

## 旧八幡市民会館の活用について

### 1. 旧八幡市民会館の活用について・・・・・・・・・・・・・・・・P1～5

- ・ 資料 1 旧八幡市民会館 利活用レイアウトイメージ
- ・ 資料 2 旧八幡市民会館概要
- ・ 資料 3 北九州市立埋蔵文化財センター概要

### 2. 検討の経緯・・・・・・・・・・・・・・・・P6～9

- ・ 利活用案の比較
- ・ 利活用案の比較（平面図及び断面図）

## 旧八幡市民会館の活用について

### 1. 活用の方向性

- 旧八幡市民会館の建物は、埋蔵文化財センター（小倉北区金田）及び収蔵庫として活用することを基本に詳細な検討を進める。
- また、現在の埋蔵文化財センターの用地は、資産の有効活用を図る観点から売却する。

### 2. これまでの経緯

- 八幡市民会館は、
  - ・新八幡病院用地として八幡市民会館の駐車場を活用すること
  - ・公共施設マネジメントの総量抑制の考え方などを踏まえ、平成 28 年 3 月 31 日付けで、市民会館としての機能を廃止した。
- 機能廃止後の建物の取扱いについては、民間活力の活用を前提として検討を行うこととし、その利活用策について、市民や企業、大学、まちづくり団体等によって構成される「八幡市民会館リボーン委員会」で、2 年以上にわたって検討が行われてきたが、採用・実現には至らなかった。
- その後、旧八幡市民会館については、市において、
  - ・旧八幡市民会館を保存活用して欲しいとの市民の意見
  - ・「資産の有効活用」や「総量抑制」という公共施設マネジメントの視点などを踏まえ、旧八幡市民会館の建物をコンバージョン（用途変換）し、既存施設の移転先として活用できないか検討を重ねてきた。

### 3. 検討内容

#### （1）対象施設の検討

- 検討対象としては、埋蔵文化財センター（小倉北区金田）が、
  - ・近い将来、老朽化対策として大規模な補修工事が必要である
  - ・当該地は、マンションが隣接するなど高度利用が図られるべき地区である状況にあることから、当該センターを中心に検討を進めてきた。

## (2) 事業費の検討

- 旧八幡市民会館の建物を埋蔵文化財センターとして活用するためには、耐震を含めた改修工事が必要となる（設計費を除いた工事費用は17億円程度との試算結果）。
- 一方で、下記のようなメリットが期待される。
  - ・埋蔵文化財センターの大規模な補修費用が不要になる（約4.6億円）
  - ・埋蔵文化財センターの跡地売却収入と固定資産税収入が見込める
  - ・国が進める地方の公共施設の集約化、老朽化対策を推進・支援し交付税措置もある地方債制度「公共施設等適正管理推進事業債（転用事業）」の活用を想定

## (3) 期待される効果

- 埋蔵文化財センターを旧八幡市民会館に移転することで、東田地区にあるいのちのたび博物館と今まで以上の連携が可能になる。
- 地元では村野藤吾の建築物をまちづくりに活かしたいとの機運があり、平野地区の国際通りには、国際交流施設や九州国際大学、響ホールが立地するなど、国際色豊かで文化的なまちづくりが進んでいる。
- 旧八幡市民会館を埋蔵文化財センターとして活用することで、まちづくりにも資することが期待される。

## 4. その他

- 埋蔵文化財センターの移転で生じる旧八幡市民会館の余剰スペースは、埋蔵文化財やいのちのたび博物館の収蔵庫としての活用も検討する。
- 本事業は10億円を超えることから、公共事業評価の中で、学識経験者や市民の皆さまのご意見も聴きながら進める。

