

嬉野市塩田庁舎等利活用基本計画 (骨子)

目 次

第1章	基本計画策定の概要	1
1.	基本計画策定の経緯	1
2.	基本計画の策定方針	エラー！ブックマークが定義されていません。
3.	検討体制	エラー！ブックマークが定義されていません。
第2章	導入機能	エラー！ブックマークが定義されていません。
1.	基本的な方針	28
2.	本施設でできること	エラー！ブックマークが定義されていません。
3.	複合化の方針	エラー！ブックマークが定義されていません。
4.	施設規模	エラー！ブックマークが定義されていません。
第3章	配置計画	エラー！ブックマークが定義されていません。
1.	重視する考え方	エラー！ブックマークが定義されていません。
第4章	施設計画	最終的に再調整 エラー！ブックマークが定義されていません。
1.	基本的な方針	エラー！ブックマークが定義されていません。
2.	ゾーニング	エラー！ブックマークが定義されていません。
3.	各エリアの概要	エラー！ブックマークが定義されていません。
第5章	事業手法について	エラー！ブックマークが定義されていません。
1.	事業手法の整理	37
2.	民間事業者へのサウンディング	44
第6章	事業の進め方	50
1.	段階的な事業推進	50
2.	実現のための実施事項	50

第1章 基本計画策定の概要

1. 基本計画策定の経緯と策定の方針

(1) 経緯

嬉野市（以下、「本市」という。）では、市民の利便性を考慮し、各庁舎の部・課編成などの機構改革等も行いながら、各々の旧役場庁舎を市庁舎として活用する「2庁舎方式」により行政運営を図ってきました。しかしながら、嬉野庁舎（第1庁舎）は昭和37年（1962年）に建築され、すでに60年が経過し、耐震要件を満たしていない上に、建物本体や設備の老朽化が著しく進行するなどして、庁舎の建替えが急務となっており、行政のスリム化及び災害拠点としての脆弱性解消のため、現行の2庁舎体制から行政機能を1か所に集約するものとし、新庁舎は、現嬉野庁舎用地を含むその周辺公有地を活用することとなりました。

一方塩田庁舎に関しては、塩田庁舎及び周辺公共施設（以下、「塩田庁舎等」という。）の利活用を行い、行政サービスをより便利にしていくとともに、地域の活性化につながるための各施設の役割について、行政と住民が一体となって検討し、令和5年（2022年）8月から市民代表等で構成する「嬉野市塩田庁舎利活用検討委員会（以下、「検討委員会」という。）」を設置し、今後、本市や住民が塩田庁舎等を塩田地区の中核拠点として利活用に取り組み、将来に向けて夢のある地域づくりのビジョンと、ビジョンを具体化するための理念・方針等を示した「塩田庁舎等利活用基本構想」（以下、「基本構想」という。）を策定しています。

そして、基本構想の内容をより具体的に進めるために引き続き利活用検討委員会による検討を行い、「嬉野市塩田庁舎等利活用基本計画」を策定しました。

本基本計画は、今後、本市や住民が塩田庁舎等を塩田地区の中核拠点として利活用に取り組み、将来に向けて夢のある地域づくりのビジョンと、ビジョンを具体化するための理念・方針等を示すことを目的としています。

(2) 基本計画の構成

基本計画の構成

諸条件の整理・基本計画策定方針

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

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

最終的に再調整

施設全体の基盤整備
導入機能の整理
求められ須施設像
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

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）

(3) 基本計画の位置づけ

本基本計画は、塩田庁舎等の利活用に向けて策定した「基本構想」に基づき、新庁舎建設をきっかけに、地域の拠点形成を図り、本市の暮らしやすさや活性化に寄与する「まちづくりの視点」、市民と職員にとって周辺の公共施設等の配置も含めた総合的な費用圧縮等を検討する「公共施設マネジメントの視点」から、塩田庁舎等の利活用に向けた基本的な考え方を整理し、基本設計・実施設計に反映すべき事項等に関する方針を示すものとして策定しました。

本基本計画は、「基本設計」及び「実施設計」へつなげる最も基本となるもので、塩田庁舎等利活用における理念・方針等を定義するものです。

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
------	--

令和7年度（本書）

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
------	--

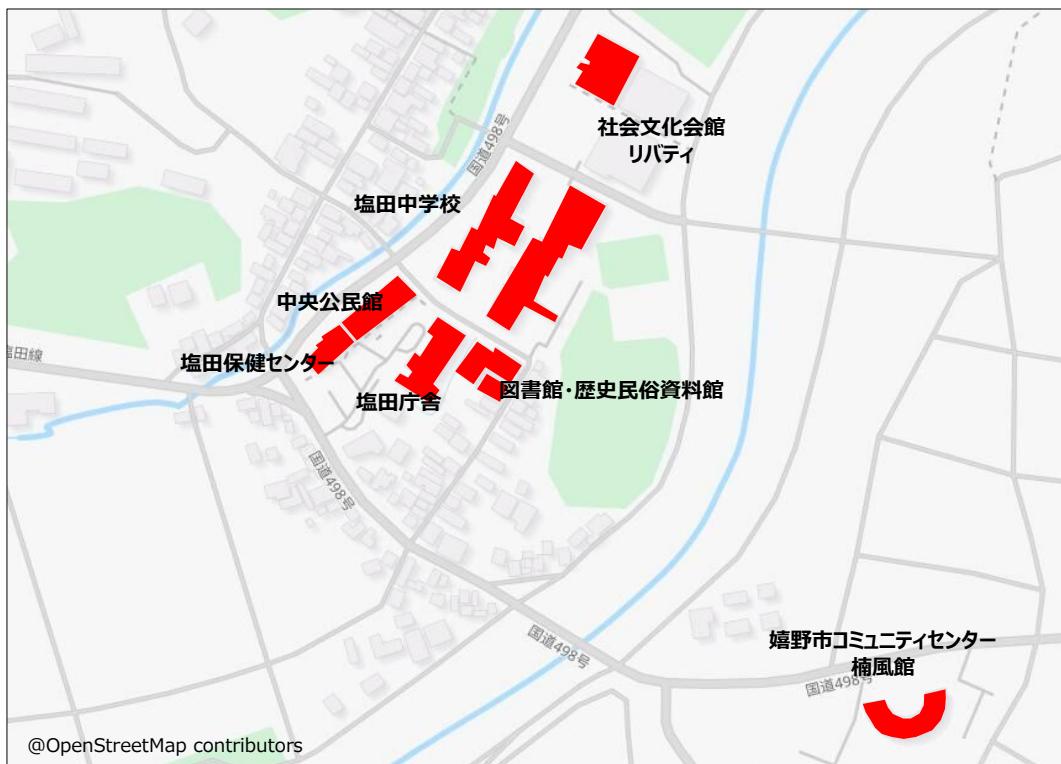
基本設計	基本計画に基づいて、塩田庁舎等利活用に向けての施設構成、配置計画、諸室機能、運営方針及び概算事業費用の検討 【決定すべきこと】 1) 塩田庁舎等利活用における、諸室・設備の規模・仕様 2) 諸室の間取り 3) イメージパースの作成 4) 工事発注方法・管理主体・運営方法 5) 概算工事費用
------	---

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
------	--

(4) 対象施設の概要

対象施設となる塩田庁舎ですが、敷地内には庁舎のほか、中央公民館、保健センターが立地しており、また、敷地の地下には駐車場もあります。

この庁舎周辺の公共施設として、近隣には図書館及び歴史民俗資料館、さらに拡げると塩田中学校やリバティ、楠風館などが立地しています。



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	旧耐震設計
社会文化会館「リバティ」	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 部室
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	

(5) 基本構想の概要

基本構想では、検討委員会での議論、市民のアンケート及びワークショップ等の結果を整理して、一般的に必要となる機能などの技術的な視点による基本的な考え方、方向性を整理しています。

塩田庁舎等に期待する施設や機能として、「行政窓口機能」に加え、「子育て支援機能」、「市民活動機能」、「教育・学習機能」、「文化・伝統・歴史・芸術活動機能」、「健康・福祉支援機能」、「出会い・交流機能」、「にぎわい創出・活性化機能」など、総合的な機能が必要であるという結果となりました。その結果を踏まえ、塩田庁舎等の利活用検討にあたっては、地域から切り離して個別に検討するのではなく、地域における構成要素の一つとして捉え、いかに地域へ貢献するかという観点から検討すべきであり、利活用の方向性としては、多くの人が集まり交流するような賑わいをつくることが重要だとしています。

1) 基本理念

基本構想では、塩田庁舎等をとりまく概況や上位・関連計画における考え方、市民意見等を踏まえ、行政窓口機能の継続や教育、賑わい、福祉、観光といったそれぞれの視点ごとに、そのあり方を整理して利活用の方向性を考える上での基本理念を以下のとおりとしています。

基本理念

人と人がつながり、つながりつづけていく地域
塩田地区の新たな賑わいの創出

【 賑わいの方向性 】

- 生活の頼りとなり、日常的にひとが集まる「つながり」・「賑わい」
行政サービスの充実や、さまざまな情報発信とイベントスペースの創出により、多くの人を呼ぶことができる施設・内容を目指します。
- 憩い・交流の場としての「つながり」・「賑わい」
塩田地区内に、ほっとできる憩いの空間として整備し、子どもから高齢者まで、多世代の人々の交流を促進する機能を目指します。
- ひとや文化を育む拠点としての「つながり」・「賑わい」
塩田地区の歴史・伝統との連携や、文化・生涯学習施設、多彩な文化事業のほか、市民の生涯学習活動にも対応した施設とすることを目指します。

2) 活用の基本方針

市民に親しまれている塩田庁舎等であることから、近隣の住民の生活拠点のよりどころはもとより、他市からの来訪者を呼び込めるような空間とし、子どもから高齢者まで、多世代の人々がその空間で憩い・交流することを中心とした「つながり」・「賑わい」の創出を期待します。

行政サービスや市民の活動・交流機能などの集積を図り、賑わいの拠点を形成する「にぎわい拠点ゾーン」の核となる施設の一つとして、関連するサービス機能等の集積を図りながら日常的な来庁者を増やす「つながり」・「賑わい」の創出を目指していくことを念頭に以下の基本方針を設定しています。

基本方針

■ 気軽に「集う」「憩う」場

文化・伝統・歴史・芸術や生涯学習にあまり触れることのない市民でも「行ってみたい」と思えるような、集い、遊び、憩いのある空間や機能を設けます。また、ふらっと訪れた人々が「ちょっとやってみよう」と気軽に参加して楽しめる体験型の事業も多く提供します。個性ある塩田の文化を「創りだす」、「発信する」場、それぞれの諸室の機能を活かし、運営面でも工夫をして、塩田でしか見られない、体験できない個性ある事業を楽しめるようにします。また、継続して個性的な事業を展開し、塩田の魅力を発見・発信する場となることを目指します。

■ 多様な生涯学習を通じて「学ぶ」「育む」場

公民館機能を活かし、市民の学びを育み、地域の課題解決等に寄与する講座等の提供、様々な活動の場となることを目指します。

■ バリアなく「出会う」「触れ合う」場

世代や居住地の異なる市民、障がい者、外国籍住民など、誰でも訪れやすい施設やサービスの提供や鑑賞・体験等ができる事業の提供を通じ、物理的なバリア、心理的なバリアを取り払い、多くの人が出会いや交流を生み出すなど、住民ひとりひとりが地域の一員として支え合える場となることを目指します。

