

新・庁舎整備に関する基本方針

— 解説版 —

※本書は、「新・庁舎整備に関する基本方針」の内容を分かりやすく伝えるために作成した解説版です。



！「新・基本方針」のポイント

- (1) 本館は、民間活用を基本に検討し、令和5年度までの取扱決定を目指します。
- (2) 新庁舎の整備は、豪雨災害からの復旧・復興が進み、新たなごみ処理施設建設事業終了後の令和10年度の建設開始を目指します。
- (3) 新庁舎の位置は、現在地、立体駐車場敷地、笹林公園のいずれかとします。

令和4年12月
大牟田市

はじめに

本市では、平成 28 年 4 月の熊本地震をきっかけに庁舎整備の検討を始め、平成 31 年 2 月に「大牟田市庁舎整備に関する基本方針(案)」(以下、「前・基本方針(案)」という。)を策定しました。

その後、登録有形文化財である本館の取扱いについて、議会や市民の皆さんから様々な意見をいただいたことから、令和 2 年 2 月に市民アンケートを実施し、その結果を踏まえて、「前・基本方針(案)」を再検討することとしました。

再検討にあたっては、「負担を抑えながら本館を保存活用し庁舎整備する方法がないか」という視点で検討を行い、令和 4 年 2 月に「庁舎整備の今後の方向性」(以下、「今後の方向性」という。)を作成しました。

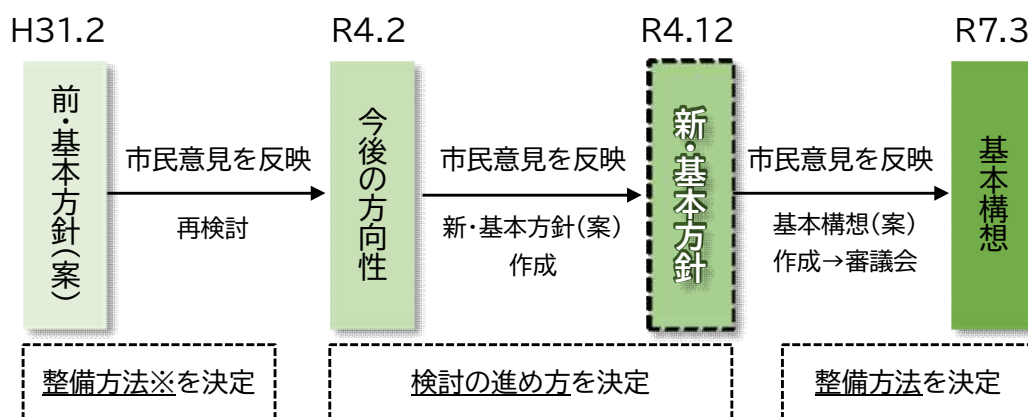
この「今後の方向性」に対していただいた様々な意見を踏まえ、今後の庁舎整備に向けた「検討の進め方」を取りまとめたものが、「新・庁舎整備に関する基本方針」(以下、「新・基本方針」という。)です。

「前・基本方針(案)」では、庁舎の機能や位置、既存庁舎の取扱いなど、基本的な整備方法を定めていましたが、これらは次のステップである「基本構想」策定の段階で検討を行います。

また、「今後の方向性」において、本館の取扱いと新庁舎の整備は、それぞれ検討を進めることとしました。そのため、今回の「新・基本方針」では、新庁舎の整備に関する内容を中心に記載しています。本館については、別途、令和 5 年度に取扱いの指針を作成する予定です。

庁舎整備事業が終了するまでには、多くの段階と長い時間が必要です。

今後も市民の皆さんから意見をいただきながら、少しずつ、段階的に検討を進めていき、よりよい庁舎を整備したいと考えていますので、ご理解とご協力をいただきますようよろしくお願いします。



※整備方法:既存庁舎の取扱い、位置等

目 次

第 1 章 経過.....	1
第 2 章 現庁舎の概況と課題.....	3
第 3 章 庁舎整備.....	5
1. 基本姿勢(庁舎整備を進めていく上での基本となる姿勢).....	5
2. 基本事項(庁舎整備を進めていく上での基本となる事項).....	7
(1)庁舎が備えるべき機能.....	7
(2)新庁舎の位置.....	8
3. 検討の進め方.....	9
4. スケジュール.....	12
第 4 章 本館の取扱.....	13
資料編.....	15

第1章 経過

現在の市庁舎は、昭和11年に本館を建設以降、行政需要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、窓口等が分かりにくい、バリアフリー化が不十分といった課題を抱えています。

平成28年4月の熊本地震においては、地方公共団体の庁舎が損壊・使用不能になり、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ました。

これを踏まえ、本市では、庁舎整備の検討を当初の予定より2年半前倒して実施することとし、まずは、庁舎の耐震診断を実施しました。



耐震診断の結果、市庁舎のうち、「本館」「新館」「企業局庁舎」が、耐震基準を下回っていることが分かりました。

そこで、耐震化と利用しやすい庁舎への改善も含めた「庁舎整備」について検討を進め、平成31年2月に、現在地で新庁舎に建て替えることを主とした前・基本方針(案)を策定しました。

しかし、国の登録有形文化財である「本館」の取扱いが大きな話題となり、市民アンケートの結果でも「建替え」「保存・継承」「市民の負担次第」に意見が分かれたことから、「負担を抑えながら本館を保存活用し、庁舎整備する方法がないか」という視点で、前・基本方針(案)を再検討することとしました。

再検討では、①民間事業者への「本館活用の可能性」の聞き取り調査と、②事業シミュレーションを行いました。その結果、①では、市の負担が必要なものの民間事業者による活用の可能性があることが分かりました。②では、経済性や機能性などの面で庁舎は新たに整備したほうが良いことが分かりました。

このような再検討の結果を踏まえ、令和4年2月に「今後の方向性」を市議会に報告しました。その後、市のホームページや広報おおむた、市職員出前講座などを通じて市民の皆さんに周知し、意見を受け付けました。そこでいただいた意見を踏まえて「新・基本方針(案)」を作成し、市民意見募集を実施したうえで、令和4年12月に「新・基本方針」を策定しました。

各年度における主な実施内容は以下のとおりです。

年度	主な実施内容
H28	● 庁舎の耐震診断調査及び現況調査
H29	● 改修、建替え等の事業シミュレーション
H30	● 庁舎整備に関する各種市民アンケート、団体説明会、意見交換会 ● 大牟田市庁舎整備検討委員会(附属機関)を設置し、①庁舎に求められる機能、②整備手法、③建替えの際の建設場所等についての答申を受ける ● 平成 31 年 2 月に「前・基本方針(案)」を策定
H31	● 前・基本方針(案)の意見交換会・説明会 ● 市議会総務委員会からの申し入れに基づき、「企業局庁舎を活用し、笹林公園に新庁舎を整備するケース」のシミュレーションを実施 ● 2 回目の市民アンケート
R2	● 市民アンケートの結果を踏まえ、前・基本方針(案)の再検討を開始
R3	● 再検討(公民連携による庁舎整備の実現可能性調査、様々なモデルケースを想定した事業シミュレーション)を実施 ● 令和4年2月に「今後の方向性」を公表
R4	● 「今後の方向性」の周知・意見聴取(市 HP、広報おおむた、市職員出前講座 等) ● 「新・基本方針(案)」に対する市民意見募集を実施 ● 令和 4 年 12 月に「新・基本方針」を策定



～質問コーナー～

Q1. 令和2年度から行った、前・基本方針(案)の再検討のポイントは？

前・基本方針(案)の再検討にあたっては、以下の考え方に基づき実施しました。

- (1) バリアフリーや窓口の分かりやすさなど、機能的で便利な庁舎づくりを検討する。
- (2) 大牟田駅周辺のまちづくりの観点から、庁舎等の整備を検討するエリアは、現庁舎敷地(駐車場等を含む)及び笹林公園(労働福祉会館を含む)とする。
- (3) 市民の負担(財政的な負担)を抑える方法について検討する。具体的には、公民連携による本館の保存・活用を含めた整備手法の検討、庁舎整備全体の事業費の精査、国の財政支援制度の活用等について検討する。