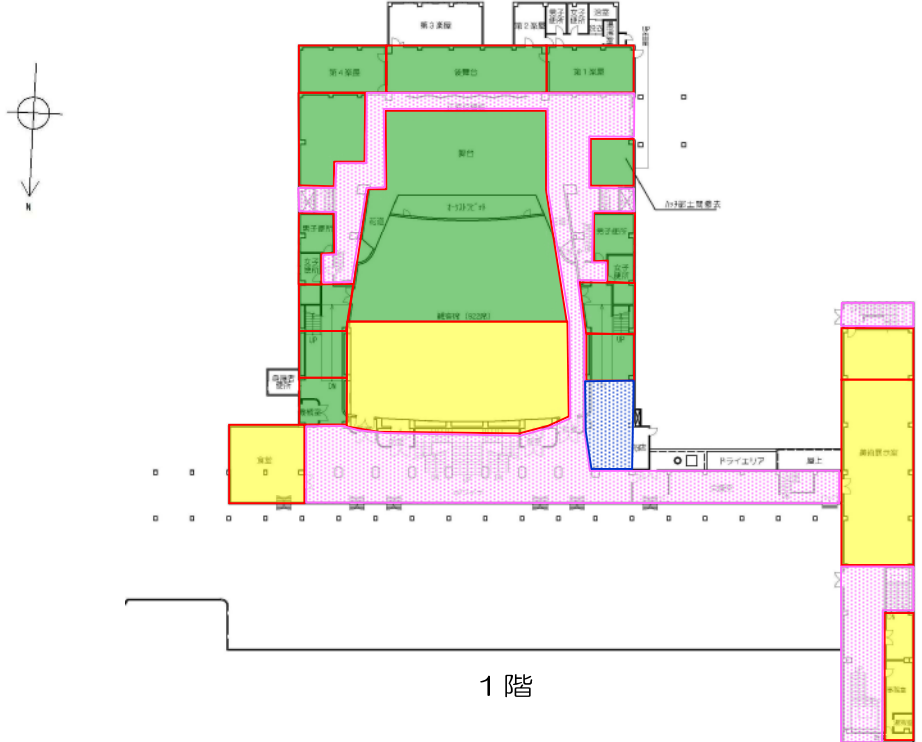
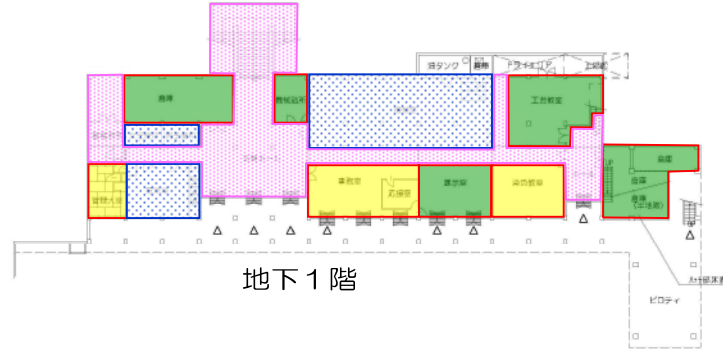
## ■ 添付資料

