

1. 背景と目的

旧庁舎は、昭和43年に建設され建築後約50年が経過し、行政需要の多様化、施設の狭隘化・老朽化といった課題が顕在化していました。特に、南海トラフ巨大地震における津波浸水区域に位置しており、防災拠点施設としての機能が危惧されることから、早急な対応が求められていました。

これらの課題解決のため、平成29年度に新庁舎建設を決定し、基本構想、基本計画を策定、令和元年9月に建設工事に着手、令和3年3月に新庁舎が完成したところです。

この新庁舎の移転を踏まえて、庁舎跡地及び建物を今後どのように有効利用していくのかが検討課題となっています。庁舎跡地は、町の中心市街地にあり、持続可能なまちづくりの観点からも重要な場所です。

基本構想は、庁舎跡地及び建物についての基本的な方向性を示すことを目的に策定します。

■庁舎跡地の概況

- ▶ 門川町庁舎跡地は、約7,490㎡の敷地と本館、西別館の2棟です。
- ▶ 人口の約半分が居住する人口集中地区（DID地区）の南部に位置しており、**地理的中心地**です。
- ▶ 国道と並行してJR九州日豊本線が走り、庁舎跡地の北約1 kmに「門川駅」があります。
- ▶ 門川町の西方向に延びる国道388号と国道10号の交差する付近に庁舎跡地は立地しており、**周辺からの交通の利便性が良い場所**となっています。

<本館>



<西別館>



<庁舎跡地全体>



■門川町と庁舎周辺エリアの現状と課題

- ▶ 将来人口の大幅な減少 2015年：18,000人から2045年：12,000人に減少する。
- ▶ 庁舎跡地一帯は門川町の人口の約半数が居住するエリアである。日用品、食料品店、銀行、郵便局等の利便施設が国道10号沿いに集中している。
- ▶ 隣接する延岡市、日向市の国道沿いの商業施設の利用も含め、広域的に消費行動を行っている。
- ▶ 庁舎西側の県道は商店街として機能していたが、事業者の高齢化、後継者不足、ロードサイド店の出店により営業店舗数が減少し、空洞化が進んでいる。

■門川町の可能性

①多様な海資源（海産物、マリレジャー、学術研究のフィールド）と、広大な森林面積と工夫を凝らした質の高い農業生産

②近隣市町村への通勤・通学のしやすさ、他市町村からの好アクセス

③コンパクトなまちとしての暮らしやすさ

■町民アンケートの結果

【今後の庁舎跡地活用の方向性】

今後の庁舎跡地活用の方向性については、「町民の暮らしを便利で豊かにするような場所」が49.4%と最も多く、次いで「門川の産業を生み、地元で働く人を増やすような場所」が38.4%、「まちなかで人々が憩い、交流できるような場所」が34.9%となった。

【土地、建物の活用方針】

土地の活用方法については、「必要なだけ公共的に再活用し、残りの土地を民間へ売却するか、貸付をする」という意見が39.4%と最も多く、次いで「役場跡地であるため、公共的な場所として再活用する」が34.8%となった。

建物の活用方法については、「必要なだけ公共的に活用し、部分的に民間へ貸付をする」という意見が34.1%と最も多く、次いで「役場跡地であるため、公共的な場所として再活用する」が24.5%、「取り壊して更地にする」が19.1%となった。

2. 門川町庁舎跡地活用構想

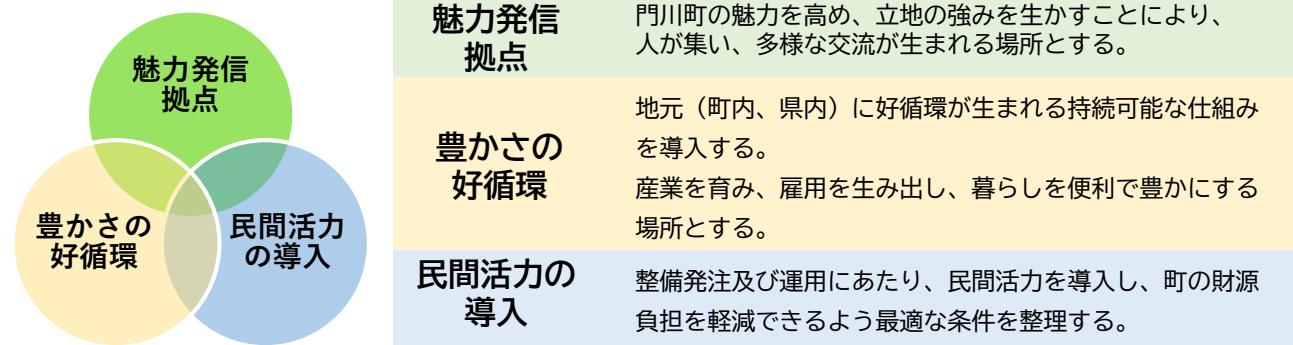
【門川町庁舎跡地活用ビジョン】

人との交流が生み出す豊かさを未来につなげる場所

【活用ビジョンを実現するためにあったら良いと思える機能】

- ①特産品が買え、多機能に活用できる場所
- ②食を楽しめる場所
- ③門川の魅力を発信し、感動と体験を生む場所
- ④若者から高齢者までが集えるコミュニティの場
- ⑤多世代交流とビジネスが生まれる場

■門川町庁舎跡地が目指す活用の方向性



■活用方針に基づく検討の必要性

- ①構想・基本計画段階から、運営事業者や貸付事業者を見据えたサウンディング※等を実施し、行政と連携する事業者を明確にし、早い段階から公民連携事業を検討する必要があります。
- ②サウンディング調査結果等を踏まえ、運営事業者や貸付事業者などのニーズや提案内容を検討し、公民連携の可能性を含めた庁舎跡地活用の現実的な活用案と適切な事業手法を検討・選定していく必要があります。
- ③一方で、本町にとっても条件が良く、ビジョン実現にも資すると判断される場合には、売却も検討する必要があります。

※サウンディング型市場調査とは、公共施設などの活用方法や整備手法、公募条件などを決定する前の段階で、公募などによる民間事業者との対話の場を設け、資産の市場性や活用アイデアを把握するための調査

■今後の進め方

- ①庁内における庁舎跡地の活用条件の整理
- ②サウンディングによる民間企業の意見募集
- ③サウンディング結果を踏まえた条件の再整理と公募要項の作成
- ④公募実施（公民連携 or 売却）