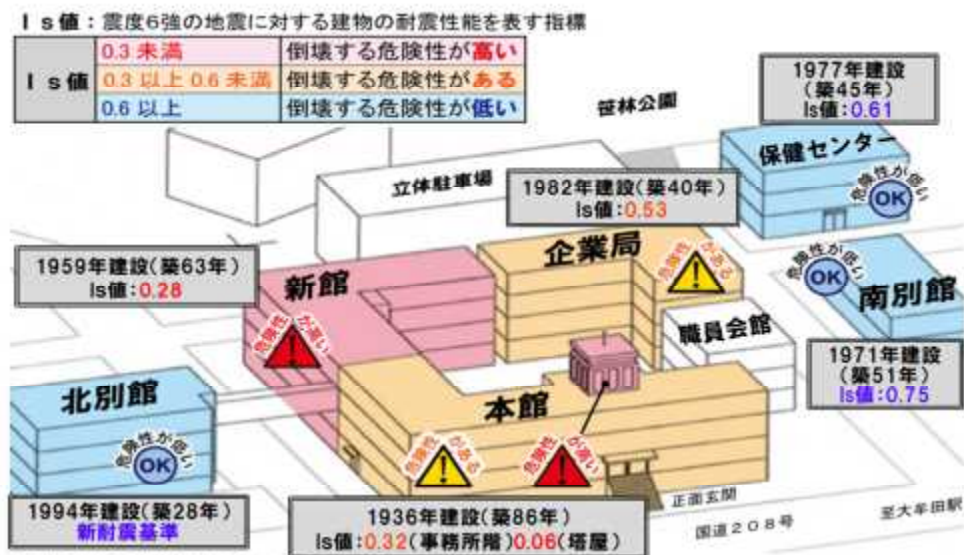


第2章 現庁舎の概況と課題

(1) 概況

現在の市庁舎本館は昭和11年に建設され、平成17年に国の登録有形文化財に登録された建築物です。本館の建設以降、行政需要の拡大にあわせて増築を繰り返し、現在は7つの建物で構成されています。

各庁舎の立地と耐震性能については、以下のとおりです。



庁舎等	建設年	Is 値	建物概要
本館	S11	0.32/0.06(塔屋)	RC造4階 塔屋5階 延べ5,543㎡
新館	S34	0.28	RC造4階 延べ2,874㎡
企業局庁舎	S57	0.53	RC造地上5階 地下1階 延べ4,093㎡
職員会館	S47	旧耐震基準	RC造3階 延べ1,246㎡
北別館	H5	新耐震基準	RC造4階 延べ4,540㎡
南別館	S46	0.75	RC造2階 延べ947㎡
保健センター	S51	0.61	RC造地上4階 地下1階 延べ2,453㎡
立体駐車場	H7	新耐震基準	S造3階 延べ3,701㎡
労働福祉会館	S52	旧耐震基準	RC造3階 延べ3,299㎡ ※廃止予定
延命庁舎	S55	旧耐震基準	RC造4階 延べ2,471㎡

【本館の特徴的な部分(主なもの)】



マントルピース



議場



防空監視哨

(2)課題

平成 28 年度に実施した耐震診断及び現況調査の結果、耐震性能不足をはじめ以下の課題が明らかとなりました。

- 庁舎や設備の老朽化により、今後、修繕・改修費用がかさむことが懸念される。
- 庁舎が分散しているため、窓口等が分かりにくく不便で、移動の負担も大きい。
- バリアフリー化が不十分で、高齢者や障害者等にとって不便な状況である。等

【市庁舎が抱える課題(主なもの)】



バリアフリー化や省エネ化が不十分



建物が分散し、分かりにくい



建物の老朽化



柱に亀裂



大雨で浸水



～質問コーナー～

Q2. なぜ、庁舎整備が必要なの？

第1に、大きな地震が起きた時に、来庁者や市役所で働く職員の命と安全を守るためです。

第2に、市内に大きな被害が出るような災害が起きた時に、復旧・復興の拠点である市役所の機能がストップしないようにするためです。

第3に、市民の皆さんにとって分かりやすく、使いやすくし、職員がよりよいサービスを提供するためです。



第3章 庁舎整備

庁舎整備には、「新庁舎」の整備と「既存庁舎」の取扱(改修、解体、現状維持)という2つの要素があることを前提として、基本姿勢と基本事項を定めます。

1. 基本姿勢(庁舎整備を進めていく上での基本となる姿勢)

(1) 庁舎の整備においては、将来を見据えた「機能性」と「経済性」の両立を基本とし、本市の歴史・文化を基盤とした良好な「景観性」、公共財として市民に親しまれる「公共性」の均衡に配慮しながら大牟田駅周辺の活性化を目指します。



～質問コーナー～

Q3. 「機能性」や「経済性」が重要なのは分かるけど、「景観性」や「公共性」はどうして必要なの？

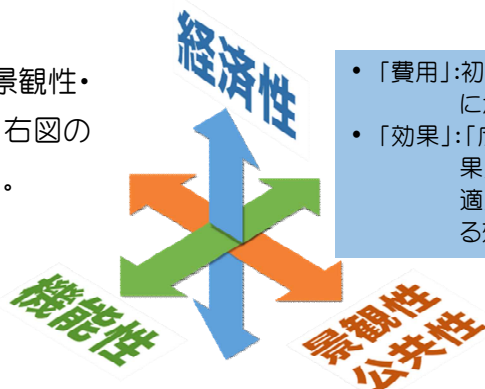
庁舎整備を進めていく上では、今後のまちづくりの観点から、「機能性」や「経済性」のほか、「景観性」と「公共性」が重要な視点になります。

「景観性」は、建築(庁舎)の持つ「街並みをつくる要素」という役割を踏まえ、大牟田市というまちの玄関口にどのような景観がふさわしいかという視点です。

「公共性」は、庁舎(事務所)という機能にとどまらず、広く市民の役に立つ建物・施設であるべきという視点です。

庁舎整備の基本的な方向性を検討している現段階においては、「景観性」や「公共性」について具体的に検討することは難しいですが、今後、基本構想・基本計画・基本設計など計画を進めていく中で検討したいと考えています。

※機能性、経済性、景観性・公共性については、右図のように考えています。



- ・「費用」:初期費用である「整備費」、整備後にかかる「維持費」「更新費」
- ・「効果」:「庁舎整備による機能性向上の効果」(利便性、業務効率性、環境性、適応性)と、「本館の民間活用による効果」(事業収入、VFM、波及効果)

- ・来庁者の使いやすさといった「利便性」
- ・庁舎本来の目的であるよりよいサービスを提供するための「業務効率性」
- ・環境負荷を抑える「環境性」
- ・将来にわたって使い続けるための「適応性」

- ・景観性:大牟田市の玄関口にどのような景観がふさわしいかという視点
- ・公共性:庁舎機能に留まらず、広く市民の役に立つ建物・施設かという視点



(2)「機能性」の中で、とりわけ行政事務の機能については、行政が主体となりデジタル化、市役所の組織改革、職員の働き方改革などと並行して検討を進めていきます。



～質問コーナー～

Q4. 行政事務の機能についても、市民や専門家の意見を聴きながら進めていくべきではないの？

行政事務の機能については、市が市民サービスを提供するにあたり、どうすればより効率的でより市民の満足度を高められるかについて、日々、多種多様な市民サービスの実務に携わり市民の声を直接聞いている市の職員が、先進事例などを勉強しながら、しっかり検討していきたいと考えています。

また、検討にあたっては、職員に寄せられる市民の声を生かしていきます。



Q5. 人口は減少し、電子申請も進んでいく中、現在と同じ規模の庁舎が必要なの？

人口減少やデジタル化等の進展に伴い、必要な床面積が減少する可能性もありますが、感染症対策や災害対策といった床面積が増加する（もしくは、減少しない）要素もあります。

新庁舎の規模については、今後、詳細な調査を行った上で、基本構想以降の各段階で精査していくこととしています。



(3)行政事務の機能以外の機能については、市民や専門家の意見を踏まえて検討を進めていきます。



～質問コーナー～

Q6. 行政事務の機能以外の機能って、どんなものがあるの？

行政事務の機能以外で考えられる機能としては、次頁の「2. (1) 庁舎が備えるべき機能」に記載している6つの機能のほか、市民ホール等の市民が利用できる公共的な機能、大牟田駅周辺の景観や賑わいをつくる機能などが考えられます。

これらについては、市民や専門家の皆さんと一緒に検討したいと考えています。



2. 基本事項(庁舎整備を進めていく上での基本となる事項)

(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整備を目指すこととします。

- ①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 ②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 ③庁舎の安全を確保し、災害対策の拠点となる機能



- ④新型コロナウイルスをはじめとした感染症に対応した機能 ⑤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 ⑥環境負荷を抑える機能



