

モデルプロジェクト再配置計画(大里地域) 《計画説明会》



平成29年10月12日
北九州市 企画調整局
都市マネジメント政策課

～ 次第 ～

1. ご挨拶

2. 市からご説明

①計画概要

②これまでいただいた

市民の皆さまのご意見・ご要望について

3. 質疑応答

①計画概要

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る。(活用可能な用地約5ha)
- ◆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、これらの施設は、比較的新しいものも多く、更新時期は10数年後を見込んでいる。



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

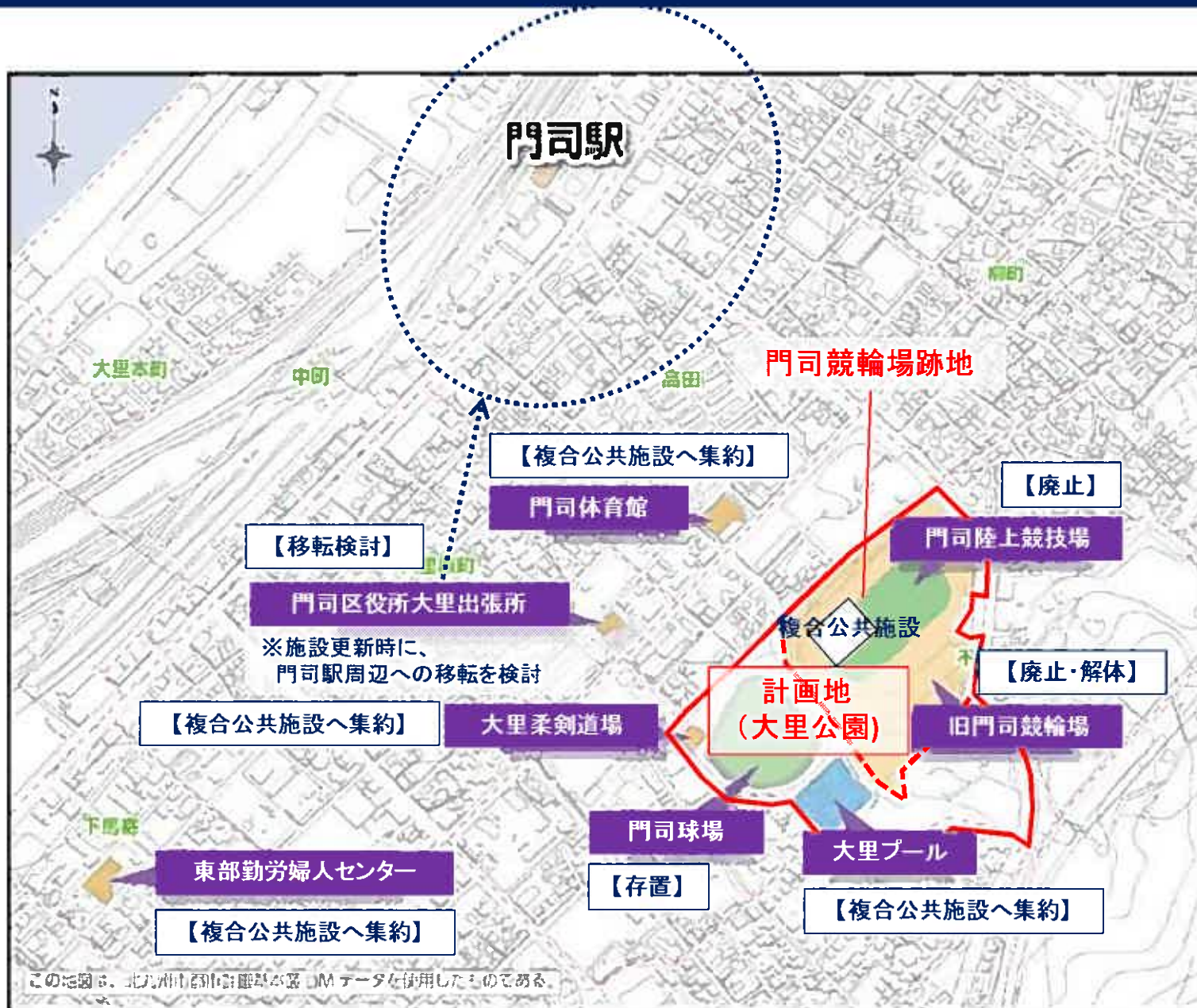
【複合公共施設】

- ◆「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



6 再配置計画

基本計画平面図 大里公園整備計画



※居住ゾーンはイメージです。整備は民間事業を基本として、今後検討を進めます。
 ※公園の整備内容はイメージです。詳細については、今後設計を実施し、決定します。

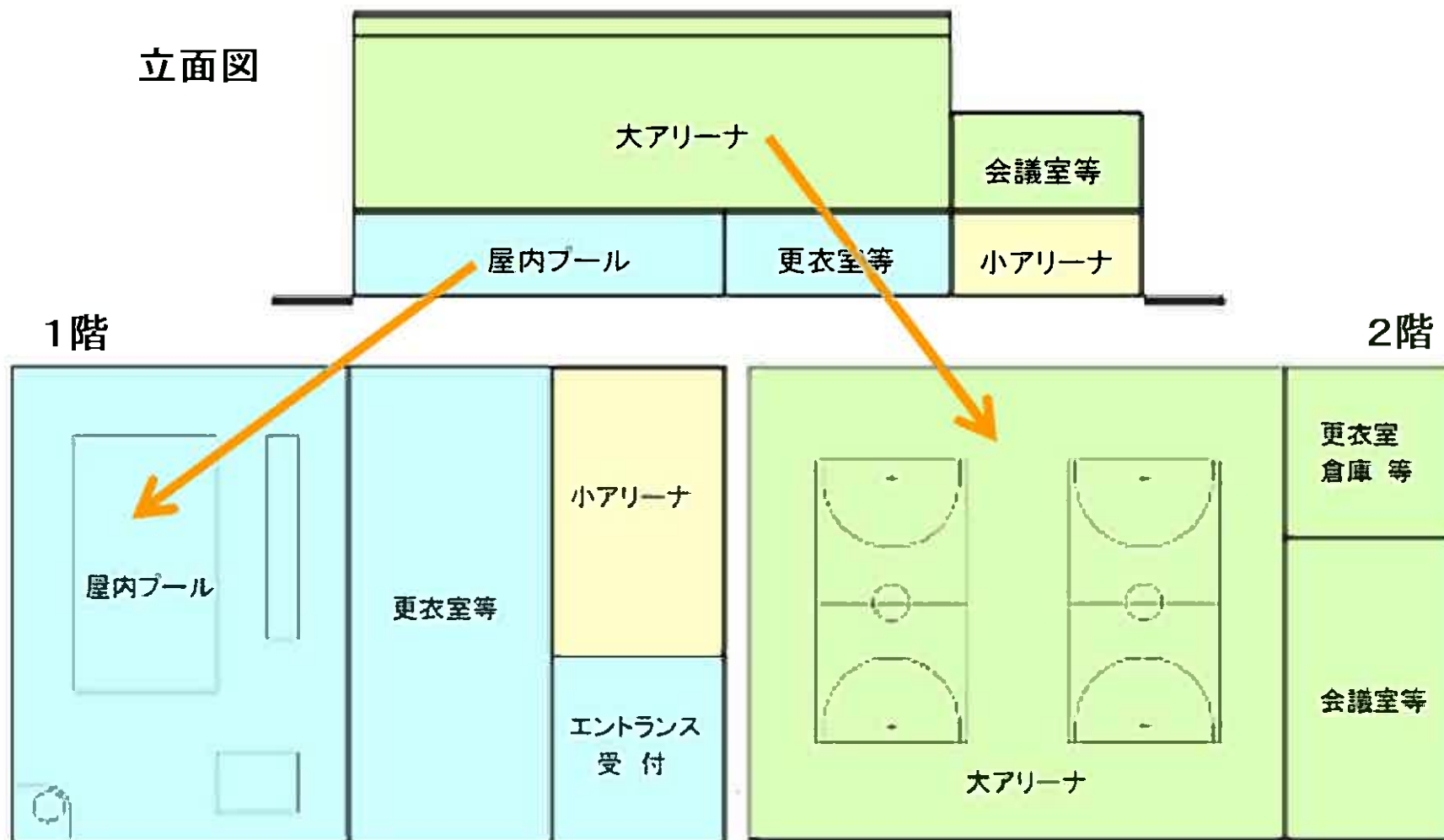
6 再配置計画

【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	5,800m ²	4,600m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 体育室は必要な広さを確保し一体化により縮減 • 柔剣道場は多目的利用により縮減 • 勤労婦人センターは、スポーツ施設との複合化
