

富士吉田市新庁舎建設基礎調査業務

報告書

令和6年2月

目次

1.	現庁舎機能の整理	1
1-1	現庁舎の現状	1
(1)	現庁舎の位置	1
(2)	都市計画用途地域の状況	1
(3)	現庁舎の建物の現状	2
1-2	現庁舎が有する室・機能の構成	5
1-3	現庁舎の駐車場状況	6
2.	新庁舎整備に係る要件整理	7
2-1	既存建物の現状と課題	7
(1)	建物の劣化・老朽化	7
(2)	執務空間等の状況	8
(3)	バリアフリーの対応状況	9
(4)	コンクリート圧縮強度	10
2-2	新庁舎整備に向けて	11
2-3	新庁舎の規模算定	12
(1)	算定基準	12
(2)	算定方法	12
(3)	算定条件（新庁舎に勤務する職員等）	13
(4)	算定結果	14
(5)	新庁舎の規模	17
(6)	駐車場等規模の算定	18
3.	新庁舎建設に活用可能な候補地の検討	20
3-1	活用可能な候補地の抽出	20
(1)	抽出条件	20
(2)	抽出結果	20
3-2	活用可能な候補地の現況把握	23
(1)	現況把握の項目	23
(2)	候補地の現況把握	24
4.	事業手法及びスケジュールの検討	25
4-1	事業手法	25
4-2	公民連携手法	25
4-3	新庁舎施設整備において想定される事業手法	25
4-4	各事業手法の想定スケジュール	30

1. 現庁舎機能の整理

1-1 現庁舎の現状

(1) 現庁舎の位置

市役所は本庁舎及び東庁舎（以下、「現庁舎」という。）で構成されており、富士急行線月江寺駅より徒歩15分（約1.1km）の距離に位置しています。



図 1-1 現庁舎位置

(2) 都市計画用途地域の状況

現庁舎の用途地域は、第二種住居地域（建蔽率60%・容積率200%）及び準住居地域（建蔽率60%・容積率200%）となっています。

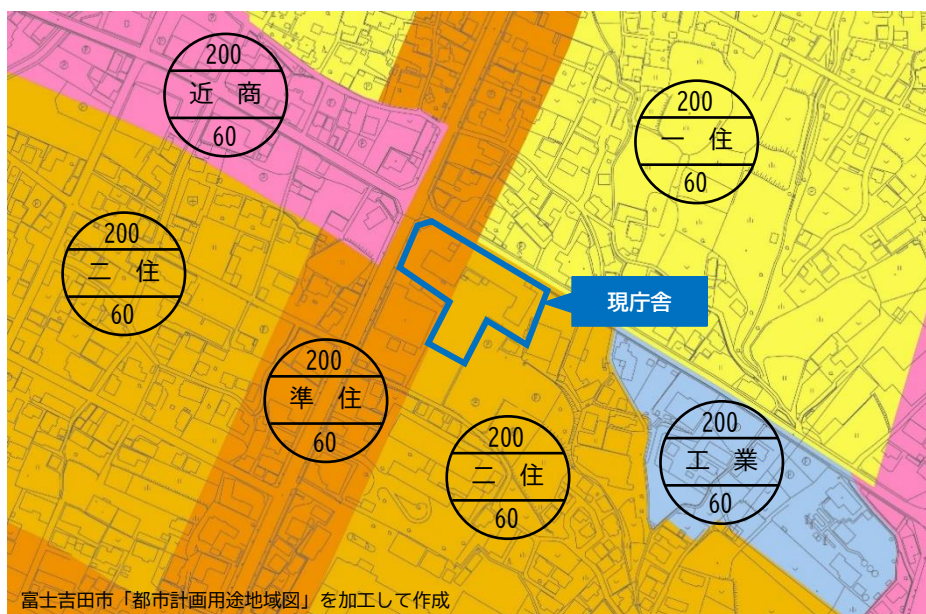


図 1-2 用途地域の指定状況

(3) 現庁舎の建物の現状

① 現庁舎の建物

本庁舎は、昭和 33 年に建設された旧耐震基準の建物で、耐震補強を実施し耐震性を有していますが、法定耐用年数の 50 年を超過しています。一方で東庁舎は平成 26 年に建設された新耐震基準の建物です。

表 1-1 現庁舎の建物概要

庁舎名	建設年	構造/階数	築年数	法定耐用年数	耐震化の状況	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
本庁舎	1958 (S33)	RC造・S造 地上3階	66	50	旧耐震 診断済、補強済	1,524.08	4,190.15
東庁舎	2013 (H25)	S造 地下1階 地上5階	11	38	新耐震	406.99	2,083.24

※RC造：鉄筋コンクリート造 S造：鉄骨造

※旧耐震：昭和 56 年 5 月 31 日以前、新耐震：昭和 56 年 6 月 1 日以降

※法定耐用年数：減価償却資産の耐用年数等に関する省令

② 現庁舎以外の執務室

現庁舎以外の執務室は、表 1-2 のとおりであり、現庁舎の周辺に位置しています。

表 1-2 現庁舎以外の執務室

名称	床面積 (㎡)	内訳 (㎡)
西別館 (1 階・2 階)	519.80	1 階 事務室 215.01 倉庫 42.03 共用部 61.16 小計 318.20
		2 階 倉庫 201.60
西会議室棟 (選挙管理委員会)	182.79	会議室 1 66.00 会議室 2 97.62 玄関ホール 9.81 男子WC 2.25 女子WC 2.25 多目的WC 4.86
真田ビル (ふるさと創生室)	182.77	
計	885.36	

