

第5章
新庁舎の施設計画

5-1. 新庁舎の建設場所・敷地

(1) 建設場所・敷地

新庁舎の建設場所については、基本構想において比較・検討を行ってきましたが、以下の理由により、現在地（本庁舎敷地）に決定します。

- ・ 総合振興計画及び都市計画マスタープランにおいて、行政・商業・福祉・医療・歴史・文化などの機能を集約する都市核に位置付けられており、まちの顔となる都市空間の形成を図る地域であること。
- ・ 草加において古くより宿場町としてこの地域の中核的な場所であること。
- ・ 商業地域であるため新庁舎建設において法令等の制限が少ないこと。
- ・ 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。

(2) 敷地周辺環境の整理

新庁舎建設敷地の周辺は、都市計画法の商業地域に指定されており、庁舎、店舗、住宅などの建物を建てることができます。

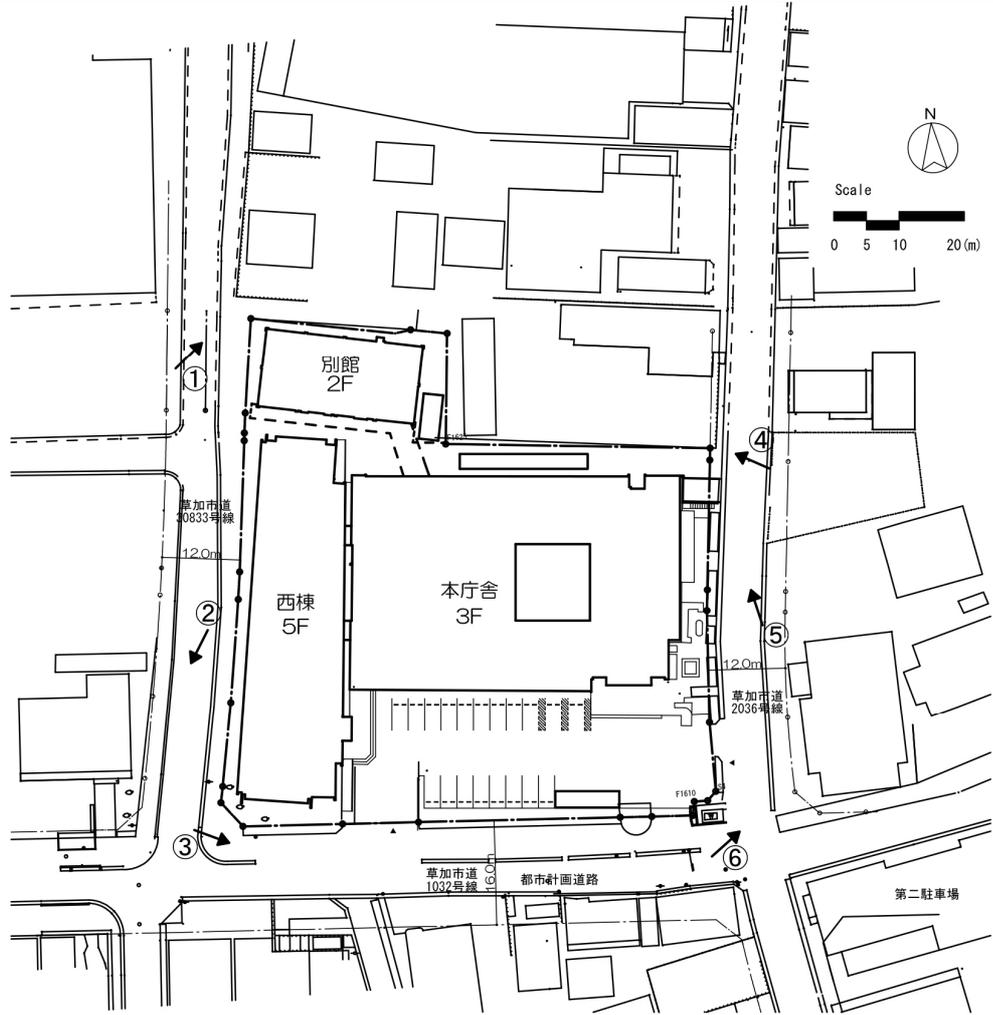
周辺には、一戸建ての住宅、共同住宅、店舗、事務所等が混在しており、共同住宅については、本庁舎（3階）や西棟（5階）より高いものが多く建っています。

