

さいたま市 新庁舎整備等 基本計画

要約版

令和6年3月 さいたま市

基本計画について

本基本計画は、令和3(2021)年12月に策定した「新庁舎整備等基本構想」を基に、本庁舎整備審議会における議論、市民の皆様からの御意見、民間市場調査の結果等を踏まえながら検討を進め、将来における多様な行政ニーズに対応し、未来へ躍動する都市経営の拠点となるための基本方針を示すとともに、機能・規模、事業手法など、基本設計に必要な与条件を整理することを目的に策定するものです。

目次

1. 検討の経緯	2
2. 現庁舎の現状と課題	2
3. 新庁舎整備の基本方針	3
4. 新庁舎に必要な機能・規模・性能の方針	5
5. 敷地の状況	6
6. 施設整備イメージ	7
7. 事業手法	9
8. 概算事業費	10
9. 今後のスケジュール	10
10. 市民周知・意見聴取の取組	11

1 検討の経緯

市役所本庁舎の在り方は、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「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、重要な課題として長年にわたり様々な観点から検討を積み重ねてきました。

年 度	検討過程
平成12(2000)年度	合併協定書調印
平成13(2001)年度	さいたま市誕生
平成14～20(2002～2008)年度	新市庁舎庁内検討会議の検討 計21回
平成20～23(2008～2011)年度	さいたま市庁舎整備検討委員会の検討 計7回
平成24～30(2012～2018)年度	さいたま市本庁舎整備審議会の検討 計21回
平成30(2018)年度	さいたま市本庁舎整備審議会答申
令和元(2019)年度	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)
令和2(2020)年度	「さいたま新都心バスターミナルほか街区」への移転を目指すことを示す
令和3(2021)年度	新庁舎整備等基本構想策定
令和4(2022)年度	「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」議案可決 ⇒「さいたま新都心バスターミナルほか街区」への移転が決定

2 現庁舎の現状と課題

●現庁舎の概要

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	商業地域
構 成	本館(高層棟、低層棟)、別館、第二別館、消防庁舎		

●現庁舎の課題

現庁舎(本館)は建築後47年以上が経過し、経年による劣化が進行しているとともに、職員の増加により狭あいな執務環境となっています。また、バリアフリー環境の劣化、会議室の慢性的な不足、執務室の分散化等、多くの課題を抱えています。

さらに、激甚化する災害対応やカーボンニュートラル、DX・働き方改革等、社会情勢の変化への対応も必要となっています。



▲現庁舎共用通路

現庁舎の課題

施設の現状

老朽化

バリアフリー環境の劣化

狭あい化

セキュリティ不足

分散化

会議室不足

社会的な変化への対応

激甚化する災害

カーボンニュートラル

DXの推進

働き方改革の推進

将来を見据えた庁舎規模の適正化

3 新庁舎整備の基本方針

「新庁舎整備等基本構想」で掲げた基本理念に基づき、市民意見や議会からの要望書を踏まえ、具体的な基本方針を定めました。

【行政部分】

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
- 新都心全体の回遊性を向上させる歩行者デッキによるアクセスを検討
- 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



▲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

- 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調和を図る
- 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
- 本市を広く見渡せる展望施設や多くの市民が集い・憩える市民広場を設置
- 市の特性や魅力をPRする情報発信の拠点



▲見沼田圃とさいたま新都心

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

- 質の高い行政サービスを提供するため、DXの推進等を通じ、職員の生産性の向上を図る
- 活発なコミュニケーションと協働を促す空間
- 働く環境を柔軟に選べる新たな働き方に対応した空間
- 組織改編や一時的・突発的な業務の増加時にも対応できる空間



▲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

- 受援体制等を強化するヘリポートの設置を検討
- 免震構造による、高い耐震性と安全性を確保
- 区役所等の代替スペース確保による全庁的なBCPの実現
- 飲料水・食糧・生活必需品等の備蓄機能の確保



▲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
- 利用者の健康や快適性に配慮した空間
- 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の低減を目指す
- 立体的な緑化空間を整備し、周辺の公園の緑と繋がる緑のネットワークを形成



