

東彼杵町新庁舎整備に係る技術的業務委託

報告書

令和 5 年 3 月

目次

1. 新庁舎の必要性の整理	- 1 -
1.1. 庁舎整備検討の経緯	- 1 -
1.2. 現庁舎の現状	- 2 -
2. 庁舎等の規模の再検証	- 4 -
2.1. 庁舎全体の規模の策定	- 4 -
2.2. 駐車場の規模の算定	- 7 -
3. 施設整備方針	- 8 -
3.1. 施設全体の整備方針	- 8 -
3.2. 庁舎機能の方針	- 10 -
3.3. 図書館機能の方針	- 13 -
4. 建設場所の考え方	- 18 -
4.1. 建設場所の候補地について	- 18 -
4.2. 建設場所の比較に係る評価項目	- 19 -
4.3. 建設場所の比較	- 20 -
4.4. 比較表の結果	- 21 -
5. 各敷地の配置計画	- 22 -
5.1. 配置計画の進め方	- 22 -
5.2. 各案の考え方	- 22 -
5.3. 各案の配置計画図	- 23 -
6. 概算事業費と各種調査概要	- 29 -
6.1. 前提	- 29 -
6.2. 各案の概算事業費	- 30 -
6.3. 地質調査結果の概要	- 31 -
6.4. アスベスト調査結果の概要	- 32 -
7. 今後の課題と検討の手法	- 33 -
7.1. 事業手法について	- 33 -
7.2. 事業スケジュール	- 34 -
7.3. 今後の課題	- 35 -

1. 新庁舎の必要性の整理

1.1. 庁舎整備検討の経緯

東彼杵町庁舎は、本館部分が昭和 36 年の建築で、法定耐用年数を超え、耐震基準も満たしていないことから、令和元年度より庁舎機能の移設または移転建替を検討し、その方向性の検討を続けた。

検討の経緯について下記にまとめる。

令和元年 10月	東彼杵町新庁舎整備検討委員会を設置
令和2年 3月	町議会にて、新築による庁舎整備を目指すという町案を表明
5月	長崎県から建築物の耐震改修の促進に関する法律第8条の規定に基づき令和7年3月末までに除却工事に着手するよう指示を受ける
令和2年 6月	技術的に可能であれば「総合会館に移設する」ことを町議会において表明
令和3年 6月	東彼杵町新庁舎整備構想を策定し総合会館に移設する方向性を示すが課題を明示 ・総合会館の耐震性能は、「官公庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」による第Ⅲ類建造物のため防災拠点機能として脆弱 ・総合会館の転用部分は面積的に制限があり、議会機能が整備できず別途議会棟を整備する必要があり、整備後の庁舎運営に課題が残る。
令和3年 9月	庁舎整備特別委員会を設置
令和3年 11月	庁舎整備特別委員会報告 新役場庁舎(議会棟含む)は、「図書館(教育センター分室)、むつみ荘、農民研修センター等」(以下図書館一体と呼ぶ)を解体し、建設することが望ましいとの結論に至る。 図書館一体敷地の建物は、築40年以上経過しており老朽化による建物の不具合が深刻で近々解体が想定されており、敷地の広さも十分に役場敷地として可能な立地である。
令和4年 8月	現庁舎旧館の耐震診断の実施（1.2.1.現庁舎旧館の耐震診断結果参照） 現庁舎旧館は、大地震に対して、耐震性が不足している状態にあるという診断結果となり、引き続き利用するためには、耐震補強を実施する必要がある。

図表1：庁舎整備検討の経緯

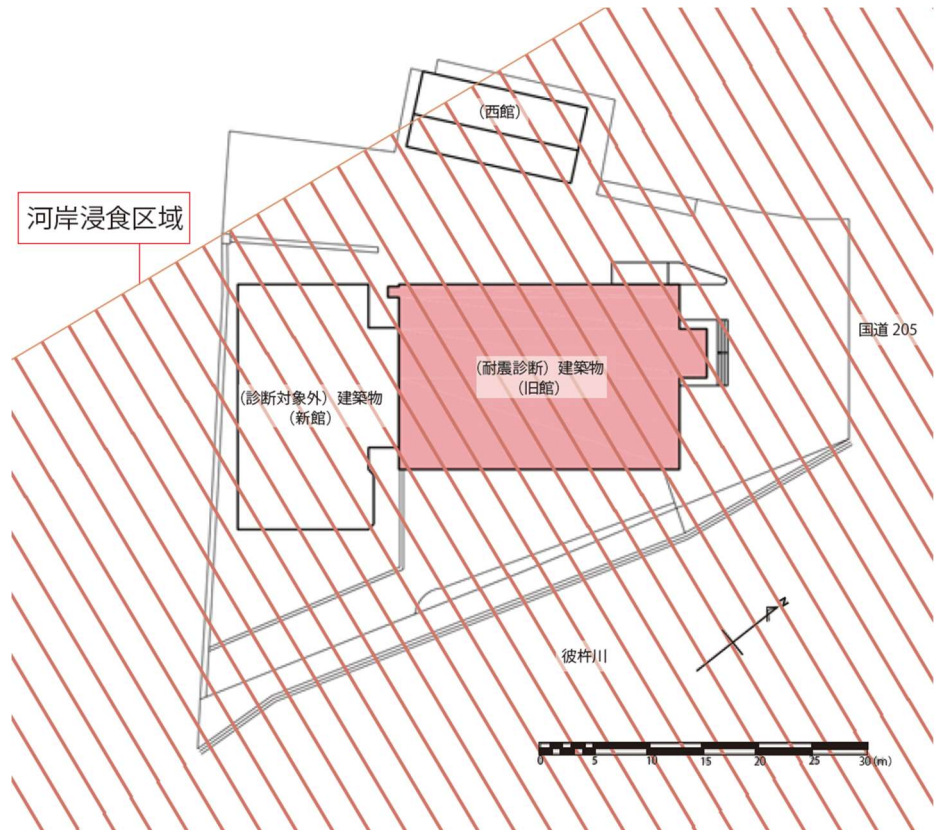
1.2. 現庁舎の現状

1.2.1. 現庁舎旧館の耐震診断結果

令和4年に実施した耐震診断によると、現庁舎旧館の構造耐震指標 I_s 値は 0.36（最小値）であり、構造耐震判定指標 I_{s0} の 0.6 を満足しない結果となっている。この結果を、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の告示（平成18年国土交通省告示第184号）に基づいて評価すると、「地震の震動及び衝撃に対して、倒壊又は崩壊する危険性がある（ $0.3 < I_s < 0.6$ ）」の状態に区分されることから、現庁舎旧館は、大地震に対して、耐震性が不足している状態にあるといえる。

このまま庁舎として利用続ける場合は、耐震補強設計、耐震補強工事が必要となる。

なお、本診断結果の妥当性については、第三者機関の耐震診断判定（判定人：長崎県建築士事務所協会）により別途確認している。



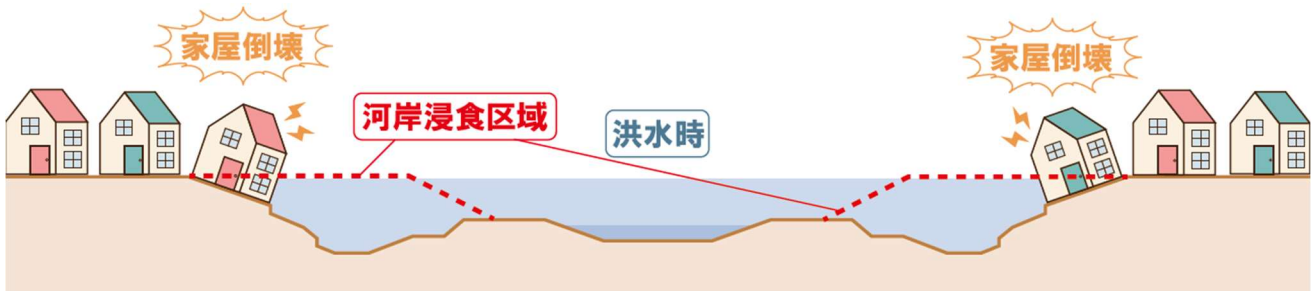
図表2：耐震診断建物及び河岸侵食区域と庁舎敷地

1.2.2. 現庁舎敷地の状況

旧館を解体して、跡地に新庁舎を増築するという考え方もあるが、現庁舎の敷地は、敷地の大半が河岸侵食区域^{※1}に含まれており庁舎として利用するには課題が残る。

※1：河岸侵食区域：

川の流れる勢いにより（護岸や堤防はもちろん）地面が削り取られることで、家屋がどのような造りであるかは関係なく壊れる危険性がある範囲。



図表3：河岸侵食区域

1.2.3. 新庁舎の敷地

河岸侵食区域の影響については、千年に一度の水害について、どこまで配慮すればよいかは各自治体で見解が違っているが、災害時の避難場所となる施設は、河岸侵食区域への建設を避けて計画する傾向にある。

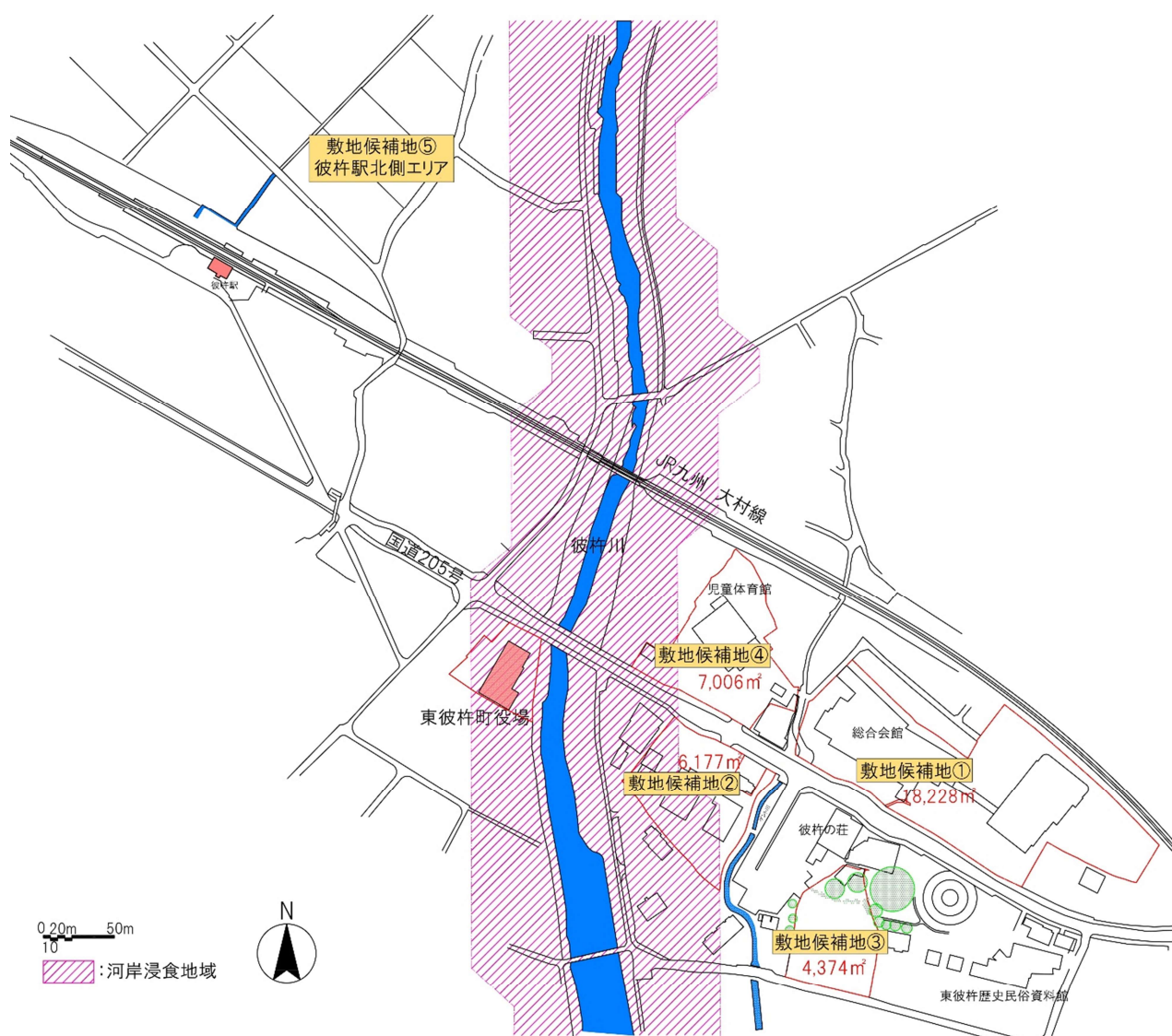
新庁舎には、災害時の避難場所として町民の拠り所となるほか、防災対策本部を設置するなど重要な機能が配置されることから本検討では、河岸侵食区域を避けて庁舎建設をする方針とした。

また、河岸侵食区域を避けた町有地の中から、町民の利便性、町の活性化、他の公共施設との連携を考慮し敷地選定を行う。

本業務の主たる目的は、今までの町の検討の経緯を踏まえ、以下に示す候補地について、最も建設場所に相応しいと考えられる場所を、多角的な視点から比較検討を行う。詳細は「4. 建設場所の考え方」に記載する。

候補地名称	位置
敷地候補地①	基本構想候補地②：総合会館一带
敷地候補地②	基本構想候補地③：教育センター分室一带
敷地候補地③	道の駅彼杵の荘駐車場隣接地
敷地候補地④	彼杵児童体育館跡地
敷地候補地⑤	彼杵駅北側

図表4：敷地候補地の名称と位置



図表5：敷地候補地の位置と河岸侵食区域

2. 庁舎等の規模の再検証

2.1. 庁舎全体の規模の策定

2.1.1. 庁舎機能の位置づけ・役割

東彼杵町庁舎は、本館部分が昭和 36 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ことから庁舎機能の移設または移転建替を検討し、庁舎機能として窓口機能、防災機能、議会機能と行政運営に関する全ての機能を備える事を目的とする。

