姶良市蒲生総合支所庁舎建設基本計画
（案）

令和２年６月

姶良市

目　次

１　総合支所庁舎建設基本計画の位置づけ …… 1

２　総合支所庁舎建設の基本方針と機能 …… 2

⑴　基本方針と機能の整理方法 …… 2

⑵　総合支所庁舎建設に対する市民意見 …… 3

⑶　基本方針と機能 …… 11

⑷　施設の複合化による効果 …… 21

３　建設予定場所の敷地条件 …… 22

⑴　総合支所庁舎の建設予定場所 …… 22

⑵　法規制等 …… 23

⑶　立地特性 …… 24

４　総合支所庁舎の基本指標と規模 …… 26

⑴　総合支所庁舎の基本指標 …… 26

⑵　総合支所庁舎の規模 …… 26

５　建築計画 …… 29

⑴　配置計画の考え方 …… 29

⑵　ゾーニング計画（フロア構成）の考え方 …… 30

６　構造・設備計画 …… 31

⑴　構造計画の基本方針 …… 31

⑵　構造形式 …… 32

⑶　構造種別 …… 33

⑷　設備計画の基本方針 …… 33

7　外構・景観計画の基本的な考え方 …… 34
⑴　外構計画の基本的な考え方 …… 34
⑵　景観計画の基本的な考え方 …… 34
8　総合支所庁舎の建設費及び財源等 …… 35
⑴　イニシャルコスト …… 35
⑵　ランニングコスト …… 37
⑶　財源 …… 37
9　事業手法 …… 38
⑴　事業手法の比較 …… 38
⑵　民間事業者へのサウンディング調査 …… 39
⑶　事業手法の考え方 …… 41
10　事業スケジュール …… 42

1　総合支所庁舎建設基本計画の位置づけ

蒲生総合支所庁舎本館は昭和 29 年（1954 年）に建設され、建設後 50 年以上が経過しています。このため、建物及び設備の老朽化や現行の耐震基準[1]を満たしていないことによる安全性などへの懸念があります。

このことから、平成 26 年に「新庁舎建設庁内検討委員会」を設置し、庁舎のあり方について検討を進め、平成 30 年 8 月には、庁舎を整備するための指針となる基本的な事項をまとめた「姶良市複合新庁舎建設基本構想・基本計画」（以下「基本構想」という。）を策定しました。

本計画は、総合支所庁舎の建設に向け、基本構想で定めた基本的な考え方に基づき、市民ワークショップ等で得られた意見等を参考にしながら、基本方針や機能、規模などを検討するとともに、配置計画やゾーニング[2]計画等の施設整備に対する考え方等を整理し、基本設計に反映すべき事項等を示すために策定するものです。

[1]**耐震基準**：建築基準法に規定される建築物の耐震性能に関する基準のこと。

昭和 56 年（1981 年） 6 月に改正された。改正以前に建築された建物は旧耐震基準、それ以降に建築された建物が新耐震基準。

[2]**ゾーニング**：空間を用途や機能に区分すること。

２　総合支所庁舎建設の基本方針と機能

⑴　基本方針と機能の整理方法

基本構想第５章及び第６章に示される基本的な考え方に基づき、総合支所庁舎建設の基本方針を定めます。さらに、基本方針を実現するために配慮すべき機能について、市民ワークショップ等の意見を参考にしながら具体的に検討し、現庁舎の抱える課題を解決していきます。

基本方針と機能は、図 2-1 のフロー図のとおり整理します。

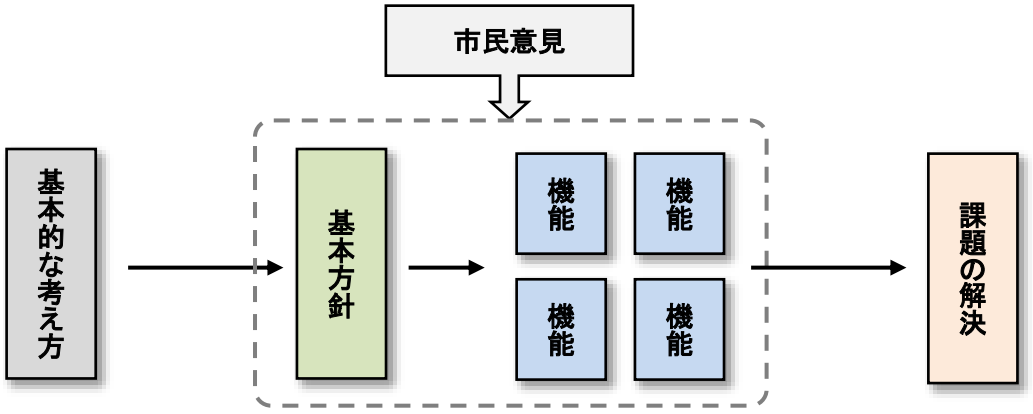


図 2-1　基本方針と機能の整理フロー

⑵　総合支所庁舎建設に対する市民意見

ア　総合支所庁舎建設に向けた市民参画の取組み

基本構想では、総合支所庁舎をまちづくりの拠点及び地域防災拠点として位置付け、地域の方々の夢や希望をできる限り新たな施設の機能として取り入れるために、市民参画の取組みにより、市民意見を反映させながら整備することとしています。

市民参画の取組みとしては、平成 30 年度から令和元年度にかけて、市民が主体的にアイディアを出し合う「市民ワークショップ」を開催し、そこで出された意見等を参考に、総合支所庁舎に複合する機能等について整理した「蒲生総合支所庁舎建設基本計画（骨子案）」（以下「骨子案」という。）を作成しました。さらに、校区コミュニティ協議会など地域の代表者で構成する「総合支所庁舎建設地域懇話会」（以下「地域懇話会」という。）を開催し、骨子案に記載された複合機能等について出された意見・助言等を参考に「蒲生総合支所庁舎建設基本計画（素案）」を作成しました。また、市議会が開催する「議会と語る会」では、「総合支所庁舎建設」をテーマとした意見交換が行われました。

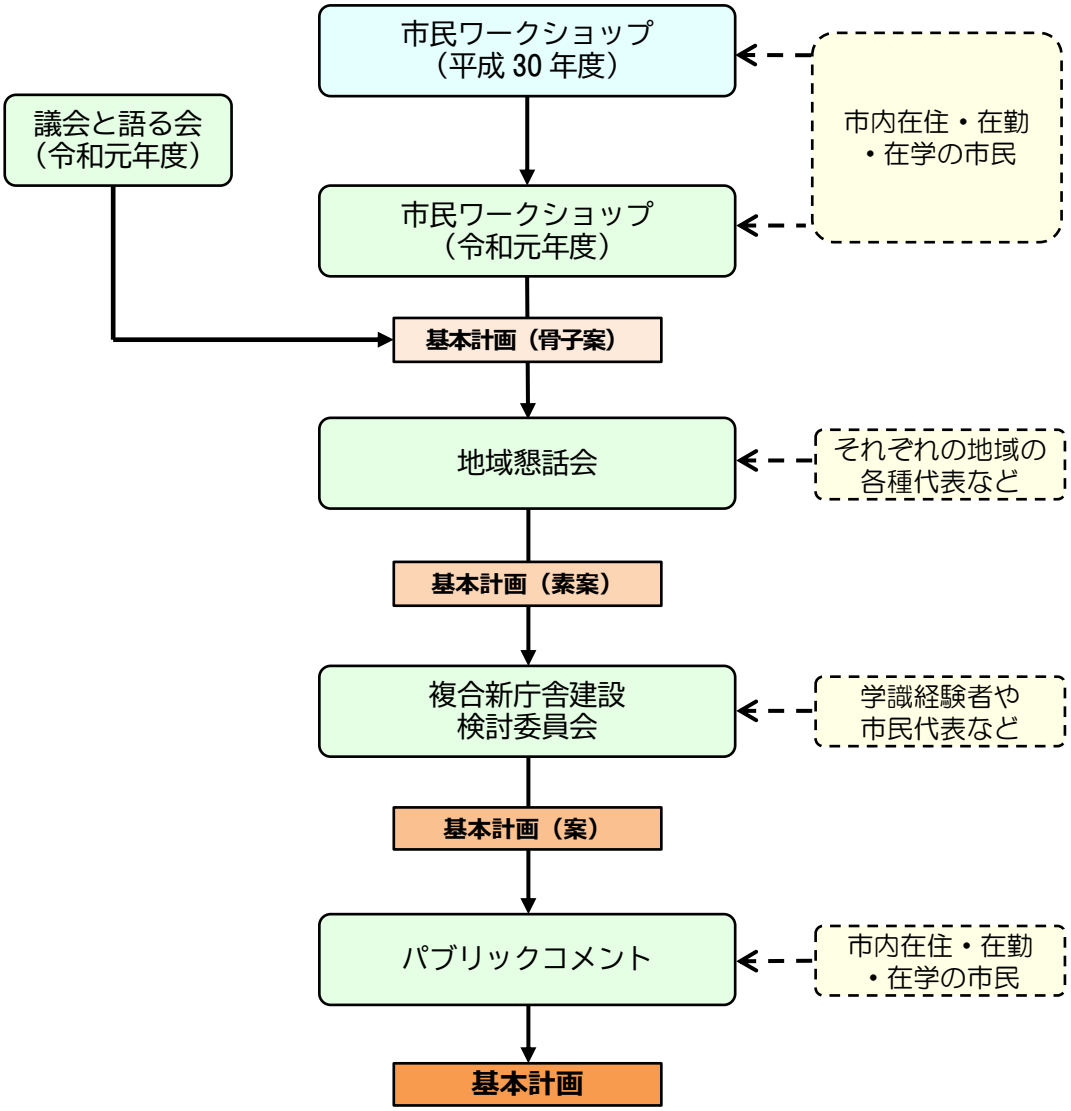


図 2-2　総合支所庁舎建設の計画づくりと市民参画

⑺ 市民ワークショップ

平成 30 年度に開催したワークショップでは、地域の課題と資源について意見を交換しました。それらの意見をまとめると「観光振興」、「憩いの場」という２つのテーマが抽出されました。また、令和元年度に開催した市民ワークショップの概要は図 2-3 のとおりです。平成 30 年度のワークショップの意見を踏まえ、主に「総合支所庁舎に複合する機能」等について意見を交換しました。