③ 現庁舎及び現庁舎以外の執務室の位置

現庁舎及び現庁舎以外の執務室の位置は、図 1-3 のとおりです。

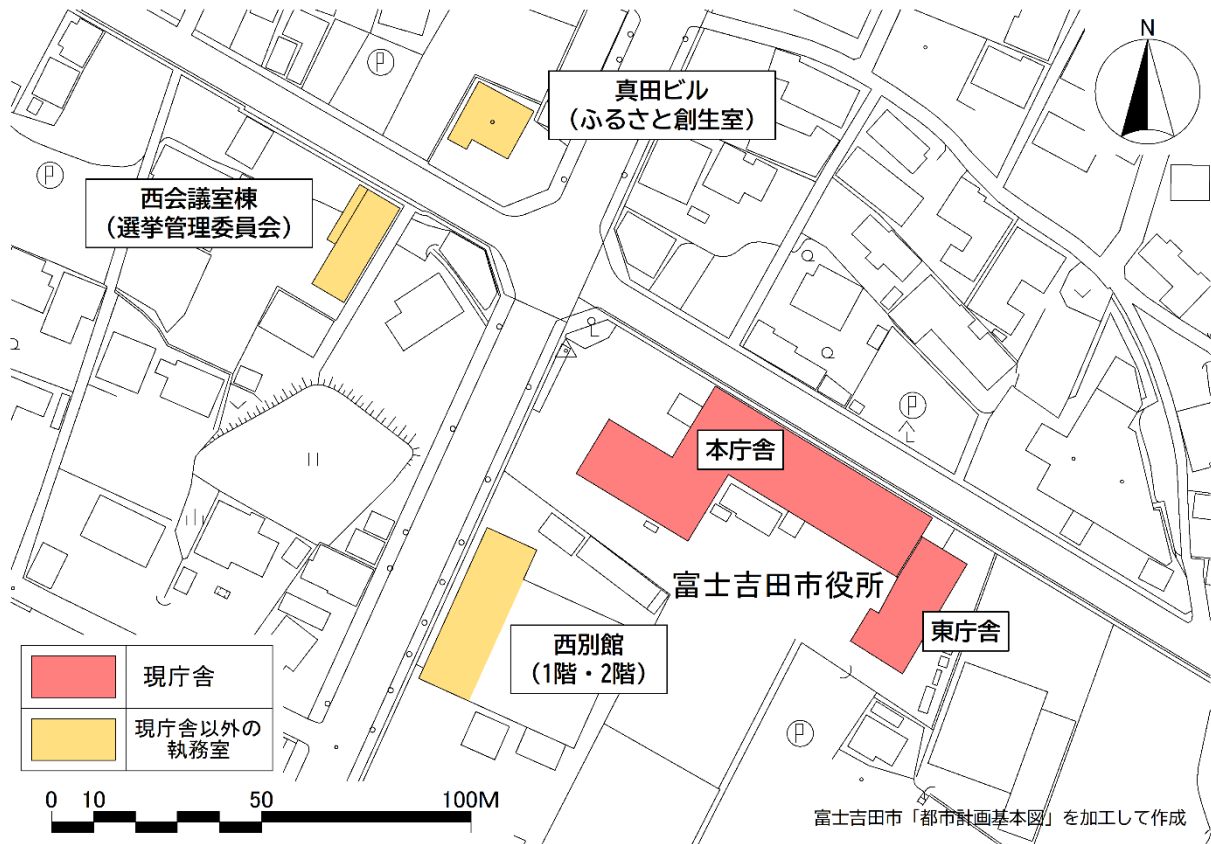
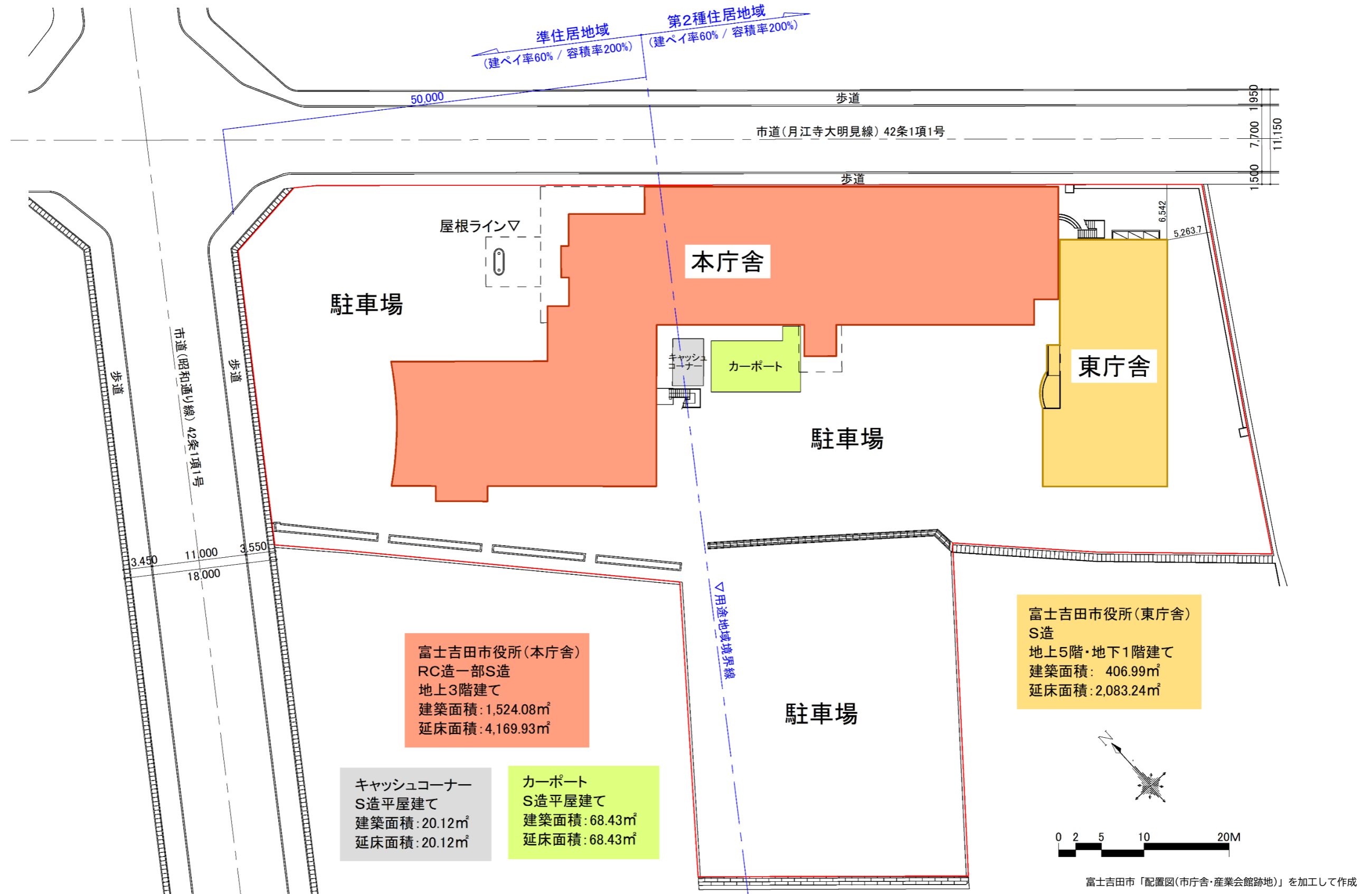


図 1-3 現庁舎及び現庁舎以外の執務室の位置図

④ 現庁舎の建物配置

現庁舎の建物の配置は、図 1-4 のとおりであり、本庁舎と東庁舎の 2 棟で構成されているため、空地（駐車場、緑地帯）も分散して配置されています。



1-2 現庁舎が有する室・機能の構成

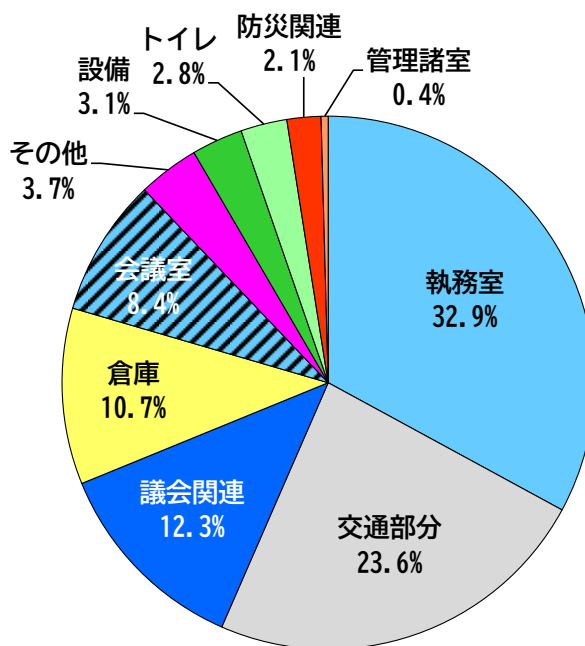
現庁舎が有する室・機能を分類すると表 1-3 のとおりで、執務室が総延床面積の 32.9%と最も多くを占めており、次いで交通部分の 23.6%、議会関連の 12.3%、倉庫の 10.7%の順となっています。