■ 未来につながる文化・伝統・歴史・芸術の担い手を「育てる」「継承する」場

市の文化・伝統・歴史・芸術団体や、文化・伝統・歴史・芸術関係の部活動のスキルアップの機会の提供、文化・伝統・歴史・芸術を支える人材の育成を推進し、多様な文化、郷土の歴史等を未来につなげていく持続可能な体制・環境づくりを目指します。

3) 基本構想から想定される施設の姿

基本構想における導入の対象とする機能のイメージを以下に示します。

- 施設ではイベントが行われ、施設の活動情報が発信されている。
- 施設には、市外からも人が訪れている
- 子どもから高齢者まで多世代の居場所になっている
- 塩田地区の歴史・伝統が継承されており、文化事業が実施され、市民の生涯学習活動が行われている。
- 行ってみたいと思えるような「集い」「遊び」「憩い」の空間がある。
- ちょっとやってみようと思われる体験型の事業が提供されている。
- 個性ある塩田の文化を「創り出す」「発信する」場がある。
- 塩田でしか見られない、体験できない個性あるイベントが行われている。
- 世代や居住地の異なる市民、障がい者、外国籍住民など、誰でも訪れやすい空間やサービスがある。
- 多くの人が出会いや交流を生み出す場所となっており、住民ひとりひとりが地域の一員として支えあえる場となっている
- 市内の文化・伝統・歴史芸術団体や部活動のスキルアップの機会が提供されており、人材育成が行われている

4) 施設の新たな役割

設定した基本理念及び基本方針を踏まえ、塩田庁舎及び周辺公共施設の新たな役割や機能について、その施設の役割・位置づけやコンセプトを設定します。

塩田地区の生活・行政サービスの拠点としての機能はもちろん、子育て・教育、文化面で、市内全域から人々が訪れ、「以前よりすごく便利」、「行ってみたら楽しかった」、「また行きたい」と感じられる施設づくりから始めます。そのうえで、日々の生活への安心感と、文化・伝統・歴史・芸術や生涯学習を通じた「学び」、「育み」、「触れ合い」を提供し、文化や学びに触れていく環境づくりを図ることで、多くの市民が集まり、楽しむ拠点として賑わい、他にない「塩田らしさ」を体現する文化と人の交流の場となることを目指します。

【新しい施設（地域）整備にあたっての基本コンセプト】

地域の魅力が創出され、世代を超えた地域交流拠点

● 生活拠点の軸となる施設（地域）

各種拠点機能（行政サービスによる生活拠点、子育て支援、生涯学習、産業振興、市民交流、情報発信）を持たせ、常時利用者が出入りし、賑わいや魅力が創出される中枢拠点として施設（地域）を目指します。

● 文化・伝統・歴史・芸術が身近に感じられる施設（地域）

塩田津を中心に、住民に趣味等の気軽な楽しみ方や日常生活を充実させることができる”居場所”と思われる塩田地区の中心的施設（地域）を目指します。

● デジタルと新しい生活スタイルで新たな魅力を生む施設（地域）

機能連携による公共サービスの質を高めるとともに、効果的な施設運営（公設民営、市民主体の施設運営等）に取り組みます。各施設への Wi-Fi の設置や SNS など、様々な情報伝達手段の活用により、行政情報などが利用者に届く仕組みや利用しやすい施設運営に取り組み、新しい生活スタイルを支える魅力ある施設（地域）を目指します。

● 子育て・福祉へのサポートが充実した施設（地域）

子育て世代、高齢者及び障がい者等への支援サービスの充実を図り、いつでも気軽に訪問できる施設（地域）を目指します。また、健康・子育て支援など、利用者同士の情報交換や交流を促進する機能を目指します。

● 世代を超えて人々が集い、賑わいが生まれる施設（地域）

共用スペースを中心として各機能を配置することで、子どもから大人までの市民が顔を合わせられる施設（地域）を目指します。

● 塩田地区の魅力を発信できる施設（地域）

塩田津の文化・歴史をはじめ、長崎街道や志田焼など塩田地区の魅力を発信し、市外から多くの人を呼び込むことや移住促進につながる情報を発信できる施設（地域）を目指します。

(6) 基本計画の策定方針

本構想では、市民の意見を踏まえ、塩田庁舎等利活用の基本理念やコンセプトや必要な機能についてとりまとめました。今後は、利活用の具体化や実現に向けた事業化の検討を踏まえ、塩田庁舎等利活用における諸室・設備の概要や施設の運用方針、提供サービスの概要などを基本計画としてとりまとめていきます。

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。

第2章 対象施設の機能やサービスの現状整理

1. 先行事例の視察

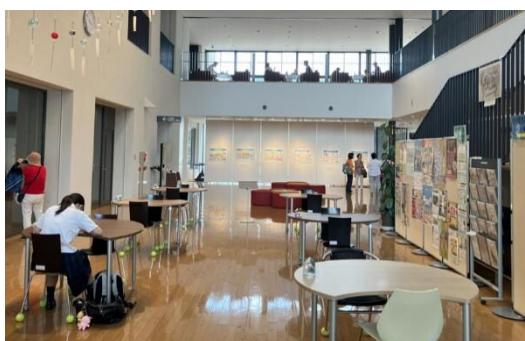
(1) 先行事例の視察

1) 近隣事例の視察

基本構想策定時に続き、本計画策定段階においても、拠点施設の整備に対するニーズや意見を把握することを目的に、近隣事例の視察を実施しました。

日時：令和6年8月27日

対象施設：
① 神埼市千代田交流センター（神埼市役所千代田支所）
② 小城市まちなか市民交流プラザ ゆめぶらっと小城



視察の感想として、施設の規模や設置の条件は異なるものの、ゆっくりくつろげる空間や、来場者がコミュニケーションを取れる場所があることや、軽食・自販機などが準備されている点など、「利用者にとって利用しやすい場所となっていること」が重要だという点は共通していました。

2) 観察後の感想

神埼市千代田交流センター（神埼市役所千代田支所）

○施設を見て良かったと思う点

- 窓口機能は住民生活に関する行政サービスのほとんどに対応していた
- 大幅な改修を行わず既存の部屋が利用されてた
- 元議場スペースを市民交流の場（ホール機能）として活用していた
- 多目的室が大きくパーテーションで小スペースとして活用できる点
- 1階に総合窓口、2～3階で社協や市民活動できる場が多かった
- 大規模災害時の避難場所としての使い方も検討されていた
- 図書館が広く、キッズコーナー（読み聞かせコーナー）も併設されていた
- 空調は個別空調で経費節減されていた

○塩田庁舎等の利活用で活かしたい機能

- キッズコーナー（子育て支援コーナー）
- 災害時の避難所
- 図書館の整備
- 議場をミニシアターへ（発表会・研修）
- 喫茶スペース（軽食の自販機の設置）

小城市まちなか市民交流プラザ ゆめぷらっと小城

○施設を見て良かったと思う点

- 空間を広く取ってあり、市民がくつろげるスペースが多い
- 1階に小規模の展示ができるギャラリーがあり、個人の展示も可能
- 町の中心部にあり、人が多かったのが印象的
- にぎわいがあり、きれい。イス・机が多くあり、気軽に立ちよりやすい雰囲気
- 若い世代の利用が多い（2Fのオープンフロアも広く開放的）
- 図書館は、高校生の利用が多い。
- 1Fに食事処があったほか、2F・3Fにも自販機が設置されていた
- 商工会、イベントが出来る場所や、市民活動をサポートする部署があってよかったです

○塩田庁舎等の利活用で活かしたい機能

- 観光案内所（塩田津や志田焼の里、和泉式部公園 etc 塩田町内の総合案内）
- 軽食や飲み物でくつろげる喫茶コーナー
- ゆっくりコミュニケーションがとれる場所や市民がくつろげるスペース
- 各階にフリースペース（休憩場所）があり、ちょっと座って休憩ができる

2. 対象公共施設の機能別面積の整理と利用状況

(1) 塩田庁舎利活用可能面積と周辺公共施設の面積の比較

各施設の諸室を機能で分類し面積を算出しました。塩田庁舎の活用可能なスペースの合計面積と、中央公民館・図書館・リユッケの利用面積を単純比較した場合、サービスの集約は可能と考えられます。ただし、大集会室の面積（約 410 m²）は確保できないことや施設の利用状況などから各サービスの必要面積の再検討や塩田庁舎に求められる庁舎機能などの面積の確保など、調整が必要です。

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

施設別・機能別面積把握

分類	特徴	部屋
会議室・研修室系	交流、学習機能を持つ部屋 (レイアウト可変性高い)	会議室、教室、研修室、和室等
事務室系	主にデスク作業が行われる部屋	執務室、管理室等
視聴覚室系	ビデオ・オーディオ設備のある部屋	視聴覚室、音楽室等
飲食系	食べ物の調理に係る部屋	調理室、食堂等
オープンプラン系	間仕切りのない広い部屋	ロビー、展示室、図書室等
ホール系	広く、天井の高い部屋	多目的ホール、大集会室、体育館等
サービス系	利用者のニーズや建物機能を維持する部分	階段室、給湯室、トイレ、更衣室等
倉庫系	物置として利用される部屋	倉庫、書庫等
その他	上記の分類に属さないもの	上記の分類に属さないもの

「塩田庁舎」は合計面積が最も大きく、オープンプラン系の面積が広いことから可変的な空間活用が可能です。また会議室・研修室系、事務室系及びサービス系の面積も広く多様な利活用が可能です。

「中央公民館・老人福祉センター」は、会議研修室系の面積と、ホール系の面積が広いことが特徴です。ホール系は、410m²を持つ大集会室一部屋であり、他の施設に同様の面積を持つ部屋はありません。

「楠風館」で運営されているこどもセンター「リュッケ」は、会議室・研修室系に分類され、第1和室や第2和室が使用されています。また、フリースペースや中央公民館の栄養指導室なども活用されていることから、機能移転の検討では運用を想定した空間づくりが求められます。

施設	塩田庁舎	中央公民館 老人福祉センター	図書館 歴史民俗資料館	塩田 保健センター	コミュニティセンター 「楠風館」	総計
会議室・研修室系	約 510	約 440	約 210	約 190	約 310	約 1,660
事務室系	約 480	約 190	約 50	約 230	約 20	約 970
視聴覚室系	0	約 120	約 100	0	0	約 220
飲食系	0	約 140	0	0	約 110	約 250
オープンプラン系	約 1,110	約 200	約 460	約 150	約 330	約 2,240
ホール系	約 200	約 410	0	0	0	約 610
サービス系	約 680	約 380	約 80	約 80	約 100	約 1,330
倉庫系	約 550	約 80	約 200	約 30	約 40	約 430
その他	0	0	0	0	約 200	約 200
総計	約 3,530	約 1,960	約 1,100	約 680	約 1,110	約 7,910

※面積は概算です。 単位: m²

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	移転検討機能面積	
				移転検討機能面積	合計
公民館機能	中央公民館・老人福祉センター	栄養相談室	90	970	
		栄養指導室	48	390	
		事務室(シルバー人材センター)	28	370	
		事務室	40	150	
		大集会室	410	1,880	
		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		
		給湯室	30		
図書館機能	図書館・歴史民俗資料館	デイサービス	165	470	
		図書室	285	2,770	
		学習室	85		
子育て支援機能: リユッケ	コミュニティセンター 「橘風館」	第1和室	75		
		第2和室	73		

□ 「塩田庁舎」の共用部以外の面積の合計約2,770m²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」「リユッケ」の移転検討した結果、合計面積は約1,880m²であり、面積的には充当可能です。

【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、ファミサボ交流会	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

