

5. 嘉麻市各地域整備協議会の答申内容

5-1. 嘉麻市地域整備協議会の概要

現在の分庁方式から新庁舎へ移行するにあたり、従来の庁舎があった地域が有機的に連携し、嘉麻市の主要な4つの地域として活性化され発展することが重要であります。市ではこのことを重要な課題と位置づけ、各地域の地域特性をいかした地域整備のあり方、各地域の庁舎周辺地域の整備方針及び支所のあり方について、嘉麻市地域整備協議会を設置し調査協議を行いました。

(1) 協議会の設置目的

嘉麻市内各地域の均衡ある活性化を目指し、地域特性をいかした地域整備のあり方等を協議するため、嘉麻市地域整備協議会を設置しています。

(2) 協議会の体制図

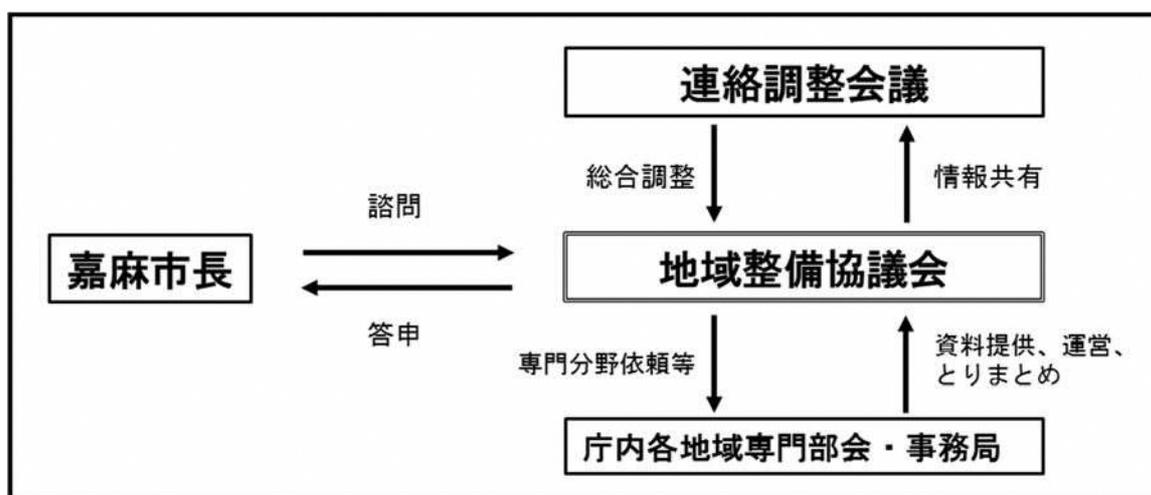


図 5-1. 会議体制図

地域整備協議会は、以下の4地域について設置します。

地域整備協議会の名称
嘉麻市山田地域整備協議会
嘉麻市稲築地域整備協議会
嘉麻市碓井地域整備協議会
嘉麻市嘉穂地域整備協議会

(3) 諮問内容

諮問事項は以下のとおりです。

- (1) 各地域の地域特性をいかした地域整備のあり方に関する事
- (2) 各地域の庁舎周辺地域の整備方針及び支所(稲築地域を除く)のあり方に関する事
- (3) その他各地域整備に関し、市長が特に必要と認める事項に関する事

各地域整備協議会の答申内容について整理して、次頁以降に示します。



図 5-2. 地域整備協議会の開催状況

5-2. 嘉麻市地域整備協議会の答申内容

以下に嘉麻市各地域整備協議会の答申内容を示します。

表 5-1. 山田地域整備協議会の答申内容

答申内容
地域特性をいかした地域整備のあり方に関すること
<ul style="list-style-type: none">・支所設置付近である山田生涯学習館や近隣施設等と一体化したコンパクトなまちづくりを目標に地域整備を行うこと。・子育て、定住促進拠点としてのまちづくりを目指し、様々な手法を用いながら住みたいと思えるような地域整備を行うこと。
庁舎周辺地域の整備方針及び支所のあり方に関すること
(1) 整備方針について
<ul style="list-style-type: none">・山田庁舎については、建物の老朽化や耐震性を考慮し、除却することを前提とした活用を検討すること。・活用については民間譲渡区画として、分譲宅地や商業、高齢者用施設等としての活用として一定期間の公募を行い、民間活力の導入を図ること。・公募がなかった場合は、分譲宅地や多目的広場、高齢者用施設等を想定した整備等を検討すること。
(2) 支所のあり方について
<ul style="list-style-type: none">・支所は山田生涯学習館と連携できるよう、雨避けを設置するなど容易に行き交いできることや、多目的トイレを共用するなど相互に補完できる施設を検討すること。・支所の規模は諸証明の発行や簡易な申請及び相談、また地域振興やコミュニティ拠点として、職員 15 人(正規職員数は 10 人)が勤務できる執務室、期日前投票や各公共団体が使用できる会議室、防災資機材を置くことができるスペースを持つ施設とすること。・災害対策本部が設置された場合、地域対策支部として災害対策本部と連携を取りながら補完的な活動を行い、物資備蓄機能と情報収集伝達機能を確保できる施設とすること。・ユニバーサルデザインに準じた、市民の利用しやすい支所とすること。
その他各地域整備に関し、市長が特に必要と認める事項に関すること
<ul style="list-style-type: none">・定住促進に向け、交通利便性の向上を図ること。・支所設置の際は近隣住民に十分配慮すること。・支所設置に伴い減少する駐車場については、周辺施設との連携活用を検討すること。・旧山田高等学校跡地について関係団体と協議し、利活用について検討すること。

表 5-2. 稲築地域整備協議会の答申内容

答申内容
地域特性をいかした地域整備のあり方に関すること
<ul style="list-style-type: none"> 行政機能拠点となる新庁舎を中心としたにぎわいのある地域整備を行うこと。
庁舎周辺地域の整備方針及び支所のあり方に関すること
<ul style="list-style-type: none"> 稲築庁舎、稲築母子健康センター・稲築住民センター及び旧稲築町労働会館については、合併特例債の期限内に除却すること。 民間譲渡区画として、商業施設、分譲宅地等の活用として、一定期間の公募を行い民間活力の導入を図ること。 道路交通量の増加が見込まれるため、渋滞緩和対策等の検討を行うこと。
その他各地域整備に関し、市長が特に必要と認める事項に関すること
<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した公民館施設等の検討についても行うこと。 稲築庁舎等を除却する場合は、建物を使用している団体への配慮を行うこと。 新庁舎周辺部だけではなく、高齢者も住みやすい稲築地域全体での活性化についても検討を行うこと。 新庁舎付近の周辺民間施設等に対して、地域景観のために周辺環境に合うような協力を求めること。

表 5-3. 碓井地域整備協議会の答申内容

答申内容
地域特性をいかした地域整備のあり方に関すること
<ul style="list-style-type: none"> 碓井庁舎、碓井琴平文化館、道の駅うすいや琴平公園等の既存施設を有効活用し、相互にいかしながら回遊性のある地域整備を行うこと。 教育拠点・商業拠点としてのまちづくりを目指し、様々な手法を用いながら住みたいと思えるような地域整備をすること。
庁舎周辺地域の整備方針及び支所のあり方に関すること
(1) 整備方針について
<ul style="list-style-type: none"> 民間譲渡区画として、商業施設等の活用として、一定期間の公募を行い民間活力の導入を図ること。 公募がなかった場合は、碓井庁舎前面の芝生化、遊具設置等を行い、道の駅うすいを中心とし、商業集積地の利活用を検討すること。
(2) 支所のあり方について
<ul style="list-style-type: none"> 支所の規模は諸証明の発行や簡易な申請及び相談、また地域振興やコミュニティ拠点として、職員 15 人(正規職員数は 10 人)が勤務できる執務室、期日前投票や各公共団体が使用できる会議室、防災資機材を置くことができるスペースを持つ施設とすること。 災害対策本部が設置された場合、地域対策支部として災害対策本部と連携を取りながら補完的な活動を行い、物資備蓄機能と情報収集伝達機能を確保できる施設とすること。 碓井庁舎を利活用し、支所を設置すること。また、平成 38 年度までは、教育委員会(教育センター併設)を設置するが、平成 39 年度以降、教育委員会が新庁舎へ移動となった場合にできる空きスペースについては、再度検討を行うこと。 碓井庁舎の老朽化に伴い、将来的に支所の建設が必要になったときは、山田、嘉穂と同程度の支所を建設すること。

その他各地域整備に関し、市長が特に必要と認める事項に関すること

- ・ 碓井地域整備協会で提出された意見については、最大限尊重すること。
- ・ 将来に負担を残さない財政状況を踏まえた整備を行うこと。
- ・ 碓井庁舎前の周辺道路について安全かつ混雑を解消するような整備を検討すること。
- ・ 碓井地区のコマーシャルマップ等、地域整備基本計画前に対応できるものについては、迅速に検討を行うこと。

表 5-4. 嘉穂地域整備協議会の答申内容

答申内容

地域特性をいかした地域整備のあり方に関すること

- ・ 嘉穂庁舎敷地や旧大隈小学校敷地を有効活用した、商業や農林業、観光、定住促進拠点としてのまちづくりを目指し、様々な手法を模索しながら住みたいまち、住み続けたいまちと思えるような地域整備を行うこと。
- ・ 嘉穂地域の自然環境や歴史、文化の特性をいかし、景観に沿った地域づくりを行うこと。

