

清水庁舎整備等事業

要求水準書

【修正版】

令和2年4月17日

静岡市

目 次

第1 総則	1
1 本書の位置づけ	1
2 基本事項	1
3 適用法令及び適用基準等	4
4 要求水準書の変更	7
5 事業用地の立地条件等	7
6 計画条件	9
7 対象施設の概要	11
8 事業期間（予定）	12
9 事業用地の管理	13
第2 清水庁舎の設計及び建設業務要求水準	14
1 総則	14
2 事前調査業務及び関連業務	15
3 設計業務及び関連業務	16
4 建設業務及び関連業務	57
5 工事監理業務及び関連業務	60
6 既存施設解体撤去等業務	60
7 施設備品調達・設置業務	61
第3 清水庁舎の維持管理業務要求水準	62
1 総則	62
2 用語の定義	65
3 点検・保守・経常修繕業務	66
4 外構等管理業務	68
5 環境衛生管理業務	69
6 清掃業務	70
7 警備業務	72
8 電話交換業務	73
第4 清水庁舎の運営業務要求水準	75
1 総則	75
2 総合案内業務	75
3 自動販売機による飲食物の販売業務	76
4 各種証明用無人写真撮影機による写真の撮影、販売業務	76
第5 立体駐車場・民間施設に関する要求水準	77
1 立体駐車場（P F I 事業の附帯事業）	77
2 民間施設	79
3 共通事項	80

< 要求水準書資料 >

- 資料 1 位置図
- 資料 2 敷地測量図
- 資料 3 インフラ状況図
- 資料 4 地質調査報告書
- 資料 5 土壌調査報告書 (当初・追加)
- 資料 6 既存施設
- 資料 7 道路上空通路及び事業用地内連絡通路
- 資料 8 現清水庁舎の来庁者数
- 資料 9 清水庁舎の想定職員数
- 資料 10 現清水庁舎のエネルギー使用量
- 資料 11 必要諸室及び仕様リスト
- 資料 12 機能相関図・階層構成図
- 資料 13 清水駅東口周辺交差点交通量等調査報告書
- 資料 14 広告付き案内板設置業務仕様書例
- 資料 15 広告付き窓口番号案内表示システム仕様書例
- 資料 16 セキュリティの考え方
- 資料 17 施設備品
- 資料 18 廃棄物処分量実績
- 資料 19 デジタル地域防災無線電波伝搬調査報告書
- 資料 20 形質変更時要届出区域台帳
- 資料 21 認定調査の実施方法
- 資料 22 別途工事予定一覧
- 資料 23 土壌認定調査報告書
- 資料 24 土壌基準適合認定関係書類
- 資料 25 電話交換業務等勤務体制

- 電気関連資料 1 市総合ネットワーク構成イメージ図 (現状)
- 電気関連資料 2 電話設備関係リスト (参考)
- 電気関連資料 3 携帯電話不感知対策機器リスト (参考)
- 電気関連資料 4 多目的スペース映像音響設備仕様図 (参考)
- 電気関連資料 5 簡易呼出表示設備設置一覧
- 電気関連資料 6 テレビ共同視聴設備系統図 (参考)
- 電気関連資料 7 防災・消防等無線関連設備一覧及び関係資料
- 電気関連資料 8 監視カメラ設備等工事特記仕様書
- 電気関連資料 9 機械警備仕様及び部屋リスト

第1 総則

1 本書の位置づけ

(1) 本書の位置づけ

清水庁舎整備等事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、静岡市（以下「市」という。）が実施する清水庁舎整備等事業（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。）に要求する業務のサービス水準を示し、入札参加者の提案に具体的な指針を示すものである。また、別添の要求水準書資料は、要求水準書と一体のものとして位置づけるものとする。

なお、市は要求水準書の内容を、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こととする。ただし、事業者の提案内容における水準が、要求水準書に示された水準を上回る場合は、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ものとする。

(2) 基本計画との関係

「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基本理念及び基本方針の達成を望むとともに、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發揮した提案を期待する。

2 基本事項

(1) 事業名称

清水庁舎整備等事業

(2) 事業に供される公共施設等の名称

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、耐震性能の不足などにより地震・津波等の災害発生時にはかなりの被害を受け、防災拠点としての業務継続機能を十分に發揮できないうえ、潮風等の影響による建築設備の劣化が顕著である。

このため、平成29年度に有識者や公募市民による「新清水庁舎建設検討委員会」を立ち上げ、新しい清水庁舎の再整備についての検討・議論を重ね、パブリックコメント等による市民意見も踏まえた上で、平成29年度に「新清水庁舎建設基本構想」を策定し、平成30年度に「新清水庁舎建設基本計画」の策定に至ったところである。

本事業は、清水庁舎の設計、建設、維持管理及び運営を、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき実施するものである。

また、本事業の実施においては、清水庁舎の建設に併せて、JR清水駅直結という好立地を生かし、同一敷地内に民設民営の立体駐車場を一体で整備することにより、民間事業者の創意工夫の發揮による「新清水庁舎建設基本計画」に定めた3つの基本方針（①「清水区民の行政サービスの拠点」、②「清水区の防災拠点」、③「清水区のまちづくりの拠点」）の達成、明日の清水のまちづくりを推進することを目的とする。

(4) 基本理念と基本方針

ア 基本理念

市民に開かれたコンパクトな庁舎

～港町の歴史と自然に向き合いながら「清水のまちづくり」を未来へリードする～

イ 基本方針

清水区民の行政サービスの拠点

経済性に優れ、誰もが訪れやすく使いやすい庁舎

- ①ユニバーサルデザイン
- ②分かりやすく手続きしやすい窓口機能
- ③機能的かつ効率的な庁舎機能
- ④利便性の高い交通アクセス機能

清水区の防災拠点

人やまちを守り、様々な災害に対応する庁舎

- ①災害に強い建物構造
- ②災害時の業務継続機能
- ③ウォーターフロントにおける命を守る緊急避難機能

清水区のまちづくりの拠点

人と人、人とまち、まちとまちがつながる庁舎

- ①人と人をつなげる機能
- ②地域資源を活かしエリアの価値を高める機能
- ③市民の暮らしに溶け込む機能

事業者は、基本計画の基本理念及び基本方針を達成するため、第1章第2節「導入機能」に示す整備方針及び第2章「施設計画」に示す階層構成、土地利用・配置計画、構造・設備計画、景観形成計画、将来を見据えた庁舎計画等の考え方を踏まえた庁舎とする。

(5) 事業内容

本事業の対象となる施設は、清水庁舎及び立体駐車場からなり、各施設の事業区分及び事業主体は次のとおりである。

事業区分			事業主体	
本事業	清水庁舎	PFI 事業	事業者	庁舎事業者 下記(8)アの業務を実施する者
	立体駐車場	駐車場事業 PFI 事業の附帯事業		駐車場事業者 下記(8)イの業務を実施する者

事業者のうち、庁舎事業者は、PFI 法に基づき、清水庁舎の設計、建設、維持管理及び運営を実施する。また、PFI 事業の附帯事業として、駐車場事業者は、立体駐車場の設計、建設、維持管理及び運営等を実施する。

(6) 施設概要

ア 清水庁舎 (PFI 事業)

清水庁舎には、次の3つを基本的な方針として組織を配置する。

- 清水区役所 (清水福祉事務所を含む) を配置

○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

○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、清水区行政を所管する事務所等を配置

組 織		想定する部局
清水区役所	清水区役所	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	本庁組織	海洋文化都市推進本部
	事務所等	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 等

イ 立体駐車場（PFI 事業の附帯事業）

清水庁舎用として 230 台（来庁者用 170 台、公用車用 60 台）を確保する。

清水庁舎用駐車場を整備した上で、別途近隣の建築物の用地に応じた必要かつ適正な駐車台数を確保する。

（7）事業方式

ア 清水庁舎（PFI 事業）

庁舎事業者は、PFI 法に基づき、市と事業契約を締結し、清水庁舎を設計・建設した後、市に施設の所有権を移管し、庁舎事業者が事業期間中に係る施設の維持管理を実施する BT0 (Build Transfer and Operate) 方式とする。

イ 立体駐車場（PFI 事業の附帯事業）

市が事業用地の一部に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、駐車場事業者に対して有償で貸し付けた上で、駐車場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、立体駐車場の設計、建設、維持管理及び運営を行った後、市に立体駐車場を無償で譲渡する方式とする。なお、市は、定期借地権設定契約期間中、施設の一部（駐車ます）を駐車場事業者から借り上げる。

（8）業務範囲

事業者は、次の業務を行うものとする。

ア 清水庁舎（PFI 事業）

（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 既存施設解体撤去等業務
- ⑥ 施設備品調達・設置業務

（イ）維持管理業務

- ① 点検・保守・経常修繕業務
- ② 外構等管理業務
- ③ 環境衛生管理業務

- ④ 清掃業務
- ⑤ 警備業務
- ⑥ 電話交換業務

(ウ) 運營業務

- ① 総合案内業務
- ② 自動販売機による飲食物の販売業務
- ③ 各種証明用無人写真撮影機による写真の撮影、販売業務

(エ) 市が行う業務との調整・協力

- ① 現清水庁舎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（(ア) ⑥の業務範囲を除く）
- ③ 庁舎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

イ 立体駐車場（PFI 事業の附帯事業）

- (ア) 施設の設計・建設業務
- (イ) 施設の所有、維持管理業務及び運營業務
- (ウ) 当該事業終了時の市への施設の無償譲渡
- (エ) 市が行う業務との調整・協力
- (オ) (ア) から (エ) を実施する上で必要な資金調達

3 適用法令及び適用基準等

本事業の実施にあたり、PFI 法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 12 年総理府告示第 11 号）のほか、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

- ・地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ・健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- ・土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）

- ・水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・個人の情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・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（平成 13 年法律第 64 号）
- ・静岡県福祉のまちづくり条例（平成 7 年静岡県条例第 47 号）
- ・静岡県建築基準条例（昭和 48 年静岡県条例第 17 号）
- ・静岡県地球温暖化防止条例（平成 19 年条例第 31 号）
- ・静岡市屋外広告物条例（平成 15 年条例第 229 号）
- ・静岡市廃棄物の処理及び減量に関する条例（平成 15 年条例第 177 号）
- ・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（平成 15 年条例第 248 号）
- ・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 年条例第 236 号）
- ・静岡市自転車等の駐車秩序に関する条例（平成 15 年条例第 235 号）
- ・静岡しみどり条例（平成 27 年条例第 14 号）
- ・静岡市景観条例（平成 20 年条例第 18 号）
- ・静岡市火災予防条例（平成 15 年条例第 286 号）
- ・静岡市環境基本条例（平成 16 年条例第 34 号）
- ・静岡市食品衛生法の施行等に関する条例（平成 15 年条例第 167 号）
- ・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 年条例第 11 号）
- ・静岡市個人情報保護条例（平成 17 年条例第 9 号）
- ・静岡市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例（平成 15 年条例第 57 号）
- ・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（平成 15 年条例第 59 号）
- ・静岡市財産管理規則（平成 15 年規則第 50 号）
- ・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監修平成 26 年・平成 27 年）
- ・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監修平成 30 年）
- ・建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成 30 年）
- ・建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成 30 年）
- ・構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成 27 年）
- ・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監修平成 25 年）
- ・防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン（平成 30 年国土交通省住宅局）

- ・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監修平成 25 年）
- ・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監修平成 29 年）
- ・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監修平成 18 年）
- ・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監修平成 21 年）
- ・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監修平成 31 年）
- ・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監修平成 31 年）
- ・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監修平成 31 年）
- ・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監修平成 31 年）
- ・建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成 31 年）
- ・電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成 31 年）
- ・機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成 31 年）
- ・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監修平成 31 年）
- ・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監修平成 31 年）
- ・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監修平成 28 年）
- ・建築設備耐震設計・施工指針（（一財）日本建築センター 2014 年版）
- ・昇降機技術基準の解説、昇降機耐震設計・施工指針（（一財）日本建築設備・昇降機センター 2016 年版）
- ・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監修平成 30 年）
- ・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（国土交通省平成 29 年）
- ・ふじのくにエコロジー建築設計指針（静岡県平成 23 年）
- ・静岡県建築構造設計指針・同解説（静岡県 2014 年版）
- ・静岡県防災拠点等における設備地震対策ガイドライン（静岡県平成 25 年）
- ・静岡市公共建築物耐震対策推進計画（静岡市平成 31 年改定）
- ・第 3 次静岡市総合計画（静岡市 2015-2022）
- ・静岡市地域防災計画（静岡市平成 30 年改定）
- ・静岡市津波防災地域づくり推進計画（静岡市平成 29 年）
- ・静岡市都市計画マスタープラン（静岡市平成 28 年改定）
- ・静岡市総合交通計画（静岡市平成 28 年改定）
- ・静岡市立地適正化計画（静岡市平成 31 年改定）
- ・静岡市中心市街地活性化基本計画（静岡市平成 30 年改定）
- ・静岡市景観計画（静岡市令和元年改定）
- ・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・静岡市平成 29 年）
- ・静岡市開発許可等に関する手引き（技術基準）（静岡市平成 31 年改定）
- ・静岡市雨水流出抑制対策要綱（静岡市平成 24 年改定）
- ・緊急離着陸場等の設置指導指針（静岡市）

- ・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（平成 14 年）
 - ・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）
 - ・建設工事安全施工技術指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成 27 年）
 - ・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のできるものとする。

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、この要求水準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

要求水準書の変更に伴い、業務内容の変更が必要となる場合、必要に応じ、業務に係る対価等、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 事業用地の立地条件等

(1) 事業用地の位置

事業用地の位置を【資料 1 位置図】に示す。

(2) 事業用地の敷地条件

項目	内容
地名地番	静岡市清水区袖師町 2001, 2002
敷地面積	約 7,295 m ² 【資料 2 敷地測量図】
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%
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：2～3 m） 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

項目	内容
道路アクセス	東側：市道 島崎町袖師町線（自転車歩行者専用道）幅員約 12m 北側：市道 袖師町 24 号線 幅員約 8m 西側：市道 島崎町 6 号線 幅員約 17m 南側：市道 清水駅東口駅前広場線 幅員約 52m
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
清水駅東地区計画	制限の内容 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の用途の制限 ・建築物の容積率の下限：300%（※1） ・建築物の敷地面積の下限：3,000 m²（※2） ・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

