

庁舎建設等検討委員会幹事会 検討報告書

平成25年10月9日

庁舎建設等検討委員会幹事会検討報告書 目次

1	はじめに	1 ページ
2	本庁舎の現状	2 ページ
①	本庁舎の概要	2 ページ
②	耐震診断（平成 2 5 年）の結果と考察	3 ページ
3	本庁舎の建設場所について	7 ページ
4	庁舎建設の基本方針、基本機能について	1 0 ページ
5	現況床面積、庁舎の床面積、建設可能床面積について	1 2 ページ
①	現況床面積	1 2 ページ
②	庁舎の床面積	1 3 ページ
③	建設可能床面積	1 4 ページ
	参考資料	1 5 ページ

1 はじめに

現在の本庁舎は、昭和40年11月に完成し、今日に至るまで、草加市発展の舞台となってきました。

昭和40年代以降、高度経済成長期を支えてきた現本庁舎も、建設後47年余りが経過し、建物の老朽化が進む一方、行政需要・事務量の増大による狭隘化が進行し、さらに、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、本庁舎の壁面、床等にひび割れが発生するなどの被害が生じております。

そうした中で、近い将来発生が懸念されている東京湾北部地震では、草加市は、震度6強と推定されており、大地震が発生した場合には、訪れる市民や働く職員にとって、安全で安心な施設とは言い難い状況です。甚大な被害が予想される東京湾北部地震において、市民の生命と財産を守るためには、震災時においても、行政機能や災害対策本部機能を失うことなく、直ちに業務を遂行する必要があります。

このような状況から、平成23年に草加市庁舎建設等推進研究会を設置し、庁舎の現状、施設規模、建設候補地・費用及び必要な機能について調査検討を行い、平成24年2月に研究会の報告が出されました。

これを受け、同年4月には、草加市庁舎建設等検討委員会及び幹事会が設置され、検討委員会から幹事会に①庁舎建設について、②(仮称)災害防災センターの建設について、③庁舎の耐震補強について調査を行うよう附議され、幹事会で検討の上、同年10月に検討委員会に報告をしたところです。

この報告では、本庁舎の耐震補強を念頭に、まず第二庁舎の建替えを行い、一時本庁舎機能を第二庁舎へ移す計画であったものの、平成25年4月に行った本庁舎の耐震診断等の結果、耐震性が基準値以下であり極めて危険な状況でした。

このことから、検討委員会から本庁舎について耐震補強か建替えかの考察を行い、建替えた場合の建設場所、市民サービスの向上及び事務効率化につながる機能、地域の活性化へつながる機能の確保など、多方面から幹事会で検討するよう指示があったため、研究会の報告及び昨年の幹事会報告などを検証しながら、検討をしたものです。

2 本庁舎の現状

① 本庁舎の概要

(1) 敷地の概要

所在地	草加市高砂一丁目1番1号	
敷地面積	4,844.46 m ²	平成20年地籍測量図より
用途地域	商業地域	
法定建蔽率	80%	
法定容積率	400%	

(2) 建築物の概要

	本庁舎	別館	西棟	合計
建築年月日	昭和40年11月	昭和40年11月	平成10年3月	—
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	—
階数	3階建	2階建	5階建	—
建築面積	1,968.00 m ²	288.00 m ²	786.01 m ²	3,042.01 m ²
延床面積	4,099.00 m ²	576.00 m ²	3,505.70 m ²	8,180.70 m ²

(3) 現在の業務体制について

	本庁舎	別館	西棟
市長付	市長付総括担当	—	—
市長室	秘書担当 広報担当 市民相談担当	—	危機管理担当
総合政策部	総合政策課 人権共生課	—	財務調整課 情報推進課
総務部	市民税課 納税課	資産税課	庶務課 契約課
自治文化部	みんなでまちづくり課 産業振興課 文化観光課 スポーツ振興課	—	—
健康福祉部	保険年金課 後期高齢者・重心医療課	福祉課（一部）	福祉課 長寿・介護福祉課 障がい福祉課
子ども未来部	—	—	子ども政策課 子育て支援課 保育課
市民生活部	交通対策課 くらし安全課 市民課	—	—
都市整備部	—	—	—
建設部	—	—	—
会計課	—	—	会計課
議会事務局	庶務課 議事課	—	—
教育委員会 （教育総務部）	—	—	子ども教育連携推進室 総務企画課 学務課 指導課 施設課
その他事務局 （委員会）	農業委員会事務局	—	監査委員事務局

② 耐震診断（平成25年）の結果と考察

(1) 耐震診断結果一覧表

本庁舎（1F～RF） 2次診断 $I_s \geq 0.60 \times 1.25 = 0.75$ $Ctu \cdot Sd \geq 0.3 \times 1.25 = 0.375$

		東西方向						南北方向					
		押す力			引く力			押す力			引く力		
構造	階	I_s	$Ctu \cdot Sd$	判定	I_s	$Ctu \cdot Sd$	判定	I_s	$Ctu \cdot Sd$	判定	I_s	$Ctu \cdot Sd$	判定
RC	RF	1.20	1.287	OK	1.30	1.161	OK	0.85	0.908	OK	0.96	1.029	OK
RC	3F	0.12	0.159	NG	0.12	0.165	NG	0.32	0.345	NG	0.34	0.365	NG
RC	2F	0.13	0.138	NG	0.15	0.157	NG	0.21	0.228	NG	0.19	0.191	NG
RC	1F	0.15	0.163	NG	0.15	0.165	NG	0.21	0.229	NG	0.19	0.209	NG

塔屋部分（P2F～P4F） 1次診断 目標 $I_s \geq 0.80$

		東西方向		南北方向	
		I_s	判定	I_s	判定
RC	P4F	0.68	NG	0.796	NG
RC	P3F	1.07	OK	0.39	NG
RC	P2F	0.24	NG	0.29	NG

※ 判定指標について ※
 I_s ：構造耐震指標
 建物の耐震性を表す指標
 $Ctu \cdot Sd$ ：累積強度判定指標
 建物の強度を表す指標

※耐震診断を行った設計事務所のコメント

I_s 値が非常に小さいので、きわめてまれでもない地震で、損傷を受ける可能性があり、早いうちに何らかの処置を行うことを推奨する。また、本建物の補強は難しく、仮に補強設計してもブレース耐力と補強量が変更になる可能性がある（既存建物の耐力が小さいので、補強設計に不向きである。）。）。。