- 資料1 旧八幡市民会館 利活用レイアウトイメージ
- 資料2 旧八幡市民会館概要
- 資料3 北九州市立埋蔵文化財センター概要

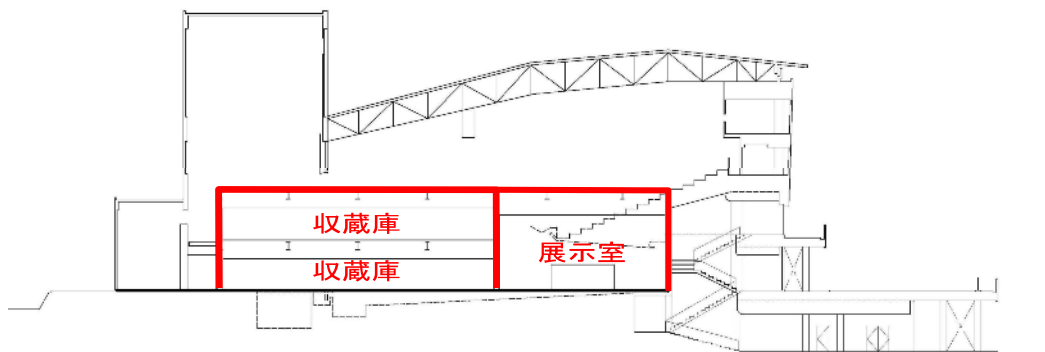
# 旧八幡市民会館 利活用レイアウトイメージ

## 平面図

- 凡例
- ・・・展示室、事務室等
  - ・・・収蔵庫、資料室等
  - ・・・機械室、便所等
  - ・・・廊下、階段



## 断面図



## 旧八幡市民会館概要

- 1 所在地：八幡東区尾倉二丁目6番5号
- 2 敷地面積：7,744.32 m<sup>2</sup>（従前：13,152.60 m<sup>2</sup>）
- 3 施設概要：鉄筋コンクリート造、地下1階、地上4階  
延床面積6,173 m<sup>2</sup>（本館：5,070.66 m<sup>2</sup>、美術展示室棟：1,101.92 m<sup>2</sup>）  
ホール（客席数：1,454）、会議室、美術工芸室及び展示室（5部屋）  
八幡市制40周年記念事業として計画  
設計：村野・森建築事務所 施工：清水建設株式会社
- 4 建築年月：昭和33年10月（建築後60年）、八幡市制40周年記念事業として計画  
【用途廃止：平成28年3月31日】（平成27年3月11日廃止に関する条例改正）
- 5 備考：八幡市制40周年記念事業として村野・森建築事務所の設計で建築  
昭和35年に第1回BCS賞受賞  
※BCS賞…一般社団法人日本建設業連合会が国内の優秀な建築作品を表彰  
平成27年6月DOCOMOMO Japan「日本におけるモダン・ムーブメントの建築184選」のひとつに選定



## 北九州市立埋蔵文化財センター概要

- 1 所在地 北九州市小倉北区金田一丁目1番3号
- 2 設置目的 埋蔵文化財及び出土品その他の考古学的資料の調査、研究等を行うため
- 3 施設概要 鉄筋コンクリート造 3階建 建築面積 1,420.95 m<sup>2</sup> 延床面積 2,606.49 m<sup>2</sup>  
敷地面積 2,984.11 m<sup>2</sup> 展示室 456.98m<sup>2</sup>(うち戦時資料展示コーナー150 m<sup>2</sup>)  
設計:(株)西日本総合企画、施行:(株)梅林組、展示工事:(株)乃村工藝社
- 4 沿革 昭和57年12月 考古博物館建設工事竣工  
昭和58年 4月 埋蔵文化財センター発足  
昭和58年 8月 考古博物館開館  
平成14年10月 考古博物館閉館(自然史・歴史博物館に統合)  
平成14年11月 旧考古博物館跡を含め全館を埋蔵文化財センターとする  
平成16年 8月 展示室改装オープン(埋蔵文化財、戦時資料展示コーナー)
- 5 事業 (1) 埋蔵文化財の調査  
(2) 出土品その他の考古学的資料の整理、収蔵、展示及び研究  
(3) その他教育委員会が必要と認める事業
- 6 展示概要 旧石器時代から近世までの市内出土品展示、城野遺跡石棺移築展示  
長野城跡復元模型展示、市内発掘調査速報展示など
- 7 管理 埋蔵文化財センターの管理は、(公財)北九州市芸術文化振興財団に委託
- 8 利用者数 5,039人(平成29年度年間利用者数)



施設外観(南から)



2階展示室



城野遺跡石棺復元展示



位置図

# 検討の経緯

## 1 検討経過

- 平成 26 年 3 月 31 日 **新八幡病院周辺の公共施設に関する方向性について**
  - ・ 廃止後の建物の取扱いについては民間活力の活用を前提に検討
- 平成 29 年 6 月 27 日 **「旧八幡市民会館再生に関する提案とお願い」について（回答）**
  - ・ 建物の取扱いについては、当面、現状のまま保留とし、建物内部の活用については市において、公共施設マネジメントの視点を踏まえ検討する
- 平成 30 年 8 月 30 日 **「旧八幡市民会館の活用について」（報道発表）**
  - ・ 旧八幡市民会館の建物は、埋蔵文化財センター及び収蔵庫として活用することを基本に詳細な検討を進める。

## 2 検討の方向性

- 建物の内部空間の利活用策の検討に当たっては、「公共施設マネジメント実行計画」の「総量抑制」や、「資産の有効活用」といった視点も踏まえ検討する。
- 市において、建物の内部空間の利活用を検討する以上、地域のまちづくりにも留意し、一定の公共性を持った用途を視野に入れ検討する。
- 著名な建築家、村野藤吾氏が設計した建築物であり、多くの方から貴重な建築物であると評価されているが、著名な建築家が設計した全ての建造物を保存することは難しく、財政負担なども考慮し総合的に判断する。

## 3 検討内容

- 施設規模や築年数、立地場所などを踏まえ、旧八幡市民会館への機能移転が可能な施設について検討を行った結果、以下の 2 案について検討を深めることとした。
- 事業性の確度を高めるため、民間の建築コンサルタントに委託して、具体的な事業費の積算作業等を実施した。
- また、両案ともに、内部改修の程度を変えて、それぞれ 2 つの案を作成した。

