

第1回 蕨市庁舎整備検討審議会

平成29年5月31日（水）



議題（1） 会議の公開について

- ▶ 蕨市審議会等の会議の公開に関する要綱（資料3）

議題（２） 会議の進め方、スケジュールについて

1) 審議会の目的

市長の諮問に応じ、蕨市役所庁舎整備の基本的な在り方を検討及び審議する。

2) 委員の任期

委嘱の日から諮問に対する答申をした日の属する年度の末日まで

3) 審議会の回数

5月から10月までの間に合計5回程度（平日の昼間）開催

3

4) 開催スケジュール

第1回	平成29年 5月31日（水） 午前10時	・委嘱状交付 ・諮問 ・庁舎整備検討報告書について など
第2回	平成29年 7月 5日（水） 午前9時30分	・討議 市庁舎整備の基本的な在り方について
第3回	平成29年 8月上旬	・市民アンケート：実施、報告 ・調査 検討：実施、報告
第4回	平成29年 8月下旬	など
第5回	平成29年10月上旬	答申案の作成
10月中		市長への答申

4

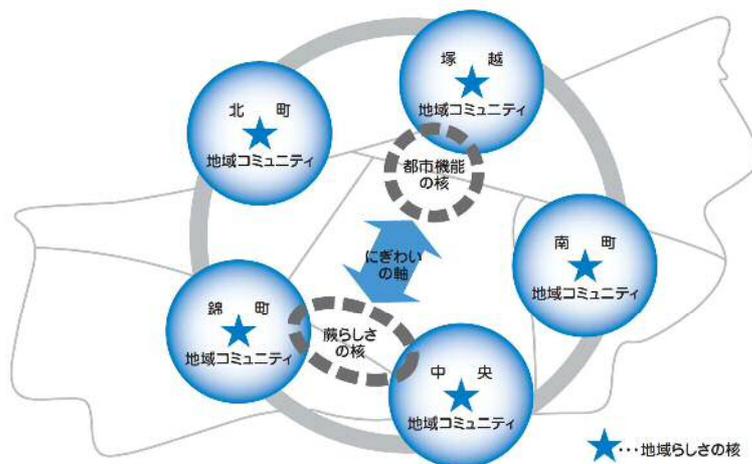
議題（3）

庁舎整備検討報告書について

5

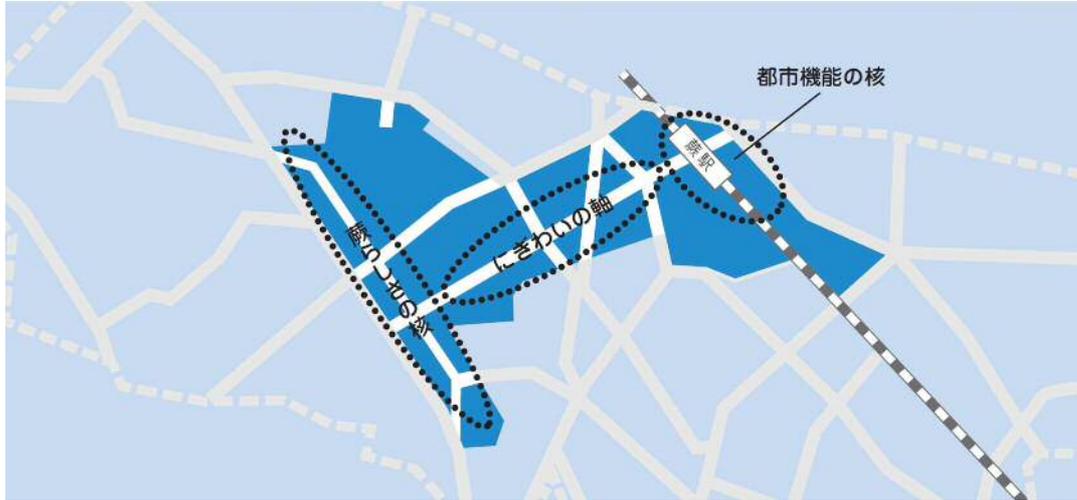
1) 蕨市の上位計画等について

➤ 「コンパクトシティ蕨」将来ビジョン



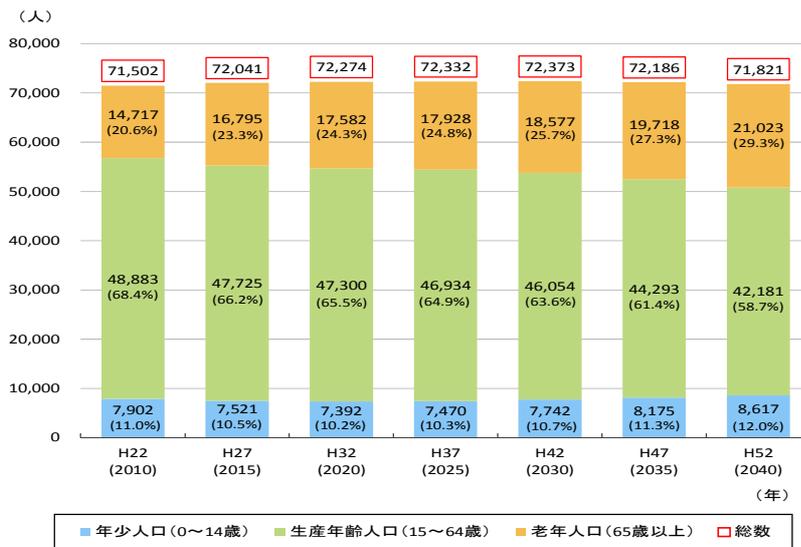
6

➤ 「蕨市中心市街地活性化基本計画」における中心市街地位置



7

➤ 「蕨市人口ビジョン」（平成27年10月） 蕨市の将来推計人口



8

2) 庁舎の概要

① 庁舎に係るこれまでの経緯

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 構造耐震指標 (Is値) =0.34 (最小値)
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、庁舎整備の在り方や課題などを検討 (全5回)
21年12月	SRF工法による「軸耐力補強工事」の実施と「蕨市庁舎整備基金」の計画的な積立等を行うべきとの「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つの整備手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3月	「蕨市庁舎整備検討審議会条例」を制定

9

② 現庁舎の概要

- ▶ 竣工年：昭和39年5月 (築53年)
※県内40市のうち、川口市に次いで2番目に古い庁舎
- ▶ 構造：鉄筋コンクリート造 地上4階、地下1階 (塔屋2階)
