
第5総5号
東彼杵町新庁舎整備に係る
基本計画策定業務

令和6年3月

第1章 はじめに

1.1. 計画の背景	
1.1.1. 現庁舎旧館の耐震診断結果	p.1
1.1.2. 現庁舎の状況（河岸浸食区域について）	p.1
1.2. 計画の目的	
1.2.1. 新庁舎計画について	p.2

第2章 計画地の現状

2.1. 敷地概要	
2.1.1. 敷地概要	p.3
2.2. 接道状況	
2.2.1. 接道状況	p.4
2.3. 既存施設概要	
2.3.1. 児童体育館	p.5

第3章 整備方針

3.1. 施設整備の基本方針	
3.1.1. 基本理念	p.6
3.1.2. 基本方針	p.7
3.2. 庁舎機能	
3.2.1. 庁舎機能の方針	p.8
3.3. 図書室的機能	
3.3.1. 図書室的機能の方針	p.10
3.3.2. 整備コンセプト	p.10

第4章 整備計画

4.1. 施設規模の検討	
4.1.1. 必要諸室・面積の整理	p.12
4.1.2. 施設用途（ゾーニングの考え方）	p.13
4.1.3. 建物工法の検討	p.14
4.2. 整備・配置計画、平面計画、各施設概算事業費の比較、外観・内観計画	
4.2.1. 整備・配置プラン	p.15
4.2.2. 整備・配置の比較検討	p.16
4.2.3. 各案の概算事業費の比較検討	p.19
4.2.4. 各施設のイメージ（外観）	p.20
4.2.5. 各施設のイメージ（内観）	p.23

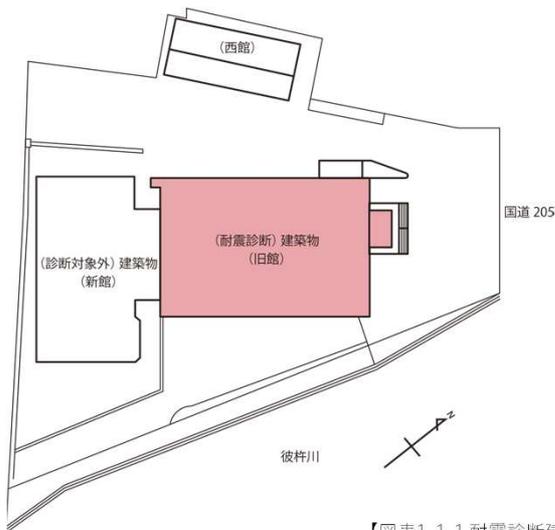
第5章 事業計画

5.1. 事業手法検討事項	
5.1.1. 事業手法比較について	p.25
5.1.2. 事業費の確保について	p.26
5.1.3. 町の財政と財政負担について	p.27
5.1.4. 資金を活用した財政負担の平準化について	p.27
5.1.5. 望ましい事業手法について	p.28
5.1.6. 各事業手法スケジュール	p.29
巻末別添資料	p.30

1.1. 計画の背景

1.1.1. 現庁舎旧館の耐震診断結果から

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（健全な I_s 値： $0.3 < I_s < 0.6$ ）」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り、 I_s 値の低さから大規模な補強が予測され、費用面、そして何より、耐震壁や柱の追加による執務面積不足や、築60年経過による老朽化など耐震補強による、旧館の耐震補強は現実的ではないといえる。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1-1-1 耐震診断建物】

補強前				
RC造部分	I_{sx}	CTU SD	I_{sy}	CTU SD
3F	0.65	0.69	0.63	0.66
2F	0.49	0.52	0.41	0.44
1F	*0.36	0.38	0.98	1.04
最小値	0.36	0.38	0.41	0.44
補強前				
S造部分	I_{sx}	CTU SD	I_{sy}	CTU SD
2F	0.13	0.41	0.22	0.69
1F	0.05	0.17	0.04	0.13
最小値	0.05	0.17	0.04	0.13

*印は補強を要する下階壁抜け柱がある事を表す。

【図表1-1-2 耐震診断結果表】

1.1.2. 現庁舎敷地の状況（河岸浸食区域について）

河岸浸食区域の影響（千年に一度の水害）については、どこまで配慮すればよいかは各自自治体で見解が違っている。

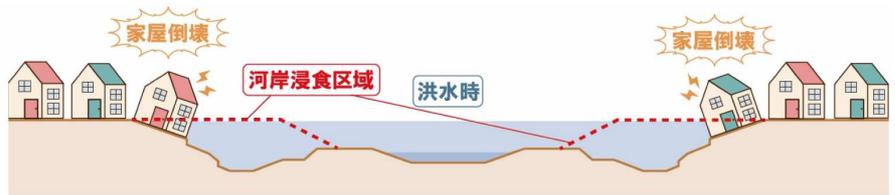
また、災害時の避難場所となる施設は、河岸浸食区域への建設を避けて計画する傾向にある。

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、敷地の大半が先に述べた河岸浸食区域（※1）に含まれており、庁舎及び避難場所として利用するには課題が残る。



【図表1-1-3 河岸浸食区域】

※1：河岸浸食区域：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1-1-4 河岸浸食区域】

1.2. 計画の目的

1.2.1. 新庁舎計画について

新敷地の立地背景

新庁舎計画地については下記の項目について検討した。

敷地の概要

・敷地の広さ（建築可能スペース）

敷地の広さは十分にある。児童体育館が敷地北側にあり、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。

・敷地の形状（敷地利用・建物形状の自由度）

前面道路に面して計画可能である

敷地の周辺環境

・接道条件、敷地へのアプローチ

一部接道（南側）
国道に面しており、アクセスしやすい敷地である。

・敷地周辺環境、施設利用の可能性

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である。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が損なわれる可能性は否めない。

敷地の外部施設

・駐車場の確保

112台。体育館との共同利用になるが、余剰敷地が豊富であり、駐車台数は確保できる。

・余剰敷地の有効利用

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。

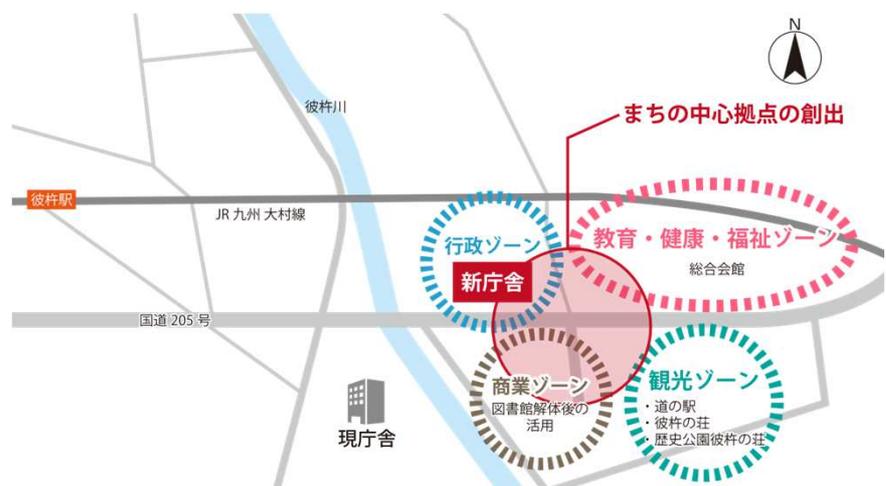
まちづくりの地域活性化

・周辺施設との連携

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)が立地しており、当該計画敷地及び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。

南側の図書館建物用地、現庁舎用地も含め町民にとって中心拠点を創出し、町の活性化につながる計画づくりが可能である。

観光情報発信については、歴史民俗資料館と道の駅に機能を集約できる。



【図表1-2-1 まちの中心拠点創出イメージ】

2.1. 敷地概要

2.1.1. 敷地概要

計画地は、国道205号線に面した既存施設（児童体育館）と同場所に施設を新築する計画である。
 なお、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。
 また、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。

所在地	長崎県東彼杵郡東彼杵町彼杵宿郷501-1
敷地面積	敷地：6,228.96 m ² 、児童体育館駐車場 拡張予定敷地：3,567.45 m ²
都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	区域区分非設定
用途地域	指定なし
防火地域	指定なし
容積率	100%
建蔽率	70%
高さ制限	道路斜線制限/隣地斜線制限
日影規制	規制なし
下水道設備	下水道整備区域内
備考	土砂災害警戒区域には該当しない。浸水災害警戒区域に該当する（想定高さ3m） （ハザードマップより、浸水想定高さ0.5以上～3m以下） ※指定避難所：洪水、土砂災害、地震、大規模な火事

