

門川町庁舎跡地活用基本構想（案）

門川町の未来に向けた庁舎跡地の有効活用

門川町

基本構想 本編

内容

第1章 基本構想策定の目的	1
基本構想の目的	1
第2章 庁舎跡地の概況	1
1. 背景	1
2. 庁舎跡地の概況	2
3. 上位計画、関連計画による活用の方向性	6
第3章 庁舎跡地についての検討内容	7
1. 門川町庁舎跡地利用検討委員会による検討	7
2. 庁舎跡地の現状把握	9
3. 庁舎跡地周辺の課題と可能性についての整理	10
4. 庁舎跡地に必要な機能についての検討	14
5. 町民アンケートの結果について	16
6. 庁舎跡地の活用ビジョンの検討	18
第4章 門川町庁舎跡地活用構想	22
1. 門川町庁舎跡地 活用ビジョン	22
2. 門川町庁舎跡地が目指す活用の方向性	22
第5章 具体化するための事業手法について	23
1. 活用方針に基づく事業手法検討の必要性	23
2. 今後の進め方について	24
3. 公民連携の4つの手法について	24
4. 管理運営主体について	25
資料	26
1. 設置要綱	27
2. 門川町庁舎跡地利用検討委員会 委員名簿	29
3. アンケート調査結果	30
4. 公民連携の具体的手法	37

第 1 章 基本構想策定の目的

基本構想の目的

本基本構想は、庁舎跡地が立地する中心市街地及びその周辺における課題と役割を踏まえ、庁舎跡地の活用に向けた基本的な考え方を示すものであります。

第 2 章 旧庁舎跡地の概況

1. 背景

旧庁舎は、昭和 43 年に建設されました。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 月に完成したところです。

庁舎跡地は、町の中心市街地に位置しており、持続可能なまちづくりの観点からも重要な場所になります。この場所をどのように活性化させるかは町にとっても大きな課題であります。

このようなことから、令和元年 12 月に庁舎跡地及び建物の有効的な利用方法を検討するため、庁舎跡地利用検討委員会を設置しました。令和 4 年 1 月に同委員会からの答申を受け、本基本構想を策定したものであります。

2. 庁舎跡地の概況

庁舎跡地及び建物は、約 7,490 m²の敷地と本館、西別館の 2 棟です。

庁舎跡地周辺は、人口の約半分が居住する人口集中地区（D I D地区）※の南部に位置しており、周辺の住宅地と隣接し、門川町における地理的中心地です。町域の中央を南北に縦断する重要な幹線道路である国道 10 号沿いに位置し、商業施設が集中しています。

国道と並行して J R 日豊本線が走り、庁舎跡地の北約 1 k m に「門川駅」があります。駅からの旧国道は商店街となっていますが、現在は空洞化が進んでいます。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。

※人口集中地区（D I D）＝国勢調査結果に基づき、人口集中が一定基準を満たす地区を指します。門川町においては中心部が該当し、地区内人口 8,771 人で、総人口 18,183 人の 48.2% を占めています。（資料：平成 27 年度 国勢調査）

(1) 対象の建物 本館・西別館・駐車場

<本館>

建物名称	建物構造	建築年月日	耐用年数	経過年数	延床面積 (m ²)
①本館	鉄筋 コンクリート	昭和 43 年 2 月 23 日	50 年程度	52	2,663

<西別館>

建物名称	建物構造	建築年月日	耐用年数	経過年数	延床面積 (m ²)
②-1 西別館	鉄骨造	昭和 48 年 12 月 15 日	38 年程度	46	498
②-2 西別館 会議室	鉄骨造	昭和 43 年 2 月 23 日	38 年程度	52	374

(門川町固定資産台帳データより)

③駐車場の面積 4,329 m²

<本館>



<西別館>



<庁舎跡地全体>



旧庁舎の劣化調査結果

本館は昭和 43 年に建設され、現在建築後 53 年が経過し、老朽化が進んでいます。平成 15 年に耐震改修を行いました。が、「耐用年数 50 年」が経過しているため、安全性の確保も必要となります。特に西別館については老朽化が激しいため、取り壊しを前提に検討します。

旧庁舎の劣化診断結果に基づく各建物の健全度は次のとおりです。

建物名称	健全度（点）	特記事項
本館	34	・外壁：浮き、ひび割れが広範囲にある。爆裂、鉄筋の露出箇所も多数見られる。庇のタイル部分に多数の白華がある。塗装及び窓まわりのシーリングが全体的に劣化している。
西別館	40	・屋根、屋上：陸屋根部分の防水は概ね良好であるが、長尺瓦棒葺き部分は錆や腐食穴が部分的に見られる。 ・外壁：渡り廊下接続部にひび割れが多く見られる。塗装及び窓まわりのシーリングが全体的に劣化している。
西別館会議室	47	・外壁：ひび割れが部分的に見られる。鉄骨の露出部分に錆が見られ、特に柱脚部は錆による腐食が著しく早急の対処が必要。スチール製サッシに錆が見られる。塗装（吹付）及び窓まわりのシーリングが全体的に劣化している。

※健全度とは、各建物の 5 つの部位（屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備）についてそれぞれの劣化状況を 4 段階（A～D）で評価し、100 点満点で数値化した指標です。健全度が 40 点未満の場合、優先的に改修等の対策を講じることが望ましいとされています。（文科省指針）

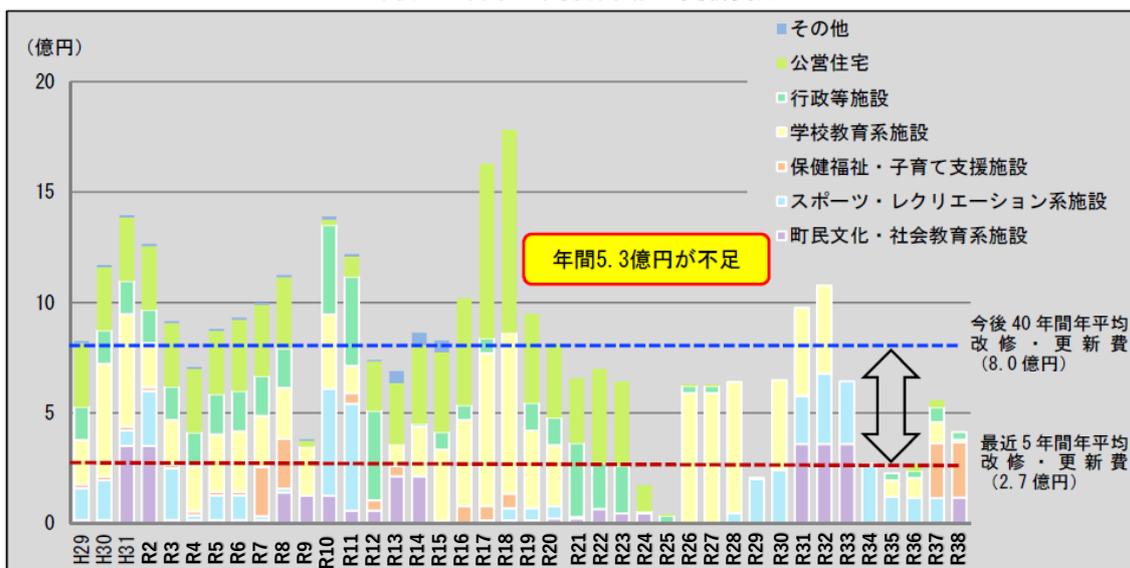
旧庁舎の維持管理コスト

平成 29 年度の実績では、約 3,200 万円の維持管理費がかかっています。内訳をみると、光熱水費、人件費、警備委託料、清掃業務委託料が大きいことがわかります。建物を利用する場合は、安全性を確保することが必須であり、改築費や維持費など相当の経費が必要と考えられます。

門川町公共施設等総合管理計画における公共施設の費用推計

公共施設の維持・管理には、多額の費用が必要です。施設が古くなるにつれて、維持・補修に関する費用が増加します。特に、近年課題になっているのは、一定の時期に集中して建てられた公共施設が、一斉に修繕・改修・更新のタイミングを迎えるため、今後町の財政を圧迫することが予想されます。

今後40年間の年度別改修・更新費用



（「門川町公共施設等総合管理計画」平成29年3月より）

町が保有する公共施設の適正配置や効率的で効果的な管理運営も目的に策定した「門川町公共施設等総合管理計画」には、町の公共施設は「人口動向に配慮しつつ、施設の複合・集約化と長寿命化を進めることにより、施設総量を30%縮減することを目標とする」という方針があります。今後の町の公共施設の維持・管理運営にあたっては、当計画に即した公共施設のあり方が求められます。

(2) 庁舎跡地周辺の防災拠点の指定状況

庁舎跡地は正面入口が海拔3.5mに位置しており、宮崎県が公表した最大規模の地震・津波における津波浸水想定によると、町の津波高は12メートル、最短16分で津波が到達すると想定されています。庁舎跡地は、南海トラフ地震による津波被害が予想される場所（浸水予想2.0m以上5.0m未満）であることから、新庁舎は2021年4月に庁舎跡地の後背地にある高台に建設されています。

庁舎跡地から最寄りの指定緊急避難場所への距離は、「門川小学校」が約500m、「中央公民館」が約750mとなっています。五十鈴川や内水の氾濫による洪水が発生した場合の浸水想定は0.5m～3mとなっています。

3. 上位計画、関連計画による活用の方向性

(1) 門川町第 6 次長期総合計画(令和 3 年 3 月策定)