### **（1）AB 案：耐震改修を行い、埋蔵文化財センター及び収蔵庫を移転**

- ・ 近い将来、老朽化対策として大規模な補修工事（約 4.6 億円）が必要である
- ・ 周辺にマンションが立地するなど、高度利用が図られるべき地区に位置するため跡地の売却収入が見込める
- ・ 東田地区にある「いのちのたび博物館」と今まで以上の連携が可能になる



**(2) CD案：外観保全を行い、内部は収蔵庫（埋蔵文化財、いのちのたび博物館など）として活用**

- ・市内に3箇所ある収蔵庫を集約することで跡地活用が可能になる
- ・耐震改修を行わず旧八幡市民会館を利活用できる

**4 検討結果**

- 具体的な検討案と検討結果〔P8：利活用案の比較 参照〕
  - ◆ 具体的には、4案について検討し下記の理由から、  
**『A案：埋蔵文化財センターと収蔵庫』として活用する**ことを基本に、  
 今後詳細な検討を進めることとした。

**A案とした理由**

- ・埋蔵文化財センターの大規模な補修費用（約4.6億円）が不要になる
- ・跡地売却収入（約4～9億円）と固定資産税収入が見込まれる
- ・国が進める地方の公共施設の集約化、老朽化対策を推進・支援し、交付税措置もある地方債制度「公共施設等適正管理推進事業債（転用事業）」の活用も想定できる
- ・東田地区にある「いのちのたび博物館」と今まで以上の連携が可能になる
- ・平野地区の「国際色豊かで文化的なまちづくり」に資することが期待できる

		内部改修	耐震改修	改修費 (設計費除く)	検討 結果
埋 文 C ・ 収 蔵 庫	<b>A案</b> 埋蔵文化財センター +収蔵庫（南方）	大規模	実施する	16.7億円	○
	B案 埋蔵文化財センター +収蔵庫（南方・浜町）	大規模	実施する	18.2億円	
収 蔵 庫	C案 収蔵庫（南方・浜町）	最低限 (イス撤去無し)	実施 しない	2.3億円	
	D案 収蔵庫（南方・浜町、 いのちのたび博物館収蔵庫など）	中程度 (イス撤去有り)	実施 しない	2.7億円	

- 検討体制
  - ・企画調整局都市マネジメント政策課
  - ・市民文化スポーツ局文化企画課
  - ・建築都市局施設保全課



# 旧八幡市民会館 利活用案の比較

## 検討の方向性

- 『資産の有効活用』や『総量抑制』という公共施設マネジメントの視点が必要である
- 地域のまちづくりの視点や一定の公共性が必要である
- 著名な建築家が設計した建造物であるが、財政負担なども考慮し総合的な判断が必要である

