

東彼杵町新庁舎整備事業

事業概要(案)説明資料

※本資料に記載の内容は計画検討中の案であり、今後公表する募集要項等において変更する可能性がある。
※資料の本調査に用いるため以外の無断転載、配布、活用等は不可とする。

はじめに

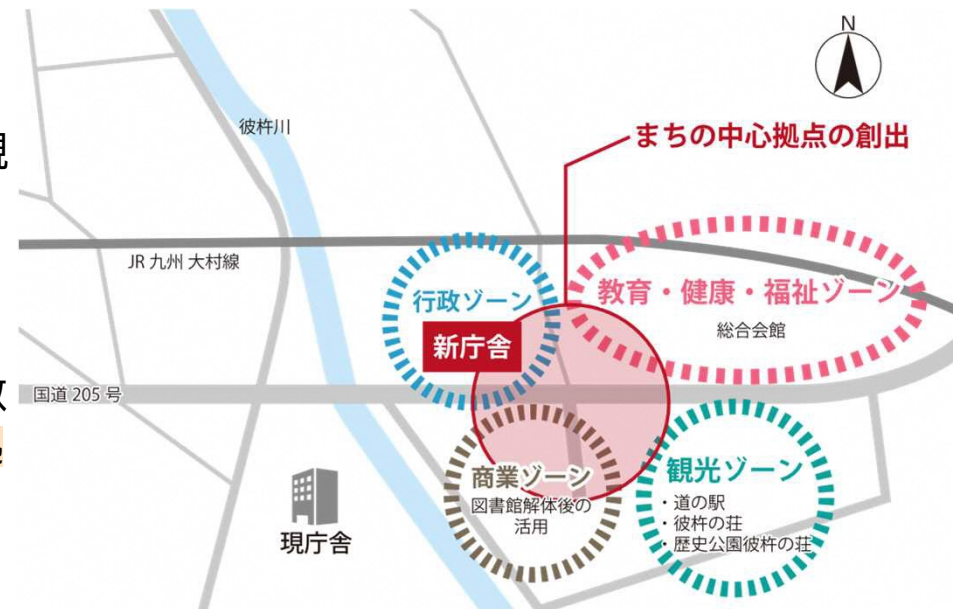
計画の背景

- ・ **現庁舎旧館の耐震性の不足**: 現庁舎旧館は、1961年の建築であり、法定耐用年数を超え、耐震基準も満たしていない。(構造耐震指標Is値が0.36[最小値])
- ・ **現庁舎敷地の状況**: 現庁舎の敷地の大半が河岸侵食区域に含まれており、庁舎及び災害時の避難場所として利用するには課題が残る。
- ・ これらの現状課題を解決するため、**彼杵児童体育館(解体予定)**が整備されている敷地にDB方式にて、**新庁舎を整備すること**を計画している。



計画の目的

- ・ 新庁舎計画地は、東に教育・健康・福祉ゾーン(総合会館)、南東に観光ゾーン(道の駅、歴史公園)、南側に商業ゾーン(スーパー誘致予定)と新庁舎を核としたまちづくりが可能となる非常に優れた位置である。
- ・ 本事業ではDB方式による効果的・効率的な整備に加えて、施設・敷地の有効活用において民間ノウハウを活用し、**新たなまちの中心拠点の創出**が期待されている。



【事業概要】

■整備予定施設

施設名称	東彼杵町役場庁舎
施設規模	延床面積:約2,200㎡ 建物構造:S造(外・内装に木材を活用予定) 建物階数:地上2階建
施設機能	庁舎機能/議会機能/情報発信機能/地域交流機能/防災機能

■整備事業予定地

建設地	東彼杵町彼杵宿郷501（現:東彼杵町彼杵児童体育館敷地）
敷地面積	約6,299㎡(西駐車場敷地を含む)
都市計画	区域区分：非設定 用途地域：指定なし【容積率200% 建蔽率70%】 防火地域：指定なし

■事業スキーム

事業方式	DB方式(設計施工一括発注方式)
支払い方式	施工完了後一括払い
事業期間(予定)	設計:2027年4月～2028年3月(想定:12ヵ月) 施工:2028年4月～2029年12月(想定:21ヵ月)
業務範囲(予定)	①設計業務 ②建設業務 ③工事監理業務 ④彼杵児童体育館の解体・撤去業務 ⑤その他必要な関連業務

