

南薩地域振興局新庁舎整備基本計画

令和6年10月

鹿児島県

第1章 計画策定の背景・目的	1
第2章 現庁舎・整備予定地の現況	2
1. 現庁舎の概要	2
2. 整備予定地の概要	3
第3章 関係機関等に対する意向調査	4
1. 南薩地域管内の関係機関等に対する意見聴取	4
(1) 意見聴取の概要	4
(2) 関係機関等からの主な意見	5
2. 職員アンケート調査	6
(1) 調査概要	6
(2) 調査結果	6
第4章 新庁舎の整備方針	8
1. 新庁舎を整備するにあたっての留意点	8
(1) 職員が効率的に働ける職場環境の整備	8
(2) 防災拠点としての活用を想定した機能整備	8
(3) ユニバーサルデザインへの対応	8
(4) 来庁者のプライバシーに配慮した動線	8
(5) 十分な駐車場の確保	8
(6) 南薩地域の情報発信や交流につながる機能等の整備	9
(7) 地域資源の活用	9
(8) 環境に配慮した設備・機能の導入	9
2. 新庁舎の整備方針の検討	10
第5章 新庁舎に導入する機能	11
1. 機能的で働きやすい庁舎〔行政事務機能〕	11
2. 県民の安心・安全を支える庁舎〔防災拠点機能〕	12
3. 人にやさしく、来庁者の利便性に配慮した庁舎〔行政サービス機能〕	13
4. 南薩地域の発展に寄与する庁舎〔情報発信・交流支援〕	14
5. 環境に配慮した庁舎〔環境負荷低減〕	14
第6章 新庁舎の施設計画	16
1. 新庁舎の規模	16
(1) 組織及び職員数	16
(2) 新庁舎の面積	16
2. 建物配置・敷地利用計画	20
(1) 敷地条件の整理	20
(2) 配置計画	20
(3) 敷地利用イメージ	21

3. 建物構成.....	22
(1) 断面計画.....	22
(2) 平面計画.....	22
4. 構造計画.....	23
(1) 構造種別の考え方構成.....	23
(2) 求められる耐震性能.....	23
(3) 地震に対する構造工法.....	24
第7章 新庁舎の事業計画	25
1. 事業手法の検討.....	25
(1) 事業手法の整理.....	25
(2) 各事業手法の比較.....	27
(3) 民間事業者の意向.....	28
(4) 事業手法の比較検討.....	30
(5) 最も適した事業手法.....	32
2. 事業スケジュール.....	33

第1章 計画策定の背景・目的

南薩地域振興局は、枕崎市、指宿市、南さつま市及び南九州市を所管区域としており、南さつま市内に位置する旧加世田合同庁舎を本庁舎、加世田保健所を第2庁舎とする分庁舎方式を採用しています。また、指宿市に保健福祉環境部の支所として指宿保健所と農林水産部及び建設部の駐在機関を設置しています。

南薩地域振興局の庁舎については、老朽化が進行しており、令和9年度末頃までの建替えが必要な状況にあることから、管内自治体や関係団体の意見をできるだけ丁寧に聞きながら、建替えに向けた検討を進めてきました。

県では、令和5年8月に「南薩地域振興局庁舎再整備方針」をとりまとめ、同方針に基づき、本庁舎を県立保健看護学校跡地に移転するとともに、同跡地に整備する本庁舎に分庁舎を集約し、指宿駐在は本所に統合することにしました。

本基本計画は、庁舎の再整備に必要な設計や工事を進めるための根幹となる計画として、再整備の取組方針を明らかにし、庁舎の規模や配置（ゾーニング）、導入する機能など、設計の与条件を整理するとともに、事業手法や事業スケジュールを定めるものとします。

第2章 現庁舎・整備予定地の現況

1. 現庁舎の概要

南薩地域振興局庁舎は、南さつま市内に立地する本庁舎、第2庁舎及び指宿市内に駐在機関となる指宿庁舎により構成されています。本計画において、再整備の対象となる施設は以下のとおりとなります。

図表 2-1 現庁舎の概要

庁舎	所在地	敷地面積	建物	延床面積	建設年度	構造・階数
本庁舎	南さつま市 加世田東本町 8番地13	6,430 m ²	本館	1,539 m ²	昭和37年度	鉄筋コンクリート造 4階建て
			別館	536 m ²	昭和37年度	鉄筋コンクリート造 2階建て
			新館	1,109 m ²	昭和49年度	鉄骨造 3階建て
			第2別館	296 m ²	平成21年度	鉄骨造 2階建て
第2庁舎	南さつま市 加世田村原 2丁目1-1	2,338 m ²	本館	945 m ²	昭和34年度	鉄筋コンクリート造 2階建て
			会議室棟	209 m ²	平成21年度	鉄骨造 1階建て
指宿庁舎	指宿市十二町 301	5,956 m ²	本館	2,816 m ²	昭和44年度	鉄筋コンクリート造 3階建て
			別館	269 m ²	平成13年度	木造 2階建て

2. 整備予定地の概要

新庁舎の整備予定地は、南九州市知覧町西元にある県立保健看護学校跡地としています。同地は、南九州市のほぼ中央部の県道 27 号（颯娃川辺線）沿いに位置し、南薩縦貫道の南九州知覧 I C から約 3 km の距離にあります。南薩地域管内 4 市のそれぞれの中心部（各役所の所在地）からの、平均移動時間が約 25 分の場所に位置しています。

図表 2-2 整備予定地の位置図



整備予定地周辺は、主に農地が広がっています。令和 8 年頃には同地から約 2 km の位置に南九州市新庁舎が移転することになっており、その他に知覧特攻平和会館、南九州消防署等の公共施設が立地しています。また、県道 27 号沿いを中心にスーパー、ドラッグストア、コンビニ等の商業施設や住宅が立地しています。

図表 2-3 整備予定地の概要

所在地	南九州市知覧町西元 5418 番他
敷地面積	33,634 m ²
都市計画区域	都市計画区域内
用途地域	指定なし
建ぺい率 容積率	建ぺい率：70% 容積率：400%
周辺地域	埋蔵文化財包蔵地
現 状	既存建物あり（管理棟、普通教室棟、宿舍等）

第3章 関係機関等に対する意向調査

1. 南薩地域管内の関係機関等に対する意見聴取

(1) 意見聴取の概要

南薩地域振興局新庁舎の整備に当たり、南薩地域管内の関係機関等への意見照会を実施しました。

図表 3-1 調査概要

調査の目的	南薩地域振興局新庁舎の整備に当たり、管内住民の利便性確保の観点から、最も重視する庁舎機能等について地元の意見を把握する
調査対象	南薩地域管内の4市（枕崎市、指宿市、南さつま市、南九州市）及び関係団体（農協、商工会議所、漁協等44団体）
調査方法	県よりメールまたは郵送により意見照会
実施期間	令和6年2月
回収数	22