※1 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。

※2 清水庁舎及び立体駐車場は連絡通路により清水庁舎の2階床高さで相互に接続するため、建築基準法及び同関係法令においては、事業用地全体を用途上不可分の一の敷地として扱う。

（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【資料3 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。 清水庁舎、立体駐車場の各々が個別にインフラ設備を引込むことを原則とし、引込みに要する費用は各事業者の負担とする。 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、事業者の提案による。また、清水庁舎のメーターは市の貸与品とする。
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。

項目	内容
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經由し、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ものとする。
電気	引込み方法は、地中埋設を基本とするが、事業者の提案によるものとする。
都市ガス	事業者は、事業用地周辺（北方及び南方）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。中圧ガス本管との接続箇所は、事業者の提案による。中圧ガス本管の延伸に要する費用は庁舎事業者の負担とする。
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【資料４ 地質調査報告書】に示す。

（５）土壌

事業用地の土壌調査結果を【資料５ 土壌調査報告書】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、詳細を【資料６ 既存施設】に示す。

（７）道路上空通路

本事業とは別に、清水駅東西自由通路・橋上駅舎と事業用地内の施設を道路上空通路で接続することを計画しており、道路上空通路の概要を【資料７ 道路上空通路及び事業用地内連絡通路】に示す。

別途工事である道路上空通路とは、事業用地南西境界付近において清水庁舎の２階床高さで接続するものとし、当該接続部分から事業用地内側の開放通路（屋外テラス、各棟連絡通路等）は全て本事業の対象とする。

なお、道路上空通路の完成後の維持管理は庁舎事業者が実施するものとし、当該部分の維持管理業務は第１・２ （８）ア（イ）の業務範囲に含む。

６ 計画条件

（１）来庁者数

現清水庁舎の来庁者実績は【資料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

清水庁舎へ配置する職員数の想定は【資料９ 清水庁舎の想定職員数】のとおりであり、施設計画に際して参考とすること。

(3) エネルギー使用量

現清水庁舎のエネルギー使用量は【資料10 現清水庁舎のエネルギー使用量】のとおりであり、施設計画に際して参考とすること。

(4) 清水庁舎の開庁時間

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（平成15年条例第2号）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、次のとおり（平成31年3月から4月の場合）、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。

開設期間	平成31年3月25日（月）～平成31年4月4日（木）
開庁時間	平日 8時30分から19時00分 休日 9時00分から16時00分

(5) 交差点交通量

事業用地周辺の交通量実測及び現況交差点解析結果は【資料13 清水駅東口周辺交差点交通量等調査報告書】のとおりであり、施設計画に際して参考とすること。

当該報告書における将来交差点解析は、現況の清水庁舎駐車場の利用実態、各地区の人口比率、市民アンケート調査結果等をもとに、庁舎の立地に伴う交通量の増加を予測し、交差点の交通状況の変化を評価した一例である。このため、本将来交差点解析については本事業の入札参加者による庁舎施設及び立体駐車場の事業計画の立案を制約するものではない。また、静岡市は、本将来交通点解析の公表を理由として、入札参加者が立案した事業計画及び入札参加者（事業者）による本事業の実施について責任を負担するものではない。

なお、本将来交通点解析は、庁舎の立地に伴う交通量の増加を予測したものであり、民間施設（「7 対象施設の概要」を参照のこと。）の併設に伴う交通量の増加は考慮していない。事業者の提案にあたっては、庁舎、立体駐車場及び民間施設の立地を総合的に考慮したうえで施設配置、動線計画等の事業計画を立案するものとする。

7 対象施設の概要

本事業の対象となる施設は、清水庁舎及び立体駐車場からなる。なお、市は、将来本事業用地内に民間施設を誘致することを予定している。

施設名	項目	整備内容
清水庁舎	部署構成	清水区役所、清水の港を活かしたまちづくりを担う本庁組織、清水区域を所管する事務所等
	構造	構造種別は、鉄筋コンクリート造（RC造）又は鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）とするが、下記の構造形式に係る免震装置の上部（2階以上）については、コンクリート充填鋼管（CFT）柱を使用する場合に限り鉄骨造（S造）を可とする。 構造形式は、中間層免震構造又は柱頭免震構造とする。
	階層	地上7～8階建て程度（1階ピロティ、地階なし） 基本計画第2章第2節第2.1「階層構成の方針」が実現できる階数設定とする。
	延床面積	13,000㎡を基準として±3%の範囲内とする。（屋外開放部（1階ピロティ、2階屋外テラス、各棟連絡通路）、免震階、ペントハウス、地下水槽（非常用汚水槽等）を除く）
	各階床面積	2階及び3階は2,000㎡以上（屋外開放部を除く）とし、4階以上の階は庁舎事業者の提案による。
	敷地面積	庁舎事業者の提案による。ただし、清水庁舎、外構施設及び市民が利用可能なオープンスペースを適切に配置できる敷地面積とする。
	必要諸室	【資料1-1 必要諸室及び仕様リスト】参照
立体駐車場	構造	駐車場事業者の提案による
	階層	駐車場事業者の提案による
	延床面積	駐車場事業者の提案による
	形式	自走式とし、形式はフラット式又はスキップ式とする
	敷地面積	駐車場事業者の提案による
	駐車台数	清水庁舎用として230台（来庁者用170台、公用車用60台）、近隣用として必要かつ適正な駐車台数を確保する
共通	接続方法	清水庁舎の2階床高さで各施設（民間施設を含む）を接続し、相互に往来ができる計画とする。清水庁舎の2階床高さは事業者の提案（基準GL+6.8mから+7.6mの範囲内に限る）によるものとする。なお、基準GLは、敷地北東部の国土地理院基準点（30B59：標高1.454）を±0mとする。【資料4 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。【資料7 道路上空通路及び事業用地内連絡通路】参照
	民間施設への対応	地域の利便性向上や活性化のために将来民間施設を誘致することができるよう、宿泊、飲食、物産等の用途の民間施設

施設名	項目	整備内容
		<p>が立地可能となる具体的な施設配置を想定し、適切な位置において適切な規模の民間施設用地を空地として1,000㎡以上確保すること。</p> <p>なお、空地として確保した民間施設用地内にあらゆる配置・形状の建築物が立地する可能性があることを想定し、清水庁舎及び立体駐車場に対して延焼のおそれのある部分（建築基準法第2条第六号の延焼のおそれのある部分をいう。）が新たに生じた場合において改修することがないような外壁及び開口部の仕様とすること。また、立体駐車場を認定駐車場（建築基準法第68条の10第1項に基づく型式適合認定又は同法第68条の26第1項に基づく防耐火認定若しくは図書省略認定を受けた駐車場をいう。）とする場合は、隣地境界線又は民間施設との距離に応じて外周部に防火塀を設置するなどの改修をすることがないような立体駐車場の仕様とすること。（ただし、将来民間施設が立地した際に駐車場事業者が自らの費用負担により改修することについて承諾した場合はこの限りではない。）</p> <p>将来民間施設を誘致した際に、清水庁舎と民間施設の連絡通路（清水庁舎の2階床高さ）を整備することを予定している。このため、当該連絡通路の位置を想定し、清水庁舎側の接続部分を簡易な改修工事によって連絡通路の整備が可能な仕様とすること。また、立体駐車場と民間施設の連絡通路の整備についても、考慮すること。</p>

施設名	項目	解体撤去
既存施設	構造	公園施設（ベンチ、テーブル、パーゴラ、ステージ、トイレ等）、植栽等
	用途	清水駅東口公園（都市緑地）

8 事業期間（予定）

（1）清水庁舎

ア 事業契約の締結

令和2年10月

イ 事業期間

令和2年10月から令和20年3月までの17年6ヶ月

ウ 供用開始日

令和5年5月8日

エ 設計・建設期間

令和2年10月から令和5年5月7日までの約2年7ヶ月（31ヶ月）

清水庁舎の供用開始（市による運用開始）までの期間であり、令和5年2月28日までに

清水庁舎の建設工事（外構工事を除く）を完成させるものとする。また、令和5年3月31日に清水庁舎（外構部分を含む）を市に引き渡すものとする。

オ 維持管理・運営期間

令和5年4月1日から令和20年3月31日までの15年

清水庁舎の市への引渡し後から維持管理業務を、清水庁舎の供用開始日から運營業務を実施する。

9 事業用地の管理

(1) 契約後の管理

庁舎事業者及び駐車場事業者は、事業契約の締結（令和2年10月）後、速やかに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。

工事用仮囲いの設置後、庁舎事業者による既存施設解体撤去工事の着手に先立ち、市は別途工事により事業用地内の既存施設の一部を撤去する。庁舎事業者が解体撤去する既存施設と市が別途撤去する既存施設の区分については、【資料6 既存施設】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、【資料2 2 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 清水庁舎の設計及び建設業務要求水準

1 総則

(1) 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) 3R（リデュース・リユース・リサイクル）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) 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とする。

(ウ) 建築設備の操作各部には誤動作を防ぐような措置を行う。

(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) 所定の機能を果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) 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 自然災害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。

キ SDG s（持続可能な開発目標）の推進

(ア) 静岡市は「SDG s 未来都市（日本政府）」及び「SDG s ハブ都市（国連）」としてSDG sを積極的に推進している。庁舎施設の用途・目的の範囲内で、ハード・ソフト両面の観点からSDG sの達成に資することができる目標を設定し、SDG s 先進都市に相応しい施設計画とする。

(2) 設計及び建設に関する共通事項

ア 要求水準の確保のための庁舎事業者による管理の考え方

庁舎事業者は、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

イ 要求性能確認計画書の作成及び提出

庁舎事業者は、前記アを踏まえ、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」、「建築設備」、「施設備品」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。

ウ 要求性能確認計画書に基づく確認

庁舎事業者は、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。

2 事前調査業務及び関連業務

(1) 業務範囲

ア 庁舎事業者は、業務に必要となる調査については、庁舎事業者の責任で行い、関係法令に基づいて、業務を遂行するものとする。

イ 庁舎事業者は事前調査の実施に際して近隣地区住民への説明を行う。

(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、地質調査については第2・3（4）スの規定に、土壌調査については第2・4（3）イ（イ）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庁舎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庁舎事業者の負担とする。

ウ 着工に先立ち、近隣住民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資料の作成を支援する。

3 設計業務及び関連業務

(1) 業務内容

ア 設計体制づくりと責任者の配置と進捗管理

庁舎事業者は、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

市と諸室内のレイアウト、外装デザイン、建物内外の仕上げ等を含めて本書との整合性について協議を行う。

ウ 主要諸室内のレイアウト図の作成

庁舎事業者は、執務室、バックヤード、書庫、会議室その他の主要諸室について、庁舎事業者が調達する什器備品及び市が別途移転する什器備品・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、執務を行う各課からの意見を聴取するとともに、必要に応じて什器備品メーカー等の協力を得ることにより、先進的かつ効率的な執務室内のレイアウトを提案すること。

また、市が別途行う什器備品・システム端末等の現清水庁舎からの移転及び廃棄業務並びに調達業務の基礎資料として、市の指示に従い現清水庁舎の施設備品及び備品等の数量、劣化状況を調査し、再利用・廃棄リストを作成すること。なお、詳細については実施設計時に協議する。

エ 設計計画書の提出

庁舎事業者は、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 打ち合わせ及び記録等の作成

庁舎事業者は、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（打ち合わせ記録簿）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

庁舎事業者は、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
- ・その他必要図書

キ 設計変更

市は、必要があると認める場合、庁舎事業者に対し、工期の変更を伴わず、かつ庁舎事業者の提案を逸脱しない限度で、清水庁舎の設計変更を要求することができる。その場合、庁舎事業者は、当該変更に係るカ（イ）に関する書類を速やかに提出することとする。当該変更により庁舎事業者には追加費用（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ものとする。費用の減少が生じたときには、庁舎事業の対価の支払い額を減額する。

ク 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等について協力する。
- （イ）清水庁舎は、国等への補助金交付申請を行う予定であり、施設整備に係る費用（交付金対象費用）とその他の費用を明確に区分するとともに、交付申請に必要な書類作成の支援を行う。
- （ウ）市は、庁舎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こととする。

ケ 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、清水庁舎の立地、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庁舎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庁舎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）
 - ・清水庁舎及び立体駐車場は連絡通路により清水庁舎の2階床高さで相互に接続するため、事業用地全体を用途上不可分の一の敷地として、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1項に基づく中間検査及び同法第7条第1項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）
 - ・時刻歴応答解析を用いた建築基準法第20条第1項第三号ロの免震建築物として、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
 - ・清水庁舎は、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条第八号の「特別特定建築物」に該当するため、確認申請において、同法に規定する「建築物移動等円滑化基準」に適合する旨の確認を受ける。なお、「特別特定建築物」に該当することから、静岡県福祉のまちづくり条例施行規則第2条の「公共的施設」及び第6条の「特定公共的施設」からは除外されるため、同条例第20条に基づく届出は必要としない。
- （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（清水庁舎、立体駐車場及び民間施設用地）を一の開発区域として扱う。

(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 条第 2 項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 12 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）に関する手続き及び同法第 19 条第 1 項に基づく届出を行う。

(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（自然由来特例区域）内の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) 緊急離着陸場等の設置指導指針

- ・清水庁舎の屋上に整備する緊急救助用スペース（R ポイント）について、緊急離着陸場等の設置指導指針第 11 に基づく設置計画の届出を行う。

(セ) 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。

(ソ) 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。

(2) 施設計画

ア 施設配置計画

(ア) 基本的な考え方

- ・基本計画第2章第3節第4. 3「土地利用・配置計画の方針」に沿った計画とする。
- ・基本計画第2章第3節第1. 1「新清水庁舎と周辺施設とのつながり」を踏まえた計画とする。
- ・基本計画第2章第3節第1. 2「防災対策からみた新清水庁舎の役割」を踏まえた計画とする。
- ・基本計画第2章第4節第5「ウォーターフロントにおける命を守る緊急避難機能」に沿った計画とする。
- ・周辺環境と調和し、市民に広く開かれた計画とする。
- ・建物内外の空間に一体的な賑わいの創出が可能な計画とする。
- ・敷地の南側に清水庁舎を、北側に立体駐車場及び民間施設用地（将来民間施設を誘致予定）を配置する。
- ・立体駐車場と民間施設用地の東西の位置関係は、事業者の提案によるものとする。

