

庁舎建設の検討に係る報告書

平成 26 年 3 月
庁舎建設プロジェクトチーム

はじめに

現在の本庁舎は、1号館と5号館を昭和29年に建設し、その後、昭和36年に3号館、昭和46年に2号館、昭和56年に4号館を増築するなどして、人口増加や行政需要の多様化に対応してきました。

しかしながら、施設の老朽化や耐震性への不安、防災・災害対応拠点としての機能不足、情報化やバリアフリーへの対応にも限界があること、さらには、庁舎の分散による市民の利便性の低下など様々な課題を抱えています。

これまでの間、平成13年度には庁舎建設基金を設置し、来るべき庁舎の建設に備えることとして財源の確保に取り組んできましたが、バブル経済崩壊の影響による長引く不況などで厳しい財政運営を強いられており、思うような積立てができていない状況です。

防府市では、平成19年度に防府市立学校施設耐震化推進計画を策定し、小中学校等の施設の耐震化を優先して進めることとし、耐震補強することとした学校施設については平成27年度に、また、改築することとした学校施設についても平成30年度には耐震化を完了する予定です。

また、東日本大震災では、庁舎が被災した市町村において、その後の情報収集活動や復興作業に深刻な影響が生じるという事態を目の当たりにすることになりました。

このような状況の中で、平成23年度から平成24年度にかけて実施した現庁舎の第2次耐震診断では、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たことから、具体的に建替えに向けた検討に入ることになりました。

この庁舎建設の検討を進める第一ステップとして、規模（延床面積）、事業費、位置、財源等、庁舎建設に係る基礎的事項を調査・整理するため、職員で構成するプロジェクトチームを平成25年8月に立ち上げました。

以後12回にわたり検討を行ってきましたが、その結果をここにとりまとめました。

— 目 次 —

はじめに

1. 現状の整理.....	1
1.1. 現庁舎の状況.....	1
1.2. 現庁舎の課題.....	4
1.3. 防府市の上位計画の概要.....	6
2. 求められる庁舎のあり方とその機能.....	7
3. 基本的事項の検討.....	9
3.1. 庁舎の規模の検討.....	9
3.2. 庁舎の位置の検討.....	21
4. 事業の進め方.....	22
4.1. 事業費.....	22
4.2. 財源.....	24
4.3. 事業手法.....	25
4.4. 今後のスケジュールと市民参画.....	28

おわりに

1. 現状の整理

1.1. 現庁舎の状況

(1) 本庁舎の状況

施設名		配置課等	建築年	構造・階数	延床面積 (㎡)
本 庁 舎	1号館	総務課・防災危機管理課・企画政策課・市政なんでも相談課・市民活動推進課・職員課・電算統計課・障害福祉課・高齢福祉課・子育て支援課・社会福祉課・福祉指導監査室・会計課・監査委員事務局・教育総務課・学校教育課・スポーツ振興課	昭和29年	鉄筋コンクリート造4階建	5,135.18
	2号館	総務課車両係・法務推進課・河川港湾課・農業委員会事務局	昭和46年	鉄筋コンクリート造3階建	681.47
	3号館	道路課・都市計画課・入札検査室	昭和36年	鉄筋コンクリート造4階建	1,688.70
	4号館	財政課・課税課・収納課・市民課・保険年金課・生活安全課・建築課・選挙管理委員会事務局	昭和56年	鉄筋コンクリート造4階建	3,642.96
	5号館	農業農村課・林務水産課	昭和29年	鉄筋コンクリート造2階建	1,128.99
	5号館別館	観光振興課	昭和45年	鉄骨スレート造2階建	700.07
	議会棟	議会事務局	昭和57年	鉄筋コンクリート造4階建	2,968.06
	書庫・倉庫				
計					17,388.97

(2) 本庁舎外に所在する部署の状況

施設名	配置課等	建築年	構造・階数	延床面積 (㎡)
競輪場	競輪局	昭和56年	鉄筋コンクリート造2階建	928.60
クリーンセンター	クリーンセンター	平成3年	鉄筋コンクリート造2階建	629.12
保健センター	健康増進課	昭和59年	鉄筋コンクリート造2階建	1,166.16 108.00
天神ピア	商工振興課	(借受施設)		1,277.73 128.79
文化センター	生涯学習課	昭和47年	鉄筋コンクリート造3階建	2,040.35 204.80
文化財郷土資料館	文化財課	昭和56年	鉄筋コンクリート造4階建	2,991.84 126.25
図書館	図書館	平成18年	鉄骨鉄筋コンクリート造	1,930.41
消防本部	消防総務課・予防課・警防課・通信指令課・消防署	平成14年	鉄筋コンクリート造3階建	3,631.69
上下水道局	総務課・お客様サービス課・経営企画課・水道整備課・下水道整備課	昭和55年	鉄筋コンクリート造2階建	2,134.60

