
早良区地域交流センター（仮称）
基 本 構 想

平成28年7月 福岡市

早良区地域交流センター（仮称） 基本構想 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	03
I-2	これまでの検討経緯	08
I-3	整備対象地域の状況	10
I-4	既存地域交流センターの概要	22

第Ⅱ章 整備対象地

Ⅱ-1	整備対象地の概要	31
Ⅱ-2	法令規制など	34

第Ⅲ章 施設コンセプト

Ⅲ-1	コンセプト及び基本方針	41
Ⅲ-2	施設整備・運営の基本的な考え方	43

第Ⅳ章 建築計画・運営計画

Ⅳ-1	施設の部門構成及び導入機能	49
Ⅳ-2	各諸室の想定仕様及び規模	50
Ⅳ-3	ゾーニング計画	59
Ⅳ-4	管理運営計画	61

第Ⅴ章 今後の課題

V-1	今後の課題	65
-----	-------	----

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

(1) 本計画の目的

- 本計画は、福岡市（以下「本市」という。）が、早良区地域交流センター（仮称）（以下「本センター」という。）の整備対象地やコンセプト、導入機能、管理運営のあり方など、施設の基本的な事項について明確にす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、公共サービスの地域的な適正化を図るため、区レベルの行政サービスを補完し、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
- 市内の雑餉隈、和白、今宿・周船寺、早良区中南部に4つのセンターの整備が計画されているうち、既に3つのセンターが整備されており、早良区中南部のみが未整備となっています

(3) 上位計画における施設の位置付け

- 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、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も踏まえながら検討します

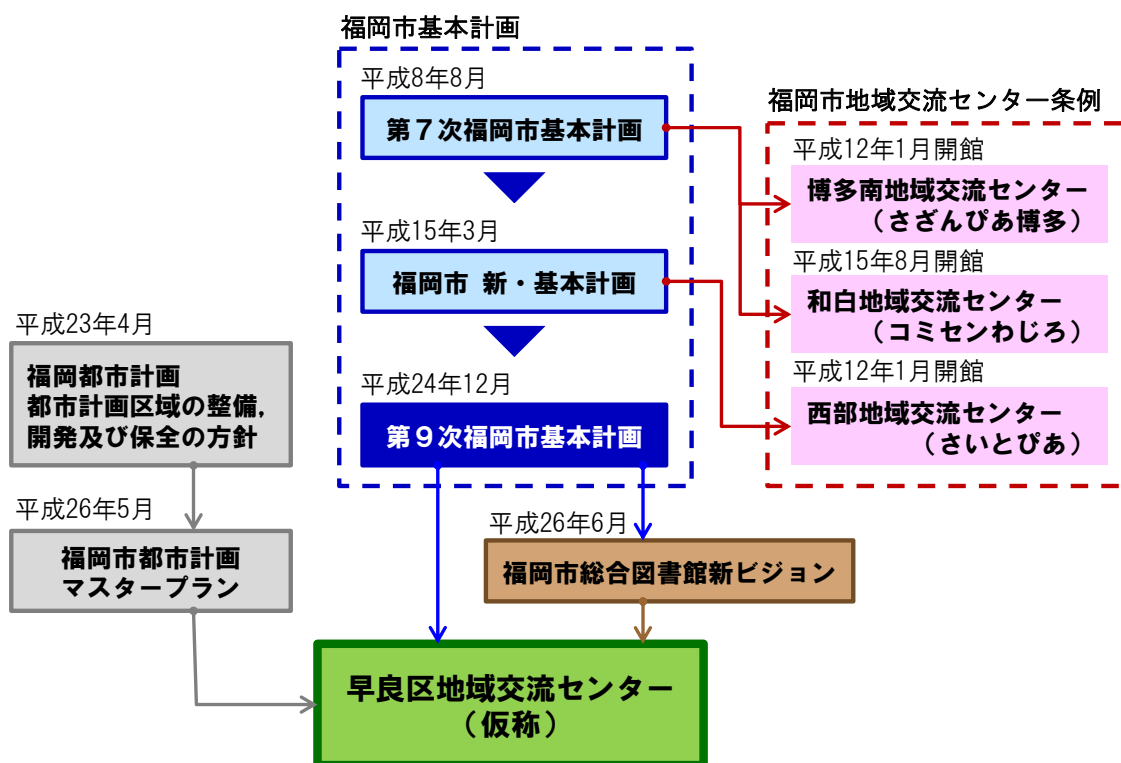


図 I - 1 上位計画における施設の位置付け

① 福岡市基本計画

- ・ 地域交流センターは、第 7 次福岡市基本計画（平成 8 年 8 月策定）にて、準地域中心として位置付けられた和白，雑餉隈，野芥，今宿・周船寺の 4 地区で、「**公共サービスの地域的な適正化を図るため，コミュニティ機能を主体とした複合的な機能を持つ地域交流センターを整備**」すると位置づけられています
- ・ この計画は福岡市新・基本計画（第 8 次福岡市基本計画，平成 15 年 3 月）にも引き継がれており，これらを踏まえて雑餉隈，和白，今宿・周船寺の 3 地区において，地域交流センターを整備しています
- ・ その後，第 9 次福岡市基本計画においても，区レベルの行政サービスを補完する施設として，**早良区中部に地域交流センターの早期整備を図ること**としています

第 9 次福岡市基本計画

■目標 2 さまざまな支え合いとつながりができている

施策 2-2 公民館などを活用した活動の場づくり

地域コミュニティ活動の場として活用されている公民館や市民センター，地域交流センターなどの必要な整備を進めます。（後略）

■区のまちづくりの目標—早良区

地域の新しい拠点となるまち 中部

（前略）また，地域交流センターの早期整備を図り，同センターの中心に，文化・スポーツ活動や市民交流が広がり，市民がお互いに支え合う自律したコミュニティがあるまちづくりを進めます。

② 福岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(都市計画区域マスタープラン) (平成 23 年 4 月 25 日福岡県告示)

- ・ 地域交流センターは、都市施設の整備に関する方針の中で、その他の中核的施設として位置付けられています

福岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

3 主要な都市計画の決定などの方針

(2) 都市施設の整備に関する方針

ウ その他の都市施設

(イ) 主要な施設の配置の方針

d その他の中核施設

福岡市においては、(中略) コミュニティ機能を主体とした複合的な機能を持つ地域交流センターの整備を進める。(後略)

③ 福岡市都市計画マスタープラン (平成 26 年 5 月)

- ・ 地域交流センターについては、県計画を踏まえ、その他の中核的施設の基本方針の中で、「地域の活動拠点として必要なコミュニティ、文化、スポーツ施設などについては、周辺のまちづくりと相互に連携して、再整備に向けた検討を進めることとしています
- ・ また、早良区のまちづくりの方向性として「区の中南部地域に、コミュニティの拠点としての地域交流センターの早期整備」を図ることとしています

福岡市都市計画マスタープラン

全体構想 … その他の施設の基本的な方針

その他の中核的施設

- また、地域の活動拠点として必要なコミュニティ、文化、スポーツ施設などについては、周辺のまちづくりと相互に連携して、再整備に向けた検討を進めます。

区別構想 … 早良区のまちづくりの方向性

<まちづくりの方向性>

- (前略) 区の中南部地域に、コミュニティの拠点としての地域交流センターの早期整備を図ります。

④ 福岡市地域交流センター条例（平成 11 年 3 月）

- ・ 条例では、設置目的を「地域住民の交流を促進する場を提供することにより、地域コミュニティの活性化に資するとともに、文化及びスポーツの振興並びに地域福祉の向上に寄与するため」と位置付けられています

福岡市地域交流センター条例

第 1 条（設置）

地域住民の交流を促進する場を提供することにより、地域コミュニティの活性化に資するとともに、文化及びスポーツの振興並びに地域福祉の向上に寄与するため、地域交流センターを次のとおり設置する。

名称	位置
福岡市博多南地域交流センター	福岡市博多区南本町二丁目
福岡市和白地域交流センター	福岡市東区和白丘一丁目
福岡市西部地域交流センター	福岡市西区西都二丁目

I-2 これまでの検討経緯

(1) 平成 8 年度～平成 25 年度

- 第 7 次福岡市基本計画において、準地域中心である野芥地区への地域交流センターの整備が位置付けられ、候補地の検討や地権者との協議などを進めてきましたが、関係権利者との合意に至りませんでした
- その後、検討範囲を広げ、複数の候補地の検討や地権者との協議などを進めてきましたが、関係権利者との合意に至りませんでした

表 I-1 検討経緯（平成 8 年度～平成 25 年度）

時期	検討経緯
平成 8 年 8 月	・ 第 7 次福岡市基本計画策定
平成 9～19 年	・ 七隈線沿線のまちづくりとして、野芥口交差点周辺地域の開発誘導による複合施設整備の計画を図り、その中心的施設として地域交流センターの整備を検討（都市整備局）
平成 19～22 年	・ 野芥口交差点付近の複数の候補地において、候補地の検討及び用地交渉を実施
平成 22～23 年	・ 検討範囲を野芥口交差点から約 500m 圏内に広げ、候補地の検討及び用地交渉を実施
平成 23～25 年	・ 交通利便性や都市計画の状況、必要となる敷地規模などの条件を再整理し、検討範囲を国道 263 号及び外環状道路（地下鉄七隈線）沿線に広げ、候補地の検討及び用地交渉を実施

(2) 平成 26 年度以降

- 平成 26 年 6 月に、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）が実施する四箇田団地の集約型団地再生事業に伴い将来発生する事業用地への地域交流センター誘致の申し出があったことから、庁内で検討を進め、平成 27 年 12 月に整備対象地として選定しました

表 I-2 検討経緯（平成 26 年度以降）

時期		検討経緯
平成 26 年度	6 月	・ UR から市に対して、四箇田団地内の集約化事業用地への地域交流センター誘致を申出
	7 月	・ 庁内部課長級で構成された「早良地区交流センター整備検討会（事務局：市民局）」において、候補地などについて検討
	2 月	・ 候補地を四箇田団地内の集約化事業用地（2 か所）に絞り込み
平成 27 年度	6 月	・ 関係校区の自治協議会会長と本市（市民局・早良区）による、導入機能意見交換会を開催し、地域活動の状況などについて意見交換を実施
	7 月	・ 関係校区の公民館長・主事にヒアリング実施
	8 月	・ 関係校区の自治協議会会長と本市（市民局・早良区）による、導入機能意見交換会を開催し、導入機能などについて意見交換を実施
	12 月	・ 地域の意見などを踏まえ、整備地及び導入機能を決定 ・ 12 月議会において、整備地・導入機能について報告 ・ 関係校区の自治協議会会長に対し、整備地及び導入機能について報告及び意見交換を実施

I-3 整備対象地域の状況

(1) 人口

- 整備対象地の周辺地域の人口は増加傾向にあり、増加速度は早良区全体の増加速度を上回り、**早良区内でも特に人口増加が進んでいる地域**です
- 内訳をみると、特に高齢人口が大幅に増加しており、年少人口は平成 17 年から平成 22 年にかけて微増しています
- 整備対象地周辺における**高齢化率**は、福岡市全体及び早良区全体の高齢化率よりも高い値で推移しており、**平成 22 年時点で 21%**と早良区の中でも高齢化が進んでいる地域です
- 早良区の**人口動態**は、平成 18 年から平成 22 年の期間に出生超過による自然増の寄与が大きい状態が続きましたが、平成 23 年以降は、**社会動態の割合が大きくなっています**
- **社会動態**のうち、市内の他区との間での移動では、転出超過の状態が続いていた一方で、平成 23 年以降、**市外からの移動による大幅な転入超過**となっています

本センターに期待される役割

- ◎早良区及び整備対象地周辺では人口増加が進んでおり、また住民の高齢化も進んでいることから、多世代の人々が活動・交流できる環境が必要になると考えられます
- ◎市外からの人口流入が進んでおり、新たな住民が地域のコミュニティに参加するきっかけが必要とされていると考えられます

