

## 第6回 川口市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会 次第

日 時 平成26年11月26日(水)  
午後3時から

場 所 市役所本庁舎 5階 大会議室

### 1 開会

### 2 議事

(1) 基本構想(素案)について 「資料-3」、「参考資料-1」

(2) その他

・今後のスケジュール

### 【配布資料】

次第

資料-1 川口市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会 委員名簿

資料-2 第5回審議会議事要旨

資料-3 川口市新庁舎建設基本構想(素案)

参考資料-1 必要延床面積と配置パターン別延床面積

## 川口市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会 委員名簿

資料-1

番号	区分	役職	氏名	ふりがな	性別	備考
1	市民 (条例第4条第1号)		遅沢 克郎	おそざわ かつろう	男	公募市民
2			舟木 宣光	ふなき のぶみつ	男	公募市民
3	市内の民間団体 から選出された者 (条例第4条第2号)		児玉 洋介	こだま ひろすけ	男	川口商工会議所 会頭
4			小原 貞次	こはら ていじ	男	鳩ヶ谷商工会 会長
5			仁平 義一	にへい よしかず	男	川口青年会議所 理事長
6			小松 君恵	こまつ きみえ	女	女性団体(川口商工会議所女性会会長)
7			東海林 明	しょうじ あきら	男	障害者団体
8			内田 まさ子	うちだ まさこ	女	高齢者団体
9			中島 也寸志	なかじま やすし	男	地元町会(青木1・2町会長)
10	知識経験者 (条例第4条第3号)		板橋 智之	いたばし ともゆき	男	市議会議員
11			大関 修克	おおぜき のぶよし	男	市議会議員
12			松本 幸恵	まつもと さちえ	女	市議会議員
13	学識経験者 (条例第4条第4号)	会長	尾島 俊雄	おじま としお	男	学識経験者
14		副会長	藤田 伊織	ふじた いおり	男	学識経験者
15			森 行世	もり ゆきよ	男	学識経験者

## 第５回川口市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会 議事要旨

■日時：平成２６年１０月２８日 １５時００分～１７時００分

■場所：鳩ヶ谷庁舎２階 大会議室

## (１) 開催概要

(基本構想(素案)について)

- 会長より、前回審議会以降、容積率を上げるための方策として用途地域変更の可能性を事務局と検討したところ、困難であることがわかり、当初の計画の通り高度利用地区での対応が妥当との認識が示された。
  - 資料として提出した建物配置案について、委員より様々な意見が提示され、事務局が改めて検討することとなった。
    - ・市長室と議会施設の同一建物配置の必要性
    - ・各敷地の諸室ボリュームの検討積み上げと各パターンの実現可能性
    - ・駐車場の配置と必要規模、床面積の再検討
    - ・単独の議会棟の現本庁舎敷地での整備の可能性
    - ・斜め向かいの土地への容積率移転の可能性
- なお、現時点ではパターンＡ案（現庁舎敷地に市長、議会機能、企画管理部門、市民窓口部門を配置し、市民会館跡地に事業部門を配置する案）を有力案として、Ｂ、Ｃ案の可能性も検討すべきとのご意見を頂いた。
- 建設工事費用については、昨今の工事費高騰を受けて、工事費単価を見直すべきとのご意見を頂いた。また、市が提示した事業費２００億円を上限とするなら、それに応じた庁舎規模とすべきで、既存庁舎（第二庁舎、分庁舎）の活用が必要ではないかのご意見を頂いた。

(審議会の開催について)

- 基本計画にかかる具体的な事項も一部含み、計画段階で後戻りしないためにも基本構想の段階で十分に配置計画や規模を検討しておくべきとのご意見を受け、審議会として第６回審議会を開催すること、また、予定していたパブリックコメントを約１ヶ月、後ろ倒しにすることを決定した。

## (2) 開催内容

### 1. 開会

【事務局】本日はお忙しい中鳩ヶ谷庁舎までお越し頂きありがとうございます。

【会長】本日は第5回目の審議会である。建設計画については、工期を含めてなるべく短縮化できないかという市長からのご要望もあるので、審議会の審議が後戻りしないようにしたい。副会長と現地を視察し、用途地域の変更の可能性についても事務局とも相談してきたが、手続きなどが極めて難しいということである。市全体の都市計画を見直す必要があり、都市計画審議会も含めて手続きに非常に時間がかかるということである。今後は、当初の高度利用地区で検討していきたい。

【事務局】資料2は確認頂きホームページに掲載させて頂く。本日は資料3と資料4を中心にご議論頂きたい。今後の議事進行は会長に議長をお願いする。

【会長】本日の傍聴者は何人おられるのか。

【事務局】傍聴者は9名いるので入室して頂く。

【会長】本日は1名が若干遅れるという報告があるが、条例によりこの審議会は成立している。議事に入りたい。

### 2 議事

#### (1) 基本構想(素案)について

【事務局】先日の会長との打合せにおいて、基本構想においてできるだけ後戻りが無いようにとのご指摘を頂き、本日は新たに資料4として2敷地の配置イメージを追加した。資料3と合わせてご審議頂き、来月あらためて審議会を開催し、その後答申に向け基本構想の素案として確定し、パブリックコメントを実施したい。答申時期は1月以降となるが、その分精度の高い基本構想とすることで、後続の基本計画策定において期間短縮できるものと考えている。

(資料説明)

【会長】本日、はじめて資料4の内容を見る方もいるので、持ち帰り検討して頂き、もう1度きちんと確認したうえで審議会を行いたいと考えている。後戻りしないためにあえて

事務局をお願いしている。

【委員】資料4について質問であるが、教育部局がどこに該当するのかお教え頂きたい。また、前提として市長と議会機能を同一にするとあるが、効率性を優先するとそうなるが、一般的には議会機能は市長部局とは独立してあることが望ましいということも考え方としてある。効率性を考慮してこのような案にされたのか、前提を確認したい。

【事務局】教育部局は事業部門と考えている。市長と議会機能であるが、公務の効率性のみではなく、道路を挟んだ斜向かいの2つの敷地にまたがる場合往来の問題もあるので、同一にした方が良いということで検討させて頂いた。

【委員】市長と議会機能についてこだわる訳では無いが、一緒にすることにより、作り方が限定されてしまうと考えている。一緒であればより望ましいということであっても、別にしても良いということになれば、柔軟な配置イメージとなるのではと考えお伺いした。もう1点。パターンC及びDの場合、市庁舎の住所が変わるということであるが、これは市長室の位置によるものと法律上決まっているのか確認したい。住所を移動しなくても良いのではないかという疑問がある。

【事務局】市長室のある建物がいわゆる本庁舎となるという法律上の決まりは無い。ただし全国的にそのような例はほとんど無いと思われる。仮に市民会館敷地に市長室を作る場合、市役所の位置を変更するかどうかについては、もう少し柔軟にお考え頂ければと思う。

【会長】それぞれのパターンでどの程度の面積が必要になるのか。実際にこれらの配置パターンを採用した場合、付随する駐車場面積も含めて面積は収まるのか。

【事務局】次回審議会において面積を入れるように対応する。

【委員】第1期工事が市民会館で行われる。本庁舎の職員がすべて市民会館敷地に入りきるのか。

【事務局】入りきるような形で設計して参りたい。

【会長】これまでの第2庁舎等を使いながらしのげるということか。

【事務局】まず市民会館の事務棟に入居している職員を鳩ヶ谷庁舎などの他のどこかに移動させた状態で市民会館を解体する。本庁舎に残った部局のみを第1期工事に入れれば最

も小さくできると考えている。

【委員】パブリックコメントに入れる場合、資料4も含めて行うということなのか。基本構想のどこに入れるのかも含めてお教え頂きたい。

【事務局】第6章に入れることを考えているが、どこまで入れるべきかも含めてご審議頂きたいと考えている。

【委員】この審議会の中で決めるということでは無く、パブコメで4案を示すということを考えているのか。

【会長】どこまで建てられるのか、どの程度の面積が必要なのかという要求条件をもう一度整理して頂き、たたき台として整理して欲しい。考え方としてはこのように実施したいということは基本構想に示すということにしてはどうか。基本構想そのものに資料4を示すのは厳しいのではないか。

【事務局】例えばパターンDはどう見ても無理ではないかと感じられるなど乱暴な点がある。おおまかなイメージで、基本的には事業部門をこちらに持てきたいという場合に、もしかしたら部署によっては第2庁舎や本庁舎に行ってしまうということが、細かい面積次第で変わってくるので、基本計画の中で検討すべきものと考えていた。

【会長】5万㎡の建物は200億円では納まるはずがない。この資料一切をパブコメに出すのは極めて無責任なので、審議会でのアイデアはこうですということでパブコメした方が良い。最初から不可能と思えるものははずすべきではないか。審議会の案ということでパブコメを行い、基本計画に入る前に、これをやりたいというのを詰めて出した方が良いのではないか。例えば、容積をもっともらえれば、用途地域を変更して事業部門も市長部門も一緒に入れるのではないかと詰めて頂いた。しかし用途地域の変更には時間がかかり過ぎる。近隣商業地域を商業地域に変更することは無理ということが分かった。さらに事業費を200億円で収める場合、かなりの部局を第2庁舎などに入れなければならないと考えている。審議会のメンバーで詰めて頂いた方が良いのではないかと考えたので、審議会自体を1回増加して頂いた。事業部門のどの部門が残るのかなども含めて。

【委員】重要な指摘だと思う。市民会館跡地は高度利用地区を活用するのが良いと考えている。用途地域を変更しても、変更自体も大変だが日影問題もある。高度利用地区となった場合、おそらく19,000㎡程度は可能ではないかと思う。残りの部分は第2期庁舎に駐車場を含めて建設するのが良いのではないかと考えている。議会は第2期庁舎に入れていく

のが良いと考えると、パターンAになる。市長室はどちらの敷地でも良いと思うが、基本計画の中で詰めていけば良いのではないかと考えている。防災広場もつくらなければならないので、防災機能は第2期庁舎に入れるということになってくる。水害対策としては、安全対策ということもあるが、地下をつくらないことでコストも低くなる。階高5mにしてピロティ形式にして、広場を兼ねた形にしていくのが良いのではないかと。1階を広い空間にして、道路からのセットバックもあまり取らずに、安定した空間が取れるのではと思う。早期に実施することが重要であり、これらを考慮すると、第1期庁舎になるべく本庁舎機能を入れてしまい、それから現本庁舎を解体していく。そうすれば第1期庁舎は工期も短縮できて仮設庁舎も不要ということになる。議会棟をどうするのかであるが、第1期庁舎を建設して、現本庁舎跡地に議会棟を建設すると、解体したときに議場が無くなり、議場は仮設でということになってしまう。しかし、第1期工事と一緒に、現本庁舎前の広場に議場をつくれば、議会棟の仮設も不要となる。工程計画をつくる中で検討していけば、短縮できるのではないかと。パターンの中になるべく入れて頂ければ良いと考えている。

【会長】市民会館部分を第1期庁舎、現本庁舎部分を第2期庁舎と表現されたということか。これからも言葉使いを統一した方が良い。P26の表現では、新本庁舎では市民会館跡地という言い方としている。第1新本庁舎、第2新本庁舎という言葉で統一しては如何か。ただし、第2新本庁舎に市長や議会が入るとということになるかもしれないので、仮にそのような呼称としておくべきか。

【事務局】いずれはどちらかが本庁舎と第2本庁舎ということになるので、整理させて頂きたい。正式に決定するのはもっと後なので、仮に第1新本庁舎といった言い方としたい。

【委員】資料4のパターンA～Dまで、どの程度までパブコメに盛り込むかということであるが、出来る限り絞った形、例えばパターンAを基本としつつ、幅を持たせたような表現で載せるのが良いと思う。最終的に第1新本庁舎や第2新本庁舎ということであるが、デッキでつなぐという話もこれまで出ている。法的制約のクリアやコストの問題もあるので、このようなことも基本構想に入れるべきとは思いますが、皆さんのご意見も頂きたい。

【会長】パブコメに出すための資料としては、例えばパターンAを1つの案として出して、なおかつ、少なくとも現在かかっている陸橋以上のものは考えたい。

【委員】容積率の関係で高度利用地区として指定していく必要があると思うが、高度利用地区として、容積率が200%から350%となった場合、市民会館の増加分150%を本庁舎側に載せることが可能なのではないかと。そうすると本庁舎側が350%+150%で500%になる。

すぐ横にある場合は可能だと思う。

【事務局】隣接する敷地であれば可能性はあるが、道路を挟んでの斜向かいの敷地では容積移転はできない。

【委員】運用の方法で可能性はあるのではないかな。

【事務局】調べた限りでは可能性は無いと聞いている。

【委員】それはそうかもしれないが、検討頂けないか。また、市長室や議会は鳩ヶ谷庁舎の市長室や議場など、かなり鳩ヶ谷庁舎に空いている部屋がある。手を加えなければ難しいが、40人の議員が入るような改造が可能であれば、一時市長と議会機能を鳩ヶ谷庁舎に持ってくる事ができる。建て替えをもう少しスムーズに考えられるのではないかな。

【会長】鳩ヶ谷庁舎を活用しながらの移転も検討頂きたい。

【委員】鳩ヶ谷庁舎の議場を見させて頂いた。市長と議員の距離を縮めて傍聴席を減らせば、一時であれば使えるのではないかなと思った。それが可能であれば、第1工区や第2工区も逆にできないかということも考える。また基本構想（案）において総務省基準では広すぎるので、これは何のために必要なか教えて頂きたい。総務省基準は古いデータということも聞いており、IT化された時代には即さない。実際に作業されている係長や係員クラスはスペースが必要であるが、部長や次長など上の方々にはそれほどのスペースは不要なのではないかなと思う。会議室・便所等の面積が非常に多い一方、議事堂の面積が少ないと見受けられる。またその他の諸室として一般市民に対する開放スペースが狭い。それぞれの部門がどれだけの面積が必要で、どのように積み上げればこれだけ必要なか示して頂きたい。

【事務局】総務省基準は非常に大きい数字である。町田市役所もこの基準でやっているが、執務スペースの面積の余剰分を市民スペースに当てているのが現状であり、部長スペースをこれだけ確保している訳では無い。

【会長】このままパブコメに出すと市民から指摘があるので、川口市としては市民サービスとしてはきちんと確保し、部長スペースは少なくしたということ、要求性能としてパブコメに出した方が良くはないかな。

【委員】部局間で会議室を共有するようなことを考えて頂きたい。



【委員】パブコメに出す場合、1案に絞ることは賛成である。その際に駐車場を地下につくるか地上につくるかでコストが異なる。また予算が200億円という上限があるということであるが、現在の第2庁舎の利用も考える必要があると思っている。駐車場400台も厳しいし自転車置場もかなりの面積が必要になる。そうすると基準階面積が小さくなるということがある。今後更なる検討が必要な事項というところに3項目記載されているが、今後検討する中で変わってくるということをおこななければ自由が利かなくなる。

