

早良地域交流センター（仮称）

基 本 計 画

平成29年3月

福 岡 市

早良地域交流センター（仮称）基本計画 目次

第Ⅰ章 本計画の目的と施設の位置付け

I-1	本計画の目的と施設の位置付け	1
-----	----------------	---

第Ⅱ章 建築・運営計画

Ⅱ-1	整備地の概要	2
Ⅱ-2	法令規制など	4
Ⅱ-3	部門構成及び導入機能	6
Ⅱ-4	各諸室の機能及び配置	7
Ⅱ-5	ゾーニング計画	18
Ⅱ-6	各諸室の想定面積	20
Ⅱ-7	施設配置計画	21
Ⅱ-8	諸室配置イメージ（例）	22
Ⅱ-9	管理運営計画	23

第Ⅲ章 事業手法

Ⅲ-1	基本的な考え方	26
Ⅲ-2	想定される事業手法	26
Ⅲ-3	官民の役割分担	27
Ⅲ-4	各事業手法の評価	28
Ⅲ-5	事業スケジュール	29

第 I 章

本計画の目的と施設の位置付け

I-1 本計画の目的と施設の位置付け

(1) 本計画書の目的

本計画書は、早良地域交流センター（※）の整備地やコンセプト、導入機能、管理運営のあり方などの基本的な事項を定めた「早良区地域交流センター（仮称）基本構想（平成28年7月策定）」に基づき、より具体的な施設面積や配置イメージを示し、事業を進めるにあたっての事業手法を定めることを目的としています

(2) 地域交流センターとは

地域交流センターは、市民センターなどの区レベルの行政サービスを補完するために設置する、コミュニティ機能を主体とした複合的な機能を持つ施設です
雑餉隈、和白、今宿・周船寺、早良区中南部の4箇所の整備計画のうち、既に3箇所は整備しており、早良区中南部のみが未整備となっています

(3) 施設の位置付け

本センターの整備は、第7次から第9次福岡市基本計画及び福岡市都市計画マスタープランに位置づけており、本センターはそれらの中で掲げた施設の役割を踏まえて計画します

また、本センターには既存の地域交流センターと同様に、図書館分館の導入を検討することとなるため、福岡市総合図書館新ビジョンを踏まえながら検討します

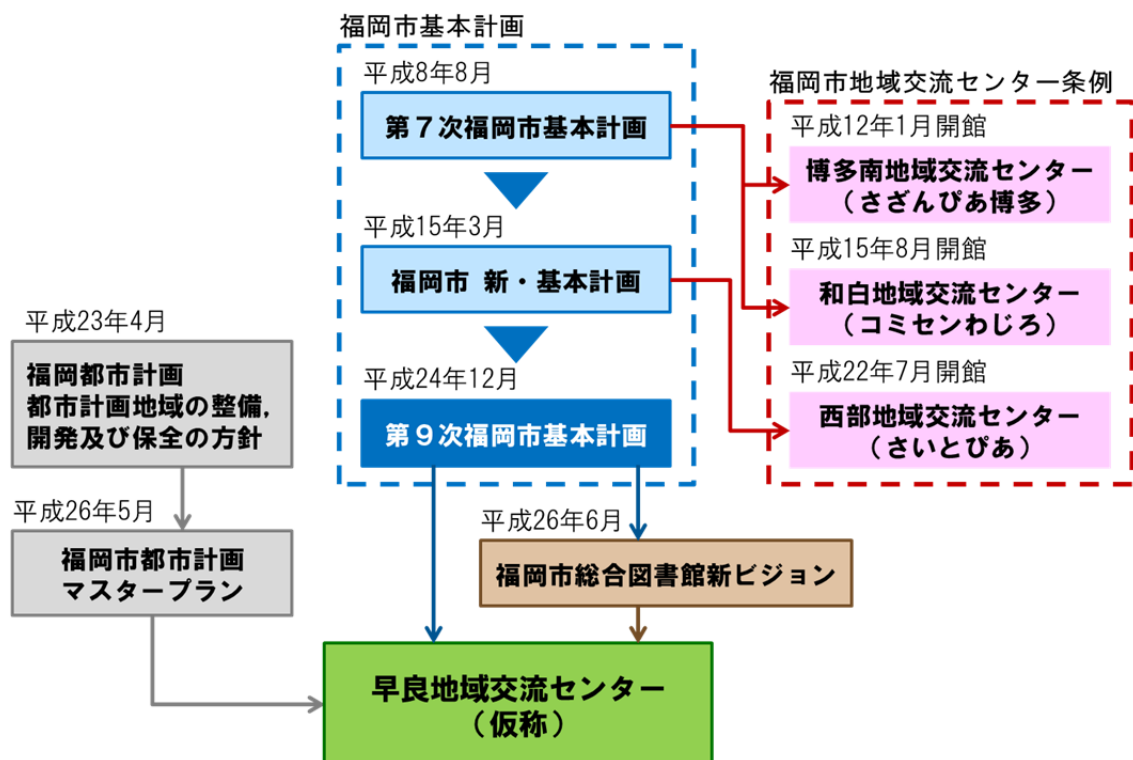


図 I-1 上位計画における施設の位置付け

※地域交流センターの仮称の変更

本センターの名称は、これまで『早良区地域交流センター（仮称）』としていましたが、区の施設ではなく、福岡市基本計画等の上位計画に定められた地域に整備される施設であることから、本計画書から『早良地域交流センター（仮称）』とします

