

北本市庁舎建設基本計画

北 本 市

平成21年3月

はじめに

本市の現庁舎は、昭和38年の第1庁舎の建設以来、増築等を重ね4棟の庁舎が建設されてきました。第1庁舎並びに第2庁舎については耐震性能の不足による倒壊や崩壊等の危険性が指摘されており、万一、倒壊した場合には来庁者や職員に人的被害が生じる不安があります。また、庁舎の狭隘による市民サービスへの支障や建物及び設備の老朽化の進行など、現庁舎の抱える課題はますます大きくなっていることから、本市にとって新庁舎建設は避けて通れない行政課題となっております。

新庁舎の建設については、平成4年度から検討が進められ、これまでも新庁舎を建設するという考えが示されてきましたが、様々な行政課題や財政状況などから建設には至っておりません。

このような中、平成18年度に、現下の庁舎の状況や課題を踏まえ、建設すべき時期にあるという認識のもと、改めて庁舎建設委員会を設置し、新庁舎に対する基本的な考え方を御審議いただきました。この際の庁舎建設基本構想では、建設に向けて具体的な計画を策定し、早期に取り組むべきとの提言がなされました。また、議会の庁舎建設特別委員会においても、委員全員の賛成により、可及的速やかに建設すると報告されました。

この答申等を受けて、平成20年度より新庁舎の建設に向けて上記の両委員会で引き続き御審議をいただくとともに、市民説明会等を開催し、御意見、御要望をいただきました。これを踏まえて、新庁舎の具体的な機能や規模、事業費等について整理・検討を行い、ここに「北本市庁舎建設基本計画」を策定しました。

現在の社会経済情勢は100年に一度と言われる未曾有の不況下にあり、本市においても厳しい財政状況が続くものと予測されます。このため、新庁舎の建設については、常にその事業費と市の中長期的な財政状況、市町村合併や人口減少などに配慮して進める必要があると認識しております。したがって、市といたしましてはここにお示した基本計画を基に、事業費の縮減などを更に検討を進めてまいりたいと考えております。皆様の一層の御理解、御協力を賜りますようお願い申し上げます。

終わりに、この基本計画策定にあたり御協力いただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

平成21年（2009）3月

北本市長 石津賢治

目 次

第1章	計画の前提条件	1
1-1	新市庁舎建設の目的	1
1-2	これまでの経緯	2
1-3	現庁舎の概要	4
1-4	市の概要	7
第2章	整備の方向性の検討	12
2-1	庁舎建設基本計画の位置付け	12
2-2	基本的な考え方	12
2-3	新庁舎の施設整備の考え方	14
第3章	新庁舎の規模の検討	23
3-1	規模設定の前提条件	23
3-2	施設規模	24
第4章	配置計画等の検討	28
4-1	土地利用計画の検討	28
4-2	配置計画の検討	30
4-3	平面計画の検討	34
4-4	仮設庁舎の検討	35
第5章	事業費及び財源の検討	36
5-1	建設費用	36
5-2	財源	37
5-3	維持管理費等の検討	38
第6章	市民意見の反映	39
6-1	複合施設の検討	39
6-2	事業費縮減の検討	40
第7章	今後の検討に向けて	44
7-1	今後のスケジュール	44
7-2	今後の課題、検討事項	45

第1章 計画の前提条件

1-1 新市庁舎建設の目的

近年の庁舎建設では、庁舎を住民情報の管理、サービスの器から地域の活性化、行政の文化化、市民参加の促進を図る場としても考えられており、従来からの行政ゾーンと議会ゾーンに加え、市民サービスゾーンが重要な位置付けとなっている。

本市の現庁舎は、昭和38年に建設されて以来、増築等を重ねてきたが、施設の狭隘化、窓口業務の分散化を余儀なくされており、エレベーター等の設置もされておらず、市民サービスにも支障をきたしている。

また、近年の高度情報化対策、バリアフリー対策、地球環境問題、多様な市民ニーズに対する迅速な市民サービスの提供を行う場合にも支障となってきた。さらには、大震災時における救済対策や防災・災害復旧拠点施設としての機能を果たす施設として庁舎に代表される公共建築物の耐震性を一層強化することが必要とされている。

したがって、これらの諸問題を解決するとともに、市の将来像である「緑に囲まれた健康な文化都市」を実現するための拠点として、「市民自治の拠点となる市民に親しまれ市民に開かれた庁舎とすること」、「将来的な市民サービスにも的確に対応できること」、「地球環境に配慮した庁舎とすること」、「周辺地域との調和を図りながら市の将来都市像を表現する庁舎とすること」を目標に新庁舎の建設に取り組むものとする。

1-2 これまでの経緯

本市では、昭和59年に庁舎建設基金を設置して積立てを行うとともに、平成4年には、庁舎建設検討委員会を発足し、市制施行30周年となる平成13年の新庁舎完成を目指して検討を進め、平成10年12月には北本市庁舎建設基本計画を策定した。

しかし、バブル経済の崩壊を受けた長引く景気低迷や地価の下落などから市税収入が減少、財政状況が悪化する中で、土地区画整理事業の推進や既存の学校、保育所、公民館等の改修、圏央道の整備や新駅問題なども重なり、新庁舎建設に向けた方向が変化した。

特に平成12年3月の庁舎建設委員会の答申では、平成10年度に策定した庁舎建設基本計画に対し、新庁舎建設に向けた課題が指摘され、平成13年2月には「厳しい財政状況のなか、市民福祉の向上と義務教育施設等の整備など新たな行政需要に対応するため、庁舎建設計画は当分の間延期する（目標年次として市制施行40周年となる平成23年度に完成予定）」との市長方針が示された。

この市長方針に基づき、平成13年度には、新庁舎建設までの間（10年）、現庁舎を使用することを前提に庁舎改修設計を実施し、平成15年度予算として3億4,226万円の改修工事費を計上したが、本市を取り巻く合併問題が議論されていること、財政状況が厳しさを増す中での庁舎改修工事に着手することについて、再度慎重に検討が必要との判断から庁舎改修工事を凍結することとなった。

その後、市議会や市民の中で現庁舎の課題等から新庁舎の建設の必要性を問う声もあることから、改めて庁舎建設委員会が設置され新庁舎建設に対する考え方の整理を行い、平成19年3月に「庁舎建設基本構想」として答申がなされた。また、併せて、市議会の庁舎建設特別委員会においても、新庁舎については可及的速やかに建設することとして委員長報告がなされた。

平成20年度には、以上の構想意見等を踏まえて8月から11月までの4ヶ月間に渡り、各コミュニティ委員会を始めとする市内各種団体に想定事業費や配置計画等を含む庁舎建設に関する説明会を実施するとともに、平成21年1月から2月にかけて庁舎建設基本計画（案）についてパブリック・コメントを実施し、多岐に渡る意見等をいただき今日に至ったものです。

新庁舎建設の検討経過

年度	取組み事項
平成4年度	庁舎建設検討委員会を発足 <ul style="list-style-type: none"> 平成13年（市制30周年）完成目指す。
平成7年度	庁舎建設委員会を発足
平成9年度	庁舎建設基本構想の策定 <ul style="list-style-type: none"> 庁舎建設委員会の基本構想に対する答申で「庁舎建設場所は現在地」とされた。
平成10年度	庁舎建設基本計画の策定 <ul style="list-style-type: none"> 規模10,000㎡、6階建 建設費51億8,140万円 建物工事費41億6,000万円
平成11年度	財政難で庁舎建設が課題となる。 庁舎建設計画の見直し（庁舎建設委員会に諮問・答申）
平成12年度	庁舎建物診断調査の実施 <ul style="list-style-type: none"> 第1・2庁舎の耐震性能が不足 庁舎改修費9億5,140万円 庁舎建設計画の見直し（庁舎建設検討委員会で検討着手） 庁舎建設延期表明
平成13年度	庁舎建設計画の見直し検討報告 庁舎改修設計報告 <ul style="list-style-type: none"> 増築・改修工事費4億3,155万円 第5庁舎（676㎡）等の建設 建設費1億2,264万円 改修工事（空調等） 2億4,731万円
平成14年度	平成15年度予算に、3億4,226万円予算措置
平成15年度	財政難で庁舎改修工事が課題となり、増築及び改修工事等を凍結
平成17年度	新庁舎建設に向けて再度、課題整理と検討を開始
平成18年度	庁舎建設計画の再見直し（庁舎建設委員会へ諮問・答申） 庁舎建設基本構想の策定（H19年3月） <ul style="list-style-type: none"> 現庁舎の置かれている状況や課題、市のシンボルとしての役割、災害時の復旧拠点としての機能などから、基本構想を具体化する基本計画を策定し、早期に建設に取り組むことの提言がされる。

	市議会庁舎建設特別委員会委員長報告（H19年3月） <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎建設について、委員全員が賛成。可及的速やかに建設するとされる。
平成19年度 ～20年度	庁舎建設基本計画の策定に向けた取組み <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎建設に関する市民説明会の実施 ・ 庁舎建設基本計画（案）パブリック・コメントの実施

1-3 現庁舎の概要

（1）現庁舎の建設の経緯

現在に至る庁舎建設の歴史は、昭和34年の町制施行を契機に、行政の拠点施設として昭和38年に現在の第1庁舎を建設したのが始まりである。

昭和46年の市制施行を経て、人口増加等による行政需要の多様化に対応し、効率的な事務の執行を図るため、同49年に市役所敷地を拡張して第2庁舎を建設した。

その後、昭和53年には会議室や倉庫等の不足解消のため第3庁舎を建設し、平成9年には隣接する民有地を借地して、第4庁舎を建設し現在に至っている。

□ 現庁舎の規模等

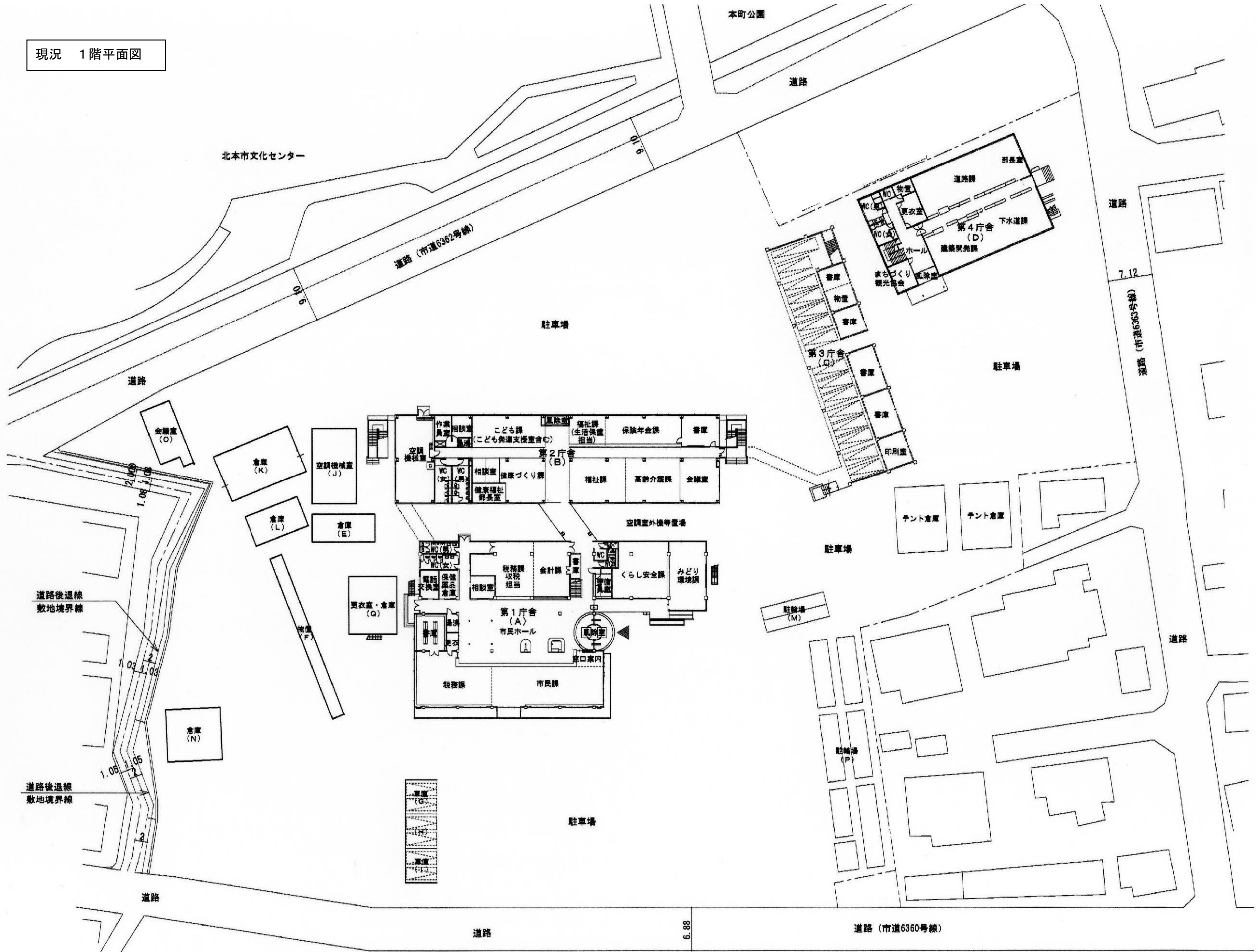
- ・ 位置：北本市本町1丁目111番地
- ・ 都市計画：市街化区域 第二種中高層住居専用地域
- ・ 庁舎敷地面積：約14,000㎡（第4庁舎借地面積を含む）
- ・ 既存庁舎建築面積：約3,720㎡
- ・ 既存庁舎延べ床面積：約5,725㎡（付属棟含む）

