

本庁舎整備等に係る基本的な考え方

令和3年3月

さいたま市

目次

はじめに.....	3
1章 本庁舎整備に係る基本的な考え方	4
1 経緯	4
2 新庁舎の整備場所に係る検討.....	10
3 整備時期について.....	12
2章 現庁舎地利活用に係る基本的な考え方	18
1 浦和の歴史	18
2 前提条件の整理	20
3 基本的な方針	22
4 目指すべき方向性.....	22
5 利活用のイメージ.....	23
6 利活用方策の具体化に当たり配慮すべき事項.....	25
3章 今後について	26
1 今後の検討に当たり考慮すべき事項.....	26
2 本庁舎整備及び現庁舎地利活用に当たってのまちづくりの考え方.....	26

(更新履歴)

令和3年2月 公表

令和3年3月 一部修正 (13～15 ページの和暦表示に西暦付記)

はじめに

さいたま市は、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 年が合併 20 周年の節目となる。

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ある。

本庁舎の整備については、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た。令和元年 10 月には、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複数の適地があることが判明した。

本庁舎の整備は、合併 20 周年を迎えるさいたま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して必要不可欠なものであることから、これまでの議論、検討の結果を整理し、ここに基本的な考え方を示すものである。

1章 本庁舎整備に係る基本的な考え方

1 経緯

(1) 検討経緯

現在の本庁舎は、昭和 51 年 2 月に旧浦和市役所として建築された。建築後すでに 45 年が経過し老朽化が進んでいる。その間、平成 28 年度から 3 か年をかけ耐震補強工事を実施し、令和元年度には建物の劣化状況等を把握するために本庁舎現況調査を実施している。

本庁舎整備の検討については、平成 14 年 4 月に「新市庁舎庁内検討会議」を立ち上げ、検討を開始した。さらに、平成 20 年 11 月には「さいたま市庁舎整備検討委員会」を発足し、様々なテーマを設定しながら、各界・各層の委員から幅広く意見を聴取した。平成 21 年 4 月に、本庁舎及び区役所庁舎の建替えなどの更新時期に備え、将来的な財政負担の軽減等を目的とした「さいたま市庁舎整備基金」を設置し、必要となる資金の積立を開始した。その後、平成 24 年 12 月には、地方自治法に基づく附属機関として「さいたま市本庁舎整備審議会」を設置し、本庁舎の整備に関し必要となる事項について、5 年余にわたり審議が行われた。

平成 30 年 5 月に「さいたま市本庁舎整備審議会答申」がとりまとめられ、これを受けて本庁舎整備の更なる検討を進めてきたところである。

【年表】

昭和 51 年	2 月	現庁舎竣工
平成 12 年	9 月	合併協定書調印
平成 13 年	5 月	さいたま市誕生
平成 14 年	4 月	新市庁舎庁内検討会議の設置（～平成 20 年度）
平成 15 年	4 月	政令指定都市に移行
平成 17 年	4 月	岩槻市と合併
平成 20 年	11 月	さいたま市庁舎整備検討委員会の設置（～平成 23 年度）
平成 21 年	4 月	さいたま市庁舎整備基金設置（さいたま市庁舎整備基金条例施行）
平成 24 年	12 月	さいたま市本庁舎整備審議会の設置 同審議会に「本庁舎整備に関し必要な事項」について諮問
平成 28 年	10 月	本庁舎耐震補強工事着工
平成 30 年	5 月	さいたま市本庁舎整備審議会答申
平成 31 年	2 月	本庁舎耐震補強工事完了

(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) <ul style="list-style-type: none"> ① 平成 14 年度 (4 回)～平成 15 年度 (1 回) <ul style="list-style-type: none"> ・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 ② 平成 16 年度 (3 回)～平成 17 年度 (3 回) <ul style="list-style-type: none"> ・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) ③ 平成 18 年度 (2 回)～平成 19 年度 (3 回) <ul style="list-style-type: none"> ・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 ④ 平成 20 年度 (5 回) <ul style="list-style-type: none"> ・基金の設置 (対象施設、用途、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 15 年度	
平成 16 年度	
平成 17 年度	
平成 18 年度	
平成 19 年度	
平成 20 年度	
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) <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 22 年度	
平成 23 年度	
平成 24 年度	
平成 25 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) <ul style="list-style-type: none"> ① 前提条件の整理について (第 1 回～第 4 回) ② 基本的な考え方及び機能について (第 5 回～第 14 回) ③ 規模について (第 14 回～第 17 回) ④ 位置について (第 17 回～第 19 回) ⑤ 整備の進め方について (第 19 回～第 20 回) ⑥ 答申案のまとめ (第 21 回)
平成 26 年度	
平成 27 年度	
平成 28 年度	
平成 29 年度	
平成 30 年度	
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> ・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)

