
清水庁舎改修の基準となる考え方

令和5年3月

目次

はじめに

1. 改修後の清水庁舎への導入機能	4
1-1-1 ユニバーサルデザイン	6
1-1-2 利用しやすい窓口機能	7
1-1-3 機能的かつ効率的な庁舎機能	8
1-2-1 防災対策からみた清水庁舎の役割	9
1-2-2 防災拠点として必要な導入機能	10
1-3 人と人をつなげる機能	11
2. 階層構成の考え方	12
2-1 階層構成のポイント	13
2-2 地下2階の機械設備と、津波浸水による防災機能に与える影響	14
2-3 区役所部門（窓口機能）の配置方針（案1）【2階へ配置】	15
2-4 区役所部門（窓口機能）の配置方針（案2）【1階へ配置】	16
2-5 階層構成の考え方（まとめ）	17
2-6 仮に減築した場合の組織配置の考え方	18
3. 事業手法の概要と特徴	19
4. 改修工事の参考事例	21
4-1 清水庁舎改修において参考とすべき事例と分析のポイント	22
4-2 歴史的建造物保全のための改修事例	23
4-3 再生建築としての改修事例	24
4-4 窓口改善・オフィス改革に関する改修事例	25
4-5 用途変更を行った改修事例	26
4-6 空間改善・リニューアルに関する事例	27

はじめに

清水庁舎整備事業は令和2年5月、コロナ禍の影響を受け、事業を一時停止した。市では令和3年度に、ポストコロナ時代に求められる清水庁舎について調査結果を公表し、令和4年度には有識者や市民委員による「清水庁舎整備検討委員会」を設置し、事業の見直しを行った。

事業の一時停止後、庁舎の移転先である清水駅東口公園の一部には桜ヶ丘病院の移転が決まり、庁舎建設可能面積が大幅に縮小し、当初予定していた江尻エリアで改めて調査を行ったが、現時点で、交通状況や駐車場の確保等に課題を有し、早急な整備が必要な清水庁舎建設のための適切な用地は同エリアには見つからなかった。さらに、JR清水駅東口周辺では現在、「新清水庁舎建設基本構想」で想定していなかった賑わいづくりや都市基盤整備の可能性が生じていることから、「清水庁舎整備検討委員会」では、清水庁舎は一旦、現庁舎が抱える耐震性や設備の劣化等の喫緊の課題に対応する改修を行って引続き使用することとし、将来、より良い条件で新しい庁舎の整備を目指していくという考え【令和4年度 清水庁舎整備の方向（改修）（案）】をとりまとめ、パブリックコメントを実施し、令和5年2月に市へ報告を行った。

それを受けて、市は「令和4年度 清水庁舎整備の方向（改修）」を正式な行政計画として決定した。

清水庁舎の改修にあたっては、今後、より詳細な耐震性能を調べる第3次診断等を行った上で、改修後の耐用年数は20年以上を最低条件とし、清水庁舎に必要な機能・性能を満たす合理的な改修内容を判断して整備する。

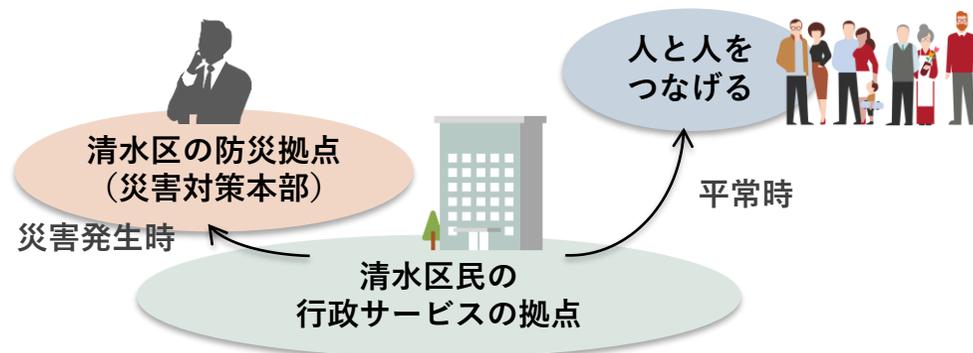
令和5年2月に決定した「令和4年度 清水庁舎整備の方向（改修）」は、現清水庁舎を改修するにあたって、必ず実施する項目を取りまとめた計画である一方、今回策定した「清水庁舎改修の基準となる考え方」は、改修の詳細を決める際に、その指針となる考え方を「清水庁舎整備検討委員会」で取りまとめたものとなる。

静岡市では、今後、「令和4年度 清水庁舎整備の方向（改修）」に基づき第3次診断等を行い、その結果を踏まえ、「清水庁舎改修の基準となる考え方」によって合理的な改修内容を決定していく。

1 改修後の清水庁舎への導入機能

1 改修後の清水庁舎への導入機能

- 改修後の清水庁舎は、清水区民の行政サービスの拠点として、来庁者にとっても職員にとっても快適な庁舎として機能するとともに、地域の憩いの場としても使用される。
- 災害発生時には、周辺地域の「津波避難ビル」としての役割を果たすとともに区の災害対策本部として清水区の防災拠点となる。



