

# 大宮区役所新庁舎基本計画について



平成27年8月

## 基本計画の位置付け

基本計画とは、大宮区役所新庁舎整備事業における基本的な方針とその内容等を示したもので、今後の事業の指針となるものです。

# 説明次第

1. 新庁舎の建て替え位置の決定について
2. 新庁舎の整備計画について
3. 新庁舎の整備手法について
4. 今後のスケジュール

# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定 について

# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定について

- ・ 現庁舎：昭和41年（1966年）竣工
- ・ 平成24年1月から耐震化調査を実施

震度6強規模の地震で倒壊又は崩壊する危険性

+

- ・ 市民や職員の安全確保
- ・ 庁舎のバリアフリー化
- ・ 環境負荷軽減
- ・ ライフサイクルコスト等



耐震改修の選択が困難であるため**新築建て替えをする**という方針を公表（平成24年5月）

# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定について

平成24年

6月～7月 市民意見の募集

7月 大宮駅周辺地域戦略ビジョン懇談会

8月 さいたま市都市経営戦略会議

市民会館おおみや敷地周辺へ移転と結論



埼玉県と県大宮合同庁舎敷地の  
取得に関する協議を開始

# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定について

## ○埼玉県とさいたま市の協議経緯

平成24年12月 **基本協定書**を締結