【整備に係る留意事項】

・解体対象の彼杵児童体育館(昭和51年建設)は、アスベスト含有建材が使用されているため、現在調査中である。

【事業概要】

■事業スケジュール	
日程	予定
令和7年5月	市場調査(本調査)
令和8年3月	募集要項の公表
同年3月～7月(約4～5か月間)	提案書作成期間
同年4月	質疑受付・回答
同年5月	参加表明及びVE提案受付・回答
同年8月	提案審査
同年9月	優先交渉者決定
同年12月	事業契約締結
令和9年4月～令和11年12月(約33ヵ月)	事業期間(施設整備期間)
令和12年1月	備品搬入等(DB事業者業務範囲外)
令和12年2月	新庁舎 供用開始

【計画地の現状】敷地概要

- 計画地は、国道205号線に面した既存施設(彼杵児童体育館)と同場所に施設を新築する計画である。
- 敷地の一部が河岸浸食区域に該当するものの影響は少ないと考えられる。
- 国道205号線に接する事から、視認性、利便性が高くアクセスしやすい計画地である。

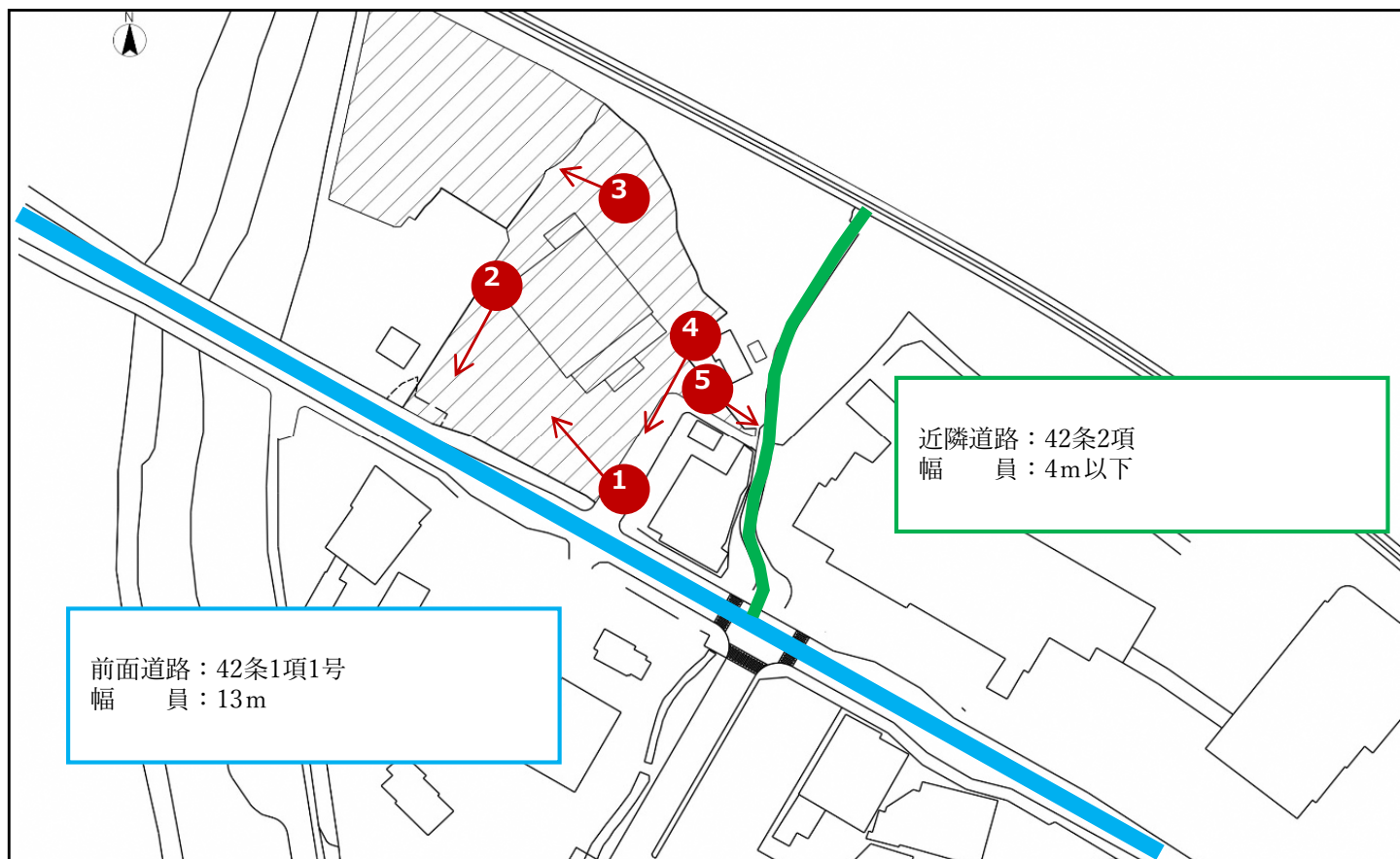


- 凡例
- 指定緊急避難場所 (Designated Emergency Evacuation Site)
 - 指定難場所 (Designated Difficult Area)
