備設備（監視カメラ設備、センサー、セキュリティシステム等）、防犯カメラを常時運用し、毎日 24 時間、本施設を警備する。
- ・警備員等が、建物内、外構等を適時巡回し、本施設の安全管理を行う。

第4 庁舎機能の要求水準

1 計画条件

(1) 来庁者数

現清水庁舎の来庁者実績は【参考8 現清水庁舎の来庁者数】のとおりであり、施設計画に際して参考とすること。

(2) 職員数

庁舎機能へ配置する職員数の想定は580人程度であり、施設計画に際して参考とすること。

(3) 庁舎機能の開庁時間

ア 開庁時間

開庁日、開庁時間は、次のとおりである。

開庁日	平日（月曜日から金曜日）（※）
開庁時間	8時30分から17時15分まで

（※）静岡市の休日を定める条例で定める休日（以下「休日」という。）を除く

イ 窓口延長及び休日窓口開設（区役所戸籍住民課・保険年金課等）

毎年3月から4月の一定期間は、区役所戸籍住民課・保健年金課等の窓口を延長するとともに休日に窓口を開設する。

実施期間 2026年3月から 4月の場合	2026年3月24日（火）から2026年4月3日（金）まで
開庁時間	平日 8時30分から19時00分まで 休日 10時00分から15時00分まで

2 要求水準

(1) 施設計画

ア 環境配慮計画

- ・環境への配慮、ライフサイクルコストの低減、環境性能と防災機能の両立が図られる計画とする。
- ・静岡県建築物環境配慮指針に基づき、建築物に係る環境配慮措置は「CASBEE 静岡」を用いて評価するものとし、評価ランク「A」の達成を必須とする。また、評価ランク「S」の達成に努めるとともに、更なる環境性能の向上を図るための方法及び目標値の指標については事業者の提案によるものとする。
- ・「政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減のための実行すべき措置について定める計画」を踏まえ、「ZEB Ready」相当以上となるよう整備し、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律におけるエネルギー消費性能計算プログラムに基づく計算により「一次エネルギー消費量基準（BEI）」は創エネルギーを除く「0.5」以下を必須とし、更なる一次エネルギー消費量の削減に努める。また、2050年カーボンニュートラルに向けて、創エネについても対応できるようスペース等を見込む。
- ・建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）による認証を取得すること。
- ・二酸化炭素排出量に関しては、「官庁施設の環境保全性基準」に基づき、ライフサイクルCO2の削減に努める。

- ・廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用を促進する資源循環型社会の構築に向けて、建設工事においてリサイクル資材の活用に配慮する。
- ・燃料電池などの新技術の実用化が進むことにより、環境性能の優れた機器が庁舎機能へ導入できるなど、将来の省エネへの取組によりさらなるCO2削減ができるよう、将来を見据えた機器配置や予備スペースを確保することに努める。
- ・これらの他に、静岡市環境方針（令和5年4月1日制定）を満たすものとする。なお、本施設（共用部分を含む。）は、静岡市環境マネジメントシステムの管理対象施設となるので、併せて留意すること。

イ 可変性を考慮した庁舎計画

- ・執務室のレイアウト変更や各室の用途変更などへの柔軟な対応、耐久性や安全性を確保するための立地特性への対応、建物の長期使用が可能となる維持管理の容易性に配慮した庁舎計画とする。
- ・整形な平面形状とし、可能な限り執務室や廊下に柱が現れない空間構成とする。
- ・室内のレイアウト、室の用途、間仕切り等の変更を考慮した平面計画とする。また、間仕切り壁の変更を容易にできるものとする。
- ・執務室の床は、レイアウト変更が容易となるよう、フリーアクセスフロア（床下配線が可能な乾式二重床）とする。
- ・フリーアクセスフロアの高さについては、執務エリア等の一般部は100mm程度とし、サーバー室は配線工事や保守点検を想定した適切な寸法とする。
- ・各室の床スラブ及び床構成部材（フリーアクセスフロア等）は、用途に応じて適切な耐荷重を備えるものとし、床荷重の設定にあたっては将来的な室の用途変更等を考慮する。特に、書棚や集密書架などが集中配置される重荷重ゾーン（ヘビーデューティーゾーン）及び弱電機械室については、予め設置場所を限定したうえで、適切に積載荷重を設定する。なお、重荷重ゾーンのうち明らかに執務スペースへの転用を想定しない箇所については、範囲を限定したうえでフリーアクセスフロアとしないことができる。また、執務室の床は、将来的なレイアウトの変更を見据えたうえでゾーニングを行い、耐荷重を設定する。
- ・建築設備について、設備関係室や配管シャフト等はメンテナンススペースや設備機器の交換動線に配慮するとともに、設備機器等は汎用性の高い製品を採用する。また、耐久性（耐候性、耐塩害性等）に優れた機器、材料を採用する。
- ・設備の変更、増設等を考慮した配管・配線・ダクトスペースを確保する。
- ・室の用途、執務形態の変更等に対応するための設備システムの変更、増設等を可能とする。
- ・室内のレイアウト、室の用途、間仕切り等の変更を考慮した設備機器の配置とする。

ウ デジタル技術を活用した次世代型の庁舎計画

- ・基本計画を踏まえ、デジタル技術を活用した効率的で質の高い行政サービスが提供できる庁舎計画とすることにより、将来的に効率化等によって生じ得る空間の有効活用を可能とする。
- ・デジタル技術の導入にあたっては、全庁的な観点から最適化を図るため、市のデジタル化推進の方針との整合を図り、市と協議のうえ計画すること。

エ 福祉計画（バリアフリー、ユニバーサルデザイン）

- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の「特別特定建築物」に該当するため、「建築物移動等円滑化基準」に適合する計画とする。
- ・障害者、高齢者、妊婦、子供連れ等、すべての施設利用者にとって、安全・安心かつ快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・事業用地内及び庁舎機能内は、来庁者にとってわかりやすく、職員等による案内がしやすい施設環境を確保するため、受付カウンター表示板、室名表示板、各種案内板などのサイン計画を適切に行う。また、時期によって、業務内容・来庁者数に著しい変化があることから、受付カウンター・諸室等を状況に応じ使い分けるため、変化に対応できるサイン計画とする。
- ・「移動等円滑化の促進に関する基本方針」及び「建築プロジェクトにおける当事者参画ガイドライン」に基づき、基本設計、実施設計、施工等の各段階で当事者の意見を聴取し、施設整備に反映する。
- ・外国人利用者を想定し、多言語表記に留意したサイン計画とする。

（２）諸室配置計画

ア 諸室配置の方針

- ・来庁者に対応する事務作業が効率的・効果的に行えるように諸室の配置を計画する。
- ・階を分けて配置する場合は、効率よく上下移動ができる配置とすること。
- ・フレキシビリティ確保の観点から、諸室間の間仕切り壁は、構造耐力上主要な部分としないこと。

イ 諸室概要・仕様等

（ア）必要諸室等

① 必要諸室及び床面積等

- ・必要諸室及び床面積等については、【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】に示すとおりであり、提案に当たってはこれを条件とする。
- ・必要諸室の床面積は、別に規定する場合除き、【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】に示した床面積とするが、類似する諸室の集約、多用途化、共用部の有効活用等による面積の合理化や効率化、庁舎機能として有効な室の提案を可とする。

② 諸室配置等の考え方

- ・ゾーニングの考え方について、【別添 10 階層構成イメージ】を参照すること。
- ・良質な市民サービスの提供と効率的な職務の遂行の双方が両立した明快なゾーニング・動線計画とする。一部の諸室（【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】及び【別添 8 セキュリティの考え方】参照）については、閉庁日や閉庁時間にも市民に開放するため、動線を適宜確保する。

③ 階層構成の考え方

a 階層構成の方針

- ・基本計画の考え方に沿った階層構成とする。
- ・1階の階高は、第3・1（8）清水駅東西自由通路・清水駅東口ペDESTリアンデッキにより事業者が設定する2階床高さに従うものとする。また、設備関係室を配置する階の階高は、事業者の提案による。
- ・天井高は、オープンフロアとなる執務室及び廊下については2.8m以上を確保し、その他の諸室については用途に応じた適切な寸法を確保する。

- ・前各項にかかわらず、大会議室を配置する階層は、大会議室の階高、施設利用者動線及び民間機能との連携を考慮し、事業者の提案による。
- b 1階（地上階）
 - ・1階は、津波・浸水対策のためピロティ形式とする。開庁時は車寄せ・車いす使用者用駐車スペース・駐輪場等として利用するほか、1階からの来庁者の玄関口となるため、誰もが庁舎機能へ訪れやすくなるよう、昇降機設備を分かりやすく利用しやすい場所に設置することで、来庁者の利便性とバリアフリーに配慮する。
 - ・1階に必要とする機能（諸室）は以下のとおりとする。
 - 屋外に必要なとする機能（詳細は、第3・4（3）駐車場・駐輪場計画を参照）
 - 1）車寄せ
 - 2）車いす使用者用駐車スペース
 - 3）駐輪場
 - 屋内に必要なとする機能（諸室）
 - 1）コア（交通部分）（※）
 - ・階段室
 - ・エレベーター

※全体共用部とすることを可とする。
 - 2）その他の諸室については【別添7 必要諸室及び仕様リスト】参照
- c メインエントランス階
 - ・津波発生時の緊急避難の観点から、清水駅東西連絡通路を経由して JR 清水駅と接続する。
 - ・メインエントランス階に必要なとする機能（諸室）は以下のとおりとする。
 - 1）メインエントランス
 - ・鉄道・バス・自動車・自転車・徒歩等、あらゆる交通手段による来庁者の利便性に配慮した位置に全体共用部のエントランスを設ける。
 - 2）その他の諸室については【別添7 必要諸室及び仕様リスト】参照
- d 低層階
 - ・低層階は、市民にとって最も利便性の高い部分となるため、区役所・事務所等の窓口部門や事務部門を配置する。また、来庁者のプライバシーに配慮した相談室又はブースを、窓口に近接して配置する。
 - ・さらに、災害時の指揮を行う「災害対策室」を配置し、災害直後からの業務継続を可能とする。
 - ・多目的スペースを窓口に近接した位置に設ける。市民利用を見据え、意匠面に特に配慮した計画とする。
- e 中層階
 - ・庁舎機能としては、利用頻度の低い倉庫等を配置するとともに、設備関係室を配置することにより浸水による設備停止が生じないよう配慮する。
- f 高層階・最上階
 - ・各種設備の設置階（屋上を含む。）・位置・床面積については、将来的な設備機器の更新等の作業を見据え、メンテナンススペースや設備機器の交換動線に配慮するとともに、塩害対策を考慮して設定する。

④ セキュリティの考え方

- ・閉庁時（夜間・休日）の市民利用を見据え、機密情報保持の観点から適切なセキュリティレベルを設定したゾーニング・諸室配置・設備計画とする。
- ・上記のほか、清水庁舎におけるセキュリティの考え方については、【別添8 セキュリティの考え方】を参照すること。