## 検討内容

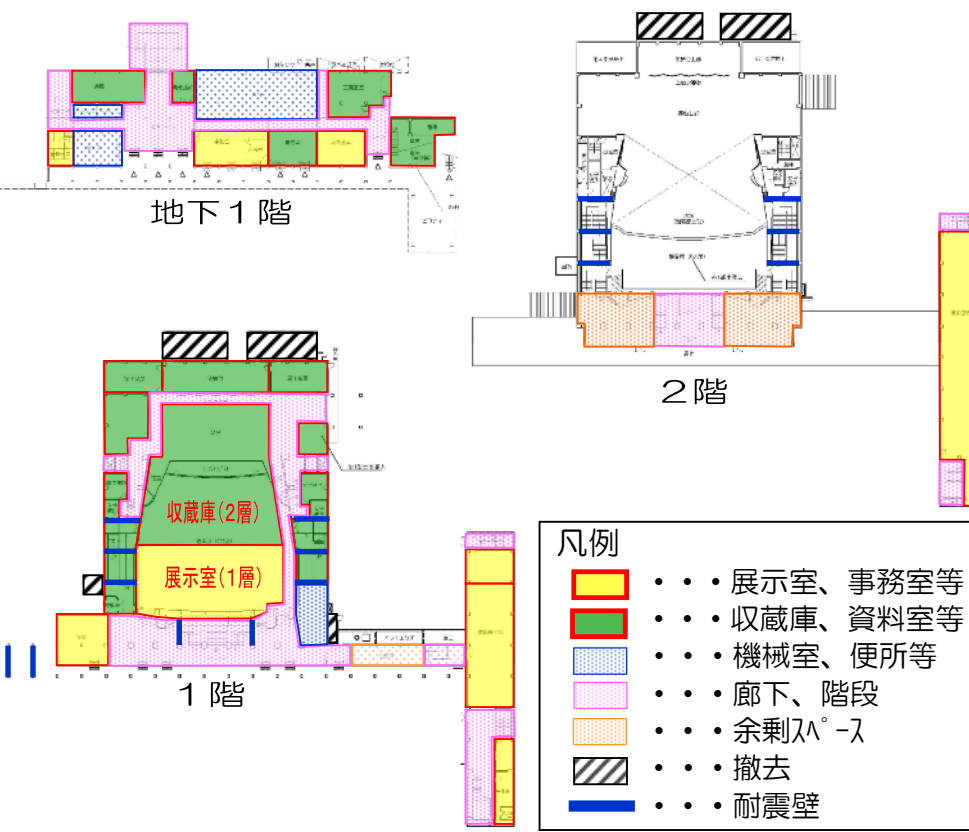
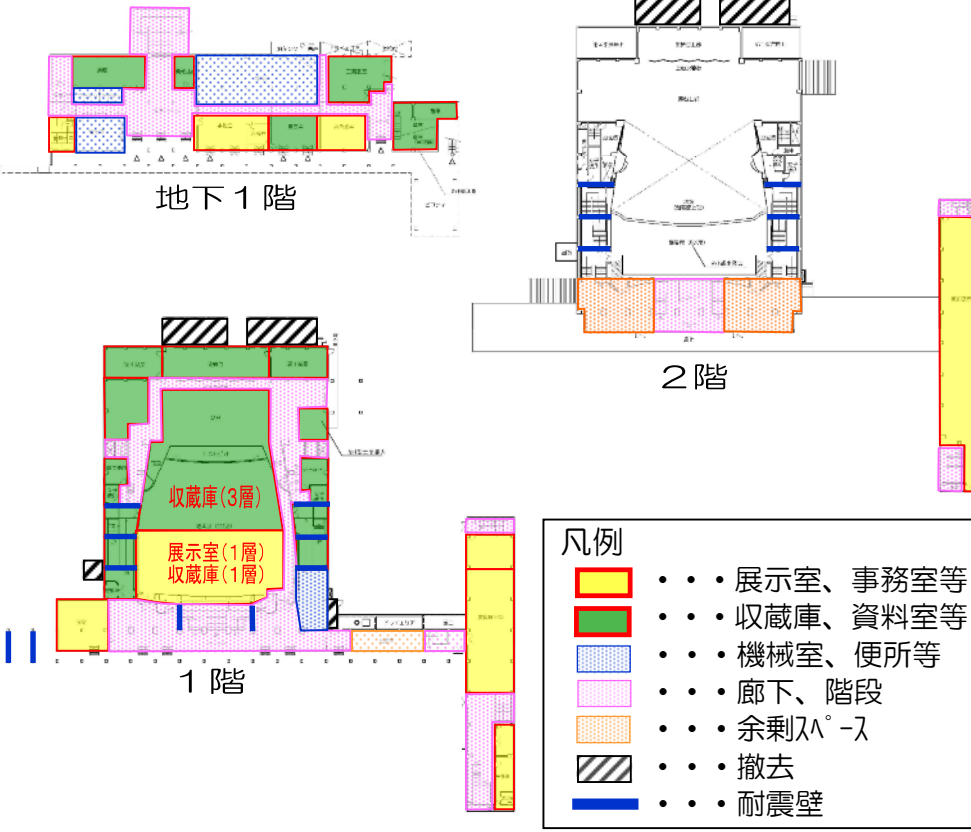
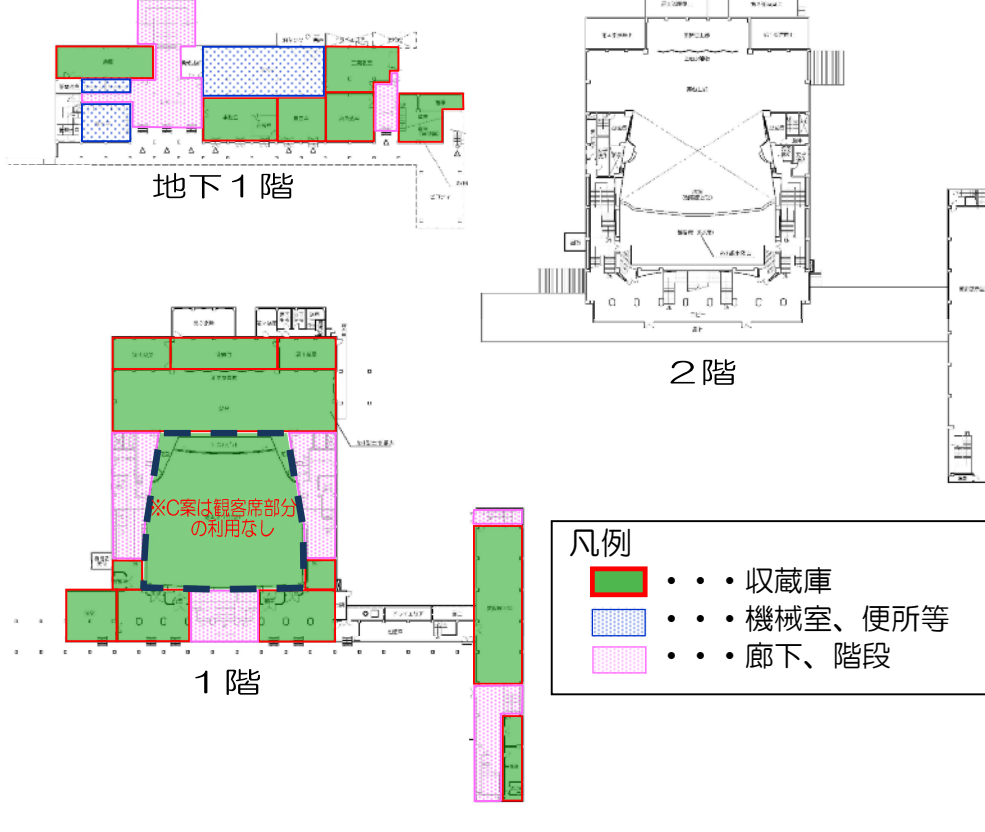
