

第2回さいたま市本庁舎整備審議会

次 第

日 時 令和5年5月10日（水）
午前10時00分
場 所 ときわ会館5階大ホール

- 1 開会
- 2 定足数等の報告
- 3 議題
 - (1) 基本計画検討内容の中間とりまとめについて
 - (2) その他
- 4 閉会

【配布資料】

- ・次第
- ・委員名簿
- ・席次
- ・資料1 議題資料
(参考資料1) 新庁舎整備等基本構想

【机上配布資料】 意見シート

さいたま市本庁舎整備審議会委員 名簿

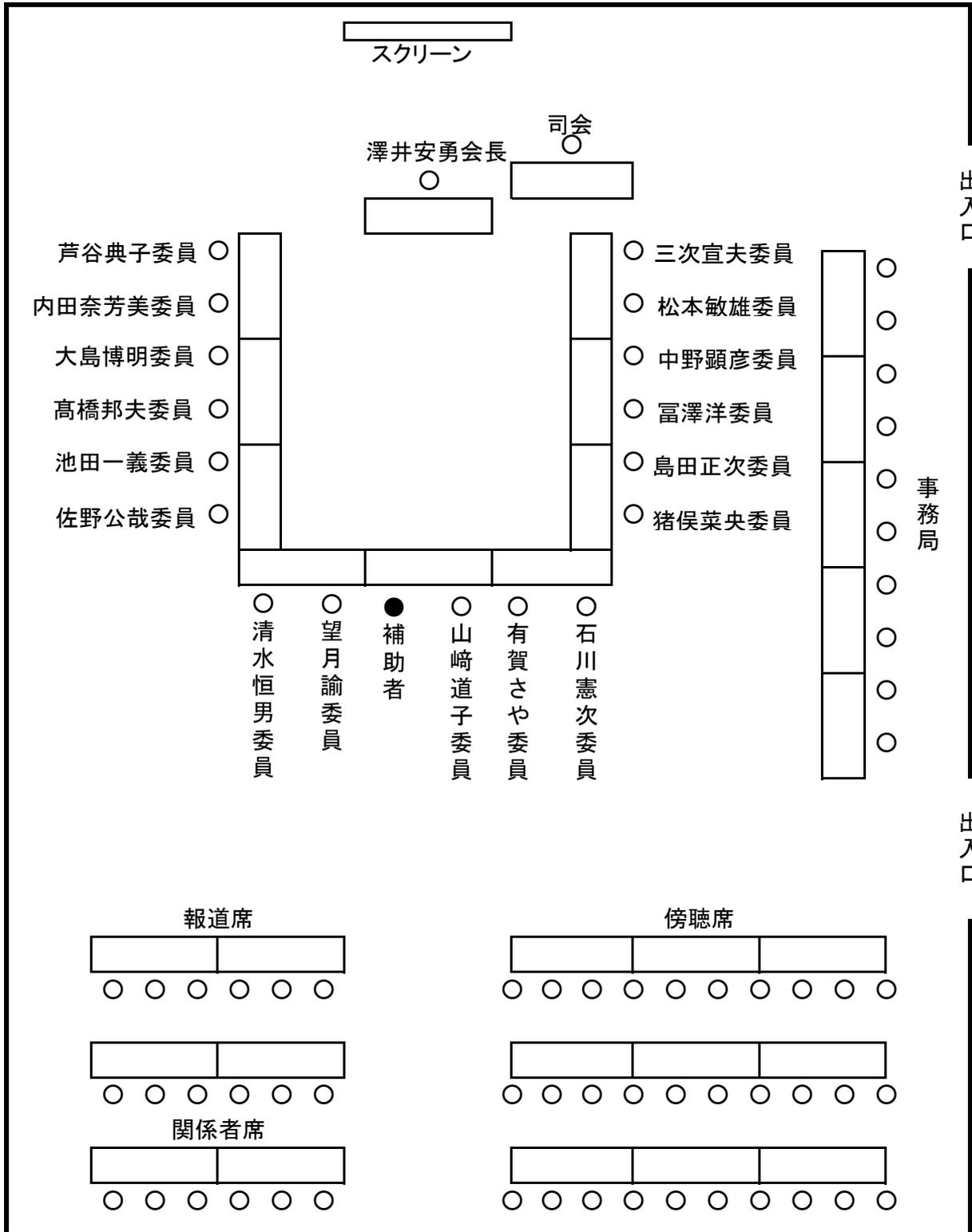
区分	氏名	所属・職	役職
学識経験を有する者	芦谷 典子	東洋大学経済学部 教授	
	内田 奈芳美	埼玉大学大学院人文社会科学研究科 教授	
	大島 博明	ものづくり大学建設学科 名誉教授	職務代理者
	澤井 安勇	東京大学まちづくり大学院 特別講師	会長
	高橋 邦夫	合同会社 KU コンサルティング 代表社員	
関係団体の代表者	池田 一義	さいたま商工会議所 会頭	
	佐野 公哉	さいたま新都心まちづくり推進協議会 会長	
	清水 恒男	さいたま市社会福祉協議会 常務理事	
	望月 諭	埼玉中央青年会議所 理事長	
	山崎 道子	さいたま市障害者協議会	
市民代表者	有賀 さや	公募市民	
	石川 憲次	さいたま市自治会連合会 副会長	
	猪俣 菜央	公募市民	
	島田 正次	さいたま市自治会連合会 副会長	
	富澤 洋	さいたま市自治会連合会 副会長	
	中野 顕彦	公募市民	
	藤枝 陽子	さいたま市自治会連合会 副会長	
	松本 敏雄	さいたま市自治会連合会 会長	
	三次 宣夫	さいたま市自治会連合会 副会長	

(敬称略・区分別五十音順)

第2回さいたま市本庁舎整備審議会席次

令和5年5月10日(水)午前10時00分

ときわ会館5階 大ホール





さいたま市

資料 1

第2回さいたま市本庁舎整備審議会

さいたま市 都市戦略本部 都市経営戦略部

令和5年5月10日（水）



本日の次第

- 1 開会
- 2 定足数等の報告
- 3 議題審議
- 4 閉会

●確認事項：審議会の進め方について

(1) 基本計画検討内容の中間とりまとめについて

審議会の進め方について



審議会の進め方について

※開催日については、現時点のスケジュールであり、今後変更する可能性があります

第1回
(R5.1月)
基本計画で
検討する事項
及び事業手
法の考え方

第2回
(R5.5月)
検討内容の
中間取りまとめ

第3回
(R5.8月)
機能・規模
及び事業手法
の絞り込み

第4回
(R5.11月)
基本計画
(素案)

○第5回「基本計画（案）について」（答申案）（R6.2月）

- ・パブコメ結果報告
- ・基本計画案の説明
- ・答申案の確認 等

(1) 基本計画内容の中間 とりまとめについて



(1) 基本計画内容の中間 とりまとめについて

1.基本方針、機能・規模、配置計画

2.民間との複合化



(1) 基本計画内容の中間 とりまとめについて

1. 基本方針、機能・規模、配置計画

2. 民間との複合化



基本理念・基本方針について

1

本市の都市づくり
の一翼を担う庁舎

2

本市のシンボルと
なる庁舎

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

4

防災中枢拠点とし
て災害に対応でき
る庁舎

5

SDGsに配慮した
環境にやさしい庁舎

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

7

多様な主体による
協働や市民交流が
行われる庁舎

8

セキュリティに配
慮した庁舎

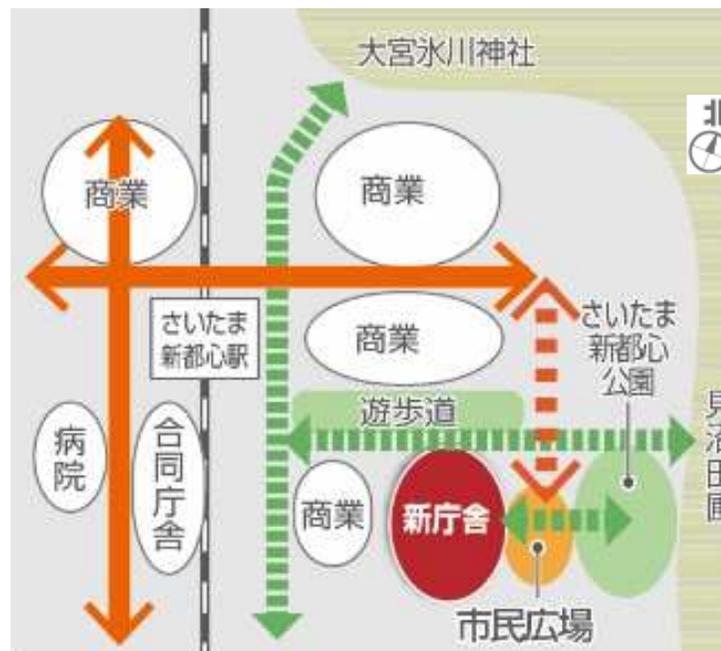
基本理念・基本方針について

1 本市の都市づくりの一翼を担う庁舎

- 本市の将来都市像を踏まえ、日本を代表する都市としての更なる飛躍につなげる
- 市全体及び地域における都市づくりと調和し、未来へ躍動する都市経営の拠点

基本方針

- 常に活気とにぎわいのある**都市経営の拠点**
- 地域の複合交流拠点にふさわしい「**新庁舎・市民広場・緑地・民間機能**」の適正配置
- 新都心全体の回遊性を向上させる**新たな回遊軸の創出**
- 周囲の公園・緑地や新庁舎と連携し、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**することにより、多彩なにぎわいの創出とウォーカブルなまちづくりを展開



