

# 庁舎整備検討報告書

平成29年1月

蕨市庁舎整備検討委員会

## 目 次

はじめに	1
1. 庁舎の概要と課題	2
(1) 庁舎の概要	2
(2) 庁舎の課題	2
2. 庁舎に求められる役割と機能	4
(1) 災害対策機能	4
(2) 市民サービス機能（利便性）	4
(3) 効率的な執務機能	4
(4) 環境及び経済性を配慮した機能	4
(5) 将来の行政変化への対応を配慮した機能	4
3. 耐震診断結果と庁舎に求められる耐震性能	5
(1) 耐震診断結果	5
(2) 庁舎に求められる耐震性能	5
4. 耐震化整備方法の比較検証	6
(1) 【A①案】現庁舎を耐震補強（在来工法）	7
(2) 【A②案】現庁舎を免震補強	9
(3) 【B①案】現在地で建替え	11
(4) 【B②案】市民会館との複合施設を建設	13
(5) 【B③案】駅西口再開発事業において整備	16
5. 耐震化整備費用の財源に関する考え方	18
6. 事業方式の比較検証	18
(1) 事業方式の概要	18
(2) 事業方式の比較	18
(3) 事業方式の評価	19
7. 庁舎整備検討委員会による検討結果	20
(1) 庁舎耐震化整備方法の評価	20
(2) 委員会としての結論	21
《参考（1）：蕨市庁舎整備検討委員会開催経過》	22

### 【資料編】

資料①：蕨市庁舎整備検討委員会設置要綱

資料②：蕨市庁舎の適正な規模

### 【別表：庁舎耐震化整備方法の比較表】

## はじめに

市庁舎については、昭和39年5月に建築基準法の旧耐震基準に基づき建設された建物であり、平成7年度に実施した耐震診断の結果、構造耐震指標（I s 値）が基準を満たしておらず耐震化の必要があると判定されました。さらに、建物及び設備の老朽化が進んでいるほか、狭隘化やバリアフリー化など多くの課題を抱えていることから、平成19年5月に「蕨市庁舎整備検討委員会」を設置し、5回に亘ってその整備の在り方や課題などについての検討を行いました。

その結果、平成21年12月に、耐震性を向上させる耐震補強工事とは異なるものの、人命の確保を優先した暫定的な対応として、建物の層崩壊の防止と避難路の確保を目的としたSRF工法による「軸耐力補強工事」の実施と、早期の改築（建替え）のために「市庁舎整備基金」の計画的な積立等を行うべきとの報告書を提出し、平成23年度に「庁舎軸耐力等補強工事」が実施されました。

その後、市としてこれまで優先的に進めてきた、子どもたちの利用する学校・保育園や、災害時の市民の避難場所となる公民館・体育館等の耐震化の見通しが立ったことや、「市庁舎整備基金」が一定額（10億円）に達したことで、庁舎の耐震整備についても現実的な対応が可能な状況となり、また、平成23年3月の東日本大震災や平成28年4月の熊本地震では災害復旧拠点としての庁舎の重要性が改めて認識されました。

こうしたことから、庁舎の耐震整備を早急を実施するため、平成28年6月に「蕨市庁舎整備検討委員会設置要綱」の一部を改正して、新たに委員会を開催し、市議会での「蕨市庁舎耐震化整備の早急な実施を求める決議」も踏まえつつ、市庁舎整備の在り方に関する基本的な方針について、総合的な検討を行ったものです。

# 1. 庁舎の概要と課題

## (1) 庁舎の概要

- ・住所：蕨市中央5丁目14番15号
- ・建築年：昭和39年
- ・構造等：鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建（搭屋2階建）
- ・総床面積：4,695㎡
- ・敷地面積：3,727㎡（+西側駐車場450㎡+庁舎第2駐車場1,650㎡）
- ・駐車台数：自動車81台（一般54台+公用27台）  
自転車300台程度（公用45台含む）
- ・特徴等：各階の架構のスパン割りは左右対称になっている。  
構造形式は、地下1階は耐力壁付ラーメン構造、1階～搭屋2階までは、X方向が耐力壁のない純ラーメン構造、Y方向が耐力壁を1枚だけ持つ耐力壁付ラーメン構造である。

## (2) 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（I<sub>s</sub>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っている。

そのため、建物の耐震性を向上させる耐震補強工事とは異なるが、平成23年度に市民及び職員の人命確保を優先して、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工法による軸耐力等補強工事を実施した。しかし、大地震の際には、庁舎を継続して使用することが困難であると考えられ、行政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である。

### ②老朽化

現庁舎は、建築後52年以上が経過し、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、小規模な修繕を繰り返し行うことで対処しているため、維持管理費は増加している。

現庁舎の長寿命化を図る場合は、耐震改修に加えて、外壁、窓、議場の屋根、内装、ドライエリアの擁壁等の建物の改修工事のほか、給排水設備、照明等電気設備、受電設備（電気幹線を含む。）、エレベーターなど主要設備の大規模な改修工事を実施する必要がある。

なお、その際には、現庁舎の使用可能な年数（何年後に庁舎を建て替えるのか）についても併せて検討する必要がある。

### ③狭隘化

庁舎の適正な規模については、別添の「資料②蕨市庁舎の適正な規模」のとおり、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㎡以上となるが、現庁舎の総床面積は4,695㎡と非常に狭隘である。

最も多くの市民が利用する1階の市民課前ロビーをはじめとする待合スペースも狭隘であり、障害者への配慮も難しく、混雑時には立って受付を待つ人がいる状況である。

駐車場については、庁舎南側（最大29台分）及び西側（最大7台分）のほか、庁舎から若干距離がある庁舎第2駐車場（最大18台分）を活用しても、混雑時には駐車台数が不足し、庁舎ロータリーや道路で待機する状況である。

また、市民からの相談等に対応する相談室も不足しているため、プライバシーに配慮して行うべき業務も、通常の窓口での応対を余儀なくされることが多く、なおかつ、通路や待合スペースも狭隘であることから、相談者のプライバシーを十分に確保することが困難な状況にある。

地方分権化による権限移譲や、市民ニーズの多様化による行政需要の拡大に伴う業務量の増大等に対応するため、執務スペースは、前後の職員の椅子がぶつかるほど通路が狭隘化している。また、慢性的な会議室不足のため、中央公民館や市民会館など庁外の施設を使用しなければならないことも多く、事務効率の低下を招いている。

文書や印刷物等を保管する書庫や倉庫も非常に不足しているため、文書については、庁外に保管を委託しているが、経費を要する上、必要な資料をすぐに確認することができない不便を生じている。印刷物等については、倉庫に入りきらないものを各部署の事務スペースの一部や通路等に置かざるを得ず、狭隘な庁舎が一層手狭になり、執務環境を悪化させる一因となっている。

