

第12回
嬉野市塩田庁舎等利活用検討委員会 資料

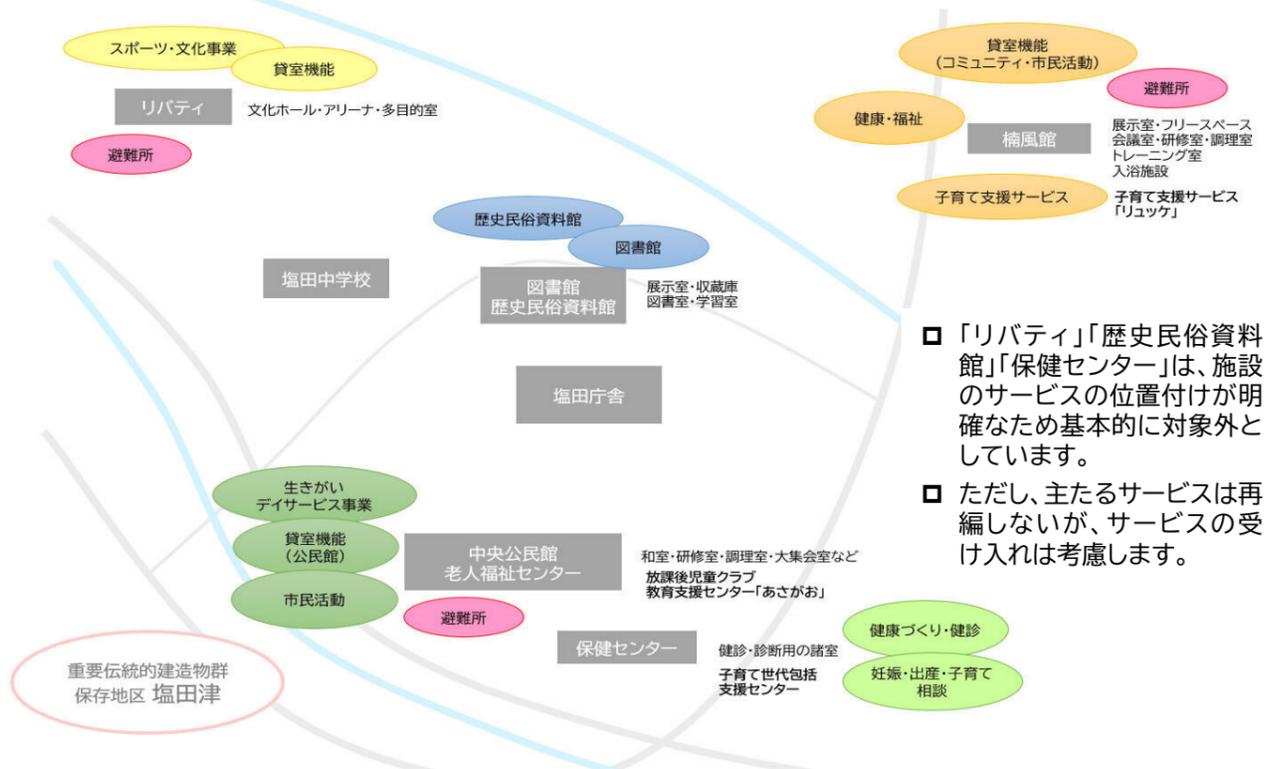
- ①アンケート式サウンディング調査の結果
- ②広域的な施設機能の再編についての考察
- ③本事業の実現化に向けた事業手法(発注方式)について

