平成３１年１月８日

蕨市長　頼　髙　英　雄　様

蕨　市　新　庁　舎　建　設
基本構想・基本計画審議会
会　長　　齊　藤　正　人

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画について（答申）

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会条例の規定により、昨年５月に市長から蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画の策定について、諮問を受け、本審議会では７回にわたり、検討及び審議を行ってきました。

新庁舎の建設は、蕨市のまちづくりにおける一大事業であり、新庁舎の基本的な考え方（基本理念）や役割と機能、規模などについて、他市の新庁舎を視察するとともに、市の事務局から提供された資料や市民アンケート結果なども踏まえて、慎重に審議し、別冊のとおりまとめましたので、答申します。

新しく建設される庁舎については、答申の基本理念に掲げた「－歴史・文化を活かし『未来の蕨』を創造－人と環境にやさしく、市民に親しまれ、安全でコンパクトな庁舎」として、災害対策の拠点となり、いつまでも市民に愛される庁舎となることを委員一同心から期待しています。

答　申　書

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画について

（案）

２０１９年１月

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会

― 目　　次 ―

第１章　庁舎耐震化整備の検討経緯 ---------- **1**
１　これまでの検討経緯 ---------- 1
２　「蕨市庁舎耐震化整備基本方針」の概要 ---------- 2
第２章　新庁舎建設基本構想・基本計画の位置付けと検討体制 ---------- **3**
１　新庁舎建設基本構想・基本計画の位置付け ---------- 3
２　上位計画等との整合 ---------- 4
３　新庁舎建設基本構想・基本計画の検討体制 ---------- 5
第３章　現庁舎の現状と課題 ---------- **6**
１　現庁舎の現状 ---------- 6
（１）庁舎概要 ---------- 6
（２）位置、周辺状況 ---------- 7
（３）フロア構成 ---------- 8
２　現庁舎の課題 ---------- 9
（１）耐震性能 ---------- 9
（２）老朽化 ---------- 9
（３）狭隘化 ---------- 10
（４）バリアフリー化 ---------- 10
（５）市民アンケートで寄せられた課題 ---------- 11
第４章　新庁舎の基本的な考え方（基本理念） ---------- **12**
第５章　新庁舎に求められる役割と機能 ---------- **13**
１　新庁舎建設の基本方針 ---------- 13
２　新庁舎に求められる役割と機能 ---------- 14
第６章　新庁舎の施設計画 ---------- **25**
１　新庁舎建設地の条件整理 ---------- 25
（１）都市計画法等の整理 ---------- 25
（２）建築基準法の整理 ---------- 26
（３）緑地整備 ---------- 27
（４）電波障害対策 ---------- 27
２　新庁舎の規模 ---------- 28
（１）新庁舎規模算定の前提条件 ---------- 28
（２）新庁舎の必要規模 ---------- 29
（３）駐車場・駐輪場の規模 ---------- 33
３　仮設庁舎等の考え方 ---------- 36

第７章　新庁舎建設の事業計画 ---------- **37**
１　新庁舎建設の事業方式 ---------- 37
（１）事業方式の概要 ---------- 37
（２）事業方式の特徴 ---------- 38
（３）事業方式の考え方 ---------- 40
２　設計者の選定 ---------- 41
３　施工者の選定 ---------- 42
４　新庁舎建設の事業スケジュール ---------- 43
５　新庁舎建設の概算事業費・財源計画 ---------- 44
（１）概算事業費 ---------- 44
（２）財源計画 ---------- 44

資　料

・蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会諮問書（写し）
・蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会委員名簿
・蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会検討経過

第１章　庁舎耐震化整備の検討経緯

１　これまでの検討経緯

現庁舎は昭和３９年に建設され、平成８年２月の耐震診断の結果、現行の耐震基準を満たしておらず、老朽化など多くの課題を生じております。

市ではこれまで、財源となる「蕨市庁舎整備基金」の積立てや建物の層崩壊を防ぐ軸耐力補強等工事を実施するとともに、庁舎耐震化整備の検討を行い、「蕨市庁舎整備検討審議会」からの答申や「蕨市役所庁舎耐震化整備方法に関する市民アンケート」の結果なども踏まえ、平成２９年１２月に「蕨市庁舎耐震化整備基本方針」を策定しました。

蕨市庁舎耐震化整備基本方針策定に至るまでの経緯

年　月	経　　緯
昭和 39 年 5 月	現庁舎竣工
平成　8 年 2 月	耐震診断実施
19 年 3 月	「蕨市庁舎整備基金」を設置
19 年 5 月 ～21 年 11 月	「蕨市庁舎整備検討委員会」を設置し、現庁舎の課題や整備の在り方などを検討（全 5 回）
21 年 12 月	SRF 工法※による「軸耐力補強等工事」の実施と「蕨市庁舎整備基金」の計画的な積立て等を行うべきとの「庁舎整備検討委員会報告書」をとりまとめる
24 年 1 月	SRF 工法による「軸耐力補強等工事」が完了
28 年 3 月	「蕨市庁舎整備基金」の残高が約 10 億 1,000 万円に達する
28 年 6 月	「蕨市庁舎耐震化整備の早急な実施を求める決議」が市議会で可決
28 年 6 月 ～12 月	「蕨市庁舎整備検討委員会」を開催し、庁舎整備の在り方に関する基本的な方針について、総合的に検討（全 5 回）
29 年 1 月	実現性が高いと判断された 5 つの整備方法について比較検討した「庁舎整備検討報告書」をとりまとめる
29 年 5 月 ～10 月	「蕨市庁舎整備検討審議会」を開催し、庁舎整備の基本的な在り方について、検討及び審議（全 5 回）
29 年 7 月 ～8 月	18 歳以上の市民 3,000 人を対象とした「蕨市役所庁舎耐震化整備方法に関する市民アンケート」を実施
29 年 11 月 ～12 月	蕨市庁舎耐震化整備基本方針（案）に関するパブリック・コメントを実施
29 年 12 月	蕨市庁舎耐震化整備基本方針を策定

※SRF 工法

既存建築物の柱周囲を補強材により包帯巻きすることで、柱の変形性能や上下方向の荷重に耐える能力等を向上させる工法。

２　「蕨市庁舎耐震化整備基本方針」の概要

平成２９年１２月に策定した「蕨市庁舎耐震化整備基本方針」において、現庁舎の現状と課題を整理した上で、５つの耐震化整備方法を比較検討し、庁舎耐震化整備に向けた方針を決定しました。