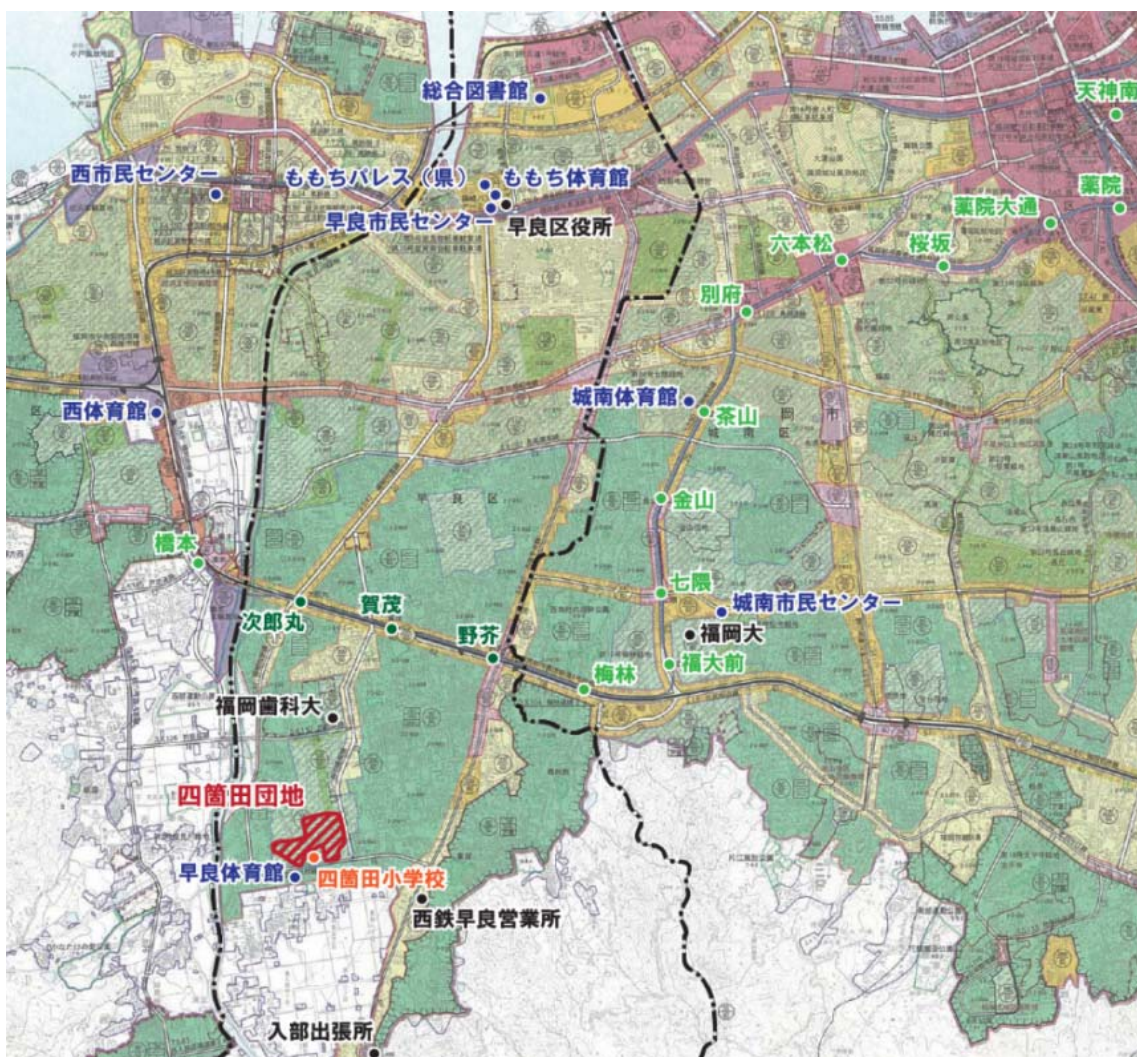
第Ⅱ章

建築・運営計画

Ⅱ-1 整備地の概要

(1) 整備地の位置

- 本センターの整備地は早良区中部の四箇田団地内に位置しており、早良区役所から直線距離で約 5.4km、福岡市役所から直線距離で約 8.3km の位置にあります
- 最寄の鉄道駅である市営地下鉄七隈線賀茂駅からは南に約 2.2km となっており、早良区を縦断する国道 263 号線と県道 558 号線との中間の位置にあり、それをつなぐ市道新村四箇線沿いに立地し、自動車でのアクセスは比較的良好な立地です



図Ⅱ-1 整備地の位置

(2) 整備地の概要

- 整備地は、現在、UR四箇田団地の一部ですが、URが実施する四箇田団地集約化事業（※）の事業用地であり、URによる解体工事後に、本市が取得することを予定しています
- 整備地は、北にUR四箇田団地、西に河川、南に水路、東に市道が隣接しています
- 周辺には、東側に福岡市立四箇田小学校、南東側に四箇田公園、南側に福岡市立早良体育館など、複数の公共施設が立地しています

表Ⅱ-2 整備地の概要

所在地	福岡市早良区四箇田団地内		
敷地面積	約 10,000 m ² (UR 駐車場約 1,000 m ² を含む)		
接道	幅員約 6 ~ 12 m の市道		
用途地域など	第一種中高層住居専用地域, 第一種 15M 高度地区		
建ぺい率	60% (角地緩和(*)適用)	容積率	100%

*) 建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に係る建ぺい率の緩和

図Ⅱ-3 整備地の位置



※UR四箇田団地集約化事業

一部の住棟を除却して団地規模を小さくし、事業により生じる敷地は、団地の魅力向上及び周辺地域も含めた一体的なまちづくりの実現を図るなどしていくもの
四箇田団地では、5階建ての中層住宅のうち11棟(370戸)が集約化の対象となっています

Ⅱ-2 法令規制など

(1) 用途地域による制限（建築基準法）

- 整備地の用途地域は「第一種中高層住居専用地域」であり、建築基準法において建築することができる建築物に、「多目的ホール」が無いため、同法第48条但し書きによる**建築許可を取得する必要があります**
- 建築許可を取得する手続きとして、近隣事前説明や公聴会開催を経て、建築審査会による同意を得る必要があります

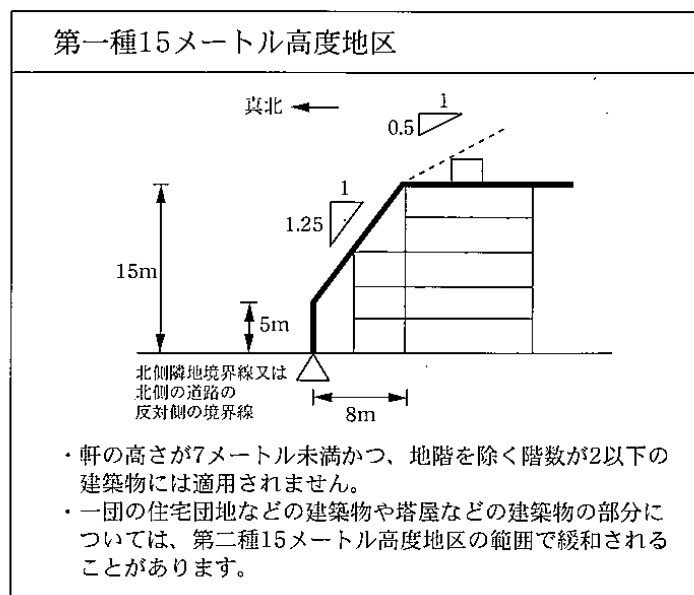
(2) 建ぺい率・容積率（建築基準法など）

- 整備地の容積率は100%であるため、建築物の延床面積は敷地面積以下とします
- 整備地の建ぺい率は都市計画上50%と定められた地域ですが、建築基準法第53条第3項第2号の角地緩和の適用を受けられるため、建ぺい率は10%上乘せし、60%として計画します

(3) 第一種 15m 高度地区（都市計画法）

- 整備地は、「第一種 15m 高度地区」に指定されているため、建築物は高さ15mまでが建築可能であり、敷地北側の建物高さは真北方向の敷地境界線又は北側の道路の境界線において水平面5mの高さから南側に125%の勾配で上がる斜線内に収まる必要があります

図Ⅱ-4 第一種 15m 高度地区のイメージ



(出典：福岡市住宅都市局資料)

(4) 日影規制（建築基準法）

- 高さが10mを超える建築物に対して、水平面4mの高さで冬至日に敷地境界から5mラインで3時間以上、10mラインで2時間以上の日影ができないよう、建築物の高さなどを設定する必要があります

(5) 興行場法

- 「多目的ホール」は「興行場」として様々な利用の受け皿となることが想定され、興行場法に基づく許可が必要となることから、福岡市興行場法施行条例で定める設置場所、構造設備、衛生措置に関する公衆衛生上必要な基準に適合する必要があるとあります

(6) その他の法令規制

● 福岡市福祉のまちづくり条例

高齢者や障がいのある人をはじめ、すべての人が安全で快適に利用できる施設となるよう、『福岡市福祉のまちづくり条例』に基づき整備します
また、さらに高度な水準で安全かつ円滑に利用できるようにするために定めた「誘導基準」を満たす計画とします

● CASBEE福岡（福岡市建築物環境配慮制度）

延床面積が5,000㎡を超える場合は、福岡市建築物環境配慮制度に基づき『CASBEE福岡』により自己評価した環境評価の結果などを添付した建築物環境配慮計画書を作成する必要があります
また、整備にあたっては、福岡市で定める「断熱性能」、「長寿命化」、「自然共生」の重点評価項目での評価及び総合評価において可能な限り高い評価を得るよう努めることが求められます

● エネルギーの使用の合理化に関する法律

延床面積300㎡以上の新築の建築物であるため『エネルギーの使用の合理化に関する法律』における第1種特定建築物として、省エネ届出及び届出を行った年度の3年後から定期報告（3年毎）が求められます

