令和３年10月15日　市庁舎等整備検討特別委員会　報告資料①
都市戦略本部　都市経営戦略部

新庁舎整備等基本構想
（素案）

令和３年 10 月

さいたま市

目 次

はじめに 1

１章　新庁舎整備等に当たっての基本的な方針 2
１　新庁舎移転整備等の必要性 2
２　これまでの検討経緯 4
３　本市の都市づくりの考え方 10

２章　新庁舎整備について 15
１　現庁舎の現状 15
２　新庁舎整備の基本理念・備えるべき機能 19
３　新庁舎の規模 28
４　事業手法など 34
５　今後の進め方 41

３章　現庁舎地利活用について 42
１　現庁舎地の利活用の検討に当たって 42
２　浦和（現庁舎地周辺）の歴史 42
３　現庁舎地周辺の地域特性等 45
４　基本理念及び目指すべき方向性 46
５　利活用の考え方 47
６　配慮すべき事項 51
７　今後の進め方 52

はじめに

本市は、平成 13 年５月に、浦和市・大宮市・与野市の３市合併により、埼玉県下で初めての人口 100 万都市として誕生し、令和３年５月に合併 20 周年の節目を迎えました。

この間、平成 15 年４月に政令指定都市へと移行し、平成 17 年４月には、岩槻市との合併を実現しました。また、平成 30 年９月には人口 130 万人（住民基本台帳人口）を超え、首都圏有数の大都市として順調に発展してきたところです。

本庁舎のあり方については、浦和市・大宮市・与野市の３市合併に当たり、旧３市の市長が調印した市町村の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、「将来の新市の事務所の位置については、さいたま新都心周辺地域が望ましいとの意見を踏まえ、新市成立後、新市は、交通の事情、他の官公署との関係など、市民の利便性を考慮し、将来の新市の事務所の位置について検討するものとする。」とされていることから、本市誕生以来、重要な課題として検討を進めてきました。

その後、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 年に本庁舎の整備に関して必要な事項について答申を受けました。本市では、令和元年度に審議会の答申で示された諸条件を満たす土地についての調査を実施した結果、さいたま新都心駅周辺に本庁舎の整備に適した街区が３か所あることが判明しました。

さらに、３適地についての比較検討を行うとともに、現庁舎に係る現況調査や、本市の未来を見据えた全市的なまちづくりの観点を踏まえながら、総合的な検討を進め、令和３年２月に合併 30 周年を目途に「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を表明しました。また、庁舎移転後の現庁舎地のあり方については、市民サービスの拠点である浦和区役所や浦和消防署の機能を残しつつ、古くから文化、教育の先進地であった歴史等を踏まえ、「県都」「文教都市」を象徴し、「多様な世代に愛され、県都・文教都市にふさわしい感性豊かな場所とすること」を目指すべき方向性としました。

本基本構想は、本市が将来にわたって持続的な住民サービスを提供し、政令指定都市として未来へ躍動する都市経営を進める拠点となる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、方向性をとりまとめ、市民の皆様に分かりやすくお示しすることを目的に策定するものです。

今後も、新庁舎整備及び現庁舎地の利活用について、市民の皆様の声に耳を傾け、御理解をいただきながら、具体化に向け検討を進めていきます。

１章　新庁舎整備等に当たっての基本的な方針

１　新庁舎移転整備等の必要性

本庁舎のあり方については、浦和市・大宮市・与野市の旧３市の市長が調印した合併協定書（平成 12 年９月）において、「将来の新市の事務所の位置については、さいたま新都心周辺地域が望ましいとの意見を踏まえ、新市成立後、新市は、交通の事情、他の官公署との関係など、市民の利便性を考慮し、将来の新市の事務所の位置について検討するものとする。」とされていることから、本市誕生以来、重要な課題として長年にわたり（※）様々な観点から検討を積み重ねてきました。

※平成 14 年度～平成 20 年度　さいたま市新市庁舎庁内検討会議
平成 20 年度～平成 23 年度　さいたま市庁舎整備検討委員会
平成 24 年度～平成 29 年度　さいたま市本庁舎整備審議会　等

①位置等に係る検討

- さいたま市本庁舎整備審議会（平成 24 年度～平成 29 年度）においては、『浦和駅周辺地区』及び『大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区』の２つの「都心」に含まれる「浦和駅」、「大宮駅」及び「さいたま新都心駅」のエリアをそれぞれ本庁舎の候補地区として設定し、「防災性」、「シンボル性」、アクセスの公平性を表すといわれる「人口重心」なども考慮に入れた「交通利便性」など６項目の比較検討を行った結果、「さいたま新都心駅周辺（半径 800m圏内）」が最も望ましいとの答申を受理しました。
- 令和元年度、令和２年度に実施した調査により、答申で示された諸条件を満たす３つの適地から、「さいたま新都心バスターミナルほか街区（埼玉県さいたま市大宮区北袋町１丁目 603 番地 1, 2）」を候補地として選定しました。

②現庁舎の現状

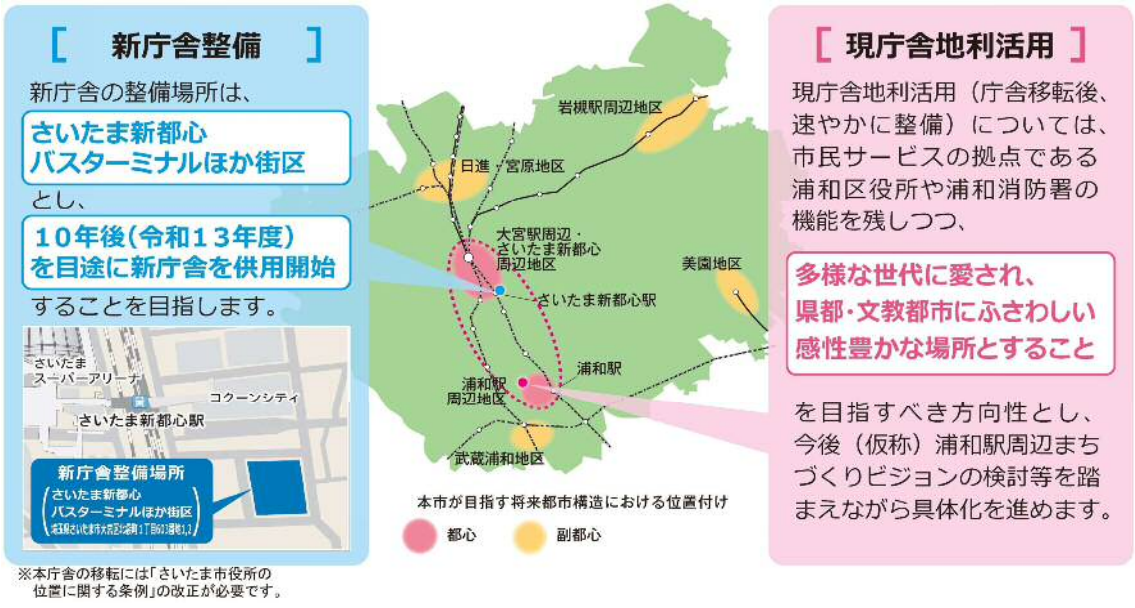
- 現庁舎（本館）は、建築後 45 年が経過しており、建物の劣化状況を把握するため、令和元年度に建物の現況調査を実施しました。その結果、鉄筋の腐食や広範囲の漏水が見られ、60 年を超えて使用した場合には、人的被害に繋がる懸念があることから 60 年を超えて使用することは適当ではなく、現庁舎（本館）の目標使用年数は 60 年（令和 18 年まで）となりました。
- 現状において毎年支出している維持管理に係る経費や民間施設への賃借料の外、今後必要となる中規模修繕等に係るコストについて、使用年限を前倒しして新庁舎を整備することで、縮減することが可能となります。そこで他市の整備実績（９～12 年）なども踏まえ、移転時期としては、10 年後の令和 13 年度を目指すこととしました。

③本市の将来を見据えたまちづくりの推進

- 今後の本市のまちづくりの方向性として、２都心がそれぞれの特徴や強みを生かし、２都心を一体的に発展させるとともに、都心と副都心をネットワークで結ぶことにより、本市全体が発展していくことを目指しています。
- 具体的には、県都である浦和の文教という強みを生かし、本庁舎移転を契機とした現庁舎地の利活用、（仮称）浦和駅周辺まちづくりビジョンによるまちづくりを推進するとともに、東日本の対流拠点である大宮の商業という強みを生かし、大宮駅グランドセントラルステーション化構想などを推進することとあわせ、本市誕生の象徴であり、市の中心にあるさいたま新都心に都市経営の拠点として新庁舎を整備することで、全市的な発展を目指すこととしました。

①～③を踏まえ

- 本市の未来を見据えた全市的なまちづくりの観点から 10 年後の令和 13 年度に「さいたま新都心バスターミナルほか街区（埼玉県さいたま市大宮区北袋町１丁目 603 番地 1, 2）」への新庁舎の移転整備を目指すこととしました。
- また、庁舎移転後の現庁舎地のあり方については、市民サービスの拠点である浦和区役所や浦和消防署の機能を残しつつ、古くから文化、教育の先進地であった歴史等を踏まえ、「県都」「文教都市」を象徴し、「多様な世代に愛され、県都・文教都市にふさわしい感性豊かな場所とすること」を目指すべき方向性としました。



※本庁舎の移転には「さいたま市役所の位置に関する条例」の改正が必要です。

２　これまでの検討経緯

（１）合併協定書、さいたま市本庁舎整備審議会等

①合併協定書（平成 12 年度）

本庁舎のあり方については、浦和市・大宮市・与野市の３市合併に当たり、平成 12 年９月に旧３市の市長が調印した市町村の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、「将来の新市の事務所の位置については、さいたま新都心周辺地域が望ましいとの意見を踏まえ、新市成立後、新市は、交通の事情、他の官公署との関係など、市民の利便性を考慮し、将来の新市の事務所の位置について検討するものとする。」とされていることから、本市誕生以来、重要な課題として検討を進めてきました。

②新市庁舎庁内検討会議（平成 14 年度～20 年度　計 21 回開催）
さいたま市庁舎整備検討委員会（平成 20 年度～23 年度　計７回開催）

まず、平成 14 年度に新市庁舎庁内検討会議を立ち上げ、他市との比較を行うなど、検討を開始しました。その後、平成 20 年度にさいたま市庁舎整備検討委員会を設置し、市民参加の検討組織として、将来の庁舎の整備に関して必要な事項について様々なテーマを設定しながら検討を行い、各界・各層の委員から幅広く意見をいただきました。

③さいたま市本庁舎整備審議会（平成 24 年度～29 年度　計 21 回開催）

地方自治法に基づく附属機関として設置した、さいたま市本庁舎整備審議会では、本市及び現庁舎の現状と課題等の前提条件の整理をした上で、本庁舎のあり方を方向付ける「基本的な考え方及び機能」について審議され、その結果が平成 27 年度に「中間整理」として整理されました。

その後、中間整理の結果を踏まえ、「規模」、「位置」、「整備の進め方」等について順次審議が進められ、５年余にわたる審議を経て、答申が取りまとめられました。

特に「位置」に関しては、本庁舎の基本的な考え方における「さいたま市の都市づくりの一翼を担う庁舎」の観点から、本市において「都心」に位置付けられている「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」と「浦和駅周辺地区」に含まれる「大宮駅周辺」、「さいたま新都心駅周辺」及び「浦和駅周辺」の３地区に候補が絞られました。その後

(1)都市づくりとの整合性　　(2)防災性
(3)人や情報の集積性　　(4)交通利便性
(5)国・県等の関係機関との近接性　　(6)シンボル性

の６つの視点から、具体的な位置について議論が行われ、これまでの審議会で

の意見を総括し、平成 30 年５月に答申がまとめられました。本庁舎の位置について、「さいたま市本庁舎整備審議会答申」では、「『さいたま新都心駅周辺（半径 800m 圏内)』が最も望ましい」と取りまとめられました。

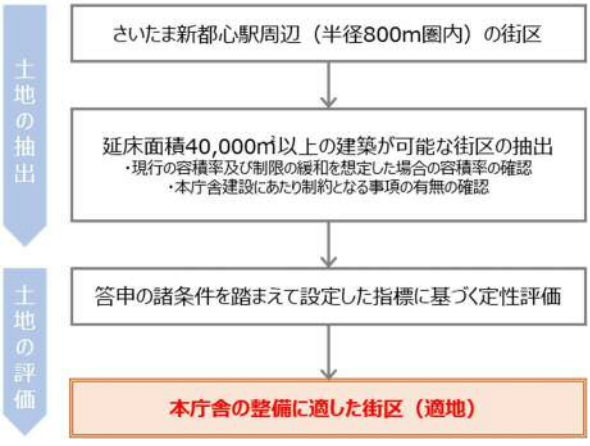
▲豊島区役所視察（平成 27 年度）

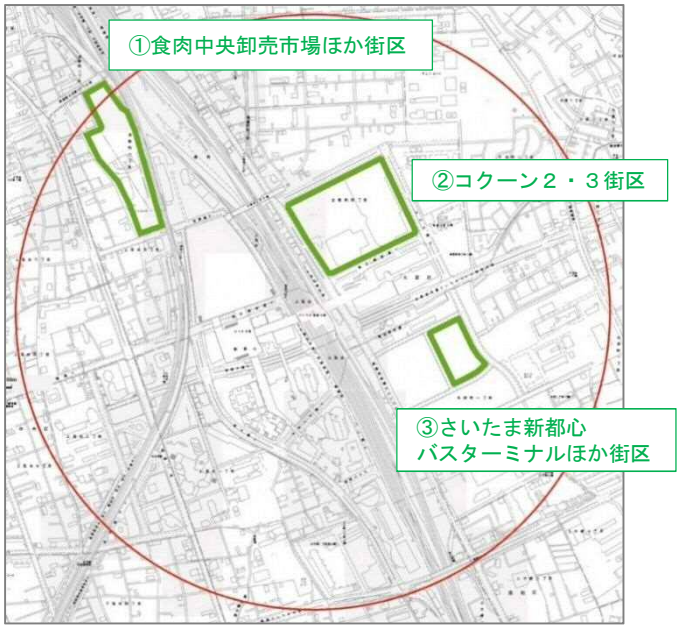
▲答申を受理（平成 30 年度）

（２）本庁舎整備検討調査（令和元年度）

○適地の選定

答申で示された本庁舎の整備に関する基本的な考え方、機能、規模、位置、整備の進め方その他必要となる事項を新庁舎の整備に関する諸条件として整理し、諸条件を満たすものがあるかどうか等について調査を実施した結果、新庁舎の整備に適した街区（適地）として①食肉中央卸売市場ほか街区、②コクーン２・３街区、③さいたま新都心バスターミナルほか街区の３つを令和元年度に示しました。





さいたま新都心駅周辺
（半径 800m圏内）

適地① 食肉中央卸売市場ほか街区（大宮区吉敷町2丁目ほか）
適地② コクーン2･3街区（大宮区吉敷町4丁目）
適地③ さいたま新都心バスターミナルほか街区（大宮区北袋町1丁目）

（３）現庁舎に係る現況調査業務（令和元年度）

現庁舎（本館）は、建築後 45 年以上が経過し、経年による劣化が進行しています。令和元年度に実施した本庁舎現況調査（ア・イ）において、建築物の骨組みの強度や劣化状況等を調査項目とした躯体の健全性調査の結果、鉄筋腐食、コンクリート強度及び広範囲の漏水の評価項目において劣化度が中度であったため、目標使用年数は 60 年となりました。また、建築・電気設備等の老朽化の度合い、維持保全等を調査項目とした劣化度調査の結果、今後、現庁舎を築 60 年まで使用するとした場合、約 33 億円（※）程度の修繕費が必要になるとの予測が示されました。

※浦和区役所分約４億円含む

（ア）躯体の健全性調査

使用年数が 60 年を超えた場合、鉄筋の腐食の進行により、鉄筋自体の有効断面が欠損して建物の耐久性が低下することや、鉄筋の膨張によりコンクリートが押し出されて爆裂することで、コンクリート片が落下し、人的被害を生じるなどの懸念があることから、60 年を超えて使用することは適当ではありません。

（イ）劣化度調査

建築・電気設備等の老朽化の度合い、維持保全等を調査項目とした劣化度調査の結果、60 年使用する場合は、約 33 億円程度の修繕費が必要であるとされました。

▲配管の劣化状況

▲屋上防水の劣化状況

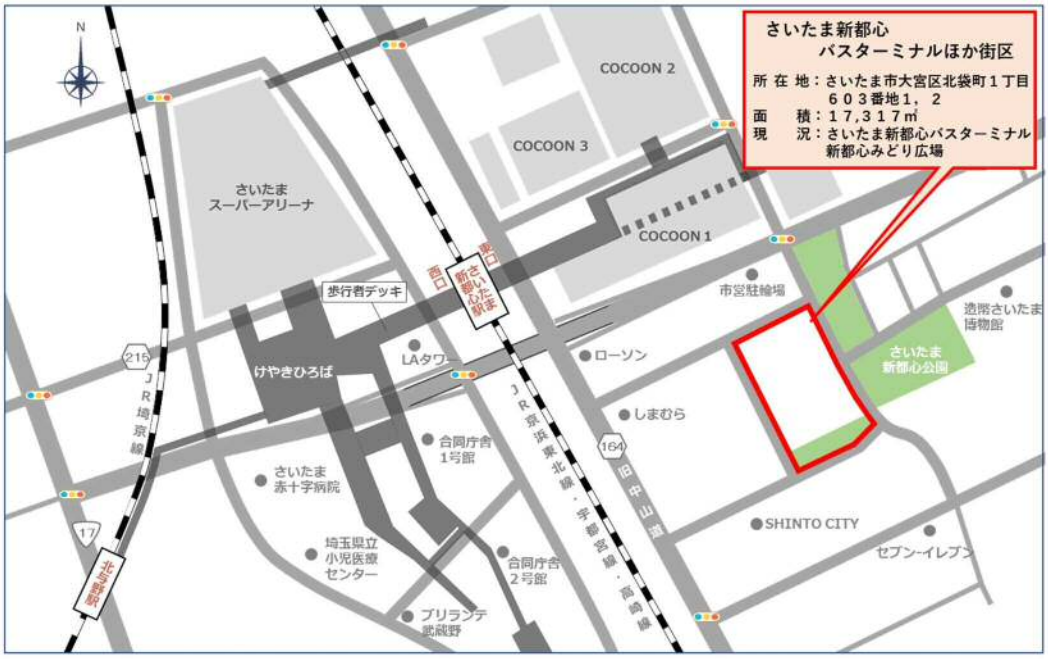
（４）本庁舎整備等に係る基本的な考え方（令和２年度）

（１）～（３）の検討を積み重ねた結果、令和２年度に本庁舎整備及び現庁舎地の利活用についての基本的な方向性を発表しました。本市の未来を見据えた全市的なまちづくりの観点も踏まえ、本庁舎については、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、庁舎移転後の現庁舎地のあり方については、市民サービスの拠点である浦和区役所や浦和消防署の機能を残しつつ、古くから文化、教育の先進地であった歴史等を踏まえ、「県都」「文教都市」を象徴し、「多様な世代に愛され、県都・文教都市にふさわしい感性豊かな場所とすること」を目指すべき方向性としました。

