

3 章 本庁舎整備の基本事項

3.1. 本庁舎の立地及び配置

統合庁舎の立地及び配置については、平成 25 年度の基本構想及び平成 26 年度の市民検討委員会を経て、既存の田富庁舎に 2 階建ての増設庁舎を並べて整備する計画を進めます。

	田富庁舎 2 階案	田富庁舎 3 階案	
配置図			福祉センター敷地 2,164 m ² 田富庁舎敷地 10,744 m ²
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 福祉センターを撤去の上、敷地合併 北西側に2階建を配置 	<ul style="list-style-type: none"> 福祉センターを撤去の上、敷地合併 北西側に3階建を配置 	
	玉穂庁舎 2 階案	玉穂庁舎 3 階案	豊富庁舎 2 階案
配置図			
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 北東側に2階建を配置 既存車庫の一部撤去 	<ul style="list-style-type: none"> 北東側に3階建を配置 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地隣接の農村広場の敷地を合併 既存と並行に2階建を配置

図表 3.1-1 平成 25 年度に検討した敷地別統合庁舎整備構想案と計画敷地面積

なお、計画敷地における面積は、登記簿における既存田富庁舎と福祉センターの敷地面積（田富庁舎：10,744 m²、福祉センター：2,164 m²）を足した 12,908 m²として計画を進めます。

3.2. 既存田富庁舎の基本情報

平成 25 年度の基本構想及び平成 26 年度の市民検討委員会において検討された、既存の田富庁舎について、基本情報を以下に示します。

(1) 田富庁舎基礎調査

図表 3.2-1 田富庁舎基礎調査

【 田富庁舎 】				
①所在地				
住所	臼井阿原301番地1(〒409-3892)			
隣接地	東側	西側	南側	北側
	道路、甲府南消防署田富出張所、伊勢神社、農地※	道路、民地、農地※	道路、農地※	道路、市立田富福祉公園
②施設の規模等				
敷地面積	10,744.21㎡			
延床面積	2,564.47㎡(うち増築分207.90㎡)			
建築面積	1,458.86㎡			
事務フロア面積	790.22㎡(会議室等は除く)			
構造・階数	SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)増築部分S(鉄骨造)			2階建
耐震化	新耐震基準(S56年6月1日改正)に適合			
駐車可能台数	計264台	敷地内	駐車場149台＋車庫26台	
		敷地外(田富図書館と共用)	駐車場89台	