利用人数	年間利用回数	利用目的例	利用人数別利用回数
150以上	2	こども園発表会、鹿島嬉野森林組合通常総代会	
100~149	9	嬉野市商工会通常総会、行政区長会議、その他説明会等	
50~99	67	小学校体育主任研修会、消防操法大会訓練会場、塩田町老連連理事会、PTA連合会市郡連総会、杵藤地区自立支援協議会会議等	
25~49	144	塩田町民生児童委員協議会定例会、消防団ラップ隊訓練、百体操、脳力アップ教室、ケアトランポリン健康教室	
25以下	191	嬉野市民吹奏楽団の練習、リズムダンス練習	

利用人数	利用回数
25以下	191
25~49	144
50~99	67
100~149	9
150以上	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410m²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。

塩田庁舎利活用可能面積と周辺公共施設の面積の比較のまとめ

- 「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約 2,850 m²に対し、「中央公民館」「図書館・歴史民俗資料館」「リユッケ」の移転検討機能の面積の合計が約 1,880 m²で、面積的には充当が可能であると判断されます。
- その上で課題としては、中央公民館の約 410 m²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

参考：【対象施設の施設別・機能別面積の概算】

着色凡例

會議室·研修室系

事務室系

視聽覚室系

飲食系

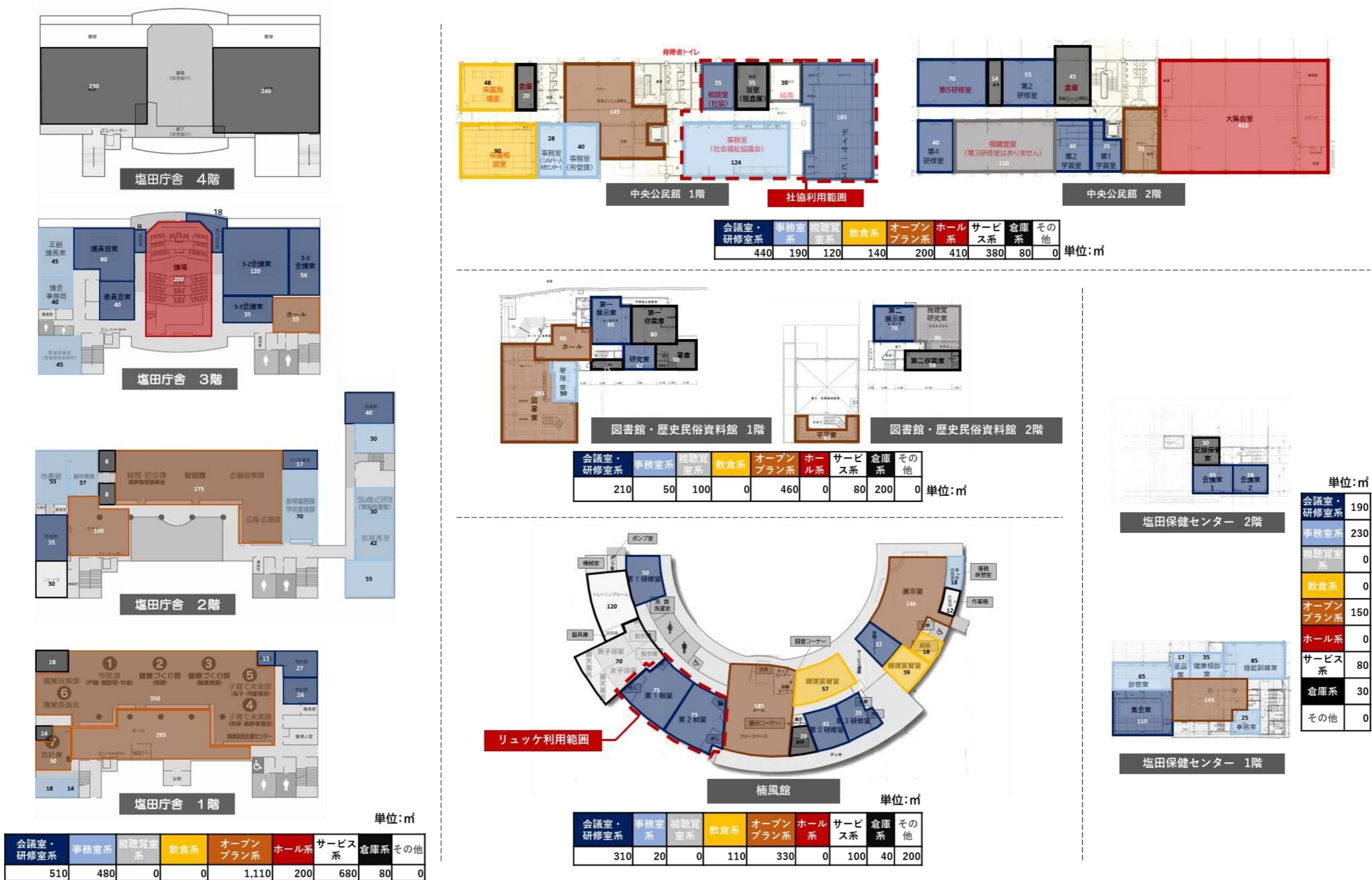
オープンプラン系

ホール系

サービス系

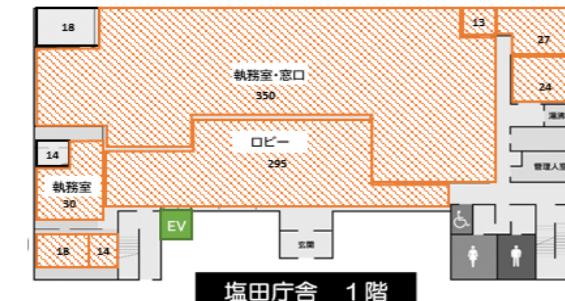
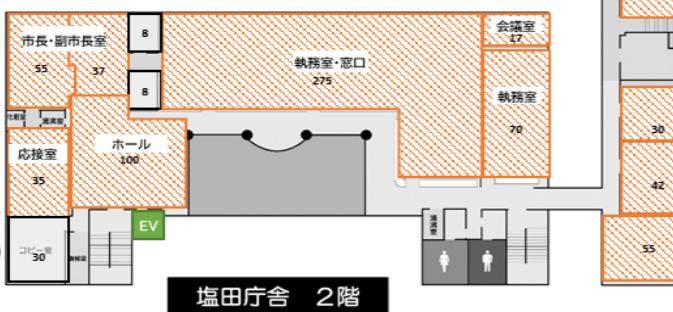
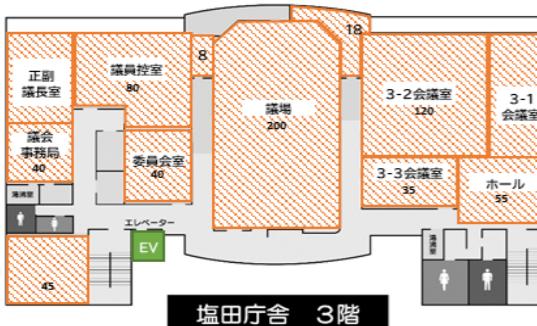
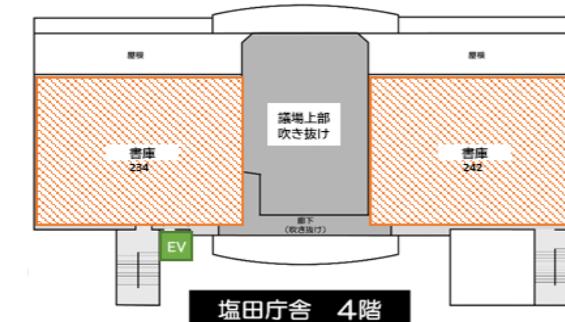
倉庫系

その他



参考:【塩田庁舎の利活用可能面積と周辺公共施設の移転検討面積の比較検討】

「塩田庁舎」の共用部以外の面積の合計約 2,770 m²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」「リュッケ」の移転検討機能の合計面積は約 1,880 m²であり、面積的には充当可能です。

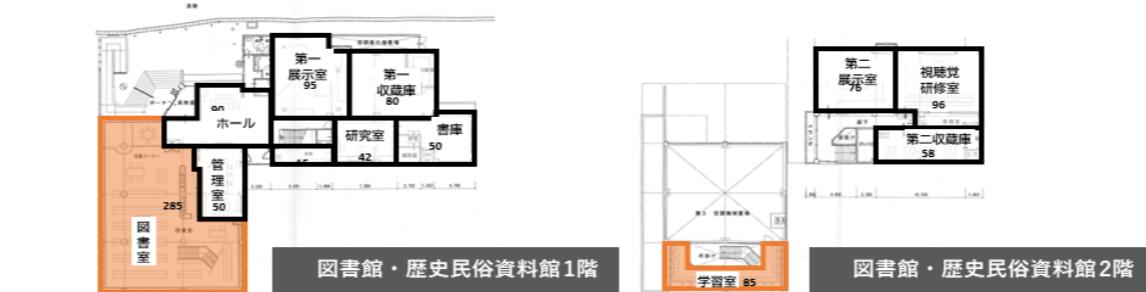


■ 移転先検討面積: 2,770m²

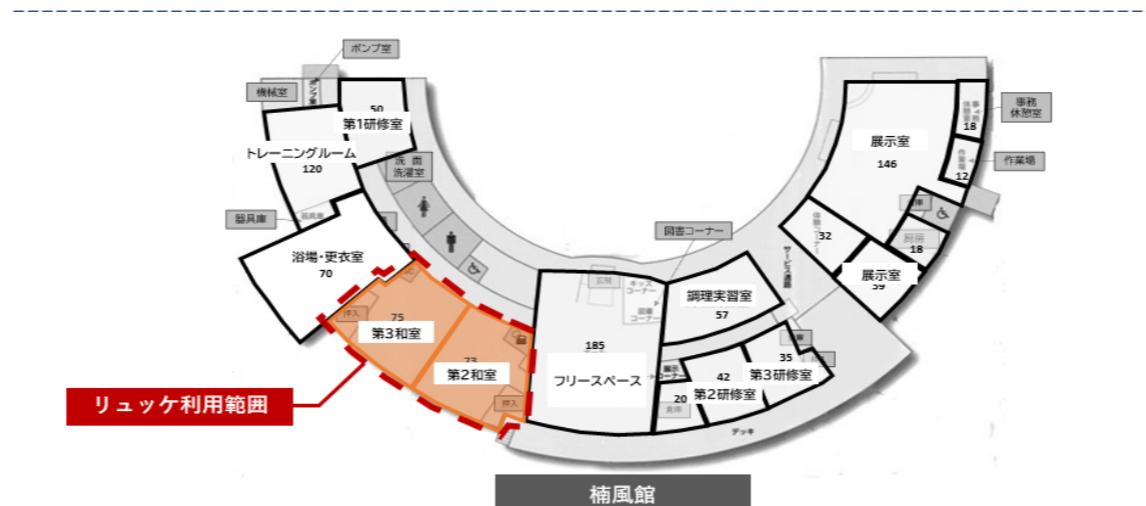
← 移転機能合計:
1,880m²



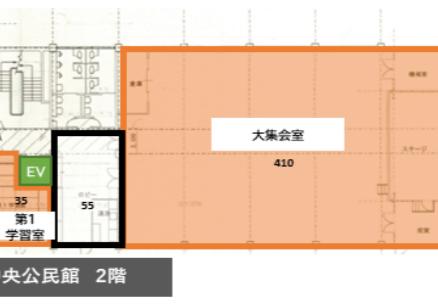
■ 中央公民館機能: 970m²、社会福祉協議会機能: 390m² (ディサービスのみ: 170m²)



