

第1回 川口市庁舎建設審議会 次第

日 時 平成24年11月27日(火)
午後2時15分から

場 所 市役所本庁舎 5階 大会議室

- 1 委嘱書交付
- 2 市長あいさつ
- 3 委員自己紹介
- 4 会長、副会長の互選
- 5 会長、副会長あいさつ
- 6 諮問
- 7 議事
 - (1) 審議会の進め方について
 - (2) 庁舎建設に係るこれまでの検討経過について
 - (3) 庁舎の建設位置の検討にあたっての評価の視点(案)
 - (4) その他

第1回 川口市庁舎建設審議会資料

はじめに

昭和34年から47年にかけて建設された本庁舎は、老朽化が進むとともに耐震性能が低く、以前から安全性の問題が指摘されておりました。

こうしたことから、昭和63年以降、庁舎建設に係る議会特別委員会や庁内検討委員会で本庁舎の建て替えについて検討を重ねて参りました。

そうした中、平成9年に本庁舎の耐震診断を実施いたしました。その後、平成13年に耐震診断基準がより厳しく改訂されたことから、改めて耐震診断を行ったところ、耐震性能が基準を大幅に下回ることが判明いたしました。

これを受け、平成19年に設置された「公有財産活用・災害対策特別委員会」及び職員による本庁舎耐震等検討委員会において、庁舎の耐震補強と建替えについて比較検討を行った結果、長期的にみた費用対効果では、建替えの方がメリットが多く、今後は本庁舎を建替える方向で検討することとされました。

さらに、昨年3月11日に発生した東日本大震災により庁舎の一部に被害が発生し、庁舎の耐震性・安全性を確保することの重要性が改めて認識されたことに伴い、昨年度から、職員で構成する庁舎建設等検討委員会において、新庁舎の規模、場所などについて、より詳細な検討を行い、その都度、「危機管理対策・庁舎整備等特別委員会」に報告して参りました。

そしてこのたび、これまでの検討結果を踏まえ、庁舎建替えにおいて残された課題である新庁舎の建設地を選定するために、市民、市内の民間団体から選出された方、知識経験者、学識経験者の25名以内で構成される「川口市庁舎建設審議会」を設置・開催することといたしました。

市役所本庁舎は、市のシンボルとなる施設でもあり、多くの市民が訪れ、市民サービスを提供する場としての機能はもちろんのこと、災害時における市民への情報提供や復興のための活動を担う拠点施設として、安全で充実した機能を有することが不可欠です。委員の皆様方の闊達なご議論をお願い申し上げます。

(1) 審議会の進め方について

① 審議会の目的

市長の諮問に応じ、新庁舎建設地の選定を行う

② 候補地

「本庁舎及び市民会館敷地」

「SKIP シティ C 街区敷地」

③ 委員の任期

委嘱の日から、諮問に対して最終的な答申を行う日まで

④ 審議会の回数

年度内に 6 回程度を予定

⑤ 進行予定

第 1 回

- ・ 審議会の進め方について
- ・ 庁舎建設に係るこれまでの検討経過について
- ・ 庁舎の建設位置の検討にあたっての評価の視点（案）

第 2 回以降

- ・ 評価の視点（指標）の検討
- ・ 評価の実施
- ・ 答申（案）作成
- ・ パブリックコメント
- ・ 最終答申（案）作成

3 月中

- ・ 市長へ答申

(2) 庁舎建設に係るこれまでの検討経過について

① 本庁舎の耐震診断結果について

(平成 19 年 8 月 20 日、平成 21 年 5 月 28 日

公有財産活用・災害対策特別委員会資料から作成)

(ア) 各階ごとの構造耐震指標 (Is 値)

次のとおり、本館・新館・駐車場棟は、耐震診断の結果、ほとんどの階において構造耐震指標 (Is 値) が市庁舎に必要とされている構造耐震判定指標 (Iso 値=0.75) を下回り、耐震性能が低く、大規模な地震に対して倒壊や崩壊の危険性が高いことが明らかとなった。また、別館についても、1階部分が構造耐震判定指標を下回っており、すべての建物について、相応の耐震補強が必要であるとの結果であった。