<凡例>

- [凡例]
- ⇄ 歩行者デッキによる回遊軸
 - ⇄ 新たな回遊軸の創出
 - 北
 - ⇄ 緑のネットワーク
公園・広場

▲まちの回遊性イメージ

基本理念・基本方針について

2 本市のシンボルとなる庁舎

- 本市の歴史や自然、文化などの特性や魅力を生かし、さいたま市らしさを内外に発信
- 市民が集まり、市民自らが何度も訪れたいとなる
- まちへの誇りを感じるシビックプライド※の醸成に資する

※シビックプライド：都市に対する市民の誇り・愛着

基本方針

- 本市の風土、自然環境、さいたま新都心周辺の新たな街並みや周囲のスカイラインと調和を図り、**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**や多くの市民が憩い、集う**市民広場**を設置するなど、**シンボリックな市庁舎**と広場が織りなす風景とそこに集う市民の物語が描ける設え
- 市の特性や魅力をPRする情報発信の拠点となるとともに、**本市の顔としての迎賓機能を確保**



◀展望台イメージ
(左：長崎市庁舎、右：岐阜市庁舎)

※出典：各市ホームページ



<川崎市庁舎>



<岡山市庁舎>



<横浜市庁舎>



<長崎市庁舎>

▲シンボリック性のある庁舎のイメージ
(出典：各市ホームページ)

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

- 都市経営の拠点として、複雑化した地域課題を解決するために、様々な部署、市民、各種団体、議会、多様な主体との連携・協働を促す
- 職員の生産性を向上させるために、DXの推進等により、職員の柔軟で多様な働き方を実現させる
- 将来のあらゆる変化に対応できるように、空間を柔軟に変更できる計画

基本方針

- 快適で機能的な執務空間（業務内容や作業目的等に応じて最適な環境を柔軟に選べる**多様な執務環境**を実現する、**ペーパーレス・WEB会議**などの新たな働き方に対応した空間・面積）
- **ユニバーサルレイアウト**※、**可動式什器の設置**、動線の工夫等により組織改編等に柔軟に対応できる空間
- 感染症対応や給付金対応業務などの一時的・突発的な業務の増加時に対応可能な会議室等の空間
- 多様な主体との**コミュニケーション**、**協働を促す**空間

※ユニバーサルレイアウト：机・椅子などの什器類の寸法や配置を統一すること



▲ユニバーサルレイアウト
(出典：横浜市ホームページ)



▲未来型オフィスプロトタイプ
(出典：東京都ホームページ)



▲ペーパーレス会議のイメージ
(出典：熊本市ホームページ)



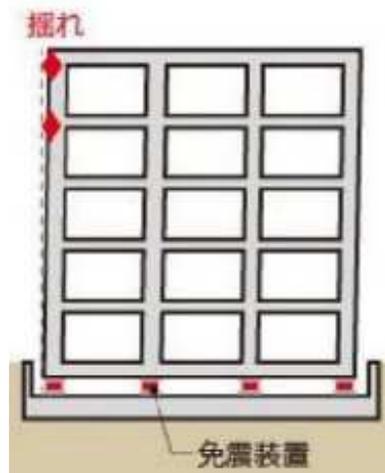
▲集中ブースのイメージ
(出典：熊本市ホームページ)

4 防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎

- 災害応急活動や災害復旧活動を総合的に統括する本部機能や広域的な支援・受援機能
- 市民の安心・安全を守る防災中枢拠点
- 災害時にも安全に業務を継続

基本方針

- 応急復旧活動を総合的に統括する**中枢機能**
- 広域的な支援を可能とする**緊急輸送道路への近接**
- 周辺の広場や公園を一体的に活用した災害時における**一時避難スペースの確保**
- ボランティア及び物資の受入れスペースの確保
- 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
- 非常用発電機や再生可能エネルギー等を組み合わせた電源多重化などの**ライフラインの強靱化**及び区役所等の代替スペースの確保により、**全庁的なBCPを実現**
- 飲料水・食糧・生活必需品等の**備蓄機能の確保**



▲免震構造イメージ



▲ヘリポートイメージ

(出典：国土交通省関東地方整備局ホームページ)

基本理念・基本方針について

5 SDGsに配慮した環境にやさしい庁舎

- ゼロカーボンシティのシンボルとして、
- 環境にやさしいカーボンニュートラル※な庁舎
- ライフサイクルを通じた長期的な環境負荷の抑制

※カーボンニュートラル：温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること

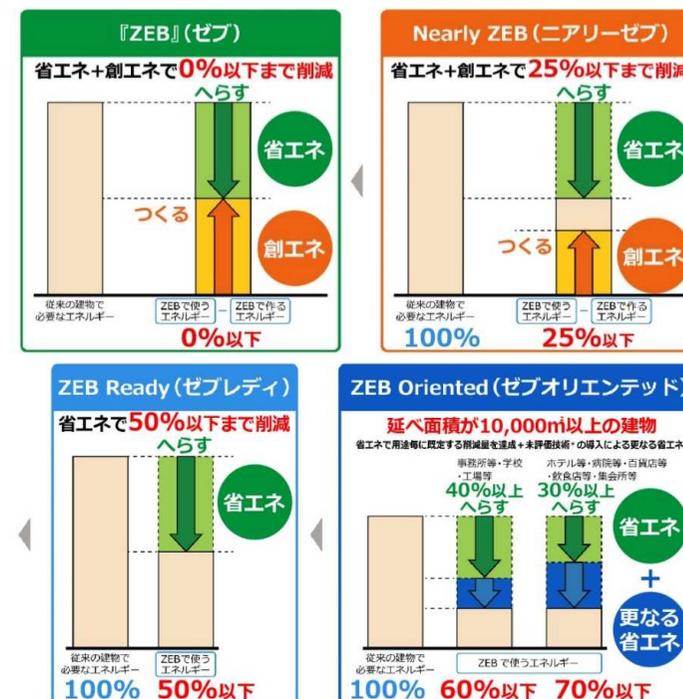
基本方針

- 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※の採用により、高い環境性能を目指す**脱炭素型の庁舎**とする
- 緑やオープンスペースを活かした外部空間の設えや室内環境の自動制御化など、働く職員を始めとする**利用者の健康や快適性にも配慮**
- 維持管理費の低減と施設の長寿命化を図り、**ライフサイクルコストを低減**
- 立体的な緑地を整備し、周辺の公園の緑と繋がる**緑のネットワークを形成**
- 雨水・下水再生水などの**中水の活用**
- シェア型マルチモビリティや次世代モビリティ普及のためのスペースを確保
- 「ZEB※」や「CASBEEさいたま※」はできる限り高いランクを目指す

※パッシブデザイン：電力等を使用しない自然通風・自然採光等の自然エネルギーを直接利用した設備機能

※ZEB：Net Zero Energy Buildingの略称で、ゼブと呼ぶ。快適な室内環境を自実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物

※CASBEE：環境負荷の低減に基づく建築物の環境配慮制度のこと



▲ZEBの定義（国土交通省）

出典：公共建築物（庁舎）におけるZEB 事例集

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

- すべての人が使いやすく、働きやすいユニバーサルデザイン※
- 年齢、性別、国籍、障害の有無などにかかわらず、安全・安心・快適にアクセスでき、サービスを利用できる

基本方針

- 利用者の多様性等について配慮した、年齢、性別、国籍、障害の有無などに関わらず、親しみやすいデザイン
- 公共交通による庁舎へのアクセス性を高めるための機能を確保し、安全・安心・快適にアクセスでき、利用できる庁舎
- 共用部分は、車いすなどの利用者が安全に移動できる幅や機能を確保し、執務室や会議室についても車椅子を利用する職員が移動等が行える執務環境を整備
- エントランスへの進入路についても円滑な動線となるよう配慮
- 音声誘導装置などにより、各種窓口等への円滑な誘導
- バリアフリートイレや授乳、オムツ交換ができる場所を設置
- 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



▲情報発信コーナー
(出典：甲府市ホームページ)



▲わかりやすいサインイメージ
(市川市庁舎)

※ユニバーサルデザイン：すべての人ができるかぎり利用しやすいように建物や都市をデザインすること

7 多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎

- 産学官等による多様な連携と創造の場
- 子どもから高齢者までだれもが気軽にいつでも憩う
- 市民の相互交流
- 全市的な協働や市民交流

基本方針

- 市民や企業、教育機関等の多様な主体が協働・連携した活動や交流を促進するための空間や設備を整備
- 行政手続以外でも休憩などに利用できる快適で居心地の良いロビー空間や市民広場など、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、イベントの開催なども可能な、だれもが気軽に立ち寄れる市民利用スペースの設置
- 情報発信を充実するための機能を整備・拡充として、子どもから高齢者までだれもが市政情報や地域の魅力、まちづくりに関する情報等に気軽にアクセスし、参加できる庁舎