● 公共施設緑化水準

『都市緑化マニュアル（平成15年）』では、官公署施設の公共施設緑化水準として、緑被率を敷地面積の20～30%程度としています

● 周知の埋蔵文化財包蔵地

整備地は、『四箇遺跡』の埋蔵文化財包蔵地に含まれており、当該敷地における工事にあたっては届出が必要となります

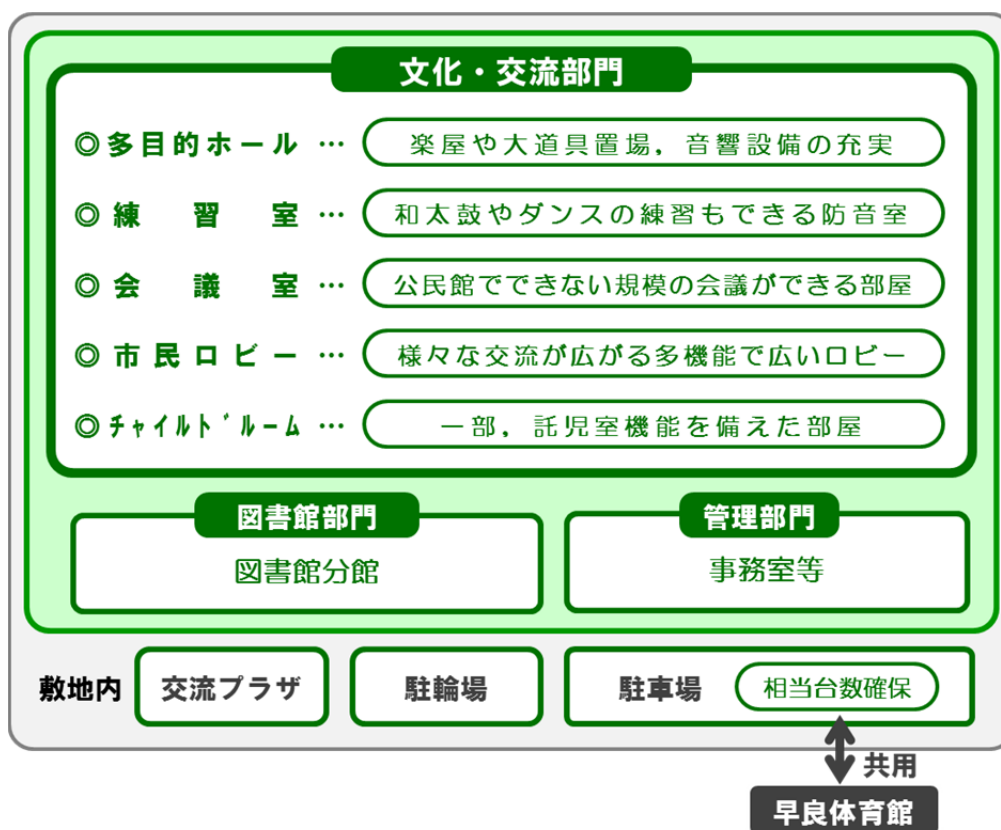
● 福岡市内の公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針

早良区は、市内で最も林業が盛んな地域であることを踏まえ、間伐材の活用や『福岡市内の公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針』に基づき、施設の木質化等に努めることが求められます

II-3 部門構成及び導入機能

- 本センターは、整備地に近接して早良体育館が立地していることから、体育部門の導入を見送り、文化・交流部門に特化した部門構成とし、多目的ホールや会議室、市民ロビー、チャイルドルームなどの各諸室の機能を、従来の地域交流センターよりも充実させます
- 既存地域交流センターにはない、本センター独自の諸室として、早良区中南部地域で活動が盛んな和太鼓などの練習に利用できる防音性能を備えた練習室を整備します
- 図書館部門は、地域交流センターの機能ではありませんが、既存の地域交流センターと同様に図書館分館を同一建物内に整備します
- 駐車場は、近接する早良体育館との相互利用を想定して計画します

図II-5 部門構成・導入機能のイメージ



Ⅱ-4 各諸室の機能及び配置

(1) 文化・交流部門

① 多目的ホール

【機能】

- 地域の方々がイベントなどを企画し実施するのに適切な規模として、客席は300席程度の可動席を設置し、ステージは様々な利用目的を想定して十分な奥行きや舞台袖のスペースを確保します
- 発表やイベントなどで快適に利用できるよう、楽屋や大道具保管庫、ミキサー室などのバックヤード機能や、ピアノや音響反射板、スクリーン・プロジェクター、スポット照明などの音響・照明設備を設置します
- 整備地は周辺が住宅地であり、さらに施設内にも図書館分館を整備することから、大音量の音楽の公演など幅広い利用方法に対応できるように、適切な防音性能を備えます
- 大人数が参加するイベント時の混雑緩和の他、開演前や休憩時間に利用できるホワイエ(※)や、トイレなどを設置します

【面積】

- 多目的ホール、楽屋等のバックヤード、ホワイエを合わせて1,020㎡程度を想定します

【配置】

- 多目的ホールは、太鼓やダンスなどによる大きな音や振動の発生源となるため静粛性が求められる図書館や会議室との位置関係に注意して配置します
特にホールの階下は音や振動の影響が少ない練習室を配置することを想定しています
- 発生する騒音や振動が近隣の迷惑とならないよう、敷地内の建物の配置についても配慮します
- 大道具などの搬入時に利用しやすいバックヤード動線を確保し、観客動線とバックヤード動線を適切に分離した配置とします

※)ホワイエ

多目的ホールへの入場口にある広い通路で、催し物の開場前や幕間の時間などにホールの観客が交流したり休憩したりすることができる空間

② 練習室

【機能】

- 目的や規模が異なる様々な団体が利用できるよう、**規模の異なる部屋を設置**します
- 周囲に気兼ねなく大音量が出せるように、**二重壁にするなど、防音性能を確保**します
- ダンスなどの激しい動きをする利用にも対応できるような材質の使用や仕上げとする他、**レッスンバーや鏡、ピアノなどを設置**します
- 和太鼓やダンスなどの利用を想定し、**器具庫や更衣室を併設**します
- 練習風景がロビー側から見ることもできるよう、**間仕切り壁に窓を付けるなどの工夫**をします

【面積】

- 大1室・小1室、器具庫、更衣室を合わせて**300㎡程度**を想定します

【配置】

- 多目的ホールと同じく、太鼓やダンスなどによる大きな音や振動の発生源となるため、**静粛性が求められる図書館や会議室との位置関係に注意して配置**します
- 特に太鼓による振動の影響が少ないよう**1階に配置**することを想定しています
- 発生する騒音や振動が近隣の迷惑とならないよう、敷地内の建物の配置も含めて**検討**します

③ 会議室・研修室（和室）・調理スペース

【機能】

- 各校区の公民館の講堂（100～150 m²程度）では行えない規模の利用が可能となるよう、会議室を1室として大きな面積で使用できるようにするとともに、小さな規模の利用にも対応できるよう、可動式間仕切りにより分割しても使用できる仕様とします
- 会議などで使用するプロジェクターやスクリーン、マイク・スピーカーなどの音響設備などを設置します
- 小規模な会合や、茶道・着付け教室などに対応できる研修室（和室）を設置します
- 平常時の利用だけでなく、災害時に本センターが避難場所となった際の活用を想定し、会議室に隣接した調理ができるスペースを整備します