| 本館 | | | |
|---------------------|-----------------------|------|------|
| 構造耐震指標 (Is 値) ※1 | 階 | X方向 | Y方向 |
| | R | 0.30 | 0.39 |
| | 5 | 0.33 | 0.37 |
| | 4 | 0.26 | 0.22 |
| | 3 | 0.19 | 0.30 |
| | 2 | 0.35 | 0.20 |
| | 1 | 0.23 | 0.18 |
| | B1 | 0.85 | 0.41 |
| | 構造耐震判定指標 (Iso) = 0.75 | | |

| 新館 | | | |
|---------------|-----------------------|------|------|
| 構造耐震指標 (Is 値) | 階 | X方向 | Y方向 |
| | R | | |
| | 5 | | |
| | 4 | | |
| | 3 | 1.21 | 0.51 |
| | 2 | 0.21 | 0.25 |
| | 1 | 0.24 | 0.19 |
| | B1 | | |
| | 構造耐震判定指標 (Iso) = 0.75 | | |

| 別館 | | | |
|-----------------------|---|------|------|
| 構造耐震指標 (Is 値) | 階 | X方向 | Y方向 |
| | 4 | | |
| | 3 | 1.29 | 1.77 |
| | 2 | 1.14 | 1.33 |
| | 1 | 0.35 | 0.65 |
| 構造耐震判定指標 (Iso) = 0.75 | | | (※2) |

| 駐車場棟 | | | |
|-----------------------|---|------|------|
| 構造耐震指標 (Is 値) | 階 | X方向 | Y方向 |
| | 4 | 0.64 | 0.56 |
| | 3 | 0.40 | 0.46 |
| | 2 | 0.65 | 0.47 |
| | 1 | 0.63 | 0.61 |
| 構造耐震判定指標 (Iso) = 0.75 | | | (※2) |

※1 対象となる建築物が有している耐震性能を表す。

※2 想定した地震動に対して、対象となる建築物が安全であるとされる構造耐震指標。

一般建築物では Iso=0.6 としているが、一般庁舎、病院、学校、福祉施設など、震災時に機能を保持する必要がある施設については、重要度係数 1.25 を乗じて Iso=0.75 としている。

さらに、災害対策本部機能など、災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設については、重要度係数 1.5 を乗じて Iso=0.9 とされる。

② 本庁舎耐震補強費用、同規模での庁舎建設費用について

(平成 21 年 5 月 28 日 公有財産活用・災害対策特別委員会資料から作成)

(ア) 本庁舎耐震補強費用

- 移転をせず、執務をしながらの耐震補強工事

| | | |
|------------|-------------|----|
| 《耐震補強工事費》 | 6, 101, 400 | 千円 |
| 《ランニングコスト》 | 1, 888, 870 | 千円 |
| 総 計 | 7, 990, 270 | 千円 |

- 仮庁舎に移転しての補強工事

| | | |
|------------|-------------|----|
| 《耐震補強工事費》 | 5, 552, 900 | 千円 |
| 《ランニングコスト》 | 1, 888, 870 | 千円 |
| 《仮庁舎設置費》 | 1, 900, 500 | 千円 |
| 総 計 | 9, 342, 270 | 千円 |

(イ) 現庁舎と同規模で建替えた場合の工事費用

| | | |
|------------|-------------|----|
| 《庁舎建築コスト》 | 5, 983, 300 | 千円 |
| 《駐車場建設コスト》 | 1, 936, 500 | 千円 |
| 《解体コスト》 | 552, 650 | 千円 |
| 建設に係る概算費用 | 8, 472, 450 | 千円 |
| 《ランニングコスト》 | 1, 063, 950 | 千円 |
| 総 計 | 9, 536, 400 | 千円 |

(ウ) 検討結果

耐震補強を行った場合には、今後 30 年程度の耐用年数を確保できるが、約 61 億円の工事費用と 4 年近くの工期が必要となり、工事に伴い、本館地下階部分及び前庭部分が利用できなくなること、また、工事中においても庁舎及び駐車場の利用に制約を受けることとなり、市民サービスの低下を伴うことが想定される。

補強の場合には現有以上の性能を持つ設備更新が不可能であるのに対し、建替えにおいては約 85 億円の建築に係る費用が必要とされるが、省エネも兼ね備えた設備機器導入が可能であり、長期的にみた費用対効果を考慮すると、現在の本庁舎における課題や問題点である老朽化、市民サービス機能の低下、バリアフリーへの対応などが解消できることなど、耐震補強工事よりも建替えの方がメリットが多いと思料されることから、**今後、耐震補強工事ではなく、本庁舎を建替える方向で検討するものである。**

