

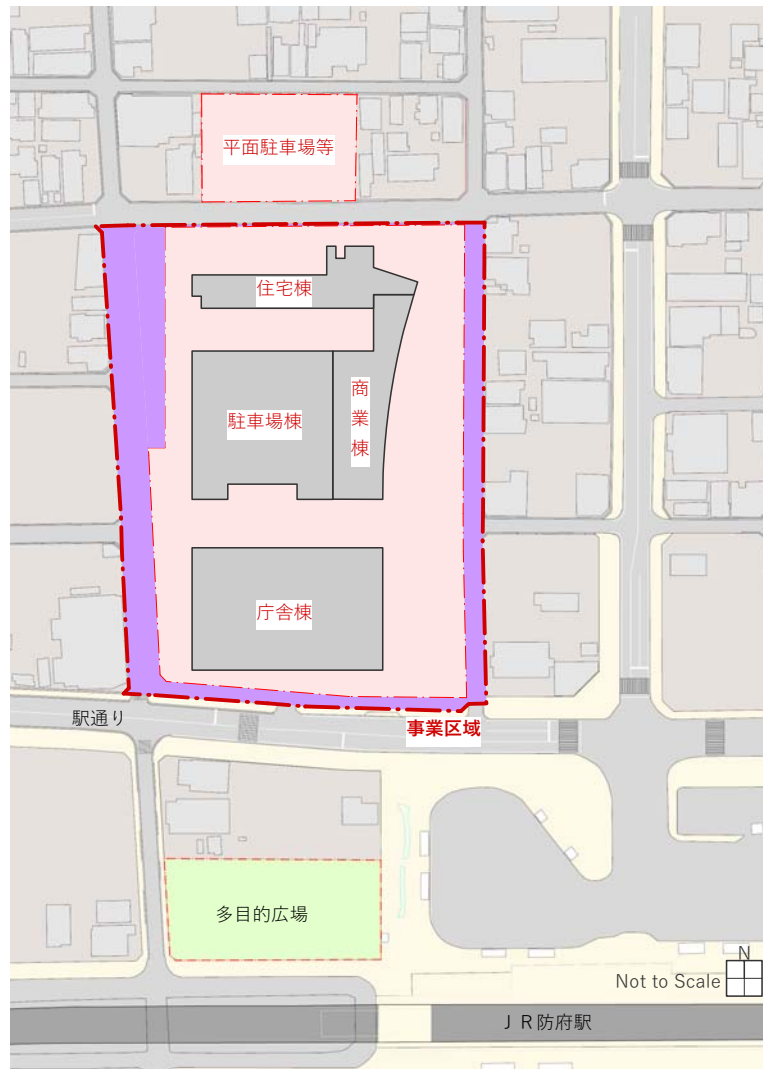
平成30年8月  
庁舎建設調査特別委員会資料 (1/2)

---

新庁舎建設比較検討資料作成支援業務

駅北公有地エリア 建築計画資料

敷地集約のイメージ（駅北公有地エリア）



駅北公有地エリア 案①／市街地再開発事業

- ・ベース案に面的整備手法（市街地再開発事業）を導入して用地取得を最も確実にし、補助金と権利変換方式によって市の財政負担の軽減を図る案

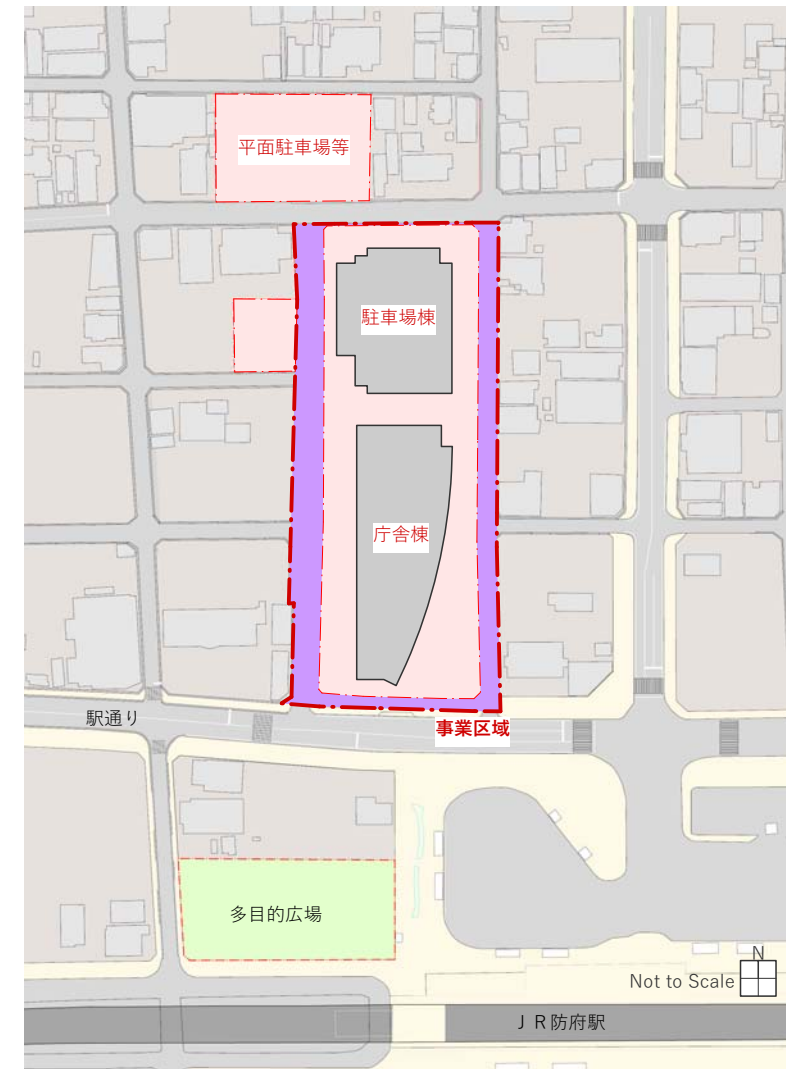
|    | 公有地<br>(宅地) | 公有地<br>(道路など) | 民有地      | 区分所有地<br>(宅地) |
|----|-------------|---------------|----------|---------------|
| 従前 | 約5,320㎡     | 約3,640㎡       | 約10,220㎡ | -             |
| 従後 | -           | 約3,640㎡       | -        | 約15,540㎡      |



駅北公有地エリア 案②／単純用地買収

- ・民有地の買収をベース案の半分程度に抑えつつ、「まちの顔づくり」というテーマを重視する中で駅に対する正面性を確保する案

|    | 公有地<br>(宅地) | 公有地<br>(道路など) | 民有地     |
|----|-------------|---------------|---------|
| 従前 | 約2,370㎡     | 約1,550㎡       | 約6,480㎡ |
| 従後 | 約8,610㎡     | 約1,790㎡       | -       |



