

久喜市本庁舎増築棟建設基本方針（案）**修正版**

- 1 これまでの経緯
- 2 本庁舎の概要
- 3 本庁舎の課題
 - (1) 本庁機能の分散配置
 - (2) 来庁者への配慮不足
 - (3) 施設・設備等の老朽化
 - (4) 執務室の狭あい化
 - (5) 自然環境への配慮不足
 - (6) 災害時における業務機能維持への対策不足
 - (7) ICT環境の未整備
- 4 増築棟整備の基本的な考え方
 - (1) 増築棟整備の必要性
 - (2) 上位計画からの整理
 - ①**第2次久喜市総合振興計画**
 - ②**久喜市公共施設個別施設計画**
 - (3) 増築棟の目指す姿
 - ①来庁からお帰りになるまでの全ての時間を快適に過ごせる庁舎
 - ②災害時の拠点となる、安全・安心な庁舎
 - ③環境にやさしく経済的な庁舎
 - ④スマートで働きやすい庁舎
- 5 増築棟の建設場所
- 6 増築棟の規模
 - (1) 増築棟の延床面積の試算について
- 7 概算事業費と財源
 - (1) 概算事業費
 - (2) 財源について
- 8 増築棟の事業手法
- 9 増築棟の整備スケジュール

【参考】各種基準等による増築棟延床面積の試算

【はじめに】

久喜市役所本庁舎は、昭和55（1980）年に竣工し、本市の行政機能の中心としての役割を担ってきましたが、竣工から45年を経過し、建物や設備の老朽化が進行しているほか、職員数の増加による会議室の不足や執務室の狭あい化といった課題を抱えています。

これまでの間、本市では、震災発生時における防災拠点としての機能維持に向けた本庁舎耐震化工事や庁舎の機能維持に係る修繕工事、また、組織改編に伴う会議室の不足を解消するための会議室棟の増築など、時代に即した対応を行ってまいりました。

そして、将来を見据え、より良い市民サービスの提供や効率的な行政運営の実現に向けて、市内に分散している本庁機能を集約する増築棟の建設に向けた検討を進めてきたところです。

そのような中、増築棟の建設に向けた整備方針を定めるため、久喜市本庁舎増築棟建設庁内検討委員会を設置し、本庁舎が抱える課題や増築棟の目指す姿を整理するとともに、増築棟の必要性、場所や規模、概算事業費の検討を行い、増築棟建設に向けた基本的な考え方や方向性をまとめた、「久喜市本庁舎増築棟建設基本方針」を策定しました。

1 これまでの経緯

本庁舎の竣工から増築棟建設に向けた取組などの主な経緯については、次のとおりです。

昭和55年	3月	本庁舎竣工
平成22年	3月	1市3町の合併により新久喜市誕生
平成23年	3月	東日本大震災発生
平成27年	3月	本庁舎耐震化工事実施（H25年～H27年）
令和6年	3月	・「久喜市公共施設個別施設計画」を改訂 本庁舎に増築棟を新築し、本庁舎機能を集約することを規定 ・会議室棟を増築
令和6年	4月	本庁舎整備推進室を設置、本庁舎周辺の土地について、増築棟建設に向けた関係法令等の制限を確認し、建設候補地の選定等の作業を開始。
令和7年	7月	庁内検討委員会を設置、増築棟建設に向けた基本的な考え方、方針の策定に着手

2 本庁舎の概要

土地所在：久喜市下早見85番地の3
敷地面積：10,073.95㎡
区域区分：市街化調整区域
用途地域：無指定
建ぺい率：70%（10%追加あり）
容積率：200%
建築面積：3,584.19㎡
延床面積：8,165.25㎡
構造：鉄筋コンクリート造（SRC造）
階数：6階
竣工：昭和55（1980）年3月
配置職員数：約370人（竣工時）

