

第14回
嬉野市塩田庁舎等利活用検討委員会 資料

- ① 対面方式サウンディング調査の報告(2ページ)
- ② 嬉野市塩田庁舎等利活用基本計画記載事項の概要(3～7ページ)
- ③ 塩田庁舎のゾーニング(案)について(8ページ)

令和7年4月24日

① 対面方式サウンディング調査の報告

Webアンケート方式によるサウンディング調査で回答のあった事業者より、主に建築・設計に関わる事業者を対象に対面式サウンディング調査を実施しました。
対面式サウンディング調査は、以下の条件で直接対話を行いました。(事業者数:3社)

■ 事業エリア

利活用対象敷地範囲



■ 塩田庁舎利活用に係る面積的な条件

- 塩田庁舎利活用2,770㎡に対し、既存機能面積の合計、約1,880㎡を確保。
- 複合化のメリットを生かし、共有できる施設機能を整理することで、約1,000㎡の利用可能面積を作り、窓口機能などの行政サービスの他、民間提案による新しいサービス空間を入れる。

■ 対象施設の整備方針

塩田庁舎	地域交流拠点として複合施設へ改修
中央公民館・老人福祉センター	継続使用は行わない
図書館・歴史民俗資料館	図書館機能は塩田庁舎に移転(一部・全体)することも考えられる
保健センター	基本的に現状の施設機能を維持
駐車場(地下を含む)	地下駐車場は現状維持、1階部分の利活用が可能

■ 事業概要

塩田庁舎を中心とした周辺公共施設及びその敷地を事業エリアとして、施設機能の再配置を進めるとともに、塩田庁舎を地域交流拠点として複合施設への改修を行う

■ 求める施設像

- その施設を目的に人が集まるような付加価値の高いサービスを行っている施設(それが結果的に地域づくりにつながる)※塩田にしかない施設
- 複合化により様々な機能が連携し相乗効果を生み出し、子どもから高齢者まで世代を超えた利用者が期待できる施設
- 施設を訪れる様々な人々が、お互いに特別に区別されることなく気軽に安心して活用でき、心地よく滞在できる施設
- 充実した通信環境があり、イベントやサービスの確認・予約がWeb上でできる仕組みや、SNS等を活用した必要な情報が必要な人に届く仕組みの構築。
- 中央公民館に代わる避難所の機能を持ち、地域の安心・安全に答える施設となっている。

■ 対話項目

主な対話項目として以下の6項目をについて対話を実施。

「民間参入の可能性」、「事業範囲について」、「にぎわい創造について」、「事業期間について」、「性能発注を実施するにあたって留意事項など」、「継続的なソフト事業の運営について」

■ 民間事業者からの意見

ポテンシャルについて(参入の可能性)

- 塩田庁舎周辺には公共施設の集積と塩田津があり、市民だけでなく観光客も来るので、施設のポテンシャルはあると思う。
- 実施する事業にもよるが、民間サービス導入の参入条件で独立採算を求められるのは厳しい。
- 庁舎は、大きな改修を入れず、今のまま使うことを基本とすれば実施可能。
- リスク分担として、既存施設の基本的な整備を嬉野市が実施した状態で、本事業に係る事業費と分け、運営もサービス購入型であれば参入しやすい。
- 是非参画したいが、類似案件で独立採算でのサービス実績はほぼ無い。

事業範囲について

- 民間提案部分として1,000㎡を指定されるよりも全体の方が考えやすい。
- 1,000㎡の民間機能の導入を考えた場合、現在の資料では、導入予定機能と必要面積などが漠然としているので、大枠の施設配置や設備、概算費用などの基本設計があると企画しやすいが、設計変更となるリスクはある。
- サービスの提供エリアは、決定後より事前協議に参加できたほうが良い。
- 他社との協業事業で実施することも多く、運営が別会社という事もある。自社が運営する場合でもサービスの実施は、協力事業者をお願いしている。
- サービス実施にあたり、継続的なスタッフの配置は難しい。

にぎわい創出について

- どのような(ノウハウを持った)事業者を揃えることができるかが重要で、アイデアを出す人を集めることができれば事業化は可能、また地元との連携も可能。
- 利活用イメージとして、塩田庁舎への機能集約とともに、オープンスペースを利用し、イベントも開催できる市民の憩いの場などを創出したい。ソフト事業については実績のある業者をお願いする。
- 各地でいろいろなサービスを行っており、サービスを通じて協力会社とのつながりがあり、運営や企画に関われる事業者の紹介も可能。
- 指定管理者としての参入は難しいが、導入時のサポートや定期的な協議や、企画運営への参画は可能。
- 地域連携や多世代に対するサービスのニーズが増えてきており、力を入れている。

事業期間について

- 大まかなスケジュールとして、実施設計9か月、工事6か月、運営・入居の準備は3か月程度だと思われる。ただし周辺機能の再編検討がある場合さらに時間がかかる。
- 内装工事のみの場合、改修工事の工程期間はおおよそ一年以内、工程表にはないが別途基本設計の工程も必要。
- 現状では、現場の管理技術者を立てることが課題で、例えば民間提案制度のように、提案が採用され、1年後には工事が始まるなど予定が決まっていれば人の配置はしやすくなる。
- 室内・屋外ともに、サービス提供に必要な工事を含め契約から6か月程度、それに設計を行う期間(実施設計で1か月)がプラス、トータル1年あれば良い。

性能発注

- 建築基準法、消防法などの適合するための要求水準は必要。
- 既存の建物を改修する場合、劣化などによって事前に把握できないトラブルもあるため、要求水準の作成に当たっては、リスク分担を明確にして欲しい。
- 運営面を重視するのであれば、設計、施工する前に運営管理者を選定して、将来の運営管理者のノウハウや意見を踏まえて設計するEOI(Early Operator Involvement)という方式も考えられる。

