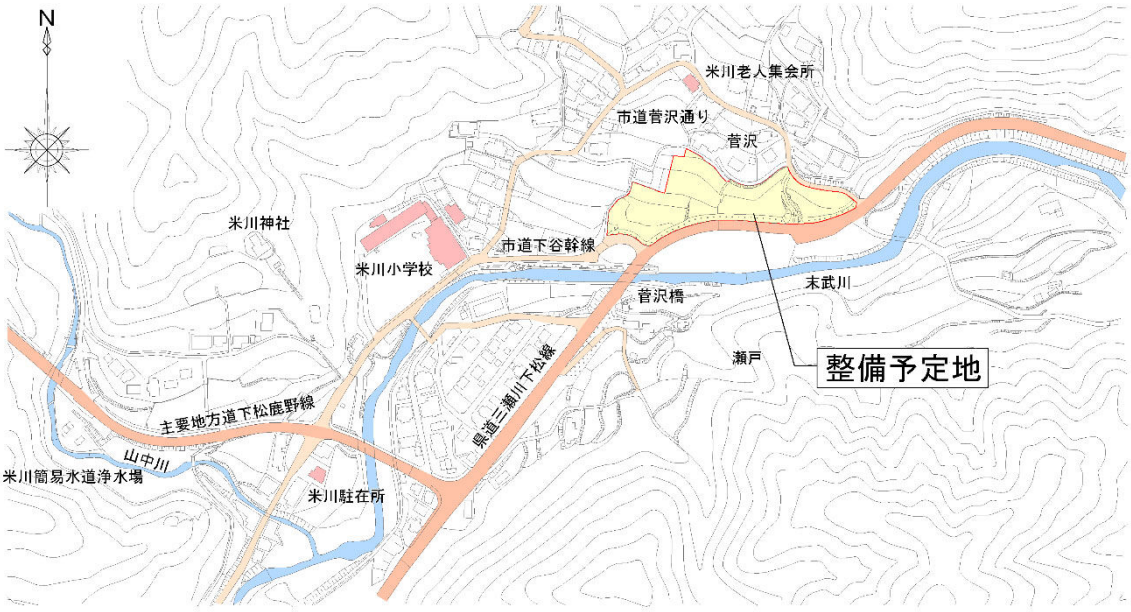
４．建築計画

４．１　施設の整備内容及び規模

４．１．１　整備予定地の概要

【位置図】



【整備予定地の概要】

・所在地	下松市大字下谷 466 他 6 筆
・敷地面積	6,619 ㎡
・建蔽率	60%
・容積率	200%
・地域地区	都市計画区域外
・土砂災害防止法	土砂災害警戒区域(土石流)
・砂防指定地	区域外
・地すべり防止区域	区域外
・急傾斜地崩壊危険区域	区域外
・地目	田
・接道	県道三瀬川下松線、市道下谷幹線、市道菅沢通り
・下松市景観条例	対象
・下松市遺跡区域	区域外
・農業振興地域	農業振興地域内
・自然公園法	区域外
・河川保全区域	区域外
・法定外公共物	道路、水路
・家屋倒壊等氾濫想定区域	区域外

４．１　施設の整備内容及び規模

４．１．２　整備予定地の利用計画

整備予定地を有効に利用するために、整備方針を下記にまとめます。

１）　進入路

市道下谷幹線から進入路を新設し、計画予定地へ進入する計画とします。市道菅沢通りからも進入口を設け、２方向からの出入りを計画し、アクセスするための利便性の向上を図ります。

２）　敷地形状

敷地形状を最大限に活用するため、高低差がある位置に擁壁を設置し、併せて嵩上げを行い、平坦な用地を確保します。

３）　高低差

市道下谷幹線から現在の整備予定地の高さまで、登坂用のスロープを設けて進入する計画とします。県道三瀬川下松線側の高低差は、利用者の安全に配慮し、転落防止のためのフェンス等を設置します。

４）　建物配置

県道三瀬川下松線の法枠擁壁付近の配置を避け、県道を通行する車両に圧迫感を与えないような建物配置とします。また、西側や北側の近隣住宅の眺望にも配慮した建物配置と、建物高さの設定を行います。

