

1. 新庁舎整備の基本的な考え方について（中間案）

（1）基本理念と基本方針

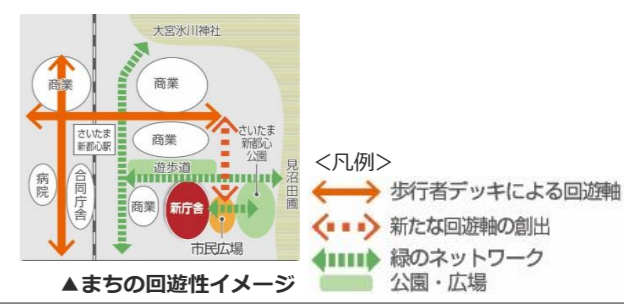
基本理念	基本方針
<p>1 本市の都市づくりの一翼を担う庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市の将来都市像を踏まえ、日本を代表する都市としての更なる飛躍につなげる 市全体及び地域における都市づくりと調和し、未来へ躍動する都市経営の拠点 	<ul style="list-style-type: none"> 常に活気とにぎわいのある都市経営の拠点となる庁舎 地域の複合交流拠点にふさわしい「新庁舎・市民広場・緑地・民間機能」の適正配置 新都心全体の回遊性を向上させる新たな回遊軸の創出 周囲の公園・緑地や新庁舎と連携し、さいたま新都心駅東側の新たな付加価値となる市民広場を整備することにより、多彩なにぎわいの創出とウォーカブルなまちづくりを展開
<p>2 本市のシンボルとなる庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市の歴史や自然、文化などの特性や魅力を生かし、さいたまらしさを内外に発信 市民が集まり、市民自らが何度も訪れたくなる まちへの誇りを感じるシビックプライドの醸成に資する 	<ul style="list-style-type: none"> 本市の風土、自然環境、さいたま新都心周辺の新たな街並みや周囲のスカイラインとの調和を図り、持続可能な都市づくりの推進を象徴する庁舎 本市を広く見渡せる展望施設や多くの市民が憩い、集う市民広場を設置するなど、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 市の特性や魅力をPRする情報発信の拠点となるとともに、本市の顔としての迎賓機能を確保
<p>3 将来の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</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市経営の拠点として、複雑化した地域課題を解決するために、様々な部署、市民、各種団体、議会、多様な主体との連携・協働を促す 職員の生産性を向上させるために、DXの推進等により、職員の柔軟で多様な働き方を実現させる 将来のあらゆる変化に対応できるように、空間を柔軟に変更できる計画 	<ul style="list-style-type: none"> 快適で機能的な執務空間（業務内容や作業目的等に応じて最適な環境を柔軟に選べる多様な執務環境を実現する、ペーパーレス・WEB会議などの新たな働き方に対応した空間・面積） ユニバーサルレイアウト※、可動式什器の設置、動線の工夫等により、組織改編等に柔軟に対応できる空間 感染症対応や給付金対応業務などの一時的・突発的な業務の増加時に対応可能な会議室等の空間 多様な主体とのコミュニケーション、協働を促す空間
<p>4 防災中枢拠点として災害に対応できる庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害応急活動や災害復旧活動を総合的に統括する本部機能や広域的な支援・受援機能 市民の安心・安全を守る防災中枢拠点 災害時にも安全に業務を継続 	<ul style="list-style-type: none"> 応急復旧活動を総合的に統括する中枢機能 広域的な支援を可能とする緊急輸送道路への近接 周辺の広場や公園を一体的に活用した災害時における一時避難スペースの確保 ボランティア及び物資の受入れスペースの確保 受援体制等を強化するヘリポート設置の検討 免震構造による、高い耐震性と安全性を確保 非常用発電機や再生可能エネルギー等を組み合わせた電源多重化などのライフラインの強靱化及び区役所等の代替スペースの確保により、全庁的なBCPを実現 飲料水・食糧・生活必需品等の備蓄機能の確保
<p>5 SDGsに配慮した環境にやさしい庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> ゼロカーボンシティのシンボルとして、環境にやさしいカーボンニュートラルな庁舎 ライフサイクルを通じた長期的な環境負荷の抑制 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー技術や再生可能エネルギーの導入、パッシブデザイン※の採用により、高い環境性能を目指す脱炭素型の庁舎とする 緑やオープンスペースを活かした外部空間の設えや室内環境の自動制御など、働く職員を始めとする利用者の健康や快適性にも配慮 維持管理費の低減と施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストを低減 立体的な緑地を整備し、周辺の公園の緑と繋がる緑のネットワークを形成 雨水・下水再生水などの中水の活用 シェア型マルチモビリティや次世代モビリティ普及のためのスペースを確保 「ZEB※」や「CASBEE※さいたま」はできる限り高いランクを目指す
<p>6 すべての人が使いやすいユニバーサルデザイン</p> <ul style="list-style-type: none"> 年齢、性別、国籍、障害の有無などにかかわらず、安全・安心・快適にアクセスでき、サービスを利用できる 	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の多様性等について配慮した、年齢、性別、国籍、障害の有無などに関わらず、親しみやすいデザイン 公共交通による庁舎へのアクセス性を高めるための機能を確保し、安全・安心・快適にアクセスでき、利用できる庁舎 共用部分は、車いすなどの利用者が安全に移動できる幅や機能を確保し、執務室や会議室についても車椅子を利用する職員が移動等が行える執務環境を整備 エントランスへの進入路についても円滑な動線となるよう配慮 音声誘導装置などにより、各種窓口等への円滑な誘導 バリアフリートイレや授乳、オムツ交換ができる場所を設置 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
<p>7 多様な主体による協働や市民交流が行われる庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 産学官等による多様な連携と創造の場 子どもから高齢者までだれもが気軽にいつでも憩う 市民の相互交流 全庁的な協働や市民交流 	<ul style="list-style-type: none"> 市民や企業、教育機関等の多様な主体が協働・連携した活動や交流を促進するための空間や設備を整備 行政手続以外でも休憩などに利用できる快適で居心地の良いロビー空間や市民広場など、建物内外のブリックスペースの創出 いつでも憩うことができ、イベントの開催なども可能な、だれもが気軽に立ち寄れる市民利用スペースの設置 情報発信を充実するための機能を整備・拡充として、子どもから高齢者までだれもが市政情報や地域の魅力、まちづくりに関する情報等に気軽にアクセスし、参加できる庁舎
<p>8 セキュリティに配慮した庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 庁舎利用者の安全性を確保 フロアや区画に応じたセキュリティゾーニング 	<ul style="list-style-type: none"> レベルに応じ、適切にゾーニング カード認証や生体認証など、入退室管理等によるセキュリティ対策の強化 危機管理室、重要倉庫などには、それぞれの特性に応じて高度なセキュリティを構築 市民利用スペースは、平日の開庁時間外及び土日祝日も市民が自由に出入りできるようなセキュリティ区分を設定 災害時、庁外の応援機関との相互応援や有事の際に連携するエリアについて検討 夜間も庁舎周辺が明るい等、街区全体の安全性の配慮