庁舎周辺地域の整備方針及び支所のあり方に関すること

(1) 整備方針について

- ・ 嘉穂庁舎及び旧大隈小学校校舎を除却し、公募等による民間活力の導入を図ることを前提に、嘉穂地域の魅力を十分にいかした活用を求めること。
- ・ 公募等がなかった場合は、民間活力による分譲宅地等として定住化を図ること。

(2) 支所のあり方について

- ・ 支所は、嘉穂庁舎敷地周辺への設置を原則とし、コミュニティの拠点として地域住民に親しみの持てる支所とすること。
- ・ 支所は、コンパクトな規模とし、諸証明の発行や簡易な申請及び相談、また地域振興やコミュニティ拠点として、職員15人程度とし、職員が勤務できる執務室、期日前投票や各公共団体が使用できる会議室、防災資機材を置くことができるスペースを持つ施設とすること。
- ・ 災害対策本部が設置された場合、地域対策支部として災害対策本部と連携を取りながら補完的な活動を行い、物資備蓄機能と情報収集伝達機能を備えた施設とすること。
- ・ 嘉穂地域の観光等、情報発信拠点としての機能について検討をすること。

その他各地域整備に関し、市長が特に必要と認める事項に関すること

- ・ 人口減少や厳しい財政状況を踏まえ、公共施設の複合化や統廃合を視野に置いて、後世に負担を残さないような公共施設のあり方を検討すること。
- ・ 定住促進を図るうえで、企業誘致や住宅団地の開発を進めること。
- ・ 農林業等、嘉穂の地域特性に最大限配慮した支所の機能、地域に精通した職員の配置を検討すること。
- ・ 特色のある歴史や文化の保存や、資料館等の設置を検討すること。
- ・ 観光の要素となる地元食材の活用や誰もが滞在できる施設等について検討すること。

6. 各地域拠点の整備基本計画

6-1. 山田地域

(1) 対象地の土地利用・整備方針

山田地域の土地利用は、第2次嘉麻市総合計画で以下のように位置づけられています。

子育て・定住促進拠点（山田庁舎周辺、山田地区）

市民の交流・レクリエーション、福祉施設としての役割を担う山田ふれあいハウスをはじめ、山田生涯学習館、サルビアパーク等の施設が多く立地しています。また、幼稚園や保育所、小中学校、病院等の施設も多く集積していることから、**子育てや居住面において優れた環境**を有しています。

このため、本拠点は**子育てしやすい環境を活かした子育て環境の整備や定住化の促進**を図ります。

<庁舎跡地敷地図>



<現況庁舎の写真>



図 6-1. 現況庁舎及び検討対象敷地

山田地域における支所及び庁舎跡地利活用の方針は、以下のとおりとします。

山田地域の土地利用・整備方針

- ① 地域振興やコミュニティ拠点としての支所は、**山田生涯学習館敷地内に設置**し、近隣施設等と一体化した**コンパクトなまちづくり**を行います。
- ② **山田庁舎**は、建物の老朽化や耐震性を考慮し**除却**します。
- ③ 子育てや居住面において優れた環境をいかして、**庁舎跡地**は、**定住促進ができる敷地**として活用します。

《設定理由》

山田生涯学習館周辺には、山田図書館や山田市民センター、上山田住民ホールなどの公共施設が集約されています。また、保育所や小中学校等の教育機関が近接し金融機関や医療福祉機関、飲食店なども周辺にあることから、日常生活に必要な機能が集約されています。

しかし、地域の少子高齢化や人口減少に伴い、地域交流の場でもあった商店や食堂の撤退は著しく、暮らしの維持に必要な機能が徐々に失われつつあるもの現状です。

そういった現状の中で、山田生涯学習館周辺には、多くの公共施設が集約されています。また、教育機関や金融機関、医療福祉機関、飲食店も周辺にあり、日常生活に必要な機能が集約されています。そこに支所機能が加わることで、コンパクトで相互の連携が行える拠点として展開できるようになります。コンパクトなまちづくりを行うことで、市民の利便性は向上し、多世代の人が集まる拠点が整備され、地域の活性化を目指します。また、今後は旧山田高校跡地活用とも連携しながら、有効な利活用を進めます。

山田庁舎に関しては、建物の老朽化が著しく、雨漏りや天井が落下している状態であり、現在のままでの使用は難しいため、除却を前提とした利活用を行います。敷地の利活用に関しては、子育てしやすい環境、コンパクトに各機能が集積している立地や地域コミュニティを持続させるためにも、定住促進ができる環境整備が必要です。方法としては、住宅用地や事業用地等の整備を基本としながら、次世代を担う新たな子育て世代が安心して定住できる整備を行います。

(2) 山田庁舎跡地の活用方針

山田庁舎跡地の利活用方針は、「定住促進」を基本としています。まずは、民間事業者が定住促進を進めるための事業用地として活用することを前提とし、具体的な利活用は以下のように考えられます。

表 6-1. 活用方針と利活用

活用方針	利活用
定住促進のための住宅地整備	➤ 分譲地として造成を行い売却
	➤ 民間事業者による集合住宅の整備
事業用地として民間企業の誘致	➤ 事業用地の整備 ※民間事業者への利活用は売却や定期借地など様々な可能性がある
高齢者向け環境整備	➤ デイサービス施設等の整備
	➤ 介護付老人ホームの整備（住宅地と一体で整備）
持続可能なコミュニティづくり	➤ 交流場所のオープンスペース
	➤ 緑地整備 イベントの実施等



図 6-2. 敷地内ゾーン図

(3) 山田庁舎跡地活用に関する手法

1) 跡地活用の事業化の流れ

庁舎跡地活用の事業化の流れを以下に示します。

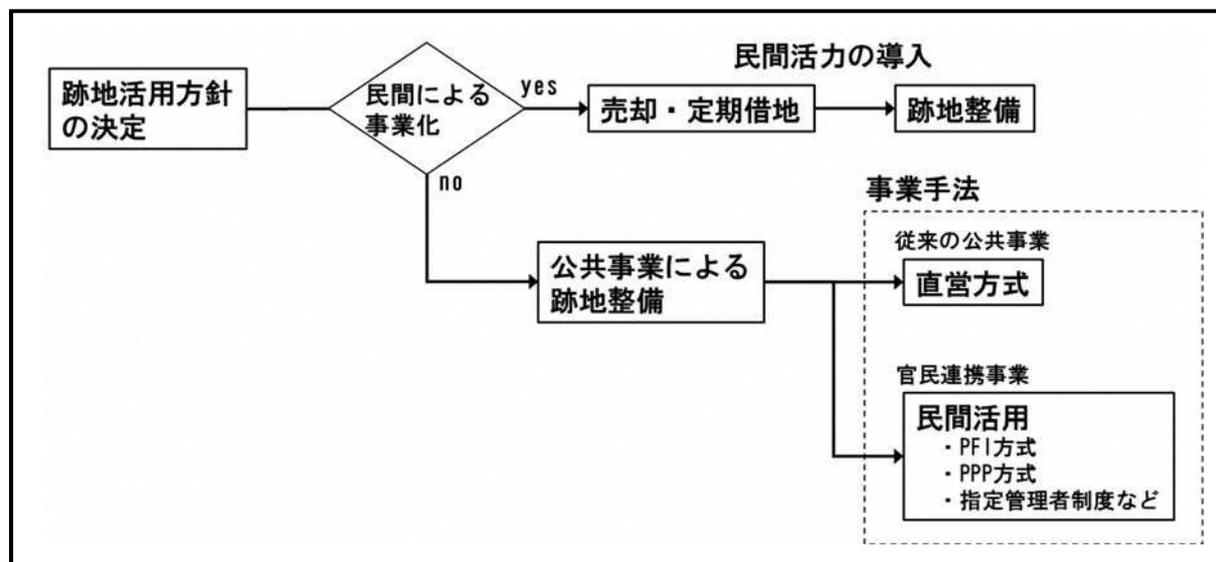


図6-3. 庁舎跡地活用の事業化

庁舎跡地活用は、図6-3で示すように民間による事業化を基本とします。庁舎跡地が立地する条件や利活用の方向性により、民間事業者が事業性や参画の有無を判断し、参画する場合は、民間事業者による整備が行われます。

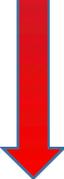
民間による事業化が困難な場合は、公共が主体となった整備を行います。その整備方法にも、行政が単独で実施する直営方式や官民連携による民間活用等があります。

2) 売却の選定方式について

庁舎跡地は市民共有の財産であるため、売却の選定方法も重要となります。また、今後のまちづくりの重要な拠点でもあることから、庁舎資産を最大限利活用するとともに、価格の最大化だけでなく、嘉麻市全体の住民サービスや地域における課題解決ができるなどの多くの視点により市民利益を高める必要があります。

跡地売却の方式については表6-2に整理しています。

表6-2. 跡地売却の選定方式

	選定方式及び進め方	選定方法の特徴
内容重視  ↓ 価格重視 	1. 価格固定プロポーザル方式 ①活用方針の目標及び評価基準を設定 ②売却価格を鑑定等により設定 ③活用方針案を公募し、計画案の評価により売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・計画に合った活用方針を実現できる案を選定可能。 ・価格を固定化するため、売却価格を高めることができない。
	2. 総合評価方式(計画+価格) ①活用方針の目標及び評価基準の設定 ②最低売却価格を鑑定等により設定 ③計画及び買取価格の評価基準(点数化)を公表 ④計画案及び買取価格を公募し、提案内容の総合評価により売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・計画と価格を点数化し、総合的に良いものを選定する方法であり、計画案と価格の両面においてバランスが保てる。 ・利用目的と価格の両面において重要度を考慮し、点数配点することができるものの、一般的な指標がないため、主観的な部分がある。
	3. 条件付一般競争入札方式(二段階選抜方式) ①活用方針の目標及び評価基準を設定し公表 ②最低売却価格を鑑定等により設定し公表 ③計画案及び買取価格を公募し、第1段階で計画案のみを評価し、一定水準以上の案を選定 ④第1段階で選定したものの中から、価格のみを評価して売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・活用方針について、事前に計画案が提示されるので、一定水準以上の活用方針は担保されるが、計画内容に差が大きくても、価格で評価・決定される。
	4. 条件付一般競争入札方式 ①土地取得者に対して活用方針、計画条件の制限を設定 ②最低売却価格を鑑定等により設定 ③条件付き売却として公募し、入札で売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・条件を満たせば、売却価格を最大化できる。 ・条件の制約と一般的な制限の中で利活用されるため、活用方針の反映が担保される可能性が弱い。