 - その他公民館等施設 (Other Community Center etc. Facilities)
 - 福祉避難所 (Welfare Evacuation Site)

想定し得る最大規模の降雨により彼杵川が氾濫した場合に想定される浸水区域



【計画地の現状】現況状況(周辺写真)



【計画地の現状】 接道状況(周辺写真)



Eからの現況写真 近隣道路



Dからの現況写真 近隣道路



Aからの現況写真 国道205号 (42条1項)



Bからの現況写真 国道205号 (42条1項)

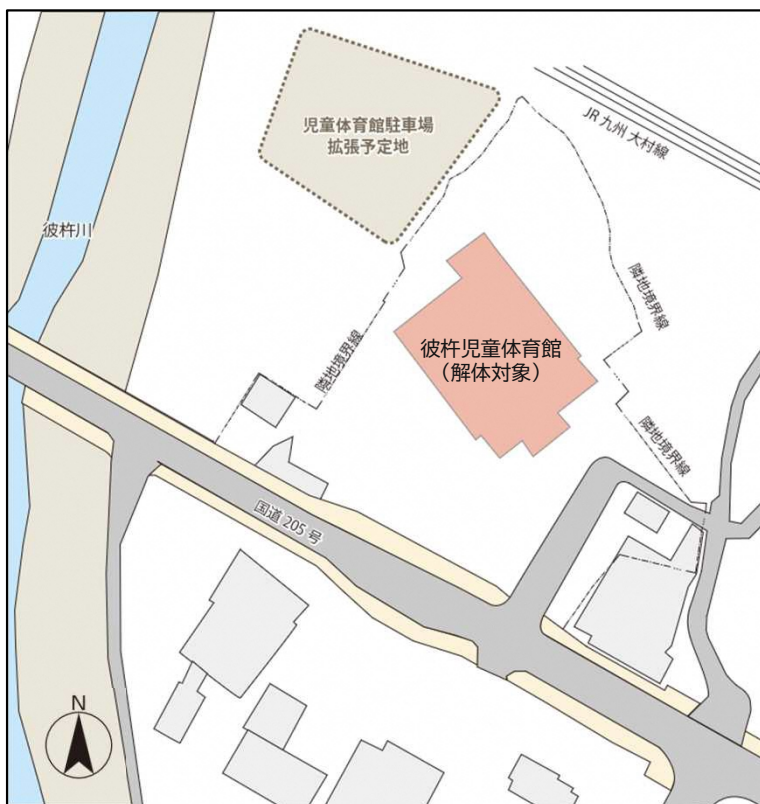


Cからの現況写真 国道205号 (41条1項)



【計画地の現状】解体対象の概要

- 敷地内には、彼杵児童体育館があり、昭和51年の建築であり、**築48年以上経過**している。
- 現在まで、耐震補強工事を行っておらず、新耐震基準以前に建てられたことから現在の「新耐震基準」に比べると耐震への脆弱性が懸念される。また、平成19年以前に建てられた建屋であることから、**アスベスト含有建材料が使用されている懸念**がある。（※アスベスト調査実施予定）
- 本事業では**彼杵児童体育館を解体**を行ったうえで、**新庁舎を整備**することを計画している。



