

建設候補地選定 参考資料

① 建設候補地の基本的事項

- ・ 用途地域等 (P. 1～3)
- ・ 防府市防災マップ・ハザードマップ (P. 4)
- ・ 防府市ゆれやすさマップ (P. 5)
- ・ 防府市生活交通マップ (P. 6)

② 建設候補地の特性

- ・ 建設候補地の特性について (P. 7～11)
- ・ 周辺道路の状況 (P. 12)

③ 上位計画等

- ・ 土地利用の基本方針図 (P. 13)
- ・ 防府市景観計画の概要 (P. 14)
- ・ 防府市歴史美遊感計画・防府市観光振興基本計画 (P. 15)
- ・ 社会資本総合整備計画(宮市・三田尻地区) (P. 16)
- ・ 防府市の駅周辺整備の経緯 (P. 17)

④ 他市の庁舎建設の事例

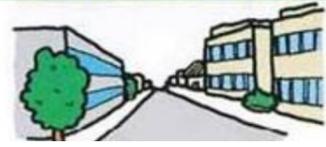
- ・ えきまえ庁舎の事例(長岡市、越前市、北九州市) (P. 18～20)
- ・ 新庁舎建設計画の事例(周南市、延岡市、三田市、新発田市) (P. 21～23)

■ 用途地域

用途地域とは、良好な都市環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを誘導及び規制する都市計画・建築規制制度であり、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

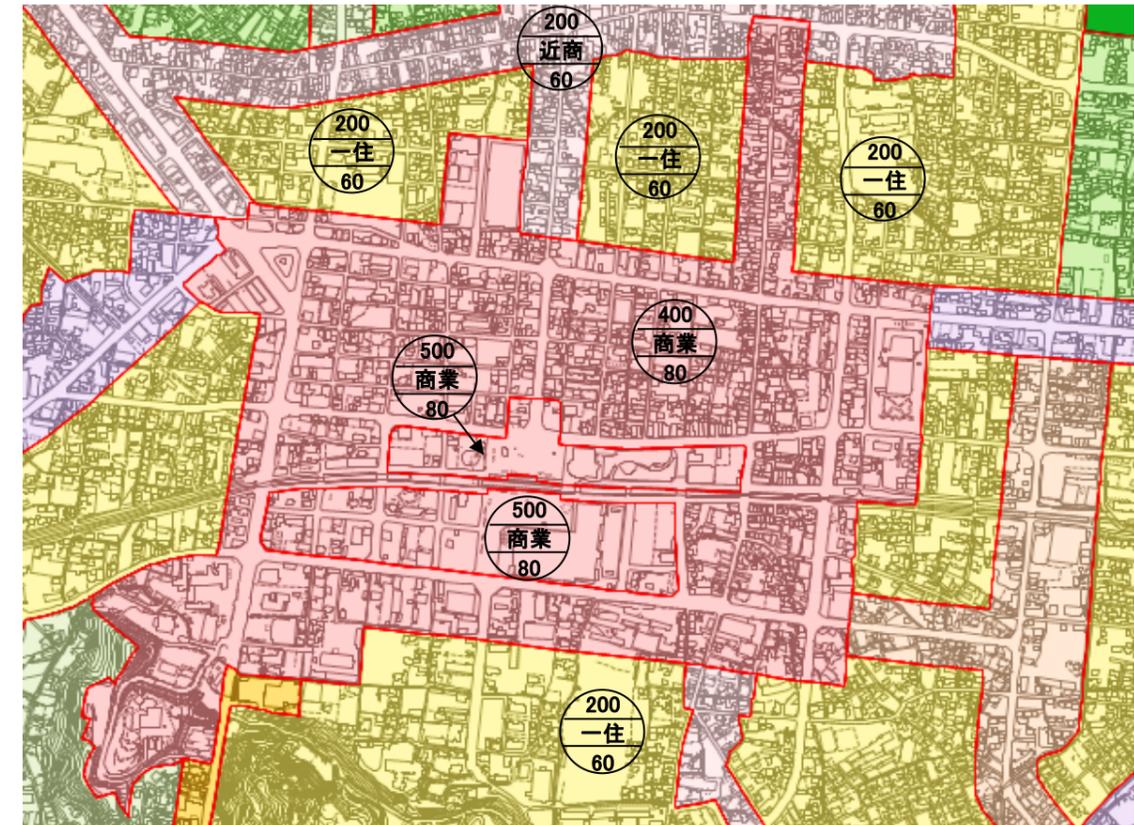
本市では、旧都市計画法により昭和26年4月14日(建告第287号)に指定しましたが、新都市計画法の施行に伴い、昭和48年4月10日(県告第317号)、都市における建築物の用途の純化と土地の高度利用の促進を図るため、市街化区域内を8種類の用途地域に分類し、指定されました。

その後、昭和53年7月21日(県告第693号)に全市的な見直しを行い、さらに平成4年6月の都市計画法及び建築基準法の改正により、用途地域の種類が8種類から12種類に細分化されたことにより、平成8年4月2日(県告第281号)に新用途地域への指定替えを行っています。

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校のほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学のほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

「防府市の都市計画(防府市 都市計画課 2015)」より

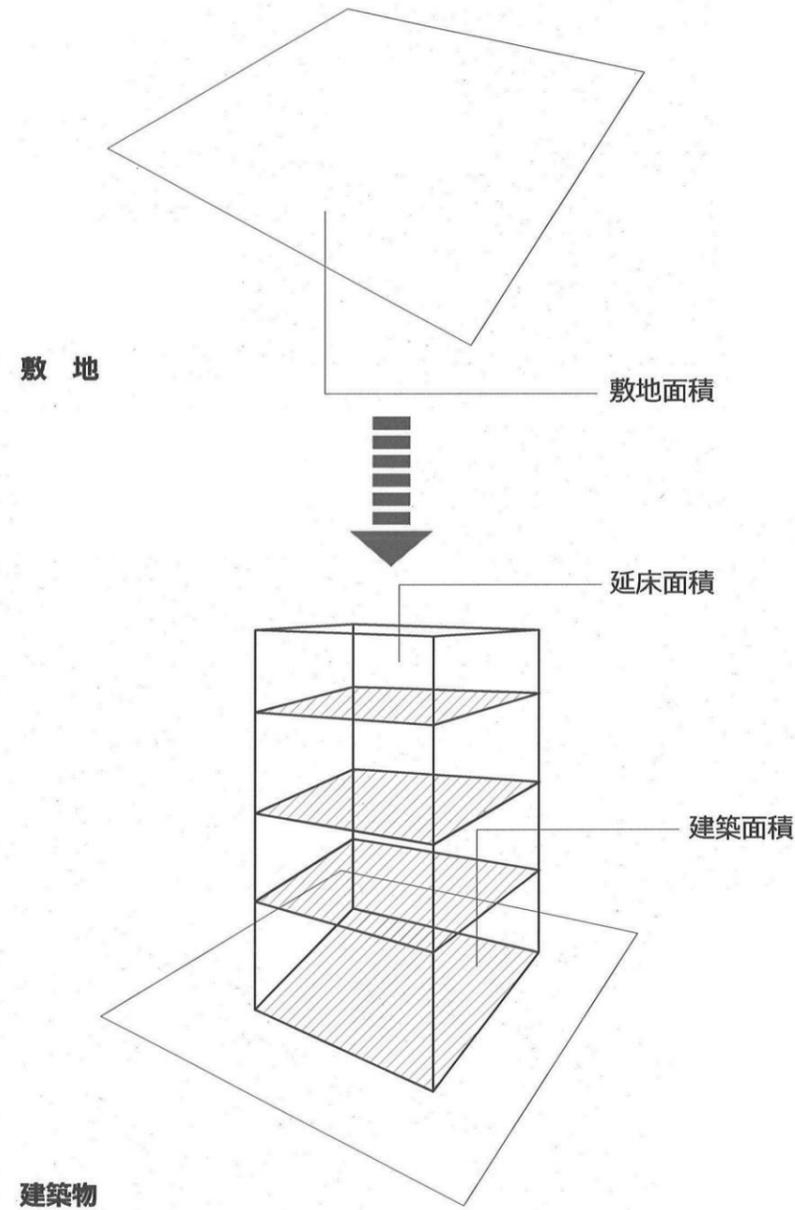
用途地域・建ぺい率・容積率



表示	用途地域	規制内容
	第一種低層住居専用地域	80 — 低 - 10 50
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	上段：容積率 中段：— 低 - 10 高さ制限 用途
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	下段：建ぺい率
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	
	準工業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	

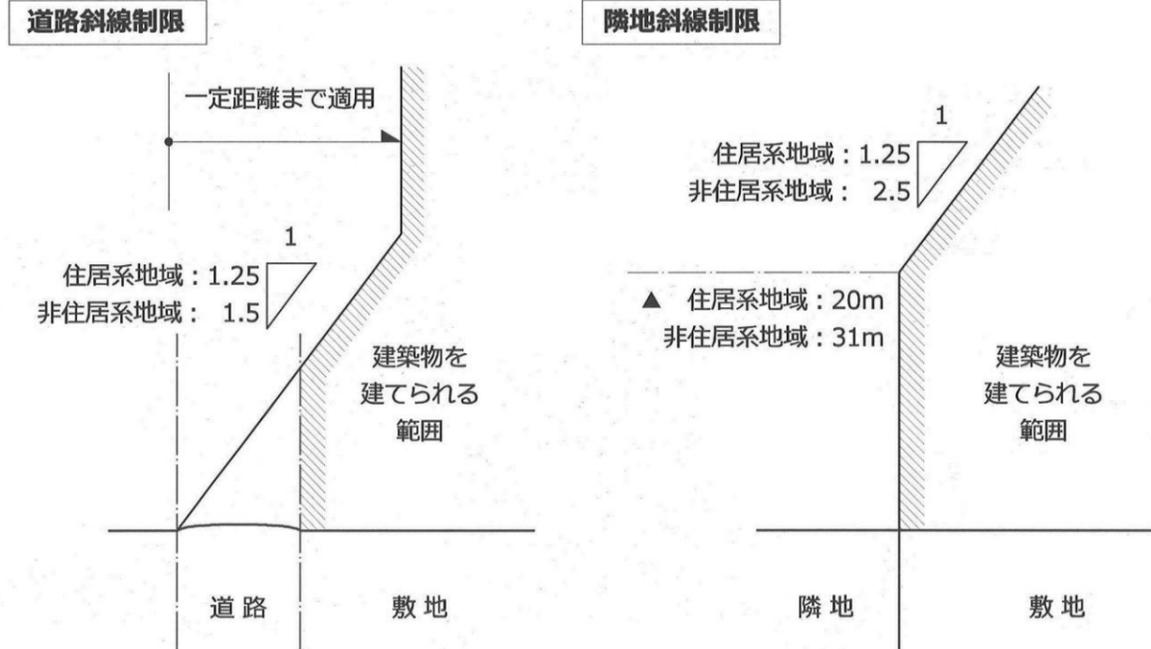
「防府市都市計画総括図2」を基に庁舎建設室作成

1. 建築物の規模



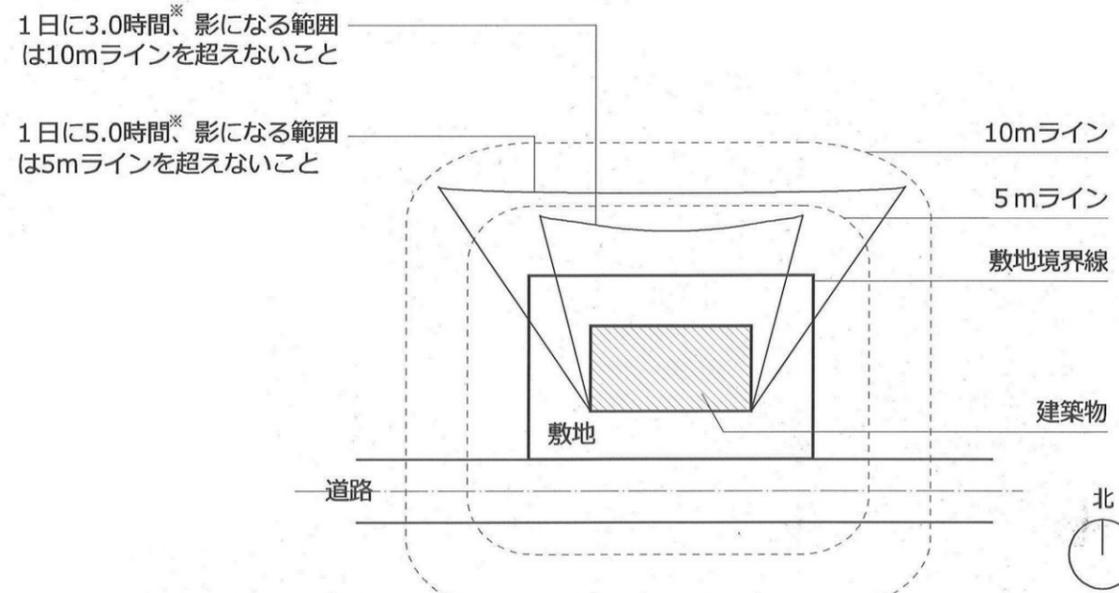
- ① 最大の建築面積 = 敷地面積 × 建ぺい率
 例. 5,000㎡の敷地で建ぺい率が80%の敷地の場合、最大で4,000㎡の建築面積まで建築可能。
 ※角地は緩和あり
 ※防火地域内の耐火建築物には緩和あり
- ② 最大の延床面積 = 敷地面積 × 容積率
 例. 5,000㎡の敷地で容積率が400%の敷地の場合、最大で20,000㎡の延床面積まで建築可能。
 ※建築物内の駐車場は緩和あり
 ※前面道路が狭い場合はペナルティあり

2. 建築物の高さ規制



※道路斜線制限・隣地斜線制限ともに、境界線から壁面を後退させると緩和あり
 ※敷地に一定の余裕がある場合は、上記の緩和を利用して高い建築物を建てる事が可能

3. 建築物の日影規制



※規制時間は用途地域により異なる（商業地域は日影規制なし）
 ※日影時間の測定面は用途地域により、地上1.5mか4.0mと異なる

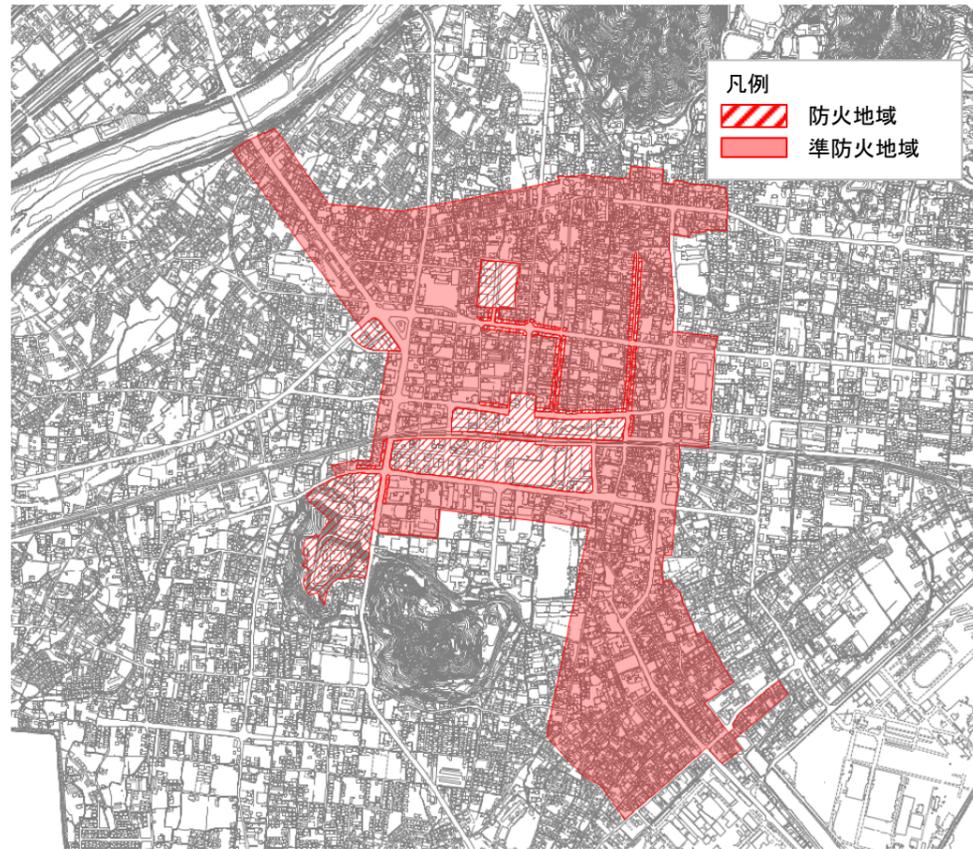
■ 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域であり、一定の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物にし、あるいは建築物の屋根、開口部の戸、外壁等について防火構造にするなど防火上の観点からの規制を行う地域です。

