

# 大宮区役所新庁舎整備について



平成26年12月

# 説明次第

1. 新庁舎の建て替え位置の決定について
2. 新庁舎の整備について
3. 防災計画について
4. 施設計画案について

# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定 について

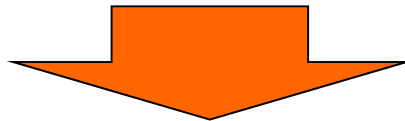
# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定について

- ・ 現庁舎：昭和41年（1966年）竣工
- ・ 平成24年1月から耐震化調査を実施

震度6強規模の地震で倒壊又は崩壊する危険性

+

- ・ 市民や職員の安全確保
- ・ 庁舎のバリアフリー化
- ・ 環境負荷軽減
- ・ ライフサイクルコスト等



耐震改修の選択が困難であるため**新築建て替えをする**という方針を公表（平成24年5月）

# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定について

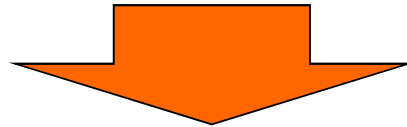
平成24年

6月～7月 市民意見の募集

7月 大宮駅周辺地域戦略ビジョン懇談会

8月 さいたま市都市経営戦略会議

市民会館おおみや敷地周辺へ移転と結論



埼玉県と県大宮合同庁舎敷地の  
取得に関する協議を開始

# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定について

## ○埼玉県とさいたま市の協議経緯

平成24年12月 **基本協定書**を締結

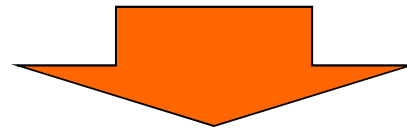
⇒県大宮合同庁舎敷地を、市有地との土地交換により取得することを明記

平成26年 5月 **確認書**を締結

⇒市の土地交換先を区役所別館敷地とし、その他詳細事項を明記

同8月1日 **土地交換契約書**を締結

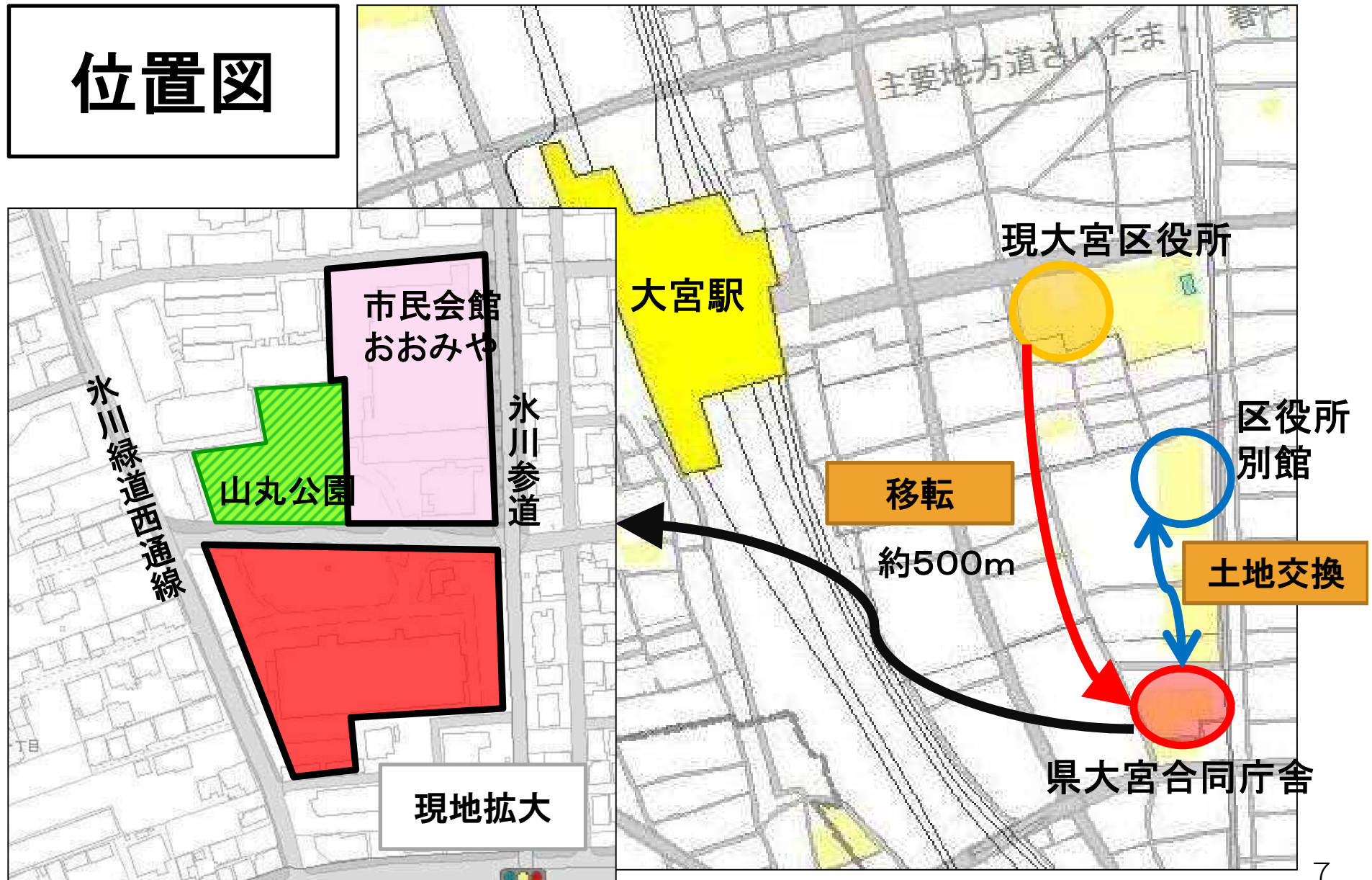
⇒県と市の土地価格、差額金の取扱い、所有権の移転等について明記



新庁舎の建て替え位置が決定

