

嬉野市塩田庁舎等利活用基本計画

令和 7 年 12 月

嬉野市

～はじめに～

現在の嬉野市役所塩田庁舎は、嬉野、武雄、鹿島の各方面からの主要道路が交差する交通の要衝に位置します。また、古来より陶磁器原料の荷揚げ港として栄えた国選定重要伝統的建造物群保存地区「塩田津」に隣接し、歴史・文化、人、モノ、最先端の技術が行き交う場所でもありました。本計画は、こうした地勢や歴史的経緯も踏まえつつ、世代や地域を超えて多くの人と人がつながり、新庁舎への移行後に「新たにぎわい」を創出する拠点となる願いを込めて策定いたしました。

行政サービスについては、現在、令和7年度に国の自治体フロントヤード改革モデルプロジェクトのモデル構築事業採択を受け、これまでにない発想で、きめ細やかな対応を可能とすることに注力しています。新庁舎への移行後の塩田庁舎には、各種手続き・申請をサポートする「コンシェルジュ（総合的なお世話係）」を配置し、塩田庁舎と新庁舎をインターネット回線で結び、特定の相談業務など、これまで常時対応できなかった用件を塩田庁舎で完結するシステムを構築します。

この他に、1階部分に広々とした待合いや交流・展示スペースを設けることで、中高生も高齢者も気軽に利用が可能な空間として活用していただきたいと考えています。また、吹き抜けでもつながる2階部分には、子育てに関する相談・交流拠点と遊び場が一体となったエリアを大きく設け、子どもたちの「こころ」、「からだ」、「まなび」を育む環境を整備したいと考えています。夏場の猛暑や防犯上の心配もなく、安心して子どもを遊ばせつつ、親同士が交流し、子育てを地域一体で応援する場として、嬉野市が掲げるまちづくりのスローガン「歓声が聞こえるまち」をカタチにしたいと思っています。3階部分は、耐震基準を満たしていない塩田公民館の機能を集約し、議場を活用したホールや調理室などを配して多世代が交流できる場所として整備を予定しています。今後も市民の皆様のご意見をいただきながら使い勝手の良いものにしていきます。周辺施設との関係では、図書館・歴史民俗資料館との間を連絡通路で繋ぎ、児童書や雑誌など「楽しく読むスペース」と郷土資料やレファレンス機能強化で「知の拠点」としての役割をそれぞれ明確化していくことも可能になります。塩田津の街並みに開かれた玄関口を整備し、賑わいと重厚な歴史文化の発信の両立にソフトとハードの両面で取り組みます。

嬉野市新庁舎建設にあたっては、行政機能が遠ざかることによる生活の利便性低下やまちの活気が失われることへの懸念が周辺住民の皆様より多く寄せられました。それらすべての不安を受け止め、より便利に、より楽しく過ごせるまちづくりに向けて今後も努力を重ねて参ります。新たにぎわいが起きれば、そこに新たな機会が生まれます。挑戦をする人材、魅力のある店舗や事業所、未来を切り開く可能性は無限に広がることを確信しています。結びに、塩田庁舎等利活用検討委員会委員をはじめ、パブリックコメントやアンケートでご意見やアイデアを寄せていただいた皆様に心より感謝を申し上げます。

嬉野市長 村上 大祐

目 次

第1章 基本計画策定の概要	1
1. 基本計画策定の概要	1
第2章 先行事例の視察.....	9
1. 近隣事例の視察	9
第3章 対象施設の機能やサービスの現状整理.....	11
1. 対象公共施設の機能別面積の整理と利用状況.....	11
2. 広域的な施設機能の再編	15
第4章 事業内容及び事業手法の検討.....	18
1. 基本的な方針	18
2. 事業エリアと対象施設	21
3. 繙続的なソフト事業と官民連携	22
4. 事業手法の整理	23
5. 民間事業者へのサウンディング調査	26
6. 事業手法の検討	29
第5章 地域の魅力が創出され世代を超えた地域交流拠点の実現化に向けて	30
1. 地域交流拠点の整備方針	30
2. 地域交流拠点施設のゾーニングプラン	31
3. 外構プラン	35
4. 想定事業費と財源の検討	38
第6章 事業の進め方	39
1. 事業推進について	39
2. 実現のための実施事項.....	39
3. 想定される事業スケジュール	40

資料編

第1章 基本計画策定の概要

1. 基本計画策定の概要

(1) 経緯

嬉野市（以下、「本市」という。）では、平成18年（2006年）の2町合併以降、塩田・嬉野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、嬉野庁舎（第1庁舎）は、築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していたことから、令和元年（2019年）11月より「嬉野市庁舎のあり方検討委員会」での検討を開始し、その検討結果を踏まえ、令和4年（2022年）6月に行政のスリム化及び災害拠点としての脆弱性解消等のため、現行の2庁舎体制から行政機能を1か所に集約することを掲げた「市庁舎整備基本構想」を策定しました。

「市庁舎整備基本構想」においては、基本方針のひとつとして、「まちの特性を活かした塩田庁舎の活用」を掲げ、令和5年（2023年）1月からは、市民代表等で構成する「嬉野市塩田庁舎等利活用検討委員会（以下、「検討委員会」という。）」を設置し、1庁舎体制移行後に空きスペースが生じる塩田庁舎及び周辺公共施設（以下、「塩田庁舎等」という。）の利活用等について検討し、令和6年（2024年）3月に本市の方針として、「塩田庁舎等利活用基本構想」（以下、「基本構想」という。）を策定しました。

この基本構想では、「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」を基本理念として定め、新しい施設（地域）整備に当たっての基本コンセプト（以下「コンセプト」）である「地域の魅力が創出され、世代を超えた地域交流拠点」の実現に向け、必要な機能や考え方について整理を行いました。

本基本計画では、このコンセプトの実現に向けて、庁舎機能の移転に伴い利用が可能となる塩田庁舎の諸室の使い方や、老朽化に加え旧耐震基準で継続的な利用が難しい中央公民館（塩田公民館）・老人福祉センターについて、実施しているサービスや避難所等の機能をどのように継続・向上させていくか、また、塩田庁舎等の機能を再編・集約することによる利便性向上の可能性など、様々な角度から継続的な検討を進め、「塩田庁舎等利活用基本計画（以下、「基本計画」という。）」として、取りまとめを行いました。

今後は、この「基本計画」に基づく施設の整備を通じて、新たな賑わいの創造や、塩田地区の拠点としての機能強化が図れるような、「塩田にしかない施設づくり」を目指します。

(2) 基本計画の構成

基本計画の構成

基本計画策定の概要

基本計画策定の概要

先行事例の視察

近隣事例の視察

対象施設の機能やサービスの現状整理

対象公共施設の機能別面積の整理と利用状況
広域的な施設機能の再編

事業内容及び事業手法の検討

基本的な方針
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
事業手法の検討

地域の魅力が創出され世代を超えた地域交流拠点の実現化に向けて

地域交流拠点の整備方針
地域交流拠点施設のゾーニングプラン
外構プラン
想定事業費と財源の検討

事業の進め方

事業推進について
実現のための実施事項
想定される事業スケジュール

資料編

委員会設置条例
塩田庁舎等利活用検討委員名簿
塩田庁舎等利活用検討委員会検討内容
別紙資料

(3) 基本計画の位置づけ

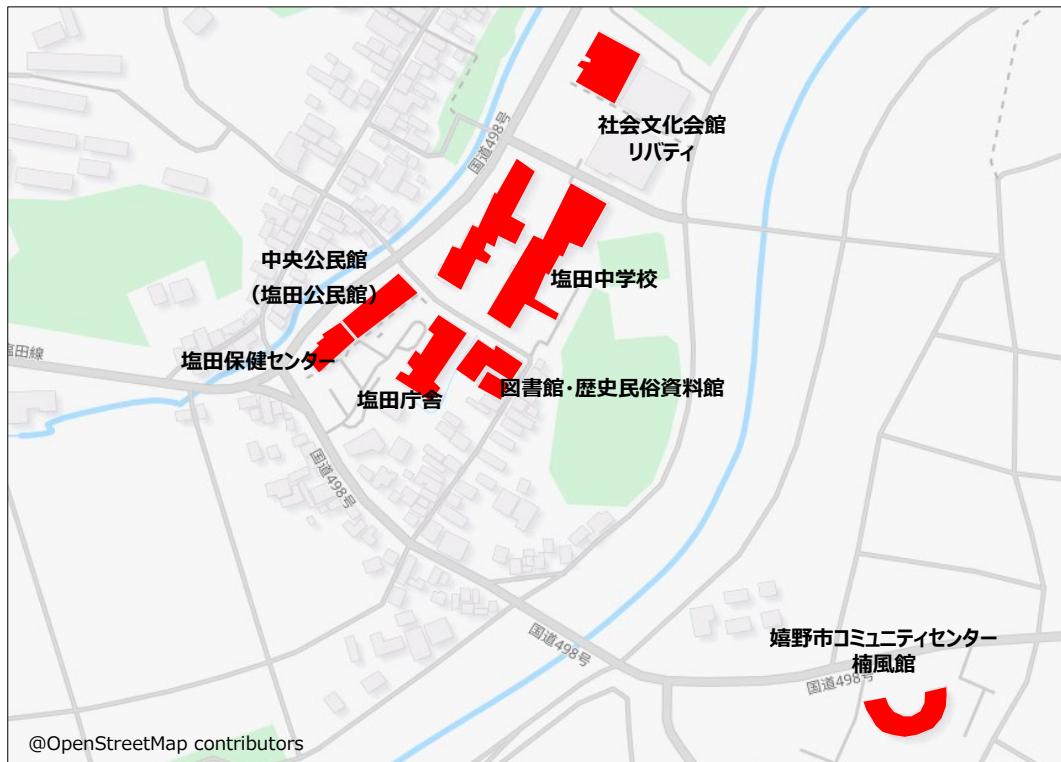
本基本計画では、塩田庁舎等の利活用に向けて策定した基本構想の理念や方針、並びにコンセプトを実現化するために、各施設の諸室の面積や利用状況などを踏まえ、広域的な機能集約を含めた施設の配置、既存サービスの継続やサービスの向上、新たに必要とされる機能や規模、実現化のための事業手法など、基本・実施設計に向けた条件などの整理を行っています。

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
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、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、施設機能やサービスの概要 3) 実現化のための事業手法 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

塩田庁舎の敷地内には、庁舎のほか、中央公民館（塩田公民館）、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（塩田公民館）	昭和 53年(1978年)築 47年	2,022 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」、「出会い系・交流機能」、「賑わい創出・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考えられます。

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

長い間、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「賑わい拠点ゾーン」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利用者を増やす「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

市内の文化・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) 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、塩田庁舎等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) 基本計画検討の進め方

検討委員会では、以上の基本構想の理念やコンセプトを実現化するための基本計画の策定にあたり、以下の4つの取り組みを柱に検討を進めました。

取り組み① 先行事例の視察

「まちづくり」や「にぎわいづくり」など先行的に実施されている地域拠点施設を視察し、塩田地区で実施する場合のイメージを作る。

取り組み② 施設機能やサービスの現状整理

現在行われているサービス実態の整理と新しい施設整備に求められる必要面積の把握。

○ 検討のポイント

- ・ 現状のサービスはどのように実施され、どれくらいの面積で実施されているか？
- ・ 施設利用者は各施設のサービスについてどのような感想を持っているか？
- ・ 塩田庁舎等の利用可能面積を踏まえたうえで、中央公民館・老人福祉センターのサービスや機能は再編で充当可能か？
- ・ サービスを再編した際の利用者のメリット・デメリットは？