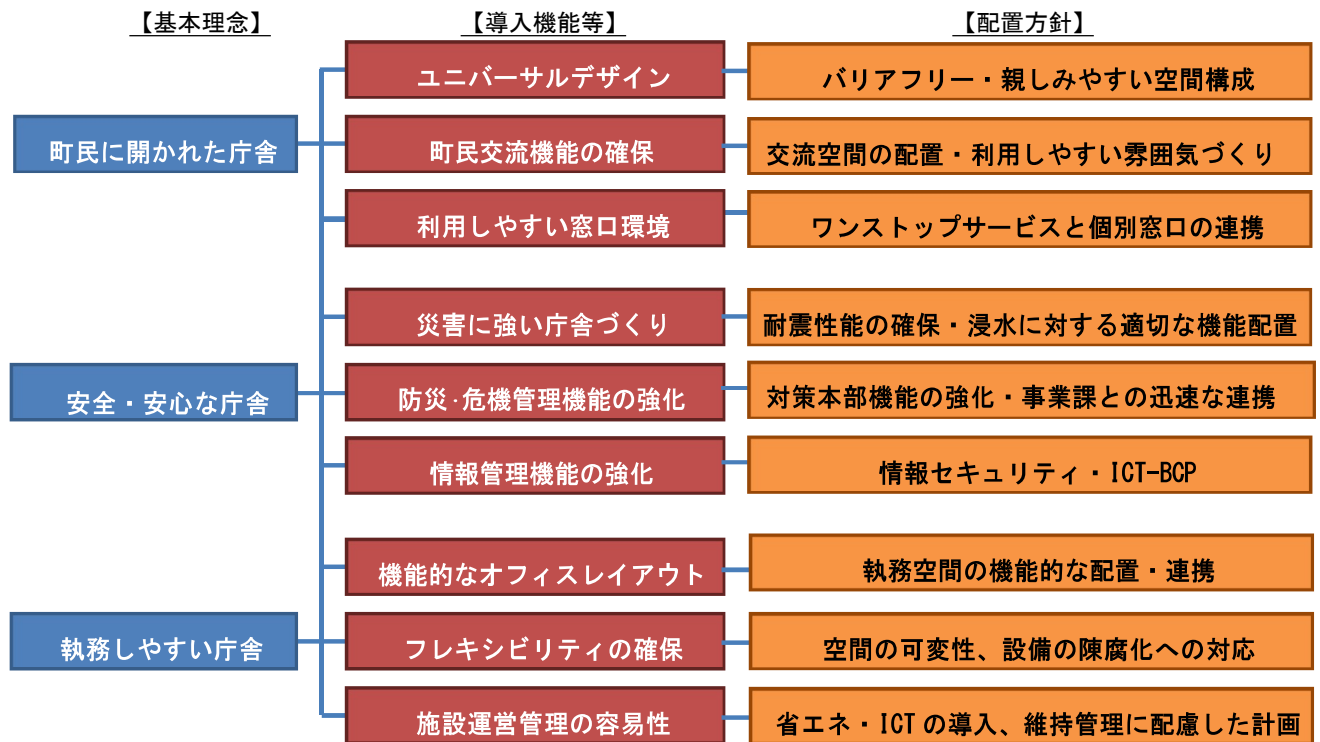
また、来庁者へサービスの最適化、バリアフリー対応及び施設利用者の動線交錯の解消、行政サービス多様化に伴う必要スペースの検討確保、セキュリティ機能の役割を果たすための整備方針を検討する。

施設老朽化への対応及び耐震性の確保
防災上の機能確保及び拡充
来庁者へのサービスの最適化
バリアフリー対応
利用者の動線錯綜の解消
庁舎内の必要スペースの確保
情報化等への対応

図表6：図庁舎に求められる機能

2.1.2. 施設整備に向けた基本的な考え方（整備コンセプト・導入機能配置方針）

庁舎機能の位置付け・役割を踏まえた、施設整備のコンセプト案を以下に示す。



図表7：導入機能と配置方針

2.1.3. 庁舎の規模と機能

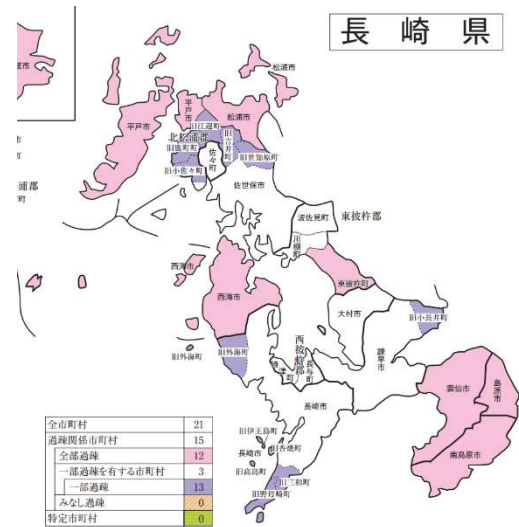
(1) 規模設定の基本指標

庁舎の必要規模を検討するための基本指標として、現在の職員数、議員数について整理する。

防災施設については、本庁機能とは全く異なる事から、同一敷地内に単独施設として管理する可能性がある。

新庁舎へ複合的機能を有する施設配置計画の場合とは別に、新庁舎と防災施設を配置する二つの方向で計画内容を整理する。

右図は、過疎化指定地域の総務省発行の資料であり、防災施設については補助金対象施設となるため、今後の計画では申請事業としての可能性も考慮しながら施設の配置計画を整理する。



図表8：過疎化分布図（R4度）

(2) 庁舎等規模の算定

規模算定に用いる基準は、「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱等について」（総務省）及び「新営一般庁舎面積算定基準」（国土交通省）を用いる。

求めた結果については、以下内容の通りである。なお、防災対策機能及び町民利便機能を確保するため、付加機能全体としては250m²程度（防災備蓄倉庫、多目的室）を見込むものとする。

図書館の面積については、3章の面積検証を踏まえて800 m²とし、災害時の避難所としても利用する多目的室を200 m²を加え、庁舎の全体規模を3,480 m²と算定した。

必要諸室	必要面積	配置する課と人員	算定式	
執務室 イ	600.0	現在職員数 A	89	(A+B) ×4.5
会議室等 ロ	620.0	〃の補正人員 B	43	(A) ×7.0
議場	280.0	町議会議員 C	8	(C) ×35.0
教育委員会ハ	230.0	教育員会職員 D	15	(D) ×15.0
倉庫 ニ	90.0			(イ) ×15%
共用部	610.0			(イ+ロ+ハ+ニ) ×40%
防災備蓄倉庫	50.0			
多目的室	200.0	災害時に避難スペースとして利用		
図書館	800.0			【3.2.2】詳細記載
合計	3,480.0	合計	155	

図表9：庁舎規模の算定

※面積の算定基準は、総務省基準とする

2.1.4. 新庁舎が担う機能（ゾーンの区分検証）

基本構想からの検証により、新庁舎が担う機能（ゾーン）は必要な機能（対策本部系、事業系、町民相談系、交流系）及び付加機能（多目的スペース・防災施設・図書館）を配置することが望ましいと考えられる。

ゾーン区分	対応課
対策本部系	町長室等、総務課、会議室
事業系	産業振興課、建設課、水道課
町民相談系	町民課、健康ほけん課、税財政課、会計課
交流系	情報コーナー、ホール等
付加機能系（住民ふれあい）	多目的スペース（防災拠点兼ねる）
付加機能系（防災機能）	防災拠点（備蓄倉庫）
付加機能系（図書機能）	図書スペース他関連室

図表10： 新庁舎が担う機能

2.1.5. デジタル・トランスフォーメーション（DX）による面積削減と利便性の向上

新庁舎はデジタル・トランスフォーメーション（DX）の推進により、庁舎の面積削減と町民の利便性を向上させることが望ましいと考える。

デジタル技術やデータ、AI等の活用により業務効率化を図り、人的資源を行政サービスの更なる向上に繋ぐ施設を目指す。

また、新庁舎建設と並行し、健康サービス、医療サービス、移動サービスなどを含めたデジタル化について、町民にとって利便性を享受できる手法についても今後検討する。

2.2. 駐車場の規模の算定

公用車の必要台数を使用想定人数から算出する。

また、施設利用者想定人数を設定し、施設利用者の必要台数を算出する。

施設利用者（図書館含む）は、1日当たりの来庁予定者から設定する。

算定結果（表）は以下の通りである。なお、駐車区画は56台程度必要と考える。

施設	対象者	想定人数 (MAX)	駐車場利用台数の設定の考え方	算定式	必要台数
東條庁庁舎	公用車	25人	公用車駐車場	公用車 × 自動車利用率 25人 × 100%	= 25.0台
	利用者	50人/日	自動車利用率95%、平均乗車人員2人、平均滞在時間1時間、営業時間8時間で想定し、開放制を前提にピーク時を想定しないで設定	利用者数 × 自動車利用率 ÷ 平均乗車人員 × 平均滞在時間 ÷ 営業時間 50人/日 × 95% ÷ 2人 × 1時間 ÷ 8時間	
情報コーナー	利用者	5人/日	下記の図書館の利用者数に含めて設定		-
多目的室スペース①【庁舎】	利用者	20人/日	自動車利用率95%、平均乗車人員2人とし、仮に全部屋の利用が重複した場合、敷地内駐車場に対応できる利用者を半分とし設定	利用者数 × 自動車利用率 ÷ 平均乗車人員 70人/日 × 95% ÷ 2人 × 0.5	= 16.6台
多目的室スペース②【図書館】	利用者	50人/日			
図書スペース	公用車	3人	公用車駐車場	公用車 × 自動車利用率 3人 × 100%	= 3.0台
	利用者	50人/日	自動車利用率80%、平均乗車人員2人、平均滞在時間2時間、営業時間8時間で想定し、ピーク時を平均時の1.5倍と想定して設定	利用者数 × 自動車利用率 ÷ 平均乗車人員 × 平均滞在時間 ÷ 営業時間 × ピーク時設定 50人/日 × 80% ÷ 2人 × 2時間 ÷ 8時間 × 1.5倍	
※屋根付き駐車場は3～5台程度必要					55.1台

図表11： 駐車台数算定表

対象者	想定人数 (MAX)	駐車場利用台数の設定の考え方	必要台数
公用車	25人	公用車駐車場	25.0台
利用者	50人/日	自動車利用率95%、平均乗車人員2人、平均滞在時間1時間、営業時間8時間で想定し、開放制を前提にピーク時を想定しないで設定	3.0台
利用者	5人/日	下記の図書館の利用者数に含めて設定	-
利用者	20人/日	自動車利用率95%、平均乗車人員2人とし、仮に全部屋の利用が重複した場合、敷地内駐車場に対応できる利用者を半分とし設定	16.6台
利用者	50人/日		
公用車	3人	公用車駐車場	3.0台
利用者	50人/日	自動車利用率80%、平均乗車人員2人、平均滞在時間2時間、営業時間8時間で想定し、ピーク時を平均時の1.5倍と想定して設定	7.5台
55.1台			55.1台

図表12： 駐車台数算定表【拡大】

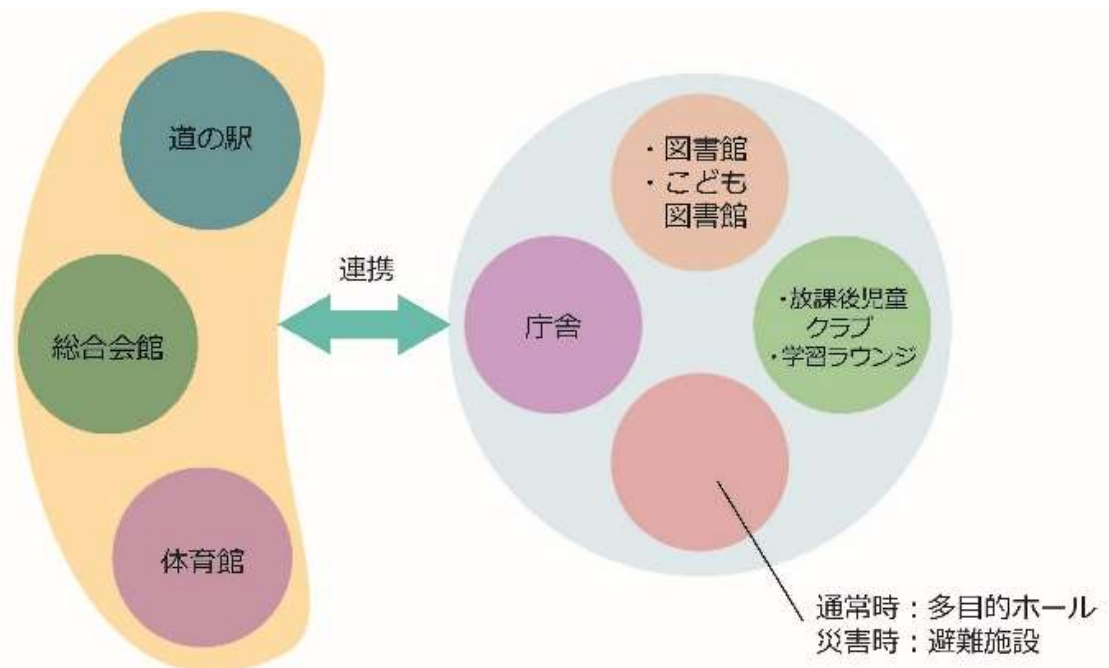
3. 施設整備方針

3.1. 施設全体の整備方針

新庁舎の整備についての具体的な整備方針を以下に示す。

3.1.1. 賑わいの拠点としての整備方針

- 新庁舎は町民の賑わいの拠点として、図書館や子育て支援施設などと複合的な施設として整備することで、通常の庁舎施設には無い機能を地域活性化に活用でき、子どもから高齢者まで多世代が交流を行える施設とする。
- 道の駅や総合会館との連携を含め、町の行事を一体的に取り組める機能を充実させ、施設の相互利用を促す。
- 新庁舎近隣の児童体育館との連携や多目的スペースを利用し、健康づくりの拠点として位置づけ、町民の健康維持に寄与する施設づくりを目指す。



図表13： 庁舎の複合化と他施設との連携

3.1.2. 町民サービスの充実に資する整備方針

- 町民サービス対応は、町民の機会均等を目指したネットワークシステムを構築する。
- あらゆる有事に対応するため、災害対策本部機能を整備し、対応できる拠点として整備する。
- 各窓口がわかりやすいオープンフロアを採用し、関連した複数の課が隣接した執務空間とする。

3.1.3. 災害対策拠点としての整備方針（災害時の対応要検討）

- 庁舎には、災害対策本部機能を整備し、東彼杵町各地域の被災状況に応じて稼働できる施設とする。
- 本計画敷地はハザードマップによる浸水区分 0.5m 以上 3.0 未満の範囲内であるため、浸水の可能性がある際には、防災備蓄倉庫など被災時に必要となる施設を配置しないよう考慮した計画とする。
- 避難所機能や災害時の活動拠点施設としても位置付け、被災後の復興に対応する。避難所として活用する室は、多目的ホールを考え、屋外スペースは防災広場や災害時の活動の場としての活用を行う。
- 町の防災計画や国土強靱化計画、総合計画など関連する計画とも整合を図り、町の災害対策拠点として整備する。

3.1.4. 建物構造計画の方針

- 建物構造は、国土交通省が定める「官公庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」において、災害対策本部・避難所として、「特に重要な官庁施設」と位置付けられるため、大地震発生時に建物の設備や機能の被害を最小限に抑え、維持することが求められる。
- 以上のことから、耐震安全性の「構造体：Ⅰ類・建築非構造部材：A類・建築設備：甲類」を目標とする。

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十分な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。