(2) 関係機関等からの主な意見

新庁舎の整備に当たり、重視する機能や導入を求める施設・設備等に関する関係機関等からの主な意見は以下のとおりです。

図表 3-2 新庁舎の整備に当たり重視する機能，導入を求める施設・設備等

重視する機能 (重視すると答えた割合)	具体的な施設・設備等	主な理由
機能的な行政サービスの提供 (30.8%)	・ 庁舎案内図, デジタルサイネージ等の案内端末 ・ ユニバーサルデザインに対応した案内サイン ・ 相談しやすい半個室スペース ・ 来庁者が訪問しやすい執務空間 ・ 教育事務所の併設 等	・ 現在の庁舎は, どこに目的地の部署があるのかわかりづらい ・ 来庁者が入りやすく, 相談しやすい環境とすること, 地域住民にとって親しめる庁舎を目指してほしい ・ 教育事務所と保健所等は同一場所にあることで連携が図られる 等
来庁者にとって快適な空間 (13.6%)	・ 来庁者が休憩などで利用できるスペース ・ フリーWi-Fi 設備 等	・ 相談内容によっては, 長時間の滞在が必要となる 等
十分な駐車スペース (27.3%)	・ 1台あたりの駐車スペースに余裕がある駐車場 ・ 屋根付き駐車場 等	・ 現在の庁舎では駐車場の数が不足している ・ 雨天時の障害者等の利便性確保 ・ 車で訪れる来庁者がメインになることが見込まれる 等
情報発信機能 (31.8%)	・ 地域の特産物等の宣伝・販売場所 ・ 観光案内所 等	・ 県としての情報発信は, 効果的である ・ 整備予定地は, 南薩地域の観光周遊ルート沿いの好立地である 等
防災拠点機能 (40.9%)	・ 非常用発電機の整備 ・ 大規模災害時の南薩地域の情報発信, 避難所(避難者)情報を共有できる機能 等	・ 広域災害発生時の防災拠点となり得る ・ 災害時に避難所情報等の広域的な把握, 共有が必要 等
災害時のバックアップ機能 (45.5%)	・ 防災備蓄倉庫 ・ 被災者受け入れのための設備 ・ ライフラインのバックアップ機能 等	・ 南薩地域での災害時に南薩地域の中心部に位置し, 災害対応等でリーダーシップを発揮するため ・ 災害時の南薩地域の地域情報等の発信拠点としての役割を担う必要がある 等
ユニバーサルデザイン (31.8%)	・ バリアフリートイレ ・ 車椅子でも利用しやすいゆとりある通路 等	・ 障害者, 妊産婦, 子育て世代, 高齢者等, 様々な来庁者にとってやさしい施設である必要がある 等

2. 職員アンケート調査

(1) 調査概要

南薩地域振興局新庁舎の整備に当たって、必要と考える機能等について南薩地域振興局に勤務する職員に対して、アンケート調査を実施しました。

図表 3-3 調査概要

調査の目的	南薩地域振興局新庁舎の整備に当たって、庁舎を利用している職員の観点から、現在の庁舎の課題や今後必要と考える機能等を把握する
調査対象	南薩地域振興局に勤務する職員
調査方法	メールまたは職員コミュニケーションツールによる意見照会
実施期間	令和6年2月～3月
回収数	課係：45，職員：122

(2) 調査結果

各部署（課係）、職員へのアンケート調査の結果は、以下のとおりです。

図表 3-4 各部署（課係）からの意見

項目	主な内容
執務スペース	・ 事務スペースや打合せスペース，作業スペース，書庫等のスペースの確保（多数） ・ プライバシーに配慮した個室の相談室や来庁者が申請手続等を行うスペースの確保
書庫・倉庫スペース	・ 書庫・倉庫のスペースの確保（多数） ・ 温度管理や施錠設備の対応が必要な倉庫，駐車場と隣接した倉庫が必要
打合せスペース	・ 必要となるスペースの確保，利用人数に合わせたテーブル・椅子の設置（多数） ・ バリアフリーへの対応やプライバシーに配慮したスペースの確保
会議室	・ 利用実態に合った会議室の整備が必要 会議室の利用人数は、「10 人未満」や「10 人以上～30 人未満」の使用が多い。 「10 人未満」での使用頻度としては，週に 1 回以上が約半数， 「10 人以上～30 人未満」での使用頻度は，月に 1 回以上が過半数 ・ プロジェクター，スクリーン，マイク等の O A 機器等の設置や WEB 会議への対応，また，50 人から 100 人規模の会議等に対応できる会議室の整備が必要

窓口・相談業務	・ 主な窓口・相談業務（税金の納付や納税相談，納税証明等に関する対応や，医療相談，医療費助成申請等のプライバシーに関する内容，各種苦情相談等）への対応に適した配置が必要 ・ プライバシーに配慮した個室や現状以上の相談室，また車椅子等による来庁者に対応できるスペースの確保
その他の諸室（スペース），設備等	・ 有害薬品の保管庫，耐熱・耐酸・耐アルコールの天板を用いた実験台等，業務上必要となる諸室・スペースの確保，休憩室やロッカー室の確保（多数）

図表 3-5 職員からの意見

項目	主な内容
現在の執務環境の課題	・ 執務室が狭く，打合せスペースや会議室，プライバシーに配慮した相談室，書庫，更衣室等が十分に確保できていない（多数） ・ 執務室が狭いため動線がよくない，相談窓口から個人のデスクまでの距離が近すぎる，トイレが狭い 等
新庁舎に必要な福利厚生施設	・ 休憩室，更衣室，シャワールームを設置して欲しい（多数） ・ フリーWi-Fi等を整備して欲しい 等
余剰地活用で利用したい施設	・ コンビニの整備を望む（多数） ・ ATM，物産館，レストラン，カフェ等を利用したい

第4章 新庁舎の整備方針

1. 新庁舎を整備するにあたっての留意点

現在の庁舎の現状や、管内の関係機関等に対する意向調査を踏まえて、新庁舎を整備するにあたっての留意点を以下に整理します。

(1) 職員が効率的に働ける職場環境の整備

現在の庁舎は、建設から60年以上が経過し老朽化しており、また、組織体制の見直しによる職員数の変化、またIT機器の設置や保管書類の蓄積等により、職員1人当たりの執務スペースが十分でない状況が見られます。また、職員アンケートにおいても、会議室や打合わせスペースが十分でないという意見があります。

このことから、職員が円滑に、また効率的に業務に取り組める職場環境を整備する必要があります。

また、近年はオンライン会議等の取組が進むなど、DX化の推進に伴う業務環境の変化や、多様で柔軟な働き方への対応も重要となっており、働きやすい職場環境づくりに配慮した整備を進めることが必要となっています。

(2) 防災拠点としての活用を想定した機能整備

南薩地域振興局は、南薩地域における大規模災害発生時の防災拠点としての役割を担う必要があります。大規模災害発生時においても、来庁者や職員の安全を確保し、行政としての機能を継続できるような庁舎を整備する必要があります。

(3) ユニバーサルデザインへの対応

現庁舎には、エレベーターが設置されておらず、また、段差がある等、全ての方にとって利用しやすい施設とはなっていません。そのため、新庁舎の廊下や階段は十分な幅を確保するとともに、必要な大きさや台数のエレベーターを設置するなど、誰もが利用しやすい庁舎を整備する必要があります。また、乳幼児連れの親子にも対応した多機能型トイレの設置等、多様な来庁者を想定した機能を整備する必要があります。

(4) 来庁者のプライバシーに配慮した動線

医療相談をはじめ、プライバシーに関わる相談等で訪れる来庁者のために、入口を別に設置し、一般の来庁者との動線を分離するなど、動線に配慮する必要があります。

(5) 十分な駐車場の確保

現在の庁舎は、ほとんどの方が自動車で来庁しており、県立保健看護学校跡地への移転後も、ほとんどの来庁者、職員は車で来庁することが想定されます。

車で来庁者が不便なく駐車場を利用できるよう、十分なスペースを確保する必要があります。

（６）南薩地域の情報発信や交流につながる機能等の整備

南薩地域振興局は、南薩地域に居住する県民にとって、県の様々な情報が得られる身近な施設です。現庁舎には、県政情報等を発信する県民室がありますが、暗く視認性が悪い、気軽に利用できる雰囲気ではない、といった意見があることから、新庁舎においては、管内の県民が、気軽に訪れ、県政を知ることができる場としての役割を持った庁舎を整備するとともに、南薩地域の県民の交流等に資する機能の整備も検討する必要があります。

また、生じる余剰地には、来庁者や職員、周辺住民等の利便性の向上に資する施設の導入等についても検討することとしています。

（７）地域資源の活用

本県では、「鹿児島県建築物等木材利用促進方針」を定め、公共建築物の木造化・木質化を積極的に推進するとともに、「かごしま材」の利用を促進することとしています。また、新庁舎の木造化・木質化において、県産材を活用することで、地域経済への波及効果も期待できます。

（８）環境に配慮した設備・機能の導入

現庁舎は、昭和 30～40 年代に建設された建物であり、設備・機能の劣化等を含めて、環境への負荷が大きい庁舎となっています。本県では、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、様々な取組を進めており、新庁舎においても環境負荷の低減に配慮していくために、カーボンニュートラルを目指し、省エネルギー設備の導入を積極的に行う必要があります。

