

## 概要説明

### 「防府市庁舎建設基本構想・基本計画（案）の概要」

総務部 庁舎建設室長 石丸 泰三

私から、『防府市庁舎建設基本構想・基本計画』（案）について、資料を基に、概要の説明を申し上げます。

現在、この計画（案）に対するパブリックコメントを実施中で1月6日から2月6日までの間、意見募集を行っております。本日のシンポジウムは、この計画（案）に関する理解を深めていただくことは勿論、ご意見を賜る絶好の機会と考えております。

今後、市といたしましては、本日のシンポジウムを皮切りに、各地区に赴きましてご説明申し上げるなど、この計画の周知に努めて参りたいと考えております。

資料「新庁舎建設から防府の未来を考える」の1「これまでの検討経緯」です。

平成13年3月、表で言いますと一番上の欄でございます、庁舎建設基金を条例設置しまして、将来的な市庁舎の建替に向けてスタートいたしました。

この基金は、特定目的基金と呼ばれるものでございまして、庁舎の建設費を賄うためだけに資金を貯めているものでございます。

平成27年度末現在で約30億円（3,009,293,469円）まで積み上がってきております。これも、基金の設置とほぼ同時期に開始いたしました、聖域なき行財政改革の一つの成果だろうと考えております。

平成24年度以降、具体的な調査段階に移行いたしまして、その後、下から4番目の欄になりますが、平成27年8月に「防府市庁舎建設基本構想・基本計画検討委員会」を設置いたしました。

この委員会は、学識経験者、各種団体からの推薦者、公募の市民委員で構成されておまして、委員会としての意見を集約していただくなど、庁舎建設に関する事項について熱心にご協議・ご検討いただいております。後ほどご説明申し上げます新庁舎の建設候補地の選定などの重たいテーマもあり、ご労苦もおかけしたところでございますが、お陰をもちまして、このたび、市として、計画（案）の策定に至ったところでございます。

次に、2の「新庁舎の建設候補地の選定」です。

「決定ではありません」という注意書きを付しております。ご来場の皆様にはご承知の方もあろうかと存じますが、建設候補地の選定は、最終的には、ここの表にあります現庁舎敷地か、駅北公有地エリアかの、二者択一となりました。

比較検討の結果を表にお示しておりますが、まず、5つの評価軸、いわゆる物差しづくりから始められ、それぞれの用地の特性等を整理しながら検討・協議されました。

表の下に、委員会の意見書の抜粋を記載しております。中ほどの下線を入れております部分、「まちづくりの取組へとつなげていくことが、駅北公有地エリアを選定した意義に合致する」とありますように、委員会におきましては、まちづくりの観点を

最も重要視すべきとの共通認識がされまして、駅北公有地エリアを選定するという委員会としての意見集約に至られたということが述べられております。駅北公有地エリアを建設候補地とするということへの明確な反対意見もありましたけれども、委員会として意見を集約することについてはご了解を賜った次第です。こうしたこともありまして、もう一つ下線を引いております。「中・長期的な事業計画が構築されることを強く要望」するのご要望に繋がったのではないかと考えております。

選定の意見書を取りまとめる際、一つの方法として、現庁舎敷地との両論併記もありうるのではないかと検討してみました。しかし、両論で進めて行った場合、結局、2つの案が均衡してしまい、いずれかに決めるということができなくなる恐れがあると考えました。委員会において一定の方向性を定めていただきながら次に進め、計画を最後まで作り上げ、その案をもって理解を得ていく。そういう進め方採るべきとの判断をしたところでございます。

委員会による建設候補地の選定は、あくまでも、計画を策定するための用地の特定でございます。市庁舎の位置は駅北公有地エリアに決まると話される向きもあるやにお聞きしますけれども、本庁舎の位置を変更するためには、地方自治法第4条の規定により市議会の3分の2以上の同意が必要でございます。移転の決定にはこの同意が必要ということと、市として決定したとは申し上げていないということについては、ご了解を賜りたいと存じます。

表の右側に駅北公有地エリアの現況の地図が記載されております。水色で塗ってあります敷地1から敷地4、それから多目的広場が現行、市が保有している土地でございます。後ほど、事業計画のところでも再度申し上げるようになりますが、敷地1から敷地4の面積の合計は約7千2百㎡、それから、この敷地の形を、ちょっとの間、記憶しておいていただきたいと思います。

次に、3の「上位計画のまとめ」です。防府市総合計画をはじめ、上位計画が目指すまちづくりの方向性を整理したものでございます。庁舎建設事業との関連性の強い8つの計画が目指すところのまちづくりの共通項としてこれをまとめてみますと、「にぎわいのある集約型都市づくりの推進」という、防府市のまちづくりにおける大きな方向性が浮き上がってまいります。

こうした枠組みの中で、新庁舎とまちづくりの関係などを考察していくことを確認したものでございます。

資料4の「旧防府市中心市街地活性化基本計画」でございます。この計画は、10年以上前に失効しておりますが、これを紐解いてみますと、防府市の今後の都市再生の方向性や取組等を検討するうえで大変示唆に富んでおりますことから、計画中において再整理を行ったものでございます。