その他(今後の相談について)は継続的な協議はしていきたい(全事業者)

■ 対面方式サウンディング調査のまとめ

各事業者ともに参入の意欲が感じられました。
民間提案はエリアを絞っても、施設全体でも可能ですが、事業コストなども想定し、民間にお願いしたい提案内容(テーマ)や事業規模を設定する必要があります。
その上で、想定される施設に対する要求事項をまとめることとなります。
継続的なサービスでは、提案事業者が提携している協力会社も含めた実施体制となりますが、地元の意見を反映させる枠組みも必要と思われます。
発注規模にもよりますが、供用開始時期から逆算したスケジュールが必要です。

② 塩田庁舎等利活用基本計画記載事項について(基本計画の構成及び 第1章 基本計画策定の概要)

■ 塩田庁舎等利活用基本計画の策定に向けて

嬉野市塩田庁舎等利活用基本計画は、基本構想に基づき、その理念の具体化に向けて検討した内容を記載しますが、下図の構成に沿って記載事項を整理します。

【第1章から第4章で構成し、参考資料を掲載】

第1章は、計画の位置付けや基本構想の内容及び策定方針を記載します。
 第2章は、塩田庁舎及び周辺公共施設の現状整理と検討した内容を記載します。
 第3章は、導入機能をはじめ事業の内容と事業手法について記載します。
 第4章は、今後の事業の進め方について記載します。
 参考資料は、検討にあたり作成した資料などを掲載します。

基本計画の構成 (案)

第1章 基本計画策定の概要

基本計画の位置付け
 対象施設の概要
 基本構想の概要
 基本計画の策定方針

第2章 対象施設の機能やサービスの現状整理

先行事例視察
 塩田庁舎利活用可能面積と周辺公共施設の面積の比較
 施設利用者アンケート
 塩田庁舎への機能集約についての検討
 広域的な施設機能の再編についての考察

第3章 事業内容・事業手法の検討

施設全体の基本的な方針
 導入機能の整理
 求められる施設像
 事業エリアと対象施設
 継続的なソフト事業と官民連携
 事業手法の整理
 民間事業者へのサウンディング調査
 事業手法の選定

第4章 事業の進め方

事業推進について
 実現化のための実施事項
 想定される事業スケジュール

参考資料

施設利用者アンケート用紙
 先行事例視察資料
 利活用案 (施設2・敷地3)
 参考事例 (性能発注)

第1章 基本計画策定の概要

第1章では、基本計画の位置付け、対象施設、基本構想の概要、基本計画策定の方針についてまとめます。

計画の位置付け

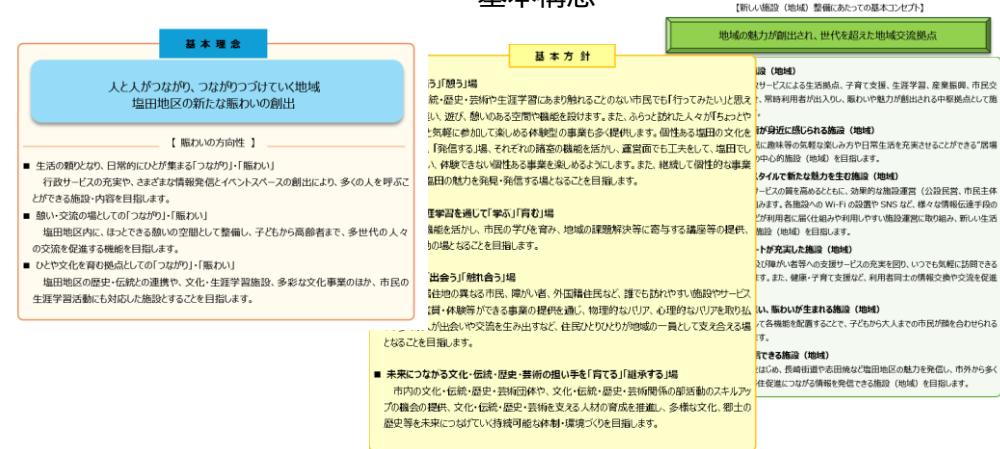
	【令和6年度】(本書)
基本構想	塩田庁舎等利活用について、その理念・方針等の定義 【決定すべきこと】 1) 塩田庁舎等の利活用のコンセプト (理念・方針) 2) 塩田庁舎等の必要となる機能 3) 塩田庁舎等周辺地区の利活用イメージ
基本計画	基本構想に基づいた、塩田庁舎等利活用における、施設ごとの機能・配置計画 【決定すべきこと】 1) 基本構想における方針の具体化 2) 塩田庁舎等利活用における、諸室・設備の概要 3) 運営方針 4) 新庁舎と連携した提供サービスの確認
基本設計	基本計画に基づいて、塩田庁舎等利活用に向けての施設構成、配置計画、諸室機能、運営方針及び概算事業費用の検討 【決定すべきこと】 1) 塩田庁舎等利活用における、諸室・設備の規模・仕様 2) 諸室の組取り 3) イメージパースの作成 4) 工事発注方法・管理主体・運営方法 5) 概算工事費用
実施設計	基本設計に基づいて、塩田庁舎等利活用施設の設計、工事数量算出及び実施事業費用の算出 【決定すべきこと】 1) 各種設計図面 (建築・設備) 2) 工事数量・事業費用 3) その他