【会長】必要面積を積み上げていくと、新本庁舎では不足することも考えられるので、第2庁舎の活用について検討していくことも必要ということである。

【委員】駐車台数や、駐車場をどこにつくるのかについて、検討する必要がある。駐車場面積400台分というのはものすごい基準面積になる。執務面積が減ってしまう。

【会長】建物としてこの程度のボリュームが建ちうるということを、空間までイメージできたものは次回までに書けるのか。

【事務局】高度利用地区をかけていかなければならないという前提がある。壁面線を後退したり広場を設けたりして、はじめて容積率のおまけが可能で、ここで何㎡といったところまでは申し上げにくい。

【会長】高度利用地区とした場合、空間的に上部空間としては難しいのか否か。構想としては言えるが実際には難しいということなど、具体的に言えた方が基本計画で相当楽になる。検討せよと言ってもそのボリュームは無理なのか否か、要求条件は無理だということを出したうえで、パブコメを出した方が後戻りしない。できれば検討して頂きたい。

【委員】資料4で絞り込むということであるが、パターンAからDまで見ていると、パターンDは現実的ではないので、無くしてもよいのではと思っている。駐車場や市民窓口部門などの必要面積にもよるが、第2庁舎や分庁舎の活用を意識したつくりにする必要があるし、容れ込んでいく場合の優先順位を基本構想の中に入れておいた方が良いと思う。公用車の駐車場は歩いて5分程度のところに台数は確保されているので、少なくとも来庁者のスペース確保を優先事項にするとか、窓口機能は分散化させないとか、基本的な考え方を整理すべきではないか。それにより評価の仕方も変わってくると思う。ここは譲れないという部分、市民利便性の高い部分はここであるということなど、審議会で詰めた部分。第2庁舎や分庁舎を活用することになると効率性については判断も変わるようになる。そのような意味で言うと、市民利便性ではパターンAやCが良いという評価になっているが、

市民の利便性を優先度の第1番目に置くのはいかがだろうか。

【会長】パターンAは良いがお金の問題ではパターンCではといったこともある。例えば2案くらいをまとめた方が審議会としては良いのではないかということか。

【事務局】もちろん市民利便性が一番であると思う。パターンAかパターンCということで掲載させて頂きたいと考えている。

【会長】金額を考えるとパターンCも載せざるをえない。

【委員】仮の議場や市長室を鳩ヶ谷に持ってくるということを申し上げた。パターンBなども可能性としては高くなるのではと思っている。鳩ヶ谷庁舎はかなり空いているので、こちらに事業部門を持ってきて、市民部門を市民会館敷地につくり、駐車場も市民窓口部門の駐車場と、事業部門の駐車場に分けてもよいと思う。来庁者の方々も市民窓口に来る方もいれば、事業部門に来る方もいるので。そのように分離することによって、パターンBが最もコストがかからないと思っている。現在の案は、このなかで収められる面積で考えようという資料であるが、実際にはタイトな面積になると思う。鳩ヶ谷庁舎はかなり余裕があるので建設期間中だけでもしのいでいく必要はあると思う。

【事務局】鳩ヶ谷庁舎には会議室などの空きスペースはある。市民会館解体時には、現在市民会館事務棟の職員を入れる方向で考えているが、事務棟には80数名が居ることからそれでも足りない状況である。

パターンAからパターンDはあくまでも最終形の形であるが、建替え効率性はやり方で変わってくると思う。

【会長】パターンAやBはありえる、お金を考える場合はパターンCもあり得るという形で考えてはどうか。

【委員】庁舎建替えによるお金はいくら集まるのか。まず予算を決めてからお金を決めていくというのが普通だと思うが如何か。

【事務局】基本構想(案)P24をご覧頂きたいが、概略費用において税込総額200億円という数字は示した。この200億円には設計監理や解体工事も含まれており、実際に建築費で使えるのは160億円程度になると考えている。基金が60億円程度あるが、そのうち50億円程度は庁舎に活用可能である。200億円以内で収めるということは、地方債償還財源や税収見込みにより決めた数字である。約75%は起債で使えるが、市の財政に大きな影響を

与えるのでなるべく起債も少なくしたいと考えている。

【会長】少なくとも第1期工事は確実にできる。現本庁舎はIS値0.18なので人命にかかわることである。第1期の事業部門は早く進めなければならない。これだけであれば最大19,000㎡でしのげそうな感じはする。市長や議会部門はどうなるのか分からないが、鳩ヶ谷庁舎があるということは考える必要があるかもしれない。

【委員】地震のことを考えると一刻も早く建てたいというのは理解できるが、設計期間は23か月取っている。町田市の場合は3年間ということであった。町田市は1棟であるが、こちらは2棟である。移転の難しい建物であり設計に時間がかかるはずである。特に川口市は地盤が良くないので、耐震性を考えると構造設計で色々とシミュレーションが必要で時間がかかる。今後60年や70年使おうということなので、設計期間が短いのは問題だと率直に感じる。立川市や平塚市、福生市など、最近建っている市庁舎の工期はどの程度なのか、諸条件を比較検討することが必要なのではないかと思う。

【会長】工期や施工状況であるが、昨今入札では落ちないものもあるので、設計施工でやっていくことも調べた方がよいのではないか。

【事務局】調査した範囲でご報告するが、つくば市の市庁舎は設計期間が1年8ヶ月、工期は3年2ヶ月、地上7階建て、延床面積は約21,340㎡。立川市は地上4階地下1階、延床面積は約26,000㎡、設計期間が2年8ヶ月、工期は1年9ヶ月。長岡市は地上4階地下1階、延床面積は約35,500㎡、設計期間が1年8ヶ月、工期は1年4ヶ月。町田市は地上10階地下1階、延床面積は約45,800㎡、設計期間が2年6ヶ月、工期は1年8ヶ月。甲府市は地上10階地下1階、延床面積は約28,000㎡、設計期間が基本と実施を合わせて2年5ヶ月、工期は1年11ヶ月である。

【会長】P26の施工期間が68ヶ月となっているのは2回に分かれているからということか。

【事務局】1棟で平均すると設計が2年2ヶ月、工事期間が2年となっている。

【委員】53,600㎡なので123万円程度の坪単価である。150億から160億ということであるが、仮に170億円の場合、坪単価は104万円である。これは実現不可能である。200億円で53,600㎡ということでパブコメに出すのは無責任ではないか。

【会長】おそらく2020年東京オリンピック・パラリンピックの影響で建設費が非常に高騰している。第1期工事は可及的速やかに実施する必要はあるが、例えば第2期は遅らせる

など、その程度で出していく必要があるのではないか。パターンCも考える必要があるかもしれない。段取りを考えて絵に描いた餅のパブコメをやってしまうと審議会がひんしゅくを買う可能性もある。喫緊の課題として市民会館跡地にまずは建てたいというように、優先順位に序列を付けた上での工程計画をつくることも必要ではないか。お金を回せるか分からない第2期の設計をすぐに進めるということよりも、パブコメに出す前に少なくとも矛盾しないような内容、お金や工期、優先順位、可能性の問題を解決すべきではないか。

【委員】次回までに第1新本庁舎（19,000 m<sup>2</sup>）を極力検討して頂くのと、第1期工事として議会棟を、現在の本庁舎前広場に建てられるのかどうか検討して頂きたい。町田市の議会棟レベルの内容は建てられると思っているので、早期実現を考えるならば、議会棟までを第1期にやることを検討して頂きたい。残りの部分は第2新本庁舎に入れるということでは如何か。19,000 m<sup>2</sup>あれば現在の本庁舎機能はほとんど入る。現本庁舎の庭園のところに議会棟がつくれるのかどうか検討して頂きたい。第1新本庁舎及び議会棟は早期着工を求めたい。平成27年6月くらいから基本設計・実施設計を同時に進めては如何か。1年7ヶ月程度の期間で。平成29年4月に着工ということができれば1年程度は早くできる。

【委員】技術論を無視するのは如何なものか。突貫設計としては如何なものか。最低2年は必要ではないか。

【委員】出雲市庁舎は設計から完成まで3年間でやっている。いつ地震が起きてもおかしく無いときにどうなのか。

【委員】面積を優先するならば、総予算200億円で決めるのであれば、建設費が170億円なのかどうか。現実的に市庁舎であれば坪140~150万円はかけないと厳しいと思う。このまま出すのは問題ではないか。もう少ししっかり詰めてもらわなければ数字が全く合っていない。スタート時点をしっかりした上で議論した方が良いのではないか。

【事務局】200億円という数字は近々に決まった話であった。最終的には基本計画の段階でそぎ落としの検討を行うことを考えていく予定であった。

【会長】基本構想の中では詰め込んでおくが、基本計画の段階では30,000 m<sup>2</sup>になるという事もあり得るということであるが、それであれば基本構想の段階で腹案を出しておかなければ、お金との辻褄が合わないということである。ここで詰めても詰まらない話だと思う。

【副会長】希望としての規模、どの程度の面積が必要かということもあるが、財政との関係で収めるところは収めなければならない。総務省基準もひとつの目安であるので、これ

が良いから 40,000 m<sup>2</sup> という理屈だけでは理解が得られない。特にパブコメであるが、予算に収まっていないという意見が出た時に立ち往生してしまう。収めていくということでは無く、それなりに腹を括らなければならない。市の財政部局としてこれが限度と言っているならば、それを踏まえた案も検討しておくべきではないか。コスト削減は基本的には面積を削るしかないのが経験則である。それなりに腹を括る場面があるが、それをどこで決めるべきなのかはご審議で決めて頂きたい。

【委員】都市計画決定や住民説明があるが、どの段階でやっていくのか工程表に入れて頂いた方が良いのではないかと。

【会長】パブコメに出すための案を事務局に整理して頂きたい。審議会委員にもご協力頂きたい。

【委員】障害者団体として一言言いたい。バリアフリー機能の中で障害者用駐車場の件が謳われているが、金額が無くなってきているということを言われて、屋根が付かないことが心配になった。駐輪場では屋根の設置について検討する旨があるが、障害者用駐車場に屋根を設置して頂きたいと思う。

【事務局】反映させて頂きたい。

【委員】鳩ヶ谷庁舎の活用方策として、引き続き支所機能としてはあるということだが、消防本部の事務機能というものがある。事務機能だけこの庁舎に移転するのはあまりにも無い案なのではないか。事務機能だけでは、消防車が鳩ヶ谷庁舎の敷地内で確保できるかが現実的ではないと思う。もし馴染まないのであればこの記述も削除した方が良いのではないかと。次回までに検討して頂きたい。

【委員】第2新本庁舎は周辺日照への配慮などが地元の希望だと思う。防災関係が全て本庁舎に移転するということであるが、本庁舎周りは内水氾濫があるが本庁舎の方が鳩ヶ谷よりもメリットがあるのか、リスク分散も考えて機能させて頂きたいという希望もある。

【会長】鳩ヶ谷庁舎はどの程度水没するのか。バックアップとしてあらためて活用してはということだと思ふ。

【事務局】荒川破堤時の想定では、鳩ヶ谷庁舎は 2m 程度、本庁舎は 2～5m 程度である。

### 3. 閉会

#### 【事務局】

次回審議会では、基本構想素案を概ね固めて、その後、パブコメを実施したい。パブコメ期間は12月中旬頃から1か月間実施できればと考えている。来年の審議会にお諮りした上で基本構想の成案としたい。次回は11月26日午後3時から、本庁舎5階大会議室で第6回審議会を開催したい。

【会長】以上をもって本日の審議会は閉会する。

以上

---

# 川口市新庁舎建設基本構想

---

(素案)

平成26年11月

川口市





---

## 目 次

---

1. 新庁舎建設の必要性及び検討経緯	1
(1) 現庁舎の現状と課題	1
(2) 新庁舎建設の必要性	5
(3) 新庁舎建設の検討経緯	6
2. 庁舎の基本的な考え方	8
(1) 上位計画との整合性	8
(2) 基本方針	8
3. 庁舎の基本指標	10
(1) 将来人口	10
(2) 職員数、議員数の決定	11
4. 窓口や執務空間に関する考え方	13
(1) 市民利便性に関わる空間	13
(2) 市民協働・交流に関わる空間	13
(3) 行政機能に関わる空間	14
(4) 議会機能に関わる空間	15
5. 庁舎の機能	16
(1) 防災関係機能	16
(2) 環境共生に関わる機能	17
(3) バリアフリーに関わる機能	17
(4) その他の機能	18
6. 建設計画に関する考え方（敷地利用計画）	19
(1) 建設場所の考え方	19
(2) 鳩ヶ谷庁舎、第二庁舎、分庁舎等の将来の利活用	20
(3) 敷地の利用方法に関する考え方	22
(4) 概略規模・概略費用、概略工期等	24
7. 事業計画に関する考え方	30
(1) 代表的な事業方式の整理	30
(2) 新庁舎建設事業に適用可能な事業方式の選定	33

## 1. 新庁舎建設の必要性及び検討経緯

現庁舎は、老朽化、耐震性不足、狭あい化等、様々な課題を抱えており、これまで新庁舎建設の必要性を検討してきました。

### (1) 現庁舎の現状と課題

現在の本庁舎、第二庁舎、分庁舎及び鳩ヶ谷庁舎等を含む現庁舎は、市域の拡大や人口の増加、社会情勢の変化に伴う行政需要の増大等、その時代の要請に応じて、これまで増築や分庁舎への拡張等を繰り返してきましたが、老朽化、耐震性不足、狭あい化、分散化、バリアフリー<sup>1</sup>への未対応等、様々な課題に直面しています。

#### 1) 本庁舎の老朽化

本庁舎は竣工後55年が経過し、その後の増築部分や駐車場棟を含めても、40年以上経過しており、建物の内外装や設備、機能等の老朽化が進んでいます。

#### 2) 耐震性不足

本庁舎の耐震性能について、平成18年度に本館と新館、平成21年度に別館と駐車場棟を対象に耐震診断をそれぞれ実施しました。その結果、本庁舎本館、新館、駐車場棟は、ほとんどの階において、また別館については1階部分について、構造耐震指標（ $I_s$ 値）<sup>2</sup>が庁舎に必要とされている構造耐震判定指標（ $I_s$ 値=0.75）<sup>3</sup>を下回り、耐震補強が必要であると判定されました。

多くの市民や職員が利用する施設として、また、首都直下地震等の大地震発生時には本市の防災対策のコントロールタワーとなる施設として、耐震性の高い、安全で安心できる庁舎であることが望まれます。