	導入機能	導入方針	庁舎整備（改修）のポイント：優先課題
行政サービス	ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ■ユニバーサルデザインに配慮します ■誰もが不便なく利用できる諸室を目指します ■誰もが利用しやすい駐車場環境に配慮します 	■整備コストの抑制を念頭に、特に利用者の多い窓口フロア等において、ユニバーサルデザインや多様な人々の利用しやすさに最大限の配慮を行う
	利用しやすい窓口機能	<ul style="list-style-type: none"> ■手続きの円滑化により、利用しやすい窓口フロアとします ■安全安心に配慮します 	■行政サービスのデジタル化と市民ニーズの変化、それに応じた庁舎の役割の変化（手続きのための場所から相談・交流へ）から、市民が快適かつ安心して利用できる窓口フロアへ更新する
	機能的かつ効率的な庁舎機能	<ul style="list-style-type: none"> ■業務効率を高めるオフィス環境を確保します ■効率的に機能し続ける庁舎とします 	■清水庁舎の職員が快適かつ効率的に働ける環境へ更新する（老朽化した設備等の更新を最優先）
防災	災害に強い建物構造	<ul style="list-style-type: none"> ■耐震性能を有した庁舎とします ■対津波性能を有した庁舎とします 	<ul style="list-style-type: none"> ■災害時の防災拠点としての庁舎機能（耐震性能など）の確保 ・最大クラスの地震や津波に耐えられる建物(耐震性能ランクをⅠa)
	災害時の業務継続機能	<ul style="list-style-type: none"> ■区災害対策本部機能を確保します 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害後も防災拠点として業務継続が可能 ・民生支援（災害救助法適用後の罹災証明・各種支援など）で、中心的な役割を果たせる
	周辺滞留者の生命を守る緊急避難機能	<ul style="list-style-type: none"> ■周辺滞留者の生命を守る津波避難ビルとします 	■津波避難ビルとしての役割を果たす機能を確保する
まちづくり	人と人をつなげる機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市民の交流・活動の場を設けます ■「清水」を感じさせる情報発信拠点とします ■「清水はいいねえ。」と思える空間づくりをします 	■余剰スペースを活用して、市民利用のための会議室や多目的スペース等を積極的に導入する

庁舎整備(改修)の方向

1. ユニバーサルデザインに配慮します

- バリアフリーに配慮し、障がいのある方、高齢者、お子様連れの方など、誰もが移動しやすい環境を目指します。
- 「多言語表記」、「ピクトグラム（絵文字）」、「色での誘導」、「大きく見やすい案内板」など、わかりやすいサイン計画とします。
- ベビーカー利用者や車いす利用者等、誰もが利用しやすい環境を目指します。

2. 誰もが不便なく利用できる諸室を目指します

- 窓口業務のあるフロアには原則として多目的トイレ、授乳室、キッズコーナー等を配置し、快適な庁舎環境を確保します。
- 多様性に配慮し、様々な人々が心地よく利用できる環境を目指します。

3. 誰もが利用しやすい駐車場環境に配慮します

- 車いす利用者や歩行困難な方、妊婦などの駐車スペースは、エントランスからの移動距離や車両間隔に配慮した計画とします。

庁舎整備(改修)の方向

1. 手続きの円滑化により利用しやすい窓口フロアとします

- 窓口部門を利便性の良い低層階に集約し、短い移動距離で済ませられるような窓口環境を整備します。
- 見やすく分かりやすい案内板の設置や、ワンストップサービスを推進し、来庁者が迷わない窓口案内を行います。
- 窓口はデジタル活用を推進し、利用者目線で使いやすく・簡単・便利な窓口サービスを提供します。
- 行政手続きのオンライン化を推進し、効率化によって生まれるスペースには市民ニーズに即した機能の導入を目指します。

2. 安全安心に配慮します

- カウンターの工夫や個室相談室の設置など、プライバシーに配慮した窓口とします。
- 相談窓口を拡充するなど、困った人が対面で相談しやすい環境を整備します。
- 感染症対策に配慮した窓口とします。

庁舎整備(改修)の方向

1. 業務効率を高めるオフィス環境を確保します

- ABWの導入も念頭に、関連性の大きい部局を適正に配置するとともに、テレワークの推進やフリーアドレス等により清水庁舎の職員の働き方に合ったオフィスレイアウトとします。
- 会議室や打合せスペース等を共用化し、稼働率の高い効率的な諸室配置とします。
- 文書やデータの機密レベルに応じた空間区分、書類管理など、セキュリティ面にも配慮します。

2. 効率的に機能し続ける庁舎とします

- 市民ニーズの変化や非常事態等に柔軟に対応するため、各階のレイアウトを同一化するなどレイアウト変更がしやすい可変性のあるオフィス環境とします。
- ICTの進展に対応したスマートビルを目指します。
- 感染症に配慮したレイアウトや設備を導入します。
- 設備・機器の更新により、静岡市地球温暖化対策実行計画で掲げる温室効果ガス削減目標：「51%削減」(対2013年度比)の達成に貢献します。

1-2-1 防災対策からみた清水庁舎の役割

防災対策からみた清水庁舎の機能と役割

災害時の防災拠点としての庁舎機能（耐震性能など）の確保

- 最大クラスの地震や津波に耐えられる建物（耐震性能ランクをⅠaとする）
- 災害後も防災拠点として業務継続が可能
- 民生支援（災害救助法適用後の罹災証明・各種支援など）で、中心的な役割を果たす。

