さいたま市

新庁舎整備等基本計画について

令和６年４月

さいたま市 都市戦略本部

都市経営戦略部

新庁舎等整備担当

位置付け

主な検討経緯

平成12(2000)年９月	合併協定書 調印
平成24(2012)～ 平成30(2018)年度	さいたま市本庁舎整備審議会（計21回開催） →平成30年５月に答申を受理
令和３(2021)年2月	本庁舎整備等に係る基本的な考え方 公表
令和３(2021)年12月	新庁舎整備等基本構想 策定
令和４(2022)年４月	「さいたま市役所の位置に関する条例の一部を改正する条例」議案が特別多数議決により可決 →市役所本庁舎のさいたま新都心への移転が決定

令和６年(2024)年３月策定

基本計画 — **新庁舎整備の具体的な方向性を示し、基本設計の与条件を整理**

基本設計 — 新庁舎の基本性能やデザイン、市民広場を含めた配置を決定

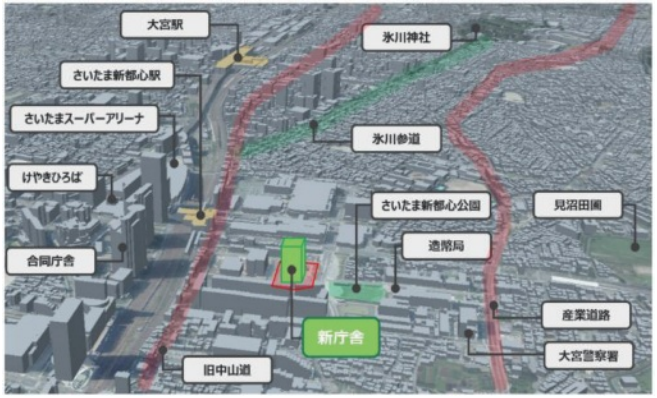
実施設計 — 新庁舎の建設工事に必要な設計図書を作成

工事 — 設計図書に基づいて、新庁舎を建設

供用開始 — 令和13(2031)年度の開庁を目指す

1 本市の都市づくりの一翼を担う庁舎

- 常に活気とにぎわいのある都市経営の拠点
- 「新庁舎・市民広場・緑地・民間機能」の最適な配置の検討
- 回遊性を向上させる歩行者デッキによるアクセスの検討



▲３Ｄ都市モデルによるさいたま新都心地区
周辺の街並みと新庁舎整備のイメージ

2 本市のシンボルとなる庁舎

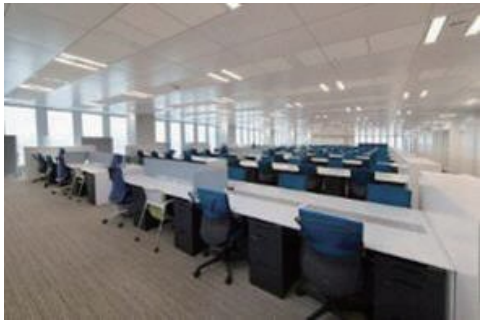
- シビックプライドの醸成や持続可能な都市づくりの推進を象徴する庁舎
- シンボリックな市庁舎と広場が織りなす風景と
  そこに集う市民の物語が描ける設え
- 民間機能は庁舎機能と調和の取れたデザインとする

◀見沼田圃とさいたま新都心

3 将来的な変化に柔軟に対応し、効果的・効率的な行政運営を実現する庁舎

- 質の高い行政サービスを提供するため、職員の生産性の向上を図る
- 新たな働き方に対応した多様で快適な執務空間の整備
- 組織改編等に柔軟に対応できる空間の整備

▼ユニバーサルレイアウトを
導入した執務スペース
（横浜市役所）



出典：横浜市ホームページ

4 防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎

- 応急復旧活動を総合的に統括する中枢機能を有する
- ヘリポートの設置の検討
- 全庁的な業務継続計画（ＢＣＰ）の実現

◀ヘリポート
（さいたま新都心
合同庁舎２号館）

出典：国土交通省関東地方整備局ホームページ

5 ＳＤＧｓに配慮した環境にやさしい庁舎

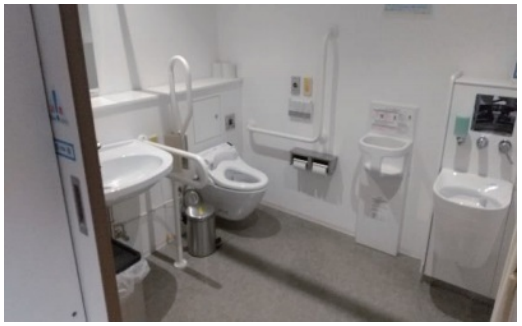
- 高い環境性能を目指す脱炭素型の庁舎
- 立体的な緑化空間を整備し、緑のネットワークを形成する施設計画
- 「ＺＥＢ」などの環境性能はできる限り高いものを目指す

