

越谷市本庁舎整備基本構想（素案）

平成26年5月

越谷市本庁舎整備審議会

目 次

はじめに	1
1. 上位関連計画・位置づけ.....	2
2. 計画条件・庁舎現況.....	8
1) 現庁舎の敷地の特徴.....	8
2) 越谷市庁舎の概要.....	10
3. 現庁舎の課題	16
4. 本庁舎に必要な機能や使いやすい庁舎の検討.....	19
1) 基本理念と基本方針.....	19
2) 庁舎に求められる導入機能.....	20
5. 導入機能の整備方針.....	21
6. 本庁舎の規模の検討.....	23
1) 規模算定の検討視点.....	23
2) 各方法による面積の算定.....	23
① 総務省基準による方法.....	23
② 類似都市の人口規模により推計する方法（市民協働ゾーンを含む）	25
③ 類似都市の職員規模により推計する方法（市民協働ゾーンを含む）	25
3) 庁舎規模の設定	25
7. 本庁舎の整備方式.....	27
8. 本庁舎の事業方式.....	30
1) 建設方式の整理	30
2) 建設方式の比較・評価の視点.....	30
9. 敷地利用計画の検討.....	32
10. 事業スケジュール.....	34
参考資料	35

はじめに

現在の越谷市役所本庁舎は、昭和44年（1969年）に建設され、既に45年が経過した建物です。市の発展や人口の増加に伴い、市役所の事務量が年々増えるとともに、事務スペースの不足や教育委員会等が分散していたことから、平成12年（2000年）には第二庁舎が建設されました。

その後、さらなる人口の増加及び地方分権の進展、多様化する市民ニーズに対応するための行政機能などが拡大する中で、現在の庁舎は、狭あい化や分散化が進み、防災対策、情報化・バリアフリー化への対応が不十分な状況にあります。

また、平成13年（2001年）に行った本庁舎の耐震診断では、「大規模地震が発生した場合、倒壊または崩壊する危険性が高い」とされ、地震への対策が喫緊の課題となっています。さらに、平成23年（2011年）3月に発生した東日本大震災では、災害発生時の応急対策や災害復旧のための情報発信の拠点としての「市庁舎の重要性」について、改めて多くの方が感じたところです。

そこで、このような状況を背景として、「庁舎に必要な機能」、「整備方式」、「事業方式」及び「規模と配置位置」などを審議するために、学識経験者をはじめ、公共的団体等からの推薦者、市議会議員や公募による市民からなる19名の委員構成のもと、平成25年（2013年）4月に「越谷市本庁舎整備審議会」が市長の諮問機関として設置されました。

審議会では、市長から本庁舎の整備について諮問を受け、種々検討を進めてきました。この間、(8)回の会議を開催し、専門家の視点や市民の目線から活発な議論が交わされ、検討の過程で数多くの有意義な意見や提案がありました。特に、必要な機能や整備方式を検討する際は、市民に開かれた庁舎やライフサイクルコストを低減した庁舎になるよう留意しました。また、審議の参考とするため、市民3,000人を対象としたアンケート調査を実施し、多くの市民の皆様から寄せられたご意見を、基本構想（案）に取り入れることができました。

このような審議会での検討を踏まえて、庁舎整備のキャッチフレーズとした「**越谷市民の安全・安心な暮らしを支える 親しみのある庁舎**」を前提に、本庁舎の整備にあたっての基本的な方針や方向性などを「越谷市本庁舎整備基本構想（案）」として、ここにまとめたものです。

越谷市本庁舎整備審議会は、この基本構想（案）をもとに、越谷市発展の礎となる庁舎が整備されることを願ってやみません。

結びに、ご協力をいただきました審議会委員の皆様並びにご意見等をお寄せいただきました市民の皆様にご心から感謝を申し上げます。

平成26年9月

越谷市本庁舎整備審議会
会長 積田 洋

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^(*1)やバリアフリーの社会づくりを進めていくことが求められています。

(*1) 「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。

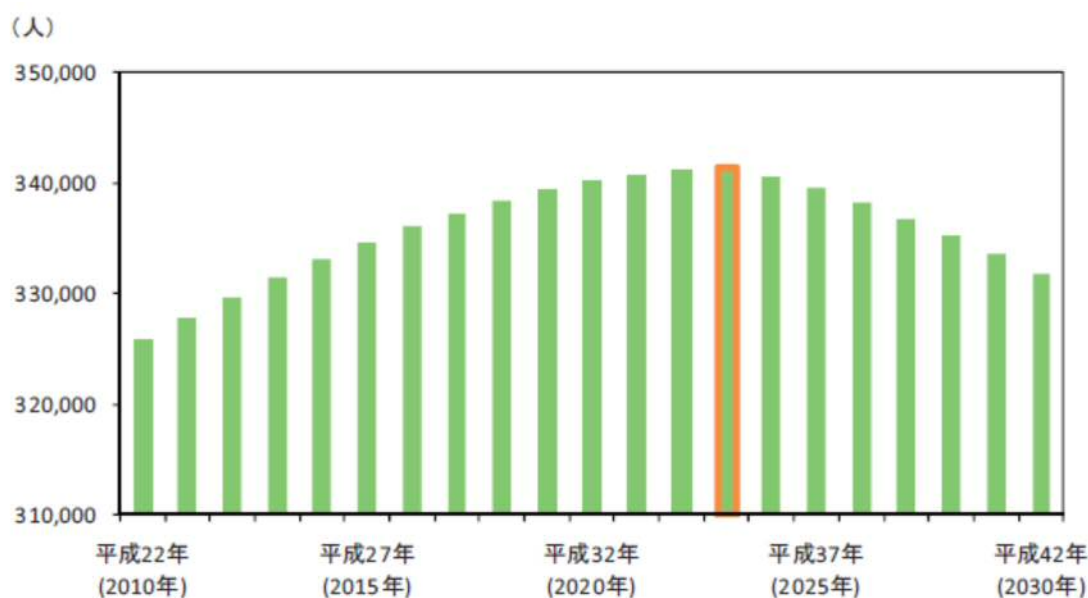


図1 越谷市の将来人口推計

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への着目により、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年策定）

第4次越谷市総合振興計画は、平成23年度（2011年度）から平成32年度（2020年度）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。

図2 第4次越谷市総合振興計画から



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



また、第4次越谷市総合振興計画は、以下に示すように前期基本計画（平成23～27年度）と後期基本計画（平成28～32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25～27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1 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。

*ここで言う「耐震化」とは、耐震改修と建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）

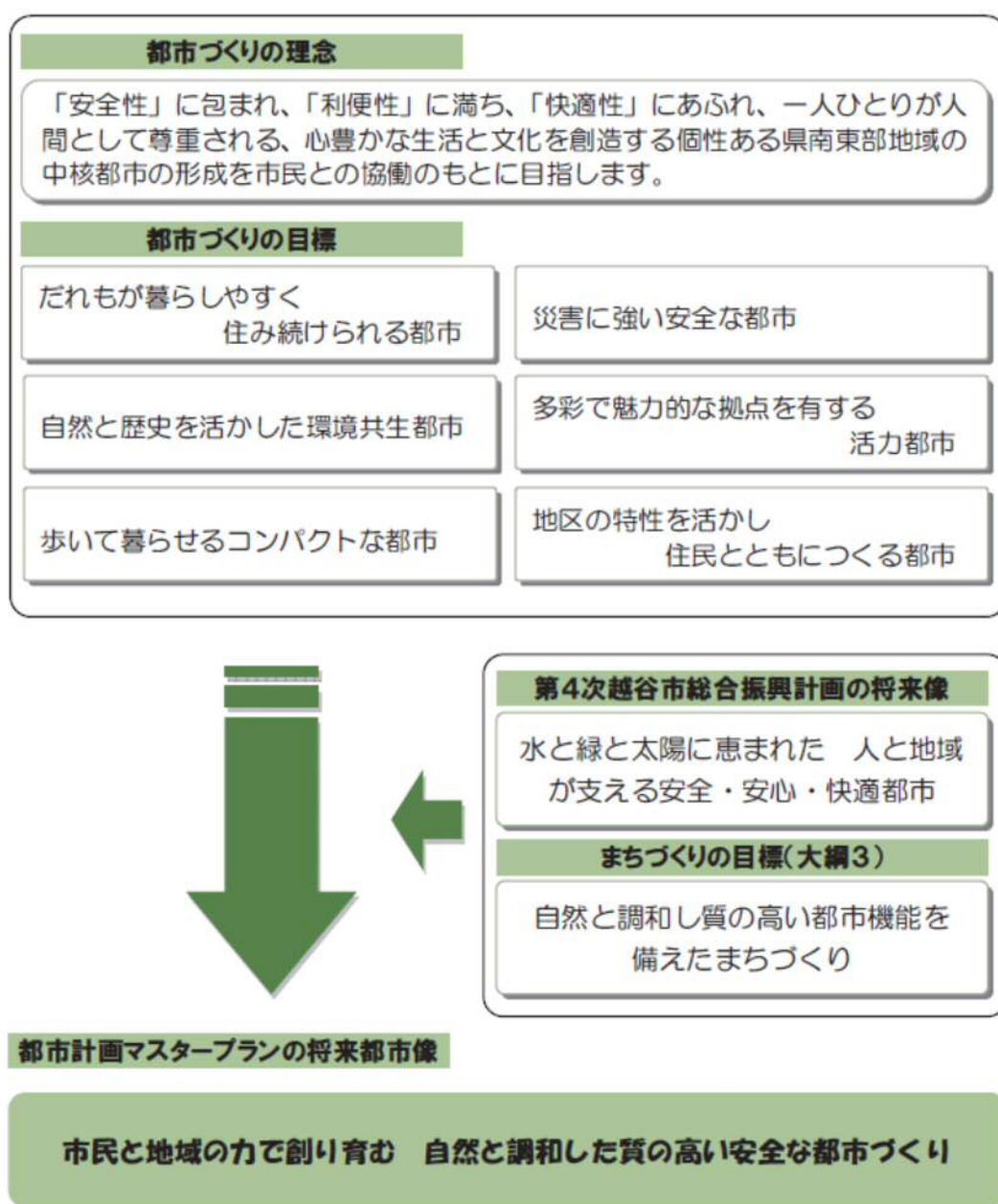
越谷市都市計画マスタープランは、基準年次を平成23年度（2011年）とし、計画の期間は概ね20年間とした都市づくりに関する基本の方針を定めたものです。