「共に創るまちづくり・公共施設関連」

庁舎跡地及び建物については、門川町庁舎跡地利用検討委員会にて、有効な利用方法を検討します。

(2) 門川町都市マスタープラン(平成 27 年 3 月策定)

「将来都市構造・門川のさまざまな機能が集まる市街地ゾーン」

市街化区域に該当する本ゾーンは、門川町役場やJR門川駅などの公共・公益施設や住宅地をはじめとして、日常生活に密着した身近な商店街や幹線道路沿いの商業施設、工業・漁業施設なども集まる市街地ゾーンです。

(3) 門川町公共施設等総合管理計画(平成 29 年度 3 月策定)

「公共施設等を総合的かつ計画的に管理」

当計画では、門川町の公共施設マネジメントにおいて、長期的な視点に立ち、公共施設等の更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うことの方針と目標を定めています。それにより、公共施設等の最適な配置を実施し、門川町の財政負担を軽減・平準化することも目的としています。

第 3 章 庁舎跡地についての検討内容

門川町庁舎跡地利用検討委員会では以下のプロセスで、庁舎跡地の方向性について議論を進めました。検討委員会での議論の中で、庁舎跡地の課題と方向性を導き出しました。

1. 門川町庁舎跡地利用検討委員会による検討

(1) 検討委員会の設置

新庁舎建設に伴う移転を踏まえ、庁舎跡地及び建物の有効的な利用方法を検討するため、「門川町庁舎跡地利用検討委員会」を令和元年 12 月 19 日に設置し、全 7 回開催しました。

(2) 検討委員会での検討内容

第 1 回検討委員会（令和元年 12 月 19 日）

庁舎跡地利用検討についての背景や検討委員会の目的を示したうえで、現庁舎のこれまでの経過・概要、現庁舎に係る関連計画における位置づけについて確認しました。

第 2 回検討委員会（令和 2 年 2 月 20 日）

庁舎跡地利用のあり方についての意見を踏まえ、庁舎跡地利用における基本的な方向性について検討しました。

第 3 回検討委員会（令和 2 年 7 月 10 日）

庁舎跡地の現状を把握し、将来のあり方について検討を行うため、ワークショップを行いました。町民アンケート調査の研究部会を設置しました。

町民アンケート調査研究部会（令和 2 年 7 月 28 日・10 月 13 日）

町民アンケート調査研究部会を 2 回開催し、アンケート調査方法及び内容の検討を行いました。

第4回検討委員会（令和2年11月13日）

第3回検討委員会でのワークショップで把握された課題と可能性を踏まえ、庁舎跡地に必要な機能についての検討のためのワークショップを行い、基本的な方向性（基本構想）について検討しました。町民アンケート調査内容を審議しました。

町民アンケートの実施（令和3年1月22日～2月12日）

町民2,000人を対象にアンケートを実施しました。

第5回検討委員会（令和3年7月28日）

第4回検討委員会でのワークショップで整理された跡地に必要な機能や、町民アンケート調査の結果を踏まえ、基本構想のビジョンについて検討しました。

第6回検討委員会（令和3年11月5日）

これまでの検討委員会での検討結果を踏まえ、基本構想のビジョンについて検討・決定しました。

第7回検討委員会（令和3年12月17日）

これまでの検討委員会での検討結果を踏まえ、基本構想のビジョンとその方向性について検討・決定しました。

2. 庁舎跡地の現状把握

現庁舎の現状を把握し、将来のあり方について検討を行うため、令和2年7月に庁舎周辺の「フォトウォーク」を開催しました。そこで整理された周辺の現状は以下の通りです。

(1)実施概要

会議名：第3回門川町庁舎跡地利用検討委員会

開催日：令和2年7月10日（金）13：30～16：00

開催場所：門川町役場3階会議室

プログラム：①フォトウォーク ②地図を活用したワークショップ

検討内容：門川町の課題や可能性、将来の理想の門川町についてフォトウォークと、周辺地図を使い検討・整理

<第1回ワークショップの様子>



3. 庁舎跡地周辺の課題と可能性についての整理

(1) 門川町の課題

門川町は東西に広く、東部に海浜地域、平野部に商業地域や工業地域、山間部には総面積の約 84%を占める森林地域など、多様な地域構成、産業のある地域です。また昭和 39 年の日向延岡新産業都市計画の指定を受け、日向市、延岡市のベッドタウンとして発展してきました。

人口は約 18,000 人であり昭和 50 年から約 2%の減少率でとどまっています。一方で総人口における年齢構成は変化しており、年少人口、生産年齢人口はそれぞれ約 1 割の減少、老年人口が 2 割の増加となっています。将来人口推計では、老年人口の増加は令和 7 年頃を目途に横ばいに転じますが、年少人口、生産年齢人口は減少が続き、令和 27 年の総人口予測は平成 27 年の総人口の 67.5%の 12,000 人になることが推計されています。人口減少の理由としては自然増減による減少が大きく、社会増減に関しては年度で異なりますが転入・転出の差が少ない傾向にあります。（「門川町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン」平成 28 年 2 月より）

検討委員会では、門川町で生活していく中で感じる課題として、仕事・雇用の場が少ないこと、その結果若い人が仕事を求めて町外へ出てしまうこと、1 次産業においては担い手の減少と高齢化が進んでいるといった課題や、住んでいても趣味を楽しめる場所がなく、近隣の自治体へ遊びに出かけてしまうこと、10 代後半から 30 代までの若い世代が交流できる場がないこと、空き家が多いことなどが挙げられました。観光面では、宿泊施設が少ないこと、門川町の特産品、良いものを買えるお店が少なく、PR ができていないことなどが示されました。

(2) 庁舎跡地とその周辺エリアの課題

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り、そのため日用品、食料品店、銀行、郵便局等の利便施設が国道 10 号線沿いに集中しています。さらに隣接する日向市、延岡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ます。（「門川町地域公共交通網形成計画」平成 25 年 7 月より）

庁舎西側の県道は商店街として機能していましたが、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、空洞化が進んでいます。

(3)活用にあたって懸念・検討すべき課題

検討委員会のなかで出された「活用における懸念・検討すべき課題」は以下の通りです。

①財政面における課題

- 建物を中途半端に残して活用しても老朽化が進んでいるため維持費がかさむ
- 大きなハコモノを作ると、町の財政負担も大きく、検討が必要

②建物等ハード面における課題

- 旧庁舎にはエレベーターがなく、階段では利用しづらい
- 国道 10 号線と直接的に接していないため利便性が課題
- 耐用年数が短いため、現在の建物状態では活用を希望する民間企業がいるかどうか懸念される

③その他

- 防災面や施設老朽化に対するリスクを誰が負担するのかについて整理、検討が必要
- 庁舎跡地は津波浸水区域であるため、活用にあたっては災害対策に留意すべきである一方、行政が主導して活用を考えるとリスク回避に重点が置かれるため、柔軟な利活用は困難であると思われる

(4)門川町の現在の可能性

検討委員会のなかで出された「門川町の現在の可能性」を以下の3つに整理しました。

①多様な海資源（海産物、マリンレジャー、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

具体的に：

- 特徴的な地形と黒潮の影響により魚種が豊富である
- 昔から豊富な水揚げにより、門川町といえば「魚の町」という歴史、伝統、ブランドがある
- 豊富な水揚げにより水産加工業者も多く、地域経済を支えている
- カンムリウミスズメの世界最大の繁殖地である枇榔島を有している
- キャンプ、釣り、マリンレジャーなどが可能な無人島を有している
- 釣船、渡船といった釣り客向けのサービスがあり、県内外から多くの客が訪れている
- 「高濃度トマト」「ミニトマト」、養鶏といった技術の高い生産活動が行われている

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

具体的に：

- 日向市、延岡市への通勤圏内である
- 国道10号線、JR日豊本線、東九州自動車道が通り、アクセスが良い

③コンパクトなまちとしての暮らしやすさ

具体的に：

- 国道10号線沿いの平野部に便利施設や公共施設が集中している
- 中心部に隣接して住宅地がある
- 隣接市町村より住宅地の地価が安い
- 魚や野菜が安く手に入る

(5)門川町庁舎跡地が持つ将来の可能性

現在の可能性を踏まえ、将来の門川町の可能性を以下のように整理しました。

- 門川町の質の良い野菜、魚を求めて日向・延岡から人が来るようになる場所
- 地元の人が喜ぶ場所・自慢できる場所
- 小さい子どもからお年寄まで集まって過ごせる場所
- 近くのお店と共存し、さらに栄える場所
- 町外の方へ、門川町の魅力を発信することができる場所

4. 庁舎跡地に必要な機能についての検討

第3回検討委員会でのワークショップで把握された課題と可能性を踏まえ、第4回検討委員会でのワークショップにて、庁舎跡地の「ケンチクワークショップ」を開催しました。

(1)実施概要

会議名：第4回門川町庁舎跡地利用検討委員会

開催日：令和2年11月13日（金）13：30～16：00

開催場所：門川町役場3階会議室

プログラム：門川町庁舎跡地の地図と、模型を活用したワークショップ

- ①以下の2グループに分けて検討を行った。
 - ・「旧庁舎の建物をリノベーションして活用するグループ」
 - ・「旧庁舎の建物を壊し敷地全体を活用するグループ」
- ②具体的にイメージが広がるよう、旧門川町庁舎を100分の1、30分の1にした模型と地図を作成し、その模型と地図にアイデアを出していく手法で行った。