(2) さいたま市本庁舎整備審議会での議論

さいたま市本庁舎整備審議会では、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」として整理された。

その後、中間整理の結果を踏まえ、規模、位置、整理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、答申がとりまとめられた。

①前提条件の整理（第 1 回～第 4 回）

これまでの検討の経緯を踏まえつつ、本市の概況、現庁舎の現状と課題、都市構造（人口分布等）、本庁と区役所等との関係、類似都市との比較などについて情報共有及び意見交換が行われ、本庁舎のあり方を検討する上で必要な前提条件が整理された。

②基本的な考え方及び機能（第 5 回～第 14 回）

前回までの前提条件の整理等について議論された内容から、「基本的な考え方」に結びつく視点を抽出し、大きく 7 つの分野（(1) 効果的・効率的な行政運営、(2) 防災、(3) 都市づくり、(4) 環境への配慮、(5) ユニバーサルデザイン、(6) シンボル、(7) 市民活動・市民交流）に整理し、利便性、機能性、発展性、シンボル性などの視点から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について議論が行われ、中間整理としてまとめられた。

【答申の関連箇所（抜粋）】

(1) 効果的、効率的に行政運営が行える庁舎

(略) 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

(略) 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

(略) 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

(略) 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
 (略) 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
 (略) 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
 (略) 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。

③規模（第14回～第17回）

「中間整理（基本的な考え方及び機能）」の視点を踏まえ、現庁舎の状況、国の基準（国土交通省基準及び旧総務省基準）、他政令指定都市の事例などを参考に、本庁舎のあるべき姿の実現に必要なと想定される規模について議論が行われた。

【答申の関連箇所（抜粋）】

本庁舎の規模については、(略) 行政部分と議会部分は一體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(略)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 m²程度と想定しました。

また、(略) 市民利用スペース(136.5 m²)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、現状を大きく上回る3,000 m²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 m²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 m²程度)について、行政部分37,000 m²程度、議会部分3,000 m²程度、合計40,000 m²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。

④位置（第17回～第19回）

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、さいたま市において「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」及び「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た。

その上で、合併協定書の趣旨を踏まえつつ、(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た。

【答申の関連箇所（抜粋）】

(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。

⑤整備の進め方（第19回～第20回）

これまでの議論を踏まえ、新しい本庁舎の整備を進めるに当たり配慮すべき事項について議論が行われた。

【答申の関連箇所（抜粋）】

- 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慮すること。

⑥答申案のまとめ（第21回）

これまでの審議会での意見を総括し、答申がまとめられた。

2 新庁舎の整備場所に係る検討

(1) 答申で示された諸条件に基づく適地の選定

1(2)で述べたとおり、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」と取りまとめられた。

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本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（さいたま市本庁舎整備検討調査）、本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つを示したところである。

3つの適地の概要は以下のとおりである。

①食肉中央卸売市場ほか街区

所在地及び面積：大宮区吉敷町2丁目ほか、43,770 m²

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

整備想定敷地等：現況の市場等用地（20,210 m²）に施設を整備。

現況の市場は敷地外に移転。



②コクーン2・3街区

所在地及び面積：大宮区吉敷町4丁目、67,796 m²

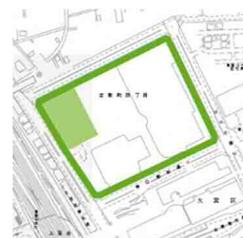
用途地域：商業地域（容積率600%）

現況利用状況：コクーン2・3

土地の所有：民間

整備想定敷地等：現況の平面駐車場用地（9,900 m²）に施設を整備。

現況の駐車場と同等の機能を確保。



③さいたま新都心バスターミナルほか街区

所在地及び面積：大宮区北袋町1丁目、17,317 m²

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

整備想定敷地等：現況のバスターミナル用地（15,000 m²）に施設を整備。

現況のバスターミナル施設と同等の機能を確保。



(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。

3 整備時期について

(1) さいたま市本庁舎現況調査について

さいたま市公共施設マネジメント計画※に基づき、令和元年度に、さいたま市本庁舎現況調査を以下のとおり実施した。

※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。

① 躯体の健全性調査

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は中程度であった。「市有建築物の保全に係る基本的な考え方」によると、これらの調査結果において、すべての項目が良好であれば目標使用年数は80年となる場合もあるが、今回の調査結果では一部の項目で劣化度が中程度であったため、目標使用年数は60年となる。

