

報告 1

早良地域交流センター（仮称） 整備事業について

2017.11.27
福岡市市民局

【目次】

1. 早良地域交流センター（仮称）整備事業の概要

- ①事業の目的・背景等
- ②施設コンセプト等
- ③整備地の概要
- ④事業スキームの概要
- ⑤施設の概要
- ⑥事業の業務範囲について
- ⑦事業者の収入
- ⑧主なリスク分担
- ⑨事業スケジュール(案)
- ⑩整備地周辺の一体整備について
- ⑪既存の地域交流センターについて
- ⑫福岡PPPセミナー『官民対話』でお伺いしたいこと

※いずれも現在検討・想定中の案であり、確定した情報ではありませんので、今後変更の可能性があります。

2. 他都市事例から見たポイント

～三菱FJリサーチ&コンサルティング（株）からの報告～

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

① 事業の目的・背景等

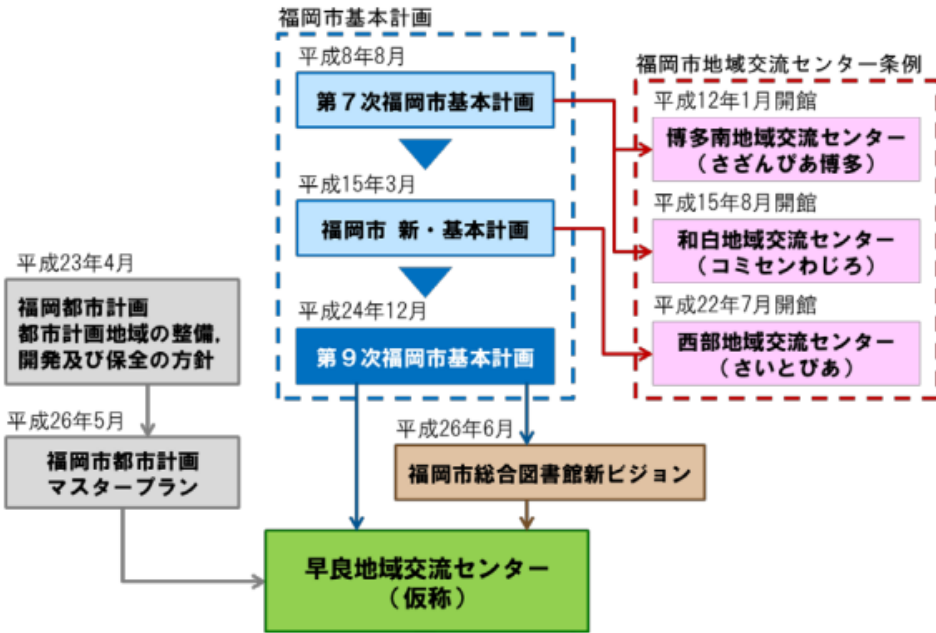
1) 事業の目的

早良区中南部地域における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早良地域交流センター（仮称）を整備することにより、センターを中心とした文化活動や市民交流の広がり、市民が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推進する。

2) これまでの検討経緯

- H8.8 第7次福岡市基本計画において、地域交流センター設置を位置づけ（第9次福岡市基本計画（H24.12策定）に引き継ぎ）
- H27.12 候補地・導入機能決定
- H28.7 早良地域交流センター（仮称）基本構想策定
- H29.3 早良地域交流センター（仮称）基本計画策定

上位計画における施設の位置付け



(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。

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る。

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

② 施設コンセプト等

1) 施設コンセプト

● 地域を象徴するアクティブな文化拠点

- ・ 和太鼓など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文化拠点となる

● 人と人、地域と地域をつなぐ交流拠点

- ・ 気軽に集える交流機能を有することで、人と人、地域と地域の間につながりを生む交流拠点となる

● 文化と交流の相乗効果

- ・ 交流と文化が相乗し、地域の共助の仕組みが強固となり、郷土の誇りや愛着が次世代に継承される

2) 施設計画の基本的な考え方

- ・ 地域の象徴的な拠点の整備
- ・ これまでの活動を支え、更なる発展に寄与するための文化機能の充実
- ・ 新たな交流を生み、住民のつながりを育むための交流機能の充実
- ・ 文化と交流の相乗効果が発揮される仕掛けづくり
- ・ みんなにやさしい施設づくり
- ・ 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
- ・ 災害に備えた安全安心な施設づくり
- ・ その他（駐車場の確保、交通アクセス等）