建物名称	建設年度	構造・階数	床面積	耐震化
彼杵児童体育館	昭和 51 年	鉄骨造、1F	1,339㎡	工事無し

施設概要	バドミントンコート 6面 バレーボールコート 2面 バスケットボールコート 2面 卓球場
付帯施設	事務室、トイレ(男女)、身障者用トイレ、更衣室(男女)、倉庫
駐車可能台数	身体障害者用2台、一般用110台



【彼杵児童体育館 東側面】



【彼杵児童体育館 西側面】

基本 理念

①町民に開かれた ②安全・安心な ③執務しやすい 庁舎

① 町民に開かれた庁舎

親しみやすく、町民同士が気軽に利用し、地域交流による新たな賑わいを創出する空間を施設の整備計画の一つの目的として掲げる。

② 安全・安心な庁舎

当該敷地は彼杵川に近接し、一部が河岸浸食区域に指定されており防災機能を求められる当施設に於いては、耐震性は勿論のこと、浸水に対する適切な機能を要求される。そのため、当庁舎に於いては対策本部機能を併せもつ防災拠点の役割を担う。

③ 執務しやすい庁舎

近年加速するデジタル化からのコンバージョンでDX化が求められている。町民窓口機能については、従来型の紙面での対応と併せてスマート決済等ICT技術を導入する事で、町民手続きの合理化を図れる庁舎の整備を行う。

本部機能については、各課連携強化の観点から、執務空間を連続的な空間として構成し、将来対応可能な可変性に優れた執務空間を計画する。

【整備方針】基本理念

基本理念

①町民に開かれた ②安全・安心な ③執務しやすい 庁舎



【整備方針】基本方針

基本理念

①町民に開かれた ②安全・安心な ③執務しやすい 庁舎

基本方針1

町のシンボルとして
賑わいの拠点となる
庁舎整備

- ・だれもが自由に入出りができる開放的な施設
- ・庁舎機能に加え、賑わい・学び・防災の拠点とする複合的な施設
- ・町の情報を発信し、訪れた人と地域をつなぐ施設

基本方針2

災害対策拠点としての
庁舎整備

- ・災害対策本部機能の整備
- ・避難所機能や災害時の活動拠点施設としても位置付け

基本方針3

町民にとっての
サービス向上の推進

- ・スマート窓口
- ・DXの推進による効率的な施設計画
- ・だれもが安心して相談できる施設

【整備方針】施設規模イメージ(※基本計画時)

単位:㎡

室名			既存 面積	計画 面積	面積 増減	合計 面積
対策本部 系	本部	町長室、応接室、副町長室、総務課、 会議・研修室(特)、会議室(大)、 会議室(小)、サーバー室、印刷室	310	550	240	2,540
	議会	議長室、議会事務室、議員控室、 議場	230	210	▲20	
事業系	産業振興課・農業委員会、 建設課、水道課、受付待合ロビー		220	190	▲30	
町民相談系	町民課、長寿ほけん課、こども健康課、税財政課、会 計課、受付待合ロビー、相談室		280	300	20	
住民 ふれあい系	多目的(交流)ホール、ホワイエ(ラウンジ)、コワーキ ングスペース、展示スペース、備品庫		20	140	120	
防災系	防災備蓄倉庫、防災設備室		0	120	120	
共用部	エントランス、ホワイエ、廊下、トイレ、倉庫		1,180	1,030	▲150	