▼立体的な緑化空間
（岡山市役所）

出典：岡山市ホームページ

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

- 利用者の多様性等に配慮した親しみやすいデザインとする
- 円滑な動線となるよう配慮した庁舎
- 「バリアフリー法」や「福祉のまちづくり条例」の誘導基準を目指す



バリアフリートイレ▶
（大宮区役所）

7 多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎

- 多様な主体が協働・連携した活動や交流を促進する空間等の整備
- 誰もが気軽に立ち寄れる市民利用スペースの設置
- 誰もが市政情報などに気軽にアクセスし、参加できる庁舎

▲情報発信コーナー
（長崎市役所）
出典：長崎市ホームページ

8 セキュリティに配慮した庁舎

- 機密レベルに応じ、適切にゾーニング
- 市民利用スペースは自由に出入り可能なセキュリティ区分を設定
- 街区全体の安全性について配慮

◀ＩＣカードとゲートによる
セキュリティシステム
（東京都庁）
出典：東京都ホームページ

議会部分 市民に開かれた議会を実現する庁舎

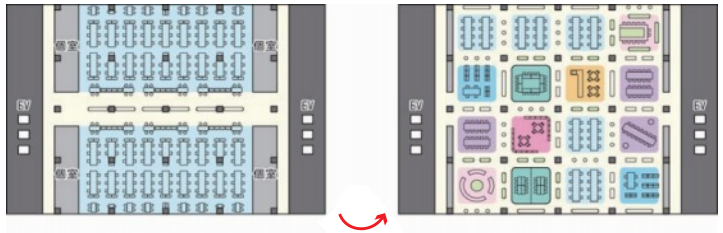
- 行政棟から独立して視認できる形状配置
- 誰もが使いやすく、わかりやすいユニバーサルデザインの実践
- フレキシブルな施設計画とする

独立して視認できる議会棟 ▶
（横浜市役所）
出典：横浜市ホームページ

1 執務スペース

- ABWスペースなど職員の生産性の向上を促す空間の整備
- 将来的な用途変更にも柔軟に対応できる可変的なスペース

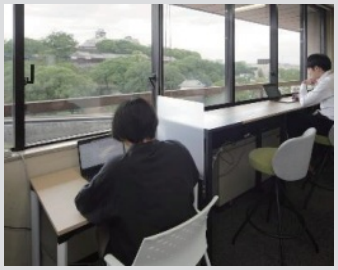
レイアウト変更にも柔軟に
対応できるフロアの平面計画の例 ▶



▼多様なＡＢＷスペースのイメージ
（熊本市役所）

2 会議スペース

- 会議室のほか、一時的・突発的な業務の増加時の執務スペース等としても柔軟に利用可能なスペース



１人で思考するための
カウンター席

集中力を高める
ミーティングブース

出典：熊本市ホームページ

3 倉庫スペース

- 可動棚の設置によりスペースを有効利用
- 現庁舎の収納物の整理、縮減や紙文書の抑制等も検討

4 非常時対応スペース

- 既存の危機管理センターにおける非常時対応諸室機能を拡充
- 区役所の代替スペース、広域的な支援・受援機能などに利用可能なスペースを確保

▼非常時対応多目的スペースのイメージ

平時：コミュニケーション
スペースなど

非常時：
区役所代替スペースなど

5 市民利用スペース

- イベント、式典、展示、市政や観光の情報発信などにも利用可能な多目的大空間や展望機能を整備

市内を広く見渡せる展望施設
（岐阜市役所）
出典：岐阜市ホームページ ▶

6 その他諸室・共用部分

- 無駄のない効率的な共用部分の配置
- コンビニやカフェなどの利便機能を整備

7 議会部分

- 市民に開かれた議会を実現
- ユニバーサルデザインの実践、フレキシブルな施設計画、ＩＣＴ環境の整備

8 駐車場部分

- 公用駐車場は、建物の中に集約整備
- 利用者駐車場は、１３０台程度を想定し、市民広場の下層部に整備

◆バス駐車場は現状の利用実態を鑑み、引き続き新庁舎敷地内に整備し、バスターミナル機能は取り巻く環境の変化を踏まえ、新庁舎と一体には整備せず、さいたま新都心駅の東西の交通広場での機能確保を検討

