

【議論のポイント】 庁舎と民間施設を分棟方式で整備することについて

■ 合築方式と分棟（別棟）方式の比較 ○メリット ●デメリット

	合築	分棟（別棟）
特徴 (メリット・デメリット)	<ul style="list-style-type: none"> ○一棟整備することにより、建設費・維持管理費等のスケールメリット（※）が発揮できる可能性がある。 ●庁舎と民間施設とでは求められる耐震性能や防災機能が異なるため、合築の場合は民間施設の建設コストへの負担が大きくなる。 ●将来的な修繕・建替計画に制約が生じる。 （※）スケールメリット：規模を大きくすることにより得られる効果 	<ul style="list-style-type: none"> ○庁舎と民間施設とでは求められる耐震性能や防災機能が異なるため、分棟の場合はそれぞれの要求性能に応じた設計ができ、適正な建設コスト管理が可能となる。 ○官民それぞれの耐用年数に応じた修繕・建替計画が可能となる。 ○庁舎と民間施設の整備スケジュールを変えることができる。民間の投資が顕在化する前に、庁舎整備を先行できる。
サウンディング結果 (中間報告)	<ul style="list-style-type: none"> ○一体的な開発ができる ●庁舎側の高い構造要件に民間が引っ張られてしまう ●片方の計画の遅れがもう片方に影響してしまう ●想定外の事態で民間収益施設が撤退した場合のリスクが高い ●耐用年数や大規模修繕の考え方が異なるためリニューアルや更新がしづらい 	<ul style="list-style-type: none"> ○ホテルや住宅などであれば事業採算がとれる ○各建物の特性に応じたリニューアルや設備更新ができる ○用途構成が分かれるため民間事業者の建設コストが縮減される ●基準階の床面積が小さくなってしまう ●庁舎と相乗効果が見込まれる用途の場合、別棟とすることで集客に影響することがある ●施設コンセプトの一体性の確保が課題になる
総合評価	分棟方式のほうが民間の参入可能性が高い。	

■ 官民の複合開発における施設形態の例

① 合築（区分所有）

- 所有権
＜建物＞区分所有
＜土地＞官所有(または官民共有)
- 想定される民間施設
＜高層階＞オフィス、マンション、ホテル等
＜低層階＞商業施設等
- メリット・デメリット
○統合整備によるスケールメリットを発揮できる可能性がある。
●来庁者と民間施設利用者の動線の分離や、庁舎部分のセキュリティ確保が必要。
●初期投資として庁舎部分の建設費用が発生。
●建物が区分所有のため、市と民間が管理組合を設立することとなり、修繕・建替計画に制約が生じる。

② 合築（マスターリース）

- 所有権
＜建物＞民間所有(庁舎部分を官へ貸付)
＜土地＞官所有(民間は定期借地権を設定)
- 想定される民間施設
＜高層階＞オフィス、マンション、ホテル等
＜低層階＞商業施設等
- メリット・デメリット
○統合整備によるスケールメリットを発揮できる可能性がある。
●来庁者と民間施設利用者の動線の分離や、庁舎部分のセキュリティ確保が必要。
○庁舎部分の初期投資は不要で、市はテナント料が毎年発生する。(財政負担が平準化)
●テナント料について、建物保有会社との協議による長期債務負担行為が必要。

③ 分棟（定期借地権）

- 所有権
＜建物＞官民それぞれが建物を所有
＜土地＞官所有
(民間部分のみ定期借地権を設定)
- 想定される民間施設
商業施設、オフィス、マンション、ホテル等
- メリット・デメリット
○官民それぞれの要求性能に応じた設計ができ、適正なコスト管理が可能。
○官民それぞれの耐用年数に応じた修繕・建替計画が可能。
●初期投資として庁舎部分の建設費用が発生。
○民間は定期借地により初期投資(土地購入代金)が軽減される。

④ 分棟（土地所有権移転）

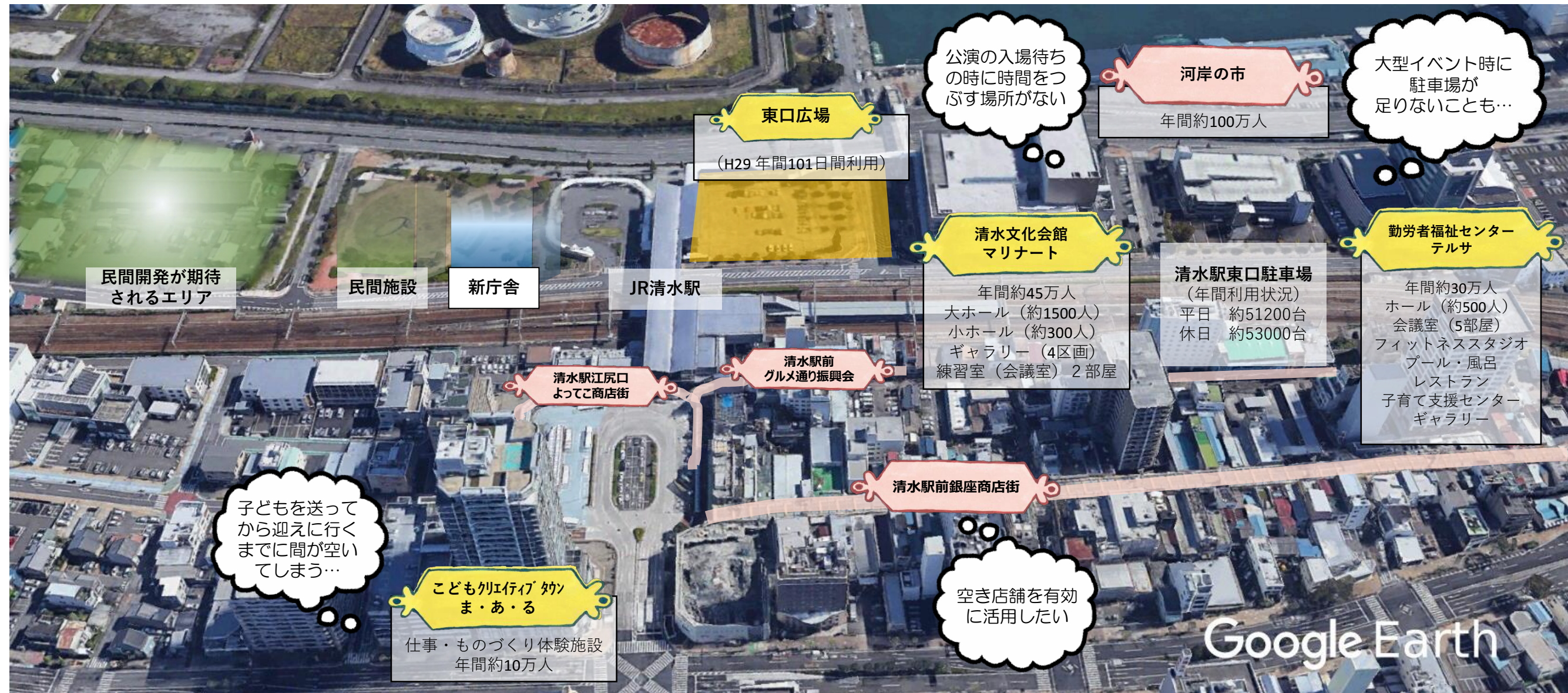
- 所有権
＜建物＞官民それぞれが建物を所有
＜土地＞官民それぞれが土地を所有
(民間部分のみ土地所有権を移転)
- 想定される民間施設
商業施設、オフィス、マンション、ホテル等
- メリット・デメリット
○官民それぞれの要求性能に応じた設計ができ、適正なコスト管理が可能。
○官民それぞれの耐用年数に応じた修繕・建替計画が可能。
●初期投資として庁舎部分の建設費用が発生。
●民有地の将来的な土地利用を担保できない。
●民間は初期投資(土地購入代金)が発生。