日　程	目的・テーマ
第１回 （令和元年８月25日）	・庁舎のあり方を考える
第２回 （令和元年９月８日）	・庁舎と複合する機能を考える
第３回 （令和元年 10 月６日）	・導入する機能の優先度を考える

図 2-3　蒲生総合支所庁舎建設市民ワークショップの検討内容及び経過

図 2-4　市民ワークショップの様子

⑴ 議会と語る会

市議会は、令和元年６月８日、９日に「議会と語る会」を開催し、約 80 人の市民と総合支所庁舎建設のあり方等について意見交換を行いました。

日　程	目的・テーマ
議会と語る会 （令和元年６月８日・９日）	・庁舎のあり方についてのワークショップ
市長への報告 （令和元年８月８日）	・姶良市議会から市長へ報告書の提出

図 2-5　議会と語る会の検討内容及び経過

㈦ 地域懇話会

校区コミュニティ協議会や市ＰＴＡ連絡協議会など地域の代表者で構成する地域懇話会を、令和元年 11 月 24 日に開催しました。地域懇話会では、骨子案にまとめた複合機能等に対して意見・助言をいただきました。

日　程	目的･テーマ
地域懇話会 （令和元年 11 月 24 日）	・庁舎の複合機能に対する意見・助言

図 2-6　地域懇話会の検討内容

図 2-7　地域懇話会の様子

㈠ 複合新庁舎建設検討委員会

学識経験者や市民代表などで構成する複合新庁舎建設検討委員会を、令和２年２月２日から令和２年５月 10 日にかけて開催しました。複合新庁舎建設検討委員会では、蒲生総合支所庁舎建設基本計画（素案）に対する審議を行い、出された意見をとりまとめて、市長に答申しました。

日　程	目的･テーマ
第１回 （令和２年２月２日）	・「市民ワークショップ」の報告、「基本計画の位置づけ」「基本方針と機能」等について審議
第２回 （令和２年３月８日）	・「建設場所の敷地条件」、「総合支所庁舎の基本指標と規模」、「建築計画」等について審議
第３回 （令和元年３月 22 日）	・「建築計画」、「構造・設備計画」、「総合支所庁舎の建設費及び財源等」等について審議
第４回 （令和２年４月 19 日）	・「サウンディング型市場調査」の報告、「基本計画（素案）に対する意見のまとめ」等
第５回 （令和２年５月 10 日）	・「答申書に付する意見」のまとめ

図 2-8　複合新庁舎建設検討委員会の概要

図 2-9　複合新庁舎建設検討委員会の様子

イ　複合機能に関する市民意見

㈠　市民ワークショップ

市民ワークショップでは、新しい総合支所庁舎に複合する機能として、「防災・避難・備蓄機能」についての意見が多くあげられました。また、「多目的スペース」や「学習・図書・読書機能」、「運動・健康増進機能」、「子育て支援・保健機能」についても意見があがったほか、地域の歴史・文化に関する情報発信や地域住民の交流を行うための「展示・情報発信機能」、「交流・飲食・喫茶スペース」についても意見が出されました。

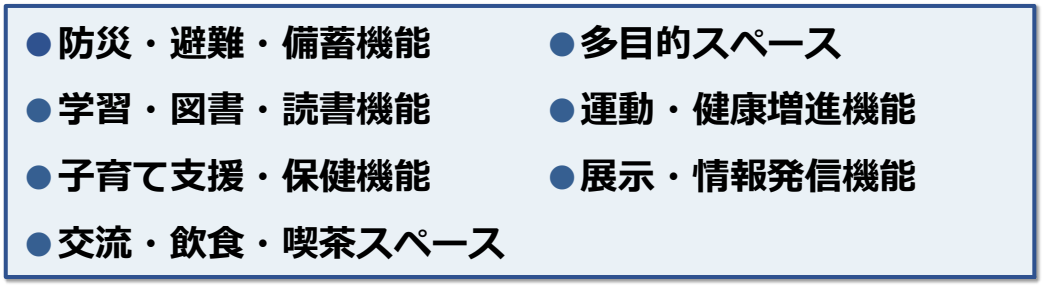


図 2-10　市民ワークショップで出された「市民が望む新たな導入機能」

㈡　議会と語る会

議会と語る会では、庁舎機能に関する意見の他に「防災・避難機能」として庁舎の安全性や災害時の対策に関する意見がありました。また、歴史や文化に関する展示室等ができる「歴史展示機能」、市民の交流が行える「交流機能」、会議やコンサートのできる場として「多目的スペース」等を求める意見が出されました。

図 2-11　議会と語る会で出された「市民が望む新たな導入機能」

㈣ 地域懇話会

地域懇話会では、特に防災機能や多目的スペースなどに関する多くの意見・助言が出されました。

- **地域の防災拠点としての機能の充実を図ること**
- **だれもが安心して気軽に立ち寄れる憩いの場とすること**
- **周辺の公共施設との連携を図ること**
- **町並みとの調和を図ること**
- **閉庁時にも使える多目的スペースを設置すること**
- **「蒲生らしさ」のある地域のシンボルとすること**

図 2-12　地域懇話会で出された主な意見・助言

㈤ 複合新庁舎建設検討委員会

複合新庁舎建設検討委員会では、蒲生総合支所庁舎建設基本計画（素案）に対する意見として、特に、行政サービスに関連した意見や地域特性、周辺施設や各種団体との連携について多くの意見が出されました。

- **地域のニーズに即した行政サービスが提供されるよう組織機構について十分に検討すること**
- **利便性向上及びにぎわい創出に資する、コンパクトなまちづくりの拠点整備について検討すること**
- **蒲生らしさをアピールできる建築デザインや機能について検討すること**
- **庁舎を拠点として周辺施設を安全で安心して利用することができるよう、動線計画について検討すること**

図 2-13　複合新庁舎建設検討委員会で出された主な意見

ウ　総合支所庁舎に複合する機能の検討

⑺ 公共施設整備に関する考え方

始良市公共施設等総合管理計画（平成 29 年３月策定）では、公共施設の維持更新費を適正な水準に抑えながら、住民ニーズに即した公共サービスを提供するため、公共施設の適正な配置（再配置）を行うこととしています。その具体的な取組みとして、単に公共施設の削減を行うのではなく、多機能化・複合化を推進して積極的に高水準・高質かつ持続可能な公共施設整備を進めることとしています。

このような考えのもと、蒲生総合支所庁舎の建設にあたっては、市民ニーズ等を踏まえ、公共施設の複合化を前提に機能の導入を図ります。

エ　総合支所庁舎に複合する機能

市民ワークショップ及び議会と語る会、地域懇話会等から得られた市民意見を参考とし、本市の公共施設整備に関する考え方を踏まえ、総合支所庁舎との複合化を検討する機能は図2-14のとおりとします。