また、敷地の東・南・西の3方向は市道に接しており、旧日光街道である東側道路は、旧町地区の風景・にぎわい創出のまちづくり事業により拡幅が計画されています。

このため、新庁舎の建設に当たっては、道路拡幅により敷地が減少された条件で計画を進めるものとします。

- ・ 敷地概要（法令条件）

地名地番	草加市高砂1丁目1番1	防火指定	防火指定なし
敷地面積	4,759.41 m ² （東側道路拡幅後）	道路斜線	適用距離 20m 勾配 1.5
用途地域	商業地域	隣地斜線	H = 31m 勾配 2.5
法定建蔽率	80%	日影規制	なし
法定容積率	400%		



※道路幅員は拡幅後の数値

敷地周辺図



敷地周辺写真

5-2. 新庁舎の規模

基本構想では、職員数から必要な床面積を算定する国土交通省の基準を用いて、新庁舎の面積を約 10,000 m²としていましたが、基本計画策定を進める上で、新庁舎に必要な機能として、市民が利用できるスペースや、期日前投票所・臨時申請窓口会場など多目的に利用できるスペースとして、ロビー・ギャラリーを設けること、また、現状の庁舎の実態調査の結果、会議室や倉庫等を適正に確保する必要があるため、現時点においては、新庁舎の面積を 12,000 m²程度と想定します。なお、今後の設計において、必要となる面積を個別具体的に検証し、適正な規模の庁舎を整備するものとします。

各庁舎の整備面積：m²（想定）

新庁舎		西棟（既存）		第二庁舎（既存）	
上層階	2,000 程度	屋上階	27.39	5 階	495.84
中層階	5,000 程度	4 階	658.26	4 階	712.88
下層階	5,000 程度	3 階	666.15	3 階	712.88
		2 階	709.63	2 階	1,116.56
		1 階	786.01	1 階	766.33
合計	12,000 程度	合計	3,505.70	合計	3,804.50