本市では、準防火地域を昭和25年8月4日(建告第973号)に、防火地域を昭和28年3月24日(建告第336号)に指定しています。

その後、平成8年4月2日(市告第32号)の用途地域の見直しに伴い、現在の防火地域及び準防火地域となっています。

防府市の防火地域・準防火地域



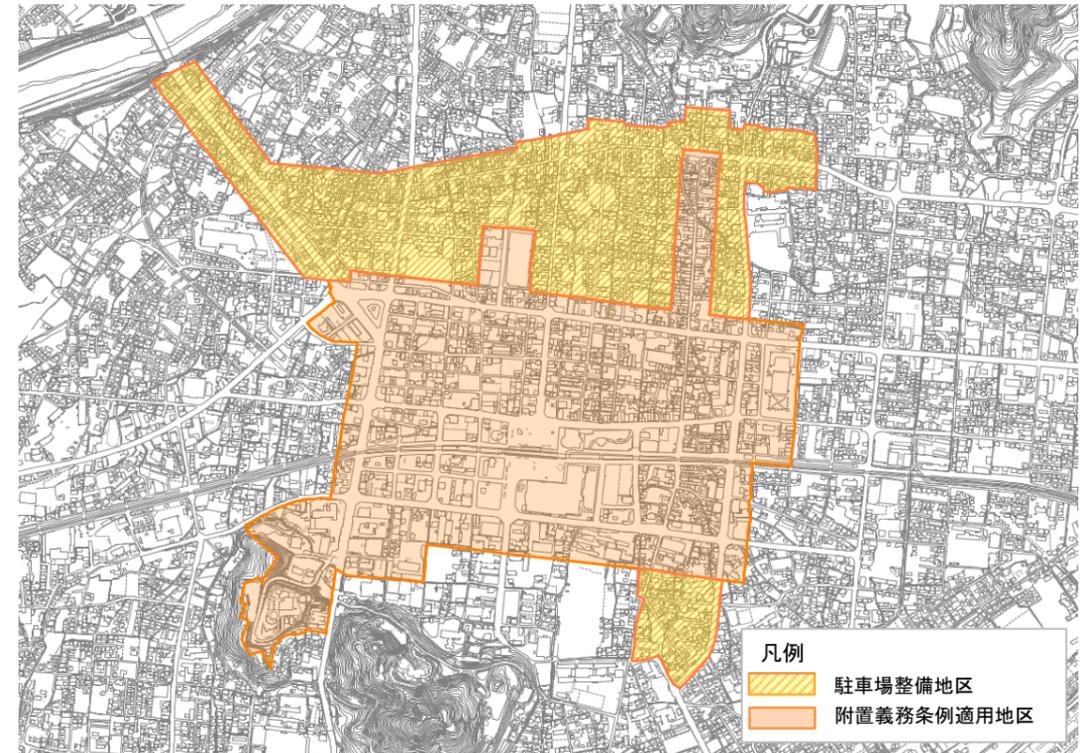
「防府市の都市計画(防府市 都市計画課 2015)」より

種別	防火地域		準防火地域(階数算定には、地階は除く)		
	100㎡超	100㎡以下	500㎡以下	500㎡超 1500㎡以下	1500㎡超
延床面積					
階数					
4以上	耐火建築物		耐火建築物		
3			耐火建築物、 準耐火建築物、 防火上必要な政令 で定める技術的基 準に適合する建築 物	耐火建築物、 準耐火建築物	
2以下			耐火建築物、 準耐火建築物	制限なし	

■ 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく輻輳(ふくそう)する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、駐車施設の整備を促進すべき地区として平成12年10月2日(市告第56号)に指定しています。

防府市の駐車場整備地区



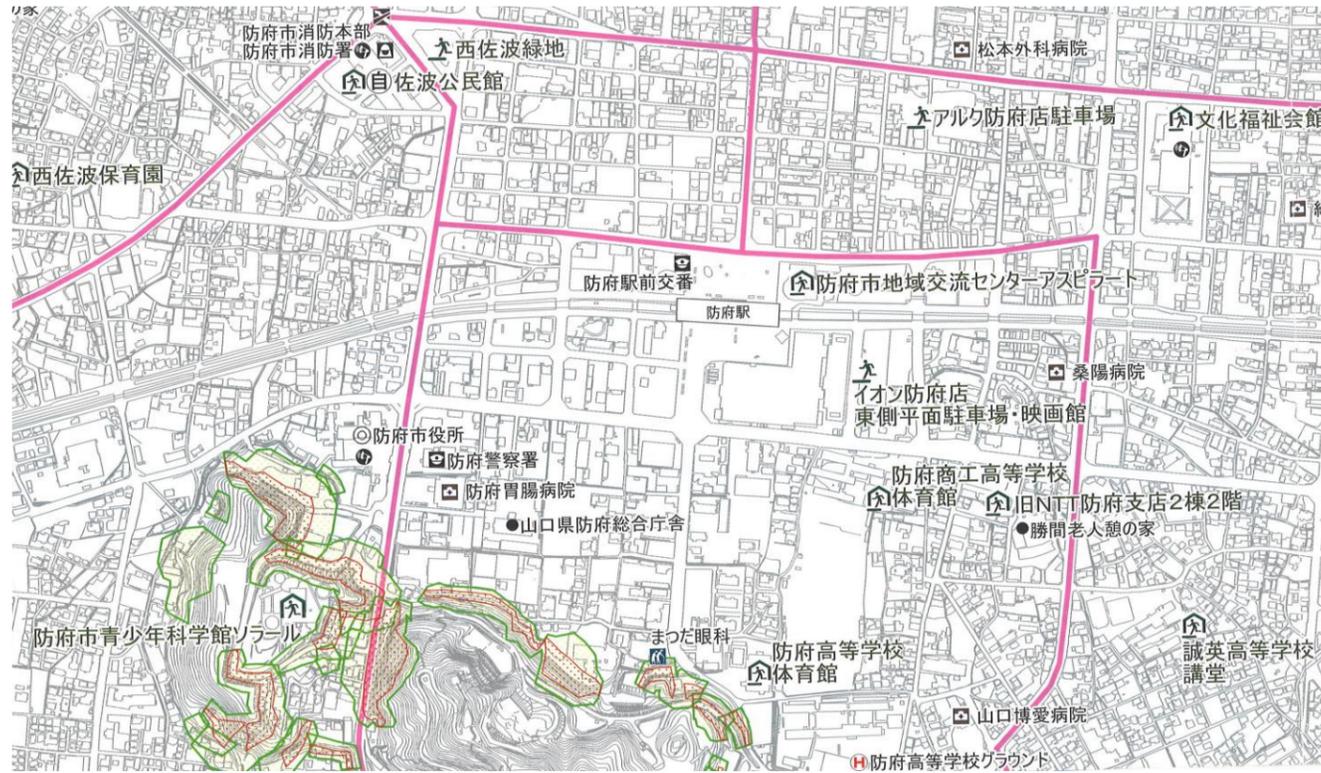
「防府市の都市計画(防府市 都市計画課 2015)」より

■ 埋蔵文化財包蔵地



防府市教育委員会「防府市遺跡地図(平成25年9月1日改定)」より

防府市防災マップ 土砂災害編より

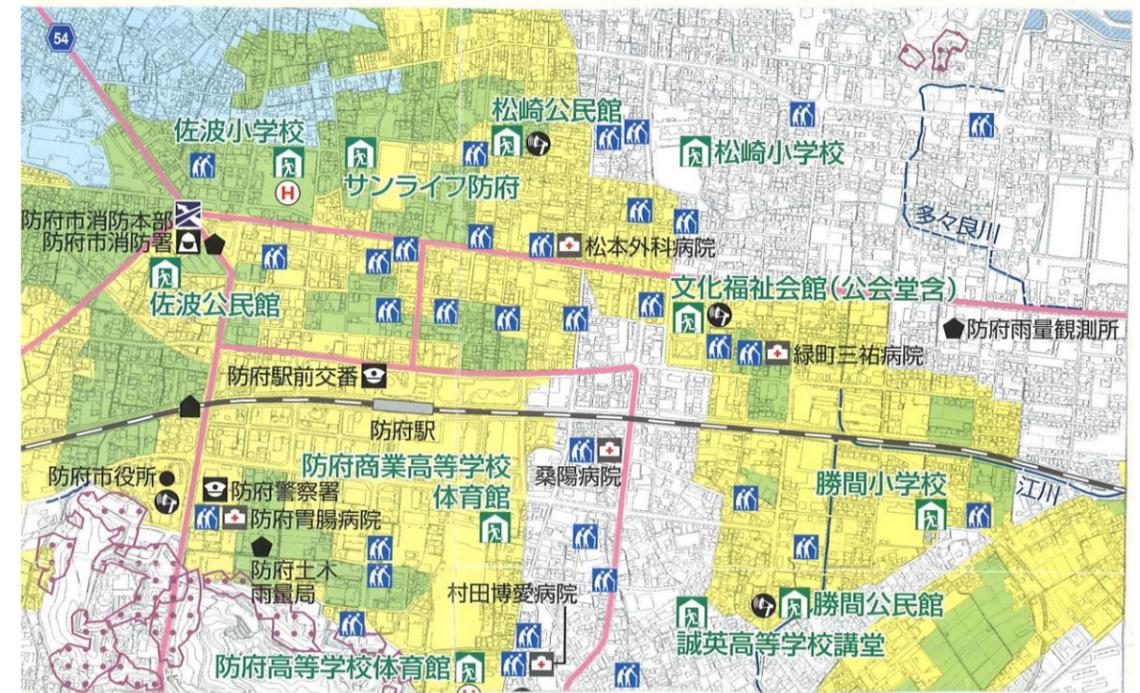


《土砂災害警戒区域等》

	対象区域	指定後は
	土砂災害警戒区域	土砂災害のおそれがある区域 ・警戒避難に関する事項の住民への周知 ・情報伝達、警戒避難体制の整備
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域のうち、建物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域 ・特定の開発行為に関する許可制（住宅宅地分譲、社会福祉施設等） ・建築物の構造規制 ・移転の勧告

凡例	
	急傾斜地の崩壊（がけ崩れ） 大雨で地面にしみ込んだ雨水により、急な斜面の土砂が崩れ落ちる現象

防府市ハザードマップ 佐波川洪水編（下流）より



土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊（がけ崩れ）

佐波川浸水想定区域

100年に1度の大雨を想定

佐波川流域の2日間総雨量365mm

山口河川国道事務所
平成14年3月15日発表

浸水の深さ
5.0m以上
2.0~5.0m未満
1.0~2.0m未満
0.5~1.0m未満
0.5m未満

凡例			
	指定避難所		救急告示病院
	消防		ヘリコプター離着陸場
	警察		防災行政無線
	災害時要援護者関連施設		緊急輸送道路
			国道
			県道
			雨量局・雨量観測所
			ため池

防府市 ゆれやすさマップ 地震編より

ゆれやすさマップは、対象の地域に影響の大きいと考えられる地震を設定し、「地震の規模や震源までの距離」と「揺れの強さ」によって「地表面付近の揺れの大きさ」を示したものです。

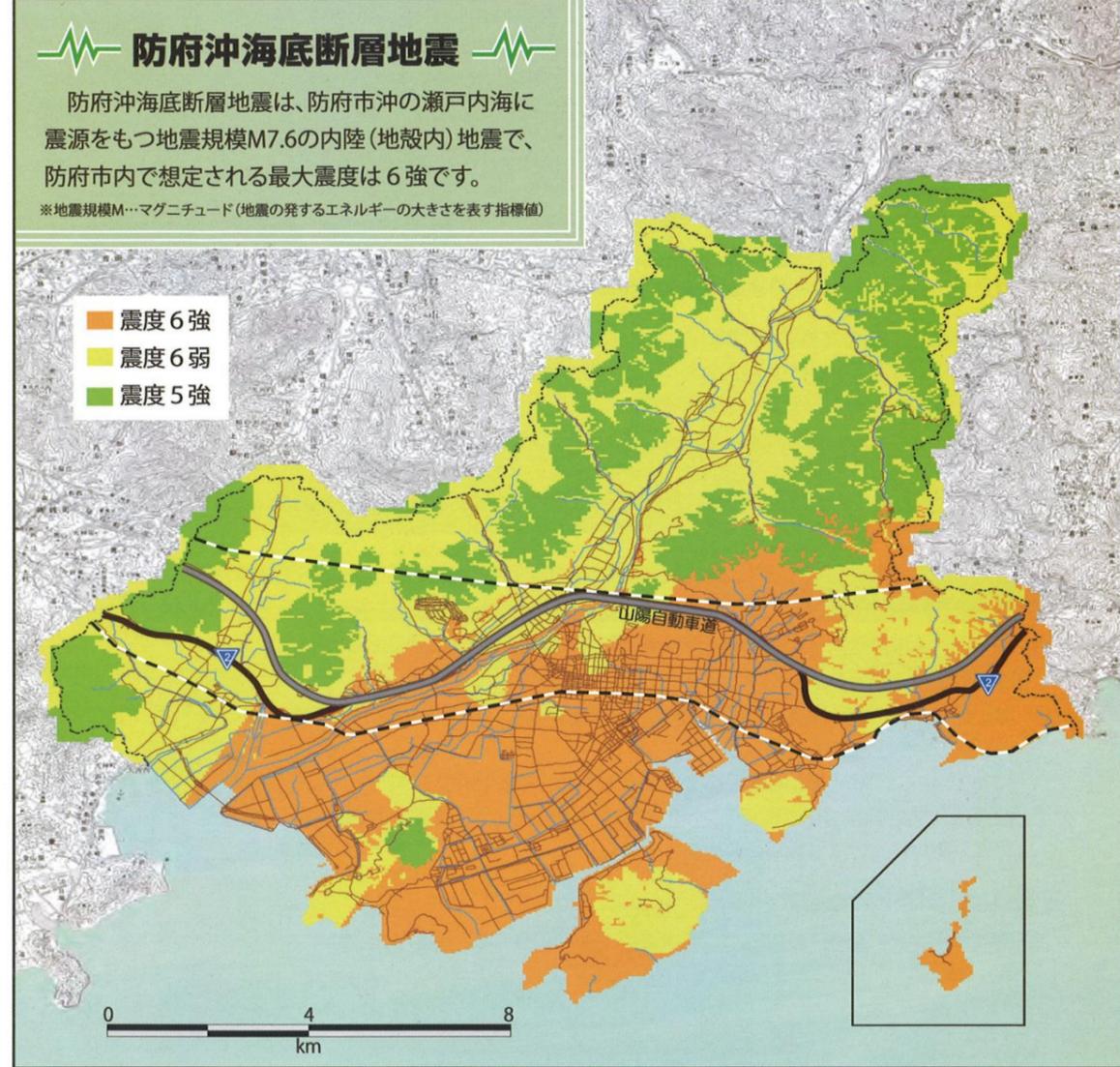
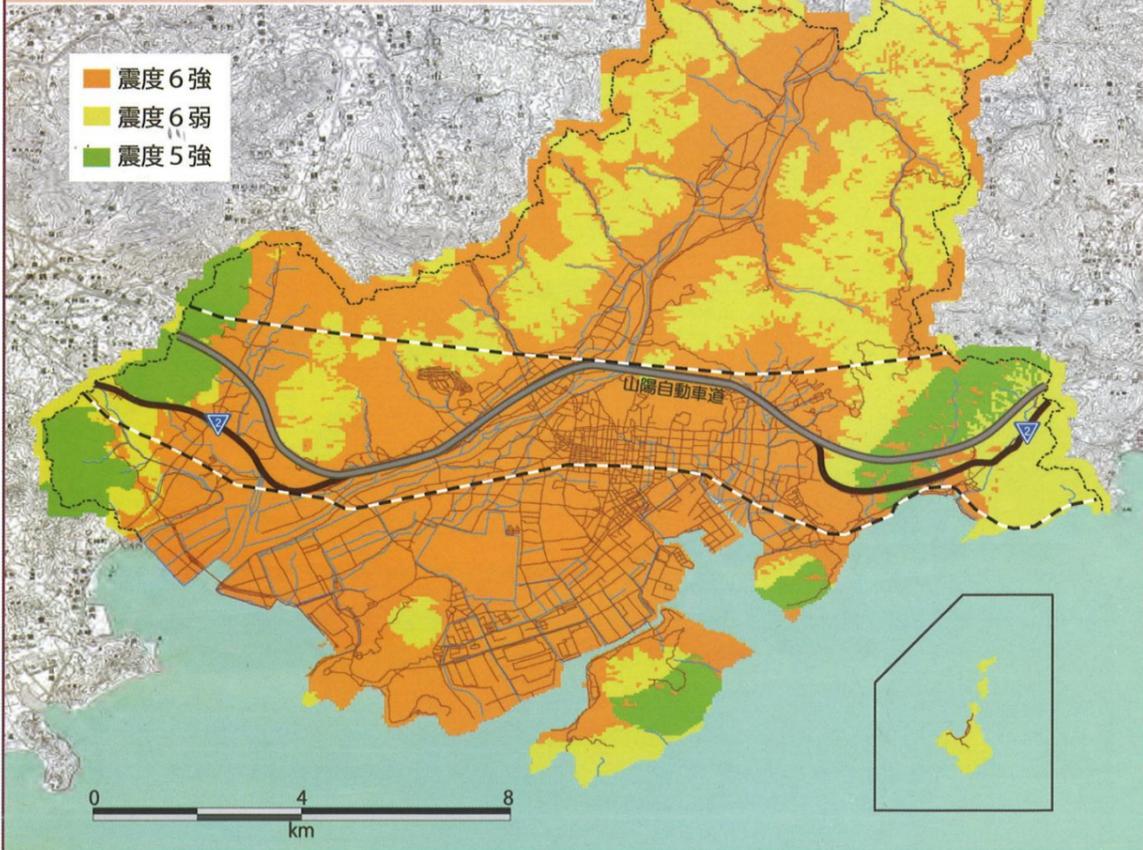
この「地表面付近の揺れの大きさ」は「地盤の軟らかさ」と密接な関係があり、一般的に地盤が軟らかいほど、表層地盤の揺れは大きくなります。