門司体育館	2,500m ²		
大里柔剣道場	1,200m ²		
東部勤労婦人センター	2,000m ²		
大里プール	200m ²	2,500m ²	• 屋内プールとするため増
計	5,900m ²	7,100m ²	

6 再配置計画

【複合公共施設のイメージ】



※この図面は、イメージ図であり、実態とは異なることがあります。

7 イメージパース



8 再配置のスケジュール

施設	項目	H28年	H29年	H30 ~ 40年		
既存施設	門司港地域の二ズ受け入れ態勢の整備	[Grey bar]				
	競輪場跡地					
競輪場跡地	競輪場の解体・撤去	[Grey bar]				
	基本計画策定	[Grey bar]				
	公園の設計・整備			暫定整備		完成形整備
スポーツ施設ゾーン	住宅の計画・整備		計画	公募・整備		
	広場として暫定利用			[Grey bar]		
	集約・再配置の検討				検討	
	集約・再配置の実施					施設整備

現在

8 再配置のスケジュール

◆整備イメージ《暫定形》

・整備時期：H30年代前期

・暫定形の期間：H30年代前～中期(想定)

整備の基本方針

旧有施設の前には、スポーツ施設の更新施設が既設した時点で、それまでの旧、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する。
また、運動広場として市民のスポーツを誘引した広場・遊歩道づくりを併進として、日影や夜間、スポーツ時の照明などを行う。様々な利用者が集まり利用できる場を創出する。

