
大牟田市庁舎整備に関する基本方針（案）
各 項 目 の 考 え 方

《 目 次 》

0. 前文	1
1. 庁舎が備えるべき機能	2
2. 庁舎の位置	4
3. 整備手法	11
4. その他	17
(1) 目標年度と財源対策	17
(2) 公共機能の導入	19
(3) 民間機能の導入	21
(4) 民間活力による整備手法の可能性	22
(5) 登録有形文化財である本館について	23
5. 後文	23

◆本資料の見方◆

4. その他

(1) 目標年度と財源対策

2023年度の着工、庁舎部分については、2025年度より部分共用開始、2027年度より全部供用開始を目指し、附帯工事を含めた事業完了の目標を2028年度とする。また、本市の総合的な政策の推進と財政の健全化を図りつつ、事業費の精査や庁舎等建設積立基金の計画的な積立てを行うとともに、国の財政支援制度の活用などに努める。

基本方針(※)の内容を記載しています。

1) 庁舎整備検討委員会答申

「4. その他整備手法等を決定するにあたり必要なことについて」の中で、災害対策と市民サービスの向上のため、庁舎整備の検討をできるだけ速やかに進めていくことが求められている。また、市民負担をできるだけ少なくすることができるよう、総事業費の圧縮や各種財源の活用を図ることが求められている。

基本方針の検討にあたって考慮した庁舎整備検討委員会答申や、市民アンケート調査結果等を記載しています。

2) 市民アンケート調査結果

「市庁舎の整備手法(改修、建替え)を決定するにあたり、重要だと思う視点【複数回答】」において、「整備に要する期間(事業期間)が短いこと」は6.4%、「整備に要する市民の負担が少ないこと」は60.4%。

3) 基本方針の考え方

ア. 目標年度について

(7) 庁舎整備にあたっては、市民の意見を集約しながら、迅速な事業推進に努めることとする。

(4) 事業手法(P22参照)等により、スケジュールに変更が生じる可能性があるが、現時点では、2023年度の着工、庁舎部分については、2025年度より部分共用開始、2027年度より全部供用開始を目指し、附帯工事を含めた事業完了の目標を2028年度とする。

上記を基にした基本方針の考え方を記載しています。

(※)「大牟田市庁舎整備に関する基本方針」を指します。(以降も同様。)

0. 前文

現在の市庁舎は、昭和 11 年の本館の建設以降、市民ニーズの拡大とともに増築を繰り返し、建物や設備の老朽化、耐震性能不足、バリアフリー、分かりにくさなどへの対応といった課題を抱えている。

平成 28 年 4 月に発生した熊本地震においては、地方公共団体の庁舎が損壊し、使用不能になったことで、災害対応や業務継続に支障をきたした例が見られ、全国的に庁舎の耐震性能の確保の重要性が認識された。

このような背景をふまえ、市では、平成 28 年度に庁舎の耐震診断調査及び現況調査を実施し、平成 29 年度に整備手法別（改修、建替え等）のモデルケースによるシミュレーションを実施し、庁舎整備の論点を整理した。

平成 30 年度は、庁舎の改修や建替えに向けた検討を進め、市庁舎の整備に関する「市民アンケート調査」、「インターネットアンケート調査」、「団体アンケート調査」、「団体説明会」、「意見交換会」を実施し、市民意見の聴取を実施してきた。

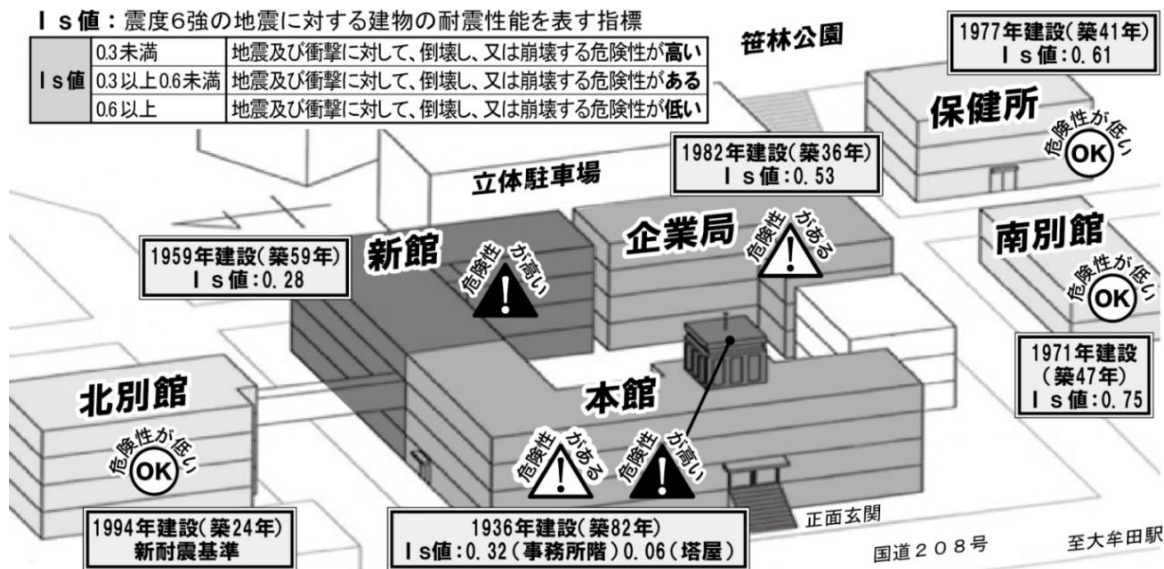
また、平成 30 年 5 月、市の附属機関である大牟田市庁舎整備検討委員会を設置し、①庁舎に求められる機能について、②整備手法（本館の取扱いを含む）について、③建替えの際の建設場所について、④その他整備手法等を決定するにあたり必要と思われることについて、の 4 項目を諮問し、10 月に同委員会からの答申を受けたところである。

これらをふまえ、庁舎が備えるべき機能や整備手法等をまとめた「大牟田市庁舎整備に関する基本方針」を、以下のとおり定める。

■市庁舎（有明町地区）の概況

Is 値：震度6強の地震に対する建物の耐震性能を表す指標

Is 値	0.3未満	地震及び衝撃に対して、倒壊し、又は崩壊する危険性が高い
Is 値	0.3以上0.6未満	地震及び衝撃に対して、倒壊し、又は崩壊する危険性がある
Is 値	0.6以上	地震及び衝撃に対して、倒壊し、又は崩壊する危険性が低い



1. 庁舎が備えるべき機能

災害対策の拠点としての役割を果たし、市民サービスをより効率的に提供するなど、将来にわたり市役所の事務を円滑に実施できるよう、以下の機能を備えた庁舎の整備を目指すこととする。

(1) 庁舎の安全を確保し、災害対策の拠点となる機能

庁舎の耐震性能の向上により建物の安全を確保し、来庁者や職員の生命を守り、災害時に迅速な対応を取るための活動拠点としての機能が確保できる庁舎を目指す。

(2) 来庁者に分かりやすく、効率的に市民サービスを提供できる機能

来庁者が多い窓口部門の集約化を図るとともに、業務内容に応じた執務室の配置や待合スペースの確保など、来庁者に分かりやすく、効率的に市民サービスを提供できる庁舎を目指す。