図表14： 建物構造の耐震安全性の目標

※建物の重要度に応じ設計時に地震力を割増す係数のことを重要度係数という。
構造体の分類におけるⅠ類の重要度係数は1.5、Ⅱ類は1.25、Ⅲ類は1.0である。

3.1.5. バリアフリー・ユニバーサルデザイン計画の方針

- 異なる目的を持った来訪者が訪れる施設であることから誰でも使用できる施設を目指し、総合案内機能を施設入口付近に設置し、来訪者の利便性向上に努める。
- サイン計画は庁舎施設が有する様々な機能を通して統一感のあるデザインとし、視覚・聴覚障がい者、外国人などにも配慮した音声案内装置や点字表記を計画する。

3.1.6. 機能の複合化・共同利用の方針

- 整備する機能は、それぞれが合理的に複合化を行い、共同利用による省スペース化を図りつつ、利用者にとって利便性が高く、居心地の良い施設となることを目指す。
- 複合化や共同利用に向けては、それぞれの機能が目的を果たすことを前提に、会議室と研修室などの用途の近い機能における共同利用を進めることで、より経済的で効率的な施設を目指す。
- DXの推進により紙媒体を極力減らし、書棚や倉庫スペースを削減し、建物の面積削減を推進し、事業費の削減に配慮した計画とする。

3.2. 庁舎機能の方針

庁舎機能に対する具体的な整備内容を以下に示す。

新築を想定した方針であるため、既存施設（総合会館）を活用する場合は、以下に示す方針と既存施設の機能検証が必要である。

執務機能 庁舎内で担う執務全般を行うための執務空間を整備

■ フレキシブルで開放的な執務空間

- ・複数の機能で構成される庁舎における執務空間として、個人情報や行政情報などの漏洩に配慮しつつ、将来的な組織改編にも柔軟に対応可能な、オープンフロア形式を基本とする。
- ・間仕切り壁は乾式工法を原則とし、将来のレイアウト変更に対応する。

■ 複数の課が集約されたオープンフロア

- ・各課の配置は、複数人員で構成されるため、オープンフロア内に集約する。
- ・各課の仕切りは、収納棚等を目隠しとして活用し、可変性が高く効率的な執務空間とする。（ユニバーサルプラン）
- ・窓口業務を行う課については、窓口と連続性を持たせる執務配置計画とし、業務の効率化を図る。
- ・空調や照明などの設備はオープンフロアとして一括管理することで、省エネルギー性に配慮する。

■ テレワーク可能な庁内通信設備

- ・近年良く目にするようになった異常気象の影響から、本庁職員が勤務できない場合を想定し、自宅から遠隔対応可能な通信設備を備える。

窓口機能/相談機能 複合庁舎施設としてわかりやすい町民窓口の配置

■ 窓口までの明瞭な動線計画

- ・複数の機能を有する本庁舎では、様々な目的を持った利用者が来庁するため、町民サービスの利便性に配慮し、出入り口の明確化及び単純明快な動線計画とする。

■ わかりやすいサイン計画

- ・動線計画と連動して、施設利用者の利便性を向上させるため、明確なサインを計画する。
また、グローバル化の観点から外国人の利用も想定し、多言語に対応した表示とする。

■ プライバシーに配慮した相談窓口

- ・個人的な相談や情報の取り扱いが想定されるため、カウンターには覗き込み防止のパネルを設置し、プライバシーを確保する。
- ・窓口併設して、より個人的な相談の窓口として個別専用のブースや相談室を計画する。

■ 待合スペースの設置

- ・1日あたりの想定利用者から、窓口カウンターを計画する。また、一時的な集中を想定し、簡易な待合スペースを計画する。

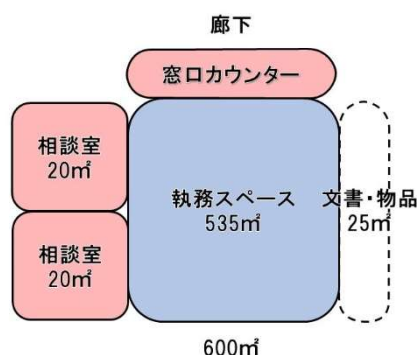
■ 東彼杵町の行政情報コーナーの設置

- ・町民サービスの中心として、町行政情報コーナーを設置する。
- ・情報コーナーへNPO法人の紹介コーナーや近隣地域情報発信コーナーを併設する。

執務機能と窓口機能、相談機能を担う執務ゾーンは、庁舎機能に配置される 90 名程度の人員に対応可能な規模とする。窓口対応が求められる課は 4 課程度であるため、カウンターは執務スペースに応じて、7・8 人同時に対応可能な規模とする。

また、想定される文書・物品の容量、プリンタースペース、簡易な打合せスペースを配置する。

執務室内に配置する機能	面積
執務スペース 90 名程度 窓口カウンター プリンター、簡易打合せスペース	535 m ²
相談室 4～8 名程度 2 室	40 m ²
文書物品用スペース	25 m ²
合計	600 m²



図表15： 配置・規模のイメージ

防災対策機能 庁舎と地域が連携する災害対策拠点機能

■ 災害対策拠点機能の設置

- ・激甚災害の防災対策拠点機能として、庁舎と周辺地域が連携できる機能を計画する。
- ・主要会議室及びその他会議室のうち 3 室は、災害対策本部の機能を有するため情報通信環境を備えた会議室とする。

■ 避難所機能の設置

- ・多目的スペースを中心とする共用空間は、近隣住民の一時避難場所として計画する。
また、駐車場及び広場など屋外施設は災害活動区域とし、緊急車両の乗入れや支援物資の受入れが可能な計画とする。

■ 災害時のインフラ対応

- ・電気設備は自家発電機能をもつ、コージェネレーションシステムや太陽光発電システム、風力発電システム、非常用発電システムなどを検討し、災害時においても最低 72 時間以上の電力供給可能となる設備を計画する。
また、再生可能エネルギーを導入することで、平時の電力使用においてもライフサイクルコスト及び CO2 排出量削減につながる。
- ・遮断時に備え、給水設備は受水槽方式による計画とするほか、中水（雨水）利用設備の導入を検討し、平時から散水やトイレ排水などに利用する。

倉庫機能 行政執務・災害時に対応した倉庫

■ 多機能倉庫の設置

- ・日常の執務や事務において、必要な物品等を保管するための倉庫を設置する。
また、倉庫位置は執務空間や外部から取り出しやすい場所に計画し、組織改編に対応しやすい配置とする。倉庫に保存する書類は、町民情報などが記録されている書類も保管することを想定し適切なセキュリティを備えた倉庫とする。
- ・災害時を想定した防災備蓄倉庫は、各団体との物資調達連携を機能させるため、当該施設備蓄及び十分に余裕のあるスペースを確保する。

会議室機能 他の目的にも使用可能な多目的な会議室

■ 会議室の多目的化

- ・通常の会議機能に加えて、激甚災害に備え対策本部の機能を併せ持つ会議室として計画する。
- ・会議室は、専用モニター、マイク、スピーカーといった WEB 会議に対応した通信設備を備える。

交流機能 他の導入機能と連携した多目的なスペース

■ 地域交流及び地域文化情報交流の場

- ・近隣住民同士だけでなく、すべての施設利用者が気軽に利用することのできる交流スペースとする。
- ・情報発信コーナーとの繋がりを持たせる事で、地域交流と地域文化情報交流の場となるよう配置する。

図書機能 既存図書館の合築による図書スペース

■ 図書館合築の必要性

- ・複合施設の特徴を最大限発揮させるため、近隣住民と庁舎及び図書館の融合による地域ネットワークの根幹となるよう、すべての施設利用者が利用することのできる図書館を備える。
- ・知識習得機能として、東彼杵町の知のエントランス空間となるよう、他の導入機能と共同した町独自の学問の拠点とする。

3.3. 図書館機能の方針

町唯一の公立図書館になることや、庁舎機能を持ち合わせた複合施設として計画することから、郷土資料・図書の保管やデジタルアーカイブ化及びブラウジング機能、町民の生涯学習を推進する場、さらに観光客に向けた町の情報発信の役割が期待される。

また、民間活力の導入として、書籍の販売機能を併せもつ図書館として運営の可能性が考えられる。

具体的な運営にあたっては、庁舎機能と同様に町民サービスの機会均等を目指し、ネットワークシステムを活用したデジタル図書館を計画し、他地区からでも利用が可能となる仕組みが考えられる。

3.3.1. 整備コンセプト

図書館機能の位置づけ・役割を踏まえた、施設整備のコンセプト案を以下に示す。

歴史・知の生涯学習拠点施設

東彼杵町の歴史・知の拠点として、図書館としての蔵書に加え、地域文化の継承（名産そのぎ茶等）を目的とした郷土資料・図書の保管、収集、デジタルアーカイブ化及びブラウジング機能を推進し、町民の生涯学習を推進する施設として整備する。

また、他地区連携によるデジタル図書館の充実を図る。

デジタル図書館

拠点機能をもつ図書館として、他の地域ともネットワークを介して同様のサービスを受けられるデジタル図書館として整備する。具体には、小中学校の学校図書館との連携による郵送等での書籍の貸出や電子書籍データの閲覧端末を配置することなどが考えられる。

来訪者に向けた情報発信機能をもつ図書館

東彼杵町観光案内所と連携し来訪者に向けて、町の情報発信や観光情報の提供、歴史展示などを企画することで、より深く豊かな台地で育まれた東彼杵町名産のそのぎ茶を主軸に、鯨食文化の継承等を東彼杵町を熟知してもらおう場を目指す。

書籍販売も担う地域図書館

地域及び近隣の町民に対し、図書館運営と合わせ民間活力導入検討を行い、より町民にとって利用価値のある施設を目指す。

■ 東彼杵町を中心とした文化のデジタル拠点

- ・町の図書館として、郷土資料・図書の保管・収集に加え、デジタルアーカイブ化を進め、郷土文化を継承する収蔵機能を備える。(デジタルアーカイブ化の手法要検討)
- ・デジタルアーカイブ化した資料は広く公開し、町の情報発信の場としても整備する。

■ 誰でも活用できるネットワーク図書館

- ・デジタルアーカイブの利用はすべての町民が利用可能なシステムを構築し、閲覧機能・貸出機能を備える。
- ・貸出は、郵送等での貸し出し方法を採用し、来館せずとも貸し借り可能なネットワークを構築する。

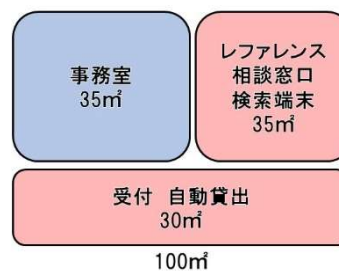
■ 町内の施設を活用した図書館ネットワーク

- ・書籍等に実際に触れる場を増やすため、他の公共施設などと連携した出張図書館の設置を目指す。
- ・出張機能は町の文化情報発信の場として活用し、町の情報を入手出来る場になることを期待する。

■ 利用者のニーズに対応したレファレンス設備

- ・生涯学習の場として、課題の解決資料や情報の提供を行うために、読書・資料相談の専用窓口を併設し、専門的知識を有する職員を配置し、相談可能な受付を設ける。
- ・町では独自産業の担い手が多いことや守るべき自然・文化に関する知識を得るための場として、辞書・辞典類や統計書など実用的な参考資料を備えつつ、利用者が求めている資料を探す手助けや調査・相談機能を設ける。
- ・来訪者に対しても、郷土資料などが閲覧しやすい配置とし、文化発信拠点としての機能を有する。

執務室内に配置する機能	面積
事務室 7名程度	35㎡
受付	30㎡
レファレンス	35㎡
合計	100㎡



図表16： 配置・規模のイメージ

■ 利用しやすい検索機能

- ・目的に合った書籍を検索しやすいよう、デジタルアーカイブと連携した検索端末を配置する。
- ・書架の案内は、わかりやすいデジタルサイネージ計画とし、多言語に対応した内容とする。

■ 利用者が選択できる貸出方法

- ・来館者に書籍を貸し出す場合、受付貸出しに加え、検索端末と同様の貸出端末を設置し、利用者個人で手続き可能な仕組みとする。
- ・返却方法は、郵送や近くの連携施設など、図書館ネットワークに応じた選択ができる方法を導入する。

■ 東彼杵町歴史民俗資料館と共同した収蔵・保存・研究機能

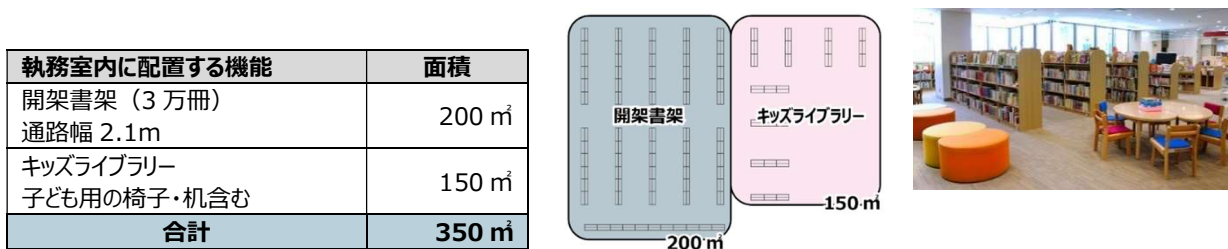
- ・図書館が収蔵すべき蔵書や公文書などの保存は、東彼杵町歴史民俗資料館と共同して行い、町の保存研究拠点機能を担う。

■ 利用者にとってわかりやすい書架配置計画

- ・図書館のメインフロアには、「一般図書コーナー」「新聞・雑誌コーナー」「郷土・地域資料コーナー」「レファレンスコーナー（調査・相談）」「キッズライブラリー」「視聴覚資料コーナー」「サービスカウンター（案内・貸出・各種相談）」などのサービス機能を配置し、誰もが利用しやすく、分かりやすい書架配置とする。

■ 利用者に応じた書架

- ・主に一般図書とキッズライブラリー、新聞・雑誌コーナー、郷土・地域資料コーナーなど、利用者の属性と利用目的が異なる場合は、それらに応じた書架、スペースを配置する。



図表17： 配置・規模のイメージ

■ 多様な目的で利用できる閲覧室

- ・個人学習できるスペースや、グループ学習に利用できるスペースを設けるとともに、ノートパソコンをはじめとする情報端末の館内持ち込み利用が可能な環境を整備する。
- ・来訪者に対しても、町の情報を得ることができるよう一般開放スペースを設ける。

■ 親子で利用できるキッズライブラリー

- ・子どもたちが様々な本との出会いを楽しめるような空間にし、一般図書コーナーと関連づけた配置とする。また、子育て支援に関する資料を配架し、子育て世代が利用しやすいスペースとする。

■ デジタルアーカイブが利用できる研究・会議室

- ・町の郷土資料の保存・研究やデジタルアーカイブ化の拠点として、利用端末の設置や個人のデバイスからのアクセスを可能にするなど、活用しやすいスペースとする。

■ 図書に関する取組を支える多目的スペース

- ・小規模な講演会や読書会などの各種イベントの開催にも対応し、平時は郷土資料等の展示・ギャラリーとしても機能する多目的スペースを整備する。
- ・来訪者に対する情報発信スペースとしても活用し、町を知ってもらえる場とする。