※農地は、いずれも農業振興地域農用地
 ※建築面積は平成14年度増改築工事図面より
 ※駐車場・車庫は市資料より。消防車両、バスを含む

(2) 田富庁舎周辺写真



図表 3.2-2 田富庁舎の敷地と周辺



図表 3.2-3 田富庁舎の外観



図表 3.2-4 田富庁舎の事務スペースと議場

3.3. 計画敷地における諸条件

(1) インフラ状況

本庁舎整備における、上下水道や電気などインフラは、既存田富庁舎で利用しているインフラを活用することを前提とし、個別の詳細確認は、設計段階において行います。

(2) 地盤状況

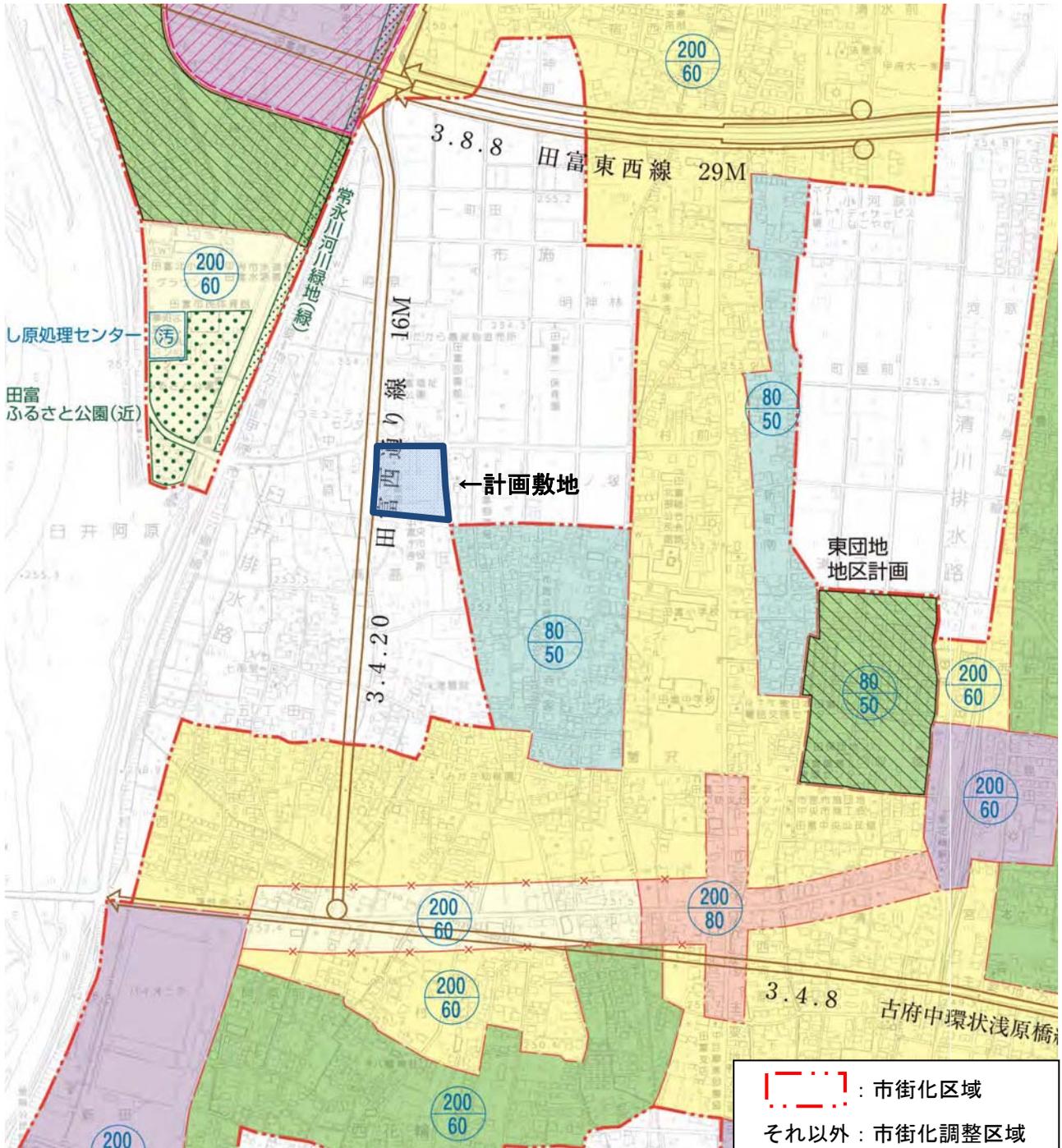
本庁舎整備における構造体の基礎構造については、既存庁舎の基礎形式（杭基礎）に倣った計画を前提とし、ボーリング調査などの詳細確認は、設計段階において行います。

3.4. 計画敷地における関係法令

計画敷地に本庁舎を整備するにあたって、関係法令における課題を抽出しました。

(1) 都市計画及び都市計画法

計画敷地における都市計画上の位置づけは、下図の青枠で示すように、市街化調整区域に位置しています。



図表 3.4-1 都市計画図上の計画敷地（青枠）

計画敷地（田富庁舎）における都市計画及び都市計画法上の課題を下表に整理しました。

図表 3.4-2 都市計画及び都市計画法上の課題

関係法令、計画等		規制等の内容、課題等	計画敷地における確認結果等
	関係条項、制限等		
●都市計画			
山梨県都市計画マスタープラン		(都市計画区域、開発及び保全の方針)	甲府都市計画
●山梨県 甲府都市計画 区域マスタープラン			
	地域拠点に準ずる地区の都市機能補完地区	拠点候補地「リバーサイド地区」「山梨大学医学部周辺」を中心とした概ね半径1kmの範囲を拠点エリアとする	非該当(ただし、中央市都市計画マスタープランで拠点エリアを決定するまで)
●中央市都市計画マスタープランなど			
	拠点方針エリア	中央市都市計画マスタープランで拠点エリアが定められるまでの間は、甲府都市計画区域マスタープランで示す範囲を拠点エリアとする	未定につき、非該当
	地区計画		非該当
●都市計画法			
	法 43 条	市街化調整区域である計画敷地に既存庁舎と並べて庁舎を増設することについて (既申請の福祉センターを解体し、その敷地に庁舎を増設することについて)	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可必要 ・田富庁舎敷地は、市街化調整区域のため県の審査会案件に該当 ・法 43 条の用途変更の許可が必要
	法 29 条	計画敷地周辺に新たに敷地外駐車場を整備することについて	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内であれば開発許可必要 ・田富庁舎敷地は、市街化調整区域のため県の審査会案件に該当 ・市の要綱に基づいた規模(1000㎡以上)以上の場合、中央市開発審査会案件に該当

