
資料 5 : 議事資料

3 (3) 清水庁舎改修の基準となる考え方 (公表イメージ)

清水庁舎改修の基準となる考え方

目次

はじめに

1. 改修後の清水庁舎への導入機能

1-1-1 ユニバーサルデザイン

1-1-2 利用しやすい窓口機能

1-1-3 機能的かつ効率的な庁舎機能

1-2-1 防災対策からみた清水庁舎の役割

1-2-2 防災拠点として必要な導入機能

1-3 人と人をつなげる機能

2. 階層構成の考え方

2-1 階層構成のポイント

2-2 地下2階の機械設備と、津波浸水による防災機能に与える影響

2-3 区役所部門（窓口機能）の配置方針（案1）【2階へ配置】

2-4 区役所部門（窓口機能）の配置方針（案2）【1階へ配置】

3. 事業手法の概要と特徴

はじめに

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

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

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

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

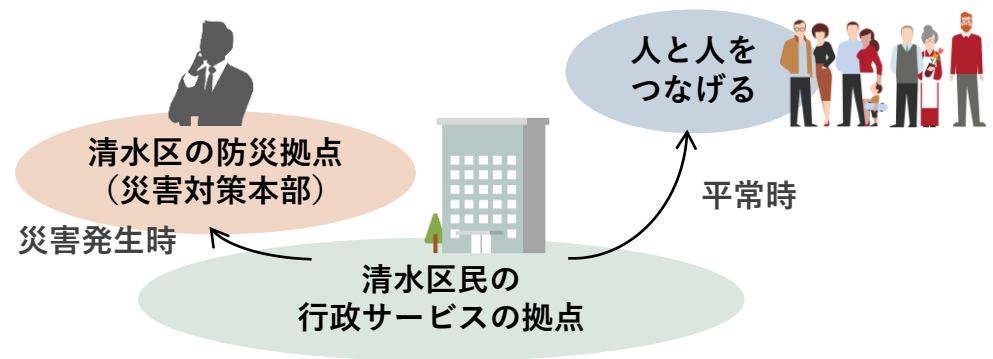
令和5年2月に決定した「令和4年度 清水庁舎整備の方向（改修）」は、現清水庁舎を改修するにあたって、必ず実施する項目を取りまとめた計画である一方、今回策定した「清水庁舎改修の基準となる考え方」は、改修の詳細を決める際に、その指針となる考え方を「清水庁舎整備検討委員会」で取りまとめたものとなる。

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

1 改修後の清水庁舎への導入機能

1 改修後の清水庁舎への導入機能

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



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

1-1-1 ユニバーサルデザイン

庁舎整備(改修)の方向

1. ユニバーサルデザインに配慮します

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

2. 誰もが不便なく利用できる諸室を目指します

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

3. 誰もが利用しやすい駐車場環境に配慮します

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

1-1-2 利用しやすい窓口機能

庁舎整備(改修)の方向

1. 手続きの円滑化により利用しやすい窓口フロアとします

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

2. 安全安心に配慮します

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

1-1-3 機能的かつ効率的な庁舎機能

庁舎整備(改修)の方向

1. 業務効率を高めるオフィス環境を確保します

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

2. 効率的に機能し続ける庁舎とします

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

1-2-1 防災対策からみた清水庁舎の役割

防災対策からみた清水庁舎の機能と役割

災害時の防災拠点としての庁舎機能（耐震性能など）の確保

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

緊急避難場所としての役割

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



< 災害発生時の清水庁舎の機能と役割 >

1 災害時の基本的な庁舎の役割

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

2 災害発生後の時系列に応じた役割の変化

[発災直後]

建物の機能を継続させる

- 耐震対策
- 津波対策
- 浸水対策
- ライフラインの途絶対策



[緊急避難]

緊急避難機能を提供する

- 津波避難ビル
- 緊急避難スペース
- 視認しやすい階段



1-2-2 防災拠点として必要な導入機能

庁舎整備(改修)の方向

1. 耐震性能を有した庁舎とします

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

2. 対津波性能を有した庁舎とします

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

3. 周辺滞留者の生命を守る津波避難ビルとします

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

4. 区災害対策本部機能を確保します

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

1-3 人と人をつなげる機能

庁舎整備(改修)の方向

1. 市民の交流・活動の場を設けます

- 庁舎内の会議室は、市民活動にも利用できるようにします。
- 行政情報や市民活動情報を確認できる情報コーナーを設けます。
- 人々が集まるスペースにおいて、障がいのある方も参加できる喫茶・売店などの運営の場を設けます。