➡ 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ない。

② 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※程度の改修費用が必要であるとされた。

※浦和区役所分約4億円含む。

(2) コスト比較

(1)を踏まえ、早期に新庁舎に移転した場合のコストと、現庁舎を目標使用年数である60年使用した場合のコストをシミュレーションした。

<シミュレーション>

○ケース1

現庁舎運用55年で機能移転する場合（令和13年に新庁舎供用開始）

○ケース2

現庁舎運用60年で機能移転する場合（令和18年に新庁舎供用開始）

【試算の共通前提】

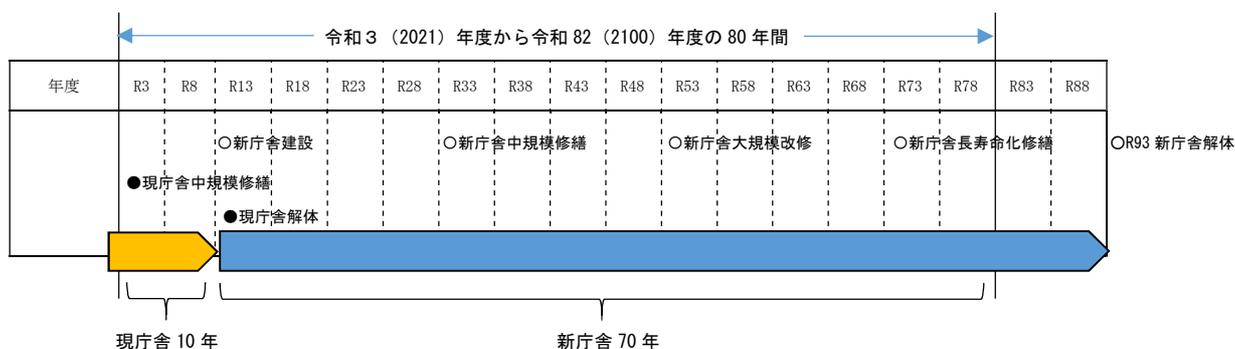
- ・ 現庁舎地等延床面積約 34,559 m²（うち、公有財産台帳より現庁舎約 32,085 m²、消防庁舎 3 階約 1,246 m²、ときわ会館約 1,228 m²）、新庁舎延床面積 40,000 m²（審議会答申）とする。
- ・ 新庁舎の目標使用年数は 80 年とする。
- ・ 令和 3（2021）年度から令和 82（2100）年度の 80 年間のコスト比較とする。
- ・ 現庁舎のコスト算出に当たり、浦和区役所部分は除く（解体処分コスト算出においては浦和区役所部分を含む）。
- ・ 現庁舎にかかる光熱水コスト・維持管理等コストの積算は、予算ベース（維持補修費（軽微）は政令指定都市移行後）から、中規模修繕の積算は躯体の健全性調査から、解体処分コストの積算は「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）」からの積算とする。
- ・ 新庁舎にかかる光熱水コスト・維持管理等コストの積算は「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト」から、維持補修費（軽微）、中規模修繕、大規模改修、長寿命化修繕の積算は工事实績等の平均値に基づく単価等から、建設コストの積算は「さいたま市本庁舎整備検討調査報告書(令和元年 10 月)」からの算出とする。

【現庁舎・新庁舎 1 年あたりのコスト比較】

	現庁舎	新庁舎	備考
・ 光熱水コスト	約 9,900 万円	約 9,500 万円	新庁舎の方が面積は大きい が建物性能の向上により、 光熱水コストが低い。
維持管理等コスト ・ 維持管理委託料 ・ 維持補修費（軽微） ・ 執務室分散化によるコスト（賃借料）	約 3 億 1,900 万円	約 2 億 5,500 万円	新庁舎の方が面積は大きい が執務室の集約化により、 維持管理コストが低い。
合計	約 4 億 1,800 万円	約 3 億 5,000 万円	