■ 町民だけでなく来訪者も利用できる販売スペース

- ・民間活力導入の場として、図書館のみならず東彼杵町観光案内所と共同し、書籍を含む東彼杵町の名産品販売の機能を有する図書館として整備する。

■ 町の憩いの場

- ・生涯学習の拠点である図書館には、庁舎利用者の誰もが利用できる場とし、来館者同士の交流機能も備える。具体的には民間活力導入を目的としたカフェスペース等を計画する。

■ デジタル図書館としての参考機能

参考事例をもとにデジタル図書館として必要な機能を参考に示す。

デジタル化は町外からの来訪者の利用に対しても有効なセキュリティ対策になる。

a) IC タグシステム

IC タグは、従来のバーコードと比べて、距離や障害物があっても情報を読み取ることができ、また同時に複数のタグを読み取ることができるため、貸出返却や蔵書点検をはるかに迅速に行うことができる。しかし、バーコードと比べて価値が高価となり、維持管理費の増大が懸念される。

b) 自動貸出返却システム

利用者がカウンターを通さずに一度に複数冊の貸出や返却が行える機器システムで、利用者のプライバシーの保護、職員の省力化に対して有効である。

c) 不正持ち出し防止システム (BDS の導入)

出口に設置したゲートを通過する際、図書資料の不正持出を検知するシステムで、特に代替のきかない貴重資料の持出防止のためには導入を検討する必要がある。また、図書資料の不正持出による損害を防ぐことができる。

d) WEB 検索・予約システム

検索機能は、全国のほとんどの図書館で活用されている OPAC を使用することで、来館することなく蔵書検索、貸し出し予約を行うことが可能となる。また、他の図書館や大学図書館との横断的な蔵書検索、自治体間の相互貸し借りなど行える。

※OPAC (Online Public Access Catalog) とは、図書館や資料館などの利用者が使えるように整備された、オンライン蔵書目録検索システム

3.3.2. 図書機能と諸室の関係

整備方針に従い、各機能を担う諸室一覧を以下に示す。

以下の諸室の必要面積をとって積み上げて必要面積を 800 m²とする。

計画諸室	担う機能	面積
事務室	事務管理機能	100 m ²
受付・レファレンス	レファレンス機能	
	貸出機能	
開架書架スペース	閲覧機能	200 m ²
	貸出機能	
キッズライブラリー	児童書機能	150 m ²
展示スペース	展示案内機能	100 m ²
多目的スペース	交流機能	30 m ²
学習室	学習機能	100 m ²
会議・研究スペース	会議機能	90 m ²
	研究機能	
収蔵庫	収蔵機能	30 m ²
	保存機能	
合計		800 m ²

図表18： 図書館の計画諸室

4. 建設場所の考え方

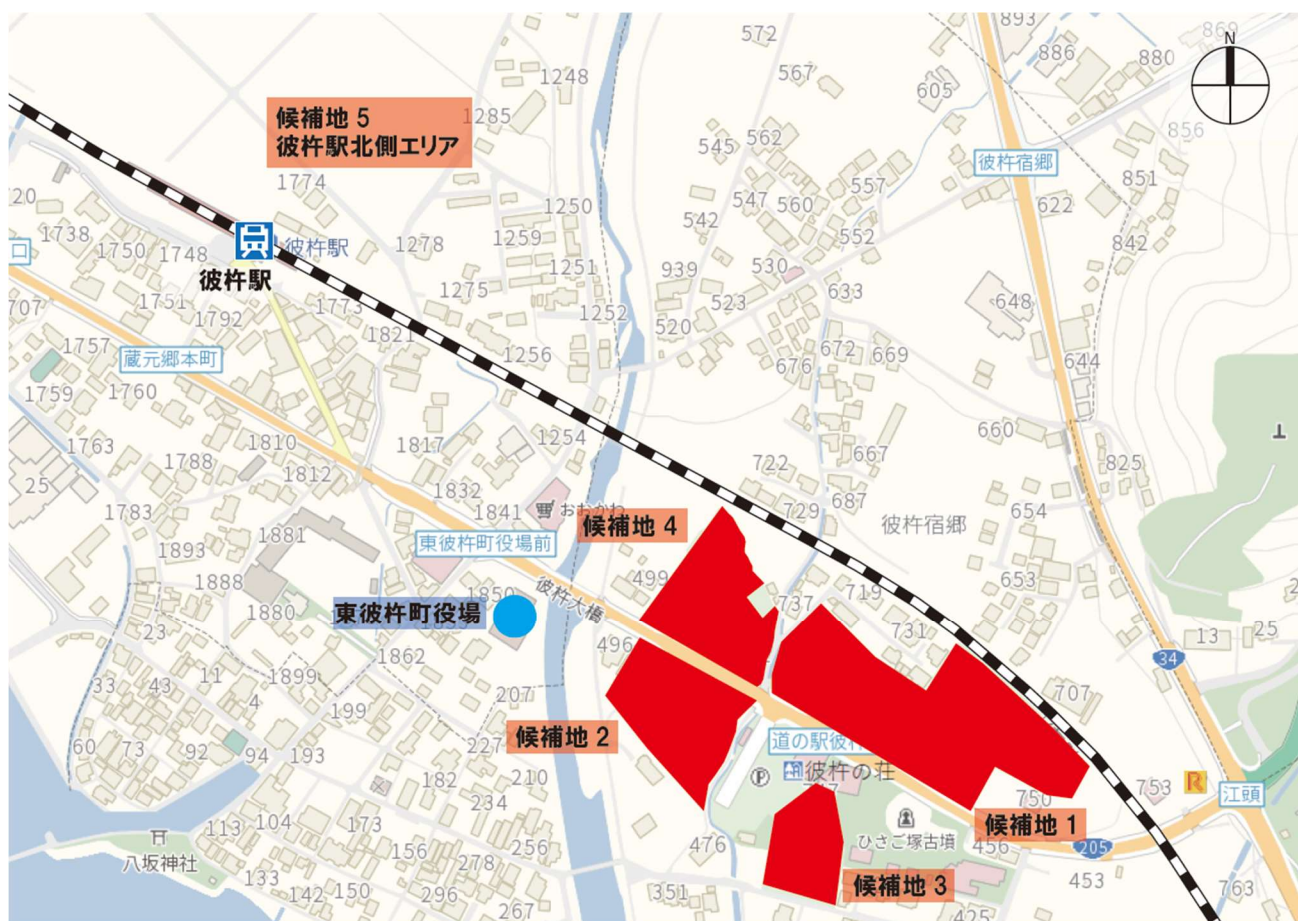
4.1. 建設場所の候補地について

町が検討している下記の敷地について比較検討を行い、総合的に概算費用や庁舎としての適性を考慮し建設候補地について、最も建設場所に相応しいと考えられる場所を、多角的な視点から比較検討を行う。

候補地記号	名称	検討課題
敷地候補地①	基本構想候補地② ：総合会館一帯	・ 庁舎として必要面積を確保できるかどうかについて検討する。 ・ 耐震分類がⅢ類のため防災拠点としての庁舎として利用するための手法について検討する。
敷地候補地②	基本構想候補地③ ：教育センター分室一帯	・ 一部の敷地が河岸侵食区域に入っており、その影響を考慮した計画手法を整理する。 ・ 解体建物についてアスベスト調査を実施し、解体費用を算出
敷地候補地③	道の駅彼杵の荘駐車場隣接地	・ 道の駅と隣接するため、車両動線の交錯について課題を整理する
敷地候補地④	彼杵児童体育館跡地	・ 一部の敷地が河岸侵食区域に入っており、その影響を考慮した計画手法を整理する。 ・ 児童体育館を移転するか残すかにより、一団地申請、仮使用など法的手段についての手法が必要となる。
敷地候補地⑤	彼杵駅北側	・ 農業振興地のため、特例措置も含めて候補地とする場合の課題の検討を行う。

図表19： 候補地別検討課題

※No1～No. 4 すべてに共通：浸水深区分が0.5m～3mのエリアにあり、建設する場合の課題を解決する手法を検討。



図表20： 建設場所位置図

4.2. 建設場所の比較に係る評価項目

建設場所の比較に係る評価項目の設定意図について以下に示す。

■ 敷地の環境整備

【接道条件・敷地へのアプローチ】

敷地の周辺環境についての評価は、敷地に対する接道条件として評価する。

道路からのアクセスについては、交通事故等のリスクの把握や、施設利用者がスムーズに車で来庁出来るかの重要な検証事項といえる。

【敷地周辺環境・施設利用の可能性】

敷地の周辺環境については、新たな施設を配置することによる、地域活性化の観点から評価する。

既存図書館・児童館施設の合築や、既存体育館施設の関連施設（スポーツ用品物販等）の導入による賑わいについて検証評価する。

【敷地外部施設】

敷地内のポテンシャルについて検証をする。

内容としては、施設の規模の想定からその施設を配置検討し、外部空間の構成を検証する。

配置検討後に、施設利用者のアプローチを想定し、駐車場エリア及びその駐車エリアに対する駐車可能台数の検証を行い評価する。

また、駐車場を確保した上で、その他余剰地のポテンシャルを評価する。
具体的には、屋外施設や各イベントスペースとしての活用方法の評価をする。

■ 新庁舎建設による周辺への影響

【施設運営前の建設中のリスク】

施設配置計画に於ける、建設期間中に考えられるリスクを検証評価する。

具体的には、建設期間中の本工事によるリスクの検証を評価する。

次に、仮設工事によるリスクの検証を評価する。

最後に、本工事及び仮設工事による騒音振動についてリスクの検証を評価する。

【施設運営開始の建設後のリスク】

河岸浸食区域に指定されるエリアについて、激甚災害に備えた防災拠点として適しているかの評価を実施する。

また、周辺施設へのリスクヘッジも実施する。具体的には、日影についての評価と施設整備に伴う交通量の変化を検証評価する。

■ 建設投資額及び民間運営方式の検証

【民間活力導入についての事前評価】

テナントの誘致及び同誘致区画の維持管理について評価を実施する。

【建設に関わる概算投資比較】

工事内容と建設投資額を指数換算し、評価する。

4.3. 建設場所の比較

建設場所の比較

		敷地候補地①	敷地候補地②	敷地候補地③	敷地候補地④	敷地候補地⑤
		総合会館一帯	教育センター分室一帯	道の駅彼杵の荘駐車場隣接地	彼杵児童体育館跡地	彼杵駅北側
敷地面積		18,228㎡	6,177㎡	4,374㎡	7,006㎡	
敷地の基本要件	候補地概要図					
	都市計画規制等	地域・地区 非線引き都市計画区域 建蔽率 70% 容積率 200% 規制なし 現状利用 総合会館(文化ホール)、保健センター、福祉センター、教育委員会	地域・地区 非線引き都市計画区域 建蔽率 70% 容積率 200% 規制なし 現状利用 農民研修センター、図書館 学童保育	地域・地区 非線引き都市計画区域 建蔽率 70% 容積率 200% 規制なし 現状利用 道の駅駐車場	地域・地区 非線引き都市計画区域 建蔽率 70% 容積率 200% 規制なし 現状利用 彼杵児童体育館	地域・地区 非線引き都市計画区域 建蔽率 70% 容積率 200% 規制なし 現状利用 農業振興地域
	敷地の概要	敷地の広さ(建築可能スペース) 既存保健・福祉センターと庁舎機能の併用は、面積が不足するため、別建物を建設する必要がある。 敷地の形状(敷地利用・建物形状の自由度) 既存建物を利用するため形状等制限を受けやすい。	敷地の広さは十分にある。なお、河岸浸食区域内には施設を建築してはならないものとして指定区域以外のハザードを回避した位置に建築する。 隣地住戸区画によって若干の制限を受けるが、自由度は高い敷地	敷地の広さは十分にある。他の施設との繋がりを考慮すると配置計画が限定される。 道の駅施設とのつながりを考慮する必要がある。	敷地の広さは十分にある。児童体育館が敷地北側に有り、体育館南側エリアに施設配置を検討する。なお、一部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。 前面道路に面して計画可能。	敷地は十分にある 選択する敷地によっては自由度の高い敷地形状が可能
	敷地の周辺環境	接道条件 敷地へのアプローチ 一面接道(南側) 国道に面しており、アクセスしやすい道路条件 敷地周辺環境 施設利用の可能性(まちづくり地域活性化)	接道条件 敷地へのアプローチ 一面接道(北側) 国道に面しており、アクセスしやすい道路条件 当該敷地は、国道205号線に面し既存施設を利用する計画地。 なお、既に近隣住民から認知され、主要幹線道路(国道205号)に面している事から、他の施設利用者からも認知されやすい。	接道条件 敷地へのアプローチ 一面接道(北側) 国道に面しており、アクセスしやすい道路条件 当該敷地は、国道205号線に面し既存施設を解体後に施設を新築する計画地。 なお、現児童図書館及び児童館との合築も考えられる事から、施設一体利用による、周辺地域の更なる活性化が見込める。	接道条件 敷地へのアプローチ 一面接道(南側) 国道に面しており、アクセスしやすい道路条件 当該敷地は、国道205号線に面し既存施設(児童体育館)の南側に位置した場所に施設を新築する計画地。 なお、国道205号線に面する事から、視認性の高い計画と考えられる。 一方、現児童体育館は立地的な優位性が損なわれる可能性は否めない。	接道条件 敷地へのアプローチ 一面接道(南側) 国道に面しており、アクセスしやすい道路条件 当該エリアは、町道からアクセスし、農地転用後に施設を新築する計画地。 なお、彼杵駅からは近く、駅周辺の活性化が見込める。 一方、国道に面しておらず、立地条件としては劣勢と考える。
	敷地の外部施設	駐車場の確保 敷地余剰地の有効活用	130台 文化ホール駐車場と共同利用になるためイベント開催時は駐車台数の確保が難しい。 既存施設を利用するため、屋外催事等スペースの確保は制限がかかる。	80台 庁舎に必要な台数を確保出来る。 道の駅と繋がりのある敷地計画が可能で、屋外催事等スペースは確保出来る。	約30台(道の駅駐車場75台) 道の駅駐車場と共同利用となるため、利用時間によっては、台数の不足が想定される。 道の駅と一体的な利用が可能である。しかし、屋外催事等スペースは、駐車スペース確保の事もあり制限かかる。	75台 体育館と共同利用になるが、余剰敷地も豊富であり、駐車台数は確保出来る。 屋外催事等スペースは十分確保出来るとともに、スポーツイベント等児童体育館と一体的な利用が可能である。
② 新庁舎建設による周辺への影響	施設運営前 建設中のリスク	新庁舎建設時の影響 新庁舎建設時の周辺環境への影響	施工計画について 既存3施設を解体した上で新築する。 仮設計画について 東側近隣住宅へのプライバシーに配慮(目隠し)するとともに、同住宅への飛散防止を対策する。 騒音・振動について 既存施設の解体時に、隣接東側住宅へのリスクが想定される。	施工計画について 現駐車場用地(平地)へ新築する。 仮設計画について 道の駅及び近隣住宅が近くに存在するため、飛散防止対策する。 騒音・振動について 隣接道の駅及び近隣住宅へのリスクが想定される。	施工計画について 既存施設(児童体育館)の南側へ新築する。 仮設計画について 児童体育館利用者等工事関係車両の動線分離を対策する。 児童体育館及び郵便局周辺施設へ飛散防止対策する。 騒音・振動について 東側郵便局への影響が想定される。	施工計画について 農地転用(開発行為)後に造成し、新築する。 仮設計画について 周辺農地の農作物及び近隣住宅へ飛散防止対策する。 騒音・振動について 造成工事から新築竣工までの、長期間近隣住宅へ影響が考えられる。
	施設運営開始 建設後のリスク	災害リスク 防災拠点としての機能 周辺施設(民家等)への影響	浸水区分0.5m以上3m未満 敷地の一部が河岸浸食区域の指定を受ける。 敷地内を避難活動エリアとして扱える。 日影 東側民家に影響ある。 交通量 現存する庁舎から近いため、大きな影響はない。	河岸浸食区域に該当しないが、災害対策本部機能としては、視認性が良くない土地である。 日影 東側民家に影響ある。 交通量 道の駅を含めた敷地内での通過交通が増える。民家への音の問題が想定される。	河岸浸食区域に一部該当しているものの、敷地の大半を避難活動及び支援物資等の仮保管エリアとして扱える。 日影 東側郵便局に影響ある。 交通量 現存する庁舎から近いため、大きな影響はない。	河岸浸食区域に該当しないが、災害対策本部機能としては、視認性が良くない土地である。 日影 周囲が田畑であるため大きな影響はない。 交通量 交通量の増加が見込まれるため道路整備や信号等の整備が必要。
③ 建設投資額及び民間運営方式の検証	民間活力導入についての事前評価	同一敷地内既存施設の民営導入手法	特に無し	図書館や学童保育の民営導入を検討することで財政負担を軽減することが可能	商業施設と隣接しているため、商業テナントを導入検討することで、施設の財政負担を軽減することが可能	運動施設と接しているため、スポーツ用品等商業テナントを導入検討することで、施設の財政負担を軽減することが可能
	建設に関する概算投資比較	工事の内容 建設投資額 (候補地2を基準とする指数表示)	工事内容 解体工事：有 新設工事：改修工事及び増築工事 建設投資額 0.71	工事内容 解体工事：有 新設工事：新築工事 建設投資額 1.00	工事内容 解体工事：無 新設工事：新築工事 工事費 0.99	工事内容 解体工事：無 新設工事：新築工事 工事費 0.93
評価点数(◎:3、○:2、△:1、×:0)		17	23	15	24	15
総合評価(指数化)		0.71	0.96	0.63	1.00	0.63
総合評価		△	○	△	◎	△