定住促進を目的とした活用方針を条件として、二段階選定方式による一般競争入札を行い、**利活用の水準を担保しながら価格を最大化**していくことが想定されます。

事業化に際しては、具体的に民間事業者への調査等の実施により実現性を高めることが重要で、適切な条件設定が必要になります。

3) 行政主体の事業化方法

民間による事業化が困難な場合は、行政が主体となって整備する必要があります。その場合に想定される事業化の方法を表 6-3 に示します。

表6-3. 想定される事業化方法の例

跡地の利活用		事業化の方法
1	市直営で宅地分譲 【利活用の内容】 市で道路、宅地等の整備を行い、土地を分譲販売する 【土地の所有】 土地を個人に売却 ⇒家屋等の上物は、購入者が整備 公共インフラの用地は、市が所有	①直営方式 ・市の直営事業で宅地等を整備 ・土地の売却等も実施 ・公園等を設置する場合は、市内のその他施設と同様に管理運営を行う（指定管理者制度の活用等）
	公共事業として施設整備を実施 【利活用の内容】 市の公共事業として、定住促進事業（公営住宅の整備等）や高齢者福祉事業（老健施設）のための施設を整備・運営する 【土地の所有】 市が所有	①PFI方式（BT0方式等） ・民間資金を用いて施設整備を実施 ・整備内容は、要求水準や仕様等を規定 ・整備後、施設の所有権を市に移転し、維持管理・運営を事業者側が継続して実施（PFI法に準拠） 資金調達：民間事業者（行政は割賦払い） 施設所有：市（建設後、市に移管）
2		②PPP方式（DB0等） ・設計、建設、維持管理・運営等を一体的に民間事業者が実施（設計施工一括はDB方式） ・整備内容は、要求水準や仕様等で規定（一般には、PFI法に準じて実施） 資金調達：市 施設所有：市
		③従来方式＋指定管理方式 ・施設整備は、従来方式により実施 ・維持管理・運営は、指定管理者制度により実施 資金調達：市 施設所有：市

事業者ヒアリングの結果から、建物付きの売却が難しいことも懸念されるため、行政で除却対象施設の除却を行うなど、必要に応じて定住促進利用のため整備を行う必要があります。

跡地の利活用は売却を基本として、民間参画の状況を踏まえながら、民間単独での事業化が困難な場合は、市が事業に関与する割合を高めながら構築していくことが必要になります。

今後は、事業の中身を具体化し事業の各段階において、民間事業者の参画意欲を高めながら事業化していくこととします。

(4) 支所の配置及び支所機能

1) 支所設置の目的

従来の庁舎があった地域が有機的に連携し、嘉麻市の主要な4つの地域として活性化され発展することが重要です。支所は、今後のまちづくりの重要な拠点とし、市の全体ビジョンとして位置づけ、活性化を図る施設として設置します。

2) 支所の位置検討

山田支所の位置は、地域住民の利便性や行政サービスの向上、現庁舎の立地条件や敷地条件の制約を検討した結果、「山田生涯学習館」周辺に設置することを基本とします。

以下に支所位置の候補地を示します。

表 6-4. 支所位置の候補地

	支所位置の候補地	概 要
A案	山田生涯学習館敷地 (市バスの駐車場付近)	生涯学習館の駐車場に支所を設置する
B案	山田生涯学習館敷地 (駐輪場付近)	正面玄関の駐輪場付近に支所を設置する
C案	サワラテ緑道公園敷地	公園内に支所を設置し駐車場を整備する

<選定理由>

支所の位置は、地域全体で考えた場合、利便性が高い場所を選定する必要があります。生涯学習館周辺は、日常生活に必要な機能が集約されておりコンパクトで相互の連携が行える場所です。

支所の設置場所としては、①支障物件が少なく容易に建設できる、②近隣施設との連携が行いやすい、③公共交通の利便性が高い、ことを満たしているA案を選定しました。

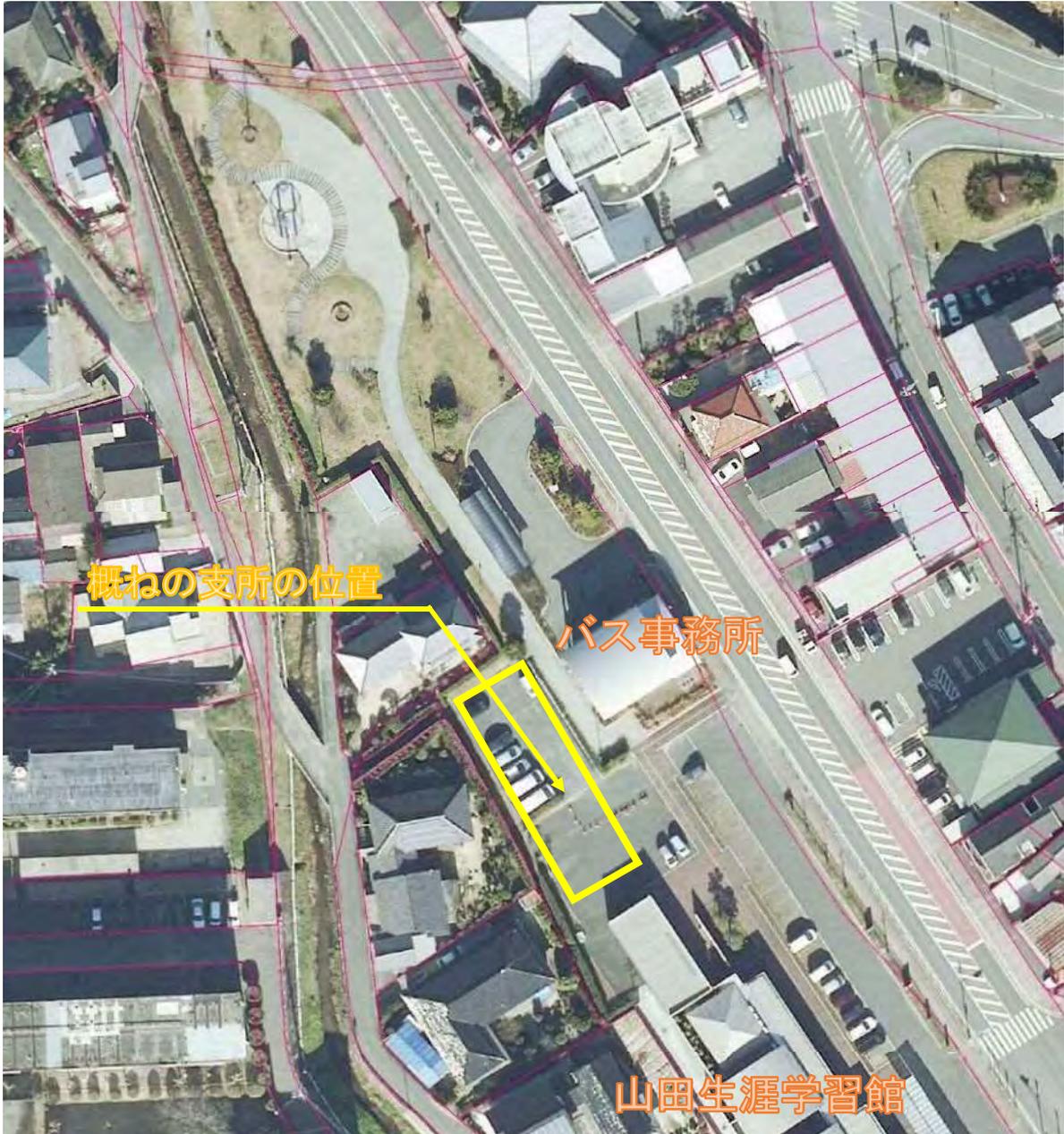


図 6-4. 支所設置場所

3) 必要機能と諸室の規模

支所の規模は、最大 500 m²程度の建物を基本としています。敷地条件により必要最低限の機能が導入できる広さを確保します。支所の諸室構成は以下を基本とします。

表 6-5. 支所の機能の設定

	名称	用途	規模等
1	執務室	<ul style="list-style-type: none"> ・証明書の発行 会計事務 ・簡易な申請・相談 ・地域振興 ・コミュニティの拠点 ・情報収集伝達機能（防災） 	1課2係制 職員15人
2	会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・期日前投票 ・各公共的団体が使用 ・市民団体、地域が使用できる会議室 	期日前投票のスペース
3	防災スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・防災資機材を置くことができる物資 備蓄機能 	倉庫兼用
4	トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・市民、職員兼用 	
5	給湯室・ ロッカー室	<ul style="list-style-type: none"> ・職員使用 	
6	玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・市民待合室 	
	その他必要な施設		

