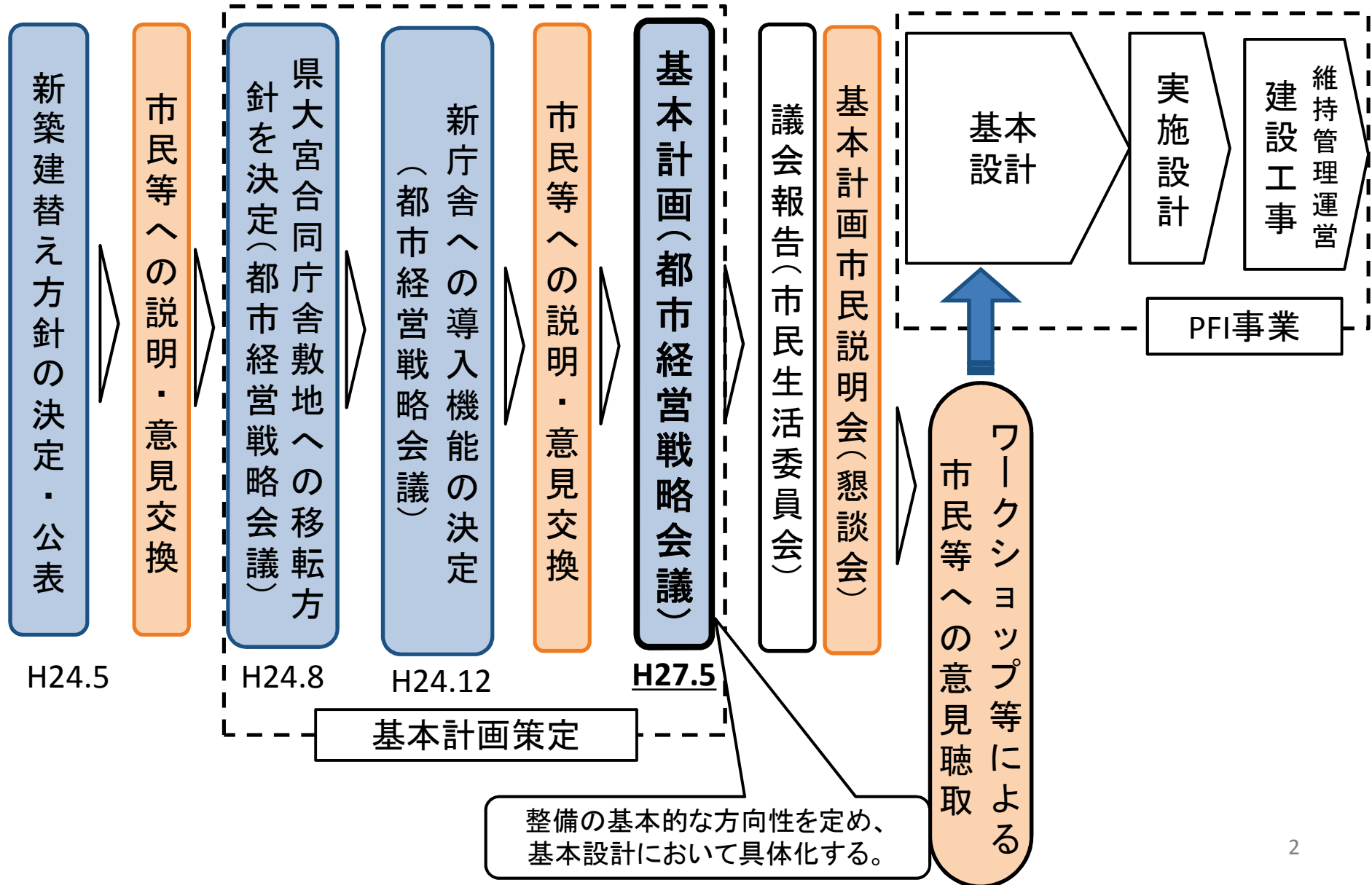


大宮区役所新庁舎 基本計画(案)について

平成27年5月19日
都市経営戦略会議 資料1
市民局 区政推進室
大宮区役所新庁舎建設準備室
教育委員会 中央図書館 管理課

I 基本的事項

I-1 新庁舎整備に係る全体プロセスと基本計画の位置付け



I - 2 基本計画の構成

第1編 大宮区役所建て替えの検討経緯

「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」の公共施設再編による「連鎖型まちづくり」の実現及び市民意見を踏まえ、建て替え位置を決定した旨を記載。

