

候補地比較検討資料

目次

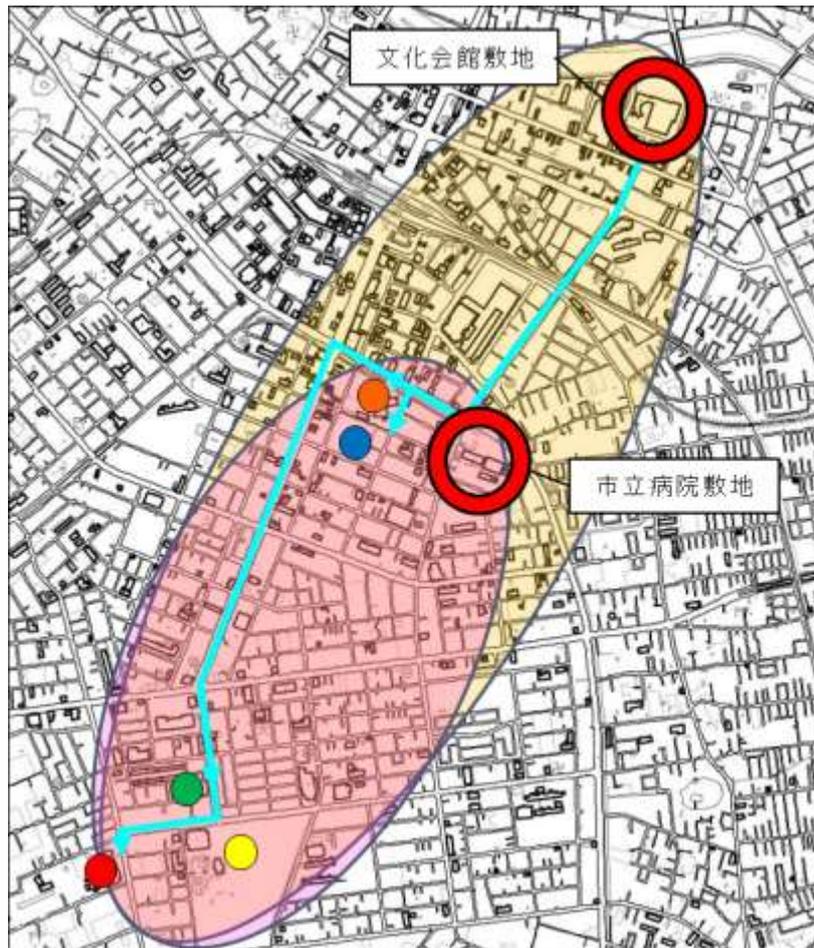
1. 上位計画との整合性（まちづくりの視点）	1
1-1. 災害に強いネットワークの構築	1
1-2. 緊急輸送道路網との接し方を評価	2
1-3. 都市計画マスタープラン	3
1-4. 中心市街地まちづくり計画	4
1-5. 中心市街地活性化基本計画	5
2. 配置計画・空間構成	6
2-1. 配置計画	6
3. 安全性	8
3-1. ボーリングデータによる敷地の調査	8
3-2. 土地の人工改変の状況	12
4. 交通の利便性	13
4-1. ノンステップバス本数	13
4-2. バリアフリー経路	14
4-3. 交差点での音響信号機設置状況	16
5. 周辺環境	18
5-1. 周辺道路の交通量	18
6. 法令	19
6-1. 都市計画法	19
6-2. 文化財保護法	20
7. 早期実現性	21
7-1. 事業スケジュール	21
7-2. ガス・上下水道の整備状況	22
7-3. 周辺道路の幅員	23
8. 経済性（建設コスト）	25
8-1. 建設コスト	25

1. 上位計画との整合性（まちづくりの視点）

1-1. 災害に強いネットワークの構築

《比較項目の考え方》

市役所本庁舎は、市民の生命、身体及び財産を災害から守るために、各拠点との、より災害に強いネットワークを構築し、相互連携を図ることが必要であり、距離に近いほど相互連携は容易であることから、各官公署との距離の比較を行った。



	市立病院敷地	文化会館敷地
● 中央町第1公園	約 170m	約1,100m
● 春日部市立病院	約 170m	約1,200m
● 春日部警察署	約1,350m	約2,350m
● 春日部市消防本部	約1,800m	約2,780m
● 大沼公園	約1,500m	約2,400m

評価：市立病院敷地は、各拠点とのネットワーク形成が容易であり、相互連携を図りやすいことから、優位性がある。

1-2. 緊急輸送道路網との接し方を評価

《比較項目の考え方》

緊急輸送道路とは、災害発生時の緊急輸送活動を円滑に行うために必要な道路網であり、道路の耐震性の確保及び道路に接する建築物の耐震が確保された道路である。災害時には緊急輸送を中心に通行が限られる。そのような緊急輸送道路に効率よく接しているか評価を行った。

緊急輸送道路は主に高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事等が指定する防災拠点と相互に連絡する道路をいい、一般的に第一次～第三次まで設定されるものが多い。



【出典：春日部市地域防災計画】

市立病院敷地：市指定の緊急輸送道路に接している。

文化会館敷地：県指定の第一次特定緊急輸送道路に接している。

それぞれの道路の選定基準は、以下の通り。

- ・県指定 第一次特定緊急輸送道路：地域間の支援活動としてネットワークされる主要道路
- ・県指定 第二次緊急輸送道路：地域内の防災拠点などを連絡する路線
- ・市指定 緊急輸送道路：県指定の緊急輸送道路を中核として、防災中核拠点、消防署・分署、各防災ブロックにおける地区防災拠点、及び地区拠点避難場所を連絡する路線