# 1. 新庁舎の建て替え位置の決定について

## 位置図



## **2. 新庁舎の整備について**



## 2. 新庁舎の整備について

### 新庁舎の理念

大宮の歴史や環境の魅力

×

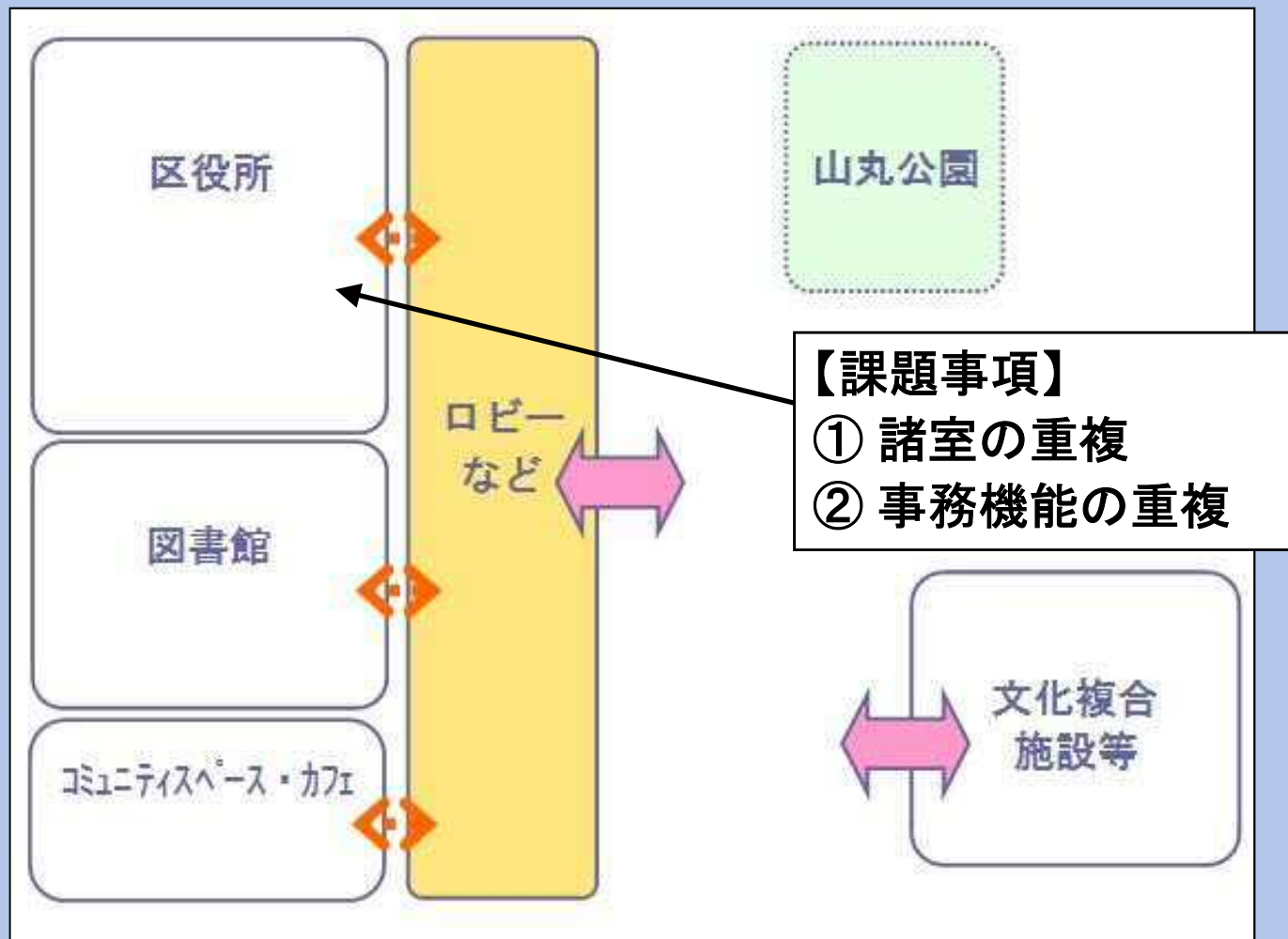
大宮における現代社会の要求

||

人とまちが活性化する大宮らしい  
**交流空間**の創出

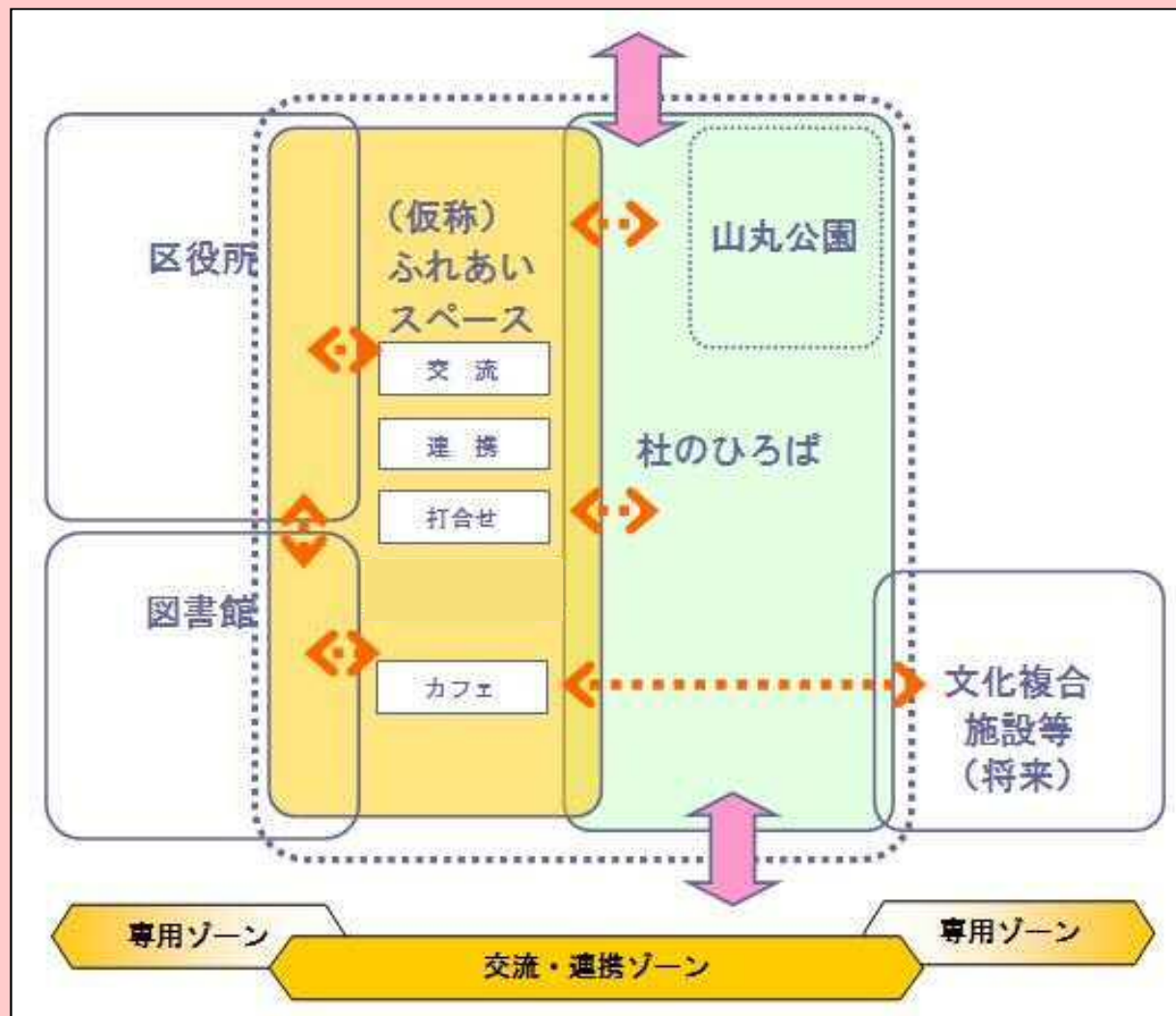
## 2. 新庁舎の整備について

【交流空間形成イメージ】(一般的な機能複合化)



## 2. 新庁舎の整備について

【交流空間形成イメージ】(相乗効果を生む複合化)



## 2. 新庁舎の整備について

### 新庁舎の整備基本方針

- ① 区民に開かれ、利用しやすい施設とします
- ② 一体整備により相乗効果を誘発する、交流を創出する施設とします
- ③ 賑わいを誘発し、地域のシンボルとなる大宮らしい施設とします
- ④ 情報発信機能の充実した施設とします
- ⑤ 防災の拠点となる施設とします
- ⑥ 耐久性があり、持続性の高い施設とします
- ⑦ 環境と経済性に配慮した施設とします

## 2. 新庁舎の整備について

### 区役所の考え方

#### 区民に開かれ、誰でも利用しやすいサービス施設

- ① 窓口業務を集約し、区民の利便性の高い施設とします
- ② 情勢変化に対応できる柔軟性の高い施設とします
- ③ 区や北部建設事務所の防災機能を確保します
- ④ 会議室や打合せコーナーは極力共用化による合理化やオープン化を図ります
- ⑤ (仮称)ふれあいスペースとの連携を配慮します
- ⑥ 複合化による開館時間・休館日の違いやセキュリティに配慮します

## 2. 新庁舎の整備について

### 図書館の考え方

#### 居心地が良く、多くの人が利用しやすい図書館

- ①視認性の高いオープンな空間とし、こどもから高齢者まで利用しやすい施設とします。
- ②歴史と文化資源の発信基地を目指し、さいたま市ゆかりの文学者の資料を展示、公開します。
- ③ICタグによる資料管理を導入し、プライバシーに配慮した貸出処理を可能とします。
- ④時代にマッチした新しいサービスの展開を目指します