なお、現況の杭の検討をした結果、当時の基準では水平力を考慮する必要がなく杭と基礎が連結されていないため、現行基準では水平力に対して満足しないことから、将来的に不安が残る（地震動によって杭と基礎がずれる可能性がある。）。。

※平成8年度の耐震診断による I_s 値（最小値0.35）より大幅に低くなった理由について

以前の診断から16年以上経過しており、この間に何回かの大きな地震があったためその都度診断基準が改正されてきている。また、解析ソフトなどについて技術の進歩により細かい設定ができるようになったことから、より現実に近い形で建物の評価が可能となったことによる。

【参考】

本庁舎別館部分（1F～2F） 2次診断 $I_s \geq 0.60 \times 1.25 = 0.75$ $Ctu \cdot Sd \geq 0.3 \times 1.25 = 0.375$

		東西方向						南北方向					
		押す力			引く力			押す力			引く力		
構造	階	I_s	$Ctu \cdot Sd$	判定	I_s	$Ctu \cdot Sd$	判定	I_s	$Ctu \cdot Sd$	判定	I_s	$Ctu \cdot Sd$	判定
RC	2F	0.56	0.60	NG	0.59	0.63	NG	0.49	0.52	NG	0.50	0.53	NG
RC	1F	0.51	0.55	NG	0.55	0.59	NG	0.79	0.85	OK	0.79	0.85	OK

(2) 耐震補強等に係る概算費用

Is値0.75への耐震補強及びこれに伴う意匠・設備等の改修に係る概算額

名 称	摘 要	金 額	備 考
建築工事			
本庁舎（約4,100㎡）			
耐震改修工事	耐震ブレス改修ほか	443,257,500 円	
改修工事	既存不適格部改修含む	205,000,000 円	現行規定適合に改修
解体撤去費		13,500,000 円	
小 計		661,757,500 円	
別館（約576㎡）			
耐震改修工事	耐震ブレス改修ほか	37,700,000 円	
改修工事	既存不適格部改修含む	24,000,000 円	現行規定適合に改修
解体撤去費		2,400,000 円	
小 計		64,100,000 円	
建築工事計		725,857,500 円	
電気工事			
改修工事	既存不適格部改修含む	177,200,000 円	現行規定適合に改修
撤去費		5,500,000 円	
電気工事計		182,700,000 円	
機械設備工事			
改修工事	既存不適格部改修含む	275,000,000 円	現行規定適合に改修
撤去費		25,000,000 円	
機械設備工事計		300,000,000 円	
直接工事費計		1,208,557,500 円	
諸経費（≒25%）		301,442,500 円	
耐震補強及び関連工事費計		1,510,000,000 円	
消費税（10%）		151,000,000 円	
総 計		1,661,000,000 円	

※ 補強計画等別添資料参照

(3) 考察

建物の耐震診断に用いられる指標Is値とは、構造耐震指標のことをいい、地震力に対する建物の強度、靱性（じんせい：変形能力、粘り強さ）を考慮し、建物の階ごとに算出します。

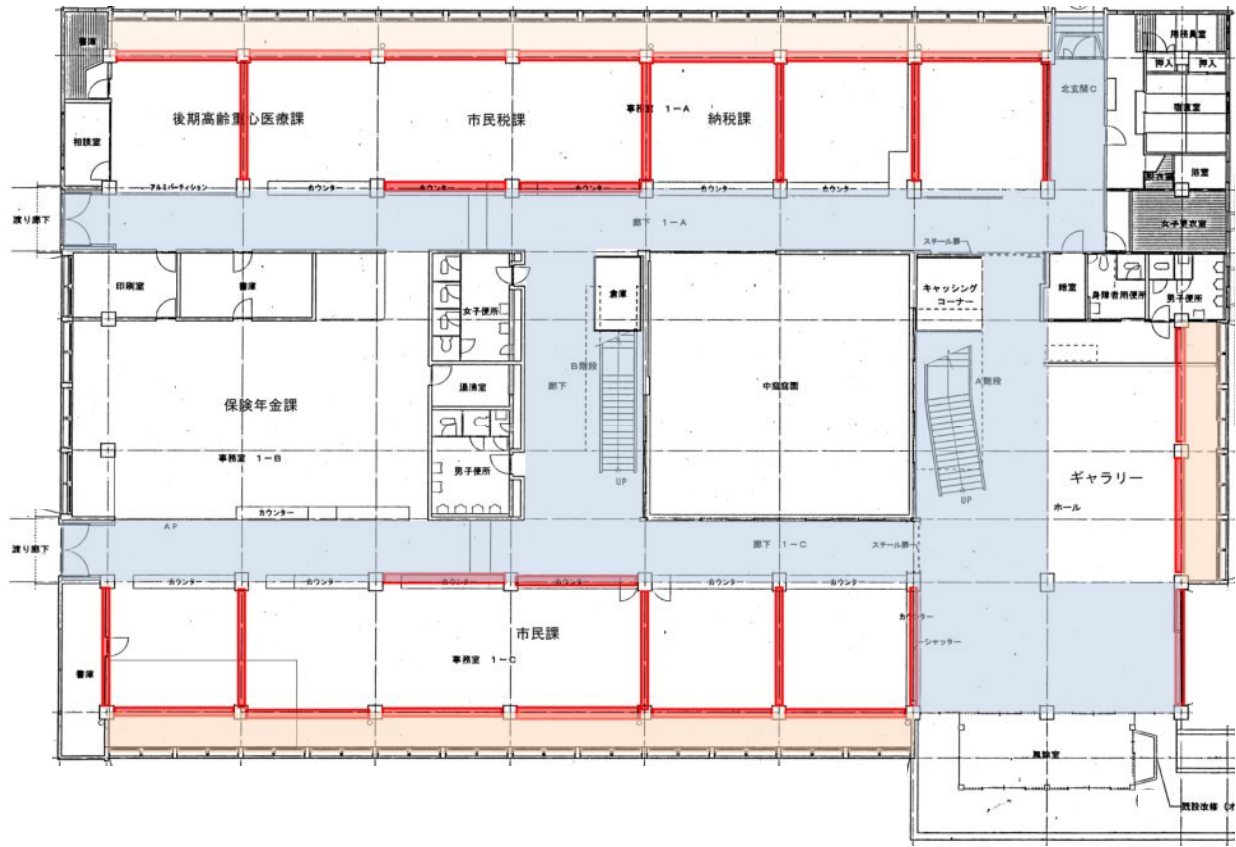
耐震診断に関する国の告示では、Is値が0.3未満の場合は、震度6～7程度の地震で倒壊又は崩壊する危険性が高いとされています。