※室・機能の分類の詳細は、別添資料を参照

表 1-3 室・機能の分類

室の種別	主な機能	室・機能の面積※ (㎡)
執務室	所管課事務室、市長室、事務室兼倉庫など	2,059.60
交通部分	廊下、階段など	1,478.35
議会関連	議会機能を構成する室	768.40
倉庫	倉庫、書庫など	668.45
会議室	会議室・相談室など、普通の執務には使用しない多目的な室	522.97
その他	更衣室、給湯室、休憩室、マイナンバー室、記者クラブなど、分類が困難なもの含む	232.31
設備	機械室、サーバー室、受変電室など	194.77
トイレ	便所に類するもの	175.83
防災関連	防災無線室、防災対策室など	129.06
管理諸室	警備室など、建物管理に関する室	26.67
合 計		6,256.41

※「室・機能の面積」は図上計測による。また、延床面積とは一致しません。



延床面積 6,256.41㎡

図 1-5 現庁舎が有する室・機能の構成

1-3 現庁舎の駐車場状況

現庁舎駐車場の台数（令和5年3月27日時点）は表1-4のとおりです。

表 1-4 現庁舎の駐車場台数

種別	No	(市・私)有地	台数	備考	
職員用	1	私有地	53		
	2	私有地	37		
	3	私有地	28		
	4	市有地	7		
	5	私有地	101		
	6	私有地	24		
	7	私有地	40	選挙管理委員会前	
	計			290	市有地 7台、私有地 283台
公用車用	8	私有地	16		
	9	私有地	5		
	10	私有地	59		
	11	市有地	27	消防署跡地	
	計			107	市有地 27台、私有地 80台
	来庁者用	12	市有地	33	消防署跡地
13		市有地	76	市役所本庁舎中庭	
14		市有地	27	市役所正面玄関前	
15		私有地	5	西別館	
16		私有地	20	選挙管理委員会前	
計				161	市有地 136台、私有地 25台
合計				558	市有地 170台、私有地 388台

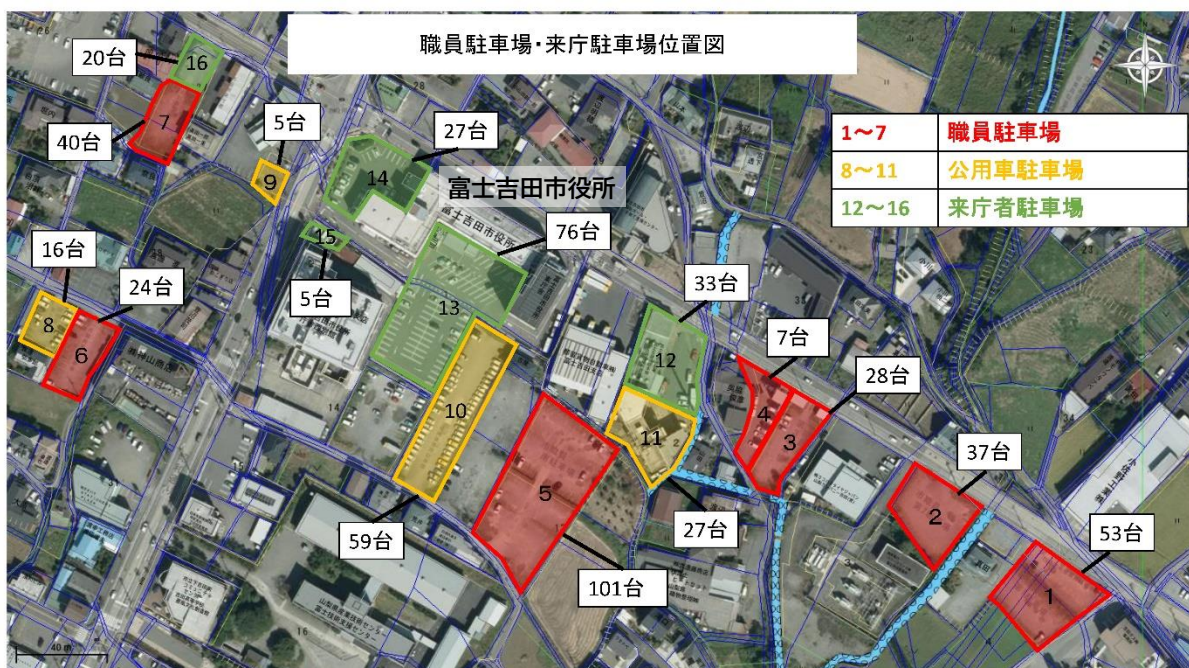


図 1-6 現庁舎の駐車場位置図

2. 新庁舎整備に係る要件整理

2-1 既存建物の現状と課題

(1) 建物の劣化・老朽化

本庁舎は建築後 66 年が経過し、建物の老朽が進行し、躯体のひび割れ（クラック）が多数発生しているほか、シーリング等の著しい劣化の進行が見られ、適切な維持管理を行うことが困難な状況となっています。

表 2-1 建物の劣化・老朽化の状況

建物の劣化・老朽化の状況	
外壁等	 
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎の外壁にはクラックが多数見られる ・本庁舎屋上の防水層など、経年によるひび割れが見られる
内壁等	 
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎柱部は地震などに起因する貫通クラックが見られる ・階段室壁などの内壁にはクラックが多数見られる
その他	 
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・1階ポンプ室では、雨水による浸水の状況が見られる ・外部鋼製建具に発錆・腐食が見られる

(2) 執務空間等の状況

窓口の分散化や狭隘化、キャビネットなど収納庫の不足、OA機器の露出配線の状況が見られ、築年数に応じて執務機能が陳腐化しています。

表 2-2 執務空間等の状況

執務空間等の状況	
窓口	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口が分散し、利用者に分かりにくい配置となっている ・窓口での会話が周囲に漏れてしまい、プライバシーの確保が困難な状況となっている
執務室	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・資料等が多くなり、手狭となっている ・保管場所も不足しており、情報セキュリティが手薄な状況
配線	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・OAフロアになっておらず、電気配線が露出している状況

