

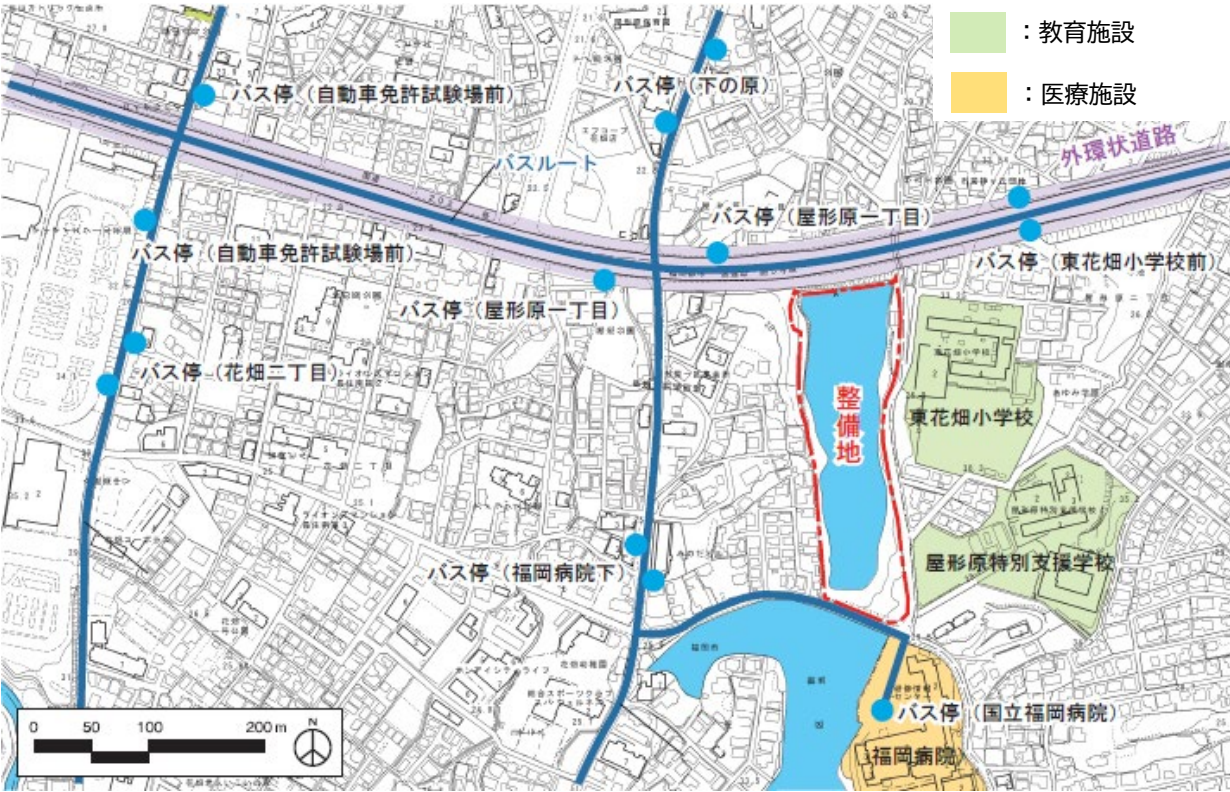
1 本計画の目的

本基本計画は、「南地域交流センター（仮称）基本構想（令和7年7月策定）」に基づき、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、最適な事業手法を示すものとして策定するもの。

2 整備地の概要

|       |                                                                                                                             |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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）<br>南側：市道屋形原1757号線（幅員13m～17m）                                                                      |
| 用途地域等 | ・第二種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、第二種20M高度地区<br>・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%）<br>※「集会場（ホール）」等の建設には、建築基準法第48条ただし書きに基づく建築許可が必要 |