■ 図書館機能: 370m²



■ 子育て支援機能: 150m²



※合計面積の記載は10m²単位で四捨五入しています。

※図面に記載する各部屋の面積の合計は、合計面積とは異なる場合があります。

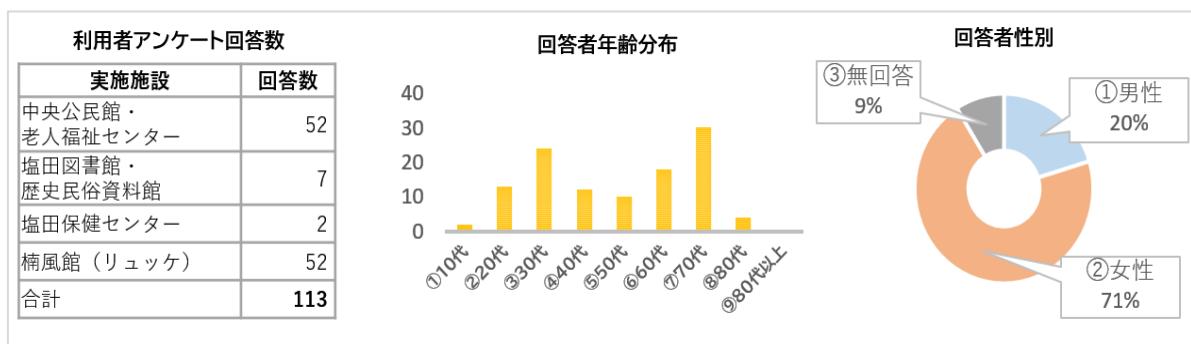
(2) 施設利用者アンケート

各施設の利用状況を把握するため、利用者に対しアンケートを実施しました。

期間：6月1日～31日

対象施設：「中央公民館」「塩田図書館・歴史民俗資料館」「保健センター」「リュッケ」

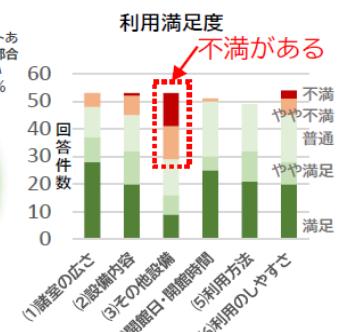
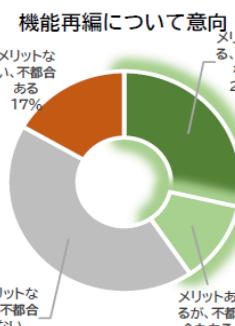
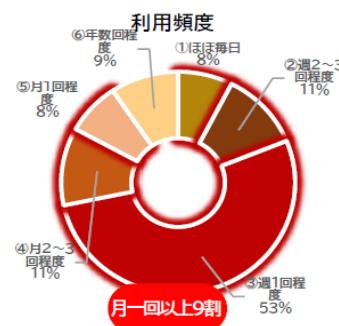
回答数 113 の大半が「中央公民館・老人福祉センター」「楠風館（リュッケ）」の利用者からの回答でした。



アンケート集計：中央公民館・老人福祉センター、楠風館（リュッケ）の【施設利用状況】

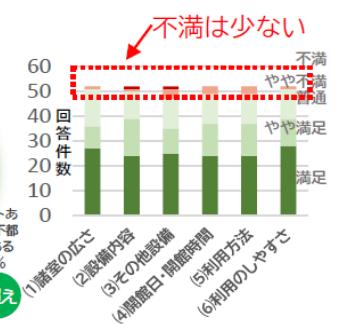
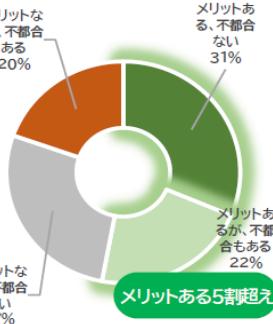
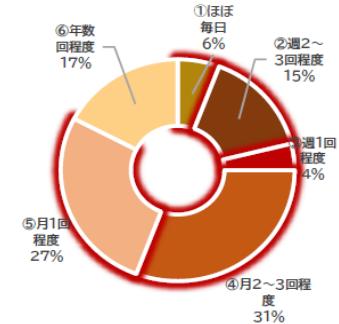
中央公民館・老人福祉センター

- 月1回以上の利用が91%と、利用頻度の多い方が回答。
- 40%が機能再編にメリットを感じている。
- 約4割が設備、特にトイレに不満を持っている。
- 設備に不満はあるが、諸室の利用に関して特に不満はない



楠風館

- 月1回以上の利用が83%と、利用頻度の多い方が回答。
- 53%が、機能再編にメリットを感じている。
- 施設利用に関して概ね満足している。



【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（リュッケの人たちが） ● 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に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ぬ ● 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"> ● 子育て支援の場合は、知つてもらうために、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。

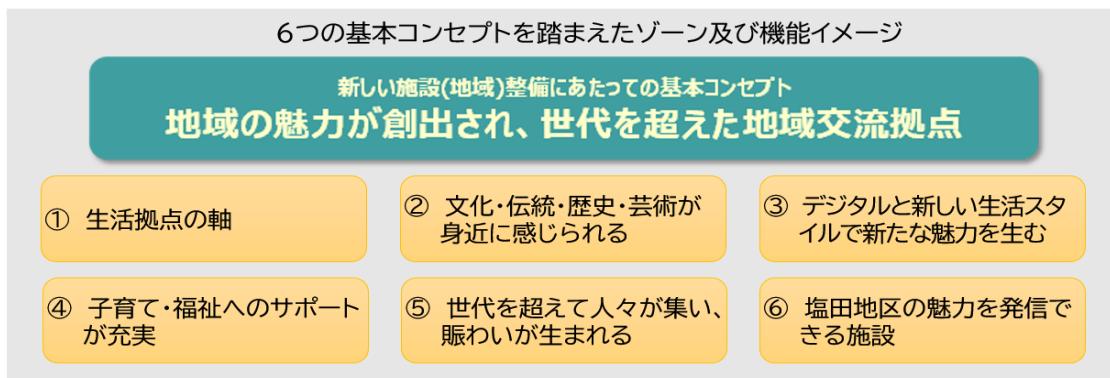
利用者アンケートのまとめ

- 「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関して不都合があるとの意見は少ない。
- 「楠風館（リュッケ）」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る。
- 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、機能移転は可能と思われます。
- 機能再編のメリットについて、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」に多く意見が集まりました。

(3) 塩田庁舎への機能集約についての検討

「塩田庁舎利活用可能面積と周辺公共施設の面積の比較」の検討結果をもとに、塩田庁舎への機能集約した場合のプランニング案を作成し検討を行いました。

プランニング案は、基本構想の6つの基本コンセプトをもとに、7つの機能と各機能に必要な面積を想定し、2つの施設配置（案）と3つの敷地（案）を作成しました。



基本コンセプトから想定される7つの機能（ゾーン）と必要面積

【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)】

単位: m²

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当可能
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当可能
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	デーサービス・トレーニング室	既に検討している面積で充当可能

現状利用面積別途約600m²以上が必要だと思われます

単位: m²

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

※面積の合計は50m²単位で四捨五入しています。
※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。

【施設配置案の比較】

配置案	プランA：利便性向上型 単純複合化	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（ディサービス）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、将来可変性が高い
課題	<ul style="list-style-type: none"> キャッパに対してトイレ、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

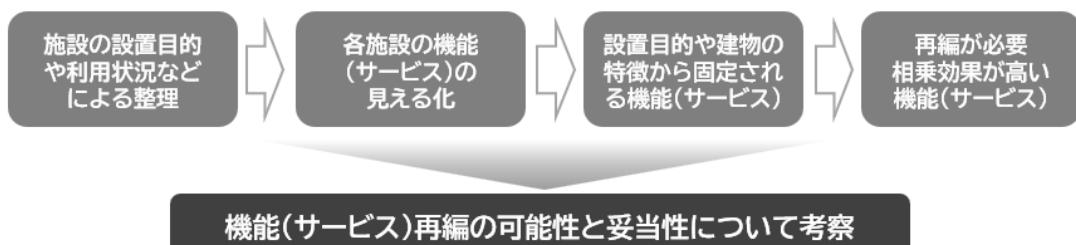
【敷地配置案の比較】

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：塩田ゲートウェイ（玄関） 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 避難所面積が増加 駐車台数が多い 車両の避難台数が多い 	<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"> 国道からの緩衝が必要 	<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る。

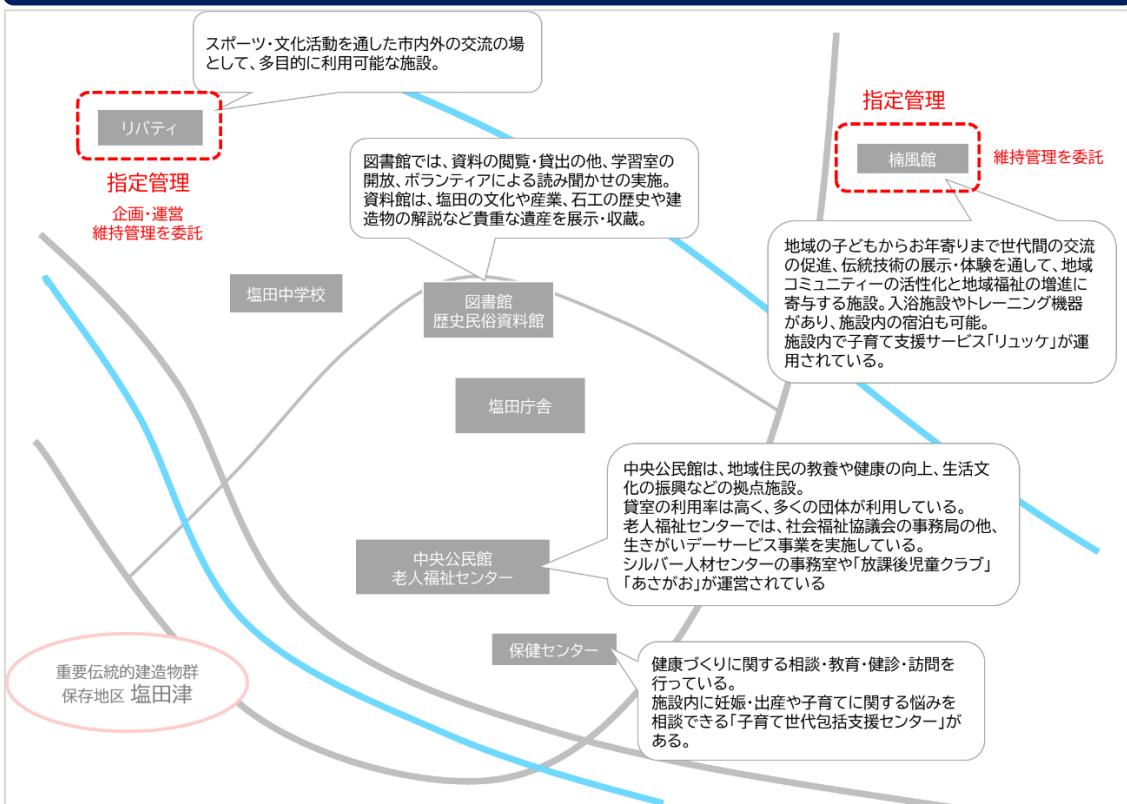
(4) 広域的な施設機能の再編についての考察

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。



- 広域的な機能再編にあたり、「リバティ」「楠風館」を含め、各施設の設置目的や利用状況など、現状を整理しました。
- 施設の管理は、「リバティ」「楠風館」が指定管理方式でした。「リバティ」の場合、施設の維持管理のほか、企画・運営も含んでいるのが特徴です。