＜内容＞

①新庁舎の整備場所

移転場所の選定に当たっては、３適地の検討結果や答申を踏まえ、総合的に判断した結果、「さいたま新都心バスターミナルほか街区(埼玉県さいたま市大宮区北袋町１丁目 603 番地 1,2)」を移転場所としました。



②新庁舎の整備時期

目標使用年数 60 年となる現庁舎の運用にあたっては、中規模修繕や執務室分散化等のコストなど、また、建物の老朽化、機能の低下に起因する財政負担が今後も見込まれます。現庁舎の目標使用年数 60 年に到達する前に新庁舎に移転することで、財政負担（※１）の縮減が実現されるとともに、他市の整備実績（※２）なども踏まえ、10 年後の令和 13 年度を目指すこととしました。

③現庁舎地の利活用

現庁舎地の利活用を検討するに当たっては、「多様な世代に愛され、県都・文教都市にふさわしい感性豊かな場所とすること」を目指す方向性とするとともに、利活用のイメージとしては「文化芸術拠点」「教育・先進研究拠点」「市民交流拠点」を基本とし、今後、市民や関係者の皆様から御意見を伺いながら具体化していくこととしました。

※１　財政支出

現庁舎・新庁舎の１年あたりのコスト比較を行うと新庁舎の方が約 6,600 万円（本庁舎整備等に係る基本的な考え方：令和３年２月時点）安いことから、早期に移転することで財政支出が低減でき、中規模修繕額についても費用の削減が見込まれます。

※２　他市事例

令和２年度から令和７年度の間に本庁舎建替が完了した、もしくは、完了予定の政令指定都市や県内中核市を調査したところ、本庁舎整備に係る検討・実施等に要している期間は、以下のとおりです。

【政令指定都市】
・横浜市　９年
（平成 24 年度：基本構想着手・策定　　平成 25 年度：基本計画策定
令和元年度：竣工　　令和２年度：供用開始）
・千葉市　10 年
（平成 26 年度：基本構想着手・策定　　平成 27 年度：基本計画策定
令和４年度：竣工予定　　令和５年度：供用開始予定）
・川崎市　11 年
（平成 25 年度：基本構想着手・策定　　平成 27 年度：基本計画策定
令和４年度：竣工予定　　令和５年度：供用開始予定）

【県内中核市】
・越谷市　９年
（平成 25 年度：基本構想着手　　平成 26 年度：基本構想策定
平成 27 年度：基本計画策定（平成 28 年度改定）
令和２年度：竣工　　令和３年度：供用開始
・川口市　12 年
（平成 26 年度：基本構想着手・策定　　平成 27 年度：基本計画策定
令和６年度：竣工予定（２期棟）
令和７年度：供用開始予定（２期棟））
※工事は２期に分けて施工

（５）市民ワークショップ（令和３年度）

現庁舎地の利活用に係る市民ワークショップについて、８月に計２回、オンラインで開催しました。10 歳代から 70 歳代までの市民計 39 名に参加いただき、浦和駅周辺のまちの魅力や、それを踏まえた現庁舎地にあったらよいもの・サービス等について御意見をいただきました。

（参考）本庁舎の検討過程

年度	本庁舎の検討過程
平成 12 年度	**・合併協定書調印（平成 12 年 9 月）**
平成 13 年度	**・さいたま市 誕 生（平成 13 年 5 月）**
平成 14 年度	**新市庁舎庁内検討会議の検討（平成 14 年度～20 年度）** ① 平成 14 年度（4回）～平成 15 年度（1回） ・他政令指定都市等の本庁舎の施設概要調査 ・本庁本来の機能と付属的な機能検討
平成 15 年度	
平成 16 年度	② 平成 16 年度（3回）～平成 17 年度（3回） ・他政令指定都市等の本庁舎の施設概要調査の補完調査（本庁舎と区役所の機能分担に関する基本的な考え方、新市庁舎建築計画の有無、基金の有無及び現在高など）
平成 17 年度	
平成 18 年度	③ 平成 18 年度（2回）～平成 19 年度（3回） ・他政令指定都市における庁舎建設基金の設置状況調査 ・他政令指定都市の市庁舎の耐震性、市庁舎建設（建替含む）に関する動向及び今後の方向性について調査
平成 19 年度	
平成 20 年度	④ 平成 20 年度（5回） ・基金の設置（対象施設、使途、積立額、所管課等）について ・市民参加による検討組織の設置について
平成 21 年度	**さいたま市庁舎整備検討委員会の検討（平成 20 年度～23 年度）** ・本市のまちづくり、庁舎等の基礎的調査の結果概要について
平成 22 年度	・他政令指定都市における庁舎の施設概要及び近年の庁舎整備の事例、本市を取り巻く状況（地方分権）について
平成 23 年度	・区役所の現状等（区役所のあり方、南区役所の動向）、本庁舎建替えに伴う概算費用等について ・防災、災害対策の拠点としての庁舎のあり方について ・新庁舎のあり方について
平成 24 年度	**さいたま市本庁舎整備審議会の検討（平成 24 年度～30 年度）** ① 前提条件の整理について（第1回～第4回）
平成 25 年度	② 基本的な考え方及び機能について（第5回～第 14 回）
平成 26 年度	③ 規模について（第 14 回～第 17 回）
平成 27 年度	④ 位置について（第 17 回～第 19 回）
平成 28 年度	⑤ 整備の進め方について（第 19 回～第 20 回）
平成 29 年度	⑥ 答申案のまとめ（第 21 回） **・さいたま市本庁舎整備審議会答申（平成 30 年 5 月）**
平成 30 年度	・本庁舎耐震補強工事完了（平成 28 年 10 月～平成 31 年2月）
令和元年度	・さいたま市本庁舎現況調査の実施（劣化度・躯体の健全性調査） ・さいたま市本庁舎整備検討調査の実施（適地の抽出）
令和2年度	・合併 30 周年を目途に「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を表明
令和3年度	・市民ワークショップ等の実施

３　本市の都市づくりの考え方

（１）さいたま市総合振興計画 基本計画

市政運営の最も基本的かつ総合的な指針となるさいたま市総合振興計画では、本市が目指すべき将来都市像等について、次のとおり示しています。

①将来都市像

本市のこれまでの歩みを踏まえ、本市がはぐくんできた魅力や地域資源を更に生かし、未来に引き継ぐための持続可能な都市づくりを進めるため、本市が目指すべき将来都市像として次の２つを掲げています。

＜上質な生活都市＞

都市部に住みながらも豊かな水と緑を身近に感じることで、快適さとゆとりを同時に楽しみながら、生き生きと健康で安心して暮らせる新しいライフスタイルを生み出すことで、全ての人がしあわせを実感し、自らが暮らすまちに誇りを感じることができる都市

＜東日本の中枢都市＞

東日本全体の活性化をけん引する中枢都市として、国内外からヒト・モノ・情報を呼び込み、新たな地域産業や市民活動等の多様なイノベーションを生み出すことで、市民や企業から選ばれ、訪れる人を惹きつける魅力にあふれる都市

②将来都市構造

将来都市像の実現に向けて、本市が目指すべき都市空間の骨格である将来都市構造として次を掲げています。

＜目指す将来都市構造＞

都市機能の集積や豊かな自然環境との共生などにより、質の高い市民生活を支え、多彩な交流を生み出す、「水と緑に囲まれたコンパクト＋ネットワーク型の都市構造」

また、将来都市構造の実現に向け、都市機能を集積する拠点として、「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」、「浦和駅周辺地区」の２つの「都心」、「日進・宮原地区」、「武蔵浦和地区」、「美園地区」、「岩槻駅周辺地区」の４つの「副都心」などを位置付けています。

新庁舎整備場所を含む「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」及び現庁舎地を含む「浦和駅周辺地区」については、地区の目指す方向性として次を掲げています。

＜「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」の目指す方向性＞

大宮駅周辺地区においては、広域的な商業・業務機能や交流機能、さいたま新都心周辺地区では広域行政機能、業務機能、文化機能、交流機能等の機能集積を進め、両地区の連携を深めつつ一体的な都心としての形成を進めます。

また、東日本、ひいては国際社会との交流のための結節点となる東日本の対流拠点としての役割を果たし、“ヒト・モノ・情報が集まり、新たな価値を生み出す都心地区”の形成を目指します。

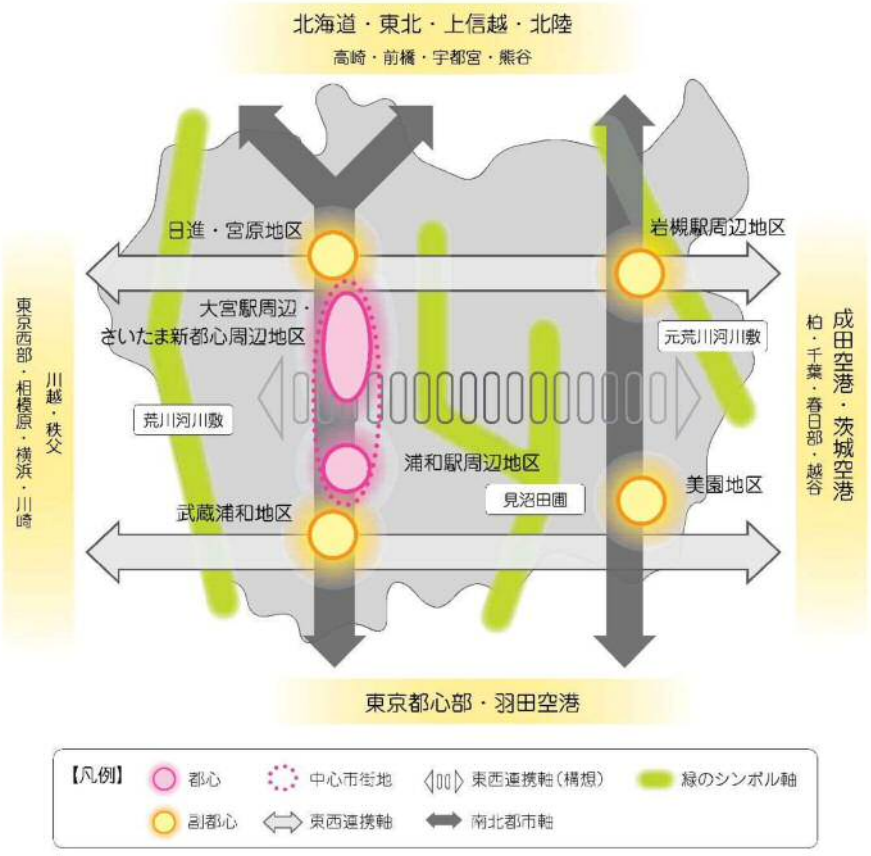
＜「浦和駅周辺地区」の目指す方向性＞

行政機能を担うとともに、商業・業務機能や文化機能を中心とした機能の集積を図り、都心としての形成を進めます。

また、駅周辺における商業機能・文化機能等の集積強化・再形成や回遊性の向上などによるにぎわいの創出と、歴史文化資源や「県都」「文教都市」といったイメージを生かした、“洗練された伝統と感性豊かな文化が息づく、風格で魅了する都心地区”の形成を目指します。

さいたま市総合振興計画 基本計画等を踏まえ、今後の本市のまちづくりの方向性として、２都心がそれぞれの特徴や強みを生かし、２都心を一体的に発展させるとともに、都心と副都心をネットワークで結ぶことにより、本市全体が発展していくことを目指しています。

具体的には、県都である浦和の文教という強みを生かし、本庁舎移転を契機とした現庁舎地の利活用、（仮称）浦和駅周辺まちづくりビジョンによるまちづくりを推進するとともに、東日本の対流拠点である大宮の商業という強みを生かし、大宮駅グランドセントラルステーション化構想などを推進することとあわせ、本市誕生の象徴であり、市の中心にあるさいたま新都心に都市経営の拠点として新庁舎を整備することで、全市的な発展を目指していくこととしました。



▲将来都市構造のイメージ

出典：さいたま市総合振興計画 基本計画

（２）さいたま新都心将来ビジョン

新庁舎整備場所を含むさいたま新都心周辺地区のまちづくりの基本的な指針となるビジョンであり、地区の将来像（目標）として、以下の３つを掲げています。

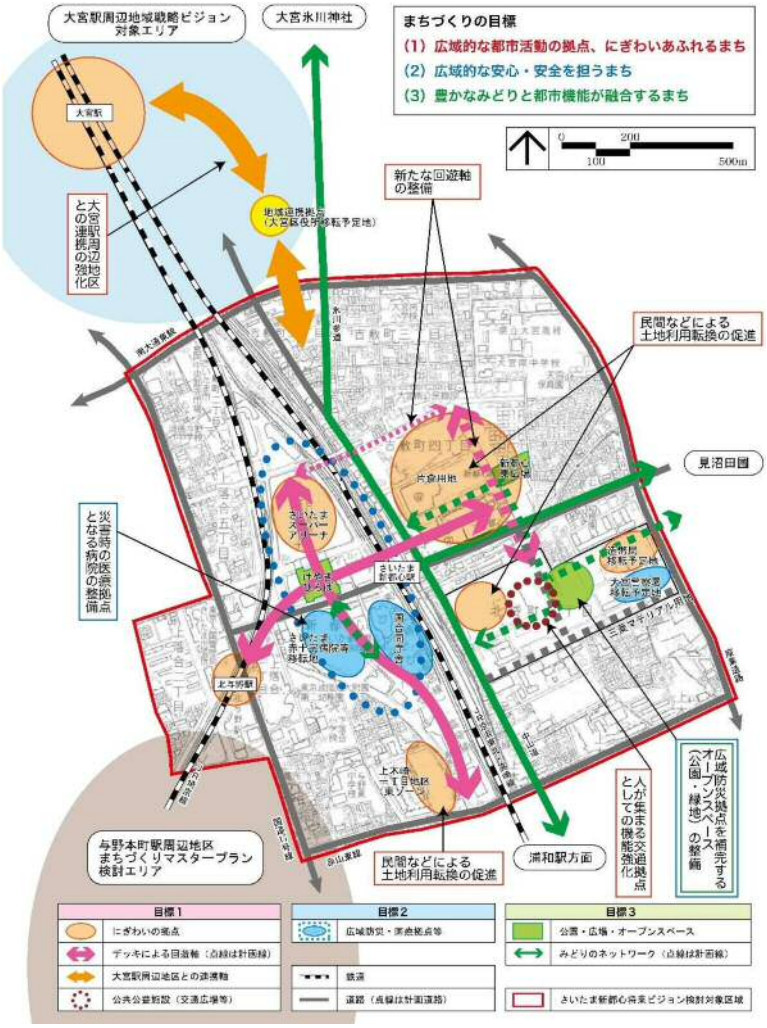
なお、現ビジョンは平成 26 年３月の策定後、概ね 10 年の運用期間を迎えることから、現在改定を進めています。令和３年 11 月策定予定の骨子では、現ビジョンの３つの将来像（目標）を柱として、社会情勢の変化等を踏まえ、まちの果たす役割、現ビジョンの取組の成果、さいたま新都心の価値と魅力、2050 年に向けたまちの将来像をまとめます。

（現在のさいたま新都心将来ビジョンで掲げる将来像（目標））

目標（１）広域的な都市活動の拠点、にぎわいあふれるまち

目標（２）広域的な安心・安全を担うまち

目標（３）豊かなみどりと都市機能が融合するまち



▲現ビジョンにおけるまちづくりの方針図

（３）（仮称）浦和駅周辺まちづくりビジョン

現庁舎地を含む浦和駅周辺について、「県都」、「教育」、「サッカー」、「文化・芸術」といった魅力・価値を維持・継承するとともに、社会・経済情勢の変化に対応し、更に発展・磨き上げていくことなどにより、今後も浦和らしい風格ある都市づくりを進めるため、指針となる「（仮称）浦和駅周辺まちづくりビジョン」の検討を進めています。

令和３年 11 月策定予定の骨子では、まちの果たすべき役割、浦和駅周辺の魅力・価値及び 2050 年のまちの将来像・コンセプトをまとめます。

（（仮称）浦和駅周辺まちづくりビジョン（骨子）の項目）

①まちの果たすべき役割

都心は、本市の顔として、良好な住環境に配慮しつつ、幹線道路網や公共交通機関の利便性を生かしながら、商業・業務機能等の高次な都市機能を集積し、広域的な都市活動や市民生活の拠点としての役割を担う。

都心が備えるべき性能から、都心の一つである浦和駅周辺が担う、機能・性能を整理する。

②浦和駅周辺の魅力・価値

浦和の歴史・文化が紡いできた、まちの魅力・価値を整理する。

③2050 年のまちの将来像・コンセプト

本市及び都心が目指すまちづくり、まちの魅力・価値、近年の社会経済情勢の変化などを踏まえ、2050 年のまちに生まれる活動や空間などを、将来像とコンセプトとして整理する。