▲市民スペースのイベントイメージ
(出典：横浜市ホームページ)



▲市民スペースイメージ
(出典：長岡市ホームページ)

基本理念・基本方針について

(参考) 他市の市民スペース・パブリックスペースの事例



▲参考事例 オープンスペースとデジタルサイネージ
(横浜市役所 アトリウム)
出典：横浜市ホームページ



▲参考事例 栃木県庁 県政展示コーナー
ロビー待合室
出典：栃木県ホームページ



▲参考事例 としまセンタースクエア(屋根付き広場)
区役所1階に設けた多目的スペースの扉を開放すると、屋外と一体的に利用できる。
災害発生時には、被災情報の提供や生活相談などの場として活用する。
出典：豊島区ホームページ



▲参考事例 都庁 都民広場
出典：東京都ホームページ



▲参考事例 甲府市役所
駐車場と一体利用可能な市民コミュニティホール
1階窓を開放すると隣接する屋外駐車場と一体的な利用が可能となっている。
出典：甲府市ホームページ



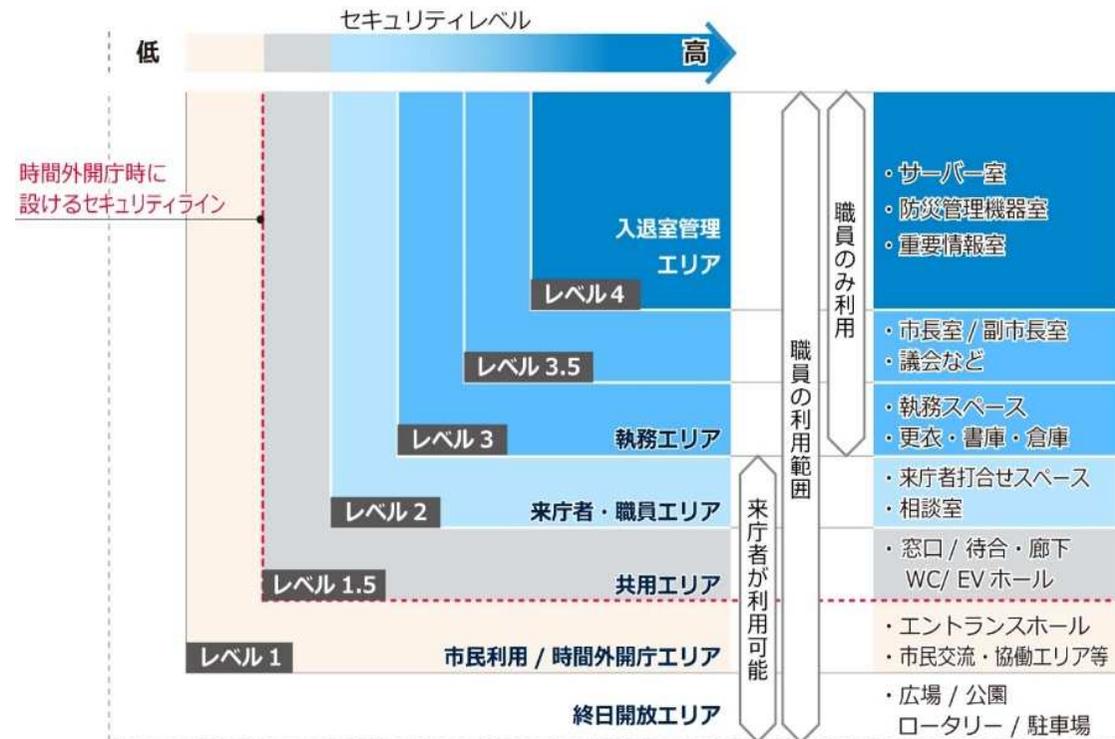
▲参考事例 町田市役所
屋内と屋外の一体的な市民利用空間
出典：町田市ホームページ

8 セキュリティに配慮した庁舎

- 庁舎利用者の安全性を確保
- フロアや区画に応じたセキュリティゾーニング

基本方針

- レベルに応じ、適切にゾーニング
- カード認証や生体認証など、入退室管理等による**セキュリティ対策の強化**
- 危機管理室、重要倉庫などには、それぞれの特性に応じて**高度なセキュリティを構築**
- 市民利用スペースは、平日の開庁時間外及び土日祝日も市民が自由に出入りできるような**セキュリティ区分を設定**
- 災害時、庁外の応援機関との相互応援や有事の際に連携するエリアについて検討
- 夜間も庁舎周辺が明るい等、**街区全体の安全性の配慮**



▲セキュリティゾーニングイメージ

■ 議会部分について

■ 市庁舎等整備検討特別委員会PT

- これまでの市庁舎等整備検討特別委員会での議論を踏まえ、令和4年6月21日の委員会において、当特別委員会の中で今後の庁舎に関する要望等についての意見をまとめていくことが決定された。

■ 要望項目

- 要望項目については以下の3点とされた。
 - (1) 庁舎等に関する要望について ①新庁舎整備について ②現庁舎地の利活用について
 - (2) 議会棟部分について

■ 要望書受理

- 令和4年12月23日議長、副議長、委員長、副委員長から市長に要望書として対面にて交付

基本方針

- さいたま市議会基本条例の趣旨を鑑み、**開かれた議会活動、効率的な議会運営**を行えるよう、**議場等を拡充し、必要な規模を確保**する
- 議会部分に備えるべき機能については、二元代表制の趣旨に鑑み、市議会の御意見を尊重しながら今後具体化していく
- 要望書の内容等を踏まえ、議会部分等は**行政棟と独立して視認できる形状配置**とする



▲ 議会要望書



▲ 行政棟と独立して視認できる議会部分の形状配置イメージ（横浜市庁舎）

(1) 機能・規模の基本的な考え方

- ◆ 新庁舎は、激甚災害等に対応した**広域防災拠点**として**機能強化**を図る。
- ◆ 執務スペースは**新たな働き方**に対応した**可変的なもの**とする。
- ◆ 会議室は突発的な業務増(感染症や給付金の対応業務など)の**執務スペース**などに**代替可能なもの**とする。
- ◆ デッキの検討など周辺のまちづくりと連携を図るとともに、**まちのにぎわい**を創出し、**市民の憩いの場**となるよう、**展望台**や**市民利用スペース**などを設置する。

新庁舎の機能・規模について

(2) 必要な機能・規模の方針

基本方針を踏まえ、必要な機能・規模を精査し、基本計画における新庁舎に必要な概算面積を算定

● 行政部分の面積

(㎡)

用途		基本計画	基本構想	現況
行政部分	執務室	15,000	13,700	12,700
	会議室	2,400	2,400	1,600
	倉庫	2,500	2,500	2,500
	非常時対応諸室	2,100	1,000	700
	市民利用スペース	2,500	2,000	600
	その他諸室・共用部分	16,500	15,800	16,400
	公用車駐車場	3,000~4,000	3,000	2,100 (屋外含4,100)
	行政部分小計	44,000~45,000	40,400	36,600 (屋外含38,600)

新庁舎の機能・規模について

● 議会部分の面積 / 新庁舎全体面積

(㎡)

用途		基本計画	基本構想	現況
行政部分	行政部分小計	44,000~45,000	40,400	36,600 (屋外含38,600)
	議会部分 (議場、委員会室等)	3,000~3,600	3,000	2,000
議会部分	議員駐車場	1,300~1,800		800 (屋外含1,300)
	議会部分小計	4,300~5,400	3,000	2,800 (屋外含3,300)
合計		48,300~50,400	43,400	39,400 (屋外含41,900)
新庁舎の概算面積		約48,000~50,000	約43,000	39,000 (屋外含42,000)

新庁舎の機能・規模について

●執務室 (15,000㎡)

- **整備方針** : フリーアドレスの導入などの新たな働き方 (ABW) に対応し、ユニバーサルレイアウトなど可変的な使い方が可能な執務スペースを整備。
- **必要面積** : 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㎡と試算されるが、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。
- **基本構想からの変更点** : 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う。
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。

<他政令市との比較>

1人当たり平均面積	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㎡

新庁舎の機能・規模について

●会議室 (2,400㎡)

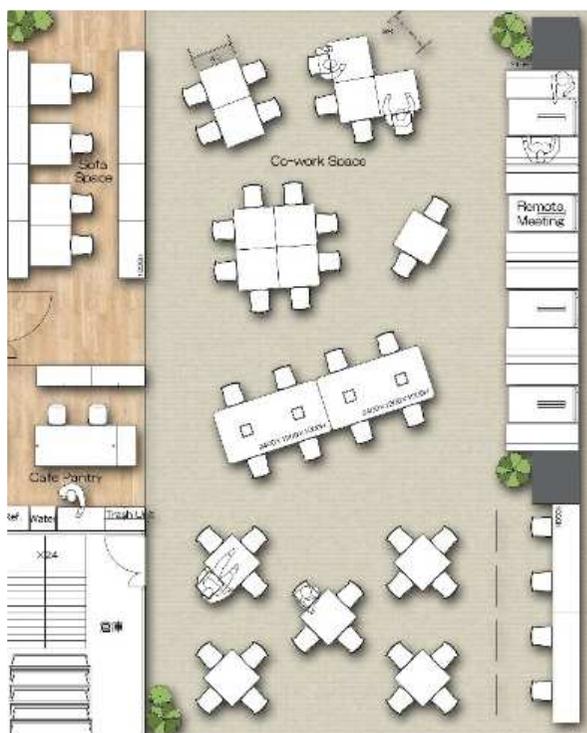
- **整備方針**：執務スペースとしての長期利用などにより平均稼働率が90%を超えている現状の慢性的な会議室不足を改善するため、感染症や給付金の対応業務などの一時的・突発的な業務の増加時の執務スペースなどとしても柔軟に利用可能なスペースを踏まえて整備します。
- **必要面積**：現況面積の約1.5倍の面積を確保。