※ユニバーサルレイアウト：机・椅子などの什器類の寸法や配置を統一すること。
 ※パッシブデザイン：電力等を使用しない自然通風・自然採光等の自然エネルギーを直接利用した設備機能
 ※ZEB：Net Zero Energy Buildingの略称で、ゼブと呼ぶ。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物。
 ※CASBEE：環境負荷の低減に基づく建築物の環境配慮制度のこと。

（2）基本方針イメージ

●都市づくり(基本理念1)

- 新都心全体の回遊性を向上させるため、駅から新庁舎まで歩行者デッキの必要性を検討する。
- さいたま新都心公園・主要道路のある東側をメインアプローチと設定し、メインアプローチまでデッキを延伸させるなど多様なアクセスの確保や、市民広場の設置により、活気とにぎわいのある庁舎とする。
- さいたま新都心公園までの歩行者動線の連続性も検討し、新庁舎と公園の一体性を生み出し、地域の複合交流拠点にふさわしい計画とする。



●シンボル・市民交流(基本理念2・7)

- 近年建設された庁舎においても展望台を設けている例は多数あり、市民WSにおいても要望が多かった展望台を設置する。
- 都市と自然の両方を俯瞰できる場所となり、シビックプライドの醸成を促す施設計画とする。
- 市民利用スペースなど市民の交流の場を設け、だれもが気軽に立ち寄り、憩うことができる施設計画とする。



●効果的・効率的な行政運営(基本理念3)

- 業務内容や作業目的等に応じて最適な環境を柔軟に選べる働き方（ABW※）を視野に、ペーパーレス・WEB会議などの新たな働き方に対応した多様で快適な執務環境を整備する。
- 部署間の連携を強化すること、多様な主体との協働を促すことを目的として、コミュニケーションスペースの充実した計画とする。
- 将来起こり得る変化に柔軟に対応することを目的として、ユニバーサルレイアウトの採用や可動式什器の設置等により柔軟に変更できる空間とする。



※ ABW：アクティビティベースドワーキングの略称。業務内容等に応じて、時間と場所を自由に選択できる働き方

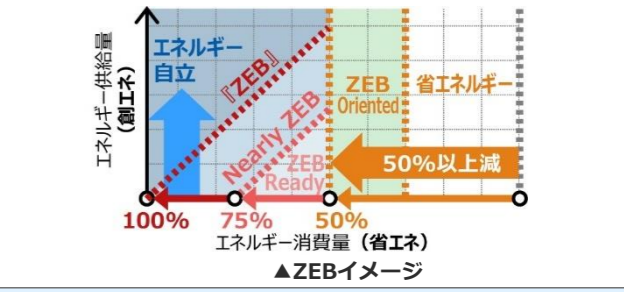
●防災中枢拠点(基本理念4)