蕨市庁舎耐震化整備基本方針の概要

現庁舎の現状と課題

耐震性能	老朽化	狭隘化	バリアフリー化

↓

災害時にも継続的に行政機能を維持するために早急な耐震化整備が必要

↓

５つの耐震化整備方法を比較検討

現庁舎を耐震補強	現庁舎を免震補強	現在地で建替え	市民会館との複合施設を建設	駅西口再開発事業において整備

↓

比較検討の観点

耐震性	利便性	経済性（コスト）	早期実現性	まちづくりとの整合性	市民意向（審議会・ｱﾝｹｰﾄ）

↓

蕨市庁舎耐震化整備基本方針の策定

蕨市役所庁舎の耐震化は建替えにより行い、建設場所は現在地とする

第２章　新庁舎建設基本構想・基本計画の位置付けと検討体制

１　新庁舎建設基本構想・基本計画の位置付け

「蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画」（以下「基本構想・基本計画」）は、「蕨市庁舎耐震化整備基本方針」を踏まえ、新庁舎建設の基本的な考え方（基本理念）や新庁舎に求められる役割と機能、規模、事業スケジュールなどについて具体的な検討や整理を行い、新庁舎建設の骨格となり、その後の設計・工事につながっていくものです。

新庁舎建設基本構想・基本計画の位置付け

蕨市庁舎耐震化整備基本方針	蕨市庁舎耐震化整備の基本的な考え方を示すもので、耐震化は建替えにより行い、建設場所は現在地と決定しました。
基本構想	蕨市が目指す新庁舎像として掲げる基本的な考え方（基本理念）を示すもので、新庁舎建設の「骨格」となります。
基本計画	基本構想でまとめた「骨格」に肉付けし、新庁舎に導入する機能など条件を検討・整理するとともに、規模などの施設計画や事業スケジュールなどの事業計画を作成します。
基本設計	基本計画で提示された条件を整理し、建物の構造や配置、内外のデザイン、必要な機能や設備などをまとめ、新庁舎の概算工事費と完成時の姿を示す基本設計を作成します。
実施設計	基本設計に基づき、デザインと技術面の詳細な検討を進め、施工に必要な設計図面を作成するとともに、具体的な工事費を積算した実施設計を作成します。
建設工事	実施設計に基づき、新庁舎を建設します。

２　上位計画等との整合

新庁舎の建設においては、本市の上位計画である「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンや関連する計画の趣旨を踏まえた上で、整合を図りながら検討することが重要です。上位計画と主な関連計画を整理した結果、新庁舎建設にあたっては、「防災」、「バリアフリー」、「行政サービスの充実」、「効率的な行財政運営」、「環境」、「地域特性」などが考慮すべき事項として挙げられます。

新庁舎建設と上位計画等の整合

上位計画と主な関連計画	新庁舎建設に関連する主な記述	考慮すべき事項
「コンパクトシティ蕨」将来ビジョン（平成 26 年 3 月）	・中山道蕨宿周辺を「蕨らしさの核」と位置付ける	地域特性
	・市役所機能の維持・復旧体制の整備 ・市有建築物の耐震化を計画的に進める	防災
	・公共施設などのバリアフリー化を推進	バリアフリー
	・電子市役所の構築を推進	行政サービスの充実、効率的な行財政運営
蕨市中心市街地活性化基本計画（平成 27 年 4 月）	・中山道蕨宿を中心とするエリアは、宿場町としての雰囲気・佇まいを残す街並み	地域特性
蕨市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）	・耐震化に向けた対策を早急に行う	防災
	・市民ニーズの変化への対応と健全な財政運営を踏まえた保有施設等総量の抑制 ・公共施設等の維持管理に係る財政負担の平準化とコストの縮減 ・ライフサイクルコストの低減	効率的な行財政運営
蕨市地域防災計画（平成 27 年 3 月）	・公共建築物における耐震性貯水槽や非常用電源等の整備及び維持管理を推進 ・市役所は中枢防災拠点であり、災害時の人員や物資、災害情報の拠点として整備を行う。このため、平常時から建物や防災施設の耐震化、情報設備の整備、非常用物資の備蓄等を推進	防災
蕨市環境基本計画（平成 25 年 3 月）	・省エネルギー化に配慮 ・再生可能エネルギー設備の導入 ・雨水浸透桝の設置や透水性舗装などを行う ・雨水貯留施設の設置を推進 ・緑化の推進	環境
蕨市障害者計画（平成 27 年 3 月）	・公共建築物は、障害のある人や高齢者など、市民のだれもが使いやすい施設として整備	バリアフリー、ユニバーサルデザイン

3　新庁舎建設基本構想・基本計画の検討体制

基本構想・基本計画の検討体制は、次のとおりです。

新庁舎建設基本構想・基本計画の検討体制

検討体制	委員構成	設置目的
新庁舎建設基本構想・基本計画審議会	市議会議員 学識経験者 公共的団体等の推薦する者 公募による市民 （計 13 人）	市長の諮問に応じ、新庁舎の建設の基本構想及び基本計画の策定に関し必要な検討及び審議を行うため設置
新庁舎建設委員会	市長 副市長（理事） 教育長 市幹部職員	新庁舎建設を全庁的に取り組み、総合的かつ計画的に推進するため設置
調査研究部会	市職員	新庁舎建設に係る窓口機能及び執務環境等について調査研究及び検討協議を行うため設置

第３章　現庁舎の現状と課題

１　現庁舎の現状

（１）庁舎概要

現庁舎の概要は、次のとおりです。

所 在 地	蕨市中央 5 丁目 14 番 15 号
建 築 年	昭和 39 年 5 月
構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上 4 階地下 1 階建 （塔屋 2 階建）
延床面積	4,695 ㎡
敷地面積	3,727 ㎡（その他、西側駐車場 450 ㎡＋庁舎第 2 駐車場 1,650 ㎡）
駐車台数	自動車 79 台（来庁者用 54 台＋公用 25 台）
駐輪台数	自転車 300 台程度（公用 45 台含む。）
職 員 数	315 人（非常勤職員含む。） ※平成 26 年～30 年（各年 4 月 1 日現在）の平均値

［西側駐車場］

［庁舎第２駐車場］

（２）位置、周辺状況

現庁舎は、中山道宿場町として栄えた本市の中心的な地域に位置し、市内外を結ぶ主要な道路網としての国道１７号と県道蕨停車場線が交差する交通の結節点にあります。周辺には蕨本陣跡、蕨城跡などの文化財や、和樂備神社などの歴史ある寺社のほか、中央コミュニティ・センターや蕨商工会議所などの公共公益施設があります。