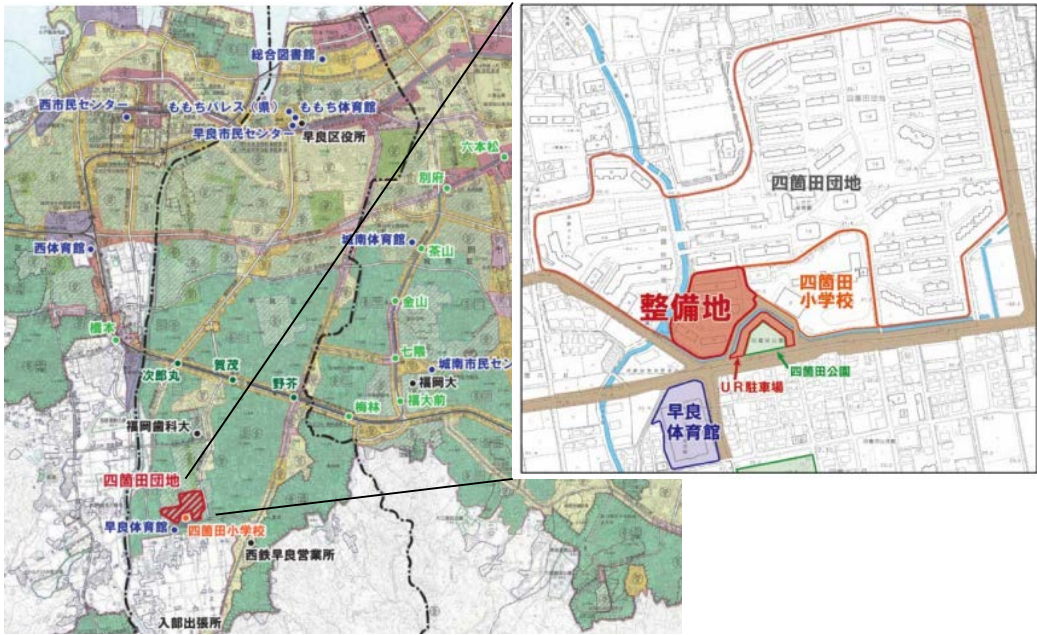
(*)グリーンビルディング建築物のライフサイクル全体に渡って環境負荷低減に配慮する設計理論

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

③ 整備地の概要

1) 整備地の位置

- 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
- 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、それら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い立地



2) 整備地の概要

- U R 四箇田団地の敷地のうち、U R の四箇田団地集約化事業に伴い生じる用地を、U R による解体工事後に取得
- 北にU R 四箇田団地、西に河川、南に水路、東に市道が隣接
- 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

所在地	福岡市早良区四箇田団地内		
敷地面積	約10,000㎡（UR駐車場約1,000㎡を含む）		
接道	幅員8～10mの市道		
用途地域等	第1種中高層住居専用地域（多目的ホール等の建設には、建築許可（*）が必要） 第1種15M 高度地域		
建ぺい率	60 %（角地緩和（**）適用）	容積率	100 %

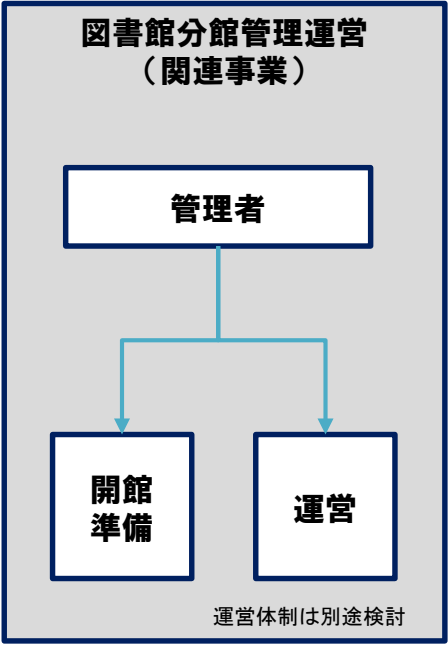
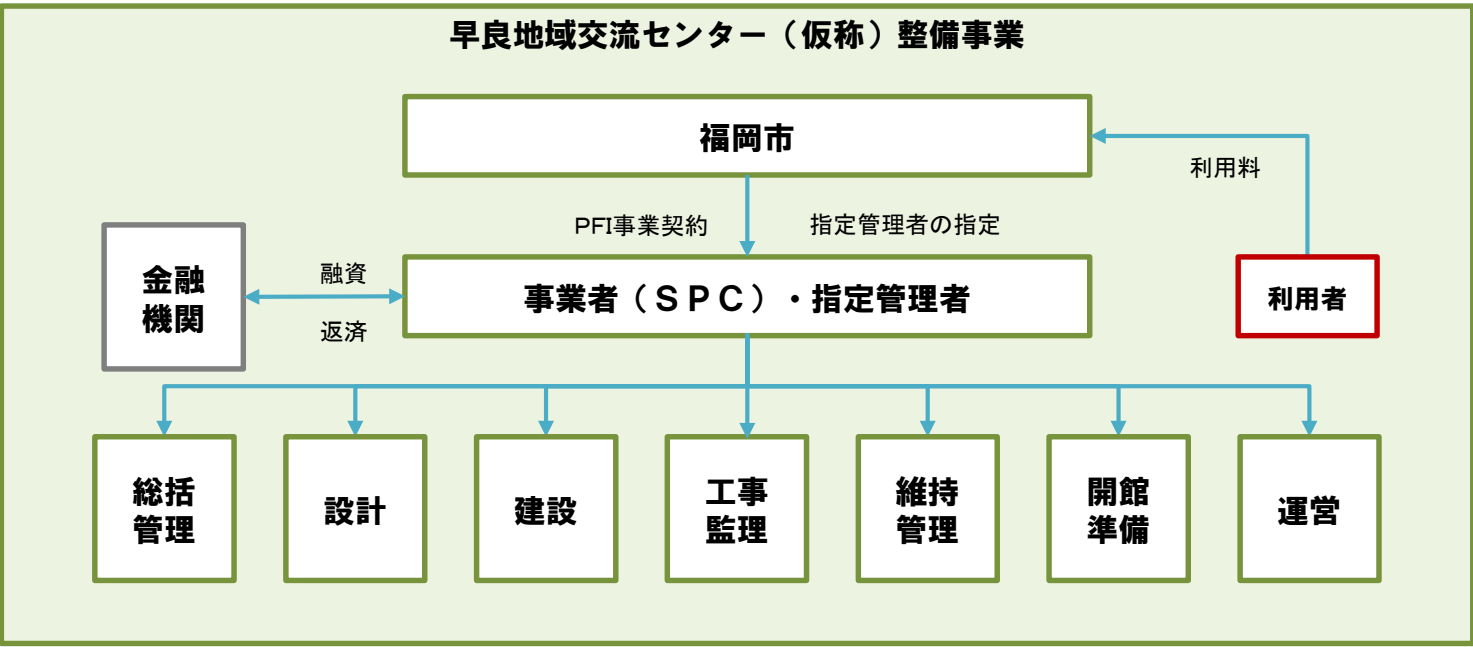
(*)建築基準法第48条第3項ただし書きによる許可， (**)建築基準法第53条第3項第2号に係る建ぺい率の緩和