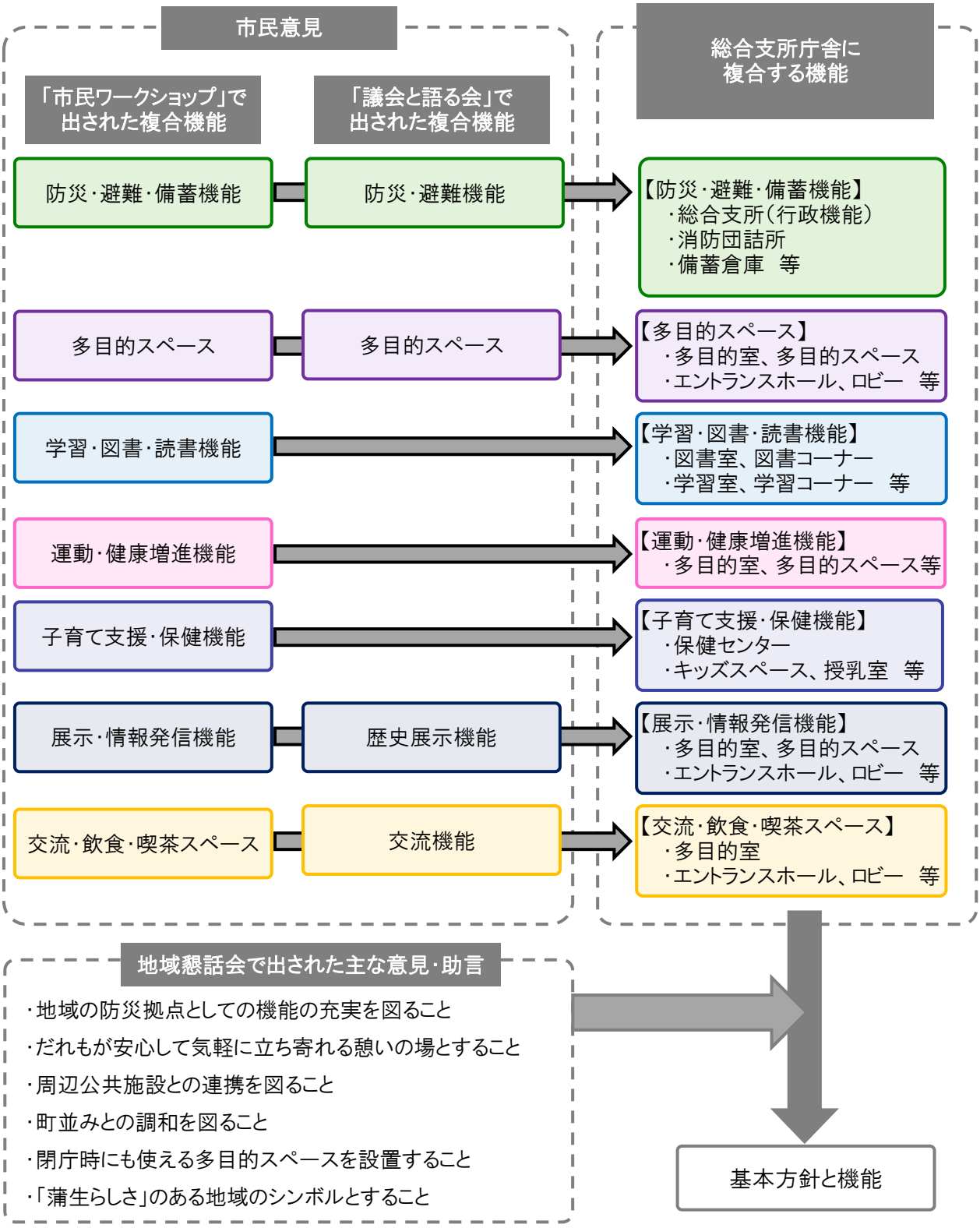


図 2-14　総合支所庁舎に複合する機能

⑶ 基本方針と機能

基本構想第６章に示される複合新庁舎建設の基本的な考え方に基づき、総合支所庁舎建設の基本方針を定め、この方針を実現するために必要な機能について整理します。なお、機能の整理にあたっては、図 2-14 の市民意見を踏まえるものとします。

ア　地域防災拠点としての施設

災害発生時における利用者の安全を確保するとともに、市民の生命と財産を守るための機能を有し、地域の防災拠点として、災害からの復旧・復興に欠かせない機能を維持・確保することができる、安全・安心な施設とします。

基本方針①：様々な災害に対応できる、地域の防災拠点機能を備える庁舎

風水害や地震などの災害発生時においても利用者の安全を確保し、地域の防災拠点として市民の安全・安心を守ることができる庁舎とします。また、災害発生後の復旧・復興の際には、関係機関と連携しながら情報の収集・発信や応急救護・救助活動の支援を行うための機能を備えた庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○災害発生時の本庁舎のバックアップ機能
○他の機関と連携を図る防災情報システムや情報通信設備
○消防団詰所及び消防用車両車庫
○災害応急活動及び一時避難場所となる地域防災拠点として、防災資機材や食料、飲料水、生活支援物資を備蓄する倉庫
○浸水時における機能確保（主要諸室や主要設備を 2 階以上の階に配置）
○非常用電源設備、蓄電設備、生活用水貯水槽、ガス設備等の設置
○備品等の落下や什器転倒の防止対策

図 2-15　防災備蓄倉庫のイメージ

図 2-16　消防団詰所のイメージ

基本方針②：十分な耐震性能を有し、安全性の高い施設

耐震性能の高い施設とすることで、大地震の発生時においても、市民や職員の安全を確保し、防災拠点としての機能を維持できる安全性の高い庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○地震等の災害時にも行政機能を維持することができる耐震性能
○建物内部での火災等の二次災害防止を図ることのできる建材等の使用
○必要な設備機能を相当期間継続して使用できる設備の設置

イ　市民に親しまれ、まちづくりの拠点となる施設

市民が気軽に訪れたくなる開かれた施設となるよう、利用率や稼働率を高めるために、市民ニーズを踏まえた複合施設とすることで、市民に親しまれ、まちづくりの拠点となる施設とします。また、蒲生らしさのある外観や街並みと調和したデザインを基本とし、市民に親しまれる施設とします。

基本方針①：市民に開かれた、親しまれる庁舎

市民が気軽に利用できる交流空間を整備することで、市民に開かれた場を提供し、市民に親しまれる庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○閉庁時でも利用できる多目的スペース
○市政や暮らしなどの生活情報、歴史・文化・観光・イベントの情報発信コーナー
○ロビー空間等を活用したコミュニティスペースや市民ギャラリー
○地域住民の憩いの場、多世代交流の場として機能するオープンスペース

図 2-17　情報発信コーナー・市民ギャラリーのイメージ

基本方針②：市民の活動を支え、まちづくりの拠点となる庁舎

地域と連携したまちづくりを推進するため、市民の交流や多様な活動を支えるためのスペースを配置し、市民活動の拠点となる庁舎とします。また、市民の多様な活動をサポートするための情報や各種団体等の活動場所を提供し、まちづくりの拠点となる庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○可動間仕切り等で大きさを自由に変更し、様々な活用が可能となる多目的スペース
○閉庁時でも利用できる会議室等

図 2-18　多目的スペースのイメージ

図 2-19　会議室のイメージ

基本方針③：市民の学習や健康増進、子育てを支援するための庁舎

市民の主体的な学習や健康づくりを支援するため、気軽に利用できる施設環境を整備し、市民一人ひとりが健康で生きがいのある社会の実現を推進する庁舎とします。また、子育て世代が安心して訪れることができる庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○市民が自由に学び、情報収集ができるスペース
○窓口での待ち時間を活用した子どもたちへの読み聞かせができるスペース

○市民の余暇活動やスポーツ、レクリエーションや文化活動を行うための多人数で幅広い活動ができる多目的スペース
○市民の健康づくりの推進、健康相談、健康教育、健康診断等の保健センター機能
○子育て世代が安心して利用できる施設（ベビールームやキッズスペース）

図 2-20　授乳室のイメージ

図 2-21　キッズスペースのイメージ

ウ　ユニバーサルデザインを取り入れた、ひとにやさしい施設

子どもから高齢者まであらゆる年齢層の人や障害のある人、外国人など誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの理念を取り入れ、使いやすく、わかりやすい、人にやさしい施設とします。

基本方針①：すべての利用者にとって使いやすい庁舎

全ての人が快適に利用できるように、「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」（平成 18 年法律第 91 号）及び「鹿児島県福祉のまちづくり条例」に基づき、ユニバーサルデザインによる施設を整備します。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○歩行時に転倒しにくい床仕上げや段差のない通路など、誰もが安全に利用できる施設
○上下階の移動が容易となる、エレベーターなどの適切な昇降設備
○高齢者、子ども連れの人、障がいのある人等に配慮したローカウンター
○車椅子使用者がゆとりをもってすれ違うことができる通路幅
○誰もが利用できる多目的トイレ

図 2-22　多目的トイレのイメージ

基本方針②：すべての利用者にとってわかりやすい庁舎

高齢者や子ども、障がいのある人や外国人など、全ての人にわかりやすい案内表示を誰もが見やすい位置と高さに設置するなど、目的の場所に迷いなく訪れることができる庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○視認性の高い色彩や大きさの案内表示
○多言語に対応した外国人にもわかりやすい案内表示
○音声案内
○点字ブロック

エ　環境にやさしく、経済的な施設

自然エネルギーの効率的な活用や省エネルギーシステムの積極的な導入を図ることで、環境負荷を低減した地球環境にやさしい施設とします。また、ランニングコスト[3]の低減や施設の長寿命化を見据え、ライフサイクルコスト[4]の縮減に配慮した施設とします。

基本方針①：自然エネルギーを活用し、環境負荷の低減に配慮した庁舎

自然採光や自然換気を取り入れ、効率的な設備機器を導入することでエネルギー効率の良い庁舎とします。また、太陽光発電等の自然エネルギーの活用を図り、施設の維持管理・補修や設備更新等のしやすさを考慮した施設とすることで、環境負荷の低減に配慮した庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○自然採光や自然換気
○十分な断熱性能の確保による熱環境負荷の低減
○太陽光発電設備
○ヒートアイランド抑制のための屋上緑化や壁面緑化の実施
○庇による直接光の抑制

[3]**ランニングコスト**：建物や設備、機器などを維持管理するための費用のこと。建設後にかかる運用費、維持管理費、修繕費などの総費用のこと。

[4]**ライフサイクルコスト**：製品や構造物を取得、使用するために必要な費用の総額のこと。建物においては、その企画、設計、施工から維持管理、修繕、解体、廃棄に至るまでの建物の生涯（ライフサイクル）に必要な経費の総額のこと。

基本方針②：ライフサイクルコストの縮減を図り、経済性に配慮した庁舎

施設の長寿命化を図り、長期的なランニングコストを視野に入れたライフサイクルコストの低減に配慮した庁舎とします。また、建材等は耐用年数が長いものを採用し、機能性や経済性を考慮した庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○省エネルギーシステム
○耐用年数が長く、容易に交換のできる建材の使用

オ　市民サービスの向上を実現する施設

市民が安心して利用できる窓口や相談スペースを確保するなど、市民にとって利用しやすい行政機能を備えた施設とします。また、行政手続きのみを行う場ではなく、多世代交流につながる生涯学習のためのスペースなどを整備し、市民サービスの向上を実現する施設とします。

基本方針①：窓口サービスの向上による利便性の高い庁舎

市民が利用する窓口サービスの利便性を向上させるため、窓口を集約するなど手続き等における負担を軽減し、わかりやすく利用しやすい窓口サービスを提供する庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○様々な手続きが１か所で行えるワンストップサービス[5]
○衝立等の設置によるプライバシーに配慮した窓口カウンターや相談スペース
○テーブルや椅子の設置された快適な待合スペース
○適切な広さの記載スペース