また、本市は地震の他、荒川の堤防決壊による浸水被害<sup>4</sup>への備えも求められます。

#### 3) 狭あい化

本庁舎は狭あい化が進み、充実した市民サービス提供のため、本来は隣接すべき部署が離れていたり、階が異なったりと、機能の分散化を助長する要因となっています。

また、必要な窓口カウンター数や十分な待合スペースの確保ができず、充実した市民サービスの提供が難しくなっています。受付カウンターのスペースを確保できないことから、廊下に受付が迫り出している例も見られます。相談スペースが十分に確保できないことから、プライバシーへの配慮も課題としてあげられています。

<sup>1</sup> 障がいのある人等が社会生活をする上で障壁（バリア）となるものを除去する考え方のこと。

<sup>2</sup> 対象となる建築物が有している耐震性能を表す。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 「川口市洪水ハザードマップ 平成25年3月改訂」にもとづく、概ね200年に1回程度発生する規模の大雨（3日間の総雨量548mm程度）により、荒川の堤防の破堤等を想定した場合、川口市の南部地域は、2.0～5.0m未満の浸水被害が想定されている。

#### 4) 庁舎・倉庫等の分散化

急激な人口増による事務量の増大等を背景に、本庁舎は増築や分庁舎を活用する等、規模を拡大してきました。平成15年に環境部の事務部局が、朝日環境センターリサイクルプラザ棟に移転する等、本庁舎機能の分散化が進みました。

そのため、来庁者は来庁の目的によっては、複数の窓口、複数の庁舎をわたり歩くことを余儀なくされ、また、同時に職員の移動も必要となるため、事務作業の非効率化にもつながっています。

平成23年の鳩ヶ谷市との合併の際には、鳩ヶ谷支所として市民の窓口を鳩ヶ谷庁舎に残し、市民生活の利便性に配慮しています。しかし、建設部や都市計画部、都市整備部等の建設部門や危機管理部を鳩ヶ谷庁舎に移転したことにより、本庁舎機能の分散化がさらに進みました。

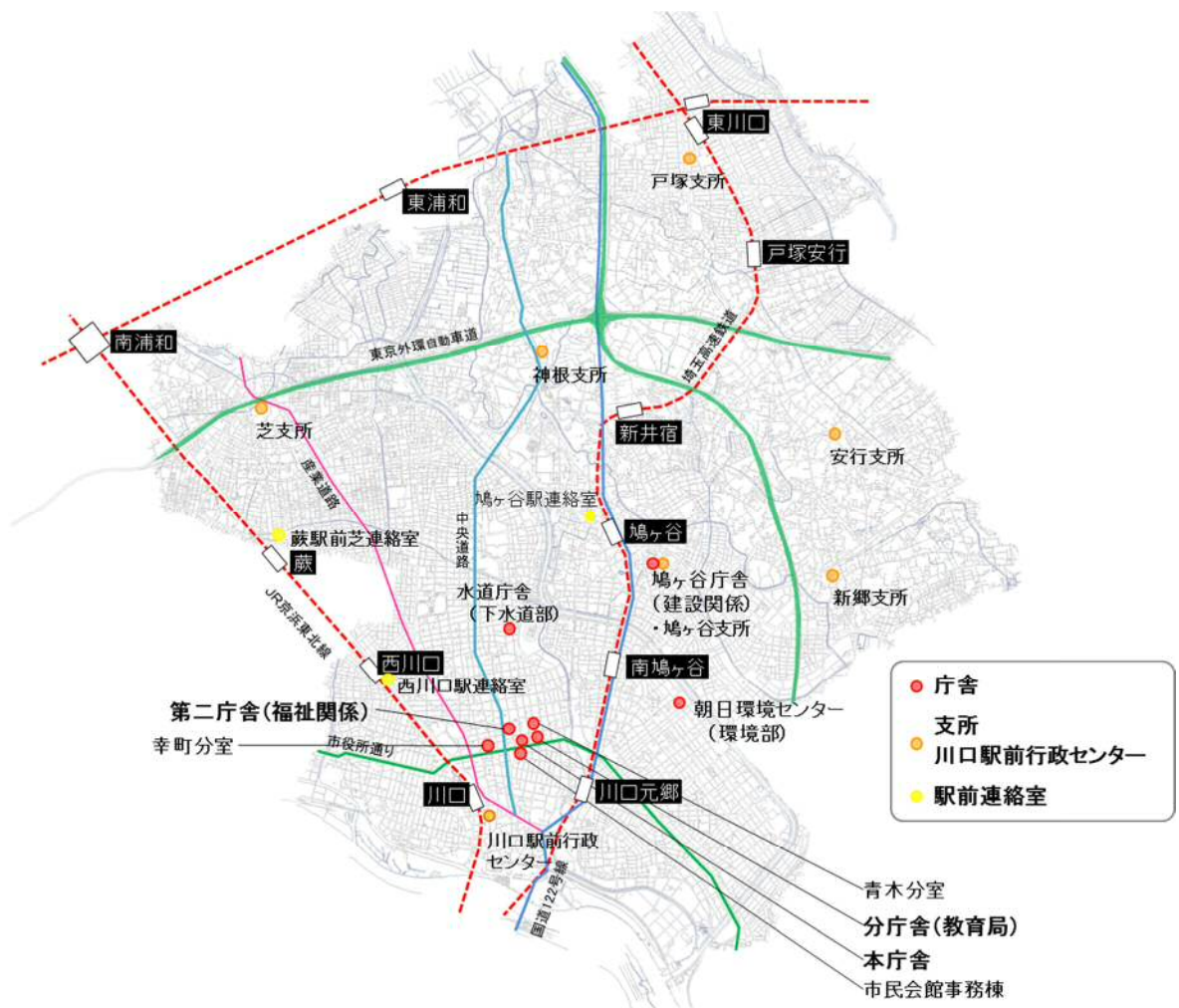
市民サービスの向上や業務効率化の観点から、本庁舎や第二庁舎、分庁舎、鳩ヶ谷庁舎を庁舎全体として、効果的に活用することが課題となっています。

市庁舎等の概要（平成26年7月1日現在）

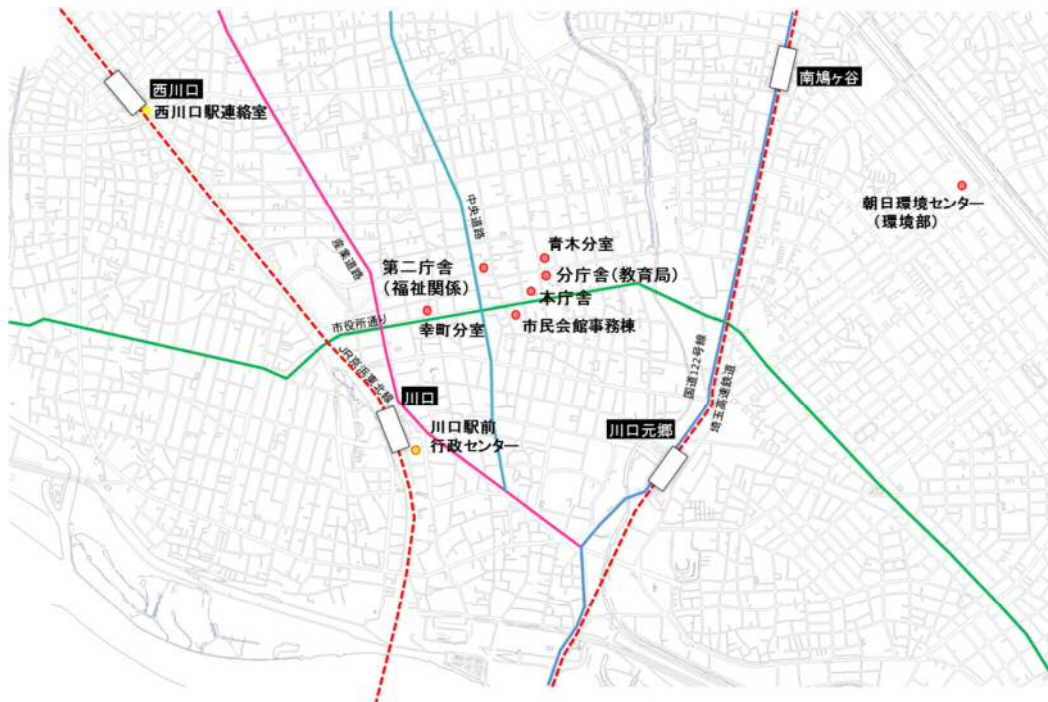
施設名称		竣工年月日	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	勤務職員 数(人)
本庁舎	本館	昭和34年12月25日		1,338.8	7,315.8	764
	新館	昭和39年9月11日		2,028.4	3,460.7	
	控室	昭和43年12月25日		120.6	211.6	
	別館	昭和47年11月25日		445.8	978.5	
本庁舎計			<b>8,680</b>	<b>3,933.6</b>	<b>11,966.6</b>	<b>764</b>
分庁舎		昭和57年12月9日	492	344.7	976.5	102
第二庁舎		平成3年3月20日	1,613	1,083.8	3,799.5	294
幸町分室		平成5年10月1日	240	64.8	129.6	8
青木分室		平成11年8月31日	500	240.8	460.7	31
市民会館 事務棟		昭和41年10月14日	5,528	1,233.2	2,937.6	84
分庁舎等計			<b>8,373</b>	<b>2,967.3</b>	<b>8,303.9</b>	<b>519</b>
駐 車 場 棟		昭和46年8月31日	—	1,901.4	6,455.0	
(鳩ヶ谷庁舎) 支所と保健ステーション を除いた部分		平成7年2月28日	11,577	3,018.0	(11,385.8) 9,152.1	254
(朝日環境センター) うちリサイクルプラザ棟 環境部事務課		平成14年11月29日	31,025	3,147.9	(33,091.2) 750.0	65
(水道庁舎) うち下水道部		昭和43年12月A棟 平成10年2月C棟	15,120	1,856.7	(5,844.5) 650.0	63
合 計			<b>74,775</b>	<b>16,824.9</b>	<b>37,277.6</b>	<b>1,665</b>

(注) 職員数はパート等を含めた人数。その他の庁舎に14名の職員が配置されており、職員数の合計は1,679名となる。(14名の内訳：キューポ・ラ4名、人財育成センター4名、芝園分室6名)

# 市庁舎等の位置



# 本庁舎付近拡大図



## 5) バリアフリー対策の遅れ

本庁舎は狭あい化が進み、市民の窓口スペースの通路幅が狭くなっていたり、増築により経路等に段差が生じていたりする等、高齢者や障がい者の方等が利用しやすい庁舎にはなっていません。また、高齢者、障がい者や子ども連れの方等が利用しやすい多機能トイレの整備等も不十分です。

## 6) 環境負荷低減への対応の必要性

本庁舎は老朽化が進み、空調設備等も古くから利用している機器が多く、維持管理費がかさむため、ライフサイクルコスト<sup>5</sup>の削減が課題となっています。

同時に、大規模な事業所として、率先して環境負荷の低減に取り組むことが強く求められています。

## 7) 大規模災害に対する備えの必要性

川口市地域防災計画では、災害時には、原則として鳩ヶ谷庁舎3階会議室に災害対策本部を設置すると計画されています。しかしながら、災害対策本部を構成する職員が、本庁舎と鳩ヶ谷庁舎に分かれている等、初動体制の構築にも課題があります。

また、耐震診断の結果からは大地震の発生で、本庁舎が被災する可能性が高く、災害対応へ支障が生じることも懸念されます。

---

<sup>5</sup> 構造物の計画、設計から建設、維持・管理、解体撤去、廃棄にいたる費用のこと。

## (2) 新庁舎建設の必要性

---

市庁舎には、来庁者や職員の安全の確保と市民サービスの継続を図るため、大規模な地震や水害等の災害に対する建物の安全性が求められます。同時に、災害対応の司令塔として、災害発生時には迅速に市民へ情報を提供し、災害対策にあたることが求められます。

平成18年度および平成21年度に実施された本庁舎の耐震診断調査では、建築物の耐震性能を示す基準である構造耐震指標（I<sub>s</sub>値）が、本庁舎本館の最も低いところで0.18という調査結果となりました。これは、庁舎に必要とされる構造耐震判定指標（I<sub>s</sub>値=0.75）を大きく下回るものであり、大規模な地震に対して倒壊や崩壊の危険性が高いとの判定でした。

この結果を踏まえ、耐震補強と建替えの2つの方法で耐震性能を確保する検討を実施しました。

本庁舎を耐震補強する場合と同規模の庁舎を新たに建設する場合を比較したところ、まず、コストの面では、前者は約80億円～93億円<sup>6</sup>、後者は約95億円と試算されました。

また、機能面では、耐震補強する場合は、工事に伴い庁舎及び駐車場の利用が制約されること、その間、市民サービスの低下が懸念されること、現有以上の性能を持つ設備更新が不可能であること等が指摘されました。一方、同規模での庁舎を建設する場合は、省エネも兼ね備えた設備機器導入が可能であり、ライフサイクルコストの低減が期待でき、長期的な費用対効果を考慮すると耐震補強する場合と比べて優位となります。また、新規に建設することで、狭あい化、老朽化、市民サービス機能の低下、バリアフリーへの対応等の本庁舎が現在抱える課題を解消することができます。

以上のことから、本庁舎は高い耐震性能を備えることが急務であり、また、耐震補強工事ではなく、建替えにより、本庁舎の課題を解決することが適切と判断しました。

---

<sup>6</sup> 本庁舎耐震補強の場合、移転をせず、執務をしながらの耐震補強工事と仮庁舎に移転しての補強工事の2種類が検討され、それぞれ約80億円、約93億円と試算された。