令和6年12月18日

②広域的な施設機能の再編についての考察

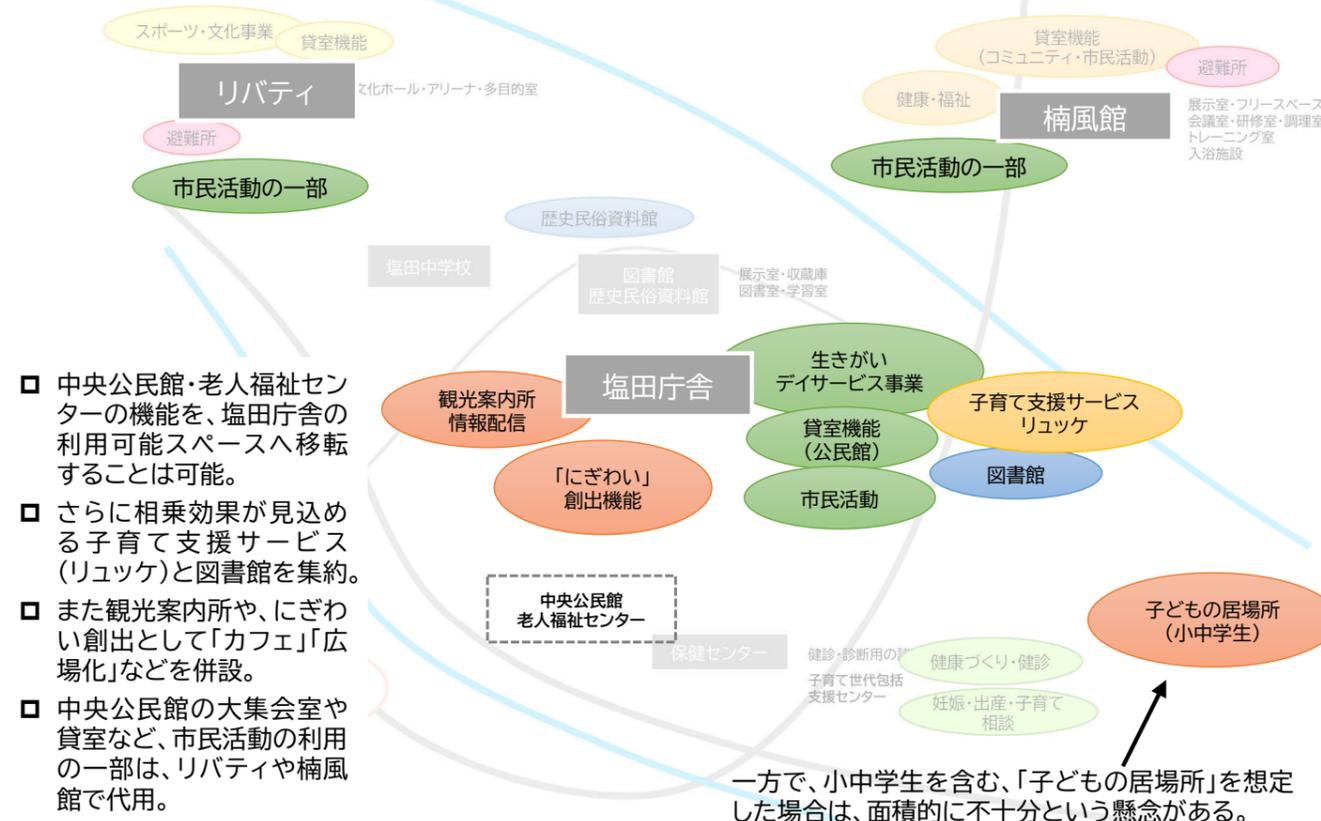
現状分析 2:各施設の機能(サービス)の現状

- 各施設を「機能(サービス)」で整理しました。



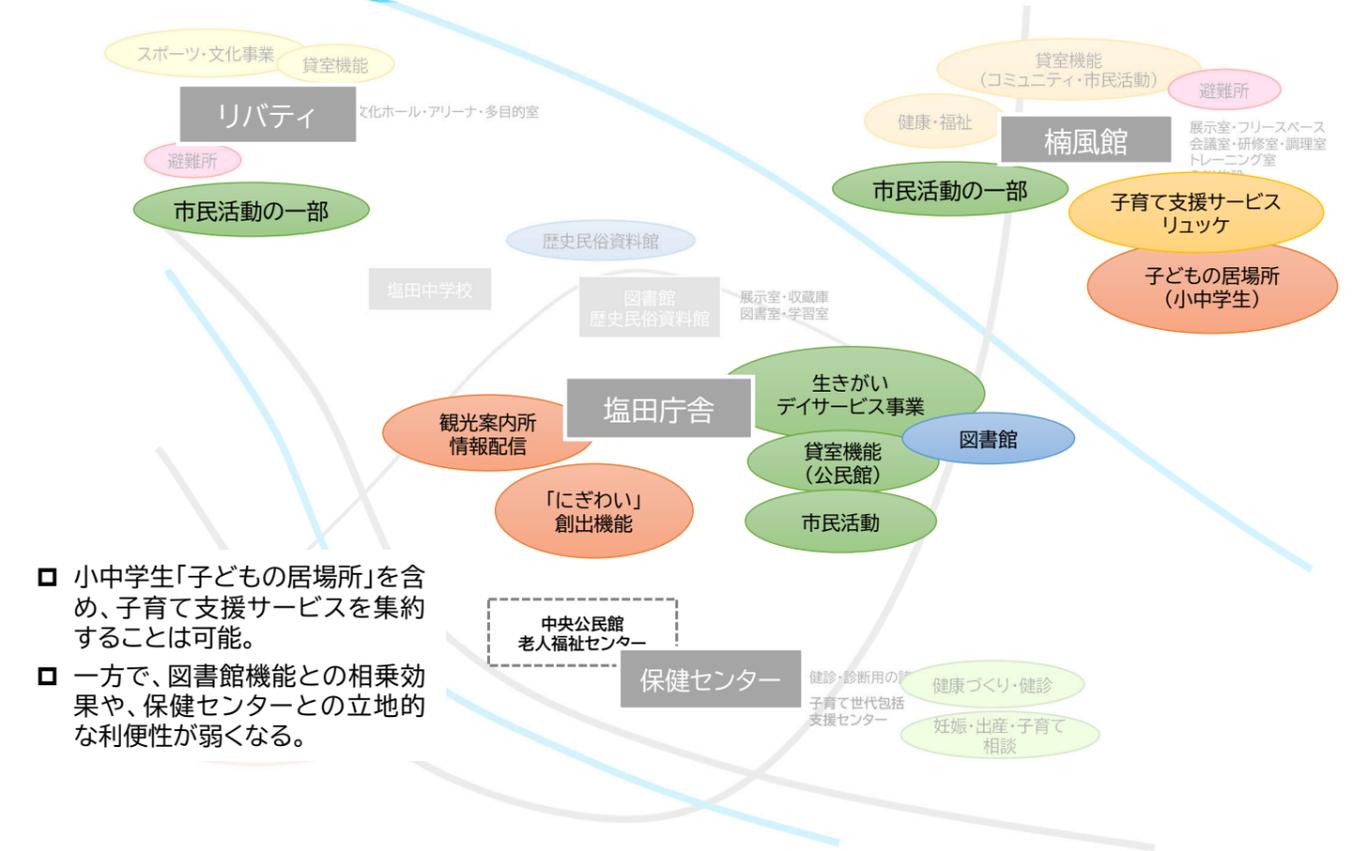
配置検証:中央公民館・老人福祉センターの機能の再配置

- 中央公民館が使用できないものとして、その機能を庁舎の利用可能スペースへ再編



小中学生を含む「子どもの居場所」を想定した再配置

- 令和9年度より利用目的を設定できる楠風館に子育て支援機能を配置

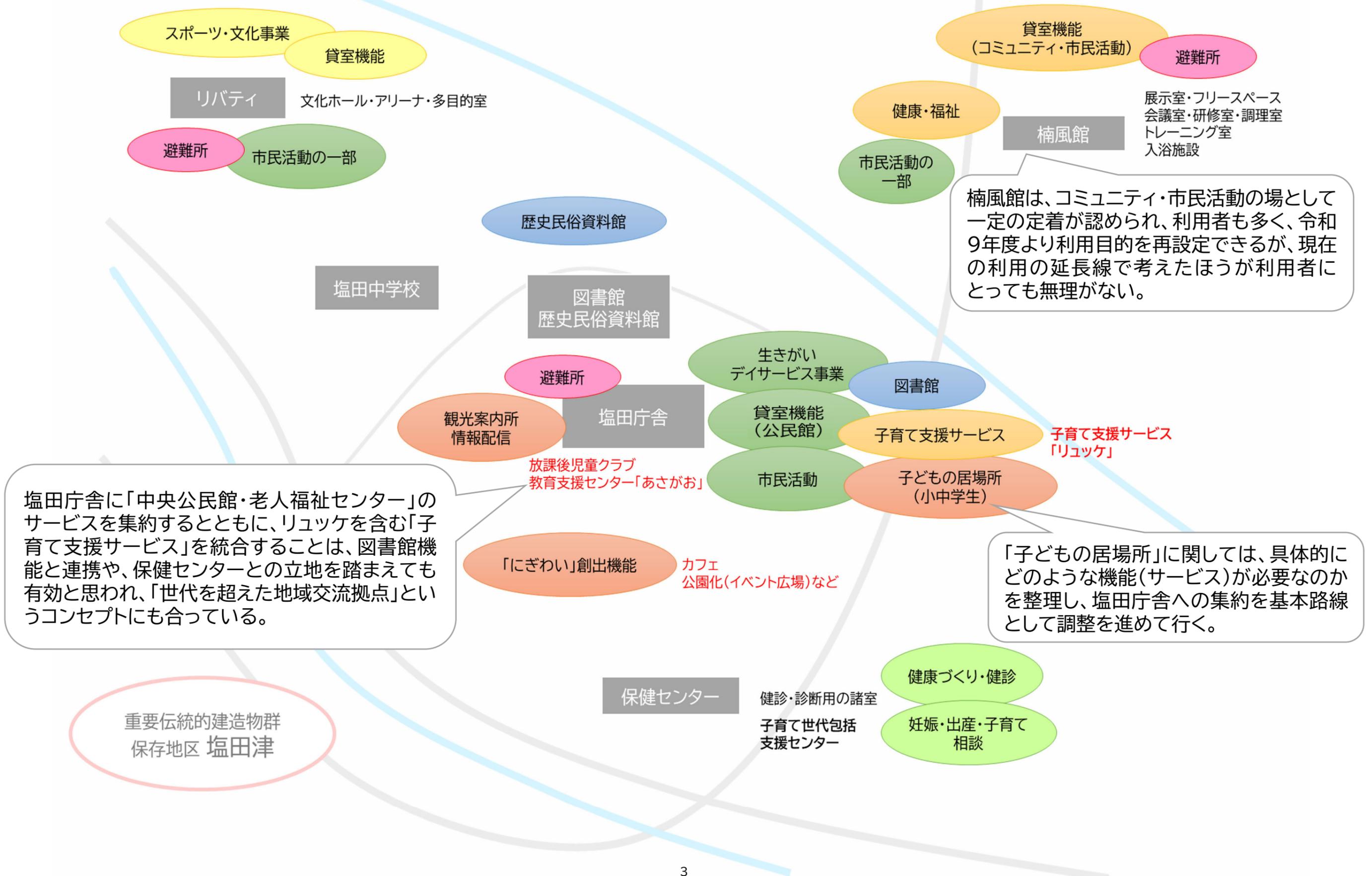


広域的な施設機能の再配置についての考察

- 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。
- また大集会室の利用者についても、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。
- 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、或いは拡張。
- 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る。

②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配置の取りまとめ

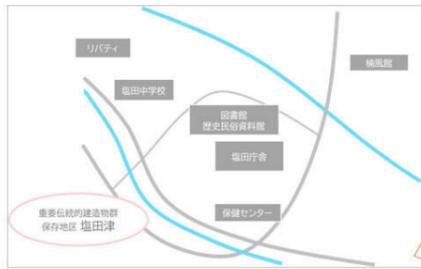


③本事業の実現化に向けた事業手法(発注方式)について

【塩田庁舎及び周辺公共施設の新たな役割(基本構想より抜粋)】

- 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」、「行ってみたい楽しかった」、「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。**

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「ゆめぶらっと小城」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