### ④バリアフリー化

公共施設として、高齢者や障害者等に配慮したバリアフリー化は必要であり、エレベーターやスロープ、手摺りの設置などの可能な対策を行っているが、地下1階の障害者用トイレ以外のトイレが階段の踊り場の位置にあることや、車椅子に対応したスペースが十分でないことなど、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ず、来庁者に不便をかけている。

## 2. 庁舎に求められる役割と機能

### (1) 災害対策機能

災害等が発生した際は、防災拠点として、災害応急活動や災害復旧活動に重要な役割を担う施設であることから、大地震や水害等の災害時にも行政機能を維持するため、高い耐震性の確保や水害等への対策が必要である。

また、災害時に電気や上水道の供給が停止した場合に備えて、自家発電設備の設置や飲料水の確保も必要である。

### (2) 市民サービス機能（利便性）

高齢者や障害者等、様々な人が訪れる施設であり、誰もが同じように利用しやすい施設として、ユニバーサルデザインによる、分かりやすい案内表示や、通路の幅や段差、勾配等のほか、多目的トイレや授乳、おむつ交換などを行える休憩室、相談者のプライバシーに配慮した相談室や窓口の整備等が必要である。

また、市と市民による協働を推進するため、市民・団体が様々な情報を入手しやすい環境のほか、お互いが情報交換や交流が図れるスペースや機能が必要である。

### (3) 効率的な執務機能

利用者の利便性が高まるよう、情報通信技術（ICT）が活用可能となる設備や、業務が関係する部署間の配置も含め、職員間の連携が図りやすく、効率的に業務が行えるよう、相談室や会議室、倉庫等の確保も含めた、適切な執務環境が必要である。

また、行政情報や個人情報を保護するため、高い情報セキュリティを確保できる機能が必要である。

### (4) 環境及び経済性を配慮した機能

気密性や断熱性に優れた壁や窓の導入、太陽光等の自然エネルギーの有効活用など、環境負荷の軽減と維持管理に係る経済性に配慮した機能が必要である。

また、設備・機器についても、エネルギー使用量を抑制し、エネルギー効率の低下を防ぐ機能とともに、メンテナンスがしやすい機能が必要である。

### (5) 将来の行政需要の変化への対応を配慮した機能

将来の行政需要の変化に対応できるよう、可変性が高く、高度化する情報通信技術（ICT）にも対応可能な執務環境が必要である。

また、維持管理費及びライフサイクルコストを抑えるため、計画的に設備の更新や建物の改修工事を容易に行えるよう配慮した機能が必要である。

### 3. 耐震診断結果と庁舎に求められる耐震性能

#### (1) 耐震診断結果

平成7年度に実施した庁舎の第3次耐震診断結果では、建物主要部分における構造耐震指標（I s 値）の最低値は0.34で、耐震性能が低く補強が必要と診断された。

##### 【建物主要部分】

	構造耐震指標（I s 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』

##### 【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』

#### (2) 庁舎に求められる耐震性能

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」で、必要としているI s 値は0.6以上であるが、「官庁施設の総合耐震計画基準」（国土交通省）において、庁舎は、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0.75以上を目標値としている。

しかし、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ると、庁舎は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0.9以上を目標値とすることも考える必要がある。

## 4. 耐震化整備方法の比較検証

現庁舎の最も大きな課題である耐震性能について、災害時にも継続的に行政機能を維持するために早急な対策が必要である。

耐震化整備の方法については、既に建築後52年が経過して老朽化が進んだ状況も勘案しながら、長期的な費用対効果や事業期間等を考慮して総合的に優れた方法を検討することが必要である。

耐震化整備方法については、『(A) 現庁舎の耐震改修』と『(B) 庁舎の建替え』の2つの方法に大別して検討を行い、『(A) 現庁舎の耐震改修』については、「①耐震補強」、「②免震補強」の2つの方法について比較検証を実施し、『(B) 庁舎の建替え』については、「①現在地で建替え」、「②市民会館との複合化施設を建設」、「③駅西口再開発事業において整備」の3つの方法について比較検証を実施した。

なお、当委員会の検討の過程においては、「小中学校の再配置による跡地への移転」や「別敷地に移転」も俎上に上がったが、「小中学校の再配置」については、平成21年12月に蕨市教育委員会が策定した「学校の適正規模と適正配置に関する基本方針」及び平成27年1月に文部科学省が策定した「公立小学校・中学校の適正規模・配置等に関する手引き」において、再配置等の対策が必要な学級数(単学級)等が示されているが、現在まで、この対策が必要な状況には至っていないこと、また、「別敷地に移転」については、庁舎を建設可能な規模の未利用の市有地がなく、新たに庁舎敷地となり得る規模の土地の取得も困難であるため、実現性が低いとの判断により、今回の比較検証の対象から除外した。

以上のことから、以下の5つの耐震化整備方法について、耐震性能、事業期間、概算事業費、継続使用可能年数のほかメリット、デメリットについて、比較検証を行った。

なお、事業費は、他市事例等を基に算出した現段階での参考額(工事に係る消費税は10%として算出。)である。

### 【庁舎耐震化整備方法】

(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

※【別表：庁舎耐震化整備方法の比較表】参照



## (1)【A①案】現庁舎を耐震補強（在来工法）

### 《工事概要》

- ・災害対策機能確保のため、耐震性能はI s 値0.9以上の確保を目標として、鉄骨ブレースによる耐震壁等を設置する。
- ・老朽化した建物及び設備を長寿命化するために必要な大規模改修工事を実施する。
- ・改修工事による振動や騒音の発生は避けられず、工事期間中、庁舎の使用は困難なため、庁舎第2駐車場等への「仮設庁舎」の設置や既存の公共施設の一部を使用する「仮庁舎」の整備を実施し、市役所機能を移転する。

### 《耐震性能》

- ・大地震による建物の倒壊の危険性は低くなるが、揺れによる建物内部への影響は避けられないため、継続的な行政機能の維持ができなくなる可能性がある。

### 《事業期間》

- ・工事完成までに約4年。  
(基本方針：1年、基礎調査、基本設計：1年、実施設計：1年、改修工事：1年)

### 《事業費》

- ・概算事業費：約24億4,000万円

#### 《費用項目》

- ・耐震補強工事：約9億6,000万円
- ・大規模改修工事：約10億円
- ・設計及び監理委託：約1億4,000万円（工事費の7%と想定）
- ・仮設庁舎等工事：約3億円
- ・移転（庁舎→仮設庁舎等→庁舎）：約4,000万円