新庁舎の階数は未定であり、今後の設計において検討します。

新庁舎の駐車場や第二庁舎の1階ピロティ駐車場は含みません。

小数点第3位以下四捨五入しているため、合計と合わない場合があります。

 に、多くの市民が利用する窓口等を配置します。

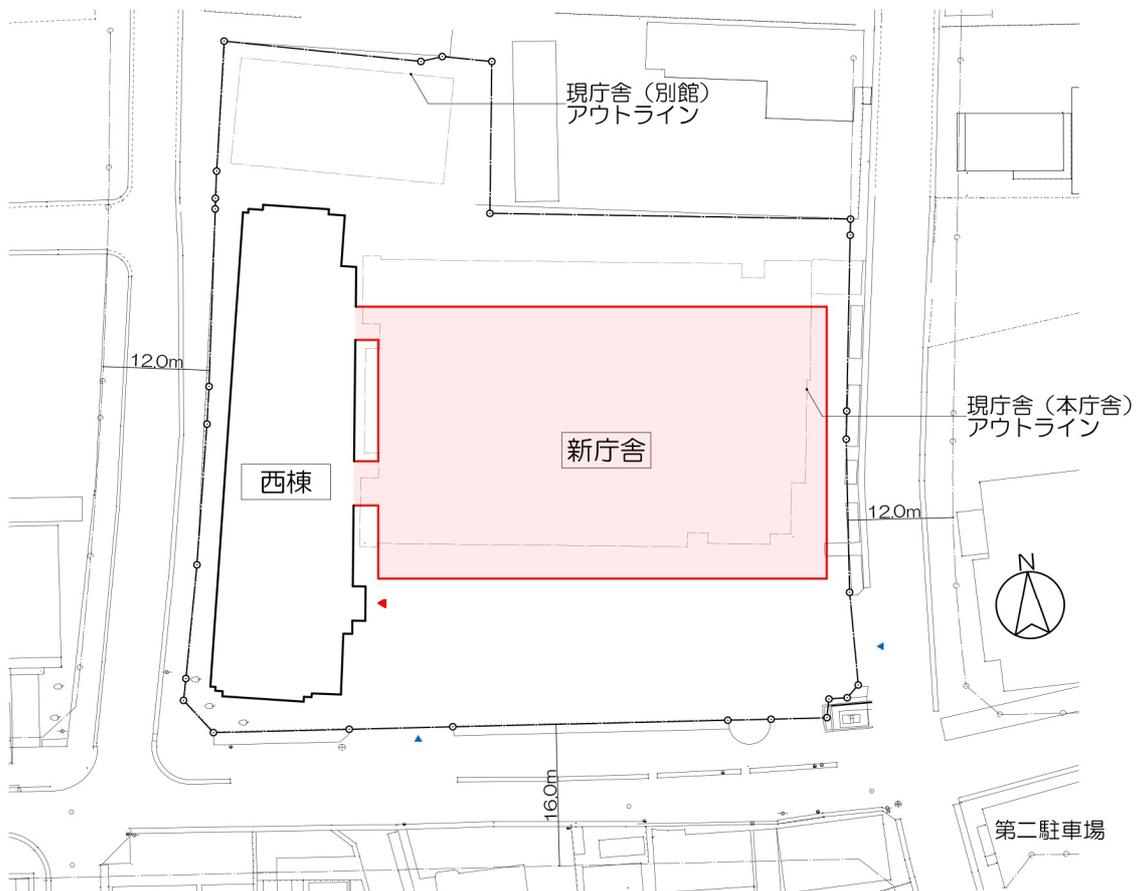
5-3. 新庁舎の配置

(1) 配置の基本条件

新庁舎の配置については、「第4章 新庁舎建設の基本的な考え方」を踏まえつつ、周辺環境や都市景観への影響を考慮し検討していきます。また、既存の西棟への連絡（渡り廊下）や駐車場からのアプローチ等も十分考慮します。

(2) 配置イメージ

配置の基本的な考え方を基にした新庁舎の配置を想定します。詳細な配置については、今後の設計において検討していきます。

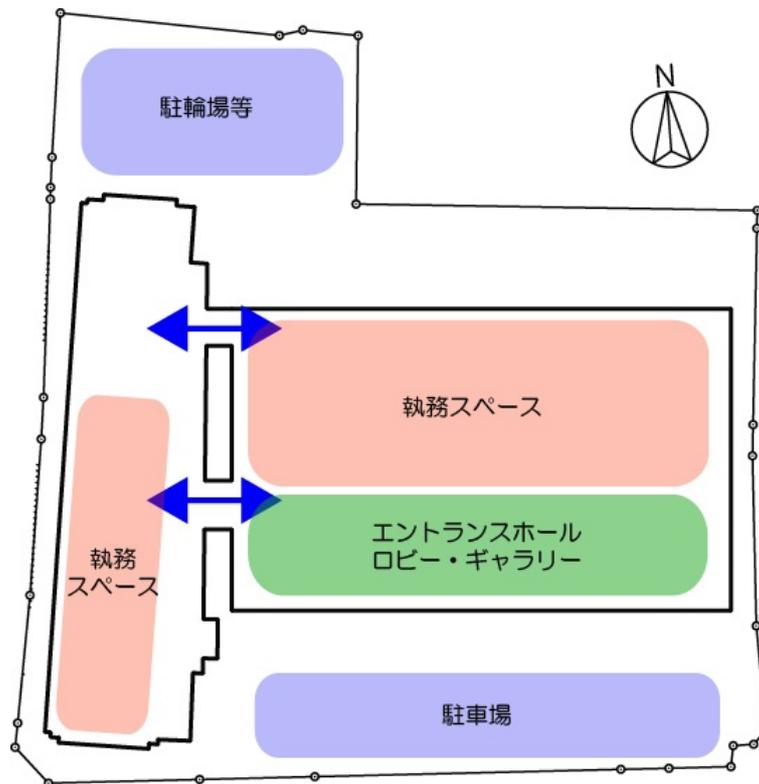


5-4. 平面ゾーニング

平面ゾーニングについては、利用者の利便性や職員の効率性、各課の連携など最適な窓口空間と執務環境に配慮しつつ、設計段階で計画される新庁舎の配置・形状との調整を図りながら、最適なゾーニングを検討します。