2. 「清水」を感じさせる情報発信拠点とします

- 観光案内コーナー・掲示板等、清水の魅力を情報発信する場を設けます。

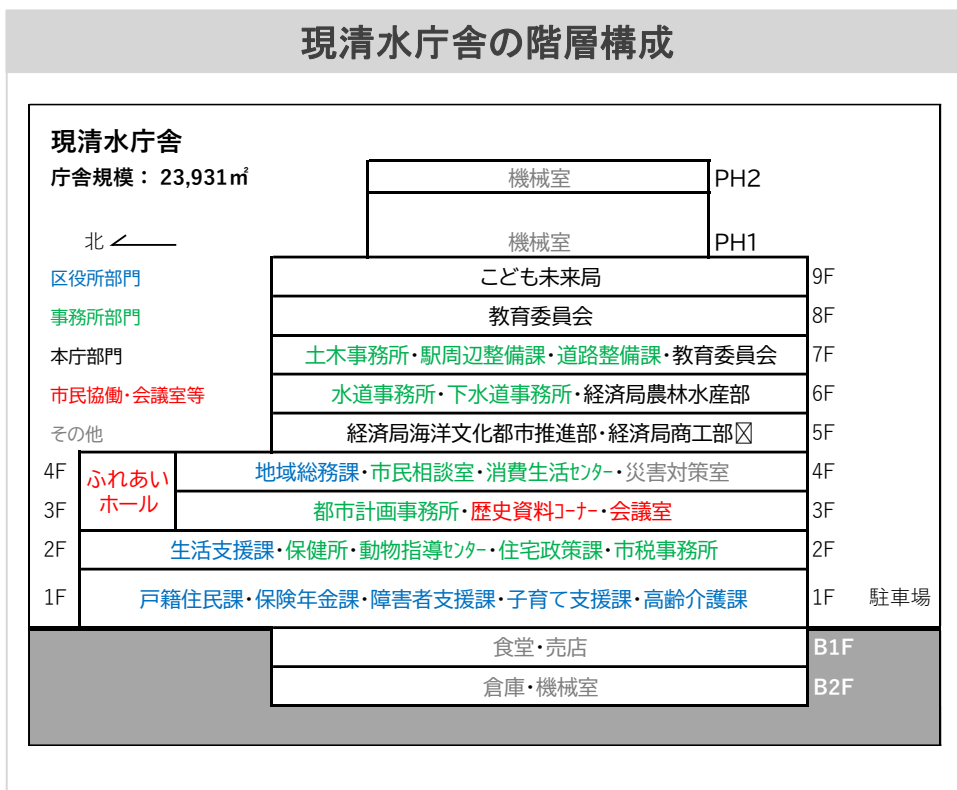
3. 「清水はいいねえ。」と思える空間づくりをします

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

2 階層構成の考え方

2-1 階層構成のポイント

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



庁舎整備(改修)の方向

【第3次診断等の実施後に判断する際のポイント】

■ 機械室の配置方針

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

■ 区役所部門（窓口機能）の配置方針

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

※ 詳細は令和5年度に行う第3次診断等の結果を踏まえて決定する

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

2-2 地下2階の機械設備と、津波浸水による防災機能に与える影響

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

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

その他…全館において、エレベーターの使用不可

2-3 区役所部門（窓口機能）の配置方針（案1）【2階へ配置】

区役所部門（窓口機能）の配置

●（案1）来庁者および区役所部門の津波・浸水対策のため、2階に配置する

（想定される留意点）

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

<区役所部門を2階に配置することによる、津波・浸水対策以外のメリット>

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

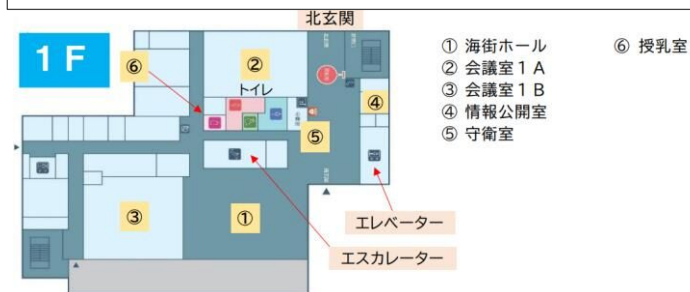
■ 1階への配置が想定される機能例

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

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

■ 1階に執務室等がない市役所庁舎の例(配置機能/新築時)

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



例：焼津市役所1階フロアマップ（出所：焼津市HPより）

2-4 区役所部門（窓口機能）の配置方針（案2）【1階へ配置】

区役所部門（窓口機能）の配置

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

（想定される留意点）

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

■津波発生時の避難計画（対策）

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

■区役所部門の業務継続計画（対策）

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

■行政手続きのオンライン化の見込み

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

3 事業手法の概要と特徴

3 事業手法の概要と特徴

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

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

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

(※) 資金負担は民間が行い、その後、市がリース料を民間に支払う

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

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