

### 3 新庁舎の規模

新庁舎整備の基本理念・備えるべき機能を踏まえた、新庁舎の概算面積や概算費用等の見通しについて、次のとおり整理しました。

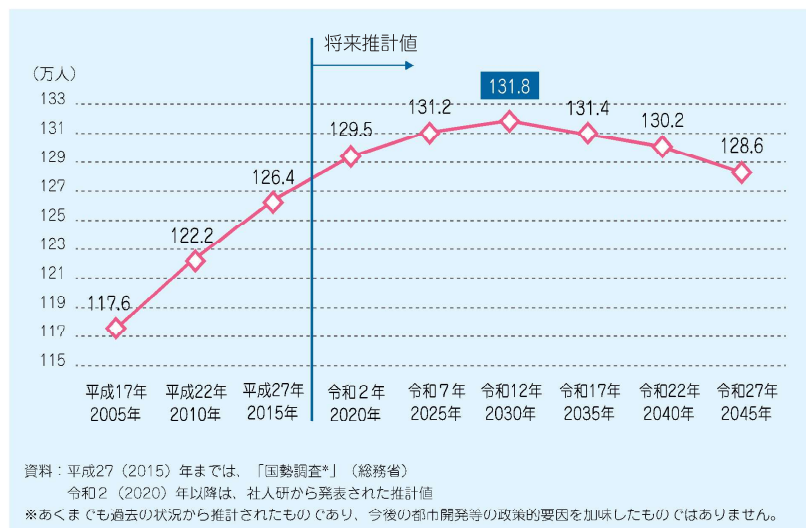
#### (1) 前提条件の整理

##### ①本市の人口の推移

本市の総人口は、国立社会保障・人口問題研究所が、平成27（2015）年国勢調査\*の人口等を基に推計した値によると、平成27（2015）年の126.4万人から令和12（2030）年頃の131.8万人をピークに、その後減少に転じ、令和27（2045）年には128.6万人まで減少する見通しです。

このため、新庁舎の規模等の検討に当たっては、将来的な人口減少、社会経済情勢等による行政需要の変化に柔軟に対応できるよう留意する必要があります。

■ 総人口の見通し



さいたま市総合振興計画基本計画（令和3年）

##### ②本庁舎の職員数と行政需要への対応

本庁舎の職員数<sup>(※)</sup>は、令和3年4月1日時点で2,205人となっています。

本庁舎で担う本庁業務は、市民の身近な生活に関連した窓口サービスなどを担う区役所業務とは異なり、全市的な企画や広域的・統一的な処理が必要な事務など、人口の推移のみならず市民ニーズの多様化が、業務量に大きく影響するものと考えられます。

また、地方分権の進展に伴う国や県からの権限移譲や法改正に伴う新規事業といった行政需要の変化への柔軟な対応や、組織改正、業務の見直し、ICT\*活用による業務効率化などにより、今後も業務、組織の拡大・縮小はいずれも見込まれ、職員数についてはそれらに応じて増加・減少が想定されます。

## ※本庁舎の職員数

令和3年度調査による、本館（高層棟、低層棟）、別館、第二別館、ときわ会館、消防庁舎、消防指令センターの施設（浦和区役所、浦和消防署、南部市税事務所を除く）のうち、事務室内に机を要する職員人数（会計年度任用職員・非常勤特別職員・委託職員等を含む）を計上。

## ③現庁舎の規模

現在の諸室の概算面積は約 39,000㎡で、機能ごとの分類は以下のとおりです。

用途		面積（㎡）
行政部分	事務室	12,700㎡
	会議室	1,600㎡
	倉庫	2,500㎡
	非常時対応諸室	700㎡
	市民利用スペース	600㎡
	その他諸室・共用部分	17,200㎡
	公用車駐車場	2,100㎡
	行政部分小計	37,400㎡
議会部分		2,000㎡
合計		39,400㎡
<b>現庁舎の概算面積</b>		<b>約 39,000㎡</b>

※ 面積の算定は、本館（高層棟、低層棟）、別館、第二別館、ときわ会館（賃借部分）、消防庁舎、消防指令センターの各施設（浦和区役所、浦和消防署、南部市税事務所を除く）の他、西会議室、北倉庫、サロン棟、ギャラリー棟、印刷センターの合算