緊急避難場所としての役割

- 災害発生時、特に津波発生時においては、緊急避難場所としての役割を担う。（現清水庁舎は浜田地区の津波避難ビルの一つに指定）

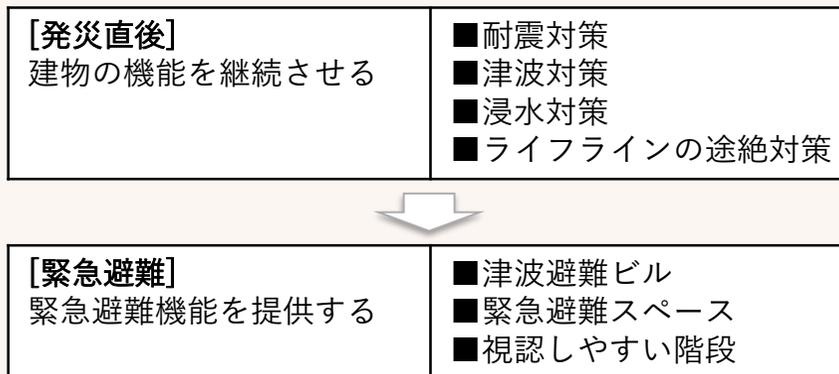


< 災害発生時の清水庁舎の機能と役割 >

1 災害時の基本的な庁舎の役割

- 清水区災害対策本部の設置
- 応急活動、応急復旧活動を行うためのヘッドクォーター機能

2 災害発生後の時系列に応じた役割の変化



庁舎整備(改修)の方向

1. 耐震性能を有した庁舎とします

- 最適な工法を選択し、本市の耐震計画を満たした地震に耐えうる庁舎とします。
- 非構造部材や建築設備の耐震対策に配慮し、地震発生後も津波避難ビルとしての機能と、応急活動、応急復旧活動を行うためのヘッドクォーター機能を確保できる庁舎とします。

2. 対津波性能を有した庁舎とします

- 官庁施設の対津波計画基準を満たした津波に耐えうる庁舎とします。
- 重要機能を水密室内や中層階以上に配置し、災害時の基本的な庁舎の役割を果たします。

3. 周辺滞留者の生命を守る津波避難ビルとします

- 構造安全性を有し、津波発生時に周辺滞留者を受け入れ、市民の生命を守ります。
- 屋外非常階段等の周辺滞留者を受け入れやすい機能をもった庁舎とします。

4. 区災害対策本部機能を確保します

- 区民の生命と財産を守るため、指揮命令に必要な区災害対策本部室を中層階に確保します。
- 非常時優先業務を直ちに実行できる業務環境を確保するための対策を行います。
- 非常用電源装置の設置、燃料の備蓄など、電気・燃料・水等のライフラインの途絶対策に配慮します。

庁舎整備(改修)の方向

1. 市民の交流・活動の場を設けます

- 庁舎内の会議室等は、市民活動にも利用できるようにします。
- 行政情報や市民活動情報を確認できる情報コーナーを設けます。
- 人々が集まるスペースにおいて、民間事業者等も参入できる喫茶・売店などの運営の場を設けます。

2. 「清水」を感じさせる情報発信拠点とします

- 観光案内コーナー・掲示板等、清水の魅力を情報発信する場を設けます。

3. 「清水はいいねえ。」と思える空間づくりをします

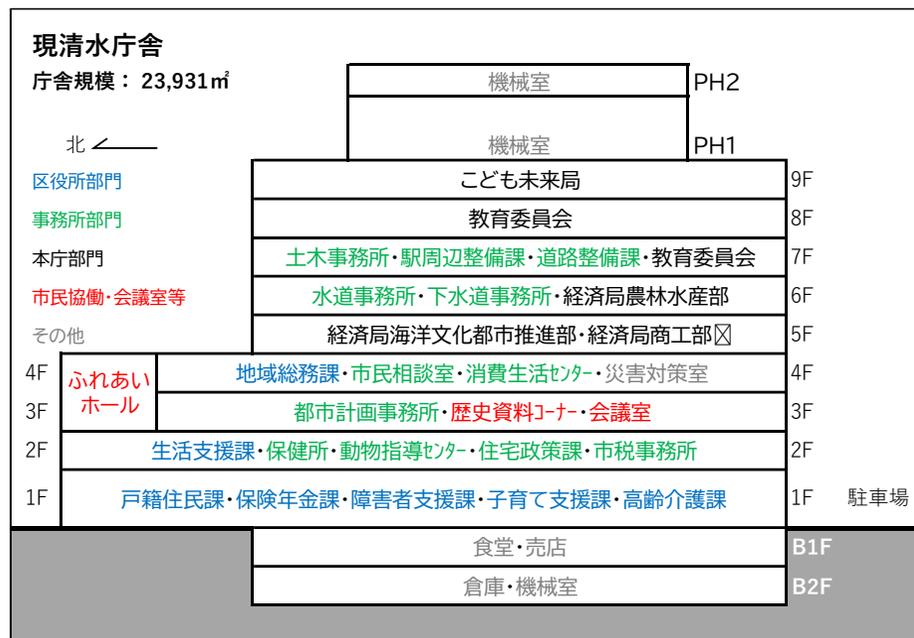
- 市民が気軽に立ち寄り、くつろげる庁舎とします。
- 市民の生活に寄り添った明るい空間づくりをします。

