

第6回 川口市庁舎建設審議会 次第

平成25年5月10日（金）
午後3時より
鳩ヶ谷庁舎 2階 大会議室

1 議事

- (1) 第5回審議会を受けての諸対応について
- (2) 川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点（案）について
- (3) 「川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点（案）について」に対する意見募集について（案）
- (4) その他

川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点（案）について

1. 庁舎建設地検討に係る評価の視点の考え方

本審議会では、川口市役所の庁舎建設に係る候補地（本庁舎敷地及び市民会館敷地、SKIPシティ C 街区敷地）（以下、「2 候補地」とする）から建設地を選定するにあたり、より客観的な観点で議論できるよう、可能な限り多様な観点かつ定量的な指標を設定しました。具体的な評価の視点は以下の通りです。

表 1 評価の視点

評価の視点	設定の背景や視点的概要	
1) 住民の利便性	設定の背景	市民は市に対し税を負担し、市は税を主な財源として様々な事業を行い、行政サービスを市民に提供しています。そのため、庁舎建設地を検討する際、「新しい市役所は市民にとって身近で利用しやすいか」という観点は必須の要件です。
	視点的概要	市役所本庁舎へのアクセス性、市の人口重心・地理的中心部との位置関係、行政の窓口機能のカバー範囲等を主な評価項目としています。
2) 防災拠点性	設定の背景	東日本大震災を受け、これまで以上に市民に対して安全・安心を提供できるような行政機能が求められています。具体的には、大規模災害時でも行政機能を維持し、状況に応じた適切な指揮が可能な防災拠点を目指す必要があります。
	視点的概要	平成 17 年に内閣府中央防災会議が発表した「東京湾北部地震（M7.3）」※の想定結果等を基に、土地の揺れやすさや荒川氾濫による浸水のリスク、避難場所との位置関係、大規模災害時に行政機能を維持するために必要となる職員参集の可能性を主な評価項目としています。
3) 周辺環境への影響	設定の背景	建設にあたっては、工事期間中の騒音や振動、竣工後の周辺住民の日照権の問題、また、仮に現在地から移転する場合における現庁舎周辺の商業等への経済的影響についても十分に考慮することが必要です。
	視点的概要	建設工事に伴う騒音・振動や日照面での住環境への影響、経済面での周辺商業（中心市街地等を含む）への経済的影響等を主な評価項目としています。

※埼玉県における想定結果は平成 17 年時点の結果が最新です。

評価の視点	設定の背景や視点的概要	
4) まちづくり等の発展可能性	設定の背景	新庁舎の建設にあたっては、まちづくり等の観点から市のこれまでの発展経緯を跡付け、また、これからの発展可能性を見据えながら検討する必要があります。市のこれからの発展をより促進できるような立地の選定が求められます。
	視点的概要	定量化は難しいものの、重要な視点であるため、市全体のまちづくりの方向性や、市のこれまでの発展の経緯等を主な評価項目としています。
5) 庁舎建設計画との整合性	設定の背景	これまで市が行った検討作業では、新庁舎建設候補地ごとの敷地面積やインフラの整備状況、また建設にあたって克服する必要のある条件（容積率緩和等）を整理してきました。これらの内容を踏まえながら適切な立地を検討・評価する必要があります。
	視点的概要	新庁舎建設にあたっての用地確保や周辺住民との合意形成の容易さ、周辺インフラの整備状況、敷地面積、施工にあたっての留意点等を主な評価項目としています。
6) コスト	設定の背景	全国的にも地方公共団体の財政はひっ迫の一途をたどっている中、新庁舎の建設費も市の財政にとって大きな負担です。そのため、可能な限り低コストかつ効果的な建設手段を選択する必要があります。
	視点的概要	用地取得・資材搬入・建設に係る概算事業費や、解体撤去工事費用、仮庁舎建設費用等を主な評価項目としています。