防府市に特に影響が大きいと推測される地震は、佐波川断層地震と防府沖海底断層地震です。

図のように防府市の近くの断層で、大きな被害が予想されています。



佐波川断層地震
 佐波川断層地震は、山口県中央部に震源をもつ地震規模M7.4の内陸(地殻内)地震で、防府市内で想定される最大震度は6強です。
※地震規模M…マグニチュード(地震の発するエネルギーの大きさを表す指標値)



震度ごとの影響度

震度階級	震度6強	震度6弱	震度5強
人間	立っていることができなくなる。	立っていることが困難になる。	物につかまらなると歩くことが難しい。
屋内の状況	固定していない重い家具のほとんどが移動、転倒する。戸がはずれて飛ぶことがある。	固定していない重い家具の多くが移動、転倒する。多くのドアが開かなくなる。	棚にある食器類や書棚の本で落ちるものが増え、固定していない家具が倒れることがある。
屋外の状況	多くの建物で、壁のタイルや窓ガラスが破損、落下する。補強されていないブロック塀のほとんどが崩れる。	かなりの建物で壁のタイルや窓ガラスが破損、落下する。	補強されていないブロック塀が壊れることがある。

防府市生活交通マップ

みんなで守り育てる 地域の財産 生活交通

注意 運行事業者や運行系統によって、ルート上の停留所でも停車しない場合があります。平成26年10月現在のルート、停留所名を表示しています。

凡例

- + 病院
- 文 学校
- S 主なスーパー
- T タクシー
- 🚲 サイクル&ライド
- 主な観光地
- 公共施設など



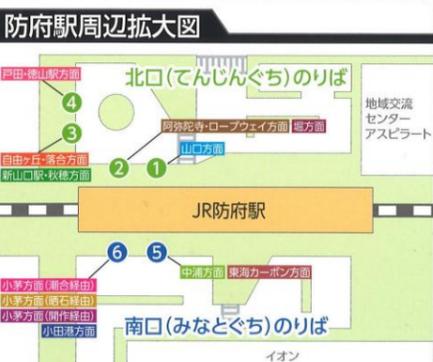
■(有)野島海運 ☎(0835)34-1313

野島・三田尻航路運航時刻表

	往航	復航	
	野島発	三田尻着	三田尻発 野島着
1	6:30	7:00	8:30 9:00
2	9:30	10:00	12:30 13:00
3	13:30	14:00	14:30 15:00
4	16:30	17:00	17:45 18:15

路線バス

防府駅南口発着系統	防府駅北口発着系統	のりば
6	5	1
4	3	2
2	1	3
1	1	4
1	1	5
1	1	6
1	1	7
1	1	8
1	1	9
1	1	10
1	1	11
1	1	12
1	1	13
1	1	14
1	1	15
1	1	16
1	1	17
1	1	18
1	1	19
1	1	20
1	1	21
1	1	22
1	1	23
1	1	24
1	1	25
1	1	26
1	1	27
1	1	28
1	1	29
1	1	30
1	1	31
1	1	32
1	1	33
1	1	34
1	1	35
1	1	36
1	1	37
1	1	38
1	1	39
1	1	40
1	1	41
1	1	42
1	1	43
1	1	44
1	1	45
1	1	46
1	1	47
1	1	48
1	1	49
1	1	50
1	1	51
1	1	52
1	1	53
1	1	54
1	1	55
1	1	56
1	1	57
1	1	58
1	1	59
1	1	60
1	1	61
1	1	62
1	1	63
1	1	64
1	1	65
1	1	66
1	1	67
1	1	68
1	1	69
1	1	70
1	1	71
1	1	72
1	1	73
1	1	74
1	1	75
1	1	76
1	1	77
1	1	78
1	1	79
1	1	80
1	1	81
1	1	82
1	1	83
1	1	84
1	1	85
1	1	86
1	1	87
1	1	88
1	1	89
1	1	90
1	1	91
1	1	92
1	1	93
1	1	94
1	1	95
1	1	96
1	1	97
1	1	98
1	1	99
1	1	100



- 主な交通機関**
- 防長バス 123456 ☎(0835)22-3765
防長交通株式会社防府営業所
 - 中国JRバス 1 ☎(083)922-2519
中国ジェイアールバス(株)山口支店
 - 山口県の路線バスの時刻表・ルート検索サービス「バスゲート」
 - JR西日本 ☎(0835)21-2118
西日本旅客鉄道(株)防府駅
 - キリン交通 ☎(0835)33-2233
 - 周防タクシー ☎(0835)22-2730
 - チャレンジャータクシー ☎(0835)24-1400
 - 日名内タクシー ☎(0835)22-0471
 - 日の丸タクシー ☎(0835)22-0897
 - 防府構内タクシー ☎(0835)22-4333
 - 防府日本交通 ☎(0835)22-0988
 - 三田尻タクシー ☎(0835)22-0154
 - 湯田都タクシー ☎(0835)22-0130



建設候補地の特性について

01. 中心市街地と候補地

① 現庁舎敷地	区域外だが隣接する
② 駅北公有地エリア	区域内の中心に位置する
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	区域内の周辺に位置する
④ 市営中央町駐車場エリア	区域内の中心に位置する

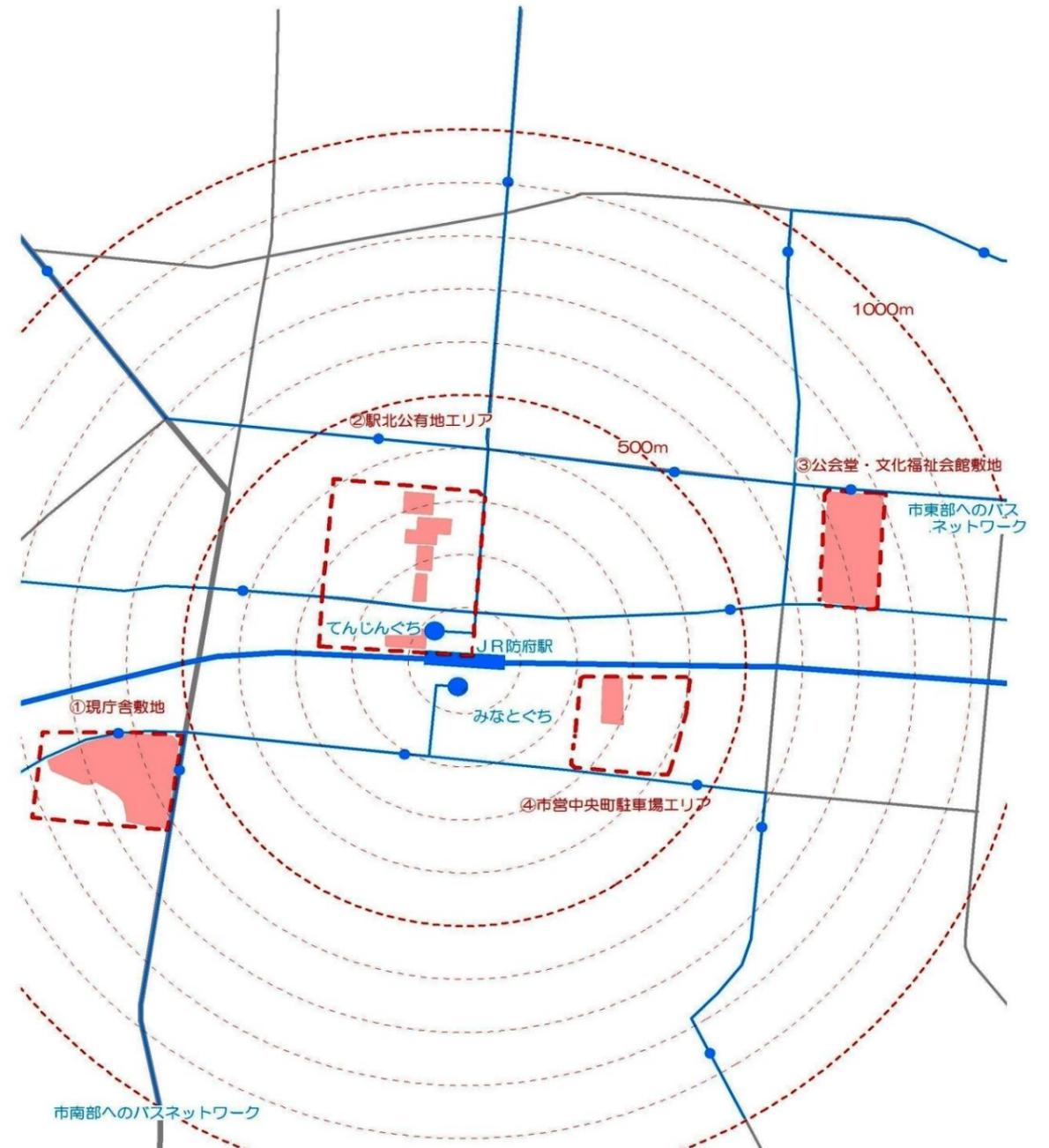
02. 商業施設・生活利便施設と候補地

① 現庁舎敷地	商業の中心から少し離れている
② 駅北公有地エリア	北側にゆめタウンが近接し、東側には商店街がある 周辺に医療機関・金融機関が多い
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	西側に商店街がある
④ 市営中央町駐車場エリア	ルルサス・イオンと隣接している



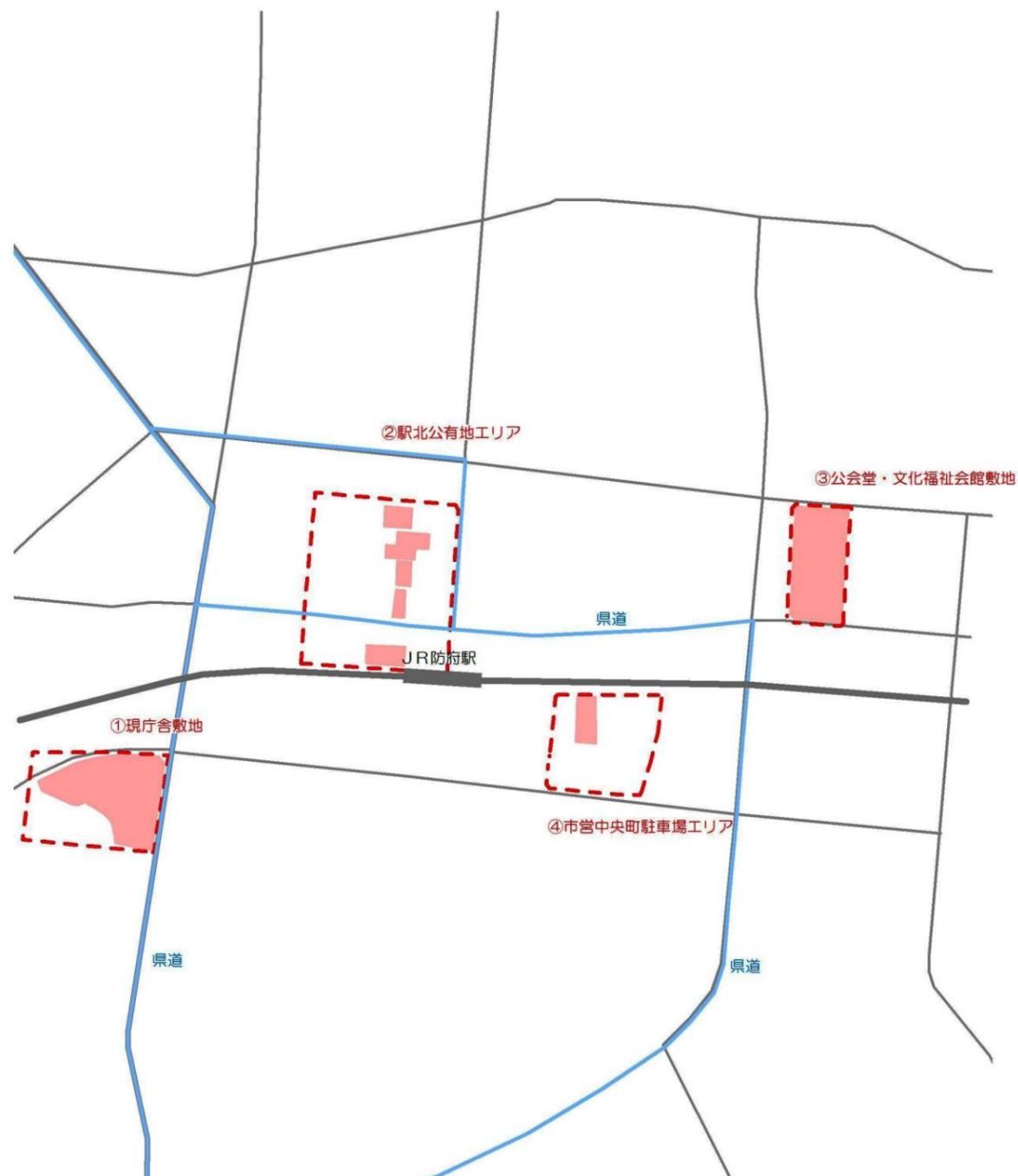
03. 公共交通と候補地

① 現庁舎敷地	防府駅から約600mにバス停があり、市南部へのバスネットワークに属する
② 駅北公有地エリア	公共交通の結節点である防府駅に隣接
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	防府駅から約700mにバス停があり、市東部へのバスネットワークに属する
④ 市営中央町駐車場エリア	公共交通の結節点である防府駅に隣接



04. 道路と候補地

① 現庁舎敷地	県道に隣接している
② 駅北公有地エリア	県道に隣接している
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	県道に近接しているが、接していない
④ 市営中央町駐車場エリア	県道に近接しているが、接していない