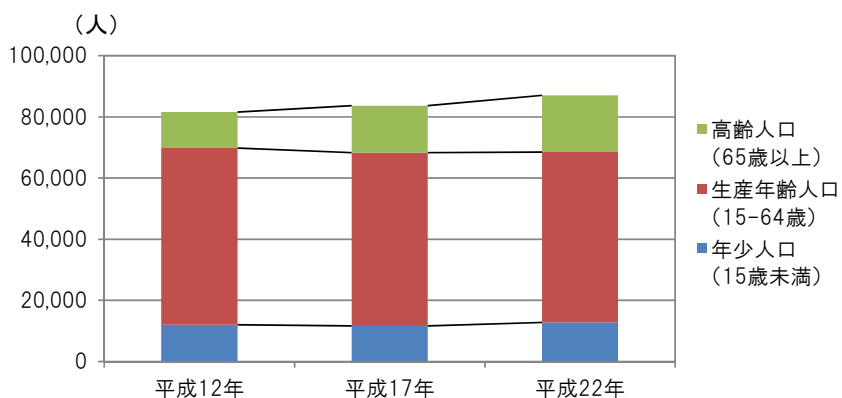


図 I - 2 整備対象地周辺 (※1) の人口推移

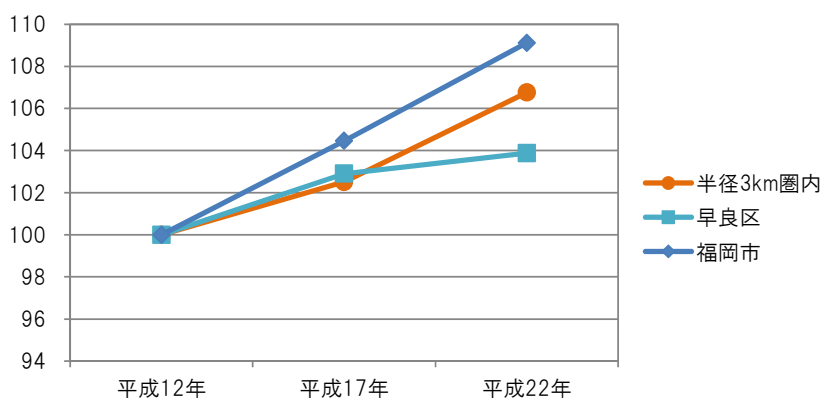


図 I - 3 整備対象地周辺の人口変化割合
(平成12年度を100としたときの指数)

表 I - 3 整備対象地周辺の人口推移

人口(人)	平成12年	平成17年	平成22年
半径3km圏内	81,566	83,617	87,078
年少人口(15歳未満)	12,047	11,658	12,811
生産年齢人口(15-64歳)	57,807	56,662	55,720
高齢人口(65歳以上)	11,712	15,297	18,547
早良区	203,656	209,570	211,553
福岡市	1,341,470	1,401,279	1,463,743
人口変化割合※ 半径3km圏内	100	103	107
早良区	100	103	104
福岡市	100	104	109

※1 整備対象地周辺とは、整備対象地から半径3km圏内を指す

(出典：国勢調査 [総務省統計局])

(2) 住宅供給

- 早良区では過去に大規模団地などの建設が行われたことなどにより、1960年代から70年代に建築された住宅の割合が比較的高くなっており、昔からの住民同士のコミュニティが維持されている地域が残っていると考えられます
- また、持ち家の割合が約45%と、西区に次いで市内でも持ち家率の高い区であり、流入した住民は定住する傾向にあるものと考えられます

本センターに期待される役割

◎これまでのコミュニティの存続に向けた課題を抱えている地域も存在している可能性があり、より良好な地域コミュニティの形成・維持のための仕組みが必要だと考えられます

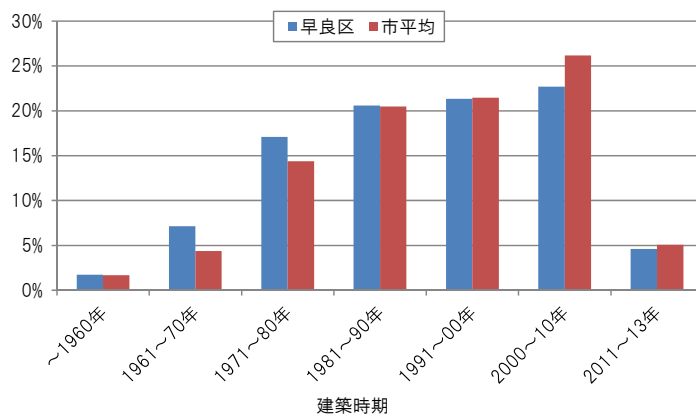


図 I-4 早良区及び市全体の住宅の建築時期別割合 (平成 25 年)

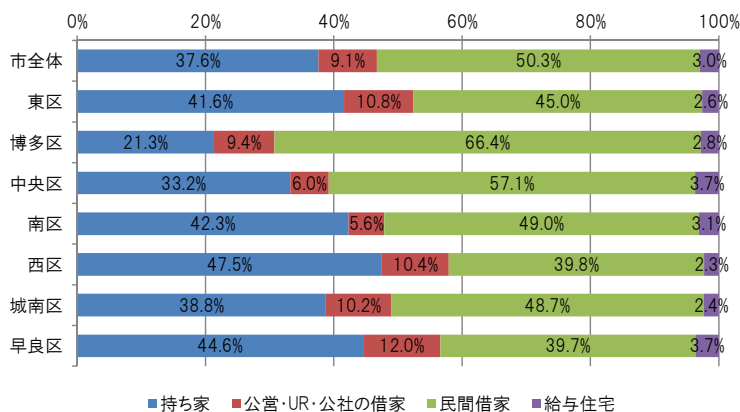


図 I-5 各区の住宅所有関係別割合 (平成 25 年)

(出典：平成 25 年住宅・都市統計調査 [総務省統計局])

(3) 公共施設立地

- 現状、早良区内の文化施設は、主に早良区北部の早良区役所を中心とするエリアに立地しており、整備対象地の周辺には、ホール、会議室などの文化・交流機能を持つ公共施設の立地は見られません。
- 一方、体育機能（体育室、トレーニングルームなど）を持つ公共施設は、整備対象地に隣接して早良体育館が立地していることをはじめ、西体育館、城南体育館が一定の範囲の中に分散配置されています

本センターに期待される役割

◎整備対象地周辺の地域の人々が気軽に利用できる、身近な文化・交流施設が必要だと考えられます

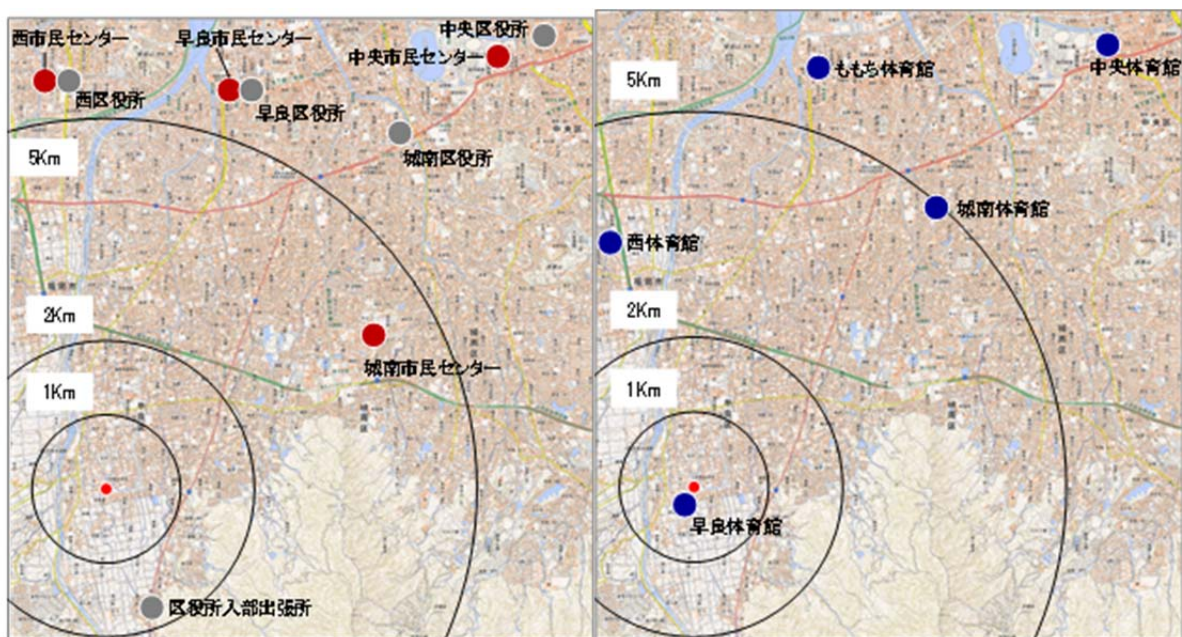


図 I - 6 公共の文化・交流施設（左）及び体育施設（右）の立地状況

(出典：福岡市市民局調べ)

(4) 農林業

- 早良区は区内人口あたりの農業従事者割合が千人あたり 7.0 人と、市内で 2 番目に割合が高く、作付面積も 2 番目に大きい区で、**市内でも農業が盛んな区**であるという特徴があり、**特に中南部は市街化調整区域の部分が多く、耕作地が点在しています**
- また、農林業経営体数の割合も、市全体の 30%と西区に次いで高くなっており、特に林業経営体数の割合に関しては市内で最も高い地域です

本センターに期待される役割

- ◎農林産物を販売するイベントなどの開催など、早良区中南部の地域資源である農林産物を活用した地域住民の交流などを促進することが期待されると考えられます
- ◎地域の特徴である農産物を介して本センターに集まることで、住民同士で地域への愛着・アイデンティティを感じながら交流することが可能となると考えられます

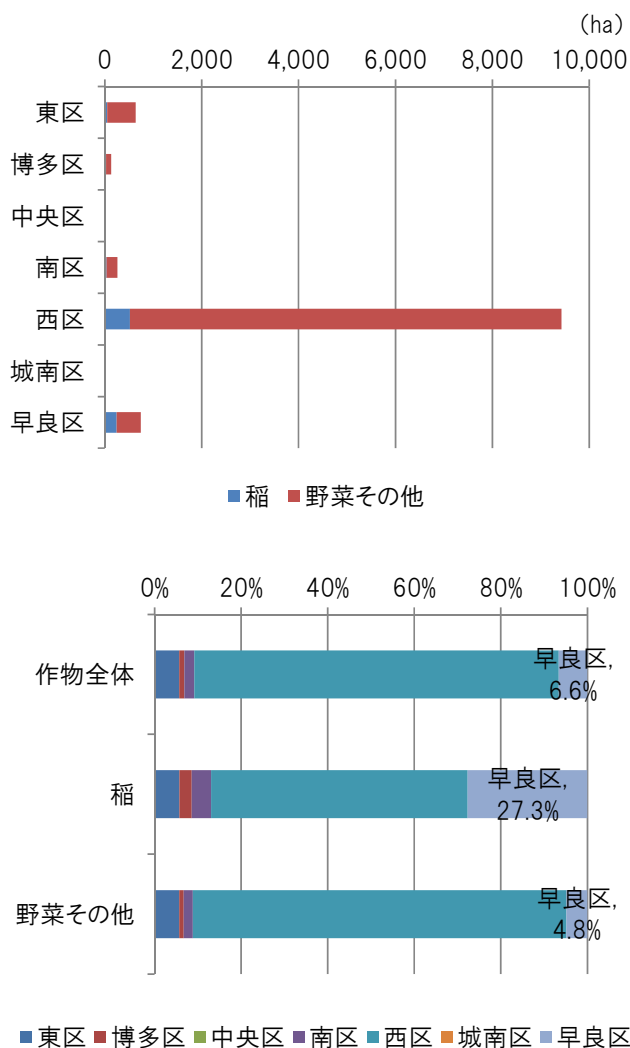


図 I-7 販売目的の作物の作付面積（上）とその割合（下）（2010 年）

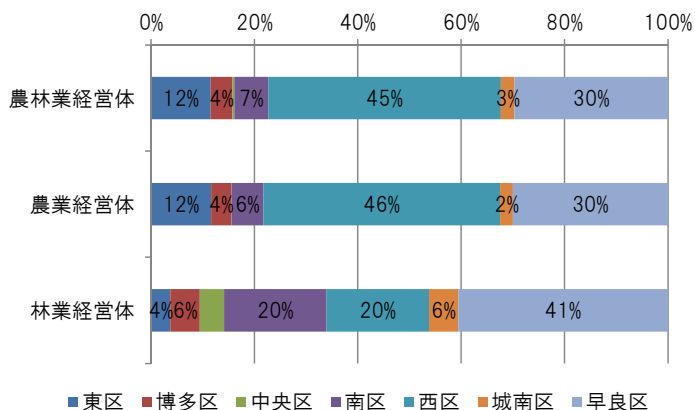


図 I-8 各区の農林業経営体数の割合（2010 年）

（出典：2010 年世界農業センサス [農林水産省]）

(5) 伝統行事・文化芸能活動

- 早良区中南部には、市指定民俗文化財に指定されている**複数の伝統行事**が行われており、今なお地域で伝承されています
- 各校区の公民館では、住民が行う**文化系のサークル活動**が活発に行われており、特にダンス、舞踊などのサークルが各校区に 10 程度と多数活動しています
- また、野芥地区などでは**和太鼓の活動が盛ん**で、市内外や海外で公演を行うような団体なども活動しており、文化・芸能活動が根付いている地域です