今回の耐震診断では、Is値の最小が0.12と診断され、極めてまれでもない地震で損傷を受ける可能性があり、早いうちに何らかの処置が必要とされました。

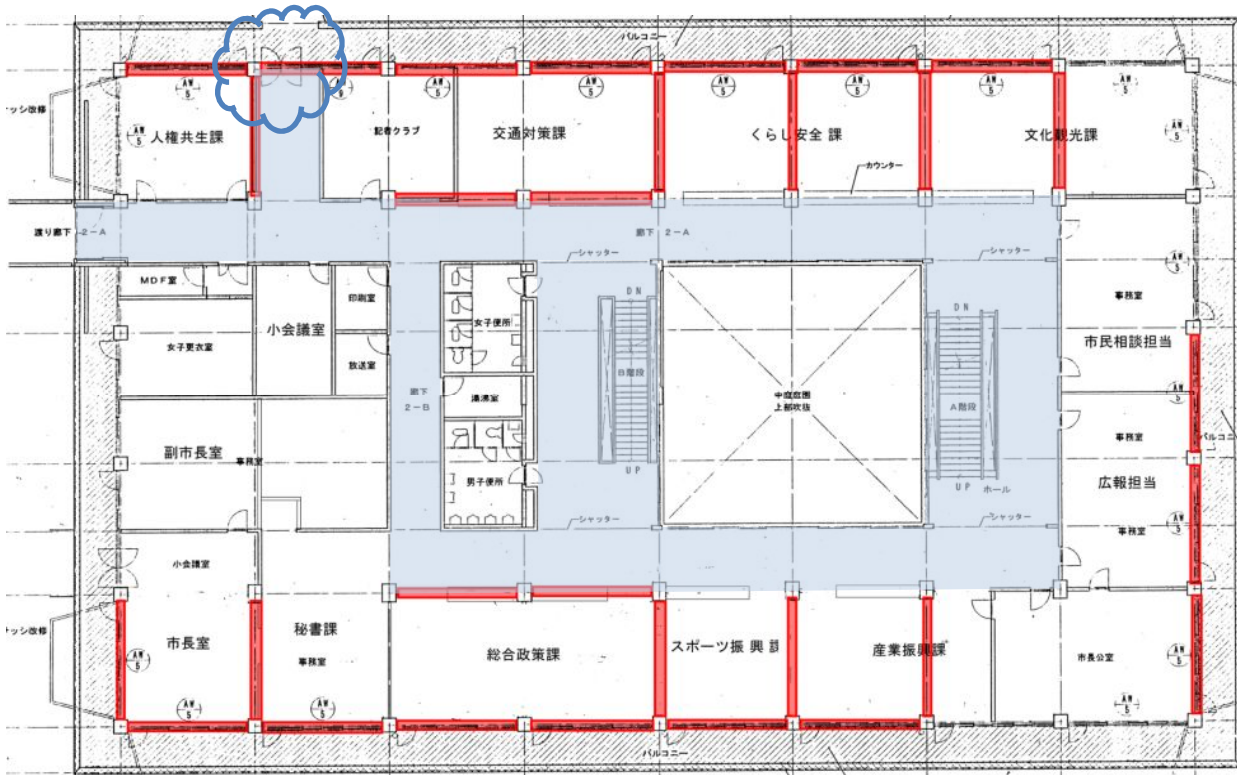
また、仮に耐震補強工事を行った場合の概算費用が極めて多額となることや、5ページの参考図のように補強のための鉄骨ブレースの設置必要個所が87箇所にも及び、このために6ページの参考写真のような窓口カウンターの閉塞が9箇所、執務スペースの遮断が19箇所、廊下の遮断が3箇所発生する上に、床面積の減少が11%にもなるなど、執務スペースへの影響が大きく市民サービスの低下を招くとともに、さらなる狭隘化につながってしまいます。

これらのことを総合的に勘案すれば、耐震補強については現実的な選択肢ではなく、もはや建て替え以外に道はないものと考えます。

本庁舎耐震補強計画案について (Is=0.75補強案)