- ▶ 総床面積：4,695㎡
- ▶ 敷地面積：3,727㎡ (+西側駐車場 450㎡+第2駐車場 1,650㎡)
- ▶ 駐車台数：自動車81台 (一般54台+公用27台)
- ▶ 駐輪台数：自転車300台程度 (公用45台含む)
- ▶ 庁内職員数：314.2人 ※平成23~27年(各年4月1日現在)の平均値、非常勤職員含む

10

3) 庁舎の課題

- 耐震性能
- 老朽化
- 狭隘化
- バリアフリー化



混雑する待合スペース
(1階市民課前)

11

➤ 庁舎の耐震診断結果

耐震診断結果：構造耐震指標（I s 値） 0.34

※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（I s 値）とは】

建物の耐震性能を表す指標で、I s 値が大きければ大きいほど耐震性が高い建物といえます。

【I s 値に基づく安全性の基準】

I s 値が0.3未満	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高い
I s 値が0.3以上0.6未満	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
I s 値が0.6以上	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低い

※出典『国土交通省告示 平成18年1月25日国第184号 別表第6』

12

➤ 庁舎に求められる耐震性能

目標とする I s 値	性能根拠
0.6以上	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」において必要としている I s 値
0.75以上	「官庁施設の総合耐震計画基準」（国土交通省）において、人命の確保に加えて機能確保が求められる防災拠点であることから、重要度係数1.25を乗じた I s 値
0.9以上	平成28年4月に発生した熊本地震において、耐震補強済みであった益城町庁舎を含めた5市町の庁舎が使用できなくなったことにより、災害復旧活動に影響を及ぼしていることを踏まえ、特に重要な防災拠点として、重要度係数1.5を乗じた I s 値

13

4) 庁舎に求められる機能

- 災害対策機能（防災拠点）
- 市民サービス機能（利便性）

14

5) 耐震化整備方法の比較検証

➤ 耐震化整備方法

(A) 現庁舎の耐震改修	A①案	耐震補強（＋長寿命化に必要な改修）
	A②案	免震補強（＋長寿命化に必要な改修）
(B) 庁舎の建替え	B①案	現在地で建替え
	B②案	市民会館との複合化施設を建設
	B③案	駅西口再開発事業において整備

