

令和5年11月22日(水)  
都市経営戦略会議 資料

# さいたま市新庁舎整備等基本計画(素案)

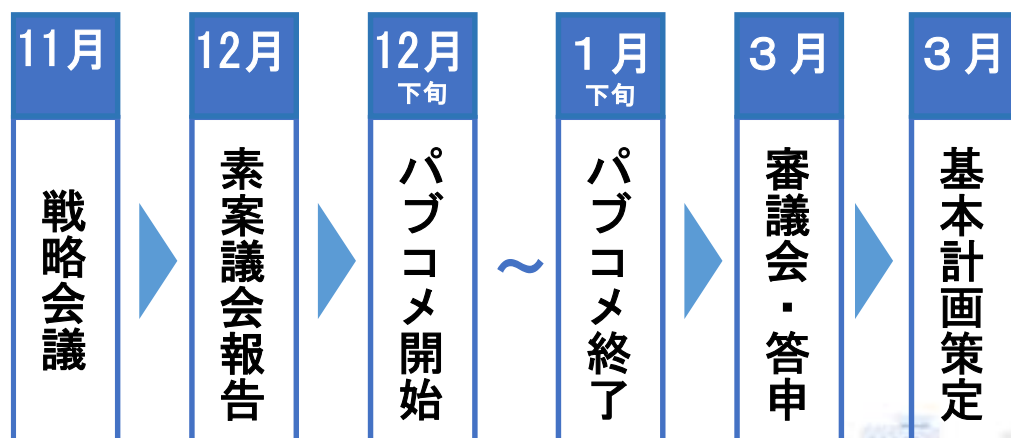
都市戦略本部  
都市経営戦略部



## 【審議事項】

# さいたま市新庁舎整備等基本計画（素案） について

○素案を確定し、令和6年3月の基本計画策定に向けて、パブリック・コメントを実施してよろしいか



### ◆説明の流れ

- 1 検討の流れ
- 2 新庁舎整備の基本理念・基本方針
- 3 導入機能・規模
- 4 新庁舎に求められる性能
- 5 配置計画
- 6 事業手法・スケジュール
- 7 概算事業費

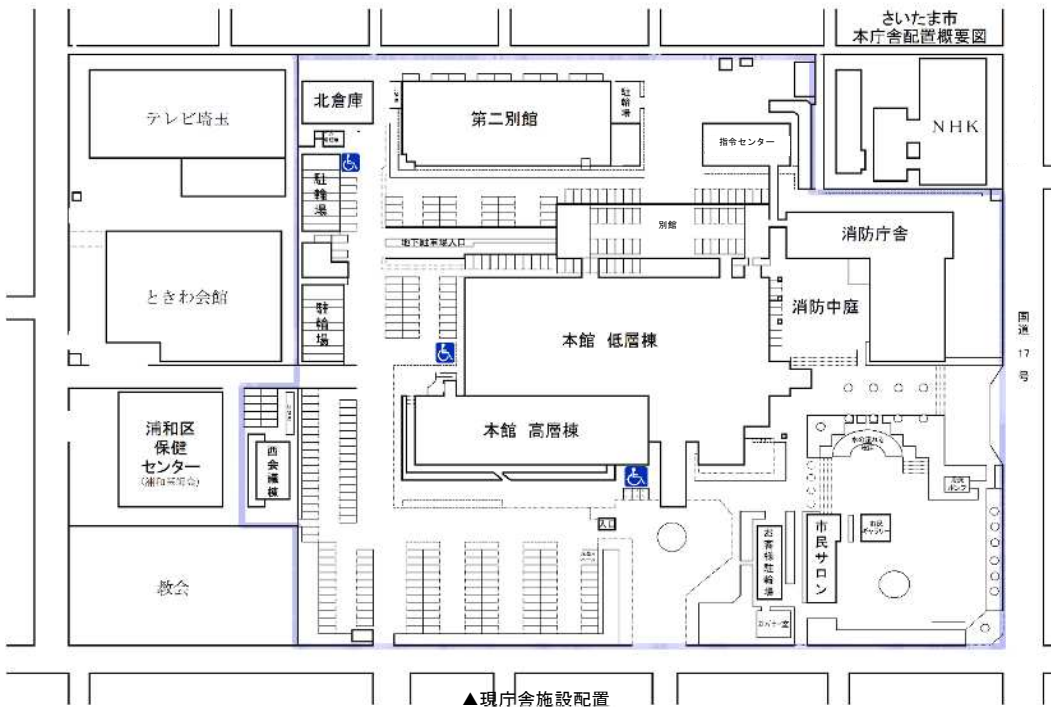
# 1 検討の流れ



# 1-1 主な検討経緯

合併協定書	平成12（2000）年度	・合併に関する最も重要な文書である合併協定書において「新市成立後、新市は、・・・将来の新市の事務所の位置について検討する」とされる
さいたま市誕生	平成13（2001）年度	・浦和市・大宮市・与野市の3市合併により本市誕生 ・平成15年度に政令指定都市に移行し、平成17年度に岩槻市と合併
検討の開始	平成14（2002）年度	・新市庁舎庁内検討会議による検討を開始。平成20年度には市民参加のさいたま市庁舎整備検討委員会を設置し、各界・各層の幅広い意見により検討
審議会答申	平成30（2018）年度	・平成24年度にさいたま市本庁舎整備審議会を設置し、平成29年度まで全21回の審議会を開催し、平成30年度に本庁舎の整備に関して必要な事項について答申
本庁舎整備等に係る基本的な考え方	令和2（2020）年度	・本庁舎整備及び現庁舎地利活用の基本的な方向性を定め、本庁舎は令和13年度を目途に「さいたま新都心バスターミナルほか街区」への移転を目指すこととした
基本構想	令和3（2021）年度	・新庁舎の機能や整備等の考え方、庁舎移転後の現庁舎地の利活用について、方向性を取りまとめたもの
移転決定	令和4（2022）年度	・市役所の位置を改める「さいたま市役所の位置に関する条例の一部を改正する条例」議案が可決し、さいたま新都心へ移転することが決定
<b>基本計画</b>		・多様なニーズや諸条件を把握し、新庁舎整備に係る具体的な方向性を示すとともに基本設計に必要な与条件を整理するもの
<b>基本設計</b>		・敷地条件や新庁舎整備に求められる与条件を踏まえ、新庁舎の基本性能を決定するもの
<b>実施設計</b>		・新庁舎建設工事に必要な設計図書を作成するもの
<b>工事</b>		・設計図書に基づき、新庁舎を建設
<b>移転・供用開始</b>		・令和13（2031）年度を目途に供用開始

# 1 - 2 現庁舎の現状



▲現在のさいたま市役所本庁舎本館

○さいたま市役所本庁舎（主な建物）

区分	本館		別館	第二別館
	高層棟	低層棟		
竣工年	昭和51(1976)年	昭和51(1976)年	平成2(1990)年	平成28(2016)年
構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	軽量鉄骨造
延面積	16,505.40㎡	11,621.37㎡	3,182.81㎡	2,949.98㎡
階数	地上11階(塔屋2階)	地上3階(塔屋1階)	地上3階(塔屋1階)	地上2階
	地下2階	地下1階	—	—

○さいたま市消防庁舎

区分	消防本部	
	消防庁舎	指令センター
竣工年	平成2(1990)年	平成27(2015)年
構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
延面積	7,855.08㎡	852.27㎡
階数	地上6階(塔屋1階)	地上2階
	地下1階	—

○現庁舎の概要

所在地	(本庁舎)		
	さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号		
敷地面積	(消防庁舎)		
	さいたま市浦和区常盤6丁目1番28号		
用途	敷地面積	34,227.75㎡	商業地域、準防火地域

# 1 - 3 現庁舎の課題



▲現庁舎執務室  
(狭あいな執務環境)



▲現庁舎共用通路  
(狭あいな執務環境)



▲臨時ワクチン接種会場の様子  
(多様化する新たな行政課題や  
有事の際に柔軟に対応できる  
スペースが不足)



▲敷地外駐車場の様子  
(公用車駐車場の分散化)