2. 2候補地に関するこれまでの審議会での審議事項

これまでの審議会における審議内容や評価の視点（案）に基づき、2 候補地のどちらかを選定する際に重要な観点となる「評価の視点のポイント」や2 候補地ごとの事実関係等を整理しました。

表 2 評価の視点のポイントと2 候補地ごとの事実関係等

評価の視点	評価の視点のポイント	事実関係	
		本庁舎敷地及び市民会館敷地	SKIP シティ C 街区敷地
1) 住民の利便性	市民の市庁舎へのアクセスの良し悪しは、アクセス手段によって大きく異なるが、別途実施した来庁者アンケートによれば、来庁者のアクセス手段は自家用車利用が全体の約 46%を占める結果となっている（次いで、自転車利用が約 25%、徒歩が約 10%と続く）。これにより、鉄道駅からの近接性は相対的に重要度が低く、自動車によるアクセス性（周辺道路状況及び駐車スペース確保の可能性）が重要な観点となる。	- 地理的中心点※1、人口重心点※2からの距離は相対的に遠い。 - JR 川口駅及びSR 川口元郷駅からの徒歩圏にあり、周辺からのバスの便数・路線等の数が相対的に多い。 - 他の行政機関（地方法務局、簡易裁判所、税務署、ハローワーク）が近接している。	- 地理的中心点※1、人口重心点※2からの距離は相対的に近い。 - SKIP シティ C 街区徒歩圏内には市役所機能が少ないため、周辺住民の利便性は高まる。 - SR 鳩ヶ谷駅からの徒歩圏にあるものの、JR 西川口駅からの徒歩圏にはなく、周辺からのバスの便は相対的に少ない。（実際に移転が実現すれば改善される可能性がある）。 - 他の行政機関と本庁舎の距離が離れる。 - 周辺に飲食店等の商業施設が少ない（移転が実現すれば改善される可能性がある）。 - 敷地面積が相対的に大きいため、土地活用の自由度が高く車の収容力も高い。
2) 防災拠点性	- 首都直下型地震や大洪水での荒川の堤防破堤※3等、発災害時に防災拠点としての本庁舎機能を維持することは、市及び市民の被害を最小限に抑えるためにも重要な観点である。 - 不測の大災害等に備えるためには、短期間で新庁舎の建設を実施することが重要である。	- 地震発生時の建物被害危険度※4が 6.0～7.9%。 - 荒川堤防の破堤※3時に浸水時の深さが最大で 2.0m から 5.0m 未満。 - 災害時には、概ね 1 時間以内に、市内居住の職員のうち約 8 割弱の職員が居住地から参集できる。 - 半径 1.5km（徒歩圏）の避難所数は 11 箇所。 - 限られた空間において、緊急輸送経路やヘリコプターの離着陸場所等、緊急時に必要となる空間を確保するための工夫が必要となる。 - これまでの検討では、7.5 年～13 年の工期を要する。	- 地震発生時の建物被害危険度※4が 2.0～3.9%。 - 荒川堤防の破堤※3時に浸水時の深さが最大で 1.0m から 2.0m 未満。 - 災害時には、概ね 1 時間以内に、市内居住の職員のうち約 9 割強の職員が居住地から参集できる。 - 半径 1.5km（徒歩圏）の避難所数は 13 箇所。 - 敷地面積が相対的に大きいため、収容力や道路幅員の観点からも土地活用の自由度は高い。 - これまでの検討では、7 年の工期を要する。
3)周辺環境への影響	- 工事期間中の庁舎建設に伴う周辺住民への影響に配慮することが重要である。 - 仮に本庁舎を移転する際には、周辺商業等への影響を見極める必要がある。	- 住宅地が近接しており、庁舎建設に伴う工事車両の出入り等による騒音・振動、庁舎の高層化に伴う日照についての対策が必要となる。 - 本庁舎が移転した場合、川口駅前、本庁舎周辺商業等の一部に経済的な影響が及ぶ。 - 本庁舎跡地の活用によって、川口駅前、本庁舎周辺商業等への影響は変わりうる。（有効活用できれば、影響を最小限にとどめることができる可能性がある。）	工事車両の出入り等、工事に伴う周辺への影響は、未利用地が多いため相対的に小さい。
4)まちづくり等の発展可能性	いずれの候補地を選択した場合においても、それぞれの敷地の特性を活かしたまちづくりの可能性を考える必要がある。	市や民間事業者において、「川口市の顔」とも言える JR 川口駅前の再開発事業等が進められてきたが、新庁舎の建設により駅前の活性化等に更に寄与していく可能性がある。	歴史的経緯から川口市の発展をみると、鉄道の開通や区画整理の進展に伴い、市は JR 川口駅周辺から徐々に市内全域へ北上しながら発展してきた。今後も SR 沿線など市北部の発展余地は大きいと考えられ、新庁舎の建設は市中央部及び北部の発展を促進するものと考えられる。
5)庁舎建設計画との整合性	- 本審議会終了後に本格検討がなされる市庁舎のあり方等の議論を想定すると、建築計画や敷地利用の自由度の高さは重要な観点である。 - 建設工事期間中の市役所機能の維持、職員・来庁者の安全面や利便性の確保等の対策は重要な観点である。	- 想定する延床面積 4 万㎡を確保するには、容積率※5の緩和の都市計画決定が必要であり、そのことについて近隣住民の理解を得る必要がある。 - 現庁舎での市役所機能の継続と建て替え工事が同敷地内にて同時並行で行われるため、職員・来庁者を含めた特段の安全対策等が必要となる。 - 本庁舎敷地と市民会館敷地に庁舎棟がそれぞれ建設されるとなれば、両敷地の庁舎を結ぶ様々な工夫を検討する必要がある（空中連絡通路の検討等）。 - 敷地面積が相対的に小さいため、庁舎の高層化は避けがたい。	- 現敷地で市役所機能を継続しつつ、その間に SKIP シティ C 街区敷地に新庁舎を建設するため、工事に伴う職員や来庁者についての安全面や利便性でのリスクは無い。 - 敷地面積が相対的に大きいため、庁舎建設の自由度は高い。

