

南九州市の新庁舎の敷地内
テナント計画エリア
に関するサウンディング型市場調査

現地説明・見学会

2024年8月19日

南九州市 新庁舎建設推進課

事業の概要

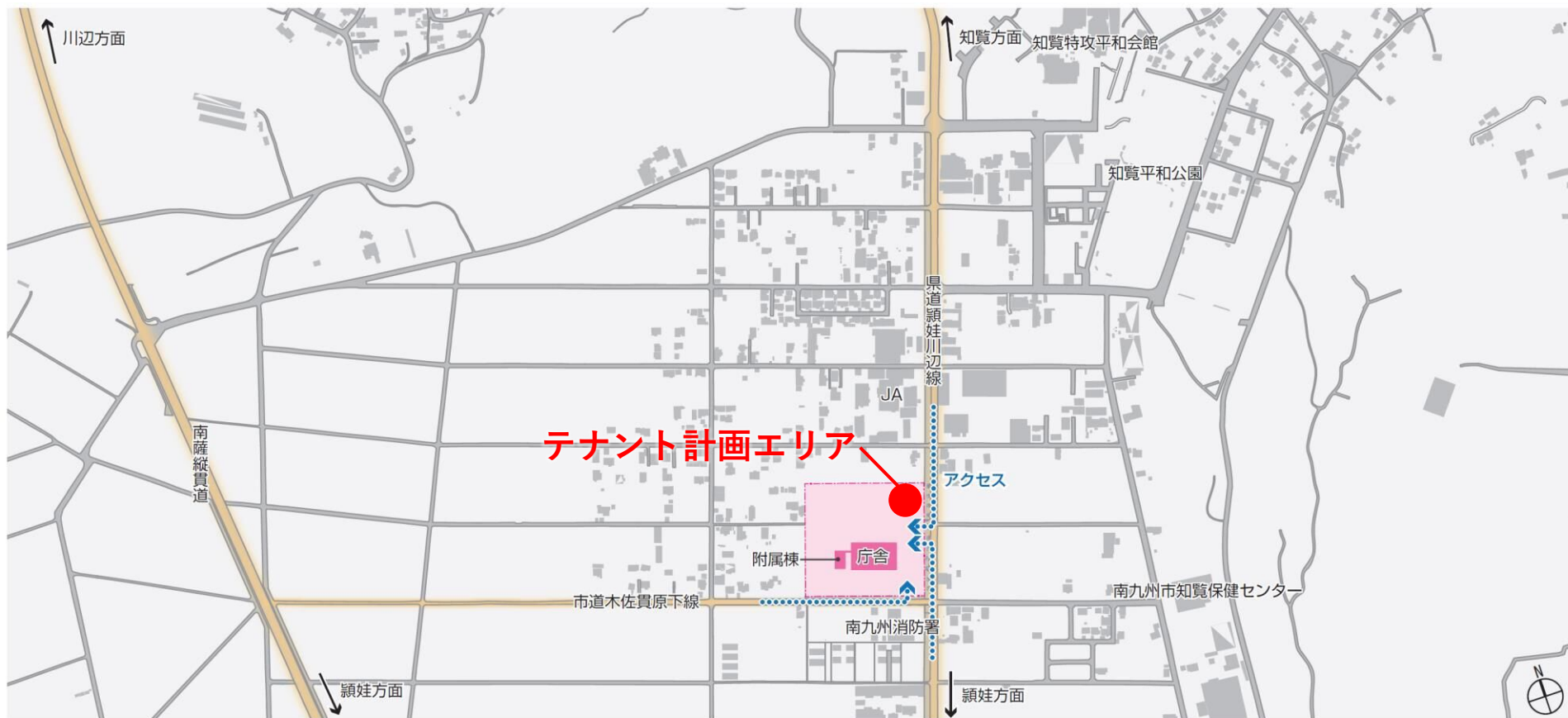
- 南九州市では、令和8年5月の開庁を目指し、新庁舎の建設を進めている。
【庁舎規模】 建築面積：約2,300㎡ 延床面積：約6,580㎡
【建設状況】 令和5年度に実施設計を終了、令和6年度から建築工事に着手
- この新庁舎の敷地内の一部をテナント計画エリアとし、民間活力を活用して新庁舎を補完する機能の導入を計画している。導入により、来庁者や市職員の利便性を高め、多くの人々が気軽に立ち寄れる市役所を目指している。