現状分析の例(施設の設置目的や利用状況などによる整理)



【広域的な施設機能の再配置の検討概要】

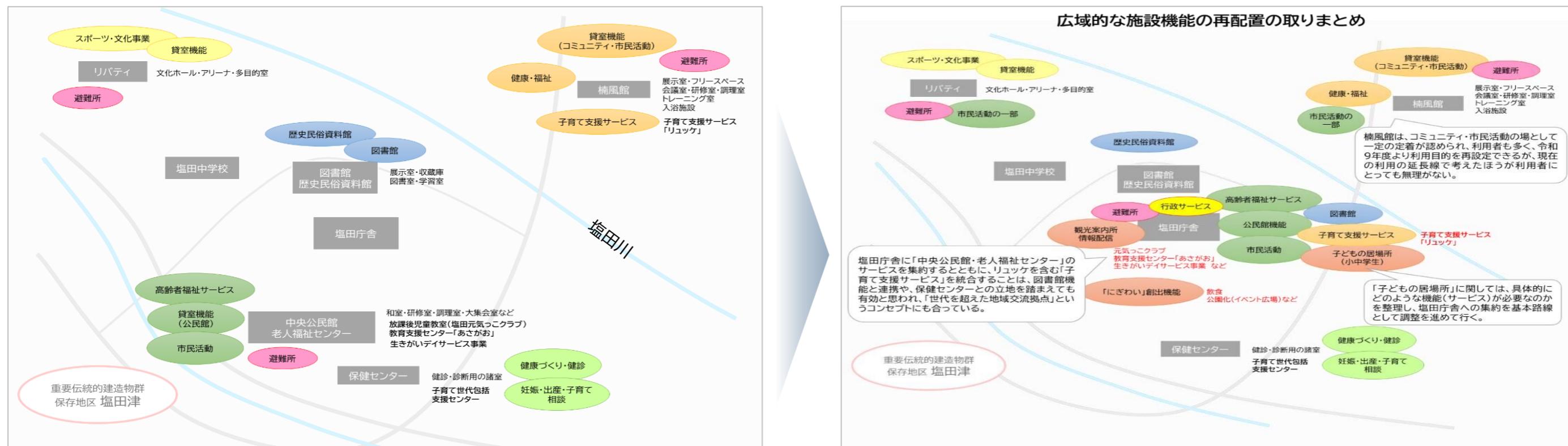
塩田地区には、塩田庁舎と同じ敷地内に、「中央公民館・老人福祉センター」「塩田保健センター」「図書館・歴史民俗資料館」があります。また、塩田中学校を挟んで、スポーツ・文化活動を通した市内外の交流の場として多目的に利用可能な「リバティ」や、塩田庁舎から500mほど離れた場所に、地域のコミュニティ施設である「楠風館」があります。

広域的な機能再編の検討では、「リバティ」「歴史民俗資料館」「保健センター」は、施設のサービスの位置付けが明確なため基本的に対象外としていますが、サービスの受け入れは考慮しています。また、旧耐震施設である「中央公民館・老人福祉センター」を使わないものとして機能の統合再編を検討しています。

中央公民館・老人福祉センターの施設機能は、面積の比較検討より、塩田庁舎の利用可能スペースで集約は可能と考えられます。(別紙②「塩田庁舎への移転機能の検討」参照)

また中央公民館の大集会室の利用者などについても、リバティも含め各施設に利用を振り分けることで対応は可能です。「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しますが、「リバティ」「楠風館」については、機能再編に伴う利用者の受け入れが想定されます。

子育て支援サービスは、子育てひろば「リュック」に限らず、「小中学生の居場所づくり」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ります。



市長室、議会等の主たる部門が設置されています。庁舎機能として、窓口サービスや一部地域に根差したサービスなどが残りますが、ほぼすべてのスペースが利活用可能です。議場など使用目的を特化した諸室がありますが、全体としてはオープンスペースが多い構造となっています。



中央公民館は、地域住民の教養や健康の向上、生活文化の振興などの拠点施設。貸室の利用率は高く、多くの団体が利用している。老人福祉センターでは、社会福祉協議会の事務局の他、生きがいデイサービス事業を実施している。シルバー人材センターの事務室や「塩田元気っこクラブ」「あさがお」が運営されている。旧耐震の設計による建物のため、耐震性に懸念があります。また、避難所に指定されています。



図書館では、図書室の利用のほか、読み聞かせなどの取り組みが行われています。また図書館2階にある学習室の利用率は高い状況です。歴史民俗資料館は、塩田の文化や産業の歴史のほか、石工の歴史や塩田津の建造物の解説など貴重な遺産を展示・収蔵しています。



塩田保健センターは、地域住民の総合的な健康づくり対策を推進し、健康増進及び疾病予防を図ることを目的として設置されており、保健指導及び相談、栄養指導及び相談、集団検診、母子の相談や健診などを実施しています。施設内に子育て世代包括支援センターの窓口があります。また、避難所に指定されています。



社会文化会館「リバティ」は、スポーツ・文化活動を通した市内外の交流の場として、地域に開かれた市民の誰もが利用しやすい施設として毎日のように利用されており、本市の市民文化施設として中心となる施設となっています。また、避難所に指定されています。



楠風館は、地域の子どもからお年寄りまで、世代間の交流の促進、伝統技術の展示・体験を通して、地域コミュニティの活性化と地域福祉の増進に寄与する施設です。入浴施設やトレーニング機器があり、施設内の宿泊も可能。施設内で子育て支援サービス「リュック」が運用されています。

■ 広域的な施設機能の再配置の取りまとめ

広域的な施設機能の再配置の検討では、楠風館は、コミュニティ・市民活動の場として一定の定着が認められ、利用者も多く、令和9年度より利用目的を再設定できるが、現在の利用の延長線で考えたほうが利用者にとっても無理がないと思われました。

また、塩田庁舎に「中央公民館・老人福祉センター」のサービスを集約するとともに、リュッケを含む「子育て支援サービス」を統合することは、図書館機能と連携や、保健センターとの立地を踏まえても有効と思われ、「世代を超えた地域交流拠点」というコンセプトにも合っており、「子どもの居場所」に関しては、具体的にどのような機能（サービス）が必要なのかを整理し、塩田庁舎への集約を基本路線として調整を進めて行くのが妥当だと判断されます。

広域的な施設機能の再配置についての考察

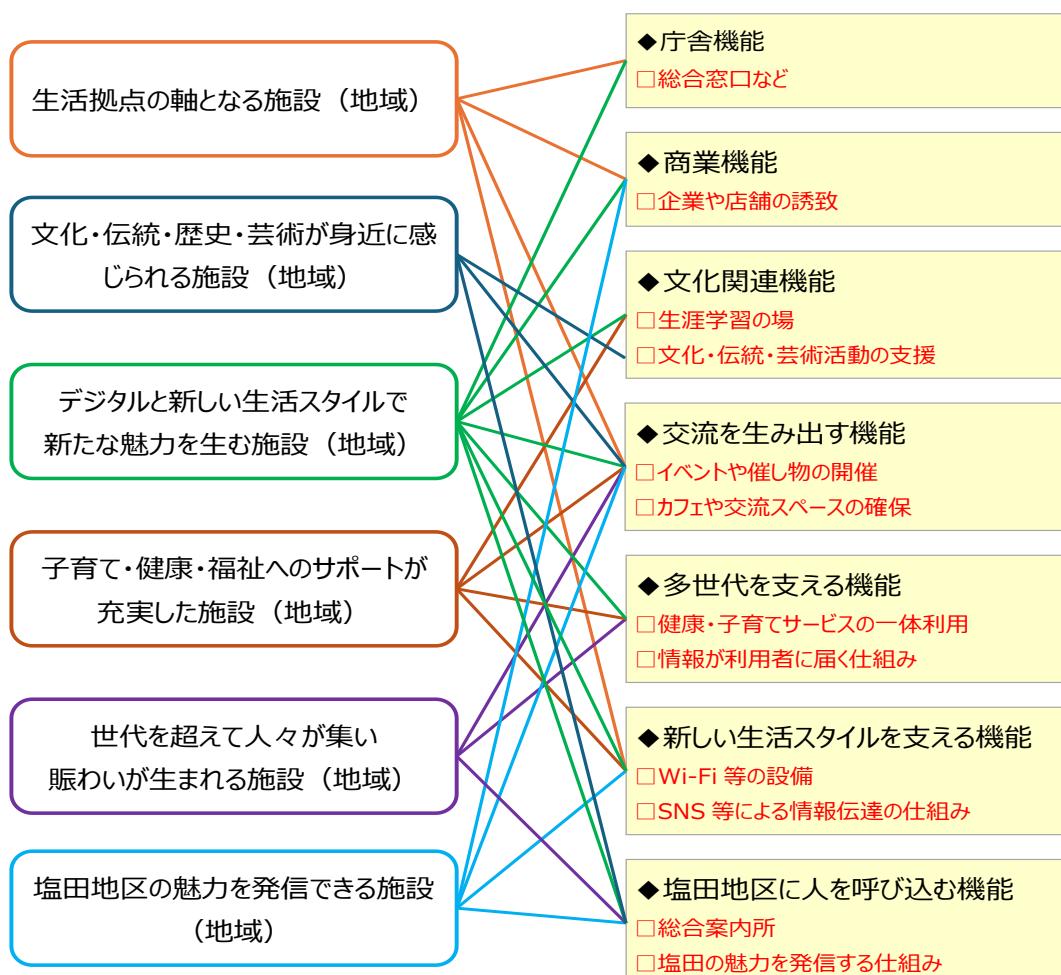
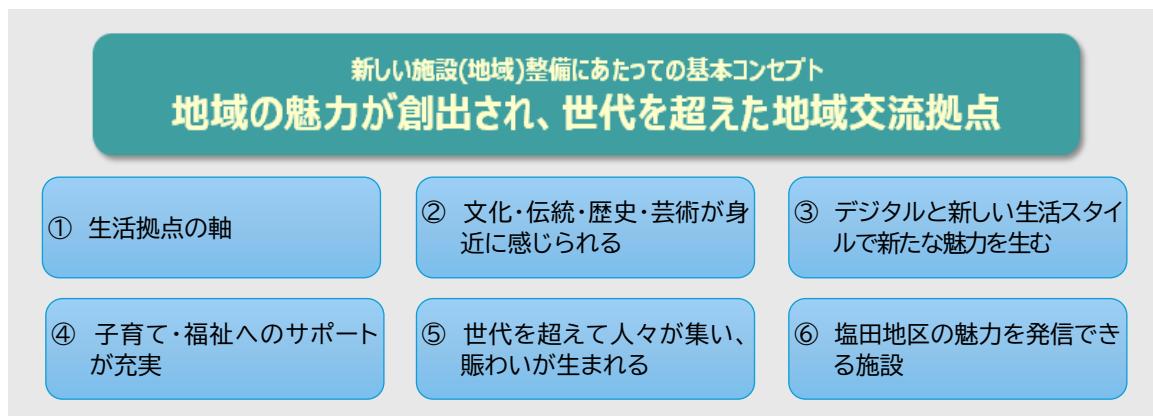
- 中央公民館・老人福祉センターの機能は、塩田庁舎の利用可能スペースで集約は可能と思われます。
- 大集会室の利用者についても、リバティを含め各施設に利用を振り分けることで対応は可能と想定されます。
- 「リバティ」「歴史民俗資料館」は、現在のサービスを維持、あるいは他のサービスからの受け入れを想定します。
- 子育て支援サービスは、「リュッケ」に限らず、小中学生の居場所を含めて検討の必要性があり、本来求められる機能として整理する必要があります。

