

# 防府市庁舎建設基本構想・基本計画

平成 29 年 3 月  
防府市

## 目次

第1章 新庁舎建設の必要性.....	1
1-1 これまでの検討経緯 .....	1
1-2 構想・計画策定の目的.....	3
1-3 現庁舎の状況.....	3
1-3-1 本庁舎の敷地.....	3
1-3-2 本庁舎の施設配置 .....	4
1-3-3 本庁舎外に所在する部署の状況 .....	5
1-4 現庁舎の課題.....	6
1-4-1 防災拠点としての機能不足 .....	6
1-4-2 ユニバーサルデザインへの対応 .....	7
1-4-3 施設の分散化.....	8
1-4-4 アクセシビリティ.....	8
1-4-5 老朽化と環境負荷の軽減.....	8
1-5 一括建替えの必要性 .....	9
第2章 建設候補地の選定経緯.....	10
2-1 建設候補地の絞り込み.....	10
2-2 建設候補地の評価 .....	11
2-3 建設候補地の選定 .....	11
第3章 新庁舎とまちづくりの将来像 .....	12
3-1 上位計画 .....	12
3-1-1 上位計画の体系 .....	12
3-1-2 上位計画が目指すまちづくりの方向性.....	12
3-1-3 旧防府市中心市街地活性化基本計画 H11 防府市 .....	21
3-2 駅周辺エリアの現況 .....	23
3-2-1 歴史的背景とまちの成り立ち .....	23
3-2-2 駅周辺エリアの現況【人口】 .....	24
3-2-3 駅周辺エリアの現況【土地利用】 .....	25

3-3 新庁舎とまちづくり .....	27
3-3-1 市庁舎移転の必要性とまちづくりとの関わり .....	27
3-3-2 集約型都市づくりに向けた都市再生（まちなかりノベーション）の取組 .....	28
3-3-3 都市再生において市庁舎建設が担う役割 .....	28
3-4 都市再生の考え方 .....	29
3-4-1 「防府生活都心」の対象エリア .....	29
3-4-2 対象エリアにおける都市再生の視点 .....	29
3-4-3 都市機能の集約とまちの顔づくり .....	30
3-4-4 安全・快適な歩行空間の整備 .....	31
3-4-5 広場空間などの整備 .....	32
3-4-6 災害に強い水とみどりのまちづくり .....	32
3-4-7 防府駅を中心とした交通利便性の向上 .....	33
3-4-8 民間によるまちの再生の促進 .....	33
3-5 将来像の実現に向けたアクションイメージ .....	34
第4章 新庁舎の基本的な考え方 .....	36
4-1 基本理念 .....	36
4-2 基本理念を支える6つの柱【基本方針】 .....	37
4-3 新庁舎の整備方針 .....	38
4-3-1 防災拠点機能の確保 .....	38
4-3-2 安全性・セキュリティの確保 .....	40
4-3-3 サービスの向上 .....	41
4-3-4 フレキシビリティ（柔軟性） .....	42
4-3-5 ユニバーサルデザインへの配慮 .....	43
4-3-6 アクセシビリティと集まりやすさの向上 .....	43
4-3-7 市民が憩える空間整備 .....	44
4-3-8 環境への配慮 .....	44
4-3-9 景観への配慮 .....	45
4-3-10 地域性・歴史性の継承 .....	45

4-3-1 1 集約型都市の形成 .....	45
4-3-1 2 財政負担の軽減 .....	45
4-4 想定規模 .....	46
4-4-1 P T 報告書における延床面積の想定 .....	46
4-4-2 新庁舎に集約する部署 .....	46
4-4-3 執務環境等調査による延床面積の想定 .....	47
4-4-4 駐車場規模の想定 .....	48
4-5 空間構成に対する考え方 .....	49
第5章 事業計画 .....	50
5-1 事業性の比較 .....	50
5-2 概算事業費及び財源 .....	54
5-2-1 概算庁舎施設建設費の想定 .....	54
5-2-2 概算事業費の想定 .....	55
5-2-3 財源 .....	55
5-3 事業手法と民間活力の利用 .....	56
5-3-1 事業手法 .....	56
5-3-2 地元経済への関わり方 .....	57
5-4 整備スケジュール .....	58
第6章 今後の検討課題 .....	59
・用語解説 .....	61

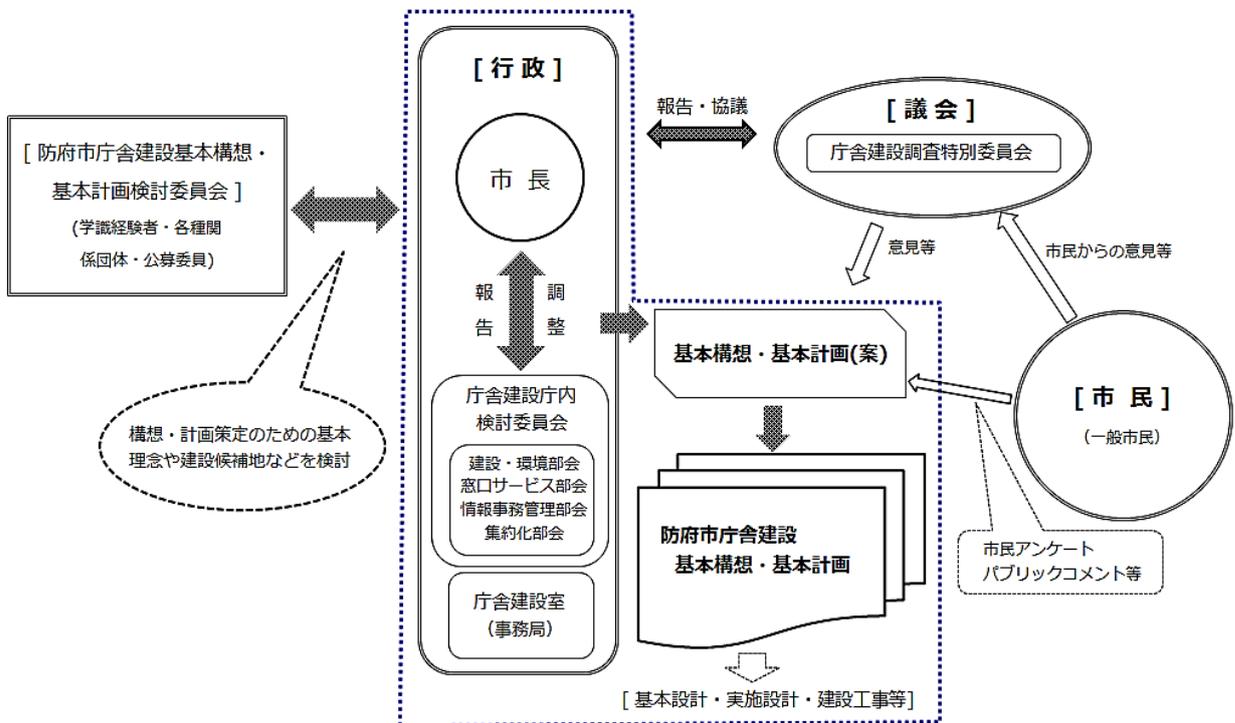
## 第1章 新庁舎建設の必要性

この章では、新庁舎の建設に向けたこれまでの検討経緯と構想・計画策定の目的、現庁舎の状況と課題を整理したうえで一括建替えの必要性について示します。

### 1-1 これまでの検討経緯

年 月	内 容
平成11年3月	庁舎建設基金の設置に関する条例改正案及び予算案（否決）
13年3月	庁舎建設基金の設置に関する条例改正案及び予算案（可決）
15年・18年	本庁舎第1次耐震診断
24年9月 及び 25年2月	本庁舎第2次耐震診断（結果） ・1号館から5号館まで、地震の振動及び衝撃により倒壊し、又は崩壊する可能性が指摘される結果となり、特に1号館については耐震補強が困難との判定を受ける。
25年8月	「庁舎建設プロジェクトチーム（PT）」を庁内に設置 ・規模（延床面積）、事業費、位置、財源等の庁舎建設に係る基礎的事項を調査・整理
26年3月	『庁舎建設の検討に係る報告書』の提出（平成26年3月PT作成） ・現状の整理、求められる庁舎のあり方とその機能、基本的事項の検討、事業の進め方についての検討内容を報告
26年4月	「庁舎建設準備室」を総務課内に設置（担当職員2名）
26年5月	「防府市庁舎建設庁内検討委員会」を庁内に設置 ・市庁舎の建設に関し、必要な事項の調査検討
26年10月	「防府市庁舎建設懇話会」を設置 ・学識経験者、各種団体推薦者、公募委員からなる14名の委員で構成 ・庁舎建設に係る構想・計画の策定に先立ち、庁舎建設の課題等について、様々な立場から幅広い意見を聴取
26年12月	「庁舎建設調査特別委員会」を市議会が設置 ・市庁舎の現状及び課題を把握するとともに、まちづくり、地域経済等に大きな影響を及ぼす庁舎建設の在り方について調査研究
27年1月	防府市庁舎建設庁内検討委員会に作業部会を設置 ・建設・環境、窓口サービス、情報・事務管理、集約化の4部会 ・『建設・環境部会検討報告書』（平成27年8月） ・『集約化部会協議報告書』（平成27年8月） ・『庁舎建設（情報・事務管理）検討報告書』（平成28年2月） ・『窓口サービス部会報告書』（平成28年3月）
27年3月	『庁舎建設への意見報告書』の提出（平成27年3月懇話会作成） ・新庁舎建設の必要性、庁舎の機能やあり方、事業費・財源・事業手法等及び今後の進め方に関する意見を整理して報告

年 月	内 容
平成 27 年 4 月	「庁舎建設室」を総務部内に設置（担当職員 4 名）
27 年 8 月	「防府市庁舎建設基本構想・基本計画検討委員会」を設置 <ul style="list-style-type: none"> <li>・防府市庁舎建設懇話会を発展させ、学識経験者、各種団体推薦者、公募委員からなる 17 名の委員で構成</li> <li>・防府市庁舎建設基本構想・基本計画の策定に当たり、庁舎建設に関する事項について協議検討</li> </ul>
27 年 7 月 から 28 年 1 月 まで	「執務環境等調査」を実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>・執務室や窓口スペース等の使用状況及び業務実態の調査、分析を行い、新庁舎における業務の効率化、市民サービスの向上等を実現するための基本的な要件を整理した基礎資料を作成</li> <li>・現状レイアウト調査、職員アンケート、部門アンケート、来庁者アンケートによる調査等を実施</li> </ul>
27 年 9 月	「新庁舎建設に関する市民アンケート」を実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>・18 歳以上の市民約 3,400 人を対象に実施</li> <li>・基本構想・基本計画に市民の意見を適切に反映するため、市庁舎への来庁頻度、交通手段、来庁用件、現庁舎で困ったこと・不便に感じたこと等について質問、分析</li> </ul>



▲策定体制

## 1-2 構想・計画策定の目的

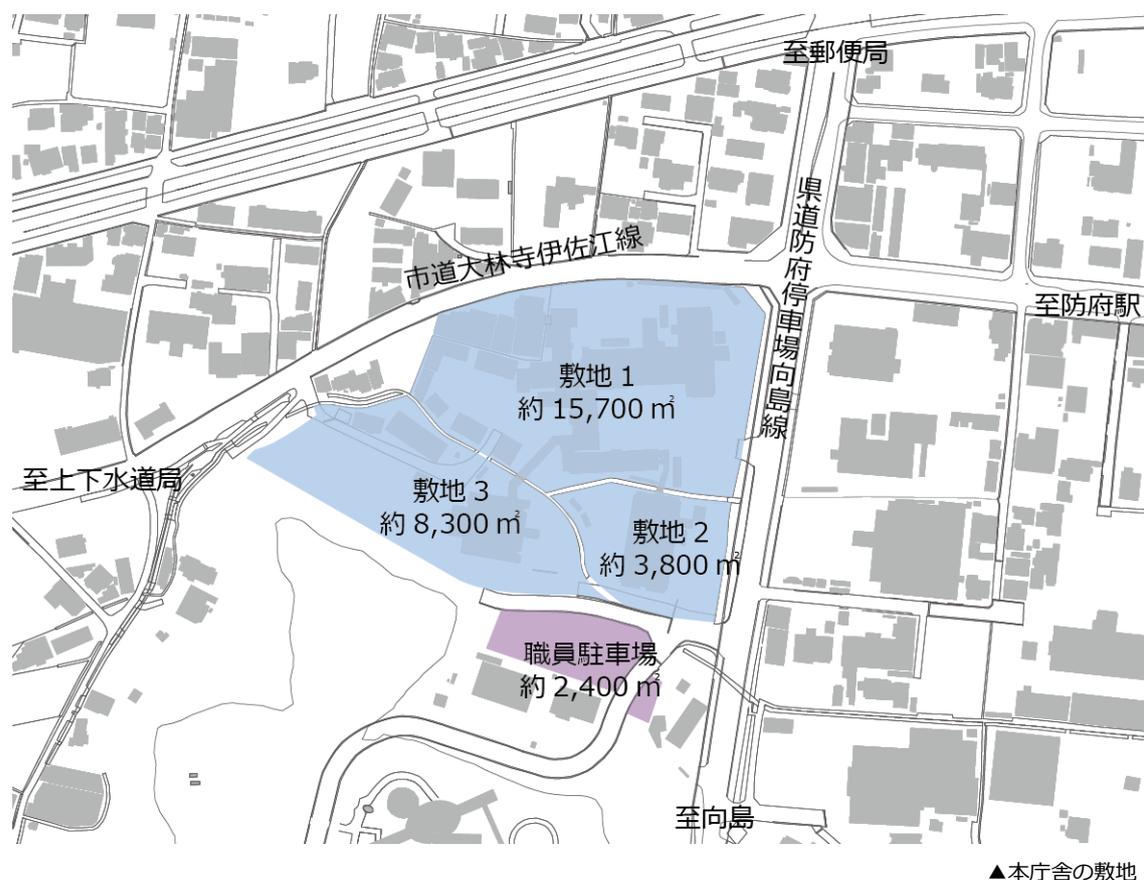
この『防府市庁舎建設基本構想・基本計画』は、防府市の将来にふさわしい新庁舎建設の指針として今後の基本設計や実施設計に向けたさらなる検討の基盤となるものであるとともに、新庁舎の建設を長期的なまちづくりの取組へとつなげ、本市の発展を展望していくための基本的な考え方を示すものです。

## 1-3 現庁舎の状況

### 1-3-1 本庁舎の敷地

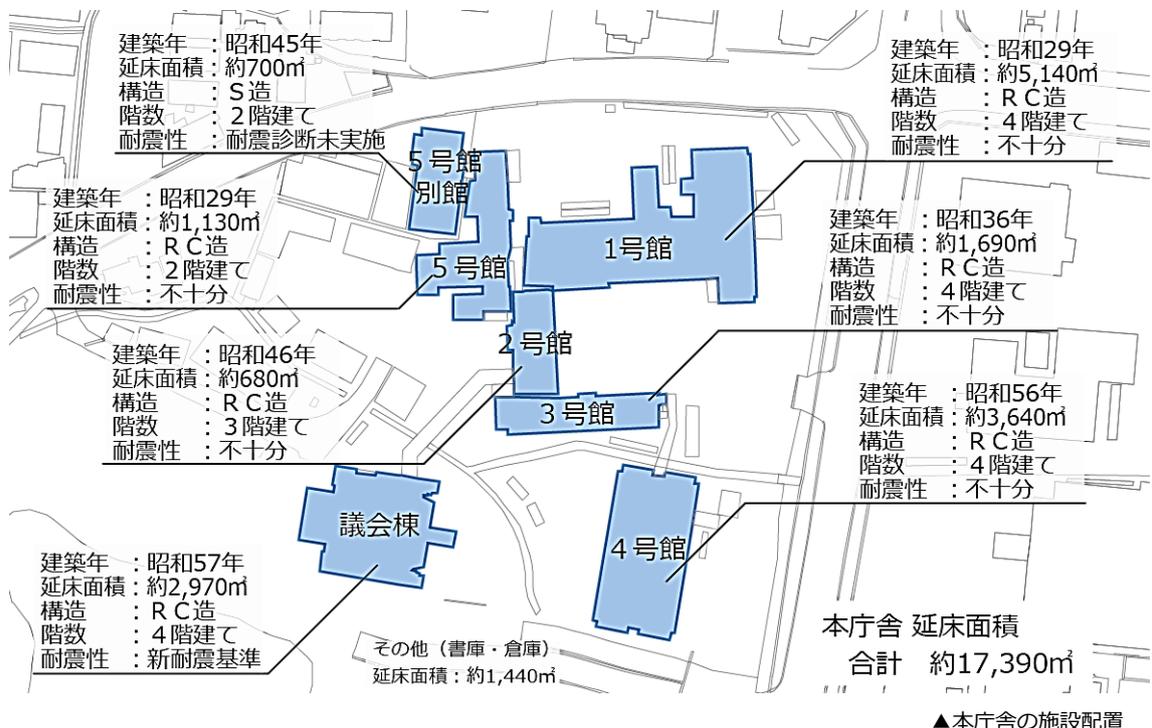
区分	主な使用状況	面積(m <sup>2</sup> ) ※100 m <sup>2</sup> 未満切捨
敷地 1	1号館、2号館、3号館、5号館、5号館別館、 倉庫・車庫、来庁者駐車場・公用車駐車場	約 15,700
敷地 2	4号館、来庁者駐車場・職員駐車場	約 3,800
敷地 3	議会棟、来庁者駐車場・議員駐車場・職員駐車場	約 8,300
その他	職員駐車場	約 2,400
合計		約 30,200

※法定外公共物等（道路・水路等）により分かれた敷地として整理しました。



1-3-2 本庁舎の施設配置

施設名		配置課等
本庁舎	1号館	1F 市政なんでも相談課、障害福祉課、高齢福祉課、子育て支援課、社会福祉課 会計課 2F 総務課、防災危機管理課、職員課、情報統計課、庁舎建設室、商工振興課 3F 福祉指導監査室、教育総務課、学校教育課、監査委員事務局
	2号館	1F 農業委員会事務局、(総務課車両係) 2F 法務推進課、河川港湾課
	3号館	2F 道路課 3F 都市計画課 4F 入札検査室
	4号館	1F 市民課、保険年金課 2F 課税課、収納課、生活安全課、選挙管理委員会事務局 3F 総合政策課、財政課、行政経営改革課、市民活動推進課、建築課
	5号館	1F 農林水産振興課 2F 農林漁港整備課
	5号館別館	おもてなし観光課
	議会棟	議会事務局
	書庫・倉庫	



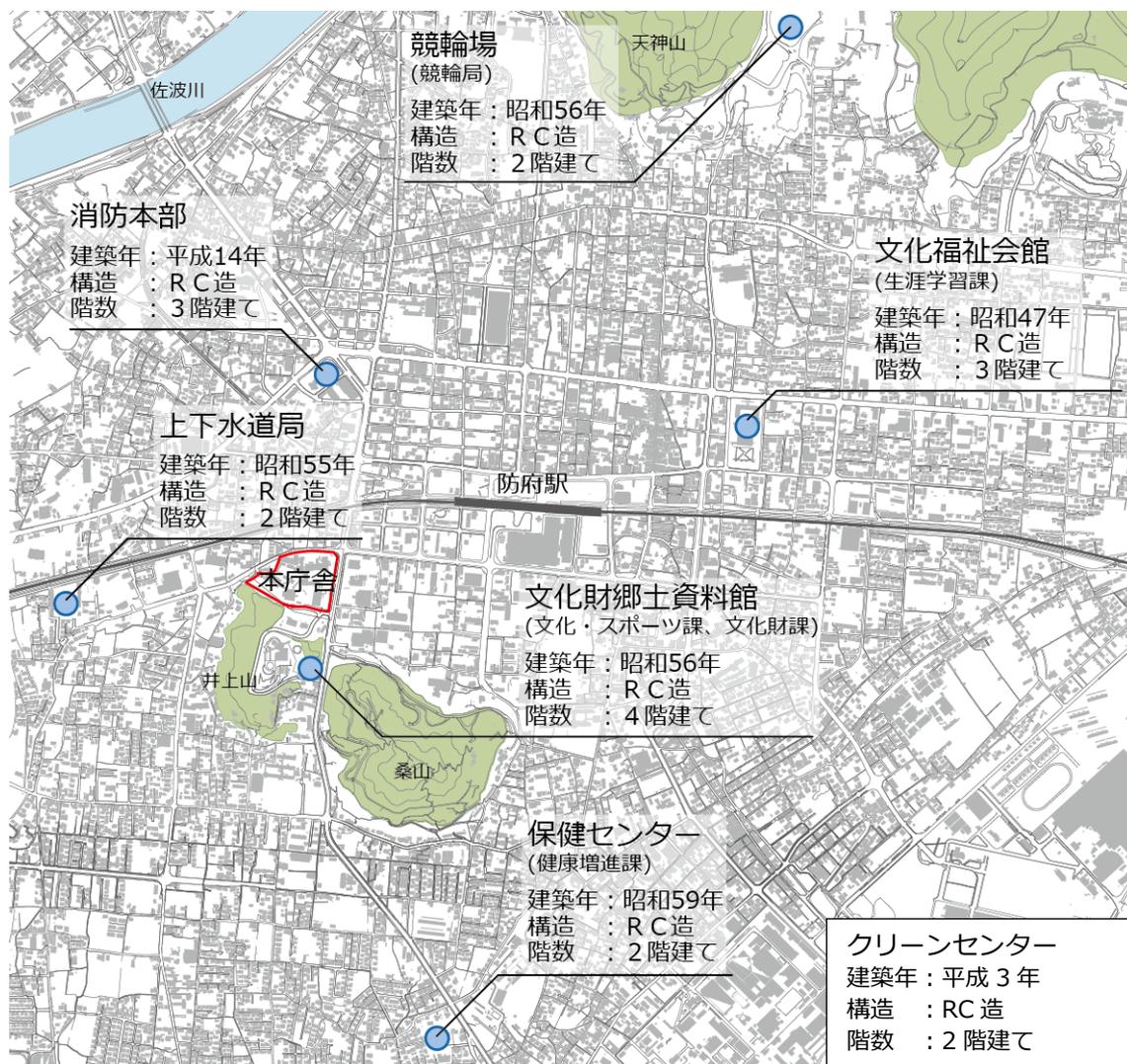
\* RC造 = 鉄筋コンクリート造、S造 = 鉄骨造

\* 配置課等以外にも、行政財産使用許可等により使用されている室等がある。

(地域包括支援センター、障害者就労ワークステーション、職員組合事務局、記者クラブ、山口銀行市役所出張所、職員組合売店、防府土地改良区、法務局登記証明発行窓口など)

### 1-3-3 本庁舎外に所在する部署の状況

施設名	配置課等
競輪場	競輪局
クリーンセンター	クリーンセンター
保健センター	健康増進課
文化センター (文化福祉会館)	生涯学習課
文化財郷土資料館	文化・スポーツ課、文化財課
消防本部	消防総務課、予防課、警防課、通信指令課、消防署
上下水道局	総務課、経営企画課、お客様サービス課、水道整備課、下水道整備課