取り組み③ サウンディング調査

整備する地域拠点施設に求められる機能の実現化に向けて民間のアイディアを募る。

取り組み④ 利活用案の検討と基本計画(案)の取りまとめ

取り組み①～③を踏まえ、整理したいくつかの再編案について比較検討を行うとともに、事業化の可能性について検討を行う。

特に中央公民館（塩田公民館）は、現在の耐震基準を満たしていないことから、建て替えも想定されますが、塩田庁舎自体の施設の状態も良く、また利用可能面積が増えることから、単純な建て替えだけではなく、塩田庁舎を含む周辺公共施設のサービスや機能を整理した上で、より良い利活用について検討を行いました。

第2章 先行事例の視察

1. 近隣事例の視察

(1) 近隣事例

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（火）

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階で社会福祉協議会や市民活動できる場多かった
- 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（軽食や自販機の設置）

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

- 空間を広く取っており、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
- まちの中心部にあり、人が多かったのが印象的
- 賑わいがあり、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

第3章 対象施設の機能やサービスの現状整理

1. 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（塩田公民館）・図書館・リュ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）は確保できる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。（資料集-別紙①参照）

■ 周辺公共施設の移転検討機能面積と塩田庁舎の収容能力の比較

面積の比較の結果、「塩田庁舎」の共用部以外で利活用可能な面積（収容能力）の合計が約2,770 m²に対し、「中央公民館（塩田公民館）・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、仮にすべての対象施設の機能を塩田庁舎に移転したとしても面積的には充当可能だと判断されました。

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
		栄養相談室	90
公民館機能	中央公民館（塩田公民館）・老人福祉センター	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
		第5研修室	70
社会福祉協議会	中央公民館・老人福祉センター	事務室	124
		相談室	35
		倉庫（旧浴室）	35
		給湯室	30
		デイサービス	165
図書館機能	図書館・歴史民俗資料館	図書室	285
		学習室	85
子育て支援機能：リュッケ	コミュニティセンター「楠風館」	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

↓

塩田庁舎収容能力	
会議・研修室系	510
事務室系	480
ホール系	200
オープンプラン系	1,110
倉庫系	470
共用部以外合計面積	2,770

※面積は四捨五入による概算です。

次に、中央公民館（塩田公民館）の利用状況についても現状を確認したところ、大集会室は、貸室全体からみても、37.2%と最もよく利用されている貸室ですが、150名を超える利用は2件、100名から149名の利用は9件のみで、大集会室利用の大半は、100名未満であるという事が分かりました。

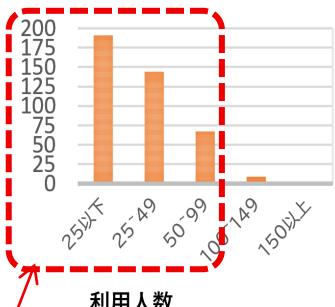
ただし、他の施設に1部屋で410m²の面積を持つ部屋がないことから、仮に大集会室の機能を塩田庁舎へ移転した場合、100名未満の利用であれば対応可能ですが、100名以上の利用については、他の施設のサービスを活用するなどの対応が必要となります。

大集会室は最も稼働率が高い貸室でした。

貸出部屋名	面積(m ²)	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	37.2
第1学習室	35	着付の練習、勉強会	8	129	320	6.6
第2学習室	40	謡曲練習、ファミサポ交流会	15	50	140	2.9
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	17.5
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	20.2
視聴覚室	120	雀教室、篠笛練習、パソコン教室	15	386	1410	29.0
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	15.4

利用人数	年間利用回数	利用目的例
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、消防団ラツパ隊訓練、百歳体操、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

利用人数別利用回数



大集会室の利用の大半は、100名未満での利用でした。

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」の供用部以外の面積の合計約2,770m²に対し、「中央公民館（塩田公民館）」「図書館・歴史民俗資料館」「リュッケ」の移転検討機能の面積の合計が約1,880m²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（塩田公民館）の約410m²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」などについて検討が必要です。

(2) 施設利用者アンケート

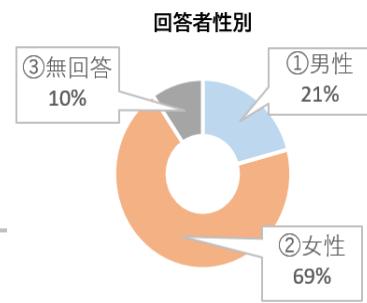
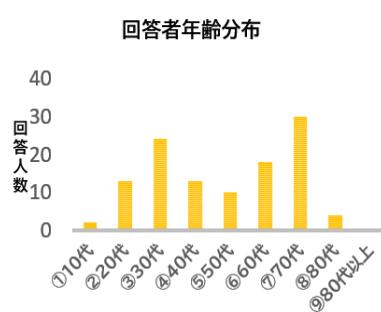
各施設の利用状況を把握するため、利用者に対しアンケートを実施しました。

期間：令和6年6月1日～31日

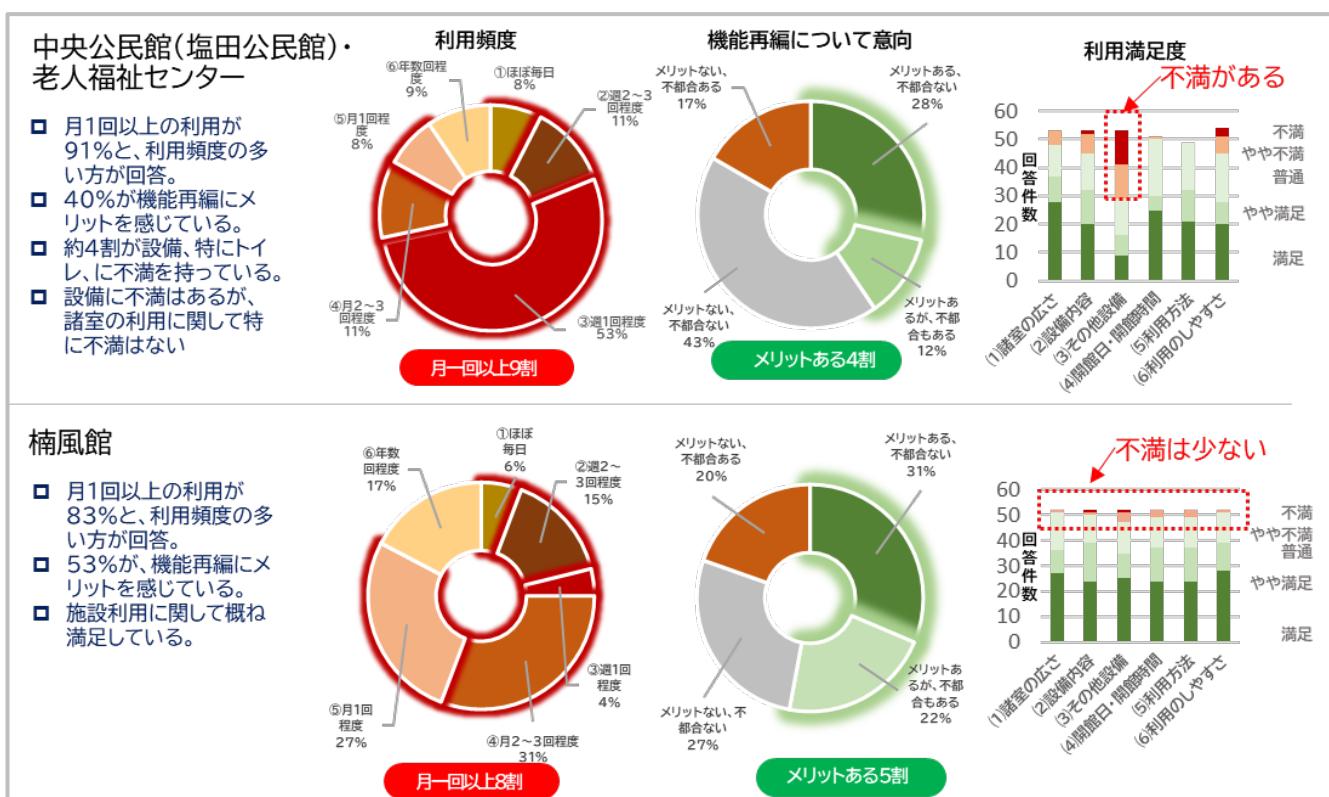
対象施設：「中央公民館（塩田公民館）」「塩田図書館・歴史民俗資料館」「保健センター」「リュッケ」

- 回答数 113 件の大半が「中央公民館（塩田公民館）・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。

利用者アンケート回答数	
実施施設	回答数
中央公民館（塩田公民館）・老人福祉センター	54
塩田図書館・歴史民俗資料館	7
塩田保健センター	2
楠風館（リュッケ）	52
合計	115



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



【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。

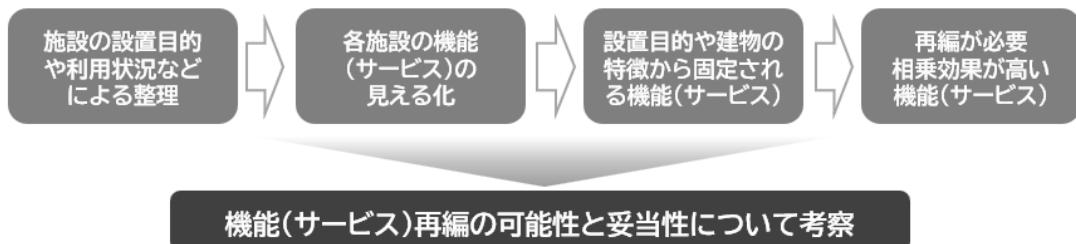
利用者アンケートのまとめ

- 「中央公民館（塩田公民館）・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数でした。
- 「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ます。
- 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。