○庁舎別床面積等

建物名称	床面積	建設年月	備考
第1庁舎	約1,393㎡	S38.4	S53.9増築
第2庁舎	約1,586㎡	S49.3	
第3庁舎	約857㎡	S53.9	
第4庁舎	約900㎡	H9.3	
その他付属棟	約989㎡		倉庫・自転車置き場等
合計	約5,725㎡		



現況 1階平面図



1-4 市の概要

(1) 北本市の位置

北本市は埼玉県中央部に位置し、大宮台地上の平坦な地形上にあり、西側には荒川が流れ、北及び東には鴻巣市、南には桶川市、西には川島町及び吉見町に隣接している。

東北自動車道及び関越自動車道に挟まれた地域となっており、中央部をJR高崎線、県道164号鴻巣桶川さいたま線及び国道17号線が南北に縦断しており、これらに沿って市街地が形成されており、都心まで45kmの圏内にある。

- 東経 139度 32分
- 北緯 36度 01分 25秒
- 面積 19.84 km²
- 広ぼう 東西 5.8km、南北 5.3km
- 海拔 24.05m



(2) 人口

①人口の推移

北本市の人口は1985年(昭和60年)からの10年間で12,400人程度増加し、約20%の増加傾向を見せた。

しかし、少子高齢化の進行により我が国の人口は減少傾向にあり、2035年には2005年における人口の84%程度となるとの推計がなされている。(表1.4.1 参照)

北本市においては2010年(平成22年)から減少傾向に転ずると推測されており、人口減少率は、全国平均、県平均よりも若干上回ると予測されている。(2007年(平成19年)1月時点：70,649人)

表 1.4.1 国・県・市の人口の推移の推計(国立社会保障・人口問題研究所より) (単位：千人)

	2005年	比率(%)	2010年	比率(%)	2015年	比率(%)	2020年	比率(%)	2025年	比率(%)	2030年	比率(%)	2035年	比率(%)
国	127,768	100.0	127,176	99.5	125,430	98.2	122,735	96.1	119,270	93.3	115,224	90.2	110,679	87.0
埼玉県	7,054	100.0	7,082	100.4	7,035	99.7	6,923	98.1	6,752	95.7	6,527	92.5	6,258	88.4
北本市	70.1	100.0	70.0	99.9	69.1	98.6	67.5	96.3	65.3	93.2	62.4	89.0	59.1	84.4

※比率は2005年を100%とした場合の比率

図 1.4.1 国の人口の推移の推計 (単位：千人)

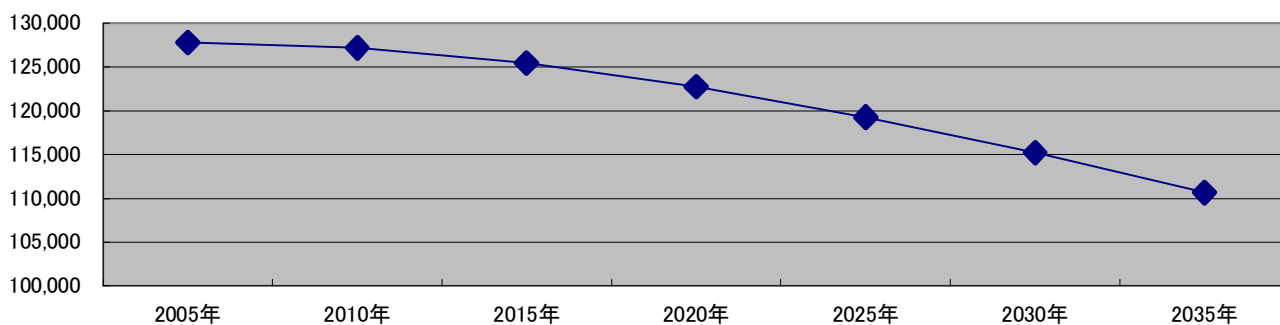


図 1.4.2 埼玉県の人口の推移の推計 (単位：千人)

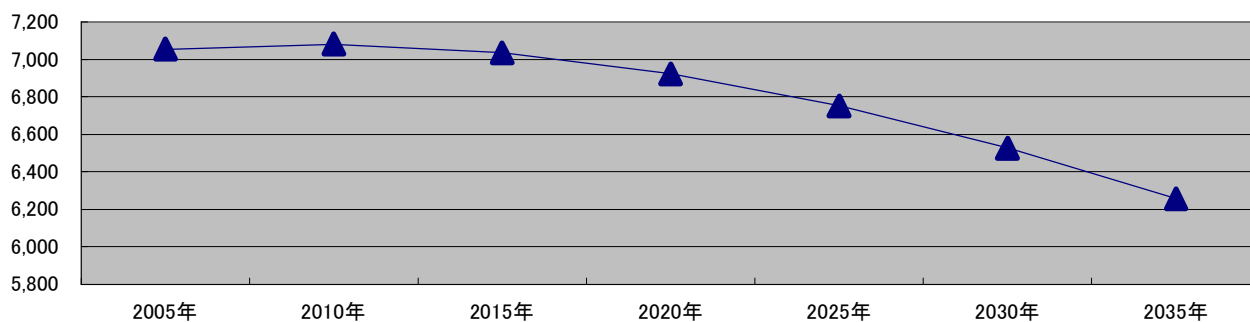
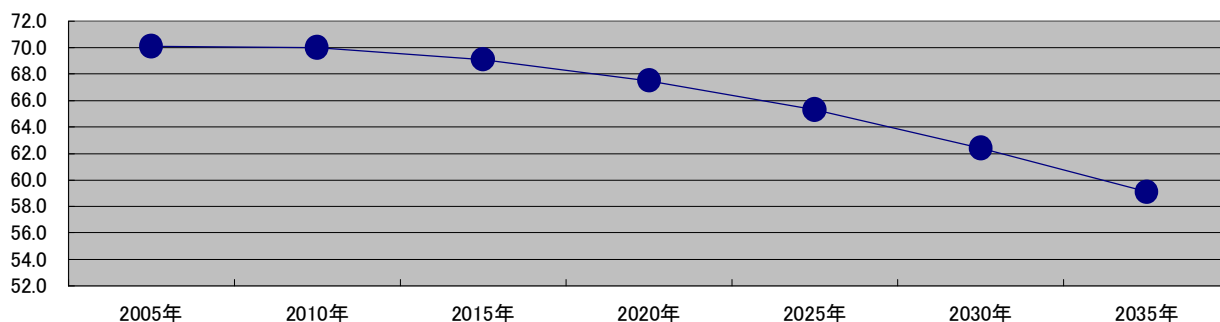


図 1.4.3 北本市の人口の推移の推計

(単位：千人)



②人口の構成

人口全体に占める15～64歳までの人口の比率は全国平均よりも若干高い値を示している。これは、緑豊かな居住環境にありながら首都圏等へのアクセスの容易さなどを反映し、1985年（昭和60年）程度から、子育て世代と言える若年層の新たな居住が比較的多かったためと推測される。

(表 1.4.2 参照)

表 1.4.2 国・県・市の年齢3区分別人口（2005年（平成17年）国勢調査報告より）（単位：人）

	国	左記比率(%)	埼玉県	左記比率(%)	北本市	左記比率(%)	備考
15歳未満	17,399,700	13.6	990,172	13.8	9,397	13.3	
15～64歳	83,372,800	65.3	4,902,202	68.3	48,302	68.2	
65歳以上	26,819,900	21.0	1,287,191	17.9	13,140	18.5	
計	127,756,000	100.0	7,179,565	100.0	70,839	100.0	

(3) 自然条件等

気温、降雨量、天候、風向等に関しては次表の通りである。

表 1.4.3 月別気温変動（2007年（平成19年）埼玉県央広域消防本部データより）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
日平均(°C)	3.7	4.1	6.8	13.7	16.9	22.8	24.7	27.1	23.7	18.0	10.9	4.2	年平均	14.7
日最高(°C)	15.8	17.3	18.6	32.0	28.3	34.8	36.0	36.4	34.6	32.4	23.0	13.9	年最高	36.4
日最低(°C)	-5.3	-3.3	-2.1	1.4	8.7	14.5	17.8	20.4	16.2	8.7	0.3	-4.1	年最低	-5.3

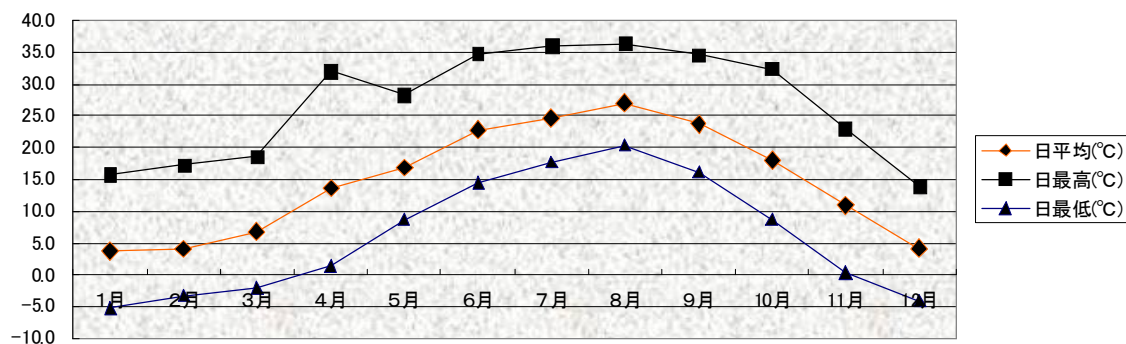


表 1.4.4 月別降雨量変動（2007年（平成19年）埼玉県中央広域消防本部データより）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
降雨量(mm)	81.5	52.0	47.5	57.5	48.0	68.5	237.0	220.5	88.0	137.0	30.0	1.5	年降雨量 1,069.0