▲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
- エントランスへの進入路について円滑な動線となるよう配慮
- 分かりやすいサイン計画や音声誘導装置等による円滑な誘導
- 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



▲バリアフリースイートイレ（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場の創出
- 快適で居心地の良い建物内外のパブリックスペースの創出
- いつでも憩うことができ、誰もが気軽に立ち寄れる場の創出
- 情報発信機能を整備・拡充し、誰もが気軽に情報にアクセスし、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

- 取り扱う情報に応じたセキュリティゾーニング
- 入退室管理によるセキュリティ対策の強化
- 災害時の相互応援等の際のセキュリティエリアについて検討
- 夜間も庁舎周辺が明るい等、街区全体の安全性に配慮



▲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

- 二元代表制の視点から、行政棟から独立して視認できる形状配置とし、品格ある議場を整備
- 今後のデジタル化の進展や議員定数・会派の増減等に柔軟に対応できるフレキシブルな施設計画

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 ▶



4

新庁舎に必要な機能・規模・性能の方針

新庁舎整備の基本方針に加え、これまで実施したワークショップや説明会等における市民の方々からの意見等も踏まえ、新庁舎に必要な機能・規模及び性能の方針を以下のとおり整理しました。

用途	想定規模(m ²)	諸室の想定機能	主な整備方針
行政部分	執務スペース	執務エリア、ABW ^{*1} スペース、市長室等	● 職員の生産性の向上を促す空間を整備 ● 将来的な用途変更にも柔軟に対応
	会議スペース	会議室、面談室、政策会議室等	● 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として整備
	倉庫スペース	書庫、資機材倉庫等	● 可動棚の設置等によりスペースを有効利用できるような整備 ● 収納物の整理、縮減や紙文書の抑制、ペーパーレス化についても検討
	非常時対応スペース	非常時対応多目的スペース、災害対策室、防災倉庫等	● 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 ● 区役所等の代替スペース、広域的な支援・受援機能等に利用可能なスペースを確保し、全庁的なBCPを実現 ● 広域防災拠点としての機能強化を図る
	市民利用スペース	多目的大空間、大会議室、市民フリースペース等	● 協働の活性化、市民交流の促進、市政や観光の情報発信等にも利用可能な多目的大空間や展望機能を整備 ● 緊急時には市民の一時的な避難等にも利用可能なスペースとして整備
	その他諸室・共用部分	廊下・階段・エレベーター、トイレ、記者室、機械室等	● 無駄のない効率的な共用部分の配置 ● 高層建築物の課題であるエレベーターの待ち時間についての配慮 ● コンビニやカフェ等の利便機能を整備
	行政部分小計	41,000	
議会部分	議会・委員会室等	本会議場、委員会室、正・副議長室、議会図書室等	● 市民に開かれた議会を実現する庁舎 ● 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
駐車場部分	公用駐車場(公用車・議会駐車場)		● 現在、敷地外等に分散されている公用車・議会駐車場については、行政棟及び議会棟下層部に集約整備
合計		49,900	※1 Activity Based Workingの略称です。 職員が自律的に、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のことをいいます。
新庁舎の概算面積		約 50,000	

- 利用者駐車場については、市民広場下層部に整備し、敷地の有効利用を図ります。なお、駐車台数は現庁舎の駐車場利用状況を考慮し、130台程度を想定します。
- バス駐車場は引き続き新庁舎敷地内に整備することとし、駐車台数は5台確保します。また、既存の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します。