## 2. 新庁舎の整備について

### (仮称) ふれあいスペースの考え方

世代・目的を超えた様々な交流が誘発される区民の居場所

- ① 多世代が目的を超え、また、自然に集まる区民の居場所とします
- ② カフェなどを配置し、誰でも気軽に利用できる空間づくりを行い、また、休憩・休息処とします
- ③ フリースペースや多目的スペースなど、さまざまなイベントにも柔軟に利用が可能な空間とします
- ④ (仮称)杜のひろばや氷川参道などにも賑わいを創出させる空間とします
- ⑤ 災害時に災害対策活動を行えるスペースとします

# 3. 防災計画について



### 3. 防災計画について

#### ○新庁舎の防災機能について

地域防災計画に基づき、防災拠点となる施設として計画します。

#### 【導入検討項目】

- ・免震構造の採用
- ・防災機能のある会議室を配置
- ・拠点備蓄倉庫の確保
- ・ヘリサイン(屋上等の施設名表示)の設置
- ・インフラの多重化、非常用発電機室などによる電気と水の確保など



### 3. 防災計画について

○(仮称)杜のひろばの防災機能について  
山丸公園の機能を維持しながら、防災機能を持たせたひろばとして  
一体的整備を行います。

#### 【導入検討項目】

- ・非常用発電装置
- ・非常災害用給水施設(貯水タンク)
- ・パーゴラ、かまどベンチ
- ・災害用トイレ(マンホールトイレ)及び汚水貯留槽
- ・ソーラー灯や電波時計  
など



