

全国都道府県の本庁舎における「敷地」利用状況を 踏まえて検討する、福岡県本庁舎の「敷地」の活用の 可能性について

福岡県 里村 雄



1 はじめに

地方公共団体が所有する不動産である「公的不動産（PRE）」について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運用を行う「PRE 戦略」の推進を、地方公共団体は国から求められている。

その流れに則り、全国の地方公共団体では様々な取り組みを進めている。例えば、公共施設の建て替え時、余裕床面積を活用し、民間企業へカフェや物販運営の場所等として貸し出しを行うことで、地域住民の利便性を高めるとともに収益をあげる取り組みを行ったり、地方公共団体が有する所有地を民間事業者へ貸付け、民間事業者から貸付料を得て、税金の持ち出しを少なくしながら、公共施設の更新を行ったりという取り組みが挙げられる。

本県においても、県庁舎の最上階を展望台として整備し、民間事業者による県産品を扱ったカフェを開設したり、1 階の一部分を改装し、庁舎内に県庁職員や地域住民が利用可能な保育所を開設したりしている。

このように、地方公共施設である庁舎そのものの魅力を高める取り組みは様々な進んでいる一方で、県本庁が建設されている敷地への空間的・機能的な価値を付加する取組は、県庁舎に比べて、十分に進んでいるとはいえない。税金によって運用されている公的不動産は、県庁舎か敷地かに関係なく、より効果的に活用することが求められている。そこで、あまり検討が進んでいない「敷地」に着目し、全国の活用事例を調査したうえで、福岡県庁本庁舎（以下、「本庁舎」とする）の敷地にどのような活用方法があるかを考えていきたい。

2 福岡県庁本庁舎について

(1) 所在地について

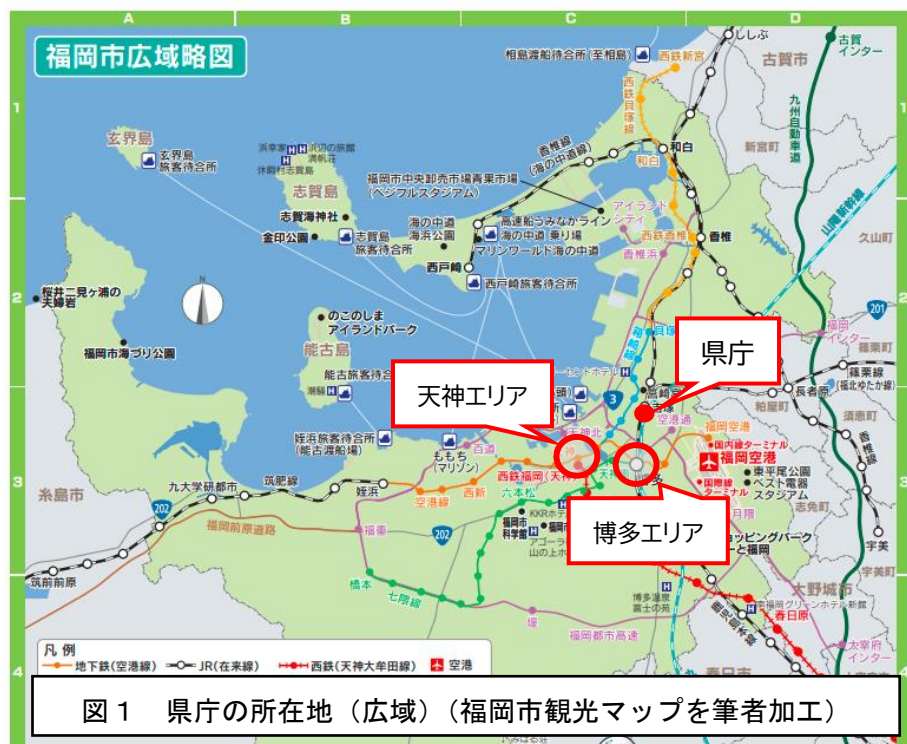
本庁舎の所在地は、福岡市博多区の東公園である。残念ながら、福岡市内で経済的に栄えているエリアである博多エリア、天神エリアのいずれにも徒歩圏内で属した立地ではなく、JR や地下鉄で数駅の場所に所在している。