- 災害時の事業継続性の観点から免震構造を採用する。
- 災害時の広域的な受援体制等を整備するため、ヘリポート（屋上緊急離着陸場）の設置を検討する。
- 備蓄倉庫については低層階に設置することを基本とし、災害時の物資の搬出入に配慮した計画とする。
- 市民広場は災害時にさいたま新都心公園と連携して活用できるように計画する。
- ライフラインの強靱化及び区役所等の代替スペースの確保により、全庁的なBCPを実現する。



●環境性能(基本理念5)

- 省エネルギー技術や再生可能エネルギーの導入や、自然通風・自然採光などの自然エネルギーを利用したパッシブデザインを採用し、出来る限り高いZEBを目指す。
- ライフサイクルコストの低減、中水利用、室内環境の自動制御、敷地内の積極的な緑化などにより、建築物環境配慮制度（CASBEEさいたま）における高いランクを目指します。



2. 新庁舎の機能・規模について（中間案）

（1）機能・規模の基本的な考え方

- 新庁舎は、激甚災害等に対応した**広域防災拠点として機能強化**を図ります。
- 執務スペースは**新たな働き方に対応した可変的なもの**とします。
- 会議室は突発的な業務増(感染症や給付金の対応業務など)の**執務スペースなどに代替可能なもの**とします。
- デッキの検討など周辺のまちづくりと連携を図るとともに、**まちのにぎわいを創出し、市民の憩いの場となるよう、展望台や市民利用スペースなどを設置**します。

（2）必要な機能・規模の方針

基本方針を踏まえ、必要な機能・規模を精査し、基本計画における新庁舎に必要な概算面積を以下のとおり算定しました。

用途	基本計画	基本構想	現況	
行政部分	執務室	15,000	13,700	12,700
	会議室	2,400	2,400	1,600
	倉庫	2,500	2,500	2,500
	非常時対応諸室	2,100	1,000	700
	市民利用スペース	2,500	2,000	600
	その他諸室・共用部分	16,500	15,800	16,400
	公用車駐車場	3,000~4,000	3,000	2,100 (屋外含4,100)
行政部分小計	44,000~45,000	40,400	36,600 (屋外含38,600)	
議会部分	議場、委員会室等	3,000~3,600	3,000	2,000
	議員駐車場	1,300~1,800	-	800 (屋外含1,300)
合計	48,300~50,400	43,400	39,400 (屋外含 41,900)	
新庁舎の概算面積	約48,000~約50,000	約43,000	約39,000 (屋外含42,000)	

●執務室

- 整備方針**：フリーアドレスの導入などの新たな働き方（ABW）に対応し、ユニバーサルレイアウトなど可変的な使い方が可能な執務スペースを整備します。
- 必要面積**：国の基準（国土交通省基準）で算定した場合、1人当たりの平均面積は約8㎡と試算されますが、電子化による省スペース化などを考慮し、1人当たりの基準面積を補正して算出します。
- 基本構想からの変更点**：基本構想 13,700㎡ ⇒ 基本計画 15,000㎡
新たにWEB会議を行うスペースなどを見込み、他政令市の新庁舎面積との比較からも大幅に小さいこと等を踏まえ、国の基準に準拠して算定した基本構想の面積から1割程度の割増しを行います。
職員数×基本構想時の1人あたり平均面積（約6.2㎡）×110%
※本庁舎の職員数は、令和5年4月時点で2,227人であるため、基本構想と同様の約2,200人を基準に算定します。

＜他政令市との比較＞

	1人当たり平均面積	さいたま市	横浜市	川崎市	千葉市
現況（庁舎整備前）		5.7㎡	7.3㎡	7.1㎡	7.3㎡
計画（基本計画策定時）		6.8㎡（想定）	7.8㎡	8.3㎡	8.3㎡

●会議室

- 整備方針**：執務スペースとしての長期利用などにより平均稼働率が90%を超えている現状の慢性的な会議室不足を改善するため、感染症や給付金の対応業務などの一時的・突発的な業務の増加時の執務スペースなどとしても柔軟に利用可能なスペースを踏まえて整備します。
- 必要面積**：現況面積の約1.5倍の面積を確保します。

●非常時対応諸室

- 整備方針**：新庁舎は激甚災害等に対応した**広域防災拠点として機能強化**を図ります。災害応急活動や災害復旧活動を総合的に統括する本部機能や、**広域的な支援・受援機能**を発揮するとともに、区役所の代替スペース確保等により、**全庁的なBCPを実現し、市民の安心・安全・暮らしを守る防災**中枢拠点に必要な諸室を整備します。
- 必要面積**：既存の危機管理センターにおける非常時対応諸室機能（オペレーションルームや備蓄倉庫など）について、他市の状況を参考に拡充するほか、非常時の状況に応じて様々な用途に使用できるスペースを整備します。
- 基本構想からの変更点**：（基本構想 1,000㎡ ⇒ 基本計画 2,100㎡）
区役所被災時の代替スペースのほか、広域的な支援・受援機能などに利用可能な「非常時対応多目的スペース(仮)」を新たに増加します。
現非常時対応諸室機能約1000㎡ + 「非常時対応多目的スペース(仮)」約1,100㎡