区分	現時点の想定
事業手法	事業用定期借地（15年～20年）
貸付面積	3,182.34㎡（全体敷地面積：29,457.94㎡）
用途	店舗等
想定する機能	【必要条件】 コミュニティバス（拠点間バス）の停留所の待合機能（日中に利用できるスペース）があること 【希望条件】 来庁者のついで利用や市職員の休憩時・出退勤時の利用、日常的な市民利用等を想定した、市民サービスが高まる利便機能があること（買い物、飲食等）
工事着手時期	令和8年度（開発行為の変更手続きに伴い、令和8年5月予定の新庁舎の開庁後に工事着手が可能となる）
土地貸付料	近隣固定資産税評価額を参考に算定 【概算式】 土地貸付料（年間）＝固定資産税路線価×面積×5％ 【参考】 固定資産税路線価：9,484円／㎡（令和4年）

テナント計画エリアの土地の概要

項目		内容
所在地	住所	南九州市知覧町郡17327他2筆の一部
敷地	面積	3,182.34㎡（全体敷地面積：29,457.94㎡）
接道状況	前面道路種別	東側：法42条第1項1号（県道27号）
	前面道路幅員	東側：18.92m
	都市計画道路有無	無
地域地区	都市計画区域	都市計画区域内
	市街化区域・用途区域	指定なし
	防火区域・法22条区域	指定なし
	景観計画区域	関連する建築物・工作物の届出対象行為 ・ 建築物が延べ床面積500 ㎡を超えるもの ・ 建築物が高さが13m を超えるもの、もしくは3 階以上 ・ 広告塔が高さ4mを超えるもの
建蔽率 ・ 容積率	建蔽率	70%
	容積率	400%
周辺インフラ等	上下水道	上下水道整備区域