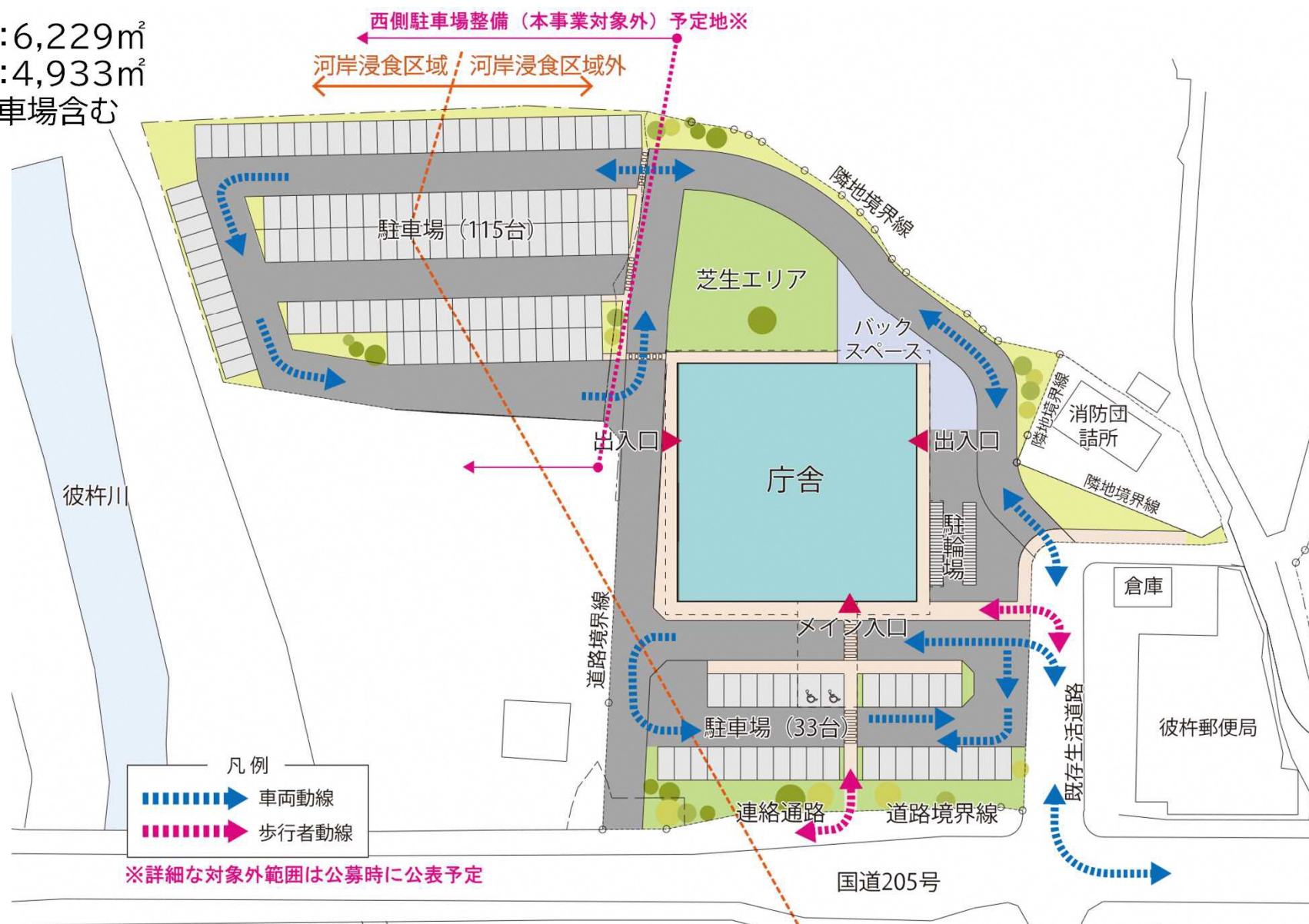
※提案時に必須条件とする導入機能及び室面積は検討段階であり、上記から変更の可能性有

※P2記載の延床面積:約2,200㎡は基本計画時から共用部を約300㎡縮小を見込んだ面積

【整備計画】新庁舎のイメージ(※基本計画時)