●非常時対応諸室 (2,100㎡)

- **整備方針**：新庁舎は激甚災害等に対応した広域防災拠点として機能強化を図る。災害応急活動や災害復旧活動を総合的に統括する本部機能や広域的な支援・受援機能を発揮するとともに、区役所等の代替スペース確保により、全庁的なBCPを実現し、市民の安心・安全・暮らしを守る防災中枢拠点に必要な諸室を整備。
- **必要面積**：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。
- **基本構想からの変更点**：（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(仮)」約1,100㎡

新庁舎の機能・規模について

●非常時対応諸室 （「非常時対応多目的スペース(仮)」約1,100㎡）



<平時：コミュニケーションスペース等>



<非常時：区役所BCP等>

※「非常時対応多目的スペース(仮)」は、平時には、部署間等のコミュニケーションを促すスペース等として活用。

新庁舎の機能・規模について

●市民利用スペース (2,500㎡)

- **整備方針**：周辺の公園施設やまちづくりと連携を図るとともに、市民の憩いの場となり、イベント、式典、展示利用や多様な主体による協働の活性化、市民交流の促進、市政情報の発信、レセプションスペースなどにも利用可能な多目的空間や展望機能を整備します。
- **必要面積**：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。
- **基本構想からの変更点**：（基本構想 2,000㎡ ⇒ 基本計画 2,500㎡）
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。

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㎡

※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。

新庁舎の機能・規模について

●その他諸室・共用部分 (16,500㎡)

- 整備方針：バリアフリーに配慮したスペースを整備します。
- 必要面積：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。
- 基本構想からの変更点：(基本構想 15,800㎡ ⇒ 基本計画 16,500㎡ ※基準面積増に応じた増加)

●公用車駐車場 (3,000~4,000㎡)

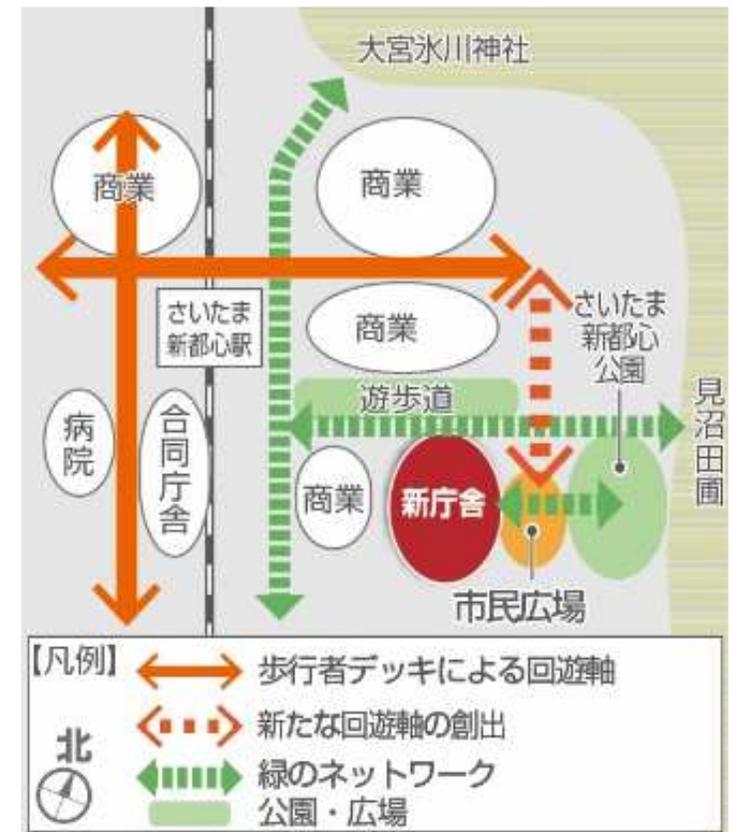
- 整備方針：現況敷地外に分散されていた公用車駐車場を新庁舎下層部に集約整備します。
- 必要面積：屋外を含む現況駐車場面積を上限に、駐車台数は集約化等による台数見直しを検討します。
(参考)1台あたり面積の想定 機械式併用の場合：18㎡以上/台、自走式の場合：30㎡程度/1台
- 基本構想からの変更点：(基本構想 3,000㎡ ⇒ 基本計画 3,000~4,000㎡ ※現況面積を上限としたもの)

●議会部分 (議場、委員会室等 3,000㎡~3,600㎡/議員駐車場1,300㎡~1,800㎡)

- 整備方針：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します。また、議員駐車場は、現況(会期中)52台分から議員定数最大60台分を想定し、議会の意見を踏まえて検討します。
- 必要面積：駐車場は自走式による30㎡程度/1台と想定
- 基本構想からの変更点：(議場、委員会室等 基本構想 3,000㎡ ⇒ 基本計画 3,000~3,600㎡)
(議員駐車場 基本構想時未算定(屋外含む現況1,300㎡) ⇒ 基本計画 1,300~1,800㎡)

(1) 基本的な考え方

- ◆ 市全体及び地域における都市づくりと調和し、公共交通機関や周辺機能との連携を図り、常に**活気とにぎわいのある都市経営の拠点**とする
- ◆ 新たなにぎわいを生む新庁舎として、周辺施設などと連携して回遊性を高めるため、多くの人が利用する都市公園（さいたま新都心公園）と主要道路がある**東側をメインアプローチ空間**とする
- ◆ 市民が自ら訪れたいくなるような**シンボルとなる庁舎**を目指すとともに、歩行者デッキの必要性、**駅から新庁舎へのアクセス**や**周辺施設と連携した回遊性の向上**については今後も検討を続ける
- ◆ **地域の複合交流拠点にふさわしい「新庁舎・市民広場・緑地・民間機能」の配置**を検討する
- ◆ 議会部分については、二元代表制の趣旨に鑑み、「新庁舎整備、現庁舎利活用及び議会棟に関する要望書」を踏まえた上で、**議会棟は行政棟と独立して視認できる形状配置**とする



▲まちの回遊性イメージ

(2) 建物配置と敷地利用の概要

①新庁舎の高層化による敷地の有効活用

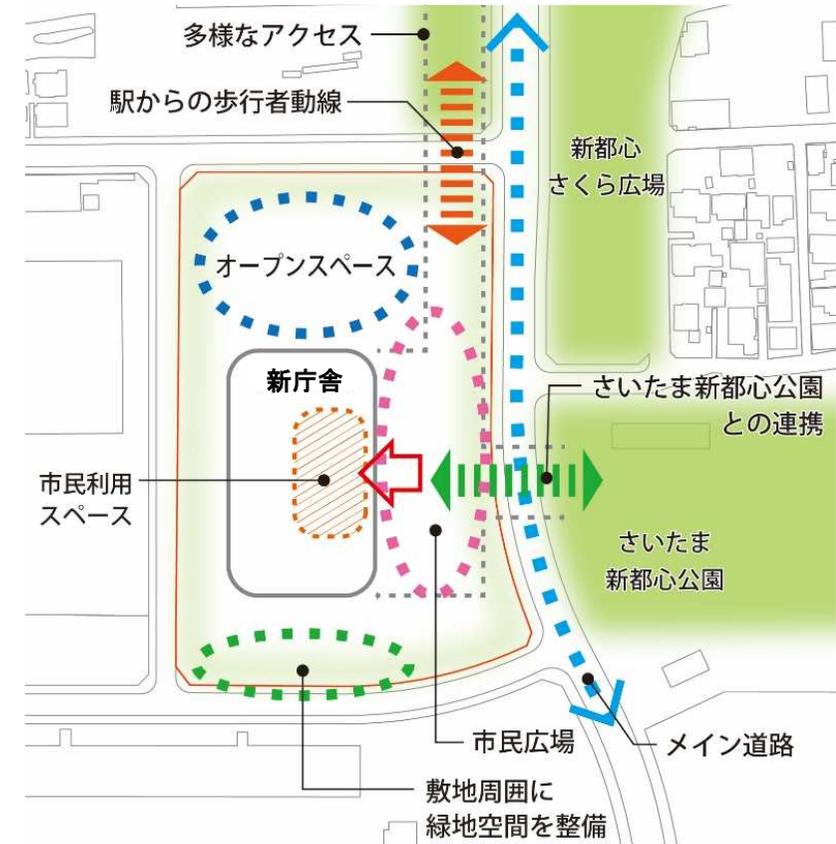
- 新庁舎を高層化することで新都心の高層ビル群との**景観形成**を図りつつ、敷地の有効活用を図る