駅北公有地エリア 案③／用地買収＋土地区画整理事業

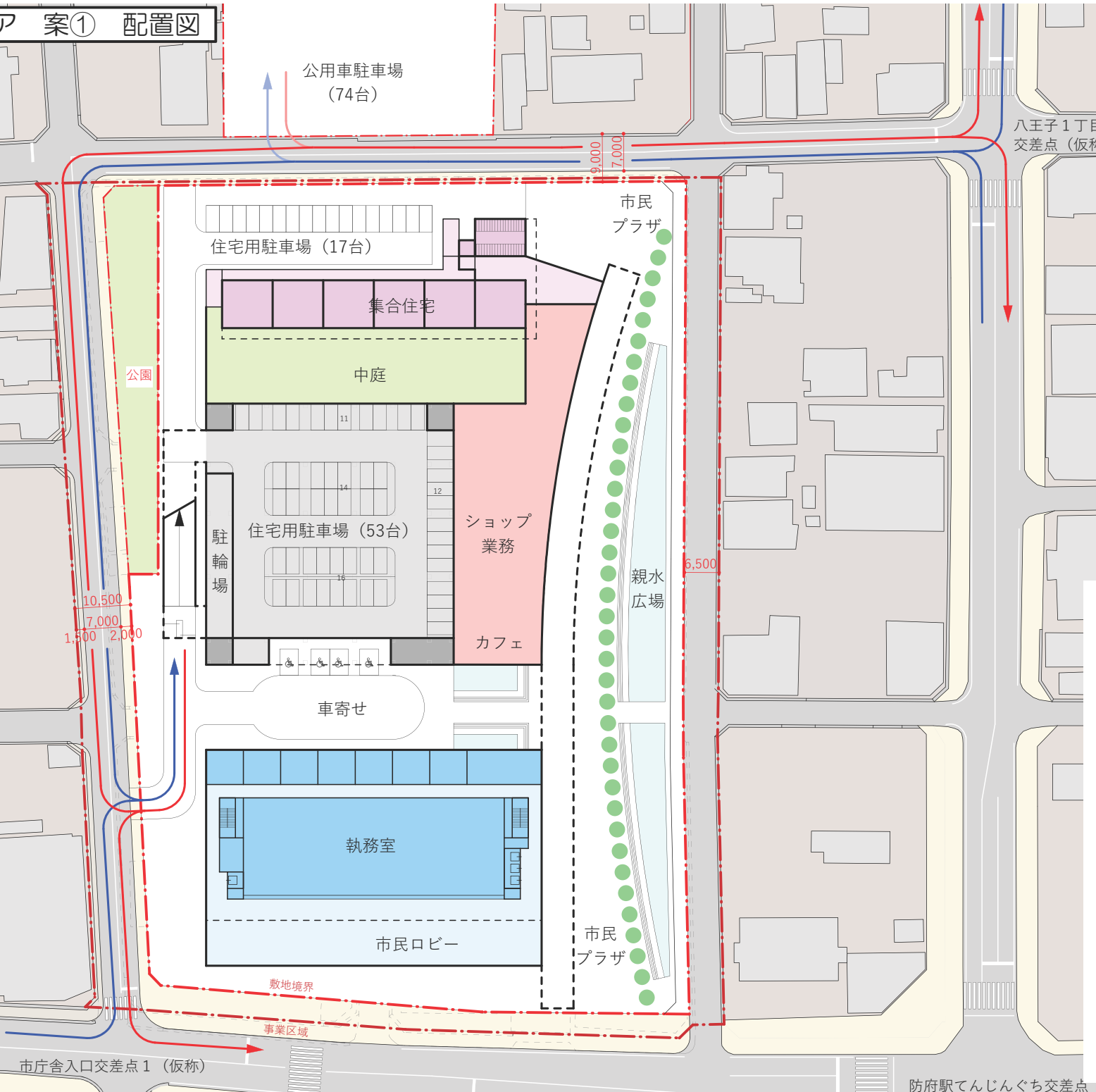
- ・既存の市有地に隣接する最小限の民有地を、必要に応じて面的整備手法（土地区画整理事業）により取得して整備する案

|    | 公有地<br>(宅地) | 公有地<br>(道路など) | 民有地     |
|----|-------------|---------------|---------|
| 従前 | 約4,830㎡     | 約2,140㎡       | 約3,940㎡ |
| 従後 | 約8,000㎡     | 約2,910㎡       | -       |

各案の比較（駅北公有地エリア）

|                    | 案①  |   | 案②  |   | 案③   |   |
|--------------------|---|---|---|---|--|---|
| 工事完了予定             | H41年度（2029年度）下期   |   | H41年度（2029年度）下期   |   | H41年度（2029年度）下期  |   |
| 庁舎供用開始予定           | H42年度（2030年度）上期   |   | H42年度（2030年度）上期   |   | H42年度（2030年度）上期  |   |
| まちづくり<br>駅前の顔づくり   | 駅側に対して大きな間口の敷地を確保できるため、駅前の景観づくりに大きく寄与できる。   | ◎ | 駅側に対して大きな間口の敷地を確保できるため、駅前の景観づくりに大きく寄与できる。                                     | ◎ | 駅側に対して十分な間口の敷地を確保できるため、駅前の景観づくりに寄与できる。   | ○ |
| 庁舎機能<br>1階まわりのゆとり  | 十分な1階床面積が確保でき、窓口機能を1～2階に集約し、市民スペースも確保しやすい。  | ○ | 十分な1階床面積が確保でき、窓口機能を1～2階に集約し、市民スペースも確保しやすい。                                    | ○ | 十分な1階床面積が確保でき、窓口機能を1～2階に集約し、市民スペースも確保しやすい。   | ○ |
| 庁舎機能<br>執務室の利便性    | 執務室が1棟に集約され、利便性は高い。   | ○ | 執務室が1棟に集約され、利便性は高い。   | ○ | 執務室が1棟に集約され、利便性は高い。  | ○ |
| 駐車場<br>来庁者駐車場の利便性  | 3層4段の立体駐車場を設ける。1フロアの面積が大きいいため利用しやすく、また目標である180台を概ね確保できる。  | ○ | 2層3段の立体駐車場を設ける。他案より更に利用しやすく、また目標である180台を概ね確保できるが、民有地の単純用地買収が必須条件となる。          | △ | 3層4段の立体駐車場を設ける。1フロアの面積が大きいいため利用しやすく、また目標である180台を概ね確保できる。   | ○ |
| 駐車場<br>公用車駐車場の利便性  | 一番北側の敷地に74台程度を確保できる。また来庁者駐車場の動線と分離できる。  | △ | 立体駐車場1階などに179台程度を確保できる。また来庁者駐車場の動線と分離できるが、民有地の単純用地買収が必須条件となる。                 | △ | 立体駐車場1階などに151台程度を確保できる。また来庁者駐車場の動線と分離できる。  | ○ |
| 周辺への影響<br>周辺交通への影響 | 来庁者車両は市庁舎入口交差点（仮称）と八王子一丁目交差点（仮称）に分散して案内することで影響を抑えられる。   | ○ | 来庁者車両が無信号の市庁舎入口交差点（仮称）に集中するため、処理が困難になる可能性が高い。                                 | △ | 来庁者車両は市庁舎入口交差点（仮称）と八王子一丁目交差点（仮称）に分散して案内することで影響を抑えられる。  | ○ |
| 事業性<br>事業の安定性・有効性  | 敷地内に住宅・商業・業務用途を含むため、民間活力をまちづくりに有効活用することができる。しかしながら、事業区域に約10,220㎡程度の多くの民有地を含んでおり、権利者の意向で事業が左右されやすく、また民間施設を含むことで経済状況による影響も受けやすい。  | △ | 事業区域に約6,480㎡程度の民有地を含んでおり、権利者の意向による影響を受けやすい。なお、庁舎単独用途であるため民間活力の有効活用には更なる検討が必要。 | △ | 事業区域に約5,940㎡程度の民有地を含んでいるが、希望者には土地区画整理事業に基づく換地をおこなうことも可能で、事業の安定性は比較的高い。なお、庁舎単独用途であるため民間活力の有効活用には更なる検討が必要。 | ◎ |
| 事業費                | 156.2億円※  |   | 119.4億円   |   | 116.5億円  |   |
| 総合評価               | <p>※うち、市の負担額は122.6億円。</p> <p>案①：庁舎機能を集約しつつ駅側に庁舎のフロントを大きく向けることが可能であり、民間施設を設けながら周辺の中心市街地への新たな人の流れを生むことも期待できる。市街地再開発事業とすることで、補助金を得ることが可能となるが、事業区域に含まれる多くの権利者の意見調整などに手間と労力が必要となる。</p> <p>案②：庁舎機能を集約しつつ駅側に庁舎のフロントを大きく向けることが可能だが、民有地の単純用地買収という条件をクリアする必要がある。また交通処理が難しく、周辺交通への影響が懸念される。</p> <p>案③：庁舎機能を集約しつつ駅側に庁舎のフロントを一定程度向けることが可能であり、周辺の中心市街地への新たな人の流れを生むことも期待できる。また取り込む民有地も限定的であり、駅北公有地エリアの庁舎計画の中では最も事業費を抑えることができる。更には権利者が希望する場合には換地も可能である。</p> <p>以上から駅北公有地エリアにおける庁舎計画については、まちづくり、利便性など、様々な面でバランスがとれ、事業費、事業期間を含む事業性に明確な優位性がある「案③」が最も優れている。</p> |   |   |   |  |   |

