



資料3

あたらしいことを、はじめやすい都市。

福岡県北九州市。

# モデルプロジェクト再配置計画(大里地域)



令和4年2月22日  
北九州市 企画調整局  
都市マネジメント政策課

CG提供 第一交通産業株式会社

# 目次

1	公共施設マネジメント方針	・・・P2-3
2	公共施設(大里地域)の現状と課題	・・・P4
3	再配置の考え方	・・・P5
4	施設配置図	・・・P6
5	土地利用のゾーニング計画	・・・P7
◆	取り組みの経緯	・・・P8-11
6	再配置計画	・・・P12-15
7	イメージパース	・・・P16
◆	居住ゾーンの整備～民間開発～	・・・P17-18
◆	公園広場ゾーンの整備	・・・P19
◆	スポーツ施設ゾーン(複合公共施設)の整備	・・・P20
8	再配置のスケジュール	・・・P21

公共施設マネジメント実行計画  
(H28年2月策定)

今回報告

# 1 公共施設マネジメント方針

## ◆ 公共施設の現状と課題

- 北九州市は、五市対等合併の経緯により、  
政令市で一人当たりの公共施設保有量が最大(政令市平均の約1.5倍)
- 半数を超える公共施設が建築後30年を越え、今後10年で大規模改修や更新が必要
- 全ての施設を維持すると、近年の予算ベースで年間120億円の不足
- 市税等の歳入がほぼ横ばいの状況で、歳出は「福祉・医療費」が年々増加
- 公共施設にかかる予算(投資的経費)は、ピーク時から大幅に減少
- 人口は年々減少し、高齢化が進行



対策を何も講じなかった場合

「財源不足のため必要な補修ができず、老朽化した壁や天井が壊れ、  
立ち入りや使用を禁止せざるを得ない公共施設が全市域に発生する」



早急に対策が必要

- ◆このような事態を未然に防ぎ、市民の安全・安心を確保するため、  
できるだけ早く『公共施設マネジメントの取り組み』を進めることが大変重要
- ・市民が公共施設を利用しやすい環境を整える
- ・真に必要な公共施設を安全に保有し続けることができる運営体制の確立

# 1 公共施設マネジメント方針

## 公共施設マネジメント方針

(北九州市行財政改革大綱より抜粋)

### 【取組みの視点】

#### ◆総量抑制(保有量の縮減)

- ・市民の利用状況に留意しながら、  
**市全体の公共施設の保有量を縮減**
- ・老朽化施設の更新にあたっては**複合化・多機能化を推進**

#### ◆資産の有効活用

- ・公共施設の長寿命化、**効率的かつ効果的な資産活用**  
**(余剰地の民間売却・賃貸等を積極的に推進)**

#### ◆維持管理・運営方法の見直し

- ・民間活力の導入等により一層の効率化を図る

#### ◆施設整備に関するルール

- ・インフラを含めた公共施設の整備に関する新たな仕組みづくり

### 【取組み目標】

**少なくとも、『今後40年間で保有量を約20%削減する』**

ことを目指す。

★本市の賑わいづくりや活性化にも留意しながら、  
ニーズ等を見据えて、公共施設を再構築する。

## 2 公共施設(大里地域)の現状と課題

- ◆廃止後10年以上が経過し、有効活用が図られていない旧門司競輪場について、跡地活用が望まれていた。(活用可能な用地約4.8ha)
- ◆旧門司競輪場の周辺には、門司区役所大里出張所や東部勤労婦人センター、門司体育館などのスポーツ施設など、公共施設が点在しており、これらの施設の更新時期は10年以降先を見込んでいる。



### 3 再配置の考え方

旧門司競輪場の跡地に、公共施設を集約し、複合化・多機能化することで、市民サービスの効率化及び公共施設に係るコスト縮減を図るとともに、魅力的な公園や居住空間を創出

#### 【旧門司競輪場跡地】

- ◆旧門司競輪場跡地を、「スポーツ施設ゾーン」、「居住ゾーン」、「公園広場ゾーン」と位置付け。居住ゾーンの整備は、民間事業を基本とする。
- ◆門司陸上競技場は、役割を他の陸上競技場（鞆ヶ谷・本城）に移して廃止