- * 表の内容は、公有財産台帳等に基づいているが、建物の一部分のみを計上する場合の延床面積の表示は、平面図等での計測などによっている。
- * 車庫や駐輪場の面積は、計上していない。
- * 競輪局、クリーンセンター、消防本部及び上下水道局の延床面積は、事務所棟部分のみ表示している。
- * 図書館については上記の面積以外に借受部分(1,201.74㎡)がある。
- * 延床面積の表示中、二段書きのものは、上段に棟全体、下段に執務室部分のみの延床面積を記載しており、執務室部分には、書庫、倉庫、会議室等の面積は含めていない。
- * 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。

(本庁舎の場合)

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

(3) 本庁舎の敷地

区分	主な使用状況	面積 (㎡) *100㎡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。



1.2. 現庁舎の課題

現庁舎の抱える課題について示します。

(1) 耐震性の不足

- ・ 本庁舎の1号館から5号館までの建物は、旧耐震基準で建築されており、第三者機関の評価判定を経た耐震診断の結果、倒壊の可能性が指摘され、特に1号館は、耐震補強も困難という判定結果が示されています。
- ・ ひとたび災害が発生したときには、本庁舎は災害対応の拠点としての役割を担うこととなりますが、大規模な地震の際には、その役割を果たすことが困難になると想定されることから、消防庁舎に災害対策本部を設置することにしています。

【公共施設耐震診断結果一覧（平成25年5月現在）】（本庁舎部分のみ抜粋）

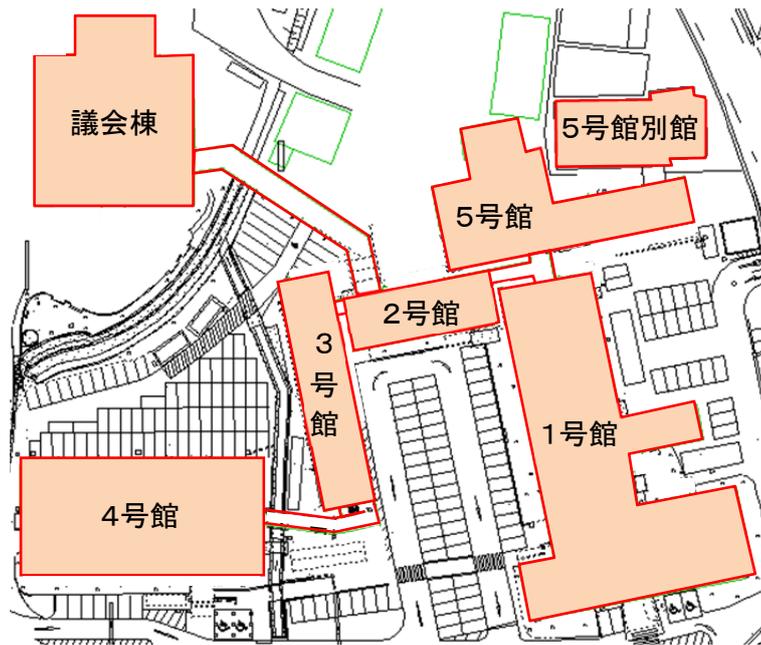
棟名	建築年 (昭和)	経過 年数	2次診断		2次診断判定基準		耐 震 性	摘 要	
			結果 Is値	結果 Ctu・Sd値	Iso値	Ctu・Sd値			
本 庁 舎	1号館	29	59	0.153	0.149	0.72	0.36	×	補強困難
	1号館機械室	—	—	0.750	0.538	0.72	0.36	○	
	2号館	46	42	0.64	0.71	0.72	0.36	×	
	2号館機械室	—	—	0.227	0.234	0.72	0.36	×	
	3号館	36	52	0.23	0.25	0.72	0.36	×	
	3号館機械室	—	—	1.76	1.79	0.72	0.36	○	
	4号館	56	32	0.28	0.19	0.72	0.36	×	
	5号館	29	59	0.378	0.520	0.792	0.396	×	
	5号館機械室	—	—	1.10	0.69	0.72	0.36	○	
	5号館倉庫	—	—	1.06	2.16	0.72	1.00	○	
	文書棟	29	59	0.40	0.29	0.72	0.36	×	

(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すので、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です。
- ・ 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、狭い廊下や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実現が難しい問題もあります。
- ・ 来庁者が同時に複数重なった場合の対応場所や窓口でのプライバシーへの配慮なども必要の度合いが増しており、接客や待合のスペースの確保が望まれます。

(3) 施設の分散化

- ・ 現在の市庁舎の建物は、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。
- ・ 天神ピアに商工振興課、文化福社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。



(4) 老朽化と環境負荷の軽減

- ・ 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33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60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への不安があります。
- ・ 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。

1.3. 防府市の上位計画の概要

庁舎建設を検討するに当たり、その前提条件となる防府市の主な上位計画を示し、計画に盛り込まれたまちづくりの方向性や施策等との整合性を図りながら、庁舎建設の基本方針を設定する必要があります。

(1) 第四次防府市総合計画（平成23年3月策定）

将来都市像を「人・まち元気 誇り高い文化産業都市 防府」と定め、まちづくりの理念として「安全で安心して暮らせるまち」、「多彩な魅力が輝くまち」、「いきいきと人がふれあい活力のあるまち」を掲げています。