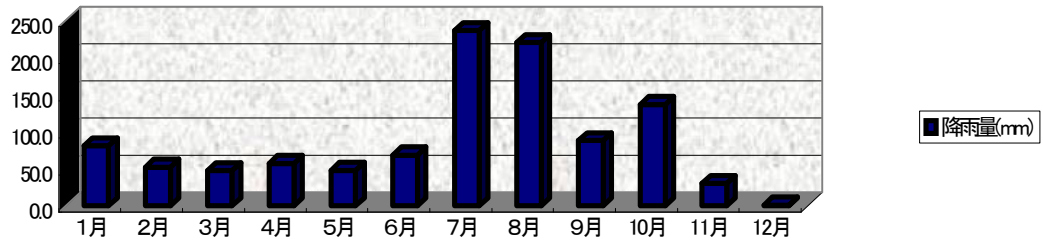


表 1.4.5 天候別日数（2007年（平成19年）埼玉県中央広域消防本部データより）

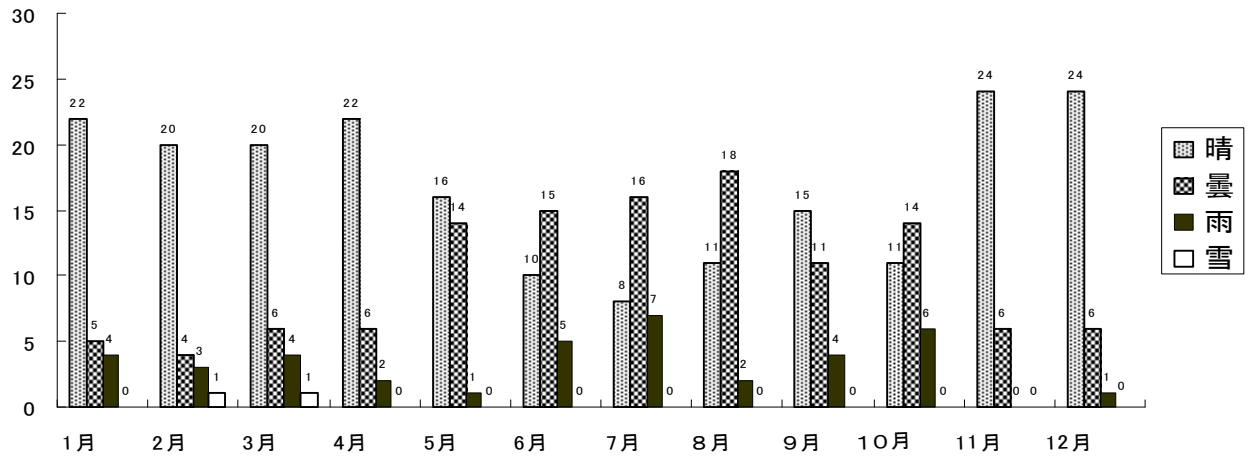
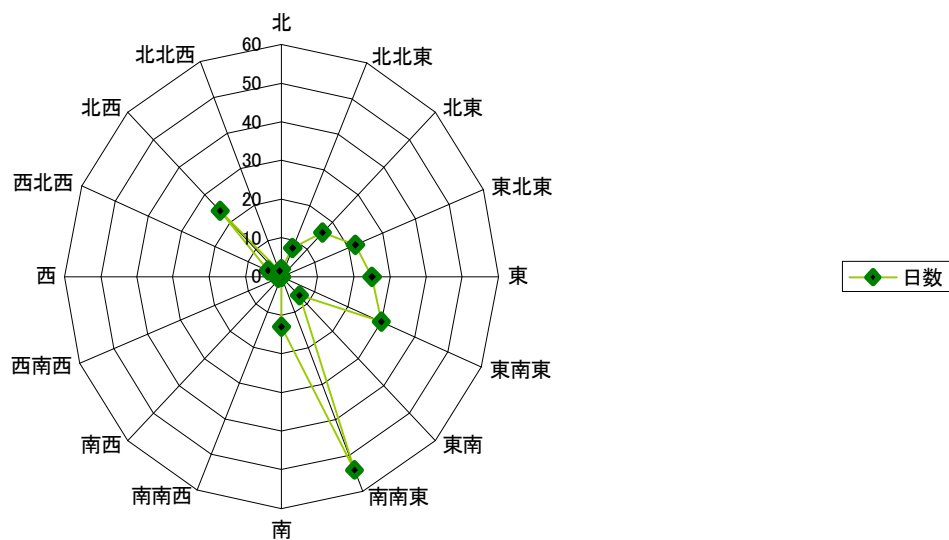


表 1.4.6 年間風向日数（2007年（平成19年）埼玉県央広域消防本部データより）

	北	北北東	北東	東北東	東	東南東	東南	南南東	南	南南西	南西	西南西	西	西北西	北西	北北西
日数	2	8	16	22	25	30	7	54	13	0	0	1	0	4	24	2



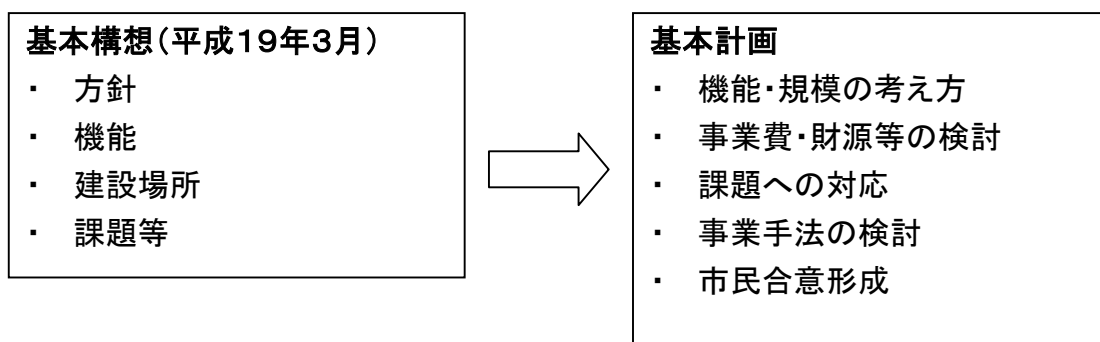
冬期は北西から、夏期は南東～東方面からという関東平野における各都市と同様の特徴を示している。

第2章 整備の方向性の検討

2-1 庁舎建設基本計画の位置付け

本基本計画においては、基本構想で示された新庁舎建設の方針や、考え方などを実現するため、新庁舎の具体的な機能や規模、事業費、事業手法、課題の解決方法等、基本設計に向けた諸条件の整理・検討を行うものとする。

◇基本計画の位置付け



2-2 基本的な考え方—「北本市庁舎建設基本構想」より抜粋—

平成19年3月に庁舎建設委員会より「庁舎建設基本構想」として答申がなされ、新庁舎建設の基本的な考え方が示された。

これらの事項を踏まえ、庁舎建設基本計画の検討を行う。

□庁舎建設基本構想（H19年3月）の概要

基本的な考え方	1) 行政・文化の拠点としての整備 2) 市民自治の拠点となる市民に親しまれ市民に開かれた庁舎 3) 防災の拠点としての庁舎 4) 将来的な市民サービスにも的確に対応できる庁舎 5) 周辺地域との調和を図りながら市の将来都市像を表現する庁舎
建設場所	新庁舎は現在地に建設する。

<p>新庁舎の機能</p>	<p>1) 建物本体に対する考え方</p> <p>① 市民ホール 協働の推進のための交流スペース、情報を共有するための行政情報コーナー、市民参加を考慮した展示ギャラリー等、多目的に利用できるオープンスペースとする。</p> <p>② 行政部門 行政サービスを提供する場として、わかりやすさ、安全性、利便性などを考慮し、単純明快なものとし、併せて高度情報化に対応したものとする。(窓口部門/一般事務部門/高度情報化対策)</p> <p>③ 議会部門 議会が市民の間接参加による政治を行う場であるため、その機能的独立性を確保するとともに、市民が身近に感じられる場としての機能をも有したものとする。(必要施設/設備・機能)</p> <p>④ 管理・厚生部門 管理・厚生部門は、機能的に配置して、使い勝手のよいものとし、働きやすい職場スペースを確保する。(収納スペース/図書室/更衣室・給湯室・トイレ/福利厚生施設)</p> <p>⑤ その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者・高齢者対策(ユニバーサルデザイン/バリアフリー対応) ・ 省資源・省エネ対策 ・ 防災対策 ・ 日照・電波障害対策 ・ 庁舎の文化化・国際化 <p>2) 外部空間に対する考え方</p> <p>① 広場空間の確保 市民がイベントや屋外展示会等で集い、ふれあう場として、可能な限り広いスペースを確保するとともに、文化センターとの一体的な利用を図る。</p> <p>② 緑地の確保・美観 緑地スペースの確保に努め、桜や菊をはじめとして、四季を通じて花や緑に親しめるよう配慮する。</p> <p>③ 駐車場・駐輪場 駐車場は、来客用として100台程度、公用車用として50</p>
---------------	---

	<p>台程度を確保する。なお、敷地の状況等から文化センターの駐車スペースとしての利用についても検討する。</p> <p>また、駐輪場は150台程度を確保し、その半数程度を屋根付き駐輪場として整備する。</p>
新庁舎建設の課題	<p>1) 土地利用の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特別用途地区指定等に向けた検討 <p>2) 建設費の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎建設基金・地方債活用の検討 <p>3) PFIの活用検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 従来手法や、PFI等を含めた事業手法の検討 <p>4) 行政・文化拠点の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本市の全体の中での拠点づくりの視点から庁舎建設を検討

2-3 新庁舎の施設整備の考え方

庁舎建設基本構想に掲げられている基本的な考え方や新庁舎の機能をもとに、新庁舎における施設整備の検討を行う。なお、検討にあたっては、将来に予想される合併に対応できるよう多目的な利用や用途の変更等にも対応できる計画とする。

(1) 防災拠点としての庁舎

災害時には庁舎内に災害対策本部を設置し、災害情報の迅速な収集把握、救援活動や復旧活動の的確な指令、関係機関との連絡調整などが行える防災拠点・災害復興拠点としての機能を持つものとする。

□ 具体的事項

① 建築

- ・ 構造に関しては、防災拠点施設として十分な耐震性能を確保する
- ・ 窓ガラス等の災害時の破片等落下防止措置の検討
- ・ 室内の機器・備品が地震の振動により転倒あるいは機能停止しないよう配慮する

② 電気・機械・防災設備

- ・ 設備関連を一元管理する庁舎管理室等を設け防災機能の確保を図る
- ・ 消防法等に基づく必要設備の整備及び、災害時等を見据えた自家発電装置や無停電電源装置等の設置の検討

③ スペースの確保

- 緊急車両用スペースの確保
- 災害時における飲料水等救援物資、土のう等災害対策物資の備蓄スペースの検討
- 災害対策の中核機能と分離した場所に、各種支援活動を行う団体、NPO等への対応ができるスペース（広場）等の確保
- 緊急時に対応できる仮眠設備、スペース等の設置の検討

(2) 市民に開かれたわかりやすい庁舎

新庁舎は、行政の拠点としての役割に加え、市民に広く開かれ、市民と行政との協働を具現化した構成とする。

- 庁舎を訪れる人の目的に応じて、便利でわかりやすい施設配置や空間構成とする。
- 隣接する文化センターとの連携を考慮しながら、市民の自主的、自発的な取り組みの推進の場として、市民協働、市民交流、市民活動のスペースを設ける。また、文化センターの補完的役割として多目的に利用できるオープンスペースとしての市民ホールを設ける。
- 情報公開機能の強化のため、情報コーナー等のスペースを設ける。
- 様々な相談・手続き等に対応でき、できる限り用件ごとに別の窓口に出向く必要がないようワンストップサービスの実現を図る。
- 低層階は、窓口（総合窓口）、相談スペース、待合機能を充実し、窓口対応が主となる執務部門を低層階に配置する。

□ 具体的事項

低層階に配置する部署等

- 総合政策部 協働推進課
- 総務部 税務課 市民課
- 市民生活部 暮らし安全課
- 保健福祉部 福祉課 こども課 高齢介護課 保健年金課 健康づくり課
- 会計課
- 教育部 学校教育課 生涯学習課
- 市民ホール（文化センターとの連携を考慮）

※ 部門構成については、将来の予測が困難であるため、現時点での組織構成をもとに想定した。

■ 低層部分、上層部分に配置する部署の考え方

上層部分：議会部門並びに行政中枢機能や防災機能を担う部署
一般利用の少ない部署や、安全やプライバシーの面から閉鎖的な執務環境
が望ましい部署

低層部分：市民利用が多い部署を集約的に配置

(3) バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

新庁舎においては、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」及び「埼玉県福祉のまちづくり条例」等を遵守することはもとより、来訪者とともに職員を含めた様々な人々の利用に配慮した「ユニバーサルデザイン」の推進を図る。

