

1. 上位関連計画・位置づけ

1. 社会動向

(1) 人口減少・少子高齢化

わが国は、平成 17 年に総人口がピークに達した後、人口減少社会に転じました。これまでのいわゆる右肩上がりの社会を支えてきた人口の持続的な増加が終わり、長い人口減少過程に入ろうとしています。

未婚者の増加や晩婚化が進み、全国的に少子化が進行しており、また、生活環境の向上や医療の進歩などに伴って平均寿命が延び、世界でも例を見ない速さで高齢社会が進行しています。このような社会においては、子どもから高齢者まですべての人が暮らしやすいユニバーサルデザイン^(*)やバリアフリーの社会造りを進めていくことが求められています。

(*) 「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人利用可能であるようデザイン（構想・計画・設計）をするという考え方。

○越谷市の人口フレームは、平成 35 年（2023 年）までは大規模開発などにより微増で推移し、34.1 万人でピークを迎え、その後は緩やかな減少に転じる見込みとなっています。

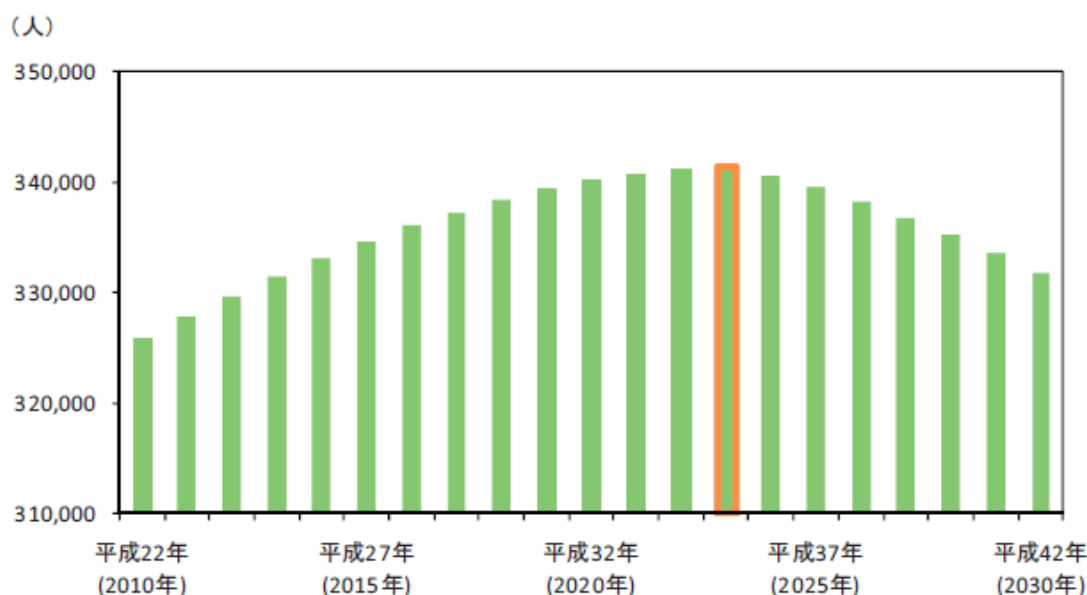


図 越谷市の将来人口推計

出典：越谷市都市計画マスタープラン

(2) 地方分権

生活に関わる福祉・文化・教育・産業・生活環境などさまざまな分野での行財政の権限や責任を、国から地方自治体に移譲させていく地方分権が進みつつあります。地方自治体が引き続き発展していくためには、地方分権時代の大きな潮流を踏まえ、行政機構の革新や地域社会をリードする人材の育成に努め、自主的なまちづくりに向けた分権型行財政システムを確立していくことが必要となっています。

今後のまちづくりには、地域住民による地縁型コミュニティに加え、ボランティア団体・NPOなど組織化された団体の参加と連携が重要になってきます。

(3) 安全・安心な社会

近年、多発する大規模な自然災害など、市民生活の安全・安心を脅かす要因が増加しています。こうした災害等に対し、被害を最小限に抑えるためには、治水対策の基盤整備をはじめ、建築物の耐震化を促進するとともに、災害発生時の対応など危機管理体制を充実させていくことが重要です。

(4) 環境に配慮した社会

地球温暖化、酸性雨、廃棄物問題など様々なレベルでの環境問題が社会問題となっています。それに伴い、リサイクル活動の活発化、省エネルギー・省資源などにライフスタイルを変えていくことなどが求められるほか、風力・水力・太陽光といった再生可能エネルギーの着目により、資源循環型の都市づくりにも注目が集まっています。