## 現庁舎の課題

### 施設の現状

老朽化

バリアフリー環境の劣化

狭あい化

セキュリティ不足

分散化

会議室不足

### 社会的な変化への対応

激甚化する災害

カーボンニュートラル

DXの推進

働き方改革の推進

将来を見据えた庁舎規模の適正化

## 2 新庁舎整備の基本理念・基本方針



## 2-1 新庁舎整備の基本理念・基本方針

### 1 本市の都市づくりの一翼を担う庁舎

- 常に活気とにぎわいのある都市経営の拠点
- 「新庁舎・市民広場・緑地・民間機能」の最適な配置
- 新都心全体の回遊性を向上させる歩行者デッキによるアクセスを検討
- さいたま新都心駅東側の新たな付加価値となる市民広場を整備

### 2 本市のシンボルとなる庁舎

- さいたま新都心周辺の街並みや周囲のスカイラインと調和を図る
- シビックプライドの醸成や持続可能な都市づくりの推進を象徴する庁舎
- 本市を広く見渡せる展望施設や多くの市民が集い、憩える市民広場を設置
- 市の特性や魅力をPRする情報発信の拠点

### 3 将来の変化に柔軟に対応し、効果的・効率的な行政運営を実現する庁舎

- 質の高い行政サービスを提供するため、DX推進等を通じ、職員の生産性の向上を図る
- 活発なコミュニケーションと協働を促す空間
- 働く環境を柔軟に選べる新たな働き方に対応した空間
- 組織改編や一時的・突発的な業務の増加時にも対応できる空間

### 4 防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎

- 受援体制等を強化するヘリポート設置の検討
- 免震構造による、高い耐震性と安全性を確保
- 区役所の代替スペース確保による全庁的なBCPの実現
- 飲料水・食糧・生活必需品等の備蓄機能の確保



## 2-1 新庁舎整備の基本理念・基本方針

- 5 SDGsに配慮した環境にやさしい庁舎
- 高い環境性能を目指す脱炭素型の庁舎
  - 利用者の健康や快適性に配慮した空間
  - 維持管理費の低減と施設の長寿命化を図る
  - 立体的な緑化空間を整備し、周辺の公園と繋がる緑のネットワークを形成
- 6 すべての人が使いやすいユニバーサルデザインを実践する庁舎
- 利用者の多様性に配慮した親しみやすいデザイン
  - エントランスへの進入路について円滑な動線となるよう配慮
  - 分かりやすいサイン計画や音声誘導装置などによる円滑な誘導
  - バリアフリー法や福祉のまちづくり条例の誘導基準を目指す
- 7 多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎
- 多様な主体が協働・連携した活動や交流を促進する場の創出
  - 快適で居心地の良い建物内外のパブリックスペースの創出
  - いつでも憩うことができ、だれもが気軽に立ち寄れる場の創出
  - 情報発信機能を拡充し、誰もが気軽に情報にアクセスし、参加できる庁舎
- 8 セキュリティに配慮した庁舎
- 取り扱う情報に応じたセキュリティゾーニング
  - 入退室管理によるセキュリティ対策の強化
  - 災害時の相互応援等の際のセキュリティエリアについて検討
  - 夜間も庁舎周辺が明るい等、街区全体の安全性に配慮

## 2-1 新庁舎整備の基本理念・基本方針

議会からの要望書（「新庁舎整備、現庁舎地利活用及び議会棟に関する要望書」（令和4年12月））を踏まえ、具体的な基本方針を整理

### 【議会部分】

市民に開かれた議会を実現する庁舎

- 二元代表制の視点から、行政棟から独立して視認できる形状配置とし、品格ある議場を整備
- 傍聴スペースなど市民等が利用するスペースを拡充し、ユニバーサルデザインを実践
- 今後のデジタル化の進展や議員定数・会派の増減等に柔軟に対応できるフレキシブルな施設計画

# 3 導入機能・規模



# 3-1 導入機能・規模

用途	想定規模 (㎡)	諸室の想定機能	整備方針	
行政部分	執務スペース	15,000	執務エリア、A B W※1スペース、市長室など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●職員の生産性の向上を促す空間を整備</li> <li>●将来的な用途変更にも柔軟に対応</li> </ul>
	会議スペース	2,400	会議室、面談室、政策会議室など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●一時的・突発的な業務の増加時の執務スペース等としても柔軟に利用可能なスペース</li> </ul>
	倉庫スペース	2,500	書庫、資機材倉庫など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●可動棚の設置等によりスペースを有効利用できるように整備</li> <li>●収納物の整理、縮減や紙文書の増加抑制、ペーパーレス化についても検討</li> </ul>
	非常時対応スペース	2,100	非常時対応多目的スペース、災害対策室、防災倉庫など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●既存の危機管理センターにおける非常時対応諸室機能を拡充</li> <li>●区役所の代替スペース、広域的な支援・受援機能などに利用可能なスペースを確保し、全庁的なBCP（業務継続計画）を実現</li> <li>●広域防災拠点としての機能強化を図る</li> </ul>
	市民利用スペース	2,500	多目的大空間、大会議室、市民フリースペースなど	<ul style="list-style-type: none"> <li>●協働の活性化、市民交流の促進、市政や観光の情報発信などにも利用可能な多目的大空間や展望機能を整備</li> <li>●緊急時には市民の一時的な避難などにも利用可能なスペースとして整備</li> </ul>

※1 A B W：アクティビティ・ベースド・ワーキングの略称。職員が自律的に、業務内容等に応じて、時間と場所を自由に選択できる働き方

# 3-1 導入機能・規模

用途		想定規模 (㎡)	諸室の想定機能	整備方針
行政部分	その他諸室・ 共用部分	16,500	廊下・階段・エレベーター、 トイレ、記者室、 機械室など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●無駄のない効率的な共用部分の配置</li> <li>●高層化する建物の課題であるエレベーターの待ち時間についての配慮</li> <li>●コンビニやカフェなどの利便機能の整備</li> </ul>
	<b>行政部分小計</b>	<b>41,000</b>		
議会部分	議場、委員会 室等	3,600	本会議場、委員会室、 正・副議長室、 議会図書室など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市民に開かれた議会を実現する庁舎</li> <li>●ユニバーサルデザインの実践、フレキシブルな施設計画、ICT環境の整備</li> </ul>
駐車場部分	公用駐車場 (公用車・議会駐車場)	5,300		<ul style="list-style-type: none"> <li>●現在、敷地外等に分散されている公用車・議会駐車場については、行政棟及び議会棟下層部に集約整備</li> </ul>
<b>合計</b>		<b>49,900</b>		
<b>新庁舎の概算面積</b>		<b>約50,000</b>		

\* 将来的に職員の減少などにより余剰スペースが生じた場合には、柔軟な用途変更に対応できる計画とする。

◆バス駐車場については現状の利用実態を鑑み、引き続き新庁舎敷地内に整備し、バスターミナル機能は、取り巻く環境の変化を踏まえ、新庁舎と一体には整備せず、さいたま新都心駅の東西の交通広場での機能確保を検討することとします。

# 必要面積の算定と基本構想からの変更点

	用途	必要面積	基本構想からの変更点															
行政部分	執務スペース	<p>国の基準（国土交通省基準）で算定した場合、1人当たりの平均面積は約8㎡と試算されますが、電子化による省スペース化などを考慮し、1人当たりの基準面積を補正して算出します。</p>	<p>・基本構想 13,700㎡ ⇒ 基本計画 15,000㎡            新たにWEB会議を行うスペースなどを見込み、他政令市の新庁舎面積との比較からも大幅に小さいこと等を踏まえ、国の基準に準拠して算定した基本構想の面積から1割程度の割増しを行います。            職員数×基本構想時の1人あたり平均面積（約6.2㎡）×110%            ※本庁舎の職員数は、令和5年4月時点で2,227人であるため、基本構想と同様の約2,200人を基準に算定</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1人あたり平均面積</th> <th>さいたま市</th> <th>横浜市</th> <th>川崎市</th> <th>千葉市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現況（庁舎整備前）</td> <td>5.7㎡</td> <td>7.3㎡</td> <td>7.1㎡</td> <td>7.3㎡</td> </tr> <tr> <td>計画（基本計画策定時）</td> <td>6.8㎡（想定）</td> <td>7.8㎡</td> <td>8.3㎡</td> <td>8.3㎡</td> </tr> </tbody> </table>	1人あたり平均面積	さいたま市	横浜市	川崎市	千葉市	現況（庁舎整備前）	5.7㎡	7.3㎡	7.1㎡	7.3㎡	計画（基本計画策定時）	6.8㎡（想定）	7.8㎡	8.3㎡	8.3㎡
	1人あたり平均面積	さいたま市	横浜市	川崎市	千葉市													
	現況（庁舎整備前）	5.7㎡	7.3㎡	7.1㎡	7.3㎡													
	計画（基本計画策定時）	6.8㎡（想定）	7.8㎡	8.3㎡	8.3㎡													
会議スペース	<p>現況面積の約1.5倍の面積を確保</p>	—																
倉庫スペース	<p>現況面積を確保</p>	—																
非常時対応スペース	<p>既存の危機管理センターにおける非常時対応諸室機能（オペレーションルームや備蓄倉庫など）について、他市の状況を参考に拡充するほか、非常時の状況に応じて様々な用途に使用できるスペースを整備。</p>	<p>・基本構想 1,000㎡ ⇒ 基本計画 2,100㎡            区役所被災時の代替スペースのほか、広域的な支援・受援機能などに利用可能な「非常時対応多目的スペース(仮)」を新たに増加します。            現非常時対応諸室機能約1000㎡ + 「非常時対応多目的スペース」約1,100㎡</p>																