□ 具体的事項

① 駐車場

- ・ 車椅子使用者の駐車スペースの確保とその位置への配慮
- ・ 車椅子スペースのサインのわかりやすさ

② 敷地内通路

- ・ 段差や急勾配のない通路計画
- ・ 視覚障害者誘導通路、スロープ等に自転車等が置かれられないような配慮
- ・ 車椅子の動線と点字ブロックができるだけ干渉しないような設計
- ・ 閉庁時における動線の検討
- ・ 歩行者と自動車との交差を出来るだけなくす設計

③ 建物出入口

- ・ わかりやすい配置
- ・ 自動扉に自動音声案内装置等の設置を検討
- ・ 手助けが必要な場合の呼び出し機器の設置の検討
- ・ 車椅子常設スペース、電動車椅子充電スペース等の設置の検討

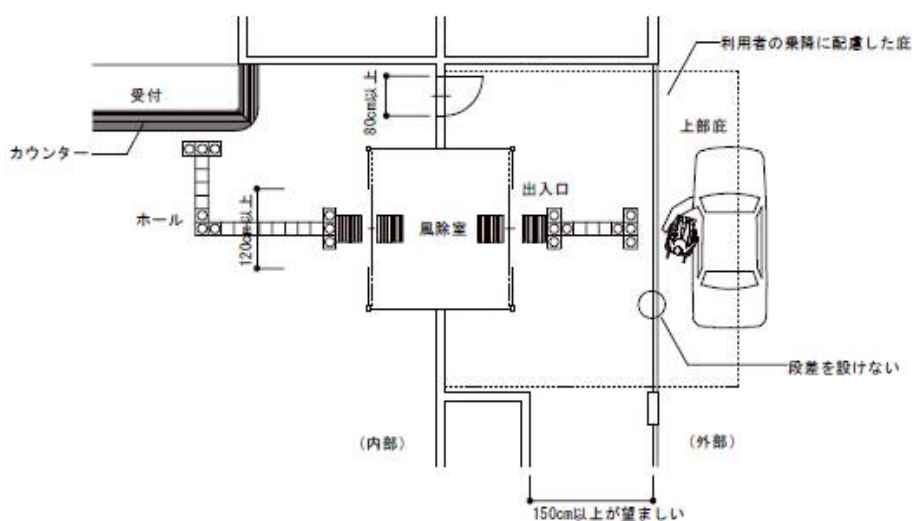
④ 建物内部全般

- ・ わかりやすい案内板
- ・ 多国語対応の表示
- ・ 点字サインの設置

- ・ 車椅子利用者同士が往来できるゆとりある廊下等の設計
- ⑤ エレベーター
 - ・ 障害者対応の仕様
- ⑥ トイレ
 - ・ オムツ替えやオストメイト等にも対応した多目的トイレの設置
 - ・ 衛生器具の位置等を案内する点字表示の設置

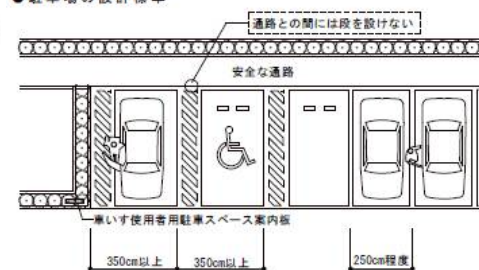
図 国土交通省 バリアフリー新法 建築設計標準より

〈エントランス平面〉



〈駐車場〉

● 駐車場の設計標準



● 立札による表示例



(4) 効率的で働きやすい庁舎機能

事務執務に効率的な空間とし、将来の組織機構の変化にも柔軟に対応できる働きやすい環境とする。

□ 具体的事項

1) 執務・会議室

- ① 執務室はオープンプローアを基本とし、業務の変化への対応や職員間のコミュニケーションが図りやすいよう配慮する。
- ② 執務室と廊下との間仕切りは、移動可能なローカウンターを基本とし、ゆとりある接客スペースを柔軟に確保する。
- ③ 執務室や、会議室は移動可能な間仕切りなどを活用し、フレキシブルな空間利用を図る。
- ④ 必要な行政資料の閲覧・調査及び収納スペース、書類保管庫等を適切に配置する。

- ⑤ 会議室は、庁舎内に共用会議室や打ち合わせスペースをバランスよく配置する。
- ⑥ IT化の対応として、LAN等の配線が容易なフリーアクセスフロアとする。

2) セキュリティ

- ① 庁舎内のゾーニングを明確にすることで、市民に開放されたスペースを確保する一方で、個人情報や行政情報の保護、夜間や休日等におけるセキュリティの確保を図る。
- ② 特に高いセキュリティが求められる室や範囲については、ICカード等による入出の管理を行う。
- ③ 防犯カメラ等の設置による、犯罪の抑止、業務時間外の警備体制の補完を図る。

3) 福利厚生施設の設置

- ① 職員のための休憩スペースをバランスよく配置し、すべての職種の利用に配慮する。
- ② 職員の健康管理等の観点から、保健・相談・救護機能スペースを配慮する。

(5) 市民に開かれた議会機能

議会が市民の間接参加による政治を行う場であるため、その機能的独立性を確保するとともに、市民が身近に感じられる場としての機能をも有したものと

する。

□ 具体的事項

- ① 議会部門は同一階に配置する。
- ② 市民に開かれた施設となるよう議場、事務局及び市民スペース等を適切に配置する。
- ③ 議場や委員会室は、議会の利用がない時は、他の利用のために提供できるようレイアウトや配置について検討する。
- ④ 議場及び傍聴席は、市民が利用しやすいよう配慮するとともに、車椅子対応ができるようにする。
- ⑤ 議員控室は、会派の議員数に対応できるように移動可能な間仕切壁とする。
- ⑥ 各議員の議会活動に資するよう図書室等の整備を行う。
- ⑦ 議会中継が可能な放送設備を整備する。
- ⑧ 将来、合併による一定数範囲内の議員定数の増加に対応できる議場、議

員控え室等を設置する。また、合併により議会部門が不用になった場合には、用途変更などの対応ができる構造とする。

(6) グリーン庁舎の推進

新庁舎における、建物のライフサイクルを通じた環境負荷低減に配慮し、環境保全対策の模範となる「グリーン庁舎」を目指すことが求められる。

□ 具体的事項

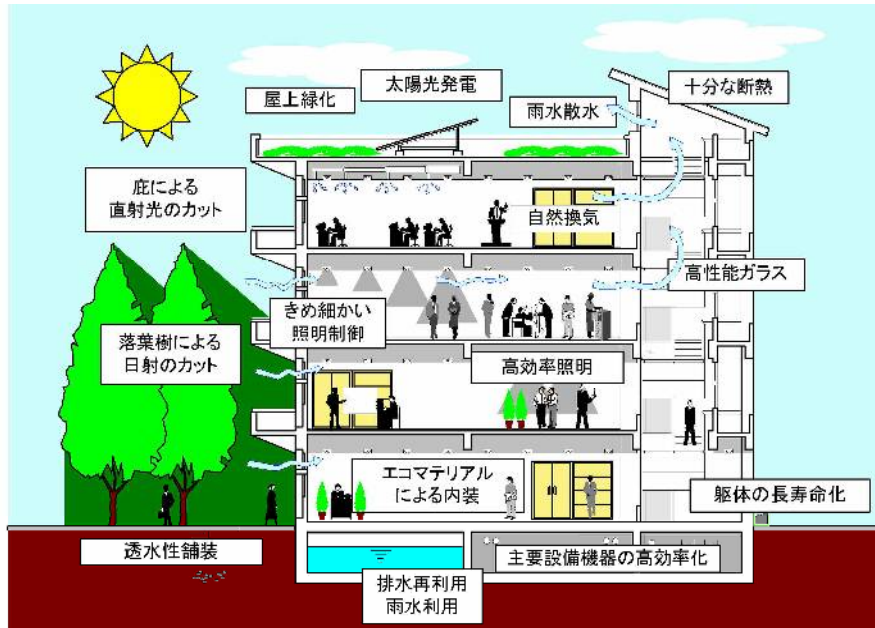
(ア) 自然を利用・自然と共生

- 自然光を採り入れ、照明用電力の削減に配慮する。
- 春や秋などの中間期には、自然の通風を心がけ、空調設備の負担軽減に配慮する。
- バルコニーの設置、落葉樹やつる性の植物等によるグリーンカーテンによる遮光や屋上緑化等により夏期の空調設備の負担軽減に配慮する。
- 太陽エネルギー（太陽光発電）の有効利用を検討する。
- 雨水の有効利用（トイレ洗浄水や散水）を検討する。
- 構内舗装をできるだけ浸透性舗装とし、敷地内の雨水は敷地内で処理する。

(イ) 環境にやさしい技術の活用

- 建物の内装材等は、エコマテリアルといえる素材の活用に配慮する。
- 空調設備の負担軽減のため、遮熱複層ガラス等の使用を検討する。
- 外壁の外断熱を検討する。
- 照明等は省電力型機器を使用し、センサー等による制御を行い、消費電力の抑制に努める。
- トイレには節水型機器を使用し、使用水の抑制を図る。

図 国土交通省 「グリーン庁舎」イメージ図



(7) 外構の整備の方向性

① 緑化の推進

都市部における緑の減少は、延焼等を防ぐ防災機能の低下や生活のうるおいの喪失をまねくばかりでなく、ヒートアイランド現象等の原因となっている。

北本市は緑豊かな環境を残し、国の天然記念物に指定されている石戸蒲ザクラや桜の名所の城ヶ谷堤、高尾さくら公園などが広く市民に親しまれている。

新庁舎周辺においても、植樹帯の形成を図るなどして緑化を推進し、北本市の庁舎としてふさわしい景観の形成を図る。

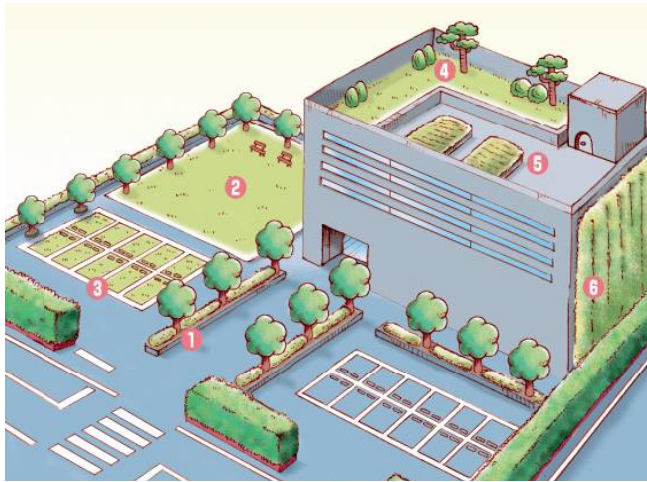
なお、埼玉県では「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、緑化計画届出制度が2005年(平成17年)10月から施行されており、緑化面積が定められている。

○対象：敷地面積 3,000 m²以上

○緑化基準：敷地面積×(1-建ぺい率)×0.5

※現状敷地面積 約 14,000 m²で建ぺい率が60%の場合、

14,000×(1-0.6)×0.5=2,800 m²以上の緑化が義務付けとなる。



「埼玉県緑化計画届出制度のあらまし」より

- ①樹木による緑化
- ②芝その他地被植物による緑化
- ③芝生等による駐車場の緑化
- ④樹木や地被植物を用いた緑化
- ⑤コケ類等による緑化
- ⑥つる植物による壁面緑化



高尾さくら公園



高尾宮岡ふるさとの緑の景観地



グラスパーキング(駐車場の床の緑化)の実証実験の例(神戸市)

：兵庫県は産学協同で各種パターンの気温低減効果・芝の生育状況・景観性・タイヤ圧の影響等に関する実験を行っている。気温低減効果・景観性への評価とも、緑化面積 60%以上のものが高い。