検討内容：門川町庁舎跡地の活用イメージと、必要な機能について



(2) 必要な機能の整理

庁舎跡地に必要な機能について、「建物を再利用した場合」と「更地にした場合」の2方向から検討を行った結果、庁舎跡地に求める機能は、どちらも同じ目的であることがわかりました。以下に整理します。

必要な機能

○自然が身近に感じられる憩いの場所

- ・豊かな自然を楽しむことができる場所
- ・雨の日も晴れの日も親子連れや高齢者がのんびりと楽しく過ごせる場所

[具体的イメージ：更地]

日本庭園／天然芝の広場／大屋根スペース／緑地の半分には大屋根があり、屋根の上に自然の公園／屋根上の散歩道（例：ふじようちえん）

[具体的イメージ：再利用]

芝生を敷いて遊べる空間／テント、タープ、ベンチを設置してくつろげる場所

○人が集まる・仕事生まれる場所

- ・町内外から人が集まる場所
- ・チャレンジショップやコワーキングスペース^{※1}があり仕事生まれる場所
- ・食・娯楽・仕事のすべてが揃う場所
- ・駐車場を整備してバスが入ることができるロータリーのある場所

[具体的イメージ：更地]

カムリウミスズメの海外の視察団の交流拠点／国道からアクセスのよい位置に駐車場／イベント時はシャトルバスが運行する／ミニ門川町

[具体的イメージ：再利用]

民族資料館等に保存されている資料を集約、多くの人に触れてもらう機会を作る／門川町の歴史を学べる空間／子どもを見守りながら仕事をする／ノマドワーカー^{※2}が集う場所／コワーキングスペース

※1 コワーキングスペース：誰もが仕事や作業ができる共同事務所のようなスペース。時間単位の利用料を支払うといった方法で利用可能。行政や民間が設置している。

※2 ノマドワーカー：パソコンとインターネットがあれば場所に縛られず仕事ができる人々をさす。

○買い物ができる場所

- ・魚、肉、野菜の生鮮品が購入でき、軽トラ市が開催できる場所
- ・門川町の海の幸、山の幸が味わえるレストラン

[具体的イメージ：更地]

オープンスペース（室内、会議用、子ども用）／高齢者が歩いて買いに行けることができる食料品店／生鮮食品が購入できる（魚・肉・野菜）

[具体的イメージ：再利用]

門川町の美味しい食材を買うことができる／レストランではそれらの食材を活かしたメニューを味わうことができる／BBQスペースがあり、1階で販売している食料品を調理することができる

5. 町民アンケートの結果について

(1) 実施概要

① 調査の目的

旧庁舎は町の中心市街地に位置しており、その跡地の有効活用は、本町のまちづくりや町の活性化にとっても大きな影響を与えるものです。そのため、新庁舎への移転後の旧庁舎とその跡地の利活用方法について、町民意見を把握し、跡地の利活用に関する基本構想に反映させることを目的に町民アンケートを実施しました。

② 調査概要

対象：門川町在住の16歳以上の男女

抽出方法：町民2,000人を無作為抽出

調査方法：郵送による送付・回収、またはインターネットでの回答

実施期間：令和3年1月22日～2月12日

③ 回収結果

配布数：2,000票

回収数：857票（郵送回答737票、インターネット回答120票）

回収率：42.9%

④ 調査項目

- ・回答者の属性（性別、年齢、居住地、職業、子どもの年齢）
- ・門川町役場周辺のイメージ
- ・庁舎跡地を今後、どのような場所にしたいか
- ・庁舎跡地の活用方法（建物、土地）
- ・具体的にどのような場所があるとよいか
- ・検討委員会での意見についての評価

※アンケート結果の詳細は「資料 3. アンケート調査結果」30ページ以降をご確認ください。

(2)町民アンケート結果からみる門川町庁舎跡地の方向性

■庁舎跡地周辺のイメージ

庁舎跡地周辺のイメージは、「人や車の往来が多い」と回答した人が52.6%と最も多くなりました。他の回答とも大きく差があることから、多くの町民にとって、庁舎跡地周辺のイメージとして定着しており、それが庁舎跡地の強みであることがわかります。

■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%と最も多くなっていました。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%となりました。

年齢別にみると、すべての年代で「町民の暮らしを便利で豊かにするような場所」と回答した割合が高くなっています。60歳代では「門川の産業を生み、地元で働く人を増やす」も同じ回答割合となりました。

■土地、建物の活用方針

土地、建物の活用方針については、どちらも「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」という意見が多数を占めました。

■期待する活用方針

「期待する」または「やや期待する」と答えた人が最も多かったのは、「住宅地」が50.4%、次いで「泊まる場所」が41.8%、「交通の拠点となる場所」が33.7%となりました。どの回答も門川町の課題であることが伺えます。

■検討委員会の具体的アイデアについての評価

庁舎跡地活用の具体的なアイデアのうち、あったらよいと思うものについては「道の駅」が39.1%、次いで「野菜や魚の直売所」が26.5%、「子どもたちが遊べる場所」が21.7%となりました。

年齢別によって異なるニーズが読み取れます。10歳代～20歳代は、「カフェ・スイーツなどの飲食店」が最も多く、40歳代～70歳代では、「道の駅」が最も多い回答でした。30歳代は「子どもたちが遊べる場所」、80歳代以上は「緊急時の避難場所」となっています。

(2) 検討委員会での検討内容

■ 庁舎跡地の活用ビジョンとして挙げたもの

- 人々がワクワクして元気になれる場所
- 交流、チャレンジができる場所
- 門川町の元気と魅力を発信するプラットフォーム
- 未来に誇れるような場所

■ 活用ビジョンを考えた理由

52年間の歴史がある場所だからこそ、若者から高齢者までが集えるコミュニティの場となるように、人が集まる場所、人を集める場所として門川町が一丸となれる場所になる。

未来の門川町を支える人々、門川町を支えてきた人々が集まり、未来の門川町のために産業の振興、観光サービス開発など、新しいものを生み出していく場所にする。

■ 活用ビジョンを実現するために必要な機能

① 特産品が買え、多機能に活用できる場所

：直売所、道の駅、チャレンジショップ

② 食を楽しめる場所

：地場産品を活用したレストラン、軽食、カフェ、キッチンカースペース、オープンキッチン

③ 門川の魅力を発信し、感動と体験を生む場所

：豊富な魚、カンムリウミスズメ、無人島、海レジャー、釣り、農業体験

④ 多世代が集まる場

：公園、広場、スケボーパーク

⑤ 若者が集い交流とビジネスが生まれる場

：屋内フリースペース、レンタルスペース、オープンキッチン、創業・起業支援センター、ビジネスコミュニティの場、コワーキングスペース

■ その機能が重要と思う理由

人の集まりを生み出すことで、情報が集まり、つながりが生まれ、新しい事業やサービスが創発される、そして発信することで、門川の魅力を高め、門川町の未来につなげる動きを生み出す

① 特産品が買え、多機能に活用できる場所

：門川町には特産品を買える場所が少なく、かつ分散している。一か所に集約することで町のPR力を高め、地場産品の消費行動を促し、門川ブランドの発信と強化を行う。

② 食を楽しむ場所

：地場産品を使った飲食や釣った魚を調理できるオープンキッチン等、気軽に門川町の海の幸、山の幸を楽しむことができる場所があることで、より門川町の魅力を強化できる。

③ 門川の魅力を発信し、感動と体験を生む場所

：門川町には様々な体験コンテンツ（農業体験、海レジャー等）がある。門川町の着地型観光サービスや教育体験の企画・情報発信拠点としての機能を一か所に集約させる。

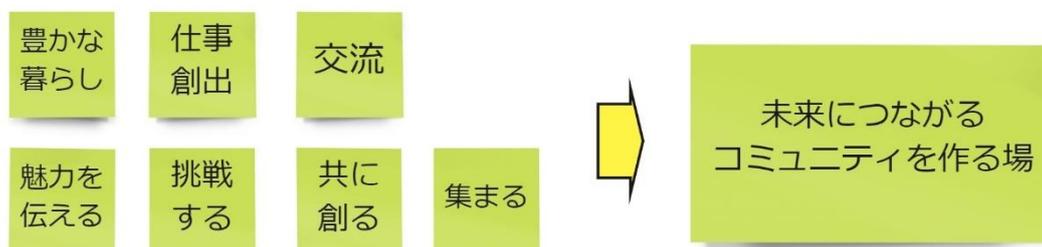
④ 多世代が集まる場

：まずは、人が集まることが重要である。多世代が気軽に集うことができる場所、「ここにいけば何かがある」と、ワクワクできる場所となる。

⑤ 若者が集い交流とビジネスが生まれる場

：門川町の未来を担う若い世代が交流できる機会や場に乏しい。移住者や観光客等、交流を生み出す仕掛けを作ることが、未来に明るい門川町につながる。

<キーワード>



miro

■活用ビジョン実現のために、具体的機能に求めるもの

- ①大きなハコモノを作らず、コンパクトで、柔軟に変化に対応できること
- ②門川町の未来を担う若者の意見を尊重し、チャレンジを応援できること
- ③既存の枠組みに縛られず、多くの世代の楽しみやワクワクを生み出せること
- ④有機的な人の集まりを生み出す仕組みを作れる人材がいること
- ⑤将来のための産業振興へのつながりを重視すること

■庁舎跡地活用における留意事項

- ・検討委員会で検討したビジョンを具体化できる施設とすること
- ・直売所、道の駅等の商業施設を検討する場合は、単に販売・消費行動を促すだけの施設ではなく、交流を生み出す機能を重視すること
- ・町の財政負担をできるだけ抑えられるよう留意すること
- ・行政主導ではなく、民間の力をできるだけ活用するほうが望ましい