※新たに増加する「非常時対応多目的スペース(仮)」は、平時には、部署間等のコミュニケーションを促すスペース等として活用します。
＜平時：コミュニケーションスペース等＞ ＜非常時：区役所BCP等＞

●市民利用スペース

- 整備方針**：周辺の公園施設やまちづくりと連携を図るとともに、**市民の憩いの場**となり、イベント、式典、展示利用や多様な主体による協働の活性化、**市民交流の促進**、市政情報の発信、レセプションスペースなどにも利用可能な多目的空間や展望機能を整備します。
- 必要面積**：市民ワークショップにおいて意見が多かった、以下の機能を基本に詳細機能は今後検討していくものとし、他市事例を参考に必要なスペースを整備し、緊急時には市民の一時的な避難などにも利用可能なスペースを整備します。
- 基本構想からの変更点**：（基本構想 2,000㎡ ⇒ 基本計画 2,500㎡）
市民ワークショップ等における意見を踏まえ、展望機能や貸会議室機能として約500㎡増加します。

想定機能	市民意見要望	想定規模	他自治体事例
① 多目的大空間 ※バックスペース(100㎡程度)含む	・屋根付きイベントスペース ・災害時の一時避難スペース	600㎡	・屋根付き広場(横浜市庁舎)：500㎡ ・アトリウム(川崎市庁舎)：600㎡
② 大会議室	・習い事やイベントができるスペース ・ワークショップスペース	300㎡	・研修・大会議室(川崎市庁舎)：350㎡
③ 市民多目的スペース	・貸会議室 ・コワーキングスペース ・自習室になる場所	800㎡	・市民協働スペース(横浜市庁舎)：500㎡ ・共用会議室(川崎市庁舎)：400㎡
④ 情報発信スペース	・地域の情報を得られる場所 ・歴史発見ができる施設	200㎡	・情報プラザ(川崎市庁舎)：300㎡ ・市民利用室・情報コーナー(長崎市庁舎)：150㎡
⑤ 市民フリースペース ※キッズスペース含む	・子連れスペース ・談話及び休憩スペース	300㎡	・市民ラウンジ(横浜市庁舎)：350㎡ ・国際交流スペース(千葉市現庁舎)：310㎡
⑥ 展望台+展望多目的スペース	・展望台設置の要望多数有り	300㎡	・展望ロビー(川崎市庁舎)：200㎡ ・つかさデッキ(岐阜市庁舎)：300㎡

※上記の機能・規模はこれまでの市民意見や他市事例を参考に想定するものです。詳細は基本設計で検討します。

●その他諸室・共用部分

- 整備方針**：バリアフリーに配慮したスペースを整備します。
- 必要面積**：国の基準を参考とし、基準がないもの(記者室、更衣室、印刷室、監視室等)については原則、現況面積を確保します。
- 基本構想からの変更点**：（基本構想 15,800㎡ ⇒ 基本計画 16,500㎡ ※基準面積増に応じた増加）

●公用車駐車場

- 整備方針**：現況敷地外に分散されていた公用車駐車場を新庁舎下層部に集約整備します。
- 必要面積**：屋外を含む現況駐車場面積を上限に、駐車台数は集約化等による台数見直しを検討します。
(参考)1台あたり面積の想定 機械式併用の場合：18㎡以上/台、自走式の場合：30㎡程度/1台
- 基本構想からの変更点**：（基本構想 3,000㎡ ⇒ 基本計画 3,000~4,000㎡ ※現況面積を上限としたもの）

●議会部分

- 整備方針**：議会からの要望書を踏まえ、議場や委員会室等の面積を検討します。また、議員駐車場は、現況（会期中）52台分から議員定数最大60台分を想定し、議会の意見を踏まえて検討します。
- 必要面積**：駐車場は自走式による30㎡程度/1台と想定
- 基本構想からの変更点**：（議場、委員会室等 基本構想 3,000㎡ ⇒ 基本計画 3,000~3,600㎡）
（議員駐車場 基本構想時未算定（屋外含む現況1,300㎡） ⇒ 基本計画 1,300~1,800㎡）