庁舎建設については、「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」することとしています。

(2) 防府市の都市計画に関する基本的な方針（平成11年2月策定）

都市計画法に基づいた本市における計画的なまちづくりの指針として、「市民誰もが心地よく暮らせる、うるおいと活力に満ちたまちづくり」を基本理念と定めています。

都市環境形成の基本的な方針として「景観」、「福祉」、「環境」、「防災」の4つの視点を示し、これらの視点に対する取組が重要であるとしています。

(3) 防府市地域防災計画（平成26年3月修正）

災害対策基本法に基づく計画であり、市庁舎については災害対策本部を設置する施設と定めています。震災対策編の中では、「市庁舎については耐震性がなく改修が難しいため、建替えについて検討する」としています。

(4) 防府市景観計画（平成24年5月策定）

この計画では、防府市全域を景観計画区域と定め、「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」としています。

市庁舎は、市のイメージを印象付ける上でも重要な要素であると考えられますので、景観づくりの基本理念である「防府の『たたずまい』を感じられるまち」にふさわしい景観を形成することが求められます。

これらのほか、防府市地域福祉計画（平成23年3月策定）では、ユニバーサルデザインやバリアフリーの推進を、防府市環境基本計画（平成24年3月改訂）では、環境への負荷が少ないまちづくりを目標や方針として掲げています。

2. 求められる庁舎のあり方とその機能

これからの庁舎に求められるあり方やその機能について示します。

(1) 安全・安心の確保

① 防災拠点機能の確保

- ・ 市庁舎には、災害時における市の中心的な対応拠点としての機能を発揮できるよう、高い耐震性や防火性、浸水対策、停電対策などが求められます。
- ・ 飲料水などの備蓄機能や災害時の活動のためのスペースについても検討する必要があります。

② 安全性、防犯性の向上

- ・ 事故の未然防止や、事故被害の低減などに配慮した安全な施設でなければなりません。
- ・ 入退庁管理や情報管理、死角のない空間などの防犯に配慮し、いつでも安心して利用できることが求められます。

(2) 機能の向上とユニバーサルデザインの実現

① 利便性の充実

- ・ 市民の利用頻度の高い窓口等を利用しやすいように集約するとともに、可能な限り1ヶ所で用件が済ませられるワンストップサービスや総合窓口機能の充実、プライバシーに配慮した相談スペースを設けるなど、ハード・ソフト両面での利便性の向上が望まれます。
- ・ 本庁舎外にある部署のうち、本庁舎にあることが好ましい窓口機能については、市民サービスの向上と事務の効率化を図るため、集約化を検討する必要があります。

② ユニバーサルデザインの考慮

窓口カウンターの高さへの配慮や、多目的トイレ、赤ちゃんの駅の整備など、子供からお年寄り、障害のある方など、さまざまな人々のニーズにできる限り対応したユニバーサルデザインを積極的に取り入れることが必要です。

③ わかりやすさの向上

お年寄りや障害のある方でも移動しやすいよう、駐車スペースから庁舎内へのスムーズな動線を確保するとともに、わかりやすい空間構成や案内表示などへの工夫も求められます。

(3) 市民参画と情報の発信

① 親しみやすい庁舎

市民の参画と協働を推進するため、市民参加型の会議などもこれまで以上に頻繁に行われるようになってきており、市民が気軽に訪れることのできる親しみやすい庁舎にすることが望まれます。

② 情報の発信と共有

市政に関する情報の開示をより推進していくため、情報公開コーナーの拡充を図るなど、一層の情報共有への取組が求められます。

(4) 景観と環境への配慮

① 景観との調和

市庁舎は大規模な施設であり、周辺環境への影響も大きいことから、防府市景観計画に基づき、周辺の街並みに調和したランドマークであることが望まれます。

② 省資源・省エネルギーへの対応

恵まれた気象条件を生かした太陽光発電などの新エネルギーの導入も検討し、自然採光や自然換気、高効率な設備機器等を積極的に採用して省資源・省エネルギーに努め、環境に与える負荷を軽減することが必要です。

(5) 執務環境の柔軟性・効率化

① 多様な変化に対応できる施設

将来にわたって多様で良好な市民サービスを可能とするため、行政需要や組織の変化に柔軟に対応できる施設であることが求められます。

② 業務の効率化

業務を進める上で必要な会議、打合せスペースの不足や公文書の保管スペースが点在するなど、効率の悪い配置を改善するとともに、OA化などにも対応した適切な執務環境を整えることが望まれます。