2. 新庁舎の整備方針の検討

新庁舎を整備するにあたっての留意点を踏まえて、新庁舎の整備方針を次のとおりとします。

整備方針 1

機能的で働きやすい庁舎 [行政事務機能]

職員にとって働きやすい職場環境づくりを推進するために、適正な広さの執務空間を確保するとともに、組織内の連携や業務効率化が図れる庁舎を整備します。また、D Xの推進等による多様な働き方、今後の行政需要の変化等に柔軟に対応できる庁舎を目指します。

整備方針 2

県民の安心・安全を支える庁舎 [防災拠点機能]

大規模災害等において、来庁者や職員の安全を確保するとともに、現地災害対策本部の設置等、必要な庁舎の機能を継続的に維持しつつ、速やかな災害対応等により、県民の安心・安全を守る防災拠点としての機能を備えた庁舎を目指します。

整備方針 3

人にやさしく、来庁者の利便性に配慮した庁舎 [行政サービス機能]

来庁者にとってわかりやすく、行政サービスをスムーズに受けることができる庁舎を整備します。また、多様な来庁者の利便性やプライバシーに配慮した動線の確保や配置、ユニバーサルデザインへの対応等により、すべての人が安心して快適に利用できる庁舎を目指します。

整備方針 4

南薩地域の発展に寄与する庁舎 [情報発信・交流支援]

新庁舎は、南薩地域の中心に位置し、南薩地域の各地域から利用しやすい立地となります。県政や管内自治体等の情報や地域の特産品等の情報を発信することで、南薩地域の発展に寄与する庁舎を整備します。また、管内の県民が気軽に来庁し、交流や活用を図ることができる庁舎を目指します。

整備方針 5

環境に配慮した庁舎 [環境負荷低減]

「鹿児島県庁環境保全率先実行計画」に基づき自然採光や自然通風等の省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入の検討、また県産材の活用を図る等、環境に配慮した庁舎を目指します。

第5章 新庁舎に導入する機能

1. 機能的で働きやすい庁舎〔行政事務機能〕

（１）執務空間

- ・ 業務における連携や円滑なコミュニケーションが図られるように、見通しのよい執務空間を確保します。
- ・ 来庁者対応等が多い部署においては、来庁者の出入りを分かりやすくし、窓口業務を効率的に行えるとともに、個人情報等の保護や執務効率の向上を図れる配置とします。
- ・ 職員の執務効率向上を図るため、給湯室や休憩室等のリフレッシュスペースを設置します。
- ・ 庁舎閉庁時における限定された出入り口の設置や、カード型キーの活用等により、防犯性やセキュリティの確保を検討します。
- ・ 庁内無線 LAN 設備の設置、フリーアクセスフロアの採用等、職員の配置変更や組織変更等にも柔軟に対応できるよう、改修の自由度の高い執務室とします。

（２）会議室・書庫等

- ・ 利用規模や用途に合わせて使用できる複数の会議室を設置します。
- ・ 会議室は、利用人数に応じて広さが変えられる等柔軟な運用が行えるよう、移動可能な間仕切壁の設置等を検討します。
- ・ WEB 会議での使用を想定した会議用の設備を設置します。
- ・ 文書保管のための書庫を設置し、また集密書架の設置も検討します。
- ・ 重要書類や個人情報等については、外部からアクセスできない場所に保管場所を設け、また必要に応じて専用の保管スペースを確保します。

図表 5-1 執務室
(岐阜県庁)



出典：岐阜県HP

図表 5-2 可動式間仕切りがある会議室
(千葉県山武市合同庁舎)



出典：千葉県HP

2. 県民の安心・安全を支える庁舎〔防災拠点機能〕

（１）建物の防災機能

- ・ 南薩地域の防災拠点として、大規模災害時等においても、来庁者や職員の安全を確保するとともに、建物、設備、各種システム等の機能が継続的に維持できる、災害に強い庁舎となるような構造を検討します。
- ・ 「鹿児島県地域防災計画」，「鹿児島県業務継続計画」に基づき，継続的に業務を行うために必要な電気，ガス，水道等のライフラインのバックアップ機能を確保します。
- ・ 非常用発電機は，現地災害対策本部の設置時の他，被災時における活動に必要な庁舎機能を維持できる電力を確保し，かつ災害に強く，72 時間以上の連続運転が可能となる設備とします。
- ・ 災害時の利用も想定した雨水利用システムの導入を検討します。

図表 5-3 非常用発電設備（八女市役所）



出典：八女市HP

（２）現地災害対策本部としての必要な機能

- ・ 現地災害対策本部を設置する際など，関係機関からの情報連絡員や応援職員が多数参集しても活動できる十分な広さとフレキシビリティを備えたスペース（通常時は会議室として利用）を設置します。
- ・ 備蓄倉庫の設置や災害対応職員の休憩室等の設置を検討します。
- ・ 災害にかかる情報収集・情報発信，指揮機能を十分発揮できるよう，必要となる通信手段の多重化やテレビ会議機能の整備について検討します。
- ・ 関係機関による大型車両の乗り入れ等に配慮し，駐車場敷地内の段差を少なくします。

3. 人にやさしく、来庁者の利便性に配慮した庁舎〔行政サービス機能〕

（１）来庁者対応

- ・ 窓口業務や来庁者の多い業務を担う部署は低層階に配置し、利便性の向上を図ります。
- ・ 窓口業務等を担う部署には、県民のニーズに柔軟に対応できるカウンターを設置する等、来庁者が相談しやすい配置とします。
- ・ 来庁者の多い部署の共用部分には、待合スペースを設置します。
- ・ プライバシー等への配慮が必要な窓口には、パーテーション等を設置します。
- ・ プライバシーの確保が必要な相談に対応可能な相談スペースや相談室（個室）を設置します。
- ・ 相談スペース・相談室（個室）に関しては、プライバシーやセキュリティに配慮した配置や動線を確保します。

（２）ユニバーサルデザイン

- ・ ユニバーサルデザインを導入し、初めての来庁者でも迷わずに、誰もがわかりやすく、快適で安全に利用できるよう、視認性のよい誘導案内サインを設置するとともに、誘導ブロック、ピクトサイン、多言語サイン等の設置を検討します。
- ・ ゆとりある通路幅や段差の解消により、車椅子やベビーカー利用者の移動に配慮し、上下階への移動のためのエレベーターを設置します。また、多機能型トイレを設置します。

（３）駐車場

- ・ 来庁者駐車場は庁舎付近に配置し、来庁者の実態を踏まえた、十分な台数を確保します。
- ・ 庁舎前には、車の乗降スペースを整備し、雨天時の利便性等に配慮した庇等を設置します。
- ・ 駐車スペースはゆとりある寸法を確保し、安全性や利便性を確保します。
- ・ 敷地内は、歩車分離を行い、歩行者用通路を設置する等、歩行者の安全性を確保します。
- ・ 身障者用駐車場（パーキングパーミット）は、庁舎から出入りしやすい位置に整備し、雨天時等の利用にも配慮します。

図表 5-4 プライバシーに配慮した窓口カウンター
（田辺市役所）



出典：田辺市HP

図表 5-5 遠方からも視認しやすいサイン
（常滑市役所）

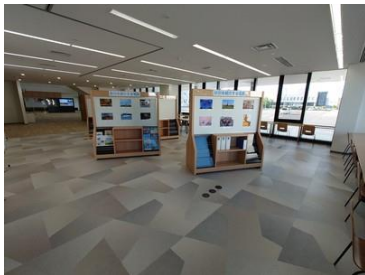


出典：常滑市HP

4. 南薩地域の発展に寄与する庁舎〔情報発信・交流支援〕

- ・ 気軽に来庁でき、県政や管内自治体等の情報が発信できる待合スペースを確保します。
- ・ 地域の特産品をPR販売できる等、地域のために活用できるイベントスペースの設置を検討します。
- ・ 管内の県民が集い、多目的に交流、活用できる会議室の整備を検討します。
- ・ 来庁者や職員、周辺住民等の利便性の向上や気軽に利用可能な施設の導入等、余剰地の活用を検討します。

図表 5-6 情報発信が可能な交流スペース
(砂川市役所)