※ 各諸室の機能別面積は、既存施設図面からの求積等による参考値として計上

※ 非常時対応諸室は、危機管理センターのうち、事務室等を除く非常時対応専用諸室の合算

※ 市民利用スペースは、ギャラリー棟、本館1F浦和区役所共用のロビー及び情報公開コーナーの合算

※ 公用車駐車場は、本庁舎で使用する公用車の駐車場（現庁舎敷地外の臨時駐車場を含む）を算定し、利用者用の駐車場は含まない。

※ 議会部分は、議場、委員会室及び議員控室の合算（その他諸室・共有部分は行政部分に含む）

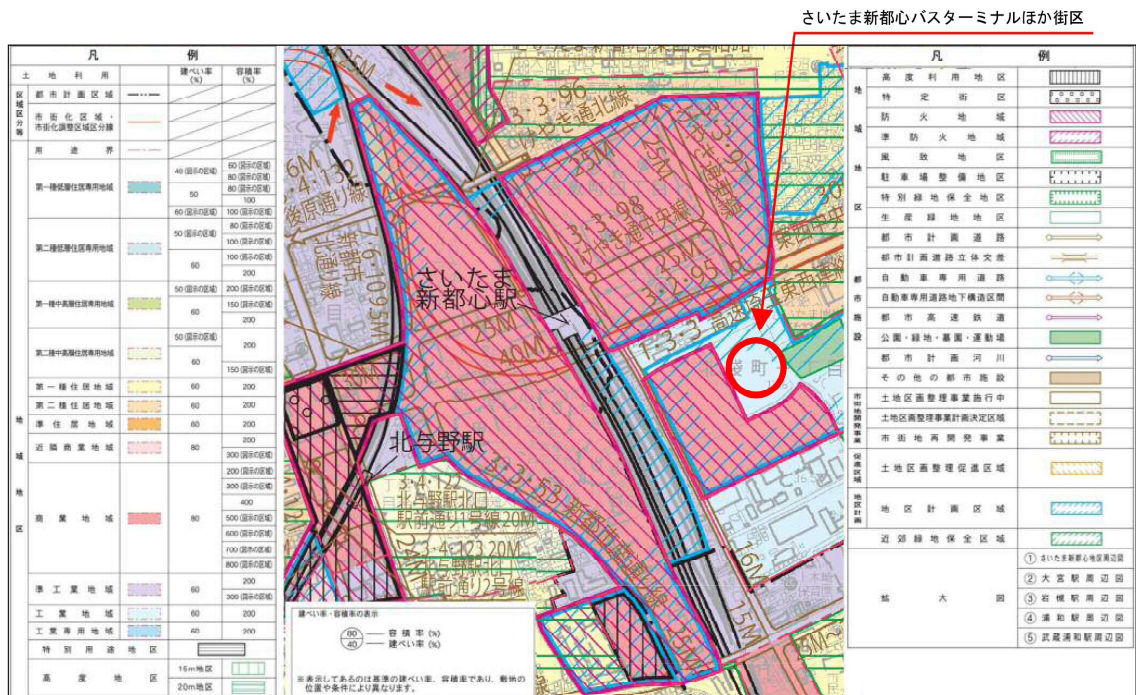
④都市計画等の状況

さいたま新都心バスターミナルほか街区の用途地域\*は、本市の都市計画において工業地域に指定されています。また、土地面積に対する建物の延べ面積の上限割合を示す容積率\*は200%と定められており、敷地面積（新都心みどり広場を除く）約15,000㎡に対し、現庁舎と同等規模の建築ができません。

一方、さいたま新都心周辺地区は、都市再生機構、埼玉県及びさいたま市が連携して都市基盤整備などを実施し、広域行政機能と、高次の業務・商業・文化機能の集積を図ってきました。

また、さいたま新都心バスターミナルほか街区周辺においては「北袋町1丁目土地区画整理事業」や、それに伴う用途地域\*の変更、地区計画\*の策定により計画的かつ適正な土地利用を誘導しているところです。

そのため、本庁舎の整備に当たっては、これらのまちづくりの方針を踏まえつつ、ふさわしい機能と規模を実現するため、今後、都市計画に定められた手順を経て、用途地域\*の変更など都市計画の見直しが必要となります。



## (2) 概算面積の算定

概算面積の算定に当たっては、国の基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部「新営一般庁舎面積算定基準」及び総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱<sup>(※)</sup>」）を参考に本市の現況を踏まえ、現時点における合理的な推計概算面積として算定しています。