環境をめぐる課題の解決には、わたしたちの生活のあり方を見直し、人と自然の共生や環境と調和したまちづくり、省資源・循環型社会の形成などに努める必要があります。

2. 上位関連計画

(1) 第4次越谷市総合振興計画（平成23年4月策定）

第4次越谷市総合振興計画は、平成23年度（2011年）から平成32年度（2020年）の10年間を計画期間としており、まちづくりの理念と将来像は次のように定められています。



水と緑と太陽に恵まれた
人と地域が支える
安全・安心・快適都市



■越谷市の将来像

また、第4次越谷市総合振興計画は、以下の図に示すように前期基本計画（平成23年度～平成27年度）と後期基本計画（平成28年度～平成32年度）に区分されており、前期基本計画の第二期実施計画（平成25年度～平成27年度）において、越谷市庁舎の整備関連では以下の事業が計画されています。

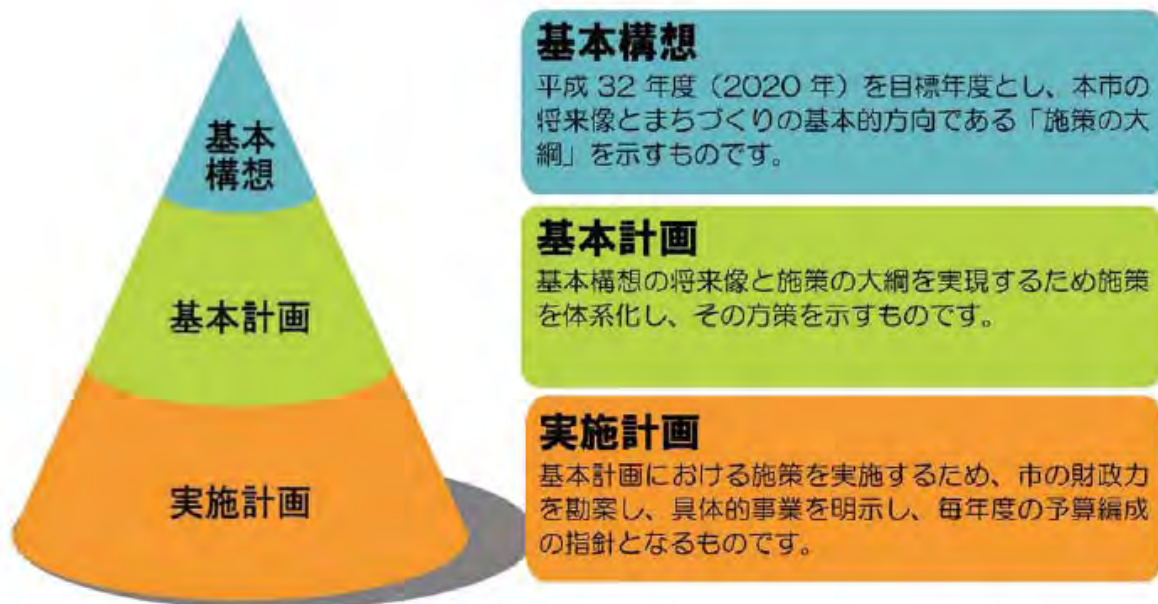


表 第4次越谷市総合振興計画 前期基本計画 第二期実施計画（抜粋）

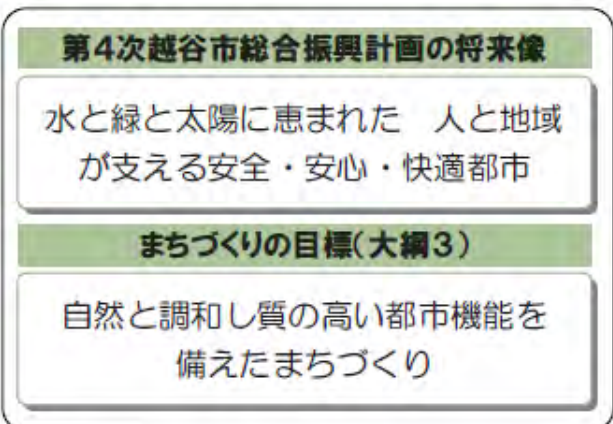
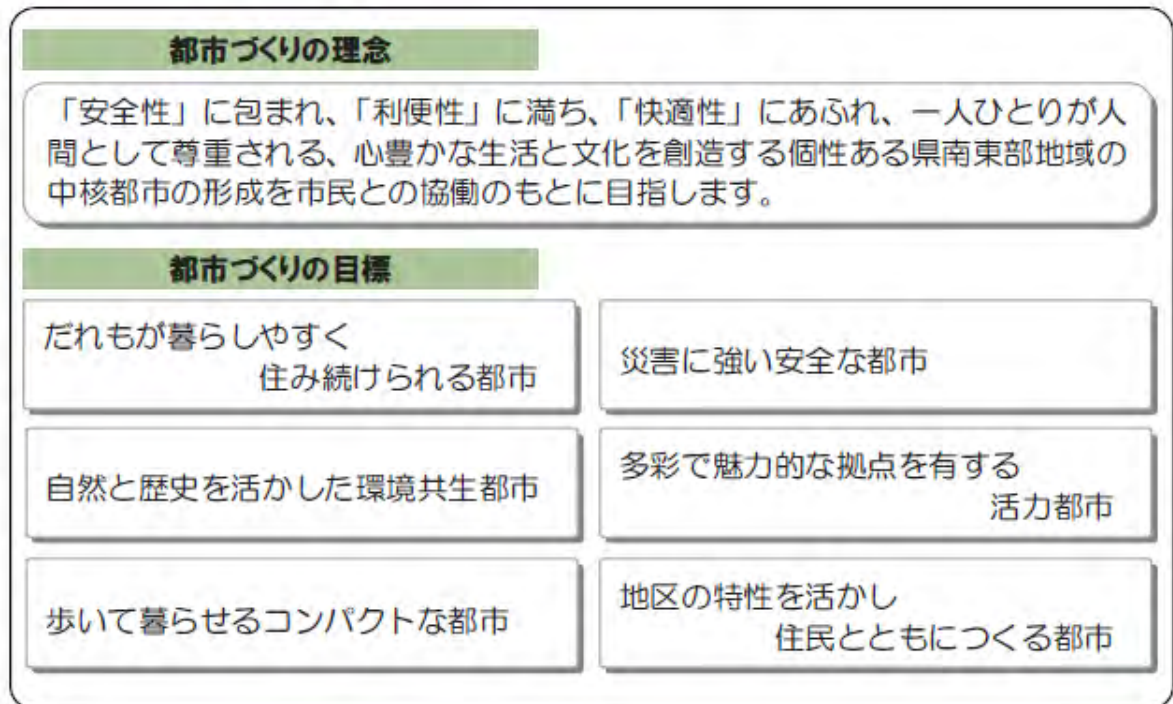
事業名	事業内容
庁舎整備事業	市庁舎へ来庁する市民等の安全と利便性の確保及び良好な庁舎環境の維持を図るため、庁舎の改修工事、修繕を計画的に進めます。
（仮称）第三庁舎建設事業	庁舎の狭隘の解消や中核市への移行に伴う事務スペースの確保のため、（仮称）第三庁舎の建設を行い、市民の利便性とより一層の行政サービスの向上に努めます。
本庁舎整備事業	本庁舎は、耐震補強が必要であると診断されていることから、本庁舎整備審議会を設置し、本庁舎の耐震化*を図ります。