2. 広域的な施設機能の再編

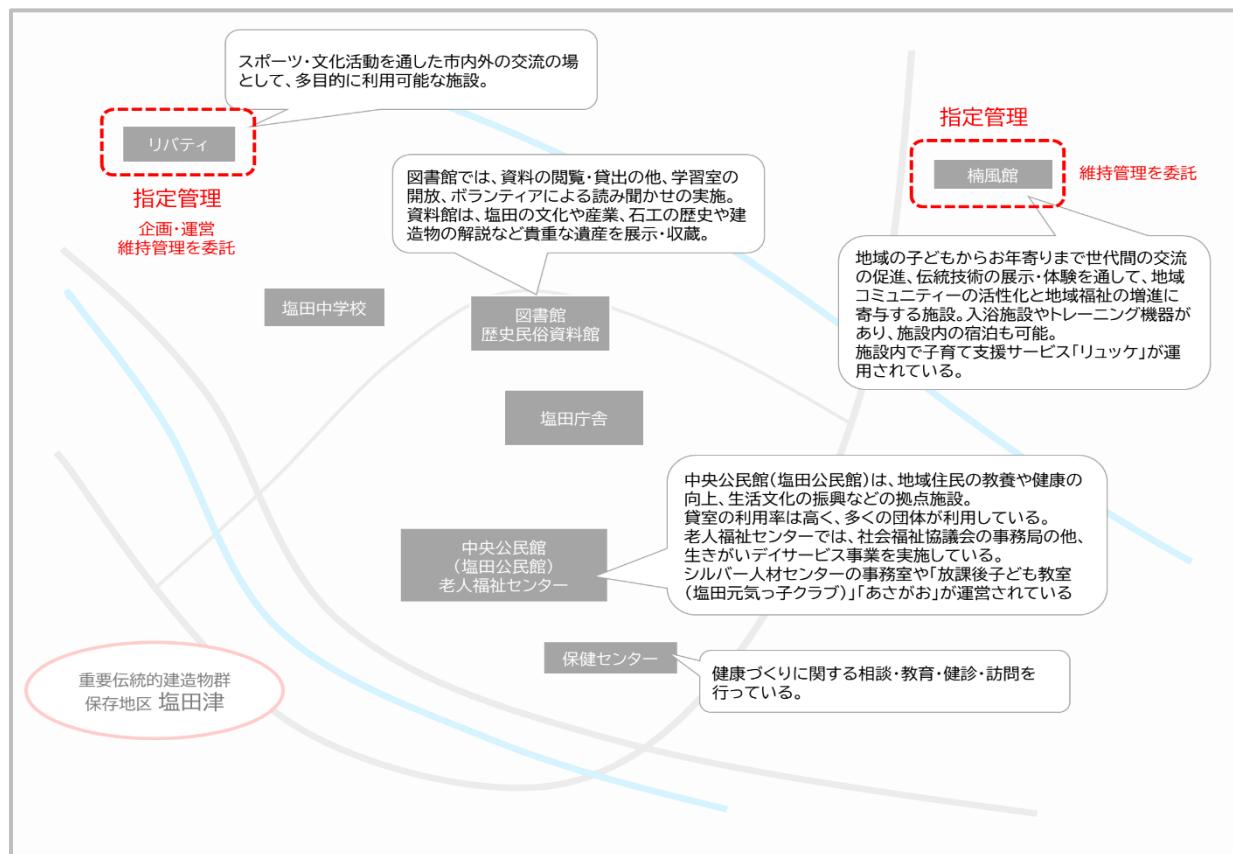
(1) 広域的な施設機能の再編についての考察

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」が指定管理方式です。「リバティ」は、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、現在の利用の延長線で考えたほうがよいと思われます。

また、塩田庁舎に「中央公民館（塩田公民館）・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、図書館機能との連携や、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致しており、「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しました。

広域的な施設機能の再配置についての考察

- 中央公民館（塩田公民館）・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。

【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(塩田公民館)・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。

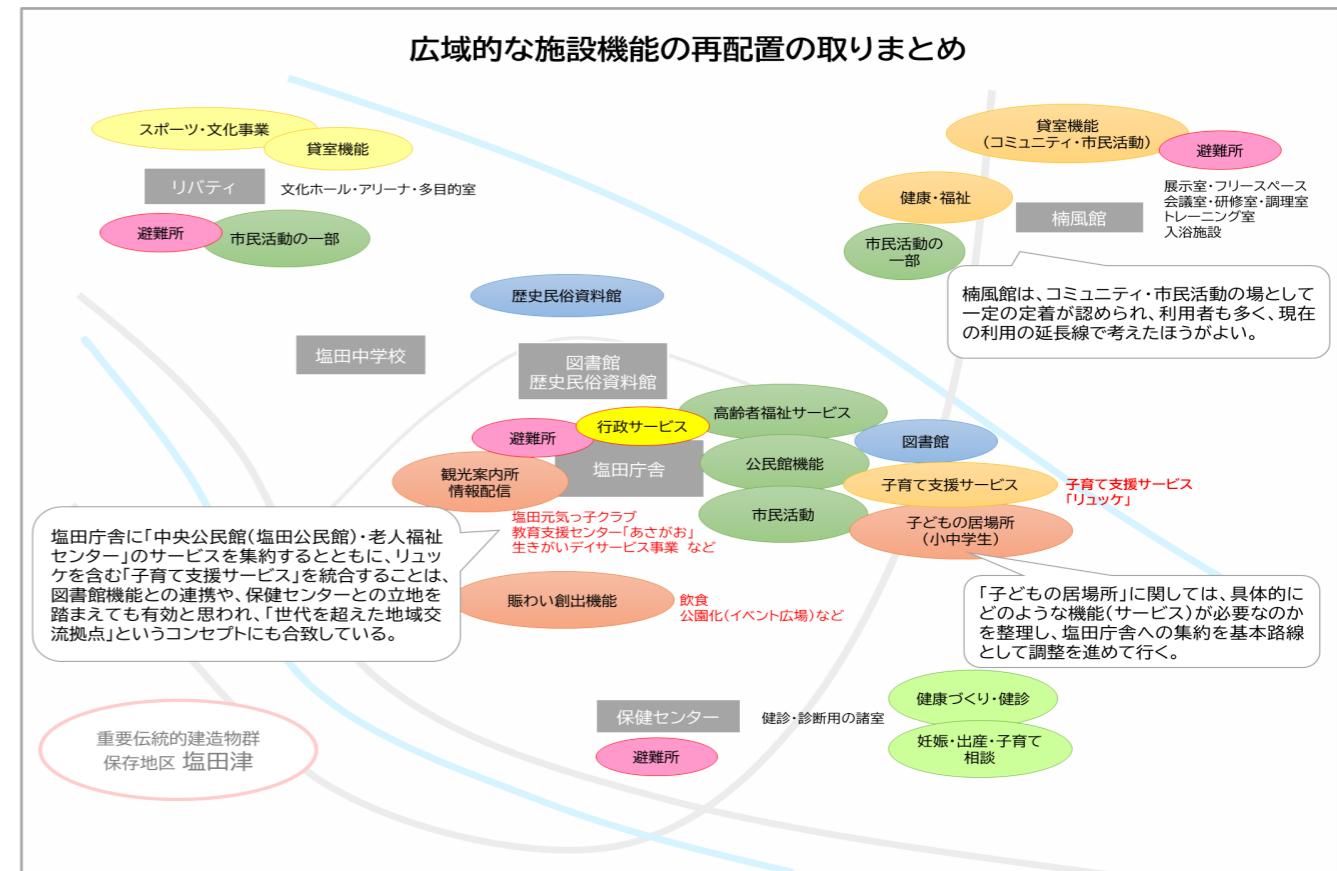
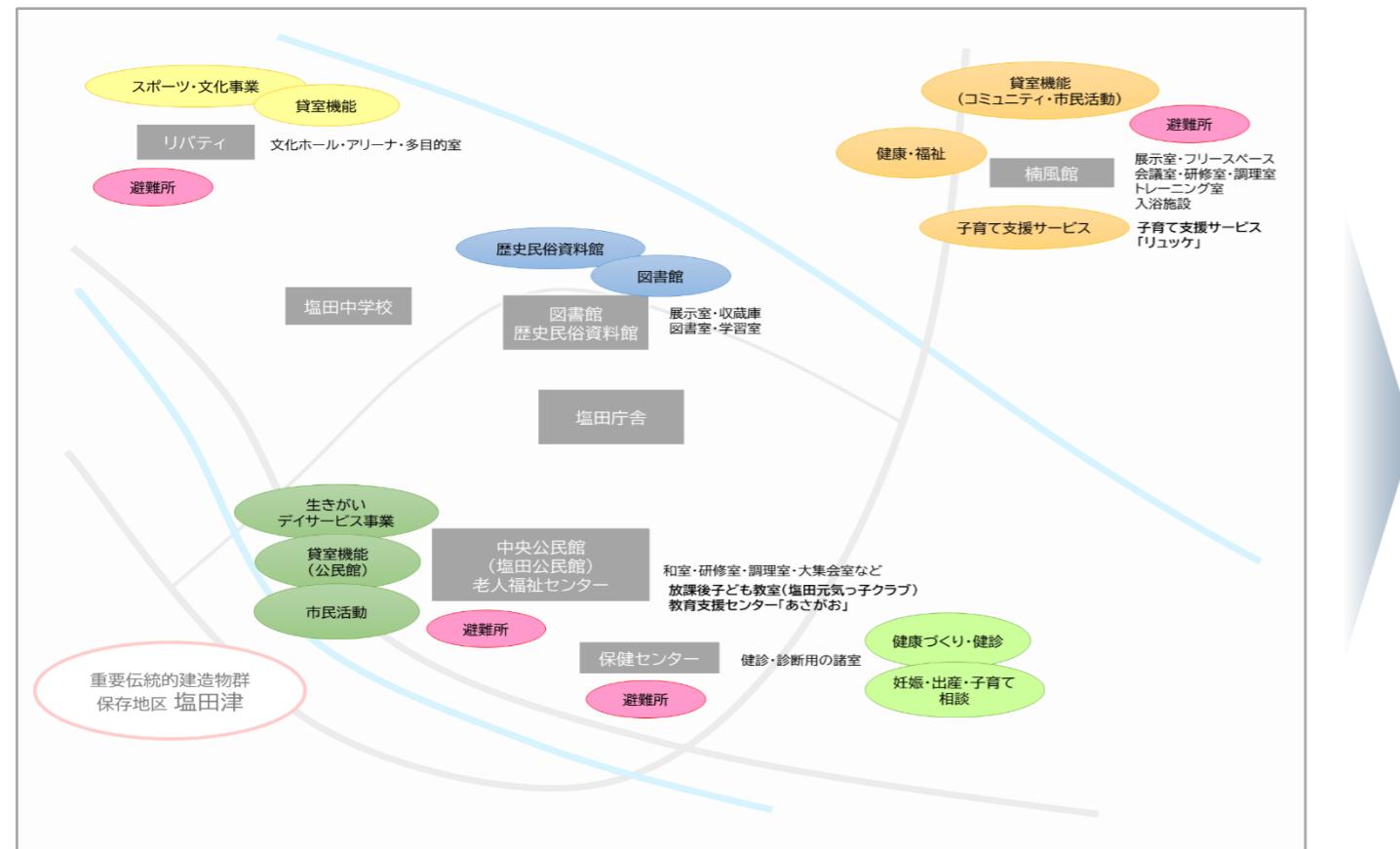
広域的な機能再編の検討では、「リバティ」「歴史民俗資料館」「保健センター」は、施設のサービスの位置付けが明確なため基本的に対象外としています。また、サービスの受け入れは考慮しています。また、旧耐震施設である「中央公民館(塩田公民館)・老人福祉センター」を更新しないものとして機能の統合再編を検討しています。

中央公民館(塩田公民館)・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①「移転検討面積の比較資料」参照)

また、中央公民館(塩田公民館)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。



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。



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。



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。



中央公民館(塩田公民館)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ます。
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ます。
シルバー人材センターの事務室や「塩田元気っ子クラブ」「あさがお」が運営されています。
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。



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。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。また、避難所に指定されています。