【周辺図】



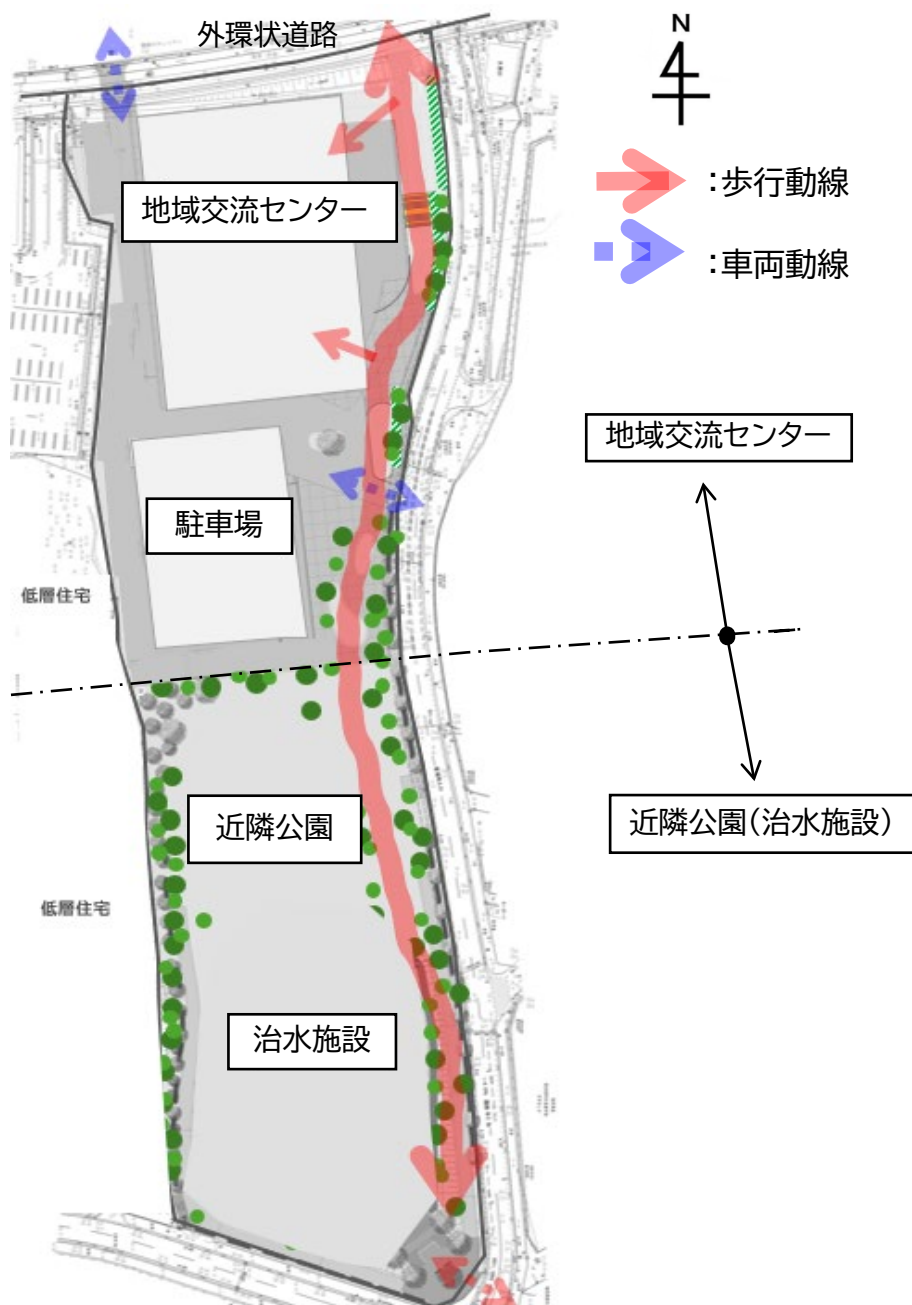
### 3 整備計画の基本的な考え方

#### (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する。

- 外環状道路バス停からの動線、周辺住宅の状況を考慮し、  
整備地の北側に地域交流センター、南側に近隣公園・治水施設を配置
- 地域交流センターと近隣公園との回遊性を確保
- 地域交流センターへの車両アクセスは、北側・東側の2か所確保

#### (2) 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



## 4 建築計画

### (1) 基本的な整備方針

#### 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

##### <取組内容>

- ・福祉のまちづくり条例の誘導基準に基づき整備
- ・認知症の人にもやさしいデザインの手引きへの対応
- ・赤ちゃんの駅機能（授乳・オムツ替えスペース）の整備
- ・カームダウンスペースの設置