支所の諸室配置イメージを以下に示します。

執務室と会議室は連動するように近接して配置します。また、バリアフリーの観点より、平屋を基本として考えます。

会議室は、様々な用途に使用できるように可動式間仕切り等の工夫をして、少人数から大人数利用ができるように配慮します。



図 6-5. 施設内の支所機能配置イメージ

6-2. 稲築地域

(1) 対象地の土地利用・整備方針

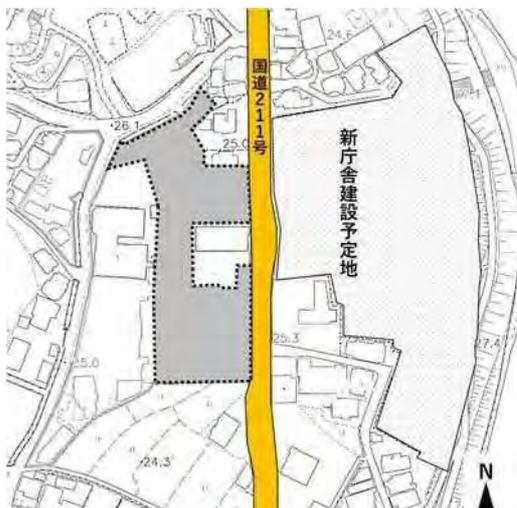
稲築地域の土地利用は、第2次嘉麻市総合計画で以下のように位置づけられています。

行政機能拠点（新庁舎周辺、稲築地区）

嘉麻市役所稲築庁舎をはじめ、公民館や保健センター等の行政機能が立地しています。今後は嘉麻市役所本庁舎の建設が予定されており、**新たな拠点として整備**していく必要があります。

このため、本拠点は**管轄官公署との連携による行政機能の拠点**として地区の振興を図ります。

<庁舎跡地敷地図>



<現況庁舎の写真>



図 6-6 現況庁舎及び検討対象敷地

稲築地域における跡地利活用の方針は、以下のとおりとします。

稲築地域の土地利用・整備方針

- ① **稲築庁舎、稲築母子健康センター・稲築住民センター及び稲築庁舎別館4（旧稲築町労働会館）を除却**し、一体的な土地利用ができるように整備します。
- ② 行政機能拠点として地域振興を図るため、庁舎跡地の参画しやすい立地条件をいかり、**民間譲渡区画として整備**します。

《設定理由》

昭和 26 年建築の稲築庁舎は、4 庁舎の中で最も古い庁舎です。至る所で経年劣化や雨漏りによる外壁の剥離、天井の破損等が見受けられます。耐用年数は平成 29 年末時点で 16 年を経過し、耐震の結果についても全庁舎の中で最も低く、一般的な建物としても庁舎としても必要な耐震基準を下回っています。また、他の除却対象施設においても、老朽化が著しく、合併特例債を活用できるうちに除却を行い、効率的な行財政運営や一体的な利活用を行うことが地域の活性化に繋がります。

稲築庁舎周辺は、多くの行政機能が立地し、今後は行政機能拠点となる新庁舎が整備されるため、敷地周辺の公共施設や商業施設との連携が図れるようにすることが必要です。

稲築庁舎跡地は、新庁舎建設予定地の西側にあり、新たな市民の流れができることが予想されることから、にぎわいのある土地利用を行うためにも、商業的な土地利用の必要性があります。また、地域内外の出店者が参画しやすい場所としても適しています。

(2) 稲築庁舎跡地の活用方針

稲築庁舎跡地の利活用方針は、民間事業者用地として活用することを前提とし、具体的な利活用は以下のように考えられます。

表 6-6. 活用方針と利活用

活用方針	利活用
商業施設機能の誘導	➤ 更地化や出店スペース等、事業者が参画しやすい利活用スペースを確保（多様な規模の事業者が共存）
事業用地として民間企業の誘致	➤ 事業用地の整備（商業・サービス業関連） ※民間事業者への利活用は売却や定期借地など様々な可能性がある
定住促進のための住宅地整備	➤ 宅地の整備（周辺の商業施設との連携を図る）



図 6-7. 敷地内ゾーン図

(3) 稲築庁舎跡地活用に関する手法

1) 跡地活用の事業化の流れ

庁舎跡地活用の事業化の流れを以下に示します。

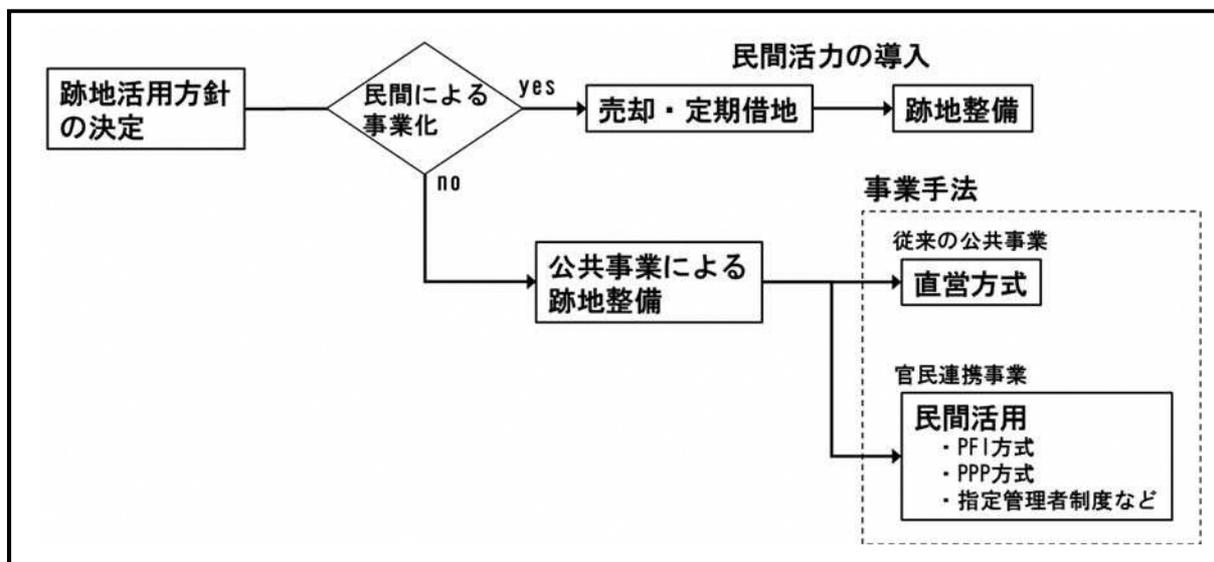


図6-8. 庁舎跡地活用の事業化 (図6-3再掲)

庁舎跡地活用は、図6-8で示すように民間による事業化を基本とします。庁舎跡地が立地する条件や利活用の方向性により、民間事業者が事業性や参画の有無を判断し、参画する場合は、民間事業者による整備が行われます。

民間による事業化が困難な場合は、公共が主体となった整備を行います。その整備方法にも、行政が単独で実施する直営方式や官民連携による民間活用等があります。

2) 売却の選定方式について

庁舎跡地は市民共有の財産であるため、売却の選定方法も重要となります。また、今後のまちづくりの重要な拠点でもあることから、庁舎資産を最大限利活用するとともに、価格の最大化だけでなく、嘉麻市全体の住民サービスや地域における課題解決ができるなどの多くの視点により市民利益を高める必要があります。

跡地売却の方式については表6-7に整理しています。

表6-7. 跡地売却の選定方式 (表6-2再掲)

	選定方式及び進め方	選定方法の特徴
	1. 価格固定プロポーザル方式 ①活用方針の目標及び評価基準を設定 ②売却価格を鑑定等により設定 ③活用方針案を公募し、計画案の評価により売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・計画に合った活用方針を実現できる案を選定可能。 ・価格を固定化するため、売却価格を高めることができない。
	2. 総合評価方式(計画+価格) ①活用方針の目標及び評価基準の設定 ②最低売却価格を鑑定等により設定 ③計画及び買取価格の評価基準(点数化)を公表 ④計画案及び買取価格を公募し、提案内容の総合評価により売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・計画と価格を点数化し、総合的に良いものを選定する方法であり、計画案と価格の両面においてバランスが保てる。 ・利用目的と価格の両面において重要度を考慮し、点数配点することができるものの、一般的な指標がないため、主観的な部分がある。
	3. 条件付一般競争入札方式(二段階選抜方式) ①活用方針の目標及び評価基準を設定し公表 ②最低売却価格を鑑定等により設定し公表 ③計画案及び買取価格を公募し、第1段階で計画案のみを評価し、一定水準以上の案を選定 ④第1段階で選定したものの中から、価格のみを評価して売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・活用方針について、事前に計画案が提示されるので、一定水準以上の活用方針は担保されるが、計画内容に差が大きくても、価格で評価・決定される。
	4. 条件付一般競争入札方式 ①土地取得者に対して活用方針、計画条件の制限を設定 ②最低売却価格を鑑定等により設定 ③条件付き売却として公募し、入札で売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・条件を満たせば、売却価格を最大化できる。 ・条件の制約と一般的な制限の中で利活用されるため、活用方針の反映が担保される可能性が弱い。

稲築庁舎跡地は、新庁舎に近接しており、新たな市民の流れができ、多くの人が集まることが予想されますが、事業者ヒアリングの結果から「商圈規模が小さい」や「民間単独での事業実施は難しい」との意見も多かったので民間事業者の競争がそれほど働かないと考えられます。そのため、利活用を有効に図ることが重要なため、**利活用に関する企画の高さを評価**することができるプロポーザル方式や総合評価方式による選定が望ましいと考えられます。