［庁舎位置図］

［庁舎周辺図］

（３）フロア構成

現庁舎のフロア構成は、次のとおりです（平成３０年４月１日現在）。

［地上］

［地下］

２　現庁舎の課題

（１）耐震性能

現庁舎は、昭和３９年に建築基準法の旧耐震基準に基づいて建設された建物で、平成７年度に行った耐震診断調査においても、構造耐震指標（Ｉｓ値）※が基準を満たしていないなど、耐震性能が低く補強が必要という判定となりました。

そのため、平成２３年度に市民及び職員の人命確保を優先して、耐震補強工事とは異なりますが、建物の層崩壊を防ぎ避難路を確保することを目的としてＳＲＦ工法による軸耐力補強等工事を実施しています。しかし、大地震の際には、庁舎を継続して使用することは困難であると考えられ、庁舎機能が失われることにより、災害応急活動や災害復旧活動などに大きな支障が生じることが予想されるため、早急な庁舎の耐震化整備が必要となっています。

耐震診断結果（建物主要部分）

	構造耐震指標（Is 値）			
	X 方向		Y 方向	
	L→R	L←R	L→R	L←R
4　階	0.35	0.44	0.43	0.50
3　階	0.34	0.34	0.39	0.43
2　階	0.34	0.36	0.43	0.43
1　階	0.35	0.37	0.39	0.41
B1 階	0.55	0.54	0.51	0.51

出典）平成８年２月蕨市庁舎耐震度調査　報告書

※構造耐震指標（Is 値）

建物の耐震性能を示し、値が小さいほど耐震性は低くなります。「国土交通省告示　平成 18 年 1 月 25 日第 184 号　別表第 6」では、Is 値が 0.3 以上 0.6 未満の場合は、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性があるとしています。

（２）老朽化

現庁舎は建設後５４年が経過し、外壁等に亀裂が生じ、雨漏りが発生するなど老朽化が著しくなっています。小規模な修繕を繰り返すことで対処していますが、維持管理費が増加しています。

外装仕上げの剥離やひび割れ

（３）狭隘化

庁舎の適正な規模については、総務省の「平成２２年度地方債同意等基準運用要綱」や国土交通省の「新営一般庁舎面積算定基準」に現庁舎で執務する職員数を当てはめた場合の駐車場を除く標準面積は、いずれも８，０００㎡程度となりますが、現庁舎の総床面積は４，６９５㎡と非常に狭隘です。

特に、最も多くの市民が利用する１階の市民課前ロビーなどの待合スペースは、混雑時には立って受付を待つ人がいる状況であり、市民相談に際しても、相談室などの必要なスペースが不足していることから、通常の窓口で対応せざるを得ない状況となっています。

駐車場も混雑時には不足し、庁舎ロータリーや道路で待機する車両もある状況となっています。

不足する待合スペース

効率的な業務を妨げる狭い執務スペース

（４）バリアフリー化

公共施設として、高齢者や障害のある人等へ配慮するため、エレベーターやスロープ、手すりなどを設置していますが、車椅子利用者のための対応スペースが不十分であったり、トイレが階段の踊り場にあるなど、建物の構造上、バリアフリー新法などの基準に対応しきれておらず、来庁者が利用しにくくなっています。

車椅子が行き来できない廊下

階段の踊り場にあるトイレ

（５）市民アンケートで寄せられた課題

１８歳以上の市民３，０００人を対象に平成３０年６月に実施した「蕨市新庁舎建設に関する市民アンケート」では、現庁舎の施設面や環境面で不満な点・不便な点について尋ねたところ、次の結果となりました。

［質問内容］

これまで市役所に来られた際に、施設面や環境面でご不満・ご不便を感じたことはどのようなことですか。（あてはまるもの全てに○）

［アンケート結果］

・通路、ロビーや待合スペースなどが狭い
・行きたい部署（窓口）がどこにあるのかの案内表示がわかりにくい
・トイレに行くのに階段を上るまたは下りる必要がある
・庁舎が老朽化しており、安全性に不安を感じる
・階段や段差が多く、高齢者・障害者にとって利用しにくい

第４章　新庁舎の基本的な考え方（基本理念）

蕨市内には、歴史・文化的な地域資源が数多くあります。市庁舎が建替えとなる現在地は、中山道の宿場町として栄えた地域に位置し、周辺には蕨本陣跡や蕨城跡などの文化財、三学院、和樂備神社といった歴史ある寺社、歴史民俗資料館や中央コミュニティ・センターなどの公共公益施設があります。

新しく建設する市庁舎については、先人が築いてきた歴史・文化を活かしつつ、蕨市が更に飛躍する未来を創造していく拠点として、災害に強く、コンパクトでありながらも機能が充実し、だれもが利用しやすい庁舎の実現を目指します。

そこで、新庁舎の基本的な考え方（基本理念）は、これまで整理した現庁舎の課題、「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンなどの上位計画等との整合性も考慮し、以下のとおり定めます。

現庁舎の課題	上位計画等から考慮すべき事項
・耐震性能 ・老朽化 ・狭隘化 ・バリアフリー化　　など	・防災 ・バリアフリー ・ユニバーサルデザイン ・行政サービスの充実 ・効率的な行財政運営 ・環境 ・地域特性　　など

新庁舎の基本的な考え方（基本理念）

－歴史・文化を活かし「未来の蕨」を創造－

人と環境にやさしく、市民に親しまれ、

安全でコンパクトな庁舎

第５章　新庁舎に求められる役割と機能

１　新庁舎建設の基本方針

新庁舎の基本的な考え方（基本理念）を具現化するため、５つの新庁舎建設の基本方針を定めます。

基本方針１：**防災拠点となる安全な庁舎**

高度な耐震性能を備え、あらゆる災害発生時にも、庁舎機能を維持し、災害対策本部として迅速かつ機動的に対応でき、災害対策・復旧拠点となる安全な庁舎を目指します。

基本方針２：**だれもが利用しやすい庁舎**

ユニバーサルデザインに対応し、手続や相談等の市民サービスをだれもが安心して、快適に利用できる庁舎を目指します。また、職員が働きやすい環境を機能的に整備することにより、質の高い市民サービスの向上につながる庁舎を目指します。