テナント計画エリアの位置



位置図

※「基盤地図データ（国土地理院）をもとに作成」

テナント計画エリアの位置



南東側から見た新庁舎全体のイメージ

出典：南九州市新庁舎建設実施設計書

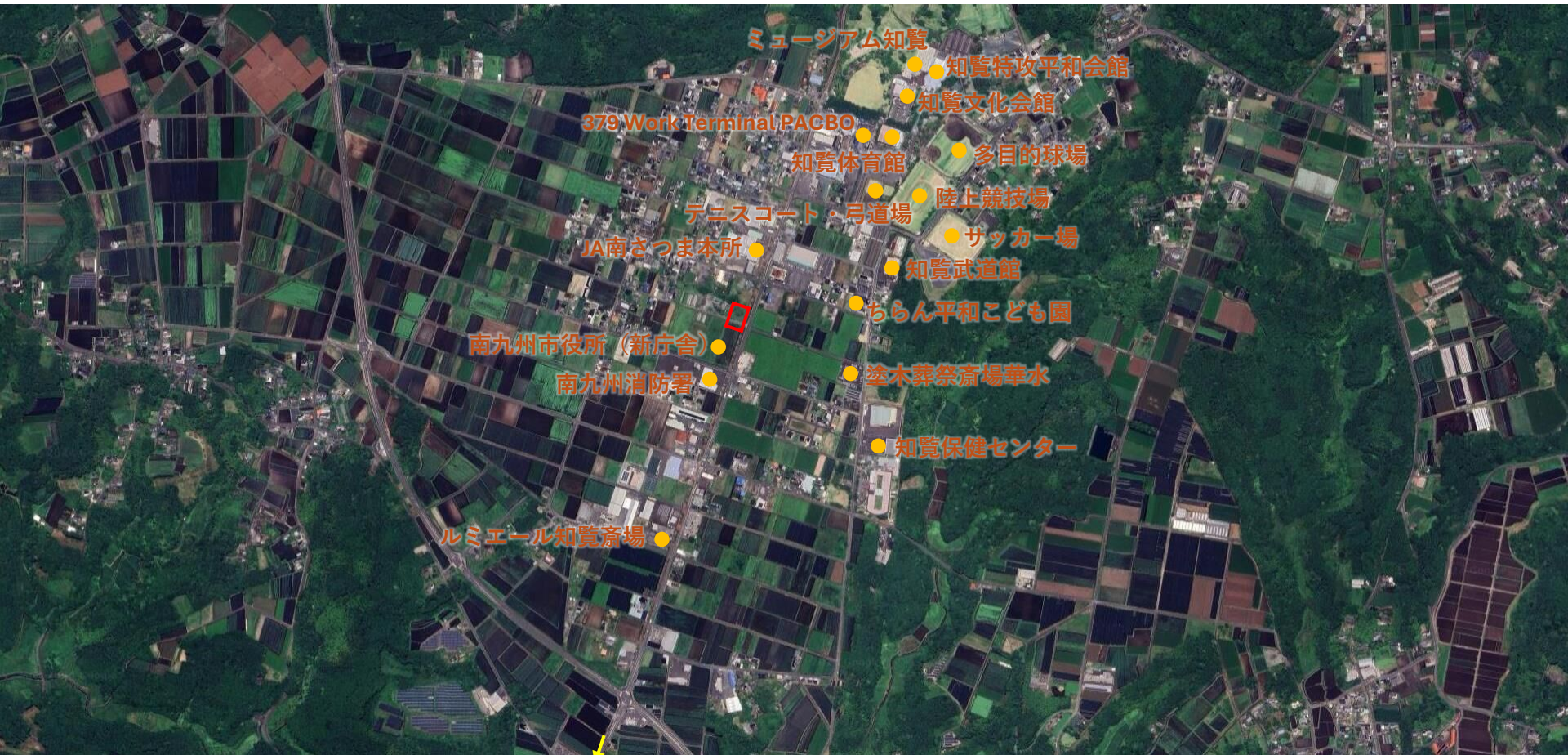
テナント計画エリアの概略



新庁舎の利用者数の想定

区分	人数等																														
職員数	350人程度 (颯娃庁舎、川辺庁舎へ配属の職員数は含まない)																														
議員数	18人																														
来庁者数	現時点で、新庁舎の来庁者数（想定）の計算はしていない ＜参考値：現庁舎の1日あたりの来庁者数＞ <table><tr><th></th><th>月曜日</th><th>火曜日</th><th>水曜日</th><th>木曜日</th><th>金曜日</th></tr><tr><td>知覧庁舎</td><td>232人</td><td>186人</td><td>200人</td><td>202人</td><td>165人</td></tr><tr><td>颯娃庁舎</td><td>212人</td><td>156人</td><td>152人</td><td>153人</td><td>136人</td></tr><tr><td>川辺庁舎</td><td>230人</td><td>192人</td><td>184人</td><td>180人</td><td>158人</td></tr><tr><td>計</td><td>674人</td><td>534人</td><td>536人</td><td>535人</td><td>459人</td></tr></table> ※調査期間：令和2年3月10日～4月20日 ※総合窓口での来庁者数 (別館、正面玄関以外の出入り口等は含んでいない)		月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	知覧庁舎	232人	186人	200人	202人	165人	颯娃庁舎	212人	156人	152人	153人	136人	川辺庁舎	230人	192人	184人	180人	158人	計	674人	534人	536人	535人	459人
	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日																										
知覧庁舎	232人	186人	200人	202人	165人																										
颯娃庁舎	212人	156人	152人	153人	136人																										
川辺庁舎	230人	192人	184人	180人	158人																										
計	674人	534人	536人	535人	459人																										
その他	新庁舎の敷地内には、現庁舎にはない「拠点間バスの乗り換え場所」「イベント・防災広場」が設置される予定であるため、来庁が目的でない人の利用も想定される																														

