

第7回 川口市庁舎建設審議会 次第

平成25年7月23日（火）
午後2時より
朝日環境センター
リサイクルプラザ棟4階 研修室

1 議事

(1) パブリック・コメントについて

(2) 答申に向けた論点整理について

(3) その他

- ・第8回の日程 平成25年8月8日（木）午後2時より
本庁舎5階 大会議室

川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点（案）に 対する意見募集の結果について

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、平成25年6月3日から7月2日までの間、皆さんの意見を募集させて頂いたところ、27名の方から貴重なご意見をいただきました。

この度、お寄せ頂いたご意見と、その意見に対する川口市の考え方について公表いたします。

なお、お寄せ頂いたご意見については、趣旨の同じものは一つに取りまとめるなどその趣旨を損なわない程度に取りまとめ要約しておりますのでご了承ください。

1 意見募集の実施概要

(1) 実施期間

平成25年6月3日から7月2日までの30日間

(2) 公表方法

川口市ホームページ、理財部管財課、市政情報コーナー

2 意見の件数等

(1) 意見提出者数 個人27名

（提出方法：電子メール9名、FAX13名、持参4名、郵送1名）

（地域別：中央2名、青木4名、南平1名、芝2名、鳩ヶ谷18名）

(2) 意見件数 63件

川口市新庁舎建設地選定のための評価の視点(案)に対するパブリック・コメントの概要

意見の概要	件数	川口市の考え方	(案)の修正
○ 視点について			
候補地について合併による「新しいまちの一体感の醸成」という視点を追加してはどうか。	1	「まちづくり等の発展可能性」に包含されるものと考えています。	なし
スキップシティC街区については、いずれ購入しなければならない用地であれば、建設費から用地購入費を除くべきではないか。	1	建設に必要な総額には含めるべきものと考えています。	なし
「周辺環境への影響」について、現在地から移転した場合のみの視点となっており、SKIPに移転した場合に考えられるビジネスチャンス拡大の可能性の言及がないのは偏っているのではないか。	1	移転した場合の現在地における影響は确实ですが、SKIPにおける可能性拡大については不确实でもあり、過大評価を避けるため記載しなかったものです。	なし
何処に庁舎を建設しても免震・制震工法がとられるのだから、地盤の優劣は評価の視点として必要なのか。	2	地盤の良し悪しは、地震時の揺れ易さとして建物の構造・耐震性に影響するとともに、災害時に防災広場として使用する敷地内の広場・駐車場の安全性に影響し、更に庁舎周辺建物の被害(火災・倒壊)により市の行なう災害対応にも大きく影響を及ぼすことから、防災拠点性として評価の視点としたものです。	なし
「住民の利便性」について、情報化の進展による支所、駅連絡室等における手続きの拡大や、コンビニの活用などによる役割次第では本庁舎への来庁者も減り、駐車スペースの確保は重要な視点にならないのではないか。	1	本庁舎と支所等の業務内容については、専門性の高い業務の取扱いや窓口の混雑緩和などの課題について今後検討して参りますが、専門的な判断の必要となる事柄については個々に事情をうかがうなどの面談等が必要となることから、本庁舎へ来庁されるニーズは引き続き高いものと考えられますので、駐車スペースの確保は重要な視点と考えております。	なし
防災拠点性の中に、空地の確保の視点が必要ではないか。	1	避難所でない庁舎においては防災拠点に必要な空地は両候補地とも確保できると考えています。	なし
SKIPシティに移転した場合のバス便改善の可能性について、事前にバス事業者を確認すべきではないか。蕨駅からのバス便も改善するのではないか。	2	バス便については、「需要に応じたバス便改善の可能性はある」との回答をバス事業者から得ております。	なし
○ 建設コストについて			
他にも費用がかかる分野があるので、必要最低限の費用での建設を望む。	2	今後、予定している基本構想や基本計画の中で、必要な床面積を精査するとともに、設計段階においても、イニシャルコストである建設費とともに、ランニングコストを含めたライフサイクルコストの削減にも配慮して参ります。	なし
○ 支所の充実・活用等について			
鳩ヶ谷支所(旧鳩ヶ谷市役所)や他の庁舎の有効活用を望む。このことにより本庁舎をコンパクトにでき、建設費を圧縮できる。	7	耐震性のある鳩ヶ谷庁舎等の活用等については、建設地決定後に、全庁的な視点から検討して参ります。	なし
高齢者、障害者、乳幼児の母親等社会的弱者の相談、手続きについては、身近な支所で手続きができるよう窓口を増やすなど、支所の充実、更には鳩ヶ谷支所を総合支所にしてほしい。一極集中より庁舎機能の分散化を推進すべきである。(政令指定都市の区役所を参考に支所の業務を見直してほしい。)	17	鳩ヶ谷市との合併協議における協定項目の調整結果として、支所機能の取扱い業務は川口市の支所の所掌業務と同様とするとされたこと、総合支所化は人員配置の効率化に反すること、政令指定都市の区は行政区であることなどから、鳩ヶ谷支所の総合支所化は考えておりません。しかしながら、支所における専門性の高い業務の取扱いや、窓口の混雑緩和などの課題については、今後検討して参ります。	なし
○ 跡地活用策について			
現敷地については、無料駐車場を備えた総合文化施設の建設を望む。	1	跡地活用策については、建設地の決定後に全庁的な視点で検討して参ります。なお、市民の貴重な財産として、また市街地における貴重な空間地として、市民の要望も踏まえて検討して参ります。	なし