図 2-23　プライバシーに配慮した窓口カウンターのイメージ

図 2-24　相談室のイメージ

[5]**ワンストップサービス**：ひとつの窓口で複数の課の手続きを行うことができる窓口サービスのこと。「総合窓口」と同義で用いられる。

基本方針②：複合機能の導入による利便性の高い庁舎

機能の複合化によって施設全体の利便性向上を図り、多様な市民活動の拠点となる庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○様々な市民活動や多世代交流を図ることができる多目的ホールや多目的室
○様々な市民活動や多世代交流を図ることができるエントランスホール
○図書室や図書コーナー
○学習室や学習コーナー
○市民の健康づくりや健康教育を行うことのできる保健センター機能の配置

図 2-25　学習コーナーのイメージ

図 2-26　図書コーナーのイメージ

カ　機能性・効率性の高い施設

市民ニーズや行政組織の変化に柔軟に対応できる空間を確保し、庁舎機能と複合機能をあわせた、効率的で効果的な施設とします。また、適正規模による執務空間や会議室・相談スペースの確保、書類等の保管スペースの確保や情報ネットワークの整備、部署間や複合機能の連携等に配慮した施設とします。

基本方針①：効率性が高く、機能連携の図りやすい庁舎

行政機能と複合機能のスペースの共用化による効率的な平面計画により、整備費用や維持保全費用の抑制を図り、次世代に受け継がれる施設として負担の少ない庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○会議室等の共用による効率化
○部署間や複合機能との連携がとりやすい執務空間や会議室の設置
○明快な管理区分

基本方針②：行政組織や市民ニーズの将来的な変化に柔軟に対応できる庁舎

行政ニーズの多様化や時代とともに変化する市民ニーズに柔軟に対応するため、行政組織や施設の機能についても柔軟に変化・対応できるよう、間仕切りの変更などができる可変性の高い庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○将来的な行政組織や市民ニーズの変化にも対応できる平面計画
○多様な機能に対応し、併用することのできる多目的スペース
○間仕切りの変更を可能にするスケルトン・インフィル方式[6]

基本方針③：快適な執務空間が確保され、職員にとって働きやすい庁舎

職員が使いやすく働きやすい庁舎とすることで、執務環境を改善し、市民サービスのさらなる向上が図れる庁舎とします。

この基本方針を実現するために、次の機能について検討します。

○快適な室内環境を保つ設備機器の設置
○職員の更衣や食事等のための休憩スペースの配置
○（災害時など）24 時間体制で対応に従事する職員の生活利便スペース

[6]**スケルトン・インフィル方式**：スケルトン（構造躯体）とインフィル（内装、設備）を明確に分離する方式。構造躯体は、長期にわたり利用できる耐用年数を重視し、内装や設備は使用目的や将来の変化に対応できる可変性を重視することで、建物を長期にわたり最適な状態で使用する考え方に基づくもの。

表 2-1　基本的な考え方・基本方針・機能の一覧表（1）

基本的な考え方	基本方針	機能（検討事項）
ア　地域防災拠点としての施設	①様々な災害に対応できる、地域の防災拠点機能を備える庁舎	○災害発生時の本庁舎のバックアップ機能 ○他の機関と連携を図る防災情報システムや情報通信設備 ○消防団詰所及び消防用車両車庫 ○災害応急活動及び一時避難場所となる地域防災拠点として、防災資機材や食料、飲料水、生活支援物資を備蓄する倉庫 ○浸水時における機能確保（主要諸室や主要設備を 2 階以上の階に配置） ○非常用電源設備、蓄電設備、生活用水貯水槽、ガス設備等の設置 ○備品等の落下や什器転倒の防止対策
	②十分な耐震性能を有し、安全性の高い庁舎	○地震等の災害時にも施設機能を維持することができる耐震性能 ○建物内部での火災等の二次災害防止を図ることのできる建材等の使用 ○必要な設備機能を相当期間継続して使用できる設備の設置
イ　市民に親しまれ、まちづくりの拠点となる施設	①市民に開かれた、親しみやすい庁舎	○閉庁時でも利用できる多目的スペース ○市政や暮らしなどの生活情報、歴史・文化・観光・イベントの情報発信コーナー ○ロビー空間等を活用したコミュニティスペースや市民ギャラリー ○地域住民の憩いの場、多世代交流の場として機能するオープンスペース
	②市民の活動を支え、まちづくりの拠点となる庁舎	○可動間仕切り等で大きさを自由に変更し、様々な活用が可能となる多目的スペース ○閉庁時でも利用できる会議室等
	③市民の学習や健康増進、子育てを支援するための庁舎	○市民が自由に学び、情報収集ができるスペース ○窓口での待ち時間を活用した子どもたちへの読み聞かせができるスペース ○市民の余暇活動やスポーツ、レクリエーションや文化活動を行うための多人数で幅広い活動ができる多目的スペース ○市民の健康づくりの推進、健康相談、健康教育、健康診断等の保健センター機能 ○子育て世代が安心して利用できる施設（ベビールームやキッズスペース）

表 2-2　基本的な考え方・基本方針・機能の一覧表（2）

基本的な考え方	基本方針	機能（検討事項）
ウ ユニバーサルデザインを取り入れた、人にやさしい施設	①すべての利用者にとって使いやすい庁舎	○歩行時に転倒しにくい床仕上げや段差のない通路など、誰もが安全に利用できる施設 ○上下階の移動が容易となる、エレベーターなどの適切な昇降設備 ○高齢者、子ども連れの人、障がいのある人等に配慮したローカウンター ○車椅子使用者がゆとりをもってすれ違うことができる通路幅 ○誰もが利用できる多目的トイレ
	②すべての利用者にとってわかりやすい庁舎	○視認性の高い色彩や大きさの案内表示 ○多言語に対応した外国人にもわかりやすい案内表示 ○音声案内　　○点字ブロック
エ 環境にやさしく、経済的な施設	①自然エネルギーを活用し、環境負荷の低減に配慮した庁舎	○自然採光や自然換気 ○十分な断熱性能の確保による熱環境負荷の低減 ○太陽光発電設備　　○庇による直接光の抑制 ○ヒートアイランド抑制のための屋上緑化や壁面緑化の実施
	②ライフサイクルコストの縮減を図り、経済性に配慮した庁舎	○省エネルギーシステム ○耐用年数が長く、容易に交換のできる建材の使用
オ 市民サービスの向上を実現する施設	①窓口サービスの向上による利便性の高い庁舎	○様々な手続きが 1 か所で行えるワンストップサービス ○衝立等によるプライバシーに配慮した窓口カウンターや相談スペース ○テーブルや椅子の設置された快適な待合スペース ○適切な広さの記載スペース
	②複合機能の導入による利便性の高い庁舎	○様々な市民活動や多世代交流を図ることができる多目的ホールや多目的室 ○様々な市民活動や多世代交流を図ることができるエントランスホール ○図書室や図書コーナー ○学習室や学習コーナー ○市民の健康づくりや健康教育を行うことのできる保健センター機能の配置
カ 機能性・効率性の高い施設	①効率性が高く、機能連携の図りやすい庁舎	○会議室等の共用による効率化 ○部署間や複合機能との連携がとりやすい執務空間や会議室の設置 ○明快な管理区分
	②行政組織や市民ニーズの将来的な変化に対応できる庁舎	○将来的な行政組織や市民ニーズの変化にも対応できる平面計画 ○多様な機能に対応し、併用することのできる多目的スペース ○間仕切りの変更を可能にするスケルトン・インフィル方式
	③快適な執務空間の確保された職員の働きやすい庁舎	○快適な室内環境を保つ設備機器の設置 ○職員の更衣や食事等のための休憩スペースの配置 ○（災害時など）24 時間体制で対応に従事する職員の生活利便スペース

⑷ 施設の複合化による効果

施設の複合化により導入された機能は、市民の利便性の向上に資するだけではなく、地震や風水害等の災害時においては、行政機能と防災機能が連携し、地域住民の安全・安心を確保することができます。

生涯学習活動などの機能を複合することで、充実した余暇活動、運動・健康増進活動の支援に寄与するとともに、地域活動の拠点として多世代交流やにぎわいの創出などまちづくりと連携した、地域の価値を高める効果が期待されます。