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

④ 事業スキームの概要

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がある

現在検討中の事業スキーム	
事業方式	P F I（B T O）方式
事業類型	サービス購入型
事業期間	事業契約締結日から平成49年3月末まで



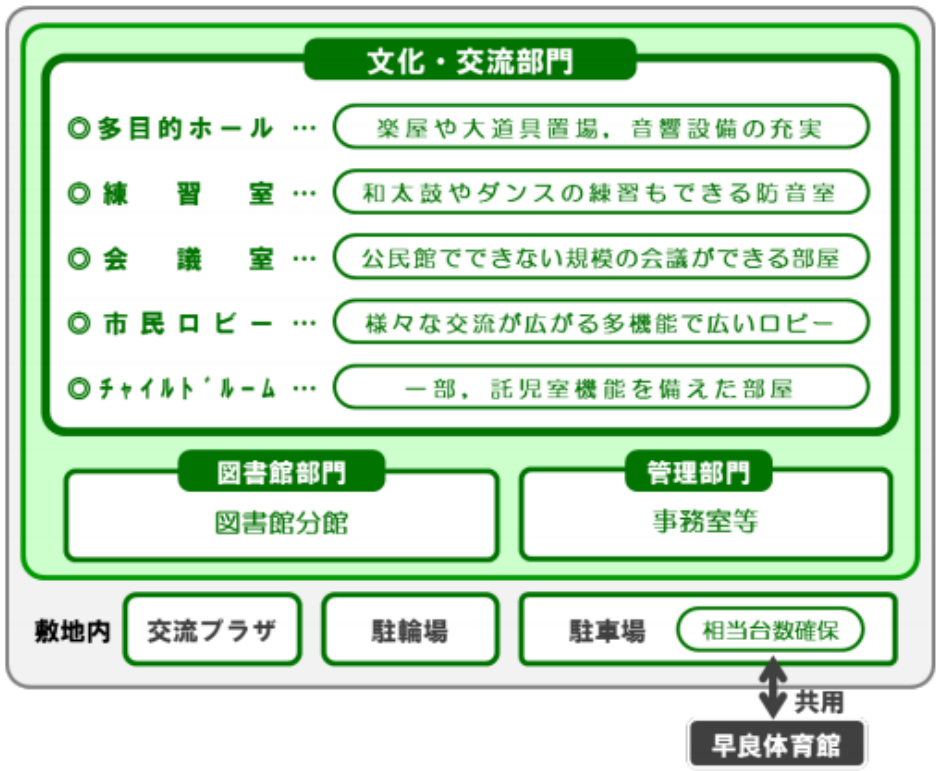
「図書館分館」の運営における民間事業者の活用にあたっては、平成28年6月から指定管理者制度を導入している東図書館について成果や課題等の検証を進め、今後とも検討していく必要があるため、早良地域交流センター（仮称）に合築する「図書館分館」の開館準備及び運営業務に関しては、センター整備PFI事業に包括しない。

