

南地域交流センター（仮称）基本計画

（案）

福岡市

目次

第1章 背景

- 1 基本計画策定の目的
- 2 上位計画における位置づけ

第2章 整備地の概要

- 1 整備地の概要
 - (1) 現況
 - (2) 周辺状況
- 2 法令規制等
 - (1) 用途地域等
 - (2) 埋蔵文化財関連（文化財保護法）

第3章 整備計画の基本的な考え方

- 1 土地利用基本方針
- 2 地域交流センター
- 3 近隣公園、治水施設

第4章 建築計画

- 1 基本的な整備方針
- 2 各諸室の機能及び規模等
- 3 ゾーニング
- 4 諸室等の配置イメージ

第5章 地域交流センター管理運営計画

- 1 運営方針
- 2 運営体制
- 3 運営計画
- 4 その他

第6章 事業手法

- 1 基本的な考え方
- 2 想定される事業手法
- 3 官民役割分担
- 4 事業範囲等
- 5 事業手法の評価
- 6 事業手法の評価結果・まとめ

第7章 事業スケジュール

第1章 背景

1 基本計画策定の目的

地域交流センターは、福岡市地域交流センター条例（平成11年福岡市条例第8号）において、「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」ものとされており、市民センターなどの区単位の行政サービスを補完する施設として、図書館分館を併設し市内4か所に整備されています。

市内5ヶ所目の施設として、南区西南部地域に地域交流センターを整備することとし、令和7年7月に整備の基本的な考え方を示した「南地域交流センター（仮称）基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定しました。

本基本計画は、基本構想に基づき、より具体的な導入機能の内容や規模、配置イメージを具体化するとともに、事業を進めるにあたっての最適な事業手法を示すことを目的として策定するものです。

2 上位計画における位置づけ

第10次福岡市基本計画（令和6年12月策定）の南区におけるまちづくりの目標と取組みの方向性において、人々の暮らしを見守り支えてきた身近な地域コミュニティが今後も活動を続けていけるよう、地域交流センターの整備に向けた検討を進めることとされています。

第10次福岡市基本計画（令和6年12月策定）

目標3 地域の人々がつながり、支え合い、安全・安心に暮らしている

施策3-2 生活の利便性が確保された地域のまちづくり

区役所や、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、市民センター、地域交流センターなど、公共施設の充実・機能強化や多様な施設間の連携を図るとともに、持続可能な生活交通の確保や買い物支援に取り組むなど、それぞれの市民が住み慣れた地域における生活の利便性向上に取り組みます。

南区のまちづくりの目標 みんながつながり、安らぎ、輝く 暮らしのまち・南区

取組みの方向性 お互いが支え合い、健やかにくらせるまち

人々の暮らしを見守り支えてきた身近な地域コミュニティが今後も活動を続けていけるよう、（中略）地域交流センターの整備に向けた検討を進めます。

第2章 整備地の概要

1 整備地の概要

南地域交流センター（仮称）（以下「本施設」という。）については、「若久池（南区屋形原1丁目）」を造成し整備地とします。

（1）現況

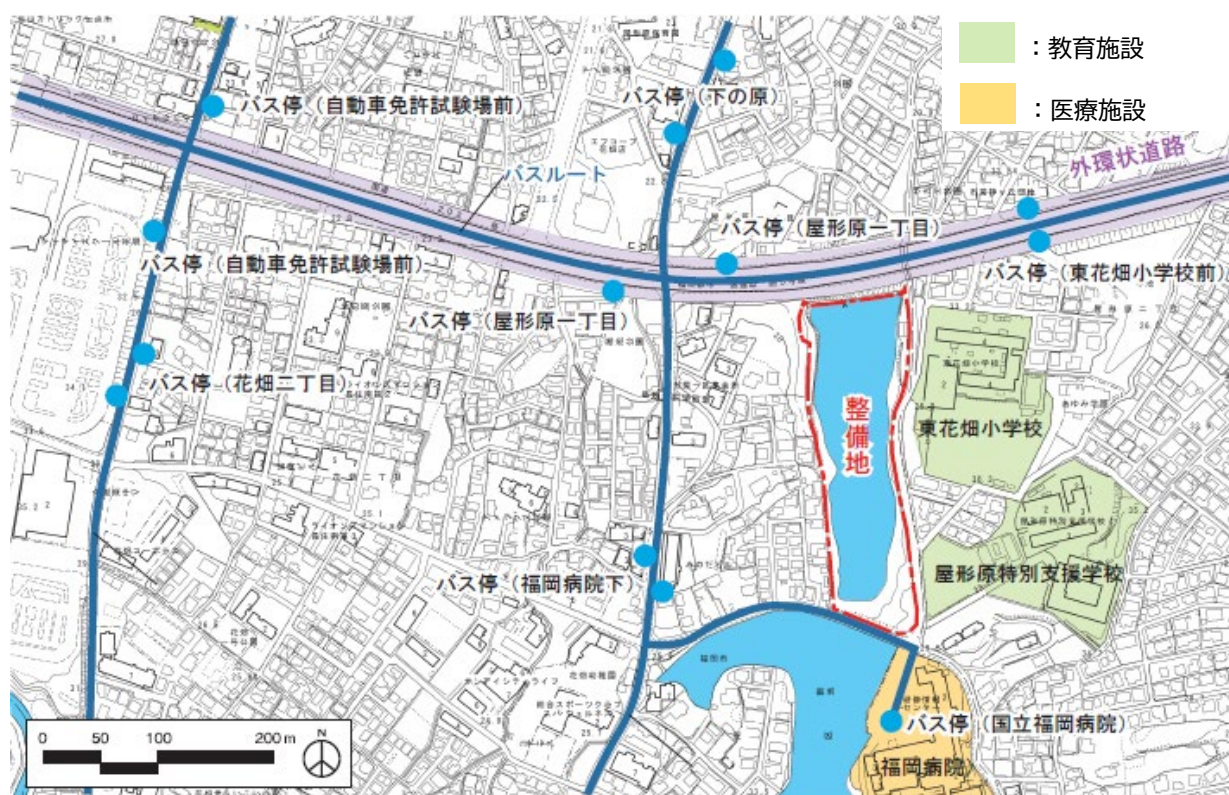
所在地	福岡市南区屋形原一丁目
敷地面積	約2.0ha
地目	ため池
所有者	福岡市
接道	東側：市道屋形原1738号線（幅員10m～11m） 南側：市道屋形原1757号線（幅員13m～17m）

