

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画

第 6 章（素案）

蕨 市

— 目 次 —

第6章 新庁舎の施設計画	1
1 新庁舎建設地の条件整理	1
(1) 都市計画法等の整理	1
(2) 建築基準法等の整理	2
2 新庁舎の規模	4
(1) 新庁舎規模算定の前提条件	4
(2) 新庁舎の必要規模	5
(3) 駐車場・駐輪場の規模	9
3 仮設庁舎等の考え方	12

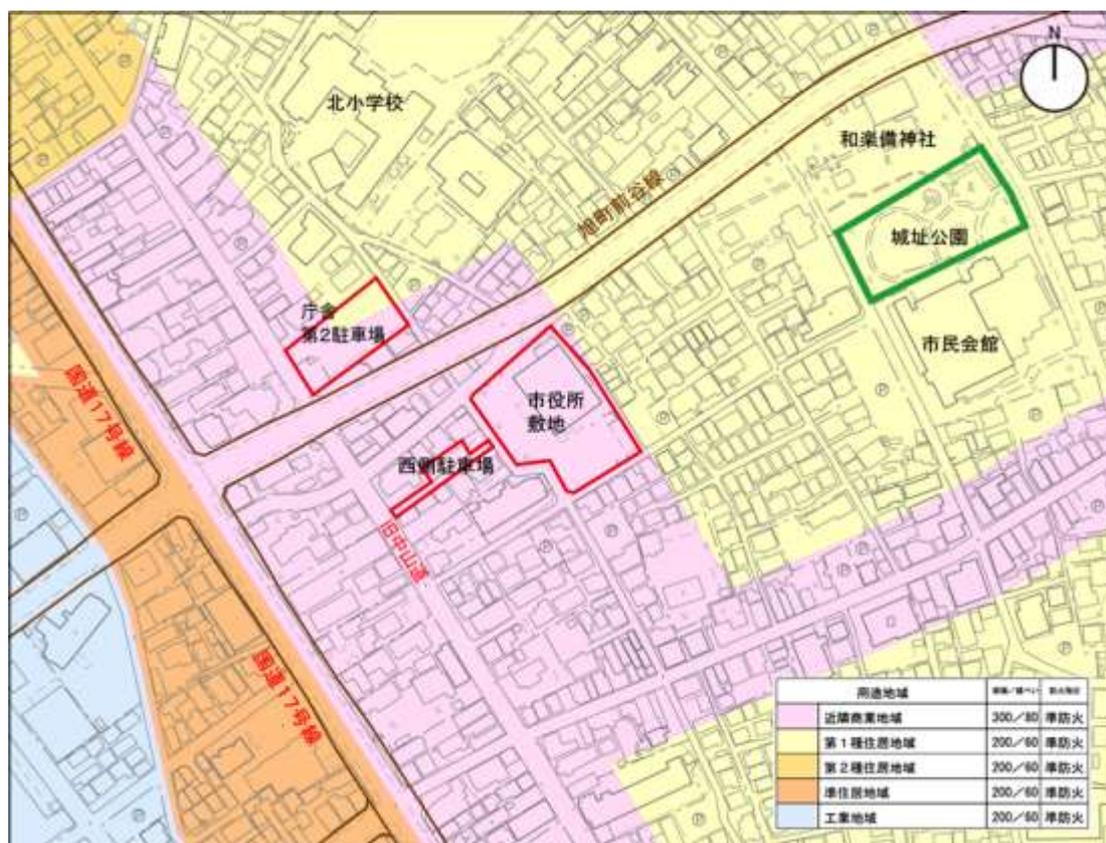
第6章 新庁舎の施設計画

1 新庁舎建設地の条件整理

新庁舎建設地の概要は、次のとおりです。

(1) 都市計画法等の整理

都市計画法に基づく用途地域などについて整理します。



所在地	蕨市中央五丁目 14 番 15 号
敷地面積	3,727 m ² (面積は市役所敷地のみを示す)
用途地域	近隣商業地域、準防火地域
指定建ぺい率※	80%+10% (角地緩和)
指定容積率	300%

※平成 30 年 6 月 27 日に公布された「建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）」により、公布後 1 年以内に準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物の建ぺい率は、更に 10%緩和されます。