⑤ 諸室が備えるべき基本的性能

- ・諸室が備えるべき基本的性能は以下のとおりとする。なお、市が検討を行う次世代庁舎の考え方を踏まえ、諸室配置及び各諸室の性能を検証すること。詳細については、基本設計及び実施設計時に協議する。なお、什器備品は、市が別途調達するものとし、本事業の業務範囲に含まない。

a 諸室の整備方針

- ・諸室は、基本計画に沿った基本的性能（窓口機能、執務機能、市民利用機能）を備えるものとする。

b 執務室

- ・フリーアドレス、ABWなどの手法を用い部屋間の仕切りをなくす。
- ・オープンフロアである執務室内にバックヤードを設け、書類や物品の保管、打合せ等のためのスペースとして複数の課が共有することを想定する。
- ・将来的なレイアウト変更や組織改変に柔軟に対応できる仕様とする。
- ・ノートパソコンが収納できる施錠可能なロッカー及び上着類が掛けられるハンガーラックを配置する。

c 窓口、待合、多目的スペース

- ・来庁者の多い窓口付近には適切な広さの待合スペースを設ける。
- ・窓口に近い位置に多目的スペースを設ける。平常時に待合スペースとして利用するほか、イベント時には多目的に利用できる空間構成とするとともに、市民利用を見据え、意匠面に特に配慮した計画とする。
- ・電動シャッター等により、執務エリアのセキュリティを確保しつつ、閉庁時（夜間・休日）の利用が可能な配置及び仕様とする。
- ・選挙の期日前投票の際、投票所として使用することを想定した空間構成とする。
- ・多目的スペースに隣接する位置に、多目的スペース内の座席等を一時的に収納できる室又はスペースを設ける。
- ・窓口部門の配置階には、窓口に近い位置に相談室を配置する。
- ・遮音性や視認性に留意し、利用する市民のプライバシーに配慮した配置・動線・仕様とする。
- ・相談室は、原則として個室又はブースとする。間仕切壁はスチールパーティション等により構成し、将来的なレイアウト変更にも柔軟に対応できる仕様とする。また、間仕切壁は遮音性に配慮した製品・材料を採用し、原則として天井面まで区画することにより音漏れに配慮する。
- ・相談室入口には、使用状況が確認できる表示板等を整備する。
- ・応対する職員の危険防止に配慮すべき相談室は、出入口を複数設けるなど、避難動線を確保する。

d 会議室

- ・共用化及び集約化により稼働率を高め、効率的な会議室の利用が可能な計画とす

- る。
- ・入口には、使用状況が確認できる表示板等を整備する。
- ・民間との共有が可能な運用を検討し、その運用が実現できるシステム・設備等を導入する。システム・設備等の導入に当たっては市と事前協議の上決定する。
- e 大会議室（式典会場）
 - ・前項とは別に、本施設に大会議室（式典会場）を整備する。
 - ・プロジェクター、スクリーン、音響設備等を設置し、会議、講演会、演奏会等にも利用可能な仕様とする。
 - ・国際的な会議等を行うことを想定し、天井高を6 m以上確保する。
 - ・民間との共有が可能な運用を検討し、その運用が実現できるシステム・設備等を導入する。システム・設備等の導入に当たっては市と事前協議の上決定する。
- f 弱電機械室
 - ・外部からの公衆通信回線（インターネット回線、電話回線等）及び庁内ネットワークの基幹回線を引き込み、各室へ分配する弱電機械室を整備する。
- g 倉庫
 - ・物品類は原則として執務室内のバックヤードへ保管するものとし、ローパーティション等により簡易に仕切ることにより、フレキシブルな空間活用ができるようにする。
 - ・執務室から持ち出し不可の機密文書や常時参照する必要がある文書などの特定の文書は執務室内に保管するが、その他の文書は可能な限り共用化・集約化することにより稼働率を高める。
- h 防災備蓄倉庫
 - ・災害時に避難者等に配布する物品等を保管する。一室として設けず、庁舎機能の配置計画において生じる残余空間等を活用し、複数箇所に分けて分散配置をする。
- i 警備員室、宿直室
 - ・休日夜間出入口の付近に設置し、閉庁時の行政手続きの受領を行う。
 - ・警備員が仮眠・休憩等を行える仕様とする。
- j 湯沸室
 - ・各階2室以上とし、執務する職員が利用しやすい位置に分散配置する。
 - ・調理用流し台（給湯設備付）、タオルハンガー、鏡を整備する。
- k トイレ及び洗面所
 - ・ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮したゆとりある設計とし、特に来庁者の多いフロアは、障害者、高齢者、妊婦、子供連れ等、誰もが利用しやすいトイレとする。
- l シャワー室
 - ・男女別に計2室整備する。
 - ・シャワー室の前面に更衣等のための前室を整備する。
- m 医務室・休養室
 - ・職員等が利用する医務室・休養室等を配置する。
- n 更衣室（ロッカールーム）
 - ・職員用の更衣室として整備する（複数フロア分を1室に集約配置する）。
 - ・出入口を両端に設け、パーティション等で男女間を仕切ることが可能な仕様とする。

ることにより、男女比率の変化に柔軟に対応できる室とする。

o 授乳室等

- ・子育て世代が安心して利用できるよう、平面計画に応じ適切に、授乳室、おむつ替えコーナーを配置する。
- ・授乳室には調乳設備を整備する。

p 文書・印刷室

- ・庁舎機能の各部署への文書の配架及び市民への配布資料の印刷・裁断等を行う
- ・印刷機器の騒音が室外に漏れないよう防音対策を講じる。
- ・印刷室内に、コピー用紙（箱）を保存するための、独立した室またはローパーティションで区切られたスペースを整備する。

q 機械室、電気室、自家発電機室

- ・メンテナンススペースや設備機器の交換動線に配慮して室内レイアウト及び開口部等を計画する。
- ・設備機器の積載荷重を考慮した構造及び仕上計画とする。
- ・設備機器から発生する騒音及び振動の程度に応じた仕上計画とする。

r 中央監視室

- ・庁舎機能の給排水設備、空調調和設備、換気設備等の監視、操作及び制御を行う監視設備を設けること。

s 災害対策室

- ・災害時の指揮を行う災害対策室は、エレベーター等が使用できない場合にも活動が行いやすい低層階に配置する。
- ・平常時は会議室として使用できる仕様とするなど可変性を鑑み事業者提案を基に市と協議の上、決定すること。

t コア（交通部分等）

- ・配管用シャフト、エレベーター、階段室等を集約配置することにより自由度の高い平面構成とする。また、配管用シャフト内のメンテナンス性に配慮する。
- ・各階のレイアウト変更等の自由度に配慮したコアタイプとし、コアタイプ（偏心コア、分散コア等）の選定は、事業者の提案によるものとする。

u 清水保健センター

- ・清水保健センターの付近に、キッズコーナーを整備する。
- ・キッズコーナーは、クッション性のある床材及びベンチ等により周囲と区画し、利用する児童の安全に配慮したものとする。
- ・健診室1に近接した位置に受付・順番待ちスペースを確保する（順番待ちスペースは10組程度）。
- ・受付・順番待ちスペース付近にベビーカー置場を設ける。
- ・同フロアに授乳室、多目的トイレ・幼児用トイレ・オムツ替えシートを設置する。
- ・健診室を6室整備する。
- ・健診室1・2は、天井までの間仕切壁で区切るが、仕切りを外して一体的に使用できる仕様とする（講座や協議会等でも使用）。
- ・健診室1・2は、靴を脱いで使用するため、入口近くに見切り等を設け下足エリアとの区分を明確にする。
- ・健診室1の奥側をカーテン等により仕切ることで、6畳程度の視力測定用のスペ

ースを確保する。

- ・健診室 3・4・5 は、天井までの間仕切壁で区切るが、仕切りを外して一体的に使用できる仕様とする（教室等でも使用）。
- ・各室は、窓側にカウンターを設け、その下部に収納スペースを設ける。
- ・健診室 2・3・5 に机等の収納スペースを設ける。
- ・健診時に効率的な動線を確保するために、健診室 1・2・3・4・5・6 の順に配置し、そのうち健診室 1・2・3・4・5 には出入口を 2 箇所設ける。
- ・健診室は、親子利用のため暖色系の色彩など意匠面に配慮する。
- ・子供の危険防止のため、通路の曲がり角は丸みを帯びた形状とし、各室の出入口はゆっくり閉まるスライドドアとする。また、室内のコンセントに感電防止のカバーを設置する。
- ・健診室 1～6 は、乳幼児健診等で使用しない時には庁舎機能全体の会議室として使用するものとして、配置・動線に配慮すること。

v 清水中央子育て支援センター

- ・庁舎機能に適用される法令、条例、要綱、基準等を遵守するとともに、各機能について、以下に掲げる法令、条例、要綱、基準等を遵守すること。

(a) 地域子育て支援拠点（サロン）

【関係法令等】

- ・児童福祉法
- ・社会福祉法
- ・社会福祉法施行規則
- ・静岡市子育て支援センター条例
- ・静岡市子育て支援センター施行規則
- ・静岡市児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例
- ・静岡市地域子育て支援拠点事業実施要綱

【必要条件】

- ・0～3歳の乳幼児とその保護者が子どもを遊ばせながら、交流及び簡単な相談ができる常設のオープンスペースとすること
- ・相談室を1室配置すること。相談室は、相談者のプライバシーを確保するため、常設とし、外部からの視線及び音漏れに配慮した構造とすること。
- ・子育て関連情報を提供できる掲示、配架スペースを設けること
- ・サロン内に、ファミリートイレを設けること。なお、同フロア内にファミリートイレを設ける場合は、サロン内にファミリートイレを設けないことも可能とする。ただし、その場合は、乳幼児を伴うサロン利用者の利便性及び安全性に配慮した配置・動線とすること。
- ・利用者用ロッカー、おむつ替え室、授乳室、流し台を設置すること
- ・職員が室内全体を視認できるよう死角が生じない構造とすること
- ・大型の遊具（例：ジャングルジム、すべり台、トンネル等）を収納できる物置を設置する。物置は収納物の搬入出ができるように十分な開口幅を確保すること。
- ・外部に面する開口部（窓等）により、日中は自然光で活動可能な明るさを確保すること。

(b) 一時預かり

【関係法令等】

- ・「静岡県認可外保育施設指導要綱」中の指導基準
- ・認可外保育施設指導監督基準（こども家庭庁）
- ・児童福祉施設の設備及び運営に関する基準
- ・児童福祉法施行規則

【必要条件】

- ・一時預かり利用者のための、送迎専用駐車場から建物内の一時預かり受付までの動線はできるだけ短い距離とすること。
- ・一時預かりする子どもが、十分に遊べるスペースを確保すること。
- ・利用者が使用料金の会計の際に留まることができるスペースを確保すること。
- ・音や他者との接触に対して過敏な特性のある子どもが安心して過ごせるように、保育室（2～5歳）内に、一人で落ち着くことができる空間（エスケープスペース）を設置すること。
- ・職員が室内全体を視認できるよう死角が生じない構造とすること。
- ・大型の遊具（例：ジャングルジム、すべり台、トンネル等）を収納できる物置を設置すること。物置は収納物の搬入出ができるように十分な開口幅を確保すること。
- ・こども用トイレ、調乳室、沐浴室を設けること。
- ・一時預かり室は受付及び地域子育て支援拠点と連携しやすい位置に配置すること。

(c) 共通

【必要条件】

①多目的室

- ・多目的室は、地域子育て支援拠点の講座及び一時預かり利用児童が遊ぶスペースとして使用できるものとし、地域子育て支援拠点と一時預かり室が一体的な運用ができるよう、移動式パーテーション（スライディングウォール）等により区画の変更が可能な配置・構造とすること。また、その他の用途（※）にも柔軟に対応可能な空間とすること。

（※）想定されるその他の用途：ファミリー・サポート・センターの講座、合同入園説明会、看護専門学校の看護と助産師の講義、関係者打ち合わせスペース

- ・大型の遊具（例：ジャングルジム、すべり台、トンネル等）を収納できる物置を設置する。物置は収納物の搬入出ができるように十分な開口幅を確保すること。

②事務室

- ・各機能（(a) 地域子育て支援拠点、(b) 一時預かり、(c) ③ファミリー・サポート・センター）の事務スペースは、一つの事務室内に集約し、職員（※）間の連携が図りやすい設計とすること。

（※）所長1人、地域子育て支援拠点3人、ファミリー・サポート・センター1人、事務1人

- ・事務室には、職員用及び来客用の机・椅子のほか、必要な事務機器を配置

できるスペースを確保すること。

- ・事務室に接する相談室を1室配置すること。相談者のプライバシーを確保するため、常設の相談室とし、外部からの視線及び音漏れに配慮した構造とすること。また、相談室には、職員が事務室から直接出入りできる出入口及び利用者が事務室を通ることなく直接出入りできる出入口をそれぞれ設けること。

③ファミリー・サポート・センター事務局

【関係法令等】

- ・児童福祉法
- ・子ども・子育て支援法
- ・子育て援助活動支援事業実施要綱
- ・静岡県ファミリー・サポート・センター運営事業実施要綱
- ・静岡県緊急サポートセンター運営事業実施要綱

【必要条件】

- ・事務室内にファミリー・サポート・センター事務局（約 25 m²）を設置し、会員登録、コーディネート業務を実施できる事務スペースを確保すること
- ・個人情報管理するため、施錠可能な書庫等の保管設備を設置するスペースを確保すること
- ・個人情報保護の観点から、来所者動線と執務スペースの区分に配慮すること

④その他

- ・利用者及び職員の履物を収納するため、子育て支援センターの出入口付近に靴箱を設置すること。
- ・ベビーカー置き場、職員更衣室（男性用、女性用）、職員休憩室、給湯室並びに洗濯・乾燥機置き場を設けること。
- ・ベビーカー置場は、利用者が室内へ持ち込むことなく利用できるよう、出入口付近の土足スペースに配置すること。なお、フロア全体のベビーカー置場と共用することも可とするが、その場合においても、支援センター利用者が利用できる十分なスペースを確保すること。
- ・職員更衣室、職員休憩室、湯沸室並びに洗濯・乾燥機置き場は、職員の業務効率及び維持管理に配慮し、共通事務室と連続したバックヤードとして配置すること。