本センターに期待される役割

◎盛んに行われている文化・芸能活動の更なる活性化に寄与する場として、これまでに練習場所の確保が難しかったような活動も可能になるような機能が必要だと考えられます

表 I - 2 地域の伝統文化活動

名称	所在	備考
田隈の盆押し・盆綱引き	地祿天神社 (野芥二丁目)	8月15日に野芥二・三丁目の町内が中心になって奉納する伝統行事 ※無形民俗文化財
飯場神楽	大山祇神社 (大字飯場)	飯場神楽組の神楽道具 138 点, 関係文書 87 点が指定 ※有形民俗文化財
石釜のトビトビ	石釜公民館 (大字石釜)	小正月に行われる来訪神行事 ※無形民俗文化財
和太鼓	早良区	早良区各所(野芥, 早良, 原西, 小田部, 有田, 西新)のスタジオや公民館などで活動

(ウェブサイトなどを基に福岡市市民局作成)

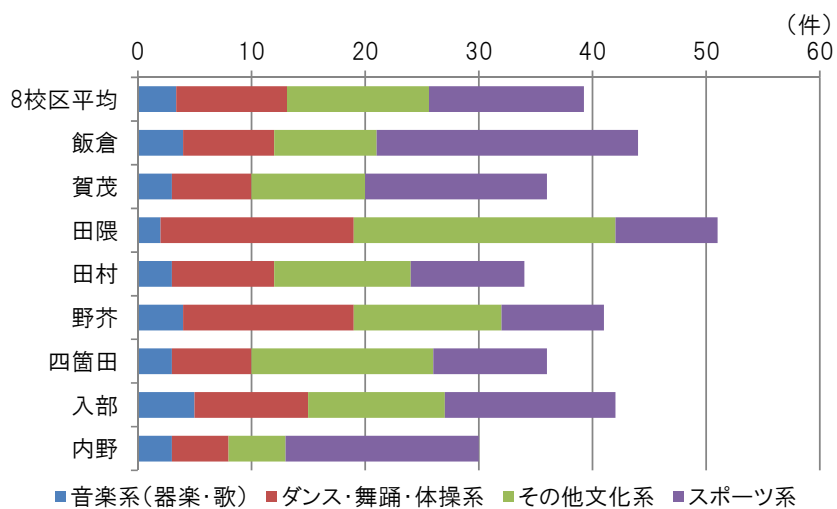


図 I - 9 周辺校区の公民館におけるサークル件数（平成 27 年度）

（出典：各公民館資料）

注：各校区の公民館・小学校体育館などにおけるサークル活動のうち、主に公民館で行われるサークルを音楽系、ダンス・舞踊・体操系、その他文化系に分類し、体育館及び運動場で行われるサークルを体育系として整理

(6) 地域コミュニティ

- 早良区内には、25 の自治協議会、350 の自治会・町内会があり、各地域において様々な活動が行われています
- 市全体の自治協議会の傾向と比較して、早良区の自治協議会は、特に、運動会（体育祭）、新春の集い、夏祭り、敬老会など、**多様な世代の住民同士の親睦を深めることを目的とした地域交流活動を盛ん**に行っています
- 交流を目的とした催し以外にも、防犯パトロールや清掃活動、資源物の回収、通学路の見守り、高齢者の見守りなど、**地域の安全・安心な暮らしを住民自ら実現する取組も活発**です
- また、**今後取り組みたいこと**として、防災、高齢者支援、住民同士の交流などが上げられています
- 子育て支援や青少年の健全育成など、子育てに係る取組についても、市全体と比べると取組意欲が高くなっています
- 今後、**運営や活動を充実させるために必要なこと**として、「人材の育成・確保」「住民に対する活動のPR」が高い割合で上げられています
- 早良区中南部の関係校区の自治協議会会長との意見交換会や・関係校区の公民館長・主事へのヒアリングを行い、地域における活動状況として以下のような意見が聞かれました

現在の活動

- ・各公民館に登録されている、住民のサークル活動が行われており、各校区で30団体以上が活動して、公民館の利用率はほぼ埋まっている状況である
- ・子どものヒップホップダンスなどの活動が盛んに行われている
- ・各校区の文化祭が公民館、小学校講堂で行われており、延べ400～800人程度が参加（入れ替わりがあるため、常時250人程度が観覧）している
- ・年始には各自治会で賀詞交歓会が開催されており、100～150人程度が参加して飲食が行われている。現状では立食パーティー形式が多い
- ・各自治会で敬老会の会食が行われており、100人以上が参加するため、会場が狭く、人数制限が必要な自治会もある
- ・公民館以外の活動としては、和太鼓の活動が盛んで、地域の特徴となっている

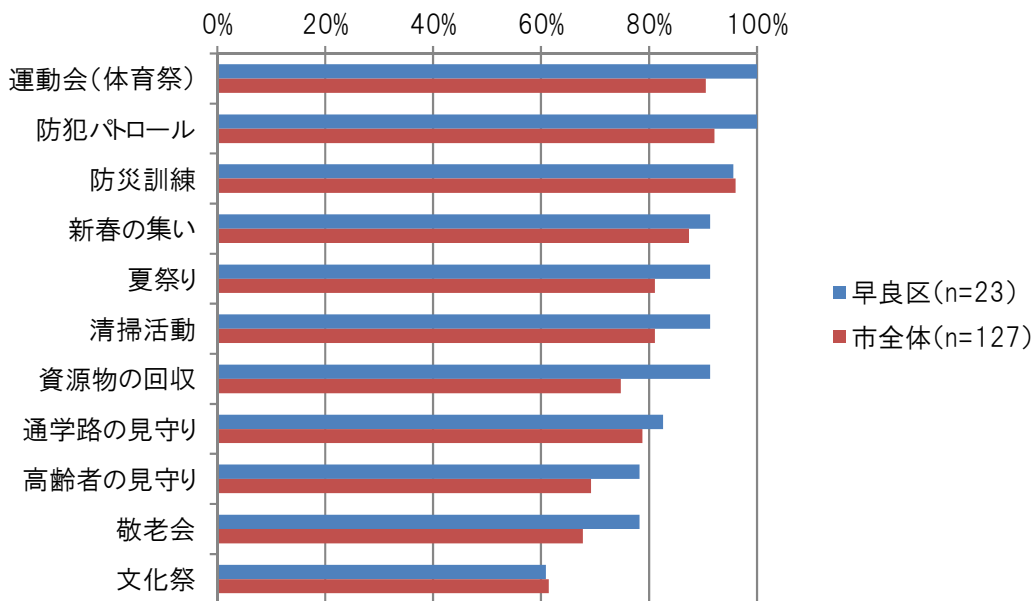


図 I - 10 自治協議会が主催・共催する活動の実施状況 (平成 26 年度)

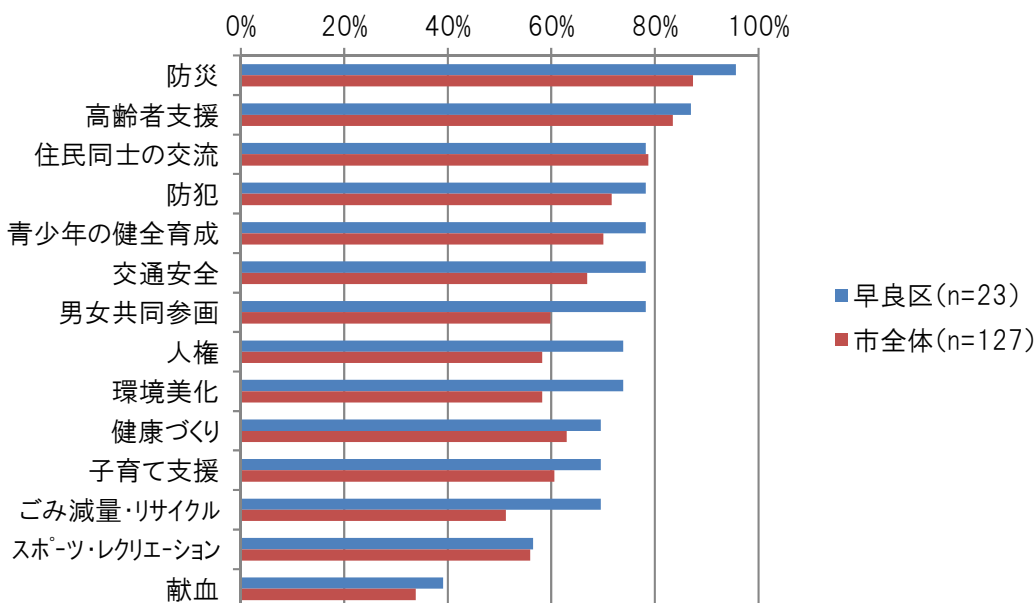


図 I - 11 自治協議会が今後取り組みたい分野 (平成 26 年度)

(出典：平成 26 年度 自治協議会・自治会などアンケート 報告書 [福岡市市民局])

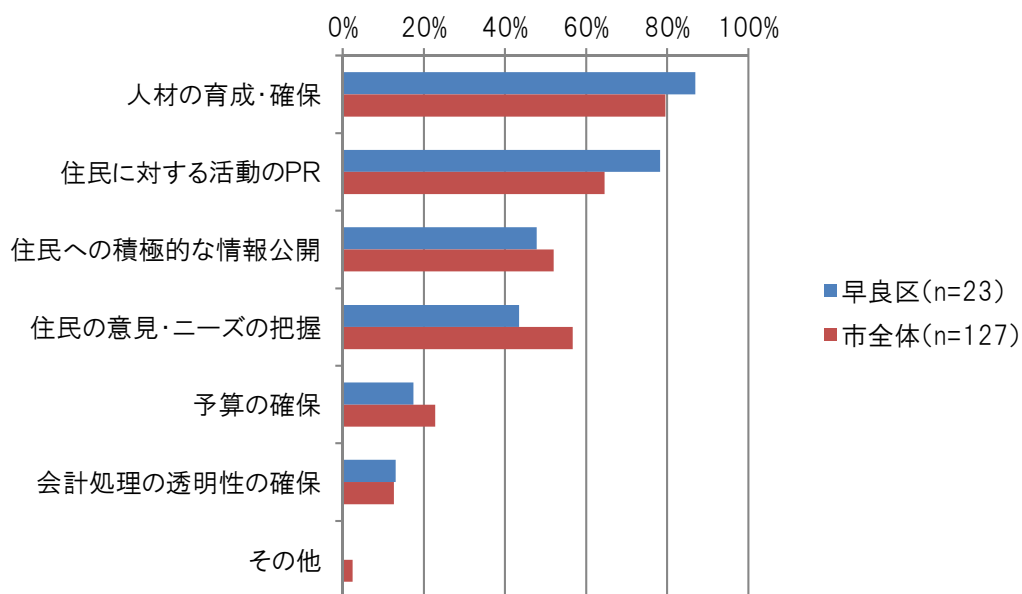


図 I - 12 自治協議会が運営や活動を充実させるために
必要なこと（平成 26 年度）

（出典：平成 26 年度 自治協議会・自治会などアンケート 報告書 [福岡市市民局]）

(7) 本センター整備に関する地域の意見

- 関係校区の自治協議会会長との意見交換会や・関係校区の公民館長・主事へのヒアリングなどにより、本センターに係る地域のニーズとして以下のような意見が聞かれました

地域の意見

■本センターの位置づけ

- ・ 文化的機能を充実させ、早良区中南部の文化的拠点となることが期待されている
- ・ 文化・体育面での一体的拠点として、早良区中南部の地域住民の心のよりどころとなることが求められている