- 新庁舎建設地の敷地面積は 3,727 m²です。
- 新庁舎建設地は、近隣商業地域（容積率 300%、建ぺい率 80%）に指定されています。
- 新庁舎建設地に隣接する北東側の地域は、第 1 種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）に指定されています。

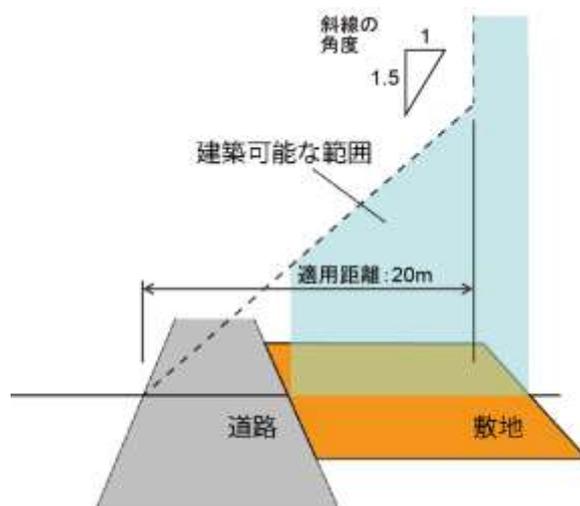
(2) 建築基準法等の整理

①高さの制限について

建築基準法では、新庁舎建設地においては、基本的に建築物の高さを以下のように制限しています。

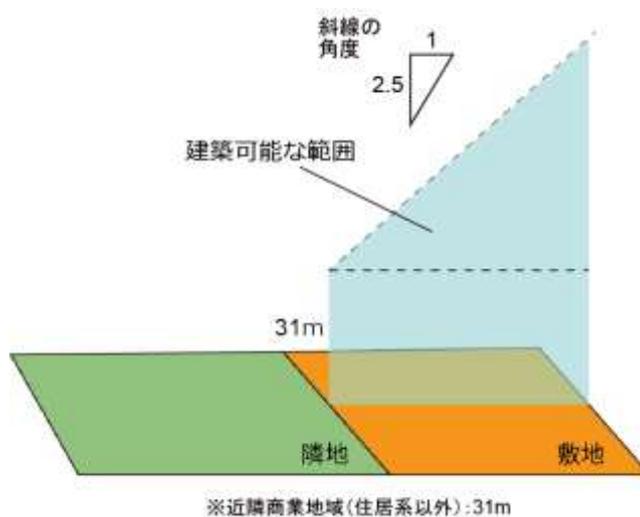
【道路斜線】

道路側の日当たりや通風に支障をきたさないための道路斜線制限により、敷地の反対側の道路境界から 20m の範囲について、反対側の道路境界線までの水平距離の 1.5 倍以下に建物の高さが制限されます。



【隣地斜線】

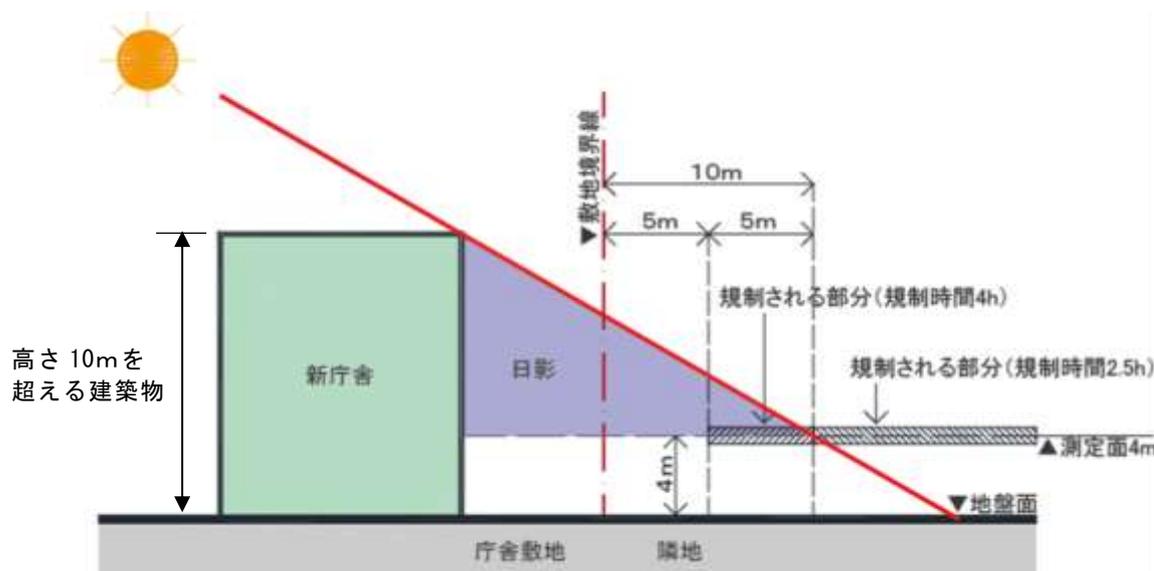
隣地への日照や通風を確保するための隣地斜線制限により、高さが 31m を超える部分について、隣地境界線までの水平距離の 2.5 倍以下に建物の高さが制限されます。