3. 基本的事項の検討

3.1. 庁舎の規模の検討

3.1.1. 基本的数値の設定

この報告書では、次のとおりの基本的数値の設定のもとで、試算を行うことにします。

(1) 人口規模の設定

人口	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) 職員数の設定

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
-----	---

(3) 議員数の設定

議員数	25人 ※ 平成25年4月1日時点の議員定数
-----	---------------------------

【各部等における配置想定対象職員数（平成25年4月1日現在）】

部等	特別職 等	部長 部次長	課長	課長 補佐	係長	一般 職員	製図者	嘱託等	計	(参考) 臨時職
総務部	2 (0)	3 (0)	11 (0)	12 (0)	18 (0)	31 (0)	0 (0)	5 (2)	82 (2)	25 (0)
財務部	0 (0)	2 (1)	4 (1)	6 (2)	7 (1)	53 (6)	0 (0)	1 (1)	73 (12)	10 (1)
生活環境 部	0 (0)	2 (1)	3 (3)	3 (3)	10 (6)	39 (72)	0 (1)	6 (5)	63 (91)	11 (20)
健康福祉 部	0 (0)	2 (0)	9 (0)	10 (1)	14 (4)	60 (22)	0 (0)	12 (70)	107 (97)	31 (48)
産業振興 部	0 (0)	3 (0)	4 (1)	8 (2)	10 (0)	17 (2)	6 (0)	2 (6)	50 (11)	5 (30)
土木都市 建設部	0 (0)	4 (0)	8 (0)	16 (0)	15 (0)	16 (0)	35 (0)	4 (4)	98 (4)	16 (8)
行政委員 会等	1 (0)	6 (0)	5 (0)	7 (0)	5 (0)	12 (0)	1 (0)	5 (0)	42 (0)	14 (0)
教育部	1 (0)	2 (1)	8 (1)	8 (2)	11 (1)	32 (16)	0 (0)	17 (94)	79 (115)	18 (91)
その他	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (0)	3 (0)	1 (0)	0 (0)	6 (0)	0 (0)
合計	4 (0)	24 (3)	52 (6)	70 (10)	92 (12)	263 (118)	43 (1)	52 (182)	600 (332)	130 (198)

* 上段が本庁舎への配置想定部署の職員数、下段（括弧書き）が本庁舎配置想定対象外とした職員数

* 消防本部及び上下水道局の職員数は含めていません。

* 嘱託職員は対象に含め、臨時職員等は含めないこととしています。

【配置想定部署】

部等	対象とした部署	対象外とした部署
総務部	総務課・防災危機管理課・法務推進課・企画政策課・市政なんでも相談課・市民活動推進課・職員課・電算統計課	
財務部	財政課・課税課・収納課	競輪局
生活環境部	市民課・保険年金課・生活安全課	クリーンセンター
健康福祉部	障害福祉課・高齢福祉課・子育て支援課・社会福祉課・健康増進課・福祉指導監査室	保育所・福祉センター
産業振興部	農業農村課・林務水産課・商工振興課・観光振興課	青果市場・索道事務所
土木都市建設部	道路課・河川港湾課・都市計画課・建築課	
行政委員会等	入札検査室・会計課・議会事務局・監査委員事務局・選挙管理委員会事務局・農業委員会事務局	
教育部	教育総務課・学校教育課・生涯学習課・文化財課・スポーツ振興課	学校給食管理室・図書館
消防本部 消防署		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・お客様サービス課・経営企画課・水道整備課・下水道整備課

* 現在、本庁舎外にある部署の本庁舎への集約に当たっては、各部署における業務内容等も詳細に精査した上で検討する必要があります。

3.1.2. 規模（延床面積）の想定

「3.1.1. 基本的数値の設定」で設定した数値を基に本庁舎の延床面積について、旧地方債同意等基準、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準及び他市事例の比較により想定します。

(1) 旧地方債同意等基準による面積算出

【換算職員数】

(単位：人)

区分	特別職等	部長 部次長	課長	課長補佐 係長	一般職	製図者	嘱託等	計
計画職員数	4	24	52	162	263	43	52	600
換算率	20.0	9.0	5.0	2.0	1.0	1.7	1.0	
換算職員数	80	216	260	324	263	73	52	1,268

* 嘱託等職員には、臨時職員は含めていません。

【面積算出】

施設区分	積算根拠	面積 (㎡)
事務室	換算職員数 1,268 人×4.5 ㎡	5,706
倉庫	事務室面積 5,706 ㎡×13%	741
会議室等 (会議室、電話交換室、 便所、洗面所その他の諸室)	計画職員数 600 人×7.0 ㎡	4,200
玄関等 (玄関、広間、廊下、階段 その他の交通部分)	(事務室+倉庫+会議室等)10,647 ㎡ ×40%	4,258
議事堂 (議場、委員会室、議員控 室)	計画議員数 25 人×35 ㎡	875
基準に含まれない諸室	別表 1 参照	2,310
計		18,090

* あくまで基準に基づいて算出したものであり、各室をこの面積で設置するということではありません。

【別表1】 ※下関市の事例を参考に仮設定

機能	室名	面積 (㎡)
防災拠点機能	災害対策本部、対策室、情報通信室	650
議事堂以外の議会機能	議会図書館、正副議長室、応接室	200
その他機能	金融機関、売店等	800
交通部分	(防災拠点機能+議事堂以外の議会機能+その他機能) 1,650 ㎡×40%	660
計		2,310

(2) 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による面積算出

【換算職員数】

(単位：人)