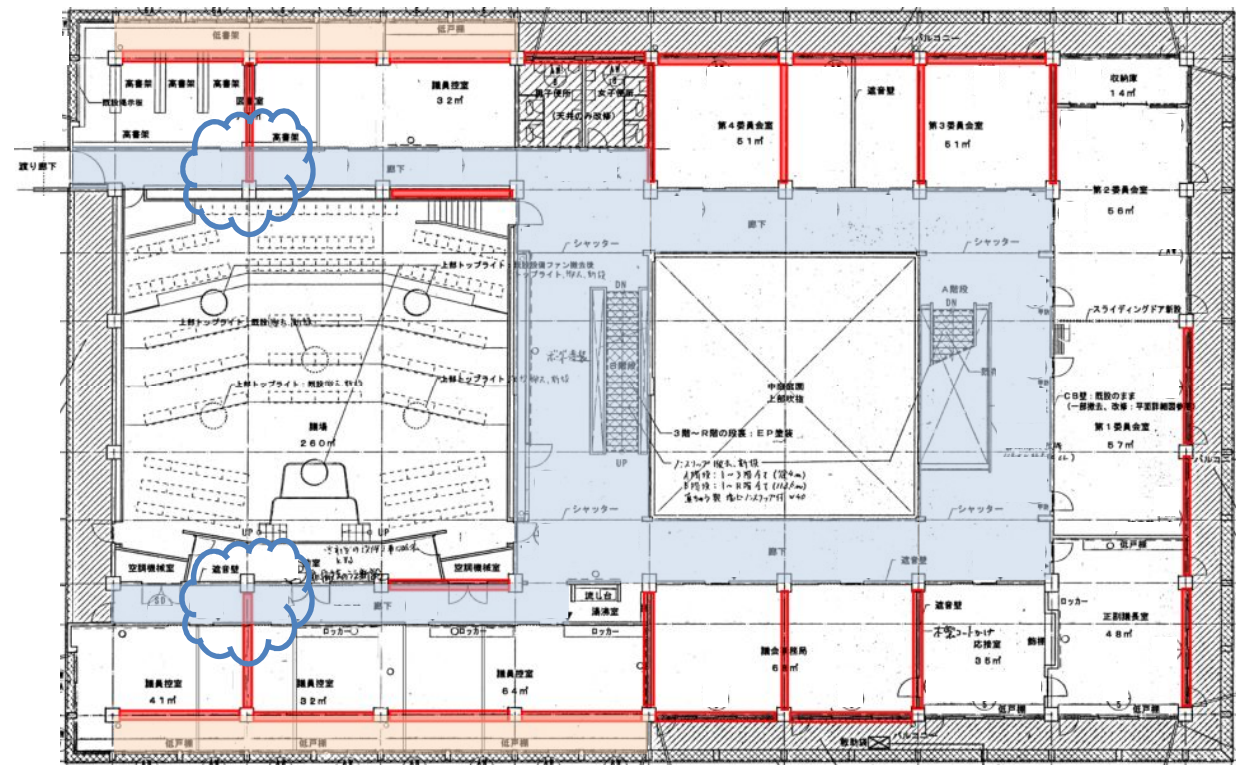


1階平面図

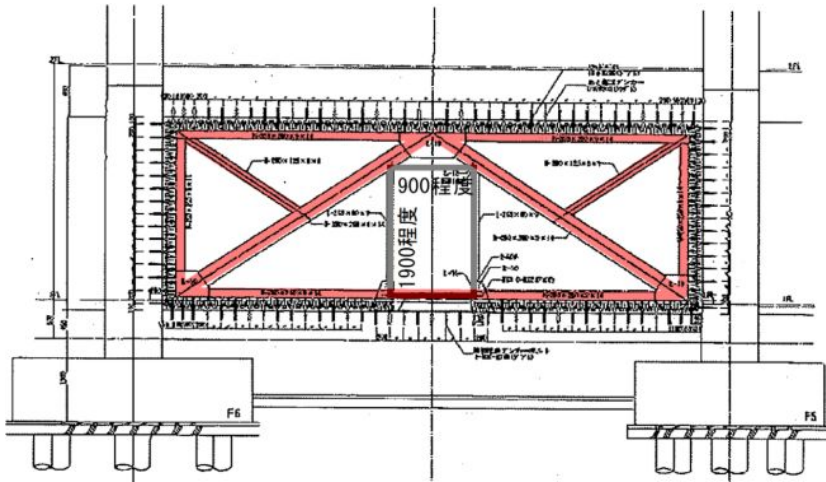


2階平面図

鉄骨ブレース補強箇所 : 廊下・階段部分
減面積部分 : 廊下遮断箇所



3階平面図



鉄骨ブレース補強イメージ

耐震補強による執務スペースへの影響について

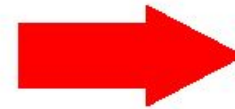
	鉄骨ブレース 設置箇所 (箇所数)	現況床面積 (㎡)	減面積 (㎡)	減面積率 (%)	窓ロカウンター 閉塞箇所 (箇所数)	執務スペースの 遮断箇所 (箇所数)	廊下の 遮断箇所 (箇所数)
1階	30	1541	247.1	16	5	7	0
2階	30	1229	74.8	6	4	7	1
3階	27	1329	140.4	11	0	5	2
計	87	4099	462.3	11	9	19	3

本庁舎耐震補強計画案について

資料



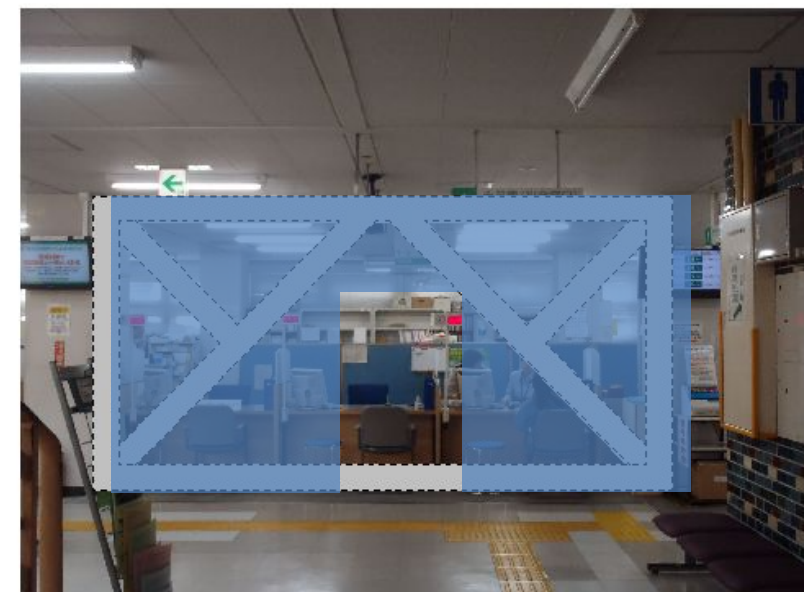
市民課（1F）【補強前】
（総合窓口）



※鉄骨ブレース補強イメージ
市民課（1F）【補強後】
（総合窓口）



市民課（1F）【補強前】
（窓口）



※鉄骨ブレース補強イメージ
市民課（1F）【補強後】
（窓口）

3 本庁舎の建設場所について

2の本庁舎の現状の②耐震診断の結果と考察で述べたように、本庁舎の耐震補強については、多額の費用がかかる上に、窓口カウンターの閉塞、廊下や執務スペースの遮断などにより市民サービスの低下を招くとともに、さらなる狭隘化による業務効率の低下にもつながるなど、費用対効果が著しく低いことから、幹事会としては本庁舎の建て替えを選択し、建設場所の候補地を現本庁舎敷地と綾瀬川左岸広場南側公共用地の2箇所に絞り、次の4形式について検討しました。