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。

「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。

また、「地区別構想」における「越ヶ谷地区のまちづくり方針」には、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。

図3 越谷市都市計画マスタープランから



(3) 越谷市中心市街地活性化基本計画（平成25年策定）

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。

図4 越谷市中心市街地活性化基本計画から

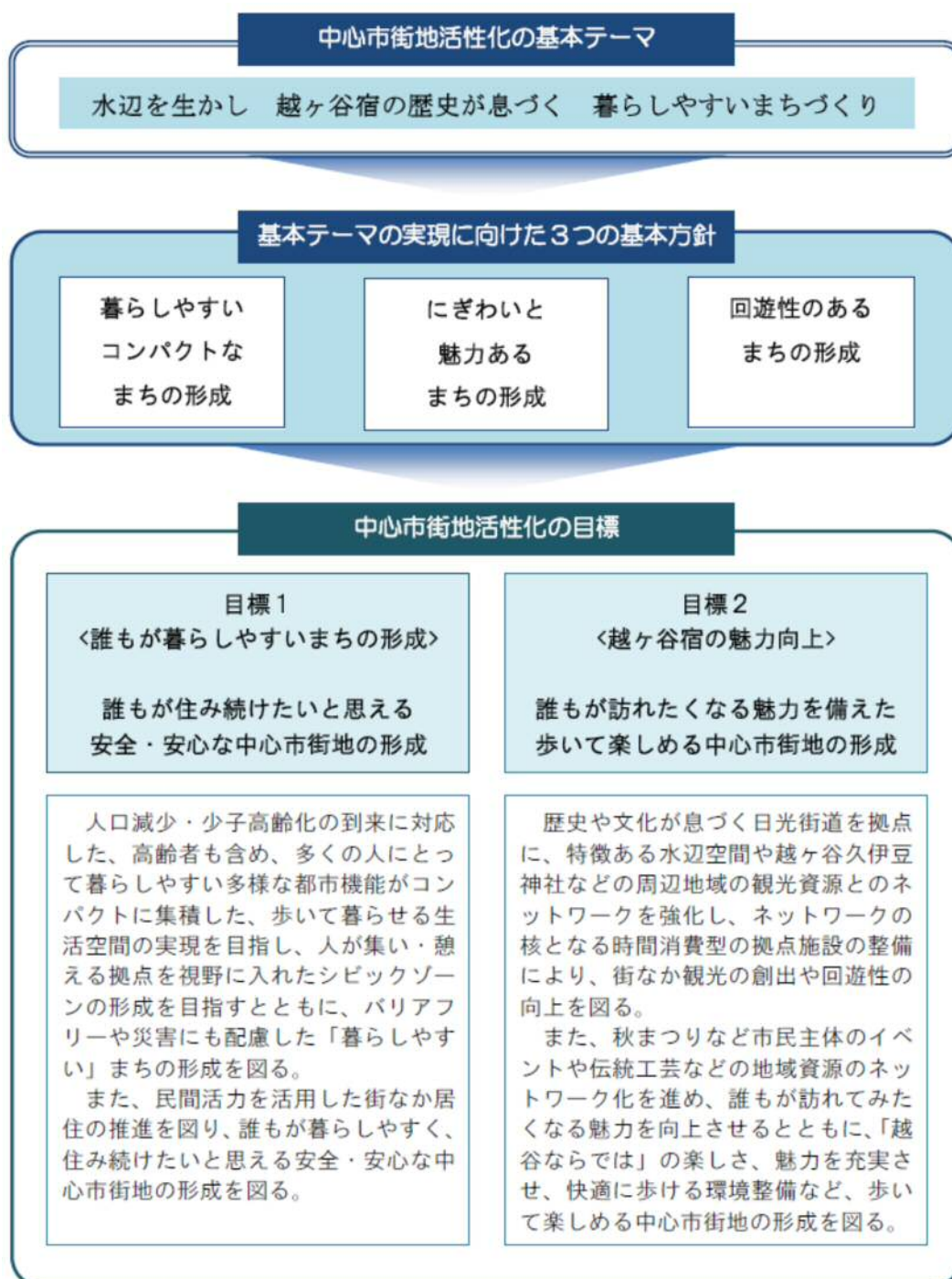


図 5 越谷市中心市街地活性化基本計画事業想定イメージ

【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
(旧鯉鈍屋跡地)
- 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)



2. 計画条件・庁舎現況

1) 現庁舎の敷地の特徴

現庁舎の敷地は、総面積 15,990.87 m²、四方を道路に囲まれた場所にあります。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ます。法面などは特になく、平坦な構成となっています。敷地内には、既存建物に越谷市本庁舎・第二庁舎、別館・第二別館等が存在し、それらに加えて駐車場が配置されています。

表 2 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 20.0m (歩道 4.5m) 東：約 9.0m (歩道 1.9m) 北：約 9.0m (歩道 1.9m) 西：約 14.4m (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1969年/延床面積10,021.72 m²) ・ 第二庁舎 (地上5階：築2000年/延床面積5,301.17 m²) ・ 別館 ・ 第二別館 		



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 5 階、地下 1 階	地上 5 階
延床面積	約 10,021 ㎡	約 5,301 ㎡

施設名	3.（仮称）第三庁舎
外 観	 (完成イメージ)
建設年 (予定)	平成 27 年（2015 年）竣工予定
構 造	鉄骨造
階 数	地上 5 階
延床面積	約 4,770 ㎡