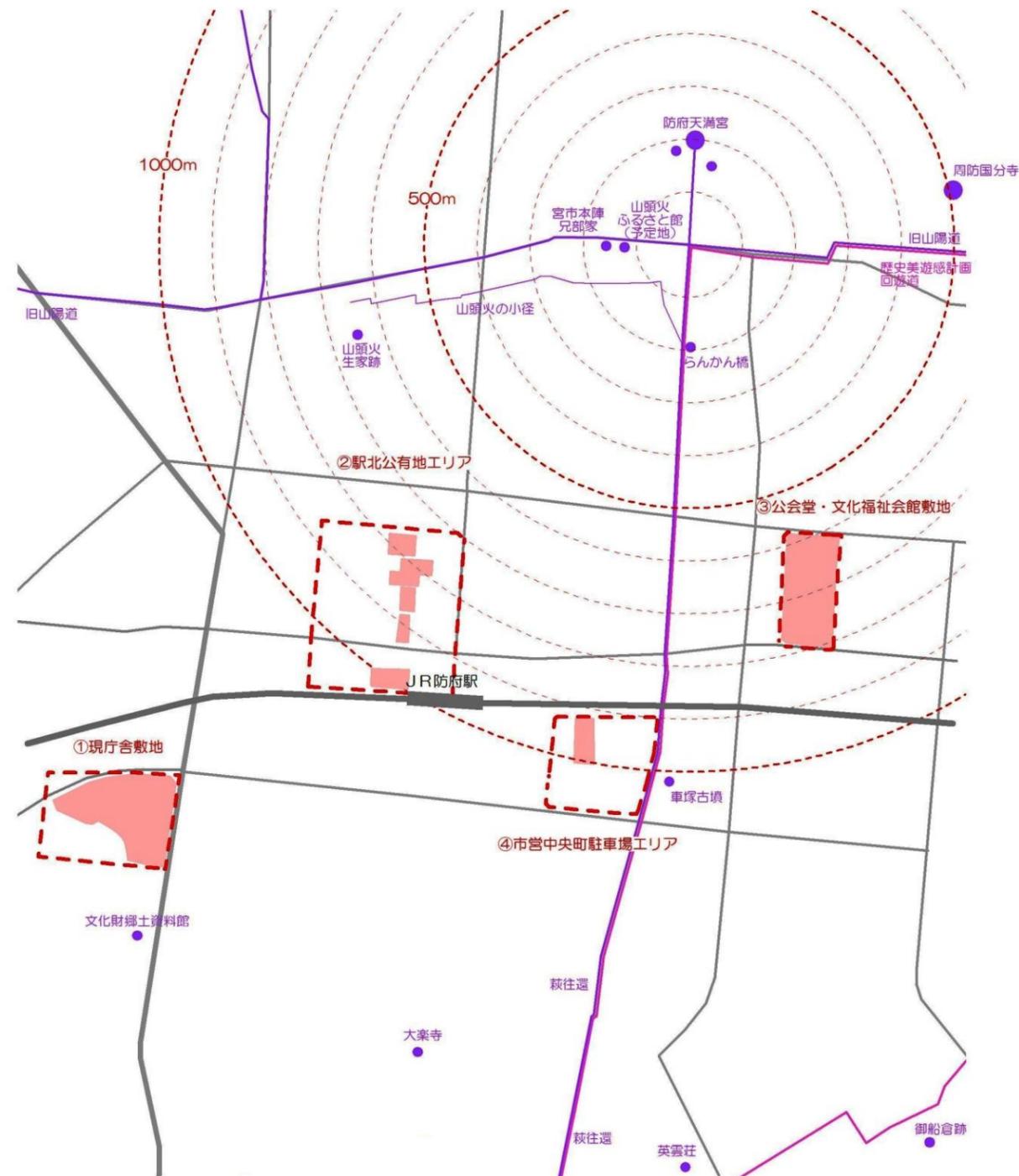
05. 公園・緑地と候補地

① 現庁舎敷地	南側に桑山公園・井上山があり緑が豊かである
② 駅北公有地エリア	周囲に小規模な公園がある
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	敷地内に緑地はあるが、周囲に緑地は少ない
④ 市営中央町駐車場エリア	周囲に小規模な公園がある



06. 歴史関連施設と候補地

① 現庁舎敷地	天満宮前交差点から1400~1500m
② 駅北公有地エリア	天満宮前交差点から700~1000m
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	天満宮前交差点から600~800m、萩往還に近接している
④ 市営中央町駐車場エリア	天満宮前交差点から1000m、萩往還に近接している



07. 官公庁施設と候補地

① 現庁舎敷地	周辺に県防府総合庁舎・裁判所・警察署・ハローワークなど官公庁施設が集約
② 駅北公有地エリア	消防本部が比較的近い
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	税務署が近い
④ 市営中央町駐車場エリア	周辺に官公庁施設は少ない



08. 学校と候補地

① 現庁舎敷地	桑山中学校に比較的近い
② 駅北公有地エリア	佐波小学校に比較的近い
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	松崎小学校に比較的近い
④ 市営中央町駐車場エリア	周辺に高校や専門学校が多く、JRで通う学生の通り道に位置する



09. 主な公共施設と候補地

① 現庁舎敷地	青少年科学館と郷土資料館に隣接
② 駅北公有地エリア	アスパラート、地域協働支援センターや図書館など、多くの公共施設がある
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	天神ピアに近い
④ 市営中央町駐車場エリア	アスパラート、地域協働支援センターや図書館などに近い



10. 防災拠点と候補地

① 現庁舎敷地	警察署と県防府総合庁舎に隣接 他の防災拠点とのアクセスもよい
② 駅北公有地エリア	消防本部に比較的近い 他の防災拠点とのアクセスもよい
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	国土交通省山口河川国道事務所に比較的近い 他の防災拠点とのアクセスは比較的よい
④ 市営中央町駐車場エリア	他の防災拠点とのアクセスは比較的よい



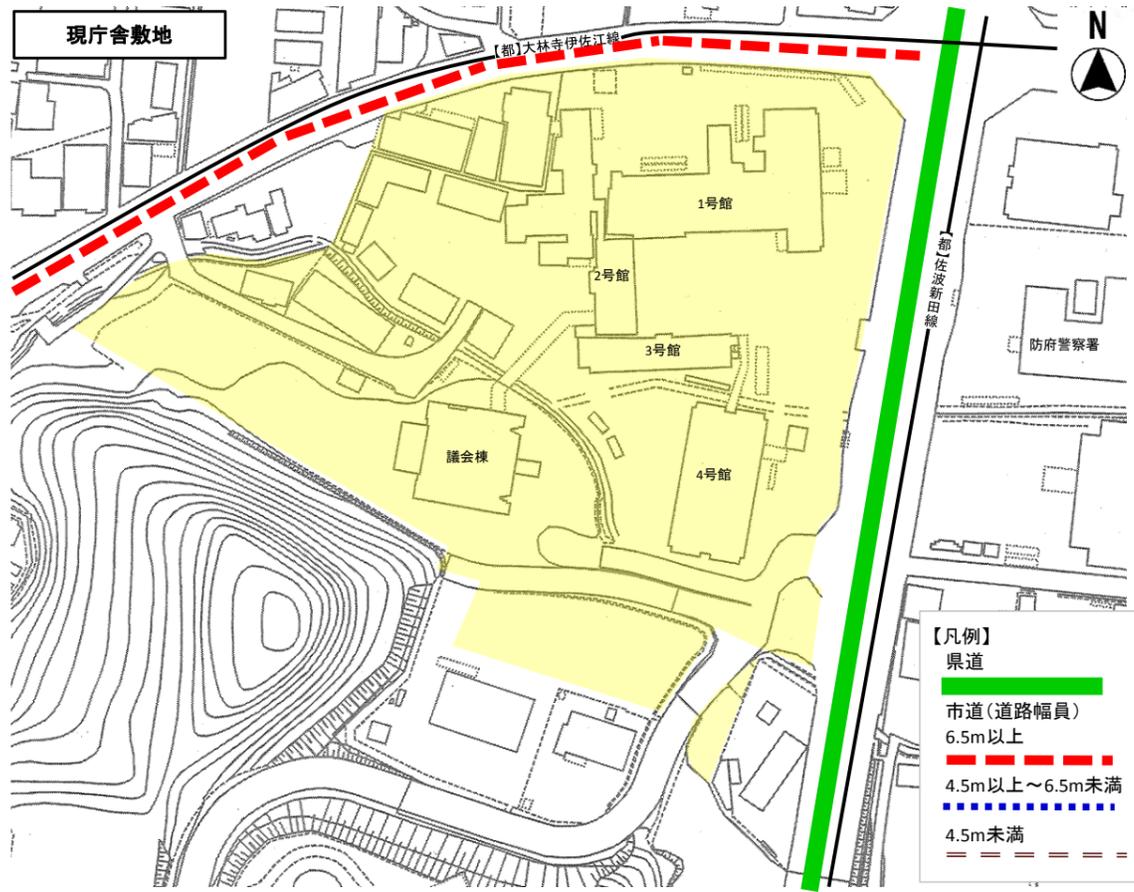
11. 祭り・イベントと候補地

① 現庁舎敷地	祭りやイベントの場から離れている
② 駅北公有地エリア	イベントの拠点となっている駅前に近い
③ 公会堂・文化福祉会館敷地	祭りのルートやイベントの開催地に近い
④ 市営中央町駐車場エリア	イベントの拠点となっている駅前に近い