近隣施設の立地状況



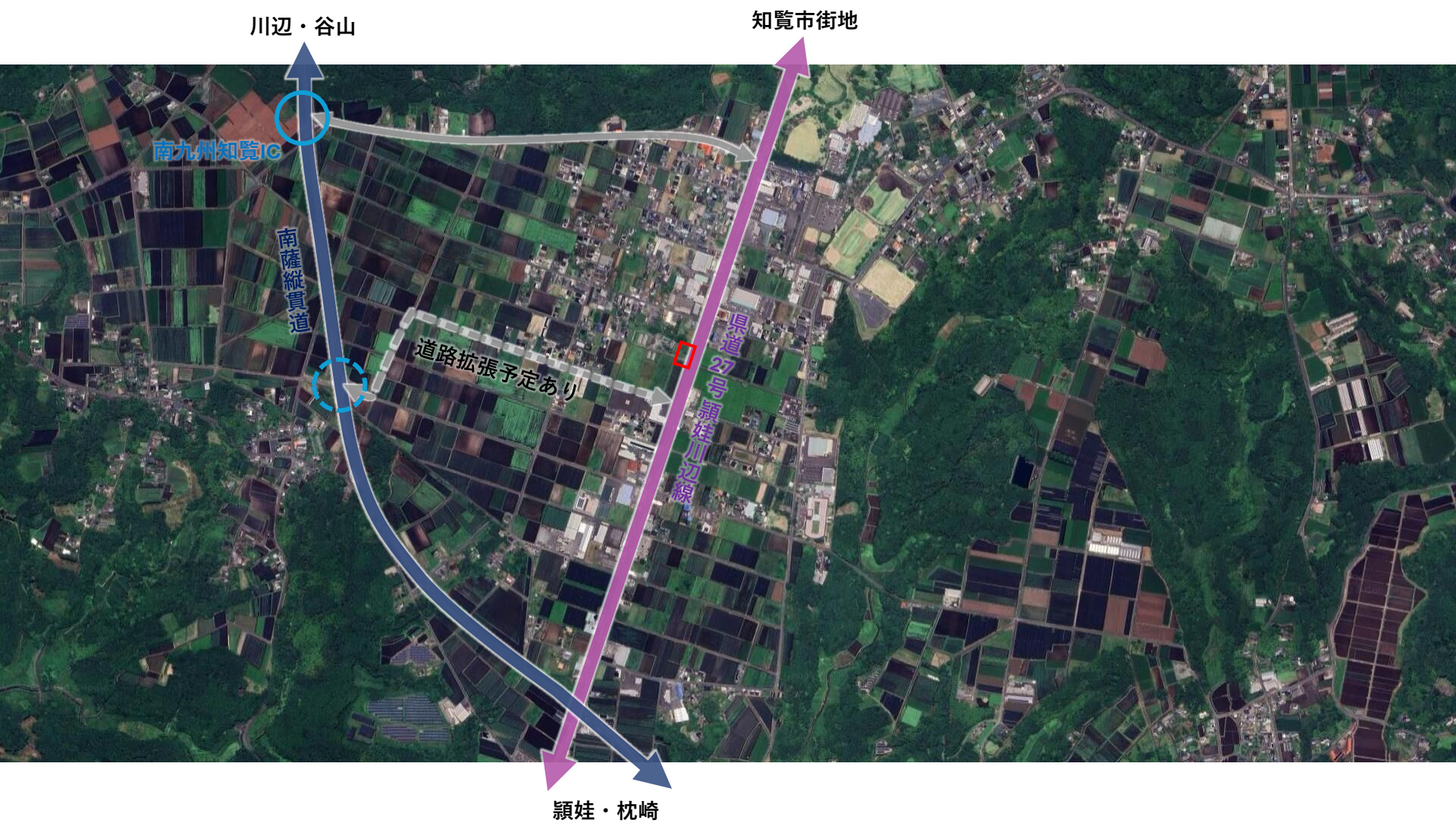
霜上げんき館、知覧中学校、南薩地域振興局（2028年運用開始予定）

画像 ©2024 Airbus、CNES / Airbus、Maxar Technologies、地図データ ©2024 200 m

近隣の競合店舗の立地状況

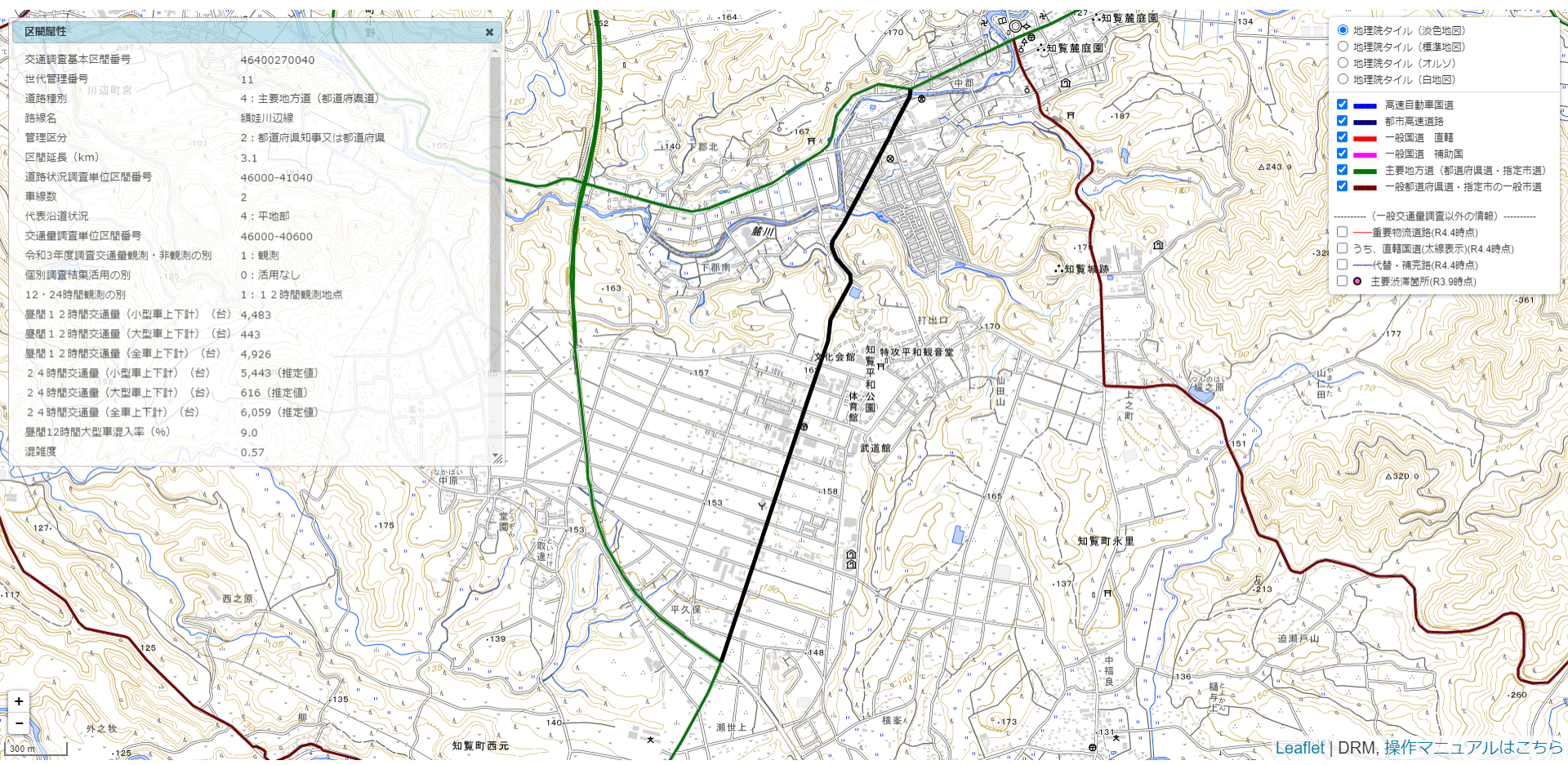


周辺の道路の状況・今後の見込み



周辺の道路の自動車交通量

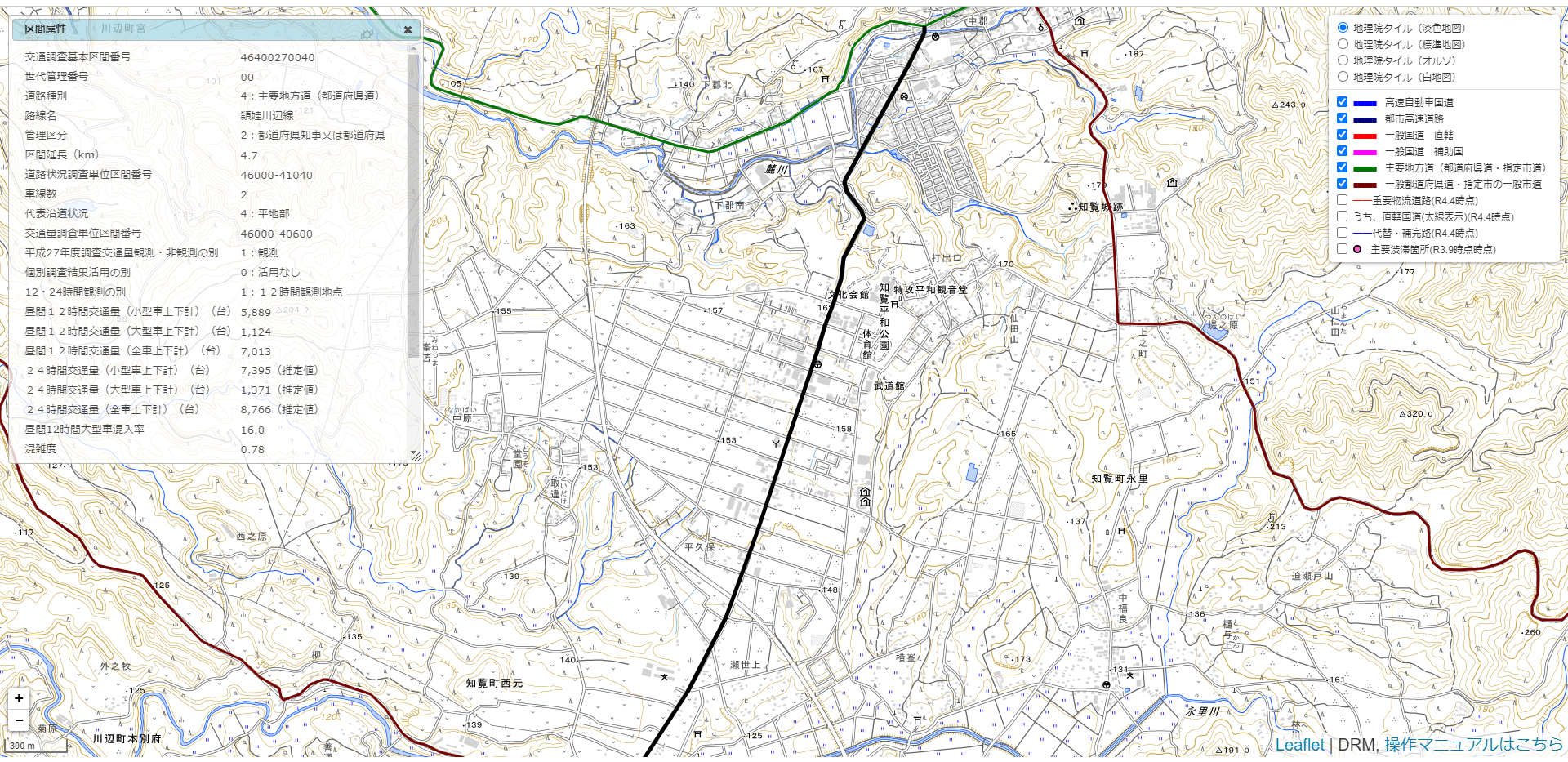