②日影規制について

日影規制は、中高層の建物により生ずる日影を一定時間内に抑えて、周辺の居住環境を保護するもので、高さが10mを超える建築物が規制の対象となります。

日影は、当該敷地においては、地盤面から4mの高さの測定面において、冬至日（12月22日頃）の午前8時～午後4時（真太陽時）の間に敷地北東側に隣接する第1種住居地域の一部区域に対し、下記の時間以上日影を生じさせないようにします。



用途地域	第1種住居地域 (敷地北東側の隣接地)
平均地盤面からの高さ (測定面)	地盤面+4m
敷地境界線から5mを超えて 10mの範囲における日影時間	4時間
敷地境界線から10mを超える 範囲における日影時間	2.5時間

※近隣商業地域（容積率が200%の地域を除く。）は日影規制の対象となりません。

(3) 緑地整備

緑地については、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例や蕨市まちづくり指導要綱などに基づき、整備します。

(4) 電波障害対策

新庁舎建設地周辺地域への電波障害について、考慮する必要があります。

2 新庁舎の規模

(1) 新庁舎規模算定の前提条件

①人口

市庁舎が建設された昭和 39 年以降、本市の人口は概ね 7 万人前後で推移しています。今後、全国的な傾向と同様に、更なる高齢化の進展が予想されますが、蕨市人口ビジョンの推計に基づき、現在の人口は概ね維持されるものと見込みます。

蕨市人口の推移

(各年 10 月 1 日現在)

1965 年 (昭和 40 年)	1975 年 (昭和 50 年)	1985 年 (昭和 60 年)	1995 年 (平成 7 年)	2005 年 (平成 17 年)	2015 年 (平成 27 年)	2040 年
69,715 人	76,311 人	70,408 人	72,021 人	70,010 人	72,260 人	71,821 人

※1965年（昭和40年）から2015年（平成27年）までは、国勢調査による実績値

※2040年は、蕨市人口ビジョンにおける推計値

※2018年（平成30年）10月1日現在の住民基本台帳人口は、75,146人。

②職員数

人口規模と職員数には一定の相関がありますが、上記のように、本市の人口は概ね維持されると見込んでいることから、市庁舎内の職員数に大幅な増減はないものとし、平成 26～30 年（各年 4 月 1 日現在）の平均値である 315 人と見込みます。

蕨市庁舎内の職員数の推移

(各年 4 月 1 日現在)

	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	平均
正 職 員	269 人	271 人	270 人	272 人	274 人	271 人
非常勤職員	43 人	44 人	42 人	44 人	46 人	44 人
合 計	312 人	315 人	312 人	316 人	320 人	315 人

③議員数

蕨市議会議員の定数条例により、議員数は 18 人とします。

④新庁舎の必要規模を算定するための前提条件

人 口	現在の人口と概ね同規模で推移するものとします。
職員数	平成 26～30 年（各年 4 月 1 日現在）の平均値である 315 人とします。
議員数	蕨市議会議員の定数条例に基づき、18 人とします。