2 階層構成の考え方

2-1 階層構成のポイント

改修後の清水庁舎に必要な機能・性能の確保の観点から、庁舎整備(改修)の方向を検討する

現清水庁舎の階層構成



庁舎整備(改修)の方向

【第3次診断等の実施後に判断する際のポイント】

■ 機械室の配置方針

- 案1 津波・浸水対策のため、上層階に配置
- 案2 整備コスト抑制等のため、地下階に配置

■ 区役所部門（窓口機能）の配置方針

- 案1 津波・浸水対策のため、2階に配置
- 案2 来庁者のアクセス性や整備コスト抑制等のため、1階に配置

※本稿では、各機能の配置方針について、第3次診断等を実施後、案1、案2または折衷案を含め最適な機能配置を判断する。

※ 詳細は令和5年度に行う第3次診断等の結果を踏まえて決定する。

※ 導入機能や機械室・区役所部門の配置方針に合わせて、新しい階層構成・平面計画を設定する。

2-2 地下2階の機械設備と、津波浸水による防災機能に与える影響

- ・災害発生時には、清水区災害対策本部を置き、応急活動、応急復旧活動を行うためのヘッドクォーター機能を確保する必要がある。
- ・そのため、災害発生直後3日程度は、4階にある非常用自家発電機にて、廊下等にある非常用照明や通信機器等の電源を確保することを想定している。
- ・その後、ヘッドクォーター機能を継続的に担うために最低限必要となる、庁舎のハードとしての機能を念頭に、現在地下に設置されている機械設備が機能不全に陥った場合の影響を以下に整理した。
- ・第3次診断後、以下の影響とコストや技術的制限を踏まえ、設備改修の方法を総合的に判断していく。

設備名	津波浸水による影響	上階への移設や水密扉以外の対策方法
空調設備 (冷温水発生機、IAハンドリングユニット、蓄熱槽、送水ポンプ)	全館において空調設備の使用が不可(個別空調箇所を除く)	完全個別空調化を実施することで、地下の空調設備を取りやめることができる。 また部分的な個別空調化により地下の空調設備で賄う範囲を狭めることで小型化ができ、設置場所の選択肢を増やせる可能性がある。
空調設備に給電する電気設備		
受水槽 (高架水槽への送水ポンプを含む)	受水槽から高架水槽(容量30m ³)へ送水できず、高架水槽内の水を使い切った時点で断水となる。	その他の対策は難しい。
消防設備 (消防用水槽、ポンプ類)	消防設備(スプリンクラー設備、泡消火設備等)の使用不可	その他の対策は難しい。

その他…全館において、エレベーターの使用不可

2-3 区役所部門（窓口機能）の配置方針（案1）【2階へ配置】

区役所部門（窓口機能）の配置

- （案1）来庁者および区役所部門の津波・浸水対策のため、2階に配置する。

（想定される留意点）

- ・現状1階に配置されている区役所部門を2階に配置するための階層構成や諸室配置の見直しが必要。
- ・現庁舎からの大きな階層変更となるため、諸室の改変や什器備品の整備による整備コストが増加。
- ・区役所部門は来課人数も多いため、市民の利便性を損なわない動線計画（エスカレーター、エレベーター、階段の拡充など）が必要であり、そのための整備コストが増加。

<区役所部門を2階に配置することによる、津波・浸水対策以外のメリット>

- ・1階に協働・交流スペース等を設けることで、まちづくり拠点としての庁舎の役割を向上。

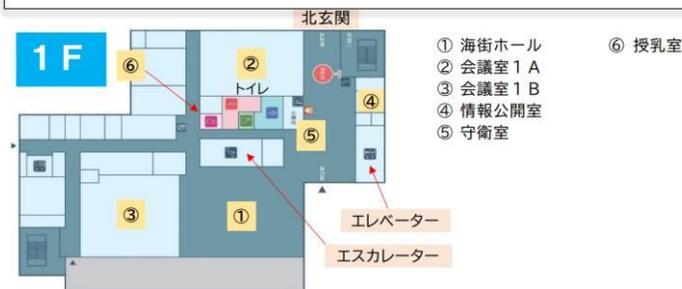
■ 1階への配置が想定される機能例

- ・ 会議室や展示スペース
- ・ 売店・カフェ・食堂、休憩スペース
- ・ 学習スペース、協働・交流スペース
- ・ 観光案内など情報発信コーナー
- ・ 民間事業者へのテナント貸し

※ワクチン接種会場や期日前投票所の設置など、様々な利用シーンに応じられる「可変性」の確保にもつなげやすい。

■ 1階に執務室等がない市役所庁舎の例（配置機能/新築時）

横浜市（展示スペース、市民協働スペース）、焼津市（下図参照）、水俣市（売店、多目的室）、津久見市（ピロティ、交流スペース）



例：焼津市役所 1階フロアマップ（出所：焼津市HPより）

2-4 区役所部門（窓口機能）の配置方針（案2）【1階へ配置】

区役所部門（窓口機能）の配置

- **(案2)来庁者のアクセス性や整備コストの抑制のため、現庁舎同様1階に配置する。**

(想定される留意点)