それでは、本庁舎の所在するエリアがどのような場所であるのか、最寄り駅と周辺施設の切り口から確認していきたい。

まず、県庁にアクセスする駅だが、2 箇所存在している。一つは、JR 吉塚駅である。この駅は博多駅の隣駅に位置する。博多駅は、言わずと知れた福岡市内のターミナル駅で、他県からの玄関口の一つとなっているが、その隣にある吉塚駅は博多駅ほどの大きさはない。1 日の平均乗車数は約 15,000 人（令和 5 年）で、JR 九州が運営している鹿児島本

線に属する 102 駅中、5 番目に位置しており、乗車数は上位となっている。ちなみに、隣駅である博多駅の乗車数は約 120,000 人（令和 5 年）となっており、一駅しか変わらないものの、その乗車人数には大きな差がみられる。なお、言うまでもないことだが、博多駅は、JR 九州が運営している全線の駅の中で圧倒的に一番多い乗車数を誇っている。

それでは、
吉塚駅の説明に戻りたい。駅に乗り入れしている路線は 2 路線ある。九州を縦に貫く重要な幹線である「鹿児島本線」と福岡県内の旧産炭地である筑豊地区へとつながる「篠栗線（福北ゆた



か線）」である。普通列車及び快速列車の停車駅となっており、福岡県と大分県をつなぐ特急電車である「ソニック」の停車駅でもある。このことから、ある程度重要な機能を担った駅であり、交通利便性は確保されているといえる。

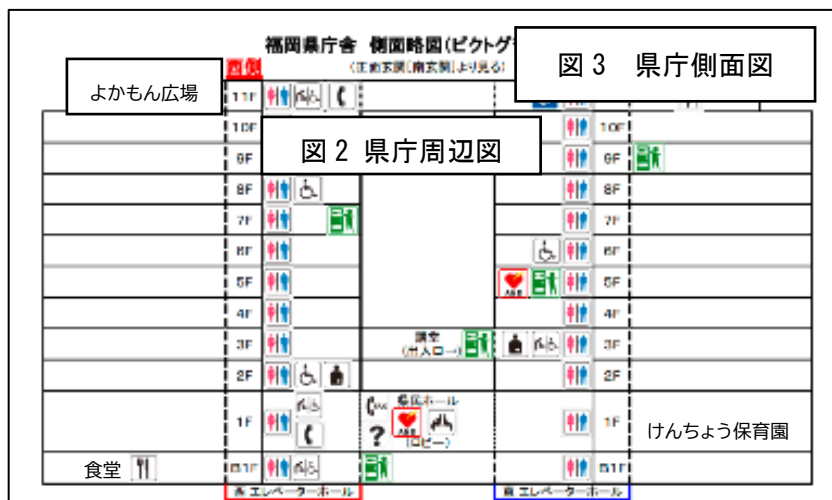
もう一つのアクセス駅は、福岡市営地下鉄「馬出九大病院前駅」である。福岡の中心エリアを横断している地下鉄の路線である。なお、空港や博多駅に向かう路線とは直接つながっておらず、中洲川端駅で乗り換えをする必要な路線となっており、福岡市内の移動はともかく、県外から直接本庁舎に向かう際は、若干不便を感じる路線となっている。この点も、本庁舎の所在エリアに足が向き難い理由の一つとなっているのではないかと考えている。1 日の平均乗車数は約 6,000 人で、福岡市営地下鉄全 38 駅のうち、



21 番目の駅となっており、地下鉄の駅として中堅の駅といえる。この駅は、本庁舎と直結となっており、福岡市民が考える県庁最寄駅ということこちらを思い起こす人も多い。

(2) 本庁舎の周辺について

本庁舎が所在する博多区東公園は、前述のとおり栄えている商業エリアからは外れた場所となっている。周辺には、九州大学病院や小規模ショッピングモールであるパピヨンガーデンなどはあ



るが、本庁舎周辺に、土日祝日の人通りはほとんどなく、周辺の飲食店もメインの客を地域住民と県庁職員を想定しているのか、ほとんどが定休日としているような場所で、閑静な住宅街という表現が似合う立地となっている。

以上のとおり、最寄り駅と周辺の様子から本県本庁舎の立地場所の評価は、黙っていても人が集まる中心地エリアではなく、少し外れた人通りの少ない住宅地エリアということになると考えられる。