各機能の検討に際して、基本的な考え方は以下のとおりです。

※地方債の取扱の簡素化により、平成23年度から廃止されていますが、地方自治体の庁舎規模算定の参考として用いられています。

### ①行政部分

行政部分の必要面積算定に当たっては、本庁舎に勤務する職員数が重要な要素となりますが、(1)②に示した様々な変化要因を考慮し、現在の本庁機能及び消防本部機能を担う職員数と同規模の約2,200人を前提に検討を進め、今後必要に応じて見直しを図ることとします。

また、各諸室は可動式の間仕切りとするなど、フレキシブルに対応できるスペースとすることで、今後の業務、組織の変化に対応できるよう、検討します。

#### 事務室

- ・ 面積を抑える観点から国の基準（国土交通省基準）に準拠することを基本とした上で、さらに、今後の行政サービス・事務の電子化による執務環境の省スペース化を見据え、1人当たりの基準面積に補正を行い、算出しました。

#### 会議室

- ・ 会議室は、平均稼働率が90%を超えている現在の利用状況を踏まえ、現況の約1.5倍の面積を確保するものとして算出しました。なお、会議室は、非常時等における多目的な利活用を可能とする配置について今後検討します。

#### 倉庫

- ・ 現況面積を確保するものとして算出しました。

#### 非常時対応諸室

- ・ 既存の危機管理センターの現況機能（事務室等を除く非常時対応専用諸室約700㎡）に加え、防災中枢拠点としての災害対応機能を高めるため、他市の状況を参考に各諸室の拡充を図り、1,000㎡程度の面積を確保するものとして算出しました。
- ・ この他、共用会議室の転用などにより、災害時のボランティア及び物資の受け入れスペース等、非常時の様々な用途に使用できる空間を確保します。

### 市民利用スペース

- ・ 周辺公園施設を活かした効果的な利活用や来庁者の一時滞在、休憩利用のほか、小規模イベントや式典の実施、展示スペースとしての利用等、多種多様な利用形態が想定されます。
- ・ 市民や民間企業等、多様な主体による全市的な協働の活性化につながる空間利用や市民同士の交流が促進される空間利用のほか、市政情報などの PR・発信スペース、レセプションスペースなどの多目的な空間として、他市事例を参考に 2,000㎡程度確保することを基本とし、機能等の詳細は今後検討します。

### その他諸室・共用部分

- ・ 国の基準（国土交通省基準）に準拠し、職員数・諸室面積に応じて算出することを基本とし、国の基準にない必要な諸室については、現況面積を確保するものとして算出しました。

### 公用車駐車場

- ・ 公用車駐車場は、国の基準（国土交通省基準）に準拠し、既存の公用車台数分を屋内に整備することを基本に算出し、必要台数は今後精査していきます。なお、来庁者向けの駐車場、駐輪場等については、敷地面積の範囲内で屋外に整備することを基本に、必要な規模等の詳細は、施設整備の効率性、利用者の利便性、有事の際の二次利用などを考慮するとともに、さいたま新都心駅から徒歩圏内である公共交通環境等を踏まえて、今後検討します。

## ②議会部分

議会部分の必要面積については、議場、委員会室、議員控室として、国の基準（平成 22 年度総務省基準）を参考に 3,000㎡と算定しました。今後、議会部分に備えるべき機能を具体化し、必要な規模等について精査していきます。

### ③新庁舎の規模

①、②の機能ごとに必要と考えられる面積を踏まえて算出した、新庁舎に必要な概算面積は約 43,000㎡で、機能ごとの分類は以下のとおりです。

必要面積の詳細については、今後の各計画段階において、精査していきます。

用途		面積 (㎡)	参考 現況面積 (㎡)
行政部分	事務室	13,700㎡	12,700㎡
	会議室	2,400㎡	1,600㎡
	倉庫	2,500㎡	2,500㎡
	非常時対応諸室	1,000㎡	700㎡
	市民利用スペース	2,000㎡	600㎡
	その他諸室・共用部分	15,800㎡	17,200㎡
	公用車駐車場	3,000㎡	2,100㎡
	行政部分小計	40,400㎡	37,400㎡
議会部分		3,000㎡	2,000㎡
合計		43,400㎡	39,400㎡
<b>新庁舎の概算面積</b>		<b>約 43,000㎡</b>	<b>約 39,000㎡</b>