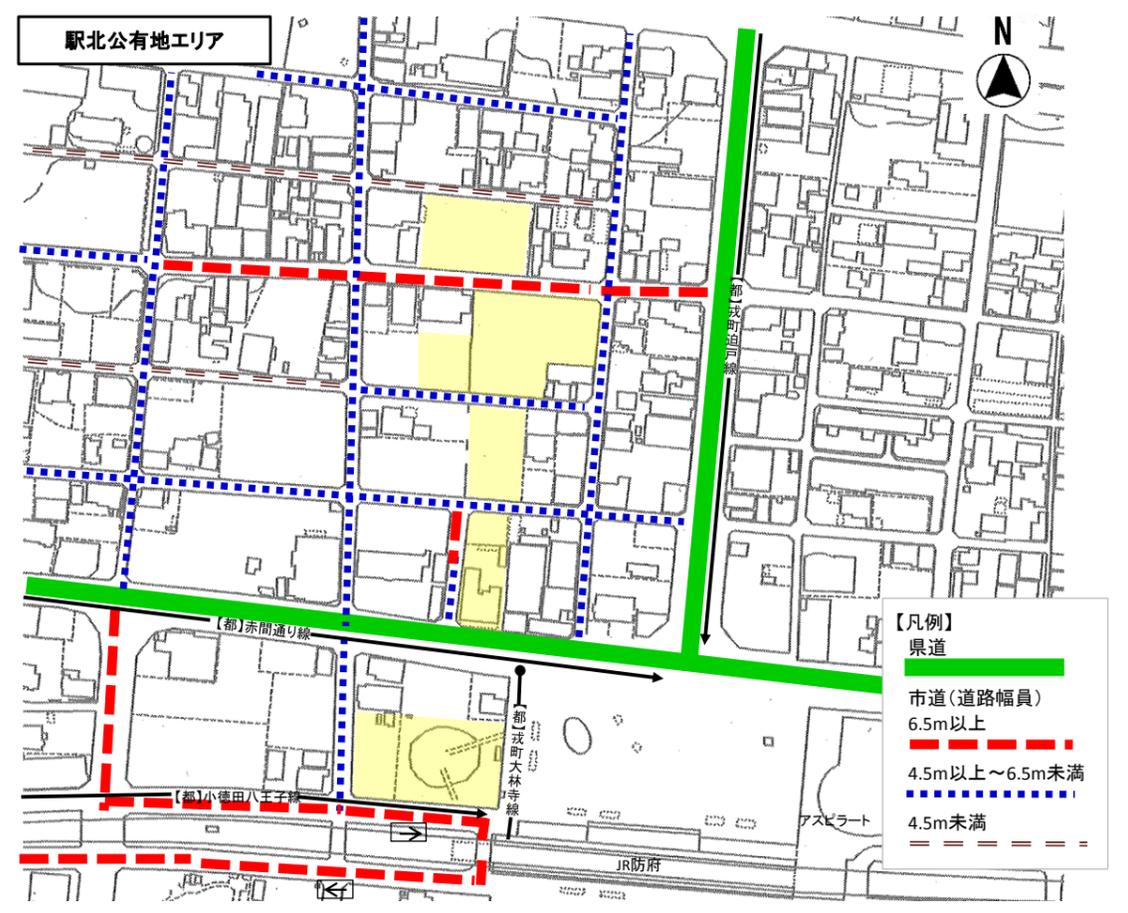


周辺道路の状況

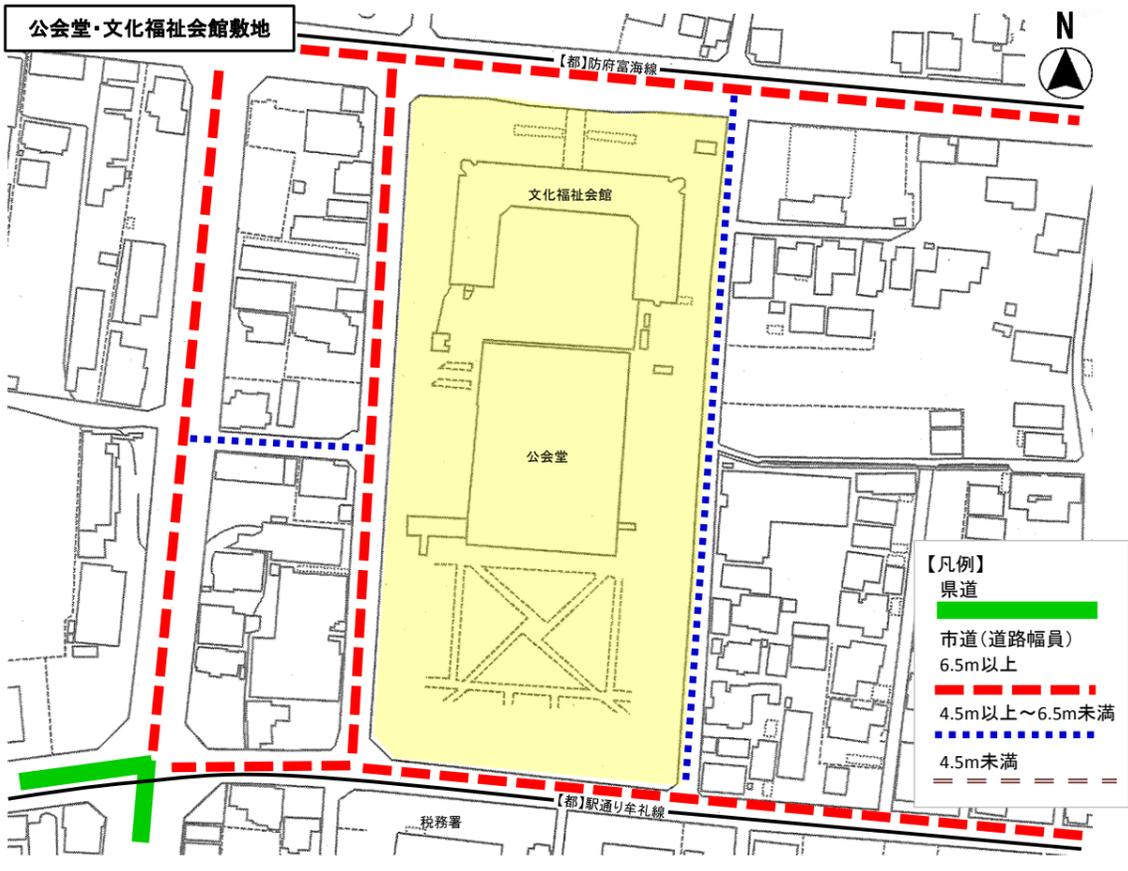
現庁舎敷地



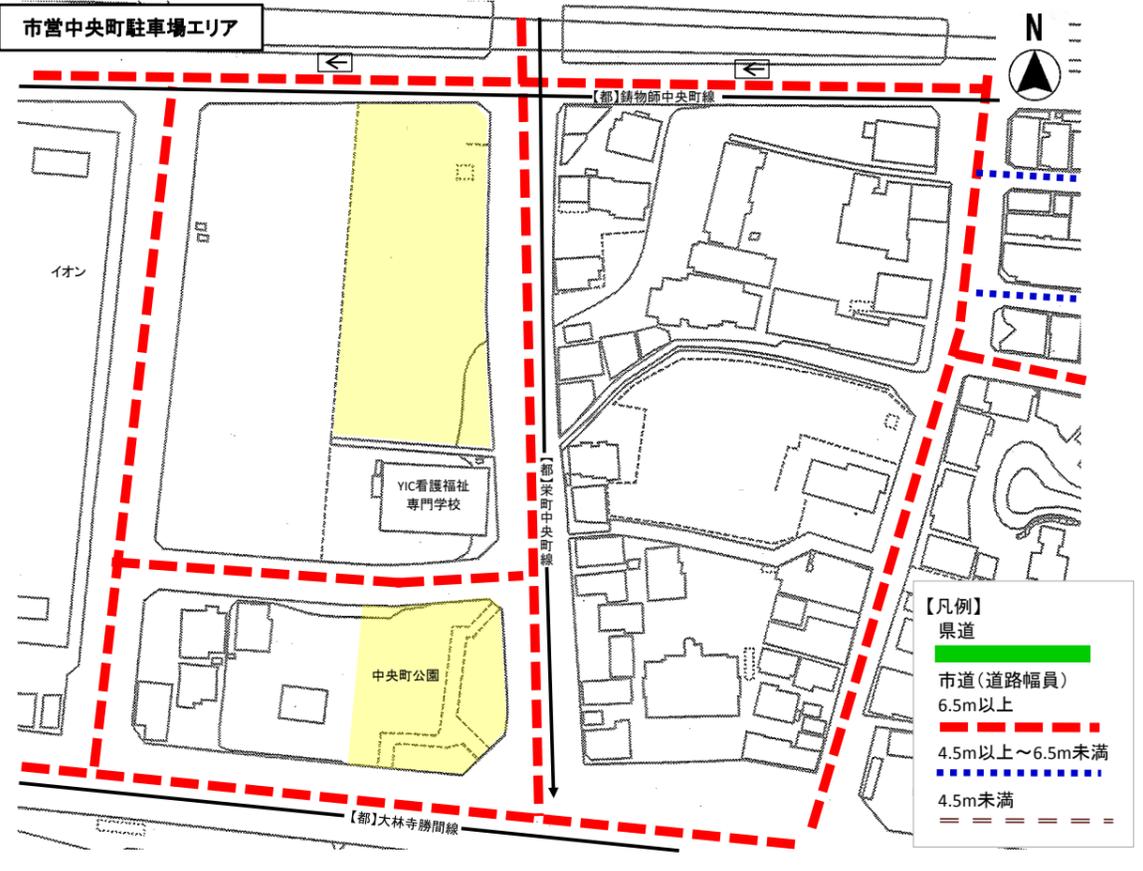
駅北公有地エリア



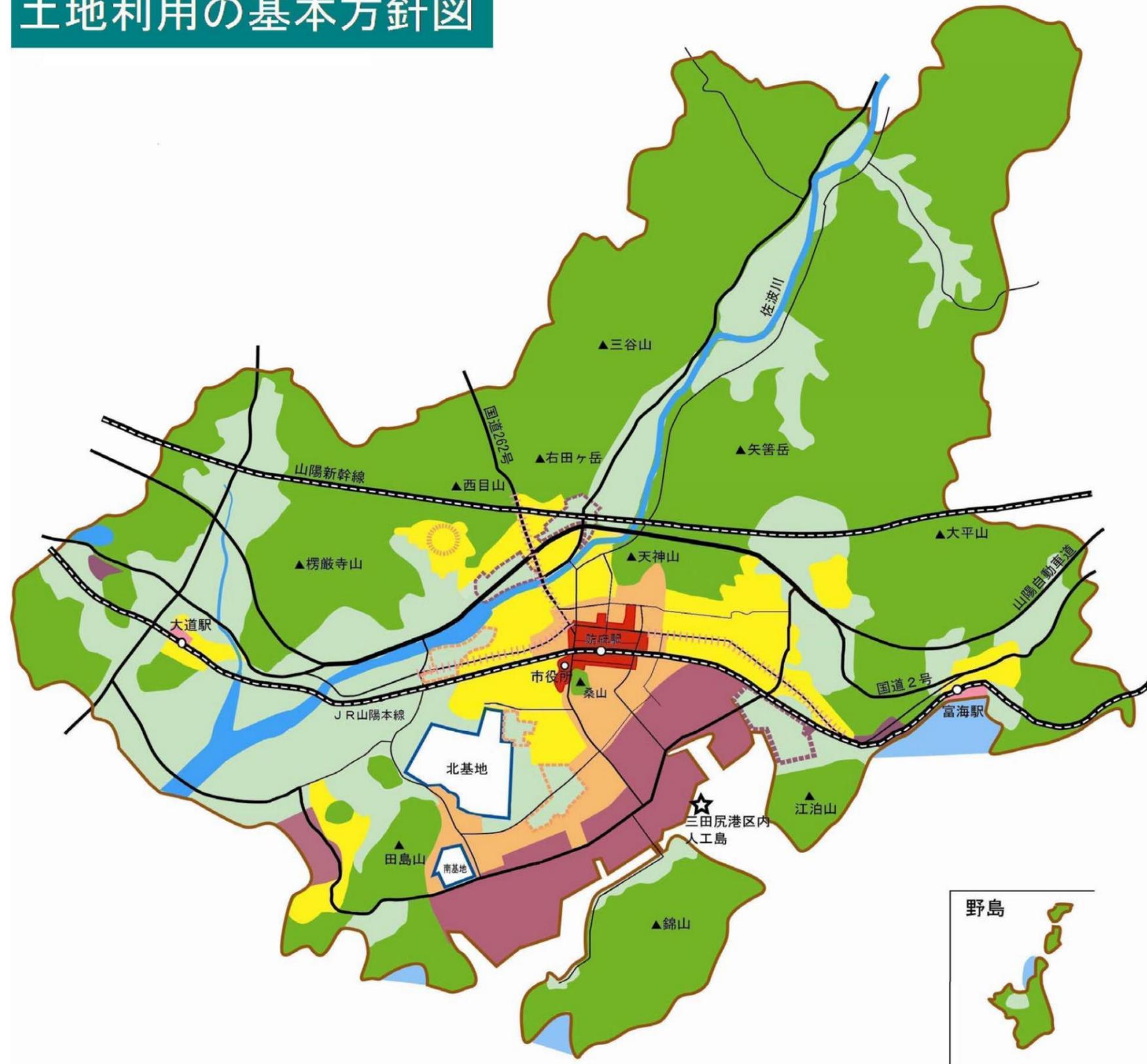
公会堂・文化福祉会館敷地



市営中央町駐車場エリア



土地利用の基本方針図



凡 例			
項目	区分	備考	
商業・業務地	中心商業・業務地		
	近隣商業地		
	沿道型商業・業務地		
都市的 土地利用 住宅地	近隣住宅地		
	周辺住宅地		
	計画開発型住宅地		
	郊外住宅地		新規の住宅地の候補地
産業・業務地	臨海型産業・業務地 内陸型産業・業務地 地場産業 工業地		既存の産業・業務地
	人工島計画地		新規の産業・業務地の候補地
自然的 土地利用	農地		農漁村集落地含む
	森林		
	水辺	河川域	
砂浜海岸域			

防府市景観計画の概要

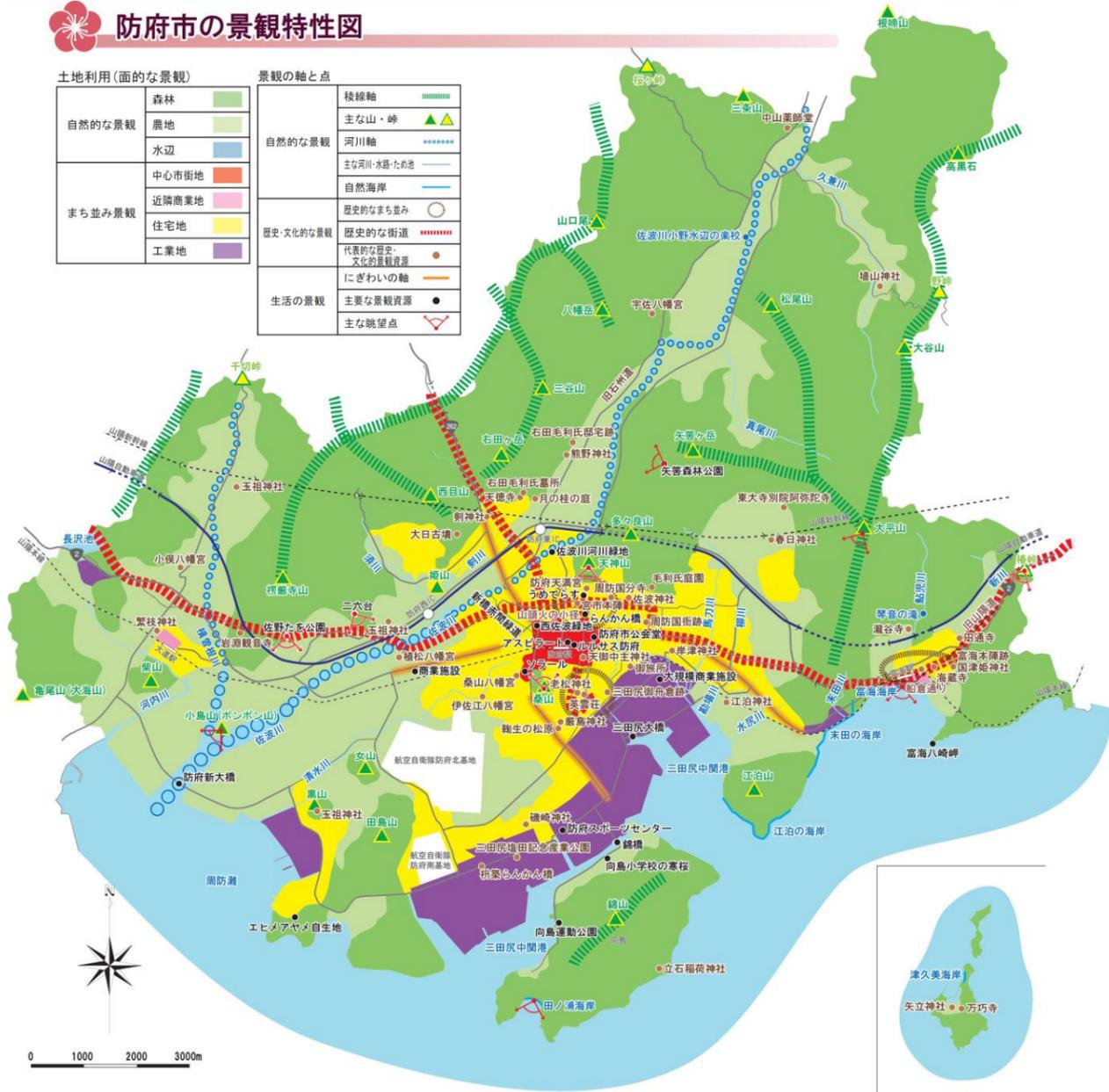
はじめに

防府市景観計画とは

防府市景観計画は、景観法第8条に基づき、本市が定める景観形成の基本的な指針となるものです。この計画は、これまでの本市の景観形成の指針となっていた「防府市都市景観形成基本計画」や「防府市都市景観条例」を基本としながら、景観法に定められた「景観計画」として必要な事項を定めています。また、「防府市総合計画」、「都市計画に関する基本的な方針」などの上位・関連計画との整合を図りつつ、本市の良好な景観の形成に関する方針や具体的な取組について示すものです。

防府市の景観特性

防府市の景観特性図



景観計画の区域と良好な景観の形成に関する方針

景観計画の区域

本市が有する様々な景観は、本市の良好な景観を形成する上で貴重な財産であり、それぞれの地域特性に応じた景観形成の取組により、地域の個性的な景観を保全、創造、活用していくことが重要です。そのため、景観計画区域を防府市全域と定め、各地域の特性をいかした良好な景観の形成に取り組んでいくこととします。

景観づくりの基本理念

「防府の『たたずまい』を感じられるまち」
 ～自然・歴史との調和から、魅力や個性が輝く景観まちづくり～

この理念には、恵まれた自然と長い歴史のもとで育まれてきた本市固有の風景・風土が、時代の変化の中にあっても、「防府の『たたずまい』(防府が醸し出す雰囲気、情趣、更には多くの人々が無意識のうちに共有している防府のイメージ)」を感じられるよう、地域固有の景観を守り、育て、いかすことで、防府に暮らす人、訪れる人にとって落ち着きとやすらぎのあるまちをつくりたいとの思いを込めています。

景観づくりの基本目標

本市では、豊かな自然の中で長い歴史をかけて培われてきた、数多くの良好な景観が受け継がれてきました。これらの景観に、防府らしさを感じ、愛着を持って後世に伝えていくために、景観づくりの基本目標を定めます。

- 自然や歴史と人々の営みが調和した防府の景観づくり**
 ～景観を面で考え、調和のとれた景観の形成～
- 防府らしい魅力にあふれる「核」と「軸」の景観づくり**
 ～景観を拠点と軸で考え、防府らしい魅力ある景観の形成～
- 地域の多様な景観資源が輝く景観づくり**
 ～景観を点で考え、個性を発揮する景観の形成～