(3) 本庁舎について

それでは、敷地に目を向ける前に、本庁舎そのものに関するスペックや県民向けにどのような機能を付加してきたかについて触れておきたい。

本庁舎は、昭和 56 年に竣工している。設計者は、著名な建築家である黒川紀章氏である。県庁の隣に広がる東公園との調和を目指し、「水と緑の中の県庁」というテーマで設計されている。敷地面積は、79,370.62 m²で、建築面積は 13,670.50 m²となっている。同じ敷地内に、県警棟と議会棟が建っており、いずれも地下でつながっている。なお、余談ではあるが、福岡県庁の敷地を上空から見ると、六角形の形をした議会棟を「亀」、連絡通路で北棟と南棟をつないでいる行政棟は「井」、ソーラーパネルを備えた福岡県警棟を「光」と見立てて、本庁舎建設時の県知事であった「亀井光」氏の名前を残したというスケールの大きな都市伝説がある。筆者も県庁入庁時の最初の懇親会で先輩職員からこの話を聞き、亀井知事ご本人は存じ上げないものの、名前だけは知ることとなった。

本庁舎の主構造は鉄筋コンクリート構造となっており、建築基準法改正前の建築物ではあるが、新耐震基準同等以上の耐震性能を有していることが確認されている。

地上 11 階、地下 3 階の施設となっており、最上階である 11 階には「ふくおかよかもんひろば」と名付けられた物産観光展示室がある。展望台として、東公園から玄界灘を一望できる景観を楽しめるとともに、家具の一大産地として知られる大川市の大川家具や伝統工芸品に触れられるラウンジ、県産農産物を提供するカフェなどが併設されており、

一般のお客さんが利用できるように開放されている。また、1 階は県民ホールがあり、県産品の物販イベントや県の事業を PR する展示イベントなどに利用されている。その他にも、本庁舎 1 階に、認可型保育事業所「けんちょう保育園」を 2020 年に開園し、県庁職員をはじめ、地域住民も利用可能な保育園として運営されている。

また、2021 年に地下 1 階の食堂を全面改装し、「けんちょう Food Marche」として、リニューアルオープンしている。一般県民の食堂利用はもちろん、食堂営業時間以外もフリースペースとして施設開放を行っている。無料 Wi-Fi も完備しているため、テレワークスペースとして利用することもできる。

以上のように、通常の行政組織としての機能以外にも、県民向けの機能を付加し、税金を使って建設・運営している本庁舎の価値向上に努めている。福岡県が定めている「福岡県公共施設等総合管理計画」に基づく「県庁（行政棟）個別施設計画」では、経年劣化は認められるものの、適切な補修を行っていることから、本庁舎の目標耐用年数は原則どおりの「65 年」となっており、計画が改定された令和 2 年 3 月時点で、耐用残年数は「27 年」となっている。つまり、本庁舎は今後 27 年間、今の立地のままで移転しないということができ、本庁舎はもちろん、その敷地も現在のまま使い続けることとなる。先にみたように本庁舎は、価値向上のための取組を様々進めているが、翻って敷地利用はどのような状況か確認したい。

(4) 敷地の利用状況について

現状、本庁舎の敷地に備わっている付加機能としては、「身体障害者優先の駐車場」（約 40 台程度駐車可能）、「シェア自転車の駐輪ポート」と「福岡県庁水素ステーション」の 3 種類である。

福岡県庁水素ステーションは、燃料電池自動車（FCV）」の普及を目的に、平成 27 年に導入しており、トラックに水素充填装置を積載した移動式の水素ステーションとなっている。月～金の日中に営業しており、土日祝と年末年始は休業している。FCV の販売台数が全国で約 2,000 台（2021 年度）という状況であり、ガソリン車を含んだ新車自動車販