表 2 評価の視点のポイントと 2 候補地ごとの事実関係等（続き）

評価の視点	評価の視点のポイント	事実関係	
		本庁舎敷地及び市民会館敷地	SKIP シティ C 街区敷地
6)コスト	財源の有効活用という観点から、新庁舎建設に係る工期や費用の適切性は重要な観点である。	- 既存敷地で解体及び建設工事を行うため、工事等が複雑となり建設コストは相対的に高くなるが、新たな用地取得は必要ない。 - 既存庁舎の活用方針によって建設コストは大きく異なる。市のこれまでの検討では 3 ケースの建設コストを試算しているが、工期が短期化すると建設に係る費用は相対的に高くなる傾向がみられる。一方、工期が長期化すると、建設に係る費用の振れ幅が大きくなる傾向がみられる。 ①工事が 1 期で完了する工事案（本庁舎敷地及び市民会館敷地の容積率※5200%をそれぞれ 300%へ緩和、仮庁舎建設あり）の場合 ⇒工期は 7.5 年（7.5 年で安全確保※6）。建設に係る費用は 260～262 億円。 ②工事が 2 期に分割される工事案（本庁舎敷地及び市民会館敷地の容積率※5200%をそれぞれ 300%へ緩和、仮庁舎建設なし）の場合 ⇒工期は 10 年（6.5 年で安全確保※6）。建設に係る費用は 238 億円。 ③工事が 3 期に分割される工事案（本庁舎敷地の容積率※5200%を 350%へ緩和、仮庁舎建設なし）の場合 ⇒工期は 13 年（9.5 年で安全確保※6）。建設に係る費用は 236～280 億円。	- 新たに用地を取得する必要があるが、現庁舎を利用しながら、更地に新庁舎を建設するため、建設コストは相対的に低い。 - 用地取得費が必要となる（建設に係る費用に含まれている）が、新たな資産の増加に繋がると捉えることもできる。 - 工期は 7 年。建設に係る費用は 245 億円（用地取得費含む）。