# 必要面積の算定と基本構想からの変更点

	用途	必要面積	基本構想からの変更点																												
行政部分	市民利用スペース	市民ワークショップにおいて意見が多かった、以下の機能を基本に詳細機能は今後検討していくものとし、他市事例を参考に必要なスペースを整備し、緊急時には市民の一時的な避難などにも利用可能なスペースを整備します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本構想 2,000㎡ ⇒ 基本計画 2,500㎡</li> <li>市民ワークショップ等における意見を踏まえ、展望機能や貸会議室機能として約500㎡増加します。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>想定機能</th> <th>市民意見要望</th> <th>想定規模</th> <th>他自治体事例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 多目的大空間 ※バックスペース(100㎡程度)含む</td> <td>・屋根付きイベントスペース ・災害時の一時避難施設</td> <td>600㎡</td> <td>・屋根付き広場(横浜市庁舎) : 500㎡ ・アトリウム(川崎市庁舎) : 600㎡</td> </tr> <tr> <td>② 大会議室</td> <td>・習い事やイベントができるスペース ・ワークショップスペース</td> <td>300㎡</td> <td>・研修・大会議室(川崎市庁舎) : 350㎡</td> </tr> <tr> <td>③ 市民多目的スペース</td> <td>・自習室になる場所 ・コワーキングスペース ・貸会議室</td> <td>800㎡</td> <td>・市民協働スペース(横浜市庁舎) : 500㎡ ・共用会議室(川崎市庁舎) : 400㎡</td> </tr> <tr> <td>④ 情報発信スペース</td> <td>・地域の情報を得られる場所 ・歴史発見ができる施設</td> <td>200㎡</td> <td>・情報プラザ(川崎市庁舎) : 300㎡ ・市民利用室・情報コーナー(長崎市庁舎) : 150㎡</td> </tr> <tr> <td>⑤ 市民フリースペース ※キッズスペース含む</td> <td>・子連れスペース ・談話及び休憩スペース</td> <td>300㎡</td> <td>・市民ラウンジ(横浜市庁舎) : 350㎡ ・国際交流スペース(千葉市現庁舎) : 310㎡</td> </tr> <tr> <td>⑥ 展望台+展望多目的スペース</td> <td>・展望台設置の要望多数有り</td> <td>300㎡</td> <td>・展望ロビー(川崎市庁舎) : 200㎡ ・つかさデッキ(岐阜市庁舎) : 300㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>※上記の機能・規模はこれまでの市民意見や他市事例を参考に想定するものです。詳細は基本設計で検討します。</p>	想定機能	市民意見要望	想定規模	他自治体事例	① 多目的大空間 ※バックスペース(100㎡程度)含む	・屋根付きイベントスペース ・災害時の一時避難施設	600㎡	・屋根付き広場(横浜市庁舎) : 500㎡ ・アトリウム(川崎市庁舎) : 600㎡	② 大会議室	・習い事やイベントができるスペース ・ワークショップスペース	300㎡	・研修・大会議室(川崎市庁舎) : 350㎡	③ 市民多目的スペース	・自習室になる場所 ・コワーキングスペース ・貸会議室	800㎡	・市民協働スペース(横浜市庁舎) : 500㎡ ・共用会議室(川崎市庁舎) : 400㎡	④ 情報発信スペース	・地域の情報を得られる場所 ・歴史発見ができる施設	200㎡	・情報プラザ(川崎市庁舎) : 300㎡ ・市民利用室・情報コーナー(長崎市庁舎) : 150㎡	⑤ 市民フリースペース ※キッズスペース含む	・子連れスペース ・談話及び休憩スペース	300㎡	・市民ラウンジ(横浜市庁舎) : 350㎡ ・国際交流スペース(千葉市現庁舎) : 310㎡	⑥ 展望台+展望多目的スペース	・展望台設置の要望多数有り	300㎡	・展望ロビー(川崎市庁舎) : 200㎡ ・つかさデッキ(岐阜市庁舎) : 300㎡
	想定機能	市民意見要望	想定規模	他自治体事例																											
① 多目的大空間 ※バックスペース(100㎡程度)含む	・屋根付きイベントスペース ・災害時の一時避難施設	600㎡	・屋根付き広場(横浜市庁舎) : 500㎡ ・アトリウム(川崎市庁舎) : 600㎡																												
② 大会議室	・習い事やイベントができるスペース ・ワークショップスペース	300㎡	・研修・大会議室(川崎市庁舎) : 350㎡																												
③ 市民多目的スペース	・自習室になる場所 ・コワーキングスペース ・貸会議室	800㎡	・市民協働スペース(横浜市庁舎) : 500㎡ ・共用会議室(川崎市庁舎) : 400㎡																												
④ 情報発信スペース	・地域の情報を得られる場所 ・歴史発見ができる施設	200㎡	・情報プラザ(川崎市庁舎) : 300㎡ ・市民利用室・情報コーナー(長崎市庁舎) : 150㎡																												
⑤ 市民フリースペース ※キッズスペース含む	・子連れスペース ・談話及び休憩スペース	300㎡	・市民ラウンジ(横浜市庁舎) : 350㎡ ・国際交流スペース(千葉市現庁舎) : 310㎡																												
⑥ 展望台+展望多目的スペース	・展望台設置の要望多数有り	300㎡	・展望ロビー(川崎市庁舎) : 200㎡ ・つかさデッキ(岐阜市庁舎) : 300㎡																												
	その他諸室・共用部分	国の基準を参考とし、基準がないもの(記者室、更衣室、印刷室、監視室等)については原則、現況面積を確保します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本構想 15,800㎡ ⇒ 基本計画 16,500㎡ ※基準面積増に応じた増加</li> </ul>																												

# 必要面積の算定と基本構想からの変更点

	用途	必要面積	基本構想からの変更点
駐車場部分	公用駐車場 (公用車・議会 駐車場)	<p>&lt;公用車駐車場&gt; 屋外を含む現況駐車場 面積を上限に、駐車台数 は集約化等による台数見 直しを検討</p> <p>&lt;議会駐車場&gt; 自走式による30㎡程度/ 1台と想定</p> <p>(参考) 1台あたり面積の想定 機械式併用の場合：18㎡ 以上/台、自走式の場合： 30㎡程度/1台</p>	<p>&lt;公用車駐車場&gt; ・基本構想 3,000㎡ ⇒ 基本計画 4,000㎡ ※現況面積を上限</p> <p>&lt;議会駐車場&gt; ・基本構想未算定 (屋外含む現況1,300㎡) ⇒ 基本計画 1,300㎡</p>
議会部分	議場・ 委員会室など	議会からの要望書を踏 まえ、議場や委員会室等 の面積を検討	<p>・基本構想 3,000㎡ ⇒ 基本計画3,600㎡ ※要望上限面積を仮置きし今後精査</p>