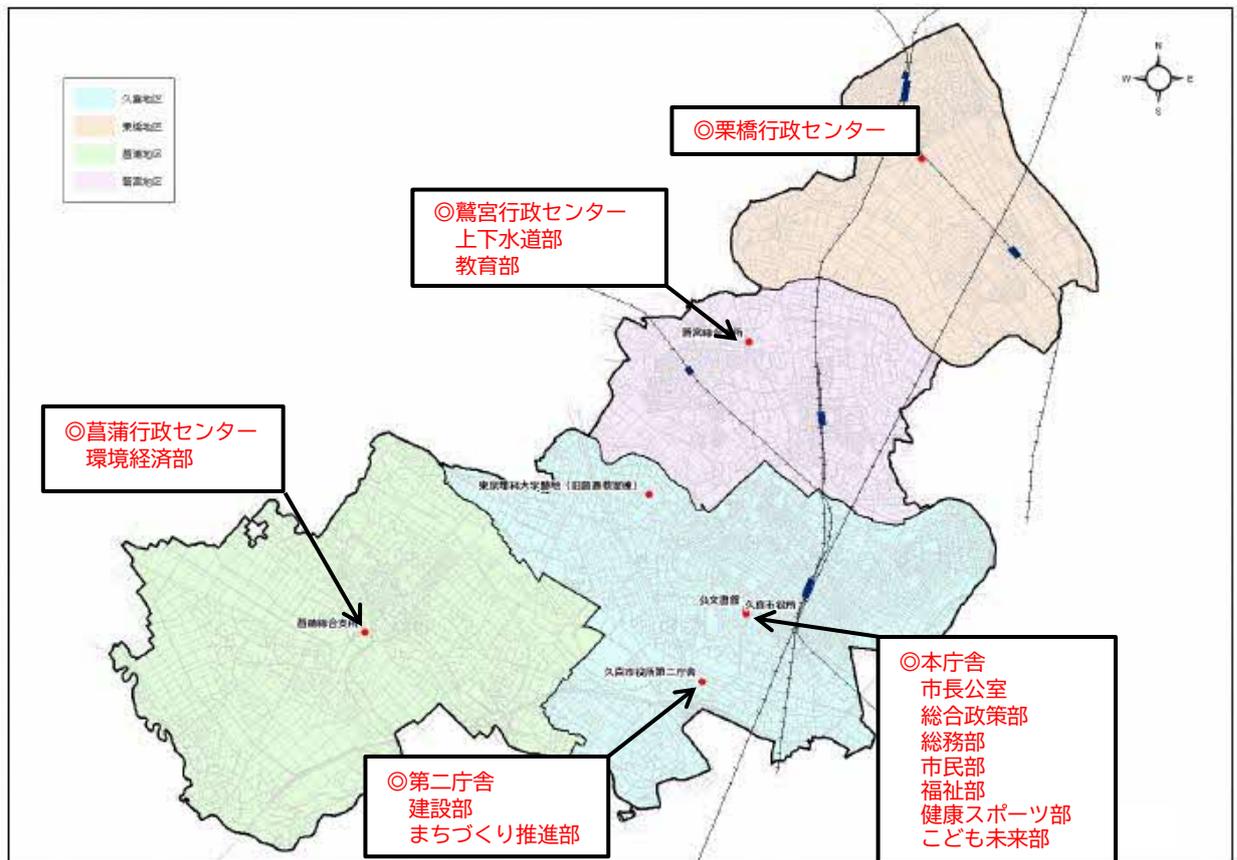


3 本庁舎の課題

(1) 本庁機能の分散配置

本庁機能が分散していることにより、来庁者の用件や手続が本庁舎だけでは完了しない場合もあり、市民サービスの中心的な役割を果たせていません。

また、職員の会議や打合せなどの際には、各施設間を往復する必要があるなど、効率的に業務を実施することが難しい状態にあります。



(2) 来庁者への配慮不足

様々な来庁者が、安全で分かりやすく快適に利用していただくための配慮、設備が不十分な状態です。

また、パーティションで十分に区切られていない窓口、相談室の不足など、プライバシーを保護する対策が、十分に行えない状態です。



必要な通行スペースを確保するため、十分な大きさのパーティションで区切ることができない窓口

(3) 施設・設備等の老朽化

現在の本庁舎は、竣工から既に45年を経過し、庁舎の維持管理に係る様々な機械設備の老朽化が進行しており、改修や修繕が欠かせない状況です。



(設備の更新工事の状況)