【面積】

- 会議室（3分割利用可）・研修室（和室）を合わせて380 m²程度を想定します

【配置】

- 音や振動の発生源である多目的ホールや練習室との位置関係に注意して配置します
- 会議室と給湯室が隣接するように配置します

④ 市民ロビー

【機能】

- 吹抜けなどを設けた明るく開放的な空間とし、施設利用者のエントランス空間・通路空間としてだけでなく、待合せや休憩などで滞留する空間とするとともに、ロビーコンサートや物販などのイベントが開催できる空間とします
- ロビーに隣接する各室の活動の様子をロビー側からうかがえるよう、間仕切り壁に窓を付けるなどの工夫をします
- ソファやテーブル・椅子などを適切に配置し、待合せや打合せ、学習などができるスペースを確保します
- 市民による作品展示や、地域の物産の展示販売などを想定したギャラリースペースを確保します
- 施設利用者の利便性向上のため、喫茶コーナーや自動販売機スペースを確保し、簡単な飲食ができるようにします

【面積】

- ギャラリースペース、喫茶コーナー、自動販売機スペースを含めて 500 m²程度を想定します

【配置】

- 各諸室にアプローチしやすい動線を確保するため、本センターの中央に配置します
- 屋外のイベント開催スペースである、交流プラザとの一体的な利用も考慮した配置とします

⑤ チャイルドルーム（託児室）

【機能】

- 子どもが自由に遊ぶことができる規模とします
- 市民ロビーや事務室などから見通すことができるよう、仕切りや配置などを考慮し安全性に配慮した空間とします
- イベント時に、一部を託児室として主催者が使用することができる仕様とします
- おむつ替えや授乳が可能な赤ちゃんの駅(※)機能を設置し、プライバシーが確保できる仕様とします
- ベビーカーの置き場など、利用しやすい設備の設置を行います

【面積】

- 150㎡程度を想定します

【配置】

- 施設管理者の目が届くように、事務室に隣接して配置します

※) 赤ちゃんの駅

乳幼児親子が外出しやすい環境づくりを進めるとともに、地域社会全体で子育て家庭を支える意識の醸成を図ることを目的に、授乳やオムツ交換のスペースがある施設

(2) 図書館部門

① 図書館分館

【機能】

- 図書館分館は、一般図書、児童図書あわせて、開館当初約 6 万冊程度を蔵書するものとして計画します
- 一般図書コーナー、新聞雑誌コーナーなどの一般書架の他、児童書架を配置します
- 一般図書・新聞雑誌コーナーに閲覧席を配置するとともに、児童図書コーナーには子ども向けの閲覧席や、おはなし会も開催できる読み聞かせスペース（お話しの部屋を想定）を配置します
- 蔵書構成については、地域の実情にあわせて特色を持たせるための考え方を整理し、資料収集に反映させます
- 利用者の利便性を高めるため、蔵書検索機や自動貸出機、自動返却機を設置するとともに、蔵書の不正持出防止のため、出入口にBDSシステム（※）によるゲートを設置します

【面積】

- 610 m²程度を想定します

【配置】

- 既存の地域交流センターの図書館分館の利用者平均は、年間約 25 万人となっており、地域交流センターの施設の中で最も利用者が多いことから、配置にあたっては、利用者の利便性を確保します
- 子どもから高齢者までの幅広い年齢層の方や、障がいのある方、小さい子どもを連れている方などあらゆる方々が利用しやすいよう、1階のアプローチしやすい場所に配置します
- 小さい子どもを連れている方の利便性を考慮し、チャイルドルームとの位置関係に注意して配置します
- 静粛性を確保するため、大きな音や振動が発生する多目的ホールや会議室との位置関係に注意して配置します
- 施設の外に設置する夜間返却口の位置も考慮して配置します

※) BDSシステム
ブック・ディテクション・システム (Book Detection System) 蔵書にICタグを装備し、貸出処理をしていない蔵書を持ったままゲートを通ると警告音が鳴るセキュリティ・システム

(3) 管理部門

① 事務室

【機能】

- 施設の利用受付や案内の他，入退館者の管理ができるよう，窓口や受付カウンターを設置します
- 施設管理のための中央監視盤，防犯カメラのモニターなどを設置し，施設の中央管理を担う場所とします
- 施設スタッフが執務を行うのに必要な空間のほか，職員の更衣・休憩スペースを確保します

【面積】

- 150 m²程度を想定します

【配置】

- チャイルドルームに目が届く配置とします
- 図書館の管理運営方式を踏まえ，図書館部分との動線に配慮します

② トイレ・倉庫・機械室

【機能】

- ユニバーサルデザインの理念に基づき『福岡市福祉のまちづくり条例』などの法令等を遵守し，各階に多目的トイレを設置し，オストメイト対応設備などの必要な設備を設置します
- 施設の管理運営に必要な備品を収納する倉庫や，空調機器・電気機器などを配置する機械室などを設置します

【面積】

- 各機能に必要な面積を確保します

【配置】

- 音や振動の発生源となる空調機等の設置場所は近隣の迷惑とならないよう，敷地内の建物の配置も含めて検討します

③ 階段・廊下・エレベーター

【機能】

- ユニバーサルデザインの理念に基づき、階段・廊下は『福岡市福祉のまちづくり条例』などの法令等を遵守し、幅員や床面仕上げなどに配慮します
- エレベーターは、2階以上に配置される諸室の種類・規模に応じた適切な規模・数とします
- バックヤードに設置する貨物用エレベーターは、2階以上に配置される諸室の種類規模に応じたものとします

【面積】

- 各機能に必要な面積を確保します

【配置】

- 一般利用者の動線と、大道具などの搬入のためのバックヤード動線を適切に分離した配置とします

(4) 駐車場・駐輪場

① 駐車場・駐輪場

【機能】

- 既存地域交流センターの駐車場台数は65台（さいとぴあのみ西部出張所と共用で100台）となっていますが、大規模なホールイベントと乳幼児健診が重なるときなどは駐車場が不足することがあります
- 本センターは既存の3つの地域交流センターと異なり、鉄道駅前に立地しておらず、多くの車利用が見込まれることから、駐車場は、既存地域交流センターを大幅に上回る、190台程度を必要台数とします
- また、近接する早良体育館の駐車場は駐車台数が90台と少なく、大会時には、駐車場の車路に駐車したうえ、許可を得て近接する土地や四箇田小学校などに駐車しており、約50台の駐車場が不足している状況です
- これらのことから、早良体育館との相互利用を想定して、**駐車場の整備台数の目標を240台程度**とします
- 敷地内に確保できる駐車場の想定面積（5,700㎡）で整備が可能な駐車台数は約190台であり、先に定めた駐車場の駐車台数240台に満たないことから、**UR都市再生機構が所有する駐車場（48台）を取得**することを検討します
- 駐車場は大型バスや資機材の運搬用トラックの利用、また災害時の避難や物資の運搬、復旧活動の拠点とすることも考慮し、**平面駐車場として整備**します
- 駐車場と併せて、施設入口付近へのタクシー乗り場の設置及び、タクシー待機所の整備を検討します
- 駐車場内は歩車分離を行い、歩行者の安全確保を行います
- 緑化など、周辺環境や景観に配慮した駐車場整備を行います
- 駐輪場は利用しやすい平面駐輪場として約80台分を整備します

【面積】

- 5,700㎡程度（敷地内）を想定します

【配置】

- 安全面を考慮し建物への人の動線と駐車場への車の動線を分離できるように整備します

地域交流センターにおける必要駐車台数の想定

	項目	数値	備考
a	来館者数/日（休・祝日）	約 900 人	「さいとぴあ」平均来館者数 879 人/日（全日）を基に想定
b	ピーク時の集中率	50%	ピーク時滞在者 450 人と仮定 ・ホール（満席）……300 人 ・図書館・会議室等…150 人
c	自動車分担率	82.5%	早良体育館実態調査による
d	平均同乗者数	2 人	経済産業省告示 ・商業施設 10,000 m ² 未満準用
f	必要駐車台数	185 台	$= a \times b \times c \div d$