門司球場(仮設)
・面積約 17,000㎡
(既設 普通車 36台)



大屋柔剣道場(仮設)
・柔道場 320㎡
・剣道場 375㎡



大屋プール(仮設)
・50m(9コース)
・25m(7コース)
・幼児用(1池)



駐車場(仮設)
(既設 普通車 55台)



居住ゾーン(民間活用)
(面積約 14,000㎡)

スポーツ・多目的施設
(複合公共施設用地)
暫定広場
面積約 18,000㎡

完成形と異なる箇所

バスケットコート(仮設)
・面積約 1,000㎡




駐車場
ハイビジョンシアター門司用
普通車 115台
車いす用 3台



遊具広場

- ・遊具広場 約 1,600㎡
公園の中心に各種遊具を配置する
子どもたちが安心して遊べる場とする
- ・斜面遊具広場 約 2,000㎡
高低差約7mを活かした遊具を配置する



芝生広場

- ・芝生広場 約 3,300㎡

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を整備する
外周にはゴム舗装園路(1周200m)ジョギングなどにも利用できる園路



花見広場・健康遊具広場

- ・健康遊具広場 約 350㎡

サクラや花木と眺望を活かした緑地空間
花木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を配置する



8 再配置のスケジュール

◆整備イメージ《完成形》

整備時期：H30年代後期以降（想定）



次第2 市からのご説明

②これまでいただいた
市民の皆さまの
ご意見・ご要望について

説明会・意見交換会等でのご意見・ご要望(平成28年度まで)