### (3) 新庁舎建設の検討経緯

これまで本市では、新庁舎建設の必要性に示したように、新庁舎の建設について、下表に示すとおり、本庁舎の耐震性や公有財産活用の観点から検討してきました。

本庁舎は、耐震診断の結果から、高い耐震性能を備えることが急務であり、現庁舎の課題解決のため建替えの方向で検討すると結論づけました。

また、新庁舎の建設場所については、庁舎立地の歴史的経緯を踏まえ、平成25年12月に、「現庁舎敷地並びに現市民会館敷地」とすることが議会で可決されました。

なお、昭和63年度より庁舎建設基金（現：庁舎等整備基金）を設置し、積み立てを開始しています。平成25年度末現在で、約59億7千万円となっています。

#### 新庁舎建設の検討経緯

実施年	内容	結果
平成18・21年	本庁舎の耐震診断実施	すべての棟で、庁舎の安全性の目安であるI <sub>s</sub> 値=0.75を満たしていない。
平成21年5月	議会（公有財産活用・災害対策特別委員会）において方向性の検討 （ア）本庁舎耐震補強費用 （イ）現庁舎と同規模で建替えた場合の工事費用	今後、耐震補強工事ではなく、建替えの方向で検討する。
平成23年8月	議会（危機管理対策・庁舎整備等特別委員会）において庁舎の規模を検討	3つの検討方法により、庁舎規模を提示（3案）した。
平成24年2月	議会（危機管理対策・庁舎整備等特別委員会）において容積率の検討	現行容積率では仮定した40,000㎡の建物が建築できないため、容積率の緩和の検討が必要である。
平成24年11月～ 25年8月	川口市庁舎建設審議会（25名）で新庁舎の建設場所を審議 「現庁舎敷地並びに現市民会館敷地」または「スキップシティC街区敷地」の2箇所を候補として検討	総合的に判断して、スキップシティC街区の方が優れている。 ※ただし、歴史的経緯や市民の思い等をどのように斟酌するべきかは、最終的には市長、議会の判断に委ねるとされた。
平成25年12月	建設地について、前岡村幸四郎市長は「現庁舎敷地並びに現市民会館敷地」にて決断し、議会に議案として上程	賛成多数で可決される。

本庁舎の耐震診断実施結果（平成18・21年）

棟	構造・面積	建築年次	最小I <sub>s</sub> 値
本館	鉄筋コンクリート造 地上5階 地下1階 7,315.8 m <sup>2</sup>	昭和34年	0.18
新館	鉄筋コンクリート造 地上3階 3,672.3 m <sup>2</sup>	昭和39年	0.19
別館	鉄筋コンクリート造 地上3階 978.5 m <sup>2</sup>	昭和47年	0.35
駐車場棟	鉄筋コンクリート造 地上4階 6,455.0 m <sup>2</sup>	昭和46年	0.40

※ I<sub>s</sub> 値：建物の耐震性能を表す指標。震度6強程度の地震で以下の通りとされています。

- ・ I<sub>s</sub> < 0.3 ……倒壊または崩壊する危険性が高い
- ・ 0.3 ≤ I<sub>s</sub> < 0.6 ……倒壊または崩壊する危険性がある
- ・ 0.6 ≤ I<sub>s</sub> ……倒壊または崩壊する危険性が低い

【安全性の目安】

- ・ 住宅、一般建築物等：0.6以上
- ・ 庁舎、病院、学校等：0.75以上
- ・ 災害対策本部等：0.9以上



## 2. 庁舎の基本的な考え方

### (1) 上位計画との整合性

---

新庁舎の建設においては、本市の基本的な計画、方針と整合するとともに、その理念を体現する庁舎であることが重要です。

本市の上位計画として次のようなものがあげられます。

- 第4次川口市総合計画(計画期間 平成22年～平成34年)(平成22年4月)
- 川口市地域防災計画(平成26年3月)
- 川口市都市計画基本方針(平成23年3月)
- 第2次川口市環境基本計画(平成23年3月)
- 川口市地球高温化対策実行計画(区域施策編)(平成23年9月)
- 川口市緑の基本計画 改訂版(平成20年9月)

### (2) 基本方針

---

新庁舎の整備にあたっては、新庁舎が市民の共有財産として、日常生活のよりどころとなる施設となることを踏まえ、本市の目指すまちづくりの実現に貢献し、また率先する存在となることに留意します。

これらを踏まえ、新庁舎整備の基本方針を次のように定めます。

#### 1) 市民が利用しやすく親しみやすい庁舎

今後ますます進むと考えられる高齢化や市民ニーズの多様化へ対応するため、市民が手続き・相談等の市民サービスを利用しやすい庁舎を目指します。また、本市のまちづくりを先導する拠点として、市民に親しまれる庁舎を目指します。

#### 2) 災害対策拠点として安全・安心な庁舎

首都直下地震や水害への備えが急務となる中、市民と職員が安心して利用できる安全性を備えた庁舎を目指します。また、大規模災害の発生時には、迅速な災害対応や市民への情報発信を行う、災害対策本部機能としての役割が求められます。こうした役割を十分に果たすことのできる、安全・安心な庁舎を目指します。

### 3) すべての人にやさしい庁舎

高齢者、障がい者、乳幼児連れや日本語に不慣れな方などが利用しやすいよう、バリアフリーに取り組むことはもちろん、ユニバーサルデザイン<sup>7</sup>の考え方にに基づき、市役所を訪れる全ての人に安全でわかりやすく、ゆとりのある庁舎を目指します。

### 4) 環境対策を率先する庁舎

自然エネルギーの活用や雨水再利用、省エネルギー化に取り組み、環境負荷を低減し、環境にやさしい庁舎とします。また、維持管理コストを削減し、ライフサイクルコストの縮減を実現する等、第2次川口市環境基本計画（平成23年3月）に定めた目標を率先して実現することを目指します。

### 5) 社会環境の変化に柔軟に対応できる庁舎

庁舎は市民に長期に利用される施設であり、社会環境の変化に伴う行政改革や行政サービスの多様化に柔軟に対応していくことが求められます。また、本市は平成30年度を目途に中核市の指定に向けて取り組んでいるところです。

そのため、組織や働き方の改編の度に増築や大規模な改修によらず、経済性にも配慮しながら時代の変化に即応していく柔軟性のある庁舎を目指します。

### 6) 川口市の地域性を生かした歴史と産業を継承する庁舎

本市は江戸時代以降、特に鋳物産業、植木や苗木の栽培が発展し、今日の発展の基となりました。現在では全国でも有数の中小企業のまちとして、鋳物、機械、木型および関連産業等、多種多様な業種が集積しています。また、植木業は、造園技術の進歩などで多様な形態として、緑化産業が成長し「安行ブランド」といわれるほどになってきました。

新庁舎は、こうした産業の蓄積を市民はもちろん、より広く発信し、第4次川口市総合計画に掲げる、本市産業を担う人材の育成や「ものづくり」の伝統ある地場産業の発展に貢献することを目指します。

---

<sup>7</sup> バリアフリーは、障がいによりもたらされるバリア（障壁）に対処するとの考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインはあらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう生活環境などをデザインする考え方。

### 3. 庁舎の基本指標

庁舎は将来にわたり長く利用されるものであり、本市の人口動向を踏まえた上で庁舎規模を検討することが必要です。

ここでは、庁舎の規模を算定するための基本指標として、人口、職員数、議員数についての現状と将来推計の結果を示します。

#### (1) 将来人口

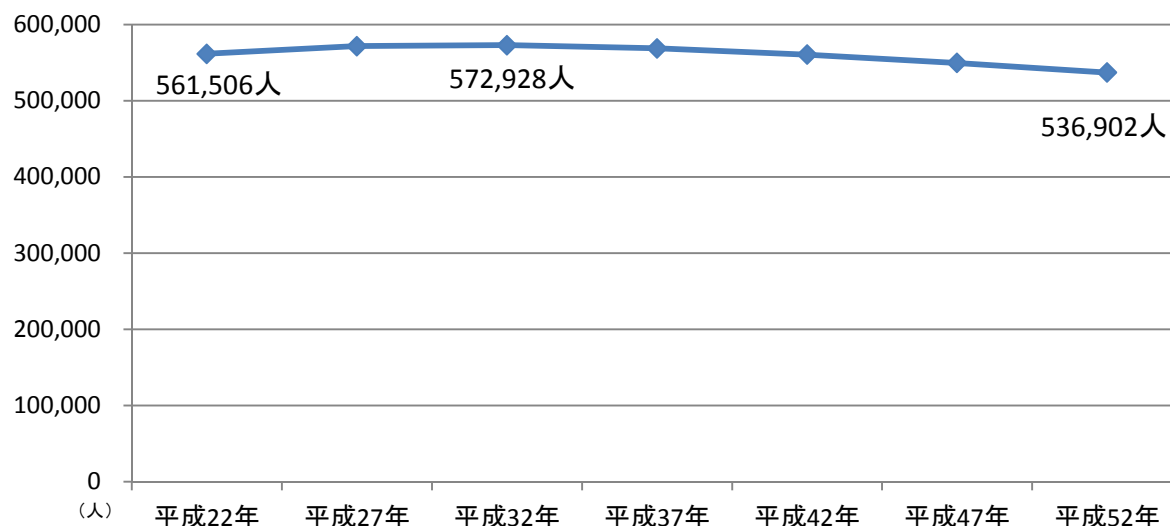
本市の人口は近年も増加を続け、現在、583,989人（平成26年1月1日現在。住民基本台帳による。）となっています。

国立社会保障・人口問題研究所による本市の将来人口推計結果（平成22年の国勢調査にもとづく推計<sup>8</sup>）でも、本市の人口は平成32年まで緩やかに増加すると予測されていました。

しかし、我が国の総人口が減少していく中、本市でも将来的には人口の減少が予測されます

新庁舎の整備にあたっては、こうした人口の推移も踏まえて、そのあり方を検討することが必要です。

川口市の将来人口推計



※平成23年10月11日、川口市と鳩ヶ谷市が合併。平成22年の数値は両市の合算値。

出所：国立社会保障・人口問題研究所 「男女・年齢(5歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)」

<sup>8</sup> 国立社会保障・人口問題研究所による人口推計は、平成22年度までの国勢調査結果にもとづく推計値である。

## (2) 職員数、議員数の決定

本市は、これまで第1次定員適正化計画（平成10～14年度）及び第2次定員適正化計画（平成15～17年度）を策定し、職員数（パート等を除く）の定員管理を実施してきました。

さらに、「川口市行政改革集中改革プラン」において、過去の実績を踏まえ明確な数値目標を設定した第3次定員適正化計画を策定し、計画的な職員数の抑制に取り組むこととしました。平成17年度から平成21年度までの5年間については、いわゆる団塊の世代の大量退職を迎えたことに加え、新規職員採用を抑制することにより、計画的職員削減を図ってきたところ です。

新庁舎の整備にあたっては、現状の職員数を前提として検討を進め、その時々 の計画の変更に応じて柔軟に見直しを図ることとします。本市は平成30年度を目途に中核市の指定に向けて取り組んでいるところであり、中核市に指定された場合には職員数を見直すことが想定されます<sup>9</sup>。

### 職員数の推移

（各年4月1日現在、単位：人・％）

部門 \ 年度	20年	21年	22年	23年	24年	25年	過去5年間の増減数 (率)
一般行政	2,111	2,089	2,055	2,048	1,993	1,966	▲ 145 (▲6.9%)
教育	646	616	600	593	598	586	▲ 60 (▲9.3%)
消防	542	549	544	543	543	540	▲ 2 (▲0.4%)
公営企業	1,079	1,106	1,097	1,087	1,094	1,112	+ 33 (+3.1%)
総合計	4,378	4,360	4,296	4,271	4,228	4,204	▲ 174 (▲4.0%)

※職員数は定員管理調査における部門別職員数

※平成23年度以前の人数は合併前の川口市と旧鳩ヶ谷市の合計職員数

出所：川口市ホームページ「川口市人事行政の運営等の状況の公表について、平成24年度の状況の公表（平成25年度（平成26年3月1日付）公表）※平成26年4月28日更新」

<sup>9</sup> 中核市に指定された際の職員数の増加は、最大でも100人程度となることが想定されている。

現在の本市の議員定数は、40名となっています。

平成23年に鳩ヶ谷市と合併した際に、議員の定数、任期の取り扱いについて次のように定め、議員定数を45名としました。

#### 川口市・鳩ヶ谷市の廃置分合（合併）の決定について

議員の定数、任期の取り扱い

定数特例を適用する。

川口市議会議員の残任期間に相当する期間（平成27年5月1日まで）に限り、川口市議会議員の定数を増加し、鳩ヶ谷市の区域をその区域とする選挙区を設け、増員選挙を行う。

- ・ 編入合併特例定数（45人）を適用する。
- ・ 45人：現川口市議会議員定数40人＋現鳩ヶ谷市を選挙区として増員する5人
- ・ 現在の川口市議会議員の任期満了後については、新市の議会で定めた定数で一般選挙を行う。
- ・ 合併前の定数は、川口市40人、鳩ヶ谷市15人

出所：埼玉県ホームページ「川口市・鳩ヶ谷市の廃置分合（合併）の決定について（平成23年）」

その後、平成27年5月の市議会議員の改選期に向けて議員定数の検討を進めた結果、平成26年6月議会において議員提案で条例改正を行い、議員定数を42名としました。一方、本市は平成30年度を目途に中核市の指定に向けて取り組んでいるところであり、中核市に指定された場合には議員数を見直すことも想定されることから、この動向を踏まえて議会棟の検討を進めていくことが必要です。

## 4. 窓口や執務空間に関する考え方

### (1) 市民利便性に関わる空間

---

市民が利用しやすく、親しみやすさを感じられる窓口等の市民利用空間を整備します。

#### 1) 市民が利用しやすい窓口サービスの提供

##### ①誰にでもわかりやすい案内機能

来庁者が、より早く・迷うことなく目的とする窓口に行けるように、わかりやすい案内表示や総合案内の設置を検討します。

##### ②市民にとって便利な窓口機能

市民にとって身近な手続きを受けられる窓口機能は、新庁舎の低層階になるべく集約する等、市民の行きやすさや市民への案内のしやすさに配慮します。

##### ③安心・快適に利用できる窓口・相談環境の整備

市民が安心して手続きや相談ができるよう、プライバシーやユニバーサルデザインに配慮した窓口・相談環境を整備します。また、来庁者が用件を完了するまで、待ち時間を快適に過ごすことができるように待合スペースを充実します。

#### 2) 庁舎の利便性を向上させる施設の併設

##### ①市民ニーズの高い施設・サービスの提供

市民が新庁舎を気軽に利用でき、市役所の手続きの待ち時間の有効利用するための施設・サービスの導入について、市民ニーズや周辺の同種施設の立地状況等をふまえ、検討します。

### (2) 市民協働・交流に関わる空間

---

市民協働や市民同士の交流の促進に貢献する機能の充実を図ります。

#### 1) 市民協働の活性化につながる空間

##### ①市民協働空間の拡充

今後の市民協働活動をより積極的に推進していくため、こうした活動を行うためのスペースの拡充を検討します。

## ②市政情報コーナーの拡充

市民が必要な市政情報を入手できるスペースを拡充することを検討します。

### 2) 市民同士の交流が促進される空間

#### ①市の情報を発信する多目的スペースの配置

市民向けのイベント・展示等の開催や川口市の観光資源や歴史等の発信が可能なスペースを設置することを検討します。

## (3) 行政機能に関わる空間

---

効率性、機能性、安全性に配慮し、職員が意欲高く働くことのできる執務空間を整備します。

### 1) 職員が働きやすい執務室の実現

#### ①業務上のつながりに配慮した業務効率を高める空間配置

新庁舎への機能集約を図り、分散化を解消することに加え、部署や諸室の配置は業務上のつながりに配慮し、近隣、隣接配置とすることで、業務の効率性を向上させます。

#### ②将来の変化に柔軟に対応する執務室の整備

執務室は十分な広さを確保し、開放的で視認性が高く、職員のコミュニケーションを円滑化するオープンなフロアを目指します。

また、解決すべき課題が多様化する中、行政組織も柔軟に改編していきます。こうした組織の改編にあわせて大規模なレイアウト変更の工事を必要としない、ユニバーサルレイアウト<sup>10</sup>の導入等、将来の組織の変化や働き方に柔軟に対応できる執務室を検討します。