※庁舎が備えるべき機能の詳細については、今後、基本構想や基本計画等の各段階で具体化していきます。



～質問コーナー～

Q7. 「庁舎が備えるべき機能」の6つは、前・基本方針（案）と変わっていないの？

前・基本方針（案）策定後、令和元年度から新型コロナウイルス感染症が発生・拡大し、今なお収束は見込めない状況です。そのため、前・基本方針（案）の内容に、「④新型コロナウイルスをはじめとした感染症に対応した機能」を追加しました。

また、今後、行政事務のデジタル化や業務効率化に向けた取組も進めていくこととしており、その点は、項目としては同じですが、「①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」に含まれています。

庁舎が備えるべき機能については、今後、基本構想や基本計画等の各段階で詳細な内容を検討していくこととしています。



(2)新庁舎の位置

新庁舎の位置は、現在地、立体駐車場敷地、笹林公園のいずれかとします。その理由は以下のとおりです。

- ① 令和2年2月の市民アンケートの結果、6割以上が現在地周辺のエリアを求めていること。
- 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 庁舎の機能性及び経済性の向上には、一定の集約化が必要であり、すでに多くの庁舎と庁舎機能が集積し、集約に必要な敷地面積も確保できること。
- ④ 大牟田駅周辺の活性化などまちづくりへの効果が期待できること。



(出所)おむた地図ナビ 都市計画情報マップ

～質問コーナー～

Q8. 新庁舎の位置は、なぜ現在地周辺なの？学校跡地を活用できないの？

学校跡地は、一般的に、校舎が活用できる、敷地面積が広い、仮庁舎が不要などのメリットがあります。その一方で、公共交通の利便性が低い、庁舎の分散化が拡大することによる業務効率の低下や維持管理費が増えるなどのデメリットもあります。

また、令和2年2月の市民アンケートの結果、6割以上が現在地周辺のエリアでの整備を求めていたこと、公共交通機関や公共機関、金融機関などが集積していて利便性が高いことなどから、現在地周辺での庁舎整備が望ましいと考えています。

Q9. デジタル化が進めば庁舎は分散してもいいんじゃないの？

庁舎が分散したままだと、集約と比べて市民サービスの向上が図りにくかったり、維持管理費が割高になったり、災害等の緊急時の対応にも支障をきたしたりします。そのため、将来に向けてなるべく集約化し、コンパクトにしたいと考えています。

※新庁舎の具体的な敷地については、基本構想で決定します。

3. 検討の進め方

(1) 庁舎整備は、新・基本方針の決定後、以下のステップで検討を進めます。

- ① 基本構想: 庁舎の規模や位置など事業の大枠を定めます。
- ② 基本計画: 設計のための条件を定めます。
- ③ 基本設計: 具体的なデザイン化を行います。
- ④ 実施設計: 工事発注のための仕様を決めます。

※実施設計終了後、工事を行い、移転が完了すれば供用開始となります。



～質問コーナー～

Q10. どうしてそんなにいくつものステップを踏む必要があるの？

市庁舎などの公共建築物は、一般的に大きな床面積を必要とし、様々な機能が求められるため、設計を行うための条件をきちんと整えておく必要があります。

まずは、基本構想で、庁舎の規模や位置など事業の大枠を定めます。

つぎに、基本計画で、要求水準や設計条件を定めます。

その後は、設計段階となりますが、こちらも2段階に分けて進めます。

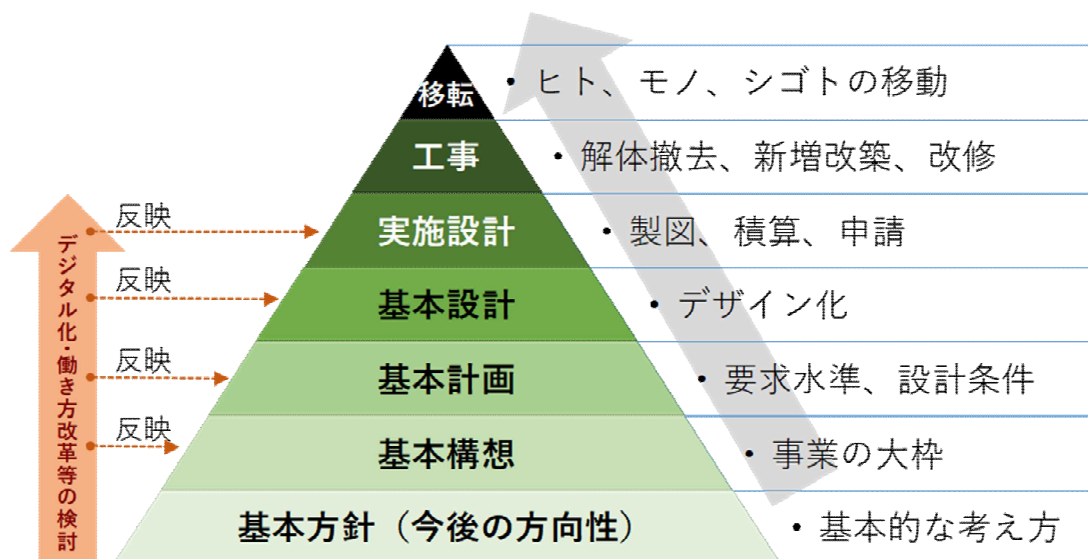
まずは、基本設計で、間取りや外観などの具体的なデザイン化を行います。

つぎに、実施設計で、工事発注のための具体的な仕様を定めます。

実施設計終了後は、工事に着工し、完成後に移転、供用開始（オープン）することとなります。



【庁舎整備のステップ】



(2)新庁舎の整備については、令和 2 年 7 月豪雨災害からの復旧・復興が進み、新たなごみ処理施設建設事業終了後の令和 10 年度建設開始を目途に、今後、必要な調査・検討を実施し、議会や市民の意見を聴取しながら、令和 6 年度までに基本構想を策定することを目指します。

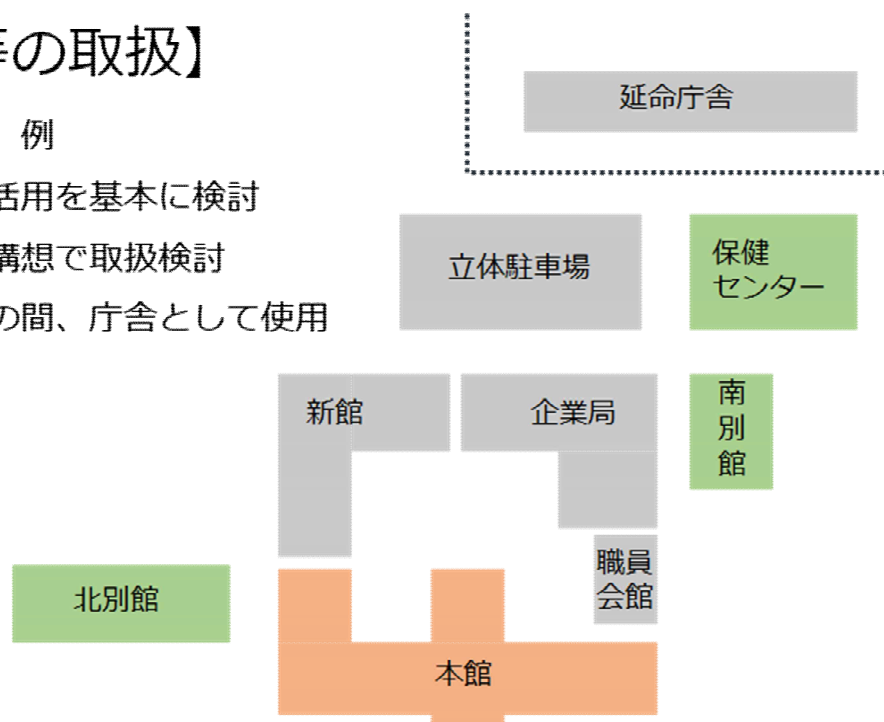
なお、現在の各庁舎等の取扱は、以下の考え方を基本に検討を進めます。

- ① 本館については、民間事業者による利活用について一定の可能性があることから、今後、庁舎としてではなく、民間活用を基本として検討を進めます。
- ② 本館以外の現在地内の建物(新館、企業局庁舎、職員会館)は、庁舎の再配置に合わせ、改修や新庁舎への統合集約等を検討することとし、次の検討段階である基本構想の中でそれぞれの取扱を整理します。
- ③ 本庁舎敷地周辺の庁舎(北別館、南別館、保健センター)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し、新庁舎の規模を抑制します。