※新庁舎へのアクセスは、にぎわい創出、環境負荷の抑制や周囲の車両交通への影響を考慮し、**公共交通機関の利用を促進**

9 民間機能

- 共同住宅を除くオフィス、商業店舗、宿泊施設をベースに、分棟型で別個に整備

新庁舎の必要面積

用途		基本計画面積	現庁舎面積
行政部分	執務スペース	１５，０００㎡	１２，７００㎡
	会議スペース	２，４００㎡	１，６００㎡
	倉庫スペース	２，５００㎡	２，５００㎡
	非常時対応スペース	２，１００㎡	７００㎡
	市民利用スペース	２，５００㎡	６００㎡
	その他諸室・共用部分	１６，５００㎡	１６，４００㎡
	小計	４１，０００㎡	３４，５００㎡
議会部分	議場・委員会室等	３，６００㎡	２，０００㎡
駐車場部分	公用車・議会駐車場	５，３００㎡	２，９００㎡ （屋外駐車場含む約５，４００㎡）
合計		４９，９００㎡	３９，４００㎡ （屋外駐車場含む約４１，９００㎡）
新庁舎の概算面積		**約５０，０００㎡**	**約３９，０００㎡** （屋外駐車場含む約４２，０００㎡）

環境・設備計画

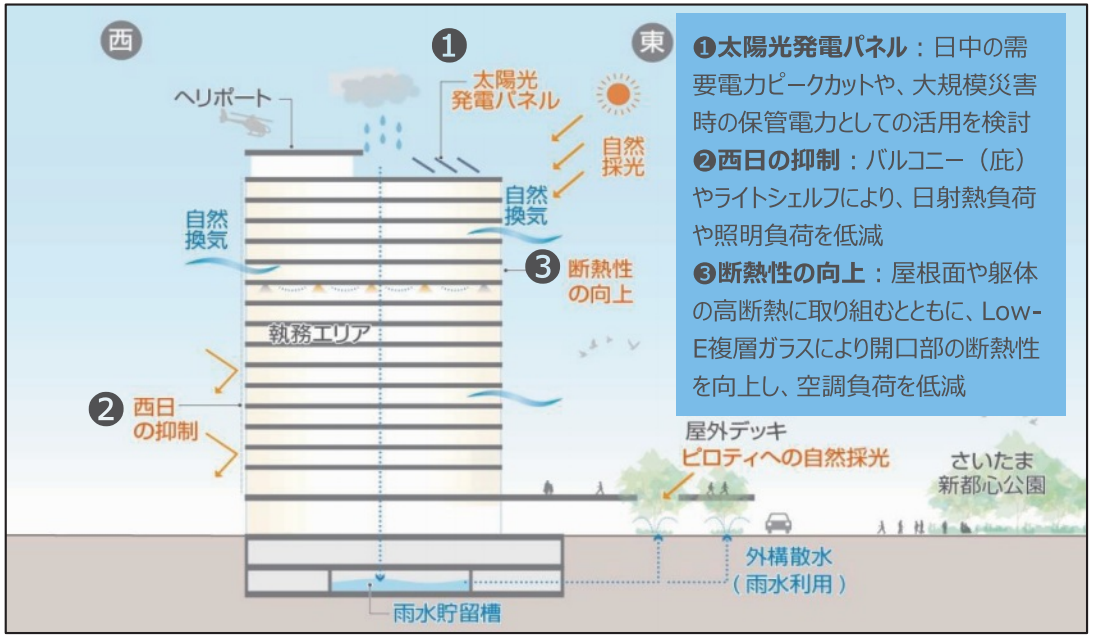
● 本市公共施設のシンボルとなる計画

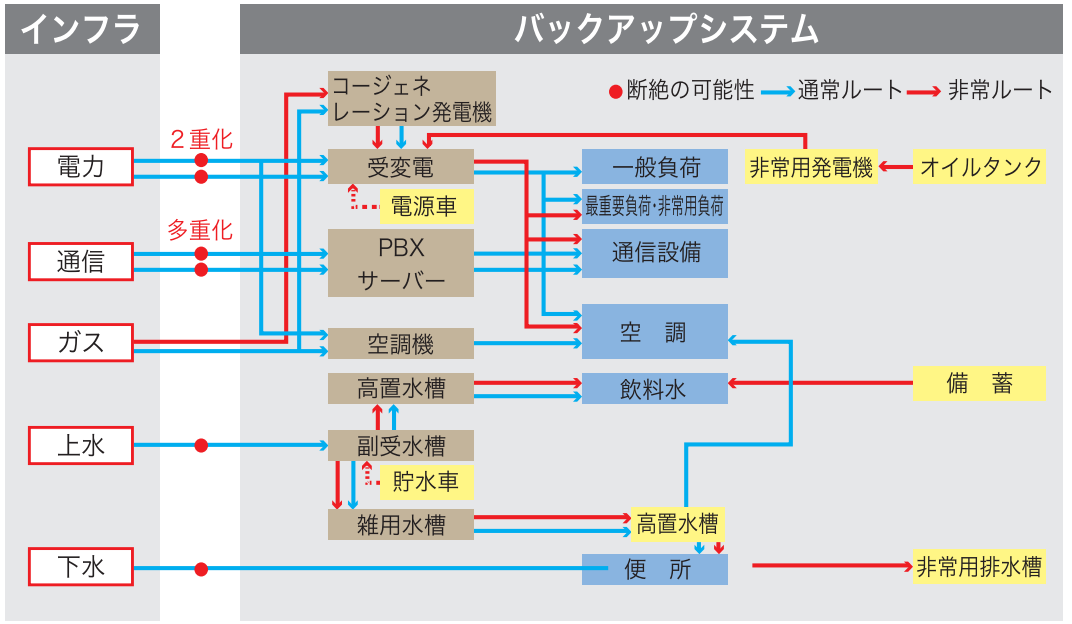
・「ＺＥＢ」などはできる限り高い環境性能を目指す
・ライフサイクルコストの縮減を図る
・自然エネルギー等を積極的に活用し、太陽光発電設備などの設置を検討
・下水再生水や雨水などの中水を、トイレ洗浄水などの雑用水としての利用を検討