※ 公用車駐車場は、利用者駐車場を含まない

※ 議会部分は、議場、委員会室及び議員控室の合算



## 4 事業手法など

### (1) 土地利用の前提条件

#### ① 都市計画等の条件

現在のさいたま新都心バスターミナルほか街区の用途地域\*は、工業地域に指定されており、容積率\*は200%と定められています。

これに対して、今後、用途地域\*の変更など都市計画の見直しにより、容積率\*を引き上げる必要があるため、ここでは、周辺土地利用等の状況を踏まえ商業地域（容積率\*400%）への変更を想定し、敷地面積（新都心みどり広場を除く）約15,000㎡に対する建築可能な延べ面積は約60,000㎡までとして検討します。

#### ② 想定される民間機能の規模及び用途等

①に示す都市計画等の条件により、新庁舎の整備場所における建築可能面積は約60,000㎡と想定されることから、本庁舎としての必要面積、約43,000㎡と既存バスターミナル施設同等機能約800㎡を差し引いた場合、最大約16,000㎡程度の民間機能との複合化が考えられます。

### (2) 民間機能との複合

新庁舎整備にあたっては、本庁舎の来庁者、バスターミナルの利用者等の利便性の向上を図るための民間機能（以下、「利便機能」という。）が必要であると考えます。

また、土地の有効活用による財政負担の軽減の観点からは、利便機能に加えてオフィス・商業機能などの民間機能（以下、「オフィス・商業機能」という。）を併せて建設することが有効であると考えます。

民間機能との複合化については、主に次の2パターンが想定されます。

複合化する機能	民間部分の床の所有	具体的なイメージ（例）
A 利便機能のみ	市	・ コンビニエンスストア、カフェ、レストラン など
B 利便機能＋ オフィス・商業機能	市又は民間	上記に加え、 ・ 賃貸オフィス、飲食店、物販店 など

### (3) 民間機能との複合化によるメリット・デメリット

民間機能との複合化には、次のとおりメリット・デメリットが考えられます。

複合化する機能	メリット	デメリット
A 利便機能のみ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 来庁者等の利便性の向上</li> <li>・ 賃料収入による財政負担の軽減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナントが空室になるリスク</li> </ul>
B 利便機能＋ オフィス・ 商業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 来庁者等の利便性の向上</li> <li>・ 民間のノウハウの活用</li> <li>・ 賃料収入による財政負担の軽減</li> <li>・ 賑わいの創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本庁舎と民間施設の利用者に応じた誘導案内や動線、セキュリティの区分が必要</li> </ul> <p>【市が床を所有する場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナントが空室になるリスク</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間施設のための駐車場の確保</li> </ul> <p>【民間が床を所有する場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 権利関係が複雑になる</li> </ul>

### (4) 事業手法の検討

新庁舎と民間機能の複合化をする場合の民間活力を活用した事業手法について、従来手法と比較しながら、以下のとおり検討しました。

①利便機能との複合（○：適合が見込まれる、×：適合が見込めない）

	事業手法の概要	新庁舎整備への適合性	
従来手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が資金調達</li> <li>・ 市が設計、施工、維持管理等業務を個別に発注</li> </ul>	—	
DB方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が資金調達</li> <li>・ 市が設計施工を一括発注</li> <li>・ 市が維持管理等業務を別途発注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる</li> </ul>	○
DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が資金調達</li> <li>・ 市が設計施工、維持管理等業務を一括発注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる</li> </ul>	○
PFI*方式 (BTO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が資金調達</li> <li>・ 市が設計施工、維持管理等業務を一括発注</li> <li>・ 完成後に市が一括又は割賦払いで買い取り、施設所有権を移転する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる</li> <li>・ 民間資金の活用による財政負担の平準化が図れる</li> </ul>	○



	事業手法の概要	新庁舎整備への適合性	
PFI*方式 (BOT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が資金調達</li> <li>・ 市が設計施工、維持管理等業務を一括発注</li> <li>・ 民間事業者が事業期間中に施設を所有し、終了時に市へ譲渡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者の税負担や資金調達コストが割高になる可能性がある</li> </ul>	×
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が資金調達</li> <li>・ 民間事業者が発注者となり設計、建設、維持管理等を一体的に整備</li> <li>・ 市が賃借して利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者の税負担や資金調達コストが割高になる可能性がある</li> </ul>	×