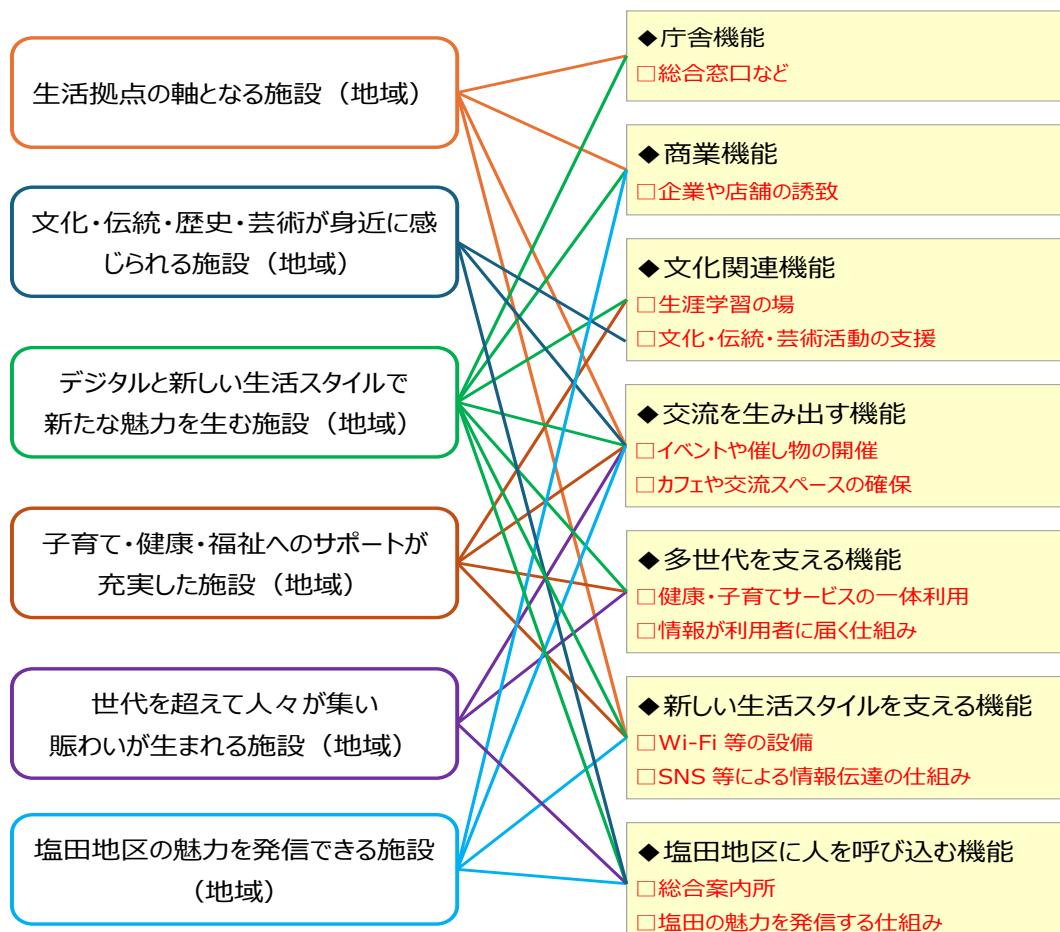
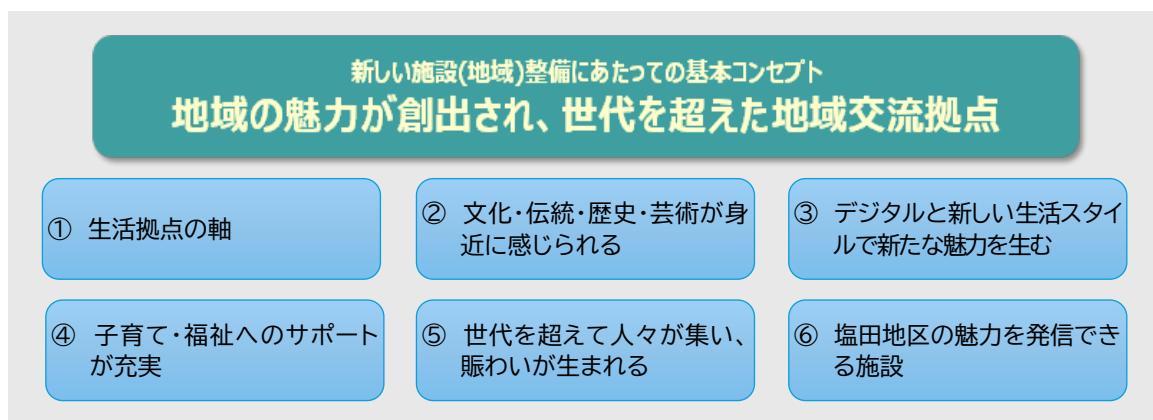
第4章 事業内容及び事業手法の検討

1. 基本的な方針

(1) 施設全体の基本的な方針

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」「文化関連機能」「交流を生み出す機能」「多世代を支える機能」「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。

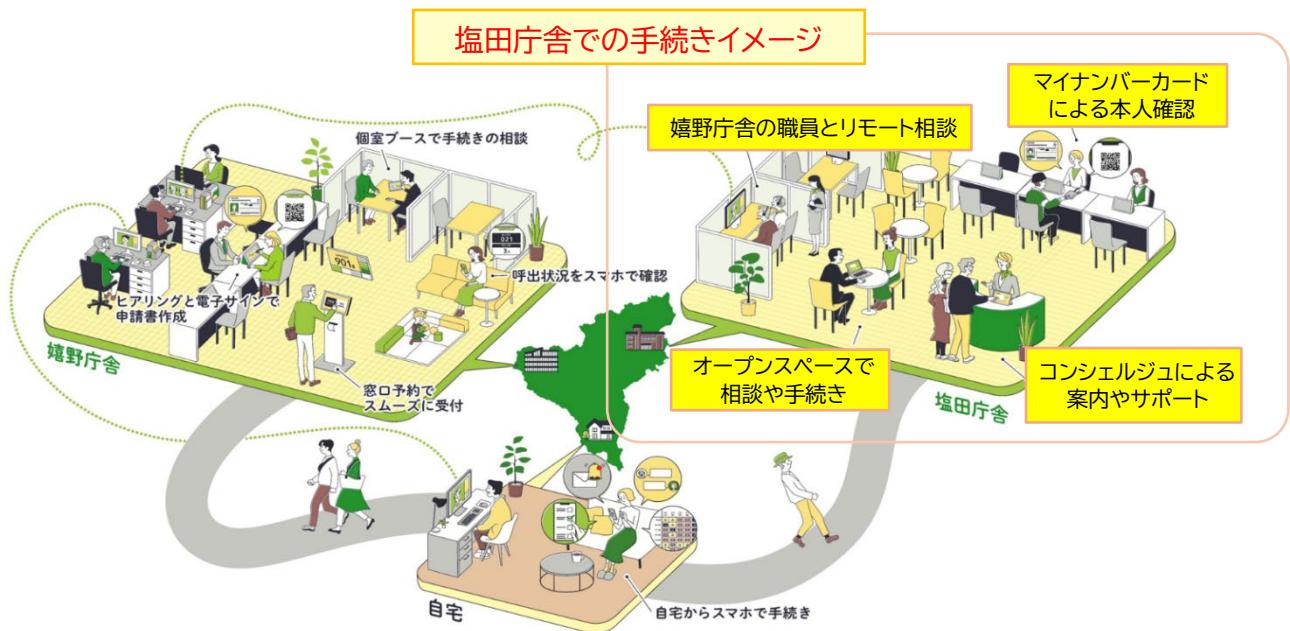
6 つの基本コンセプトを踏まえたゾーン及び機能イメージ



(2) 導入機能の整理

■ 庁舎機能

行政窓口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、現在のサービスを維持しつつ、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、民間の新たなアイディ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（塩田公民館）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
 - ・ 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

- 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(塩田公民館)に代わる避難所の機能をもち、地域の安心・安全に資する施設

2. 事業エリアと対象施設

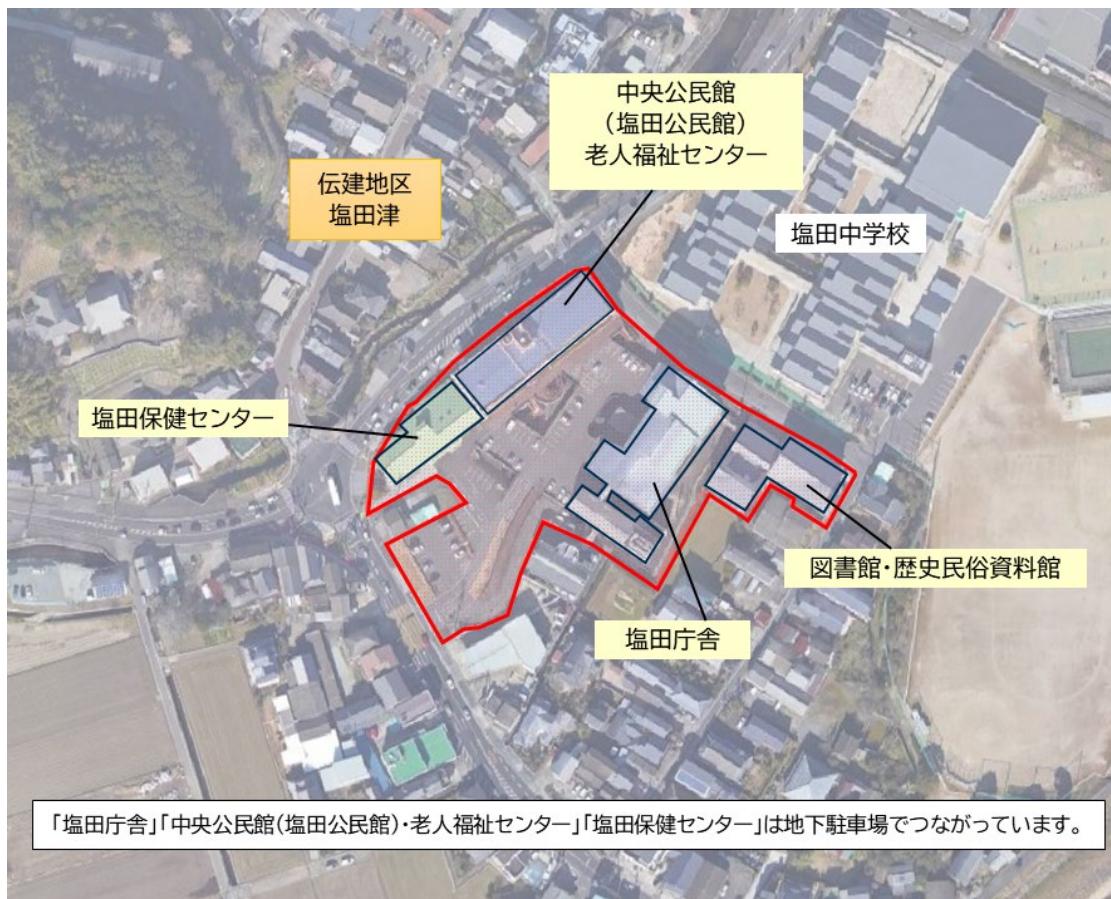
(1) 事業エリアの設定

広域的な施設機能の再配置の検討を踏まえ、本計画の事業対象エリアを以下のように設定します。

■ 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、塩田公民館等合計)		
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
その他地域地区	建築基準法第 22 条指定区域	景観計画区域	該当
日影規制	なし	農業集落排水区域	該当
備考	塩田庁舎、塩田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