- ① 本庁舎敷地【集約型】
- ② 綾瀬川左岸広場南側公共用地【集約型】
- ③ 本庁舎敷地＋綾瀬川左岸広場南側公共用地【分散型】
- ④ 本庁舎敷地＋第二庁舎【準集約型】……現状敷地利用

これら4形式の建設場所候補地のメリット・デメリットについては、A法規制及び各種計画との整合性、B建物規模及び機能、C周辺への影響、D既存施設との関係、E早期実現性の各項目について、9ページの一覧表のとおり整理しました。

綾瀬川左岸広場南側公共用地については、法規制（用途地域による建築制限）や都市計画マスタープラン及び公共施設配置計画に整合しておらず、また、現在、暫定的に市民のスポーツ広場として開放しており、今後、文化核形成のための拠点として整備・活用していく場合、市の中心施設である市役所が移転すると都市計画マスタープランの見直しが必要になるなど、計画との整合性や時間的な制約の観点から不適と判断せざるを得ません。

次に、現本庁舎敷地に第二庁舎機能も併せて集約する場合ですが、法規制や市の上位計画との整合に問題はありませんが、限られた敷地内での計画となることから、必要とされる床面積を確保できるかといった問題があります。

また、駐車場を確保する必要性から1階フロア面積が制限されるため、一番需要の高い窓口業務配置に限界があるとともに、庁舎を集約することにより、

市民の利便性、業務の効率性が高まるものの、来庁者の集中により駐車場が不足することが予測されます。

さらに、現在進行中の新第二庁舎建設事業との整合性に問題を抱えることになるなど、最善の策とは言い難いところです。

次に、第二庁舎を活かしつつ現本庁舎敷地に建て替えをする場合ですが、法規制や市の上位計画との整合に問題が無いのはもちろん、第二庁舎を分離することで、必要床面積を十分に確保できる上、分離可能な機能をそれぞれの庁舎に配置すれば、よりフレキシブルな窓口配置が可能となり、来庁者や駐車場の混雑緩和も期待できるなど、分離によるデメリットを上回るメリットがあると思われます。

庁舎の建設場所については、法規制、都市計画マスタープランをはじめとする上位計画での位置付け、市の中心性、利便性、まちづくりの拠点にふさわしい立地、計画の実現性と経済性などを踏まえ考える必要があります。また、近い将来発生が懸念されている東京湾北部地震へ備えるため、早期に建て替えを進め災害対策機能の充実を図る必要もあります。

このような中で、上記の4形式の建設場所について比較・検討したところ、現在地（現本庁舎敷地及び現第二庁舎敷地）は、都市計画マスタープランにおいて商業業務機能の集積を図る都市核に位置付けられており、かつ、駅から至便な距離にあること、長年市民の利用に供されていること、また、計画の実現性も高いことなどから、庁舎の建設場所として最適と考えられます。

現本庁舎敷地に必要な床面積を確保した庁舎を建て替え、西棟及び新第二庁舎と併せ必要な各機能を再配置することで、将来の行政需要の変化にも対応できる『つよい市役所』となるものと考えます。