分類	主な意見
<p>居住ゾーンの導入 について</p>	<p>①旧門司競輪場の周辺に良い宅地物件は見当らない。 <u>居住ゾーンの導入には理解できる。</u></p> <p>②地域の発展や<u>将来負担を併せて考えて欲しい。</u></p> <p>③旧門司競輪場跡地の<u>民間売却に反対(全て公園・広場として欲しい)</u></p> <p>④地域の<u>商店</u>にとって、<u>居住ゾーンは十分商圈</u>になりうる。 <u>人口増加に繋がり、導入には賛成できる。</u></p>
<p>大里公園の整備 について</p>	<p>①<u>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</u>できる公園として欲しい。</p> <p>②<u>ランニング、ウォーキングの周回コース</u> (ゴムチップ舗装) を整備して欲しい。</p> <p>③新たに公園整備をせず、<u>既存公園に再整備費用</u>をまわして欲しい。</p> <p>④<u>公園広場もかなりの広さ</u>があるのではと感じる。</p>
<p>複合公共施設の整備 について</p>	<p>①複合公共施設のプールは、<u>大里プールの利用状況を考慮</u>した規模で整備して欲しい。</p> <p>②バレーボールやバスケットボール等の<u>大きな大会が開催できる体育館</u>を整備して欲しい。</p> <p>③<u>柔道や剣道</u>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</u>を望む。</p> <p>④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)</u> は、<u>対応できる</u>のではないか。 -17-</p>

ご意見・ご要望のまとめ(集約)

◆これまでいただいた市民の皆さんのご意見・ご要望は、次の3点に集約されると考えられる。

①〈居住ゾーン導入の必要性〉

- ・居住ゾーンが必要な理由
- ・住宅開発した場合の売却見込みの有無

②〈公園整備計画〉

- ・可能な限り広い公園整備
- ・設計に対する要望の反映状況

③〈大規模災害時の対応〉

- ・十分な一時避難地、応急仮設住宅建設地、地震による津波浸水時の避難地の確保

《参考》都市計画マスタープラン門司区構想(H18年8月)

(1) 大里地区の将来像

－水や緑と調和して歴史・文化が薫る快適な生活環境を育むまち－

- 都心に近く、自然に恵まれた良好な居住環境を守りながら、多くの居住者を受け入れることができるまちづくりを進める。
- 門司駅を中心として、優れた景観特性や交通利便性を活かして、商業・アミューズメントや住宅などの施設を導入した地域拠点づくりを進める。

(2) まちづくりの目標

- ・多様な世代が安全に安心して暮らせるまちをつくる。
- ・若い世代が魅力を感じ、子育てしやすいまちをつくる。

(3) 地区の特性とまちづくりの課題

- ・大里地域の人口は門司区全体の約半分を占めており、良好な住宅地を形成している。これらの豊かな住環境を維持していくことが求められている。
- ・人口は年々減少しており、高齢化率も北九州市平均に比べて高く、門司区北側の大里本町土地区画整理事業などにより、新しい居住者を受け入れていくことが求められている。

ア 大里地域のモデルプロジェクトの目的

公共施設マネジメント方針を踏まえ、
『大里地域の魅力あるまちづくりと持続的な活性化』を図る。



イ-1 居住ゾーン導入に係る市民意見

(1) 市民アンケート結果 (公共施設マネジメントの「方向性」に関するアンケート/H27年8~9月)

- ◆ 「余剰資産は、民間売却等を基本としつつ、積極的に活用する」
⇒ 賛同 86%
- ◆ 「競輪場跡地は、再配置の用途以外は、公園や住宅として活用を図る」
⇒ 賛同 81%

(2) 市民意見

◆ 意見交換会等での意見

- 競輪場跡地の周辺に良い宅地物件は見当たらない。
居住ゾーンの導入には理解できる。
- 競輪場跡地の民間開発に反対。全て公園・広場として欲しい。
- 地元商店街にとって十分商圈になり得るので、導入には賛成できる。
など