(3) バリアフリーの対応状況

庁舎の出入り口はバリアフリーに対応しているものの、前面歩道からの経路は未対応になっています。また、議会機能はバリアフリーに対応していません。

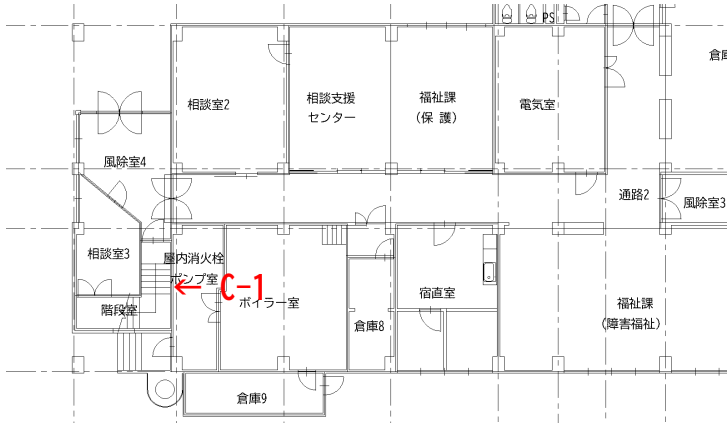
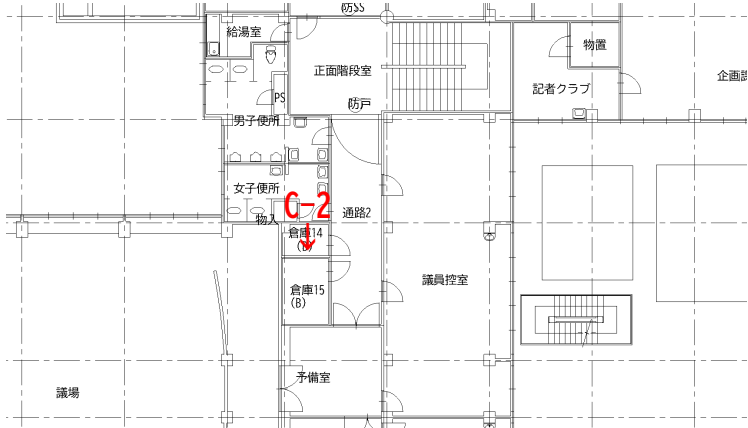
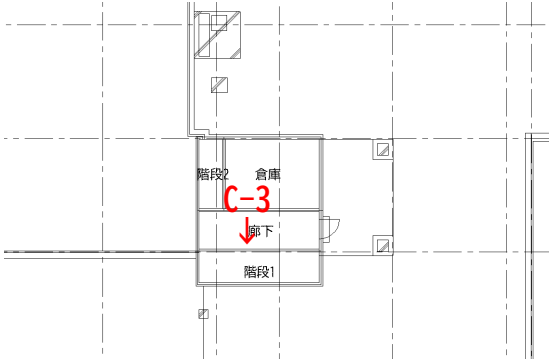
表 2-3 バリアフリーへの対応状況

バリアフリーへの対応状況	
出入口	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の出入り口にはスロープが配置され、スロープに面して障がい者等用駐車区画が設置されている
議場	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・議場はバリアフリー対応がされていない
傍聴席	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・傍聴席への経路が階段のみとなっている
前面歩道	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の前面歩道は幅員が十分に確保されていない ・歩道の段差部分は傾斜路となっているものの勾配が急である

(4) コンクリート圧縮強度

平成31年(2018年)に実施した本庁舎のコンクリート劣化調査では、中性化の進行度合いは軽微となっていて良好であったものの、圧縮強度は14.5～37.2N/mm²であり、1階部分の壁において採取した供試体においては、普通コンクリートの基準を下回っている結果となっています。

表 2-4 平成31年(2018年)コンクリート劣化調査(圧縮強度)の結果

階	供試体 No,	採取箇所	圧縮強度 (N/mm ²)
1	C-1	本庁舎1階ポンプ室の壁 	14.5
2	C-2	本庁舎2階倉庫14(B)の壁 	29.9
4	C-3	本庁舎4階廊下の壁 	37.2

※普通コンクリートの圧縮強度(JIS規格)：18～45N/mm²

2-2 新庁舎整備に向けて

市役所を構成する本庁舎及び東庁舎の課題から、新庁舎の建設の必要性を次のとおり想定します。

表 2-5 市役所の課題と新庁舎整備の必要性

項目	内 容
本庁舎の課題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建物の老朽化が進み、修繕が必要な建物の部位部材が多くなり、適切な維持管理が難しい状況になっています。 ➤ 執務機能や窓口機能、議会機能、収納庫などが陳腐化しているため、セキュリティやプライバシーの確保が必要です。 ➤ バリアフリー対応が限定的なものとなっています。
東庁舎の課題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 築 11 年と比較的新しい建物であるため、継続して使用することを考慮する必要があります。 ➤ 1 フロアあたりの床面積が比較的小さく、5 階建てと多層構造になっています。
市役所全体の課題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 激甚化する自然災害や地球温暖化、少子高齢化などの社会課題に率先して対応することが求められ、災害レジリエンスの強化、省エネルギー性能の向上、ユニバーサルデザインの導入など、将来を見据えた持続可能性への取組みが求められています。
新庁舎整備の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本庁舎は、防災性の向上や環境への配慮、老朽化の解消や市民の利用環境、職員の執務環境の改善のため、建替え又は大規模改修（長寿命化含む）が望まれます。 ➤ 東庁舎は、本庁舎と一体性を保つことが望ましいことから、新庁舎の整備に合わせ建替え又は改修が必要と考えられますが、比較的新しい建物であることから、継続運用も視野に入れ検討します。

2-3 新庁舎の規模算定

(1) 算定基準

新庁舎に必要な規模を試算するにあたっては、総務省の「起債対象事業費算定基準」（以下、「総務省基準」という。）と国土交通省の「新営一般庁舎面積算定基準」（以下、「国交省基準」という。）を準用した算定手法が、主に用いられています。

表 2-6 算定基準

算定基準	概要
総務省基準	地方債同意等基準運用要綱等で定められている起債対象となる庁舎標準面積の算定基準であり、職員数をもとに執務室や会議室等の面積を求めるものとなっています。総務省が示す標準面積には、市民交流のための面積や防災機能、福利厚生等のための面積が含まれていません。なお、この基準は平成 23 年度（2011 年度）に廃止されていますが、新庁舎の規模設定において準用する算定方法として広く用いられています。
国交省基準	各府省の営繕事務の合理化・効率化のために定められた基準であり、職員数をもとに執務室や附属機能（会議室、倉庫等）の面積を算出するものとなっています。また、この基準には議会機能に要する面積や固有面積（防災機能や福利厚生、市民交流等）が含まれていません。

(2) 算定方法

本業務では、現在でも多くの自治体で必要規模の算定手法として扱われている総務省基準を準用し、職員数等による算定方法を基本とし、現庁舎に設置されている固有機能や不足している機能、今後必要と想定される機能を加えながら規模を算定します。

(3) 算定条件（新庁舎に勤務する職員等）

新庁舎の規模算定に用いる職員数は表 2-7 のとおりです。

表 2-7 職員数の設定

職位	役職等	人数
特別職	市長・副市長・教育長	3人
部長級	部長、次長	23人
課長級	課長/科長	35人
係長級	課長補佐、主幹、主任職長	114人
一般職員	主査、職長、主任、技能主任、技能副主任、主事、主事補、技能主事、技能主事補	137人
再任用・嘱託職員		22人
会計年度任用職員		98人
合計		432人

※令和5年8月時点の定数表より、新庁舎に勤務する職員数を集計

(4) 算定結果

① 総務省基準の算定結果

総務省基準により、算定した規模は表 2-8のとおりです。

表 2-8 総務省起債対象事業費算定基準算定表

区分		職員数 (人)	換算率	換算職員数 (人)	面積(m ²)	現状面積 (m ²)
執務 面積	特別職	3	12.0	36		
	部長級	23	5.0	115		
	課長級	35	2.5	87		
	係長	114	1.8	205		
	一般職員	137	1.0	137		
	再任用・嘱託	22	1.0	22		
	会計年度任用	98	1.0	98		
	小計	432		700		
	面積計	700	×	4.5m ²	3,150.0	
小計					3,150.0	2,059.6
付属 面積	倉庫	執務面積×0.13			409.5	668.4
	会議室等(会議室・電話交換室・ 便所・洗面所その他諸室)	職員数×7m ²			3,024.0	1,113.3
小計					3,433.5	1,781.7
交通 部分	玄関室等(玄関・広間・廊下・階 段・その他通行部分)	(執務面積+付属面積)×0.4			2,633.4	1,478.3
	小計					2,633.4
固有 業務 面積	議事堂 (議場・委員会室及び議員控室)	議員定数20人×35m ²			700.0	768.4
	小計					700.0
合計					9,916.9	6,088.0