【図表2-1-1 敷地概要】

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、防災設備室、防災備蓄倉庫、サーバ室、防災時の本部機能となる施設を配置しないよう考慮した計画とする。



2.2. 接道状況

2.2.1. 接道状況

計画地は幅員13mの国道（建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項1号該当）に敷地南側が接道している。同道路は、既設歩道があるため出入口等のアプローチ計画時に十分留意する必要がある。

また、長崎県条例により法第42条該当道路に6m以上の接道義務が定められているが、現状の計画地については法令上満足する。ただし、当該敷地と前面道路の高低差が生じるため、出入口等のアプローチ（バス車両等の乗り入れ）については計画上十分に留意する必要がある。



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）



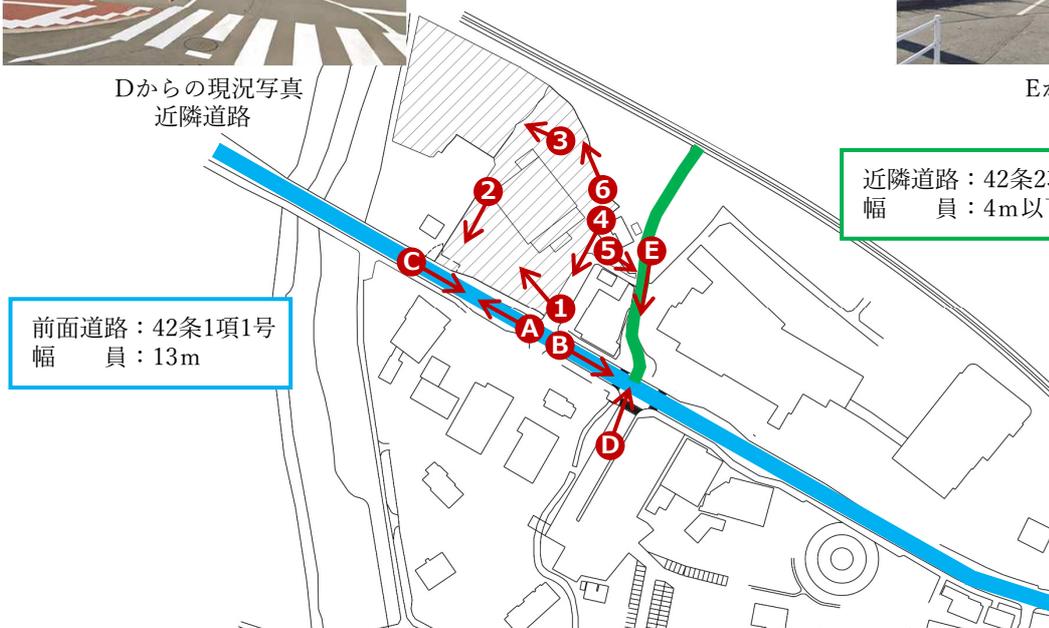
Cからの現況写真
国道205号（41条1項）



Dからの現況写真
近隣道路



Eからの現況写真
近隣道路



①からの現況写真



②からの現況写真



③からの現況写真



④からの現況写真



⑤からの現況写真



⑥からの現況写真

2.3. 既存施設概要

2.3.1. 彼杵児童体育館

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が使用されている懸念がある。

また、施設の老朽化が見られるため、今後の維持・修繕費用がかかることが懸念される。

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】

3.1. 施設整備の基本方針

3.1.1. 基本理念

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、庁舎機能の移設または移転建替を検討し、その方向性をまとめ「東彼杵町」の核となる庁舎の整備を図ることを前提に、以下の基本理念のもとに基本計画を策定する。

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。

また、地域交流だけにとどまらず、東彼杵町の気候風土及び歴史文化に触れると同時に新たな文化を生み出すワークショップ等を開催できる機能を導入出来ないか検討する。

なお、近隣の図書館を本庁舎の新たな機能として導入する事で、知の拠点としての能力を併せ持つ、町民が多種多様に訪れる事が出来る施設として整備を行う。

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。

基本理念（3つの柱）を基に、導入機能を検討する。



3.1.2. 基本方針

庁舎は、地域との関りが最も深く生活域における核となってきた施設であり、町民にとっては、地域のシンボリックな存在となると考える。新庁舎は、さらに積極的に地域に開放し、地域振興等を推進し、にぎわい・学び・防災の拠点といった機能を備えた複合的な施設を整備する。上記の基本理念のもと、以下3つの基本方針を定める。

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

- ・だれもが自由に出入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

- ・災害対策本部機能を整備し、各地域の被災状況に応じて稼働できる施設
- ・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。

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

3.2. 庁舎機能

3.2.1. 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。
- ・間仕切り壁は軽量鉄骨材（LGS）及び石膏ボードとし、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

- ・近年の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。
- ・窓口に併設して、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。

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検討する。

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

- ・ 大空間の研修室等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

- ・ 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スペース

■ 会議室の多目的化

- ・ 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、地域交流の場となるよう配置する。

図書室的機能 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既存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室的機能を備える。
- ・ 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. 図書室的機能

3.3.1. 図書室的機能の方針

本計画において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、民間活力の導入検討により、書籍の販売機能を併せもつ図書室的機能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、学校等からでも利用が可能となる多様な仕組みが考えられる。

3.3.2. 整備コンセプト

図書室的機能の位置づけ・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、図書室的機能としての蔵書に加え、地域文化の継承を目的とした図書の保管、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室的機能として、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。具体的には、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室的機能

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、東彼杵町を熟知してもらう場を目指す。

幼少期の育児関連教育を担う図書室的機能

地域及び近隣の子育て世帯町民に対し、現児童図書館の機能と併せ、ふれあい教育の観点から『読み聞かせコーナー』等の整備を検討する事で、より子育て世帯に利用価値が向上する施設を目指す。

デジタル図書館機能 ネットワークを活用した町の拠点図書室的機能

■ 東彼杵町を中心とした文化のデジタル拠点

- 町の図書室的機能として、郷土にちなんだ図書の保管・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室的機能ネットワーク

- 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。

事務管理機能/レファレンス機能 利用者にとって利便性の高い案内機能

- 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、郷土図書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。
- 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を検討する。

貸出機能 利用者の状況に応じた貸出方法

- 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。

蔵書機能/保存機能/研究機能 町の郷土・文化・育児学習を担う拠点機能

- 利用者にとってわかりやすい書架配置計画
 - 図書室的機能のメインフロアには、「キッズライブラリー」「一般図書コーナー」「郷土・地域資料コーナー」「レファレンスコーナー（調査・相談）」「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
 - 主にキッズライブラリーと一般図書、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、スペースを配置検討する。

学習室機能/会議機能/研究機能/児童書機能 複数の利用目的に対応した環境整備

- 多様な目的で利用できる閲覧室
 - 個人学習や、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。

民間連携機能/交流機能 誰もが利用できる憩いの場

- 町の憩いの場
 - 生涯学習の拠点である図書室的機能には、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検討する。

4.1. 施設規模の検討

4.1.1. 必要諸室・面積の整理

本章では、前章で掲げた各機能に対して必要と想定される関係諸室をまとめ、以下一覧表に示す。
 まず既存面積とは、現庁舎の該当する諸室毎に積み上げた面積の合算数値とする。
 次に計画面積とは、本計画に於いて想定計画した諸室毎の積み上げた面積の合算数値とする。
 最後に面積増減とは、計画面積対既存面積の差分を示す。

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	2,700	2,940
	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				
図書系	児童図書スペース、一般開架スペース、ブラウジングスペース、自主学習スペース、検索・新聞コーナー、図書作業室、貸出カウンター、便所	300	390	90				
共用部等	関連諸室縮減	0	▲230	▲230				
教育委員会	教育委員会	0	100	100				
共用部等	関連諸室増設	0	240	240				