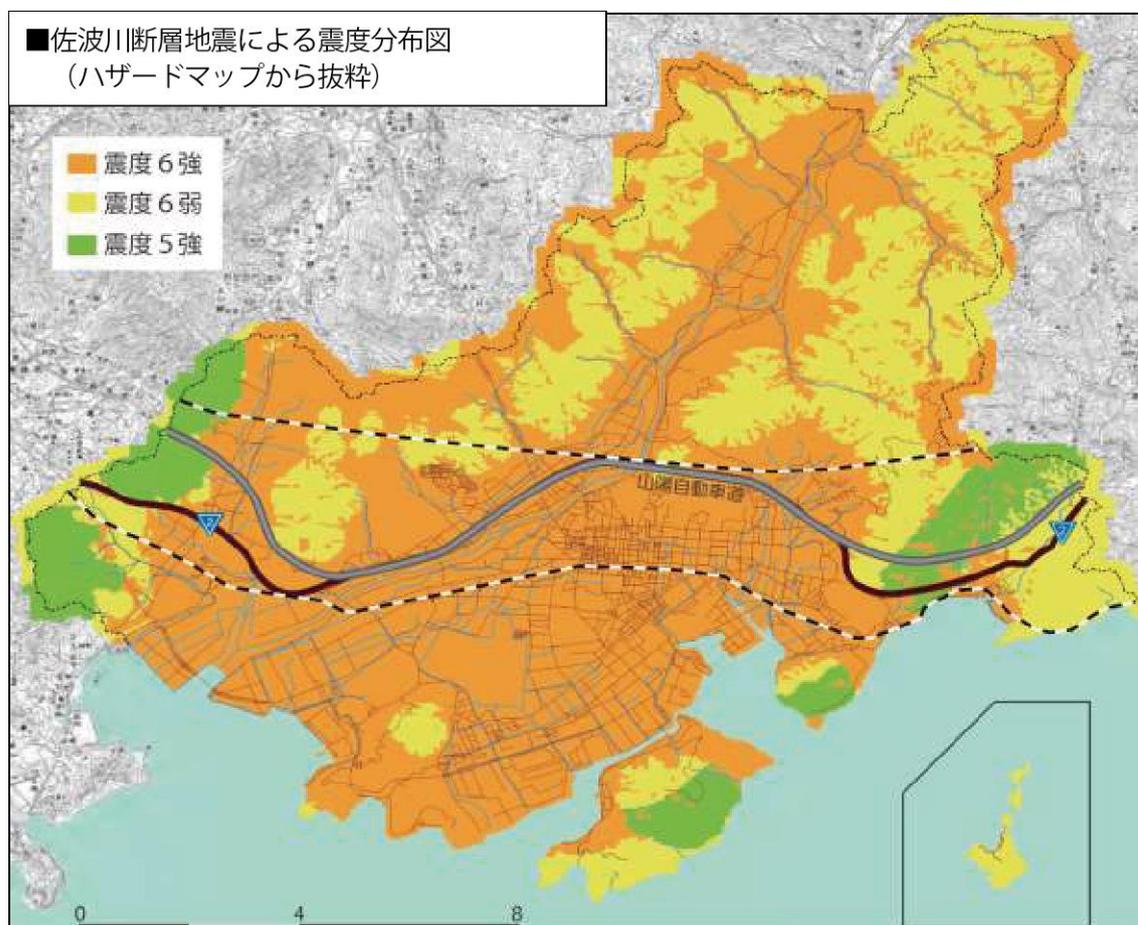


▲本庁舎外に所在する部署の状況

## 1-4 現庁舎の課題

### 1-4-1 防災拠点としての機能不足

- ・内閣府の南海トラフの巨大地震モデル検討会（平成 24 年 8 月 29 日発表）によると、本市は南海トラフ地震時に最大震度 5 強の揺れが想定されており、南海トラフ地震防災対策推進地域にも指定されています。また、佐波川断層地震と周防灘断層帯主部の地震では、最大震度 6 強の揺れが想定されています。
- ・旧耐震基準で建築されている本庁舎の 1 号館から 5 号館までの建物は、耐震診断の結果、必要とされる耐震性能を満たしておらず、特に 1 号館は、耐震補強も困難という判定を受けています。
- ・市庁舎は災害発生時において防災拠点として機能する必要があるため、災害応急対策等の必要が認められる場合は 1 号館に災害対策本部を設置します。しかし、震度 5 弱以上の地震が発生した場合や、市庁舎が被災して使用不能なときなどは、消防本部庁舎に災害対策本部を設置することとしています。



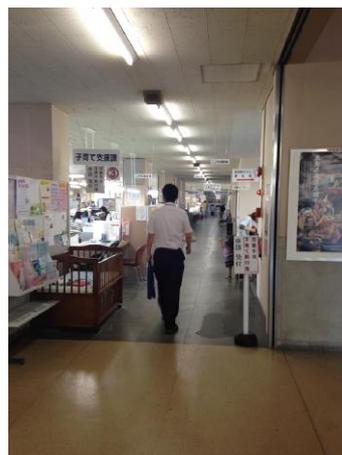
▲佐波川断層地震による震度分布図

## 1-4-2 ユニバーサルデザインへの対応

- ・市庁舎は、さまざまな市民が多数訪れる場所であるため、誰にでも利用しやすい施設とし、可能な限り、来庁者の移動時の負担を軽減するなどの対応が必要となります。
- ・これまで、スロープや障害者用トイレの設置等のバリアフリー対策を講じてきましたが、廊下が狭いことや4号館、議会棟以外にはエレベーターが設置されていないことなど改善が難しい問題もあります。



▲待合スペースが狭い



▲廊下が狭い

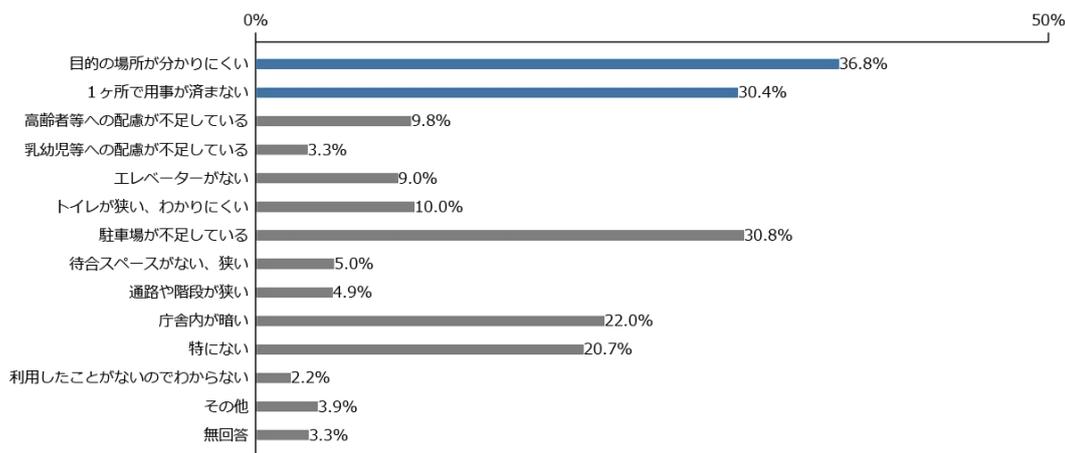
### [庁舎における福祉のまちづくり整備項目]

- ・敷地内通路（幅員は120cm以上・傾斜がある場合はスロープの設置）
- ・エレベーター（障害者に配慮したエレベーターの設置）
- ・トイレ（車いす使用者用トイレの設置・オストメイト対応トイレの設置）
- ・駐車場（車いす使用者用駐車施設の設置・通路の確保）
- ・出入口（幅の内法80cm以上・容易に開閉できる戸の構造）
- ・廊下など（幅の内法120cm以上・高低差がある場合はスロープの設置）
- ・階段（手すりの設置・注意喚起用床材の敷設）
- ・受付カウンター（車いす使用者が利用しやすい高さ及び下部空間の確保）
- ・案内表示板（障害者に配慮した案内表示の設置）
- ・緊急時の設備（視覚障害者・聴覚障害者に配慮した誘導灯の設置）

▲「山口県福祉のまちづくり条例設計マニュアル」構造等基準より引用

### 1-4-3 施設の分散化

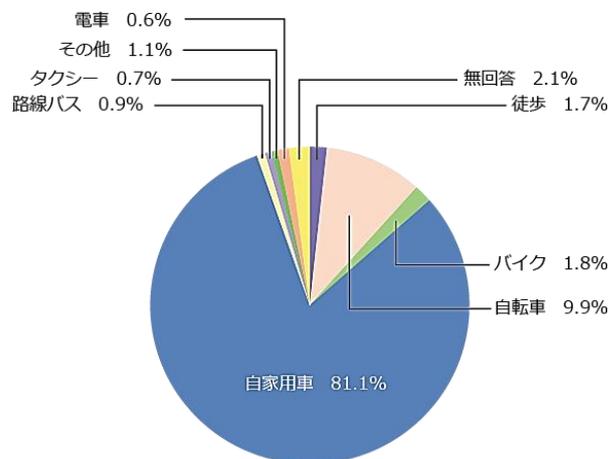
- ・現在の本庁舎の建物は、1号館から5号館別館まで及び議会棟の7棟に分散しているため、来庁者にとって、わかりにくく不便なものになっています。
- ・保健センターに健康増進課、文化福祉会館に生涯学習課といったように、本庁舎以外の場所にも課が点在しており、各関連部署間の連絡も非効率になっています。
- ・本市が行った新庁舎建設に関する市民アンケートの中で、現庁舎に対して不便を感じることについての質問では、「目的の場所が分かりにくい」や「1ヶ所で用事が済まない」といった施設の分散に起因すると思われる回答が相当数を占めています。



▲「新庁舎建設に関する市民アンケート」困ったこと・不便に感じたこと

### 1-4-4 アクセシビリティ

- ・現在の本庁舎は車によるアクセシビリティに恵まれており、市民アンケートでも来庁手段としての「自家用車」の回答が80%を超える結果となっていますが、防府駅から約620mの位置にあることから、お年寄りが歩くにはやや距離があり、また、防府駅と市役所を結ぶ路線バスも1時間に1本程度という状況であり、公共交通機関によるアクセシビリティが高いとは言えない状況です。



▲「新庁舎建設に関する市民アンケート」交通手段

### 1-4-5 老朽化と環境負荷の軽減

- ・現在の本庁舎のうち比較的新しい4号館でも、昭和56年に建築されて以来35年を経過しており、昭和29年に建築された最も古い1号館及び5号館は築後62年になり、更新時期を迎えています。
- ・急速に進む情報化のため、度重なるOA機器の増設などを繰り返しており、更なる高度情報化に対応するためには、露出配線や電源不足などの問題があります。
- ・環境への配慮や省エネルギー対策として、照明のLED化などを行っていますが、現行の冷暖房の制御方式ではきめ細やかな温度調整ができないなど、その対応にも限界があります。

## 1-5 一括建替えの必要性

### ◇各棟の状況

	第2次耐震診断結果 (IS 値)	築年/構造/耐用年数	H38 時点 (10 年後) の経過年数
1 号館	0.15 (耐震補強困難)	S29/鉄筋コンクリート造/50 年	72 年 (22 年超過)
2 号館	0.64	S46/鉄筋コンクリート造/50 年	55 年 (5 年超過)
3 号館	0.23	S36/鉄筋コンクリート造/50 年	65 年 (15 年超過)
4 号館	0.28	S56/鉄筋コンクリート造/50 年	45 年
5 号館	0.37	S29/鉄筋コンクリート造/50 年	72 年 (22 年超過)
5 号館別館	未実施	S45/鉄骨造/38 年	56 年 (18 年超過)
議会棟	新耐震基準	S57/鉄筋コンクリート造/50 年	44 年

### ◇課題の検討

#### ◇耐震性

小中学校の耐震化においては、IS 値がおおむね 0.3 未満の建物については建替え、それ以上は耐震改修を基準として実施しています。

#### ◇老朽化

耐震改修などを行っても、建物の寿命を大幅に延ばせるものではありません。(いずれ近いうちに建替えが必要となります。)

#### ◇分散配置

敷地内に建物が分散配置している状況 (1ヶ所で用事が済まない、移動動線が長いなど) は、棟ごとの改修では解決できません。

#### ◇ユニバーサルデザイン対応

エレベーターの設置や廊下の拡幅などのユニバーサルデザインへの対応は、大規模改修で可能な部分もありますが、連絡通路の設置など対応が困難と思われる箇所もあります。

### ◇検討結果

「各棟の状況」に「課題の検討」を併せて考えると、大規模修繕や耐震改修といった方法では、庁舎の抱える課題のすべてを解決することはできず、これらの課題解決のためには、一括して建替えるのが最良です。

ただし、再利用が有用と思われる建物については、今後の検討を要します。

## 第2章 建設候補地の選定経緯

新庁舎の建設候補地の選定については、庁内検討委員会の作業部会で作成した建設・環境部会報告書の内容をたたき台として、防府市庁舎建設基本構想・基本計画検討委員会（以下「委員会」という。）で検討していただきました。

この基本構想・基本計画は、委員会からいただいたご意見を尊重し、委員会で選定された「駅北公有地エリア」を建設候補地として作成しています。

なお、本庁舎を移転する場合、「防府市役所位置に関する条例」の改正を要し、改正には地方自治法第4条第3項の規定により、議会において出席議員の三分の二以上の者の同意が必要です。

以下、この章では、委員会における建設候補地の選定経緯の概要を記載しています。

### 2-1 建設候補地の絞り込み

新庁舎の建設候補地を抽出するため、次のような条件を設定しました。

#### 前提条件 地方自治法の規定

地方自治法第4条第2項では「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」とされています。

#### 抽出条件① 相当程度の市有地があること

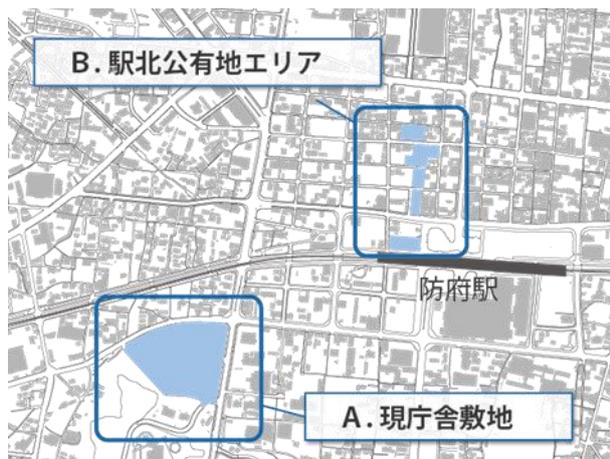
庁舎の建設には広い敷地が必要であり、市の財政負担軽減のため、用地買収費用等について、できる限り経費を最小化するよう配慮する必要があります。

#### 抽出条件② 将来にわたり市の都市核となり得る場所であること

基盤整備や都市機能の集積が進んでいる、あるいはその計画や検討が行われているなど、地域の活性化やまちづくりの観点から、将来にわたり市の中核となり得る場所であることが重要です。

以上の条件から、4つの建設候補地を抽出したうえで、次の候補地(エリア)2ヶ所に絞り込みました。

- ・ A敷地 現庁舎敷地
- ・ B敷地 駅北公有地エリア



▲建設候補地

項目	場所・エリア	
	現在地 A. 現庁舎敷地	現在地から移転 B. 駅北公有地エリア
市有地面積	約 30,200 m <sup>2</sup>	約 7,200 m <sup>2</sup> (ほかに多目的広場 3,000 m <sup>2</sup> )
用途地域	商業地域	商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	400%	400% (一部、500%あり)
防火地域、準防火地域	防火地域	準防火地域 (一部、防火地域あり)
地区計画	なし	一部、防府駅てんじんぐち地区地区計画あり
文化財	一部、埋蔵文化財包蔵地あり	なし
JR 防府駅からの距離	約 620m	約 200m
佐波川浸水想定	3m未満	3m未満
土砂災害警戒区域	一部、土砂災害 (特別) 警戒区域あり	なし
想定最大震度	震度 6 強	震度 6 強
津波被害想定	なし	なし

▲2 候補地の主要諸元

## 2-2 建設候補地の評価

委員会では、新庁舎の建設候補地1ヶ所を選定するにつき、考慮すべき次の5つの評価軸によって、A、B、2つの候補地を比較検討しながら、評価していきました。

- ① 防災拠点としての対応
- ② アクセス性と集まりやすさ
- ③ 地域性・歴史性との関係
- ④ コンパクトシティの形成
- ⑤ 経済的合理性

委員会の評価は、次のように総括されています。

A敷地は、現に市庁舎が立地している場所であって面積も広いことなどから、庁舎建設の適地であるということは言うまでもありません。また、庁舎を大規模災害時の対策本部とするなど、「防災拠点としての対応」ではB敷地より大きく優位であると考えます。

一方、B敷地は、これまでのまちづくりの経緯と、防府駅周辺において実施してきた大型事業との関連性を持たせることにより、都市機能の集約による都市核づくりにも資することから、「地域性・歴史性との関係」で大きく優位であるとともに、「コンパクトシティの形成」でも優位性が認められるところであり、新庁舎の建設を長期的なまちづくりの取組へとつなげ、市の発展を展望していくことができます。

なお、「アクセス性と集まりやすさ」に関しては、B敷地において優位性を評価できる一面もありましたが、一概に優劣まではつけがたいと考えました。

また、「経済的合理性」については、A敷地において優位性を評価できる一面もありましたが、B敷地においては経済活動の活発化が期待されるなど、一概に優劣はつけがたく、両敷地とも跡地の活用など、今後の計画上の工夫により将来の負担を抑えることが不可欠であると考えました。

## 2-3 建設候補地の選定

このような比較検討、評価を経て、委員会では、最終的な新庁舎建設までの間、災害時の本部機能を損うことなく業務の継続が可能になるよう、防災拠点としての速やかな対応を要望したうえで、B敷地（駅北公有地エリア）を選定されました。

また、この選定結果に関し、委員会から「新庁舎の建設を含めた面的整備など、中・長期的な事業計画が構築されること」も併せて要望されています。

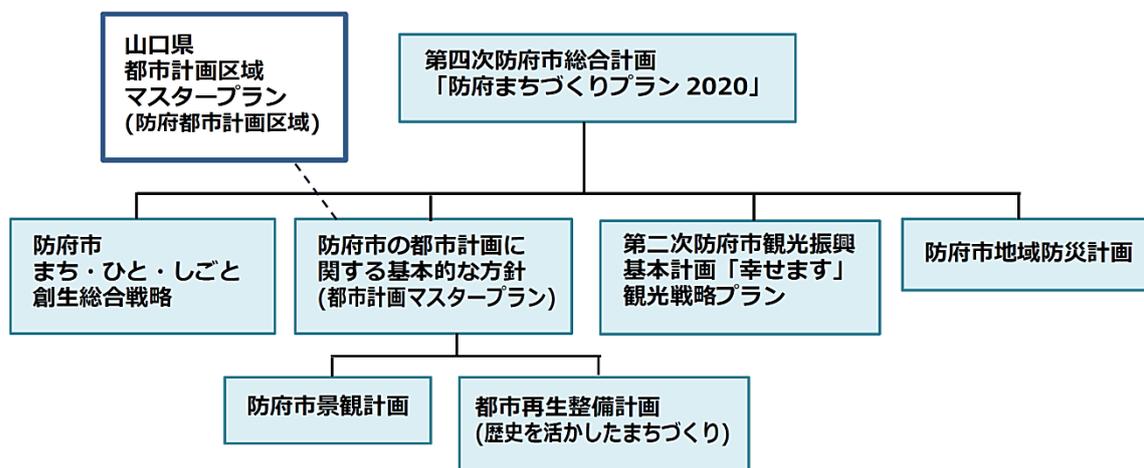
なお、新庁舎建設を長期的なまちづくりの取組へとつなげ、市の発展を展望したいという意志とその実現を希求する強い思いが用地選定の決め手であったと締めくくられています。

### 第3章 新庁舎とまちづくりの将来像

新庁舎の建設を長期的なまちづくりの取組へとつなげていくため、関連する上位計画が目指すまちづくりの方向性を確認するとともに、駅周辺エリアの現況を整理したうえで、まちづくりの将来像とその実現に向けたアクションイメージを描くことにより、新庁舎とまちづくりの関係や都市再生の方向性を示します。

#### 3-1 上位計画

##### 3-1-1 上位計画の体系



▲防府市における主な上位計画

##### 3-1-2 上位計画が目指すまちづくりの方向性

###### (1) 第四次防府市総合計画「防府まちづくりプラン 2020」 H23 防府市

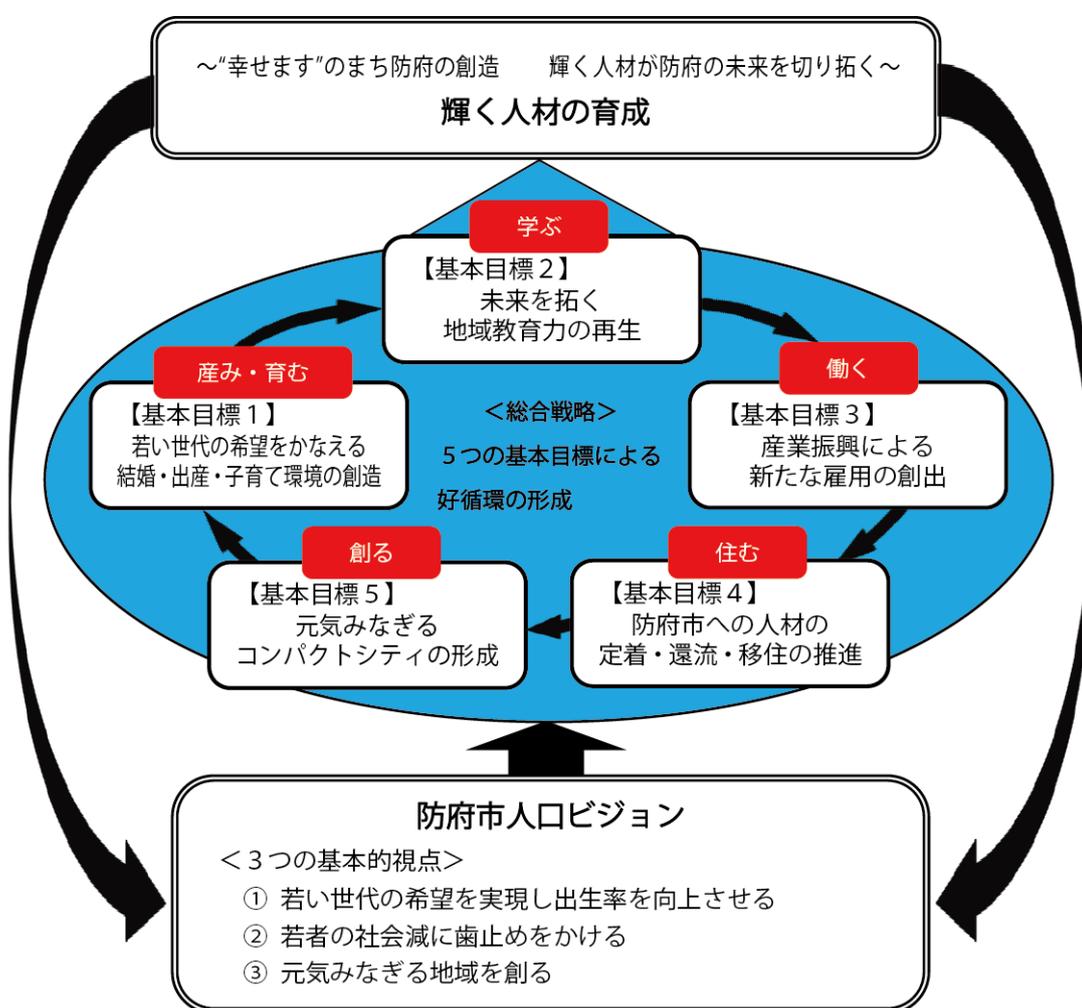
将来都市像を「人・まち元気 誇り高き文化産業都市 防府」とし、将来にわたり持続的に発展していく地域社会を構築するために策定しており、適正な土地利用の推進や、商業・サービス産業の振興、観光の振興、生活交通の充実など各分野の計画を掲げています。

- ・適正な土地利用の推進については、現状に即した区域区分（線引き）において、適正な制限に基づいた計画的な市街化を進め、市街化区域については未利用地の有効利用を促進することとしています。
- ・商業・サービス産業の振興については、産業の育成支援を進めるとともに、魅力ある商店街の形成、大規模小売店舗や公共施設等との連携などによる回遊性の向上により中心市街地の活性化に努めることとしています。
- ・生活交通については、生活交通システムの充実とともに、市中心部へのアクセス向上に向け、駐車場・駐輪場として既存施設を有効利用するなど、需要動向に配慮して機能の充実に努めることとしています。
- ・庁舎については、計画的な行財政運営の推進において、安全・安心で利用しやすい庁舎とするため、地球環境に配慮した適切な維持管理を行うとともに、耐震強化を踏まえた庁舎建設計画を策定し、新庁舎の整備を進めることとしています。

(2) 防府市まち・ひと・しごと創生総合戦略 H27 防府市

「産み・育む」、「学ぶ」、「働く」、「住む」、「創る」からなる5つの基本目標の好循環を形成することとし、長期的に戦略を深化させていくには、地域で「ひと」をつくり、その「ひと」が「しごと」をつくり、「まち」をつくるという流れを確立していく必要があります。

- ・元気みなぎるコンパクトシティの形成においては、商業、文化、教育などの都市の生活を支える機能の中心市街地への集積や中心市街地と融合した歴史文化資産等の整備などにより、活力ある都市核を形成するとともに、都市核と各地域が有機的に繋がった交通ネットワーク形成を進めることとしています。