⇒県大宮合同庁舎敷地を、市有地との土地交換により取得することを明記

平成26年 5月 **確認書**を締結

⇒市の土地交換先を区役所別館敷地とし、その他詳細事項を明記

同8月1日 **土地交換契約書**を締結

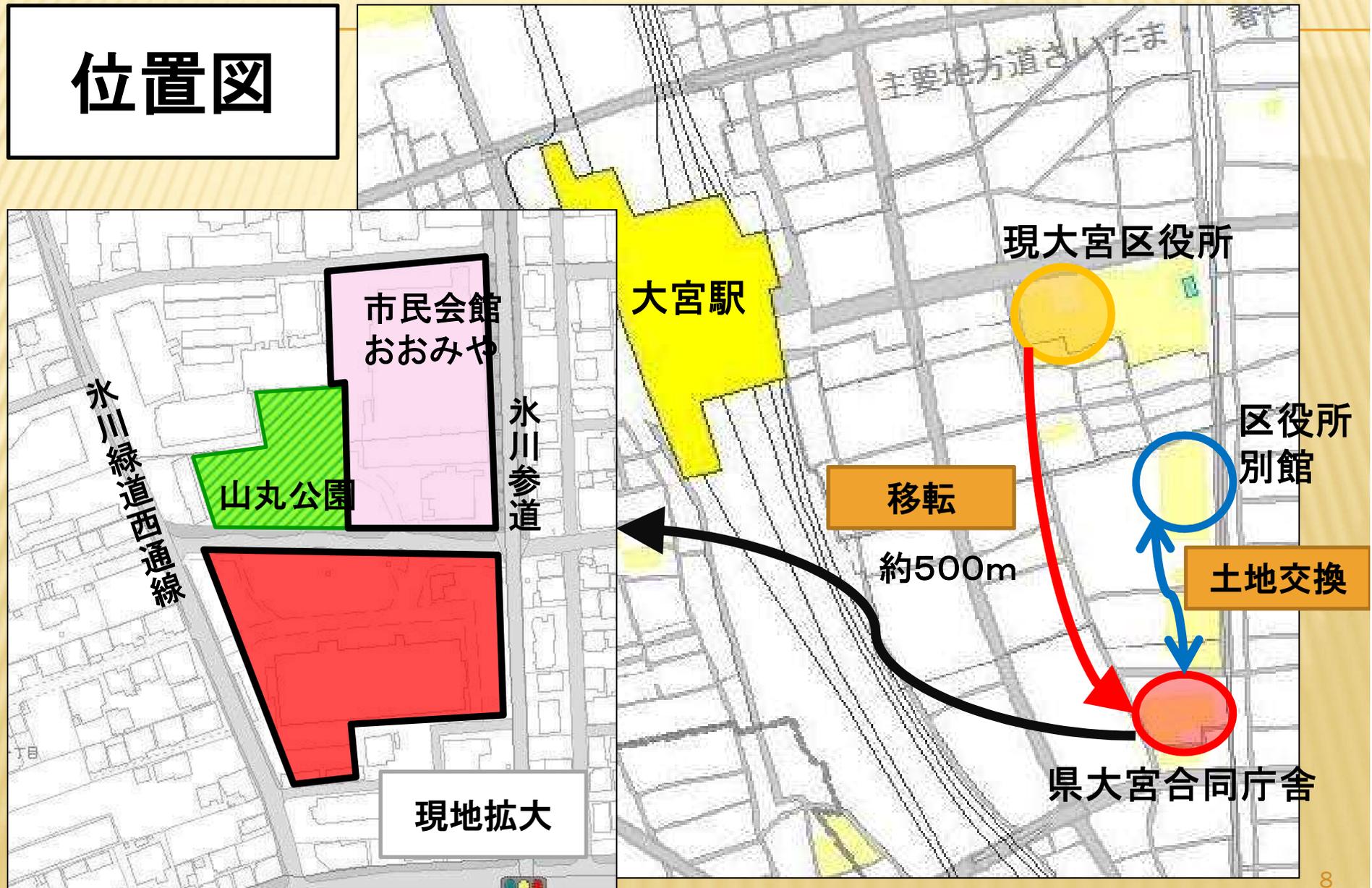
⇒県と市の土地価格、差額金の取扱い、所有権の移転等について明記



新庁舎の建て替え位置が決定

# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定について

## 位置図



## 2. 新庁舎の整備計画について

## 2. 新庁舎の整備計画について

### 新庁舎の理念

大宮の歴史や環境の魅力

×

大宮における現代社会の要求

||

人とまちが活性化する大宮らしい  
**交流空間**の創出

## 2. 新庁舎の整備計画について

### 新庁舎の整備基本方針

- ① 区民に開かれ、利用しやすい施設とします
- ② 一体整備により相乗効果を誘発する、交流を創出する施設とします
- ③ 賑わいを誘発し、地域のシンボルとなる大宮らしい施設とします
- ④ 情報発信機能の充実した施設とします
- ⑤ 防災の拠点となる施設とします
- ⑥ 耐久性があり、持続性の高い施設とします
- ⑦ 環境と経済性に配慮した施設とします

## 2. 新庁舎の整備計画について

### 新庁舎の導入機能

機 能	名 称
庁舎機能	大宮区役所
	北部建設事務所
	北部都市・公園管理事務所
	障害者更生相談センター
	大宮駅東口まちづくり事務所
	氷川参道対策室
	(仮称) 北部市税事務所
図書館機能	大宮図書館
交流機能	(仮称) ふれあいスペース
休憩・休息機能	カフェ・コンビニ