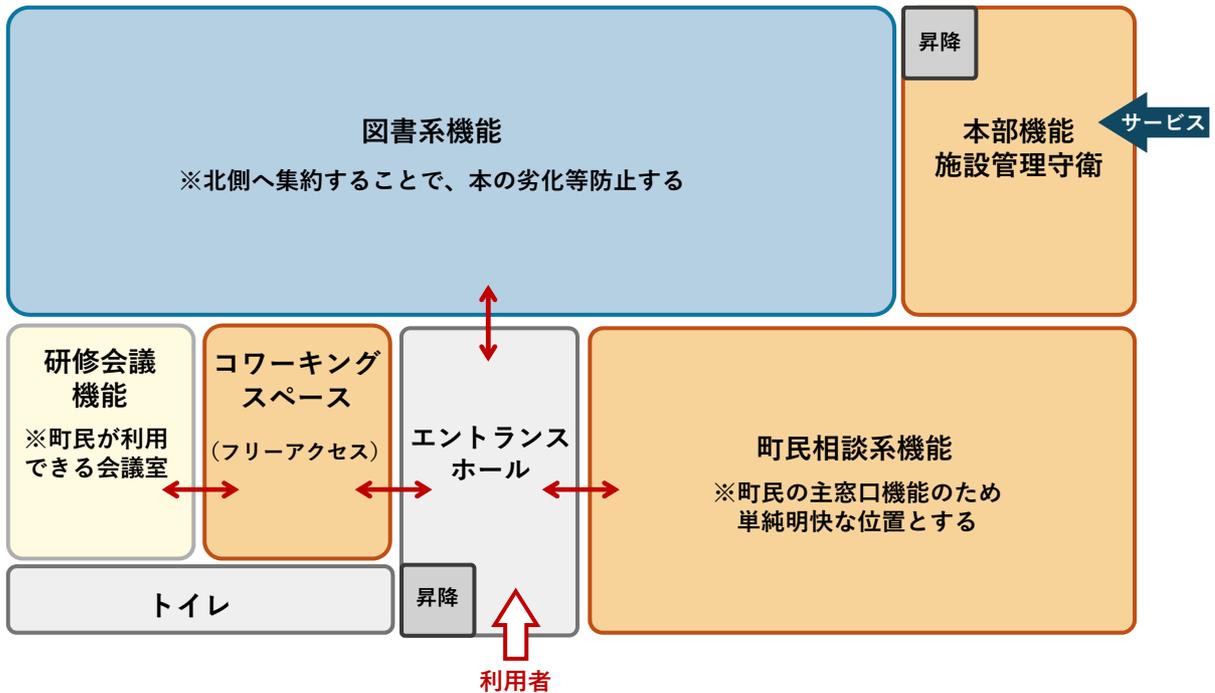
※一の位を四捨五入した数値である。
 ※具体的な面積は、第4章 整備計画のA・B・C案を参照。

4.1.2. 施設用途（ゾーニングの考え方）

【1階の機能について】

- ・ 町民相談系機能は、エントランスホールに面して計画する事で、町民にとって明快な窓口機能となるよう計画する。
- ・ 図書系機能を1階に計画する事で町民が立ち寄りやすく利便性の高い館内空間構成とする。

□ ゾーニングイメージ（1階）



【2階の機能について】

- ・ 対策本部系の機能を重点的に配置する計画とする。
- ・ 災害時を想定し、防災機能は2階へ集約する。
- ・ 町民との対談や、本庁職員間の会議機能を充実させる。
- ・ 専門的なインフラ機能を2階に配置する事で対策本部系機能との連携強化出来る計画とする。

□ ゾーニングイメージ（2階）



4.1.3. 建物工法の検討

鉄筋コンクリート造（RC造）は、コンクリートを鉄筋で補強した部材を骨組みとした構造である。耐火性、耐久性に富むが、自重が大きい点から、構造上不利であり、地盤への補強が必要な場合がある。また、脆性的な破壊を起こしやすく部材の粘り強さを確保し、耐震壁などの配置に配慮する。

鉄骨造（S造）は、鉄を柱や梁などの骨組みとした構造である。工場製造を主とするため品質が安定する。靱性（ねばり）に富み、耐震性に優れた（有利な）構造物である。なお、耐火性、耐食性に乏しく耐火被覆や防錆処理が必要となる。鉄筋コンクリート造と比べたわみやすく振動障害が生じやすい。

木造（W造）は、伝統的な工法（在来軸組み工法）で重量に耐える柱梁と、地震や台風等水平荷重は耐力壁や交差筋かいを組み合わせた構造である。大断面の集成材の採用により、大スパン構造も可能である

■ 構造形式の一般的な特徴（規模は今回の庁舎を想定）

	項目	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨造 (S造)	木造 (W造)
構造関係	耐久性	高い	高い	中程度
	耐火性	非常に高い	高い	中程度
	強度	高い	高い	中程度
	設計の自由度	中程度	非常に高い	高い
	耐震性	中程度	高い	中程度
期間	施工期間	長い	短い	短い
コスト	施工コスト	非常に高い	高い	高い
	保守・修理	費用がかかる	相対的に低い	相対的に高い
環境・経済	環境への影響	生産過程の環境負荷が高い	生産過程の環境負荷が高い	生産過程の環境負荷が比較的低い
	地域経済への影響	低い	低い	高い

鉄筋コンクリート造（RC造）

鉄筋コンクリートは、耐火性、耐久性に優れているが、建設現場で打設（打ち固めること）を行うため、天候に影響されやすく建設期間を必要とし、建設コストが高くなる傾向がある。

鉄骨造（S造）

鉄骨造は、強度と耐久性に優れており、工場で作られた部材を現場で組み立てるため、建設期間は鉄筋コンクリート造に比べると短い。設計の自由度が高く、開放的な空間を創出しやすい。

木造（W造）

木造は、上部構造の軽量化による地盤改良、基礎工事の省力化とコストダウンが可能である。設計の自由度がある程度確保され、町民利用に相応しい木質空間の計画が可能である。県産材を積極的に使用することで地域内で経済循環が期待できる。

以上のことから、耐震性、耐火性と耐久性を重視する場合は、鉄筋コンクリート造。耐震性・耐火性・耐久性・コスト・設計の自由度を重視する場合は、鉄骨造。コスト・施工期間・地域内の経済循環を重視する場合は木造という結果となった。

建物工法の考え方は、どの特徴を重視とするかで変わるが、庁舎の規模や施工費・ランニングコスト・地域経済への影響を踏まえると、鉄骨造に町有林や県産材の木材を内外装に積極的に用いるハイブリッドな工法の採用も考えられる。

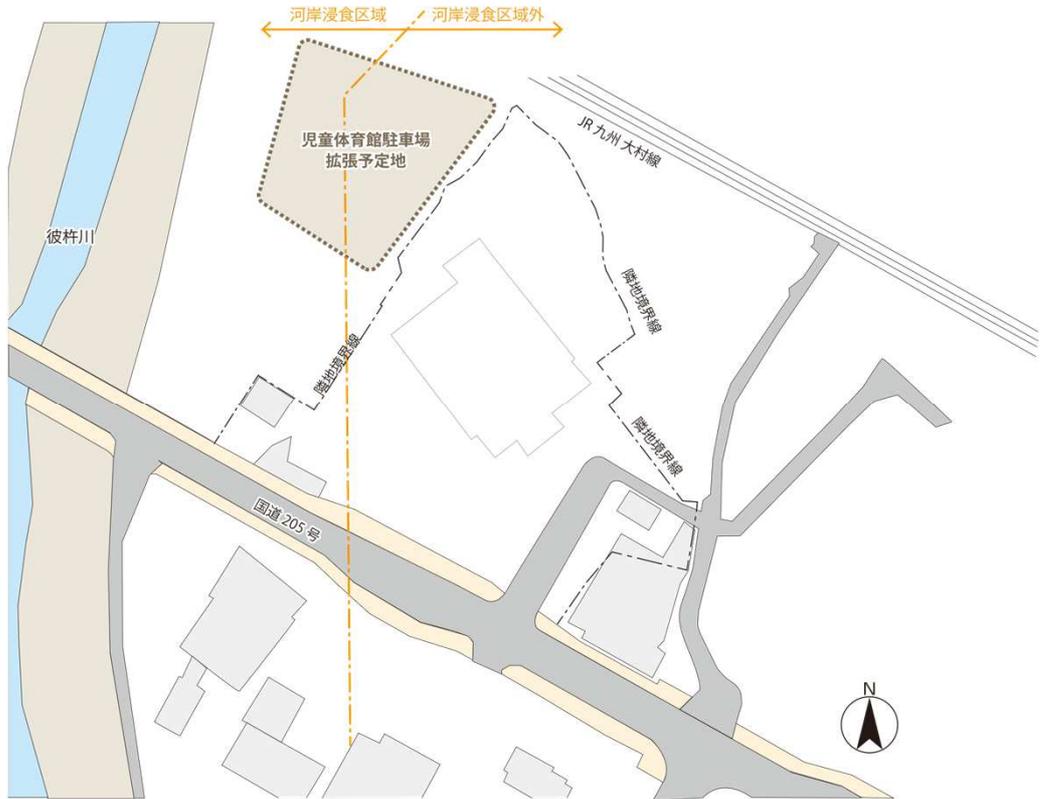
4.2. 整備・配置計画、平面計画、各施設概算事業費の比較、外観・内観計画

4.2.1. 整備・配置プラン

本計画地に於いて、国道に面する敷地南側へ建物の意識を向ける事で施設の視認性及び利便性を高める計画とする。また、当該施設に限らず周辺関連施設との連携を図れる一体的な施設整備となり当該施設を含む各施設を利用する町民及び近隣住民や観光客のプロムナードエリアとなるよう整備する。