#### 《想定される財源》

- ・補助金：約5,000万円
- ・起債：約13億9,000万円
- ・市庁舎整備基金：約10億円
- ・一般財源：約0円

### 《継続使用可能年数》

- ・改修後、使用可能な年数は約15年。

#### 《費用対効果》

1年間当たりの費用：約1億6,000万円

### 《50年間の総費用》

- ・総費用：約73億7,000万円

#### 《内訳》

- ・耐震補強（A①案）：約24億4,000万円
- ・約15年後に建替え（B①案）：約39億3,000万円
- ・建替え後、30～35年で大規模改修：約10億円








《メリット》

- ・短期的には、財政負担を抑制することができる。
- ・比較的短い期間で耐震性が確保できる。
- ・公共施設の長寿命化を实践できる。

《デメリット》

- ・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。
- ・耐震壁設置により、窓口が分断され、利用者の動線が複雑化する可能性がある。
- ・庁舎内が更に狭隘化するため、利便性が更に低下する。
- ・執務スペースが更に狭隘化し、耐震壁による分断が発生するため、執務環境の悪化は避けられない。
- ・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となる。

《想定事業スケジュール》

	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
基本方針										
基本調査 基本設計										
実施設計										
仮設庁舎 等工事										
移転										
改修工事										

## (2)【A②案】現庁舎を免震補強

### 《工事概要》

- ・建物の周囲を掘削し、地下1階の下にある基礎部分に免震装置を設置する「基礎免震工法」は、庁舎の東側（民家側）のスペースが非常に狭小であるため困難であり、地下1階の柱に免震装置を設置する「中間層免震工法」を実施する。
- ・老朽化した建物及び設備を長寿命化するために必要な大規模改修工事を実施する。
- ・改修工事による振動や騒音の発生は避けられず、工事期間中、庁舎の使用は困難なため、庁舎第2駐車場等への「仮設庁舎」の設置や既存の公共施設の一部を使用する「仮庁舎」の整備を実施し、市役所機能を移転する。

### 《耐震性能》

- ・免震構造により建物全体の揺れが低減されるため、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となる。

### 《事業期間》

- ・工事完成までに約5年。  
（基本方針：1年、基礎調査、基本設計：1年、実施設計：1年、改修工事：2年）

### 《事業費》

- ・概算事業費：約35億5,000万円

#### 《費用項目》

- ・免震補強工事：約20億円  
（免震工法は特殊工法であり、工法により工事費は異なるため、他市で実績のある施工業者への聴取を参考に算出した。）
- ・大規模改修工事：約10億円
- ・設計及び監理委託：約2億1,000万円（工事費の7%と想定）
- ・仮設庁舎等工事：約3億円
- ・移転（庁舎→仮設庁舎等→庁舎）：約4,000万円

#### 《想定される財源》

- ・補助金：約7,000万円
- ・起債：約15億1,000万円
- ・市庁舎整備基金：約10億円
- ・一般財源：約9億7,000万円

### 《継続使用可能年数》

- ・改修後、使用可能な年数は約15年。

#### 《費用対効果》

1年間当たりの費用：約2億4,000万円

《50年間の総費用》

・総費用：約84億8,000万円

《内訳》

- ・免震補強（A②案）：約35億5,000万円
- ・約15年後に建替え（B①案）：約39億3,000万円
- ・建替えから30～35年後に大規模改修：約10億円

《メリット》

- ・大地震が発生した場合でも、業務を継続できる。
- ・地下1階以外の執務スペースへの影響が少ない。
- ・比較的短い期間で耐震性が確保できる。
- ・公共施設の長寿命化を実践できる。

《デメリット》

- ・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。
- ・特殊工法のため、耐震補強と比べて工事費が高額となる。
- ・地下1階の一部範囲は使用できなくなるため、会議室や書庫、倉庫等が使用できなくなる可能性があり、利便性が更に低下する。
- ・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となる。

《想定事業スケジュール》

	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
基本方針	→									
基本調査 基本設計		→								
実施設計			→							
仮設庁舎 等工事			→							
移転				→	→					
改修工事				→	→	→				

### (3)【B①案】現在地で建替え

#### 《工事概要》

- ・現庁舎を解体し、新庁舎を建設する。
- ・工事期間中は、庁舎第2駐車場等への「仮設庁舎」の設置や既存の公共施設の一部を使用する「仮庁舎」の整備を実施し、市役所機能を移転する。

#### 《庁舎の適正な規模の想定》

- ・別添の「資料②蕨市庁舎の適正な規模」のとおり、駐車場を除く庁舎の標準面積は、総務省の基準では約8,326㎡、国土交通省の基準では約8,456㎡となった。この標準面積を考慮しながらも、本市の厳しい財政状況を鑑み、できる限りコンパクト化を図るものとして、庁舎の規模は、最大**6,500㎡**と想定した。
- ・駐車場については、西側駐車場及び第2駐車場を含め、現庁舎と同台数（自動車81台、自転車300台）を確保する。

#### 《建物の想定》

- ・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）

#### 《耐震性能》

- ・庁舎建替えにより、耐震性能は確保される。また、免震工法等を採用することで、大地震発生時においても継続的な行政機能の維持が可能となる。

#### 《事業期間》

- ・工事完成までに**約7年**。  
(基本方針：1年、基本構想・基本計画：1年、基本設計：1年、実施設計：1年、解体及び建設工事3年)

#### 《事業費》

- ・概算事業費：**約39億3,000万円**

#### 《費用項目》

- ・新庁舎建設工事：約29億3,000万円（45万円/㎡と想定）
- ・現庁舎解体工事：約4億2,000万円
- ・設計及び監理委託：約2億4,000円（工事費の7%と想定）
- ・仮設庁舎等工事：約3億円
- ・移転（庁舎→仮設庁舎等→庁舎）：約4,000万円

#### 《想定される財源》

- ・起債：約25億9,000万円
- ・市庁舎整備基金：約10億円
- ・一般財源：3億4,000万円

#### 《継続使用可能年数》

- ・改修後、使用可能な年数は**約70年**。

#### 《費用対効果》

- 1年間当たりの費用：約6,000万円

《50年間の総費用》

・総費用：約49億3,000万円

《内訳》

- ・現在地で建替え（B①案）：約39億3,000万円
- ・建替えから30～35年後に大規模改修：約10億円









《メリット》

- ・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を抑制することができる。

《デメリット》

- ・現在の敷地では、日影等、周辺環境に配慮した場合、庁舎の形状への制約が生じる可能性がある。（※敷地の日影規制はないが、北東側隣地は第1種住居地域のため、日影規制4h-2.5hに配慮が必要。）
- ・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となる。

《想定事業スケジュール》

	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
基本方針										
基本構想 基本計画										
基本設計										
実施設計										
仮設庁舎 等工事										
移転										
解体・ 建設工事										

