

1. 現地建て替えの課題

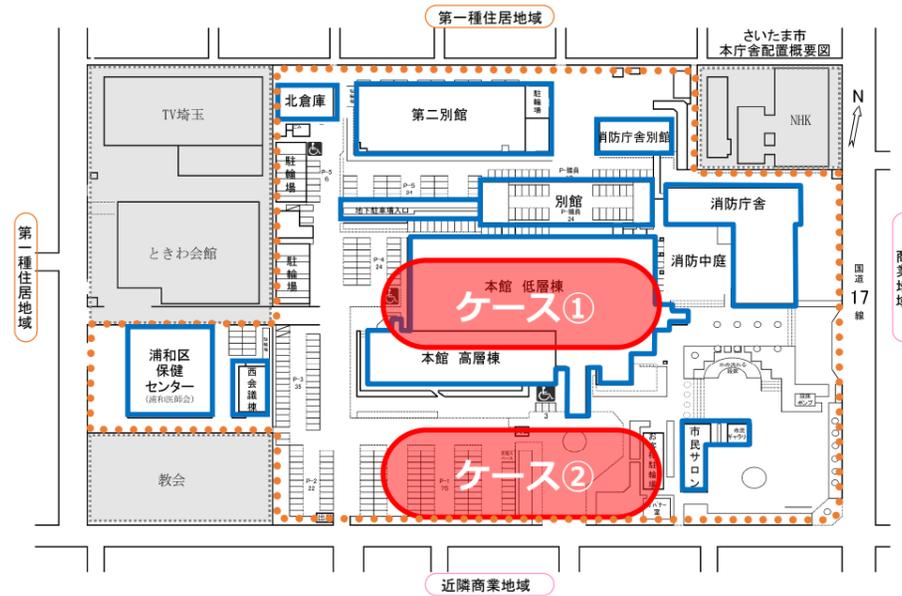
新庁舎の位置については、「防災性」、「シンボル性」、「交通利便性」など、本庁舎として必要な要素に照らした検討や全市的なまちづくりの観点から検討を行い、令和13年度にさいたま新都心へ移転整備する方針(※)をお示ししていますが、市民等からの御意見・御要望を踏まえ、仮に新庁舎を現地で建て替えた場合に想定される主な課題を参考として整理します。
(※本庁舎の移転には「さいたま市役所の位置に関する条例」の改正が必要です。)

(1) 前提

建物の規模は、基本構想で想定する建物延床面積の最大6万㎡(※)を前提とし、位置については、現庁舎配置図を基に、敷地中央に位置する現庁舎(本館)の現位置に建て替えるケース①と、現庁舎に居ながら業務継続可能な敷地南側駐車場に建て替えるケース②を想定し、通常考えられる課題を整理する。
※基準階面積を3,000㎡とした場合、20階の建物が想定される。

<建て替え想定位置図>

- 建て替え想定位置
- 主な建物
(地下スロープ含む)
- 市有地
- 県有地・民有地



(2) 想定される主な課題

	ケース① 現位置建て替え(敷地中央)	ケース② 居ながら建て替え(敷地南側駐車場)
市民等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ● 工事期間中の大規模な仮移転が必要 → 執務室等の仮移転先確保が難航し、窓口・執務室等が分散化 (仮移転を要する面積: 本館延床約3万㎡) ● 工事期間が長期化 → 長期間にわたり分散化することにより、利用者の利便性や事務効率が低下 (庁舎の解体・建築に約5年程度想定) ● 建物形状に制約がある → 隣接する住宅地への日影規制により、高層建築が制約 (例えば、基準階面積3,000㎡、20階相当の建物は建築できない) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物配置に制約がある → 土地利用上望ましくない配置となる懸念 → 建物が道路及び周辺街区に近接し、圧迫感やビル風等の影響が懸念 ● 工事期間中のオープンスペースが不足・駐車場確保が必要 → 歩行空間等の狭あい化や駐車場が分散化 (敷地内で立体駐車場を仮整備する場合、歩行空間等の更なる狭あい化が懸念) ● 工事期間が更に長期化 → 工事・利用者動線を同時に確保するため、より長期間にわたり、利用者の利便性や事務効率が低下するとともに、利用者のための安全対策が必要となる。 (庁舎の解体・建築に約5年程度に加え、更なる長期化が想定される)

2. 市役所本庁舎の位置に関する検討

(1) 審議会における検討

本庁舎のあり方について、さいたま市本庁舎整備審議会(平成24年度～平成29年度)においては、『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」のエリアをそれぞれ本庁舎の候補地区として設定し、「防災性」、「シンボル性」、アクセスの公平性を表すといわれる「人口重心」なども考慮に入れた「交通利便性」など6項目の比較検討を行った結果、「さいたま新都心駅周辺(半径800m圏内)」が最も望ましいとの答申を受理しました。

<参考: 審議会における3つのエリアの比較>

	さいたま新都心駅周辺	大宮駅周辺	浦和駅周辺
都市づくりとの整合性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「都心」の位置づけ ・ 人口重心に近い 	(同左)	(同左)
防災性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台地に位置し、洪水・浸水想定区域や大規模盛土造成地はない ・ 緊急輸送道路が近接 ・ 防災関係機関(国、県災害拠点病院)が近く連携を図りやすい ・ 国の広域防災拠点として出先機関が集積しており、災害時に情報共有を図りやすい 	(同左)	(同左)
ヒトや情報の集積性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設や業務施設が多くヒトや情報が集まりやすい 	(同左)	(同左)
交通利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内外から鉄道・バスでアクセスできる ・ 市内外から自動車アクセスしやすい(高速ICが近い) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内外から鉄道・バスでアクセスしやすい ・ 市内外から自動車アクセスしやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内外から鉄道・バスでアクセスできる (参考) 現庁舎は、最寄駅から1.3km (同左)
国・県等との近接性	<ul style="list-style-type: none"> ・ さいたま新都心合同庁舎や浦和税務署が近い ・ 国の防災関係機関、県災害拠点病院が近く連携を図りやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定公共機関等の防災関係機関が近く連携を図りやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県庁が近い ・ 指定地方公共機関や県の防災関係機関が近く連携を図りやすい
シンボル性(地域としての特色)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国際的イベントが行われる施設がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中山道大宮宿の歴史がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中山道浦和宿の歴史がある

※各駅から半径800m(浦和駅周辺は現庁舎を含む1300m)のエリアを比較した第19回さいたま市本庁舎整備審議会資料を要約

(2) その後の本市における検討

市では、令和元年度、令和2年度に実施した調査により、答申で示された諸条件を満たす3つの適地から、「さいたま新都心バスターミナルほか街区(埼玉県さいたま市大宮区北袋町1丁目603番地1,2)」を候補地として選定し、本庁舎としてあるべき位置に関する比較等の検討結果や本市の未来を見据えた全市的なまちづくりの観点から、新庁舎は、本市の中心にあり、本市誕生の象徴であるさいたま新都心への移転整備を目指すこととしました。