基本方針３：**環境にやさしい庁舎**

太陽光や雨水など自然エネルギーの活用、ＬＥＤ照明などの省エネルギーの機器や技術の採用、敷地内の緑化などにより、環境負荷の低減に努めることで､地球環境にやさしい庁舎を目指します。

基本方針４：**建設･維持管理コストを抑えたコンパクトな庁舎**

多様化する行政需要に柔軟な対応ができる機能と空間を備えながら、機能的でコンパクトな庁舎とすることで、建設コストと維持管理コストの低減を図る庁舎を目指します。

基本方針５：**市民が親しみやすい庁舎**

憩いの場となる空間や市民が交流できる空間を確保するとともに、蕨市の魅力や情報を発信するなど市民に親しまれる庁舎を目指します。

2　新庁舎に求められる役割と機能

求められる役割と機能について、基本方針ごとに分類・整理しました。

＜基本方針＞	＜求められる役割と機能＞
基本方針 1 **防災拠点となる安全な庁舎**	① 防災拠点機能
	② 災害対策本部機能
	③ 業務継続機能
基本方針 2 **だれもが利用しやすい庁舎**	④ 案内機能
	⑤ 窓口・市民相談機能
	⑥ ユニバーサルデザイン
	⑦ 駐車・駐輪
	⑧ 議会機能
	⑨ 執務機能
	⑩ 会議・打合せ機能
	⑪ 書庫・倉庫
	⑫ セキュリティ機能
	⑬ 福利・厚生機能
基本方針 3 **環境にやさしい庁舎**	⑭ 自然エネルギーの活用
	⑮ 各種省エネルギー手法の導入
	⑯ 都市環境への配慮
基本方針 4 **建設・維持管理コストを抑えたコンパクトな庁舎**	⑰ 建設コスト縮減方策
	⑱ 維持管理コスト縮減方策
	⑲ 施設のコンパクト化方策
基本方針 5 **市民が親しみやすい庁舎**	⑳ 蕨らしさの創出
	㉑ 市民交流機能
	㉒ 市民利便機能

基本方針１：**防災拠点となる安全な庁舎**

① 防災拠点機能

・庁舎は防災拠点となる施設であることから、耐震安全性の目標として定められた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における最高水準（『構造体：Ⅰ類』、『建築非構造部材：Ａ類』、『建築設備：甲類』）を満足する、耐震安全性の高い庁舎をつくります。

耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体（柱・梁等）	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られる。
	Ⅲ類	大地震動後により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られる。
建築非構造部材（間仕切り等）	Ａ類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
	Ｂ類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

出典）官庁施設の総合耐震・対津波計画基準

・大規模な地震時に庁舎の被害を最小限に抑え、庁舎内の機器や備品が転倒あるいは機能停止しないよう免震構造の導入を検討します。

耐震構造	制振構造	免震構造
建物の構造体の強さと粘りで揺れに耐えます。	建物に設置した制振装置で揺れを吸収します。	地盤と建物の間に設置した免震装置で揺れを伝わりにくくします。

・大規模な地震時の液状化による建物の被害を低減するため、地盤調査の結果を踏まえ、必要な対策を検討します。
・大規模な地震の後に引き続き発生の可能性のある二次災害に対して、安全性を確保するため、防火・耐火性の高い構造や材料を採用します。
・突風や竜巻、集中豪雨による河川の氾濫等を踏まえ、電気室や機械室は浸水の被害を受けない階に配置するなど、風水害に対する安全対策を検討します。

② 災害対策本部機能

・災害発生時、速やかに災害対策活動が開始できるよう災害対策本部室を設けます。
・災害対策本部室は、集中豪雨による河川の氾濫など、浸水の被害を受けない階に配置します。
・災害対策本部室に隣接した場所には、機能上、活動上必要となる諸室を配置します。
・災害対策本部では、国や県及び消防本部等関係諸機関と連携しながら、災害時の被災状況の把握や必要な情報を迅速かつ正確に市民に提供できるよう、情報・通信機器及び映像機器を設置します。

③ 業務継続機能

・災害対策や復旧活動に従事する職員の食糧や飲料水、災害復旧活動に必要となる発電機や投光機など各種機材を備蓄する倉庫を大規模水害の影響のない場所に整備します。
・災害発生時においても庁舎機能が維持できるよう、自家発電システムや蓄電システム等のバックアップ設備の整備を検討します。

［災害対策本部室］

（参考：千代田区役所）

［自家発電システム］

（参考：吉川市役所）

基本方針２：**だれもが利用しやすい庁舎**

④ 案内機能

・窓口配置等がわかるよう開放的で視認性のよい空間づくりに配慮するとともに、庁舎出入口付近のわかりやすい位置に多言語及び点字を併記した総合案内表示を設置するほか、色彩や番号表示による誘導やピクトグラム（絵文字）の導入を検討するなど、初めての来庁者にもわかりやすく、見やすいサイン整備を行います。

≪ピクトグラム例≫

（案内所）

（エレベーター）

（乳幼児用設備）

・エントランスは周辺道路や駐車場からアクセスしやすい位置に設け、来庁者の用件に応じて、適切な部署へ案内する総合案内等の設置を検討します。

・廊下・階段は、単純かつ最短な配置とし、動線をわかりやすくするとともに、混雑時に支障のないように工夫します。

⑤ 窓口・市民相談機能

・来庁者にとって関連する部署は、利便性を考慮し、低層階に配置するとともに、事務の流れの効率化を図るため関連する部署、業務上連絡の多い部署は近接した配置を検討します。

・所要時間が比較的短い窓口にはハイカウンター、対面式でやり取りが必要な手続等を行う窓口にはローカウンターを設置するなど、窓口の業務に応じたカウンターの配置を検討します。

・相談窓口は、気軽に相談しやすい場所に配置するとともに、パーテーションを設置してプライバシーに配慮します。また、相談内容によって使い分けられるよう相談室を設けます。