区分	特別職等	部長 部次長	課長	課長補佐	係長	一般職	製図者	嘱託等	計
計画職員数	4	24	52	70	92	263	43	52	600
換算率	18.0	9.0	5.0	2.5	1.8	1.0	1.7	1.0	
換算職員数	72	216	260	175	165	263	73	52	1,276

* 嘱託等職員には、臨時職員は含めていません。

【面積算出】

施設区分	積算根拠	面積 (㎡)
執務面積（事務室、応接室）	換算職員数 1,276 人×4.0 ㎡×1.1	5,614
会議室	(40 ㎡+(600-100)人×4.0 ㎡/10 人) ×1.1	264
電話交換室	換算職員数 1,200 人～1,600 人の基準値	120
倉庫	換算職員数 1,276 人×4.0 ㎡×13%	663
宿直室	10 ㎡×1 人+3.3 ㎡×1 人	13
湯沸室	13 ㎡×15 ヶ所	195
受付	最小面積 6.5 ㎡	7
便所及び洗面所	計画職員数 600 人×0.32 ㎡	192
医務室	計画職員数 600 人以上～700 人未満の基準値	140
売店	計画職員数 600 人×0.085 ㎡	51
食堂及び喫茶店	計画職員数 600 人以上～700 人未満の基準値	280
理髪室	計画職員数 530 人以上～820 人未満の基準値	39
固有業務室	別表 2 参照	4,773
機械室	有効面積 10,000 ㎡以上～15,000 ㎡未満の基準値（一般庁舎冷暖房）	1,182
電気室	有効面積 10,000 ㎡以上～15,000 ㎡未満の基準値	234
自家発電機室	有効面積 10,000 ㎡以上～15,000 ㎡未満の基準値	44
交通部分（玄関、広間、廊下、階段室等）	各室面積合計（10%増前：13,277 ㎡）×40%	5,310
計		19,121

* あくまで基準に基づいて算出したものであり、各室をこの面積で設置するということではありません。

【別表2】 ※下関市の事例を参考に仮設定

機能	室名	面積 (㎡)
業務支援機能	会議室 (6 部局、3 委員会で各 50 ㎡)	450
	印刷製本室	100
	入札室・閲覧室等	100
議会機能	議場	400
	委員会室 (3 室)	263
	議員控室	250
	議会図書館	100
	正副議長室・応接室	100
	議会傍聴ロビー	100
	談話室等共有スペース	300
防災拠点機能	災害対策本部	150
	対策室	400
	情報通信室	100
	備蓄倉庫	150
保管機能	供用書庫・倉庫	800
	紙資源等保管庫	100
福利厚生機能	更衣室	160
	休憩室	240
	組合事務所	80
その他	記者室	50
	記者会見室	50
	電算室	270
	金融機関	60
計		4,773

(3) 他市比較による面積算出

① 本市人口と同等他市の事例による算出

【本市人口と同等他市の事例】

市名	人口 (人)	延床面積 (㎡)	竣工年	人口1,000人当たりの 延床面積 (㎡/千人)
岩国市	139,684	24,328	H18	174.16
周南市	146,519	約 20,000	H30 (予定)	136.50
西尾市	169,889	19,294	H20	113.57
刈谷市	147,561	25,637	H22	173.74
青梅市	138,130	22,098	H22	159.98

本市の人口とほぼ同一規模である他市の事例では、人口千人当たりの延床面積は、上記のとおりであり、この面積を本市の人口（H32年推計）に適用すると次のようになります。

最小値（西尾市） $113.57 \text{ m}^2/\text{千人} \times 113.4 \text{ 千人} = 12,879 \text{ m}^2$
 平均値 $151.59 \text{ m}^2/\text{千人} \times 113.4 \text{ 千人} = 17,190 \text{ m}^2$
 最大値（岩国市） $174.16 \text{ m}^2/\text{千人} \times 113.4 \text{ 千人} = 19,750 \text{ m}^2$

② 職員1人当たりの面積による算出

「建築計画・設計シリーズ7-庁舎施設」(市ヶ谷出版社)によると、職員1人当たりの庁舎面積は約25～35㎡とされています。この面積を本市の計画職員数に適用すると次のようになります。

$$25 \text{ m}^2/\text{人} \times 600 \text{ 人} = 15,000 \text{ m}^2$$

$$35 \text{ m}^2/\text{人} \times 600 \text{ 人} = 21,000 \text{ m}^2$$

(4) 規模の想定

【各基準等による算出結果】

旧地方債基準	国土交通省基準	他市事例による算出	
		人口からの算出	職員数からの算出
18,090 m ²	19,121 m ²	12,879 m ² ～ 19,750 m ²	15,000 m ² ～ 21,000 m ²

それぞれの方法による算出結果は、上記のとおりとなりました。

庁舎の本来的機能部分の面積のみならず、付帯的機能の空間についても、設置する室やスペースの規模について、今後、基本計画や設計段階での検討により変動することになりますが、この報告書においては、延床面積18,000㎡を基にして以後の検討を行うこととします。