５）　周辺整備

計画予定地周辺の水路を改修し、水害時の施設や周辺への影響を最小限に抑えるよう計画します。

４．建築計画

４．１　施設の整備内容及び規模

４．１．３　施設の必要諸室及び規模(平面計画)

米川地域づくり拠点施設で必要な機能を、現在の米川公民館の地域コミュニティ活動や、住民意向・要望と施設整備の基本方針を基に、「多機能複合型施設」として計画します。

１）　基本方針に基づく諸室の分類

(1) 地域づくりの拠点	総合事務所	・公民館管理、出張所機能、災害対応の拠点 ・移住定住などの情報窓口、ダムカード配布 ・ATM 機能を有した郵便局の設置を検討	100 ㎡程
	調理室	・配食サービスやお祭りなどのイベント ・そば打ち体験、料理教室(アマゴ料理など) ・災害時の炊き出し　など	50～60 ㎡程
	大会議室	・軽スポーツ(卓球・体操など)、各種イベント ・各種会議　など ・災害時の避難スペース	120 ㎡程
	和室	・各種会議、休憩等での利用 ・災害時の避難スペース	30 ㎡程
	診療室	・出張診療の機能を有する	10 ㎡程
	多目的スペース	・物品、地域産品販売スペース	50～60 ㎡程
(2) 地域防災の拠点	消防機庫 外部倉庫	・消防車の格納、災害復旧器具等の収納 土のう置場など	70 ㎡程
	防災倉庫	・防災備品の収納	10 ㎡程
	シャワー室	・災害時の利用・平時の利用も可能	5 ㎡程
(3) にぎわい交流の拠点	交流ラウンジ(ロビー)	・キッズスペース、図書コーナー、立ち寄り休憩スペース ・観光案内・地域情報発信など	90～100 ㎡程
	授乳室	・手洗い機能付き	2.5 ㎡程
	トイレ	・オストメイト対応多機能トイレ、ユニバーサルシートなど	20 ㎡程
	屋外多目的スペース	・屋外のイベント広場 ・災害時の避難スペース・防災ベンチ ・防災東屋など	700 ㎡程
その他		・倉庫・書庫・駐車場(身障者用共) ・駐輪場・移動販売車停留所など	必要面積を確保

４．建築計画

４．１　施設の整備内容及び規模

４．１．３　施設の必要諸室及び規模(平面計画)

２）　面積比較

・基本方針に基づく諸室の分類より、新しい拠点施設では「管理棟」、「交流棟」「消防機庫棟」を計画します。

計画建物	計画面積
管理棟	約 340 ㎡
交流棟	約 245 ㎡
消防機庫棟	約 85 ㎡
合計	約 670 ㎡
既存の米川公民館・消防機庫面積	837.4 ㎡

新しい拠点施設は、既存の米川公民館・消防機庫の面積より、約 20％縮減する計画です。これにより、新たな拠点施設に掛かる維持管理費の縮減を計画し、財政負担の軽減を目指します。

３）　備考

・諸室の名称は仮称とします。

・必要諸室や面積規模、必要機能は今後の建築設計時に詳細な検討を実施します。
(地域住民の方々と設計段階での打合せを行い、必要に応じて追加・変更をします。)

・管理棟に配置する総合事務室、交流棟に配置する調理室、大会議室、和室といった諸室や、屋外多目的スペースは地域防災の拠点を兼ねます。

・駐車場は可能な限り駐車台数を確保する計画とします。

４．建築計画

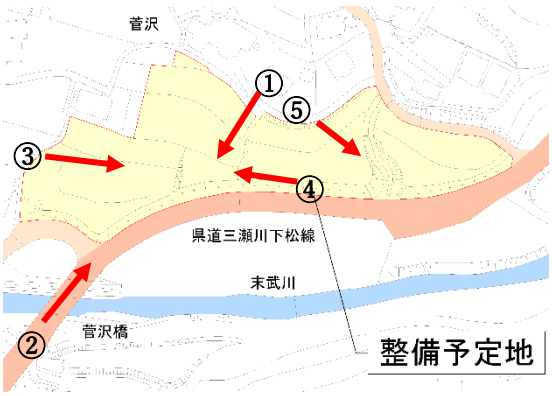
４．１　施設の整備内容及び規模

４．１．４　施設の必要諸室及び規模(立面計画)