(外壁修繕工事の状況)

(4) 執務室の狭あい化

職員の増加に伴い、会議室や打合せスペースが不足しているほか、執務室内の多くのスペースを文書用のキャビネットや保存箱が占め、十分な通路を確保できないなど、執務室が手狭な状態です。

また、リモート会議[※]用の個室がないなど、多様なワークスタイル[※]に合わせた執務室の環境整備が遅れています。



(狭あいな執務室)



(執務室に積み上げられた保存箱)

(5) 自然環境への配慮不足

ゼロカーボンシティの実現に向けて、温室効果ガスの排出削減が求められている中で、省エネ効果の高い設備等の導入が十分ではないことにより、エネルギー効率の低い建物となっています。

(6) 災害時における業務機能維持への対策不足

河川の氾濫に伴う洪水が発生した場合、庁舎を浸水から守り、機能不全となることを防ぐための対策が不十分です。

(7) ICT[※]環境の未整備

無線LAN[※]や電子決裁、ペーパーレス化などに必要なICT環境が未整備のため、業務の効率化や執務スペースの有効活用が図られていません。

4 増築棟整備の基本的な考え方

(1) 増築棟整備の必要性

現在の本庁舎は、本庁機能の分散配置、来庁者への配慮不足、施設・設備の老朽化、執務室の狭あい化、ICT環境の未整備といった様々な課題を抱えていることから、これらの課題解決に当たっては、増築棟の建設が必要です。

(2) 上位計画からの整理

①第2次久喜市総合振興計画

本市の中長期的なまちづくりの方向性を示す最上位計画である第2次久喜市総合振興計画においては、久喜市が目指す「将来像」や将来像の実現に向けた「基本目標」を定めています。

これらの基本目標には、本庁舎が抱える解消すべき課題と関連のある、「安全・安心」、「地球環境にやさしい」、「持続可能でスマート※」等のキーワードが含まれています。

増築棟の建設に当たっては、これらのキーワードを踏まえ、第2次久喜市総合振興計画に即して進める必要があります。

《第2次久喜市総合振興計画の将来像と基本目標》

将来像



基本目標

1 みんなが認め支え合い 夢や希望が実現でき人 材きらめくまちをつくる 社会 人権・教育・文化	5 産業が元気で魅力と活 力にあふれ働きがい のあるまちをつくる 経済 産業
2 いつまでも健やかに生き生きと 幸せに暮らせるまちをつくる 健康・医療・福祉	6 水や緑と共生しやすら ぎが生まれ地球環境に やさしいまちをつくる 環境 環境保全
3 いつまでも安全・安心な暮らし の環境が整っているまちを つくる 安全・安心	7 市民一人ひとりが主役! 絆を大切に協働・共創 のまちをつくる 協働 協働
4 豊かな自然と調和し便利で 快適な住み心地よいまちを つくる 都市基盤・交通	8 持続可能でスマートな行政を 運営し市民生活を支えるまち をつくる 行政運営・行政改革

②久喜市公共施設個別施設計画

本市の公共施設のアセットマネジメントについて定めた久喜市公共施設個別施設計画においては、増築棟の「方向性と取組み時期」、「想定延床面積」を次のように定めています。

取組時期等 (個別施設計画 P 6 3)

(3) 個別施設の方向性と取組み時期

No.	施設名	将来更新	分類	長期計画		第1期計画 2021~2029	第2期計画 2030~2038	第3期計画 2039~2047	第4期計画 2048~2055
				方向性	取組内容				
1	久喜市役所	—	機能 建物	集約化 転用	現本庁舎を増築し、本庁舎機能を集約する。行政本庁機能はすべて増築棟へ移転・集約し、保健センター、子育て支援施設を有する複合拠点施設として使用を継続する。		集約化 転用	保健・子育て複合施設 (医療・保健施設、 子育て支援施設) に転用	
新1	(新)久喜市役所本庁舎(増築棟)	—	機能 建物	維持 新築	現本庁舎に増築棟を新築し、本庁舎機能を集約する。		新築		