その他の共通事項	- 新庁舎における市役所機能のあり方や建設コストについては、今後の重要な課題として基本構想の中で検討するものとする。 - 東日本大震災の経験を踏まえつつ、首都直下型地震に備えるためには、耐震性の高い庁舎の建設は喫緊の課題である。 - 選定されなかった敷地については、市のまちづくりの発展に資するような積極的な有効活用を図る必要があるであろうという意見があった。
----------	--

※ 1 川口市の地理上の中心点を指し、川口市の東端、西端、北端、南端のそれぞれの緯度経度から等距離にある点を示す。

※ 2 市内に住むすべての人が同じ体重と仮定して地図の上に乗った場合に、その地図を一点でバランスを崩さずに支えられる点のことを指す。

※ 3 国土交通省荒川上流河川事務所、荒川下流河川事務所が公表した「荒川 水系荒川 浸水想定区域図」に基づいており、200 年に 1 回程度発生する規模の大雨により荒川の堤防が破堤することを想定している。

※ 4 地震の揺れによって建物が壊れたり傾いたりする危険性の度合いを測定したもの。割合が高いほど危険度は高いということを示している。

※ 5 敷地面積に対する建物の延床面積の割合のこと。つまり、その敷地に対してどれくらいの規模（床面積）の建物を建てることができるか、ということを示している。

※ 6 耐震性のある庁舎が完成し、来庁者及び現在の本庁舎で執務する職員の安全が確保できるまでの年数を示している。

「川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点（案）について」に対する意見募集について（案）

平成24年11月27日以降、川口市庁舎建設審議会（会長：柳沢厚慶應義塾大学SFC非常勤講師）において、第1回審議会に提示された「評価の視点（案）及び各評価の視点に対応する指標ないし客観的資料について」を中心に、新庁舎の建設地選定のための審議を行ってきました。

審議会における答申（案）作成の前に、これまで検討してきた「川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点について」を公表し、市民の皆様から広く意見をうかがうため、市としてパブリック・コメントを実施します。

市から皆さんの意見を審議会に報告し、審議会においてこの意見を踏まえ、平成25年夏を目途に答申をお願いしたいと考えています。

○意見募集期間

- ・公表日 平成25年6月3日（月）
- ・受付締切日 平成25年7月2日（火）（郵送の場合は、7月2日消印有効）
- ・募集期間 平成25年6月3日（月）～7月2日（火）

○意見の募集

「川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点について」の意見を募集します。
論点は、2候補地から建設地を選定するための6つの視点についての妥当性や新たな視点についてです。

集計に当たっては、地域ごとに何名の方からの意見が寄せられたかを住所により把握しますので、予めご承知おきください。

なお、新庁舎に求める機能、必要な延床面積、選定されなかった敷地活用策については、建設地決定後に策定する「新庁舎基本構想」等の中で今後検討する予定です。

○公表するもの

- ・川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点について
（参考）

- ・第1回庁舎建設審議会審議結果（11月27日）
- ・第2回庁舎建設審議会審議結果（12月21日）
- ・第3回庁舎建設審議会審議結果（1月29日）
- ・第4回庁舎建設審議会審議結果（2月26日）
- ・第5回庁舎建設審議会審議結果（3月25日）
- ・第6回庁舎建設審議会審議結果（5月10日）

○公表方法

- ・川口市ホームページへの掲載
- ・理財部管財課（本庁舎5階）での閲覧
- ・市政情報コーナー（本庁舎1階）での閲覧

○趣旨及び目的並びに背景（新庁舎建設地選定についてのこれまでの経緯）

① 庁舎建設の必要性

現庁舎は昭和34年から47年にかけて順次建設され、老朽化、狭あい化、庁舎の分散化など様々な問題を抱えていたことから、平成4年度から6年度にかけて議会特別委員会や庁内検討委員会において建替えについて検討が行われた経緯があります。しかしながら、景気低迷による税収の伸び悩みに加え、少子高齢化に伴う諸施策等が山積する中、その優先順位も低い状況となっていました。