（d）全体条件

【必要条件】

- ・全体面積は 600 m²を想定する。各機能の面積配分は、必要な機能が確保されることを前提に調整することを可とする。
- ・子育て支援センターの出入口及び受付は、清水中央子育て支援センター内の各機能で共通に使用できること。
- ・子育て支援センター内は、利用者が履物を脱いで過ごす運用を基本とし、それに対応した床仕上げとすること。
- ・乳幼児が衝突又は転倒等、事故の発生防止のため、床、壁、柱その他利用者

が接触する箇所については、角の面取りや緩衝性のある材料の採用など、安全性に配慮した構造及び仕様とすること。

- ・庁舎閉庁時や休日の利用者用の出入口を確保すること（開館時間は平日：7：00 から 21：30 まで、土日祝：7:00 から 21:00 まで）。
- ・防犯カメラを地域子育て支援拠点、保育室（0～1 歳）及び保育室（2～5 歳）に各 1 台設置し、事務室に設置するモニターにより、各カメラの映像を監視できるものとする。

w 屋上

- ・屋上に配置する設備の保守点検、機器の交換を想定し、屋上へ通じる階段及びエレベーターを 1 か所以上設ける。
- ・最上階の屋上は、平常時の市民開放を想定しない。なお、低層階や中層階に屋上を設ける提案とする場合の低層階や中層階の屋上についてはこの限りではない。

(イ) 外構計画等

- ・旗掲揚ポール（3 本）を事業用地の地上部に整備する（アルミ合金又はステンレス製、高さ 12.0m 程度とする）。
- ・道路に面するなど、閉庁時においても市民から見やすい位置に、区役所用及び市役所用の公示のための掲載板（1 か所）を整備する（アルミ合金又はステンレス製、前面ガラス張、掲示面の幅 4.0m×高さ 1.0m 程度、脚付とする）。

(ウ) サイン計画

- ・日本語、英語を基本的に表記するとともに別途市が指定した言語を施設内の状況に応じて加えて表記する。
- ・将来的な組織の改変や案内表記の変更を見据え、文字部分・表示部分を差し替えるなどの簡易な対応により、容易に変更できるサイン計画とする。
- ・来庁者の待合スペースや動線となる廊下等の壁面にはピクチャーレール・掲示板（マグネット対応）を整備する。

(エ) 仕上計画

- ・静岡市「静岡市建築物等における市産材等木材利用促進に関する基本方針」（令和 5 年 4 月）及び「公共建築物における木造化・木質化推進に関する実施方針」（平成 29 年 3 月）に基づき、木材使用が可能な部分については、積極的に内・外装材の木質化を図るものとする。なお、使用する木材は、原則として静岡市産木材とするが、調達期間などの観点から工期等に支障を来す恐れがある場合は、静岡県産木材等の使用を可とする。内装材については、多目的スペースや会議室、共用部などの多数の市民等の利用に供する諸室について重点的に木質化を図るものとし、その他の室についても可能な部分については木質化に努める。外装材については、ピロティなどの低層部は、防火性能、メンテナンス性、将来的な取替え等に支障が無い範囲内で木質化に努める。なお、内装仕上材、什器備品の表面材について、木材以外の仕上材料を使用する箇所において木目調の製品を採用することも木質化推進に寄与する。
- ・内部仕上げについては、原則として、【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】に準じたものとする。具体的に記載されていない諸室等については、機能・用途に応じて、必要な仕上げを行うものとし、安全性・耐久性・吸音性・居住性・美観等についても十分配慮したものとする。また、落書きや経年劣化による汚れが付きにくい材質とする。
- ・開口部は、断熱性、日射の抑制、良好な執務環境の確保の観点から、適切な大きさと

する。特に、執務環境確保の観点から、外壁の全面をガラス張りとする等とは避け、開口部が過度な大きさにならないよう配慮する。また、日射の抑制、清掃・保守点検時のメンテナンス性、地震発生時のガラスの飛散・落下防止、火災時の上階への延焼防止、雨天時の窓の開閉による自然換気等の観点から、主要な開口部には庇・バルコニー等を適切に設ける。

- ・窓の屋内側には日射遮蔽のためのブラインドボックスを整備する。
- ・来庁者や職員の転倒や転落がないよう、安全性に十分留意した仕上計画とする。意匠性を考慮して床タイル張を採用する場合は、車いすやベビーカー等の通行に支障が生じないよう、バリアフリーに配慮した目地深さとする。
- ・間仕切壁や窓際の腰壁など、執務室内等においては、壁面利用の収納棚を適所に配置する。
- ・文書庫及び執務室内のバックヤードにおいては、可動式の収納棚を採用することにより収納効率を高める。
- ・市民及び職員が主に通行し、執務を行う壁面及び柱面にはピクチャーレールを設置する。
- ・休日夜間出入口等の付近に、閉庁時における郵便物・新聞等の投函用のメールボックスを整備する。

(オ) 施錠方針

- ・各諸室の施錠について、電気錠の有無、マスターキーグルーピング、個別錠等、設計段階において市と詳細に打合せを行い決定する。

(3) 構造計画

ア 基本方針

- ・基本計画を踏まえ、大地震後の復旧支援拠点としての機能を円滑に発揮するための耐震性能・対津波性能・業務継続機能を十分に備えるとともに、津波発生時の緊急避難機能をあわせ持つ庁舎とすることで、市民の生命と財産を守り、様々な災害に対応できる防災拠点とする。
- ・災害発生時においては、施設利用者の安全及び庁舎機能の確保のほか、収容物の保全を図ることができる構造とする。

イ 耐震性能

- ・基本計画に示す耐震性能を有する建築物とし、想定される最大規模の地震である南海トラフ巨大地震の発生後も業務継続が可能な庁舎とする。
- ・「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき、耐震安全性の分類は、構造体は「Ⅰ類」、建築非構造部材は「A類」、建築設備は「甲類」とする。
- ・「静岡市公共建築物耐震対策推進計画」に基づき、庁舎の用途係数（重要度係数）（Ⅰ）は「1.25」とする。
- ・「静岡県建築基準条例第10条の2」及び「平成29年静岡県告示第219号」に基づき、地震地域係数（Z）は「1.2」とする。

ウ 対津波性能

- ・基本計画資料編5－2施設の基本性能等（構造・設備計画）に示す対津波性能を有する建築物とする。
- ・平成23年国土交通省告示第1318号「津波浸水想定を設定する際に指定した津波に対して安全な構造方法を定める件」及びこれに基づく技術的助言等の構造計算方法により、

想定される津波に対する構造上の安全を確保するものとし、設計用浸水深は「2.5m」、水深係数は「3」とする。

- ・津波波力によって転倒・滑動しない構造とする。
- ・津波発生時の地盤洗堀によって傾斜しない構造とする。
- ・津波発生時の漂流物の衝突に対する安全性を備えた構造とする。

エ 構造形式

- ・構造形式は、免震構造又は制振構造とし、国土交通大臣認定を取得すること。
- ・免震構造とする場合は、中間層免震構造又は柱頭免震構造とし、庁舎機能よりも下部に免震装置を設ける。免震装置の高さは、想定津波浸水深に対して十分な余裕を見込んだ高さとする。

オ 上部構造

- ・1階部分は、津波が通り抜けることにより建築物への津波の影響が最小限となる構造として「ピロティ形式」を採用する。「ピロティ形式」の構造上の特性を踏まえ、耐震設計と対津波設計の両面を考慮した構造計画とする。なお、対津波設計に支障がない範囲内で、ピロティ階の一部に耐力壁やブレース等を有する架構形式とすることを可とする。
- ・上部構造の構造種別は、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とする。なお、鉄骨造を採用する場合は、塩害対策のため、外装仕上材により鉄骨を覆うこと（鉄骨及び耐火被覆を屋外に露出させないこと）とし、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造については、鉄骨及び耐火被覆を屋外に露出させない仕様とする場合に限り、梁やブレースなどの構造体の一部に鉄骨を使用する構造方法とすることを可とする。また、工期短縮・品質確保等の観点から、プレキャスト工法等を採用することを可とする。さらに、構造体の安全性・耐久性の確保、長期的な維持管理費の低減、メンテナンス性の向上等の観点を総合的に考慮したものとする。
- ・上部構造のうち1階（免震構造の場合の免震装置の下部階）の構造は、津波発生時の漂流物の衝突に対する構造体の損傷を防止するため構造体を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする。
- ・ピロティ部分の配管用シャフトは、津波及び漂流物の衝突によるライフラインの途絶を防止する構造とする。なお、浸水が想定される高さに点検口又は点検扉を設ける場合は、水密性に優れた製品を採用することにより、配管用シャフト内部の水損及び破損を防止する。

カ 基礎構造

- ・耐震性能・対津波性能・業務継続機能を十分に備えるため、基礎構造は、良質な地盤に支持させることとし、安全性の高い基礎形式及び工法とすること。
- ・耐震安全性を確保し、基礎構造の損傷や鉛直方向の耐力低下により、上部構造の機能確保に有害な影響を与えないものとする。
- ・建築物の基礎は、建物の構造・規模・周辺の状況などを考慮のうえ、不等沈下などの障害を生じさせることなく安全に支持できるものとする。

キ 地震制御装置

- ・免震装置（免震部材）又は制振装置（制振部材）は、過去の実績や信頼性を考慮して適切なものを選定する。
- ・点検・保守業務の実施計画を立案し、将来的な交換を想定した計画とする。免震構造の場合、設計用浸水深以上の高所に免震装置を設ける構造であることを考慮した上で当該

業務が安全かつ容易に実施可能な点検用歩廊等を整備する。

- ・建築基準法上の規定により必要がある場合、免震装置には地震動による変位を考慮した耐火被覆を行う。
- ・地震観測装置（地震計）を設置する。

ク 異種構造の接続部

- ・清水駅東西連絡通路及び清水駅東口ペDESTリアンデッキとの接続部など、異種構造の接続部はエキスパンションジョイントを設け、構造種別ごとに分離して個々に構造設計する。
- ・特に、免震構造の場合は免震構造との接続部については適切なクリアランスを設けるとともに、通行部分には免震用エキスパンションジョイントを設置する。なお、清水駅東西連絡通路及び清水駅東口ペDESTリアンデッキとの接続部に設けるエキスパンションジョイントは、全体共用部として事業者が設置する。

ケ 液状化対策

- ・【参考1 地質調査報告書】を参照の上、南海トラフ巨大地震における地盤の液状化を想定し、地盤改良等により液状化の発生を防止する方法又は液状化の発生を許容して基礎・杭を設計する方法のいずれかにより液状化対策を行う。ただし、液状化の発生を許容して基礎・杭を設計する方法を選択する場合は、液状化の発生に伴う外構部分における埋設配管の破損対策及びマンホール等の浮き上がり対策並びに車両の進入経路確保など、復旧支援拠点としての機能に支障が生じない外構計画とする。

コ 山留め計画

- ・敷地内の地下水位が高いことを踏まえ、止水性の高い山留め工法を適切に選定することで、施工時の地盤崩落防止措置を行う。なお、近隣への騒音・振動等の影響を考慮した山留め工法とする。
- ・仮設計画において必要であると判断される場合は、山留め工事と併せて水替え工事を実施する。

サ 構造計算

- ・設計用入力地震動は、観測地震波、模擬地震波（告示波）、長周期地震波（「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策について」に示された地震波）に加え、南海トラフ巨大地震を含む建設予定地周辺に影響を及ぼす複数の地震から適切に選定した模擬地震波（サイト波）を用いる。
- ・構造設計者は【参考1 地質調査報告書】を参考に、加速度応答スペクトルを作成する。ただし、構造設計者による技術的見地からこれによることが妥当でないと判断される場合は当該報告書によらないことができる。
- ・告示波については、地震地域係数（ Z ）の数値に「1.2」を乗じて計算する。（静岡県建築基準条例第10条の2第1項を適用）
- ・サイト波については、地震地域係数（ Z ）の数値に「1.2」を乗じない。（静岡県建築基準条例第10条の2第1項の対象外）
- ・観測地震波については、原則として地震地域係数（ Z ）の数値に「1.2」を乗じて計算する。（静岡県建築基準条例第10条の2第1項を準用）
- ・設計入力地震動には、用途係数（重要度係数）（ I ）「1.25」を乗じて計算する。
- ・なお、設計用入力地震動における地震地域係数（ Z ）及び用途係数（重要度係数）（ I ）の適用については、本市における過去の庁舎設計事例に基づく下表を参考とする。