市民利用スペース

市民の憩いや多様な主体による協働の活性化、市民交流の促進の場として多目的大空間や展望機能を整備します。



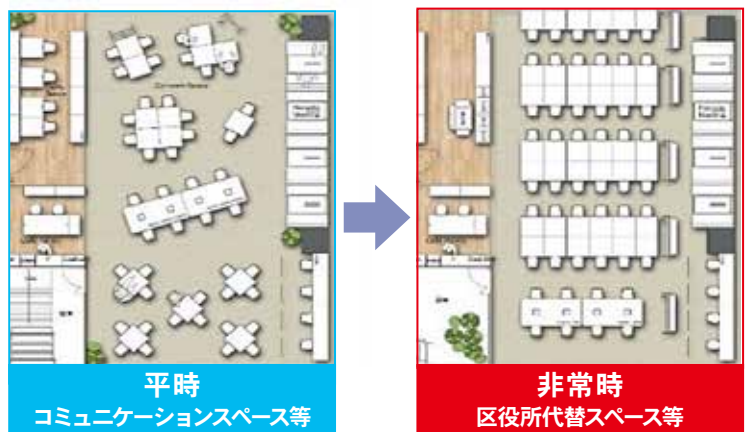
▲アトリウム(横浜市役所)
出典:横浜市ホームページ



▲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

非常時対応スペース

危機管理センターにおける非常時対応諸室機能のほか、区役所の代替スペース、広域的な支援・受援機能等に利用可能なスペースを確保するなど、全庁的なBCPを実現し、広域防災拠点としての機能強化を図るため、必要な諸室を整備します。



▲非常時対応多目的スペースのイメージ

【民間機能について】

財政負担軽減の観点のほか、来庁者等の利便性向上を図るとともに、街区のにぎわい創出などに資することを目的として、民間機能を整備します。

導入機能としては、共同住宅を除くオフィス、商業店舗及び宿泊施設等をベースとし、複合化のパターンは事業成立の容易性確保や事業者公募手続の実現性を踏まえ、分棟型で別個に整備することとします。

構造計画

○耐震性と安全性の高い免震構造を採用

- 今後の設計において最適な免震構造の位置・種類を決定します。



免震装置（千葉市役所）
出典：千葉市ホームページ

○更新性の高い構造計画

- 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）を分離した構造とします。



スケルトン・インフィルの考え方

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エリアの明確化や、特定の職員のみが入れるエリアの設定を今後の設計において検討します。

環境・設備計画

○本市公共施設のシンボルとなる環境性能を目指す

- 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^{※2}の採用により、脱炭素型の庁舎とします。
- 「ZEB^{※3}」や「CASBEEさいたま^{※4}」を含め、できる限り高い環境性能を目指します。



▲環境に配慮した施設イメージ

- ※2 太陽の熱や光、風といった自然のエネルギーを、機械を使わずに建物に利用する設計手法のことをいいます。
- ※3 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（自然から直接得られるエネルギー）の収支をゼロにすることを指した建物のことをいいます。
- ※4 建築環境総合性能評価システムのさいたま市版のことで、建築物を設計する段階から省エネルギーなどの地球温暖化防止に資する自主的な取組を求め、その結果をランクとして表す制度のことをいいます。

5 敷地の状況

本庁舎の移転先であるさいたま新都心バスターミナルほか街区における現在の用途地域は工業地域に指定されています。今後、周辺の土地利用等の状況を踏まえ用途地域を商業地域へ変更し、新庁舎整備等に必要な規模が建築可能となるよう検討します。

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 m ² （新都心みどり広場を含む） ・新庁舎敷地 約 15,000 m ² ・民間機能敷地 約 2,300 m ²
現況の土地利用	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
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