2) 越谷市庁舎の概要

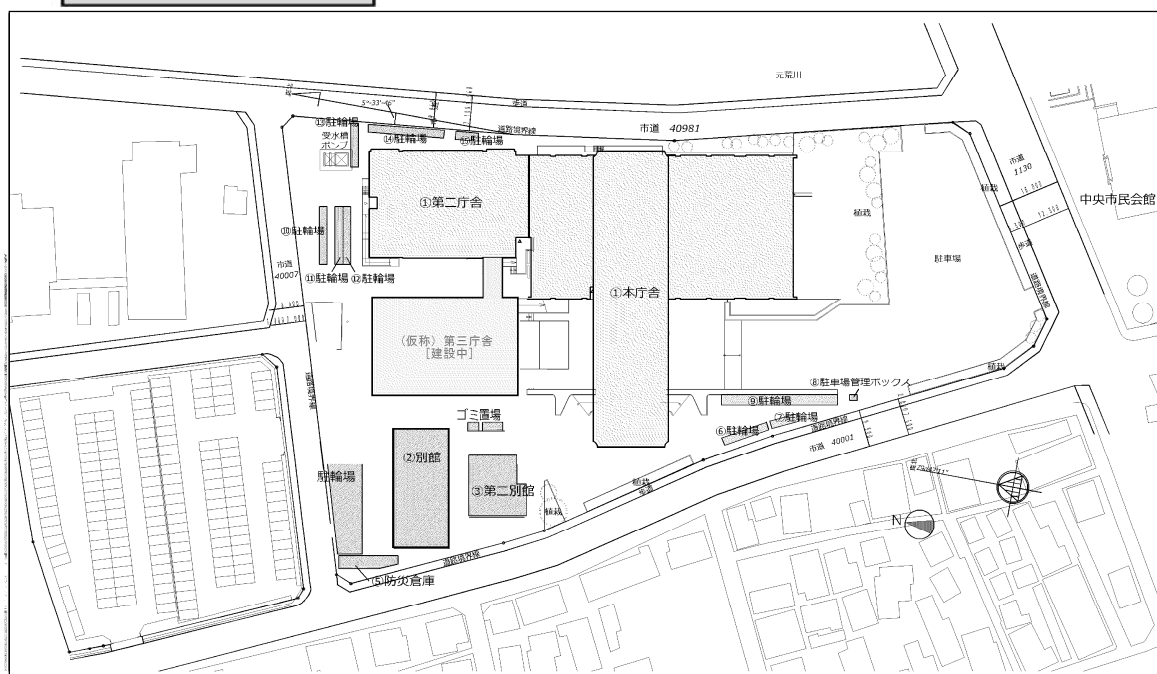
1 市庁舎の経過と現状

(1) 市庁舎の経過等について

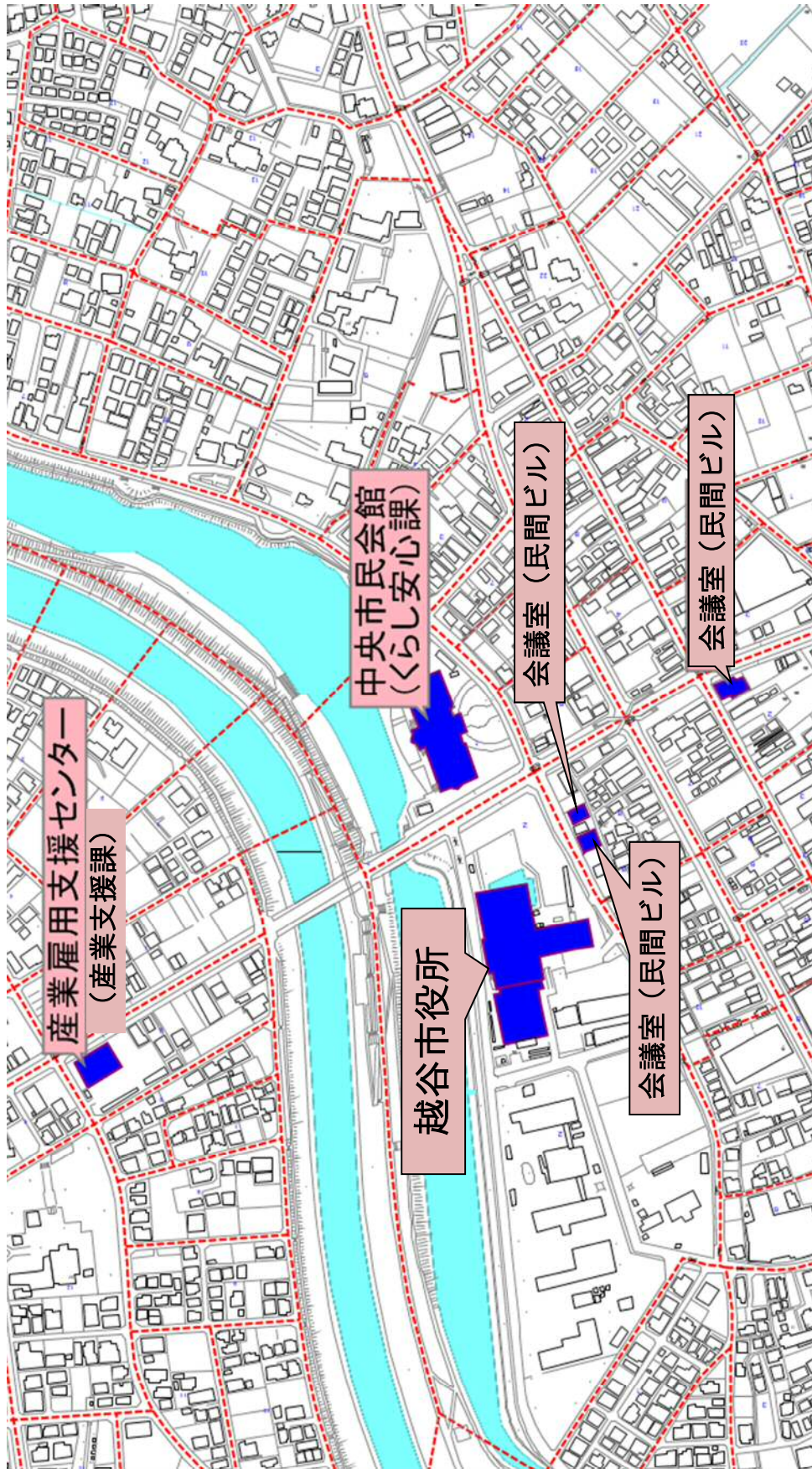
①現在の本庁舎は昭和44年3月に建設され、既に45年を経過した建物です。市庁舎については、市の発展や人口の増加に伴い市役所の事務量が年々増えるとともに、事務スペースの不足や教育委員会等が分散していたことから、平成12年3月に第二庁舎を建設しました。その後、さらなる人口の増加及び地方分権の進展、多様化する市民ニーズに対応するための行政機能などが拡大する中で、行政サービス提供の基盤となる市庁舎について、狭隘（きょうあい）化、耐震化や老朽化などが喫緊の課題となっています。



越谷市庁舎位置図



越谷市役所周辺地図



②市庁舎は、主に本庁舎及び第二庁舎からなり、その他に別館、第二別館等の建物があります。本庁舎は、平成13年度に実施した耐震診断では、構造耐震指標（I s 値）が0.11と低く、「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」とされています。本庁舎及び第二庁舎の概要は別表1及び別表2のとおりです。

別表1 本庁舎及び第二庁舎の床面積等 （平成25年4月1日現在）

<面積: m²>

	本 庁 舎	第 二 庁 舎
構 造	鉄筋コンクリート造 地上5階・地下1階・搭屋2階	重量鉄骨造 地上5階
1 階	2, 761. 14 (ヒヤ部分の面積 249.22 m ² を含む)	1, 111. 86
2 階	1, 385. 36	1, 029. 30
3 階	1, 385. 36	1, 029. 30
4 階	1, 255. 68	1, 029. 30
5 階	1, 166. 00	1, 029. 30
1～5階 計	7, 953. 54	5, 229. 06
地階（地下）	1, 845. 68	
屋上階	222. 50	72. 11
合計 （延床面積）	10, 021. 72	5, 301. 17
敷地面積 （参考）	15, 990. 87 ※本庁舎・第二庁舎・別館・第二別館等を含む	

別表2 本庁舎及び第二庁舎の建築年等

	本 庁 舎	第 二 庁 舎
建 築 年	昭和44年3月31日	平成12年3月8日
建築価格	5億1, 995万円	10億9, 935万円
建築面積	2, 897. 52 m ²	1, 161. 00 m ²
m ² あたり単価 (ヒヤ部分の面積 249.22 m ² を除く)	53, 205円	207, 229円
事務室面積 (廊下・ロビー 等を除く)	2, 744. 60 m ²	3, 034. 90 m ²
職員数 (臨時職員、非常 勤職員を除く)	523人 (平成24年4月1日現在)	436人 (平成24年4月1日現在)

(2) 庁舎の駐車場について

敷地内の駐車場については、以前は南側及び西側駐車場を来客用とし、別館南側などを公用車用として利用してきました。しかし、自動車で来庁する方が増え、また公用車の保有台数の増加などにより、駐車場の不足が生じたことから、庁舎北側の埼玉県が保有する土地約4,300㎡を平成19年度から3年間で購入し、平成22年10月から駐車場として使用しています。なお、南側駐車場については、平成24年6月から一部の時間帯において有料化を実施しています。

	来客駐車場		公用車駐車場	
	台数(台)	面積 (㎡)	台数(台)	面積 (㎡)
南側駐車場	80	2,199.50	—	—
西側駐車場	23	853.06	—	—
北側駐車場	80	2,304.86	84	2,063.38
合 計	183	5,357.42	84	2,063.38

(3) 会議室について

現在、会議室については、市民向けの受付業務や市民参加の会議等、様々な形態で使用しています。しかしながら近年、会議室が不足する状況にあり、庁舎内には会議室を新設できないため、庁舎の敷地外に民間が保有する物件を借用しています。

なお、開庁日の会議室利用状況は、22か所の会議室のうち16か所が毎日使用されており、全体の平均稼働率も91.5%と高くなっています。庁舎の会議室及び借用している会議室の概要は、別表3のとおりです。

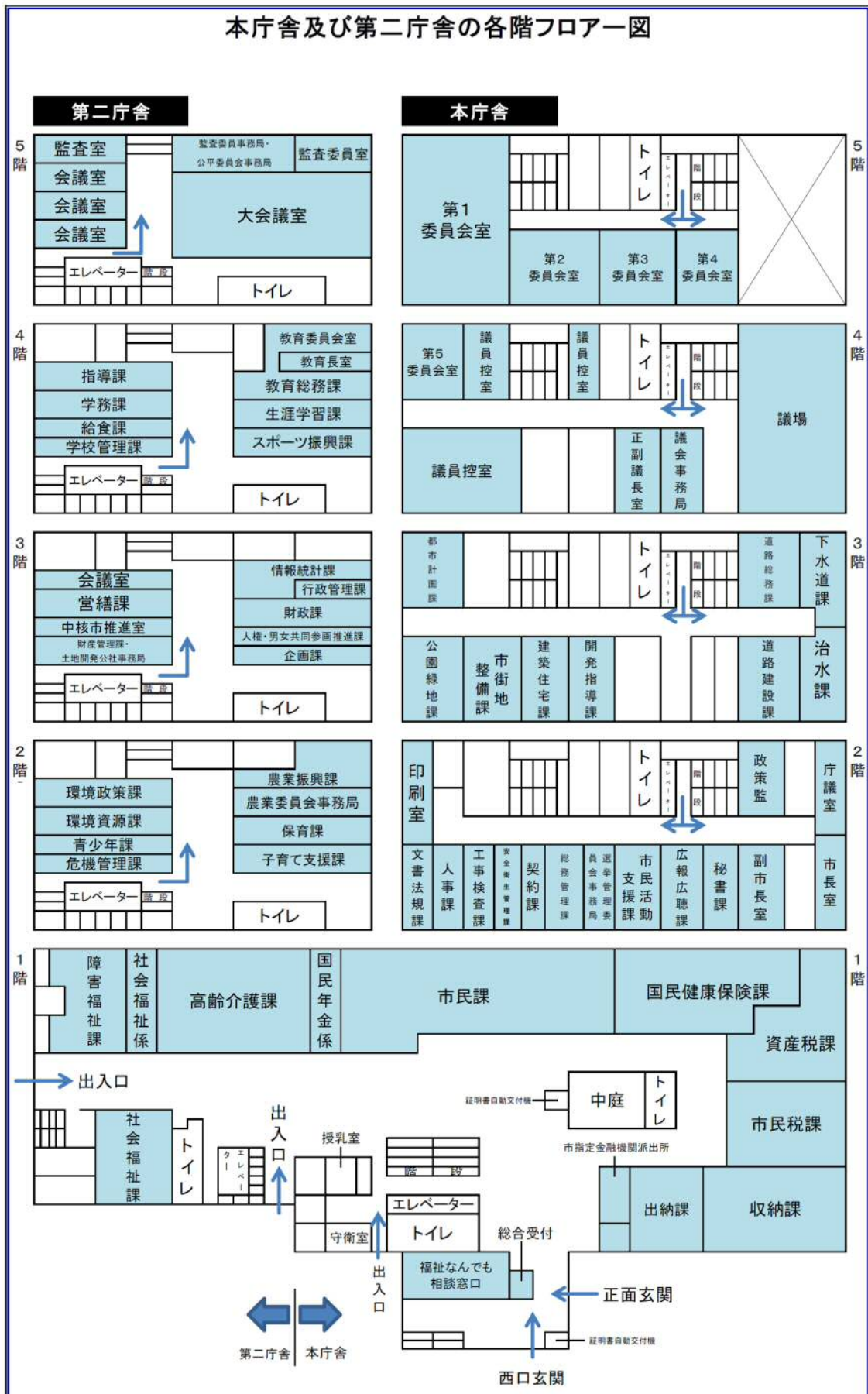
別表3 庁舎内外の会議室（平成25年4月1日現在）

庁舎内

場 所	会議室数	面積 (㎡)
第二庁舎	4	493
別館	10	509.92
合 計	14	1,002.92

庁舎外

場 所	会議室数	面積 (㎡)	借上料(円/年間)
中央市民会館	2	100	—
民間会議室 (賃貸借)	6	448.92	10,393,992
合 計	8	548.92	10,393,992



