

建設場所候補地のメリット・デメリット

| 建設場所候補地<br>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<br>＋<br>綾瀬川左岸広場南側公共用地                                                       | 本庁舎敷地<br>＋<br>第二庁舎                                            |
|                    |    |                                                                              | 【集約型】                                       | 【集約型】                                                                         | 【分散型】                                                                             | 【準集約型】(現状)                                                    |
| A<br>法規制・各種計画との整合性 | A1 | 都市計画法<br>(用途地域、建蔽率、容積率)<br>(34条の2の協議)                                        | ○ 商業地域(80%/400%)                            | △ 第一種住居地域(60%/200%)<br>34条の2の協議(開発行為)                                         | ○ 【本庁舎敷地】<br>商業地域(80%/400%)<br>△ 【綾瀬川左岸広場】<br>第一種住居地域(60%/200%)<br>34条の2の協議(開発行為) | ○ 【本庁舎敷地】<br>商業地域(80%/400%)<br>△ 【第二庁舎】(過半)<br>商業地域(80%/400%) |
|                    | A2 | 建築基準法<br>(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】<br>延床面積3,000㎡以下                                                       | ○ 制限無し                                                        |
|                    | A3 | 第三次草加市総合振興計画<br>・基本構想 (2001[H13]～2015[H27])<br>・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。                          |                                                                               |                                                                                   |                                                               |
|                    | A4 | 都市計画マスタープラン<br>(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。<br>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<br>の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。<br>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<br>の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                                            |
|                    | A5 | 公共施設配置計画(2011[H23]～2015[H27])<br>※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。                                |
|                    | A6 | 綾瀬川左岸地区活用検討資料<br>(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<br>建物規模・機能       | B1 | 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。           |
|                    | B2 | 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                             |
|                    | B3 | 市民の利便性                                                                       | ○ 市民への周知が最小限でよい。<br>○ 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<br>△ 市民が1か所で要件を済ませることができる。<br>(用途地域を変更した場合)                        | △ 十分な周知が必要<br>× 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。<br>○ 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。   |
|                    | B4 | 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)                                  |
|                    | B5 | 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はある        | ○ 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。                                      |
|                    | B6 | 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。                      |
|                    | B7 | 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<br>周辺への影響        | C1 | 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。                                            |
|                    | C2 | 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。<br>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)                                                      |
|                    | C3 | 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。                                                   |
|                    | C4 | 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<br>既存施設          | D1 | 西棟<br>(H10.3完成)                                                              | ○ 西棟の活用が図れる。                                | × 西棟の活用 of 検討が必要                                                              | ○ 西棟の活用が図れる。                                                                      | ○ 西棟の活用が図れる。                                                  |
|                    | D2 | (新)第二庁舎<br>(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                                              |
|                    | D3 | 公共施設の複合化<br>(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<br>早期実現性         | E1 | 検討課題<br>(問題点)                                                                | 西棟、(新)第二庁舎の活用<br>(新)本庁舎の建物規模                | 西棟、(新)第二庁舎の活用<br>法規制、各種計画の変更<br>議会の3分の2以上の議決が必要                               | (新)第二庁舎の活用<br>法規制、各種計画の変更<br>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。                                            |
|                    | E2 | 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                                        |
|                    | E3 | 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。

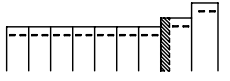
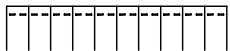
〔凡例〕

- ◎ … 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。
- × … メリットがない。制約(条件)が大きい。デメリットが大きい。
- － … 比較なし(変化なし)

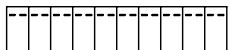
■ 条例による駐車場の必要台数

1) 新本庁舎が10,000㎡とすると

草加市建築物駐車施設条例に基づく台数算定

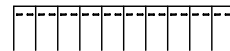
|                                    |                             |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 西棟<br>新本庁舎                         | 3,505.00 ㎡<br>10,000.00 ㎡   |  |
| 事務所の床面積                            | 13,505.00 ㎡・・・A             |                                                                                   |
| 特定用途の台数算定より                        | 10+(A-2,000)/300<br>48.35 台 |  |
| よって、必要台数は                          | 49 台・・・B                    |  |
| ※Bのうち1台を荷捌き用として3.0x7.7xH3.0m以上とする。 |                             |                                                                                   |