#### 【複合公共施設】

- ◆「スポーツ施設ゾーン」に、周辺スポーツ施設の機能を集約する複合公共施設を整備。集約することで、床面積の縮減、整備・維持・管理費用の節減を図る。
- ◆利用状況に対応した有料駐車場を整備。
- ◆公共施設の集約は、スポーツ施設の更新時期が到来した時点とし、それまでの間は、スポーツ施設ゾーンは市民が利用できる広場として暫定的に活用

#### 【その他】

- ◆門司区役所大里出張所は、建物の更新時に、より交通利便性の高い門司駅周辺への移転を検討

# 4 施設配置図



## 5 土地利用のゾーニング計画



# ◆取り組みの経緯(1)

◆H28年2月 公共施設マネジメント「実行計画」策定

◆H28年度

○[推進懇話会](#) 3回開催

【[推進懇話会](#)での主な意見】

旧門司競輪場跡地の土地利用について	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <u>居住環境が整うことは地域の発展につながる</u></li><li>○ <u>大里地域を劇的に変えるインパクトがある</u></li><li>○ <u>地区全体を一体的に計画・デザインすることが、素晴らしいまちづくりにつながる</u></li><li>○ <u>市内にない住宅地と公園が一体的となるような新しい街を望みたい</u></li><li>○ <u>市民会館を整備して欲しい</u></li></ul>
公園整備について	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <u>居住ゾーンに複合公共施設を整備し、広い広場を残して欲しい</u></li><li>○ <u>他にある機能ではなく、ここでしか出来ない機能・役割を検討して欲しい</u> (ジョギング後の更衣室やシャワー、BBQなど)</li><li>○ <u>ジョギングやウォーキング、ドッグランの導入</u></li><li>○ <u>災害時の避難場所としても有効である</u></li></ul>
居住ゾーンの導入について	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <u>売却は一時的な利益の享受だが、福祉施設の導入等、市民の利益として継続的な享受というものを考えてはどうか</u></li><li>○ <u>売却後の土地利用になんらかの制限も必要ではないだろうか</u></li></ul>

## ◆取り組みの経緯(2)

### ◆H28年度(つづき)

○市民説明 22回開催(48団体、518人)

※内、大里地域の住民を対象とする「意見交換会」を3回開催

#### 【主な市民意見】

複合公共施設の整備について	○複合公共施設のプールは、大里プールの利用状況を考慮した規模で整備して欲しい。 ○バレーボールやバスケットボール等の大きな大会が開催できる体育館を整備して欲しい。 ○柔道や剣道は多目的利用(他競技との併用)のアリーナではなく、 <u>専用スペースの設置を望む</u> 。 ○柔剣道とその他競技による <u>アリーナの併用(多目的利用)は、対応できるのではないか</u> 。
公園整備について	○子供とお母さんが遊べる場所、高齢者の健康づくりに活用できる公園として欲しい。 ○ランニング、ウォーキングの周回コース(ゴムチップ舗装)を整備して欲しい。 ○新たに公園整備をせず、既存公園に再整備費用をまわして欲しい。 ○公園広場もかなりの広さがあるのではと感じる。
居住ゾーンの導入について	○旧門司競輪場の周辺に良い宅地物件は見当らない。居住ゾーンの導入には理解できる。 ○地域の発展や将来負担を併せて考えて欲しい。 ○旧門司競輪場跡地の民間売却に反対。全て公園・広場として欲しい。 ○地域の商店にとって居住ゾーンは十分商圈になりうる。人口増加に繋がり導入には賛成できる。

## ◆取り組みの経緯(3)

### ◆H29年度

○市民説明 13回開催(13団体、332人)

①H28年度までにいただいた意見を踏まえ、「基本計画(案)」を作成

②「基本計画(案)」による説明

- 7月12日 門司区自治総連合会への説明
- 7~9月 大里地域関連6校区自治会(町内会長会議)への説明  
※関連6校区:大里柳、大里南、萩ヶ丘、大里東、藤松、西門司
- 9月 門司区小学校PTA、保育所、幼稚園関係者への説明

③「基本計画」のとりまとめ(9月末)

- 10月4日 門司区自治総連合会への説明
- 10月12日 計画説明会の開催(門司区全域に案内)
- 11月10日 議会報告(総務財政委員会)  
⇒同日付けで「基本計画」として策定