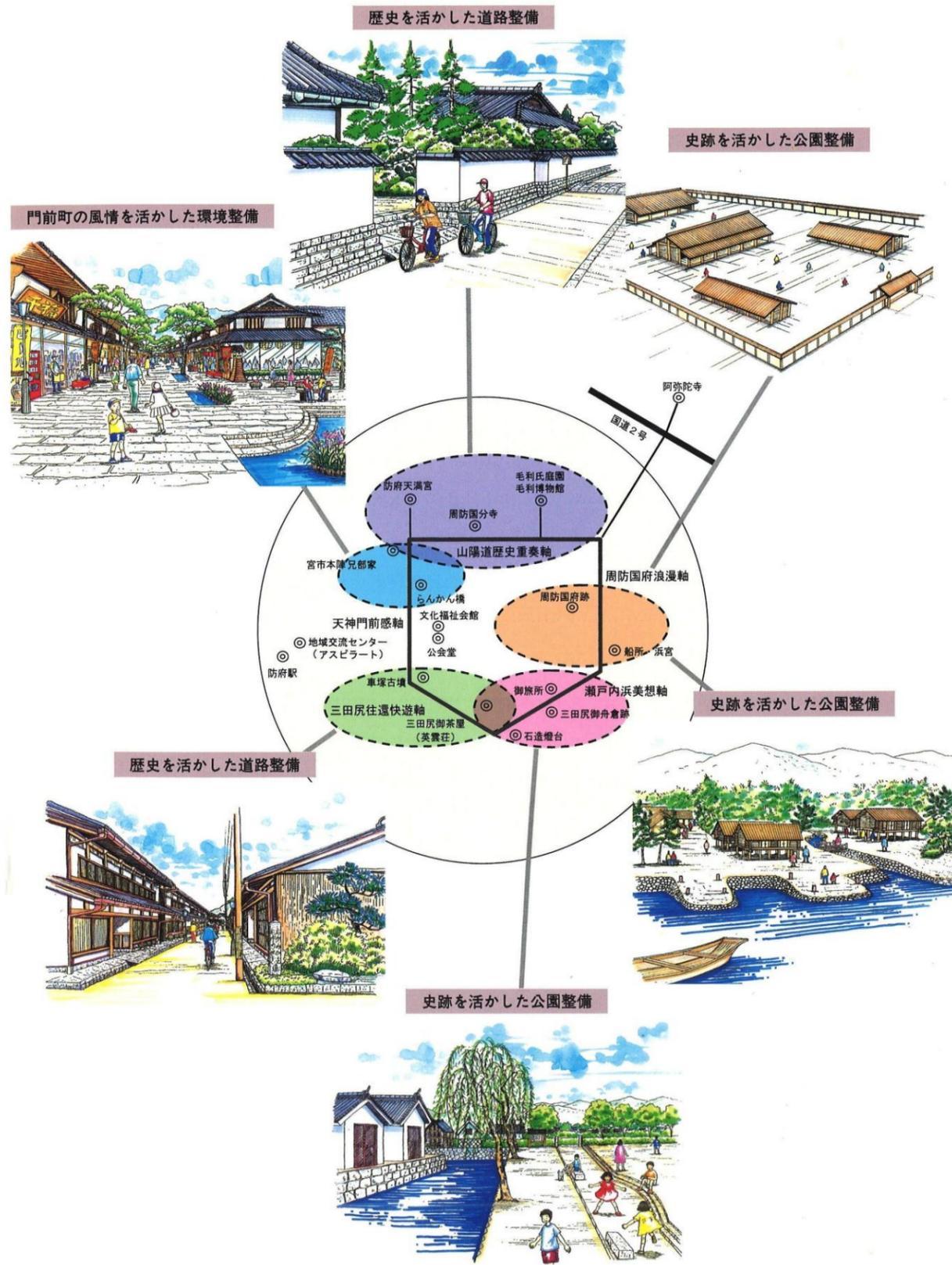
類型別の景観形成の方針

「自然」と「歴史・文化」、「生活」の類型別の景観形成の方針を以下のように定めます。

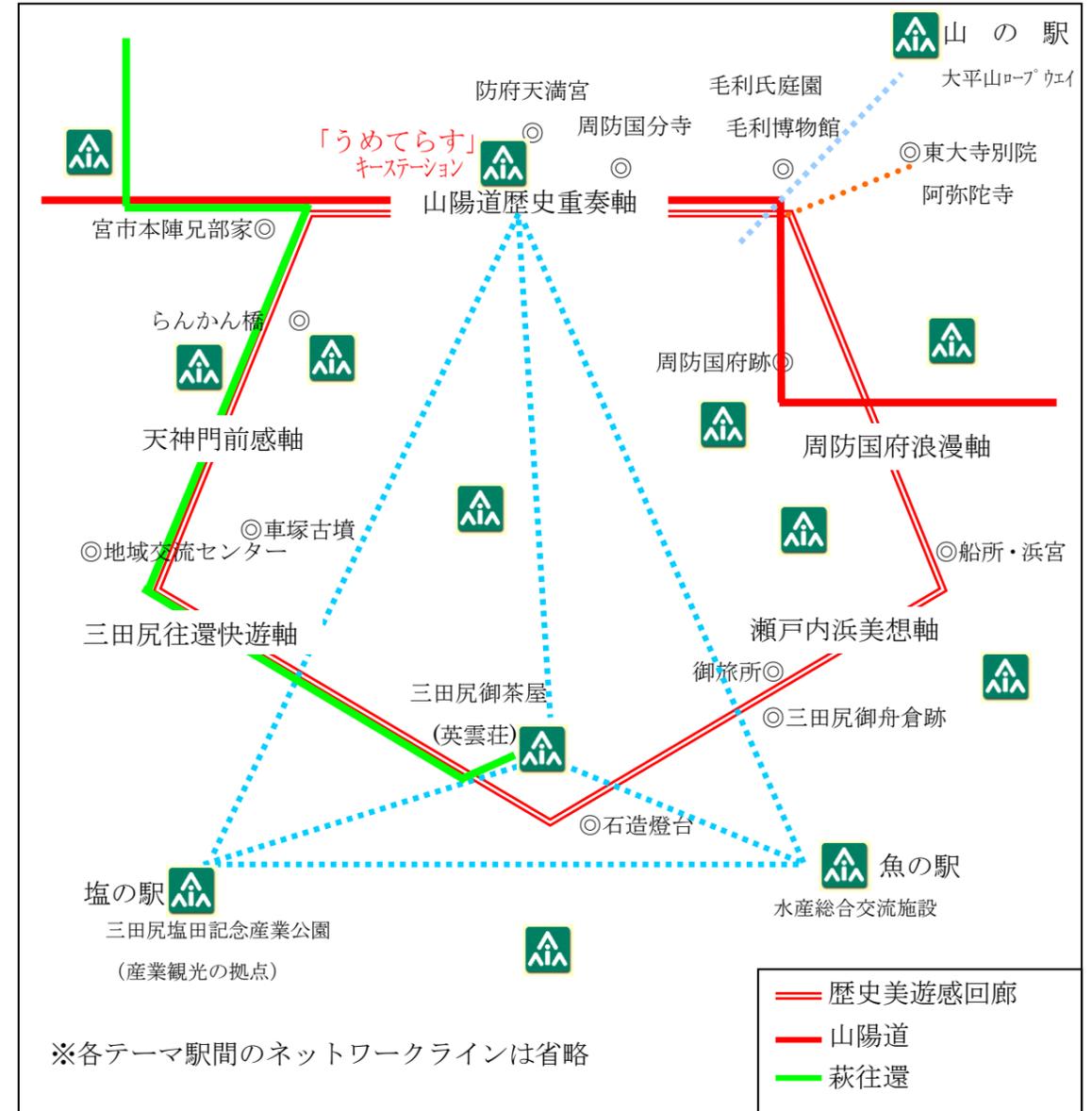
- 自然の景観** 豊かな自然を守り、感じる景観づくり
- 歴史・文化の景観** 個性豊かな歴史・文化を磨き、次世代に引き継ぐ
- 生活の景観** まちの魅力や活気を高め、整える



防府市歴史美遊感計画イメージ図

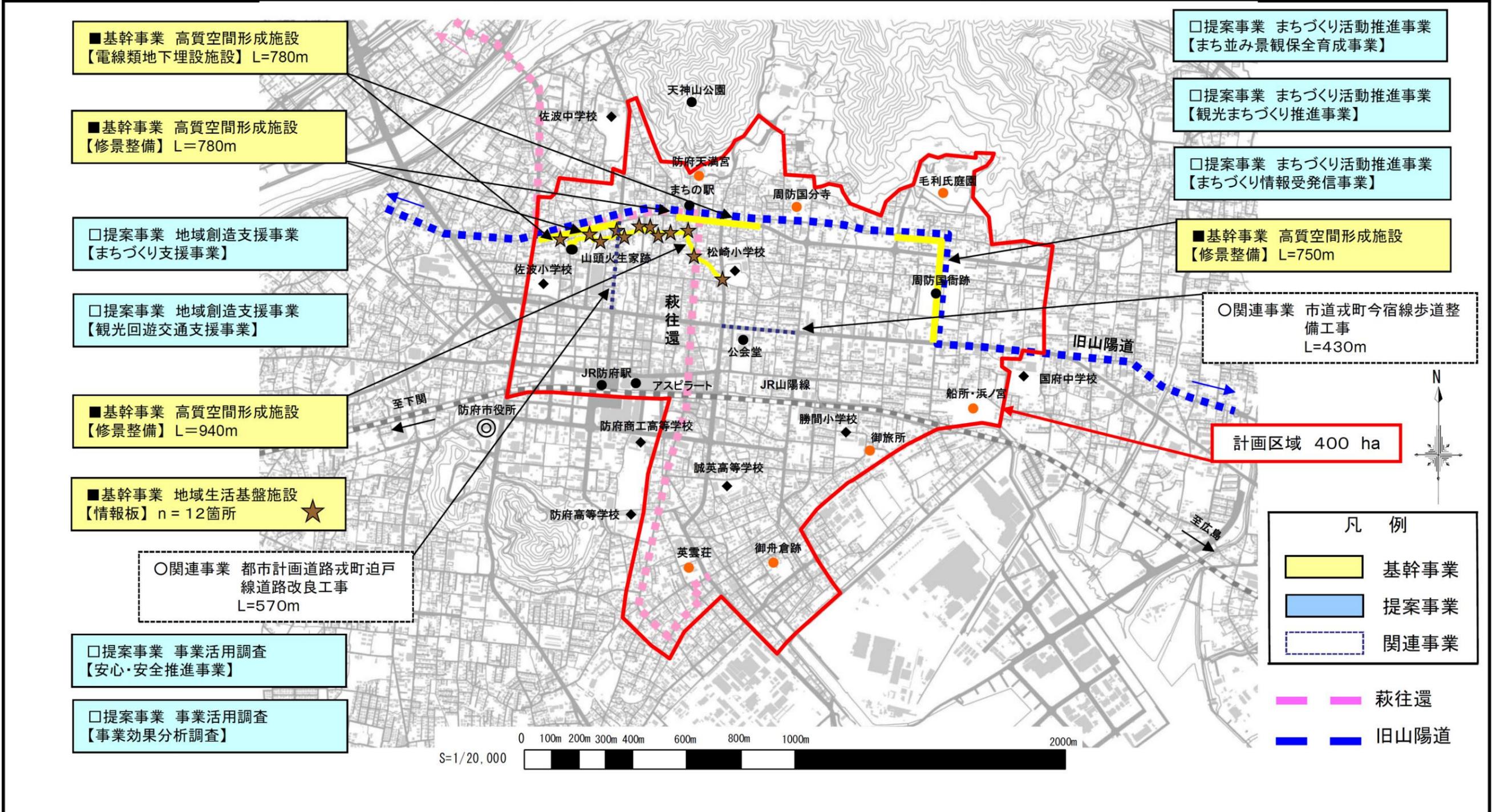


防府市観光ネットワークのイメージ
 「まちの駅」 ⇄ 「まちの駅」
 標準情報等の共有、共同のPR展開等



みやいち みたじり ちく やまぐちけんほうふし
宮市・三田尻地区(山口県防府市) 整備方針概要図

目標	大目標:「歴史を活かしたまちづくり」の実践 ・歴史的文化資産等の保全活用による賑わいと活性化 ・快適で安心安全な歩行者空間の創出 ・守り育ててきたまち並み環境の保全と継承	代表的な指標	萩往還・旧山陽道の自転車歩行者数 (人/日)	400	(H23年度)	→	500	(H29年度)
			まちづくり活動への参加者数 (人/5年)	70	(H23年度)	→	200	(H29年度)
			まちづくり活動等の開催数 (回/5年)	9	(H23年度)	→	20	(H29年度)
			萩往還・旧山陽道沿いの空地利用率 (%)	0	(H23年度)	→	20	(H29年度)



- 凡例
- 基幹事業
 - 提案事業
 - 関連事業
 - 萩往還
 - 旧山陽道

防府市の駅周辺整備の経緯

第二次山口県中部中核都市構想・基本計画～やまぐちコアポリス 21 プラン～（平成 7 年度～22 年度）

『産業の活性化と生活の質的向上をめざす「定住」と「交流」の核づくり』
《基本方針》

- 活力あふれる行政、高次産業、情報拠点都市圏
- 人間性豊かな教育文化都市圏
- 内外に開かれた交流拠点都市
- うるおいとやすらぎのある快適環境都市圏

山口県中部地方拠点都市地域整備基本計画（平成 6 年度～16 年度）

『にぎわいとゆとりを備えたハイクオリティシティの実現』
《基本方針》

- 活力と豊かさあふれるまちづくり
- 快適で幸せに暮らせるまちづくり
- 人の心がふれあうまちづくり
- 多彩な自然と調和のとれたまちづくり
- 新しい時代を拓くまちづくり

《防府市の位置づけ》

既に集積が進んでいる産業の一層の高次化を促すとともに、近年の技術革新に対応した先端産業等の新たな産業の構築を図る。また、これらの産業を支援する研究開発等の業務機能の集積を促進する。

加えて、防府駅周辺を中心として高次の商業、業務、産業支援、教育、文化機能の集積を図るとともに、市街地及びその周辺において、優良な住宅の供給や居住環境の整備に努め、中心都市に準ずる都市としての役割を担う。

■ ■ ■ 防府駅付近連続立体交差事業（昭和 54 年度～平成 7 年度）（L=5.3km 事業費：2,240 千万円）
防府市の中心市街地を南北に分断する形となっていた JR 山陽線を高架化することによって、市街地の一体化と都市基盤の再生を図る。

■ 防府駅南土地区画整理事業（昭和 57 年度～平成 8 年度）（施行面積：13.1ha 事業費：364 千万円）
『新しい玄関口』
防府駅や中心市街地に隣接しているながら JR 山陽線のため南北連絡路を閉ざされていた一帯が都市部の新しい発展拠点地区になるようにまちづくりに取り組む。

■ 防府駅北土地区画整理事業（平成 5 年度～21 年度）（施行面積：6.7ha 事業費：936 千万円）
『伝統と新しさの融合』
駅北地区は、防府市の中心市街地として位置づけられるなかで駅周辺の狭隘道路等による交通混雑の解消や駅南地区への大型店進出等による商店街の地盤沈下等商業地としての活性化が急がれている。
こうした状況の中で、JR 山陽線の連続立体交差事業によって生じる遊休地を活用した駅前を中心商業業務地区としての高度な土地利用を図る必要がある。このため、駅前広場、道路等公共施設の整備改善を行うとともに宅地の利用増進を図り、防府の玄関口にふさわしい、調和のとれた健全な市街地の形成を目指している。

■ 街並み・まちづくり総合支援事業（平成 4 年度～17 年度）〔(H12 年度～)まちづくり総合支援事業〕
（対象区域：55ha 事業費：486 千万円）
防府市全体の「まちづくり」のリーディングプロジェクトである地域交流センターをはじめ、アメニティ空間を創出する。
●タイムトンネル（平成 6 年 12 月完成）
●地域交流センター〔アスピラート〕（平成 4 年度～10 年度）
●プロムナード、親水性水路、多目的広場（平成 4 年度～17 年度）

■ 防府駅てんじんぐち第 1 種市街地再開発事業（平成 4 年度～18 年度）（区域面積 1.5ha 事業費：548 千万円）
「まちの顔」となるべき施設の整備を目指して、区画整理事業と一体的に施行した再開発事業の実施。
●防府駅てんじんぐち再開発ビル〔ルルサス防府〕

■ (旧) 中心市街地活性化基本計画（平成 11 年度）
『都市型社会に相応しい、防府の“生活都心”の創造』

■ 一団地の官公庁施設計画（昭和 60 年度）
本市における中心市街地の都市計画の整備方針と整合性を保ちながら官公庁施設の集中配置を図り、もって官公庁施設の改善を行うとともに防府の「まち」づくりに貢献しようとするもの。