評価：文化会館敷地は、第一次特定緊急輸送道路（国道）に面しており、災害時には特に優先して復旧されるため、高い緊急輸送機能が期待できることから、優位性がある。

1-3. 都市計画マスタープラン

《比較項目の考え方》

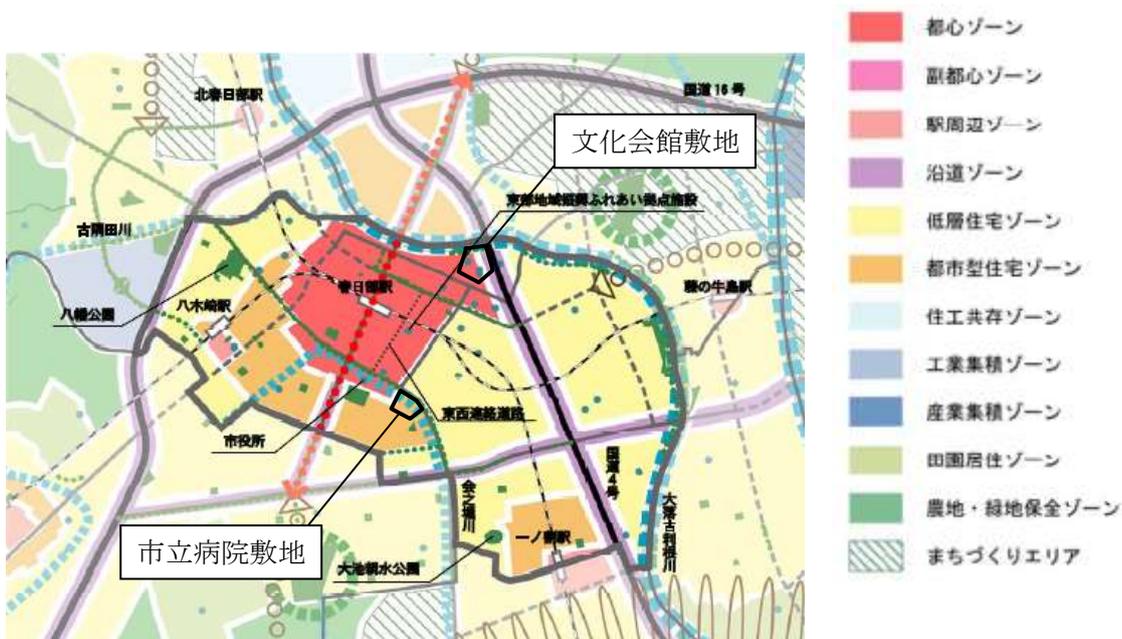
春日部市都市計画マスタープランとの整合性の確認を行った。

《春日部市都市計画マスタープランの趣旨》

春日部市は、平成 17 年 10 月に旧春日部市・旧庄和町の合併により誕生し、新しい春日部市として、旧市町の歴史・文化・産業などの個性を守り生かしながら、県東部の中心都市としてさらなる発展が期待されている。

こうした都市づくりの基本方針として、平成 20 年 3 月に策定した総合振興計画に掲げる将来都市像「人・自然・産業が調和した環境創造都市」を実現するため、合併後の都市計画マスタープランを策定し、都市空間づくりの総合性・一体性を確保しつつ、市民・事業者・行政などの協働と参画によるまちづくりを推進していく。

【出典：春日部市都市計画マスタープラン】



《それぞれの敷地が属するエリア》

市立病院敷地・・・都市型住宅ゾーン

文化会館敷地・・・都心ゾーン（一部、沿道ゾーン）

評価：両敷地とも都市計画マスタープランとの整合性をはかることができる。

1-4. 中心市街地まちづくり計画

《比較項目の考え方》

長く使われる庁舎として敷地や敷地周辺の将来の発展性の比較を行った。具体的には春日部駅高架化の影響について、春日部市中心市街地まちづくり計画と照らし合わせ比較を行った。

《春日部駅高架化の効果》

春日部市中心市街地まちづくり計画と照らし合わせると、春日部駅の高架化により、東口・西口の分断が緩和され、歩行者の往来がしやすくなるため、まちの利便性向上とにぎやかさが生まれることが想定される。

また、歩いて楽しめるまちを形成することで徒歩利用者が増加し、新庁舎のみならず周辺施設の利用者・経済効果が増加するものと想定される。

よって、両敷地で春日部駅高架化により生じるまちの利便性・回遊性向上、及び利用者・経済効果の増加、賑わいを高める拠点施設や駅周辺商店街・既存大規模店との連携等の発展性に関して同じであると考えられる。

1-5. 中心市街地活性化基本計画

《比較項目の考え方》

現況の配置計画案を基に各種イベントの連携について比較を行った。

《敷地周辺のイベント》

	市立病院敷地	文化会館敷地
イベント	<ul style="list-style-type: none"> ・春日部市 16 公民館合同フェスティバル（前期・後期） ・ジャズデイかすかべ ・春日部藤まつり ・ハーモニーフェスタ ・春日部夏まつり ・かすかべ商工まつり ・農業祭 ・粕壁エイサー ・かすかべ音楽祭 	<ul style="list-style-type: none"> ・郷土資料館でのワークショップや講演会 ・ジャズデイかすかべ ・鎮花祭 ・牛島の藤開園 ・春日部重行公祭 ・粕壁エイサー ・春日部夏まつり ・四万六千日（イボ取り） ・押絵羽子板と特産品祭り ・かすかべ音楽祭