#### (4) 【B②案】市民会館との複合施設を建設

##### 《工事概要》

- ・現在の市民会館及び中央公民館、勤労青少年ホーム（以下「市民会館等」という。）を解体し、跡地に庁舎と市民会館等の複合施設を建設し移転する。

##### 《市民会館等の概要》

- ・建築年：昭和49年（中央公民館、勤労青少年ホーム：昭和47年築）
- ・構造等：鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建（搭屋1階）
- ・総床面積：7,960㎡（市民会館：6,147.91㎡、中央公民館等：1,812.86㎡）
- ・敷地面積：6,587㎡
- ・駐車台数：自動車50台（駐車場48台＋敷地内身障者用2台）  
自転車250台程度

##### 《庁舎及び市民会館の適正な規模の想定》

- ・複合施設の規模は、敷地の容積率（200%）から、庁舎の規模を【B①案】と同様の6,500㎡とした場合、市民会館等の規模は最大約6,500㎡となり、現在と同程度の規模の確保は困難となるが、複合施設として、一部機能を共有することによりコンパクト化を図るものとし、容積率最大の約13,000㎡と想定した。
- ・駐車場については、現庁舎と現市民会館等の合計台数（自動車81台＋50台、自転車300台＋250台）を確保するためには、駐車場敷地に機械式立体駐車場を設置するか、隣接する都市公園：蕨城址公園の一部を駐車場敷地とする必要がある。

##### 《建物の想定》

- ・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）

##### 《耐震性能》

- ・庁舎建替えにより、耐震性能は確保される。また、免震工法等を採用することで、大地震発生時においても継続的な行政機能の維持が可能となる。

##### 《事業期間》

- ・工事完成までに約10年。  
（基本方針：2年、基本構想・基本計画：2年、基本設計：2年、実施設計：1年、解体及び建設工事：3年）

##### 《事業費》

- ・概算事業費：約99億8,000万円

##### 《費用項目》

- ・複合施設建設工事：約75億4,000万円（58万円／㎡と想定）
- ・舞台設備等工事：約6億9,000万円
- ・市民会館解体工事：約7億円
- ・設計及び監理委託：約6億1,000万円（工事費の7%と想定）
- ・移転（庁舎→複合施設）：約2,000万円
- ・現庁舎解体工事：約4億2,000万円

《想定される財源》

- ・起債：約 64 億円
- ・市庁舎整備基金：約 10 億円
- ・一般財源：25 億 8,000 万円

《継続使用可能年数》

- ・改修後、使用可能な年数は約 70 年。

《費用対効果》

1 年間当たりの費用：約 1 億 4,000 万円

《50 年間の総費用》

- ・総費用：約 119 億 8,000 万円

《内訳》

- ・市民会館との複合施設（B②案）：約 99 億 8,000 万円
- ・建替えから 30～35 年後に大規模改修：約 20 億円

《メリット》

- ・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。
- ・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となる。
- ・市民会館等についても再整備することができるため、ライフサイクルコスト削減を最も期待できる。
- ・現庁舎敷地の跡地が利用可能となる。

《デメリット》

- ・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。
- ・接面する道路幅員が狭く、現庁舎より交通利便性が低下する。
- ・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。
- ・市民会館と複合化している中央公民館及び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。
- ・整備までに一定以上の期間を要する場合、その間の現庁舎の耐震性を確保するための措置を講じるための費用が発生する可能性がある。



《想定事業スケジュール》

	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
基本方針										
基本構想 基本計画										
基本設計										
実施設計										
解体・建設 工事										
移転										

## (5) 【B③案】 駅西口再開発事業において整備

### 《工事概要》

- ・ 駅西口再開発事業において建設する施設内に庁舎を整備し移転する。

### 《再開発事業の目的と仕組み》

- ・ 都市再開発法に基づき、地区内の敷地を共同化し高度利用することで共同建築物の建築、公園や街路等の公共施設の整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることが目的である。
- ・ 従前の権利者の権利を、原則として等価で新しい再開発建築物の床（権利床）に置き換え、高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てることで、施行者の費用負担を軽減する仕組みである。

### 《駅西口再開発事業の現状と市の立場》

- ・ 平成26年12月、権利者により事業施行予定者となる「蕨駅西口地区市街地再開発準備組合」が設立され、事業計画作成に向けて調査等を行っている。
- ・ 市は都市計画決定を行い、補助金交付等により組合の事業推進を支援するとともに、地区内に土地を所有する権利者の一人という立場でもある。

### 《市が所有する土地》

- ・ 地区内に市が所有する土地は約4,000㎡だが、事業計画及び権利変換計画が未策定で、権利変換後にどの程度の床（権利床）を確保できるかは未定だが、等価交換した場合の価値を、相続税路線価等から約14億7,000万円と想定した。

### 《庁舎の適正な規模の想定》

- ・ 庁舎の規模は、【B①案】と同じく6,500㎡と想定した。
- ・ 駐車場については、現庁舎と同台数（自動車81台、自転車300台）とした場合、少なくとも4,400㎡程度の確保が必要である。

### 《耐震性能》

- ・ 庁舎建替えにより、耐震性能は確保される。

### 《事業期間》

- ・ 地権者及び市民の合意形成を要するため、期間の想定は非常に困難だが、都市計画の変更手続きから、事業計画の策定及び認可等を経て竣工までには、少なくとも7～8年程度を要するものとする。

### 《事業費》

- ・ 概算事業費：約70億円

#### 《費用項目》

- ・ 用地（保留床）取得：約65億6,000万円
- ・ 移転（庁舎→複合施設）：約2,000万円
- ・ 現庁舎解体工事：約4億2,000万円

《想定される財源》

- ・所有土地の権利変換：約 14 億 7,000 万円
- ・起債：約 38 億 1,000 万円
- ・市庁舎整備基金：約 10 億円
- ・一般財源：7 億 2,000 万円

《継続使用可能年数》

- ・改修後、使用可能な年数は約 70 年。

《費用対効果》

1 年間当たりの費用：約 1 億円

《50 年間の総費用》

- ・総費用：約 80 億円

《内訳》

- ・駅西口再開発事業で整備（B③案）：約 70 億円
  - ・再開発建築物の修繕計画に合わせて大規模改修の実施：約 10 億円
- ※別途、再開発建築物に係る修繕積立金等を要する可能性有り。

《メリット》

- ・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。
- ・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となる。
- ・駅前となるため、交通利便性は高い。
- ・現庁舎敷地の跡地が利用可能となる。

《デメリット》

- ・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、仮に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。
- ・再開発事業の計画内容を含め、市民の合意形成を図るために要する期間が想定できないことから、整備計画の想定が困難である。
- ・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。
- ・整備までに一定以上の期間を要する場合、その間の現庁舎の耐震性を確保するための措置を講じるための費用が発生する可能性がある。
- ・庁舎の他、にぎわいの拠点など新たな公共施設も併せて整備する場合、更に費用が発生する。