第4章 門川町庁舎跡地活用構想

1. 門川町庁舎跡地 活用ビジョン

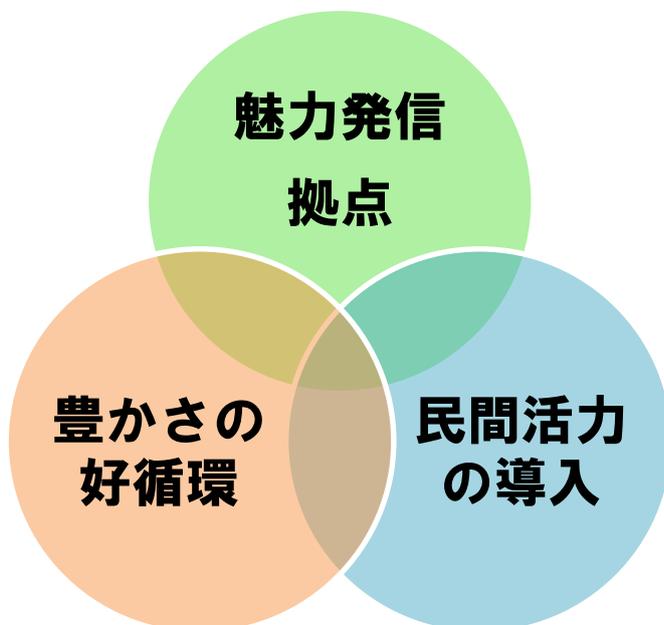
これまで重ねてきた検討委員会での議論を踏まえて、門川町庁舎跡地活用のビジョンについて以下のように決定しました。

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

2. 門川町庁舎跡地が目指す活用の方向性

門川町庁舎跡地の活用ビジョンを実現するための方向性を以下とします。



【1】魅力発信拠点

門川町の魅力を高め、立地の強みを生かすことにより、人が集い、多様な交流が生まれる場所とする。

【2】豊かさの好循環

地元（町内、県内）に好循環が生まれる持続可能な仕組みを導入する。産業を育み、雇用を生み出し、暮らしを便利で豊かにする場所とする。

【3】民間活力の導入

整備発注及び運用にあたり、民間活力を導入し、町の財源負担を軽減できるよう最適な条件を整理する。

第5章 具体化するための事業手法について

1. 活用方針に基づく事業手法検討の必要性

ビジョンを実現するためには、公共だけではなく、民間活力も導入しながら事業を実施することが重要です。これらを踏まえ、公民連携という事業手法について検討を行うべきだと考えます。

門川町庁舎跡地活用構想を元に、事業実施を検討するにあたり、行政と民間が連携する手法について検討委員会で検討・整理を行いました。

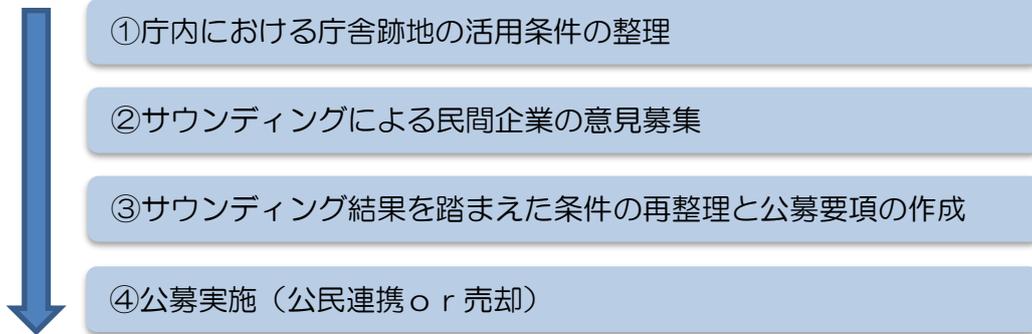
主として、民間が門川町庁舎跡地を借り受け、整備費用などを民間が負担し民間事業として事業を行うことを前提とした場合、「民間貸付型」が最も適しているといえます。しかし、行政で活用する部分と民間で活用する部分を分ける場合や、行政で初期投資を行い、運営を民間事業者に委託する又は、貸付するなどの場合は、門川町で投資を行うことが必要となります。このようなことから、以下の2点について、まず、門川町で政策として検討をすることが重要です。

- ① 構想、設計、施工、運営のプロセスの中で、運営事業者が不明確なまま、設計、施工が実施されると、過剰な建設、設備投資や、運営事業者の事業のやり方に沿った設計工事が行われず、税金の無駄になることも想定されます。よって、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

2. 今後の進め方について

庁舎跡地の活用ビジョンを実現するため、できる限り民間のアイデアや力を活用することを前提に実施すべきと提案します。



3. 公民連携の4つの手法について

門川町庁舎跡地の活用にあたり、ビジョンやあり方、機能を整理した上で、次に検討すべき条件は、事業規模と行政の意向です。

行政の意向とは、行政が公民連携手法に求める考え方の優先順位です。コスト削減やスピードの速さを優先するのか、民間の自由な発想、経営力、集客力を重視するのかなど、門川町として公民連携手法の意向を明確にする必要があります。この点は、今後の事業を実施する上で非常に重要な点となります。これらの手法については、4つの公共施設活用スキームが考えられます。

- ①民間貸付型：ビジョンの実現を民間に委ねる場合
- ②デザインオペレート方式：事業規模が大きくなり、民間の自由な発想を重視しビジョンを実現する手法の場合
- ③PFI方式：事業規模が大きく、コストメリットを重視する場合
- ④指定管理方式：事業規模が大きく、民間の運営によるコストメリットを重視する場合

※①～④の具体的な説明は 37 ページの4. を参照のこと。

4. 管理運営主体について

(1) 住民等のかかわり

近年、公民館や廃校を活用したコミュニティセンターなどの、住民生活に密着した施設の管理運営に、住民や地域団体との協働による管理運営方式が導入される事例がみられます。門川町でも旧西門川小学校松瀬分校を自然体験活動施設として活用されている事例があります。

一方で、門川町庁舎跡地は、都市計画において「商業地域」の用途区分内に位置することや、跡地周辺には公園、中央公民館等の公共施設が多く設置されていることを踏まえると、住民生活に密着した福祉的役割の施設とする場合には、他の施設の統廃合を含めた検討が必要となります。商業的な目的に資する施設とする場合は、他の公共施設と用途が重複することはありませんが、経営的視点やマーケティング的視点が必要となるため、可能な限り民間のアイデアや資本活用を検討することが求められます。

(2) 民間事業者のかかわり

施設の整備及び管理運営は、民間事業者のアイデアやノウハウ、資金を活用することにより、サービスの向上やコストの削減を図ることが期待されます。商業施設の場合であっても、町内および県内の事業者とのかかわりを中心軸とし、地元で雇用や経済を還流させることが重要です。

次年度は、民間事業者が参入しやすい事業内容や事業スキーム等に関して、民間事業者との対話を重ねる「サウンディング」の実施を検討し、行政と民間事業者の間での条件の整理を行う中で、民間事業者とよりよいパートナーシップを組める連携手法を模索していく必要があります。

資料

1. 設置要綱.....	27
2. 門川町庁舎跡地利用検討委員会 委員名簿	29
3. アンケート調査結果	30
4. 公民連携の4つの具体的手法	37

1. 設置要綱

門川町庁舎跡地利用検討委員会設置要綱

令和元年門川町告示第9号

(設置)

第1条 庁舎（門川町本町1丁目1番地に位置する門川町役場をいう。）の移転を踏まえ、その跡地及び建物の有効的な利用方法を検討するため、門川町庁舎跡地利用検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、町長の諮問に応じ、次に掲げる事項について検討及び協議を行い、その結果を町長に答申する。

- (1) 庁舎跡地及び建物利用の基本的な方向性に関すること。
- (2) 庁舎跡地及び建物利用の具体的な計画策定に関すること。
- (3) その他、町長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員25名以内をもって組織する。

2 委員は次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 関係行政機関の代表者
- (2) 公共的団体、その他の関係団体の代表者
- (3) 学識経験者
- (4) 公募による者
- (5) その他町長が必要と認める者

(委員の公募)

第4条 委員会の委員には、積極的に公募による委員を選任するものとする。

2 公募による委員数は、2名以内とする。

3 前2項に定めるもののほか、委員会の公募委員の選考に関し必要な事項は、別に定める。

(任期)

第5条 委員の任期は、委嘱の日から第2条に規定する所掌事務が終了する日までの期間とする。ただし、当該終了の日以前に委員がその職を退いたときは、その後任者が引継ぐものとする。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第6条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によって定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、必要に応じて委員長が招集し、委員長がその議長になる。ただし、最初に招集される会議は、町長がこれを招集する。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員長は、会議において必要があると認めるときは、関係者に対し、資料の提出、意見、説明その他必要な協力を求めることができる。

(報酬及び費用弁償)

第8条 委員の報酬及び費用弁償については、門川町の非常勤の特別職の職員の報酬等に関する条例(昭和31年9月30日条例第23号)の定めるところによる。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、財政課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、委員長が会議に諮って定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。

2. 門川町庁舎跡地利用検討委員会 委員名簿

(敬称略・順不同)