【出典：春日部市観光協会ホームページ、春日部市公式ホームページ】

評価：両敷地とも各イベントおよび地域コミュニティとの連携を図ることができ、差異は見られない。

2. 配置計画・空間構成

2-1. 配置計画

《比較項目の考え方》

庁舎や駐車場の設置、来庁者の動線の確保について、検討を行った。

市立病院敷地



文化会館敷地



市立病院敷地：東棟を利用する場合においても、本庁舎・駐車場等を無理なく配置することができる。また、自転車・歩行者それぞれの動線も確保できる。

文化会館敷地：文化会館機能は、機材の搬入や避難時を考慮すると低層階に設置することが望ましい。このとき、本庁舎1階に設置するべき窓口機能と文化会館部分がスペース競合となり、窓口部門が複数階に跨る可能性がある。

評価：文化会館敷地では、窓口部門を低層に確保することが課題となることから、市立病院敷地に優位性がある。

3. 安全性

3-1. ボーリングデータによる敷地の調査

《比較項目の考え方》

災害に対する安全性として敷地の地盤がどういった地質であるか、硬さはどうであるかをボーリングデータ記録を基に調査を行った。併せて地下水位も調査を行った。

ボーリング柱状図は敷地のある測定点の標準貫入試験の結果を基に示されたものである。図の中で特に注目すべき項目は深度（各地層の深さを示している）、土質区分（土または堆積物の種類を文字で示している）、孔内水位（測定日の地下水位）、N 値（数字が大きいほど地層が強固であることを示している）の4項目がある。

土質区分・N 値は地震時の揺れと関係し、深度・土質区分・孔内水位・N 値は地震時の液状化と関係がある。

具体的な判定基準として、地表から 10m までの地盤に次のような土層が認められる場合は軟弱地盤とする。

- ・有機質土・高有機質土（腐葉土）からなる地盤
- ・粘性土：標準貫入試験で得られる N 値が 2 以下
- ・砂：標準貫入試験で得られる N 値が 10 以下

【宅地防災マニュアル（建設省建設経済局民間宅地指導室）より】

また、N 値の目安は以下のとおり

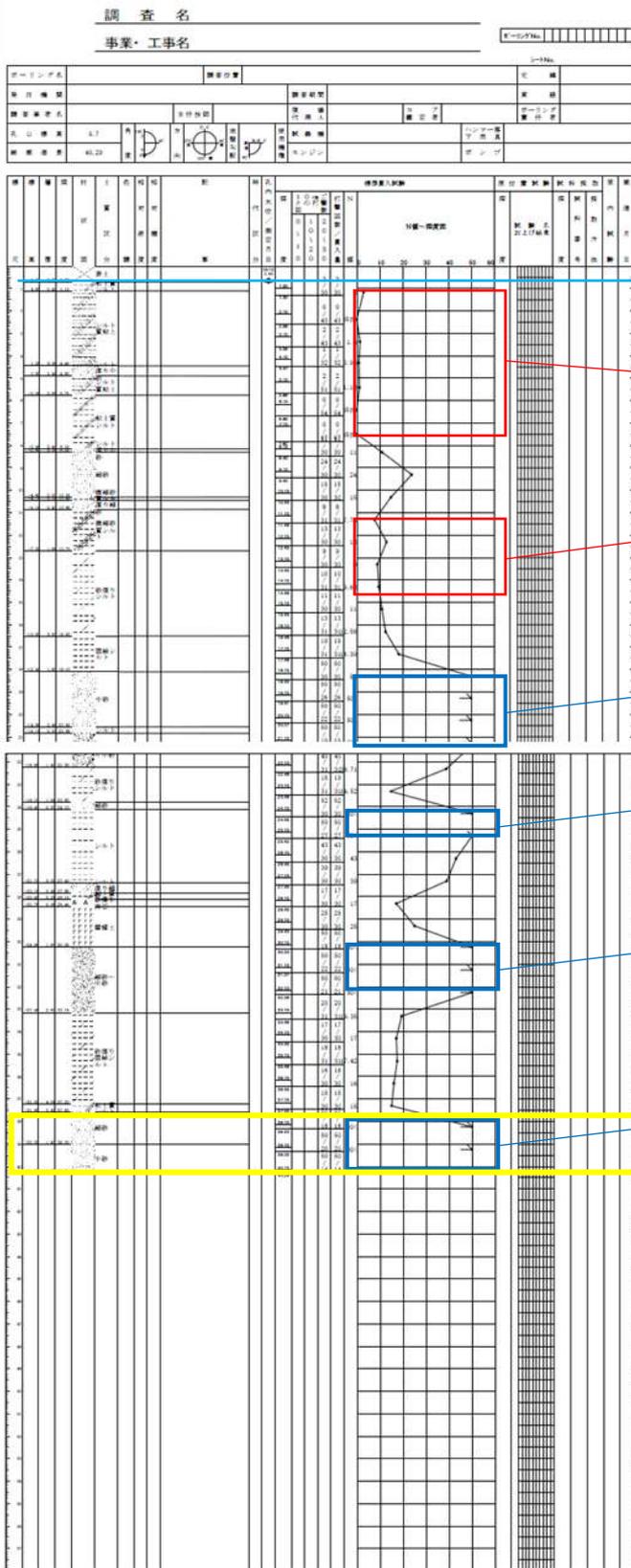
	N 値	硬軟	注意事項
粘性土	0~4	軟らかい	注意を要する軟弱地盤であり、精密な土質調査を行う必要がある。
	5~14	中位~硬い	安定については大体問題はないが、沈下の可能性がある。
	15 以上	非常に硬い	安定及び沈下の対象としなくてよいが、中小構造物の基礎地盤としては 20 以上が望ましい。
砂質土	0~10	ゆるい	沈下は短期間に終わるが、考慮する必要があり、地震時に液状化の恐れがある。
	10~30	中位~硬い	中小構造物の基礎となりうる場合もあるが、一般に不十分である。
	30 以上	密	大構造物の基礎としては 50 以上（非常に密）が望ましい。