《想定スケジュール》

※現時点では不明確。

## 5. 耐震化整備費用の財源に関する考え方

耐震化整備はいずれの方法も高額な事業費を要し、その財源確保は大きな課題である。平成19年3月に「市庁舎整備基金」を設置し、平成27年度末までに約10億円を積立てたが、基金だけで財源を全て確保することは困難である。

市の厳しい財政状況へ与える影響を軽減するため、耐震化整備の実施時には、国及び県の補助金や起債等を最も有利となるよう活用し、財政負担のバランスを考慮しながら、財源の確保を図るとともに、引き続き基金を積み増していく必要がある。

## 6. 事業方式の比較検証

### (1) 事業方式の概要

庁舎耐震化整備に適用可能と考えられる主な事業方式の概要は、以下のとおり。

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、選定する方式。
②	二段階発注方式 (ECI方式)	市が資金を調達し、設計段階から施工予定者が技術協力を行うよう発注、選定する方式。
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、選定する方式。
④	PFI方式	民間事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理、運営等を行う方式。

### (2) 事業方式の比較

#### ①設計・施工分離発注方式(従来方式)

公共建築工事で従来から最も多く採用されている方式で、市が資金を調達し、設計、施工、維持管理等の業務をそれぞれ発注、選定するため、責任の所在が明確で、社会情勢の変化等に対しても、各段階で柔軟な対応が可能というメリットがあるが、分離発注のため、連携した技術の採用やコスト縮減が難しいというデメリットがある。

#### ②二段階発注方式(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、施工予定者をあらかじめ選定し、設計段階から設計者に技術協力することで、建設コストの縮減と工期の短縮を図り、入札不調を回避できるメリットがあるが、施工しやすさが重視されることで住民の意見などを柔軟に取り入れることが困難となる可能性があることと、設計者と施工予定者の意見が相反する場合には、困難な調整が必要となる可能性があるというデメリットがある。

### 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ことにより、設計段階から施工者が持つ独自技術の活用と、建設コストの縮減と工期の短縮を図れるというメリットがあるが、発注時点において、設計や施工に関する要求条件を明確化する必要があるため、発注後は要求条件の変更が困難となる可能性があるというデメリットがある。

### 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、公民が連携して公共サービスの提供を行う「PPP（パブリック・プライベート・パートナー）」と呼ばれるスキームの代表的な手法の一つである。民間事業者（特別目的会社）が資金を調達し、設計、施工、維持管理及び運営を行うため、設計段階から民間事業者が持つ独自技術を活用し、ライフサイクルコスト縮減を図られる可能性があること、維持管理及び運営に関しても民間の経営能力、技術的能力を活用できること、分割払いを採用することで市の財政負担の平準化が図られるというメリットがあるが、事業者の選定はPFI法に基づく手続きが必要となることから選定期間が長期化すること、民間事業者の経営状況が悪化した場合、権利関係が不安定になる可能性があること、維持管理まで含めた長期の契約となるため、社会情勢の変化等へ柔軟な対応が困難となる可能性があること、民間資金の活用は公債と比較して調達コスト（金利）が高く、長期的には財政負担が大きくなる可能性があるというデメリットがある。

## （3）事業方式の評価

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て変化する行政需要に対応できるよう、市が自らの責任で行うことが望ましいと考えるため、「PFI方式」による民間の経営能力、技術的能力の活用効果は限定される。

また、「PFI方式」において、整備に係る市の財政負担を軽減させることを目的として、事業者が事業費を回収可能な収益性の高い民間施設を庁舎に併設（一体化）させようとする場合、狭隘な『(A) 現庁舎の耐震改修』は当然のことながら、【B①案（現所在地建替え）】と【B②案（市民会館と複合施設）】も、容積率や日影等の敷地条件から民間施設を併設することは非常に困難である。【B③案（駅西口再開発事業）】は、公民が連携する事業という観点からは「PPP」の手法の1つであると言えるかもしれないが、あくまでも組合による事業施工であることから、庁舎整備に関して同方式の採用は困難であると考えられる。

次に、建設コストの縮減と工期の短縮の可能性について考慮した場合、「ECI方式」と「DB方式」に優位性が見られるが、近年、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピック等の影響による建設需要の増加を受けて建設費が高騰していることから、設計期間中の建設コスト上昇への対応が必要となる可能性があることを考慮した場合、柔軟に対応できる「従来方式」に優位性が見られる。

以上のことから、現時点では事業方式を定めることなく、社会情勢の変化を考慮し、「従来方式」、「ECI方式」、「DB方式」を中心に検討を行うべきであると考えられる。

## 7. 蕨市庁舎整備検討委員会による検討結果

### (1) 庁舎耐震化整備方法の評価

#### ①『(A) 現庁舎の耐震改修』

『(A) 現庁舎の耐震改修』は、整備完了までに要する期間が比較的短く、短期的には財政負担を軽減することができるが、平成28年3月に策定の「蕨市公共施設等マネジメント白書」における建物の更新時期については、建築後30年から35年に大規模改修を実施することにより長寿命化した場合で、建築後60年から70年としている。現庁舎は、建築後52年が経過していることから、耐震改修後15年程度で建替えの検討が必要となるため、長期的な費用対効果が低いと言わざるを得ない。

【A①案（現庁舎を耐震補強）】は、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）】は、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。

#### ②『(B) 庁舎の建替え』

『(B) 庁舎の建替え』は、短期的な財政負担が大きいのが、現状における課題の多くを解消することが可能であり、長期的な費用対効果においては優れていると言える。

【B①案（現在地で建替え）】は、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、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）】は、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可能性があるほか、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。

【B③案（駅西口再開発事業において整備）】は、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。

## (2) 委員会としての結論

本委員会としては、現状における課題の多くが解消されるとともに、事業費を継続使用可能年数で除した費用対効果に優れている【B①案（現在地で建替え）】が、最も適していると評価したが、いずれの方法も財政負担をはじめ、現在及び将来の市民に与える影響が大きいことから、整備の方法については議会や市民のご意見を伺いながら決める必要があると考える。

具体的には、市庁舎の整備について更なる情報収集と検討を行うための組織を立ち上げ、専門的な能力を有する事業者の支援も得て、技術的考察を含めて、より詳細な比較検証を実施するとともに、市民、議会、有識者等を含めた審議会等での、慎重な議論を経て、早急に整備方法について決定する必要があるとの結論に至った。