(3) バリアフリー化などに対応した誰もが利用しやすい機能

バリアフリー化への対応やユニバーサルデザインなど、高齢者や障害者、子ども連れなど誰もが利用しやすく、来庁者の利便性が高い庁舎を目指す。

(4) 高いセキュリティと来庁者のプライバシーが確保できる機能

行政情報や個人情報等を守るセキュリティ機能、来庁者のプライバシーの保護等、市民の安全・安心が確保できる庁舎を目指す。

(5) 環境負荷を抑える機能

省エネルギー化・省資源の推進、自然エネルギーの活用等により、環境負荷を抑えた庁舎を目指す。

1) 庁舎整備検討委員会答申

「1. 庁舎に求められる機能について」の中で、「(1) 安全・安心を確保できる」「(2) 誰もが利用しやすい」「(3) 効率的に市民サービスを提供できる」「(4) 地球環境にやさしい」「(5) その他 まちづくり活動や文化的活動等を支援する機能。」が挙げられており、特に(1)と(3)については、庁舎の機能として確保することが求められている。

2) 市民アンケート調査結果

ア. 「市庁舎に求めるもの【複数回答】」について

- (ア) 「各種手続きなどを一つのフロアで済ませることができ、用件先までの行き方が分かりやすく、移動しやすいこと」59.1%。
- (イ) 「大きな地震が発生した際に、災害対応の拠点となる庁舎の耐震性能が確保されていること」46.0%。
- (ウ) 「エレベーターが複数設置されているなど、バリアフリー化され高齢者や障害者等にも利用しやすいこと」44.7%。

イ. 「困ったこと、不便に感じたこと【複数回答】」について

- (ア) 「用件先がどこにあるか分かりにくい」 51.1%。
- (イ) 「エレベーターが少ないなど、高齢者や障害者等が移動しにくい」 45.0%。
- (ウ) 「複数の窓口を利用する際、距離が遠い」 34.4%。
- (エ) 「地震など災害に対する安全性に不安がある」 25.4%。

3) 基本方針の考え方

ア. 庁舎は、スポーツ、文化、コミュニティなど市民の福祉を増進するための公共用の施設と異なり、行政事務を執行するための公用の施設である。そのため、庁舎としての機能を優先的に確保する必要がある。

イ. 庁舎の整備にあたっては、災害対策の拠点性の確保や、市民サービスのより効率的な提供など、現庁舎が抱える課題の解決を図り、将来にわたり市役所の事務を円滑に実施できるよう、以下の機能の確保を目指す。

- (1) 庁舎の安全性を確保し、災害対策の拠点となる機能
- (2) 来庁者に分かりやすく、効率的に市民サービスを提供できる機能
- (3) バリアフリー化などに対応した誰もが利用しやすい機能
- (4) 高いセキュリティと来庁者のプライバシーが確保できる機能
- (5) 環境負荷を抑える機能

ウ. 庁舎整備検討委員会答申では、特に「安全・安心を確保できる機能」及び「効率的に市民サービスを提供できる機能」の2点が求められたが、「庁舎が備えるべき機能」に掲げる全ての機能の確保に努めることとする。

2. 庁舎の位置

現在地において庁舎を整備することとする。その理由は以下のとおりである。

- ① 現在の庁舎敷地は、官公庁・公共サービス関連施設が集積している大牟田駅東地区の国道 208 号線沿いの地区にあり、将来にわたり、まちづくりの拠点となることが期待されること。
- ② 公共交通の利便性が高く、分かりやすい場所であること。
- ③ 本庁舎周辺の敷地には、継続使用を予定している庁舎があり、それらの庁舎との往来がしやすく、来庁者の利便性が高いこと。

1) 庁舎整備検討委員会答申

「1. 建替えの際の建設場所について」において、公共交通の利便性の確保や都市機能の集約化の観点から、「現在地が最も適切である」とされ、「仮に現在地以外であれば、笹林公園等の現在地周辺の市有地や再編後の学校敷地が考えられる」とされている。

2) 市民アンケート調査結果

- ア. 「公共交通の利便性の確保」について、「重要」「やや重要」の合計が 85.9%。
- イ. 「大通りや駅前などの「分かりやすい場所」であること」について、「重要」「やや重要」の合計が 73.1%。
- ウ. 「既存の市有地を活用すること」について、「必要」「やや必要」の合計が 87.4%。
- エ. 「仮庁舎の設置」について、「設置してよい」「必要であれば設置もやむをえない」の合計が 76.2%。（「建設場所を検討するにあたって考慮すべきこと」について、「仮庁舎を設置せずに建て替えること」は、15.2%。）

3) 実現可能性の検討

- ア. 基本方針に基づいた整備を行う場合、諸室の再配置を行いながら、以下の条件で、ローリング（※）を行うことは可能である。
 - ①耐震性を有する庁舎（南別館、保健所、北別館）を最大限に活用する。
 - ②近隣の公共施設を仮庁舎として使用する。（プレハブ等の仮設物の新設による仮庁舎は設置しない）。（※）仮庁舎の設置→仮庁舎への執務機能の移転→既存庁舎の解体→新庁舎の建築→新庁舎への入居 を順次繰り返しながら整備を行うこと。
- イ. 現在地で新庁舎を整備した場合、窓口部門の集約化が図られるが、1 階部分の床面積に制約があるため、配置やレイアウト上の工夫を要する。
- ウ. また、平面駐車場の設置が可能となり、駐車場の利便性が向上する。（繁忙時には現在の立体駐車場の臨時的使用が必要となる。）

エ. 建築計画は、3期に分けた工事（1期工事：新庁舎建設〔1期目〕、2期工事：新庁舎建設〔2期目〕、3期工事：駐車場整備、外構工事等）となることが見込まれ、各部署の配置計画、移転計画には工夫が必要である。（P17【スケジュール】を参照）

4) 基本方針の考え方

ア. 庁舎整備検討委員会答申、市民アンケート調査結果より以下の点が明らかになった。

(ア) 公共交通の利便性が高く大通りや駅前などの分かりやすい場所が求められていること

(イ) 既存の市有地の活用が求められていること（土地の新規取得はしない）

(ウ) 最小限の仮庁舎の設置によるローリングが容認されていること

イ. 本市は、都市の発展とともに大牟田駅周辺及び国道208号線沿いに官公庁・公共サービス関連施設が集積されてきた。人口減少が続いてはいるが、現在もこの地区の集積度は高く（**図1～図3**）、今後もまちづくりの拠点となることが期待されている。

ウ. 現在地での庁舎整備は、工期が長くなり、仮庁舎の設置等の対応が必要となるが、現在地のポテンシャルを最大限に活かすことができ、今後もまちづくりの拠点としての役割を果たすことが期待できるとともに、「大牟田市立地適正化計画」にて本市が目指している「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク（集約型都市構造）」の形成にも寄与することから、現在地における整備を基本方針とする。