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑤ 施設の概要

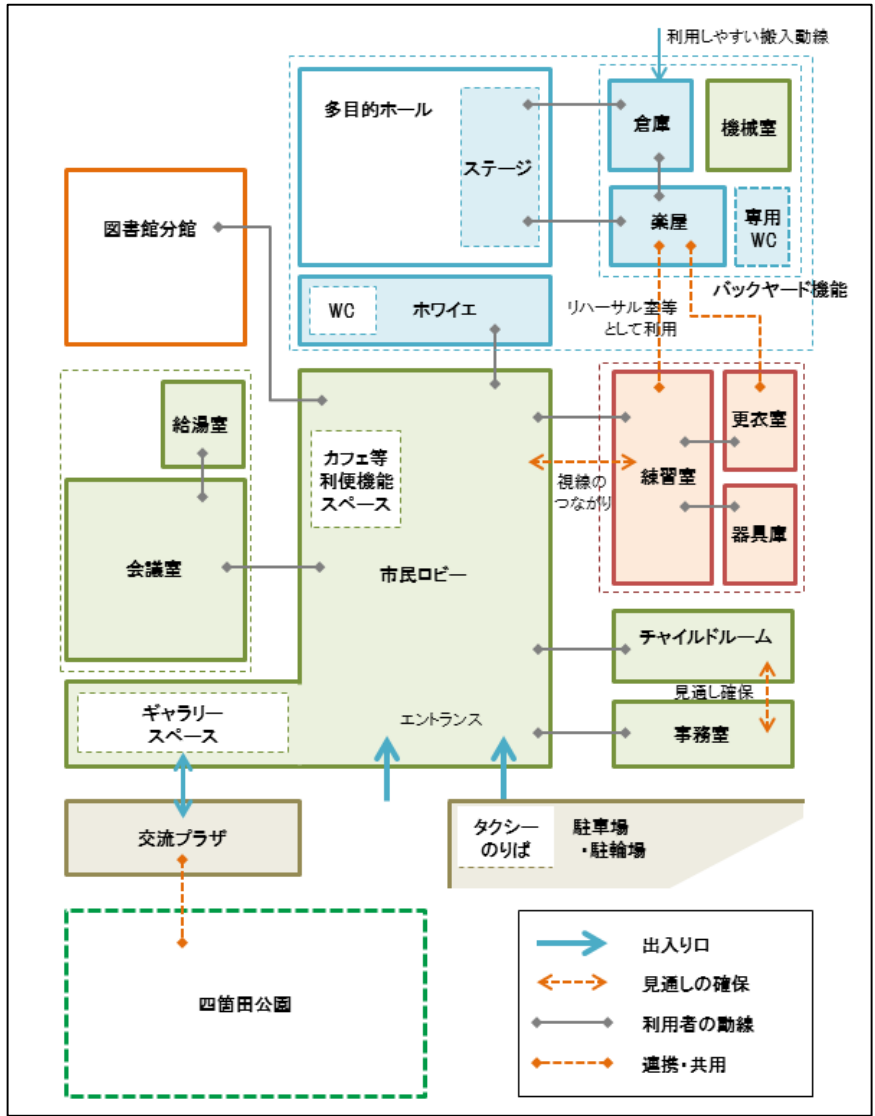
1) 施設の部門構成・機能

- 既存地域交流センターにある部門・機能をベースとしながら、早良体育館が近接するため体育館・トレーニングルームは整備せず、文化・交流部門を充実
- 駐車場を相当台数確保し、早良体育館と共用



※現時点での想定であり、今後変更の可能性がある

2) 施設ゾーニングイメージ



1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑤ 施設の概要

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がある

3) 諸室等の想定面積

項目		概要
施設	多目的ホール	300席, 楽屋, 倉庫等, 1,020㎡程度
	練習室	2室, 器具庫等, 300㎡程度
	会議室,研修室	2～3室（連結可能）, 380㎡程度
	市民ロビー	カフェーナー, ギャラリー含む, 500㎡程度
	キッズルーム・託児室	1室（2分割利用可）, 150㎡程度
	図書館分館	開館時蔵書 約6万冊, 610㎡程度
	共用部・その他	事務室, 機械室, 通路等, 2,240㎡程度
外構	交流プラザ	催事等に活用, 200㎡程度
	駐車場	240台程度
	その他	駐輪場80台程度, タクシー乗場等

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑥ 事業の業務範囲

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がある

業務分類	主な業務項目	
設計業務	○ 事前調査業務 ○ 基本・実施設計業務	○ 各種関係機関との調整業務 ○ 各種許認可手続き等の業務
建設業務	○ 許認可申請業務 ○ 設備工事業務 ○ 什器・備品調達設置業務	○ 建築工事業務 ○ 外構工事業務 ○ 周辺家屋影響・電波障害調査対応業務
工事監理業務	○ 工事監理業務	
維持管理業務	○ 保守点検・維持修繕業務 ○ 植栽維持管理業務	○ 衛生管理業務 ○ 警備業務
開業準備業務	○ 事前受付業務 ○ 運営準備業務	○ 広報業務 ○ オープニングイベント業務
運営業務	○ 受付案内業務 ○ 利用料金収納代行業務	○ 舞台設備等操作指導業務 ○ 自主事業企画実施業務

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑦ 事業者の収入

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がある

【事業者の収入】

1) 施設整備の対価

本施設の整備（設計・建設・工事監理）に要する費用及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等について、事業契約において予め定める額を事業契約において予め定めるスケジュールに従って事業者を支払う。

2) 維持管理運営の対価

本施設の維持管理運営に要する費用（本事業にて対象となる維持管理運営業務の範囲に限る。）について、事業契約において予め定める額を事業契約において予め定めるスケジュールに従って事業者を支払う。

3) 自主事業による収入

事業者が維持管理運営期間に自主事業を企画実施して得られる収入は、事業者の収入とすることができる。

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑧ 主なリスク分担

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がある

【事業者側リスク】

- 要求水準不適合による改修・改善リスク
- 事業者の調査，設計の不備や誤り，工事の騒音等に起因するリスク
- 基準金利確定日以降の金利変動リスク
- 建築基準法第48条ただし書に係る許可の取得が，事業者の責めに帰すべき事由により，遅延又は取得できなかった場合