◆ 市に届く声

- 地域内で住み替えたいが、戸建て用の土地が無くて困っている。
- 地域内で販売中のマンションに意中の物件が無い。 など

イ-2 居住ゾーン導入の背景と必要性

(1) 大里地域の人口推移

《直近20年間の人口推移》				
	H8年	H28年	増減数	増減率
北九州市	1,016,338	967,149	▲49,189	▲4.8%
門司区	120,905	101,613	▲19,292	▲16.0%
大里地域	64,768	56,320	▲8,448	▲13.0%
大里本町地区除く	64,562	53,802	▲10,760	▲16.7%

- ◆大里地域は、北九州市全体と比較して、人口減少率が非常に大きい。
- ◆大里本町地区の開発により、門司区の中では減少率はやや少なめであるが、それを除くと、さらに大幅な人口減少となっている。

イ-2 居住ゾーン導入の背景と必要性

(2) 居住ゾーンの必要性

- ◆コンパクトシティを目指す中、斜面地が多い大里地域において、門司競輪場跡地は、住宅地に適した貴重なまとまった平地である。
- ◆定住人口の増加による商業等の振興が、地域の持続的な活性化に必要。
- ◆良好な住宅開発とともに、地域や社会のニーズに合ったサービス機能の導入を検討中。（福祉系・商業系など）
- ◆住民の存在や住宅の明かりが、公園及び周辺地域の夜間安全性の向上に寄与。
- ◆居住ゾーンの売却収入や固定資産税収入が、市の財政負担の軽減に寄与。



⇒人口減少が続くと、地域の活力や安全・安心の低下、商店・医療の撤退による利便性の低下などにつながるため、貴重なまとまった土地である門司競輪場跡地の一部に、定住人口の増加につながる「居住ゾーン」の導入が必要です。