対象施設の概要



施設名	建築年・築年数	延床面積	備考
塩田庁舎	平成 5 年(1993 年)築 32 年	4,081 m ²	
中央公民館	昭和 53 年(1978 年)築 47 年	2,994 m ²	旧庁舎設計
社会文化会館(旧庁舎)	平成 26 年(2014 年)築 11 年	4,684 m ²	
図書館・歴史民俗資料館	昭和 61 年(1986 年)築 39 年	1,103 m ²	
塩田保健センター	平成 10 年(1998 年)築 27 年	1,263 m ²	
塩田中学校	平成 26 年(2014 年)築 11 年	8,454 m ²	校舎・体育館・武道場併設
嬉野市コミュニティセンター(楠風館)	平成 16 年(2004 年)築 21 年	1,241 m ²	

基本構想



■ 基本計画の策定方針

基本計画の検討については、塩田庁舎及び周辺公共施設の一体的な整備に加え、リバティや楠風館など類似・代用機能を持つ施設も含めた総合的な機能再編の検討も必要であることから、行政だけではなく民間活力の導入による事業の検討なども重要となってきます。これらのことから、塩田庁舎等の利活用では、民間事業者との対話を重ね、そのアイデアやノウハウ、資金を活用することによるサービスの向上やコストの削減など、公民連携という事業手法についても視野に入れていきます。

(塩田庁舎等利活用基本構想 第3章基本構想 6.基本計画に向けて より抜粋)

② 塩田庁舎等利活用基本計画記載事項について(第2章 対象施設の機能やサービスの現状整理-1)

第2章 対象施設の機能やサービスの現状整理

■ 面積比較と利用状況

【機能移転検討】

単位：(平米)

移転検討機能	現在所在施設	現在利用部屋	現在利用推定面積
公民館機能	中央公民館・老人福祉センター	栄養相談室	90
		栄養指導室	48
		事務室(シルバー人材センター)	28
		事務室	40
		大集会室	410
		第1学習室	35
		第2学習室	40
		視聴覚室	120
		第2研修室	53
		第4研修室	40
社会福祉協議会	中央公民館・老人福祉センター	第5研修室	70
		事務室	124
		相談室	35
		倉庫(旧浴室)	35
図書館機能	図書館・歴史民俗資料館	給湯室	30
		デイサービス	165
子育て支援機能(リュック)	コミュニティセンター(楠風館)	図書室	285
		学習室	85
		第1和室	75
		第2和室	73

移転検討機能面積	
公民館機能	970
社会福祉協議会	390
図書館機能	370
子育て支援機能	150
移転検討機能面積合計	1,880

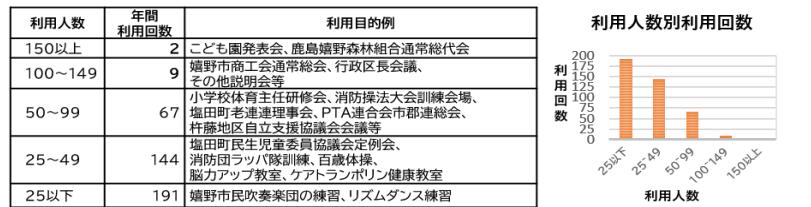
塩田庁舎キャパシティ	
会議室・研修室系	510
事務室系	480
ホール系	200
オープンプラン系	1110
共用部以外面積合計	2,300

□ 「塩田庁舎」の共用部以外の面積の合計2,300㎡に対し、「中央公民館・老人福祉センター」「図書館・歴史民俗資料館」「リュック」の移転検討機能の合計面積は1,880㎡であり、面積的には充満可能です。

第2章では「先行事例視察」「塩田庁舎利活用可能面積と周辺公共施設の面積の比較」「施設利用者アンケート」「塩田庁舎への機能集約についての検討」「広域的な施設機能の再編についての考察」などについてまとめます。

【中央公民館利用状況】

貸出部屋名	面積(平米)	利用目的例	利用人数平均	年間利用回数	年稼働時間	稼働率(%)
大集会室	410	塩田町老連連理事会、PTA連合会郡連総会、嬉野市民吹奏楽団の練習	33	416	1810	41.5
第1学習室	35	着付の練習、勉強会	8	129	320	7.3
第2学習室	40	謡曲練習、ファミサポ交流会	15	50	140	3.2
第2研修室	53	絵画教室、古文書研究会、郵便局長会議	11	246	850	19.5
第4研修室	40	スペイン語教室、消費生活相談相談窓口、会議等	7	178	980	22.5
視聴覚室	120	麻雀教室、篠笛練習、パソコン教室	15	386	1410	32.3
栄養相談室	90	吹奏楽団の練習、囲碁大会、ガン検診、会議等	37	146	750	17.2



□ 大集会室は、41.5%とよく利用されていますが、大半は100名未満の利用となります。他の施設に1部屋で410㎡の面積を持つ部屋がないことから、100名以上の利用への対応が必要です。また吹奏楽など特殊利用に関する確認が必要です。

■ 面積比較と利用状況のまとめ

「塩田庁舎への機能集約」を想定し、現状の利用状況を踏まえて検討した結果、「塩田庁舎」の共有部以外の面積の合計2,770㎡に対し、「中央公民館」「図書館・歴史民俗資料館」「リュック」の移転検討機能の面積の合計が1,880㎡で、面積的には充満が可能であると判断されます。

その上で課題としては、中央公民館の410㎡の大集会室の稼働率が高く、大半を占める100人未満の利用については移転可能ですが、利用回数は少ないものの100名以上での利用について「庁舎内に面積を削減した部屋を確保してサービスを継続するか」「他の施設での利用を促すか」について検討が必要です。