図面は、平成11年当時の計画概況図を、現在の本市の中心市街地に適用し直したものでございます。図面の下に、中心市街地活性化の意義が3点述べられております。その、「都市の核となる中心市街地の物理的・精神的求心性を回復し、安定した都市

構造を確立する必要がある」と記述されています。この考え方は、ヨーロッパの諸都市に引継がれた手法でございます。

次に、ページ右側、5の「新庁舎とまちづくりの将来像」です。委員会が駅北公有地エリアを選定したことの意義・背景につきましては、多面的に解釈できようかと存じますけれども、総じて言えることは、市庁舎の建替えをまちづくりのチャンスと見たという点が出発点でございます。また、用地特性に問題のない現庁舎敷地を持ちながら、これとは異なる候補地を選定したことに関しては、変化を選択したと見ることができます。ここでは、この庁舎移転という変化、これを、行政としてどのように受け止め、取り組むべきか、を記述しております。

一番上の緑色の枠の中には、先ほど申し上げました考え方を記載しております。そこから、吹き出しが出ております。一つは市庁舎ビルの立地、これは物理的な象徴となるものです。

もう一つが都市の中心認識でございます。

市庁舎の移転は、駅前が中心という共通認識を醸成していく大きな存在となります。まちの中心や成立ちを理解することで、郷土愛といった精神性にもつながるものと考えております。

それから、水色の枠でございますが、市庁舎の移転を契機として展望するものは、防府市の都市再生、まちなかのリノベーションであるとしております。その都市再生にあたっては、以下の5本柱のような、多様な観点からの独自のアプローチが求められるところでございます。

都市再生をはじめとする施策は、庁舎建設事業以外の計画によって、今後、担保されていくべきものと考えますが、市庁舎を単なる行政事務所として限定的に捉えることはしない、そういう考え方でございます。緑色と水色の枠の中間に記述がありますように、集約型都市づくりを視線の先に置き、これを効果的に進めようとするならば、市庁舎の移転は必須とすることができるとしております。今後は、こうした必要性の議論とともに、価値や将来性に関する議論へと深めていくことが重要と考えております。

例えば、都市の求心性の回復につきましては、都市の持続可能性を向上させるという価値を生じさせます。また、都市再生の取組につきましては、人口減少社会の中でより良い防府市を創り出すチャンスといった価値を生むものでございます。

こうした価値や将来性を論ずることは、現世代に課せられた責務ではないかと考えます。

資料6の「防府生活都心」の状況」です。「防府生活都心」とは、この計画における造語でございます。表に記載しております7地区の全部又は一部の地域として設定しております。表は、平成7年から平成27年までの人口動向を示しております。戎町一丁目、天神一丁目、車塚町の3地区では人口が減少しておりますが、防府駅南土地区画整理事業の施行効果によって駅南町の増加が顕著になっておりまして、7地区の合計では22.3%の増加となっております。

次に、7の「防府生活都心」創出の視点」です。6つの視点を掲げております。

ここでは、「歩行者空間のイメージ」と、その下に「水とみどりのイメージ」を例として掲載いたしております。

8の「将来像の実現に向けたアクションイメージ」です。

先ほどの6つの視点を重ね合わせて出来上がるイメージでございます。横軸として、真ん中に駅通り、その北側に「住宅・商業・観光交流軸」を配しており、縦軸として、東側に歴史の道・萩往還、中央に佐波川と桑山を結ぶ「かわまち・緑の交流軸」を配し、縦横合わせて井桁状の軸が「防府生活都心」の中ほどを貫くような形としております。「防府生活都心」の範囲には、住宅や医療・福祉機能などを誘導しながら、土地の高度利用を目指していく必要があると考えます。

イメージ図の下に文章がございます。上から2行目には、「都市機能が近接して集積し、まちなかを歩いて暮らせる、住んで良し、訪れて良しのまちづくりをしていく」という、まちづくりの方向性を記述しております。

また、最後の行には、「短期から中・長期に至る時間軸の中で継続的に取り組む」ことの必要性を記述しております。今後は、こうした考え方を新たに作られていく計画に受け継いでいく必要があると考えております。

9の「事業計画」です。まず、想定規模といたしまして、庁舎建物の延床面積は1万8千㎡と想定しております。今後、ホールなどの市民利用スペースを追加するとした場合にも、効率的な空間活用を工夫することを前提として、この想定規模を増加させないことを基本としたいと考えております。また、駐車台数ですけれども、来庁者駐車場は現行の146台よりも多い180台、公用車駐車場は140台分を確保することを基本としております。ただし、駐車場のボリュームアップは事業費の増加を招きますので、今後、必要台数のさらなる精査を行いますとともに、周辺の民間駐車場との連携等を視野に入れた検討をして参りたいと考えております。