第2編 土地利用計画

計画地周辺の都市計画、状況、上位計画及び関係法令の整理を行い、土地利用のありかたを検討した結果を記載。

第3編 大宮区役所新庁舎整備計画

現状における課題を整理、地域の歴史・文化・環境及び市民要望、土地利用のあり方を踏まえ、基本理念及び基本方針を定め、建物形状、階層構成の方向性及び導入機能、施設規模、事業計画を検討した結果を記載。

第4編 計画プロセス

計画策定に当たり実施した、市民説明会(懇談会)における意見、関係各課の意向把握の結果を整理し、今後の検討に向けて抽出した課題を記載。

※ 第3編の赤字部分が審議いただく事項となります。

I-3 基本計画の記載事項に係るこれまでの議論等の状況

第1編

【大宮区役所新庁舎の位置】

- 都市経営戦略会議(H24. 8. 8): 県大宮合同庁舎敷地への移転方針を決定
- 市民説明会(懇談会)を開催(H25. 1)
- 埼玉県と土地交換契約を締結(H26. 8. 1)し、建て替え位置が決定。

第2編

【計画地周辺の土地利用のありかた】

- 都市経営戦略会議(H24. 12. 9): 「地域連携拠点」の基本的考え方を報告
- 市民説明会(懇談会)を開催(H25. 1 H25. 3~5)

第3編

【基本理念、基本方針】

- 大宮駅周辺公共施設再編推進本部・プロジェクトチーム合同会議(H25. 5. 1)で報告
- 市民説明会(懇談会を開催)(H25. 3~5)

【建物形状・階層構成】

- 大宮駅周辺公共施設再編推進本部・プロジェクトチーム合同会議(H25. 5. 1)で報告
- 市民説明会(懇談会)を開催(H25. 3~5)し、考え方を報告

【導入機能】

- 都市経営戦略会議(H24. 12. 19): 現大宮区役所庁舎機能、大宮図書館の導入を決定

I-4 基本計画策定に当たり審議を要する事項

導入機能

- 都市経営戦略会議(H24.12.19)
※(仮称)ふれあいスペース等について、位置付け、規模等を検討の指示
- 集中審議(H26.7.31)
※(仮称)ふれあいスペース、大宮図書館について、民間資金を導入する方向で機能や運営方法の検討の指示

施設規模

- 都市経営戦略会議(H24.12.19)
※現庁舎機能、大宮図書館、(仮称)ふれあいスペースを導入機能とした施設規模を報告
- 都市経営戦略会議(H26.11.19)
※(仮称)市税事務所導入の方向性が決定 ⇒ 施設規模を再検討

事業計画

- 集中審議(H26.7.31)
※民間資金を導入する方向で検討の指示
- 市民生活委員会報告(H26.12定例議会):整備手法(中間報告)
- 市民説明会(懇談会)を開催(H26.12):整備手法(中間報告)

基本計画において決定

Ⅱ 審議事項

Ⅱ-1 (仮称)ふれあいスペースについて

Ⅱ-1-1 周辺整備の基本的考え方及び新庁舎の理念

《周辺整備の基本的考え方》

新庁舎計画地は、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」を踏まえ、周辺敷地とともに「地域連携拠点」を形成することとしている。

『地域連携拠点』



《基本的な考え方》

- 大宮駅とさいたま新都心の間
に人の流れを創出し回遊性を向上
- まちの魅力となる施設や空間の創出
- 山丸公園活用による防災性の向上 など

《新庁舎の理念》

大宮の歴史や環境の魅力

門前・宿場町の賑わい
【歴史】

氷川参道の豊かな環境
【環境】

人と人の協働
【交流と連携】



大宮における現代社会の要求

コミュニティの復活

情報発信

生涯学習
市民活動

防災
防犯



理念

「人」と「まち」が活性化する、交流空間の創出

Ⅱ－1－2 新庁舎整備の基本方針

新庁舎計画地周辺整備の基本的考え方及び新庁舎の理念を踏まえて、新庁舎整備の基本方針を、以下のように設定する。

- ① 区民に開かれ、利用しやすい施設とする
- ② 複合化により相乗効果を生む、交流を創出する施設とする
- ③ 賑わいを誘発し、地域のシンボルとなる大宮らしい施設とする
- ④ 情報発信機能の充実した施設とする
- ⑤ 防災の拠点となる施設とする
- ⑥ 耐久性があり、持続性の高い施設とする
- ⑦ 環境と経済性に配慮した施設とする