■ 施設利用者アンケート



【アンケート集計：塩田庁舎への機能移転によるメリット・デメリット】

メリット理由	<ul style="list-style-type: none"> ● 広くなる ● 明るくなる ● 駐車場が多くなる ● 物の出し入れをしなくてすむ(リュックの人たちが) ● 庁舎内の施設の利用が可能なので、利便性が高まる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 保健センターに近いこと ● 複数のサービスが近くなると立ち寄りしやすくなる ● 広くなりそうだが、空調の整備やクッキング等ができる施設なのか分からない ● 小会議室等の利用が期待できる
デメリット理由	<ul style="list-style-type: none"> ■ 走り回れる場所がない ■ 駐車台数が少ない ■ 塩田庁舎は車の出入りがしにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 今の場所が最適
再編する場合の要望	<ul style="list-style-type: none"> ● 図書館と子育て支援サービスは分けて欲しい ● 子供に優しいトイレがあるとありがたい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て支援の場は、知ってもらうために、分かりやすい場所に移動するのはいいと思う。

※ 図書館の利用者からは、静かな環境を望む意見もありました。

■ 利用者アンケートのまとめ

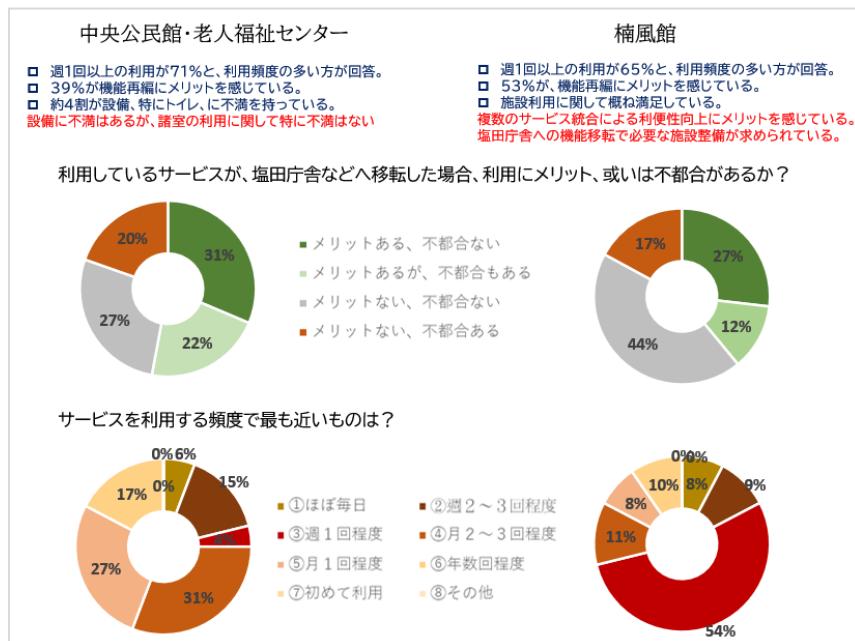
「中央公民館・老人福祉センター」の施設利用では、設備に不満はあるものの、諸室の利用に不都合があるとの意見は少ないようです。

「楠風館(リュック)」の施設利用では、複数のサービス統合による期待がある一方で、子育て施設としての広さや必要機能への要望が挙げられています。

それぞれ、塩田庁舎が現在の施設利用よりも利用しやすい機能を持つ施設として改修できれば、機能の移転は問題ないものと思われます。

機能再編のメリットについては、複数のサービスが揃っていることによる利便性向上が挙げられています。

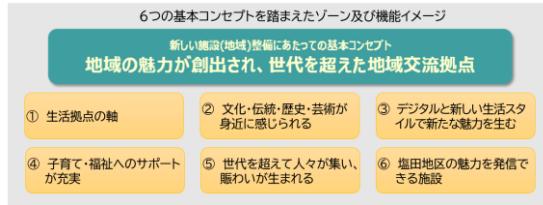
また、相乗効果があると思われるサービスの組み合わせとしては、「図書館と子育て」「飲食店と子育て」に多く意見が集まっていました。



② 塩田庁舎等利活用基本計画記載事項について(第2章 対象施設の機能やサービスの現状整理-2)

■ 想定面積による施設配置のプランニングイメージ

施設配置のプランニングは、基本構想で示された、「新しい施設(地域)整備にあたっての6つの基本コンセプト」と「導入機能イメージ」をもとに、「想定面積による施設案」を2つ、「敷地案」を3つ作成しました。



【塩田庁舎への機能移転検討(基本構想から想定した機能と面積)】

ゾーンイメージ	機能イメージ(例)	必要なサービス面積
生活サポートゾーン(窓口機能)	行政窓口機能・公益サービス・その他利便機能	200~300
文化・芸術ゾーン(公民館機能兼用)	ホール(シアター・発表会・研修) 多目的室(創作活動)・図書館(学生・成人)	既に検討している面積で充て可能
市民活動ゾーン(公民館機能兼用)	クッキングスタジオ(調理室)・スタジオ(音楽・ダンス等) 多目的室(生涯教育)・会議室	既に検討している面積で充て可能
コミュニティゾーン	談話室、ギャラリー、交流スペース、イベント広場(公園)	屋外を除き約100~200
にぎわいゾーン	店舗・カフェ・食堂 観光センター(総合案内所)・情報発信(事務所・スタジオ)	200~500
子育て支援ゾーン(子育て機能)	フリースペース(広場)・MTGルーム・保育室、相談室、スタッフルーム等、図書室(児童書・読み聞かせ) ファミリーサポートセンター窓口	検討している面積に100~200追加
健康・福祉ゾーン	データーサービストレーニング室	既に検討している面積で充て可能