● ライフラインの確保

災害時における長期間の機能継続に必要な容量設定や、多重化・多様化によるバックアップシステムの構築

▼環境に配慮した施設イメージ





各種ライフラインのバックアップの例▶

構造計画

- **耐震性能**

免震構造を採用し、今後の設計において最適な位置・種類を決定

- **更新性**

耐用年数に差のあるスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（内装や設備）を分離した構造

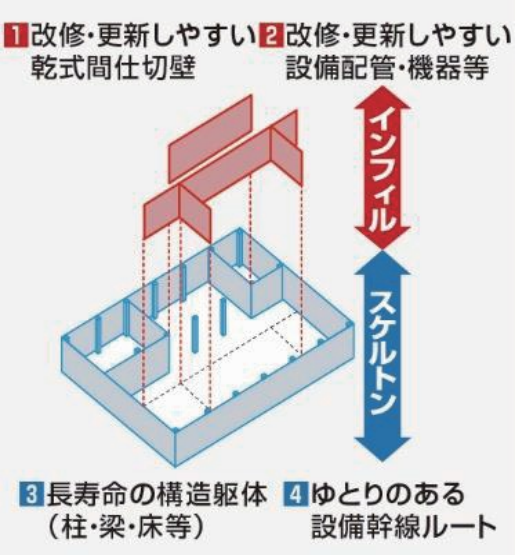
セキュリティ計画

- **段階的なセキュリティレベルを設定**

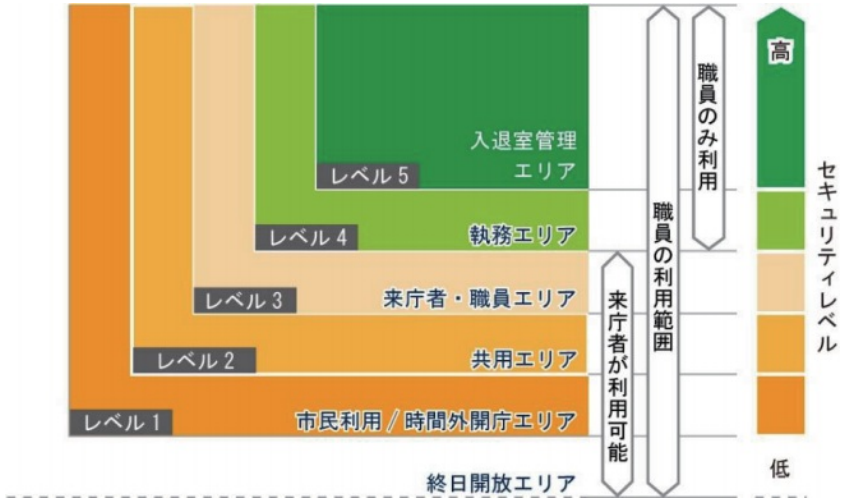
来庁者の立入り可能なエリアの明確化など、段階的なセキュリティレベルを設定

防災計画

- **非常用エレベーターの設置**
- **ヘリポートの設置**
- **防災備蓄倉庫の設置**



