

第4章 計画条件の検討

1. 敷地条件

敷地周辺の現況一般は「第2章 現状分析 1. 敷地条件」の通りである。

ここでは計画策定に関係する条件を中心に考察を加える。

(尚、下記(1)、(2)を図にまとめたものが【付図ー2「敷地条件の分析」】である。)

(1) 法令上の条件

ア. 敷 地 : 早川町高住 758 (現庁舎所在地)
敷地面積: 3,250 m² (西側埋立地含む)

イ. 用途地域等

- ①都市計画区域 : 区域外
- ②市街化区域・調整区域: 区域外
- ③用途地域 : 指定なし
- ④高度地区 : 指定なし
- ⑤防火地域 : 指定なし
- ⑥建ぺい率 : 指定なし
- ⑦容 積 率 : 指定なし
- ⑧日影規制 : 指定なし

ウ. その他

①土砂災害警戒区域〔土砂災害防止法に基づいて県知事が定めた区域〕

a. 土砂災害警戒区域 (土砂災害防止法 施行令 第二条)

- ・土砂災害のおそれがある区域。
- ・敷地全体がその区域に該当。
- ・建設に関して特別な条件はなし。【注1】

b. 土砂災害特別警戒区域 (土砂災害防止法 施行令 第三条)

- ・土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域。
- ・敷地内南側、道路とほぼ平行に警戒区域線があり、そのラインから山側（道路側）がその特別警戒区域。
- ・建築物の構造規制等がある。【注2】
(土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているか確認申請手続きが必要。)
- ・不備な建物の所有者・管理者・占有者に対し、県知事は移転等の勧告ができる。

【注 1、2】：H25.05.01 山梨県峡南建設事務所 都市計画・建設課との打合せによる。

②河川法の河川区域内

- ・建設する場合、届出が必要。

③当敷地では該当しない区域規制

【H25.05.01 山梨県 身延河川砂防課・管理担当との打合せによる。】

- ・砂防指定地
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・地すべり警戒
- ・土砂災害警戒区域（土石流警戒、土石流特別警戒、地すべり警戒）

（2）敷地出入口と道路に関する安全面の問題

ア. 南側・県道

- ・西南の山影からカーブで下ってくるかたちになっており、視界、スピード両面から危険性が高い道である。
従ってこの道に敷地出入口を設ける場合、位置を極力東側にするなどの配慮や十分な検証が必要である。