【配置図】

敷地面積:6,229㎡
外構面積:4,933㎡
※西側駐車場含む

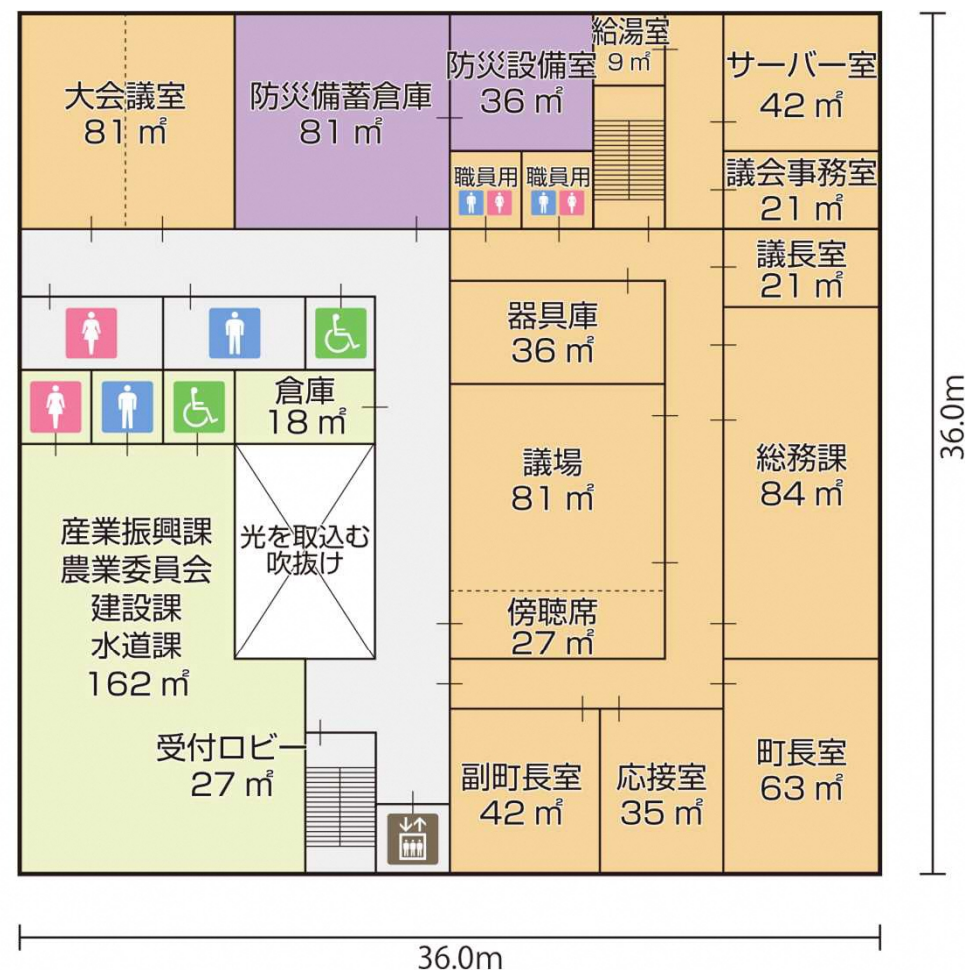
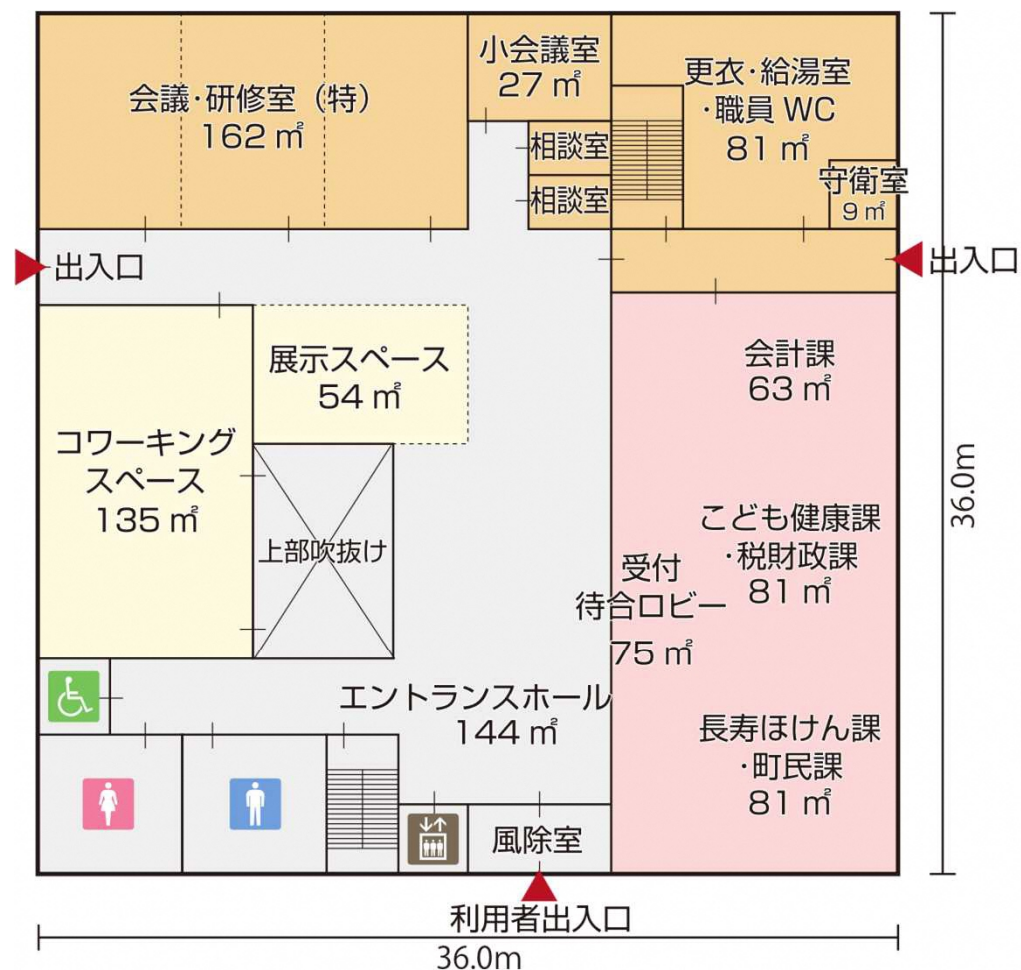