外観は、米川地域の中山間の風景と調和し、周囲の景観を阻害しない計画とします。

そのため建物は平屋建てとし、建物の高さを低く抑えるために、屋根は可能な限り緩勾配として計画します。建物の高さを低く抑えることで、将来的な外壁の維持管理面積を縮減し、維持管理費の低減を目指します。

整備予定地の現況写真



写真位置図

写真③

写真①

写真④

写真②

写真⑤

４．建築計画

４．２　施設の必要性能・設備

１）　耐震性

米川地域づくり拠点施設は、災害対策基本法第 2 条第 10 号に規定する地域防災計画における避難所として位置付けるため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（令和 3 年版・国土交通省大臣官房官庁営繕部）に基づき、構造体Ⅱ類、建築非構造部材Ａ類、建築設備乙類として施設整備します。

構造体 Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
建築非構造部材 Ａ類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行う上で、又は危険物の管理の上で支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
建築設備 乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

※　非構造部材：屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する建築物の部分
※　大 地 震 動：当該敷地において想定される最大級の地震動

２）　構造計画

２）－１　構造形式

構造形式は、「下松市建築物等における木材の利用促進に関する基本方針（令和 5 年策定）」を踏まえ、木造を基本とします。建築計画の中で、施設の形態、形状や建物の耐久性、経済性、利便性に併せて、建築物の仕様によっては、鉄骨造も含め、建設費用や維持管理費を比較検討し、基本設計時に決定します。

２）－２　階高

階高は、４．１．４でも述べたとおり、平屋建てとして計画します。

２）－３　基礎形式

建築物の基礎は、整備予定地の地盤調査を行い、地盤の性質に応じた形式とし、構造的な安全と経済性を確保できる形式として、実施設計(詳細設計)時に決定します。

２）－４　積雪対策

米川地域は下松市の北部に位置し、冬季は積雪もあるため、積雪荷重も考慮した構造計画とします。

３）　ユニバーサルデザイン

施設整備では、ユニバーサルデザイン(全ての人にとって安全快適なものにする)に配慮し、福祉的機能の充実した施設を計画します。

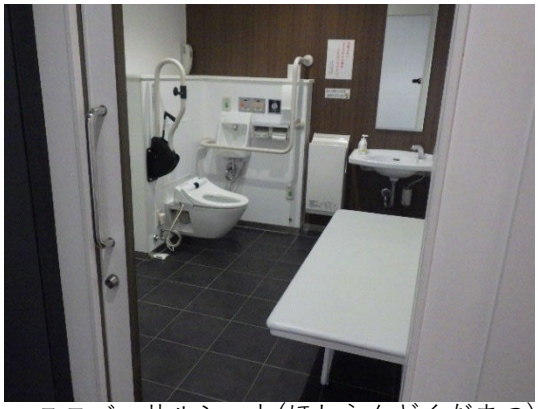
※ユニバーサルデザインの具体例

・身障者等駐車スペース、ゆとりある駐車場	・出入口引戸の採用(設置位置による)
・授乳室、ベビーベット、おむつ替え台他	・敷地と建築物へスロープ設置
・オストメイト対応多機能トイレ	・ユニバーサルシートの設置
・視認性のよいピクトグラム	・点字鋲・誘導線、通路・トイレ等手すり

身障者用駐車スペース(ほしらんどくだまつ)

玄関のスロープ・手すり(笠戸公民館)

オストメイト対応多機能トイレ(笠戸公民館)


ユニバーサルシート(ほしらんどくだまつ)

ピクトグラム(国民宿舎大城)

点字鋲・誘導線(国民宿舎大城)

４）　長寿命化

建築物は、建築後も持続可能で、長期間使用できるようにするために、長寿命化を考慮し設計を行います。また、建築物各部位の耐久性を高め、各部位の劣化に伴う修繕・改修等の回数を少なくし、将来における維持管理費や財政負担の低減を計画します。

