

---

# 川口市新庁舎建設基本構想

---

平成27年2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、概算費用、工期見込み等	24
7. 事業計画に関する考え方	29
(1) 代表的な事業方式の整理	29
(2) 新庁舎建設事業に適用可能な事業方式の選定	32



## 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<sub>s</sub>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<sub>s</sub>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16年に環境部の事務部門が、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。

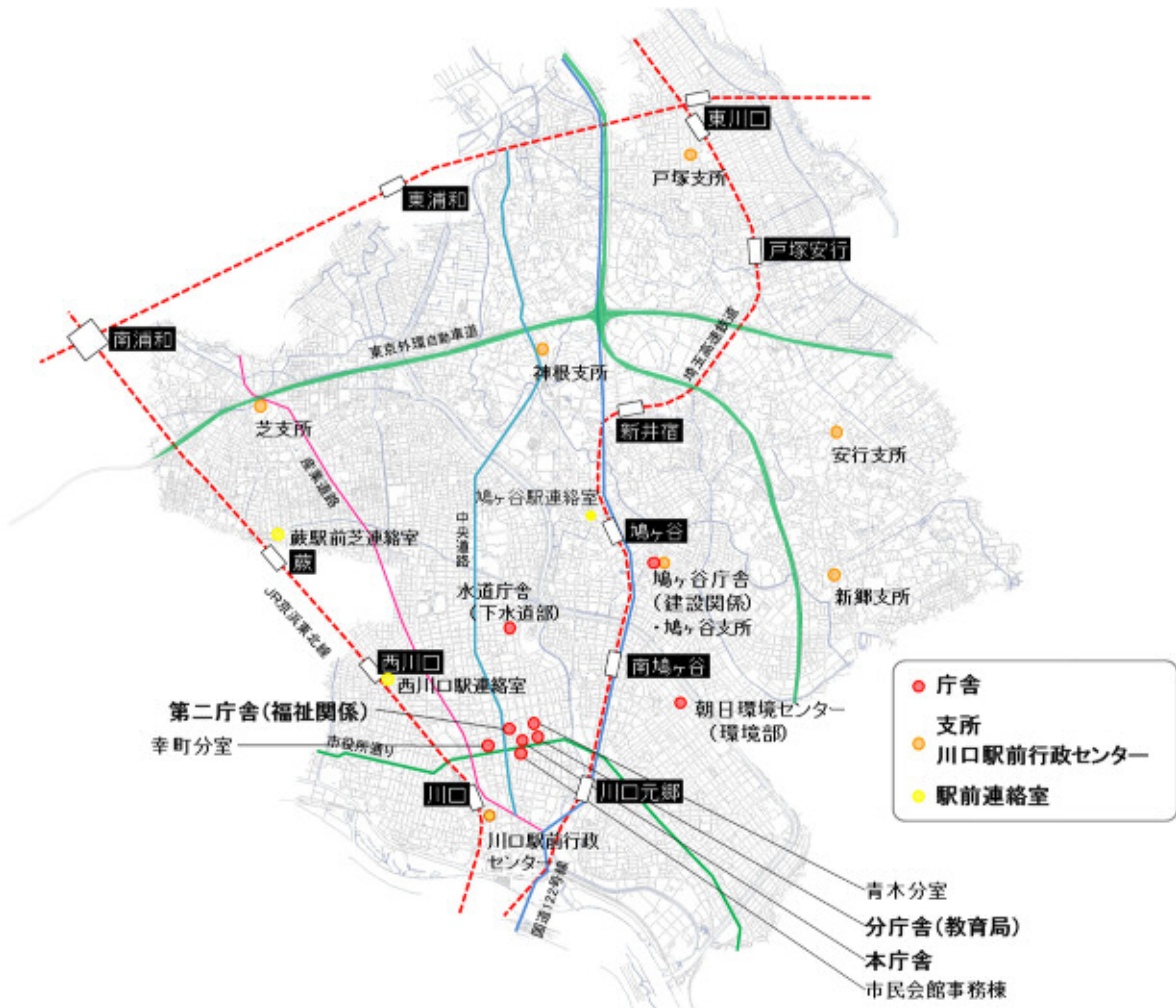
市民サービスの向上や業務効率化の観点から、本庁舎や第二庁舎、分庁舎、鳩ヶ谷庁舎を庁舎全体として、効果的に活用することが課題となっています。