(2) 新庁舎の必要規模

①新庁舎の必要規模の考え方

基本理念にある「コンパクトな庁舎」を実現させるため、機能性と経済性を重視するとともに、コンパクトな新庁舎の必要規模を以下の考え方で検討します。

《STEP 1：総務省・国土交通省の面積基準》

新庁舎に配置する職員、議員数等を基に、基準となる新庁舎の必要規模を算出します。

<算出方法>

基準となる必要規模の算定方法は、以下の算定基準によります。

- (1) 総務省：平成22年度地方債同意等基準運用要綱
- (2) 国土交通省：新営一般庁舎面積算定基準



《STEP 2：コンパクト化の可能性検討》

算定した基準となる必要規模について、想定される利用実態にあわせたコンパクト化を図る可能性を検討します。

<検討事項>

- ・ 事務室等（執務室）の規模検討
- ・ 機械室等の設備スペースの規模検討
- ・ 廊下等の規模検討
- ・ 「兼ねる」をキーワードとした室の兼用利用検討



《STEP 3：蕨市新庁舎の必要規模》

STEP 2のコンパクト化を踏まえ、蕨市新庁舎の必要規模を定めます。

②新庁舎の必要規模の算定

《STEP 1：総務省・国土交通省の面積基準》

新庁舎に配置する職員、議員数等を基に、基準となる新庁舎の必要規模を算出した結果は、次のとおりです。

総務省 平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱	約 8,300 m ²
国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準	約 8,440 m ²

※地方債同意等基準には起債対象となる庁舎標準面積が示されていましたが、現在は廃止されており、参考として示した面積となります。

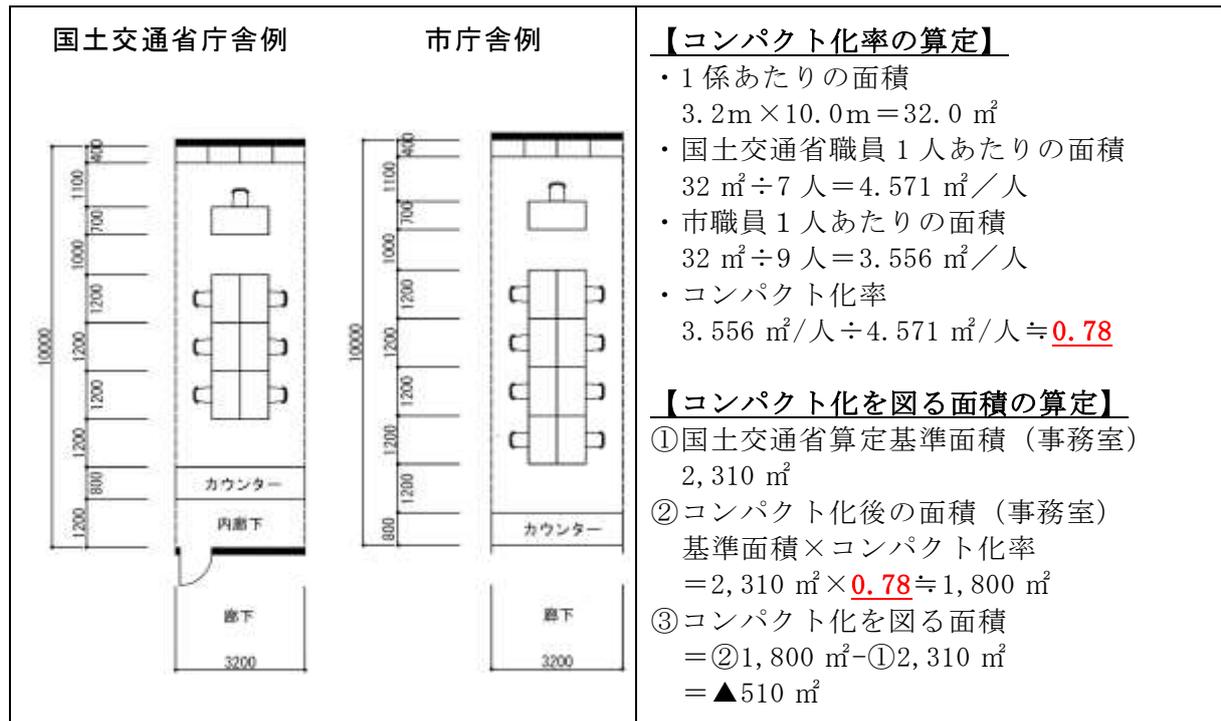
《STEP 2：コンパクト化の可能性検討》

新庁舎において想定される利用実態にあわせ、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準を基にコンパクト化の可能性を検討した結果は以下のとおりです。