#### ② 環境・省エネ

- ・省エネなどの環境負荷低減に配慮した施設

##### <取組内容>

- ・ZEB Oriented 以上
- ・再生可能エネルギーの導入（太陽光発電など）
- ・木材利用促進（地域産材）

#### ③ 花・みどり

- ・施設内外に花や緑があふれ、身近に潤いと安らぎを感じることのできる魅力的な施設

##### <取組内容>

- ・緑化水準の確保（「福岡市都市緑化マニュアル」）  
（緑被率〔緑化面積の敷地面積に対する割合〕 20%以上）

#### ④ 防 災

- ・安全性を備え、災害時に地域の避難所としての役割を果たす施設

##### <取組内容>

- ・施設の耐震安全性能の確保（「福岡市公共施設の耐震対策計画」）
- ・避難所を想定した計画  
（マンホールトイレ、かまどベンチ、防災備蓄倉庫など）

## (2) 各諸室の機能及び規模等

### ■屋内の計画

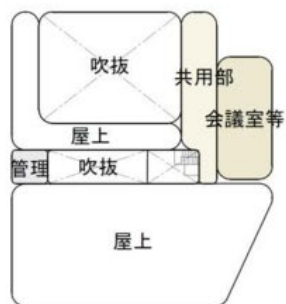
| 機能     | 諸室等       | 概要                                      | 想定面積                    |
|--------|-----------|-----------------------------------------|-------------------------|
| 交流     | 多目的ホール    |                                         | 1,100 m <sup>2</sup> 程度 |
|        | ホール・ステージ  | 客席300席程度                                |                         |
|        | バックヤード    | 楽屋等                                     |                         |
|        | ホワイエ      |                                         |                         |
|        | 会議室等      |                                         | 300 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 | ランニングマシン等                               |                         |
| 図書館    | 図書館分館     |                                         | 700 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 程度   |
|        | 防災備蓄倉庫    | 収納棚                                     |                         |
| 延床面積   |           |                                         | 6,800 m <sup>2</sup> 程度 |

### ■屋外の計画

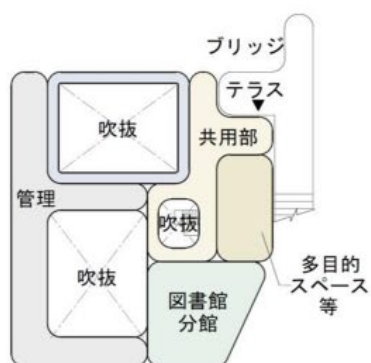
- ・屋外広場（200m<sup>2</sup>程度、各種イベント等に活用）
- ・駐車場（200台程度）
- ・駐輪場（80台程度）