4.4. 比較表の結果

前項比較表からも、候補地②、④は評価が高いという結果となった。

敷地の環境整備について、候補地②、④共に敷地の接道条件が良くアクセスしやすく、駐車場の整備も豊富に確保する事が可能である。

新庁舎建設による周辺の影響について、建設期間中のリスクはいずれの候補地も存在した。

施設運営開始以降について、候補地②、④共に屋外余剰スペースの防災活動区域としてのポテンシャルが高く評価出来た。

また、既存施設の合築や既存施設連携によるテナント等の誘致の観点からも期待値が高いと言える。

以上評価の総評を踏まえ、候補地②、④について、地質調査を実施するとともに、候補地②については、既存建物のアスベスト調査を実施し解体する場合の事業費を把握する。

5. 各敷地の配置計画

5.1. 配置計画の進め方

庁舎等の規模の検証結果の面積(3,480 m²)及び駐車台数(56台)が各敷地に配置できるかどうかの検証を行う。

前提条件として、各敷地とも河岸侵食区域に建物がかからないように検討する。

庁舎の平面計画のイメージは、図21に示すような計画を想定して各配置計画を検討した。



図表21：平面計画のイメージ

5.2. 各案の考え方

(1) 敷地候補地①

令和3年度の新庁舎整備構想を踏襲し、現地を確認の上計画を行った。前提として、同構想案と同じく、議会棟は、現庁舎新館に残すこととする。あらかじめ敷地内に2階建て約800 m²の新築建物を増築し、保健センター機能を移設するとともに教育センター機能の一部を文化ホールにて賄うことにより可能ではあるが、庁舎と議会棟が離れて運用がしづらいなどの課題が残る。

(2) 敷地候補地②

建設後40年以上経過し耐震性も低く老朽化による雨漏りも随所にみられる図書館(教育センター分室)、むつみ荘、農民研修センターを解体し、その跡地に新庁舎を建設する案である。河岸浸食区域を避けかつ今後予定されている道の駅の駐車場からの連絡橋によりイベント開催時に駐車場兼空地を一体的に利用できる位置に配置した。

また、近くに高い建物も少ないため3階4階からは、海を望むことができる。4階に図書館を配置し、屋上もデッキにして開放することなどにより、町民にとって豊かな環境を提供することが可能である。

(3) 敷地候補地③

彼杵の荘の駐車場の南側に配置した案である。道の駅のテラスとの一体利用を図りつつ歴史民俗資料館への流れを切らない位置に配置している。庁舎としては、環境的に理想的な東西軸に配置できる。両サイドコアで中廊下(お客様ゾーン)を挟み南北に執務空間と面積効率も良い。また、近くに高い建物も少ないため3階からは、海を望むことができる。

3階に図書館を配置し、屋上もデッキにして開放することにより、敷地候補地②と同じく町民にとって豊かな環境を提供することが可能である。

(4) 敷地候補地④

既存の児童体育館を、庁舎建設時に使用している前提で庁舎を配置した案である。河岸浸食区域を避けて東西軸に配置できるが、体育館との間に車路幅を確保する必要があるため、建物奥行が制限された中廊下式4階建てとなる。また、彼杵大橋に向かって前面道路(国道205号)に勾配がついており、建物中央で1mほどの高低差があるため、今後詳細な検討を行う必要がある。

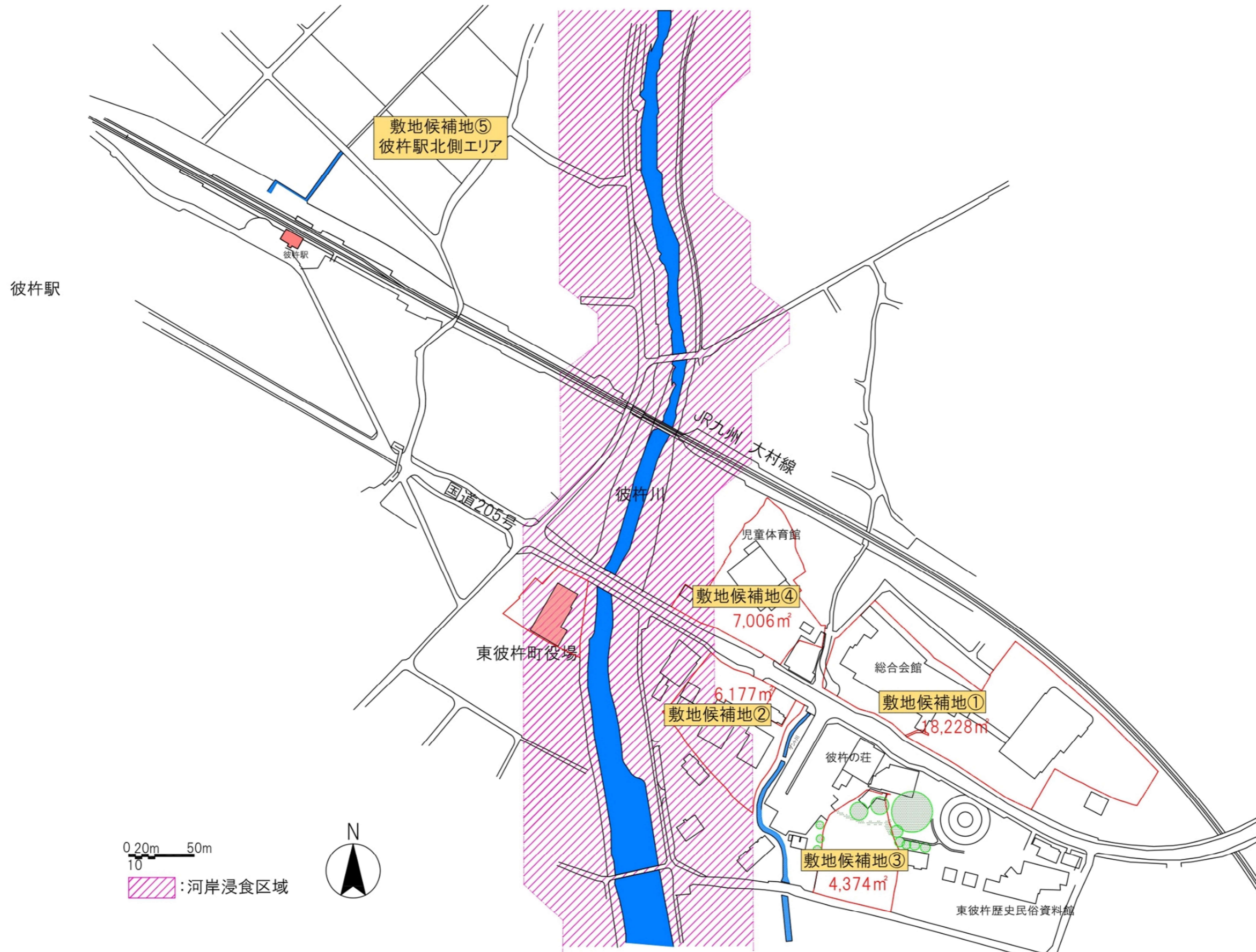
児童体育館の移設後に庁舎建設が行うことが可能な場合は、河岸侵食区域を避けた敷地面積が一番大きく2階建てや1階を駐車場(浸水対策)にして2階、3階を庁舎とするなど計画の自由度が高まる。

(5) 敷地候補地⑤

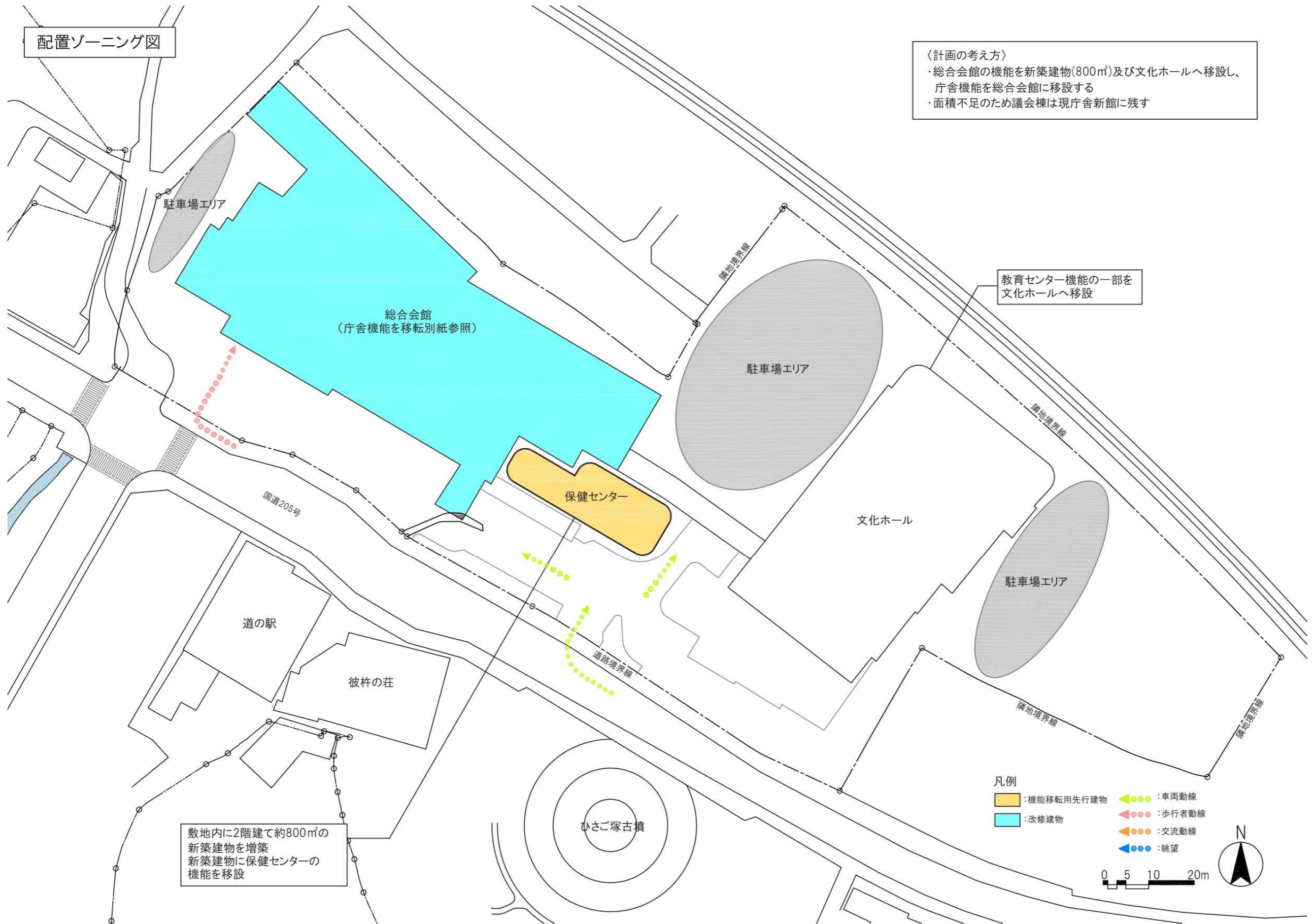
候補地としては、彼杵駅の北側エリアを考えているが、特に敷地を限定しているわけではないため、配置計画は作成しない。駅北側を候補地とする場合は、当該エリアへの道路アクセスや、駅南側から駅北側に向かう道路の踏切の拡張など課題解決が必要である。駅北側エリアは、農業振興地であり、庁舎建設には、農地転用や水路の際整備も必要となり、庁舎建設までの時間とコストも要する。