【庁舎等の取扱】

凡 例

- 民間活用を基本に検討
- 基本構想で取扱検討
- 当分の間、庁舎として使用





～質問コーナー～

Q11. 新庁舎の建設開始を令和10年度にした理由は？

第1に、令和2年7月豪雨災害からの復旧・復興や新たなごみ処理施設の建設事業といった市民生活に直結した喫緊の課題への対応を優先するためです。

第2に、新たなごみ処理施設建設事業が終了した後の、令和10年度の建設開始であれば、財政負担を平準化できるからです。

第3に、庁舎整備の基本構想や基本計画などの各段階で、市民の皆さんの意見をうかがいながら、必要かつ丁寧な検討を行うことができるからです。

Q12. 他にも公共工事が予定されている中、財政は大丈夫なの？

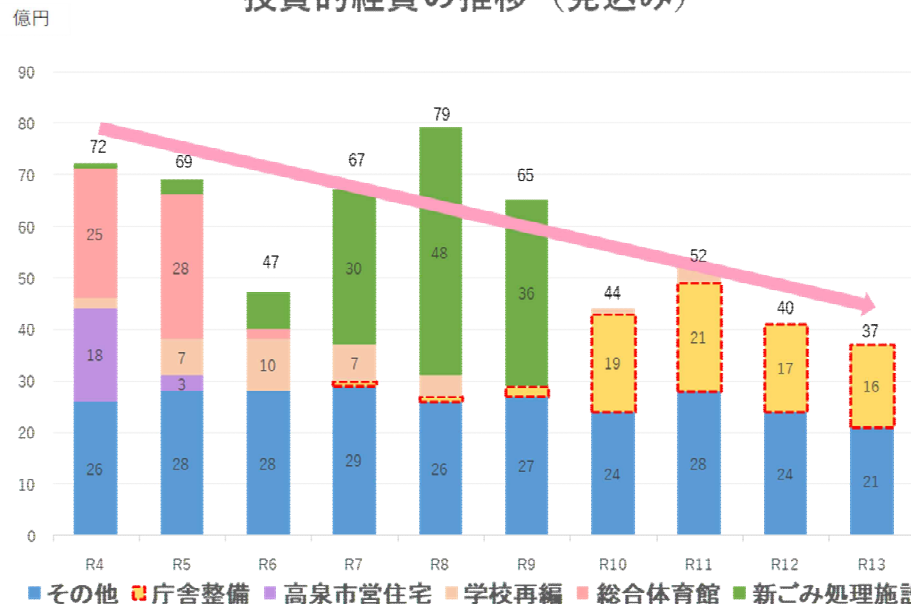
各年度の財政負担が大きくなならないよう、整備費の大きい事業を計画的に進めていきます。庁舎整備については、新たなごみ処理施設建設事業が終了した後の、令和10年度の建設開始であれば、公債費（市の借金）が大きく膨らむことはない試算をしています。

また、庁舎整備に係る事業費は高額になることから、庁舎の構造、仕様、事業手法等について検討しながら、可能な限り事業費の抑制を図るとともに、国からの補助金や地方債の活用など、有利な財源の確保に努めます。

さらに、庁舎建設のための基金（令和4年11月末残高：約26億円）を活用し、建設年度に生じる負担を少なくする予定です。これらにより、庁舎整備を進めても、安定的な財政運営を維持できると考えています。



投資的経費の推移（見込み）



【出典：議会報告資料(令和4年2月)】

※上のグラフは、今後見込まれる大規模な建設事業等の投資的事業にかかる経費の推移(見込み)を表しています。

※投資的事業を計画的に実施することで、庁舎整備を行っても公債費(市の借金)が市の財政を大きく逼迫させる可能性は低いと見込んでいます。

(3) 庁舎整備と本館の取扱は、それぞれ検討を進めます。



～質問コーナー～

Q13. 本館の取扱が決まらなと、新庁舎の整備の検討はできないのでは？

本館の取扱によっては新庁舎の位置や規模等に影響を与えますが、それに関わらず、新庁舎に関する調査や検討は進める必要があると考えています。

具体的には、現状における執務室等の使用状況や文書・備品の量などを調べる執務環境調査、敷地に関する調査などを実施し、庁舎機能の再配置の検討を行います。

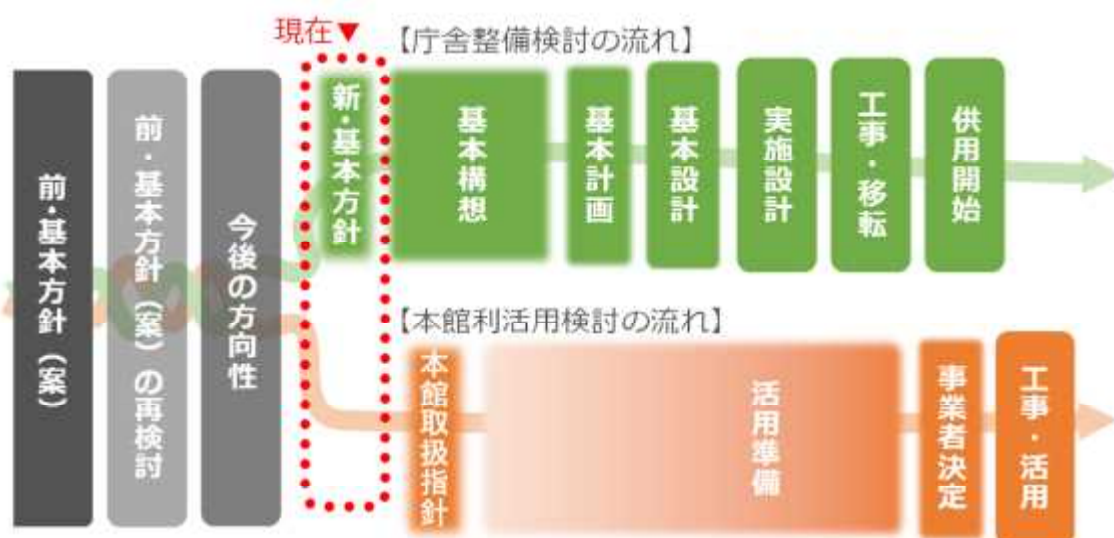
なお、本館については、令和5年度に作成する取扱の指針を、令和6年度末までに策定予定の新庁舎整備の基本構想に反映し、整合を図っていきます。



4. スケジュール

年度	R4	R5	R6	R7～R9			R10 ～	R13～ 15
内容	基本 方針	基本 構想		基本 計画	基本 設計	実施 設計	着工	供用 開始

※新庁舎の整備は令和10年度の着工を目標としますが、それ以外の内容については流動的です。



第4章 本館の取扱

- (1) 本館については、民間事業者による利活用について、一定の可能性があることが分かったことから、今後、民間活用を基本として検討を進めます。
- (2) 本館の民間活用については、庁舎周辺のにぎわいの創出や税収入を含めた経済波及効果、賃料収入等も見込まれ、現時点では、庁舎として継続して使用するよりも、将来的には市の負担を抑えながら本館を保存できる有力な方法と考えられます。よって、民間事業者との対話を継続し、議会や市民の意見を聴取したうえで、令和5年度までの取扱い決定を目指します。

(スケジュール)

年度	R4	R5	R6	R7～R9			R10 ～	R13～ 15
内容	取扱 検討	取扱 決定	以降、本館を民間活用する場合					
			公募条件検討	公募	事業者 決定	契約 締結	改修	



【参考：市庁舎の民間活用事例】



旧豊岡市役所南庁舎別館（登録有形文化財）
建設：1934 年
用途：宿泊施設、レストラン、ウエディング
出典：文化庁 HP



旧横浜市庁舎行政棟（設計：村野藤吾）
建設：1959 年
用途：宿泊施設、商業施設
出典：横浜市 HP

～質問コーナー～

Q14. 本館の民間活用にあたり、市の負担はどのくらいになるの？

令和2年度から3年度に実施した民間事業者への聞き取り調査や事業シミュレーションでは、耐震改修を含む全面改修費を試算しています。

しかしながら、本館を活用する民間事業者や事業内容等が決まっていない現状では、市の負担を正しく見込むことができません。そのため、今後も引き続き、民間事業者への聞き取り調査を行うなど、さらに詳しく調べることにしています。

Q15. 本館の民間活用ができなかったときはどうするの？

実際に本館を民間活用できるのは、新庁舎が完成してからとなります。それまでの間、民間事業者の活用を促進するため、市民の皆さんと一緒にPRすることも必要と考えています。