3.1.3. 駐車場及び駐輪場の検討

駐車場及び駐輪場の必要台数を次の方法によって想定します。

(1) 駐車場

① 来庁者駐車場

ア 一般来庁者駐車場

「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫・千葉工業大学名誉教授）によると、来庁者のうち自動車による来庁者数は、所轄人口の0.9%前後を窓口部門、0.6%前後を窓口部門以外の来庁者数として想定することとされており、これにより、1日当たりの車での来庁台数を求めます。

1日当たり車での来庁台数 = 所轄人口 × 来庁者の人口における割合 ÷ 自動車保有率

- 所轄人口 113,400人(第4次総合計画における平成32年の推計人口)
- 自動車保有率 1.75人/台
 - ・自動車登録台数 67,007台(普通・小型自動車、軽自動車四輪乗用)
(平成24年3月31日現在：山口県統計年鑑)
 - ・防府市の人口 117,287人(平成24年3月31日現在：市民課)

窓口部門の来庁台数 = $113,400 \text{人} \times 0.9\% \div 1.75 \approx 583.2 \text{台/日}$

窓口部門以外の来庁台数 = $113,400 \text{人} \times 0.6\% \div 1.75 \approx 388.8 \text{台/日}$

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では、必要駐車台数は、利用総数と平均滞留時間から最大滞留量を算定することとされていますので、これにより、必要駐車台数を求めます。

必要駐車場台数 = 最大滞留量(台/時間) =

1日当たり車での来庁台数 × 集中度(α) × 平均滞留時間(分) / 60

- 集中度(α)：庁舎は、一般事務所、美術館タイプに相当し、α = 30%
- 窓口部門の平均滞留時間は、窓口で約15分、駐車場と窓口の往復時間を約5分として、約20分と見込みます。
- 窓口部門以外の平均滞留時間は、約60分と見込みます。

窓口部門の必要駐車台数 = $583.2 \text{台} \times 30\% \times 20 / 60 \approx 58.3 \text{台}$

窓口部門以外の必要駐車台数 = $388.8 \text{台} \times 30\% \times 60 / 60 \approx 116.6 \text{台}$

一般来庁者駐車場の必要台数 合計：約175台とします。

【参考】平成25年4月1日の一般来庁者用駐車台数：146台（高齢者、障害者等用駐車場4台分を含む。）

イ 高齢者・障害者等用駐車場

建築物移動等円滑化誘導基準（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を定める省令第12条）では、全駐車台数が200台以下の場合にあっては当該駐車台数の50分の1以上を確保することとされていますので、これにより、高齢者・障害者等用駐車場の必要台数を求めます。

$$175台 \times 1/50 = \underline{3.5台}$$

これらの結果から、来庁者駐車場の台数を 180台（うち高齢者・障害者等用4台）として想定します。

なお、防府市建築物における駐車施設の附置等に関する条例により、庁舎の延床面積を18,000㎡と想定したときに附置すべき駐車場の必要台数は、次のとおりになります。

$$(10,000㎡ + 8,000㎡ \times 0.7) \div 150㎡ = 104台$$

② 公用車駐車場

現在（平成25年4月1日）、本市が保有している公用車の総数（二輪車を除く。）は 161台あり、そのうち現本庁舎敷地に駐車している公用車は 116台です。

これに現在本庁舎外にある部署で配置想定する部署（商工振興課、健康増進課、生涯学習課）が保有する公用車（二輪車を除く。） 20台を加えた上で、必要な駐車台数を 140台と想定します。

③ 議員駐車場

現行（平成25年4月1日）の議員定数により、25台と想定します。

④ 職員駐車場

本市では、通勤の交通手段を自動車に依存していることから、現時点（平成25年4月1日）での職員駐車場の台数は 350台分（臨時職員用を含む。）あり、そのほぼ全てが利用されている状況です。将来の本庁舎周辺の状況にもよりますが、本庁舎に勤務する職員（臨時職員を含む。）の駐車スペースについては、現時点の台数と同程度を確保することとして 350台と想定します。

(2) 駐輪場

① 来庁者駐輪場及び職員駐輪場

来庁者と職員が使用する駐輪場については、現在の状況を見ると、一時的には駐輪場外の駐輪も見受けられますが、駐輪場に関する苦情等もあまりないことを勘案し、現時点（平成25年4月1日）での駐輪可能台数と同程度の規模と想定します。

現行駐輪場面積：294.04m²

(1台当たり1.2m²として換算すると、245台分に相当)

② 公用車駐輪場

現在（平成25年4月1日）、本市が保有している公用車（二輪車）の総数は31台（原動機付自転車26台、電動アシスト自転車5台）あります。そのうち、現本庁舎敷地に駐輪している公用車は16台です。これに現在本庁舎外にある部署で配置想定する部署（商工振興課、健康増進課、生涯学習課）が保有する公用車（二輪車）1台を加えた上で、必要な駐輪台数を 20台と想定します。

これらの結果から、駐車場及び駐輪場に必要な規模を想定すると、次のようになります。なお、この算出における1台当たりの面積については、駐車場にあつては旧地方債同意等基準により、駐輪場にあつては呉市の事例を基にしました。

$$\text{合計駐車場台数 } 695 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2 / \text{台} = 17,375 \text{ m}^2$$

$$\text{合計駐輪場台数 } 265 \text{ 台} \times 2.0 \text{ m}^2 / \text{台} = 530 \text{ m}^2$$