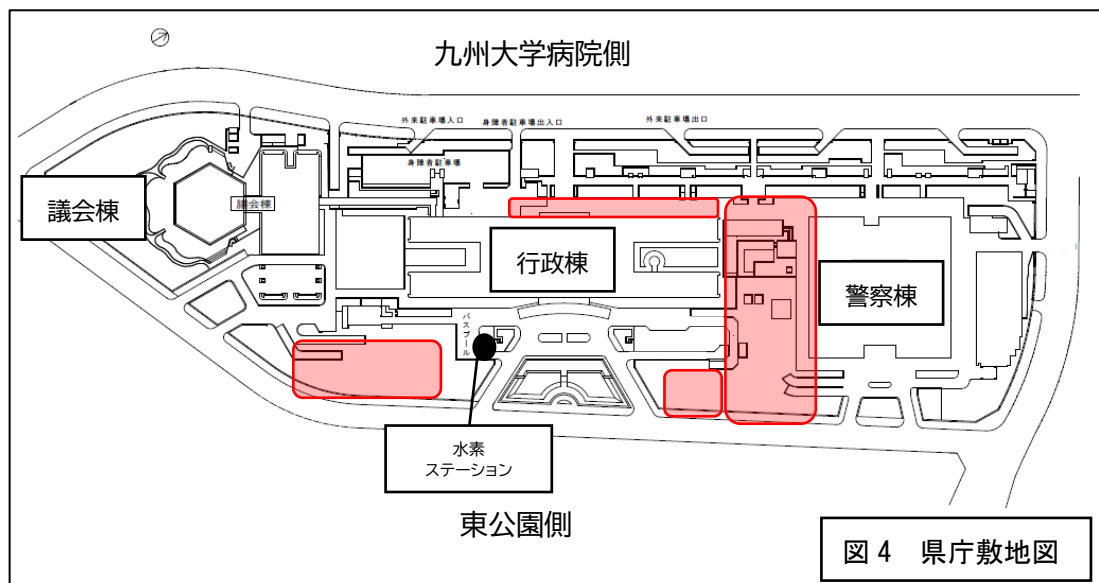


図 4 県庁敷地図

売台数をベースに考えるシェア率では 0.08%程度と、広く県民に魅力的な機能であるとは現時点では言えない状況となっている。

以上が現在の敷地の利用状況となる。今の段階で、駐車場などで利用されておらず、「余白」として利用可能なエリアと考えられるのは、上記図 4 の赤色で囲んだエリアとなり、エリアの様子は写真 1 と 2 のような状況である。



写真 1 県庁敷地（九大側）



写真 2 県庁敷地（東公園側）

3 各都道府県の敷地利用の状況について

(1) アンケート調査の実施について

今後の本庁舎の敷地利用の参考とするため、他都道府県の状況についてアンケート調査をおこない、敷地の利用の状況について整理した。

アンケートの調査概要は次のとおりである。

a. 調査時期：令和 6 年 12 月 2 日（月）～12 月 13 日（金）

※6 日を一旦の〆切とし、継続調査

b. 調査対象者：全国都道府県の庁舎管理担当部局担当者

c. 調査方法：メールで担当部局に依頼し、記入項目を入力

d. 回収率：33 /47 都道府県（70.2%回収） ※福岡県含む

e. 調査内容：次の 2 問を設定

①本庁舎の敷地内に追加している施設（機能）の自由記載（ハード、ソフト関係なく記載）

②本庁舎の立地（人通りの多い・少ない、商業エリア・ビジネスエリア、その他）を選択。その他を選択した場合は自由記述

敷地内に追加している機能で、駐車場（身体障害者優先駐車場含む）やシェアサイクルのポート機能については、魅力向上というよりは、交通手段の確保という最低限必要な

機能である側面が強いことから、追加機能としては積極的に評価しないこととする。また、燃料電池自動車向け充電機能（EV/PHV/水素）についても、燃料電池自動車の普及率は高まっておらず、対象となる住民に絶対数があまり望めないことから、付加機能としての評価は低くみなし、同じく積極的な評価は行わないこととする。

また、機能付加をするかどうかは、本庁舎の立地の影響も無視できないのではないかと考えられる。例えば、日ごろから人通りの多い商業エリアでは、本庁舎の敷地に機能を付加する需要も高く、敷地を有効活用した際の効果の高さも見込みやすいことから、積極的な利活用が進んでいる可能性が高いのではないかと推察される。したがって、本庁舎の立地状況も併せて、アンケート調査の対象とした。人通りの多さについては、本来、定量的に数値把握し、人通りの多寡を論じるべきだとは考えるが、本庁舎の周辺の人通りについて、定量的に把握しているデータはなく、また即席で把握する方法も想定できないことから、担当者の主観という、客観性に欠ける分析となってしまうことをあらかじめご了承ください。