Ⅱ－１－３（仮称）ふれあいスペースの目的及び位置付け

利用者等へのサービス向上を図るとともに、地域連携拠点形成に寄与し、新庁舎整備の基本方針を達成するため、様々な世代や目的の人々が集い、憩うことにより交流が誘発される「居場所」となる（仮称）ふれあいスペースを設置し、指定管理者等による図書館との一体的な運営及び区役所事業との連携等により、相互交流を図り、賑わいを創出する。

《地域連携拠点整備の方向性》

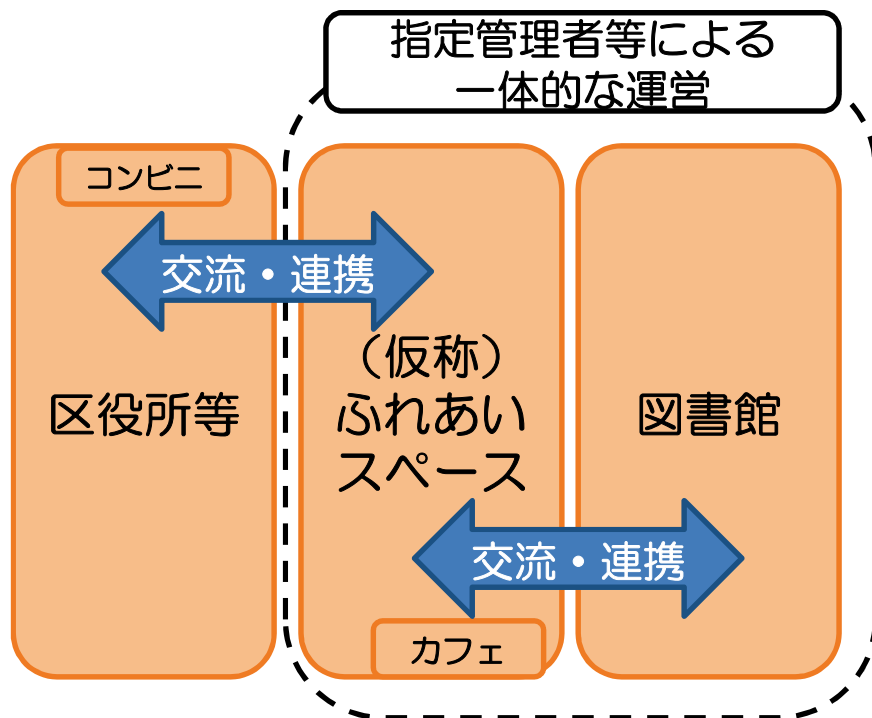
- ・ 市民の利便性や拠点の魅力を向上する機能導入を図る。
- ・ 憩いの場の創出や防災機能強化を図る。



《（仮称）ふれあいスペースの整備コンセプト》

- ・ 多世代が目的を超え、自然に集まる居場所とする。
- ・ カフェなどを配置し、気軽に利用できる休憩、休息処とする。
- ・ 様々な目的、イベントにも柔軟に対応できる空間とする。
- ・ 災害時には、災害対策活動スペースとする。

(仮称)ふれあいスペースのイメージ



《活用例》

- 区役所を訪れた人々や図書館利用者などが、目的を超えて気軽に利用できる憩いの場
- ラウンジの一角に簡易なミーティングスペースを配置
- 氷川参道散策者等の休憩・休息処
- 指定管理者による様々なイベント（ミニコンサート）等の企画・開催
- 市・区による大宮アルディージャ、クリテリウム等のPR展示 など

『新庁舎の魅力向上』
『賑わいの創出』

Ⅱ－２ 大宮区役所新庁舎の導入機能及び施設規模等

- 大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペース、休憩・休息機能について、民間資金の導入及び運営の検討を指示（H26.7.31集中審議）
- （仮称）市税事務所の導入の方向性を決定。（H26.11.19戦略会議）

これまでの検討事項及び公共施設マネジメント計画を踏まえ、以下の導入機能、施設規模及び管理形態の施設とする。

導入機能	計画面積	管理形態
大宮区役所、北部建設事務所、北部都市・公園管理事務所、障害者更生相談センター、大宮駅東口まちづくり事務所、氷川参道対策室、（仮称）北部市税事務所、コンビニ	約13,400㎡	市長部局管理
大宮図書館	約2,400㎡	教育委員会管理
（仮称）ふれあいスペース、カフェ	約1,600㎡	*指定管理者等による一体的な運営
合計	約17,400㎡	