現状利用面積別途約600㎡以上が必要だと思われます

ゾーン	生活サポート	文化・芸術	市民活動	コミュニティ	にぎわい	子育て支援	健康・福祉
総面積目安	200-300	800-1500	400-800	100-200	200-500	250-350	150-300
アクセス性	中	低	中	中	高	高	中
他機能との関係	利便性 開放的	兼用性	兼用性	兼用性 開放的	利便性 開放的	独立性	独立性
水回りの利用	なし	ほぼなし	あり	なし	あり	あり	あり
利用空間タイプ	オープン スペース	諸室 ホール	諸室 ホール	オープン スペース	オープン スペース	諸室	諸室

※面積の目安は類似施設の事例集及び図面を参考にして把握したものです。
※面積の合計は50㎡単位で四捨五入しています。

■ 広域的な施設機能の再編についての考察

広域的な施設機能の再編は、施設の利用目的や利用状況の整理から始め、各施設の機能(サービス)を見える化し、これまでの面積での検証や機能(サービス)集約のメリットなどを考慮しながら、再編の可能性について考察しました。

■ 広域的な施設機能の再配置についてのまとめ

中央公民館・老人福祉センターの機能は、塩田庁舎の利用可能スペースで集約は可能。
大集会室の利用者についても、リバティを含め各施設に利用を振り分けることで対応は可能と想定される。
「リバティ」「歴史民俗資料館」「保健センター」は、現在のサービスを維持、あるいは他のサービスからの受け入れを想定。
子育て支援サービスは、「リュック」に限らず、小中学生の居場所を含めて検討の必要性があり、本来求められる機能として整理する必要がある。

【施設配置案の比較】

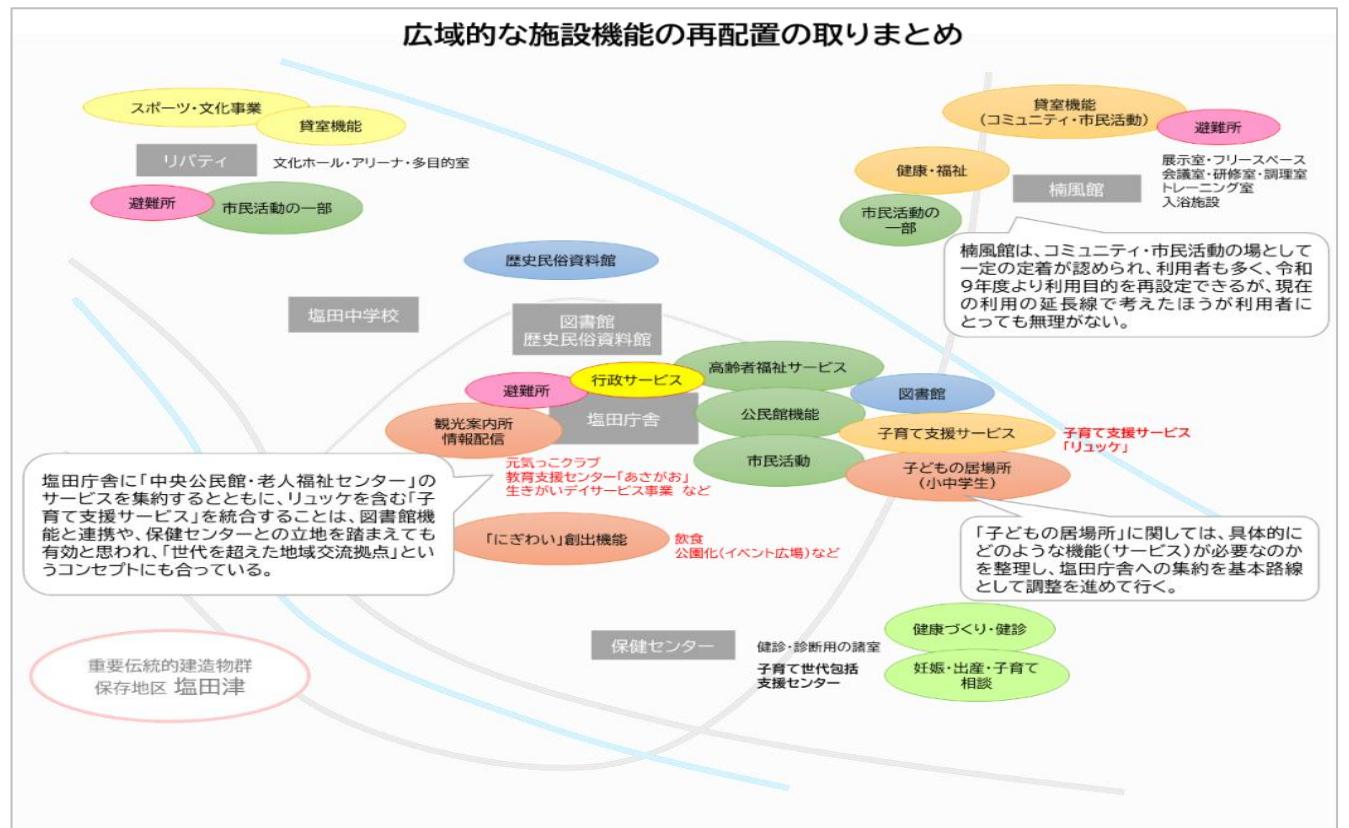
配置案	プランA: 利便性向上型 車庫複合化	プランB: アクセス・全体機能向上型 エレベーター・水回り増設
配置		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 芸術・文化(公民館機能)面積が大きく増加 健康・福祉機能(データーサービス)は独立 	<ul style="list-style-type: none"> 誰でもアクセスしやすい環境、使いやすい建物(バリアフリー対応) にぎわい機能の面積が多い 健康・福祉と子育て支援の利用者動線が独立 各階のアクセス性、利便性が均等化されたため、将来変換性が高い
課題	<ul style="list-style-type: none"> キャパに対してトイレ、エレベーターなどが不足 にぎわい機能が少ない 別館の改修費用がかかる 	<ul style="list-style-type: none"> エレベーター、水回りの増設費用がかかる