② その他必要となる面積

総務省基準による規模算定に含まれていない付加機能や現庁舎に設置されている固有機能の面積を考慮します。

現庁舎にある固有の機能は、今後も必要な機能として表 2-9 に示す機能を見込みます。なお、固有機能の面積は、現庁舎に現状整備されている面積とします。

防災性、バリアフリー性、拠点性を向上するため、今後必要である機能として表 2-10 の機能を付加することを想定します。なお、この付加機能の面積は、近年に庁舎整備の基本構想や基本計画を策定している他自治体の事例を参考に設定します。

表 2-9 現庁舎に設置されている固有機能

区分		場所	種別	床面積 (㎡)
1	金庫室	本庁舎	その他	10.1
2	印刷室	本庁舎	その他	29.3
3	記者クラブ	本庁舎	その他	15.8
4	防災無線室	東庁舎	防災関連	16.0
5	自販機コーナー	東庁舎	その他	13.0
6	休憩スペース兼売店	東庁舎	その他	84.1
小計				168.3

表 2-10 現庁舎に不足している機能及び今後必要と想定される機能

区分		職員一人当たり 面積 (㎡/人) ※ [a]	換算職員数 (人) [b]	床面積 (㎡) [c=a*b]
1	キッズコーナー	0.05	700	35.0
2	授乳室	0.04		28.0
3	住民交流スペース	0.29		203.0
4	情報発信スペース	0.14		98.0
小計				364.0

※近年の新庁舎整備に関する基本構想及び基本計画より、多く導入されている機能を集計し、職員数（換算職員数）あたりの面積を設定

参考) 他自治体における付加機能の職員一人当たり面積

付加機能		自治体名	換算職員数 (人) a	整備面積 (㎡) b	職員一人当たり 面積 (㎡/人) c=b/a
1	キッズ コーナー	青森県南部町	231.0	10	0.05
		神奈川県二宮町	275.0	15	
		神奈川県開成町	225.7	15	
2	授乳室	北海道紋別市	315.8	10	0.04
		青森県南部町	231.0	15	
		神奈川県二宮町	275.0	13	
3	住民交流 スペース	山梨県早川町	112.5	100	0.29
		北海道砂川市	273.2	50	
		青森県南部町	231.0	35	
4	情報発信 スペース	北海道登別市	545.0	100	0.14
		青森県南部町	231.0	25	
		山口県宇部市	1069.7	150	

※付加機能、整備面積は近年の新庁舎の基本構想、基本計画の調査により抽出

(5) 新庁舎の規模

① 現庁舎を建替える場合

総務省基準により算定された規模にその他必要となる面積を考慮し、新庁舎の規模を算定した結果は表 2-1 1 のとおりで、10,500 m²程度が必要と考えられます。

表 2-1 1 新庁舎の規模

区分		床面積 (m ²)
総務省基準	執務面積	3,150.0
	付属面積	3,433.5
	交通部分	2,633.4
	固有業務面積	700.0
小計		9,916.9
その他必要となる面積	設置されている室・機能	168.3
	今後必要である室・機能	364.0
小計		532.3
合計		10,449.2

② 東庁舎の継続を想定する場合

東庁舎の継続を想定する場合の新庁舎の規模は、表 2-1 2 のとおりで、8,400 m²程度が必要と考えられます。

表 2-1 2 東庁舎の継続を想定する場合の新庁舎の規模

現庁舎を建替える場合 の新庁舎の床面積 (m ²) [a]	東庁舎の床面積 (m ²) [b]	東庁舎の継続を想定する場 合の新庁舎の床面積 (m ²) [c=a-b]
10,449.2	2,083.2	8,366.0

(6) 駐車場等規模の算定

① 来庁者用駐車場

新庁舎に必要な駐車場台数は、「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫 著）及び「最大滞留量の近似的計算法」（岡田光正 著）により算定した台数を参考に設定します。

「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」によると、自動車を利用した来庁者数は一般的に窓口部門が人口の 0.9%、窓口以外が 0.6%と想定されています。

表 2-13 来庁者用駐車場の必要台数算定

記号	項目	設定値	単位	摘要
a	計画人口	46,765	人	令和 6 年 1 月 1 日現在(市 HP より)
b	来庁者の割合(窓口)	0.9%	%	市・区・町役所の窓口事務施設の調査より
c	来庁者の割合(窓口以外)	0.6%	%	市・区・町役所の窓口事務施設の調査より
d	乗用車使用率	90.0%	%	想定
e	利用総数(窓口)	379	人	$a \times b \times d$
f	利用総数(窓口以外)	253	人	$a \times c \times d$
g	集中度	30.0%	%	
h	平均滞留時間(窓口)	30	分	想定
i	平均滞留時間(窓口以外)	60	分	想定
j	駐車台数(窓口)	57	台	$e \times g \times h / 60$
k	駐車台数(窓口以外)	76	台	$f \times g \times i / 60$
l	その他	27	台	入札、議会傍聴(30人×90%)
m	情報収集等	5	台	5台
n	車いす利用者用台数の割合	2.0%	%	高齢者、障害者が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令
o	車いす利用者台数	4	台	$(j+k+l+m) \times n$

来庁者用駐車場台数	169	台	うち 4 台は車いす利用者用台数
-----------	-----	---	------------------

② 公用車用駐車場

現庁舎で使用している公用車の台数は 107 台であり、新庁舎においても同等の台数を使用するものと想定します。

③ 職員用駐車場

現状では職員用駐車場は290台で、うち市で職員用駐車場として私有地を借りて駐車している台数は283台です。

新庁舎においては、これと同等数の290台を使用するものと想定します。

④ 駐輪場

現庁舎において自転車による来庁はあまり多くないため、実態を参考に来庁者用10台、職員用10台と想定します。

⑤ 駐車場・駐輪場台数

①～④で想定した駐車場等の必要台数を整理すると表2-14のとおりになります。

表 2-14 駐車場等の必要台数

区分	想定台数	摘要
来庁者用駐車場	169台	うち4台は車いす対応
公用車用駐車場	107台	
職員用駐車場	290台	
駐輪場	20台	来庁者用10台、職員用10台

⑥ 駐車場等の整備に必要な敷地面積

駐車場1台あたりの必要面積を25㎡、駐輪場1台あたりの必要面積を1.6㎡とすると、駐車場等の整備に必要な敷地の面積は表2-15のとおりになります。

表 2-15 駐車場・駐輪場敷地面積の算定

区分	想定台数 (台)	単位面積 (㎡/台)	駐車場等面積 (㎡)
来庁者用駐車場	169	25	4,225
公用車用駐車場	107	25	2,675
職員用駐車場	290	25	7,250
駐輪場	20	1.6	32
合計			14,182

3. 新庁舎建設に活用可能な候補地の検討

3-1 活用可能な候補地の抽出

(1) 抽出条件

新庁舎建設に活用可能な候補地は、市有地（敷地）を対象とし、次の範囲及び指定用途地域、敷地規模、土地利用を条件として抽出します。

【条件1】抽出範囲

○活用可能な候補地を抽出するうえで、庁舎が担う役割を踏まえ、富士吉田市の人口分布の人口重心から2km圏内の敷地を候補とします。

【条件2】指定用途地域

○庁舎は、建築基準法上で事務所に該当し、用途の制限を受けるため、下記の住居系用途地域の敷地は除外します。

○2つの用途地域が敷地内にある場合は、敷地の過半を占める指定用途地域とします。

<除外する用途地域>

第1種低層住居専用地域／第2種低層住居専用地域／

第1種中高層住居専用地域／第2種中高層住居専用地域／第1種住居地域

【条件3】敷地規模

○整備する庁舎規模の詳細は今後の検討となりますが、前項(2-2(5)①)で検討した新庁舎の必要想定規模10,500㎡を全て新築する場合の容積率が対象地の指定容積率以内となる敷地を対象とします。

