

大牟田市庁舎本館利活用指針

1. これまでの経過

本市の庁舎整備については、熊本地震の発生を機に、平成 28 年度から検討に着手し、平成 30 年度に一旦方針を示しましたが、「耐震性が不足し、市民も職員も使いにくい庁舎をどうするか（庁舎整備）」と、「登録有形文化財の本館をどうするか（本館の取扱い）」という異なる論点が混在する中で、特に「本館の取扱い」について市民意見が分かれたため、令和 2 年度から再検討を行い、令和 4 年度に「新・庁舎整備に関する基本方針（以下、「新・基本方針」という。）」を定めました。

新・基本方針では、令和 10 年度の新庁舎建設着手を目指す「庁舎整備」と、民間事業者による利活用を基本に検討を進める「本館の取扱い」を分けて検討することとし、令和 4 年度から「本館の取扱い（民間活用）」の調査・検討を進めてきました。

2. 調査結果から明らかになった内容

「本館の取扱い（民間活用）」の調査・検討にあたっては、諸条件及び課題を深く探り、今後の検討につなげるため、ノウハウを持つ機関に業務委託を行い、先行事例の調査や民間事業者へのヒアリング等を実施しました。

（1）民間事業者から見た本館及び周辺エリアの評価

- ①建物単体としての歴史性や内外観の雰囲気はよく、駅前のランドマークとしての存在感がある。
- ②機械排水したとしても浸水の恐れがある 1 階を使用するニーズは低いと思われる。
- ③すでに市内にある 2 つの大型商業施設が主要な集客機能を果たしており、商業的なマーケットとしては限界がある。
- ④景観保持により郷土愛（シビックプライド）や地域満足度（ロイヤリティ）が醸成されるならば意義と必要性は十分ある。

（2）民間事業者から見た事業化に向けての課題

- ①新庁舎の供用開始（令和 13 年度頃）以降の話であり、様々な情勢変化があると想定されるため、現時点での具体的な協議や契約はできない。
- ②理念として「民間活用で残したい」というだけでは弱い。民間事業者の参画には、市が利活用の意義や理念を明確にし、市民との合意形成を図り、市として事業をリードするスタンスを示すことが必要。

- ③全国区企業は初動期の支援が主で、地元の活力ある若手事業者の発掘・育成がカギとなる。
- ④民間事業は自主採算を基本としながらも、市が耐震改修や設備改修などを行い、維持管理・運営面でも一定の負担をすることが必要である。
- ⑤民間事業者においても必要最低限の耐震性能では不足すると考えられる。
- ⑥単体だけではなく、本館周辺のエリアとしての理念・魅力が必要である。
- ⑦利活用事業の成立には、庁舎機能が現在地（有明町 2 丁目 3 番地の街区）から移転し、広場化・緑地化などで景観を向上させ、地域全体の不動産価値を上げることや、駐車場の拡張、整備・維持・運営に対する一定の財政負担、駅とのアクセス改善などが必要である。

（３）事業化に向けての提案

- ①全床を一民間事業者が恒久的に使う、単独機能で埋める、商業床として誘致するというよりは、複数事業者による参画や地元事業者による実験店舗的な方式の方が事業化の可能性がある。
- ②市民や地元関係者が集うカフェやアフタースクール、リカレント教育などの「サードプレイス」的な活用ができる市民の交流・活躍の場（まちづくり拠点）として再生することで、保存活用の意義が高まる。
- ③三池炭鉱関連の世界遺産や近代化産業遺産を多く残すという地域特性を活かし、文化・歴史的価値を踏まえた観光資源として適切かつ多様な機能導入の継続的な模索が必要である。
- ④集客力のある事業者を核としながら、当初は、床にあえて余白を残し、自由度の高い空間とすることで、若手事業者の発掘・育成の場として位置づける戦略が現実的であり、内装や設備への初期投資も抑えることができる。

３．本館利活用指針の位置づけ

調査の結果、「本館の取扱（民間活用）」については、①新庁舎の供用開始は円滑に進んでも令和 13 年度頃になる見込みとなること、②それまで本館は庁舎として使用するため、民間事業者が実際に活用できるのは令和 13 年度以降となること、③民間事業者としては、企業内の経営方針や外部環境の変化を考慮すると、令和 13 年度以降の事業について現時点で協議・契約までには至らないとの見解であったことから、具体的な事業内容や事業者、投資額、スケジュールなどを決定することが現時点では難しいことが明らかになりました。