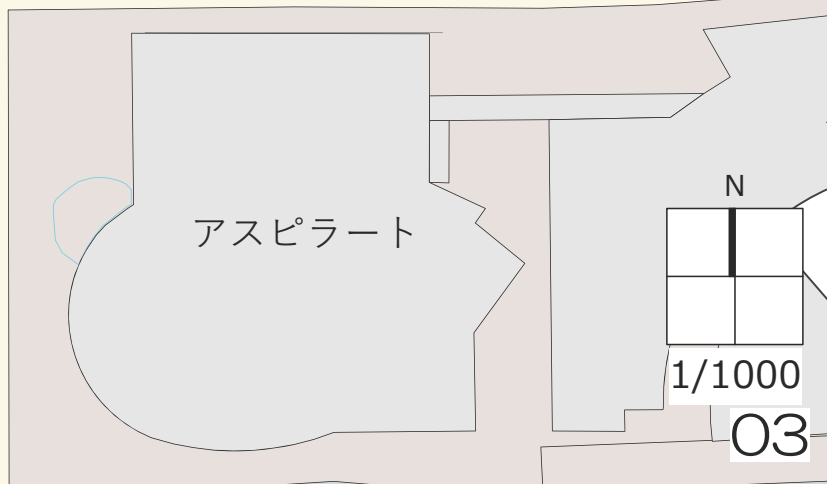
駅北公有地エリア 案① 配置図



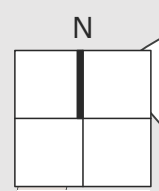
建設用地  
敷地面積：約15,540㎡（都市計画道路除く）  
延床面積：約32,500㎡

整備スケジュール

|   | H30  | H31  | H32  | H33  | H34  | H35  | H36  | H37  | H38  | H39  | H40  | H41  | H42  | H43  |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|   | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| 敷地選定など  | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 基盤整備計画<br>・権利調整など   |      | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    |
| 基本設計<br>・実施設計など   |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    |
| 整地・開発行為など   |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    |
| 建設工事など  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    | ■    |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span style="font-size: 2em;">▶</span> <span>11.0年</span> <span style="font-size: 2em;">▶</span> </div> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 工事完了 |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 供用開始 |