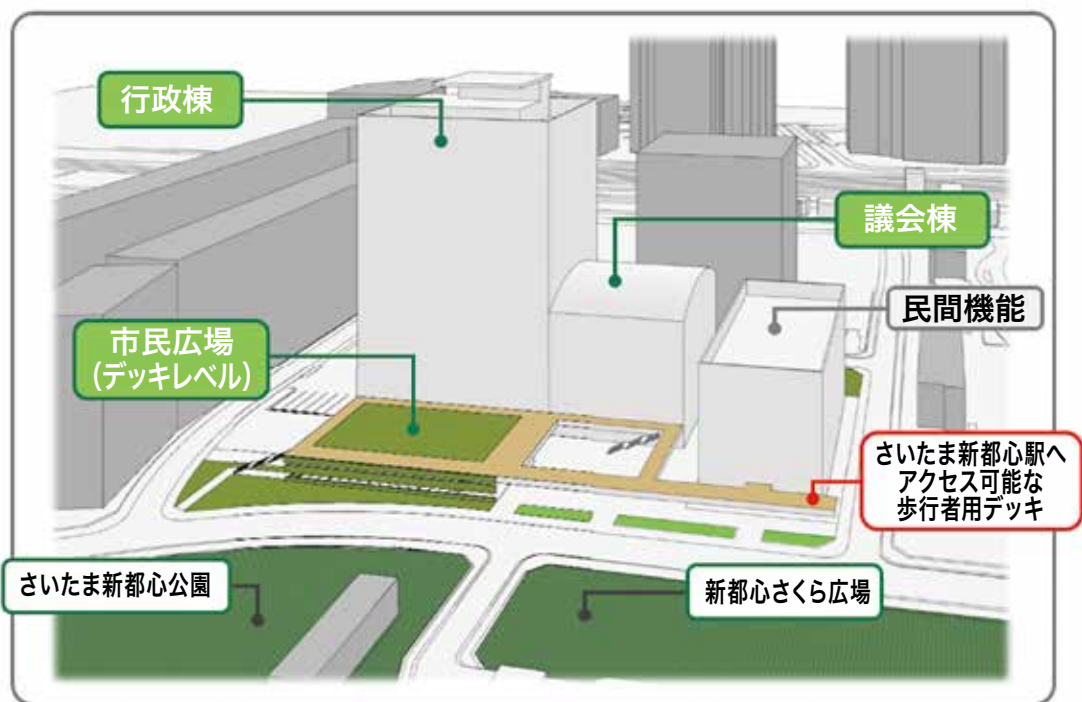


▲敷地写真（南西方向から撮影）

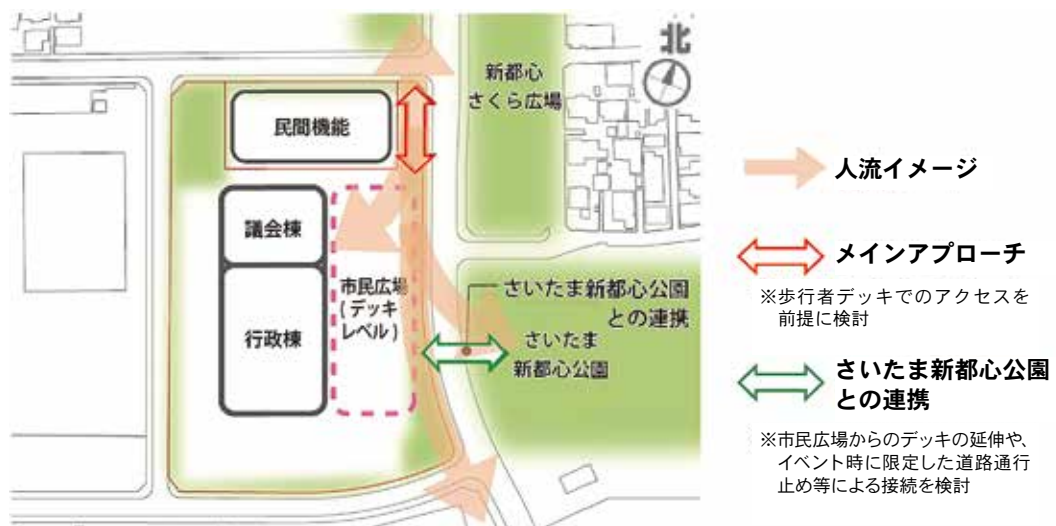
6 施設整備イメージ

●配置計画

- ・さいたま新都心公園と主要道路がある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することで、まちの回遊性とにぎわいの創出を図ります。さらに、さいたま新都心全体の回遊性向上やにぎわいの創出を見据え、歩行者デッキを前提とした周辺施設との連携を検討します。
- ・メインアプローチに連続してデッキ上に市民広場を設けることで、にぎわいの創出や市民の憩いの空間を整備します。
- ・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します。
- ・分棟型として配置する民間機能は、庁舎機能とのデザインやコンセプトの調和を図りつつ、想定される導入機能を踏まえ、オフィス通勤の利便性、商業施設の集客性等の観点から、駅及び商業施設に近い敷地北側に配置します。