事業化に際しては、具体的に民間事業者への調査等の実施により実現性を高めることが重要で、適切な条件設定が必要になります。

3) 行政主体の事業化方法

民間による事業化が困難な場合は、行政が主体となって整備する必要があります。その場合に想定される事業化の方法を表 6-8 に示します。

表6-8. 想定される事業化方法の例

跡地の利活用		事業化の方法
1	民間事業者と一緒に事業を実施 【利活用の内容】 商業施設の整備・運営を実施 ※民間ノウハウを活用 【土地の所有】 市が所有 【建物の所有】 民間もしくは市が所有	①PFI方式 (BT0方式) <ul style="list-style-type: none"> ・民間資金を用いて施設整備を実施 ・整備内容は、要求水準や仕様等規定 ・整備後、施設の所有権を市に移転し、維持管理・運営を事業者側が継続して実施 (PFI法に準拠) 資金調達 : 民間事業者 (行政は割賦払い) 施設所有 : 市
		②PPP方式 (DBO等) <ul style="list-style-type: none"> ・設計、建設、維持管理・運営等を一体的に民間事業者が実施 (設計施工一括はDB方式) ・整備内容は、要求水準や仕様等で規定 (一般には、PFI法に準じて実施) 資金調達 : 市 施設所有 : 市
		③従来方式+指定管理方式 <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備は、従来方式を基本 ・維持管理・運営は、指定管理者制度により実施 資金調達 : 市 施設所有 : 市

事業者ヒアリングの結果から、建物付きの売却が難しいことも懸念されるため、行政で除却対象施設の除却を行うなど、必要に応じて商業利用の促進を行うことも必要となります。

跡地の利活用は売却や定期借地を基本として、民間参画の状況を踏まえながら、民間単独での事業化が困難な場合は、市が事業に関与する割合を高めながら構築していくことが必要になります。

今後は、事業の中身を具体化し事業の各段階において、民間事業者の参画意欲を高めながら事業化していくこととします。

6-3. 碓井地域

(1) 対象地の土地利用・整備方針

碓井地域の土地利用は、第2次嘉麻市総合計画で以下のように位置づけられています。

教育文化・商業振興拠点（碓井庁舎周辺、碓井地区）

織田廣喜美術館、碓井平和祈念館、碓井郷土館、碓井図書館からなる碓井琴平文化館をはじめ、皿屋敷跡等の教育文化施設が立地するとともに、道の駅うすいといった商業振興施設が立地しています。

このため、本拠点は教育文化と商業の先導的な振興を図ります。

<庁舎跡地敷地図>



<現況庁舎の写真>



図 6-9. 現況庁舎及び検討対象敷地

碓井地域における庁舎敷地内の活用方針は、以下のとおりとします。

碓井地域の土地利用・整備方針

- ① 碓井庁舎を利活用し、支所及び教育委員会（当面の間）を設置（教育センター・碓井地区公民館についても併設）します。
- ② 碓井庁舎、碓井琴平文化館や道の駅うすい等の既存施設を有効活用し、相互にかしながらか回遊性のある地域整備を行います。
- ③ 道の駅うすいや民間商業施設が集積していることから、商業振興拠点として整備を行い、地域の活性化を行います。

《設定理由》

新庁舎の規模設定は、職員適正化計画の目標最終年度である平成 39 年度 350 人体制を想定しており、新庁舎建設当初においては全職員の配置が不可能です。そのため、4 庁舎の中で 1 番新しく、平成 28 年度に耐震補強工事も実施している碓井庁舎に支所と当面の間（平成 32 年度から平成 38 年度）教育委員会を設置します。

碓井庁舎周辺には、多くの教育文化施設が狭い範囲で集約されています。また、小中学校や金融機関も近接で立地しており、そこに、支所及び教育委員会を設置（教育センター・碓井地区公民館についても併設）することで、新たな連携が生まれ、相互に回遊性をもつことができる拠点ができます。

周辺には、道の駅うすいといった商業施設や民間商業施設もコンパクトに集積しているため、更なるにぎわいをもたせるためにも、業地域としての整備を行います。

（２）碓井庁舎敷地の活用方針

碓井庁舎敷地内の利活用方針は、「商業振興」を基本としています。まずは、民間事業者が商業地域のための事業用地として活用することを前提とし、具体的な利活用は、以下のように考えられます。

表 6-9. 活用方針と利活用

活用方針	利活用
事業用地として民間企業の誘致	➤ 商業用地の整備（商業施設） ※民間事業者への土地活用は売却や定期借地など様々な可能性はある
回遊性をもたせるための拠点	➤ 回遊拠点の整備 芝生化、遊具設置による憩いの場として活用 イベントや休憩スペースの多目的広場