## 2. 新庁舎の整備計画について

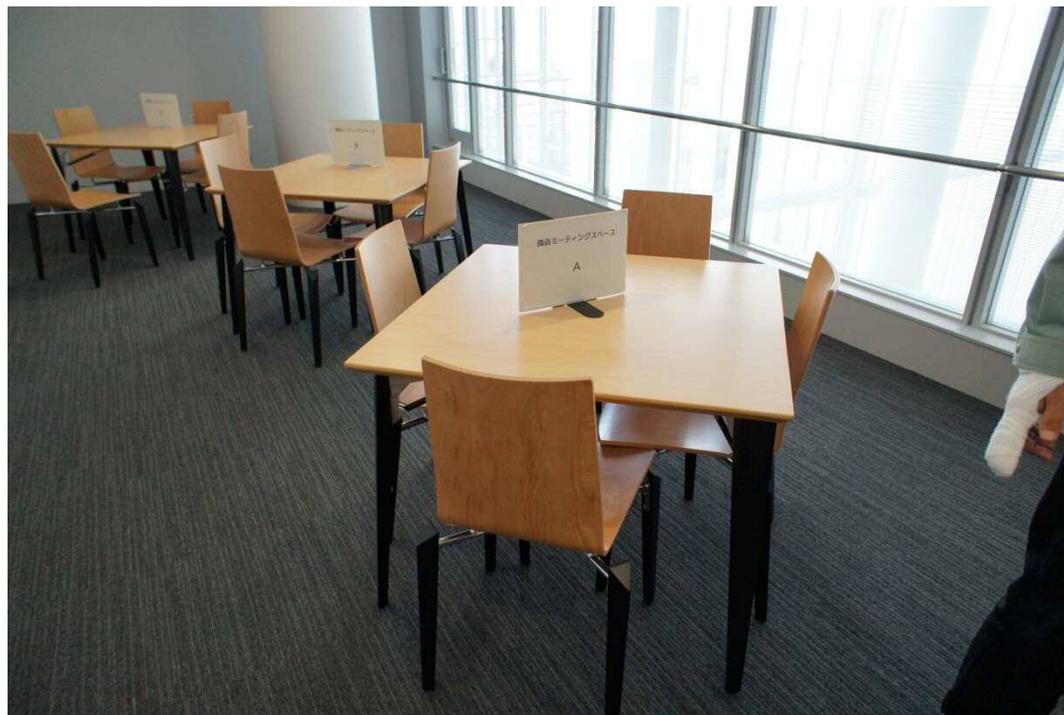
### 区役所等の整備コンセプト

#### 区民に開かれ、誰でも利用しやすいサービス施設

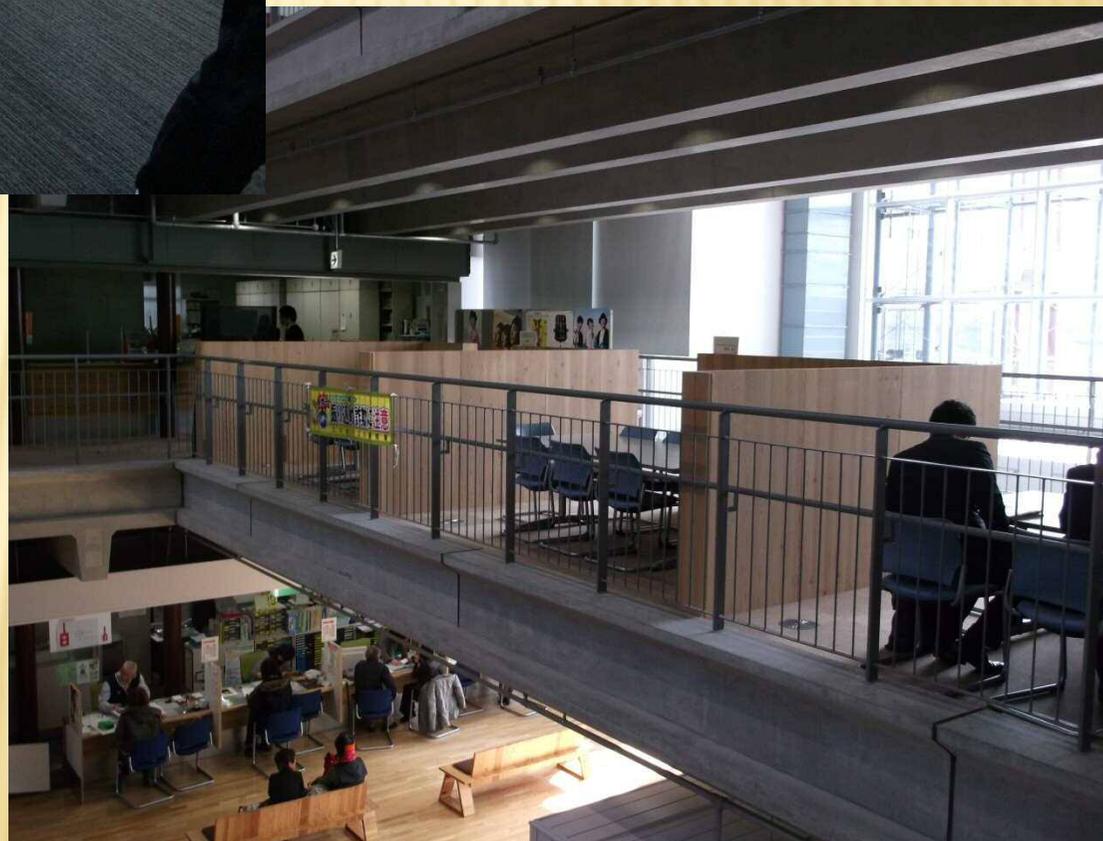
- ① 窓口を効率的に配置し、区民の利便性の高い施設とします
- ② 情勢変化に対応できる柔軟性の高い施設とします
- ③ 区や北部建設事務所の防災機能を確保します
- ④ 会議室や打合せコーナーは極力共用化による合理化やオープン化を図ります
- ⑤ (仮称)ふれあいスペースとの連携を配慮します
- ⑥ 複合化による開館時間・休館日の違いやセキュリティに配慮します