図1：大牟田市中心部の都市機能

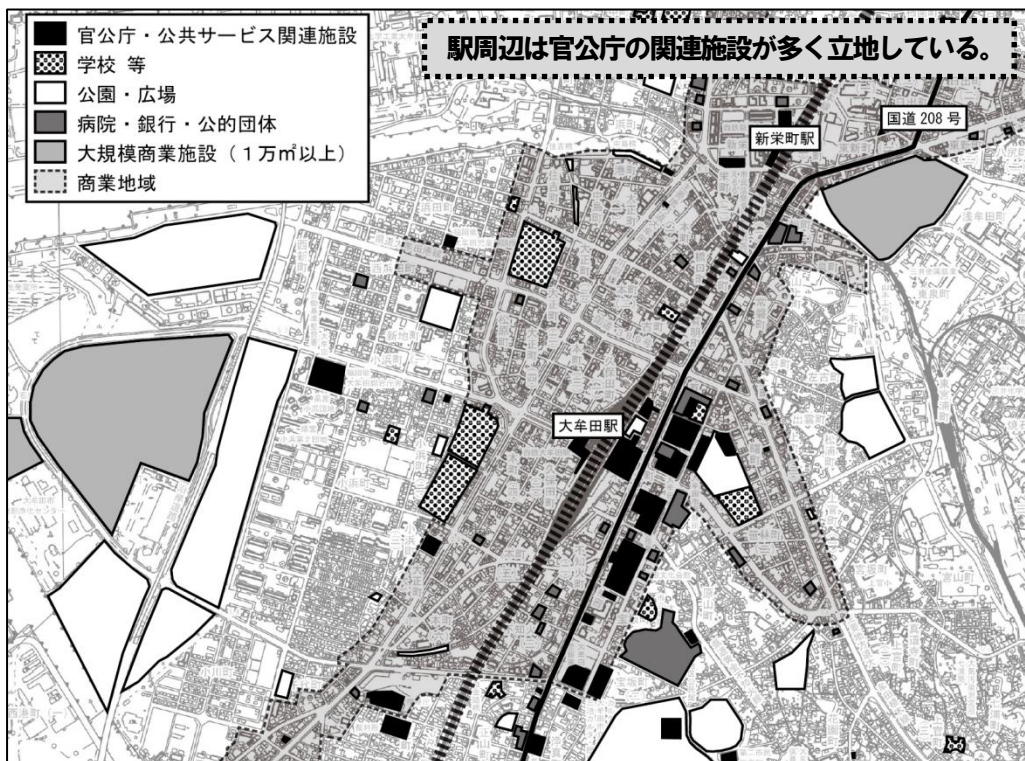


図2: 路線バスの運行密度(運行便数)

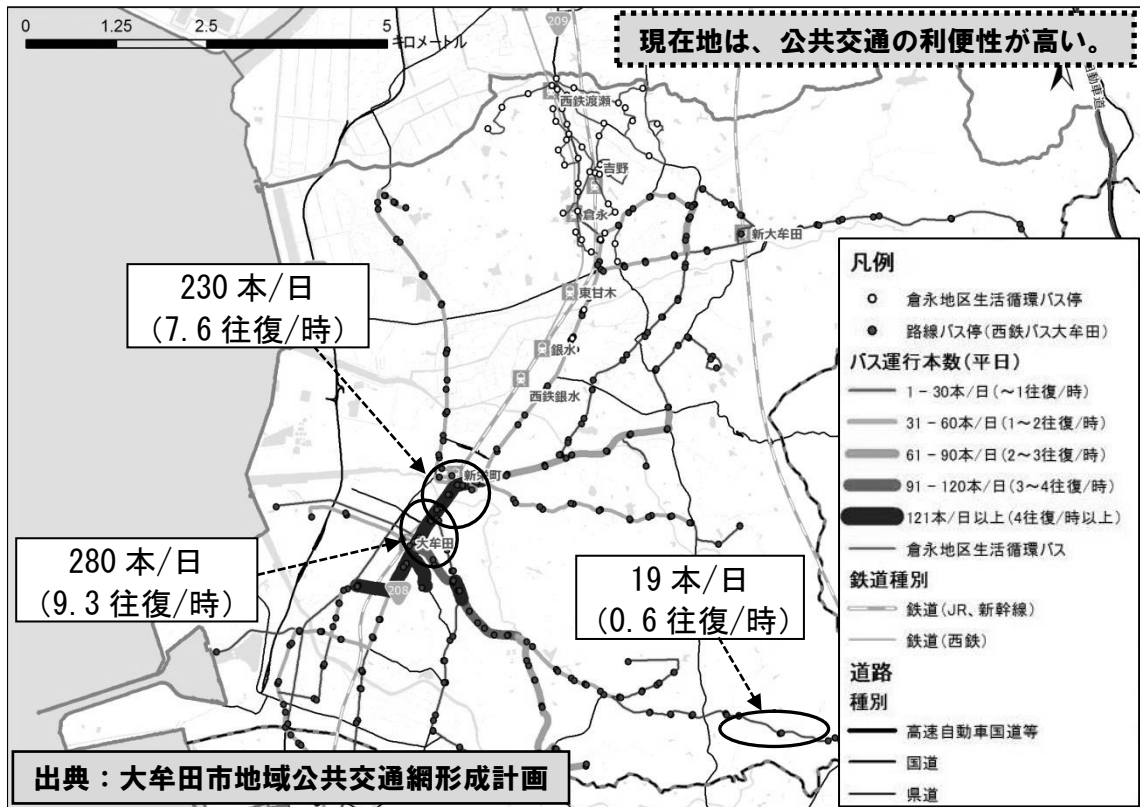
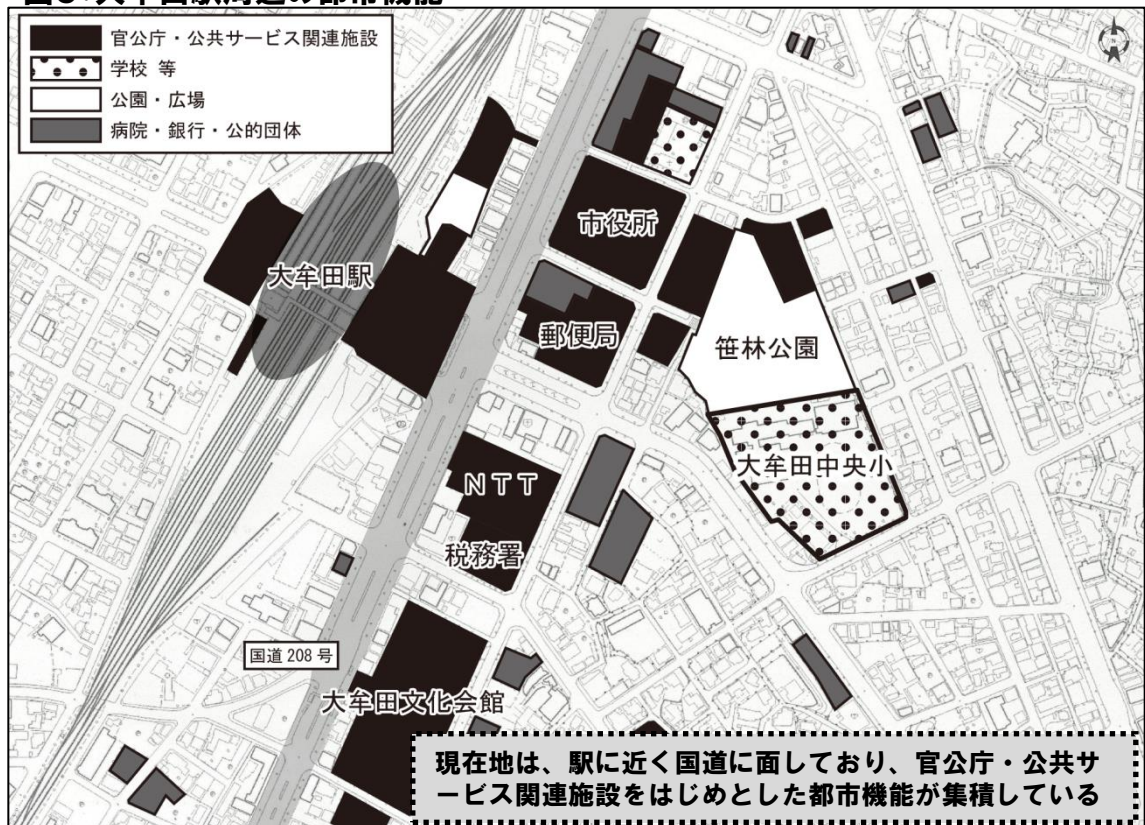