【市側リスク】

- 提示条件や指示の不備，市調査の誤りによるリスク
- 市の施策及び市の責めによる事業内容変更等リスク
- 基準金利確定日までの金利変動リスク
- 建築基準法第48条ただし書に係る許可の取得が，事業者の責めに帰すべき事由以外の事由により，遅延又は取得できなかった場合

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑨ 事業スケジュール（案）

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がある

1）事業者の募集及び選定等に係るスケジュール（案）

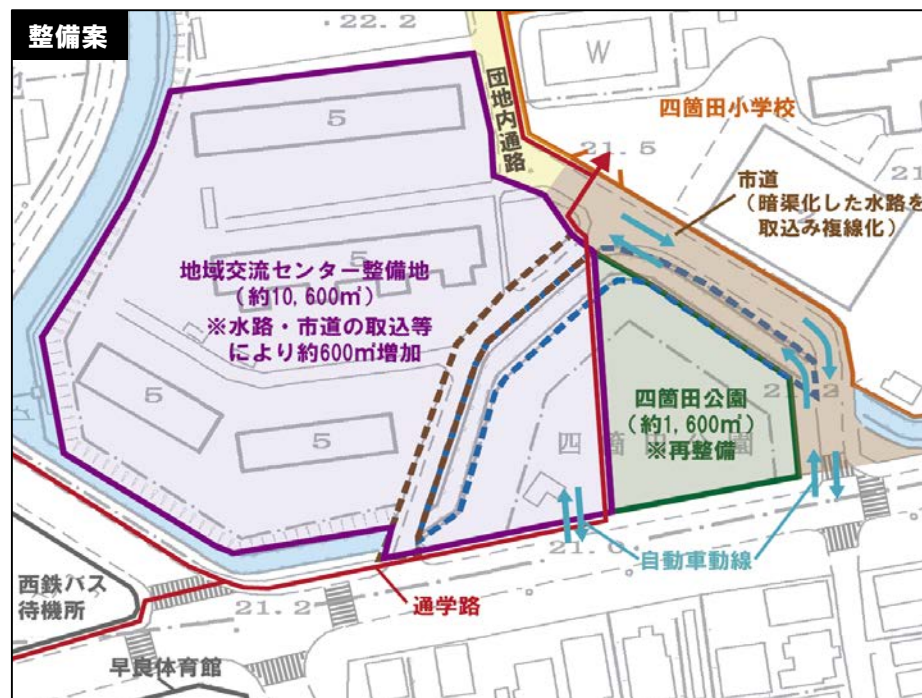
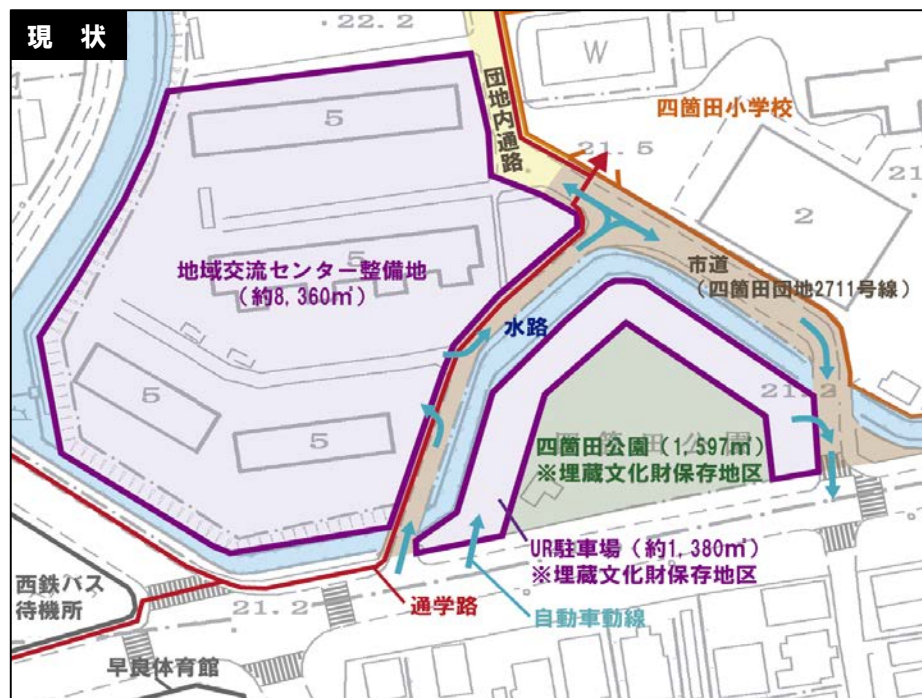
項目	実施時期
○実施方針・要求水準書（案）公表	平成29年 12月下旬
○特定事業の選定	平成30年 2月下旬
○入札公告	平成30年 4月下旬
○入札書類（提案書）の受付	平成30年 8～9月頃
○落札者の決定及び公表	平成30年 10～11月頃
○事業本契約の締結（総括管理・施設整備・開館準備業務開始）	平成31年 3月頃
○施設引渡し（維持管理業務開始）	平成33年 7月頃
○開館（運営業務開始）	平成33年 11月頃
○維持管理・運営期間	開館から平成49年3月末まで