○2つの用途地域が敷地内にあり、それぞれの指定容積率の限度が異なる場合は、次の按分計算に倣い容積率の限度を設定します。

準住居専用地域 指定容積率：200% 敷地面積 80㎡	第一種中高層住居専用地域 指定容積率：150% 敷地面積 120㎡
-----------------------------------	---

$$\text{容積率の限度 } 170\% = \{ (80 \text{ m}^2 \times 200\%) + (120 \text{ m}^2 \times 150\%) \} \div (80 \text{ m}^2 + 120 \text{ m}^2)$$

【条件4】土地利用

○現在の土地利用が新庁舎建設に適さない、また保全すべきと考えられる敷地（水路、公園、史跡、遺跡、指定文化財）は除外します。

(2) 抽出結果

抽出条件1～4に基づき抽出された活用可能な候補地は、次頁の表3-1のとおり7箇所の敷地となります。

表 3-1 活用可能な候補地

新庁舎の想定規模 [a] : 10,500 m²

No	【条件1】		【条件2】		【条件3】			【条件4】		結果 活用可能な候補地：● 判定
	人口重心から 2km 圏内の市有地	敷地面積 (m ²) [b]	指定用途地域	適合性 判定	指定 容積率 (%) [c]	想定容積率 (%) [d=a/b*100]	適合性 判定 [e : c>d]	土地利用	適合性 判定	
1	吉田中学校	22,965.5	第二種住居地域	○	200	45.7	○		○	●
2	明見小学校・明見中学校	43,442.5	第一種住居地域	×	200	24.2	○		○	×
3	吉田小学校	16,838.9	第一種住居地域	×	200	62.4	○		○	×
4	下吉田第一小学校	9,663.9	第一種住居地域	×	200	108.7	○		○	×
5	富士吉田市民会館・市立図書館	10,897.6	近隣商業地域	○	200	96.4	○		○	●
6	吉田西小学校・西原運動公園	19,268.2	第二種低層住居専用地域	×	200	54.5	○	公園	×	×
7	第四保育園（マザーズホーム）	3,114.2	第一種住居地域	×	200	337.2	×		○	×
8	西吉田団地	5,447.2	準住居地域	○	195	192.8	○		○	●
9	西原南公園	7,777.6	第一種中高層住居専用地域	×	200	135.0	○	公園	×	×
10	下吉田中央コミュニティセンター	2,783.9	商業地域	○	400	377.2	○		○	●
11	下吉田東小学校	21,252.2	第一種住居地域	×	200	49.4	○		○	×
12	特別養護老人ホーム寿荘	6,427.9	第一種住居地域	×	200	163.4	○		○	×
13	市民会館臨時駐車場	5,850.6	準住居地域	○	200	179.5	○		○	●
14	下吉田第二小学校	42,946.4	第一種中高層住居専用地域	×	200	24.4	○		○	×
15	西丸尾団地	12,713.1	第一種中高層住居専用地域	×	200	82.6	○		○	×
16	下吉田中学校・下吉田コミュニティセンター	34,132.3	第一種中高層住居専用地域	×	200	30.8	○		○	×
17	吉田城山遺跡	27,622.3	第二種低層住居専用地域	×	83	38.0	○	遺跡	×	×
18	整経等作業所	7,522.6	指定なし	○	200	139.6	○		○	●
19	尾垂団地	3,399.2	指定なし	○	200	308.9	×		○	×
20	富士吉田市役所	6,205.8	第二種住居地域	○	200	169.2	○		○	●