図3: 大牟田駅周辺の都市機能



5) 現在地以外の敷地と現在地との比較（参考）

基本方針では、現在地において庁舎を整備することとしたが、庁舎整備検討委員会答申や市民アンケート調査等では、現在地以外の敷地に関する意見も寄せられている。そのため、現在地以外の敷地と現在地について、以下のとおり比較を行った。

ア. 笹林公園等の現在地周辺の市有地

庁舎整備検討委員会において可能性が示された笹林公園等の現在地周辺の市有地に関する考察は、以下のとおりである。

(ア) 笹林公園

<p>現在地と比較して有利な事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 敷地面積が広い。 2) 洪水、浸水被害のリスクが低い。（前面道路（西側）との高低差は約4m。） 3) 仮庁舎が不要となり、移転計画が立てやすい。 4) 工期が短い。（新庁舎建設工事（1期）及び駐車場等付帯工事終了後、供用開始され、その後、公園整備工事（2期）を行う。）
<p>現在地と比較して不利な事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) JR、西鉄大牟田駅やバス停留所からの距離がやや遠くなる。 2) 最も目立つ国道沿線や駅前の立地とはならない。 3) 国道沿線における官公庁・公共サービス関連施設の集積度が低くなり、今後のまちづくりへの影響が懸念される。 4) 高低差への対応が必要となる。 <ul style="list-style-type: none"> ・正面道路からの敷地内に車両でアプローチするための斜路は約50m必要 ・駐車場は現在の立体駐車場及び労働福祉会館付近となることが予想され、エレベーター設置等の対策が必要 5) 北別館との接続がなくなる。 6) 北別館に配置している情報化推進室や議会関係諸室を新庁舎に移転とした場合、これらを執務室の用途に変更する必要がある。その場合は、その改修費が必要となる。 7) 代替公園の整備が必要となる。 <ul style="list-style-type: none"> ・都市公園の廃止等に伴う都市計画の変更手続き（都市計画審議会の同意）が必要 ・公園整備のための費用が必要

※現在地と同様、「大牟田市立地適正化計画」にて本市が目指している「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク（集約型都市構造）」の形成に寄与すると考えられる。

(イ) 笹林公園以外の市有地

現在地付近の市有地では、笹林公園のほか、大牟田観光プラザ、シティコート（公園）、大牟田駅東口自動車・自転車駐輪場付近一帯が考えられる。

現在地と比較して有利な事項	<ol style="list-style-type: none"> 1) JR、西鉄大牟田駅からの距離が近くなる。 2) 大牟田駅前地区のポテンシャルが向上し、新たなまちづくりが促進される可能性がある。 3) 仮庁舎が不要となり、移転計画が立てやすい。
現在地と比較して不利な事項	<ol style="list-style-type: none"> 1) 敷地面積が小さく（約4,800㎡）、敷地形状が南北に長いいため、建築計画の自由度が低い。 2) 接道条件が悪く、自動車での来庁が不便となる。 3) 北別館、保健所、南別館を継続使用する場合は、それらの庁舎との距離が遠くなる。 4) 北別館、保健所、南別館を継続使用しない場合は、それらの庁舎の活用方法について検討が必要となる。 5) 代替施設の整備の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の整備に伴い、大牟田観光プラザや大牟田駅東口自動車・自転車駐輪場の移転又は廃止の検討が必要となる。

※現在地と同様、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク（集約型都市構造）」の形成に寄与すると考えられる。

イ. 再編後の学校敷地

庁舎整備検討委員会答申で可能性が示された再編後の学校敷地に関する考察は、以下のとおりである。

(ア) 再編後の学校跡地

（旧上官小学校、旧駛馬南小学校、旧船津中学校、旧勝立中学校の跡地）

現在地と比較して有利な事項	<ol style="list-style-type: none"> 1) 敷地面積が広い。 2) 仮庁舎が不要となり、移転計画が立てやすい。 3) 工期が短い。
現在地と比較して不利な事項	<ol style="list-style-type: none"> 1) JR、西鉄大牟田駅から離れており、路線バスの運行便数も少なく、公共交通の利便性が低い。 2) 場所によっては、敷地へのアプローチが狭く敷地に入りにくい。 3) 都市計画の用途地域等（第一種住居地域、市街化調整区域）の制限により、建築計画の制約を受ける。 4) 北別館、保健所、南別館を継続使用する場合は、それらの庁舎との距離が遠くなる。 5) 北別館、保健所、南別館を継続使用しない場合は、それらの庁舎の活用方法について検討が必要となる。

(イ) 今後再編が予定されている学校

(中学校) 松原中、白光中、歴木中、田隈中、橘中、甘木中

(小学校) 中友小、明治小、平原小、白川小

<p>現在地と比較して有利な事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 敷地面積が広い。 2) 仮庁舎が不要となり、移転計画が立てやすい。 3) 工期が短い。
<p>現在地と比較して不利な事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 大牟田市立学校の適正規模・適正配置計画の中間見直しが進められている。平成30年6月27日の大牟田市立学校適正規模・適正配置検討委員会の答申では、新たな再編の枠組みや、再編時期の見直しに関する提言等もなされており、現段階では、再編時期や再編後に跡地となる学校敷地等について明確な見通しが立たない状況である。 2) 再編が予定されている学校敷地を活用する場合は、学校再編と庁舎整備の時期を合わせなければならず、結果として庁舎整備が遅れる可能性が高い。 3) JR、西鉄大牟田駅から離れており、路線バスの運行便数も少なく、公共交通の利便性が低い。 4) 場所によっては、敷地へのアプローチも狭く敷地に入りにくい。 5) 都市計画の用途地域等（第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域、市街化調整区域）の制限により、建築計画の制約を受ける。 6) 北別館、保健所、南別館を継続使用する場合は、それらの庁舎との距離が遠くなる。 7) 北別館、保健所、南別館を継続使用しない場合は、それらの庁舎の活用方法について検討が必要となる。

※場所によっては、現在地と同様、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク（集約型都市構造）」の形成に寄与すると考えられる。

ウ. 大牟田駅前地区等における市街地再開発事業等総合的な開発による庁舎整備

大牟田駅前地区等における市街地再開発事業等総合的な開発による庁舎整備の考察は、以下のとおりである。

現在地と比較して有利な事項	1) 大牟田駅前地区等のポテンシャルが向上し、新たなまちづくりが促進される可能性がある。 2) 仮庁舎が不要となり、移転計画が立てやすい。
現在地と比較して不利な事項	1) 地権者の同意、権利の調整等に時間を要し、事業が長期に及ぶことや多額の費用を伴うことが予想される。 2) 北別館、保健所、南別館を継続使用する場合は、それらの庁舎との距離が遠くなる可能性がある。 3) 北別館、保健所、南別館を継続使用しない場合は、それらの庁舎の活用方法について検討が必要となる。

※現在地と同様、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク（集約型都市構造）」の形成に寄与すると考えられる。