■個別機能・運用に係るニーズ

- ・ 多目的ホールは、音響設備などを充実させ、ステージは既存センターよりも広くすること、控室などバックヤード機能を充実させることが望まれている
- ・ 子どものヒップホップダンスなどの活動が盛んだが、公民館では狭いため、広い場所や大きな音が出せる空間が望まれている
- ・ 会議室は、大規模な集会に対応できる大きさとし、必要に応じて間仕切りで小・中会議室として利用できることが望まれており、また、飲食が可能な運用とするのがよい
- ・ 会議室や図書館が平日の夜、会社帰りに利用できるよう、夜間開館への対応が望まれる
- ・ 駐車場は迷惑駐車が発生しないよう、早良体育館との相互利用ができる相当台数の整備が望まれている
- ・ 早良区中南部の一部エリアからのアクセスが不便であるため、対策が望まれる

I-4 既存地域交流センターの概要

(1) 施設概要

- 本市では、各区の中心部から距離のある場所で、地域拠点として区に準ずる区域として位置づけている博多区雑餉隈地区、東区和白地区、西区今宿・周船寺地区それぞれに、既に3つの地域交流センターを設置しており、いずれの施設も鉄道駅に近く、鉄道でのアクセスが便利な場所に整備しています
- 既存の3つの地域交流センターは、施設規模が約5,000㎡程度の公共施設として、多目的ホールや会議室などの文化・交流機能、体育室やトレーニングルームの体育機能など、共通する機能を備えています
- 建物は、地域交流センターの他に、図書館分館やデイサービスセンター、区役所出張所などの併設施設と一体的に整備しています



図 I - 1 3 既存地域交流センターの立地

① さざんびあ博多（福岡市博多南地域交流センター：平成 12 年 1 月開館）

- ・ 本市で 1 つ目の地域交流センターとして、準地域中心（当時）として位置付けられた「雑餉隈地区」に整備されています
- ・ 国鉄清算事業団による旧官舎用地を整備地として取得し、UR 住宅と合築（区分所有）して整備されています
- ・ 1 階部分に、デイサービスセンター（所管：保健福祉局）を合築しています

【建物概要】

敷地面積	6,227 m ² （うち、市 5,719 m ² ，UR 508 m ² ）		
建築面積	3,150 m ²	延床面積	6,592 m ² （UR 住宅部分除く）
階数など	地下 1 階，地上 3 階（UR 住宅部分除く）		
用途地域	商業地域（容積率：400%，建ぺい率：80%）		

【機能】

機能	面積	概要
多目的ホール	433 m ²	
ホール部	293 m ²	280 席（うち可動席 180 席）
バックヤード部	140 m ²	ミキサー室，控室，倉庫
ホワイエ	66 m ²	イベント前後の滞留スペース
会議室	271 m ²	2 室（1 室は 3 分割利用可）
和室	49 m ²	2 室
体育館	1,005 m ²	更衣室含む
トレーニングルーム	212 m ²	ランニングマシン，ベンチプレスなど
市民ロビーなど	481 m ²	1・2 階の休憩などスペース
チャイルドルーム	39 m ²	予約なしで自由に使用できるスペース
図書館分館	563 m ²	蔵書数約 6 万 8 千冊（開館当初）
事務室	123 m ²	体育館事務室を兼ねる
その他共用部分	2,722 m ²	WC，階段室，機械室，廊下，倉庫など
合計	5,964 m ²	

※上記のほか，デイサービスセンター（628 m²）

※外部施設として，交流プラザ（665 m²），地下駐車場（65 台）

② コミセンわじろ（福岡市和白地域交流センター：平成 15 年 8 月開館）

- ・ 準地域中心（当時）として位置付けられた「和白地区」に整備されています
- ・ JR 九州が工場跡地を取得して駅舎と地域交流センターを合築整備し、市がテナントとして入居しています（20 年間の賃貸借契約）

【建物概要】

敷地面積	3,343 m ² （すべて JR 九州所有）		
建築面積	2,526 m ²	延床面積	4,923 m ² （駅舎部分除く）
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上 6 階		
用途地域	準工業地域（容積率：300%，建ぺい率：60%）		

【機能】

機能	面積	概要
多目的ホール	603 m ²	
ホール部	328 m ²	280 席（うち可動席 180 席）
バックヤード部	275 m ²	ミキサー室，控室，倉庫
ホワイエ	69 m ²	イベント前後の滞留スペース
会議室	178 m ²	2 室（1 室は 3 分割利用可）
和室	60 m ²	2 室
体育館	1,058 m ²	更衣室，事務室含む
トレーニングルーム	199 m ²	ランニングマシン，ベンチプレスなど
市民ロビーなど	209 m ²	休憩などスペース
チャイルドルーム	66 m ²	予約なしで自由に使用できるスペース
図書館分館	597 m ²	蔵書数約 6 万 1 千冊（開館当初）
事務室	159 m ²	体育館事務室を除く
その他共用部分	1,725 m ²	WC，階段室，機械室，廊下，倉庫など
合計	4,923 m ²	

※駐車場は外部駐車場を借り上げ（65 台）

③ さいとびあ（福岡市西部地域交流センター：平成 22 年 7 月開館）

- ・ 地域拠点として位置付けられた「今宿・周船寺地区」に整備されています
- ・ 伊都区画整理事業における保留地を市が取得し、整備しています
- ・ まちづくり交付金を活用し、市が設計・施工を発注して整備しています
- ・ 西部出張所を合築して整備しています

【建物概要】

敷地面積	7,243 m ² （すべて市所有）		
建築面積	3,842 m ²	延床面積	5,235 m ² （出張所を除く）
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上 3 階		
用途地域	商業地域（容積率：300%，建ぺい率：80%）		

【機能】

機能	面積	概要
多目的ホール	920 m ²	
ホール部	375 m ²	310 席（うち可動席 209 席），会議室①と一体利用により約 500 席まで拡張可
バックヤード部	545 m ²	ミキサー室，控室，倉庫
ホワイエ	129 m ²	市民ギャラリー併設
会議室	248 m ²	2 室（1 室は 2 分割利用可）
和室	27 m ²	1 室
体育館	1,006 m ²	更衣室含む
トレーニングルーム	230 m ²	ランニングマシン，ベンチプレスなど
市民ロビーなど	119 m ²	休憩などスペース
チャイルドルーム	53 m ²	予約なしで自由に使用できるスペース
図書館分館	610 m ²	蔵書数約 6 万冊（開館当初）
事務室	90 m ²	体育館事務室を除く
その他共用部分	1,803 m ²	WC，階段室，機械室，廊下，倉庫など
合計	5,235 m ²	

※上記のほか，西区西部出張所など行政施設（1,527 m²）

※外部施設として，交流プラザ（231 m²），平面駐車場（100 台，出張所分含む）



写真 I - 1 さざんぴあ博多



写真 I - 2 コミセンわじろ



写真 I - 3 さいとぴあ

(2) 利用状況

① 施設の利用状況

- ・ 既存の地域交流センターは、年間約 13～17 万人程度の方が利用しています
- ・ うち、多目的ホール、会議室、和室などの文化・交流機能の諸室については、年間約 6.5～9.8 万人程度、体育室及びトレーニングルームの体育施設機能の諸室については、年間 6.1～7.0 万人程度の方が利用しています

表 I-3 既存地域交流センターの利用者数（平成 26 年度）

	さざんぴあ博多	コミセンわじろ	さいとぴあ
多目的ホール	21,612 人	25,742 人	35,459 人
会議室	29,485 人	26,182 人	44,017 人
和室	4,205 人	5,070 人	3,424 人
チャイルドルーム	10,176 人	11,032 人	15,347 人
文化・交流部門	65,478 人	68,026 人	98,247 人
体育館	28,892 人	28,390 人	31,180 人
トレーニングルーム	33,100 人	41,739 人	37,380 人
体育部門	61,992 人	70,129 人	68,560 人
地域交流センター 小計	127,470 人	138,155 人	166,807 人
図書館分館	258,242 人	246,494 人	252,729 人
合計	385,712 人	384,649 人	419,536 人

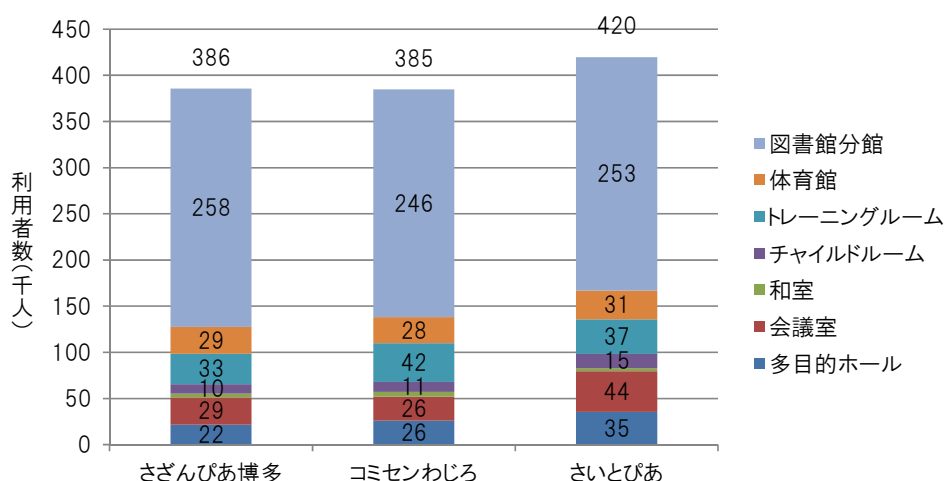


図 I-14 既存地域交流センターの利用者数（平成 26 年度）

(出典：福岡市市民局調べ)

② 多目的ホールの利用状況（さいとぴあ）

- ・ さいとぴあの多目的ホールで開催された催し物（発表会、講演会、研修会など）の本番利用に限る，調査期間平成 27 年 4 月から 12 月）のうち，入場者数の分布が最も大きかったのは 51 名以上 100 名未満の区分です
- ・ さいとぴあの多目的ホールは通常 300 席，会議室と一体的に拡張利用をすることで最大約 500 席まで拡張することができますが，300 席を超える入場者数があった催し物は全体の 7%程度です
- ・ 本番利用に限らず，練習・リハーサル利用や行政利用まで含めても，会議室と一体的に拡張利用をしたものは，全体の 8%程度です