○ 審議会について			
今回の公募枠は2名であったが、基本構想時の公募枠はどう考えているのか。	1	各方面の意見を聴く必要がありますので、市民参加については配慮して参ります。	なし
新庁舎に求める機能、建設コスト、必要な床面積、選定されなかった敷地活用策を抜きにしての意見募集は不適切ではないか。	1	建設地の選定にあたり両候補地を比較するため概算ではありますが、統合型庁舎に必要な床面積を想定した上で、両候補地での建設費をそれぞれ算定しております。先ず、建設地の決定が最優先で検討されるべき課題と考えていますが、ご指摘の点に関する詳細については、建設地決定後の基本構想等の中で各方面の意見をうかがいながら、全庁的な視点から精査・検討して参ります。	なし
最終的には建設地の変更は議会の特別決議が必要となるので、審議会の答申は参考意見としての位置づけなのか。	1	審議会の設置について議会の同意を得た上で、市長は建設地の選定を諮問したものです。審議会での答申を踏まえて、市長は議会に提案することになります。	なし
市民に向けたPI活動(住民参画)はこれだけで、最終的なパブリック・コメントは行なわないのか。また、公聴会等は計画しないのか。	1	建設地選定については、今後のパブリック・コメント及び公聴会は考えておりません。しかしながら、基本構想や基本計画を策定する際には、広く市民の方のご意見を頂きたいと考えています。	なし
○ 建設地について			
現在地での建設を望む。 SKIPシティでの建設を望む。	8	建設地については、パブリック・コメントでの意見を踏まえ、評価の視点に基づき庁舎建設審議会において答申をいただく予定です。	なし
両候補地とも地盤の点や、荒川破堤による浸水の可能性が高いなど防災拠点としてふさわしくないの、高台にある第三の候補地を探すべきである。	4	防災機能を含めた総合的な観点から両候補地が選定された経緯があり、庁舎建設審議会における審議やパブリック・コメントは両候補地から建設地を選定するためのものです。	なし
SKIP周辺は集中豪雨時に浸水するのではないか。	1	SKIPシティ周辺家屋が近年の集中豪雨時に浸水した記録はありません。	なし
○ その他			
ミニバスのルートが合併前と変わっておらず、地域によっては使えないので、抜本的な見直しを望む。	1	バスルートについては、鳩ヶ谷地区を含め抜本的に見直し、本年12月から変更する予定です。(7路線)	なし
市民が平等にサービスを受けられるよう支所等市内施設の設置場所の再検証も必要ではないか。	1	支所等市内施設の設置場所については、それぞれの施設状況に応じて検討されるべきものと考えております。	なし
支所を含めた公共施設も防災拠点として整備すべきではないか。	5	支所の役割については、所管区域の災害情報の収集・整理を行ない、区域内の災害情報の収集伝達拠点として機能するよう位置づけ、また、公民館については、地区防災拠点として、自主防災組織と連携し、災害時の活動拠点として位置付けております。更に、支所・公民館には災害対策本部との連絡手段として移動系防災行政無線機を配備しています。今後も、地域の方々の協力を得て、迅速に災害対応が出来るよう図って参ります。	なし
「ことぶき証」の送付を希望する。	1	「ことぶき証」については、現在、その内容及び配布方法等の見直しを進めています。	なし
住民の利便性を考慮し、分散した庁舎を統合し、両敷地に同規模の庁舎を建てるべきではないか。	1	統合型庁舎の建設地を一箇所に決定するための審議会です。	なし
移転による駅周辺商業に与える影響は大きく百貨店撤退の口実を与えてはならない。	1	庁舎移転に伴う本庁舎周辺及び川口駅周辺への商業活動に与える影響額を具体的に把握するため、本年2月から3月にかけて「川口市庁舎整備に伴う周辺商業等影響調査」を実施したところです。その結果は、本庁舎周辺及び川口駅周辺を合わせた推定年間損失額は5億3,462万円～7億1,299万円となりましたが、この調査結果を踏まえ現在慎重な審議が行なわれているところです。	なし