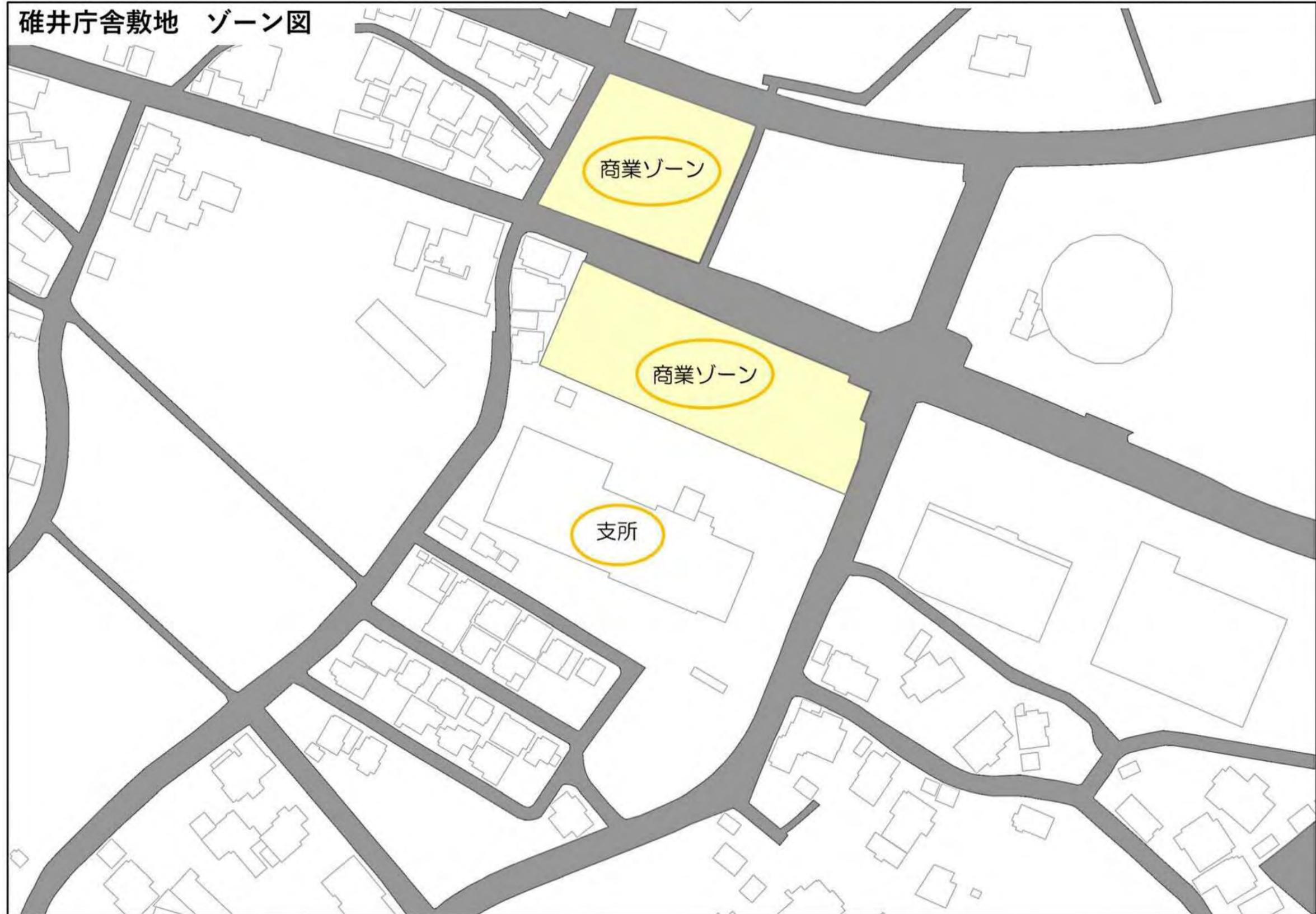


図6-10. 敷地内ゾーン図

(3) 碓井庁舎敷地活用に関する手法

1) 敷地活用の事業化の流れ

庁舎敷地活用の事業化の流れを以下に示します。

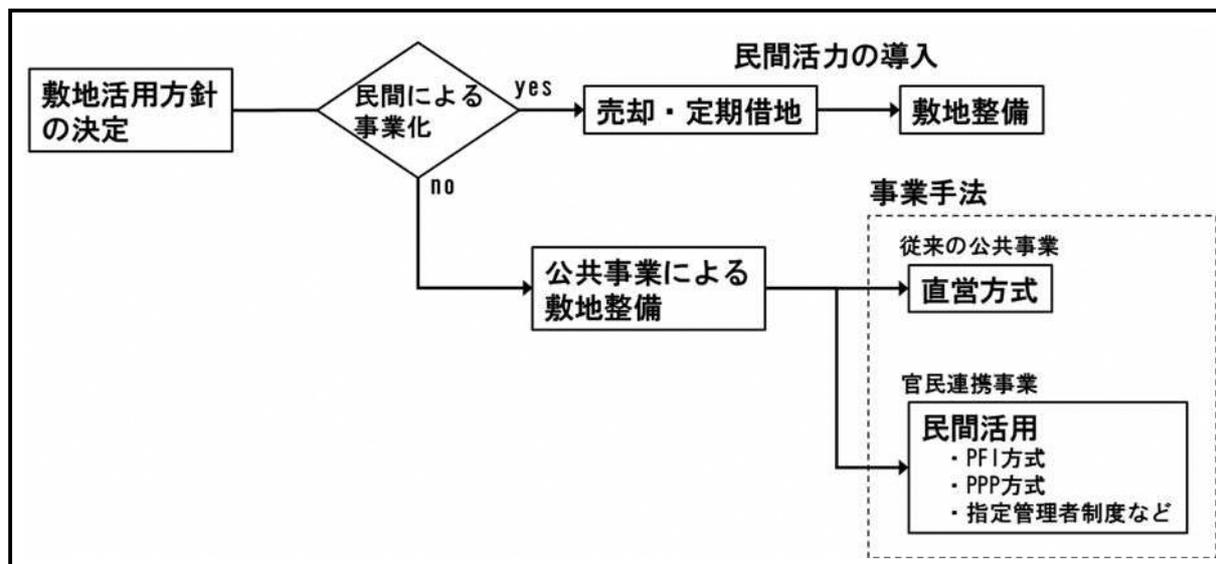


図6-11. 庁舎敷地活用の事業化

庁舎敷地活用は、図6-11で示すように民間による事業化を基本とします。庁舎敷地が立地する条件や利活用の方向性により、民間事業者が事業性や参画の有無を判断し、参画する場合は、民間事業者による整備が行われます。

民間による事業化が困難な場合は、公共が主体となった整備を行います。その整備方法にも、行政が単独で実施する直営方式や官民連携による民間活用等があります。

2) 売却の選定方式について

庁舎敷地は市民共有の財産であるため、売却の選定方法も重要となります。また、今後のまちづくりの重要な拠点でもあることから、庁舎資産を最大限利活用するとともに、価格の最大化だけでなく、嘉麻市全体の住民サービスや地域における課題解決ができるなどの多くの視点により市民利益を高める必要があります。

敷地売却の方式については表6-10に整理しています。

表6-10. 敷地売却の選定方式 (表6-2再掲)

	選定方式及び進め方	選定方法の特徴
	1. 価格固定プロポーザル方式 ①活用方針の目標及び評価基準を設定 ②売却価格を鑑定等により設定 ③活用方針案を公募し、計画案の評価により売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・計画に合った活用方針を実現できる案を選定可能。 ・価格を固定化するため、売却価格を高めることができない。
	2. 総合評価方式(計画+価格) ①活用方針の目標及び評価基準の設定 ②最低売却価格を鑑定等により設定 ③計画及び買取価格の評価基準(点数化)を公表 ④計画案及び買取価格を公募し、提案内容の総合評価により売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・計画と価格を点数化し、総合的に良いものを選定する方法であり、計画案と価格の両面においてバランスが保てる。 ・利用目的と価格の両面において重要度を考慮し、点数配点することができるものの、一般的な指標がないため、主観的な部分がある。
	3. 条件付一般競争入札方式(二段階選抜方式) ①活用方針の目標及び評価基準を設定し公表 ②最低売却価格を鑑定等により設定し公表 ③計画案及び買取価格を公募し、第1段階で計画案のみを評価し、一定水準以上の案を選定 ④第1段階で選定したものの中から、価格のみを評価して売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・活用方針について、事前に計画案が提示されるので、一定水準以上の活用方針は担保されるが、計画内容に差が大きくても、価格で評価・決定される。
	4. 条件付一般競争入札方式 ①土地取得者に対して活用方針、計画条件の制限を設定 ②最低売却価格を鑑定等により設定 ③条件付き売却として公募し、入札で売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・条件を満たせば、売却価格を最大化できる。 ・条件の制約と一般的な制限の中で利活用されるため、活用方針の反映が担保される可能性が弱い。

碓井庁舎は、当面の間、支所と教育委員会（教育センター・碓井地区公民館についても併設）が設置されますが、将来の建替え時に、一体的な利活用を行う必要があるため、定期借地等も含めた方法を検討し、将来の計画に支障とならないことを基本とします。

そのため、**将来の利活用のイメージを条件**として二段階選定方式による一般競争入札を行い、活用方針の水準を担保しながら価格を最大化することが想定されます。

事業化に際しては、具体的に民間事業者への調査等の実施により実現性を高めることが重要です。

3) 行政主体の事業化方法

民間による事業化が困難な場合は、行政が主体となって整備する必要があります。その場合に想定される事業化の方法を表6-11に示します。

表6-11. 想定される事業化方法の例

敷地の利活用		事業化の方法
1	直営で整備する場合 【利活用の内容】 拠点施設、公園等の整備・運営を行う 【土地の所有】 市が所有	①直営方式 <ul style="list-style-type: none"> ・市の直営事業で公園等を整備 ・維持管理は、直営や委託等で実施
2	民間事業者と事業を実施する場合 【利活用の内容】 拠点施設、公園等の整備・運営を行う 【土地の所有】 市が所有	①PFI方式（BT0方式） <ul style="list-style-type: none"> ・民間資金を用いて拠点施設、公園整備を実施 ・整備内容は、要求水準や仕様等規定 ・整備後、施設の所有権を市に移転し、維持管理・運営を事業者側が継続して実施（PFI法に準拠） 資金調達：民間事業者（行政は割賦払い） 施設所有：市
		②PPP方式（DB0等） <ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理・運営等を一体的に民間事業者が実施（設計施工一括はDB方式） ・整備内容は、要求水準や仕様等で規定（一般には、PFI法に準じて実施） 資金調達：市 施設所有：市
		③従来方式+指定管理方式 <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備は、従来方式を基本 ・維持管理・運営は、指定管理者制度により実施 資金調達：市 施設所有：市

事業者ヒアリングの結果から、商業事業者の参画が難しい意見が多かったため、必要に応じて利活用対象地への対応策が必要になります。

商業利用が困難な場合は、碓井庁舎前面の芝生化や遊具設置等を行い、道の駅うすいを中心とした既存商業施設との連携を図り商業機能の強化を促進しますが、整備費や維持管理費等を最小化する必要があるため、民間活用が考えられます。将来の建替え時には、再度、具体的な事業内容を検討していきます。

(4) 支所機能

1) 支所設置の目的

従来の庁舎があった地域が有機的に連携し、嘉麻市の主要な4つの地域として活性化され発展することが重要です。支所は、今後のまちづくりの重要な拠点とし、市の全体ビジョンとして位置づけ、活性化を図る施設として設置します。

2) 支所の位置検討

碓井支所は、当面碓井庁舎を利活用します。

碓井庁舎の建て替えに伴う支所設置は、今後の検討課題です。

3) 必要機能と諸室の規模

支所の諸室構成は、図6-12に示す配置イメージを基本とします。

(現庁舎の1階に配置することとしています)

6-4. 嘉穂地域

(1) 対象地の土地利用・整備方針

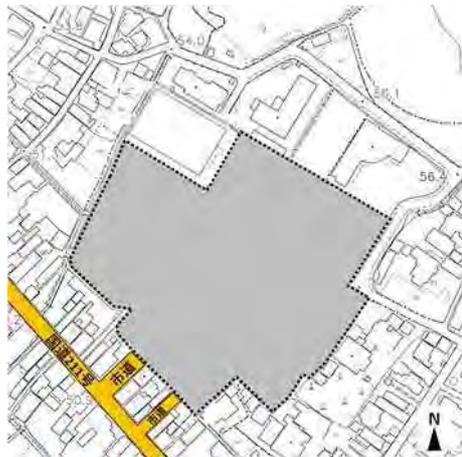
嘉穂地域の土地利用は、第2次嘉麻市総合計画で以下のように位置づけられています。

観光・定住促進拠点（嘉穂庁舎周辺、嘉穂地区）

益富城址、鮭神社、麟翁寺といった歴史文化を伝える史跡や社寺をはじめ、酒蔵等の**観光施設が国道211号沿道に多く立地**しています。

このため、本拠点は**歴史文化や緑豊かな大自然を活かした観光を振興**していくとともに、**住みよい環境を活かして定住化の促進**を図ります。

<庁舎跡地敷地図>



<現況庁舎の写真>



図 6-13. 現況庁舎及び検討対象敷地

嘉穂地域における支所及び跡地利活用の方針は、以下のとおりとします。

嘉穂地域の土地利用・整備方針

- ① 交通の要衝で利便性が高く親しみのある**現嘉穂庁舎敷地周辺に支所を設置**し、観光施設や歴史、文化の特性をいかした**情報発信の観光促進拠点**として整備します。
- ② 老朽化した**嘉穂庁舎及び旧大隈小学校校舎を除却**し、自然環境や歴史・文化の特性をいかした地域整備を行います。
- ③ 緑豊かな自然環境や住みよい環境特性をいかした**定住促進拠点として整備**します。

《設定理由》

嘉穂庁舎周辺地域は、歴史文化を伝える史跡や社寺が多数存在しているほか、国指定重要文化財である陣羽織も存在します。また、庁舎正面側には南北に国道 211 号が通り、すぐ側にはトンネル開通を予定している国道 322 号が交差しています。さらに、周辺は公共交通機関である西鉄バスの営業所、各病院施設や嘉麻警察署があり、今後は消防署の建設も行われ、公共的機関も集中していることから、歴史、景観などを活用したまちづくりや情報発信が必要です。