②回遊性やにぎわいを生む東側メインアプローチ

- さいたま新都心公園と主要道路がある敷地東側に**メインアプローチ空間**を配置することで**まちの回遊性**と**にぎわいの創出**を図る

③にぎわいを生む市民広場

- メインアプローチに面して大きな**市民広場**を設け、にぎわいの創出や市民の憩いの空間を整備
- 市民広場が防災公園に位置付けられているさいたま新都心公園に面することで、災害時の効果的な連携を図る
- 今後、さいたま新都心全体の更なる回遊性の向上やにぎわいの創出を見据え、周辺施設との多様なアクセス方法を検討する



<配置イメージ>

※本イメージは確定したものではありません、
今後の検討により変更する可能性があります。

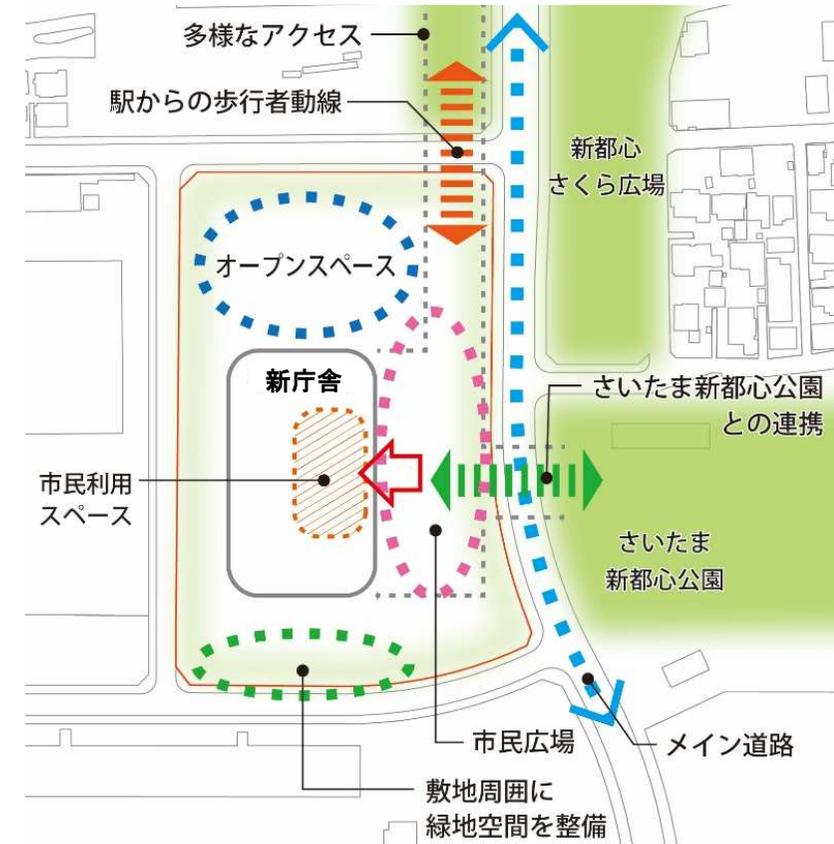
(2) 建物配置と敷地利用の概要

④ 市民利用機能の配置

- 多目的大空間に代表される市民利用スペースは大きな人の流れを迎え入れるエントランス機能を備えるとともに、イベントにも活用するため、相互利用による相乗効果を見据え、市民広場に隣接して配置する

⑤ 緑あふれる庁舎

- さいたま新都心公園との緑の連続性を図り、市民広場には緑を確保し、緑あふれる憩いの空間を提供する
- 敷地周囲には緑のある歩行者空間を整備し、地区計画の目標である緑のつながりとウォーカブルな空間を創出する



<配置イメージ>

※本イメージは確定したものではありません、
今後の検討により変更する可能性があります。

建物配置と敷地利用について

(2) 建物配置と敷地利用の概要

⑥ 民間機能の配置

- 民間機能を分棟側で配置する場合は、オフィスの利便性や商業における集客性の観点から、駅に近い**敷地北側の配置**を想定する



<配置イメージ>

※本イメージは確定したものではありません、
今後の検討により変更する可能性があります。

(2) 建物配置と敷地利用の概要

⑦ 駐車場計画

- 来庁者駐車場は道路からのアクセスのしやすさ、庁舎や広場利用の利便性に配慮し、市民広場下層部に計画。また、バリアフリーを考慮してエントランスの近くに車寄せを配置
- 議員用駐車場は利便性に配慮し、議会棟下層部に配置
- 公用車駐車場は土地の有効活用を図るため、地上部に設けず行政棟下層部に配置