実現化に向けたアイデアや施設開業後の施設運営やイベントの企画など、民間の発想を引き出す手法として「性能発注」という方法があります。

性能発注について

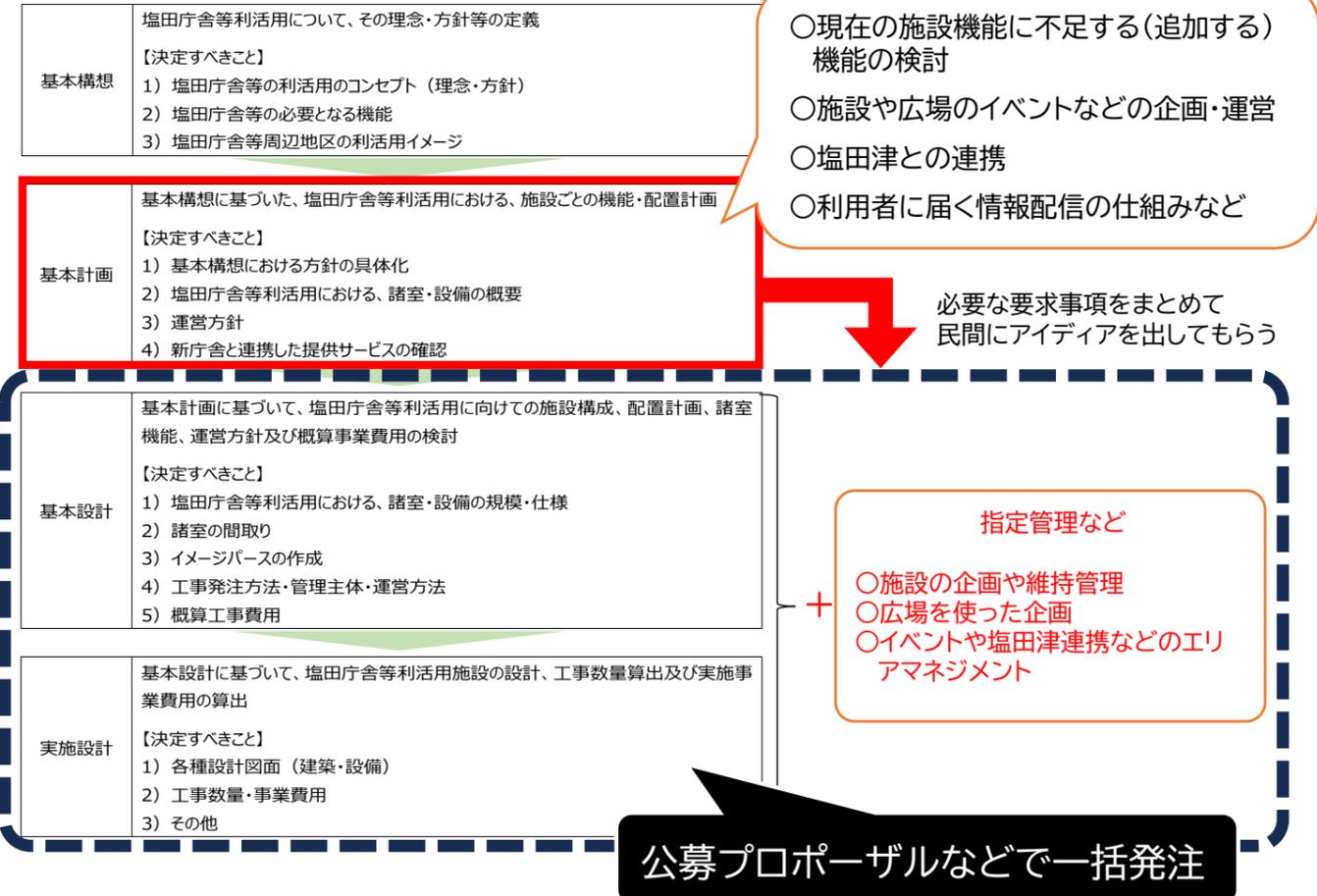
- 性能発注とは、発注者が求める「品質」や「コスト」「期間」で実現できるように、発注条件を整理してから発注をかける方式。

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

参考:上記の条件が満たされれば、木造でなくともよいことになります。

性能発注の場合の塩田庁舎利活用する事業の進め方

- 民間の事業者としては、設計段階から計画的に事業ができ、自分たちのアイデアを活かしやすい。
- 改修や建築に係るトータルコストを押さえ、集客施設であれば収益も出しやすいメリットがある。



性能発注のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
従来方式	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設の運営組織や人材の活用が期待できる。 安定した運営が可能。 行政の政策意図を反映しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備面・運営面ともにコスト削減に対するインセンティブが働きづらい。 柔軟な運営(各種事業の展開等)が期待しづらい。
性能発注方式	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備面や運営面において一定のコスト削減が期待できる。 事業者の創意工夫で賑わい創出を支援する様々な事業が展開される可能性がある(収益事業の併設、各種集客イベントの実施など) 	<ul style="list-style-type: none"> 地元事業者が参画できなくなる可能性がある。 維持・運営に関するスキル・ノウハウが多岐にわたるため、多くの事業者の連携が必要になる。

