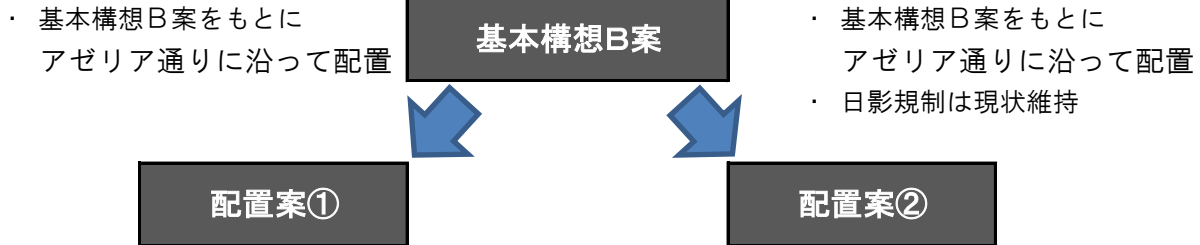
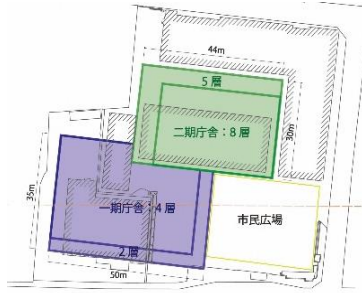
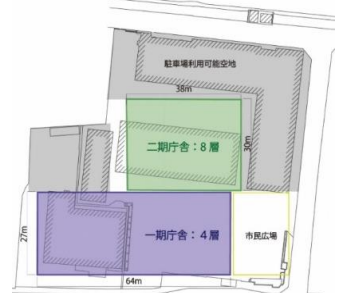
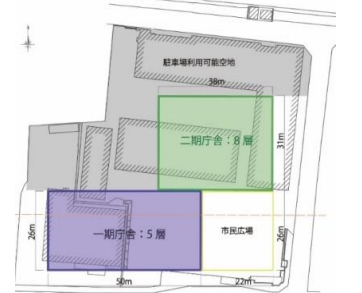


建物配置・階層の検討

基本構想B案をベースに、建築条件等を考慮した更なる具体的な配置を検討した結果、2つの配置案が考えられる。



- ・ 高度規制、容積率、日影規制の緩和が必要  
⇒ 「用途地域の変更」で解決
  - ・ 東棟を解体する必要のない位置まで二期庁舎を東側に寄せ、近隣への影響を抑える
  - ・ 基本構想と同様一期庁舎が4層、二期庁舎が8層
  - ・ 二期庁舎は市民広場との一体利用に不向き
- ・ 高度規制、容積率の緩和が必要  
⇒ 「用途地域の変更」又は「地区計画」で解決
  - ・ 近隣への影響を考慮し、日影規制を緩和する前の範囲（4h-2.5h）に配置
  - ・ 東棟の先行解体が必要となり、一期庁舎の規模を増やすため5層となる
  - ・ 二期庁舎は市民広場と一体で利用しやすい
  - ・ 建築面積が小さいため、まとまった駐車スペースなどが確保できる

		基本構想B案	配置案①	配置案②
イメージ図				
庁舎 延床 面積	合計	約16,000㎡	約16,000㎡	
	一期	4層/約6,400㎡	4層/約6,900㎡	5層/約6,500㎡
	二期	8層/約9,600㎡	8層/約9,100㎡	8層/約9,500㎡
庁舎建築面積		約4,000㎡	約3,400㎡	約3,000㎡
市民広場面積		約1,000㎡	約510㎡	約620㎡
課題		高度規制、容積率、日影規制	高度規制、容積率、日影規制	高度規制、容積率
課題解決案			・ 用途地域の変更	・ 用途地域の変更、又は ・ 地区計画の変更 (日影規制のみ残る)
日影			現状の規制の範囲より緩められた範囲に配置	現状の規制の範囲（4h-2.5h）

いずれの案を採用したとしても、高度規制や容積率の緩和は必要である。

新庁舎の整備は、今後の阪急長岡天神駅周辺の活性化及び中心市街地のにぎわい作りの第一期事業と位置づけられることを考慮に入れると、緩和の手法としては周辺地域も含めた「用途地域の変更」が相応しいと考える。