③ 庁舎に求められる規模について

(平成 21 年 8 月 31 日 公有財産活用・災害対策特別委員会資料、
平成 23 年 8 月 9 日 危機管理対策・庁舎整備等特別委員会資料から作成)

市庁舎に求められる規模 総括表

| 算出方法 | 庁舎に求められる規模の検討結果 |
|----------------------------------|---|
| 設定条件 | 本庁舎周辺に分散している庁舎や分室を、市民サービス向上のため同一の建物内に収める総合庁舎として、新庁舎を建設する場合の、規模の考え方について整理した。 (職員数 1,651人) |
| (ア) 総務省「地方債事業費算定基準」による方法(※1) | 43,593㎡ |
| うち議会関係 | 1,575㎡ |
| うち防災関係 | 1,000㎡ |
| (イ) 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」による方法(※2) | 29,289㎡ |
| うち議会関係 | 2,100㎡ |
| うち防災関係 | 1,000㎡ |
| (ウ) 人口が同規模の都市を参考に算出する方法(※3) | |
| ・人口1人当たりで算出 | 人口1人あたり 0.07㎡×579,096人 40,537㎡ |
| ・職員1人当たりで算出 | 職員1人あたり 22.72㎡×1,651人 37,511㎡ |

- ※1 総務省「地方債事業費算定基準」は、市町村の人口規模ごとに、庁舎に係る起債の対象となる面積が示されたもの。
- ※2 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」は、国の官庁施設のうち一般庁舎に関する基準である。このため、自治体に適用する場合は、市民サービス等の住民対応機能や議会機能に係るスペース等について必要な規模を別途加算する必要がある。
- ※3 川口市と人口が同規模である市川市、船橋市、松戸市、江東区、板橋区、八王子市、東大阪市、尼崎市、姫路市、西宮市、倉敷市、福山市、松山市、大分市の14自治体の例を参考にした。

これらの結果、市庁舎に求められる規模としては、概ね40,000㎡と設定したものである。

④ 設定可能な容積率等の算定について

(平成 23 年 11 月 22 日 危機管理対策・庁舎整備等特別委員会資料から作成)

《ケース 1》本庁舎敷地及び市民会館敷地

| | | ア. 本庁舎敷地 | イ. 市民会館敷地 | ア+イ |
|---------------------------------|---------|--|--|------------------------------|
| 敷地面積 | | 8,680 m ² | 5,528 m ² | 14,208 m ² |
| 用途地域 | | 準工業地域 | 準工業地域 | 準工業地域 |
| 現 行 基 準 | 基準容積率 | 200% | 200% | ア+イ 28,416 m ² |
| | 建設可能床面積 | 8,680 m ² ×200% =17,360 m ² | 5,528 m ² ×200% =11,056 m ² | |
| ケ ー ス 1 | 高度利用地区 | 350% | | ア+イ 41,436 m ² |
| | 建設可能床面積 | 8,680 m ² ×350% =30,380 m ² | | |
| ケ ー ス 1 の ア イ | 高度利用地区 | 300% | ア+イ 42,624 m ² | |
| | 建設可能床面積 | 8,680 m ² ×300% =26,040 m ² | | |
| 基準建ぺい率 | | 70%(角地) | 70%(角地) | 70%(角地) |
| 高さ最高限度 | | 31m | 31m | 31m |
| その他の都市計画 | | 再開発方針 1号市街地※ 都市計画駐車場 (約 200 台) | 再開発方針 1号市街地 ※ | 再開発方針 1号市街地 ※ |

- ・ 現行の容積率では 40,000 m²の建物が建築できないため、容積率の緩和について検討した。
- ・ なお、容積率の緩和を行うためには、都市計画の変更手続きを行う必要があり、県など関係機関との協議や周辺住民との合意形成の手続きが別途必要となる。

《ケース 2》SKIP シティ C 街区敷地

| | | ウ. SKIP シティ C 街区 |
|------------------|---------|---|
| 敷地面積 | | 20,290 m ² |
| 用途地域 | | 第 2 種住居地域 |
| ケ ー ス 2 | 基準容積率 | 200% |
| | 建設可能床面積 | 20,290 m ² ×200% =40,580 m ² |
| 基準建ぺい率 | | 70%(角地) |
| 高さ最高限度 | | 50m |
| その他の都市計画 | | 再開発方針 ※ 2号地区 |