15

整備方法	A①案 現庁舎を耐震補強
場 所	現在地
床 面 積	4,695㎡ ※補強のため現状より手狭になる
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）
工事概要	在来工法による耐震改修工事 ＋長寿命化に必要な改修工事
事業期間	約4年
事業費	約24億4,000万円
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・短期的には、財政負担の抑制が可能 ・比較的短い期間で耐震性の確保が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・改修後15年程度で建替えが必要であり、長期的な費用対効果が低い ・庁舎内が更に狭隘化することによる利便性の低下 ・工事期間中、仮設庁舎を設置の上、市役所機能の移転が必要

16

整備方法	A②案 現庁舎を免震補強
場 所	現在地
床 面 積	4,695㎡ ※補強のため現状より手狭になる
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）
工事概要	中間層免震工法による耐震改修工事 +長寿命化に必要な改修工事
事業期間	約5年
事業費	約35億5,000万円
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 大地震が発生した場合でも、継続的な行政機能の維持が可能 地下1階以外の執務スペースへの影響が少ない
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 特殊工法のため、A①案と比べ工事費が高額となる 改修後15年程度で建替えが必要であり、長期的な費用対効果が低い 工事期間中、仮設庁舎を設置の上、市役所機能の移転が必要

17

整備方法	B①案 現在地で建替え
場 所	現在地
床 面 積	6,500㎡
構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上4階、地下1階建 (※現段階における想定)
工事概要	現庁舎を解体し、新庁舎（免震工法）を建設
事業期間	約7年
事業費	約39億3,000万円
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な利便性、快適性が高く、現状における課題の多くが解消される ライフサイクルコストを考慮すると、長期的には財政負担の抑制が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 日影等、周辺環境に配慮した場合、庁舎の形状への制約等が生じる可能性がある 工事期間中、仮設庁舎を設置の上、市役所機能の移転が必要

18

整備方法	B②案 市民会館との複合施設を建設
場 所	市民会館敷地
床 面 積	13,000㎡ ※庁舎6,500㎡+市民会館等6,500㎡
構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上4階、地下1階建 (※現段階における想定)
工事概要	現市民会館（中央公民館等を含む。）を解体し、 複合施設（免震工法）を建設
事業期間	約10年
事業費	約99億8,000万円
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 仮設庁舎が不要で、工事期間中の市役所機能の移転が不要 市民会館についても再整備が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 事業費が非常に高額となり、財政負担が大きいことから、市の財政状況を考慮すると、早急な整備が困難となる可能性がある 工事期間中、市民会館（中央公民館等を含む。）が使用できなくなり、代替施設もない 市民会館敷地だけでは、複合化施設に必要な面積の確保が困難となる可能性がある

整備方法	B③案 駅西口再開発事業において整備
場 所	駅西口再開発事業地区内
床 面 積	6,500㎡（+駐車場約4,400㎡）
構 造 等	—
工事概要	再開発事業において建設する施設内に庁舎を整備
事業期間	約7~8年(※都市計画変更後)
事業費	約70億円
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中の市役所機能の移転が不要 駅前となるため、交通利便性は高い
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 事業費が非常に高額となり、財政負担が大きいことから、市の財政状況を考慮すると、早急な整備が困難となる可能性がある 再開発事業は、市の単独事業ではないため、今後の展開には不確定な要素が多く、庁舎移転を検討課題とすることにより、再開発事業の進行に大きな影響を与えることとなる 庁舎移転に伴う、周辺住民を含めた市民の合意形成を図るためには、一定以上の期間を要する可能性がある

➤ 庁舎耐震化整備方法の総合的な評価

整備方法	総合的な評価	
A①案 現庁舎を耐震補強	短期的な財政負担を抑制することができる点において優れているが、改修後の建物内 が更に狭隘化するため、利便性の更なる低下を招くことと、庁舎耐震化整備の重要な 目的である、大地震の際も継続的に行政機能を維持することに関しては、熊本地震の 際に耐震補強後の庁舎が使用不能となった事例もあり、相当の懸念が残る。	△
A②案 現庁舎を免震補強	特殊工法のため、耐震補強と比べて事業費が高額となるが、地下1階以外の執務ス ペースへの影響が少なく、建物全体の揺れが低減されるため、大地震の際も継続的に 行政機能を維持することが可能となる点において優れている。	○
B①案 現在地で建替え	敷地の周辺環境へ配慮した場合、建築可能な庁舎の形状に制限が生じる可能性はある ものの、庁舎が移転する場合に比べ、市民の合意形成を得やすく、ライフサイクルコ ストを考慮すると、長期的には最も財政負担を抑制することができる点において優れ ている。	◎
B②案 市民会館との複合 施設を建設	市民会館、中央公民館、勤労青少年ホームのそれぞれの今後の在り方を含め、市民の 合意形成に一定の期間を要するほか、現在の基金と市の財政状況を考慮した場合、財 政的には過重な負担となることから、早期の実施は困難と考えられる。	△
B③案 駅西口再開発事業 において整備	事業の進捗状況等を考慮すると、市民の合意形成に要する期間を含め、整備完了ま での期間は不透明である。さらに、庁舎及び駐車場に必要な床面積の確保には、現在 所有する土地（権利床）の権利変換だけでは足りず、新たな床（保留床）を取得する ためには多額の費用を要し、現在の基金と市の財政状況を考慮した場合、財政的に過 重な負担となることから、早期の実施は困難であると考えられる。	△