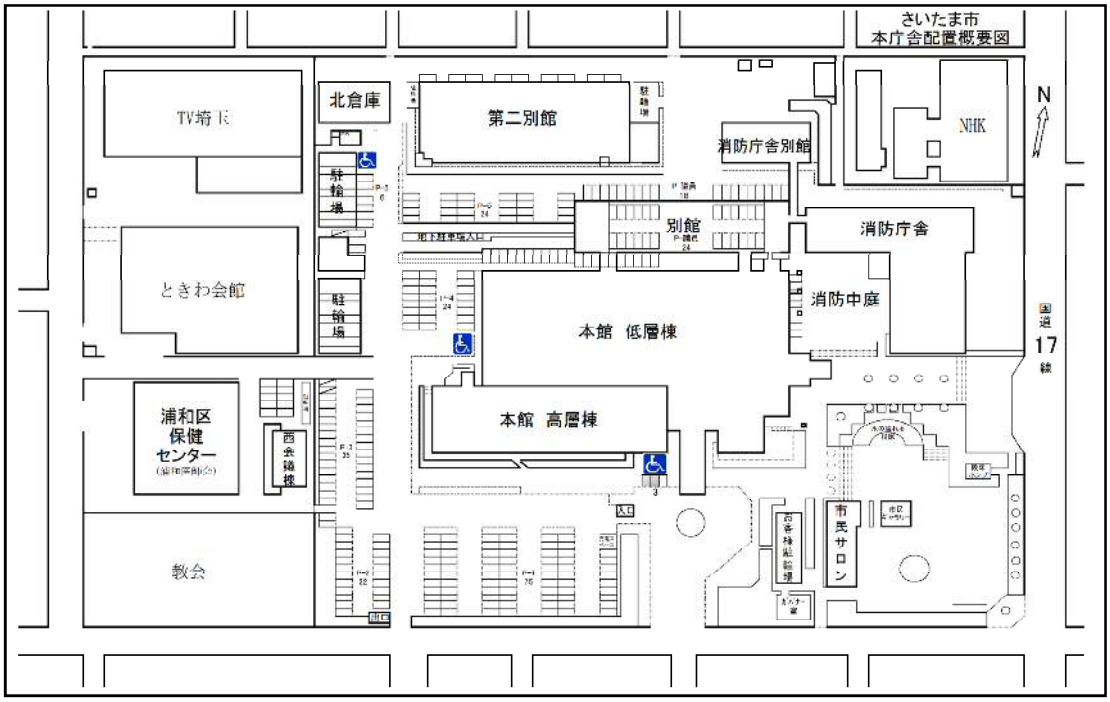
２章　新庁舎整備について

１　現庁舎の現状

新庁舎の基本構想を検討するに当たり、現庁舎の現状などについて、次のとおり整理しました。

（１）施設や設備の劣化、執務室の分室化、公用車駐車場などの不足

- １章２（３）で示したとおり、現庁舎（本館）は、建築後 45 年以上が経過しており、経年による劣化が進行しています。建物の現況調査を行ったところ、健全性の評価により現庁舎（本館）の目標使用年数は 60 年（令和 18 年まで）と確認されました。
- 現庁舎の執務室は、他の政令指定都市と比較しても狭あいな環境である外、執務室の分散化により、民間施設等への賃借料等の経費支出や業務の非効率化を引き起こしているとともに、来庁者にとって分かりづらく、不便であるなどの課題も生じています。また、庁内における会議室の平均稼働率についても 90%を超えており、必要な機会に本庁舎内の会議室が空いていないことや、大規模な会議室がないことから他の公共施設や民間施設を利用するケースも多くみられます。
- 加えて、現庁舎地内の公用車駐車スペースが十分でなく、周辺の市有地に駐車しており、職員の業務効率の阻害要因となっています。



▲現庁舎配置図

○現庁舎の規模等

敷地面積：34,227.75 ㎡

用途地域等の指定：商業地域、準防火地域

施設名称：さいたま市役所本庁舎

住　　所：埼玉県さいたま市浦和区常盤６丁目４番４号

主な建物概要：

棟別 / 区分	本館	
	高層棟	低層棟
竣工年	昭和 51（1976）年	昭和 51（1976）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
延面積	16,505.40 ㎡	11,621.37 ㎡
階数	地上 11 階（塔屋２階）	地上３階（塔屋１階）
	地下２階	地下１階

▲本館

棟別 / 区分	別館	第二別館
竣工年	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	軽量鉄骨造
延面積	3,182.81 ㎡	2,949.98 ㎡
階数	地上３階（塔屋１階）	地上２階

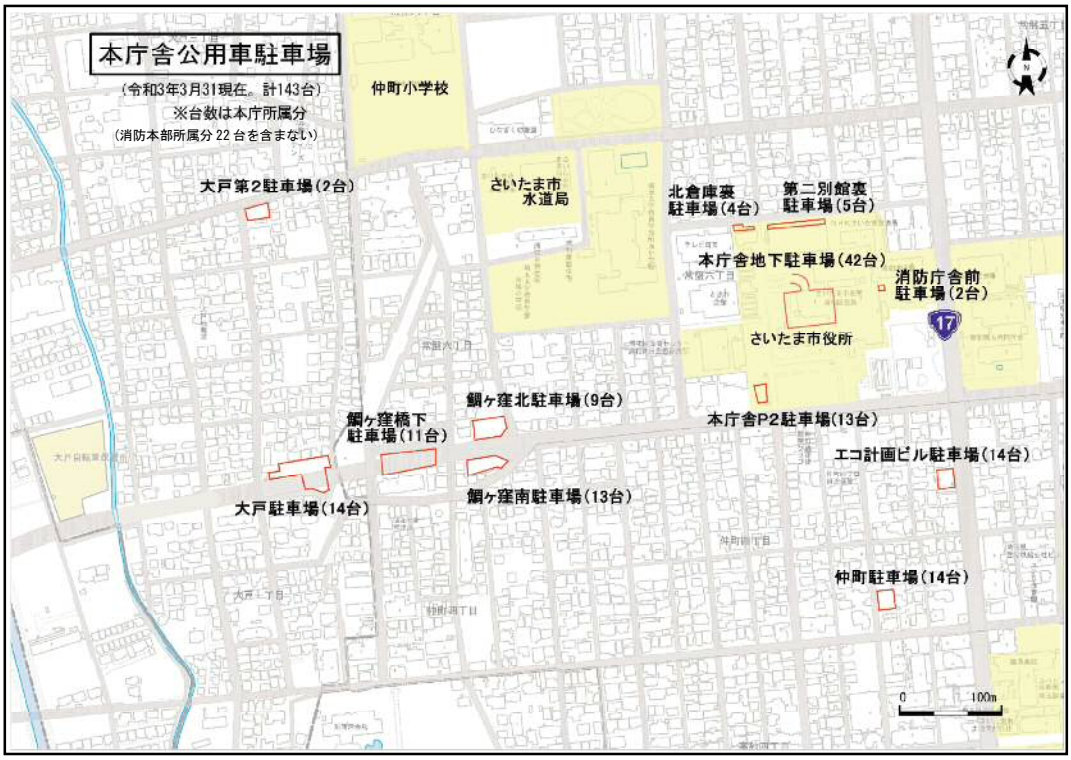
▲第二別館

施設名称：さいたま市消防庁舎

住　　所：埼玉県さいたま市浦和区常盤６丁目１番 28 号

棟別 / 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 29（2017）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 ㎡	852.27 ㎡
階数	地上６階（塔屋３階）	地上２階（塔屋１階）
	地下２階	－

▲消防庁舎



▲公用車駐車場

▲現庁舎執務室

▲現庁舎廊下

（２） バリアフリー、ユニバーサルデザインへの対応

- 本市は平成 16 年 4 月制定の「さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」及び平成 26 年 3 月策定の「さいたま市バリアフリー基本構想」に基づき、計画的に公共施設や公共空間のバリアフリー化を推進してきました。
- 現庁舎については、建物出入口のスロープや視覚障害者誘導用ブロック設置等のバリアフリー対策を行っていますが、超高齢社会への対応や障害者の社会参加の促進・援助のため、より一層バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した施設整備が求められています。

（３） 社会状況への対応

- 近年、2030 年までに達成を目指す 17 のゴール・169 のターゲットから構成される「持続可能な開発目標（ＳＤＧｓ）」に向け、国や地方公共団体の施策を社会的インパクトの観点から評価する機運が急速に高まっています。また、国としての目標が 2050 年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、「2050 年カーボンニュートラル」に引き上げられたことを受け、脱炭素社会の実現に向けた取組が全国で活発化しています。本市では、ＳＤＧｓの推進、「ゼロカーボンシティ表明」に基づき、市庁舎における省エネ設備の導入や再生可能エネルギーの活用を通じて、脱炭素化を図っていく必要があります。
- さらに、個人情報保護法の制定を契機とした情報管理の重要性のほか、不当要求の防止対策、テロ対策、新型コロナウイルスなどの感染症対策の必要性が見直されています。現庁舎は入退庁者の完全な把握が困難な構造となっているため、こうした社会状況の変化に応じた新たな行政ニーズも視野に入れたセキュリティ対策を講ずる必要があります。
- また、コロナ禍を契機に進んだ「働き方改革」や、ＤＸなどの「スマート自治体」を実現するための次世代の庁舎として、新たな発想を取り入れながら、様々なワークスタイルに対応できる執務空間を整備する必要があります。

（４） 防災に係る対応

- 近年、大規模地震や台風の大型化、多発する集中豪雨など、大規模自然災害の発生によるリスクが一段と高まっています。現庁舎は経年劣化による影響が懸念される外、機能が複数の棟に分散しているため、こうした点の改善が必要です。

２　新庁舎整備の基本理念・備えるべき機能

これまでの検討や現庁舎の現状等を踏まえ、新庁舎整備の基本理念・備えるべき機能は次のとおりとします。

【行政部分】

（１）　本市の都市づくりの一翼を担う庁舎

・ 本市は、政令指定都市への移行、岩槻市との合併を経て、平成 30 年９月に総人口が 130 万人を突破し、日本を代表する大都市として、大きく成長を続けてきており、１章３（１）で示したとおり、新庁舎整備を踏まえた全市的なまちづくりを推進することで、本市の将来都市像である「上質な生活都市」「東日本の中枢都市」の実現、日本を代表する都市としての更なる飛躍につなげていきます。

・ 各地域の拠点への様々な都市機能の集積と拠点間のネットワークの形成を図っていく中で、市全体及び地域における都市づくりと調和し、政令指定都市にふさわしい、未来へ躍動する都市経営の拠点とします。

＜備えるべき機能＞

・ 市全体及び地域における都市づくりと調和し、公共交通機関や商業施設、オフィス等との連携を図り、常に活気とにぎわいのある都市経営の拠点とします。

▲さいたま新都心から大宮駅周辺を望む

▲さいたま新都心東口から駅周辺を望む

（２） 本市のシンボルとなる庁舎

・ 本市の歴史や自然、文化などの特性を生かし、さいたま市らしさを内外に発信するとともに、市民が集まり、シビックプライドの醸成にも資する、本市のシンボルとなる庁舎とします。

＜備えるべき機能＞

・ 市のシンボルとなる施設として、景観との調和を図りつつ、シビックプライドの醸成に資する特色あるデザインを採用します。

・ 観光・文化などの情報発信や市の魅力をＰＲする機能を持つとともに、来賓に対応できる迎賓機能を確保します。

▲参考事例　千葉市役所　市民ヴォイド
（開放的なロビーと大階段で構成される吹抜け空間）
出典：千葉市ホームページ

▲参考事例　県政情報コーナー
（栃木県庁　ガイダンスビジョンにより県政の取組や動きを紹介するほか、フォトギャラリーなどにより郷土とちぎの魅力について展示）
出典：栃木県ホームページ

（３）ＤＸなど今後の変化に柔軟に対応し、効果的、効率的に行政運営が行える庁舎

- 政令指定都市の都市経営の拠点として、行政機能と議会機能の相互連携や、組織間の連携を考慮し、効果的・効率的な行政運営を可能とする面積と空間を配置する庁舎とします。
- デジタル化の更なる進展、事務の増加などの行政需要の変化や業務の効率化、職員の多様な働き方に対応できるフレキシブルな構造と空間とし、有事の際等にも柔軟に対応できる庁舎とします。

＜備えるべき機能＞

- 執務室や会議室は、職員の効率的な働き方やコミュニケーションの円滑化が図れる快適で機能的な空間とします。
- 将来の組織改編や人員増減等による行政事務の遂行に必要な執務空間の変化や、ウェブ会議やリモートワークなどのデジタル化による新しい働き方にも柔軟に対応できる構成とし、長期的な視点から将来の変化に対応できる柔軟性を確保します。また、有事への対応等、様々な用途に転用可能な施設計画とします。
- 業務システムに係るネットワーク環境等については、有線・無線を適切に組み合わせた整備を行い、時代の変化や危機にも迅速に対応しうる柔軟かつ堅牢なデジタル基盤を維持する庁舎とします。

▲参考事例　執務スペース
（横浜市役所　ユニバーサルレイアウト）
出典：横浜市ホームページ

▲参考事例　会議スペース
（東京都庁　未来型オフィスプロトタイプ）
出典：東京都ホームページ

（４） 防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎

- 市民の安心・安全を守る防災中枢拠点として、災害応急活動や災害復旧活動を総合的に統括する高い防災機能や、広域的な支援・受援機能を有し、安全に業務が継続できる庁舎とします。
- 新庁舎には、上記の役割を求められていることに鑑み、消防本部機能と一体的に整備し、地震などの災害に迅速に対応できる庁舎とします。

＜備えるべき機能＞

- 災害時の迅速対応を可能とし、応急復旧活動を総合的に統括する中枢機能を有するとともに、広域的な支援を可能とする緊急輸送道路への近接と機能を確保し、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や、ボランティア及び物資の受入れスペース等、さまざまな用途に転用可能な柔軟性のある施設計画とします。
- 免震構造などの採用により、高い耐震性と安全性を確保するとともに、災害応急活動や災害復旧活動を総合的に統括する防災中枢拠点として、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の多重化・強靭化に取り組み、危機発生時に支障なく対応できる庁舎とします。
- 平時を含む警防・防災活動の効率化のため、本庁舎機能と消防本部機能は一体配置とし、新庁舎に必要な機能等の詳細については、今後精査していきます。

▲参考事例　多目的スペース
区の行事や展示など区民活動に利用でき、災害発生時は、被災情報の提供や生活相談などに活用される
（豊島区役所　としまセンタースクエア）
出典：豊島区ホームページ

▲参考事例　地下免震装置
（越谷市役所）
出典：越谷市ホームページ

（5）ＳＤＧｓに配慮した環境にやさしい庁舎

- 持続可能な社会を目指す観点から、2050 年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指す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を目指します。
- 長期的な視点に立ち、耐久性や費用、最新の技術動向を踏まえた最適な整備を行い、ライフサイクルを通じた長期的な環境負荷の抑制に配慮をした庁舎とします。

＜備えるべき機能＞

- 省エネルギー技術や再生可能エネルギーを導入して、自然通風・自然採光等の自然エネルギーの直接利用や雨水・下水再生水等の雑用水利用、電化や燃料転換等により、脱炭素型の庁舎を目指します。
- 経済性・効率性の高い庁舎とするために、ライフサイクルコストの低減を目指した施設計画とし、将来的な設備更新・改修にも過度な財政負担を生じさせないよう、設計・設備配置に配慮した上で、維持管理費の低減と施設の長寿命化を実現します。
- 効率的な維持管理を前提として緑やオープンスペースを活かした環境を整備するとともに、働く職員を始めとする利用者の健康や快適性にも配慮します。
- 今後普及が見込まれる次世代モビリティ等に配慮します。

▲参考事例　太陽光パネルの壁面利用
（豊島区役所）
出典：豊島区ホームページ

▲参考事例　緑やオープンスペースの活用
（豊島区役所）
出典：豊島区ホームページ

（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を実践する庁舎とします。
- 年齢、性別、国籍、障害の有無などに関わらず、安全・安心・快適にアクセスでき、サービスを利用できる庁舎とします。

＜備えるべき機能＞

- 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を採用するとともに、安全・安心・快適に庁舎にアクセスでき、サービスを利用できる庁舎とします。
- 待合スペースや廊下などの共用部分は、車椅子などの利用者が安全に移動できる幅や機能を確保するとともに、執務室や会議室についても車椅子を利用する職員が不便なく移動等が行える執務環境とします。
- デジタルサイネージや音声誘導装置など各種窓口への円滑な誘導を行うとともに、庁舎内には、利用者数に見合う数のトイレとともに、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します。
- 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確保や、敷地の入口や駐車場などからの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した庁舎とします。

▲参考事例　総合窓口
（渋谷区役所）
出典：コクヨ株式会社ホームページ

▲参考事例　タッチパネル式多言語対応
デジタルサイネージ
（さいたま市南区役所）

（7） 多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎

- 産学官などによる多様な連携と創造の場となる空間を確保するとともに、誰もが気軽にいつでも憩うことができ、市民の相互交流に利用することができる空間を備えた庁舎とします。
- 多様な主体による全市的な協働や市民交流が行われる庁舎とします。

＜備えるべき機能＞

- 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します。
- 快適で居心地の良いロビー空間など、誰もが気軽にいつでも憩うことができる空間を確保します。
- 市政情報などの発信を充実するための機能を整備・拡充し、誰もが市政や、まちづくり等に気軽にアクセスし、参加できる庁舎とします。

▲参考事例　みんなのスクエア
（福島県須賀川市　市民の憩いの場）
出典：yamagiwa ホームページ

▲参考事例　オープンスペース
（横浜市役所　アトリウム）
出典：横浜市ホームページ

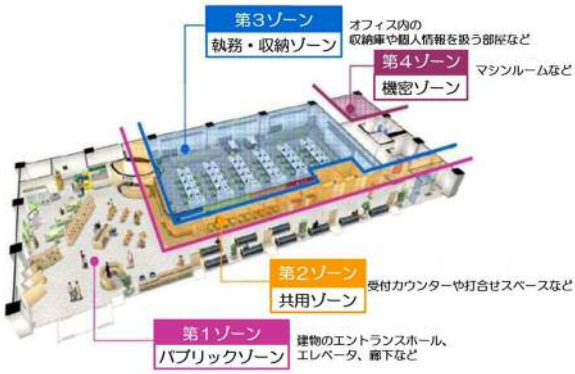
（8） セキュリティに配慮した庁舎

- 高い防犯性を有することにより、庁舎利用者の安全性を確保した庁舎とします。
- 個人情報や行政文書の保護の観点から、フロアや区画に応じたセキュリティゾーニングを設けます。