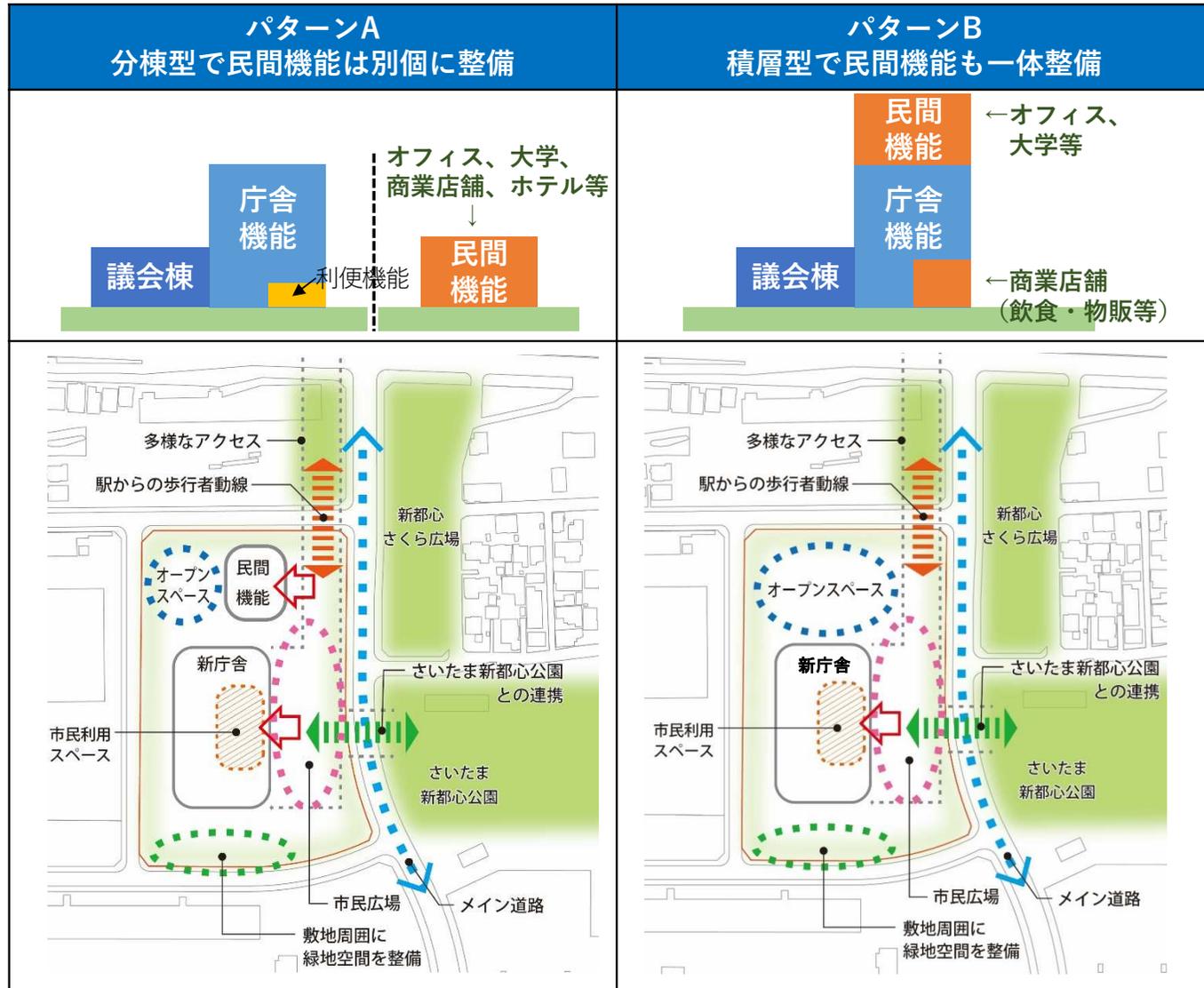
<配置イメージ>

※本イメージは確定したものではありません、
今後の検討により変更する可能性があります。

建物配置と敷地利用について

配置イメージ

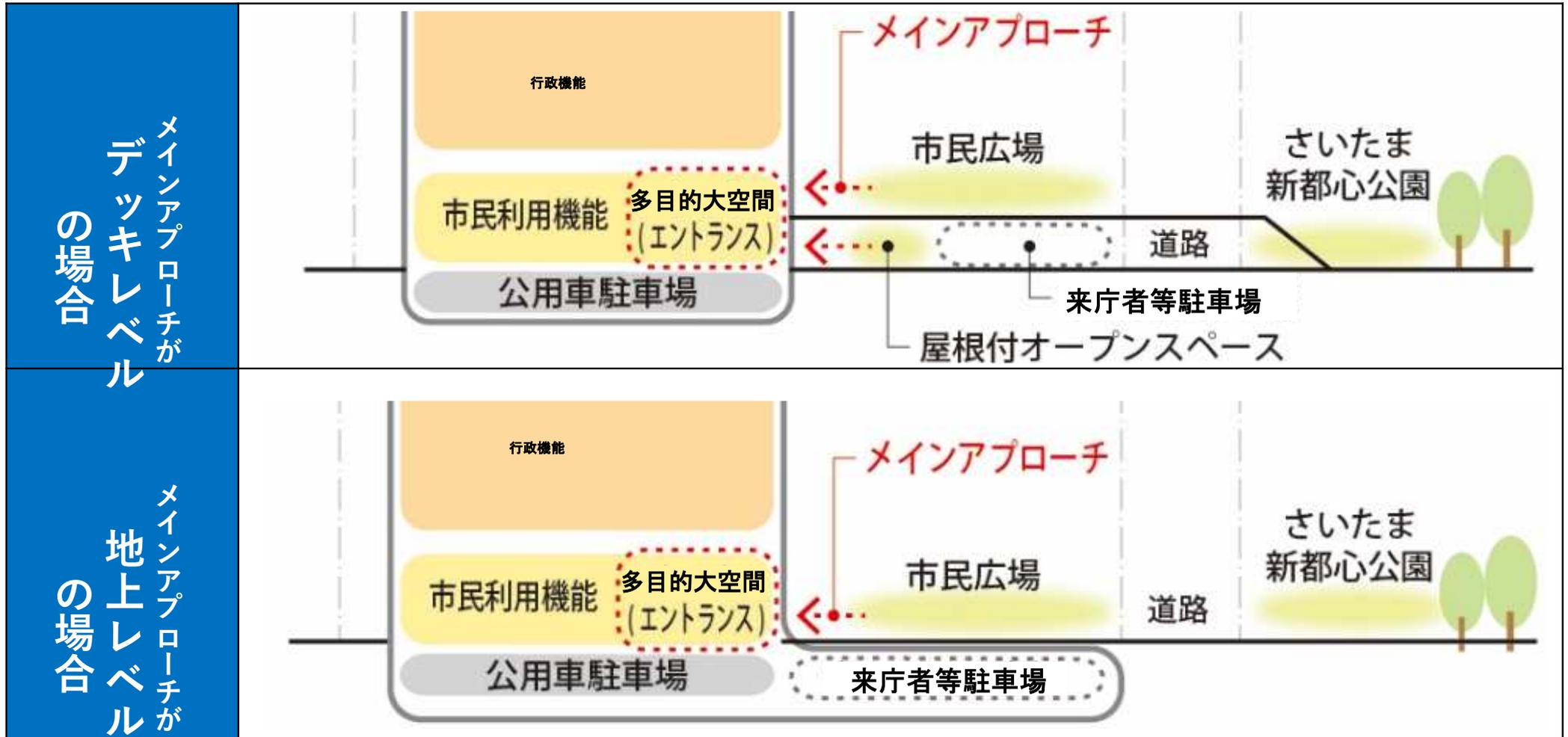
(民間機能と複合化を行う場合
のパターン別配置例)



※本イメージは確定したのものではなく、
今後の検討により変更する可能性があります。

建物配置と敷地利用について

配置イメージ (市民広場のパターン別断面構成例)



※本イメージは確定したものではなく、今後の検討により変更する可能性があります。

(1) 基本計画内容の中間 とりまとめについて

1.基本方針、機能・規模、配置計画

2.民間との複合化



1. 事業手法等の検討の流れ

● 本市の財政負担軽減の観点から、以下の可能性を検討し、最適な事業手法を決定する。

- ① 来庁者等の利便性向上と街区の賑わい創出等に資する 民間機能との複合化により収入を確保
- ② PFI等の 民間活力導入 による事業費用の縮減

前提条件及びインプット情報の整理

基本構想における考え方
(複合化、民間活力導入)

新庁舎整備に係る前提条件
(デッキ、バスタ、広場等の扱い)

民間事業者へのヒアリング
(デベロッパー、ゼネコン等)

その他
(他市の庁舎整備事例等)

今回の報告対象

民間機能との複合化の検討

複合化を行う場合の建物配置パターンの抽出

具体的な導入機能の抽出

導入機能の比較検討

- ① 庁舎機能との親和性
- ② 周辺まちづくりとの適合性
- ③ 不動産市場の動向
- ④ 民間事業者の参画意向

複合化の事業成立性に関する検討

PFI等の導入可能性の検討

想定される事業手法の抽出 (庁舎機能、民間機能)

事業範囲・事業期間・資金調達等の検討

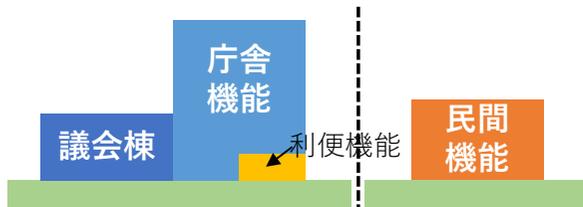
官民リスク分担の検討

事業手法のメリット・デメリットの検討 (定量面、定性面)

最適な事業手法の決定

2. 建物配置パターンの抽出

- 基本構想では、「利便機能のみ」及び「利便機能+オフィス・商業施設」を例示したうえで、財政負担軽減の観点から「利便機能+オフィス・商業施設」が有効であるとしている。
- 「利便機能+オフィス・商業施設」は、庁舎機能及び民間機能の建物配置に関して、「パターンA：分棟型で別個に整備」と「パターンB：積層型で一体整備」が想定される。
- パターンAとパターンBのいずれが適しているかは、具体的な導入機能の内容に応じて異なる。

建物配置パターン	基本形	パターンA：分棟型で別個に整備	パターンB：積層型で一体整備
基本構想の記載	利便機能のみ	利便機能+オフィス・商業施設	
建物形状イメージ	 <p>(敷地：市の単独所有)</p>	 <p>(敷地：市と事業者が個別に権原を確保)</p>	 <p>(敷地：区分所有の場合は借地権等発生)</p>
各パターンに適した用途(例)	コンビニ、カフェ、レストラン等	オフィス、飲食店、商業施設、その他	オフィス、飲食店等

3. 民間事業者ヒアリングの実施概要

- **第1段階**：複合化の事業成立性の検討に関する 需給動向などの判断材料を得ることを目的として、不動産調査会社及びデベロッパーを対象に、書面及び対面等によるヒアリングを実施。
- **第2段階**：事業手法等の検討に関する 事業費などの判断材料を得ることを目的として、建設会社、管理会社及び金融機関を対象に、5～7月に実施予定。

今回の報告対象

【第1段階】複合化の事業成立性に関するヒアリング 対象：不動産調査会社、デベロッパー

さいたま新都心周辺地区の不動産の需給動向	首都圏全体の不動産市場から見たさいたま新都心の位置づけ さいたま新都心周辺地区における用途別の不動産の需給動向（現状及び今後の見通し）
新庁舎と民間機能の複合化について	複合化のメリット・課題 用途別の成立性 想定される顧客層 期待される賃料・利回り水準 将来的な用途転用の可能性 共同事業の必要性
事業に対する関心（参画意向）	民間機能の整備・運営等への関心 今後に向けて留意すべき点

【第2段階】事業費、事業効果、事業手法に関するヒアリング 対象：建設会社、管理会社、金融機関

新庁舎の規模・機能・配置について	導入機能に対する意見・提案 民間との複合化に対する意見・提案（デベロッパーとの共同事業を含む） その他計画全般に対する意見・提案
事業手法について	事業方式に対する意見・提案 事業範囲に対する意見・提案 事業期間に対する意見・提案 官民リスク分担に対する意見・提案
事業費及び削減効果について	イニシャルコスト（建設会社向け） ランニングコスト（管理会社向け） 資金調達コスト等（金融機関向け）
事業に対する関心（参画意向）	新庁舎の整備・運営等への関心 今後に向けて留意すべき点

4. ヒアリング【第1段階】の結果概要

- 不動産調査会社及びデベロッパーに対しては、過年度と同様の質問事項を中心に意見聴取を実施。
【オフィスの市場動向に関する主な意見】（令和3年度以降の変化を中心に整理）

質問事項		主な意見の傾向
オフィス	全般的な市場動向	<ul style="list-style-type: none"> コロナ禍で賃料とグレードのバランスに対するテナント選定基準が厳格化し、高額賃料の物件が苦戦。 従業員の働き方、テレワークと出社のバランス等により、大企業を中心に賃貸面積の見直し（縮小）が進む。一方、中小企業は100坪以下の小規模オフィスが中心で大きな変化はない。 テレワークの普及により、立地条件の重要度が増している。どこでも仕事ができることが証明されたため、オフィス出社の義務化などの制約がない限り、駅から遠い場所に行かなくなっている。 コロナ収束に伴い、首都圏のシェアオフィスニーズが縮小傾向。
	さいたま新都心の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 大宮と新都心の補完関係は大きな変化なし。テナント企業は大宮駅周辺の物件を優先的に検討するが、床面積・駐車場台数が充実している、賃料が安い等の優位性があれば、新都心の物件が選ばれる。 大宮から新都心への染み出し需要に関しては、以前よりも沈静化の傾向。
	近年の需給動向	<ul style="list-style-type: none"> 大宮・新都心エリアにおける足元の需要は好調であり、直近1年間は賃料・空室率とも安定的に推移。 GCS化構想と連動した再開発が進み、特に大宮駅西口徒歩圏で基準階300坪以上の大型オフィスが竣工（2023年に2棟）。今後も7,000坪程度の新規供給が計画されており、一部の物件ではテナントリーシングが長期化する傾向あり。 新都心では、LAタワー（2002年）、JRさいたま新都心ビル（2017年）以降の大型物件供給がない状況。
	今後の需給見通し	<ul style="list-style-type: none"> アフターコロナのオフィス市況の方向性が定まっていない。大宮エリアへの拠点集約、大宮から都心への集約等、企業ごとに動向が様々。 オフィス市況全般や大宮駅周辺の新規物件の動向について、経過観察期間が必要（半年～1年程度）。 大宮・新都心エリアで空室率の緩やかな上昇が予想される（2%台⇒4%台）が、2010年代より低水準。