想定延床面積 (個別施設計画 P 1 4 4)

5. 計画期間内に新築が予定される施設の想定延床面積

- 新築を予定する施設の想定される延床面積は、次のとおりです。
- なお、ここで示される延床面積は現時点の検討に基づく想定面積であり、今後、計画を運用する過程において変更が生じる可能性があります。

新築を予定する施設			想定される 延床面積 (㎡)	新築を 予定する時期
記載番号	施設大分類	施設名称		
新1	行政系施設	(新)久喜市役所本庁舎(増築棟)	20,000	第2期

※上記の「想定される延床面積」20,000㎡については、今後策定を予定している基本構想・基本計画の検討を進める中で変更となる場合があります。

(3) 増築棟の目指す姿

本庁舎の課題を踏まえ、本庁機能を集約し業務の効率化を図るとともに、市民サービスの中心的な役割を担う、増築棟の目指す姿（イメージ）を次のとおりとしました。

①来庁からお帰りになるまでの全ての時間を快適に過ごせる庁舎

- ・来庁者の動線に配慮して窓口を配置し、分かりやすく利用しやすい庁舎を目指します。
- ・来庁者の皆様が安心して快適に過ごせるよう、プライバシーの保護やユニバーサルデザイン[※]を考慮した庁舎を目指します。

②災害時の拠点となる、安全・安心な庁舎

- ・高い耐震性を確保するとともに、洪水時においても業務の継続を可能とするための対策を講じた災害に強い庁舎を目指します。
- ・発災後も庁舎機能を維持することができるよう、ライフライン[※]の確保された庁舎を目指します。

③環境にやさしく経済的な庁舎

- ・自然エネルギー[※]の活用を考慮したデザインや高効率な省エネ機器を取り入れることにより、エネルギー効率の高い庁舎を目指します。
- ・再生可能エネルギー[※]をはじめとする様々な技術を導入し、温室効果ガスの削減を図るとともに、庁舎のZEB[※]化を目指します。
- ・増築棟を建設する敷地内の緑化を図るとともに、周辺環境と調和した良好な景観の形成を目指します。

④スマートで働きやすい庁舎

- ・様々なICT技術を導入し、業務の効率化を図るとともに、フリーアドレス[※]やABW[※]の考え方を念頭に、職員の多様な働き方の実現を目指します。
- ・組織改編や職員の異動などにも、柔軟に対応できる庁舎を目指します。
- ・職員のコミュニケーションの活性化、心身のリフレッシュを図るためのスペースを備えた快適な庁舎を目指します。