【道路土工—土質調査指針より】

液状化においては地下水位が高く（地表から 10m 以内）、かつ N 値の小さい砂質土の地層が震度 5 以上の揺れにさらされることにより液状化の危険性が高くなる。

●市立病院敷地 柱状図

【出典：埼玉県地理環境情報 WebGIS】



●文化会館敷地 柱状図

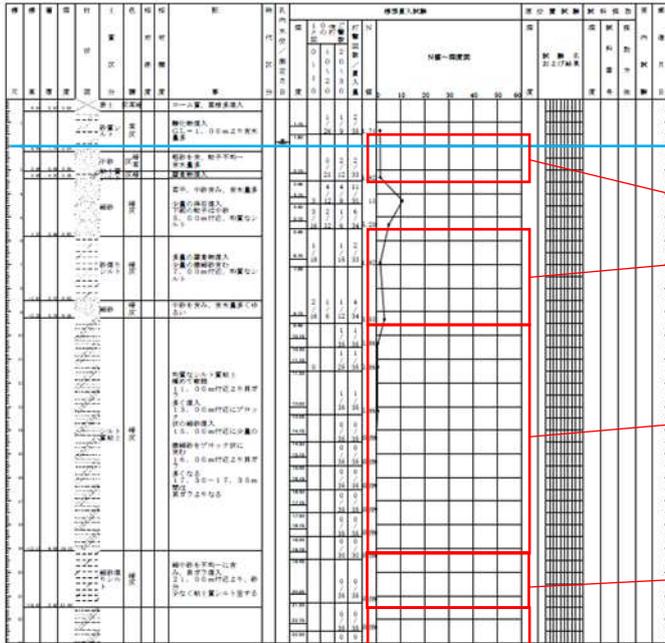
【出典：埼玉県地理環境情報 WebGIS】

ボーリング柱状図

調査名

事業・工事名

ボーリング名	調査位置	ボーリングNo.
年月	調査期間	調査者
調査場所	土地取得	地質調査
北緯	東経	ボーリング番号
東経	北緯	ボーリング



地下水位 1.80m

砂質土 N値：10 以下
(ゆるい地層)

粘性土 N値：4 以下
(軟らかい地層)

砂質土 N値：10 以下
(ゆるい地層)

粘性土 N値：4 以下
(軟らかい地層)

砂質土 N値：10 以下
(ゆるい地層)