・窓口フロアには、十分な待合スペースを配置し、モニター画面（番号案内・情報提供）の設置とともに、快適な休憩スペースを設けます。

⑥ ユニバーサルデザイン

・年齢や性別、障害の有無に関わらず円滑に移動できるよう、廊下は十分な幅を確保するとともに段差や勾配を少なくし、スロープ・手すり・エレベーター等を設けます。

・トイレは明るく・清潔・安全に利用できるよう配慮し、車椅子利用者、オストメイト（人工肛門等のある人）に対応した多目的トイレを設けます。

［多目的トイレ］

（参考：吉川市役所）

・乳幼児を連れた方が安心して利用できるよう、授乳室やおむつ替えスペース等の整備を検討します。

・車椅子利用者や障害のある人、妊娠中の方やベビーカーを利用する方等の駐車場は、庁舎出入口から近い場所にスペースを確保するなどの検討をします。

⑦ 駐車・駐輪

・わかりやすい案内表示を設置するなど、来庁者にとって、利用しやすい駐車場を確保します。

・来庁者用として適正な駐車台数を確保するとともに、安全でゆとりある駐車スペースの整備を検討します。

・駐輪場は、庁舎出入口までの動線を確保し、適正な位置及び数を設置します。

⑧ 議会機能

・議会機能は、十分なスペースを確保するとともに、だれもが利用しやすいように配慮します。

・討議の活発化のため、委員会室の充実を検討します。

・議員控室は、議員構成の変化に対応できるよう、可動間仕切りの設置を検討します。

・各議員の議会活動に資するよう、図書室等を整備します。

・既に実施している議会インターネット配信のほか、将来的なＩＣＴの進展に対応できる環境の整備を検討します。

⑨ 執務機能

・業務の関連性・効率性を考慮した機能的な部署レイアウトを行います。

・廊下と執務室の仕切りは窓口の業務に応じたカウンターを検討し、オープンで

明るい空間とするように配慮するとともに、廊下、階段等の共有スペースと明確に区分します。

・将来的な行政需要や行政組織の変化やＩＣＴの進展にも柔軟に対応できるよう、部署間の間仕切りがないオープンフロアや、電気配線やＬＡＮ配線等を床下に収められるフリーアクセスフロア（ＯＡフロア）の導入を検討します。

［オープンフロア］

（参考：茅ヶ崎市役所）

⑩ 会議・打合せ機能

・会議室は、各部署の会議の開催状況に応じて適正に配置します。

・大規模な会議・研修等については、会議室の配置を工夫し、可動間仕切りを開放することで対応できるようにします。

・ローパーテーション等で仕切られた打合せスペースを設け、短時間・簡易な打合せ等で利用できるようなスペースの整備についても検討します。

⑪ 書庫・倉庫

・行政文書や物品などを保管するため、倉庫・書庫を適正に確保し、バックヤードに集約するなど省スペース化を図ります。

・日常的に使用する書類・物品等が整理整頓する収納等を適正に配置し、全ての職員が効率的に業務を行える環境を整備します。

・文書量の削減のため、文書のファイリングシステムの見直しや電子化などを検討します。

⑫ セキュリティ機能

・職員と来庁者の動線を分け、不要な立ち入りや情報漏洩等を未然に防ぎます。

・開庁時間外の庁舎管理を強化するため、入退室管理システム、防犯カメラ、管理用シャッター等の整備を検討します。

・行政情報や個人情報を扱うサーバー室等については、情報セキュリティの確保のほか、安定した電源の確保や通信回線の二重化等、災害時にもシステムに影響が出ない設備を採用します。

⑬ 福利・厚生機能

・適正な労働環境を確保するため、執務室とは別に休憩をとることができるスペースを整備します。

・更衣室は、職員数、男女職員の比率などを考慮し、効率的に配置します。

基本方針３：**環境にやさしい庁舎**

⑭ 自然エネルギーの活用

・自然採光や自然通風に配慮した施設の整備を検討します。

・費用対効果を見極めながら、太陽光発電設備等の設置など再生可能エネルギーの活用を検討します。

⑮ 各種省エネルギー手法の導入

・エリアごとに使用が可能な空調や照明設備をはじめ、ＬＥＤ照明、省エネルギー型エレベーター、高効率の空調設備、人感・照度センサー付照明など省エネルギー機器を採用し、エネルギーの適正な利用を図ることで、環境負荷が少ない庁舎とします。

・庇等の設置による日射遮蔽により、建物への熱負荷の低減に努めます。

・屋根・外壁や窓は、気密性・断熱性が高い材料やサッシ、複層ガラスなどを採用し、空調機器の効率を高めるような検討を行います。

⑯ 都市環境への配慮

・地球温暖化防止等に資するため、「官庁施設の環境保全性に関する基準（国土交通大臣官房官庁営繕部、平成１７年４月から適用）」を踏まえたグリーン庁舎としての建設を検討します。

・市庁舎敷地内に適正な緑化を行い、自然環境を確保することで、ヒートアイランド現象の緩和に寄与します。

・環境に配慮した材料やリサイクルが容易な材料、環境負荷の少ない材料（エコマテリアル）等の採用を検討します。

出典）国土交通省「グリーン庁舎」イメージ図より

基本方針４：**建設･維持管理コストを抑えたコンパクトな庁舎**

⑰ 建設コスト縮減方策

・必要諸室を効率的かつコンパクトに配置します。
・華美な装飾などは極力設けず、機能性や効率性を重視した建物形態とし、建設費用等の初期投資を極力抑えるよう努めます。
・サッシ、ガラスや外装材などには、既製品や汎用品を積極的に採用し、低コストで品質の高い施設づくりに努めます。

⑱ 維持管理コスト縮減方策

・「蕨市公共施設等総合管理計画」の考え方を踏まえて、新庁舎の長寿命化と維持管理の効率化を図り、将来的な改修や設備の更新に柔軟かつ容易に対応し、ライフサイクルコストの低減に努めます。
・耐久性に優れた建築構造と材料を選択するとともに、規格品の積極的な採用を検討し、施設の老朽化や将来の新機能の導入にも対応できるように検討します。
・省メンテナンス機器や省エネルギー設備の積極的な採用を検討するとともに、日常の清掃やメンテナンスに容易に対応できるよう配慮し、保全費や光熱水費など維持管理コストの縮減に努めます。

⑲ 施設のコンパクト化方策

・執務スペースの効率化を図るため、ユニバーサルレイアウトの導入を検討します。
・書庫・倉庫などは可動書架などによる収納効率の高い空間利用を図ります。
・設備シャフトは上下階で合わせて集約するなど、可能な限りの効率化を図ります。
・会議室等への移動間仕切りによる可変性を確保するなど、「兼ねる」をキーワードに、兼用できる機能を見定めて施設のコンパクト化を図ります。

［ユニバーサルレイアウト］

机や椅子などの什器を標準化することで無駄なスペースを活かし、また、組織や人員の変更があった場合もレイアウト自体を変更することなく、人と文書だけが動くことによって対応することができるレイアウトプラン。