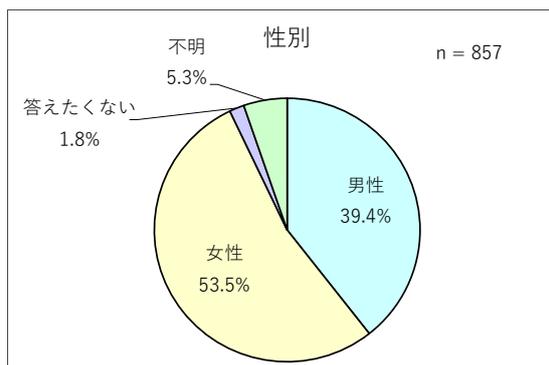
No.	区分	団体名	役職	氏名	備考
1	議会	門川町議会	議員	請 関 義 人	
2		門川町議会	議員	中 城 資 力	
3	地域住民・各種団体	門川町地区会長会・自治公民館連合会	会長	岩 佐 誠	委員長
4		本町地区	区長	水 永 守 幸	
5		上町地区	区長	金 丸 芳 子	
6		門川町婦人団体連絡協議会	会長	黒 木 洋 子	副委員長
7		門川町まち・ひと・しごと創成推進会議	委員	金 丸 亨	
8		門川町社会福祉協議会事務局	局長	山 室 英 樹	
9		日向農業協同組合門川支店	支店長	山 口 浩 幸	
10		門川町認定農業者連絡協議会	会長	新 門 剛	
11		門川町商工会事務局	局長	岩 田 一 男	
12		庵川漁業協同組合	参事	岩 田 和 行	
13		門川町水産加工組合	組合長	岩 田 文 男	
14		門川町観光協会	事務局長	大 石 隆 治	
15		宮崎銀行門川支店	支店長	石 井 達 也	
16		門川町PTA協議会	会長	松 本 和 志	
17		門川町子ども・子育て会議	委員	小 田 淳 子	
18		門川町高齢者クラブ連合会	会長	津 隈 ミサオ	
19		門川町新庁舎建設町民審議会	会長	猪 倉 照 央	
20	学識経験	宮崎大学地域資源創生学部	教授	根 岸 裕 孝	
21	公募	公募委員		山 岸 義 治	

3. アンケート調査結果

(1) 回答者の属性

性別

回答者の性別は「男性」が39.4%、「女性」が53.5%で、女性が多い。



年齢

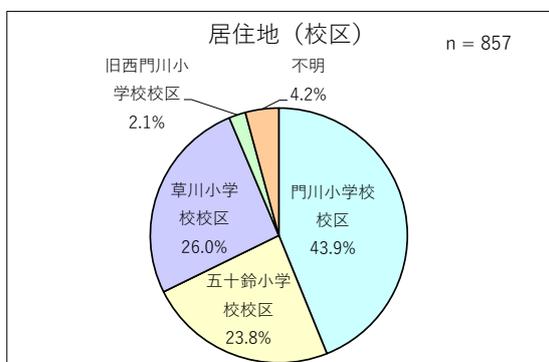
回答者の年齢層は、「70歳代」が19.5%と最も多く、次いで「60歳代」が18.6%、「50歳代」が17.5%となっている。

男性は70歳代が22.8%と最も多く、女性は60歳代が21.6%と最も多い。男女ともに60歳代以上が4割以上を占めている。



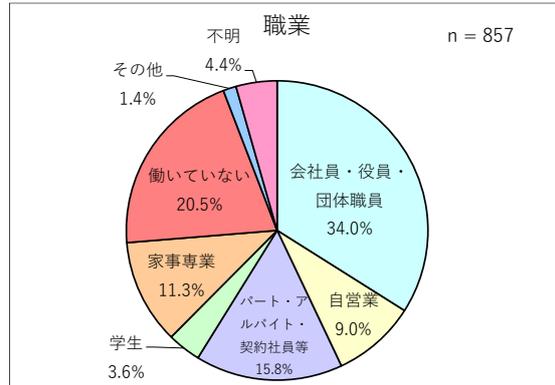
居住地（校区）

回答者の居住地（校区）は、「門川小学校校区」が43.9%と最も多く、次いで「草川小学校校区」が26.0%、「五十鈴小学校校区」が23.8%となっている。



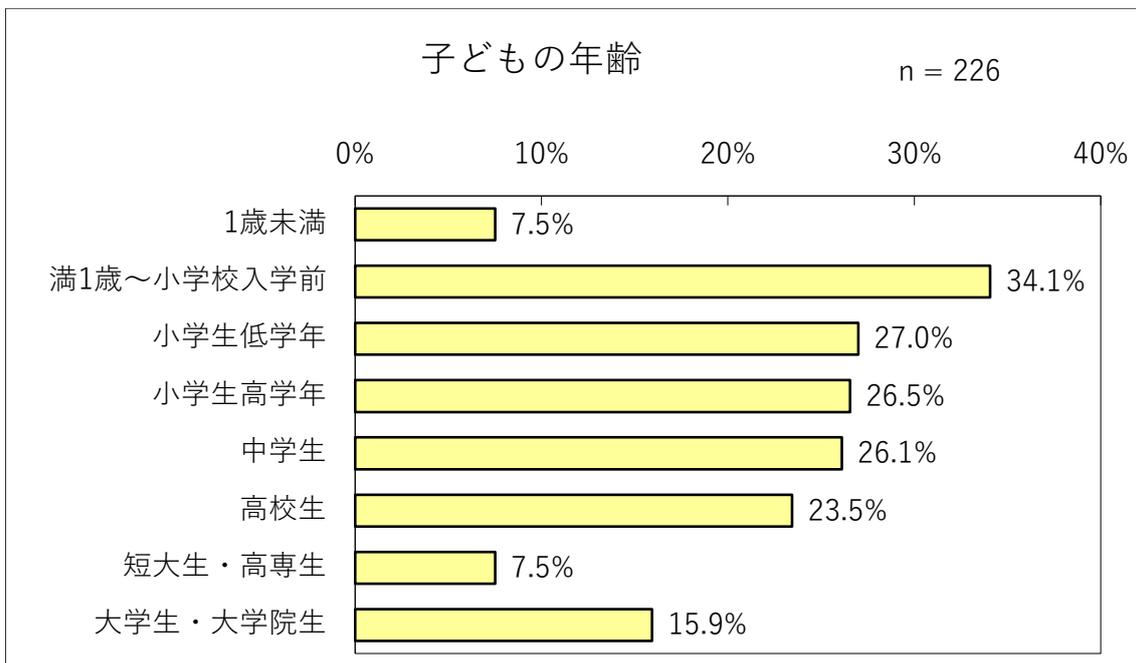
職業

回答者の職業は、「会社員・役員・団体職員」が34.0%と最も多く、次いで「働いていない」が20.5%、「パート・アルバイト・契約社員等」が15.8%となっている。



子どもがいると回答した方の、子どもの年齢・学年等（複数回答）

回答者の中で、子どもの年齢を回答した人は226人で、全体の26.4%であった。子どもの年齢で最も多かったのは、「満1歳～小学校入学前」が34.1%で、次いで「小学校低学年」が27.0%、「小学校高学年」が26.5%となっている。

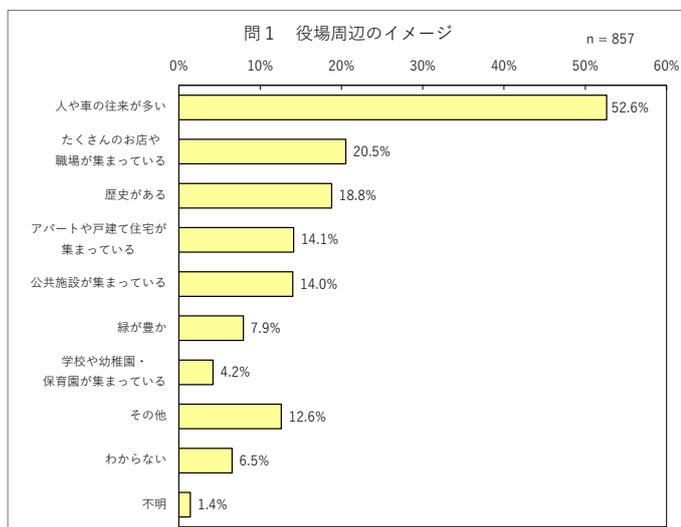


(2) 庁舎跡地について

問 1 現門川町役場の周辺についてどのようなイメージがありますか。

(回答は 2 つまで)

「人や車の往来が多い」が 52.6%と最も多く、次いで「たくさんのお店や職場が集まっている」が 20.5%、「歴史がある」が 18.8%となった。校区別・年齢別をみても全体の傾向と大きな差はみられなかった。

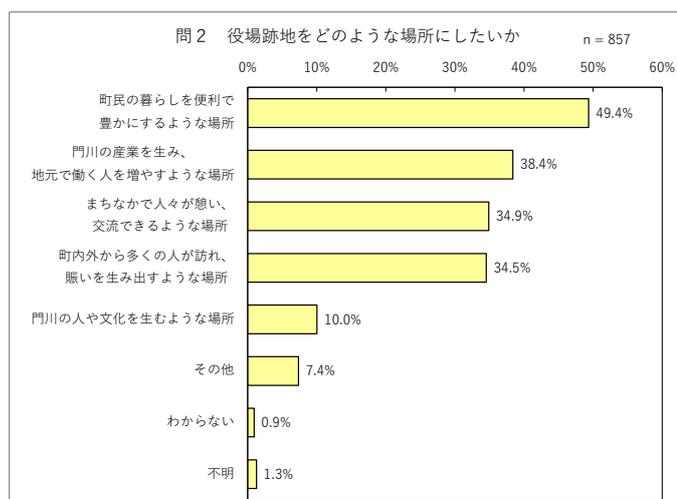


問 2 庁舎跡地を今後、どのような場所にしたいと思いますか。

(回答は 2 つまで)