▶ B②案と「市民会館等耐震補強等工事」の関係について

「市民会館等耐震補強等工事」については、利用者の安全確保等のために今年度実施するものであり、市庁舎の整備方法にかかわらず、その実施が必要なものであることから、B②案の検討にあたっては事業費等の比較には含めずにご審議いただきたい。

- ・工 事 名：市民会館等耐震補強等工事
- ・工事期間：平成29年7月1日から平成30年1月6日まで
- ・工事概要：施設の耐震化による安全性と通常有すべき機能を確保するために最低限必要な工事

6) 庁舎整備の実施事例

➤ 県内他市の庁舎整備状況（耐震改修）

	市名	庁舎の竣工年	改修工事完了年	備考
1	さいたま市	昭和50年	平成31年2月(予定)	制震補強他
2	川越市	昭和47年	平成27年11月	制震補強他
3	熊谷市	昭和48年	平成28年5月	免震補強 ※議場棟は耐震補強
4	行田市	昭和44年	平成25年1月	制震補強他
5	飯能市	昭和47年	平成27年3月	耐震補強（外付けブレース）
6	東松山市	昭和45年	平成26年3月	耐震補強（在来）
7	羽生市	昭和49年	平成26年3月	耐震補強（在来）
8	鴻巣市	昭和49年	平成28年11月	耐震補強（在来）
9	戸田市	昭和45年	平成27年1月	免震補強
10	朝霞市	昭和47年	平成29年9月(予定)	免震補強 ※議場棟は耐震補強
11	久喜市	昭和55年	平成27年12月	制震補強他
12	富士見市	昭和48年	平成21年2月	耐震補強（在来）
13	三郷市	昭和58年	平成29年度設計予定	耐震基準は満たしているがIs値の向上を目指す
14	坂戸市	昭和46年	平成12年12月	耐震補強（在来）
15	ふじみ野市	昭和47年	平成28年3月	現庁舎の耐震補強+庁舎増築

23

➤ 県内他市の庁舎整備状況（建替え/予定含む）

	市名	庁舎の竣工年	進捗状況	建替え時期 (予定含む)	庁舎建設地
1	川口市	昭和34年	基本設計完了	平成31年度完成予定 (1期棟)	現在地
2	秩父市	昭和37年	竣工（「市民会館」複合施設）	平成29年2月	現在地
3	春日部市	昭和45年	基本計画策定	平成34年度完成予定	移転
4	深谷市	昭和41年	実施設計中	平成32年度完成予定	現在地
5	草加市	昭和40年	基本計画策定	平成33年度完成予定	現在地
6	越谷市	昭和44年	基本設計中	平成32年度完成予定	現在地
7	志木市	昭和47年	基本設計中	平成34年度完成予定	現在地
8	新座市	昭和49年	建設工事中	平成29年10月完成予定	現在地
9	桶川市	昭和34年	建設工事中	平成30年2月完成予定	現在地
10	北本市	昭和38年	竣工（「こどもプラザ」併設）	平成26年10月	現在地
11	八潮市	昭和46年	建替えとする耐震化方針を策定	未定	検討中
12	吉川市	昭和43年	建設工事中	平成30年3月完成予定	移転

24

議題（４） 自由討議

蕨市庁舎の整備の基本的な在り方について

- ▶ 市庁舎の整備方法については耐震改修か、建替えか
- ▶ 市庁舎を建替えの場合は、建設場所はどことするか

25

議題（５） その他

今後の審議会の開催について

第２回：平成２９年７月５日（水） 午前９：３０から
第１委員会室

第３回：平成２９年８月２日（水） 午前９：３０から
第１委員会室

26

第1回 蕨市庁舎整備検討審議会 閉会

本日は、お忙しいところ、ありがとうございました。