次に、事業性の比較です。

先ほどの想定規模を前提条件としながら、A案、B案そしてB'案の3案を考案し、それぞれ比較しております。なお、建設用地は重要な事業諸元の一つでありますし、庁舎建設の設計上の制約条件にもなります。様々、数多くの案が考えられるところですが、この3案を典型的で代表的なパターンとして捉えております。

まず、A案につきましては、ここに記載しておりますように、現行の公有地7千2百㎡のみで建設する案でございます。各棟をブリッジで繋ぐ配置となっております。建物が分散し、移動距離も長くなるという課題が生じます。

B案は、現行の公有地敷地に加えて必要最小限の用地を取得します。建物の中に、適正な大きさの平面形を確保しようとする案でございます。

B'案は、B案よりも広く用地が取得できる場合において、民間活力を導入しまして、B案にプラスして民間による集合住宅の整備を入れるなど、地域経済の活性化への寄与も目指す案でございます。

次に、概算事業費です。比較表に示しておりますように、A案とB案は拮抗し、110億円程度となっております。

A案では、用地取得費が不要なものの、柱や壁の数量の増加や、エレベーターなどの設備の重複が生じるため、庁舎施設建設費が高くなっております。

一方、B案では、用地費9億1千万円を要しますものの、庁舎建設費の低減によって相殺されます。なお、この9億1千万円の用地取得費は、概ね3千7百㎡を追加取得する場合の営業補償費等込みの金額でございます。地方都市の場合、地価が比較的安価であるということが、事業費拮抗の理由となっております。

用地取得費につきましては、1年前にお示しした想定概算事業費では、最大で27億円を要すると試算しておりました。当時は、建設候補地の選定の真っ最中でありまして、現庁舎敷地との比較の公平性を保つ必要があったため、現行の公有地に加え、概ね8千㎡の民有地を追加的に取得し、合わせて1万6千㎡を確保する前提でございました。そのため、大変高額となっておりますが、そこまで広い民有地を、また、立地条件の良い場所から立ち退いていただくといったことが果たして適切なのか、当時から疑問に感じておりました。そこで、用地取得面積については、このたびの計画策定時点において、現実に即して精査いたしました。

そのため、一方では、平面駐車場を立体化するような課題、あるいは工夫の必要性が生じております。

次に、B'案については、地域経済の活性化に資する庁舎という期待に沿うものと考えます。ただし、現時点では、民間活力の導入における事業手法を想定することが困難ですので、トータルでの概算事業費の比較は行っておりません。なお、この場合の増加する事業費に対しましては、補助事業の導入による財源でカバーするなど、一般財源の額としてはB案とほぼ同額程度の負担に抑えていく必要があるものと考えております。

それから、資料の上段と中段に外観パース図等を記載しております。内容につきましては、時間の都合上、割愛させていただきますが、資料の左下の枠内に、まとめを記述しております。

こうした比較検討によりまして、B案による事業推進を基本としつつも、さらにB'案を展望、民間活力導入の可能性を模索していくこととしております。

最後に、10の「整備スケジュール」です。表にお示しするとおり、事業着手から完了まで約11年を要すると想定しております。なお、平成29年度からスタートしておりますけれども、これは表示上の便宜のためです。ご理解いただきたいと思います。

先ほど申し上げましたように、業務等の着手には、市議会の3分の2以上の同意が必要でございます。また、敷地の形状が決まりますと、基本設計並びに実施設計に入ることができます。

建物の建設工事については、現在、3年を想定しておりますが、当然、工期短縮に

よるコストダウンが図られなければならないと考えております。

それから、この資料では割愛しておりますけれども、計画（案）の第6章では、今後の検討課題をとりまとめております。

特に、駅北公有地エリアへ市庁舎を移転することになりますと、現在の市庁舎の跡地利用については、公共施設の再配置なども含んだ重要な課題となっております。この課題に対する方向性としましては、土地の適正利用の観点を十分に考慮しまして、単に土地を売却処分するといったことではなく、例えば、市が土地を保有したうえでの様々な利用方法が考えられるところでございます。

いずれにしましても、幅広い視点と、中・長期的な見通しのもと、市民合意を大切にして課題の解決に取り組んでいく必要がございます。

以上、計画（案）の概要説明とさせていただきます。

最後に、事務連絡を申し上げます。本日、受付で様々な資料等を配付しております。その中に、来場者アンケート用紙を入れております。ご記入いただきまして、お帰りの際、回収箱にお入れいただきたく存じます。また、パブリックコメントの意見提出用紙もお入れしております。計画（案）へのご意見は、この用紙でご提出いただけます。

それから、只今の概要説明に対する質問・回答につきましては、本日は、時間の都合で、特別そのための時間を取っておりません。

つきましては、お手数ですが、庁舎建設室へご遠慮なくお問い合わせいただきたく思っております。

それでは、少し早口になりましたことをお詫び申し上げまして、私の概要説明を終わらせていただきます。ご清聴ありがとうございました。