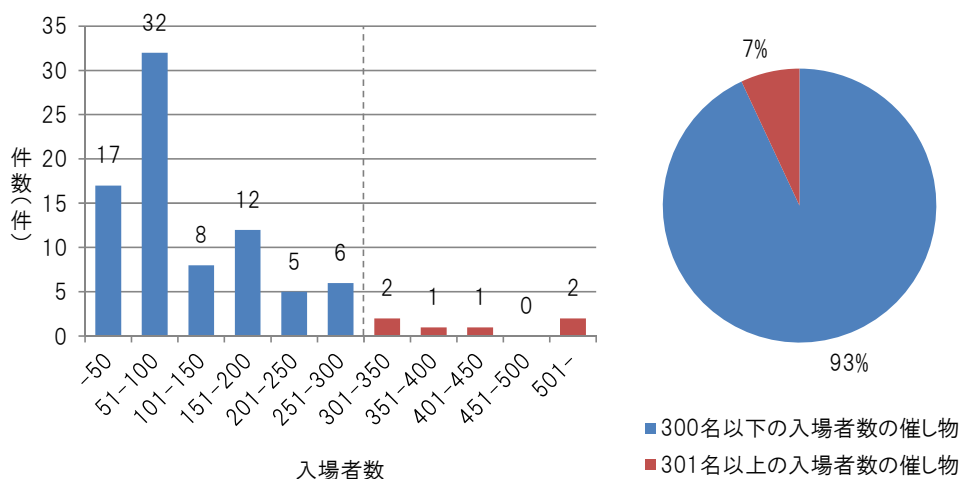


図 I - 15 さいとぴあ多目的ホールにおける催し物の入場者数別件数（左）と割合（右）

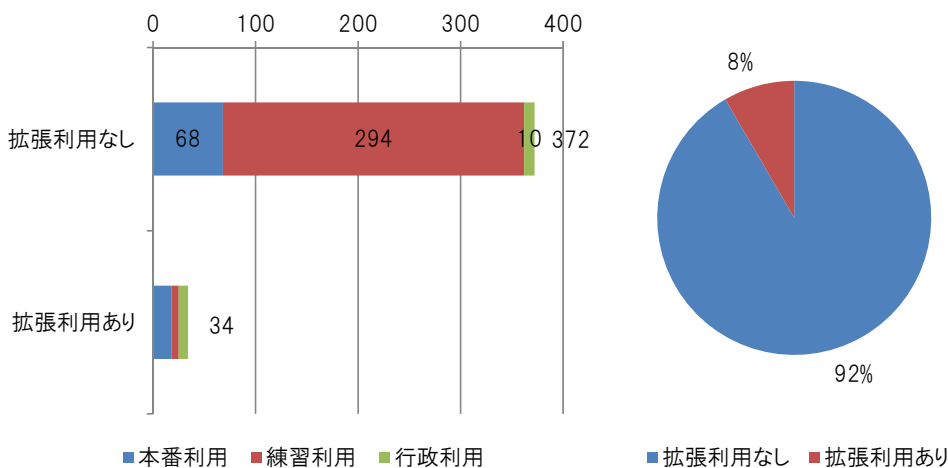


図 I - 16 さいとぴあ多目的ホールにおける拡張利用（左）と割合（右）

(出典：福岡市市民局調べ)

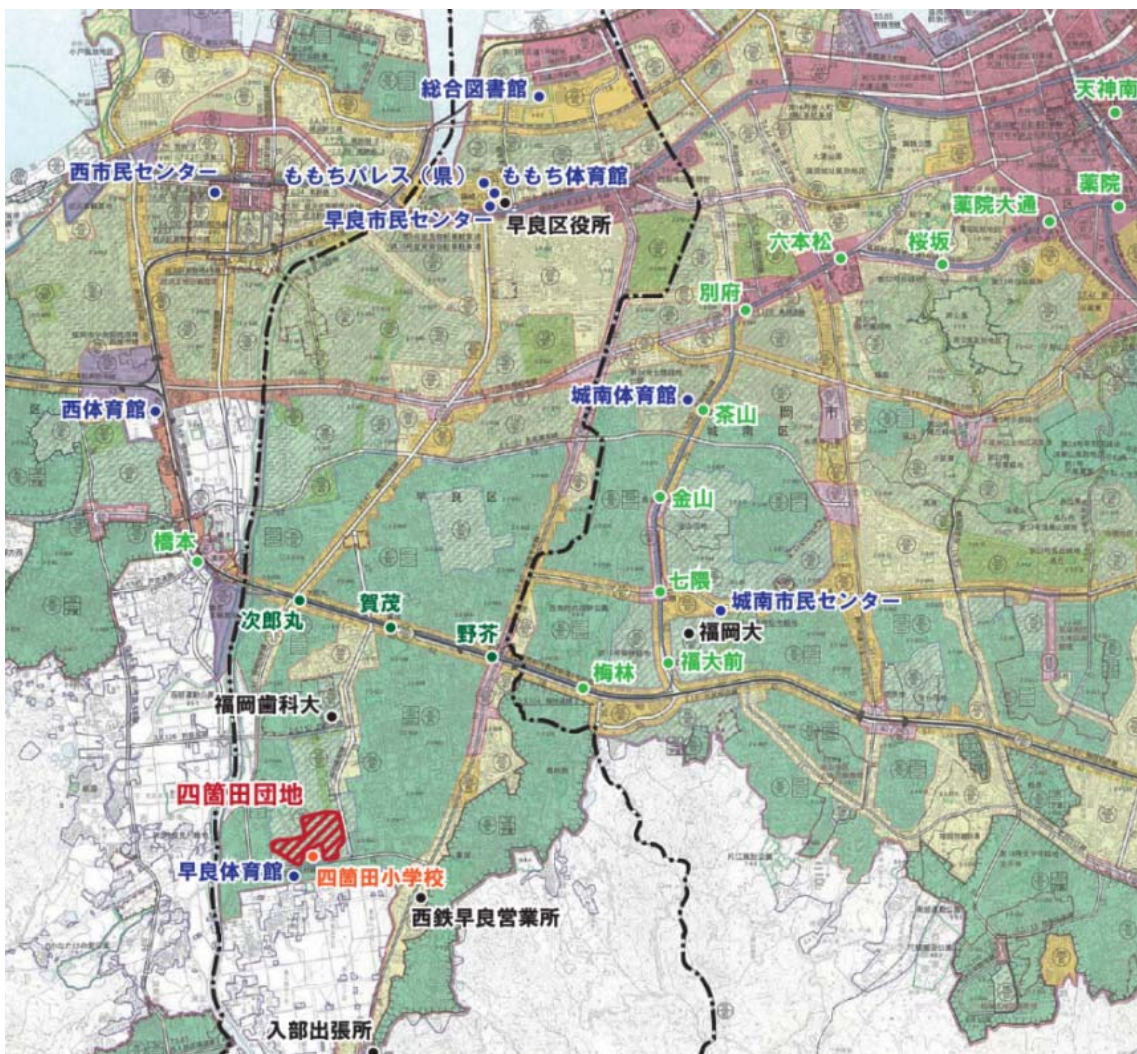
第 II 章

整 備 对 象 地

Ⅱ-1 整備対象地の概要

(1) 整備対象地の位置

- 本センターの整備対象地は早良区中部の四箇田団地内に位置しており、早良区役所からは直線距離で約 5.4km, 福岡市役所からは直線距離で約 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 と距離がありますが、早良区を南北に縦断する国道 263 号線と県道 558 号線との中間の位置にあり、それらをつなぐ市道新村四箇線沿いに立地しており自動車でのアクセスは比較的良い立地です



図Ⅱ-1 整備対象地の位置

(2) 整備対象地の概要

- 整備対象地は、現在UR四箇田団地の敷地の一部ですが、当該用地はURの四箇田団地集約化事業による事業用地であり、将来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
- 敷地は、北側にUR都市機構四箇田団地、西側及び南側に貞島川・水路、東側に市道が隣接しています
- 周辺には公共施設が集積して立地しており、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があります

表Ⅱ－1 整備対象地の概要

所在地	福岡市早良区四箇田団地地内		
敷地面積	約9,100㎡		
接道	幅員8～12m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－2 整備対象地の位置

(3) UR四箇田団地集約化事業の概要

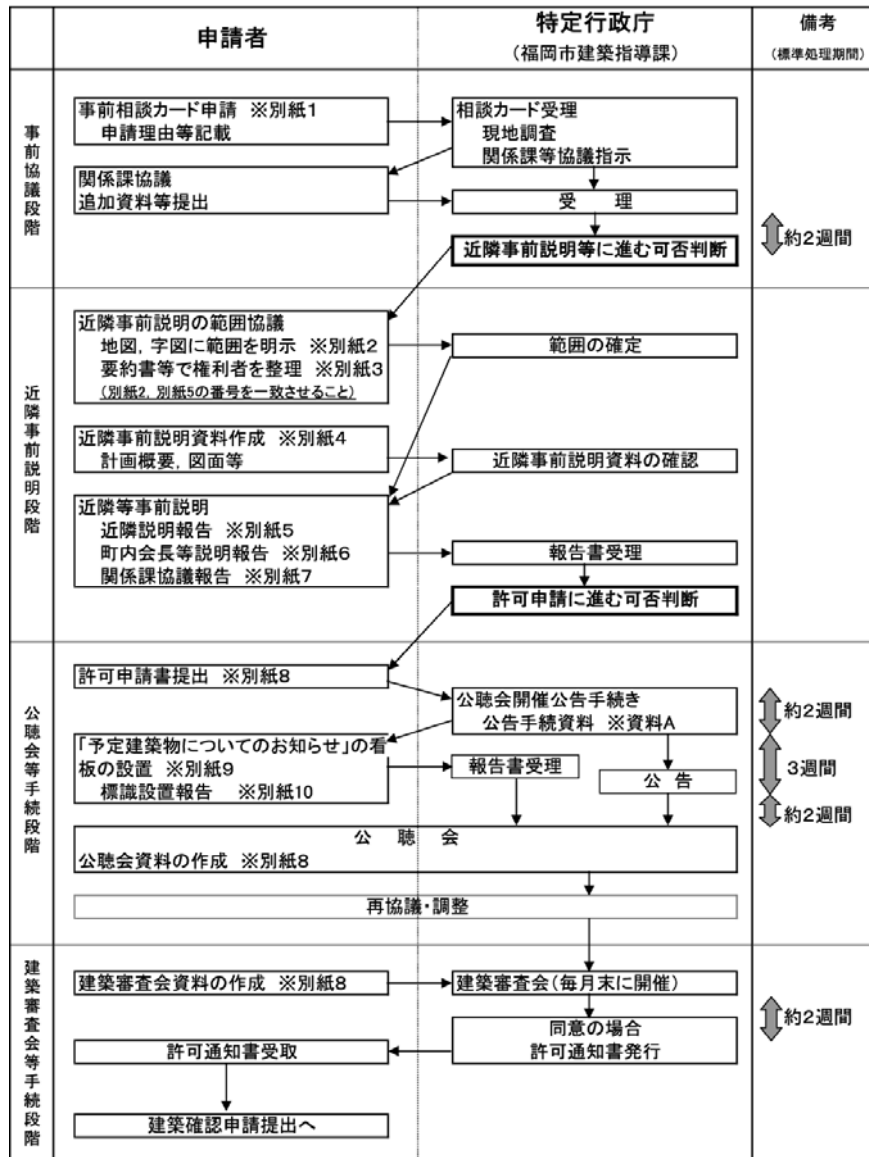
- 平成19年度にURが策定した「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」において、四箇田団地は「団地再生（集約型）」に類型化されています
- 団地再生（集約型）では、団地の一部の住棟を除却して団地規模を小さくすることとなり、継続して管理する住棟の計画的修繕などを実施するとともに、事業により生じる敷地（建物解体後の土地）については、公共団体や民間事業者などと連携し、団地の魅力向上及び周辺地域も含めた一体的なまちづくりの実現を図るなどしていくものです
- 四箇田団地では、5階建ての中層住宅のうち11棟（370戸）を集約化対象とし、団地住民に対して平成27年3月に計画概要説明会を実施しているほか、集約化対象となる住棟の入居者に対して、平成27年7月に条件提示説明会を実施しています
- URの計画では、集約化により2か所の用地が生じることになり、そのうち1か所（南側用地）を市が取得する予定です
- URの計画では、平成29年7月末までに移転が完了することを目指しています