計画敷地は、市街化調整区域に位置しているため、課題として、庁舎増設及び敷地外駐車場整備において、開発許可が必要になります。庁舎増設のみで 43 条の申請、もしくは、庁舎増設と敷地外駐車場を一体とした庁舎として 29 条の申請、のいずれかの手法が考えられますが、詳細は、工程など事業計画を踏まえて検討していきます。

なお、庁舎増設に際しては、新たな開発許可を得るより、現在の福祉センターを庁舎へと建て直し、既に得ている福祉センターの開発許可における用途を、庁舎へと変更する手続きが有効と考えています。

(2) 建築基準法

計画敷地において、既存の田富庁舎に 2 階建ての新設庁舎を並べて整備する計画を進めるにあたっては、建築基準法第 2 条 13 項で定義する「建築」行為となり、工事着手前にその計画が建築基準関係規定に適合するものであることの確認（建築確認）を受けるための建築確認申請が必要になります。

建築基準法適合の確認は計画段階から随時進めますが、個別の詳細確認は、設計段階において行います。

(3) 農地法及び農振法

計画敷地の周辺は、「中央市農業振興地域整備計画」における農業振興地域農用地に該当することから、既存の田富庁舎及び福祉センターの敷地以外に、新たに駐車場等の整備をする場合には、この除外手続きを行う必要があります。

手続きは、農振法第 13 条第 2 項で定められた下記の除外要件を満たす場合に限り行うことができ、県との事前相談や農振法第 11 条による縦覧を経て、農振法第 12 条により、「農業振興地域整備計画」の変更を公告する必要があります。

- ① 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外の区域内の土地をもって代えることが困難であると認められること。
- ② 当該変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- ③ 当該変更により、担い手に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- ④ 当該変更により、農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- ⑤ 国の直轄または補助による土地改良事業またはこれに準ずる事業で農業用排水路の新設、農用地の区画整理、農用地の造成等の施行に係る区域にある場合は、事業の工事が完了した年度の翌年度から起算して 8 年を経過した土地であること。