＜備えるべき機能＞

- 庁舎内は、取り扱う情報の機密レベルに応じ適切にゾーニングするとともに、セキュリティを要する場所等における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、シャッターや防犯カメラ等の設置による物理的なセキュリティの確保に加え、危機管理室、重要倉庫などについては、それぞれの特性に応じて高度なセキュリティを構築します。
- 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します。

▲参考事例　セキュリティイメージ
ＩＣカードによるセキュリティシステム



▲参考事例　セキュリティイメージ
セキュリティゾーニング
（岐阜県各務原市　基本計画）
出典：各務原市ホームページ

【議会部分】

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、必要な規模を確保します。

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、今後具体化していきます。

（参考）さいたま市本庁舎整備審議会

２．規模

本庁舎の「規模」については、「基本的な考え方及び機能」に対応するものとして、国の基準（国土交通省基準及び旧総務省基準）、他政令指定都市等の事例、現庁舎の実態などを参考に、行政部分（基本スペース並びに市民利用スペース等）と議会部分について算定し、行政部分と議会部分は一体的な配置が望ましいとの考えの下、それぞれの合算面積を全体面積として想定しました。

（１）（略）

（２）議会部分については、円滑な議会活動が行える審議スペース、傍聴スペース等を確保するものとし、旧総務省基準から 3,000 ㎡程度と想定しました。

３　新庁舎の規模

新庁舎整備の基本理念・備えるべき機能を踏まえた、新庁舎の概算面積や概算費用等の見通しについて、次のとおり整理しました。

（１） 前提条件の整理

①本市の人口の推移

本市の総人口は、国立社会保障・人口問題研究所が、平成 27（2015）年国勢調査の人口等を基に推計した値によると、平成 27（2015）年の 126.4 万人から令和 12(2030)年頃の 131.8 万人をピークに、その後減少に転じ、令和 27(2045)年には 128.6 万人まで減少する見通しです。

このため、新庁舎の規模等の検討にあたっては、将来的な人口減少、社会経済情勢等による行政需要の変化に柔軟に対応できるよう留意する必要があります。

さいたま市総合振興計画基本計画（令和３年）

②本庁舎の職員数と行政需要への対応

本庁舎の職員数※は、令和３年４月１日時点で 2,205 人となっています。

本庁舎で担う本庁業務は、市民の身近な生活に関連した窓口サービスなどを担う区役所業務とは異なり、全市的な企画や、広域的・統一的な処理が必要な事務など、人口の推移のみならず市民ニーズの多様化が、業務量に大きく影響するものと考えられます。

また、地方分権の進展に伴う国や県からの権限移譲や法改正に伴う新規事業といった行政需要の変化への柔軟な対応や、組織改正、業務の見直し、ICT 活用による業務効率化などにより、今後も業務、組織の拡大・縮小はいずれも見込まれ、職員数についてはそれらに応じて増加・減少が想定されます。

※本庁舎の職員数

令和３年度調査による、本館(高層棟、低層棟)、別館、第二別館、ときわ会館、消防庁舎、消防指令センターの施設（浦和区役所、浦和消防署、南部市税事務所を除く）のうち、事務室内に机を要する職員人数（会計年度任用職員・非常勤特別職員・委託職員等を含む）を計上。

③現庁舎の規模

現在の諸室の概算面積は約39,000㎡で、機能ごとの分類は以下のとおりです。

用途		面積(㎡)
行政部分	事務室	12,700 ㎡
	会議室	1,600 ㎡
	倉庫	2,500 ㎡
	非常時対応諸室	700 ㎡
	市民利用スペース	600 ㎡
	その他諸室・共用部分	17,200 ㎡
	公用車駐車場	2,100 ㎡
	行政部分小計	37,400 ㎡
議会部分		2,000 ㎡
合計		39,400 ㎡
現庁舎の概算面積		**約 39,000 ㎡**

※ 面積の算定は、本館(高層棟、低層棟)、別館、第二別館、ときわ会館（賃借部分)、消防庁舎、消防指令センターの各施設（浦和区役所、浦和消防署、南部市税事務所を除く）の他、西会議室、北倉庫、サロン棟、ギャラリー棟、印刷センターの合算

※ 各諸室の機能別面積は、既存施設図面からの求積等による参考値として計上

※ 非常時対応諸室は、危機管理センターのうち、事務室等を除く非常時対応専用諸室の合算

※ 市民利用スペースは、ギャラリー棟、本館１F 浦和区役所共用のロビー及び情報公開コーナーの合算

※ 公用車駐車場は、本庁舎で使用する公用車の駐車場(現庁舎敷地外の臨時駐車場を含む)を算定し、利用者用の駐車場は含まない。

※ 議会部分は、議場、委員会室及び議員控室の合算（その他諸室・共有部分は行政部分に含む)

④都市計画等の状況

さいたま新都心バスターミナルほか街区の用途地域は、本市の都市計画において工業地域に指定されています。また、土地面積に対する建物の延べ面積の上限割合を示す容積率は 200%と定められており、敷地面積（新都心みどり広場を除く）約 15,000 ㎡に対し、現庁舎と同等規模の建築ができません。

そのため、本庁舎の整備にあたっては、今後、都市計画に定められた手続きを経て、用途地域の変更など都市計画の見直しが必要となります。

（２） 概算面積の算定

概算面積の算定にあたっては、国の基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部「新営一般庁舎面積算定基準」及び総務省「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱※」）を参考に本市の現況を踏まえ、現時点における合理的な推計概算面積として算定しています。

各機能の検討に際して、基本的な考え方は以下のとおりです。

※地方債の取扱いの簡素化により、平成 23 年度から廃止されていますが、地方自治体の庁舎規模算定の参考として用いられています。

①行政部分

行政部分の必要面積算定にあたっては、本庁舎に勤務する職員数が重要な要素となりますが、（１）②に示した様々な変化要因を考慮し、現在の本庁機能及び消防本部機能を担う職員数と同規模の約 2,200 人を前提に検討を進め、今後必要に応じて見直しを図ることとします。

また、各諸室は可動式の間仕切りとするなど、フレキシブルに対応できるスペースとすることで、今後の業務、組織の変化に対応できるよう、検討します。

＜事務室＞

- 面積をおさえる観点から国の基準（国土交通省基準）に準拠することを基本とした上で、さらに、今後の行政サービス・事務の電子化による執務環境の省スペース化を見据え、1 人当たりの基準面積に補正を行い、算出しました。

＜会議室＞

- 会議室は、平均稼働率が 90％を超えている現在の利用状況を踏まえ、現況の約 1.5 倍の面積を確保するものとして算出しました。なお、会議室は、非常時等における多目的な利活用を可能とする配置について今後検討します。

＜倉庫＞

- 現況面積を確保するものとして算出しました。

＜非常時対応諸室＞

- 既存の危機管理センターの現況機能 （事務室等を除く非常時対応専用諸室約 700 ㎡）に加え、防災中枢拠点としての災害対応機能を高めるため、他市の状況を参考に各諸室の拡充を図り 1,000 ㎡程度の面積を確保するものとして算出しました。
- この他、共用会議室の転用などにより、災害時のボランティア及び物資の受け入れスペース等、非常時の様々な用途に使用できる空間を確保します。

〈市民利用スペース〉

- 周辺公園施設を活かした効果的な利活用や来庁者の一時滞在、休憩利用のほか、小規模イベントや式典の実施、展示スペースとしての利用等、多種多様な利用形態が想定されます。

・ 市民や民間企業等、多様な主体による全市的な協働の活性化につながる空間利用や市民同士の交流が促進される空間利用のほか、市政情報などの PR・発信スペース、レセプションスペースなどの多目的な空間として、他市事例を参考に 2,000 ㎡程度確保することを基本とし、機能等の詳細は今後検討します。

＜その他諸室・共用部分＞

・ 国の基準（国土交通省基準）に準拠し、職員数・諸室面積に応じて算出することを基本とし、国の基準にない必要な諸室については、現況面積を確保するものとして算出しました。

＜公用車駐車場＞

・ 公用車駐車場は、国の基準（国土交通省基準）に準拠し、既存の公用車台数分を屋内駐車スペースとして算出し、必要台数は今後精査していきます。なお、来庁者向けの駐車場、駐輪場等の必要な規模等については、施設整備の効率性、利用者の利便性、有事の際の二次利用などを考慮するとともに、さいたま新都心駅から徒歩圏内である公共交通環境等を踏まえて、敷地面積の範囲内で屋外に整備することを基本に、詳細は今後検討します。

②議会部分

議会部分の必要面積については、議場、委員会室、議員控室として、国の基準（平成 22 年度総務省基準）を参考に 3,000 ㎡と算定しました。今後、議会部分に備えるべき機能を具体化し、必要な規模等について精査していきます。

③新庁舎の規模

①、②の機能ごとに必要と考えられる面積を踏まえて算出した、新庁舎に必要な概算面積は約 43,000 ㎡で、機能ごとの分類は以下のとおりです。

必要面積の詳細については、今後の各計画段階において、精査していきます。

用途		面積(㎡)	参考 現況面積(㎡)
行政部分	事務室	13,700 ㎡	12,700 ㎡
	会議室	2,400 ㎡	1,600 ㎡
	倉庫	2,500 ㎡	2,500 ㎡
	非常時対応諸室	1,000 ㎡	700 ㎡
	市民利用スペース	2,000 ㎡	600 ㎡
	その他諸室・共用部分	15,800 ㎡	17,200 ㎡
	公用車駐車場	3,000 ㎡	2,100 ㎡
	行政部分小計	40,400 ㎡	37,400 ㎡
議会部分		3,000 ㎡	2,000 ㎡
合計		43,400 ㎡	39,400 ㎡
新庁舎の概算面積		**約 43,000 ㎡**	**約 39,000 ㎡**

※ 公用車駐車場は、利用者駐車場を含まない

※ 議会部分は、議場、委員会室及び議員控室の合算

４　事業手法など

（１）土地利用の前提条件

①都市計画等の条件

現在のさいたま新都心バスターミナルほか街区の用途地域は、工業地域に指定されており、容積率は 200％と定められています。

これに対して、今後、用途地域の変更など都市計画の見直しにより、容積率を引き上げる必要があるため、ここでは、周辺土地利用等の状況を踏まえ商業地域（容積率 400％）への変更を想定し、敷地面積（新都心みどり広場を除く）約 15,000 ㎡に対する建築可能な延べ面積は約 60,000 ㎡までとして検討します。

②想定される民間機能の規模及び用途等

①に示す都市計画等の条件により、新庁舎の整備場所における建築可能面積は約 60,000 ㎡と想定されることから、本庁舎としての必要面積、約 43,000 ㎡と既存バスターミナル施設同等機能約 800 ㎡を差し引いた場合、最大約 16,000 ㎡程度の民間機能との複合化が考えられます。

（２）民間機能との複合

新庁舎整備にあたっては、本庁舎の来庁者、バスターミナルの利用者等の利便性の向上を図るための民間機能（以下、「利便機能」という。）が必要であると考えます。

また、土地の有効活用による財政負担の軽減の観点からは、利便施設に加えてオフィス・商業機能などの民間機能（以下、「オフィス・商業機能」という。）を併せて建設することが有効であると考えます。

民間機能との複合化については、主に次の２パターンが想定されます。

複合化する機能	民間部分の床の所有	具体的なイメージ（例）
A　利便機能のみ	市	・コンビニエンスストア、カフェ、レストラン　など
B　利便機能＋オフィス・商業機能	市又は民間	上記に加え、 ・賃貸オフィス、飲食店、物販店　など

（３）民間機能との複合化によるメリット・デメリット

民間機能との複合化には、次のとおりメリット・デメリットが考えられます。

複合化する機能	メリット	デメリット
Ａ 利便機能のみ	・来庁者等の利便性の向上 ・賃料収入による財政負担の軽減	・テナントが空室になるリスク
Ｂ 利便機能＋オフィス・商業機能	・来庁者等の利便性の向上 ・民間のノウハウの活用 ・賃料収入による財政負担の軽減 ・賑わいの創出	・本庁舎と民間施設の利用者の動線やセキュリティの区分が必要 【市が床を所有する場合】 ・テナントが空室になるリスク ・民間施設のための駐車場の確保 【民間が床を所有する場合】 ・権利関係が複雑になる

（４）事業手法の検討

新庁舎と民間機能の複合化をする場合の民間活力を活用した事業手法について、従来手法と比較しながら、以下のとおり検討しました。

①利便機能との複合（○：適合が見込まれる、×：適合が見込めない）

	事業手法の概要	新庁舎整備への適合性	
従来手法	・市が資金調達 ・市が設計、施工、維持管理等業務を個別に発注	―	
ＤＢ方式	・市が資金調達 ・市が設計施工を一括発注 ・市が維持管理等業務を別途発注	・一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる	○
ＤＢＯ方式	・市が資金調達 ・市が設計施工、維持管理等業務を一括発注	・一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる	○
ＰＦＩ方式（ＢＴＯ）	・民間事業者が資金調達 ・市が設計施工、維持管理等業務を一括発注 ・完成後に市が一括又は割賦払いで買い取り、施設所有権を移転する	・一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる ・民間資金の活用による財政負担の平準化が図れる	○

ＰＦＩ方式（ＢＯＴ）	・民間事業者が資金調達 ・市が設計施工、維持管理等業務を一括発注 ・民間事業者が事業期間中に施設を所有し、終了時に市へ譲渡	・民間事業者の税負担や資金調達コストが割高になる可能性がある	×
リース方式	・民間事業者が資金調達 ・民間事業者が発注者となり設計、建設、維持管理等を一体的に整備 ・市が賃借して利用	・民間事業者の税負担や資金調達コストが割高になる可能性がある	×

②利便機能＋オフィス・商業機能（○：適合が見込まれる、×：適合が見込めない）

	事業手法の概要	新庁舎整備への適合性	
従来手法	・市が資金調達 ・市が設計、施工、維持管理等業務を個別に発注	―	
ＤＢ方式	・市が資金調達 ・市が設計施工を一括発注 ・市が維持管理等業務を別途発注	・一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる ・初期整備費はかかるが、建物の賃料収入による財政効果が見込まれる	○
ＤＢＯ方式	・市が資金調達 ・市が設計施工、維持管理等業務を一括発注	・一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる	○
買取方式	・民間事業者が資金調達 ・民間事業者が発注者となり設計施工を行い、完成後に市が本庁舎部分のみを買い取る ・市が本庁舎の維持管理等業務を別途発注	・土地の賃料収入による財政効果が見込まれる ・区分所有による制約や動線・セキュリティへの配慮が必要	○
ＰＦＩ方式（ＢＴＯ）	・民間事業者が資金調達 ・市が設計施工、維持管理等業務を一括発注 ・完成後に市が一括又は割賦払いで、建物全部又は本庁舎部分のみを買い取り、施設所有権を移転する	・一括発注による財政負担の軽減が見込まれる ・民間資金の活用による財政負担の平準化及び土地建物の賃料収入による財政効果が見込まれる	○

		・区分所有となる場合は、権利関係による制約、本庁舎と民間施設の利用者の動線やセキュリティの区分が必要	
ＰＦＩ方式（ＢＯＴ）	・民間事業者が資金調達 ・市が設計施工、維持管理等業務を一括発注 ・民間事業者が事業期間中に施設を所有し、終了時に市へ譲渡	・民間事業者の税負担や資金調達コストが割高になる可能性がある	×
リース方式	・民間事業者が資金調達 ・民間事業者が発注者となり設計、建設、維持管理等を一体的に実施 ・本庁舎部分は市が賃借して利用	・民間事業者の税負担や資金調達コストが割高になる可能性がある	×

③検討結果

新庁舎への適合性を踏まえ検討した結果は、以下のとおりです。

民間事業者が建物全体の設計・施工、あるいは併せて運営までを一括して行う「ＤＢ方式」「ＤＢＯ方式」、民間事業者が建設した建物のうち本庁舎部分を市が買い取って維持管理等を行う「買取方式」や、施設完成後に市に所有権を移転して維持管理等も民間事業者へ包括的に委ねる「ＰＦＩ方式（ＢＴＯ）」の適合性が高いと考えられます。

複合化する機能	想定される事業手法
Ａ　利便機能のみ	ＤＢ方式・ＤＢＯ方式 ＰＦＩ方式（ＢＴＯ）
Ｂ　利便機能＋ オフィス・商業機能	ＤＢ方式・ＤＢＯ方式 買取方式 ＰＦＩ方式（ＢＴＯ）

（５）今後の対応

① 複合化する民間機能の具体的な用途や機能、規模については、さいたま新都心周辺地区の周辺施設や民間事業者の動向に留意しつつ、本庁舎機能等の詳細検討と併せて今後も継続的に検討するものとします。また、民間機能との複合化によるデメリットについては、具体的な民間機能の検討と併せ、対応方策を検討します。

② 事業手法については、（４）での検討結果を参考にしながら、その他の手法についても引き続き検討を進めるとともに、複合化によるデメリットの対応や民間事業者の意向などを勘案しながら、基本計画策定時までに新庁舎整備への適合性に配慮した最適な事業手法を検討します。

（６）概算費用

①イニシャルコスト

- 本庁舎機能分(43,000 ㎡)の施設整備費は、他市の同種規模事例を参考に単価 50 万円/㎡(税抜)とし、約 215 億円と算定しました。
- その他の経費として、設計費、既存のバスターミナル解体費を含むバスターミナル整備費（800 ㎡)は約 17.4 億円と算定しました。
- 事業手法により異なりますが、民間活力を用いた手法により、約 11.6 億円(類似規模の庁舎ＰＦＩ事業のＶＦＭの平均値で算出)の財政支出の削減効果が見込まれ、合計約 221 億円と算定しました。
- 詳細については、今後の各計画段階において、精査していきます。

項目	概算費用
本庁舎 施設整備費	215 億円
設計費	13.1 億円
バスターミナル整備費 (解体費含む)	4.3 億円 (0.3 億円)
民間活力による削減額	▲11.6 億円
合計	220.8 億円

※移転費・雑費は含まない

②ランニングコスト

- 新庁舎のランニングコストについては、光熱水費、維持管理コストとして年間約 3.8 億円程度を見込んでいます。(現状：約 4.5 億円)

③財源

- 新庁舎整備の財源については、庁舎整備基金や地方債の活用などにより確保していくことを想定しています。

（７）配置

新庁舎の配置及び構成については、現況のバスターミナル機能を維持しつつ、民間施設との複合化の可能性を考慮し、公益複合施設としての一体的な整備を図る方向で検討します。