【整備計画】新庁舎のイメージ(※基本計画時)

【平面図】

1F:1,296㎡

2F:1,242㎡ 計:2,538㎡(769坪)



【整備計画】新庁舎のイメージパース(※基本計画時)

【外観イメージ】



【エントランス～コワーキングスペース・展示室】



【町民窓口空間】



【整備計画】概算事業費(※基本計画時)

- 昨年(令和6年)に実施した「東彼杵町新庁舎整備に係る基本計画策定業務」では以下の概算事業費を想定。※公募時の予定価格ではありません。

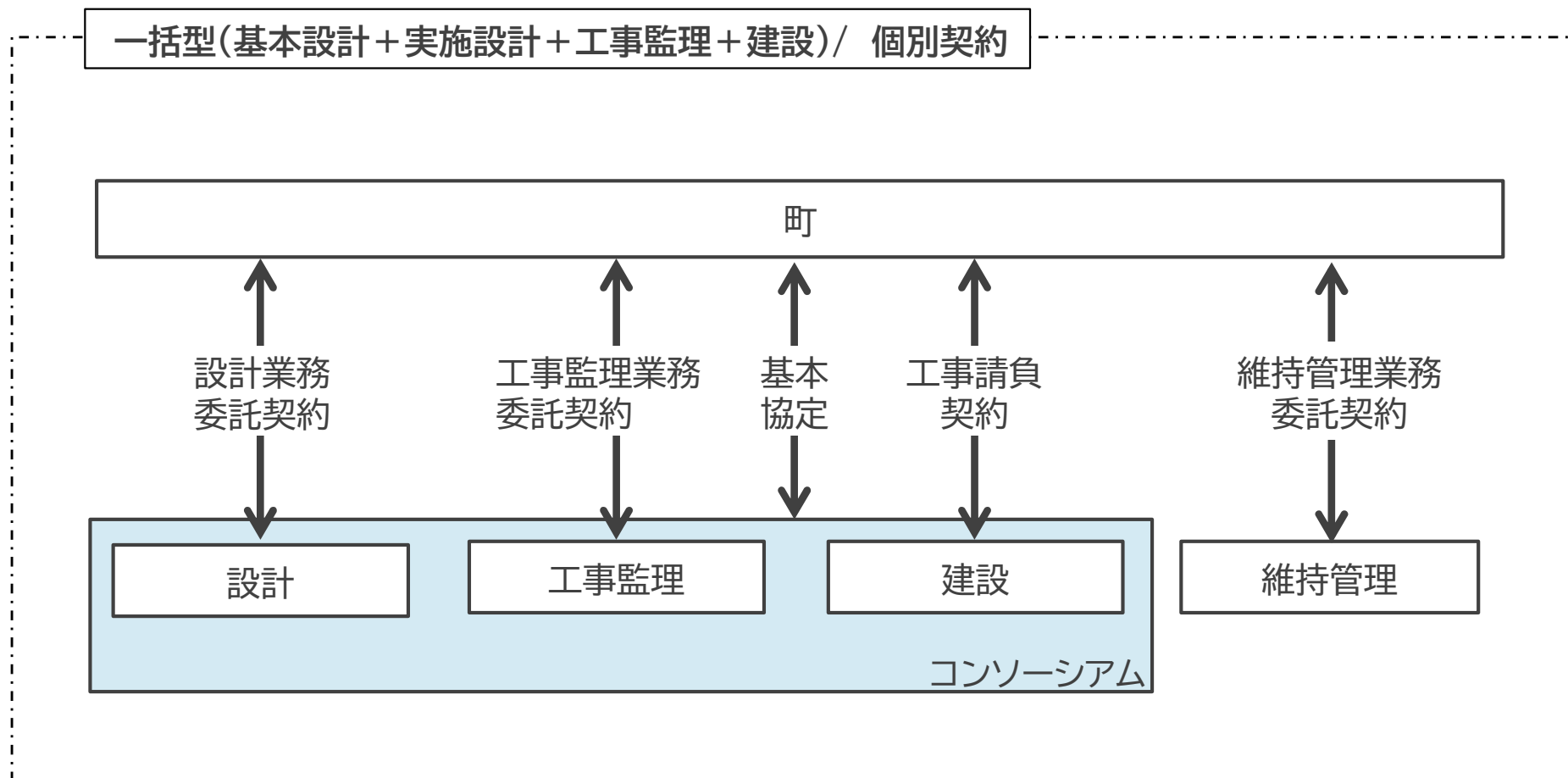
費目	費用(税込)	備考
手数料	1,100 千円	・各種申請等手数料
調査費	5,300 千円	・測量、地盤調査は本事業外で実施予定であるため費用から除外される可能性有
設計費	78,700 千円	・基本設計及び実施設計含む
工事監理費	19,900 千円	-
建設工事費	1,397,900 千円	・RC造を想定 ・外構整備費含む
合計	<u>1,502,900 千円</u>	・公募時の予定価格ではない ・四捨五入で合計値が整合していない