3. 継続的なソフト事業と官民連携

(1) 性能発注について

塩田庁舎等の新たな役割について、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。

そこで、基本構想の基本理念や基本的な方針から、求める施設像を以下のように整理して、実現化を目指すこととしました。（以下 20 ページ「求められる施設像」を再掲）

- 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
- 塩田公民館に代わる避難所の機能をもち、地域の安心・安全に資する施設

また、実現化に向けたアイデアや施設開業後の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。（資料集参照）

■ 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>

性能発注では、上記の条件が満たされば、建てる家が木造でなくともよいことになります。

4. 事業手法の整理

塩田庁舎等の利活用では、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な民間活力による効率的・効果的な管理運営手法の導入や、更新・管理運営コストの縮減が必要となることから、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した。

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わ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。 基本設計が終わ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(Design Build 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。 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サウンディング調査を行いました。

※ サウンディング調査とは、事業発案段階や事業化検討段階で、民間事業者から意見や新たな提案を直接の対話によって把握し、事業の市場性や実現可能性、そしてより良い事業スキームを検討・進展させるための情報収集手法のことです。

(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、いずれも塩田庁舎等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(塩田公民館)部分の利活用 (※建物の活用、跡地の活用等)	3	中央公民館(塩田公民館)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手法の改修に関心がある・屋内遊戯施設に関する心がある	<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える場所	<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のうち、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」



塩田庁舎利活用に係る面積的な条件

- 塩田庁舎利活用可能面積 2,770 m²に対し、既存機能面積の合計、約 1,880 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の利用可能面積を生み出し、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取り入れる。

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。
- 塩田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」「賑わい創造について」「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、各事業者との本事業に対する考えは以下のとおりでした。

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
- 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1,000m²を指定されるよりも全体の方が考えやすい。
- 1,000m²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。

賑わい創出について

- 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)

- 繙続的な協議はしていきたい（全事業者）

6. 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と仮定した場合に、「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「DB」「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。

第5章 地域の魅力が創出され世代を超えた地域交流拠点の実現化に向けて

1. 地域交流拠点の整備方針

これまでの検討結果を踏まえ、塩田庁舎等の利活用に係る地域交流拠点の整備方針を以下のように整理しました。

The site plan illustrates the area around the Yodogawa Civic Center, highlighting several key areas for development:

- 重要伝統的建造物群保存地区 塩田津** (Important Traditional Building Group Conservation Area Yodogawa): Indicated by a pink oval.
- 公民館跡地を広場化** (Transform former public hall site into a plaza): An orange box with an arrow pointing to the former site of the Yodogawa Public Hall.
- 保健センターは、がん・子ども健(検)診事業以外の日は高齢者福祉事業を実施** (Health center implements elderly welfare services instead of cancer and child health check-ups on days other than those): An orange box with an arrow pointing to the Yodogawa Health Center.
- 2F別棟は、教育支援機能として、多様な教育環境の整備を図る** (2nd floor separate building is planned as an education support function, creating various educational environments): An orange box with an arrow pointing to the 2nd floor of the separate building.
- 魅力的な地域交流拠点を整備することで長崎街道や施設を通る導線を創出し、塩田津との連携を図ります。** (Create a attractive regional exchange hub by establishing a route through Nagasaki Street and facilities, and coordinate with Yodogawa津): A red dashed line indicates the proposed route connecting the area to Yodogawa津.
- 1F駐車場はイベント会場でも活用** (1st floor parking is also used as an event venue): An orange box with an arrow pointing to the 1st floor parking area.
- 図書館連絡通路をデッキスペースとして拡張** (Expand library connection corridor as a deck space): An orange box with an arrow pointing to the connection corridor between the library and the civic center.

実施する主な事業 (Main implementation projects):

- **塩田庁舎での事業** (Yodogawa Civic Center implementation projects):
 - 3F: 貸館機能・避難所機能 (3rd floor: Lending room function, Disaster shelter function)
 - 2F: 官民連携による賑わい創出事業(子育て支援) (2nd floor: Community participation-based vibrant creation project (childcare support))
 - 1F: 行政・関係団体機能及びデイサービスの他、交流・多目的オープンスペースとして誰でも活用 (1st floor: Administrative and related organizations functions, Day care services, and other uses as an open space for exchange and multiple purposes for everyone)
- ※ **官民連携による賑わい創出事業として実施する子育て支援事業は、2Fフロア全体を使い、住民のみならず、市内外からそれを目的に人が集うような、魅力的なサービスを目指します。** (The childcare support implementation project based on community participation aims to attract people from both within and outside the city to a vibrant and attractive service, using the entire 2nd floor floor space.)

地域交流拠点の整備方針について (Regional exchange hub implementation policy):

- 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(塩田公民館)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。
- 子育て支援機能は、賑わい創出事業として官民連携の施設づくりを進めます。
- 2階別棟に教育支援機能を固定し、多様な教育環境の整備を図ります。
- 地域交流拠点施設では、中央公民館(塩田公民館)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などを活用しながらサービスを継続します。
- 中央公民館(塩田公民館)・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。
- 塩田庁舎の地下駐車場は、現状の利用を継続し、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。
- 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(検)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(検)診機能の集約を検討します。

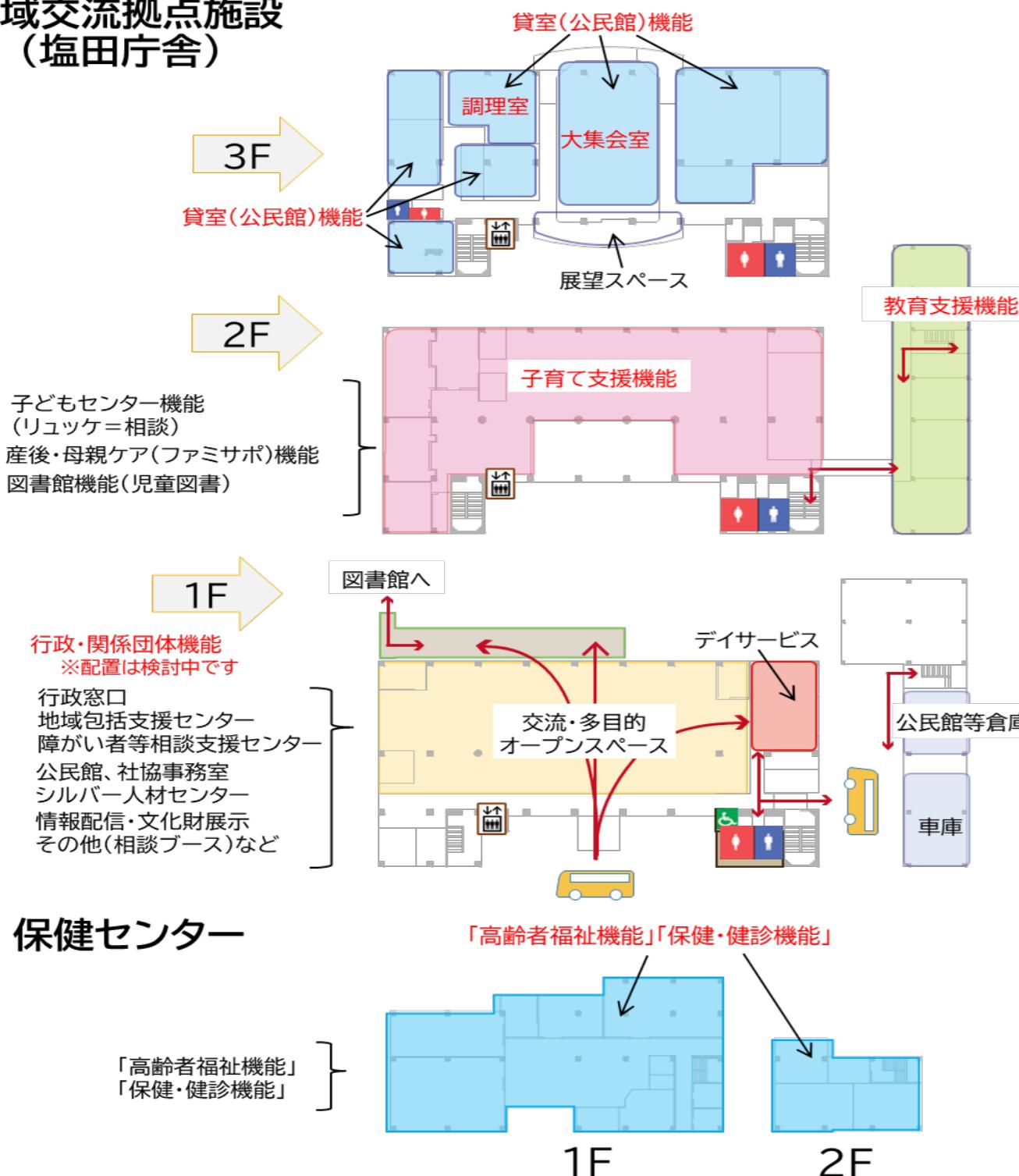
2. 地域交流拠点施設のゾーニングプラン

(1) 地域交流拠点施設（塩田庁舎及び保健センター）のゾーニング

対象施設の整備方針より、地域交流拠点施設を以下のようにゾーニングしました。

- 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（塩田公民館）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、賑わい創出事業として官民連携の施設づくりを進めます。
- 保健センターは、がん・子ども健（検）診等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」として機能を集約します。

地域交流拠点施設 (塩田庁舎)



4階 防災倉庫及び書庫

- 避難所機能となるため4階倉庫を備蓄倉庫とし、避難時の備品のほか、市役所で必要な備品も保管します。また、書庫には市役所の文書を保管する計画です。

3階 貸館機能(公民館)機能

- 公民館の貸室は、基本的に間仕切り等は変更せず、現区分での活用を想定しています。
- 議場は、中央公民館の大集会室で利用率の高かった100名程度を収容できる規模とし、それ以上の集会や利用内容により、リバティや楠風館での施設利用を促します。(※フラットの床を想定)
- 避難所機能も含め公民館機能の一つとして調理室を新設します。

2階 子育て支援機能 **官民連携による賑わい創出事業**

POINT!