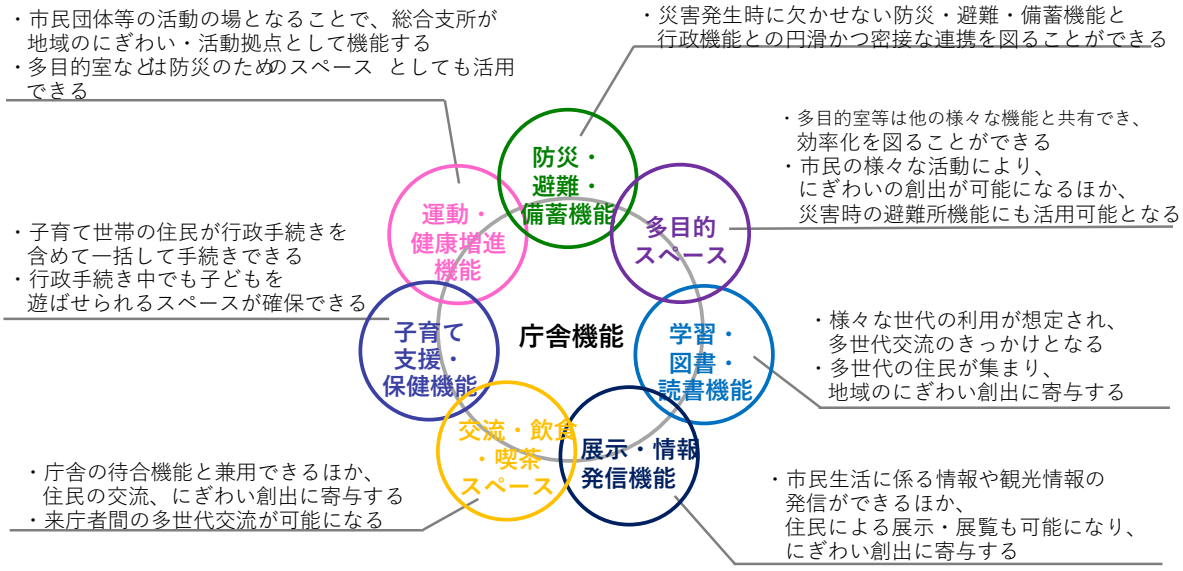


図 2-27　施設の複合化による効果のイメージ

3　建設予定場所の敷地条件

(1) 総合支所庁舎の建設予定場所

総合支所庁舎の建設予定場所は、基本構想第 5 章に示すとおり、現在の総合支所庁舎の敷地とします。本市の本庁舎（姶良庁舎）及び総合支所庁舎の位置を図 3-1 に示します。

図 3-1　姶良市の庁舎の位置

⑵ 法規制等

建設予定場所における各種規制等の概要を表 3-1 に示します。

表 3-1　総合支所庁舎の建設予定場所の概要

項目		内容	備考
敷地概要	所在地	姶良市蒲生町上久徳 2399	―
	敷地面積	約 4,500 ㎡	―
法制度の概要等	用途地域	用途地域の指定なし	都市計画区域全図
	建ぺい率	70%	
	容積率	400%	
	道路斜線制限	勾配 1.5（適用距離 30m）	建築基準法 56 条第 1 項 1 号
	隣地斜線制限	31m＋勾配 2.5	建築基準法 56 条第 1 項 2 号
	北側斜線	なし	建築基準法 56 条第 1 項 3 号
	日影規制	なし	建築基準法 56 条第 2 項及び鹿児島県建築基準法施行条例
	高度地区	なし	―
	防火地域	なし	―
	高さ制限	なし	―
	外壁後退	なし	―
	地区計画	なし	―
その他		日本遺産認定	

⑶　立地特性

ア　総合支所庁舎周辺の道路状況

総合支所庁舎周辺の道路状況を図 3-2 に示します。

敷地東側は県道 川内・加治木線（幅員 11m）に接しています。その他、計画地外周には 3.0～9.0m の市道が通っています。

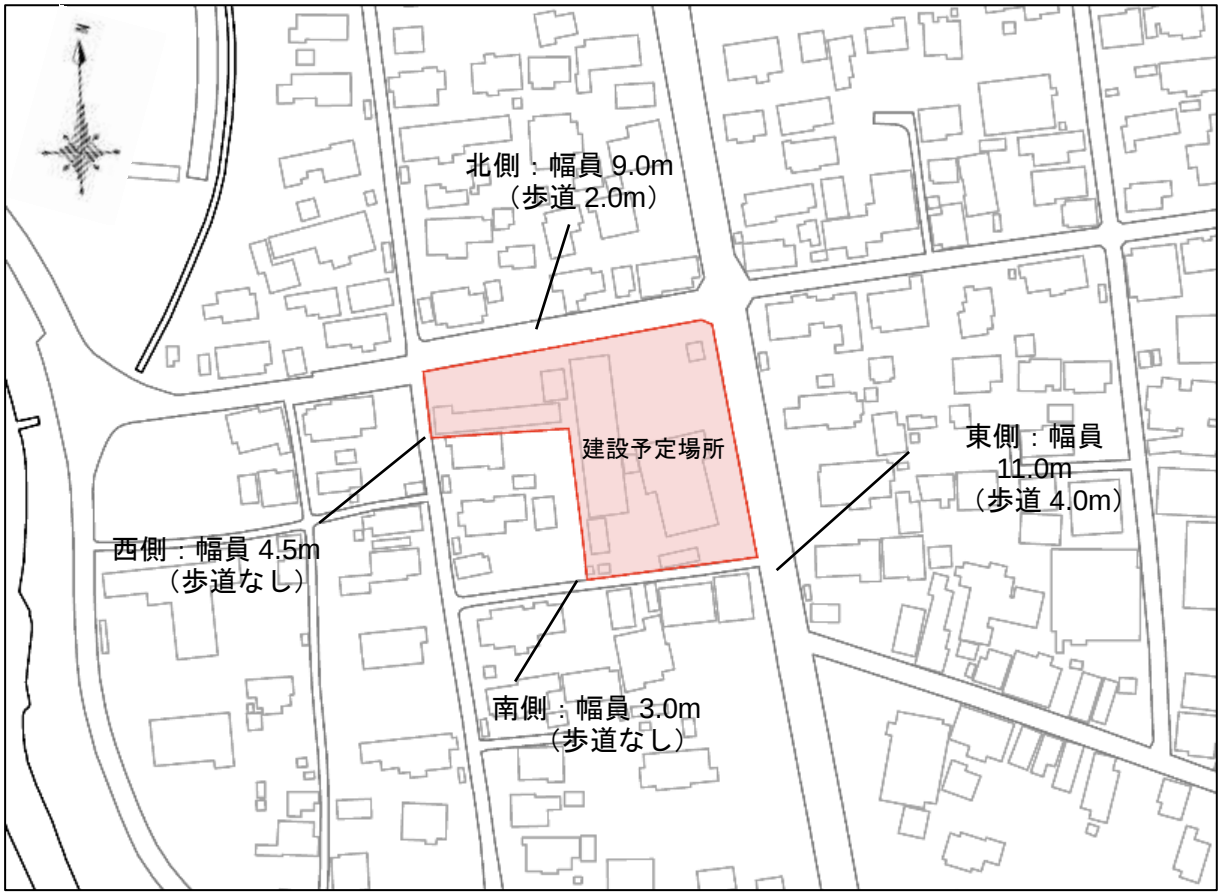


図 3-2　総合支所庁舎周辺の道路状況

イ　総合支所庁舎周辺の交通環境

総合支所庁舎周辺の交通環境について表 3-2 に示します。

総合支所庁舎は JR 帖佐駅から約 8.0km と距離がありますが、周辺にはバス停が 2 か所あります。このことから、新たな総合支所庁舎へは公共交通機関を利用したアクセスが容易であると考えられます。

表 3-2　総合支所庁舎の交通環境

鉄道駅からのアクセス	バス停からのアクセス	
■JR 帖佐駅（約 8.0km） ・発着バス： 3 庁舎間バス（3 本/日） 南国バス（10 本/日）	■蒲生支所前バス停（10m） ・徒歩：バス停すぐ ・発着バス： 3 庁舎間バス（6 本/日） 南国交通（48 本/日） 高速バス（24 本/日）	■くすくす館バス停（約 100m） ・徒歩：約 2 分 ・発着バス： 蒲生地区巡回バス（12 本/日）