令和3年度自動車交通量（県道27号颯娃川辺線）



出典：一般交通量調査結果WEBマップ（可視化ツール）【国土交通省】

周辺の道路の自動車交通量

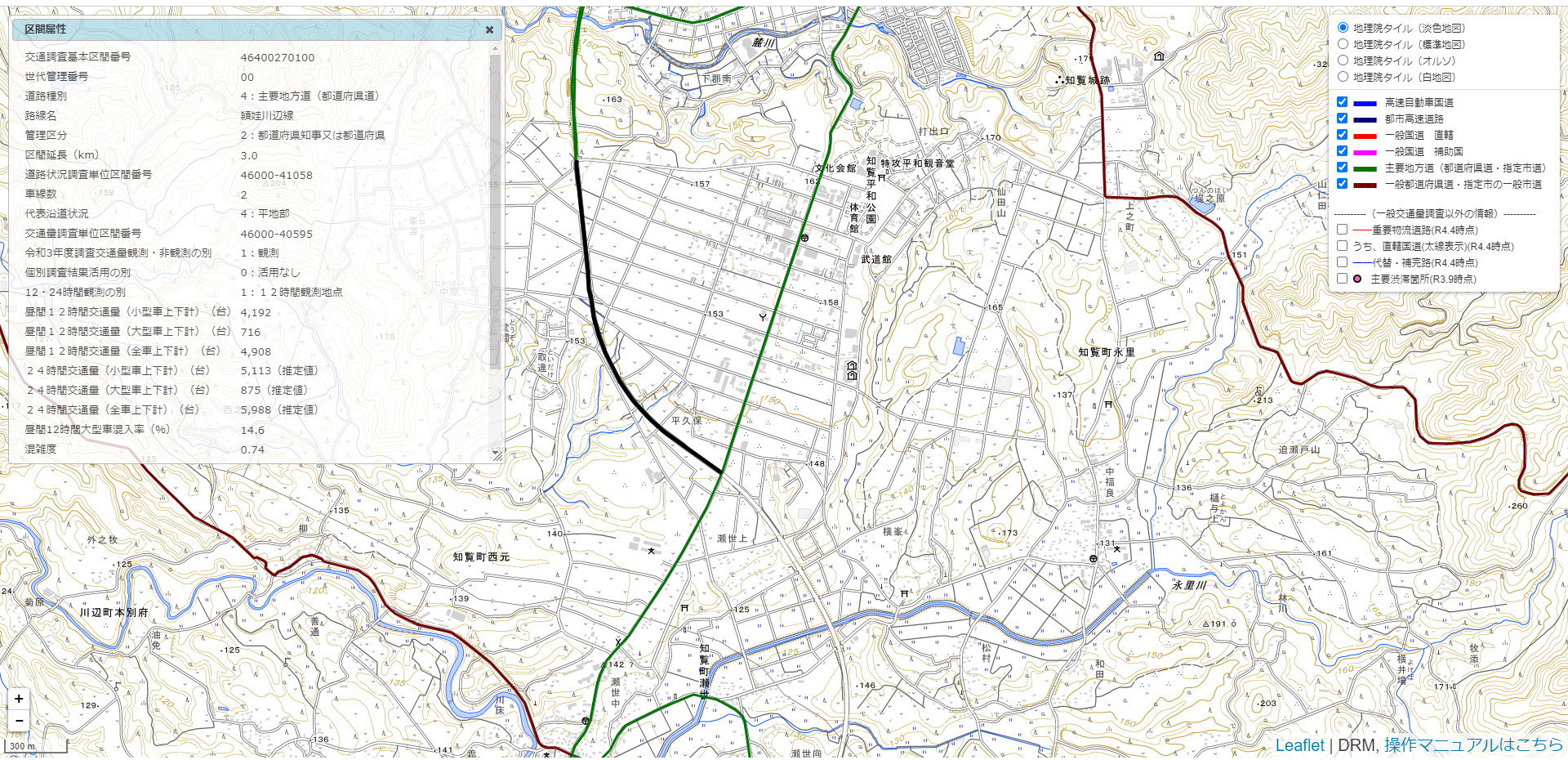
平成27年度自動車交通量（県道27号潁娃川辺線）



出典：一般交通量調査結果WEBマップ（可視化ツール）【国土交通省】

周辺の道路の自動車交通量

令和3年度自動車交通量（南薩縦貫道）



建築物・工作物の新築に関するルール（景観条例・景観計画）

区分	基準