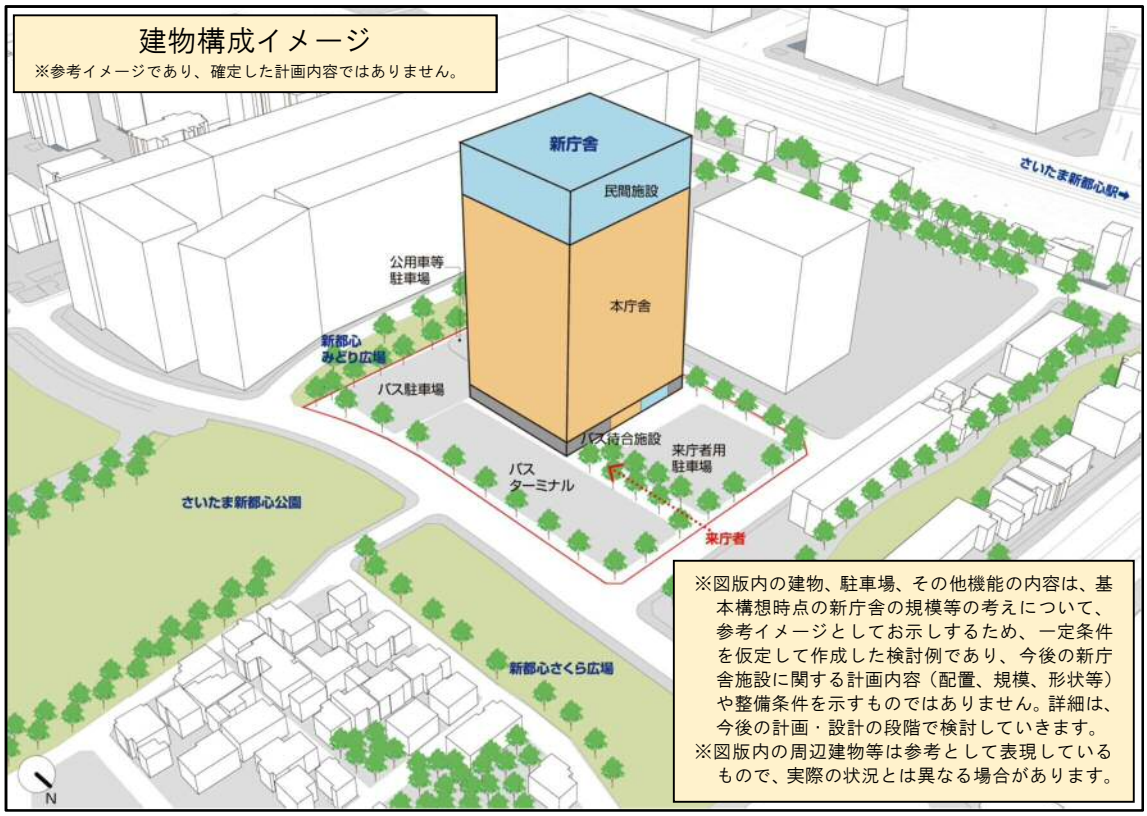
＜建物構成イメージ＞

本基本構想における新庁舎の規模等の考えに基づき、想定される建物構成について参考イメージとしてお示しするため、以下の仮定に基づき、イメージ図を作成しました。

建物、駐車場、その他機能の内容は、一定条件を仮定して作成した検討例であり、今後の新庁舎施設に関する計画内容（配置、規模、形状等）や整備条件を示すものではありません。詳細は、今後の計画・設計の段階で検討していきます。

【仮定条件】

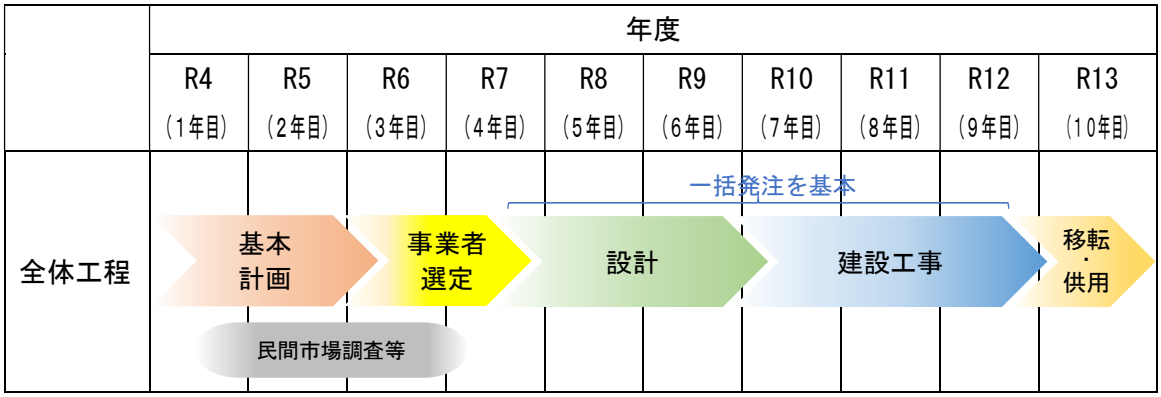
- 建築物の延床面積は、用途地域の見直し等による容積率 400%への変更を想定し、最大 60,000 ㎡とする。
- 延床面積の内訳は、本庁舎約 43,000 ㎡、既存バスターミナル約 800 ㎡、民間施設最大約 16,000 ㎡とする。
- 敷地周辺に対する日影の影響など、関連法規制に適合したものとする。
- 「さいたま新都心バスターミナル」について、バスの発着及び停車に必要な車両動線を敷地内で計画するとともに、バス駐車場を現況と同程度の規模で敷地内に確保する。



- 土地利用及び建物配置の効率性の観点から、建築敷地を一体とし、積層型の複合建築物として整備し、民間施設については余剰容積の範囲内で最大限配置することを想定しました。
- 基準階の床面積については、土地利用に関する諸条件を加味して、3,000 ㎡程度とし、建物の階数及び高さについては、必要面積及び基準階の床面積を踏まえて、概ね 20 階程度、90～100m程度と想定しました。

５　今後の進め方

「４　事業手法など」で検討した、新庁舎整備への適合性が見込まれる事業手法を踏まえ、供用開始までの概略スケジュールを以下に示します。



※基本計画の検討にあたっては、事業手法の詳細検討を含むほか、必要に応じてＰＦＩ等導入可能性調査を実施する。
※設計には、一般的な基本設計・実施設計を含む。
※本庁舎の移転には「さいたま市役所の位置に関する条例」の改正が必要。

事業者選定に関する一般的な手続きは、事業手法別にそれぞれ以下が想定されます。

ＤＢ方式・ＤＢＯ方式	買取方式	ＰＦＩ方式
新庁舎の設計・建設工事、あるいは併せて運営までの一括発注に関する手続き ・性能発注仕様書の作成 ・予定価格の作成 ・評価基準の作成 ・入札公告 ・技術提案書の受付・評価 ・落札者の決定 ・契約の締結　等	官民複合施設の整備・運営等に関する民間事業者の募集・選定手続き ・要求水準書の作成 ・買取上限金額の設定 ・評価基準の作成 ・入札公告 ・技術提案書の受付・評価 ・落札者の決定 ・契約の締結　等	官民複合施設の整備・運営等に関する民間事業者の募集・選定手続き ・実施方針の作成 ・要求水準書の作成 ・ＰＦＩ事業費の算定 ・特定事業の選定（ＶＦＭの算定結果の公表） ・評価基準の作成 ・入札公告 ・技術提案書の受付・評価 ・落札者の決定 ・契約の締結　等

３章　現庁舎地利活用について

１　現庁舎地の利活用の検討に当たって

本庁舎移転後の現庁舎地については、大半の窓口業務等を担い、最も身近な市民サービスの拠点である浦和区役所や浦和消防署の機能を残しつつ、浦和の歴史や地域のまちづくりの状況等を踏まえた新たな利活用を行うことで、市民にとってより良い場所となるよう検討を進めていきます。

２　浦和（現庁舎地周辺）の歴史

（１）明治以前

江戸時代、五街道の一つである中山道の宿場町となり、現在の常盤に浦和宿の本陣・脇本陣が置かれ、また毎月二と七のつく日に市が開かれる「二・七の市」が盛んになるなど、町場としての体裁が整っていました。

明治時代になると、この地域は武蔵県、大宮県を経て、明治２年に浦和県となり、県庁が置かれました。さらに廃藩置県後、浦和県は岩槻県、忍県、小菅県などと合併し埼玉県が設置され、浦和はその県庁所在地となり、それから約 150 年が経過した現在も、県都としての道を歩み続けています。

明治６年、教員養成機関として学制改正局（埼玉大学教育学部の前身）が浦和宿本陣内に置かれ、翌年には埼玉県師範学校と改称されました。また、明治９年には埼玉県医学校が開校されました。さらには、埼玉県第一尋常中学校（現県立浦和高等学校）、埼玉県高等女学校（現浦和第一女子高等学校）、官立浦和高等学校（戦後埼玉大学文理学部に改組）などが次々と開校され教育施設の充実が進むと、全国から優れた学生が浦和に集まるようになり、行政の中心という特性とともに、文教のまちとしての特性も形作られていきました。

▲支藘路ノ駅 浦和宿 浅間山遠望（英泉）
出典：埼玉県立歴史と民俗の博物館資料

▲埼玉県庁
（埼玉県写真帖／昭和９年発行）
出典：市アーカイブズセンターホームページ

▲埼玉県師範学校鯛ケ窪校舎
出典：市アーカイブズセンターホームページ

（２）大正から昭和

関東大震災によって、東京や横浜は壊滅的な被害を受けましたが、台地の南端に位置する当時の浦和町は倒壊家屋も少なく、東京至近の割には被害が小さかったようです。そのため大震災で被災した東京や横浜の文化人が、人々の往来が盛んだが落ち着いた雰囲気を残し、別荘地や住宅地として人気が上がりつつあった浦和に移住し、住居やアトリエを官公庁からはやや離れた鹿島台（現在の県庁西側から別所沼にかけての地域）に構えました。昭和初期には、洋画家 髙田誠を始めとする数多くの文化人が創作活動を行い、「鎌倉文士と浦和絵描き」とも称されました。

昭和７年、省線電車（現京浜東北線）が整備されると、都市化に伴う人口の流入が著しくなり、昭和９年２月には人口約４万３千人となり、市制施行に至りました。長い間、市制を敷いていない県庁所在地でしたが、これによって新しい時代を迎えることとなりました。

戦後は、日本の高度経済成長とともに、大規模な団地などが建設され、東京への通勤者の激増により、東京の衛星都市としての性格を強める一方、県都としての基盤整備が着実に進められていくことになりました。また、９号国道（現国道 17 号）の開通など道路交通網の整備により、都市化の勢いは駅周辺から郊外まで広がりをみせることになりました。

昭和 40 年代に入り、新大宮バイパスや武蔵野線などの開通により、交通網や都市施設の整備が一段と進みました。また、旧中山道を中心とした商店街やオフィス街なども近代的なビル街に様変わりし、商業活動の面でも活発化していきました。

昭和 46 年１月、仲町にあった浦和市役所が埼玉大学教育学部跡地である常盤の現在地に移転、昭和 51 年２月には新市庁舎が完成し、移転前にあった機能の分散が解消されました。また、市民等の文化活動の拠点として、昭和 41 年には埼玉会館の建替（旧館は大正 15 年竣工）がなされるとともに、昭和 46 年２月にはホールやコンサート室等を備えた市民会館が開館しました。

浦和に県庁が置かれて約一世紀の昭和 56 年４月、浦和駅西口の改造が完了し、新しい浦和の玄関が完成しました。また、昭和 60 年には西部地域に埼京線が開通し、武蔵浦和駅、中浦和駅の２駅が開設され、市域の鉄道交通の利便性が増しました。

▲髙田誠　モザイク壁画

▲埼玉会館

左上：現在　出典：埼玉会館ホームページ

右下：旧館（埼玉県写真帖／昭和９年発行）

出典：市アーカイブズセンターホームページ

（３）平成から令和

平成 12 年９月に浦和市・大宮市・与野市による合併協定調印式が行われ、平成 13 年５月にさいたま市が誕生し、平成 15 年４月には政令指定都市へと移行しました。

その後、浦和駅東口周辺の再開発事業による複合施設や駅前広場の整備、浦和駅の高架化、田島大牧線を始めとする周辺街路の整備などの都市基盤整備が進められ、また、浦和駅西口南高砂地区に市民会館の機能を有する複合施設の整備が予定されているなど、駅周辺を中心としたにぎわいと回遊性の更なる向上を図っています。

また、浦和は「サッカーのまち」として、埼玉サッカーの発祥である埼玉県師範学校及び卒業生の活躍、昭和 20 年～50 年代にかけては浦和高校、浦和西高校、浦和市立高校、浦和市立南高校が次々と全国大会で優勝を遂げ、その名を全国に轟かせました。さらに、Ｊリーグの発足後、浦和レッドダイヤモンズのホームタウンとなり、サポーターの熱狂的な応援でも知られています。

▲浦和駅東口 複合公共施設コムナーレ

▲埼玉サッカー発祥の地 記念碑

【引用・参考文献】
・さいたま市『さいたま市誕生 浦和市・大宮市・与野市合併の記録』, 2001, p5-7
・浦和市『わがまち浦和 地域別案内(改定版)』, 1992, p1-53
・浦和市『図説 浦和のあゆみ』, 1993, p153-238

３　現庁舎地周辺の地域特性等

（１）まちの成り立ち

現庁舎地は、「鎌倉文士と浦和絵描き」と称される由縁となった地域の中に位置し、埼玉県師範学校等が立地するなど、文化・芸術や教育分野において、歴史のある文教都市を象徴する場所であり、周辺には現在もうらわ美術館や埼玉県立近代美術館、埼玉大学附属小・中学校など、数多くの文化・教育施設が集積しています。

また、現在の埼玉県発足後、約 150 年にわたって県庁所在地であり続けた歴史から、県都としての誇りがある地域でもあります。

（２）現在の地域特性

現庁舎地周辺は主に住居系の地域が占め、閑静な住宅地が広がり、別所沼を臨む高台には高級住宅街が形成されています。また、別所沼公園や北浦和公園など、安らぎを感じられる空間とも近接しています。

現庁舎地は行政機能だけではなく、本庁舎東側広場など、四季にわたって市民の憩いの場となっています。また、洋画家 髙田誠のモザイク作品を広く市民に公開するなど、文化芸術を楽しめる場ともなっています。

（３）都市イメージ

現庁舎地が所在する浦和区においては、交通の利便性が高いこともあって、人口・世帯数が増加傾向にあり、近年は、民間の調査において、浦和は住みたいまち、住みやすいまち、子育てがしやすいまちなどとして評価を得ています。

また、地域資源であるうなぎや、サッカークラブなどが幅広く市民に愛されています。

４　基本理念及び目指すべき方向性

本市の都市づくりの考え方や地域特性等を踏まえ、現庁舎地の利活用に当たっての基本理念及び目指すべき方向性は次のとおりとします。

＜基本理念＞

（１）「県都」「文教都市」を象徴する

・現在の埼玉県発足後、県庁所在地としてあり続けた歴史を踏まえた、地域の誇りを大切にします。

・関東大震災後に文化人や芸術家等が移住した歴史や、埼玉県師範学校や埼玉県高等女学校が立地するなど、古くから文化、教育の先進地であった歴史を踏まえ、今後も文教都市としての地域を象徴するものとします。

（２）まちづくりに貢献する

・さいたま市総合振興計画 基本計画の「浦和駅周辺地区」の目指す方向性として示されている“洗練された伝統と感性豊かな文化が息づく、風格で魅了する都心地区”等の形成に寄与し、地区の機能強化や回遊性向上、地域経済の活性化等に資するものとすることで、「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」とあわせ、本市の顔となる「都心」の形成・発展に貢献するものとします。

・(仮称) 浦和駅周辺まちづくりビジョンで検討を進めている、浦和駅周辺の魅力・価値の維持・継承や更なる発展等による、浦和らしい風格ある都市づくりに貢献するものとします。また、まちの将来像の実現を目指した取組の一環として、周辺のまちづくりと連携し、一体となったものとします。

（３）豊かな生活につながる

・本市の将来を担う子どもや若い世代を含め、幅広い市民の憩いの場・交流の場を提供する空間とします。

・潤いのある豊かな生活を生み出し、自らが暮らすまちに誇りを感じることができる空間とします。

（４）本市の更なる飛躍につながる

・日本を代表する都市としての更なる飛躍に向け、グローバルな視点と先進性を有するものとします。

＜目指すべき方向性＞

基本理念を踏まえ、「多様な世代に愛され、県都・文教都市にふさわしい感性豊かな場所とすること」を目指すべき方向性とします。

５　利活用の考え方

現庁舎地の利活用の考え方として、市民サービスの拠点である浦和区役所や浦和消防署の機能を残しつつ、基本理念及び目指すべき方向性を踏まえ、次の各機能を基本に検討を具体化していきます。

また、掲げた機能を全て満たすものではなく、単独や複合化による配置や、民間活力の導入も視野に入れ、検討を進めます。

（１）文化芸術機能

＜想定される具体的な機能＞

①本市の歴史、文化、さらには、自然、科学などの未来へのポテンシャルが高い事項について、来館者が幅広く知識に触れ合い、吸収できる機能

②ジャンルや世代に捉われない多様な文化芸術についての創造・発信機能

【参考】利活用のイメージ　（１）文化芸術機能

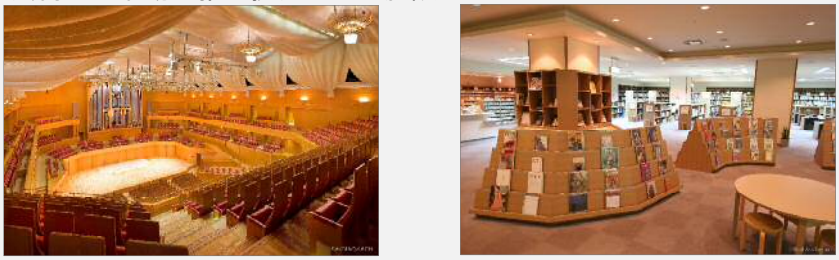
▼国内外の現代美術に触れられる美術館

金沢 21 世紀美術館（石川県金沢市）
提供：金沢 21 世紀美術館

▼誰もが楽しみながら科学に親しめる総合科学館

名古屋市科学館（愛知県名古屋市）
提供：名古屋市科学館

▼美術館、芸術劇場、文化情報センターなどが複合化し、芸術文化活動の推進拠点となる施設



愛知芸術文化センター（愛知県名古屋市）
提供：愛知芸術文化センター（写真左：愛知県芸術劇場コンサートホール、写真右：アートライブラリー）

▼音楽・舞踊・演劇等の多様な文化芸術の活動拠点となる施設

札幌市教育文化会館（北海道札幌市）
出典：札幌市教育文化会館ホームページ

（２）教育・先進研究機能

＜想定される具体的な機能＞

①グローバル人材を育成するため、多言語・多文化環境において、世界中の留学生などと共に学ぶ研究機能

②世界に誇る技術をもつ市内企業と国内外の大学が連携・協働し、AI や ICT などを活用し、最先端技術の研究を行う研究開発機能

③イノベーション機能(インキュベーション機能含む)