市庁舎等の概要（平成26年7月1日現在）

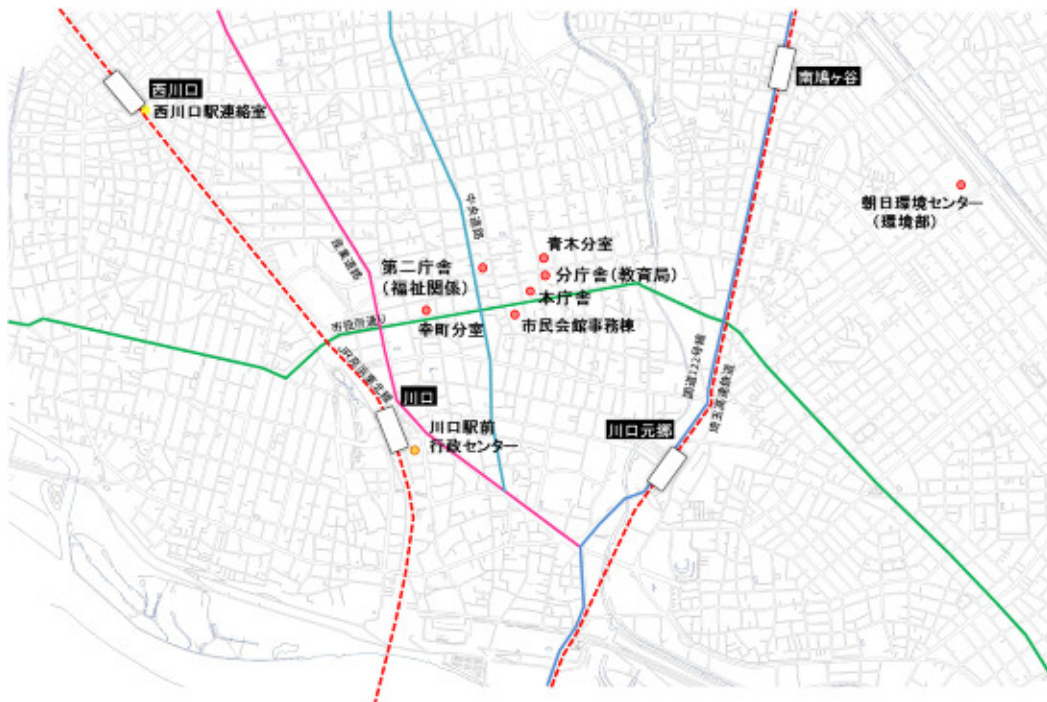
施設名称		竣工年月日	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	勤務職員 数(人)
本庁舎	本館	昭和34年12月25日		1,338.8	7,315.8	764
	新館	昭和39年9月11日		2,028.4	3,460.7	
	控室	昭和43年12月25日		120.6	211.6	
	別館	昭和47年11月25日		445.8	978.5	
本庁舎計			<b>8,680</b>	<b>3,933.6</b>	<b>11,966.6</b>	<b>764</b>
分庁舎		昭和57年12月9日	492	344.7	976.5	102
第二庁舎		平成3年3月20日	1,613	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 環境部事務部門		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、「現本庁舎敷地及び現市民会館敷地」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 「現本庁舎敷地及び現市民会館敷地」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べきかは、最終的には市長、議会の判断に委ねる」との答申があった。
平成25年12月	建設地について、前市長は「現本庁舎敷地及び現市民会館敷地」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) 環境対策に配慮した庁舎

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) 「ものづくり」の歴史を伝え地場産業の発展に貢献する庁舎