※長寿命化設計の具体例

・高耐久性の材料を使用します。
・取替えが可能な汎用性の高い材料を使用します。
・改修、補修がしやすい汎用性のある工法の選定を行います。
・建築物の維持管理がしやすい配置計画、平面計画、立面計画、仕様とします。

５）　環境負荷の低減・省エネルギー

建築物は、計画、設計、建設、運用、廃棄に至るまで多くの資源エネルギーが必要となり、常時環境に負荷を与えています。これからも、米川地域の豊かな自然を保持していくために、計画する施設は環境負荷の低減・省エネルギーに配慮した建築物とします。

※環境負荷の低減の具体例

・内装の木質化を計画し、木材利用による二酸化炭素排出量の削減に努めます。 （木は空気中の二酸化炭素を吸収し酸素を排出します。木に取り込んだ炭素は燃やさない限り木の中に蓄えられ続けます。木材を利用するために、植林・育林・伐採そして植林というサイクルを回すことで二酸化炭素の吸収や蓄えをし、二酸化炭素の排出量の削減を行います。）
・自然採光、自然通気、換気を取り入れ、設備機器負荷の低減を計画します。
・再生可能エネルギーの利用では、空調設備にヒートポンプ設備を採用し、空気熱エネルギーを利用することで、化石燃料エネルギーの利用低減を計画します。 ・太陽光発電設備の導入を検討し、環境負荷の低減を計画します。
・建築物の断熱性を高め、冷暖房設備負荷の低減を計画します。

ヒートポンプ式空調設備(笠戸公民館)

床下断熱材の敷設(笠戸公民館)

４．建築計画

４．２　施設の必要性能・設備

６）　防災設備

建築物は、２．２(３)でも述べたように災害に強い、地域防災の充実、強化につながる施設とするための設備を計画します。

※防災設備の具体例

・建築物は施設利用者が避難する際に、避難しやすいシンプルな動線の平面計画とします。
・防災用の備蓄倉庫を設置し、防災ベッド、毛布、災害用トイレ、非常食、飲料水を備蓄します。
・地域の水害対策として水防倉庫及び土のう置場を計画します。
・災害時の復旧活動用として、屋外スペースに防災東屋を計画します。
・水害に対応した施設とするため、整備予定地周囲の水路の改修を計画します。

防災備蓄倉庫(笠戸公民館)

防災東屋(下松公園)

７）　情報通信設備

施設運営や施設利用で、情報通信設備を充実させ、地域内外の施設利用者の利便性の向上を図ります。

※情報通信設備の具体例

・デジタルサイネージ(表示・通信などにデジタル技術を活用した情報・広告など)
・電子図書館(タブレット端末の導入など)
・フリーWi-Fi の導入
・観光案内、移住定住情報案内
・施設予約システムの導入
・機械警備の導入等、施設の防犯対策

上記１)から７)以外に付加する必要がある機能は、地域住民の方々の意向、要望等も考慮し、設計時に検討します。

５．事業計画

５．１　概算事業費・維持管理費等

１）　概算事業費

施設整備に関する費用は、直近の施工実績などを考慮し算出しました。今後のさらなる資材価格の高騰や、設計時の仕様・施工条件等により変動する可能性があります。

項　目	内　容	概算金額(千円)	備　考
設計費	造成設計	22,000	水路改修設計含む
	建築設計	28,500	地盤調査費含む
	工事監理費	18,000	造成工事、建築工事
工事費	造成工事費	210,000	スロープ・擁壁・敷地嵩上げなど
	建築工事費	293,500	給水引込、電柱移設等含む
	周辺外構整備費	28,000	防火水槽・駐車場整備など
合　計		600,000	

※用地取得に係る費用、公民館の引越し、備品購入費等は含みません。

今後地域住民の方々との打合せや意向・要望、詳細設計等を行う段階で精査を行い、建設費用の低減に努め、財政負担を可能な限り抑えるよう計画します。

２）　維持管理費

建築物は、経年や使用頻度による部材・材料の劣化があります。定期的な点検で早期に劣化の発見をし、維持管理のための補修や改修を、予防保全の観点から適切な時期に実施し、財政負担・維持管理費の低減を計画します。