- ・ 現行の容積率で 40,000 m²の建物が建築できる。
- ・ ケース 2 については、SKIP シティ C 街区全体 24,217 m²のうち、現在上青木スポーツ広場敷地として無償貸与を受けている 20,290 m²を建築敷地に設定し、検討を行った。

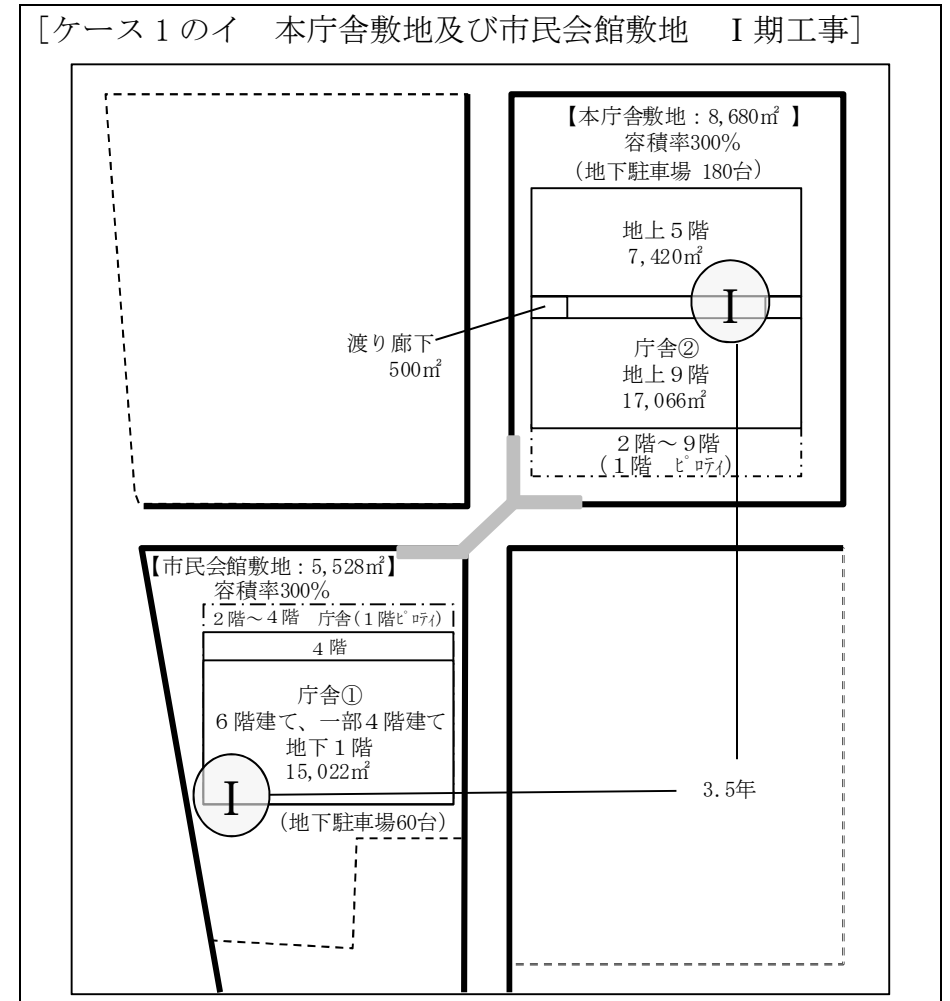