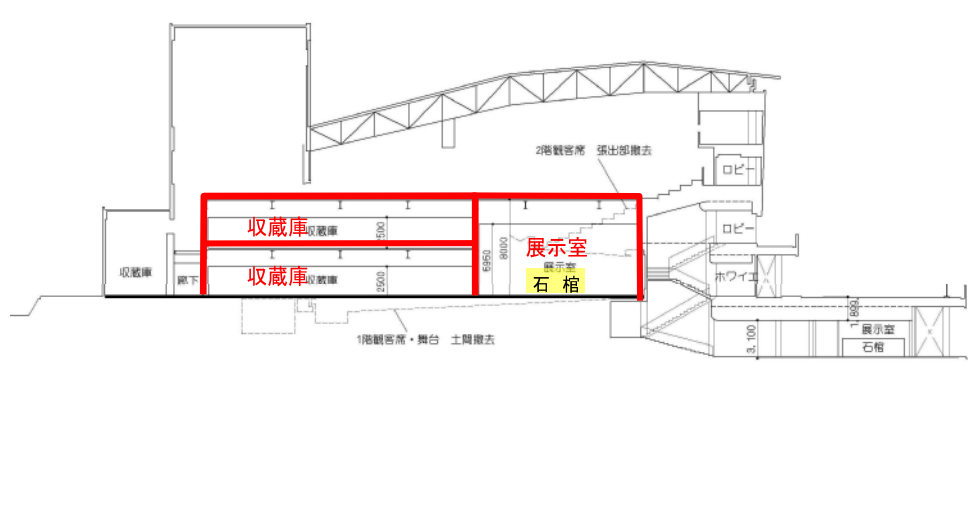
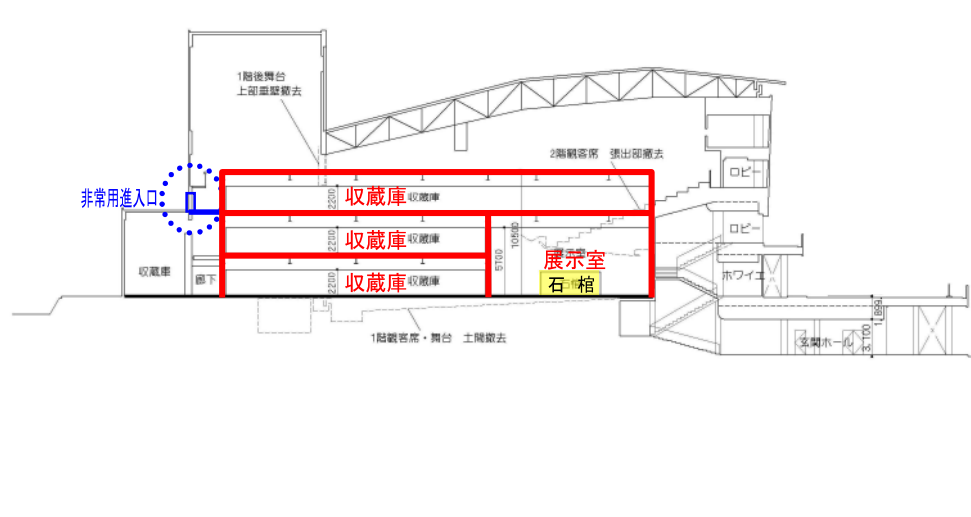
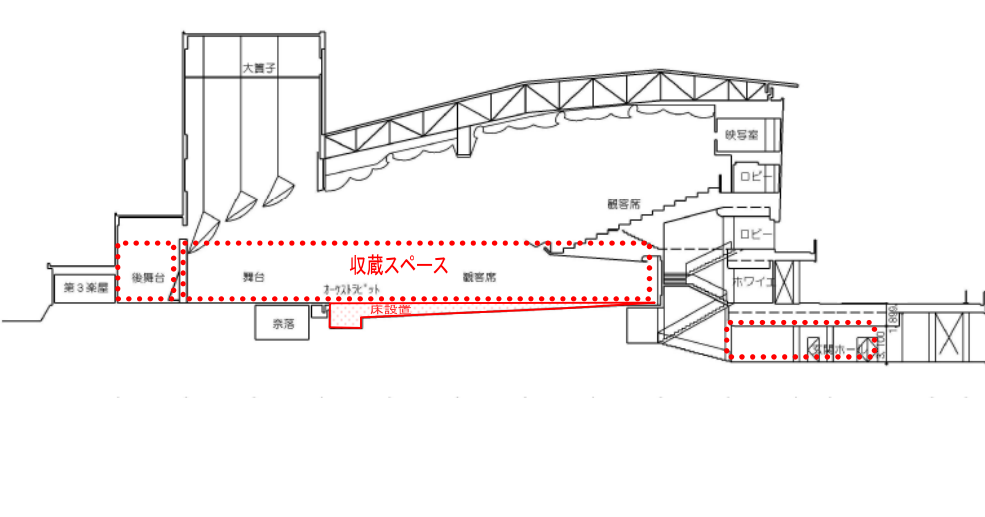
耐震改修を行い、埋蔵文化財センター及び収蔵庫を移転