※彼杵児童体育館の解体整備費は含んでいない。(本事業対象内)

※彼杵児童体育館西側の駐車場拡張エリアの整備費は含んでいない。(本事業対象外)

【事業計画】事業スキーム(DB方式:一括型)

- 本事業で想定している事業スキーム : DB方式



【事業計画】業務範囲

- 本事業の業務範囲は下記に示す範囲とする予定である。※公募時までに変更する可能性有

業務内容	詳細
DB事業者が実施する業務	
新庁舎の設計業務	・事前調査(必要な場合のみ) ・新庁舎の設計(基本設計+実施設計) ・書類・設計図書等の提出
新庁舎の建設業務	・事前調査(工事着手前の現地確認) ・新庁舎の建設 ・外構の整備(敷地西側駐車場除く)
新庁舎の工事監理業務	・新庁舎建設の工事監理
彼杵児童体育館の解体・撤去業務	・彼杵児童体育館の解体設計及び工事
その他必要な関連業務	・各種申請等
町及び指定管理者等が実施する業務(本事業対象外)	
事前調査業務	・彼杵児童体育館のアスベスト調査 ・測量計測 ・地質調査
供用開始前準備等業務	・什器・備品の調達設置 ・現庁舎から新庁舎への移転
現庁舎の解体撤去業務	・現庁舎の解体設計及び工事
敷地西側駐車場整備業務	・敷地西側駐車場の整備
新庁舎の維持管理業務	・維持管理全般
新庁舎の運営業務	・庁舎事務等

【事業計画】事業スケジュール(仮工程)

- 本事業のスケジュールは下記に示す工程(予定)である。

公募期間：約4～5ヵ月

事業期間：約33ヵ月

[illegible]

ヒアリングにて確認したい事項

1. 事業内容に係る事項

- ① 業務範囲について
- ② 建物構造について
- ③ DX化について

2. スケジュールに係る事項

- ① 公募期間への意見
- ② 事業期間への意見

3. 事業費等に係る事項

- ① 物価高騰による施設整備費への影響
- ② 物価スライド条項の考え方

4. 参加条件・意欲に係る事項

- ① 参画条件(資格、実績、その他)への意見
- ② 参加意欲等への意見(PPP業務の経験等)