- 本施設の賑わい創出の核として「子育て支援機能」を整備します。
- 子ども向けの図書や、子ども(遊び・交流の場)以外にも母親対応の機能や相談・一時預かり機能も加えるなど、官民連携事業として民間の創意工夫を最大限活かしたいと考えています。

2階別棟 教育支援機能(新設)

- 教育支援機能として機能を固定し、多様な教育環境の整備を図ります。(教育支援センターなど)

1階 行政・関係団体機能及びデイサービス

- 1階のレイアウトは、「交流・多目的スペース」をメインのオープンスペースとして広く確保し、テーブルやイスなどを配置し、日常で自由に活用できる空間にします。
- 行政手続き全般の窓口サービスの他、「地域包括支援センター」など窓口を集約し、相談拠点としての機能を強化します。また公民館や社会福祉協議会、シルバー人材センターなどの事務スペースを確保します。
- 情報配信(文化財展示)の一部は、固定した空間を確保せず、企画展示のようなイメージを想定しています。
- 西側通用口近くに、生きがいデイサービス事業のスペースを確保します。(バリアフリートイレにも近く、送迎車の横づけも可能なため)
- 南側ベランダから図書館へ抜ける通路を拡張し、テーブルやイスを配置します。
- 別棟1階に公民館等倉庫などを配置します。

1・2階 「高齢者福祉機能」「保健・健診機能」

- 高齢者福祉事業、保健・健康増進事業の「実施の場所」として機能を集約します。
- がん・子ども健(検)診等の健診事業以外の日は高齢者福祉事業を実施する施設とします。

(2) 1F 行政窓口、交流・多目的オープンスペースなどのイメージ

- 1階の交流・多目的オープンスペースは、行政の窓口機能を持つつ、誰もが利用できる「待合スペース」や「交流スペース」、「図書館通路スペース」などを整備し、施設を訪れた人が、個人でもグループでも自分の居場所を見つけられるような空間づくりを目指します。
- また、塩田津の歴史や公民館活動の展示など、情報発信ができるスペースを整備します。
- 行政・関係団体機能として、行政手続き全般の窓口サービスの他、「地域包括支援センター」などの窓口を集約し、相談拠点としての機能を強化します。また公民館や社会福祉協議会、シルバー人材センターなどの事務スペースを確保します。
- その他、バリアフリートイレにも近く、送迎車の横づけも可能な西側通用口近くに、生きがいデイサービス事業のスペースを確保します。

① 行政・関係団体スペース

行政・関係団体の窓口・事務スペースは、統一した空間に集約し、スペースの有効活用を検討します。行政手続き全般の窓口サービスなど、施設の入り口から、わかりやすく誘導するよう配慮します。



② 窓口・待合スペース

行政窓口に来られる来庁者の導線や、窓口のレイアウトなどを工夫し、来庁者が利用しやすい行政窓口を目指します。

待合空間は、オープンスペースを兼ねることで、空間を広く活用し、来庁者が、そのままオープンスペースで気軽に職員に相談ができるような空間とします。また自由に移動できるスタッキングチェアやテーブルなどを設置することで、待合だけではなく、簡単な打合せやパソコンを広げた作業や軽食なども取れる空間を検討します。



③ 交流スペース・展示スペース

交流スペースには、テーブルを配置したり、ソファーなどでゆっくりと過ごせる空間などを検討します。

また、塩田津の歴史資料や公民館活動の成果、創作発表ができる空間や、町の魅力や地域活動のチラシなど、周知啓発物などの情報発信ができるスペースを確保します。



④ 図書館通路・オープンデッキスペース

交流・多目的オープンスペースと図書館をつなぐ連絡通路を拡張し、休憩のできるオープンデッキとして整備します。

オープンデッキには、テーブルやイスを配置し、新たな空間を創出します。



(3) 2F 子育て支援機能及び教育支援機能のイメージ

① 子育て支援機能

子育て支援 官民連携による賑わい創出事業

- 2階フロア全体を使って、市内外からも利用可能な魅力ある施設として整備し、「この施設の利用を目的に人が集まつくるような、付加価値の高いサービスの実現」を目指します。
- こんな施設にして欲しい！という要求事項をもとに民間のアイディアを募集し、これまでの行政サービスとは異なる新しい施設の姿を模索します。

南幌町子ども室内遊戯施設はれっぱ(北海道)
南幌町施設紹介資料より引用



官民連携で実現したい「子育て支援機能」への要求事項

基本的な施設機能	<ul style="list-style-type: none"> ・活動や遊具が多様で、市内外からの子育て世代もが行きたくなるような施設整備 ・子どもの居場所も含め幅広い子どもに対応できる施設 ・清潔で安全な環境の確保(定期的な清掃・消毒) ・ベビーカーや車いすでも入りやすいバリアフリー設計 ・おむつ替えスペースや授乳室の充実 ・子どもトイレの設置 ・年齢に応じた遊具や絵本を充実 ・安心して遊ばせられる見守りスペースの設置 ・転んで遊べるスペースの確保 ・保護者がくつろぐスペース ・育児や子育てに関する相談スペース ・スタッフルームの設置(打合せ・反省会・資料づくり) 	<p>こんな施設にして欲しい！ こんなサービスが必要！ 民間のアイディアを募集し、官民連携で取り組みます。</p>
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・天候に左右されなく外遊び相当な遊べる場所の提供 ・これまで実施してきたリユック(子育て相談機能)のサービスの継続 ・新しいサービスについてはスタッフの確保 ・年齢別の遊び・交流プログラムの提供(0～1歳、2～3歳など) ・保護者向けの子育て講座や交流会の開催 ・子どもと一緒に楽しめる季節イベントやワークショップの開催 ・育児相談やカウンセリングの実施(常設または予約制) 	
運営	<ul style="list-style-type: none"> ・開館時間の柔軟性(他の施設内サービスとの調整・セキュリティ)の確保 ・利用予約の簡便化(Web予約やLINE予約対応など)対応 ・イベント情報や日々の活動紹介などの充実(携帯で見れる) ・一次預かりサービスの拡充 	

② 教育支援機能

2階の別棟に教育支援機能を固定し、多様な教育環境の整備を図ります。

(4) 3F 貸館機能イメージ

- 公民館の貸室は、基本的に間仕切り等は変更せず、現区分での活用を想定しています。
- 中央公民館(塩田公民館)の避難所機能を保有します。(4階の防災倉庫と連携します。)
- 議場は、中央公民館(塩田公民館)の大集会室で利用率の高かった100名程度を収容できる規模とし、それ以上の集会や利用内容により、リバティや楠風館での施設利用を促します。(※フラットの床を想定)
- 避難所機能も含め、公民館機能の一つとして調理室を新設します。



- 議場は、空間を広く使えるよう、床をフラット化し、幅広い用途に活用できるよう検討します。



- 調理室は、料理教室や趣味の活動、地域交流など様々な利用を想定し、調理台の大きさや数、配置などを検討します。



- 議場横の窓際ホールを、展望スペースとして整備し、窓辺にカウンターなどを配置します。

3. 外構プラン

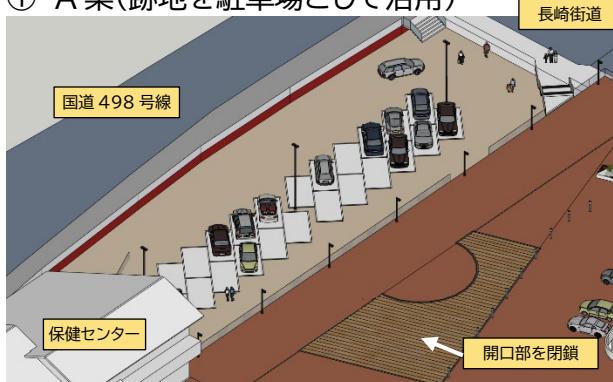
(1) 地域交流拠点施設の外構（約 1,950 m²）

対象施設の整備方針より、地域交流拠点施設外構を以下のように取りまとめました。

- 中央公民館(塩田公民館)・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。
- 塩田庁舎の地下駐車場は、現状の利用を継続し、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。

この外構の整備方針を受け、中央公民館（塩田公民館）・老人福祉センターの跡地の具体的な活用案として、以下の3つの案について比較検討しました。

① A案(跡地を駐車場として活用)



- 長崎街道側に歩道を兼ねた道幅を確保し、駐車場へ降りる階段と1F 駐車場へ上がる階段の設置。
塩田公民館前の開口部は閉鎖し、1F の広場面積を増やす。
- 課題として、駐車スペースは、地下部分である程度賄えているため、必要性が弱く、また塩田津から地域交流施設へ行く導線上の施設としての意味合いが弱い。

② B案(跡地を多目的広場として活用)



- 多目的広場として整備し、広場はイベントにも活用可能。
- 塩田津から誘導するエントランスや、1F 駐車場へ上がる幅員の広い階段と、国道側に腰掛けられる階段を設置。
- 塩田公民館前の陸橋下の日陰の活用。
- オプションとして、一部にスポーツができるコートや植栽の設置を想定。
- 課題として、階段等の設置に伴う貯水の確保やガーデンパラソルなどで別途日陰を作る工夫が必要。

③ C案(跡地を嵩上げして多目的広場として活用)



- 塩田津から誘導するエントランスと1F 駐車場へ上がる階段と融合した嵩上げの空間を作る。
- 高低差のある広場空間として整備
- 課題として、嵩上げ自体にコストがかかり、コストパフォーマンスが低い。
- コストを抑えると、十分な嵩上げ空間を確保できない。