エ. 用地取得を伴う庁舎整備

用地取得を伴う庁舎整備の考察は、以下のとおりである。

現在地と比較して有利な事項	1) 新たなまちづくりの拠点が形成される可能性がある。 2) 仮庁舎が不要となり、移転計画が立てやすい。
現在地と比較して不利な事項	1) 現在地周辺に集積されている都市機能が分散する可能性がある。 2) 地権者の同意、権利の調整等に時間を要し、事業が長期に及ぶことや多額の費用を伴うことが予想される。 3) 北別館、保健所、南別館を継続使用する場合は、それらの庁舎との距離が遠くなる。 4) 北別館、保健所、南別館を継続使用しない場合は、それらの庁舎の活用方法について検討が必要となる。

※場所によっては、現在地と同様、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク（集約型都市構造）」の形成に寄与すると考えられる。

※市民アンケートでは用地取得に関して否定的な回答が多数を占めている。（「新規に土地を取得すること」について、「取得しない方がいい」「取得すべきでない」の合計が、65.1%。）

3. 整備手法

庁舎が備えるべき機能の確保を目指し、現在地で整備することをふまえ、各庁舎等の整備手法を以下のとおり定める。

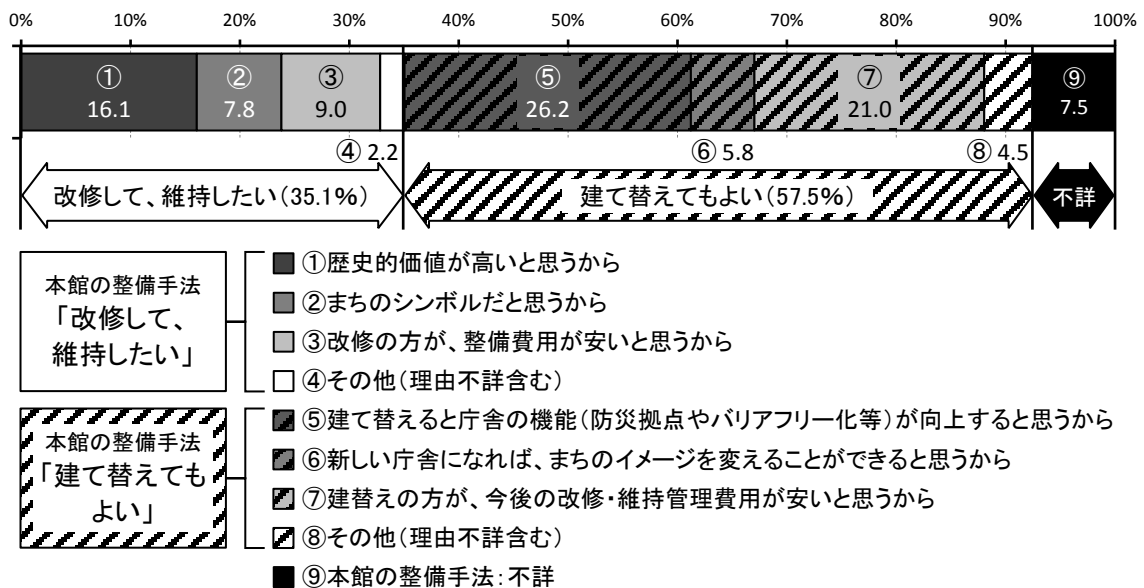
- ① 本庁舎敷地内の庁舎（本館及び新館）は、耐震性能を有しておらず、老朽化も進行しており、維持や改修に多くの費用が見込まれる。また、「庁舎が備えるべき機能」への対応性も低い。これらを総合的に勘案し、建て替えることとする。
- ② 本庁舎敷地周辺の庁舎（北別館、南別館、保健所）は、耐震性能を有しており、継続して使用できると見込まれることから、改修を行いながら当分の間使用する。
- ③ 本庁舎敷地内の建物（企業局庁舎、職員会館）は、庁舎の再配置に合わせて、建替えや移転等を検討する。

1) 庁舎整備検討委員会答申

耐震性能を有する北別館と南別館は「当分の間、維持することが望ましい」、耐震性能を有していない新館は「建替えが望ましい」とされ、本館と保健所については結論を出すまでには至らなかった。

2) 市民アンケート調査結果

- ア. 「市庁舎に求めるもの【複数回答】」にて、「大きな地震が発生した際に、災害対応の拠点となる庁舎の耐震性能が確保されていること」46.0%。
- イ. 「市庁舎の整備手法（改修、建替え）を決定するにあたり、重要だと思う視点【複数回答】」では、「市民が利用しやすくなること」72.6%。
- ウ. 「本館の整備手法」に関する設問は、「改修して、維持したい」35.1%、「建て替えてもよい」57.5%、「不詳」7.5%。



- エ. 「改修して維持したい」を選んだ理由として、「歴史的価値が高いと思うから」16.1%、「まちのシンボルだと思うから」7.8%。
- オ. 「建て替えてもよい」を選んだ理由として、「庁舎の機能（防災拠点やバリアフリー化等）が向上すると思うから」26.2%、「建替えの方が、今後の改修・維持管理費用が安いと思うから」21.0%。

3) 基本方針の考え方

ア. 本館の整備手法

本館の中央に塔屋を配した建物の形状は、昭和初期の官公庁に広く用いられたが、現在となっては、珍しい建造物となっており、平成17年12月には、「国土の歴史的景観に寄与しているもの」として登録有形文化財に登録された。

登録有形文化財は、平成8年の文化財保護法の改正により創設された文化財登録制度に基づき、文化財登録原簿に登録された有形文化財である。登録有形文化財建造物は、50年を経過した歴史的建造物のうち、一定の評価を得たものを文化財として登録し、届出制という緩やかな制度を通じて保存が図られ、活用が促されている。

市民アンケート調査結果では、35.1%が本館の整備手法を「改修して、維持したい」と答えている。その理由として、「歴史的価値が高いと思うから」は16.1%、「まちのシンボルだと思うから」は7.8%となっており、登録有形文化財であり、本市のシンボリックな建物である本館を残したいという意見もある。

改修して維持した場合は、本館の歴史的価値やシンボル性を継承することができ、その価値を活かしたまちづくりの可能性が広がるが、バリアフリーや分かりにくさなど、現在の本館が抱えている課題への対応や、それらを踏まえた「庁舎が備えるべき機能」を確保できるかが課題となる。

その一方、建て替えた場合は、「庁舎が備えるべき機能」が確保できると見込まれるが、80年以上にわたり市民に親しまれてきた建物が解体されることとなる。

本館の整備手法を検討するにあたっては、改修した場合の本館の活用策や、建て替えた場合の機能向上等について、それぞれ「庁舎が備えるべき機能」への対応性、費用対効果なども含めて検討する必要がある。

以上をふまえ、本館を改修した際の活用策として、「庁舎として活用した場合」、「公共施設として活用した場合」、「民間施設として活用した場合」を検討する。さらに、本館を建て替えた場合の「庁舎が備えるべき機能」への対応性について考察し、本館の整備手法の考え方を示す。

(ア) 本館の活用策の検討

ア) 庁舎としての活用の検討

- (A) 本館を庁舎として活用した場合、新築する庁舎の延床面積が少なくなり、整備費用の抑制が期待できる。
- (B) しかし、本館を改修した場合の「庁舎が備えるべき機能」への対応性（※）については、個別に検討する必要がある。