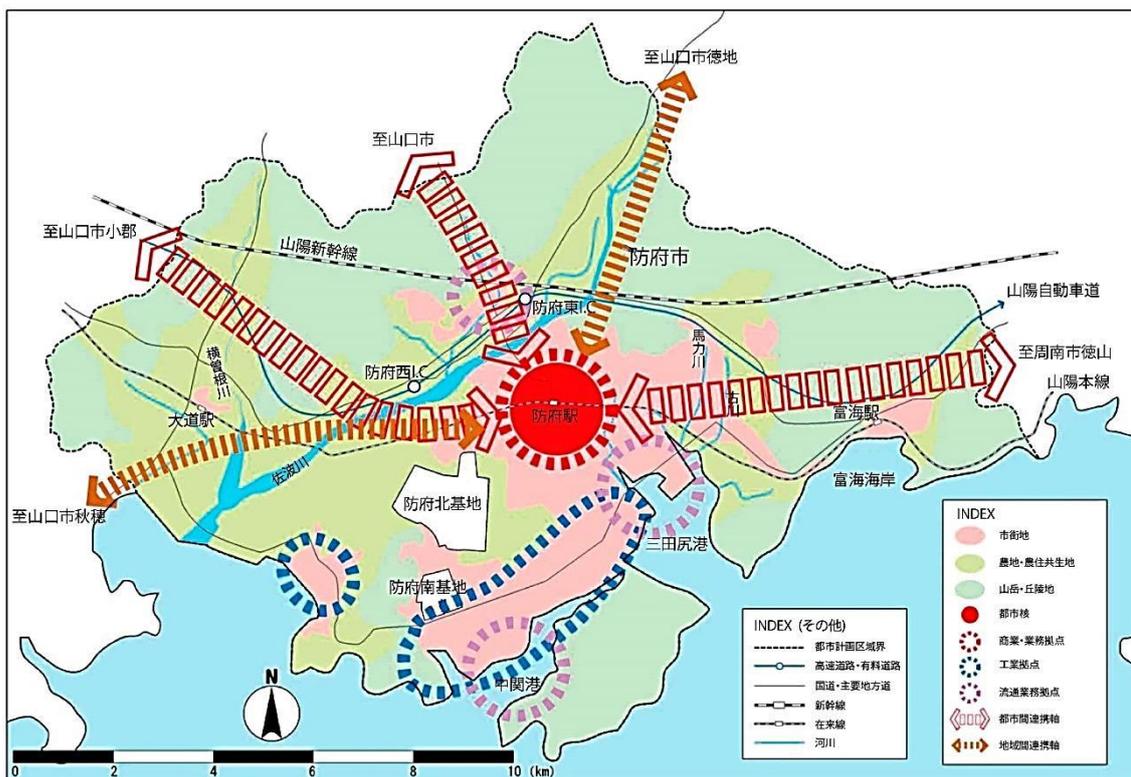


▲「防府市まち・ひと・しごと創生総合戦略」概念図

### (3) 山口県都市計画区域マスタープラン（防府都市計画区域） H24 山口県

山口県内の都市づくりを効率的かつ戦略的に推進していくための基本方針に基づき、県内 8 つの広域都市圏の都市計画の方針を定めたうえで、山口・防府エリアの都市計画区域マスタープランが策定されています。

- ・豊かな自然・歴史と多彩な交流・文化に満ちた県央部の都市づくりにおいて、県央部の都市らしい魅力ある商業・業務地の形成と活力ある臨海工業地の形成を図り、にぎわいのある美しい都市づくりを進めることとしています。
- ・中心市街地の再構築と活性化を図るとともに、既成市街地の魅力の向上と郊外部での市街地拡大を抑制し、魅力ある都市機能の集積した集約型の都市づくりを進める等としています。
- ・市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針として、中心市街地の再構築を図るため、商業・業務、文化施設をはじめとする県央部の都市としての高次都市機能の集積に努め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることとしています。
- ・本市の玄関口となる JR 防府駅においては、南北市街地の一体化と都市機能の集約化が進んでおり、今後は、駅周辺の有効利用や接続する街路の整備を進め、公共交通の結節機能と都市機能が強化された魅力ある空間として整備を図ることを挙げています。

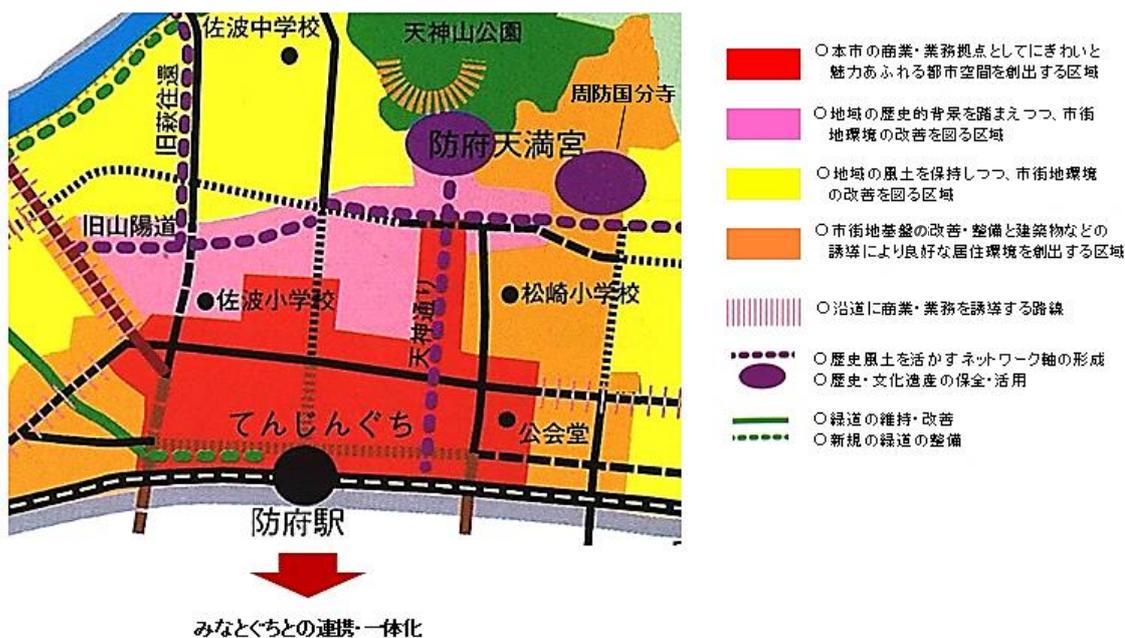


▲「都市計画区域マスタープラン」防府都市計画区域の将来都市構造

#### (4) 防府市の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン） H11 防府市

都市計画の総合的な方針であり、まちづくりの視点から市全体並びに地域別の将来像を具体的に示すとともに、「土地利用」、「都市基盤整備」、「都市環境形成」などについての方針を明らかにしたものです。

- ・ 防府駅てんじんぐちを中心とする中心市街地については、既存の基盤整備事業との連携や遊休地の利活用により、防府駅みなとぐちと一体となったにぎわいある市街地空間を創出し、魅力ある中心市街地の形成を進めることとしています。
- ・ 北部地域のまちづくりの方針としては、「歴史と共存する魅力ある地域づくり」を掲げ、歴史的文化遺産を活用し、歴史と文化に彩られた魅力と個性あふれる地域づくりを挙げています。
- ・ 南部地域のまちづくりの方針としては、「港を活かし産業空間と共存する魅力ある地域づくり」を掲げ、防府駅みなとぐちの新市街地については、本市はもとより県央部の拠点地域として、商業・業務系施設の誘導を積極的に図り、防府駅てんじんぐちと一体となったにぎわいある都市空間を形成することとしています。

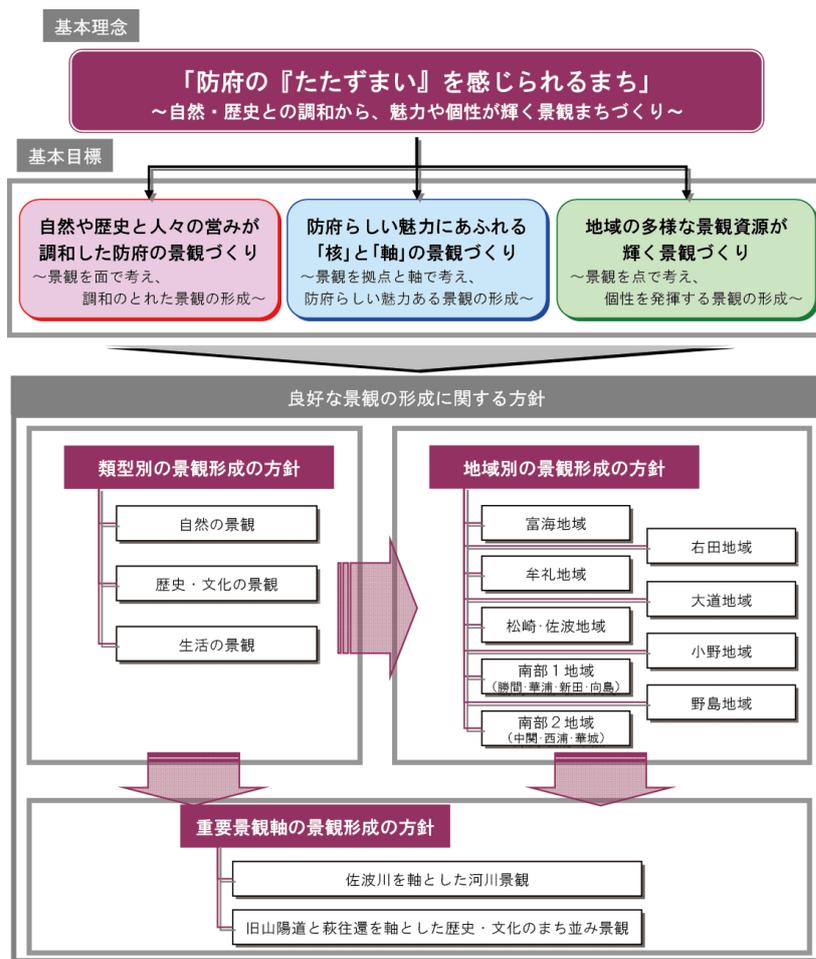


▲「防府市の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」北部地域方針図

## (5) 防府市景観計画 H24 防府市

「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～を基本理念とし、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む、としています。

- ・本市の玄関口である防府駅周辺は、土地区画整理事業、市街地再開発事業などにより、新たな市街地景観が形成されていますが、新たな施設整備が進む一方で、古くからの建築物が残されていることから、ふぞろいでまとまりのない都市景観となっている感も否めないことを課題としています。
- ・防府らしい魅力にあふれる「核」と「軸」の景観づくりにおいては、防府のイメージを内外に発信する「顔」となる景観づくりに取り組むことが重要であり、本市の玄関口となる防府駅、多くの来訪者を集める防府天満宮など、防府らしさを象徴する「核」となる景観の魅力や個性を高める景観づくりを目指すこととしています。
- ・防府駅てんじんぐちは、本市の玄関口として、アスパラート、ルルサス防府などの周辺施設と一体となって、活気やにぎわいをもたらす景観形成を図ることとしています。
- ・天神商店街、銀座商店街などの中心市街地は、商業振興施策との連携に努め、にぎわいのある景観づくりを図ることとしています。
- ・防府駅みなとぐちは、本市の玄関口として、周辺の商業・業務施設と一体となって、活気やにぎわいをもたらす景観形成を図ることとしています。



▲「防府市景観計画」計画形成方針図

(6) 都市再生整備計画（歴史を活かしたまちづくり） H20・H25 防府市

古代から中世、近世、近代、現代とあらゆる歴史が「重奏」する防府のまちにおいて旧山陽道と萩往還は歴史上最も重要な街路であることから、旧山陽道と萩往還のデザイン方針を定め、この方針を計画推進の基礎としています。

- ・国衙を中心とした古代律令時代に形成された都市構造と、近世に発展した宮市・三田尻の二極都市という性格を有するとしうえ、旧山陽道を東西の基軸、萩往還を宮市と三田尻を結ぶ南北の基軸とし、これら回遊動線にさらなる変化と魅力を与える水辺の動線を加えることで、多様な回遊性を促す街路空間の形成を目指すこととしています。
- ・この計画事業により、まちの駅「うめてらす」の建設、電線類の地中化や道路の修景整備などを実施しています。

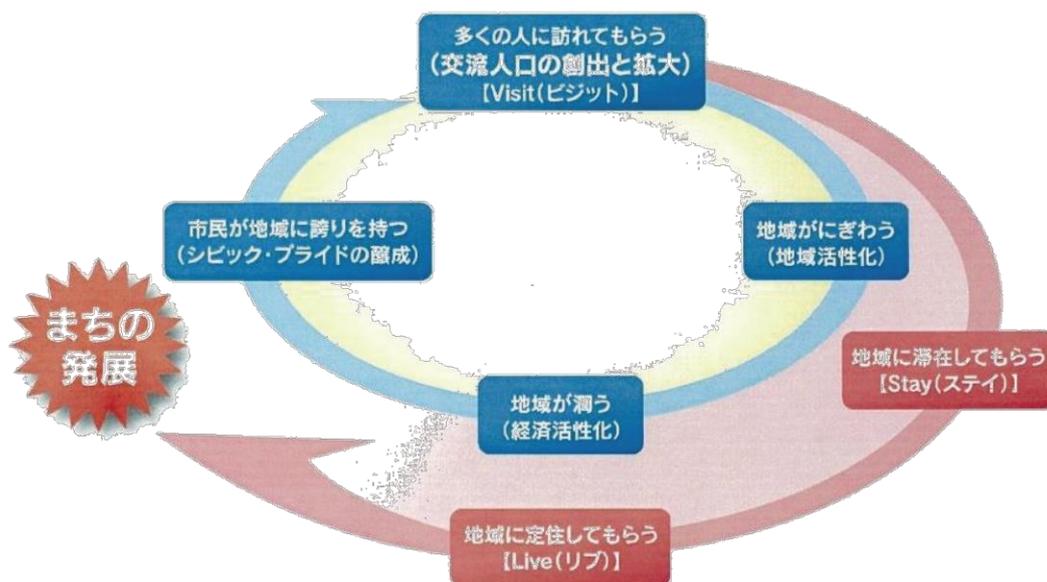


▲「都市再生整備計画」旧山陽道・萩往還デザイン方針図

## (7) 第二次防府市観光振興基本計画「幸せます」観光戦略プラン H28 防府市

目指す観光のまち像を『「幸せます」の観光まちづくり推進都市～千三百年の史都・防府～』とし、「幸せます」を地域ブランドとする観光まちづくりを推進していくこととしています。

- ・観光まちづくりとは、地域が主体となって自然、文化、歴史、産業、人材等地域のあらゆる資源をいかすことにより、地域内外の交流を促進し、活力あるまちの実現がなされる活動と言われており、地域住民が自分の住む地域を誇りに思う（シビック・プライド）魅力的な地域をつくるのが、地域外からの来訪者の獲得につながり、さらに、地域外からの来訪者と地域の人々との交流を深めることにつながるという考え方です。
- ・市民の「幸せます」の心で来訪者を迎える意識醸成と、「幸せます」の心をもって活躍する観光人材の育成、併せて、そうした人材や観光関係団体、観光関連事業者及び民間事業者のネットワークの構築等、市民の手による「幸せます」ブランドの形成を本市の観光振興と観光まちづくりの最優先事項と捉え、観光まちづくりを推進していくこととしています。



▲「第二次防府市観光振興基本計画「幸せます」観光戦略プラン」観光まちづくり

## (8) 防府市地域防災計画 H28 防府市防災会議

災害対策基本法に基づき、防災関係機関並びに市民が処理すべき事務及び業務の大綱を定め、防災活動の総合的かつ計画的な推進を図り、本市地域の予防対策、応急対策及び復旧・復興対策を実施し、市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とし、災害時の被害を最小化し、被害の迅速な回復を図る「減災」の考え方を防災の基本理念としています。

- ・大規模災害の発生直後であっても、市の行政機能低下を最小限にとどめ、緊急時の業務や、法律上必要な届出等の受付や衛生業務など、市民生活に必要な不可欠な行政サービスを継続するため、災害時でも市が最優先に行うべき業務を事前に定め、業務の維持又は最短の期間での復旧を図る業務継続計画（BCP）を策定することとしています。
- ・避難場所等については、公民館、小・中学校、福祉センター等を中心に災害対策基本法の基準等に基づき指定をしていますが、引き続き、地域ごとのバランスを考慮したうえで避難場所等の指定を推進していく必要があるとしています。
- ・平成20年3月に山口県が公表した佐波川断層などによる地震の被害想定結果によると、公共交通機関の途絶などによる通勤・通学者や観光客など、防府市では8,101人の帰宅困難者が発生すると想定されており、一時的な滞在施設の確保に努めるとしています。
- ・市は、防府市社会福祉協議会及び防府市市民活動支援センターと連携して、防府市社会福祉協議会内に防府市災害ボランティアセンターを開設することとしています。
- ・避難場所、避難路、延焼遮断帯や防災活動拠点ともなる道路、公園など骨格的な都市基盤施設や防災安全街区の整備等による市街地の面的な整備、建築物や公共施設の耐震・不燃化、水面・緑地帯の計画的確保、防災に配慮した土地利用への誘導等により、地震に強い都市構造の形成を図ることとしています。
- ・耐震診断の結果、本庁舎については耐震性に問題があり改修が難しいため、建替えを検討することとしています。

## 【上位計画のまとめ～にぎわいのある集約型都市づくりへ～】

### 駅周辺の一体的なにぎわい形成

- ・魅力ある都市機能の集積した都市核の形成
- ・駅を中心に南北市街地が一体となったにぎわいある都市空間形成
- ・周辺施設との連携などによる回遊性の向上

### 居住・生活の場としての再生

- ・日常生活に相応しい都市機能を有した生活圏の構築
- ・安全で安心な災害に強い都市環境の創出

### 交通ネットワークの強化

- ・各地域が有機的に繋がった交通ネットワークの形成による市街地への交通便利性の向上

### 中心市街地と融合した歴史的文化遺産の活用

- ・歴史と文化が感じられる個性あふれる市街地形成
- ・観光ネットワークの形成による観光客の回遊性向上

## 上位計画のまとめ

### にぎわいのある集約型都市づくりの推進

集約型都市づくりでは、都市全体の中で拠点となる区域や居住を誘導する区域など、将来のまちづくりを想定しながら公共施設を集約再編することで、市民の利便性や公共投資の効率性の維持・向上を図ります。

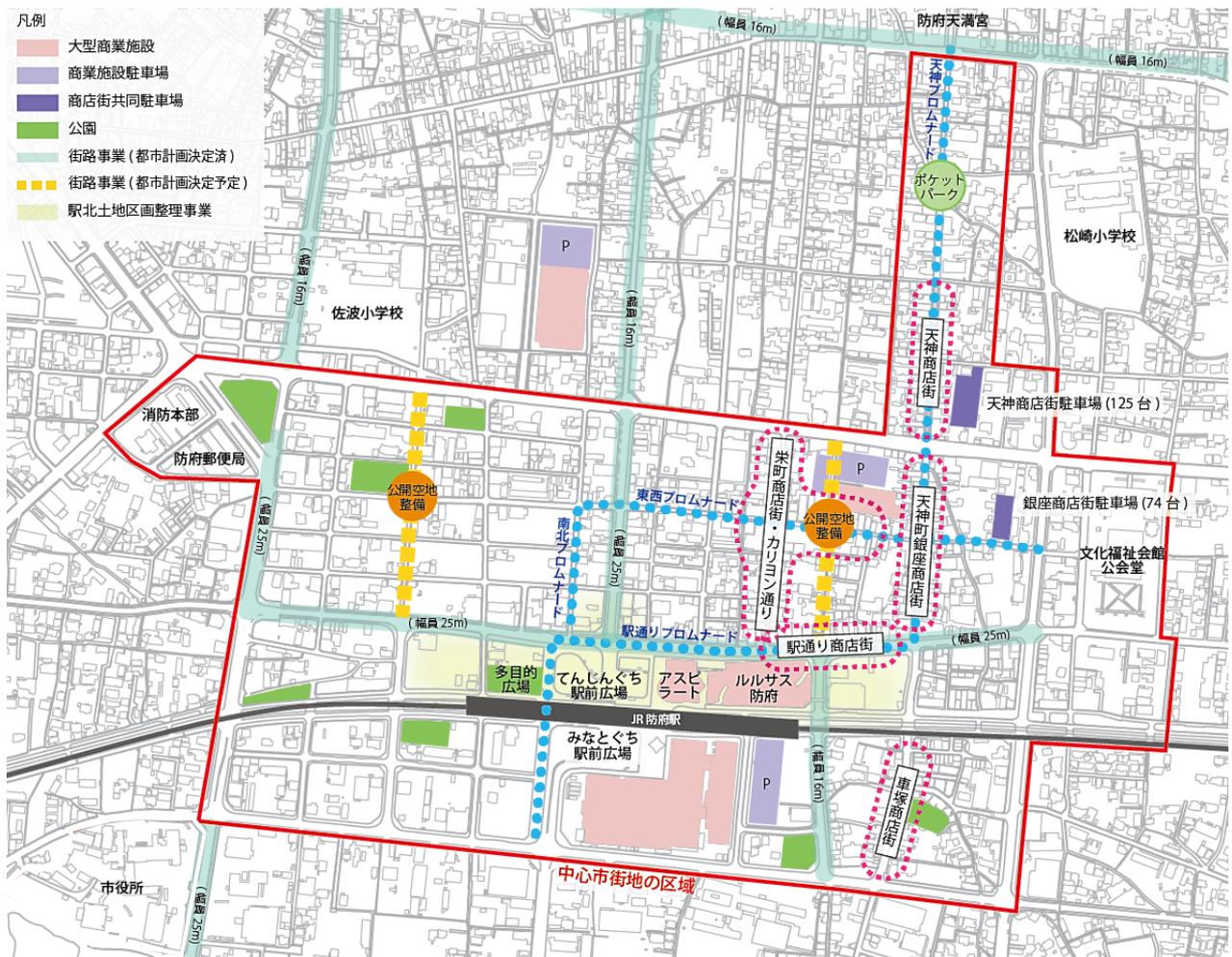
### 3-1-3 旧防府市中心市街地活性化基本計画 H11 防府市

中心市街地の空洞化を引き起こす都市構造を課題とし、その解決を目指した「旧防府市中心市街地活性化基本計画」は、今後の都市再生の方向性や取組等を検討するうえで極めて重要な計画であるため、その内容を振り返り、ここに再整理することとします。

#### (1) 計画策定の背景と目的

住居や商業、交通、サービス、景観、文化などのバランスが取れ、日常生活に相応しい都市機能を有した生活圏の構築と、都市型産業の育成と発展のための職住近接の生活環境整備を行い、都市型社会に相応しい、防府の“生活都心”の創造を実現しようとしています。

- ・これまでの都市基盤整備は、「都市の発展＝市街地の拡大」という方程式に基づいて推し進められ、都市構造が構築されてきた中、中心市街地における人口・都市機能の流出や高齢化といった「中心市街地の空洞化」が引き起こしている現都市構造を問題とし、都市政策の転換期であるということを念頭に置いています。
- ・タウン・マネージメント・オーガニゼーション(TMO)の創出を念頭に置いたマスタープランを作成し、既存計画を現状に即して再整理を行うことを基礎としています。



▲「旧防府市中心市街地活性化基本計画」概況図（現在の防府市中心市街地に適用）

## (2) 中心市街地活性化の意義

- ・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しています。
- ・中心市街地は循環する公共的交通手段の創設のキーステーションとしての機能を持つことで、明確な都市構造の構築が図られるとともに、生活の拠点としての求心性を確保する必要があるとしています。
- ・中心市街地は生活の場であり、人々が生活を行う上で、満足できる環境整備を行う必要があるとしています。

## (3) 中心市街地の課題

- ・駐車場、空地、空家、空店舗などの低未利用地が非常に多く、また、当地区内には行政保有の遊休地が存在すること。(現在はマンションが建設された土地もあります。)
- ・中心市街地の人口は、昭和 55 年から平成 7 年までの 15 年間で、13.6%減少するとともに、高齢化も進んでいること。
- ・居住、商業機能及び行政サービスを含む様々な都市機能が流出(拡散)傾向にあり、防府市の中心市街地での機能が衰退しつつあること。
- ・都心人口や都市機能の衰退などにより市民の来街機会が減少する中で、地域住民や市民の「街への誇りや愛着」が薄れつつあること。