②市民広場

市民ホールと連携した様々な催し物等の開催や災害時等に対応可能なスペースとして市民広場の整備を図る。

(8) 新庁舎の長寿命化の実現

本市を取り巻く環境変化は今後一層進むものと考えられ、市民や市民団体と行政との関係、行政組織の変動といった内的要因だけでなく、情報技術の進展や将来に予想される合併など、数多くの変化要因が考えられる。

これらの変化の方向性をすべて予見することは困難であり、将来的な変化に対応可能な柔軟性を備えた庁舎とする必要がある。

また、将来の市財政への影響にも配慮し、庁舎の設計、施工、維持管理、運営、将来の改修などを含めた費用をできるだけ抑制し、後年度負担の軽減を図るものとする。

□ 具体的事項

- 長期的な経済性を確保するため、施設の耐用性及び安全性を適切に確保する。
- 設備は、安全性、管理性、将来対応性、経済性を考慮したものとする。
- 将来の技術革新や情報システム等の進展にも対応可能な構造とする。
- 大規模な修繕工事が最小限となるよう、建築・設備の更新や修繕が容易な庁舎とし、ライフサイクルコスト（建物の維持管理等に要する長期間にわたる費用）の低減を図るものとする。
- 施設の用途や執務体系等の変更等に柔軟に対応できるよう、レイアウト等の変更を考慮した平面計画とする。

第3章 新庁舎の規模の検討

3-1 規模設定の前提条件

規模設定の前提条件を下表のとおり想定する。

(1) 計画人口

第四次北本市総合振興計画（平成18年3月）より、将来人口を71,000人（平成27年目標値）とする。

(2) 新庁舎に配置する職員数

北本市定員適正化計画（平成17年7月）では、一般職員の総数を平成17年度から平成21年度の5年間で70名削減していくことを目標としており、その策定の考え方を基本に、現行の組織をふまえて算定した職員数308人を新庁舎に配置する職員数とする。

(3) 議員数

北本市議会の議員の定数を定める条例により、議員数を20人とする。

(4) 組織

組織構成については、今後の法改正や地方分権の進捗、規制改革の推進、合併の可能性など、将来の予測が困難であるため、現時点での組織構成をもとに想定する。

3-2 施設規模

(1) 庁舎の全体規模

新本庁舎の規模は、想定人口、職員数、議員数及び公用車の数等に基づくことを基本とする。

「地方債事業費算定基準」により標準面積を試算すると8,991.2㎡となり、一方、これを「国土交通省新営庁舎面積算定基準」により試算すると9,048.8㎡となる。

□総務省自治財政局地方債通知「地方債取扱上の留意事項」の算定基準より

区 分		職員数等	換算率等	単位面積(m ²)	面積(m ²)	備 考
事務室	三役特別職	3 人	20.0	4.5	= 270.0	
	部長次長級	18 人	9.0	4.5	= 729.0	
	課長級	27 人	5.0	4.5	= 607.5	
	課長補佐係長級	90 人	2.0	4.5	= 810.0	
	一般職員	152 人	1.0	4.5	= 684.0	
	製図者	18 人	1.7	4.5	= 137.7	
事務室 小計		308 人			3,238.2	a
倉庫		3,238.2 m ²	0.13		= 421.0	上記 a×13%
会議室等		308 人		7.0	= 2,156.0	
附属面積 小計					2,577.0	b
玄関、廊下、階段等 交通部分		5,815.2 m ²	0.40		= 2,326.1	c=上記 (a+b)×40%
車庫		6 台		25.0	= 150.0	d
議事堂 議員定数		20 人		35.0	= 700.0	e
計					8,991.2	

※「地方債事業費算定基準」による規模の算定であり、各室等の大きさを決定したものではありません。

□国土交通省 新宮庁舎面積算定基準より

区 分	職員数等	換算率等	単位面積(m ²)	面積(m ²)	備 考	
事務室	三役特別職	3 人	18.0	3.3 =	178.2	
	部長次長級	18 人	9.0	3.3 =	534.6	
	課長級	27 人	5.0	3.3 =	445.5	
	課長補佐係長級	90 人	2.5	3.3 =	742.5	
	一般職員	152 人	1.0	3.3 =	501.6	
	製図者	18 人	1.7	3.3 =	101.0	
事務室 小計	308 人			2,503.4	^a 職員等 1人当たり平均:8.1m ² /人	
倉庫	2,503.4 m ²	0.13		= 325.4	上記 a×13%	
会議室等				155.0	308人/100人*40m ² +準備室等30m ²	
電話交換室				68.0		
庁務員室				23.2	4人と想定:4人*3.3+10	
湯沸室				65.0	13.0m ² *5F	
受付等				192.5	1.65m ² *308人/3	
便所及び洗面所				108.2	0.32m ² *(職員数308人+議員定数30人)	
医務室				85.0		
更衣室				184.8	0.6m ² *308人	
売店				26.2	0.085m ² *308人	
多目的室				700.0		
市民ホール				700.0		
附属面積 小計				2,633.3	b	
機械室				831.0	冷暖房(水槽、空調機械室等)	
電気室				131.0		
自家発電電気室				29.0		
設備関係面積 小計				991.0	c	
玄関、廊下、階段等交通部分	5,136.7 m ²	0.40		= 2,054.7	d=上記 (a+b+c)×40%	
車庫	6 台		25.0	= 150.0	e(総務省基準に沿って計上)	
運転手詰所				16.5	3.3m ² *3人+3.3*2と想定	
議事堂 議員定数	20 人		35.0	= 700.0	f(総務省基準に沿って計上)	
計				9,048.8	a+b+c+d+e+f 職員等 1人当たり平均:31.5m ² /人	

※「新宮庁舎面積算定基準」による規模の算定であり、各室等の大きさを決定したものではありません。

近年本庁舎を建設した類似の団体を比較すると、職員数1人当たりの面積が27m²~38m²となっている。さらに『建築計画・設計シリーズ 庁舎施設』によると、最近のデータでは、職員1人当たりの床面積は25m²~35m²程度である。(現状、本市の職員一人当たりの面積約17.5m²)この数値により試算すると7,700m²~10,780m²程度となる。

また、近年正規職員の減少に比例して再任用職員、非常勤職員、臨時職員などの割合も増えている状況にあり、全体で400人近い数となることから、このことを踏まえ、新本庁舎の規模は、8,500m²を上限とした計画とする。

新庁舎の全体想定規模	8,500㎡程度
------------	----------

なお、この数値をもとに、配置計画、事業費等の検討を行うものとするが、庁舎全体の機能や規模、既存の庁舎の活用、文化センターとの連携、住み分け等についても詳細に検討し、可能な限り、庁舎規模や事業費の縮減を図るものとする。

補足として、既存の庁舎の活用にあたっては、駐車場の確保の観点、建物用途の変更や補強等の必要性、地方債活用への影響なども考慮しなくてはならないことから、今後予定している基本設計等においても引き続き検討を行うものとする。

(2) 駐車場等の規模等の検討

1) 駐車場

① 現状の規模

現在の駐車台数は来庁者用駐車場146台、公用車用駐車場57台、その他職員パーキングの利用30台を併せて、233台が庁舎の敷地内に確保されている。

平日の来庁者用駐車場は満車となることは少ないが、雨天時や、隣接している文化センター等における催事の際には、庁舎内の駐車場も利用され満車となる状況である。

② 計画条件

- ・ 駐車場の種類としては、来庁者用、公用車用、議会用、職員パーキング用（通勤）、サービス車用（物流搬入等）等を想定する。
- ・ 隣接する文化センターの駐車スペースの不足に対応するため、共有の駐車場整備を想定する。
- ・ 文化センターとの一体的利用を考慮し、文化センター側からも進入できる駐車場形態とする。
- ・ 職員パーキング用駐車場は、原則として別敷地とするが、やむなく配置する場合については、文化センター等における催事の際に利用できるような配置とする。
- ・ 議会用駐車場については、来庁者用駐車場と共用する。
- ・ 高齢者、障害者への配慮として、駐車場から庁舎出入口の動線については、フラットで駐車場からわかりやすい位置が望ましい。また、庁舎出入口付近

に身障者用駐車スペースを計画する。

③ 規模の検討

駐車台数は、庁舎の敷地拡張とともに、相当数が確保できたものと考えられ、現状程度とするが、周辺道路の整備や埼玉県における緑化基準への対応、バリアフリーに対応した駐車場の配置等を考慮すると、約150台程度しか確保できないことが想定されるため配置計画と併せ駐車場確保の検討を進めできるだけ多くの駐車場の確保に努めるものとする。

□新庁舎駐車場計画

来庁者用※1	公用車用※2	台数計
100台程度	57台	150~160台程度

※ 1 身障者スペースは、現状の4台以上を確保する。

※ 2 車種別：乗用車16台、乗用兼貨物36台、特殊車両2台、その他3台

※ 3 職員パーキング用は、原則別敷地に確保するものとし、来庁者の利用を優先する。

2) 駐輪場

現状は、約120台分のスペースであるが、温室効果ガス削減の観点等から、今後自転車での来庁者が増加すること考えられる。将来予測分として、現在の25%程度の追加を見込み、150台程度駐輪可能なスペースを最低限確保する。

なお、雨天時の対策として、その半数程度の上部には屋根の設置を検討する。

第4章 配置計画等の検討

4-1 土地利用計画の検討

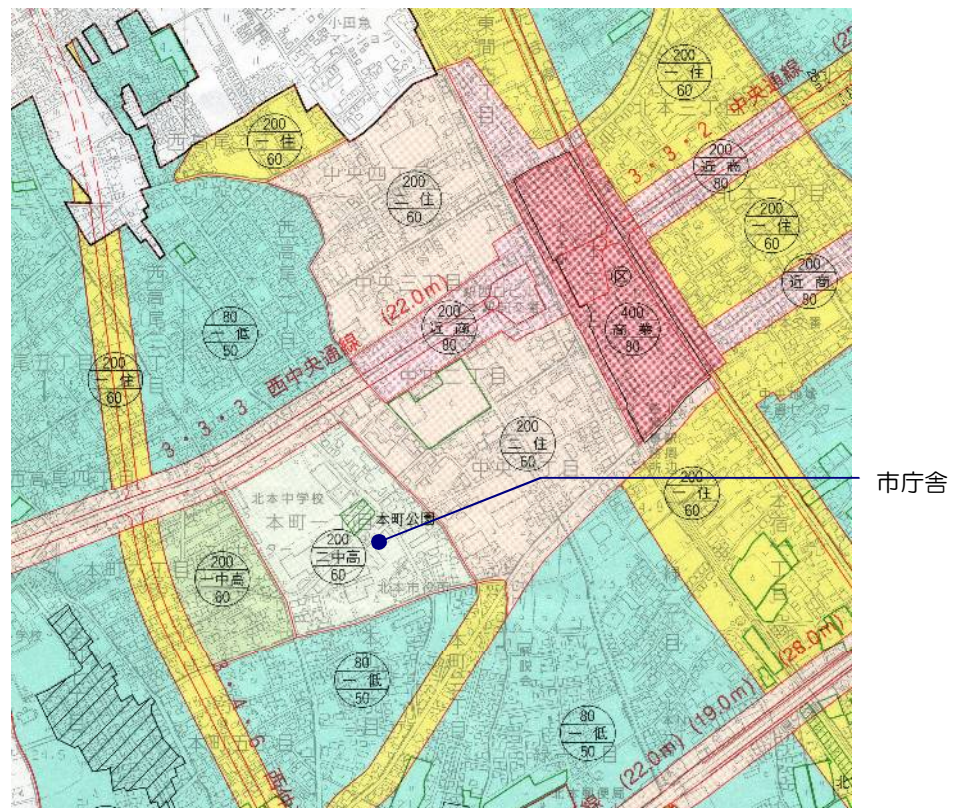
(1) 敷地周辺の現況

当該敷地周辺の土地利用状況は、北側に隣接する文化センター、さらにその北側には北本中学校があり、公共・公益ゾーンを形成している。また、周囲には、低層住宅が広がっている。