なお、地域防災の本部機能を有する本施設及び当該敷地南側エリアについては、災害時に本庁へ一時的に避難される地域住民の受入れと、救援救助隊の活動区域となるよう開放された空間整備とする。

■ 現状図



■ 計画配置図



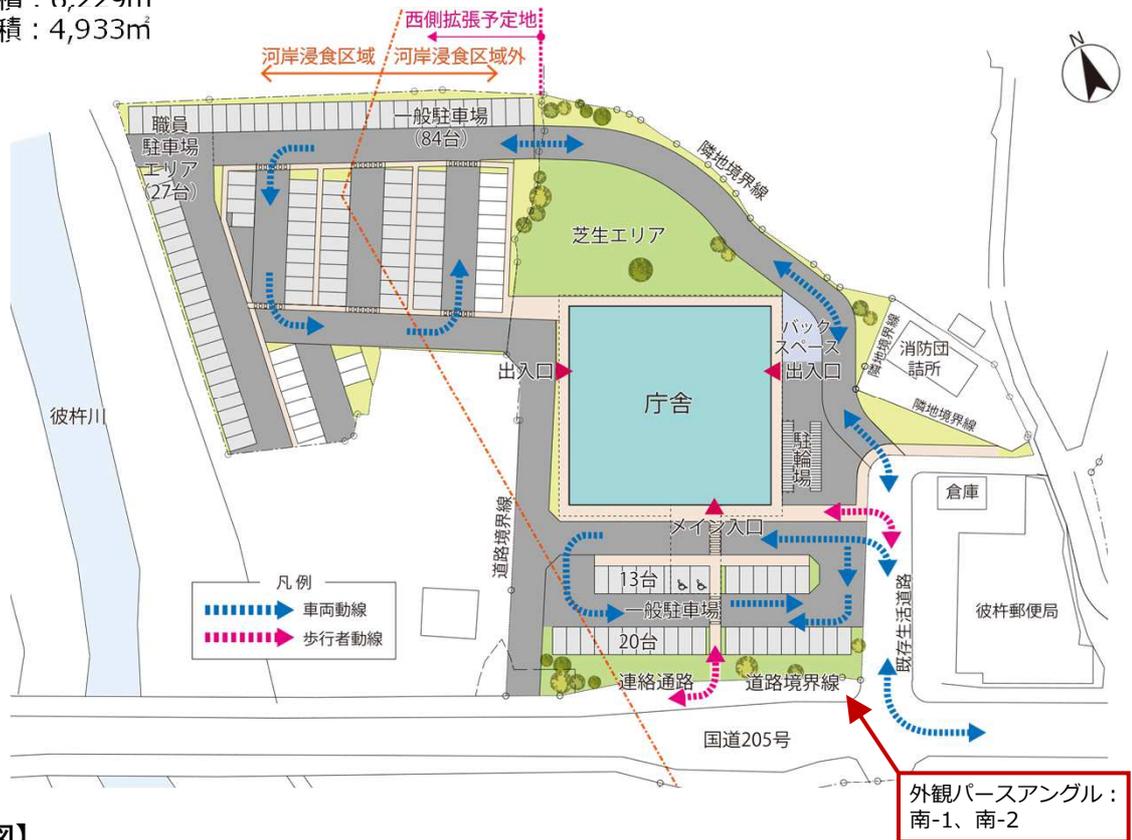
4.2.2. 整備・配置の比較検討

本項配置比較検討に於いて、各案の配置計画及び建築規模に応じてそれぞれの内部平面計画を策定する。
 なお、施設整備に係る各案の事業費について、次項で取り上げるが本項でも軽く触れる。