以上を踏まえて、各都道府県からアンケート調査結果を次のとおり整理した。

(2) アンケート調査結果について

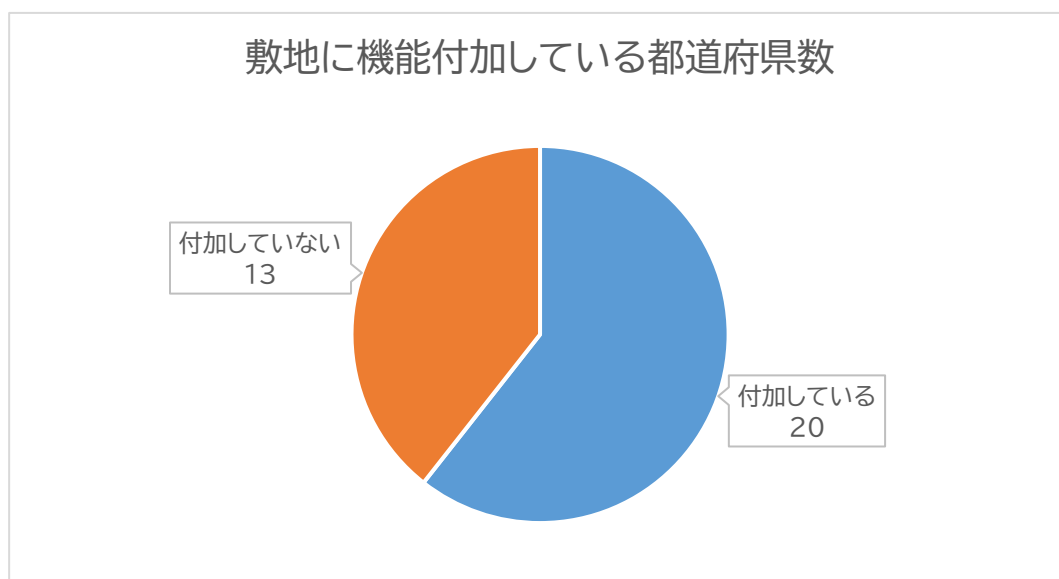
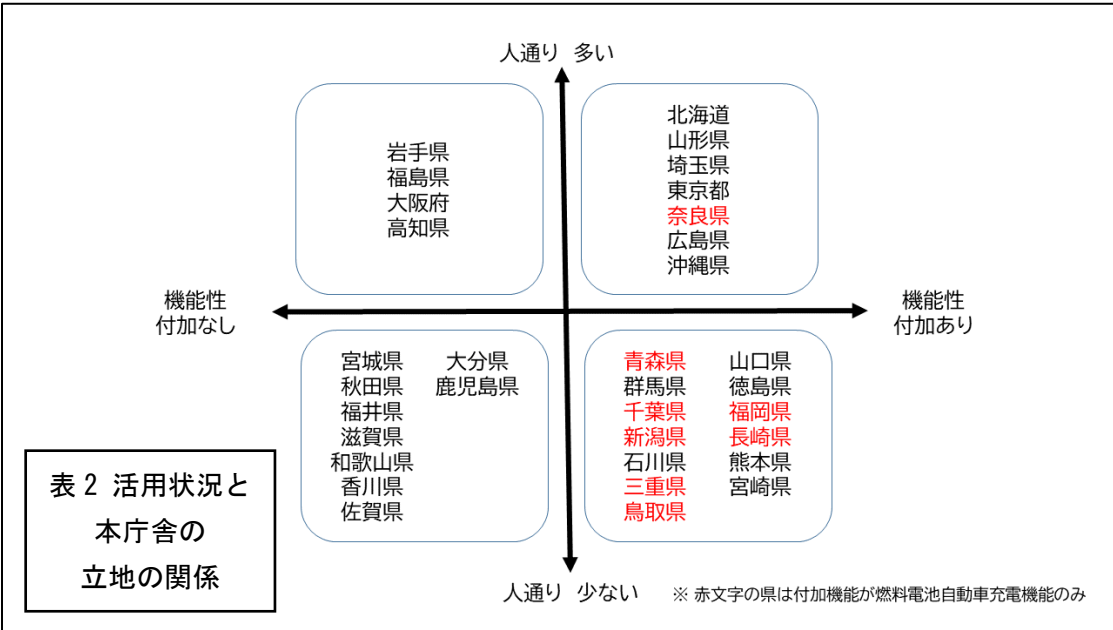