【敷地配置案の比較】

配置案	プランA: 緑と遊び アウトドア空間づくり	プランB: 生活の駅 賑わい、駐車機能向上	プランC: 道の駅ゲートウェイ(民間) 地域アクセス向上、観光機能向上
位置づけ	市民向け	民間向け	観光向け
配置			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 広場化・緑化面積が多い 開放感がある 運動場、スケートボード場として利用可能 	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能向上が可能 遊歩道面積が増加 駐車台数が多い 車道の車線台数が多い 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣地区歩行者の利便性向上 観光バスも利用可能な駐車場
課題	<ul style="list-style-type: none"> 国道からの視覚が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 開放感が不足可能性がある 民間へのインセンティブが必要 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場出入口と交差点の関係性要検討 大型車・普通車割合が要検討

※図面は概念図であり、機能について詳細内容は委員会で検討する必要があります。

広域的な施設機能の再配置の取りまとめ



② 塩田庁舎等利活用基本計画記載事項について(第3章 事業内容・事業手法の検討-1)

■ 導入機能の整理

導入機能は、基本理念で示した6つの基本コンセプトを踏まえたゾーン及び機能イメージを実現するため、それぞれの機能について整理します。具体的には、民間提案への要求事項や継続的なソフト事業の運営の中で実現を目指します。

基本コンセプトと機能機能イメージ



■ 行政窓口イメージ



■ 庁舎機能

庁舎としての機能を有し、行政サービスの充実を図ります。具体的には、現在の塩田庁舎で対応している主な手続や相談に対して、オンラインによるサービスも活用しながら、現在のサービスをカバーし、今より便利になったと感じるサービスを目指します。

■ 商業機能

カフェやその他民間テナントなど、施設と親和性の高い機能の誘致や、民間のあらたなアイデアを取り込んだ施設を検討します。

■ 文化関連機能

生涯学習の場、文化・伝統・芸術活動の支援等ができる施設を検討します。

■ 交流を生み出す機能

現在の中央公民館の利用実態を踏まえつつ、より多様な市民活動を支える施設とします。近隣の公共施設との役割分担を踏まえつつ、適切な規模・運用のあり方を検討します。イベントや催し物の開催、カフェや交流スペースの確保等市民の憩いの場になるとともに、イベントやマルシェなどにも利用でき賑わいを創出する広場空間を配置します。

■ 多世代を支える機能

児童や青少年等の居場所、活動の場として、日常的に利用者が集まりやすい施設とします。活動の様子が外からも伺えるような、地域に開かれた施設とします。施設全体を、性別や年齢、障がいの有無など、異なる背景や特性を持つ利用者を受け入れる「インクルーシブ」な施設として検討します。バリアフリー、ユニバーサルデザイン等について、施設の特性を踏まえた対応を検討します。

■ 新しい生活スタイルを支える機能

個人情報を取り扱う事務所等については、セキュリティ面に十分配慮します。館内Wi-Fiの整備など、利用者の利便性に配慮します。

■ 塩田地区に人を呼び込む機能

総合案内所、塩田の魅力を発信する仕組み等

■ アンケート等に見られる利活用イメージ

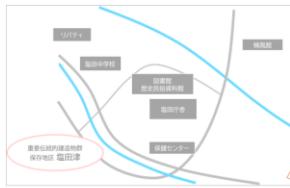
機能 エリア	サービスの相互連携							
	行政サービス	事務室など	図書館機能	子育て支援サービス 子どもの居場所	高齢福祉サービス 高齢者の通いの場	公民館機能 市民活動	観光案内所	その他
専用スペース	総合窓口 地域包括支援センター 公共サービスの誘致 (郵便局・銀行など)	シルバー人災センター あさがお	図書館 読み聞かせ まんがスペース	転んで遊べるスペース 屋内遊び場 保護者のくつろぐスペース 相談スペース 子ども預かりサービス 子どもトイレ 授乳室 事務室(スタッフルーム)	デイサービス 多世代交流スペース 交流プラザ 事務室 相談室	市民ギャラリー ジム クッキングスペース 展望台	観光案内所 特産品のアンテナショップ	パン・弁当の販売 自動販売機コーナー カフェ 飲食 コンビニ・売店 レストラン・居酒屋
貸室等 (ホール・議場・講座)			貸しスタジオ(部活の練習) 食堂(こども食堂)			会議室 パソコン室 教室・講座 自習室・学習室 DIY・工作室(ものづくり室) 体操・ダンス シアター・プラネタリウム 音楽練習・鑑賞 住民が使った多目的ステージ 大規模会議 講演会・セミナー・委員会・コンテスト みんなで教えるカルチャーセンター コスプレコーナー		貸し仕事スペース コワーキング レンタルオフィス 宿泊施設 サウナ・浴場
屋外	スケートボードパーク・公園 フリースタイル・フードカー・古本屋・古本市 サイクリスト駐輪場							
共有	避難所機能							

② 塩田庁舎等利活用基本計画記載事項について(第3章 事業内容・事業手法の検討-2、第4章 事業の進め方)

■ 継続的なソフト事業と官民連携

基本構想で示された、公共施設の新たな役割を実現するには、施設機能の集約や再配置に加え、集約後の継続的なソフト事業による施設運営が重要となります。

コンセプトの実現化に向けては、施設機能の再配置に加え、以下のような検討が必要です。



- 現在の施設機能に不足する(追加する)機能の検討
 - 施設や広場のイベントなどの企画・運営
 - 塩田津と連携した企画や取り組み
 - 利用者に届く情報配信の仕組み作り
- ※例えば「ゆめがらっと小島」の場合
施設のホームページやSNSによる情報配信を行っている