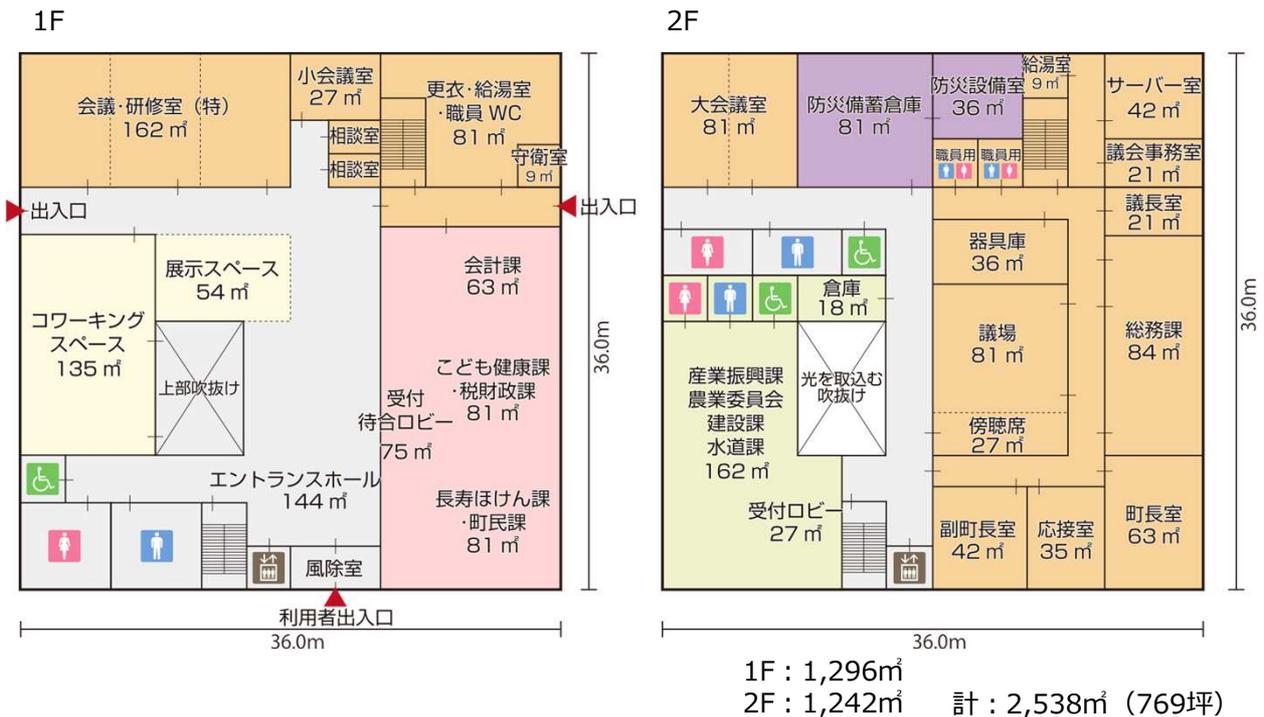
A案（本庁） 事業費：1,502,900千円

【配置図】

敷地面積：6,229㎡
 外構面積：4,933㎡



【平面図】



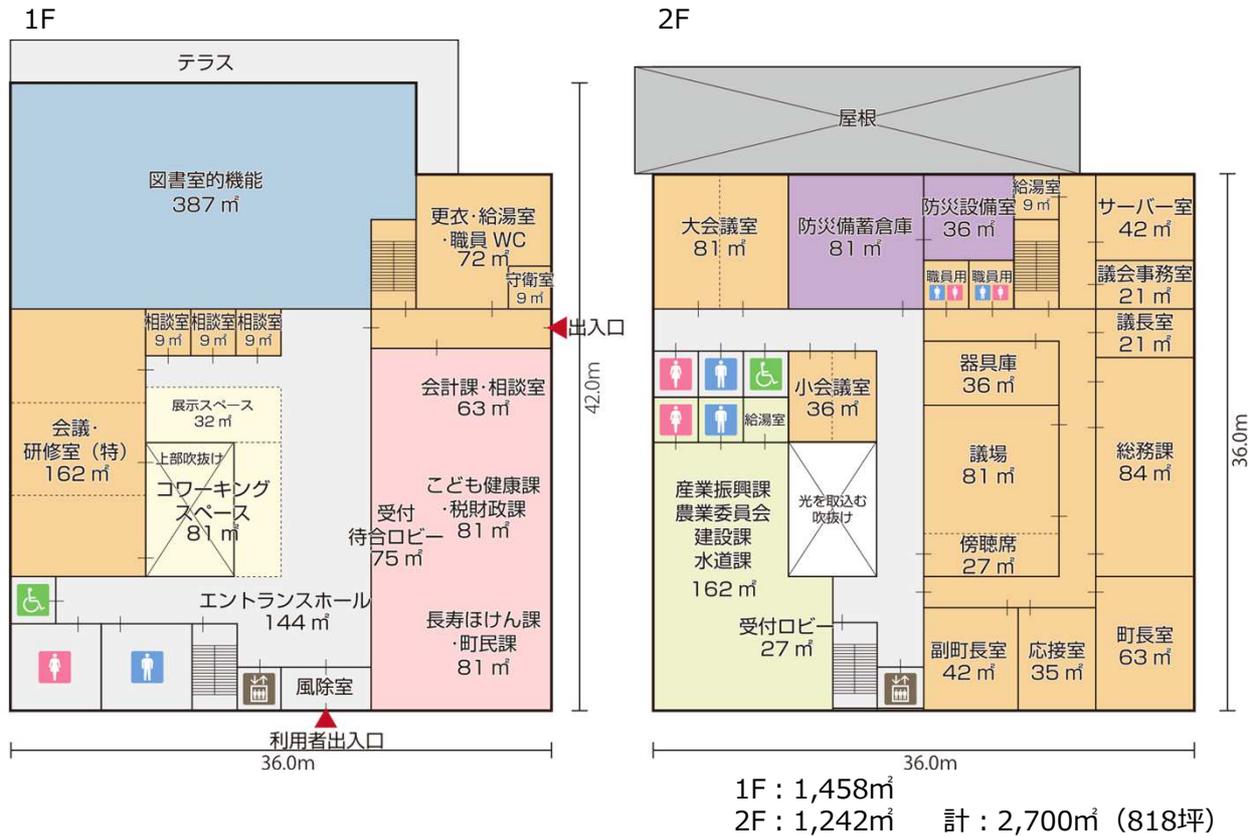
B案（本庁+図書室的機能） 事業費：1,590,500千円

【配置図】

敷地面積：6,229㎡
外構面積：4,771㎡



【平面図】



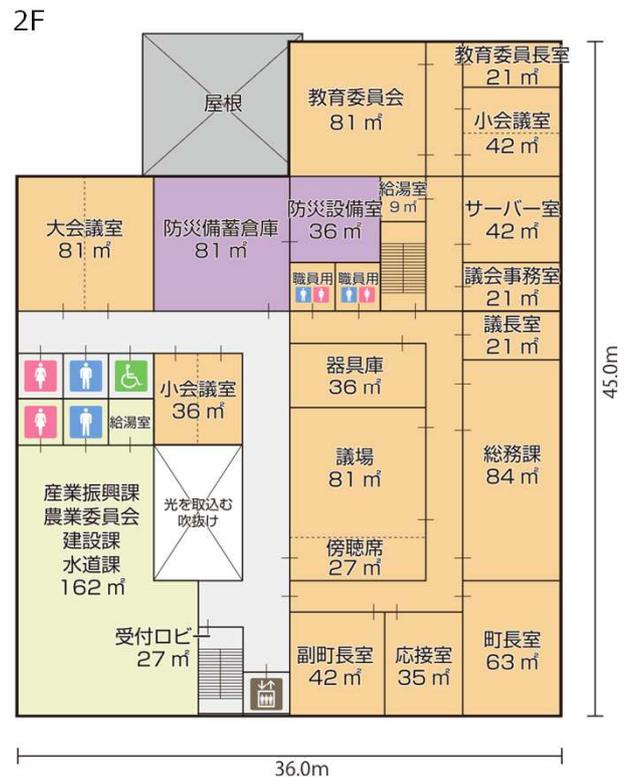
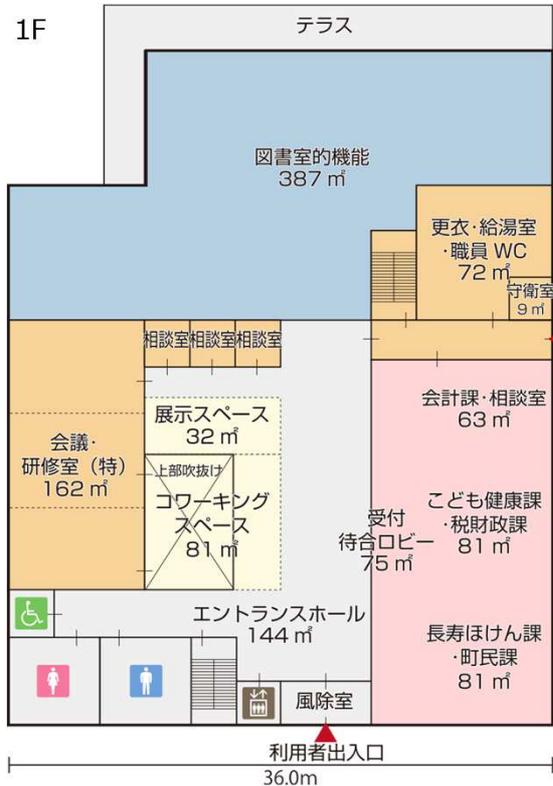
C案（本庁+図書室的機能+教育委員会） 事業費：1,723,400千円

【配置図】

敷地面積：6,229㎡
外構面積：4,690㎡



【平面図】



1F：1,539㎡
2F：1,404㎡ 計：2,943㎡ (892坪)

4.2.3. 各案の概算事業費の比較検討（鉄骨造に木材を内装材に用いた整備費用を想定）

本項比較検討に於いて、各案の建築規模に応じて算出する。なお、整備に係る費用として既存児童体育館は既に解体整地されているものとする。そのため、比較に含まれないものとする。

概算事業費の比較

単位：千円（税込）			
勘定科目	金額		
	A案	B案	C案
手数料	1,100	1,100	1,100
調査費	5,300	5,300	5,300
設計費	78,700	82,100	87,200
工事監理費	19,900	20,700	22,000
建設工事費	1,397,900	1,481,300	1,607,800
計	1,502,900	1,590,500	1,723,400

※児童体育館の解体整備費は含まないものとする。

※児童体育館西側の駐車場拡張エリアの整備費は含まないものとする。

※一万円の位で四捨五入しているため、詳細内訳書とは必ずしも合致しないものとする。

※税込の事業費とする。

ライフサイクルコストの比較

単位：千円（税込）			
勘定科目	金額		
	A案	B案	C案
運用コスト	87,007	92,560	100,891
保全コスト	402,798	428,509	467,074
計	489,805	521,069	567,965

※一万円の位で四捨五入しているため、詳細内訳書とは必ずしも合致しないものとする。

※税込の運営費とする。

比較検討の総評

本項において比較検討の結果としては、機能の導入に伴い本庁機能のみを有するA案と本庁機能・図書機能・教育委員会機能を有するC案では、建設事業費の差は220,000千円の結果となる。

なお、町民に向けた現児童図書館については、施設の老朽化の進行の観点と併せ、総合管理計画に掲げる町有施設の削減に向けた数値目標（25%削減）に到達しないものの縮減の方向に向かうものとなる。

また、施設の融合化を図る事で、地域住民の利便性の向上と共に施設管理の合理化が図れる。

当然ながら、事業費捻出の問題は課題提起されるものの、町民と作り上げる財産と東彼杵町の未来を考え今後の検討事項として考察する必要性が有ると考える。

4.2.4. 各施設のイメージ（外観）

A案（本庁）

【南側】

本庁を国道に面して計画する事で、町民や東彼杵町へ訪れた利用者の目に留まりやすい計画とする。歩行者と車両の完全分離となる動線計画とする事で、安全性に配慮される計画とする。屋根の形状については、東西軸からなる勾配屋根とする事で圧迫感の与えない施設計画とする。