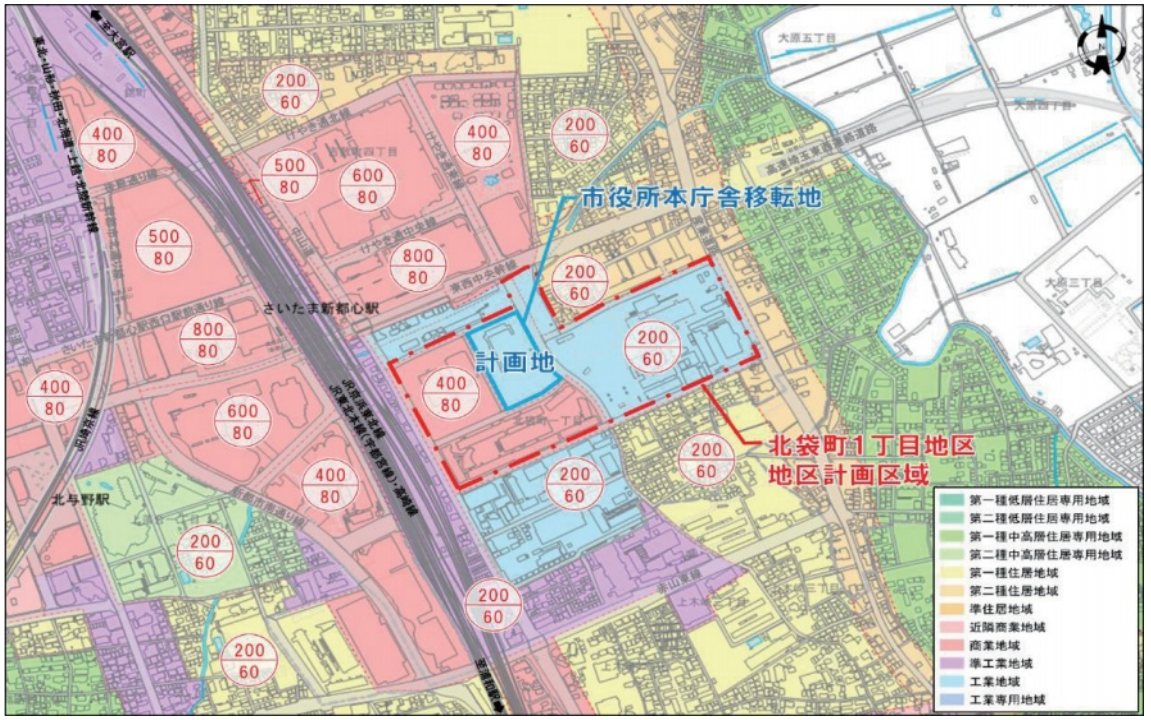
◀スケルトン・インフィルの考え方



▲段階的なセキュリティのイメージ

1 敷地の状況

概要	
所在地	さいたま市大宮区北袋町１丁目６０３番地１、２
敷地面積（想定）	全体約17,300㎡ （新都心みどり広場を含む） • 新庁舎敷地 約15,000㎡ • 民間機能敷地 約2,300㎡
現況の土地利用状況	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	さいたま市



▲都市計画図

法規制等			
用途地域等	工業地域（容積率200％） ※今後、商業地域（容積率400％）への変更を想定	景観計画区域	景観誘導区域
地区計画	北袋町１丁目地区地区計画 土地利用の方針：Ｂ地区 さいたま新都心の広域的防災機能及びみどりを補完するため、公園・緑地を整備するとともに、交流の拠点性を高める施設等の導入により、地域の複合交流拠点を形成する。		
関連計画	さいたま新都心将来ビジョン		