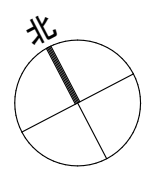
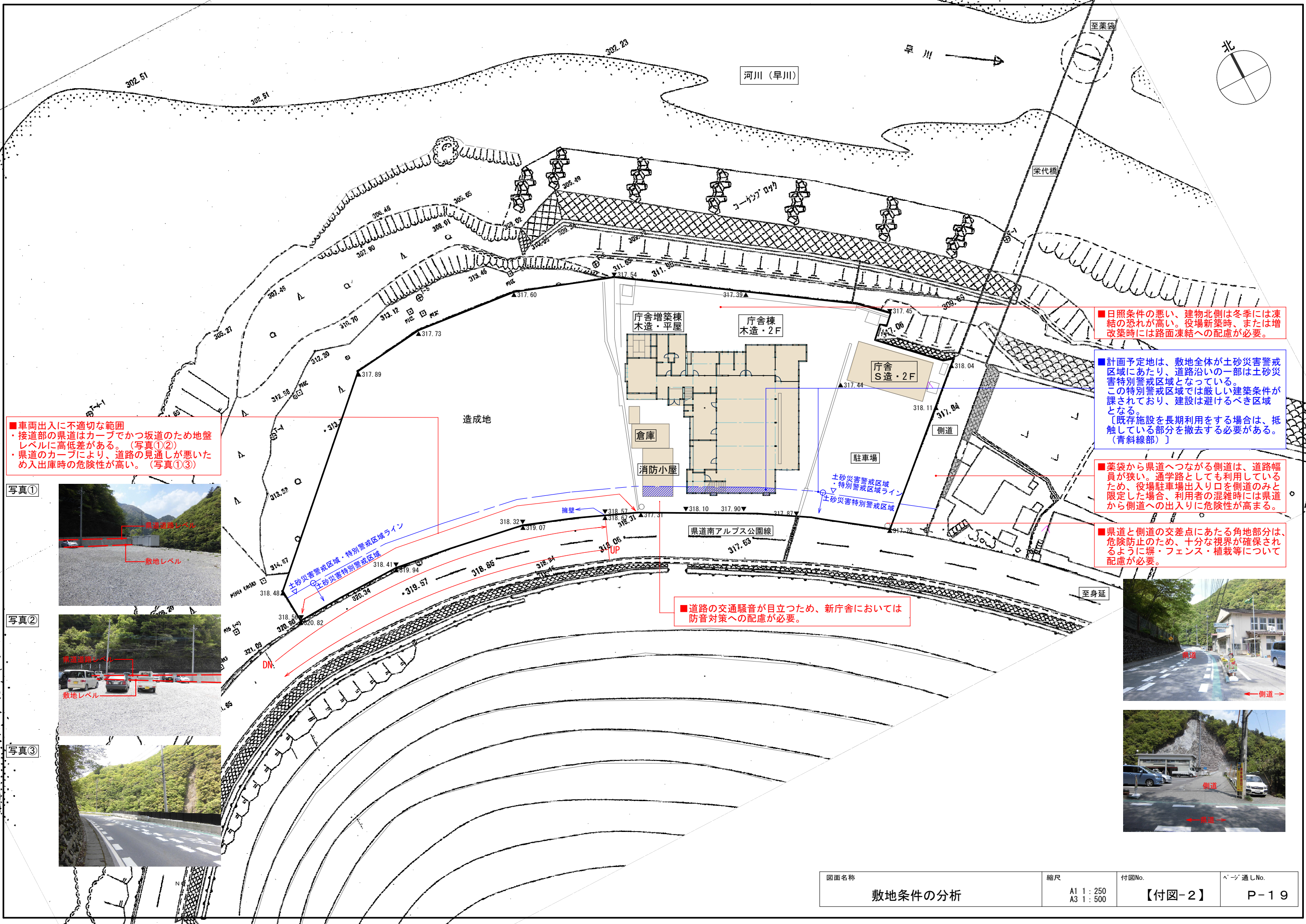
イ. 東側・側道

- ・この道は道路幅員が狭いことや通学路となっていることから、敷地出入口を設ける場合、その出入りによる交通量の増加には注意が必要となる。

ウ. まとめ

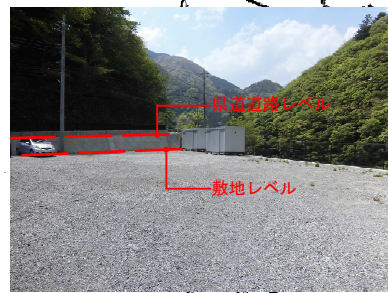
- ・出入口の位置取りについては、それぞれの道の問題点を十分検討し、二方向にとることも視野に入れた、バランスを考慮した検討が必要といえる。

（【付図－2「敷地条件の分析」】参照）

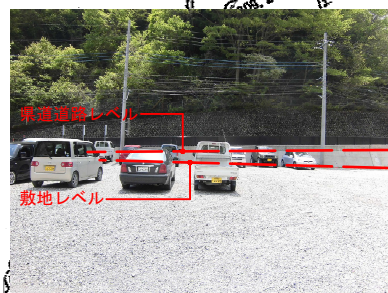


■車両出入に不適切な範囲
・接道部の県道はカーブでかつ坂道のため地盤レベルに高低差がある。(写真①②)
・県道のカーブにより、道路の見通しが悪いため入庫時の危険性が高い。(写真①③)

写真①



写真②



写真③



■日照条件の悪い、建物北側は冬季には凍結の恐れが高い。役場新築時、または増改築時には路面凍結への配慮が必要。

■計画予定地は、敷地全体が土砂災害警戒区域にあたり、道路沿いの一部は土砂災害特別警戒区域となっている。この特別警戒区域では厳しい建築条件が課されており、建設は避けるべき区域となる。
〔既存施設を長期利用をする場合は、抵触している部分を撤去する必要がある。(青斜線部)〕

■薬袋から県道へつながる側道は、道路幅員が狭い。通学路としても利用しているため、役場駐車場出入り口を側道のみと限定した場合、利用者の混雑時には県道から側道への出入りに危険性が高まる。

■県道と側道の交差点にあたる角地部分は、危険防止のため、十分な視界が確保されるように塀・フェンス・植栽等について配慮が必要。

■道路の交通騒音が目立つため、新庁舎においては防音対策への配慮が必要。