山梨県への事前相談などから、公告までを含めた期間として、1 年強を要することが想定でき、事業計画に反映する必要があります。

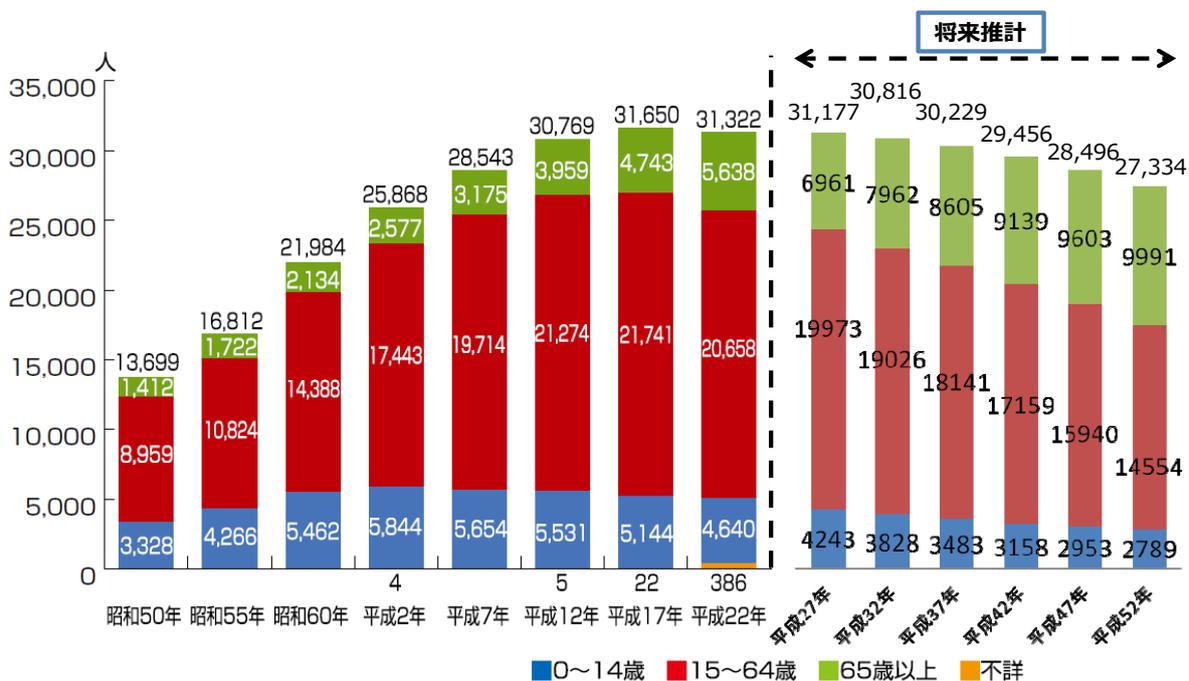
3.5. 本庁舎整備における想定人口・想定職員数

(1) 想定人口

本庁舎整備における想定人口を定めるため、平成 22 年の国勢調査で 31,322 人であった中央市人口について、既往公表データの調査を行いました。

1) 国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所による平成 25 年 3 月時点の中央市の人口推計は以下のとおりです。統合庁舎の供用開始予定の翌年である平成 32 年の将来人口推計は、約 3 万人であることがわかります。



図表 3.5-1 国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計

2) 中央市による将来人口ビジョン

人口急減・超高齢化という重要課題に対し、地域の特徴を生かした自立的で持続的な社会を創生するために、「まち・ひと・しごと創生法」が制定され、これを受け、中央市では、まち・ひと・しごと創生推進委員会を開催し、本市における人口の将来見通しを示す中長期展望「人口ビジョン」と、これを踏まえた今後5か年の目標や施策の基本的方向、具体的な施策をまとめた「総合戦略」を平成 27 年度中に策定する予定です。今後の庁舎整備にあたっては、この人口ビジョン等も必要に応じて参考とします。

(2) 入居想定職員数

本庁舎の適正規模を設定するために、庁舎内で勤務する職員数の想定を行いました。

1) 入居想定職員数

本庁舎への入居想定職員数として、現状の3庁舎へ勤務する職員数情報を、平成25年度の基本構想から以下のように更新しました。

図表 3.5-2 平成27年4月時点の3庁舎の勤務職員数

職位	職員数(人)
特別職、三役	3
部長、次長、課長級	25
課長補佐、係長級	64
製図に携わる職員	0
一般職員	108
非常勤職員	0
臨時職員	49
小計	249

2) 定員適正化計画

中央市では、平成23年3月に、「中央市定員適正化計画」を策定し、以下の適正化手法を用い、平成28年4月までの5年間における職員数の適正化を進めています。

- 事務事業の見直し
- 組織機構の見直し
- 民間委託等の推進
- 人材育成の推進

今後も随時、適正化計画は進められる予定であり、計画及び推進の状況により上記の勤務職員数は変動する可能性があります。本基本計画における入居想定としては、1)で示した現状の職員数(249人)を採用することとします。

3.6. 本庁舎の計画規模

本庁舎の規模については、基本構想で検討したとおり、総務省が平成22年度まで「地方債同意等基準運用要綱」において、公表していた起債対象となる標準面積に従うこととします。この基準は、職員数をもとに機能別の庁舎規模を算出するものであり、以下に基準に基づいた試算を行い、本庁舎に相応しい規模・機能別面積を導きました。

(1) 現状庁舎内勤務職員からの規模算出

現状の3庁舎へ勤務する職員数をベースに、以下の規模算出を行いました。

図表 3.6-1 入居想定職員数による規模算出

室名	面積基準			職員数		面積 (㎡)	面積 (㎡)
	職位	職員数	換算率	換算職員数			
①事務室 (応接室を含む)	特別職、三役	3	12.0	36	1,669.50	1,670	
	部長、次長、課長級	25	2.5	63			
	課長補佐、係長級	64	1.8	115			
	製図に携わる職員	0	1.7	0			
	一般職員	108	1.0	108			
	非常勤職員	0	1.0	0			
	臨時職員	49	1.0	49			
	小計	249		371			
	面積計算	371	×4.5㎡/人				
②倉庫	事務室面積①×13% (非常勤・臨時職員除く。)				188.37	190	
③会議室等諸室 (会議室・電話交換室・便所・洗面所・その他)	職員数×7㎡ 但し、350㎡を最小とする。 (非常勤・臨時職員除く。)				1,400.00	1,400	
各室面積合計 (①+②+③)						3,260	
④動線関係 (玄関・広間・廊下・階段等)	各室面積合計(①+②+③)×50% (増設のため通常の40%より10%割増)				1,630.00	1,630	
⑤議会関係 (議場・委員会室・議員室)	議員定数 (18人) ×35㎡ (中央市議会の議員の定数を定める条例による)				630.00	630	
本庁舎適正規模 延床面積						5,520	