万が一、民間活用が困難と見込まれた場合には、改めて本館の取扱いについて、市民の皆さんに意見をうかがう予定としています。

Q16. 本館を庁舎として使うことはできないの？

本館を改修し、庁舎として使うことは技術的には可能です。

しかし、バリアフリーやワンストップサービスなどの市民サービス向上、デジタル化や環境負荷への対応などを行うには構造的に限界があります。

また、すでに築86年を経過し、いずれ建替えが必要となる可能性が高いため、短期的には安くすんでも、長期的には高くつくと思込まれます。

これらを踏まえ、本館を庁舎として使い続けることは、機能性や経済性の観点から現実的ではないと考えています。本館は、大牟田駅周辺の活性化などまちづくりにつなげるためにも、民間活用を基本として検討を進めます。

Q17. 本館は残すの？

令和元年度に実施した市民アンケートでは、本館の取扱いについて、「残して次の世代に継承してほしい」が27.8%、「解体して、新しい庁舎に建て替えてほしい」が30.1%、「市民の負担（財政的な負担）が小さい場合は残してもよいが、大きい場合は残さなくてもよい」が35.7%、という結果でした。

そのため、まずは市民負担を抑えながら保存できる可能性がある民間活用を基本に検討を進め、令和5年度までに取扱いを決定することを目指します。

Q18. これからどのように進めていくの？

庁舎整備については、「新・基本方針」の策定後、「基本構想」、「基本計画」、「基本設計」、「実施設計」を経て、令和10年度の建設開始を目指します。

本館については、今後、民間活用の可能性を深く探るため、宿泊施設や飲食店等の参画可能性のある事業者への聞き取り調査等を行ったうえで、令和5年度までに取扱いを決定することを目指します。決定した取扱いを庁舎整備の基本構想に反映します。

資 料 編

1. 「前・基本方針(案)」(平成 31 年 2 月)の主な内容

(1) 庁舎が備えるべき機能

災害対策の拠点、分かりやすさ、バリアフリー、セキュリティ確保、環境負荷抑制

(2) 庁舎の位置: 現在地

(3) 整備手法

- 本館及び新館: 建替え
(本館は、資料による保存等を検討)
- 北別館・南別館・保健所: 改修
- 企業局庁舎・職員会館: 庁舎の再配置に合わせ、建替えや移転等を検討



(4) その他

- 2023 年度着工、2027 年度全部供用開始を目標とする。
- 公共機能や民間機能の導入については「庁舎が備えるべき機能」の確保に支障がない範囲で導入の検討を行う。
- コスト縮減や効率的な事業推進に向け、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する。

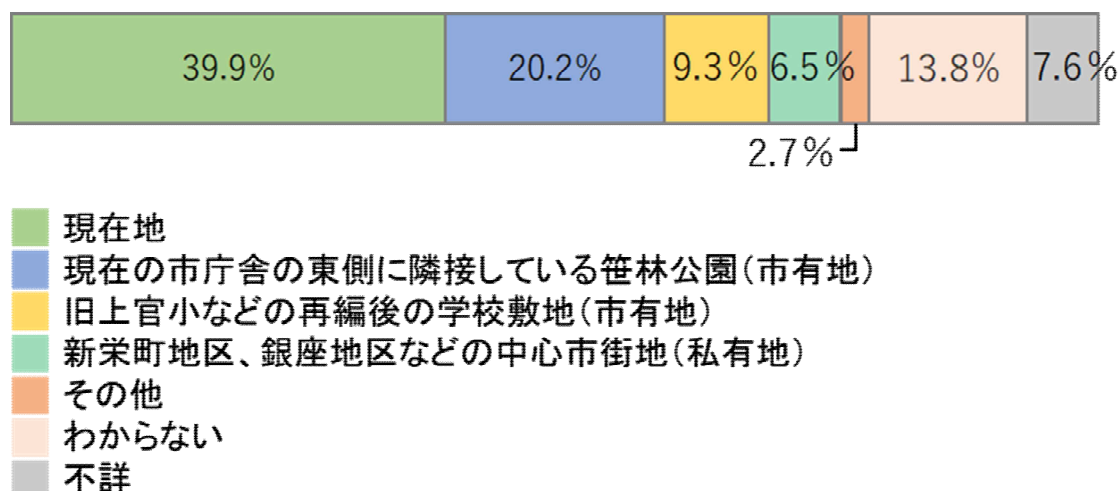
2. 市民アンケート(令和 2 年 2 月分)の主な結果

【調査概要】 期 間: 令和2年2月3日～2月17日

対 象: 無作為抽出による 18 歳以上の市民 2,000 人

回収数: 1,171 (回収率: 58.6%)

(1) 建設場所について



(2)本館の取扱について



- 残して次の世代に継承してほしい
- 解体して、新しい庁舎に建て替えてほしい
- 市民の負担(財政的な負担)が小さい場合は残してもよいが、大きい場合は残さなくてもよい
- わからない
- 不詳

(3)重要と思う項目について(抜粋)

災害対応のためにも市庁舎の議論を早くまとめて進めること



本館の取り扱いについては十分な時間をかけて検討すること



バリアフリーやわかりやすさなど、市庁舎としての機能を備えるために必要な費用はかけること



わかりやすく便利な市庁舎とするために、建て替えて窓口などをまとめること



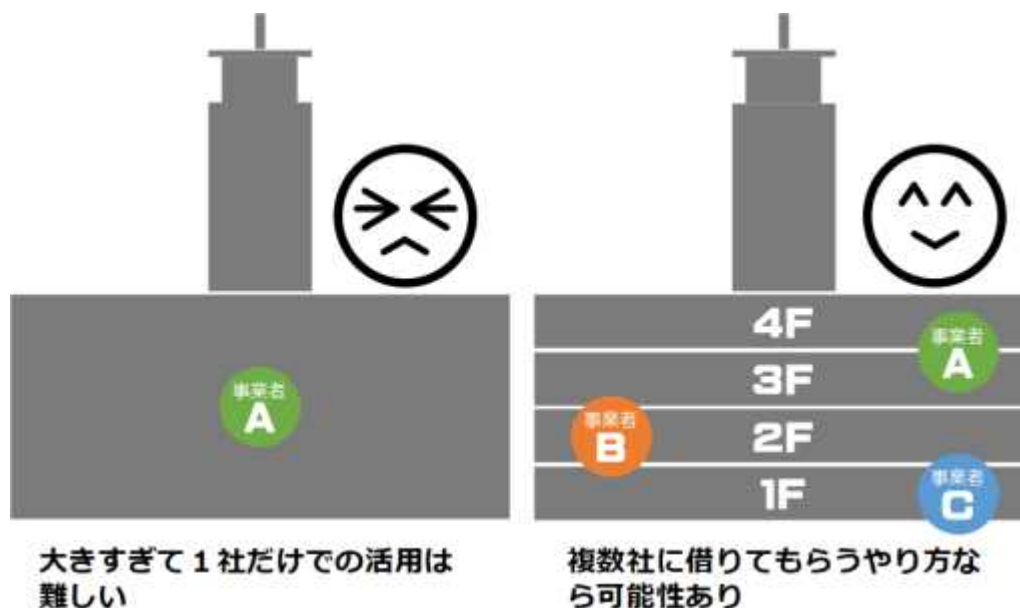
- 重要だと思う
- 重要だと思わない
- わからない
- 不詳

3. 令和2年度・3年度の調査結果

(1) 公民連携による庁舎整備の実現可能性調査の結果概要

公民連携による庁舎整備の実現可能性調査では、延べ 28 社に対する聞き取りを実施し、主に以下のことが明らかとなりました。

- ① 本館の売却や民間事業者による全部利活用は難しいが、一部利活用の可能性はあり、宿泊施設、飲食店、チャレンジショップ等幅広い用途が考えられる。
- ② 民間活用の場合、独立採算での事業運営は難しい。市が施設を保有しながら耐震改修や設備改修などを行い、維持管理・運営面でも一定の支援を行う必要がある。
- ③ 民間活用にあたっては、本館、広場空間(公園等)、新庁舎を一体的に整備することや整備コンセプトを統一することが有効と思われる。
- ④ 現段階では、民間活用における事業収支の想定は難しい。市が庁舎周辺のエリアビジョン、本館の位置づけ等を検討し、具体的な利活用の条件を整理する必要がある。
- ⑤ 庁舎整備においては、PFI をはじめとした民間活力導入により、民間事業者が持つノウハウの活用や総事業費の縮減の効果が期待できる。