# 4 新庁舎に求められる性能



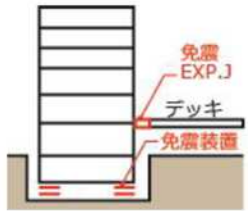



# 4 - 1 構造計画

## ① 耐震性能

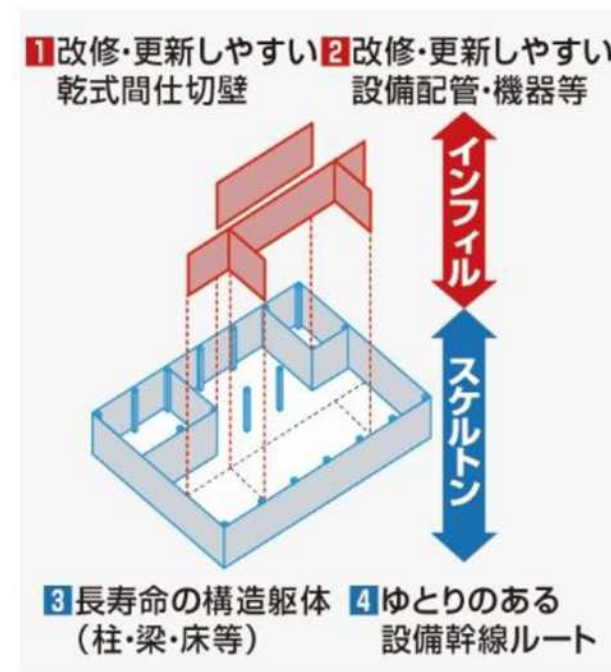
- ・耐震性と安全性の高い免震構造を採用
- ・今後の設計において最適な免震構造の位置・種類を決定

## ② 更新性

- ・耐用年数に差のあるスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（内装や設備）を分離した構造とする

	基礎下免震	中間層免震		
		1階床下	2階（デッキレベル下）	3階床下以上
特徴	建物全体が免震構造になる。 地下掘削の分、コストと工期がかかる。	免震層より上の部分のみが免震構造となる。 地下掘削コストがない分、基礎免震構造よりコストと工期が抑えられる。		
免震位置イメージ				
採用事例	千葉市庁舎 (地下無し)	仙台市庁舎 (地下階は駐車場主体)	川口市庁舎 (1階は駐車場全体)	横浜市庁舎 (3階床下)

▲免震構造の形式別の特徴



▲スケルトン・インフィルの考え方

# 4 - 2 環境・設備計画

## ●本市公共施設のシンボルとなる環境性能を目指す

- ・省エネルギー技術や再生可能エネルギーの導入、パッシブデザイン※1の採用により、脱炭素型の庁舎とする。
- ・新庁舎は、「ZEB※2」や「CASBEEさいたま※3」を含め、できる限り高い環境性能を目指す。

### ※1 パッシブデザイン:

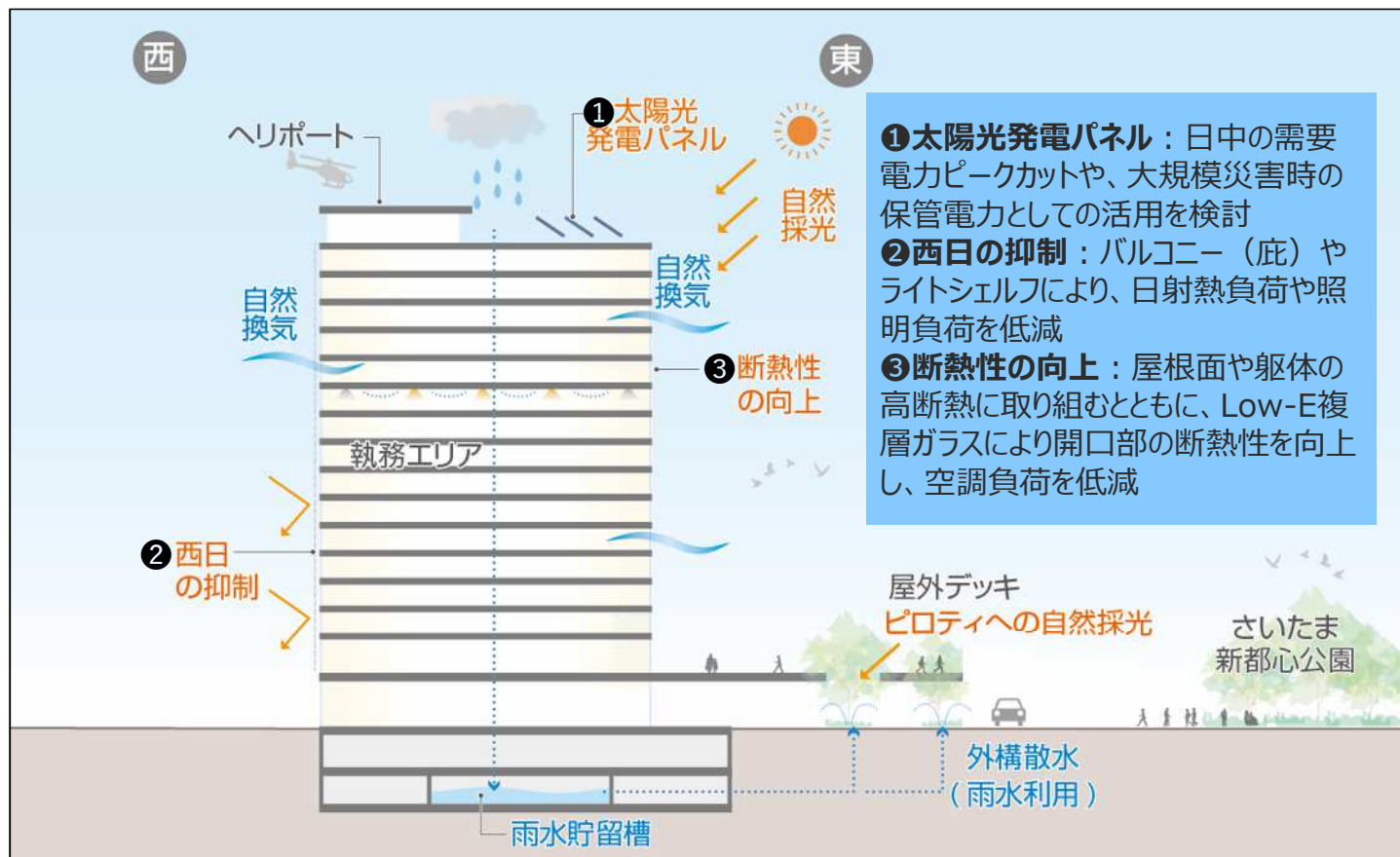
太陽の熱や光、風といった自然のエネルギーを、機械を使わずに建物に利用する設計手法

### ※2 ZEB (ゼブ) :

Net Zero Energy Buildingの略称。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー（自然から直接得られるエネルギー）の収支をゼロにすることを目指した建物

### ※3 CASBEEさいたま (キャスビー) :

建築環境総合性能評価システムのことで、建築物を設計する段階から省エネルギーなどの地球温暖化防止に資する自主的な取組を求め、その結果をランクとして表す制度



**①太陽光発電パネル**：日中の需要電力ピークカットや、大規模災害時の保管電力としての活用を検討  
**②西日の抑制**：バルコニー（庇）やライトシェルフにより、日射熱負荷や照明負荷を低減  
**③断熱性の向上**：屋根面や躯体の高断熱に取り組むとともに、Low-E複層ガラスにより開口部の断熱性を向上し、空調負荷を低減