（2）周辺状況

整備地の北側には幹線道路である外環状道路が位置し、東側には教育施設（福岡市立東花畑小学校及び福岡市立屋形原特別支援学校）、南側には医療施設（国立病院機構福岡病院）、西側には主として低層住宅が立地しています。

また、整備地から徒歩1分から10分程度の範囲に複数のバス停が立地しています。

【周辺図】

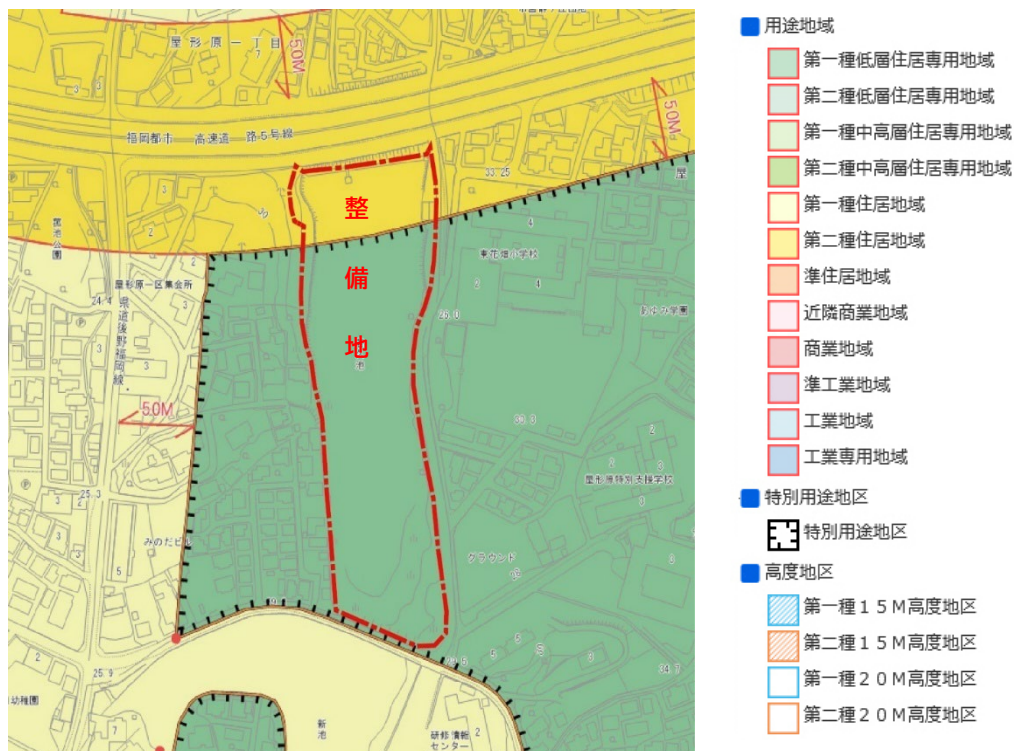


2 法令規制等

(1) 用途地域等

北側	第二種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）、第二種 20M 高度地区
南側	第一種低層住居専用地域、戸建住環境形成地区（建蔽率 40%、容積率 60%）

【都市計画図】



① 用途地域による制限（建築基準法）

整備地の用途地域は、北側が第二種住居地域、南側が第一種低層住居専用地域（戸建住環境形成地区）に指定されています。

第一種低層住居専用地域では、建築することができる建築物の用途に「集会場（ホール）」等を含んでいないことから、建築基準法第 48 条ただし書きに基づく建築許可が必要となります。建築許可を取得する手続きでは、近隣事前説明や公聴会開催を経て、建築審査会の同意を得る必要があります。