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

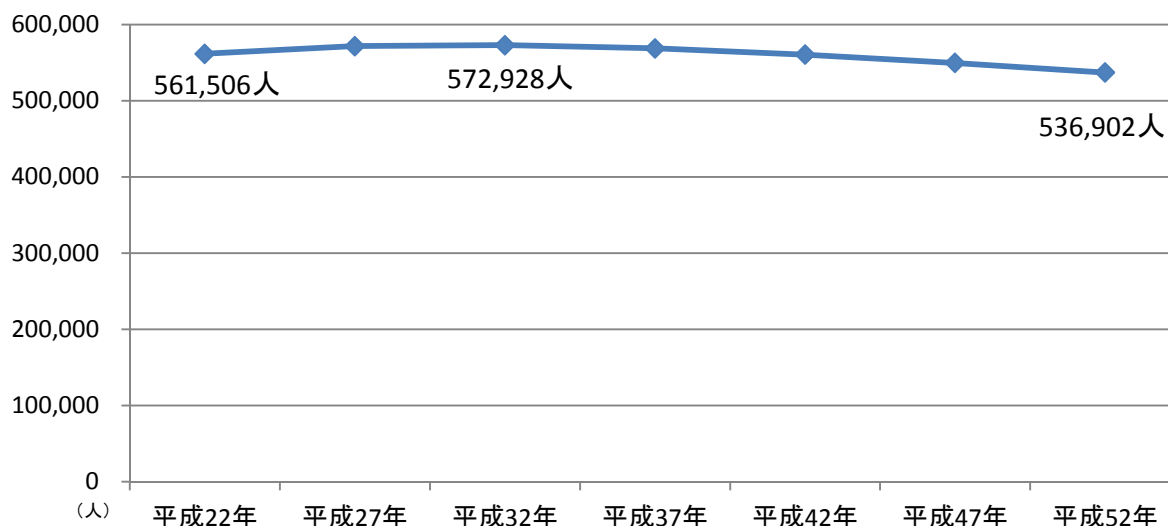
本市の人口は近年も増加を続け、現在、583,989人（平成26年1月1日現在。住民基本台帳による。）となっています。

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、その時々の方針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、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、条例上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定数特例を適用し、議員定数を45名としました。

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。

#### [参考]

##### 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）」



## 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、市民が手続きをできる限りまとめて行うことができる等、市民の行きやすさや利用しやすさ、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可能な限り図り、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

執務室は必要な広さを確保し、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「フレンジディア」<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、日常時には展示、イベントやミニコンサート等に活用し、災害発生時には災害対策スペースとなるような屋内空間の配置を検討します。

---

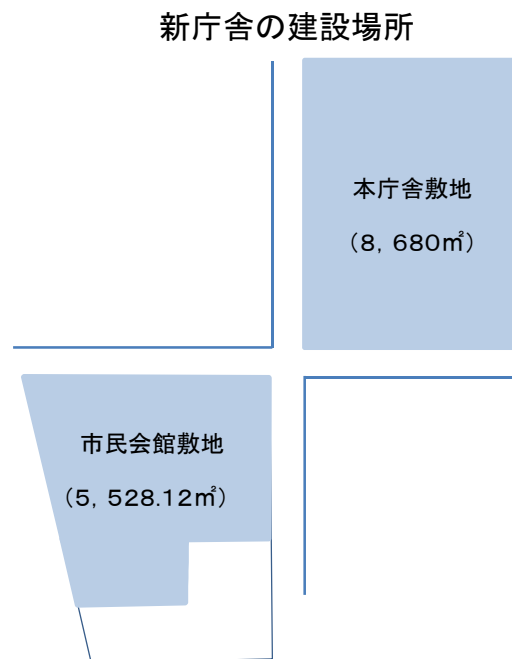
<sup>12</sup> メインホール2, 002席、音楽ホール600席。

<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、新庁舎整備後に可能な限り集約することとします。

### 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。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。分庁舎、第二庁舎の利活用については、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。