(※) 「庁舎が備えるべき機能」への対応性	(1) 庁舎の安全性を確保し、災害対策の拠点となる機能
	耐震補強工事を施すことで、耐震性能の向上が見込まれ、災害対策の拠点としての機能が確保できる。
	(2) 来庁者に分かりやすく、効率的に市民サービスを提供できる機能
	庁舎の分散配置が改善しないことから、移動の負担が大きく、分かりにくいままとなる。また、窓口部門の集約化や待合スペースの確保などが難しく、効率的に市民サービスを提供することが難しい。
	(3) バリアフリー化などに対応した誰もが利用しやすい機能
	構造上、エレベーターやリフト等の機械的な対応やスロープの設置等が必要となり、バリアフリー化などに対応した誰もが利用しやすい機能の確保には、相当の費用と工夫が必要となる。
(4) 高いセキュリティと来庁者のプライバシーが確保できる機能	
機械警備等の導入により、一定程度、セキュリティの向上は見込めるが、狭いスペースの中での、執務室と相談スペースの動線の分離や、プライバシー確保のためのスペースの確保等には、相当の費用と工夫が必要となる。	
(5) 環境負荷を抑える機能	
最新の設備機器の更新により、一定程度、環境負荷を抑えることが見込まれるが、断熱性能を高めるには相当の費用が必要となる。	

上記のように、「(1) 庁舎の安全性を確保し、災害対策の拠点となる機能」については、改修により、一定程度確保することができると見込まれるが、(2)～(5)については、既存の建物の形状などハード面の制約が大きいいため、いずれも確保するには、相当の工夫が必要となる。

- (C) また、本館は、築 80 年以上が経過しているため、定期的な改修費用のほかにも、コンクリートの中性化対策など建物の構造体を維持するための費用が別途、必要になることが見込まれる。
- (D) さらに、改修を行った場合でも、約 20 年後に建物の劣化状況等を調査し、その後の管理のあり方について再度検討する必要がある。
- (E) このように、「庁舎が備えるべき機能」への対応性の低さに対して、今後、維持や改修に多くの費用が見込まれることなどを総合的に勘案すると、庁舎として活用し続けることは合理的ではないと考えられる。

1) 公共施設としての活用の検討

- (A) 本館を公共施設として活用する場合は、市民による文化的活動やまちづくり活動等の活性化につながる可能性がある。
- (B) しかし、本館の延べ床面積は 5,543 m²あり、仮に、公共施設として活用する場合、他の公共施設と比較して大規模な公共施設となる。
(参考) 三池カルタ・歴史資料館等複合施設 4,867 m²、石炭産業科学館 3,242 m²、市民活動等多目的交流施設(えるる) 1,727 m² 等
- (C) また、大牟田市公共施設維持管理計画では、原則として施設の新設は行わず、また、新たな施設が必要な場合においても、原則として単独機能の施設の整備を行わず、民間施設の活用や既存施設の統合・整理などを図り、施設の総量を縮減することとしている。
- (D) そのため、新たな公共施設の設置にあたっては、政策的な判断が必要となるが、すでに、市内に多数の公共施設が設置されている状況にあることや、将来的に多くの改修費や維持管理費用等の発生が見込まれることから、本館を新たな公共施設として活用することは考えにくい状況である。

【参考：公共施設として活用した場合に見込まれる概算費用（50年間の試算）】

○交流施設の場合：約 55 億円

○展示施設の場合：約 45 億円

(いずれも、初期の改修費用、定期的な改修費用、維持管理費用を含む。)

[50年間で見込まれる概算費用の内訳]

項目	交流施設	展示施設
①初期の改修費用(※1)	約 17.0 億円	
②定期的な改修費用(※2)	約 11.1 億円	
③維持管理費用(50年間)(※3)	約 27.0 億円	約 16.9 億円
累計費用(50年間)[①+②+③]	約 55.1 億円	約 45.0 億円

(※1) 耐震改修費用、内外装、設備等の改修に係る費用。

(※2) 50年間で大きな改修が2回必要となると想定した工事費用。

(※3) 交流施設は、市民活動等多目的施設「えるる」、展示施設は石炭産業科学館の年間実績を基に、本館の延床面積(5,543 m²)に換算して算出。

- (E) また、公共施設の統合・整理により、本館へ機能に移転する場合についても、既存施設の大半は、新耐震基準以降に建設されている。耐震基準を満たさず老朽化も進行している本館に移転する場合は耐震改修が必要となるほか、移転前と比較して機能向上が見込めない。また、限られた敷地の中で来庁者や公共施設利用者の駐車場を確保することも難しい。
- (F) 上記(A)～(D)や、敷地の有効利用といった観点などを総合的に勘案すると、公共施設としての活用は難しいと考えられる。

ウ) 民間施設としての活用の検討

- (A) 本館を売却や賃貸により、民間施設として活用する場合は、庁舎と別の用途の建物になり、本市の経済の活性化や新たなまちづくりにつながる可能性がある。
- (B) しかし、仮に本館を含めて本庁舎敷地の半分を売却または賃貸した場合、残りの半分で新庁舎の計画を立てなければならず、計画の自由度が低くなり、庁舎の機能性や来庁者の利便性の確保が難しくなることが予想される。また、北別館との接続もなくなる。(現在は空中歩廊で本館と接続している。)
- (C) したがって、本館を民間施設として活用する場合は、現在地以外での建替えを検討する必要があるが、笹林公園を敷地とする場合は代替公園の確保が難しくなる。
- (D) また、他の市有地の活用または用地取得等の場合は、本市のまちづくりと整合した庁舎整備が難しくなり、事業費、事業期間等の増大により実現可能性が低くなる。
- (E) 上記(A)～(D)や、敷地の有効利用といった観点などを総合的に勘案すると、民間施設としての活用は難しいと考えられる。

イ) 本館を建て替えた場合の「庁舎が備えるべき機能」への対応性

「庁舎が備えるべき機能」への対応性	(1) 庁舎の安全性を確保し、災害対策の拠点となる機能
	耐震性能の向上が見込まれ、災害対策の拠点としての機能が確保できる。
	(2) 来庁者に分かりやすく、効率的に市民サービスを提供できる機能
	執務室の再配置、レイアウト、案内表示等の工夫により、分かりやすく効率的な市民サービスの提供ができる。
	(3) バリアフリー化などに対応した誰もが利用しやすい機能
エレベーターの設置等により使いやすくなるとともに、敷地の有効活用を図ることで平面駐車場の整備も可能となり、利便性が向上する。	
(4) 高いセキュリティと来庁者のプライバシーが確保できる機能	
防犯対策に配慮した高いセキュリティ機能を確保でき、来庁者が安心して手続きや相談ができるスペースを設けることで、プライバシーも確保できる。	
(5) 環境負荷を抑える機能	
新築により環境負荷の低いつくりとすることができる。	

以上(ア)、(イ)及び別添の参考資料「市庁舎の整備に関するモデルケース比較」等を総合的に検討した結果、改修よりも多くの整備費用が見込まれるものの、敷地を総合的に活用し、新庁舎を建設する方が、「庁舎に備えるべき機能」への対応性が高く、将来的な市民負担の抑制も期待できることから、建て替えることとする。

イ. 新館の整備手法

建設後 59 年が経過し、老朽化が進行しており、耐震性能も低い。そのため、上記「**ア. 本館の整備手法**」と同様、敷地を総合的に活用し、新庁舎を建設する方が、「庁舎に備えるべき機能」への対応性が高く、将来的な市民負担の抑制も期待できることから、建て替えることとする。

ウ. 本庁舎敷地周辺の庁舎（北別館、保健所、南別館）の整備手法

(ア) 本庁舎敷地周辺の庁舎は、いずれも耐震性能を有しているため、改修により予防保全を行いながら、当分の間使用することとする。

(参考) 平成 30 年度を基点とした場合、北別館：50 年間、保健所：33 年間、南別館：28 年間の耐用が見込まれる。(大牟田市公共施設維持管理計画に基づき、75 年間の耐用を見込む場合。)