3 本庁舎の耐震診断結果（概要）

平成13年に実施した本庁舎の耐震診断結果の概要は、以下のとおりです。構造耐震指標（I s 値）が極めて低く、「すべての階で補強検討が必要な建物である」という結果になっています。

		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




【構造耐震指標（I s 値）とは】



建物の耐震性を判断するための数値です。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I s 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（I s 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その1.5倍以上（I s 値0.9以上）の値が求められます。

I s 値に基づく安全性の基準

耐震強度	I s 値が0.3未満	I s 値が 0.3以上0.6未満	I s 値が0.6以上
建物の大規模地震 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、市の人口が約 12 万人の時に建設。 ● 本庁舎の職員一人あたり面積は 19.2 m²。 ※第二庁舎は 12.2 m²/人 一般には、25～30 m²/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、将来的に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 m² ● 「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 m² 会議室面積は、計 1,002.92 m²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>[市民等庁舎利用者]</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>[庁舎職員]</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>[その他]</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: flex-end;"> <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 45 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。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。 <p>※庁舎の法定耐用年数*は 50 年。設備機器は、6～15 年。 （*財務省・減価償却資産の耐用年数等に関する省令）</p>

<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"> ● 本庁舎には、多機能トイレが1箇所しかない（1階）。 ● 授乳室等が不足している。 ● キッズルームの必要性。 <p>※旧ハートビル法に基づく利用円滑化誘導基準には対応済</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 style="text-align: center;">  <p>第二庁舎3階サーバー室</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>本庁舎1階サーバー室</p> </div> </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。