4. ヒアリング【第1段階】の結果概要

【オフィス以外の市場動向に関する主な意見】

質問事項	主な意見の傾向
商業店舗	<ul style="list-style-type: none"> • <u>周辺2キロ圏内に</u>コクーンシティ、ビバモール、イオン与野と<u>商業施設は充実しているものの、周辺人口に比して出店の余力はある</u>状況。 • スーパー・ドラッグストア・ホームセンター等の生活利便施設が中心になると考えられる。 • <u>体験型の施設など、何らかの特徴的なテーマ性を持った施設が入ると差別化になる</u>のではないかと。 • <u>相応の飲食・物販需要は見込めるが</u>、コロナ再拡大の動向次第で<u>出店手控えの可能性も否定できない</u>。 • 大規模宴会の需要が減少し、オフィスビル低層階、特に100坪を超える大箱の店舗が苦戦している。 • GCS化構想の一環で、大宮の利便性が更に高まる期待感がある一方、<u>大宮・新都心のトータル供給量や供給時期を踏まえた慎重な検討が必要</u>。
宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> • もともと東京都心に比べて、インバウンド需要急減の影響は少なかった。 • イベント開催がコロナ前の水準に戻りつつあり、<u>スーパーアリーナ関連の宿泊利用が見込める可能性</u>。 • 相応の宿泊需要は見込めるが、コロナ再拡大の動向次第で<u>出店手控えの可能性も否定できない</u>。 • GCS化構想の一環で、大宮の利便性が更に高まる期待感がある一方、<u>大宮・新都心のトータル供給量や供給時期を踏まえた慎重な検討が必要</u>。【再掲】
共同住宅	<ul style="list-style-type: none"> • リモートワーク需要等のライフスタイル変化により、東京都心から多少離れたエリアでも需要が増加。 • エリア全体での生活利便性向上により、<u>住環境としての需要は引続き堅調に推移する</u>。 • 分譲マンション需要が底堅く、賃貸マンションも相応の需要が見込める印象。 • サービス付き高齢者向け住宅は、当エリアにおいて相当数の施設が出店済みで、供給過多が懸念材料。
その他（全般）	<ul style="list-style-type: none"> • 行政機関・商業施設の集積と近年のマンション開発により、新都心は「働く」や「住む」イメージが強くなり、都心地区としてのポジションを確立。一方で、大宮と比較して観光・文化拠点等に乏しい。

4. ヒアリング【第1段階】の結果概要

【新庁舎と民間機能の複合化に関する主な意見】

質問事項		主な意見の傾向
複合化の メリット 及び課題	分棟型	<ul style="list-style-type: none"> 導入機能の検討、施設配置、管理運営等が比較的容易であるほか、権利関係が独立しているため、<u>民間事業者における取り組みやすさという観点で優れている</u>。
	積層型	<ul style="list-style-type: none"> 敷地全体の施設配置に柔軟性がある、階層ごとの床面積を広く確保できる、開放的なアプローチ計画が可能となるなど、効率的な土地利用計画・施設計画が実現できる。 高層建築物としてのシンボリックな形状を実現しやすいため、認知度や話題性の観点で有利となる。 用途ごとの動線分離（エントランス階の作り方、エレベーター等）、<u>セキュリティ確保が課題</u>となる。 官民の区分所有となるため、<u>日常管理や大規模修繕における合意形成が難しくなる</u>可能性がある。
用途別の 成立性	オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 建設・不動産業や士業関係者など、<u>市役所との接点が多い業種にプラス評価される</u>可能性がある。 大宮駅周辺の大型オフィスビルの需給動向を踏まえ、成立可能な規模を慎重に見極める必要がある。 床面積の広さ、駐車場台数の充実度、賃料の安さなどの差別化要素が必要であり、大宮より低収益。
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 定住人口や人流の増加に伴い、<u>庁舎・オフィス利用者や近隣住民向けサービスを中心</u>として可能性が見込まれる。一方で、商業施設が近隣に充足しており、新たな大規模開発は難しい可能性がある。
	宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> さいたまスーパーアリーナ利用客や出張中のビジネスパーソンをターゲットにした、<u>宿泊特化型のホテル</u>が成立する可能性がある。
	共同住宅	<ul style="list-style-type: none"> マンションの需要は見込めるが動線分離等が課題。（<u>定期借地権付き分譲の成立性は賛否両論</u>）
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 行政支援を求めるインキュベーション施設や教育機関等のニーズが考えられる。

5. 導入機能の比較検討 ①庁舎機能との親和性

- ・ オフィスについては、庁舎機能との親和性が高く、一体整備の容易性や転用可能性に優れている。
- ・ 商業店舗は利便性向上につながり、相乗効果が期待できる。ただし建築計画・コスト面は要注意。

主な用途	①庁舎機能との親和性	
オフィス (企業の自社ビル、賃貸オフィス、会員制シェアオフィス等)	△ 積層型 は○	<u>庁舎機能と類似しており、建築物としての一体的な整備が比較的容易</u> である。また、パターンB-1(積層型)においては、庁舎機能・オフィスのいずれかに余剰が発生した場合、他方の用途に転用できる可能性がある。
商業店舗 (飲食・物販、学習塾・カルチャースクール、スポーツ・フィットネス、アミューズメント等)	△	<u>来庁者と近隣住民の双方にとって利便性向上</u> につながる。ただし、 <u>建物構造に応じて建築コストが上昇する</u> (庁舎機能の建物仕様に影響される)可能性があるため、施設配置については工夫を要する。
宿泊施設 (ビジネスホテル、シティホテル等)	△	来庁者や近隣住民による利用が基本的に想定されないため、 <u>親和性は低い</u> 。一方で、オフィスとホテルが複合開発で合築となる場合は多いため、組み合わせの選択肢としては考えられる。
共同住宅 (分譲マンション、賃貸マンション、サービス付き高齢者住宅、職住近接型(SOHO)等)	×	土地所有権付き分譲マンションは権利関係が複雑となり、長期修繕や建て替えにあたっての <u>意思決定に支障をきたすおそれ</u> がある。借地権付き分譲マンションまたは賃貸マンションであればハードルは相対的に低い。サービスアパートメントについては、オフィスとの組み合わせの選択肢として考えられる。
その他 (病院・社会福祉施設・大学・MICE・コンベンション等)	(○)	<u>産学官連携や文化芸術など、本市の施策と連動した機能について検討の余地</u> がある。

※「その他」については、大学へのニーズ調査(実施方法を検討中)の結果によるため、仮評価として記載。以下同じ。

5. 導入機能の比較検討 ②周辺まちづくりとの適合性

- ・ オフィス、商業店舗及びホテルは、いずれも賑わい創出に貢献する可能性が高い。
- ・ 共同住宅（特にマンション）は、地区計画の土地利用方針に合致しないおそれがある。

主な用途	②周辺まちづくりとの適合性	
オフィス （企業の自社ビル、賃貸オフィス、会員制シェアオフィス等）	○	施設利用者の往来が増加し、賑わいを創出できる可能性があるため、地区計画の土地利用方針（地域の複合交流拠点）に合致する。
商業店舗 （飲食・物販、学習塾・カルチャースクール、スポーツ・フィットネス、アミューズメント等）	○	施設利用者の往来が増加し、賑わいを創出できる可能性があるため、地区計画の土地利用方針（地域の複合交流拠点）に合致する。
宿泊施設 （ビジネスホテル、シティホテル等）	○	施設利用者の往来が増加し、賑わいを創出できる可能性があるため、地区計画の土地利用方針（地域の複合交流拠点）に合致する。
共同住宅 （分譲マンション、賃貸マンション、サービス付き高齢者住宅、職住近接型（SOHO）等）	×	分譲マンション等、特定の住民を対象とした居住空間の整備は、セキュリティ確保や動線分離が前提となり、不特定多数の人々との交流・賑わいに向かない。 地区計画の土地利用方針（地域の複合交流拠点）に合致しないおそれがある。サービスアパートメントなど、オフィスに近いSOHO系の用途であれば合致する可能性がある。
その他 （病院・社会福祉施設・大学・MICE・コンベンション等）	(○)	大学等との複合化により施設利用者の来訪や交流が見込めるため、地区計画の土地利用方針（地域の複合交流拠点）に合致する。