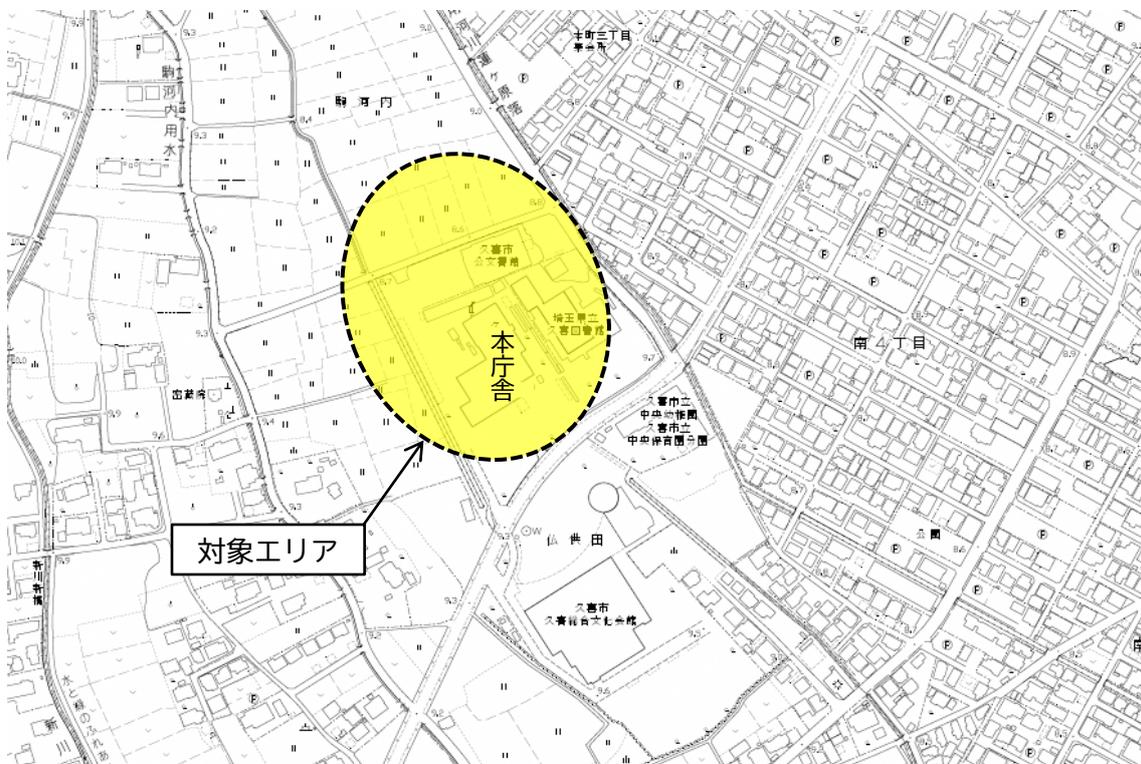
5 増築棟の建設場所

増築棟は、本庁機能を集約する建物を「増築」するものであることから、本庁舎の周辺に建設することが望ましいと考えます。

一方で、増築棟を建設するに当たっては、相応の広さの土地を必要としますが、本庁舎の周辺において、まとまった広さの市有地はありません。

このような状況を踏まえまして、増築棟の建設場所については、下図の対象エリアを基本的な検討候補地とし、土地利用の現況や関係法令の規制等を踏まえ、建物の配置などと合わせて、今後、策定を予定している基本構想・基本計画において、決定していきます。

【増築棟の建設対象エリア】



6 増築棟の規模

(1) 増築棟の延床面積の試算について

増築棟の延床面積について、次の基準等を参考に試算しました。

(試算方法は、P12・P13を参照)

基準等	延床面積
① 地方債同意等基準（総務省）	約 18,000 m ²
② 新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）	約 16,000 m ²
③ 他自治体における職員1人当たりの床面積を基とした試算	約 19,000 m ²

なお、この試算の結果は、あくまでも想定規模であるため、市民サービスの向上に向けた更なる電子申請の拡充や、職員の多様で柔軟な働き方の実現に向けた行政のDX推進※、限られた資源の有効活用することを念頭に置き、今後策定を予定している基本構想・基本計画において、最適な規模を引き続き検討していくこととします。

7 概算事業費と財源

(1) 概算事業費

概算事業費については、近年における他市の新庁舎建設等に向けた取組の状況などを参考に試算しました。

延床面積	建設単価	設計・工事監理費等	合計
約 20,000 m ²	約 100 万円	約 10 億円	約 210 億円
約 16,000 m ²	約 70 万円		約 122 億円

※建設単価については、埼玉県北部振興交流拠点の1平方メートル当たりの建設単価を参考としました。

※設計・工事監理費等については、他市の事例を参考として、約10億円としました。

(2) 財源について

増築棟の建設に当たっては相当の事業費を要するため、有利な地方債等の活用により財源を確保する必要があります。

財源の確保に当たっては、新たな基金の設立や合併推進債の活用など一般財源の支出を抑える方法を検討していきます。

8 増築棟の事業手法

増築棟の建設に当たっては、設計、施工、維持管理をそれぞれ個別に発注する「従来方式」や民間事業者に設計と施工を一括で発注する「DB（デザインビルド）方式」など、様々な事業手法が想定されます。