## 4-3 セキュリティ計画等

### 業務継続計画

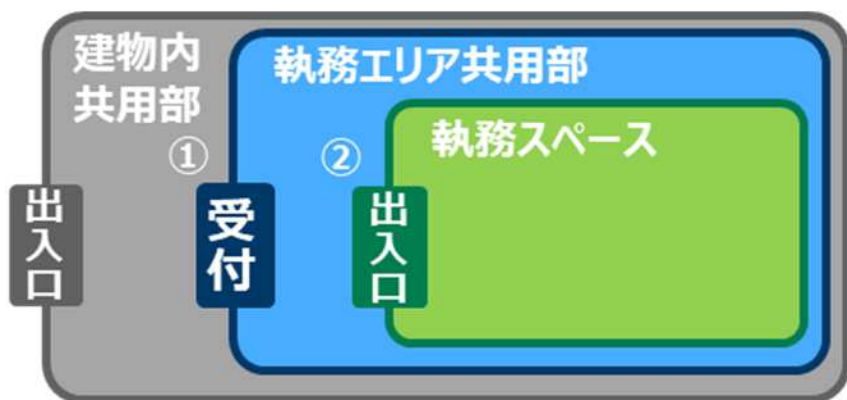
#### ● ライフラインの確保

- ・ 電力・通信・ガス・上下水道などのライフラインについて、災害時における長期間の機能継続に必要な容量設定や多重化・多様化によるバックアップシステムを構築

### セキュリティ計画

#### ● 段階的なセキュリティレベルを設定

- ・ 来庁者の立ち入り可能エリアの明確化や、特定の職員のみが入れるエリア区分など、段階的なセキュリティレベルを設定



#### ◆ セキュリティ区分のパターン

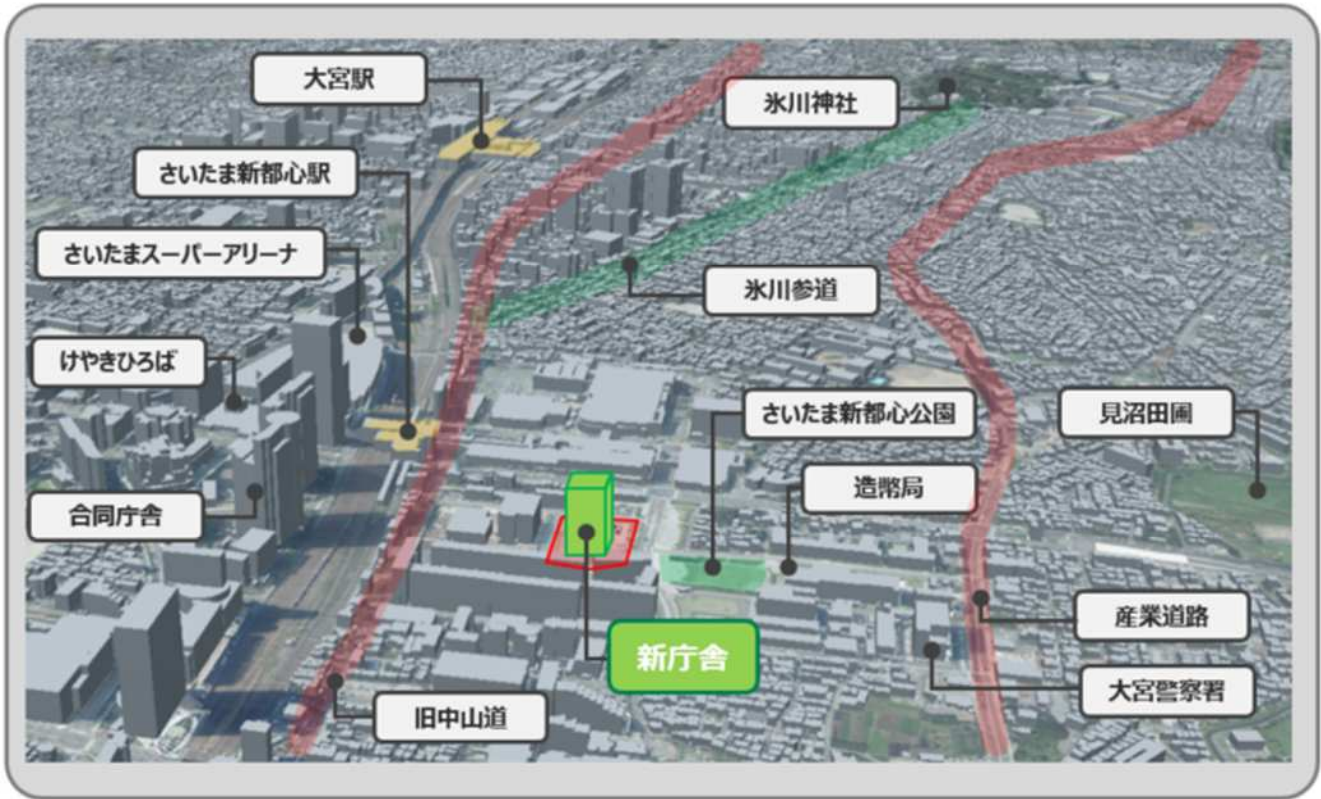
- ①：受付にてセキュリティを区分  
⇒ エントランス、市民利用機能等は出入り自由
- ②：執務スペース出入口にてセキュリティを区分  
⇒ 執務エリアまでのエレベーター、階段等は出入り自由

# 5 配置計画



# 5 - 1 敷地条件

概要	所在地	さいたま市大宮区北袋町1丁目603番地1、2
	敷地面積(想定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●全体約17,300㎡ (新都心みどり広場を含む)</li> <li>・新庁舎敷地 約15,000㎡</li> <li>・民間機能敷地 約2,300㎡</li> </ul>
	現況の土地利用状況	さいたま新都心バスターミナル、新都心みどり広場
	土地の所有	さいたま市
法規制等	用途地域等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工業地域(容積率200%)</li> <li>◆今後、商業地域(容積率400%)への変更を想定</li> </ul>
	景観計画区域	●景観誘導区域
	地区計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>●北袋町1丁目地区地区計画</li> <li>●土地利用の方針：B地区</li> </ul> さいたま新都心の広域的防災機能及びみどりを補完するため、公園・緑地を整備するとともに、交流の拠点性を高める施設等の導入により、地域の複合交流拠点を形成する。
	関連計画	●さいたま新都心将来ビジョン



# 歩行者デッキの検討

● 以下の3つのパターンでデッキの整備について検討した

パターン	歩行者デッキ	市民広場	断面構成図
①	有	デッキ上	
②	無	地上	
③	無	デッキ上	



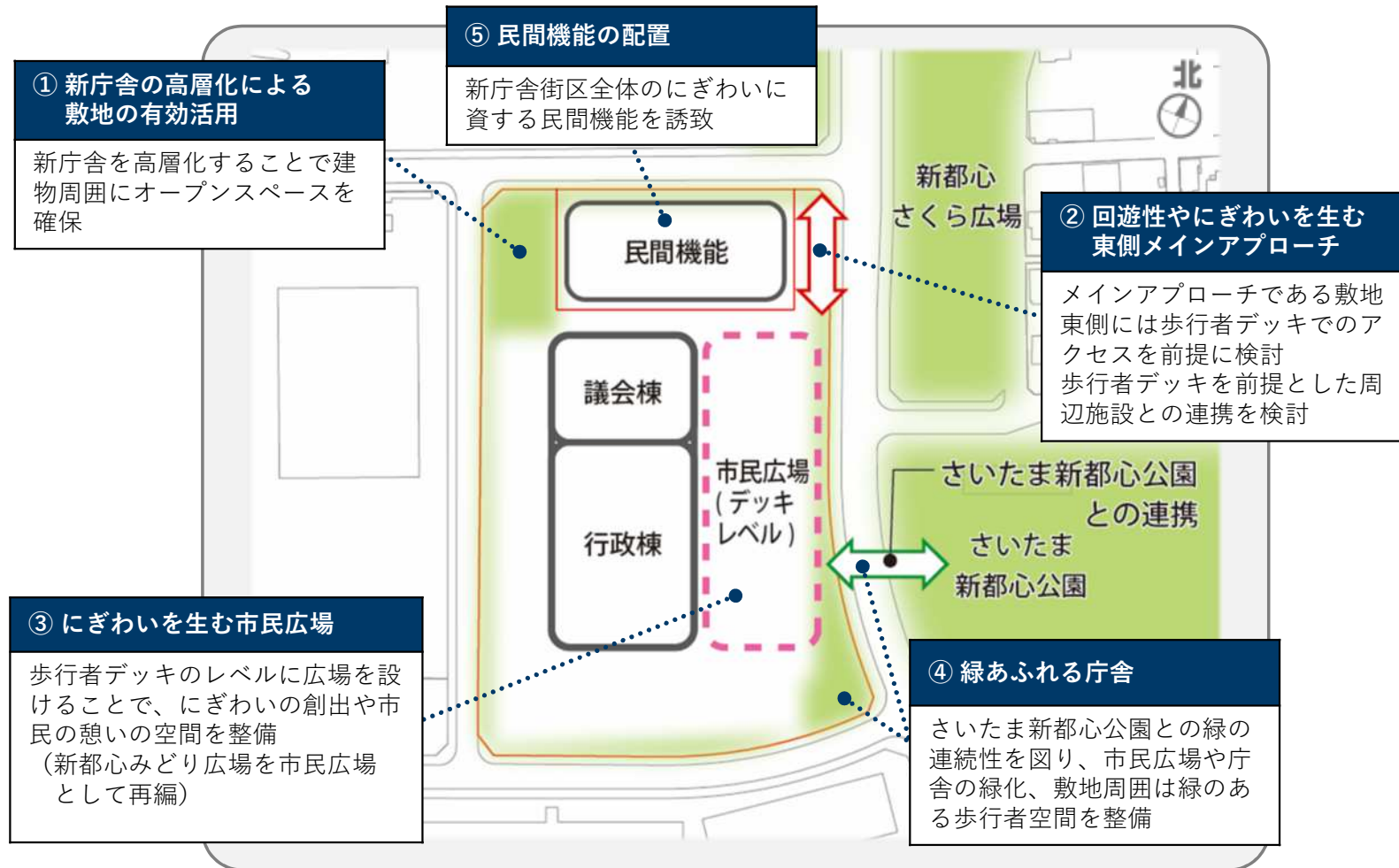
# 歩行者デッキの検討

- パターン①は、コストにおいてはパターン③に劣るものの、庁舎整備の視点における各項目の優位性は高く優れているため、歩行者デッキでのアクセスを前提に検討することとし、デッキの接続の仕方や構造等の詳細については、今後の設計段階において検討を進めていく
- なお、コストについて、交付金の取得やネーミングライツ制度により、デッキ整備に係る費用負担軽減に努めていく