砂質土 N値：50 以上
厚さ約 1m

砂質土 N値：50 以上
厚さ約 2m

砂質土 N値：50 以上
厚さ約 6m

支持層

市立病院敷地：約 18mまで軟弱地層となっている。

文化会館敷地：約 32mまで軟弱地層となっている。また、表層付近にゆるい砂質土がある。

評価：文化会館敷地は軟弱地層が深く、地盤強度が不利である。

また、表層付近にゆるい砂質土があり、液状化の危険性が高い。

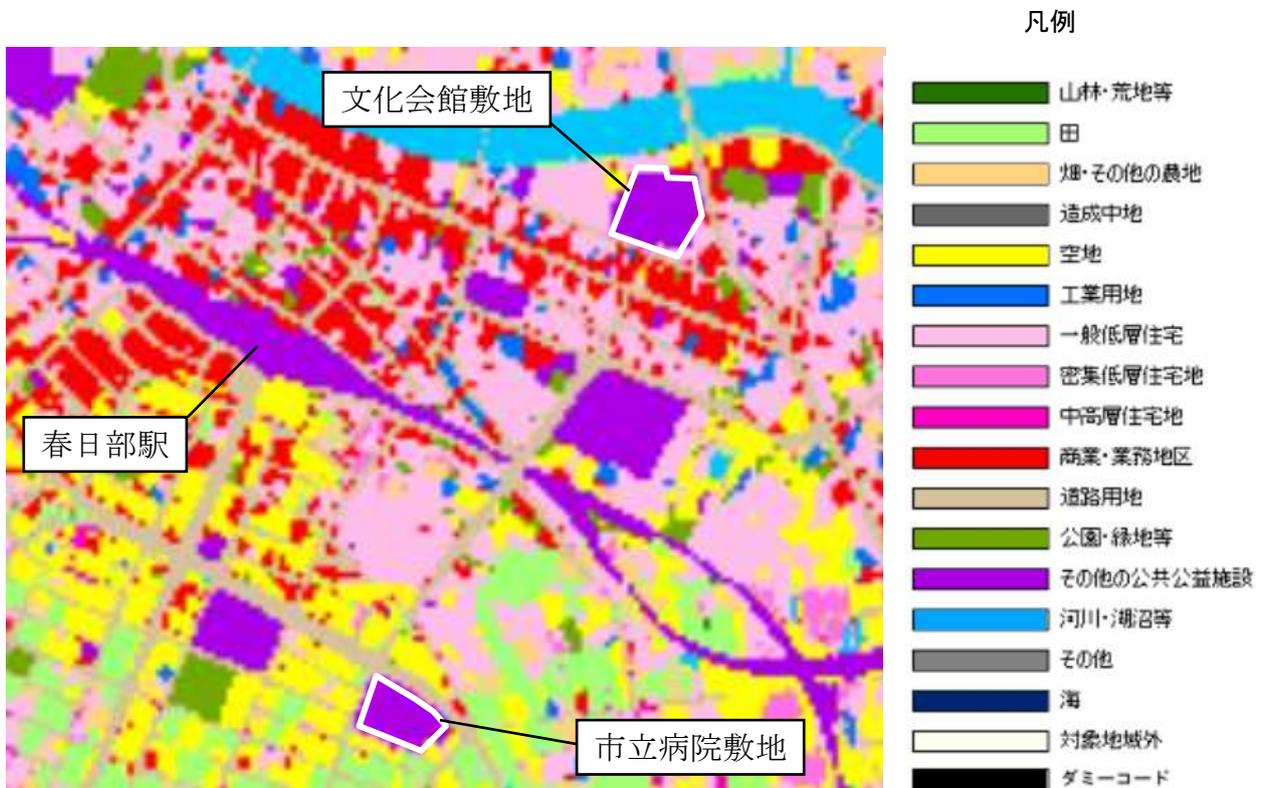
以上のことから、市立病院敷地に優位性がある。

3-2. 土地の人工改変の状況

《比較項目の考え方》

一般に斜面を宅地造成した場合に切土部分と盛土部分が生じる。切土は安定しているが、盛土は安定するまで時間がかかり、地盤沈下が起こりやすいとされている。

また、平野においても水田を改変し宅地などにした場合には地盤が弱いとされている。



【出典：国土地理院 土地利用図（1974年）】

国土地理院の土地利用履歴図によると、1974年より両敷地には公共公益施設が建ち続けているため、土地の人工改変に起因した地盤沈下等の被害の可能性は低いものと思われる。

ただし、建築物が建っていなかった空地部分があり、基本設計時には詳細な調査が必要となる。

評価：両敷地において差異は見られない。

4. 交通の利便性

4-1. ノンステップバス本数

《比較項目の考え方》

ユニバーサルデザインの考え方に基づき、障がい者の来庁にも配慮するため、敷地と春日部駅間のノンステップバスの本数・バス停までの距離を比較した。

《ノンステップバス（コミュニティバス）本数の比較》

	春バス	(バス停)	朝日バス	(バス停)
市立病院敷地	36 便	(市立病院)	16 便	(市立病院前)
文化会館敷地	12 便	(教育センター)	20 便	(西武百貨店)

《市立病院及び文化会館最寄のバス停》



【出典：かすかべオラナビ】

市立病院敷地：1日52便。バス停も敷地に近い場所にある。

文化会館敷地：1日32便。春バス、朝日バスともにバス停が敷地から離れた場所にある。

評価：市立病院敷地の方が20便多く、またバス停も敷地に近いことから優位性がある。

4-2. バリアフリー経路

《比較項目の考え方》

障がい者の来庁にも配慮するため、敷地と春日部駅間の歩行路空間で段差解消、点字ブロック整備、ベンチ設置、手すり整備、障がい者でも分かりやすいサイン計画がされているか等を調査・比較した。