第3章 事業内容及び事業手法の検討

1. 基本的な方針

(1) 施設全体の基本的な方針

本施設は、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、「**庁舎機能**」「**商業機能**」の**基盤関連機能**を踏まえ、**機能が世代を超える機能**」「**新しい生活スタイルを支える機能**」「**塩田地区に人を呼び込む機能**」の導入を図り、それぞれの機能の形について検討します。



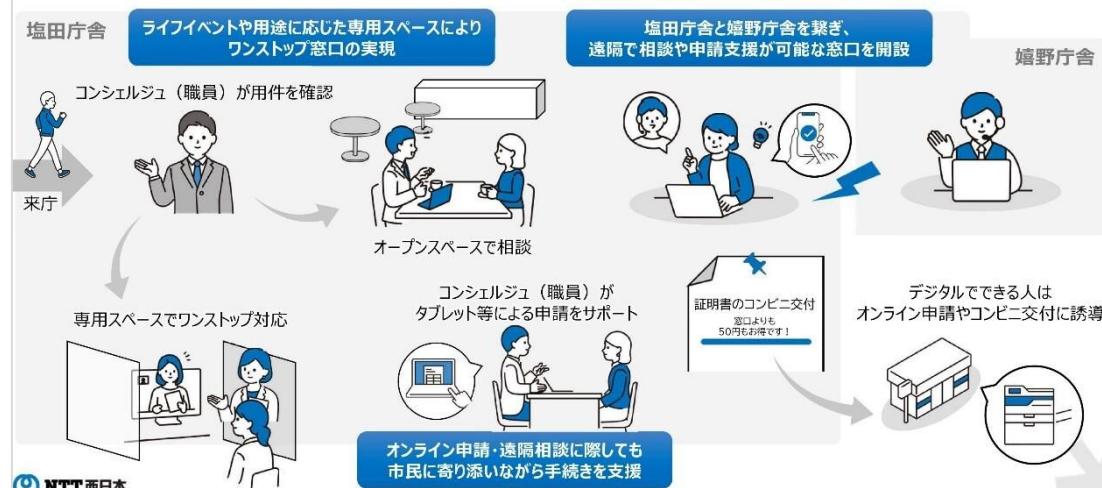
(2) 導入機能の整理

■ 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。



塩田庁舎においては、市民に寄り添ったワンストップ窓口を実現することにより、塩田エリアの市民サービスの維持・向上を目指します。



■ 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、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を検討します。

(3) 求められる施設像

基本構想の基本理念や基本的な方針をもとに、求められる施設像を以下のように整理しました。

求められる施設像のまとめ

- 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もち、地域の安心・安全に応える施設となっている。

2. 事業エリアと対象施設

(1) 事業エリアの設定

事業エリア及び建物の配置

所在地	佐賀県嬉野市塩田町 大字馬場下甲 1709-1、1769、1778-1、1782-1、1967-1 番地等		
敷地面積	約 11,500 m ² (庁舎、中央公民館等合計)		
所有者	嬉野市		
区域区分	なし	用途地域	なし
建ぺい率	なし	容積率	なし
その他地域或地区	建築基準法第 22 条指定区域	高さ制限	山地・稜線に配慮
日影規制	なし	公共下水道区域	該当
備考	塩田庁舎、中央公民館の敷地は周辺より低く、建物はピロティになっており、出入口・車寄せはプラットフォームレベル（実 2 階）にある		

利活用対象敷地範囲



(2) 対象施設

○ 嬉野市塩田庁舎

所在地	塩田町大字馬場下甲 1769 番地		
延床面積	4,081.5 m ²		
階数	地上 4 階/地下 1 階	構造	鉄筋コンクリート造
築年月	平成 5 年 9 月	大規模改修	
耐震基準	新	耐震補強	
外部仕上	屋根	カラーステンレス横葺、アスファルト露出防水	
	外壁	コンクリート打放し、磁器質タイル	
内部仕上	床	タイル、ビニール床タイル、タイルカーペット、ビニール床	
	壁	モルタル金コテ、マスチック BE	
	天井	プラスチックボード（下地岩綿吸音板）	
備考			

建物外観

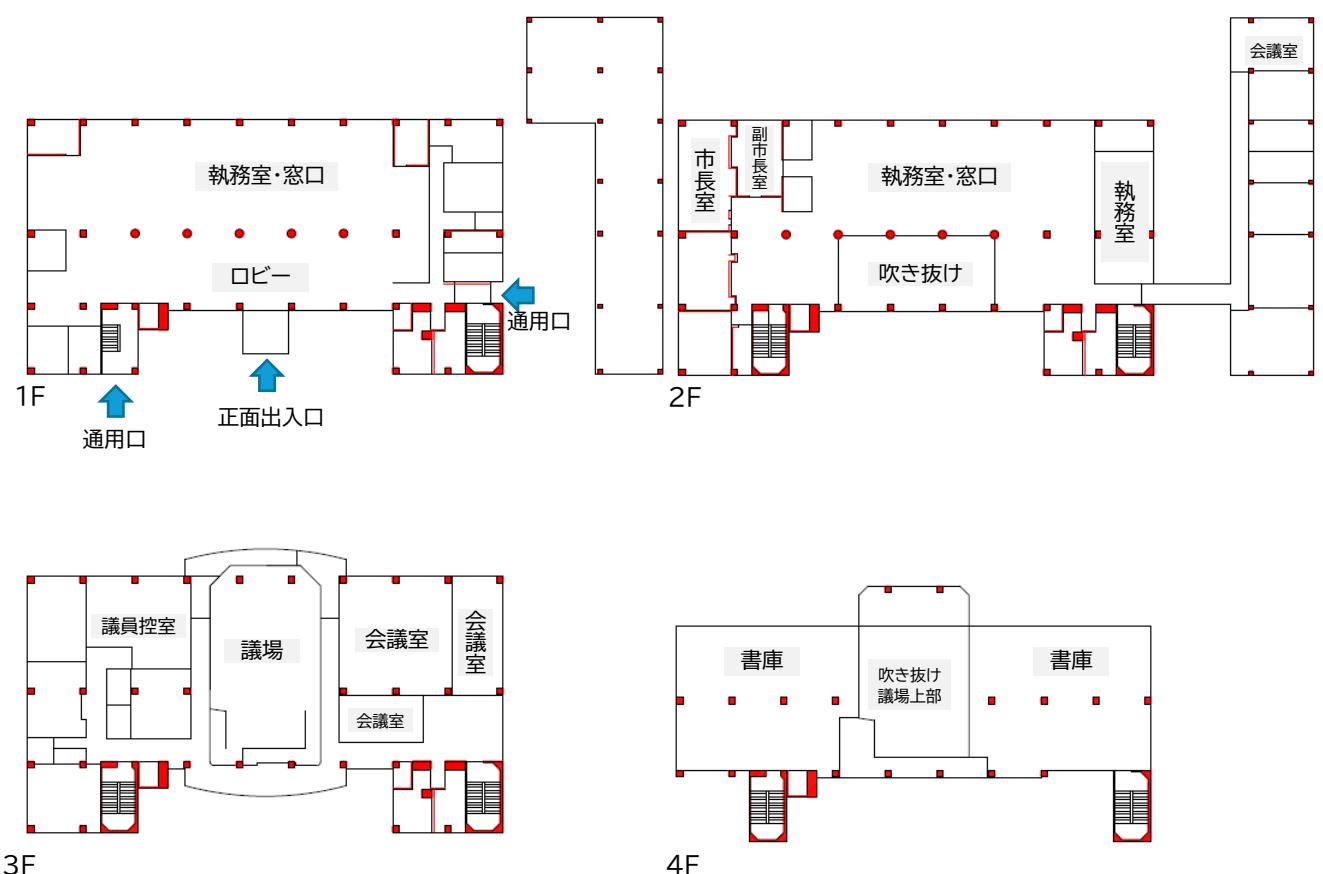


建物内部



各階利用現況

階	主要部屋	備考
4	書庫 2 部屋	エレベーターアクセスは 1 部屋のみ
3	議会、会議室	議会は固定式座席、音響設計済み
2	執務室、市長室等	市長室側は RC 間仕切り
1	執務室、行政窓口、車庫	
地下	駐車場	調整池機能あり



※赤線は RC 間仕切りを示しています。

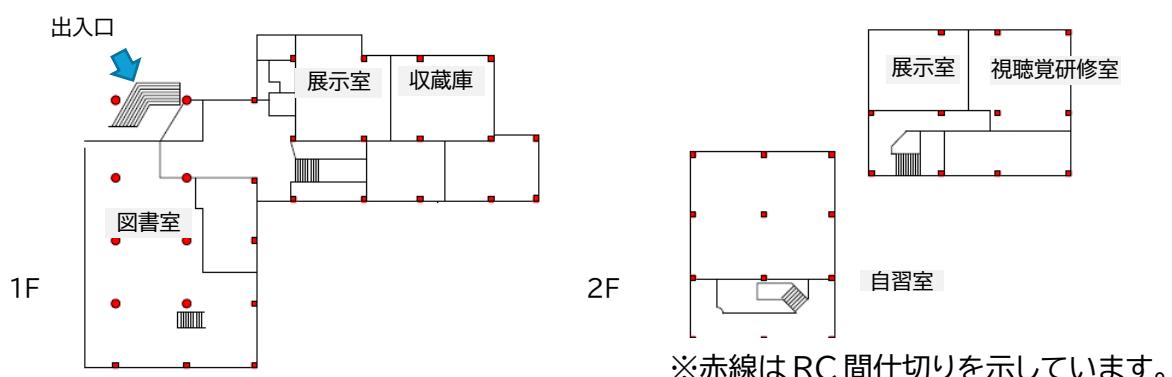
○ 図書館・歴史民俗資料館

所在地	塩田町大字馬場下甲 1782 番地		
延床面積	1,103.9 m ²		
階数	地上 2 階	構造	鉄筋コンクリート造
築年月	昭和 62 年	大規模改修	
耐震基準	新	耐震補強	不要
外部仕上	屋根	粘土瓦葺き、アスファルト防水露出防水シルバー吹付	
	外壁	コンクリート打放目地切化粧仕上	
内部仕上	床	タイルカーペット敷き、長尺塩ビシート貼	
	壁	モルタル金コテ VP	
	天井	岩綿吸音板、ケイカル板	
備考	EV なし		

建物外観・内部



2F	自習室、研修室	自習室・研修室は動線分離
1F	閲覧室、展示室、燻蒸室	



○ 塩田保健センター

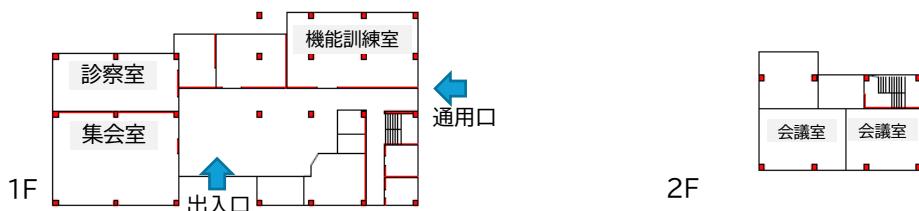
所在地	塩田町大字馬場下甲 1709-1 番地		
延床面積	1,263.3 m ²		
階数	地上 2 階/地下 1 階	構造	鉄筋コンクリート造
築年月	平成 10 年	大規模改修	
耐震基準	新	耐震補強	不要
外部仕上	屋根	亜鉛アルミ合金ガルバニューム鋼板カラー横葺	
	外壁	磁器質タイル施柵、ユニットタイル改良積み上げ貼り	
内部仕上	床	ビニール床シート、磁器質タイル	
	壁	無機質クロス、磁器質タイル	
	天井	岩綿吸音板、化粧石膏ボード、無機質クロス	
備考	EV なし；入口は 2 階、高さは塩田庁舎 1 階玄関（実 2 階）		