答申に向けた論点整理

審議会会長 柳沢 厚

同副会長 大村謙二郎

1. 庁舎建設予定地検討の前提

- (1) 遠くない時期に想定される大規模な地震災害等の発生に際し、市庁舎は対策本部として応急対応から復旧・復興にわたって重要な役割を担う必要がある。ところが現庁舎の耐震性能は、平成 18 年度までに実施した耐震診断により、本来求められる水準に比して大幅に下回っていることが判明している。そのため、現庁舎を建替え、防災性能を十分に備えた新庁舎を建設することが市政上の急務であること。
- (2) 本審議会は、新庁舎建設の二つの候補地（本庁舎及び市民会館敷地と SKIP シティ C 街区敷地）のいずれが適切かを客観的なデータを基に判断する場である。したがって、委員各位は予断を持たずデータに基づいて虚心坦懐に検討していただく必要があること。

2. 特に吟味すべき論点

当審議会では、これまで六つの視点（①住民の利便性、②防災拠点性、③周辺への影響、④まちづくり等の発展可能性、⑤庁舎建設計画との整合性、⑥建設コスト）から検討をしてきた。これらの事項の中で相対的に重要度が高く、かつ、委員の間で見解がわかれかねない論点は以下の (A)、(B) の 2 点であると思われる。

(A) 建替までの期間について

上記 1. (1) の観点から、可能な限り早期の庁舎建替が求められるため、建替工事完成までの期間の長短は重要な判断要素となる。これまでの検討では、現位置での建替とスキップへの移転とで、必要期間が下表のように半年から 6 年の差があるとされている。

現位置 建替	I 期工事の場合	7.5 年（差半年）
	II 期工事の場合	10 年（差 3 年）
	III 期工事の場合	13 年（差 6 年）
スキップ移転		7 年

この差をどう見るか。

- ・ そもそもこれまでの検討自体が概略的なものであり、もっと精度の高い検討をしてから結論を出すべきだという見方があり得るか。
- ・ これまでの検討を前提にするとして、6年または3年の差はいつ来るかわからない震災を考慮すると重要な判断材料とせざるを得ないが、半年であれば有意な差と見る必要はない、という見方があり得るか。
- ・ そのような見方に立つとすれば、差が半年のケース（Ⅰ期工事の場合）の成立条件を吟味して、両案を比較すべきではないか。その場合は、下表の事項をどう見るかということになる。

Ⅰ期工事案の成立条件 (Ⅱ期工事案、Ⅲ期工事案との基本的な違い)
① 仮設庁舎（床面積 15,000 m ² ）建設が必要 （近傍に適地が確保できるか）
② 約3年間、一定の市民サービス低下（庁舎の分散等）
③ 二度の引越し費用を除いて、20億円程度の予算増

(B) 市庁舎の立地が中心市街地の消長に及ぼす影響について

川口市の将来にとって、川口駅を核とした中心市街地が引き続き活力ある川口都心としての機能を維持することが重要である。したがって、市庁舎のスキップへの移転がこのことを困難にする主要な要因となるか否かが重要な判断要素となる。

市庁舎移転の街の活力への影響は、市庁舎に集散する市民、職員等が周辺市街地に及ぼす経済効果（物品購買、飲食等）によって測り得るとの前提で、本検討の中で経済効果の計測を行った。その結果の概要（駐車場利用による来庁者想定の場合）は下表のとおりである。

人数	年間商業等利用者数	年間損失額
(年間来庁者) 約 463,000 人	(庁舎周辺) 約 48,000 人	112 百万円
	(駅周辺) 約 95,000 人	241 〃
(職員) 1,305 人	(庁舎周辺) 約 143,000 人	185 〃
	駐車場利用 130 人	24 〃
	(駅周辺) 約 27,000 人	151 〃
合 計		713 百万円

上表の年間損失額の合計（713 百万円）は、商業地における平均的な規模のスーパーマーケット（売場面積 1,500 m²）1 店舗の年間売上額の 1/2 程度の額である。この額が中心市街地の商業活動に及ぼす影響の大きさを、中心市街地における商品販売額全体に占める損失額の比率で見ると、下記のとおりである。

	現庁舎周辺*	川口駅周辺*
A) 年間損失額	713 百万円	
B) 中心市街地の 年間商品販売額	584.8 億円	753.6 億円
C) 年間損失額割合 (A/B)	1.2%	0.9%

*それぞれ半径 1 km の同心円の範囲

これらの数値についてどう見るか。

- ・ 来庁者調査は一時点の瞬間的な状況を捉えたもので、そのデータから全体を類推するのは乱暴ではないかという見方、他方一時点であっても特異日ではないので概ねの傾向は捉えられており、職員調査も含めると十分参考になるという見方、についてどうか。
- ・ 調査結果を判断材料にするとして、損失額の大きさは、「中心市街地の消長に重大な影響を及ぼすとは考えるほどではない」と見るか、あるいは「さもなくとも商品販売額の減少傾向が続く中では、大きな影響だ」と見るか。
- ・ 仮に、「大きな影響だ」と見たとして、庁舎移転後の跡地利用の在り方によって、その影響を緩和できる可能性をどう見るか。跡地計画の内容次第で相当程度緩和可能か、それによっても回復できない大きな影響が残るか。