■ 分棟方式の③及び④の場合のほうが民間の参入意向が高い。

【議論のポイント】 ・比較項目の良否について ・評価結果の妥当性について ・最適な配置パターンについて

配置パターン		パターンA : 庁舎を南側に配置	パターンB : 庁舎を北西側に配置	パターンC : 庁舎を東側に配置
配置計画イメージ		<p>■庁舎と民間施設の敷地を南北に分割</p> <ul style="list-style-type: none"> ●庁舎 ⇒ 南側 ●民間施設 ⇒ 北西側 ●駐車場 ⇒ 北東側 	<p>■庁舎と民間施設の敷地を南北に分割</p> <ul style="list-style-type: none"> ●庁舎 ⇒ 北西側 ●民間施設 ⇒ 南側 ●駐車場 ⇒ 北東側 	<p>■庁舎と民間施設の敷地を東西に分割</p> <ul style="list-style-type: none"> ●庁舎 ⇒ 東側 ●民間施設 ⇒ 西側 ●駐車場 ⇒ 北側
庁舎設計		◎正型の平面形状が可能であり、設計自由度が高い。 ◎庁舎1フロアあたりの面積が最も大きく設定でき、低層化される。	◎正型の平面形状が可能であり、設計自由度が高い。	○長型の平面形状となり、設計面の制約が高い。 △庁舎1フロアあたりの面積が小さくなり、高層化される。
①津波防災		◎ペDESTリアンデッキ・立体駐車場による津波避難対策が可能	◎ペDESTリアンデッキ・立体駐車場による津波避難対策が可能	◎ペDESTリアンデッキ・立体駐車場による津波避難対策が可能
②回遊性（利便性）	回遊性	◎南北方向の連続性を意識した、直線的で分かりやすい立体歩行者動線の創出が可能	◎南北方向の連続性を意識した、直線的で分かりやすい立体歩行者動線の創出が可能	○庁舎が立体歩行者動線上に無く、行き止まりの配置となる。
	庁舎へのアクセス	鉄道	◎JR清水駅からペDESTリアンデッキにより直接アクセス可能	○民間施設を経由するアクセス
		バス	◎庁舎は駅前ロータリーに隣接	○民間施設を経由するアクセス
③景観	自動車	◎庁舎下のピロティは、ロータリー及び西側道路に隣接 ○駐車場は、ピロティ及び北側道路に隣接 ※東側道路は自転車歩行者専用道のため考慮しない。	◎庁舎下のピロティは、西側道路及び北側道路に隣接 ○駐車場は、ピロティ及び北側道路に隣接 ※東側道路は自転車歩行者専用道のため考慮しない。	○庁舎下のピロティは、ロータリーに隣接 ◎駐車場は、西側道路及び北側道路（全面）に隣接 ※東側道路は自転車歩行者専用道のため考慮しない。
	駅前の外観イメージ	◎庁舎単独のデザインによる駅前（シビックコア）の外観イメージ作りが可能。	△駅前（シビックコア）の外観イメージは民間施設デザインに依存するため、事業手法等によるデザインコントロールが必要。	△庁舎と民間施設のデザインの統一が図られるよう、事業手法等によるデザインコントロールが必要。
眺望		○比較的、庁舎上部からの眺望は周辺施設に左右されにくい。	△庁舎上部からの眺望は、南側の民間施設や北側隣地の開発に左右される可能性がある。	○比較的、庁舎上部からの眺望は周辺施設に左右されにくい。
賑わい創出（民間施設の低層部が商業系の場合）		△駅前に庁舎が配置されるため、商業施設よりも駅前の賑わい創出に寄与しにくい。	○民間施設が商業系であれば、駅前の賑わい創出に有効。 ※業務系は庁舎と同程度。住居系は賑わい創出に寄与しない。	○パターンA・Bの両方の要素が考えられる。
清水港臨海部グランドデザインとの整合性		◎庁舎と既存公共施設（清水テルサ、マリナート等）の連携が図りやすく、開発が期待される北東地区との連続性も確保できる。	○パターンAと比較すると、公共施設間の連携の面で若干劣る。	△パターンAと比較すると、公共施設間の連携、北東地区との連続性の面で若干劣る。
民間投資の期待		○駅からの徒歩圏内であり、商業・業務・住居系いずれの用途でも可能性がある。	◎駅から直結しており、商業・業務・住居系いずれの用途でも可能性がある。	○駅からの歩行者アクセスが良く、西側・北側道路からの車両アクセスも良いが、長型の平面形状となる点が懸念される。
サウンディング結果		<ul style="list-style-type: none"> ○将来的な北東地区の開発が見込めるならAパターンでもよい ○庁舎まではペDESTリアンデッキがつながるのなら民間施設が奥になっても全く問題ない ○OAが良いが、ホテルの場合、駐車場と民間施設が逆の配置パターンを好むかもしれない ○万が一民間事業者の進出がなかった場合、空地として活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○商業施設の場合駅に隣接するBが望ましいと思われる ○民間に選択させて良いのなら駅に近いBを選ぶと思うが、デベとしてはどのパターンでもよい ○民間事業者の進出がなかった場合、空地で連続性を分断される 	<ul style="list-style-type: none"> ○北東地区が開発された場合、駐車場で分断され、好ましくはない ○北東地区開発のモチベーションを下げる可能性がある
総合評価		◎大きな問題点はない。 （平面形状：◎、津波防災：◎、回遊性・利便性：◎、景観：◎、商業施設による賑わい創出：△、清水港臨海部GD：◎、民間投資の期待：○）	◎大きな問題点はない。 （平面形状：◎、津波防災：◎、回遊性・利便性：○、景観：△、商業施設による賑わい創出：○、清水港臨海部GD：○、民間投資の期待：◎）	○長型の平面形状に対する設計上の配慮が必要。 （平面形状：○、津波防災：◎、回遊性・利便性：○、景観：○、商業施設による賑わい創出：○、清水港臨海部GD：△、民間投資の期待：○）
<p>■ペDESTリアンデッキ整備や北東地区の開発などの理由からAの可能性が高い。Bパターンを好む向きもあるが商業施設系に限られる。</p>				

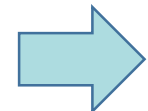
（※）平成30年現在、清水駅東ロータリーに路線バスの発着は無い



Google Earth

周辺の既存ストックと課題を整理したうえで庁舎に求められる機能

- **日常時（平日など）**
 - ・待ち時間を過ごせる憩いの場所（待合ロビーなどの工夫や充実）
 - ・まちなかのストックを活用した市民との協働のスペース
 - ・清水の地域資源、食文化などを情報発信する情報コーナーの設置
- **イベント時（土日祝など）**
 - ・海洋文化に係る国際学会や連絡会の開催など、大規模な会議の会場のひとつとしての対応
 - ・イベント等にも対応できる屋根付きの屋外空間
 - ・公演までの時間など過ごせる憩いの場所（カフェや飲食可能なテーブル）
 - ・駐車場を土日祝に開放する



庁舎における公共空間の整理

		利用場面イメージ
外部空間	ペDESTリアンデッキと接続した屋外デッキ	・オープンカフェ ・屋台式のチャレンジショップ ・まちかどコンサート など
	ピロティ下の屋根付きの広場	・フリーマーケット/マルシェ/軽トラ市 ・大道芸/パフォーミングアーツ ・コスプレイベント ・まちかどコンサート など
内部空間	エントランスホール	・まちかどコンサート ・市民ギャラリー ・アンテナショップ など
	会議室（夜間・休日の多目的利用）	・会議の開催 ・展望スペース ・市民講演会 など



議論のポイント：清水駅東口エリアの周辺施設との連携を考えた庁舎の公共空間のあり方について



建物の周囲のデッキのイメージ

- 【特徴】**
 ・外部空間であることと、周辺の施設とペDESTリアンデッキで通じているため、アクセスしやすい。
- 【活用イメージ】**
- オープンカフェ（待ち時間をのんびり過ごせる）
 - 簡易な物販屋台やマルシェ（周辺の店舗の「お試し」ショップや、チャレンジショップ）
 - まちかどコンサート（周辺施設の公演のプレイベントやPRイベントなど）

- 【特徴】**
 ・外部空間でありながら屋根付きの空間になっており、天候を気にせずにイベント等に活用できる。
- 【活用イメージ】**
- フリーマーケット/マルシェ/軽トラ市（現在東口公園で開催されているイベントなども継続実施可能）
 - 大道芸/パフォーミングアーツ（大道芸や演劇、ダンスなど）
 - コスプレイベント（サテライト会場としても利用可能）
 - まちかどコンサート など



ピロティの下の屋根付きの屋外空間のイメージ

子育て中のママ/パパの場合

- 11:00 子供をまあるに送る
- 12:00 ホテル併設のレストランでランチ
- 13:30 商店街でお買い物
- 14:30 子供をお迎え

音楽好きの20代女子の場合

- 10:00 マルシェで雑貨を物色
- 12:00 河岸の市でランチ
- 13:30 庁舎デッキ沿いのカフェで開場待ち
- 14:30 マリナートでクラシックのコンサート

出張中のサラリーマンの場合

- 10:00 関係企業に営業
- 12:00 河岸の市で海産物を満喫
- 13:30 展望スペースで富士山の写真を撮り2件目のアポ先へ
- 18:00 駅近くのホテルへチェックイン



※ 図は新庁舎と民間施設による賑わい創出のイメージを示したものであり、建物の配置・形状等については確定したものではありません。



エントランスホールのイメージ

- 【特徴】**
 ・快適で多目的な待合空間にするとともに、ちょっとしたイベントなども可能なスペースとなる。
- 【活用イメージ】**
- ロビーコンサート（現在開催している「HOTひといきコンサート」などが実施できる）
 - アンテナショップ（地域のイベントに合わせた期間限定のアンテナショップやPRイベント）
 - ギャラリー・展示（市民による写真やアート作品などの気軽な展示や、街の紹介展示など）

- 【特徴】**
 ・夜間や休日に市民が利用できる多目的な会議室
 ・最上階に設置する場合、富士山や港などの展望が見込める。
- 【活用イメージ】**
- 市民による会議や打ち合わせ（夜間や休日に使われていない会議室を、市民使用できる会議室として多目的に開放）
 - 大規模な学会や連絡会の際の会場（分科会やサテライト会場としてのエリア全体でのMICE機能）
 - ちょっとした展望スペースとしての使用



多目的会議室のイメージ

< 清水庁舎に配置する組織の考え方 >

- ①清水区役所（清水福祉事務所を含む）を配置。
- ②清水の港を活かしたまちづくりを進め、国際海洋文化都市を実現していくという観点で設置した本庁組織を配置。
- ③本庁機能の静岡庁舎への集約に伴い、行政サービス・地理的条件を勘案し、清水区域を所管する事務所等を配置。