#### ③執務室のICT対応の促進

執務室はフリーアクセスフロア<sup>11</sup>とする等、ICTへの対応を進めます。

なお、情報技術は日々進展しているため、将来の情報化の動向を見据えながら、本市の情報化の方針を基本として、必要に応じて柔軟に計画を見直します。

#### ④会議・打合せスペースの充実

利用状況に応じて、共用の打合せスペースや会議室を設置し、現庁舎では不足している会議スペースの充実を図ります。

---

<sup>10</sup> 組織にあわせてのレイアウト変更工事が不要なオフィスレイアウトシステム。標準化されたオフィスレイアウトであり、物を動かさず、人が移動することで組織の変化に対応する考え方。そのため、異動の際の工事費等を大幅に削減できる。

<sup>11</sup> 二重床のこと。床と躯体の間の空間に、電源、各種ケーブル等の配線等の機器を収納。

また、税申告の受付や期日前投票、大量の発送業務、職員の研修等、一時的に大きなスペースを必要とする業務に備え、大規模な会議室を設けます。この会議室は、利用人数や用途によって規模を柔軟に変更できるものとする等、限られたスペースの有効利用にも配慮します。

#### ⑤書庫・倉庫の適切な配置

新庁舎の整備にあたって、保存する必要のない不要な文書や重複して保有する文書、また、不要な物品の削減を進め、書庫や倉庫のスリム化を目指します。その上で必要となる書架、書庫、倉庫を適切に配置します。

### 2) 執務空間の防犯、情報管理対策の強化

#### ①執務空間のセキュリティ性能の向上

庁舎は、多くの行政情報や個人情報を扱うため、執務空間には高い防犯性能や徹底した情報管理の対策が求められます。空間の配置方法、ICカードの導入等を検討し、執務空間のセキュリティ性能の向上を目指します。

なお、特に高いセキュリティが求められる情報システムや職員情報を扱う部門等には、複数の手段でセキュリティ性能を高める工夫を検討します。

### 3) 職員が意欲高く働くことのできる執務サポート機能の充実

#### ①室内環境の快適性の向上

職員が健康を維持して円滑に業務にあたることのできるよう、執務室は採光や換気に配慮し、職員が働きやすい環境を目指します。

また、職員の業務効率の向上に資するよう、リフレッシュルームの設置を検討します。喫煙室は、来庁者と職員の受動喫煙に配慮し、設置の是非を引き続き検討します。

## (4) 議会機能に関わる空間

---

円滑な議会運営に必要な諸機能の充実を図るとともに、議員、職員、市民の誰もが利用しやすい議会施設となるよう優れた機能性を有する施設に整備します。

### 1) 機能性に優れた議会施設の充実

円滑な議会運営に資するよう、議場のICT化をはじめとして、委員会室、議員控え室、各種会議室、議会図書室等、機能性に優れた議会の各種施設の充実を図ります。

### 2) 利用しやすい議会施設の整備

議会機能の独立性を踏まえながら、議員、職員はもとより、訪れる市民にとっても安全で利用しやすいよう、議場や諸施設の配置、動線に配慮した整備をします。

また、議場や傍聴席、通路等のバリアフリー化を進め、誰もが利用しやすい施設とするとともに、傍聴席を充実させることにより市民の来庁に対応できるよう配慮します。



## 5. 庁舎の機能

### (1) 防災関係機能

災害発生時に、庁舎は市民の生命を守るための防災拠点、また災害対策活動の指令拠点としての役割を担うことが求められます。これらの役割を十分に発揮できるような機能を整備します。

#### 1) 災害対策本部機能

庁舎は災害発生時に応急対応、復旧・復興の活動拠点となることから、議会、消防等の様々な関係機関と連携を図ることが可能となる災害対策本部を設置します。

災害対策本部は、平常時には職員向けの大きな会議室や多目的ホールとしても利用可能とします。

#### 2) 災害対策スペース

災害発生時に市民の一時避難スペース、支援物資の受入れスペース、ボランティア待機スペース等さまざまな用途に使用できる大きな空間の設置を検討します。

#### 3) 災害に配慮した施設構造

##### ①地震に対する構造安全性

新庁舎は大規模地震発生時に庁舎利用者の安全を確保するとともに、被災後に速やかに業務を再開できるように建物の構造体、非構造部材、設備機器について十分な耐震性を確保するようにします。

##### ②水害に対する安全性

新庁舎は荒川の氾濫の可能性が高い地域であることや、いわゆる「ゲリラ豪雨」に対応できるよう、地下に居室を設けないなど、水害に対する安全性を確保するようにします。

##### ③設備の安全性

災害発生時の業務の継続性を確保する観点で、設備についても安全性が求められます。設備系統の多重化や、エネルギー供給が遮断された際にも対応できるように、独自電源からの電力供給や雨水貯留槽、燃料の備蓄機能等を備えます。

また、水害発生時に備え、設備機器は浸水の可能性のある階には設置しないようにします。

## **(2) 環境共生に関わる機能**

---

地球高温化対策等の自然環境への負荷を低減するとともに、ライフサイクルコストを抑えた庁舎を目指します。

### **1) 自然エネルギーの活用**

自然採光・自然通風や太陽光発電、雨水の利用等、自然エネルギーを積極的に活用します。

庁舎敷地や庁舎建物の緑化を進め、施設に自然環境をできるだけ確保し、ヒートアイランド現象の緩和に寄与するようにします。緑化については「川口市緑の基本計画改訂版」(平成20年9月)に基づき緑地面積20%の確保を目指します。

### **2) ライフサイクルコストの低減**

建物のライフサイクルコストを低減するために、建設段階はもとより、運用管理段階のコスト削減に留意します。

自然エネルギーの活用等、建物の省エネルギー化を進めるとともにリサイクル材等の低環境負荷材料の使用を検討します。

建物の長寿命化を図るために、建物のフレキシビリティを確保するとともに耐久性の高い部材・機器を活用します。建物の目標耐用年数は「川口市施設マネジメント基本方針」(平成25年9月)に基づき、原則として65年以上とします。

## **(3) バリアフリーに関わる機能**

---

庁舎は、高齢者、障がい者や日本語に不慣れな方など様々な方が利用する施設であることから、来庁者、職員ともに使いやすくわかりやすいバリアフリーな建物であることが求められます。

### **1) 建物内部の配慮**

相談を伴うような業務空間では、高齢者や障がい者などにも配慮した誰でも利用しやすい窓口構成とし、機微な情報を取り扱う場合にはプライバシーに配慮した空間を設けます。

障がい者や乳幼児連れの方等にも配慮し、多機能トイレを設置します。

廊下や階段は、誰もが安全で移動しやすいように十分な幅員を確保します。

### **2) 建物外部の配慮**

駐車場は歩行者と自動車の動線を明確に区分し、車いす利用者用駐車場は庁舎の出入り口付近に確保し、雨天や暑気の対策として屋根の設置について検討します。

公共交通機関の利用に配慮し、バス停や車回しは庁舎の出入り口付近に確保します。

### 3) 庁舎案内

高齢者、障がい者や日本語に不慣れな方などに配慮し、誰にでもわかりやすい案内表示サインとします。

ハード面だけでなく、来庁者に対してわかりやすく丁寧な案内を行うことのできるホスピタリティを目指します。

## (4) その他の機能

---

### 1) セキュリティ機能

来庁者および職員の安全を確保するとともに、庁舎で取り扱う各種の情報の適切な管理を行うため、セキュリティの確保に留意します。

庁舎の業務用途に応じたセキュリティのレベルを設定するとともに、夜間利用や土日祝日利用などにも配慮したゾーニングとします。

### 2) 川口市を象徴付ける機能

川口市の地域に根ざした産業・文化を庁舎整備にできるだけ反映します。地場産業である鋳物や植木の活用を積極的に図ります。

庁舎内には、市民の要望が高い市の歴史・文化などに関する展示スペースの設置を検討します。

なお、市民会館敷地にある市民ホール機能については、平成2年に川口総合文化センター「リリア」<sup>12</sup>が、平成18年には複合施設キュポ・ラ内に市民ホール「フレンジア」<sup>13</sup>がそれぞれ整備されたことにより、市民会館のホール機能はこれらの施設によって代替されたものとも考えることもできます。

新庁舎整備の際には、施設機能の重複を避け建設コストを増大させないためにも、市民会館が有していたようなホール機能は設けない方向で検討します。一方、新庁舎の出入口付近には災害発生時には災害対策スペースとなり、日常時には展示、イベントやミニコンサート等に活用可能な空間の設置を検討します。

---

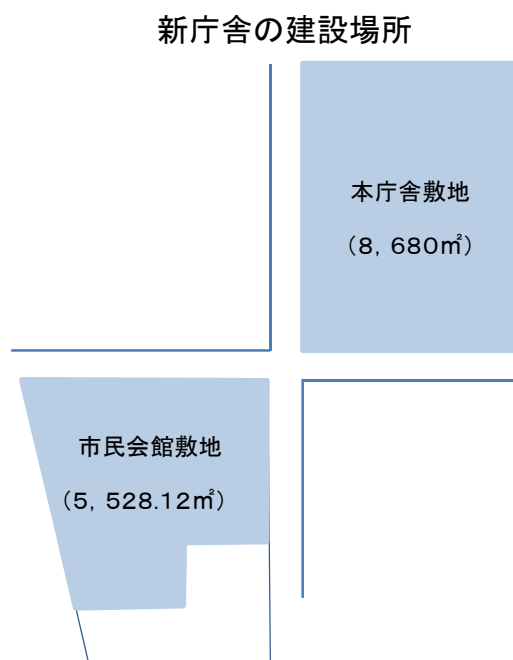
<sup>12</sup> メインホール2, 002席、音楽ホール600席

<sup>13</sup> 520㎡のホールで4分割可能、可動壁の移動により680㎡まで拡張可能

## 6. 建設計画に関する考え方（敷地利用計画）

### （１）建設場所の考え方

新庁舎を建設する場所は、現本庁舎が存在する本庁舎敷地と交差点を挟んで斜め向かいの東日本大震災以降に閉鎖管理状態にある市民会館敷地とします。敷地面積の合計は14,208.12㎡となります。



建設場所の概要

項目	本庁舎敷地	市民会館敷地
敷地面積	8,680 ㎡	5,528.12 ㎡
用途地域	準工業地域	準工業地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	200%
日影規制	あり	あり
その他の地域地区の指定	準防火地域	準防火地域

## (2) 鳩ヶ谷庁舎、第二庁舎、分庁舎等の将来の利活用

### 1) 将来の利活用の検討対象となる庁舎

新庁舎の整備に際して将来の利活用を検討するのは、本庁舎（本館、新館、控室、別館、駐車場棟）、分庁舎、第二庁舎、幸町分室、青木分室、市民会館事務棟、鳩ヶ谷庁舎の7つの庁舎と本庁舎業務が一部入居している朝日環境センターのリサイクルプラザ棟と水道庁舎のC棟となります。

### 将来の利活用の検討対象となる庁舎

(平成26年7月1日現在)

施設名称		敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年
本庁舎	本館	—	1,328.8	7,315.8	昭和34年
	新館	—	2,028.4	3,460.7	昭和39年
	控室	—	120.6	211.6	昭和43年
	別館	—	445.6	978.5	昭和47年
	<b>本庁舎計</b>	<b>8,680</b>	<b>3,933.6</b>	<b>11,966.6</b>	—
	駐車場棟	—	1,901.4	6,455.0	昭和46年
分庁舎等	分庁舎	492	344.7	976.5	昭和57年
	第二庁舎	1,613	1,083.8	3,799.5	平成3年
	幸町分室	240	64.8	129.6	平成5年
	青木分室	500	240.8	460.7	平成11年
	市民会館事務棟	5528	1,233.2	2,937.6	昭和41年
	<b>分庁舎等計</b>	<b>8,373</b>	<b>2,967.3</b>	<b>8,303.9</b>	—
(鳩ヶ谷庁舎) 支所と保健ステーションを除いた部分		11,577	3,018.0	(11,385.8) 9,152.1	平成7年
(朝日環境センター) うちリサイクルプラザ棟環境部事務課		31,025	3,147.9	(33,091.2) 750.0	平成14年
(水道庁舎) うちC棟下水道部		15,120	1,856.7	(5,844.5) 650.0	平成10年
<b>合計</b>		<b>74,775</b>	<b>16,824.9</b>	<b>37,277.6</b>	—

### 2) 新庁舎への集約の考え方

#### ①独立性の高い部署が配置されている施設

独立性が高く、同居している部署との親和性が高く、現在の配置でも問題のない部署は現状のままとします。朝日環境センター内にある環境部と水道庁舎内にある下水道部は新庁舎整備後も集約せず、現状のままとします。

## ②新庁舎に集約化を図る施設

朝日環境センターと水道庁舎以外の施設に配置されている部署については、新庁舎整備後に集約することにします。

### 3) 新庁舎集約後の既存庁舎の活用方法

#### ①鳩ヶ谷庁舎

鳩ヶ谷庁舎は本庁舎から離れた場所にあり、支所機能は新庁舎整備後も維持します。

現在、鳩ヶ谷庁舎に入居している建設関係の部署が新庁舎に移転集約したあとには広大な空きスペースが発生します。鳩ヶ谷庁舎の支所機能以外のスペースについては、以下に示す機能の入居を検討します。

- ・保健所機能<sup>14</sup>
- ・市民協働施設の分室機能

#### ②その他の庁舎

分庁舎、第二庁舎は、新庁舎に必要な規模や事業費を総合的に勘案して、庁舎機能として継続して活用、あるいは他の用途での活用を検討します。なお、後述するように基本構想における検討では、必要となる規模の確保、事業費制約の解決に向けて、分庁舎、第二庁舎は庁舎機能として利活用される必要性が高いと判断しています。基本計画において更に詳細な検討を行います。

また、幸町分室、青木分室は、庁舎としての利用を廃止し、他の公共施設としての利用あるいは民間への賃貸・売却を検討します。これらは本庁舎に近接しており、文書や物品の保管庫として利用することも可能です。