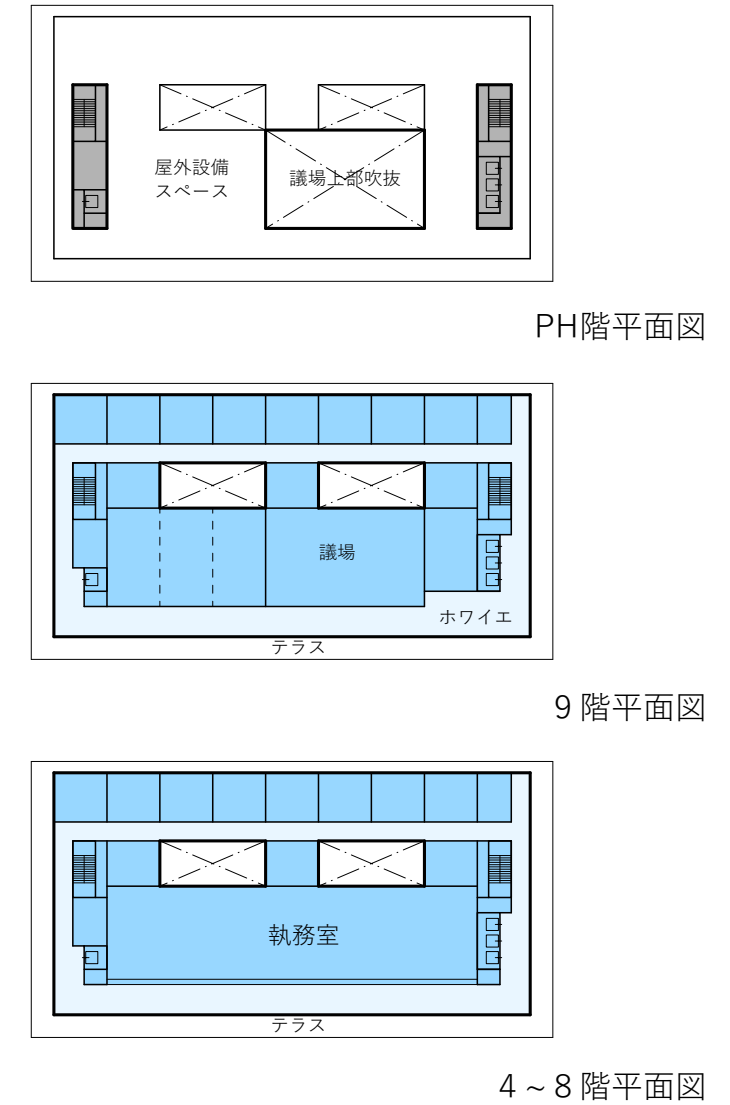
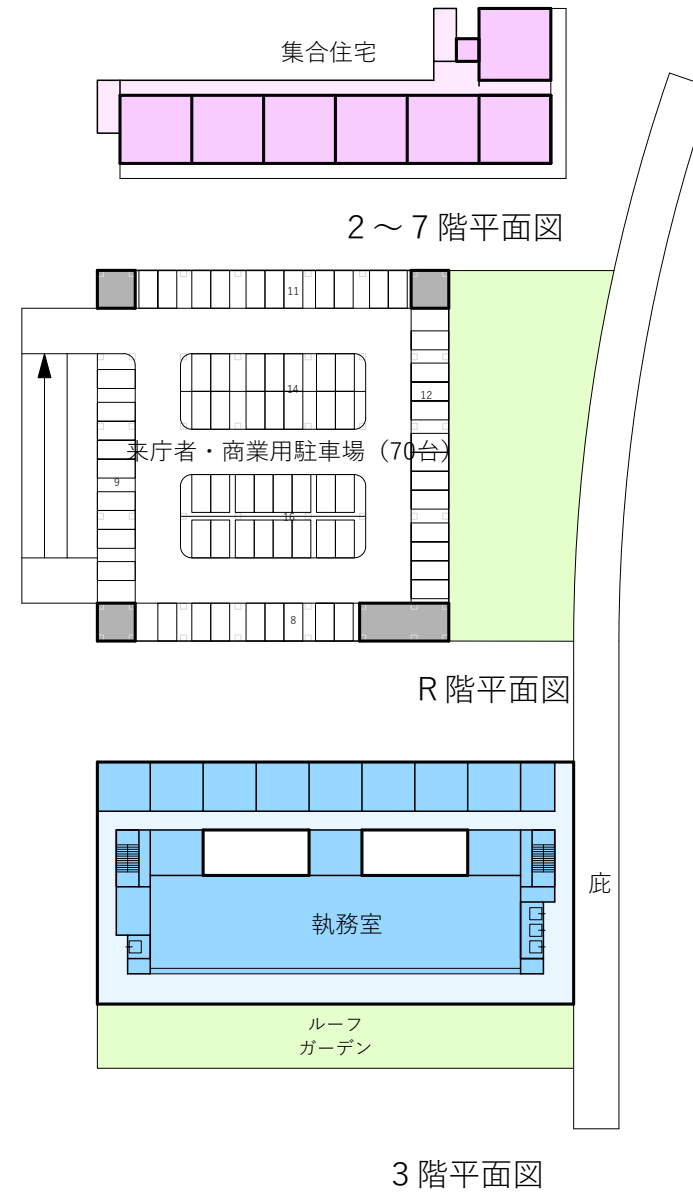
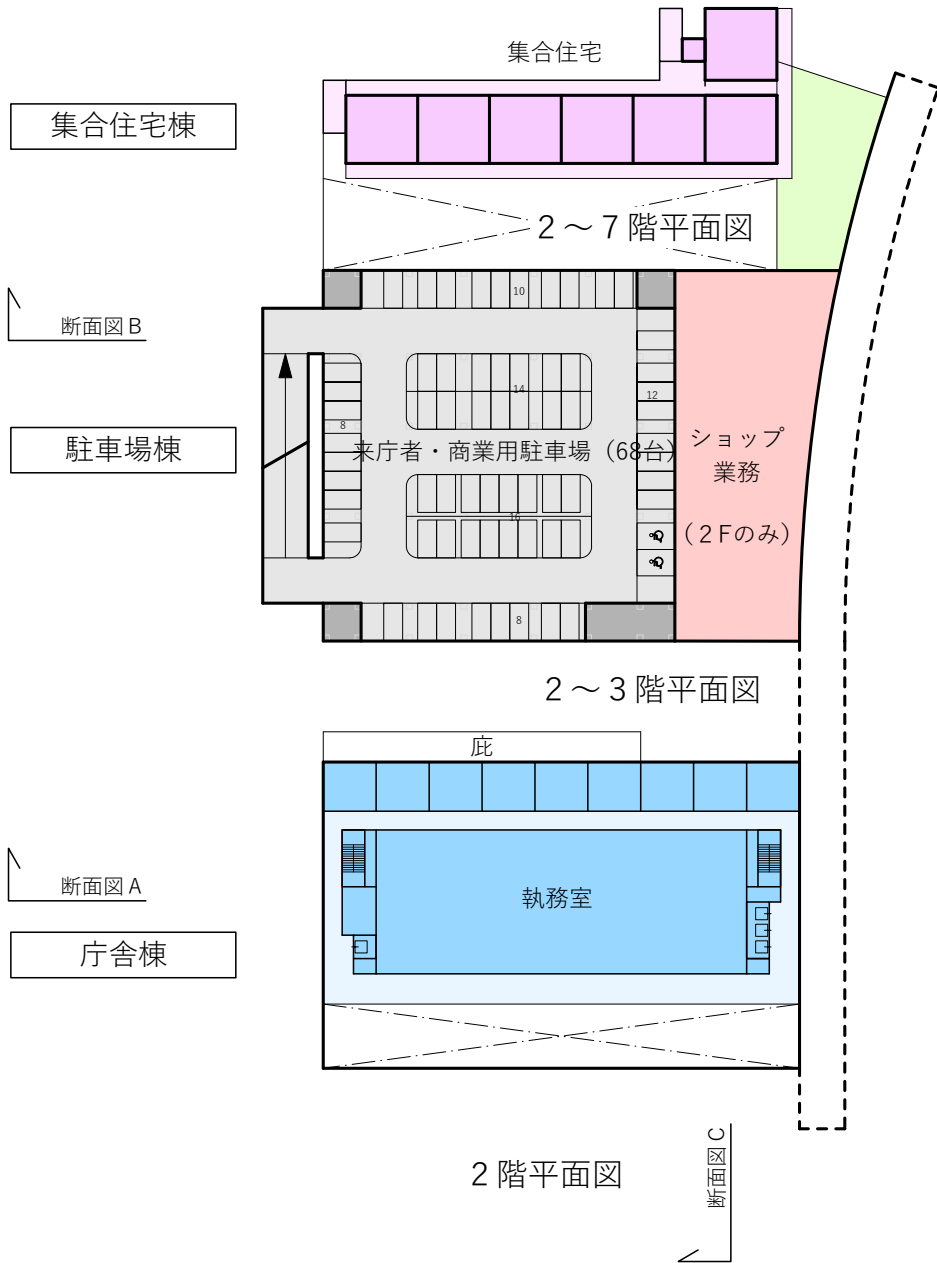
J R 防府駅