※政策の推進及び社会情勢の変化に対応するため、組織の見直しを毎年度行っており、次の組織は現行の組織をベースにしている。



< 清水庁舎に配置する部局 >

清水区役所

清水区役所（清水福祉事務所を含む）を配置

地域総務課

保険年金課

戸籍住民課

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

清水の港を活かしたまちづくりを担う本庁組織を配置

海洋文化都市推進本部

清水区役所の他、清水区域を所管する事務所等を配置

清水市税事務所

経済事務所

水道事務所

下水道事務所

都市計画事務所

清水駅周辺整備課

清水道路整備課

土木事務所

清水会計課

保健所清水支所

動物指導センター

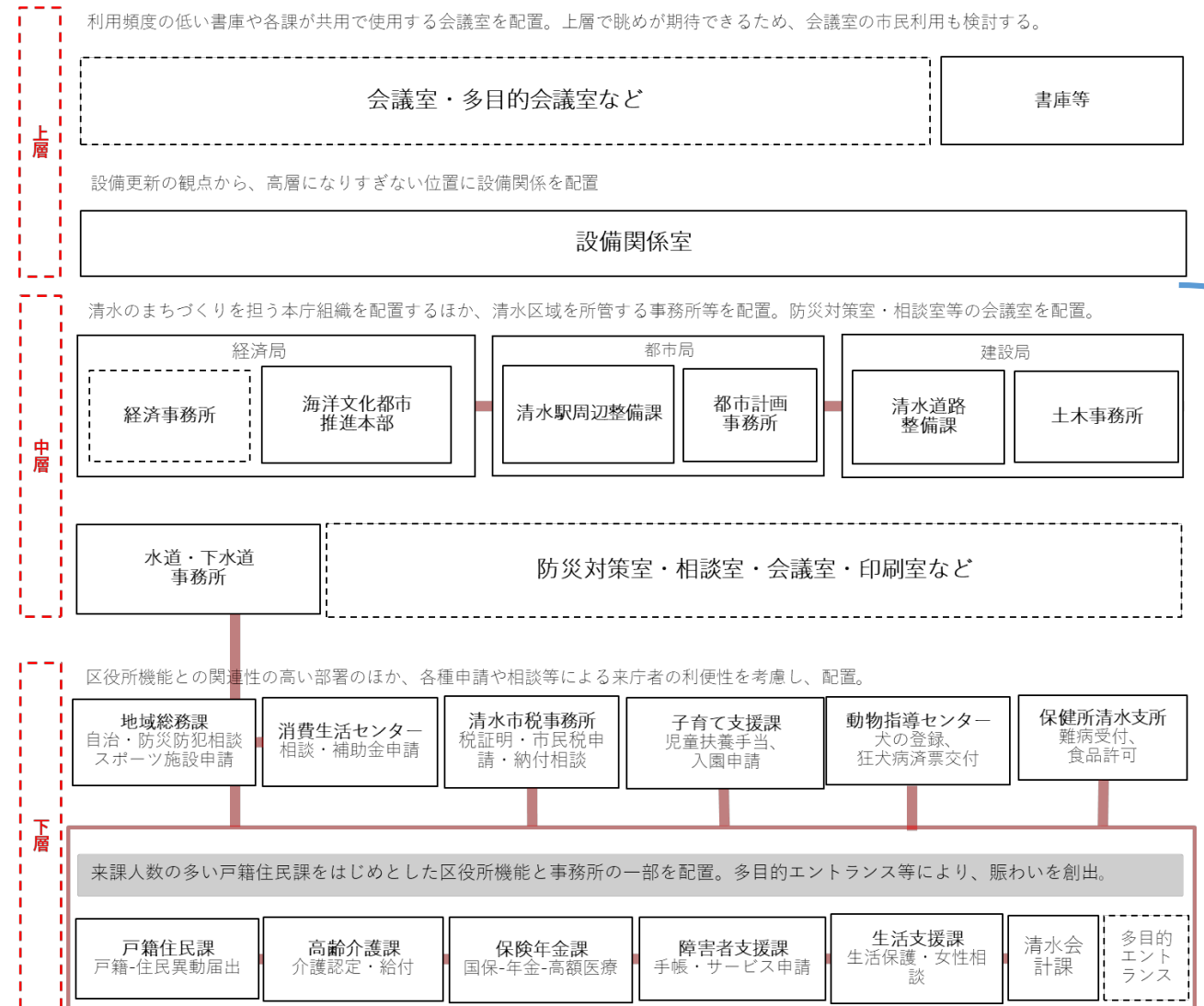
消費生活センター

公共的団体

サテライトオフィス

< 清水庁舎に配置する部局を相関関係をもとに配置 >

※清水区プロジェクトチームの検討結果及び各課アンケート調査結果より構成。



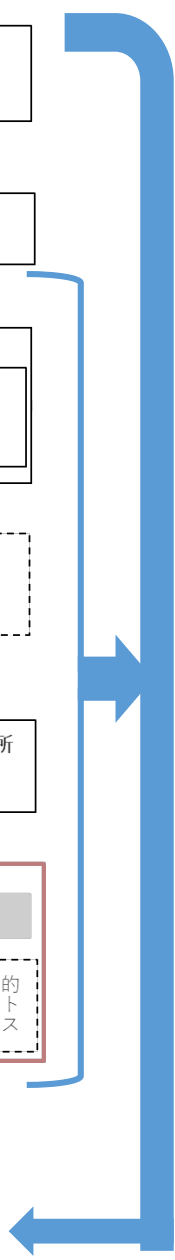
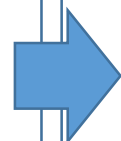
一部を庁舎外へ

庁舎機能の一部
(打合せスペース・サテライトオフィス)

(既存商店街の空き店舗など活用)
(イメージ)

書庫・倉庫

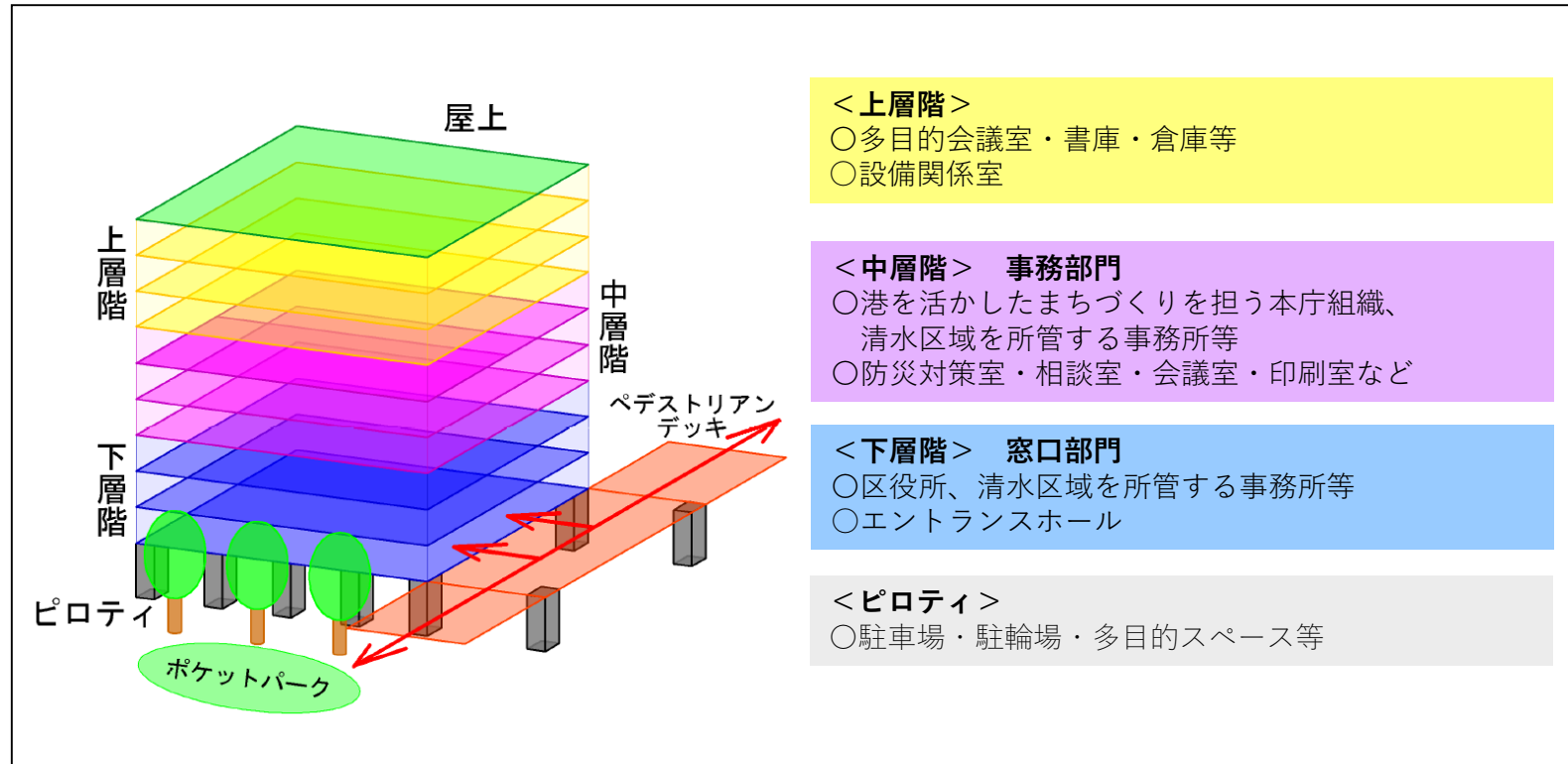
(既存公共施設を有効活用)
(イメージ)



■ 諸室面積の増減の考え方

執務室	福利厚生室	書庫・倉庫	会議室 相談室	その他 付帯室	システム関係室	防災関係室	その他 付帯室	設備関係室等	エントラン ス・廊下等	市民団体等利 用可能な多目 的スペース
事務室・ 窓口等	休養室・ 更衣室	書庫・倉庫等	会議室・相談 室・応接室等	警備員室・ 清掃員詰所等	サーバー室・ 各種システム室	防災対策室	便所・洗面所 湯沸室等	機械室・ 電気室等	エントランス ホール・ 廊下・ 階段室等	
・フリーデスクの 実施 ・ICTの活用等	・更衣室を 更衣スペースに 見直す	・既存公共施設 の空きスペースを 有効活用	・会議室の 多目的利用 ・窓口部門の 相談室の共用化						・車いす利用等 ユニバーサルデザ インに最大限配慮 ・ロビーやエントラ ンス ホール、デッキなど の多目的利用	・エントランスホール ・多目的会議室 ・売店 ・デッキ
省スペース化	省スペース化	既存施設の 有効活用	多目的化・ 共用化						多目的化	まちづくりに 資する 面積の創出