	解放工学的基盤面		基礎底面	
	Z	I	Z	I
観測波	—	—	1.2	1.25
告示波	1.2	—	—	1.25
サイト波	—	—	—	1.25

- ・平成 28 年国土交通省技術的助言「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策について」を考慮し、長周期地震動への対策が図られた構造とする。
- ・災害活動拠点としての機能を発揮できる庁舎として耐震安全性の分類（Ⅰ類・A類・甲類）を達成する建築物となるよう、構造設計者は、下記に示す想定地震動のレベルに応じ、時刻歴応答解析における設計用クライテリア（建築物の変形や塑性化の程度等に対する目標値）を適切に設定する。

1) 想定する地震動のレベル

- ・レベル 1：稀に発生する地震動
- ・レベル 2：極めて稀に発生する地震動

2) 設計用クライテリアの例

時刻歴応答解析における中間層免震構造又は柱頭免震構造を想定した設計用クライテリアの設定項目及び目標値の例を下記に示す。なお、レベル 1 及びレベル 2 地震動については歴史上の地震資料、付近で発生が予測される地震動の大きさ、地震断層等の地震環境を踏まえた入力地震動の割増しを考慮する。

○免震構造の場合

- ・上部構造：応答加速度、層間変形角、層の塑性率
- ・免震部材：水平移動量、アイソレータのせん断歪及び圧縮・引張面圧
- ・下部構造：層間変形角、層の塑性率
- ・基礎構造：部材応力、支持力
- ・免震クリアランス

想定地震動のレベル及びこれに対応する耐震性能目標値の例		レベル 1 稀に発生する地震動	レベル 2 極めて稀に発生する地震動
上部構造	応 力	短期許容応力度以内	短期許容応力度以内
	層間変形角	1/400 以内	1/200 以内
免震部材		引張力が生じないこと	引張力が生じないこと
下部構造	応 力	短期許容応力度以内	短期許容応力度以内
基礎構造	応 力	短期許容応力度以内	弾制限耐力以内
	支 持 力	短期許容支持力以内	極限支持力以内

○制振構造の場合

- ・地上部：応答加速度、層間変形角、層の塑性率
- ・基礎構造：部材応力、支持力

想定地震動のレベル及び これに対応する耐震性能 目標値の例		レベル 1 稀に発生する 地震動	レベル 2 極めて稀に発生する 地震動
地上部	層間変形角	1/200 以内 (※)	1/100 以内
	層の塑性率	—	2.0 以下
	部材の塑性率	—	4.0 以下

(※) 制振の場合、レベル 1 において架構から制振部材を除いた状態においても解析を行い、層間変形角が 1/200 以内であることを確認すること。

シ 適用基準等

- ・構造設計にあたっては下記の基準等（最新版）を適用する。ただし、構造設計者による技術的見地からこれと同等又はそれ以上の構造性能を確保できると判断される場合は当該基準等によらず、他の基準等を適用することができる。

(ア) 構造設計一般

- ・建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省国土技術政策総合研究所）
- ・静岡県建築構造設計指針・同解説（静岡県）
- ・静岡県建築基準条例の一部改正等について「質問と回答」
- ・静岡県建築基準条例第 10 条の 2 に係る添付図書について

(イ) 免震構造

- ・静岡県建築構造設計指針・同解説（静岡県）8.3「免震構造及び制振構造」、8.4「時刻歴応答解析」
- ・建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省国土技術政策総合研究所）3.10.2「免震建築物」
- ・免震構造設計指針（日本建築学会）
- ・構構造制振設計指針（日本建築学会）
- ・免震建築物の技術基準解説及び計算例とその解説（国土交通省住宅局建築指導課ほか編集）
- ・JSSI 時刻歴応答解析による免震建築物の設計基準・同マニュアル及び設計例（2018 年版 日本免震構造協会）

(ウ) ピロティ構造

- ・静岡県建築構造設計指針・同解説（静岡県）4.3.7「ピロティ構造の設計」
- ・建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省国土技術政策総合研究所）付録 1－6「ピロティ形式の建築物に対する耐震設計上の留意点」

(エ) 対津波設計

- ・津波浸水想定を設定する際に指定した津波に対して安全な構造方法を定める件（平成 23 年 国土交通省告示 第 1318 号）
- ・津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る追加的知見について、東日本大震災における津波による建築物被害を踏まえた津波避難ビル等の構造上の要件に係る暫定指針（平成 23 年 国土交通省技術的助言 国住指第 2570 号）
- ・津波避難ビル等の構造上の要件の解説（平成 24 年 国土交通省国土技術政策総合研究所）

ス 追加調査

- ・【参考1 地質調査報告書】を参照の上、構造設計において追加の地質調査が必要と判断される場合は、事業者の費用負担により追加の地質調査を実施する。

セ 長期耐用性能の確保

- ・構造体の耐久性に関する性能は、使用期間の目標を65年に設定し、適切に構造体及び被覆等の修繕等（大規模な修繕を除く。）をすることにより、大規模な修繕を行わずに、長期的に構造耐力上必要な性能を確保する。なお、耐久性に関する性能の設定にあたっては塩害の影響を考慮すること。
- ・立地条件等を考慮し、特に腐食、腐朽又は摩損のおそれのある構造体の部分には、腐食、腐朽若しくは摩損しにくい材料又は有効なさび止め、防腐若しくは摩損防止のための措置をした材料を適切に使用する。
- ・コンクリートについては、使用期間の目標及び塩害の影響を考慮し、設計基準強度及び設計かぶり厚さ等の設計条件を適切に設定する。構造用コンクリートの設計基準強度は、耐久性の観点から、原則として24N/mm²以上とする。
- ・建築非構造部材及び建築設備の耐久性に関する性能は、ライフサイクルコストの最適化が図られるよう、建築資機材及び設備資機材の特性、更新周期等を考慮した合理的な耐久性を確保できるものとする。特に、外装、屋根・防水、屋外に設置する設備資機材に係る耐久性については、施設の規模・構造及びこれらに応じた更新性、塩害対策を考慮したものとする。

（4）設備計画

- ・設備計画は、【別添7 必要諸室及び仕様リスト】に基づき、事業者の提案によるものとする。ただし、以下に特記するものについては、これを考慮すること。
- ・津波浸水時においても庁舎機能の機能継続が可能であるよう、電気室、受水槽（副受水槽）、消防ポンプ室（水源水槽）、弱電機械室のほか庁舎機能に必要な設備室を想定津波浸水深に対して安全な高さに配置する。やむを得ず想定津波浸水深（レベル2）より低い位置に配置する場合は、機能が継続できるよう浸水を防止する措置等を講じること。
- ・「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説」に定める建物の耐震安全性の分類において、官庁施設の種別は「特定の施設」に位置付ける。また、設備機器の重要度は「重要機器」とし、主要設備機器の固定に関する計算書、施工要領書を作成、提出の上、施工を行うこと。
- ・重要機器の対象は、受変電設備、電力貯蔵設備、発電設備、電力監視設備、拡声設備、防災設備、昇降機設備、空調設備、換気設備、給水設備、給湯設備、消火設備、中央監視設備等とする。
- ・設備機器の固定及び配管配線等の施工に関しては、「建築設備耐震設計・施工指針」によること。
- ・災害時に途絶したライフライン種別により、機能維持の範囲を設定し必要な設備等を計画すること。また、ライフラインの回復等に伴い、各設備の機能を速やかに復旧できる計画とすること。

ア 一般事項

- ・環境保全、環境負荷低減に配慮し、省エネルギー、省資源、ランニングコストの抑制を図ることのできる設備計画とする。
- ・上記の設備計画は契約電力の抑制や電力平準化にも寄与するため維持管理の観点にも着

目し、計画する。

- ・環境に配慮した機器・材料等を積極的に採用する。
- ・節電、節水等に資するような高効率、長寿命の機器を導入する。
- ・長期的な耐久性はもとより、行政ニーズ、社会情勢の変化、ICT の進展に伴う空間の利用状況の変化等に対応できるものとする。
- ・次世代エネルギー、省エネルギー技術等の採用については、敷地及び施設の特性やライフサイクルコストに関する十分な検証をおこなったうえで有効活用を図ること。また、環境性能と災害時の災害活動や市民の緊急避難に必要な防災機能とが両立することとし、エネルギーや資源を無駄なく効率的に使うことができる設備を採用するとともに、エネルギー管理等による継続的な効果の維持を図る。
- ・機器の配置については、保守管理スペース、機器の搬出入スペース、将来の設備容量増強のための予備スペース等、更新性、メンテナンス性を考慮したものとする。建物内の配線・配管・ダクト等についても同様に更新性、メンテナンス性を考慮する。
- ・塩害対策、液状化対策、その他立地特性に対応した計画とする。
- ・関係指針、ガイドラインに基づき、ダクト・配管等の耐震施工を行うとともに、設備機器の転倒防止・落下防止対策を万全に行う。また、建物の導入部分やエキスパンション、免震構造層となる場合には地震時の変位吸収のため、十分な可とう性、変位対応を実施する。
- ・盤（分電盤、動力盤等）、機器の設置箇所は、建物内観・外観を損ねないよう配慮する。
- ・コンセント、スイッチ等は、室内レイアウトを想定し、使い勝手のよい配置とする。
- ・自家用発電設備から電源供給のある所は、色分け等により他の同種設備と区別できるようにする。
- ・各機能が求める設備性能の確保に加え、他機能との管理区分の明確化、運用・維持管理が容易となるように留意する。
- ・維持管理上、必要な部分には、施設利用者などが立ち入りできないよう措置を講じる。また、各設備機器は、管理者、関係者以外に容易に使用されないよう、設置場所や施錠付きとする等配慮する。
- ・各設備機器は、イニシャルコスト、ランニングコストなどのライフサイクルコストを考慮し計画する。
- ・各設備機器は、リスク分散、冗長性を考慮した計画とし、故障時にも速やかに修理対応が可能とする。また、交換・保守部品が、容易に入手可能であるものとする。
- ・各設備機器は、清掃、点検、保守等において、操作が容易であるとともに、特殊器具を用いず効率的、安全かつ容易に作業が行えるよう計画する。
- ・設備において必要となる点検口の数量及び性能は、設置目的の機能を満足した計画とする。その際、設置目的の点検、作業が無理なく行える位置に設置する。
- ・点検口は、用途に応じた識別シールなどで外部からその用途を認識できるよう、計画する。また、点検口の裏面に使用目的、点検方向などを明記した用紙を貼り付ける。
- ・異種金属を接触させる場合などは、電蝕の対策を講じる。
- ・各設備機器は、騒音、振動などに配慮した配置、計画とする。
- ・各種計算書等、設計根拠を示した書類を作成する。

イ 電気設備

(ア) 電気共通事項

- ・「公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）」において「特記による」とあるものについては、「総合的な検討を行い、市が確認できるものとする」と読み替える。
- ・ピロティ階が水害にあった場合でも、2階以上が機能するよう計画する。
- ・設計照度、幹線・分岐ケーブル（電線を含む。）のサイズ、受変電機器の選定及び容量、発電機器の選定及び容量、直流電源装置の蓄電池容量、整流装置の定格充電電流、無停電電源装置の容量、テレビ共同受信設備の各テレビ端子利得等は、「建築設備設計基準」の計算方法により性能を満たしていることを検証する。
- ・電気設備関連諸室（幹線経路及びEPSを含む。）は、保守点検、機材増設、機器更新、保守点検等に配慮し機器レイアウト及びスペースを確保する。また、機器発熱に対応した適切な空調・換気機能を確保するとともに管球類、設備備品、予備品及び付属品等の保管スペースを確保する。
- ・通信・情報機器及び中央監視制御設備等の装置は、電源の瞬時電圧低下等により機能停止を招かぬよう、瞬時停電及び停電対策を行う。
- ・OAフロアには、レイアウト変更等に容易に変更対応できるように、OA盤（以下、電源部を「OA分電盤」、端子部を「OA端子盤」という。）を各所に設置又は、主となるEPS若しくは副となるEPSに設置する。
- ・見え掛かり部分は、形状、材質、色彩など景観性、意匠性に配慮する。
- ・各設備機器等は庁舎機能用であることがわかるようにすること。また、配線等には、用途、行き先、径間、負荷分類、回路種別、ケーブル種別、電圧等を経年劣化で消えない様に表示すること。