出典：砂川市HP

図表 5-7 来庁者がくつろげる展望ラウンジ
(安曇野市役所)



出典：安曇野市HP

5. 環境に配慮した庁舎〔環境負荷低減〕

(1) 省エネルギー・省資源

- ・ 「鹿児島県庁環境保全率先実行計画」に基づき、省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの導入などにより、ZEB Ready 相当となることを目標とします。
- ・ 執務空間等に自然採光や自然通風を積極的に取り入れることなどにより、照明の点灯時間や空調期間の短縮を図ります。
- ・ LED やトイレ等への人感センサーを導入するとともに、庁舎内には昼光利用制御の導入を検討します。
- ・ 設備機器には高効率機器を採用し、消費エネルギーの削減を図ります。

(2) 県産材・エコマテリアル等の活用

- ・ 「鹿児島県建築物等木材利用促進方針」を踏まえ、来庁者の目に触れる機会が多い箇所等への、県産材の活用を検討します。
- ・ 環境負荷の少ない資材（エコマテリアル）の活用を検討します。

図表 5-8 庇・ルーパー等により空調負荷を
低減した庁舎（高島市役所）



出典：公共建築物（庁舎）における ZEB 事例集
(国土交通省)

図表 5-9 木質化したロビー
(長門市役所)



出典：中大規模木造公共建築物事例集
(林野庁)

(3) 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

- ・ 建物の耐久性の向上や劣化防止の対策を行うことで、長寿命化を図ります。
- ・ 建築材料や設備機器等はライフサイクルコストを踏まえながら、コストと耐久性を勘案して最適な仕様のものを採用します。
- ・ 清掃，点検，修繕等が容易な設備機器を採用するとともに，機器のメンテナンスや更新・増設等に対応できるスペースを確保します。

第6章 新庁舎の施設計画

1. 新庁舎の規模

(1) 組織及び職員数

現南薩地域振興局は、旧加世田合同庁舎を本庁舎とし、加世田保健所を第2庁舎とする分庁舎方式を採用し、また、指宿市に保健福祉環境部の支所として指宿保健所と、農林水産部及び建設部の駐在機関を設置しています。

新庁舎の再整備に当たっては、分庁舎を集約、駐在を廃止していずれも本庁舎へ統合することとしています。これまでと同水準の行政サービスを提供するために必要な部署・職員を配置することとしています。

なお、南薩教育事務所については、管内関係機関等からの意見を踏まえて検討した結果、新庁舎に移転することとしています。

図表 6-1 現南薩地域振興局の部署と職員数

部 署		職員数※
総務企画部	総務企画課、県税課	36 人 (本庁舎 36 人)
保健福祉環境部	健康企画課、衛生・環境課、 地域保健福祉課	64 人 (第2庁舎 51 人、指宿庁舎 13 人)
農林水産部	農林水産総務課、農政普及課、 農村整備課、林務水産課	101 人 (本庁舎 87 人、指宿庁舎 14 人)
建設部	建設総務課、土木建築課、 河川港湾課	78 人 (本庁舎 71 人、指宿庁舎 7 人)
南薩教育事務所	総務課、指導課	15 人 (南薩教育事務所 15 人)
合計		294 人 (本庁舎 194 人、第2庁舎 51 人、 指宿庁舎 34 人、南薩教育事務所 15 人)

※ R6. 4. 1 現在（会計年度任用職員等を含む）

(2) 新庁舎の面積

ア 基準等に基づく面積

新庁舎の規模（基準面積）は、①国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」（以下「国土交通省基準」という。）及び、②現庁舎の面積等を参考に算定します。

① 国土交通省基準に基づく庁舎標準面積の算定

区 分			職員数	換算率	換 算 職員数	基準 面積	標準面積	
a	事務室	部 長 級	5 人	10.0	50.0 人	3.3 m ²	165.00 m ²	
		課 長 級	14 人	2.5	35.0 人		115.50 m ²	
		課長補佐 係 長 級	162 人	1.8	291.6 人		962.28 m ²	
		一般職員	113 人	1.0	113.0 人		372.90 m ²	
		小 計	294 人		489.6 人		1,615.68 m ²	
		事務室、会議室の面積は基準の 10%増で算出					161.57 m ²	
		計	294 人				1,777.25 m ²	
b	会議室（※1）		職員 100 人当たり 44 m ² ,10 人増す毎に 4.4 m ² 加算			127.60 m ²		
c	倉庫（※2）		事務室面積(10%加算前)×13%			210.04 m ²		
d	湯沸室		標準面積 6.5 m ²			6.50 m ²		
e	受 付		1.65 m ² ×人数×1/3(最小は 6.5 m ²)			6.50 m ²		
f	便所・洗面		職員数×0.32 m ²			94.08 m ²		
g	電話交換設備室		換算職員 600 人以下で 68 m ²			68.00 m ²		
h	機械室		冷暖房の場合 3,000 m ² <有効面積(a～g)で 547 m ²			547.00 m ²		
i	電気室		冷暖房の場合 3,000 m ² <有効面積(a～g)で 96 m ²			96.00 m ²		
j	自家発電室		最小で 29 m ²			29.00 m ²		
k	交通部分(玄関,廊下等)		各室面積(a～j)×35% ※事務室は 10%加算前			980.14 m ²		
合 計							3,942.11 m ²	

(上記算定には、書庫、福利厚生施設及び待合室等は含まれていない。)

※ 1 各部署の固有業務に基づき必要がある場合は、別途算出します。

※ 2 特に業務上必要なもの（台帳保管用倉庫等）は、別途算出します。

② 現庁舎の面積等（本庁舎、第2庁舎、指宿庁舎、南薩教育事務所）

主なもの	面 積
事務室	2,654 m ²
会議室	1,041 m ²
倉庫	993 m ²

(国土交通省基準では算定されないが、各部署の固有業務や職員の服務上必要な施設)

③ 庁舎内に整備するもの（面積は現状の利用等を踏まえ想定）

区 分	想定面積
保健福祉環境部関係諸室	臨床検査室、処置室他 480 m ²
農林水産部関係諸室	土壌実験室、営農相談室他 180 m ²
共用施設等	更衣室・ロッカー他 240 m ²

④ 付属棟（庁舎外に整備するもの）

区 分	想定面積
庁舎外倉庫等	資材倉庫、水防倉庫他 1,600 m ²

イ 新庁舎面積の算定

国土交通省基準等を参考に、必要な機能を含めて、区分ごとの面積を算定します。

① 新庁舎に必要な面積は約 6,700 m²と算定しました。

区分		主な機能	面積	面積算定方法
a	事務室		1,777.25 m ²	ア-①国土交通省基準に基づく算定(10%加算後)
b	会議室		624.60 m ²	ア-②現庁舎の面積等(1,041 m ²)を庁舎集約に伴う効率的な利用により 60%で算定
c	倉庫		844.05 m ²	ア-②現庁舎の面積等(993 m ²)を庁舎集約に伴う効率的な利用により 85%で算定
d	共用施設	湯沸室	6.50 m ²	ア-①国土交通省基準に基づく算定
e		受付	6.50 m ²	
f		便所・洗面	94.08 m ²	
g	設備関係機能	電話交換設備室	68.00 m ²	ア-①国土交通省基準に基づく算定
h		機械室	547.00 m ²	
i		電気室	96.00 m ²	
j		自家発電室	29.00 m ²	
	庁舎内に整備する機能	保健福祉環境部関係諸室	480.00 m ²	ア-③各部署の固有業務等で必要な施設面積
		農林水産部関係諸室	180.00 m ²	
		共用施設等	240.00 m ²	
	小計		4,992.98 m ²	
k	交通部分	玄関 廊下、階段室等	1,690.99 m ²	ア-①国土交通省基準に基づく庁舎面積による算定 (4,831.41 m ² ×35%) (執務室は 10%加算前)
	庁舎面積計		6,683.97 m ²	

② 庁舎とは別に倉庫等を設置する付属棟を整備することとし、その面積は約 1,600 m²と算定しました。

区分	主な機能	面積	面積算定方法
倉庫等	資材倉庫、水防倉庫他	1,600 m ²	ア-④既存施設を参考とした想定面積

※ 上記①及び②の新庁舎の面積（規模等）については現時点での想定であり、今後基本設計等において精査を行うこととします。

ウ 参考(他の庁舎との比較等)