イ-3 居住ゾーンの事業性について

(1) 大里地域の住宅販売状況

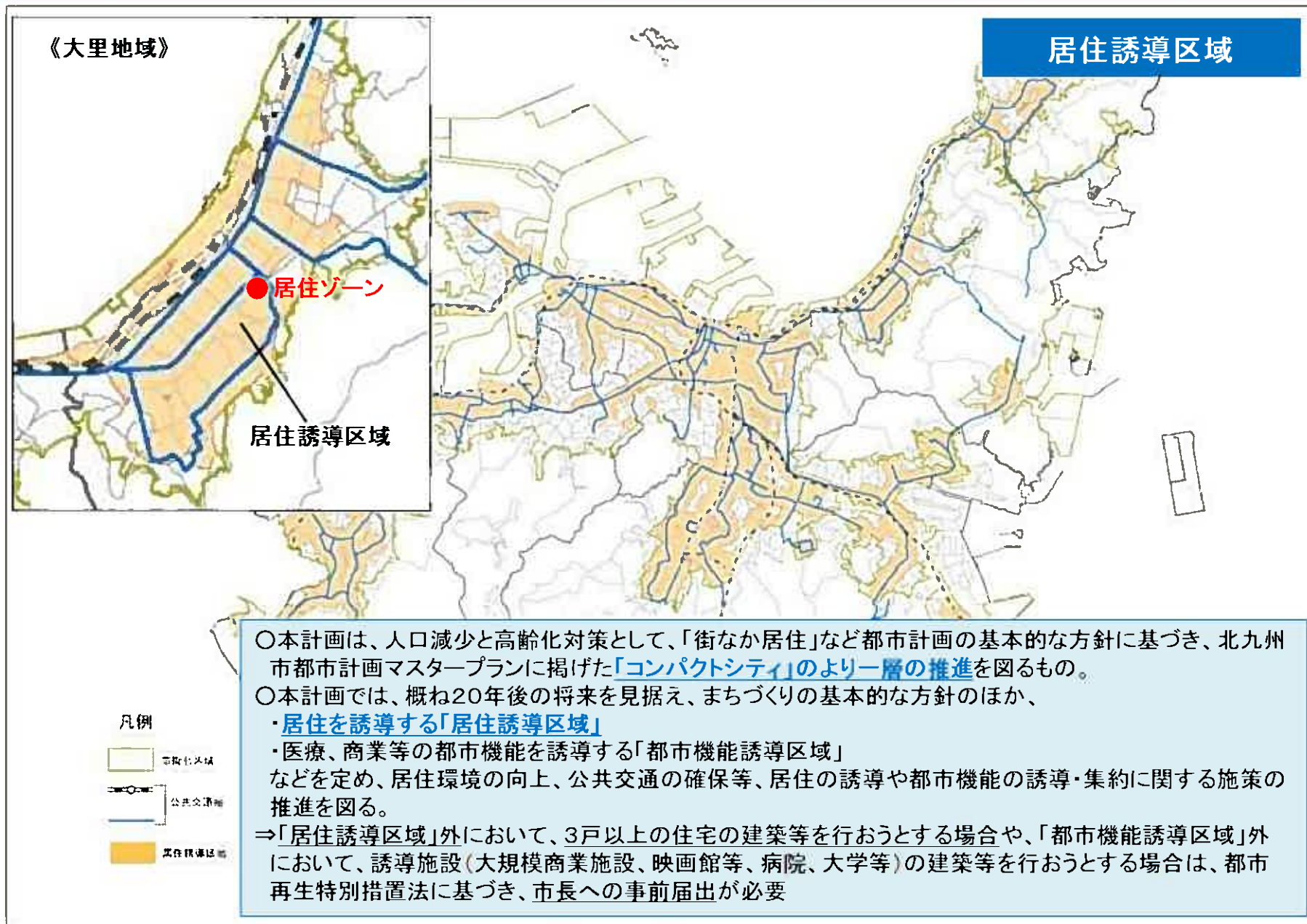
- ◆ **マンション**（JR門司駅1km圏内、H18～28年）
 - ・ 毎年1～3棟程度供給（計16棟、1,078戸）
 - ・ 現在も売れ行きは好調
（完売が続いている。完売までの期間は1～3年程度）
- ◆ **戸建て**（大里地域全体、H16～28年）
 - ・ 大里本町地区を除き、10戸以下のミニ開発が多い（計315戸）
 - ・ 現在も売れ行きは好調（概ね完売が続いている）

(2) 民間事業者のヒヤリング状況（マンションデベロッパー、ハウスメーカー）

- ◆ 全事業者が、計画地の立地ポテンシャルを評価し、事業参画に意欲的
- ◆ 高い評価を受けたポイント
 - ・ 交通至便（門司駅まで徒歩圏、小倉都心へJRで1駅）
 - ・ 生活至便（周辺に商業施設や病院が立地）
 - ・ 公園や複合公共施設に隣接する優れた住環境 など
- ◆ 整備内容や望まれる導入機能についての意見
 - ・ 敷地規模から、分譲マンションと戸建てのミックスで整備可能
 - ・ 生活利便施設(福祉系、商業系、医療系等)の導入による複合開発が提案可能 など

⇒**居住ゾーンの市民ニーズは高く、良好な住宅地となることが見込まれます。**

《参考》北九州市立地適正化計画(H28年9月策定)



ウ-1 公園整備に係る市民意見

◆意見交換会等での意見

- 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。
- 陸上競技用のコーナーやトラック等を整備して欲しい。
- 新たに公園整備をするのではなく、既存公園に再整備費用をまわして欲しい。 など



旧門司競輪場跡地の現況 (H29.10.4撮影) と整備イメージ



ウ-2 公園面積について(拡張する面積と他公園との比較)