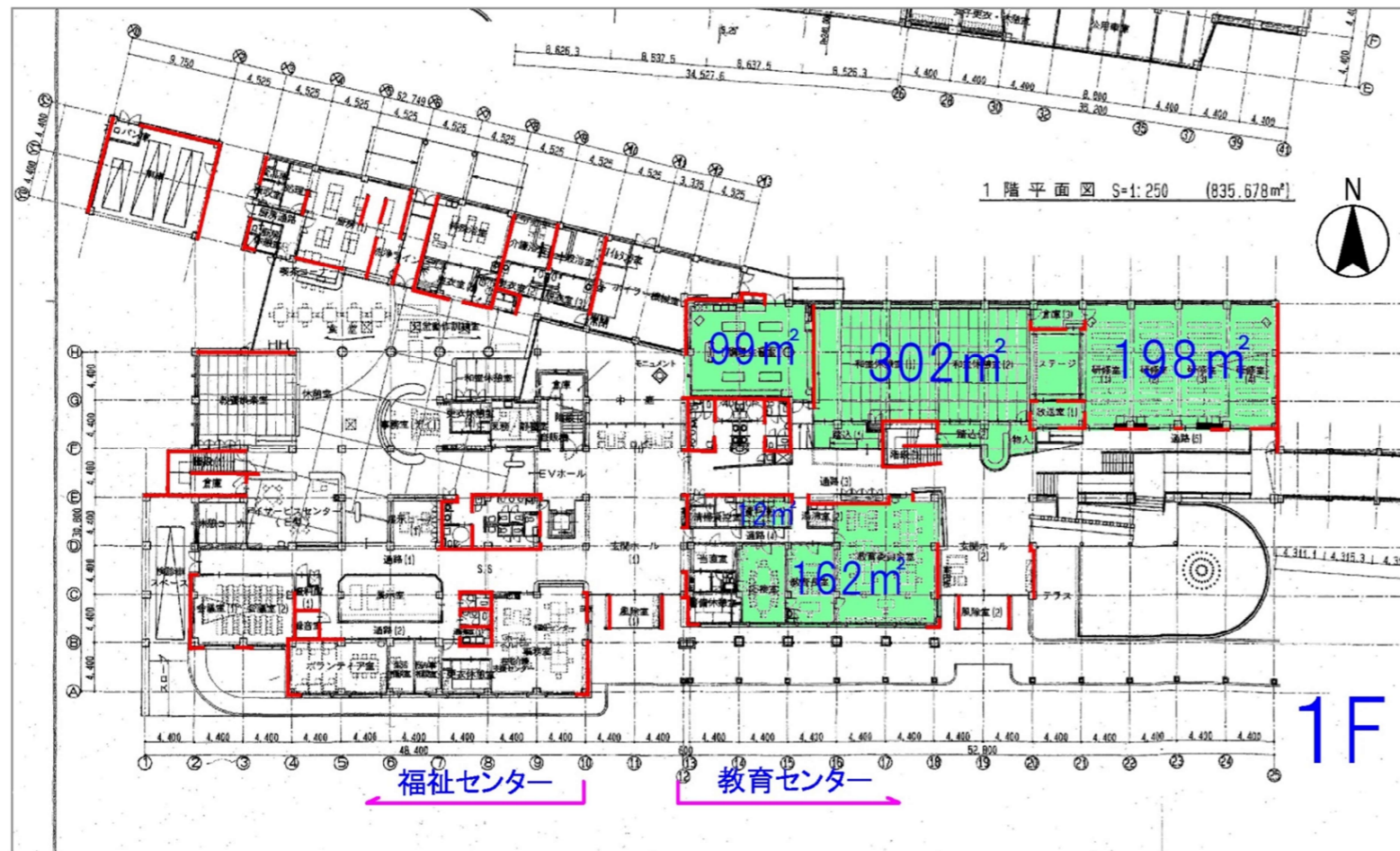
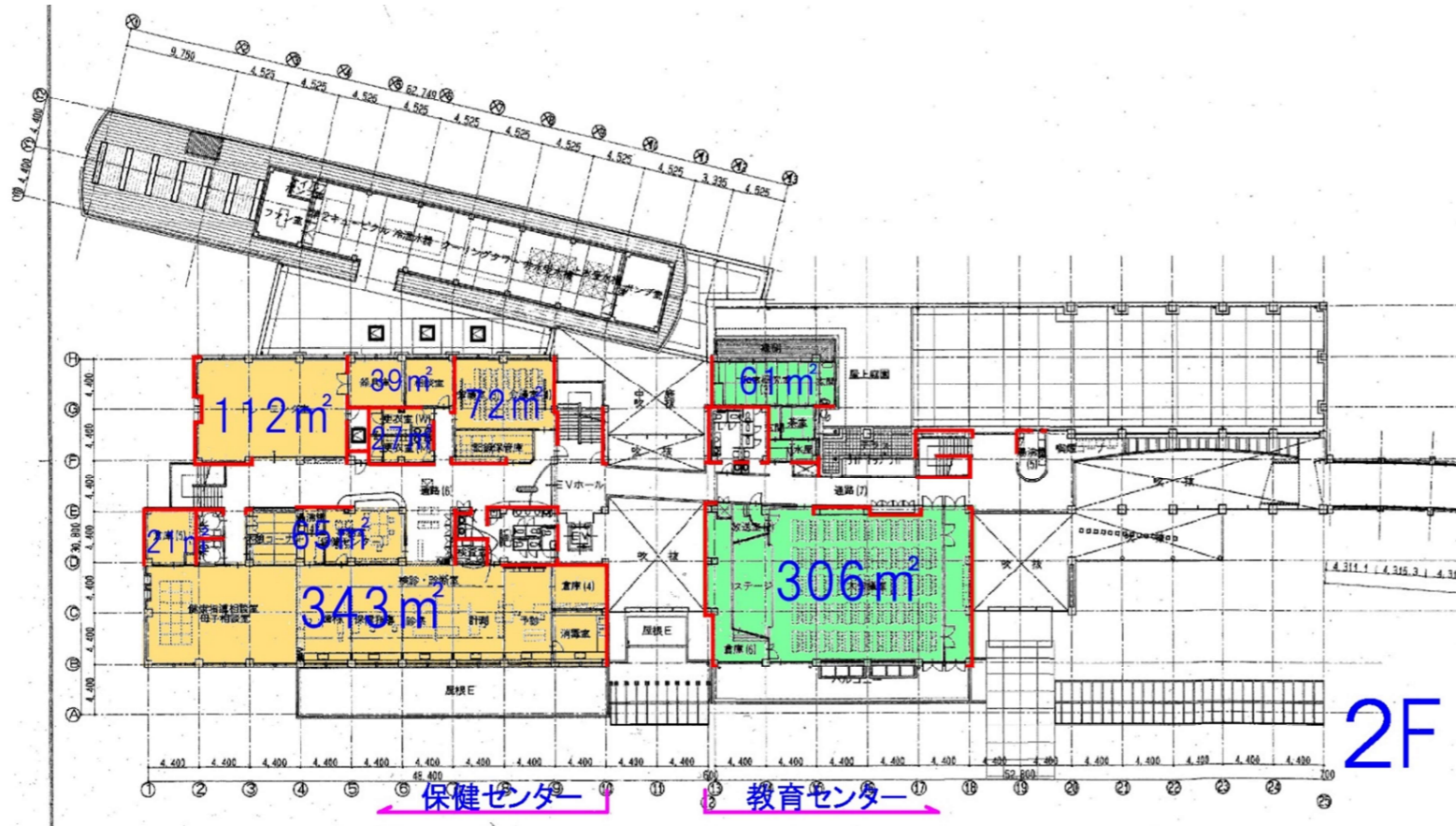
5.3. 各案の配置計画図

5.3.1. 敷地候補地①～⑤全体配置図



5.3.2. 敷地候補地① 総合会館一帯





庁舎規模の算定

必要諸室	必要面積
執務室 イ	600.0
会議室等 ロ	620.0
議事堂	280.0
教育委員会 ハ	230.0
倉庫 ニ	90.0
共用部	610.0
防災備蓄倉庫	50.0
多目的室	200.0
図書館	800.0
合計	3480.0

(共用部、議会、図書室を除く)

庁舎必要面積 : 1,790㎡

2F凡例

- : コンクリート壁
- : 教育センター転用可能室 367㎡
- : 保健センター転用可能室 679㎡

1F凡例

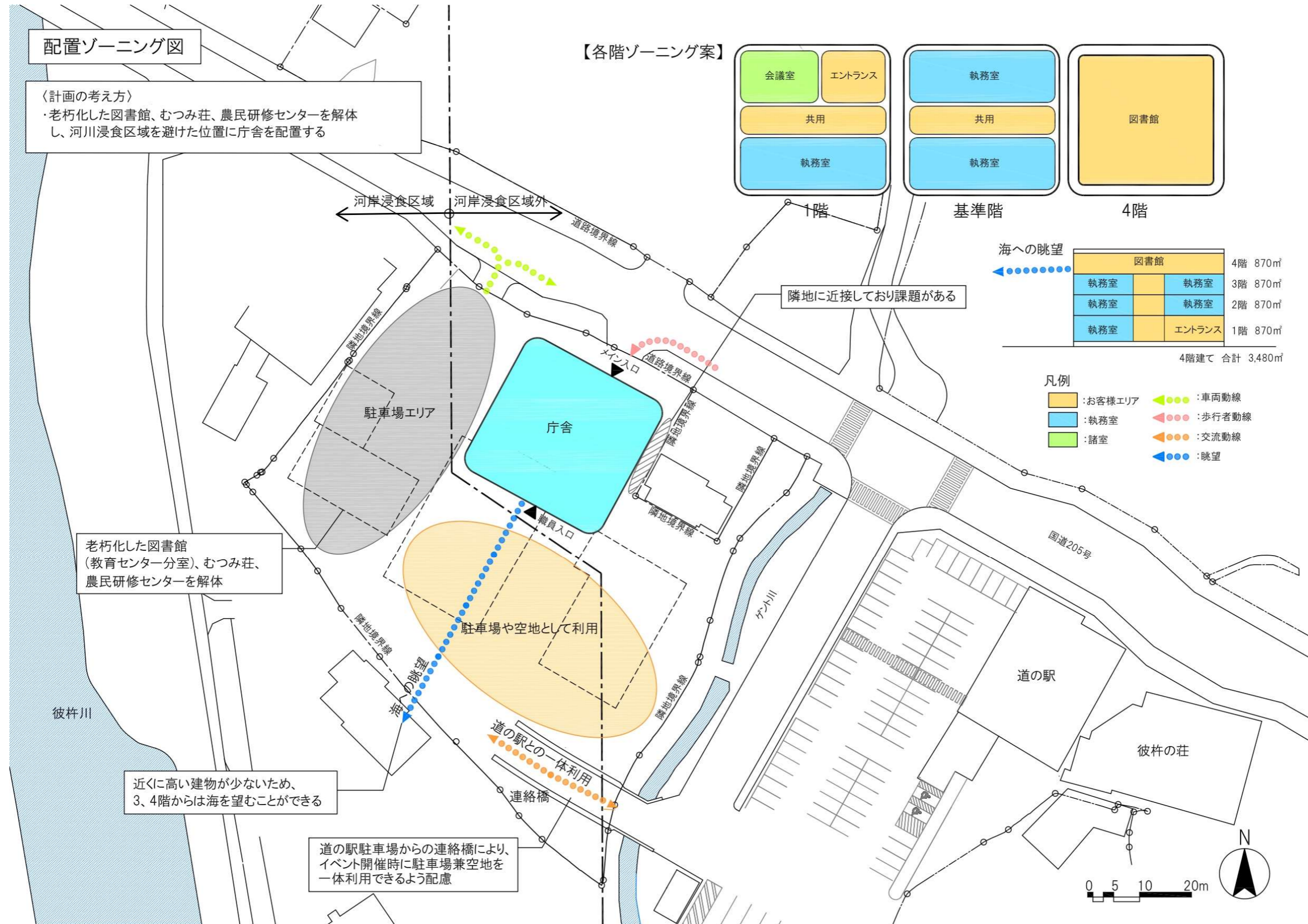
- : コンクリート壁
- : 教育センター転用可能室 773㎡

転用可能室合計面積 1,819㎡
 庁舎必要面積 1,780㎡

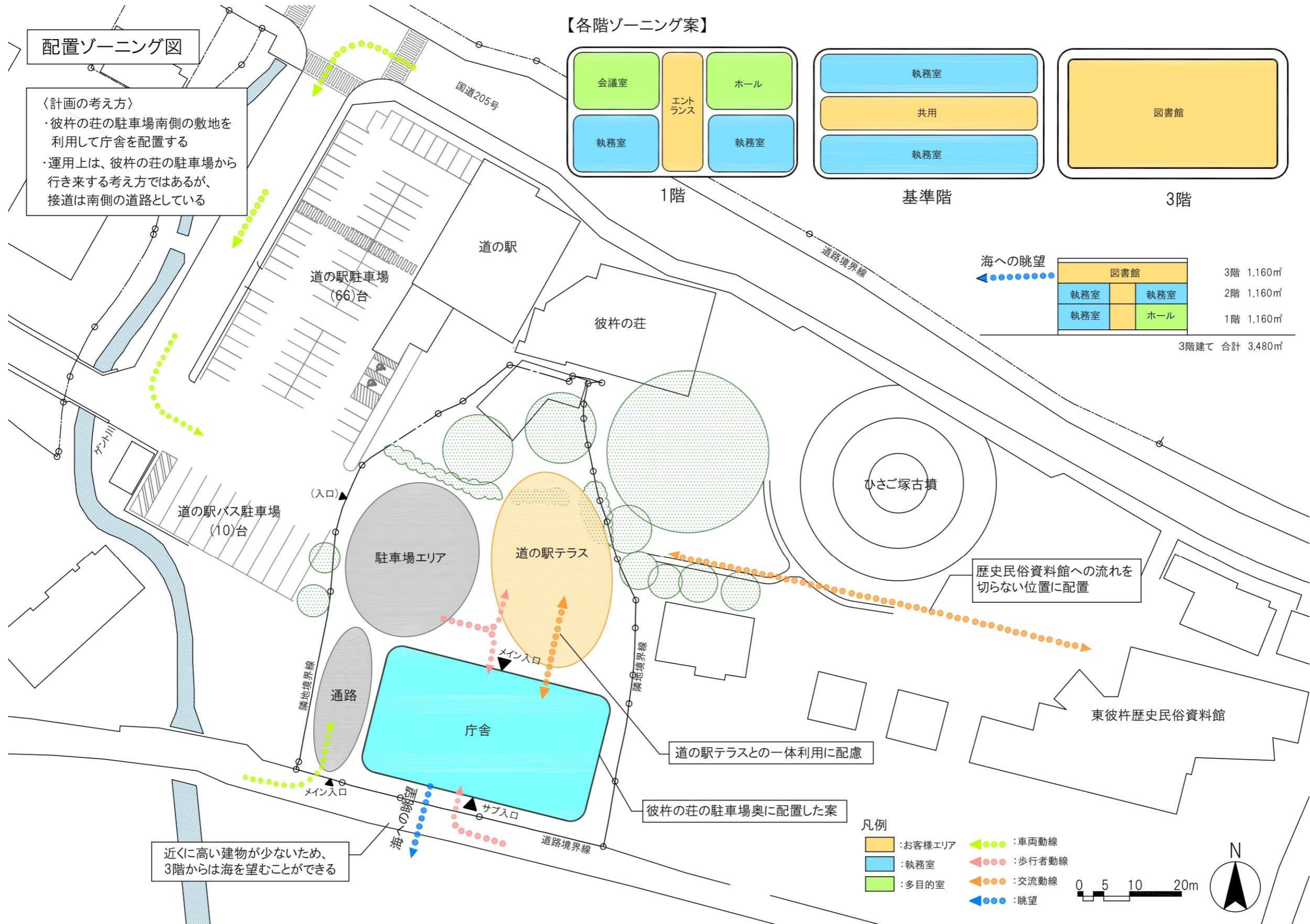
1,819㎡ < 1,780㎡

保健センター機能を総合会館敷地内に予め新築した建物に移転するとともに、教育センター機能の一部を文化ホールへ移転または廃止することにより議会機能を除いた庁舎機能の移転は、面積的には可能