(イ) 受変電設備

- ・受変電設備は、浸水階以外の屋内に整備する。なお、電力事業者との責任分界点は協議の上決定する。
- ・受変電設備はキュービクル式とし、整備場所は事業者の提案によるものとする。
- ・引込方式は、2回線（本線、予備線）受電方式とし、3相3線6,600V 60Hz対応とする。
- ・直流電源装置は受変電設備制御用と非常照明用として整備する。
- ・交流無停電電源装置を整備する。機器仕様等は、事業者の提案とする。負荷先としては弱電機械室内の情報設備並びに区役所機能課内窓口にて使用する端末及び情報機器、中央監視室に設置する総合監視盤内の電源供給用を基準として整備する。
- ・保守点検時の停電等においては、業務を継続できるようにVCB等の二重化を図るなどし、電源供給を継続させる。
- ・自動力率調整制御を行う。力率改善後の力率は、電力供給者の測定する月間力率で98%以上を目標とする。供用開始後に、目標値と測定値との間に乖離がある場合は、力率改善への対応策（コンデンサの設置等）を講じる。
- ・高圧変圧器は、2026トップランナー変圧器を用いるなど省エネ・高効率機器を積極的に導入するとともに、耐震対策や地震変位等による断線に配慮した計画とする。
- ・高調波抑制対策ガイドラインに準拠し対策を実施する。
- ・漏電監視、絶縁監視、デマンド監視を常時実施できるよう計画する。ただし、保守点検時を除く。

- ・移動電源車（外部発電車）等からの電源供給が可能な電源システムとする。
- ・保護継電器は、地震による誤作動を防止するため静止形を計画する。
- ・地震感知器等を設置し、巨大地震発生時には漏電等による火災防止処置を施せるように計画する。

（ウ）自家用発電設備

- ・非常用電源としての自家用発電設備は、浸水階以外の屋内に整備する。
- ・自家用発電設備はキュービクル式とし、整備場所は屋内の受変電設備付近とする。
- ・騒音・振動対策を行う。キュービクル本体の防音仕様は事業者の提案とする。ただし、災害時でも執務室や事務室にて業務継続が可能な騒音・振動を最低基準とする。
- ・自家用発電機はLCC及びBCPの観点から燃料の選定をする。
- ・燃料に油を採用する際の油タンクの計画は、本施設内とする場合には消防関係法令に遵守した設備とする。外構とする場合には、水密性の高い地下貯蔵タンク、燃料移送ポンプ（浸水しない階又は水密性の高い地下室等に設置し冗長化する）により燃料小出槽へ補給できるようにする。なお、給油管等は外部からの衝撃に耐えうるものとする。なお、燃料小出槽は防災用として冗長化する。
- ・必要稼働時間は72時間以上を基準とし、事業者の提案とする。
- ・燃料タンクと送油管等は、地震力により破損しないようにする。
- ・給油口ボックスを設置し、給油車等による給油を可能とすること。
- ・常用発電機設備で構築する場合は、非常時利用に支障のないようにする。
- ・維持管理を考慮した自家用発電設備とする。
- ・冷却方式は事業者提案とするが、排気口の近くは温度上昇が考えられるため、設計時に考慮して設置する。
- ・自家用発電回路に接続する負荷は、下表を基本とし、その他必要に応じて追加する。また、電力平準化設備による自立運転機能との調整により負荷分担を可能とするが、関係法令上必要となる非常用電源は自家用発電回路を使用する。

負荷の用途	負荷の種類	負荷の内容
防災用負荷	消火ポンプ、排煙ファン・排煙制御装置、機械排煙設備、非常照明等、非常用コンセント、自動火災報知器、非常用放送設備、自動閉鎖装置、非常警報装置、ガス漏れ火災警報装置、直流電源装置、非常用エレベーター	全数
発電機運転に必要な負荷	発電機補機（燃料移送ポンプを含む。）	全数
非常用負荷	照明、コンセント	共有部：照明 50%以上、 コンセント 10%以上 【別添7 必要諸室及び仕様リスト】参照
	通信、連絡機器	電話、拡声、インターホン、テレビ共聴、監視カメラ、時計設備、誘導支援設備、EPS内コンセント、

負荷の用途	負荷の種類	負荷の内容
非常用負荷	情報処理装置	弱電機械室内機器（MDF、放送設備、電話交換設備、サーバー等）OA 端子盤内コンセント
	情報通信機器	衛星回線のアンテナ、高所監視カメラ、その他執務室内の機器
	空調関連機器	個別空調に指定されている室、給湯室の給排気ファンの全数 【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】参照
	中央監視設備（中央監視室内総合盤内）	1 式
	受水槽ポンプ、給排水ポンプ等	1 式
	機械警備用電源	1 式
	電動シャッター等	設置個所全数
	エレベーター	2 台以上

（エ）電力平準化設備（次世代エネルギー）

- ・電力平準化用設備として次世代エネルギー（例：太陽光発電設備と蓄電池設備、風力発電設備と蓄電池設備、ガスコージェネレーション等）の整備を検討する。
- ・平常時は、電力平準化で利用するため放電時間帯等の設定ができること。
- ・来庁者の目に触れやすい場所に表示装置を整備し、再生可能エネルギーの利用、啓発に役立つよう配慮する。
- ・生成した電気は、庁内にて商用電源に系統連系し使用する。災害時や長時間停電時には、防災用機器や、エレベーター等で利用できるよう配慮する。

（オ）幹線設備

- ・幹線は商用系、発電機系、保守系とし、直接各階に送電する。保守系とは通常は発電機系とするが、保守点検等で全館停電させる際には運用継続させられるように VCB 等の切り替え等を考慮し配線計画を行う。
- ・幹線は将来増設を考慮した計画とし、配管やケーブルラックなども将来増設を考慮した計画とする。
- ・防火区画貫通処理における耐火処理工法は改修が容易となるよう考慮する。
- ・電気室より、各所分電盤及び動力盤等への電源供給を行う。
- ・主要系統はケーブルラック上に敷設する。部屋内立ち上がりは配管保護する。

（カ）接地設備

- ・異常時の電位上昇、高電圧の侵入等による人及び機材の損傷を防止するために、必要な接地設備を設けること。
- ・保安用接地、機能用接地を設けること。
- ・サージ保護デバイス（SPD）が接続可能とすること
- ・接地は、統合接地または通常接地とする。

(キ) 雷保護設備

- ・落雷による建築物の物的損傷及び人命の危険低減のため、庁舎機能として必要となる雷保護設備を計画、設置する。
- ・通信・情報機器の機能の確保を図るため、重要な通信・情報機器への雷サージの侵入に対する防護対策を講じる。
- ・落雷時における電位差の発生を防止する対策を講じる。
- ・構造体、給排水管など、適宜ボンディングを行い、電位差の発生を抑制する。
- ・電力・通信引込線からの雷サージの侵入を防止する対策を講じる。
- ・庁舎機能の受変電設備、各分電盤、各動力制御盤、通信設備にサージ保護デバイス (SPD) を設置する。

(ク) 電灯設備

- ・照明器具は、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）」に適合した器具または同等以上の消費効率の高い器具を用いる。
- ・照明器具は、配光・輝度・演色性・建築意匠との調和等に配慮し選定する。
- ・将来の執務室エリアの配置替え等にも柔軟に対応ができるような照明制御システムを計画する。制御操作は中央監視室にて行う。
- ・照明器具は、LED 照明器具を主体にするとともに、各種事務室、執務室、相談室等については、タスクアンビエント照明や初期照度補正、昼光利用等の照明制御により、省エネルギーに配慮する。
- ・各室の照度は、【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】に準じたものにするとともに、分割して点滅が可能なものとする。さらに、必要に応じ局所照明を整備する。
- ・トイレや人通りの少ないと予想される廊下や屋内階段等の照明は人感センサー、段調光型照明器具の採用等によりエネルギー使用の抑制を図れるように配慮する。照明を比較的長く使用する室には LED 照明器具や照度センサーの整備を検討することにより消費電力の削減に努める。
- ・各諸室や廊下等の共有エリアは集中・個別制御可能とし、屋外は自動制御とする。
- ・電灯・動力制御関連機器（エネルギー管理システム）は中央監視室に整備する。
- ・施設利用者が災害時等で一時的に避難する部屋やスペースの電灯は自家用発電回路又は電力平準化用設備の電源供給回路とする。
- ・屋外照明用分電盤は浸水階には設置せず、さらに複数回路から供給するものとし、漏電遮断器を設ける。
- ・屋外照明は、必要に応じて点滅操作ができるようにする。
- ・故障等によりすべての屋外照明が点灯しなくなる事が無いような配線計画とする。
- ・非常照明、誘導灯は原則として LED 照明器具とするが、関係法令や所轄消防署の指導に準拠し、整備する。

(ケ) 自動ドア

- ・来庁者が使用するエントランスには自動ドアを設ける。
- ・非常時に自動ドアが火災報知設備（煙・熱感知器）や地震オープナーから非常信号を受けて、直ちにドアを自動開放する非常時開放システム（パニックオープンシステム）等を備えること。

(コ) コンセント設備

- ・EPS 内端子盤内コンセントは、自家用発電回路用とする。

- ・屋外共用部においては景観等に配慮した鍵付きコンセントとする。
- ・1階ピロティ部には、全体共用電源箱（1Φ2W100V コンセント付）を整備する。整備する個数は事業者の提案とし、市と協議の上、決定する。なお、設置する電源箱はそれぞれ単独回路とする。
- ・庁舎機能のエントランス部及び多目的スペースには、総合案内盤の設置や期日前投票における発券機の使用などが想定されるためコンセントを整備する。なお、設置場所、箇所数については市と協議の上決定する。
- ・施設利用者が災害時等で一時的に避難する部屋やスペースのコンセントは鍵付きの自家発電回路とする。

（サ）構内情報通信設備

- ・市が別途調達する情報機器の設置・配線工事については、竣工前に行う必要があることから、協議のうえ工事日程を調整する。なお、現在のネットワーク構成【参考9 市総合ネットワーク構成イメージ図（現状）】を参考に、庁舎機能内外での配管配線ルートの計画を行う。
- ・弱電機械室は、【参考9 市総合ネットワーク構成イメージ図（現状）】に示す電算機器の消費電力・発熱量を考慮した計画にするとともに、将来の機器増設及び機器更新時には、新旧2式を設置することとなるので、これを考慮したものとする。
- ・弱電機械室内情報機器の電源供給においては、弱電機械室用OA盤を設置し、分岐ブレーカの1次側までを本事業の範囲とし、2次側の電源配線配管は本事業範囲外とする。ただし、情報機器とは別途市が用意する情報機器を指し、構内交換設備や監視カメラ設備等本体工事にて設置する情報機器は対象外とする。
- ・本事業では、事業用地外から弱電機械室（全体共用部）内までの光回線引込用配管及び弱電機械室から各EPS内の幹線用配管等、EPSから各室までの配線用空配管、各室内の機器設置予定箇所までの配線用空配管及び配線器具を事業範囲とし、市職員用PC関連機器、ネットワーク設定、LAN配線などは本事業の範囲外とする。ただし、構内交換設備、監視カメラ設備用LAN配線関連工事は本事業範囲内とする。
- ・引込については複数の通信事業者の埋設引込経路を確保するものとし、光ケーブル及びメタルケーブルの引込ができるものとする。
- ・光回線引込対応とし、弱電機械室までの光幹線用ルートを構築する。
- ・情報コンセントを整備する諸室は、【別添7 必要諸室及び仕様リスト】を参照し、複数のネットワークにも対応する。
- ・ケーブルラック等は、LAN用、電話用、その他弱電用等として、各々分けて計画を行い、また強電配線や弱電配線、情報配線とはセパレータ等にて分離した配置計画とする。
- ・EPSから各室までの配線ルートは、共用廊下の天井裏にケーブルラックを整備する等により確保する。また、天井裏からOAフロアまでの立下り配線用の配管等を用意する。
- ・LAN配線等のメンテナンスのため、要所に点検口を整備する。
- ・各階に市が設置するスイッチングHUB等については、要所に設置できるスペース及び自家発電回路用コンセント、制御基盤等を整備する。
- ・ワンストップサービス窓口の対応として、EPSより総合案内、多目的スペースに専用システム用の空配管及び鍵付きの情報コンセントを整備する。