3. 建物配置と敷地利用について（中間案）

（1）配置の基本的な考え方

- ◆ 市全体及び地域における都市づくりと調和し、公共交通機関や周辺機能との連携を図り、常に**活気とにぎわいのある都市経営の拠点**とする
- ◆ 新たなにぎわいを生む新庁舎として、周辺施設などと連携して回遊性を高めるため、多くの人が利用する都市公園（さいたま新都心公園）と主要道路がある**東側をメインアプローチ空間**とする
- ◆ 市民が自ら訪れたいような**シンボルとなる庁舎**を目指すとともに、歩行者デッキの必要性、**駅から新庁舎へのアクセスや周辺施設と連携した回遊性の向上**については、バリアフリーの観点を含め、今後も検討を続ける
- ◆ **地域の複合交流拠点にふさわしい「新庁舎・市民広場・緑地・民間機能」の配置**を検討する
- ◆ 議会部分については、二元代表制の趣旨に鑑み、「新庁舎整備、現庁舎利活用及び議会棟に関する要望書」（令和4年12月23日：議議第2039号）を踏まえた上で、**議会棟は行政棟と独立して視認できる形状配置**とする
- ◆ **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**を検討する

（2）建物配置と敷地利用の概要

上記の基本的な考え方を踏まえ、建物配置と敷地利用の概要は以下とする。

①新庁舎の高層化による敷地の有効活用

- ・ 新庁舎を高層化することで新都心の高層ビル群との**景観形成**を図りつつ、敷地の有効活用を図る

②回遊性やにぎわいを生む東側メインアプローチ

- ・ さいたま新都心公園と主要道路がある敷地東側に**メインアプローチ空間**を配置することで**まちの回遊性とにぎわいの創出**を図る

③にぎわいを生む市民広場

- ・ メインアプローチに面して大きな**市民広場**を設け、にぎわいの創出や市民の憩いの空間を整備
- ・ 市民広場がさいたま新都心公園に面することで、災害時の効果的な連携を図る
- ・ 今後、さいたま新都心全体の更なる回遊性の向上やにぎわいの創出を見据え、周辺施設との連携を検討する

④市民利用機能の配置

- ・ **多目的大空間**に代表される市民利用スペースは大きな人の流れを迎え入れる**エントランス機能**を備えるとともに、イベントにも活用するため、相互利用による相乗効果を見据え、市民広場に隣接して配置する

⑤緑あふれる庁舎

- ・ さいたま新都心公園との**緑の連続性**を図り、市民広場には**緑を確保**し、緑あふれる憩いの空間を提供する
- ・ 敷地周囲には**緑のある歩行者空間**を整備し、地区計画の目標である**緑のつながりとウォーカブルな空間**を創出する

⑥民間機能の配置

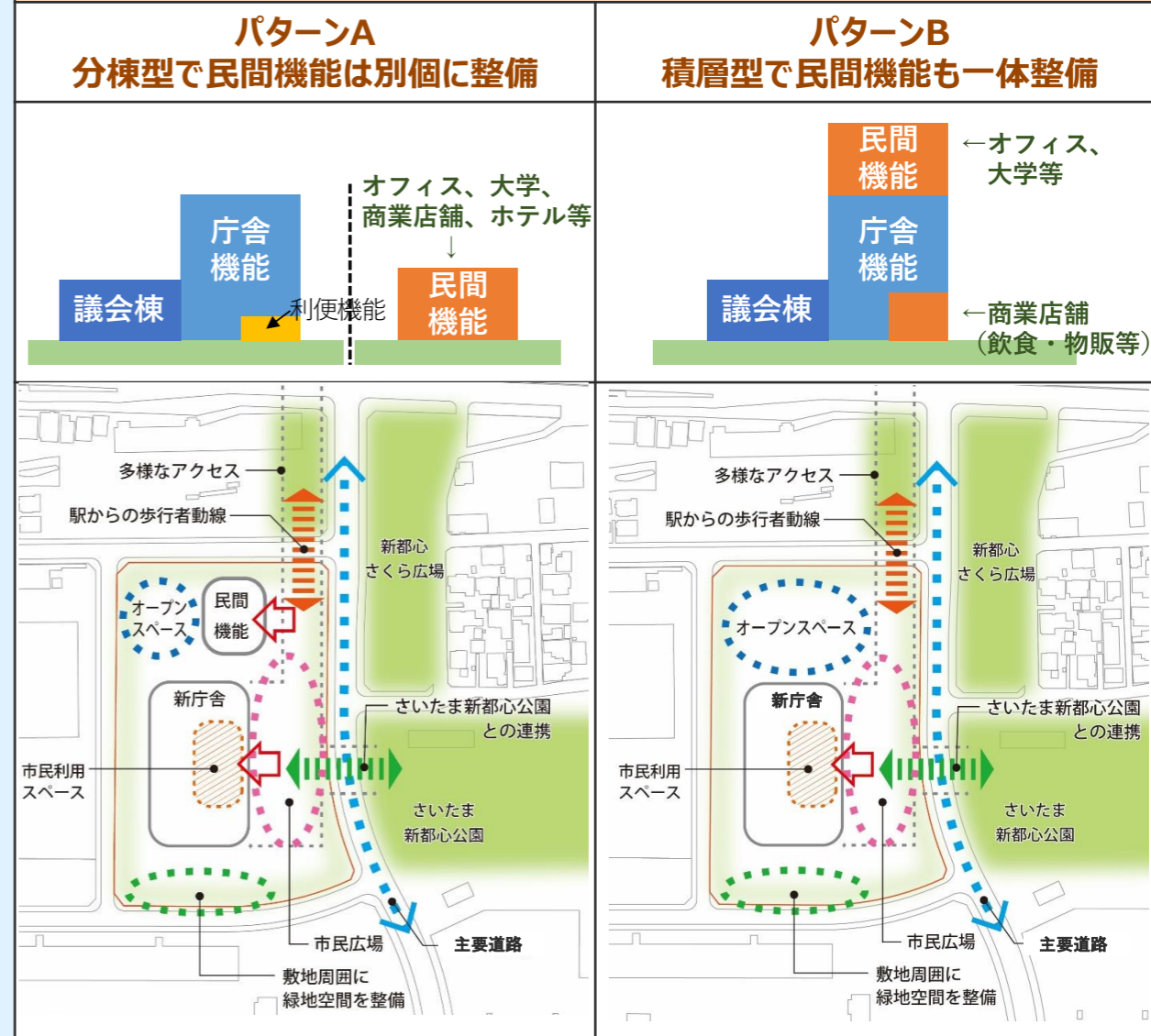
- ・ **民間機能を分棟型**で配置する場合は、オフィスの利便性や商業における集客性の観点から、駅に近い敷地北側の配置を想定する