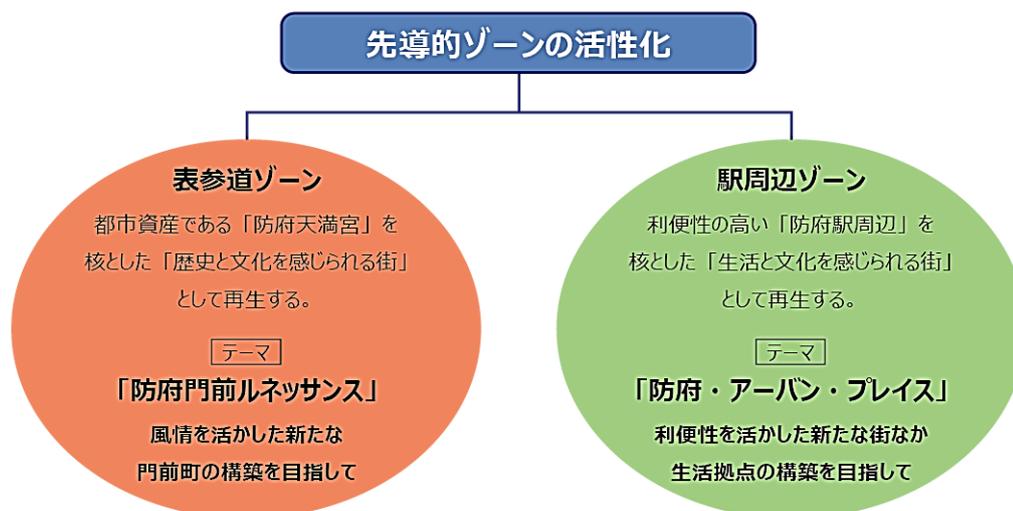
## (4) 中心市街地の整備改善・商業等の活性化の一体的推進の方針

- ・「都市型社会に相応しい、防府の“生活都心”の創造」を目標とし、「“生活都心”と街なか生活」、「街なか居住と街なか商い」、「新たな都市型産業の創出と育成」、「タウン・マネージメント」の4つのコンセプトを基に整備していくこととしています。

### ※参考

防府市中心市街地活性化基本計画を基に、防府商工会議所が「防府 TMO 構想（中小小売商業高度化事業構想）」を策定し、市が平成 14 年に「まちづくり防府」を TMO 認定しました。

「まちづくり防府」は、防府市中心市街地活性化基本計画に基づき、中心市街地での商業活性化のためにまちづくりを進めていくことになりました。



▲「防府 TMO 構想」商業活性化に向けてのシナリオ

## 3-2 駅周辺エリアの現況

### 3-2-1 歴史的背景とまちの成り立ち

- ・市内には、縄文時代早期（約8,000年前）から人々が住んだ痕跡があります。弥生時代終わり頃（約1,800～2,000年前）の大規模集落である下右田遺跡など弥生時代の集落がいくつも見つかっており、防府が拓かれた土地であったことが分かります。また、大日古墳などの6～7世紀の古墳が点在しており、市域より広い範囲を治めた権力者がいたことが推定できます。
- ・645年の大化の改新以降、律令国家の成立過程において、中央集権的な地方支配が進められ、近畿と九州を結ぶ官道である山陽道が本市を東西に貫くように整備されました。律令体制が整った8世紀前半にはこの地に周防国の国府が置かれ、8世紀中頃には国分寺が建立されるなど、古くからこの地方の政治・経済・文化の中心地として栄えました。
- ・日本三天神のひとつとされる防府天満宮は、菅原道真公が亡くなられた翌年の延喜四年（904年）、公と同族の国司が社殿を建立したのがおこりと伝えられています。その後同社は信仰を集めて参拝者が多く訪れるようになり、門前町宮市は周防国の商業の中心地のひとつとして発展しました。
- ・14世紀末の室町時代、江泊－岸津－警固町－高州－鞠生松原－仁井令－伊佐江を結ぶ線で海岸線となっていました。鞠生松原には現在も海岸の松原が残り、当時の面影をしのばせています。
- ・関ヶ原の戦いで領地が防長2国になった毛利氏は、増収のために領内で新田開発を進めました。防府では17世紀後半以降、市の南部を中心に干拓（開作）が盛んに行われ、赤穂（兵庫県）に次ぐ大規模な塩田が築かれましたが、塩業の廃止後、塩田跡地は工場地帯に姿を変え、防府の産業を支える地となっています。
- ・江戸時代、城がある日本海側の萩と瀬戸内海側の三田尻を結ぶ御成道として萩往還が整備されました。三田尻は藩の公館御茶屋や水軍の本拠地である御舟倉が置かれ萩藩の海の玄関口となって発展し、宮市とともに防府のまちの礎となりました。
- ・現在の防府駅周辺エリアのまわりには、防府天満宮や周防国分寺、周防国衙跡などの歴史的資源があり、観光地としてにぎわいを見せています。



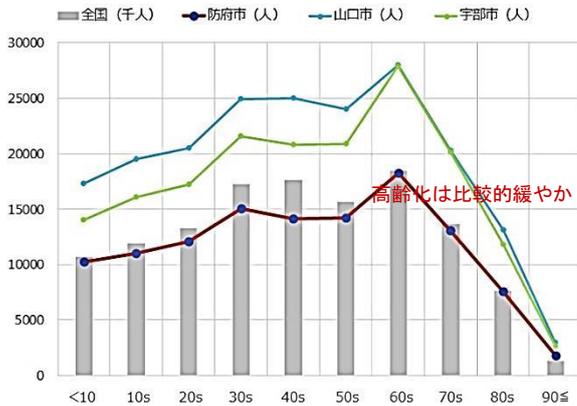
▲防府市 駅周辺エリア

### 3-2-2 駅周辺エリアの現況【人口】

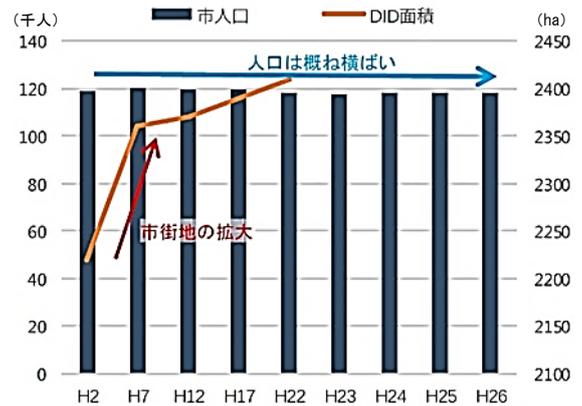
#### (1) 総人口・年齢別人口

防府市の人口は、近年概ね横ばいで推移しており、高齢化の進行も、近隣市に比べると緩やかであると言えます。

また平成2年から平成7年にかけて DID 面積(人口集中地区の面積)が大幅に増えています。



▲現況年齢別の人口「平成22年度国勢調査結果」(総務省統計局)を基に作成

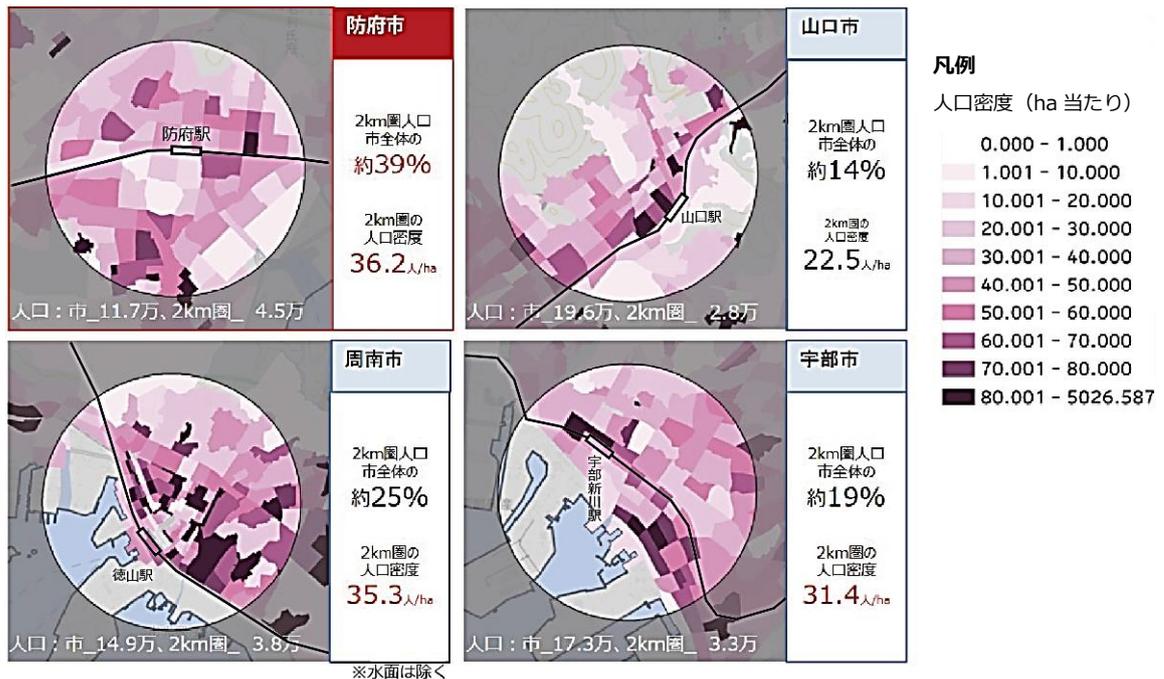


▲人口・DID面積の推移「平成22年度国勢調査結果」(総務省統計局)を基に作成

#### (2) コンパクトな市街地

防府市では、人口密度の高い2km圏内に人口の40%程度が居住しており、近隣市の人口集積状況を同様に比較してみると、防府市は他の都市と比べても、コンパクトな市街地が構成されていることがうかがえます。

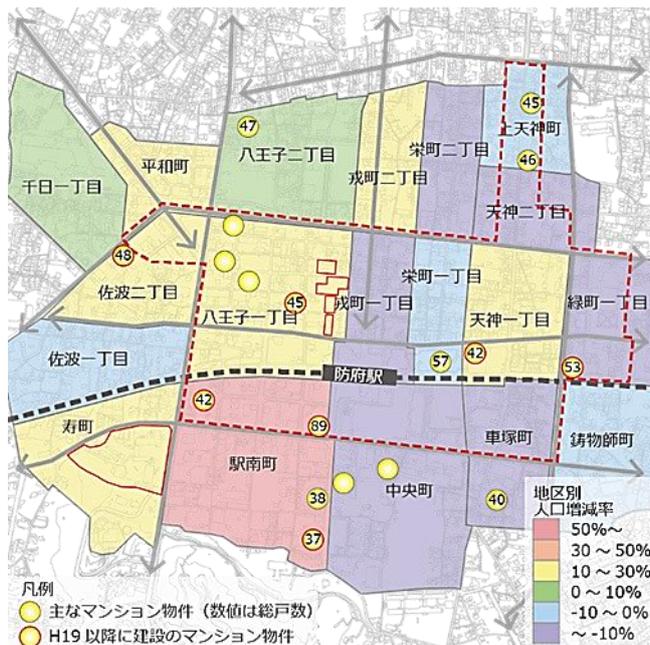
しかし、防府市においては駅周辺エリアの人口密度が高いとは言えず、空洞化が進んだものと考えられます。



▲近隣市中心部の人口集積状況「平成22年度国勢調査結果」(総務省統計局)を基に作成

### (3) 駅周辺エリアへの人口回帰

駅周辺エリアにおいては、近年、面的整備やマンションの立地によると思われる効果で、人口増に転じている地区があります。



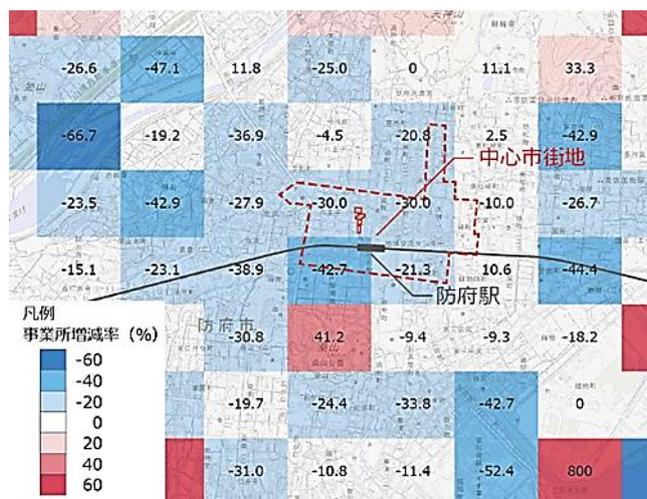
▲マンション立地と地区別人口増減率（H12-22）  
国勢調査結果（総務省統計局）を基に作成

### 3-2-3 駅周辺エリアの現況【土地利用】

#### (1) 事業所数と市民の買物動向の推移

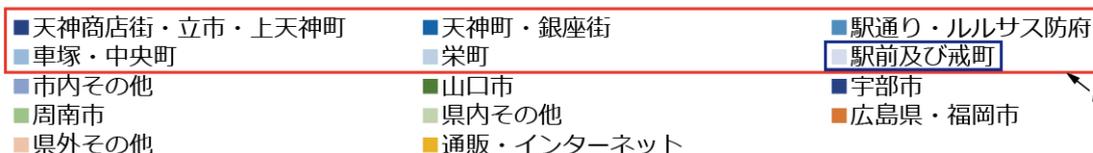
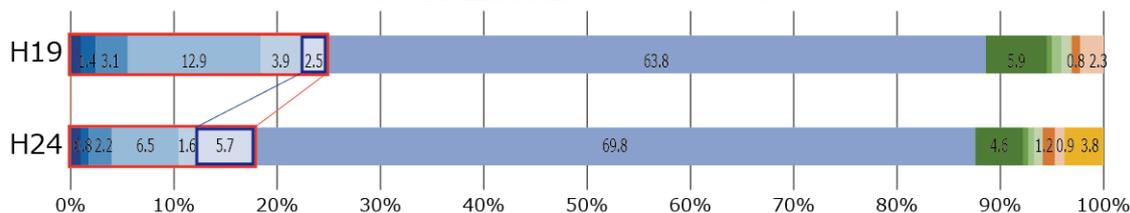
駅周辺エリアでは事業所数が減少しており、空洞化が進んでいます。また、郊外部や沿道への大規模小売店舗の出店が進み、市内の買物動向は「市内その他」で示されるそれらの商業施設の割合が増加してきていると考えられます。

一方、「駅前及び戎町」での購入先別金額の割合は増加していることから、駅南の大規模商業施設は、空洞化する中心市街地において一定の集客をしていることがうかがえます。



▲事業所数(業務も含む)の増減率（H12-H24）  
経済センサス-活動調査（総務省統計局）を基に作成

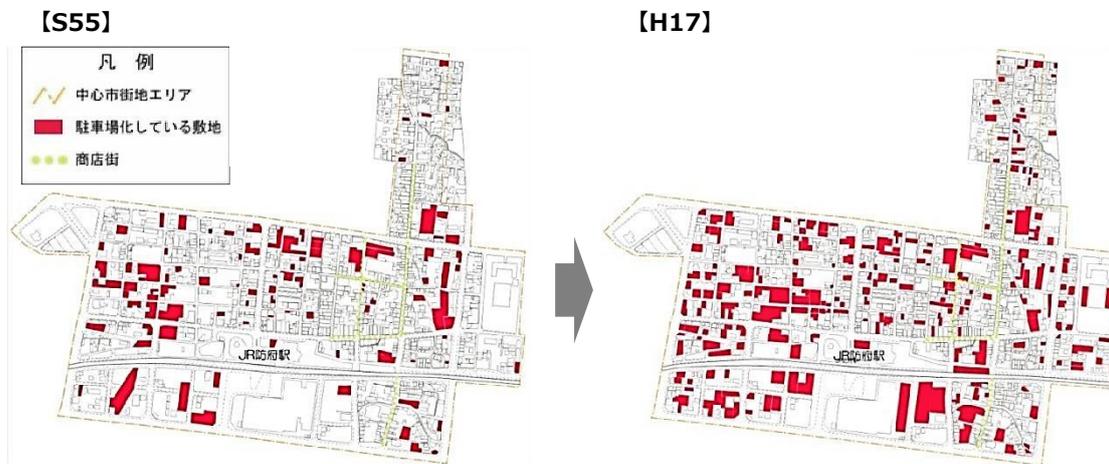
#### 購入先別金額割合（一般買物の平均）



▲購入先別金額割合「山口県買物動向調査」を基に作成

## (2) 低未利用地の増加

中心市街地の小売店舗の減少等に伴い、空地が増加しており、その場所を駐車場として整備するなどして駐車場が分散している状態の土地利用となっています。



▲防府市中心市街地の駐車場の分布

出典：鵜心治「人口減少下の地方都市におけるまちづくり手法に関する一連の研究」

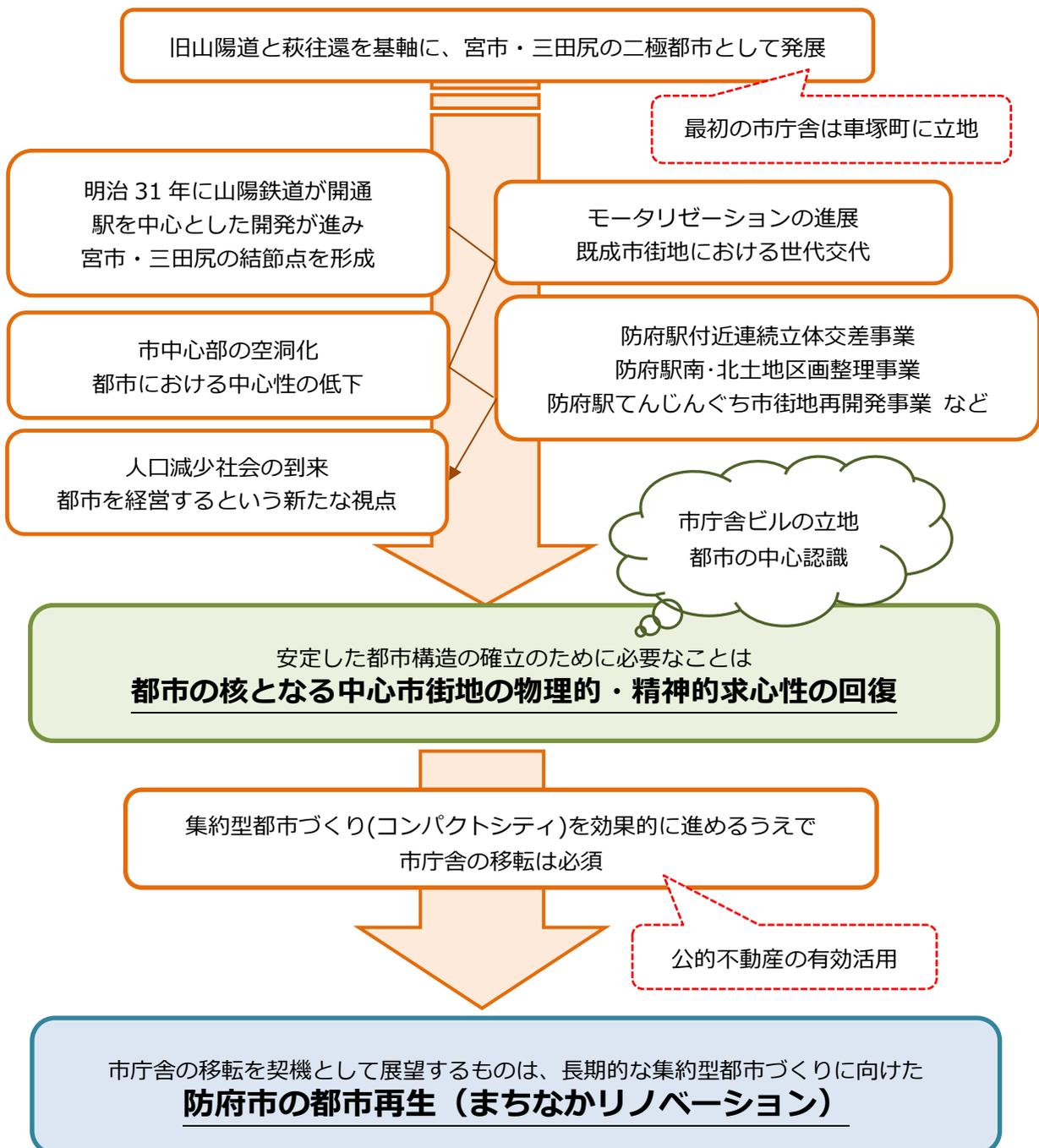
### 3-3 新庁舎とまちづくり

3-1-2の「上位計画が目指すまちづくりの方向性」の末尾でまとめたように、今後、本市においては、『にぎわいのある集約型都市づくり』がまちづくりや都市経営の大きな方向性となります。

市庁舎は中核的な行政サービス機能であり、その移転は、集約型都市づくりに向けた契機となり、これを加速化させ、大きく寄与するものとなります。

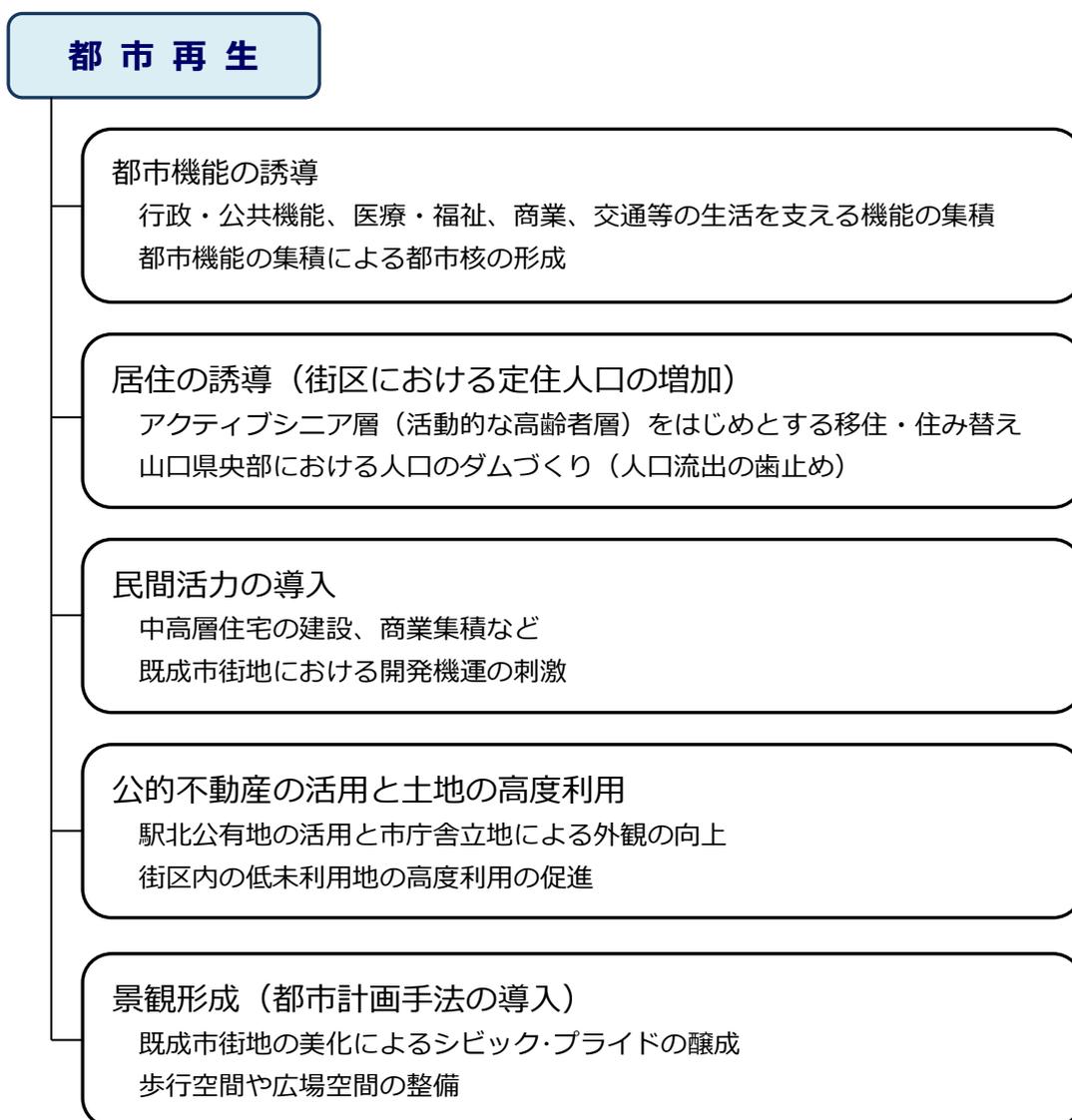
ここでは、集約型都市づくりを進めるうえで、なぜ市庁舎の移転が必要であるのか、市庁舎建設とまちづくりはどのように関わるのかを考えます。