(イ) 敷地内への動線

- ・基本計画第2章第3節第4. 3「土地利用・配置計画の方針」に沿った、来庁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、庁舎事業者の提案によるものとする。
- ・公用自動車と来庁者用自動車の立体駐車場への動線（出入口）は事業用地の西側道路（静岡市道島崎町6号線）及び北側道路（静岡市道袖師町24号線）からの出入りとし、公用自動車及び来庁者用自動車は出入りの際に相互に干渉しない計画とする。
- ・自転車による来庁者の敷地内への動線（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。
- ・徒歩による来庁者の敷地内への動線は、主動線を市が新たに整備する道路上空通路からとして、その他の動線位置及び数は庁舎事業者の提案によるものとする。なお、原則として、敷地西側道路からの出入りに際しては安全に歩車分離を図るとともに、徒歩による来庁者は敷地北側道路からの出入りは避けるものとする。
- ・敷地外から駐車場・駐輪場及び建物への来庁者の動線、駐車場・駐輪場から建物への来庁者の動線は、歩車分離を図るなど敷地内及びその周辺における来庁者の事故防止に配慮したものとする。
- ・庁舎事業者及び駐車場事業者は、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。
- ・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

- ・適正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。特に立体駐車場の1階については、公用自動車の出入りに支障が無い範囲で、大雨や高潮の際に公用自動車の水没するリスクを可能な限り回避するよう、適切な床高さを設定する。なお、過度な盛り土等の地盤造成を要求するものではなく、車いす利用者等に配慮し、段差解消や勾配に留意すること。

イ 外観及び景観形成計画

- ・基本計画第2章第5節「景観形成計画」に示す景観形成の方向性及び新庁舎が目指す景観形成の4要素を踏まえた外観及び景観形成計画とする。
- ・静岡市景観計画における都市景観促進地区（清水駅周辺ゾーン）の景観形成の基本テーマ「海洋文化拠点の魅力を高めるウォーターフロントの景観」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。

ウ 福祉計画（バリアフリー、ユニバーサルデザイン）

- ・清水庁舎は、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条第八号の「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。
- ・基本計画第1章第2節第1.1「ユニバーサルデザイン」を踏まえ、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。
- ・計画地内及び庁舎施設内は、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、季節によって、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。
- ・外国人来庁者を想定し、多言語表記に留意したサイン計画とする。

エ 防災計画

- ・「静岡市地域防災計画」及び「静岡市業務継続計画」に基づく、行政機能及び災害対策活動が維持できる施設とする。
- ・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機能を十分に果たせる施設とする。
- ・清水庁舎は、「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、静岡市総務局危機管理総室「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。
- ・基本計画第2章第4節第4「設備計画」の考え方に沿った、内装仕上や建築設備の地震揺れ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。
- ・応急救護所の設置など、多様な災害対策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清水庁舎からの来庁者等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。

オ 環境配慮計画

- ・基本計画第2章第4節第6「グリーン庁舎」の考え方に沿った、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庁舎とする。
- ・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庁舎事業者の提案によるものとする。
- ・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「0.6」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。
- ・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新清水庁舎へ導入できるなど、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。

カ 将来を見据えた庁舎計画

- ・基本計画第2章第6節（3）「将来を見据えた庁舎整備の考え方」を踏まえ、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）及びサーバー室については、予め設置場所を限定したうえで、800～1,200kgf/m²程度の積載荷重を設定する。なお、重荷重ゾーン（サーバー室を除く。）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。
- ・基本計画第2章第6節「将来を見据えた庁舎計画」を踏まえ、ICTを活用した効率的な行政サービスが提供できる庁舎計画とするとともに、将来的な技術革新にも対応可能な未来志向の庁舎とする。
- ・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。

（３）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。【資料 1 1 必要諸室及び仕様リスト】に階数の記載がある諸室については、当該階数に配置することを条件とする。
- ・各施設において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。

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、【資料 1 1 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。
- ・必要諸室それぞれの床面積は、別に規定する場合除き、【資料 1 1 必要諸室及び仕様リスト】に示した床面積の±3%以内、又は±1㎡のうちいずれか大きいほうの床面積の範囲内とする。
- ・将来的な設備機器の更新及びメンテナンス、業務継続性向上のためのライフラインの多重化、塩害対策等の観点から設備関係室の床面積が【資料 1 1 必要諸室及び仕様リスト】に示した床面積では不足すると判断される場合は、市との協議により、他の設備関係室、会議室、書庫の床面積の一部を当該設備関係室の床面積へ充当することができるものとする。

② 諸室配置等の考え方

- ・ゾーニングの考え方について、【資料 1 2 機能相関図・階層構成図】を参考とすること。
- ・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（【資料 1 1 必要諸室及び仕様リスト】及び【資料 1 6 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。また、来庁者（市民開放）エリアから職員事務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ほか、来庁者（市民開放）エリアの市民への貸出し等の運用について民間委託を可能とする構造とする。

③ 階層構成の考え方

a. 階層構成の方針

- ・基本計画第 2 章第 1 節第 2. 1 「階層構成の方針」の考え方に沿った階層構成とする。
- ・階高は、2階を 4.3m以上 4.7m以下、3階以上の階を 3.8m以上 4.2m以下とする。なお、1階の階高は、第 1・7「共通」による所定の範囲内で事業者が設定する 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、庁舎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2.6m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。なお、2階のエントランス廻り及び多目的スペースの天井高は、開放性に配慮した適切な寸法を確保する。
- 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・駐車場・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、誰もが庁舎内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。また、ピロティ空間の有効利用の観点から、休日のイベント等に有効活用することを想定した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。
 - ・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、（6）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
 - 4）多目的利用を想定したオープンスペース
 - 屋内に必要なとする機能（諸室）
 - 1）コア（交通部分）
 - ・階段室
 - ・屋内へ連絡するエレベーター
 - 2）その他の諸室については【資料1 1 必要諸室及び仕様リスト】参照
- c. 2階（メインエントランス階）
- ・2階は、津波発生時の緊急避難の観点から、清水庁舎の外周に屋外テラスを配置するとともに、事業用地の南側に市が新たに整備する道路上空通路を経由してJR清水駅と接続する。屋内には多目的スペースを設け、外周部の屋外テラスとともに平常時の市民利用やイベント等への活用を想定した空間構成とするとともに、意匠面に特に配慮した計画とする。
 - ・清水庁舎の2階床高さは、第1・7「共通」による所定の範囲内で事業者が設定するものとし、段差及び急勾配を生じさせることなく立体駐車場及び市が新たに整備する道路上空通路と有効に接続させる。なお、道路上空通路の床高さは、事業者が設定する清水庁舎の2階床高さに合うものとなるよう、市が別途調整する。
 - ・2階に必要なとする機能（諸室）は以下のとおりとする。
 - 屋外に必要なとする機能
 - 1）屋外テラス
 - ・東西南北4方向に設けることにより庁舎の外周を周回できる仕様とし、東側及び西側部分は有効幅員4m以上、南側及び北側部分は有効幅員2m以上とする。有効幅員の設定にあたっては、施設利用者の円滑な通行に配慮する。
 - ・JR清水駅との接続を考慮し、屋外テラスの西側部分は雨除けのための屋根又は庇を全面に設ける。また、屋外テラスの西側以外の部分については、【資料7 道路上空通路及び事業用地内連絡通路】に示すとおり各棟連絡

通路に雨除けのための屋根を設けることを考慮したうえで、各施設間を往来する主たる動線には雨除けのための屋根又は庇を設ける。なお、上記以外の部分の屋根又は庇の程度は、施設利用者の利便性を考慮したうえで、庁舎事業者の提案によるものとする。

- ・屋内の多目的スペースや、地上の敷地内外オープンスペースとの一体的な利用が可能な空間構成とする。
- ・津波発生時において敷地周辺の各方向から屋外テラスへ容易かつ安全に緊急避難できるよう、屋外テラスと地上を往来できる屋外階段を視認しやすい位置に複数整備する。
- ・地上と屋外テラスを連絡する専用エレベーターを1台整備する。

○屋内に必要とする機能（諸室）

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エントランスを設ける。

2) 多目的スペース

- ・メインエントランスに隣接した位置に設ける。
- ・屋外テラスとの一体的な利用が可能な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。

3) その他の諸室については【資料1-1 必要諸室及び仕様リスト】参照

d. 下層階

- ・下層階（2階を含む）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を、窓口に近接して配置する。

e. 中層階

- ・中層階は、事務部門として、港を活かしたまちづくりを担う本庁組織、事務所、相談室・会議室等を配置する。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。

f. 上層階

- ・上層階は、利用頻度の低い文書庫・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に配慮する。なお、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、【資料1-6 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

a. 諸室の整備方針

- ・諸室は、基本計画第2章第2節第3.2「規模検討の考え方」に示す「諸室の整備方針（共用化・多用途化）」及び「執務環境の効率化（働き方改革・省スペース

化)」に沿った基本的性能を備えるものとする。

- b. 窓口
 - ・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。
 - ・来庁目的に応じてハイカウンターとローカウンターを使い分けるとともに、各ブースは原則として仕切板を設けることで、手続中の快適性とプライバシーに配慮した窓口とする。
 - ・各課の必要待合座席数は、【資料 1 1 必要諸室及び仕様リスト】を参照すること。
 - ・カウンターには来庁者用の荷物置き・傘置き、子ども連れ来庁者用のベビーチェア等を整備することで、来庁者の利便性・快適性に配慮する。
- c. 執務室
 - ・各課の実情に応じて、フリーアドレス、グループアドレス、ユニバーサルレイアウトなどの手法を用いた効率的な座席配置とする。
 - ・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。
- d. 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、庁舎事業者の提案によるものとする。ただし、センターコア方式など各階の中央にコアを配置するコアタイプを選定する場合は、1階ピロティ空間を休日のイベント等に有効活用する目的が達成できるよう、ピロティ空間の一体性や連続性などの空間構成に配慮するものとする。
- e. トイレ
 - ・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、特に来庁者の多い下層階のフロアは、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。
- f. 授乳室等
 - ・子育て世代が安心して利用できるよう、2階共用部及び子育て支援課の付近に、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。
- g. キッズコーナー
 - ・2階共用部及び子育て支援課の付近に、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。
- h. 多目的スペース
 - ・2階（メインエントランス階）の屋外テラスに面した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。

- ・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。
 - ・選挙の期日前投票の際に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。
- i. 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中層階に配置する。
 - ・災害対策室内に備えるべき設備機器（防災無線・放送設備等）の設置範囲のみを区画する移動間仕切壁（スライディングウォール）を設けることにより、平常時はその他の部分を会議室（最大3室程度に区画）として使用できる仕様とする。
- j. 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。
 - ・5階から6階に配置する「本庁組織」の増員を想定し、将来的な執務室への用途転用が可能な仕様・空間構成とする。
- k. 相談室
- ・窓口部門の配置階には、窓口に近接した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。
 - ・原則として個室とする。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。
 - ・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。
- l. 休憩室
- ・窓口部門の職員等が利用する休憩室を4階に配置する。
 - ・休憩室内の食事等の様子が来庁者から視認できないよう配慮する。
 - ・最大使用人数は40人程度を想定する。
 - ・給湯設備（一般家庭程度）を備えるとともに、自動販売機の設置スペースを確保する。
- m. 更衣室（ロッカールーム）
- ・更衣室（ロッカールーム）は、4階以下の階で執務する職員用を4階に、5階以上の階で執務する職員用を5階に集約配置する。
 - ・なお、更衣室（ロッカールーム）とは別に、執務室内には、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。
- n. 売店（障害者就労支援）
- ・2階多目的スペースに隣接した位置に、障害者団体が運営する売店を整備する。
 - ・提供するサービスは、飲食物・軽食・菓子類の販売を想定する。
 - ・給湯設備（一般家庭程度）を備える仕様とするが、調理は想定しない。

- ・売店は、本事業とは別に障害者団体が運営するものとし、第1・2 (8)ア(ウ)の庁舎事業者の運營業務には含まない。

o. 文書庫

- ・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。
- ・利用頻度の低い文書は共用文書庫へ保管することとし、共用文書庫は中上層階へ配置する。

p. 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。

q. 屋上

- ・屋上に配置する設備の保守点検、機器の交換及び災害時の緊急救助用スペースの利用を想定し、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、賑わい創出の観点から低層階に屋上を設ける提案とする場合の低層階の屋上についてはこの限りではない。
- ・屋上には、デジタル地域防災無線、消防デジタル無線等のアンテナを設置するための通信用鉄塔及び架台を庁舎事業者が整備する。通信用鉄塔の位置・高さ等の詳細な仕様は庁舎事業者の提案によるものとするが、【資料19 デジタル地域防災無線電波伝搬調査報告書】に示すとおり、アンテナを設置する平面配置に応じ、無線通信が阻害されない高さにアンテナを設置できるものとする。なお、上記のアンテナ類の移設工事については市が別途実施するものとし、通信用鉄塔に取り付けるアンテナの数量、指向、重量等は【電気関連資料7 防災・消防等無線関連設備一覧及び関係資料】に示す。
- ・屋上には、静岡市消防局「緊急離着陸場等の設置指導指針」に基づく「緊急救助用スペース(Rポイント)」を整備する。進入区域、必要面積、標示等の仕様については、当該指針に準拠すること。

(イ) 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。
- ・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。
- ・静岡市「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、ピロティや屋外テラスなどの低層部は、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ものとする。

- ・外部仕上げについては、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。
- ・屋外テラス及び各棟連絡通路に設ける転落防止手摺については、多数の市民による多目的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（7）イによる。
- ・1階ピロティ及び2階屋外テラスは、平常時における市民等の憩いの場の創出及びイベント等における多目的利用を想定し、意匠面に十分配慮した外装計画とする。
- ・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。
- ・内部仕上げについては、原則として、【資料1 1 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など等は避け、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。
- ・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、「改訂版ガラスを用いた開口部の安全設計指針（建設省住宅局建築指導課監修）」によること。
- ・中間期に窓を開放することができるように各階の窓には網戸を整備する。網戸は脱落

のおそれのないものとする。

- ・窓の屋内側には日射遮蔽のためのブラインドを整備する。
- ・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。
- ・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に、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。
- ・休日夜間出入口又は1階エントランス付近に、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（ステンレス製、36箱以上、ボックス幅360mm×高さ150mm×奥行280mm程度、A4版封筒投函可、名札入れ付）。

（ウ）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プピング、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。