(イ) 保健所は、現在、設置主体の変更等を検討しており、この動向に注視しながら、活用策等を検討することとする。

エ. 本庁舎敷地内の建物（企業局庁舎、職員会館）の整備手法

敷地の総合的な活用が必要となることから、建替えまたは移転等を検討することとする。

4. その他

(1) 目標年度と財源対策

2023年度の着工、庁舎部分については、2025年度より部分共用開始、2027年度より全部供用開始を目指し、附帯工事を含めた事業完了の目標を2028年度とする。

また、本市の総合的な政策の推進と財政の健全化を図りつつ、事業費の精査や庁舎等建設積立基金の計画的な積立てを行うとともに、国の財政支援制度の活用などに努める。

1) 庁舎整備検討委員会答申

「4. その他整備手法等を決定するにあたり必要なことについて」の中で、災害対策と市民サービスの向上のため、庁舎整備の検討をできるだけ速やかに進めていくことが求められている。また、市民負担をできるだけ少なくすることができるよう、総事業費の圧縮や各種財源の活用を図ることが求められている。

2) 市民アンケート調査結果

「市庁舎の整備手法（改修、建替え）を決定するにあたり、重要だと思う視点【複数回答】」において、「整備に要する期間（事業期間）が短いこと」は6.4%、「整備に要する市民の負担が少ないこと」は60.4%。

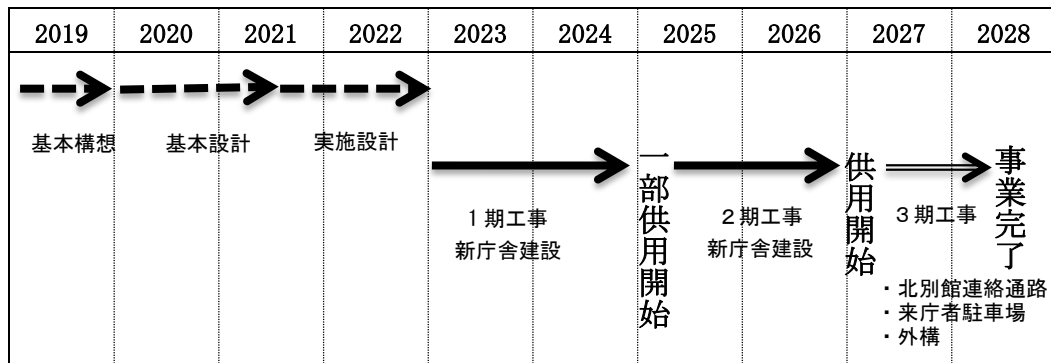
3) 基本方針の考え方

ア. 目標年度について

(ア) 庁舎整備にあたっては、市民の意見を集約しながら、迅速な事業推進に努めることとする。

(イ) 事業手法（P22 参照）等により、スケジュールに変更が生じる可能性があるが、現時点では、2023年度の着工、庁舎部分については、2025年度より部分共用開始、2027年度より全部供用開始を目指し、附帯工事を含めた事業完了の目標を2028年度とする。

【スケジュール】



イ. 財源対策について

- (ア) 「庁舎が備えるべき機能」の確保を目標に、経済性を念頭においた計画、設計を行うこととする。現時点での概算事業費は約 82 億円であるが、実際に計画される庁舎の規模や機能の設定、建設単価の動向等により変動が生じる。そのため、庁舎の規模を検討する際の前提となる将来にわたる行政需要や職員数の変化について継続して研究し、建設単価の上昇等の社会情勢の変化も注視していく必要がある。これらをふまえ、今後、建築計画を具体化していく中で、事業費に影響を及ぼす庁舎の構造、仕様、事業手法等についても検討しながら、可能な限り圧縮に努める。
- (イ) 約 30 億円の一般財源については、庁舎等建設積立基金を活用することとするが、事業の進捗に合わせ、各年度の歳出額を見極めながら、計画的な基金積み立てを行うこととする。また、外部の財源の確保についても最大限の努力を行う。

【財源内訳】

単位：億円

区分		金額
概	算 費 用 (A)	82.3
財 源 内 訳	社会資本整備総合交付金 (B)	2.3
	地方債充当額 (C)	49.6
	一般財源 (D)=(A)-(B)-(C)	30.4
地方交付税算入額 (E)		0.1
将来負担額 (F)=(C)-(E)		49.6
市負担額 (G)=(D)+(F)		80.0

4. その他

(2) 公共機能の導入

公共機能の導入としては、公共施設の併設や市民がまちづくり活動等を行うための公共機能を備えたスペースの設置等が考えられる。

現在地での庁舎整備は、敷地の制約が大きく建築計画の自由度が低いことから、公共施設の併設や公共機能を備えたスペースの設置等を行えば、庁舎の機能性、来庁者の利便性、セキュリティ等の確保に相当の工夫を要する。

そのため、公共機能については、大牟田市公共施設維持管理計画との整合を図りつつ、既存の公共施設の分布状況等を勘案し、「庁舎が備えるべき機能」の確保に支障のない範囲で導入の検討を行う。

1) 庁舎整備検討委員会答申

「1. 庁舎に求められる機能について」の「(5) その他」として、「まちづくり活動や文化的活動等を支援する機能」が求められた。

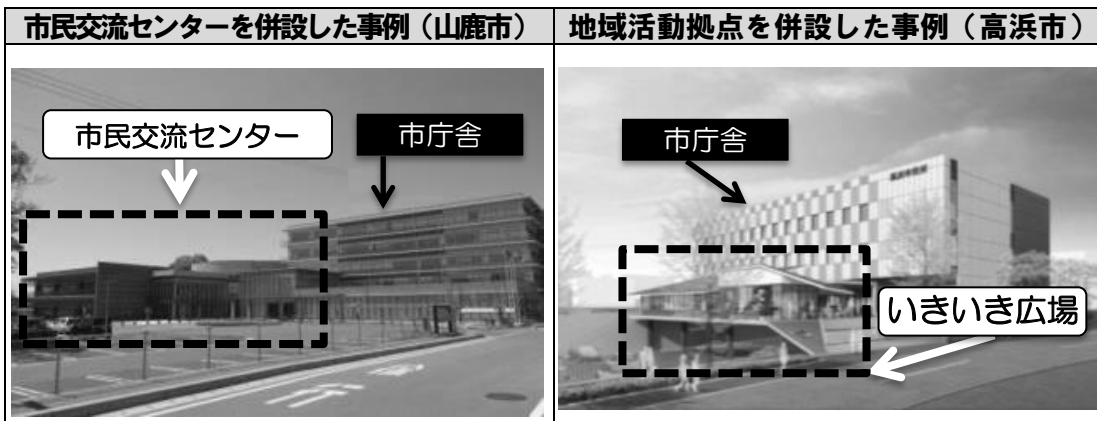
2) 市民アンケート調査結果

- 「市庁舎にあった方がよいと思う機能【複数回答】」の中で、
- ア. 「災害発生時の避難場所としての機能」は、51.9%。
 - イ. 「現在の機能のままでよい」は、29.8%。
 - ウ. 「地域の観光情報や特産品等を提供する情報発信機能」は、27.6%。
 - エ. 「イベント等が実施できる広場機能」は、17.7%。
 - オ. 「地域の会議やサークル活動等に利用できる集会機能」は、17.2%。
 - カ. 「宿泊施設や店舗等、民間のサービス機能」は、8.8%。