②利便機能+オフィス・商業機能 (○：適合が見込まれる、×：適合が見込めない)

	事業手法の概要	新庁舎整備への適合性	
従来手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が資金調達</li> <li>・ 市が設計、施工、維持管理等業務を個別に発注</li> </ul>	—	
DB方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が資金調達</li> <li>・ 市が設計施工を一括発注</li> <li>・ 市が維持管理等業務を別途発注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる</li> <li>・ 初期整備費はかかるが、建物の賃料収入による財政効果が見込まれる</li> </ul>	○
DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が資金調達</li> <li>・ 市が設計施工、維持管理等業務を一括発注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一括発注による財政負担の軽減効果が見込まれる</li> </ul>	○
買取方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が資金調達</li> <li>・ 民間事業者が発注者となり設計施工を行い、完成後に市が本庁舎部分のみを買い取る</li> <li>・ 市が本庁舎の維持管理等業務を別途発注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の賃料収入による財政効果が見込まれる</li> <li>・ 区分所有による制約や動線セキュリティへの配慮が必要</li> </ul>	○

	事業手法の概要	新庁舎整備への適合性	
PFI*方式 (BTO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達</li> <li>・市が設計施工、維持管理等業務を一括発注</li> <li>・完成後に市が一括又は割賦払いで、建物全部又は本庁舎部分のみを買い取り、施設所有権を移転する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一括発注による財政負担の軽減が見込まれる</li> <li>・民間資金の活用による財政負担の平準化及び土地建物の賃料収入による財政効果が見込まれる</li> <li>・区分所有となる場合は、権利関係による制約、本庁舎と民間施設の利用者の動線やセキュリティの区分が必要</li> </ul>	○
PFI*方式 (BOT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達</li> <li>・市が設計施工、維持管理等業務を一括発注</li> <li>・民間事業者が事業期間中に施設を所有し、終了時に市へ譲渡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の税負担や資金調達コストが割高になる可能性がある</li> </ul>	×
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達</li> <li>・民間事業者が発注者となり設計、建設、維持管理等を一体的に実施</li> <li>・本庁舎部分は市が賃借して利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の税負担や資金調達コストが割高になる可能性がある</li> </ul>	×

### ③検討結果

新庁舎への適合性を踏まえ検討した結果は、以下のとおりです。

民間事業者が建物全体の設計・施工、あるいは併せて運営までを一括して行う「DB方式」「DBO方式」、民間事業者が建設した建物のうち本庁舎部分を市が買い取って維持管理等を行う「買取方式」や、施設完成後に市に所有権を移転して維持管理等も民間事業者へ包括的に委ねる「PFI\*方式(BTO)」の適合性が高いと考えられます。

複合化する機能	想定される事業手法
A 利便機能のみ	DB方式・DBO方式 PFI*方式(BTO)
B 利便機能＋ オフィス・商業機能	DB方式・DBO方式 買取方式 PFI*方式(BTO)

## (5) 今後の対応

- ① 複合化する民間機能の具体的な用途や機能、規模については、さいたま新都心周辺地区の周辺施設や民間事業者の動向に留意しつつ、本庁舎機能等の詳細検討と併せて今後も継続的に検討するものとし、また、民間機能との複合化によるデメリットについては、具体的な民間機能の検討と併せ、対応方策を検討します。
- ② 事業手法については、(4)での検討結果を参考にしながら、その他の手法についても引き続き検討を進めるとともに、複合化によるデメリットへの対応や民間事業者の意向などを勘案しながら、基本計画策定時までに新庁舎整備への適合性に配慮した最適な事業手法を検討します。

## (6) 概算費用

### ① イニシャルコスト

- ・ 本庁舎機能分（43,000㎡）の施設整備費は、他市の同種規模事例を参考に単価 50 万円 / ㎡（税抜）とし、約 215 億円と算定しました。
- ・ その他の経費として、設計費、既存のバスターミナル解体費を含むバスターミナル整備費（800㎡）は約 17.4 億円と算定しました。
- ・ 事業手法により異なりますが、民間活力を用いた手法により、約 11.6 億円（類似規模の庁舎 PFI\*事業の VFM\*の平均値で算出）の財政支出の削減効果が見込まれ、合計約 221 億円と算定しました。
- ・ 詳細については、今後の各計画段階において、精査していきます。