防府市新総合計画 第二次基本計画（平成元年度～12 年度）

『豊かな心・うるおいと活力に満ちた産業・文化都市』

○中心市街地の位置づけ（地方拠点都市地域の拠点地区を含む）

高次都市機能の整備・商業・業務環境の形成

⇒ 防府駅南土地区画整理事業…新しい玄関口

⇒ 防府駅北土地区画整理事業…伝統と新しさの融合

⇒ 街並み・まちづくり総合支援事業

…リーディングプロジェクト

（地域交流センター、プロムナードなど）

※ 関連計画…都市マスタープラン、山口県中部中核都市構想・基本計画、中心市街地活性化計画、歴史美遊感計画等

第三次防府市総合計画（平成 13 年度～22 年度）

『元気が織りなす大好きなふるさと防府』

○にぎわいのある中心市街地振興プロジェクト

定住環境の整備・交流環境の整備・産業の振興

⇒ 防府駅北土地区画整理事業

⇒ 市街地再開発事業（再開発ビルなど）

⇒ 天満宮表参道周辺整備（プロムナード・景観整備など）

⇒ まちづくり会社の設立・機能強化、魅力あふれる商店街の形成

⇒ サービス産業の育成、立地・誘導

※ 関連計画…都市マスタープラン、山口県中部中核都市構想・基本計画、中心市街地活性化計画、歴史美遊感計画等

第四次防府市総合計画 防府まちづくりプラン 2020（平成 23 年度～32 年度）

『人・まち元気 誇り高さ文化産業都市 防府』

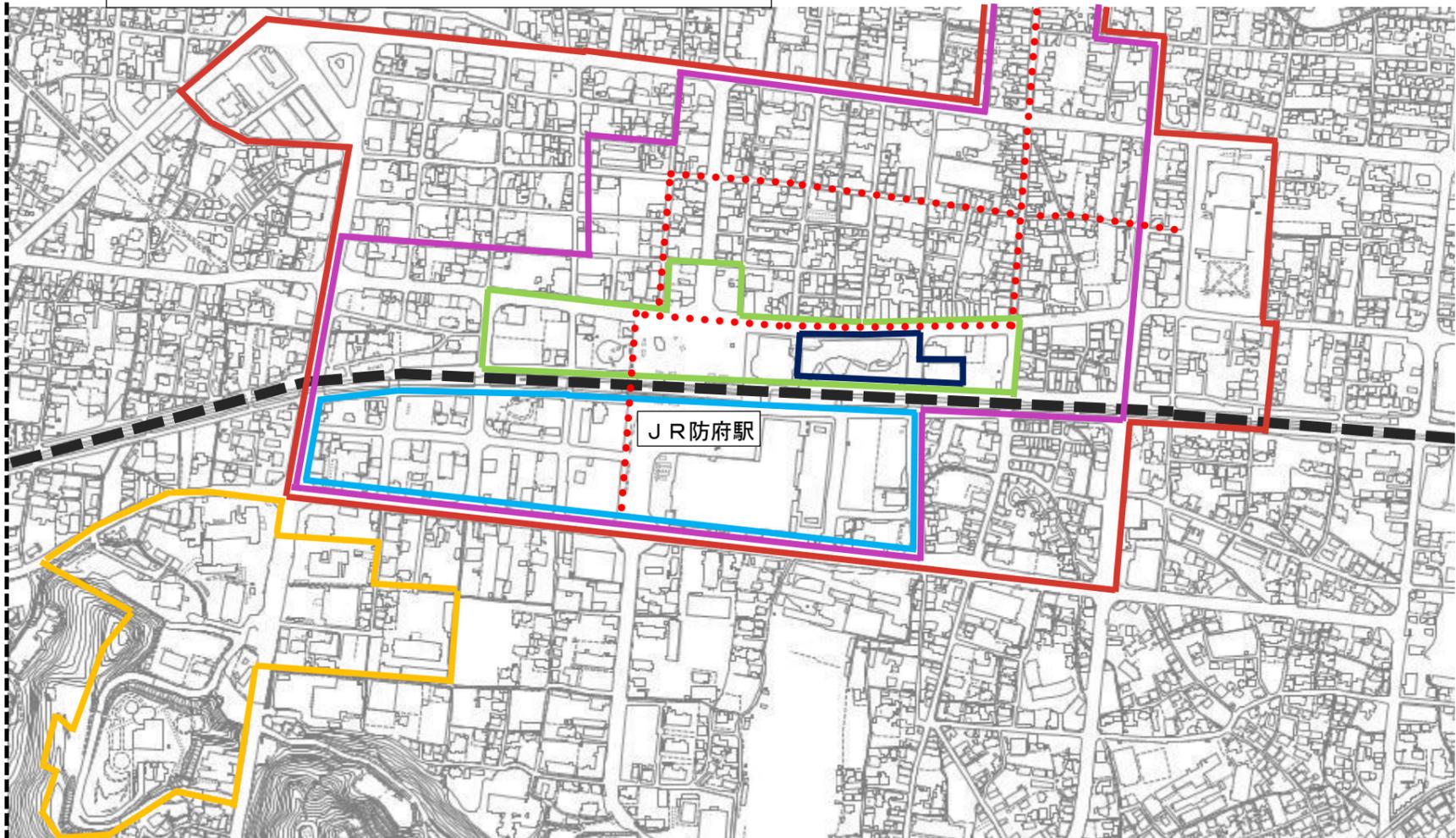
○中心市街地の活性化

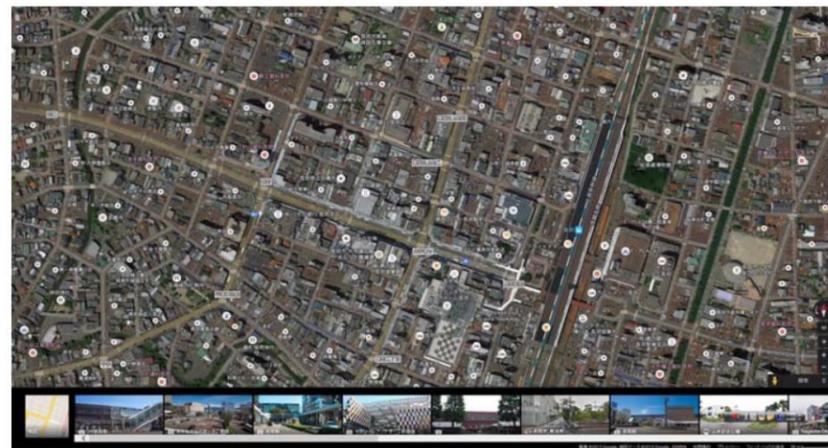
事業所の誘導・店舗や商店街、公共施設等の連携による回遊性の向上

○元気みなぎるコンパクトシティの形成（地方創生）

活力ある都市核づくりと地域を繋ぐ交通ネットワーク形成

※関連計画…都市マスタープラン、まち・ひと・しごと創生総合戦略、歴史美遊感計画等



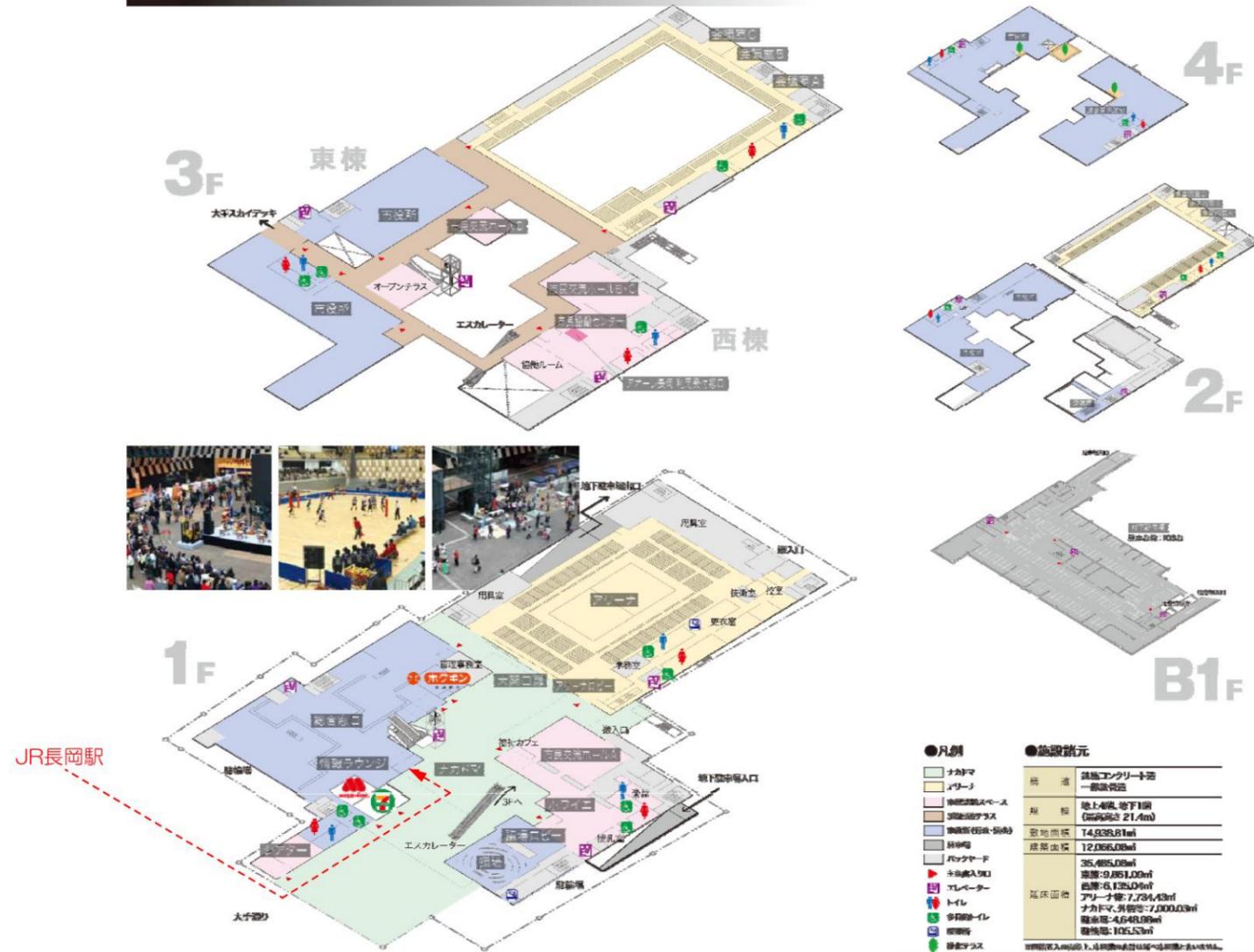


長岡市庁舎（アオーレ長岡）

- 市人口： 274,870人（2015年5月）
- 竣工： 2012年4月開庁
- 庁舎規模： 35,485㎡（アリーナなど含む）
- 最寄駅： JR東日本 長岡駅
- 駅利用者数： 12,776人（降車客除く）2014年
- 駅との距離： 約200m

- 駅との関係： 北側の商店街側からのアクセスがメイン
豪雪地特有のガンギ（庇）が駅と庁舎を結び
- 駐車場： 庁舎地下に100台程度確保した上で周辺駐車場と提携
- その他施設： アリーナ、屋根付き広場、コンビニ、ファストフード店
市民交流ホールなど

施設概要

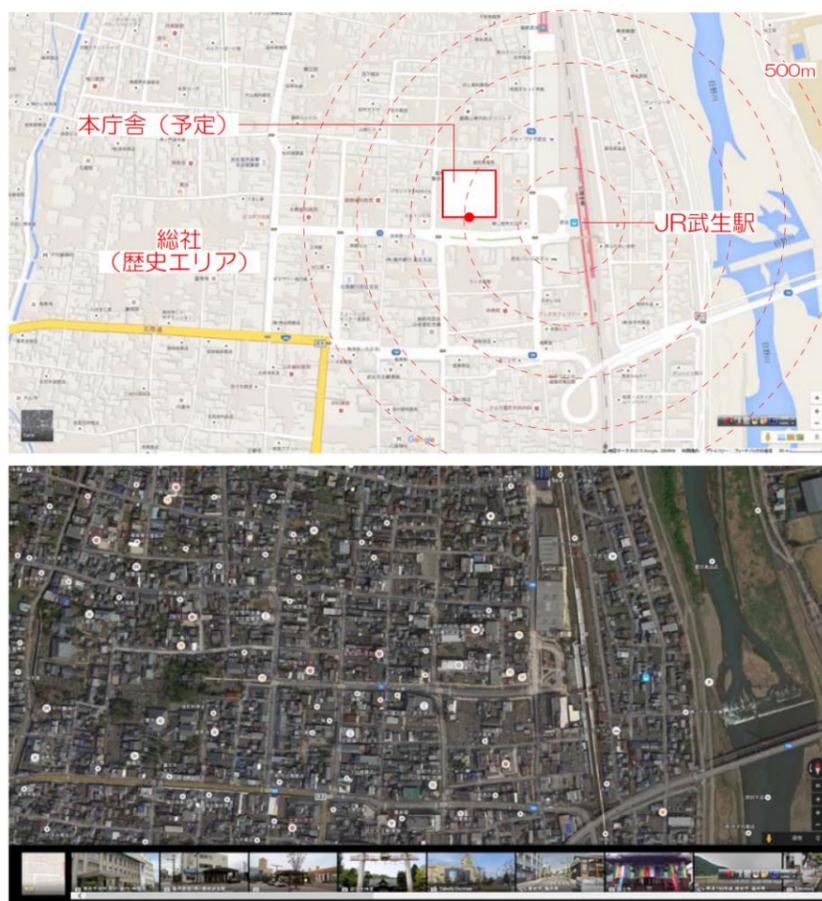


全国の地方都市と同様に、長岡市でも中心市街地の活力低下が大きな問題となっていた。長岡市では、中心市街地の再生には、多くの人が集い、協働・交流することから生まれる「賑わい」が重要であると捉え、アオーレ長岡は「市民協働によるまちづくり」と、「まちなか型公共サービス」の展開を一体的に推進する期待を受けて誕生した。

アオーレ長岡の5つの理念

- ①さまざまな人々が立場を越えて交流し、絆を深める「協働・交流の拠点」
- ②訪れる人を迎え入れ、ふるさとの誇りとなる「長岡の顔」
- ③市民が楽しみながら自由な発想で使いこなす「ハレの場」
- ④市内11地域の一体感・市民力・地域力を深める「合併の象徴」
- ⑤市民交流スペースと市役所の執務スペースが渾然一体と溶け合う「まちなかに溶け込む市役所」



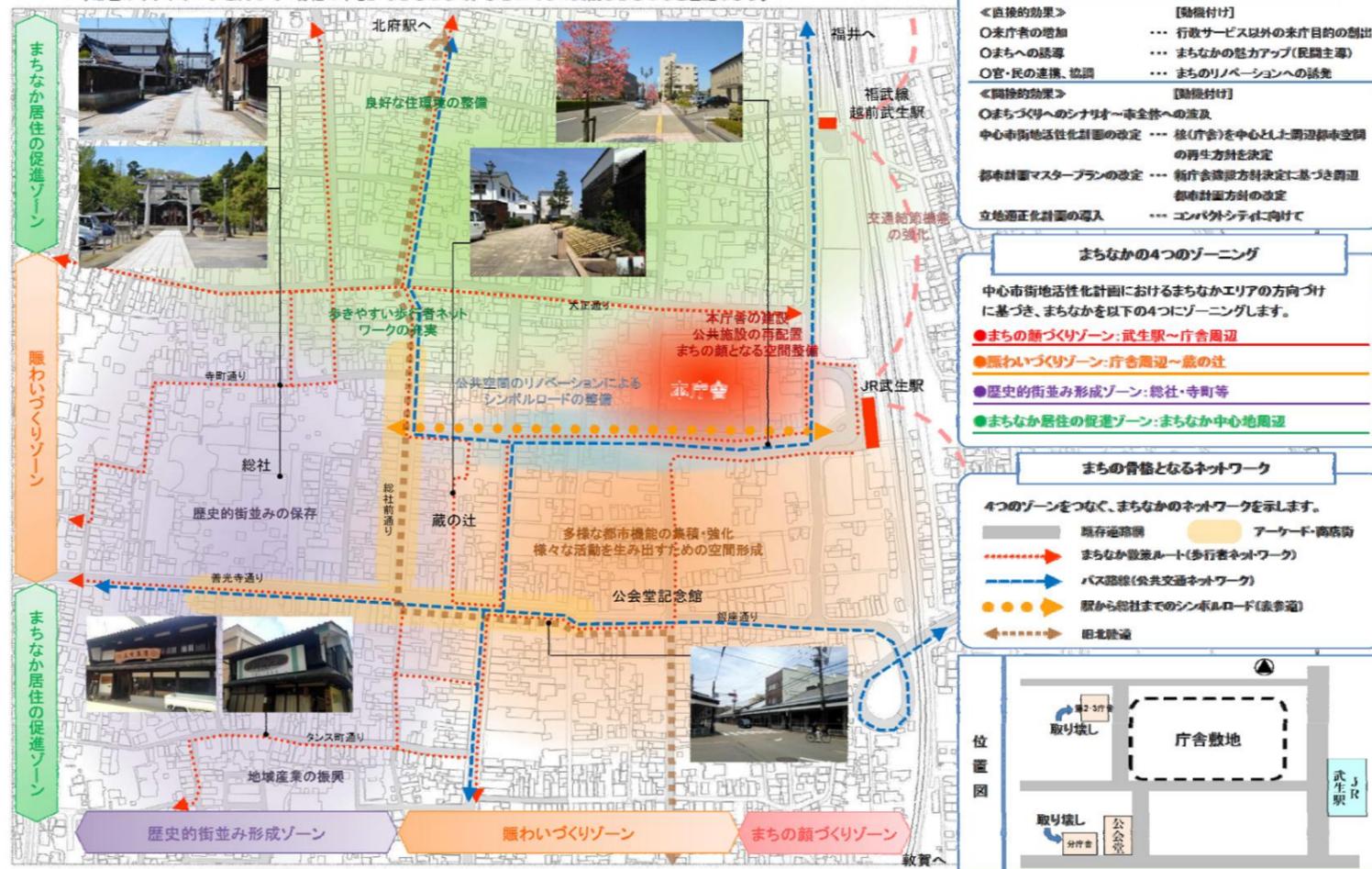


越前市庁舎（基本計画中）

- 市人口： 83,462人（2015年5月）
- 竣工： 2020年開庁予定
- 庁舎規模： 8,500㎡（+生涯学習センター1,100㎡）
- 最寄駅： JR西日本 武生駅
- 駅利用者数： 2,332人（降車客除く）2013年
- 駅との距離： 約200m

- 駅との関係： 駅前と地域のシンボル（総社）を結ぶ表参道に面した庁舎の計画
- 駐車場： 計画中
- その他施設： 市民ホールや生涯学習センターの併設を検討中

将来の理想的なまちの姿を実現するため、まちなかエリアを4つのゾーンに位置づけ、各ゾーンごとのまちづくりの方向性を示します。また、それらのゾーンをつなぐ歩行者ネットワーク、公共交通ネットワークなどのまちのインフラを「まちの骨格」として位置づけ、本庁舎がネットワークを介して「骨格の中心」となることで、まちづくりの契機となることを目指します。



基本理念：『まちの活性化とまち空間再生の大きな契機とする』

国府1300年の歴史の中で、常に政治・経済・文化の中心であった現在地に、新しい本庁舎を建設することで、その歴史・文化を継承する「まちなか・武生」の活性化の大きな契機とし、コンパクトで持続的に発展するまちづくりを見据えた庁舎とします。また、「まちなか・武生」のまち空間再生の基点となるための、学び、賑わい・交流を育む庁舎機能を踏まえた、身の丈にあった庁舎とします。

- ※越前市は越の国の国府が置かれた。
- ※奈良時代には越前国分寺が建立された。
- ※平安時代、国府近くに総社大神宮が置かれた。
- ※戦国時代に前田利家が庁舎敷地にあった総社を現在の位置に移転。
- ※戦国時代に織田信長が庁舎敷地に府中城を築城した。
- ※明治時代に府中城跡に小学校が建ち、その後、昭和に市役所が建設。

庁舎建設の5つの整備方針

- ①まちの顔となる庁舎
 - ・国府1300年の歴史と文化が積み重なった地域の顔となる庁舎。
 - ・越前市のシンボルとなるオンリーワンの庁舎。
 - ・「越前市の玄関」として、県内外からまちなかへ人を引き込み、まちの顔となる庁舎を。
- ②市民に愛され、多様な市民の参画・協働の場となる庁舎
 - ・市民がふるさとを学び、誇りと愛着を感じ持ち続けられる庁舎。
 - ・駅、庁舎、総社などシンボルロードを軸とし、連続した賑わいと交流の拠点となる庁舎。
 - ・市民がまちづくりに主体的に参画し、協働を育む拠点となる庁舎。
- ③すべての人と地球環境にやさしい庁舎
- ④効率的・機能的な庁舎
- ⑤リスク管理機能を備えた庁舎