① 各地域振興局本庁舎・支庁舎の状況

庁舎名	延面積	職員数	単位面積
南薩地域振興局新庁舎(計画)	6,700 ㎡	294 人	22.8 ㎡/人
鹿児島地域振興局本庁舎	7,292 ㎡	292 人	25.0 ㎡/人
現南薩地域振興局本庁舎	3,478 ㎡	194 人	17.9 ㎡/人
北薩地域振興局本庁舎	5,052 ㎡	222 人	22.8 ㎡/人
始良・伊佐地域振興局本庁舎	5,210 ㎡	225 人	23.2 ㎡/人
大隅地域振興局本庁舎	7,041 ㎡	391 人	18.0 ㎡/人
熊毛支庁舎	3,915 ㎡	170 人	23.0 ㎡/人
大島支庁舎	4,457 ㎡	260 人	17.1 ㎡/人

※ 南薩地域振興局新庁舎の単位面積(22.8 ㎡/人)は、鹿児島地域振興局本庁舎(25.0 ㎡/人)より小さく、北薩地域振興局本庁舎(22.8 ㎡/人)や熊毛支庁舎(23.0 ㎡/人)と同程度である。

※ 職員数はR6. 4. 1 現在(会計年度任用職員等を含む)

② 近年建設された各自治体の例(総合庁舎・合同庁舎)

庁舎名	延面積	職員数	単位面積	組織等
長崎県県南振興局庁舎 (長崎県諫早市)	13,000 ㎡ (R3.12 基本計画を参考)	500 人	26 ㎡/人	総務, 税務, 農林水産, 建設 地域づくり推進
大分県別府総合庁舎 (大分県別府市)	4,500 ㎡ (R4.6 実施方針を参考)	174 人	25.9 ㎡/人	税務, 保健, 建設, 教育
福島県郡山合同庁舎 (福島県郡山市)	10,500 ㎡ (R3.11 基本計画を参考)	431 人	24.4 ㎡/人	総務, 税務, 農林水産, 建設 教育
東大阪市旭町庁舎 (大阪府東大阪市)	3,000 ㎡ (H29.1 PFI 事業要求水準を参考)	115 人	26.1 ㎡/人	福祉, 保健, 建設
京都市上京区総合庁舎 (京都府京都市)	7,350 ㎡ (H22.6 基本計画を参考)	225 人	32.7 ㎡/人	総務, 市民課, 税務, 保健 (区民交流スペースを含む)

③ 南薩地域振興局新庁舎について、総務省「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱」に基づく標準面積算定基準を用いた面積算定

区 分			職員数	換算率	換 算 職員数	基準 面積	標準面積
a	事務室	部 長 級	5 人	12.0	60.0 人	4.5 m ²	270.00 m ²
		課 長 級	14 人	2.5	35.0 人		157.50 m ²
		課長補佐 係 長 級	162 人	1.8	291.6 人		1,312.20 m ²
		一般職員	113 人	1.0	113.0 人		508.50 m ²
		計	294 人		499.6 人		2,248.20 m ²
b	会議室等（※1）		職員数×7 m ²				2,058.00 m ²
c	倉庫		事務室面積×13%				292.26 m ²
d	玄関等（※2）		各室面積(①～③の合計)×40%				1,839.38 m ²
合 計							6,437.84 m ²

※1 会議室等：会議室，電話交換室，便所・洗面所，その他諸室

※2 玄関等：玄関，広間，廊下，階段その他の通行部分をいう。

※3 上記運用要綱における標準面積及び標準単価に基づく「(別紙2) 庁舎建設事業費の標準的な事業費の取扱い」については、平成 23 年度に廃止。

エ 庁舎等面積

南薩地域振興局新庁舎（本庁舎）として算定した面積、約 6,700 m²を職員数で割った単位面積（22.8 m²/人）は、他の振興局庁舎や他自治体の総合庁舎の状況等と比較して、同程度となっています。

2. 建物配置・敷地利用計画

（１）敷地条件の整理

- ・敷地と道路に高低差があるため、勾配を考慮したアプローチ導線とします。
- ・駐車場敷地については、災害発生時における関係機関の活動スペースなど、多様な活用が図れるよう、十分なスペースを確保するとともに、敷地内の段差を少なくするなど配慮して計画します。
- ・庁舎敷地へのアクセスについては敷地東側の県道 27 号額娃川辺線（幅員 11m）からのアクセスを原則として計画します。
- ・既存建物については、設備等の老朽化が進んでおり施設の再利用が困難なこと、民間事業者からも活用は難しい旨の意見が多数だったことを踏まえ、全て解体することとします。
- ・また、余剰地が生じる際には、余剰地を経由せずに庁舎へアクセスできる配置とします。

（２）配置計画

必要な面積は次のとおりとします。

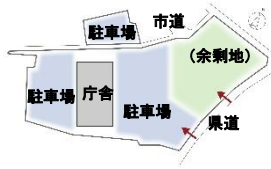
図表 6-2 配置計画

項 目	必要な敷地面積	備 考
新 庁 舎	約 2,300 m ²	地上 3 階を想定 延べ約 6,700 m ²
付 属 棟	約 1,600 m ²	資材倉庫、水防倉庫他
駐 車 場	11,750 m ²	公用車 76 台、職員用 294 台、 外来者用 100 台
駐 輪 場	100 m ²	40 台
歩行者通路等	1,700 m ²	
緑地・法面等	6,800 m ²	
合 計	24,250 m ²	
（ 余 剰 地 ）	(9,384 m ²)	
総 計	33,634 m ²	

(3) 敷地利用イメージ

来庁者の利便性，執務環境，維持管理のしやすさ等の観点から，次のような配置計画が考えられますが，詳細は基本設計において検討し，決定します。

図表 6-3 配置イメージの比較

項目	北側庁舎配置	中央庁舎配置
配置イメージ		
景観（正面性）	県道からは主に建物の側面が見え視認性が比較的低くなる	県道からは建物の正面が見え視認性は比較的高くなる
執務環境（採光）	執務室は基本的に南面に配置可能であり，良好な採光が得られる	執務室は基本的に東西面に配置となり，朝日，夕日が執務室に入る
周辺への影響（日影）	北側の隣地には日影が比較的多く発生する	北側の隣地には日影が発生する
環境負荷（採光・日射）	庁舎配置が東西方向に長く，自然採光を取入れやすく負荷は低い。また東西面の外壁面積が小さく，熱負荷も小さい	庁舎配置が南北方向に長く，自然採光を取入れにくく負荷がある。また東西面の外壁面積が大きく，熱負荷も大きい
共通して配慮すべき事項	・ 建物は前面道路から十分な離隔を確保して，車両動線に配慮した配置計画とします ・ 建物は，近隣の住宅等への影響を配慮し配置します ・ 歩行者の動線は車両動線と交錯することなく安全に建物へアプローチできる計画とします	

3. 建物構成

(1) 断面計画

- ・保健所など来庁者の多い部門は、利便性を考慮して低層階へ配置し、防災拠点となる機能（会議室）については災害時の迅速な対応を可能とするため、低層～中層階への配置を検討します。
- ・その他の執務室は、各部門の関連性に配慮しながら設置階を検討します。
- ・階構成は、3～4階建を想定しますが、基本設計の作成に当たって検討の上、決定します。

< 2階建以下の場合 >

建物外形が大きくなることにより、通風や採光のために中庭の設置が必要な場合や、敷地の有効活用を図りにくい場合があります。来庁者の水平移動距離が長く、複雑な平面計画になりやすいこと等から、設計において工夫が必要となります。