※ここで「耐震化」は、耐震改修と建て替えの両方を含みます

(2) 越谷市都市計画マスタープラン（平成 23 年 5 月策定）

越谷市都市計画マスタープランは、基準年次を平成 23 年度（2011 年）とし、計画の期間は概ね 20 年間とした都市づくりに関する基本的方針を定めたものです。

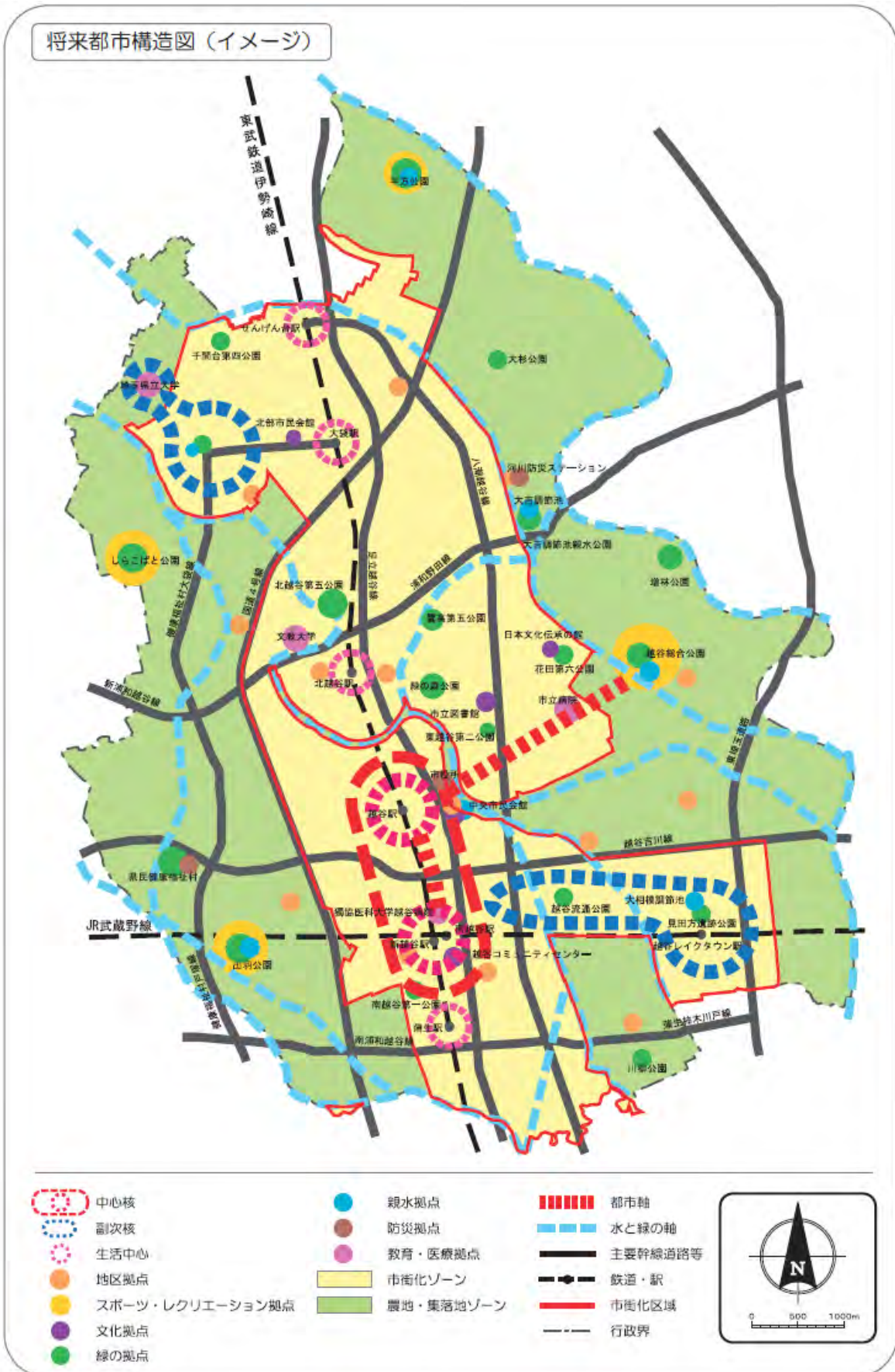
越谷市都市計画マスタープランにおける「都市づくりの理念」、「都市づくりの目標」と「将来都市像」は以下に示すとおりです。