2 配置計画

1 高層化による敷地の有効活用

2 東側メインアプローチ

- 敷地東側に歩行者デッキを前提としたメインアプローチ空間を配置
- 歩行者デッキを前提とした周辺施設との連携も検討

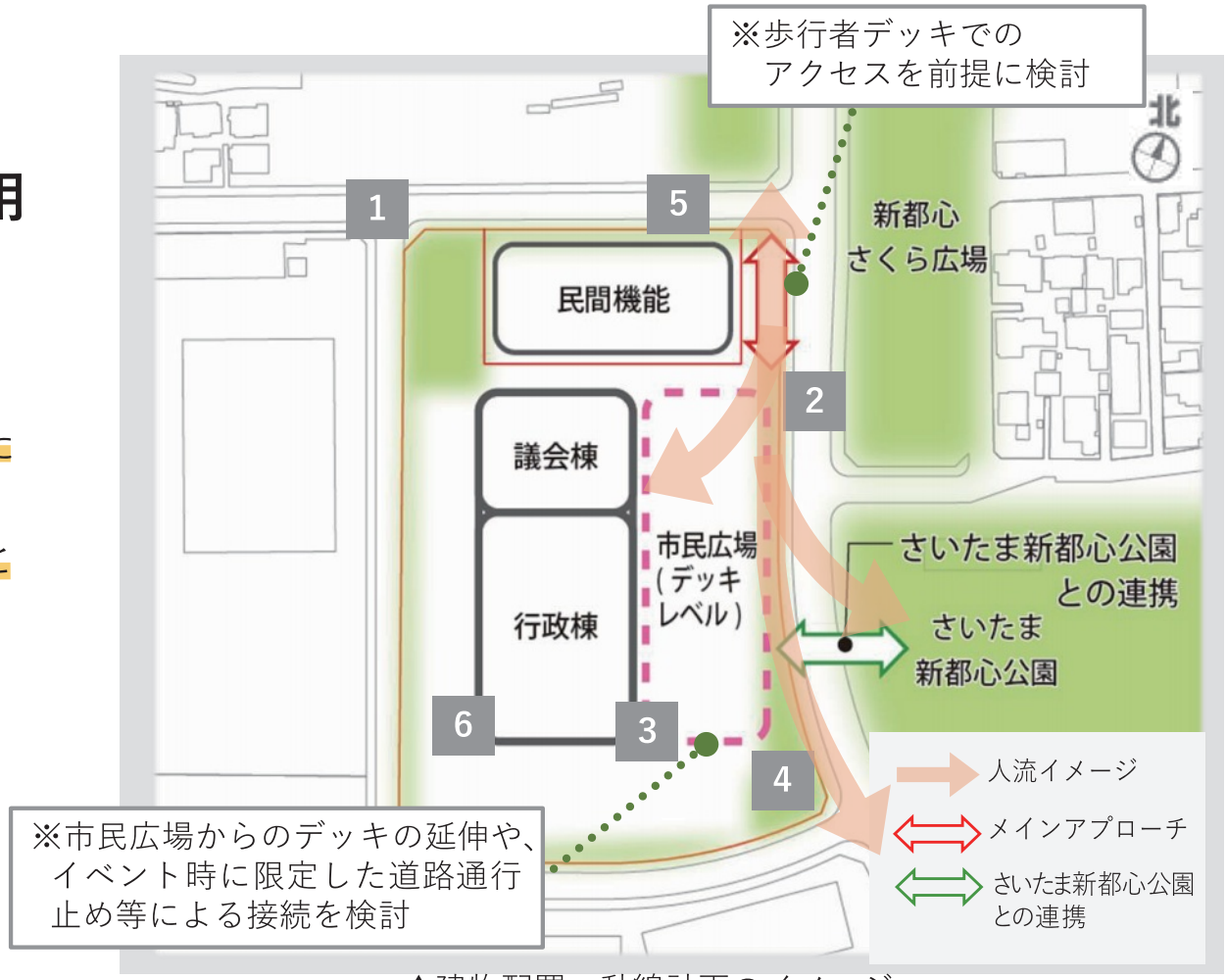
3 にぎわいを生む市民広場

- メインアプローチに連続してデッキ上に市民広場を設置

4 緑あふれる庁舎

5 民間機能の配置

- 駅・商業施設に近い敷地北側に配置

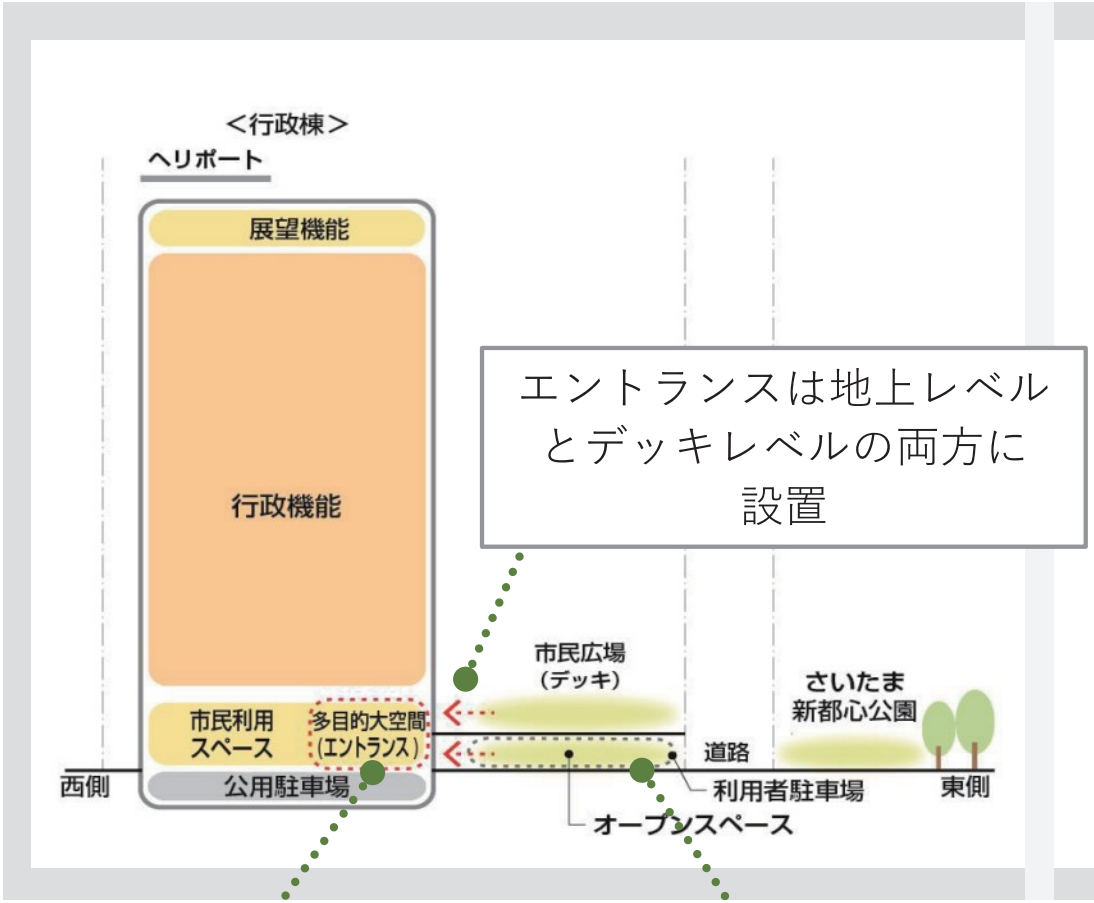


▲建物配置・動線計画のイメージ

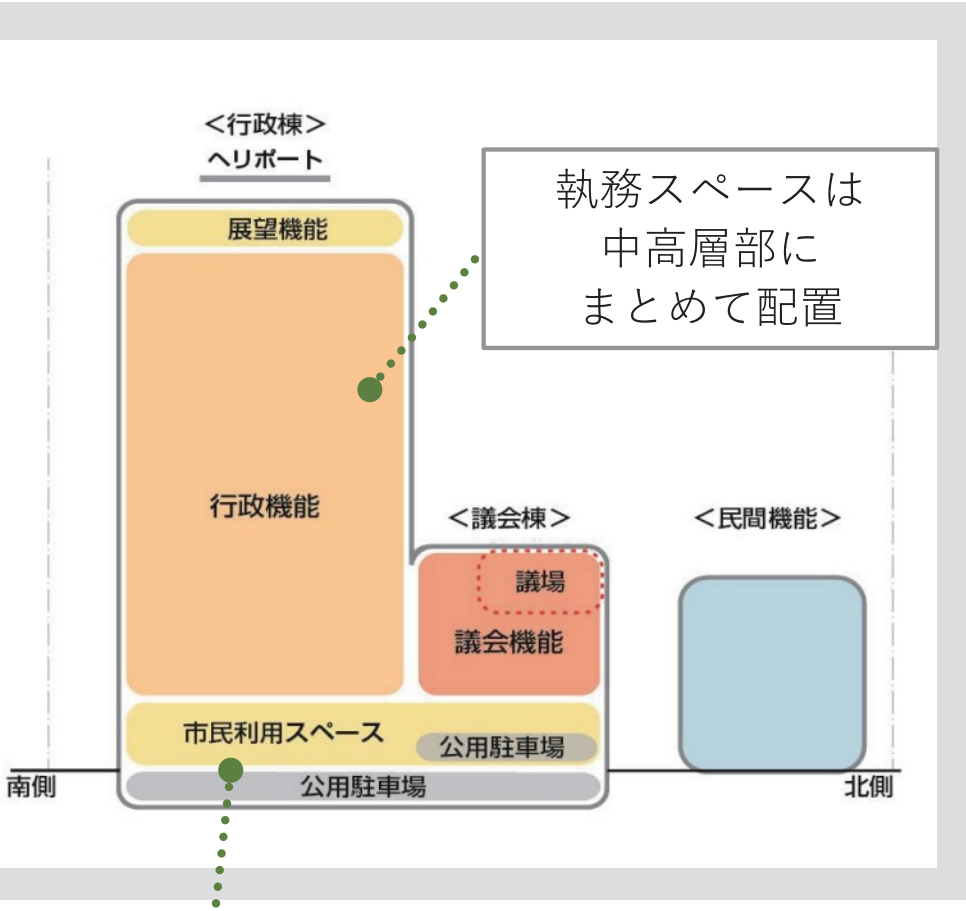
6 駐車場計画

- 利用者駐車場は、市民広場下層部に設置
- 議会駐車場は、本庁舎建物内に集約配置
- 公用車駐車場は、本庁舎下層部に配置

3 空間構成



▲東西断面イメージ



▲南北断面イメージ

エントランスは地上レベルとデッキレベルの両方に設置

執務スペースは中高層部にまとめて配置