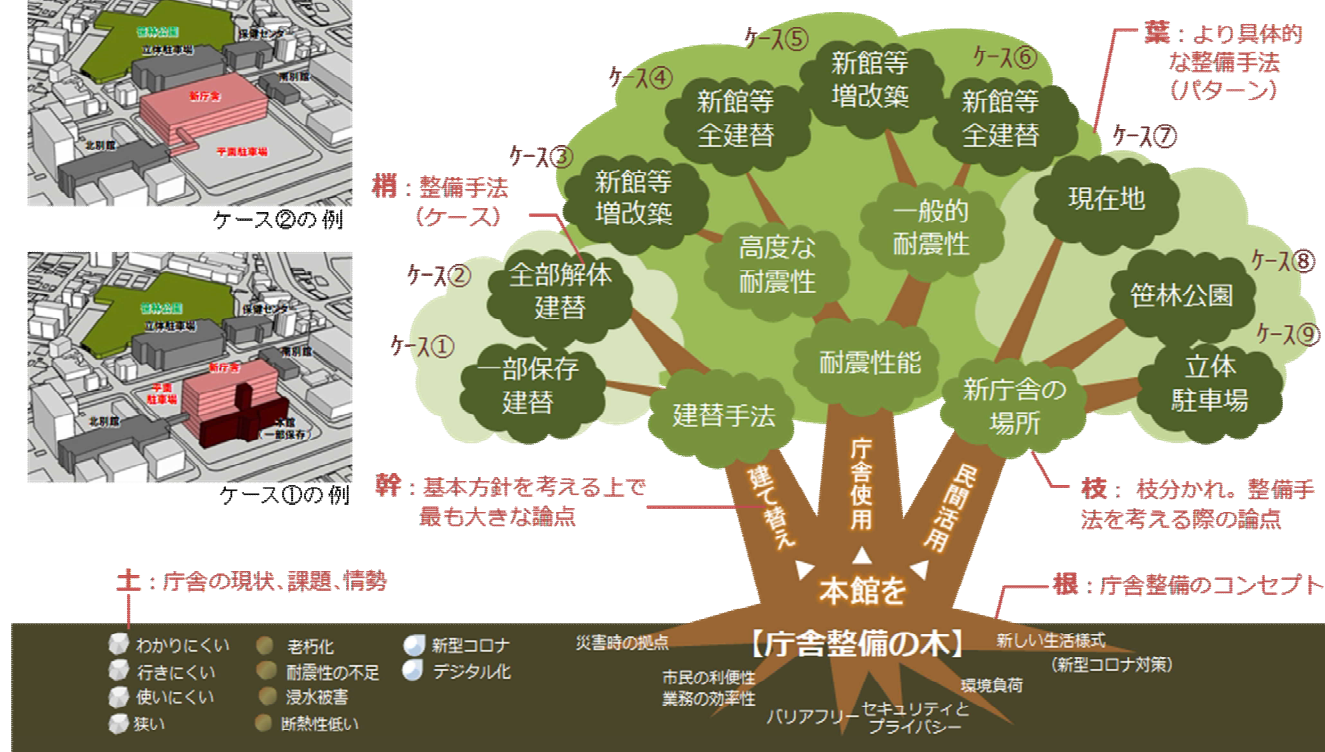
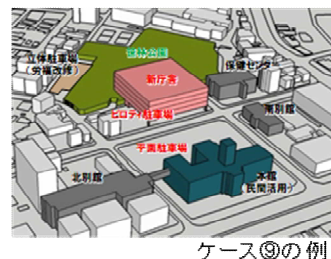
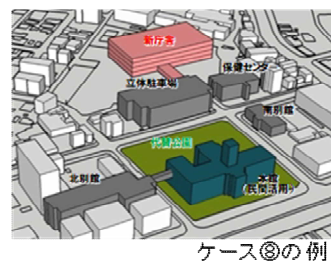
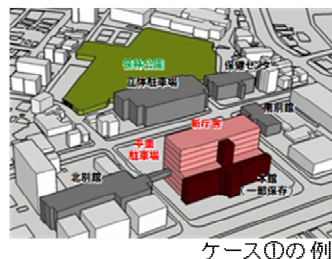
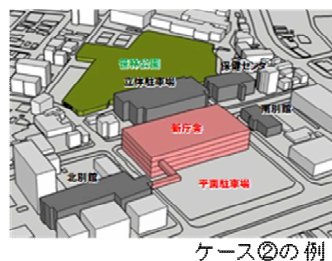
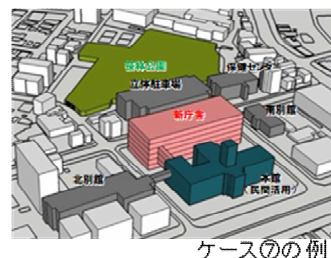
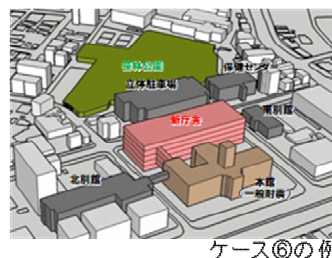
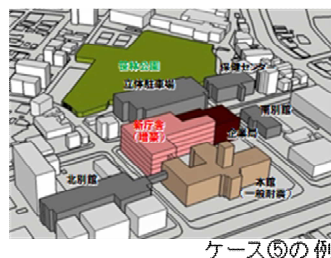
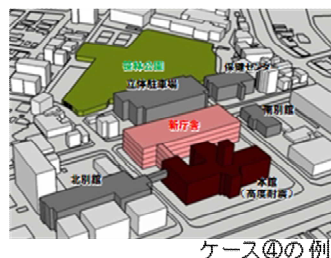
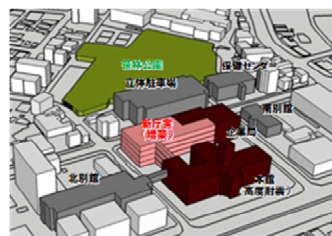


(2) モデルケースによる事業シミュレーションの結果概要

公民連携による庁舎整備の実現可能性調査を実施するにあたり、民間事業者から具体的な意見を引き出すため、本館を「建て替えるケース」、「庁舎使用するケース」、「民間活用するケース」の 3 つを起点とした 9 つのケース(参照:次頁)について、機能性や経済性の評価などを行いました。

庁舎整備の代表的なケースとイメージ(例)

中央の図(庁舎整備の木)は、これまでに寄せられた市民意見を踏まえ、庁舎整備の手法を9つのケースに分類・整理したもの。各ケースには、棟の配置や階数、用途、工法などによって、さらに数多くのパターンが想定されるため、下図において、各ケースの特徴を端的に表す代表的なイメージを例示している。※事業者に意見をうかがうにあたり設定したもの。



モデルケースによる事業シミュレーションの結果、主に以下のことが明らかとなりました。

- ①本館を改修のうえ庁舎として使用する場合は、機能性の向上が限定的になるほか、後々、既存庁舎活用部分の更新費用(建替え等の費用)がかかり、結果として累計費用が高額となる。
- ②本館を改修のうえ民間活用する場合は、市が投資(=初期の改修費負担:約19.3億円)を行う必要がある。当該投資の回収には一定の期間を要するものの、長期にわたる賃料収入(約4.7億円/15年)(※1)や経済波及効果(※2)等が見込まれる。一方でテナントが入らずに投資回収ができないリスクは市が負うことになるため、慎重な検討が必要となる。
- ③機能性及び経済性の評価(※3)に関しては、本館を建て替えるケース及び本館を民間活用するケースが、本館を庁舎使用するケースと比較して優位となった。

(※1)賃料収入

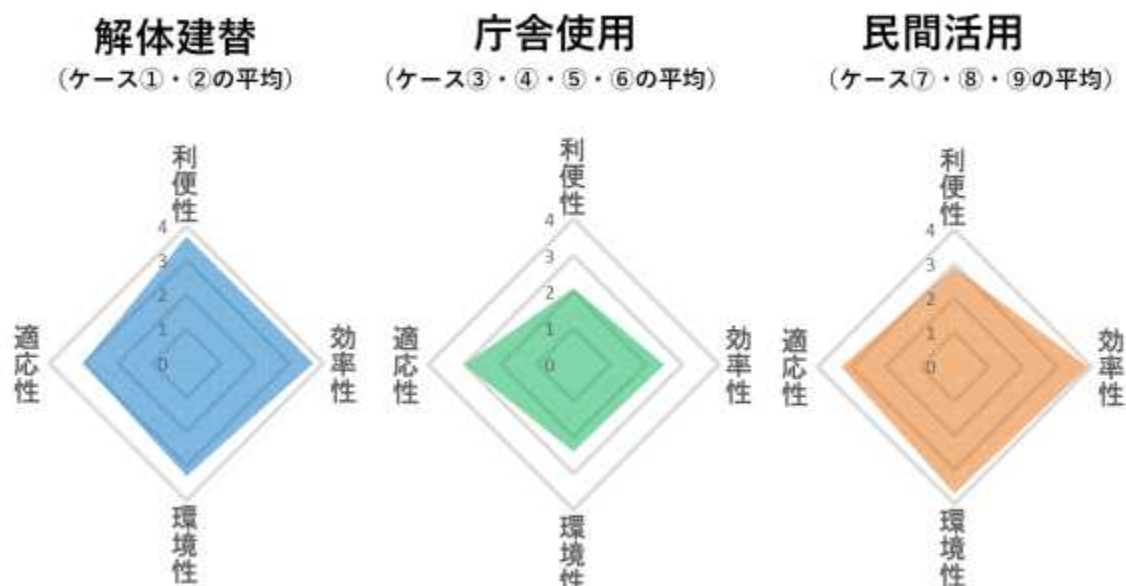
- ・本館を民間活用する場合、民間事業者が買い取ったり自ら改修を行ったりする意向は確認できなかったため、市が改修等を行う必要があるが、民間活用する場合は、一定の賃料収入が見込まれる。
- ・一方で、テナントが入らずに投資回収ができないリスクは市が負うことになるため、市場動向を踏まえた慎重な検討が必要となる。