- ・臨時窓口用として配置される部屋には、市専用システム用の空配管及び鍵付き情報コンセントを整備する。

(シ) 構内交換設備

- ・構内交換設備等を賃貸借契約する場合であっても、下記に列挙する要求水準に準拠した設備を導入する。
- ・静岡市が所有する主要な庁舎（静岡庁舎、駿河区役所、水道庁舎）と連携した安価な料金体制を構築できるよう料金計画を実施設計時に市と協議する。
- ・局線応答方式は、中継台方式及びダイレクトイン、ダイレクトインダイヤル方式の併用とする。
- ・構内配線網は IP 網を基本とするが、災害用電話及び代表受付電話等はアナログ回線とする。参考資料として、【参考 10 電話設備関係リスト】を添付する。なお、内線電話機能として、市が別途独自に光ケーブルを各主要な庁舎間で接続し使用しているため、連携が可能なように整備する。
- ・引込みについては複数の通信事業者の埋設引込経路を確保するものとし、光ケーブル及びメタルケーブルの引込みができるものとする。
- ・中継台のサービスクラスは、超特甲とする。
- ・構内構外問わず IP 電話網及びレガシー電話網のハイブリット（統合ネットワーク）併用方式とする。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。
- ・構内交換装置に収容される各諸室の局線及び内線は、設計時に市と協議し決定する。その際、毎年度に組織再編が行われることを念頭に協議を行う。
- ・電話機の設置台数については【参考 10 電話設備関係リスト】を参考に計画する。
- ・電話機については、原則として一般用内線電話機（会議室等）、多機能内線電話機（固定式執務室）、コードレス式多機能電話機（フリーアドレス対象エリア）等、執務環境にあった電話機を選定する。詳細については、市と協議の上決定する。
- ・弱電機械室内にて通信事業者との責任分界点を設け、交換装置などはラック内収納とする。
- ・停電時対応として、弱電機械室内の機器への給電が 3 時間以上可能な蓄電池設備を用意する。
- ・警備員室に代表受付機能を有し、切替機により休日・夜間への対応を行う。
- ・各階各所に整備する IDF 盤と盤内コンセントは、施錠可能盤とし自家用発電回路用コンセントを使用する。
- ・構内交換装置は次のとおりとするが、詳細は市との協議により決定する。
 - ① 交換装置は、デジタル PBX, IP-PBX、VoIP サーバーといずれにも対応できること。
 - ② 交換装置は CPU を二重化するなど安定性・信頼性の向上を図る。
 - ③ 庁舎機能内（庁舎間を含む。）のすべての内線電話機と内線での相互通話が行える機能を設ける。
 - ④ 通話者が通話中の相手に対して、任意に保留音の送出ができる機能を設ける。
 - ⑤ 受話器外し及びダイヤル途中放棄の場合、一定時間経過後に自動的に警報音の送出を当該内線電話機にて行う機能を設ける。
 - ⑥ 内線電話機を呼び出す際、該当内線が通話中であれば、グループ内の空き内線電話機に自動的に転送し呼出しを行う機能を設ける。

- ⑦ グループ内のいずれかの内線電話機へ着信があった場合、グループ内の他の内線電話機から応答できる機能を設ける。
- ⑧ 内線電話機にて特定の番号を入力することにより、あらかじめ登録された内線番号及び外線番号への発信ができるものとし、また、内線電話機ごとに外線番号及び内線番号の登録・変更が容易にできる機能を設ける。
- ⑨ 内線電話機ごとに国際、市外、市内への外線発信制限の設定及び変更ができる機能を設ける。
- ⑩ 着信した外線にて通話中の通話者が、任意の内線電話機にその外線通話を転送し、転送先の内線電話機で継続して通話を行える機能を設ける。
- ⑪ リダイヤル機能を設ける。
- ⑫ 混雑時や業務終了、休日等に自動でメッセージによる対応が可能なよう音声応答装置を設ける。
- ⑬ IP 電話に対応可能とする。
- ⑭ ナンバーディスプレイとする。
- ・内線電話は次のとおりとする。
- ⑮ 押しボタン式とする。
- ⑯ 通話時間及び発信した場合はその番号が確認できる機能を設ける。
- ⑰ ④、⑦、⑧、⑩、⑪の各機能に必要なボタンを設けるものとする。
- ・上記とは別に、公衆電話用空配管及びノズルプレートを整備する。
- (ス) 携帯電話不感知対策設備
 - ・本事業では、携帯電話不感知対策用機器及び配線のスペース及び配管ルート、一次側電源を事業範囲内とし、専用機器、専用配線、アンテナ等は事業範囲外とする。
 - ・携帯電話各社が設置する機器は弱電機械室を想定とし、一次側電源を各社分用意する(想定は3社程度)。なお、電源は自家用発電回路とする。
 - ・各階 EPS 内に専用機器の設置スペースを確保するとともに、一次側電源を用意する。
 - ・GPS 用アンテナを屋上に設置するため、スペースを確保する。
 - ・各機器の参考仕様は、【参考 11 携帯電話不感知対策機器リスト】を参照する。
- (セ) 放送設備
 - ・非常放送設備（業務放送兼用）を防災センターに整備する。
 - ・電源は、自家用発電回路用から供給する。
 - ・中央監視室、地域総務課、総合受付には業務放送のリモコンマイクを整備する。
 - ・火災時に火災報知設備と連動し、音声にて状況、避難について放送する。
 - ・緊急地震速報端末と連動した非常放送設備とする。なお、緊急地震速報端末は本事業で整備する。
 - ・非常放送については、消防法及び所轄消防署の指導に準拠する。
 - ・スピーカーの配置は、「消防法」及び「建築設備設計基準」による。
 - ・1階ピロティ部分、駐輪場など外部施設に対しても、放送が聴取できる設備とする。
 - ・居室関係のスピーカーは別置型の音量調節器とし天井埋込形とする。
 - ・自動放送（4種類以上、音声 IC カード）に対応する。
 - ・個別放送設備が設置される部屋にはカットリレーを整備する。
- (ソ) 映像・音響設備
 - ・大会議室等で整備する映像・音響設備は、PC で作成したプレゼン資料や DVD 等のメデ

ィア媒体をプロジェクターやスピーカー等の映像・音響装置により出力できるととし、移動可能な装置についてはAVラック等に一箇所にまとめた整備を行う。整備する部屋については、大会議室のほか事業者の提案による。なお、プロジェクター等による映像投影に対応できるよう、大会議室は常設スクリーンを設置するものとし、その他の会議室は白色系の壁面その他これに準ずる投影面を確保すること。

- ・構内情報通信設備、非常放送設備、テレビ共同受信設備等とも連携した計画とする。

(タ) 呼出表示設備

- ・一般用トイレ及び多目的トイレ内には非常用押しボタンを整備するとともに、トイレ外部にブザー付き表示灯を整備する。なお、警備員室に移報を出力する。
- ・トイレの警報表示は警備員室内にトイレ呼出し表示装置または警報監視盤内組み込みとする。
- ・上記以外において個別の相談室等には簡易型呼出表示装置を設置し、個別の相談室等の所管課にて呼出表示ができる設備を整備する。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(チ) インターホン設備

- ・夜間の来庁者対応として、警備員室に繋がるドアホン（カメラ・録画機能付き）を整備する。
- ・障がい者用インターホンを庁舎機能のエントランス等に整備する。接続先は総合案内及び警備員室とする。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(ツ) テレビ共同視聴設備

- ・屋上に、地上波デジタル放送、衛星放送（BS/CS110度放送）を受信できるテレビ共同受信設備を整備する。
- ・アンテナは屋上のパンザマスト等に整備する。また、TV端子を必要とする対象は、【別添7 必要諸室及び仕様リスト】を参照すること。
- ・増幅器等の電源は自家用発電回路用から供給する。
- ・参考資料として【参考12 テレビ共同視聴設備系統図】を添付する。

(テ) 防災・消防等無線設備

- ・本事業では、防災・消防等無線設備の機器及び配線のスペース及び配管ルート、一次側電源を事業範囲内とし、専用機器、専用配線、アンテナ等の設置工事は事業範囲外とする。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(ト) 中央監視設備

- ・法令上必要になった場合又は事業者提案による設置の場合、下記の要求水準を満たすこと。
- ・上水道、電力（平準化設備を含む。）、防犯、空調、昇降機、監視カメラ、照明及び施錠等の運転状態や警報状態を監視・操作等できる中央監視設備を整備する。
- ・中央監視室に集中管理パネルを整備し、一括管理ができるものとする。
- ・中央監視設備の監視・操作等は、容易に操作が可能とするとともに、オペレーションマニュアルを整備する。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(ナ) 監視カメラ設備

- ・警備業務（人的・機械的）、防犯・入退室管理設備との連携を考慮した計画とする。
- ・監視カメラ設備の配線は LAN ケーブルまたは光ケーブルとする。
- ・屋外用・屋内用カメラは環境・意匠性に配慮したものとする。
- ・防犯・監視対応として、屋内外の必要箇所にカメラを整備する。整備位置は他機能との接続部、外部の出入り口、庁舎機能エントランス、受付案内カウンター、各エレベーターホール、階段の出入口、1 階ピロティなどを想定し、市と協議の上決定すること。
- ・NTP サーバーサービスを使用し、時刻同期を行う。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(ニ) 入退室管理設備

- ・セキュリティ区分に合わせた来庁者、職員などの動線の区画、安全性の確保及び運営時間帯別の利便性などを考慮した庁舎機能の入退室管理設備を計画する。
- ・庁舎機能の入退室管理設備は原則、他機能の入退室管理設備とは別とする。
- ・電気錠の施解錠状態、許可・不許可設定、設定バックアップ、こじ開け警報機能などの監視、操作、記録、IC カード認証の登録管理が可能な制御装置（監視端末）を、中央監視室及び警備員室に設置する。
- ・制御装置は遠隔施解錠制御、スケジュール設定制御、在室管理機能、記録機能等を有すること。
- ・火災時、停電時等の状況にあわせて、パニックオープン、電気錠の一斉解錠等、施解錠の制御、管理が可能な設備とする。
- ・中央監視室又は警備員室や EPS 等に設置が想定される入退室管理設備を構成する機器（制御装置やコントローラー等）は、扉付きの盤内に収納し、扉の開放を検知し、警報を発することのできる設備とする。
- ・将来拡張性のあるシステム構成、システム容量とする。
- ・入退室管理設備は、10 分以上の使用が可能な無停電電源装置（UPS）を専用で設置する。また、制御装置の他、システムを構成する機器を無停電電源装置（UPS）から電源供給するなど機能維持が可能な構成とする。入退室管理設備の無停電電源装置（UPS）の電源は自家用発電機回路とする。
- ・無停電電源装置（UPS）による供給中に、バッテリーの放電終止の警報を受けて、システムを正常終了する機能を有する。
- ・入退室管理は、非接触 IC カードリーダー方式、暗証番号入力方式により電気錠の施解錠を行う設備とする。
- ・入退室管理が必要となる各場所において、原則、非接触 IC カードリーダー方式により電気錠の施解錠が可能な設備とする。
- ・市と協議、調整し、非接触 IC カードリーダー方式におけるカード登録などの初期設定、通行権限の設定やシステム調整を行う。
- ・警備業務（人的・機械的）との連携を考慮した計画とする。
- ・執務中の業務の関係場所以外のエリアには、グリルシャッター等で自由エリアから市役所エリアへの立ち入りを遮断可能とする構造及び仕組みとする。

(ヌ) 防犯設備

- ・庁舎機能及び庁舎機能の各諸室への不正侵入を感知する機械警備を設置するため、機

械警備用に必要な電源工事、配管工事、配線ルート、機器設置場所の確保を行う。

- ・機械警備の電源は、自家用発電回路用から供給する。

(ネ) 電気時計設備

- ・親時計は、GPS 等により自動で時刻修正が可能とする。
- ・親時計は警備員室に整備する。
- ・チャイムが自動で指定時間に行えるものとする。なお、四種類以上のチャイムメロディが組めるものとする。
- ・子時計の仕様は、一般室は原則として 300φ 又は 300 角程度の壁掛型とするが、待合スペース等に整備するものにあつては、建築の意匠、配置等を考慮し埋込型又は半埋込型等を採用する。
- ・NTP サーバーサービスを使用し、本事業で設ける弱電・防災機器類（機械設備を含む）の時計同期を行う。（市が別途設置する PC、スイッチ等に対してもサービスとして提供できるようにする）
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(ノ) 火災報知設備

- ・関係法令に基づき、所轄消防署と協議を行い、消防設備を整備する。
- ・受信機を防災センターに整備し、副受信機を中央監視室に整備する。ただし、防災センターと中央監視室を一体化する場合は、受信機のみとするなど合理化を図れるものとする。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(ハ) 自動閉鎖制御設備

- ・関係法令に基づき、防火ドア・防火シャッター等の自動閉鎖制御設備を整備する。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(ヒ) ガス漏れ警報設備（熱源としてガスを提案する場合）

- ・給湯室等のガス使用箇所には、ガス漏れ警報設備を整備する。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(フ) 情報表示設備