3.2. 庁舎の位置の検討

庁舎の位置を検討するに当たっては、次のような要件が考えられます。

- ① 市民の利便性が高いこと
 地方自治法第4条第2項で、「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」とされており、これが第一の要件となります。
- ② 相当の敷地が確保できること
 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。
- ③ 市の中核的な位置を占めること
 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。
- ④ このほか、防災拠点として災害時に被害を受けにくいことや、周辺環境への影響や景観への配慮なども考慮すべき要件と考えられます。

これら考慮すべき要件について具体的に列挙してみます。

- 1) 公共交通機関や幹線道路からのアクセスが良いこと。
- 2) 関係行政機関等との連携が取りやすいこと。
- 3) 周辺道路について、自動車での通行だけでなく自転車や歩行者の安全が確保されること。
- 4) 将来的な行政需要の増大も見据えた増築や改築の余地があること。
- 5) 窓口部門の低階位配置などにも対応可能なまとまった敷地であること。
- 6) 周辺地域の活性化や波及効果が期待できること。
- 7) 防災拠点の形成に繋がるなど、都市機能の向上が図れること。
- 8) 浸水や土砂災害に対し、容易に被災する場所でないこと。
- 9) 周辺環境に配慮した良好な都市景観の形成が見込めること。
- 10) 早期の事業着手が見込めること。

4. 事業の進め方

4.1. 事業費

(1) 概算建設費

建設に係る事業費の概算については、「3.1.2 規模（延床面積）の想定」における延床面積18,000㎡程度（駐車場を含まず。）を基に、次のとおり想定します。

【設定条件】

区 分	設 定 条 件
延床面積	18,000㎡程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	8階建て
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。

【概算建設費】

区 分	金額等 （単位：千円）
建築工事	4,040,000
電気設備工事	1,170,000
機械設備工事	1,370,000
受変電設備 1000kVA	110,000
自家発電設備 1000kVA	190,000
エレベーター設備 13人乗×3台	90,000
非常用エレベーター設備 停止階数8	30,000
変動率	+6.7%
概 算 建 設 費	7,470,000

平成26年度新営予算単価（公共建築協会）より（平成25年12月現在）

* 免震構造、屋上緑化、太陽光発電、蓄電池、熱源方式、EV台数、仕上げ等の設定条件の追加がある場合、建設費の加算が見込まれます。

4.2. 財源

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。

概算総事業費を87.8億円程度とし、庁舎建設基金に毎年度1億円の積立てを行うと想定した場合の財源は、次のようになります。

地方債（一般単独事業債：充当率75%）	56.0億円
庁舎建設基金積立額（平成30年度末見込）	26.9億円
一般財源	4.9億円

今後、財政状況を考慮しながら庁舎建設基金への積立てを増額することにより、一般財源からの支出を削減し、起債額についても抑制することができます。

4.3. 事業手法

公共施設の建設に係る事業手法としては、公設公営という従来からの方式に加えて、民間の資金やノウハウを活用するPFI等の手法が採用されている事例も少数ながらあることから、これらの手法の特徴を大まかに整理してみます。

(1) 公設公営（従来方式）

- ・ 資金調達は、市が行う。
- ・ 市が設計、建設、維持管理・運営のすべての工程を管理し、業務ごとに仕様に基づいて分離して発注する。

メリット

- ・ 市の経験や実績を生かした事業管理ができる。
- ・ 各工程における仕様に市の意向を反映させやすく、改変も容易である。
- ・ 発注形態は分離発注が基本となるので、地元企業が参入しやすい。

デメリット

- ・ 短期間に多額の資金需要が発生する。
- ・ 市の仕様に基づく発注であるため、大幅な質の向上やコスト削減は見込みにくい。

(2) 公設民営（DBO : Design Build Operate）

- ・ 資金調達は、市が行う。
- ・ 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。

メリット

- ・ 民間事業者の創意工夫による質の向上やコスト削減が期待できる。

デメリット

- ・ 短期間に多額の資金需要が発生する。
- ・ 公平性、透明性を確保するための手続きに時間を要する。
- ・ 仕様に市の意向を反映させにくい。
- ・ 発注形態が一括発注となるため、地元企業が参入しにくい。

(3) 民設公営（BLT : Build Lease Transfer）

- ・ 資金調達は、民間が行う。
- ・ 民間事業者が設計、建設した施設を市にリースする。
- ・ リース期間満了後に市へ施設の所有権を移転する。

メリット

- ・ 長期間にわたりリース料を支払う形態のため、財政支出を平準化できる。

デメリット

- ・ 施設の所有者である民間事業者の経営状況等によって安定的な使用への影響を受ける場合がある。
- ・ 組織変更等に伴う柔軟な対応が困難になる可能性がある。
- ・ 仕様に市の意向を反映させにくい。
- ・ 発注形態が一括発注となるため、地元企業が参入しにくい。