- ・ 津波発生時における 1階の来庁者および職員の安全（津波からの円滑な避難）を確保するための避難計画に加え、1階が浸水した場合の区役所部門の業務継続の手段や対策を考える必要がある（例：清水庁舎被災時は他の公共施設を活用する、行政手続きのオンライン化や書類の電子化等により窓口への来庁者数や区役所部門に必要な面積を減らしておく等）。

■津波発生時の避難計画（対策）

- (1) 3階以上への避難誘導および安全確認
 - ・ 通路の分岐点、階段付近、放送による呼びかけや取り残された人の確認
 - ・ 要介助者および負傷者の介助
- (2) 重要物品の持ち出し
- (3) 警備員による対応
 - ・ 各入口の開放、防潮板閉鎖
- (4) 中央監視員による対応
 - ・ 設備状況確認、浸水フロアの電源遮断

■区役所部門の業務継続計画（対策）

- ・ 市民の申請情報等はシステムのサーバーが清水庁舎外にあるため、津波の被災による入力済みデータへの影響はない。
- ・ 過去書類等は順次電子化を進める。

■行政手続きのオンライン化の見込み

「静岡市デジタル推進プラン」では、「2030年の目指す姿」として「オンラインで完結する行政サービスの実現」を掲げており、効果が高い手続から順次、電子申請によるオンライン化を図っていく。

2-5 階層構成の考え方（まとめ）

庁舎整備(改修)の方向

1. 機械室の配置

- 基本的には上層階への配置が望ましいと考えます。
- しかしながら、合理的な改修を目指すため、現状のまま地下に配置し、水密扉を整備する可能性もあります。

2. 区役所部門（窓口機能）の配置

- 現在と同様に1階に配置する場合は、来庁者のアクセス性確保や整備コスト抑制が見込めます。
- 2階へ配置する場合は、来庁者の津波・浸水対策効果があります。
- 1階配置案と2階配置案及びその折衷案の各案について、第3次診断等を実施した後、総合的に判断します。

3. 【参考】関連する委員意見

- 区役所を2階に上げれば、市民に対して整備の優先事項が防災対応であることのメッセージ性が出る。アクセスのよい1階に、まちづくりの拠点として付加価値のあるカフェやイベントスペース等のコラボレーションスペース等を配置することで、改修の効果がわかりやすく打ち出せる。
- DXの進展により来庁者は減少が見込めることもあり、周辺滞留者の避難機能を担保できれば、区役所の配置は1階でもよい。
- 清水庁舎の最上階は展望がよい。民間が何か事業化できる可能性がある。ふれあいホールの取扱いも含めて幅広い検討を行う必要がある。
- ふれあいホールや会議室があるフロアについて、スペースは広いのに窓がない会議室があるなど、会議室のあり方等も含めた見直しが必要。

2-6 仮に減築した場合の組織配置の考え方

【令和3年度時点】

職員人数	職員数 人	執務室面積 ㎡
区役所部門	292	2,105
事務所部門	248	2,194
本庁部門	489	3,449
合計	1,029	7,748

区役所部門

- ・ 戸籍住民課
- ・ 保険年金課
- ・ 障害者支援課
- ・ 子育て支援課
- ・ 高齢介護課
- ・ 清水会計課
- ・ 生活支援課
- ・ 地域総務課
- ・ 地域振興室
(自治会事務局)

事務所部門

- ・ 保健所清水支所
- ・ 動物指導センター
- ・ 住宅政策課
清水分室
- ・ 清水市税事務所
- ・ 都市計画事務所
- ・ 生活安心安全課
- ・ 消費生活センター
- ・ 市民相談室
- ・ 水道事務所
- ・ 下水道事務所

本庁部門

- < 経済局 >
- ・ 海洋文化都市政策課
- ・ 産業政策課
- ・ 産業振興課
- ・ 商業労政課
- ・ 農業政策課
- ・ 農地整備課
- ・ 治山林道課
- ・ 水産漁港課
- < 子ども未来局 >
- ・ 子ども未来課
- ・ 青少年育成課
- ・ 幼保支援課
- ・ こども園課
- ・ 子ども家庭課
- < 教育委員会 >
- ・ 学校給食課
- ・ 教職員課
- ・ 教育総務課
- ・ 教育施設課
- ・ 学校教育課
- ・ 児童生徒支援課

清水庁舎に残す必要がある機能

- ・ 市民対応がある部門
 - ▶ 区役所部門
 - ▶ 事務所部門の一部（清水市税事務所、消費生活センター、市民相談室、保健所清水支所等）

- ・ 減築の必要が生じた場合に、比較的市民対応が少ない事務所部門と本庁部門のうちの一部を、まずは、清水エリア内で分散する。
- ・ 分散する部署は、必要な減築面積を踏まえ、分散時の業務効率性やまちに与える影響などから、メリットとデメリットを整理して判断する。