※建築物維持管理費の発生例

・屋根、外壁の塗替、葺替、張替	・内装材の塗替・張替(床・壁・天井)
・防水材の取替(劣化による)	・防蟻工事(主に木造)
・建具部品の取替(消耗による)	・設備機器更新(空調、照明など)

３）　財源

本施設整備の財源は、緊急防災・減災事業債の活用や、地方再生法に基づく法律補助の国の交付金としてデジタル田園都市国家構想交付金(旧：地方創生交付金)の活用を検討します。

拠点施設	デジタル田園都市国家構想交付金(拠点整備タイプ)の活用
消防機庫	緊急防災・減災事業債の活用

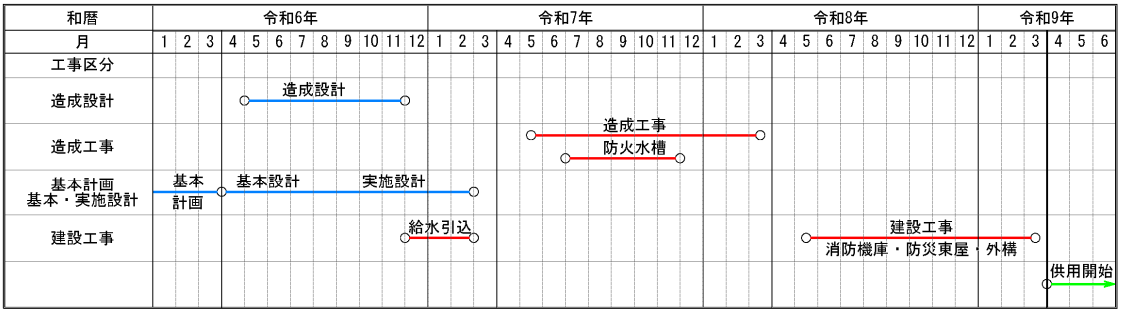
デジタル田園都市国家構想交付金では、地方創生拠点整備タイプの活用を検討し、地方創生として目指す将来像を適切に設定し、現状の構造的な課題を分析し、課題解決のための整備を図る必要があります。その整備内容は、自立性、官民協働、政策間連携、デジタル社会の形成への寄与などがあります。

緊急防災・減災事業債は、現在令和７年度までの事業が対象となるため、その他の財源の活用も模索します。

５．事業計画

５．２　事業スケジュール

米川地域づくり拠点施設整備では、平成 28 年より、長きにわたり施設整備の協議を行ってきました。この間も、現在の米川地域の拠点施設である米川公民館の老朽化が進行しています。早期に拠点施設の整備をすることが求められおり、次のスケジュールのもとで事業を取り組み、令和９年春の供用開始を目指します。



５．事業計画

５．３　事業手法の検討

拠点施設の整備にあたっては、事業手法を比較検討し、適切な手法を検討する必要があります。

１）　公設公営方式(従来方式)

通常の公共事業の手法で、施設の計画・設計・財源の確保・建設・運営を行政で実施する方式です。運営に関しては、指定管理者制度(地方自治法第 244 条の 2 第 3 項)により、公共施設の管理を代行する方式も検討します。

２）　ＰＦＩ方式（Private Finance Initiative）

ＰＦＩ法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)に基づいて、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のことです。

ＰＦＩの事業手法として、ＢＴＯ・ＢＯＴ・ＢＯＯ方式があります。

・ＢＴＯ　(Build Transfer Operate)

ＰＦＩ事業者が施設を建設した後、施設の所有権を行政に移管した上で、ＰＦＩ事業者がその施設の運営を行う方式です。

・ＢＯＴ　(Build Operate Transfer)

ＰＦＩ事業者が施設を建設し、契約期間にわたり管理・運営を行って、資金回収した後、行政にその施設の所有権を移管する方式です。

・ＢＯＯ　(Build Own Operate)