建設場所候補地のメリット・デメリット

建設候補地 評価指標			1		2		3		4	
			本庁舎敷地		綾瀬川左岸広場南側公共用地		本庁舎敷地 ＋ 綾瀬川左岸広場南側公共用地		本庁舎敷地 ＋ 第二庁舎	
			【集約型】		【集約型】		【分散型】		【準集約型】（現状）	
A 法規制・各種計画との整合性	A 1	都市計画法（用途地域、建蔽率、容積率）（34条の2の協議）	○	商業地域(80%/400%)	△	第一種住居地域(60%/200%) 34条の2の協議（開発行為）	○	【本庁舎敷地】 商業地域(80%/400%)	○	【本庁舎敷地】 商業地域(80%/400%)
	A 2	建築基準法（用途地域による建築制限）	○	制限無し	△	延床面積3,000㎡以下	△	【綾瀬川左岸広場】 第一種住居地域(60%/200%) 34条の2の協議（開発行為）	△	【第二庁舎】(過半) 商業地域(80%/400%)
	A 3	第三次草加市総合振興計画 ・基本構想（2001[H13]～2015[H27]） ・後期基本計画（2011[H23]～2015[H27]）	具体的な建設場所についての記載なし。							
	A 4	都市計画マスタープラン（2015[H27]まで）	○	「将来都市構造（都市核）」と整合	×	「将来都市構造（都市核）」と不整合。 新たな枠組みを変更時もしくは更新時に構築する必要がある。（埼玉県計画との整合を図ることが必要。）	×	「将来都市構造（都市核）」と不整合。 新たな枠組みを変更時もしくは更新時に構築する必要がある。（埼玉県計画との整合を図ることが必要。）	○	「将来都市構造（都市核）」と整合
	A 5	公共施設配置計画(2011[H23]～2015[H27]) ※平成25年度見直し予定	○	現状の市役所、サービスセンター、連絡所の配置は概ね良好。	×	公共施設配置計画の更新が必要となる。	×	公共施設配置計画の更新が必要となる。	○	現状の市役所、サービスセンター、連絡所の配置は概ね良好。
	A 6	綾瀬川左岸地区活用検討資料(2010[H22])	－		○	綾瀬川左岸地区活用検討資料を活用できる。	○	綾瀬川左岸地区活用検討資料を活用できる。	－	
B 建物規模・機能	B 1	施設規模	○	敷地面積は現在と変わらないが、延床面積は増やすことが可能。	×	庁舎を集約し延床面積が3,000㎡を超える場合、用途地域の変更が必要。	△	綾瀬川左岸広場の庁舎を3,000㎡以下とすれば用途地域の変更は不要だが、小規模な庁舎となる。	◎	敷地面積は現在と変わらないが、新たな第二庁舎と併用することにより延床面積は大幅に増やすことが可能。
	B 2	窓口レイアウト	×	1階フロア面積の制限による、一番需要の高い窓口業務配置に限界がある。	×	広範な用地から様々なレイアウトの検討が可能となるが、用途地域の変更が必要。	△	分離可能な機能をそれぞれの庁舎に配置すれば、窓口業務配置が可能	△	分離可能な機能をそれぞれの庁舎に配置すれば、窓口業務配置が可能
	B 3	市民の利便性	○ ○	市民への周知が最小限でよい。 市民が1か所で要件を済ませることができる。	△ △	十分な周知が必要 市民が1か所で要件を済ませることができる。（用途地域を変更した場合）	△ ×	十分な周知が必要 庁舎の距離がこれまで以上に離れるため、市民サービスの低下につながりかねない。	○ ○	市民への周知が最小限でよい。 建物は分離されているが、機能の集約によって、現在よりも利便性の向上は可能。
	B 4	業務の効率性	○	物理的な障壁（距離）の除去による部局間連携の円滑化につながる。	△	物理的な障壁（距離）の除去による部局間連携の円滑化につながる。（用途地域を変更した場合）	×	職員の移動に関して効率が（非常に）悪い。	－	職員の移動に関して効率が（若干）悪い。（現状のまま）
	B 5	駐車場	×	庁舎を集約することにより来庁者が増えるため、駐車場不足の可能性がある	○	広範な用地により、駐車場の確保は容易。	○	庁舎を分散することで、混雑緩和は期待できる。	○	庁舎を分離することで、混雑緩和は期待できる。
	B 6	防災・危機管理	○	庁舎を集約することにより災害時の連携強化につながる。	○	隣接する綾瀬川左岸防災公園とともに、災害時の復興拠点となり得る。	×	分散により物理的な連携は低下するが、来庁者の集中を避けられることもある。	△	分離により物理的な連携は若干低下するが、来庁者の集中を避けられることもある。
	B 7	事業費	△	（新）第二庁舎建設費と二重投資の可能性がある。	△	（新）第二庁舎建設費と二重投資の可能性がある。	△	（新）第二庁舎建設費と二重投資の可能性がある。	○	（新）第二庁舎を活用すれば、事業費の抑制が可能。
C 周辺への影響	C 1	本庁舎・第二庁舎周辺	○	周辺地域への影響が少ない。	×	本庁舎周辺への影響が大きい。	△	周辺地域への影響が多少ある。	◎	周辺地域への影響がほとんどない。
	C 2	移転先周辺	－	（移転なし）	○	左岸広場近隣の商店・飲食店等の活性化が期待できる。	○	左岸広場近隣の商店・飲食店等の活性化が期待できる。 施設をつなぐ旧道(旧町地区)の活性化への貢献が期待できる。	－	（移転なし）
	C 3	庁舎へのアクセス	－	現状と変わらない。	×	南側エリアに建設する場合、2駅の中間に位置することとなるため、駅からのアクセス方法を検討する必要がある。	×	南側エリアに建設する場合、2駅の中間に位置することとなるため、駅からのアクセス及び庁舎間のアクセス方法を検討する必要がある。	－	現状と変わらない。
	C 4	周辺のインフラ整備状況	△	本庁舎周辺の道路がやや狭い。	×	震災発生時を想定し、綾瀬川に架かる橋脚の耐震度を重視する必要がある。	×	震災発生時を想定し、綾瀬川に架かる橋脚の耐震度を重視する必要がある。	△	本庁舎周辺の道路がやや狭い。
D 既存施設	D 1	西棟（H10.3完成）	○	西棟の活用が図れる。	×	西棟の活用の検討が必要	○	西棟の活用が図れる。	○	西棟の活用が図れる。
	D 2	（新）第二庁舎（H27.12完成予定）	×	（新）第二庁舎の活用の検討が必要	×	（新）第二庁舎の活用の検討が必要	×	（新）第二庁舎の活用の検討が必要	○	（新）第二庁舎の活用が図れる
	D 3	公共施設の複合化（整備計画）	○	延床面積の増加に伴い公共施設の集約（不動産の統合整理）も可能となる。	○	極端な公共施設の集約（不動産の統合整理）も可能となる。	×	施設統廃合による施設効率の向上（余剰不動産の捻出）につながらない。	○	延床面積の大幅な増加に伴い公共施設の集約（不動産の統合整理）も可能となる。
					○	隣接する公共施設更新の機運を促進させることができる。				
					○	他施設との複合が可能。				
E 早期実現性	E 1	検討課題（問題点）		西棟、（新）第二庁舎の活用 （新）本庁舎の建物規模		西棟、（新）第二庁舎の活用 法規制、各種計画の変更 議会の3分の2以上の議決が必要		（新）第二庁舎の活用 法規制、各種計画の変更 機能の分散・配置の検討が必要となる。		機能の分散・配置の検討が必要となる。
	E 2	事業スケジュール	○	法規制、各種計画の変更を要さないため早い	×	法規制、各種計画の変更を要するため時間を要する	×	法規制、各種計画の変更を要するため時間を要する	○	法規制、各種計画の変更を要さないため早い
	E 3	事業化の可能性	○	法規制、各種計画と整合しているためハードルは低い。	×	法規制、各種計画と整合していないためハードルは高い。	×	法規制、各種計画と整合していないためハードルは高い。	○	法規制、各種計画と整合しているためハードルは低い。

※ 工事期間中の仮庁舎確保については、（新）第二庁舎建設、民間ビル賃貸借の見込みがあるため、評価から除外した。

〔凡例〕

- ◎ … メリットが大きい。デメリットがない。
- … メリットがある。デメリットが小さい。
- △ … メリットはあるが、制約(条件)がある。デメリットがある。
- ×
- － … 比較なし(変化なし)

4 庁舎建設の基本方針、基本機能について

基本方針(1) 市民に親しまれる開かれた庁舎

多くの市民が利用する庁舎は、誰にでもわかりやすく親しみのある場所であればなりません。窓口サービスの充実や来庁者のスムーズな動線、さらには駐車場スペースの確保など、市民の利便性を向上させるとともに、バリアフリー、ユニバーサルデザインを取入れ、すべての人にやさしい庁舎とします。