建物外観・内部



各階利用現況

階	主要部屋	備考
2F	会議室	
1F	診察室、機能訓練室、診察室	
地下	駐車場	調整池機能あり



※赤線は RC 間仕切りを示しています。

建物情報：嬉野市中央公民館

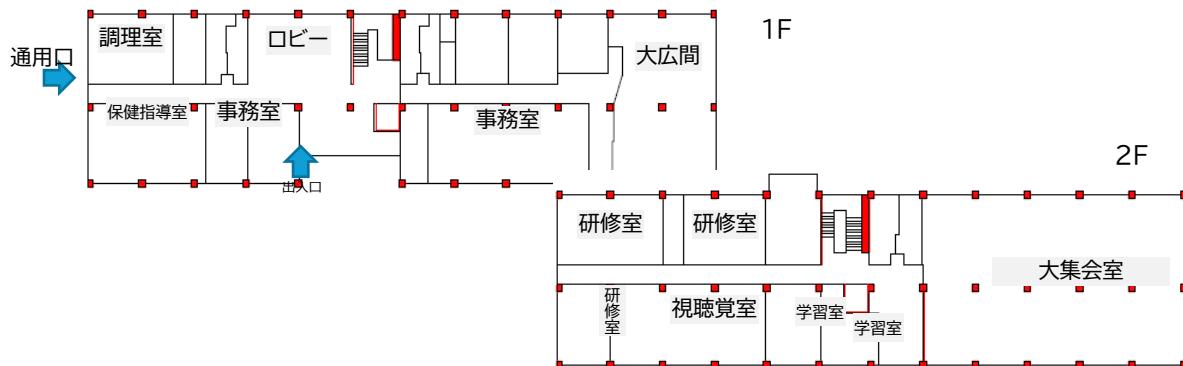
所在地	塩田町大字馬場下甲 1967-1 番地		
延床面積	2,994.5 m ²		
階数	地上 2 階/地下 1 階	構造	鉄筋コンクリート造
築年月	昭和 53 年	大規模改修	
耐震基準	旧	耐震補強	未
外部仕上	屋根	露出防水、アスファルト防水	
	外壁	小口タイル貼、吹付タイルカット、アクリルリシン吹付、打放し	
内部仕上	床	塩ビシート貼、モザイクバケット貼、クッションフロア	
	壁	耐火ボード、ケイカル板、モルタル金ゴテクロース貼	
	天井	耐火ボード、ソーラートーン貼、クロース貼	
備考			

建物外観・内部



各階利用現況

階	主要部屋	備考
2F	大集会室、研修室複数	大集会室 200 名利用可能
1F	調理室、大広間	大広間はディサービス利用
地下	駐車場	調整池機能あり



3. 継続的なソフト事業と官民連携

(1) 性能発注について

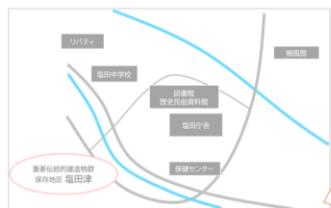
塩田庁舎及び周辺公共施設の新たな役割として基本構想では以下のように定義しています。

- 塩田地区の生活・行政サービスの拠点としての機能はもちろん、子育て・教育、文化面で、市内全域から人々が訪れ、「以前よりすごく便利」、「行ってみたら楽しかった」、「また行きたい」と感じられる施設。
- 日々の生活への安心感と、文化・伝統・歴史・芸術や生涯学習を通じた「学び」、「育み」、「触れ合い」を提供し、文化や学びに触れていく環境づくりを図ることで、多くの市民が集まり、楽しむ拠点として賑わい、他にない「塩田らしさ」を体現する文化と人の交流の場となることを目指します。

この公共施設の新たな役割を実現するには、これまで検討してきた、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。

実現化に向けたアイディ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、民間の発想を引き出す「性能発注」について概要と先行事例について検討を行いました。

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「ゆめがらっと小城」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

性能発注とは

- 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: 200m²• 構造: 木造• 階数: 2• 間取り: 4LDK• 主要採光面: 南 <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>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になります。

(2) 先行事例

性能発注のコンセプトや実施概要など、参考となる先行事例について整理しました。

事例① 南幌町子ども室内遊戯施設はれっぱ(北海道南幌町) 延床面積999m²

町民と共に「つくり」「育てる」魅力溢れるまちづくりの拠点施設 参考:保健センター=1,263m²



【町の課題】

- ・子どもの遊びの環境整備(町民アンケート)
- ・人口構造の是正(子育て世代の移住定住促進)
- ・子育て支援・子育て環境のさらなる拡充(まちの知名度、施策の認知度の向上)

【事業コンセプト】

- 子育てファミリーをターゲットに、「わざわざ南幌町に遊びに行く」魅力あふれる施設 ⇒ 子どもが安全にのびのびと遊べる室内遊戯施設
- 南幌町の子育ての様子が見え、町内外からの利用者が共に交流を持つ施設 ⇒ 利用者にとって憩いの場、集いの場、賑わいの場となる施設



カフェコーナーに
ドトールコーヒーを誘致

南幌町が示した施設に対する要求水準

構造	耐震安全性が確保できるものであれば、構造は問わないものとする。
階数	平屋を基本とするが、一部天井高を変えるなど事業者提案とする。
延床面積	概ね900m ² 以上とする。
主要用途	子どもの遊戯エリアを中心とし、多世代が集い、交流する憩いの場となる多目的エリアを含む複合施設とする。

※ 街が示したプロポーザルの主な要求水準では、構造方式の指定をしておらず、事業者の提案で木造となった。

【施設整備において採用された事業手法】

「設計(Design)」「建設(Build)」「運営(Operate)」に「エリアマネジメント」を加えた内容で、各専門企業から構成された企業グループに一括発注し、民間企業との連携による魅力溢れる施設を目指した。



事例③

子ども未来センター(東京都立川市)

延床面積4,320m²

子育て、教育、文化芸術活動、市民活動

参考:塩田庁舎=4,081m²



子ども未来センターでは市民活動コーディネーターが、市民活動団体の活動支援
●プログラムの企画、実施サポート ●情報発信、PR活動のサポート ●団体同士のコーディネート ●各関係団体との連携、調整。



「立川まんがぱーく」
各世代の代表的なまんがを幅広く豊富にそろえ、幼児向け絵本・学習まんが・育児まんがも数多く取り揃えている。授乳室等も完備。



「子ども総合相談受付」「子育てひろば」「一次預かり」「子育て支援啓発」「ファミサポ」「発達相談」「就学相談」「教育相談」などのサービスを実施。



会議室、音楽活動やダンスができるスタジオ、創作活動に便利なアトリエ、文化芸術作品を展示するギャラリー、各種イベントにご利用いただけるテラスや広場など。文化芸術の教室・講座も開催。

【市の課題】

- 旧庁舎のあった駅南側の賑わい喪失や利便性の低下を補うために、移転した立川市役所の旧庁舎敷地及び周辺の国有地を中心とする地域の継続的なまちづくりを検討していた。

【事業コンセプト】

1970年に竣工した旧市役所第2庁舎を改修し、「子育て」「教育」「市民活動」「文化芸術活動」を支援し、さらに賑わい事業によって地域のにぎわいを生み出す市民に開かれた活動拠点を目指す「旧庁舎施設等活用事業」を進めた。



2F



1F



B1



【施設整備において採用された事業手法】

事業内容を、「旧庁舎等を改修整備し、維持管理・運営までを指定管理者として一括契約すること」とした公募型プロポーザルを実施。旧庁舎施設の賑わい創出機能として「まんがぱーく」を創設する民間提案が選定された。(※契約期間10年4か月)

4. 事業手法の整理

塩田庁舎等の利活用においては、将来の財政負担軽減のため、指定管理者制度をはじめ積極的に PPP/PFI など民間活力による効率的・効果的な管理運営手法の導入も推進し、更新・管理運営コストを縮減することが目指すことが必要と考えます。ここでは、官民連携手法を含む事業手法のあり方について検討を行います。

さらに、官民連携手法を採用するにあたっては、参画する民間事業者がいることが前提となります。従って、各事業手法における民間事業者の参画可能性についても検証する必要があります。

(1) 想定される事業手法

管理運営の一部に指定管理者制度を導入することを前提とした事業手法としては、主に4つの手法が想定されます。各事業手法の概要、特徴及びそれぞれのメリット、デメリットは以下のとおりです。

種別		概要
△【従来方式】	事業手法	設計者・施工業者をそれぞれの段階で個別に選定し、発注する最も一般的な方式。 設計者は基本設計・実施設計を行い、発注者が完成した設計図書を仕様として施工業者へ発注する手法。
	メリット	設計と施工を個別に発注するため、それぞれの段階において発注者の意向を反映させやすい。 工事発注は実施設計が終った段階となるため、詳細部分までの把握が可能となり、設計条件等の設定漏れリスク（増額リスク）は低い。 参加（応札）に要する負担や障壁が少なく、参加可能な事業者は限定されにくい。
	デメリット	大規模の建築物の場合、施工業者のノウハウや技術を生かしたコストダウンが設計段階からは図りにくい。 調達の回数が増え事務費が増える。
△【DB方式】	事業手法	DB (Design Build)方式は、発注者が設計及び建設工事を一括してDB事業者に発注する手法。 発注に当たり、要求水準書（発注者が求める最低水準を規定するもの）の作成が必要となる。
	メリット	コスト及び工期について早期に把握が可能となることに加え、資材や労務者等の調達計画の前倒しによる工期短縮が可能。 施工業者が得意とする施工技術を生かした設計が可能となり、建設コストの縮減が図られる可能性があり、また、このことが不調回避につながりやすい。
	デメリット	要求水準書の作成が必要となり、事業全体が長期化してしまう。 施工業者の技術反映部分等、発注者の意向を反映させにくい場合がある。 基本設計が終った段階での発注となるため、設計条件等の設定漏れリスク（増額リスク）が高い。 高い積算技術と経験が要求されるため、参加（応札）に要する負担も大きく、参加可能な事業者が限定される。