■ 各階の諸室構成（案）



■ 今後の検討事項（第4回）

- 「諸室レイアウトのケーススタディ」の作成
ここで示した「諸室面積の増減の考え方」と「各階の諸室構成（案）」をもとに清水区プロジェクトチームと更なる協議を重ね、平面図を用いて各階の諸室レイアウトを試行的に検討した「諸室レイアウトのケーススタディ」を作成する。
- 「諸室リスト」の作成
「諸室レイアウトのケーススタディ」をもとに「諸室リスト」を作成することで、新庁舎に設定する床面積の精度を高め、更なる規模の適正化を図る。

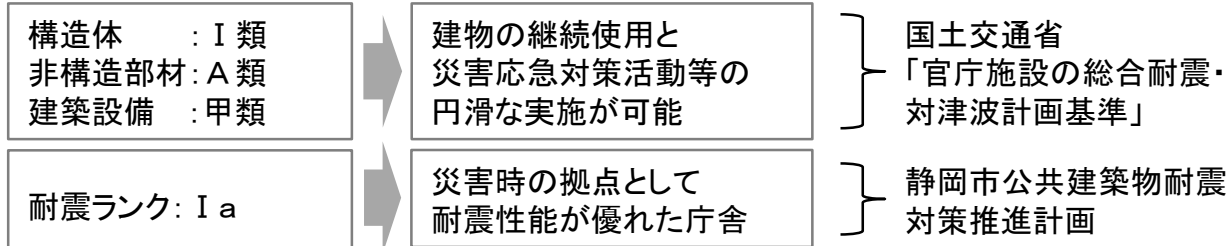
適正な庁舎規模の設定

【議論のポイント】

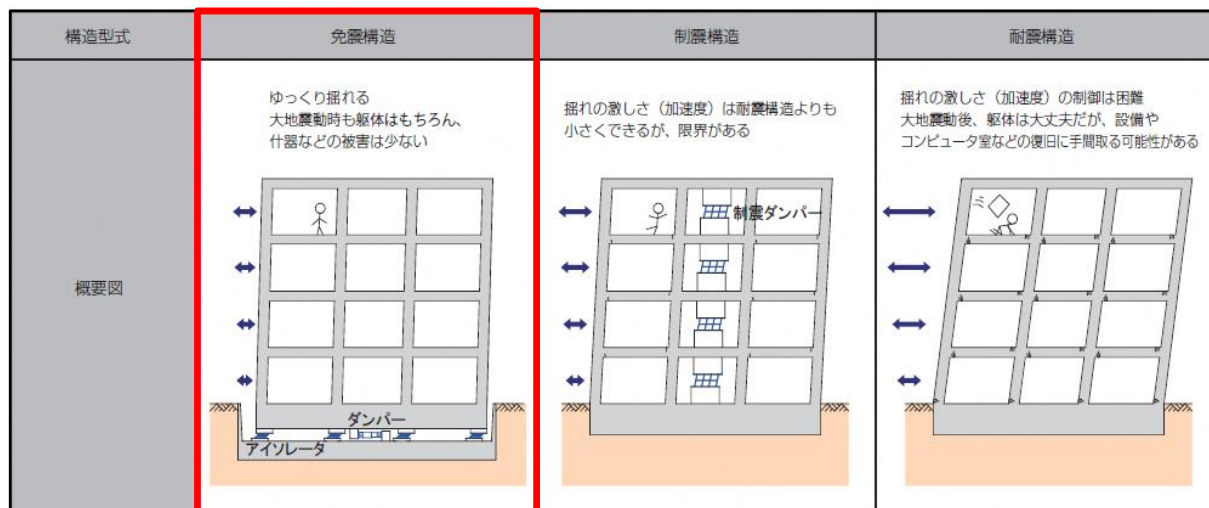
- 適正な庁舎規模を設定するまでのプロセス

① 耐震対策

■ 耐震性能の目標



■ 構造形式



図：構造形式の比較（資料：西宮市第二庁舎整備事業基本計画）



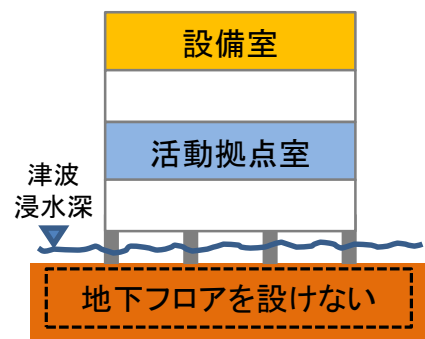
■ 地盤の液状化対策



③ 浸水対策

■ 階層構成

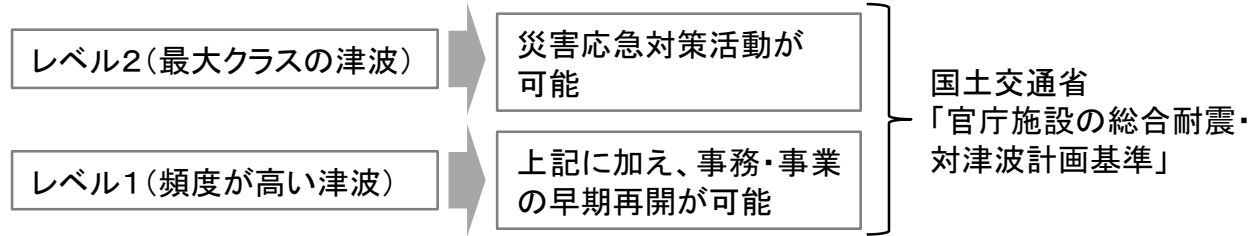
- 地下フロアを設けない階層構成とする。
- 区災害対策本部などの活動拠点室等については、津波浸水被害を受けないフロアに設ける。
- 電気室、機械室、電算機室などの活動上重要な設備室については、津波浸水被害を受けないフロアに設ける。



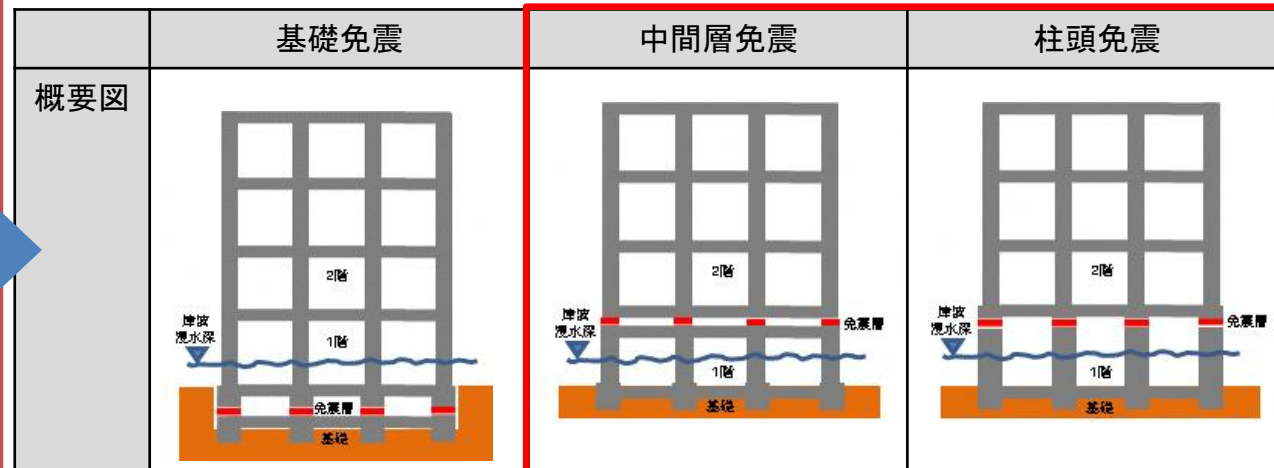
図：階層構成のイメージ

② 津波対策

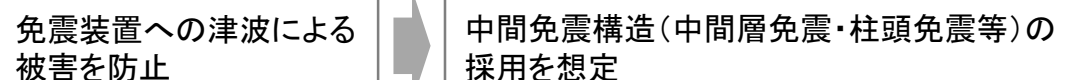
■ 対津波性能の目標



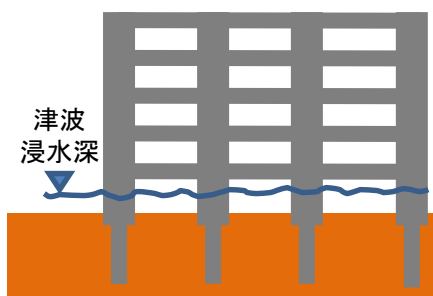
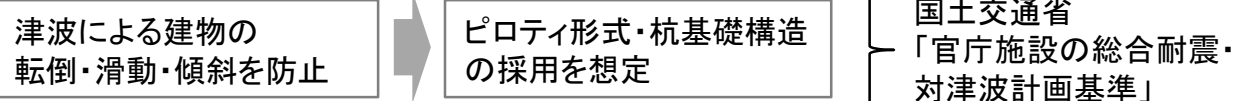
■ 構造形式