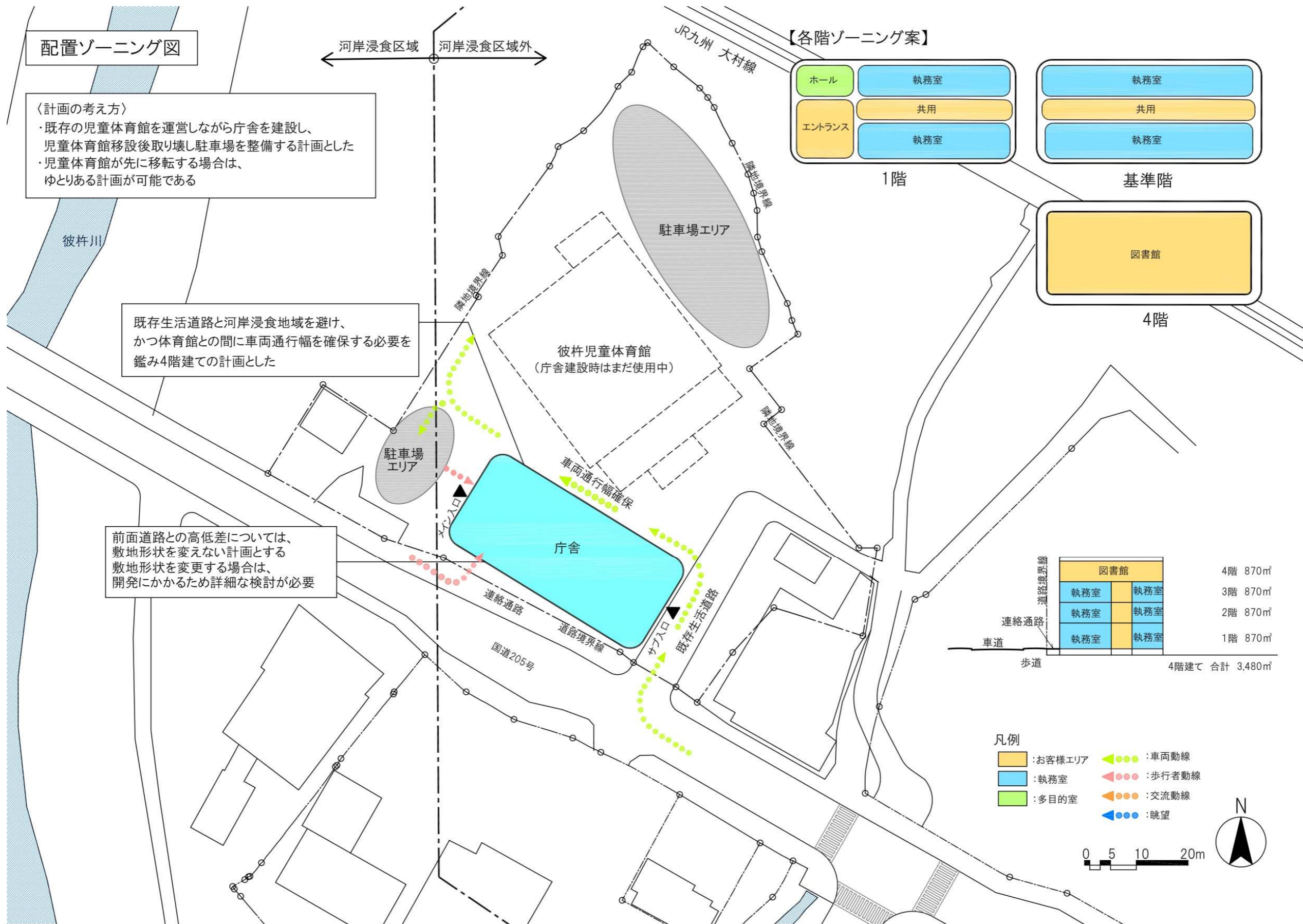
5.3.3. 敷地候補地② 教育センター分室一帯



5.3.4. 敷地候補地③ 道の駅彼杵の荘駐車場隣接地



5.3.5. 敷地候補地④ 彼杵児童体育館跡地



6. 概算事業費と各種調査概要

6.1. 前提

新庁舎建設にかかる事業費として、イニシャルコストとライフサイクルコストを算定した。それぞれの内訳は以下の表の通りである。

イニシャルコストについては本計画で示した施設規模に基づき算定した。設計費・工事管理費は「官庁施設の設計業務等積算要領(H31.1月改定)」、杭工事費・外構整備費は「令和5年度新営予算単価」、その他に関しては「JBCI 類似施設及び近年の類似施設※1」などを参考とした。

ライフサイクルコストは本計画で示した施設規模・使用用途に基づき、「建築物のライフサイクルコスト第2版※2」を用いて算定した。ただし、現時点での概算であるため、今後の検討を進めていく中で精査をしていく必要がある。

表示金額は、ライフサイクルコストとイニシャルコストともに消費税10%込みの表示としている。

※1：一般財団法人建設物価調査会が独自に収集した約40,000件（1999年調査開始）の契約価格データを基に、最新の建築費の動向・傾向を素早く把握できるインターネット有料サービス。

※2：一般財団法人建築保全センターが出版し、国土交通省大臣官房長官管轄部が監修を行った建築物のライフサイクルコストについての基礎知識、算定方法、部材データベース等を集成した手引書。

イニシャルコスト

勘定科目	備考
手数料	確認申請手数料・完了検査申請手数料
調査費	地盤調査・敷地測量等
設計費	解体設計費・基本設計費・実施設計費・外構設計費
工事監理費	①～④においては新築・外構の工事監理費
建設工事費	本体工事費（整備費・杭工事費）・外構整備費

ライフサイクルコスト(15年間)

勘定科目	備考
運用コスト	光熱水費
保全コスト	維持管理コスト・修繕費コスト

6.2. 各案の概算事業費

6.2.1. イニシャルコスト

単位：千円（税込み）

勘定科目	金額			
	敷地候補地①	敷地候補地②	敷地候補地③	敷地候補地④
手数料	1,035	1,133	1,133	1,133
調査費	4,147	5,786	5,786	6,043
設計費	119,746	115,320	114,347	115,705
工事監理費	29,714	29,006	28,227	29,314
建設工事費	1,383,750	2,025,612	2,006,157	2,033,317
計	1,538,392	2,176,856	2,155,651	2,185,512

※千円未満を四捨五入して表示しているため、内訳を足し上げても必ずしも合計とは一致しない。

※敷地候補地①は改修費用（1,192,800千円）を含む。

※敷地候補地②は、上記工事費のほかに、既存建物の解体費用75,240千円（設計監理費：2,640千円、解体工事費：66,000千円）が別途必要となる。

6.2.2. ライフサイクルコスト(15年間)

ライフサイクルコストは運用開始後15年間の総額費用を算出した。

単位：千円（税込み）

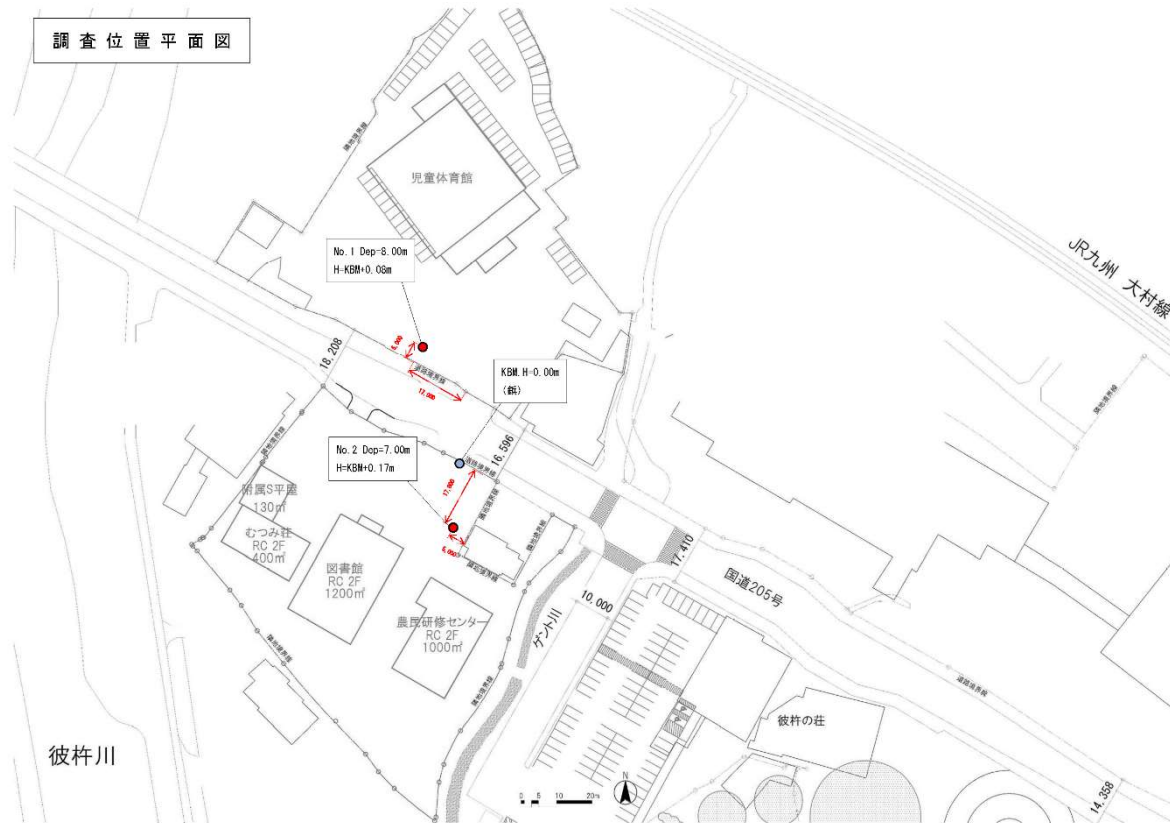
勘定科目	金額			
	敷地候補地①	敷地候補地②	敷地候補地③	敷地候補地④
運用コスト	200,327	119,262	119,262	119,262
保全コスト	900,932	552,300	552,300	552,300
計	1,101,259	671,562	671,562	671,562

※千円未満を四捨五入して表示しているため、内訳を足し上げても必ずしも合計とは一致しない。

6.3. 地質調査結果の概要

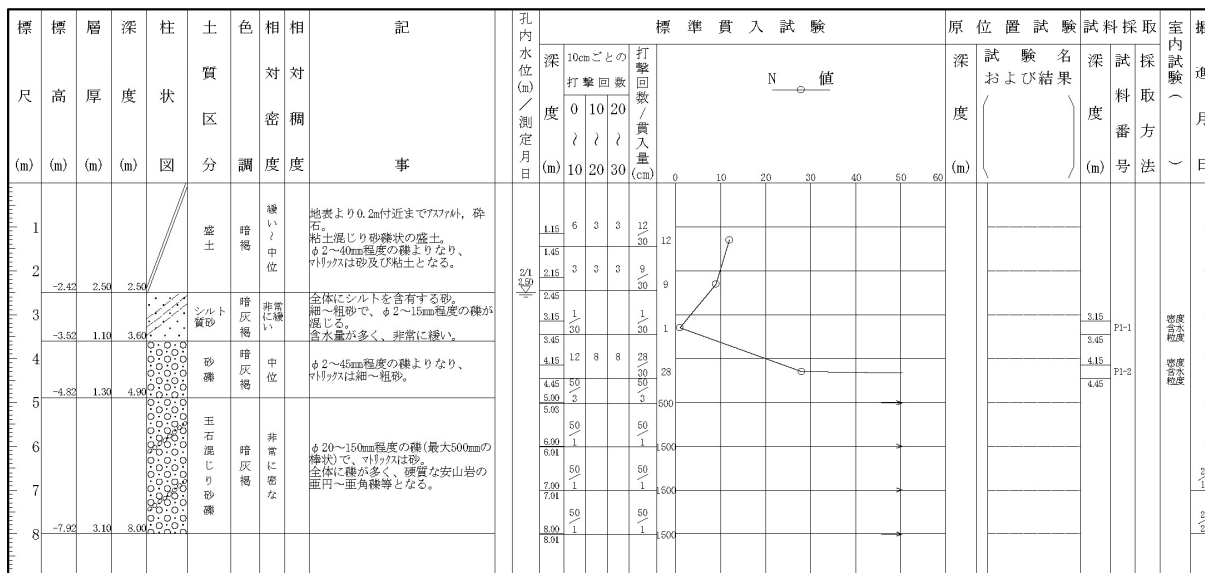
令和5年2月に、計画敷地で実施した地盤調査結果によると、ボーリング No. 1(敷地候補地④)・No. 2(敷地候補地②)ともに、地表面より3.5～5m程度以深から、N値50以上の「玉石混じり砂礫層」が出現している。その上部に堆積している地層は、盛土やN値10程度の比較的軟弱な地層で構成されていることから、新庁舎の地業に対する支持層は、前述の「玉石混じり砂礫層」になると推測される。

今回の調査においては、基本構想段階であり、かつ既設建物が存在していることから、1敷地に対して、1か所の調査としたが、基本設計段階においては、建物の大まかな平面形状と配置が決まり次第、敷地内を包含するように、追加で調査を実施し、支持層レベルの傾斜傾向等を正確に把握することが望ましいと考える。