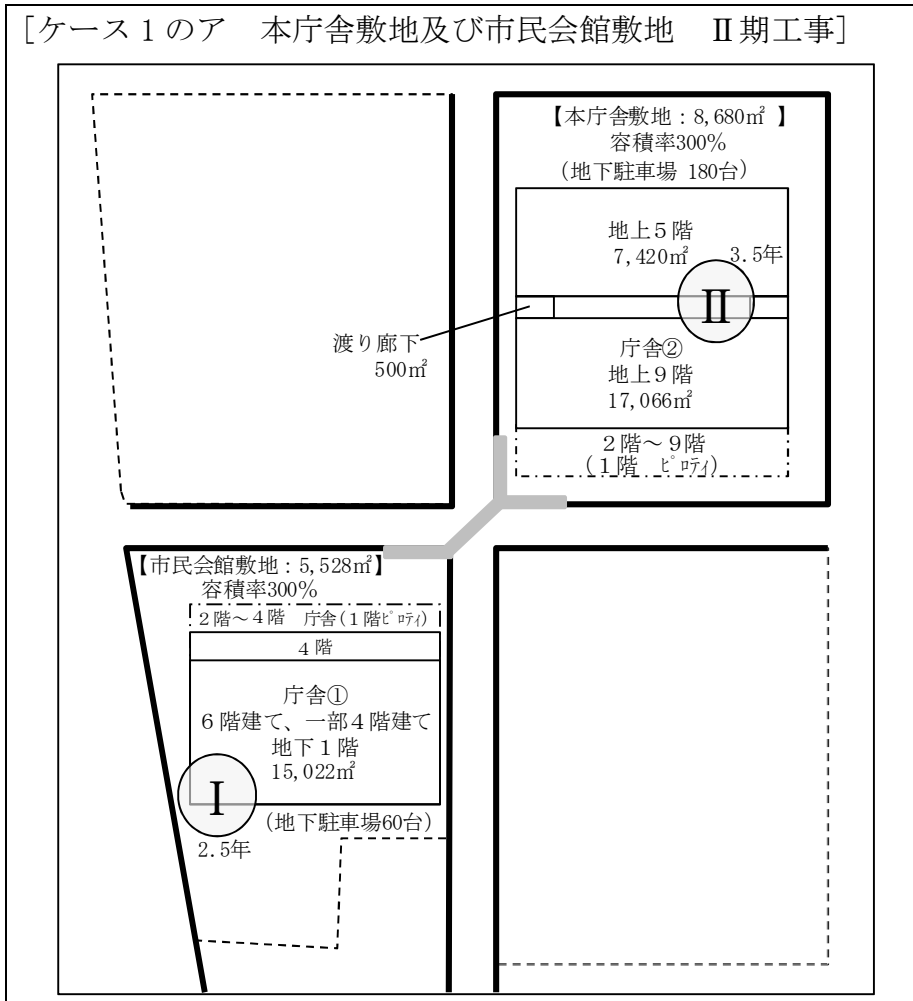
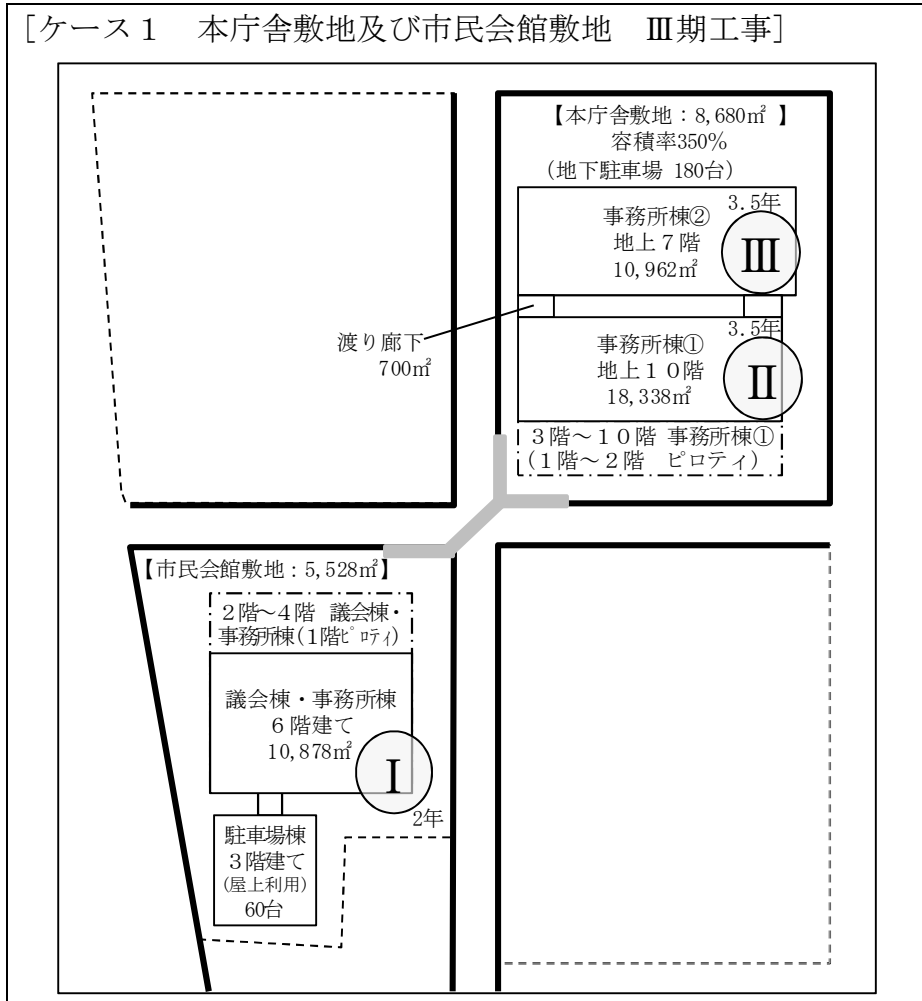
※再開発方針 1 号市街地は、計画的な再開発が必要な市街地を、再開発方針 2 号地区は、1 号市街地のうちの再開発促進地区を示す。