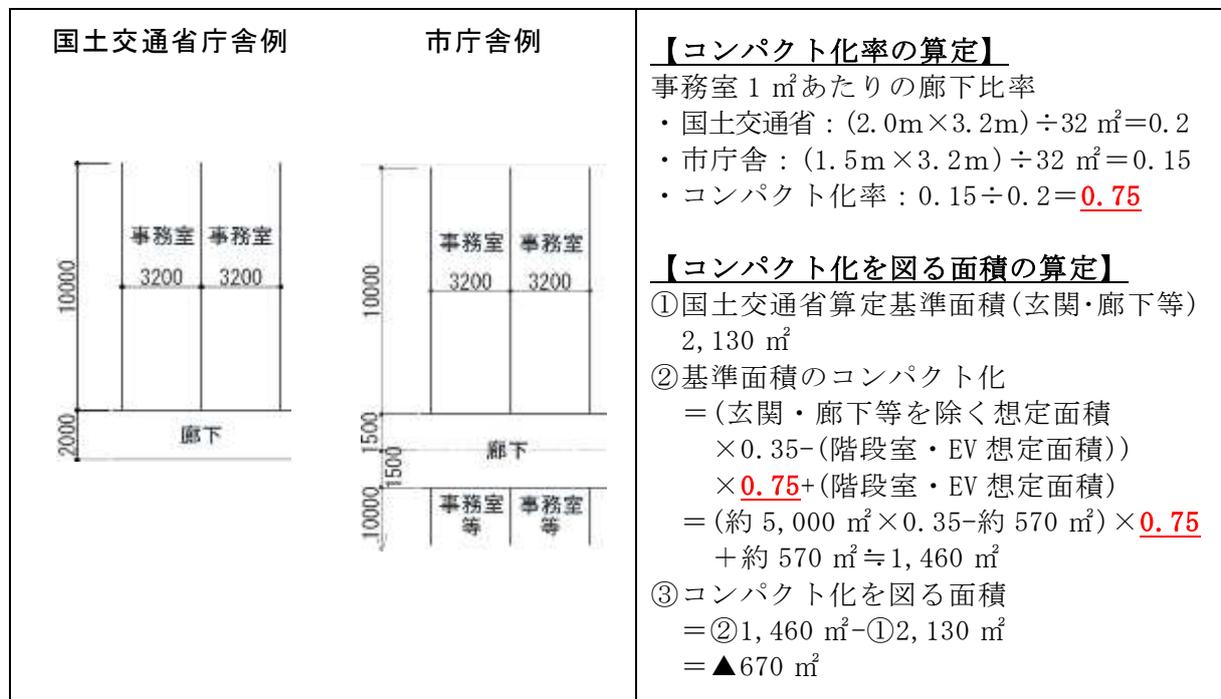
<コンパクト化 内訳表>

コンパクト化を図る項目	国土交通省基準による面積	コンパクト化を図る面積	備 考
事務室等	2,310 m ²	▲510 m ²	国土交通省と市役所の事務室（執務室）の基本レイアウトの違いに配慮（「参考 1」参照）
機械室	430 m ²	▲130 m ²	空調設備については一部、屋外仕様を検討
自家発電機室	30 m ²	▲30 m ²	屋外仕様を検討
玄関・廊下等	2,130 m ²	▲670 m ²	廊下部分（EV・階段部分等を除く）については、中廊下タイプなどを検討することで削減（「参考 2」参照）
固有業務	2,200 m ²	▲600 m ²	「防災機能」「窓口機能」「市民交流機能」などの一部は、複数の用途に利用可能とすることでコンパクト化を図り、職員 1 人×約 5 m ² として算定
コンパクト化を図る面積の合計		▲1,940 m ²	

参考1 事務室等のコンパクト化の考え方



参考2 廊下等のコンパクト化の考え方



《STEP 3：蕨市新庁舎の必要規模》

新庁舎に配置する職員、議員数等を基に算出した基準となる新庁舎の規模について、コンパクト化の可能性を考慮した蕨市新庁舎の必要規模は、次のとおりです。

新庁舎の必要規模について、これまでの検討過程において、現庁舎の1.4倍程度となる「約6,500㎡」と設定しました。この想定は、国土交通省新営一般庁舎算定基準を基に、できる限りコンパクト化を図りました。

今後、設計段階において、新庁舎に求められる役割と機能を考慮した必要となる面積を個別具体的に検証し、建築基準法をはじめとする新庁舎建設地の条件等を踏まえつつ、適正な規模の新庁舎を整備します。