3 事業手法の概要と特徴

3 事業手法の概要と特徴

第3次診断等の結果を踏まえた具体的な整備内容を決定後、実際の庁舎整備(改修)にあたって、どのような手続きで実施するのか、適切な整備手法(事業手法)の検討が求められる。

庁舎整備事業(庁舎の設計・建設・管理運営)において想定される事業手法は次のとおり：

事業手法	概要	実施主体				導入事例(新築のみ)
		資金負担	設計建設	管理運営	施設所有	
従来方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計事務所による設計業務完了後、建設会社に建設業務を仕様発注し、建設会社が建設業務を実施する(設計・建設業務の分離発注) 市が基金・一般財源・起債等によって、設計・建設費を調達して、設計事務所、建設会社に支払う。 施設の完成後、維持管理会社等に維持管理業務(修繕、設備保守、清掃、警備等)を業務ごとに委託する(維持管理業務の分離発注) 	市	市	市	市	・焼津市 他多数
DB方式	<ul style="list-style-type: none"> 建設会社等に設計・建設業務を一括して性能発注し、建設会社等が設計・建設業務を実施する。 市が基金・一般財源・起債等によって、設計・建設費を調達して、建設会社等に支払う。 施設の完成後、維持管理会社等に維持管理業務(修繕、設備保守、清掃、警備等)を業務ごとに委託する(維持管理業務の分離発注) 	市	民間	市	市	<ul style="list-style-type: none"> 横浜市 名古屋市 中村区
PFI方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者(事業を実施する特別目的会社)に資金調達・設計・建設・維持管理業務を一括して性能発注し、民間事業者が各業務を実施する。 設計・建設費の調達は、全額を民間資金で調達する場合、基金等と民間資金で調達する場合がある。 施設を市が所有する場合(BTO方式)と民間事業者が所有する場合(BOT方式)がある。 	市	民間	民間	市/民間	<ul style="list-style-type: none"> さいたま市 大宮区 大阪府 東大阪市
リース方式 (セル&リースパック)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者(リース会社)に資金調達・設計・建設・維持管理業務を一括して性能発注し、民間事業者が各業務を実施し、施設を所有し、市にリース(建物賃貸借)する。 リース期間終了後、施設の所有権を市へ移転する場合と施設を解体撤去する場合がある(市へ移転するケースが多い)。 	民間(※)	民間	民間	民間	<ul style="list-style-type: none"> 愛知県 高浜市 沖縄県 座間味村

(※) 資金負担は民間が行い、その後、市がリース料を民間に支払う

- ・DB方式 : Design Build (デザイン・ビルド) 方式の略。設計・施工一括発注方式ともいう。
- ・PFI方式 : Private Finance Initiative (プライベート・ファイナンス・イニシアチブ) 方式の略。

⇒ 想定される事業手法について、財政負担の平準化、設計・建設費の縮減の可能性、効率的な施設整備(適切な工法の検討)、早期の事業化、工期短縮の可能性など、複数の観点から本事業への適性を検討し、事業手法を設定する。

4 改修工事の参考事例

4-1 清水庁舎改修において参考とすべき事例と分析のポイント

改修工事の方法や導入機能に関する意見（第8回検討委員会より）

- ・ 改修工事期間中の職員の働き方について、工事期間中に別の場所に職務ができる場所を確保する必要があるか否かなど、改修の仕方によっても変わる。改修工事の内容によっては、清水庁舎内に残す部署も変わるため、今後の検討が必要。（恒川委員長）
 - 工事期間中の職員の働き方や配置部署は、改修工事の内容に応じたものとする
- ・ 清水庁舎の展望があれば民間が何かやりたいという提案があるかもしれない。ふれあいホールも含めて、新しい知恵を募ることでお金が生み出せる可能性もある。（恒川委員長）
- ・ 展望台は非常によいところであれば市民の交流の場になってもよい。またフリーアドレスも部署内に閉じずに、外部の人が利用できるようなコワーキングスペースを置くことも良い。（小豆川委員）
 - 現清水庁舎の「活かし方」を改修工事の内容に反映する
- ・ 改修工事の場合は従来方式しかないのか、PFI方式を取った事例があるのか調べたほうがよい。（石垣委員）
- ・ 民間活力の活用について、改修そのものの事例が少ないということは事実だが、名建築のリノベをして収益を上げる事例はある。民間施設の改修でもよいので、どのような改修がされてきたのか事例を収集し、分析してもらいたい。（恒川委員長）
 - 既存建物のリノベーションによって生まれる効果等を分析し、改修工事の内容に反映する

今後の事例分析のポイント

- ・ 改修工事の内容と工事期間中の業務対応等
- ・ 既存建物をどのように活かしているか
- ・ 既存建物（空間）のリノベーションによってどのような効果があったか



参考事例

- 減築工事を行った改修事例 ⇒ 4-2
- 既存建物の保全を目的とした改修事例 ⇒ 4-3
- 既存建物のリノベーション事例 ⇒ 4-4, 4-5
- 庁舎空間改善・リニューアル事例 ⇒ 4-6