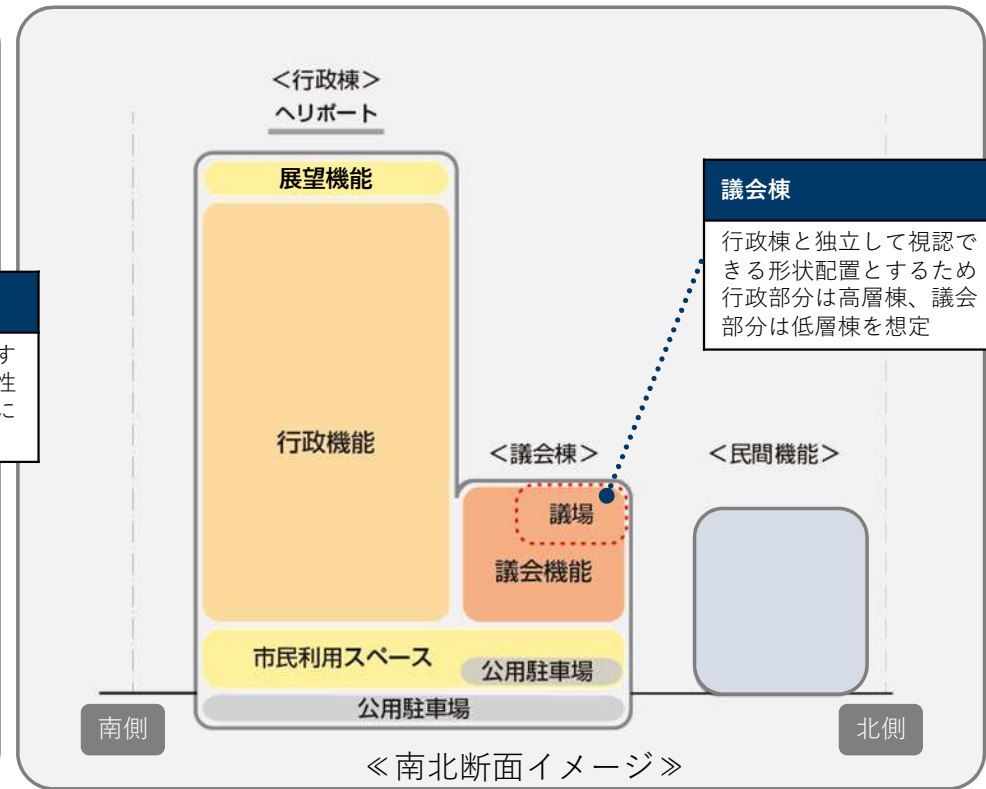
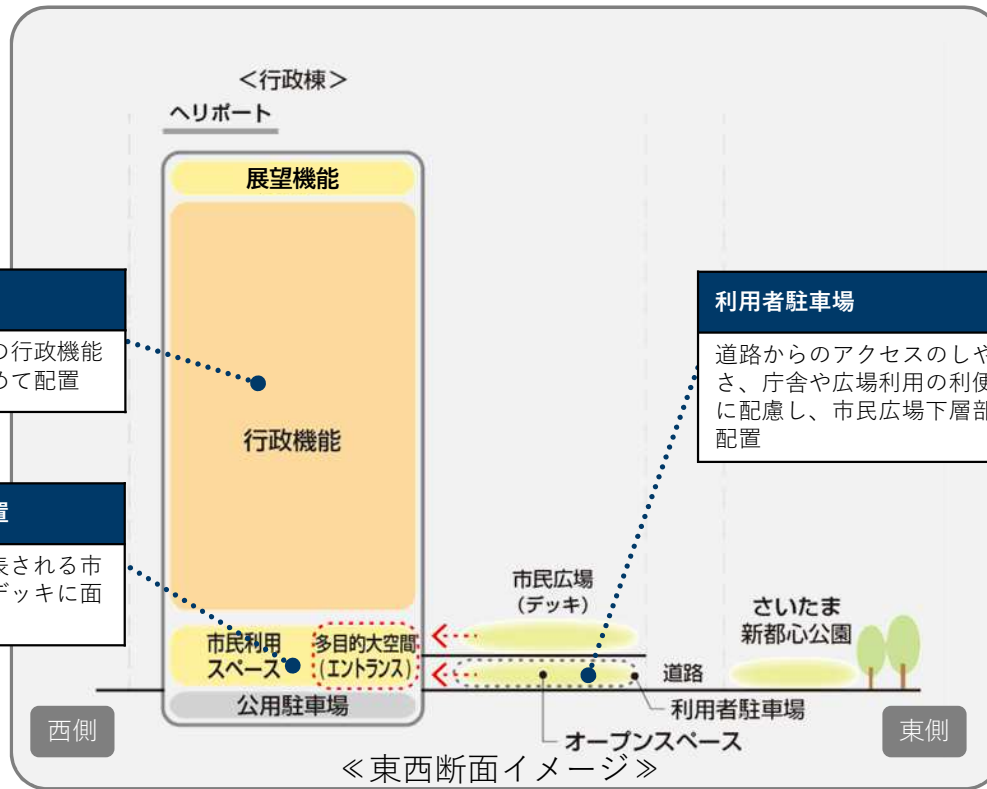
検討パターン		パターン①	パターン②	パターン③
歩行者デッキ		有	無	
市民広場		デッキ上	地上	デッキ上
庁舎整備の視点	アクセス性・シンボル性	○	△	×
	賑わいの創出	○	△	×
	民間機能の誘致 (ヒアリング結果等)	○	×	×
コスト		△	△	○
総評 (都市戦略本部)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 想定される交通量からの必要性は低いが、アクセス性・シンボル性、民間機能の誘致の項目で優位性は高い</li> <li>・ デッキ通路の接続先が私有地の場合は、デッキ空間の担保性の整理は必要</li> <li>・ 審議会・市民などから、歩行者デッキで結ぶことを希望する意見は多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間機能の誘致の面で、デッキが無いことによるアクセス性、参入意欲の低下が懸念される</li> <li>・ 市民広場を地上レベルとすることで、駐車場は地下化せざるを得ず、地下掘削によるコスト増が生じる</li> <li>・ まちなかへ人の流れを誘導する施策の展開を要する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間機能の誘致への優位性は低い</li> <li>・ 歩行者デッキが接続しないことで、広場をデッキ上に作るメリットは失われることから、視認性の低さ・上下移動での課題が生じ、シンボル性や賑わいの創出への影響が懸念される</li> <li>・ コスト面での優位性は高い</li> </ul>