早良体育館における駐車場不足台数

	項目	数値	備考
a	大会時の駐車場不足台数	50 台	早良体育館実態調査による

表 II-6 駐車台数の想定



図 II-7 UR 駐車場位置図

(5) その他の外部空間

① 交流プラザ

【機能】

- 屋外のオープンスペースとして、イベントなどが開催できる必要な規模を確保します

【面積】

- 200 m²程度を想定します

【配置】

- 賑わい創出を目的として市民ロビーとの一体利用が可能な位置で、安全面を考慮し駐車場への車の動線から離れた位置に設置します

(6) その他の機能と周辺の課題

① 民間利便施設

- 本センターへの民間利便施設（コンビニや飲食店等を想定）の導入の可能性について、事業者へのヒアリングを行ったところ、ほとんどの事業者から、立地条件や人口、競合関係や交通量から物販・飲食等の商業施設の事業性は低く出店は困難との意見が聞かれました
- そのため、本センターにおいては、施設の運営事業者による自主事業として、人が集うことを促すイベントの開催、施設内での飲食の提供など、施設利用者の利便性を向上させるサービスの導入を基本に検討していきます

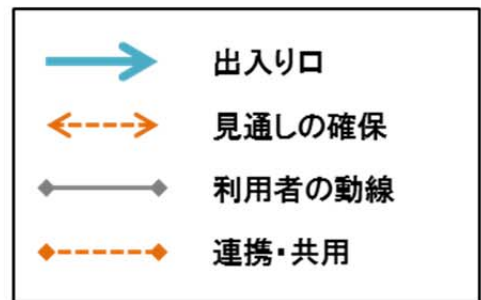
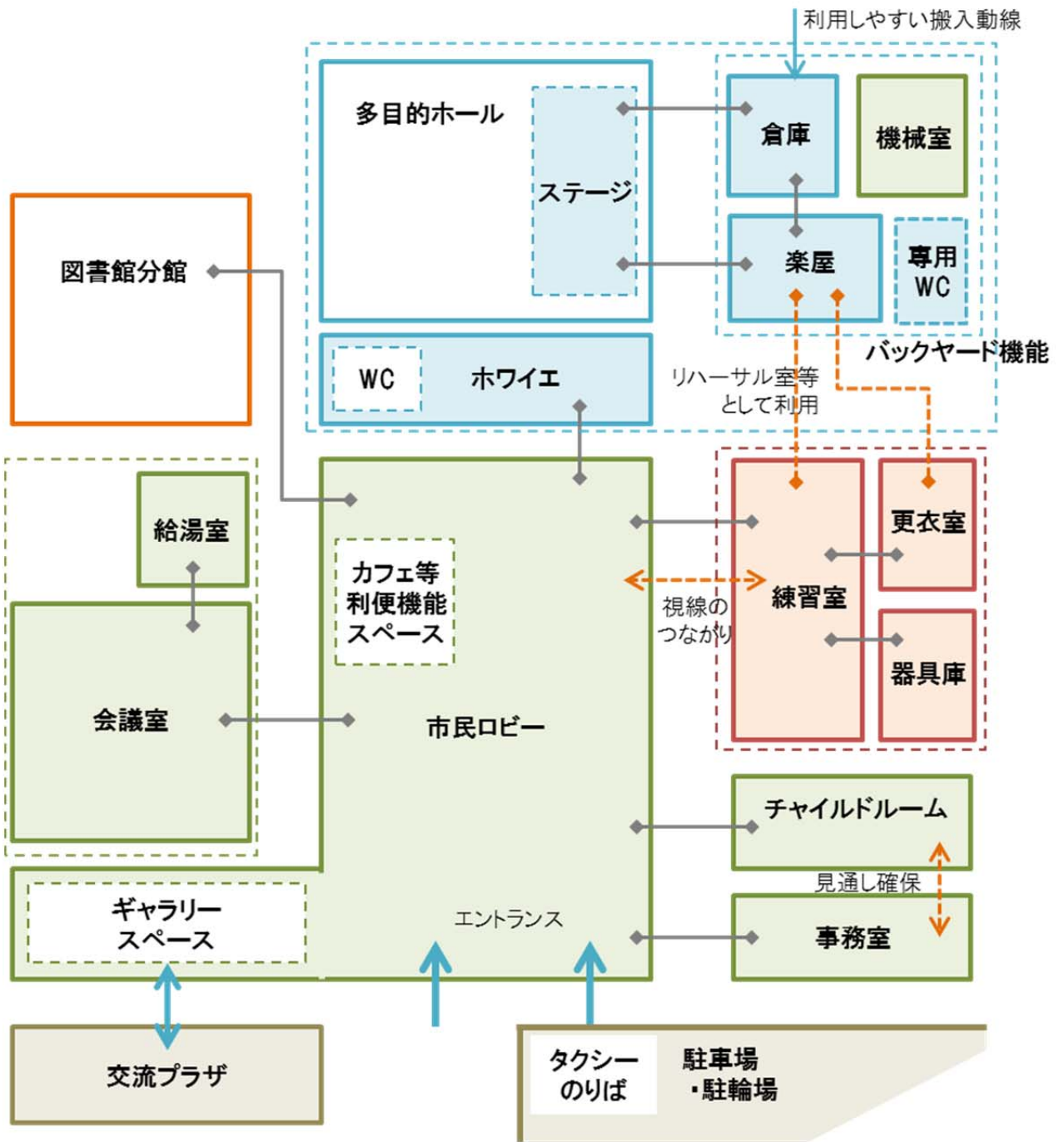
② 周辺施設の整備

- 本センターには市道や水路、四箇田公園、四箇田小学校などが隣接しています
- 特に、四箇田公園については、本センターの整備に合わせた再整備の可能性を住宅都市局などと連携しながら、周辺も含めて一体的に検討していきます

Ⅱ-5 ゾーニング計画

- 本センターの中心に市民ロビーを配置し，エントランスから入った利用者が市民ロビーを**通**って各諸室に**ア**プローチしやすい**動線**を確保します
- 市民ロビーに隣接する各諸室とは，中の様子が見える窓を設けるなどの工夫により，お互いの活動を緩やかに感じられる空間とします
- 多目的ホールは，大道具などの搬入時にも利用しやすいバックヤード動線を確保するほか，一般利用者の動線とバックヤード動線を適切に分離した配置計画とします
- 練習室は市民ロビーに隣接させるとともに，多目的ホールのリハーサル室として利用できるよう，動線を検討します
- 会議室には給湯室が隣接するように配置し，平常時の利用だけでなく，災害時に本センターが避難場所となった際の活用を想定します
- 事務室は，入退館者の管理を行うため，エントランスや市民ロビーに面した部分に配置します
- チャイルドルームは事務室から目が届く配置とし，緊急時等にすぐに対応できる場所とします
- 交流プラザはイベントなどで，屋内の市民ロビーと一体的な利用が可能となる配置を検討します

図Ⅱ-8 ゾーニング計画



Ⅱ-6 各諸室の想定面積

(1) 屋内各諸室

	機能	想定面積	概要	【参考】 さいとぴあ
文化・交流部門	多目的ホール	1,020 m ² 程度		1,049 m ²
	ホール・ステージ	350 m ² 程度	300席（可動席300席）	375 m ²
	バックヤード	550 m ² 程度	ミキサー室，控室（楽屋），倉庫	545 m ²
	ホワイエ	120 m ² 程度	イベント前後の滞留スペース	129 m ²
	練習室	300 m ² 程度	2室（大・小），器具庫，更衣室	—
	会議室・研修室	380 m ² 程度	2室（会議室は3分割利用可）	275 m ²
	市民ロビー	500 m ² 程度	カフェコーナー・ギャラリー含む	119 m ²
	チャイルドルーム	150 m ² 程度	1室（2分割利用可）	53 m ²
図書館部門（図書館分館）		610 m ² 程度	蔵書数約6万冊（開館当初）	610 m ²
管理部門	事務室	150 m ² 程度	図書館事務室との共有検討	90 m ²
	給湯室	90 m ² 程度	災害用キッチンとして使用可	—
	その他共用部分	2,000 m ² 程度	通路，階段，EV，WC，機械室，倉庫	1,803 m ²
体育部門		—	体育館，トレーニング室	1,236 m ²
延床面積		5,200 m ² 程度		5,235 m ²
建築面積		2,650 m ² 程度		2,926 m ²