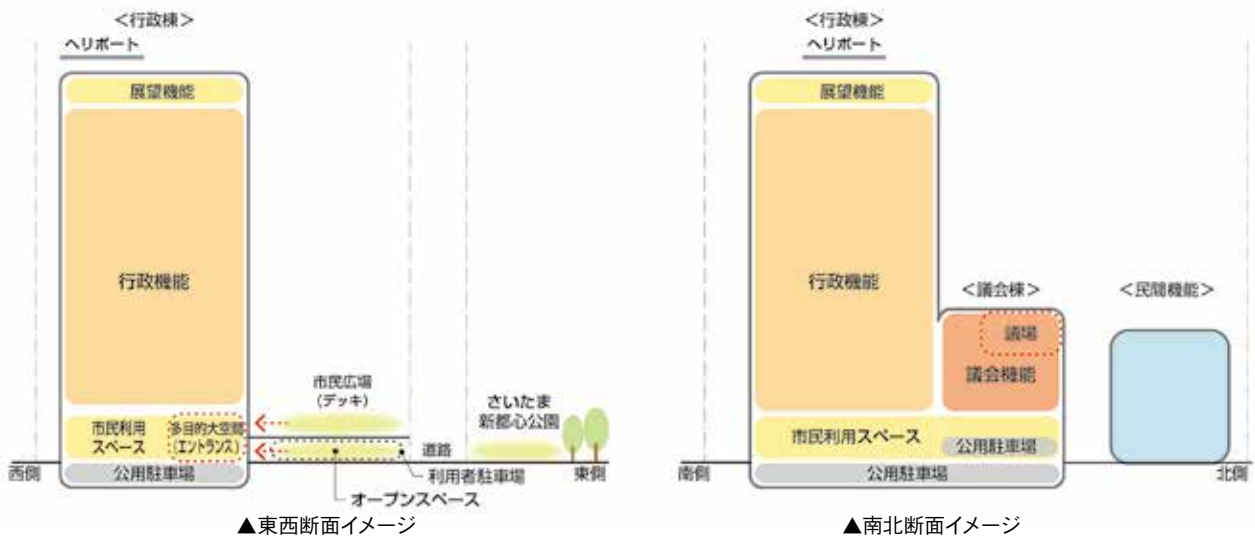
▲施設整備イメージ ※現時点のイメージであり、今後変更となる場合があります。



▲動線計画のイメージ

●空間構成

- ・市民利用スペースは基本的に低層部に配置し、市民がアクセスしやすい計画とします。
- ・多目的大空間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、市民広場との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します。
- ・エントランスは地上レベルである1階と、デッキレベルの2階の両方に設けることで、複数のアクセスにも配慮した計画とします。
- ・デッキ下部は車寄せや駐車場として利用しますが、災害時には屋根付きオープンスペースとして活用できる計画とします。



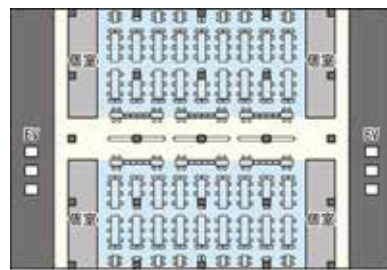
●基準階フロアのイメージ

新庁舎の基準階は、フレキシビリティが高く、部署間連携や新しい働き方に対応した計画とします。

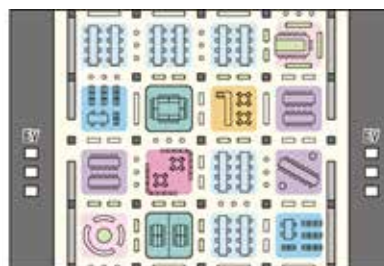
また、新庁舎は建築設計、施工方法、建設材料等の各種技術革新により建物の長寿命化が進んできたことで、できる限り長い期間使用していくことが見込まれます。そのため、将来、仮に庁舎の面積に余剰が発生した場合、用途変更を含め、平面計画の変更にも柔軟に対応できるよう設備計画、構造計画にも十分配慮の上、新庁舎を整備します。