#### 3-3-1 市庁舎移転の必要性とまちづくりとの関わり

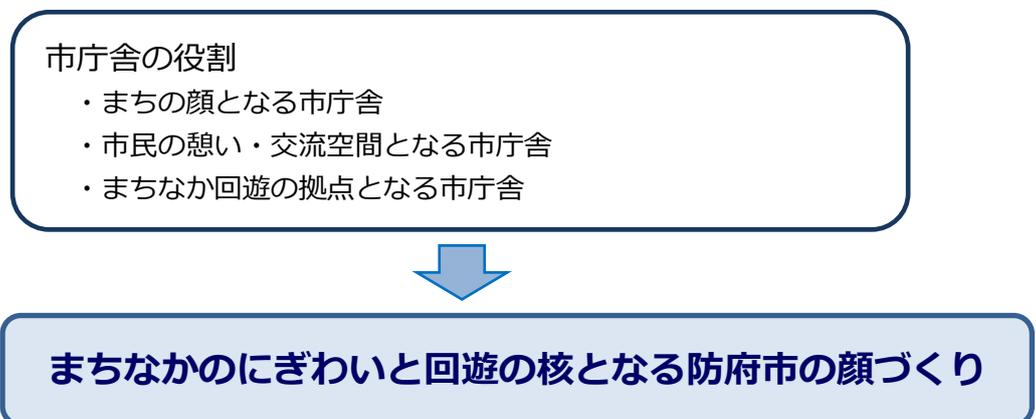


### 3-3-2 集約型都市づくりに向けた都市再生（まちなかりノベーション）の取組

都市再生において官民一体となって取り組むべき重要な観点を、以下に示します。



### 3-3-3 都市再生において市庁舎建設が担う役割



### 3-4 都市再生の考え方

「旧防府市中心市街地活性化基本計画」における基本的な考え方を踏襲して、新庁舎の駅北公有地エリアへの建設により、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させ、都市の再生につなげていくため、「防府生活都心」の創出を目指します。

#### 3-4-1 「防府生活都心」の対象エリア

八王子一丁目、戎町一丁目、栄町一丁目、天神一丁目（以上の4地区の全域）、駅南町、中央町、車塚町（以上の3地区の一部）を「防府生活都心」の対象エリアとします（次ページの図を参照）。当該エリアの外周を、自動車交通量が多い旧国道2号などとしているのは、沿道の商業を当該エリアの都市機能の一部として捉えることができるからです。

なお、7地区の人口動向（平成7年国勢調査人口 - 平成27年住民基本台帳人口）を下表に示しています。戎町一丁目、天神一丁目、車塚町では人口減少が見られますが、防府駅南土地区画整理事業の施行効果により、駅南町の人口の増加が顕著で、7地区の合計では22.3%の増加となっており、マンションをはじめ、中高層住宅の建設が主たる要因として考えられます。

No.	地区名	平成7年（人）	平成27年（人）	増減率（%）
1	八王子一丁目	690	725	5.1
2	戎町一丁目	148	134	△9.5
3	栄町一丁目	276	313	13.4
4	天神一丁目	354	332	△6.2
5	駅南町	203	735	262.1
6	中央町	334	384	15.0
7	車塚町	608	572	△5.9
	合計	2,613	3,195	22.3

▲対象エリアの人口動向（H7-H27）

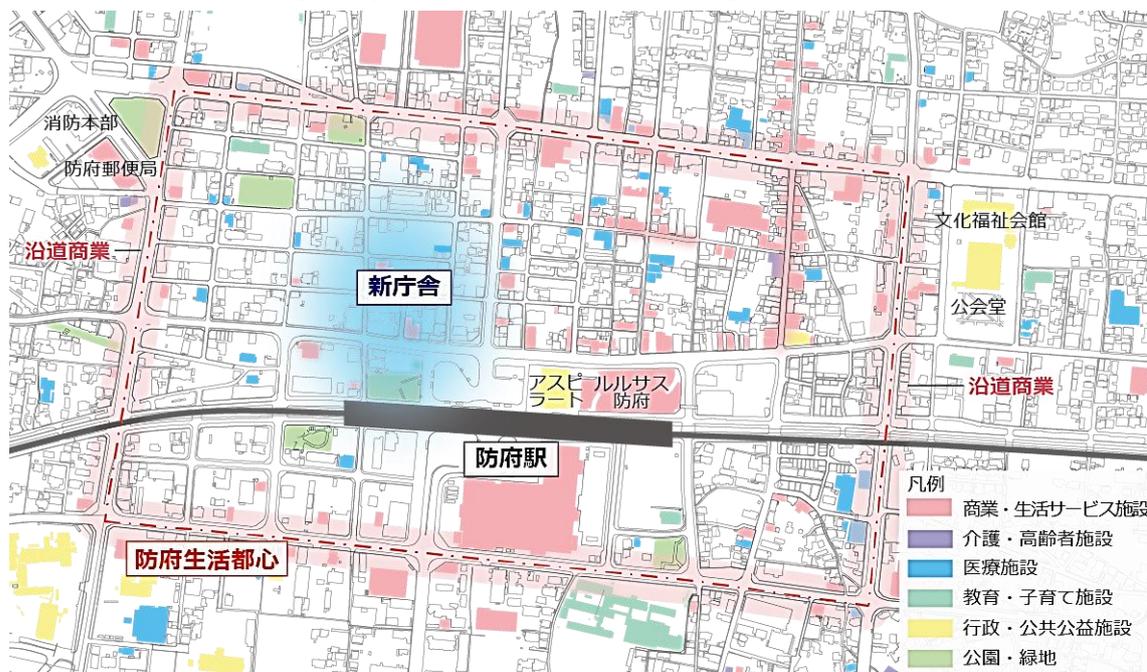
#### 3-4-2 対象エリアにおける都市再生の視点

都市再生の考え方と「防府生活都心」の創出については、次の視点から検討することとします。

- ・都市機能の集約とまちの顔づくり
- ・安全・快適な歩行空間の整備
- ・広場空間などの整備
- ・災害に強い水とみどりのまちづくり
- ・防府駅を中心とした交通利便性の向上
- ・民間によるまちの再生の促進

### 3-4-3 都市機能の集約とまちの顔づくり

- ・ 駅に近接立地しているアスパラート、地域協働支援センター、図書館等に加えて、新庁舎を駅北公有地エリアに整備することで、行政機能の集約化を進めます。
- ・ 新庁舎整備を契機とし、新庁舎・駅前広場・アスパラート・ルルス防府など一体となった景観形成、まちの顔づくりを行い、シビック・プライドの醸成を進める必要があります。
- ・ 「防府生活都心」への医療・福祉関連施設の誘致を検討するなど、大規模商業施設も含め、都市機能が集積・近接した歩いて暮らせる街区づくりが求められます。



▲都市機能の集積状況（平成 28 年 10 月時点）

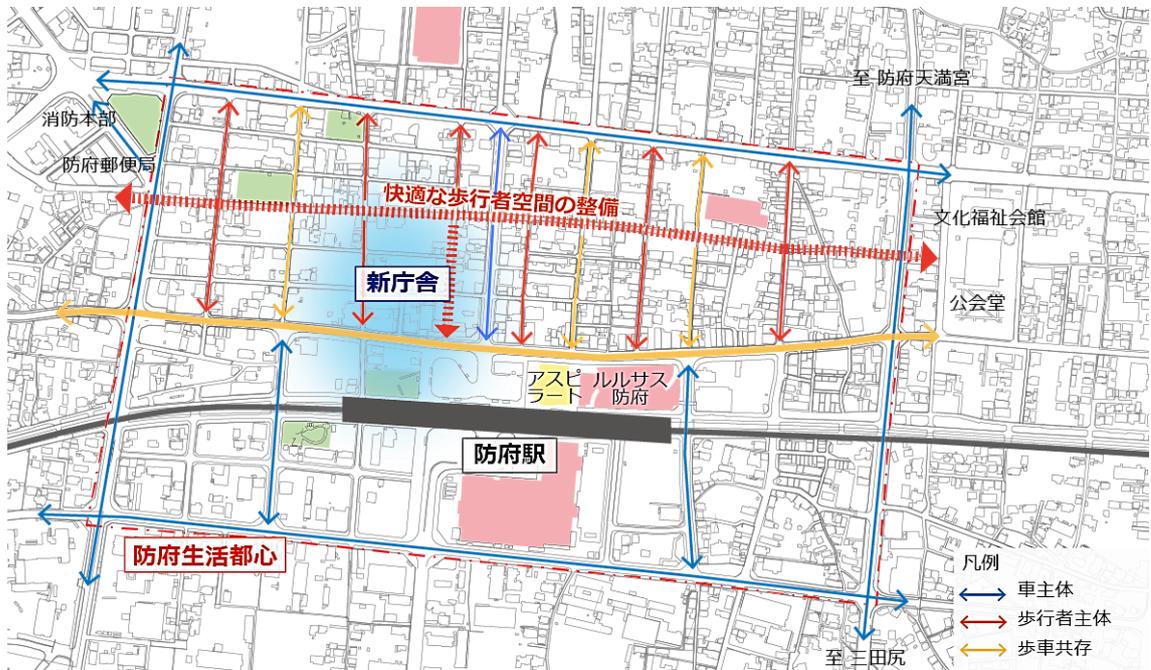
地方中核都市クラスの都市の中心拠点において想定される各種の機能例

行政機能	<p>■ 中枢的な行政機能 例：本庁舎</p>
介護福祉機能	<p>■ 市全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター</p>
子育て機能	<p>■ 市全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター</p>
商業機能	<p>■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積</p>
医療機能	<p>■ 総合的な医療サービスを受けることができる機能 例：病院</p>
金融機能	<p>■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫</p>
教育・文化機能	<p>■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館</p>

▲出典：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」

### 3-4-4 安全・快適な歩行空間の整備

- ・道路の役割分担により、安全な歩行空間を整備し、健康づくりウォーキングなど目的性のある回遊動線を形成することが重要です。
- ・旧山陽道や萩往還への結びつきを強化し、観光におけるまち歩きのリターン性を向上させるなど、住んでよし・訪れて良しの観光まちづくりを進める必要があります。



▲道路の役割分担のイメージ



▲歩行者空間のイメージ



▲歩行者主体の歩行空間（金沢市）

### 3-4-5 広場空間などの整備

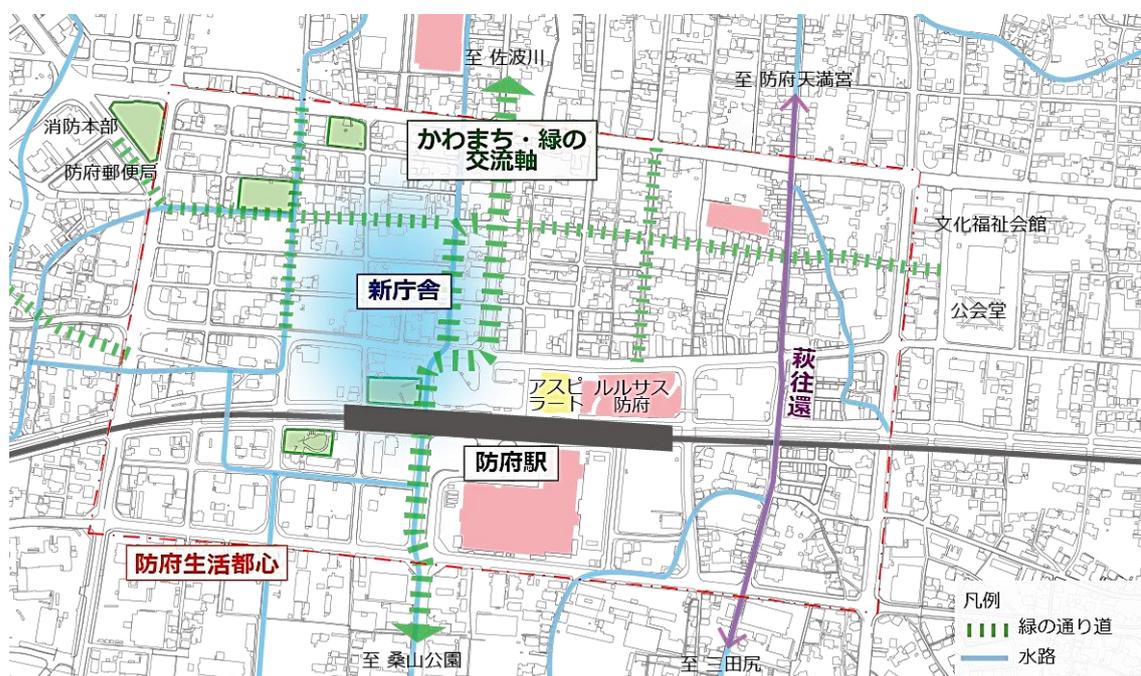
- ・既存広場・公園のリニューアルなども含め、まちなか居住者のコミュニティ形成の場や市民活動の場として利用可能な気軽に立ち寄ることができる広場空間を整備するなど、利用したくなる滞留空間の創出が求められます。
- ・新庁舎及びその周辺の広場空間を活用・連携させたイベント等の開催によるにぎわいづくりに努め、まちなかにぎわいと回遊の核となる防府市の顔づくりを推進します。



▲多目的広場

### 3-4-6 災害に強い水とみどりのまちづくり

- ・既存の街路樹や水路を活用し、周囲の自然に調和した景観づくりを目指します。
- ・阪神・淡路大震災を契機として緑地の役割が重要視されており、災害時の避難路や火災からの延焼を遮断する機能を確保するために、防火性に優れた街路樹の選択を行うなど、防災に配慮した緑化整備が求められます。
- ・広場を利用するなどして、備蓄倉庫や耐震性貯水槽等を備えた広域的な防災拠点となるスペースを確保しておくことが大切です。



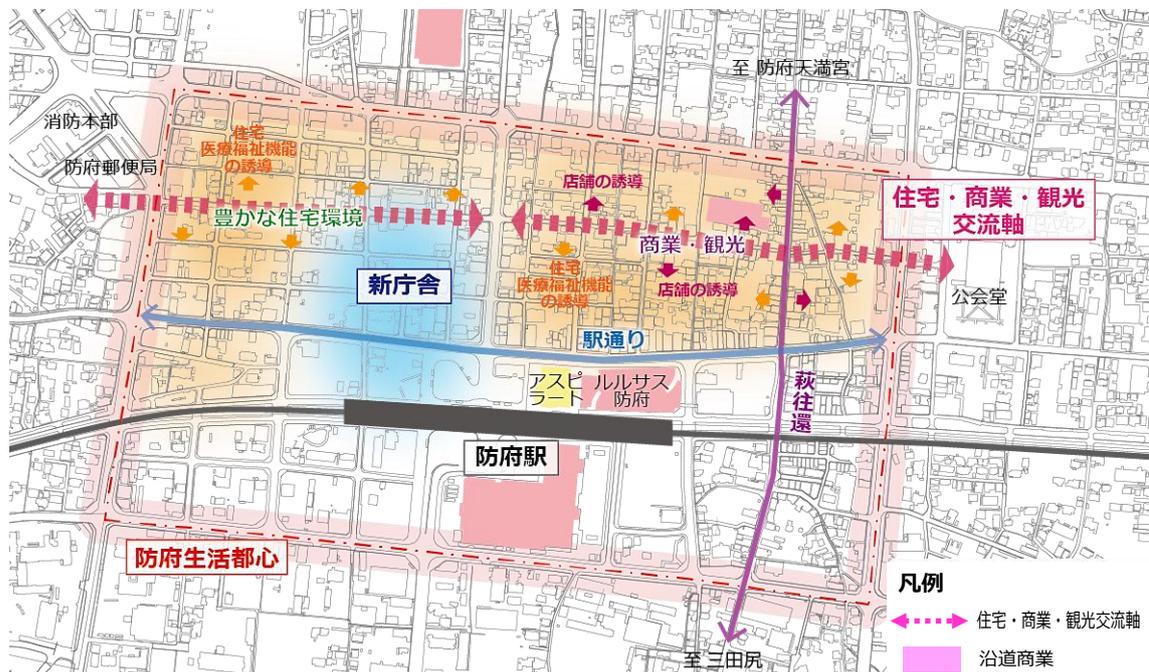
▲水とみどりのイメージ図

### 3-4-7 防府駅を中心とした交通利便性の向上

- ・市民が日常的に利用する公共施設、商業施設、医療・福祉施設等へのアクセス性を高めるコミュニティバスの導入など、交通利便性の向上が求められます。
- ・「防府生活都心」へのアクセス性を高める集約型駐車場の整備や公共施設利用者に対する民間駐車場の利用なども検討する必要があります。

### 3-4-8 民間によるまちの再生の促進

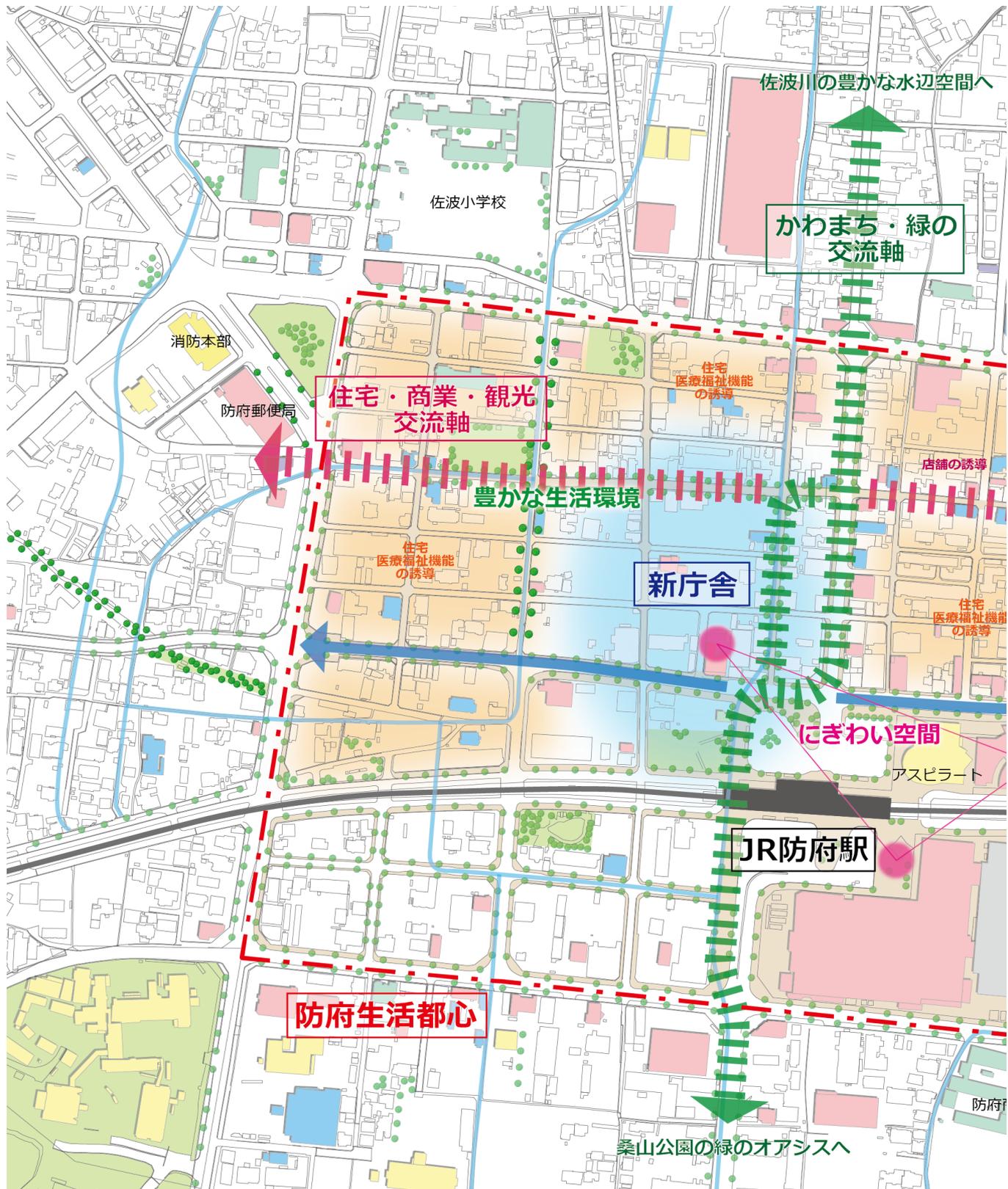
- ・新庁舎整備による「防府生活都心」の拠点性と経済的価値の向上を背景に、歩行空間の整備などの都市再生の取組を通じて、住宅の整備など民間によるまちの再生を促進します。
- ・歩行空間の拡充や緑化の推進を行うため、地区計画等、都市計画手法の活用を検討する必要があります。
- ・幅広い世代の多様な住み方が可能となるまちの整備を促進するため、子育て支援施設、医療・福祉関連施設等をはじめとした生活関連施設の誘導が求められます。
- ・防府天満宮をはじめとする歴史・文化エリアと連携した観光機能の強化を行うとともに、市民だけではなく観光客も利用できる飲食店等の店舗を誘導し、日常生活を観光資源とするいわゆる「まち旅」が楽しめる観光交流軸の形成が求められます。



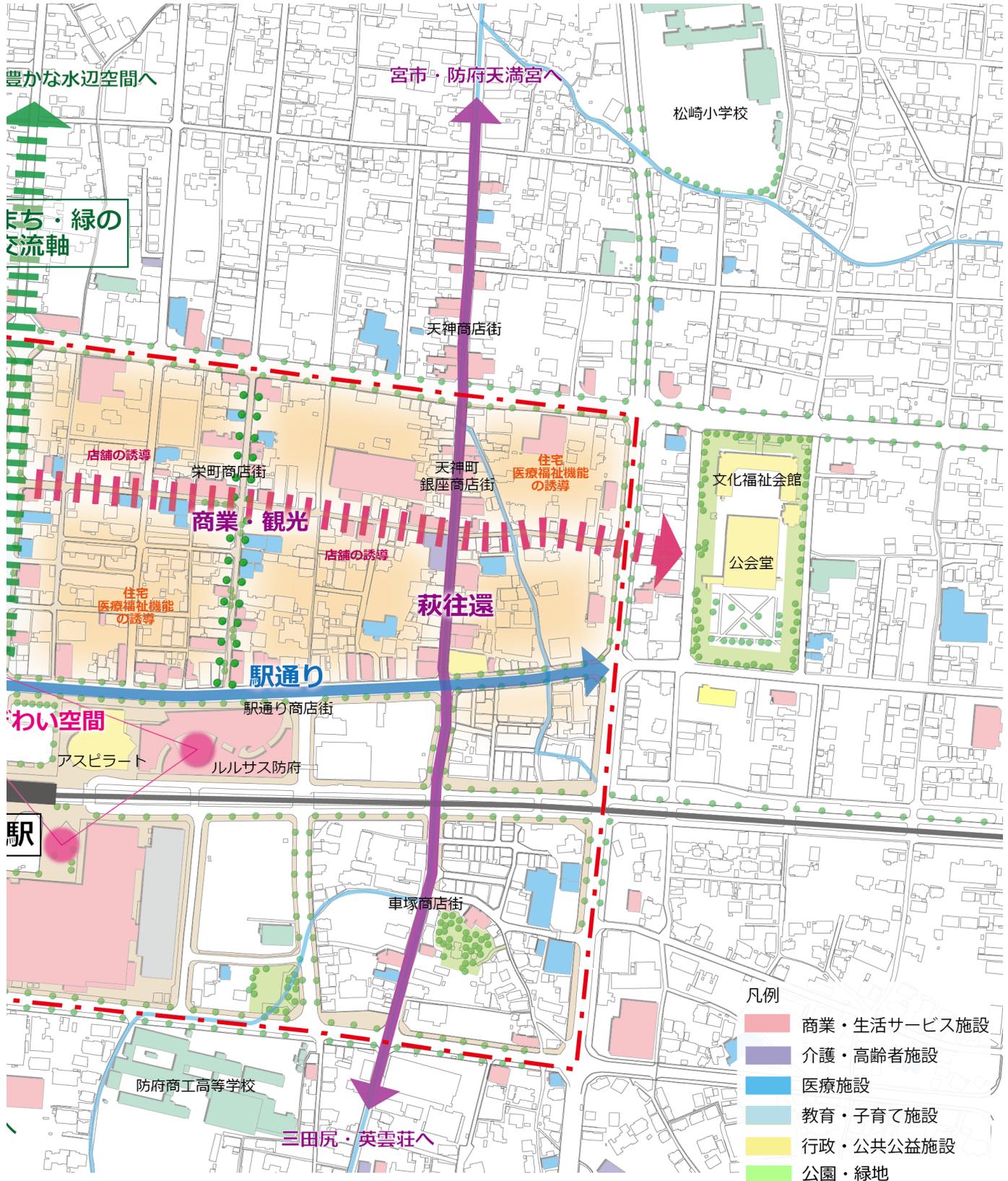
▲まちの再生促進のイメージ

### 3-5 将来像の実現に向けたアクションイメージ

「都市の核となる中心市街地の物理的・精神的求心力」を持った「防府生活都心」を形成するために、外部からも交通の利便性が良く、都市機能が近接して集積し、まちなかを歩いて暮らせる、住んでよし、訪れて良しのまちづくりをしていく必要があります。