Ⅱ-2 法令規制など

(1) 用途地域による制限（建築基準法）

- 整備対象地の用途地域は「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

表Ⅱ-2 建築基準法第48条但し書きによる許可申請の流れ



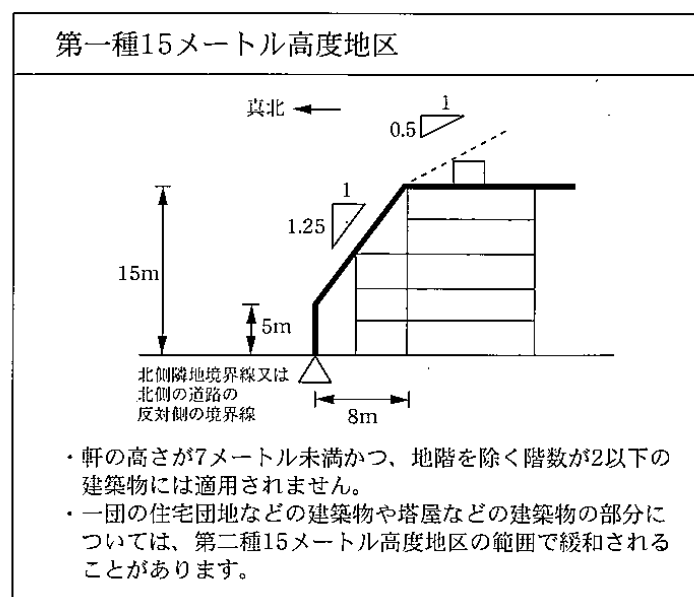
(出典：住宅都市局建築指導部建築指導課資料)

(2) 建ぺい率・容積率（建築基準法など）

- 整備対象地の容積率は100%であるため、床面積が約9,100 m²以下の建築物とします
- 整備対象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）

- 整備対象地は、「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までのものが建築可能であり、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-3 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」においては、「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させる必要があります

(6) 福岡市福祉のまちづくり条例

- 本センターの整備にあたって、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、対象施設の構造及び設備に関して定められた「整備基準」、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」を満たすよう計画を行う必要があります

(7) CASBEE福岡（福岡市建築物環境配慮制度）

- 本センターの床面積が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
- 本センターの整備にあたっては、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

(8) エネルギーの使用の合理化に関する法律

- 本センターは、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

(9) 公共施設緑化水準

- 都市緑化マニュアル（平成15年）においては、公共施設区分「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%程度としており、基本的な考え方として「地域の緑の拠点として、市民に親しまれる緑化を行う」、「緑化の先導役として、屋上緑化壁面緑化などを積極的に行う」としています

(10) 周知の埋蔵文化財包蔵地

- 整備候補地は、「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

第 Ⅲ 章

施 設 コ ン セ プ ト

Ⅲ-1 コンセプト及び基本方針

- 本センターは、福岡市内でも文化・交流系機能の公共施設がこれまで十分に整備されてこなかった早良区中南部地域において、人口増加による新しいコミュニティ形成や、地域における活発な文化活動などの場となるよう、以下のコンセプトを掲げます

(1) 地域を象徴するアクティブな文化拠点

- 当該エリアでは、多くの校区で和太鼓をはじめとした伝統文化が根付いているほか、多くの公民館ではキッズダンスやコーラスサークルなどが盛んに活動しています
- 地域交流センターが、これらの郷土の伝統を継承できる場所となるとともに、日常の活動の成果を発表するハレ舞台としてのアクティブな文化機能を有することで、この場所が地域の誇りと活力の象徴となり、人と地域がますます元気になります

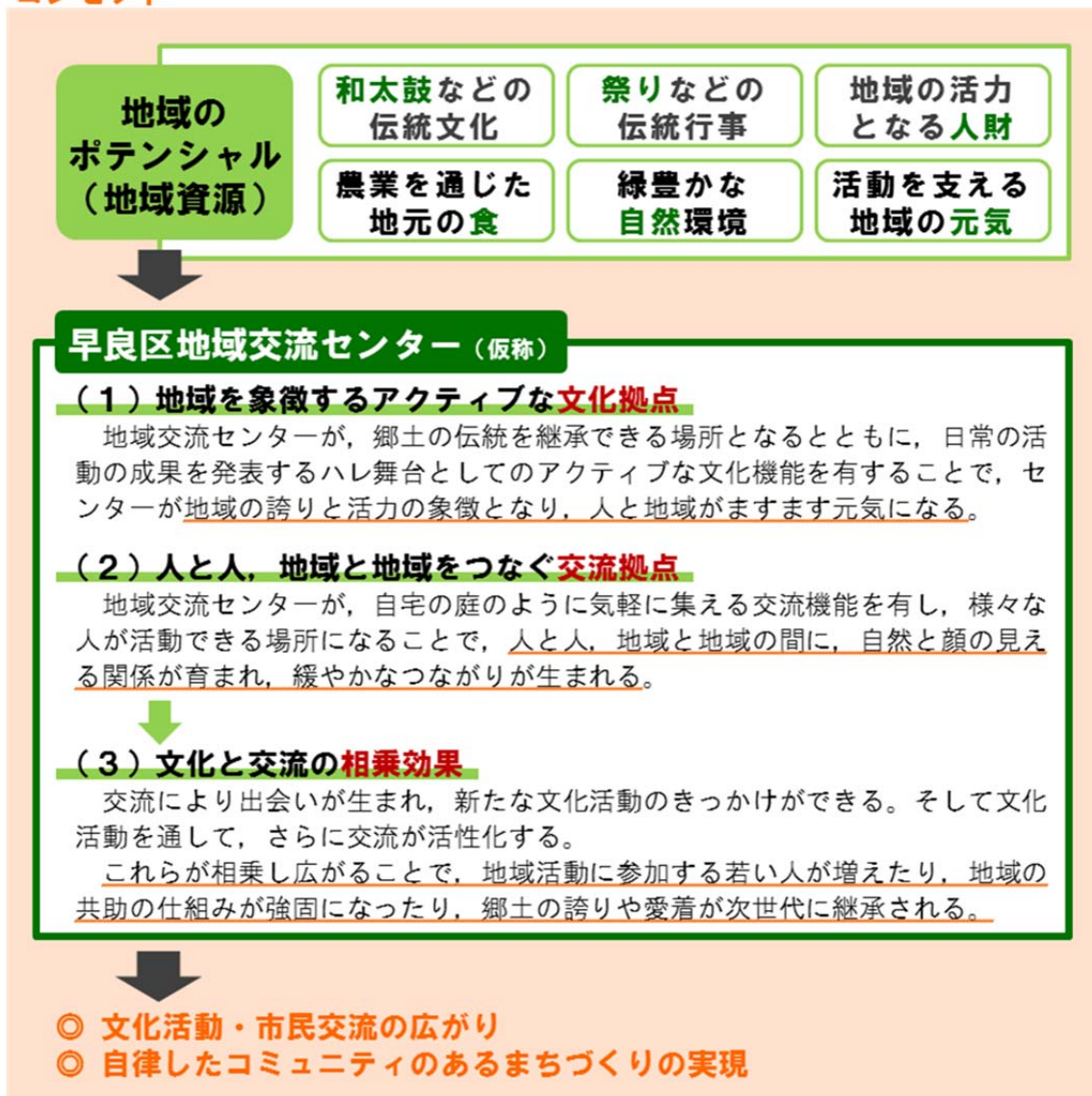
(2) 人と人、地域と地域をつなぐ交流拠点

- 当該エリアは、自治協議会活動や校区文化祭のほか、公民館にコーヒーコーナーを設置して日頃から気軽な交流を行うなど、自律した地域コミュニティ活動が盛んです
- 地域交流センターが、自宅の庭のように気軽に集える交流機能を有し、活動できる場所になることで、人と人、地域と地域の間に、自然と顔の見える関係が育まれ、緩やかなつながりが生まれます

(3) 文化と交流の相乗効果

- 地域交流センターでは、交流により出会いが生まれ、新たな文化活動のきっかけができます
- そして文化活動を通して、さらに交流が活性化します
- これらが相乗し広がることで、地域活動に参加する若い人が増えたり、地域の共助の仕組みが強固になったり、郷土の誇りや愛着が次世代に継承されるなど、地域の生活の質の向上が実現していきます

コンセプト



図Ⅲ－１ コンセプトイメージ

Ⅲ-2 施設整備・運営の基本的な考え方

- コンセプトを実現するため、施設整備を行うにあたっての基本的な考え方は以下のとおりとします

(1) 地域の象徴的な文化・交流拠点の整備

- 早良区中南部における地域の文化活動を活性化させ、魅力ある地域づくりを進めるとともに、さらなる地域コミュニティの自立を図るため、本センターをこの地域の象徴的な文化・交流拠点施設として整備します
- 具体的には、地域の象徴的な施設として永く親しまれるよう、シンボリックかつ周辺環境に調和した外観デザインや施設計画とします

(2) これまでの活動を支えさらなる発展に寄与するための文化機能の充実

- 早良区中南部における従来からの地域住民による活発な文化活動や、伝統文化の継承が将来に渡り続けられるとともに、さらなる発展につなげるため、文化活動に係る機能を充実させます
- 具体的には、多目的ホールを地域が使いやすい規模で、なおかつ音楽や演劇、講演会などの幅広い用途に利用可能なものとし、多様なニーズに対応できるよう、舞台の音響・照明設備やバックヤード機能の充実を検討します
- 他にも、地域の伝統である和太鼓の活動にも利用できる、防音性を備えた練習室を整備します

(3) 住民同士の新たな交流を生み、つながりを育むための交流機能の充実

- 早良区中南部における従来からの地域交流活動を継続・発展させるとともに、新たな住民を呼び込み持続可能なコミュニティをつくるため、交流活動に係る機能を充実させ、柔軟な利用を可能とする施設の運用を検討します
- 具体的には、公民館ではできない大規模な集会在可能な会議室や、屋内の催しに使える余裕のある市民ロビー、施設の屋内外を一体的に活用したイベントを行うことを想定した屋外のイベントスペース（交流プラザ）などを整備します
- また、それらの運用方法は利用者などのニーズに対応できる柔軟なものとすることを検討します

(4) 文化と交流の相乗効果が発揮される仕掛けづくり

- 本センターには、様々な目的を持った多様な市民が来館するため、**お互いの活動が緩やかに感じられるような空間構成**とし、文化と交流の相乗効果が発揮されることをめざします
- 具体的には、様々な交流活動の場となることを想定して**市民ロビーを開放的な空間**とし、**市民ロビーを中心に各諸室を配置**することなどにより、利用者がお互いの活動を内外からうかがえるような空間とします
- また、施設利用者のお互いの交流のきっかけとなるよう、**市民ロビーで長時間くつろげる空間**を設けたり、イベントを開催するなどの工夫を、**民間活力により導入**することを検討します

(5) みんなにやさしい施設づくり（ユニバーサル都市・福岡の考え方の実現）

- 子どもから高齢者までの幅広い年齢層の方や、障がいをもつ方、妊娠している方、小さい子どもを連れている方、外国人など、あらゆる方々が利用しやすい施設とするため、**ユニバーサルデザインの理念に基づいた、みんなにやさしい施設**とします
- 具体的には、多目的ホールなどにおけるイベント参加時の託児スペースなどの確保といった**ソフト面での配慮**や、段差のない平面計画、車いすやベビーカーも通りやすい通路幅、シンプルな動線、わかりやすいピクトグラムや多言語のサインの設置、手すりや点字サインの設置など、**ハード面での配慮**を行います

(6) ランニングコスト削減のためのグリーンビルディング(*)の考え方の導入

- 施設の長寿命化や高効率な設備の導入、自然エネルギーの積極的な活用、再生水利用など、**環境負荷軽減に配慮がなされた施設**となるよう計画することで、**日常の管理・運営がしやすくランニングコストが削減できる施設**とします