（４）構造計画

ア 基本方針

- ・基本計画第2章第4節「構造・設備計画」を踏まえ、大地震後の災害対策活動を迅速に行うための耐震性能・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施設機能の確保のほか、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

- ・基本計画第2章第4節第1「耐震対策」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。
- ・「静岡県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

- ・基本計画第2章第4節第2「津波対策」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「3.0m」、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

- ・構造形式は中間層免震構造又は柱頭免震構造とし、2階床の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（RC造）又は鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）とするが、免震装置の上部（2階以上）については、コンクリート充填鋼管（CFT）柱を使用する場合に限り、鉄骨造（S造）を可とする。また、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、鉄骨およ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。なお、鉄骨造を採用する場合は、下記事項を満足するものとする。
 - ・塩害対策のため、外装仕上材により鉄骨を覆うこと（鉄骨および耐火被覆を屋外に露出させないこと）
 - ・提案書において、長期耐用性能及びライフサイクルコストに関する鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造との比較を記載すること

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。

- ・上部構造のうち免震装置の下部（1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構造とする。当該構造の要求水準は、漂流物の衝突が想定される構造体を鉄筋コンクリート造（RC造）又は鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）とするとともに、衝撃を吸収するため当該構造体を外装仕上材で覆う程度の仕様とする。なお、外装仕上げは、耐衝撃性と意匠性が両立したものとする。
- ・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

- ・基礎形式は、耐震設計と対津波設計の両面を考慮し、杭基礎を採用する。杭長の設定にあたっては、【資料4 地質調査報告書】を参照の上、N値>60となる洪積層「Dc2」を支持層の目安として構造設計者が適切な支持層を選定する。
- ・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、不同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 免震装置

- ・免震装置（免震部材）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。
- ・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免震装置の点検・保守業務の実施計画を立案し、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。また、将来的な免震装置（免震部材）の交換を想定した計画とする。
- ・建築基準法上の要求がある場合、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

- ・事業用地内の各棟や連絡通路など、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、市が別途整備する道路上空通路との接続部に設けるエキスパンションジョイントは、庁舎事業者が設置する。

ケ 液状化対策

- ・【資料4 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や車両の進入経路確保など、災害対策活動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。
- ・液状化の発生を許容して基礎・杭を設計する場合は、液状化の発生に伴う地盤の側方流動対策を考慮した山留め計画とする。

サ 構造計算

- ・時刻歴応答解析を用いた建築基準法第20条第1項第三号口の免震建築物とする。
- ・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【資料4 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。ただし、時刻歴応答解析により建築物の挙動を詳細に把握できる場合は、レベル3地震動に限り用途係数（重要度係数）（I）「1.25」を乗じないことができる。
- ・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
- ・レベル3：南海トラフ巨大地震を想定した最大クラスの地震動

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ものとし、レベル3地震動については許容される限界状態に達する最大の入力レベルの検討を行うことを基本とする。また、レベル3地震動（余裕度確認用）については、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の範囲外（参考波）として扱い、構造設計者の裁量により構造検討を行うことができるものとする。

- ・免震上部：応答加速度、層間変形角、層の塑性率
- ・免震層：水平移動量、アイソレータのせん断歪及び圧縮・引張面圧
- ・免震下部：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	レベル3 余裕度確認用
上部構造 応力	短期許容応力度以内	短期許容応力度以内	弾性限耐力以内

	層間変形角	1/500 以内	1/300 以内	1/200 以内
免震装置	変形	安定変形以内	性能保証変形以内	終局限界変形以内
免震下部	層の塑性率	1.0 未満	1.0 未満	1.5 未満
	層間変形角	1/500 以内	1/300 以内	1/200 以内
基礎構造	応力	短期許容応力度以内	短期許容応力度以内	終局耐力以内
	支持力	短期許容支持力以内	短期許容支持力以内	終局支持力以内

シ 適用基準等

- ・構造設計にあたっては下記の基準等を適用する。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監修 2016年 追補収録版）
- ・静岡県建築構造設計指針・同解説（静岡県 2014年版）
- ・静岡県建築基準条例の一部改正等について（平成29年10月1日施行）「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（平成29年10月1日版）

(イ) 免震構造

- ・静岡県建築構造設計指針・同解説（静岡県 2014年版）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監修 2016年 追補収録版）3.10.2「免震建築物」
- ・免震構造設計指針（日本建築学会 2013年版）
- ・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 平成13年）
- ・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 2014年版）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監修 2016年 追補収録版）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

- ・【資料4 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、庁舎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できるものとする。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したものとする。
- ・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。普通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。

ソ 各棟連絡通路

各棟連絡通路の構造計画について、原則として庁舎本体の構造計画に準拠するものとするが、庁舎本体と連絡通路を構造上分離する場合には、下記のとおり取り扱うものとする。

- ・構造種別は鉄骨造とする。なお、柱の内部にコンクリートを充填することにより耐衝撃性を高めるものとする。
- ・免震構造は採用せず、時刻歴応答解析を用いた構造計算は想定しない。
- ・地震地域係数（Z）の数値に「1.2」を乗じて計算する。
- ・用途係数（重要度係数）（I）「1.25」を乗じて計算する。
- ・その他の事項は原則として本書の構造計画に準拠する。

（5）設備計画

- ・設備計画は、【資料1-1 必要諸室及び仕様リスト】に基づき、庁舎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）のほか庁舎使用に必要となる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。

ア 一般事項

- ・清水庁舎の設備と立体駐車場の設備を別系統とする。
- ・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。
- ・地球環境及び周囲環境に配慮した計画とする。
- ・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。

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、2階以上を切り離して使用できるようにする。
- ・使用する電線・ケーブル類は盤内を含めて、EM電線・EMケーブルを採用する。（盤内の高圧KIP電線を除く。）
- ・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。
- ・機器及びシステムは、導入時点で高水準の仕様とする。特に技術変化が激しい設備分野のものは機器及びシステムの技術変化動向を確認し、導入仕様の決定前に市と十分協議する。
- ・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、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。

(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、整備場所は受注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は30kVA以上を基準とし、庁舎事業者の提案とする。負荷先としてはサーバー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、警備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、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庁舎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。
- ・自家用発電設備用の油タンクの計画に当たっては、庁舎内とする場合には消防関係法令に遵守した設備とする。庁舎外とする場合には、外構部分について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、庁舎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。
- ・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。
- ・冷却方式は庁舎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、誘導灯、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	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	諸室リスト参照、共有部：照明 50%以上、コンセント 10%以上
	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、交流無停電電源装置
	情報処理装置	サーバー室、MDF 室、放送室、電話交換室内機器、OA 端子盤内コンセント
	情報通信機器	消防無線関係室、大気汚染監視システム内の機器、防災無線関係室、その他執務室内の機器（諸室リスト参照）
	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
	中央監視設備（警備員室内総合盤内）	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出力合計 50kW 以上の次世代エネルギー（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）を整備する。
- ・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おいては、防災用機器や電気自動車用充電装置、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幹線計画とし、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。
- ・接地は、統合接地または通常接地とする。

(カ) 雷保護設備

- ・方式は JIS A4201:2003 に準拠する。サージ保護装置を全ての盤に必要数設置する。
- ・屋上に設置する避雷針については、別途工事にて設置するアンテナの想定高さを含んだ避雷針とすること。なお、別途工事におけるアンテナ等の仕様については、【電気関連資料 7 防災・消防等無線関連設備一覧及び関係資料】を参照すること。

(キ) 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 5 月 31 日法律第 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。制御操作は警備員室にて行う。
- ・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、「建築設備設計基準」（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備環境課監修）に基づいた照度を確保する。また、原則として、【資料 1 1 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。
- ・多目的スペースは、(3) 諸室配置計画に沿って照明設備を整備する。
- ・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無駄を減らすように配慮する。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）は警備員室に整備する。
- ・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。
- ・1 階ピロティ部分は市民への休日開放エリアとしての利用が想定されるため、市民が快適に利用できるような光空間を整備する。

- ・屋外照明は、防犯、安全等配慮した配置とし、年間ソーラーカレンダータイマーにて自動的に点灯・消灯する。必要に応じて警備員室で個別に制御できる。なお、灯具の選定は景観等に配慮する。
- ・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、必要に応じて減灯できるようにする。
- ・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に複数の系統を設ける。
- ・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。

(ク) 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。
- ・自動ドア脇には、非常用の手動扉を併設する。ただし、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）等を備えることで、非常用の手動扉を併設しないことを可とする。

(ケ) コンセント設備

- ・コンセント規格は原則、埋込アースターミナル付接地ダブルコンセントとする。
- ・端子盤内コンセントは原則、露出アース付ダブルコンセントとする。
- ・コンセントは、発電機用（赤）、商用（白）、無停電用（黒）で色分けして設置する。
- ・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。
- ・大型検診車の駐車スペース付近には、100V（1箇所）、1φ200V（1箇所）の外部用電源を整備する。
- ・1階ピロティ部には、イベント用電源箱（1φ3W100V コンセント付）を整備する。整備する個数は、最低5個以上を基準とし、庁舎事業者の提案とする。なお、設置する電源箱はそれぞれ単独回路とする。
- ・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用発電回路とする。

(コ) 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、建物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【電気関連資料1 市総合ネットワーク構成イメージ図（現状）】を参考に、新庁舎屋内外での配管配線ルートの計画を行う。
- ・サーバー室は、【電気関連資料1 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。
- ・サーバー室内情報機器の電源供給においては、サーバー室用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、敷地外からMDF室内までの光回線引込用配管及びMDF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、MDF 室よりサーバー室までの光幹線用ルートを構築する。
- ・1 階用ネットワーク機器は、2 階に設ける予定であるためスペースを確保する。
- ・情報コンセントを整備する諸室は、【資料 1 1 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及び将来の無線 LAN 対応のため、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用発電回路用コンセント、木板等を整備する。
- ・ワンストップサービス窓口（将来用）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。

(サ) 構内交換設備

- ・構内交換設備全体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ものとする。
- ・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、【電気関連資料 2 電話設備関係リスト（参考）】を添付する。なお、内線電話機能として、本市が別途独自に光ケーブルを各主要な庁舎間を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。
- ・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【電気関連資料 2 電話設備関係リスト（参考）】を参考

に計画する。

- ・電話機については、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。
- ・MDF 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、MDF 室内機器への給電が 3 時間以上可能な蓄電池設備を用意する。
- ・電話交換室及び警備員室には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。
 - 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 庁舎施設内(庁舎間含む)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自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自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、下記の専用線を引き込むこと。
 - ・公衆電話用空配管及びノズルプレートを 2 階に整備する。

(シ) 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 MDF 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、【電気関連資料 3 携帯電話不感知対策機器リスト（参考）】を参照する。

(ス) 放送設備

- ・非常放送設備（業務放送兼用）を警備員室に整備する。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。
- ・警備員室、地域総務課、総合受付、放送室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トリレーを整備する。

(セ) 映像・音響設備

- ・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こととし、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、最低 7 部屋以上を基準とし、庁舎事業者の提案による。
- ・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。
- ・多目的スペースには、(3) 諸室配置計画に沿って別途映像・音響設備を整備する。参考仕様として、【電気関連資料 4 多目的スペース映像音響設備仕様図（参考）】を参照する。

(ソ) 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接点を出す。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。
- ・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【電気関連資料 5 簡易呼出表示設備設置一覧】内にある呼出表示を必要とする部屋においては、簡易型呼出表示装置を設置し、所管課にて表示できる設備を整備する。

(タ) 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主要エントランス等に整備する。接続先は総合受付及び警

備員室とする。

- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。
- ・上記以外の【資料1-1 必要諸室及び仕様リスト】内に記載されているインターホン設備が必要な諸室にはドアホン（チャイムのみ）を整備する。

(チ) 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、【資料1-1 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。
- ・静岡市が配信している市政広報及び議会中継をテレビが設置される部屋で視聴できるように切替器等を設置し整備する。参考資料として、【電気関連資料6 テレビ共同視聴設備系統図（参考）】を添付する。なお、設計時には市と専用機の設置スペースの確保や電源、切替器や混合器の設置場所について協議する。

(ツ) 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。
- ・防災・消防等無線関連設備の詳細については、【電気関連資料7 防災・消防等無線関連設備一覧及び関係資料】を参照し、配管及び一次側電源、パンザマスト等を設けること。電源等は、関連機器が設置される部屋に0A分電盤・0A端子盤を整備する。
- ・電源は、自家用発電回路用から供給する。

(テ) 中央監視設備

- ・法令上必要になった場合又は庁舎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。
- ・警備員室に設置予定の総合盤内機器は、市と協議の上、中央監視室又は警備員室に設置するものとする。
- ・上水道、電力（平準化設備含む）、防犯、空調、昇降機、監視カメラ及び照明、施錠、駐輪場管理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。
- ・中央監視室及び警備員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。

(ト) 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。詳細については、【電気関連資料8 監視カメラ設備等工事特記仕様書】を参照すること。
- ・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。

(ナ) 防犯・入退室管理設備

- ・ 諸室等に施錠装置等を整備する。詳細は【資料16 セキュリティの考え方】、【電気関連資料9 機械警備仕様一覧】を参照すること。警備業務（人的・機械的）との連携を考慮した計画とする。
- ・ 入退室管理は電気錠によるものとし、管理扉内外にリーダーを整備し入退室記録が行えるようにする。またシステムは各々独立したものとする。
- ・ 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来庁者エリアから職員事務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。
- ・ 電源は、自家用発電回路用から供給する。
- ・ サーバー室は、他庁舎との連携性・親和性に配慮する。詳細については施錠方針等を踏まえ設計時に市と協議の上、決定する。

(ニ) 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。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、待合ロビー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。

(ヌ) 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。
- ・ 受信機を警備員室に整備する。
- ・ 電源は、自家用発電回路用から供給する。

(ネ) 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。

(ノ) 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。

(ハ) 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エントランスや総合案内、待合スペース、各階に整備する。
- ・ 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。庁舎事業者は、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。参考仕様として、【資料 1 4 広告付き案内板設置業務仕様書例ほか】を参照すること。なお、庁舎事業者は、基本計画第 2 章第 6 節「将来を見据えた庁舎計画」を踏まえ、行政サービスの向上に寄与する先進的な I C T 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。