新庁舎の規模設定

考え方	規模
国土交通省算定基準面積	約8,440㎡
コンパクト化を図る面積の合計 ※コンパクト化内訳表参照	▲1,940㎡
コンパクト化後の合計面積	約6,500㎡

※現庁舎の面積 4,695㎡



蕨市新庁舎の必要な規模：約6,500㎡

※上記面積は、駐車場・駐輪場の面積を含みません。

※上記数値はあくまでも現段階での想定であり、今後、設計段階において機能や設備などを検討し、最終的な規模を決定する必要があります。

(3) 駐車場・駐輪場の規模

①現状の駐車場・駐輪場の規模

現在、庁舎敷地内及び西側駐車場、庁舎第2駐車場に配置されている駐車場・駐輪場の収容台数は、次のとおりです。

現状の駐車場・駐輪場の収容台数

	駐車台数		駐輪台数		
	来庁者用	公 用	来庁者用	公 用	職員用
庁舎敷地内	29 台	6 台	20 台	45 台	40 台
西側駐車場	7 台	—	—	—	45 台
第2駐車場	18 台	19 台	50 台	—	100 台
小 計	54 台	25 台	70 台	45 台	185 台
合 計	79 台		300 台		

②新庁舎における駐車場の算定

新庁舎における駐車場の規模について、公用車台数は現状と同じ25台程度を確保することとします。

来庁者用については、『建築計画・設計シリーズ 庁舎施設』（市ヶ谷出版社）にある「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」及び「最大滞留量の近似的計算法」により算定します。この方法は、人口に対する自動車を利用する想定来庁者数と庁舎における平均滞留時間から最大滞留量（必要駐車台数）を求めるものです（次頁参照）。

この方法に基づく新庁舎における来庁者用の駐車台数は、62台となります。また、整備にあたっては、可能な限り庁舎敷地内に駐車スペースを確保するとともに、高齢者や障害のある方にも使いやすく、歩行者の安全にも配慮した施設を目指します。

来庁者用駐車場の計画台数は62台程度を想定

※上記台数は、庁舎敷地内、西側駐車場、庁舎第2駐車場に収容する合計台数を示します。

<参考：来庁者用の駐車台数の算定>

【算定条件】

- 計画所轄人口：75,146人（平成30年9月1日現在の住民基本台帳人口）
- 対象部門の来庁者率：窓口部門0.9%、窓口部門以外0.6%
：「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」より
- 自動車保有率：3.3人/台
：「統計からみた埼玉県市町村のすがた2014～2018」の5年間平均値
- 滞留率：窓口部門10%、窓口部門以外30%
：「最大滞留量の近似的計算法」より
 - a. 集中率 α （60分間集中率）＝30%
 - b. 窓口部門の平均滞留時間 $T1=20$ 分（窓口で15分、駐車場との往復5分）
 - c. 窓口部門以外の平均滞留時間 $T2=60$ 分（一般駐車場でのデータより）
 - d. a及びbより、窓口部門の滞留率は集中率 $30\% \times 20 \text{分} / 60 \text{分} = 10\%$
 - e. a及びcより、窓口部門以外の滞留率は集中率 $30\% \times 60 \text{分} / 60 \text{分} = 30\%$