▲多様なABWスペースのイメージ
(熊本市役所)
出典：熊本市ホームページ



◀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



- 凡例
- ユニバーサルレイアウトゾーン
 - 局長ゾーン
 - ABWスペース
 - 書棚・ABWスペース
 - 小スペースゾーン
 - 階段・EV等建物「コア」

▲基準階フロアのイメージ

7 事業手法

新庁舎整備を効率的かつ効果的に実現するための施設整備・管理運営等の事業手法について、基本構想で整理した内容を踏まえ検討しました。なお、検討に当たっては、庁舎機能と民間機能を分棟として別個に整備することを前提とし、それぞれにおいて望ましい事業手法の絞り込みを行いました。

事業手法	概要	スキーム	資金調達	施設整備	施設所有	管理運営
①基本設計※ ¹ ・実施設計※ ² ・施工分離【従来方式】	・市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理等の業務を個別に発注		市	市	市	市
②実施設計・施工一括【DB】	・市が資金調達を行い、設計、建設を一体的に発注 ・維持管理等の業務は市が別途発注		市	市	市	市
③実施設計・施工・運営一括【DBO】	・市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理等の業務を一体的に発注		市	民	市	民
④実施設計・施工・運営一括【PFI (BTO)】	・民間が資金調達 ・市が設計、建設、維持管理等の業務を一体的に発注 ・施設完成後、市に所有権を移転		民	民	市	民

※1 建築主が意図している目的や、その建築を実現することに関する各種の条件を整理した上で、これに対応した十分の価値と効用を持つ建築を基本設計図の形式で表現する、建築設計のプロセスのことをいいます。
 ※2 基本設計図書に基づいて、工事の実施と工事施工者による工事費の内訳明細の作成に必要で十分な情報を提供する建築設計図を作成する業務のことをいいます。

【庁舎機能】

庁舎機能に関する事業手法については、以下の観点に配慮した上で、想定される事業手法の比較検討を行いました。

- ・市民等の意見の反映を含め、施設整備に対する本市の考え方を適切に反映できること
- ・新庁舎に求められる機能・規模等を確保しつつ、施設整備・管理運営の効率化を図り、本市の財政負担を軽減することが可能であること
- ・令和13(2031)年度の供用開始に向けて、整備スケジュールの効率性が認められること

これらを踏まえ、施設整備については、まず基本設計を先行して発注し、本市の考え方を設計に反映することを基本とします。その上で、実施設計及び建設工事を民間事業者に一括発注する「**基本設計先行型DB(デザインビルド)方式**」を採用します。

事業手法	費用削減効果 (VFM※ ³)	スケジュール	民間ノウハウの活用	手続の容易性	総合評価
①基本設計・実施設計・施工分離【従来方式】	× 従来方式のため、費用削減効果は見込めない	× 従来方式のため、工期短縮は見込めない	× 従来方式のため、民間ノウハウの活用は見込めない	○ 事業者選定手続を施設整備と管理運営に分けて実施	×
②実施設計・施工一括【DB】	○：4.0% 一括発注による整備費の低減が見込まれ、管理運営費の低減への工夫は限定的だが可能	○ 一括発注による工期短縮の可能性が見込まれる	△ 性能発注※ ⁴ ・一括発注による民間ノウハウの活用が見込まれる(維持管理運営業務を除く)	○ 事業者選定手続を施設整備と管理運営に分けて実施	○
③実施設計・施工・運営一括【DBO】	○：4.2% 一括発注による整備費、管理運営費の低減が見込まれる	△ 一括発注による工期短縮が見込まれる一方、事業者選定手続に時間を要する	○ 性能発注・一括発注による民間ノウハウの活用が見込まれる	△ PFI法に準じた事業者選定手続が必要	△
④実施設計・施工・運営一括【PFI (BTO)】	×：-0.2% 一括発注による整備費、管理運営費の低減が見込まれるが、整備費に係る金利負担がある	△ 一括発注による工期短縮が見込まれる一方、事業者選定手続に時間を要する	○ 性能発注・一括発注による民間ノウハウの活用が見込まれる	△ PFI法による事業者選定手続が必要	×