項目	概算費用
本庁舎 施設整備費	215 億円
設計費	13.1 億円
バスターミナル整備費 (解体費含む)	4.3 億円 (0.3 億円)
民間活力による 削減額	▲ 11.6 億円
合計	220.8 億円

※移転費・雑費は含まない

### ② ランニングコスト

- ・ 新庁舎のランニングコストについては、光熱水費、維持管理コストとして年間約 3.8 億円程度を見込んでいます。（現状：約 4.5 億円）

### ③ 財源

- ・ 新庁舎整備の財源については、庁舎整備基金\*や地方債\*の活用などにより確保していくことを想定しています。

## (7) 配置

新庁舎の配置及び構成については、現況のバスターミナル機能を維持しつつ、民間施設との複合化の可能性を考慮し、公益複合施設としての一体的な整備を図る方向で検討します。

### 建物構成イメージ

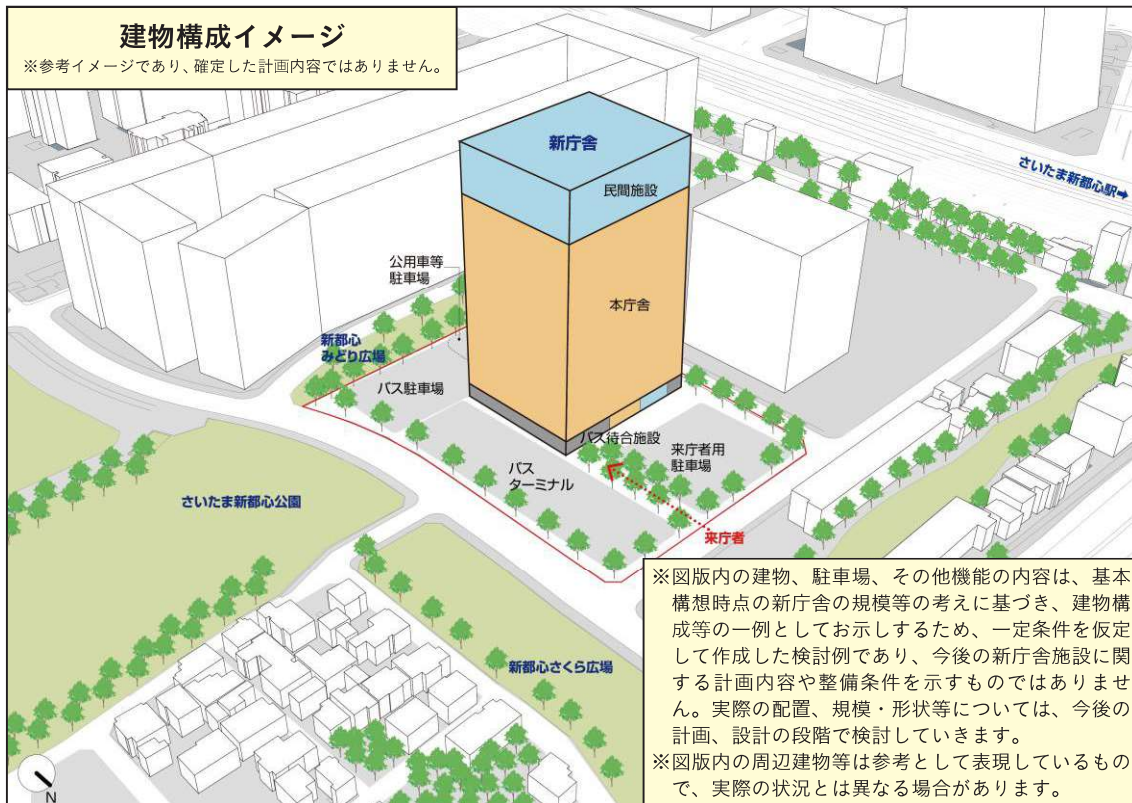
本基本構想における新庁舎の規模等の考えに基づき、建物構成等の一例としてお示しするため、以下の仮定に基づき、イメージ図を作成しました。