4-2 減築工事を行った改修事例

改修のポイント

減築工事により、耐震化と維持管理費削減を実現

青森県庁舎耐震・長寿命化改修工事

建物概要

- 既存建物竣工年：昭和 35 年 12 月
- 延床面積：改修前 28,013.10 m² ⇒ 改修後 24,758.45 m²
- 構造種別：鉄骨鉄筋コンクリート造 改修前 地上 1 階・地上 8 階 ⇒ 改修後 地上 1 階・地上 6 階

事業の沿革

- 2011年度 耐震診断（耐震能力不足判明）
- 2012年度 耐震・長寿命化検討業務委託、再配置・移転の検討
- 2013年度 改修内容及び再配置・移転計画の検討
- 2014年度 設計（プロポーザルにより選定）、再配置・移転計画の策定、仮移転開始(3月)
- 2015年12月 主要工事着手
- 2018年11月 主要工事完了

減築の可能性・メリット

- 減築は、柱や梁等をワイヤーソー等で切断し、クレーンでトレーラに積込み、搬出する一般的な工法で対応可能
- 減築しない耐震補強では、補強量が多くなり執務室が分断されるなど、執務環境への影響が大きい。⇒減築により補強量は少なくなる。
- 南棟6階のコンクリート強度が10N/mm²未満と低い。⇒減築は構造的に合理性がある。
- 減築により床面積が減ることで、改修工事及び維持管理費も削減できる。

施工にあたっての工夫等

- 一部機関の周辺の民間ビル等への仮移転や、庁舎内の移転を行うことなどにより南棟及び東棟の5階以上を空室にした上で工事に着手した。
- 庁舎を使用しながらの工事であり騒音や振動による執務等への影響の抑制、各部局の移転や動線と工程の調整等、庁舎管理担当課も交えた定例会議等において、綿密な調整を図った。



改修前の県庁舎（出所：青森県資料より）



改修後の県庁舎（出所：青森県資料より）

4-3 歴史的建造物保全のための改修事例

改修のポイント

既存棟の文化的価値を維持したまま庁舎機能を継続

弘前市庁舎の大規模改修工事

建物概要

- 既存建物竣工年：前川本館 1958年、前川新館A 1974年、B 1992年
- 敷地面積：14,485㎡ 建築面積：2,435㎡ 延床面積：11,283㎡（前川本館 5,385㎡、前川新館 5,898㎡）
- 構造種別：前川本館 鉄筋コンクリート造 地上4階建、前川新館 鉄筋コンクリート造 地上6階地下1階 塔屋2階

事業の沿革

- 2008年 市は国の「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の制定を機に、弘前の歴史まちづくりの指針を示した「弘前市歴史的風致維持向上計画」を策定し、前川本館を「歴史的風致形成建造物」に指定
- 2010年 「市庁舎改修等検討委員会」を設置し、これからの庁舎のあり方の検討を開始
- 2011年 「庁舎建築総合調査」を実施し、既存棟（前川本館、前川新館）の大規模改修と増築棟（市民防災館）の新築をセットで検討
- 2012年 「弘前市庁舎整備計画」を策定。「あずましい庁舎と防災拠点機能の充実」を掲げ、基本方針を設定
- 2012年11月～2014年3月 既存棟の大規模改修設計を実施
- 2015年9月～2017年9月 大規模改修工事を実施（前川本館は、2015年に国の登録有形文化財に登録）

階層構成や改修工事の特徴

- 既存棟には市民が気軽に立ち寄れる庁舎として、市民ギャラリー、福祉・健康・子育てに関する課を設置。
- 改修の主な内容は、外部改修、内部改修、耐震補強改修
- 外部改修では、登録有形文化財登録に基づく「オーセンティシティ＝真実性」保持の観点から、オリジナリティ保持として外部二重サッシの外側のスチールサッシは残し、内側の木造サッシはアルミ製サッシに更新して室内断熱効果を高めた。
- 耐震補強改修においても、「オーセンティシティ＝真実性」保持の観点から、外部内部に耐震補強の跡が見えないような設計が工夫された。
- 内部改修では「居ながら改修」を行った。



弘前市庁舎本館（出所：弘前市HPより）

4-4 再生建築としての改修事例

改修のポイント

既存建物の機能と外観イメージを一新

清瀬けやきホール(旧清瀬市民センター)の大規模改修工事

建物概要

- 既存建物竣工年：1976年
- 敷地面積：2,910㎡ 建築面積：1,581㎡(再整備前1,373㎡) 延床面積：3,972㎡(再整備前3,529㎡)
- 構造種別：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上4階 地下1階

事業の沿革

- 清瀬市民センターは、開館後30年近くを経過し、舞台装置のIT化、構造的な老朽化、利用形態の変化などへの対応が難しくなるなど機能不全に陥る懸念があった。
- 2006年「清瀬市民センター再整備構想(案)」を作成する庁内プロジェクトチームの立ち上げ
- 2007年「清瀬市民センター再整備構想」を策定(同年に耐震診断を実施)
- 2008年 再生建築のプロポーザル方式の設計入札コンペを実施。2008年度中に基本設計・実施設計を実施
- 2009年10月～2010年10月 改修工事を実施
- 2010年12月 一般公募により決定した新しい施設名称「清瀬けやきホール」としてリニューアルオープン