《参考（１）：蕨市庁舎整備検討委員会開催経過》

《平成19年度》		
回数	日時	主な内容
第1回	平成19年6月5日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議の目的について</li> <li>・検討内容について</li> <li>・スケジュールについて</li> </ul>
第2回	平成19年8月6日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現庁舎の問題点について</li> <li>・耐震補強の場合の費用の概算について</li> </ul>
第3回	平成19年10月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎整備の方策案の比較検証について</li> </ul>
第4回	平成19年11月22日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎整備検討委員会報告書（案）について</li> </ul>

《平成21年度》		
回数	日時	主な内容
第1回	平成21年11月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎耐震化に向けた補強方策について</li> </ul>
※平成23年度『庁舎軸耐力等補強（SRF工法）工事』を実施		

《平成28年度》		
回数	日時	主な内容
第1回	平成28年6月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在までの庁舎整備検討内容の報告について</li> <li>・庁舎整備検討方策案の比較検証項目（案）について</li> <li>・アンケートについて</li> <li>・今後のスケジュールについて</li> </ul>
第2回	平成28年7月20日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後のスケジュールについて</li> </ul>
第3回	平成28年8月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎整備検討委員会報告書（案）の構成について</li> </ul>
第4回	平成28年11月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎整備方法の比較検証について</li> </ul>
第5回	平成28年12月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎整備検討委員会報告書（案）について</li> </ul>



○蕨市庁舎整備検討委員会設置要綱

平成19年5月8日要綱第45号

改正

平成20年3月28日要綱第32号

平成28年6月14日要綱第41号

蕨市庁舎整備検討委員会設置要綱

(設置)

**第1条** 市民サービス及び防災の拠点施設である市庁舎の必要な整備の在り方について、基本的な方針の検討を行うため、蕨市庁舎整備検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事務)

**第2条** 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 市庁舎の改築に関する調査研究に関すること。
- (2) 市庁舎の大規模改修に関する調査研究に関すること。
- (3) 市庁舎の整備の在り方に関する基本的な方針に関すること。

(組織)

**第3条** 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は総務部長をもって充て、副委員長は都市整備部長をもって充て、委員は別表に掲げる職員をもって充てる。
- 3 委員長は、会務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(任期)

**第4条** 委員の任期は、1年とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(会議)

**第5条** 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員会が必要と認めるときは、関係部局に対して資料の提出を求め、又は関係職員を会議に出席させることができる。

(庶務)

**第6条** 委員会の庶務は、総務部庶務課及び総務部政策企画室において処理する。

(委任)

**第7条** この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

**附 則**

この要綱は、公布の日から施行する。

**附 則** (平成20年3月28日要綱第32号)

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

**附 則** (平成28年6月14日要綱第41号)

この要綱は、公布の日から施行する。

**別表** (第3条関係)

総務部庶務課長
総務部政策企画室長
総務部財政課長
市民生活部安全安心推進課長
都市整備部建築課長

## 《蕨市庁舎の適正な規模》

○庁舎の適正な規模を算定するための前提条件は、以下のとおりとする。

庁内の職員数	平成 23～27 年（各年 4 月 1 日現在）の平均値：314.2 人とする。 ※事務補助員等（産休・育休代替を除く）を含む。
議員数	蕨市議会議員の定数条例に基づき 18 人とする。
車庫	算入しないものとする。
算定方法	(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出基準 (参考) 近年整備された他市庁舎の職員 1 人当たり面積

### (1) 総務省：平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱による算定

区分		職員数	換算率	基準面積	標準面積
①事務室	特別職	3.0 人	20.0	4.5 m <sup>2</sup>	270.0 m <sup>2</sup>
	部長級	6.6 人	9.0		267.3 m <sup>2</sup>
	次長級	12.4 人	9.0		502.2 m <sup>2</sup>
	課長級	17.0 人	5.0		382.5 m <sup>2</sup>
	課長補佐級	15.8 人	2.0		142.2 m <sup>2</sup>
	係長級	41.6 人	2.0		374.4 m <sup>2</sup>
	一般職員	174.6 人	1.0		785.7 m <sup>2</sup>
	事務補助員等	43.2 人	1.0		194.4 m <sup>2</sup>
	小計	314.2 人			2,918.7 m <sup>2</sup>
②倉庫	事務室面積×13%			379.4 m <sup>2</sup>	
③会議室等	職員数×7 m <sup>2</sup>			2,199.4 m <sup>2</sup>	
④玄関等	各室面積 (①+②+③) ×40%			2,199.0 m <sup>2</sup>	
⑤議会関係諸室	議員定数 (18 人) ×35 m <sup>2</sup>			630.0 m <sup>2</sup>	
合計				<b>8,326.5 m<sup>2</sup></b>	

※①事務室：一般職員のうち製図者に係る換算率 (1.7) は使用せず。

※④玄関等：「①事務室+②倉庫+③会議室等」への 10%増は使用せず。

※駐車場は、含まない。

※防災機能に関するスペース及び市民が利用するためのスペースは含まない。

## (2) 国土交通省：新営一般庁舎面積算出基準による算定

区分		職員数	換算率	基準面積	標準面積
①事務室等	特別職	3.0 人	18.0	3.3 m <sup>2</sup>	178.2 m <sup>2</sup>
	部長級	6.6 人	9.0		196.0 m <sup>2</sup>
	次長級	12.4 人	9.0		368.3 m <sup>2</sup>
	課長級	17.0 人	5.0		280.5 m <sup>2</sup>
	課長補佐級	15.8 人	2.5		130.4 m <sup>2</sup>
	係長級	41.6 人	1.8		247.1 m <sup>2</sup>
	一般職員	174.6 人	1.0		576.2 m <sup>2</sup>
	事務補助員等	43.2 人	1.0		142.6 m <sup>2</sup>
	小 計	314.2 人			2,119.2 m <sup>2</sup>
	(補正) 上記小計+10%				
②会議室	「職員 100 人×40 m <sup>2</sup> 、10 人増ごと×4 m <sup>2</sup> 」+10%				136.4 m <sup>2</sup>
③電話交換室	換算職員数 (642.2 人) が 600 人～800 人				68.0 m <sup>2</sup>
④倉庫	①事務室面積 (補正前) ×13%				275.5 m <sup>2</sup>
⑤宿直室	1 人まで 10 m <sup>2</sup> 、1 人増すごと 3.3 m <sup>2</sup> を加算 (2 人想定)				13.3 m <sup>2</sup>
⑥庁務員室	1 人まで 10 m <sup>2</sup> 、1 人増すごと 1.65 m <sup>2</sup> を加算 (2 人想定)				11.7 m <sup>2</sup>
⑦給湯室	標準 6.5 m <sup>2</sup> ～13 m <sup>2</sup>				6.5 m <sup>2</sup>
⑧受付・巡視溜	最小 6.5 m <sup>2</sup>				6.5 m <sup>2</sup>
⑨便所・洗面所	職員数×0.32 m <sup>2</sup>				100.5 m <sup>2</sup>
小 計 1					2,949.6 m <sup>2</sup>
⑩議会関係諸室	※総務省基準を準用：議員定数 (18 人) ×35 m <sup>2</sup>				630.0 m <sup>2</sup>
⑪固有業務	※業務支援機能、窓口機能、防災機能等 (職員 1 人×7 m <sup>2</sup> )				2,199.4 m <sup>2</sup>
⑫機械室	小計 1 が 2,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満 (冷暖房)				436.0 m <sup>2</sup>
⑬電気室	小計 1 が 2,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満 (高圧受電)				78.0 m <sup>2</sup>
⑭自家発電機室	※最小の 5,000 m <sup>2</sup> 以上準用				29.0 m <sup>2</sup>
小 計 2					3,372.4 m <sup>2</sup>
⑮玄関・廊下等	(小計 1 (①・②補正前) +小計 2) ×35%				2,134.2 m <sup>2</sup>
合 計					<b>8,456.1 m<sup>2</sup></b>