② 建蔽率・容積率（建築基準法など）

整備地の用途地域ごとの建蔽率や容積率は上記のとおりですが、本施設では、福岡市建築基準法施行細則第 16 条に基づく建蔽率の緩和が適用可能です。

③ 建築高さ制限（建築基準法）

整備地南側の第一種低層住居専用地域には、10mの建築物の高さの最高限度が定められています。

④ 日影規制（建築基準法）

整備地は、住居系用途地域に指定されていることから、日影規制を踏まえた建築計画とする必要があります。

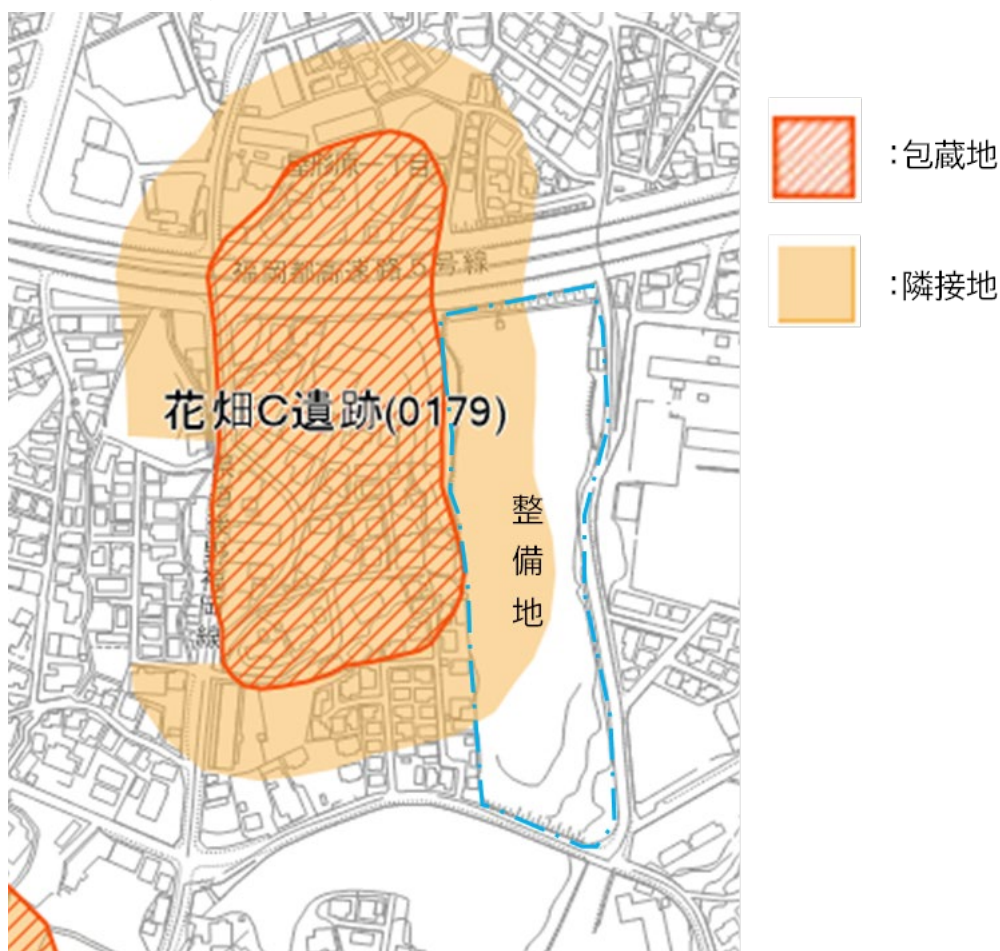
敷地	用途地域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影時間	
				$5 < L \leq 10$	$10 < L$
北側	第二種住居地域	軒の高さ10mを越える建築物	4m	5時間	3時間
南側	第一種低層住居専用地域	軒の高さ7mを越える建築物	1.5m	3時間	2時間

※敷地境界線からの水平距離=L(m)

（2）埋蔵文化財関連（文化財保護法）

整備地の一部は、「花畑C遺跡」の埋蔵文化財包蔵地の隣接地に含まれているため、文化財保護法第93条に基づく届出が必要になります。

【埋蔵文化財（遺跡）図】



第3章 整備計画の基本的な考え方

1 土地利用基本方針

基本構想に基づき、地域交流センター、近隣公園、治水施設が一体となった魅力あるエリアとなるよう、以下の内容を、土地利用の基本方針とします。

○外環状道路を路線とするバス停からの歩行者動線、周辺住宅の状況等を考慮し、整備地の北側（外環状道路側）に地域交流センター、南側に近隣公園・治水施設を配置します。

○地域交流センターと近隣公園（治水施設を含む）の敷地面積はそれぞれ概ね1 ha とします。

2 地域交流センター

○敷地を有効に活用するとともに、安全で利用しやすい駐車場を確保し、整備地西側の低層住宅に対する日影の影響を最小限に抑える建物配置とし、騒音や視線に配慮した計画とします。

○地域交流センターと近隣公園との回遊性のある歩行者動線（遊歩道等）を確保します。

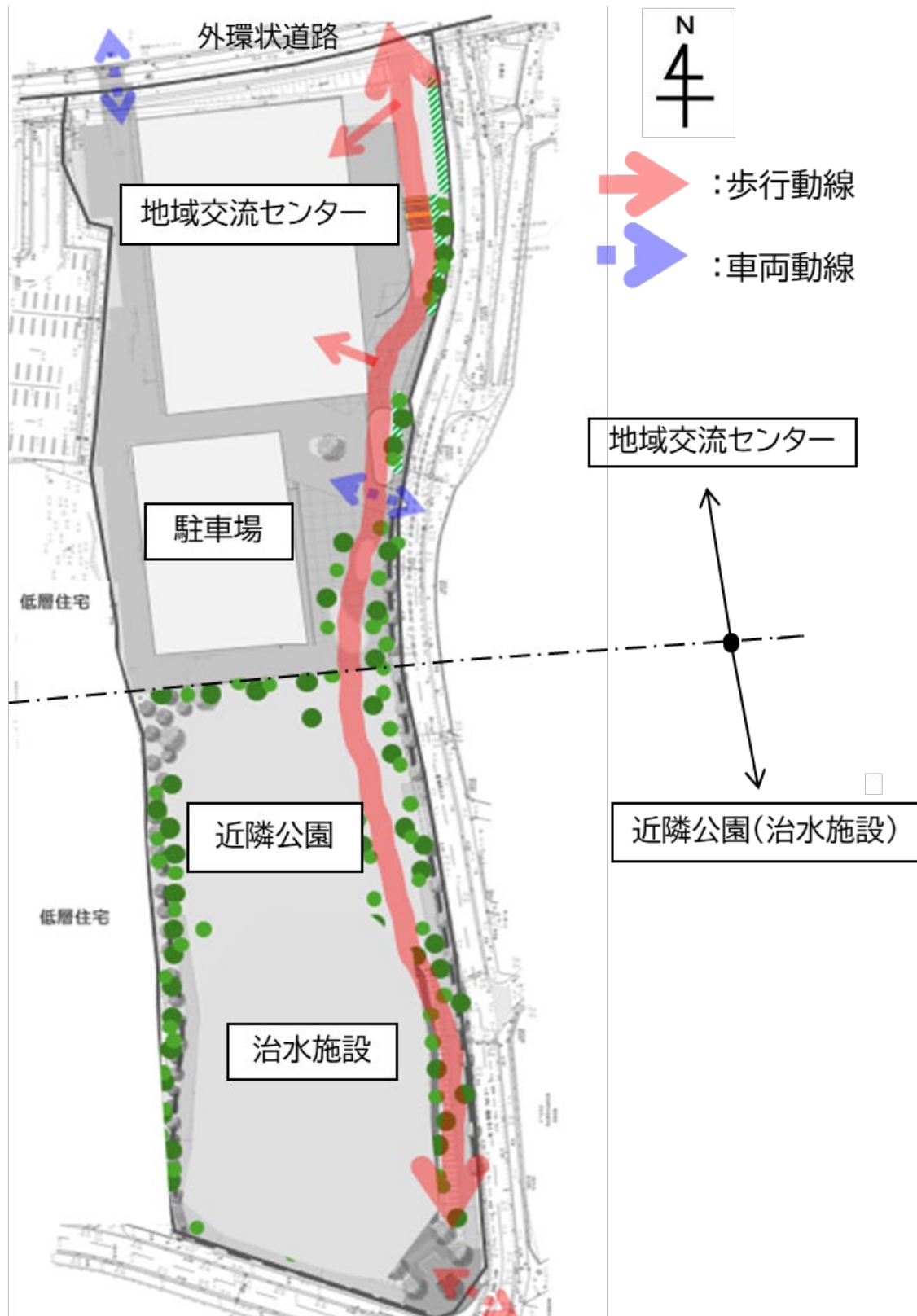
○地域交流センターへの車両アクセスについては、周囲の交通環境に配慮し、北側および東側の2か所に確保します。