⑤ 想定される建築計画（案）について

(平成24年2月3日 危機管理対策・庁舎整備等特別委員会資料から作成)

(ア) 本庁舎建設及び市民会館敷地

| | | | |
|----|--------|--------|--------|
| 凡例 | Ⅰ Ⅰ期工事 | Ⅱ Ⅱ期工事 | Ⅲ Ⅲ期工事 |
|----|--------|--------|--------|



- ・ 現行の容積率では 40,000 m²の建物が建築できない。
- ・ このため、本庁舎敷地の容積率を、現行の 200%から 350%に緩和する。
- ・ 仮庁舎を必要としない。
- ・ 庁舎で勤務しながら施工が可能であるが、3期にわたる工事が必要となり、基本構想から 13年を要する。

- ・ 第1期工事 市民会館を解体後、この敷地に議会棟・事務所棟及び駐車場棟を建設する。完成後は本庁舎の新館、別館にある議会及び各執務室を移転する。
- ・ 第2期工事 移転により、空き庁舎となった本庁舎の新館及び別館を解体し、この敷地に事務所棟①を建設する。完成後は、本庁舎の本館にある各執務室を移転する。
- ・ 第3期工事 移転により空き庁舎となった本庁舎の本館を解体し、この敷地に事務所棟②を建設する。完成後は、第二庁舎、分庁舎、鳩ヶ谷庁舎などに分散している各執務室の移転を行う。

- ・ 現行の容積率では 40,000 m²の建物が建築できない。
- ・ このため、本庁舎敷地及び市民会館敷地の両方の容積率を、現行の 200%から 300%に緩和する。
- ・ 仮庁舎を必要としない。
- ・ 庁舎で勤務しながら施工が可能であるが、2期にわたる工事が必要となり、基本構想から 10年を要する。