(2) 外部空間

外部空間	交流プラザ	200 m ² 程度	地域のイベント等に活用可	231 m ²
	駐車場	5,700 m ² 程度	約190台（30 m ² /台）	2,150 m ²
	駐輪場	120 m ² 程度	約80台（1.5 m ² /台）	50 m ²
	その他	330 m ² 程度	植栽，タクシー乗り場，その他	1,886 m ²
整備面積		6,350 m ² 程度		4,317 m ²

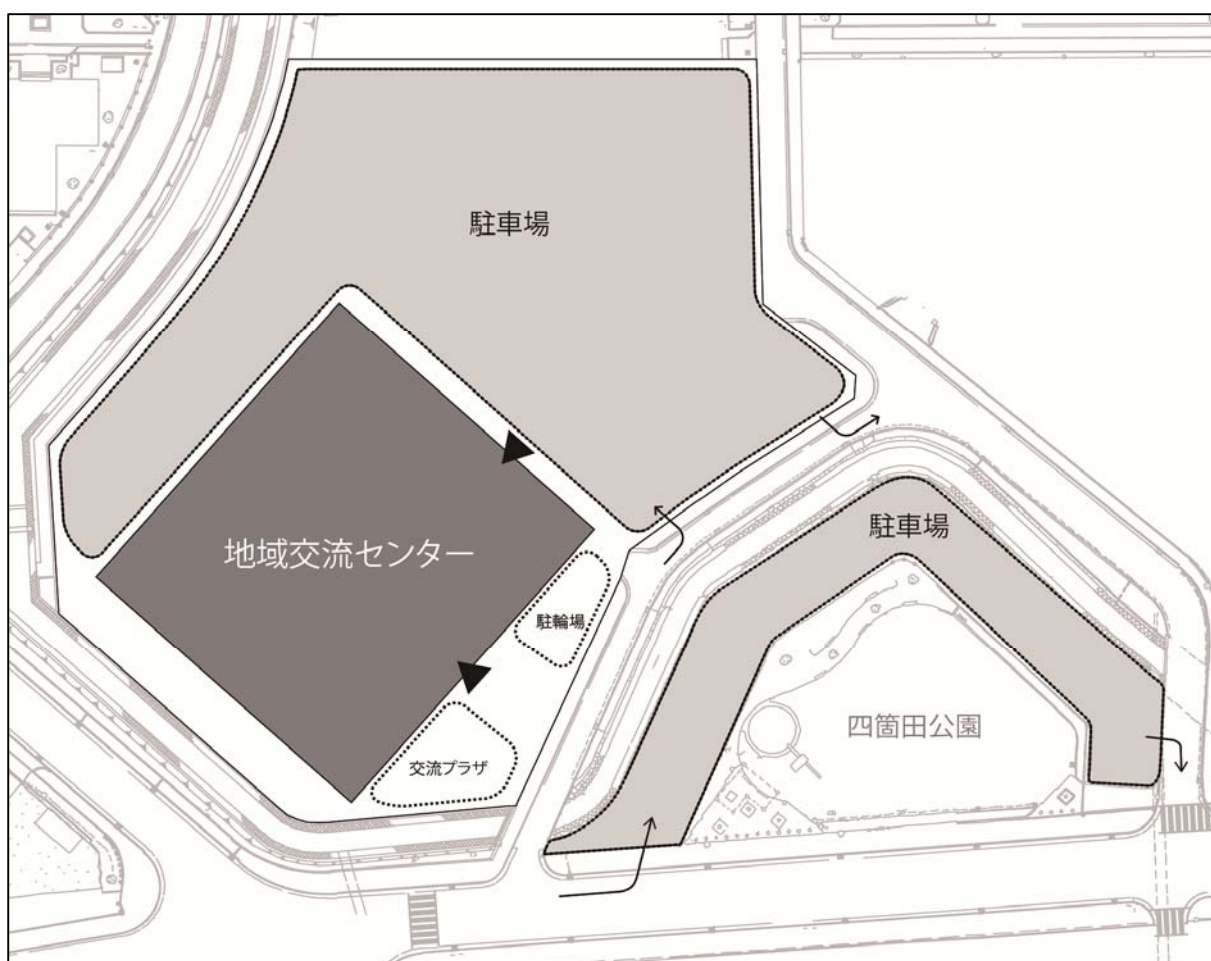
(3) 敷地

敷地面積	9,000 m ² 程度		7,243 m ²
------	-------------------------	--	----------------------

表Ⅱ-9 諸室想定面積表

Ⅱ-7 施設配置計画（例）

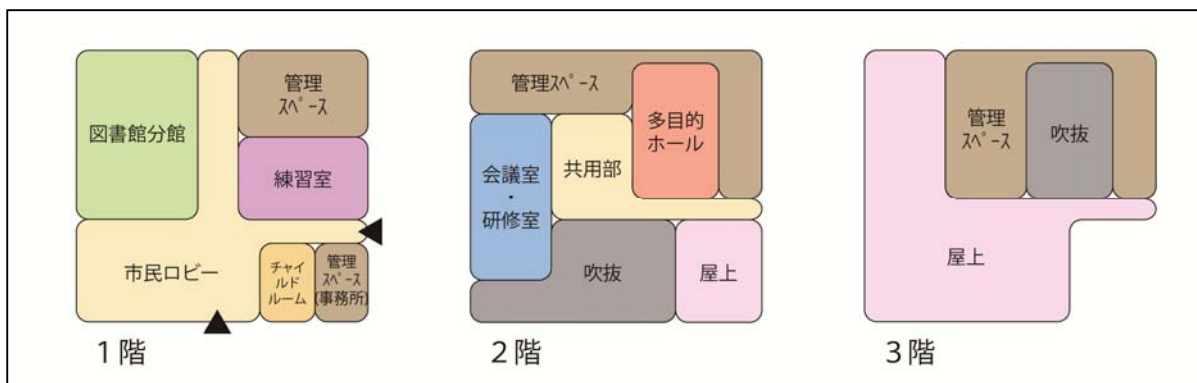
- 敷地を有効に活用し、利用しやすい形状の駐車場を確保しつつ、敷地北側の四箇田団地住棟への騒音や日影の影響を最小限とする建物の配置とします
- メインエントランスの方角や位置は、公共交通機関利用者からのアクセス性や、歩行者と自動車の動線の分離による安全性を確保した計画とします
- メインエントランス以外にも、駐車場側からの入口を設けます
- 多目的ホールや練習室への楽器や機材の搬入動線も搬入車両駐車場とともに別途確保します