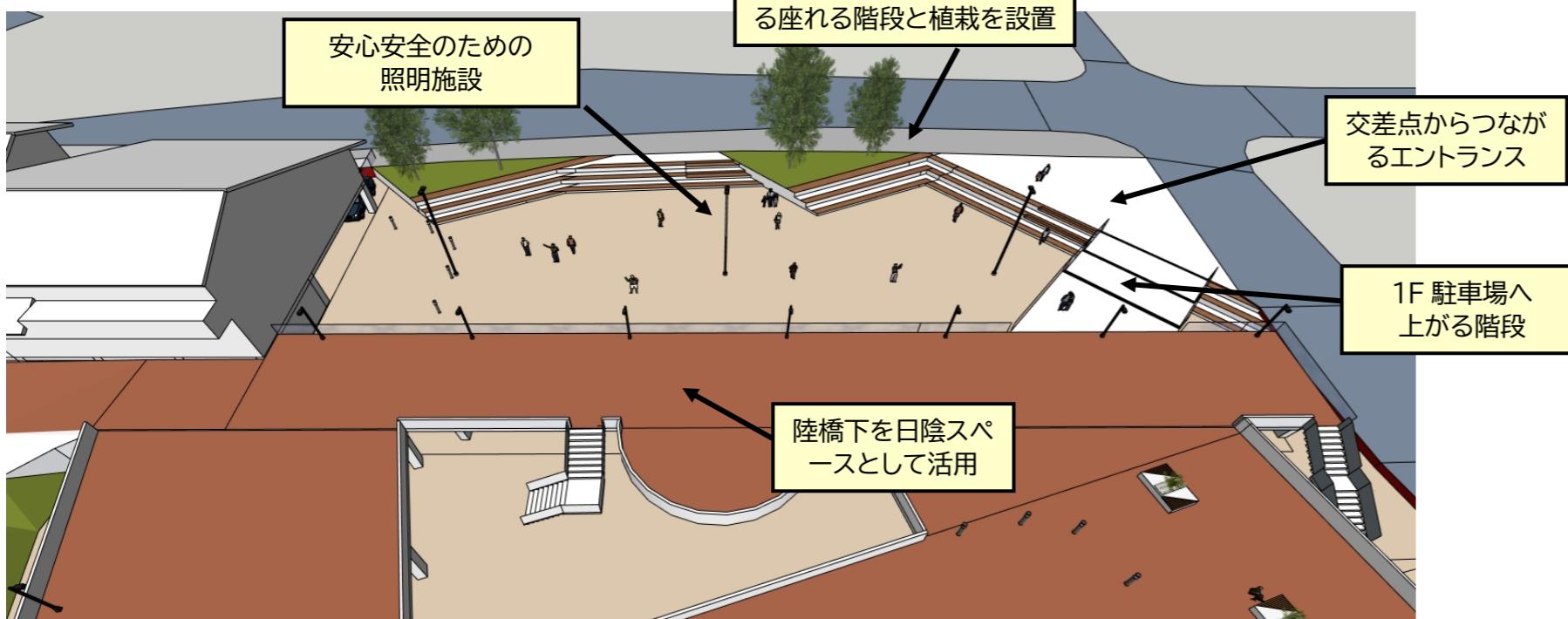
各案の比較

	底地を活用		人工的に嵩上げ
	A案	B案	C案
跡地の機能	駐車場	広場(多目的に活用)	広場(嵩上げ)
活用イメージ	駐車場として整備。	底地を広場として活用。 イベントでの活用も可能。 撤去可能なイスやテーブルの配置。 ※オプションとして、一部スポーツができるコートや植栽の配置検討が可能。	ウッドデッキなどで浸水しない高さまで嵩上げし、段差のある広場として活用。 イベントでの活用も可能。 撤去可能な椅子やテーブルを配置。
概要	長崎街道側に歩道を兼ねた道幅を確保。 駐車場へ降りる階段と1F駐車場へ上がる階段の設置。 塩田公民館前の開口部は閉鎖し、1Fの広場面積を増やす。	多目的広場としてイベントにも活用。 塩田津から誘導するエントランスや1F駐車場へ上がる幅員の広い階段を設置。 国道側に腰掛けられる階段を設置。 塩田公民館前の陸橋下の日陰を活用し休憩できる。	多目的広場としてイベントにも活用。 塩田津から誘導するエントランスの設置。 1F駐車場へ上がる階段と融合した嵩上げの空間を作る。 高低差のある広場空間を作る。
課題	リニューアル感が弱い。 1Fも駐車場で、駐車スペースは、地下部分にも確保できている。 塩田津から地域交流施設へ行く導線としての意味合いが弱い。	階段等の設置に伴う貯水の確保を検討。 ガーデンパラソルなど、日陰を作る工夫が必要。	嵩上げ自体にコストがかかり、コストパフォーマンスが悪い。
多世代の利用	△	○	○
にぎわい創出	△	○	○
日常的な利用	○	○	○
概算コスト	約190,000千円	約210,000千円	約260,000千円
工期	○	○	○
総評	塩田公民館前の開口部を塞ぐことでイベント時の空間が広くなる。 駐車台数は地下駐車場で確保されており、にぎわい創出につながりにくい。	塩田公民館前の陸橋の日陰が活用できるが広場部分にガーデンパラソルなど日陰を作る工夫が必要。 多世代で利用でき、塩田津観光客の休憩や地域交流性施設への誘導も図れる。 オプションを活用することで、にぎわいの創造や新しい景観の創出が期待できる。	浸水しない平面を確保できるが、嵩上げ自体にコストかかる。 コストを抑えないと、充分な広さを確保できない。

比較検討の結果、A案の場合、駐車台数は地下駐車場で十分確保されており、駐車場を新たに整備する必要性はなく、またC案についても、コストをかけてまで嵩上げを行う必要性もないという評価でした。

一方B案であれば、底地をそのまま活用でき、陸橋下の日陰空間も利用できます。またテーブルやイス、ガーデンパラソルなどを併用することで、多目的な活用ができるほか、オプションとして、スポーツコートや緑の日陰空間など、賑わいづくりにつながる空間を創出する可能性もあるなどが評価されました。このことから、中央公民館（塩田公民館）・老人福祉センター跡地の活用は、底地をそのまま広場化し、多目的に活用するB案で検討を進めることになりました。

B案「底地を活用した多目的広場のイメージ」



※ エントランス・階段スペースは、基本設計段階での大きさやデザインが変更になることがあります。

想定されるオプション機能



4. 想定事業費と財源の検討

(1) 地域交流拠点整備の想定事業費

塩田庁舎の改修並びに外構の整備にあたり、事業費を以下のように想定しています。

項目	概算事業費(千円)	備考
塩田庁舎改修	400,000	大規模改修及び以下の事業に伴う概算 ・3階公民館(貸室)機能改修(議場フラット化、調理室の新設) ・2階子育て支援機能(官民連携)、教育支援機能 ・1階交流・多目的オープンスペース、デーサービス ・各階トイレ改修
外構	242,000	図書館との連絡通路(デッキの設置)、広場化に伴う費用
その他	69,000	建物及び外構に係る実施設計、工事監理費、什器の購入など
塩田公民館解体費	122,000	解体設計及び解体費など
合計	833,000	

(2) 財源の検討

本事業は、「地域の賑わい創造」や「塩田庁舎及び周辺公共施設機能の適正化」を進め、地域交流拠点施設としての整備を行うことから、その趣旨を踏まえ、想定される補助金・交付金事業や地方債を積極的に活用し、市の負担軽減に努めます。

なお、活用する補助金・交付金、基金、地方債、その他の財源については、今後の設計において事業費及び事業内容が明らかになった時点で、他事業の進捗や将来の財政負担等も考慮のうえ決定します。

① 補助金・交付金の活用

本事業に活用できる補助金は、「新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）」などが考えられます。

② 基金の活用

本事業に活用できる基金は、「公共施設建設基金」や「ふるさと応援寄付金子育て夢基金」などが考えられます。

③ 地方債の活用

本事業に活用できる起債事業は、「公共施設等適正管理推進事業債」や「一般単独事業債」などが考えられます。

項目	新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金)	公共施設等 適正管理推進事業債	一般単独事業債
補助率	50%	—	—
充当率	—	90%	75%
償還期間	—	30年以内	25年以内
地方交付税措置	—	30~50%	なし

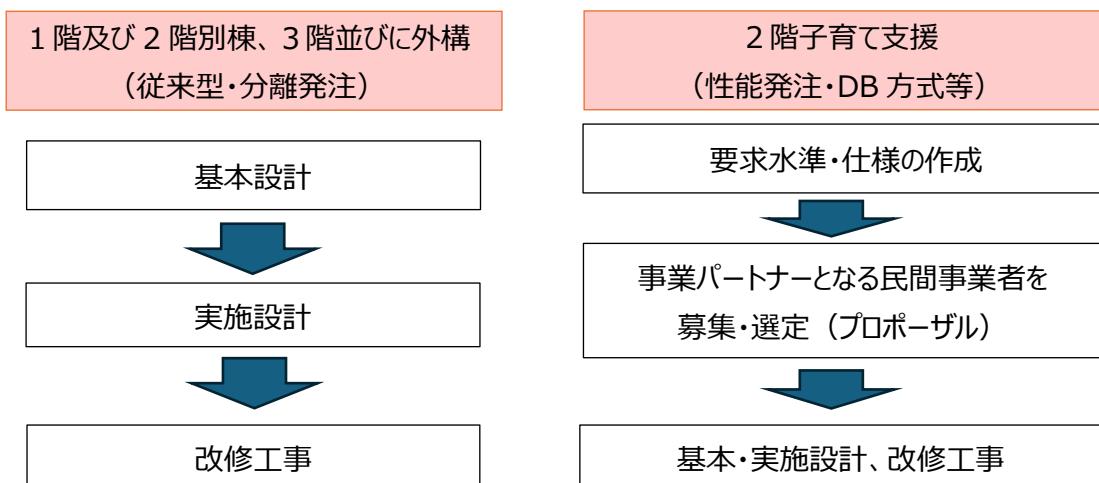
第6章 事業の進め方

1. 事業推進について

本施設の供用開始は、令和9年8月頃を予定しています。ただし、行政窓口は継続して利用できるよう整備し、供用開始に向けて段階的に進めて行きます。

塩田庁舎の1階及び3階、並びに外構については、従来方式による整備として、今後基本設計を行ったのち実施設計を行い、改修工事に入る予定です。

2階の子育て支援に関しては、官民連携による性能発注を検討しており、要求水準や発注仕様を固めたのち、事業パートナーとなる民間事業者を募集・選定し、基本設計及び実施設計を一括発注したのち改修工事に入る予定です。

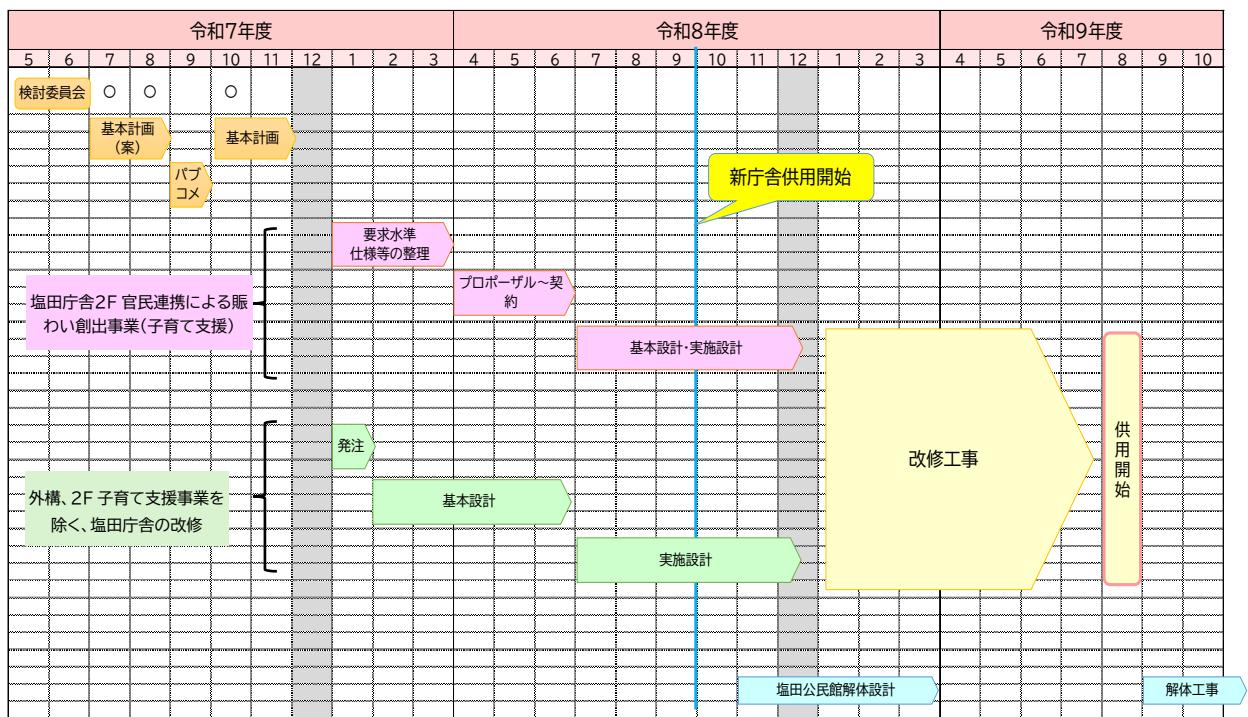


2. 実現のための実施事項

供用開始に向けて、「1階 行政・関係団体機能及びデイサービス」「2階別棟 教育支援機能」「3階 貸館機能（公民館）機能」「外構 1F 駐車場及び中央公民館（塩田公民館）・老人福祉センター跡地」については、本基本計画をもとに基本設計及び実施設計を行い整備します。

「2階 子育て支援機能」は、官民連携によるにぎわい創出事業として、本基本計画で整理した要求事項に基づき、さらに内容を精査することで要求水準として具体化し、プロポーザル方式でパートナーとなる民間事業者を選定する予定です。