○市民説明状況〈現在も継続中〉

**64回開催(190団体、1,501人)**

※H27.5公共施設マネジメント方向性公表後、R3.12末現在

## ◆取り組みの経緯(4)

### ◆H30年度

#### ○推進懇話会 1回開催

#### 【推進懇話会での主な意見】

<p>公園整備 について (複合公共施設 整備含む)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <u>公園にウォーキングスペースを計画しているのは非常に良い。</u></li><li>○ <u>全天候型かつ夜間の安全安心利用のため、複合公共施設の中にもウォーキングスペースがあると良い。</u></li></ul>
<p>居住ゾーンの 導入について</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <u>ニーズ調査や事業者との意見交換などをして、条件を決めてプロポーザルを迎えて欲しい。公募の仕組み作りは、地域イメージにつながるので、念入りかつ慎重にして欲しい。</u></li><li>○ <u>サービス施設は居住ゾーンの方だけが利用するのではなく、地域の住民が利用できるなどプロポーザルの条件にして欲しい。</u></li><li>○ <u>マンションは、まちなかの立地と比べて、公園に近接する立地の方が住んでいての気持ちが良い。</u></li></ul>

# 6 再配置計画 (H29年11月策定) ※事業進捗に伴い随時更新

## 基本計画平面図

※図面はイメージです。実際とは多少異なる場合があります。

### 整備の基本方針

旧門司競輪場の跡地に、公共施設を集約し、複合化・多機能化することで、市民サービスの効率化及び公共施設に係るコスト削減を図るとともに、魅力的な公園や居住空間の創出を図る。

### スポーツ・多目的施設

- 複合公共施設 (延床面積約 7,100㎡)  
大里地域のスポーツ施設の機能の集約を図る
- ・門司体育館
- ・大里プール
- ・大里柔剣道場
- ・生涯学習センター大里分館 など



### 居住ゾーン (約1.35ha)

事業者：第一交通産業(株)・第一ホーム(株)  
コンセプト「自然と調和のとれた街づくり」

- ・住宅・商業テナント・大里公園が調和した住まいづくり
- ・食品・日用品・化粧品・酒類など幅広い商品を取り扱う商業施設を誘致



### 商業施設

マンション (88戸)

戸建住宅 (20戸)

門司競輪場跡地 (約4.8ha)

公園拡張部 (約3.4ha)

既存公園  
リニューアル

既存公園部

### 門司球場 (既設)

・面積約 17,000㎡



### 中央駐車場

複合公共施設用  
普通車: 78台  
車いす用: 2台

### 駐車場 (門司球場用)

普通車: 57台  
車いす用: 2台  
(既設: 普通車: 36台)

### 多目的広場

・多目的広場: 約 3,000㎡  
様々なスポーツを楽しむ空間として土系舗装の多目的広場を整備する



### 既設駐車場

普通車: 52台  
車いす用: 2台

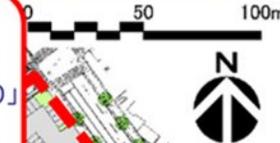
### バスケットコート (既設)

・面積約 1,000㎡



大里プール跡地  
⇒ 多目的広場

大里柔剣道場跡地  
⇒ 駐車場



### 遊具広場

・遊具広場: 約 2,000㎡  
公園の中心に各種遊具を配置して、子どもたちが安心して遊べる場

・斜面遊具広場: 約 1,500㎡  
高低差約7mを活かした遊具



### 東側駐車場

普通車: 109台  
車いす用: 3台  
公園の中央に多目的トイレ



### 芝生広場

・芝生広場: 約 3,000㎡

各種イベントやピクニック、学校の遠足等、気軽にスポーツ・レクリエーションが楽しめる芝生の広場  
外周にはゴム舗装園路(短距離一周約200m)ジョギングなどにも利用できる園路(長距離一周コース約600mの予定)