災害に強く、緑多い歩行空間に住居、店舗、オフィスが立ち並ぶような景観豊かな街区の形成を、30年、50年先の未来に向け、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が必要です。



▲「防府生活都心」のアクションイメージ

## 第4章 新庁舎の基本的な考え方

### 4-1 基本理念

新庁舎の建設は、災害時の防災拠点機能の確保のみならず、駅周辺の一体的なにぎわいを形成し、集約型都市づくりを推進していくための重要な事業です。

これからの庁舎建設における目指すべき姿として、基本理念を次のように定めることとします。

『安全・安心の拠点となる、まちの顔としての庁舎』

新庁舎建設における目指すべき姿については、幅広い視点から十分に検討し、計画していくことが大切であるため、基本理念を支える6つの柱を基本方針として定めることとします。

#### 基本理念を支える6つの柱【基本方針】



## 4-2 基本理念を支える6つの柱【基本方針】

### (1) 安全・安心な暮らしを支える庁舎

高い耐震性能の確保や火災、浸水への対策等を充実し、災害発生時には防災拠点としての対応が迅速に行える機能を備えた庁舎とします。

### (2) 利便性の充実した誰もが利用しやすい庁舎

公共交通機関や自家用車等でのアクセス性が高く、市民サービス向上の取組とユニバーサルデザインの採用による誰もが利用しやすい庁舎とします。

### (3) 親しまれ、つながりの拠点となる庁舎

近接する公共施設等と連携した市民の交流活動の場として、まちなかのにぎわいと回遊の核となる庁舎を目指します。

### (4) 環境にやさしく、誇りの持てる庁舎

環境にやさしく、歴史と文化を感じることができる街並みと緑豊かな自然に調和した庁舎を目指します。

### (5) まちの活性化に貢献する庁舎

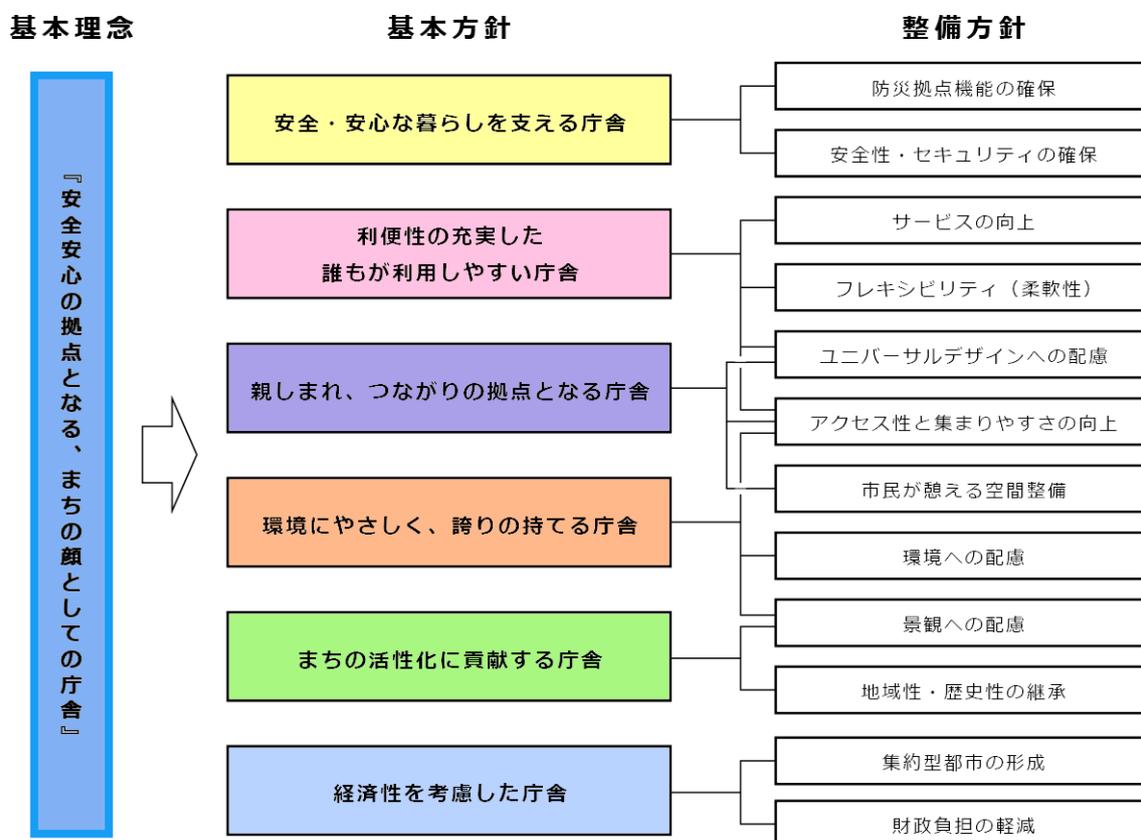
これまで行なわれてきたまちづくりの取組を引き継ぎ、中長期的な視点での都市再生とまちの活性化に貢献する庁舎を目指します。

### (6) 経済性を考慮した庁舎

機能的な設計による初期投資の低減とともに、設備機器やエネルギー消費の効率化による維持管理費用の節減を図り、将来にわたる財政負担を軽減できる庁舎とします。

### 4-3 新庁舎の整備方針

基本理念と基本方針を踏まえ、求める新庁舎を実現するために、基本方針から導き出される具体的な方策を整備方針として定めます。

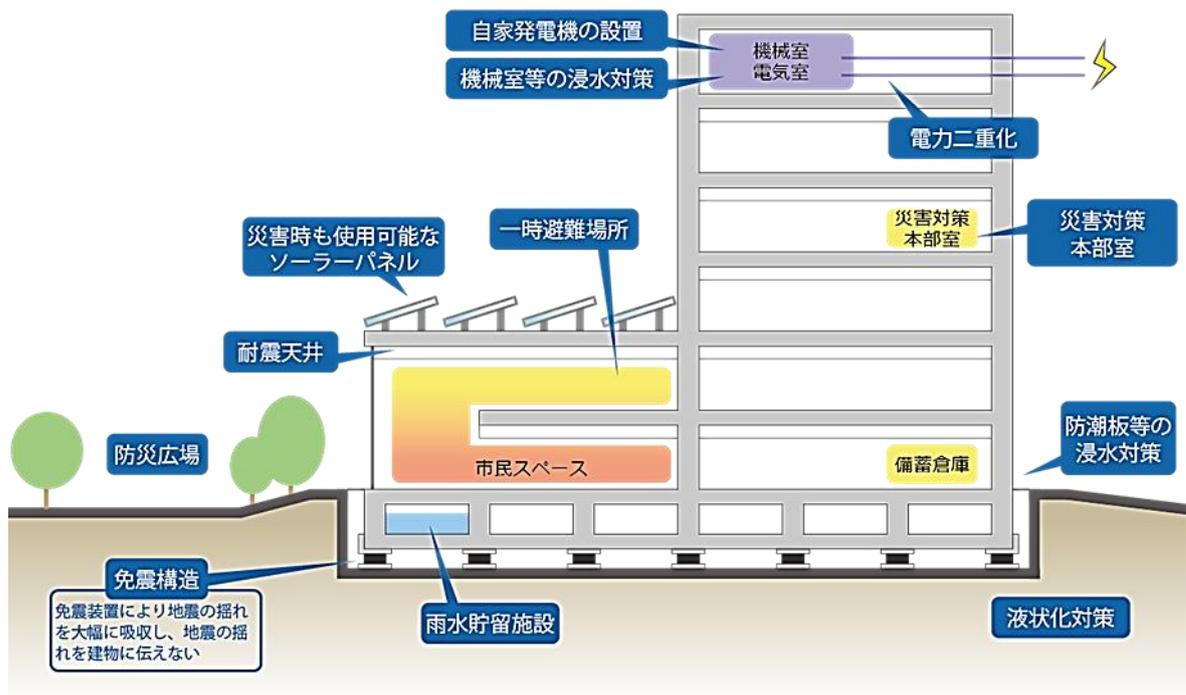


#### 4-3-1 防災拠点機能の確保

- ・地震の揺れによる建物の損壊を最小限に抑え、家具等の転倒による被害を防ぐ免震構造の採用を検討するとともに、火災、浸水対策を施すなど災害に強い庁舎とします。
- ・耐震性能の目標として国が定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における最高基準の安全性を確保します。
- ・災害発生時に迅速かつ円滑な対応が行えるよう、防災情報システムや情報通信設備を整備した災害対策本部室の常設設置や警察、消防本部等との双方向ホットラインの導入を検討します。
- ・雨水貯留施設の設置による平常時の利用とともに、防火用水や緊急時の代替水源として活用することも検討します。
- ・自家発電機の設置やインフラ系統、公衆通信網の多重化など災害発生直後からの業務継続が可能となるような設備計画とします。
- ・資機材や医薬、飲食品を蓄えるために室温管理が可能な備蓄倉庫の設置を検討します。
- ・緊急支援車両の駐車場のほか一時避難場所として使用できる防災広場の整備など、災害発生時の使用も考慮した外構計画を検討します。

	耐震構造	制震構造	免震構造
特徴	コンクリートや壁の強度を高める	揺れを吸収する部材で振動を抑える	建物と地面を免震装置で切り離す
適用建物	全ての建物	軽く柔軟性のある建物	重くて剛性の高い建物
利点	強風時にも揺れにくい	高層ビルの上層階の揺れに有効	建物の損傷を大幅に軽減できる
課題	室内の揺れが大きい	1階には直接揺れが伝わる	縦揺れを抑える効果は低い

▲耐震構造・制震構造・免震構造の比較



▲災害対策のイメージ

#### 4-3-2 安全性・セキュリティの確保

- ・建物内外で死角のない空間作りに努めるとともに、防犯機器を設置するなど安心して利用できる施設計画とします。
- ・構内においては、歩行者と自動車の動線を明確に分離するとともに、公用車の出入口を別途設けるなど通行の安全性を確保できるよう配慮します。
- ・外壁、窓ガラス、書棚等について、災害時の破損・落下・転倒を防止し、避難経路の確保や地震による二次被害の防止に努めます。
- ・来庁者の利用可能なゾーンを明確化するとともに、業務特性に応じたセキュリティレベルを段階的に設け、これに基づいた窓口や部署の配置とします。
- ・土日、平日夜間の職員の入退室には、認証システム（ICカード等）による管理を検討します。
- ・記載台や窓口カウンターへの仕切りの設置、プライバシーに配慮した相談室の配置を検討するとともに、職員席は、窓口から一定距離を確保し、パネル等を設置するなどにより、個人情報やプライバシーの保護に努めます。



▲入退室の IC カード管理



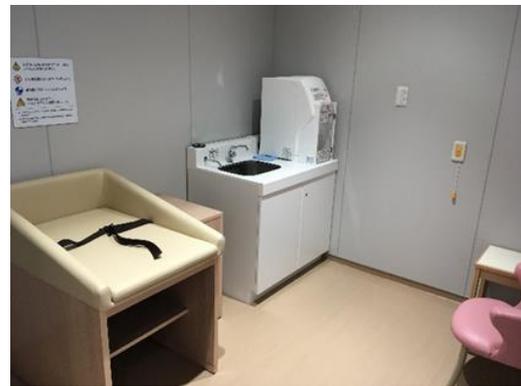
▲プライバシーに配慮した窓口

### 4-3-3 サービスの向上

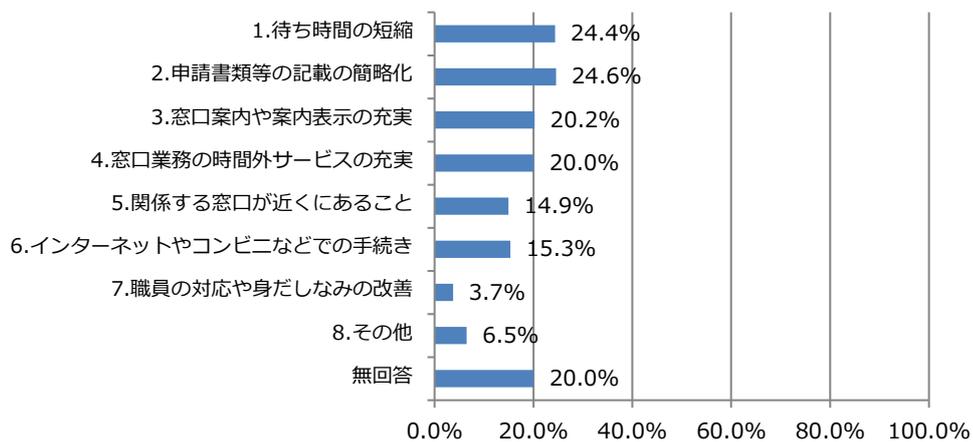
- ・市民の利用頻度の高い窓口を低層部に集約し、総合窓口を導入するなど市民の移動が少なく済む動線計画を検討します。
- ・来庁者が多く業務の関係性が高い部門同士は低層階の同フロアもしくは上下階へ配置するなど、部門間の連携力の向上を図るだけでなく、来庁者が利用しやすいような配置とします。
- ・土日、平日夜間の窓口一部開庁に対応できるフロア配置とします。
- ・ゆとりのある待合スペースや子ども関連窓口付近へのキッズコーナー、赤ちゃんの駅の配置、窓口の受付状況や待ち時間の目安を表示するシステムの導入などを検討し、待ち時間の快適化を図ります。
- ・申請書類等の記載を簡略化するため、手続き上必要な基本情報を記載済みの申請書から出力することが可能なシステムの導入を検討します。



▲キッズコーナー



▲赤ちゃんの駅



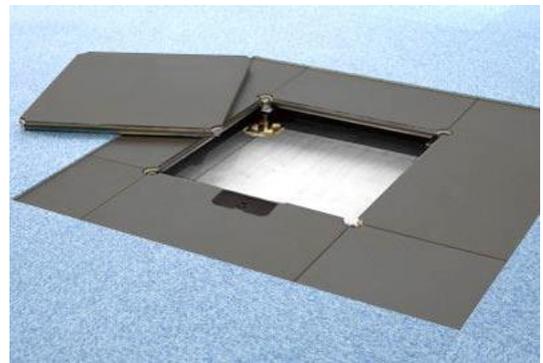
▲「市庁舎に関する来庁者アンケート」窓口サービスに期待すること

#### 4-3-4 フレキシビリティ（柔軟性）

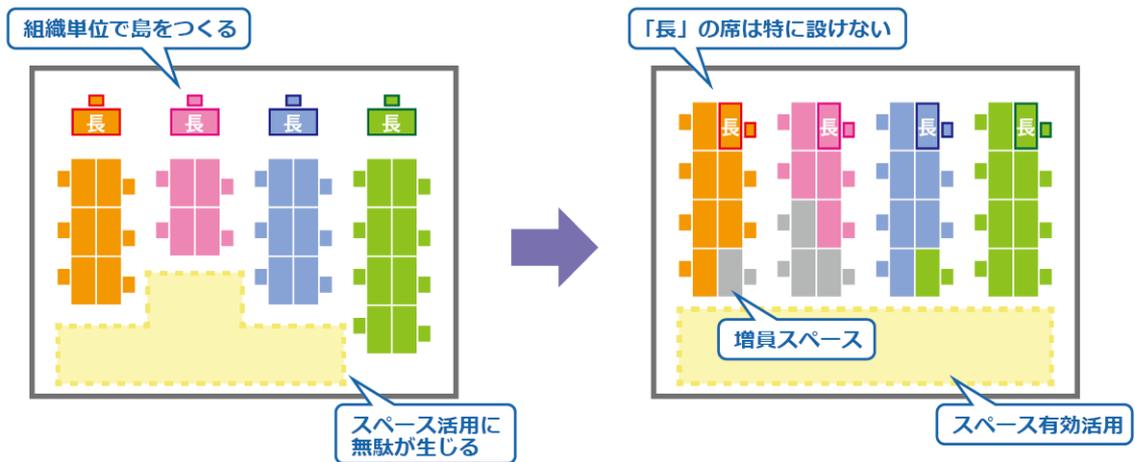
- ・執務室は、オープンでレイアウトの自由度の高いワンルーム形式とするとともに、ユニバーサルレイアウトやフリーアクセスフロア等を導入し、職員の増減や組織改編等に柔軟に対応できるように整備します。
- ・プリンターやコピー機などの共用機器、職員ロッカーなどを集約して配置することにより、効率的で自由度の高い執務空間を構成します。
- ・ICT（情報通信技術）への対応やファイリングシステムの導入による効率的な文書管理などにより業務の効率化を図ります。
- ・会議室は多様な利用形態に応じた大きさの異なる室を適正に配置し、間仕切り等で収容人数に柔軟に対応できるように整備します。



▲ワンルーム形式の執務室の例



▲フリーアクセスフロアのイメージ



#### 従来型（島型）レイアウト

組織変更にあわせてレイアウト（配線等）の変更が必要

#### ユニバーサルレイアウト

組織変更によるレイアウトの変更は行わない

▲ユニバーサルレイアウト

#### 4-3-5 ユニバーサルデザインへの配慮

- ・国が定めた「官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準」に掲げる水準の確保に努めます。
- ・庁舎内までのスムーズな動線を確保するとともに、入口からの視認性の高い場所への総合案内窓口の設置やコンシェルジュの配置、わかりやすい案内・誘導サインや窓口全体が見渡せる空間構成の整備などにより誰もが目的の場所へ迷わずに行けることができる施設計画を検討します。
- ・エレベーターやトイレ、通路などの共用部分は、車いす利用者等に配慮した十分な広さや機能確保するとともに、様々な障害を持つ人に案内情報を多角的に提供できるよう検討します。
- ・窓口は車いす利用者等に対応したローカウンターを基本とし、目的・用途に応じてハイカウンターの設置を検討します。
- ・車いす利用者だけではなく、その他の障害がある人にとっても、誰もが利用しやすいよう配慮した計画とします。
- ・緊急時の避難経路の確保や、非常用照明、誘導灯の適切な箇所への設置に配慮します。



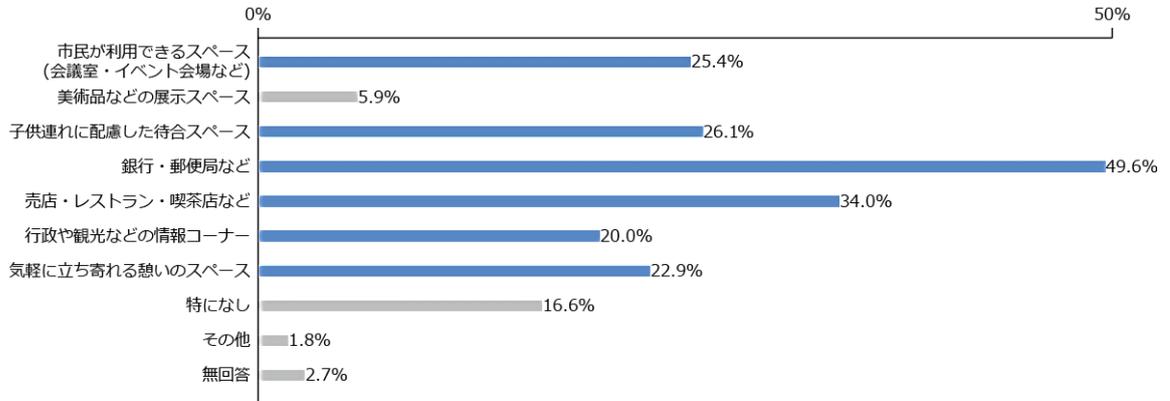
▲出典：国土交通省「官庁営繕におけるユニバーサルデザインの実現を目指した取組のイメージ図

#### 4-3-6 アクセシビリティと集まりやすさの向上

- ・適正な台数の来庁者駐車場を確保するとともに、歩車分離を原則として庁舎までのアクセシビリティが高い動線計画とします。また、状況に応じて周辺の民間駐車場の活用も検討します。
- ・駐車場出入口の整備については、周辺交通への影響にも配慮します。
- ・駐車場一層の平面形を大きくするなど駐車台数の効率性を高めると同時に景観にも配慮し、認定駐車場の採用の検討を行うなど経済性についても考慮します。
- ・敷地内へのバス駐車区画、タクシー待機所とともに、利用しやすい待合所についても設置を検討します。
- ・駅から庁舎への遊歩道、イベントなどに利用できる庇のあるオープンな空間や広場空間などまちのにぎわいの創出と回遊拠点としての機能整備を検討します。

#### 4-3-7 市民が憩える空間整備

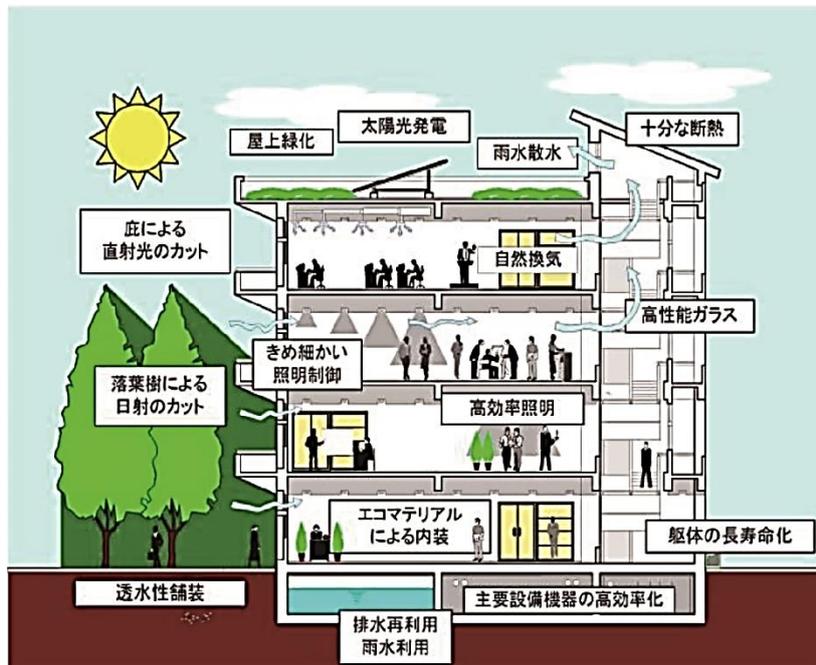
- ・誰でも気軽に立ち寄れる、市民に開かれた憩いの場の提供を目指します。
- ・銀行、郵便局等の窓口やATMコーナー、食堂、売店などの設置を検討します。
- ・各種団体との協働・交流、イベント会場として活用できるスペースや市政情報、市民活動情報等を総合的に発信できる情報コーナーの設置などを検討します。



▲「新庁舎建設に関する市民アンケート」あればいいと思うスペース

#### 4-3-8 環境への配慮

- ・国が整備を推進する環境負荷の低減に配慮した庁舎施設（グリーン庁舎）として、「官庁施設の環境保全性基準」に沿うような環境配慮型庁舎とします。
- ・恵まれた気象条件を生かした自然エネルギーや高効率設備機器などを積極的に取り入れ、省資源・省エネルギーに努めます。