既存庁舎の新庁舎建設時の活用方法

施設名称	新庁舎建設時の活用方法
本庁舎	建替えによる解体
駐車場棟	建替えによる解体
分庁舎	庁舎機能として活用、あるいは他の用途での活用等を検討
第二庁舎	庁舎機能として活用、あるいは他の用途での活用等を検討
幸町分室	他の用途に転用、あるいは民間へ賃貸または売却
青木分室	他の用途に転用、あるいは民間へ賃貸または売却
市民会館事務棟	建替えによる解体
鳩ヶ谷庁舎	支所として引き続き利用し、それ以外の部分は保健所等としての利用を検討
朝日環境センター	環境部事務課入居部分がリサイクルプラザ棟を引き続き庁舎として利用
水道庁舎	下水道部がC棟を引き続き庁舎として利用

<sup>14</sup> 中核市移行時に県から市に移管されている保健所機能を保健センター機能と一体的に整備することを検討する。

### (3) 敷地の利用方法に関する考え方

#### 1) 駐車場及び駐輪場の規模の設定

##### ①駐車場の規模の設定

現時点の本庁舎と鳩ヶ谷庁舎および周辺に散在している駐車場の収容台数を合わせると490台となり、新庁舎に確保する駐車場台数としてはこれが基本となります。なお、本庁舎の駐車場については、市民から現状の収容台数について余裕がないという意見が多く寄せられていますが、上記台数には鳩ヶ谷庁舎の支所機能利用者分も含まれることから、新庁舎に確保する台数としては十分余裕があると考えられます。

また、引き続き活用を検討する第2庁舎の駐車場や、本庁舎から徒歩数分の距離にあり比較的利便性が高い中青木2丁目駐車場及び青木2丁目駐車場は、新庁舎建設後も継続利用することを検討します。これらの収容台数を合わせた98台を上記490台から差し引き、新庁舎に確保する駐車場収容台数を約400台と設定します。

本庁舎、鳩ヶ谷庁舎およびその周辺の駐車場の収容台数

名称	駐車場収容台数 (台)			本庁舎からの 徒歩時間(分)	継続利用 (台)
	来庁者用台数	公用車台数	計		
本庁舎	160	28	188	—	—
第2庁舎	16	0	16	—	16
市民会館	2	7	9	—	—
青木分室	2	0	2	—	—
中青木2丁目駐車場	1	27	28	5	28
鳩ヶ谷庁舎	78	61	139	—	—
青木2丁目駐車場	0	54	54	2	54
青木4丁目駐車場	0	54	54	10	—
合計	259	231	490	—	98

## ②駐輪場の規模の設定

駐輪場の来庁者用台数は、現時点の本庁舎と鳩ヶ谷庁舎の来庁者用駐輪場の台数の合計である283台にやや上乗せした約300台とします。また、駐輪場の職員用台数は現時点の本庁舎と鳩ヶ谷庁舎で公用、バイクも含め492台なので、やや上乗せした約500台と設定します。

本庁舎の駐輪場については、市民から現状の収容台数について余裕がないという意見が多く寄せられており、現状よりも増やすことが求められます。職員用についても不足気味なのが現状です。一方、鳩ヶ谷庁舎分は支所機能の利用者も多いことから、現状よりも減らしてもよいと考えられます。

本庁舎および鳩ヶ谷庁舎の駐輪場の収容台数

名称	駐輪場収容台数（台）		
	来庁者用台数	職員用台数	計
本庁舎	183	342	525
鳩ヶ谷庁舎	100	150	250
合計	283	492	775

## 2) 駐車場、駐輪場の配置

新庁舎は、敷地が本庁舎敷地と市民会館敷地の2つに分割されるので、それぞれの敷地に駐車場および駐輪場を設置することにします。台数の配分については、敷地規模の大きさ、敷地に面する道路の幅員と周辺住環境などに配慮し、現本庁舎敷地により多くの駐車場を配置します。具体的には、基本計画段階で検討します。

駐車場および駐輪場はわかりやすい場所に設置し、特に障がい者用駐車スペースについては庁舎の出入り口に近い場所に設置します。

駐輪場については、雨天や暑気の対策として屋根の設置を検討します。



## (4) 概略規模・概略費用、概略工期等

### 1) 概略規模

平成26年度における職員数を新庁舎の想定職員数(1,679人)と設定し、旧総務省地方債算定基準を参考に防災機能やその他の諸室を加えて新庁舎の規模を算定すると40,000㎡となります。

#### 旧総務省地方債算定基準による規模設定

区分	役職	人数	換算係数	一人当面積(㎡)	各面積(㎡)	面積(㎡)
①	特別職	5	20.0	90.0	450	12,204
	部長、次長	63	9.0	40.5	2,552	
	課長、主幹	60	5.0	22.5	1,350	
	補佐、係長	194	2.0	9.0	1,746	
	一般職員等*1	1,357	1.0	4.5	6,107	
	製図員	0	1.7	7.7	0	
	計	1,679			12,204	
②	書庫・倉庫	①の面積	指数	0.13		1,587
③	会議室・便所等	職員数(人)	必要面積	7		11,753
④	玄関・通路等	①+②+③(㎡)	指数	0.40		10,217
⑤	議事堂	議員数(人)*2	必要面積	35		1,750
⑥	小計(①~⑤)					37,511
⑦	防災関係諸室*3					1,300
⑧	市民協働スペース*4					0
⑨	その他諸室(金融機関、展示スペース等)*5					1,200
				合計		<b>40,011</b>

- 注 \*1：臨時雇用等を含む。執務環境の変化により、製図員も一般職員とみなして設定。  
 \*2：議員定数を50名と設定。  
 \*3：秋田市役所の設定値。  
 \*4：市民協働スペースは新庁舎内部には設けず、鳩ヶ谷庁舎等に設けることを想定。  
 \*5：町田市役所の設定値を基に設定。  
 \*6：一人当面積(㎡)は旧総務省地方債算定基準にもとづく計算方法であり、実際の計画に反映される面積と必ずしも一致しない。一般的には、特別職や部長、次長等の一人当面積が過大となっているが、旧総務省地方債算定基準では昨今の庁舎に必要な多様な空間を加味されていないことから、設計時にこれらは市民利用スペースの面積に充当されていることが多い。

一方、新庁舎の整備にあたり、新耐震基準で整備された既存の分庁舎等で新庁舎と離れていても支障がない庁舎を引き続き活用することになると、活用可能な庁舎の面積は6,180㎡あるため、新庁舎に必要な面積は33,820㎡となります。

また、敷地制約の関係で駐車場は立体駐車場あるいは庁舎の地下に設ける必要があります。駐車場1台あたりの所要面積を30㎡とすると、約400台収容するためには12,000㎡の規模の駐車場施設が必要となります。

そのため、新庁舎の概略規模は、庁舎部分の33,820㎡に駐車場部分の12,000㎡を加えた48,820㎡と想定されます。

なお、新庁舎の規模は、基本計画段階で現庁舎の実態調査の結果やモデルプランの検討等を踏まえ、改めて精査します。

### 新庁舎の規模の設定

	延床面積 (㎡)	備考
新庁舎に必要な庁舎規模	40,000	駐車場部分を除く
活用できる既存庁舎の規模	6,180	朝日環境センター(リサイクルプラザのうち環境部が配置されている部分)、水道庁舎(下水道部が配置されている部分)、第二庁舎、分庁舎
新庁舎の規模 (駐車場部分を除く)	33,820	新庁舎に必要な庁舎規模から、活用できる既存庁舎の規模を除いた面積
新庁舎に必要な駐車場規模	12,000	約400台に必要な面積
新庁舎の規模 (駐車場部分を含む)	48,820	

## 2) 容積率を緩和するための手法

新庁舎の建設場所として想定している敷地面積は、2つの敷地を合わせても14,208㎡程度しかないため、現在の都市計画による容積率の200%のままでは新庁舎に必要な面積を確保できません<sup>15</sup>。そのため本庁舎敷地で新庁舎を建設するために、以下に示す4種類の容積率の緩和手法を検討しました。

- ①高度利用地区<sup>16</sup>
- ②特定街区<sup>17</sup>
- ③地区計画（再開発促進区）<sup>18</sup>
- ④総合設計制度<sup>19</sup>

「建築計画の実現性」、「近隣への影響」、「運用上の課題」等を検討した結果、①高度利用地区もしくは④総合設計制度の案が考えられます。延べ面積約49,000㎡の建物を建設するためには、容積率の緩和が150%程度必要となりますが、それを実現できるのは高度利用地区であることから、新庁舎の整備においては高度利用地区が最も適切な手法と判断されます。

高度利用地区を採用した場合でも容積率の緩和は150%が限度のため、1つの敷地にまとめて建設することはできず、2つの敷地にまたがって新庁舎を建設することになります<sup>20</sup>。

なお、高度利用地区は都市計画手続きが必要となるため、都市計画としての合理性や必要性など都市計画決定としての妥当性が求められます。

<sup>15</sup> 現状の容積率は200%であるので、許容される床面積は28,416㎡となる。

<sup>16</sup> 都市計画法による地域・地区の一つで、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区のことである。この手法を用いることで容積率の最高限度を現状の200%から上乗せすることが可能である。川口市内では既に11件の実績がある。

<sup>17</sup> 都市計画法による地域・地区の一つで、既成市街地の整備・改善を図ることを目的に、ある街区において、既定の容積率や建築基準法の高さ制限を適用せず、別に都市計画で容積率・高さなどを定める制度である。

<sup>18</sup> 都市計画法による地域・地区の一つで、地区計画は、特定の区域にふさわしいまちづくりを誘導するために市町村が定める計画で、建築物等に関する制限を詳しく定めることができる。この地区計画の区域の内部において、市街地の再開発・開発整備を実施すべき区域を定めることができ、この区域を「再開発等促進区」と称する。川口市内では既に2地区で実績がある。

<sup>19</sup> 都市計画で定められた制限に対して、建築基準法で特例的に緩和を認める制度の一つである。公開空地の確保により市街地環境の整備改善に資する計画を評価し、容積率、高さ制限、斜線制限などを緩和するものである。川口市内では既に27件（共同住宅26件、事務所1件）の実績がある。

<sup>20</sup> 高度利用地区を採用した場合、容積率は現行の200%から350%に上乗せすることが可能。仮に本庁舎敷地に1棟を建設した場合、許容される床面積は $8,680\text{㎡} \times 350\% = 30,380\text{㎡}$ となる。駐車場部分の床面積は建築物全体の床面積の $1/5$ を限度として容積率算定の際の延べ面積から除外できるため、延べ面積が49,000㎡で駐車場面積が12,000㎡の場合、 $9,800\text{㎡} (= 49,000/5)$ が除外できるので、容積率算定の際の延べ面積は $39,200\text{㎡}$ となる。 $39,200\text{㎡} > 30,380\text{㎡}$ のため、1敷地では建設できない。2つの敷地を活用すれば、許容される床面積は $14,208\text{㎡} \times 350\% = 49,728\text{㎡}$ となる。 $39,200\text{㎡} < 49,728\text{㎡}$ のため、2つの敷地を活用すれば建設可能。

### 3) 配置計画イメージ

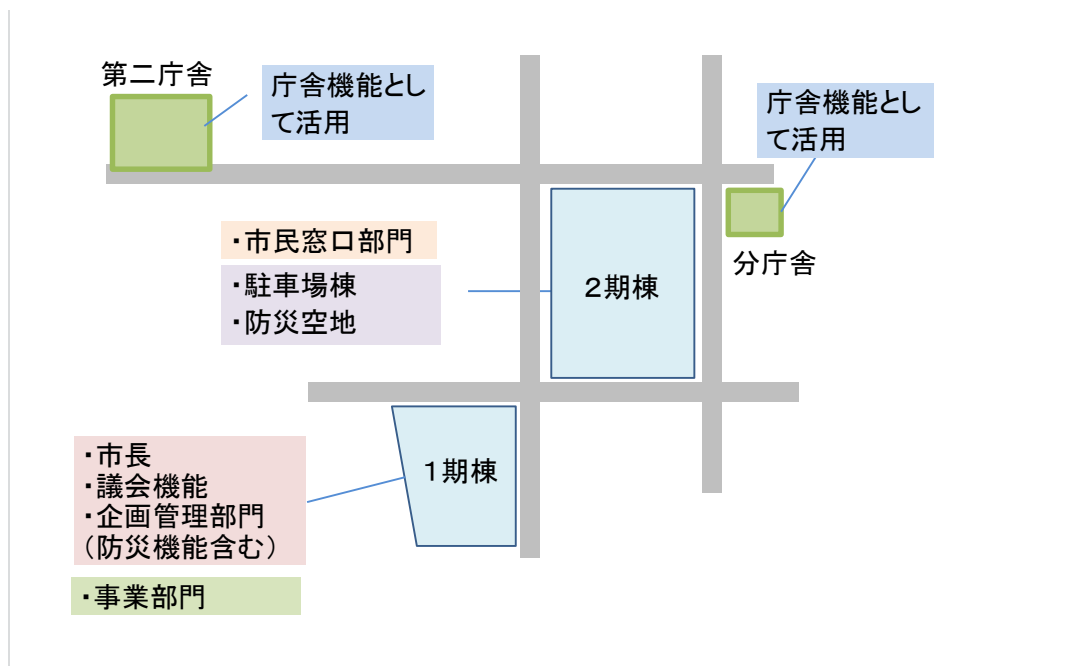
新庁舎の建設は、市民会館跡地と現本庁舎敷地の双方を活用することになります。それぞれの敷地が離れていることから、市民会館跡地に建設する1期棟、現本庁舎敷地に建設する2期棟に配置される部課は、市民利便性や業務の効率性を考慮し、配置を決定する必要があります。

また、第1期工事が完了した時点で、現本庁舎から市民会館跡地に建設される1期棟への移転が必要となり、1期棟は現本庁舎の各部の必要な延床面積を確保する必要があります。

市民利便性を考慮し、市民窓口の利用利便性や駐車場の利用しやすさを考慮すると、現本庁舎敷地に建設する2期棟に市民窓口を配置することが望ましいと考えています。

これらを勘案して、以下の配置イメージを基本として、今後、策定を進める基本計画において具体的な検討を行います。

#### 建設配置イメージ（最終形）



注 庁舎機能は機能別に大別すると、行政機能、議会機能に区分され、行政機能は、大まかに市民窓口部門、事業部門、企画管理部門の3つに区分される。

市民窓口部門には、住民・福祉・医療保険・税関係部局及び、市民の憩いのスペースや市の情報発信スペース等が、事業部門には、経済・建設部局等が、企画管理部門には、企画財政・総務部局及び、危機管理部局等が含まれる。一般的に、企画管理部門は市長と同一建物に配置されることが望まれる。