(ヒ) 窓口番号案内表示システム

- ・区役所機能を有する課（区役所戸籍住民課、保険年金課、高齢介護課、障がい者支援課、子育て支援課、清水市税事務所、生活支援課、保健所清水支所）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、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。庁舎事業者は、同システムの設置・接続に必要となる配管、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、【資料 1 5 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、庁舎事業者は、基本計画第 2 章第 6 節「将来を見据えた庁舎計画」を踏まえ、行政サービスの向上に寄与する先進的な I C T 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。
- ・本庁機能を有する課において、来庁者の呼出に用いる簡易的な番号案内表示システムを本事業で整備する（対象課は最低 7 課を想定しているため、当該システムを 7 組以上整備する。その他、詳細な仕様及び数量については、庁舎事業者の提案による）。
- ・上記の簡易的な番号案内表示システムとは、番号受付及び番号呼出機能を有する機器、各々 1 台程度又は統合された機器の番号案内表示システムを指す。

(フ) 誘導支援設備

- ・視覚障がい者用に主要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。
- ・視覚障がい者用に主要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。

(ヘ) 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・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、給水供給、電力供給等 2 階以上を切り離して使用できるようにする。
- ・耐震安全性の確保ができる配管・ダクト材料を使用する。
- ・保守管理・更新が容易に行えるよう、スペース・ルートを確認する。
- ・使用する電線・ケーブル類は盤内を含めて、EM 電線・EM ケーブルを採用する。
- ・機器及びシステムは、導入時点で高水準の仕様とする。特に技術変化が激しい設備分野のものは機器及びシステムの技術変化動向を確認し、導入仕様の決定前に市と十分協議する。
- ・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認する。また、機器発熱に対応した適切な空調・換気機能を確認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認する。
- ・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。また、配管・ダクト等については、系統別に色分け表示やバルブへの標示を行うなど、維持管理や更新性、メンテナンス性に配慮した計画とする。

(イ) 空調設備

- ・空調設備は、【資料 1 1 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。
- ・空調方式および熱源は、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。
- ・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。
- ・エントランス等で人が滞留する空間がある場合は、居住空間の快適性について配慮した空調方式とする。また、エントランスフロアの出入口開閉による執務室内への冷気・暖気の侵入に配慮した計画とする。
- ・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の際に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。ただし、天井面、壁面および壁面に機器を設置する場合はこの限りではない。
- ・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。
- ・保管庫、書庫等は、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、【資料 1 1 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。
- ・熱源機械室、電気室、エレベーター機械室等の熱の排除は、経済性及び環境性を検討し、換気方式、冷房方式、換気・冷房併用方式のいずれか優位な方式とする。
- ・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、厨房、便所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。
- ・休憩室など臭気が著しく滞留する可能性がある部屋は個別運転や風量調整が可能とするなど利用者へ配慮する。

(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、避難経路が確保できるよう、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、建物内の設備機器（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為、最新式かつ適切な方式を採用する。
- ・警備員室に中央監視装置（BEMS 含む）を設置し、庁舎管理、管理業務およ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。

- ・エアコン類は空調の管理系統毎に集中リモコンを整備し、プログラム運転、個別リモコンの操作制限、消し忘れを確認できるようにするなど施設運用に配慮する。
- ・売店、その他庁舎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、【資料 1 1 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。
- ・市水水道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 以上設置を必須とし、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。
- ・子供や車いす利用者など誰にでも利用可能な飲料用冷水器を 2 階及び 3 階に設置する。
- ・ピロティ内、外構、2 階屋外テラス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。
- ・ピロティ内 1 階出入口付近に手洗い、足洗いを設置する。また、機器、備品、車両などを洗浄するための水栓を設置する。
- ・閉庁時のピロティのイベント利用のため給排水を整備し、手洗い、流し設備を出入口付近に設ける手洗いを含めて、3 箇所以上設置する。また、子メーターを設置するなど庁舎目的外に適した管理が可能とする。詳細な管理方法は別途イベント管理者等と協議する。

(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へ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、または庁舎の基礎躯体を利用した地下水槽とするかについては、庁舎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、休憩室等には個別給湯器を、一般居室の洗面器、給湯室には給湯器を整備する。
- ・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。
- ・給湯室には飲用に適する給湯設備（90℃以上）を設置する。

(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。排水槽容量は最低1週間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。
- ・排水槽等に設けるポンプは、非常時の緊急排出と故障時対応のできるシステムとする。
- ・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トイレの洗浄水として使用するなど雨水を再利用する。

(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とも問題なく使用できることとする。
- ・大便器は、原則として洋便器とし、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。
- ・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。

- ・小便器はボウル先端高さが床面より 350mm 以下の壁掛形とし、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。
- ・男子便所及び女子便所の洋風便器の 1 組の便房には手すりを設ける。また、各男子便所の小便器 1 組は手すりを設ける。
- ・便所の手洗いには、水石けん供給栓（タンク補給）、化粧鏡、ハンドドライヤーを整備する。男子便所及び女子便所内の手洗器のうち、それぞれ 1 組は手すりを設ける。
- ・女子便所にはスタイリングコーナーを設置し、棚と化粧鏡を整備する。
- ・多目的便所を各階 1 箇所以上に設ける。また、多目的便所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。
- ・便所には、ベビーチェア、ベビーシートを適宜整備し、多目的便所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 2 階の多目的便所には車いす対応、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。
- ・便所の衛生器具の数は、利用者が遅延なく快適に使用できるものとし、便所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。

(キ) ガス設備

- ・熱源設備整備対象室については、【資料 1 1 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庁舎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、耐震性およ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、庁舎事業者の提案によるものとし、庁舎及び市民の緊急避難に必要な防災機能と平常時の環境性能が向上する中圧ガスを利用した電源自立型空調 GHP（給電機能付）、コージェネレーションシステム等を採用すること。
- ・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、受信装置を守衛営室に整備する。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、中圧ガスは免震層への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、必要な消火設備を設ける。
- ・消火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（サーバー室等）については、水損防止に配慮した消火設備を整備する。
- ・所轄消防署の指導に基づいて計画する。

(ケ) 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。
- ・庁舎建物内エレベーターは交通量・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3台以上配置する。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とする。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。
- ・障がい者やマタニティ用の優先駐車スペースからの庁舎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、廃棄物等の搬出入がエレベーターにより可能であること。
- ・重病者、負傷者の屋上からの緊急救助を考慮し、1階及び屋外テラス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台以上は屋外テラス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。
- ・地上と屋外テラスを連絡するエレベーターは、周辺の既存施設、敷地内の立体駐車場等のエレベーターの配置及び休日時における1階ピロティ内や屋外テラス上でのイベント利用等を考慮し、適切な位置に1台以上配置する。なお、庁舎の利便性を損なわず、運用面及び管理面において支障がない場合に限り、庁舎建物内エレベーターを地上と屋外テラスを連絡するエレベーターと兼用することができる。
- ・エスカレーターを庁舎建物内2階から3階間（上り下り）に設置し、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・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

（６）駐車場・駐輪場計画

ア 駐車場計画

（ア）立体駐車場

・立体駐車場（PFI 事業の附帯事業）において、下記の台数の駐車スペースを整備する。
なお、必要に応じて別途近隣用の駐車スペースを、立体駐車場敷地内において整備する。

施設名	台数（台）		備 考
	来庁者用	公用	
清水庁舎	170	60	公用台数の内訳 1階：55台、2階以上：5台 ※1階に55台を配置できない場合は、残りの台数を2階以上の階に配置することを可とする。
合計	230		

- ・来庁者用、公用とも24時間出入り可能とする。
- ・立体駐車場の形式は自走式かつフラット式又はスキップ式とし、その1階部分は公用自動車専用とするとともに、1階の車両出入口と2階以上の車両出入口を分離することで、公用自動車の緊急使用に支障が生じない計画とする。
- ・公用自動車と来庁者用自動車の立体駐車場への動線（出入口）は事業用地の西側道路（静岡市道島崎町6号線）及び北側道路（静岡市道袖師町24号線）からの出入りとし、公用自動車及び来庁者用自動車は出入りの際に相互に干渉しない計画とする。ただし、立体駐車場の2階以上の階に収容する公用自動車の動線に限り、来庁者用自動車の動線を兼ねることができる。
- ・公用自動車の立体駐車場への動線（出入口）は明確に分離し、来庁者用自動車が公用駐車スペースに誤って進入することのないよう対策を講じる。また、通常時の公用自動車出入口が使用不可の場合に備えて、緊急時には他の出入口から出入り可能な動線を確保する。
- ・周辺道路の交通渋滞を抑制するため、敷地内の導入路を整備することにより、道路から入退場設備までの十分な車両滞留長さを確保する。
- ・出入口は、来庁者用自動車のスムーズな出入り・誘導が可能であるほか、出入口付近における駐車場待ち渋滞が発生しないことや、出入口付近を通行する歩行者等の安全確保を念頭に置き、位置・構造・設備を計画する。また、来庁者駐車場の満・空車状態の確認が容易で、かつ、空き駐車場への車両誘導が容易な配置、構造及び設備等の工夫をする。
- ・市は、駐車場事業者から来庁者用・公用駐車場を借り上げ、当該駐車場を無料で清水庁舎への来庁・公用利用に供する。このため、立体駐車場に有料化システム等を導入した場合においても、清水庁舎への来庁・公用を識別し、来庁・公用利用は無料とす

ること。市は、かかる識別に関連して、駐車券による無料処理等を実施する。

- ・2階以上の階に配置する公用自動車の一部について、電気自動車を予定しているため、公用電気自動車用急速充電装置を1台以上整備する。設置に要する費用は駐車場事業者の負担とし、公用電気自動車へ供給する電力料金は市が負担する。
- ・立体駐車場には「静岡県ゆずりあい駐車場制度」に基づく「歩行困難者用」駐車スペースを整備するものとし、整備台数及び配置は制度の趣旨を考慮したうえで駐車場事業者の提案による。また、当該制度に基づく案内板を掲示する。

(イ) 清水庁舎（1階及び外構）

- ・立体駐車場とは別に、清水庁舎敷地内に下記の駐停車等のスペースを確保する。

1) 車寄せ

- ・来庁者の送迎が行いやすいよう、十分な車両滞留スペースを確保する。
- ・大型検診車の駐停車スペースを確保する。
- ・搬入車（10t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。
- ・イベント会場など、閉庁時の多目的利用を想定した仕様とする。
- ・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。

2) 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立体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清水庁舎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。

(ウ) 適用基準及び仕様

- ・路外駐車場として、出入口の位置、駐車ます等について駐車場法に適合させる。
- ・自動車の出入口については、静岡県建築基準条例第47条及び第48条を遵守する。
- ・庁舎を主たる用途とする施設の駐車場であることから、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条第八号の「特別特定建築物」として、「建築物移動等円滑化基準」に適合する計画とする。
- ・駐車ますには番号を記入するなど、施設利用者が駐車位置を記憶しやすい仕様とする。
- ・駐車場の設置台数、駐車ますの寸法、届出書の提出等について、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（駐車場附置義務条例）に適合させる。なお、清水庁舎及び立体駐車場を併せて一つの事業用地として条例を適用する。

※条例に基づく駐車場の駐車ますの寸法

- ・ 条例に基づく必要台数の30%以上：幅 2.5m×奥行 6.0m
 - ・ 上記のうち1台以上：幅 3.5m×奥行 6.0m
 - ・ 残りの台数：幅 2.3m×奥行 5.0m
- ・ 全階において、車輛総重量 2.5t までの自動車の収容を可能とする。

イ 駐輪場計画

(ア) 清水庁舎（1階及び外構）

- ・ 清水庁舎敷地内において、下記の台数以上の駐輪スペースを整備する。

区分	自転車台数（台）		原付台数（台）		備考
	来庁者用	公用	来庁者用	公用	
常設	60	120	30	60	公用には職員の通勤用の台数を含む。

- ・ 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。
- ・ 来庁者用自転車及び原付は、平置きとする。
- ・ 公用自転車の駐輪のための上下2段式駐輪ラックを整備する。（120台）
- ・ 公用原付は、平置きとする。
- ・ 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、清水庁舎敷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造りとする。
- ・ 来庁者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できるようにし、閉庁時の無断駐輪等を防止する措置を行う。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、駐輪場及び清水庁舎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、駐輪場を清水庁舎の1階ピロティ又は屋外テラス下部に配置する場合はこの限りではない。

(イ) 適用基準及び仕様

- ・ 駐輪場の設置台数、駐車ますの寸法、届出書の提出等について、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）に適合させる。なお、清水庁舎及び立体駐車場を併せて一つの事業用地として条例を適用する。

※条例に基づく駐輪場の駐車ますの寸法

- ・ 原付：幅 0.8m×奥行 1.9m
- ・ 自転車：幅 0.6m×奥行 1.9m（駐輪ラックを整備する場合を除く。）

(7) 外構計画等

ア 外構計画

- ・ 事業用地内に、市民が利用可能なオープンスペースを効果的に配置する。また、限られた敷地面積において複数の建築物を整備する事業計画であることを踏まえ、事業用地周辺のオープンスペースとの連続性も考慮することにより開放感のある外構計画とする。
- ・ (4) 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、災害対策活動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及び事業用地内の各施設（庁舎、立体駐車場、民間施設）間の境界を明示する。

- ・構内外灯を主要な動線に整備するものとし、灯数及び仕様は庁舎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。
- ・国旗等掲揚ポール（3本）をエントランス付近に整備する（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）。
- ・静岡市地域防災計画に基づく津波避難ビル標識（3か所）を東、西、南面の敷地境界付近に整備する（表示面の幅1.2m×高さ0.8m程度、脚付とし、材質は庁舎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

- ・基本計画第2章第5節「景観形成計画」を踏まえたみどり豊かな空間を創出する。
- ・敷地周辺の緑地との一体性・連続性に配慮した、緑のネットワークの形成を図るとともに、清水都心ウォーターフロント地区内において国・静岡県・静岡市が実施している各事業との整合が図られた緑化計画とすること。
- ・静岡市みどり条例に基づく緑化面積の算定方法に従い、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。
- ・現状整備されている植栽を可能な限り存続することにより、現在の緑地環境を継承し、みどりの保全に努める。なお、本事業の着手に先立ち市が別途敷地外へ移植する植栽については【資料6 既存施設】に示す。
- ・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階ピロティや2階屋外テラス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庁舎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、緊急救助用スペース（Rポイント）、通信用鉄塔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。
- ・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。
- ・各階案内表示は来庁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。
- ・敷地内への出入口付近に敷地全体の案内図を整備し、エントランスに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。
- ・エントランス付近の外壁又は自立式サイン盤などにより、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て、誰にも分かりやすいサイン計画とする。
- ・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。
- ・相談室及び会議室入口には、使用状況が確認できる表示板等を整備する。
- ・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、カッティングシートなど多様な広告媒体の設置が可能な仕様とする。
- ・広報用懸垂幕装置システム（2本、自立型又は壁付型）を敷地南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、手動ウインチ付とする）。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