基本方針５：**市民が親しみやすい庁舎**

⑳ 蕨らしさの創出

・江戸時代に中山道の宿場町として栄えた地域に位置する庁舎として、まちの歴史・文化を感じさせる周辺環境を考慮した整備を目指します。

・市内に美術館がある狩野派の絵師・河鍋暁斎の作品や伝統織物である双子織など、蕨の地域資源の活用を検討します。

・市庁舎敷地の緑化にあたって、日本一早く実がなる「わらびりんご」の木の活用を検討します。

［中山道の街並み］

［蕨本陣跡］

［双子織のれん］

［わらびりんごの木］

㉑ 市民交流機能

・エントランス付近には市民が利用できるスペースを設け、来庁者がくつろげるとともに、市民活動、市民交流、市政情報の発信等ができるスペースを提供します。また、障害者就労施設によるパンやお弁当の販売なども行える多目的スペースとしての活用も検討します。

・だれもが訪れやすい施設となるよう、明るく開放的で親しみやすい空間づくりを目指します。

［市民交流スペース］

（参考：北本市役所）

㉒ 市民利便機能

・だれもが利用できる休憩スペース等の整備を検討します。

・ＡＴＭや自動販売機コーナー、蕨ブランド品等の展示販売などが行えるスペースの配置を検討します。

・市政や市の魅力などを紹介する情報コーナーを設置し、観光案内や市内での生活に便利な各種情報の提供ができるスペースの整備を検討します。

［市政情報コーナー］

（参考：安曇野市役所）

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５丁目 14 番 15 号
敷 地 面 積	3,727 ㎡（面積は市庁舎敷地のみを示す。）
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㎡です。なお、新庁舎建設に向けて、県道蕨停車場線に面するよう敷地の拡張に取り組んでいます（上図破線部分）。

・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、新庁舎建設地においては、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

現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年～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人数で推移するものとします。
職員数	平成 26 年～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。

《ＳＴＥＰ１：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

《ＳＴＥＰ２：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

《ＳＴＥＰ３：蕨市新庁舎の必要規模》

ＳＴＥＰ２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

《ＳＴＥＰ１：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 ㎡
国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準	約 8,440 ㎡

※総務省の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。

《ＳＴＥＰ２：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 ㎡	▲510 ㎡	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 ㎡	▲130 ㎡	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 ㎡	▲30 ㎡	屋外仕様を検討
玄関・廊下等	2,130 ㎡	▲670 ㎡	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 ㎡	▲600 ㎡	「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 ㎡として算定
コンパクト化を図る面積の合計		▲1,940 ㎡	

参考１　事務室等のコンパクト化の考え方

国土交通省庁舎例　　市庁舎例

【コンパクト化率の算定】

・1 係あたりの面積
　3.2m×10.0m＝32.0 ㎡
・国土交通省職員 1 人あたりの面積
　32 ㎡÷7 人＝4.571 ㎡／人
・市職員 1 人あたりの面積
　32 ㎡÷9 人＝3.556 ㎡／人
・コンパクト化率
　3.556 ㎡/人÷4.571 ㎡/人≒0.78

【コンパクト化を図る面積の算定】

①国土交通省算定基準面積（事務室）
　2,310 ㎡
②コンパクト化後の面積（事務室）
　基準面積×コンパクト化率
　＝2,310 ㎡×0.78≒1,800 ㎡
③コンパクト化を図る面積
　＝②1,800 ㎡-①2,310 ㎡
　＝▲510 ㎡

参考２　廊下等のコンパクト化の考え方

国土交通省庁舎例　　市庁舎例

【コンパクト化率の算定】

事務室 1 ㎡あたりの廊下比率
・国土交通省：(2.0m×3.2m)÷32 ㎡＝0.2
・市庁舎：(1.5m×3.2m)÷32 ㎡＝0.15
・コンパクト化率：0.15÷0.2＝0.75

【コンパクト化を図る面積の算定】

①国土交通省算定基準面積(玄関･廊下等)
　2,130 ㎡
②基準面積のコンパクト化
　＝(玄関・廊下等を除く想定面積
　　×0.35-(階段室・EV 想定面積))
　　×0.75+(階段室・EV 想定面積)
　＝(約 5,000 ㎡×0.35-約 570 ㎡)×0.75
　　＋約 570 ㎡≒1,460 ㎡
③コンパクト化を図る面積
　＝②1,460 ㎡-①2,130 ㎡
　＝▲670 ㎡

《ＳＴＥＰ３：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。この設定は、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、市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
市庁舎敷地内	29 台	6 台	20 台	45 台	40 台
西側駐車場	7 台	—	—	—	45 台
庁舎第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』（市ケ谷出版社）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算定法」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、駐車場の計画台数は公用車と合わせて８７台程度を確保します。また、整備にあたっては、可能な限り市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人にも使いやすく、歩行者の安全にも配慮した施設を目指します。

駐車場の計画台数は８７台程度を想定

※上記台数は、市庁舎敷地内、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。なお、市庁舎敷地内に必要な駐車スペースを確保できるよう基本設計段階で地下駐車場の整備も検討します。

＜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 10 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算定法」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%×20 分/60 分＝10%
　　e.a 及び c より、窓口部門以外の滞留率は集中率 30%×60 分/60 分＝30%

【算定方法】

『建築計画・設計シリーズ　庁舎施設』（市ケ谷出版社）

○「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」

○「最大滞留量の近似的算定法」

・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、主に市庁舎敷地内の不足が課題と考えられることから、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、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、市庁舎敷地内、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】

○あなたが、市役所を訪れる場合の主な交通手段はなんですか。

有効回答者：1,007人	件数	割合
自転車	467	46.4%
自家用車	297	29.5%
徒歩のみ	175	17.4%
バス	21	2.1%
タクシー	17	1.7%
バイク	8	0.8%
その他	9	0.9%
無回答	13	1.3%

Ｐ１１　第３章　２　現庁舎の課題　（５）市民アンケートで寄せられた課題より

- 「駐輪場が足りない」と回答した人：21.4%
- 「駐車場が足りない」と回答した人：20.2%

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、市庁舎敷地内、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、市民会館の一部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。

第７章　新庁舎建設の事業計画

１　新庁舎建設の事業方式

新庁舎建設にあたっては、本市の新庁舎建設事業の特性を踏まえ、最も有効な事業方式を採用していきます。主な事業方式は「設計・施工分離発注方式（従来方式）」、「設計段階から施工者が関与する方式（ＥＣＩ方式）」、「設計・施工一括発注方式（ＤＢ方式）」、「ＰＦＩ方式」の４方式で概要と特徴は次のとおりです。