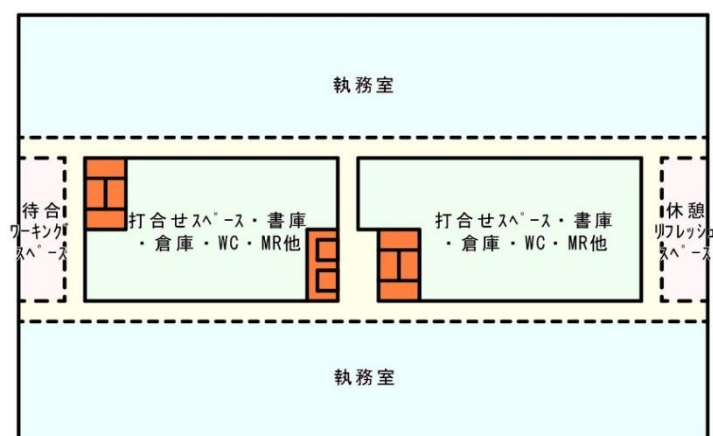
< 5階建以上の場合 >

フロアごとの床面積が小さくなるため、同一部門が複数階にまたがる等、執務空間としての効率的な利用効果が低下すること、エレベーターや階段の1フロアに占める割合が大きくなり、面積効率が低下すること等が懸念されます。

(2) 平面計画

- ・執務効率や連携のしやすさを向上させるために、原則として各部の執務室は同一階に集約して配置するものとします。やむを得ず複数階に分かれる場合には、隣接する階段等ですぐに往来が可能となるよう検討します。
- ・関連業務を行う執務室には間仕切を設置せず、互いの様子が常に把握でき、連携が行いやすい執務空間とします。
- ・執務空間は、適切な奥行寸法の設定等により、十分な採光・通風が確保できる計画とします。
- ・構造計画の工夫により、将来にわたるフレキシビリティの高い執務空間とします。
- ・面積効率の高い平面計画を検討します。

図表 6-4 基準階イメージ（一例）



4. 構造計画

(1) 構造種別の考え方構成

- ・建物の構造種別には、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、木造（大断面木造・CLT等）やそれらの混構造といった種類がありますが、耐火性、耐久性、コスト、工期などの観点からは、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造が適していると考えられます。
- ・基本設計の段階において、階層構成や平面計画などの設計条件や要求性能を踏まえて検討し、建設物価の動向も考慮した上で、最適な構造種別を決定します。

図表 6-5 構造種別の比較

	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
大空間への対応	◎	○	◎
地震時の揺れの強さ	△	◎	○
重量	◎	○	○
耐火性	○	◎	◎
耐久性	○	◎	◎
コスト	◎	○	△
工期	◎	○	○

(2) 求められる耐震性能

新庁舎は、災害時に防災拠点としての機能が果たせるように十分な耐震性能をもった施設とします。また、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に定める耐震安全性の目標において、構造体については「Ⅰ類」若しくは「Ⅱ類」を、建築非構造部材については「A類」を、建築設備については「甲類」の安全性能の確保を検討します。

ア 構造体

分類	耐震安全性の目標	重要度係数(I)
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	1.5
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	1.25
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	1.0

イ 非構造部材

分類	耐震安全性の目標
A類	大地震動後、災害応急対策活動等の円滑な実施、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ている
B類	大地震動後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

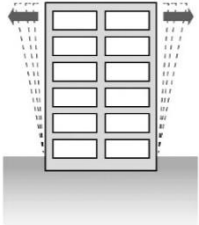
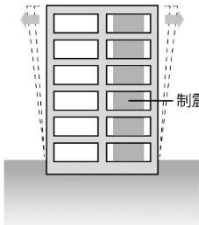
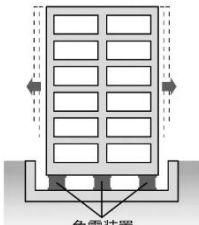
ウ 建築設備

分類	耐震安全性の目標
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
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

(3) 地震に対する構造工法

- ・揺れに強い構造とすることで大規模地震後であっても業務の継続が可能な庁舎とします。
- ・一般的に揺れに強いとされる構造形式としては、「耐震構造」、「制震構造」、「免震構造」があげられます。
- ・基本設計の段階において、最適な構造形式を採用します。

図表 6-6 構造形式の比較

	耐震構造	制震構造	免震構造
大空間への対応			
特徴	・地震力に対し、柱や梁、壁の強度を上げて耐える ・地震の揺れを建物そのもので耐えるので建物に地震の揺れが伝わる ・耐震性を高めるために耐震安全性の分類がⅠ類やⅡ類の場合は、耐震壁配置が必要となる	・地震による建物の揺れを、制震装置によって吸収する ・地震の揺れを建物そのもので耐えるので建物に地震の揺れが伝わる ・中高層以上（特に鉄骨造）で制震効果が得られやすい	・免震装置により建物に地震の揺れを直接伝えない ・上部構造の重さと剛性（かたさ）があるほど性能が発揮できる ・低層、軽量の建物は比較的の不向き
耐震性能	△	○	◎
大地震後の使用継続	△ 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
空間の自由度	○	○	◎
イニシャルコスト	◎	○	○
工期	◎	○	○

第7章 新庁舎の事業計画

1. 事業手法の検討

南薩地域振興局新庁舎の整備においては、民間提案の活用により、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図るとともに、効率的かつ効果的な整備を推進するために、P F I 等導入可能性調査を実施しました。