埼玉県福祉のまちづくり条例より

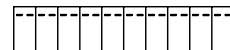
|                      |         |        |                                                                                   |
|----------------------|---------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 車いす使用者用駐車施設3.5x6.0mは | Bx2%    | 0.98 台 |  |
| よって、必要台数は            | 1 台・・・C |        |  |
| ※CはBの台数に含めることができる。   |         |        |                                                                                   |

2) 新本庁舎が10,500㎡以上になると、必要台数が変わります。

草加市建築物駐車施設条例に基づく台数算定

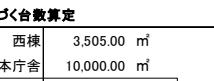
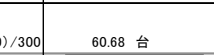
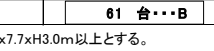
|                                    |                             |                                                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 西棟<br>新本庁舎                         | 3,505.00 ㎡<br>10,500.00 ㎡   |  |
| 事務所の床面積                            | 14,005.00 ㎡・・・A             |                                                                                     |
| 特定用途の台数算定より                        | 10+(A-2,000)/300<br>50.02 台 |  |
| よって、必要台数は                          | 51 台・・・B                    |  |
| ※Bのうち1台を荷捌き用として3.0x7.7xH3.0m以上とする。 |                             |                                                                                     |

埼玉県福祉のまちづくり条例より

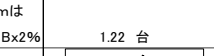
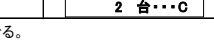
|                      |         |        |                                                                                     |
|----------------------|---------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 車いす使用者用駐車施設3.5x6.0mは | Bx2%    | 1.02 台 |  |
| よって、必要台数は            | 2 台・・・C |        |  |
| ※CはBの台数に含めることができる。   |         |        |                                                                                     |

3) 本庁舎と第2庁舎を集約する場合

草加市建築物駐車施設条例に基づく台数算定

|                                    |                             |                                                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 西棟<br>新本庁舎                         | 3,505.00 ㎡<br>10,000.00 ㎡   |  |
| 新第2庁舎                              | 3,700.00 ㎡                  |                                                                                     |
| 事務所の床面積                            | 17,205.00 ㎡・・・A             |                                                                                     |
| 特定用途の台数算定より                        | 10+(A-2,000)/300<br>60.68 台 |  |
| よって、必要台数は                          | 61 台・・・B                    |  |
| ※Bのうち1台を荷捌き用として3.0x7.7xH3.0m以上とする。 |                             |                                                                                     |