先行事例

実現化に向けたアイデアや施設開業後の施設運営やイベントの企画などは、ノウハウを持つ民間事業者との官民連携事業が想定されることから、先行事例などから検討を行いました。

■ 仕様発注(従来方式)と性能発注

詳細な仕様書に基づき発注する仕様発注と、性能要件のみを提示して発注する性能発注について整理しました。

- 性能発注とは、発注者が求める「品質」や「コスト」「期間」で実現できるように、発注条件を整理してから発注をかける方式。

	従来の発注方式の場合	性能発注方式の場合
発注内容	発注者は、施設の配置・構造・建築材料等、業務に関わる詳細な仕様書を作成し受託者に提示。受託者は仕様に従って施設整備を実施。	発注者は、必要な施設の性能要件や業務水準を提示。受託者は、独自に考えた要求水準を満たす施設整備を実施。
家を建てる場合に例える	<ul style="list-style-type: none"> 面積: 200㎡ 構造: 木造 階数: 2 間取り: 4LDK 主要採光面: 南 <p>設計図通りの家を建ててください。</p> <p>以上の条件で設計図を作成</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4人家族でゆったりと暮らせる広さ 皆自分の部屋がある 耐震性〇〇以上 日当たりのいい建物 <p>条件が満たされる家を建ててください。</p> <p>以上の条件を満たす必要があります。</p>

参考: 上記の条件が満たされれば、木造でなくともよいこととなります。

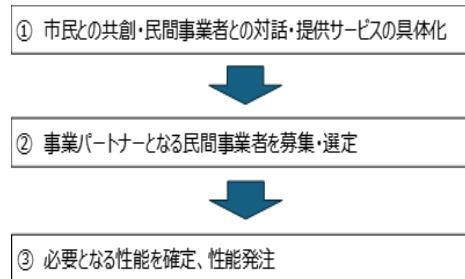
■ 事業手法の検討

本事業においては、維持管理・運営に官民連携事業を導入することを想定すると、「従来手法」、「指定管理方式」、「DB」、「DBO」及び「PFI」の4つが主な手法として挙げられます。その中で、民間ノウハウを発揮した施設整備、管理・運営の観点からは、「DBO」が有力な手法となります。また塩田庁舎を、既存の状態のまま利活用する場合、民間提案を部分的なエリアに限定し、従来方式と併用する手法も考えられます。

事業方式	従来方式	長期包括委託	指定管理制度	DB方式	DBO方式	PFI	PFI (コンセッション)
民間役割分担	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修
発注形態	仕様発注	仕様発注	仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・段階ごとに仕様発注するため、求める性能を確保できる ・維持管理、運営が別途発注のため、施設環境の変化に対応しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理に係る複数の業務を包括的に民間事業者へ委託するため、コスト削減が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の使用許可等に係る権限を民間事業者に移転した上で、民間が、より質の高い公共サービスを効率的に提供することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工に係るマンパワーやアイデアについて、民間事業者のノウハウに期待することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工に係るマンパワーやアイデアについて、民間事業者のノウハウに期待することが可能 ・施設整備をした後が運営等を実施することで効率的な運営等が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間による資金調達・経営能力・技術的スキルを活用した効率の良い施設設計が期待できる ・比較的大規模な事業で実施される 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕や改築更新を含め、長期にわたる公共施設等の経営を民間事業者に移転。 ・民間に多くの職量・自由度を与え、収益向上余地の事業展開や追加投資の促進が可能
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・コスト削減効果への期待が低い ・維持管理を考慮した設計の夫が必要 ・コスト削減のための方法を別途検討する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・一部の業者に業務が集中してしまう。 ・価格競争が激しく、コスト削減が期待できない 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の範囲や応募条件、審査基準を適切に定める必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理を考慮した設計をするための工夫が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間に対して作りたい施設のイメージを明確に伝える必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間は、金融機関からの借入れにより資金調達をするため、サービスの対価として行政が払う場合に補助を活用するコスト高になる 	<ul style="list-style-type: none"> ・導入にあたって収益性の確保や必要リスクの回避等が課題となる

官民連携事業では、求めるサービス水準を明らかにし、その水準の詳細を規定して発注する性能発注が基本であり、要求水準書で性能を定め、その性能を満たすように民間事業者が一定の裁量をもって、仕様を提案することから民間のノウハウが活かされやすい発注方式です。一方で、既存施設をそのまま活用する場合、設計・施工・運営・維持管理について、各段階ごとに仕様を明確にできる仕様発注は、工区・工種別に分離発注が可能のため、価格低減が期待でき、中小企業にも参入しやすい利点があります。