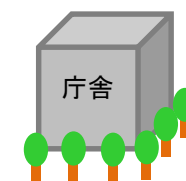
図：構造形式の比較



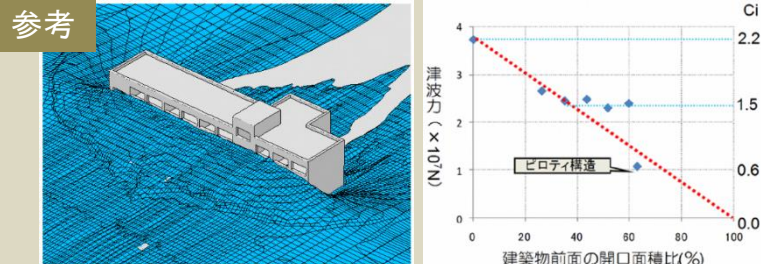
■ 津波対策



図：ピロティ形式・杭基礎のイメージ



図：高木等の植樹帯による漂流物対策のイメージ



図：開口部による波力の低減に関するシミュレーション結果（国土交通省「津波避難ビル等の構造上の要件の解説」より）

①地震揺れ対策

天井吊り設備	機器の揺れによるアンカーや吊ボルトの損傷を防止する。
変電設備	耐震基準への適合に加え、長期振動への配慮を行う。
エレベーター	昇降路内の主索、移動ケーブル等の引っ掛かり防止など、エレベーターの復旧対策を講じる。

②ライフラインの途絶対策

水損防止	変電設備・発電機設備、空調・消火設備などの各種設備については、水損防止のため津波想定浸水深以上の階に設置し、浸水部の配管経路については、配管の破損防止のため強固な壁等により保護する。
電力・ガス	二系統受電や、非常用発電機・太陽光発電システムの信頼性向上などの対策を講じる。
空調・換気設備	地震等により設備が破損しないよう対策を講じ、災害拠点に必要な居住環境を確保する。
通信	市役所内外の関係機関との連絡手段である固定電話等や防災無線などの非常時の通信手段を確保する。
飲料水・雑用水	非常時の断水に備え、貯水槽や雨水活用など多様な水源を確保する。
排水	下水処理施設の停止や公共下水本管の断絶に備えた対策を講じる。
備蓄	ライフラインの途絶に備え、燃料・水・食料等を備蓄する。
補給	都市インフラや施設内インフラ設備が復旧するまでの間、仮設の応急設備等からの補給を受けて対応する。
備品・仮設設備	可搬型発電機や扇風機などの備品や、マンホールトイレなどの仮設設備による対応を検討する。
BCPをふまえた対応	その他、業務継続環境の確保のために必要な対策を検討する。

■新清水庁舎のイメージ

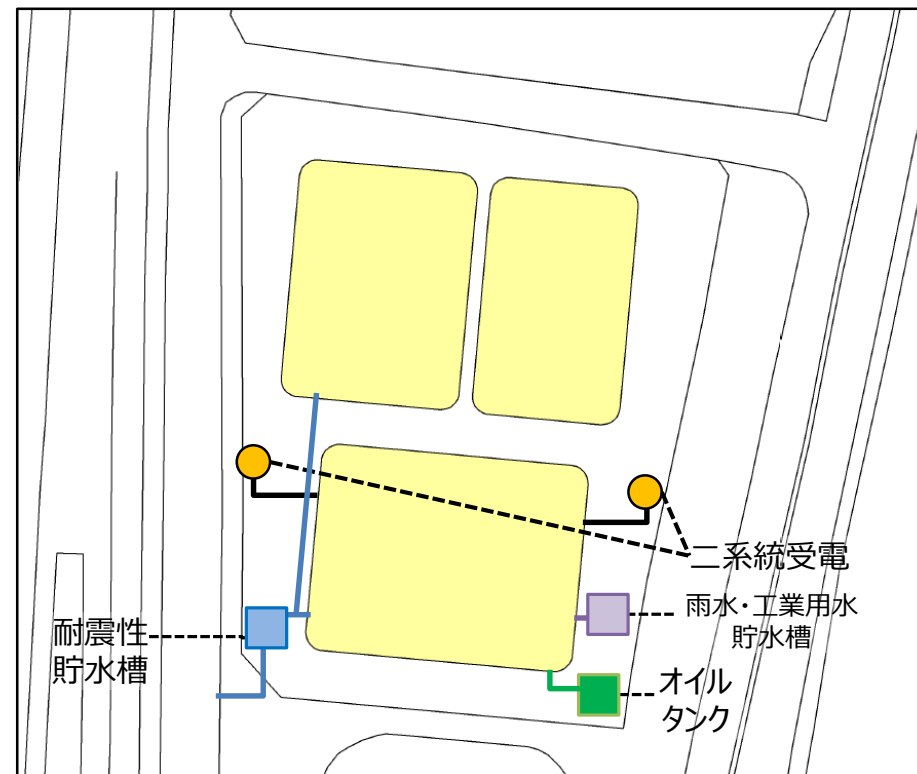


図 平面イメージ

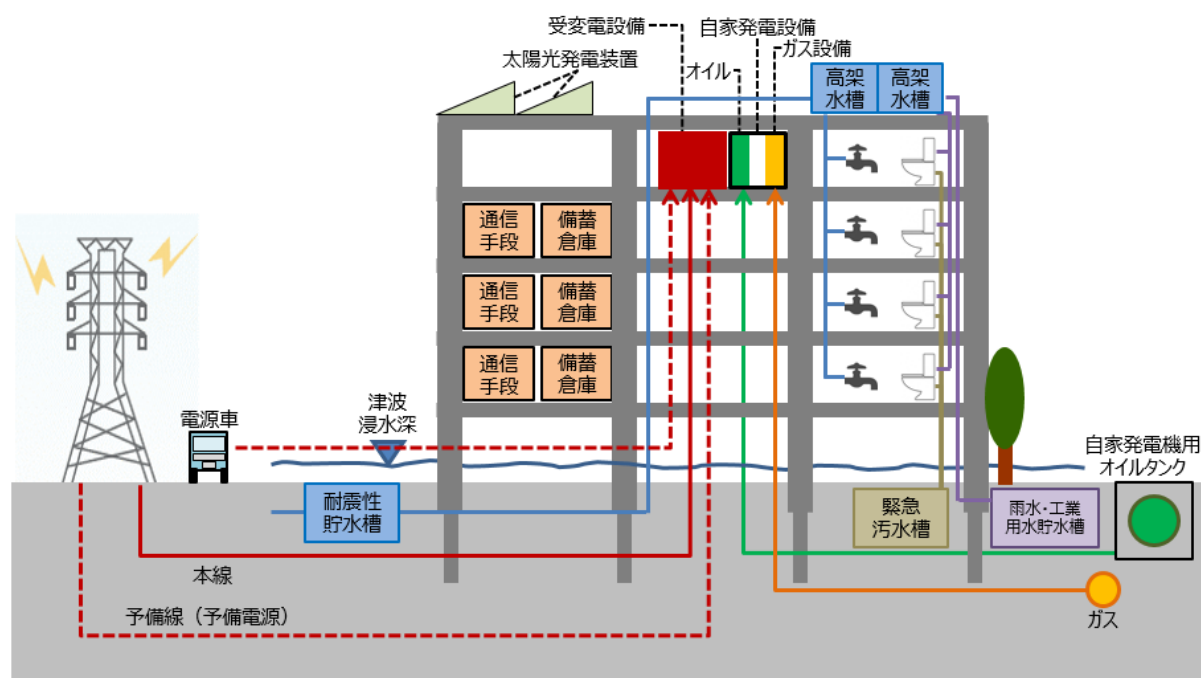


図 断面イメージ

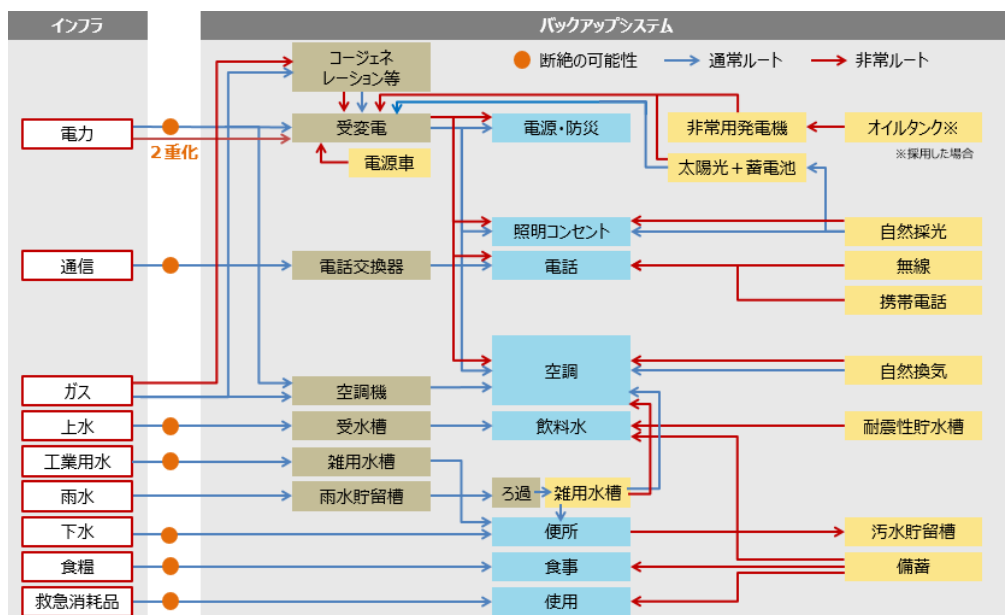


図 災害時のライフライン確保のイメージ

③ ウォーターフロントにおける命を守る緊急避難機能

■ 緊急避難機能の考え方

- 屋上に緊急避難用救助スペース
- 津波避難ビルの指定
- 視認しやすい階段
- 庁舎の周囲に緊急避難スペース
- 内外一体の緊急避難スペース
- 既存施設との連続性の確保
- 平常時の機能との両立