5. 導入機能の比較検討 ③不動産市場の動向

- ・ オフィス機能は、コロナ禍の市況変化や大宮駅周辺の新規開発動向を慎重に見極める必要がある。
- ・ 一方で、人口増加に伴う住宅機能や商業機能の充実については、総じて安定的な需要が見込まれる。

主な用途	③不動産市場の動向	
オフィス (企業の自社ビル、賃貸オフィス、会員制シェアオフィス等)	△	大宮駅周辺と比較して交通利便性が劣るため、ニーズは相対的に限定される。大企業の本社・営業拠点など、広い床面積や駐車場の充実が求められる傾向。大宮駅周辺における大規模な新築オフィスビルの需給動向に左右される。シェアオフィスについては、コロナ禍のテレワーク普及等により需要が見込める一方で、オフィス入社率の回復に伴う影響も見受けられる。
商業店舗 (飲食・物販、学習塾・カルチャースクール、スポーツ・フィットネス、アミューズメント等)	△ 小規模なら○	人口増加に伴い、エリア全体としての需要は堅調に推移している。一方で、コクーンシティ等の既存施設が充足しているため、成立可能な店舗の業種・業態に関して、住み分けが必要。
宿泊施設 (ビジネスホテル、シティホテル等)	△	東京都心に比べるとコロナ禍のインバウンド需要減少の影響は少ないものの、ホテル業界全体として新規出店に対して慎重な姿勢。さいたまスーパーアリーナのイベントやビジネスマンの出張といった、新都心の立地特性に応じた需要回復が期待される。
共同住宅 (分譲マンション、賃貸マンション、サービス付き高齢者住宅、職住近接型(SOHO)等)	○	分譲マンションは隣接街区のSHINTO CITYにおける販売が好調であり、今後もニーズが期待される。サービス付き高齢者住宅は周辺の供給が多く、新規開発が総じて難しい状況。
その他 (病院・社会福祉施設・大学・MICE・コンベンション等)	(○)	大学サテライトキャンパス、研究機関等の用途が想定される。 <u>ニーズの有無について継続確認が必要</u> 。

5. 導入機能の比較検討 ④民間事業者の参画意向

- 住宅機能（特に分譲マンション）に関する意欲が高く、その他の用途に関しては総じて慎重な傾向がみられた。

主な用途	④民間事業者の参画意向	
オフィス （企業の自社ビル、賃貸オフィス、会員制シェアオフィス等）	△	大宮と新都心で立地条件（都市機能集積、交通利便性等）に違いがあること、大宮駅周辺の新規開発物件における需給動向の見極めに時間を要すること等により、現状ではオフィスビル開発に対して慎重な意見が多く見られた。会員制シェアオフィスは、成立可能な規模が小さいものの可能性はあるという意見が中心であった。
商業店舗 （飲食・物販、学習塾・カルチャースクール、スポーツ・フィットネス、アミューズメント等）	△	新都心の人口増加や新庁舎整備等による賑わい創出への期待から、新庁舎やオフィスの利用者を対象とした飲食・物販機能に関しては、一定の規模で成立の余地があるという傾向であった。一方で、近年の工事費高騰の影響を特に受けやすく、大規模な商業店舗の出店に関しては採算性確保が難しい、という観点で慎重な意見が多かった。スポーツ・フィットネス系は撤退後の用途変更が難しいという意見があった。
宿泊施設 （ビジネスホテル、シティホテル等）	△	宿泊特化型のビジネスホテルに関して検討可能という意見は部分的に見られたが、主たる用途としての取組に関しては総じて消極的であった。
共同住宅 （分譲マンション、賃貸マンション、サービス付き高齢者住宅、職住近接型（SOHO）等）	○	SHINTO CITYの販売動向が好調であることなどから、分譲マンション開発に関しては総じて積極的であった。ただし、定期借地権付き分譲の成立性（価格水準が高い東京都心並みにニーズを獲得できるか）については、各社で意見が分かれた。
その他 （病院・社会福祉施設・大学・MICE・コンベンション等）	-	<u>用途ごと・法人ごとの個別性が強く、各社とも具体的なニーズの存在は確認できていない状況。</u>

6. 民間機能の導入の用途別評価

- ・ オフィスは、将来的な需給動向の変化に応じて成立性が左右されるため、慎重な判断が必要。
- ・ 商業店舗は、庁舎に付随する小規模な飲食・物販等の利便機能が基本になると想定される。
- ・ 宿泊施設との複合化は、庁舎機能との親和性等において課題がある。

主な用途	① 親和性	② 街づくり	③ 市場動向	④ 民間意向	導入の方向性、留意事項等
オフィス (企業の自社ビル、賃貸オフィス、会員制シェアオフィス等)	△ 積層型は○	○	△	△	用途の類似性や転用可能性に優れ、街づくりにも寄与するが、事業成立性に関して慎重な判断を要する ⇒将来的な需給動向の変化に応じて、施設構成や事業規模を含めて柔軟性を確保する方向で検討
商業店舗 (飲食・物販、学習塾・カルチャースクール、スポーツ・フィットネス、アミューズメント等)	△	○	△ 小規模なら○	△	来庁者や近隣住民のニーズに応じた内容・規模設定の可能性があり、街づくりにも寄与 ⇒庁舎に付随する利便機能を必須とし、これを上回る内容・規模は事業者提案に委ねる方向で検討
宿泊施設 (ビジネスホテル、シティホテル等)	△	○	△	△	新都心の立地特性に応じた需要が一定程度見込まれる反面、相対的に庁舎機能との親和性に欠ける ⇒必須機能とはせず、事業者提案のオプションと想定
共同住宅 (分譲マンション、賃貸マンション、サービス付き高齢者住宅、職住近接型(SOHO)等)	×	×	○	○	民間事業者のマンション開発意欲は高いが、庁舎機能との親和性や街づくりへの適合性に課題がある

7. 建物配置パターンと民間機能の組み合わせ

- 「基本形」「パターンA：分棟型で別個に整備」「パターンB：積層型で一体整備」のそれぞれを対象に、有力と考えられる民間機能の組み合わせを以下にまとめる。

	基本形	パターンA：分棟型で別個に整備	パターンB：積層型で一体整備
建物形状イメージ			
整備方針	<p>庁舎機能及び議会棟の機能に特化し、来庁者向けの利便機能等、必要最低限範囲で複合化を図る</p>	<p>別棟で市民広場に接続することが想定されるため、街区全体としての複合交流拠点の役割を民間棟も担う</p>	<p>庁舎機能との親和性が高い民間機能を複合化し、来庁者等の利便性向上や機能間の相乗効果の創出を図る</p>
具体用途	<ul style="list-style-type: none"> 利便機能（来庁者向けの飲食・物販機能を必要最低限と想定） 	<ul style="list-style-type: none"> オフィス、大学等（事業成立性に応じた規模を上限として原則固定） 商業店舗（来街者向けの飲食・物販機能を想定し、近隣住民のニーズに対応した付加要素は事業者の提案を求める） ホテル（事業者の需要想定に応じて提案可能とする） 	<ul style="list-style-type: none"> オフィス、大学等（庁舎機能に生じた余剰床の編入等、将来的な用途変更の柔軟性も想定） 商業店舗（来庁者・オフィス利用者向けの飲食・物販機能を必要最低限と想定し、近隣住民のニーズに対応した付加要素は事業者の提案を求める）

※大学・研究機関等との複合化の可能性についても、本市施策との整合性等を踏まえ、第2段階で検討。

8. 複合化の事業成立性に関する検討

【施設整備・管理運営等の定性評価】

- それぞれの建物配置パターンを対象に、「建物形状・機能」「事業条件・収支」「管理運営・災害対応」の観点で比較検討を実施。

	パターンA：分棟型で別個に整備	パターンB：積層型で一体整備
建物形状・機能	<ul style="list-style-type: none"> △シンボル性（視認性、景観）の確保に工夫が必要 △機能間の連携・相乗効果を生み出す動線やソフトの工夫が必要 △建築面積が大きくなりオープンスペース確保に工夫が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○シンボル性（視認性、景観）の確保が容易 ○機能間の連携・相乗効果を生み出しやすい ○建築面積がコンパクトでオープンスペースの確保が容易
事業条件・収支	<ul style="list-style-type: none"> △庁舎機能と民間機能の規模想定及び敷地分割の条件設定が必要 ○庁舎機能と民間機能の建築計画を独立して策定可能 ○建築構造が異なる用途を複合化する場合のコスト影響が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ○敷地分割を要しないため事業条件の設定が容易 △民間機能の事業成立性の判断が建築計画の策定に影響を及ぼす △大空間が必要になるなど建築構造が異なる用途を複合化する場合のコスト増加のおそれ
管理運営・災害対応	<ul style="list-style-type: none"> ○動線分離（エントランス、EV等）及びセキュリティ確保が容易 ○日常管理・大規模修繕等に係る官民合意形成が容易 ○災害発生時等の緊急事態への対応が容易 	<ul style="list-style-type: none"> △動線分離（エントランス、EV等）及びセキュリティ確保が課題 ×日常管理・大規模修繕等に係る官民合意形成が困難 ×災害発生時等の緊急事態対応に支障をきたすおそれ

【複合化のパターンに関する評価】

- 積層型は管理運営・災害対応に懸念あり。事業成立の容易性確保等を踏まえると、分棟型が優位。