ＰＦＩ事業者が施設を建設し、そのまま保有し続け、事業を運営する方式で、ＢＯＴと異なり、契約期間終了時点においても施設の譲渡を行わず、ＰＦＩ事業者が施設を撤去するか保有し続けます。

３）　ＤＢ方式　(Design Build)

設計・施工一括発注方式(デザイン・ビルド方式)。ＰＦＩ方式に類似した事業手法の一つで、公共が資金調達を負担し、設計と建設あるいは、運営を民間に委託する方式です。

米川地域づくり拠点施設は、複合施設として様々な機能を有する計画としますが、建設規模などから、民間の技術提案を求めることなく建設することが可能と考えます。また、施設運営に関しても、地域住民の方々が主体の活動拠点として施設を利用することを計画しているため、民間の経営能力を必要とする機能ではないことから、事業手法は１)「公設公営方式(従来方式)」で計画することが適切であると考えます。

６．その他

６．１　今後の課題について

１）　他公共施設・観光地等との連携・統廃合等

米川地域づくり拠点施設の整備後は、米川地域内の公共施設との連携や統廃合を検討し、維持管理を行う施設を減らし、財政負担の軽減を計画する必要があります。現在の米川公民館と下谷消防機庫は廃止し、解体することとして検討します。その他の公共施設についても連携や統廃合を検討する必要があります。

また、米川地域の観光地等との連携を行い、米川地域づくり拠点施設を観光の拠点としても利用できるよう計画する必要があります。

公共施設	米川出張所・米川公民館	解体(米川地域づくり拠点施設に移転)
	下谷消防機庫	解体(米川地域づくり拠点施設に移転)
	米川児童館	利用方針等の検討
	米川老人集会所	利用方針等の検討
	米川小学校校舎	米川地域づくり拠点施設との連携(校舎の一部は土砂災害特別警戒区域にあるため、利用方法に制約が有り)
	米川小学校屋内運動場	米川地域づくり拠点施設との連携(イベントやスポーツ施設として)
	米川小学校グラウンド	米川地域づくり拠点施設との連携 (イベントやスポーツ施設、駐車場として)
観光 イベント等	滝ノ口河川公園・大将軍山 旧内藤家屋敷跡	駐車場や立ち寄り休憩施設として米川地域づくり拠点施設の活用
	末武川ダム(米泉湖)	ダムカード配布や立ち寄り休憩施設として米川地域づくり拠点施設の活用
	米泉湖マラソン ハイキング・サイクリング	駐車場や立ち寄り休憩施設として米川地域づくり拠点施設の活用・山口県サイクルエイド(サイクリスト応援施設)への登録

サイクルエイド(国民宿舎大城)

末武川ダム・ダムカード

６．その他

６．１　今後の課題について

２）　住民協議

米川地域づくり拠点施設は、地域の住民の方々が主体となって活動する施設となるため、施設の計画、設計段階から、地域住民の方々との協議の場を設け、意向や要望を可能な限り取り入れた施設整備が求められます。そのためにも、米川公民館運営協議会等で施設整備の協議などを通じ、意思疎通を図り、今後の設計に反映していきます。

３）　行財政改革

２．２　施設整備の基本方針でも述べたように、「地域の住民サービスの維持・向上」と「行財政改革」の一環から、出張所機能等の行政サービスの委託の可能性を検討し、将来的には施設を管理運営に指定管理者制度の導入を検討する必要があります。効率化により縮減した経費は新たな住民サービスへの活用を計画します。

４）　整備予定地の用地取得

整備予定地の用地取得は、計画地内の土地所有者の方々に、米川地域づくり拠点施設の意義を十分に理解いただいた上で進めていきます。(令和 6 年 3 月に用地取得済)