埼玉県福祉のまちづくり条例より

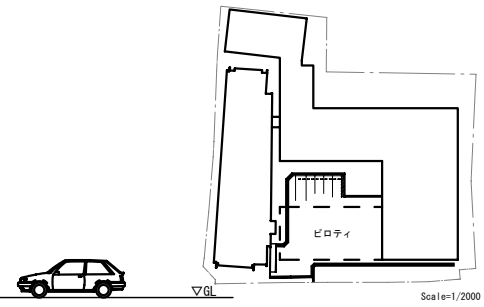
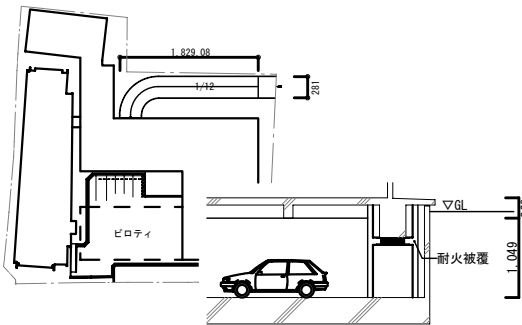
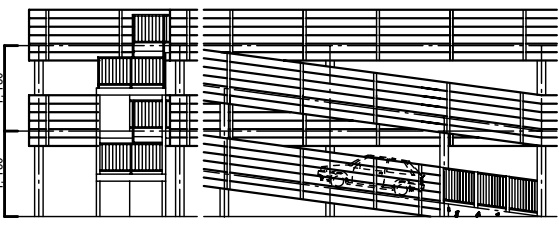
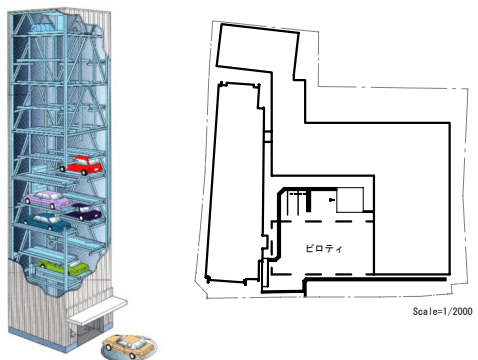
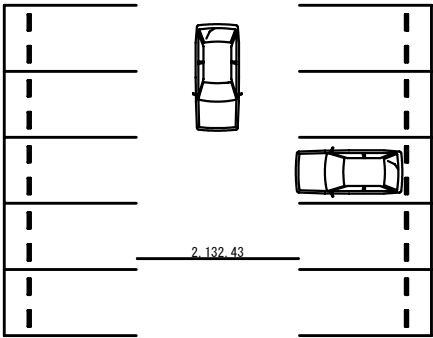
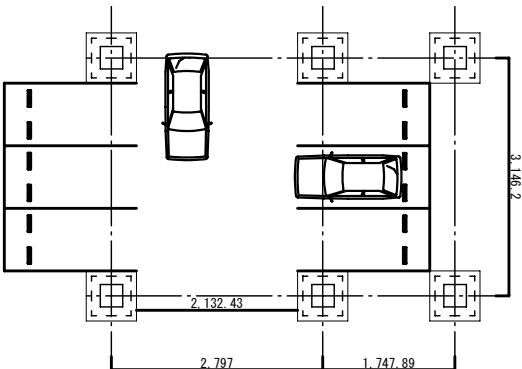
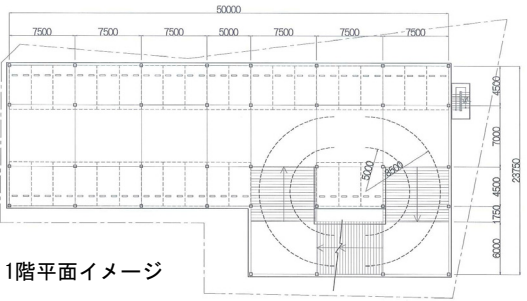
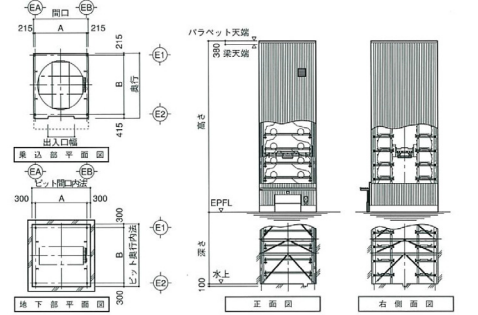
|                      |         |        |                                                                                     |
|----------------------|---------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 車いす使用者用駐車施設3.5x6.0mは | Bx2%    | 1.22 台 |  |
| よって、必要台数は            | 2 台・・・C |        |  |
| ※CはBの台数に含めることができる。   |         |        |                                                                                     |