■ 事業の進め方



本施設の運用開始は、新庁舎の整備の進捗に合わせて、段階的に進めることとなります。

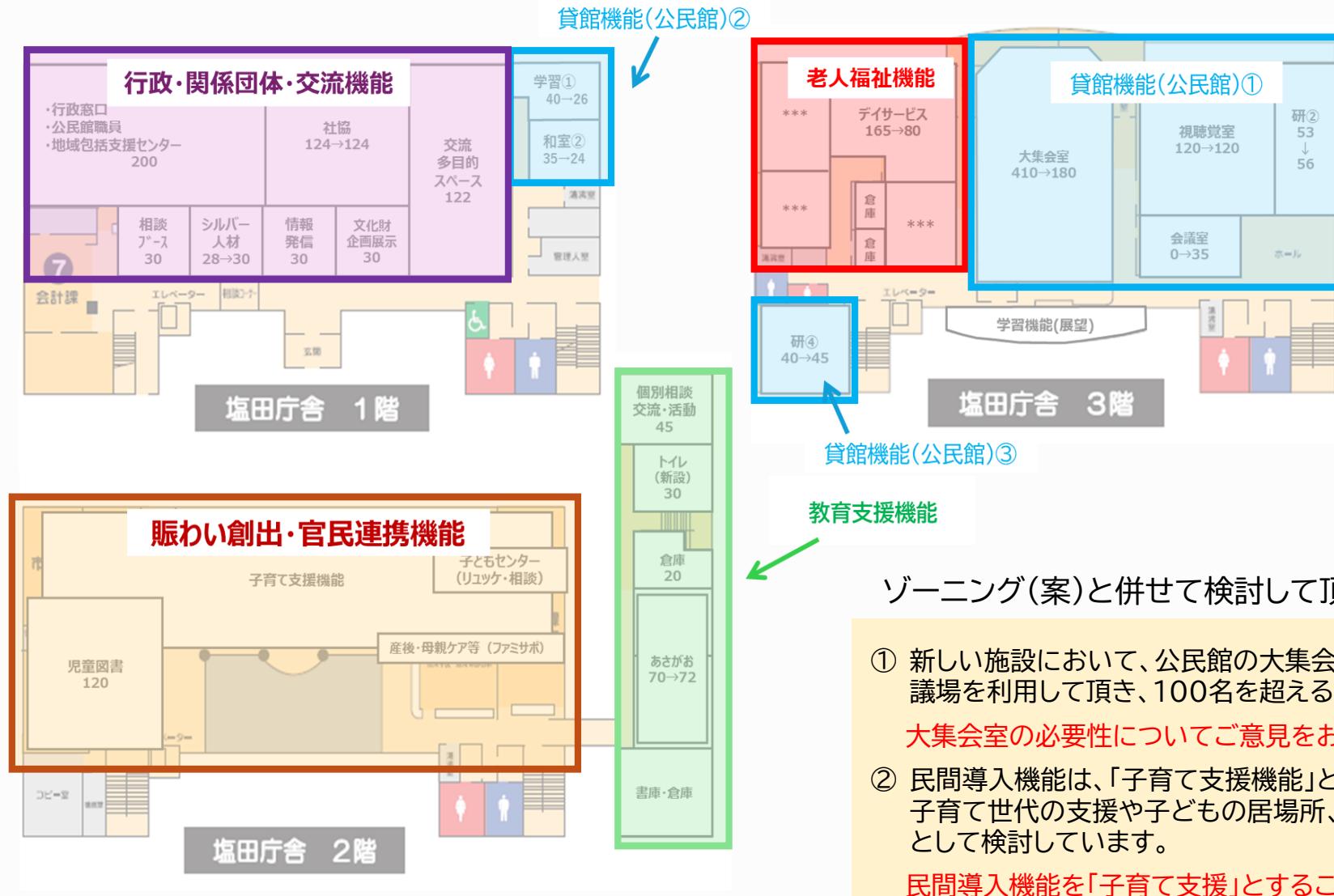
これまでの検討結果やサウンディング調査の結果を受けて、具体的なサービスの内容と継続的な施設運営の具体化に取り組みます。

次に事業パートナーとなる民間事業者を募集・選定するとともに、運営段階で連携する産学官民の主体との関係性づくりに取り組みます。

③ 塩田庁舎のゾーニング(案)について

ゾーニング(案)の考え方

- ゾーニング(案)の作成にあたり、新しい施設機能を、「行政・関係団体・交流機能」「老人福祉機能」「貸館(公民館)機能」「教育支援機能」「子育て支援機能」としました。
- このうち子育て支援機能は、「にぎわい創出・官民連携」事業として、要望のあった図書館機能(児童図書)も含めての整備を検討しています。
- そのほかの機能については、現在の部屋割りをそのまま利活用し、従来方式での整備としています。



- 貸館(公民館)機能の合計面積は、379㎡となり、現在の358㎡より21㎡増加します。
- 大集会室を議場で代用した場合、約200㎡となります。
- 老人福祉機能は3階となりますが、合計で約200㎡ほどの面積と個室を確保し、社協の事務所は含みません。(社協の事務所は1階で想定しています) デーサービス事業は一番大きい部屋でも現在の半分の面積となり、別途トイレの改修などが必要と考えています。
- 1階の「行政・関係団体・交流機能」は、部屋割りではなく、面積の概算を表現しています。
- 「教育支援センター」の運営を別棟としています。
- 4階は、避難所機能の一環として、防災関連等の倉庫での活用を想定しています。

ゾーニング(案)と併せて検討して頂きたい内容について

- ① 新しい施設において、公民館の大集会室の410㎡の機能の再現は困難であり、「100名程度は、議場を利用して頂き、100名を超える場合は他の施設を利用」で検討しています。
大集会室の必要性についてご意見をお願いします。
- ② 民間導入機能は、「子育て支援機能」としています。子どもが集まる施設には大人も集まりやすく、子育て世代の支援や子どもの居場所、相乗効果のある図書館機能も含め、「にぎわい創出事業」として検討しています。
民間導入機能を「子育て支援」とすることについてご意見をお願いします。
- ③ 調理室機能は、楠風館への機能移転も考えられますが、「子ども食堂」や「避難所」の観点もあり、**調理室を塩田庁舎に設置する必要性についてご意見をお願いします。**
※調理室は、隣接する塩田中学校の調理室を地元開放することも考えられます。
- ④ 1階と3階は、経費削減の観点から、そのまま活用することを想定していますが、**改修の程度についてご意見をお願いします。**
- ⑤ 販売・飲食機能(物産・カフェ・アンテナショップなど)は、専用のスペースではなく、1階の交流スペースの活用を想定しています。**交流スペースでの実施についてご意見をお願いします。**