1/1000

03

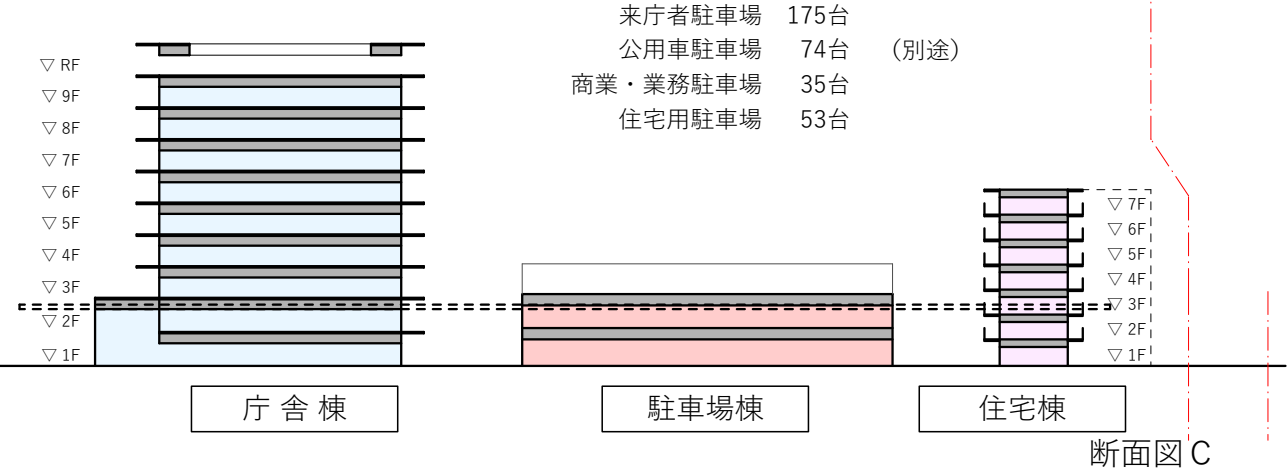
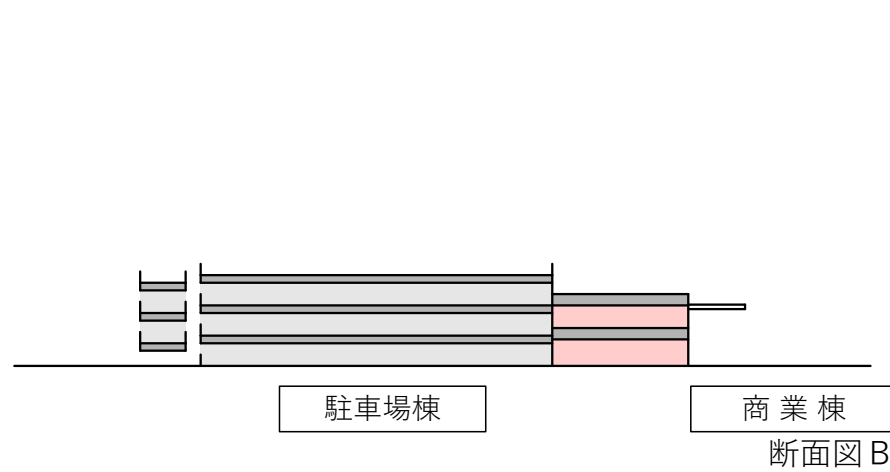
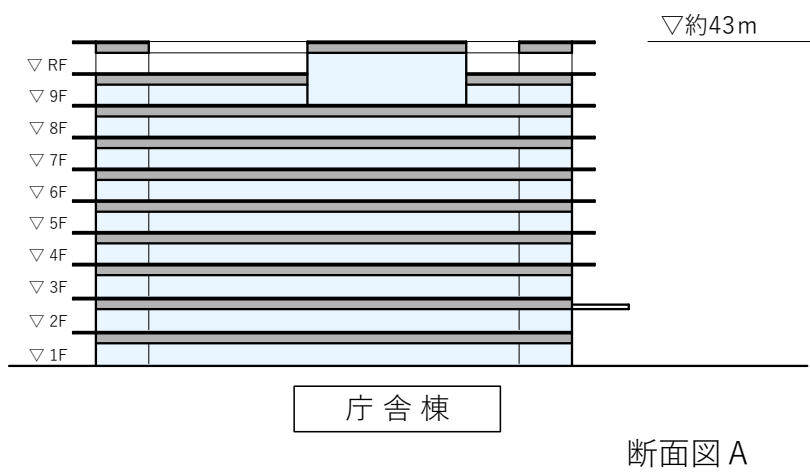
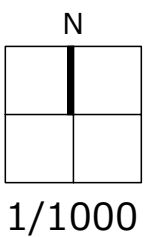
駅北公有地エリア 案① 平面図・断面図



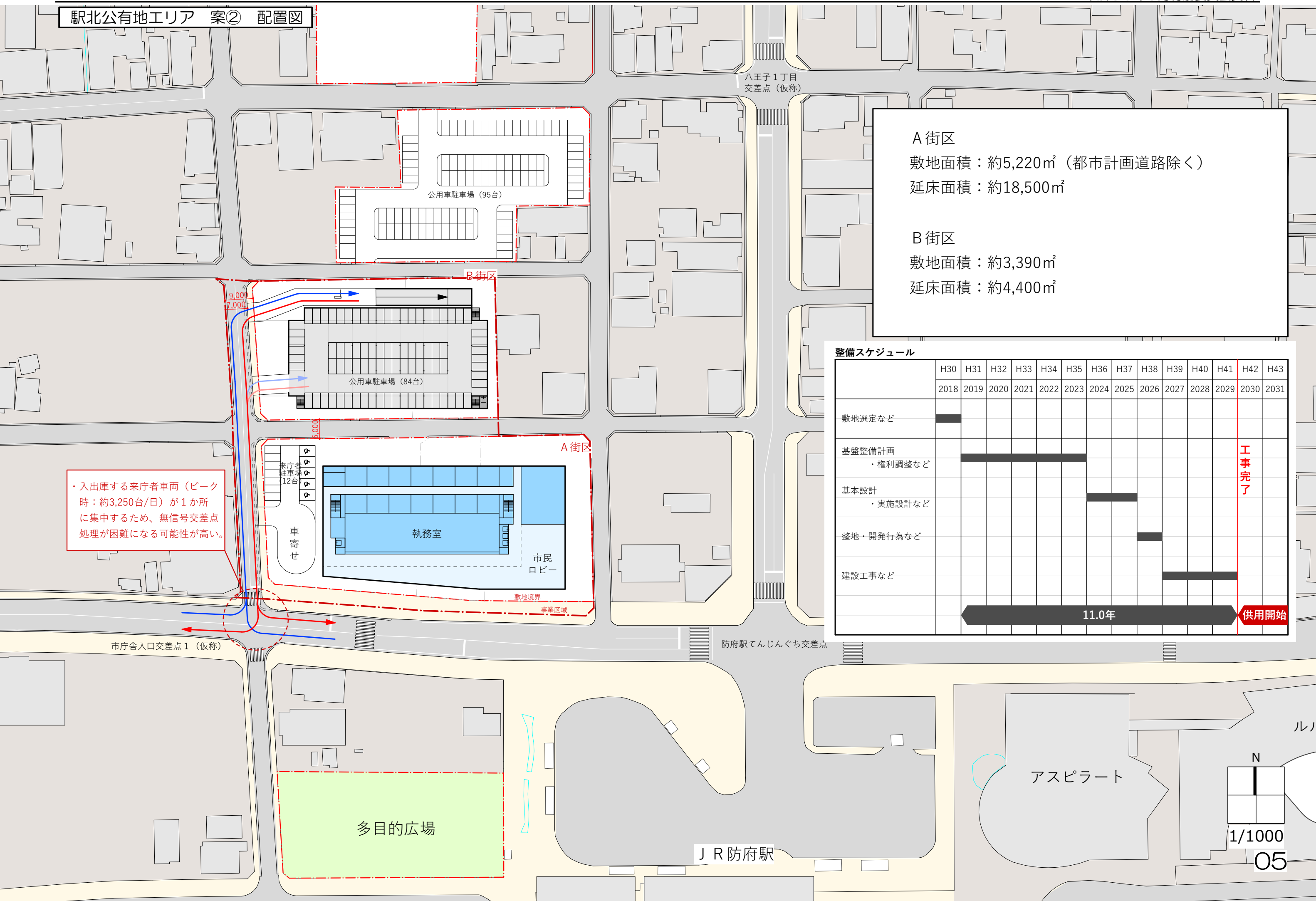
庁舎: 18,500㎡  
 商業: 2,000㎡  
 住宅: 4,300㎡ (48戸)  
 駐車場・駐輪場: 7,700㎡