3 近隣公園、治水施設

○近隣公園は、地域交流センターと一体感のある、相互に利用しやすい魅力ある公園計画とします。

○治水施設は、大雨時の下流河川や周辺地域の浸水被害等を防止するため、雨水を一時的に貯留する機能を確保します。

(土地利用イメージ) ※イメージを示したものであり、施設配置は今後変更となる可能性有



第4章 建築計画

1 基本的な整備方針

基本構想の「機能・整備の視点」を踏まえ、以下のことを基本的な整備方針と取り組み内容とします。

① ユニバーサルデザイン

年齢、性の違いや国籍、障がいの有無等を問わず、すべての人が自由に快適に利用できる施設を目指し、次のことに取り組みます。

- ・「福岡市福祉のまちづくり条例」に基づく誘導基準に対応するとともに、利用当事者の意見を傾聴し、より使いやすい施設整備に努め、「認知症の人にもやさしいデザインの手引き」等も踏まえた建築計画とします。

② 環境・省エネ

ライフサイクルコストを考慮しつつ、省エネなどの環境負荷低減に配慮した施設を目指し、次のことに取り組みます。

- ・施設の省エネ性能について ZEB Oriented 相当以上の性能とします。
- ・建築物を環境性能で評価する「CASBEE 福岡」では、Aランク以上を取得します。
- ・太陽光発電などの再生可能エネルギーを導入します。
- ・「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」に基づき、地域産材をはじめとした木材の利用の促進に努めます。

③ 花・みどり

花やみどりにあふれ、身近に潤いと安らぎを感じることでできる魅力的な施設を目指し、次のことに取り組みます。

- ・「福岡市都市緑化マニュアル」に基づき、緑被率（緑化面積の敷地面積に対する割合）は20%以上とし、歩行者動線等にみどりの潤いを感じる取組みを行います。
- ・生物多様性の確保及び自然環境の体系的な保全を図るため、在来種を主体とした緑化を行います。

④ 防災

地震や風水害などの自然災害に対して安全性を備え、地域の避難所としての役割を果たす施設を目指し、次のことに取り組みます。

- ・「福岡市公共施設の耐震対策計画」に基づき、避難所施設に求める耐震安全性能を備えます。

構造体（重要度係数）：Ⅱ類（1.25）

建築非構造部材（天井、壁等）：A類

建築設備：甲類

- ・地震等に備えた貯水槽や非常用電源設備のほか、備蓄倉庫、マンホールトイレ、かまどベンチなどを整備します。

2 各諸室の機能及び規模等

(1) 交流機能

■多目的ホール

【機能】

- 南区では、民舞やキッズダンスなど、様々な文化活動が盛んに行われており、日頃の成果を発表する場として、ステージ（舞台）と客席を整備します。
- 既存の地域交流センターと同様に地域のイベントなどに対応する適切な規模として、客席は、300 席程度を確保するとともに、多目的に利用できるよう平土間形式で可動席とします。
また、車いす使用者用の観客席については、福岡市福祉のまちづくり条例に定められた誘導基準以上の席数を確保します。
- 音楽や演劇など様々なイベントや形態に対応できるように、音響・照明設備を設置します。また、公演時における他室利用への影響に配慮し、適切な防音性能を確保します。
- ライブ配信が可能となるよう、快適で安定したインターネット環境を整備します。
- 各種イベントを快適に実施できるよう、開演前や休憩時間の交流スペースとなるホワイエ（※）や出演者の待機・休憩スペースとなる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を備えるとともに、車いす使用者等に配慮した舞台への動線機能を確保します。

【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 1,100 m²程度を想定します。

【配置】

- 大道具等の搬入時に円滑に利用できる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

■会議室等

【機能】

- 利用者の様々な「やりたい」を実現するため、大会議室、小会議室、和室を整備します。
- 大会議室は、100 人規模の会合に対応可能な十分な広さを確保するとともに、用途に応じて可動式間仕切りにより 2 ～ 3 室に分割して利用できるようにします。
- 小会議室は、30 人程度の会合に対応可能な広さを確保するとともに、健康体操、楽器、演劇、ダンス等の練習にも対応できるよう鏡を設置し、適切な防音性能を確保します。
- 和室は、茶道等の日本の伝統文化活動に対応可能な約 12 畳の広さを確保し、床の間を設けるとともに、電気炉を備えます。
- 会議などで使用できるプロジェクターやスクリーン、マイク、スピーカーなどの設備やインターネットに接続できる環境を備えます。
- 食を通じた交流の場としての活用や乳幼児健診時における手洗いへの対応、災害時における食事提供への対応が可能となるよう、簡易キッチンを備えた調理可能なスペースを設置します。