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二庁舎の駐車場や、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	—	—
第二庁舎	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、本庁舎敷地により多くの駐車場を配置します。また、駐車場、駐輪場を災害時にオープンスペースとして活用することも検討し、配置もそれを踏まえることが必要となります。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、概算費用、工期見込み等

### 1) 概略規模

庁舎の概略規模の算定にあたり、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）と設定しました。

庁舎の規模算定に一般的に用いられる、旧総務省地方債事業費算定基準及び、この基準では十分に加味されていない防災機能や展示スペース等のその他諸室について、他自治体の庁舎事例を参考にして新庁舎の規模を算定すると40,000㎡となります。

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45,820㎡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
新庁舎に必要となる庁舎規模	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	新庁舎に必要となる庁舎規模から、活用できる既存庁舎の規模を除いた面積
新庁舎に必要となる駐車場規模	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)	45,820	

## 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46,000㎡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

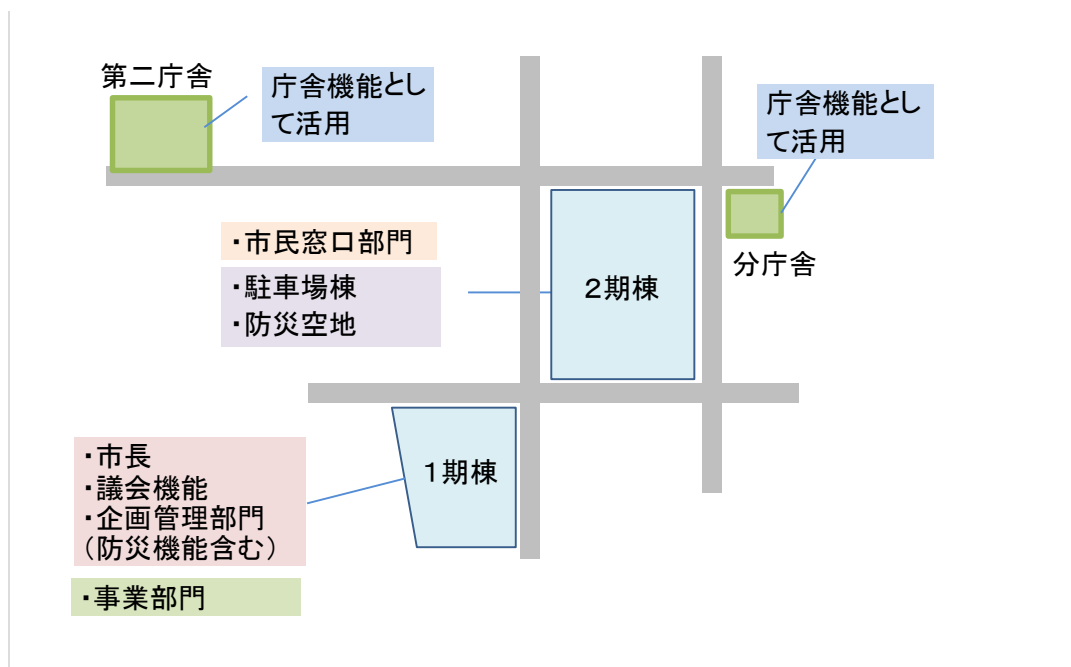
新庁舎の建設は、市民会館敷地と本庁舎敷地の双方を活用することになります。それぞれの敷地が離れていることから、市民会館敷地に建設する1期棟、本庁舎敷地に建設する2期棟に配置される部課は、市民利便性や業務の効率性を考慮し、配置を決定する必要があります。

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敷地に建設される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、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) 概算費用

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45,820㎡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。同時に、建設段階のコストだけではなく、ライフサイクルコストとのバランスにも配慮し、長期にわたって経済的な新庁舎であることも重要です。

なお、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) 工期見込み

新庁舎の建設は、市民会館敷地及び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。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、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（22ヶ月間） ※都市計画変更手続き等を含む  
 施工：平成29～35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