※①事務室等：一般職員のうち製図者に係る換算率 (1.7) は使用せず。

※市民が利用するためのスペースは含まない。

※駐車場は含まない。

## 【資料②】

(参考) 近年整備された他市庁舎の職員 1 人当たり面積による算定

市名	人口	庁舎の 延床面積	庁内の 職員数	職員 1 人 当たり面積	竣工年 (※予定)
鈴鹿市	200,281 人	26,789 m <sup>2</sup>	881 人	30.41 m <sup>2</sup>	2006 年
諫早市	138,800 人	18,504 m <sup>2</sup>	751 人	24.64 m <sup>2</sup>	2009 年
小牧市	153,554 人	17,049 m <sup>2</sup>	687 人	24.82 m <sup>2</sup>	2010 年
つくば市	229,451 人	21,004 m <sup>2</sup>	812 人	25.87 m <sup>2</sup>	2010 年
佐伯市	74,389 人	14,800 m <sup>2</sup>	550 人	26.91 m <sup>2</sup>	2012 年
新発田市	99,858 人	12,995 m <sup>2</sup>	420 人	30.94 m <sup>2</sup>	2013 年
北本市	67,845 人	9,300 m <sup>2</sup>	363 人	25.62 m <sup>2</sup>	2014 年
佐野市	120,615 人	20,440 m <sup>2</sup>	550 人	37.16 m <sup>2</sup>	2015 年
甲府市	191,799 人	27,972 m <sup>2</sup>	844 人	33.14 m <sup>2</sup>	2015 年
桶川市	75,137 人	8,184 m <sup>2</sup>	366 人	22.36 m <sup>2</sup>	※2018 年
新座市	163,674 人	15,948 m <sup>2</sup>	750 人	21.26 m <sup>2</sup>	※2018 年
平均				27.56 m <sup>2</sup>	
蕨市 (現庁舎)	73,587 人	4,695 m <sup>2</sup>	314.2 人	14.94 m <sup>2</sup>	