(※2)経済波及効果

- ・本館を解体し建て替える場合(一部解体を含む)、庁舎使用する場合は「公共投資」、民間活用する場合は「公共投資」「民間投資」「集客」といった効果が期待できる。
- ・具体的には、民間活用する場合、改修工事や維持管理費に基づく経済波及効果のほか、本館を魅力ある施設として整備することによる来訪者の増加や様々な消費の喚起等の効果が期待される。

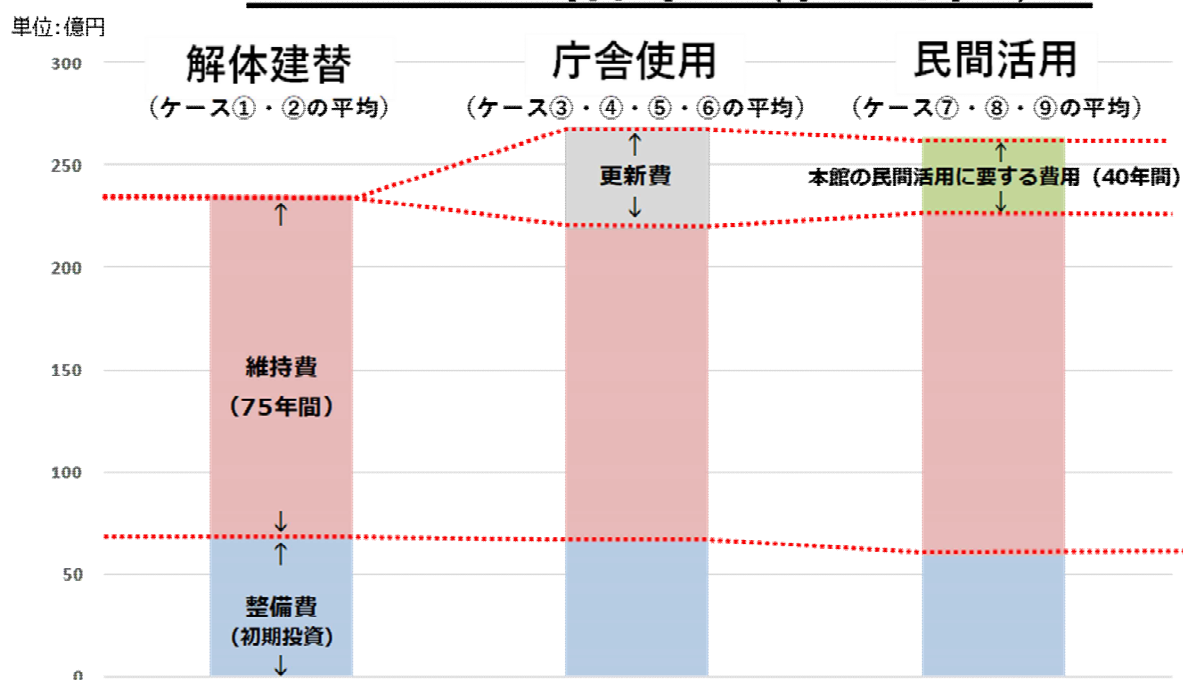
(※3)機能性及び経済性の評価 (資-4:庁舎整備の代表的なケースとイメージ(例)参照)

シミュレーション結果 (機能性)



利便性：わかりやすさ、ワンストップ、バリアフリー、訪れやすさ
 効率性：日常業務、部署間連携、維持管理
 環境性：省エネ、創エネ
 適応性：減築可能性、間取り変更

シミュレーション結果 (経済性)



4.「今後の方向性」に寄せられた主な意見

令和4年2月に「今後の方向性」を公表後、広報おおむた(全4回)、市HP、市職員出前講座等を通して市民への周知・意見聴取を行いました。その結果、郵便やお問い合わせメールフォームからの意見提出はなかった一方、市職員出前講座で、整備方法や本館の取扱い等を中心とした意見・質問が多数寄せられました。

<市職員出前講座参加者からの主な意見・質問>

[意見]

- ・ 人口減少やデジタル化を見据えて、市民目線で使いやすい庁舎にすべき。
- ・ 民間活用するのであれば、本館をPRする必要があると思う。

[質問]

問1 他の建設事業もある中、庁舎整備を行って市の財政は大丈夫なのか？

答1 投資的事業を計画的に実施することで、市の財政は逼迫しないと見込んでいる。

問2 本館を民間活用できなかった場合はどうするのか？

答2 本館の取扱いについて、改めて市民の皆さんの意見をうかがう。

[市職員出前講座の様子]



※市職員出前講座等で寄せられた意見・質問の概要と回答は、**別紙**のとおりです。

市職員出前講座等で寄せられた意見・質問の概要と回答

(1) 庁舎整備に関すること

意見・質問の概要	回答
モデルケースによる事業シミュレーションの結果について、詳しく説明して欲しい。	庁舎整備の検討にあたり、本館の「建替え」「庁舎使用」「民間活用」の3つを起点とした9つのモデルケースを設定し、事業費の試算や機能性の評価等を行いました。その結果、本館を庁舎使用するよりも、建替えや民間活用の方が費用対効果が高いということが明らかになりました。 また、本館の民間活用について事業者へヒアリングしたところ、市が耐震改修などの負担をすれば、一部利活用の可能性があるという結果が得られました。今後、民間活用の可能性を深く探るため、宿泊施設や飲食店等の参画可能性のある事業者への聞き取り調査を行う予定にしています。 モデルケースによる事業シミュレーションの結果については、市HPの「庁舎整備」のページに掲載していますので、ご確認ください。
広報おおむたで、モデルケースの概算費用を示すべきではないか。	9つのモデルケースの試算は、「庁舎整備の今後の方向性」と合わせて市HPで公表しています。現段階では庁舎の規模や本館の取扱等が決定しておらず、昨今の物価高の影響もあることから、実際と近い費用を出すことは出来ません。資料に掲載している費用が一人歩きする懸念もあり、詳しく知りたい人向けに市HPで公表するとともに、出前講座等の対面の方でご説明しているところです。なお、広報おおむた8月1日号で、これまでの検討に関する資料の掲載に関する案内を行う予定としています。
「建替え」「庁舎使用」「民間活用」のどのケースでも新たに200億円以上の費用がかかるということは、市民一人当たり約20万円の負担が増えるということか。市の財政規模が500億円からすると多すぎるのではないか。	200億円というのは、今後75年間で発生するイニシャルコスト(初期費用)とランニングコスト(維持管理費)の合計金額です。現在も庁舎の維持管理費や修繕費といった費用は発生しており、新たに200億円以上の負担が必要になるという訳ではありません。庁舎整備には多くの事業費が必要となるため、事業費の精査や庁舎建設のための基金積立、国の補助金など有利な財源の活用等も行っていくことで、できるだけ建設年度に生じる負担を少なくしていきたいと考えています。