- ・主要行事案内や庁内案内などの文字・画像情報を表示するマルチサイン機能を総合案内、待合スペース、各階等に整備する。
- ・操作部は、地域総務課内にてキーボード、マウス等の入力機器により、表示データの作成ができ、内容の保存及び変更が随時可能とする。また、リアルタイムで表示状態を確認できるものとする。
- ・表示内容については、年間スケジュールの設定及び変更ができるものとする。
- ・上記の整備については市が本事業とは別に「広告付き庁内案内板等設置」の無償提供事業者を公募する予定である。事業者は、設置・接続に必要な配管、機器接続用ボックス、重量物吊下用インサート、電源等を整備する。なお、事業者は、行政サービスの向上に寄与する先進的な ICT 等の利活用方法について市への助言・提案を行うとともに、市が公募を実施する際には資料作成のための図面提供や最新システムの紹介を含めた提案等の技術的な支援を行う。

(ヘ) 窓口番号案内表示システム

現段階では、以下の機能を確保することを前提とする。

- ・区役所機能を有する課及び窓口手続きを要する事務所機能等において、来庁者の呼出

に用いる番号案内表示システムを整備する。

- ・操作部は、キーボード、マウス等の入力機器により、表示データの作成ができ、内容の保存及び変更が随時可能とする。また、リアルタイムで表示状態を確認できるものとする。
- ・表示内容については、年間スケジュールの設定及び変更ができるものとする。
- ・上記の整備については市が本事業とは別に「広告付き窓口番号案内表示システム」の無償提供事業者を公募する予定である。事業者は、同システムの設置・接続に必要な配管、機器接続用ボックス、重量物吊下用インサート、電源等を整備する。参考仕様として、【参考 13 広告付き案内板設置業務仕様書例】及び【参考 14 広告付き窓口番号案内表示システム仕様書例】を参照すること。なお、事業者は、行政サービスの向上に寄与する先進的な ICT 等の利活用方法について市への助言・提案を行うとともに、市が公募を実施する際には資料作成のための図面提供や最新システムの紹介を含めた提案等の技術的な支援を行う。

(ホ) 誘導支援設備

- ・視覚障がい者用に庁舎機能のエントランスに誘導サインを用いて、障がい者用インターホンまで誘導できるようにする。
- ・視覚障がい者用に庁舎機能のエントランス付近の点字ブロック下に設置した磁気センサー等を埋め込み、白杖等により検出させ障がい者用インターホンまで誘導できるようにする。検出方式は磁気式、無線式、画像認識式のいずれかによる。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(マ) 自動販売機用電気・通信設備

- ・建物内の複数箇所に、災害時利用可能な自動販売機を設置する場合は、自家用発電回路・専用通信線を用意すること
- ・設置の是非及び箇所数については、需要等を含め事業者提案に委ねるものとする。

ウ 機械設備

(ア) 機械共通事項

- ・「公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）」において「特記による」とあるものについては、「総合的な検討を行い、市が確認できるものとする」と読み替える。
- ・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に準じた空調・換気（温度・相対湿度・CO2 濃度・粉塵等）を基本とする。
- ・ピロティ階が水害にあった場合でも、2 階以上が機能するよう計画する。
- ・耐震安全性の確保ができる配管・ダクト材料を使用する。
- ・機械設備関連諸室（配管・ダクト経路及び PS を含む。）は、保守点検、機材増設、機器更新、保守点検等に配慮し機器レイアウト及びスペースを確保する。また、機器発熱に対応した適切な空調・換気機能を確保するとともに管球類、設備備品、予備品及び付属品等の保管スペースを確保する。
- ・見え掛かり部分は、形状、材質、色彩など景観性、意匠性に配慮する。
- ・ランニングコストの低減を考慮し、環境保全、環境負荷低減に配慮した計画とする。
- ・各設備機器等は庁舎機能用であることがわかるようにすること。また、配管等には、用途、行き先、管径、管種等を経年劣化で消えない様に表示すること。

(イ) 空調設備

- ・空調設備は、【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】において指定した室を対象とする。

- ・空調方式及び熱源は、複数案について各室の用途に応じ、快適性・機能性・耐久性・維持管理性（操作・メンテナンス難易）・ライフサイクルコスト、省エネ性、振動・騒音、エネルギー源、信頼性（実績）等を総合的に評価し、最適なものを提案すること。熱源システム、空調方式はケース毎に比較検討書を作成及び検証を行い、市と協議の上決定する。採用した熱源システムについては、設計段階・工事完成段階において LCEM ツール等を使用してエネルギーに関する性能評価を行うこと。「建築設備設計基準」以外で熱負荷計算を行う場合は、同基準により熱負荷計算結果の妥当性を検証し、市と協議の上行うこと。
- ・弱電機械室等の 24 時間空調管理が必要となる設備については、可能な限り庁舎内で 1 ヶ所に集約することで、空調効率を図る。また、重要諸室の空調は予備機を含めて複数台運転が可能とし、故障時においても自動的に切り替わるシステムとする。
- ・地震等により設備が破損しないように対策を講じ、災害拠点に必要な居住環境を確保する。
- ・空調ゾーニングは、方位別、部位別、室用途別などの要因を把握し、適切に行うこと。
- ・空調の発停や制御の区画単位は、室用途に応じ適度に細分化し、且つ間仕切り等の変更に際し柔軟に対応できるものとする。また、組織変更や余剰スペースが生じた後の用途転用等に柔軟に対応できる将来を見据えた計画とする。
- ・個別空調を採用する室は、区画毎操作しやすい位置にリモコンを設置する。
- ・建物利用者が建物内外における通常の利用状態において、排気により不快を感じないものとする。
- ・各種配管からの漏水及び水損事故の防止を行うとともに、更新工事の容易性を確保する。
- ・室内の空調システムは快適性に配慮し、使用者が気流によるドラフトを感じないシステムとする。
- ・在室人員の変動が大きい室にあつては、在室人員の変動に応じ、外気導入量の制御を行う等エネルギー低減を図ること。
- ・自然エネルギーの有効活用上支障のない部分は、外気冷房等により環境負荷低減を図る。
- ・中間期には、可能な限り窓を開けて自然換気による通風が可能とする。
- ・倉庫等は、中に納める物品等の保存状態に悪影響を及ぼさない環境とする。
- ・吹出口は風量・風向調整可能な機構を有するものを基本とする。

（ウ）換気設備

- ・換気設備は、【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】において指定した室を対象とする。
- ・室内全体を均一に換気する。
- ・居室換気は建築基準法及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律に準拠し、湿度管理を適切におこない、24 時間換気対策も考慮した換気量とする。
- ・居室換気設備は、省エネ性に配慮し、全熱交換器を整備する。
- ・全体のゾーン分け、CO₂ 濃度による換気量制御を行うなど、省エネルギー化を図る。
- ・各室にて発生した臭気や物質が他の室に影響を及ぼさないシステムとする。
- ・建物利用者が建物内外における通常の利用状態において、トイレ等の排気により不快を感じないものとする。
- ・倉庫等は、中に納める物品等の保存状態に悪影響を及ぼさない環境とする。

- ・地震等により設備が破損しないように対策を講じ、災害拠点に必要な居住環境を確保する。

(エ) 排煙設備

- ・関係法令等を遵守し、火災により発生した煙の拡散を防止し、避難経路や、消防活動を円滑に行うことを支援できるよう、必要に応じ設置する。

(オ) 自動制御設備（計装設備、監視設備）

- ・エネルギー管理システム BEMS を導入する。
- ・自動制御設備を整備し、庁舎機能の設備機器（空調・換気・給水・排水・雨水利用等）の警報・状態監視するとともに、必要に応じて計量、省エネルギーの確認等を行う。
- ・自動制御の方式は、エネルギーの効率的使用を図るため、最新式かつ適切な方式を採用する。
- ・中央監視室に中央監視装置（BEMS を含む。）を設置し、庁舎管理、維持管理業務及び消防設備が適正に連携されたシステムとする。
- ・用途・系統別の各種エネルギー消費量を随時把握し、統計処理ができるものとする。
- ・その他事業者が独立採算によって費用を負担する部分がある場合、その部分で使用する光熱水費を把握できるものとする。
- ・中央監視装置は、システムの部分的な障害が全体に悪影響を及ぼさない構成とする。

(カ) 給排水衛生設備

- ・給排水設備整備対象室については、【別添 7 必要諸室及び仕様リスト】において指定した室を対象とする。
- ・市水（上水）による給水設備とする。また、工業用水道や雨水利用などの雑用水利用により経済性を図るとともに、衛生的かつ合理的な計画とする。
- ・非常時の断水に備え、飲料水兼用耐震性貯水槽（一般財団法人 日本消防設備安全センター認定品）水槽容量 60t 以上の設置を必須とし、当該設備は周辺の消防水利としても利用できるものとする。その他工業用水道・雨水及び浄水設備の活用など多様な水源を確保可能な計画とする。また、下水処理施設の停止や公共下水道本管の断絶に備えた対策を講じる。
- ・給排水管は、耐震化を行い、地盤の液状化、電気腐食にも対応した設計とする。
- ・ピロティ内、外構、及び屋上の適切な箇所に給水栓を整備する。共用部分においては鍵付きとする。

(給水設備)

- ・受水槽を整備し、衛生的な水を適切かつ安定して供給する。
- ・給水設備は、給水先の各器具及び機器に使用する用途に必要な水量、水圧で、衛生的な水を汚染されることなく安定して供給する。
- ・受水槽は災害時貯留水を確保するため、緊急遮断弁を整備するとともに低水位レベルを調整する。
- ・災害時の飲料水確保のため、水槽には有効なスロッシング対策を講じるなど耐震対策を万全にする。
- ・受水槽には直接給水可能な給水栓を設置する。
- ・給水ポンプや増圧ポンプ等を使用する場合は複数台ポンプによる台数制御方式とし、省エネルギー化を図るとともに、ポンプ故障時のバックアップ運転を可能とする。
- ・屋上緑化、壁面緑化等の緑化部を設ける場合の給水は自動給水システムとする。

- ・工業用水を雑用水として利用する。工業用水のための受水槽を整備し、静岡県工業用水道の施工基準や技術指針等に準拠すること。
- ・工業用水道及び雨水等の雑用水用の貯水槽は防火水槽として周辺の消防水利としても利用できるものとする。防火水槽としての水槽容量は40t以上とし、消火栓及び標識を設置する。防火水槽は一般財団法人日本消防設備安全センターで定める耐震性貯水槽の構造（耐震性貯水槽の設計手引き及び管理マニュアル）に準拠すること。なお、防火水槽を、外構部の地下へ埋設する独立した構造物とするか、または本施設の基礎躯体を利用した地下水槽とするかについては、事業者の提案によるものとする。なお、運用面及び管理面において支障が無い場合に限り、防火水槽を雑用水槽と兼用することができる。

（給湯設備）

- ・警備員室、給湯室、休養室等には個別給湯器を整備する。
- ・局所給湯を原則とし、安定供給、ランニングコスト、耐久性、保守性の点で適切な熱源・供給方式を採用する。給湯方式の複数案について、ケース毎に比較検討書を作成及び検証を行い、市と協議の上決定する。
- ・給湯設備においては、使用する用途に必要な温度、量及び圧力の湯を衛生的に供給する。

（排水設備）

- ・各種排水を衛生的に公共下水道まで導く設備とする。
- ・下水道断絶対策として、非常用排水槽を設置する。排水槽容量は市職員を対象として、最低4日間以上貯留できることとし、下水道復旧に相当な期間を要することを踏まえ対策を講じること。また、緊急避難者の利用を想定した災害用マンホールトイレ及びマンホールトイレ用排水槽を整備する。なお、運用面及び管理面において支障が無く、各々が想定する排水槽容量の合計値を確保できる場合に限り、マンホールトイレ用排水槽を非常用排水槽と兼用することができる。
- ・排水槽は、排水が流出しない構造とする。
- ・非常時において、非常用排水槽へ配管経路が切替可能なシステムとする。
- ・建物利用者が建物内外における通常の利用状態において、通気管やマンホール等からの臭気により不快を感じないものとする。
- ・雨水流出抑制に留意するとともに、比較的良い水質で集水できる屋根や屋上面の雨水を植栽散水用等に使用するなど雨水再利用を検討する。