利活用としては、広い敷地の一体的な開発を行うためにも、老朽化した旧大隈小学校や嘉穂庁舎の除却が必要です。また、近隣には保育所や小中学校、高校など、子育てや教育環境が充実している現状を生かして、定住促進のための利活用を基本とします。

(2) 嘉穂庁舎跡地の活用方針

嘉穂庁舎跡地の利活用方針は、「観光促進拠点」、「定住促進拠点」を基本としています。

まずは、民間事業者による事業用地として活用することを前提とし、具体的な利活用は以下のようなことが考えられます。

表 6-12. 活用方針と利活用

活用方針	利活用
定住促進のための住宅地整備	➤ 分譲地として造成を行い売却
	➤ 民間事業者による集合住宅の整備
観光拠点づくりの整備	➤ 観光促進拠点としての駐車スペース
	➤ 飲食、情報提供、展示施設の整備 (一部は公共と民間の連携により整備)
持続可能なコミュニティづくり	➤ 地域の交流場所としての広場空間 子供たちが安心して利用できる広場
	➤ 公共交通の乗り継ぎ用バス停を整備
事業用地として民間企業の誘致	➤ 事業用地の整備 ※民間事業への利活用は売却や定期借地など様々な可能性がある

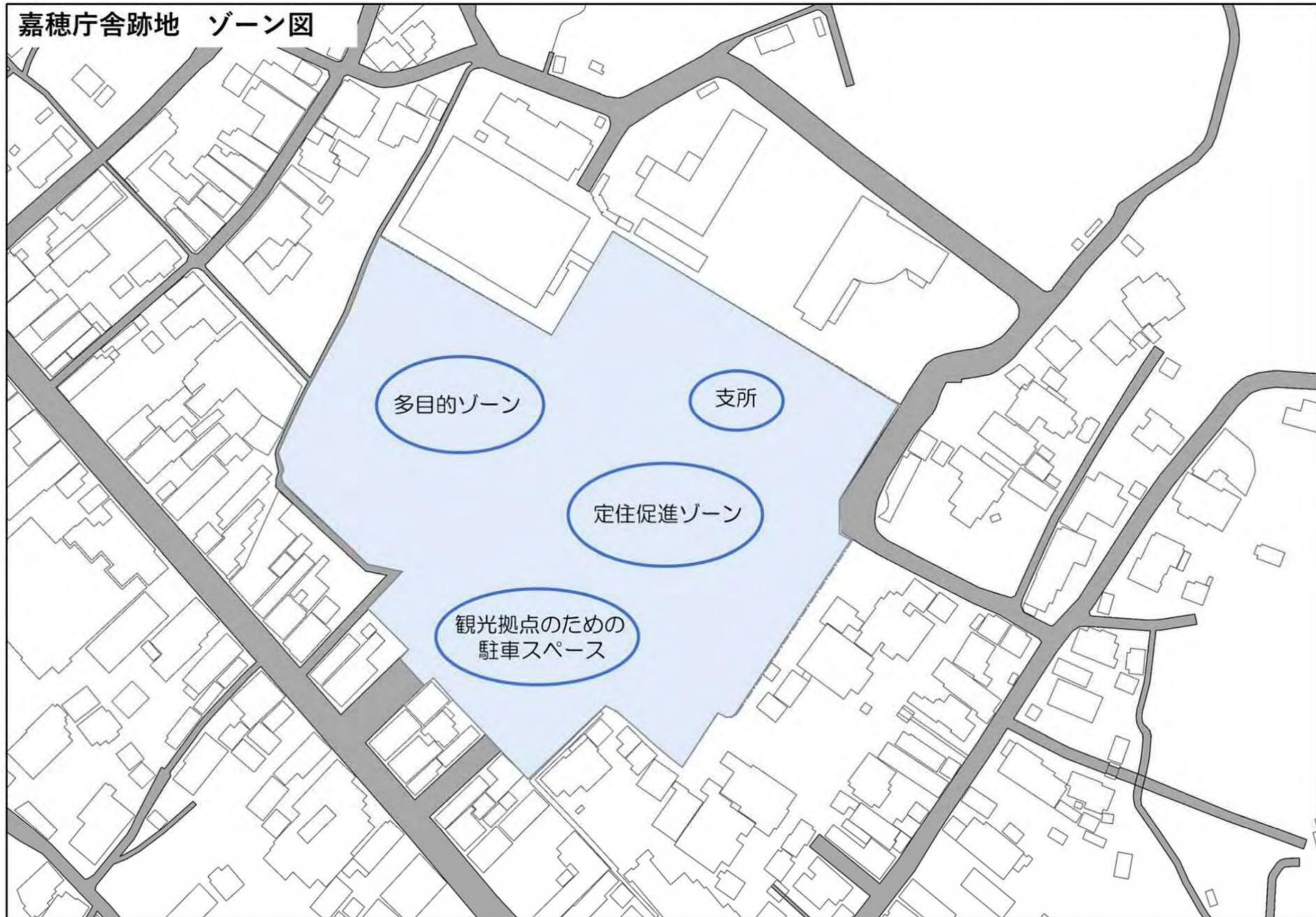


図 6-14. 敷地内ゾーン図

(3) 嘉穂庁舎跡地活用に関する手法

1) 跡地活用の事業化の流れ

庁舎跡地活用の事業化の流れを以下に示します。

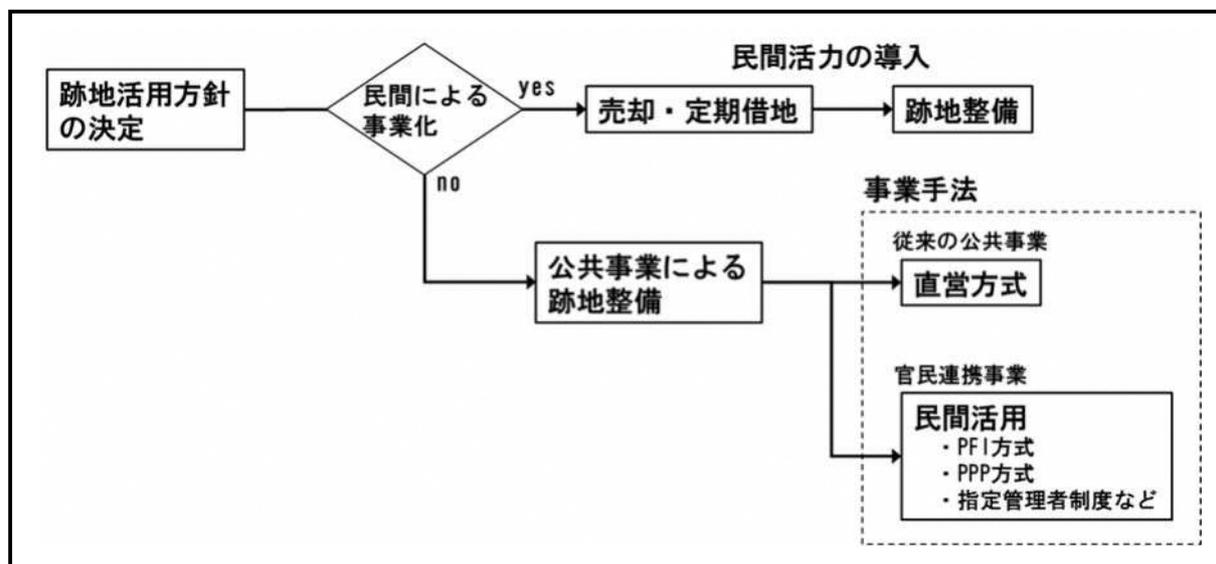


図6-15. 庁舎跡地活用の事業化 (図6-3再掲)

庁舎跡地活用は、図6-15で示すように民間による事業化を基本とします。庁舎跡地が立地する条件や利活用の方向性により、民間事業者が事業性や参画の有無を判断し、参画する場合は、民間事業者による整備が行われます。

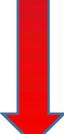
民間による事業化が困難な場合は、公共が主体となった整備を行います。その整備方法にも、行政が単独で実施する直営方式や官民連携による民間活用等があります。

2) 売却の選定方式について

庁舎跡地は市民共有の財産であるため、売却の選定方法も重要となります。また、今後のまちづくりの重要な拠点でもあることから、庁舎資産を最大限利活用するとともに、価格の最大化だけでなく、嘉麻市全体の住民サービスや地域における課題解決ができるなどの多くの視点により市民利益を高める必要があります。

跡地売却の方式については表 6-13 に整理しています。

表6-13. 跡地売却の選定方式 (表6-2再掲)

	選定方式及び進め方	選定方法の特徴
内容重視  ↓ 価格重視 	1. 価格固定プロポーザル方式 ①活用方針の目標及び評価基準を設定 ②売却価格を鑑定等により設定 ③活用方針案を公募し、計画案の評価により売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・計画に合った活用方針を実現できる案を選定可能。 ・価格を固定化するため、売却価格を高めることができない。
	2. 総合評価方式(計画+価格) ①活用方針の目標及び評価基準の設定 ②最低売却価格を鑑定等により設定 ③計画及び買取価格の評価基準(点数化)を公表 ④計画案及び買取価格を公募し、提案内容の総合評価により売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・計画と価格を点数化し、総合的に良いものを選定する方法であり、計画案と価格の両面においてバランスが保てる。 ・利用目的と価格の両面において重要度を考慮し、点数配点することができるものの、一般的な指標がないため、主観的な部分がある。
	3. 条件付一般競争入札方式(二段階選抜方式) ①活用方針の目標及び評価基準を設定し公表 ②最低売却価格を鑑定等により設定し公表 ③計画案及び買取価格を公募し、第1段階で計画案のみを評価し、一定水準以上の案を選定 ④第1段階で選定したものの中から、価格のみを評価して売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・活用方針について、事前に計画案が提示されるので、一定水準以上の活用方針は担保されるが、計画内容に差が大きくても、価格で評価・決定される。
	4. 条件付一般競争入札方式 ①土地取得者に対して活用方針、計画条件の制限を設定 ②最低売却価格を鑑定等により設定 ③条件付き売却として公募し、入札で売却先を決定	<ul style="list-style-type: none"> ・条件を満たせば、売却価格を最大化できる。 ・条件の制約と一般的な制限の中で利活用されるため、活用方針の反映が担保される可能性が弱い。