都市計画マスタープランの将来都市像

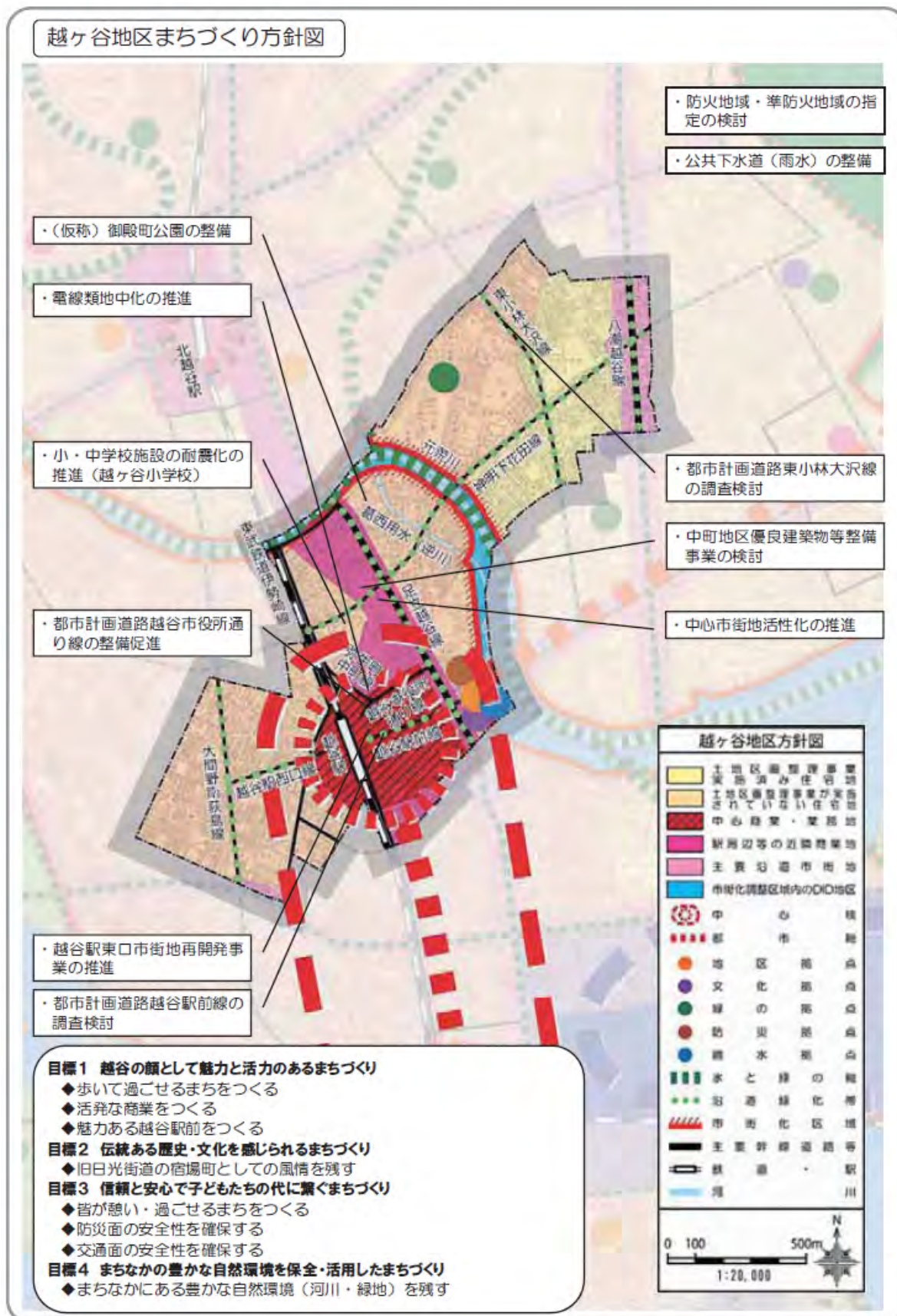


将来都市構造では、市役所は行政の中心であるとともに災害対策本部を設置する防災中枢拠点として、防災機能の強化を図ることが位置づけられています。