事業手法については、財政支出の平準化、整備期間、民間ノウハウの活用可能性などの観点から効率的・効果的な手法を選択することとします。

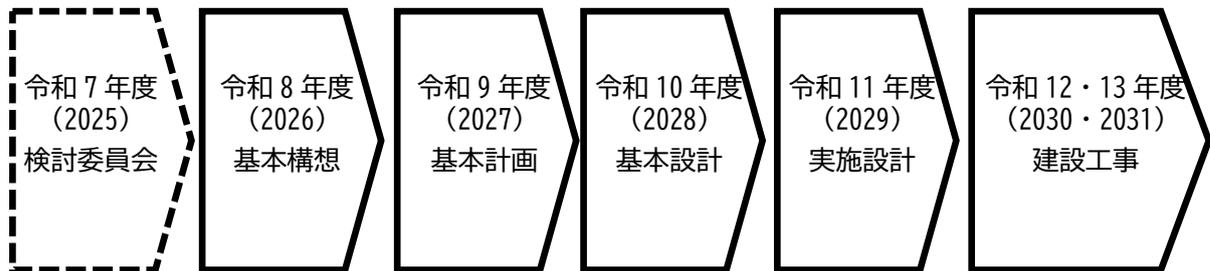
【事業手法の例】

種別	特徴	メリット	デメリット
従来方式	設計、施工、維持管理について、行政がそれぞれ個別に発注する。	<ul style="list-style-type: none"> 発注者である行政の意向を反映させやすい 民間に比べ低金利での資金調達が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 民間のノウハウを発揮する余地が限定的 発注の都度、入札・契約手続きを行うため整備までに要する時間が長期化する
DB方式	民間に施設の設計・施工を一括して委ね、行政は資金調達を行い、施設を所有する。維持管理は別途発注。	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工の一括発注により入札契約手続きが少なく整備期間の短縮が可能 民間に比べ低金利での資金調達が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理は別途発注となるため、維持管理を考慮した施設整備への工夫・配慮を要する
DBO方式	民間に施設の設計・施工・維持管理を一括して委ね、行政は整備費と維持管理費を支払う。	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理も考慮した効率的な設計・施工が可能 民間に比べ低金利での資金調達が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理も含む長期契約となるため物価上昇など社会環境への柔軟な対応に課題がある
PFI方式（BTO）	PFI事業者が資金調達を行い、設計・施工・運営（維持管理）を行う。施設完成後に所有権は行政に移転する。	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理も考慮した効率的な設計・施工が可能 民間が資金調達するため行政の初期投資財源が原則不要 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理も含む長期契約となるため物価上昇など社会環境への柔軟な対応に課題がある 民間の資金調達コストによっては行政の負担するサービス対価が割高になる
リース方式	リース会社が資金調達を行い、設計・施工・維持管理を行う。施設所有権はリース会社にあり、行政は賃借して使用する。	<ul style="list-style-type: none"> 施設の所有リスクが無く施設が不要となったときに容易に手放すことができる 民間が資金調達するため行政の初期投資財源が不要で行政の負担が平準化される 	<ul style="list-style-type: none"> 民間の資金調達コストや施設所有に伴う税負担が賃借料に反映されるため行政の負担コストが割高になる

9 増築棟の整備スケジュール

増築棟の建設に向けたスケジュールについては、選択する事業手法により異なりますが、設計・施工を分けて発注する「従来方式」により進める場合には、令和8（2026）年度に基本構想を策定、令和9（2027）年度に基本計画を策定、令和10（2028）年度に基本設計書の作成、令和11（2029）年度に実施設計書の作成、令和12・13（2030・2031）年度に建設工事を行い、令和14年度以降の供用開始を目指すスケジュールが想定されます。