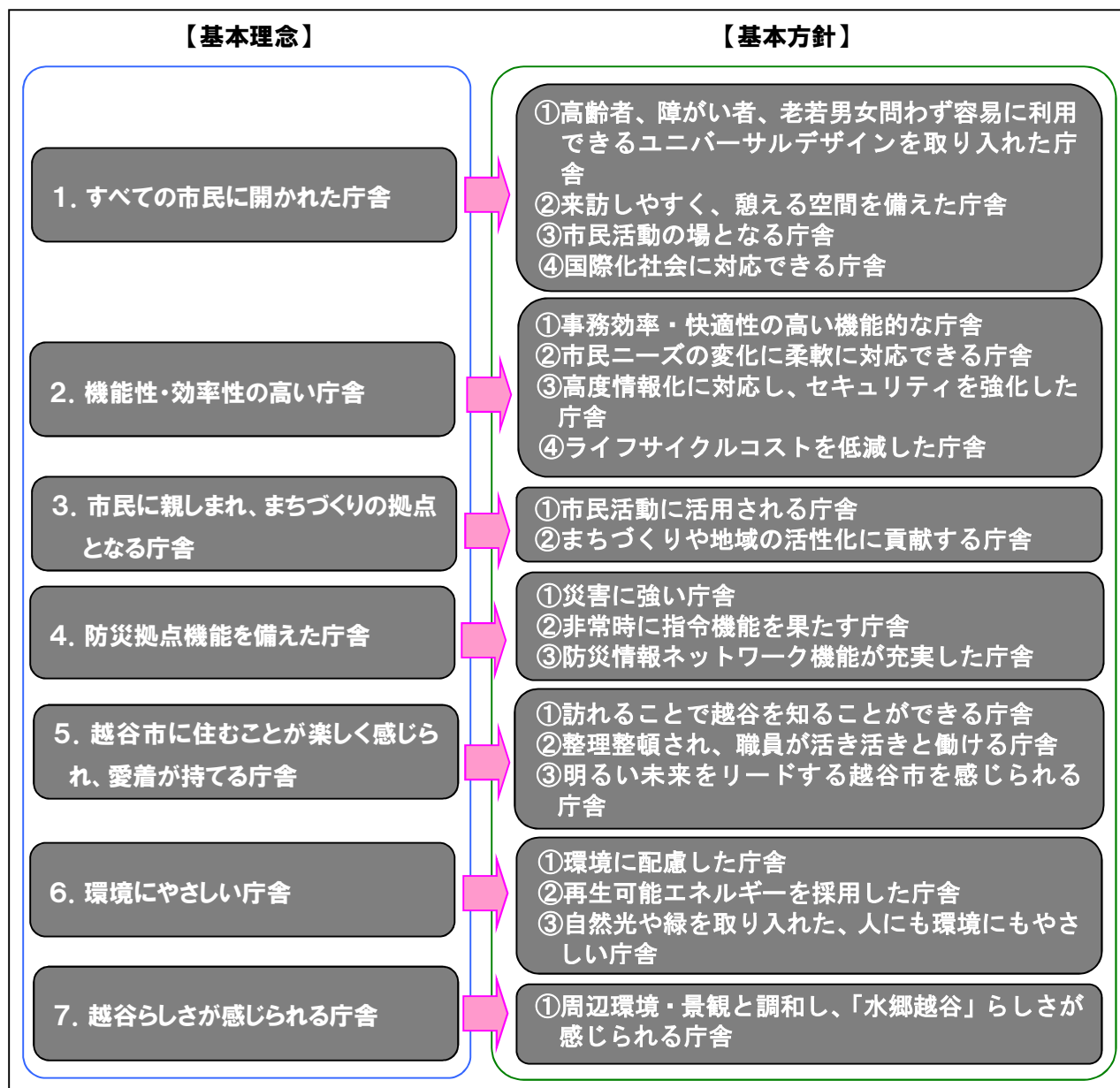
4. 本庁舎に必要な機能や使いやすい庁舎の検討

越谷市役所庁舎のコンセプト（役割）を以下のとおりとします。

1) 基本理念と基本方針

上位関連計画に示された庁舎の位置づけ及び整備の方向性との整合を図るとともに、社会動向から求められる機能や現庁舎の課題を踏まえ、基本理念と基本方針を設定します。

基本理念と基本方針

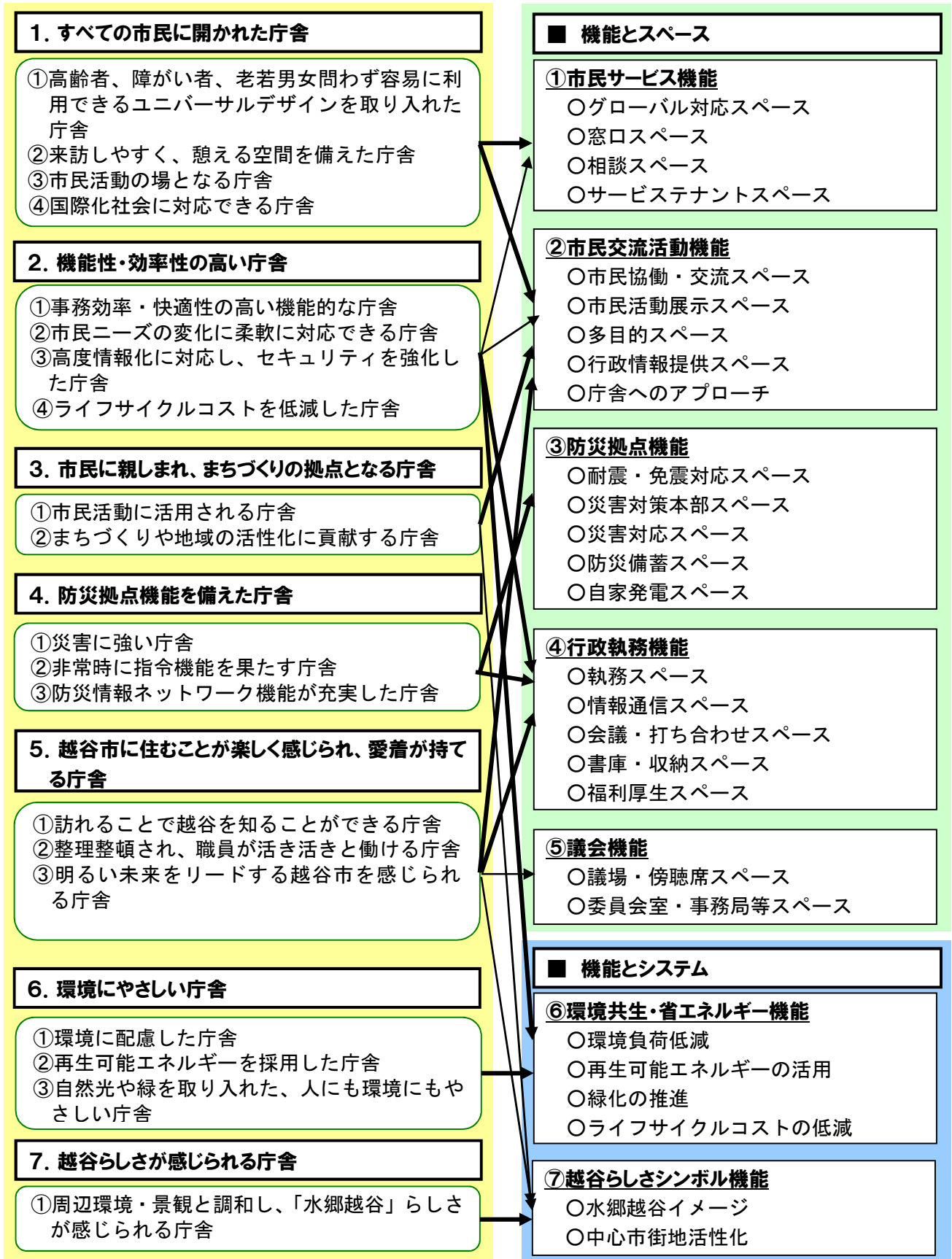


【庁舎整備のキャッチフレーズ】

越谷市民の安全・安心な暮らしを支える 親しみのある庁舎

2) 庁舎に求められる導入機能

庁舎整備の基本理念と基本方針を踏まえ、求められる導入機能（スペースとシステム）を次のように整理します。



5. 導入機能の整備方針

(1) 市民サービス機能

- 案内機能、窓口機能、相談機能の充実、ユニバーサルデザインによる施設整備に取り組み、市民サービスの充実・向上を目指します。
- 案内機能にはわかりやすいピクトグラム（絵文字）や多言語表記などを活用し、国際化に対応したグローバルな多言語対応を図ります。
- 庁舎を訪れた市民が迷うことなく簡単に用事を済ませることができるように、わかりやすい部署の配置や総合案内、総合窓口（ワンストップサービス）機能を充実した庁舎とします。
- プライバシーを確保できる相談窓口の設置や、子ども連れでも庁舎を利用しやすいよう、キッズスペースや授乳室を設置するなど、誰もが安心して利用できる庁舎とします。
- 来庁者、職員ともに利用しやすい売店や喫茶店、ATMなどの設置を検討します。

(2) 市民交流活動機能

- 市庁舎は、行政サービスの拠点であるだけでなく、市民、NPOや企業など地域のさまざまな主体と市が連携した活動を行なう拠点でもあることから、市民が気軽に立ち寄り、市民同士の交流を育む多目的スペースや情報提供スペースを設置し、市民に愛され、親しまれる、開かれた庁舎を目指します。
- 市庁舎へ安全で快適に来庁できるアプローチ道路として、都市計画道路越谷市役所通り線（標準幅員 25m）の整備を促進します。

(3) 防災拠点機能

- 市庁舎は市民の生命を守るための防災拠点、また、災害対策活動の司令塔としての役割を果たすことが求められます。
- 現庁舎の大きな問題点である地震に対する危険性を踏まえ、整備後の庁舎では、十分な耐震性を備え、また、災害対策本部機能、防災拠点施設としての機能を充実させます。
- また、防災拠点施設として災害発生時の対応に考慮した防災情報ネットワーク機能を充実させるとともに、防災対応スペースや、防災関連資機材の備蓄、自家発電等バックアップ機能の強化を図ります。

(4) 行政執務機能

- 職員が効率よく、いきいきと快適に執務を行い、質の高い市民サービスの提供が可能となるよう、執務空間、サーバー室、会議・打ち合わせスペース、書庫・倉庫、福利厚生スペースについて検討し、窓口と執務空間のレイアウト改善など、庁舎全体をできるかぎりコンパクトにすることで、事業費やライフサイクルコストを抑えます。
- ICT（情報通信）機能の強化とともに、情報セキュリティ管理の強化、防犯セキュリティ機能を図ります。

(5) 議会機能

- 議会関係施設は、コスト面、セキュリティ面、市民の接しやすさや親しみやすさ、行政との連携などを考慮し、必要な機能・施設を整備します。
- 議会関連施設は、地方自治の中核として、意思決定を図る場所にふさわしい機能を確保し、また、行政から一定の独立性を確保できるよう配慮して計画します。
- また、「開かれた議会」の実現に向けて、議場を市民・議員・行政が共に利用できる環境に向け、議会空間の多目的利用を検討します。

(6) 環境共生・省エネルギー機能

- 自然環境への負荷を低減するため、国の「官庁施設の環境保全性基準」の定めるグリーン庁舎を基準として整備します。
- 自然採光や自然換気をできるだけ取り入れ、省エネルギー、省資源に配慮した構造体や設備システムの導入を検討するとともに、太陽光発電など再生可能エネルギーシステムの導入や、雨水の貯留、有効利用を進め、水道利用量の削減を図ることを検討します。
- 敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などを進めてできるだけ自然環境を確保し、環境に対する市民の意識を高めるとともに、建物への熱負荷を低減してヒートアイランド現象の発生を抑制します。
- また、適切な維持管理の手法や、将来の職員数の増減や市民ニーズの変化に伴う組織改編への柔軟な対応などを想定して、施設計画を行うことにより、長期・継続的に使用できるライフサイクルコストを低減した庁舎を目指します。

(7) 越谷らしさシンボル機能

- 水郷越谷など越谷の特徴を活かした庁舎とします。また、中心市街地活性化に寄与する役割を果たすものとします。
- 越谷らしさを情報発信する仕組みを実現します。

6. 本庁舎の規模の検討

1) 規模算定の検討の視点

庁舎の面積算定にあたり、以下の方法で算定を行いました。

- ①総務省基準による方法
- ②類似都市の人口規模により推計する方法
- ③類似都市の職員規模により推計する方法

3つの方法で「庁舎全体の必要面積」を算出した上で、それぞれ既存の第二庁舎、(仮称)第三庁舎の延床面積を差し引き、本庁舎の規模(延床面積)の検討を行いました。

2) 各方法による面積の算定

① 総務省基準による方法

総務省の「地方債同意等基準」があります。これは、庁舎建設の際に起債をするための基準となる面積を算定するものでした。現在は交付金として措置されるため、この基準に沿う必要はありませんが、客観的な基準として参考となるものです。

ここでは、総務省基準に沿って全体としての必要面積を算出した上で、総務省基準には含まれていない「市民協働機能」を盛り込んで検討しました。

ア 総務省の地方債同意等基準に基づく庁舎標準面積

$$4.5 \text{ m}^2 \times \text{換算職員数 (換算率により補正したもの)}$$

表 3 補正を行う換算職員数

換算率	区分	三 特 別 役 職	次 部 長 長 級	課 長 級	係 課 長 長 補 佐 級	一 般 職 員
	人口5万人以上 50万人未満の市町村	×20	×9	×5	×2	×1
	*算定対象職員数	4人	37人	51人	367人	563人

※算定対象職員数は、平成25年4月1日現在の正規職員数

イ 総務省の地方債同意等基準に基づく庁舎全体の延床面積の算定

表 4 起債基準による庁舎標準面積の算定

区 分	起債の基準				庁舎床面積
	職員数 ①	換算率 ②	換 算 職員数 (①×②)	基準 面積 (職員1人 あたり)	積算根拠 (換算職員数 ×4.5 m ²)
事務室	1,022				8,842.5 m ²
内訳 (応接室 を含む)	特別職	4	20	80	360.0 m ²
	部長・次長級	37	9	333	1,498.5 m ²
	課長級	51	5	255	1,147.5 m ²
	係長級	367	2	734	3,303.0 m ²
	一般職員	563	1	563	2,533.5 m ²
倉庫	事務室面積×13%				1,149.5 m ²
会議室等	常勤職員数×7.0 m ²				7,154.0 m ²
事務室・倉庫・会議室等の面積					17,146.0 m ²
玄関室等 (玄関・広間・廊下・階段等)	各室面積 (事務室・倉庫・会議室等) ×40%				6,858.4 m ²
議会関係諸室 (議場、委員会室、議員控室)	議員定数×35 m ²				1,120.0 m ²
庁舎全体の延床面積					25,124.4 m ²

この算定方法によれば、下記の「市民協働ゾーン」を含まない庁舎全体の延床面積は **25,124.4 m²**となります。

ウ 「市民協働ゾーン」の考え方

上記の総務省基準には含まれていない、市民交流活動機能等を担う「市民協働ゾーン」については、行政サービスのさらなる向上のため、展示スペース（非常時における一時避難スペース）、レストラン、イベントホールなどの機能を有する部分として、概ね **4,000 m²**の規模を想定します。

② 類似都市の人口規模により推計する方法（「市民協働ゾーン」を含む）

近年、庁舎の整備計画を立案した人口30万人前後の庁舎面積事例（次ページ参照）から、人口一人あたりの庁舎面積を算定すると以下ようになります。

$$0.093 \text{ m}^2/\text{人}$$

これに越谷市の現在の人口数を掛け、庁舎全体の延床面積を算出すると

$$0.093 \text{ m}^2/\text{人} \times 332,192 \text{ 人} = \underline{30,894 \text{ m}^2}$$
 となります。

③ 類似都市の職員規模により推計する方法（「市民協働ゾーン」を含む）

庁舎面積事例（次ページ参照）から職員一人あたりの庁舎面積を算定すると以下ようになります。

$$23.373 \text{ m}^2/\text{人}$$

今後、中核市移行に際しての本庁舎等での42人※の増員を考慮して算定すると

$$23.373 \text{ m}^2/\text{人} \times (1,022 + 42) \text{ 人} = \underline{24,869 \text{ m}^2}$$
 となります。