【面積】

- 大会議室（分割利用可）、小会議室（楽器・ダンス等）、和室等を合わせて 300 m²程度を想定します。

【配置】

- 会議室等と調理可能なスペースは利便性に配慮し、相互の利用関係を踏まえて適切に配置します。

■**体育館**

【機能】

- スポーツ活動や健康づくり・体力づくりなどができるよう、体育館およびトレーニングルームはそれぞれ専用空間として整備します。
- 体育館は中学校体育館程度（バスケットボールコートなら1面、バレーボールコートなら2面、バドミントンコートなら4面程度）の広さを確保します。
- 冷暖房設備を完備するとともに、コインロッカーや温水シャワー室等を備えた更衣室を設置し、男女別に加え、障がいのある方や小さな子ども連れの方など、誰でも利用できる多目的更衣室を整備します。
- 適切な利用環境のもとでトレーニングが行えるよう、ランニングマシンや筋力トレーニングマシン等を備えたトレーニングルームを設置します。

【面積】

- 体育館、更衣室、トレーニングルームを合わせて1,400 m²程度を想定します。

【配置】

- 体育館およびトレーニングルームと更衣室との間の移動に配慮した配置とします。
- 靴の履き替えを考慮するとともに、利用者の受付対応が必要なため、事務室（受付）との位置関係に配慮した配置とします。

(2) 図書館機能

※図書館機能は、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。

■図書館分館

【機能】

- 開館当初は約6万冊程度を蔵書し、広々としたスペースで誰もがゆっくり読書を楽しむことができるよう利用者に応じたゾーニングとし、一般図書コーナー、児童図書コーナー、閲覧コーナー、読み聞かせスペースを整備します。
- 福岡市の各図書館とのネットワークを構築し、端末機を用いた図書の検索や貸出・返却ができるようにするとともに、各種カウンター（貸出・返却、登録、レファレンス）を設けた施設とします。

【面積】

- 700 m²程度を想定します。

【配置】

- 静粛性を確保するため、大きな音や振動が発生する体育館との位置関係に留意した配置とします。

(3) 憩い・賑わい機能

■市民ロビー等

【機能】

(市民ロビー)

- メインエントランスに隣接し、適切な天井高さを有する開放的な空間とし、施設利用者が待合や休憩、交流ができるようにソファやテーブルなどを適度に配置します。
- イベント時には、屋外広場等と連携した空間として、誰もが気軽に参加できる賑わいの場とします。
- 桧原桜のエピソードや歴史資源などの地域の魅力を発信するスペースのほか、地域住民や学生のアート作品の発表の場及びアートに触れる場となる展示スペースを設けます。
- 自動販売機を併設した簡単な飲食ができるスペースや、行政や地域の情報を発信する情報コーナーなど、施設利用者の利便性の向上となるスペースを確保します。

(多目的スペース)

- 子どもから高齢者まで、幅広い年代の来館者にとって居心地のよい空間とし、テーブルや椅子などを適度に配置します。
- 少人数での趣味・娯楽が気軽に楽しめるフリースペースなど、多目的な活用ができるスペースを確保します。

(学習室)

- 静かな環境で一人一人が学習できる空間を確保します。

(チャイルドスペース)

- 子どもとその保護者が自由に遊ぶことができ、子どもを中心に大人同士の交流ができるように、プレイエリアとベンチなどを備えた交流・休憩スペースを整備します。
- 床や玩具などは、子どもの安全に配慮したものとし、利便性を考慮してベビーカー置場を確保します。
- 多目的ホールなどでのイベント時に、空間の一部をイベント主催者が託児スペースとして活用できるよう、可動間仕切り等により分割して利用できるようにします。

【面積】

- 市民ロビー、多目的スペース等を合わせて 700 m²程度を想定します。

【配置】

- 市民ロビーはメインエントランスに隣接し、各諸室へアプローチしやすい動線が確保できる配置とします。
- チャイルドスペースは、事務室や市民ロビーから見通しが確保できる配置とします。

■屋外広場（交流プラザ）

【機能】

- 屋外のスペースとして、市民ロビーおよび公園と合わせて、憩いや各種イベントに活用できる屋外広場とします。
- 庇等を設けることで、少雨時においてもイベントの開催が可能となるとともに、日差しを遮るなど暑さ対策にも配慮します。

【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連携した空間利用が可能な配置とします。

(4) 管理機能

■事務室等

【機能】

(事務室)

- 施設の利用受付を行う受付カウンターを置きます。
- 施設職員が執務や施設管理を行うのに必要な空間のほか、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必要な設備や職員の更衣・休憩スペースなどを確保します。

(共用部等)

- 授乳やオムツ替えが可能な「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。
- 外部からの音や光を遮り、一人で静かに過ごせる空間（「カームダウンスペース」）を設置します。
- 廊下、階段について、安全に利用できるよう視認性を確保した見通しの良い計画とし、十分な幅員の確保等に配慮します。
- エレベーターについて、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。
- トイレについて、各階の施設配置状況等に応じて必要なスペースを確保するとともに、高齢者、障がい者、乳幼児連れなどあらゆる方々に配慮したトイレを設置します。
また、男女を問わず誰もが快適に利用できるよう、適切な便器数を計画します。
- 倉庫、機械室などについて、施設の管理運営に必要となる規模を確保します。

【面積】

- 各機能に必要な面積を確保します。

【配置】

- 「赤ちゃんの駅」は、チャイルドスペースからアクセスしやすく、施設管理者の目が届きやすいよう、事務室に近接して配置します。
- 「カームダウンスペース」は、市民ロビーからアクセスしやすい配置とします。
- 廊下・階段・エレベーターは、一般利用者の動線と大道具搬入などのバックヤード動線を適切に分けて配置します。

(5) 防災機能

■防災備蓄倉庫

【機能】

- 災害時に避難所として利用されることを想定し、災害発生時に必要となる食料、飲料水、簡易ベッド、簡易トイレ、毛布、間仕切りパーテーション等の備品等を収納する防災備蓄倉庫を設置します。