なお、春日部駅からそれぞれの敷地までの経路は、できるだけ大きな通りを歩くこととし、交差点等での曲りが少ない経路とした。

《春日部駅～市立病院の経路》



【出典：かすかべオラナビ】

※著しく障害となるような段差は確認されなかった。

※スロープや階段はなかったため、手すりは確認されなかった。

※障がい者でも分かりやすいサイン（点字触知図案内板・音声案内地図）の設置はない。

4-3. 交差点での音響信号機設置状況

《比較項目の考え方》

障がい者の来庁にも配慮するため、敷地と春日部駅間の道路の信号のある交差点での音響信号機の設置状況を調査した。

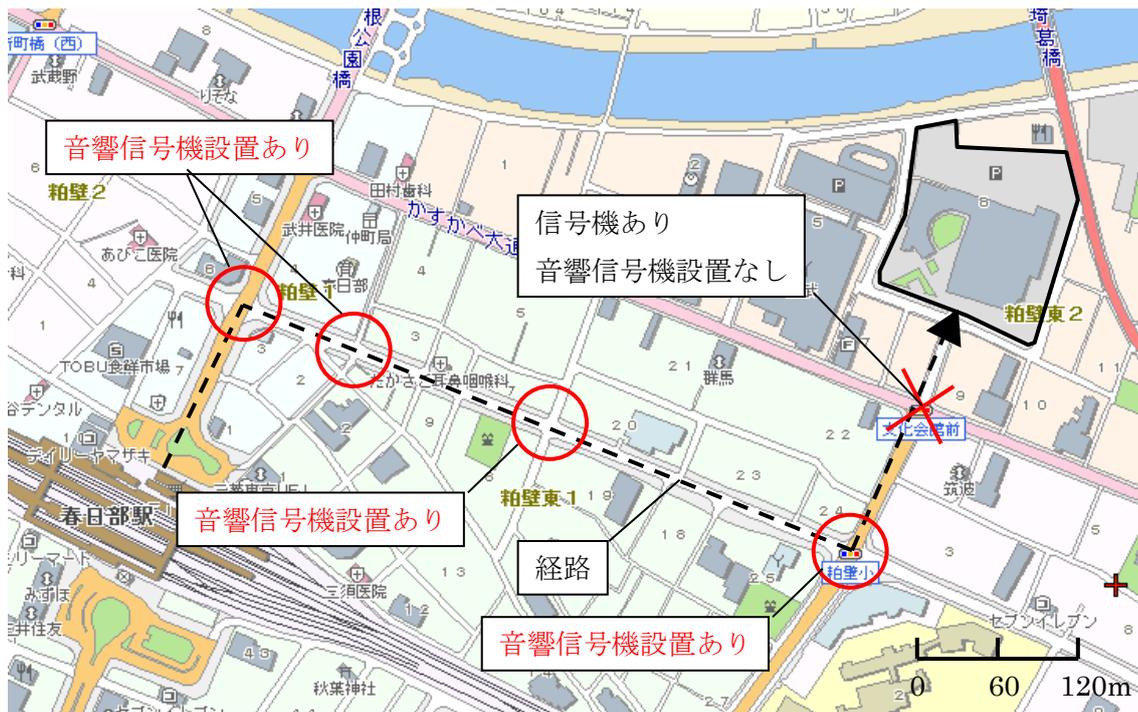
春日部駅からそれぞれの敷地までの経路は、できるだけ大きな通りを歩くこととし、交差点等での曲りが少ない経路とした。