外観保全を行い、内部は収蔵庫として活用

		A案 埋文センター+収蔵庫（南方）	B案 埋文センター+収蔵庫（南方・浜町）	C案 収蔵庫（南方・浜町）	D案 収蔵庫（南方・浜町・いのたびなど）
改修内容	外壁・屋根修繕	実施	実施	実施	実施
	耐震改修	実施	実施	実施しない	実施しない
	ホール改修	展示室及び収蔵庫（2層）に改修	展示室及び収蔵庫（3層）に改修	舞台などを収蔵庫に活用（固定席の撤去無）	収蔵庫に改修
	その他改修	事務室、収蔵庫等に改修 （3・4階部分は改修しない）	事務室、収蔵庫に改修 （外観変更を伴う改修：非常用進入口設置）	収蔵庫に改修	収蔵庫に改修
<b>改修費（設計費を除く）①</b>		<b>1,666百万円</b>	<b>1,819百万円</b>	<b>230百万円</b>	<b>270百万円</b>
その他の経費②		<b>▲347～▲766百万円</b>	<b>▲385～▲804百万円</b>	<b>359百万円</b>	<b>359百万円</b>
	埋文C 解体費	60百万円	60百万円	—	—
	埋文C 補助金返還	44百万円	44百万円	—	—
	埋文C 跡地売却*	<b>▲465～884百万円</b>	<b>▲465～884百万円</b>	—	—
	埋文C 移転展示工事費	81百万円	81百万円	—	—
	埋文C 大規模改修費	—	—	464百万円	464百万円
	収蔵庫 解体費	12百万円	27百万円	27百万円	27百万円
	収蔵庫 跡地売却費	<b>▲81百万円</b>	<b>▲136百万円</b>	<b>▲136百万円</b>	<b>▲136百万円</b>
	収蔵庫 移転費用	2百万円	4百万円	4百万円	4百万円
<b>改修費+その他の経費（①+②）</b>		<b>900～1,319百万円</b>	<b>1,015～1,434百万円</b>	<b>589百万円</b>	<b>629百万円</b>
<b>メリット</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・埋文Cと収蔵庫の集約が可能</li> <li>・埋文Cの大規模改修費が不要</li> <li>・跡地売却収入と固定資産税収入が見込める（埋文C+南方）</li> <li>・適正管理債の活用も想定できる</li> <li>・「いのちのたび博物館」と今まで以上の連携が可能になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・埋文Cと収蔵庫（2箇所）の集約が可能</li> <li>・埋文Cの大規模改修費が不要</li> <li>・跡地売却収入と固定資産税収入が見込める（埋文C+南方・浜町）</li> <li>・適正管理債の活用も想定できる</li> <li>・「いのちのたび博物館」と今まで以上の連携が可能になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収蔵庫（2箇所）の集約が可能</li> <li>・跡地売却収入と固定資産税収入が見込める（南方・浜町）</li> <li>・改修費は最も低額</li> <li>・固定席の撤去を行わないため公会堂建築としての価値を毀損しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収蔵庫（2箇所）の集約に加え、いのちのたびの収蔵スペース+aの確保が可能</li> <li>・跡地売却収入と固定資産税収入が見込める（南方・浜町）</li> <li>・改修費は低額</li> </ul>
<b>デメリット</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修費が高額</li> <li>・市民や関係者の賛同を得られるか</li> <li>・ホール部分の大改修を伴うため公会堂建築としての価値を損なう</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修費が高額</li> <li>・建基法に基づき消火活動等に必要非常用進入口等の設置が必要（外観変更）</li> <li>・市民や関係者の賛同を得られるか</li> <li>・ホール部分の大改修を伴うため公会堂建築としての価値を損なう</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定席の撤去を行わないため活用できるスペースは少ない</li> <li>・耐震改修を実施しないため市民利用が困難</li> <li>・埋文Cの大規模改修が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修を実施しないため市民利用が困難</li> <li>・ホール部分の大改修を伴うため公会堂建築としての価値を損なう</li> <li>・埋文Cの大規模改修が必要</li> </ul>