○ケース1 現庁舎運用55年で機能移転する場合（令和13（2031）年に新庁舎供用開始）

- ・ 現庁舎を55年運用し、新庁舎に移転する。



現庁舎にかかるコスト（令和3（2021）年度～令和12（2030）年度の10年間）

・ 光熱水コスト	0.99 億円× <u>10</u> 年＝	約 <u>10</u> 億円
・ 維持管理等コスト	3.19 億円× <u>10</u> 年＝	約 <u>32</u> 億円
・ 中規模修繕コスト		約 <u>27</u> 億円※
	合計	約 69 億円

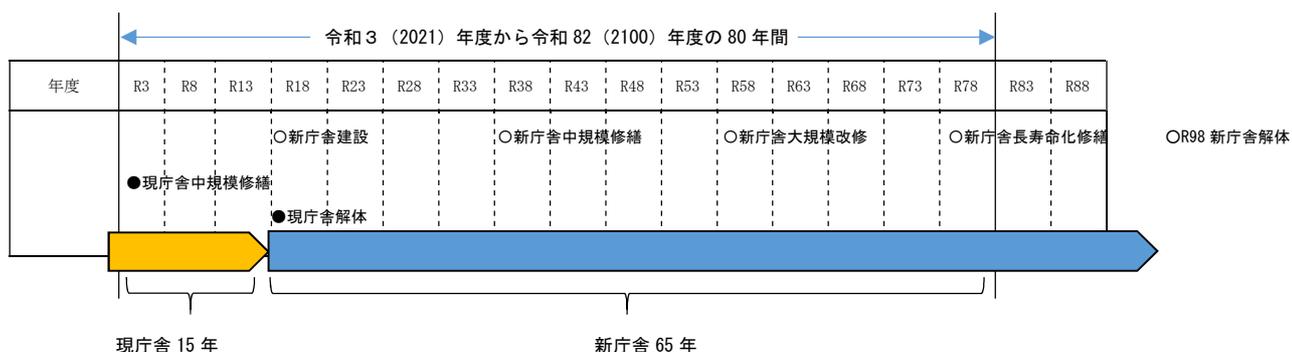
※中規模修繕額＝10年間運用する場合の改修額

新庁舎にかかるコスト（令和13（2031）年度～令和82（2100）年度の70年間）

・ 光熱水コスト	0.95 億円× <u>70</u> 年＝	約 <u>67</u> 億円
・ 維持管理等コスト	2.55 億円× <u>70</u> 年＝	約 <u>179</u> 億円
・ 中規模修繕、大規模改修、長寿命化修繕コスト		約 <u>123</u> 億円
	合計	約 369 億円

○ケース2 現庁舎運用60年で機能移転する場合（令和18（2036）年に新庁舎供用開始）

- ・ 現庁舎を目標使用年数である60年運用後、新庁舎に移転する。



現庁舎にかかるコスト（令和3（2021）年度～令和17（2035）年度の15年間）

・ 光熱水コスト	0.99 億円 × 15 年 =	約 15 億円
・ 維持管理等コスト	3.19 億円 × 15 年 =	約 48 億円
・ 中規模修繕コスト		約 29 億円
	合計	約 92 億円

新庁舎にかかるコスト（令和18（2036）年度～令和82（2100）年度の65年間）

・ 光熱水コスト	0.95 億円 × 65 年 =	約 62 億円
・ 維持管理等コスト	2.55 億円 × 65 年 =	約 166 億円
・ 中規模修繕、大規模改修、長寿命化修繕コスト		約 123 億円
	合計	約 351 億円

【比較表】

	ケース 1 (55 年で移転)	ケース 2 (60 年で移転)	備考
・光熱水コスト	約 77 億円	約 77 億円	
維持管理等コスト ・維持管理委託料 ・維持補修費（軽微） ・執務室分散化によるコスト（賃借料）	約 211 億円	約 214 億円	・新庁舎の方が 1 年あたりのコストが低い ため、ケース 1 の方が低い。
A : 小計	約 288 億円	約 291 億円	
・中規模修繕 ・大規模改修 ・長寿命化修繕	現庁舎： 27 億 新庁舎： 123 億	現庁舎： 29 億 新庁舎： 123 億	
B : 小計	約 150 億円	約 152 億円	
合計	約 438 億円	約 443 億円	