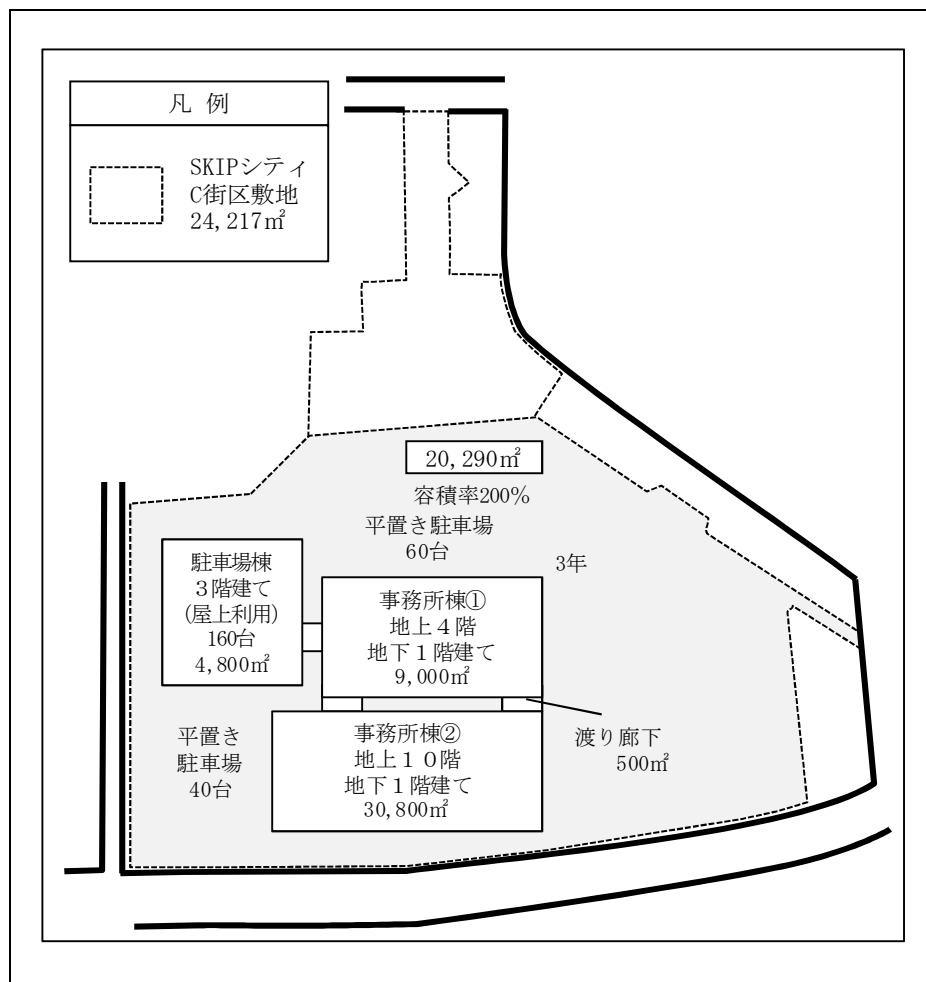
- ・ 第1期工事 市民会館を解体後、この敷地に庁舎①（約 15,000 m²）を建設する。完成後は本庁舎の新館、別館及び本館にある議会及び各執務室を移転する。
- ・ 第2期工事 移転により、空き庁舎となった本庁舎の新館・別館及び本館を解体し、この敷地に庁舎②を建設する。完成後は、第二庁舎、分庁舎、鳩ヶ谷庁舎などに分散している各執務室の移転を行う。

- ・ 現行の容積率では 40,000 m²の建物が建築できない。
- ・ このため、本庁舎敷地及び市民会館敷地の両方の容積率を、現行の 200%から 300%に緩和する。
- ・ 仮庁舎を必要とする。
- ・ 基本構想から 7年半を要する。

- ・ 第1期工事 本庁舎の新館、別館及び本館にある議会及び各執務室が移転できる仮庁舎（約 15,000 m²）を設置する。仮庁舎に移転後、本庁舎及び市民会館敷地に同時に庁舎①及び庁舎②を建設する。完成後は、仮庁舎に移転している議会及び各執務室、並びに第二庁舎、分庁舎、鳩ヶ谷庁舎などに分散している各執務室の移転を行う。

(イ) SKIP シティ C 街区

[ケース 2 SKIP シティ C 街区敷地]



- ケース 2 については、SKIP シティ C 街区全体 24,217 m²のうち、現在上青木スポーツ広場敷地として無償貸与を受けている 20,290 m²を建築敷地に設定し、検討を行った。
- 現行の容積率で 40,000 m²の建物が建築できる。
- 仮庁舎を必要としない。
- 庁舎で勤務しながら更地に工事が可能である。
- 完成後は、本庁舎及び第二庁舎、分庁舎、鳩ヶ谷庁舎などに分散している各執務室の移転を行う。
- 基本構想から 7 年を要する。

⑥ 想定建築計画の推進スケジュール(案)及び概算工事費について
(平成24年2月3日 危機管理対策・庁舎整備等特別委員会資料から作成)