※3 従来方式に対する現在価値換算後の財政負担額の削減率を示すものです。
 ※4 発注者が求めるサービス水準を明らかにし、事業者が満たすべき水準の詳細を規定した発注方法のことをいいます。

【民間機能】

民間機能に関する事業手法については、長期にわたる安定的な財源確保が可能となる**土地貸付方式(定期借地)**を採用し、施設は民設民営とします。

8 概算事業費

新庁舎整備に係る事業費として、設計・建設に要する費用のほか、外構工事や移転費を含む概算事業費は、合計約 400 億円（税込）と試算しました。

この金額は、近年の建築資材価格や労務単価の上昇等を加味して試算したのですが、今後はそれに加えて、完全週休二日制の実施などの建設業界の変革から、建設工事費がさらに上昇する可能性があります。

今後、基本設計からの各段階における仕様の決定や VE^{※1} 提案等を通じて、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ます。

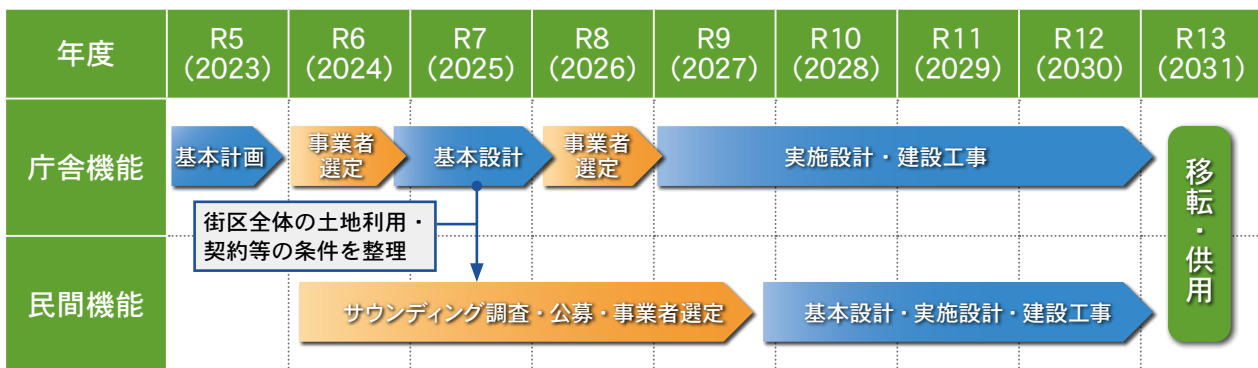
概算事業費の算出内訳	
調査・設計費	約 19 億円
本体工事費	約 364 億円
外構・その他工事費	約 27 億円
移転費	約 10 億円
民間活力（DB）による削減額 ^{（※2）}	▲約 20 億円
合計	約 400 億円