### 花見広場・健康遊具広場

・健康遊具広場: 約 350㎡

サクラと眺望を活かした緑地空間  
花見広場に高齢者など日常的に健康づくりに取り組むことができる健康遊具



# 6 再配置計画



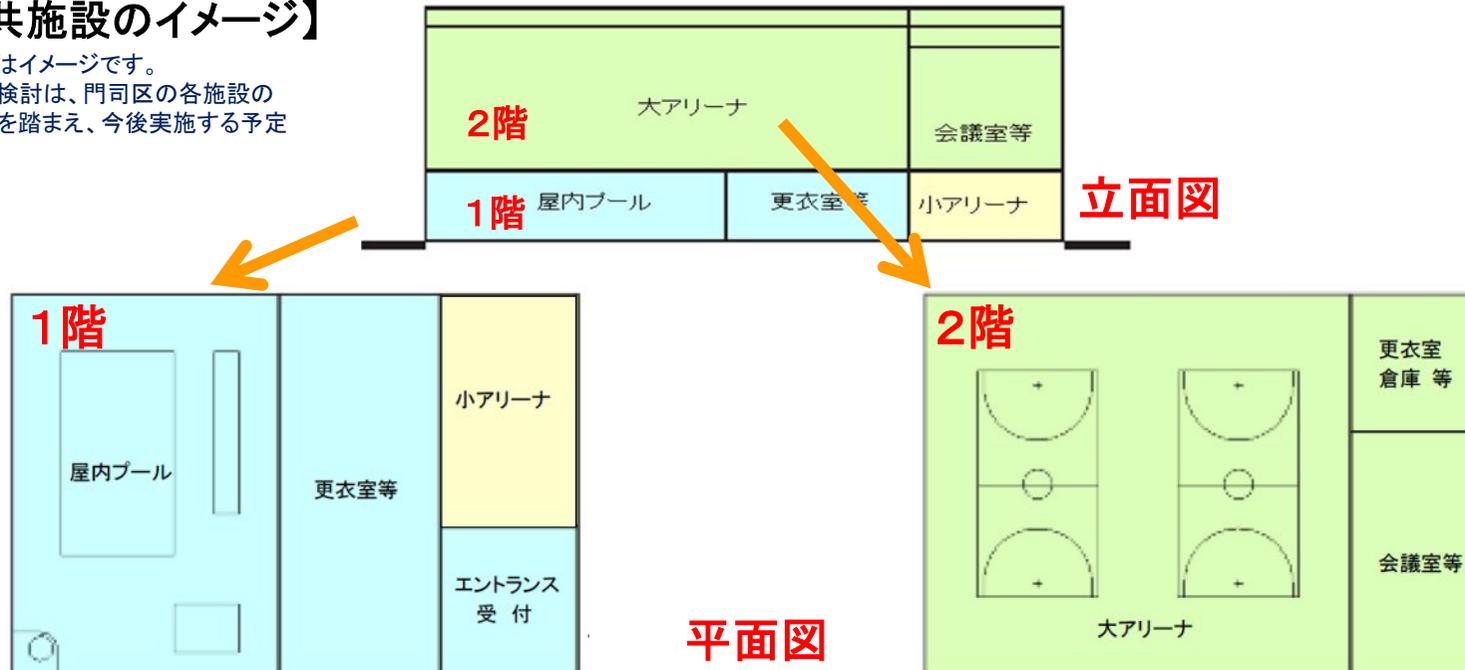
# 6 再配置計画

## 【公共施設集約化の対象施設と延床面積の変化】

現況施設	現状	再配置計画	主な理由
市民利用施設	5,800㎡	4,600㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 体育室は必要な広さを確保し一体化により縮減</li> <li>• 柔剣道場は多目的利用により縮減</li> <li>• 生涯学習センター大里分館(旧勤労婦人センター)の体育室などは、スポーツ施設との複合化</li> </ul>
門司体育館	2,500㎡		
大里柔剣道場	1,200㎡		
東部勤労婦人センター	2,000㎡		
大里プール	200㎡	2,500㎡	• 屋内プールとするため増
計	5,900㎡	7,100㎡	