《春日部駅～市立病院の経路》



【出典：かすかべオラナビ】

《春日部駅～文化会館の経路》



【出典：かすかべオラナビ】

市立病院敷地：春日部駅から市立病院の経路では信号のある交差点は5か所のうち、音響信号機が設置されている交差点は4か所であった。

文化会館敷地：春日部駅から文化会館の経路では信号のある交差点は5か所のうち、音響信号機が設置されている交差点は4か所であった。

評価：両敷地において差異は見られない。

5. 周辺環境

5-1. 周辺道路の交通量

《比較項目の考え方》

本庁舎建設に伴い交通渋滞が発生しないか、周辺道路の交通量の増加を検討した。

市立病院敷地：本庁舎と市立病院の位置関係が、現状と概ね変わらないため、交通量の増加はないと考えられる。

文化会館敷地：周辺道路の車線数が市立病院敷地と変わらない状況に対し、本庁舎と文化会館・図書館の交通量が同時に発生する。

評価：文化会館敷地の周辺道路において、交通量の増加が想定されるため、交通渋滞が発生する可能性がある。

6. 法令

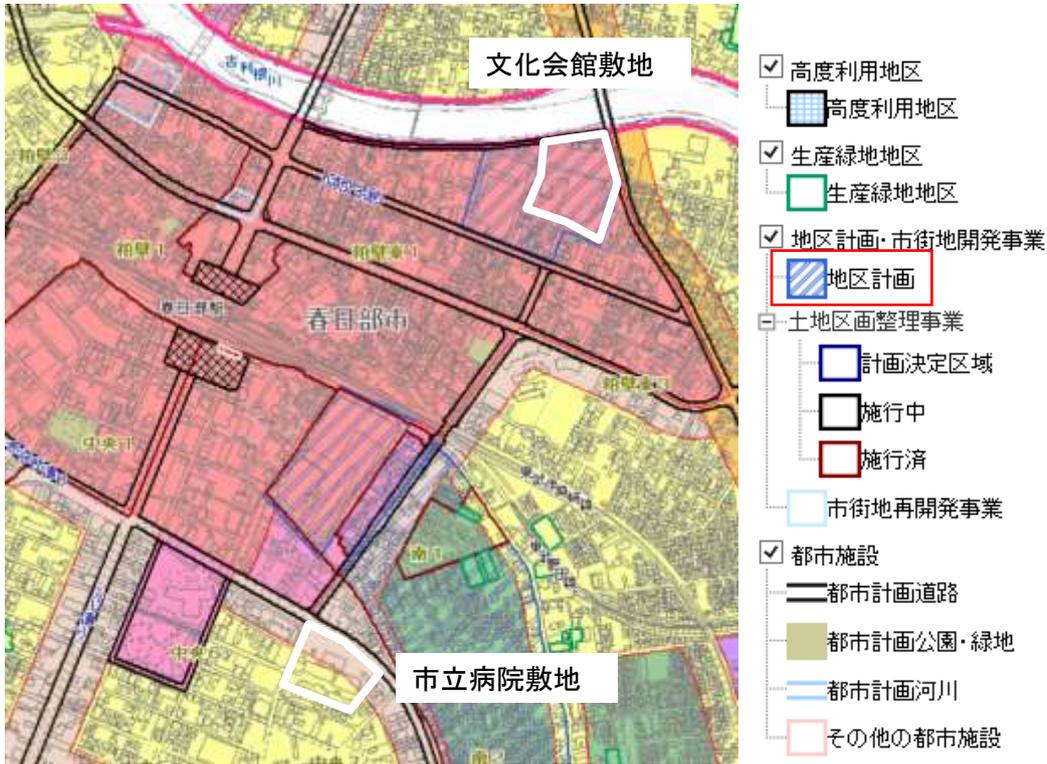
6-1. 都市計画法

《比較項目の考え方》

都市計画法の中の都市計画区域内の建築の制限に関して比較を行った。

特に高度利用地区・生産緑地地区・地区計画・市街地開発事業に関して規制等の確認を行った。

【出典：かすかべオラナビ】



市立病院敷地：高度利用地区・生産緑地地区・地区計画による土地利用規制はいずれも該当しない。
文化会館敷地：高度利用地区・生産緑地地区による土地利用規制は該当しない。粕壁東二丁目地区
地区計画の区域内である。

評価：両敷地とも庁舎の建設は可能であり、差異は見られない。

6-2. 文化財保護法

《比較項目のお考え方》

文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地図に記された遺跡により、敷地に存在する埋蔵文化財の影響を調査した。

文化財保護法では、土地に埋もれている文化財を「埋蔵文化財」と呼び、遺構（住居跡・古墳等）と遺物（土器・石器等）のことを指す。この埋蔵文化財が埋もれている土地を「周知の埋蔵文化財包蔵地」（遺跡）と呼ぶ。

平成25年4月1日現在、春日部市内には103か所の埋蔵文化財包蔵地があり、この包蔵地内で土木工事等を行う場合、法に基づく届出等が必要となる。また、工事中に埋蔵文化財を発見した場合にも届出が必要になる。

【出典：土木工事等に伴う埋蔵文化財の取り扱いについて（春日部市教育委員会）】

周知の埋蔵文化財包蔵地図を見ると、両敷地とも遺跡ではなく、周辺にも遺跡が点在していない。詳細な調査として春日部市文化財保護課へ確認したところ、両敷地とも遺跡ではなく、文化財の埋蔵が予想される範囲にも入っていないとの回答が得られた。

評価：両敷地とも遺跡ではなく、文化財の埋蔵が予想される範囲にも入っていないことから、差異は見られない。



【出典：土木工事等に伴う埋蔵文化財の取り扱いについて（春日部市教育委員会）】

7. 早期実現性

7-1. 事業スケジュール

《比較項目の考え方》

新庁舎の早期実現に向けて、竣工までのスケジュールの比較を行った。

《事業スケジュール》

整備スケジュール

早期実現性を考慮し、竣工までの最短のスケジュールを表示しています。

関連施設		H27 0年目	H28 1年目	H29 2年目	H30 3年目	H31 4年目	H32 5年目	H33 6年目	H34 7年目	H35 8年目	H36 9年目	H37 10年目	H38 11年目
市立病院	新本庁舎		基本設計・実施設計		建設工事		竣工						
	現本庁舎					解体設計・工事							
	現市立病院		解体設計・工事										
	新公園						設計・工事		竣工				
文化会館及び図書館	新本庁舎				基本設計・実施設計		建設工事				竣工		
	新文化会館・図書館		基本構想・基本計画										
	現本庁舎								解体設計・工事				
	現文化会館・図書館					解体設計・工事							
	新公園										設計・工事		竣工
課題							文化会館・図書館 使用不可						

※1文化会館・図書館の解体については関係機関と協議・調整が必要であることから、事業スケジュールに遅れが生じます。

市立病院敷地：最短で5年後の竣工となる。

文化会館敷地：新しい文化会館及び図書館の基本構想・基本設計の策定に2年程度を要し、基本設計・実施設計および建設工事においても複合施設となることから、竣工までの期間が長期化する。

評価：文化会館敷地が竣工までに期間が長期化するため、市立病院敷地に優位性がある。

7-2. ガス・上下水道の整備状況

《比較項目の考え方》

建築物を建設するためにガス・上下水道等のインフラ整備が必要となる。既にインフラの整備がされていればそのための費用や工期がかからない。

上水道管の指標・・・地図中引き込み管に沿って書かれた括弧内の数字が上水道管の管径であり、大規模な建物では100mm以上が目安と言われている。

下水道管の指標・・・汚水のみを排出する排水管の管径及び勾配は排水人口（それぞれの建物用途により算出・合計する）から定められる。

ガス管の指標・・・管径等の指標はない。大規模建築物へに対応しているかどうかは圧送する機械の種類による。

《上水道整備》

市立病院敷地・・・敷地東部の上水道管・・・φ150
(建築物への引き込み管φ100、φ50、φ40)

文化会館敷地・・・敷地南部の上水道管・・・φ100
(建築物への引き込み管φ75、φ50、φ40)

《下水道整備》

市立病院敷地・・・敷地西部の下水道管・・・φ800 0.9～1.0‰
敷地東部の下水道管・・・φ300 2.7‰

文化会館敷地・・・敷地外周部の下水管・・・φ250 0.7～4.6‰

《ガス整備》

市立病院敷地・・・敷地北側からの本管・・・KPW 150
(建築物への引き込み管は記載なし)
敷地北側敷地内に埋設されている管・・・KFW 100

文化会館敷地・・・敷地南側・・・KPW 200A、MB KPW 200A (中圧)
(建築物への引き込み管P150、P100)