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。

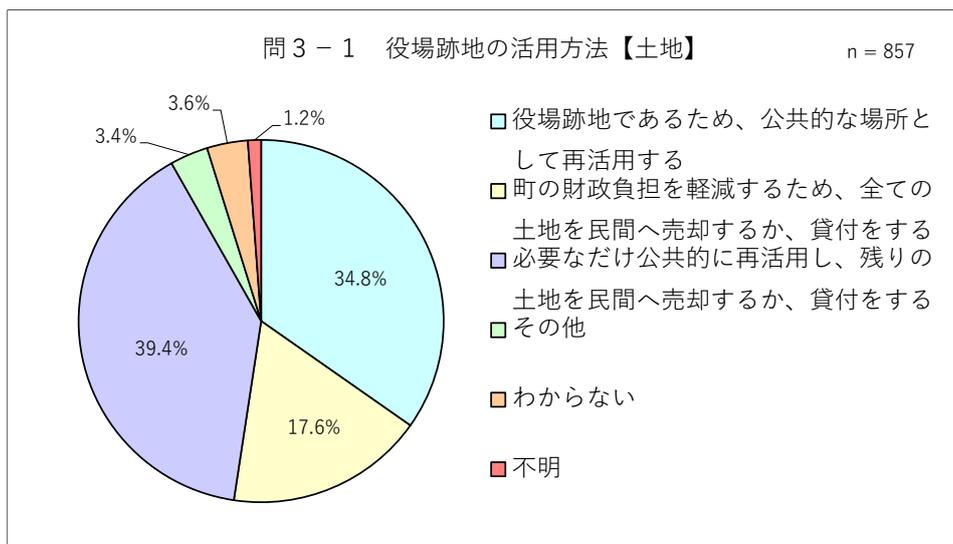
年齢別にみると、すべての年代で「町民の暮らしを便利で豊かにするような場所」と回答した割合が高いが、60歳代では「門川の産業を生み、地元で働く人を増やす」も同率の回答となった。



問3 庁舎跡地の活用方法について、あなたならどうしたいですか？
土地、建物それぞれについてお答えください。（回答は1つ）

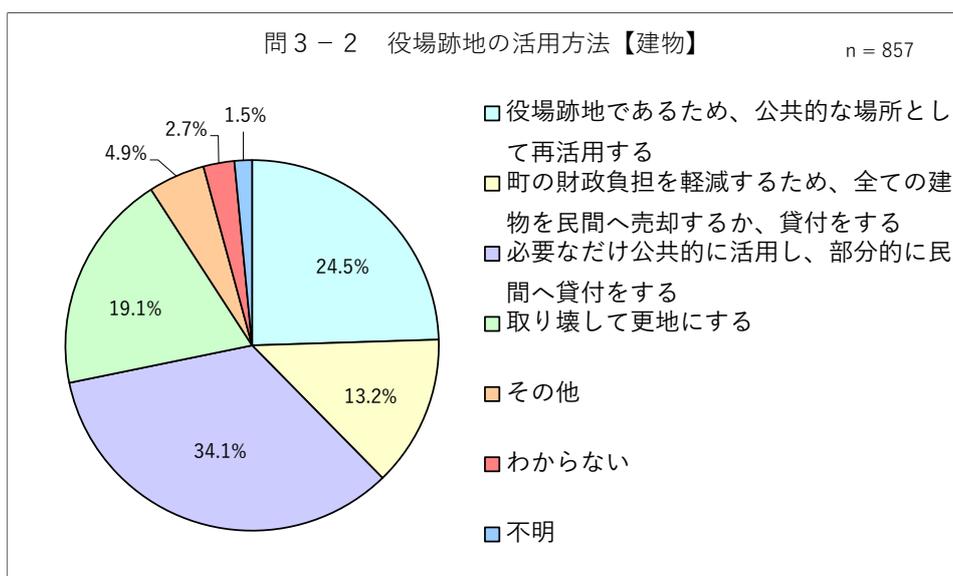
【土地について】

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。



【建物について】

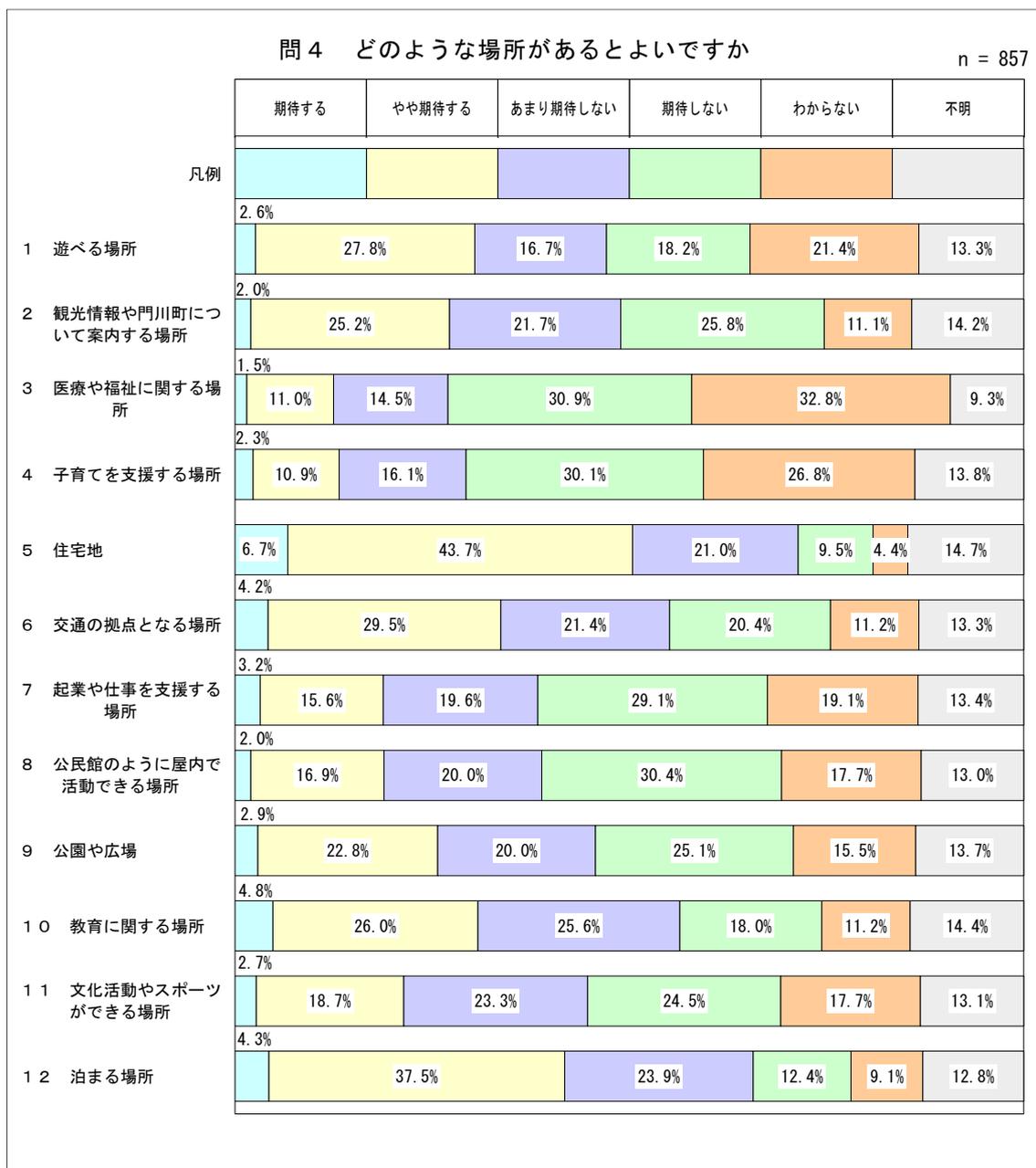
建物の活用方法については、「必要なだけ公共的に活用し、部分的に民間へ貸付をする」という意見が34.1%と最も多く、次いで「役場跡地であるため、公共的な場所として再活用する」が24.5%、「取り壊して更地にする」が19.1%となった。