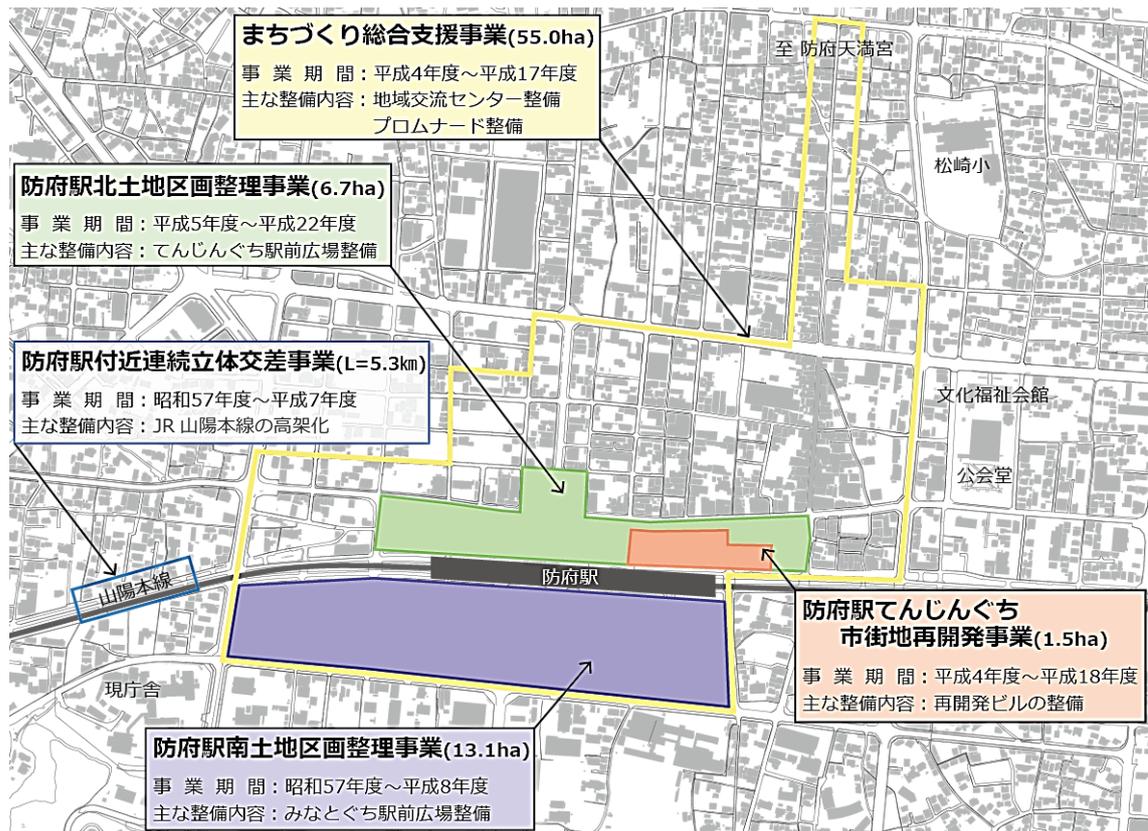
▲出典：国土交通省「環境負荷の低減に配慮した官庁施設（グリーン庁舎）」

#### 4-3-9 景観への配慮

- ・街並みと調和し、既存の水路や駅前広場の豊かな緑などの周辺環境を取り込んだまちの顔となるような建物を目指します。
- ・防府の歴史を感じさせる外観デザインや県産材の使用など防府市らしさに配慮します。

#### 4-3-10 地域性・歴史性の継承

- ・防府駅付近連続立体交差事業をはじめとするこれまでの一連の防府市のまちづくりを継承して、新庁舎建設を中長期的なまちづくりの取組へとつなげていきます。



▲JR 防府駅とその周辺の一連の整備事業

#### 4-3-11 集約型都市の形成

- ・新庁舎の建設により都市機能の充実と利便性の向上を図り、にぎわいのある集約型都市づくりの推進に資する大きな契機となるような計画とします。

#### 4-3-12 財政負担の軽減

- ・空間構成の無駄を排除し、機能的かつ長寿命化を目指した設計とするとともに、初期投資の低減を図ります。
- ・設備機器やエネルギー消費など、維持管理経費が節減できる計画とし、将来にわたる負担の軽減に努めます。
- ・建設時の借入れ額を抑制するとともに、世代間負担の公平性にも配慮して庁舎建設基金を計画的に積み立てます。

## 4-4 想定規模

### 4-4-1 P T 報告書における延床面積の想定

平成 25 年度に作成した P T 報告書では、次のような条件を設定し、4 種類の方法による試算を行った上で、新庁舎の規模（延床面積）を 18,000 m<sup>2</sup>と想定していました。

#### 設定条件

- ①人口規模 113,400 人  
※ 第四次防府市総合計画における平成 32 年度の推計人口
- ②職員数 932 人中の 600 人  
※ 本庁舎に配置すると想定した部署の平成 25 年 4 月 1 日時点の職員数（消防本部と上下水道局を除く。）  
※ 嘱託職員は対象に含め、臨時職員は含めていない。
- ③議員数 25 人  
※ 平成 25 年 4 月 1 日時点の議員定数

#### 規模想定方法と当該方法による算出結果

- ①旧地方債同意等基準 18,090 m<sup>2</sup>
- ②国土交通省新営一般庁舎面積算定基準 19,121 m<sup>2</sup>
- ③（他市比較）人口同等他市事例から 12,879 m<sup>2</sup> ～ 19,750 m<sup>2</sup>
- ④（他市事例）職員一人当たりの面積から 15,000 m<sup>2</sup> ～ 21,000 m<sup>2</sup>

### 4-4-2 新庁舎に集約する部署

現庁舎における課題として、本庁舎外に所在する部署の「本庁舎との分散化」という課題があります。

新庁舎の建設に当たっては、市民サービスの向上を目指し、業務の繋がりの深い部署はできるかぎり集約することが好ましいものの、集約することによる弊害や不都合が生じないように、該当の部署が現在入居している施設の状況や担当する業務内容なども含めて、総合的に判断する必要があります。

このため、平成 27 年度に庁内検討委員会の下に作業部会（集約化部会）を設け、この課題について検討しました。その結果、次の部署について新庁舎へ集約することとして、今後の計画を進めていくことにしました。

現在本庁舎外に所在する部署のうち新庁舎に集約する部署：  
生涯学習課、文化・スポーツ課、文化財課

#### 4-4-3 執務環境等調査による延床面積の想定

庁舎の規模（延床面積）については、これまでの検討をさらに精査するため、平成 27 年度に執務環境等調査により、各部署へのアンケート調査や現状についての直接の聞き取りによる積み上げを行いました。その結果を基に必要となる執務室等の面積を求めると、次のとおりとなります。

スペース分類		面積 (㎡)	
特別職スペース		293	
執務スペース	職員席	2,856	5,920
	保管文書・図面収納（執務室内）	1,359	
	共用機器・プリンター	314	
	コピー機スペース	303	
	打合せ・作業スペース	377	
	窓口	631	
	各課特有諸室（執務室内）	80	
会議スペース		1,076	
相談スペース		101	
各課特有諸室（個室）スペース		1,723	
書庫（保存文書）スペース		728	
福利厚生スペース		758	
議会スペース		1,075	
交通部分（廊下、階段、トイレ、機械室等）		6,286	
合 計		17,960	

※この表には次のスペースは含んでおらず、今後の検討課題とする。

- ① 食堂、カフェ、売店、喫煙室のスペースや市民利用のスペース
- ② 災害用備蓄倉庫やイベント物品倉庫などの特殊な倉庫スペース

上の表の注意書きにもあるとおり、食堂やカフェ、市民利用スペース、特殊な倉庫等の面積は、この面積算出結果に含まれていないことから、これらのスペースを加えるためには基本的には想定する延床面積を増加させる必要があります。しかしながら、延床面積を増やすことは事業費の増大に直結することから、この計画では、P T 報告書で想定した 18,000 ㎡を基本として効率的な空間活用を工夫することを前提として、想定規模を増加させないこととします。

想定規模（延床面積）： 18,000 ㎡を基本とします。

#### 4-4-4 駐車場規模の想定

P T 報告書では、関龍夫・千葉工業大学名誉教授の「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」や岡田光正・大阪大学名誉教授による「最大滞留量の近似的算定法」を参考にして、来庁者駐車場の必要台数を求めています。また、国の定める建築物移動等円滑化誘導基準や防府市建築物における駐車施設の附置等に関する条例などから最低必要台数も確認しています。その結果、来庁者駐車場の必要台数を 180 台（うち車いす使用者等用 4 台）としています。

また、公用車駐車場については、現在本庁舎外に所在する部署のうち新庁舎に集約する部署も含めた現行保有台数を基に必要な駐車台数を 140 台としています。

この計画では、P T 報告書での想定を基に来庁者駐車場 180 台、公用車駐車場 140 台の合計 320 台を確保することを基本とします。しかしながら、300 台を超す非常に大きなボリュームとなるため、マイナンバーカードの普及やコンビニでの証明発行といった状況変化を見込むとともに、交通量調査を実施するなどして、必要台数の精査を行い、さらには周辺の民間駐車場との連携や集約型駐車場の導入なども視野に入れた検討を行っていくこととします。

駐車台数 : 来庁者駐車場 180 台（うち車いす使用者等用駐車場 4 台以上） 公用車駐車場 140 台 を基本とします。
---

【参考】現庁舎 来庁者駐車場 146 台、公用車駐車場 116 台

#### 4-5 空間構成に対する考え方

新庁舎は、ゆとりある待合スペースや集約した利用しやすい窓口部門と、参画・協働の場となる市民利用スペースを有するにぎわいある低層部と、効率的な執務空間や議会スペースを有する高層部からなる施設計画とすることが望ましいと考えます。



▲新庁舎の施設計画イメージ



▲窓口・待合スペースのイメージ



▲市民利用スペースのイメージ

## 第5章 事業計画

### 5-1 事業性の比較

建設用地は、重要な事業諸元の一つであるとともに、庁舎建設の設計上の制約条件ともなります。

ここでは、用地取得の仕方の違いによる、以下の3つの案について、それぞれの庁舎の建て方を想定するとともに、事業性の比較を行うこととします。

- ・ A案：公有地のみ使用（用地取得なし）
- ・ B案：必要最小限の用地を取得
- ・ B'案：B案よりも広く用地を取得

※このほか、用地取得の仕方の違いや市道の付け替えなどにより様々な案が考えられます。

駅北公有地は、現在、4つの敷地と多目的広場から構成されています。

仮に現状の敷地のまま新庁舎を建設すると（A案）、近接している北側4つの敷地の間に道路があるため、小さい平面形を有する庁舎施設が分散して建つ計画となり、建物の機能性等が損なわれる可能性があります。

ついでに、敷地の整序化等のために必要最小限の周辺民有地の取得を想定した事業案（B案）と、B案よりも広い用地を取得して民間活力の導入を展望する案（B'案）を考察することとします。なお、用地取得を行うB案・B'案については、敷地集約を含めた面的整備を視野に入れ検討をしておく必要があります。

以下の視点から、各案の事業性を比較します。

#### [庁舎の機能性]

関連機能が集約配置されるなど機能的であることや面積効率が高いこと

#### [駐車場]

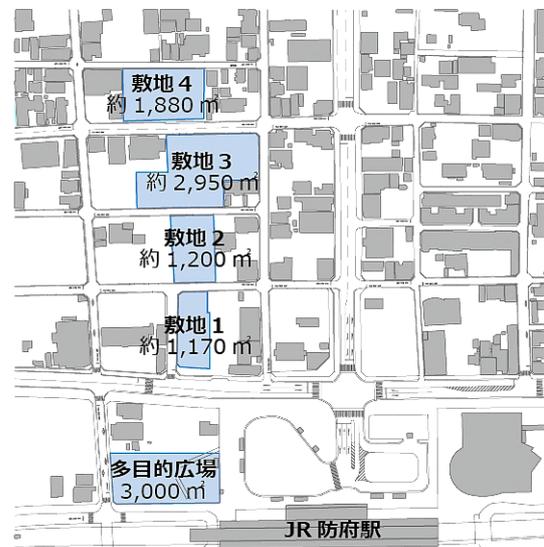
駅前立地という特性に配慮しながらも、相当程度の駐車台数が確保されていること

#### [まちの顔づくり]

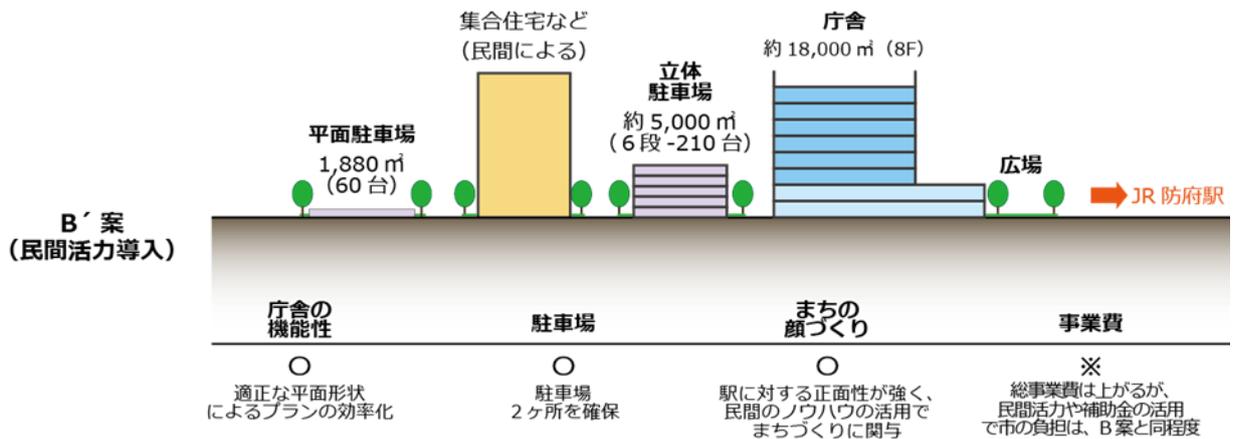
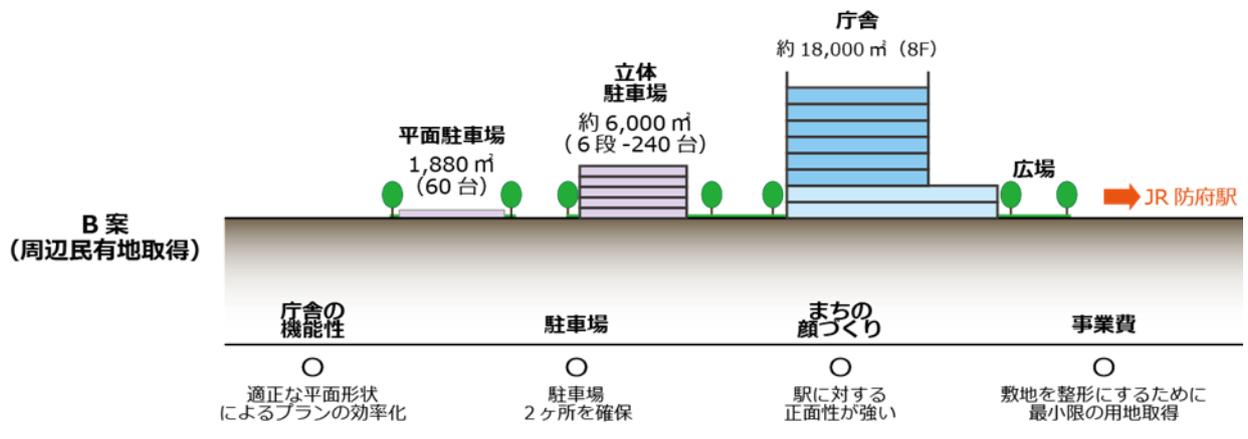
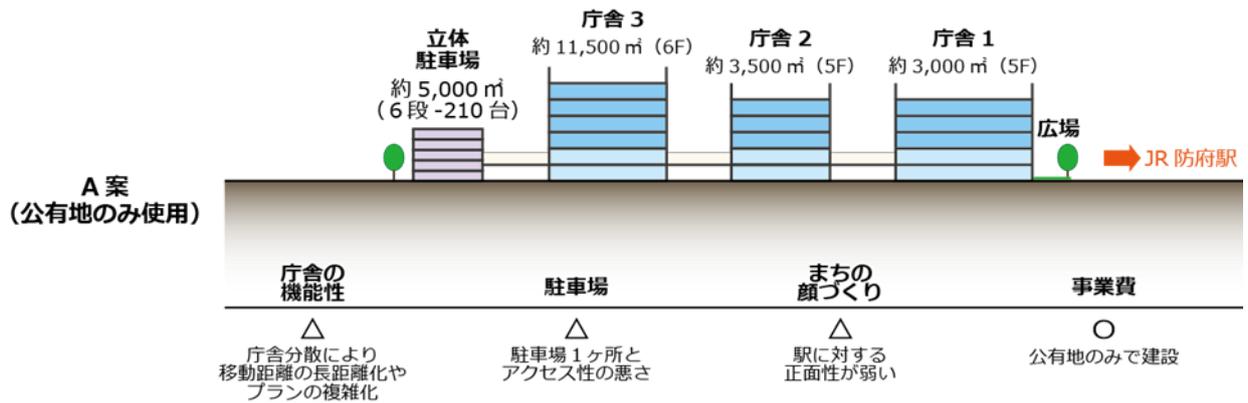
新庁舎がまちの顔づくりに貢献するとともに将来のまちづくりに関わること

#### [事業費]

コストについて配慮された計画であること



▲駅北公有地エリアの現況



▲事業性の比較①

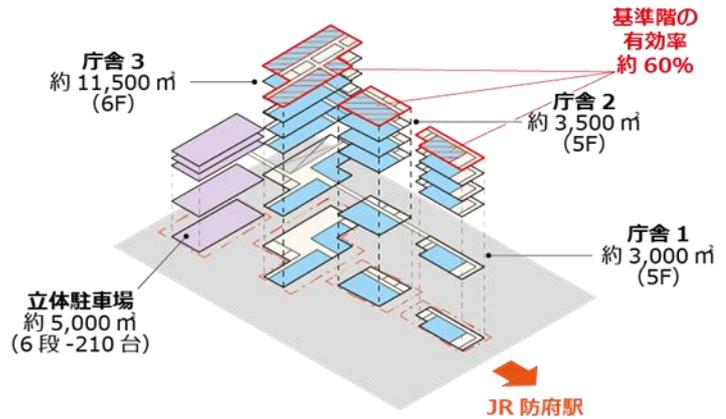
公有地のみで新庁舎を建設する A 案では基盤整備にかかる費用は抑えられます。

B 案・B'案では、敷地集約を行い、適当な大きさの平面形を確保するため、プランの効率性が良い機能的な庁舎施設となります。また、A 案と比較すると駅に対する正面性も高く、しっかりとした顔づくりが可能になるとともに、B'案では、補助金の活用等により市の負担を軽減しながら民間のノウハウを活用することにより、まちづくりへの更なる貢献ができる計画になるものと考えられます。

**A 案**  
(公有地のみ使用)

計画概要

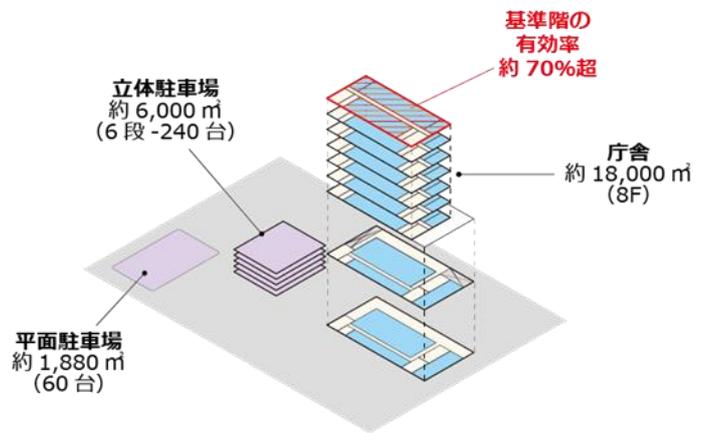
駅北公有地のみを使用し、  
庁舎機能を分散して建設する計画



**B 案**  
(周辺民有地取得)

計画概要

最小限の用地取得で整形な  
敷地を確保する計画

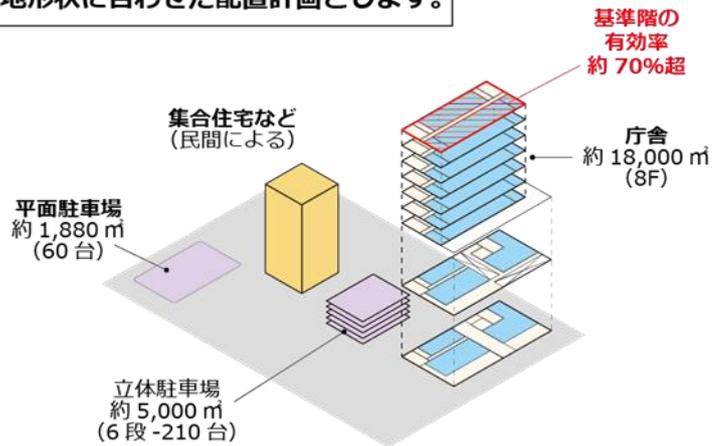


※敷地形状に合わせた配置計画とします。

**B' 案**  
(民間活力導入)

計画概要

用地取得面積は大きくなる  
ものの、民間活力の導入を  
考慮した計画



■ 専有部 ■ 共用部 ■ 駐車場

▲ 事業性の比較②

A 案においては、庁舎施設の分散や不整形敷地のため、有効率の低下や移動距離の長距離化などの問題が出るのが予想されます。

取得する敷地の形状により建物の配置は変わりますが、用地取得を行う B 案・B'案においては、適当な大きさの平面形を確保することが可能となります。



**A 案**  
(公有地のみ使用)

△全体ボリューム



△JR 防府駅に向けたエントランス

空間構成	エントランス	窓口空間	広場
3つの庁舎をブリッジによって繋げ、JR 防府駅からまちなかへと人の流れを誘導する構成	JR 防府駅に向けたエントランスと「住宅・商業・観光交流軸」に向けたエントランスの2つの出入口を配置	3つの庁舎をブリッジで結んだ2階に窓口を配置	JR 防府駅に面した市民広場を設け、誰でも気軽に利用できる空間を整備



**B 案・B' 案**  
(民有地取得)

△全体ボリューム



△JR 防府駅に向けたエントランス

空間構成	エントランス	窓口空間	広場
広い低層部と適当な大きさの平面形の高層部をもつ標準的な構成	JR 防府駅に向かって大きく開き、市民ロビーや市民広場が面したまとまりのあるエントランス	大きい平面形の低層部を持ち、まとまり良く窓口を配置	広がりのある市民広場を確保し、イベント等の会場や防災広場として使用

▲配置計画別の新庁舎のイメージ

## 5-2 概算事業費及び財源

### 5-2-1 概算庁舎施設建設費の想定

「4-4 想定規模」における延床面積 18,000 m<sup>2</sup>程度を基に、建設費を次のとおり想定します。

#### 【設定条件】

項目	設定条件
延床面積	18,000 m <sup>2</sup> 程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
構造体に関する耐震安全性の分類	I 類
建築非構造部材に関する耐震安全性の分類	A 類
建築設備に関する耐震安全性の分類	甲類

\* 耐震安全性の分類は、国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」によります。

#### 【概算庁舎施設建設費】

区分	金額等 (単位：百万円)	
	A 案	B 案 (B'案)
建築工事	4,650	4,650
電気設備工事	1,580	1,350
機械設備工事	1,520	1,500
受変電設備	360	120
自家発電設備	660	220
エレベーター設備	300	100
非常用エレベーター設備	0	30
変動率	+6.7%	+6.7%
概算庁舎施設建設費	9,680	8,500

出典：平成 29 年度新営予算単価(公共建築協会)より(平成 28 年 11 月現在)

\* 免震構造、屋上緑化、太陽光発電、蓄電池、熱源方式、仕上げ等の条件設定により費用は変動します。

## 5-2-2 概算事業費の想定

庁舎施設建設費に加えて、設計・監理費や既存解体費、用地取得費などの費用についても想定します。

(単位：百万円)

費目	A案 (公有地のみ使用)	B案 (周辺民有地取得)	B'案 (民間活力導入)
既存解体費	500	500	500
庁舎施設建設費	9,680	8,500	8,500
設計・監理費	250	250	250
用地取得費など	0	910	事業手法等による
付帯工事費など	570	700	〃
民間施設整備費	0	0	〃
概算総事業費	11,000	10,860	-

\* 今後、基本設計や実施設計段階での検討により、変動する可能性があります。

\* B案の「用地取得費など」で計上している金額は、用地取得約 3,700 m<sup>2</sup> (物件移転補償等含む。)を想定した金額です。

なお、事業費については、今後の検討過程の中で、庁舎に求められる機能や想定職員数、庁舎規模といった諸条件が変更されることにより、それに併せて変動することになりますが、できる限り負担の軽減を図っていきます。

B'案に関しては民間活力の導入を図ることで、市の負担軽減の方策を検討します。

## 5-2-3 財源

新庁舎の建設には多額の経費が必要となりますが、基本的に国や県の補助制度がないため、本市単独の財源で賄わなければなりません。

概算事業費を想定した 2 案について、それぞれ財源を想定すると次のようになります。

(単位：百万円)