なお、基本構想時からの検討を踏まえ、「④動線関係」の比率について、庁舎増設のため、新築の場合と比べて、動線に係る面積確保が非効率になることを考慮し、50%へと10%割増するよう変更しました。

(2) 本庁舎整備目安面積の設定

平成 25 年の基本構想においては、本庁舎の延床面積を 6,000 m²と設定しました。本基本計画の現段階においては、既述の現状庁舎内勤務職員からの規模算出により、その差異が大きくないことが解りましたので、基本構想の延床面積 6,000 m²を目安面積として踏襲する計画としています。内訳を下表に示しています。ただし、既存庁舎と増設庁舎とを繋ぐ連絡通路については、別途、目安面積に加えるものとして、「5.2 既存庁舎と増設庁舎の連絡方法」にて後述します。

また、本基本計画では、庁舎機能に加えて、前章で示したように、以下の 3 つの付加機能を加えるよう計画していますが、それらの面積は、設計の段階で必要性と必要面積を確定し、目安面積に加える計画とします。

図表 3.6-2 本庁舎整備目安面積

機能	用途	算出面積	目安面積
本庁舎機能	① 事務室	1,670 m ²	1,800 m ²
	② 倉庫	190 m ²	300 m ²
	③ 会議室	1,400 m ²	1,500 m ²
	④ 動線関係	1,630 m ²	1,700 m ²
	⑤ 議会関係	630 m ²	700 m ²
	(連絡通路)		(別途)
	合計		5,520 m²
付加機能(1) 市民利便機能	総合案内、キッズスペース、飲食スペース、売店、ATM スペース等	(設計時決定) ※総合案内等は一部④面積に含まれる	
付加機能(2) 市民交流機能	市民ギャラリー、市民協働スペース等	(設計時決定) ※市民ギャラリー等は一部④面積に含まれる	
付加機能(3) 防災拠点機能	防災対策室、設備スペース(貯水槽、発電装置)、備蓄スペース(水・食料)等	(設計時決定) ※防災対策室等は一部③面積に含まれる	

なお、本庁舎には、現在の各庁舎窓口課を除く、以下の課が入居する計画とします。

- 現田富庁舎－政策秘書課、総務課、危機管理課、財政課、管財課、会計課、議会事務局、教育委員会 教育総務課、教育委員会 生涯教育課
- 現玉穂庁舎－市民課、環境課、保険課、税務課、福祉課、健康推進課、高齢介護課、子育て支援課、建設課、都市計画課、水道課、下水道課
- 現豊富庁舎－農政課、商工観光課

3.7. 本庁舎の駐車場整備における計画台数

本庁舎の駐車場整備として、来庁者、公用車、及び職員用の必要駐車場について検討しました。庁舎が統合されることにより、一般来庁者が自動車で来る機会が増えることが見込まれる一方で、効率的な利用により公用車は減らすことが可能です。現状の各庁舎の駐車台数や利用実績を確認し、平成 25 年の基本構想と同じ 530 台を設定しました。内訳及び根拠を下表に示します。

図表 3.7-1 現状駐車場台数と本庁舎整備における計画台数

		現田富庁舎		現玉穂庁舎		現豊富庁舎		計			計画台数 (台)	駐車場目安 面積(m ²)
		71	人	117	人	9	人	197	人			
職員数		71	人	117	人	9	人	197	人			(目安) 1台あたり 25m ²
臨時職員数		17	人	27	人	5	人	49	人			
職員数合計		88	人	144	人	14	人	246	人	※三役含めて 249人		
駐車場 位置	種別	駐車可能 台数	現状 割り振り	駐車可能 台数	現状 割り振り	駐車可能 台数	現状 割り振り	駐車可能 台数	現状 割り振り	現状 割り振り 種別計		
車庫	公用車	26	26	13	13	7	7	46	46	94	90	2,250
敷地内	公用車		6		34		8		48			
	来庁者	145	139	168	53	77	51	390	243	243	200	5,000
	職員		0		81	※健康福祉 センター等 と共用含め	18		99			
追加分	来庁者		0	50	0	0	0	139	0	238	240	6,000
	職員	89 ※図書館と 共用	89		50	0	0		139			
合計		260		231		84		575		575	530	13,250

本基本計画では、優先順位として、来庁者（200 台）⇒公用車（90 台）⇒職員用（240 台）の順番で、敷地内駐車場⇒敷地外駐車場へ、計画台数分を確保する計画とします。