意見・質問の概要	回答
人口は減少し高齢化が進む中で、庁舎を整備して、市の財政は大丈夫なのか。	各年度の財政負担が大きくならないよう、今後予定している事業費の大きい建設事業を時期を分けて実施することで、公債費は R11 年度をピークに減少していく予定です。新庁舎の整備については、新ごみ処理施設建設事業終了後の令和 10 年度に建設開始を目指すこととしています。
文化財の専門家など知恵を持った方に、国の補助金をどう使うかなどアドバイスをいただくといいのではないかな。	本館は登録有形文化財であるので、文化庁の補助金が使えますが、その予算は限定的なものとなっています。その他、環境省の交付金や社会資本整備交付金など活用可能な交付金なども検討していきます。 また、起債や庁舎等建設積立基金の活用も想定しており、これらにより可能な限り市の財政負担を減らしていきたいと考えています。
これから人口が減ってくる。新しい庁舎を作る必要性がない。	現庁舎は7つの建物に分かれていて、窓口が分散していて非常に分かりにくく、来庁者に負担をかけています。令和 2 年 2 月の市民アンケートにおいても、「庁舎を集約してほしい」という意見が 64.8% でした。今後、人口は減少する見込みですが、庁舎の集約化は市民サービス向上において重要なことだと考えています。庁舎の適正な規模については、将来の大牟田市を見据え、基本構想以降の各段階で精査していくこととしています。
市民窓口以外の部署は本庁舎でなく別の場所でもいいのではないかな。市民窓口の利便性さえ確保できていればよい。	今後、デジタル化によるオンライン申請等が進み、市役所に来庁しなくてよくなることも考えられますが、オンライン申請などが難しい高齢者や、生活相談に来られる市民も多く、窓口の機能は今後も必要となります。 一方、窓口以外の部署で、今後、リモートワーク等が進む可能性もありますが、職員同士が直接コミュニケーションをとりながら市政運営を行う必要性も感じています。 新庁舎については、効率的な市民サービスの提供や業務効率化などを確保することに重点を置き、将来にわたる経済性も考慮しながら、できるだけコンパクトで機能的なものにするべきと考えています。 庁舎が備えるべき機能等については、庁舎整備の基本構想以降の各段階で具体的にお示ししていく予定です。

意見・質問の概要	回答
庁舎規模は12,390㎡もいらない。市役所の利用者数など試算しているのか。渋谷区では「来庁者が来ない区役所」を目指しており、他都市の動向などが反映されていない。	モデルケースによる事業シミュレーション実施の際に設定した庁舎の想定床面積「12,390㎡」は、本市の将来的な人口減少を見込み、前・基本方針(案)検討時に他都市の庁舎整備計画の事例を踏まえて設定した数値を踏襲したものです。新庁舎の規模は、オンライン申請やリモートワークなどが進むことで床面積が減る部分もある一方、感染症対策で窓口や執務室を広くとる必要もあるなど、増減の要素が多分にあり、現段階でそれらの要素を想定面積に反映することは出来ません。今後、基本構想や基本計画など各段階で精査していくこととなります。なお、今後、耐用年数を迎える南別館や企業局などを段階的に減らしていくことで、最終的に現在の庁舎面積約24,000㎡の約半分にまで減少する見込みとなっています。
鉄筋の建物は100年でだめになると言われていたが、専門家に聞くと、もっと長寿命化も出来るということである。以前、庁舎整備検討委員会でそのような意見を出したが、前の基本方針に反映されなかったし、今回の今後の方向性でも反映されていないように感じる。	今回は、本館を改修後40年間使用する想定とし、試算を行いました。建物の寿命は構造だけでなく、その建物の機能性がその時の社会情勢に合っているかを含めて検討する必要があります。 今後、庁舎が備えるべき機能については、基本構想以降の段階で具体的に検討することになりますが、できるだけコンパクトで機能的な庁舎を整備することで、市民サービスの向上や業務の効率化につなげていきたいと考えています。

(2) 本館に関すること

意見・質問の概要	回答
本館は民間活用を基本に検討を進めるということだが、民間活用できなかった場合はどうするのか。	本館については、民間事業者による利活用の可能性があることから、まずは、民間活用の可能性についてより深く調査したいと考えています。その後、調査結果を踏まえ、令和 5 年度までに本館の取扱を決定したいと考えています。
民間活用について民間事業者に意見を聞くというが、市民に聞くべきではないか。	まずは民間活用できるかどうか、実際に担い手となる事業者に聞き取り調査を行い、事業性を見極め、市の負担を明らかにした上で、市民の意見をうかがいたいと考えています。なお、ここでいう「民間」は行政以外の団体という意味で使用しています。そのため、市民団体や NPO も含まれており、企業に限定したものではありません。 また、現在、広報おおむたを通して「庁舎整備の今後の方向性」に対する市民の意見を受け付けています。そこでいただいた意見を踏まえ、今年度策定を予定している「新・庁舎整備に関する基本方針(案)」への市民意見募集を実施することとしています。
市民アンケートの中で「市民の負担次第」という言葉が出てきたが、この市民の負担とはどういう意味か。	本館を民間活用する場合も、耐震改修や設備改修等が必要となり市の財政負担が必要となりますが、これは市民の税金が原資となっていることから、「市民の負担」という表現にしています。なお、本館の保存のために新たに市民負担を求めるという意味ではありません。
民間活用を基本とするとあるが、「庁舎として使わない」ことを明記していることが気になる。また、文化財の専門家で委員会を開催し、文化財の保存活用計画の策定を急ぐ必要があると思う。	ここでの庁舎とは、窓口や執務室を想定したものです。庁舎はこれ以外にも会議室や倉庫、書庫などの使い方があり、本館の一部をそのような用途で使用する可能性はあります。 また、文化財の保存活用計画の必要性は認識しており、本館の取扱が決定した後に策定することになると考えています。
本館には防空監視哨がある。子どもの平和学習の素材として活用してもらいたい。 高齢者でも、本館の内部を見たことがないという方が多い。見学体験などを実施し、本館の良さをアピールしてもらいたい。民間活用を進めるためにも、本館の歴史的価値について PR が必要と思う。	現在、本館の大部分を執務室として使用しており、個人情報などを多く扱っているため、情報セキュリティ確保の観点から、常時の一般公開は難しい状況です。 今後、本館の民間活用を促進するにあたっては、本館の魅力を更に PR することが必要と考えており、市民の皆さんと一緒に発信していきたいと考えています。

(3) その他

意見・質問の概要	回答
令和 2 年 2 月の市民アンケート調査の回収数と回答者の年齢構成を教えてください。回収数は十分な数なのか。	市民アンケートは 18 歳以上の 2,000 名を無作為抽出して配布し、回収率は 58%(1100 名以上)を超えていました。大牟田市の人口は 10 万人規模ですが、統計的には、350 名以上のサンプル(回収数)があれば、標本誤差が少なく、信頼度が高いと言われています。また、無作為抽出しているため、回答者の年齢構成は、大牟田市の人口構成とほぼ同様で、大きな偏りはありません。
これまで先進地視察をどれくらいされているのか。	これまで、紫波町、遠野市、樫原市、高浜市、筑紫野市、飯塚市庁舎などの視察・見学を行いました。また、歴史的建造物の庁舎として、京都市役所、旧戸畑区役所、門司区役所等を視察・見学し、旧戸畑区役所に関しては、リファイニング建築の事例として、文化財建造物の改修費用等について知見を深め、改修費用を試算するうえでの参考にしました。 ただ、これらはコロナ流行前に建てられた庁舎であり、これからは With コロナ、アフターコロナを見据えた庁舎、さらに将来 20 年から 30 年後の環境に対応でき、使い勝手の良い可変性のある庁舎を整備する必要があるため、さらに知見を広げていきたいと考えています。
庁舎整備の検討開始から現在まで、いくら予算が使われたのか。	平成 28 年 4 月の熊本地震をきっかけに、庁舎整備の検討を開始しました。平成 28 年度から令和 3 年度までの庁舎整備に関する主な事業内容と費用は以下のとおりです。

大牟田市庁舎整備に関する主な事業内容・費用

年度	主な事業内容	決算額 (千円)	内訳	
			一般財源	国費
H28	● 庁舎の耐震診断調査及び現況調査	30,717	30,717	0
H29	● 改修、建替え等の事業シミュレーション	6,629	6,629	0
H30	● 庁舎整備に関する各種市民アンケート、団体説明会、意見交換会 ● 大牟田市庁舎整備検討委員会答申(①庁舎に求められる機能、②整備手法、③建設場所等) ● 平成 31 年 2 月に「前・基本方針(案)」を策定	7,348	7,348	0
H31・ R 元	● 前・基本方針(案)の意見交換会・説明会 ● 市議会総務委員会からの申し入れに基づくシミュレーションの実施 ● 2 回目の市民アンケート	2,914	2,914	0
R2	● 市民アンケートの結果を踏まえ、前・基本方針(案)の再検討を開始	481	481	0
R3	● 再検討(公民連携による庁舎整備の実現可能性調査、事業シミュレーション)を実施 ● 令和 4 年 2 月に「今後の方向性」を公表	28,979	379	28,600
合 計		77,068	48,468	28,600