⑦駐車場計画

- ・ **来庁者駐車場**は道路からの**アクセスのしやすさ、庁舎や広場利用の利便性**に配慮し、**市民広場下層部**に計画。また、**バリアフリー**を考慮してエントランスの近くに**車寄せ**を配置
- ・ **議員用駐車場**は利便性に配慮し、**議会棟下層部**に配置
- ・ **公用車駐車場**は**土地の有効活用**を図るため、地上部に設けず**行政棟下層部**に配置

（3）配置イメージ

①民間機能と複合化を行う場合のパターン別配置例



②市民広場のパターン別断面構成例



※本イメージは確定したものではありません。今後の検討により変更する可能性があります。

4. 民間機能複合化について（中間案）

（1）民間事業者ヒアリング

【ヒアリングの実施概要】

- ・ **第1段階**：複合化の事業成立性の検討に関する需給動向などの判断材料を得ることを目的として、不動産調査会社及びデベロッパーを対象に、書面及び対面等によるヒアリングを実施。
- ・ **第2段階**：事業手法等の検討に関する事業費などの判断材料を得ることを目的として、建設会社、管理会社及び金融機関を対象に、5～7月に実施予定。

【第1段階】複合化の事業成立性に関するヒアリング

- ・ **さいたま新都心周辺地区の不動産の需給動向**
首都圏全体の不動産市場から見たさいたま新都心の位置づけ、さいたま新都心周辺地区における用途別の不動産の需給動向（現状及び今後の見通し）
- ・ **新庁舎と民間機能の複合化について**
複合化のメリット・課題、用途別の成立性、想定される顧客層、期待される賃料・利回り水準、将来的な用途転用の可能性、共同事業の必要性
- ・ **事業に対する関心（参画意向）**
民間機能の整備・運営等への関心、今後に向けて留意すべき点

【第2段階】事業費、事業効果、事業手法に関するヒアリング

- ・ **新庁舎の規模・機能・配置について**
導入機能に対する意見・提案、民間との複合化に対する意見・提案、その他計画全般に対する意見・提案
- ・ **事業手法について**
事業方式、事業範囲、事業期間、官民リスク分担に対する意見・提案
- ・ **事業費及び削減効果について**
イニシャルコスト、ランニングコスト、資金調達コスト等
- ・ **事業に対する関心（参画意向）**
新庁舎の整備・運営等への関心、今後に向けて留意すべき点

【ヒアリング等を踏まえた民間機能の導入の方向性、留意事項等】

- ・ オフィスとの複合化は、将来的な需給動向の変化に応じて成立性が左右されるため、慎重な判断が必要。
- ・ 商業店舗との複合化は、庁舎に付随する小規模な飲食・物販等の利便機能が基本になると想定される。
- ・ 宿泊施設との複合化は、庁舎機能との親和性等において課題があるため、事業者提案のオプションと想定。
- ・ 共同住宅との複合化は、庁舎機能との親和性及び周辺まちづくりとの適合性に課題がある。