※埋蔵文化財センターの跡地売却価格はH30年度固定資産税路線価より実勢価格を算出。ただし、当該地近隣の市有地は実勢価格の1.9倍で売却した実績があることを考慮。

# 利活用案の比較（平面図及び断面図）

A案	B案	C案・D案
埋文C+収蔵庫(南方)	埋文C+収蔵庫(南方・浜町)	収蔵庫(南方・浜町)(※D案 +いのたび+α)
<p>平面図</p>  <p>地下1階</p> <p>2階</p> <p>1階</p> <p>収蔵庫(2階)</p> <p>展示室(1階)</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ● ● 展示室、事務室等</li> <li>● ● ● 収蔵庫、資料室等</li> <li>● ● ● 機械室、便所等</li> <li>● ● ● 廊下、階段</li> <li>● ● ● 余剰スペース</li> <li>● ● ● 撤去</li> <li>● ● ● 耐震壁</li> </ul>	<p>平面図</p>  <p>地下1階</p> <p>2階</p> <p>1階</p> <p>収蔵庫(3階)</p> <p>展示室(1階)</p> <p>収蔵庫(1階)</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ● ● 展示室、事務室等</li> <li>● ● ● 収蔵庫、資料室等</li> <li>● ● ● 機械室、便所等</li> <li>● ● ● 廊下、階段</li> <li>● ● ● 余剰スペース</li> <li>● ● ● 撤去</li> <li>● ● ● 耐震壁</li> </ul>	<p>平面図</p>  <p>地下1階</p> <p>2階</p> <p>1階</p> <p>※C案は観客席部分の利用なし</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ● ● 収蔵庫</li> <li>● ● ● 機械室、便所等</li> <li>● ● ● 廊下、階段</li> </ul>
<p>断面図</p>  <p>収蔵庫</p> <p>展示室</p> <p>石棺</p> <p>1階観客席・舞台 土間撤去</p> <p>2階観客席 演出部撤去</p>	<p>断面図</p>  <p>非常用出入口</p> <p>収蔵庫</p> <p>展示室</p> <p>石棺</p> <p>1階観客席・舞台 土間撤去</p> <p>2階観客席 演出部撤去</p> <p>1階後舞台 上部屋蓋撤去</p>	<p>断面図</p>  <p>大舞子</p> <p>観客席</p> <p>収蔵スペース</p> <p>ホワイエ</p> <p>1階観客席</p> <p>2階観客席</p> <p>3階観客席</p> <p>演出部</p> <p>土間撤去</p>