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑩ 整備地周辺の一体整備について

1) 整備地周辺の一体整備

- ①整備地周辺の水路の暗渠化，市道の付替え・拡幅により，整備地を使い勝手のよい一団の土地とし，通学路を整備するなど安全性の向上を図る
- ②四箇田公園を再整備し，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とする
- ③事業の遅延を防止するために，水路・市道・公園の再整備は，地域交流センター整備 P F I 事業に包括せず，市による直接施工とする

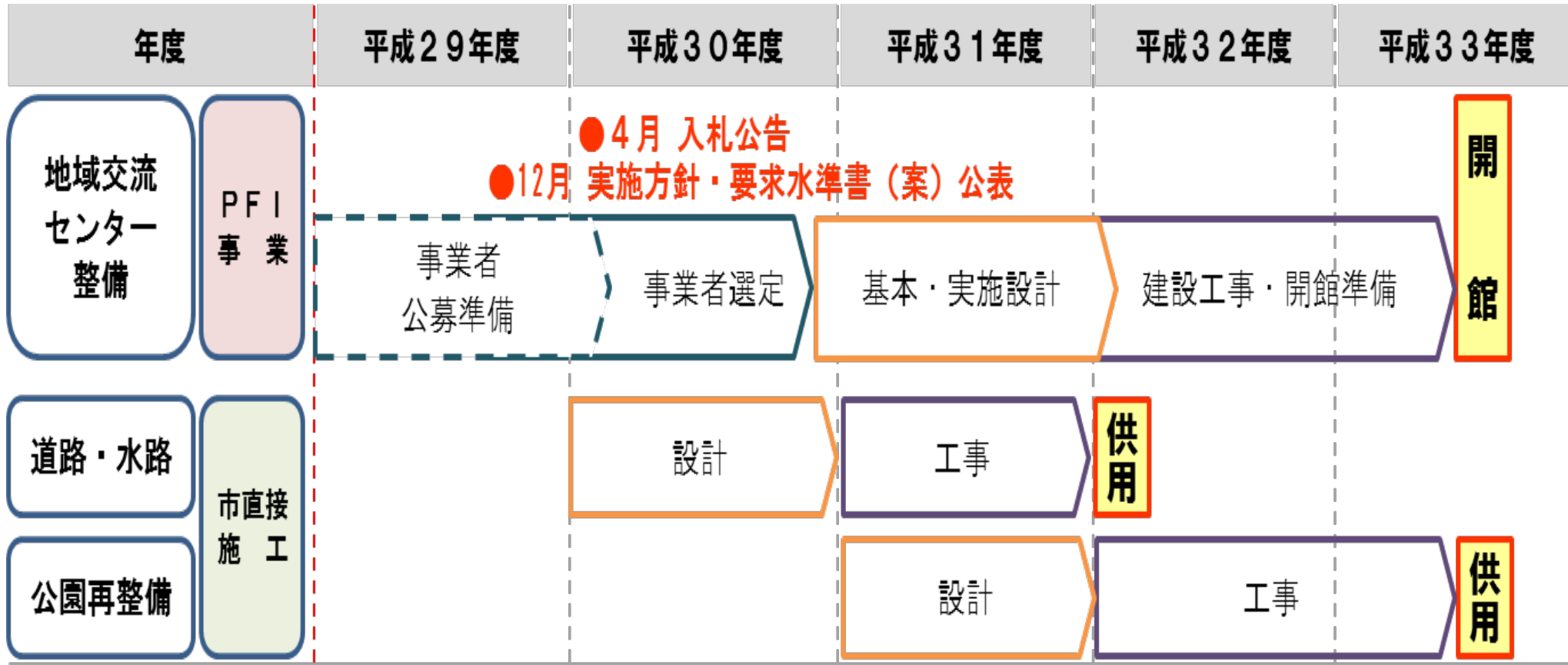


1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑩ 整備地周辺の一体整備について

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がある

2) 一体整備のスケジュール(案)



1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑪ 既存地域交流センターについて

1) 施設概要

区分		博多南 地域交流センター	和白 地域交流センター	西部 地域交流センター	平均
建物概要	階数等	地下1階，地上3階（UR住宅と合築）	地上6階（JR駅ビルと合築）	地上3階（市単独整備）	－
	用途地域	商業地域（400/80）	準工業地域（300/60）	商業地域（300/80）	－
	敷地面積	6,227 m ²	3,343 m ²	7,243 m ²	－
	建築面積	3,150 m ²	2,526 m ²	3,842 m ²	－
諸室構成	多目的ホール	433 m ²	603 m ²	920 m ²	652 m ²
	ホール・ステージ	293 m ²	328 m ²	375 m ²	332 m ²
	バックスペース	140 m ²	275 m ²	545 m ²	320 m ²
	ホワイエ	66 m ²	69 m ²	129 m ²	88 m ²
	会議室	271 m ²	178 m ²	248 m ²	232 m ²
	和室	49 m ²	60 m ²	27 m ²	45 m ²
	体育館	1,005 m ²	1,058 m ²	1,006 m ²	1,023 m ²
	トレーニングルーム	212 m ²	199 m ²	230 m ²	214 m ²
	図書館分館（教委）	563 m ²	597 m ²	610 m ²	590 m ²
	チャイルドルーム	39 m ²	66 m ²	53 m ²	53 m ²
	市民ロビー等	481 m ²	209 m ²	119 m ²	270 m ²
	事務室	123 m ²	159 m ²	90 m ²	124 m ²
	その他共用部分	2,722 m ²	1,725 m ²	1,803 m ²	2,083 m ²
床面積		5,964 m ²	4,923 m ²	5,235 m ²	5,374 m ²