■ 屋上に緊急避難用救助スペース

- ・屋上に緊急避難用救助スペース（Rポイント）を設置し、重症者の緊急搬送や救援物資の搬入を可能にする。

■ 津波避難ビルの指定

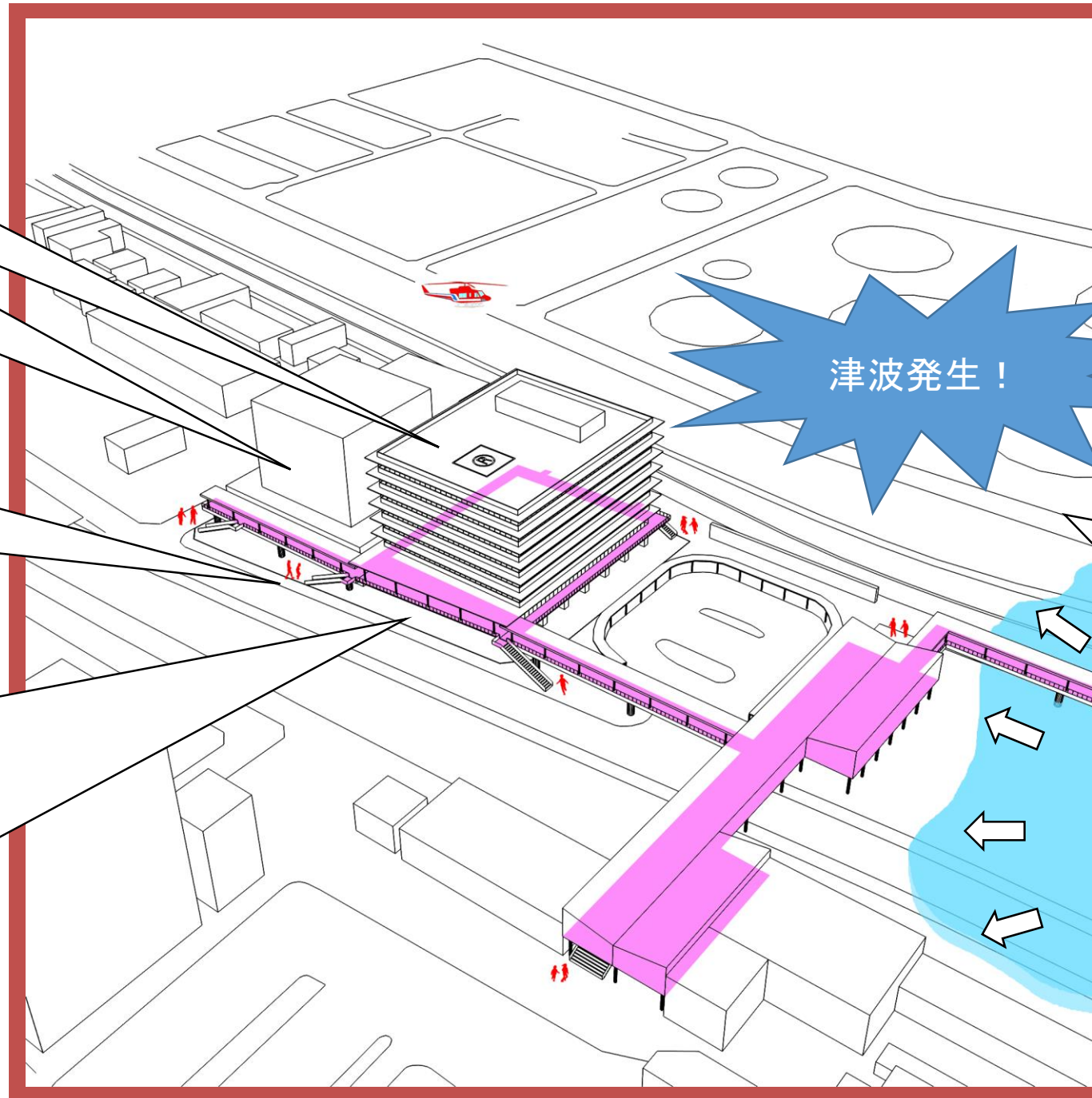
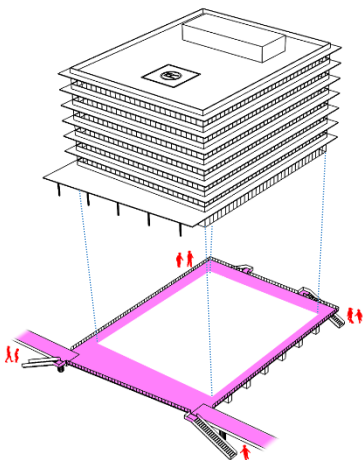
- ・庁舎及び併設される民間施設を津波避難ビルに指定することで、津波発生時の一時避難機能を強化する。

■ 視認しやすい階段

- ・初めて来訪する人々でも速やかに避難できるように、視認しやすい位置に階段を設置する。

■ 庁舎の周囲に緊急避難スペース

- ・どの方角からでも安全に避難できるように、庁舎の周囲に緊急避難スペースを設置する。



■ 内外一体の緊急避難スペース

- ・庁舎内部のエントランスホールや会議室等を開放し、庁舎内外一体の緊急避難スペースを確保する。

■ 平常時の機能との両立

- ・平常時と災害時の機能が両立した、ウォーターフロントにおける防災力を高める手本となる施設計画とする。

■ 既存施設との連続性の確保

- ・既存施設（JR清水駅・ペDESTリアンデッキ・マリナート）と連続した、空中レベルの緊急避難ネットワークを構築する。

【議論のポイント】
（資料3-1～3-3）

- 基本方針「清水区の防災拠点」の目的を実現できる計画となっているか。

※ 図は緊急避難機能の考え方を示したものであり、建物の配置・形状・階段の数等については確定したものではありません。

【議論のポイント】基本方針「清水区民の行政サービスの拠点」の機能的かつ効率的な庁舎機能として、環境に配慮した庁舎を実現できる計画となっているか。

◇機能的かつ効率的な庁舎機能（基本構想より抜粋）

- 機能的な執務環境の構築；部門連携のしやすい機能的な執務室レイアウト、セキュリティゾーニング
- 将来変化・経済性への配慮；コンパクトで機能の充実した庁舎、長寿命化などの工夫。組織変更に対応しやすいオフィスレイアウト。LCCに配慮した施設計画
- 循環型社会に対応した機能；自然採光・通風、次世代エネルギーなどの活用。高効率照明、空調等省エネ設備の積極導入。

①機能的かつ効率的な庁舎機能

1. 環境に配慮した庁舎

- 地球温暖化防止やSDGsの達成に資するため、環境負荷低減に配慮した庁舎を目指します。
- 次世代エネルギーによるエネルギーの有効活用方法の検討を行います。
- 自然エネルギーの利用や高効率設備を適切に選定し、ZEB（ゼロ・エネルギー・ビルディング）庁舎の実現を目指します。
- CASBEE静岡の評価結果でA以上（BEE値1.5以上）を目指します。
- サーバー室等の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、空調効率を高めます。
- 設備機器については、節電・節水等に資するような、高効率・長寿命の機器を導入し、環境負荷の低減に配慮します。
- 市産木材・県産木材の利用を促進します。地域の木材を利用することで、運搬にかかる温室効果ガスの抑制に繋がります。

2. ライフサイクルコストの低減

- 効率的なエネルギー利用の図れるビル・エネルギー管理システム（BEMS）を導入します。
- ピーク電力の抑制を行い、電力需要の平準化を目指します。
- 空調や照明については、高効率・長寿命の機器を導入し、ライフサイクルコストの低減を図ります。
- 高性能外皮等の採用により日射の遮蔽をし、庁舎の熱負荷の低減を図ります。
- メンテナンス不要な外壁等や昼光利用制御等を採用し、維持管理費用の低減を図ります。

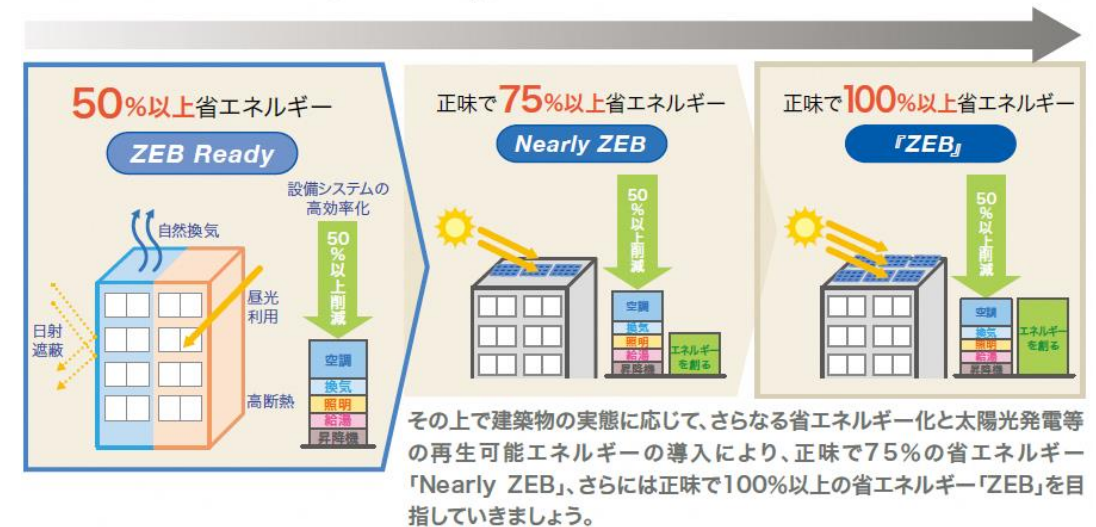
図 環境負荷低減に配慮した官庁施設の整備（イメージ図）



資料：国土交通省

図 ZEB Ready / Nearly ZEB / ZEB の考え方

負荷の抑制・自然エネルギーの利用を行った上で、設備システムの高効率化により50%以上の省エネルギーを実現(=ZEB Ready)することがポイントです。



資料：ビルはゼロ・エネルギーの時代へ（環境省・経済産業省・国土交通省）

（参考とした基準等） 国土交通省官庁施設の環境保全性基準、静岡市公共建築物整備指針等

・SDGs=Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略称
国連が提唱した「地球上の誰ひとりとして取り残さない」の合言葉のもとにすべての国や地域が持続的に発展していくために決めた世界共通の17の目標のこと。
目標の一つとして「エネルギーをみんなに そしてクリーンに」が掲げられている。