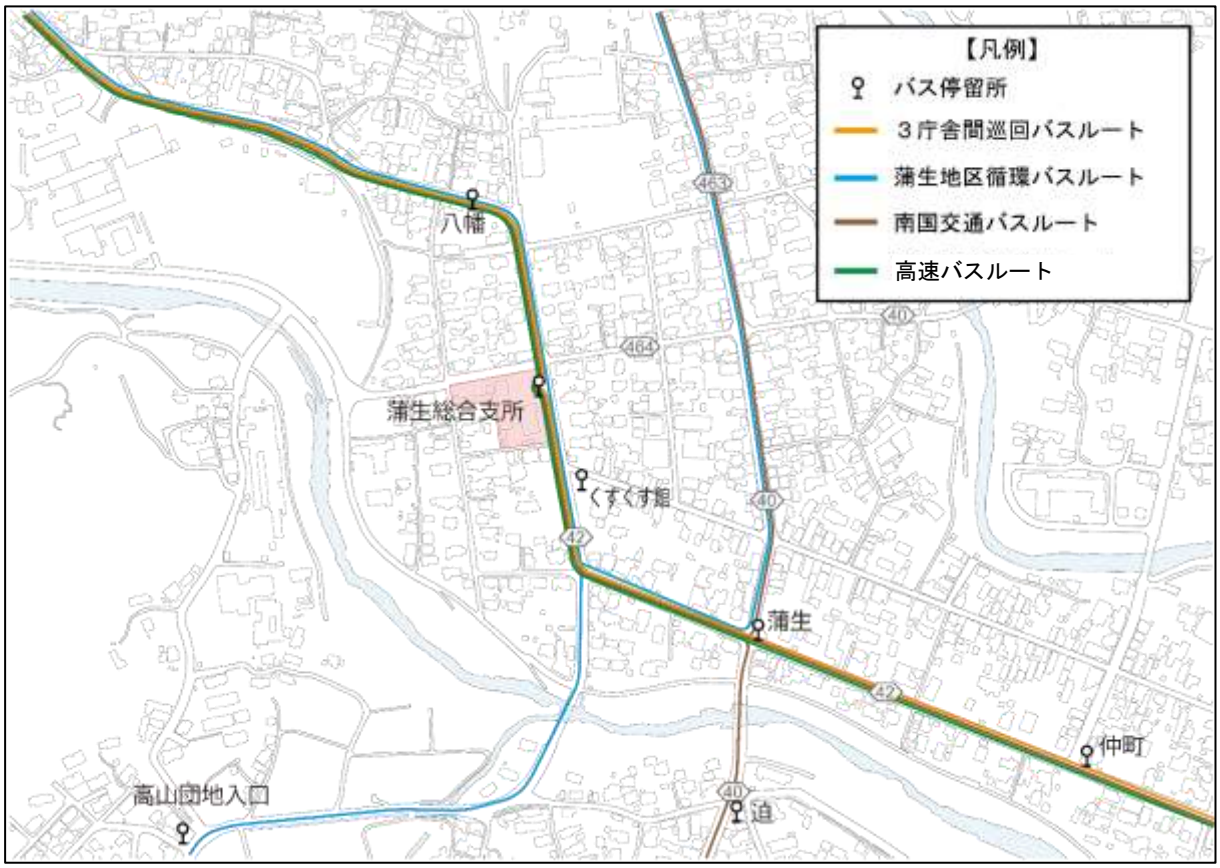


図 3-3　総合支所庁舎の交通環境

４　総合支所庁舎の基本指標と規模

⑴　総合支所庁舎の基本指標

ア　組織機構

基本構想では、行政組織及び行政機能を始良本庁舎に集約し、本庁方式に移行することとしています。また、総合支所においては、窓口機能や地域振興機能の充実を図ることとしています。蒲生総合支所の組織体制については、人口の増減や地方分権の推進、政策等による変動などから将来の行政組織を予測することが困難なことから、令和２年度の組織機構を基本とし、表 4-1 に示します。

表 4-1　組織機構

（令和２年度）

部名	課または係名
	蒲生地域振興課
市民生活部	蒲生市民生活係
保健福祉部	蒲生ほけん福祉係
総務部	蒲生税務係
建設部	蒲生建設係

イ　想定職員数

総合支所庁舎に配置する職員数については、本庁方式へ移行することを前提に、表 4-2 のとおり想定します。なお、当該職員数は、新庁舎の規模を算出するために令和２年４月時点の人数を示すものであり、将来の職員数を示すものではありません。

表 4-2　想定職員数

（令和２年４月）

正職員（特別職を含む）	非常勤職員	合計
17 人	10 人	27 人

⑵　総合支所庁舎の規模

ア　行政機能の規模の想定

総合支所庁舎の行政機能部分の規模（延床面積）については、「起債面積算定基準（総務省）をもとに算定する方法」、「新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）をもとに算定する方法」、「他自治体の庁舎建設事例から算定する方法」の 3 つの方法で、必要面積を想定します。

表 4-3　庁舎機能部分の延床面積算定

区分	起債面積算定基準（総務省）による面積（㎡）	新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）による面積（㎡）	他自治体の庁舎建設事例の面積（平均）（㎡）
事務室	184.50	109.89	他自治体の１人当たりの床面積の平均と本市の想定職員数の積により算出
倉庫	23.99	14.29	
会議室等	189.00	273.70	
設備関係	―	166.00	
玄関、廊下、階段等	158.99	225.55	
計	556.48	789.43	660.49

以上の方法から算定された面積は、概ね560㎡～790㎡となります。

総合支所庁舎の行政機能の延床面積は、これらの最小値である約 560 ㎡を想定規模としますが、施設の複合化による省スペース化など床面積の有効活用について基本設計において精査しながら、適正な規模により整備します。

イ　複合機能の規模の想定

複合機能の規模（延床面積）については、市民ワークショップ等の意見や周辺の既存施設を参考にしながら、それぞれの機能の利用形態等を考慮し、表 4-4 のとおり想定します。

表 4-4　複合機能部分の延床面積設定

区分	想定延床面積（㎡）
消防団詰所・備蓄倉庫　等	250
多目的室、多目的スペース　等	600
図書室・図書コーナー・学習室・学習コーナー　等	250
保健センター・キッズスペース・授乳室　等	150
計	1,250

ウ　駐車場の規模の想定

来庁者の自動車の利用状況等を踏まえ、適正な駐車台数を想定し、限られた敷地を有効に活用しながら必要なスペースを確保します。

想定駐車台数は、表4-5のとおり想定しますが、庁舎機能及び複合機能の利用者数や利用時間の想定からピーク時に必要となる駐車台数の確保に努めます。

表 4-5　想定駐車台数

名　称	台数	備　考
行政機能利用者用駐車場	19 台	利用者数、利用時間等を想定し、算出 （うち、車椅子対応１台以上）
複合機能利用者用駐車場	20 台	
公用車用駐車場	11 台	現総合支所庁舎の駐車台数
計	50 台	－

５　建築計画

⑴ 配置計画の考え方

総合支所庁舎は、地域防災やまちづくりの拠点となる施設として、全ての来庁者が利用しやすく、歩行者と自動車等の安全性に配慮した配置計画とし、以下の考え方に基づき配置計画を検討します。

○敷地形状が不整形であるため、まとまった面積が確保できる南側に施設を配置し、北側に駐車場を配置します。
○敷地境界と施設との離隔を十分確保するとともに、緑地等を配置して周辺の住宅地に配慮します。
○消防団詰所は別棟で検討するなど、出動動線に配慮した配置とします。
○既存の蒲生御仮屋門及び御仮屋犬槇を残置させ、施設や駐車場を配置します。
○県道 川内・加治木線の道路交通への影響を考慮し、施設までの歩行者及び自動車等のアプローチ動線を確保します。
○行政機能利用者用駐車場や複合機能用駐車場及び公用車用駐車場は、施設の機能と連携し、関連した機能・スペースへの出入口に近接して配置します。
○障がい者用駐車場を施設出入口付近に配置し、施設出入口までの屋根を設置するなど、障がいのある人の施設へのアクセスに配慮します。

⑵ ゾーニング計画（フロア構成）の考え方

総合支所庁舎は、全ての利用者にとってわかりやすく、快適に利用できる平面計画とします。また、市民サービスの向上や効率的な行政運営を図り、行政機能及び複合機能との連携のとりやすい空間を確保するため、以下の考え方に沿ったゾーニング計画を検討します。

○業務連携等が必要となる部署やスペースは可能な限り近接して配置します。
○効率的な執務空間をレイアウトし、行政窓口との適切な位置関係となるよう配慮します。
○市民サービスの向上を図り、様々な手続きを行う行政窓口や相談窓口等の機能を 1 階に集約します。
○執務空間はオープンフロアとすることで、フロア全体の有効活用による効率的な空間の利用を図ります。
○会議室や複合機能のスペースは、可動間仕切り等で様々な利用形態に対応できるよう配慮します。
○複合機能は、行政機能とゾーニングを明確に区分し、閉庁時間における利用を想定した計画とします。
○市民活動の場となる多目的室や多目的スペース等は効率的な運用が可能となるよう配置します。
○災害発生時に備えて、防災備蓄倉庫や避難スペース等の防災機能や設備機器スペースは 2 階以上に配置し、建物が浸水した場合においても、施設が機能する計画とします。
○情報収集や情報発信を行うための機能を 1 階に配置し、誰にでもわかりやすい情報展示が可能となるよう配慮します。

６　構造・設備計画

⑴ 構造計画の基本方針

総合支所庁舎は、防災・避難・備蓄機能を有することから、地震等の災害時にも施設機能を維持できるよう、耐震性を備えた建物とします。

国土交通省「官庁施設の総合耐震計画基準」の「耐震安全性に関する目標」より、大地震後、構造の補修をすることなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加え、十分な機能確保ができる水準とします。構造体の耐震安全性はⅠ類、非構造部材の耐震安全性はA類、設備の耐震安全性は甲類の施設を想定します。

表 6-1　構造の基本方針

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

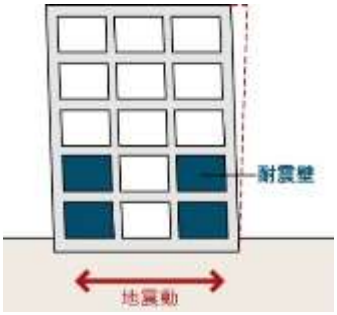
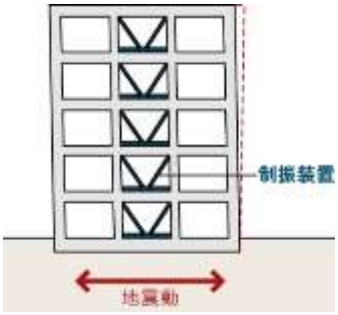
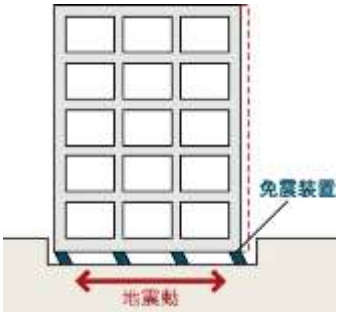
※出典　国土交通省　耐震安全性の目標

⑵ 構造形式

建物の構造形式は、耐震構造・制振構造・免震構造の３つの方式に区分され、それぞれの構造形式の特徴を表 6-2 に示します。

構造形式については、今後、建築計画を進める中で合理性や経済性を十分に検討しながら決定することとします。

表 6-2　構造形式の特徴

	耐震構造	制振構造	免震構造
構造形式のイメージ	揺れに耐える構造	揺れを制する構造	揺れを免れる構造
			
特徴	地震力に対し、柱や梁、壁の強度を上げて耐える構造	地震による建物の揺れを制振装置により吸収する構造	免震装置により、建物に地震の揺れを直接伝えないようにする構造
大地震後の機能継続	建物や設備機器に変形・損傷が発生する可能性がある	設備機器に若干の損傷が発生する可能性がある	建物・設備機器ともに損傷が発生しない可能性が高い
建設コスト	最も安価	免震構造に比べて安価	最も高価