(*)グリーンビルディング：建物のライフサイクル全体に渡って環境負荷低減に配慮した設計理論

(7) 災害に備えた安全・安心な施設づくり

- 台風などによる風水害や地震など、想定される自然災害に対して、十分に耐え安全性が確保できる**建物構造や敷地内配置**を計画します。
- また、災害時には、本センターが一時避難所として利用されることも想定し、**建物の構造や設備への配慮**などを行います

(8) その他

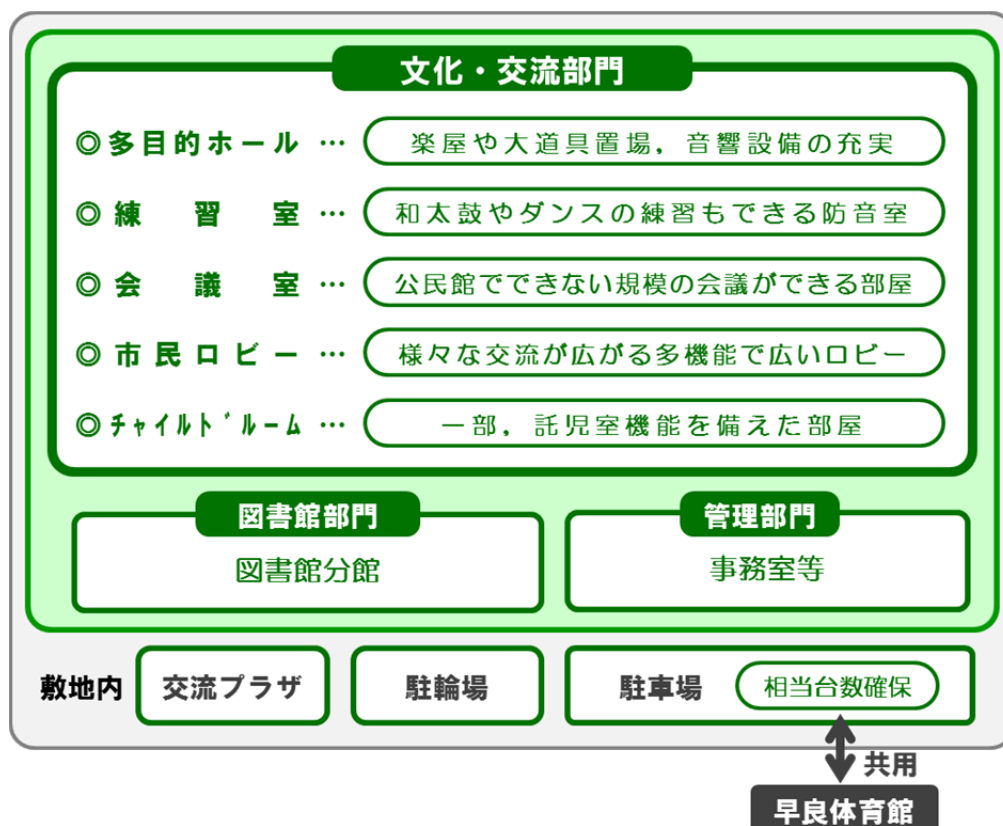
- 早良体育館の慢性的な駐車場不足を解消するため、本センターの駐車場を相当台数整備し、早良体育館との相互利用を行います
- 早良区南部地域からの交通アクセスの強化に向けて、交通事業者との協議を進めます

第 IV 章

建 築 計 画 ・ 運 営 計 画

IV-1 施設の部門構成及び導入機能

- コンセプト及び基本方針などに基づき、本センターは文化・交流機能を中心とする部門構成とし、多目的ホール、会議室、市民ロビー、チャイルドルームなどといった文化・交流部門の各諸室の機能を、従来の地域交流センターのもの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
- 一方、既存地域交流センターに整備されている体育部門は、整備対象地に近接して早良体育館が立地していることから、本センターへの導入を見送り、文化・交流部門に特化した部門構成とします
- 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相当台数を確保します



図IV-1 部門構成・導入機能のイメージ

IV-2 各諸室の想定仕様及び規模

(1) 文化・交流部門

- 文化・交流部門は、本センターの中心的部門であり、本部門の各諸室は地域交流センターの役割である「区レベルの行政サービス（市民センター）を補完する施設」としての主要な機能を担うとともに、早良区中南部地域の現状・ニーズに応じた、地域の文化活動・地域交流活動を支える機能を担います
- 本部門の各諸室は、既存の地域交流センターの諸室及び機能を基本としながら、地域の特性やニーズに対応できるよう、さらに設備などの充実を行います

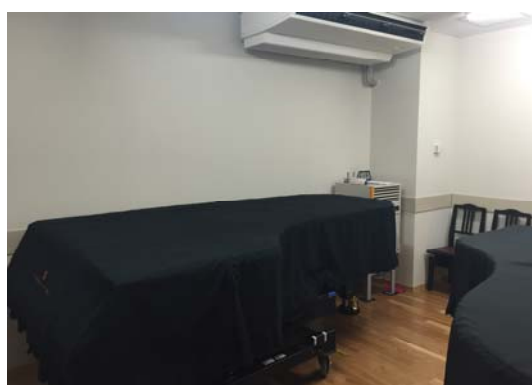
① 多目的ホール

想定する利用イメージ

- ◎ 地域で活動する団体や、学校等の音楽、演劇、ダンス等の発表会・イベント
- ◎ 各種講演会、地域の大規模な会合
- ◎ 社交ダンスの練習（客席収納時の平面スペース）や軽運動、ステージ部分のみを利用した通し稽古 等

- ・ 地域の方々がイベントなど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奥行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、ミキサー室などの必要なバックヤード機能のほか、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
- ・ 本センターは周辺が住宅地であるほか、施設内にも図書館分館があるなかで、大音量の音楽などの公演など幅広い利用方法に対応できるようにするために、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、必要なトイレなどを設置します

(*)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



写真IV-1 多目的ホール イメージ写真

- | | |
|-----------|-----------|
| 左上：ホール | 右上：ステージ |
| 左中：可動席 | 右中：ピアノ保管庫 |
| 左下：控室（楽屋） | 右下：ホワイエ |

② 練習室

想定する利用イメージ

◎ 地域で活動する団体や学校等による大音量の楽器練習（和太鼓等），演劇，ダンス等の練習 等

- ・ 様々な目的や規模の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発生する利用ができるように，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方法にも対応できるような床材や仕上げとする他，レスンバーや鏡，ピアノなどを設置します
- ・ 和太鼓やキッズ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事ができるように，間仕切り壁をガラスなどにしたり，窓を付けたりするなどの工夫をします



写真IV-2 練習室 イメージ写真

左上：室内 右上：ロビー側

左下・右下：練習イメージ

③ 会議室

- ・ 地域の公民館の講堂（100～150 m²程度）では行えなかった規模の活動での利用が可能となるよう、**大きな面積の会議室を1室として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**
- ・ 会議などで仕様でき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

想定する利用イメージ

- ◎ 周辺地域の自治協議会や地域団体等による会議，生涯学習，講習会
- ◎ 高齢者乗車券の配布や乳幼児健診の会場 等



写真IV-3 会議室 イメージ写真

左上：会議室内部 右上：利用イメージ（敬老会）

左下：利用イメージ（乳幼児健診）

右下：利用イメージ（視聴覚利用）

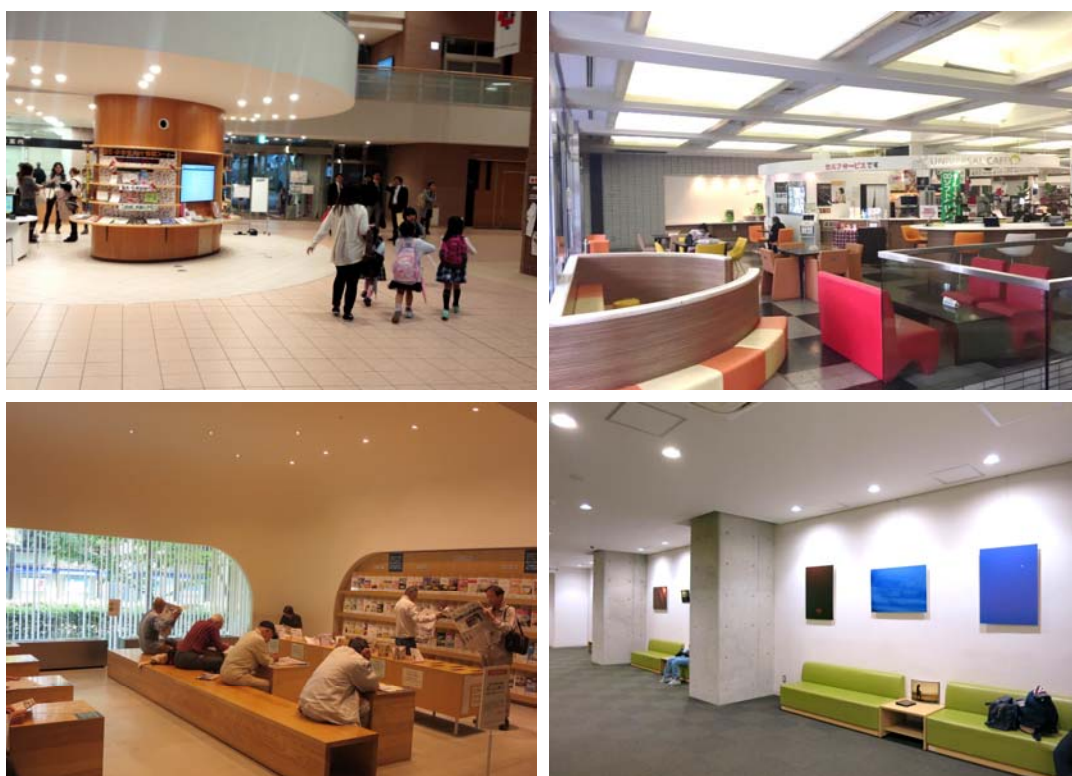
④ 市民ロビー

- ・ 吹抜けなどを設けたアトリウム空間とし、施設利用者のエントランス空間・通路空間に加えて、待合せや休憩などで滞留する場所とします
- ・ 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、間仕切り壁をガラスなどにしたり、窓を付けたりするなどの工夫をします
- ・ 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
- ・ 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が行える、市民ギャラリースペースなどを確保します
- ・ 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

想定する利用イメージ

◎ エントランスホール

◎ 気軽に利用できる待合せ、打合せ、休憩、学習、情報収集 等



写真IV-4 市民ロビー イメージ写真

左上：ロビー 右上：カフェ 左下：家具等 右下：市民ギャラリー

⑤ チャイルドルーム

- ・ 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など、仕切りや配置などを考慮し管理しやすい空間とします
- ・ 多目的ホールなどでのイベント時に託児室として、一部をイベント主催者に貸し出すことが可能となるような仕様とします
- ・ 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

(*)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、授乳やおむつ交換のスペースがある施設

想定する利用イメージ

- ◎ 子ども連れの親子が自由に遊べる場
- ◎ 乳幼児のおむつ替え、授乳
- ◎ 多目的ホール等でのイベント開催時における託児スペース



写真IV-5 チャイルドルーム イメージ写真

左：室内 右：赤ちゃんの駅（おむつ替えスペース等）

(2) 図書館部門

- 図書館部門として導入する図書館分館は、早良図書館のサービスを補完する機能として、福岡市の各図書館とのネットワークを構築し、図書の閲覧・貸出による情報などの提供、また地域などの情報の収集・発信により、市民ニーズに対応するとともに、市民の学習活動や文化活動を支援します

① 図書館分館

- ・ 図書館分館は、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
- ・ 一般書架の他、児童書架、閲覧コーナー、児童コーナー（読み聞かせスペース）などを配置します

(3) 管理部門

- 管理部門として、施設全体の総合管理や受付業務を行う事務室の他、トイレ、エレベーター、廊下・階段などの共用部、倉庫・機械室などの施設全体のバックヤードとなる諸室・機能を整備します