また、市民が気軽に来庁し、利用できる庁舎づくりの観点から、市民交流スペースとなる開放されたロビーや市民ギャラリーなどの文化・交流空間の整備が望まれています。また、誰もが利用でき、気軽にくつろぐことができる喫茶や談話コーナー、緑地の整備など、憩いのスペースの確保についても検討していきます。

基本機能…バリアフリー、ユニバーサルデザイン、わかりやすいレイアウト・動線、まちなみに調和した親しみのあるデザイン、ロビー・ギャラリー

基本方針(2) 市民サービスを高める機能的・効率的な庁舎

行政事務の効率を高めることが市民サービス向上につながるため、庁舎機能の主要部分を構成している執務スペースは、機能的で動線が確保された働きやすい環境であることが望まれます。また、併せて組織機構や職員数の変化に対応した執務スペースの変更が容易にできる機能を備えていることが必要となります。スペースの有効活用を図るとともに、職員にとって働きやすい環境を整えて業務の効率化を図り、市民サービスの向上につながるような庁舎とします。

基本機能…オープンプロア、フリーアクセスフロア、ワンストップサービス（総合窓口機能）、必要な会議室・倉庫・書庫の確保、機能的なレイアウト・動線、業務のIT化、個人情報などのセキュリティ機能

基本方針(3) 環境にやさしく防災の拠点となる庁舎

地球温暖化防止の観点から、太陽光発電、自然採光や自然通風、雨水再利用、外断熱工法などのエネルギーの省力化をはじめ、計画から建築、運用、廃棄までのサイクルを通じた環境負荷の低減に配慮し、環境保全対策の模範となるような庁舎とします。

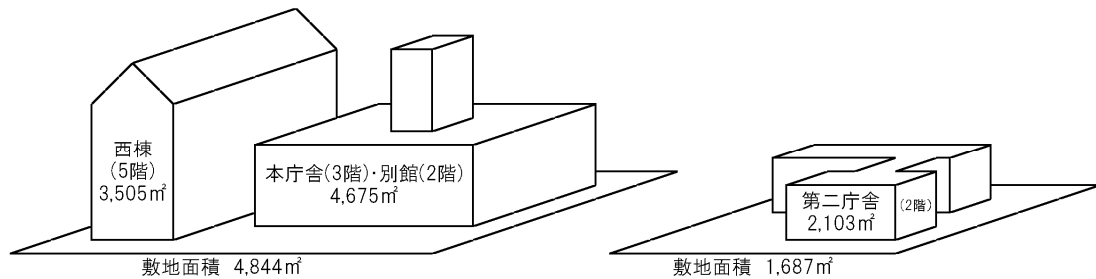
また、今後、発生する確率が高い東京湾北部地震を始めとするさまざまな災害から市民の生命・財産を守るため、災害発生時には迅速かつ機動的な対応ができ、災害発生後は的確かつ確実な対応ができる防災拠点施設としての機能を発揮できるよう十分な耐震性能を備えた庁舎とします。

基本機能…自然エネルギー、省エネルギーの導入、ライフサイクルコストの最適化、省資源（再生材の活用）、耐震性能の確保、自家発電システム、貯水槽の設置、防災センター機能、災害復旧拠点・災害情報発信機能

5 現況床面積、庁舎の床面積、建設可能床面積について

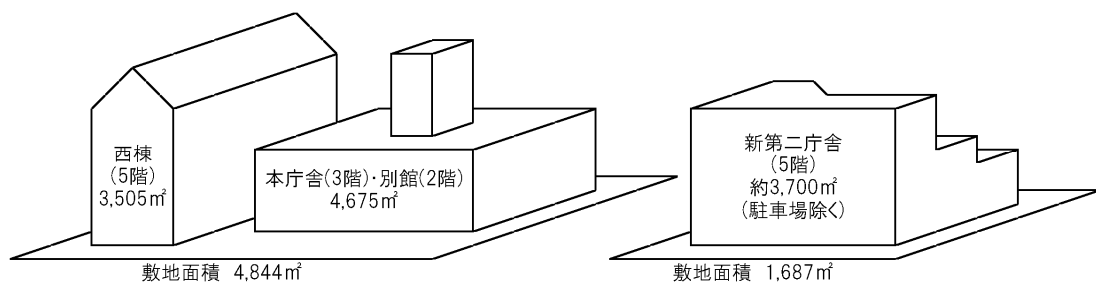
① 現況床面積

(1)現在（平成25年9月）



本庁舎・別館	4,675㎡
西棟	3,505㎡
第二庁舎	2,103㎡
計	10,283㎡

(2)新第二庁舎完成後（平成28年1月頃）



本庁舎・別館	4,675㎡
西棟	3,505㎡
新第二庁舎	3,700㎡
計	11,880㎡

② 庁舎の床面積

庁舎の床面積を算定する方法として、以下の方法が考えられます。

(1) 総務省の起債対象事業費算定基準（参考資料（表1））

この基準は、職員数をもとに事務室や会議室等の面積を算定します。この標準面積は、平成23年度から取扱いが廃止されていますが、地方自治体の庁舎規模の基準として広く用いられています。

職員数818人（正規職員617人、非正規職員201人、平成25年4月1現在）を用いて計算した結果、標準面積は19,755m²となります。

(2) 国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準（参考資料（表2））

国の庁舎の面積の算定に当たって用いる基準であり、職員数をもとに執務面積や附属面積（会議室・倉庫等）の面積を算定します。

この基準を用いて試算した面積は、16,978m²となります。

国の基準によれば、本庁舎の床面積は、西棟3,505m²、新第二庁舎3,700m²を差引いて、約9,800～12,550m²となります。

③ 建設可能床面積

本庁舎敷地面積は、4,844.46㎡（平成20年地籍測量図）、法定容積率は商業地域で400%のため、容積率算定上の延床面積は、 $4,844.46\text{㎡} \times 400\% = 19,377.84\text{㎡}$ となります。また、本庁舎敷地に建設可能な床面積は、西棟の延床積3,505.70㎡を差引いた15,872.14㎡となります。

