

令和 8 年度第 1 回

太宰府市公共施設整備検討委員会 次第

日時：令和 8 年 8 月 1 9 日（水）10 時 00 分～

場所：太宰府市役所 3 階 庁議室

開 会

1 委嘱状交付

2 あいさつ

3 委員長・副委員長選出

4 説明事項

(1) 太宰府市公共施設等総合管理計画について

【資料 太宰府市公共施設等総合管理計画（改訂版）】

(2) 施設再編の検討状況について【資料 1】

(3) 委員会の今後の協議内容について【資料 2】

5 その他

■ 配布資料一覽

[illegible]

太宰府市公共施設整備検討委員会委員名簿

任期 令和8年8月19日～令和10年8月18日

No.	区 分 (規則第3条)	氏 名	所 属	備 考
1	(1) 識見を有する者	池添 昌幸	福岡大学工学部建築学科教授	
2		大貝 知子	(株)大貝環境計画研究所代表取締役	
3		松尾 晃成	九州大学学術研究・産学官連携本部助教授	
4		安恒 万記	筑紫女学園大学現代社会学部教授	
5		藤田 直己	日本公認会計士協会北部九州会	
6	(2) 市民を代表する者	中家 啓太	太宰府市自治協議会	
7		吉塚 昌世	市民公募	
8		中村 千草	市民公募	
9	(3) その他市長が適当と認める者	眞鍋 栄司	太宰府市商工会	
10		川谷 豊	太宰府市社会福祉協議会	

【事務局】

No.	氏 名	職 名	備 考
1	轟 貴之	総務部長	
1	福田 久博	総務部管財課公共施設整備担当課長	
2	永田 亮	総務部管財課公共施設整備係長	
3	大力 裕真	総務部管財課公共設備整備係 技術主査	

○太宰府市公共施設整備検討委員会規則

令和 8 年 3 月 31 日

規則第 15 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、太宰府市附属機関設置に関する条例（昭和 60 年条例第 17 号）の規定に基づき、太宰府市公共施設整備検討委員会（以下「委員会」という。）に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第 2 条 委員会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 太宰府市公共施設の整備に関する事項について調査及び審議すること。
- (2) その他必要な事項

(組織)

第 3 条 委員会は、10 人以内の委員をもって組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 識見を有する者
- (2) 市民を代表する者
- (3) その他市長が適当と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は 2 年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任は妨げない。

- 2 委員は、任期中であってもその本来の職を離れたときは、委員の職を失うものとする。
- 3 第 2 条に規定する事務が終了したときは、解任されるものとする。

(委員長及び副委員長)

第 5 条 委員会に委員長及び副委員長各 1 人を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、会議を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員会は、必要に応じて部会を置くことができる。

4 委員長は、必要があると認めるときは、関係者に委員会への出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、総務部管財課において処理する。

(委任)

第8条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、令和8年4月1日から施行する。

太宰府市公共施設再編検討支援業務委託

目 次

業務概要（共通）	1
全世代交流型編	2
近接型（Ⅰ）編	4

令和8年3月

国際航業株式会社

業務概要（共通）

◆業務概要

（１）業務の目的

本業務は、「太宰府市公共施設等総合管理計画」に基づき、第５章記載の再編施設の方向性（モデルプラン）となっている「全世代交流型」５施設、並びに、「近接型(1)」４施設、関係する１施設の計１０施設について利用状況の調査や分析を行い、施設の課題等を抽出し、再編施設ごとの必要機能や再編の効果等を検討・整理する。

また、財政状況や社会情勢等を踏まえて民間施設との複合化等の可能性についても積極的に検討しながら施設再編に向けた基本的な方針の検討を行い、基礎資料の作成、及び、再編施設のイメージを複数可視化することを目的とする。

さらに、再編する両施設については、現在の機能の整理にとどまらず、まちづくりの拠点施設となるよう検討を行うこととする。

（２）履行期間

自 令和７年９月２５日～至 令和８年３月１９日

（３）業務対象地域

本業務は、以下の施設を対象とした。

表 業務対象施設

再編施設の方向性	分類	施設名称	延床面積(㎡)
全世代交流型	保健福祉施設	老人福祉センター	532
	生涯学習施設	いきいき情報センター	9,538
		男女共同参画推進センタールミナス	826
		中央公民館（ブラム・カルコア太宰府）	4,016
		市民図書館（ブラム・カルコア太宰府）	1,485
近接型（１）	保健福祉施設	南保育所	690
	人権センター関連施設	南児童館	398
		老人いきいの家	438
		南隣保館	753
関係施設	スポーツ施設	南体育館	615