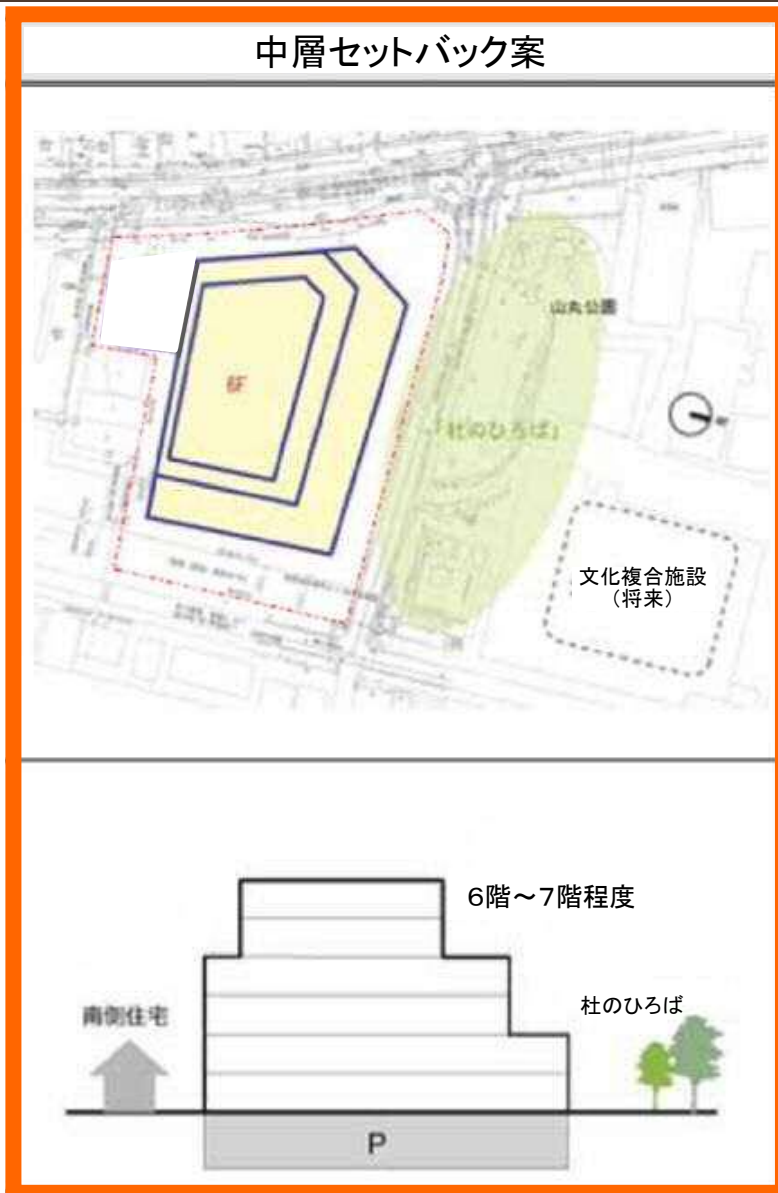
## 4. 施設計画案について

## 4. 施設計画案について

### 《建物形状の基本的考え方》

- 敷地南側への圧迫感を軽減するよう、施設配置や建物高さに配慮します。
- 氷川緑道西通線や氷川参道からの景観への配慮を行います。
- 北側への日影の影響を十分考慮するなど、良好な居住環境を維持するとともに、(仮称)杜のひろばが明るく、開放的な空間になるようにします。