※1 機能を低下させずにコストを低減できる手段又はコストを上げずに機能を向上できる手段のことをいいます。

※2 DBによる建設工事費等の削減額を示すもので、民間機能の土地賃付料や民設建物の固定資産税収入は別途見込みます。

9 今後のスケジュール

移転・供用開始までのスケジュールについて、以下のとおり想定しました。

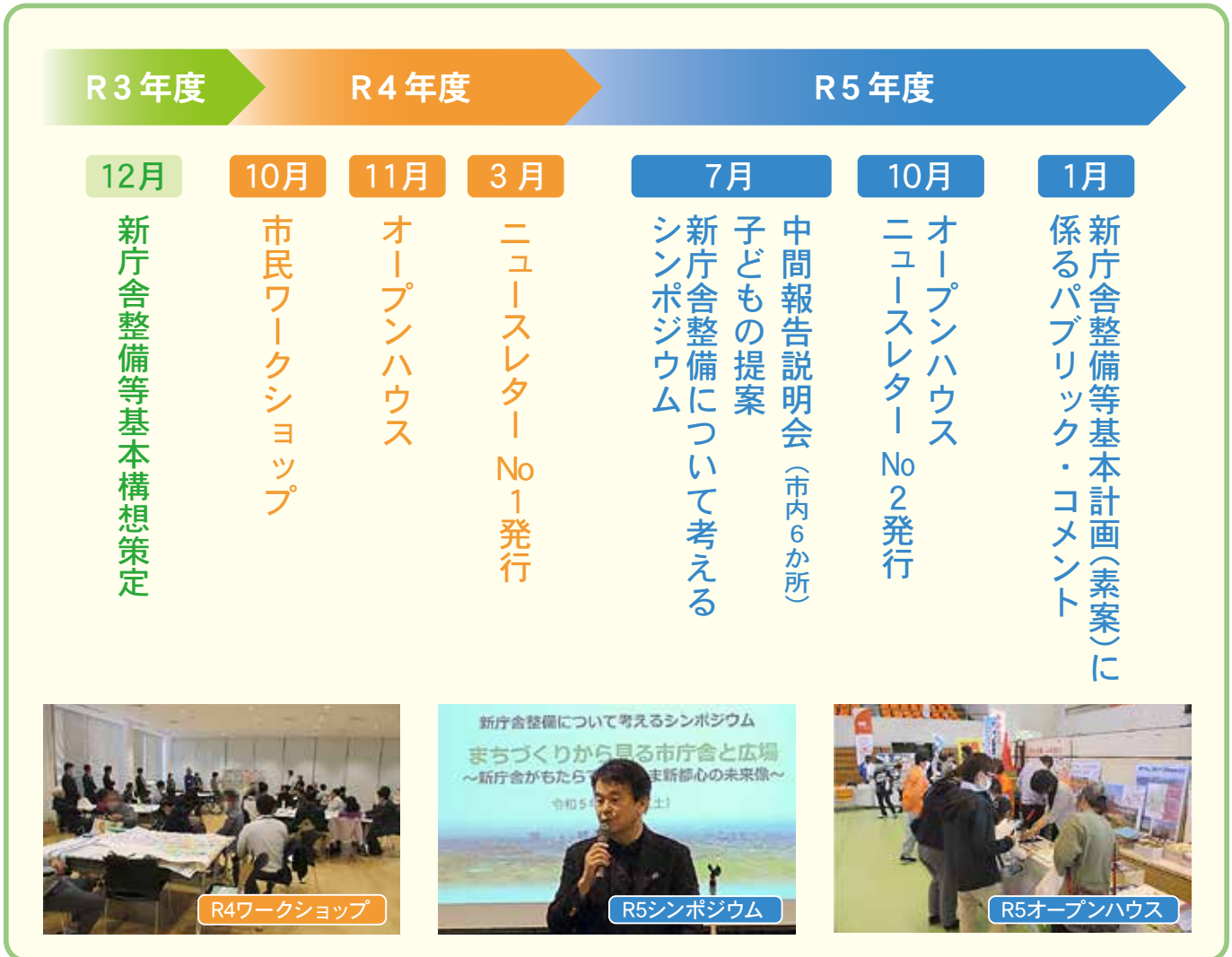


工事契約における発注前段階においては、入札参加意欲確認のためのサウンディング調査[※]を実施し、今回選出した事業手法の確実性を確認するとともに、入札不調リスクの軽減に最大限努めます。

※事業の発案段階や検討段階において、民間事業者との対話を通じて意見や提案を求め、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした調査のことをいいます。

【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

新庁舎整備等基本計画の検討に当たっては、様々な場面で市民周知・意見聴取の取組を行っています。



上記のほか、市報や出前講座等でも周知を行っています！

意見を言いたい！ もっと詳しく知りたい！

ホームページでは、新庁舎整備等の検討経緯などの紹介とあわせて、意見フォームにて皆様のご意見を随時募集しています。



▲新庁舎整備の概要



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

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤 6-4-4 (さいたま市役所5階)

TEL: 048-829-1032 FAX: 048-829-1997

Eメール: toshi-keiei@city.saitama.lg.jp