【算定方法】

『建築計画・設計シリーズ 庁舎施設』（市ヶ谷出版社）

- 「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」
- 「最大滞留量の近似的計算法」

・来庁者駐車場の想定必要台数

＝①窓口部門の最大滞留量＋②窓口部門以外の最大滞留量

・最大滞留量＝（（計画所轄人口×対象部門の来庁者率）÷自動車保有率）×滞留率

①窓口部門の最大滞留量

＝（（75,146人×0.9%÷3.3人/台））×10%≒20.5台

②窓口部門以外の最大滞留量

＝（（75,146人×0.6%÷3.3人/台））×30%≒41.0台

来庁者駐車場の想定必要台数

＝①窓口部門の最大滞留量＋②窓口部門以外の最大滞留量 ≒ **62台**

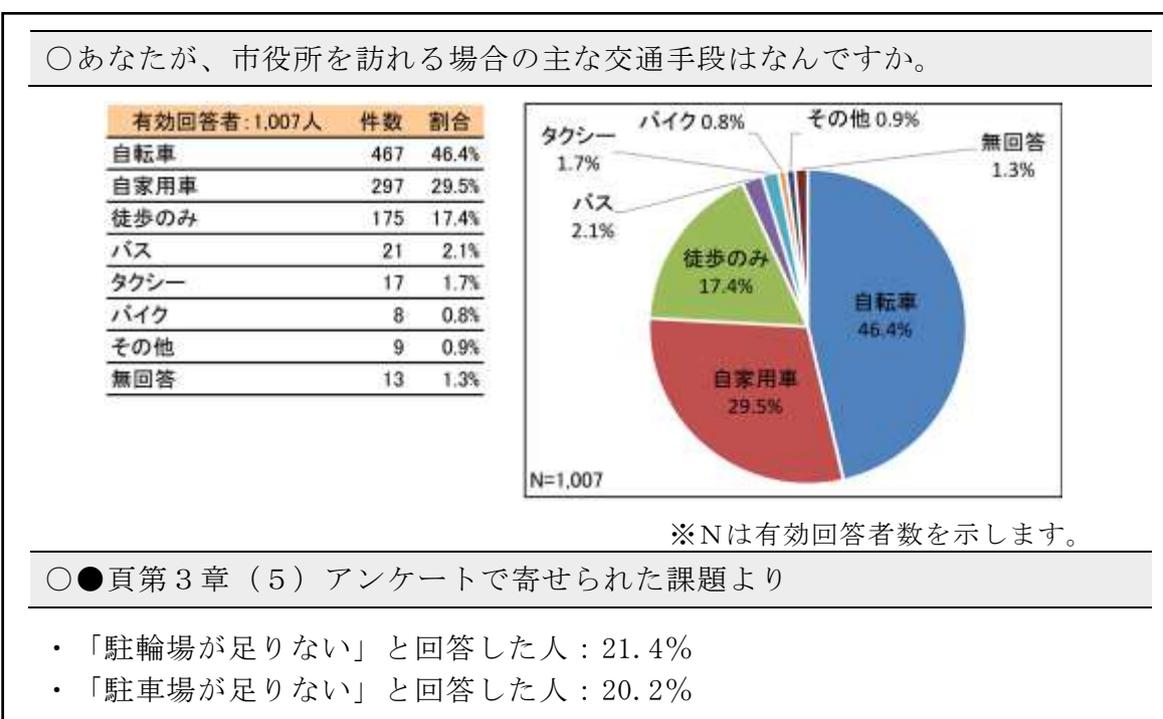
③新庁舎における駐輪場の算定

駐輪場は、現在の駐輪台数300台（来庁者用70台、公用45台、職員用185台）と同程度を確保します。また、整備にあたっては、来庁者が利用しやすい場所に計画します。

駐輪場の計画台数は 300 台程度を想定

※上記台数は、庁舎敷地内、西側駐車場、庁舎第2駐車場に収容する合計台数を示します。

【参考：蕨市新庁舎建設に関する市民アンケート】



④新庁舎における駐車場・駐輪場の規模

新庁舎における駐車場・駐輪場の規模は、次のとおりです。

新庁舎における駐車場・駐輪場の規模

	駐車場台数		駐輪台数		
	来庁者用	公用	来庁者用	公用	職員用
小計	62台	25台	70台	45台	185台
合計	87台		300台		

※上記台数は、庁舎敷地内、西側駐車場、庁舎第2駐車場に収容する合計台数を示します。今後、設計段階において配置を検討し、最終的な台数を決定していきます。

3 仮設庁舎等の考え方

新庁舎建設にあたり、現庁舎の解体工事及び新庁舎の建設工事を行う期間は、庁舎機能を仮設庁舎等に移転して庁舎運営を行う必要があります。仮設庁舎等移転に関する基本的な考え方を以下に示します。

- ①庁舎第2駐車場に仮設庁舎を建設するほか、市民会館福祉棟をはじめとする既存公共施設を活用します。
- ②新たに建設する仮設庁舎は、経済性や供用する期間などを踏まえ、簡易的な構造を基本とし、リース契約方式を採用します。
- ③仮設庁舎等の規模については、現状の利用実態を踏まえ、必要最低限の規模とします。
- ④市民の利用が多い部署は、可能な限り集約配置を図ります。
- ⑤駐車場は、収容台数が減少するため、更なる場所の確保を検討する必要があります。

レイアウトなど具体的な移転計画については、今後、市民サービスを可能な限り低下させないことを前提として、詳細な検討を行うものとします。