その後、耐震性の低いことが判明し、本庁舎の耐震補強策と建替えを比較検討したところ、耐震補強を行った場合には耐用年数が延びるものの、現庁舎での執務をしながら、或いは仮庁舎に移転しての工事のいずれの場合にも様々な支障が生じることや、同規模での建替と比べてコストに差異が小さいことなどから、以降は建替えを基本に検討することになりました。

そういった中、東日本大震災が発生し、庁舎（屋上の望楼等）の一部が損壊するなど、改めて防災拠点としての本庁舎の安全性の確保が問われることとなり、その後の地震の頻発もあり、庁舎建替を急ぐことにしました。

② 新庁舎に必要な規模

建替を検討するにあたり必要な規模（延床面積）を検討しました。前述の問題点を解消し、耐震性を備えた防災拠点としての機能を備え、現在分散化している庁舎を集中させる統合型庁舎を想定し、必要な延床面積については、国の地方債事業費算定基準や一般庁舎面積算定基準、人口が同規模の都市の人口及び職員数からそれぞれ面積を算定した結果、概ね4万㎡の延床面積が必要と想定することになりました。

③ 候補地について

平成6年度の庁内検討会においては、8箇所の候補地について検討し、「現庁舎及び市民会館敷地」、国体開催前の「青木町公園」、SKIP以前の「NHK跡地等」の3箇所に絞られ、当時は「NHK跡地等」が有力とされ、特別委員会に報告した経緯があります。その後、議会特別委員会での検討を踏まえ、市として「現庁舎及び市民会館敷地」と「SKIPシティC街区敷地」の2候補地から一箇所を、建設地として決定することになりました。

④ 庁舎建設審議会の役割と答申に向けた審議

平成24年9月議会において、「川口市庁舎建設審議会条例」を制定し、25名の審議員からなる審議会を設置しました。

審議会の目的は、市長からの諮問を受け、両候補地のいずれが新庁舎の建設地として相応しいかの答申を行うことです。

審議会では、両候補地について、①住民の利便性、②防災拠点性、③周辺環境への影響、④まちづくりの発展の可能性、⑤庁舎建設との整合性、⑥コスト、の6つの視点から審議を行っています。

当初、平成25年3月末の答申を予定していましたが、審議会からの指摘により、仮に庁舎が移転した場合の周辺商業影響調査を市において急ぎ実施したことなど

から、答申が延びたところです。

この度、審議会における答申(案)作成の前に、「川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点について」の妥当性や新たな視点について、広く市民の意見をうかがうためパブリック・コメントを実施することになりました。

○意見を提出できる方

1. 市内に住所を有する方
2. 市内に事務所又は事業所を有する方
3. 市内の事務所又は事業所に勤務する方
4. 市内の学校に在学する方
5. 本市に対して納税義務を有する方
6. そのほか、パブリック・コメント手続きにかかる事案に利害を有する方

○意見の提出方法

以下の表に掲げる方法により提出してください。

提出にあたって、書式は特に定めておりませんが、住所、氏名、電話番号（法人・団体の場合は、事務所等の所在地、名称、担当者氏名、電話番号）、勤務先、通学先又は活動先（市外在住で市内に在勤、在学又は公益を目的として市内で活動されている場合のみ）及びFAX番号（FAXでの提出の場合のみ）を記入してください。

※電話や口頭での意見は受付できませんのでご了承ください。

※住所又は氏名の不記載により個人又は法人の特定ができない場合は、無効とします。

※意見に対しての個別の回答はいたしません。

※意見については、個人情報を除きすべて公表されることがあることをご承知ください。

○意見募集結果の公表時期

意見募集の結果については、上記公表方法により平成25年7月下旬の公表を予定しています。

○意見の提出先

川口市 理財部 管財課 庁舎車両係
TEL
FAX
E-mail