※越谷市の職員数は、2,776人（平成25年4月1日現在）ですが、このうち本庁舎等に勤務するのは1,022人となっています。

今後、平成27年4月を目指している中核市への移行に伴い、県から2,000件余りの事業が移譲されることとなっており、今後、本庁舎等には42人の職員の配置が予定されています。

3) 庁舎規模の設定

上記の試算により、第二庁舎、（仮称）第三庁舎を含む庁舎全体の延床面積の想定規模を、**25,000 m²～31,000 m²** と設定し、ここから第二庁舎・（仮称）第三庁舎の面積を差し引き、本庁舎に必要な延床面積を算出します。

	①総務省基準による方法	②類似都市の人口規模により推計する方法	③類似都市の職員規模により推計する方法
庁舎全体の延床面積 （市民協働ゾーンを含む）	約 29,000 m ²	約 31,000 m ²	約 25,000 m ²
－ 第二庁舎延床面積	－5,301.2 m ²	－5,301.2 m ²	－5,301.2 m ²
－ （仮称）第三庁舎延床面積	－4,770.7 m ²	－4,770.7 m ²	－4,770.7 m ²
本庁舎に必要な想定延床面積	18,928.1 m²	20,928.1 m²	14,928.1 m²

これにより、本庁舎に必要な想定延床面積を、15,000 m²～21,000 m²と設定します。

表 5 同規模の市区における庁舎規模

自治体名 ()内は出典		1. 町田市	2. 北区	3. 豊島区	4. 平塚市	5. 一宮市	
		(H17・基本計画)	(H22・あり方専門委員会報告書)	(H20・整備方針)	(H20・基本構想)	(H19・基本構想)	
基礎データ	人口	430,000 人	330,000 人	260,000 人	260,000 人	370,000 人	
	職員数	1,314 人	1,320 人	1,273 人	1,026 人	1,200 人	
	議員数	46 人	44 人	- 人	30 人	40 人	
面積	庁舎面積(想定)	40,000 m ²	27,500 m ²	28,500 m ²	25,000 m ²	30,000 m ²	
	うち基本部分	36,500 m ²	26,763 m ² (面積按分)	27,125 m ²	不明 m ²	30,000 m ²	
	人口あたりの庁舎面積	0.093 m ² /人	0.081 m ² /人	0.104 m ² /人	- m ² /人	0.081 m ² /人	
	職員あたりの庁舎面積	30.441 m ² /人	20.275 m ² /人	21.308 m ² /人	- m ² /人	25.000 m ² /人	
内訳 ()内は構成比	1	① 事務室	- m ²	8,100 m ² (29%)	12,160 m ² (45%)	6,930 m ²	9,257 m ² (31%)
		② 会議室等	- m ²	8,260 m ² (30%)	2,245 m ² (8%)		8,400 m ² (28%)
		③ 倉庫	- m ²	1,053 m ² (4%)	650 m ² (2%)		1,203 m ² (4%)
		④ 議会	- m ²	1,540 m ² (6%)	9,880 m ² (36%)		1,400 m ² (5%)
		⑤ 玄関等	- m ²	8,707 m ² (31%)	2,190 m ² (8%)		9,430 m ² (32%)
		合計	36,500 m ²	27,660 m ²	27,125 m ²	17,909 m ²	29,690 m ²
	2	付帯機能	3,500 m ²	760 m ²	1,375 m ²		- m ²
		総合計	40,000 m ²	28,420 m ²	28,500 m ²	24,839 m ²	29,690 m ²
その他	庁舎規模算定の根拠	地方債基準	地方債基準	地方債基準	地方債基準+他事例	地方債基準	
	備考		共用部分の節約等により、面積は一部調整	他事例を参考に想定	事務室のみ地方債基準 その他は他事例の事務室割合を参考に算定		
自治体名 ()内は出典		6. 秋田市	7. 那覇市	8. 福島市	9. 下関市	平均値	
		(H22・基本構想)	(H19・基本構想)	(H13・基本構想)	(H20・基本構想)		
基礎データ	人口	310,000 人	320,000 人	300,000 人	300,000 人		
	職員数	1,250 人	1,500 人	1,300 人	1,238 人	■基準面積の平均	
	議員数	39 人	40 人	46 人	38 人	人口あたりの庁舎面積	
面積	庁舎面積(想定)	30,200 m ²	31,000 m ²	30,000 m ²	32,000 m ²	0.093 m ² /人	
	うち基本部分	28,000 m ²	31,000 m ²	30,000 m ²	29,488 m ² (面積按分)	職員あたりの庁舎面積	
	人口あたりの庁舎面積	0.090 m ² /人	0.097 m ² /人	0.100 m ² /人	0.098 m ² /人	23.373 m ² /人	
	職員あたりの庁舎面積	22.400 m ² /人	20.667 m ² /人	23.077 m ² /人	23.819 m ² /人	■施設別の構成比	
内訳 ()内は構成比	1	① 事務室	9,154 m ² (33%)	11,945 m ² (38%)	11,948 m ² (36%)	11,361 m ² (36%)	①事務室 36%
		② 会議室等	8,750 m ² (31%)	7,980 m ² (26%)	9,100 m ² (27%)	8,666 m ² (28%)	②会議室等 25%
		③ 倉庫	1,190 m ² (4%)	1,342 m ² (4%)	1,553 m ² (5%)	1,477 m ² (5%)	③倉庫 4%
		④ 議会	1,365 m ² (5%)	1,400 m ² (4%)	1,610 m ² (5%)	1,330 m ² (4%)	④議会 9%
		⑤ 玄関等	7,638 m ² (27%)	8,506 m ² (27%)	9,040 m ² (27%)	8,602 m ² (27%)	⑤玄関等 26%
		合計	28,096 m ²	31,173 m ²	33,251 m ²	31,436 m ²	
	2	付帯機能	2,067 m ²	- m ²	- m ²	2,678 m ²	
	総合計	30,163 m ²	31,173 m ²	33,251 m ²	34,114 m ²		
その他	庁舎規模算定の根拠	地方債基準	地方債基準	地方債基準	3事例を総合的に勘案 (表の数値は地方債基準)	■基準面積は4. 以外の値の平均としている。 ・諸室割合は、1. 4. 以外の値の平均としている。	
	備考				地方債基準、新営一般庁舎基準、他事例を総合的に勘案 (30,000~34,000m ² を想定)		

各市ホームページ等より

7. 本庁舎の整備方式

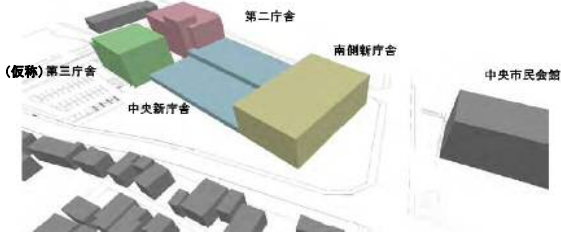
本庁舎の整備に際しては、以下の方法が考えられます。

- ・耐震補強主体案
- ・建替え案

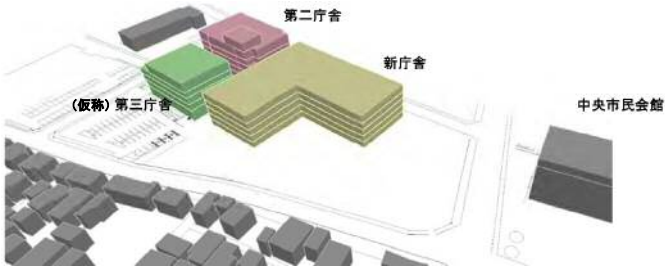
両案を比較すると下記のとおりとなります。

表 6 本庁舎の整備方式の比較

A案（建替え案・仮設庁舎の設置なし）

<p>概略図</p>	
<p>計画案の概要</p>	<p>敷地南側に新本庁舎をつくり、新本庁舎と第二庁舎とをつなぐ部分（約 70m）に低層の建物をつくる。低層部分と高層部分に機能を分かれた庁舎として機能させる。</p>
<p>計画の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・南側新庁舎 5層 約 10,000 m² ・中央部新庁舎 1～3層 約 6,300 m²
<p>イニシャルコスト</p>	<p>○ 約 65.3 億円（60.8 億+2.5 億+2.5 億） （新庁舎（新築）建設費用+引越し費用+解体工事費含む）</p>
<p>ランニングコスト （供用 50 年）</p>	<p>○ 約 103.9 億円（維持管理費：102.3 億+解体再利用費：1.6 億） 環境配慮型の設計、設備機器は耐震計画に比べ最新機器を導入するため、ランニングとしては合理的な計画が可能。</p>
<p>土地利用計画</p>	<p>○ 現庁舎のある敷地中央部分が解体後、外部空間を広くとることが出来、市民に開放できる空間等に使える。また敷地南側は中央市民会館側と一体とした広場空間が出来るため、メリハリのある土地として利用することが出来る。</p>
<p>まちづくり （建設地のポテンシャル）</p>	<p>○ 南側の建物の配置の仕方によるが、中央市民会館の広場と市役所の広場を空間的につなげて一体性を持たせることが可能。また新本庁舎のヴォリュームを抑えていくことで、元荒川の環境を街中に取り込むことが可能となる。</p>