## 4. 施設計画案について



### 《建物形状の検討》

周辺の居住環境や景観への配慮、北側にある杜のひろばの日照確保という点で総合的に判断し、中層セットバック案を中心に検討しています。

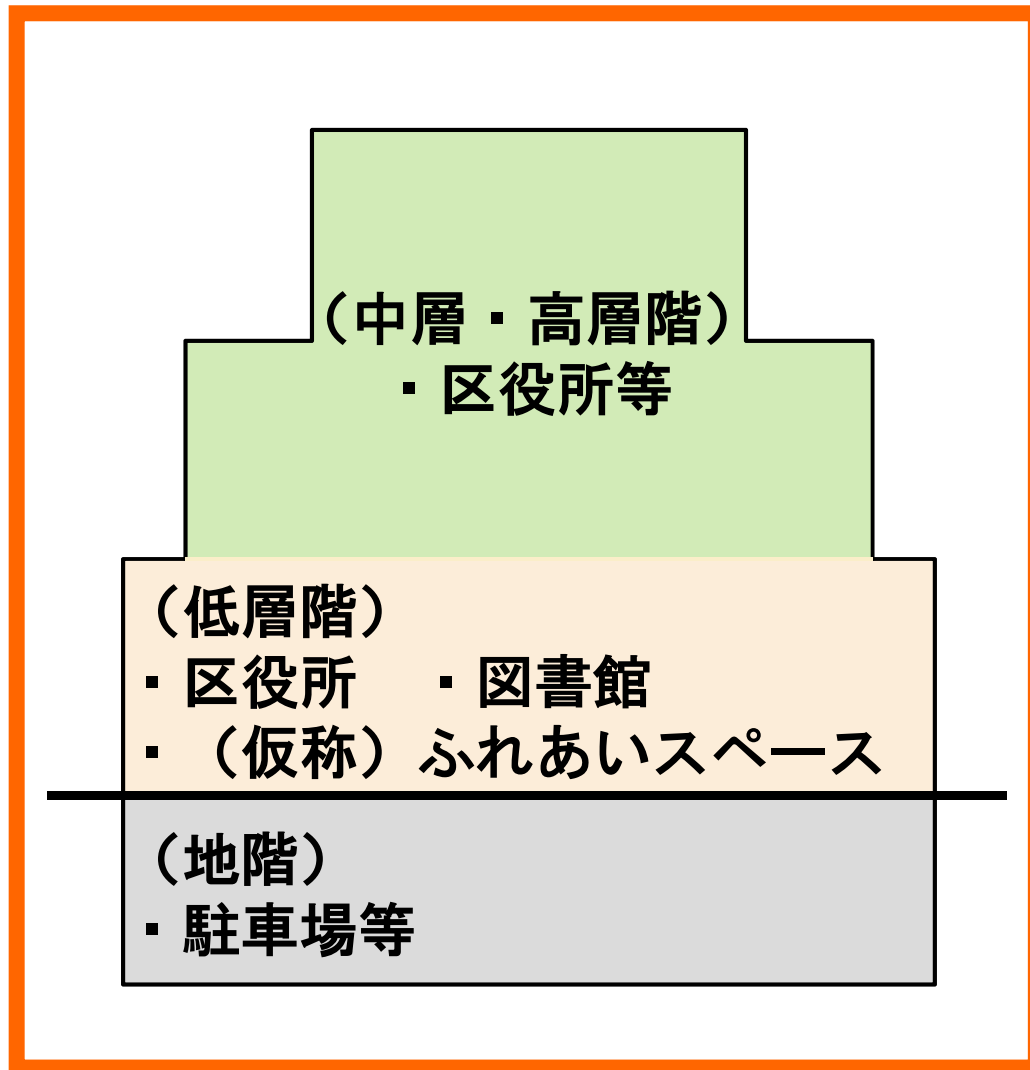
※この資料はイメージであり、今後の検討結果により変更の可能性があります。

## 4. 施設計画案について

### 《機能構成の基本的考え方》

- 区役所については、窓口機能を集約し、区民の利便性を高めます。
- 図書館については、区民、特に子供たちが利用しやすいことや(仮称)ふれあいスペースとの連携が図られるよう配慮します。
- (仮称)ふれあいスペースについては、区役所閉庁時の利用を考慮するとともに、賑わいの創出を図ります。

## 4. 施設計画案について



### 《機能構成の検討》

区民の利便性も高く、図書館と(仮称)ふれあいスペースとの連携も図ることができる、この案を中心に検討しています。

※この資料はイメージであり、今後の検討結果により変更の可能性があります。

## 4. 施設計画案について

現状の機能を確保の上、杜のひろばと一体的に整備をしていきます

車両アプローチは北側道路からの確保を検討しています

角を取ることで、より杜のひろば・参道との一体感を高めることができます

低層部面積を大きくとり、利用者の利便性を高め、建物高さを抑えることができます

施設イメージ

※この資料はイメージであり、今後の検討結果により変更の可能性があります。



# 大宮区役所新庁舎整備 検討状況について

---

平成26年12月

# 新庁舎整備手法検討調査(中間報告)

## ○整備手法検討フロー

1. 整備手法の検討
2. 事業スケジュールの検討



3. 概算事業費の検討



大宮区役所新庁舎の整備手法の考え方

# 1. 整備手法の検討について

新庁舎整備における民間活力導入の可能性について、以下の視点と整備手法の特徴を踏まえて、検討を行いました。

## ◆視点について

1	早期の供用開始
2	コスト削減、財政負担の平準化
3	市及び市民の意向反映
4	民間参画の容易性、地元事業者への配慮

# 1. 整備手法の検討について

## ◆整備手法の特徴について

整備手法		特徴
従来方式		設計・施工を分離して(分離発注)、詳細な仕様に基づき(仕様発注)、建築・設備等に分割して(分割発注)発注する従来の公共工事で整備する方式。資金調達や維持管理・運営は公共で実施する。
民間 活力 導入	DB方式 (デザイン・ビルト)	設計・施工を一括して発注する方式。資金調達や維持管理・運営は公共で実施する。
	DBO(M)方式 (デザイン・ビルト・ オペレート(メンテナ ンス))	設計・施工と維持管理・運営を一括して発注する方式(Mの場合は、維持管理のみ)。資金調達は公共で実施する。

# 1. 整備手法の検討について

## ◆整備手法の特徴について

整備手法		特徴
民間 活力 導入	PFI方式 (※)	BT方式 (ビルト・トランス ファー)
		BTO方式 (ビルト・トランス ファー・オペレート)

(※) PFI (プライベート・ファイナンス・イニシアチブ) : 民間事業者が民間資金、ノウハウを活用して施設整備、維持管理・運営等のサービス提供を行う手法。

# 1. 整備手法の検討について

## ◆整備手法の評価について

- 従来方式に対して民間活力を導入した場合  
⇒設計と施工等を一括発注することで、民間事業者のノウハウを活用できることから、**工期短縮やコスト削減が期待**できます。



- DB方式、DBO（M）方式に対してPFI方式とした場合  
⇒財政負担の平準化が図れるが、起債（市の借金）より高金利での資金調達となり、**金利負担が増える**とともに民間参画の負担となります。



# 1. 整備手法の検討について

- DB方式に対してDBO（M）方式とした場合  
⇒維持管理・運営まで含めて一括発注することで、設計段階から維持管理会社のノウハウを活用でき、コスト削減が期待できます。