- ・次世代エネルギー=新エネルギー利用等の促進に関する特別措置法に指定される新エネルギー等（太陽光発電、太陽熱利用、地熱利用、ガスコージェネレーションシステム、燃料電池等）
- ・ZEB=Zero Energy Building（運用段階でのエネルギー消費量を削減し限りなくゼロにする建物）
- ・CASBEE=建築環境総合性能評価システム（建築物の環境性能を判断するためのツール）
- ・BEMS=Building Energy Management System（ビル・エネルギー管理システム）

【議論のポイント】 景観形成の方向性・配慮するポイントについて

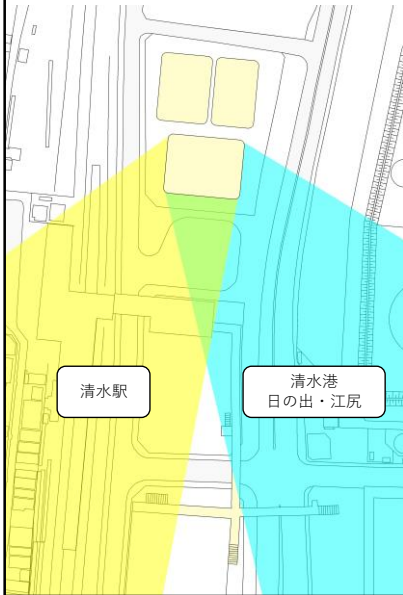
■ 景観形成の方向性とポイント

テーマ	方針	景観形成の方向性	ポイント
調和	まちとの調和	<ul style="list-style-type: none"> ● 清水港・みなと色彩計画がつくりあげてきたウォーターフロントの景観と調和し、海上からの見え方にも配慮した色彩計画とする。 ● 建物の形態や色彩を下層部と中上層部で分節化するなどの配慮により圧迫感を軽減する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ウォーターフロントの景観になじむ色彩計画 ■ 建物のセットバックや分節化による圧迫感の低減
	自然との調和	<ul style="list-style-type: none"> ● 現在の緑地環境を継承した緑の豊かな空間を創出し、自然と調和した外観・外構計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 現在の緑地環境を継承した緑の豊かな空間 ■ 緑視率に配慮した立面的な緑化計画
連続性	周辺施設との連続性	<ul style="list-style-type: none"> ● 庁舎とシビックコアを形成する既存公共施設のボリューム感、スカイライン、色彩との連続性を意識する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 江尻エリアへと繋がる緑のネットワーク ■ 地上レベル・空中レベル双方のアクセス性
	沿道との連続性	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道と一体の緑地やオープンスペースの設置、道路と敷地の段差解消などにより周辺との連続性を意識する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 休日のイベント利用も想定した遊歩道と一体の緑の空間 ■ 歩車が分離された安全なオープンスペース
	デザインの連続性	<ul style="list-style-type: none"> ● 外構や駐輪場等の付属施設は庁舎と一体的にデザインすることで、まとまりのある空間を創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 無機質なピロティ空間や設備機器置場を緑により修景
開放性	景観資源への開放性	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の景観資源（海・富士山・山並み）への良好な見通しを確保し、開放性のある空間を創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空と海の広さが感じられる開放感のある風景 ■ 日常生活になじむ富士山と山並みの風景
賑わい	空間の多様性	<ul style="list-style-type: none"> ● 清水駅東口広場などの既存オープンスペースと併せ、閉庁時も賑わいのある多様な居場所を創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地上レベル・空中レベルの「座り」、「眺め」、「食べる」ことができる多様な居場所 ■ 裸足でくつろげる居場所
	夜間景観の演出	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅前、ウォーターフロントにふさわしい効果的な夜間景観を演出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 駅前、ウォーターフロントにふさわしい夜間景観
ランドマーク性	風格ある駅前景観	<ul style="list-style-type: none"> ● “みなとまち清水”の玄関口として、政令指定都市の顔にふさわしい風格のある駅前景観の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 駅や海側の観光客を意識した外観の設え
	視認性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 周囲の景観との調和を図りつつも、災害時の一時避難場所として周辺から視認しやすく印象に残る外観とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 階段による地上レベルと空中レベルの連続性の確保 ■ 周辺から視認しやすく印象に残る外観
耐久性	美観の維持	<ul style="list-style-type: none"> ● 汚れや退色、潮風による塩害に強い素材を使用することで、長期にわたり美観を保つ建物とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 美観の維持に配慮した建設材料選定

■ 緑のネットワーク



■ 外観の配慮



■ 緑のネットワーク

現在の緑地環境を継承した緑の豊かな空間を創出し、周辺の緑と一体となった緑のネットワークを形成する。

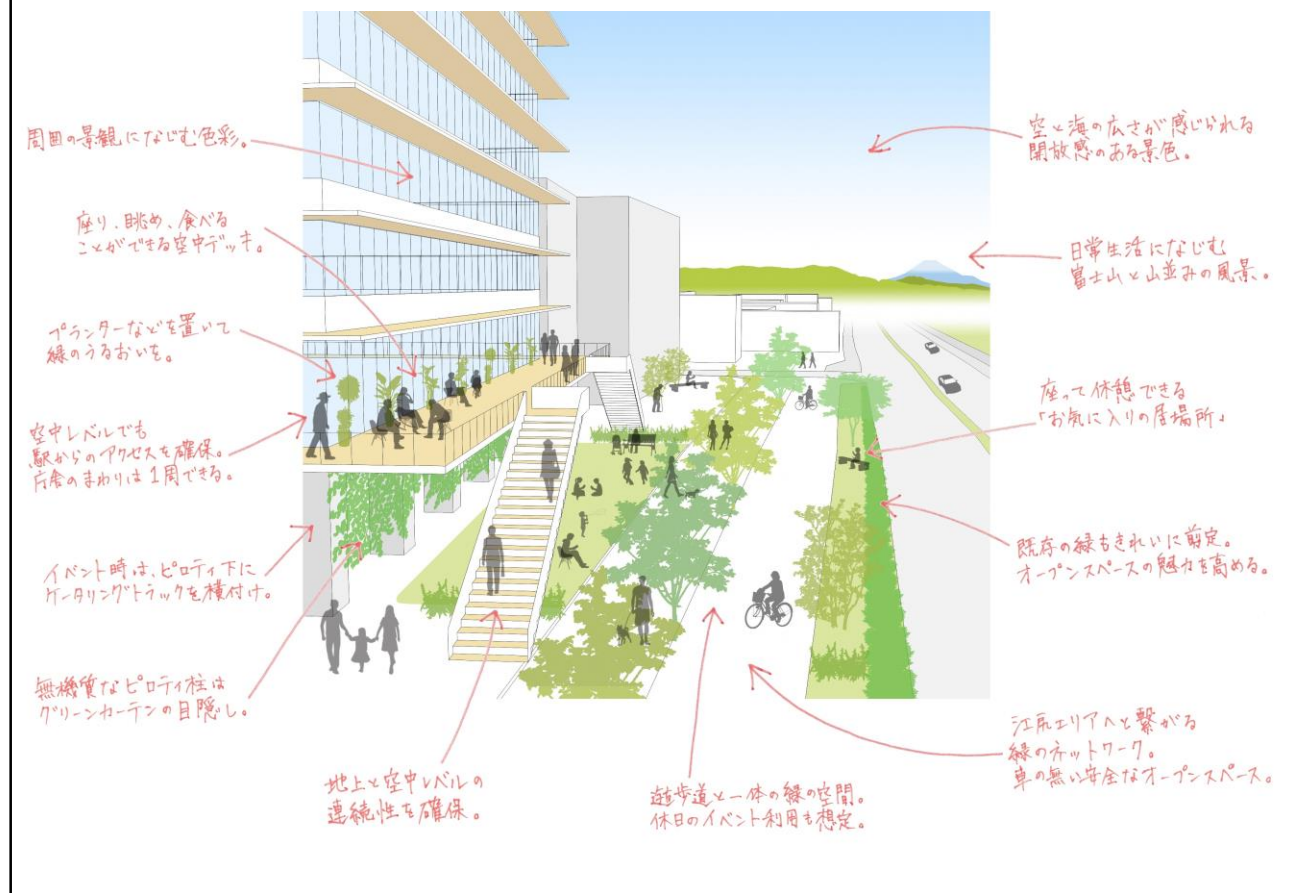
■ 外観の配慮

庁舎の外観上、海上からの見え方(日の出地区・江尻地区)と駅からの見え方に特に配慮した計画とする。

《基本方針3「まちづくりの拠点」からのキーワードの抜粋》

- ・気軽に使用できる市民活動の場
- ・空間の多目的利用
- ・富士山や港を背景に取り入れる
- ・用の無い人でも気軽に立ち寄れる
- ・ポケットパーク等の効果的な配置
- ・緑のある庁舎