| | ケース1 | ケース1のア | ケース1のイ | ケース2 |
|---|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | 本庁舎敷地及び 市民会館敷地 | 本庁舎敷地及び 市民会館敷地 | 本庁舎敷地及び 市民会館敷地 | SKIPシティ C街区敷地 |
| | Ⅲ期工事 | Ⅱ期工事 | Ⅰ期工事 | |
| | 延べ面積 | 延べ面積 | 延べ面積 | 延べ面積 |
| | 庁舎 40,878 m ² | 庁舎 40,008 m ² | 庁舎 40,008 m ² | 庁舎 40,300 m ² |
| | 地下駐車場 7,500 m ² | 地下駐車場 10,300 m ² | 地下駐車場 10,300 m ² | 駐車場棟 4,800 m ² |
| | 駐車場棟 2,100 m ² | | | |
| | 計 50,478 m ² | 計 50,308 m ² | 計 50,308 m ² | 計 45,100 m ² |
| 駐車台数 | 240 台 | 240 台 | 240 台 | 260 台 |
| 推進 スケジュール (案) | 基本構想 1 年 | 基本構想 1 年 | 基本構想 1 年 | 基本構想 1 年 |
| | 基本計画 1 年 | 基本計画 1 年 | 基本計画 1 年 | 基本計画 1 年 |
| | 基本設計 1 年 | 基本設計 1 年 | 基本設計 1 年 | 基本設計 1 年 |
| | 実施設計 1 年 | 実施設計 1 年 | 実施設計 1 年 | 実施設計 1 年 |
| | Ⅰ期工期 2 年 | Ⅰ期工期 2.5 年 | Ⅰ期工期 3.5 年 | 3 年 |
| Ⅱ期工期 3.5 年 | Ⅱ期工期 3.5 年 | | | |
| Ⅲ期工期 3.5 年 | | | | |
| 合計 13 年 | 合計 10 年 | 合計 7.5 年 | 合計 7 年 | |
| 基本構想費 基本計画費 基本設計費 | 2 億円 | 2 億円 | 2 億円 | 2 億円 |
| 実施設計費 | 2 億円 | 2 億円 | 2 億円 | 2 億円 |
| 建設費 (400,000 円/m ²) (地下駐車場: 500,000 円/m ²) | (注1) 210~252 億円 | 212 億円 | 212 億円 | 181 億円 |
| 外構工事費 | 10 億円 | 10 億円 | 10 億円 | 10 億円 |
| 解体工事費 | (注1) 12~14 億円 | 12 億円 | 12 億円 | 12 億円 |
| 仮設庁舎費 | — | — | (注2) 22~24 億円 | — |
| 設計工事費計 | (注1) 236~280 億円 | 238 億円 | 262 億円 | 207 億円 |
| 用地取得費 | — | — | | (注3) 38 億円 |
| 合計 | (注1) 236~280 億円 | 238 億円 | 260~262 億円 | 245 億円 |

(注1)試算額の幅については、工事難易度が高く、安全対策費が必要であることから、2割の幅を設けたもの。

(注2)仮設庁舎として、2階建てプレハブ15,000m²を3年間リースする費用の概算。ただし、鳩ヶ谷庁舎などの空きスペースを活用した場合、最大2億円の削減が見込まれる。

(注3)H23.1.1現在の相続路線価による。

その他の要因

| 容積率の変更 | 本庁舎敷地について 350%にする必要がる。 | 本庁舎敷地・市民会館敷 地についてそれぞれ 300%にする必要がある。 | 本庁舎敷地・市民会館敷 地についてそれぞれ 300%にする必要がある。 | 必要なし。 |
|-----------------|---------------------------|---|---|-------|
| 庁舎移転(引越) の回数 | 4回 | 3回 | 2回 | 1回 |

財源について

(ア)工事費の75%が起債可能の見込み。

(イ)庁舎等整備基金 現在高約50億円を充当予定。(注4)

(ウ)不足分については、基金の積み増しや、一般財源で対応予定。

(注4)平成24年3月補正予算で10億円の積増しを行った。

(3) 庁舎の建設位置の検討にあたっての評価の視点 (案)

| 区分 | 評価の視点 |
|--------|--------------|
| 住民の利便性 | 駅からの交通利便性 |
| | バスによる交通アクセス |
| | 主要道路網からのアクセス |
| | 交通渋滞の可能性 |
| | 来庁者への影響 |
| | 他の公共施設からの距離 |
| | 人口集積性 |
| | 位置の偏在性 |
| 防災拠点性 | 避難場所としての機能 |
| | 防災拠点としての機能 |
| | 地盤の強さ |
| | 浸水リスク |
| まちづくり | 敷地面積 |
| | 施設の配置 |
| | 近隣住民への工事の影響 |
| | 周辺住環境への影響 |
| | 周辺商業施設への影響 |
| | 景観への影響 |
| | 今後の開発余地 |
| 実現性 | まちづくりの方向性 |
| | 周辺インフラ整備状況 |
| | 周辺住民との合意形成 |
| | 工事の施工難易度 |
| | 完成までの事業期間 |
| コスト | 概算事業費 |
| | 解体撤去工事コスト |