#### 4) 概略費用

本市の財政収支の観点から、新庁舎の整備に係る事業費総額を現状で200億円(税込み)を上限として推進することが求められています。事業費総額には、庁舎本体工事費用、駐車場工事費用、外構工事費用、既存建物解体費用、付帯建築物工事費用のほか、建設工事費用以外に、設計監理費用、申請関連費用、什器備品費用、移転費用も含める必要があります。

上記のような財政的な制約がある一方で、近年、東日本大震災からの復興に伴う建設需要や東京オリンピック・パラリンピックの開催に伴う建設需要の増加により、庁舎整備に要する建設工事費は高騰しています。最近の建設費の動向を勘案すると、上記で想定した概略規模48,820㎡の新庁舎は、第1期工事と第2期工事を合わせて215億円程度～230億円程度(税込み)かかることが想定されることから、事業費総額200億円(税込み)に収めることは非常に厳しい状況です。

これらの状況を勘案し、基本計画段階においてはさらに必要規模を精査するとともに、事業費総額200億円(税込み)を目安として、コスト縮減に向けた方策を検討します。また、耐震性能が著しく低い現本庁舎は早期に建て替えることが急務となっていることから、第1期工事を早期に着手し、第2期工事は建設費の動向を見極めてから着工時期を判断することについても検討します。

## 5) 概略工期

新庁舎の建設は、市民会館跡地及び現本庁舎敷地での建替え工事となりますが、本庁舎の移転候補地がみあたらないため、工事期間中に本庁舎を活用しながら工事を進めるいわゆる「居ながら施工」を行うこととします。そのため、建設工事は工期を二つに区分し、第1期工事は市民会館敷地で市民会館を解体した後で新庁舎（1期棟）を建設し、第1期工事が完了した時点で本庁舎から新庁舎（1期棟）に移転を行います。移転完了後に現本庁舎敷地の本庁舎を解体し、新庁舎（2期棟）を建設します。現本庁舎敷地に新庁舎（2期棟）が完成した時点で分庁舎等に分散している諸室の集約を行います。

第1期工事と第2期工事を合わせて、概略工期は5年8ヶ月と想定されます。

なお、第1期工事の工期は基本計画段階で改めて精査する中で、早期の建設に向けて可能な限り工期短縮に努めるとともに、第2期工事は建設費の動向を見極めてから着工時期を判断することについても検討します。

設計：平成27～29年度（27ヶ月間） ※都市計画変更手続き含む  
 施工：平成30～35年度（68ヶ月間）

新庁舎建設工事の工程表

概要	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
基本構想・基本計画	■									
基本設計・実施設計			■	■						
都市計画変更手続き等			■	■						
建設工事					■					
解体工事(市民会館)				■						
建設工事(市民会館敷地)					■ 第1期工事					
解体工事(本庁舎等)							■			
建設工事(本庁舎敷地)								■ 第2期工事		

注：上記で示した他にも、許認可等の業務が必要となる。

新庁舎建設工事ローテーションのイメージ



## 7. 事業計画に関する考え方

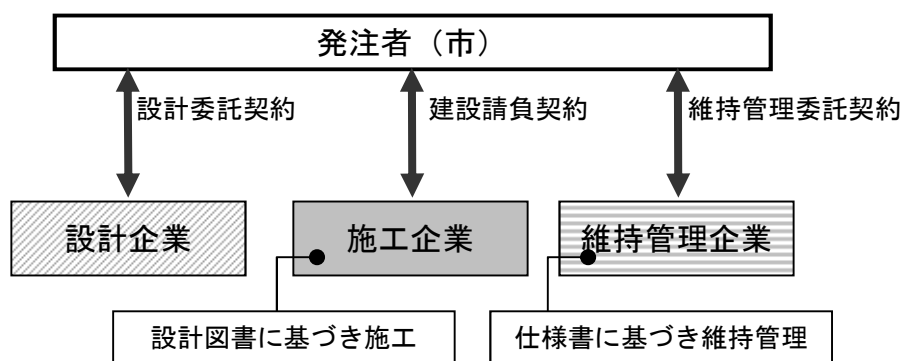
### (1) 代表的な事業方式の整理

新庁舎の建設において適用可能と想定される代表的な事業方式について、その特徴を整理します。

#### 1) 公共直営方式

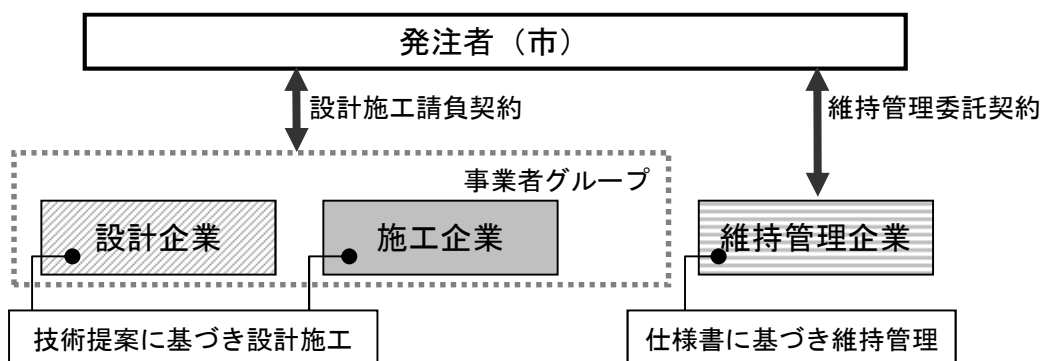
##### ①従来方式

設計企業、施工企業、維持管理企業を各々別々に選定・発注する最も一般的な方式です。発注者である自治体は、設計企業に委託して基本設計及び実施設計を行い、完成した設計図書を仕様として施工企業への発注を行います。また、維持管理企業は、基本的に単年度・仕様発注となります。



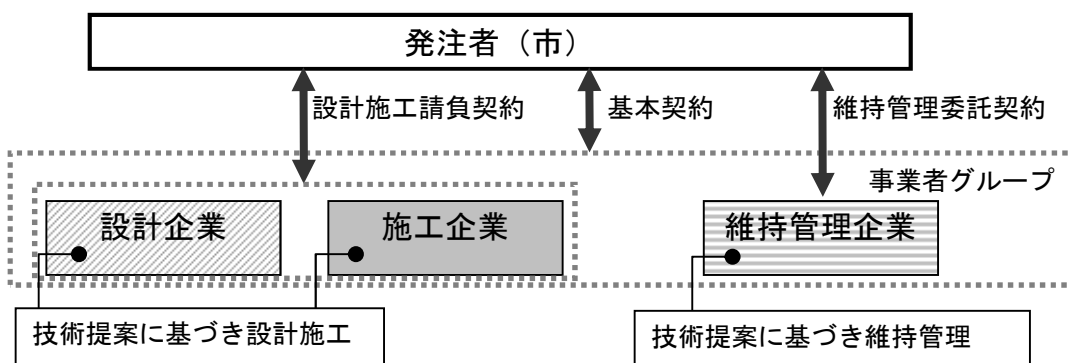
##### ②設計・施工一括発注方式 (DB方式)

設計企業及び施工企業を同時に選定・発注し、維持管理企業は別に選定・発注する方式です。設計企業及び施工企業の選定にあたっては、建設工事費を含めた技術提案を求めるため、基本設計に近いレベルの提案を求めることになります。また、維持管理企業は、基本的に単年度・仕様発注となります。



### ③設計施工・維持管理一括発注方式（DBO方式）

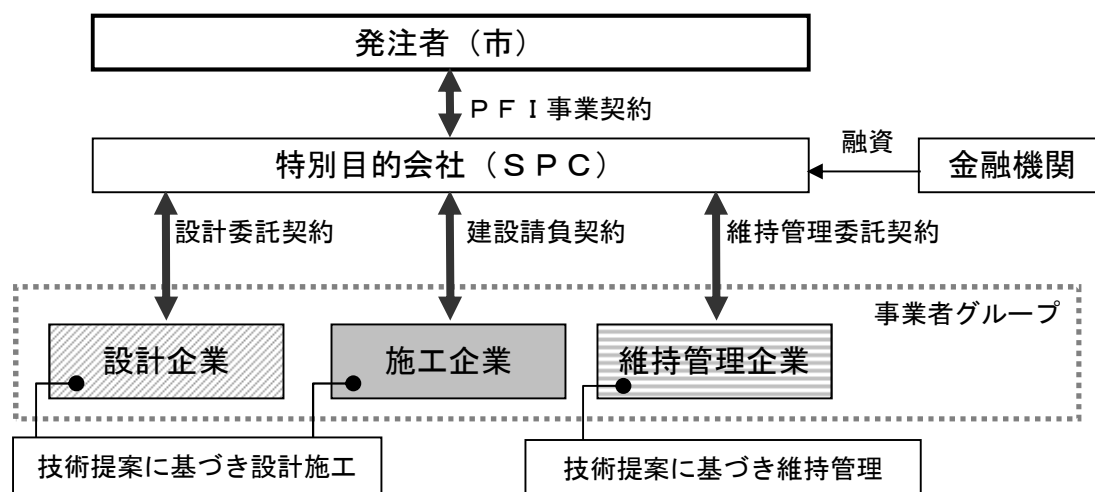
設計企業、施工企業及び維持管理企業をすべて同時に選定・発注する方式です。PFI方式と異なり、建設資金の調達発注者が行うとともに、契約も各々別々に締結します。事業者選定にあたっては、基本設計に近いレベルの提案を求めるほか、維持管理業務の基本的仕様まで提案を求めます。



## 2) 民間資金活用方式

### ①PFI方式（BTO方式<sup>21</sup>、BOT方式<sup>22</sup>など）

設計企業、施工企業及び維持管理企業をすべて同時に選定し、これらの企業が設立した特別目的会社（SPC<sup>23</sup>）に対して一括発注する方式です。DBO方式と異なり、建設資金の調達は受託者（SPC）が行い、発注者は事業期間にわたって割賦方式で建設資金をSPCに返済します。事業者選定にあたっては、基本設計に近いレベルの提案を求めるほか、維持管理業務の基本的仕様まで提案を求めます。



<sup>21</sup> BTO（Build Transfer and Operate）方式：民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に発注者（市）に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式である。

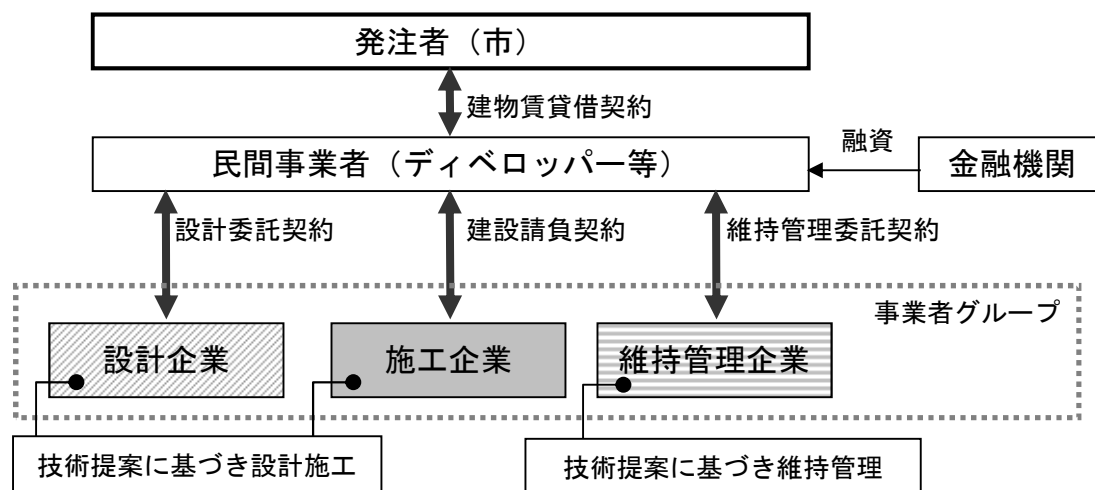
<sup>22</sup> BOT（Build Operate and Transfer）方式：民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営し、事業終了後に発注者（市）に施設所有権を移転する方式である。

<sup>23</sup> SPC（Special Purpose Company）：特定の目的の事業のみを行うために設立された事業会社のこと。PFIでは、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）の構成員が出資してSPCを設立し、当該PFI事業にかかる設計・建設・管理・運営にあたるのが一般的である。



## ②リース方式（民間所有施設の賃貸借）

発注者は、民間事業者（ディベロッパーやリース会社など）に対して要求する性能仕様の建築物等の建設、所有、維持管理の事業提案を求め、選定した民間事業者が整備・所有・維持管理を行う建物を一定期間借り受ける方式です。PFI方式と異なり、自治体が借り受ける建物は公共施設では無く、民間施設として位置づけられます。事業者選定にあたっては、基本設計に近いレベルの提案を求めるほか、維持管理業務の基本的仕様まで提案を求めます。



## 3) 各事業方式の比較

各事業方式の一般的なメリット及びデメリットを整理します。

事業方式	メリット	デメリット
従来方式	仕様発注により業務内容が明確となるため、施設の設計建設内容に発注者（市）の意向を反映しやすい。	設計企業、施工企業及び維持管理企業はそれぞれ別々に選定することから、ライフサイクルコストの削減が図られない可能性がある。
設計・施工一括発注方式（DB方式）	設計企業及び施工企業を同時に選定することにより、建設コストの削減を図られる可能性がある。	施工企業側の意向に偏った設計となりやすく、設計企業や発注者（市）のチェック機能が働きにくい。
設計施工・維持管理一括発注方式（DBO方式）	設計企業、施工企業及び維持管理企業を同時に選定することにより、建設コスト及び維持管理コストを含めたライフサイクルコストの削減を図られる可能性がある。	資金調達は発注者（市）が行うことから、PFI方式と異なり市の財政負担額の平準化が図られにくい。
PFI方式	設計企業、施工企業及び維持管理企業を同時に選定することにより、ライフサイクルコストの削減を図られる可能性があるとともに、市の財政負担額の平準化が図られる。	事業者選定にあたってはPFI法に基づいた手続きが必要となることから、選定コストが大きく選定期間が長期化する。
リース方式	民間所有施設を長期間にわたって発注者（市）が借り受けることから、ライフサイクルコストの削減を図られる可能性があるとともに、市の財政負担額の平準化が図られる。	建設するのはあくまでも民間所有施設であることから、建物の性能水準（構造基準など）は民間仕様相当となることが一般的である。