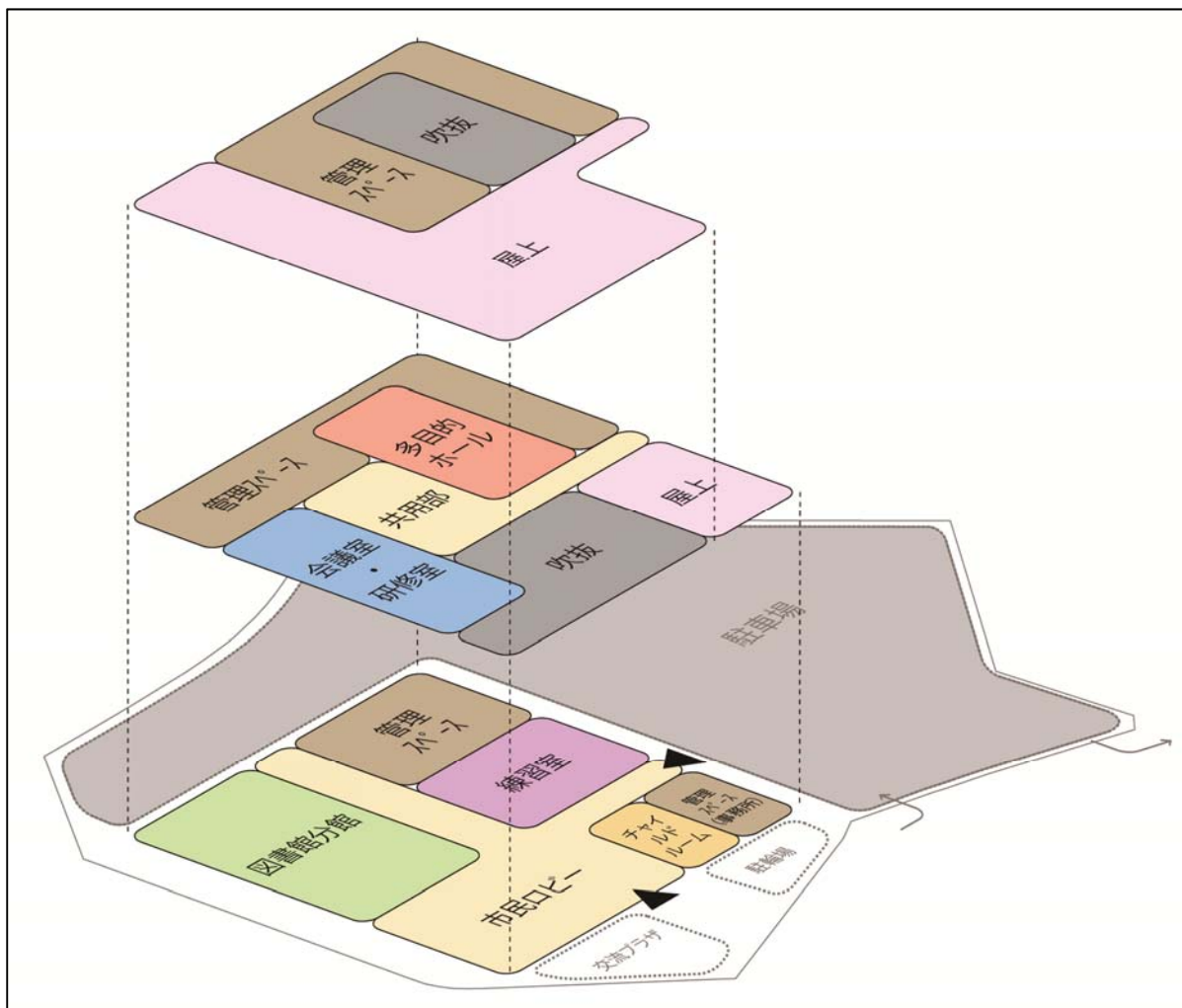
図Ⅱ-10 施設配置（例）

II-8 諸室配置イメージ（例）

- 敷地南西に、諸室の想定面積を割り付けた3階建（高さ15mの制限内）の建物、外部空間に交流プラザ、駐車場、駐輪場、タクシー乗り場、植栽その他を配置することを想定しています
- 下図は想定であり、今後、本計画を基に詳細な条件を定めて設計を行います



図II-11 平面イメージ（例）



図II-12 立体イメージ（例）

Ⅱ-9 管理運営計画

(1) 提供するサービス

本センターでは、地域交流センターの役割として、主に多目的ホール、会議室など諸室の貸し出しを行います

その他にも、指定管理者による自主事業としてのサービス提供が想定されます

地域交流センターとしての提供サービス	多目的ホール，練習室，会議室，市民ロビー等施設の貸出し
その他，管理運営主体による自主事業の例	イベントの開催，飲食の提供，送迎サービス 等

表Ⅱ-13 提供するサービス

(2) 管理運営体制

管理運営は、既存の地域交流センターと同様、指定管理者による管理運営とします
管理運営体制については、必要なサービスを効率的に提供できる民間ノウハウの発揮を期待して、指定管理者の提案に委ねることとします

図書館分館の管理運営体制については、施設の設置目的を効果的かつ効率的に達成するという観点から、福岡市教育委員会において、最適な方法を検討します

また、図書館分館について、複合施設として連携したサービスの提供と合理的な運営管理を行うことを目的に、本センターの指定管理者による一体的な管理運営が可能かをあわせて検討します

どのような管理形態をとる場合も、関係する福岡市の所管課及び指定管理者が、利用者の満足度の維持・向上に向けて、最適な管理運営体制を構築します

(3) 開館日・開館時間・利用時間区分

本センターの開館日や開館時間、各諸室の利用時間区分については、既存の地域交流センターと同様、年末年始（12月28日～1月3日）及び毎月最終月曜日（祝日の場合は翌日）を除く日を開館日とし、利用時間は9時から21時（多目的ホールについては22時まで）とします

併設する図書館分館については、運営体制を踏まえ検討を行います

本センターに整備する駐車場は、近接する早良体育館との相互利用を想定しており、22時まで開館している早良体育館の利用者及び周辺住民の利便性の向上を図るため、駐車場は24時間の利用を想定して検討します

(4) 諸室の料金区分

既存の地域交流センターや福岡市の他の類似施設の設定状況を踏まえながら継続して検討します

(5) 交通アクセスへの対応

バス事業者に対し、路線の新設や、最寄りバス停における路線バスの増便に向けた協議を行うとともに、バス事業者やタクシー事業者と連携した、小型バスの手配サービスなどの対応の可能性を検討します

(6) 施設内における飲食について

早良区中南部の自治会などでは、各公民館で飲食を伴うコミュニティ活動が行われており、本センターはそれらの活動や、さらに大きな組織間のコミュニティ活動の場となることが期待されています

そのため、今後、既存の地域交流センターにおける運用も含めて、会議室での飲食を伴う利用の可否について継続して検討を行います

(7) 提供サービスにおける民間活力の導入

指定管理者が、施設利用者のサービス向上のための自主事業や運営の提案をしやすい公募条件を設定します

項目	内容
1. 提供サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○多目的ホール，練習室，会議室等，施設の貸し出し ○その他，自主事業としてのサービス提供を想定
2. 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者による管理運営 ○具体的な体制については，必要なサービスを効率的に提供できる民間ノウハウの発揮を期待し，指定管理者の提案に委ねる
3. 開館日・時間	<ul style="list-style-type: none"> ○既存の地域交流センターと同様 ・開館日：年末年始及び毎月最終月曜日を除く ・開館時間：9時～21時（ホールは22時まで）
4. 時間・料金区分	<ul style="list-style-type: none"> ○既存センターや市の類似施設の設定状況を踏まえながら利用時間区分と料金区分を検討
5. 交通アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ○バス事業者との路線新設や増便に向けての協議 ○タクシー乗り場や待機場の設置の検討 ○バス事業者やタクシー会社と連携した，小型バスの手配サービスの検討等
6. 施設内での飲食	<ul style="list-style-type: none"> ○会議室での飲食を伴う利用の可否について検討
7. 民間活力の導入	<ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者が，施設利用者のサービス向上のための自主事業や運営の提案をしやすい公募条件を設定
8. 図書館分館の管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者制度を導入している図書館分館（東図書館）における検証を踏まえ，教育委員会において検討