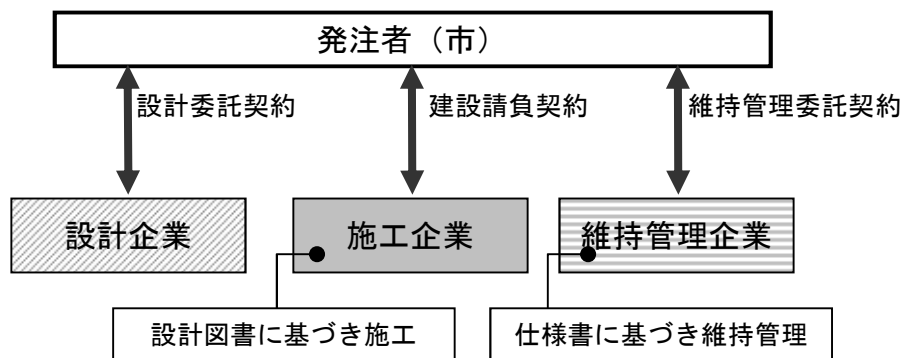
### (1) 代表的な事業方式の整理

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

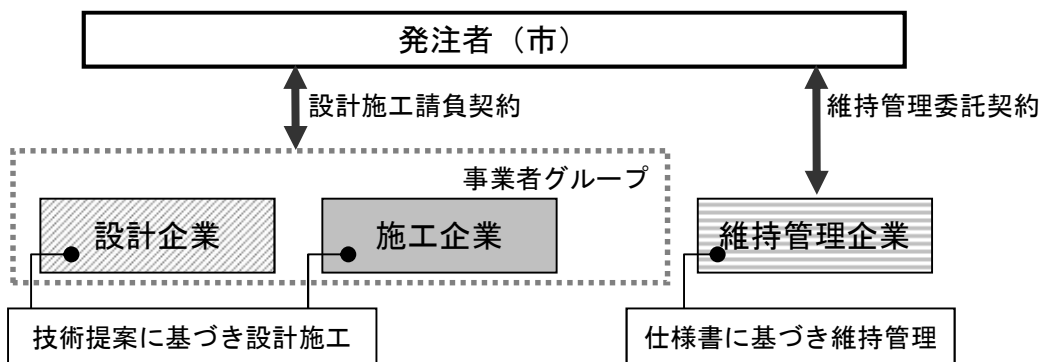
##### ①従来方式

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。



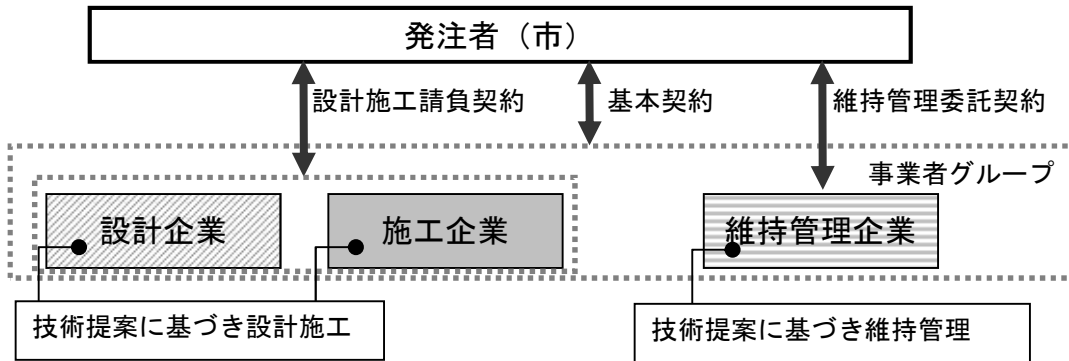
##### ②設計・施工一括発注方式 (DB方式)