合計: 32,500㎡

来庁者駐車場 175台  
 公用車駐車場 74台 (別途)  
 商業・業務駐車場 35台  
 住宅用駐車場 53台



駅北公有地エリア 案② 配置図



・ 入出庫する来庁者車両（ピーク時：約3,250台/日）が1か所に集中するため、無信号交差点処理が困難になる可能性が高い。

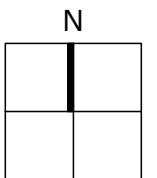
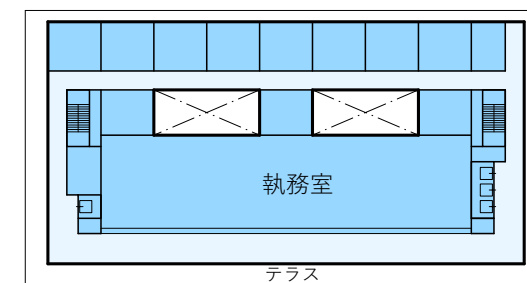
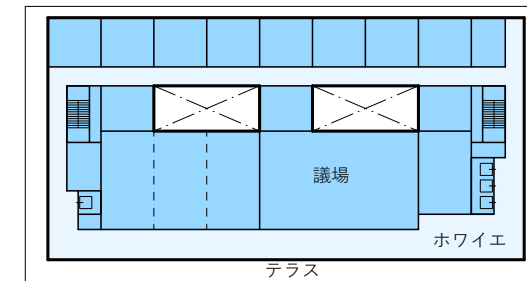
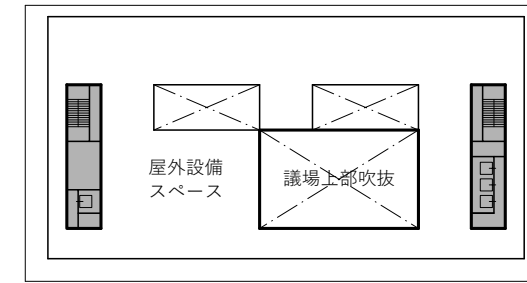
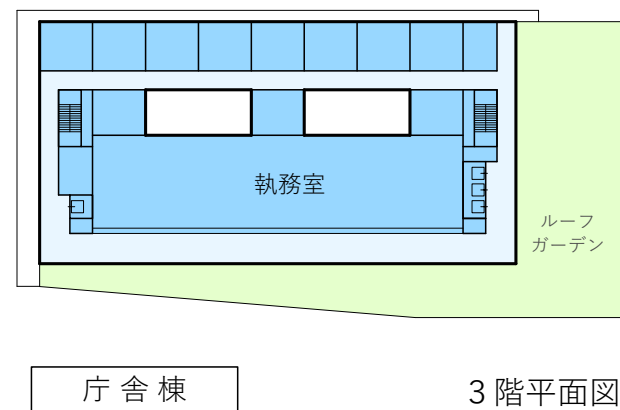
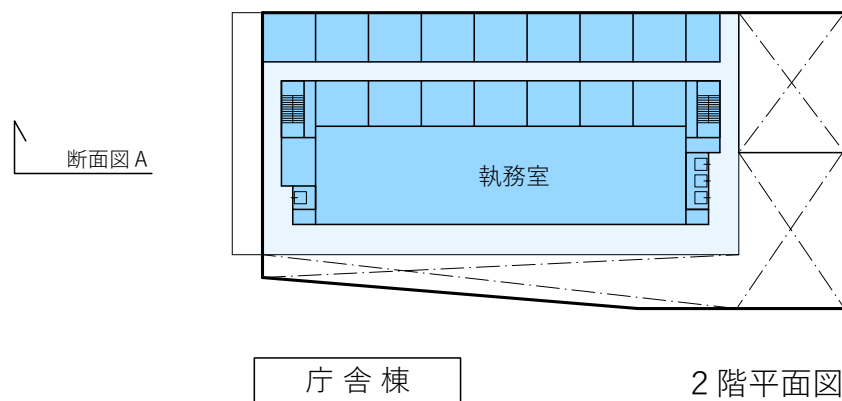
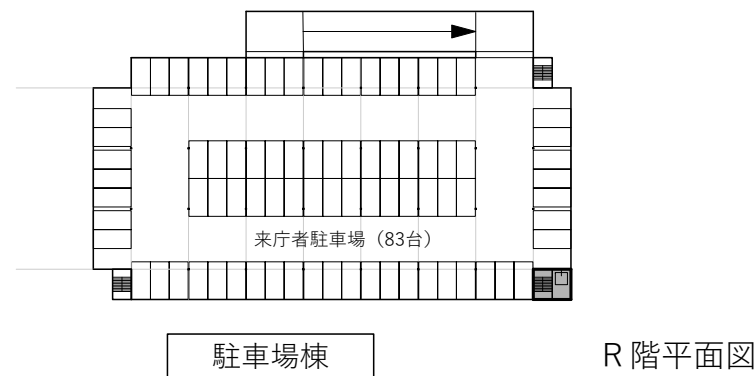
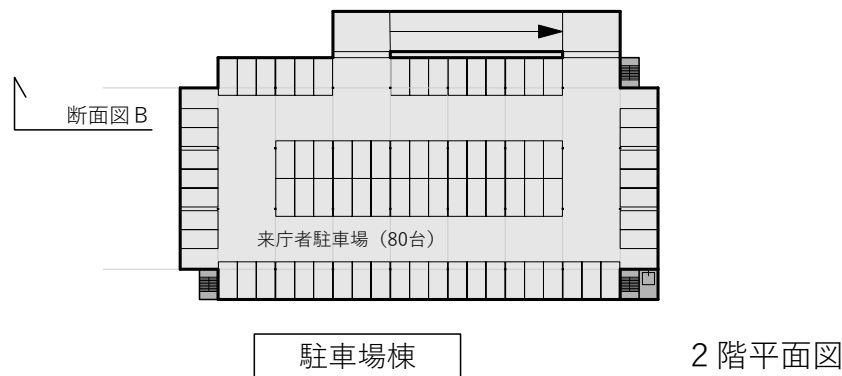
A 街区  
敷地面積：約5,220㎡（都市計画道路除く）  
延床面積：約18,500㎡