## (参考) イメージ写真

町田市役所  
ミーティングスペース



立川市役所  
共用打合せスペース



## 2. 新庁舎の整備計画について

### 図書館の整備コンセプト

#### 市民ニーズに応え、多くの人々が利用しやすい図書館

- ①視認性の高いオープンな空間とし、こどもから高齢者まで利用しやすい施設とします。
- ②歴史と文化資源の発信基地を目指し、さいたま市ゆかりの文学者の資料を展示、公開します。
- ③ICタグによる資料管理を導入し、プライバシーに配慮した貸出処理を可能とします。
- ④時代にマッチした新しいサービスの展開を目指します



## (参考) イメージ写真

山梨県立図書館  
児童資料コーナー



武蔵浦和図書館  
(サウスピア)  
おはなし室

## 2. 新庁舎の整備計画について

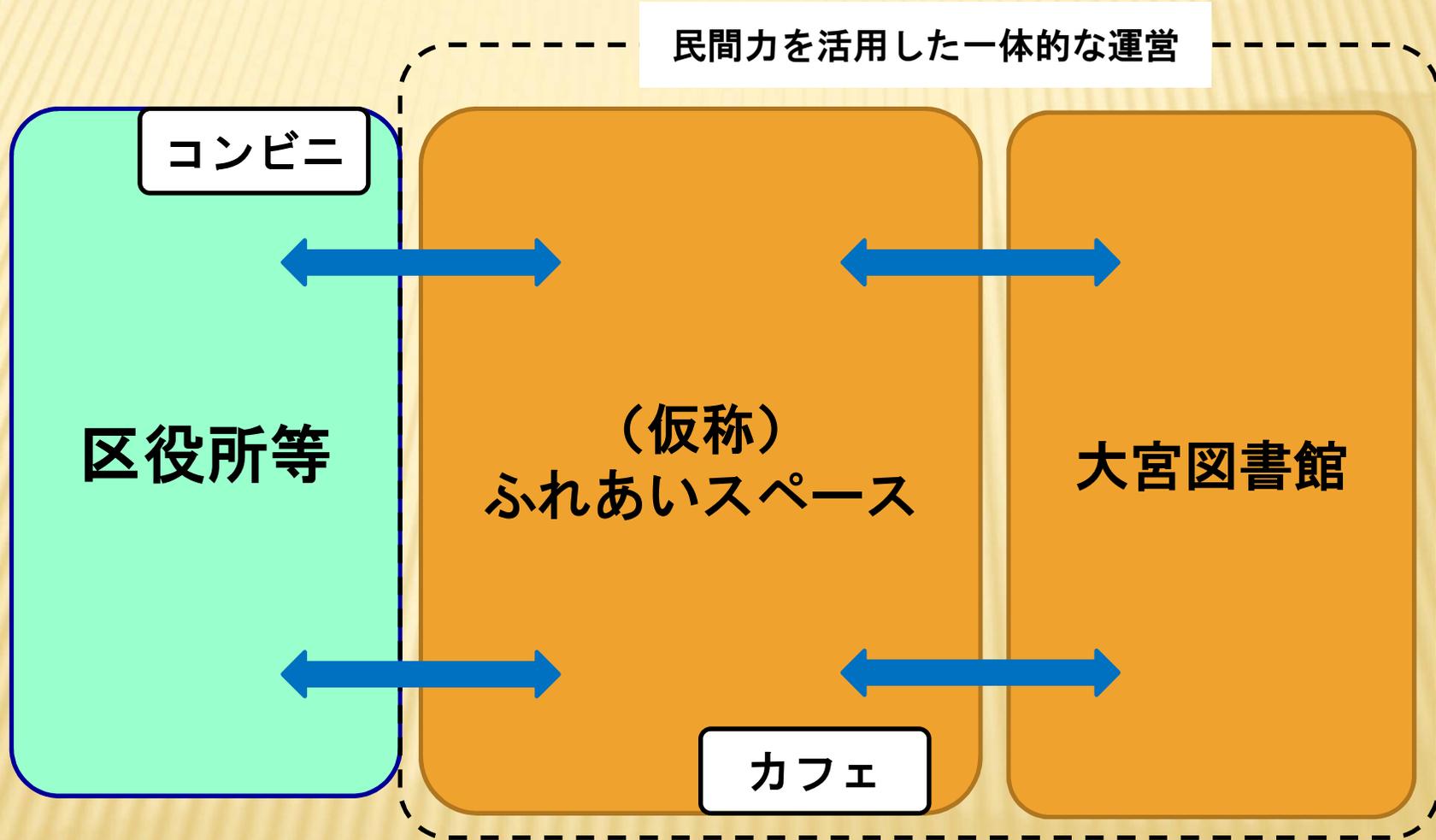
### (仮称) ふれあいスペースの整備コンセプト

世代・目的を超えた様々な交流が誘発される区民の居場所

- ① 多世代が目的を超え、また、自然に集まる市民の居場所とします
- ② カフェなどを配置し、誰でも気軽に利用できる空間づくりを行い、また、休憩・休息処とします
- ③ フリースペースや多目的スペースなど、さまざまなイベントにも柔軟に利用が可能な空間とします
- ④ (仮称)杜のひろばや氷川参道などにも賑わいを創出させる空間とします
- ⑤ 災害時に災害対策活動を行えるスペースとします