外観イメージ（南-1）



外観イメージ（南-2）



B案（本庁+図書室的機能）

外観イメージ（南-3）



外観イメージ（南-4）



B案（本庁+図書室的機能）

【北側】

北側の外部空間については、施設との連携を図れる計画とする事で、本庁を訪れた施設利用者の憩いの場となるように計画する。また、施設を庁舎北側に配置することで、プライベートな空間となるよう計画し、国道からの視線を気にすることなく利用できる計画とする。

外観イメージ（北-1）



外観イメージ（北-2）



4.2.5. 各施設のイメージ（内観）

内観

【エントランス～ワーキングスペース・展示室】

メインテーマ：町民に開かれた・安全安心な庁舎

エントランスホールから望むワーキングスペースは2層吹き抜け空間により、天井トップライトから差し込む自然の温かい光に包まれる豊かな開放空間を演出する。



【町民窓口空間】

メインテーマ：町民に開かれた・執務しやすい庁舎

施設に訪れた町民や来庁者に目的の窓口が分かりやすい配置やサイン計画とする。また、組織改編や機構改革にも柔軟に対応できる執務スペースを確保するためにオープンフロア方式を検討する。



【図書室的機能】

メインテーマ：町民に開かれた・安全安心な庁舎

北側に全面的に計画する事で、書物の長期保存を考慮する計画とするとともに外部の開口部は全面サッシを採用する事で、全面から優しい光を取り込む温かい空間を演出する。

また、北側外部芝生エリアと連携させる事で、町民の社会学習と憩いの空間の融合を図る。



5.1. 事業手法検討事項

5.1.1. 事業手法比較について

新庁舎を建設するための代表的な手法には以下の手法があり、それぞれの手法を比較検討し、整備手法を選定する。

方式	概要	事業スキーム	土地所有者	建物所有者	資金調達
PFI方式	BTM PFI法に基づき、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、町に所有権を移転し、一定期間、維持管理を行う方式。		町	町	不足分は民間業者
	BTO PFI法に基づき、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、町に所有権を移転し、一定期間、維持管理と運営を行う方式。		町	町	不足分は民間業者
DBM	民間業者が設計・建設を行い、町が所有し、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。		町	町	町
従来方式	町が施設を整備・所有し、維持管理等業務は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して発注を行う方式。		町	町	町
リース方式	民間事業者が資金調達を行い、設計・建設を行った施設を町に長期リースし、投資資金回収後、町に施設所有権を移転する。		町	民間業者 ↓ 町	不足分は民間業者

5.1.2. 事業費の確保について

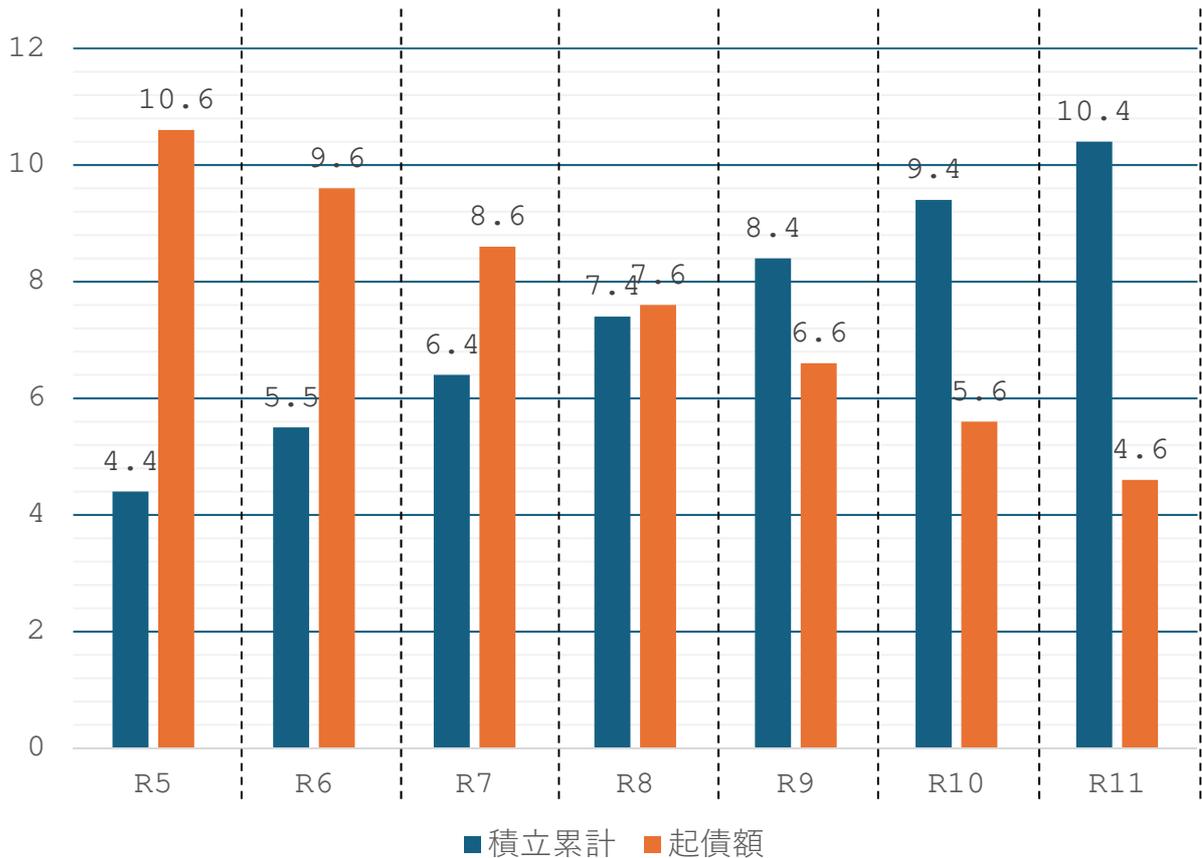
庁舎建設に必要な事業費と事業手法の関係を整理する。4.3整備費用より、必要な事業費を15億円とする。年間1億円ずつ積み立て、事業費の約半分程度が確保された段階で残りを起債によって賄い、庁舎を建設する計画とする。

令和5年度当初で4.4億円積立金があることから、毎年1億円ずつ積み立てると令和8年度または令和9年度で事業費15億円の約半分が確保できることとなる。

事業手法としては①DBM②従来方式は令和9年度、③PFI (BTM) は令和10年度、④リース方式は令和8年度末に庁舎建設に係る事業費の支払いが発生すると考えられる。

■事業費の積立、起債額と事業スケジュール

(単位：億円)



	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
DBM	基本計画	基本計画 (アドバイザー)		実施設計	建設	供用開始	
従来方式	基本計画	基本設計	実施設計		建設	供用開始	
PFI (BTM)	基本計画	導入可能性調査	発注 (アドバイザー)		設計	建設	供用開始
リース方式	基本計画	基本設計	実施設計	建設	供用開始		

※具体的な工程は事業スケジュールを参照

5.1.3. 町の財政と財政負担について

実質公債比比率とは、地方公共団体の一般会計等が負担する、元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模を基本とした額に対する比率のことである。町の実質公債比率は令和4年度決算に基づく8.8%であり、今後増加が見込まれ、実質公債比率が18.0%を超えた場合、地方債の発行に総務大臣の許可が必要となる。

令和3年度決算に基づく健全化判断比率等の状況（総務省）によると、実質公債費比率が18.0%を超えているのは全国で1団体のみである。したがって、庁舎整備に伴う起債がどの程度影響を与えるかは今後も注視する必要がある