（１）事業方式の概要

事業方式		概　要
①	設計・施工分離発注方式 （従来方式）	市が資金を調達し、設計、施工、維持管理等の業務について、それぞれ発注、契約する方式
②	設計段階から施工者が関与する方式 （ＥＣＩ方式）	市が資金を調達し、設計段階から施工者が技術協力を行うよう発注、契約する方式
③	設計・施工一括発注方式 （ＤＢ方式）	市が資金を調達し、設計と施工を一体的に発注、契約する方式
④	ＰＦＩ方式	民間事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理、運営等を一括して発注、契約する方式

（２）事業方式の特徴

①設計・施工分離発注方式（従来方式）

市が資金を調達し、各業務を完全に分離して発注、契約する方式です。公共建築工事で従来から最も多く採用されています。

【メリット】

・設計段階で市と受注者が綿密な協議を行うことが可能であり、市（市民）の意見を反映しやすい

・設計、施工等の各段階で社会的変動要因等に対応しやすい

【デメリット】

・昨今の建設費高騰により、建設工事の入札不調による事業遅延の可能性がある

②設計段階から施工者が関与する方式（ＥＣＩ方式）

ＥＣＩは「アーリー・コントラクター・インボルブメント」の略で、市が資金を調達し、設計段階から施工者が技術協力を行う方式です。

【メリット】

・施工者の早期参画により、施工者の技術やノウハウが設計に反映され、施工者の持つ技術等の発揮の余地が大きい

・設計段階から施工者を選定するため、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる

【デメリット】

・市（市民）の意見への柔軟な対応が難しい可能性がある

・事業者募集、選定、契約に一定の期間を要する

・設計者と施工者の意見が合わず、事業期間が延びる可能性がある

・施工者は基本設計条件により工事費を積算するため、詳細な実施設計による積算と乖離するリスクを伴う

③設計・施工一括発注方式（ＤＢ方式）

ＤＢは「デザイン・ビルド」の略で、市が資金を調達し、設計と施工を一括発注する方式です。

【メリット】

・設計段階から施工者が参画することで、施工者の技術・ノウハウが設計に反映され、施工者の持つ技術等の発揮の余地が大きい

・設計段階から施工者が参画することで、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる

【デメリット】

・発注後の要求条件の変更や市（市民）の意見への柔軟な対応が難しい可能性がある

・事業者募集、選定、契約に一定の期間を要する

・施工者側の意向に偏った設計になりやすく、市のチェック機能が働きにくい可能性がある

・発注段階で設計や施工等に関する要求条件を明確にする必要がある

④ＰＦＩ方式

ＰＦＩは「プライベート・ファイナンス・イニシアティブ」の略で、民間事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理及び運営等を一体で行う方式です。

【メリット】

・設計段階から民間事業者が持つ独自技術で、ライフサイクルコストの縮減が図られる可能性がある

・維持管理と運営に民間の経営能力、技術的能力を活用できる

【デメリット】

・ＰＦＩ法に基づく事業者選定に時間がかかる

・市庁舎であることから、民間のノウハウを発揮できる収益部分が少なく、実施事例も少ない

・受注者（民間事業者）が主体となるため、事業や運営のコントロールが難しい可能性がある

（３）事業方式の考え方

新庁舎建設における本市の事業方式においては、設計段階で市（市民）の意見を反映しやすいことや事業期間中の社会的変動要因等に対応しやすい点で「設計・施工分離発注方式（従来方式）」が「設計段階から施工者が関与する方式（ＥＣＩ方式）」、「設計・施工一括発注方式（ＤＢ方式）」に比べて優位性があります。また、市庁舎の維持管理及び運営については、社会情勢の変化等に合わせ、市が自らの責任で行うことが望ましく、民間の経営能力、技術的能力の活用効果が限定されるため、「ＰＦＩ方式」による優位性は低いと考えられます。

したがって、新庁舎建設に適用する事業方式は、**「設計・施工分離発注方式（従来方式）」**として進めていくものとします。

２　設計者の選定

設計者の選定にあたっては、主な方式として「価格競争方式」、「技術提案方式（プロポーザル）」、「設計競技方式（コンペ）」が考えられます。

選定方式	価格競争方式	技術提案方式 （プロポーザル）	設計競技方式 （コンペ）
概　　要	設計料の入札により、市が定めた予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって申し込みをした者を落札者とする方式	設計者の実績や体制、実施方針、新庁舎建設に対する考え方などについて「技術提案」を求め、市にとって最も有利な提案をもって申し込みをした者を落札者とする方式	設計者から具体的な設計案の提案を求め、市にとって最も有利なものをもって申し込みをした者を落札者とする方式
選定基準	価　　格	技術提案	設計提案
メリット	・手続が簡便であり公平性や透明性を保つことができる ・他の方式と比較し、選定期間が短く、早期発注が可能	・客観的な評価基準をもとに、公正な審査が行われ、選定プロセスの透明性も確保することができる ・市（市民）の意見の反映が比較的容易で、十分な検討を重ねることができる	・過去の経験や実績にかかわらず、良い提案が選ばれるため、公平性や透明性を保つことができる ・具体的な設計案により、優れたものを選定することができる
デメリット	・設計者の技術力やノウハウ等を評価できない	・審査期間が必要なため、価格競争方式に比べて契約までに時間を要する	・設計段階での要望を入れにくい ・提案内容の変更が難しい ・契約までの費用や労力等の負担が大きい

新庁舎建設には機能性、利便性、経済性、快適性など、求められる事項が多岐にわたり、経験や技術などに基づいた様々な視点における検討が必要となります。新庁舎建設設計業務の発注にあたっては、設計料の多寡だけで選定するのではなく、設計に市（市民）の考えを柔軟に反映させ、新庁舎に対する技術提案や実績、デザイン力の内容により設計者を選択することができる「技術提案方式（プロポーザル）」として進めていくものとします。