【面積】

- 200 m²程度を想定します。

【配置】

- 外部からの物品の搬入出が円滑に行えるよう、動線に配慮した配置とします。

(6) 駐車場・駐輪場等

■駐車場・駐輪場等

【機能】

- 駐車場台数は、ピーク時の想定来館者数や既存地域交流センターの状況を参考とし、200 台程度を計画します。
- 車いす使用者用駐車区画については、福岡市福祉のまちづくり条例に定められた誘導基準以上を確保し、車いす使用者等の利用動線に配慮した整備を行います。
- 駐輪場は、原動機付自転車、自動二輪車、シェアサイクルスペース等を含み、80 台分程度（既存地域交流センター同等）を計画します。
- その他、ロータリー（タクシー乗り場）や検診車の駐車スペースを確保します。

【面積】

- 各機能に必要な面積を確保します。

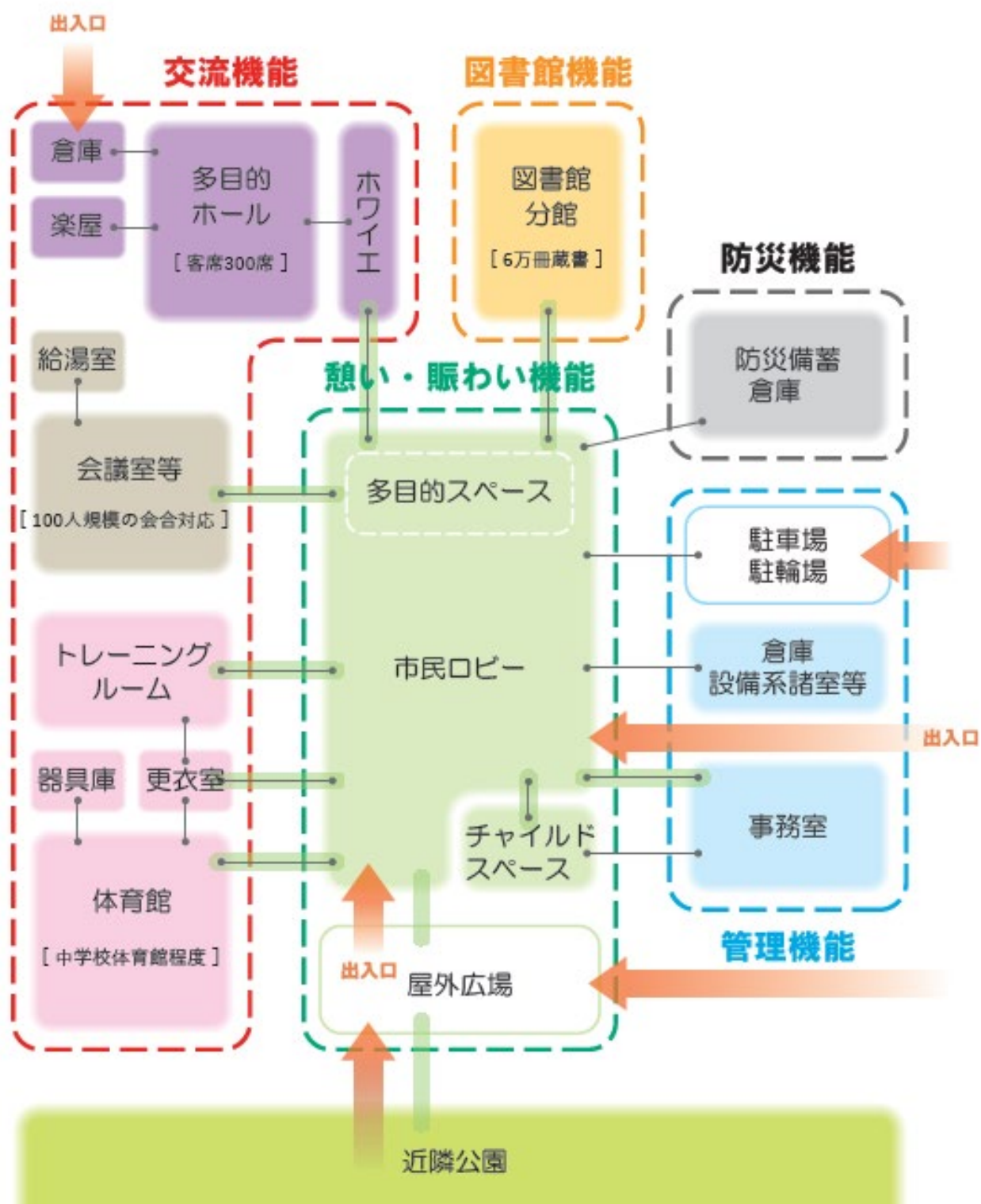
【配置】

- 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整備します。

(各諸室の想定面積)