■町の実質公債費比率

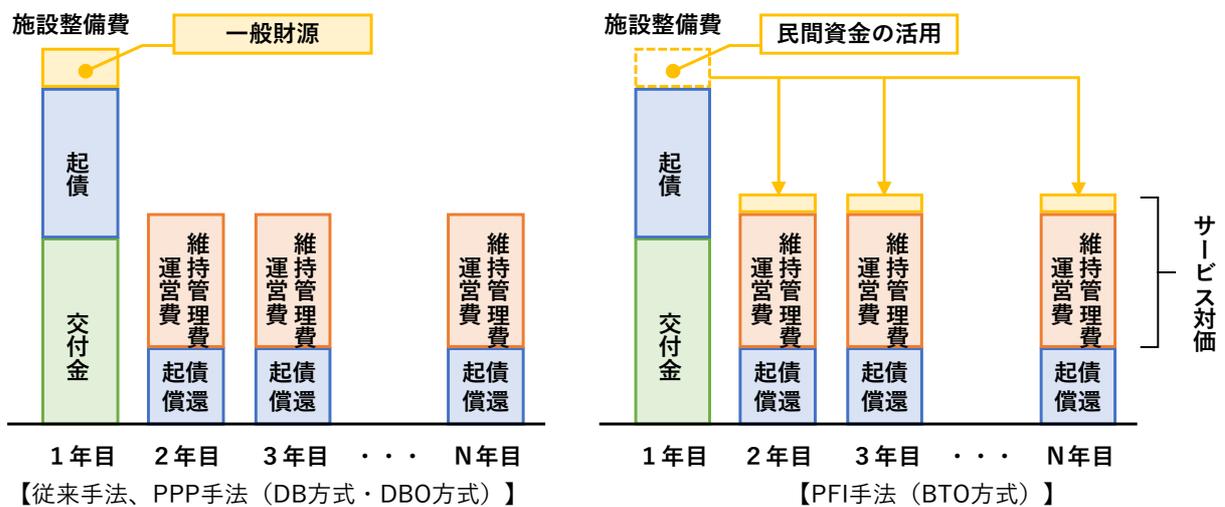
	実質公債比比率
令和3年度	9.5%
令和4年度	8.8%
地方債の発行に総務大臣の許可が必要	18.0%
早期健全化基準	25.0%
財政再生基準	35.0%

5.1.4. 資金を活用した財政負担の平準化について

事業費の支払い方法について従来方式やDB方式・DBO方式はインシヤルコストに対して交付金・起債・一般財源から支払うが、PFI方式においては、一般財源部分を事業期間中に割賦払いして支払うことが可能である。ただし、一般財源部分の資金は民間事業者が資金調達するため、割賦金利や資金調達にかかるコスト、SPCの設立や管理にかかる経費が新たに生じる。

庁舎整備にあたっては、積立金と起債により賄う想定であるが、実質公債費比率等により、町の財政負担の平準化を図る場合は、PFIやリース方式などの民間資金を活用する手法も有効である。

■事業費の支払方法の違い



5.1.5. 望ましい事業手法について

事業手法の検討にあたっては定性的な要件として以下を設定する。

①運営部分を民間に委託するか

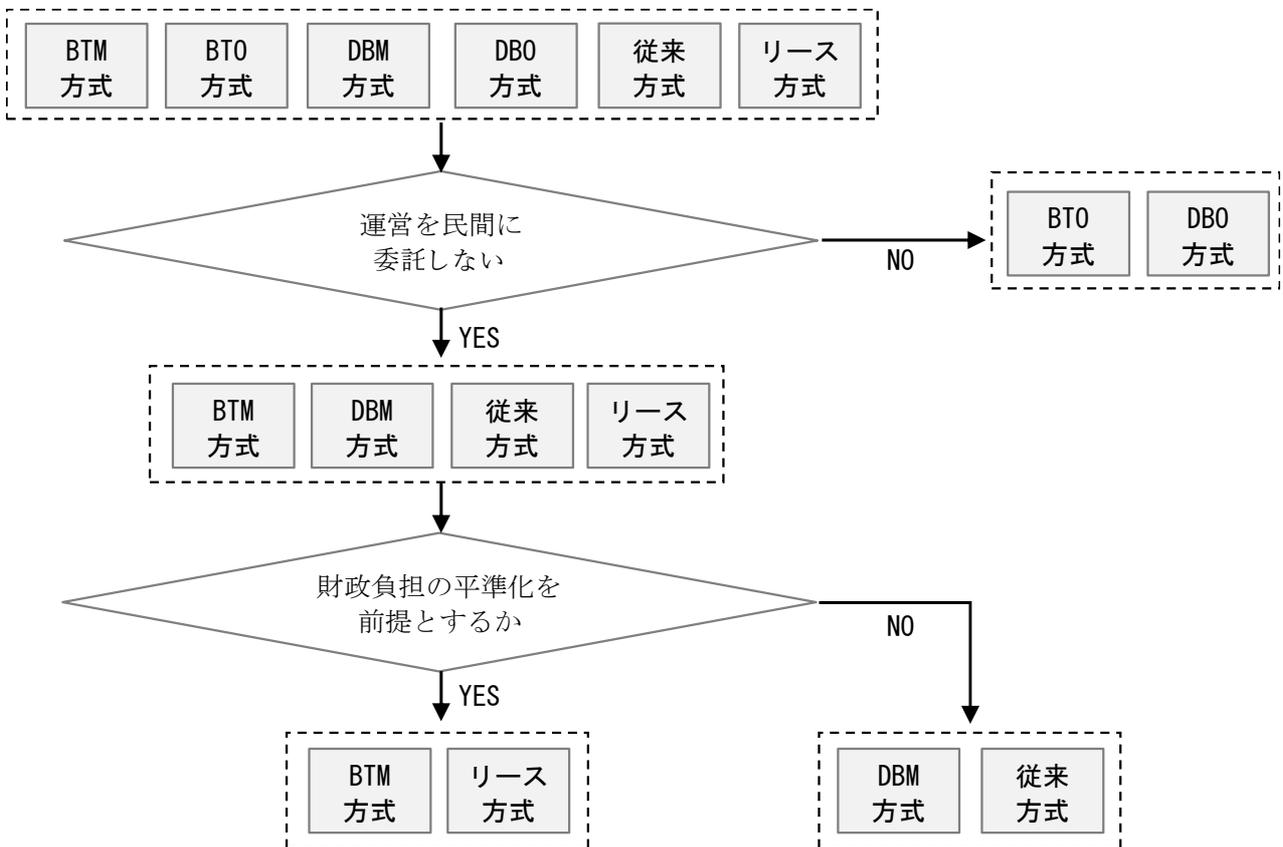
併設する図書館の司書の雇用や貸出業務といった運営部分を民間に委託することや、庁舎の運営業務を委託する可能性は低いと想定される。そのため、運営を含まず、新施設の維持管理（警備、点検、修繕等）を委託することで効率化が図れる手法が望ましい。

②財政負担のへ平準化を前提とするか

実質公債比率の低減を含めた、将来の財政負担の平準化を期待する場合、PFI（BTM方式）やリース方式が望ましい。ただし、これらの手法は起債の公共金利に比べて、民間金利の方が大きいことから事業費総額としては大きくなる可能性がある。

財政負担の平準化を期待せずに、積立金と起債による整備を想定する場合は、DBM方式や従来方式が望ましい。ただし起債が100%充当できない場合は、建設年度に一般財源による負担が発生する可能性がある。