3. 想定される事業スケジュール



資料編

1. 委員会設置条例

○嬉野市塩田庁舎等利活用検討委員会設置条例

令和4年9月21日

条例第11号

(設置)

第1条 塩田庁舎等の利活用に当たり、より具体的な活用策についての検討及び協議を行うため、嬉野市塩田庁舎等利活用検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について検討及び協議を行い、その結果を市長に報告する。

(1) 塩田庁舎等の利活用に関すること。

(2) その他塩田庁舎等の利活用に必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 学識経験を有する者又は知識経験を有する者

(2) 公共的団体等が推薦する者

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から第2条に定める市長への報告が終了する日までの期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選によって定め、副委員長は、委員長が委員のうちから指名する。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集し、委員長がその議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数の出席をもって成立するものとする。
- 3 会議は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(その他)

第7条 この条例に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(会議の招集の特例)

- 2 この条例の施行後、最初に開かれる委員会は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(この条例の失効)

- 3 この条例は、第2条に定める市長への報告が終了する日限り、その効力を失う。

2. 塩田庁舎等利活用検討委員名簿

職	氏名	所属等名
委員長	渡利 和之	特定非営利活動法人 リデザインマネジメント研究所 (RDM ラボ)
副委員長	坂口 典子	嬉野市社会福祉協議会からの推薦
委員	前田 純次	嬉野市商工会からの推薦
委員	秋吉 実	嬉野市文化連盟(塩田支部)からの推薦
委員	永田 由美	嬉野市教育委員会からの推薦
委員	森 聰子	特定非営利活動法人 塩田津町並み保存会からの推薦
委員	久野 博美	特定非営利活動法人 佐賀県放課後児童クラブ連絡会からの推薦
委員	尾形 安広	五町田地区地域コミュニティ運営協議会からの推薦
委員	宮崎 秀文	五町田地区地域コミュニティ運営協議会からの推薦
委員	中島 憲郎	久間地区地域コミュニティ運営協議会からの推薦
委員	前田 直	久間地区地域コミュニティ運営協議会からの推薦
委員	森 憲一郎	塩田地区行政区長代表からの推薦
委員	中村 幾久子	塩田地区行政区長代表からの推薦
委員	田中 均	大草野地区地域コミュニティ運営協議会からの推薦
委員	諸岡 博子	大草野地区地域コミュニティ運営協議会からの推薦

3. 塩田庁舎等利活用検討委員会検討内容

日程	委員会	主たる検討内容
令和6年6月6日	第8回	<ul style="list-style-type: none">・基本構想振り返り・基本計画策定の流れ・スケジュール
令和6年7月17日	第9回	<ul style="list-style-type: none">・対象公共施設の機能別面積構成・施設利用者アンケート調査結果・サウンディング調査の進め方
令和6年8月27日	第10回	<ul style="list-style-type: none">・先行事例視察
令和6年10月30日	第11回	<ul style="list-style-type: none">・対象公共施設を庁舎に集約するにあたっての必要機能・敷地・施設配置の提案
令和6年12月18日	第12回	<ul style="list-style-type: none">・アンケート式サウンディング調査の結果・広域的な施設機能の再編についての考察・本事業の実現化に向けた事業手法（発注方式）について
令和7年2月13日	第13回	<ul style="list-style-type: none">・前回の委員会のおさらいと性能発注について・今後の委員会の進め方と民間事業者との対話（サウンディング）・どのような施設づくりを目指すのか・民間事業者に対する説明内容について
令和7年4月24日	第14回	<ul style="list-style-type: none">・対面方式サウンディング調査の報告について・嬉野市塩田庁舎等利活用基本計画記載事項の概要について・塩田庁舎のゾーニング（案）について
令和7年6月11日	第15回	<ul style="list-style-type: none">・地域交流拠点施設ゾーニング（案）について・敷地（案）について・官民連携で実現したい子育て支援機能への要求事項・塩田庁舎等利活用基本計画について
令和7年7月16日	第16回	<ul style="list-style-type: none">・地域交流拠点施設（仮）の概算費用について・交流・多目的オープンスペースのイメージ・敷地（案）について・官民連携で実現したい「子育て支援機能」への要求事項について
令和7年9月3日	第17回	<ul style="list-style-type: none">・嬉野市塩田庁舎等利活用基本計画（案）について
令和7年10月15日	第18回	<ul style="list-style-type: none">・パブリックコメントへの意見と回答

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 $2,770\text{ m}^2$ に対し、「中央公民館（塩田公民館）・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 $1,880\text{ m}^2$ であり、面積的には充当可能です。



※合計面積の記載は 10 m^2 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。

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

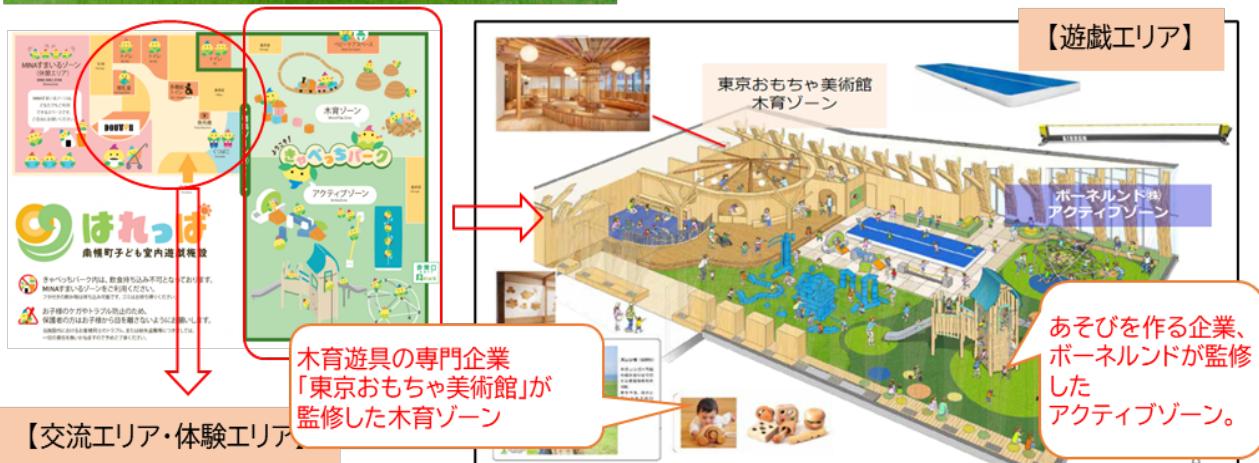


【町の課題】

- 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てる施設 ⇒ 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②

(仮称)今治版ネウボラ拠点施設整備(愛媛県今治市)延床面積7.850m²

0歳から18歳までの新たな子育て支援、中央公民館代替え機能 参考:中央公民館+庁舎=7,075m²

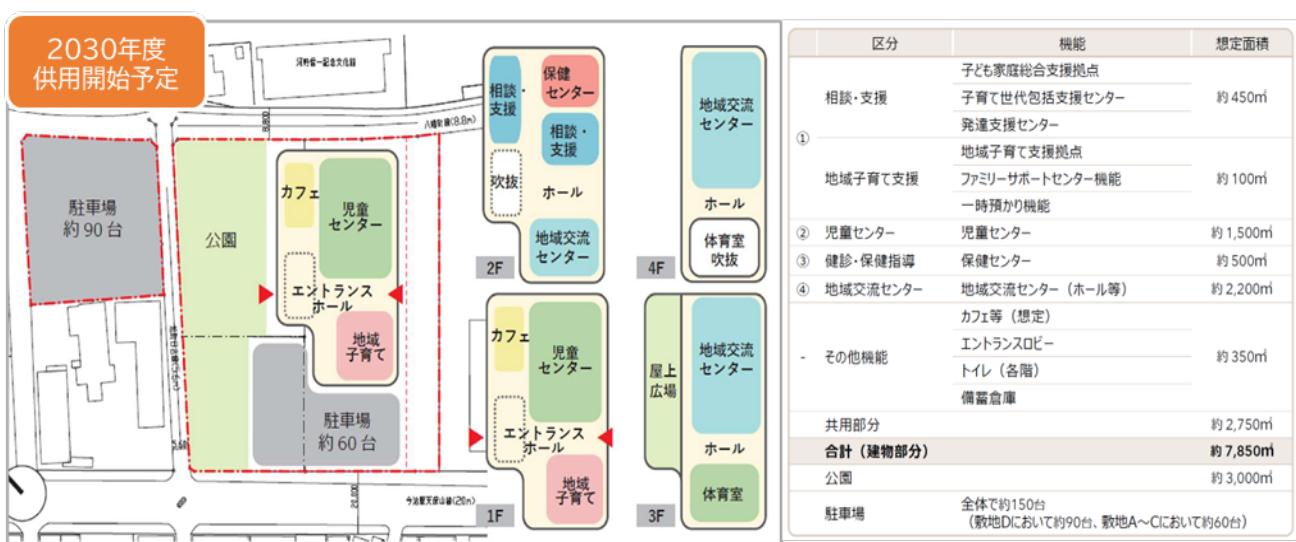
【市の課題】

- 子育て世帯の複雑多岐にわたる問題に一元的かつ総合的にアプローチする組織をスタートさせたが、子育てに関する様々な施設が市内各所に点在しており、子育て世代が気兼ねなく相談できる「伴走型支援体制」を作る必要があった。

【事業コンセプト】

- 妊娠期から18歳までの子どもがいるすべての家庭を、まち全体で支え、切れ目なく子育てをサポートする施設づくりを行う。

※「ネウボラ」はフィンランド語で「アドバイスの場所、相談の場所」という意味で、妊娠期から就学前までの子育て家庭を支援する制度や支援拠点のことを指します。



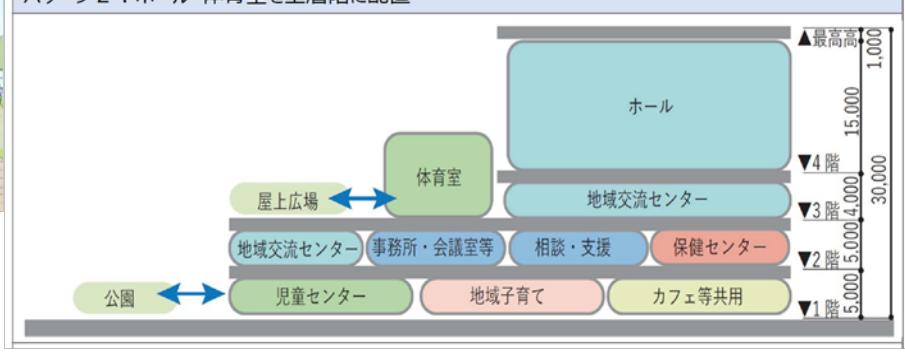
【施設整備において採用された事業手法】

本事業においては、維持管理・運営に指定管理者制度を導入することを想定すると、**民間ノウハウを發揮した施設整備、管理・運営の観点から、「設計(Design)」「建設(Build)」「運営(Operate)」を一括発注する、「DBO方式」**が有力な手法となります。

(※基本計画をもとに編集)



パターン2：ホール・体育室を上層階に配置



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。



「立川まんがばーく」
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「まんがばーく」を創設する民間提案が選定された。(※契約期間10年4か月)