④医療（スポーツ医科学等）に関する教育・研究機能

⑤企業の先進的な研究や専門的なスポーツ科学等について、市民の学びにつながる機能

【参考】利活用のイメージ　（２）教育・先進研究機能

▼世界中から研究者・学生が集まるグローバルな研究拠点

国連大学（東京都渋谷区）
出典：国連大学ホームページ（写真：学術会議等に利用される国際会議場）

▼国内外の先端企業も入居するオフィス棟や交流棟を有する施設

スマートシティＡｉＣＴ(福島県会津若松市)
出典：パナソニックホームページ

▼事業改革や新規事業創出に特化したインキュベーション施設

ARCH 虎ノ門ヒルズインキュベーションセンター
（東京都港区）
出典：ARCH 虎ノ門ヒルズインキュベーションセンターホームページ

▼スポーツ医科学研究の中枢機関

国立スポーツ科学センター（東京都北区）
出典：国立スポーツ科学センターホームページ

▼最先端の研究施設と複合体験施設の併設

資生堂グローバルイノベーションセンター
（神奈川県横浜市）
出典：資生堂グローバルイノベーションセンターホームページ

（３）市民交流機能

＜想定される具体的な機能＞

①広場・緑地などオープンスペース等を生かした市民のコミュニティ機能

②集客施設との併設による交流スペースの整備など、施設を介した交流の場、市民参画の場となる機能

【参考】利活用のイメージ　（３）市民交流機能

▼市民の活動空間として多様なイベントが開催される屋根付き広場

アオーレ長岡（新潟県長岡市）
出典：一般社団法人長岡観光コンベンション協会ホームページ

▼憩いやにぎわいの場となる庁舎前のオープンスペース

Mina さかい（大阪府堺市）
出典：堺市ホームページ

▼カフェと一体となった公園

南池袋公園（東京都豊島区）
提供：株式会社 nest

▼劇場やイベント空間となるパークプラザ等の複合　文 市

Hareza 池袋（東京都豊島区）
（左）提供：harevutai
（右）提供：Hareza 池袋

▼図書館や地域交流センター等の複合　教 市

オガールプラザ（岩手県紫波町）
提供：オガール企画合同会社

▼ホールや図書情報館、広場等の複合　文 教 市

中心市街地拠点施設アンフォーレ（愛知県安城市）
出典：アンフォーレホームページ

▼ミュージアムやスタートアップオフィス、広場等の複合　文 教 市

グリーンスプリングス（東京都立川市）
（左）　画像提供：PLAY!（PLAY! MUSEUM「ぐりとぐら　しあわせの本」展 会場写真）
（中央）画像提供：TOKYO 創業ステーション TAMA
（右）　画像提供：株式会社立飛ストラテジーラボ

▼ミュージアムや図書館、テラス等の複合　文 教 市

ところざわサクラタウン（埼玉県所沢市）
提供：角川武蔵野ミュージアム

６　配慮すべき事項

利活用の具体化の過程において配慮すべき事項を次のとおり列挙します。

①環境への配慮

・環境に最大限配慮した脱炭素化など

・周辺の土地利用への配慮や周辺環境と調和した景観形成など

②防災への配慮

・オープンスペースの確保、緊急避難場所など

③地区交通への配慮

・アクセス道路や渋滞緩和など

・回遊性の向上に資する交通アクセスの検討など

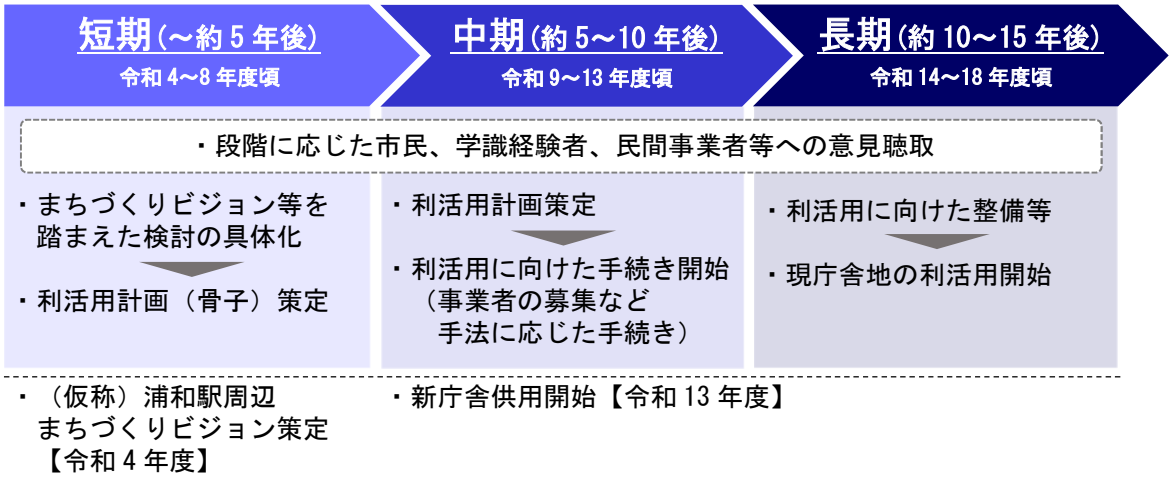
7　今後の進め方

新庁舎竣工・移転後速やかに利活用に向けた整備等を行うことを想定し、以下のスケジュールを基本として検討を進めていきます。なお、検討を具体化する過程で適宜精査していきます。また、全体の利活用の検討と併せ、機能移転後の消防庁舎や第二別館等の空きスペースの利活用等についても検討していきます。

短期には、本構想を基本として、（仮称）浦和駅周辺まちづくりビジョンで示されるまちの将来像等を踏まえながら、現庁舎地の利活用に係る条件や検討の進め方の整理等を行いつつ、利活用の一定の方向性をとりまとめた利活用計画の骨子を策定します。中期には、導入する機能や事業手法等の具体化を図り、利活用計画を策定します。その後、事業手法に応じた手続き等を進め、長期には利活用に向けた整備等を行い、利活用を開始していきます。また、各段階で市民の皆様から積極的に御意見を伺うとともに、学識経験者や民間事業者等の専門的な知見を有する方々への意見聴取も実施していきます。

現庁舎地の利活用は、本市の都市づくりにおける重要かつ長期的なプロジェクトであり、市民の皆様をはじめとする多くの方々から御意見をいただきながら、地域のまちづくりの状況や社会情勢等を適切に反映し検討を進めていきます。

（現庁舎地の利活用に向けた概略スケジュール）



※他事例等をもとに公募型プロポーザル、ＰＦＩ、従来方式のそれぞれの場合に一般的に想定される手続きを検討した。
※公募型プロポーザルの場合、現庁舎の解体撤去を含めた契約の締結も可能なスケジュールを想定。
※従来方式、ＰＦＩの場合、現庁舎を解体撤去する際は別途契約を締結するスケジュールを想定。

参考資料

参考資料目次

１　合併協定書（抄）（平成 12 年９月５日） . . . . . 参 1

２　さいたま市本庁舎整備審議会. . . . . 参 2
（１）本庁舎の整備に関し必要な事項について（諮問）（平成 24 年 12 月 19 日）. . . . . 参 2
（２）さいたま市本庁舎整備審議会の経過（平成 24 年度～平成 29 年度　計 21 回）. . . . . 参 3
（３）さいたま市本庁舎整備審議会委員名簿 . . . . . 参 4
（４）さいたま市本庁舎整備審議会　答申（平成 30 年５月） . . . . . 参 6

３　本庁舎現況調査業務の結果について（令和２年９月定例会委員会報告資料）. . . . . 参 12

４　本庁舎整備検討調査報告書（令和元年 12 月定例会委員会報告資料） . . . . . 参 13

５　新庁舎の整備場所に係る検討（令和３年２月本庁舎整備等に係る基本的な考え方）. . . . . 参 14

６　市民参加の取組. . . . . 参 16

１　合併協定書（抄）

（平成１２年９月５日　浦和市・大宮市・与野市）

４　新市の事務所の位置

(1)　新市の事務所の位置は、当分の間、現在の浦和市役所の位置とする。

　また、大宮市及び与野市の庁舎については、現庁舎の活用方法について検討するものとする。

(2)　将来の新市の事務所の位置については、さいたま新都心周辺地域が望ましいとの意見を踏まえ、新市成立後、新市は、交通の事情、他の官公署との関係など、市民の利便性を考慮し、将来の新市の事務所の位置について検討するものとする。

(3)　将来の新市の事務所の位置については、市民参加による審議会の設置など、その協議方法を含め、新市成立後、速やかに検討を開始するものとする。

　また、併せて、新市成立後、速やかに庁舎建設基金を創設するものとする。

２　さいたま市本庁舎整備審議会

（１）本庁舎の整備に関し必要な事項について（諮問）

（平成 24 年 12 月 19 日）

写

政政企第２７４６号
平成２４年１２月１９日

さいたま市本庁舎整備審議会会長　様

さいたま市長　清　水　勇　人

本庁舎の整備に関し必要な事項について（諮問）

このことについて、さいたま市本庁舎整備審議会条例第１条の規定に基づき、次のとおり諮問します。

記

１　諮問事項

本庁舎の整備に関し必要となる事項について

２　諮問理由

本市は、平成１３年５月１日に、浦和市、大宮市及び与野市の３市が合併し、誕生しました。その後、平成１５年の政令指定都市への移行、平成１７年の岩槻市との合併を経て、現在に至っております。

本庁舎のあり方につきましては、平成１２年９月５日に、知事、合併協議会会長、３市の議員代表等の立会いのもとで、当時の３市の市長が調印した市町村の合併に関する最も重要な文書である合併協定書の趣旨を踏まえ、平成１４年度から庁内検討会議での検討を開始し、平成２０年度には、さいたま市庁舎整備検討委員会を設置し、各界各層から幅広く意見を聴取してまいりました。

しかしながら、本庁舎のあり方につきましては、さいたま市誕生から１０年を経過した現在におきましても、未だ残された重要な課題となっております。

そこで、次の段階として、本庁舎の整備に関し、基本的な考え方、機能、規模、位置、整備の進め方その他の必要となる事項について諮問するものです。

（２）さいたま市本庁舎整備審議会の経過

（平成 24 年度～平成 29 年度　計 21 回）

回数	開催年月日	議題
第 1 回	平成 24 年 12 月 19 日	1　これまでの検討の経緯等について 2　審議会の進め方について
第 2 回	平成 25 年 1 月 29 日	1　現本庁舎の現状と課題等
第 3 回	3 月 18 日	前提条件の整理（その２） 1　さいたま市の都市構造について 2　本庁と区役所等との関係について 3　類似都市との比較について
第 4 回	7 月 31 日	1　前回までの審議について 2　前提条件の整理（その３）
第 5 回	10 月 30 日	1　基本的な考え方
第 6 回	12 月 25 日	1　基本的な考え方（その２）
第 7 回	平成 26 年 3 月 27 日	1　基本的な考え方及び機能（その１）
第 8 回	6 月 5 日	1　基本的な考え方及び機能（その２）
第 9 回	10 月 31 日	1　基本的な考え方及び機能（その３）
第 10 回	平成 27 年 3 月 26 日	1　中間整理（基本的な考え方及び機能）
第 11 回	7 月 29 日	1　中間整理（基本的な考え方及び機能）
第 12 回	11 月 10 日	先進事例視察（豊島区役所）
第 13 回	平成 28 年 1 月 28 日	1　中間整理（基本的な考え方及び機能） 2　今後の進め方
第 14 回	3 月 28 日	1　中間整理（基本的な考え方及び機能）［報告］ 2　規模
第 15 回	7 月 8 日	1　規模
第 16 回	10 月 6 日	1　規模
第 17 回	平成 29 年 1 月 20 日	1　規模 2　位置
第 18 回	7 月 20 日	1　位置
第 19 回	10 月 3 日	1　位置 2　整備の進め方
第 20 回	平成 30 年 1 月 31 日	1　整備の進め方
第 21 回	3 月 22 日	1　答申案のまとめ

（３）さいたま市本庁舎整備審議会委員名簿

（敬称略）

区分	氏名	所属・職	役職
学識経験を有する者	稲垣　景子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 特別研究教員	
	大森　宣暁	宇都宮大学地域デザイン科学部社会基盤デザイン学科 教授	
	小川　秀樹	株式会社 埼玉新聞社 代表取締役社長	
	齋藤　友之	埼玉大学大学院人文社会科学研究科 教授	
	作山　康	芝浦工業大学システム理工学部環境システム学科 教授	職務代理者
	澤井　安勇	法政大学大学院公共政策研究科 元客員教授	会長
	吉田　育代	株式会社 日本経済研究所 執行役員 調査本部 上席研究主幹	
関係団体の代表者	鵜沢　勇	さいたま市PTA協議会 相談役	
	久世　晴雅	青少年育成さいたま市民会議 会長	
	佐伯　鋼兵	さいたま商工会議所 会頭	
	佐藤　公則	公益社団法人 埼玉中央青年会議所 理事長	
	佐藤　美也子	さいたま市障害者協議会 理事	
	清水　志摩子	公益社団法人 さいたま観光国際協会 会長	
	根本　淑枝	社会福祉法人 さいたま市社会福祉協議会 副会長	
市民代表者	島田　正次	西区自治会連合会 会長	
	田中　孝之	北区自治会連合会 会長	
	松本　敏雄	大宮区自治会連合会 会長	
	齋藤　英一	見沼区自治会連合会 会長	
	冨澤　洋	中央区自治会連合会 会長	
	茂木　武久	桜区自治会連合会 会長	
	藤枝　陽子	浦和区自治会連合会 会長	
	石川　憲次	南区自治会連合会 会長	
	鈴木　甫	緑区自治会連合会 会長	
	三次　宣夫	岩槻区自治会連合会 会長	

退任委員（任期・五十音順：敬称略）

積田　優	（公益社団法人埼玉中央青年会議所理事長）	（平成24年12月～25年 1月）
鈴木　甫	（緑区自治会連合会会長）	（平成24年12月～25年 4月）
磯田　和男	（さいたま市ＰＴＡ協議会会長）	（平成24年12月～25年 7月）
小原　茂	（浦和区自治会連合会会長）	（平成24年12月～25年 7月）
武井　義一	（桜区自治会連合会会長）	（平成24年12月～25年 7月）
土橋　章次	（西区自治会連合会会長）	（平成24年12月～25年 7月）
中村　みよ子	（中央区自治会連合会会長）	（平成24年12月～25年 7月）
橋本　昭司	（大宮区自治会連合会会長）	（平成24年12月～25年 7月）
厚川　弘毅	（公益社団法人埼玉中央青年会議所理事長）	（平成25年 1月～26年 3月）
首藤　康夫	（南区自治会連合会会長）	（平成24年12月～26年 6月）
松永　功	（さいたま商工会議所会頭）	（平成24年12月～26年10月）
星野　真一	（公益社団法人埼玉中央青年会議所理事長）	（平成26年 3月～27年 3月）
浅輪　田鶴子	（さいたま市障害者協議会会長）	（平成24年12月～27年 3月）
伊藤　巖	（北区自治会連合会会長）	（平成24年12月～27年 7月）
押切　勇	（桜区自治会連合会会長）	（平成25年 7月～27年 7月）
篠原　千恵子	（緑区自治会連合会会長）	（平成25年 7月～27年 7月）
島　頼子	（公益社団法人さいたま観光国際協会副会長）	（平成24年12月～27年 7月）
髙橋　利夫	（浦和区自治会連合会会長）	（平成25年 7月～27年 7月）
山田　長吉	（見沼区自治会連合会会長）	（平成24年12月～27年 7月）
金子　肇	（公益社団法人埼玉中央青年会議所理事長）	（平成27年 3月～28年 1月）
吉田　浩士	（公益社団法人埼玉中央青年会議所理事長）	（平成28年 1月～29年 1月）
菅原　麻衣子	（東洋大学ライフデザイン学部人間環境デザイン学科准教授）	（平成24年12月～29年 3月）
新谷　健生	（桜区自治会連合会会長）	（平成27年 7月～29年 7月）
黒岩　清	（西区自治会連合会会長）	（平成25年 7月～29年 7月）
田中　岑夫	（岩槻区自治会連合会会長）	（平成24年12月～29年 7月）
永島　邦夫	（中央区自治会連合会会長）	（平成25年 7月～29年 7月）
星野　孝男	（緑区自治会連合会会長）	（平成27年 7月～29年 7月）
三宅　貞三	（社会福祉法人さいたま市社会福祉協議会副会長）	（平成24年12月～29年 7月）
柳下　泰夫	（南区自治会連合会会長）	（平成26年 6月～29年 7月）
丸山　正	（公益社団法人埼玉中央青年会議所副理事長）	（平成29年 1月～30年 3月）

（４）さいたま市本庁舎整備審議会　答申（平成 30 年５月）

平成３０年５月３０日

さいたま市長　清　水　勇　人　様

さいたま市本庁舎整備審議会

会長　　澤　井　安　勇

本庁舎の整備に関し必要な事項について（答申）

さいたま市本庁舎整備審議会は、さいたま市長からの諮問（平成２４年１２月１９日付政政企第２７４６号「本庁舎の整備に関し必要な事項について」）を受け、本庁舎の整備に関する基本的な考え方、機能、規模、位置、整備の進め方その他必要となる事項について審議してきました。