B 街区  
敷地面積：約3,390㎡  
延床面積：約4,400㎡

整備スケジュール

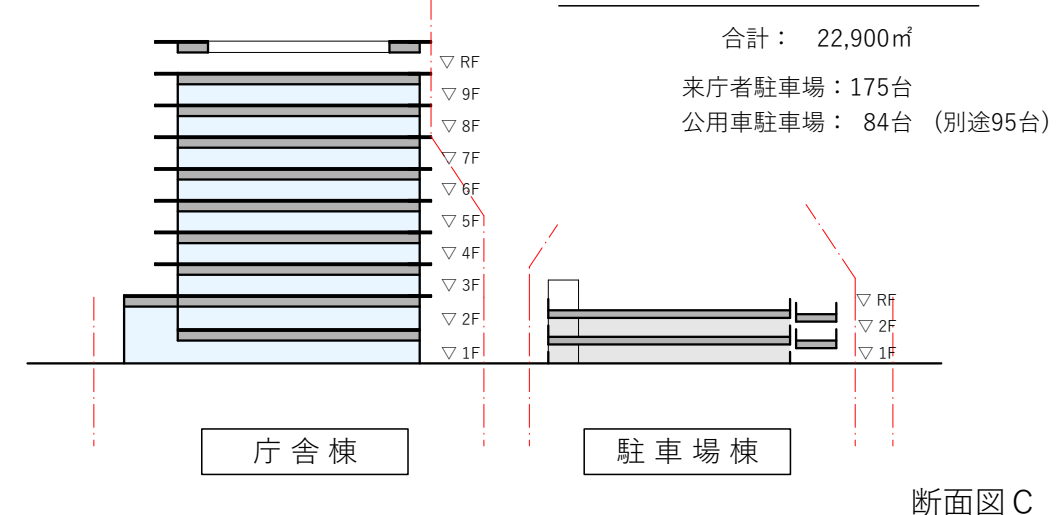
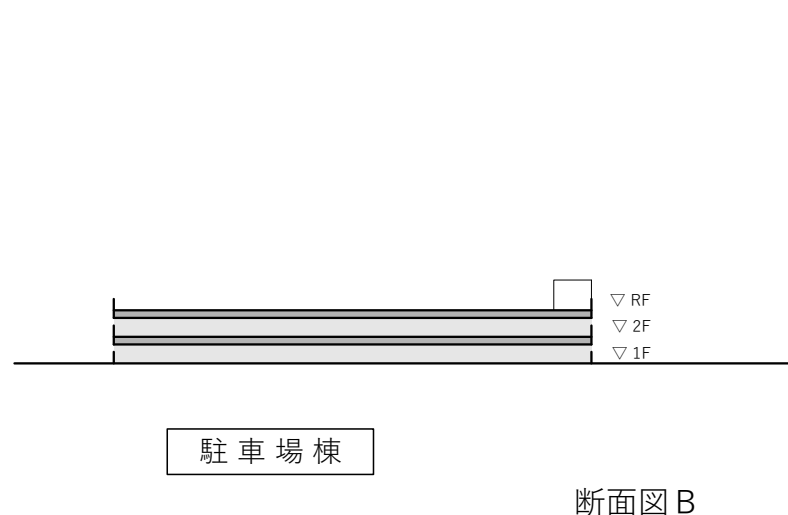
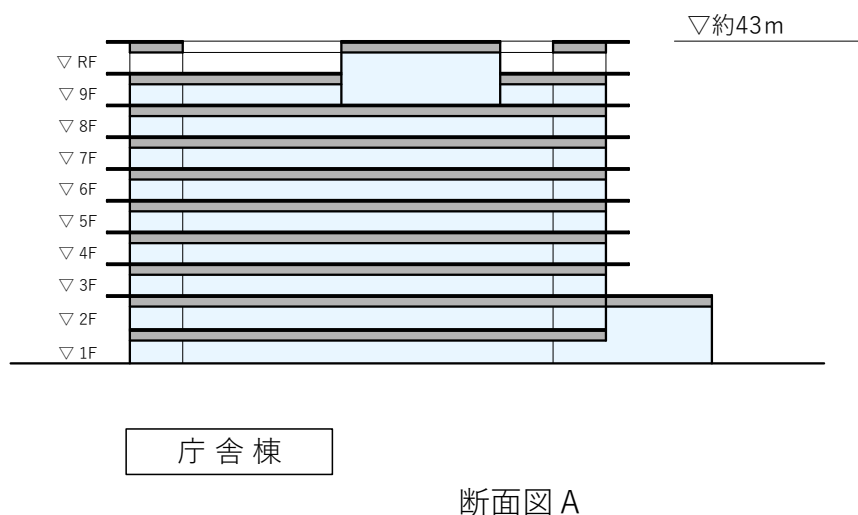
|                    | H30   | H31  | H32  | H33  | H34  | H35  | H36  | H37  | H38  | H39  | H40  | H41  | H42  | H43  |
|--------------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                    | 2018  | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| 敷地選定など             | ■     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 基盤整備計画<br>・ 権利調整など |       | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      | ■    |      |
| 基本設計<br>・ 実施設計など   |       |      |      |      |      |      | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |
| 整地・開発行為など          |       |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    |      |      |      |      |
| 建設工事など             |       |      |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    |
|                    | 11.0年 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 供用開始 |