※ この他、駐車場約180台（うち公用91台）、駐輪場約310台（うち公用・職員用約160台）を敷地内で確保する。

※ 駐車場の配置については、建物形状及び階層構成と併せ、PFI事業者からの企画提案を踏まえ、基本設計において決定する。

Ⅱ－３ 事業計画

Ⅱ－３－１ 事業手法の比較検討

導入可能な民間活力について、事業手法の比較検討を行った。

評価の視点	
① 民間参画の容易性、地元事業者への配慮	④ 工期短縮、早期の供用開始
② コスト削減、財政負担の平準化	⑤ 民間のノウハウ、創意工夫の発揮
③ 市及び市民の意向反映	⑥ 事業監視体制整備による安定的な事業遂行

事業手法	評価結果 * ()内は満点の点数						合計		
	①(5)	②(6)	③(3)	④(5)	⑤(3)	⑥(4)			
従来方式	4	2	3	2	1	1	13		
PPP (公民連携)	DB方式	2	4	1	4	2	3	16	
	DBO方式	1	5	1	4	3	4	18	
	PFI	BT方式	2	3	1	4	2	2	14
		BTO方式	1	5	1	4	3	4	18

DB方式：設計（Design）と建設（Build）を一括して発注する方式。

DBO方式：DB方式に運営及び維持管理（Operate）併せて一括発注する方式。

PFI方式：民間が事業主体としてその資金やノウハウを活用して、公共事業を行う方式。

BT方式：PFI事業者が施設を建設した後、施設の所有権を市側に移管する方式。運営及び維持管理は市側で行う。

BTO方式：BT方式に併せて、PFI事業者がその施設の運営及び維持管理を行う方式。

Ⅱ－3－2 VFMの算定

事業手法の比較検討を行った結果、優位であったDB方式、DBO方式及びPFI-BTO方式で本事業を実施した場合の、現時点でのVFM（*）を算定した結果は以下のとおりである。

*VFM: 同一水準のサービス提供を、従来の公共事業手法に比べ、どの程度コストを削減し、提供が可能か、割合で示したもの。今後、特定事業選定時、事業契約締結時等に算定を行う。

事業手法	VFM (維持管理運営期間15年)	VFM (維持管理運営期間20年)
DB方式	4.07%	3.77%
DBO方式	6.10%	6.17%
PFI-BTO方式	6.97%	7.22%



整備手法は、民間活力を導入し、設計、施工、維持管理・運営を一括に発注するPFI-BTO方式を採用し、維持管理運営期間は20年とする。

Ⅱ－３－３ 事業スケジュール・概算事業費

新庁舎の整備にあたっては、平成31年5月の供用開始を目指し、以下のスケジュールで事業を進めていく。

また、施設整備に関する概算事業費を以下のとおり算定した。

<PFI-BTO方式> ※手続きは簡易化ガイドラインに基づき実施

	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年度以降	
新庁舎	整備手法検討調査業務 発注準備 アドバイザリー	実施方針公表、特定事業選定・WTO入札、議会承認 アドバイザリー業務(13ヶ月)	基本実施設計(13ヶ月) 合同庁舎解体設計・解体工事(13ヶ月)	建設工事(19ヶ月) 一括発注	平成31年5月 供用開始	維持管理運営業務	合計
施設整備概算事業費	0.02億円	0.01億円	2.17億円	41.36億円	60.18億円	33.26億円	137.0億円

※上記概算事業費は施設整備費のみであり、維持管理運営費が、平成31年度以降に別途必要となる。

※今後の建築物価上昇等の要因により、増加する可能性がある。

Ⅲ 今後の検討に向けて

新庁舎の整備に当たっては、今後、次の視点を踏まえた詳細な検討を行い、利用者にとって満足度が高い施設整備を図ります。

- 周辺まちづくりと連動した施設整備
- 利用者の意向を踏まえた諸室配置等の検討
- 設計段階における区民参加

- 実態調査に基づく詳細な技術的検討
- 費用対効果の検証による構造・設備等の決定
- 業務のスムーズな移行に向けた検討

説明会やワークショップ等の開催による意見聴取

基本設計へ反映