また、新庁舎に求められる機能の一つであるロビー・ギャラリーは、市民が利用しやすいよう下層階に配置し、多目的な利用ができるようにします。

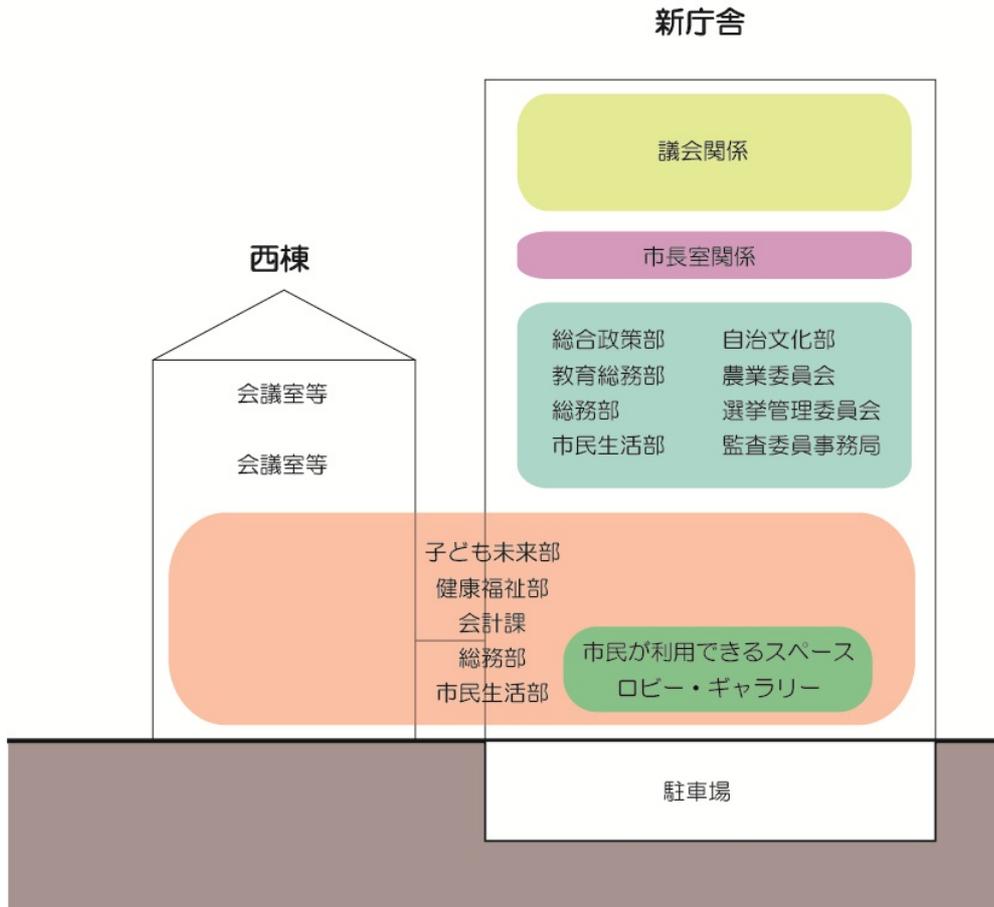
詳細な平面ゾーニングについては、今後の設計において検討していきます。



5-5. 断面ゾーニング

利用者の利便性と職員の業務効率性を考慮し、断面ゾーニングについては、下記のとおりとし、具体的な階数や部署の配置等については、今後の設計において検討していきます。

- ・ 多くの市民が利用する窓口は、西棟も含めて下層階に配置します。
- ・ 情報コーナー、市民交流、市民団体等が活動できるギャラリーを下層階に配置します。
- ・ 各課や関連性の高い窓口等、近接性の必要のある部署は、業務効率を重視し、同一階又は近接階への配置とします。
- ・ 議場については、大きな空間を必要とすることや議会の独立性の観点から、上層階への配置を検討します。



新庁舎の階数は未定であり、今後の設計において検討します。

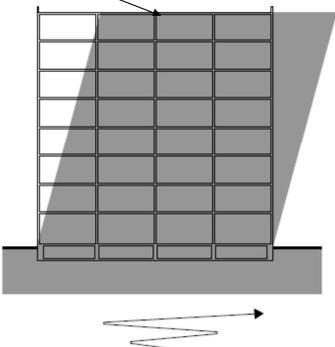
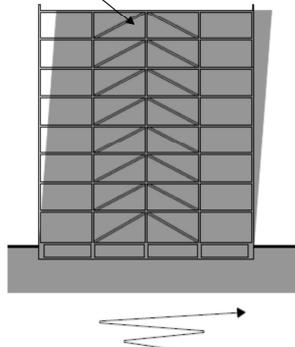
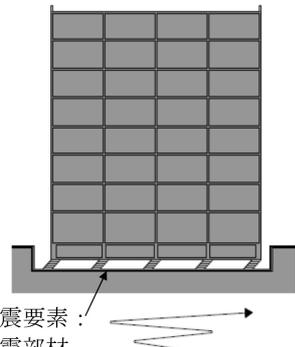
市の組織改正や今後の設計により、名称や配置の変更が生じる場合があります。