表Ⅱ-14 運営計画の概要

第Ⅲ章

事業手法

Ⅲ-1 基本的な考え方

施設の整備・運営費用を縮減しつつ、財政負担の平準化を図り、かつ、サービス水準の向上を図ることが求められており、民間の資金・ノウハウ等を積極的に活用する必要があります

こういった状況を踏まえ、本市では、平成24年3月に『官民協働事業（PPP）への取組方針』を定め、様々な施設の整備で事業手法の検討を行っています

本センターの整備・運営も、この取り組み方針に基づき最適な事業手法を導入します

Ⅲ-2 想定される事業手法

検討する事業手法としては、以下の方式が想定されます

○ 直接整備方式（従来型方式）

- ・ 市が国からの交付金や起債で資金を調達し、施設の設計・建設をそれぞれ民間事業者に分離分割発注し、施設の完成後、維持管理・運営を指定管理者制度により実施

○ DBO方式（Design Build Operate）

- ・ 市が国からの交付金や起債で資金を調達し、市から発注を受けた民間事業者（企業グループ）が、施設の設計・建設、維持管理・運営業務までを一貫して行う方式で、維持管理・運営業務は民間事業者が指定管理者として指定を受けて実施

○ PFI-BTO方式（Private Finance Initiative-Build Transfer Operate）

- ・ 市が国からの交付金により資金の一部を調達し、残りは民間事業者（PFI事業者）が自ら調達し、施設の設計・建設・維持管理・運営業務を一括して行う方式で、維持管理・運営業務はPFI事業者が指定管理者として指定を受けて実施

Ⅲ-3 官民の役割分担

導入が想定される各事業方式における官民の役割分担は以下のとおりとなります

表Ⅲ-1 各事業方式における官民の役割分担

事業方式	土地所有	建物所有	資金調達	設計	建設工事	管理運営
直接整備方式	市	市	市	市 (委託)	市 (委託・請負)	民間事業者 (指定管理)
DBO方式	市	市	市	民間事業者 (建設JV等)	民間事業者 (建設JV等)	民間事業者 (指定管理)
PFI BTO方式	市	市 (施工中は SPC)	民間事業者 (SPC) ※1	民間事業者 (SPC)	民間事業者 (SPC)	民間事業者 (SPC) ※2

※1) 社会資本整備総合交付金の活用を想定するため、一部、市による資金調達を含む

※2) PFI-BTO方式における維持管理・運営業務は、SPCが指定管理者として実施する

Ⅲ-4 各事業手法の評価

(1) 評価の前提条件

○事業内容

- ・ 施設の基本設計業務（建築基準法第48条ただし書き許可申請を含む）
- ・ 施設の実施設計業務
- ・ 施設の建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 開業準備業務
- ・ 地域交流センターの維持管理業務
- ・ 地域交流センターの運營業務（市民ロビーなどにおける自主事業を含む）

※ 開館準備業務，維持管理業務，運營業務は，指定管理者制度の導入を想定

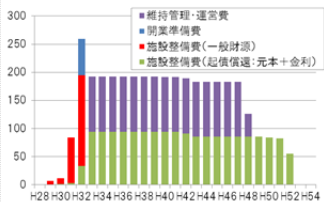
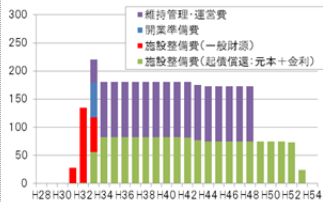
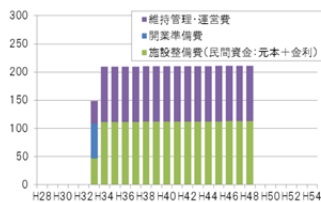
※ 図書館分館の管理運営は，事業内容には含まない

○事業期間

- ・ 約18年間（設計・建設・開業準備期間2年8ヶ月＋管理運営期間：15年4ヶ月）

(2) 事業手法の比較

以下で，財政負担の軽減に代表される定量効果を中心に，各事業手法について比較します

事業手法	直接整備方式	DBO方式	PFI-BTO方式
資金調達	公共が行う (交付金/起債/一般財源)	公共が行う (交付金/起債/一般財源)	民間事業者が金融機関から借入 (交付金/民間資金調達)
施設整備費	約26億4千万円	約23億7千万円	約23億7千万円
管理運営費(15年)	約15億7千万円	約14億9千万円	約14億9千万円
その他	約2億6千万円	約3億5千万円	約2億9千万円
事業費総額	約44億7千万円	約42億2千万円	約41億6千万円
市収入	約9億5千万円	約9億5千万円	約9億5千万円
公共負担額 (直接施工方式との差)	約35億2千万円	約32億7千万円 (▲約2億5千万円/約7.2%)	約32億1千万円 (▲約3億2千万円/約9.0%)
各年次の支出イメージ			
比較	<ul style="list-style-type: none"> - 総事業費が最大 - 初期投資が突出 - 設計，建設，管理，運営の契約先が異なるため，連携が困難 	<ul style="list-style-type: none"> - 総事業費が軽減 - 初期投資が突出 - 一体的運用の効果はあるが，設計，建設，管理，運営の契約先が異なるため，相互の連携が必要 	<ul style="list-style-type: none"> - 総事業費が最小 - 財政負担の平準化 - 設計から管理運営まで一貫し同一の事業者が行うため，効果的，効率的な施設整備や運営，魅力的な自主事業の提案など民間ノウハウの活用が期待できる

※各費用は，平成29年1月時点での概算額であり，今後の社会・経済状況の変化や，事業内容の精査等を行う過程で変動する可能性がある。

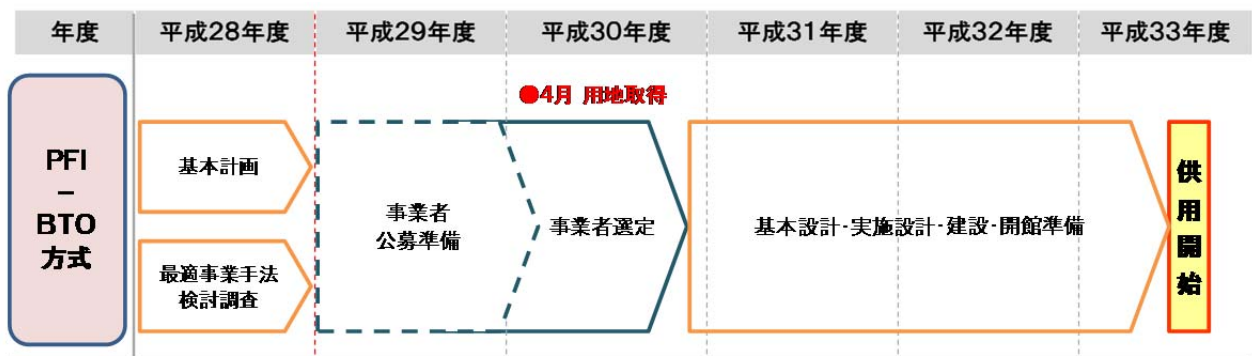
表Ⅲ-2 各事業手法における資金調達・公共負担等の比較

(3) 事業手法の評価結果

各事業手法の比較・検討を行った結果、本事業においては、主に、財政負担の軽減・平準化・市債の発行などの定量的な側面から効果が認められること、また、民間ノウハウの活用によるサービスの向上に資する提案なども期待できることから、**最適な事業手法は「PFI-BTO方式」**であると考えられます

Ⅲ-5 事業スケジュール

以下にPFI-BTO方式による事業スケジュールを示します



表Ⅲ-3 事業スケジュール（予定）