

6 想定事業費と財源

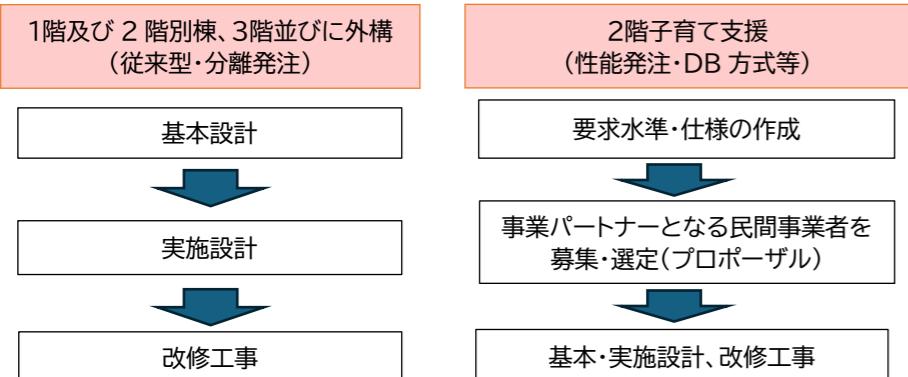
本事業は、「地域の賑わい創造」や「塩田庁舎及び周辺公共施設機能の適正化」を進め、地域交流拠点施設としての整備を行うことから、想定される補助金・交付金事業や地方債を積極的に活用し、市の負担軽減に努めます。

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	

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。

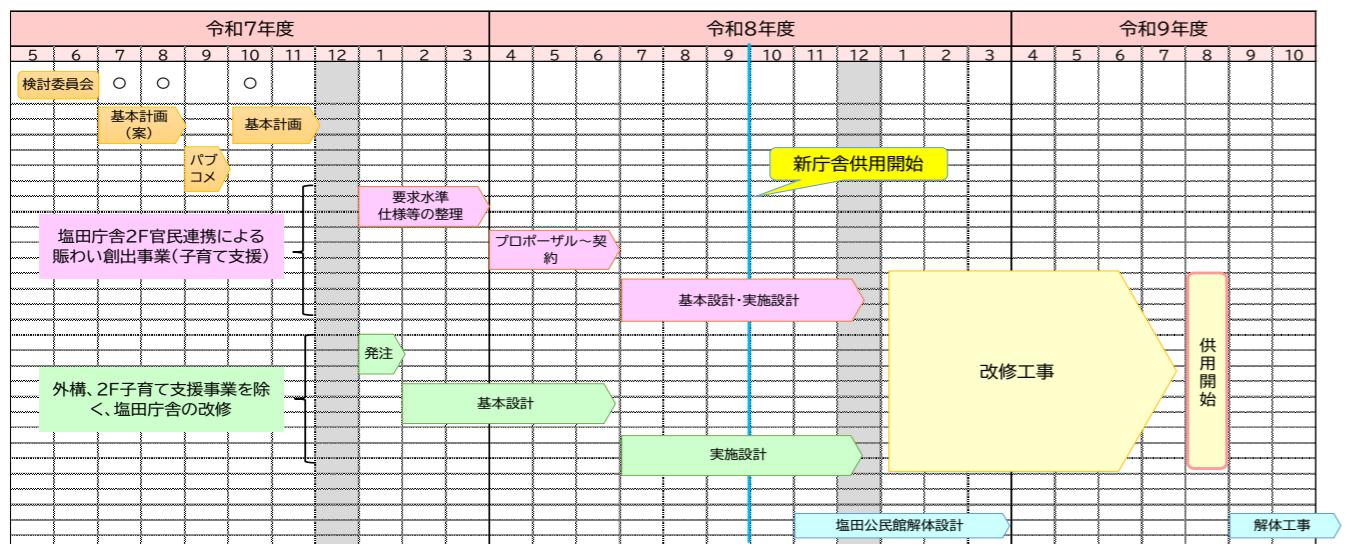
7 今後の事業の進め方

本施設の供用開始は、令和9年8月頃を予定。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、並びに外構は、従来方式による整備とし、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の一括発注を予定しています。



「2階 子育て支援機能」は、官民連携による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。

8 想定される事業スケジュール



【問合せ先】
嬉野市 総合戦略推進部
企画政策課

849-1492
佐賀県嬉野市塩田町大字馬場下甲 1769 番地
TEL:0954-66-9117
E-mail : chosha@city.ureshino.lg.jp

「塩田庁舎等利活用基本計画」概要版

1 基本構想策定の経緯

嬉野市では、令和6年3月に1庁舎体制への移行に伴う、塩田地区での行政サービスの利便性向上及び地域の活性化を目的に、「塩田庁舎等利活用基本構想」を策定しました。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」として、取りまとめを行いました。



2 対象施設の機能やサービスの現状整理

対象公共施設の中で、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、対象施設の機能やサービスの現状の整理を行いました。