≪蕨市庁舎の適正な規模≫

「職員 1 人当たり面積の平均」：27.56 m<sup>2</sup> × 「庁内の職員数」：314.2 人

→ **8,659.35 m<sup>2</sup>**



## 庁舎耐震化整備方法の比較表

整備方法	A①案 現庁舎を耐震補強	A②案 現庁舎を免震補強	B①案 現在地で建替え	B②案 市民会館との複合施設を建設	B③案 駅西口再開発事業において整備
場 所	現在地	現在地	現在地	市民会館敷地	駅西口再開発事業地区内
敷地面積	3,727㎡(+西側駐車場450㎡+庁舎第2駐車場1,650㎡)	3,727㎡(+西側駐車場450㎡+庁舎第2駐車場1,650㎡)	3,727㎡(+西側駐車場450㎡+庁舎第2駐車場1,650㎡)	6,587㎡(城址公園除く、中央公民館等を含む。)	—
用途地域等	近隣商業区域(容積率300%、建ぺい率80%)	近隣商業区域(容積率300%、建ぺい率80%)	近隣商業区域(容積率300%、建ぺい率80%)	第1種住居地域(容積率200%、建ぺい率60%)	商業地域・高度利用地区(容積率500%)
床面積	4,695㎡(※補強のため現状より手狭になる)	4,695㎡(※補強のため現状より手狭になる)	6,500㎡	13,000㎡(庁舎:6,500㎡+市民会館等6,500㎡)	6,500㎡(+駐車場約4,400㎡)
駐車台数	・自動車81台(一般54台+公用27台) ・自転車300台(公用45台含む)	・自動車81台(一般54台+公用27台) ・自転車300台(公用45台含む)	・自動車81台(一般54台+公用27台) ・自転車300台(公用45台含む)	・自動車131台(庁舎81台+市民会館等50台) ・自転車550台(庁舎300台+市民会館等250台)	・自動車81台(一般54台+公用27台) ・自転車300台(公用45台含む)
構造等	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建(搭屋2階)	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建(搭屋2階)	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)	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	在来工法による耐震改修+長寿命化に必要な改修	中間層免震工法による耐震改修+長寿命化に必要な改修	現在地に新庁舎を建設	市民会館敷地に庁舎と市民会館等の複合施設を建設	再開発事業において建設する施設内に庁舎を整備
内容	・鉄骨ブレースによる耐震壁等の設置 ・現庁舎の長寿命化のために必要な工事	・地下1階に免震装置を設置 ・現庁舎の長寿命化のために必要な工事	・現庁舎を解体し、新庁舎(免震工法)を建設	・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	・再開発事業において建設する施設の床(保留床)から、庁舎及び駐車場に必要な床を取得する。
条件等	・改修工事による振動や騒音の発生は避けられず、工事期間中、庁舎の使用は困難なため、庁舎第2駐車場等への「仮設庁舎」の設置や既存の公共施設の一部を使用する「仮庁舎」の整備を実施し、市役所機能を移転。	・改修工事による振動や騒音の発生は避けられず、工事期間中、庁舎の使用は困難なため、庁舎第2駐車場等への「仮設庁舎」の設置や既存の公共施設の一部を使用する「仮庁舎」の整備を実施し、市役所機能を移転。	・工事期間中は、庁舎第2駐車場等への「仮設庁舎」の設置や既存の公共施設の一部を使用する「仮庁舎」の整備を実施し、市役所機能を移転。	・工事期間中、市民会館(中央公民館等を含む。)は使用できない。 ・駐車台数を確保するためには、機械式立体駐車場を設置するか、隣接する蔵城址公園の一部を駐車場敷地とする必要がある。	・庁舎整備に関する事項だけではなく、再開発事業計画を決定することが条件となる。
事業期間	約4年	約5年	約7年	約10年	約7~8年(※都市計画変更後)
スケジュール	・基本方針 1年 ・基礎調査、基本設計等 1年 ・実施設計 1年 ・改修工事 1年	・基本方針 1年 ・基礎調査、基本設計等 1年 ・実施設計 1年 ・改修工事 2年	・基本方針 1年 ・基本構想・基本計画 1年 ・基本設計 1年 ・実施設計 1年 ・解体及び建設工事 3年	・基本方針 2年 ・基本構想・基本計画 2年 ・基本設計 2年 ・実施設計 1年 ・解体及び建設工事 3年	—
事業費	約24億4,000万円	約35億5,000万円	約39億3,000万円	約99億8,000万円	約70億円
費用項目	・耐震補強工事 約9億6,000万円 ・大規模改修工事 約10億円 ・設計及び監理委託 約1億4,000万円 ・仮設庁舎等工事 約3億円 ・移転費用 約4,000万円	・免震補強工事 約20億円 ・大規模改修工事 約10億円 ・設計及び監理委託 約2億1,000万円 ・仮設庁舎等工事 約3億円 ・移転費用 約4,000万円	・新庁舎建設工事 約29億3,000万円 ・現庁舎解体工事 約4億2,000万円 ・設計及び監理委託 約2億4,000万円 ・仮設庁舎等工事 約3億円 ・移転費用 約4,000万円	・複合施設建設工事 約75億4,000万円 ・舞台設備等工事 約6億9,000万円 ・市民会館解体工事 約7億円 ・設計及び監理委託 約6億1,000万円 ・移転費用 約2,000万円 ・現庁舎解体工事 約4億2,000万円	・用地(保留床)取得 約65億6,000万円 ・移転費用 約2,000万円 ・現庁舎解体工事 約4億2,000万円
想定される財源	・補助金 約5,000万円 ・起債 約13億9,000万円 ・市庁舎整備基金 約10億円 ・一般財源 約0円	・補助金 約7,000万円 ・起債 約15億1,000万円 ・市庁舎整備基金 約10億円 ・一般財源 約9億7,000万円	・起債 約25億9,000万円 ・市庁舎整備基金 約10億円 ・一般財源 約3億4,000万円	・起債 約64億円 ・市庁舎整備基金 約10億円 ・一般財源 約25億8,000万円	・所有土地の権利変換 約14億7,000万円 ・起債 約38億1,000万円 ・市庁舎整備基金 約10億円 ・一般財源 約7億2,000万円
継続使用可能年数	約15年(改修後)	約15年(改修後)	約70年(建築後)	約70年(建築後)	約70年(建築後)
費用対効果 (1年間当たりの費用)	約1億6,000万円	約2億4,000万円	約6,000万円	約1億4,000万円	約1億円
50年間の総費用	約73億7,000万円	約84億8,000万円	約49億3,000万円	約119億8,000万円	約80億円
内訳	・耐震補強(A①案) 約24億4,000万円 ・約15年後に建替え(B①案) 約39億3,000万円 ・大規模改修 約10億円 (建替えから30~35年後)	・免震補強(A②案) 約35億5,000万円 ・約15年後に建替え(B①案) 約39億3,000万円 ・大規模改修 約10億円 (建替えから30~35年後)	・現在地建替え(B①案) 約39億3,000万円 ・大規模改修 約10億円 (建替えから30~35年後)	・複合施設建設(B②案) 約99億8,000万円 ・大規模改修 約20億円 (建替えから30~35年後)	・再開発事業で整備(B③案) 約70億円 ・大規模改修 約10億円 (再開発建築物の修繕計画に合わせて実施)

※上記の事業費については、設計事務所等へ依頼して算出した額ではなく、他市事例等を基に算出した参考額(消費税10%)である。





庁舎耐震化整備方法の比較表

整備方法	A①案 現庁舎を耐震補強	A②案 現庁舎を免震補強	B①案 現在地で建替え	B②案 市民会館との複合施設を建設	B③案 駅西口再開発事業において整備
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>短期的には、財政負担を抑制できる。</li> <li>比較的短い期間で耐震性を確保できる。</li> <li>公共施設の長寿命化を実践できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物全体の揺れが低減されるため、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となる。</li> <li>地下1階以外の執務スペースへの影響が少ない。</li> <li>比較的短い期間で耐震性を確保できる。</li> <li>公共施設の長寿命化を実践できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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を抑制できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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となる。</li> <li>市民会館についても、再整備することができる。</li> <li>現庁舎敷地の跡地が利用可能となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>工事期間中の市役所機能の移転が不要となる。</li> <li>駅前となるため、交通利便性は高い。</li> <li>現庁舎敷地の跡地が利用可能となる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>大地震による建物の倒壊の危険性は低くなるが、揺れによる建物内部への影響は避けられず、継続的な行政機能の維持ができなくなる可能性がある。</li> <li>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。</li> <li>耐震壁設置により、窓口が分断され、利用者の動線が複雑化する可能性がある。</li> <li>庁舎内が更に狭隘化するため、利便性が更に低下する。</li> <li>執務スペースが更に狭隘化し、耐震壁による分断が発生するため、執務環境の悪化は避けられない。</li> <li>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となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特殊工法のため、耐震補強と比べ工事費が高額となる。</li> <li>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。</li> <li>地下1階の一部範囲が使用できなくなるため、会議室や書庫、倉庫等が使用できなくなる可能性があり、利便性が更に低下する。</li> <li>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となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の敷地では、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。</li> <li>※敷地の日影規制はないが、北東側隣地は第1種住居地域のため、日影規制4h-2.5hに配慮が必要。</li> <li>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となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>接面する道路幅員が狭く、現庁舎より交通利便性が低下する。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>市民会館と複合化している中央公民館及び勤労青少年ホームの今後の在り方を含め、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ことから、早急な整備が困難となる可能性がある。</li> <li>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。</li> <li>整備までに一定以上の期間を要する場合、その間の現庁舎の耐震性を確保するための措置を講じるための費用が発生する可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>再開発事業の計画内容を含め、市民の合意形成を図るために要する期間が想定できないことから、整備計画の想定が困難である。</li> <li>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。</li> <li>整備までに一定以上の期間を要する場合、その間の現庁舎の耐震性を確保するための措置を講じるための費用が発生する可能性がある。</li> <li>庁舎の他、にぎわいの拠点など新たな公共施設も併せて整備する場合、更に費用が発生する。</li> </ul>
総合的な評価	<p>( △ )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<p>( ○ )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<p>( ◎ )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<p>( △ )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<p>( △ )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>