表 1 都道府県における本庁舎の敷地への機能付加状況（福岡県含む）

アンケートの結果は表 1 のとおり、本庁舎の敷地に、機能付加をしている都道府県は、20 都道府県であった。また、前述のとおり、積極的な評価対象とはしない燃料電池自動車充電機能、駐車場やシェアサイクルポート以外の機能を付加している都道府県を立地との関連でまとめたものが表 2 となっている。機能付加をしている 20 都道府県のうち、積極的な機能付加をしているのは、12 都道府県となり、回答のあった都道府県ではあるものの、およそ 40%は敷地を活用し、機能付加をしていることが分かった。

主な付加機能を類型で整理し、大別したものが表 3 となっており、4 種類の機能付与に分類されることが分かった。さらに、細かく見ていったものが、表 4 と表 5



である。表 4 は、機能付加しているところのうち、人通りの少ないエリアに立地している県を抜粋した。6 県が該当しているが、付加されている機能は、いずれかの 4 種類であり、残念ながら、特に傾向は見られなかった。おそらく、これは、人通りに関係なく機能を付加されているものと考えられる。例えば、人通りが少なくても、キッチンカースペースを導入している県の中には、職員

主な付加機能

- ・資料館
- ・都市公園(緑地)
- ・県民向けイベントスペース(芝生など)
- ・キッチンカースペース

表 3 敷地への主な付加機能

都道府県付加機能一覧表			
※赤字の県は、未回答により筆者確認 ※内容整理のため、一部加筆修正あり			
番号	都道府県名	主な機能分類	本庁舎の敷地内に付加している施設(機能)
10	群馬県	イベントスペース	・県民向けイベントスペース(芝生)
17	石川県	都市公園	・身体障害者優先駐車場 ・園地(県民の杜) ・金沢市公共シェアサイクルポート
35	山口県	キッチンカー 資料館	・身体障害者優先駐車場 ・キッチンカースペース ・県政資料館(山口県旧庁舎)
36	徳島県	イベントスペース キッチンカー	・身体障害者優先駐車場(パーキングパーミット) ・電気自動車用急速充電器(現在故障により撤去) ・県庁敷地内に県事業のPR等でキッチンカーや出店のスペース
43	熊本県	イベントスペース	・プロムナード(散策路)をイベントスペースとして活用
45	宮崎県	キッチンカー	・キッチンカー設置スペース

表 4 都道府県付加機能一覧表(抜粋)

のランチの選択肢を増やすという福利厚生観点から導入している事例も見られた。

一方、表 5 は人通りの多いエリアに立地している都道府県を抜粋した。こちらは、6 都道県が該当し、いずれもキッチンカースペースの導入はなかった。人通りが多いため、親和性が高そうな機能と思われるが、逆に繁華街という好立地エリアに所在しているため、周辺に競合する飲食店が多く、あえて付加する必要がない機能と判断されたと考えられる。

以上より、人通りの少ないエリアはともかく、人通りの多いエリアは立地による兼ね合いを考慮して、少なくとも付加しない機能を選択しているのではないかと考えられる。

都道府県付加機能一覧表			
※赤字の県は、未回答により筆者確認 ※内容整理のため、一部加筆修正あり			
番号	都道府県名	主な機能分類	本庁舎の敷地内に付加している施設(機能)
1	北海道	資料館	・北海道庁旧本庁舎(赤れんが庁舎) ※令和7年7月に指定管理施設としてリニューアルオープン予定
6	山形県	都市公園	・身体障害者優先駐車場 ・電気自動車用供給ステーション ・都市公園(県庁周辺を県民緑地として整備)
11	埼玉県	都市公園	・身体障害者優先駐車場/思いやり駐車場 ・みどりの広場/中庭(コート) ・EV用充電ステーション
13	東京都	イベントスペース	・都民広場 ・EV/PHV充電施設
34	広島県	都市公園	・中庭にウッドデッキ設置し、職員や県民が憩いの場として活用 ・県庁前敷地内に平屋型商業施設や芝生広場等を整備中 ⇒中心市街地活性化のため、周辺エリアと連動
47	沖縄県	イベントスペース	・県民広場 ・県民広場地下駐車場 ・EVスタンド
			表 5 都道府県付加機能一覧表(抜粋)