【従来方式の場合に想定されるスケジュール】



具体的なスケジュールについては、事業手法の選定と合わせて、検討することとします。

【参考】各種基準等による増築棟延床面積の試算

① 総務省の地方債同意等基準による試算

内訳	区分	職員数	換算率	基準面積 (㎡/人)	必要面積 (㎡)
ア 事務室	特別職	3人	20	4.5	270.0
	部長・副部長級	26人	9		1,053.0
	課長級	54人	5		1,215.0
	課長補佐・係長級	202人	2		1,818.0
	一般職員	428人	1		1,926.0
		713人	-		-
イ 倉庫・書庫	事務室面積(ア)×13%		6,282.0㎡	13%	816.7
ウ 会議室等	職員数×7.0㎡		713人	7.0㎡	4,991.0
エ 玄関・廊下等	(ア+イ+ウ)×40%				4,835.9
オ 車庫	公用車(特別職・議長・教育長)4台×25㎡/1台				100.0
カ 議会関係諸室	議員定数(27人)×35㎡/人				945.0
合 計					17,970.6

② 国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準による試算

内訳	区分	職員数	換算率	基準面積 (㎡/人)	必要面積 (㎡)
ア 事務室	特別職	3人	18	3.3	178.2
	部長・副部長級	26人	9		772.2
	課長級	54人	5		891.0
	課長補佐級	100人	2.5		825.0
	係長級	102人	1.8		605.9
	一般職員	428人	1		1412.4
		713人	-		-
イ 付属室	会議室、更衣室、倉庫等				4,313.9
ウ 設備関係	機械室、電気室等				1,394.0
エ 車庫	公用車(特別職・議長)4台×18㎡/1台				72.0
オ 議会関係諸室	議員定数(27人)×35㎡/人				945.0
カ 玄関・廊下等	(ア~オの計)×40%				4,563.8
合 計					15,973.4

③ 他自治体事例を参考とした延床面積の試算

自治体	竣工年	延床面積 (㎡)	職員数 (計画時点)	職員 1 人当たりの 面積 (㎡)
蕨市	令和 5 年	6,514	315 人	20.67
八潮市	令和 5 年	14,700	564 人	26.06
春日部市	令和 5 年	24,261	733 人	33.09
草加市	令和 5 年	18,205	617 人	29.5
職員 1 人当たりの面積平均				27.33

久喜市	—	19,486	713 人	27.33
-----	---	--------	-------	-------

※用語集

用語	解説	掲載ページ
リモート会議	離れた場所にいる人同士が、インターネットや電話などの通信手段を使用して行う会議	4
多様なワークスタイル	働く場所・時間・雇用形態・仕事の進め方を、柔軟に選べる働き方のこと	4
ICT (Information And Communication Technology)	情報通信技術の総称で、業務や学習、生活における情報の収集・共有・管理を支える技術	4
無線LAN (Local Area Network)	自宅やオフィスなどの限定された範囲内において、コンピューターやプリンターなどをケーブル無しで接続したネットワークのこと	4
持続可能でスマート	環境負荷を抑えながら、ICTやデータ活用などの技術で効率的・快適に運用できる仕組みや取り組み	5
ユニバーサルデザイン	年齢・性別・障害の有無にかかわらず、誰もが利用しやすいように工夫された設計やデザイン	7
ライフライン	電気・ガス・水道・通信など、社会の機能を支えるために必要な基盤のこと	7
自然エネルギー	再生可能エネルギーの内、太陽光、風力、水力、地熱などの自然現象から得られるエネルギーのこと	7
再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、バイオマスなど、自然界に存在し、枯渇せず繰り返し利用できるエネルギーのこと	7
ZEB (Zero Energy Building)	省エネ設計と再生可能エネルギーの導入により、建物年間の一次エネルギー収支を概ねゼロにした建築物	7
フリーアドレス	職員個人の席をなくし、それぞれの業務内容に合わせて、共有デスクやWEB会議ブースなど、オフィス内の好きな場所を選べるオフィス形式	7
ABW (Activity Based Working)	テレワークやサテライトオフィスの活用など、各職員のその日の業務内容に合わせて、働く場所や時間を選択できる勤務形態	7
DX推進	デジタル技術を活用して、仕事の進め方や、サービス・事業の仕組みを改善し、競争力や付加価値の向上を目指す取組のこと	9