※人口重心から 2km 圏内の市有地は、公有財産台帳より 2,500 m²以上の一団の土地を抽出

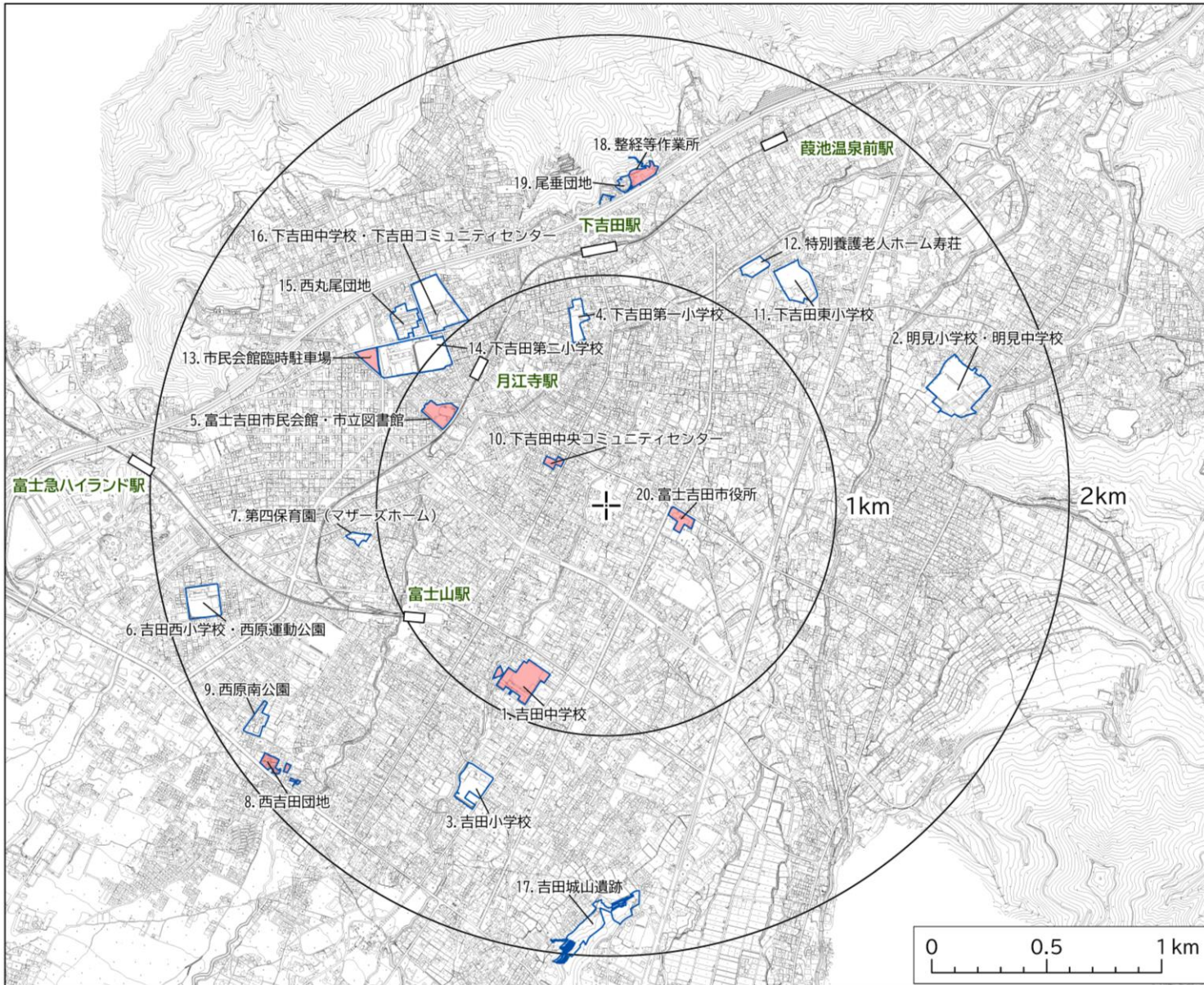


図 3-1 活用可能な候補地位置図

3-2 活用可能な候補地の現況把握

(1) 現況把握の項目

抽出された活用可能な候補地の現況を次の項目により把握します。

表 3-2 現況把握の項目

項目		現況把握の内容
法規制	用途地域	用途地域の指定状況 ○各指定状況
	建蔽率	
	容積率	
拠点性	土地利用方針の位置づけ	都市計画マスタープランの土地利用方針図から候補地におけるまちづくりの方向性との整合性を確認 ○拠点性、土地利用の位置づけ
アクセス性	鉄道駅までの距離	少子高齢化の進展に伴う公共交通の需要増を見込み、公共交通での利用しやすさ ○最寄りの駅、その駅までの直線距離 ○バス停までの直線距離 ※駅、バス停データは、国土数値情報による
	バス停までの距離	
	徒歩圏内人口	徒歩、自動車での利用可能圏域内の人口 ○徒歩圏内：当該候補地から半径 800m 以内の人口 ○自動車圏内：当該候補地から半径 2km 以内の人口 ※人口は令和 2 年国勢調査による
	自動車圏内人口	
防災性	接道道路幅員	当該候補地に接する道路幅員 ○道路幅員の最大・最小 ※幅員は、道路台帳（令和 5 年）による確認
	緊急輸送道路	緊急輸送道路の沿道 ○緊急輸送道路：令和 2 年 11 月に策定された山梨県地域防災計画に基づき作成された国土数値情報による
災害被害予測	浸水想定	宮川、桂川の浸水想定 ○想定最大規模浸水深の区分
	土砂災害	急傾斜地の崩壊、土石流の指定区域 ○警戒区域（イエローゾーン）及び特別警戒区域（レッドゾーン）の区分
	液状化	東海地震による液状化危険度 ○液状化危険度マップ上の区分

(2) 候補地の現況把握

活用可能な候補地の現況を整理すると表 3-3 のようになります。

※現況把握の詳細図は、別添資料を参照

表 3-3 活用可能な候補地の現況

No	活用可能な候補地	敷地面積 (㎡)	法規制			拠点性 土地利用方針の 位置づけ	アクセス性					防災性			災害被害予測				
			用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)		鉄道駅までの距離		バス停 までの 距離 (m)	徒歩圏 内人口 (人)	自動車圏 内人口 (人)	接道道路幅員		緊急輸送 道路 ○：沿道	浸水想定		土砂災害		液状化
							最寄駅	(m)				最小 (m)	最大 (m)		宮川	桂川	急傾斜地	土石流	
1	吉田中学校	22,965.5	第二種住居 地域	60	200	広域拠点エリア/ 中密度複合住宅 市街地	富士山	441	123	8,010	32,726	4.0	6.55	—	該当 しない	該当 しない	該当 しない	該当 しない	液状化発 生の可能 性が高い
5	富士吉田市民会館・ 市立図書館	10,897.6	近隣商業地 域	80	200	広域拠点エリア/ 広域的都市機能 誘導エリア/ 中心商業市街地	月江寺	167	9	8,386	29,134	2.95	9.0	—	該当 しない	該当 しない	該当 しない	該当 しない	該当 しない
8	西吉田団地	5,447.2	準住居地域	60	195	沿道サービス・業務 市街地/ 中密度専用住宅 市街地	富士山	824	9	6,561	22,571	2.5	19.0	○	該当 しない	該当 しない	該当 しない	該当 しない	液状化発 生の可能 性が高い
10	下吉田中央コミュ ニティセンター	2,783.9	商業地域	80	400	広域拠点エリア/ 広域的都市機能 誘導エリア/ 中心商業市街地	月江寺	471	5	7,148	32,003	3.2	8.7	—	該当 しない	該当 しない	該当 しない	該当 しない	液状化発 生の可能 性が高い
13	市民会館臨時駐車場	5,850.6	準住居地域	60	200	沿道サービス・業務 市街地/ 中密度専用住宅 市街地	月江寺	416	4	6,976	24,570	3.4	15.5	○	該当 しない	該当 しない	該当 しない	該当 しない	該当 しない
18	整経等作業所	7,522.6	指定なし	60	200	集落地等	下吉田	247	319	5,005	21,855	5.4	7.1	—	該当 しない	該当 しない	特別警戒 区域	警戒区 域	該当 しない
20	富士吉田市役所	6,205.8	第二種住居 地域	60	200	広域拠点エリア/ 中密度複合住宅 市街地	月江寺	1,030	10	5,773	31,869	10.95	18.0	○	該当 しない	該当 しない	該当 しない	該当 しない	液状化発 生の可能 性が高い

※用途地域：当該候補地の用途地域が2つ以上ある場合は、当該候補地の過半を占める用途地域とする。

※建蔽率、容積率：当該敷地の用途地域が2つ以上あり、それぞれの指定容積率が異なる場合は、按分計算により算出された容積率とする。

※鉄道駅までの距離・バス停までの距離：当該候補地から最寄りの鉄道駅・バス停までの直線距離とする。

※徒歩圏内人口・自動車圏内人口：令和2年国勢調査による人口の小地域別集計を、国土数値情報の「土地利用細分メッシュ」データのうち「建物用地」のみに按分して算出された1ha当たり人口の集計値とする。

円周部にて、メッシュが一部のみ含まれる場合は、1ha当たりの人口にメッシュの包含率を乗じた値を集計対象とする。

※接道道路幅員：当該候補地に接する道路を道路台帳（令和5年）で確認した値とする。

※緊急輸送道路：当該候補地が緊急輸送道路に接している場合に「○」とする。

4. 事業手法及びスケジュールの検討

4-1 事業手法

事業手法とは、庁舎の設計や施工、庁舎完成後の維持管理及び運営など、事業の進め方のことです。これまで富士吉田市が発注する公共事業では、設計と施工を分離発注する「従来方式」を採用してきました。「従来方式」とは例えば、富士吉田市または富士吉田市に委託された設計者が作成した設計図書に基づき、価格競争入札で施工者を選定する方式です。

近年では、コスト縮減や工期短縮などを図れる場合があることから、設計段階から施工者の持つ技術的ノウハウを取り入れるなど、公民連携（PPP：Public Private Partnership）の事業手法を採用する自治体の事例も増えてきています。

4-2 公民連携手法

公共施設の施設整備は、これまで設計、施工、維持管理等のそれぞれ仕様を確定させて個別に発注する「分離発注」が主体でしたが、施設整備業務の一部または全部を性能規定により一括発注することで、民間事業者のノウハウや資金を最大限活用する公民連携による手法も多く採用されており、庁舎整備においても例外ではありません。

公民連携手法には数種の手法があり、手法により設計・施工期間の短縮、整備コストの縮減や平準化、余剰地の活用、付帯事業の実施、市民サービスの向上、発注者の事務・調整業務の低減などのメリットがあります。