川口市庁舎建設審議会 委員名簿

平成25年7月16日 現在

番号	区分	役職	氏名	性別	備考
1	市民 (条例第4条第1号)		中田 裕子	女	公募市民
2			村本 実才子	女	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	男	川口商工会議所 会頭
4			小原 貞次	男	鳩ヶ谷商工会 会長
5			立石 幸子	女	川口市婦人団体連絡協議会 代表
6			山野 有一郎	男	幸栄地区連合町会長(中央地区)
7			宮村 良次朗	男	並木地区連合町会長(横曽根地区)
8			伊古田 朝三	男	青木地区連合町会長(青木地区)
9			吉田 宏	男	朝日地区連合町会長(南平地区)
10			渡辺 秀夫	男	新郷地区連合町会長
11			袴田 光春	男	神根地区連合町会長
12			小泉 正之	男	芝地区連合町会長
13			小藺江 光男	男	安行地区連合町会長
14			新井 雅夫	男	戸塚地区連合町会長
15			高橋 務	男	鳩ヶ谷地区連合町会長
16	知識経験者 (条例第4条第3号)		立石 泰広	男	市議会議員
17			松本 英彦	男	市議会議員
18			岩澤 勝徳	男	市議会議員
19			大関 修克	男	市議会議員
20			松本 進	男	市議会議員
21			松本 幸恵	女	市議会議員
22			最上 則彦	男	市議会議員
23			木岡 崇	男	市議会議員
24	学識経験者 (条例第4条第4号)	会長	柳沢 厚	男	C-まち計画室 代表 慶応義塾大学SFC非常勤講師
25		副会長	大村 謙二郎	男	GK大村都市計画研究室 代表 筑波大学名誉教授

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、より客観的な視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	設定の背景や視点の概要	
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。
	視点の概要	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。
	視点の概要	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。
	視点の概要	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	設定の背景や視点の概要	
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。
	視点の概要	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がある条件（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。
	視点の概要	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。
	視点の概要	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	<ul style="list-style-type: none"> 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%、バス利用が約 8%、電車利用が約 6%、バイク利用が約 3%、その他が約 2%）。これにより、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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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（地方事務局、簡易裁判所、税務署、ハローワーク）が近接している。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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	<ul style="list-style-type: none"> 東京湾北部地震（M7.3）や大洪水での荒川の堤防破壊^{*3}等、発災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。 	<ul style="list-style-type: none"> 地震発生時の建物被害危険度^{*4}が 6.0～7.9%。 荒川堤防の破壊^{*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。 想定した概算による試算では、4 年間の計画期間を含め、7.5 年～13 年の工期を要する。 	<ul style="list-style-type: none"> 地震発生時の建物被害危険度^{*4}が 2.0～3.9%。 荒川堤防の破壊^{*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。 想定した概算による試算では、4 年間の計画期間を含め 7 年の工期を要する。
3) 周辺環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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、本庁舎周辺商業等に相当な経済的な影響が生じる。 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。） 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <p><想定した概算による3つの試算></p> <p>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^{*5}200%をそれぞれ300%へ緩和、仮庁舎建設あり）の場合 ⇒工期は4年間の計画期間を含め、7.5年（7.5年で安全確保^{*6}）。建設に係る費用は260～262億円。</p> <p>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^{*5}200%をそれぞれ300%へ緩和、仮庁舎建設なし）の場合 ⇒工期は4年間の計画期間を含め、10年（6.5年で安全確保^{*6}）。建設に係る費用は238億円。</p> <p>③工事が3期に分割される工事案（本庁舎敷地の容積率^{*5}200%を350%へ緩和、仮庁舎建設なし）の場合 ⇒工期は4年間の計画期間を含め、13年（9.5年で安全確保^{*6}）。建設に係る費用は236～280億円。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <p><想定した概算による試算></p> <ul style="list-style-type: none"> 工期は4年間の計画期間を含め、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	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎における市役所機能のあり方や建設コスト、必要となる延床面積については、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、東京湾北部地震（M7.3）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 出所は川口市荒川洪水ハザードマップである。<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/08200006/08200006.html>

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。「地盤の強さ」に基づき算出している。割合が高いほど危険度は高いことを示している。

出所は川口市地震ハザードマップ「地震の揺れやすさマップ」(<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/ctg/08200020/08200020.html>)であり、

「地盤の強さ」評価の前提である地震は、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)である。

※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。