建築物・工作物の配置・規模・高さ	- 地域の景観を特徴づけている山、茶畑、田畑や海、河川等の眺めと調和した配置・規模とするよう努めること。 - 背景となる山並みや丘陵地及び田園から突出しない高さとなるよう努めること。
建築物・工作物の屋外設備	- 屋外階段は、建築物本体と調和を図るように努めること。 - 室外機や高架水槽等の建築設備は、道路など公共の場から見えない位置への設置に努め、やむを得ず設置する場合は、覆うか色彩の工夫に努めること。 - 配管やダクト等は、道路など公共の場から見える壁面に露出しないよう努めること。やむを得ず露出する場合は、壁面と同一の色調とするなど目立たないよう努めること。
建築物・工作物の色彩 ※次頁参照	- 壁や屋根における高彩度の色や、色の多用は避ける。 - 周囲が田園・山地等の自然景観である場合は、高明度の色は避ける。 - 地域の景観及び既存のまち並みに配慮した色彩とし、突出した印象の色彩を避ける。
建築物・工作物の外構	- 屋根なしの立体駐車場、駐輪場、ごみ集積所等は、公共の場からできる限り見えないような設置に努めること。やむを得ず設置する場合は、建築物と同様の形態・意匠、素材による遮へいや周囲の緑化等に努めること。 - 道路など公共の場に接する場所に塀や柵等を設ける場合は、閉鎖的な塀・擁壁を避け、植栽、透過性のもの、自然素材のもの等を用いるよう努めること。