参考:「道内における官民連携での施設整備事例と運営手法について」より編集

③本事業の実現化に向けた検討について

【性能発注の事例紹介】

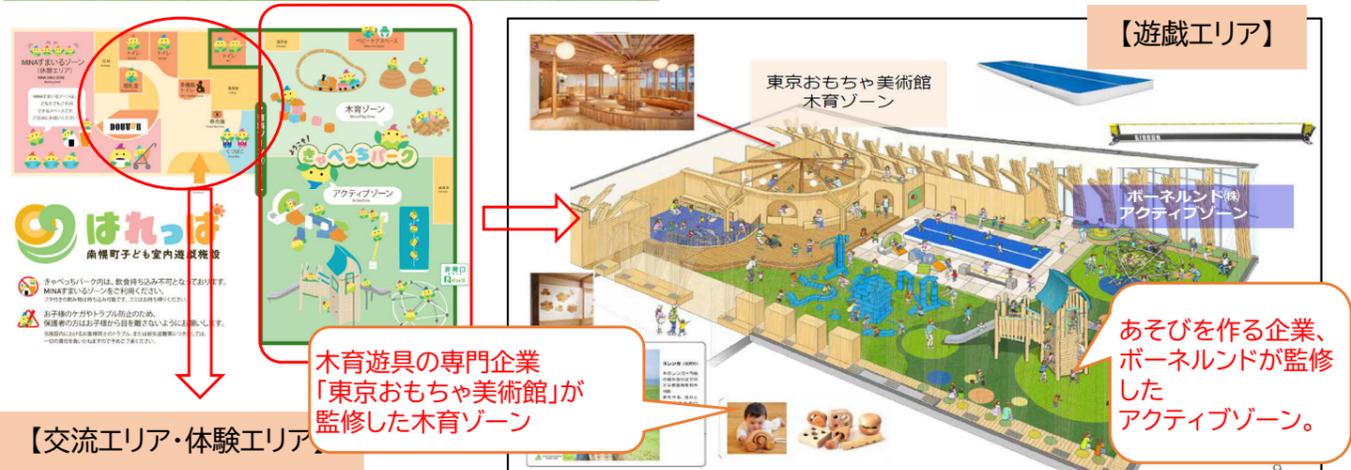
事例① 南幌町子ども室内遊戯施設はれっば(北海道南幌町) 延床面積999㎡

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=1,263㎡



- 【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



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900㎡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。