## 【複合公共施設のイメージ】

※この図面はイメージです。  
 具体的な検討は、門司区の各施設の方向性等を踏まえ、今後実施する予定です。



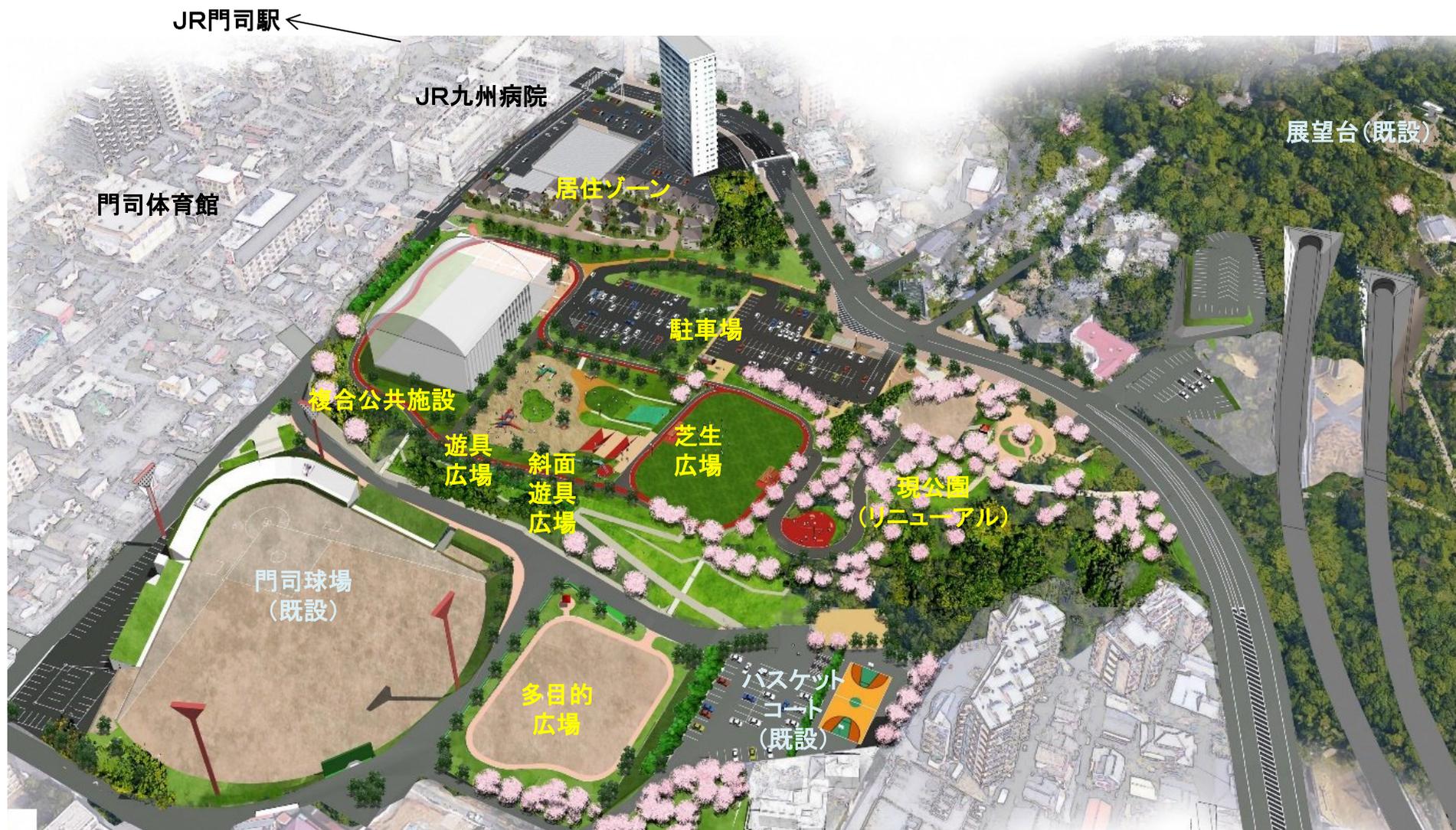
## 6 再配置計画

### 《参考》複合公共施設 浅生スポーツセンター (戸畑区、H28年度開設)

※「戸畑まちづくり構想」(H9年12月)に従い整備



# 7 イメージパース



画像はイメージです。実際とは異なる場合があります。

# ◆居住ゾーンの整備～民間開発～(1)

令和5年度の完成に向け民間開発は順調に進んでいます。

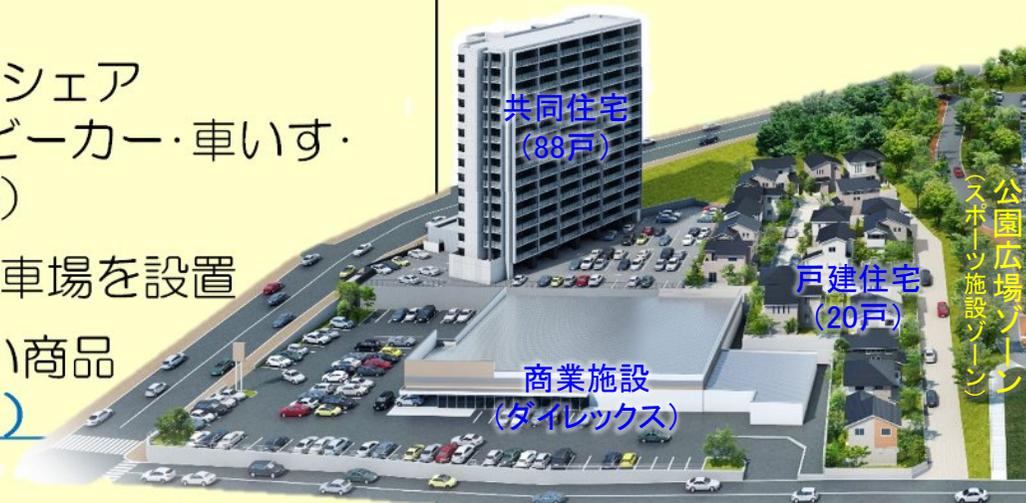
## 【これまでの経過】

- ◆R2年2月 **民間事業者決定**（公募型プロポーザル・総合評価方式）  
※買取希望価格と事業提案内容を総合的に評価
  - ・事業者：**第一交通産業(株)・第一ホーム(株)**
  - ・売却額：11億3,500万円（最低売却価格6億600万円）
- ◆R2年7月 土地所有権移転（市→事業者）

### 開発計画 ～自然と調和のとれた街づくり～

- 住宅・商業テナント・大里公園が調和した住まいづくり  
（**戸建住宅20戸、共同住宅88戸**）
- 住宅間において共有財産を有効的にシェア  
（レンタカーサービス、自転車・ベビーカー・車いす・バーベキューセット等の貸し出し）
- 共同住宅に電気自動車用の充電用駐車場を設置
- 食品・日用品・化粧品・酒類など幅広い商品を取り扱う**商業施設（ダイレックス）**を誘致

（事業提案内容の履行の担保）  
市の承認なく、異なる開発を行った場合や第三者へ所有権を移転した場合は、違約金を徴収した上で、土地の買戻しが可能としている。