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑪ 既存地域交流センターについて

2) 利用状況

●利用者の推移 【単位：人】

施設名	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
博多南地域交流センター	116,512	127,244	127,480	131,265	139,439
和白地域交流センター	120,450	132,741	138,155	148,122	144,189
西部地域交流センター	123,031	148,386	166,807	162,979	174,583

●利用料金収入の推移 【単位：千円】

施設名	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
博多南地域交流センター	12,744	13,477	13,706	13,878	15,188
和白地域交流センター	11,580	13,073	13,077	13,985	14,840
西部地域交流センター	12,130	13,245	13,941	15,917	18,333

1. 早良地域交流センター(仮称)整備事業の概要

⑫ 福岡PPPセミナー『官民対話』でお伺いしたいこと

『官民対話』で地場企業の皆様と意見交換したい項目・内容等

- 集客・利用促進に資する提案とそのための条件について
- 公園を活用した整備又は運営の可能性について

2. 他都市事例から見たポイント

- ① 類似施設のPFI事業の事例分析
- ② 本事業の特徴の把握
- ③ 他都市の類似施設等における参考事例

～三菱FJリサーチ&コンサルティング（株）からの報告～

2. 他都市事例から見たポイント

① 類似施設のPFI事業の事例分析

- 本施設と類似の機能・諸室（ホール、練習室、会議室、図書館 等）をもつ複合施設を整備・運営するにあたり、PFI事業で実施されている事例は複数ある。ただし、いずれも本施設よりも施設規模が大きかったり、舞台芸術での利用に特化したホールや、中央図書館といった、各自治体の拠点となる施設の事例が多い。

主な先行事例

	募集年度	事業名	自治体	対象施設（＊主な機能・諸室）	床面積（㎡）	事業方式	運営期間
1	H15	いわき市文化交流施設整備等事業	いわき市（福島県）	文化交流施設 ＊大小ホール、劇場、リハーサル室、スタジオ、レストラン、カフェ等	28,000	BTO	15年
2	H16	府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業	府中市（東京都）	市民会館・中央図書館複合施設 ＊大ホール、会議室、音楽練習室、中央図書館 等	14,200	BTO	15年
3	H19	清水駅東地区文化施設整備・維持管理・運営事業	静岡市（静岡県）	市民会館 ＊大小ホール、リハーサル室、練習室、ギャラリー 等	11,500	BTO	15年
4	H20	（仮称）おおぶ文化交流の杜整備運営事業	大府市（愛知県）	文化交流施設・中央図書館複合施設 ＊ホール、スタジオ、ギャラリー、会議室、学習室、中央図書館 等	20,000	BTO	15年

2. 他都市事例から見たポイント

② 本事業の特徴の把握

1) 事業方式・事業条件等に係る特徴

- 類似施設の先行事例を含む，多数の公共施設等で最も事例の多い事業方式・事業条件
⇒ B T O方式，運営期間15年間，サービス購入型 等
- 一般的な事業範囲・業務内容
⇒ 設計，建設，工事監理，維持管理，開館準備，運営のフルパッケージ
- 設計業務における建築基準法48条ただし書に係る許可の取得を事業者が実施
⇒ 福岡市の P F I 事業の事例では，給食センター事業において実績あり

2) 導入機能・諸室等の施設に係る特徴

- 既存の地域交流センター 3 館と比べて，特徴的な機能・諸室の導入
⇒ 練習室，地域住民の憩いの場となるエントランス・市民ロビー
- 隣接する都市公園との一体性の確保
⇒ 施設配置，歩行者動線，境界部分の連続性，運営にあたっての工夫 等
- 既存 3 センターとの「水準合わせ」と，本施設の「特徴づけ」のバランス

2. 他都市事例から見たポイント

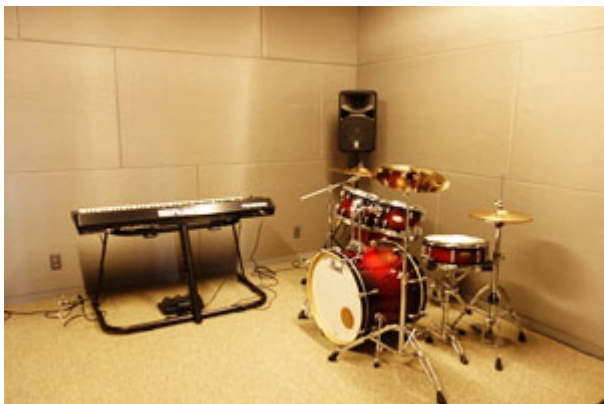
③ 他都市の類似施設等における参考事例

1) 「練習室」の事例

- 「練習室」, 「リハーサル室」, 「スタジオ」等, 同規模の様々な呼称の諸室がある
- 本施設においては, 高い防音性のある諸室を想定
- 室外からの視認性等にも配慮