■事業手法選定の考え方

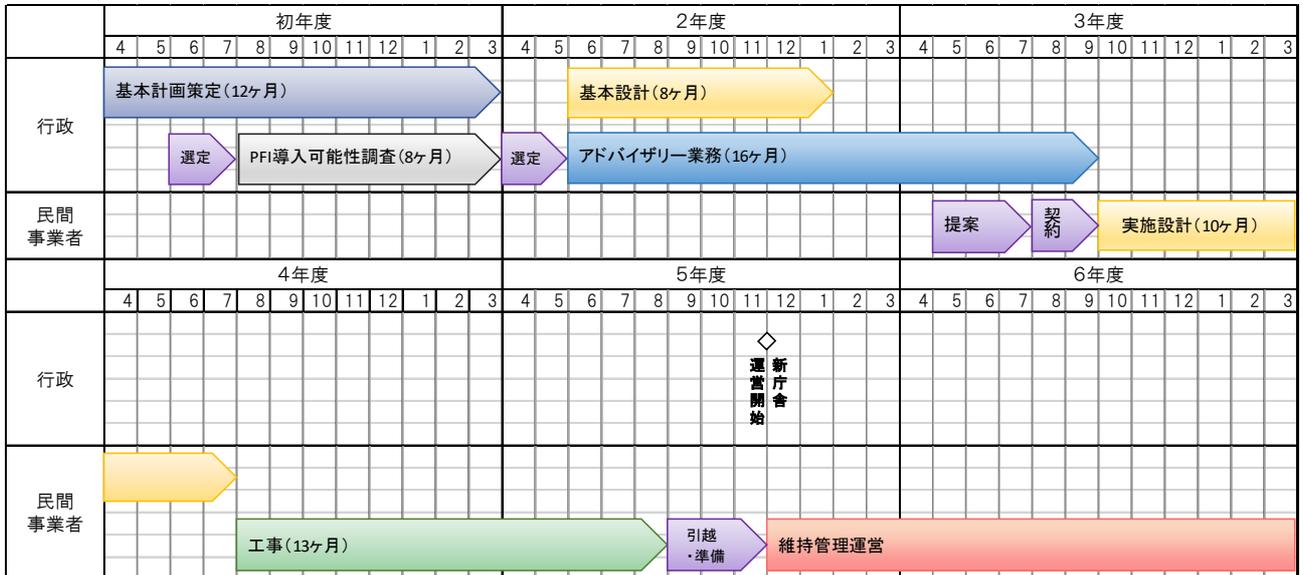


比較の結果としては、財政負担の平準化を図る場合は、BTM方式、リース方式となる。民間金利の負担を軽減する場合は、DBM方式、従来方式の事業手法が考えられる。

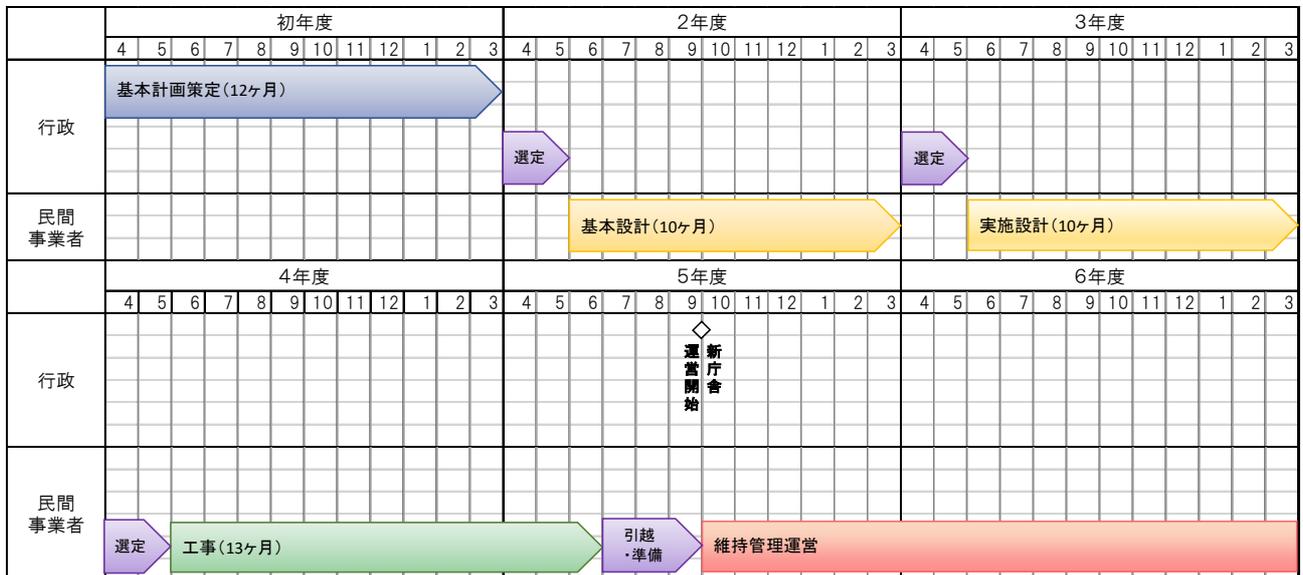
但し、これらの手法については、事業範囲、事業条件、事業スケジュール等、庁舎整備に求めるものによって評価が異なることから、導入可能性調査を実施し、VFM（Value for Money）の算出などを基に定量的、定性的に検討していく必要がある。

5.1.6. 各事業手法スケジュール

■DBM方式

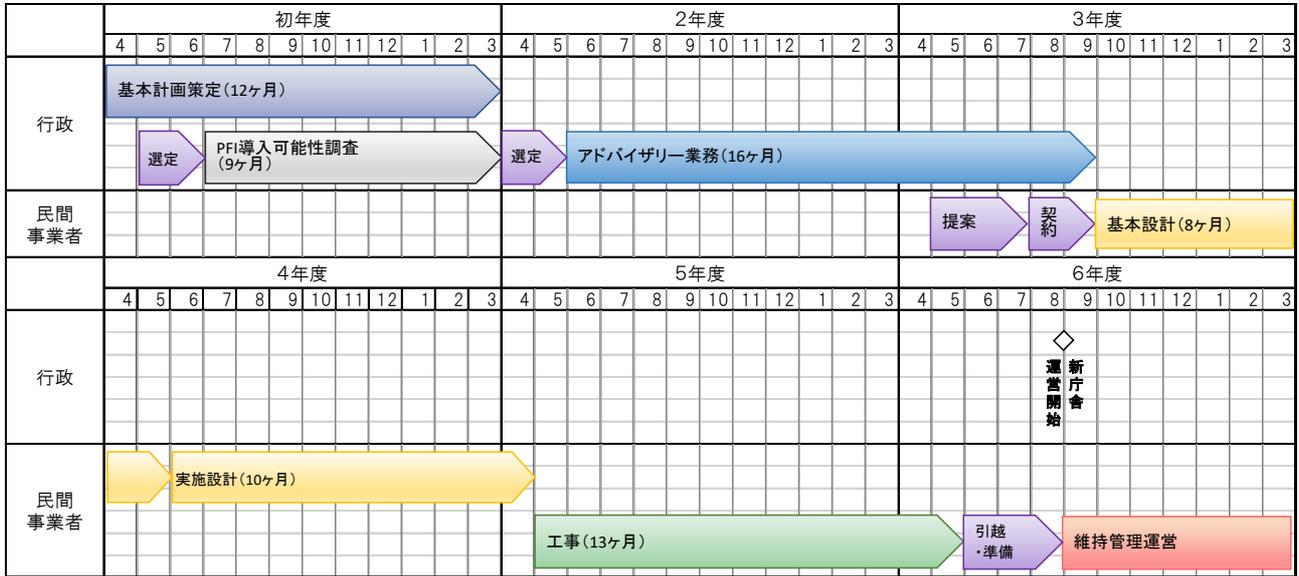


■従来方式

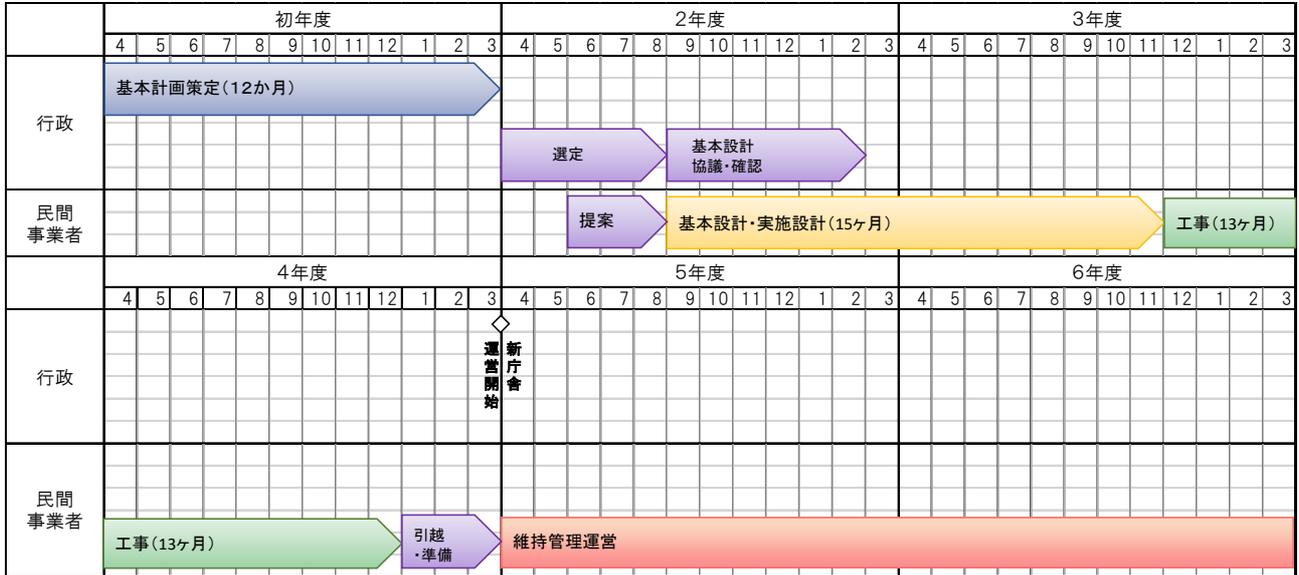


※スケジュールは現段階での可能性であり、事業条件等により変更が生じる場合がある。

■PFI (BTM) 方式



■リース方式



※スケジュールは現段階での可能性であり、事業条件等により変更が生じる場合がある。