## 2. 新庁舎の整備計画について

### (仮称) ふれあいスペースのイメージ



↔ は交流・連携を表す

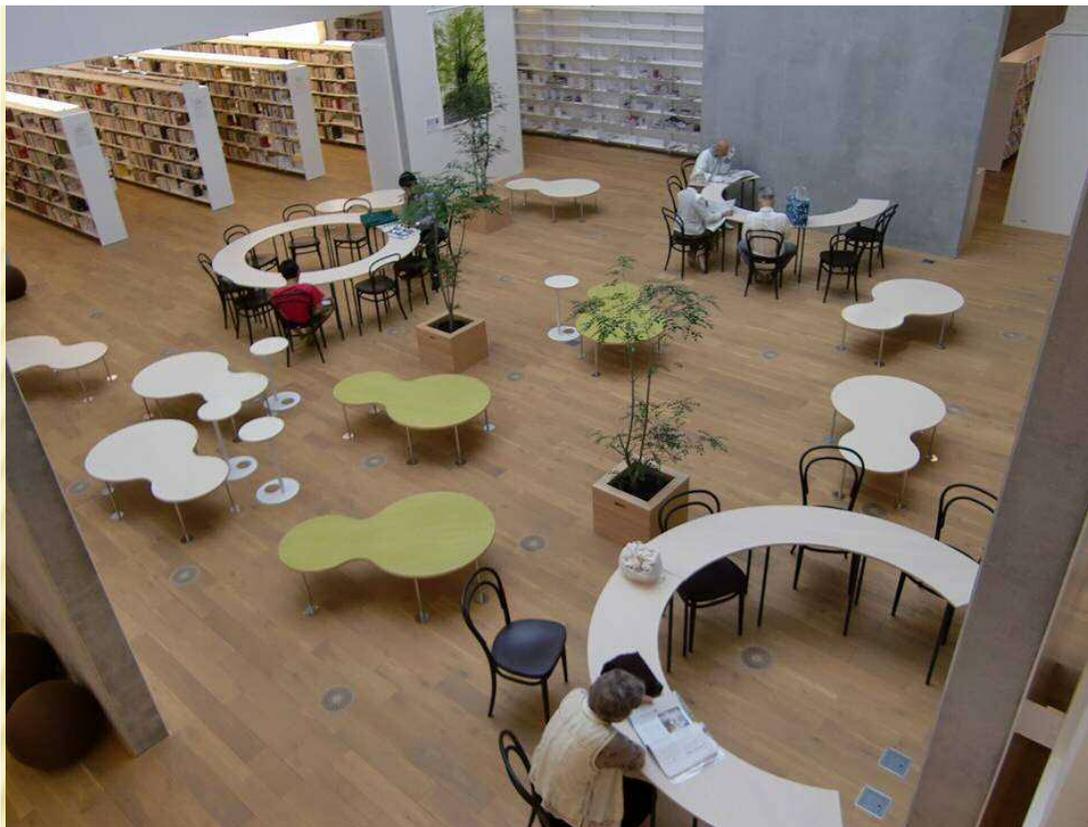
## 2. 新庁舎の整備計画について

### (仮称) ふれあいスペースの活用例

- ◆図書館の本を持ち込める、気軽に立ち寄れる憩いの場所
- ◆新聞・雑誌コーナー、キッズスペース
- ◆イベント開催（ミニコンサート、クリテリウム関連等）
- ◆絵画・写真・書道等の市民作品の展示
- ◆大宮アルディージャ、クリテリウムPR展示
- ◆市民生涯学習関係団体の活動場所
- ◆大人やビジネスマンも利用しやすい読書・学習スペース
- ◆各種講座、講習会、映写会の開催
- ◆ビジネス利用も可能な、簡易なミーティングスペース など

## (参考) イメージ写真

塩尻市市民交流センター  
(えんぱーく)  
オープンスペース



宮城県  
こもれびの降る丘  
遊楽館  
コモレビフォーラム

## 2. 新庁舎の整備計画について

### 新庁舎の施設規模

名 称	想定面積
区役所等 (大宮区役所、北部建設事務所 北部都市・公園管理事務所 障害者更生相談センター 大宮駅東口まちづくり事務所 氷川参道対策室 (仮称) 北部市税事務所、コンビニ)	約13,700㎡
大宮図書館	約2,400㎡
(仮称) ふれあいスペース、カフェ	約1,600㎡
計	約17,700㎡

※面積は想定のため、詳細は今後、決定してまいります。

※その他、駐車場(約180台)、駐輪場(約310台)を別途確保する計画です。

# 3. 新庁舎の整備手法について

### 3. 新庁舎の整備手法について

#### 整備手法の検討フロー

##### 定性的評価

評価の視点を設定し、導入可能な整備手法を評価

##### 定量的評価

概算事業費及びVFM（財政負担削減率）の算定

大宮区役所新庁舎における整備手法の決定

### 3. 新庁舎の整備手法について

#### 定性的評価

新庁舎整備における民間活力の導入可能性について、整備手法の特徴を踏まえて、以下の視点により検討を行いました。

評価の視点	
①	民間ノウハウ・創意工夫の発揮
②	コスト削減／財政負担の平準化
③	早期の施設竣工
④	市民及び市職員の意向反映
⑤	民間参画の容易性／地元事業者への配慮
⑥	安定的な事業遂行

### 3. 新庁舎の整備手法について

平成26年12月の中間報告と今回の基本計画を比較しました。

#### ①民間ノウハウ・創意工夫の発揮

	整備手法	評価	
平成26年12月 (中間報告)	基本設計先行型 DBO方式	基本設計を先行するため、建設、維持管理、運営の事業者が有するノウハウを基本設計に反映することができない。	
基本計画	PFI-BTO方式	基本設計を含め、維持管理運営までを一括発注するため、民間ノウハウ・創意工夫の発揮が可能で、新庁舎の質の向上が期待できる。	○