※ケース 1、ケース 2 ともに別途、現庁舎解体処分・新庁舎建設コストが約 229 億円かかる。

< A >

- ・ 光熱水コスト、維持管理等コストが共に新庁舎の方が低いため、早期に移転するケース 1 の方が、コストは低い。

< B >

- ・ 60 年より前倒しで移転することで、中規模修繕額を低減できるため、ケース 1 の方が、コストは低い。

➡ コスト削減の観点から、早期に移転することが望ましい。

(3) 他市事例

令和2年度から令和7年度の間には本庁舎建替が完了した、もしくは、完了する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、以下のとおりであった。

【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：竣工予定 令和3年度：供用開始予定)
- ・ 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

➡ 整備手法や各市の状況によって異なるため一概には比較できないが、各種手続等を踏まえると、基本構想の策定に着手した年度から供用開始の年度まで、9～12年程度の期間を要している。

(4) 結論

(1)～(3)により、概ね10年後の本市合併30周年を目途に新庁舎を供用開始することとする。

2章 現庁舎地利活用に係る基本的な考え方

1 浦和の歴史

(1) 明治時代

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った。

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る。

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た。また、明治9年には埼玉県医学校が開校された。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った。

(2) 大正時代から昭和時代

関東大震災によって、東京や横浜は壊滅的な被害を受けたが、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。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）に構えた。昭和初期には、洋画家 高田誠を始めとする数多くの文化人が創作活動を行い、「鎌倉文士に浦和画家」とも称された。

昭和7年、木崎村、谷田村との合併と時を同じくして、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、市制施行に至った。長い間、市制を敷いていない県庁所在地であったが、これによって新しい時代を迎えることとなった。

その後、昭和15年には三室村、尾間木村、昭和17年には六辻町と合併し、さらに昭和30年代にも土合村、大久保村、戸田町の一部、美園村の一部と相次いで合併し、埼玉県の中心都市としての発展の土台を築いていった。

戦後は、日本の高度経済成長とともに、市内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った。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った。

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、市域の交通網や都市施設の整備が一段と進んだ。また、旧中山道を中心とした商店街やオフィス街、北浦和駅前、南浦和駅前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った。

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た。また、市民の文化活動の拠点として、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た。

（3）平成時代から令和時代

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る。

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る。

【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

2 前提条件の整理

本市は、これまでの歩みを踏まえ、4市合併以来、はぐくんできた本市の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、以下の2点について積極的に取り組んできた。

<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

これらを踏まえた上で、現庁舎地の周辺を含む浦和の地域特性を生かした現庁舎地利活用の前提条件について、以下のとおり整理する。

※消防署や区役所機能については、引き続き現在地で確保することを前提とする。

(1) まちの成り立ち

- ・現庁舎地は、「鎌倉文士に浦和画家」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」を象徴する地域である。
- ・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・教育施設が周辺に集積している。
- ・現在の埼玉県発足後、約150年に渡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ある。

(2) 本市のまちづくりに係る方針

- ・総合振興計画基本計画では、「浦和駅周辺地区」について、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”の形成を目指すとしている。
- ・検討中である「(仮称)浦和駅周辺まちづくりビジョン」の方向性に「文教都市を共創していくため、洗練された伝統を未来に引き継ぎ、浦和ブランドの魅力を向

上させる新たな拠点の形成を進める」と示されている。

(3) 現在の地域特性

- ・現庁舎地周辺は主に住居系地域が占め、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る。
- ・現庁舎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おり、また、洋画家 高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でもある。

(4) 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る。
- ・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る。

3 基本的な方針

現庁舎地利活用の基本的な方針については、前述した前提条件を踏まえ、次のとおりとする。

(1) 「文教都市」「県都」を象徴する

- ・ 関東大震災後に文化人や芸術家等が移住した歴史や、埼玉県高等女学校や埼玉県師範学校が立地するなど、古くから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する。

(2) まちづくりに貢献する

- ・ 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等に資するものとする。こと、
「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」の形成に貢献するものとする。
- ・ 検討中である（仮称）浦和駅周辺まちづくりビジョンで示されている浦和ブランドの魅力を向上させる新たな拠点の形成に資するものとする。

(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する。
- ・ 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する。

(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する。

4 目指すべき方向性

これらの基本的な考え方を踏まえ、「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、現庁舎地利活用の目指すべき方向性とする。

5 利活用のイメージ

「3 基本的な方針」「4 目指すべき方向性」を踏まえ、現庁舎地のふさわしい利活用のイメージについて、以下のとおり示す。

※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も視野に、あくまでも現庁舎地の利活用にふさわしい機能の候補を列挙したものである。