【用途別の評価と民間事業者の参画意向】

	オフィス	商業店舗	宿泊施設	共同住宅
ヒアリングにおける主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設・不動産業や士業関係者など、市役所との接点が多い業種にプラス評価される可能性がある ・ 大宮駅周辺のオフィスビルの需給動向を踏まえ、成立可能な規模を慎重に見極める必要がある ・ 床面積の広さ、駐車場台数の充実度、賃料の安さなどの差別化要素が必要、大宮より低収益 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定住人口や人流の増加に伴い、新庁舎・オフィス利用者や近隣住民向けサービスを中心として可能性が見込まれる ・ 一方で、商業施設が近隣に充足しており、新たな大規模開発は難しい可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ さいたまスーパーアリーナ利用客や出張中のビジネスパーソンをターゲットにした、宿泊特化型のホテルが成立する可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの需要は見込めるが動線分離等が課題（定期借地権分譲の成立性は賛否両論）
評価				
①庁舎機能との親和性	△ 積層型は○	△	△	×
②周辺まちづくりとの適合性	○	○	○	×
③不動産市場の動向	△	△ 小規模なら○	△	○
④民間事業者の参画意向	△	△	△	○
導入の方向性、留意事項等	用途の類似性や転用可能性に優れ、街づくりにも寄与するが、事業成立性に関して慎重な判断が必要⇒将来的な需給動向の変化に応じて、施設構成や事業規模を含めて柔軟性を確保する方向で検討	来庁者や近隣住民のニーズに応じた内容・規模設定の可能性があり、街づくりに寄与⇒新庁舎に付随する利便機能を必須とし、これを上回る内容・規模は事業者提案に委ねる方向で検討	新都心の立地特性に応じた需要が一定程度見込まれる反面、相対的に庁舎機能との親和性に欠ける⇒必須機能とはせず、事業者提案のオプションと想定	民間事業者のマンション開発意欲は高いが、庁舎機能との親和性及び街づくりへの適合性に課題がある

（2）複合化パターンの検討

【建物配置パターンと民間機能の組み合わせ】

- ・ 民間機能と複合化を行う場合の建物配置パターンとして「基本形」、「パターンA：分棟型で別個に整備」及び「パターンB：積層型で一体整備」を想定。
- ・ ヒアリング結果を踏まえ、それぞれにおいて有力と考えられる民間機能の組み合わせをまとめる。

	基本形	パターンA：分棟型で別個に整備	パターンB：積層型で一体整備
建物配置パターン			
複合化の方向性	庁舎機能及び議会棟の機能に特化し、来庁者向けの利便機能等、必要最低限の範囲で複合化を図る	別棟で市民広場に接続することが想定されるため、街区全体としての複合交流拠点の役割を民間棟も担う	庁舎との親和性が高い民間機能を複合建物として整備し、来庁者等の利便性向上や機能間の相乗効果の創出を図る
主な用途	・利便機能（来庁者向けの飲食・物販機能を必要最低限と想定）	・オフィス、大学等（事業成立性に応じた規模を上限として原則固定） ・商業店舗（来街者向けの飲食・物販機能を想定し、近隣住民のニーズに対応した付加要素は事業者の提案を求める） ・ホテル（事業者の需要想定に応じて提案可能とする）	・オフィス、大学等（庁舎機能に生じた余剰床の編入等、将来的な用途変更の柔軟性も想定） ・商業店舗（来街者向けの飲食・物販機能を想定し、近隣住民のニーズに対応した付加要素は事業者の提案を求める）

※大学・研究機関等との複合化の可能性についても、本市施策との整合性等を踏まえ、第2段階で検討。

【複合化のパターンに関する評価】

- ・ **積層型は管理運営・災害対応に懸念あり。事業成立の容易性確保等を踏まえると、分棟型が優位。**

	パターンA：分棟型で別個に整備	パターンB：積層型で一体整備
ヒアリングの主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 導入機能の検討、施設配置、管理運営等が比較的容易であるほか、権利関係が独立しているため、民間事業者における取り組みやすさという観点で優れている 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設配置に柔軟性がある、階層ごとの床面積を広く確保できる、開放的なアプローチ計画が可能となる等、効率的な土地利用計画・施設計画が実現できる ・ 高層建築物としてのシンボリックな形状を実現しやすいため、認知度や話題性の観点で有利となる ・ 用途ごとの動線分離（エントランス階の作り方、エレベーター等）、セキュリティ確保が課題となる ・ 官民の区分所有となるため、日常管理や大規模修繕における合意形成が難しくなる可能性がある
評価		
①建物形状・性能	△シンボル性（視認性、景観）の確保に工夫が必要 △機能間の連携・相乗効果を生み出す工夫が必要 △建築面積が広くオープンスペース確保に工夫が必要	○シンボル性（視認性、景観）の確保が容易 ○機能間の連携・相乗効果を生み出しやすい ○建築面積がコンパクトでオープンスペース確保が容易
②事業条件・収支	△庁舎と民間機能の敷地分割の条件設定が必要 ○庁舎と民間機能の建築計画を独立して策定可能 ○建築構造が異なる用途を複合化する場合のコスト影響が少ない	○敷地分割を要しないため事業条件の設定が容易 △民間機能の事業成立性が建築計画に影響を及ぼす △建築構造が異なる用途を複合化する場合のコスト増加のおそれ
③管理運営・災害対応	○動線分離（エントランス、EV等）及びセキュリティ確保が容易 ○日常管理・大規模修繕等の官民合意形成が容易 ○災害発生時等の緊急事態への対応が容易	△動線分離（エントランス、EV等）及びセキュリティ確保が課題 ×日常管理・大規模修繕等の官民合意形成が困難 ×災害発生時等の緊急事態対応に支障が出るおそれ