建物、駐車場、その他機能の内容は、一定条件を仮定して作成した検討例であり、今後の新庁舎施設に関する計画内容や整備条件を示すものではありません。

実際の配置、規模・形状等については、今後の計画、設計の段階で検討していきます。

### 仮定条件

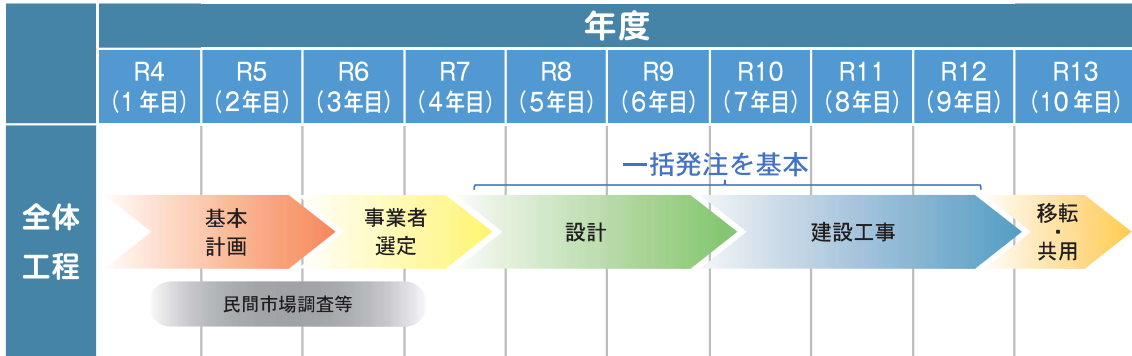
- ・ 建築物の延床面積は、用途地域\*の見直し等による容積率\*400%への変更を想定し、最大 60,000㎡とする。
- ・ 延床面積の内訳は、本庁舎約 43,000㎡、既存バスターミナル約 800㎡、民間施設最大約 16,000㎡とする。
- ・ 敷地周辺に対する日影の影響など、関連法規制に適合したものとする。
- ・ 「さいたま新都心バスターミナル」について、バスの発着及び停車に必要な車両動線を敷地内で計画するとともに、バス駐車場を現況と同程度の規模で敷地内に確保する。



- ・ 土地利用及び建物配置の効率性の観点から、建築敷地を一体とし、積層型の複合建築物として整備し、民間施設については余剰容積の範囲内で最大限配置することを想定しました。
- ・ 基準階の床面積については、土地利用に関する諸条件を加味して、3,000㎡程度とし、建物の階数及び高さについては、必要面積及び基準階の床面積を踏まえて、概ね20階程度、90～100m程度と想定しました。

## 5 今後の進め方

「4 事業手法など」で検討した、新庁舎整備への適合性が見込まれる事業手法を踏まえ、供用開始までの概略スケジュールを以下に示します。



※各段階に応じて、市民、学識経験者、民間事業者等への意見聴取等を実施する。

※基本計画の検討に当たっては、事業手法の詳細検討を含むほか、必要に応じてPFI等導入可能性調査を実施する。

※設計には、一般的な基本設計・実施設計を含む。

※本庁舎の移転には「さいたま市役所の位置に関する条例」の改正が必要。

事業者選定に関する一般的な手続きは、事業手法別にそれぞれ以下が想定されます。

DB方式・DBO方式	買取方式	PFI*方式
新庁舎の設計・建設工事、あるいは併せて運営までの一括発注に関する手続き	官民複合施設の整備・運営等に関する民間事業者の募集・選定手続き	官民複合施設の整備・運営等に関する民間事業者の募集・選定手続き
<ul style="list-style-type: none"> <li>・性能発注仕様書の作成</li> <li>・予定価格の作成</li> <li>・評価基準の作成</li> <li>・入札公告</li> <li>・技術提案書の受付・評価</li> <li>・落札者の決定</li> <li>・契約の締結 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書の作成</li> <li>・買取上限金額の設定</li> <li>・評価基準の作成</li> <li>・入札公告</li> <li>・技術提案書の受付・評価</li> <li>・落札者の決定</li> <li>・契約の締結 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施方針の作成</li> <li>・要求水準書の作成</li> <li>・PFI*事業費の算定</li> <li>・特定事業の選定（VFM*の算定結果の公表）</li> <li>・評価基準の作成</li> <li>・入札公告</li> <li>・技術提案書の受付・評価</li> <li>・落札者の決定</li> <li>・契約の締結 等</li> </ul>