4-3 新庁舎施設整備において想定される事業手法

庁舎整備において想定される事業手法では「① 従来方式」のほか、採用実績のある公民連携手法の「② ECI方式」、「③ DB方式」、「④ DBO方式」、「⑤ PFI方式」、「⑥ リース方式」があります。

各方式の概要、庁舎整備での採用実績を次に整理します。

①従来方式（分離発注）

発注方式 業務別	設計	個別発注（委託）	スキーム例（イメージ）
	施工	個別発注（請負）	
	維持管理	直営または個別発注（委託）	
事業期間中の 施設所有	市		
施設整備に係る 資金調達	市		
事業手法の概要	市が資金調達を行い、各業務を民間事業者へ個別・仕様発注する。		
事業手法の特徴	従来からの発注方式であり、市/民間事業者ともに発注・受注形態に慣れている。		
庁舎整備での 主な採用事例	多数		

②ECI方式（公民連携：PPP）

発注方式 業務別	設計	個別発注（委託）	スキーム例（イメージ）
	施工	個別発注（請負）及び 技術協力業務契約	
	維持管理	直営または個別発注（委託）	
事業期間中の 施設所有	市		
施設整備に係る 資金調達	市		
事業手法の概要	市が資金調達を行い、各業務を民間事業者へ個別・仕様発注するが、施工時の特殊技術を活用するため、建設事業者の選定を先行させ、その技術ノウハウを設計に反映させる。		
事業手法の特徴	特殊な施工方法が必要な際に採用されることが多い。		
庁舎整備での 主な採用事例	愛知県新城市 愛知県常滑市 千葉県白井市		

③DB (Design Build) 方式 (公民連携: PPP)

発注方式 業務別	設計	一括発注 [性能発注]	スキーム例 (イメージ)	
	施工			
	維持管理	直営または個別発注 (委託)		
事業期間中の施設所有	市			
施設整備に係る資金調達	市			
事業手法の概要	市が資金調達を行い、民間事業者に設計・施工を一括・性能発注する。維持管理は従来どおり個別発注する。			
事業手法の特徴	設計/施工業者が連携することで、品質向上、工期期間短縮が図れるほか、市の設計リスク転移、施工時の調整事務が低減される			
庁舎整備での主な採用事例	福島県大熊町 滋賀県守山市 徳島県鳴門市			

④DBO (Design Build Operate) 方式 (公民連携: PPP)

発注方式 業務別	設計	一括発注 [性能発注]	スキーム例 (イメージ)	
	施工			
	維持管理			
事業期間中の施設所有	市			
施設整備に係る資金調達	市			
事業手法の概要	市が施設整備に係る資金調達を行い、民間事業者に設計・施工・維持管理を一括・性能発注する。			
事業手法の特徴	DB方式に加え、維持管理業者が設計段階から関与することで、維持管理が容易でコスト低減ができる施設となる。			
庁舎整備での主な採用事例	京都府京都市左京区			

⑤PFI方式（公民連携：PPP）

発注方式		業務別	一括発注 [性能発注]	スキーム例（イメージ）
	設計			<p>The diagram illustrates the PFI scheme example. On the left, a green vertical box represents '富士吉田市' (Fuji City). A double-headed arrow labeled '事業契約' (Business Contract) connects it to a yellow vertical box labeled 'PFI事業者' (PFI Operator). Below this, a single-headed arrow labeled '一括発注' (Lump-sum Procurement) points from the PFI Operator to the city. To the right, a dashed-line box labeled '事業者グループ' (Business Group) contains three blue boxes: '設計企業' (Design Company), '施工企業' (Construction Company), and '維持管理企業' (Maintenance Company). Arrows point from the PFI Operator to each of these three companies. Below the business group, a grey box labeled '金融機関' (Financial Institution) has an arrow labeled '融資' (Financing) pointing up to the PFI Operator.</p>
	施工			
	維持管理			
事業期間中の施設所有			市	
施設整備に係る資金調達			民間	
事業手法の概要			民間事業者が資金調達を行い、PFI事業契約に基づいて、公共施設などの設計・施工・維持管理を一括・性能発注・長期契約により行う。施工完了時の施設所有によりBTOとBOTに区分される。	
事業手法の特徴			事業に関わる民間事業者全体が連携することで、事業費削減、工期短縮、インシヤルコスト支払の平準化が図れる。	
庁舎整備での主な採用事例			岩手県紫波町 大阪府東大阪市 大阪府貝塚市	

⑥リース方式（公民連携：PPP）

発注方式 業務別	設計	一括発注 [リース契約等]	スキーム例（イメージ）	
	施工			
	維持管理	直営または個別発注（委託）		
事業期間中の施設所有	民間			
施設整備に係る資金調達	民間			
事業手法の概要	民間事業者が施設を設計・建設・所有し、市がリース契約等により施設を借り受け、使用する。契約方式により維持管理が含まれる。			
事業手法の特徴	市が施設を保有せず、民間資金とノウハウを有効活用でき、イニシャルコスト支払の平準化が図れる。			
庁舎整備での主な採用事例	愛知県高浜市			

今後、建設地（候補地）や整備方法等の内容が基本構想、基本計画によって決定されていきますが、事業手法については財政状況、整備内容の特性、地域経済などを踏まえ、市民サービスの向上とコスト縮減等が図れるように従来の分離発注と公民連携のそれぞれの手法を総合的に比較検討し、選定していく必要があります。

4-4 各事業手法の想定スケジュール

庁舎建設にかかわる業務のうち、従来方式で基本設計1年、実施設計1年、建設工事2年とした場合と比較した各事業手法で想定される概ねの事業スケジュールは次のとおりです。

年 項目	0年次			1年次	2年次	3年次	4年次	5年次	6年次以降	
	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	令和13年度 (2031年度)	
①従来手法 (分離発注)	基礎調査	基本構想	基本計画	設計発注 基本設計 ▲契約	設計発注 実施設計 ▲契約	工事発注 建設工事 ▲契約		委託発注 維持管理 ▲契約	委託発注 維持管理 ▲契約	
公民 連携 手法	②ECI	基礎調査	基本構想	基本計画	設計発注 技術協力・施工 公募・選定	設計(調整・合意)・施工 基本・実施設計 工事発注	建設工事	委託発注	委託発注 維持管理	委託発注 維持管理
	③DB	基礎調査	基本構想	基本計画	事業者公募 ・選定	設計・施工 基本・実施設計	建設工事	委託発注	委託発注 維持管理	委託発注 維持管理
	④DBO	基礎調査	基本構想	基本計画	事業者公募 ・選定	設計・施工 基本・実施設計	建設工事	維持管理 (事業期間で約10~15年)		
	⑤PFI	基礎調査	基本構想	基本計画	事業者公募・選定	設計・施工 基本・実施設計	建設工事	維持管理 (事業期間で約15~20年)		
	⑥リース	基礎調査	基本構想	基本計画	事業者公募 ・選定	設計・施工 基本・実施設計	建設工事	維持管理 ※リース契約に含んだ場合 (リース期間で約15~20年)		

新庁舎供用開始以降の基本的な維持管理手法について

- ②ECI方式、③DB方式：基本的に従来手法と同様に単年度発注になります。
- ④DBO方式、⑤PFI方式：設計・施工との包括・一括発注となり、約15年~20年の長期契約になります。
- ⑥リース方式：リース契約に維持管理を含まない場合は、従来手法と同様に単年度発注になります。