4 本庁舎敷地の有効活用の方角性の検討

(1) 本庁舎の特性について

これまで、各都道府県の敷地利用の傾向を本庁舎の立地と併せて確認してきた。人通りの多寡と機能付与にはあまり関連性が見られなかったものの、付加しない機能の選定に、立地の良さが影響していることが推察された。つまり、敷地を活用する際に、経済合理性はあまり重視していないといえる。

これは、市町村庁舎とは異なり、都道府県庁舎はそもそも市民利用頻度が低いことが想定されていることが理由であると考えられる。県民は市町村民を内包している。県民で

ある前に、基礎自治体である市町村の市民として、日々生活を行っており、例えば、転居に伴う住民票の異動や災害時の避難場所となる避難所の運営などは、市町村が行うことから、県よりも市町村が身近な行政となり、生活に密着しているため、県庁舎よりも市町村庁舎に行く機会の方が圧倒的に多い。県庁舎の場所を知らない県民はいても、市町村庁舎の場所を知らない市町村民はいないこともその証左となる。

これは、市場経済から零れ落ちる価値を手当てする役割を担う公共という側面からは評価できるものの、「PRE 戦略」が推奨され、経済の活性化及び財政健全化の側面を完全に無視することはできない。少なくとも、公共的な価値を重視する場合には、従来の公共的な価値とされてきた受取手不在の意識啓発などよりは、もう少し具体的な価値を提示する必要があると考えられる。そのような観点で考えたときに、現状の都道府県の主な活用方法である 4 類型をどのように評価し、本県の参考とすればよいか検討したい。

(2) 4 類型の評価及び本県へのあてはめについて

① 都市公園について

都市公園は、利用されるに越したことはないが、必ずしも利用頻度を高くすることだけが求められるものではない。自然的資源の活用や地球温暖化を防ぐための緑地の確保など、存在するだけで具体的価値があるものであるといえる。しかし、本庁舎近隣にすでにある程度の規模の公園が存在している場合、さらに費用をかけて整備する意義はないと考えられる。

本県においては、すでに本庁舎の隣に県営東公園が整備されていることから、本庁舎の敷地への更なる都市公園整備の必要性は乏しいといえる。

② イベントスペース

イベントは集客が望める立地で行う必要がある。イベント自体に集客効果が低い啓発的なイベントであっても、公共的な観点から行政が行う必要があるものはあるが、受取手不在で行うわけにはいかず、少なくとも集客能力を有する立地で行うことが求められる。つまり、イベントスペースの価値は、立地と切り離して考えることは難しいといえる。

本県においては、本庁舎の立地が中心地ではなく集客能力が低いことから、付加する機能として不適當であると考えられる。

③ キッチンカースペース

立地が良いところでは導入されておらず、立地の悪いところでは、集客は望めないものの、職員の福利厚生など別の切り口から価値を提示し、導入する事例が見られた。

本県においても、職員の福利厚生などの観点などから導入を検討することが可能な機能であるといえることができる。

④ 資料館

利用頻度が低くても後世に情報を残していくという観点から価値を見出すことはできる。ただ、もちろん他に資料館がない場合のみにいえることであり、すでに整備済みである場合に、あえて追加する必要性は乏しい。

本県においては、類似機能である公文書館をすでに整備済みであり、追加で敷地に整備

する必要性は乏しいと考えられる。

(3) 中間まとめ

以上より、キッチンカースペースについては、検討の余地があるように考えられた。しかし、PRE 戦略が進められている現在の時流を鑑みると、職員の福利厚生のみで、経済合理性を完全に無視して追加することは、新たな付加としては相当にハードルが高いといえる。そこで、先駆的地域づくり現地調査で得たみろく横丁の知見を基に、キッチンカースペースに新たな価値を提示できないか検討を進める。

5 先駆的地域づくり現地調査結果を踏まえた提案

(1) みろく横丁について

青森県八戸市の地域づくり事業で生まれた横丁であり、ワンオペで運営できる広さと席数の規格で統一された屋台が集まって形成されている。平成 14 年から始まり、数々の賞を受けながら、今なお成功を続けている事例である。有名な事例であるため詳細は省くが、今回参考とするみろく横丁のコンセプトの抜粋として、