- ◆既存公園部を**約1.5倍**と大幅に拡張。
- ◆イベントや災害時に活用できる**広いオープンスペース**を確保。
(本市のシンボル公園である**勝山公園の大芝生広場**が入っても十分余る広さ)



※居住ゾーンはイメージです。整備は民間事業を基本として、今後検討を進めます。
※公園の整備内容はイメージです。詳細については、今後設計を実施し、決定します。

ウ-3 公園設計への意見反映

◆要望・意見を、積極的に公園設計に反映。

ランニング・ウォーキングコースの整備

- ・幅員4m、ゴムチップ舗装
- ・長距離コース 1周600m
- ・短距離コース 1周300m、200m



多目的広場イメージ

オープンスペース

- ◆芝生広場 (約3,300㎡)
 - ・スポーツ・レクリエーションに対応 (各種イベント、ピクニック、遠足など)
- ◆多目的広場 (約3,000㎡)
 - ・土系舗装で様々なスポーツに対応



長野緑地(小倉南区) 芝生広場

芝生広場

楽しい遊具広場

- ◆遊具広場 (約1,500㎡)
 - ・複合遊具、スイング遊具など
- ◆斜面遊具広場 (約2,000㎡)
 - ・草ソリ場、ロングスライダー



長野緑地(小倉南区) 複合遊具、草ソリ場



ロングスライダー イメージ

十分な駐車場を確保
・312台 (現況+220台)

《大里公園の広場面積等》

施設名	現況	整備後
公園駐車場	92台	312台
芝生広場	0㎡	3,300㎡
多目的広場	0㎡	3,000㎡
遊具広場	350㎡	3,500㎡
健康遊具広場	0㎡	350㎡
既存公園(広場空間)	6,000㎡	6,000㎡
バスケットコート	1,000㎡	1,000㎡
計	7,350㎡	17,150㎡

⇒要望されているニーズに応える十分な公園面積を確保する計画です。

※居住ゾーンはイメージです。整備は民間事業を基本として、今後検討を進めます。
※公園の整備内容はイメージです。詳細については、今後設計を実施し、決定します。

ウ-3 公園設計への意見反映

◆要望・意見を、積極的に公園設計に反映。



花木広場



桜、遊具広場



展望台からの景観

既存公園のリニューアル
・遊具広場を健康遊具広場にリニューアル
・桜の植替え、眺望を活かすレイアウトなど

⇒要望されているニーズに応える
十分な公園面積を確保する計画です。



花木広場からの景観

※居住ゾーンはイメージです。整備は民間事業を基本として、今後検討を進めます。
※公園の整備内容はイメージです。詳細については、今後設計を実施し、決定します。

エ 大規模災害時の整理

(1) 一時避難時の対応

- ◆居住ゾーンの売却および複合公共施設への集約を実施後においても、大里地域の一時避難地は十分な収容能力を有している。

大里地域の一時避難地の収容能力
(計画実施後) 合計約10万人以上



大里地域の人口
約6万人弱

【一時避難地(大里地域/関連6校区)】
(7施設) 小中学校グラウンド
(5公園) 大里公園、緑谷緑地、
大森公園、萩ヶ丘公園、青葉台公園

※一時避難地: 地域住民が一時的に避難して災害をやり過ごす場所、

または、広域避難地・予定避難地等へ避難するための集合場所となる、学校・公園等の公共のオープンスペース。

※予定避難所: 災害発生時、避難所開設が見込める施設。(大里地域の受入可能人数: 学校・市民センター等20施設で約6,000人)

(2) 災害時の大里公園の位置付け

- ◆大里公園は、救援・復旧・復興の前線型の防災拠点となる「地域防災拠点」に指定。(消防、警察、自衛隊等の救援部隊の前線基地、救援物資や資材の中継基地等を設置)

※なお、災害時に仮設住宅を建設する「応急仮設住宅建設候補地」については、門司区では「松ヶ江ふれあい公園」、「老松公園」の2箇所を指定。

(3) 地震時の浸水 (福岡県公表)