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）

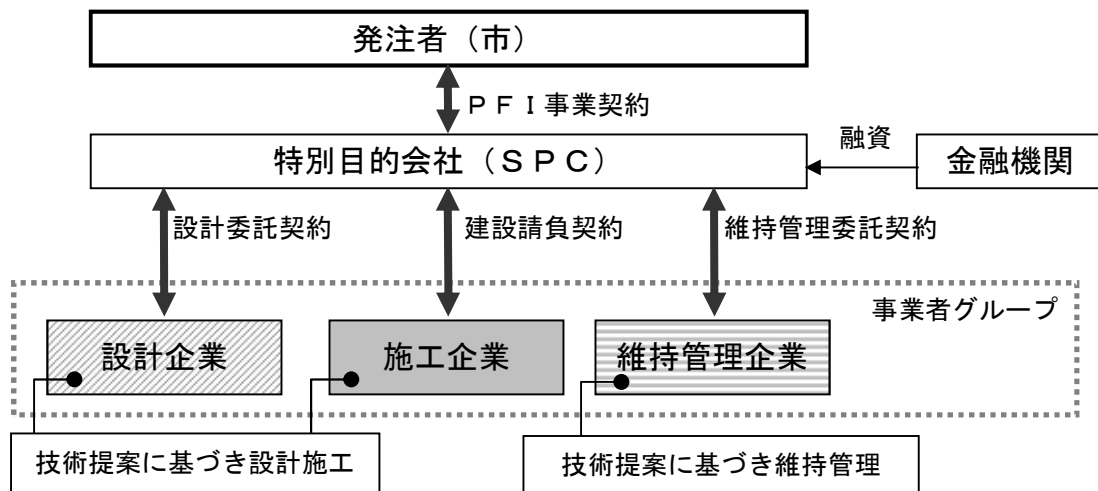
設計企業、施工企業及び維持管理企業をすべて同時に選定・発注する方式です。PFI方式と異なり、建設資金の調達発注者が行うとともに、契約も各々別々に締結します。事業者選定にあたっては、基本設計に近いレベルの提案を求めるほか、維持管理業務の基本的仕様まで提案を求めます。



## 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。



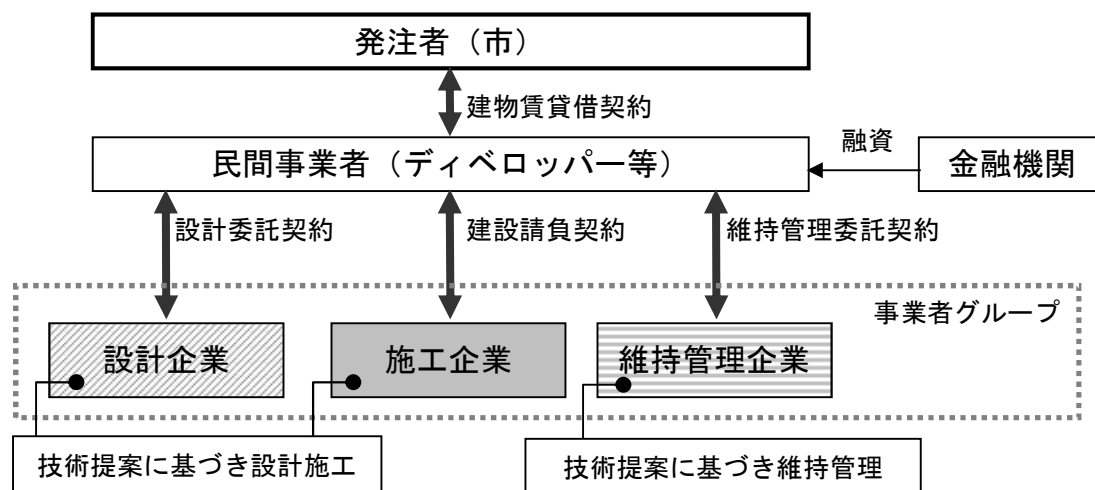
<sup>21</sup> BTO（Build Transfer and Operate）方式：民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に発注者（市）に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式である。

<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期工事を合わせた工期は5年8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で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。