■ 新清水庁舎における景観形成イメージ



■ 将来（庁舎完成後）想定される課題

- 人口減少に伴う職員数、来庁者数の減少
- 技術革新に伴うICT技術の進展
- 市役所組織や職員配置の見直し
- 設備機器や内外装の経年劣化による更新・改修
- 海風による外装材や室外機の腐食

など

■ 配慮すべき点

- 執務室のレイアウト変更や、各室の用途変更などに柔軟に対応する。
- 技術革新などによる最新のICT技術が導入できる環境を整える。
- 庁舎の改修や維持管理を容易にし、ランニングコストを抑える。
- 耐久性に配慮し、庁舎の安全性や美観等を長期的に維持する。

【議論のポイント】

- 将来を見据えた庁舎の考え方
- 期待される効果

■ 将来を見据えた庁舎の考え方

- オープンフロア、フリーアドレス、ユニバーサルレイアウト、OAフロア、執務室や廊下に柱が現れない構造方式、移設可能な間仕切壁などを採用し、**レイアウトや用途の変更に柔軟に対応できる**庁舎とします。
- 効果的な住民サービスが提供できるよう、庁舎内を無線LAN化するなどの対策を講じることにより、**最新のICT技術が導入できる**環境が整った庁舎とします。

- 耐久性（耐候性、耐塩害性等）に優れた外装材や室外機を採用し、海岸沿いの厳しい環境においても、**長期的に安全性や美観等を維持できる**庁舎とします。
- 機械室やメンテナンススペースの位置、設備機器の交換動線に配慮するとともに、汎用性の高い製品を採用します。

【例】愛媛県西予市の「働き方改革」



図：フリーアドレス方式へのレイアウト変更



写真：フリーアドレス方式の採用による執務面積の縮減



写真：ノートパソコンとモニターを用いた会議によるペーパーレス化

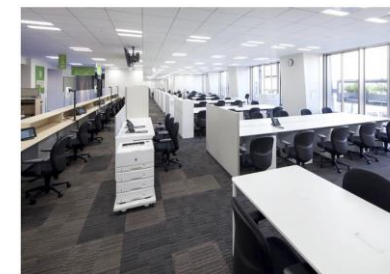
【例】ICTを利用した多目的スペース（株内田洋行 新川本社）



【例】移設可能な間仕切壁（スチールパーティション）



【例】オープンフロア・ユニバーサルレイアウト（東京都豊島区役所）



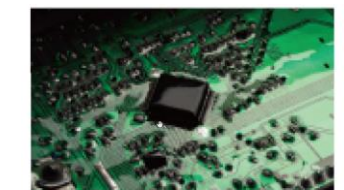
【例】耐塩害対策を施した室外機（三菱重工サーマルシステムズHPより）



外板にはサビに強い特殊塗装



防サビ・防腐処理をした熱交換器



樹脂塗装をしたプリント基板

■ 期待される効果

- 時代の変化に柔軟に対応
- ライフサイクルコストの低減
- 長く市民に親しまれる美観の維持

基本構想及び各企業へのサウンディング調査の結果から、従来方式、DB方式、DBO方式、PFI(BTO)方式、リース方式の5手法について本事業への適性を検討した。

項目	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI(BTO)方式	リース方式
①資金調達	公共が資金調達して、設計・建設・維持管理・運営の各業務を個別に発注する。	民間が設計・建設を実施し、公共が資金調達して民間に対価を支払う。維持管理・運営は別途発注する。	民間が設計・建設を実施し、公共が資金調達して民間に対価を支払う。民間が維持管理・運営を実施し、公共は民間に対価を支払う。	民間が資金調達、設計・建設、維持管理・運営を実施する。公共は民間に対価を事業期間にわたって平準化して支払う。	民間が資金調達、設計・建設、維持管理等を実施する。公共は民間から施設を賃借しリース料を支払い、事業期間終了後に施設の所有権の移転を受ける。
②設計・建設	仕様発注によって設計・建設業務を分離発注するため効率的な施設整備が難しい。	性能発注によって設計・建設を一括発注するため、効率的な施設整備が可能。	性能発注によって設計・建設・維持管理・運営を一括発注するため、維持管理・運営を見据えた効率的な施設整備が可能。	性能発注によって設計・建設・維持管理・運営を一括発注するため、維持管理・運営を見据えた効率的な施設整備が可能。	性能発注によって設計・建設・維持管理・運営を一括発注するため、維持管理・運営を見据えた効率的な施設整備が可能。
③維持管理・運営	単年度契約のもと管理運営業務を個別に発注するため効率的な管理運営が難しい。	単年度契約のもと管理運営業務を個別に発注するため効率的な管理運営が難しい。	設計・建設業務との一括発注と、長期契約のもと包括委託するため効率的な管理運営が可能。	設計・建設業務との一括発注と、長期契約のもと包括委託するため効率的な管理運営が可能。	設計・建設業務との一括発注と、長期契約のもと包括委託するため効率的な管理運営が可能。
④事業の安定性	単年度契約等であるため、長期的な視点にたった事業遂行が難しい。公共によるモニタリングが重要になる(事務が発生)。	単年度契約等であるため、長期的な視点にたった事業遂行が難しい。公共によるモニタリングが重要になる(事務が発生)。	長期的な視点にたった安定的な事業遂行が可能。公共によるモニタリングが重要になる(事務が発生)。	長期的な視点にたった安定的な事業遂行が可能。金融機関のモニタリング機能を導入することで、より安定性が高まる。	長期的な視点にたった安定的な事業遂行が可能。金融機関のモニタリング機能を導入することも可能。
⑤スケジュール	分離発注であるため、設計・建設・維持管理・運営業務の発注にあたって、それぞれ準備期間を要する。	事業者の公募・選定に時間を要するが、設計・建設を一括発注するため設計・建設期間の短縮が可能。	事業者の公募・選定に時間を要するが、設計・建設を一括発注するため設計・建設期間の短縮が可能。	PFI法に基づく手続きに時間を要するが、設計・建設を一括発注するため設計・建設期間の短縮が可能。	事業者の公募・選定に時間を要するが、設計・建設を一括発注するため設計・建設期間の短縮が可能。
⑥競争原理の導入	仕様発注によって分離発注するため競争原理が働きにくい。	設計・建設の一括発注となり事業規模が大きくなることで、競争原理働きやすい。	設計・建設・維持管理・運営の一括発注となり事業規模が大きくなることで、より競争原理働きやすい。	設計・建設・維持管理・運営の一括発注となり事業規模が大きくなることで、より競争原理働きやすい。	事業規模が大きくなることで競争原理が働きやすいが、参加可能な事業者が限定され、協働原理が働かない場合がある。
総合評価	適性が低い	適性がやや高い	適性が高い	適性が高い	適性が高い

公:公共が主体、民:民間が主体、◎:適性が高い、○:やや適性が高い、△:適性が低い

- 定性的な側面から総合評価を行った結果、DBO方式、PFI(BTO)方式、リース方式の適性が高いと判断される。
- 最終的には、民間事業者の参画可能性の検討、VFMの検証等の調査結果を踏まえて、事業手法を検討する。

各企業への静岡市によるサウンディング調査状況（9/5現在 17社にサウンディング実施 下記はこれまでのサウンディングの「概ねの傾向」を示した。）

業種	対象数	備考	実施状況	建て方	配置	手法	事業への関心	民間収益事業に関して
建設業者	12社	大手・市内	実施(5)	・建物の改修・更新時期が異なる上、設計基準が異なるため、分棟が望ましい。 ・セキュリティ、動線、権利区分が明確なため、分棟が望ましい。 ・民間施設撤退の場合のリスクが少ない分棟が望ましい。 ・一体型複合化は、統一したテーマ設定が容易。	・商業施設なら駅側を好むが、北東地区の開発に期待もできる。結果、自由通路側に庁舎。	・DB ・PFI	・有り(大型案件を多く抱えている場合がある)	・オフィスの可能性は低い ・商業は周辺施設との競合が難しい ・宿泊系に期待する
リース会社	2社	大手	実施(1)		・こだわらない	・リース ・PFI	・大いに有り	・事業地全体のデベロッパー機能を担うことを検討したい。
デベロッパー	4社	大手・市内	実施(1)		・自由通路側に庁舎 ・北東地区が開発された場合、C案は好ましくない。	—	・有り	・可能性を探りたい
住宅系	1社	大手	未実施					
宿泊系	4社	準大手・市内	未実施					
設計事務所	4社	大手	実施(3)	・建物の改修・更新時期が異なるため分棟が望ましい	・自由通路側に庁舎	・PFI ・DBO ・リース	・大いに有り	—
駐車場	1社	大手	未実施					
維持管理	6社	大手・市内	実施(5)	・建物の改修・更新時期が異なるため分棟が望ましい	—	・PFI ・DBO ・リース	・大いに有り	・事業者募集時点で提案者に参画できれば大いに協力できる
金融	2社	市内	未実施					
サービス業	1社	市内	実施(1)	—	—	—	・大いに有り	・周辺の開発が進めば、将来的には自ら実施するか検討できる。今の時点ではテナントとしても出店の可能性は低い。
飲食	2社	市内	未実施					
小売り	1社	市内	未実施					
郵政	1社	大手	実施(1)	—	—	—	・有り	・テナントとして又はATMコーナーでの出店が可能か一応の検討はする。
計	41社							

- サウンディング調査対象 41社のうち、17社からの聞き取り状況では、各社とも事業に対する関心の高さが伺えた。しかし、各社とも事業提案の自由度に期待を寄せており、過度に行政側が与条件を付すことにより事業への関心が薄まる、もしくは参画そのものを断念せざるを得ない、といった声も聴かれた。
- 今後の予定・・・引き続きサウンディングを実施するとともに、9/20 公民連携プラットフォームにて公募型サウンディングを実施する。