■地区別構想における「越ヶ谷地区」のまちづくり方針

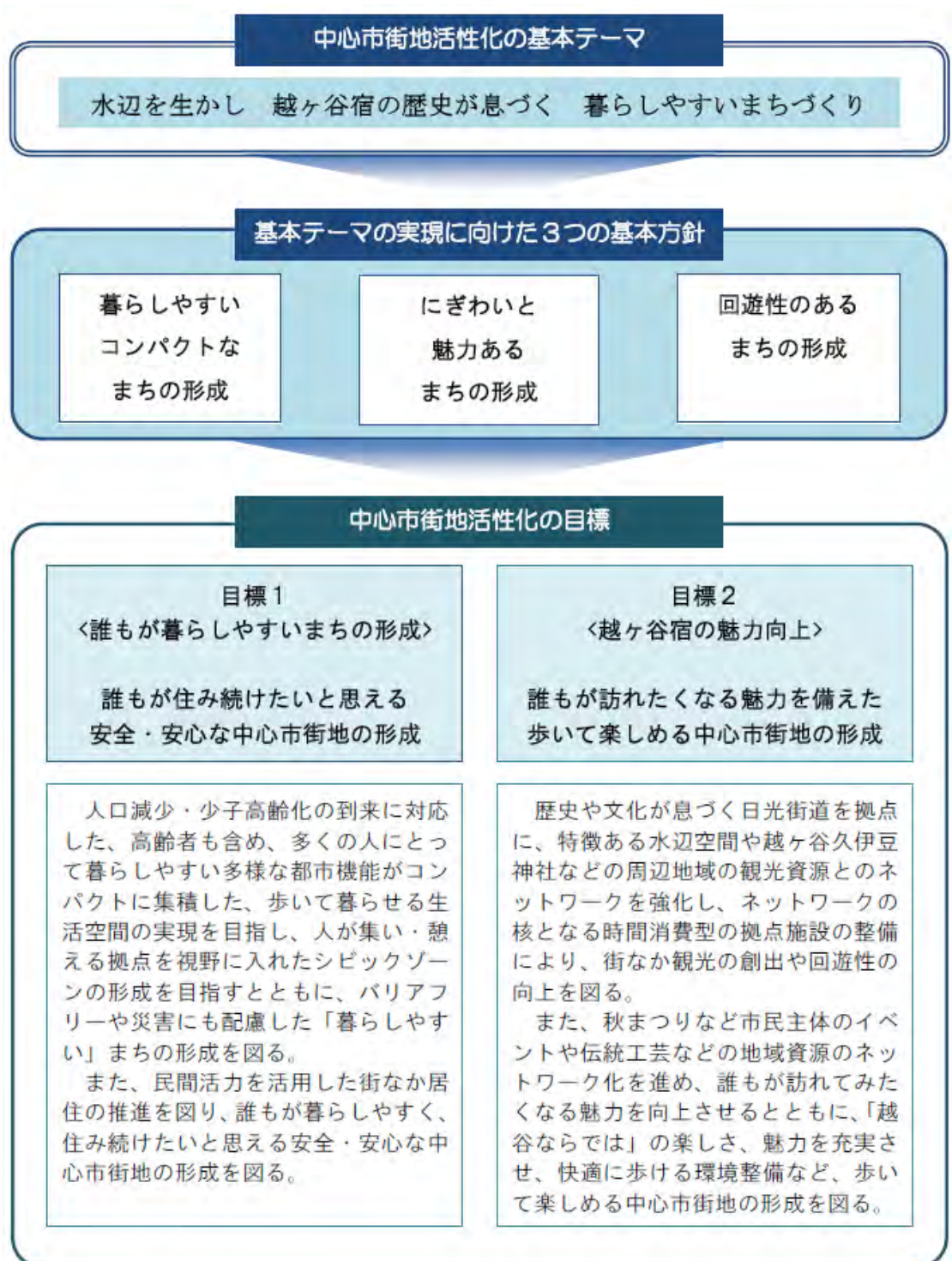
地区別構想では、都市計画道路越谷市役所通り線（標準幅員 25m）の整備促進が位置づけられています。