- ・敷地内（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インターロッキング舗装等を基本とし、舗装の種類を選定に当たっては、景観面に配慮するとともに、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經由し、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ものとする。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監修）に記載されるものと同様以上であることを原則とする。

オ 民間施設用地

- ・民間施設を誘致するまでの間、民間施設用地を市民等の憩いの場、イベント、近隣施設の駐車スペース等として暫定利用するため、これらの利用に対応可能な空間、仕上げとする。民間施設用地を暫定利用するための整備は庁舎事業者が設計及び建設業務として実施することとするが、維持管理については本事業とは別に市が実施する。
- ・将来民間施設を誘致する際に過度に用地整備費を要することとならないよう、民間施設

用地には工作物等を設けないこととし、用地内に段差や高低差が生じないように配慮すること。また、民間施設用地の仕上げについては、砕石敷、アスファルト舗装、芝生張りなど、暫定利用方法を想定の上で庁舎事業者が提案できるものとする。

- ・民間施設用地を近隣施設の駐車スペース等として暫定利用できるよう、西側道路又は北側道路から自動車・バス等の出入り（乗り入れ）が可能な動線計画・仕様とする。

カ 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。

4 建設業務及び関連業務

(1) 基本的な考え方

ア 庁舎事業者は、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、庁舎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、庁舎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 庁舎事業者は、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、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日には行わない。

(2) 業務期間

清水庁舎は、令和 5 年 2 月 28 日までに建設工事（外構工事を除く）を完成させるものとする。また、令和 5 年 3 月 31 日に清水庁舎（外構部分を含む）を市に引き渡すものとする。なお、不可抗力又は庁舎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、市と庁舎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) 騒音、振動、悪臭、粉塵、交通渋滞その他、建設工事が近隣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) 着工に先立ち近隣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) 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) 庁舎事業者は、近隣への対応について、市に対し事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

(オ) 建設工事に関する近隣からの苦情等については、庁舎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) 本事業用地は J R 東海道線（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庁舎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・揚重クレーン・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、庁舎

事業者の責任及び費用負担のもと検討・実施する。なお、庁舎事業者は、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 平成 19 年 1 月 公益財団法人鉄道総合技術研究所」に従い実施する。

(イ)

- ・【資料 4 地質調査報告書】及び【資料 5 土壌調査報告書（当初・追加）】のとおり、事業用地は、GL－5m以深の土壌より自然由来のヒ素が検出されたため、土壌汚染対策法第 11 条第 1 項の規定に基づき「形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）」に指定されている（【資料 20 形質変更時要届出区域台帳】参照）。このため、GL－5m以深の土壌（杭残土、山留め残土等）は、同法第 16 条第 1 項に基づく汚染土壌として扱い、庁舎事業者の責任及び費用負担のもと同法第 17 条及び第 18 条に従い適正に運搬及び処理を行う。
- ・GL±0mからGL－5mの範囲の土壌（庁舎事業者及び駐車場事業者が建設工事において掘削する土壌並びに民間施設用地全体）について、庁舎事業者は事業契約の締結（令和 2 年 10 月）後、速やかに認定調査（土壌汚染対策法第 16 条第 1 項に基づく環境省令で定める方法による調査）を実施し、その結果を市へ報告する。庁舎事業者が実施する認定調査の対象とする区画、深度、特定有害物質の種別、採取・分析を行う土壌試料については、【資料 21 認定調査の実施方法】に示す。なお、認定調査の結果、GL±0mからGL－5mの範囲の土壌のうち同法第六条第一項第一号の環境省令で定める基準に適合しないことが判明した土壌（汚染土壌）の処理に関する責任は市が負うものとする。ただし、【資料 23 土壌認定調査報告書】のとおり、庁舎事業者とは別途に市が実施した認定調査により既に汚染土壌であることが判明している土壌を処理する場合に限り、庁舎事業者の責任及び費用負担のもと同法第 17 条及び第 18 条に従い適正に運搬及び処理を行うものとする。また、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、市と庁舎事業者の協議により決定する。
- ・庁舎事業者は、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、予め土壌汚染対策法第 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」を行う。
- ・庁舎事業者とは別途に市が実施した認定調査により既に汚染土壌でないことが判明した土壌（健全土壌）については、【資料 24 土壌基準適合認定関係書類】のとおり、「汚染土壌の区域外搬出の届出」を要さない土壌として土壌汚染対策法第 6 条第 1 項第 1 号の環境省令で定める基準に適合する旨の認定を受けている。庁舎事業者が実施する認定調査の結果、健全土壌であることが判明した土壌については、「汚染土壌の区域外搬出の届出」を要さない土壌として予め同認定を受けるものとする。

ウ 建設期間中の業務

(ア) 建設工事

- ① 庁舎事業者は、工事現場に工事記録を常に整備する。
- ② 市は、庁舎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 建設工事に必要な電気・水道等は、庁舎事業者の責任において調達を行う。

- ④ 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 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・破損をした場合の修繕及び補償は、庁舎事業者の負担において行う。
- ⑥ 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、万一発生した場合には、庁舎事業者の責任において対応を行う。

(イ) 提出書類の作成

庁舎事業者は、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ものとする。

【工事期間中の提出書類】

- ① 電気設備機器等承諾書
- ② 空調、衛生設備機器等承諾書
- ③ 残土処分計画書
- ④ 産業廃棄物処分計画書
- ⑤ 工事監理報告書
- ⑥ 設計変更資料
- ⑦ 打合せ記録
- ⑧ その他工事書類

エ 完了時業務

(ア) 清水庁舎の引渡し手続き

- ① 清水庁舎の引渡し時に市へ所有権を移転するものは、次のとおりとする。
 - a. 本体施設
 - b. 附帯施設
 - c. 施設備品
- ② 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 庁舎事業者は、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清水庁舎内に確保すること。

【引渡し時の提出書類等】

- a. 検査済証
- 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. その他必要書類

(イ) 市が受ける検査業務への支援

庁舎事業者は、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。

5 工事監理業務及び関連業務

(1) 業務内容

ア 工事監理業務

(ア) 工事監理者は、庁舎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。

- ① 主要報告事項
工事状況、工事進捗状況（全景写真含む）
- ② 工事監理状況報告事項
協議、指示、承諾、立会、検査等の状況
- ③ 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。

- ① 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成31年）
- ② 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成31年）
- ③ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成31年）
- ④ 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監修平成31年）
- ⑤ 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監修平成31年）
- ⑥ 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監修平成31年）
- ⑦ 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監修平成31年）

6 既存施設解体撤去等業務

(1) 業務の対象

敷地内にある既存の公園施設（モニュメント、ベンチ、テーブル、パーゴラ、ステージ、トイレ等）及び植栽については、本事業の着手に先立ち市が別途撤去するものを除いて庁舎事業者が解体撤去する。庁舎事業者が解体撤去する既存施設と市が別途撤去する既存施設の区分については、【資料6 既存施設】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) 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、範囲については庁舎事業者の提案にゆだねる。

(イ) 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) 適用法令に基づき適正な処理を行う。

(イ) 「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) 「建設副産物適正処理推進要綱（国土交通省 平成 14 年）」に基づき、積極的に廃棄物の再資源化を行う。

7 施設備品調達・設置業務

(1) 業務内容

施設備品の調達・搬入・設置工事を行う。本事業において調達する施設備品及びこれらを設置する諸室は、【資料 1 7 施設備品】に示すとおりである。

(2) 基本的な考え方

施設備品を設置する諸室の検討に当たっては、これら施設備品の導入を前提とした計画とする。

第3 清水庁舎の維持管理業務要求水準

1 総則

(1) 基本的な考え方

施設の供用開始から業務期間終了までの間、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維持管理する。

ア 市は、本事業の維持管理期間内に施設（建築物、建築設備、施設備品等）の大規模な修繕を自らが行う予定はない。したがって、非構造部材や設備等の耐用年数が比較的短いものにあつては、合理的かつ経済的に維持管理できる材料、設備、機材等を選定するとともに、メンテナンス性、保全性と合わせライフサイクルコスト及びライフサイクルCO2の削減を十分考慮した維持保全計画とする。

イ 庁舎事業者が本事業の維持管理期間内に施設の大規模な修繕を必要とする場合や、施設の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、庁舎事業者が自ら実施するものとする。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。

ウ 本事業の維持管理期間内の施設の大規模な修繕の方法や、施設の維持管理に伴う修繕・更新（補充）の方法等は、庁舎事業者の提案によるものとする。

(2) 業務期間

清水庁舎の市への引渡し時点（令和5年4月1日）から事業期間終了（令和20年3月31日）までとする。

(3) 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、職員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

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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

庁舎事業者は、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。

(4) 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、市が庁舎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 施設（附帯施設を含む。）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（附帯施設を含む。）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 施設的环境を、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 庁内管理用ネットワークの健全化・最新化に努める。
- サ 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。
- シ 関係法令等を遵守する。

(5) 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、日報については庁舎事業者にて保管し、市の要請に応じて提出できるようにする。

(6) 関係書類・記録の保管

- ア 庁舎事業者は、本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 清水庁舎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。

(7) 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。

(8) 施設・設備の不具合及び故障を発見した場合の措置

- ア 庁舎事業者が、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、庁舎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。なお、軽微なものについては、後日、月報等の提出をもって報告に代えることができる。

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、随時庁舎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、庁舎事業者において保管する。

(9) 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、清水庁舎（附帯施設を含む。）における修繕・更新（補充）は、次の点に特に留意する。

- ア 業務期間中は、施設（附帯施設を含む。）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、全て庁舎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、外構並びに庁舎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。

(10) 大規模修繕の考え方

市は、業務期間終了後、大規模修繕が必要になるものと想定している。清水庁舎は、本事業終了後も継続的に稼動を行う予定であるため、本事業契約満了後、6ヶ月間は、特別な修繕を要せず、そのまま継続利用できる状態とする。庁舎事業者は、業務期間終了の概ね 3 年前より、業務期間終了後に想定される大規模修繕について市の求めに応じて市に助言を行う。

(11) 業務期間終了時の対応

庁舎事業者は業務期間終了後、市に対して関係書類や記録、事業終了後の長期修繕計画書を提出し、取り扱い説明等を実施する。

また、市は、業務期間終了時に以下の点を検査する。市の検査により不適合と認められた場合は、庁舎事業者の責任により速やかに対応し、市の承諾を得る。

建築	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造上有害な鉄骨の錆・傷等 ・ 接合部のボルトのゆるみ等 ・ 鉄筋コンクリート部分の構造上有害なクラック等 ・ 免震装置の構造上有害なクラック、錆・傷、ボルトのゆるみ等
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配管の腐食、錆瘤等の状況、継ぎ手の損傷等 ・ 配管の水圧、気密等 ・ その他建築設備等が要求水準書を満たす機能を有しているか否か

(12) 施設管理台帳の作成

以下の記録等を含む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ように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
- ・免震装置点検記録
- ・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）

（13）庁舎事業者が管理する範囲

庁舎事業者が管理する対象は、原則として庁舎事業者が本事業の中で整備を実施する範囲及び道路上空通路（別途工事）とする。事業期間中の維持管理業務に係る光熱水費は、原則として、市の負担とする。

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い、更新、大規模修繕、保守の範囲に含まれる消耗部品又は材料の取替えを除く。
更新	機能が劣化した設備や機器等を新たに調達し交換することをいう。
大規模修繕	建築物（屋上防水及び建物外壁）については建築物の一側面、連続する一面又は全体に対して行う修繕を指し、建築設備（電気又は機械設備）については機器、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。
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

(1) 業務の対象施設

ア 建築物等

建築物（附帯施設、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。

(2) 業務の範囲

ア 中央監視業務

- ・庁舎事業者は、警備員室又は中央監視室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。
- ・点検の実施にあ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・臭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

(ア) 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・臭覚及び触覚の他、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

(イ) 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・臭覚及び触覚の他、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。なお、空調設備のフィルターは市の負担とする。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。

保守点検を行う設備は庁舎事業者の提案により設置される設備を含むものとする。

—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

- ・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

- ・申告等により発見された不具合・故障の修繕を行う。
- ・来庁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

- ・維持管理業務計画書に基づき、修繕を行う（事業期間内に要求水準に示す性能及び機能を保つために必要な修繕はその規模にかかわらず実施する）。
- ・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ったうえで、施設の供用開始後、新庁舎の光熱水費及びその使用エネルギー等が設計・建設時に目標とした数値相当であることを確認する。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、清水庁舎建設における年間の光熱水費及びその使用エネルギー等を測定のうち分析・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。

(3) 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

(ア) 屋根

- ・漏水がない。
- ・ルーフトレン、樋等が詰まっていない。
- ・金属部分が錆び、腐食していない。
- ・仕上材の割れ、浮き、ふくれ、変形がない。
- ・砂塵などの堆積がない。
- ・雑草が生えていない。

(イ) 外壁

- ・漏水がない。
- ・仕上材の浮き、剥落、ひび割れ、変形、チョーキング、エフロレッセンスの流出がない。シーリング材は破断、だれ、変形等がなく機能を保っている。

(ウ) 建具（内・外部）

- ・可動部がスムーズに動く。
- ・定められた水密性、気密性及び耐風圧性が保たれる。
- ・ガラスが破損、ひび割れしていない。
- ・自動扉及び電動シャッターが正常に作動する。
- ・開閉、施錠装置は、正常に作動する。
- ・金属部分が錆び、腐食していない。
- ・変形、損傷がない。

(エ) 天井・内壁

- ・ボード類のたわみ、割れ、外れがない。
- ・仕上材のはがれ、破れ、ひび割れがない。
- ・塗装面のひび割れ、浮き、チョーキング、エフロレッセンスの流出がない。
- ・気密性を要する部屋において気密性が保たれている。
- ・漏水、かびの発生がない。

(オ) 床

- ・ひび割れ、浮き、ふくれ又は摩耗及びはがれ等がない。
- ・防水性能を必要とする室において、漏水がない。
- ・歩行、車いす、つえ等の各スペースの特性に応じた利用や使用による通行に支障がない。