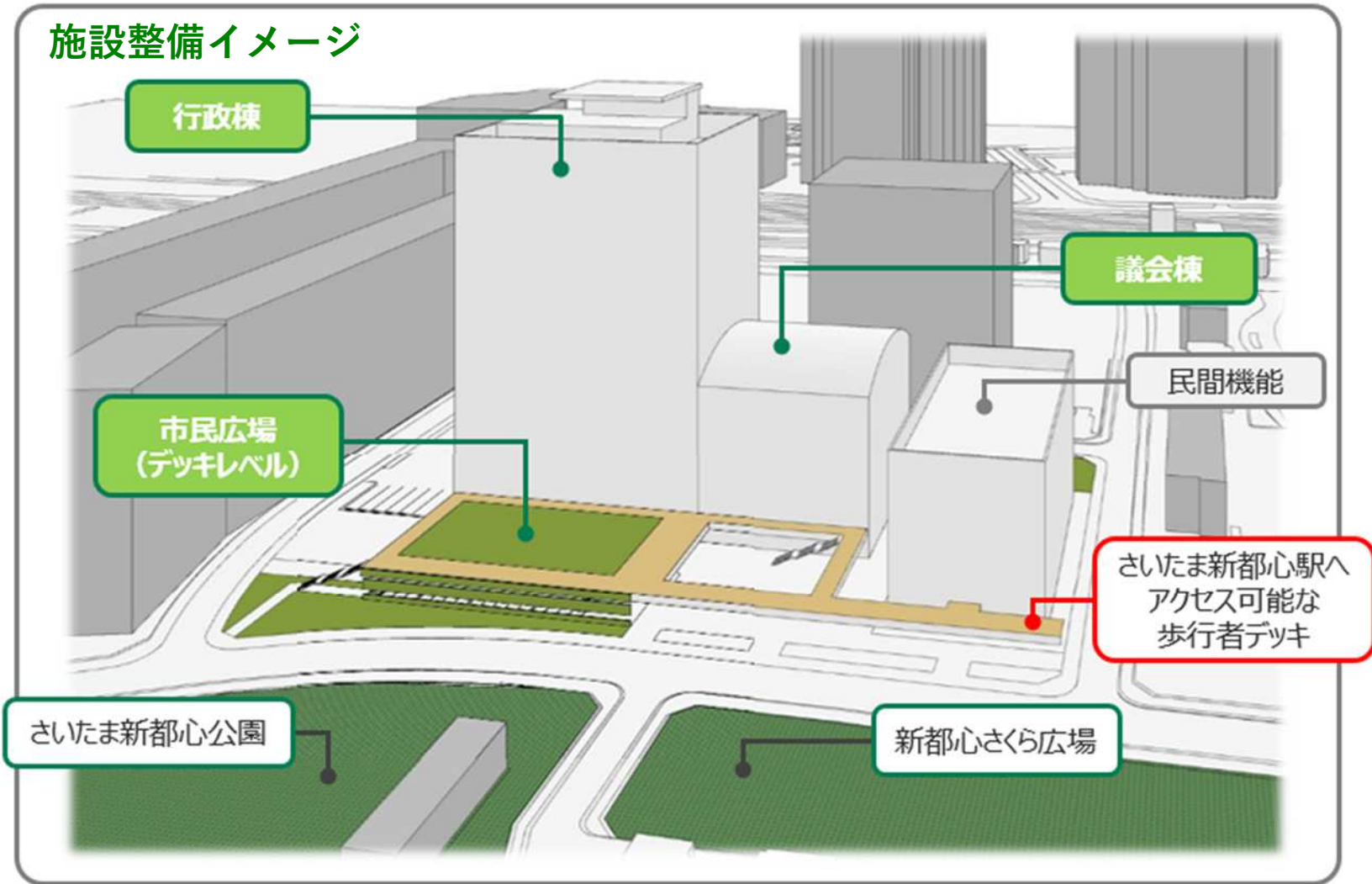
# 5-2 建物配置イメージ



# 5-3 断面イメージ



## 5-4 施設整備イメージ図



※現時点のイメージであり、今後変更となる場合があります。

# 6 事業手法・スケジュール



## 6 - 1 事業手法検討の前提

- 民間機能は積層型とした場合に管理運営・災害対応に懸念があることから、事業成立の容易性確保等を踏まえた結果、分棟型が優位
- よって、事業手法の検討に際し、**庁舎機能と民間機能は分棟として別個に整備することを前提とし、それぞれにおいて望ましい事業手法を検討**
- 庁舎とは独立した民間機能の建物を市が建築することは財産管理上困難であるため、**民間機能は民設民営として整備する**

# 6-2 事業手法の想定

## (1) 庁舎機能

### 【想定される事業手法の概要】

事業手法	概要	スキーム	資金調達	施設整備	施設所有	管理運営
①基本設計・実施設計・施工分離 【従来方式】	・市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理等の業務を個別に発注		市	市	市	市
②実施設計・施工一括 【DB※1】	・市が資金調達を行い、設計、建設を一体的に発注 ・維持管理等の業務は市が別途発注		市	市	市	市
③実施設計・施工・運営一括 【DBO※2】	・市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理等の業務を一体的に発注		市	民	市	民
④実施設計・施工・運営一括 【PFI※3 (BTO※4)】	・民間が資金調達 ・市が設計、建設、維持管理等の業務を一体的に発注 ・施設完成後、市に所有権を移転		民	民	市	民

※1 DB (Design Build) : 設計・施工を一括して発注する方式 ※2 DBO (Design, Build and Operate) : 設計・施工・運営等を一括して発注する方式

※3 PFI (Private Finance Initiative) : 民間の資金やノウハウを活用して設計・施工・運営等を一括して行う方式

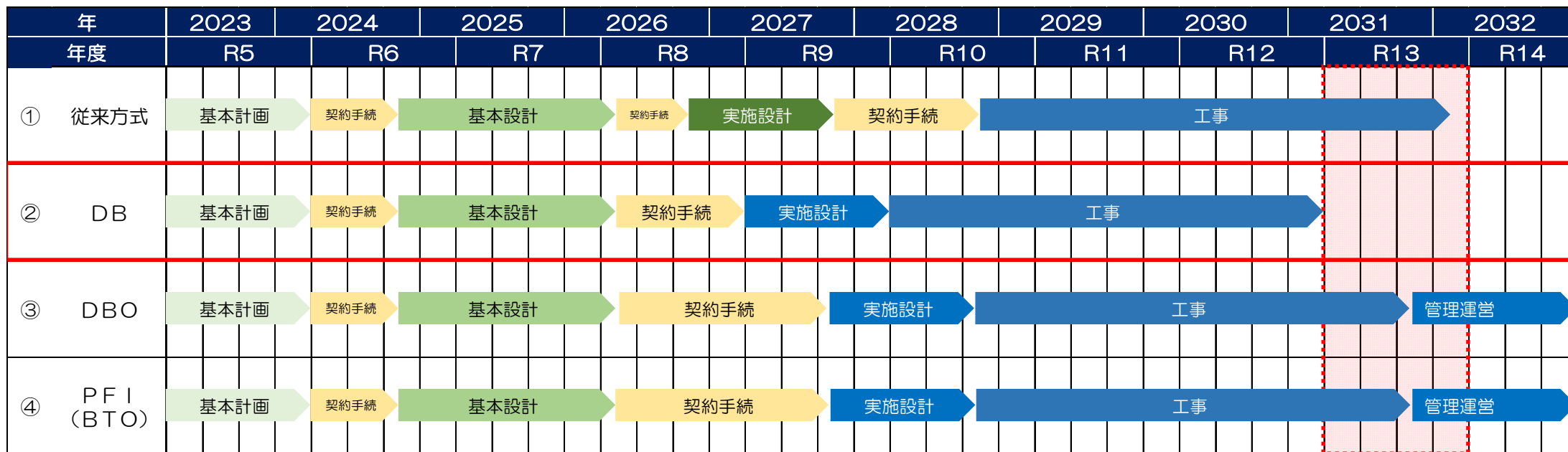
※4 BTO (Build, Transfer and Operate) : 施設の完成後に公共へ所有権を移転し、その後に民間事業者が運営等を継続的に行う方式

# 6-3 事業手法別スケジュールの検討

## (1) 庁舎機能

### 【スケジュールの検討】

- ③DBOと④PFI(BTO)は事業者選定期間の確保が課題であり、設計・施工一括発注による工期短縮を3か月と見込んだとしても、②DB以外は令和13年度後半の供用開始との結果となった。
- 建設現場の完全週休二日制等の影響も含め、引き続き適正な工事期間については検証していく。



R13年度を目途に  
移転・供用開始

【想定上の条件】

- 基本設計：18か月
  - 実施設計：12か月
  - 建設工事：36か月
- ※一社）日本建設業連合会 建築工事適正工期算定プログラムによる算出を基本に、他都市の事例及びヒアリング結果を参考に想定

※ 工事契約における発注前段階においては、入札参加意欲確認のためのサウンディング調査を実施し、今回選択した事業手法の確実性を確認するとともに、入札不調リスクの軽減に最大限務めることとする

# 6-4 庁舎機能に係る事業手法の検討

## (1) 庁舎機能

- 市の意向を十分に反映した設計とすることができ、財政負担の軽減、スケジュール等を考慮し、**基本設計先行型DB方式**を採用する。 ※VFM (Value for Money) : 従来方式に対する現在価値換算後の財政負担額 (15年間の運営費を含む) の削減率