### (3) 諸室等の配置イメージ

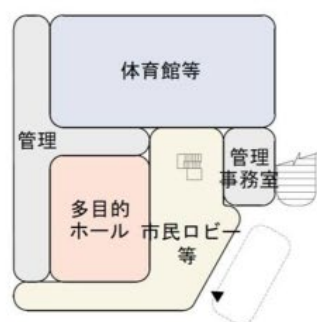
※イメージを示したものであり、配置は今後変更となる可能性有



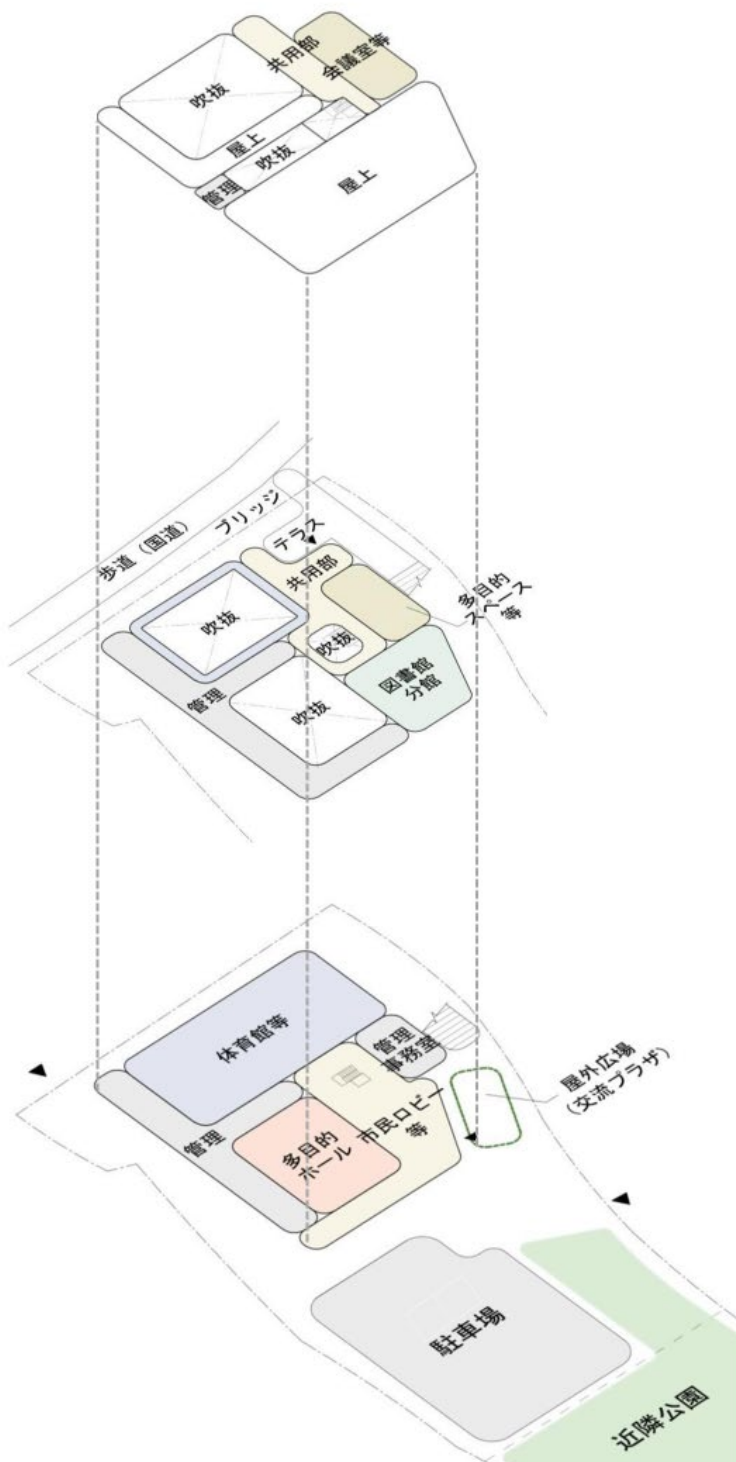
3階



2階



1階



平面・立体イメージ図（例）

## 5 地域交流センター管理運営計画

### (1) 運営方針

- 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者制度を活用

### (2) 運営体制

- 安心・安全・快適に過ごせるよう、適切な維持管理・ニーズ対応ができる体制
- 地域等をつなぎ、事業を企画・調整し、施設の魅力を発信できる体制

### (3) 運営計画

#### ① 提供サービス

- 多目的ホール、会議室、体育館など、施設の貸し出し
- 既存公共施設と連携した高齢者や子ども向け事業
- 管理者による自主事業としての各種イベント 等

#### 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

| 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 |
|          | 上記以外   | 午前9時    | 午後9時     | ・年末年始    |
| —        | 駐車場    | 午前8時30分 | 午後10時15分 | ・年末年始    |

#### ③ 利用料金

- 既存地域交流センター等の状況を踏まえ検討

### (4) その他

#### ① 利便施設など

- 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した公募条件を設定することを検討
- 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を継続して検討

#### 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

## 6 事業手法

(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<br>(交付金/起債/<br>一般財源) | 公共が行う<br>(交付金/起債/<br>一般財源)                          | 民間事業者が借入<br>(民間資金調達/<br>交付金)                                                                          |
| 施設整備費                    | 77.4                       | 69.7                                                | 69.7                                                                                                  |
| 管理運営費<br>(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<br>(直接整備方式<br>との差) | 110.1                      | 99.4 (▲10.7)<br>約9.7%縮減                             | 105.4 (▲4.7)<br>約4.3%縮減                                                                               |
| 比較                       | ▲ 初期投資が突出                  | ▲ 初期投資が突出<br><br>○ 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 | ○ 財政負担の平準化<br><br>○ 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<br><br>○ 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 |

※ 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



「PFI-BTO方式」での事業化を進める

## 7 事業スケジュール