(カ) 階段

- ・通行に支障をきたさない。
- ・仕上げ材等に破損・変形・ゆるみ等がない。

(キ) 手摺等

- ・ぐらつき、ささくれ等がない。

(ク) 外構、駐車場、駐輪場等の設備

- ・フェンスは破損していない。
- ・金属部分が錆び、腐食していない。
- ・コンクリート部分に浮き、剥落、ひび割れがない。
- ・縁石、ブロック及びインターロッキング等の構造物には、剥がれ・浮き・ぐらつきがない。
- ・舗装面は、雨天時に水溜まりを生じさせない。
- ・駐輪ラックは、故障やぐらつきがない。

(ケ) 免震装置

- ・金属部分が錆び、腐食していない。
- ・接合部のボルトのゆるみがない。
- ・部材の変形、ひび割れ、ボルトのゆるみがない。
- ・免震層内の配管の可とう性接手部に異常がない。

イ 建築設備

- ・すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく完全に機能するよう維持する。

4 外構等管理業務

(1) 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。

(2) 業務の範囲

ア 日常保守点検業務

- ・前記（1）が正常な状況にあるかどうか現場を巡回して、視覚・聴覚・臭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。
- ・来庁者及び職員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 病害虫防除

- ・敷地内の植栽（高木・中木・低木・芝生・地被類等）の病害虫防除を行う。

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

- ・申告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。

(3) 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。また、以下に示す水準を保つ。

なお、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。その他すべての作業は、庁舎機能等に支障を及ぼすことがないように十分留意し、また、関連法規に従って行う。

ア 植栽等

- ・植栽は整然としていて、適切な剪定・除草水準に保たれる。
- ・風等により倒木するおそれがない。
- ・枝等が散乱していない。
- ・適切な背丈である。
- ・薬剤散布の回数は提案によるが、害虫発生時においては、散布業務完了後であっても指示により再度薬剤散布を行う。

イ 門、フェンス等

- ・門は開閉に支障が無く、良好な外観を保持している。
- ・フェンス等は破損、転倒の危険がなく、良好な外観を保持している。

ウ 舗装、排水施設等

- ・舗装等は、施設利用者が安全に利用できる。
- ・舗装等は良好な排水性能が確保されている。
- ・排水施設は適切に機能する。
- ・駐車場等のマーキングは利用できる状態である。

エ 雨水貯留槽等

- ・雨天時において、雨水貯留槽等の機能が十分に発揮できる状態である。

5 環境衛生管理業務

(1) 業務の対象施設

清水庁舎（事業用地を含む。）を業務の対象とする。

(2) 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。

(3) 要求水準

年間計画書を作成し、市に提出する。施設に影響を及ぼす場合には、事前に市に通知するとともに、安全配慮に十分留意し、必要な処置を行う。

- ・ネズミ、ゴキブリ、ダニ、その他の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。
- ・害虫駆除に関しては、総合的有害生物管理に基づき、生息状況等調査を行い、1ヶ月に1回以上、発生場所、生息場所及び侵入経路を調査し、その結果により害虫発生を防止するため必要な措置を講じる。
- ・7月～11月の間に1回、害虫駆除を行う。実施の日時については、清水区役所地域総務課及び管財課と協議のうえ決定する。殺虫剤の散布は、原則として閉庁日等勤務時間外に行う。
- ・生息状況調査、駆除作業は専門技術者の指導のもとに行う。
- ・業務に必要な薬品等は適正な管理を行う。
- ・点検項目、点検回数等は庁舎事業者の提案による。

6 清掃業務

(1) 業務の対象施設

清掃業務は、【資料1-1 必要諸室及び仕様リスト】に示す諸室について業務の対象とする。定期清掃については、市職員の立会いのもと実施する。

(2) 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。

(3) 要求水準

年間清掃計画書を作成し、市に提出する。定期清掃や特殊清掃を行う際は、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。

ア 日常清掃業務

(ア) 日常清掃業務

- ・原則として開庁日に行う。
- ・床に目に見える埃・土・砂・汚れ等がない状態を維持する。
- ・雨天の際は、エントランスの入口にマットを敷き、こまめに床清掃を行う。なお、マットは市の負担とする。また、傘用水切りの受水の処分と清掃を行う。
- ・雨天時は、主要エントランス等に傘立てや傘入れ用ビニール袋を用意する。
- ・エントランスの入口・風除室のガラス・キャノピーを清潔に保つ。
- ・手摺り、鏡、ドア（ノブを含む。）、スイッチ、コンセント、扉等は材質に応じた方法で汚れがないように保つ。

- ・カーペットは、埃や水分で汚れていないように保つ。
- ・流し台及び冷水器とその周辺を清掃し、金属部分も汚れのないように保つ。なお、冷水器は定期的に熱交換器等の状態を点検し、適正に機能する状態を保つ。
- ・エレベーター内の壁面、ボタン、金属部分、扉、鏡、手すり等に汚れのないように保つ。
- ・エスカレーターの移動手すり、欄干（内側盤）等に汚れのないように保つ。
- ・共用部分各所にある茶殻、吸い殻やごみ入れは、毎日処理する。
- ・キッズスペースにある共用備品（おもちゃ等）は毎日消毒し清潔を保つ。
- ・授乳室や多目的トイレ等の備品類の清掃は利用者に配慮した清掃を行う。
- ・忘れ物や落し物を拾得した場合は、市職員に速やかに引き渡す。
- ・内装や備品等の破損を確認した場合は、速やかに市職員に連絡する。
- ・清掃による漏電・感電による人身事故や設備故障が発生した場合は、直ちに必要な処置を行うとともに、市職員へ連絡する。

(イ) トイレ清掃業務

- ・毎日1回以上、衛生陶器類・洗面台・鏡・床・間仕切等の清掃を行い、常に清潔を保ち悪臭の発生を防ぐ。衛生陶器類は週1回以上薬品にて消毒する。
- ・ごみ箱の内容物及び汚物入れの汚物を毎日処理し、容器を拭き上げて清潔に保つ。
- ・各便所のトイレットペーパー、水石鹼、便座除菌クリーナー液及び消毒液は適宜補充する。なお、トイレットペーパー、水石鹼、便座除菌クリーナー液及び消毒液は市が負担する。

(ウ) 外構等清掃業務

- ・週1回以上、外構等の清掃を行い美観を保つ。
- ・屋外排水設備（側溝、排水柵、屋上排水口等）の水流をゴミ、落ち葉等で阻害しないように清掃等を行う。
- ・排水溝、污水管、マンホール等についても、必要に応じて清掃等を行う。
- ・案内板や掲示板が汚れにより見苦しくないよう清掃等を行う。
- ・ゴミ集積所付近においてゴミ等が近隣に飛散して迷惑を及ぼさないよう美観を保つ。
- ・建物屋上のゴミ等の回収、アンテナ設備等の簡単な清掃を行う。

(エ) 給茶機

- ・来庁者用に、静岡茶を提供できる給茶タンク等を設置する。
- ・給茶タンクは清潔に保たれ、円滑に作動するよう、適時タンクへの給水、茶葉等の補充、廃棄、清掃等を適宜行う。なお、水及び茶葉は市が負担する。

イ 定期清掃業務

(ア) 床面清掃業務

- ・床面の材質に応じた方法により、洗浄・ワックス塗布及びカーペットクリーニングを定期的に行う。
- ・作業日は原則として閉庁日又は閉庁時間帯とする。
- ・特別な室（電気室や機械室、サーバー室等）は、保守点検員又は市担当職員の指示に従い清掃範囲を限定し行う。
- ・清掃ロボット等による清掃を行う場合は、必ず清掃員が監視を行う。

(イ) 特殊排水設備清掃業務

- ・特殊排水設備清掃及び汚泥搬出を定期的に行う。

(ウ) ガラス清掃業務

- ・ガラス清掃（窓ガラス、防煙垂壁）を定期的に行い美観を保つ。

(エ) 照明器具・時計清掃業務

- ・照明器具、時計等の清掃を年2回以上実施する。
- ・埃、汚れを落とし、適正に機能する状態を保つ。

(オ) 換気設備清掃業務

- ・屋内トイレ等の換気口清掃を年2回以上実施する。
- ・埃、汚れを落とし、適正に機能する状態を保つ。
- ・目詰まり等による能力や低下風量不足がない状態を保つ。

(カ) 壁・天井面清掃業務

- ・壁、天井の除塵、部分拭きを年1回以上実施する。

(キ) 空調設備清掃業務

- ・空調設備のフィルター清掃を年2回以上実施する。
- ・埃、汚れを落とし、適正に機能する状態を保つ。
- ・目詰まり等による能力や低下風量不足がない状態を保つ。

ウ ごみ分別・回収業務

清水庁舎内（清掃業務の対象外の諸室を含む。）に発生する塵芥、生ごみ、不燃物、危険物等について分別・回収すること。回収日は週1回以上とする。また、ごみ置き場は常に清掃し、周辺の美化に努めること。

なお、ごみ袋（市指定のもの）、汚物用ビニール袋は市が負担する。

現清水庁舎における廃棄物処分量実績を【資料18 廃棄物処分量実績】に示す。維持管理計画に際して参考にすること。

7 警備業務

(1) 業務の対象施設

清水庁舎（事業用地を含む。）を業務の対象とする。

(2) 業務の範囲・要求水準

閉庁時間（閉庁日を含み、以下同じ。）において、火災、盗難及び不良行為（以下「事故」という。）の拡大防止等に関する警戒を行うため、清水庁舎内に関し、施設管理上で必要な機械警備業務を行う。

ア 業務の実施方針

- ・施設の用途、規模、開庁時間及び閉庁時間、市が行う警備業務等を勘案して適切な業務計画を立て、不審者の進入防止等の未然防止に努める。

イ 警備時間

- ・閉庁時間を基本とし、機械警備（警報機器等）の作動開始から作動解除まで。

ウ 警備方法

- ・【資料16 セキュリティの考え方】及び【電気関連資料9 機械警備仕様一覧】に沿った機械警備を行う。
- ・全ての階で、動線規制（廊下や階段にセンサーを設置。）を実施し警備を行う。
- ・重要エリアと、開放エリア（不特定の人員が出入りするエリア）を区分し、情報の機密管理、パソコン・資機材等の高価機材を保護するため不審者の侵入防止、盗難被害の防止を図る。

- ・機械警備設備も建物設備の一部として、動線計画、意匠、他設備との連携について十分に考慮する。
- ・機械警備装置の機能を保全するため、適宜保守・点検を行う。作動状況は常に確認し、劣化・故障等により、十分な警備ができないと判断される場合は、速やかに更新・修繕を行う。

エ 市が行う警備業務

(ア) 警備方法

- ・人的警備を行う。
- ・施設への入退室は警備室で行う。

(イ) 定位置業務

- ・清水庁舎の定位置（警備室）に1名以上の警備員が常駐し、次の業務を行う。
 - －入退館者の監視、管理
 - －不審者、不審車両の侵入防止
 - －施錠管理
 - －鍵の受渡し、保管及びその記録
 - －文書、物品等の収受及び引継ぎ
 - －拾得物、遺失物の管理及び記録
 - －急病、事故、火災等発生時の対応
 - －閉庁時間における公用車車両管理（鍵の管理、管理PCの保管・引渡等）
 - －宿日直業務（戸籍に関する届出の預かり、電話対応業務、緊急連絡業務）
 - －機械警備（警報機器等）の作動開始、作動解除
 - －機械警備（警報機器等）による事故確認時における現場急行、関係先への通報
 - －事故報告書の作成

(ウ) 巡回業務

- ・【資料16 セキュリティの考え方】及び【電気関連資料9 機械警備仕様一覧】に沿った巡回警備を行う。
- ・警備員による定期的な巡回を基本とし、監視カメラや巡回ロボット等による監視を補完的に実施する。
 - －不審者の侵入・不審な車両の侵入防止
 - －火の元及び消火器・火災報知器等の点検
 - －施設の施錠確認、各階各室の戸締り・消灯、水漏れの確認
 - －放置物や不審物の発見・処置、避難動線の常時確保
 - －事故、犯罪、災害等発生時及びその他の異常発見時の初期対応

(エ) 駐輪場管理業務

- ・施設管理上で必要な次の業務を行う。
 - －駐輪場の案内
 - －自転車及び原付の駐輪位置の整理
 - －放置物、放置自転車・原付、不審物等の発見・処置、避難動線等の確保

8 電話交換業務

(1) 業務対象施設

構内交換設備を業務の対象とする。

(2) 業務の内容

- ・清水庁舎電話交換室での外線からの電話応対及び電話交換業務
- ・市外電話等の接続業務
- ・市民からの各施設電話番号の問合せ対応業務
- ・その他、市が依頼する電話交換関連業務

(3) 業務時間

- ・開庁日の8時30分から17時15分まで
- ・なお、閉庁日及び閉庁時間における電話対応業務は、市が行う警備業務（定位置業務）において行う。

(4) 要求水準

- ・経験知識が豊富で業務の遂行に適した者を2人以上配置とする。ただし、そのうち1人分として人工知能機能を有する対応機械等を補完的に導入する場合は、市との協議により配置を決定できる。
- ・業務時間のうち2時間は、1人配置を可とする。勤務形態や従事者の休憩等は事業者提案とするが、詳細については、市と協議の上決定する。参考として現清水庁舎の勤務形態や実績等を【資料25 電話交換業務等勤務体制】に示す。
- ・相手方に不快な印象を与えないように留意し、丁寧に対応する。
- ・災害時には、本来業務に加えて、来庁者等の安全確保のために必要と判断される活動について、職員及び関係部署と協力して取り組む。また、災害訓練時においても同様とする。

第4 清水庁舎の運営業務要求水準

1 総則

(1) 基本的な考え方

来庁者への利便性の向上を目的とする。特に、庁舎事業者の経営上の努力や運営ノウハウの活用により、より良質・低廉なサービス、多様なサービスを提供できることを期待する。

(2) 業務実施に当たっての考え方

- ・適正な価格で良質のサービスを提供できるよう心掛けること。
- ・多様なサービスの選択肢を提供できるよう心掛けること。
- ・総合案内業務を除く運営業務に係る収入は、庁舎事業者の収入とする。