敷地西側・・・MB KPW 200A (中圧)
(建築物への引き込み管PE25、PE30)

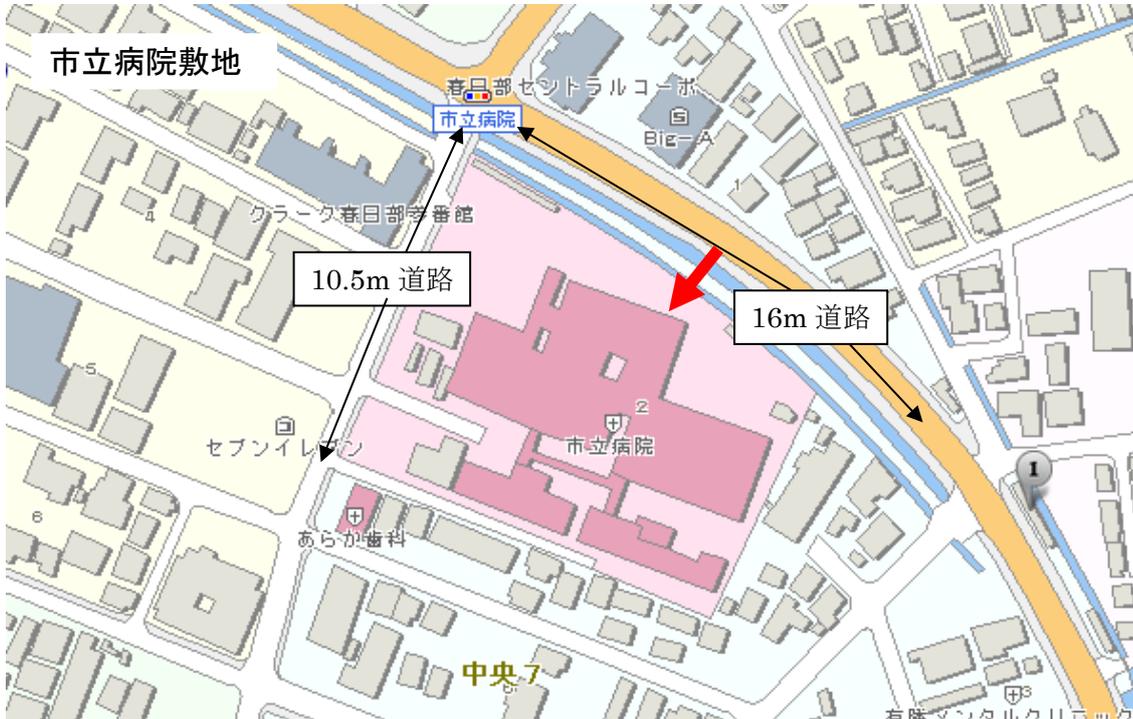
評価：両敷地とも、上水道管、下水道管が敷設されているため、新たな工事は必要なく、差異は見られない。

7-3. 周辺道路の幅員

《比較項目の考え方》

周辺道路の幅員を確認し、予想される庁舎への進入路について調査する。

《道路幅員の確認および庁舎への進入路の調査》



【出典：かすかべオラナビ】

凡例

← [] → : 道路幅員とその道路

→ : 予想される進入路

● 市立病院敷地外周の道路

北側・・・16m道路

西側・・・10.5m道路

※北側道路は、中心市街地まちづくり計画により、今後さらに拡幅される。

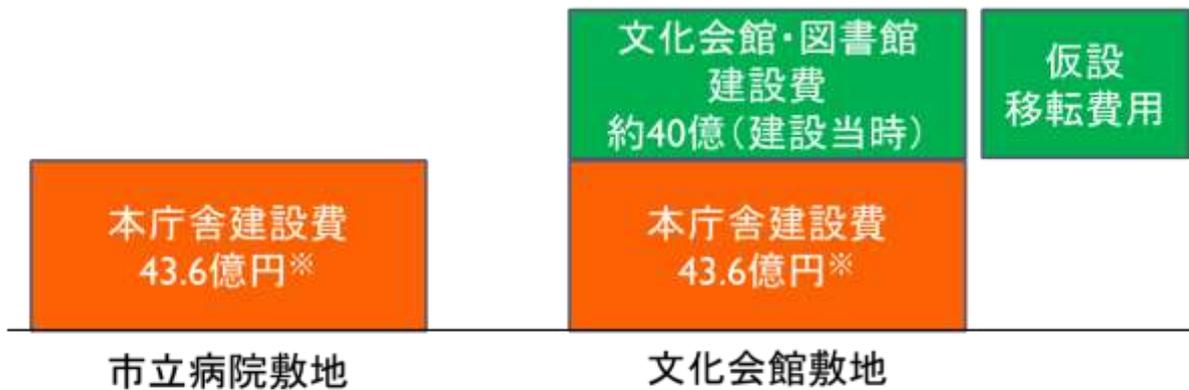


8. 経済性（建設コスト）

8-1. 建設コスト

《比較項目の考え方》

建設に係る費用について比較を行った。



**※本庁舎建設費:平成26年1月実施のアンケートで表示した額
庁舎面積、機能の充実や物価の変動により、増減する可能性があります**

評価:文化会館敷地においては、文化会館・図書館部分の建設に係る費用分が加算されることから、市立病院敷地の方が、コストがかからず、優位性がある。