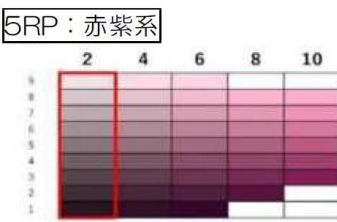
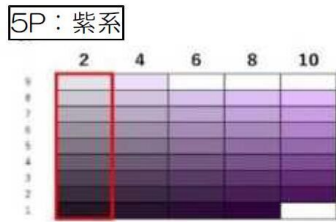
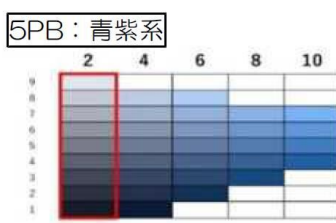
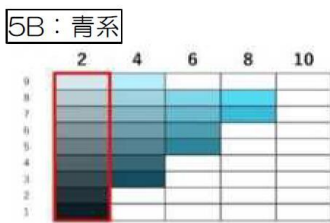
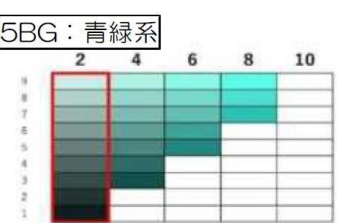
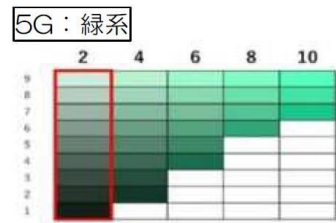
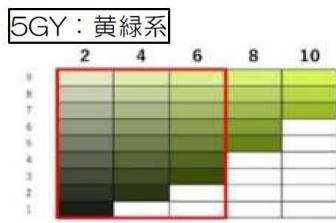
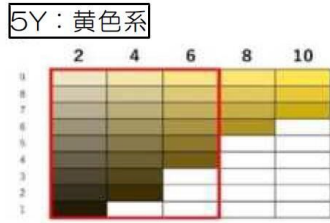
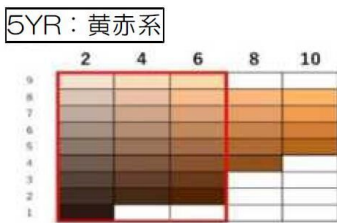
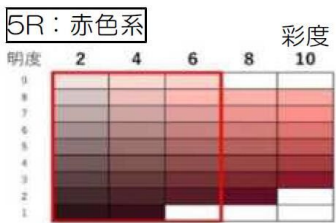
テナント計画エリアが立地する場所は、景観形成重点地区候補地（平和会館周辺地区）に位置しており、今後、地区計画の作成により、景観重点地区として新たな景観形成基準（より具体的なルール）が設定される予定

建築物・工作物の新築に関するルール（景観条例・景観計画）

■色彩基準（景観形成重点地区になった場合は個別に基準を設定）

	山林	田園	海岸	市街地	
				住居系市街地	商業系市街地
建築物 工作物	・ R（赤）， YR（オレンジ）， Y（黄）,GY 系（黄緑） の色相を使用する場合は彩度 6 以下 ・ その他の色相・・・彩度 2 以下 ・ アクセント色としての高彩度色は， 建築物又は工作物の， 全面見付面積の 20%以内の使用が可能			・ 周囲の景観と調和した色彩・意匠とし， 高彩度色の使用はなるべく避ける ・ 色の使用数は可能な限り少なくする	

主要 10 色相の明度と彩度/マンセル表色系



 色彩基準内の色
（商業系市街地除く）

出典：南九州市景観形成ガイドライン

サウンディング型市場調査及び今後の事業の流れ（予定）