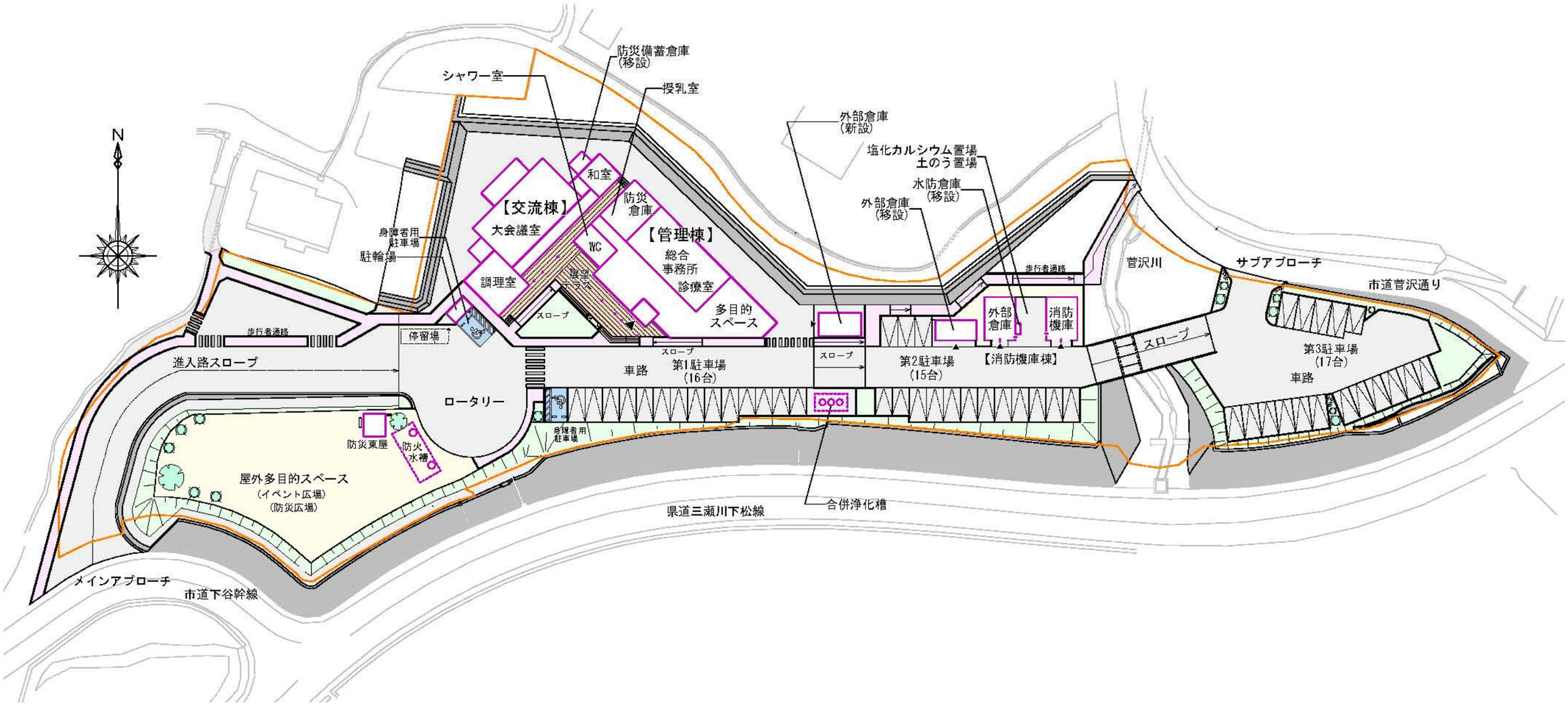
５）　近隣住宅への対応

造成工事等における近隣住宅への影響を十分に考慮し、工事施工方法の検討を行い、安全な作業が行えるよう計画します。また、敷地周辺の水路の改修では、周囲の田畑の作付け時期を考慮した工程を計画し、作業を行います。

7. 基本レイアウト図

配置図兼平面図 （縮尺：フリー）

基本レイアウト図は、今後の地域住民の方々との打合せや意向・要望も踏まえ、基本設計、実施設計で決定するものとします。



米川地域づくり拠点施設整備基本計画
下松市地域振興部地域政策課　米川地域拠点施設準備室
〒744-8585　下松市大手町 3-3-3
TEL　　0833-45-1755
FAX　　0833-45-1849
e-mail　chiikiseisaku@city.kudamatsu.lg.jp