問 4 具体的にどのような場所があるとよいですか。

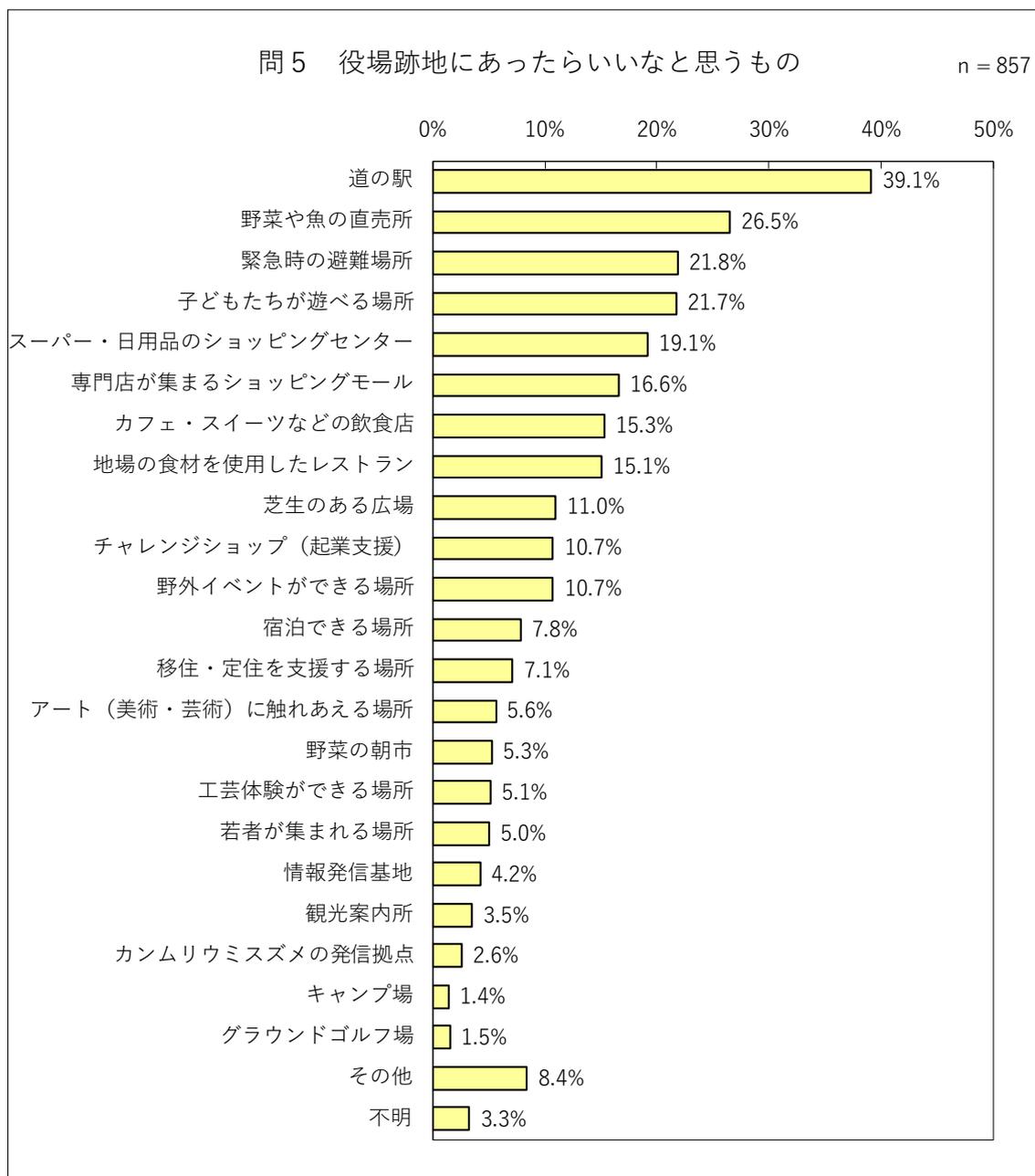
(回答はそれぞれ1つ)

「期待する」または「やや期待する」と答えた人が最も多かったのは、「5 住宅地」の50.4%で、次いで「12 泊まる場所」が41.8%、「6 交通の拠点となる場所」が33.7%となった。



問5 庁舎跡地を考える検討委員会のワークショップでは、以下のアイデアが出ました。あなたが「あったらいいな」と思えるものがありますか？（回答は3つまで）

庁舎跡地活用の具体的なアイデアに対する質問で、最も意見の多かった回答は「道の駅」が39.1%、次いで「野菜や魚の直売所」が26.5%、「緊急時の避難場所」が21.8%、「子どもたちが遊べる場所」が21.7%となった。



年齢別にみると、10歳代～20歳代では、「カフェ・スイーツなどの飲食店」が最も多く、40歳代～70歳代では、「道の駅」が最も多い回答となった。30歳代は「子どもたちが遊べる場所」、80歳代以上は「緊急時の避難場所」が最も多い回答となった。※項目が多いため、2段に分けて表示しています。

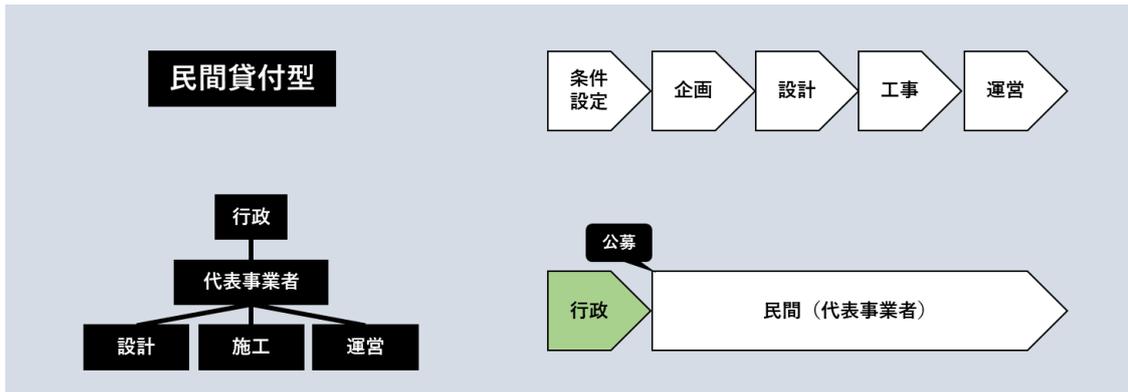
	合計	問5 役場跡地にあつたらいいなと思うもの													
		スーパー・日用品のショッピングセンター	専門店が集まるショッピングモール	道の駅	野菜の朝市	野菜や魚の直売所	地場の食材を使用したレストラン	カフェ・スイーツなどの飲食店	キャンプ場	グラウンドゴルフ場	子どもたちが遊べる場所	芝生のある広場	野外イベントができる場所	チャレンジショップ(起業支援)	
全体	857 100.0%	164 19.1%	142 16.6%	335 39.1%	45 5.3%	227 26.5%	129 15.1%	131 15.3%	12 1.4%	13 1.5%	186 21.7%	94 11.0%	92 10.7%	92 10.7%	
年齢	10歳代	24 100.0%	2 8.3%	8 33.3%	5 20.8%	1 4.2%	1 4.2%	1 4.2%	10 41.7%	0 0.0%	0 0.0%	7 29.2%	7 29.2%	2 8.3%	1 4.2%
	20歳代	57 100.0%	12 21.1%	19 33.3%	21 36.8%	5 8.8%	8 14.0%	11 19.3%	23 40.4%	0 0.0%	0 0.0%	15 26.3%	8 14.0%	3 5.3%	4 7.0%
	30歳代	92 100.0%	17 18.5%	17 18.5%	27 29.3%	6 6.5%	21 22.8%	8 8.7%	20 21.7%	2 2.2%	0 0.0%	44 47.8%	18 19.6%	8 8.7%	11 12.0%
	40歳代	115 100.0%	26 22.6%	31 27.0%	44 38.3%	10 8.7%	35 30.4%	13 11.3%	20 17.4%	4 3.5%	2 1.7%	20 17.4%	12 10.4%	14 12.2%	13 11.3%
	50歳代	150 100.0%	31 20.7%	29 19.3%	71 47.3%	5 3.3%	40 26.7%	22 14.7%	20 13.3%	4 2.7%	2 1.3%	28 18.7%	17 11.3%	10 6.7%	19 12.7%
	60歳代	159 100.0%	27 17.0%	16 10.1%	71 44.7%	3 1.9%	46 28.9%	34 21.4%	18 11.3%	0 0.0%	0 0.0%	25 15.7%	11 6.9%	20 12.6%	27 17.0%
	70歳代	167 100.0%	31 18.6%	16 9.6%	68 40.7%	8 4.8%	50 29.9%	28 16.8%	13 7.8%	0 0.0%	5 3.0%	30 18.0%	14 8.4%	23 13.8%	12 7.2%
	80歳代	61 100.0%	15 24.6%	5 8.2%	17 27.9%	4 6.6%	18 29.5%	11 18.0%	5 8.2%	1 1.6%	2 3.3%	11 18.0%	4 6.6%	9 14.8%	3 4.9%

	合計	問5 役場跡地にあつたらいいなと思うもの											累計(n) 〃 (%)	
		若者が集まれる場所	アート(美術・芸術)に触れあえる場所	工芸体験ができる場所	情報発信基地	観光案内所	カンムリウミズメの発信拠点	宿泊できる場所	移住・定住を支援する場所	緊急時の避難場所	その他	不明		
全体	857 100.0%	43 5.0%	48 5.6%	44 5.1%	36 4.2%	30 3.5%	22 2.6%	67 7.8%	61 7.1%	187 21.8%	72 8.4%	28 3.3%	2300 268.4%	
年齢	10歳代	24 100.0%	6 25.0%	2 8.3%	0 0.0%	1 4.2%	2 8.3%	0 0.0%	2 8.3%	1 4.2%	2 8.3%	3 12.5%	1 4.2%	65 270.8%
	20歳代	57 100.0%	7 12.3%	3 5.3%	1 1.8%	1 1.8%	1 1.8%	4 7.0%	3 5.3%	11 19.3%	2 3.5%	0 0.0%	163 286.0%	
	30歳代	92 100.0%	7 7.6%	3 3.3%	4 4.3%	4 4.3%	4 4.3%	3 3.3%	8 8.7%	3 3.3%	14 15.2%	3 3.3%	1 1.1%	253 275.0%
	40歳代	115 100.0%	6 5.2%	7 6.1%	4 3.5%	2 1.7%	2 1.7%	1 0.9%	6 5.2%	5 4.3%	19 16.5%	12 10.4%	1 0.9%	309 268.7%
	50歳代	150 100.0%	3 2.0%	10 6.7%	8 5.3%	6 4.0%	2 1.3%	6 4.0%	10 6.7%	11 7.3%	29 19.3%	24 16.0%	4 2.7%	411 274.0%
	60歳代	159 100.0%	6 3.8%	7 4.4%	12 7.5%	8 5.0%	9 5.7%	3 1.9%	16 10.1%	16 10.1%	38 23.9%	15 9.4%	4 2.5%	432 271.7%
	70歳代	167 100.0%	7 4.2%	10 6.0%	10 6.0%	11 6.6%	8 4.8%	3 1.8%	14 8.4%	15 9.0%	44 26.3%	7 4.2%	11 6.6%	438 262.3%
	80歳代	61 100.0%	1 1.6%	3 4.9%	2 3.3%	3 4.9%	1 1.6%	4 6.6%	4 6.6%	2 3.3%	23 37.7%	3 4.9%	2 3.3%	153 250.8%