- ◆南海トラフ巨大地震…大里地域の国道199号より陸側では、津波による浸水は想定されていない。(国道199号の海側のごく一部のみ浸水の想定)
- ◆日本海を震源とする地震(対馬海峡東断層など)
…津波による浸水は想定されていない。

⇒居住ゾーン売却・公園再整備による、大規模災害時の対応への影響は無いと考えています。

オ 事業効果

1 《魅力あるまちづくり》

- ◆ **周辺スポーツ施設の集約、大里公園の拡張・リニューアル**
 - ⇒ 新たな健康づくりや、子どもの自由な遊び場、憩い・賑わい空間の創出による地域の魅力向上
 - ⇒ 施設集約による整備費、管理運営費の節減
- ◆ **屋外プールの屋内温水化（終日かつ通年利用が可能に）**
 - ⇒ 幅広い世代の活用による、地域の健康づくりや活性化

2 地域の《持続的な活性化》

- ◆ **定住人口増に向けた居住ゾーン整備（民間活力による住宅系の複合開発）**
 - ⇒ 定住人口の増加による地域のサービス水準維持や商店街の活性化
 - ⇒ 福祉系・都市的サービス機能導入による地域の活力向上や地域課題の解消
 - ⇒ 斜面地からの住み替えに適した平地での住宅地形成による地域の持続的な活性化
- ◆ **公園と居住ゾーンの隣接**
 - ⇒ 居住ゾーンの住民の存在や住宅の明かりによる、公園及び周辺地域の夜間安全性の向上
 - ⇒ 公園と隣接した良好な住宅開発による、地域の魅力向上

今年度実施した説明会におけるご意見・ご要望

①門司区自治総連合会/理事会（H29.7.12）

○大里地域では長い間親子で遊べる場所が無かった。

現計画が進み、みんなの憩いの場が早くできることを願っている。

○子どもが行きたがる公園になるよう、目玉になるようなことも検討して欲しい。

○居住ゾーンの入居者には、自治会への加入を要請して欲しい。

②大里地域関連6校区（H29.7～9月）

※対象は、主に代表者の方々（自治会長、役員、町内会長など）

○地域の大多数は計画に賛成である。整備に早く着手して欲しい。

○居住ゾーンについて

・地域の人口減少については十分認識しており、競輪場跡地を住宅地に活用することは理解できる。

・人口増加に期待できず、山間部の空き家問題が増えるだけである。

・単に民間事業者を儲けさせる売り方はしないで欲しい。

・複合開発（福祉系、医療系、商業系など）について賛成。

・地域の防犯のことを考えると、公園の近くに住宅があるのは良いこと。

・居住ゾーンと公園との隣接による騒音苦情が心配。

・居住ゾーンで児童が増えても、大里柳小の受け入れが可能ならば良い。

○駐車場の台数は十分確保し、有料化すべき。

○ハイビジョンシアターを廃止して欲しい。

③その他（H29.9月）

○門司区小学校PTA連合会、門司区幼稚園・保育園連盟などから好意的な反応

今後のスケジュール(予定)

◆公園広場ゾーン

《暫定整備》

H30年代前期 設計・工事

※工事の進捗に伴い、可能な場所から順次開放

※スポーツ施設ゾーンは広場として暫定開放

※門司消防署仮設庁舎はH30年度末閉鎖予定

《最終完成》

H30年代後期(想定) 完成形の工事

※スポーツ施設(複合公共施設)
の整備と同時

◆居住ゾーン

H30年度 民間事業者の公募

※手続き完了後、民間事業者による住宅複合開発

◆スポーツ施設ゾーン

H30年代中期 スポーツ施設(複合公共施設)の集約・再配置の検討

H30年代後期 集約・再配置の実施(施設整備)

《暫定整備》

・整備時期: H30年代前期

・暫定形の期間:
H30年代前~中期(想定)



《最終完成》

・整備時期:
H30年代後期以降
(想定)