B案（建替え案・仮設庁舎の設置あり）

<p>概略図</p>	
<p>計画案の概要</p>	<p>第二、第三庁舎に近い位置に本庁舎を新設することで、三館連携しやすい使いやすさを考慮して計画。土地利用計画としても外部空間を広く有効に使うことが出来る。</p>
<p>計画の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中央新庁舎 5層 約 16,000 m² ・仮設庁舎 1 3層 約 5,900 m² ・仮設庁舎 2 3層 3,240 m²
<p>イニシャルコスト</p>	<p>△ 約 89.9 億円（60.8 億+22.6 億+2.5 億+2.5 億+2.5 億） （新庁舎（新築）建設費用+仮設庁舎+引越し費用+解体工事費含む）</p>
<p>ランニングコスト （供用 50 年）</p>	<p>○ 約 103.9 億円（維持管理費：102.3 億+解体再利用費：1.6 億） 環境配慮型の設計、設備機器は他に比べ最新機器を導入するため、ランニングとしては合理的な計画が可能。</p>
<p>土地利用計画</p>	<p>◎ 現庁舎の位置に配置することが出来るため、第二庁舎、第三庁舎とも近接でき、使い勝手や計画の融通がききやすい。また建物自体もコンパクトにまとめられ、外構のつくり方も広く有効的に使うことが出来る。</p>
<p>まちづくり （建設地のポテンシャル）</p>	<p>○ 南側を開放的につくりこむことが出来、広場的な空間をつくる事が出来る。また建物のヴォリュームとしても 5～6 層の建物が建っているため、景観的にも優れている。</p>

C案（耐震改修＋増築案1）

<p>概略図</p>	
<p>計画案の概要</p>	<p>現本庁舎を耐震改修して、不足の面積分は新たに増築を行うことで、要求の面積に対応した計画とする。増築場所は現庁舎南低層部よりさらに南側に配置する。</p>
<p>計画の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中央本庁舎 5層 約 10,000㎡ ・南側新庁舎 5層 約 6,000㎡ ・仮設庁舎1 3層 約 5,900㎡ ・仮設庁舎2 3層 3,240㎡
<p>イニシャルコスト</p>	<p>△ 約 71.4 億円（18 億+6 億+22.8 億+22.6 億+2 億） ※電気機械6万円/㎡（他市事例より） （耐震改修+設備更新+新庁舎（増築）建設+仮設庁舎+引越し費用含む）</p>
<p>ランニングコスト （供用 50 年）</p>	<p>△ 約 158.8 億円（維持管理費：157.2 億+解体再利用費：1.6 億） 設備機器の更新を行うものの、コストバランスで環境配慮型のものを使用できるかに依存するところがある。</p>
<p>土地利用計画</p>	<p>△ 現庁舎を線対称に南北に建物が建つことにより小さな外部空間が生じる。現状のように、本庁舎のピロティ部分の使い方によっては土地利用的に合理的に使うことができる。敷地南側については、一体的な外部空間が期待できる。</p>
<p>まちづくり （建設地のポテンシャル）</p>	<p>△ 南側の建物の配置の仕方によるが、中央市民会館の広場と市役所の広場を空間的につなげて一体性を持たせることが可能。敷地全体の印象としては5層位の建物が4本あることで、まとまりのない印象をまちに対してあたえてしまう。</p>

D案（耐震改修＋増築案2）

<p>概略図</p>	
<p>計画案の概要</p>	<p>現本庁舎を耐震改修して、不足の面積分は新たに増築を行うことで、要求の面積に対応した計画とする。増築場所は現庁舎南低層部を解体して同位置に建てる。</p>
<p>計画の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中央本庁舎 5層 約 10,000㎡ ・南側新庁舎 5層 約 6,000㎡ ・仮設庁舎1 3層 約 5,900㎡ ・仮設庁舎2 3層 3,240㎡
<p>イニシャルコスト</p>	<p>△ 約 71.4 億円（18 億+6 億+22.8 億+22.6 億+2 億） ※電気機械6万円/㎡（他市事例より） （耐震改修+設備更新+新庁舎（増築）建設+仮設庁舎+引越し費用含む）</p>
<p>ランニングコスト （供用 50 年）</p>	<p>△ 約 158.8 億円（維持管理費：157.2 億+解体再利用費：1.6 億） 設備機器の更新を行うものの、コストバランスで環境配慮型のものを使用できるかに依存するところがある。</p>
<p>土地利用計画</p>	<p>△ 現庁舎の配置とほぼ同じなため、土地利用的には広く使うことができる。現庁舎のピロティの使い方によって、南北の敷地を一体的に使うことができる。</p>
<p>まちづくり （建設地のポテンシャル）</p>	<p>△ 増築で南側低層部分のヴォリュームが高くなるものの、配置計画的には現庁舎と同じ場所に建物が建つため、市民にとって改修後も既視感のあるものになる。建築面積的にも占有する面積が他と比べ少ないので、より開かれた印象をまちに対し与えることができる。</p>

項目	建替え案（A・B案）	耐震補強案（C・D案）
本庁舎	建替え	耐震補強（免震）
第二庁舎	既存のまま	既存のまま
（仮称） 第三庁舎	新設（建設中）	新設（建設中）
整備計画	本庁舎解体後、新築による建替え計画	本庁舎1階柱頭免震装置設置等による耐震補強計画
建築計画	本庁舎⇔第二庁舎⇔第三庁舎がコンパクトで一体的な建築計画	コンクリートの中性化進行や設備・内装劣化による耐久性能のリスク有り
総合評価	将来にわたって良好な整備計画が可能である	動線計画と耐久年数にリスクがある

注1) ① 耐震補強後の歩行者動線は既存動線を確保することを前提とします

② 耐震補強後の I_s 値は、庁舎重要度係数を考慮して0.97以上とします

- ・イニシャルコスト、ランニングコストの概算額を比較すると、建替え案が有利である。
- ・本庁舎のコンクリートの中性化が進行しており、耐震改修のみでは鉄筋コンクリートとしての耐力が保てなくなる恐れがあり、さらなる費用の増加も見込まれる。

以上のことから総合的に検討した結果、本庁舎は建替えにより整備することが望ましい。

8. 本庁舎の事業方式

1) 建設方式の整理

公共施設の建設に係る建設方式は、近年、P F I方式をはじめとした民間活力導入型の手法が取り入れられています。

様々な建設方式のうち新庁舎建設に適していると考えられる手法として、一般方式（従来方式）、DB一括発注方式、DBO方式、P F I方式の4つの手法があげられます。建設方式の選定では、以下の5つの視点から評価し手法を選定することが考えられます。

※DB一括発注方式：民間が設計・建設を一括して行い、施設の所有・運営・資金調達については公共が行う方式。

※D B O 方式：民間が設計・建設・運営・維持管理を一括して行い、施設の所有・資金調達については公共が行う方式。

※P F I 方式：民間が自ら資金調達を行い、施設整備を行って運営する。所有権移転の時期についてはいくつかの方式がある。

2) 建設方式の比較・評価の視点

①透明性の確保	②市民意見の反映
③施工期間	④事業資金の調達
⑤手続きに必要な時間	

①透明性の確保

発注の透明性を確保するため、事業者間の競争性を確保することと監視が重要です。

○選定基準の明確化と事前提示、

○選定プロセスの公開

などに留意する必要があります。

②市民意見の反映

庁舎の利用者であり、間接的な発注者でもある市民の意見の反映が重要です。

一般方式（従来方式）でのプロポーザル方式の場合は、「設計者」を選定することから、設計過程で市民の意見を入れながら進めることができます。

一般方式（従来方式）のコンペ方式やDB一括発注方式、DBO方式、P F I方式は、「設計案」を選定することから、設計条件を大きく変更する意見が反映しにくくなります。

③施工期間

施工期間については、事業者によっては特定の工事（施工法）を得意としている、あるいは同様の経験を持っていることで、工事全体を効率的に進めることが可能であることから、設計と施工を同時に実施する方法であるDB一括発注方式、DBO方式、P F I方式は、こうしたノウハウの発揮余地が大きいと考えられます。

④事業資金の調達

P F I 方式の特徴は、事業資金を民間が調達し、公共側が初期投資のための資金を準備する必要がないことにあります。性能発注や設計・維持管理・運営等を一括して発注することにより、民間の創意工夫が生かされ、建設費や管理運営費が低減されるなどのコスト削減が期待できます。

⑤手続きに必要な時間

D B 一括発注方式、D B O 方式、P F I 方式は、発注にあたって、業務の範囲が広がることから実施方針、募集要項、またこれらについての質疑応答を行わなくてはなりません。これらにより、設計条件やリスク分担について明確にすることが多く、そのため一般方式（従来方式）に対して12～15か月の期間を追加で要します。その点では、D B 一括発注方式、D B O 方式、P F I 方式の各方式は一般方式（従来方式）に対して劣ることとなります。

表 7 本事業における事業手法の比較・評価

評価軸	一般方式 (従来方式)	D B 一括発注方式	D B O 方式 / P F I 方式
特徴	<p>各業務を個別に契約</p>	<p>設計・建設を一括して契約</p>	<p>設計・建設・管理運営を一括して契約</p>
①透明性の確保	○	○	○
②市民意見の反映	△/○	△	△
③施工期間	△	○	○
④事業資金の調達	公共△	公共△	公共/民間○
⑤手続きに必要な時間	○ ① 基本計画 ② 基本設計 ③ 実施設計 ④ 工事	△ (+12~15 か月) ① 基本計画 ② 事業者選定業務 ③ 基本設計 ④ 実施設計 ⑤ 工事	△ (+12~15 か月) ① 基本計画 ② 事業者選定業務 ③ 基本設計 ④ 実施設計 ⑤ 工事

越谷市庁舎の場合、資金調達の面や、手続きに必要な時間等を考慮し、一般方式（従来方式）による建設を行うことが望ましい。

9. 敷地利用計画の検討

1) 前提条件

- 既存の第二庁舎・建設中の（仮称）第三庁舎については計画の対象外とします。
- 既存本庁舎の機能を維持しながら、北側駐車場敷地を含めた範囲の中で本庁舎の建替えを行います。
- 新たな本庁舎の建設後、既存本庁舎を解体し、第二庁舎・（仮称）第三庁舎と本庁舎とをつなぐ「市民協働ゾーン」を建設します。