# 3. 新庁舎の整備手法について

## ②コスト削減／財政負担の平準化

	整備手法	評価	
平成26年12月 (中間報告)	基本設計先行型 DBO方式	<ul style="list-style-type: none"><li>◆基本設計先行により、事業者が有するノウハウを基本設計に反映できないため、コスト削減の余地は限定的。</li><li>◆建設段階で、大きな財政負担が発生する。</li></ul>	
基本計画	P F I - B T O方式	<ul style="list-style-type: none"><li>◆民間ノウハウ・創意工夫の発揮が可能のため、維持管理運営を含めたコスト削減が期待できる。</li><li>◆施設整備費を、事業期間中の割賦払とすることが可能。</li></ul>	○

### 3. 新庁舎の整備手法について

#### ③早期の施設竣工

	整備手法	評価	
平成26年12月 (中間報告)	基本設計先行型 DBO方式	平成31年5月供用開始	
基本計画	P F I - B T O方式	平成31年5月供用開始	

#### ④市民及び市職員の意向反映

	整備手法	評価	
平成26年12月 (中間報告)	基本設計先行型 DBO方式	市側が基本設計を先行して行うため、意向反映は容易	○
基本計画	P F I - B T O方式	工夫により、意向反映は可能だが、設計や契約の変更を伴う、大幅な変更は難しい。	

### 3. 新庁舎の整備手法について

#### ⑤ 民間参画の容易性／地元事業者への配慮

	整備手法	評価
平成26年12月 (中間報告)	基本設計先行型 DBO方式	<ul style="list-style-type: none"><li>◆一括発注のため、手続きが煩雑で、履行責任期間も長いため、従来手法に比べ、参画のハードルが高い。</li><li>◆地元事業者への配慮には、工夫が必要。</li></ul>
基本計画	P F I - B T O方式	<ul style="list-style-type: none"><li>◆一括発注のため、手続きが煩雑で、履行責任期間も長いため、従来手法に比べ、参画のハードルが高い。</li><li>◆地元事業者への配慮には、工夫が必要。</li></ul>

### 3. 新庁舎の整備手法について

#### ⑥ 安定的な事業遂行

	整備手法	評価	
平成26年12月 (中間報告)	基本設計先行型 DBO方式	◆事業監視（モニタリング）は事業者及び市の2者 ◆SPCの設置は必須ではない。 ◆SPCを設置しない場合、事業者の倒産リスクを回避できない。	
基本計画	PFI-BTO方式	◆民間資金調達が発生するため、金融機関もモニタリングを実施 ◆SPCの設置により、出資者の倒産リスクを回避できる。	○

※ SPCとは：Special Purpose Company（スペシャル・パーパス・カンパニー：特別目的会社）の略。当該PFI事業を行うことだけを目的に設立した会社。PFI事業に関係する各企業が出資し設立する。

### 3. 新庁舎の整備手法について

#### 定性的評価（まとめ）

視点	基本設計先行型DBO方式 (中間報告)	PFI-BTO方式 (基本計画)
①		○
②		○
③		
④	○	
⑤		
⑥		○

中間報告時の基本設計先行型DBO方式より、  
PFI-BTO方式が優位

### 3. 新庁舎の整備手法について

#### 定量的評価

先行PFI事例、金融機関のファイナンス期間、本市の公共施設保全のサイクル等から、維持管理運営期間を設定したうえで、VFM（※）を算定し、評価をおこないました。（平成27年3月時点）

※Value For Money（バリュー・フォー・マネー）の略。

従来の公共事業手法に比べ、どの程度のコスト削減が見込まれるかを割合で示したもの

基本設計先行型DBO方式 （中間報告）	PFI－BTO方式 （維持管理運営期間15年）	PFI－BTO方式 （維持管理運営期間20年）
約6%を想定	6.97%	7.22%

### 3. 新庁舎の整備手法について

#### 総合評価

基本設計先行型DBO方式と比較して、

- PFI法の手続き簡易化により、供用開始時期が変わらない。
- 基本設計を含めた一括発注により、事業者のノウハウを活用し、さらなるコスト削減が期待できる。
- 施設整備費の割賦払により、財政負担が平準化できる。
- 工夫は必要だが、市民意見の反映も、ある程度可能であると考えられる。