(3) 越谷市中心市街地活性化基本計画（平成 25 年 5 月策定）

越谷市中心市街地活性化基本計画では、中心市街地の活性化にあたって、越ヶ谷地区の特性である身近な水辺空間や、宿場町として栄えた歴史と文化、越谷市役所を始めとした行政機関などを融合し、「越谷の顔」としてふさわしい求心力を有する「中心核」の形成を図るとしています。

また、越谷市役所の地区については、越谷市役所や越谷市中央市民会館などの公共機関を核とした人が集い・憩える拠点を視野に入れたシビックゾーンの形成を目指すとしています。



■ 中心市街地活性化基本計画事業想定イメージ

【市街地整備事業】

- 市街地整備改善事業
(道路整備事業に関する交通解析調査)
- 道路整備検討事業
[都市計画道路越谷市役所通り線]
[県道越谷流山線]
[市道70007号線]
- (仮称)御殿町公園整備事業
- (仮称)大沢一丁目河畔公園整備事業
(旧鰯鮓屋跡地)
- 葛西用水ウッドデッキ事業
(葛西用水ウッドデッキ延伸事業)

- 景観計画推進事業
- 日光街道町並み景観検討事業
- 「越ヶ谷宿」をイメージした町並みづくり事業
- 回遊性向上のための資源ネットワーク形成
案内板等整備事業





【都市福祉施設】

- 保育所整備検討事業
- 家庭保育室事業
- 病児保育室整備検討事業
- 子育てサロン検討事業
(運営支援)
- 助け合いの仕組みづくり検討事業
(高齢者の居場所づくり)
- 認知症対策事業



【商業活性化】

- 空き店舗対策等商業活性化事業
- 越ヶ谷新町・本町商店会ふれあい
まつり事業
- 市道 70007 号線にぎわい創出事業
(越谷中央商店会まるななマーケット)
- コミュニティ活動推進事業
(協働フェスタ)
- ウッドデッキを活用したイベント事業
- 歴史的景観を残す蔵を活用した事業
- まつり会館整備検討事業
- テナントリノベーション事業
(店舗構成を考慮した空き店舗改修)



【街なか居住】

- 街なか居住推進事業

【その他事業】

- 市民活動支援センター事業
(イベントなど)
- 藤まつり
(越ヶ谷久伊豆神社)
- 越ヶ谷秋まつり・文化伝承事業
(木遣り・お囃子の普及)
- 越ヶ谷秋まつり支援検討事業
(観光、木遣り・お囃子発表の
場として支援)