用途地域の指定状況については、本町1丁目の内、西中央通線の沿道を除いて、第二種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されている。

また、北本中学校及び文化センター周辺については、片側歩道が整備されているが、庁舎の周辺については歩道の整備がなされていない状況である。

図 4.1 現庁舎周辺 都市計画図

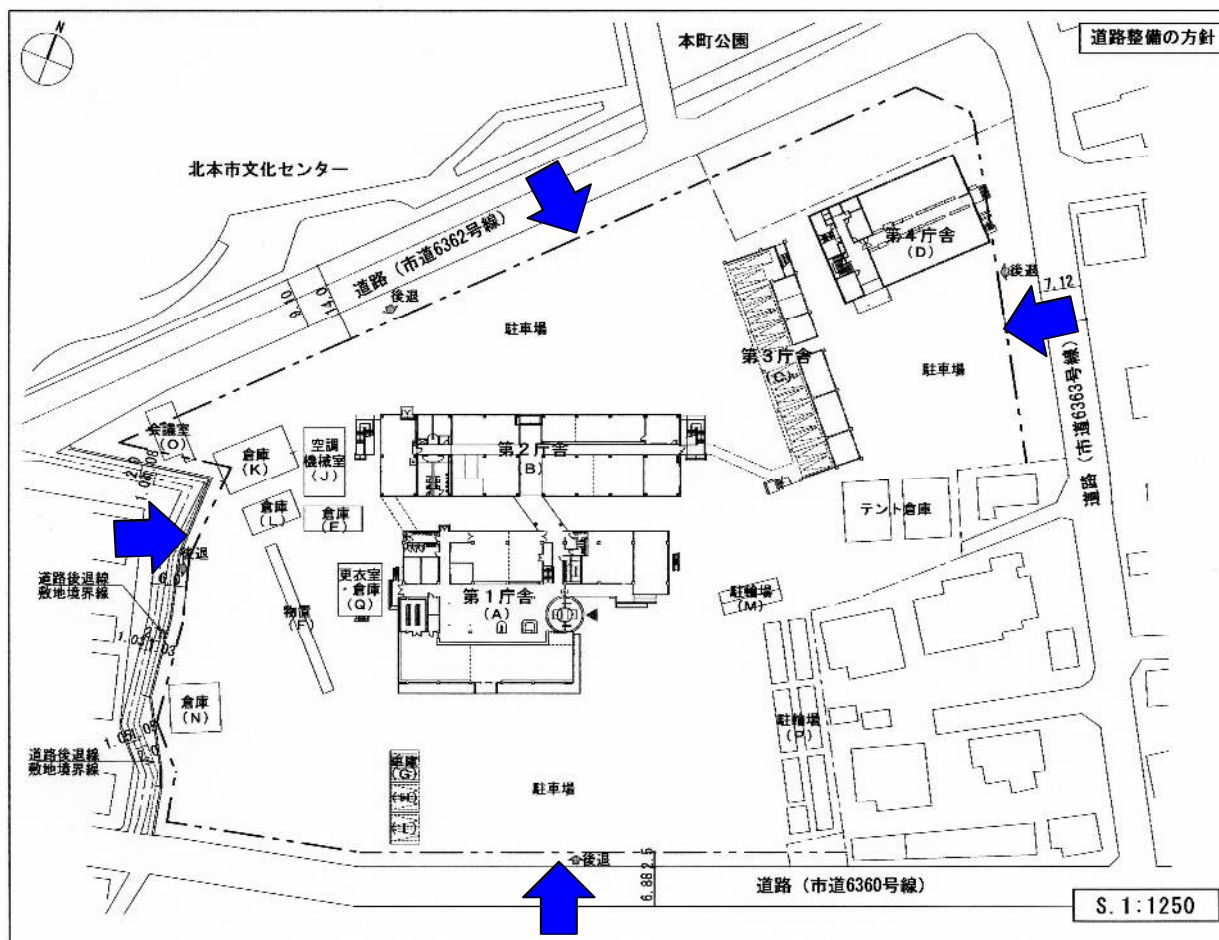


(2) 道路整備の方針

新庁舎が文化センター等と連携した「行政・文化拠点」となるように、アプローチの改善、歩道の連続性の確保、歩行者と車の動線などの観点から、道路の拡幅とともに歩道の整備を検討する。

なお、拡幅については、庁舎敷地内への一方後退とし、幅員を次のように設定する。

- 北側道路（市道6362号線） 幅員14m（両側歩道の整備）
- 東側道路（市道6363号線） 幅員11m程度（庁舎側に片側歩道の整備）
- ※ 既存庁舎の活用の検討から、拡幅幅は今後確定する。
- 西側道路（市道6361号線） 幅員6～9m（車道及び庁舎側に片側歩道の整備）
- 南側道路（市道6360号線） 幅員9.5m（庁舎側に片側歩道の整備）
- ※ 今後の特別用途地区の指定等に関連した国等との協議により、幅員や計画の変更もありえる。



4-2 配置計画の検討

新庁舎の建設にあたっては、その建設場所が現在使用中の敷地であることから、通常の建物配置計画に加えて、既存建物との取り合いについても配慮することが重要になる。

(1) 配置計画の基本条件

日常の庁舎運営・建設時における市民利用の配慮など下記の点を考慮し、配置計画の検討を行う。

- ① 現庁舎の日常運営のため、既存機械室の取り壊しを避けることとするが、移転・仮設等の検討も行い敷地の有効利用を図る。
- ② 議事堂等議会関係・執行部幹部関係は、仮庁舎運営を避けることとするが、工区分け（議会部分の先行）や仮設による運営などについても検討を行う。
- ③ 市民利用への配慮・建設コストの軽減を図るため、仮設庁舎の規模を最小限とする。また、必要に応じて工区分けなども検討する。
- ④ 近隣に対しての圧迫感を軽減する。
- ⑤ 庁舎敷地周辺には、外周部分に道路、歩道を設置する。（既存の敷地側へ一方後退とする。）
- ⑥ 文化センターとの一体的な敷地利用（市民広場・防災広場）が可能となるよう配慮する。
- ⑦ 庁舎周辺の交通情報を配慮するとともに、文化センターとの一体的な利用が可能な駐車場とする。
- ⑧ 敷地周辺の住環境を良好に保つために、最小限の日影（実日影）に抑える。

(2) 配置計画案の検討

基本条件を元に、A～Cの配置計画案の作成を行い比較検討する。

□ 想定事項

建物	敷地の確保の観点や、想定規模（上限値）から建物概要を想定する。 <ul style="list-style-type: none">・ 建物階層 4階程度・ 建築面積 2,200 m²～2,500 m²
仮設庁舎	先行して解体する建物と同程度の規模とする。
A案	<ul style="list-style-type: none">・ 庁舎敷地の中央に配置を想定し、周囲の住環境への配慮を図る。・ 現在の第1庁舎の位置を基本とした建設位置を想定。
B案	<ul style="list-style-type: none">・ 庁舎をやや北側に配置し、南側に駐車場や広場を大きく確保することを想定する。・ 現在の第2庁舎の位置を基本とした建設位置を想定。
C案	<ul style="list-style-type: none">・ 仮設庁舎の設置を極力少なくするものとして想定する。・ 第1庁舎1階部分のみの解体を基本とした建設計画とする。

■配置計画案比較表

既存庁舎を利用しながらの施工の可能性の有無や日影上の規制等からの新庁舎等の形態の規制を踏まえ、比較検討する。

A案	B案	C案
<p>建設計画概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1庁舎及び敷地西側倉庫等を撤去 第1庁舎とほぼ同じ位置に庁舎を配置 仮設庁舎は敷地北東側、北西側等で検討 	<p>建設計画概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 第2、第3庁舎等を撤去 新庁舎は敷地北側に配置 仮設庁舎は敷地南西側、北東側で検討 	<p>建設計画概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1庁舎南側等を撤去 仮設庁舎は敷地北東側等で検討
<p>長所</p> <ul style="list-style-type: none"> 新庁舎の位置を敷地の中央部（第1庁舎のほぼ重なる位置）に設定しているため、日影等周囲に影響を及ぼす可能性はほとんどないと考えられる。 文化センターとの間にも大きな空地を確保でき、一体的な土地利用が可能である。 	<p>長所</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地南側に広い空間や駐車場を一体的に整備でき、一元的な管理が可能。 工事段階においても南側の空地部分を来庁者用の駐車場として活用しやすい。 	<p>長所</p> <ul style="list-style-type: none"> 新庁舎の位置を南側に設定しているため、文化センターとの間に大きな空地を確保することができ、一体的な土地利用が可能となる。 仮設庁舎に要する面積が一番小さい。
<p>懸念事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1庁舎2Fにある議場等を工事中において撤去してしまうため、仮設時期における対策等が必要。 仮設庁舎部分を除く北側の空地部分が施工段階における来庁者用の駐車場となるが、現状よりはかなり狭くならざるをえない。 新庁舎等の位置を計画地の中央部としているため、駐車場が南側と北側に分かれる形態となるため、サイン等の十分な整備が必須である。 	<p>懸念事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 工事段階において議場等が撤去されることはないが、議員控室や委員会室等が撤去されてしまうため対策等が必要。 日影制限のため、建物の位置やヴォリュームの規制が他案より厳しく、そのヴォリューム内での検討となる。 日影上はクリアしているが、冬季には本町公園に影がかかる時間が多い。 工事段階において第2、第3庁舎等を撤去するため、必要な仮設庁舎の面積が3案のなかで最も大きい。 工事時における仮囲いのため、工事中は第4庁舎と第1庁舎等との行き来がしづらい。 	<p>懸念事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 工事段階において議場等が撤去されることはないが、第1庁舎を低層部のみ撤去してしまうため、残った第1庁舎の業務に支障が及ばないように塞ぐなどの措置が必要。 日影上はクリアしているが、冬季には東西の住宅地に影がかかる可能性がある。 南側に配置するため、南側の住宅等に圧迫感を与えない配慮が必要となる。 A案と同様に施工段階における来庁者用の駐車スペースが狭くならざるをえない。

■配置計画案比較表-2

配置計画案 評価軸・評価項目	A案	B案	C案	備 考
①既存機械室の取り壊し回避	◎	○	◎	いずれも条件をクリアしているが、B案に関しては配管等の切断等に関する注意が必要
②議会関係等の仮設庁舎運営の回避	×	△	◎	A案、B案では委員会室や議会控室等を解体せざるをえないため、他室との振替等の措置が必要
③仮設庁舎の規模を最小限にする 配慮	△	×	◎	着工前撤去概略面積：A案:庁舎 1,300㎡,倉庫等 470㎡ 計 1,770㎡、 B案:庁舎 1,910㎡,倉庫等 370㎡ 計 2,280㎡、 C案:庁舎 480㎡,倉庫等 370㎡ 計 850㎡、 着工前撤去概略面積が大きければ必然的に仮設庁舎必要面積も大きくなる。
④近隣に対しての圧迫感の軽減	◎	○	△	既存庁舎を生かしながらの計画であるため、最良とはいえないが、階数を低く設定するなどの配慮が必要となる。
⑤敷地外周に道路、歩道の設置	◎	◎	◎	いずれの案も計画可能。
⑥文化センターとの一体的な敷地利 用（市民広場・防災広場等）	○	△	◎	C案が文化センターとの間に最も広い空間を確保できる。B案は庁舎により分断されるため動線等の配慮が必要となる。
⑦文化センターとの一体的な利用が 可能な駐車場の整備	○	△	◎	同上
⑧日影における配慮（最小限に）	◎	○	○	B案については、冬季における周辺住宅への配慮が必要となる。

(3) 配置計画素案

これまでの検討から、配置条件の基本方針に最も沿っているのはC案、次いでA案というように考えられる。

このことから、C案及びA案をたたき台として検討を進めるが、今後の基本設計において、業者からの提案及び市民や職員の意見などを取り入れながら、事業費の検討、仮設庁舎の規模等も併せて詳細の検討を行うものとする。