(3) 業務期間

清水庁舎の供用開始時点（令和5年5月8日）から事業期間終了（令和20年3月31日）までとする。

(4) 使用料の徴収

市は、自動販売機による飲食物の販売、各種証明用無人写真撮影機による写真の撮影・販売を実施するための施設の設置場所について、静岡市財産管理規則第25条に基づき、庁舎事業者の有償で使用させるものとする。

(5) 光熱水費の負担

総合案内業務を除く運営業務に係る光熱水費は、庁舎事業者が実費を負担する。

なお、実費の計算方法は、計量器等により測定した使用量をもとに、月ごとに計算し、市に支払うものとする。

2 総合案内業務

(1) 業務の対象者

来庁者を対象として、受付、施設の案内等を行う。

(2) 業務の内容

- ・総合案内窓口での受付、案内業務
- ・庁内放送業務
- ・拾得物に関する業務
- ・その他、市が依頼する受付、案内関連業務

(3) 業務時間

- ・開庁日の8時30分から17時15分まで

(4) 要求水準

- ・経験知識が豊富で業務の遂行に適した者を常時1人配置する。10時から15時までは2人以上を配置するものとし、うち2時間は1人の配置を可とする。勤務形態や従事者の休憩等は事業者提案とするが、詳細については、市と協議の上決定する。参考として現清水庁舎の勤務形態等を【資料25 電話交換業務等勤務体制】に示す。
- ・2人目の配置に代わるものとして受付対応の人工知能搭載型ロボット等の導入を行う場合は市との協議により配置を決定できる。
- ・施設の安全性を確保し、利便性、信頼性を向上させ、利用者の立場に立った良質なサービス

スを提供する。

- ・利用者に対して適切な接遇を行えるよう、従業員教育を実施する。
- ・多言語（11言語：日本語、英語、中国語、韓国語、ベトナム語、ネパール語、インドネシア語、タガログ語、タイ語、ポルトガル語、スペイン語）で対応できる受付とする。ただし、その機能については翻訳機又は多言語対応可能な人工知能搭載型ロボット等で補完できるものとする。

3 自動販売機による飲食物の販売業務

- ・建物内又は建物周辺において、自動販売機を設置し飲食物の販売（以下「自販機販売」という。）を行うものとする。
- ・自動販売機は庁舎事業者が調達・設置し、事業期間終了時に撤去すること。
- ・販売品目については、庁舎事業者の提案に委ねるものとするが、公共施設における販売であることを考慮し、施設の公共性や利用効率及び来場者等の利便性に配慮すること。ただし、酒類の販売は認めない。
- ・自動販売機の設置位置・台数については庁舎事業者の提案によるものとするが、市と協議のうえ見直しをすることは可とする。
- ・販売価格の設定については、庁舎事業者の提案によるものとする。販売価格は、低廉化に努めること。
- ・販売品目の形態（アルミ缶、紙パック等）は、庁舎事業者の提案によるものとするが、空き缶回収機の設置や空きパックの回収箱を設置するなど資源の再生利用に考慮したものとする。また、自動販売機及びその周辺は、ごみ・汚れ等について常に清掃に心掛け、美観の保持に努めること。
- ・自動販売機等は、固定する等の転倒防止措置を講じること。
- ・自販機販売に際しては、食品衛生法をはじめとする関係法令及び条例等の規定を遵守するとともに、管轄保健所の規則及び指導等に基づき衛生管理に万全を期すること。

4 各種証明用無人写真撮影機による写真の撮影、販売業務

- ・建物内において、各種証明用無人写真撮影機（以下「無人撮影機」という。）を設置し、写真の撮影・販売を行うものとする。
- ・無人撮影機の仕様は、原則、提案によるものとするが、無人撮影機がデジタルカメラ仕様の場合は、写真の仕上がりに関して300万画素数以上の品質を確保できるものとする。
- ・無人撮影機は庁舎事業者が調達・設置し、事業期間終了時に撤去すること。
- ・無人撮影機の設置は、庁舎内であることを条件とするが、その設置位置・台数は庁舎事業者の提案とする。
- ・無人撮影機の営業は、開庁時間帯からとする。ただし、業務開始後の利用状況等により市と協議のうえ見直しをすることは可とする。
- ・利用料金は庁舎事業者の提案によるものとするが、公共施設内に設置されるものであることを考慮し、低廉で良質なサービスを心掛けること。
- ・なお、業務開始後の利用状況等により市と協議のうえ見直しをすることは可とする。

第5 立体駐車場・民間施設に関する要求水準

1 立体駐車場（PFI事業の附帯事業）

（1）基本方針

清水庁舎の来庁者の利用に供するため、また周辺の交通円滑化に資するために駐車場を整備する。

（2）事業用地

ア 定期借地権の設定

事業用定期借地権（借地借家法第23条第1項または第2項の適用を受けるものをいう。）を設定して事業を実施する。

イ 貸付期間

約33年以内とし、かつ貸付期間満了日は、令和20年3月31日から令和36年3月31日までの期間に設定することを条件とする。

貸付期間には、施設の建設の期間を含むものとする。

ウ 事業用地の位置

立体駐車場用地は事業用地の北側とし、立体駐車場用地面積は駐車場事業者の提案による。なお、立体駐車場と民間施設用地（将来民間施設を誘致予定）の東西の位置関係は、事業者の提案によるものとする。

立体駐車場用地内の建物配置・形状は提案による。市と庁舎事業者との事業契約締結後、測量を実施し、速やかに貸付面積を確定させるものとする。ただし、測量は駐車場事業者の負担と責任において行うこと。

エ 権利の内容

駐車場事業者は、定期借地期間中、市に事前に承諾を得ることなく次のいずれの行為もすることはできない。

- ・立体駐車場用地及び立体駐車場を事業提案に基づく事業を実施する目的以外で使用する
こと
- ・立体駐車場用地及び立体駐車場にかかる地位又は権利義務を第三者に譲渡・承継すること
- ・立体駐車場用地及び立体駐車場を第三者に転貸すること（時間貸し、月極駐車その他駐車場としての使用を除く）

オ 貸付料及び保証金

定期借地権設定契約の期間中、入札説明書に定める額以上の貸付料を市に支払うものとする。なお、貸付料の月額端数については、100円未満を切り上げるものとする。

定期借地権設定契約に係る契約保証金を市に支払うものとする。なお、金額と支払時期については入札説明書に定める。

カ 施設の無償譲渡

定期借地権設定契約の契約期間の満了等により契約が終了する場合、施設のすべて（来庁者用・公用駐車場以外の駐車場部分を含む。）を市に無償で譲渡し、立体駐車場用地を市に返還しなければならない。

ただし、駐車場事業者が来庁者用・公用駐車場部分を含めて立体駐車場を継続して所有し、再度定期借地権設定契約の締結を希望する場合には、借地期間満了日の2年前までに

市に申し出ることにより、市と駐車場事業者で協議することができるものとする。

(3) 施設の用途

ア 施設の用途

駐車場とする。

イ 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) その他、市が公序良俗に反すると認める用途

(4) 定期借地権設定契約書（案）

立体駐車場定期借地権設定契約書（案）のとおりとする。

(5) 要求水準

ア 駐車場計画

第 2・3 (6) アの駐車場計画を満たすこと。

イ 構造計画

構造種別は提案とするが、第 2・1 (1) 及び 3 (4) を踏まえたものとする。ただし、3 (4) については、ウ、ク、ケ、コ、シ、スに関する部分に限る。なお、静岡県建築基準条例第 10 条の 2 第 1 項の規定により、地震地域係数（Z）の数値に 1.2 を乗じて計算する。

ウ 防災計画

立体駐車場は、「静岡県地域防災計画」に基づく津波避難ビルの指定を受けることを原則とし、静岡県総務局危機管理総室「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とともに、静岡県地域防災計画に基づく津波避難ビル標識を整備する。なお、津波避難ビルの指定を受ける場合は、静岡県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。

エ 福祉計画

第 2・3 (2) ウの福祉計画を満たすこと。また、エレベーターを 1 台以上整備するとともに、階段及びエレベーターは清水庁舎へアプローチしやすい位置に配置する。

オ 耐用年数

(ア) 本事業の基本理念及び基本方針を踏まえ、長期にわたり使用可能な施設を整備する。

また、施設の譲渡後に市が行う施設の維持管理、修繕等を考慮の上、施設を整備する。

(イ) 個々の部位、部材、設備、部品等の耐用年数については特に定めないが、駐車場事業者は上記（ア）に示された内容を考慮し、施設の各部について合理的な長期修繕計画を立案し、長期修繕計画に基づく材料の選択、施設の設計、建設及び事業期間にわたる施

設保全を行い、市に施設を譲渡する。

(6) 借上料

市は、立体駐車場のうち上記(5)アの要求水準を満たす駐車場部分を次の条件により有償で借り上げる。なお、借上料の金額と支払時期については入札説明書に定める。

区分	借上台数	借上対象日時	備考
来庁者用	170台	開庁日	年間245日を想定
公用	60台	通年・24時間	年間365日

※来庁者用について、開庁日以外に公用で利用する来庁者には無料で供することとする。

2 民間施設

市が将来本事業用地内に誘致する民間施設の要求水準(予定)を以下に示す。提案及び本事業の実施にあたってはこれらの要求水準(本項及び「3 共通事項」)を考慮したものとする。なお、本章において、民間施設の設計・建設業務、所有、維持管理・運営業務等を行う者を民間施設事業者という。

(1) 基本方針

清水庁舎の整備については、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、民間施設を導入することで、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。

民間施設として、清水庁舎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。

(2) 事業用地

ア 定期借地権の設定

事業用定期借地権(借地借家法第23条第1項または第2項の適用を受けるものをいう。)を設定して事業を実施する。

(3) 施設の用途

ア 施設の用途

主たる用途は、静岡市立地適正化計画の集約化拠点形成区域(清水駅周辺地区)における想定施設用途で、宿泊、飲食、物産又はこれらの複合とする。また、清水庁舎の来庁者及び職員の利便性を向上させるコンビニエンスストア等の物販店の併設を期待する。なお、下記イに掲げる禁止用途以外の用途を附属用途として複合することを可とする。

イ 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

ア 構造計画

構造種別は提案による。なお、静岡県建築基準条例第10条の2第1項の規定により、地震地域係数（Z）の数値に1.2を乗じて計算する。

イ 防災計画

民間施設は、「静岡市地域防災計画」に基づく津波避難ビルの指定に努めるものとする。なお、津波避難ビルの指定を受ける場合は、静岡市総務局危機管理総室「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こととなるため、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を整備する。

ウ 地域及び周辺環境への配慮

集約化拠点形成区域に立地する施設として、地域の利便性の向上及び地域の活性化につながる施設とする。

防災、防犯、災害時の取組みなど、地域への貢献が考慮された施設計画とする。

交通対策、騒音対策、緑化など、周辺環境に配慮した施設計画とする。

民間施設の用途に応じて、適宜、庁舎利用者（来庁者及び職員）と民間施設利用者の視線の交錯に配慮する。

3 共通事項

（１）施設計画

ア 施設の整備区分及び留意点

立体駐車場用地又は民間施設用地内の全ての建築物、外構構造物その他の構造物については、駐車場事業者又は民間施設事業者が整備及び維持管理を行う。ただし、民間施設用地を暫定利用するための整備は庁舎事業者が設計及び建設業務として実施することとする。また、清水庁舎と立体駐車場の連絡通路については庁舎事業者が整備及び維持管理を行う。

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、庁舎との一体事業又は同一事業用地内（区画内）の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 清水庁舎等との接続及び避難床の整備

庁舎事業者が整備する庁舎施設及び連絡通路と清水庁舎の2階床高さで接続することとし、接続部は駐車場事業者及び民間施設事業者の負担により設置する。民間施設については、定期借地権設定契約の終了日までに除却すること。なお、接続部の除却を行うことで庁舎施設及び連絡通路に補修が必要となる場合は、別途協議を行い駐車場事業者及び民間施設事業者の負担により補修を行うこと。また、立体駐車場、民間施設ともに「ウォーターフロントにおける命を守る緊急避難機能」の一翼を担う施設として、清水庁舎の2階と同一の床高さにおいて、津波発生時の緊急避難機能を有する床を、フロア又は屋上に整備する。

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。

エ 周辺環境への配慮

施設等の配置、高さ、外壁や屋根等の意匠及び色彩については、周辺の街並みや景観及びプライバシー等の住環境を損なわないものとする。また、静岡市景観計画に基づき良好な都市景観の形成を図る計画とするとともに、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。

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。

庁舎との一体事業であることを踏まえ、事業用地全体で、第2.3 (7)イに示す静岡市みどり条例及び静岡市開発許可の技術基準に基づく緑化面積を確保する。

オ 法令等に基づく手続き

第2.3 (1)ケに記載の手続きを参考に、法令等による手続きは事業者の負担により実施する。なお、敷地全体で一体の手続きとなるものについては、清水庁舎及び立体駐車場を含めた一体の申請・届出とする。

(2) 施工計画

工事にあたっては、次の事項を遵守すること。

ア 関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮した施工計画とすること。

イ 公的機関（道路管理者、交通管理者、静岡県公安委員会、静岡市消防局、静岡市上下水道局、電力・ガス・情報事業者、学校等）、市と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議のうえ、駐車場事業者又は民間施設事業者の負担により復旧すること。

ウ 近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう低振動・低騒音工法の採用や散水などの対策を十分に講じること。やむを得ず損害等が生じた場合は、駐車場事業者又は民間施設事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。

エ 工事説明会を行うとともに常に近隣住民と十分に調整し、工事時間については、近隣住民の生活に配慮した時間帯とすること。

オ 工事車両の進入にあたっては、交通整理員を適切に配置するなど、安全管理を徹底すること。

カ 工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策工事を実施すること。

キ 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切な対策を講じること。

ク 工事期間においては、夜間の周辺地域の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置すること。

(3) 近隣対策等

建築物及びその他工事に伴う騒音、振動、悪臭、粉塵発生、交通渋滞、電波障害、日影、風害、その他近隣対策等については、近隣住民と良好な関係を保つよう、駐車場事業者又は民間施設事業者の責任において対策を行うとともに、苦情等があった場合には、早急かつ誠実に対処すること。

また、事業説明会を行うとともに、関係機関と十分に事前協議を行い、施設の整備を進め

ること。

(4) 契約に関する費用の負担

契約に要する費用は、駐車場事業者又は民間施設事業者の負担とする。

(5) 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、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

(6) 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。

(7) 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、落札者は市と協議をし、定めるものとする。