5-6. 建物構造

近年の全国各地における大地震の教訓を生かし、新庁舎の持つ重要性、また防災拠点としての庁舎の役割を鑑みると、より耐震性・安全性が高く計画の自由度も高い免震構造で計画します。

また、本体躯体の構造については、今後の基本設計において比較・検討の上、決定することとします。

構造形式の比較

構造形式	耐震構造	制震構造	免震構造
構造概要	<p>耐震要素：柱・梁・壁</p> 	<p>耐震要素：制震部材</p> 	 <p>耐震要素：免震部材</p>
	<p>柱・梁・壁といった構造躯体の耐力により水平力に抵抗する。</p>	<p>架構内に取り付けた制震部材（オイルダンパー等）により地震力によるエネルギーを吸収する。</p>	<p>躯体下部に配置した免震部材（積層ゴム等）により、建物と地面を切り離し、建物を受けるエネルギーを少なくする。</p>
耐震性能	<p>○ 大地震時、梁の一部に損傷が生じる。</p>	<p>○ 大地震時、梁の一部に損傷が生じるが、耐震構造に比べると、程度を抑えることが可能。</p>	<p>◎ 大地震時に、構造躯体の損傷をなくすことが可能</p>
メリット	<p>長手方向は柱・梁で構成可能のため、バルコニーの開口を自由に取れるなど、平面、立面計画上の自由度が高い。</p>	<p>地震のエネルギーを制震部材で吸収するため、地震時の揺れが少なく、主体構造の損傷を抑えることが出来る。</p>	<p>地震時の揺れが少ないため居住性が高く、構造躯体の損傷も抑えることが出来る。ブレース等の部材が不要であり、平面、立面計画上の自由度が高い。</p>
デメリット	<p>地震力を主体構造で負担するため、大地震時に損傷が発生する可能性がある。建物の揺れが大きく、家具等が転倒する恐れがある。</p>	<p>制震部材を架構内に設けるため、平面計画上の制約がある。建物外周部に制震部材を設けた場合、立面上の見栄えに影響する。</p>	<p>地下部分に免震ピットを設ける必要がある。地盤と建物の相対変位が大きいため、クリアランスが必要となる。</p>
評価	△	○	◎

5-7. 駐車場・駐輪場

(1) 駐車場

新庁舎や西棟の玄関にアクセスしやすい位置に平面駐車場を設け、障がい者用駐車場を優先して確保します。また、バス等の乗り入れが可能な車路も設けます。

なお、敷地の制約上、必要な駐車場を全て平面に確保することが困難であるため、免震構造の免震層を活用した地下駐車場を新たに整備します。地下駐車場へのアプローチは、周辺環境や交差点との隔離に配慮して設けます。

また、本庁舎敷地斜向かいの第二駐車場（立体駐車場）も、都市計画事業の実施までの間は引き続き利用します。

駐車場の整備台数（想定）

・本庁舎周辺

駐車場	駐車台数	備考
新庁舎駐車場 （平面・地下）	障がい者用 2台程度 一般用 50台程度	今後整備
第二駐車場（立体駐車場）	一般用 57台	既存
合計	109台程度	

・第二庁舎周辺

駐車場	駐車台数	備考
平面駐車場	障がい者用 1台 一般用 11台	既存
第四駐車場（平面駐車場）	障がい者用 1台 一般用 20台	既存
合計	33台	

(2) 駐輪場

駐輪場の配置については、来庁者が利用しやすい場所に計画し、現状の台数及び外部庁舎の集約による増数を踏まえ、150台程度確保します。また、公用で利用する駐輪場についても、来庁者用駐輪場とは別に設けます。



駐車場・駐輪場ゾーニング