⑶ 構造種別

構造種別は、主に鉄筋コンクリート造・鉄骨造・木造があり、強度や耐久性、耐用年数などにそれぞれの特徴があります。空間の自由度が確保できることや建設物価の動向、先進技術導入の費用対効果等を含め、最適な構造種別を採用することとします。

表 6-3　構造種別の特徴

	鉄筋コンクリート（ＲＣ）造	鉄骨（Ｓ）造	木造
地震時の揺れの小さ さ、耐震性	水平方向に揺れる幅がより小さく、耐震性も高い	水平方向への振動等が最も伝わり易く、ブレース等により耐震性を確保	水平方向に揺れる幅が RC 造より大きく、耐震壁等により耐震性を確保
耐久性	比較的長期間にわたり躯体の大規模修繕が不要であり、耐久性が最も高い	外部空間に面する場合、仕上げや継目の防錆処理が必要となり、躯体の耐久性は劣る	外部空間に面する場合、仕上げや継目の防腐処理が必要となり、躯体の耐久性は劣る
耐用年数	耐用年数が最も長い	耐用年数が RC 造より短い	耐用年数が最も短い
コスト	建設コスト、解体コストが最も高い	建設コスト、解体コストが RC 造より安価	建設コスト、解体コストが最も安価
工期	配筋、型枠、コンクリート打設等の工種が多く、工期が最も長い	鉄骨部材は工場生産であるため、工事現場での作業期間が短く、工期は RC 造より短い	工期は、RC 造より短いが、大量の木材を使用する場合、資材調達に期間を要する

⑷ 設備計画の基本方針

災害時にライフライン（電力・通信・給排水・ガス等）が途絶えた場合においても、災害対応等の活動を継続できるよう、設備機能維持の観点から設備計画を検討します。また、ランニングコストの最適化を図りつつ、維持管理や機器更新の作業が容易かつ効率的に実施できる計画とし、以下に示す設備の導入を検討します。

表 6-4　設備計画の基本方針

導入を検討する設備	
電気設備	2 回線受電設備（本線・予備電源方式）、非常用発電設備、太陽光発電パネル、蓄電設備、LED 照明、照度センサー・人感センサーによる制御
通信設備	電話設備、放送設備、誘導支援設備、自動火災報知機設備、テレビ受信設備、監視カメラ設備、通信設備
空調設備	空冷ヒートポンプエアコン、温度センサー・人感センサーによる制御
給排水設備	上水・雑用水の 2 系統給水、非常用排水槽、雨水貯留槽

7　外構・景観計画の基本的な考え方

⑴ 外構計画の基本的な考え方

建設地周辺の住宅地等に配慮するため、敷地境界と建物の離隔を十分に確保し、干渉帯となる緑地を設けるなど、周辺の住環境に配慮します。また、安全な敷地内の歩行者及び車両動線を計画するとともに、周辺の交通環境にも配慮した車両出入口等の設置を検討します。

⑵ 景観計画の基本的な考え方

総合支所庁舎の建設予定場所は日本遺産に認定された武家屋敷に立地しているため、周辺の街並みと調和したデザインを基本とし、良好な景観の形成に配慮します。

また、市民ワークショップや地域懇話会では、新たな施設に「地域のシンボル性」を求める意見があがっていることから、地場産材の活用による木質化や蒲生地区の歴史や文化を感じることのできる外観とするなど、景観にも配慮した施設計画を検討します。

8　総合支所庁舎の建設費及び財源等

⑴ イニシャルコスト[7]

ア　建設工事費

建築工事費は、九州地方において複合機能を有する庁舎の先進事例を参考に算出します。延床面積は、表 8-1 に示す規模を想定します。建設工事費の 1 ㎡あたりの単価は、先進他事例の平均値が約 53 万円/㎡ですが、市の財政状況に大きな負担とならないよう、事業費の縮減に努め、50 万円/㎡を目安として設定します。

想定規模と工事費単価から、概算の建築工事費は、約 9.1 億円が見込まれます。

表 8-1　想定規模

項目		面積（㎡）
総合支所庁舎		1,810
	行政機能面積	560
	複合機能面積	1,250

表 8-2　先進他事例の建設工事費

項目	事例 1	事例 2	事例 3	事例 4	事例 5
施設名	日之影町庁舎	鞍手町庁舎	門川町庁舎	広川町庁舎	築上町庁舎
建築構造／階数	RC 造／3 階建	RC 造／3 階建	RC 造／4 階建	RC 造／4 階建	RC 造／4 階建
竣工予定年月	2021 年 2 月	2021 年 4 月	2021 年 2 月	2022 年 10 月	2022 年 4 月
延床面積（㎡）	3,900	4,500	5,200	5,700	6,000
建設工事費（億円）	22.0	23.3	25.2	30.1	33.2
建設工事費単価（万円/㎡）	56.4	51.8	48.5	52.8	55.3
複合機能	多目的ホール・議場・調理室・防災機能	多目的ホール・保健センター機能・防災機能	町民ラウンジ・展望テラス・議場・防災機能	多目的ホール・町民展望ラウンジ・議場・防災機能	住民プラザ・相談室・議場・防災機能
建設工事費単価の平均値（万円/㎡）					53.0

※金額は税込み（税率 10%）
※先行他事例の延床面積及び建設工事費は、該当施設の基本計画や基本設計を参照

[7]**イニシャルコスト**：建物を建設したり設備を設置したりするときなど、稼働するまでの間に必要な諸経費の総計のこと。初期費用ともいう。

イ　外構工事費

総合支所庁舎の外構工事費は、国土交通省による「令和 2 年度 新営予算単価」をもとに算出します。外構面積は、表 8-3 に示す規模を想定します。

想定規模と工事費単価から、概算の外構工事費は、約 0.29 億円が見込まれます。

表 8-3　外構工事費

項目	面積 （㎡）	単価 （円/㎡）	費用 （億円）
駐車場	700	9,460	0.07
緑地等	450	11,660	0.05
構内通路等	2,000	8,550	0.17
外構工事費計			0.29

ウ　概算工事費

総合支所庁舎の建設に係る概算工事費を表 8-4 に示します。建築工事費及び外構工事費より、概算工事費は約 9.3 億円が見込まれます。

建設工事費用については、総合支所庁舎の延床面積の削減に努めるほか、公民連携事業の導入を検討するなど、財政負担の軽減に向けて、事業費の縮減方策を検討します。

表 8-4　概算工事費

項目	費用（億円）
建設工事費	9.05
外構工事費	0.29
合計	9.34

※概算工事費には附帯工事費、解体費、設計費、什器・備品費は含まれていません

⑵ ランニングコスト

総合支所庁舎のランニングコストは、一般社団法人建築保全センターによる「建築物のライフサイクルコスト（平成 31 年版)」を用いて算出します。ランニングコストを算出する上での想定する施設の使用期間は、平成 29 年 3 月に策定された姶良市公共施設等総合管理計画（姶良市公共施設再配置基本計画）において、公共施設の建て替え時期を 70 年と設定していることから、その期間を 70 年として算定します。これにより、70 年間のランニングコストは表 8-5 に示すとおり約 20 億円であり、1 年あたりのランニングコストは約 2,800 万円となります。

総合支所庁舎の建設に向けては、イニシャルコストのみでなく、ランニングコストの低減にも配慮した施設計画にするとともに、公民連携事業の導入を検討し、施設の維持管理等に要する費用の低減方策を検討します。

表 8-5　ランニングコスト（70 年間）

項目	費用（億円）※税別
運用コスト	2.63
光熱水コスト	2.63
保全コスト	16.88
維持管理コスト	8.08
修繕コスト	8.80
合計	19.51

⑶ 財源

総合支所庁舎の建設のための財源は、主に「合併推進債」の活用を予定しています。合併推進債は合併した市町村が使用できる地方債で、現行では令和６年度まで活用でき、起債対象事業の 90%を財源として充てることができるうえ、元利償還金の 40%が地方交付税の算定における基準財政需要額に算入される有利な地方債です。

また、国などの施策による活用可能な補助金等についても模索し、さらに、公民連携による民間資金の活用等についても調査・検討し、財政負担の軽減を図ります。

９　事業手法

⑴ 事業手法の比較

事業手法については、大きく分けて従来型手法（従来方式、直営方式）と民間活力活用手法（PPP 手法[8]）の２つが考えられます。

従来型手法は、一般的に設計・施工・維持管理を分割して発注する方式の事をいいます。

民間活力活用手法には、DB 方式[9]、DBO 方式[10]、PFI 方式[11]等があります。

想定される事業手法については、「全体工程」、「コスト」、「民間ノウハウの発揮」、「リスク分担」、「市民ニーズの反映」、「地元企業の参画」、「非常時における柔軟な運営」の観点から比較した結果を下表に示します。