３　施工者の選定

施工者の選定にあたって考えられる主な方式として「価格競争方式」、「総合評価方式」が考えられます。

選定方式	価格競争方式	総合評価方式
概　　要	工事費の入札により、市が定めた予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって申し込みをした者を落札者とする方式	価格以外にも技術力や経験、工事の取組みに対する考え方などを提案し、市にとって最も有利なものをもって申し込みをした者を落札者とする方式
選定基準	価　　格	技術提案 価　　格
メリット	・手続が簡便であり、公平性や透明性を保つことができる ・他の方式と比較し、選定期間が短く、早期発注が可能 ・競争原理が働くことで、建設費を削減できる可能性が高い	・客観的な評価基準をもとに、公正な審査が行われ、選定プロセスの透明性も確保することができる ・必要な技術能力を有する事業者が競争に参加することにより、ダンピングの防止、工事品質の確保や向上が可能
デメリット	・事業者の技術力やノウハウ等を評価できない	・審査期間が必要なため、価格競争方式に比べて契約までに時間を要する ・契約までの費用・労力等の負担が生じる

新庁舎建設に向けた基本構想・基本計画の策定段階であり、工事の工法や設計がまとまっていないことから、施工者の選定方法については、引き続き検討を進めていくものとします。

４　新庁舎建設の事業スケジュール

新庁舎建設の事業スケジュールは、基本構想・基本計画の策定後、２０１９年度から基本設計に着手し、以下のスケジュールで進めていきます。

※新庁舎に係る設計は、基本設計と実施設計を一括発注することにより、発注手続の短縮や設計の効率性、一貫性の確保を図っていきます。

※本スケジュールは、現段階のものであり、今後の進捗状況や設計内容により変更となる可能性があります。

５　新庁舎建設の概算事業費・財源計画

（１）概算事業費

新庁舎の建設に係る概算事業費については、以下の金額を想定しています。

なお、事業費は、新庁舎の規模６，５００㎡として見込み、敷地内に必要な駐車台数を確保するために地下駐車場を整備する場合も想定し、金額に幅を持たせています。地下駐車場については、市域が狭い本市において、土地の高度利用が図れることから、設計段階において併せて検討していきます。

建設にあたっては、コスト縮減につながる設備の採用など、全体事業費の縮減に取り組んでいくほか、ライフサイクルコストについても、将来負担の低減を図るため、設計段階において適切に試算していきます。

項　　目	概算事業費（税込み）
新庁舎建設工事費	34.2 億円～44.1 億円
現庁舎解体工事費	2.2 億円
設計及び監理費	1.8 億円～ 1.9 億円
合　　計	38.2 億円～48.2 億円

※概算事業費には、什器・備品や ICT 関係費等は含まれていません。

※金額はあくまで現段階での想定であり、今後の詳細設計の実施並びに社会情勢等により変動する可能性があります。

（２）財源計画

概算事業費に対する主な財源については、市庁舎整備基金（平成２９年度末現在約１２．１億円）や財政負担の平準化等を図るために地方債を活用します。

基金は後年度の財政負担を抑制するため、引き続き積増しを検討していくとともに、地方債については、より有利な起債の積極的な活用を図ります。

資　　料

・蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会諮問書（写し）

・蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会委員名簿

・蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会検討経過

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会諮問書（写し）

蕨　第３００５２８号
平成３０年５月２８日

蕨市新庁舎建設
基本構想・基本計画審議会
会長　齊藤正人　様

蕨市長　賴髙英雄

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画の策定について（諮問）

「蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会条例」第１条の規定に基づき、下記の事項について、検討、審議を求めます。

記

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画の策定に関すること

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会委員名簿

任期　平成３０年５月２８日から　（敬称略）

区　分	氏　名	役　職　等
１号委員	保谷　武（ほや　たけし）	市議会議員
	鈴木　智（すずき　さとし）	市議会議員
	大石　幸一（おおいし　こういち）	市議会議員
２号委員	齊藤　正人（さいとう　まさと）	埼玉大学大学院理工学研究科 教授
	山際　幸平（やまぎわ　こうへい）	市内一級建築士事務所 主宰
３号委員	秋山　滋雄（あきやま　しげお）	蕨市町会長連絡協議会 会長
	石川　里保（いしかわ　さとほ）	蕨市 PTA 連合会　理事
	牛窪　啓詞（うしくぼ　けいじ）	蕨商工会議所 会頭
	岡本　和子（おかもと　かずこ）	蕨市地域女性団体連絡協議会 会長
	藤井　康榮（ふじい　やすひろ）	蕨市民生委員・児童委員協議会連合会 会長
４号委員	大貫　芳枝（おおぬき　よしえ）	公募委員
	大矢　初美（おおや　はつみ）	公募委員
	松本　和敏（まつもと　かずとし）	公募委員

※役職は平成３０年５月２８日時点

蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画審議会検討経過

委嘱式　平成３０年５月２８日（月）
○委嘱 ○市長あいさつ ○委員自己紹介 ○会長・副会長の選出
第１回　平成３０年５月２８日（月）
○会議の公開について ○諮問：蕨市新庁舎建設基本構想・基本計画の策定について ○庁舎耐震化整備のこれまでの経緯と会議の概要について ○基本構想・基本計画の概要 ○自由討議 　・新庁舎の基本的な考え方（基本理念）について 　・新庁舎に求められる役割と機能について ○その他 　・市民アンケートについて 　・審議会の開催予定について
第２回　平成３０年６月２６日（火）
○前回の議事概要について（確認） ○現地視察 　・吉川市役所 　・桶川市役所
第３回　平成３０年７月１０日（火）
○第１回会議における質問・確認事項について ○新庁舎建設と上位計画等の整合について ○市民アンケート結果報告（速報） ○庁内職員アンケート結果報告 ○新庁舎の基本的な考え方（基本理念）と基本方針 ○新庁舎に求められる役割と機能（案） ○新庁舎の規模

第４回　平成３０年８月８日（水）
○前回の議事概要について（確認） ○新庁舎建設基本構想・基本計画　第１～３章（素案） ○新庁舎の基本的な考え方（基本理念） ○「基本方針」と「新庁舎に求められる役割と機能」 ○駐車場・駐輪場の規模
第５回　平成３０年１０月９日（火）
○前回の議事概要について（確認） ○新庁舎建設基本構想・基本計画　第４～５章（素案） ○新庁舎建設基本構想・基本計画　第６章（素案） ○新庁舎の事業計画
第６回　平成３０年１１月８日（木）
○前回の議事概要について（確認） ○新庁舎建設基本構想・基本計画　第１～７章（素案） ○新庁舎の事業スケジュール ○新庁舎の概算事業費・財源計画
第７回　平成３１年１月８日（火）
○前回の議事概要について（確認） ○答申書（案）について（確認） ○答申：新庁舎建設基本構想・基本計画について