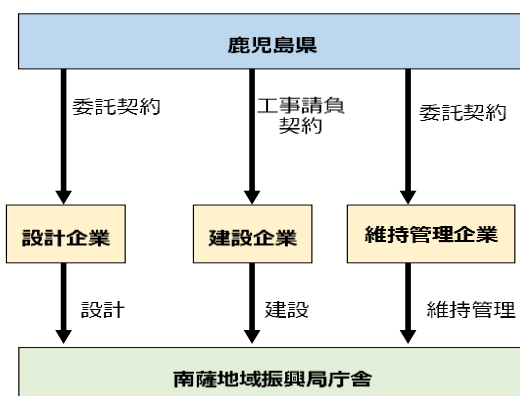
(1) 事業手法の整理

以下に、想定される事業手法を整理します。

ア 従来方式

従来方式は、県が資金調達を行い、設計、建設を別々の民間事業者へ個別発注します。維持管理については、県による直営か民間事業者へ委託します。

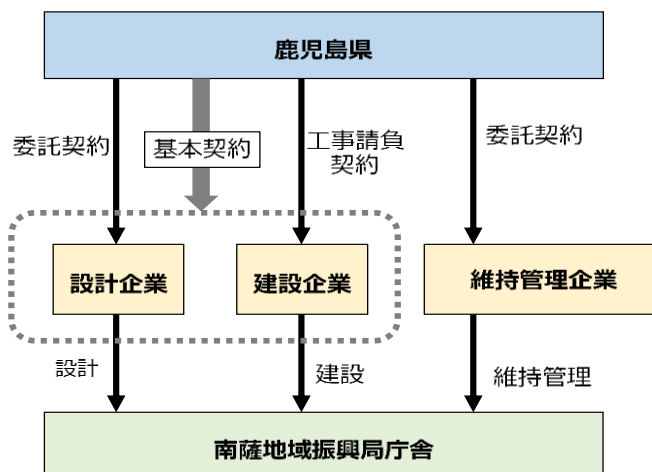
図表 7-1 従来方式のスキーム図



イ DB方式

DB方式は、県が資金調達を行い、施設の性能を定め、設計・建設を一括して発注します。維持管理については、従来方式と同様、県による直営か民間事業者へ委託します。

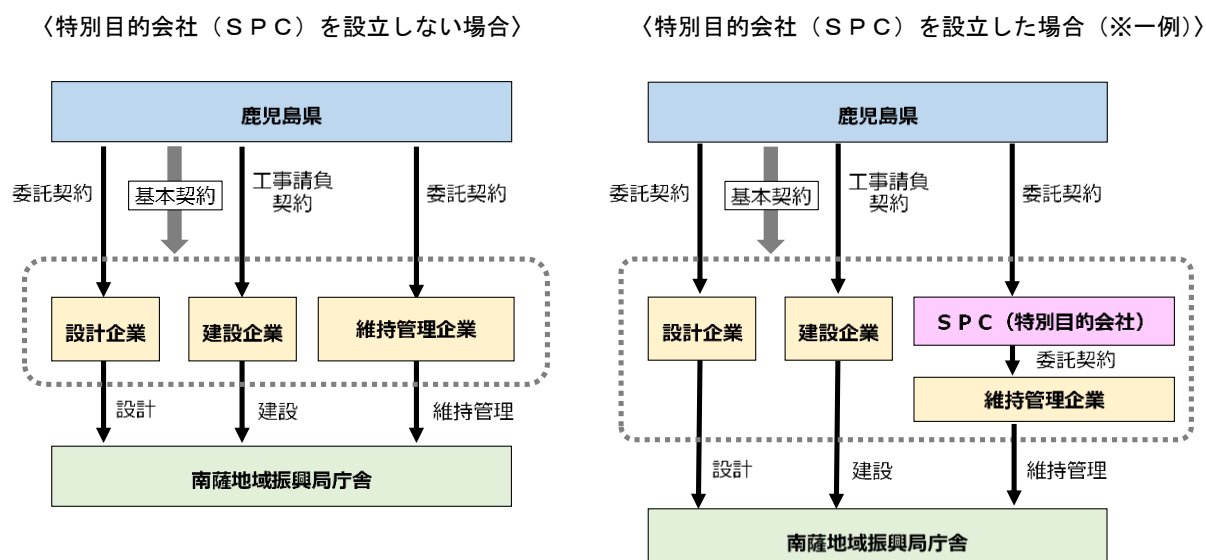
図表 7-2 DB方式のスキーム図



ウ DBO方式

DBO方式は、県が資金調達を行い、施設の性能を定め、設計・建設・維持管理等を一括して発注します。DB方式とは、維持管理業務まで含めて民間事業者へ一括して発注する点が異なります。民間事業者は事業に対応する業種で共同企業体（コンソーシアム）やJV（ジョイントベンチャー）を組成して応札することになります。維持管理については特別目的会社（SPC）を設立し、事業を実施する場合もあります。

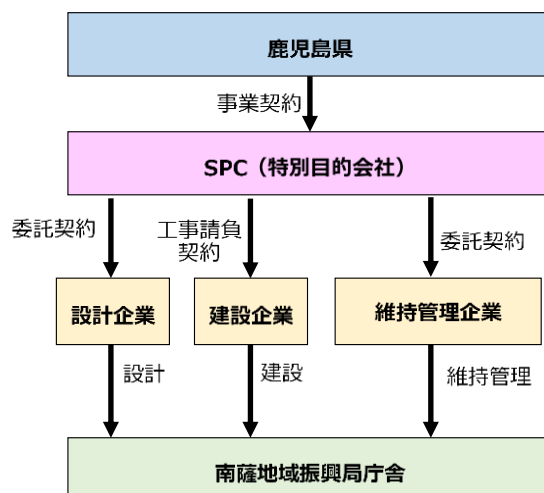
図表 7-3 DBO方式のスキーム図



エ PFI方式

PFI方式は、PFI法に基づき、県が施設の性能を定め、民間事業者が資金調達、設計、建設、維持管理の各業務を一括して行います。民間事業者は事業に対応する業種で共同企業体（コンソーシアム）を組成して応札し、落札後に特別目的会社（SPC）を設立して事業にあたるケースが多くなります。

図表 7-4 PFI方式のスキーム図



(2) 各事業手法の比較

各事業手法についての一般的なメリット、デメリットは以下のとおりとなります。

図表 7-5 各事業手法のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
従来方式	- 公共事業として一般的な方式であるため、事業の見通しが立てやすく計画に沿った建設が可能である。 - 起債を活用することで、民間より低い金利での資金調達が可能となり、財政負担を抑えることができる。 - 通常の発注方法であり、県内企業は参加しやすい。	設計・建設段階において、一時的に多額の資金が必要となる（起債による平準化は可能）。
DB方式	- 設計・建設を一体で発注することや、民間主体による効率的な設計・施工等により施設整備費全体のコスト削減が期待できる。また、工期については短縮の可能性がある。 - 起債を活用することで、民間より低い金利での資金調達が可能となり、財政負担を抑えることができる。	- 設計・建設段階において、一時的に多額の資金が必要となる（起債による平準化は可能）。 - PFI方式に比べると参画しやすいものの、企業体の組成等が必要となり、参加できる県内企業が限定される。
DBO方式	- 設計・建設・管理運営を一体で発注することや民間主体による効率的な設計・施工等により施設整備費全体及び維持管理コストを含めたライフサイクルコストの削減が期待できる。また、工期については短縮の可能性がある。 - 起債を活用することで、民間が調達するより低い金利での資金調達が可能となり、財政負担を抑えることができる。	- 設計・建設段階において、一時的に多額の資金が必要となる（起債による平準化は可能）。 - PFI法に準じた事業者選定の手続きを行うため、工事着手までに時間を要する。 - PFI方式に比べると参画しやすいものの、DBO方式に関する知識やノウハウを有する企業との企業体の組成が必要となり、参加できる県内企業が限定される。
PFI方式	- 設計・建設・維持管理等を一体で発注することや民間主体による効率的な設計・施工等により施設整備費全体及び維持管理コストを含めたライフサイクルコストの削減が期待できる。また、工期については短縮の可能性がある。 - 事業費のすべてを対象に割賦による平準化が可能である。	- PFI法により事業者選定の手続きを行うため、工事着手までに時間を要する。 - PFI方式に関する知識やノウハウを有する企業との企業体の組成、またSPCの設立や資金調達が必要となるため、参加できる県内企業が限定される。

(3) 民間事業者の意向

ア サウンディング型市場調査

南薩地域振興局新庁舎の整備にあたり、民間事業者に対して、事業への参画可能性や事業手法、事業範囲等に関する意向を把握するため、サウンディング型市場調査を実施しました。①調査の概要及び②調査の結果（主な意見）は以下のとおりです。

① 調査の概要

項 目	内 容
実施日	説明会 : 令和6年2月 7日(水) 現地見学会 : 令和6年4月18日(木) ヒアリング調査 : 令和6年4月19日(金)～5月9日(木)
参加事業者	10者 (設計業者:1者, 建築関連業者等:7者, 維持管理業者:2者) ※ うちPFI等事業の経験のある事業者は5者
主な把握事項等	事業への関心・参画可能性, 事業手法, 事業範囲, 事業期間, リスク分担, 民間収益事業等についてアンケート調査及びヒアリングを実施

② 調査の結果（主な意見）

I 本事業への関心・参画可能性について
○ 新庁舎の整備事業に関して、参加事業者10者のいずれも、関心、または参画の意向を持っている。

II 望ましいと考える事業手法について
○ (従来方式以外の)PFI等事業で実施される場合に、代表企業を担う可能性があるとは回答した事業者は3者(過去にPFI等事業の経験が有り)であった。 ○ PFI方式で必要となる金融機関からの資金の調達やSPC(特別目的会社)の組成等の必要がない従来方式等が、事業者としても参画しやすい。 ○ これまで通りの手続きで進められる従来手法が取り組みやすい。(複数) 等

Ⅲ 事業範囲について（PFI等手法で実施する場合）

- 既存建物の活用については、設備等も老朽化しており費用対効果の面から難しい。（多数）
- 解体業務は整備事業に含んでも問題ない。
- 埋設物やアスベストがあると解体業務はリスクがあり時間もかかる。地元業者へ別途発注することが可能なことから、整備事業とは分けた方が良い。 等

Ⅳ 事業期間について

- PFI方式、DBO方式で実施される場合の事業期間は、大規模修繕が必要とならない15年程度が取り組みやすい。（多数）

Ⅴ リスク分担について

- 経済情勢により、今後も物価高騰、人件費上昇の影響が考えられることから、民間と行政での適切なリスク分担の協議や事業費の柔軟な運用が必要である。（複数）

Ⅵ 民間収益事業について

- コンビニ、カフェ等の飲食店については、事業者にとって比較的取り組みやすい。地域特産物の販売店等を出店させることも可能性はある。
- 立地的に集客施設は厳しい。また住宅の整備もリスクが大きい。
- スーパー、保育施設、賃貸住宅等での活用は可能性があるが、地域性を考慮した場合に、賃料の減免などの支援が必要。また撤退のリスクに備えた県とのリスク分担が必要。 等