よって、本庁舎の床面積9,800～12,550㎡は、計算上、本庁舎の敷地に建設することが可能となります。

また、建蔽率は90%（法定建蔽率80%+角地緩和10%）のため、 $4,844.46\text{㎡} \times 90\% = 4,360.01\text{㎡}$ で、西棟の建築面積786.01㎡を差引いた3,574.00㎡が、建設可能な建築面積となります。

※参考（駐車場等の床面積について）

立体駐車場やピロティ駐車場、屋根付きの駐輪場を設置すると、建物と同様に床面積が発生しますが、駐車場、駐輪場の床面積は、延床面積の1/5までは容積率算定上の延床面積に算入されない規定があります。（建築基準法施行令2条3項）

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{建物の床面積} = A \\ \text{駐車場等の床面積} = B \\ \text{延床面積} = A + B \\ \text{駐車場等の床面積を、延床面積の1/5以下とすれば、} \\ B = (A + B) \div 5 \\ \therefore B = 1/4 A \end{array} \right.$$

よって、駐車場等は、建物の床面積の1/4まで設置することが可能です。本庁舎敷地における建物の床面積の合計は、西棟3,505㎡と本庁舎9,800～12,550㎡の合計13,300～16,050㎡であり、駐車場等はその1/4の約3,300～4,000㎡まで設置することが可能です。

（例）

$$13,300 + 3,300\text{㎡} \text{（延床面積）} - 3,300\text{㎡} \text{（延床面積の1/5）} = 13,300\text{㎡}$$

（建物部分） （駐車場部分）

$$16,050 + 4,000\text{㎡} \text{（延床面積）} - 4,000\text{㎡} \text{（延床面積の1/5）} = 16,050\text{㎡}$$

（建物部分） （駐車場部分）

平成24年2月の推進研究会報告書では、駐車場3,000㎡、駐輪場1,200㎡の合計4,200㎡が必要とされていますが、本庁舎敷地はあまり広くないため、駐車場、駐輪場の設置場所、必要面積については、今後さらに検討が必要と考えます。

(表1) 総務省の起債対象事業費算定基準

		職員数 (人)	換算率	換算職員数 (人)	基準面積 (㎡／人)	合計面積 (㎡)
事務室	特別職※ ¹	3	20.00	60.00	4.50	270.00
	部長・次長級	35	9.00	315.00		1,417.50
	課長級	46	5.00	230.00		1,035.00
	課長補佐・係長級	147	2.00	294.00		1,323.00
	一般職員※ ²	551	1.00	551.00		2,479.50
	技術職員	36	1.70	61.20		275.40
	小々計	818		1,511.20		6,800.40
倉庫	事務室の13% 6,800.40㎡×13%					884.05
会議室等	職員1人当り7.0㎡ 818人×7.0㎡					5,726.00
専用部分面積 小計 (A)						13,410.45
玄関等	専用部分の40% 13,410.45㎡×40%					5,364.18
玄関等 小計 (B)						5,364.18
行政部門 小計 (A+B)						18,774.63
議会関係	議員1人当り35㎡		28人×35㎡			980.00
議会関係 小計 (C)						980.00
必要面積 合計 (A+B+C)						19,754.63

※1 副市長の人数は条例（副市長の定数条例）で定められている2人

※2 一般職員には、臨時職員144人及び非常勤職員57人を含む。

・駐車場については除く。

・職員数=818人（平成25年4月1日時点、特別職含む）

(表2) 国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準

		職員数 (人)	換算率	換算職員数 (人)	基準面積 (㎡／人)	合計面積 (㎡)
事務室	特別職 ^{※1}	3	18.0	54.00	3.63	196.02
	部長・次長級	35	9.0	315.00		1,143.45
	課長級	46	5.0	230.00		834.90
	課長補佐	62	2.5	155.00		562.65
	係長級	85	1.8	153.00		555.39
	一般職員 ^{※2}	551	1.0	551.00		2,000.13
	製図職員(技術職員)	36	1.7	61.20		222.16
	小々計	818		1,519.20		5,514.70
執務面積 小計 (A)						5,514.70
会議室	その他で個別積上げ					
電話交換室	換算職員1,200人以上1,600人未満の場合155㎡					155.00
倉庫	事務室面積(補正前)の13% →5,423.22÷1.1(補正)×13%					651.73
宿直室	1人まで10㎡、1人増すごとに3.3㎡加算 →2人の場合:10㎡+3.3㎡					13.30
湯沸室	1箇所当たり6.5㎡～13㎡ →7.0㎡×13箇所(本庁舎8階、第二庁舎5階の各階)					91.00
受付及び巡視溜	1.65㎡×人数÷3、最小6.5㎡					6.50
便所及び洗面所	職員数×0.32㎡／人(150人以上の場合) →818人×0.32㎡／人					261.76
医務室	職員数800人以上900人未満の場合146㎡					146.00
その他	個別積上 ^{※3}					2,990.00
付属面積 小計 (B)						4,315.29
議会関係	議員1人当り35㎡ 28人×35㎡					980.00
固有面積 小計 (C)						980.00
機械室	Σ _{A～C} =10,810㎡ 10,000㎡～15,000㎡未満の場合:1,182㎡					1,182.00
電気室	Σ _{A～C} =10,810㎡ 10,000㎡～15,000㎡未満の場合:234㎡					234.00
自家発電機室	Σ _{A～C} =10,810㎡ 10,000㎡～15,000㎡未満の場合:44㎡					44.00
設備関係面積 小計 (D)						1,460.00
玄関、廊下、階段	Σ _{A～D} (事務室・会議室は補正前)の35%～40% 11,768㎡×40%					4,707.46
交通部分面積 小計 (E)						4,707.46
必要面積 合計 (Σ _{A～E})						16,977.45

※1 副市長の人数は条例(副市長の定数条例)で定められている2人

※2 一般職員には、臨時職員144人及び非常勤職員57人を含む。

※3 委員会室、会議室(一般開放)、入札室、閲覧室、防災無線室、コンピュータ室、相談室、市金庫、市長公室、情報コーナー、国際相談コーナー、パスポートコーナー、ロビー、放送室、記者クラブ、印刷製本室、書庫、更衣室、休憩室

・駐車場については除く。

・職員数=818人(平成25年4月1日時点、特別職含む)