## (2) 新庁舎建設事業に適用可能な事業方式の選定

---

新庁舎の建設においては、本市の新庁舎建設事業の特徴を踏まえて、適切な事業方式を見極めることが重要です。

### 1) 新庁舎建設事業の特徴を踏まえた事業方式選定の考え方

#### ①現本庁舎を活用しながらの現地建替

新庁舎建設事業では、現本庁舎を活用しながらの現地建替となります。このため、更地での新築事業と比較し、工事を進める上で、現本庁舎の利用を確保するための各種調整事項が数多く発生することが想定されます。

設計施工一括発注方式、DBO方式、PFI方式、リース方式は、本市と事業者が包括的に契約を締結し、建設工事の工程管理は基本的に民間事業者の責任下において行われます。しかしながら、現本庁舎を活用しながらの現地建替では、工程管理に影響を及ぼす調整が数多く発生することが見込まれるため、民間事業者の責任下による工程管理が難しくなります。

このため、新庁舎建設事業においては、本市の責任下で工程管理を行うことができる、従来方式が適していると考えられます。

#### ②長期間に渡る工期

新庁舎建設事業では、第1期工事と第2期工事を合わせた概略工期は6年10ヶ月と想定されます。近年、東日本大震災からの復興に伴う建設需要や東京オリンピック・パラリンピックの開催に伴う建設需要の増加によって建設費が高騰しており、特に建設企業を中心として長期契約の締結を敬遠する傾向にあります。

設計施工一括発注方式、DBO方式、PFI方式、リース方式は、本市と事業者が長期契約を締結し、基本的には契約金額の範囲内の業務履行を求めることとなります。契約条件として物価変動による契約金額の見直し条項を織り込むことは可能ですが、これらの事業方式は設計図書に基づいて発注する方式ではないため、物価変動を反映することが技術的に難しいという指摘もあります。

このため、新庁舎建設事業においては、契約期間が長期間になりやすく、物価変動による契約金額の見直しを行いやすい、従来方式が適していると考えられます。

### ③行政職員が市民サービスを提供する施設

新庁舎は、行政職員が市民サービスを提供する施設であることから、本市行政職員自らが利用しやすい建築計画を実現することができる事業方式が望ましいと考えられます。

DBO方式、PFI方式、リース方式は、設計・建設から維持管理・運営までを含めて一括発注することにより、維持管理・運営を行う主体が利用しやすい施設を自らが設計建設することで、効率的な建築計画の実現が期待される事業方式です。一方、新庁舎建設事業の場合、施設を利用するのは行政職員であり、これらの事業方式では、設計・建設を行う主体と施設を利用する主体は異なります。

このため、新庁舎建設事業においては、建築計画の仕様を利用者である行政職員が決定することができる、従来方式が適していると考えられます。

### 2) 新庁舎建設事業の事業方式

新庁舎建設にあたっての事業方式については、本市の新庁舎建設事業の特徴を踏まえて、従来方式を中心として検討を進めていくものとします。

## 必要延床面積と配置パターン別延床面積

### (1) 新庁舎に必要な延床面積(駐車場除く)

基本構想の策定と並行して、専門事業者による新庁舎に必要な延床面積の算定作業を進めています。  
延床面積を左右する条件を、下表のとおり設定し5つのパターンを算定しました。  
事業費の制約等を考慮して、新庁舎に必要な面積は以下のパターンの下限値である約40,000㎡(駐車場除く)と想定しました。

#### <必要面積の算定方法>

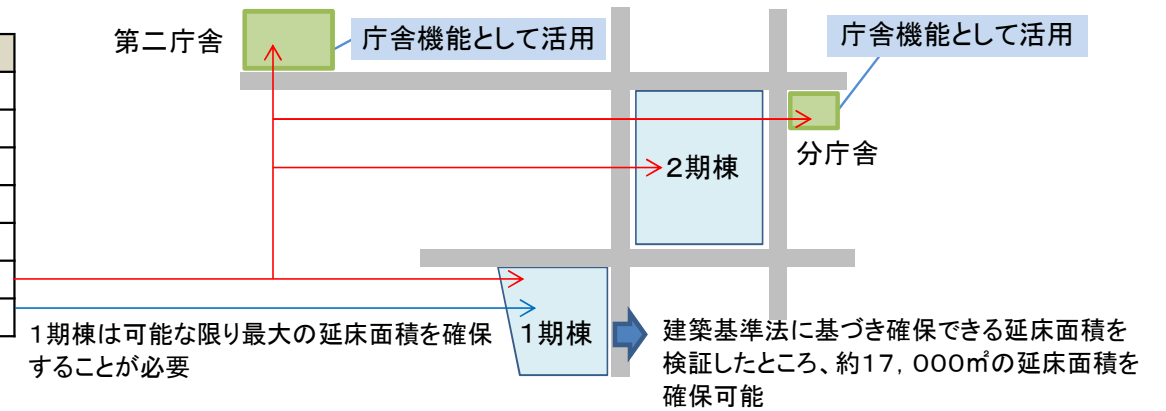
- 現在の各課職員数をベースとして、ユニバーサルレイアウトにより配置すると想定したオフィススタンダードを当てはめて執務室の必要面積を算定。
- あわせて、各課へのアンケート調査による文書量、窓口数の調査の結果もこの必要面積に反映。
- 会議スペースや書庫等の各課に付随する機能については、各課へのヒアリングを実施し、その必要性を共用可能性という観点から評価し、必要面積を算定。

パターン	A	B	C	D	E
執務一般デスクの幅	1400mm	1400mm	1200mm	1400mm	1200mm
課長職デスクの幅	1400mm	1400mm	1400mm	1400mm	1400mm
文書削減率	0%	50%	50%	60%	60%
物品削減率	0%	70%	70%	60%	60%
必要面積	約51,700㎡	約41,200㎡	約39,900㎡	約40,900㎡	約39,600㎡

※新庁舎を建設する場合、文書削減率及び物品削減率は60%程度の削減を達成しているケースも多い。

### (2) 既存庁舎を最大限活用する場合の新庁舎に必要な延床面積(駐車場除く)

項目	規模	備考
本庁舎に必要となる庁舎規模	40,000㎡	上表のEパターンを前提。駐車場除く
既存庁舎活用	リサイクルプラザ棟環境部事務課(朝日環境センター内)	750㎡
	C棟下水道部(水道庁舎内)	650㎡
	第二庁舎	3,800㎡
	分庁舎	980㎡
新庁舎の規模	33,800㎡	駐車場除く。第二庁舎、分庁舎の最大限活用が前提。
第1期工事後の1期棟に必要となる延床面積	約20,000㎡	現本庁舎の各課の必要面積の合計値



### (3) 配置パターン

	パターンA	パターンB	パターンC	パターンD
配置イメージ				
1期棟に必要な延床面積※	7,429㎡	17,635㎡	17,852㎡	28,058㎡
2期棟に必要な延床面積※	28,993㎡	18,787㎡	18,570㎡	8,364㎡
実現できるコンセプト	市民窓口、市長、議会が一体となった市民に開かれた市庁舎	業務効率性の高い市庁舎(災害時にも速やかに体制移行できる災害に強い市庁舎)	市民利用空間の充実した市民が親しみやすい市庁舎(災害時にも速やかに体制移行できる災害に強い市庁舎)	市民窓口、市長、議会が一体となった市民に開かれた市庁舎
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>市長、議会と市民利用空間を一体的に構成</li> <li>市民利用空間に十分な面積を確保</li> <li>市民の自動車利用に配慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市長、危機管理(防災部署)を一体的に構成</li> <li>市民利用空間を独立して構成</li> <li>事業部門に十分な面積を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市長、危機管理(防災部署)を一体的に構成</li> <li>市民利用空間を独立して構成</li> <li>市民の自動車利用に配慮</li> <li>市民利用空間に十分な面積を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市長、議会と市民利用空間を一体的に構成</li> <li>事業部門に十分な面積を確保</li> </ul>

※上記(2)に示したとおり、新庁舎(1期棟、2期棟)に必要な延床面積は33,800㎡である。(3)に示したとおり各機能の配置を考慮した場合、1期棟及び2期棟の延床面積の合計は約36,400㎡となる。この差は、(3)の検討では第二庁舎(本検討では教育局部課が入居)及び分庁舎に空きスペースが生じているためである。これらの有効活用について基本計画段階で具体的な検討を行い、新庁舎(1期棟、2期棟)の延床面積の縮減を図る。

(1) 検討の前提

- ・庁舎機能は機能別に大別すると、行政機能、議会機能に区分され、行政機能は、大まかに市民窓口部門、事業部門、企画管理部門の3つに区分されます。
- ・市民窓口部門には、住民・福祉・医療保険・税関係部局及び、市民の憩いのスペースや市の情報発信スペース等が、事業部門には、経済・建設部局等が、企画管理部門には、企画財政・総務部局及び、危機管理部局等が含まれます。一般的に、企画管理部門は市長と同一建物に配置されることが望まれます。
- ・また、市長と議会機能は、公務の効率性を考慮して、同一建物に配置されるべきと考えます。
- ・よって、市長、議会機能、企画管理部門のグループと、市民窓口部門、事業部門の3つのグループを、2つの敷地に配置することの検討が必要となります。
- ・駐車場は双方の敷地に整備することを予定しますが、比較的規模の大きな駐車場は、交通量を勘案し敷地面積の広い現庁舎敷地に整備される予定です。
- ・いずれのパターンにおいても、水害被害に備え、2階レベルに災害対応スペースを配置するなどの災害対策の検討は可能です。

(2) 今後更なる検討が必要な事項

- ・建物配置後の各機能の規模(建物容量に収まるか)や駐車場の配置・規模について今後、詳細な検討が必要となります。
- ・災害発生時に必要となる、市民の一時避難スペースや支援物資受入スペース等について、近接すべき庁舎の機能や確保すべき規模の検討が必要となります。
- ・第二庁舎や分庁舎など既存庁舎の活用可能性について検討し、新たに新設する庁舎規模をコンパクト化するなど、建設コストの縮減に向けた方策の検討が必要となります。

(3) 建物配置パターン別の特徴整理

パターン		パターンA	パターンB	パターンC	パターンD	
配置イメージ						
実現できるコンセプトイメージ		市民窓口、市長、議会が一体となった市民に開かれた市庁舎	業務効率性の高い市庁舎(災害時にも速やかに体制移行できる災害に強い市庁舎)	市民利用空間の充実した市民が親しみやすい市庁舎(災害時にも速やかに体制移行できる災害に強い市庁舎)	市民窓口、市長、議会が一体となった市民に開かれた市庁舎	
特徴		<ul style="list-style-type: none"> <li>・市長、議会と市民利用空間を一体的に構成</li> <li>・市民利用空間に十分な面積を確保</li> <li>・市民の自動車利用に配慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市長、危機管理(防災部署)を一体的に構成</li> <li>・市民利用空間を独立して構成</li> <li>・事業部門に十分な面積を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市長、危機管理(防災部署)を一体的に構成</li> <li>・市民利用空間を独立して構成</li> <li>・市民の自動車利用に配慮</li> <li>・市民利用空間に十分な面積を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市長、議会と市民利用空間を一体的に構成</li> <li>・事業部門に十分な面積を確保</li> </ul>	
想定される メリット/ デメリット 青字:メリット 赤字:デメリット	市民 利便性	親しみやすさ	○ 市長、議会と市民窓口部門が一体的に整備されることにより、市民に開かれたシティホールとしての役割を強調できる。	○ 市民利用空間に十分な面積を確保できる。	△ 市民に開かれたシティホールとしては強調できないが、市民利用空間に十分な面積を確保できる。	○ 市長、議会と市民窓口部門が一体的に整備されることにより、市民に開かれたシティホールとしての役割を強調できる。
		利便性	○ 市民窓口機能や市民利用スペースを低層に配置しやすい(ワンストップ対応等)	× 市民会館敷地は基準階面積を十分に広く取れないため、市民窓口配置に制約がある。(ただし、設計次第)	○ 市民窓口機能や市民利用スペースを低層に配置しやすい(ワンストップ対応等)	× 市民会館敷地は狭いため、市民窓口配置に非常に制約がある。(ただし、設計次第)
		アクセス	○ 自動車アクセスの良い現庁舎敷地に市民窓口部門を配置することで、車による来庁者の利便性や安全性を確保しやすい。	× 市民会館敷地には多くの駐車スペースを確保することが難しいため、車による来庁者の利便性確保に制約がある。	○ 自動車アクセスの良い現庁舎敷地に市民窓口部門を配置することで、車による来庁者の利便性や安全性を確保しやすい。	× 市民会館敷地には多くの駐車スペースを確保することが難しいため、車による来庁者の利便性確保に制約がある。
	業務 遂行性	業務効率性	○ 市民窓口部門と市長・議会部門が一体となり連絡業務が効率的(ただし事業部門とは非効率)	○ 事業部門に十分な床面積を確保できる。	○ 事業部門と市長・議会部門が一体となり連絡業務が効率的(ただし市民窓口部門とは非効率)	× 事業部門において、市長、議会機能との連絡業務が非効率。
災害対応性		△ 災害時に市長・防災機能と事業部門が離れているため、災害対策本部機能の機能的な立ち上げに若干難あり	○ 災害対策本部を、現庁舎敷地棟に、市民避難場所を市民窓口部門棟に集約できるため災害対応が効率的。	○ 災害対策本部を、市民会館敷地棟に、防災空を本庁舎敷地棟に確保できるため災害対応が効率的。	× 災害時に、市長室、防災機能と、事業部門が離れているため、災害対策本部機能の機動的な立ち上げにやや難あり。	
建替効率性		× 第一期工事(市民会館敷地)完了後、現庁舎内にある市長・議会機能や市民窓口、企画管理部門を仮移転し、第二期工事(現庁舎敷地)完了後に本移転となるため、多額の移転費用や改修工事費が必要となり、効率的建替に支障がある。	△ 第一期工事(市民会館敷地)完了後、現庁舎内にある市長、議会機能を仮移転し、第二期工事(現庁舎敷地)完了後に本移転となるため、効率的建替に支障がある。市民会館敷地の庁舎は、市長、議会機能の仮移転を考慮する必要があるため、市民窓口部門の入居を考慮した設計とすることが難しい。	△ 第一期工事(市民会館敷地)完了後、現庁舎内にある市民窓口部門を仮移転し、第二期工事(現庁舎敷地)完了後に本移転となるため、効率的建替に支障がある。市民会館敷地の庁舎は、市民窓口部門の仮移転を考慮する必要があるため、事業部門の入居を考慮した設計とすることが難しい。	○ 第一期工事(市民会館敷地)完了後、現庁舎内にある市長、議会機能や市民窓口部門を本移転することができるため、効率的に建替を進めることができる。市民会館敷地の庁舎は、仮移転を考慮する必要がほとんど無いため、入居する機能を考慮した設計とすることができる。	