種別		概要
【D B O 方式】	事業手法	D B O (Build Transferand Operate) 方式は設計・施工に加え施設の維持管理を一括して発注する方式であるため、より包括的な管理と運営の合理化が図られる。
	メリット	設計、施工に係る業務を一括で発注するため、事業費を従来方式に比べ早期に把握することが可能。 施工業者が得意な施工技術を生かした設計が可能となり、コストダウンにつながる可能性がある。
	デメリット	要求水準書の作成が必要となり、事業全体が長期化してしまう。 設計変更に柔軟に対応できない懸念があり、発注後の意向反映が難しい。 基本設計を行う前の段階での発注となるため、設計条件等の設定漏れリスク（増額リスク）が高い。 高い積算技術と経験を要求されるため、参加可能な事業者は限定され、また、参加（応札）に要する業者負担も大きい。
【P F I 方式】	事業手法	P F I (Private Finance Initiative) 方式は、発注者が設計、施工、維持管理、運営を一括で性能発注し、民間の資金及び経営能力・技術力（ノウハウ）を活用して公共施設等の社会資本を整備し、公共サービスを提供する手法。
	メリット	維持管理、運営に民間事業者のノウハウや創意工夫が期待できるため、住民サービス施設や収益施設との複合施設などに有効である。 設計・建設・維持管理の全部又は一部を一体的に扱うことにより、設計の質を確保しながら事業コストの削減が期待できる。 民間資金を活用することで、事業期間全体にわたって平準化した形でサービス対価を民間事業者に支払うことができる。
	デメリット	従来方式と比較して、事業期間中に設計要求条件の変更は難しい。 設計段階等において住民とともに設計内容を詰めるような住民参加に馴染みにくい。 従来とは異なる発注方式のため、準備図書の難易度が高く、発注までの負担が大きい。 従来とは異なる方式であり、資金調達も必要なため、地元企業の参画に関する障壁が高い。

(2) 官民連携事業の特徴

官民連携事業には、民間事業者の創意工夫を引き出すための特徴があります。

従来方式では、施設整備における設計、施工、竣工後の施設の運営及び維持管理を各業務に分離して発注する「仕様発注」方式が基本となります。官民連携事業では、設計、施工、運営及び維持管理を一括で発注することにより、運営・維持管理しやすい施設が設計されるなど、事業全体の最適化が図られる「性能発注」方式で発注されます。

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となります。

下図の民間の役割分担で、着色されている工程が民間の担う部分を表しています。

DB 方式では設計・施工、DBO 方式では、設計から運営・維持管理までが民間の役割となります。PFI 方式では、民間が資金調達まで行いますが、民間が調達した資金は、長期契約の中で行政がサービスを購入する形で支払うこととなるため、民間が借り入れた資金の支払いに金利が加算されるため、最終的な支払ではコスト高になる場合があります。

【官民連携事業の特徴】

事業方式	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI
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
発注形態	仕様発注	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"> 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 施設整備をした者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・技術的能力を活用した効率用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
留意点	<ul style="list-style-type: none"> コスト縮減効果への期待が低い 維持管理を考慮した設計の工夫が必要 コスト縮減のための方策を別途検討する必要がある 	<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、金融機関からの借り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よりコスト高になる

5. 民間事業者へのサウンディング調査

性能発注を想定した事業の実現化に向けて民間事業者に「実現化したい施設づくり（塩田町に求められる施設の姿）」についてサウンディングを行いました。

(1) Web アンケート方式によるサウンディング調査

Web アンケート方式サウンディング調査は、民間事業者の関心や事業参加への意向を把握する目的で実施いました。

対象は「地域企業」「社会福祉法人」の他、「官民連携に実績のある企業」や「デベロッパー」など約20社を抽出しました。回答を頂いたのは5社で、いずれも塩田庁舎の利活用事業に関心があると回答しています。

【回答があった5事業者の回答数の内訳】

関心がある事業	回答数	実施可能な事業・サービス	回答数
塩田庁舎等の地域交流拠点施設への改修	5	塩田庁舎等の地域交流拠点施設への改修	3
中央公民館部分の利活用 (※建物の活用、跡地の活用等)	3	中央公民館部分の利活用 (※建物の活用、跡地の活用等)	2
図書館部分の利活用 (※建物の活用、跡地の活用等)	2	図書館部分の利活用 (※建物の活用、跡地の活用等)	1
駐車場の公園(イベント広場)化改修	1	駐車場の公園(イベント広場)化改修	1
地域交流拠点施設で実施する事業	2	地域交流拠点施設で実施する事業	1
オープンスペースの活用	1	オープンスペースの活用	1
塩田津との関連事業	2	塩田津との関連事業	1
子育て支援・福祉関連事業	2	子育て支援・福祉関連事業	3

回答項目	企業A	企業B	企業C	企業D	企業E
関心のある事業とその理由	<ul style="list-style-type: none"> シンボリックな建物が出来るかもしれない（庁舎） 複数の機能の連携で、交流人口の増加に繋がる（敷地全体） 	<ul style="list-style-type: none"> 誰でもが利用できる施設をめざしてほしい（庁舎） 地域的にも集まりやすい場所である（公民館跡地） 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎と近隣施設の利活用計画を通じて地域活性化に貢献したい 	<ul style="list-style-type: none"> PPP、PFI手法の改修に 관심がある 屋内遊戯施設に 관심がある 	<ul style="list-style-type: none"> 様々な窓口業務を併設した行政と市民の場を期待（庁舎） 塩田津に駐車場としての連携
実施可能な事業・サービス	<ul style="list-style-type: none"> イベント、団体活動の取材・広報 	<ul style="list-style-type: none"> マルシェ（定期的な朝市） 	<ul style="list-style-type: none"> 改修プロジェクト総合的なマネジメント 	<ul style="list-style-type: none"> シェアオフィス 屋内遊戯施設 	-
利活用方法やサービスについてのアイデア	-	<ul style="list-style-type: none"> 江北町のモクピクのようなみんなが集まる場所 	<ul style="list-style-type: none"> 塩田庁舎の複合化、利便性向上 オープンスペースの利活用 	同上	<ul style="list-style-type: none"> 公園、公民館機能図書館等ワンストップ拠点
事業についての懸念	<ul style="list-style-type: none"> 3Fのフロアに足を運びたくなるような魅力的な改修（庁舎） 地下駐車場（庁舎） 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場が狭い（庁舎） 	<ul style="list-style-type: none"> 住民、議会との合意形成 リスクの分担 	<ul style="list-style-type: none"> 前面店舗設置できるかどうか 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 費用

(2) 対面方式によるサウンディング調査

Web アンケート方式によるサウンディング調査を受けて、アンケート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



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

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 m²に対し、既存機能面積の合計、約 1,880 m² (1,660 m²) 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 m²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。

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います。

求める施設像について

基本構想の基本理念や基本的な方針から、求める施設像について以下のように整理しており、求める施設像の実現化を目指しています

- 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もち、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しました。

「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」

■ 対面式サウンディング調査のまとめ

サウンディング調査の結果、各事業者の本事業に対する考えは以下の通りでした。

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、今そ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 m²を指定されるよりも全体の方が考えやすい。
- 1,000 m²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、協力事業者にお願いしている。
- 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、アイディ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にお願いする。
- 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、現場の監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 カ月程度、それに設計を行う期間（実施設計で 1 カ月）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)

- 継続的な協議はしていきたい（全事業者）

6. 事業手法の選定

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、設計段階から民間のノウハウを採用する「DBO」が有力な手法と考えられます。

また塩田庁舎が既存の状態のままでスペースを利活用する場合、利活用を行う民間の提案を部分的なエリアで実施し、従来方式と併用する手法も考えられます。

民間のアイディアを活用する事業手法には、様々なものがありますが、本事業では、地域の賑わい創造など、これまでの行政サービスとは異なるソフト事業による施設の運用が重要と考えており、「設計」「施工」「運営」を一括して発注する DBO 方式が最も適当と思われます。

7. 対象施設の整備方針

これまでの検討結果を踏まえ、塩田庁舎等周辺公共施設の利活用について、対象施設の施設整備の方針を以下のように整理しました。

対象施設の整備方針について

- 塩田庁舎は、庁舎の窓口機能の他、各種相談窓口や関係団体の事務スペースを確保し、「相談拠点」としての機能を持つほか、中央公民館のサービスを移転するとともに、子育て支援機能などを集約した地域の核となる地域交流拠点施設として、複合施設への改修を行います。また、にぎわい創出事業として官民連携の施設づくりを進めます。
- 中央公民館・老人福祉センターは、解体・撤去し、跡地は、地域交流拠点施設の外構として広場化などを検討します。
- 地域交流拠点施設では、中央公民館の大集会室で利用率の高かった 100 名程度の利用が確保できる規模を確保し、100 名を超える利用はリバティを活用し、その他利用内容により楠風館と利用を分けながらサービスを継続します。
- 図書館・歴史民俗資料館は、子育て支援機能に親和性のある子どもの図書などについて、地域交流拠点施設への移転について検討します。
- 保健センターは、がん・子ども健診等の健診事業以外の日は高齢者福祉事業を実施するなど、高齢者福祉事業、保健・健康増進事業の「実施の場所」として「老人福祉・保健・健診機能を集約します。
- 塩田庁舎の地下駐車場は、現状の利用を継続するとともに、利用者の利便性から 1 階のロータリー機能は残します。その上でイベント時には車の乗入を禁止して 1 階部分をイベント会場として開放するなど、利用者の安全や利便性を考慮した活用案を検討します。

第4章 地域交流拠点のゾーニング

施設案

敷地案

第5章 事業の進め方

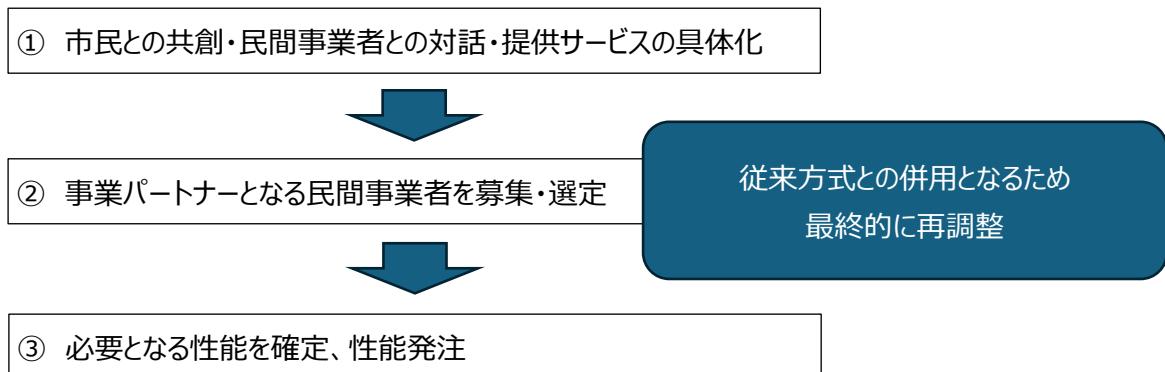
1. 事業推進について

本施設の運用開始は新庁舎の整備の進捗に合わせて、○○年を想定しています。運用開始に向けて、本事業は段階的に進めることを想定しています。

最初に市民や、民間事業者等との対話を通して、提供サービス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。

上記作業を経て、基本・実施設計と工事を含めた性能発注による発注を行います。



2. 実現のための実施事項

(1) 市民との共創による提供するサービスの具体化

供用開始に向けて、本施設に望まれる提供するサービスの内容を具体化していきます。提供するサービスの具体化に当たっては、市民対話や民間事業者との対話を重点的におこなっていきます。

サービスのあり方を徹底的な利用者目線で具体化し、新たな価値の創出を目指します。具体的には、まず、本施設にあるとよい機能やプロジェクト等を多様な市民等とともに考えます。その上で、それらを実現するために必要となる「ヒト」、「モノ」、「カネ」、「ノウハウ・知恵」を市民及び民間事業者から結集し、利用者目線で提供するサービスの内容を広く創造していくことが必要です。

(2) 官民連携に向けた取り組み

本事業では、ともにまちづくりに取り組み、自身の利益の追求だけにとらわれず、塩田のまちや地域の価値を高めていくといった理念「パブリックマインド」を持った民間事業者等と共に創しながら本施設の基本理念（ビジョン）を実現します。

3. 想定される事業スケジュール