4-3 平面計画の検討

平面計画の検討については、「第2章 2-3 新庁舎の施設整備の考え方」に基づき行うものとする。

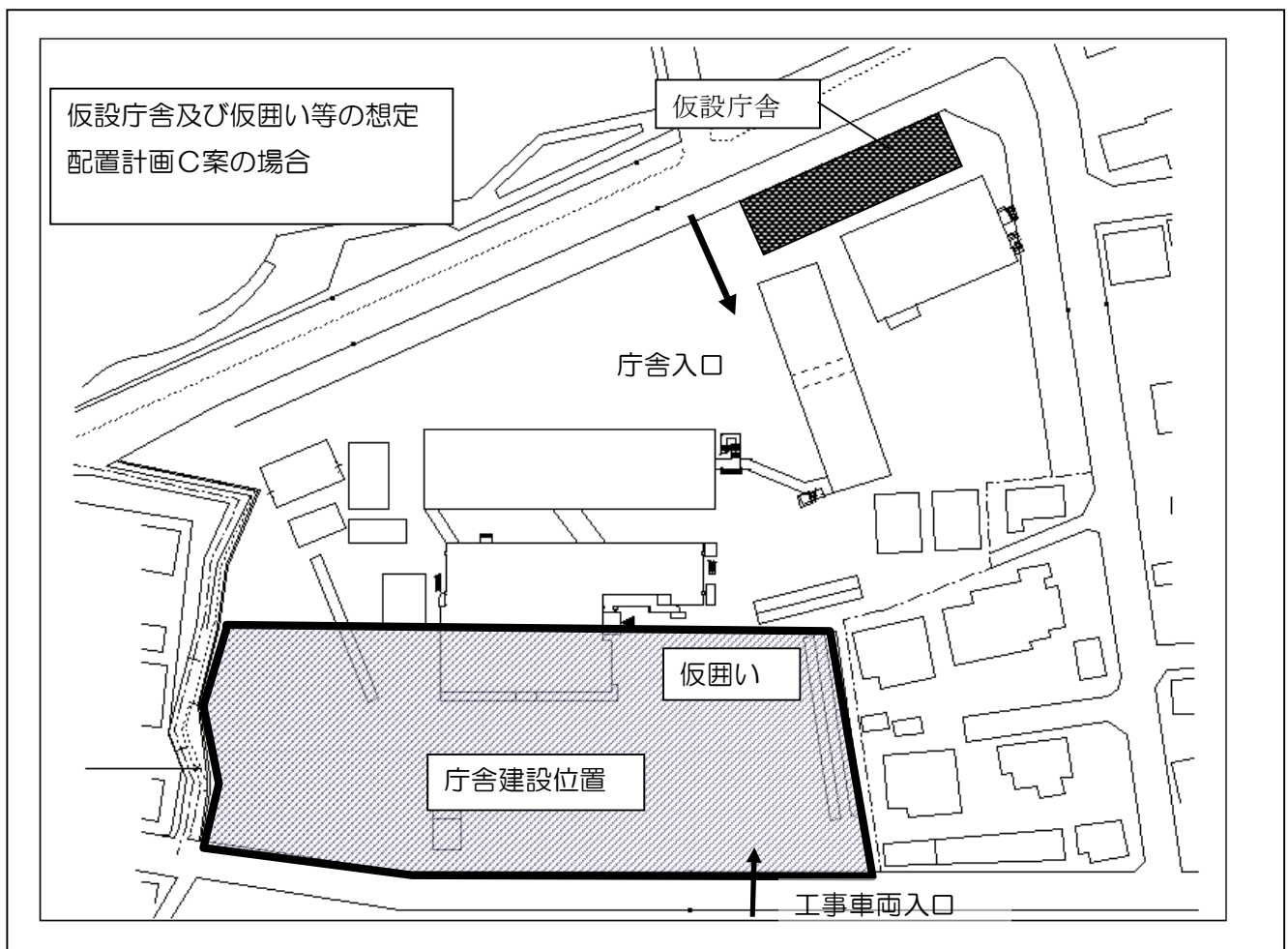
なお、具体的な平面計画については、今後の基本設計において、業者からの提案及び市民や職員の意見を取り入れながら詳細な検討を行うものとする。

4-4 仮設庁舎の検討

新庁舎建設にあたり、工事費、工事期間、市民サービスを踏まえ、一部を仮設建物とした庁舎運営を行う必要がある。配置条件で示した内容をもとに、仮設庁舎移転の基本的な考え方を以下に示す。

- ① 既存庁舎による運営及び庁舎レイアウトを十分考慮し、解体する庁舎は最小限度とする。
- ② 仮設庁舎は、簡易的な構造を基本とし、解体前の規模と同規模とする。
- ③ 駐車場は、収容台数が減少するため、仮設庁舎の位置も配慮し、可能な限り駐車スペースを確保する。
- ④ 新庁舎建設工事中は、既存庁舎との間に仮囲いを設置し明快的なゾーニングをする。
- ⑤ 来庁者動線は、敷地北側に確保し、工事車両動線と明確に分け安全性に配慮する。

なお、具体的な移転計画については、今後の基本設計において、庁舎のレイアウト等とともに、業者からの提案を受けながら詳細な検討を行うものとする。



新庁舎を建設するにあたって必要となる費用とその財源について、次のように想定する。

なお、これらの想定については、庁舎規模や必要機能の付加などにより変更もありえ、今後の基本設計などにおいてより詳細を詰めることとする。

5-1 建設費用

(1) 建設費用に関する基本的考え方

庁舎を建設する際には、今後の時代潮流をふまえた機能を導入する必要があるが、一方で、健全な財政運営の観点から、新庁舎の建設が将来の市財政に及ぼす影響を吸収可能であること、将来の市民にとってできるだけ負担を残さないことにも十分な配慮が必要である。

こうした点をふまえ、新庁舎の建設にあたっては、当初の建設費用だけでなく、長期にわたる維持管理・運営費用も織り込んだ経済性、費用対効果にも十分配慮した計画とすべきである。

(2) 費用想定

新庁舎の建設に要する費用については、下表のとおり本体工事費約24億円、総事業費約31億5千万円と想定する。(庁舎規模8,500㎡で算定)

この費用は、新営予算単価(国土交通省大臣官房官庁営繕部)や、他市の新庁舎建設費事例をもとに検討した建設単価により、モデルケースをもとに算定を行ったものであり、今後、規模の縮小や必要機能の精査など詳細を詰める中で可能な限り事業費の縮減を図るものとする。

単位:千円

項目金額	
設計管理、事前調査	150,000
本体工事費 8,500㎡で算定 (㎡単価)	2,400,000 (282.5)
解体撤去、仮設庁舎	320,000
外構等	130,000
グリーン庁舎	150,000
合計 (㎡単価)	3,150,000 (371)

【参考】

近年建築または、建築予定の庁舎における平均単価

総事業費 437,540円（313,725円～523,349円）7市平均

庁舎建設費 368,371円（276,200円～452,963円）10市平均

5-2 財源

前項で示した庁舎建設費用について、財源ごとの調達金額を下表のとおり想定する。

本市では、昭和59年より庁舎建設基金の積み立てを行っており、平成19年度末残高は約2,526,800千円となっている。

また、市債については、職員数から導かれる庁舎面積による算定基準があり、この基準により現在の想定で約10億円程度の起債が可能となる。

なお、市財政への影響に配慮し、事業費の縮減を図るとともに一般財源の持ち出しを可能な限り抑制するとともに、将来の負担額ができるだけ抑えられるよう起債の額や資金調達方法に配慮するものとする。

◎ 財源内訳想定

項目	金額（千円）
庁舎建設基金 ※1	約2,526,800
地方債（一般単独事業）※2	約623,200
合計	約3,150,000

※1 庁舎建設基金については、平成17年度に年度を越える振替運用を行っている。（3億円）

※2 地方債の活用については、上限が約10億円程度となっていることから、今後の計画とあわせ、庁舎建設基金や一般財源等との調整を行いながら確定するものとする。

5-3 維持管理費等の検討

新庁舎の建設による庁舎規模の拡大に伴う光熱水費の増、エレベーターの設置による保守管理、長寿命化を配慮した定期的な点検やメンテナンスを想定し維持管理費の検討を行う。

なお、現時点では維持管理費の詳細な内訳の算出は困難であるため、「建築施工単価（2008年夏号）」及び他市町事例等を参考とし試算を行った。

◎想定単価

建築施工単価 3,000㎡以上の建物481施設による 調査	維持管理費 2,265円/㎡ 光熱水費 2,556円/㎡ 計 4,821円/㎡
他市町事例	維持管理及び光熱水費 約6,000円～約8,200円/㎡
現状（平成19年度実績） 維持管理費 18,254,711円 光熱水費 16,355,203円 計 34,609,914円	維持管理費 3,380円/㎡ 光熱水費 3028円/㎡ 計 6,408円/㎡

◎想定維持管理費等（庁舎規模8,500㎡にて算定）

建築施工単価より	維持管理費 19,252,500円 光熱水費 21,726,000円 計 40,978,500円
他事例より	計 約51,000,000円～69,700,000円
現状から	維持管理費 28,730,000円 光熱水費 25,738,000円 計 54,468,000円

上記により、現状から約6,368千円～35,090千円の増額が見込まれる。

なお、定期的な点検やメンテナンスの適時実施による上乗せにより、7千円/㎡～9千円/㎡程度を見込む必要があるとのデータもあり、現時点において詳細な想定は難しい。

また、他の事例では、庁舎面積を2.25倍と拡大しているが、太陽光発電や雨水貯留施設の利用により光熱水費の削減を計り、維持管理費等は1.36倍の増に抑え、㎡単価は前年度の6割程度と約4割の削減に成功している事例もあり、今後も引き続き、調査・研究を進めるものとする。

第6章 市民意見の反映

市民説明会等で得られた意見のとりまとめを行い、計画内において具体的な検討を行う。

なお、今後予定される基本設計においても、引き続き広く市民からの意見をいただくとともに、知識経験者、専門家などの意見、先進事例の調査・研究等を実施し、それらの情報の提供を行い、市民との協働により市民から親しまれる庁舎としての計画を進めるものとする。

大まかな意見としての分類

1	こどもの安全や保育の質を考え、庁舎と保育所は別とする。
2	厳しい財政状況の中で、昨今の経済状況を考え、可能な限り庁舎建設基金約25億円の範囲内で建設を行う。
3	庁舎規模について、10,000㎡は大きすぎるのではないか。吹き抜けなどは設けず、華美にはせず最小限度のものとして建設する。

6-1 複合施設の検討

ライフスタイルや、就業形態の変化、急速に進む少子高齢化への対応、市民参加機会の創出、地域社会における交流・コミュニティ活動の拠点、行政・文化拠点としての機能の発揮などから、複合化についての検討を行う。

なお、複合化にあたっては、極力、庁舎の規模・事業費等が拡大しないようにするとともに、補助金や事業債の活用も視野にいれ、将来的な財政負担が生じないよう配慮するものとする。

□引き続き検討を行う項目

- ① 子育て世代の交流や社会活動の支援の観点から、子育て支援センターの設置について検討を行う。
- ② 子育て世代のみならず、幅広い世代の交流の観点から、交流スペースの設置の検討を行う。
- ③ 地域活性化、交流施設として地域住民、市民団体、NPO法人の活動スペースの確保の検討を行う。
- ④ 子どもたちの健全育成を図り、安心して学習・交流するための施設として児童館設置の検討を行う。

6-2 事業費縮減の検討

事業費の縮減については、必要最低限の機能の確保、現庁舎の有効活用、先行事例の調査・研究、設計や施工における業者の選定や発注方法の選択など、庁舎建設基金の範囲内を目標とし、多角的に検討を行う。

□ 事業費縮減における検討項目

- (1) 建設規模の縮小
- (2) 事業手法の検討による縮減
- (3) 工法、構造等による縮減
- (4) その他

(1) 建設規模の縮小

建設規模の縮小については、既存の庁舎の活用により新設する庁舎の規模を縮小する方法が考えられる。この検討にあたっては、ワンストップサービスの考え方、駐車場の確保などからも多角的に検討が必要となる。