そのため本指針は、民間事業者が実際に活用に向けて動けるようになり、行政においても具体的な協議や検討ができるようになるまでの間、市民、議会、行政で共有する「本館の取扱」についての大きな方向性を示すものとします。

4. 本館利活用指針

(1) 本館の民間事業者による利活用は、市の負担（財政的な負担）とまちづくりへの投資効果についての市民理解を前提とします。

令和2年に実施した市民アンケートでは、「あなたは、本館をどのようにしたいと思いますか」という設問に対し、「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（35.7%）」「解体して、新しい庁舎に建て替えてほしい（30.1%）」「残して次の世代に継承してほしい（27.8%）」と意見が分かれ、「市民負担の大小」が市民理解を左右する大きな判断基準となっています。

一方で、市民負担については明確な基準を設定するのは困難であり、また、利活用に係る財政的な支出についても「負担」としてだけではなく、「今後のまちづくりのための投資」として捉える視点や、その投資が本市の財政状況と比較し、身の丈に合っているかという視点が必要です。

また、今回の調査でも多くの意見を得られたように、民間事業者の参画を得るには、本館単体ではなく、本館周辺のエリアを含む広い視野での理念と、その理念や負担に対する市民理解が必要です。

そのため、行政における具体的な協議と検討の段階においては、民間事業者の動きを見据え、改めて、今回の調査結果などを元に、利活用の理念を確立し、市の負担と投資効果を見極め、財政への影響も含めた本館の取扱方針（案）を策定し、市民に示すとともに、市民の意向を十分確認しながら進めていく必要があります。

(2) 本館は、新庁舎の整備が完了するまでは庁舎として使用し、その後は、庁舎としてではなく民間事業者による利活用を基本とします。

令和2～3年度にかけて実施した前・基本方針の再検討においては、民間事業者への聞き取り調査や、事業費のシミュレーションなどを行い、その結果、機能面や長期的な経済面で、本館を民間活用し、新庁舎を別に整備する方が、メリットがあるということが分かりました。

この新・基本方針を踏まえ、令和4～5年度にかけて、あらためて民間事業者への聞き取り調査を行いました。

民間事業者からは、「民間活用したい」というだけでは市としての利活用に関する理念が弱いことや、本館周辺エリアとして魅力を高める必要があること、さらに、本館の耐震性能についての考え方、市の費用負担などについて、課題を指摘されたところです。しかしながら、歴史的建物の雰囲気が高く評価し、条件が合えば前向きに検討したいという民間事業者もありました。

このような調査結果を踏まえ、本館については、庁舎整備が完了するまでは引き続き庁舎として使用し、その後は民間事業者による利活用を基本とすることとします。

このため、本館の改修による庁舎としての使用及び本館を解体した跡地での新庁舎の建設は、基本的に検討しないこととします。

(3) 民間事業者による利活用を含む本館取扱の方針策定は、新庁舎整備工事の着手時期とします。

本館については、民間事業者による利活用を大まかな方向性とするものの、すべての事業者が、「利活用時期があまりに先で、現時点では具体的な協議や契約には至らない」という見解でした。

そのため、民間事業者による利活用を含む本館の取扱方針（案）の策定については、民間事業者の事業化に係る企業内での判断の時期や、庁舎整備に関する工事発注や引越しなど行政側の業務量のピークの時期等を勘案し、新庁舎の整備が工事段階に入った令和 11 年度頃の着手を想定します。

なお、方針（案）の検討にあたっては、適宜、市民、議会の意見反映に努めながら取り組むこととします。

(4) 民間事業者による活用を含む本館取扱の方針が決まるまでの間は、本館の取扱にかかわらず、建物・土地の有効活用の可能性を高めるため、庁舎管理や関連事業と連携しながら、本館周辺エリアの価値向上に努めます。

今回の調査の結果、本館の利活用を実現するには、このエリアの価値を高めていく必要があるとわかりました。

また、このエリアの価値を高めることは、本館の取扱いの如何にかかわらず、まちづくりのために有効です。

そのため、「官民連携まちなか再生事業」と連携しながら、現時点で可能な範囲における、本館及び現在地の有効活用など、エリアの価値向上に努めます。