- | | |
|-----------------------------|--|
| 塩田庁舎利活用可能な面積と周辺公共施設の面積の比較 | <ul style="list-style-type: none"> 「塩田庁舎」の供用部以外の面積の合計約 2,770 m²に対し、「中央公民館（塩田公民館）」「図書館・歴史民俗資料館」「リュック」の移転検討機能の面積の合計は約 1,880 m²であり、面積的には塩田庁舎に集約が可能。 中央公民館（塩田公民館）の約 410 m²の大集会室の利用について、利用の大半を占める 100 人未満の利用については塩田庁舎への移転可能だが、利用回数は少ない 100 名以上の利用については検討が必要。 |
| 施設利用者アンケート（塩田公民館・楠風館（リュック）） | <ul style="list-style-type: none"> 「中央公民館（塩田公民館）」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。 「楠風館（リュック）」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ある。 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、機能移転は可能と想定される。 |
| 広域的な施設機能の再配置 | <ul style="list-style-type: none"> 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で、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」は、他のサービスからの受け入れが想定される。 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。 |

対象施設の機能やサービスの現状整理から、塩田庁舎の利用可能スペースに、周辺公共施設の機能を集約することの有効性が概ね確認されました。

- 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、リュックを含む「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いる。
- 「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。



3 事業内容及び事業手法の検討

基本構想の新しい施設（地域）整備に当たっての基本コンセプトを実現するには、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ることから、「求められる施設像」を整理し、民間事業者のノウハウを活用する、官民連携による事業内容や事業手法の検討を行いました。

- 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

事業手法の検討

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に、求めるサービス水準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。

事業方式としては、設計・施工を一括発注するDB方式や施設完成後の維持管理までを含むDBO方式などがあります。

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	資金調達	資金調達	資金調達
	設計	設計	設計	設計
	施工	施工	施工	施工
	運営・維持管理	運営・維持管理	運営・維持管理	運営・維持管理
	利用料金の受取	利用料金の受取	利用料金の受取	利用料金の受取
	大規模改修	大規模改修	大規模改修	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

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ることから、民間事業者参画の可能性について「サウンディング調査」を行いました。

5 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

これまでの検討を踏まえ、地域交流拠点の整備方針を定め、実施する事業について検討しました。

地域交流拠点の整備方針

- 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。

4 民間事業者へのサウンディング調査

サウンディング調査は、事業に対する関心度や関連の実績を調査するWebアンケート方式と、アンケートに回答のあった事業者に直接話を伺う、対面方式の2つの方法で実施しました。

※ 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。

Webアンケート調査

関心がある事業	回答数
塩田庁舎等の地域交流拠点施設への改修	5
中央公民館部分の利活用（※建物の活用、跡地の活用等）	3
図書館部分の利活用（※建物の活用、跡地の活用等）	2
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
オープンスペースの活用	1
塩田津との関連事業	2
子育て支援・福祉関連事業	2

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	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）	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	1
オープンスペースの活用	1
塩田津との関連事業	1
子育て支援・福祉関連事業	3

アンケートは「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社を対象に実施し、5社から回答がありました。いずれも想定される事業すべてにおいて、何らかの関心があるという結果でした。

また実施可能な事業・サービスとして「地域交流拠点の改修」や、「子育て支援・福祉事業」などがありました。

想定される事業手法

本事業で民間ノウハウを活用するには、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、塩田庁舎を既存の状態のまま利活用する場合、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。

対面調査は、アンケート回答事業者を含む建築・設計に関わる3社に対して実施

ポテンシャル（参入の可能性）について

- 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。
- 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、今まま使うことを基本とすれば実施可能。

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。
- 地域連携や多世代に対するサービスのニーズが増えており、力を入れている。

3階 塩田公民館の避難所機能を含む公民館機能を移設

- 公民館の貸室は、現区分での活用を想定。
- 中央公民館（塩田公民館）の避難所機能を保有。
- 議場の床をフラット化し、100名程度の収容規模を確保。
- 避難所機能も含めた公民館機能として調理室を新設。

2階 本館の子育て支援は、「賑わい創出事業」として、民間提案による施設づくりを実施します。

- 市内外から「この施設の利用を目的に人が集まつてくるような、付加価値の高いサービスの実現」を目指します。

先行事例（北海道南幌町
室内遊戯施設「はれっぱ」）



1階 各種窓口を集約し「相談拠点」としての機能を強化。

- オープンスペースとしてレイアウトし、誰もが日常で自由に活用できる空間とします。



地域交流拠点の主な整備概要

■ 公民館・老人福祉センターの底地を利用した多目的広場



■ 保健センターは「老人福祉・保健・健（検）診機能」を集約



■ 2階別棟は、教育支援として機能を固定



- 1F 駐車場はイベント時に開放
- 図書館通路をオープンデッキとして拡張

塩田津との連携

賑わい創出事業やイベントが行われる魅力的な地域交流拠点として、長崎街道や施設を通る導線を創出し、塩田津と相互に行き来するような相乗的な連携強化を図ります。

※塩田庁舎の主な改修は、左説明を参照してください