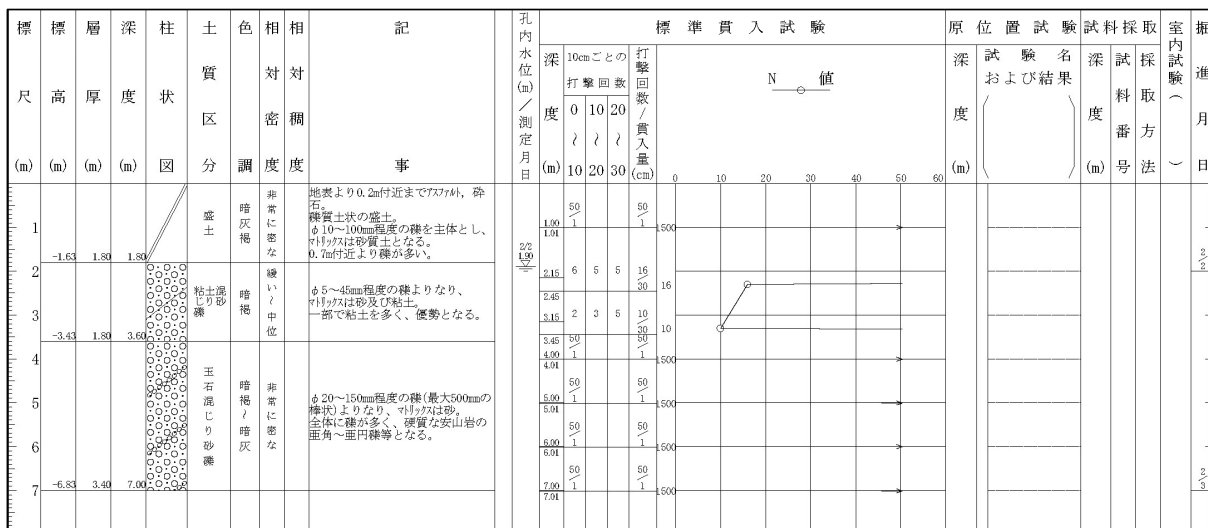
図表22： 調査位置図

ボーリング名	No. 1		調査位置	長崎県東彼杵郡東彼杵町彼杵宿郷483-1・501			北緯		
発注機関	株式会社 グランド技研 電話 (0942-77-5039)			主任技師		調査期間	令和5年2月1日～5年2月2日	東経	
調査業者名	株式会社 グランド技研 電話 (0942-77-5039)			主任技師		現場代理人	コア鑑定者 角田耕輔	ボーリング責任者	中山人志
孔口標高	KBM +0.03m	角	180°上 90° 0°下 0°	方	北 0° 270°西 90°東 180°南	地盤勾配	鉛直 0° 水平 0°	使用機種	D0-C (東邦地下工機製)
総掘進長	8.00m	度						ハンマー落下用具	半自動落下装置
								エンジン	NFD-8 (ヤンマー製)
								ポンプ	BG-3C (東邦地下工機製)



図表23：柱状図 ボーリング No. 1

ボーリング名	No. 2		調査位置	長崎県東彼杵郡東彼杵町彼杵宿郷483-1・501			北緯		
発注機関	株式会社 グランド技研 電話 (0942-77-5039)			主任技師		調査期間	令和5年2月2日～5年2月3日	東経	
調査業者名	株式会社 グランド技研 電話 (0942-77-5039)			主任技師		現場代理人	コア鑑定者 角田耕輔	ボーリング責任者	中山人志
孔口標高	KBM +0.17m	角	180°上 90° 0°下 0°	方	北 0° 270°西 90°東 180°南	地盤勾配	鉛直 0° 水平 0°	使用機種	D0-C (東邦地下工機製)
総掘進長	7.00m	度						ハンマー落下用具	半自動落下装置
								エンジン	NFD-8 (ヤンマー製)
								ポンプ	BG-3C (東邦地下工機製)



柱状図 ボーリング No. 2

6.4. アスベスト調査結果の概要

令和5年2月に、実施したアスベスト調査によると、既存建物の建材や配管等に石綿の含有は見られなかった。現時点の調査においては、解体時にアスベスト除去の対策費用を付加せず実施が可能とのことから概算費用については、アスベスト対策費用を考慮しない算出方法とした。

7. 今後の課題と検討の手法

7.1. 事業手法について

町の財政負担の削減についての手法を検討する。

弊社PPPの実績をもとに、民間活力型事業スキームに期待する効果を明確にし、従来手法と比較検討を行う。特に期待する主な効果を下記①から③と想定して下表に整理する。

次年度以降にサウンディング調査を実施し、地元企業を含めた参画の意思や、参画の条件等を整理する。

効果① 庁舎整備による町の中核施設としての管理・運営

効果② 施設整備の円滑な実施と工事費削減（民間の技術的能力の活用）

効果③ 財政支出の平準化（民間資金の活用）

手法	発注方式	資金調達	設計	施工	維持管理	運営	施設所有	効果①	効果②	効果③
民設・民営	性能発注	民間	民間（一括）					△	○	○
PFI（BTM）	性能発注	民間	民間（一括）			公共	公共	○	○	○
PFI（BTO）	性能発注	民間	民間（一括）					○	○	○
DBM	仕様発注	公共	民間（一括）	民間	公共	○		○	-	
DBO			民間（一括）	民間	民間	○		○	-	
DB			民間（一括）	公共	公共	○		○	-	
従来方式	仕様発注	公共	公共			公共	-	-	-	

図表24： 事業スキームに期待する効果の比較

※事業手法についての語句の説明は以下のとおりである。

民設・民営方式

民間施設が自ら資金調達を行い、施設の建設、運営業務を行う事業方式である。施設の所有権については、PFI方式種類によって移転時期が異なる。

PFI方式（BTM方式）

民間事業者が自ら資金を調達し新たに施設を整備した後、公共に所有権を移転し、一定期間、維持管理を行う方式。

PFI方式（BTO方式）

民間事業者が自ら資金を調達し新たに施設を整備した後、公共に所有権を移転し、一定期間、維持管理を行う方式。運営は別途公募する必要がある。

PFI手法（DBM方式）

公共主体で設計・建設、所有し、公共自らが施設の運営を行う。維持管理は民間に委託する方式。直営にて運営を行う自治体は、定期点検・補修整備を単年度契約で民間に委託する。

設計施工一括発注方式（DBO方式）

公共が資金調達し、所有権を有したまま、施設の設計・建設、維持管理を民間事業者に包括的に委託する方式。

設計施工一括発注方式（DB方式）

公共が施設を整備・所有し、維持管理等業務は公共直営もしくは別途発注する。設計・施工を一括で発注し、維持管理は別業務となる。

従来方式

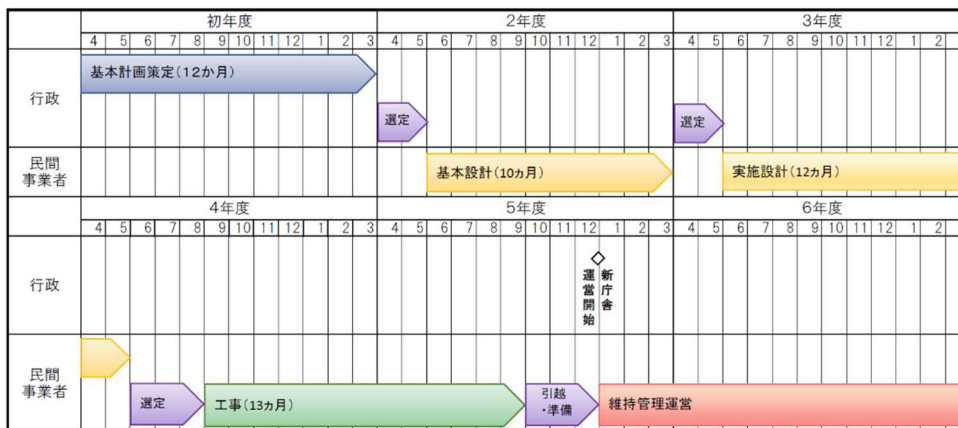
公共が施設を整備・所有し、維持管理等業務は公共直営もしくは別途発注する。設計・施工・維持管理はそれぞれ別業務となる。

7.2. 事業スケジュール

本計画の今後の事業スケジュールについて、7.1 事業手法から今回の計画で最も可能性のある事業手法を選択し、3案についてスケジュールを整理する。次年度以降のサウンディング調査により方式については、さらに検討を行う必要がある。

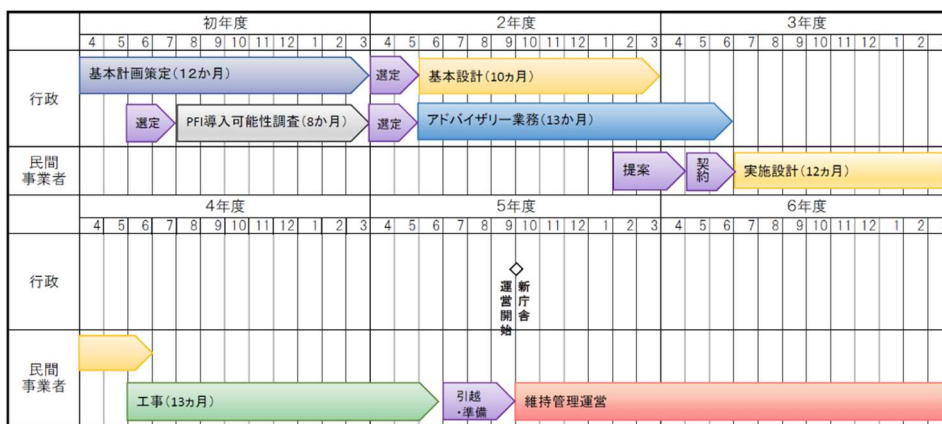
7.2.1. 従来方式

行政側が、それぞれの業務を直接発注するため選定期間が必要となるためその分工期は長くかかる。



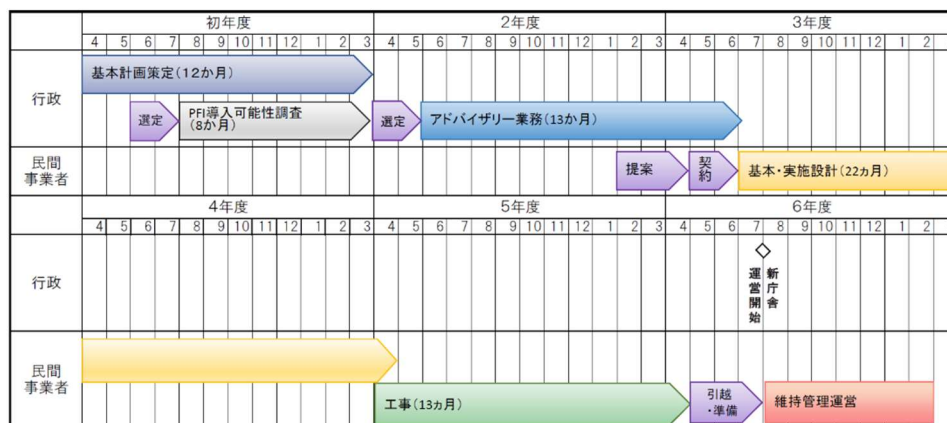
7.2.2. 基本設計先行型デザインビルド(DB)

行政側が基本設計までを直接発注し、実施設計、施工を一括発注する方式であり、工期が一番短くなる。



7.2.3. デザインビルド(DB)

行政側が基本計画までを直接発注し、基本設計、実施設計、施工を一括発注する方式であり、工期が一番長くなる。



7.3. 今後の課題

庁舎の建設を進めるにあたって次年度以降に検討が必要な課題について整理する。

(1) 民間事業者の意向調査による事業方式についての検討

民間企業の進出による町の賑わいの創出、町の支出を削減するなどの観点から庁舎に併設する機能について考えられる機能について検討する。

考えられる機能：図書館、宿泊機能、理美容、ショッピングなど

(2) DX、空飛ぶクルマなど新技術への対応

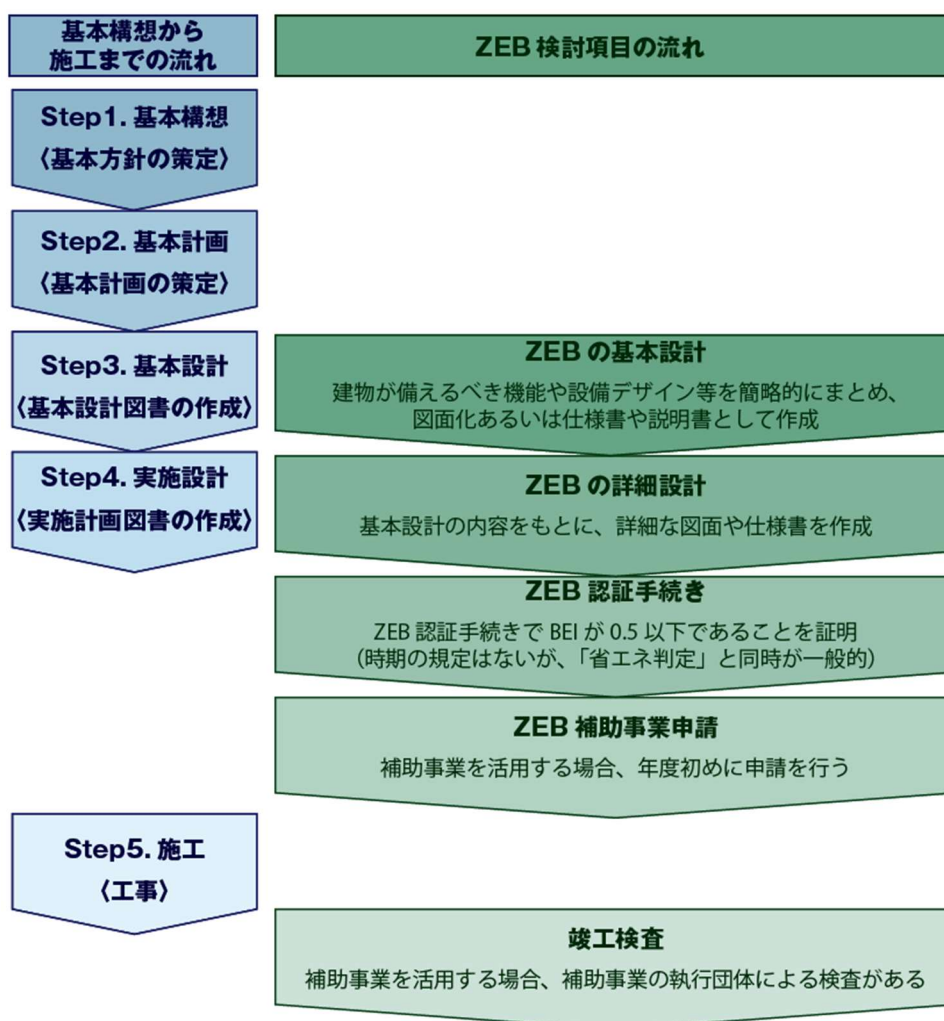
DX 推進に備える庁舎機能の整備面の対応

空飛ぶクルマ、ドローンのパーティポート設置（ヘリの発着場所）の検討による町民の利便性への配慮（近隣の医療機関との連携）

(3) ZEB への対応

2017 年 4 月より、延面積 2,000 m²以上の非住宅建築物（新築等）は省エネルギー基準の適合義務化が開始されている。基本計画時に新庁舎の ZEB 化に向けた、ZEB の目標値を設定し、基本設計時に配慮する項目を提示する。

図は基本構想から建物を建設するまでの流れと、ZEB 検討の項目を示しており、基本構想、基本計画、基本設計、実施設計、工事の各段階で ZEB の検討、補助金申請時期との関係を示している。



図表25： ZEB 取組の流れ