このたび、本庁舎の整備に関し必要な事項について取りまとめましたので、別紙のとおり答申します。

【答申全文】

はじめに

本審議会では、平成１２年９月５日付で旧浦和市・大宮市・与野市における合併協議会において合意された合併協定書、並びに、これまでの「新市庁舎庁内検討会議」及び「さいたま市庁舎整備検討委員会」での協議経過を踏まえつつ、あるべき「本庁舎のあり方」を常に念頭に置きながら、本庁舎の整備に関し必要となる事項について、２１回にわたる審議を重ねてきました。

審議経過については、まず、さいたま市及び現庁舎の現状と課題等の前提条件の整理をした上で、「本庁舎のあり方」を方向付ける基本的な考え方及び機能について十分な時間を掛けて審議し、その結果を平成２７年度に「中間整理」として取りまとめました。

その後、中間整理の結果を踏まえ、規模、位置、整備の進め方等について、順次審議を進め、最終的な意見を得るに至りました。

５年余にわたり、常に真摯に御審議頂いた委員の皆様をはじめ、関係各位に感謝を申し上げます。

以下、「１．基本的な考え方及び機能」より、審議会の意見を述べます。

１．基本的な考え方及び機能

「基本的な考え方及び機能」は、さいたま市の新しい本庁舎のあるべき姿及びその実現に向けて配慮すべき事項を示すものであり、「２．規模」以下に述べる意見の基調となるものです。

（１）効果的、効率的に行政運営が行える庁舎

さいたま市の新しい本庁舎は、政令指定都市の市政運営の拠点として、市民に身近なサービスを提供する区役所との役割分担を前提に、必要な機能を検討した上で、それに沿った効果的、効率的に行政運営が行える庁舎とすべきと考えます。

このため、本庁舎に求められる行政事務の遂行のために必要な面積と空間機能を備えるとともに、長期的な視点から将来の変化に柔軟に対応できる庁舎とすることが望まれます。

（２）防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎

さいたま市の新しい本庁舎は、市民の安心・安全を守る防災中枢拠点として、区役所との適切な機能分担のもと、地震などの災害に迅速に対応できる庁舎とすべきと考えます。

このため、災害応急活動や災害復旧活動を総合的に統括する高い防災機能や、広域的な支援機能を有し、安全に業務が継続できる庁舎とすることが望まれます。

（３）さいたま市の都市づくりの一翼を担う庁舎

さいたま市の新しい本庁舎は、さいたま市が鉄道や高速道路など交通の利便性の高さにより、120 万人を超える人口の集積や、業務、商業、行政等様々な都市機能が集積するなど、活力ある東日本の中核都市として更なる発展が期待されていることから、これからのさいたま市の都市づくりの一翼を担う庁舎とすべきと考えます。

このため、各地域の拠点への様々な都市機能の集積と拠点間のネットワークの形成を図っていく中で、市全体及び地域における都市づくりと調和し、また活性化を促す中核的施設にふさわしい庁舎とすることが望まれます。

（４）長期的な視点から環境にやさしい庁舎

さいたま市の新しい本庁舎は、長期的な視点に立ち、持続可能であり、環境負荷の低減や周辺環境への影響や、その保全にも配慮した、環境にやさしい庁舎とすべきと考えます。

このため、耐久性や費用、最新の技術動向を踏まえた最適な整備を行いライフサイクルを通じた長期的な環境負荷の抑制に幅広い配慮をした庁舎とすることが望まれます。

（５）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

さいたま市の新しい本庁舎は、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を実践する庁舎とすべきと考えます。

このため、年齢、性別、国籍、障害の有無などに関わらず心の優しさと思いやりを感じられるデザインを採用するとともに、安全・安心・快適に本庁舎にアクセスでき、サービスを利用できる庁舎とすることが望まれます。

（６）さいたま市のシンボルとなる庁舎

さいたま市の新しい本庁舎は、さいたま市の歴史や自然、文化など地域特性を生かし、さいたま市らしさを内外に発信するとともに、市民が集まり、※シビックプライドの醸成にも資する、さいたま市のシンボルとなる庁舎とすべきと考えます。

このため、さいたま市らしさを表現するデザインの採用や市の魅力をＰＲする機能を持つとともに、全市的なイベントの開催に活用できる空間や、来賓に対応できる迎賓機能を有する庁舎とすることが望まれます。

（７）多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎

さいたま市の新しい本庁舎は、多様な主体による全市的な協働や市民交流が行われる庁舎とすべきと考えます。

このため、産学官などによる多様な連携と創造の場となる空間と設備を確保するとともに、セキュリティに配慮し、誰もが気軽にいつでも憩うことができ、市民の社会参加や相互交流に利用することができる空間を備えた庁舎とすることが望まれます。

※シビックプライド；都市に対する市民の誇り・愛着

２．規模

本庁舎の「規模」については、「基本的な考え方及び機能」に対応するものとして、国の基準（国土交通省基準及び旧総務省基準）、他政令指定都市等の事例、現庁舎の実態などを参考に、行政部分（基本スペース並びに市民利用スペース等）と議会部分について算定し、行政部分と議会部分は一体的な配置が望ましいとの考えの下、それぞれの合算面積を全体面積として想定しました。

（１）行政部分について

行政部分のうち基本スペース（執務室、倉庫、会議室、その他諸室等、駐車場（公用車）、危機管理機能）については、国土交通省基準等を踏まえ、政令指定都市の本庁舎として必要な機能を発揮しうる面積を確保するものとし、34,000 ㎡程度と想定しました。

また、行政部分のうち、現状では極めて狭隘となっている市民利用スペース（136.5 ㎡）については、「１．基本的な考え方及び機能」の「さいたま市のシンボルとなる庁舎」及び「多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎」の条件を反映して、現況を大きく上回る 3,000 ㎡程度と想定しました。

（２）議会部分について

議会部分については、円滑な議会活動が行える審議スペース、傍聴スペース等を確保するものとし、旧総務省基準から 3,000 ㎡程度と想定しました。

（３）全体規模について

以上のことから、本庁舎の全体規模（現況 32,000 ㎡程度）について、行政部分 37,000 ㎡程度、議会部分 3,000 ㎡程度、合計 40,000 ㎡程度と想定しました。

なお、この規模は、現在想定しうる範囲に限られており、今後の社会経済状況や建築技術の進展、立地条件等を踏まえ、建設段階までに、市において必要に応じ加減されるべき性格のものと考えます。

３．位置

本庁舎の「位置」については、「基本的な考え方及び機能」から、都市づくりとの整合性、防災性、人や情報の集積性、交通利便性、国・県等の関係機関との近接性、シンボル性などの視点から多角的な検討を行いました。

（１）位置についての基本的視点について

まず、さいたま市の都市づくりの方向性と整合させるためには、本庁舎の立地は、さいたま市の将来都市構造の中で、高度で広域的な都市機能が集積し、広域的な都市活動や市民生活の拠点となる「都心」が相応しいと考えました。

次に、防災拠点の機能を果たすためには、災害リスクが比較的少ない台地上で、緊急輸送道路に近接していることが相応しいと考えました。

また、官公庁など他の施設との機能分担や連携を図るためには、人や情報、施設が集積する場所、交通利便性の高い場所が相応しいと考えました。

なお、交通利便性の高い場所については、単に鉄道や道路が整備されているということだけでなく、多様な市民の利便性確保という視点から、最寄り駅からの徒歩によるアクセス性、併せて国・県等の関係機関の近接性や人口重心との関係についても考慮しました。

さらに、シビックプライド醸成のためにも、シンボル性がある場所が相応しいと考えました。

（２）候補地区の設定

上記の観点から、『浦和駅周辺地区』及び『大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区』の２つの「都心」に含まれる「浦和駅」、「大宮駅」及び「さいたま新都心駅」から都市計画上の一般的な徒歩圏である半径 800mのエリアをそれぞれ本庁舎の候補地区として設定し、（１）の諸条件について比較検討を行いました。

（３）位置について

３地区について比較検討を行った結果、総合的にみて、「さいたま新都心駅周辺（半径 800m圏内）」が最も望ましいと考えます。

４．整備の進め方

新しい本庁舎の整備を進めるに当たっては、次の各事項について十分配慮されるべきものと考えます。

① 社会経済情勢を注視し、財政負担軽減の観点から市の財政状況や公共施設マネジメント計画などにも十分配慮しつつ、市民の理解が得られるよう周知に努めること。

② 最終的な建設時期及び建設場所に応じ、現時点ではその具体的な内容を確定することが難しい諸要素を考慮し、時代に即し、かつ周辺都市整備との整合を含め当該立地に適した整備となるよう民間活力の活用など、多様な整備手法を検討すること。

また、状況変化に応じた弾力的な空間活用が可能となるよう配慮すること。

③ 土地の確保に当たっては、公有財産の活用、定期借地権の設定や土地の等価交換など様々な選択肢を検討すること。

④ 長期的な視点を持ち、メンテナンスや維持管理のしやすさを考慮すること。

⑤ 最寄り駅からのアクセス性の向上に常に配意すること。

おわりに

さいたま市本庁舎の整備については、さいたま市誕生から１７年を経過した現在においても未だ残された重要課題であることに鑑み、市においては、本答申を受けて、スピード感を持って本庁舎の整備方針の検討等に取り組まれることを望みます。また、耐震補強工事を進めている現庁舎についても、今後、その利活用の方法などが十分検討されるよう望みます。

（以上）

さいたま市本庁舎現況調査業務の結果について

令和２年９月定例会
市庁舎及び行政区の在り方検討特別委員会　報告資料
財政局　財政部　庁舎管理課

1　現況調査業務について

（1）業務概要

（調査業務期間）：平成３１年４月２６日　から　令和　２年２月２８日　まで

（業　務　内　容）：建物の劣化状況を把握するべく、「劣化度調査※1」と「躯体の健全性調査※2」を実施した。
また、当該調査結果に基づき、本庁舎の機能維持及び改善に必要な改修項目、概算工事費等の長期保全計画を作成し、改修計画の基礎資料として整備した。

※１：建築、電気設備、機械設備の老朽化の度合いや維持保全の状況等を調査するもの
※２：建築物の骨組み（柱、梁等）の強度や劣化状況等を調査するもの

（2）業務の必要性

・さいたま市公共施設マネジメント計画において、築４０年程度の建物を対象に、躯体の健全性調査結果に基づき、改修等を行うこととしている。
・当該マネジメント計画において本庁舎も改修が計画されていたことから、改修実施の可否等の検討資料とするべく、現況調査を実施することとした。

2　劣化度調査結果

高層棟・低層棟　B評価

建築
- 外装全般に経年相応の劣化の進行が見られる
- 内装も同様に経年相応の劣化の進行が見られるが、緊急の更新を要せず、部分補修や塗装改修で対応できる状況
- 屋上防水全般に摩耗、破断が見られ、漏水やエフロが発生している

電気設備
- 建設当初から使用している機器類が多い
  Exi 変圧器、電灯分電盤、動力制御盤
- 耐震補強工事において、執務室の照明 LED 化は実施されたが、共用部等において一部蛍光灯、水銀灯等が使用されている
- 弱電機器は更新時期を超えているものが多い

機械設備
- 受水槽が地下ピットを使用しているため、早期に改善が必要
- 衛生配管は内部に錆瘤があり、つまりを多く発生させている
- トイレ等の衛生器具は建設当初の物が多く、老朽化が顕著

別　館　B評価

建築
- 塔屋屋根防水に著しい劣化が見られる
- 内装の多くに劣化が見られるが、比較的良好な状態

電気設備
- 電灯分電盤、動力制御盤は設置場所も良く、劣化は見られなかった
- 弱電、防災機器は設置時期については良いが、建築当初から使用しているものが多い

機械設備
- 空調機器、換気機器の状態は比較的良好
- 衛生配管は内部に錆瘤があり、水の流れを悪くしている

部位別劣化度判定基準

劣化度判定	劣化状況
a評価	概ね良好
b評価	軽微な劣化がみられるが、安全上、機能上問題なし（経過観察）
c評価	既に劣化による機能低下が始まっており、計画的な修繕が必要
d評価	安全上、機能上問題があり、早急な対応が必要

建物別劣化度判定基準

劣化度判定	劣化状況
A評価	部位別のa評価が全体の８割以上で概ね全体にわたって良好な建物
B評価	部位別のa又はbの評価が全体の７割以上で劣化の状態を経過観察する必要がある建物
C評価	部位別のc以下の評価が全体の３割以上で計画的な修繕が必要な建物

3　躯体の健全性調査

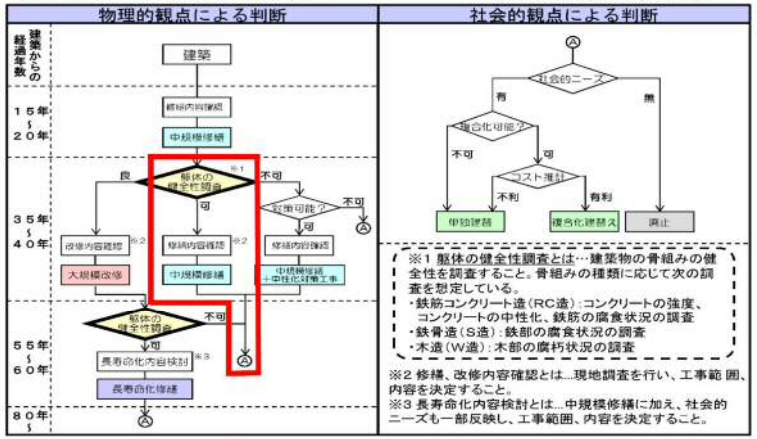
評価項目＼工期区分	高層棟 地上4～屋上階	高層棟 地下2～地上3階	低層棟	別館
未中性化かぶり厚さ	A	A	A	A
鉄筋腐食	A	B	B	A
コンクリート強度	B	B	B	A
鉄筋腐食による劣化現象（ひび割れや錆汚れ等）	A			
広範囲の漏水	B			
重大な不具合（大たわみや不同沈下等）	A			
重大な断面欠損（ジャンカ等）	A			
躯体の健全性	可	可	可	可

※劣化度　A：軽度、B：中度、C：重度

健全性判定	判定基準	判定内容
良	全て「A」である場合	健全な建物
可	「良」及び「不可」以外	修繕を行うことで継続使用が可能な建物
不可	「C」がある場合	継続使用に関する検討が必要な建物

建築物の将来活用方策の判定フロー

※さいたま市公共施設マネジメント計画
第１次アクションプラン資料編より抜粋



※　「躯体の健全性調査」結果によると、建築物の目標使用年数は、６０年となる
※　建物の使用可能年数を定量的に表すことはできない

4　長期保全計画に基づく概算費用

・劣化調査の結果、施設の既存年数、工事予算などを総合的に判断した上で、修繕及び更新の時期、内容等を踏まえた試算によると、改修費については約３３億円程度(税抜)となった。

※ 本庁舎は竣工６０年目（令和１７年度）まで使用する場合の概算額を算出
※ 設計費は含まれていない
※ 改修項目の完了はそれぞれ単年毎に完了せず、数年に跨ぐ項目もある

主な改修項目

- **建築**
  ① 屋上防水
- **電気設備**
  ① 動力制御盤
  ② 非常用発電機
  ③ 電灯分電盤
  ④ 低圧配電盤
  ⑤ 変圧器
- **機械設備**
  ① 自動制御、中央監視設備
  ② トイレ改修
  ③ 受水槽
  ④ 冷凍機

4　本庁舎整備検討調査報告書（令和元年 12 月定例会委員会報告資料）

令和元年12月定例会
市庁舎及び行政区の在り方検討特別委員会　報告資料
都市戦略本部　都市経営戦略部

さいたま市本庁舎整備検討調査　報告書【概要版】　令和元年 10 月

＜調査の目的＞

さいたま市役所本庁舎の整備に関する基本的な考え方、機能、規模、位置、整備の進め方その他必要となる事項についての審議の結果をとりまとめた「さいたま市本庁舎整備審議会答申」（平成 30 年５月。以下「答申」という。）を踏まえ、本庁舎の整備に関し、答申で示された諸条件を満たすものがあるか等について調査を実施しました。

＜答申で示された諸条件＞

答申では、本庁舎の整備に関し必要となる事項について、以下が示されています。

1. 基本的な考え方及び機能：新しい本庁舎のあるべき姿及びその実現に向けて配慮すべき事項として、「効果的、効率的に行政運営が行える庁舎」、「防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎」等７点
2. 規模：行政部分 37,000 ㎡程度、議会部分 3,000 ㎡程度、合計 40,000 ㎡程度
3. 位置：「さいたま新都心駅周辺（半径 800m圏内）」が最も望ましい
4. 整備の進め方：新しい本庁舎の整備を進めるに当たって、「財政負担軽減」等の各事項について、十分配慮すべきであること

これらの事項を本庁舎の整備に関する諸条件として整理し、土地の抽出及び評価を行いました。

＜土地の抽出及び評価＞

さいたま新都心駅周辺（半径 800m圏内）におけるすべての街区※1 を対象に、現行の容積率及び制限の緩和を想定した場合の容積率を確認するとともに、本庁舎建設にあたり街区の現況機能が制約となる事項（例：街区内に学校やまちづくりにおける都市機能を担う施設等が存在し、現況機能に影響を与えずに庁舎建設が困難である等）を確認したうえで、延床面積 40,000 ㎡以上の建築が可能な街区を抽出しました。

※1 街区：道路、鉄道線路及び河川用水によって四方を囲まれる一段の土地

抽出された街区を対象に、答申の諸条件を踏まえて設定した指標【表１】に基づく定性評価を実施し、土地の抽出及び評価の結果、本庁舎の整備に適した街区（適地）は、①食肉中央卸売市場ほか街区、②コクーン２・３街区、③さいたま新都心バスターミナルほか街区、の３つとなりました。【図１・２】

＜適地3か所におけるコストシミュレーション＞

適地３か所について、一定の条件を設定し、本庁舎を整備する場合のコストシミュレーションを実施しました。

シミュレーションに当たっては、適地３か所について現況機能の維持を前提としつつ、財政負担軽減の観点から、容積を最大限に活用して民間収益施設との複合化を図る場合を想定し、そのうえで、従来型手法により整備する場合との比較を通じ、コスト縮減・収入確保（地代等）の可能性を調査しました。