	A案 (公有地のみ使用)	B案 (周辺民有地取得)
概算総事業費	11,000	10,860
地方債	5,920	5,820
庁舎建設基金	3,100	3,100
一般財源	1,980	1,940

※地方債 : 一般単独事業債・充当率 75%

※庁舎建設基金 : 平成 28 年 11 月現在の積立額

今後も庁舎建設基金への計画的な積立や補助金の活用を検討など行っていくとともに、初期費用だけに留まらず、維持管理費用の削減ができる限り可能となるよう計画を考えていきます。

**B案による事業推進を基本としつつ、さらに B'案を展望していくこととします。**

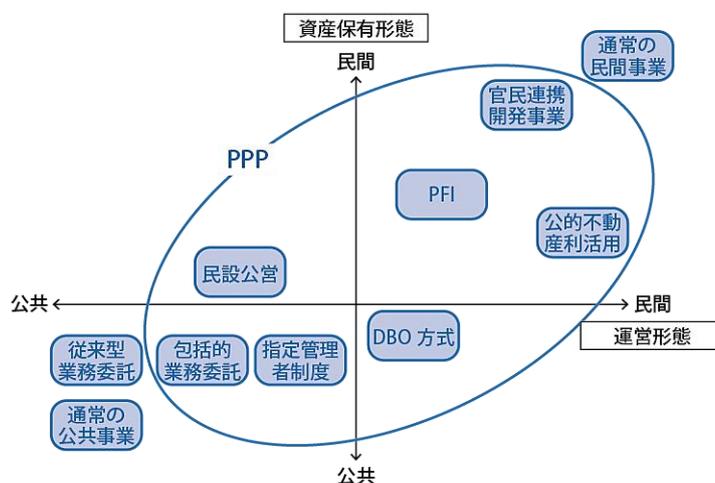
公有地のみ使用する A 案よりも、周辺民有地の取得を想定した B 案の方が建物の有効率の観点等からも望ましいことから、今後、B 案による事業推進を基本とし、用地取得に向けた地権者への意向確認等の地元調整を行うとともに、民間活力導入の可能性を模索することにより、B'案を展望していくこととします。

## 5-3 事業手法と民間活力の利用

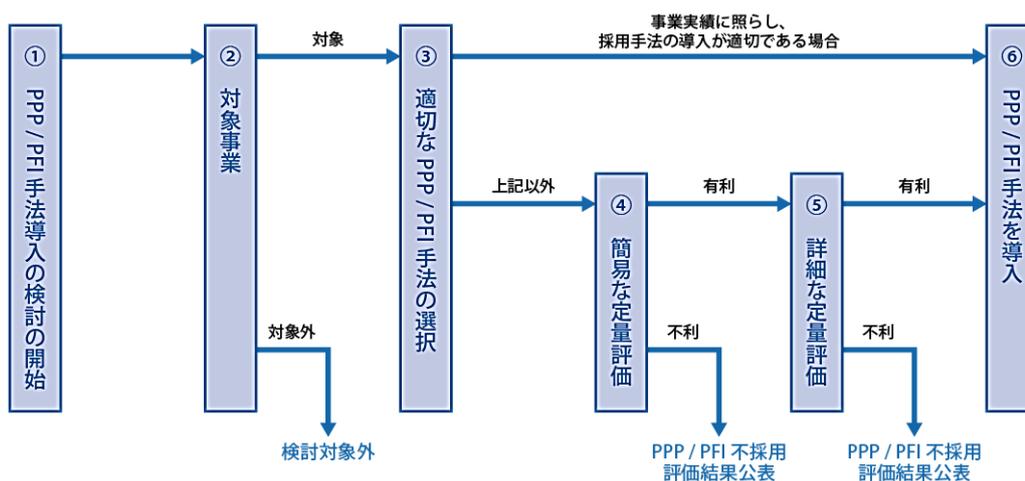
### 5-3-1 事業手法

公共施設等の整備に関しては、公設公営の従来方式だけではなく、民間のノウハウを活用するために官民連携の様々な手法が導入されています。平成 27 年 12 月には国の民間資金等活用事業推進会議において「多様な PPP / PFI 手法を優先的に検討するための指針」が公表され、国においてもこれらの民間活力を利用した手法の導入拡大に力を入れているところです。

本市の庁舎建設では、このような民間活力の利用も検討し、効率的で効果的な計画を考えていきます。なお、検討に当たっては建設敷地の集約手法や面的整備の可能性なども含めて考慮していくことが必要と考えられます。

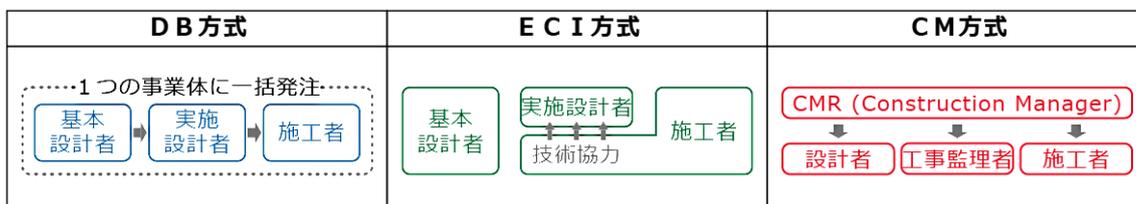


▲ PPP / PFI 手法のバリエーション図

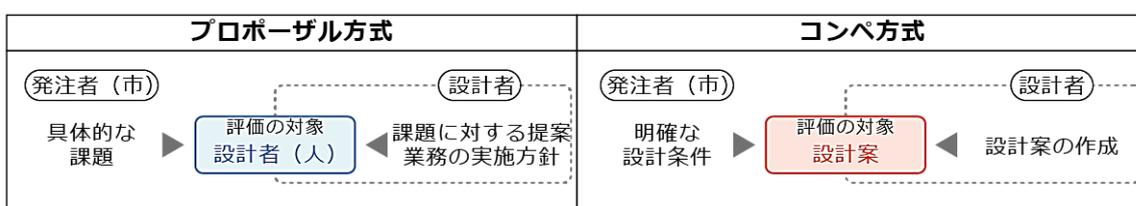


▲内閣府「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針について」中、「優先的検討プロセスの全体像」より引用

従来のような公設公営の手法を採用する場合でも、公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律 第 18 号）により、様々な形態の発注方式（DBやECIなど）や設計者選定方式（プロポーザルやコンペなど）も取り入れられてきており、地元経済への影響という視点も含めて、どのような方式で実施するか検討しておく必要があります。



▲発注方式のバリエーション



▲設計者選定方式のバリエーション

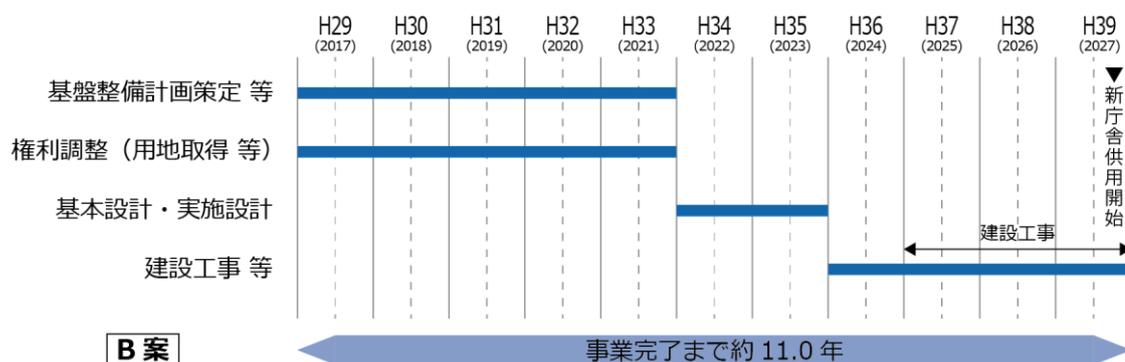
### 5-3-2 地元経済への関わり方

新庁舎の建設は、大規模なプロジェクトであり、地元経済への影響を考える必要があります。設計者や施工者、維持管理業者の選定に際して、地元企業の参画、地元人材の雇用、地元資機材の活用等に関する具体的な提案を求めるなど、地元経済への貢献の方法についても検討します。

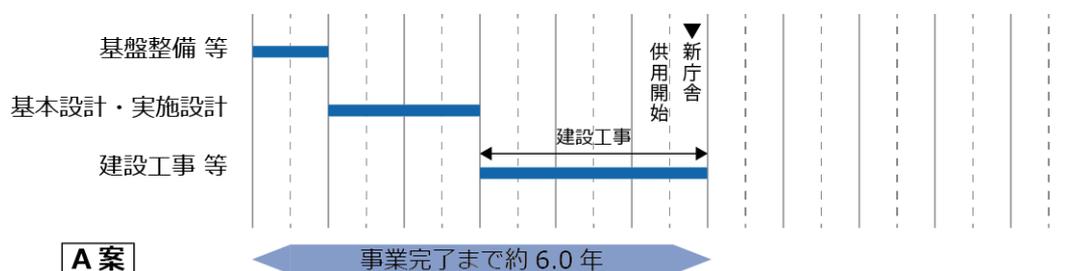
## 5-4 整備スケジュール

基盤整備計画や権利調整等の進捗、事業手法の選択などによっても異なってきますが、B案（周辺民有地取得）で実施する場合、事業完了までには次の程度の期間が見込まれます。

なお、B'案については、民間活力の導入の成否や、PFIをはじめとする事業手法の選択によりスケジュールが変わります。



### ※ 参考



## 第6章 今後の検討課題

### (1) 事業手法・面的整備の検討

新庁舎の整備に際して、PFIをはじめとする事業手法の導入を検討するとともに、土地活用を含めた面的整備や、まちづくりの視点を踏まえた検討をしていく必要があります。

### (2) 用地取得

駅北公有地周辺では昨今、建物の建設などが行われているところもあり、必要不可欠な用地の取得を進めていく必要があります。また、用地取得に際しては他の公共機関との連携の検討も必要です。

### (3) 財政負担の低減

総事業費を少しでも低減し、市民や市政に与える負担を減らせるよう、国等の交付金・補助金の活用や、事業期間の短縮を図るとともに、施設建設費のコスト削減等を検討する必要があります。

### (4) 現庁舎とその敷地利用

庁舎機能が移転した後の現庁舎とその敷地の活用については、再利用なども含めて、今後検討する必要があります。



## ■用語解説

### あ行

IS 値	P.9	地震に対する建物の耐震性能を表す指標。 IS 値 $\geq$ 0.6 … 倒壊又は崩壊する危険性が低い 0.6 $>$ IS 値 $\geq$ 0.3 … 倒壊又は崩壊する危険性がある 0.3 $>$ IS 値 … 倒壊又は崩壊する危険性が高い (日本耐震診断協会 HP から引用)
赤ちゃんの駅	P.41	乳幼児との外出中に授乳やおむつ替えなどを行うことができる施設。
ECI	P.57	アーリー・コントラクター・インボルブメント (Early Contractor Involvement) の略。設計段階から施工者が参加し、施工の実施を前提として設計に対する技術協力を行う方式。
雨水貯留施設	P.38, 39	敷地内に降った雨が一気に流出しないようにするための水害対策目的等で雨水を一時的に溜めておく施設で、貯留した水は建物内でのトイレの洗浄水や植木への灌水等にも利用される。
液状化	P.39	地震が発生した際に、地下水位の高い緩い地盤の土砂が液体状になる現象のこと。
オストメイト	P.7	人工肛門や人工膀胱 (ぼうこう) の保有者。

### か行

官民連携開発事業	P.56	民間事業者が行う都市開発などのまちづくりにあわせ、公共と民間事業者が協力して、一体的なコンセプトの下で開発を進める事業形態。例えば、海辺の集客施設を作る民間事業にあわせて、周辺のインフラ整備を P F I で実施したり、防災協定を締結するなどといった取組が考えられる。
旧耐震基準	P.6	昭和 56 年 5 月 31 日まで適用されていた建築基準法における建物の耐震性能の基準のこと。昭和 56 年 6 月から耐震基準は大きく変更され、現行の基準 (新耐震基準) となった。
旧地方債同意等基準	P.46	地方公共団体が地方債を発行する場合、総務大臣又は都道府県知事に協議が必要とされており、その協議における同意又は許可について総務大臣が作成し、公表する基準で、平成 22 年度まで適用されていたもののこと。庁舎整備について定められていた標準面積及び標準単価に基づく標準的な事業費に係る部分については、平成 22 年度をもって廃止された。

行政財産使用許可	P.4	行政財産（普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産）について、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定により、その用途又は目的を妨げない限度において、使用を許可すること。
区域区分（線引き）	P.12	無秩序な市街地の拡大を防ぎ、効率的な公共投資及び計画的な市街地形成を図るために都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。
建築物移動等円滑化誘導基準	P.48	「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」に基づいて国土交通省が定めた、高齢者、障害者等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。
建ぺい率	P.10	敷地面積に対する建築面積の割合 $\text{建ぺい率 (\%)} = \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100$ （敷地に対して、どれだけの建築面積(いわゆる建坪)の建物が建てられるかを示すもの)
高次都市機能	P.14	行政、教育、文化、情報、商業、交通、レジャーなど住民生活や企業の経済活動に対して、各種のサービスを提供する都市自体が持つ高いレベルの機能で、都市圏を越え、広域的に影響のある機能。
公的不動産利活用	P.56	国や地方公共団体が保有する公的不動産をまちづくりや財務改善に役立てるもので、一例として定期借地権などの利用により、保有資産の有効活用を図る事業などが挙げられる。
高度利用	P.14, 28	「都市計画による制度」又は「建築基準法による建築物の容積率の高さの緩和に関する制度」を活用し、道路、公園、広場等の適正な整備のもとに中高層建築又は容積率の高い建築物を建築することにより、土地をより高度に利用すること。
国土交通省新営一般庁舎面積算定基準	P.46	国土交通省が定めた官庁施設の建築等を行う際の面積算定基準。官庁のみならず地方公共団体でも広く利用されている。
コミュニティバス	P.33	地方公共団体、商工会議所等の公的機関や地域住民等が主体となって、地域の交通空白地域や不便地域の解消等、地域住民の利便性向上等のために一定地域内を運行するバスで、使用する車両・運賃・ダイヤ・バス停の位置等を工夫したもの。
コンシェルジュ	P.43	業務を幅広く紹介し、案内する総合案内係。
コンペ	P.57	発注者が、複数の設計者へ対象プロジェクトについての「設計案」の提出を求め、その中から最も良い「設計案」を選び、その提案者を設計者に指名する方式。

## さ行

佐波川浸水想定	P.10	平成 28 年 5 月 30 日に水防法の規定により指定された想定しうる最大規模の降雨による洪水浸水想定区域と、浸水した場合に想定される水深を示したもの。国土交通省中国地方整備局が作成。
佐波川断層地震	P.6	山口県中央部に震源を持つ内陸（地殻内）地震で、地震規模 M7.4 が想定されている。この地震による本市の最大震度は 6 強が想定されている。
「幸せます」ブランド	P.18	山口県の方言で「幸せです。うれしく思います。等」を示す「幸せます」を標準文字商標として登録し、地域発の商品開発や地域イベント等で活用し、地域活性化が実現できるよう防府ブランドとして管理・運営を行っている。
CM	P.57	コンストラクション・マネジメント(Construction Management)の略。CMR（コンストラクション・マネージャー）が中立性を保ちつつ、設計から工事まで、各種マネジメント業務を行う方式。
CMR	P.57	コンストラクション・マネージャー（Construction Manager）の略。発注者、設計者と一体となってプロジェクト全般を運営管理する者。
市街化区域	P.12	都市計画区域内において、計画的な市街化を促進する区域。これに対し、開発行為や建築行為を制限し市街化を抑制する「市街化調整区域」がある。
時間消費型	P.30	目的のものを短時間で、効率よく購入できるコンビニやネット通販等との差別化を図り、来訪する人に施設内で過ごす時間を長くしてもらうことに工夫を図った施設のタイプ。
指定管理者制度	P.56	これまで市や運営団体等に限定されていた公の施設の管理運営を、これらの団体に代わって企業、NPO、ボランティアグループなどの民間団体が行うことのできる地方自治法上の公の施設の管理運営制度。
シビック・プライド	P.18, 28, 30	単に地域に対する愛着を示すだけでなく、市民が自主的に地域を良くしていこうとする、当事者意識に基づく自負心を意味する。
準防火地域	P.10	「防火地域」を参照。
新耐震基準	P.4, 9	「旧耐震基準」を参照。
人口集中地区	P.24	1 k m <sup>2</sup> あたりの人口密度 4,000 人以上の区域が互いに隣接し、5,000 人以上の人口を有することとなる区域。（= DID）

<b>周防灘断層帯主部の地震</b>	P.6	防府市沖の瀬戸内海に震源を持つ内陸（地殻内）地震で、地震規模 M7.6 が想定されている。この地震による本市の想定最大震度は6強で、津波の発生も想定されている。
<b>総合窓口</b>	P.41	1ヶ所で、複数の手続きが可能な行政窓口。

## た行

<b>耐震性貯水槽</b>	P.32	大規模な地震の際、水道管が寸断されるケースが多く、このような非常事態に備え、大規模な地震に耐えうる耐震性を備えた貯水槽。
<b>タウン・マネージメント</b>	P.22	中心市街地における商業集積を一体として捉え、業種構成、店舗配置等のテナント配置、基盤整備及びソフト事業を総合的に推進し、中心市街地における商業集積の一体的かつ計画的整備をマネージ（運営・管理）すること。
<b>タウン・マネージメント・オーガニゼーション (TMO)</b>	P.21	様々な主体が参加するまちの運営を横断的・総合的に調整し、プロデュースする、まちづくりをマネージ（運営・管理）する機関のこと。
<b>地区計画</b>	P.10, 33	良好な市街地環境を形成するため、特定の地区を指定し、土地利用や建築物の規制、誘導を図る都市計画。住民が主体となってつくる地区独自のルールであり、ルールに基づいた土地利用や建築規制・誘導を図ることができる。
<b>地方債</b>	P.55	地方公共団体が一般会計年度を越えて行う借り入れのこと。
<b>庁舎建設基金</b>	P.1,45,55	市庁舎の建設に要する経費に充てるため、一般会計歳入歳出予算に定める額を積み立てる基金。防府市では平成 13 年度に設置。
<b>低未利用地</b>	P.22,26,28	適正な利用が図られるべき土地であるにも関わらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。（国交省 HP「土地総合情報ライブラリー」より）
<b>DID</b>	P.24	「人口集中地区」を参照。
<b>DB</b>	P.57	デザイン・ビルド（Design Build）の略。設計（の一部）と工事を一体の業務として発注し、ひとつの企業が設計と施工の両方に責任を負って完成させる方式。
<b>DBO</b>	P.56	デザイン・ビルド・オペレート（Design Build Operate）の略。資金調達を市が行い、民間事業者が設計、建設、維持管理・運営を一括して実施する方式。
<b>土砂災害警戒区域</b>	P.10	急傾斜地の崩壊や土石流、地滑りの警戒を要する、土砂災害防止

<b>土砂災害特別警戒区域</b>	P.10	法に基づき指定された区域のこと。通称をイエローゾーンという。 土砂災害警戒区域のうち、土砂災害（がけ崩れ、土石流、地滑り等）が発生した場合、建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる、土砂災害防止法に基づき指定された区域のこと。通称をレッドゾーンという。
-------------------	------	---

## な行

<b>南海トラフ地震</b>	P.6	東海、東南海、南海、日向灘等のトラフ沿いに震源を持つプレート間地震で、地震規模 M9.0 が想定されている。山口県域は震源からの距離が比較的離れているが、揺れ、液状化及び津波による影響を受ける。この地震による本市の想定最大震度は5強で、津波の発生も想定されている。
<b>認定駐車場</b>	P.43	国土交通大臣の認定を受け、主要構造部の耐火被覆不要や消防設備の簡易化などが認められた駐車場。ある一定の制約はあるが、低コストでの建築が可能。
<b>熱源方式</b>	P.54	空調の方式で、中央空調方式（ダクトによる空調設備）と個別空調方式（ダクトによらない空調設備）に大別される。

## は行

<b>パブリックコメント</b>	P.2	市の基本的な政策等を決定する過程において、その政策等の趣旨や内容、その他必要な事項を公表し、それに対する市民等からの意見を考慮して意思決定を行うとともに、意見に対する市の考え方を公表する一連の手続きのこと。
<b>PPP/PFI</b>	P.56	PPP (Public Private Partnership)は、公民が連携して公共サービスの提供を行う手法で、民設民営方式、公設民営方式など多くの手法がある。PFI (Private Finance Initiative)は、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法で PPP の代表的な手法の一つ。
<b>ファイリングシステム</b>	P.42	公文書管理に当たって、文書を簿冊に綴じるのではなく、個別フォルダーで収納、管理し、専用のキャビネットで保管するもの。
<b>フリーアクセスフロア</b>	P.42	躯体上に一定の空間が設けられるように製品化された部材が敷設された床。作られた空間には電源・ケーブル等の配線、空調設備等の機器などが容易に収納されるので、床上にはケーブルなどが存在せず、すっきりとした状態で維持される。

プロポーザル	P.57	発注者が、複数の設計者へ対象プロジェクトについての「設計体制」、「実施方法」、「技術提案（具体的な設計案ではなくイラストやイメージ程度）」等を求め、設計者を選ぶ方式。あくまで設計委託に相応しい組織と人を選ぶ方式。
包括的業務委託	P.56	地方公共団体などから業務を受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、個々の業務をそれぞれ委託するのではなく、施設における業務を包括的に委託すること。
防火地域	P.10	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、一定の建築物を耐火建築物または準耐火建築物にするなど防火上の観点からの規制を行う地域。
防災安全街区	P.19	地区の防災拠点の中心となる公園・広場を整備するとともに、それに隣接して医療、福祉、行政、学校など、緊急時の避難、物資備蓄倉庫の機能も備えた公共、公益施設を出来る限り計画的に立地誘導させ、相互の連携により被災時における地区の防災拠点となる地区のこと。

## ま行

埋蔵文化財包蔵地	P.10	土地に埋蔵されている遺物や遺跡等の文化財が包蔵する土地として周知されている土地を指す。出土品の出土等により土地の所有者・占有者が遺跡等を発見し、文化庁長官が保護のため調査を行う必要があると認めた場合は、期間を定めて現状を変更することとなる行為は停止または禁止となる。
面的整備	P.11, 25, 50, 56, 59	地方公共団体などが一定の地域に総合的な計画に基づいて公共施設や宅地といった建築物の整備を一定的に行い、市街地の開発を図ること。土地区画整理事業などがこれに当たる。
モータリゼーション	P.27	自動車が多く普及し、生活必需品化した現象を指し、自動車の大衆化のことを指す。

## や行

有効率	P.52, 55	延床面積に対する専有面積（区分所有者が独立して使用できる面積（ここでは執務室や会議室等の面積が該当する））の割合 有効率(%) = 専有面積 ÷ 延床面積 × 100 （延床面積に対して、どれだけ効率的に専有面積を確保できているかを示すもの）
-----	----------	---

<b>ユニバーサルデザイン</b>	P.7, 9, 37, 43	年齢や障害の有無、国籍などに関わらず、最初から出来るだけ多くの人々が利用可能であるようにデザインすること。
<b>ユニバーサルレイアウト</b>	P.42	デスク位置を固定化して、組織変更によるレイアウト変更コストを削減する手法。組織変更や人員の増減が発生しても「物」、「レイアウト」を動かすのではなく「人」が動くオフィス運用方式で、移動コストやネットワーク工事などの変更コストが抑えられる。
<b>容積率</b>	p.10	敷地面積に対する延床面積（建物の各階の床面積の合計）の割合 容積率（%） = 延床面積 ÷ 敷地面積 × 100 （敷地に対して、どれだけの延床面積の建物が建てられるかを示すもの）
<b>用途地域</b>	P.10	都市を住居系・商業系・工業系などのいくつかの種類に区分し、それぞれの建てることのできる建築物等の用途を定めるもの。

## ら行

<b>立地適正化計画</b>	P.30	都市再生特別措置法に基づき、コンパクトなまちづくりの観点から居住誘導区域及び都市機能誘導区域等を定め、居住機能や医療、福祉、商業等の都市機能の立地誘導を進めるために市町村が策定する計画。
<b>リノベーション</b>	P.27, 28	再構築。既存ストックの有効利用を図りつつ、機能の向上を図ること。