分棟型のパターンを中心に、想定される事業手法のパターンを抽出するとともに、建設会社等を対象とした民間事業者ヒアリング【第2段階】を実施し、今後詳細化を図る。

現庁舎地利活用の検討について

1 新庁舎整備等基本構想（令和3年12月策定）

（1）利活用の基本理念及び目指すべき方向性

<基本理念>

- ① 「県都」「文教都市」を象徴する
- ② まちづくりに貢献する
- ③ 豊かな生活につながる
- ④ 本市の更なる飛躍につながる

<目指すべき方向性>

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

（2）利活用の考え方

「文化芸術機能」、「教育・先進研究機能」、「市民交流機能」を基本に、単独や複合化による配置、民間活力の導入や民間施設等の誘致も視野に入れ、検討を進めます。

（3）配慮すべき事項

①環境への配慮

- ・ 環境に最大限配慮した脱炭素化など
- ・ 周辺の土地利用への配慮や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
- ・ 災害時には滞在スペースに転用できる空間や備蓄等の確保など

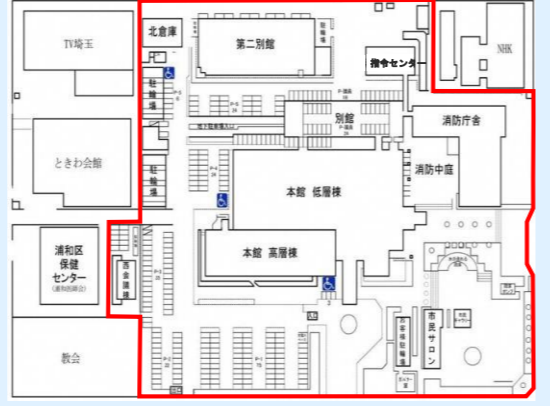
③地区交通への配慮

- ・ アクセス道路や渋滞緩和など
- ・ 回遊性の向上に資する交通アクセスの検討など

■ 現庁舎敷地概要

所在地	さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号（本庁舎） さいたま市浦和区常盤6丁目1番28号（消防庁舎）
敷地面積	34,227.75㎡
用途地域等	商業地域、準防火地域
建ぺい率 ／容積率	80％／400％

<施設配置図>



■ 浦和駅周辺まちづくりビジョンにおける位置付け

- 2050年頃を見据えたまちの将来像や、まちづくりの方針を明らかにし、市民、事業者、行政等の多様な主体が共有する指針として、令和5年2月に「浦和駅周辺まちづくりビジョン」を策定。
- 現庁舎地利活用は、まちづくりの展開2「県都・都心にふさわしい、風格あるまちの再構築」などに位置付けられており、令和5年度から検討を開始し、アクションプランのリーディングプロジェクトの一つとして、具体化を進めてく。



出所：浦和駅周辺まちづくりビジョン

2 利活用開始までのスケジュール

	短期					中期					長期				
	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18
新庁舎整備	基本計画		事業者選定		設計	建設工事			移転供用						
浦和駅周辺まちづくりビジョン	ビジョン策定		アクションプラン												
現庁舎地利活用	段階に応じた市民・民間事業者・学識経験者等への意見聴取					利活用計画(骨子)		利活用計画		事業者募集		設計・解体・建設工事 → 完了後供用			

※本スケジュールは土地の貸付やPFI等の民間活力による事業手法を基本としたものであり、今後、事業手法等を具体化していく過程で、スケジュールも精査していく。

3 検討状況について

（1）令和4年度取組

令和5年度以降、市民意見聴取や民間事業者等ヒアリングを行いながら利活用を具体化するに当たり、利活用の前提条件の整理、先進事例の調査・研究、今後の進め方の検討等の基礎調査を実施。現庁舎地利活用について、市民意見聴取・周知を行うため、市民ワークショップを実施。また、区民まつりにブースを出展し、オープンハウスを実施。

（2）令和5年度取組（予定）

市民ワークショップや現庁舎地やまちづくりについて地域住民の方と意見交換を行う場として「まちづくりカフェ」を実施予定。市民意見や民間事業者等へのヒアリングを踏まえ、令和6年度以降に実施予定の利活用のケーススタディをに向けた考え方の整理を行う。

令和5年度 スケジュール（予定）

- 5月 現庁舎地利活用検討調査業務契約
 - 7月～ 民間事業者等ヒアリング
 - 8月 市民ワークショップ（市民対象）
 - 10月 オープンハウス
 - 11月～ まちづくりカフェ（地域住民対象）
- ※検討の進捗状況については、広報誌、ホームページ、チラシ等様々な方法を活用し、情報発信する。