■ 付近見取り図



■ 駐車場形態による比較

・・・現在の第2駐車場の66台に加えて、新設すべき駐車場の必要台数50台として比較を行う。

| 駐車場形態         | A. 平面自走式                                                                             |  | B. 建物地下駐車場（免震層を利用）                                                                    |  | C. 自走式立体駐車場                                                                                                           |  | D. 機械式タワー駐車場                                                                          |  |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 断面イメージ        |   |  |   |  |                                   |  |   |  |
| 平面イメージ        |  |  |  |  |                                  |  |  |  |
| 1台あたりの敷地面積（㎡） | 25～35                                                                                |  | 0（建物地下を利用するため）                                                                        |  | 10～15                                                                                                                 |  | 1～2                                                                                   |  |
| 建設場所          | 本庁舎敷地内：約5台（配置計画による）<br>＋<br>その他敷地を購入：45台設置するためには約1,600㎡                              |  | 本庁舎敷地内：約5台（配置計画による）<br>＋<br>本庁舎地下1F：約50台（EV・機械室等を除く1,800㎡仮）                           |  | 本庁舎敷地内：約5台（配置計画による）<br>＋<br>現第2駐車場を改築（2段3層）：最大102台（既存+36台）                                                            |  | 本庁舎敷地内（高さ約44m）：50台                                                                    |  |
| 建設コスト         | 地価 25万円／㎡より 25万×1,600㎡＝4億円<br>4億円（土地代）+1500万円（駐車場整備費）<br>＝4億1500万円                   |  | 2億5000万円（地下駐車場：<br>躯体、耐火被覆、避難、消火、排煙、換気設備）                                             |  | 2000万円（解体費用）+1億5000万円+5000万円（杭の費用）<br>＝2億2000万円                                                                       |  | 2億5000万円+2500万円（杭の費用）<br>＝2億7500万円                                                    |  |
| コメント          | ・本庁舎周辺敷地の地価は約25～30万円<br>・駐車施設条例により、別敷地の場合は本敷地から200m以内が条件であるため、土地代だけで4億円以上となる。        |  | ・車いす利用者のためのEV設置を検討<br>・免震層を縦断しないように、地下への車路は建物外に設置とする<br>・免震ゴムの耐火被覆、排煙、換気、消火、避難設備等が必要  |  | ・全て普通車として改築をする場合、102台の収容可能<br>・第2駐車場の工事中は、代替駐車スペースを確保する必要がある。<br>・工期約6か月（解体期間含む）<br>・都市計画道路の規制により、S造2段3層以下までしか建てられない。 |  | ・電気代：約5万円／月<br>・定期メンテナンス費用：約20万円／月<br>・常駐管理人：約25万円／月<br>＝合計 約50万円／月<br>・工期約5か月        |  |
| 総評            | ✕<br>・本庁舎敷地の近くに、新しく敷地を購入することが現実的に難しい。                                                |  | ◎<br>・建設コスト、利便性ともに適当である。                                                              |  | ○<br>・建設コスト、利便性ともに妥当である。<br>・駐車台数が制限されるので、他の駐車場との併用が望ましい。                                                             |  | △<br>・建設コストは最も高い。<br>・入庫に要する時間が比較的にかかるため、利用率を考えたうえで検討の余地あり。                           |  |



参考資料

（表1）総務省の起債対象事業費算定基準

|                     |                         | 職員数<br>(人) | 換算率     | 換算職員数<br>(人) | 基準面積<br>(㎡／人) | 合計面積<br>(㎡) |
|---------------------|-------------------------|------------|---------|--------------|---------------|-------------|
| 事務室                 | 特別職※ <sup>1</sup>       | 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※ <sup>2</sup>      | 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）

参考資料

（表2）国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準

|                             |                                                       | 職員数<br>(人) | 換算率     | 換算職員数<br>(人) | 基準面積<br>(㎡／人) | 合計面積<br>(㎡) |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|------------|---------|--------------|---------------|-------------|
| 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%<br>→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<br>→2人の場合：10㎡+3.3㎡              |            |         |              |               | 13.30       |
| 湯沸室                         | 1箇所当たり6.5㎡～13㎡<br>→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)<br>→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 <sub>A～C</sub> =10,810㎡ 10,000㎡～15,000㎡未満の場合：1,182㎡ |            |         |              |               | 1,182.00    |
| 電気室                         | Σ <sub>A～C</sub> =10,810㎡ 10,000㎡～15,000㎡未満の場合：234㎡   |            |         |              |               | 234.00      |
| 自家発電機室                      | Σ <sub>A～C</sub> =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 <sub>A～D</sub> （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 <sub>A～E</sub> ) |                                                       |            |         |              |               | 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）