- 基本設計先行型（事業者選定に先立ち公共が自ら基本設計を実施すること）とした場合  
⇒早期の供用開始が可能であり、市民及び市の意見が十分に反映できます。



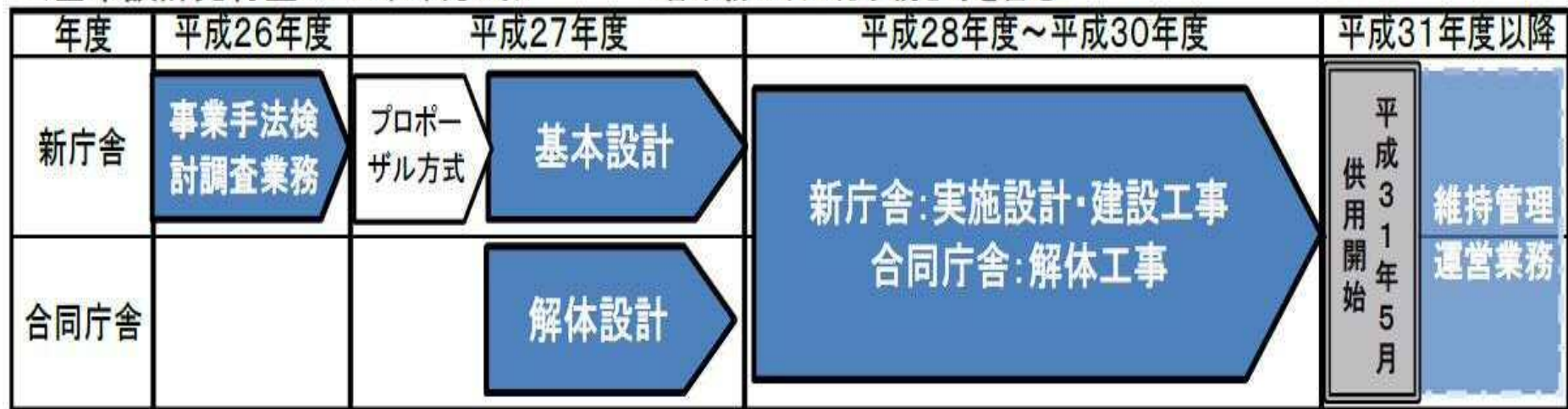
本事業の整備手法は**基本設計先行型のDBO(M)方式**が望ましいと考えます。

## 2. 事業スケジュールの検討について

### ◆事業スケジュール

＜基本設計先行型DBO(M)方式＞

\*各業務は、入札手続き等を含む



- 基本設計先行型のDBO(M)方式で事業を実施した場合、平成31年5月の供用開始が想定されます。



### 3. 概算事業費の検討について

#### ◆概算事業費算定の考え方

内閣府が公表している過去のPFI方式による事務庁舎整備事業20件のVFM（※）の平均は約6%であり、本事業で検討している基本設計先行型DBO（M）方式においても、同程度のVFMが想定されます。

（※）VFM（バリュー・フォー・マネー）：支払いに対して最も価値の高いサービスを提供すること。施設整備においては、公共サービス水準が同一な場合、より低いコストで整備すること。

### 3. 概算事業費の検討について

#### ◆概算事業費（※）

整備手法	概算事業費
基本設計先行型DBO(M)方式	約130億円
(参考)従来方式	約138億円

(※)概算事業費には、区役所別館改修や防災無線移設など県機能補償費は含まれない。

- 本事業を基本設計先行型のDBO（M）方式で実施した場合、従来方式に比べて、**約8億円の事業費削減**が見込まれます。

## 大宮区役所新庁舎の整備手法の考え方

大宮区役所新庁舎の整備手法については、これまでの検討状況を踏まえつつ、以下の考え方とします。



**民間活力を導入し、基本設計先行型のDBO（M）方式の考え方を中心に、今後も検討してまいります。**

**※今後の検討結果により変更となる可能性があります。**

ご清聴ありがとうございました