① 事務室

- ・ 館長をはじめ、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。
- ・ 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。
- ・ チャイルドルームを視覚的に管理できるような配置とします
- ・ 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
- ・ 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・機械室など

- ・ 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

③ 階段・廊下・エレベーター

- ・ 階段・廊下は、福岡市福祉のまちづくり条例などに基づき、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

(4) 外部空間

- 屋外施設として、様々なイベントが可能な交流プラザや、駐車場、駐輪場など、来館者のために必要な機能を設けます
- 特に、駐車場は早良体育館との相互利用を想定して相当台数を確保します

① 交流プラザ

- ・ 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

想定する利用イメージ

- ◎ 地域のお祭りなどのイベント
- ◎ 地域団体・民間企業等と協力した地域の農産物・特産品等の販売

② 駐車場・駐輪場

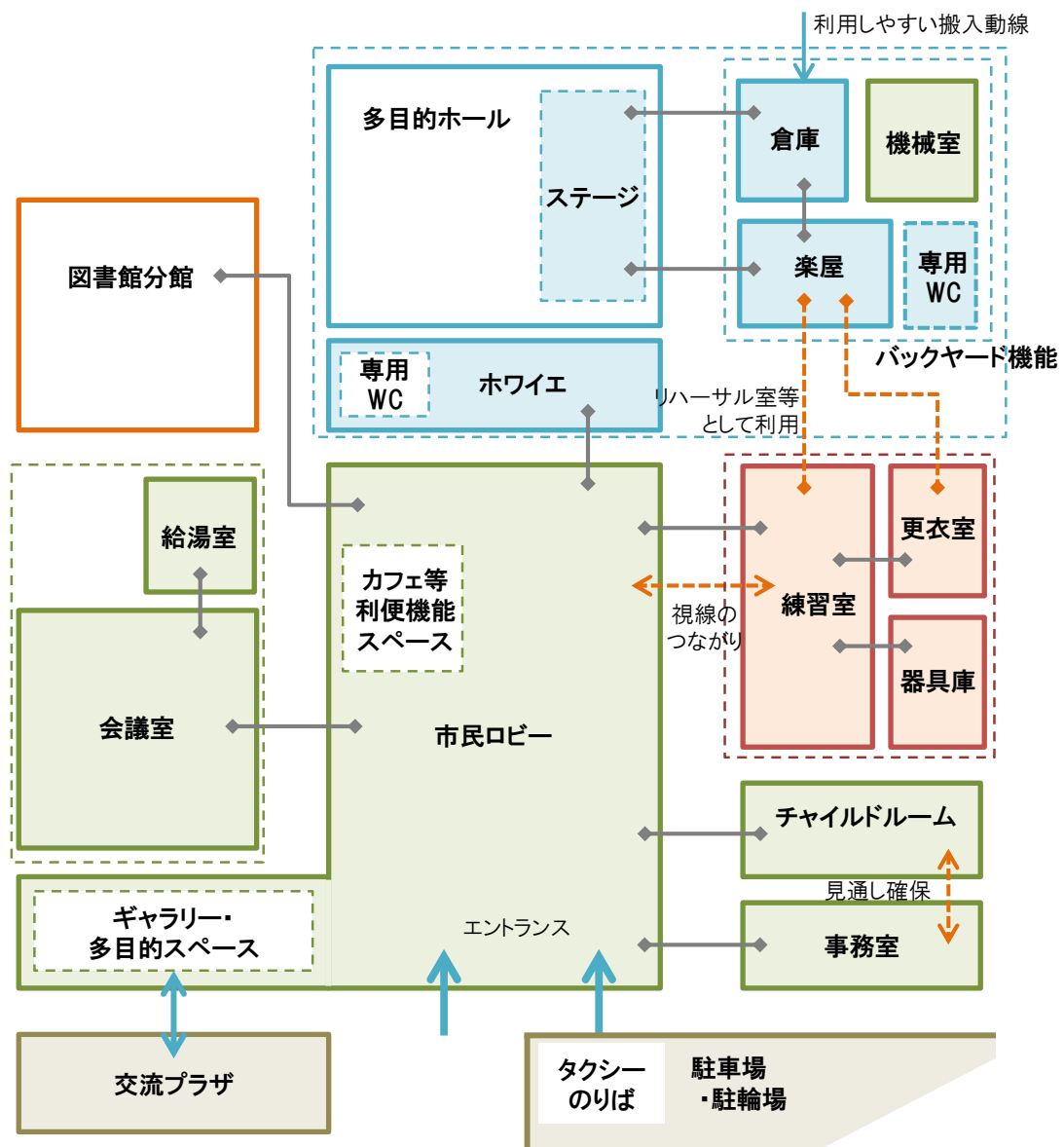
- ・ 本センターは既存の3つの地域交流センターと異なり、鉄道駅前に立地していないことや、近接する早良体育館との相互利用を想定して、**駐車場・駐輪場を相当台数確保**します
- ・ 歩車分離を行い、歩行者の安全確保を行います
- ・ 緑化を行うなど、周辺環境や景観に配慮した駐車場整備を行います



写真IV-6 早良体育館の駐車場利用状況（大会時）

IV-3 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過し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たり、区切りをガラスにす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
- 多目的ホールにおいては、大道具などの搬入時に利用しやすいサービス動線を確保するほか、観客動線とサービス・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に湯沸しなどで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見通せるような配置とし、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IV-2 ゾーニング計画

IV-4 管理運営計画

- コンセプトを実現するための本センターの管理運営に係る基本的な考え方は、次のとおりとします

(1) 社会ニーズに柔軟かつきめ細やかに対応ができる管理運営

- 本センターは、地域の人々が文化・交流活動を行うための施設であり、その利用方法や求められるサービスなどは、利用者の活動形態や時代のニーズによって変わってくるものであるため、従来の公共施設の管理・運営方法にとらわれず、柔軟かつきめ細やかな対応が求められます
- 本センターにおいては、指定管理者による、民間事業者ならではの効率的な管理運営、民間事業者の持つノウハウやリソースを活用した管理運営を進めることで、これらの社会ニーズに対応していくことを検討します

(2) 複合施設として連携のとれた管理運営

- 本施設には、地域交流センターと図書館分館という位置づけ・所管の異なる施設が一体的に整備されることとなります
- そのため、それぞれの施設を目的に訪れた利用者が、もう一方の施設での取組や活動に関心を持ち、新たな交流が生まれることが期待されます
- しかし、それぞれの施設の管理主体、方法が異なる可能性があるため、ソフト面で適切に連携をとる必要があります
- このような利用者からの期待に応じ、利用者の利便性を向上させることや、複合施設としての効果を最大限活かすため、地域交流センターと図書館分館の管理運営主体は、一体的または連携を密にして総合的なサービス提供を行うことを検討します

(3) 様々な民間などの活力を積極的にとり入れた事業展開

- 本センターが、文化・交流の拠点となるためには、できるだけ多くの方が様々な機会をとらえて来館・利用し、それらの人々によって施設が常に活気づいていることが重要です
- そのため、本センターでは、様々なジャンルによる民間ノウハウや地域、NPOなどの力を活用し、来館者が快適に過ごすための仕掛けづくりや集客できるイベントの実施など、常に人々が集い、ひととひとの交流を促進する仕組み・工夫を積極的に導入し、文化・交流拠点としての本センターの役割を効果的に担えるようにすることを検討します

第 V 章

今 後 の 課 題

V-1 今後の課題

(1) 導入する各諸室等の仕様の具体化

- 本センターは文化交流拠点として多目的ホールの設備やバックヤード機能の充実、防音性能を備えた練習室の導入等、既存の地域交流センターとは異なる設備や、新たな諸室を導入することを計画しています
- これまでの施設にはない、新たな設備充実や諸室導入を図るにあたり、本センターに求められる機能を満たすよう、各設備・諸室等の具体的な仕様を検討する必要があります

(2) 既存地域交流センターを含めた施設の管理運営のあり方の検討

- 本センターの管理運営に対し、地域住民からのニーズとして、開館時間の延長や会議室等での飲食が可能な運用とすること等の意見がありました
- また、既存の地域交流センターについても、各諸室の利用区分の見直し等、より利用しやすい施設とするための課題があります
- 今後、本センターの管理運営計画の深度化を行うにあたっては、既存の地域交流センターも含め、これらの地域ニーズや既存施設における課題を踏まえた、施設の管理運営のあり方を検討する必要があります

(3) 必要十分な駐車場台数の確保

- 既存の地域交流センターは全て鉄道駅前に立地していますが、半数以上が自家用車により来館しており、大規模なイベントがあるときなど、来館者が集中した際には、駐車場が不足することがあります
- 本センターは鉄道駅から距離があることもあり、既存の地域交流センターよりも自家用車による来館者の割合が増えることが想定されます
- また、隣接する早良体育館においても慢性的に駐車場が不足しており、大会等で利用が多いとき周辺の住宅地等で迷惑駐車が発生する等の問題があるため、本センターの駐車場を十分に確保し、早良体育館と相互利用することで、相互に混雑のピークを補うことができる可能性があります
- これらを踏まえ、本センターの駐車場の検討の際には、敷地内における施設の効率的な配置や、駐車場の形態などについて考慮し、必要十分な駐車台数を確保する必要があります

(4) 交通アクセスの強化に向けた対応

- 本センターへの公共交通アクセスは主に路線バスですが、早良区南部の一部の地域からは路線やバス便が少ないところがあります
- 地域住民にとって、少しでも身近で気軽に利用できる施設とするため、**交通アクセスの強化**に向け、関係機関や交通事業者との協議等を行う必要があります

(5) 民間ノウハウを活かしたサービスの提供

- 本センターの運営にあたっては、民間ノウハウを活用した利用者満足度の高いサービスが提供されることが期待されています
- 市民ロビーの**喫茶コーナー**や、交流プラザなどにおける民間事業者による**イベント開催**など、提供される可能性のあるサービスの内容を想定し、引き続き民間事業者との対話等を行いながら、今後の検討に反映していく必要があります

(6) 事業費の精査

- 昨今、物価の変動が大きくなっているため、過去の地域交流センターの建設費等を参考としながらも、本センターの整備・管理運営が始まる時期の経済動向等を見据えて、より**詳細な費用の積算**を行う必要があります

(7) 最適事業手法の検討

- 本センター整備の最適事業手法について、整備に係る本市の関わり方や公共負担額、事業スケジュール、担い手となる民間事業者の参画意向等の観点から下記の方式について検討し、決定する必要があります

① DB (Design-Build) 方式

② DBO (Design-Build-Operate) 方式

- ・ 市が自ら資金を調達し、市からの発注を受けた民間事業者が、施設の設計・建設（DB）、又は維持管理・運営業務まで（DBO）を一貫して行う方式
- ・ 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

③ PFI (BTO: Build-Transfer-Operate) 方式

- ・ 民間事業者（PFI事業者）が自ら資金を調達し、施設の設計・建設・維持管理・運営業務を一括して行う方式
- ・ 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

④ 従来方式（直接手法）

- ・ 市が自ら資金を調達し、市が施設の設計・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

(8) 事業スケジュールの検討

- 当初、基本計画に位置付けられてから長期間経過しており、地域からは早期整備を強く望まれています
- そのため、無駄のない事業スケジュールを検討し、スピード感を持った事業推進が求められています
- 一方、事業方式や、建築許可取得の主体・時期などによりスケジュールは大きく変わることが想定されることから、様々な可能性を考慮しながら事業スケジュールを検討する必要があります
- 現在検討している事業スケジュールは以下のとおりです
 - ・ 平成 28 年度～ 基本構想・基本計画の策定、事業手法検討、基本設計着手
 - ・ 平成 33 年度 開館（最短スケジュールの場合の想定）

(9) 本事業の担い手となる民間事業者の探索

- 本センターの整備・管理運営を行うためには、担い手となる民間事業者の参画が必要となるため、参画意向のある民間事業者を探索し、参画にあたっての事業条件や、本センターにおける民間ノウハウの活用の可能性等を把握するための対話等を継続的に行っていく必要があります