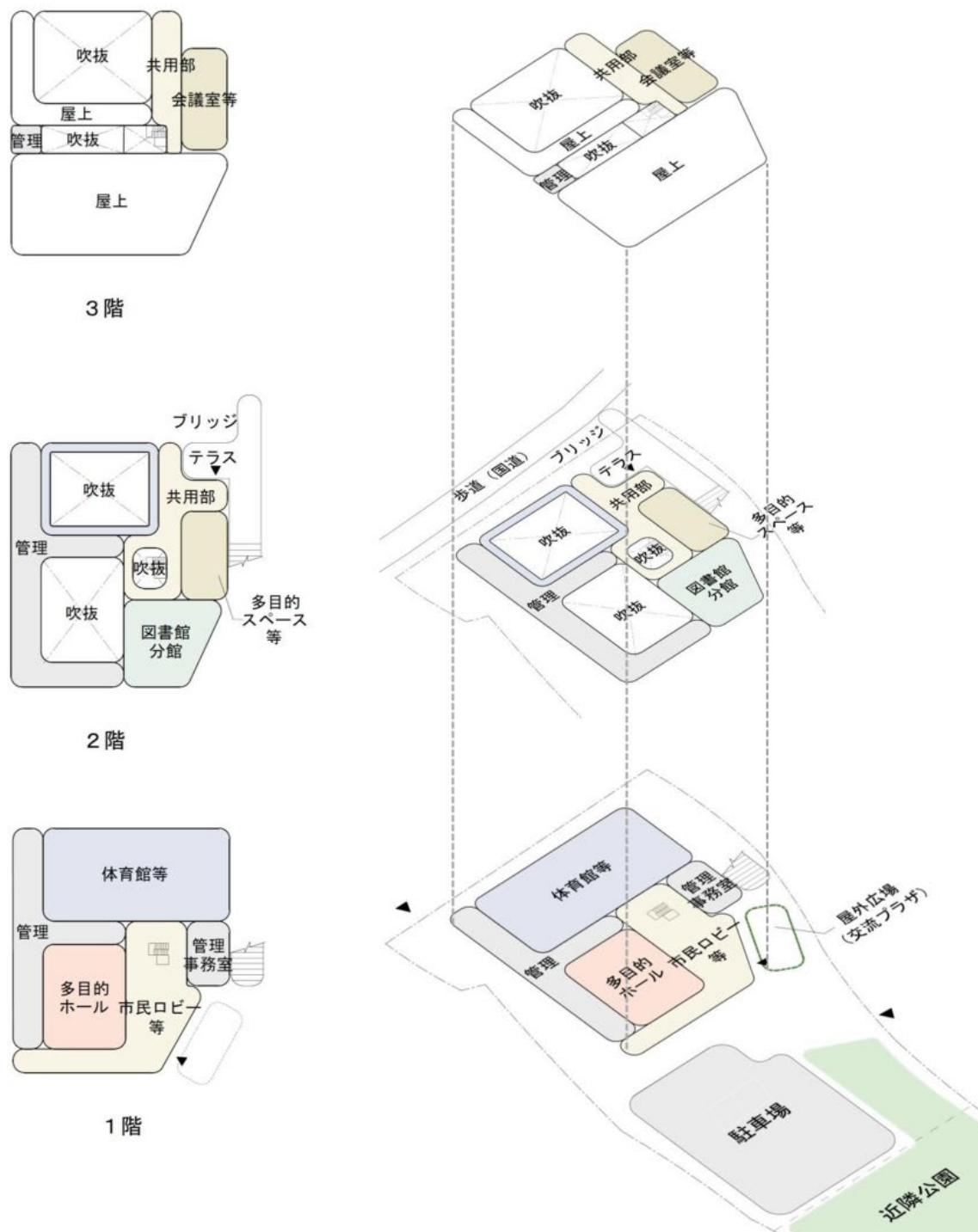
機能	諸室等	概 要	想定面積
交 流	多目的ホール		1,100 m ² 程度
	ホール・ステージ	客席300席程度	
	バックヤード	楽屋等	
	ホワイエ		
	会議室等		300 m ² 程度
	大会議室	1 室（分割利用可）	
	小会議室	1 室（楽器・ダンス等の練習兼用会議室）	
	和室	1 室	
	調理可能なスペース		
	体育館		1,400 m ² 程度
	体育館	中学校体育館程度（バドミントン4面）、シャワールーム付更衣室	
	トレーニングルーム	ランニングマシーン等	
図 書 館	図書館分館		700 m ² 程度
	図 書 館	蔵書数6万冊程度、閲覧コーナー、読み聞かせスペース	
	事務室	執務室、休憩室等	
憩い・賑わい	市民ロビー等		700 m ² 程度
	市民ロビー	エントランス、待合・休憩スペース、展示スペース、地域特性に応じたサービス機能等	
	多目的スペース	テーブル・椅子（囲碁・将棋、雑談等）	
	学習室	学習机・椅子	
	チャイルドスペース	屋内遊具、ベビーカー置き場等	
管 理	事務室等		2,400 m ² 程度
	事務室	受付カウンター、執務室、休憩室、更衣室等	
	共用部	赤ちゃんの駅、カームダウンスペース、トイレ、エレベーター等	
防 災	防災備蓄倉庫		200 m ² 程度
	防災備蓄倉庫	収納棚	
延床面積			6,800 m ² 程度

3 ゾーニング



4 諸室等の配置イメージ

※イメージを示したものであり、施設配置は今後変更となる可能性有



第5章 地域交流センター管理運営計画

1 運営方針

運営にあたっては、交流の場を提供し、地域の「やりたい」「繋がりたい」などの地域活動を支援、促進します。また、一人ひとりが居心地よく過ごし、新たな楽しみや地域活動への出会いを提供する運営を目指します。

既存の地域交流センターと同様に、民間事業者のノウハウやリソースを活かした、楽しみや魅力の向上、賑わいの創出、効率的な管理運営が期待できる指定管理制度を活用します。

2 運営体制

①安心・安全・快適

- ・利用者が安心・安全かつ快適に過ごせるよう、適切な維持管理体制を整えるとともに、ニーズに寄り添った対応ができる体制とします。

②魅力の発揮

- ・図書館分館との複合施設として相乗効果を生み、それぞれの機能が持つ魅力を最大限に発揮できる体制とします。

③人員配置

- ・地域活動や施設の魅力を発信するとともに、地域、民間事業者、大学、NPO など様々な主体をつなぎ、事業を企画・コーディネートできる者を配置します。
- ・その他、施設の貸出やホール設備の運営、警備・清掃など、施設の運営・維持管理に必要な人員を配置します。