9

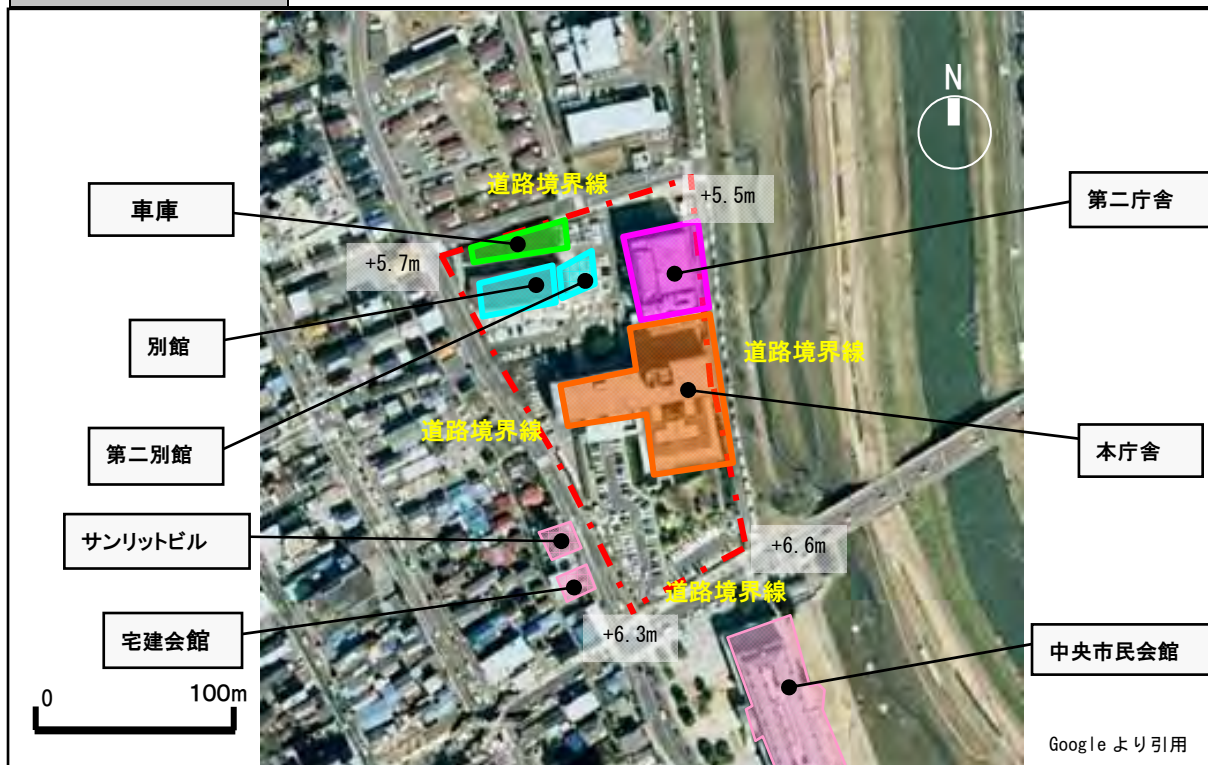
2. 計画条件

(1) 現庁舎の敷地の特徴

現庁舎敷地は、総面積 15,990.87 m²、四方を道路に囲まれた場所にある。南面は越谷駅前線に接道し、東面は道路を挟んで葛西用水及び元荒川に面している。法面などは特になく、平坦な構成となっている。敷地内には、既存建物に越谷市本庁舎・第二庁舎、別館・第二別館、車庫が存在し、それらに加えて駐車場が配置されている。

表 2-1 敷地条件

越谷市庁舎敷地			
位置	埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号		
敷地面積	15,990.87 m ²		
用途地域	第二種住居地域	防火地域	その他 (22 条区域)
建ぺい率	60%	容積率	200%
前面道路	南：越谷駅前線 幅員 16.0m (歩道 1.5m) 東：約 9.0m (歩道 1.9m) 北：約 8.9m (歩道 1.9m) 西：約 9.5m (歩道 2.0m)		
高度地区	—		
日影規制	5m：4 時間 10m：2.5 時間 測定面：GL+4.0m		
標高	標高 +5.5～6.6 m 程度		
その他	都市計画決定 交通施設拡張 (越谷駅前線)		
既存施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎 (地下 1 階地上 5 階：築 1968 年/延床面積 10,021.72 m²) ・ 第二庁舎 (地上 6 階：築 2000 年/延床面積 5,301.17 m²) ・ 別館 ・ 第二別館 ・ 車庫 		



施設名	1.本庁舎	2.第二庁舎
外 観		
建設年	昭和 44 年（1969 年）	平成 12 年（2000 年）
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階 数	地上 5F、地下 1F	地上 6F
延面積	約 10,021 ㎡	約 5,301 ㎡

(2) 現庁舎の耐震診断結果（概要）

平成 13 年に実施された本庁舎の耐震診断結果の概要は、以下の通りである。Is 値がきわめて低く「地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が高い」という結果になっている。

		X 方向	Y 方向
診断結果	5 階	0.255	0.149
	4 階	0.172	0.111
	3 階	0.129	0.193
	2 階	0.117	0.176
	1 階	0.157	0.111

※数値の低い方を記入している X 方向：長辺（東西）方向、Y 方向：短辺（南北）方向

【Is 値とは】



構造耐震指標といい、建築物の地震に対する安全性を示す指標です。この数値が大きいほど耐震性能が高くなります。耐震改修促進法*で必要としている Is 値は 0.6 以上です。しかし「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」（平成 8 年版・財団法人建築保全センター）、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」（2001 年改訂版・財団法人日本建築防災協会）等により、災害時に拠点となる公共施設はその 1.25 倍以上（Is 値 0.75 以上）、市役所など災害対策の拠点となる公共施設は 1.5 倍以上（Is 値 0.9 以上）の値が求められる。