市民交流施設高田公園オーレンプラザ（上越市）の「練習室」

- バンド活動での利用を想定
- ピアノ練習・合唱練習での利用を想定



市民交流施設高田公園オーレンプラザ（上越市）HPより

おおぶ文化交流の杜 allobu（大府市）の「スタジオ」

- 施設のエントランスから, スタジオ内部の活動の様子が見える窓がある



福岡市市民局資料より

2. 他都市事例から見たポイント

③ 他都市の類似施設等における参考事例

2) 憩いの場としてのエントランス・市民ロビー等の活用事例

- エントランス・市民ロビー等にテーブルや椅子等が設置された、地域住民が憩える空間を想定
- 厨房設備がなくとも、喫茶・軽食サービスの提供を事業者の自主事業として実施することをイメージ

武蔵野プレイス（武蔵野市）の「カフェ」

- カフェカウンターにスタッフを配置して、喫茶・軽食サービスを提供
- 図書館と一体的な空間



武蔵野プレイス（武蔵野市）パンフレットより

市民交流施設高田公園オーレンプラザ（上越市）の「市民ロビー」



市民交流施設高田公園
オーレンプラザ（上越市）
HPより



2. 他都市事例から見たポイント

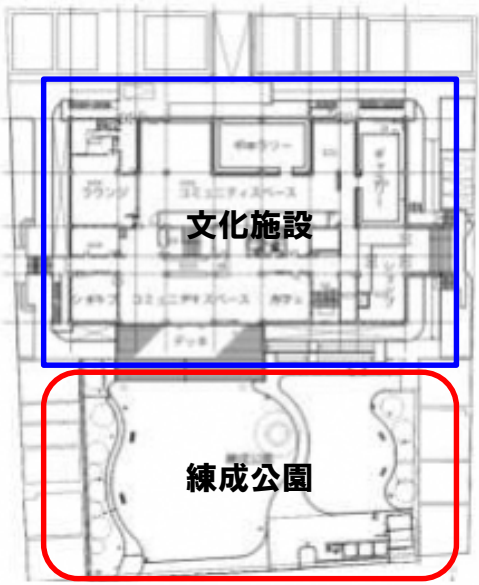
③ 他都市の類似施設等における参考事例

3) 隣接する公園・緑地との一体整備の事例

- 施設配置，歩行者動線の配慮，境界部分の連続性確保により，一体的な空間形成をイメージ

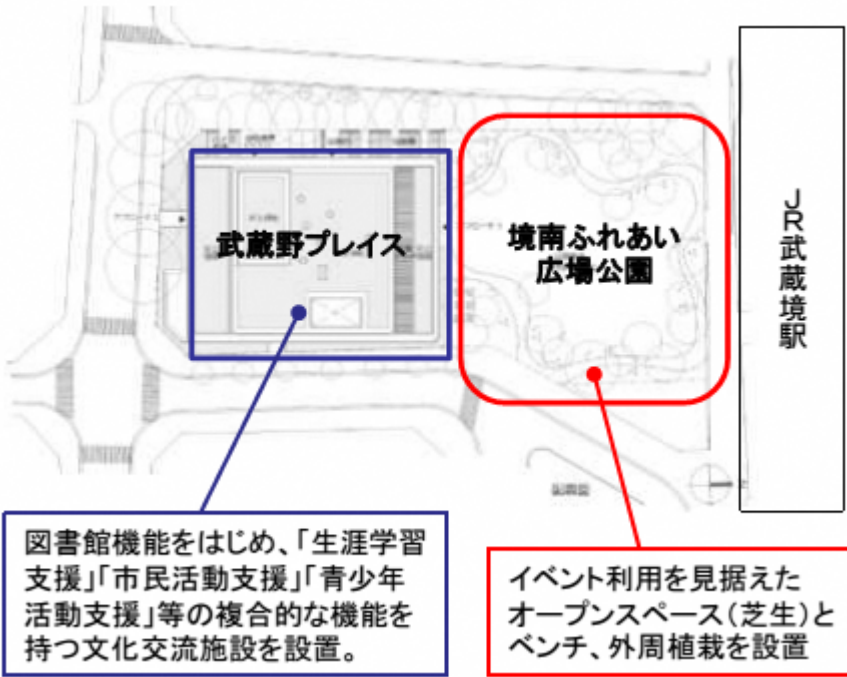
アーツ千代田3331と練成公園（東京都千代田区）

- 施設の出入口と公園をつなげて再整備することで良好な集いの空間を提供



武蔵野プレイスと境南ふれあい広場公園（武蔵野市）

- 指定管理者による管理運営を行うことで，文化交流機能の拡充と駅前のにぎわいを創出



いずれも，都市公園のストック効果向上に向けた手引き 事例集（国土交通省）より

報告 1

早良地域交流センター（仮称）整備事業について

END