施設の案内サイト <https://www.town.nanporo.hokkaido.jp/about/invitation-exchange/>

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7,850㎡

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=7,075㎡

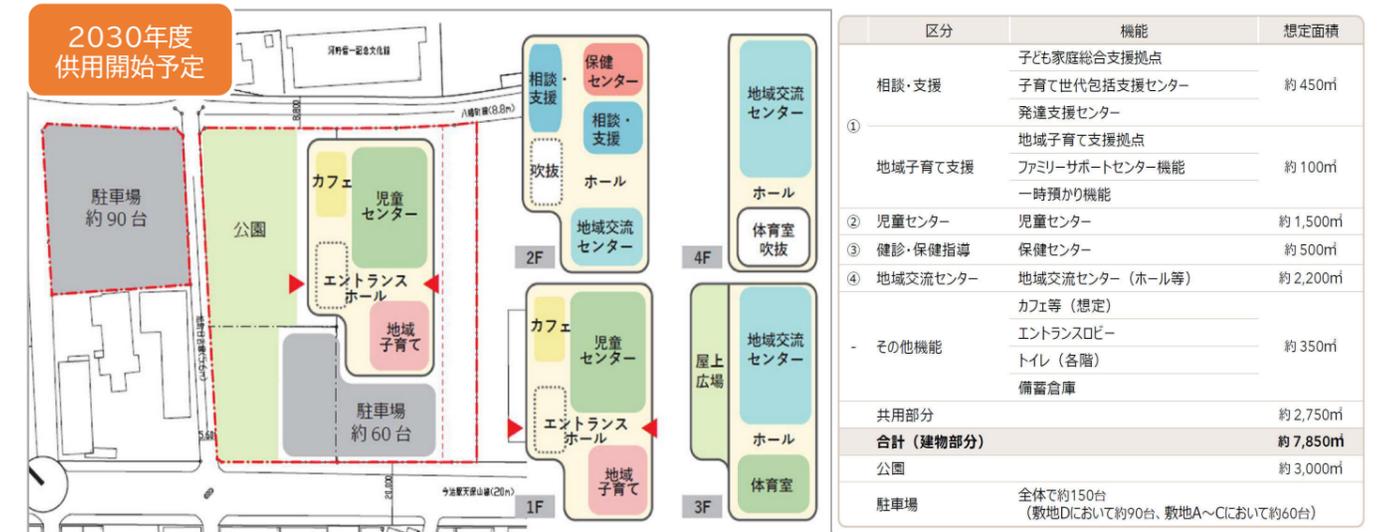
【市の課題】

- 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。

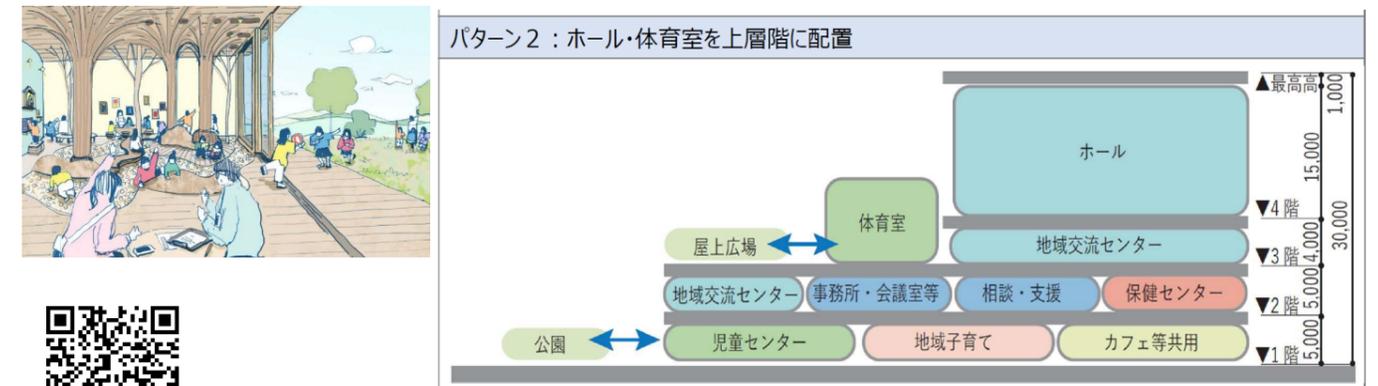
※「ネウボラ」はフィンランド語で「アドバイスの場所、相談の場所」という意味で、妊娠期から就学前までの子育て家庭を支援する制度や支援拠点のことを指します。



【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、民間ノウハウを発揮した施設整備、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)



基本計画概要版 (PDFファイル) <https://www.city.imabari.ehime.jp/neuvola/shisetsu/siryu05.pdf>

③本事業の実現化に向けた検討について

事例③

子ども未来センター(東京都立川市)

延床面積4,320㎡

子育て、教育、文化芸術活動、市民活動

参考:塩田庁舎=4,081㎡



【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。



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。



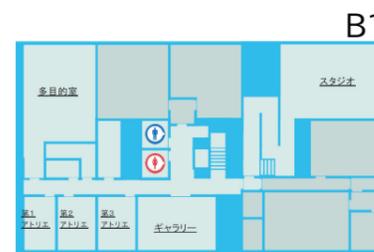
「立川まんがばーく」各世代の代表的なまんがを幅広く豊富にそろえ、幼児向け絵本・学習まんが・育児まんがも数多く取り揃えている。授乳室等も完備。



「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。



【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)



施設の案内サイト <https://t-mirai.com/>

【事例のまとめ】

事例の特徴

事例①「南幌町はれっば」

●「設計(Design)」「建設(Build)」「運営(Operate)」及び「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**

事例②「(仮称)今治版ネウボラ拠点施設整備」

●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、**民間ノウハウを発揮した施設整備、管理・運営の観点から「設計(Design)」「建設(Build)」「運営(Operate)」(=DBO方式)**が望ましい手法として考えられます。

事例③「子ども未来センター」

●旧庁舎施設等活用事業を進めるに際し、事業内容は、「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。

必要な施設機能をもとに民間に提案を求める「性能発注」

性能発注は国土交通省でも民間の創意工夫を活用する方法として紹介されています。

性能発注の積極的採用

民間事業者の創意工夫を最大限に活用するためには、性能発注の考え方を積極的に導入するとよい。

例えば、体育館の例で言えば、仕様を細かく定めてしまうと、施設の用途が限定されてしまい、民間の創意工夫が発揮されない可能性がある。



性能発注

要求水準書の例
バレーボール、バスケットボール、バドミントン、ハンドボール、卓球の公式試合に使用可能であること。
(目的だけ例示されていて、材料は指定されていない)

スポーツに限らず多目的利用が可能な施設の設計ができる。

仕様発注

床はフローリング仕様とすること。

スポーツ施設しか設計できない。