駅北公有地エリア 案② 平面図・断面図

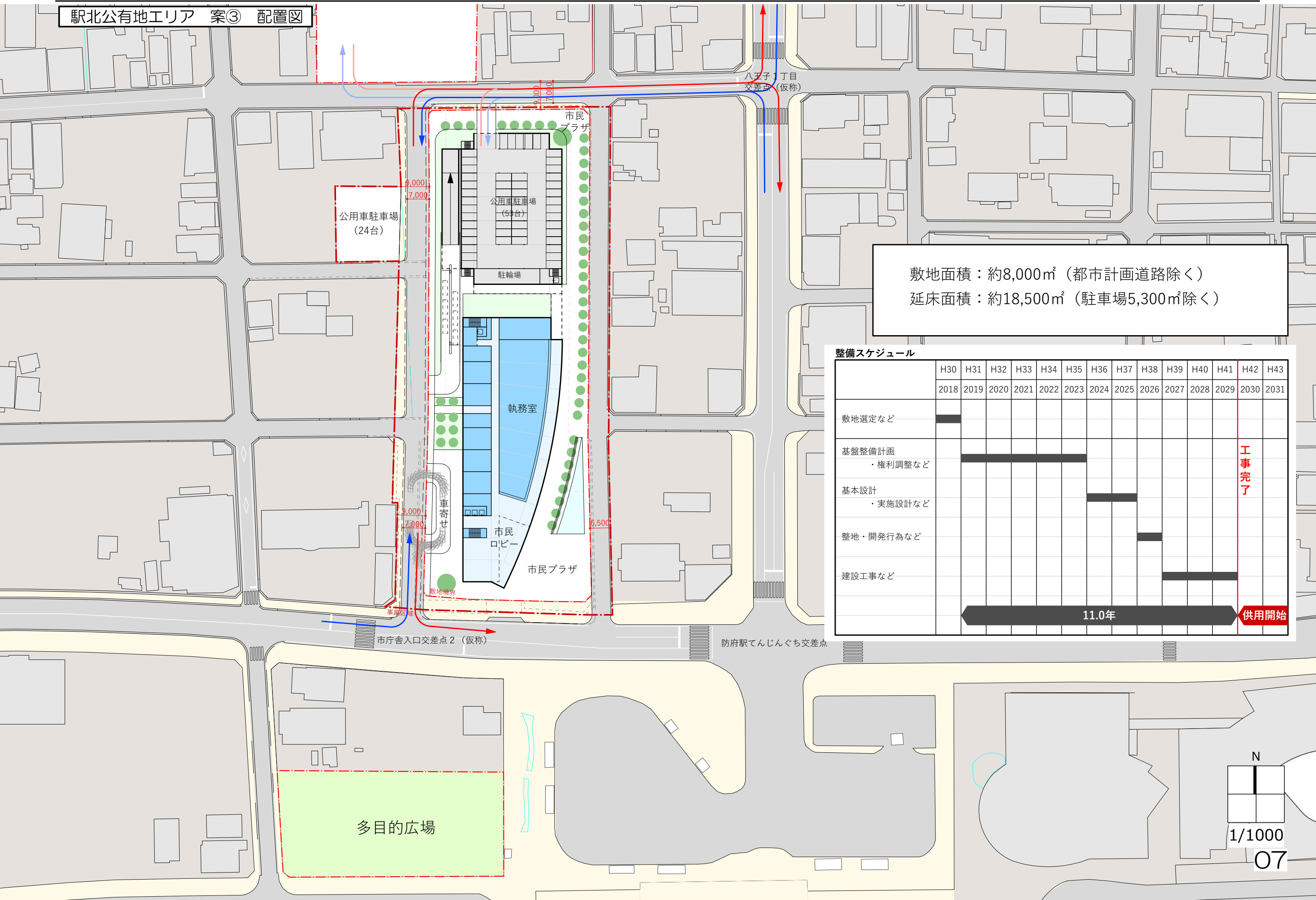


1/1000

庁舎 : 18,500㎡  
 駐車場・駐輪場 : 4,400㎡  
 合計 : 22,900㎡  
 来庁者駐車場 : 175台  
 公用車駐車場 : 84台 (別途95台)



駅北公有地エリア 案③ 配置図



敷地面積：約8,000㎡（都市計画道路除く）  
 延床面積：約18,500㎡（駐車場5,300㎡除く）

整備スケジュール

|  | H30  | H31  | H32  | H33  | H34  | H35  | H36  | H37  | H38  | H39  | H40  | H41  | H42  | H43  |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|  | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| 敷地選定など   | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 基盤整備計画<br>・権利調整など  |      | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    |
| 基本設計<br>・実施設計など  |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    |
| 整地・開発行為など  |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    | ■    | ■    |
| 建設工事など   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    | ■    |
| <div style="border: 2px solid black; width: 100%; height: 15px; background-color: black; margin: 5px auto;"></div> 11.0年 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 工事完了 |      |
|  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 供用開始 |





比較検討の前提とした条件

■ 新庁舎の規模

延床面積：18,500㎡

<内訳>

|               |              |        |
|---------------|--------------|--------|
| 市民利用・特殊倉庫スペース | 500㎡         |        |
| 議会スペース        | 1,600㎡       |        |
| 庁舎スペース        | 16,400㎡      |        |
| 内訳            | 特別職スペース      | 293㎡   |
|               | 執務スペース       | 5,953㎡ |
|               | 会議スペース       | 1,076㎡ |
|               | 相談スペース       | 101㎡   |
|               | 各課特有諸室（執務室外） | 1,723㎡ |
|               | 書庫（保存文書）スペース | 728㎡   |
|               | 福利厚生スペース     | 758㎡   |
|               | 交通部分         | 5,768㎡ |

※現在、本庁舎外に所在する生涯学習課、文化・スポーツ課、文化財課に必要な執務スペースを含む。

■ 建築条件

| 項目                  | 設定条件       |
|---------------------|------------|
| 構造                  | 鉄骨鉄筋コンクリート |
| 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」による。

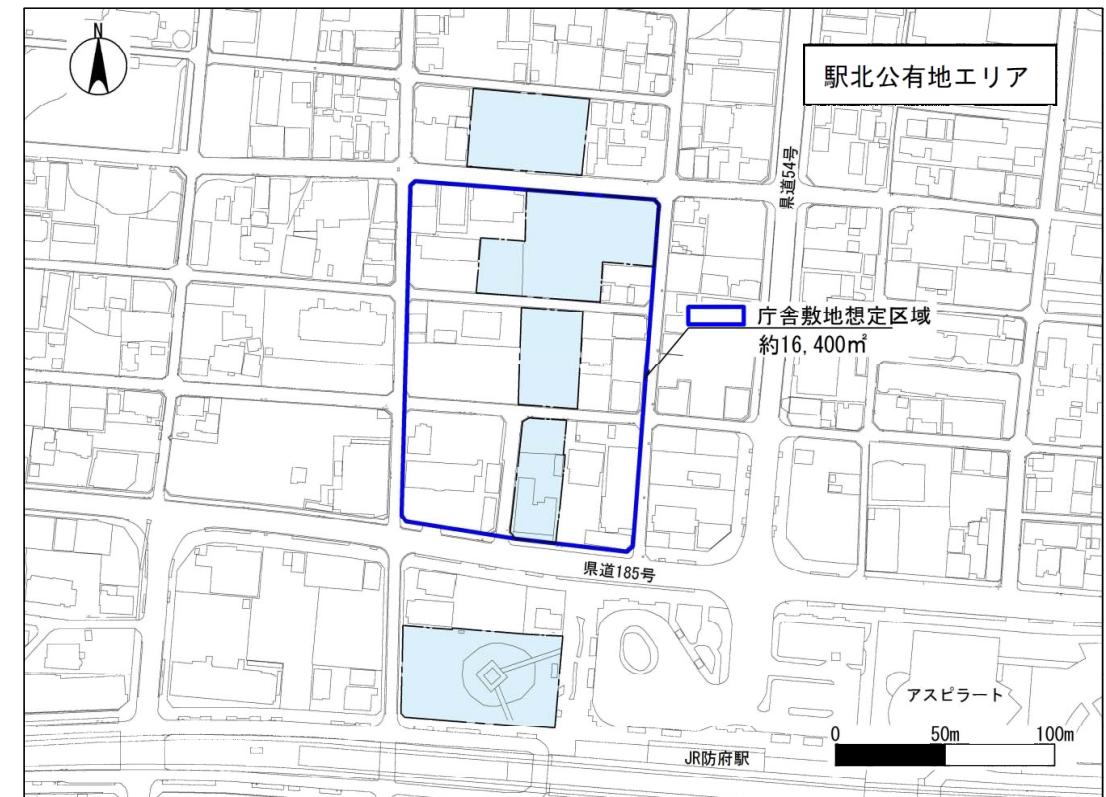
■ 駐車台数

来庁者駐車場 180台（うち車いす利用者等用駐車場 4台以上）

公用車駐車場 140台

※現在の駐車場の状況：来庁者駐車場146台、公用車駐車場116台

庁舎敷地想定区域図



平成29年9月補正予算資料