4. 公民連携の具体的手法

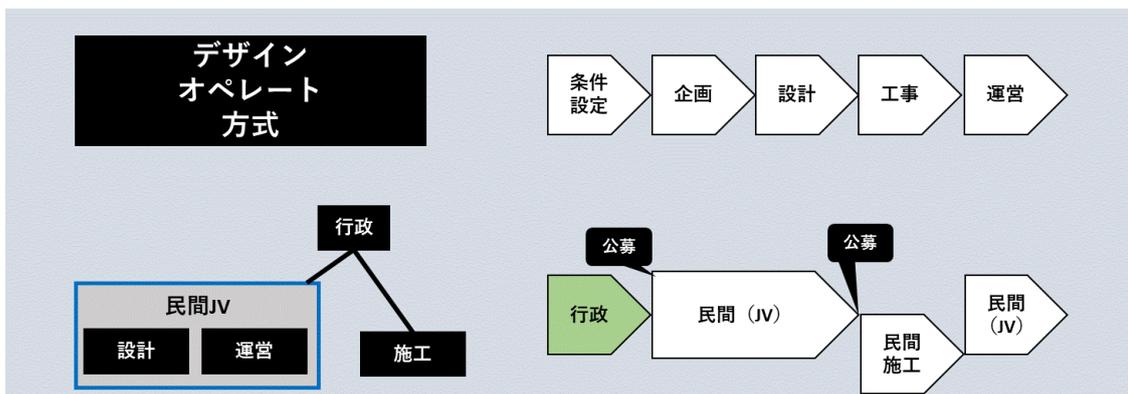
公民連携には様々な手法があります。民間事業者の能力を引き出しやすくするためには、投資主体や事業規模等によって発注方法が異なります。

① 民間貸付型：ビジョンの実現を民間に委ねる場合



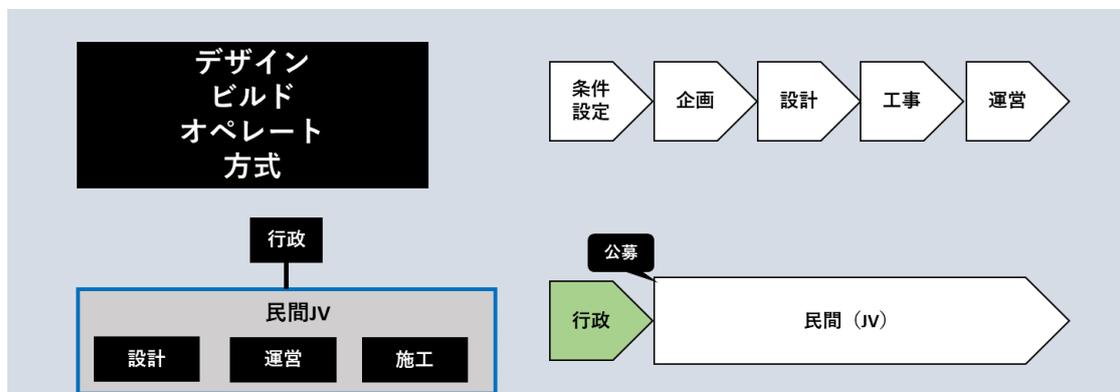
行政が用途を廃止し普通財産化した公共施設を、行政が民間に賃貸し、民間が自らの負担で施設をリノベーションし、賃料を行政に支払いながら事業を実施するという手法。（施設整備・改修の一部を行政が負担する場合があります）

② デザインオペレート方式：事業規模が大きくなり、民間の自由な発想を重視し、ビジョンを実現する手法の場合



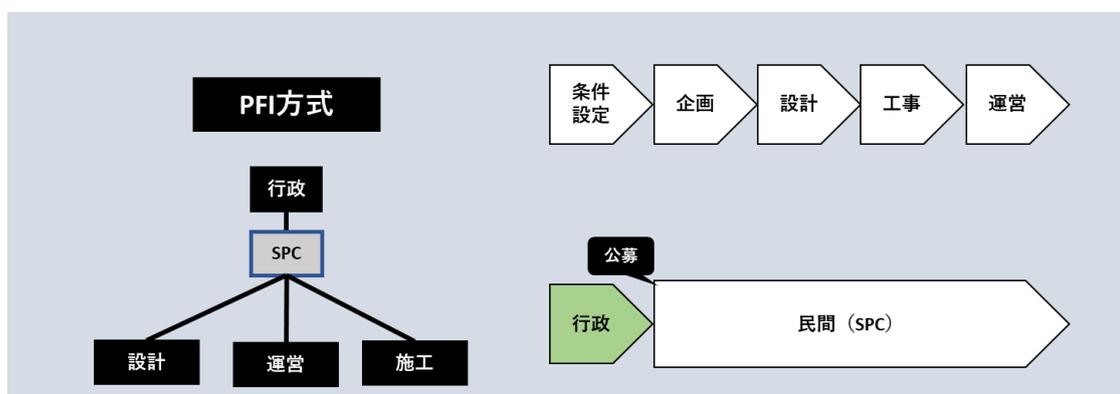
運営事業者と設計者をセットで公募する手法。町民に近い立場で「ビジョンが実現できて、いかに使われる施設にするか？」という運営の目線を、設計の段階からきちんと反映できるのが最大のメリットです。ビジョンの実現性の高い民間事業者と連携できた場合、運営面で無駄のない設計が可能になり、コスト削減効果も見込むことができます。

- ③ デザインビルドオペレート方式：事業規模が大きくなり、コストメリットを重視する手法の場合（PFIでない場合）



デザインオペレート方式に加え、施工部分も民間事業者が実施する手法。設計・施行・運営を一体的に実施することで、施工の側面からも税金の無駄遣いを減らし、デザインオペレート方式よりさらにコスト削減効果が期待できます。

- ④ PFI方式：事業規模が大きく、コストメリットを重視する場合

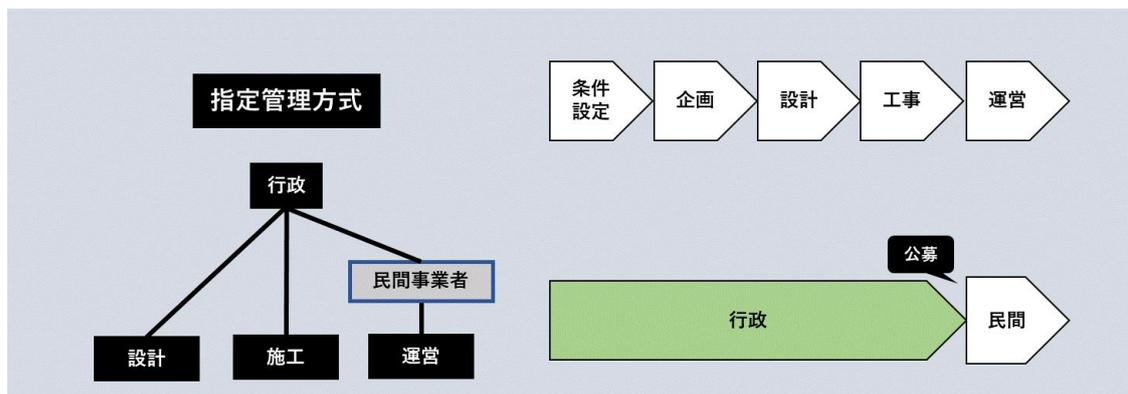


事業規模が大きい場合、選択しやすい手法。（PFIの中でも一般的なサービス購入型の手法を指します。）PFIは設計・施工・運営の一括発注という意味で前述のデザインビルドオペレート方式に類似していますが、初期投資の資金調達が民間に委ねられる点が異なります。それにより、事業性が高く、資金回収の見込みが高い事業であれば、成立しますが、事業性が低い場合は、民間側にとってもデメリットが多くなり、成立しないケースもあります。

参考：PPP 妄想研究会（林厚見他），公共 R 不動産（馬場正尊他）『公募要項作成ガイドブック クリエイティブな公民連携事業のための公共発注』，（株）OpenA 公共 R 不動産，2021 年，p4-6

上記手法のほかに、行政主導で施設整備を行い、事業運営を民間事業者へ委ねる「指定管理者方式」もあります。

⑤ 指定管理方式：事業規模が大きく、民間の運営によるコストメリットを重視する場合



事業規模が大きい場合（行政で投資する財源がある場合等）の選択肢の一つになります。設計・施工部分を行政で行うため、設計に運営事業者の意向が反映されづらいというデメリットもあります。また、施設の運営目的などを条例に位置付ける必要性があります。