

基本計画 モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）

H29.11

H31.2.5更新

1 公共施設マネジメント方針(抜粋)

(1) 公共施設の現状と課題

- ◆五市対等合併の経緯により、人口1人当りの公共施設保有量は、政令市の中で最大（政令市平均の約1.5倍）
- ◆昭和40～50年代に多くの公共施設を整備しており、近い将来、老朽化による大規模改修や更新が集中的に必要となるが、本市の財政では対応が困難
- ⇒対策を何も講じなかった場合、**老朽施設の利用制限が全市的に発生するため、早急な公共施設マネジメントの取組みが必要（現在保有する全施設の維持は困難）**

(2) 公共施設マネジメント方針

- ◆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の縮減に取り組む。
 - 資産の有効活用
 - ・複合化や廃止等によって生じた余剰地は、民間への売却や賃貸を積極的に進める。
- ◆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』

⇒公共施設マネジメントの先導的な事例となる**モデルプロジェクト再配置計画は、この方針を具体化する必要があります。**

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年以上先を見込んでいる。**

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削減**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」、「公園広場ゾーン」、「居住ゾーン」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。
- ◆公共施設を集約は、既存の周辺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、スポーツ施設ゾーンは、暫定的に市民が利用できる広場として活用
- 【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



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圏になり得るので、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。

(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。

《参考》都市計画マスタープラン門司区構想（抜粋） H18.8

- (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。

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

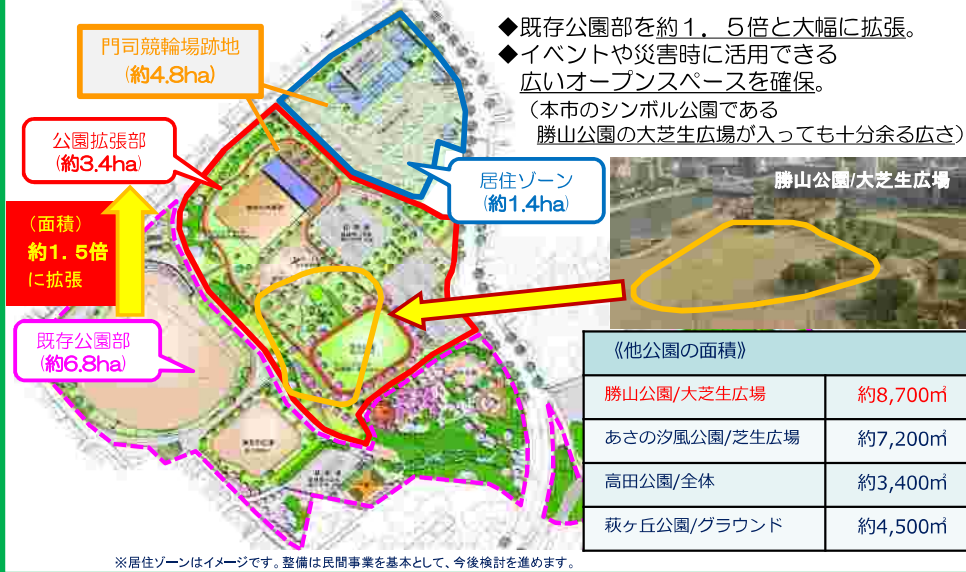
⇒居住ゾーンの市民ニーズは高く、良好な住宅地となることが見込まれます。

ウー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

ウー2 公園面積について（拡張する面積と他公園との比較）



工 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。

ウー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。

※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。

ランニング・ウォーキングコースの整備

- ・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

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

十分な駐車場を確保

- ・312台 (現況+220台)

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

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

《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。

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