イ 建築関係団体の意向

南薩地域振興局新庁舎の整備について、県内の建築関係団体に対して事業への意見や参画についての聞き取りを行いました。

- 事業手法が、PFI方式であると、SPC（特別目的会社）への出資や、金融機関からの資金調達が必要であり、県内業者の参画は難しいため、従来方式が望ましい。
- PFI等事業の中で比較すると、県内事業者にとってはDBO方式の方が取り組みやすい。
- 余剰地の活用を整備事業の条件として付与するとリスクが大きい。今後15年程度にわたり収益施設の運営業務を担うことができる業者は少ないと思われる。 等

(4) 事業手法の比較検討

各事業手法の比較検討については、民間事業者の意向調査を踏まえながら、【定量的評価】と【定性的評価】について、それぞれ下記の項目により評価を行いました。

図表 7-6 事業手法の比較

事業手法			従来方式		DB方式	
事業範囲	設計		県		民間事業者	
	建設		県		民間事業者	
	維持管理		県（委託）		県（委託）	
	資金調達		県		県	
	V F M算定※		—		2.4%	
評価	定量的評価	財政負担の削減	1	設計・建設業務は仕様発注となるため、民間の創意工夫による削減効果はあまり期待できない。	2	設計・建設業務は性能発注となり民間の創意工夫による削減効果は一定程度期待できる。
			3	民間事業者の資金調達金利よりも県の資金調達金利の方が低く資金調達金利が抑えられる可能性がある。	3	民間事業者の資金調達金利よりも県の資金調達金利の方が低く資金調達金利が抑えられる可能性がある。
		財政支出の平準化	1	設計・建設において一時的に多額の資金が必要となるが、一部は起債による平準化が可能。	1	設計・建設において一時的に多額の資金が必要となるが、一部は起債による平準化が可能。
	定性的評価	事業期間（建設）	3	県がこれまで行ってきた建設方式であり、事業計画に沿った竣工時期が期待できる。	2	設計・建設の一括発注のため工期短縮の可能性はあるがP F I事業と同様に事業者選定までに期間を要し、竣工時期の遅れが懸念される。
		発注者意向の反映	3	設計・建設業務は段階的に仕様発注を行うため、庁舎整備の目的に沿った発注者意向の反映がしやすくなる	2	設計・建設業務は一括して性能発注することから庁舎整備の目的に沿った発注者の意向は反映しにくい。
		事業の安定性	2	通常の建設事業であり、金融機関によるモニタリングはないが事業期間は長期とならず、安定性には問題はない。	2	通常の建設事業と同様、金融機関によるモニタリングはないが事業期間は長期とはならず、安定性には問題はない。
		県内企業の参加容易性	3	県がこれまで行ってきた建設方式であり、維持管理を含めた企業体の組成の必要がなく、また資金調達もないため参加しやすい。	2	維持管理を含めた企業体の組成の必要がなく、また資金調達もないため比較的参加しやすい。
	計		16		14	
	総合評価		最適である			

配点は下記のとおりとしました。

〔 3点：十分期待できる， 2点：期待できるが十分ではない（効果は限定的である），
1点：あまり期待できない（懸念事項がある）， 0点：期待できない 〕

D B O方式		P F I方式	
民間事業者		民間事業者	
民間事業者		民間事業者	
民間事業者		民間事業者	
県		民間事業者	
2.5%		0.1%	
2	設計・建設業務は性能発注となり民間の創意工夫による削減効果は期待できるが、庁舎維持管理を含めたコスト削減効果は限定的である。	1	設計・建設業務は性能発注となり民間の創意工夫による削減効果は期待できるが、庁舎維持管理を含めたコスト削減効果は限定的な他、S P Cの設置経費の負担によりコスト削減効果はあまり期待できない。
3	民間事業者の資金調達金利よりも県の資金調達金利の方が低く資金調達金利が抑えられる可能性がある。	1	県の資金調達金利よりも民間事業者の資金調達金利の方が高くなる可能性がある。
1	設計・建設において一時的に多額の資金が必要となるが、一部は起債による平準化が可能。	3	民間事業者が資金調達を行うため歳出の平準化が可能。
1	設計・建設の一括発注のため工期短縮の可能性はあるが事業者選定までに1年以上を要し竣工時期も従来方式に比べ6月以上遅くなることが想定される。	1	設計・建設の一括発注のため工期短縮の可能性はあるが事業者選定までに1年以上を要し竣工時期も従来方式に比べ6月以上遅くなることが想定される。
2	設計・建設業務は一括して性能発注することから庁舎整備の目的に沿った発注者の意向は反映しにくい。	2	設計・建設業務は一括して性能発注となることから庁舎整備の目的に沿った発注者の意向は反映しにくい。
1	長期の事業期間となることが想定され、金融機関による事業の安定性に関するモニタリングがない点が懸念される。	3	長期の事業期間となることが想定されるが、金融機関による事業の安定性に関するモニタリングがある。
1	D B O方式に関する知識やノウハウを有する企業との企業体の組成が必要となり、参加できる県内企業は限定される。	1	P F I方式に関する知識やノウハウを有する企業との企業体の組成が必要となる。また資金調達も必要となるため参加できる県内企業は限定される。
11		12	

※ VFMの算定方法

VFMは、PFI事業における重要な概念の一つで、支払い（Money）に対して、最も価値の高いサービス（Value）を供給する考え方のことで、従来方式と比べてPFI方式等の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合を示します。

南薩地域振興局の新庁舎の整備について、以下の条件等を踏まえて各事業手法ごとの公共の財政負担額及びVFMを算定しました。

図表 7-7 VFM算定に当たっての条件

前提条件	
・事業期間は、設計・建設期間を3年間、維持管理・運営期間を15年間と設定 ・割引率は、長期国債（10年物）平均利回りを参考に設定 ・従来方式、DB方式、DBO方式の資金調達の試算に係る起債の充当率は75%、金利は財政融資資金貸付金利を参考に設定 ・PFI方式の民間による資金調達は民間金融機関による借入を想定し試算しました	

図表 7-8 VFMの算定結果

		従来方式	DB方式	DBO方式	PFI方式
公共の財政負担額 (現在価値化後)		5,812 百万円	5,673 百万円	5,667 百万円	5,807 百万円
VFM	削減額		139 百万円	145 百万円	5 百万円
	割合		2.4%	2.5%	0.1%

※ VFMについては、建物の面積等から整備に係る費用や維持管理費（15年）、金利の動向等を踏まえて試算したもの。なお、試算には既存建築物の解体撤去費は含んでいない。

(5) 最も適した事業手法

「(4)事業手法の比較検討」に当たっては、【定量的評価】として「財政負担の削減」及び「財政支出の平準化」、【定性的評価】として「事業期間（建設）」、「発注者意向の反映」、「事業の安定性」及び「県内企業の参加容易性」の各項目を3～0点の配点で評価を行いました。

なお、今回の事業対象は行政庁舎であり、建設後は施設管理が主体で民間事業者に委ねる運営業務がないことや、今回の整備地の立地上、民間投資による収益施設の誘致はリスクが大きいといった民間事業者からのサウンディング結果を踏まえ、施設運営に係る民間事業者の「サービス水準の向上」に関する評価項目については設定していません。

これらを評価比較した結果、「従来方式」と比べた「従来方式以外」の「財政負担の削減」は限定的であり、「事業期間（建設）」、「発注者意向の反映」、「県内企業の参加容易性」の項目において評価の高い「従来方式」が総合的にも評価が高くなりました。また、VFMにおいては、「従来方式」以外の事業手法で竣工時期が遅れる可能性を含めず試算されており、近年の建築費の高騰から、竣工時期の遅れが事業費の増加につながる可能性にも留意が必要です。これらを踏まえ、南薩地域振興局新庁舎整備の事業手法としては「従来方式」が最も適しているものと考えます。

なお、今後、同敷地で生じる余剰地については、管内の関係機関等の意向調査結果等を踏まえながら、基本設計等の策定を行う中で活用を検討することとします。

2. 事業スケジュール

事業スケジュールに関しては、以下を想定し、令和 10 年度はじめ頃の供用開始を目指します。

図表 7-9 事業スケジュール