シミュレーションにおける適地３か所の土地利用及び施設整備に関する前提条件の考え方は以下のとおりです。これらの考え方で条件を整理・設定し、イニシャルコスト及びランニングコスト、財政負担の軽減効果の算出を行いました。

(1) 土地利用に関する前提条件

各適地における土地確保の実現性や現況利用状況を考慮したうえで、活用可能と考えられる施設整備用地の範囲を設定

(2) 施設整備に関する前提条件

① 最大延床面積：用地面積及び容積率をもとに試算。特例制度の活用による容積率の緩和の効果が考えられる場合は、実現性と効果が最も優れている制度の効果を想定

② 民間収益施設との複合化：各適地の立地条件を踏まえ、収益性（需要の有無等）や本庁舎との適合性を考慮したうえで、民間収益施設の用途や複合化の方法（分棟又は合築）を設定

③ 事業スキーム：リースや等価交換などを含め PPP※2 事業スキームの手法を検討し、事業の安定性・効率性の観点から、事業用地は市が所有又は取得することを前提に、民間事業者が本庁舎と民間収益施設を合築により一体的に整備し、本庁舎部分を市が買い取ることを基本とした、PPP 事業スキームの導入を設定　※2 PPP（Public Private Partnership）：官民連携

表1　定性評価の指標の設定

本庁舎の整備に必要となる事項	定性評価の指標
1. 基本的な考え方及び機能	
(1) 効果的、効率的に行政運営が行える庁舎	①敷地形状等：行政運営に必要な面積・空間の確保等、建築計画にあたっての支障の有無
(2) 防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎	②災害想定区域に含まれていないか ③接道状況：道路幅員が狭い、緊急輸送道路へのアクセスが困難、等の支障の有無 ④周辺環境：木造住宅密集地区に近接しており延焼のおそれがある、等の支障の有無
(3) さいたま市の都市づくりの一翼を担う庁舎	（適地の選定には直結しない事項であるため、指標化の対象外）
(4) 長期的な視点から環境にやさしい庁舎	
(5) 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	
(6) さいたま市のシンボルとなる庁舎	
(7) 多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎	
2. 規模	（40,000 ㎡の建築可能性として土地の抽出を実施済み）
3. 位置	（さいたま新都心駅周辺（800m圏内）の範囲として土地の抽出を実施済み）
4. 整備の進め方（記載内容変更）	
① 財政負担軽減（財政状況や公共施設マネジメント計画などへの配慮）	（主に採用する整備手法によるものであり、適地の選定には直結しない事項であるため、指標化の対象外）
② 多様な整備手法の検討、状況変化に応じた弾力的な空間活用	⑤民間収益施設との合築可能性：活用可能と考えられる容積の有無 等
③ 土地の確保に当たっての様々な選択肢の検討（公有財産の活用、定期借地権、等価交換など）	⑥任意の時期における土地確保の実現性：土地確保にあたっての支障の有無 等 ⑦現況機能との共存可能性：現況機能との共存可能性についての支障の有無 等
④ メンテナンスや維持管理のしやすさ	（適地の選定には直結しない事項であるため、指標化の対象外）
⑤ 最寄り駅からのアクセス性の向上	

図1　土地の抽出及び評価のフロー

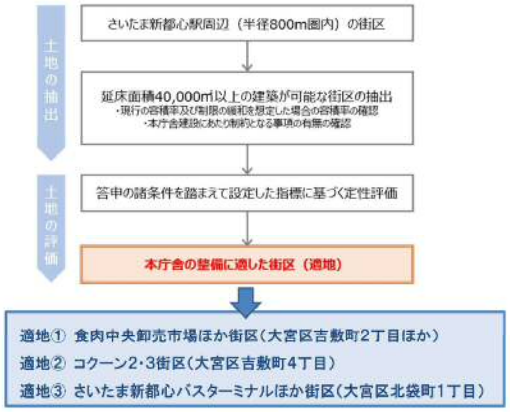
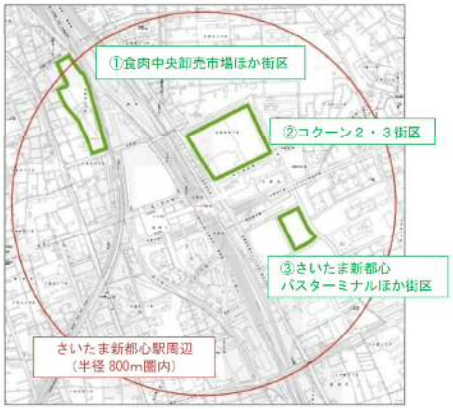


図2　さいたま新都心駅周辺（半径 800m 圏内）の範囲及び適地の位置

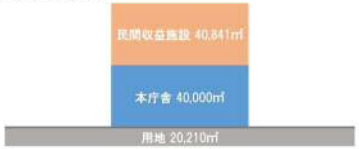
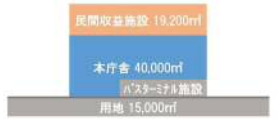


本調査の結果、概要は【表２】のとおりです。

4　本庁舎整備検討調査報告書（令和元年 12 月定例会委員会報告資料）

さいたま市本庁舎整備検討調査　報告書【概要版】　令和元年 10 月

表2 調査結果の概要

適地の名称	① 食肉中央卸売市場ほか街区	② コクーン２・３街区	③ さいたま新都心バスターミナルほか街区
適地の概要	・所在地及び面積：大宮区吉敷町２丁目ほか、43,770 ㎡ ・用途地域：準工業地域（容積率 200%）、近隣商業地域（容積率 200%） ・現況利用状況：食肉中央卸売市場ほか ・土地の所有：市、民間	・所在地及び面積：大宮区吉敷町４丁目、67,796 ㎡ ・用途地域：商業地域（容積率 600%） ・現況利用状況：コクーン２・３ ・土地の所有：民間	・所在地及び面積：大宮区北袋町１丁目、17,317 ㎡ ・用途地域：工業地域（容積率 200%） ・現況利用状況：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：市
コストシミュレーション			
算出に当たっての設定条件 コストシミュレーションのための設定として仮定した条件であり、整備する際の手法や事業スキーム等の決定を示すものではありません。	<土地利用に関する前提条件> ・市有地である現況の市場等用地（20,210 ㎡）に施設を整備 ・現況の市場は敷地外に移転 <施設整備に関する前提条件> ①最大延床面積：80,841 ㎡（特例制度による容積率制限の緩和を想定し、容積率 400%で試算） ②民間収益施設との複合化：業務機能（賃貸オフィスビル）との積層合築 ③事業スキーム：市が所有する用地に、民間事業者が建物を整備して本庁舎部分を市が買い取ることを前提とした PPP 事業スキームの導入を想定。民間事業者が民間収益施設を所有する（定期借地権を設定）	<土地利用に関する前提条件> ・現況の平面駐車場用地（9,900 ㎡）に施設を整備 ・市が民間から用地を取得 ・現況の駐車場と同等の機能を確保 <施設整備に関する前提条件> ①最大延床面積：59,400 ㎡（現行の容積率を上回る容積率を想定しても、隣地斜線制限等によりその効果を享受できないため、現行の容積率 600%で試算） ②民間収益施設との複合化：業務機能（賃貸オフィスビル）との積層合築 ③事業スキーム：市が用地を取得し、民間事業者が建物を整備して本庁舎部分を市が買い取ることを前提とした PPP 事業スキームの導入を想定。民間事業者が民間収益施設を所有する（定期借地権を設定）	<土地利用に関する前提条件> ・市有地である現況のバスターミナル用地（15,000 ㎡）に施設を整備 ・現況のバスターミナル施設（800 ㎡）と同等の機能を確保 <施設整備に関する前提条件> ①最大延床面積：60,000 ㎡（特例制度による容積率制限の緩和を想定し、容積率 400%で試算） ②民間収益施設との複合化：業務機能（賃貸オフィスビル）との積層合築 ③事業スキーム：市が所有する用地に、民間事業者が建物を整備して本庁舎部分を市が買い取ることを前提とした PPP 事業スキームの導入を想定。民間事業者が民間収益施設を所有する（定期借地権を設定）
施設のイメージ	<本庁舎＋民間収益施設> 	<本庁舎＋駐車場＋民間収益施設> 	<本庁舎＋バスターミナル施設＋民間収益施設> 
イニシャルコスト及びランニングコスト（民間収益施設部分を除く）	イニシャルコスト（本庁舎部分取得費用）／ランニングコスト	イニシャルコスト（本庁舎部分取得費用）／ランニングコスト	イニシャルコスト（本庁舎部分取得費用）／ランニングコスト
従来型手法によるコスト	約２１３億円／約５．５億円/年	約２７５億円（うち、駐車場部分約６２億円。用地取得費は含まない）／約５．９億円/年（うち、駐車場部分約０．４億円）	約２１７億円（うち、バスターミナル施設部分約４億円）／約５．６億円/年（うち、バスターミナル施設部分約０．１億円）
民活手法導入による財政負担軽減効果	約▲１１億円／約▲０．３億円/年	約▲１４億円／約▲０．３億円/年	約▲１１億円／約▲０．３億円/年
民活手法導入による削減後のコスト	約２０２億円／約５．２億円/年	約２６１億円／約５．６億円/年	約２０６億円／約５．３億円/年
民間収益施設との複合化による土地活用による財政負担軽減効果（土地の貸付料、民間収益施設の固定資産税等）			
土地利用収入等による財政負担軽減効果	約▲３．４億円/年	約▲３．０億円/年	約▲１．６億円／年
備　考	<本庁舎整備にあたっての特徴又は期待される効果> ・用地面積が広く、容積率の緩和が実現した場合に活用可能となる延床面積が最も大きい ・大規模な民間収益施設との複合化によって財政負担の軽減が期待できる <本庁舎整備にあたっての主な検討課題> ・一部地下部分を首都高速道路が通過しており、当該部分について建物構造や荷重の制限が課せられることに留意する必要がある ・周辺住宅地への日照等の影響に関して配慮する必要がある ・他の適地と比較して駅から最も離れた距離にあり、駅からのアクセス性の向上を図る必要がある ・民間収益施設との複合化について、他の適地と比較して事業成立性が相対的に低い	<本庁舎整備にあたっての特徴又は期待される効果> ・既存商業施設を含めた複合的な機能の集約化が図られるため、駅周辺のにぎわい創出やランドマーク形成への寄与が期待できる ・民間収益施設との複合化について、事業成立性が高い ・駅へ続く既設歩行者デッキと施設の接続が実現した場合、利便性が大きく高まり、民間収益事業としての競争力の強化が期待できる <本庁舎整備にあたっての主な検討課題> ・民間所有の土地であり、用地取得の実現性等を精査する必要がある ・用地の取得に多額の費用を要する ・隣地斜線制限等による建物規模制限等、建築計画に一定の制約が生じる ・歩行者デッキとの接続については、用地や費用の確保、費用負担に関する合意形成等が必要である	<本庁舎整備にあたっての特徴又は期待される効果> ・さいたま新都心公園等の隣接街区を含めた一体的な活用が可能であり、駅周辺のにぎわい創出や防災中枢拠点としての機能向上が期待できる ・民間収益施設との複合化について、事業成立性が高い ・隣接街区との関係性や敷地形状に起因する制約事項が少なく、自由度の高い計画の検討が可能である <本庁舎整備にあたっての主な検討課題> ・本庁舎とバスターミナル機能の歩車動線分離等、施設計画段階における来庁者の交通安全性に配慮する必要がある ・歩行者デッキとの接続については、用地や費用の確保、費用負担に関する合意形成等が必要である

※本調査結果は、地権者の意思を確認したものではありません。また、コストに関しては、いずれも設定した条件に基づく概算であり、建築条件や事業スキームの詳細化、不動産市場動向を踏まえた実現性の検証等に伴い、変更が生じるものであることに留意する必要があります。

５　新庁舎の整備場所に係る検討（令和３年２月本庁舎整備等に係る基本的な考え方）

（２）適地の特徴の比較・検討

３つの適地から新庁舎の整備場所を選定するため、各適地の課題、特徴等の深掘りを行った。

答申の「１．基本的な考え方及び機能」で示された諸条件のうち、本庁舎の整備場所に関わる事項である「効果的、効率的に行政運営が行える庁舎」、「防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎」、「さいたま市の都市づくりの一翼を担う庁舎」、「多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎」に加え、財政負担軽減効果の視点、整備スケジュールの視点について、３つの適地の特徴を比較（優れている点、課題がある点）した結果、以下のとおりである。

○：優れている点、△：課題がある点

		①食肉中央卸売市場ほか街区		②コクーン２・３街区		③さいたま新都心バスターミナルほか街区	
答申の諸条件のうち、本庁舎の整備場所に関わる事項	効果的、効率的に行政運営が行える庁舎	△	**建築に一定の制限**が想定され、**敷地へのアプローチに課題**もあり、効率的な行政運営機能の発揮に工夫が必要である。	△	**建築に一定の制限**が想定され、**敷地・隣地に余剰がなく**、効率的な行政運営機能の発揮に工夫が必要である。	○	隣接街区との関係性や敷地形状に起因する制約事項が少なく、**比較的自由度の高い建築や建物空間の運用等**、効率的な行政運営機能が発揮できる建築計画が可能である。
	防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎	△	**建築に一定の制限**が想定され、**敷地へのアプローチに課題**もあり、防災中枢拠点機能の発揮に工夫が必要である。	△	**建築に一定の制限**が想定され、**敷地・隣地に余剰がなく**、防災中枢拠点機能の発揮に工夫が必要である。	○	**隣接するさいたま新都心公園との一体的活用**により、防災中枢拠点機能の強化を図ることができる。
	さいたま市の都市づくりの一翼を担う庁舎	△	**大宮駅周辺地区とさいたま新都心周辺地区との新たな連結軸の結節点**として一体的な都心の形成に貢献することができる可能性があるが、各地区と当街区は等間隔の距離にあり、**本庁舎単独整備では連結拠点としては弱く、複合施設等の検討が必要**である。	○	**民間用地のにぎわいの拠点の一部を構成**することにより、にぎわいの創出に貢献することができ、また、歩行者デッキの延長による新たな回遊軸の実現に貢献することができる。また、民間事業者との協働により、周辺商業施設の更新や土地利用の高度化の促進につながる検討が可能である。	○	**隣接するさいたま新都心公園との一体的整備**により、オープンスペースを活用したにぎわいの拠点の拡大、広域防災機能などの強化を図ることができ、また、歩行者デッキの延長による新たな回遊軸の実現に貢献することができる。
	多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎	○	**広い敷地を最大限活用した市民の憩いの場となる広場の整備**など、市民交流に必要な空間の充実を図ることができる。	○	**隣接する商業施設との連携**による協働や市民交流などが期待できる。	○	**隣接するさいたま新都心公園との一体的活用**により、市民交流機能等の強化を図ることができる。
その他の事項	財政負担軽減効果の視点	△	**広い敷地を活用した大規模な民間収益施設との複合化**による財政負担軽減を検討することができるが、他の適地と比較して事業の成立性に課題を有する。民間収益施設のニーズは一定程度あるため、**民間参入を促す取組等の工夫**が必要である。	△	民間収益施設との複合化については事業成立性が高いが、**民間所有の土地**であり、取得費用に課題を有する。	○	民間収益施設との複合化の事業成立性が高い。容積率の積増し等の検討により、**バスターミナルや民間収益施設との複合による相乗効果等をさらに追求**していくことができる可能性がある。
	整備スケジュールの視点	△	整備想定敷地の活用は、**現況市場の移転、施設の解体（※）後に可能**となる。 （※令和 11 年度～12 年度解体予定）	△	整備想定敷地は民有地であり、**土地活用の可否や活用可能となる時期が不明瞭**である。	△	整備想定敷地にはバスターミナルの暫定施設が整備されており、**今後のバスターミナルの本格整備と整合を図りながら整備**を進めていく必要がある。

適地の特徴の比較・検討の結果を総合的に判断すると、新庁舎の整備場所については、③さいたま新都心バスターミナルほか街区がふさわしいと考えられる。

６　市民参加の取組

市民ワークショップ

本庁舎整備に伴う現庁舎地の利活用などについて話し合い、様々なご意見を伺うため、市民ワークショップを開催しました。

<table>
<tr><th>回</th><th>開催日</th><th>開催形式</th><th>テーマ</th><th>参加者</th></tr>
<tr><td rowspan="3">第１回</td><td>令和３年８月 21 日（土）
令和３年８月 22 日（日）</td><td>オンライン</td><td>浦和駅周辺のまちの魅力について</td><td>36 人</td></tr>
<tr><td colspan="4">当日の主な内容</td></tr>
<tr><td colspan="4">・参加者は６つのグループ（各６名程度）に分かれて、オンライン形式で実施しました。
・はじめに、「浦和のまちにある地域資源」について、参加者の意見を共有しました。
さらに、浦和にあって、他地域にはないものを考えるなど、浦和のまちの特徴などについて意見を出し合いました。
・「地域資源や特徴」は、関連する資源毎に分類し、市民が感じている浦和のまちの魅力を整理しました。
・最後に、「浦和のまちの魅力」をさらに伸ばしていくために、何があるとよいか、どのようなことができるとよいかなどを話し合いました。
 </td></tr>
<tr><th>回</th><th>開催日</th><th>開催形式</th><th>テーマ</th><th>参加者</th></tr>
<tr><td rowspan="3">第２回</td><td>令和３年８月 28 日（土）
令和３年８月 29 日（日）</td><td>オンライン</td><td>現庁舎地にあったらよいもの・サービスについて</td><td>38 人</td></tr>
<tr><td colspan="4">当日の主な内容</td></tr>
<tr><td colspan="4">・第１回で整理した浦和の地域資源や魅力などを振り返り、「現庁舎地にあったらよいもの・サービス」について、参加者の意見を共有しました。
・さらに、参加者の意見や現庁舎地周辺の地図・写真を参考に、現庁舎地周辺のまちなみを踏まえた施設・サービスなどについて話し合いました。
・話し合ったアイデアは一つに限定せず、複合的な施設・サービスを含め、幅広くアイデアを取りまとめました。
 </td></tr>
</table>

※全２回開催し、10 歳代～70 歳代までの 39 人の市民の方にご参加いただきました。