改修工事の特徴

- 意匠：増築を行い、床面積の確保により、必要諸室の確保と外見の一新を図る
- 構造：建物の安全性向上のため、構造補強を行い、耐震性を高める
- 設備：設備機器を更新し、省エネや低騒音等を考慮しつつ、性能の向上を図る
- バリアフリー、ユニバーサルデザイン：「分かりやすい」「使いやすい」「安全である」を条件に実際の利用者の声を反映させ、清瀬市民センターらしさのある計画とする
- 各諸室：既存諸室の整理を行い、現在のニーズや市民の生活スタイルに合うよう再配置する
- 構造的老朽化が進んだ文化ホールを最新のIT化を導入して再生。
市民要望が高かった「児童図書館、子育て支援室、会議室等」の複合施設へ用途更新。
外観はガルバリウム鋼板で覆われたことで、古いイメージは一新され、地域の新たなランドマークとなった。



清瀬けやきホール（出所：清瀬市HPより）

4-5 用途変更を行った改修事例

改修のポイント

既存施設の有効利用による、新たな価値創出

氷見市庁舎移転整備工事(既存建築物:富山県立有磯高等学校)

建物概要

- 既存建物竣工年：第1体育館 1996年、第2体育館 1991年、記念館 1970年、格技場 1971年、校舎棟 1966年
- 敷地面積：20,746.91㎡ 建築面積：4,374.37㎡ 延べ面積：7,890.31㎡(うち増築部分493.26㎡)
- 構造種別：鉄骨造(エントランス棟、新設)、鉄骨鉄筋コンクリート造(旧第1・第2体育館)、鉄筋コンクリート造(旧校舎棟、旧記念館)、鉄骨造一部鉄筋コンクリート造(旧格技場) 階数 地上3階

事業の沿革

- 2011年 旧氷見市庁舎耐震団を実施(耐震能力不足判明)
- 2012年 氷見市庁舎整備方針策定
- 2012年12月 旧県立有磯高等学校を改修して再利用する氷見市庁舎移転整備工事基本・実施設計業務プロポーザルを実施
- 2012年12月～2013年7月 基本設計・実施設計
- 2013年6月～2013年10月 庁舎デザインワークショップ開催(計4回)
- 2013年7月～2013年12月 校舎棟、付属棟の解体工事实施
- 2013年10月～2014年4月 長寿命化改修工事实施、外構デザインワークショップ開始(計5回)
- 2014年5月 新庁舎オープン

改修工事の特徴

- 「庁舎デザインワークショップと外構デザインワークショップ」を市民・職員により開催。設計内容、市民の利便性、職員の使い勝手、体育館を利用する計画ならではの問題点など様々な意見が出され、設計・工事に反映された。
- 学校の体育館を市役所に用途変更するという、新たな公共施設のあり方を実践した。

出所：氷見市資料、天神良久、公共建物の長寿命化施策の事例調査ならびにVFMの基礎研究 その2. 東洋大学PPP研究センター紀要 より作成



氷見市庁舎紹介資料(出所:国交省HPより)

4-6 空間改善・リニューアルに関する事例

改修のポイント

可変性やユニバーサルデザイン等、新たなニーズへの対応

直方市役所



1 F 待合



5 F 高齢者支援・高齢者相談窓口
ユニバーサルデザインのカウンター、
窓口用イスを採用。

<事例詳細> 完成年月：2022年3月

- 新型コロナウイルスの感染防止対策の必要性から、**新しい生活様式に対応した「市民に寄り添う窓口」**を実現すべく庁舎1階の窓口改善を計画。
- 来庁した市民にとって分かりやすく、迷わず安心して利用できる窓口を目指して、証明書発行専用窓口等の新設、窓口カウンターやサイン表示等の抜本的な見直しを実施。
- 改修にあたり、カウンターやロビーチェアなど、市民利用スペースにはユニバーサルデザインの家具を全面的に採用。
- 繁忙期の申請・手続き効率化といった日常的に可変性が必要な場面への対応に加え、大規模災害や新型コロナウイルス対策といった非常時、マイナンバー関連対応等の将来的な組織変化によって空間機能に変化が迫られることを想定。
- フレキシブルに活用できるという視点を踏まえた家具選び・空間づくりを目指した。

吉見町役場



1 F 総合案内



相談ブース
既存の移動書庫を撤去したことに
より創出されたスペースに、相談ス
ペースを設置。

<事例詳細> 完成年月：2021年7月

- 組織改革に伴い、庁舎全体のリニューアルを検討。来庁者の利便性の向上、職員の業務効率向上を目指し、**既存庁舎の全体リニューアル**を実施。
- 1階窓口エリアでは、サイン計画を見直し、来庁者が迷わない空間構築を実現。
- プライバシーに配慮した相談スペースやブース型カウンターを新たに導入したほか、ユニバーサルデザインに配慮した家具の採用や授乳スペースの新設など、来庁者にとって過ごしやすい空間を構築。
- 執務スペースはOAフロアを整備し、可動式デスクを導入する等、将来の組織変更等へ柔軟に対応できるレイアウトを実現。
- 既存の移動書庫や間仕切りの撤去等を行い、新たな打合せや相談ブースを設ける等、狭隘化を解消しつつも職員の業務効率向上につながる環境を整備。
- 居ながら工事を実施。