事業手法	費用削減効果 (VFM)	スケジュール	民間ノウハウの活用	手続きの容易性	総合評価
①基本設計・実施設計・施工分離 【従来方式】	× 従来方式のため、費用削減効果は見込めない	× 従来方式のため、工期短縮は見込めない	× 従来方式のため、民間ノウハウの活用は見込めない	○ 事業者選定手続を施設整備と管理運営に分けて実施	×
②実施設計・施工一括 【DB】	○ : 4.0% 一括発注による整備費の低減が見込まれ、管理運営費の低減への工夫は限定的だが可能	○ 一括発注による工期短縮の可能性はある	△ 性能発注・一括発注による民間ノウハウの活用が見込まれる (維持管理運営業務を除く)	○ 事業者選定手続を施設整備と管理運営に分けて実施	○
③実施設計・施工・運営一括 【DBO】	○ : 4.2% 一括発注による整備費、管理運営費の低減が見込まれる	△ 一括発注による工期短縮が見込まれる一方、事業者選定手続に時間を要する	○ 性能発注・一括発注による民間ノウハウの活用が見込まれる	△ PFI法に準じた事業者選定手続が必要	△
④実施設計・施工・運営一括 【PFI(BTO)】	× : -0.2% 一括発注による整備費、管理運営費の低減が見込まれるが、整備費に係る金利負担がある	△ 一括発注による工期短縮が見込まれる一方、事業者選定手続に時間を要する	○ 性能発注・一括発注による民間ノウハウの活用が見込まれる	△ PFI法による事業者選定手続が必要	×



# 6-5 民間機能に係る事業手法の想定

## (2) 民間機能

● 民間機能を分棟型で別個に整備する場合は、一般的に以下の4つが想定される。

事業手法	概要	スキーム	土地所有	施設整備	施設所有	管理運営
① 建物貸付 (設計・施工分離)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が資金調達を行い、設計、建設を個別発注</li> <li>施設完成後に貸付を行い、民間が運営</li> </ul>		市	市	市	民
② 建物貸付 (設計・施工一括)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が資金調達を行い、設計、建設を一括発注</li> <li>施設完成後に貸付を行い、民間が運営</li> </ul>		市	市	市	民
③ 土地貸付 (定期借地又は普通借地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が民間に土地を貸し付ける</li> <li>民間が資金調達を行い、設計、建設、運営等の業務を一体的に発注</li> </ul>		市	民	民	民
④ 土地売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が民間に土地を売却</li> <li>民間が資金調達を行い、設計、建設、運営等の業務を一体的に発注</li> </ul>		民	民	民	民

従来型の整備手法  
(現庁舎を含む)

事例：芝浦水再生センター  
(収益施設の一部を公共が区分所有して民間に貸付)

事例：渋谷区役所（敷地の一部に定期借地権を設定してマンション用地として開発）

事例：新松戸地域学校跡地  
(土地の一部を住宅用地として売却)

# 6 - 6 民間機能の事業手法の検討

## (2) 民間機能

<事業手法の絞り込み>

民間機能を分棟型にて整備することとなると、施設の整備・運営については民設民営となるため、抽出した事業手法のうち、「①建物貸付（設計・施工分離）」、「②建物貸付（設計、施工一括）」は除外。

「③土地貸付」及び「④土地売却」の2つの手法に絞り、比較検討をしたところ、施設整備の効率性、管理運営の効率性、資金調達の実現性の観点では差はなく、手続きの容易性、スケジュールへの影響については多少の差異はあるものの結論を大きく左右するものではない。

一方で、庁舎機能を含めた街区全体のデザインの統一性確保及び財政負担軽減の観点では、いずれにおいても、「③土地貸付」が優位。

- 民間機能の整備については、事業成立の容易性確保や事業者公募手続きの実現性を踏まえ分棟型で整備することを前提として、財政負担の軽減を考慮し、「土地貸付方式」を採用の上、施設は**民設民営**とする。
- 新庁舎との複合化が想定される導入機能としては、民間市場調査の結果も踏まえ、**共同住宅を除くオフィス、商業店舗、宿泊施設等**の可能性を引き続き検討する。
- 庁舎機能の基本設計に基づき、街区全体の土地利用・建築等の条件整理を行うとともに、民間機能の設計・建設・運営を担う事業者の公募・選定方法について検討する。

## 6-7 今後のスケジュール（想定）

- 庁舎機能について令和6年度から基本設計に着手し、実施設計・建設工事等を経て、令和13年度の移転・供用開始を目指す。
- 庁舎機能の基本設計に基づき、街区全体の土地利用・建築等の条件整理を行うとともに、民間機能の設計・建設・運営等を担う事業者の公募・選定方法について検討していく。



# 7 概算事業費



# 7-1 概算事業費

## (1) 事業費

- 本体工事、外構工事、移転費を含めた**概算事業費は合計で約400億円**と試算した。
- 基本設計からの各段階における仕様の決定やVE※<sup>1</sup>提案などを通じて、コストの抑制を図るとともに、民間機能に関する公募要件の検討を通じて、引き続き財政負担の軽減に努める。

概算事業費の算出内訳	
調査・設計費	約19億円
本体工事費	約364億円
外構・その他工事費	約27億円
移転費	約10億円
民間活力（DB）による削減額※ <sup>2</sup>	▲約20億円
合計（税込み）	約400億円

※1 VE：バリューエンジニアリングの略。品質や機能を落とすことなくコストの削減を図ること。

※2 民間活力（DB）による削減額：DBによる建設工事費等の削減額を示すもので、民間機能への**土地貸付料**や民設建物の**固定資産税収入**は別途見込む。

### 【基本構想からの増加要因】

- 増加額：約162億円  
（基本構想時の事業費約238億円(税込)）
- ・ 主な要因は、本体工事費（調査・設計費、建設工事費）の増加、基本構想時に見込むことができなかった外構工事等（その他工事費、移転費）の追加
- ・ 本体工事費の増加は、物価高騰などの単価増と面積増

## (2) 財源

- 設計・建設・移転のイニシャルコストに係る財源は、主に市債、基金を予定し、国庫補助金等の活用を検討
- また、民間機能に関する公募要件の検討を通じて、引き続き財政負担の軽減に努める

# 他自治体との比較

## ● 参考：他自治体との比較（基本計画時）

自治体名		さいたま市	品川区	仙台市
人口（令和5年4月現在）		約134万人	約40万人	約109万人
基本計画		新庁舎整備等基本計画（素案）	品川区新庁舎整備基本計画	仙台市役所本庁舎建替基本計画
基本計画の概要	策定年月	令和6（2024）年3月策定予定	令和5（2023）年1月	令和2（2020）年7月
	供用開始予定	令和13（2031）年度	令和9（2027）年度	令和10（2028）年度
	延床面積	約50,000㎡	約60,000㎡	約58,000～60,000㎡
	主な機能構成	行政機能 危機管理機能 市民利用機能 議会機能 駐車場	行政・防災・議会機能 協働・交流機能 保健所・保健センター 国及び都の機関 屋内駐車場	行政機能 災害対策機能 市民利用・情報発信機能 議会機能 駐車場
	概算事業費（税込） （設計・建設等）	約400億円	約400億円以上 <small>※移転費含まず</small>	約453～473億円

# 他自治体との比較

## ● 参考：他自治体との比較（基本計画時）

自治体名		川崎市	千葉市	横浜市
人口（令和5年4月現在）		約154万人	約97万人	約376万人
基本計画		川崎市本庁舎等建替基本計画	千葉市新庁舎整備基本計画	新市庁舎整備基本計画
基本計画の概要	策定年月	平成28（2016）年1月	平成27（2015）年6月	平成26（2014）年3月
	供用開始予定	令和5（2023）年度 【開庁：令和5（2023）年10月】	平成28年度以降 【全面開庁：令和5（2023）年6月】	令和2（2020）年6月 【開庁：令和2（2020）年6月】
	延床面積	約63,900㎡	約50,000㎡	約146,800㎡
	主な機能構成	行政機能 災害対策機能 カフェ等 議会機能 駐車場	行政機能 危機管理機能 市民センター 議会機能	行政機能 危機管理機能 市民利用機能 議会機能 商業機能 駐車場
	概算事業費（税込） （設計・建設等）	約430億円 ※消費税率8%算定	約298.8億円 ※消費税率8%算定	約624億円