Is 値に基づく安全性の基準

耐震強度	Is 値が 0.3 未満	Is 値が 0.3 以上 0.6 未満	Is 値が 0.6 以上
建物の地震に対する安全性	倒壊又は崩壊の危険性が高い	倒壊又は崩壊の危険性危険性がある	倒壊又は崩壊する危険性が低い

3. 現庁舎の課題

課 題	説 明
<p>1. 狭隘化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本庁舎は、市の人口が12万人の時に建設。 ● 本庁舎の職員一人あたり面積は19.2㎡。 ※第二庁舎は12.2㎡/人 一般には、25～30㎡/人程度 <p><u>[市民等庁舎利用者]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現状では、市民課、高齢介護課等の待合スペースが狭隘。 ● 少子高齢化に伴い、将来個別相談対応や折衝業務の増加が想定されるが、各課とも対応できないことが予想される。 ※来庁者相談スペースの不足面積：約170㎡ ● 「市民との協働によるまちづくり」を実現するためのスペースが不足。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>本庁舎1階 納税相談ブース 相談窓口が不足 ・プライバシーが保てない</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>第二庁舎1階 福祉部門窓口 (閉庁後) 混雑すると車椅子の通路が確保できない</p> </div> </div> <p><u>[庁舎職員]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各課において相談、打合せスペースの不足。 ● 倉庫、執務スペースの不足。 ● 会議室の不足。(市民の会議室利用を考えると更なる拡張が求められる。) <p>※特に狭隘と考えられる主な課所の不足面積：約430㎡ 会議室面積は、計1,002.92㎡であるが、稼働率は高く、不足する分については、民間建物を借用。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>本庁舎1階 執務状況 狭隘な執務空間</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>本庁舎1階 執務状況 椅子を引かないと書類が出せない</p> </div> </div>

<p>2. 分散化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 庁舎機能は、産業雇用支援センター、中央市民会館にも分散し、利用しにくい。 <p><u>[市民等庁舎利用者]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 複数の課に用事があり、他棟に行く必要がある場合、移動が不便であり、かつ、わかりにくい。 <p><u>[庁舎職員]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 庁内の移動にあたり、他棟に行く必要がある場合、移動が不便。 <p><u>[その他]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 移動による時間のロスが生じている。
<p>3. 平面的機能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市の顔でもある庁舎のエントランスが暗く、またそれにふさわしくない。 ● 市民に便利なワンストップサービスへの対応が平面的、面積的にしづらい。 ● 将来の執務空間の変更に対応できる可変性のある平面となっていない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>本庁舎1階ロビー 薄暗いロビー</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>本庁舎1階ロビー脇 キャンベルタウンコーナー</p> </div> </div>
<p>4. 躯体の老朽化が進行</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本庁舎は昭和44年3月完成、築44年が経過。建物の老朽化が進行している。 ● 構造的にねじれを生じやすい構造計画。
<p>5. 耐震性能が不十分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 構造耐震指標（Is値）が0.111と低い。 ※0.3未満では大規模地震に対して倒壊または崩壊する危険性が高い ● 震災時には、利用者・職員に建物として不安を与えている。次の地震への対応が必要である。
<p>6. 設備老朽化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 水周り、空調設備の老朽化が進んでいる ● 防水の性能の劣化。 ※庁舎の会計上の法定耐用年数は50年。設備機器は、6～15年。

<p>7. ユニバーサルデザインの対応が不十分</p>	<p>近年多様な人の利用する建物などに、文化・言語・国籍・老若男女問わないユニバーサルデザインの導入が求められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 多機能トイレが1箇所しかない。 • 授乳室等が不足している。 • キッズルームの必要性。 <p>※ハートビル法に基づく利用円滑化誘導基準は対応済 ※埼玉県ユニバーサルデザイン</p>
<p>8. セキュリティへの対応が不十分</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 建物のセキュリティのレベルを上げる必要がある。 • 来庁者の動線が明確に分離されておらず、立ち入りに制約がなく機密文書の保全に不安がある。
<p>9. 情報化への対応が不十分</p>	<ul style="list-style-type: none"> • サーバー室が分散して設置されている。セキュリティ面とサーバー設置の場所としての環境面、空調面で改善の余地がある。 <p>※第二庁舎サーバー室は、北東面に面する角部屋で日照による室内の高温化を抑えるための空調負荷が著しい。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">サーバー室が分散</p> <ul style="list-style-type: none"> • 今後、ますます情報化の進展が想定されるが、将来の大型化に対応できない。 • 本庁舎の執務空間のほとんどは、OA床となっていないため、OA機器の設置、移動に制約がある。