## ◆居住ゾーンの整備～民間開発～(2)

令和5年度の完成に向け民間開発は順調に進んでいます。

### 【これまでの経過（つづき）】

- ◆R3年2,3月 民間開発について地元説明  
※大里地域関係6校区の住民に資料全戸配布（約18.7千戸）
- ◆R3年2月 工事開始
- ◆R3年12月 商業施設開店(ダイレックス門司大里店)
- ◆R4年1月 戸建住宅エリア・共同住宅エリアの造成工事完了

### 【今後の予定】

- ◆R4年2月 戸建住宅・共同住宅の工事開始
- ◆R5年8月 戸建住宅完成
- ◆R5年9月 共同住宅完成



# ◆公園広場ゾーンの整備

令和5年度の完成に向け整備は順調に進んでいます。

## 【これまでの経過】

◆R元年11月 公園広場ゾーンの整備開始

◆R3年 4月 スポーツ施設ゾーンを  
暫定広場として一般開放

※複合公共施設の整備開始  
までの利用

◆R3年11月 遊具広場の一般開放

※斜面遊具広場は  
現在工事中

## 【今後の予定】

◆R4年度 芝生広場の整備

◆R5年度 駐車場の整備・  
既存公園部の  
リニューアル



画像はイメージです。実際とは異なる場合があります。



# ◆スポーツ施設ゾーン(複合公共施設)の整備

整備の時期は、集約対象となる体育施設の更新時期が到来した時点となるため、後年度を予定

※集約対象：門司体育館、大里柔剣道場、大里プール、  
門司生涯学習センター大里分館  
(旧東部勤労婦人センター) 体育

今後、門司区の各施設の方向性等を  
踏まえ、具体的な内容を検討

## 【今後の予定】

- ◆R5～ 7年度 スポーツ施設の集約  
・再配置の検討
- ◆R8～10年度 集約・再配置の実施  
(複合公共施設の整備)



画像はイメージです。実際とは異なる場合があります。

# 8 再配置のスケジュール