2) 本庁舎整備の考え方

- ・第二庁舎、（仮称）第三庁舎との距離が大きく離れることが無いように、現在の本庁舎の南側低層部を含めた部分に新たな本庁舎が位置するよう工夫しながら計画します。
- ・第二庁舎、（仮称）第三庁舎を活用しながら、市民サービスが低下することの無いような建設工程を計画します。
- ・採光や景観に十分配慮した、環境負荷の少ない庁舎を計画します。
- ・コストを考慮しながら、免震構造を含め耐震性のある安全な庁舎を計画します。
- ・UPS（非常用電源）や自家発電設備などの設置を含めて、災害時に防災拠点としての機能を果たすことのできる庁舎を計画します。
- ・市民ニーズの変化に柔軟に対応できる庁舎を計画します。
- ・バリアフリーなどにも配慮した、使いやすい庁舎を計画します。
- ・議会機能については、市民に開かれた議会を目指し、議会棟を別棟とする案を含めて計画します。

3) 市民協働ゾーンの考え方

- ・市民活動の場となるスペースを提供します。
- ・まちづくりや地域の活性化に貢献できるスペースとします。
- ・新たな本庁舎と第二庁舎・（仮称）第三庁舎をつなぐ空間として、相互の行き来がしやすくなる役割を果たします。
- ・休日等、庁舎が閉庁の際でも利用できるセキュリティに考慮した計画とします。
- ・利便性の観点から、書類の申請関係等、窓口業務の集約化を考慮した計画とします。

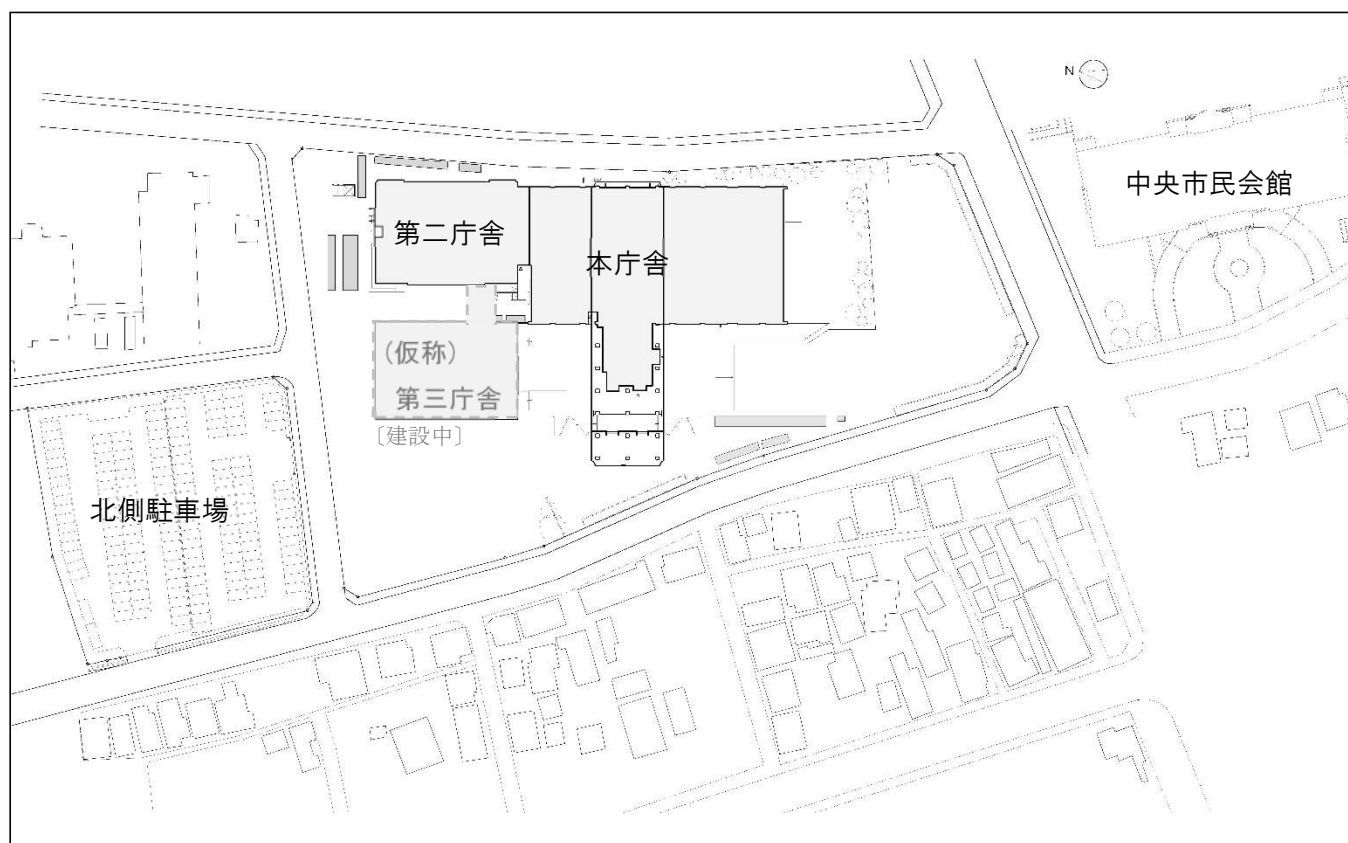
4) 駐車場・広場等の考え方

- ・来庁者用駐車場は、現在の駐車可能台数（約180台）の確保を目標とします。
- ・広場となる空間は、中央市民会館との連続性を考慮して配置します。
- ・立体駐車場を計画するなど、北側駐車場敷地も含めて計画敷地全体としてとらえ、駐車場や広場の必要面積を確保した、市民に使いやすい外構計画を行います。
- ・駅前通りからのアクセス性や近隣との親和性に配慮した外構計画とします。
- ・敷地内の植栽は、可能な限り残す計画とします。
- ・緑化率に沿った、緑の豊かな外構計画とします。

5) 近隣に対する考え方

- ・河川側（庁舎東側）のウッドデッキへの歩行者動線を考慮した計画とします。
- ・親水性の高い、近隣に配慮した計画とします。
- ・都市計画道路（越谷駅前線、越谷市役所通り線）を考慮した計画とします。
- ・低層の建物が多い庁舎西側の区域に配慮した庁舎を計画します。

■ 現況敷地図



10. 事業スケジュール

本庁舎整備基本構想の策定後、本庁舎整備基本計画の検討に入り、平成27年度から本庁舎の基本設計・実施設計に着手することを想定します。

その後、平成29年度（2017年度）頃から建設工事に入り、平成32年度（2020年度）の工事完了を目標とします。

図6 事業スケジュール

平成25年度 (2013年度)	平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成32年度 (2020年度)
基本構想					
	基本計画				
		基本設計・ 実施設計			
				解体・建設工事	

解体・建設工事は2期に分けて実施することを想定

第1期：現本庁舎の低層部分を解体、新本庁舎を建設

第2期：現本庁舎を解体、「市民協働ゾーン」を建設

参考資料

越谷市本庁舎整備審議会条例（平成24年条例第42号）

（設置）

第1条 市長の諮問に応じ、本庁舎の整備に関し必要な事項を調査審議するため、市長の附属機関として、越谷市本庁舎整備審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

（組織）

第2条 審議会は、委員20人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市議会議員
- (3) 公共的団体等が推薦する者
- (4) 公募による市民

（任期）

第3条 委員の任期は、市長の諮問に対し審議会が答申するまでの間とする。ただし、前条第2項第2号に規定する者で当該職により委員に任命されたものが当該職を離れたときは、委員の職を失うものとする。

（会長）

第4条 審議会に会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第5条 審議会の会議は、会長が招集する。

- 2 会議の議長は、会長をもって充てる。
- 3 審議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 4 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 5 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、出席を求めて説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

（庶務）

第6条 審議会の庶務は、総務部総務管理課において処理する。

（委任）

第7条 この条例に定めるもののほか審議会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。
（越谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）
- 2 （条文略）

越谷市本庁舎整備審議会の開催経過

	内 容	場 所	備 考
(第1回) 平成25年 4月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・会長選出、会長挨拶 ・越谷市庁舎の概要 ・審議会の審議事項 	越谷市役所本庁舎 5階	
(第2回) 6月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の現状と課題の把握 ・庁舎に必要な機能や使いやすい庁舎の検討 ・先進地視察 	越谷市中央市民会 館4階	
(先進地視察) 8月27日		東京都町田市役所・ 立川市役所	
(第3回) 10月1日	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎に必要な機能や使いやすい庁舎の検討 ・整備方式の検討 ・事業方式の検討 ・規模の検討 	越谷市中央市民会 館4階	
(第4回) 11月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎に必要な機能や使いやすい庁舎の検討 ・規模の検討 ・整備方式の検討 ・事業方式の検討 ・配置位置の検討 	越谷市中央市民会 館4階	
(第5回) 平成26年 2月13日	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎に必要な機能や使いやすい庁舎の検討 ・規模の検討 ・整備方式の検討 ・事業方式の検討 ・配置位置の検討 	越谷市役所本庁舎 5階	
(第6回) 4月17日	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎の規模の検討 ・配置位置の検討 ・事業方式の検討 	越谷市中央市民会 館5階	
(第7回) 5月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎整備基本構想(素案)について ・整備スケジュールについて 	越谷市中央市民会 館4階	
(第8回) 月 日			

～～～

(以下、資料編)

～～～

資料編への追加項目 (案)

- 1 本庁舎整備審議会 委員名簿
- 2 市長からの諮問書 (写)
- 3 市長への答申書 (写)
- 4 市民アンケート概要
- 5 パブリック・コメントの概要
- 6 用語解説