※併設する図書館分館については、福岡市教育委員会において最適な管理運営体制等を別途検討中。

3 運営計画

(1) 提供するサービス

①施設の貸し出し

- ・多目的ホール、会議室、体育館などの諸室や諸室利用に必要な機材・備品の貸し出しを行います。

②施設の利用促進・魅力向上

- ・情報発信等

地域と連携した情報発信、地域の歴史・文化やアートに触れる機会の創出を行います。

- ・公共施設との連携による相互利用の促進

子どもから高齢者まで様々な方が交流する本施設の強みを効果的に発揮するため、既存公共施設の高齢者や子ども向けの事業等と連携し、相互利用を促進します。

・各種イベントの企画・運営

指定管理者による自主事業として各種イベントの企画・運営の促進を図ります。

イベントを通じて多世代交流や多校区交流の機会の提供を行います。

新たな楽しみや地域活動に出会う機会の創出のため、図書館分館を併設する強みを生かした市民ロビー等の共有空間の賑わいづくりを行います。

(2) 開館日・開館時間

既存の地域交流センターと同様、以下のとおりとします。

施設	諸室等名	開館時間	閉館時間	休館日
地域交流センター	多目的ホール	午前9時	午後10時	・毎月最終月曜日 ・年末年始
	上記以外	午前9時	午後9時	
—	駐車場	午前8時30分	午後10時15分	・年末年始

(3) 利用料金

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。

4 その他

① 利便施設など

施設の運営事業者の企画・運営ノウハウを活かし、地域住民等の利便性の向上に資する自主事業の提案を可能とする公募条件を設定するなど、施設の魅力向上を図ることを検討します。

また、情報技術の進展状況等を注視しながら、地域特性に応じたサービス提供に向けた取組みについて継続して検討します。

② 交通アクセスへの対応

地域住民が来館しやすい施設とするため、交通アクセスへの対応について継続して検討します。

第6章 事業手法

1 基本的な考え方

福岡市は、民間の経営ノウハウや資金等を活用し、財政負担の軽減やサービス水準の向上等を図るため、平成24年3月（平成26年4月改訂）に「官民協働事業（PPP）への取組方針」を定めており、本事業においても、この取組方針に基づき最適な事業手法を導入することとします。

2 想定される事業手法

想定される事業手法は以下のとおりです。

- 直接整備方式（従来型方式）……………資金調達は市が行い、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する方式
- DBO方式(Design Build Operate)……………資金調達は市が行い、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・工事・維持管理・運営を一貫して行う方式で、維持管理・運営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)……………民間事業者（SPC）が資金を調達し、施設の設計・工事・維持管理・運営を一括して行う方式で、施設完成後は市へ所有権を移転し、維持管理・運営は民間事業者（SPC）が指定管理者として指定を受けて実施

3 官民役割分担

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。

	資金調達	設計	工事	管理運営
直接整備 方式	市	市 (委託)	市 (委託・請負)	民間事業者 (指定管理)
DBO 方式	市	民間事業者 (企業グループ)		民間事業者 (指定管理)
PFI-BTO 方式	民間事業者 (SPC)			

4 事業範囲等

- ・地域交流センターは、民間活力によりサービス水準の向上や財政負担の軽減が期待できるため、複数の事業手法を検討します。
- ・図書館分館の運営業務は、専門性が高く、参入可能な事業者が限られることから、福岡市教育委員会において最適な管理運営体制等を別途検討します。
- ・近隣公園は、住民と意見交換しながら設計・管理していくことが求められるため、市による設計・施工・管理とします。
- ・治水施設は、施設計画や管理において民間ノウハウの活用の余地が小さく、専門性が高いことから、市による設計・施工・管理とします。
- ・土地造成は、民間事業者のリスクが大きく、参画が見込まれないことから、市による設計・施工とします。

5 事業手法の評価

(1) 前提条件

事業手法の評価にあたって、前提条件を以下のとおりとしました。

事業内容	地域交流センター	・基本設計業務（建築許可申請含む） ・実施設計業務 ・建設業務 ・工事監理業務 ・開館準備業務 ・維持管理業務 ・運営業務（自主事業含む）
	図書館分館	・基本設計業務（建築許可申請含む） ・実施設計業務 ・建設業務 ・工事監理業務 ・維持管理業務 ※運営は事業内容に含まない
事業期間	約19年間 （設計・建設・開館準備期間：約4年＋管理運営期間：約15年）	

(2) 事業手法の比較

代表的な事業手法である「直接整備方式」、「DBO方式」及び「PFI-BTO方式」について、定量効果を中心に各事業手法について比較します。

(単位：億円)

事業手法	直接整備方式	DBO方式	PFI-BTO方式
発注方法	分離分割発注	設計・施工・運営一括発注	
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)	民間事業者が借入 (民間資金調達/ 交付金)
施設整備費	77.4	69.7	69.7
管理運営費 (15年)	24.0	22.8	22.8
金利その他	20.7	18.9	24.9
事業費総額	122.1	111.4	117.4
市収入	12.0	12.0	12.0
公共負担額 (直接整備方式 との差)	110.1	99.4 (▲10.7) 約 9.7%縮減	105.4 (▲4.7) 約 4.3%縮減
比較	▲ 初期投資が突出	▲ 初期投資が突出 ○ 施設整備から維持管理運営に至る一連業務に民間ノウハウの活用が期待できる	○ 財政負担の平準化 ○ 施設整備から維持管理運営に至る一連業務に民間ノウハウの活用が期待できる ○ 金融機関による施設経営に対する評価と管理が行われ、事業の安定と確実な履行が期待できる

※ 事業費は、地域交流センターの整備費と約15年間の運営費等の概算

※ 各費用は令和8年5月時点での概算額であり、今後の社会状況の変化等により、変更の可能性がある

6 事業手法の評価結果・まとめ

- 地域交流センターの施設整備・維持管理（図書館分館を含む）・運営について、各事業手法の比較・検討を行った結果、「PFI－BTO方式」には、財政負担の平準化等の定量的な側面から効果が認められます。
- 「PFI－BTO方式」には、民間ノウハウの活用によるサービス水準の向上に加え、金融機関の関与による事業の安定性および履行の確実性が期待できます。
- これまでの検討結果をふまえ、最適な事業手法は「PFI－BTO方式」であると考えられます。

第7章 事業スケジュール

以下に事業スケジュールを示します。なお、土地造成に係る基本設計等が具体化していく中で事業スケジュールが変更になる可能性があります。