なお、この項目については、設計者の選定にあたり、設計委託候補者より提案として求め、基本設計の中で詳細を検討するものとする。

□ 想定される項目

- ・ 既存の庁舎（第3，4庁舎）を活用した新庁舎規模の縮小
- ・ 執務室及び会議室の共用や、レイアウトの工夫による執務スペースの縮小
- ・ その他

(2) 事業手法の検討による縮減

庁舎建設の事業手法として、従来の代表的な事業手法である従来手法（公共直営方式）の他に、民間の資金や技術、ノウハウを活用する手法としてPFI方式、リース方式による事業手法が採用されている事例があることから、これらの比較による事業費の縮減の検討を行う。

① 事業手法選定の基本的考え方

選択すべき事業手法については、以下に示すような点からみて適格性を備えていること、それらを総合的に勘案して最適な方式を採用することが求められる。併せて、市民に対しても透明性、公開性、客観性を備え、市民の意向が的確に反映できる手法が望ましい。

- ・ 庁舎の施設としての特性
- ・ ライフサイクルコストの削減
- ・ 資金調達と市財政への影響
- ・ 建設スケジュール

② 事業手法の選択

前項の基本的考え方を視点に、庁舎建設の代表的な事業手法である従来方式（公共直営方式）とPFI方式、リース方式の3つを対象に比較検討する。

項目	従来方式	PFI方式	リース方式
概要	市が施設の設計、建設、及び維持管理・運営の各業務をそれぞれ委託・請負契約として別々の民間事業者が発注する。	民間事業者がPFI法に基づき、全業務を一括して、長期契約として行う。 (市は基本計画策定、事業監視を行う。)	民間事業者が資金調達・設計・建設を行った施設を市に長期リースし、投下資金回収後、市に施設所有権を移転する。
土地所有者	市	市(設計及び建設中は民間へ貸付)	市(設計、建設及びリース期間中は民間へ貸付)
建物所有者	市	施設完成後：市又は民間(PFI方式の手法により異なる)	リース期間中：民間 リース期間終了後：市
実施主体 設計	市	民間	民間
実施主体 建設	市	民間	民間
整備資金の調達	市(基金、一般財源、起債)	市(基金)、民間	市(基金)、民間
維持管理	市	基本的には民間	市又は民間
発注方法	仕様発注(市が構造などの詳細な仕様書を提示)	性能発注(民間が契約を自己責任で解釈し実施)	使用発注または性能発注
発注形態	一括(設計)、分離(建設)	一括発注(設計、施工、)	一括発注(設計、施工)
発注方式	仕様発注(構造、材料などの詳細な仕様書を市が作成し発注する。)	性能発注(市が基本的な性能要件を提示し、民間事業者はそれを満たす設計	性能発注(市が基本的な性能要件を提示し、民間事業者はそれを満たす設計

		をし、施工する。使用する資材や技術、工法を自由に提案できる)	をし、施工する。使用する資材や技術、工法を自由に提案できる)
コストの削減可能性	低い	高い(民間ベースによる効率設計・施工、VE、一体管理、運営による全体コストの縮減)	高い(民間ベースによる効率設計・施工、VE、一体管理による全体コストの縮減)
支出の平準化	事業費全額を竣工に支払うため、時短期間での支払いが必要	年度ごとの予算の低減と平準化が可能	年度ごとの予算の低減と平準化が可能
支払利息	小さい	大きい(民間資金は市場金利によるため、公債と比較して高金利となる)	大きい(民間資金は市場金利によるため、公債と比較して高金利となる)
維持管理	原則、市の分離・分割発注による単年度契約	市又は民間の長期契約(契約条件等による。事業期間終了後は市負担)	市又は民間の長期契約(契約条件等による。リース終了後は市負担)
事業のスピード	遅い(従来手法遵守)	遅い(PFI法による手順、手続きのフロー遵守)	比較的早い(手続きの効率化、契約手法の柔軟性)
地元企業の参入	容易(分離分割発注により参入しやすくなる)	やや困難(国の基本方針の趣旨より)	やや困難(JV構成員としての参入は可能)
総論	長年採用してきた方式であり、手続き的な負担も軽く安心感がある。分離発注方式によるため地元企業の参入は容易である。仕様に基づく発注であるため大幅な	手順・手続きが厳格で時間を要するため、緊急性の高い事業には不向きである。また、他にはない導入可能性調査及びアドバイザー費用が発生し、長期の事前準備期間が必要	リース期間中は、リース業者が所有者となるため、施設の安定的使用にはリース業者の財務力の影響を受ける。質的向上や財政負担の低減が図れるとともに、手続きな

	質の向上や財政負担の低減は見込みにくく、事業期間も長くなりがちである。	とされる。実績としても、市町村レベルでの採用は殆どない。	どの負担も比較的軽く、工期も短い。
--	-------------------------------------	------------------------------	-------------------

以上の比較により、安定感や地元企業の参加機会の確保の面からは、従来手法が有利であると考えられる。また、財政負担の平準化や性能発注などによるコストの削減については、PFI方式※1及びリース方式が有利と考えられるが、PFI方式は、市町村の庁舎での実績が少ないことや、庁舎単独となる場合VFM※2の見通しが立ちにくいことから、採用は難しいと考えられる。

今後の検討に当たっては、従来方式及びリース方式の2つの手法について検討を進め、市の財政状況や庁舎建設基金のあり方等を踏まえ手法の決定を行うものとする。

※1 PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。

※2 VFM（バリュー・フォー・マネー）とは、対象事業の施設整備および維持管理・運営等に関し、「公共が実施する場合の公的財政負担」と、「PFI事業として実施する場合の公的財政負担」とを比較することにより、PFI方式の事業性を確認するもの。

③ 工法、構造等による縮減

工法や構造等による事業費の縮減については、「第2章 2-3 新庁舎の施設整備の考え方」や「第4章 4-2 配置計画の検討」などを踏まえ、防災拠点としてとしての機能や、仮設庁舎規模の縮小などの要件を満たしつつ、事業費削減の可能性を検討する。

これらの事項については、引き続き調査・研究を進めるとともに、提案等を幅広く求め、基本設計の中で詳細を検討するものとする。

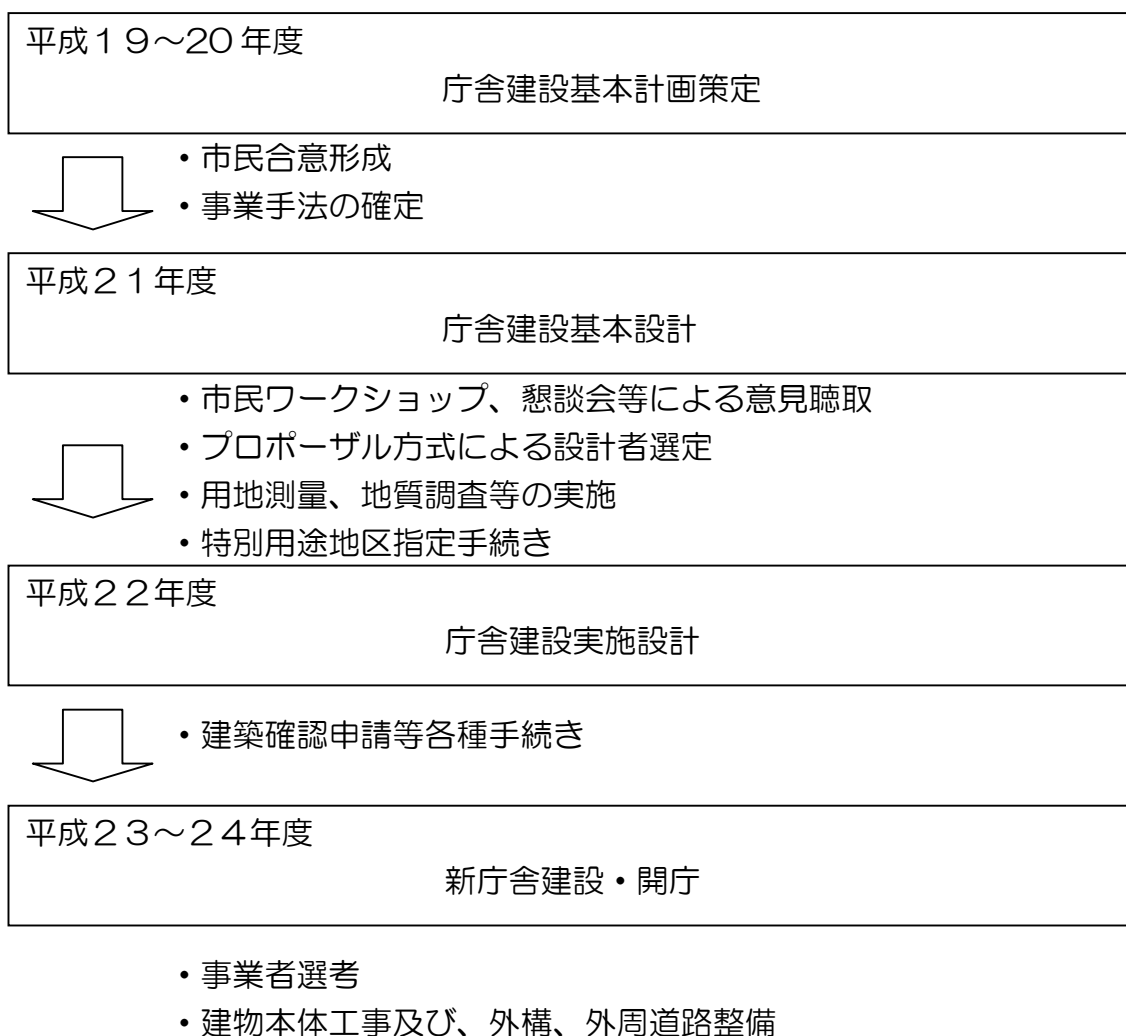
第7章 今後の検討に向けて

7-1 今後のスケジュール

新庁舎の建設については、下記スケジュール案に基づき、平成23年度の着工を想定するものとする。

今後は、本基本計画に基づき、市民ワークショップ、懇談会等の実施を行い、市民や職員の意見を聞きながら基本設計をまとめるものとする。

□ スケジュール案



※案であり、財政状況や採用する構造・工法などにより変更もありえる。

7-2 今後の課題、検討事項

これまで新庁舎建設の基本的な考え方をはじめ、備えるべき姿や、規模・構成、建設費用と財源、実現方策等について述べてきたが、今後も引き続き、この基本計画の方向性に沿ってさらに検討を掘り下げ、市民にとって納得度、満足度の高い庁舎の実現を図る必要がある。

(1) 市民との協働による推進

これまでに、市民説明会等により庁舎建設に関して多くの意見をいただいていたが、今後も引き続き情報提供を行っていくとともに、今後予定される基本設計においても市民の意見を取り入れながら進めていく必要がある。

基本設計においては、配置計画や平面計画がより具体的なものとなることから、市民を含めたワークショップや懇談会等を開催し、利用者としての意見を聞き、その実現の可能性についても検討を行うものとする。

(2) 周辺地区のまちづくりへの影響の配慮

庁舎の建設にあたり、用途地域の課題解消のため特別用途地区の指定を行う予定であるが、それらによる周辺地区への影響や自動車、歩行者のアプローチなどにも配慮する必要がある。

当該地区が、行政・文化拠点として市役所、文化センターを中心とした市民の交流の核として機能するよう周辺地域と一体となったまちづくりを進めるものとする。

(3) 発注手法の検討

新庁舎の設計、施工、維持管理・運営の各段階において採用すべき発注方法については、選定過程の透明性、客観性、公開性を確保することを重視し、合わせて、提案内容をはじめ応募者の資質や能力も含めて審査できるなど、総合的な視点から決定する必要がある。

また、景気が後退している中で、地元企業の参入の機会創出など地域経済への波及効果を考慮した検討を引き続き行う必要がある。

北本市庁舎建設基本計画

策 定 北本市

策定日 平成21年（2009年）3月

編 集 北本市総合政策部政策推進課

〒364-8633 埼玉県北本市本町1-111

TEL 048-591-1111

FAX 048-592-5997