写真 3 みろく横丁の様子

「若手起業家を育てる」「食べ物

の質と安全性と経済性に立脚した、人と人、人と自然の関係性を追求する運動」という項目がある。このコンセプトから導き出されるみろく横丁の運用として、ワンオペで期間限定の屋台という設定がなされている。つまり、商売の形態を 3 年間の屋台とすることで、みろく横丁への出店を目標ではなく、起点としてもらおうとしている。この 3 年間の間に、顧客を獲得し、ノウハウを習得し、客の嗜好をつかみ、資金を貯める。3 年で屋台を卒業し、市内の空き店舗に移って独立し商売を大きくする。ローリスク・ローコストで新規参入できる屋台は、これから商売を始めたい人達のスタートの場として、また、すでに商売をしている人にとって実験店舗の場として適切なものであり、起業家の育成支援という目的に資する仕組みとなっている。

他にも、店主の 1 人に対して 8 席までという縛りを設けることより、客と店、客と客が顔の見える関係でつながることができ、人と人との交流の場にもなる地域交流の効果も見込んでいる。このような視点を導入して、本庁舎の活用として、キッチンカースペースを使えないだろうか。

(2) 福岡県の本庁舎敷地の利用方法への提案

本県でキッチンカースペースを導入するにあたっては、キッチンカーを最終目的にするのではなく、みろく横丁と同様に、市内の空き店舗に移るまでの修業の場、そしてマーケティングの場と考えることはできないか。

キッチンカーであれば、みろく横丁の屋台と同様に気軽に店舗設置ができる。また、

屋外に出ていることで、建物内にあるよりも来訪のハードルが低く、目に入った際にふらっと立ち寄る効果も望める。

また、通常であれば、福岡県庁の場所は、人通りが見込みにくく、県庁の市民利用頻度の低さも相まって、出店場所としては適当ではない。しかし、逆に本庁舎には約 3,000 人の県職員が毎日勤務しており、その県職員をメインの顧客と設定することが考えられる。キッチンカーの平日の平均売上が約 50,000 円程度で、客単価は 1,000 円前後が相場となっていることから、単純計算で 50 人程度の客が来れば、売り上げは立つと考えられる。これは、本庁勤務者の約 2%であり、来客数として荒唐無稽な人数とは言えない。また、県事業として、県職員を対象に実施することから、顧客アンケートを義務付けることができる。通常のお店の来客者に意見を聞こうと思ったら、クーポンや割引などインセンティブを準備し、アンケートへの協力をお願いする必要があるが、県職員が相手であれば、そのようなインセンティブがなくとも、事業ということで協力をお願いすることができる。味や接客など情報を比較的容易に集めることが可能である。

また、新たに東公園エリアへの出店の足掛かりとしての本庁舎キッチンカースペースの利用だけでなく、例えば、本庁舎の立地する東公園エリアに元々店舗はあるが、昼休み時間では行きにくい距離により県庁職員に知られていない店舗が、キッチンカーを利用し、県職員への店舗 PR の場として使い、時間的余裕のある仕事帰りの夜利用への繋げるという使い方もあり、地域経済の活性化にもつながるのではないかと考える。

手軽にお店を出せるという利点からいえば、なにも飲食店だけでなく、雑貨屋や服飾店などが、コーヒーなどともに店舗の商品を少し持ち込み、県職員向けに県庁の昼休みだけ営業するという方法もある。

もちろん、起業家育成の目的があることから、恒久的な利用は認めず、みろく横丁と同様 3 年を限度とするなど縛りを設ける必要はある。

一方で、顧客となる県職員からしてみても、新たなジャンルのランチメニューを楽しむことができ、気分転換にもつながるといった利点がある。つまり、県職員への福利厚生的な側面も付加することができる

以上より、図 4 に示した県庁の余白スペースに、行政の支えが必要な創業期への支援や地域経済の活性化など公共的な観点、また県職員への福利厚生的な観点としての価値を持つ、期間限定のキッチンカースペースを本県敷地の活用方法とし、敷地の魅力向上に努めていきたい。

【参考文献】

- ①国交省：公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会『PRE 戦略を実践するための手引書』（2012 年 3 月改訂版）
- ②国交省：「公的不動産（PRE）の活用事例集」
- ③福岡県：福岡県公共施設等総合管理計画及び個別施設管理計画
- ④TOYO TIRE HP (<https://ontheroad.toyotires.jp/tidbits/11221/>)