※市単独での整備に捉われず、民間活力の導入も視野に検討する。

(1) 文化芸術拠点

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・吸収できる拠点

○科学館、プラネタリウム(名古屋市)



(出典：名古屋市科学館ホームページ)

○金沢 21 世紀美術館(金沢市)



(出典：金沢 21 世紀美術館ホームページ)

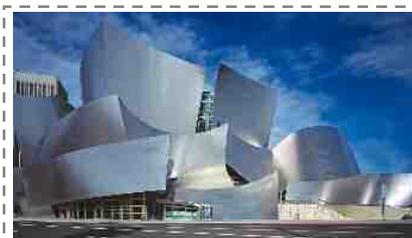
②芸術文化についての創造・発信拠点

○教育文化会館大ホール(札幌市)



(出典：札幌市教育文化会館ホームページ)

○ロサンゼルス・ミュージックセンター (ロサンゼルス)



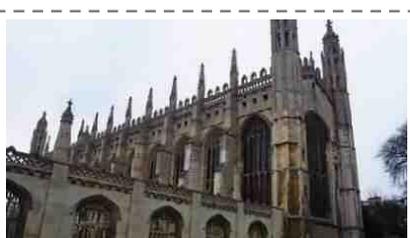
(出典：Pixabay)

(2) 教育・先進研究拠点

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拠点

○キングス・カレッジ・ロンドン(ロンドン)

世界中に 150 以上の提携大学があり、留学生が多く研究主導の大学



(出典：unsplash)

○国連大学(渋谷区)

世界中から研究者や学生が集まるグローバルな研究拠点



(出典：写真 AC)

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拠点

○いしかわサイエンスパーク（能美市）
産学官連携の促進と国際的な研究開発拠点(構造特区)



(出典：いしかわサイエンスパークホームページ)

○スマートシティAiCT(会津若松市)
マイクロソフト、フィリップス等入居



(出典：SmartCityAiCT ホームページ)

③イノベーション拠点(インキュベーション機能含む)

○ARCH 虎ノ門ヒルズインキュベーションセンター（港区）
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



(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)

○IHI グループ横浜ラボ(横浜市)
化学・バイオ系、材料・物理系研究テーマの拠点



(出典：株式会社 IHI ホームページ)

④スポーツ医科学に関する研究拠点

○国立スポーツ科学センター（東京都北区）
スポーツ医科学研究の中核機関



(出典：国立スポーツ科学センターホームページ)

(3) 市民交流拠点

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拠点

○市民交流機能、屋根付き広場(長岡市)
庁舎等との複合施設



○Mina 堺(堺市)
庁舎前のオープンスペースでイベント開催



6 利活用方策の具体化に当たり配慮すべき事項

利活用方策の具体化の過程において配慮すべき事項を、機能として次のとおり列挙する。

①環境への配慮

- ・環境に最大限配慮した低炭素・省エネなど
- ・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

3章 今後について

1 今後の検討に当たり考慮すべき事項

新庁舎の機能構成(行政機能、議会機能、市民交流機能、危機管理機能)や面積、事業手法等については、審議会の答申を踏まえ今後具体化していく。また、現庁舎地の利活用については、まちづくりの方向性を踏まえ、市民や関係者から意見を聴取しながら具体化していく。

2 本庁舎整備及び現庁舎地利活用に当たってのまちづくりの考え方

令和3年度からスタートする新たな総合振興計画では、目指す将来都市構造として、「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』」を掲げている。

市民生活に必要な機能が集積している鉄道駅周辺については、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、本市誕生以来、「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る。

中でも、広域的な都市機能や、人々の交流の活性化を図る役割を担う、本市の「中心市街地」を形成する2つの「都心」については、人口130万人を超える本市の顔として、東日本の中核都市としてふさわしい都市づくりを進めていく必要がある。両地区の目指す方向性として、計画では新たに、「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」については“ヒト・モノ・情報が集まり、新たな価値を生み出す都心地区”、「浦和駅周辺地区」については“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”を掲げたところである。

この2つの「都心」の中で、大宮駅周辺の“商業”、浦和駅周辺の“文教”という強みを更に生かすとともに、本市の中央に位置し、合併の象徴でもあるさいたま新都心周辺に本庁舎を整備し、現庁舎地の利活用とあわせて、両都心の機能をより充実させ、2つの都心の一体性をより高め、4つの副都心とのつながりをより深めていくことで、本市の更なる発展につなげていく。(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