多目的大空間は市民広場に面して配置

災害時には屋根付きオープンスペースとして使用

市民利用スペースは低層部に配置

1 事業手法

1 庁舎機能

- 市の考えをしっかりと反映した基本設計をつくりこむことが重要
- 実施設計と工事を一括発注することで、財政負担の軽減が可能
- 効率的なスケジュール

基本設計先行型ＤＢ方式を採用
（デザインビルド）

- ◆ 今後も人材確保や資材調達の困難化といった建設業界の動向をはじめ、社会情勢を注視
- ◆ 工事契約に係る発注前段階で入札参加意欲確認のサウンディング調査を実施し、事業手法の確実性を確認
- ◆ 入札時の不調リスクの軽減に最大限努める

2 民間機能

- 管理運営上の観点から**分棟型**で整備
- 財産管理上の観点から**民設民営**で整備
- 庁舎機能を含めた街区全体のデザインの統一性を確保することが可能
- 財政負担の軽減が可能

土地貸付方式を採用
（定期借地）

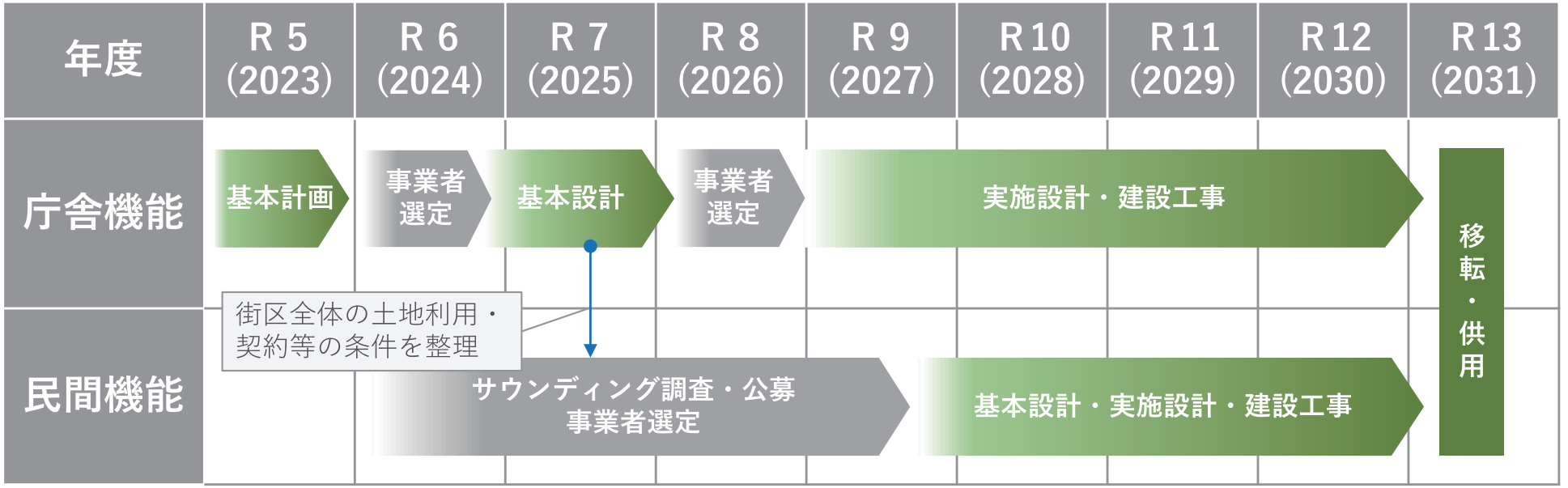
- ◆ 庁舎機能の基本設計に基づき、街区全体の土地利用・建築等の条件整理を行うとともに、民間機能の設計・建設・運営等を担う事業者の公募・選定方法について検討していく

2 概算事業費

調査・設計費	約19億円
本体工事費	約364億円
外構・その他工事費	約27億円
移転費	約10億円
民間活力（ＤＢ）による削減額	▲約20億円
合計	**約400億円**

- 財源は主に**市債**、**基金**（庁舎整備基金など）を予定し、国庫補助金等の活用も検討
- 民間機能の土地貸付料や民設建物の固定資産税収入は**別途見込む**
- 基本設計からの各段階における仕様の決定やＶＥ提案などを通じて、**コストの抑制**を図るとともに、民間機能に関する公募要件の検討を通じて、引き続き**財政負担の軽減**に努める

3 想定スケジュール



【各工程の想定期間】

- 基本設計：18か月
- 実施設計：12か月
- 建設工事：36か月

※（一社）日本建設業連合会　建築工事適正工期算定プログラムによる算出を基本に、他都市の事例及びヒアリング結果を参考に想定