3) 基本方針の考え方

- ア. 庁舎に公共施設を併設する場合、セキュリティ確保の観点から来庁者と公共施設利用者の動線を分ける必要があるため、他都市では庁舎1階部分に併設されている事例が多い。しかし、本市では現在地での庁舎整備を予定しているため、敷地面積が不足することが見込まれる。

(参考：公共施設が庁舎1階部分に併設されている事例)



- イ. 庁舎は、市民サービスを提供するための公用の施設であるため、本来、来庁者の利便性の確保や効率的な市民サービスの提供を行うための機能の確保が求められる。そのため、窓口の集約化等を図るための新庁舎 1 階部分の広さ及び駐車場の広さの確保を優先する必要がある、公共機能の導入については、機能の優先度と配置計画のバランスを考慮しながら検討を進める必要がある。
- ウ. 市民アンケート調査結果では、「災害発生時の避難場所としての機能」以外に強く求められている公共機能はない。すでに本市では、庁舎に近接する大牟田中央小学校が自主避難所及び指定避難所となっており、各校区におけるコミュニティセンターの設置や小中学校の体育館への地域連携施設の併設など、まちづくり活動のための施設整備を進めている。さらに、大牟田文化会館や図書館、三池カルタ・歴史資料館などの文化施設も近隣に立地している。そのため、大牟田市公共施設維持管理計画との整合を図りつつ、これらの既存の公共施設の分布状況等をふまえながら導入を検討する必要がある。
- エ. また、現在地は、大牟田駅に近く国道にも面している好立地であることから、庁舎敷地を活用した市民主体のイベントや啓発事業等、市民がまちづくり活動等を行うための公共的な活用が見込まれる。そのため、このような活用方法についても検討する必要がある。

4. その他

(3) 民間機能の導入

民間機能の導入としては、宿泊施設や店舗等の民間施設の併設等が考えられる。

現在地での庁舎整備は、敷地の制約が大きく建築計画の自由度が低いことから、民間施設の併設等を行えば、庁舎の機能性、来庁者の利便性、セキュリティ等の確保に相当の工夫を要する。

そのため、民間機能については、「庁舎が備えるべき機能」の確保に支障のない範囲で導入の検討を行う。

1) 庁舎整備検討委員会答申

民間機能の導入に関する意見はなかった。

2) 市民アンケート調査結果

「市庁舎にあった方がよいと思う機能【複数回答】」において、

- ア. 「災害発生時の避難場所としての機能」は、51.9%。
- イ. 「現在の機能のままでよい」は、29.8%。
- ウ. 「地域の観光情報や特産品等を提供する情報発信機能」は、27.6%。
- エ. 「イベント等が実施できる広場機能」は、17.7%。
- オ. 「地域の会議やサークル活動等に利用できる集会機能」は、17.2%。
- カ. 「宿泊施設や店舗等、民間のサービス機能」は、8.8%。

3) 基本方針の考え方

- ア. 宿泊施設や店舗等の民間機能を導入するには、セキュリティ確保の観点から、公共機能を導入する場合よりも、来庁者と民間施設利用者の動線を明確に分ける必要があるため、民間機能部分の敷地を含めたさらに広い敷地面積を確保する必要がある。
- イ. また、限られた敷地面積となる現在地にて民間施設を併設した庁舎整備を検討する場合、①新庁舎1階部分の広さ、②駐車場の広さ、③民間施設の確保の全てを満たすことは難しく、優先度とバランスを考慮する必要がある。
- ウ. 庁舎は、市民サービスを提供するための公用の施設であるため、本来、来庁者の利便性の確保や効率的な市民サービスの提供を行うための機能の確保が求められる。そのため、民間機能の導入にあたっては、「庁舎に求められる機能」を確保するにあたり支障のない範囲で検討する必要がある。

4. その他

(4) 民間活力による事業手法の可能性

整備計画の検討に合わせ、コスト縮減及び効率的な事業の推進のために民間の資金やノウハウを活用した事業手法の可能性について検討を行う。

1) 庁舎整備検討委員会答申

「4. その他整備手法等を決定するにあたり必要なことについて」の中で、市民負担をできるだけ少なくすることができるよう、総事業費の圧縮や各種財源の活用を図ることが求められている。また、災害対策と市民サービスの向上のため、庁舎整備の検討を速やかに進めていくことが求められている。

2) 市民アンケート調査結果

「市庁舎の整備手法（改修、建替え）を決定するにあたり、重要だと思う視点【複数回答】」において、「整備に要する市民の負担が少ないこと」は60.4%、「整備に要する期間（事業期間）が短いこと」は6.4%。

3) 基本方針の考え方

庁舎整備への民間活力の導入については、設計・建設などを一括して民間事業者が行う方式や、完成後の管理運営まで民間事業者が行う方式など、様々な方法が考えられる。コスト縮減や工期の短縮等の方策として、民間活力の導入を検討する必要がある。

■主な民間活力による事業手法

事業手法	概要	
DB (Design Build)	民間が設計、建設を一括して実施。資金調達、施設の所有運営は公共が実施。	
DBO (Design Build Operate)	民間が設計、建設、運営、維持管理を一括して実施。資金調達、施設の所有は公共が実施。	
P F I	BTO (Build Transfer Operate)	民間が資金調達、設計、建設を行った後、所有権を公共に移転したうえで、民間が運営、維持管理を実施。
	BOT (Build Operate Transfer)	民間が資金調達、設計、建設し、一定期間、民間が運営、維持管理を実施後、事業終了後に所有権を公共に移転。
	BOO (Build Own Operate)	民間が資金調達、設計、建設し、民間が運営。事業終了後も民間が所有。
リース方式	民間が資金調達、設計、建設、運営、維持管理を実施し、賃貸借契約により公共が庁舎を使用。(所有権は民間)	

4. その他

(5) 登録有形文化財である本館について

登録有形文化財である本館については、庁舎の機能性を確保するために、建て替えることとするが、本館の歴史を伝えるため、資料による保存、特徴的な部分で可能なものの移設または保存、学術機関の研究への協力、解体までの間の定期的な一般公開の実施などを検討する。

【基本方針の考え方】

- ア. 本館の歴史的価値やシンボル性をふまえ、本館の歴史を伝えるための様々な方法について検討する必要がある。
- イ. 具体的には、以下のような手法を検討することとする。
 - (ア) 資料による保存
 - 映像、画像、図面等による保存について検討する。
 - (イ) 特徴的な部分で可能なものの移設または保存
 - 正面玄関の館銘板、旧貴賓室のマントルピース、防空監視哨、高射銃の台座、建物の備品等、本館に設置されている特徴的な部分について移設や保存等を検討する。
 - (ウ) 学術機関の研究への協力
 - 大学や専門機関等の学術機関による研究への協力について検討する。
 - (エ) 定期的な一般公開
 - 解体までの間、本館の外観や内部における歴史的価値があり特徴的な部分を中心とした定期的な一般公開の実施について検討する。
 - (オ) その他
 - 上記以外の方法についても、必要に応じ、検討することとする。

5. 後文

以上の方針により、大牟田市庁舎の整備を推進する。なお、今後も適宜、情報公開を行い、市民意見の反映に努めることとする。

【基本方針の考え方】

市庁舎の整備を推進する取組みの中で、基本構想の策定や設計等を行うことになる。今後も、これらのプロセスにおいて積極的に情報公開を行うとともに、それぞれの取組みの性質に合わせ、パブリックコメントの実施や附属機関の設置等による市民意見の反映に努めることとする。