新庁舎の整備手法については、民間活力を導入し、設計、施工、維持管理運営を一括して発注するPFI-BTO方式を採用し維持管理運営期間は20年とする。

### 3. 新庁舎の整備手法について

#### 概算事業費

本事業をPFI-BTO方式で実施した場合の概算事業費は以下のとおりです。

項目	概算事業費
施設整備費	約137億円

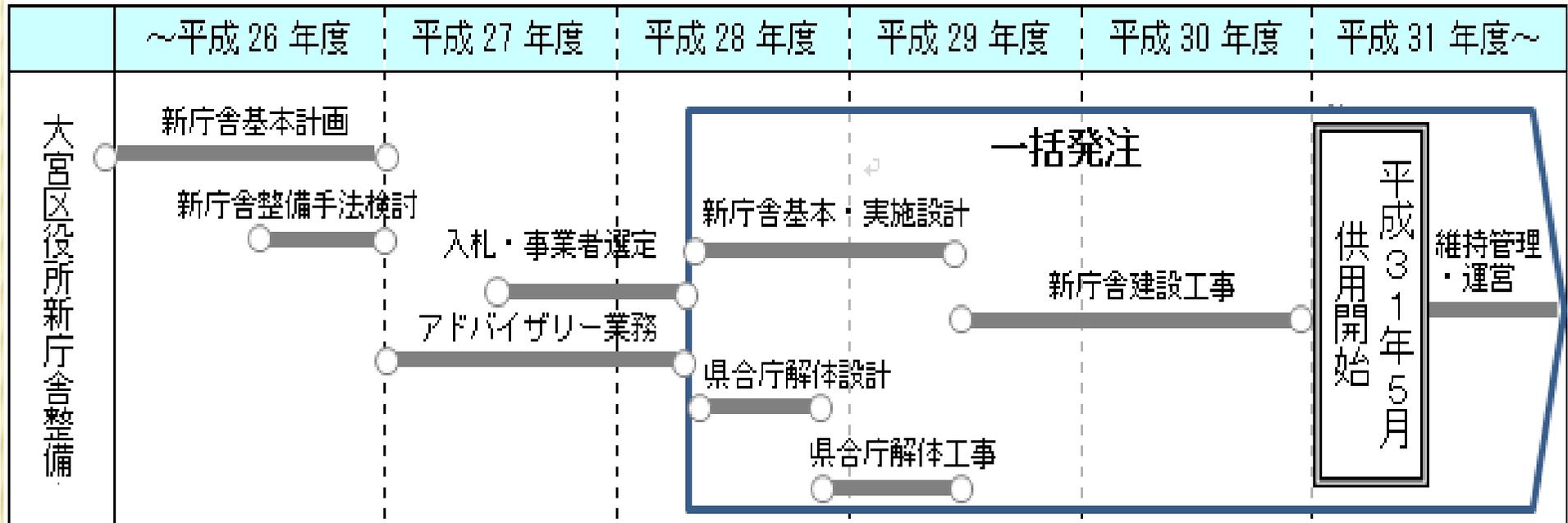
※上記事業費については、平成27年3月時点での試算であり、今後の経済状況等の変動を踏まえて、修正を行います。

※上記のほか、維持管理運営費（事業期間20年）が別途かかります。

## 4. 今後のスケジュール

# 4. 今後のスケジュール

## 事業スケジュール



- ・平成27年度は、PFI法に基づく事業者選定の手続きを円滑に進めるためのアドバイザー業務を実施しています。
- ・本事業をPFI-BTO方式で実施した場合、新庁舎の供用開始は平成31年5月になると想定しています。

## 4. 今後のスケジュール

### ＰＦＩ法に基づく事業者選定スケジュール

時期（予定）	内容
平成27年8月下旬	実施方針、要求水準書（案）の公表
平成27年11月中旬	特定事業の選定の公表 入札公告
平成28年2月中旬	入札書類及び提案書の受付締切
平成28年3月中	落札事業者の決定
平成28年6月定例会市議会	ＰＦＩ事業契約に係る議会の議決（本契約）

- 要求水準書：市としてＰＦＩ事業者に対し要求する、必要最小限の業務範囲、実施条件、水準を示したもので、一般的な委託業務における仕様書に相当する文書
- 特定事業の選定：本事業をＰＦＩ事業として正式に決定すること。

ご清聴ありがとうございました