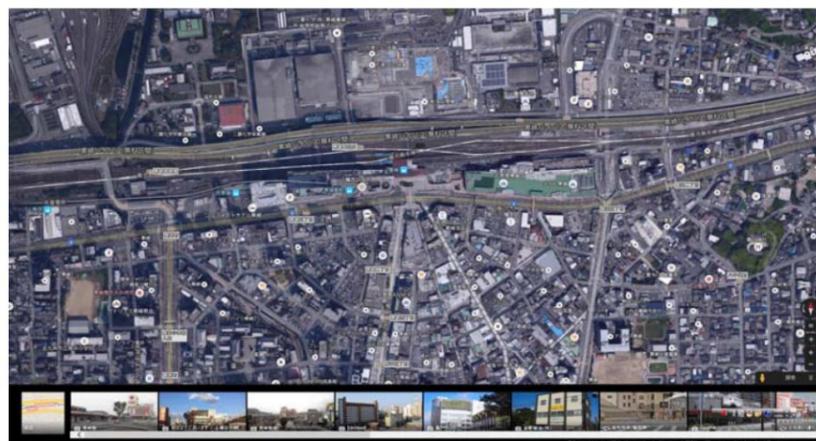
本庁舎を現在地に建設することの効果

<直接的効果> ○来庁者の増加 ○まちへの誘導 ○官・民の連携、協調	【効果付け】 … 行政サービス以外の来庁目的の創出 … まちなかの魅力アップ(民間主導) … まちのリノベーションへの誘発
<間接的効果> ○まちづくりへのシナジー効果の波及 中心市街地活性化計画の改定 都市計画マスタープランの改定 立地適正化計画の導入	【効果付け】 … 行政サービス以外の来庁目的の創出 … まちなかの魅力アップ(民間主導) … まちのリノベーションへの誘発 … 核(庁舎)を中心とした周辺都市空間の再生方針を決定 … 新庁舎建設方針決定に基づき周辺都市計画方針の改定 … エンバク外シテイに向けて

- まちなかの4つのゾーニング
- 中心市街地活性化計画におけるまちなかエリアの方向づけに基づき、まちなかを以下の4つにゾーニングします。
- まちなか顔づくりゾーン：武生駅～庁舎周辺
 - 賑わいづくりゾーン：庁舎周辺～蔵の辻
 - 歴史的街並み形成ゾーン：総社・寺町等
 - まちなか居住の促進ゾーン：まちなか中心地周辺

- まちの骨格となるネットワーク
- 4つのゾーンをつなぐ、まちなかのネットワークを示します。
- 駅前道路網
 - アーケード・商店街
 - まちなか遊歩ルート(歩行者ネットワーク)
 - バス路線(公共交通ネットワーク)
 - 駅から総社までのシンボルロード(表参道)
 - 旧北陸道





駐車場		コムシティ本館（高層棟）	
		9～12階	ホテル
		8階	
7階		7階	北九州市立 子どもの館
M7階		6階	八幡西区役所 保健所西部生活衛生課 ハローワーク
6階		5階	八幡西区役所 西部障がい者福祉会館
5階		4階	八幡西区役所（総合案内） 黒崎行政サービスコーナー 西部市税事務所
4階		M4階	コムシティ総合案内 八幡西生涯学習総合センター 市立美術館別館、店舗など
M4階		3階	若者ワークプラザ 九州国際大学地域連携センター ゴールド免許センター、店舗など
3階		2階	黒崎バスセンター 筑豊電鉄 黒崎駅 ホテルフロント、店舗など
2階		1階	夜間・休日急患センター 八幡西区役所夜間・休日受付 ユースステーション
1階		地階	
M地階			
地階			



コムシティ別館（低層棟）	
4階	店舗
3階	店舗
2階	店舗
1階	店舗

JR黒崎駅
 改札
 ペDESTリアンデッキ
 駅ビル
 道路レベル

八幡西区役所（COMCITY）

- 区人口： 255,897人（2014年4月）
- 竣工： 2013年5月開庁
- 庁舎規模： 92,310㎡（庁舎機能以外を含む）
- 最寄駅： JR九州 黒崎駅・筑豊電鉄 黒崎駅
- 駅利用者数： 15,614人（降車客除く）2014年
- 駅との距離： 約100m
- 駅との関係： 3階レベルにて駅前のペDESTリアンデッキで直結
建物1階には路面バス・路面電車のターミナルあり
- 駐車場： 地下と駐車場棟で約800台
- その他施設： ゴールド免許センター、生涯学習センター、ハローワーク
障がい者福祉会館、急患センター、店舗など

2001年に竣工した商業ビルが2003年に破綻し、空きビルとなっていたが、北九州市西部の副都心として位置づけられる黒崎駅前の中心市街地活性化のため、北九州市がビルを買い取り、区役所へコンバージョンした。なお移転前の区役所は、駅から約800m離れた中心市街地周辺に位置する。

中心市街地活性化基本計画（2013年）
クロスロード黒崎／人が集い、暮らし、交流する、賑わいあふれる副都心
 多様な来街者が気軽に訪れ、交流するとともに、誰もが暮らしやすいまちを目指して、人のふれあいを大切にする商業活動、歴史的文化や自然が醸し出すやすらぎを感じる居住環境の形成、文化・交流などの複合的な都市機能の集積などを促進し、賑わいあふれる市西部の中核にふさわしい中心市街地の活性化を図る。



● 新庁舎建設計画の事例 ① 基本構想・基本計画の内容等

人口規模等の類似自治体について整理しています。

自治体名		周南市					延岡市（宮崎県）				三田市（兵庫県）					新発田市（新潟県）				
市勢概要	面積	656.29 km ²					868.09 km ²				210.32 km ²					533.10 km ²				
	人口規模	147,729人（8月末現在）					125,674人（8月1日現在）				114,150人（8月末現在）					100,509人（8月末現在）				
	予算規模（H27当初）	約640億円					約576億円				約396億円					約480億円				
基本構想・基本計画の内容	基本理念 基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ●「安心・安全」の拠点として市民の暮らしを守る庁舎 ●行政サービスを機能的・効率的に提供できる庁舎 ●全ての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎 ●市民協働の拠点として親しみやすく誇りが持てる庁舎 ●地球環境にやさしい環境配慮型庁舎 ●にぎわいを創出し、まちに活気を与える庁舎 					<ul style="list-style-type: none"> ●市民の安全・安心を支える庁舎 ●市民サービスの向上につながる庁舎 ●人と環境にやさしい庁舎 ●まちづくりの拠点となる庁舎 				<ul style="list-style-type: none"> ●市民の安全と安心に応えられる。 ●市民にやさしく快適に利用できる。 ●市民が愛着と誇りを持てる。 ●まちのにぎわいを生み出す。 ●新時代の行政への変革をはかる。 					<ul style="list-style-type: none"> ●市民の安心・安全な暮らしを支える拠点となる庁舎 ●市民サービス、事務効率の向上を目指した機能的な庁舎 ●将来の行政需要の変化にも柔軟に対応できる庁舎 ●人にやさしい庁舎 ●市民協働の拠点となる庁舎 ●環境と共生し、周辺と調和した庁舎 ●無駄を省いた経済的な庁舎 				
	整備方針・機能	<ul style="list-style-type: none"> ○防災拠点 ○交流や憩いの場 ○長く親しまれる庁舎 ○周南のまちづくりを推進していく中核的な場 □防災中枢機能 □窓口・相談機能 □行政執務機能 □議会機能 □情報交流機能（行政情報検索コーナー、歴史展示コーナー等） □市民協働・交流機能（会議室、イベント会場、展示スペース等） □憩い・にぎわい機能（レストラン、売店等） □環境配慮機能 					<ul style="list-style-type: none"> ○防災拠点、安全性の高い ○分かりやすい、利便性の高い、高度情報化対応 ○ユニバーサルデザイン、地球環境にやさしい ○市民に開かれた親しまれる ○歴史・文化を尊重、まちづくりの拠点 ○市民の健康維持管理をサポート □危機管理機能 □窓口機能、相談機能 □議会機能 □市民活動支援機能（会議室やミーティングスペースの市民利用、市民ギャラリー等） □PR機能（観光物産の展示・販売スペース等） □健康相談機能、健康維持管理機能 				<ul style="list-style-type: none"> ○市民の安全と安心を守る庁舎 ○質の高い行政サービスが提供できる庁舎 ○人にやさしい、利用しやすい庁舎 ○環境にやさしく、周辺環境と調和した庁舎 □防災拠点機能 □執務機能 □議会機能 □市民サービス機能（夜間・平日も利用できる証明書等の自動交付機やATMの設置等） □環境配慮機能 □付帯機能（食堂の継続活用、駐車場・駐輪場の利便性向上） 					<ul style="list-style-type: none"> ○ユニバーサルデザイン ○環境負荷の低減・周辺との調和 ○経済性・効率性 □防災拠点機能 □窓口機能 □事務機能 □議会機能 □市民機能（食堂や喫茶、売店等） □駐車場・駐輪場 				
	基本指標	想定人口	-					-				-					概ね98,000人（H27推計）			
	想定職員数	739人					640人				566人					概ね420人（臨時・嘱託含む）				
計画（実施）規模	庁舎規模	延床面積 20,930m ² 建築面積 7,240m ² 地上6階 鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 駐車場295台（うち来庁者用165台）					延床面積 18,820m ² 建築面積 3,400m ² 高層棟地上8階 低層棟地上2階 高層棟：鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリート造 低層棟：鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造 駐車場360台				延床面積 約13,000m ² 建築面積 約2,500m ² 地上6階 鉄筋コンクリート造（プレキャストコンクリート造） 駐車場224台（うち来庁者用158台）					延床面積 約13,000m ² 建築面積 約2,800m ² 地下1階 地上7階 鉄筋コンクリート造、鉄骨造 駐車場120台				
	建設費（財源）	約9.4億円 （合併特例債、基金）					約7.5億 （合併特例債、基金）				約5.5億円 （基金）					約6.0億円 （合併特例債、基金）				
	敷地面積	13,354.03m ²					6,816m ² （庁舎用地のみ）				約20,000m ²					約13,300m ² （うち庁舎用地5,700m ² ）				
事業スケジュール		H25.3	H26.2	H26～H27	H28	H30	H23.3	H23～H24	H25.5	H28	H17.3	H23.8	H24.	H25.3	H26.12	H22.11	H23.12	H24～H25	H26～	H28.11
		基本構想	基本計画	設計	着工予定	完成予定	基本構想・基本計画	設計	着工	完成予定	基本構想	基本計画	設計	着工	完成	基本構想	基本計画	設計	着工	完成予定

● 新庁舎建設計画の事例 ② 建設候補地の選定条件等

※各市基本構想・基本計画から作成

自治体名	周南市	延岡市（宮崎県）	三田市（兵庫県）	新発田市（新潟県）
建設候補地の選定条件等	<p>●まちづくりとの連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能が集積したシンボリックゾーンである。 ・中心市街地活性化など周南らしいまちづくり推進のため都市拠点の一層の機能強化を図る。 ・行政拠点として機能集積や利便性の向上が必要。 <p>●上位計画による位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎周辺を行政機能等の都市機能を集約した「広域都市拠点」及び行政拠点、バリアフリー重点整備地区、緑化重点地区、景観形成重点地区として位置づけている。 <p>●候補地</p> <ol style="list-style-type: none"> ①現本庁舎敷地 ②市民館敷地 ③駅ビル敷地 ④県総合庁舎敷地(県有地) ⑤中心市街地の民間用地 <p>●候補地選定の条件</p> <ol style="list-style-type: none"> ①本庁機能が集約できるだけのまとまった敷地 ②交通事情が良好 ③他の官公署との連携が図りやすい場所 ④都市機能の向上を図れる場所 ⑤まちづくりの拠点として市民が集いやすい場所 ⑥市が土地を所有していること ⑦早期の事業着手が可能な場所 <p>●検討結果【現本庁舎敷地が最適】 (別添資料参照) 【選定理由】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな用地買収や権利の調整が不要。 ・本庁機能の集約や駐車場が確保しやすい ・まとまった敷地が確保できる。 ・他官公署との連携が図りやすい。 	<p>●重要項目</p> <ol style="list-style-type: none"> ①市内外からの交通アクセスの利便性 <ul style="list-style-type: none"> ・市域全体からのアクセスが容易であること ・広域行政の中心・生活文化圏の拠点として市外からの交通利便性が高いこと ②文化交流施設などとの連携のしやすさ <ul style="list-style-type: none"> ・今後も歴史文化の情報発信や学習文化活動を行う文化の拠点として周辺の文化施設や交流施設との連携しやすい立地であること ③地域環境の発展への影響 <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの拠点、市街地活性化の中心施設としてさらなる発展の基盤となる位置であること <p>●検討結果【現本庁舎敷地を中心とした区域】 【選定理由】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地の中央部に位置し、交通利便性が高い。 ・市内各地から訪れやすく、郊外や市外からのアクセスも容易である。 ・多くの文化・交流施設のある地区に位置している。 ・業務機能等の集積が図られてきた場所 ・市民に長く親しまれてきた場所 ・移転した場合、周辺の雰囲気が大きく変わってしまう可能性もある。 ・市民アンケート、市民懇談会でも現本庁舎敷地での建替えを望む意見 ・敷地は市の所有地であり、用地取得に係る財政的、時間的負担がない。 	<p>●検討結果【現市庁舎敷地内での建替え】 【選定理由】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本理念の達成が図られる。 ・用地買収が不要で事業が円滑に実施可能である。 ・総合計画や中心市街地活性化計画においても、既に当該地への立地を前提としてまちづくりが進められている。 	<p>●新庁舎建設構想等策定委員会での選定の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市から「新庁舎の位置については現庁舎の敷地とする。必要に応じて図書館側敷地も活用する。」と提案。 ・「広く位置を検討すべき」、「ここしかないからと言って決めることは時期尚早」、「様々な評価項目で比較検討したい」等の意見あり。 <p>●候補地</p> <ol style="list-style-type: none"> ①現庁舎・図書館敷地 ②県立新発田病院跡地 ③中央高校グラウンド跡地 ④カルチャーセンター駐車場 ⑤駅前の空地 ⑥地域交流センター駐車場 <p>●第1次候補地選定基準【⑤駅前の空地を除外】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①中心市街地から選定 新発田市中心市街地活性化基本計画に示す「中心市街地エリア」から選定 ②一団の用地を選定 庁舎と駐車場に必要な一定規模の敷地(概ね5,000㎡以上)として集約が可能で、民地の買収を含め取得可能な用地を選定 <p>●アンケートの候補地 【事前に、②県立新発田病院跡地は防災公園として整備予定、④カルチャーセンター駐車場は駐車場の面積確保が困難との理由から候補地として除外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・残る3箇所について市民アンケートを実施 ・アンケートの結果、地域交流センター駐車場がトップとなる。 <p>●委員会での検討結果【地域交流センター駐車場が適地】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①まちづくり ②利便性 ③安全性・防災拠点性 ④実現性・経済性 <p>などの観点から比較検討し、委員の意見を集約</p> <p>【選定理由】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちの中心であり、活性化に資する立地 ・交通の結節点であり、利便性の高い立地 ・費用面から有効である。

「周南市庁舎建設基本構想資料編(平成25年3月)」より

資料5 庁舎の場所の検討

庁舎の場所を検討するに当たり、市民の利便性向上など、いくつかの選定条件を設け、各候補地を比較検討した。

※ 地方自治法第4条第2項（抜粋）

（前項の）事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

選定条件	候補地					
	現庁舎	市民館	公共用地 駅ビル	総合支所	県総合庁舎	民間用地 中心市街地
◆市民の利便性向上（行政事務の効率化、市民サービスの向上）						
●本庁機能集約						
まとまった（余裕のある）敷地	○	×	×	○	○	×
●良好な交通事情						
①公共交通機関からのアクセス	○	○	○	×	○	○
②交通結節点に近接	○	○	○	×	○	○
③周辺道路の整備、車動線の確保	○	○	×	○	○	△
④庁舎に隣接した駐車場	○	×	×	○	○	×
●他官公署との連携						
①他官公署と近接	○	○	×	×	○	△
②行政ゾーン内（現庁舎周辺）	○	○	×	×	○	△
◆まちづくりとの連携（持続可能なまちづくり、地域の活性化）						
●都市機能の向上						
①防災拠点形成	○	○	×	○	○	△
②集約型都市形成	○	○	○	×	○	○
③行政拠点形成	○	○	×	×	○	△
●市民交流・賑わいの創出						
①市民が集いやすい	○	○	○	×	○	○
②周辺との連携	○	○	○	×	○	○
◆建設事業の効率化（合併特別償活用、早期防災機能確保）						
●事業費低減						
①土地（権利）取得不要	○	○	○	○	×	×
②仮庁舎不要	○	○	○	○	○	○
●早期完成						
①早期事業着手	○	○	×	○	×	×
②未制約な敷地	○	○	×	○	×	×
総合評価	◎					

※参考のため、総合支所も比較検討に加えた