（衛生器具設備）

- ・大便器、小便器、洗面器、手洗器、掃除流しは陶器製とする。
- ・衛生陶器及び器具は使いやすいものを採用する。
- ・衛生陶器は耐久性や耐薬品性等に優れたものとする。また、汚れが付きにくく、落としやすい表面処理をした親水防汚加工したものとする。
- ・衛生陶器は掃除口付とするなど、清掃等維持管理性に配慮する。
- ・節水型省エネ器具類、自動水栓（自己発電式）、汚れ防止加工等を積極的に採用し、維持管理コストの低減を考慮する。自己発電式を採用する場合は使用頻度が少なくても問題なく使用できること。
- ・大便器は、原則として洋風便器とし、幼児用便座を適宜整備する。すべての大便器は、温水洗浄・暖房便座機能付の器具とする。擬音装置を整備する。

- ・紙巻器はスペア付きで、耐久性に優れたものとする。
- ・各トイレには、フック、棚、汚物入れ、全身鏡、傘・杖置き、便座除菌クリーナー等を整備し、利用者の利便性向上を図る。
- ・小便器は壁掛形とし、自動洗浄機能付（個別感知洗浄弁一体型）にする。幼児用小便器を適宜整備する。
- ・男子トイレ及び女子トイレの洋風便器の1組の便房には手すりを設ける。また、各男子トイレの小便器1組は手すりを設ける。
- ・トイレの手洗いには、水石けん供給栓（タンク補給）、化粧鏡を整備する。男子トイレ及び女子トイレ内の手洗器のうち、それぞれ1組は手すりを設ける。
- ・女子トイレには、カウンター及び化粧鏡を設け、手荷物等を置けるようにするとともに、通行や手洗いを妨げない配置とする。
- ・多目的トイレを各階1箇所以上に設ける。また、多目的トイレへの利用者の集中を緩和するために、トイレ設備の機能分散に配慮する。
- ・障がい者配慮、高齢者配慮、オストメイト対応のほか、男性の乳幼児連れ対応やLGBT配慮、外国人配慮など利用者の多様性へ配慮する。
- ・トイレには、ベビーチェア、ベビーシートを適宜整備し、多目的トイレにはオストメイト対応、ベッド、フィッティングボードを適宜整備する。
- ・市民利用が多い階の多目的トイレには車いす対応、オストメイト対応、ベッド、ベビーチェア等様々な利用者に対応した機能を有し、その他の階については、配置される部局の利用者層、機能分散の考えから、利用者が使いやすいトイレを提案すること。清水保健センターのフロアには、ファミリートイレ（親子トイレ）を配置する（清水保健センターの専用トイレである必要はない。）。
- ・トイレの衛生器具の数は、利用者が遅延なく快適に使用できるものとし、トイレ内の衛生器具の数は、適切に設定されていることを、計算資料により検証し、市と協議の上決定する。
- ・誰もが利用しやすい案内表示、多言語表記を適宜行う。
- ・大会議室の配置フロアについては、国際会議等の大人数の利用に留意し、衛生器具等の個数を検討すること。

（キ）ガス設備

- ・熱源設備整備対象室については、【別添7 必要諸室及び仕様リスト】の熱源を要する室を対象とし、熱源にガスを使用するかは事業者の提案によるものとする。
- ・ガス設備は、使用目的を把握し、使用者の安全性、利便性、耐久性、耐震性及び信頼性のあるものとする。
- ・設備計画は、施設の全体計画やその他次世代エネルギー、省エネルギー技術等を踏まえ、事業者の提案によるものとする。
- ・コージェネレーションシステムを採用する場合は、ガスによって生成されるエネルギー（電気、熱）を余すことなく有効利用を図ること。
- ・ガスを使用する場合、各ガス使用箇所にガス漏れ警報装置を整備し、受信装置を中央監視室に整備する。その他安全性に十分に配慮した計画とすること。
- ・ガス事業者の基準や製品仕様などに基づき、中圧ガスは免震層を採用する場合は配管敷設が可能な圧力（中圧B又は低圧）に低下させ、免震層に引き込むこと。ガス圧力を落とすためのガバナなどの設備は地震や津波浸水等に問題なく、保守点検がしやすい

い位置に設置すること。ガス設備の計画においては、ガス事業者と十分な協議を行うこと。

(ク) 消防設備

- ・関連法令等に基づき、必要な消火設備及び消火活動上必要な設備を設ける。
- ・消火設備及び消火活動上必要な設備を設置する場合は、安全性、環境性に配慮したものとする。
- ・重要機器室（弱電設備等）については、水損防止に配慮した消火設備を整備する。
- ・静岡市消防局査察課の指導に基づいて計画する。

エ 昇降機設備

- ・耐震安全性の分類は、「公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）」にある「S」の基準を満たすものとする。
- ・エレベーターの耐震性能向上、長尺物揺れ対策などの被災後の早期復旧対策を行うこと。
- ・交通量・用途を見極めたうえで、使用状況に応じたサービス水準から適切な数量を必要な位置に配置する。なお、法令上、非常用エレベーターを設置する場合は非常用エレベーター台数をエレベーターの必要台数に含むことができる。1階ピロティの車寄せや車いす使用者用駐車スペースと隣接して設置するエレベーターは、並列に連動運転できること。また、来庁者や職員など施設利用者の主たる動線付近に集中配置するなど、負荷の均等化を図り、昇降機ロビーに過度な滞留や長い待ち時間を発生させないように留意する。エレベーターの計算式は、「建築設備設計基準」等の交通計算により計算し、台数及び設備仕様は適正配置を検証し、市と協議の上決定する。なお、庁舎機能の利用に影響がない場合は、民間機能との兼用を可とする。
- ・車いす使用者用駐車スペースからの本施設内への動線や体の不自由な方や車いすの方が多く来課する部署等への動線を最小限にするなど、アクセスに配慮する。
- ・通信設備機器、物品、廃棄物等の搬出入をエレベーターにより可能とする。
- ・重病者、負傷者の屋上からの緊急救助を考慮し、1階及びペDESTリアンデッキレベルからのストレッチャーによる搬送が可能な計画とする。津波浸水時に1階レベルからのエレベーターが使用不能になることを想定し、1台以上はペDESTリアンデッキレベルからを停止階とする等、被災時における利用にも配慮すること
- ・エスカレーターを庁舎機能に4基設置し、窓口フロアである低層階の交通計画については、利用者の利便性を考慮し、市と協議の上決定する。
- ・エレベーターはバリアフリー対応（身体障害者対応、視覚障害者対応・聴覚障害者仕様）とする。
- ・かご内に緊急連絡用インターホンを設置し、迅速に対応できるようにする。連絡先は警備員室及び昇降機設備の保守管理業務担当者とする。
- ・監視制御盤を中央監視室に、インターホン等は警備員室に整備する。
- ・サービス階切り離し運転ができること。

・管制運転等の機能は下記のとおりとする。

- ① 地震時管制運転
- ② 火災時管制運転
- ③ 非常用発電時管制運転
- ④ 停電時救出運転
- ⑤ ピット冠水時管制運転
- ⑥ 浸水時管制運転
- ⑦ 閉じ込め時リスタート運転
- ⑧ 自動診断仮復旧運転

・その他必要な付加仕様は下記のとおりとする。

かご内防犯カメラ・記録装置、遠隔点検対応、高調波対策、館内放送対応スピーカー、インターホン、エレベーター号機銘板、各階案内板（表記内容、書式等は庁舎全体の案内板に準じる）、エレベーター用非常用備蓄ボックス

第5 民間機能の要求水準

1 基本方針

庁舎機能の整備については、区役所単独ではなく、本庁組織や清水区行政を所管する事務所等を複合化し、市民サービスの向上を図るとともに、民間機能を導入することで、保有資産の有効活用を図ることとあわせ、地域の利便性向上や活性化に繋げていく。

民間機能として、庁舎機能に併設する施設としてふさわしく、また、海洋文化都市の玄関口にふさわしい民間事業の提案を期待する。

その他、民間機能の整備等を行うにあたり、事業者が満たすべき基本的な要件は次のとおりである。

- ・事業者は、入札説明書等に基づき、民間機能を自らの費用と責任において設計・建設し、所有した上で維持管理・運営すること。
- ・事業者は、民間機能において発生するリスクを本事業における庁舎機能及び全体共用部の整備等から分離し、そのリスクを事業者自らがその責において負担すること。リスクの切り離しのための方策については、事業者の提案による。
- ・事業者は、事業者提案実施計画書を作成するにあたり、その他必要な事項として、民間機能に係る事項を記載するとともに、市に提出し、市の確認を受けること。
- ・事業者は、民間機能の設計・建設、所有、維持管理・運営にあたり、関連する法令等を遵守すること。
- ・事業者は、民間機能に関する業務責任者を配置すること。

2 事業用地

市が事業用地に定期借地権（借地借家法第 22 条の適用を受けるものをいう。）を設定して、事業者が事業を実施する。

3 施設の用途

望ましい用途は、オフィス、商業施設、医療施設、ホテル・旅館等とする。

（1）禁止用途

次の用途は禁止用途とする。

ア 政治的又は宗教的な用途

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定される風俗営業、同条第 5 項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

ウ 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業の用途

エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に

- 指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途
- オ 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途
- カ 建築基準法別表第2（ぬ）項商業地域内に建築してはならない建築物に掲げる用途
- キ 清水駅東地区計画において制限する用途のうち、A地区の欄に掲げるもの
- ク その他、市が公序良俗に反すると認める用途

4 要求水準

（1）施設計画

ア 施設の整備区分及び留意点

民間機能として整備する建築物、外構構造物その他の構造物については、事業者が設計・建設・維持管理・運営を行う。

また、建築物、外構構造物その他の構造物の計画にあたっては、庁舎機能との一体事業であることを踏まえ、事業用地全体の統一性、利便性及び意匠性に配慮すること。

イ 避難床の指定

市は事業者と協議の上、民間機能のうち、一団地の都市安全確保拠点施設を構成する機能として、避難床を指定する。避難床の指定範囲及び運用にあたっては、市と別途協定等を締結する。

ウ 駐車場等

関係法令等を遵守して、建築物の用途に応じた必要かつ適正な駐車・駐輪台数を確保すること。また、駐車場計画においては交通渋滞の緩和策を講じること。

（2）維持管理及び運営業務

事業者は、定期借地権設定契約の期間にわたって、実施計画書に基づいて、事業者の費用負担・リスク負担により、民間機能を維持管理・運営すること。

- ・事業者は、定期借地権設定契約の期間を通じてその基本的な機能を維持し、地区内の経済交流の促進に資するよう努力すること。
- ・事業者は、民間機能の供用開始後において、毎年1回以上、事業実施状況等を記載した実施確認書を市に提出し、市の確認を受けること。
- ・民間機能の維持管理・運営に伴い必要な許認可等の協議・申請等を、事業者がその責において行うこと。
- ・民間機能の性能・美観等を維持するため、適切な保守管理、修繕・更新、環境衛生・清掃、保安警備等を行うこと。
- ・事業に必要な通信光熱水費等は、全て事業者の負担とする。
- ・事業者又は事業者を構成する企業は、民間機能について、自ら建物を所有しながら、建物の一部を第三者に賃貸することができる。ただし、次の条件に該当するものは、当該第三者（テナント事業者）になることはできない。
 - －暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団又はその構成員。
 - －無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属している又は関与している者。
- ・事業者は、テナント事業者との賃貸借契約の締結に当たっては、市と十分に協議を行い、供用開始前に市の事前の書面による承諾を得ること。

(3) 契約に関する費用の負担

契約に要する費用は、事業者の負担とする。

(4) 定期借地権設定契約の解除

以下に該当する事態が生じたときは、市は定期借地権設定契約を解除することができる。

- ・賃借人（事業者をいう。以下同じ。）、賃借人の権利義務承継人において、定期借地権設定契約の各条項に定める義務を履行しないとき
- ・契約の締結又は履行について不正の行為があったとき

(5) 違約金及び損害賠償

市が定期借地権設定契約を解除した場合は、賃借人及び賃借人の権利義務承継人は違約金を支払わなければならない。

また、定期借地権設定契約が解除された場合、市は賃借人及び賃借人の権利義務承継人に対して損害賠償を請求することができる。

(6) その他

ア 目的外利用の禁止

契約内容に定められた利用目的以外の利用については、これを認めない。

また、契約者以外の者に、形態の如何を問わず、長期かつ独占的な占有を行わせることは認めない。

イ 施設竣工後の第三者譲渡

施設竣工後、市の事前承諾がない限り、基本協定及び定期借地権設定契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、もしくは承継させ又はその権利を担保に供してはならない。

また、事業を継続するために定めた権利義務関係は、これを新たに所有者となるものが承継するような契約内容としなければならない。

ウ 定めのない事項

落札者決定後、市と落札者が協議をし、定めるものとする。