(4) 民設民営 (P F I : Private Finance Initiative)

- ・ 資金調達は、民間が行う。
- ・ 民間事業者 (S P C : Special Purpose Company) が、P F I 法に基づき、設計、建設、維持管理・運営を一括して行う。
- ・ 施設の所有権の移転時期により、

{	B T O (Build Transfer Operate)	施設完成後、市に所有権を移転
	B O T (Build Operate Transfer)	事業期間終了後、市に所有権を移転
	B O O (Build Own Operate)	市に所有権を移転しない。

 等の方式がある。

メリット

- ・ 民間事業者の創意工夫による質の向上やコスト削減が期待できる。
- ・ 長期間にわたりサービス購入費を支払う形態のため、財政支出を平準化できる。

デメリット

- ・ P F I 法に基づく手続きが必要なため、準備に時間を要する。
- ・ 市が施設の所有権を有しないB O TやB O Oでは、民間事業者の経営状況等によって安定的な使用への影響を受ける場合がある。
- ・ 市が施設の所有権を有しないB O TやB O Oでは、組織変更等に伴う柔軟な対応が困難になる可能性がある。
- ・ 仕様に市の意向を反映させにくい。
- ・ 発注形態が一括発注となるため、地元企業が参入しにくい。

【事業手法の比較】

		公設公営 (従来方式)	公設民営	民設公営	民設民営		
					P F I		
					DBO	B L T	B T O
資金調達		市	市	民間	民間	民間	民間
維持管理		市	民間	民間	民間	民間	民間
運営		市	民間	市	民間	民間	民間
所 有 権	運営中	市	市	民間	市	民間	民間
	終了後	市	市	市	市	市	民間
発注形態		分離	一括	一括	一括	一括	一括
発注方式		仕様	性能	性能	性能	性能	性能
財政負担の平準化		不可	不可	可	可	可	可
事業にかかる期間		中	長	中	長	長	長
仕様への意見反映		容易	困難	困難	困難	困難	困難
運用中の施設改変		容易	容易	困難	容易	困難	困難
地元企業の参入		容易	困難	困難	困難	困難	困難

* 表の内容は比較のため単純化した想定をしているため、入札や契約時における条件設定などによって異なってくる場合があります。

事業手法については、透明性、公平性を確保するだけでなく、規模や財源、計画期間など様々な要素が条件の要因となることから、それらを踏まえた上で決定しなければなりません。

厳しい財政見通しの中でコスト縮減や費用対効果の増大を図るため、ライフサイクルコストの比較を行うとともに、総合評価方式など発注方式についても併せて検討が必要です。

4.4. 今後のスケジュールと市民参画

意見集約や検討の進捗、事業手法の選択などによっても異なってきますが、事業の完了までには、少なくとも、次の程度の期間を見込んでおく必要があります。

- ① (仮称) 庁舎建設懇話会での意見聴取
平成26年度には、庁舎の建設に関し、さまざまな立場の方々からの幅広い意見を求めることにしています。
- ② 基本構想・基本計画の策定 … 2年程度
- ③ 基本設計・実施設計 … 2年程度
- ④ 建設工事 … 3年程度 (解体工事や外溝工事などの期間も含む。)

各段階において、ホームページや市広報等を通じて検討の状況を公表してだけでなく、防府市参画及び協働の推進に関する条例の趣旨を踏まえ、市民アンケートやパブリックコメントの実施、公募委員等による検討を行うなど、それぞれの作業段階に適する方法によって、市民の意向を取り入れながら検討していくことが大切です。

おわりに

最後に、今後の本格的な検討に向けた課題などについて、既に本文に記述した部分と重複するところもありますが、プロジェクトでの協議内容等に基づき、留意事項をまとめておきます。

(1) 導入機能・規模

この報告書では、旧地方債同意等基準、新営一般庁舎面積算定基準、他市事例の比較という方法により規模を想定しましたが、延床面積が合理的で適正な規模となるよう今後も精査しながら、どれだけの部署を集約し、どの程度の機能水準を求めるかなどについてさらに検討していかなければなりません。

一例を挙げれば、市民の交流等に係るスペースについては、それに求める機能により面積的に大きな変動が予想されることから留保したところもあり、地域協働支援センターや文化福祉会館などの現有施設との関係性も含め、協働参画における庁舎の果たすべき役割について吟味していくことが必要になります。

(2) 事業の進め方

庁舎の整備は、耐震性の不足などの現庁舎の抱える課題を解決するため、できるだけ早期の実現が望まれる一方、庁舎という施設がまちづくりに大きな影響を与えるものであることから、中長期的視野に立ったより慎重な態度も求められます。

今後は、ライフサイクルコストやパターンごとの費用対効果を比較するなど、事業費や財源、市財政への影響等を精査していくとともに、PFIなどの事業手法の選択についても詳細に検討していく必要があります。

ひとつひとつの検討事項に対し、個々に最善の方法を選択するという視点だけでなく、相互の関係性を考慮することも重要であり、協働参画の手法等によって様々な意見を取り入れながら、総合的見地からバランスの取れた選択をしていくことが大切です。