表 9-1　事業手法の比較

項目	従来方式	DB 方式	DBO 方式	PFI 方式
概要	市が資金調達を行い、設計・施工・維持管理を分割して発注	市が資金調達を行い、設計・施工を一括して発注	市が資金調達を行い、設計・施工・維持管理を一括して発注	民間が資金調達を行い、設計・施工・維持管理を一括して発注
全体工程	発注者が仕様を定めて発注することから、一般的な建設工期が確保される	事業者を選定するための準備期間が必要となる。一括発注の利点として、実質的な建設工期は短くなる	事業者を選定するための準備期間が必要となる。一括発注の利点として、実質的な建設工期は短くなる	PFI 法による法定手続きが必要となり、事業者の選定期間を要する。一括発注により、実質的な建設工期は短くなる
コスト	仕様を定めて発注することから、事業者による創意工夫の余地が少なく、コスト低減は図りにくい	事業者のノウハウが活かされ、コスト縮減を図りやすいが、割賦支払ができず、施設竣工時に多大な財政負担が生じる	事業者のノウハウが活かされ、コスト縮減を図りやすいが、割賦支払ができず、施設竣工時に多大な財政負担が生じる	事業者のノウハウが活かされ、コスト縮減を図りやすく、割賦払いにより財政負担を平準化できる
民間ノウハウの発揮	事業者のノウハウや創意工夫を取り入れる余地が他の手法に比べて少ない	設計段階から、施工を見据えた技術導入が可能である	設計段階から、施工や維持管理を見据えた技術導入が可能である	設計段階から、施工や維持管理を見据えた技術導入が可能である
リスク分担[12]	仕様を定めて発注することから、瑕疵を除くリスクに対しては市が負担する	事業期間中のリスクについて、市と事業者の間においてリスク分担を明確化する必要がある	事業期間中のリスクについて、市と事業者の間においてリスク分担を明確化する必要がある	事業期間中のリスクについて、市と事業者の間においてリスク分担を明確化する必要がある
市民ニーズの反映	設計期間中に市民の意見を聞き、計画に反映しやすい	設計期間中に市民の意見を聞くことは可能であるが、事業費に影響する意見は反映されにくい	設計期間中に市民の意見を聞くことは可能であるが、事業費に影響する意見は反映されにくい	設計期間中に市民の意見を聞くことは可能であるが、事業費に影響する意見は反映されにくい
地元企業の参画	分離発注であることから、参画しやすい	複数企業によるグループの一員として参画することが可能	複数企業によるグループの一員として参画することが可能	複数企業によるグループの一員として参画することが可能
非常時における柔軟な運営	運営主体は行政であり、非常時の柔軟な運営がしやすい	運営主体は行政であり、非常時の柔軟な運営がしやすい	運営主体は民間であり、非常時の柔軟な運営についてのルール作りが必要	運営主体は民間であり、非常時の柔軟な運営についてのルール作りが必要

⑵ 民間事業者へのサウンディング調査[13]

民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした民間活力の導入を検討するため、公募によるサウンディング調査を実施しました。

ア　調査の実施概要

本調査では、多様な民間事業者の参入を促進するため、姶良市公式ホームページで参加者を募集し、「アンケート調査」及び「聞き取り調査」を実施しました。

アンケート調査及び聞き取り調査の実施概要を、以下に示します。

表 9-2　アンケート調査の実施概要

調査期間	令和２年２月３日（月）～令和２年２月 17 日（月）
調査方法	市ホームページに実施要領や事業概要等を掲載し、本調査への参加を希望する民間事業者に対してアンケート調査票を配付
参　加 事業者数	5 社（設計企業、建設企業、維持管理企業など）

表 9-3　聞き取り調査の実施概要

調査期間	令和２年３月２日（月）～令和２年３月 19 日（木）
調査方法	アンケート回答票に基づき、本事業に対して関心を示した企業に対し、アンケート内容等について対話形式で聞き取りを実施
参　加 事業者数	4 社（設計企業、建設企業、維持管理企業など）

※アンケート参加者５社のうち１社は、『本事業への参加は難しい』との回答があり、聞き取り調査の対象外としました。

[8]**PPP**：公民が連携して公共サービスの提供を行う事業計画の総称。PFI、指定管理者制度、公設民営方式、包括的民間委託、外部委託等も含まれる。（Public Private Partnership の略）

[9]**DB**：公共サービスの提供において、民間事業者が施設の「設計」及び「建設」を一括して行う事業方式。（Design Build の略）

[10]**DBO**：公共サービスの提供において、民間事業者が施設の「設計」「建設」及び「運営」を一括して行う事業方式。（Design Build and Operate の略）

[11]**PFI**：PFI 法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る考え方のこと。（Private Finance Initiative の略）

[12]**リスク分担**：事業において想定される事故や工事遅延、物価上昇等のリスクを予め発注者と受注者で分担すること。

[13]**サウンディング型市場調査**：事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業計画等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法のこと。

イ　調査結果の概要

アンケート調査及び聞き取り調査の調査結果概要を、以下に示します。

表 9-4　調査結果の概要（1）

項目	調査結果概要
建設工事費の削減	・PPP 手法により事業を行った場合、「5%程度削減可能」と回答した企業が 3 社と最も多かった。また、「15%程度の削減が可能である」と回答した企業もありました。 ・建設工事費の削減については、「PPP 手法は、通常の入札プロセスが簡略化されるため、建設期間の短縮にもつながり、コストが抑えられる」、「庁舎建設に係る PPP 事業の先進事例から、コスト削減は 5%程度が妥当」といった意見が出されました。
設計・建設スケジュール	・設計期間については、最長で 21 か月、最短で 10 か月と回答した企業でしたが、半数程度の回答は 15 か月でした。 ・建設期間については、最短で 12 か月と回答する企業もありましたが、15 か月と回答する企業が最も多くなりました。 ・蒲生総合支所庁舎については、敷地が狭いため、「既存庁舎を取り壊した後で建設したほうが良い」、「他の公共施設への仮移転を想定した建替計画を立案することでコスト抑制を図ることができる」といった意見が出されました。
維持管理費の削減	・PPP 手法により事業を行った場合、「10%程度削減可能」と回答した企業のほか、「わからない」と回答した企業がありました。 ・「民間機能（収益施設）を導入し、その収益をランニングコストの財源に充てることが可能」といった意見が出されました。
民間機能の導入	・民間機能導入の可能性については、「条件によっては可能」と回答した企業が最も多くなりました。 ・導入する機能としては、「売店（コンビニ）」や「カフェ」、「食堂」のほか、「銀行 ATM」等の来庁者の利便性向上のための機能について回答がありました。 ・民間機能導入事業と本事業を一体化することに対しては、「民間機能と庁舎機能それぞれの動線・セキュリティの検討が必要」、「官民の所有区分や事業期間等の前提条件の整理が必要」といった意見が出されました。
加治木・蒲生両総合支所庁舎建設事業の一体化	・両総合支所庁舎の建設を一体的に実施することについては、「望ましい」、「条件により望ましい」という回答がそれぞれ半数程度でした。 ・「望ましい」と回答した企業からは、「事業の一体化によって、建設資材の共通化等による建設工事費用及び維持管理費用の縮減と工期の短縮が見込める」といった意見が出されました。 ・「条件により望ましい」と回答した企業からは、「建設業界の人手不足について懸念がある」といった意見が出されました。

表 9-5　調査結果の概要（2）

項目	調査結果概要
既存施設の解体業務	・既存施設の解体業務については、「事業には含めないことが望ましい」と回答した企業が最も多くなりました。 ・「事業には含めないことが望ましい」と回答した企業からは、「土壌汚染や地中障害物など想定外の事象が発生することが懸念され、工期延長や、工事費増のリスクを伴う」といった意見が出されました。 ・「事業に含めて一体的に実施することが望ましい」と回答した企業からは、「解体業務を含めた検討により、事業の効率化が図られ、整備期間を短縮することが可能」といった意見が出されました。
事業範囲	・PPP 手法による事業範囲については、「地盤調査等の事前調査業務は市で実施してほしい」、「光熱水費の負担や大規模修繕は、コスト増のリスクが高く、事業範囲外としたい」といった意見が出されました。
事業期間・事業方式・参加意欲等	・事業期間については、「15 年程度」、「20 年程度」が望ましいと回答した企業がそれぞれ半数程度でした。 ・望まれる事業方式は、「PFI」が最も多く、次に「DBO」との結果となり、多くの企業が維持管理業務を含めた事業方式を回答しました。 ・本事業に「積極的に参加したい」と回答した企業は 3 社であった。 ・多くの企業が「地元企業との連携」によって事業の実施体制をつくるとの回答でした。
再生可能エネルギーの活用	・導入が考えらえる再生可能エネルギーについては、「太陽光発電」、「蓄電池システム」、「地中熱ヒートポンプ空調機」、「バイオマス熱発電施設」といった意見が出されました。 ・再生可能エネルギー設備の導入にあたっては、「導入に際して維持管理費を検討すること」「利用場所を限定すること」、「補助金の活用」、「水害対策等の検討」などの意見が出されました。
その他	・構造形式については、「総合支所庁舎を 2 階建てで計画する場合には、免震構造ではなく、耐震構造でも問題ないと考える」といった意見が出されました。

⑶ 事業手法の考え方

民間事業者へのサウンディング調査の結果、維持管理を含めた「PFI 方式」、「DBO 方式」の事業手法に対し、民間事業者からの参画意欲が高く、コスト削減等に一定のメリットがあるとの結果が得られました。

事業手法については、財源等の確保を含め、従来型手法及び民間活力活用手法それぞれのメリット・デメリットを整理しつつ検討していきます。

10　事業スケジュール

総合支所庁舎建設に向けて必要となる基本・実施設計や建設工事の想定スケジュールを表10-1に示します。なお、総合支所庁舎建設の事業スケジュールについては、市民の防災拠点としての機能整備を優先的に行う必要性があることから、できる限り早期に供用開始できるよう努めます。

表 10-1　総合支所庁舎建設の事業スケジュール

項目	令和元年度 (2019 年度)	令和 2 年度 (2020 年度)	令和 3 年度 (2021 年度)	令和 4 年度 (2022 年度)	令和 5 年度 (2023 年度)	令和 6 年度 (2024 年度)
基本計画						
基本・実施設計						
建設工事						