定住促進を目的とした活用方針を条件として、二段階選定方式による一般競争入札を行い、

土地活用の水準を担保しながら価格を最大化していくことが想定されます。

事業化に際しては、具体的に民間事業者への調査等の実施により実現性を高めることが重要で、適切な条件設定が必要になります。

3) 行政主体の事業化方法

民間による事業化が困難な場合は、行政が主体となって整備する必要があります。その場合に想定される事業化の方法を表6-14に示します。

表6-14. 想定される事業化方法の例

跡地の利活用		事業化の方法
1	<p>市直営で宅地分譲する場合</p> <p>【利活用の内容】 市で道路、宅地等の整備を行い、土地を分譲販売する</p> <p>【土地の所有】 土地を個人に売却 ⇒家屋等の上物は、購入者が整備 公共インフラの用地は、市が所有</p>	<p>①直営方式</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の直営事業で宅地等を整備 ・土地の売却等も実施 ・公園、駐車場等を設置する場合は、市内のその他施設と同様に管理運営を行う (指定管理者制度の活用等)
2	<p>公共事業として事業を実施する場合</p> <p>【利活用の内容】 市の公共事業として、定住促進事業（公営住宅の整備等）や駐車場整備、道路整備等を行う ※将来の陣羽織の展示場が必要になった場合に整備ができる空間を確保</p> <p>【土地の所有】 市が所有</p>	<p>①PFI方式（BTO方式）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間資金を用いて施設整備を実施 ・整備内容は、要求水準や仕様等を規定 ・整備後、施設の所有権を市に移転し、維持管理・運営を継続して実施（PFI法に準拠） <p>資金調達：民間事業者（行政は割賦払い） 施設所有：市（建設後、市に移管）</p> <p>②PPP方式（DBO等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計、建設、維持管理・運営等を一体的に民間事業者が実施（設計施工一括はDB方式） ・整備内容は、要求水準や仕様等で規定 (一般には、PFI法に準じて実施) <p>資金調達：市 施設所有：市</p> <p>③従来方式＋指定管理方式</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備は、従来方式により実施 ・維持管理・運営は、指定管理者制度により実施 <p>資金調達：市 施設所有：市</p>

事業者ヒアリングの結果から、建物付きの売却が難しいことも懸念されるため、行政で除却対象施設の除却を行うなど、必要に応じて定住促進利用のため整備を行う必要があります。

跡地の利活用は売却を基本として、民間参画の状況を踏まえながら、民間単独での事業化が困難な場合は、市が事業に関与する割合を高めながら構築していくことが必要になります。

今後は、事業の中身を具体化し事業の各段階において、民間事業者の参画意欲を高めながら事業化していくこととします。

(4) 支所の配置及び支所機能

1) 支所設置の目的

従来の庁舎があった地域が有機的に連携し、嘉麻市の主要な4つの地域として活性化され発展することが重要です。支所は、今後のまちづくりの重要な拠点とし、市の全体ビジョンとして位置づけ、活性化を図る施設として設置します。

2) 支所の位置検討

嘉穂支所の位置は、地域住民の利便性、施設の設置目的、立地条件や敷地条件等により、「嘉穂庁舎敷地」周辺に設置することを基本とします。

<選定理由>

支所の位置は、以下の観点により設定しています。なお、嘉穂地域整備協議会でも十分議論され、答申では嘉穂庁舎敷地周辺への設置となっています。

- ✓ 交通の要衝
- ✓ 公共交通の結節点
- ✓ 旧嘉穂町の中心部で施設の集約が可能
- ✓ 支所整備に関して、土地の取得等が不要
- ✓ 歴史文化・観光資源が豊富で観光拠点性がある

3) 必要機能と諸室の規模

支所の規模は、最大 500 m²程度の建物を基本としています。支所の諸室構成は以下を基本とします。

表 6-15. 支所の機能の設定

	名称	用途	規模等
1	執務室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 証明書の発行 会計事務 ・ 簡易な申請・相談 ・ 地域振興 ・ コミュニティの拠点 ・ 情報収集伝達機能（防災） 	1課2係制 職員15人
2	会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 期日前投票 ・ 各公共的団体が使用 ・ 市民団体、地域が使用できる会議室 	期日前投票のスペース
3	防災スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災資機材を置くことができる物資備蓄機能 	倉庫兼用
4	トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民、職員兼用 	
5	給湯室・ロッカー室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員使用 	
6	玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民待合室 	
	その他必要な施設		

支所の諸室配置イメージを以下に示します。

執務室と会議室は連動するように近接して配置します。また、バリアフリーの観点より、平屋を基本として考えます。

会議室は、様々な用途に使用できるように可動式間仕切り等の工夫をして、少人数から大人数利用ができるように配慮します。

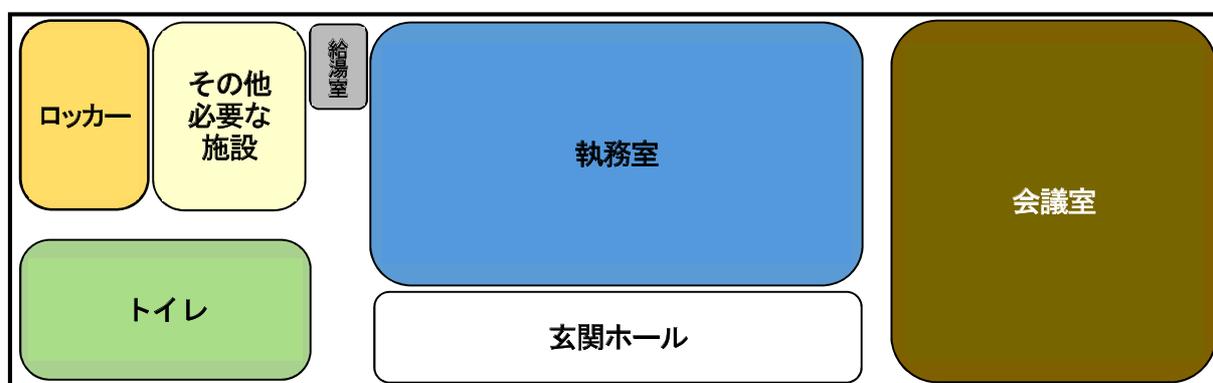


図 6-16. 支所の機能の配置イメージ

7. 整備に向けて

7-1. 整備スケジュール

本計画は、以下のスケジュールに沿って実施します。

表7-1. 各地域の整備スケジュール表

月	1年目（平成30年）				2年目（平成31年）				3年目（平成32年）			
	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
山田地域	要求水準等の検討、募集要項の作成				施設を利用した民間応募なし				新庁舎供用開始			
	山田支所設計期間				民間事業者募集				民間活力導入			
	山田庁舎除却設計期間				山田支所建設期間				山田庁舎除却期間			
稲築地域	要求水準等の検討、募集要項の作成				施設を利用した民間応募なし				新庁舎供用開始			
	稲築支所設計期間				民間事業者募集				民間活力導入			
	稲築庁舎除却設計期間				稲築支所建設期間				稲築庁舎除却期間			
碓井地域	要求水準等の検討、募集要項の作成				施設を利用した民間応募なし				碓井庁舎供用開始			
	碓井支所設計期間				民間事業者募集				民間活力導入			
	碓井庁舎設計改修期間				碓井支所建設期間				庁舎改修工事期間			
嘉穂地域	要求水準等の検討、募集要項の作成				施設を利用した民間応募なし				碓井庁舎供用開始			
	旧大隈小学校除却設計期間				民間事業者募集				民間活力導入			
	嘉穂支所設計期間				嘉穂支所建設期間				嘉穂庁舎除却期間			
	嘉穂庁舎除却設計期間				嘉穂支所建設期間				嘉穂庁舎除却期間			

7-2. 整備の進め方について

庁舎跡地の土地利用・整備方針については、本計画が示す利活用を基本とします。

本計画内では、民間事業者による利活用を計画していますが、民間事業者は、事業として成立しなければ参画することはありません。そのため、民間事業者の動向を把握しながら、事業性を高める必要があります。

現時点において実施した民間事業者へのヒアリング結果では、民間単独での事業化は非常に難しい状況となっています。しかし、財政負担を軽減しつつ、各地域の拠点づくりを進めるためには、民間事業者との連携した地域整備を行うことが最善です。各地域の中心という特性をいかしながら、民間事業者が活用できる方法を模索していきます。

地域整備の方向性を踏まえて、嘉麻市が中心となって利活用を図ることで、その実現性を高め、整備費用、将来の維持管理や運営費用を抑える工夫を民間と連携することによって、上質なサービスの提供や効率的、効果的な行政運営が行えます。

今後は、本計画に基づき、民間事業者中心の利活用を進めますが、民間活力の導入が困難な場合は、市が事業に関する割合を高めながら事業を構築していく必要があり、各地域の地域特性をいかにしながら、支所等との連携が図れる整備(宅地や公園等)を進めていきます。