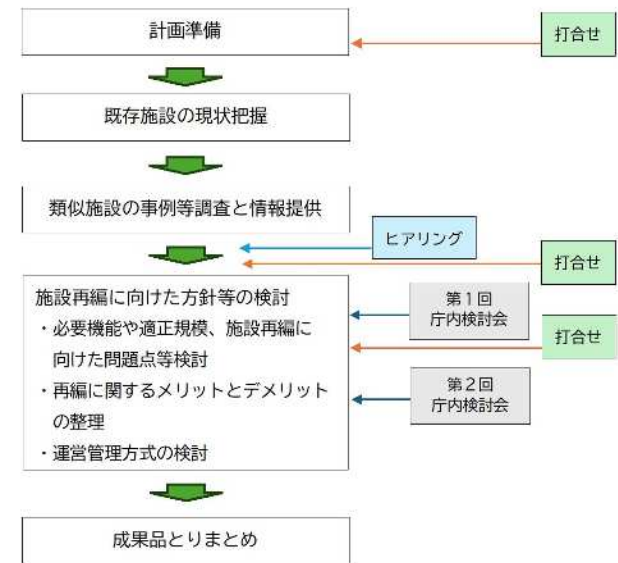


図 業務フロー

（４）業務実施工程等

表 業務実施工程

細 別	数量	単位	９月		１０月		１１月		１２月		１月		２月		３月	
			10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
(1)計画準備	1	式			■											
(2)既存施設の現状把握	10	施設			■	■	■	■								
(3)類似施設の事例等調査と情報提供	1	式			■	■	■	■								
(4)施設再編に向けた方針等の検討	1	式							■	■	■	■	■	■		
(5)庁内検討会議等の運営支援	2	回										●			●	
ヒアリング								■	■	■						
(6)成果品の作成	1	式													■	
(7)打合せ協議	3	回			●				●				●			

表 ヒアリング日程

日程	施設名称	担当課
11月25日（火） 10：00～12：00	南保育所	保育児童課
11月25日（火） 14：00～16：00	南児童館、老人いきいの家、南隣保館、南体育館	人権政策課
11月26日（水） 10：00～12：00	男女共同参画推進センタールミナス	人権政策課
11月26日（水） 15：00～16：00	老人福祉センター	高齢者支援課
12月 3日（水） 10：00～12：00	中央公民館、市民図書館	文化学習課
12月 3日（水） 13：00～14：00	いきいき情報センター	文化学習課

※ヒアリング設問内容

- 問１：施設の運営形態、具体的な運営内容について、教えてください。
- 問２：所属職員の人数と主な担当内容について教えてください。
- 問３：他施設や地域団体、他分野と連携していることがあれば教えてください。
- 問４：運営の課題について教えてください。
- 問５：施設の課題について教えてください。
- 問６：施設の複合化に当たって、現在所有する施設のうち、維持していくべき施設があれば教えてください。
- 問７：直営のみの施設、あるいは、太宰府市担当課（指定管理施設含む）のみにお聞きします。
複合化にあたって、民間との連携、あるいは委託の希望があれば教えてください。
- 問８：指定管理者のみにお聞きします。
複合化にあたって、見直した方がよいことについて教えてください。
- 問９：その他、施設の複合化に関するご意見があれば教えてください。

表 検討会実施日程一覧

日程	開催	議事事項
2026年1月26日（月） 13：00～	第1回 近接型（Ⅰ） 検討会	1. 背景と目的 2. 現状と課題 3. その他
2026年1月28日（水） 10：00～	第1回 全世代交流型 検討会	1. 背景と目的 2. 現状と課題 3. その他
2026年３月３日（火） 10：00～	第2回 近接型（Ⅰ） 検討会	1. 居室規模の検討 2. 集約・配置のイメージ 3. その他
2026年３月３日（火） 13：00～	第2回 全世代交流型 検討会	1. 居室規模の検討 2. 集約・配置のイメージ 3. その他

（５）業務成果品

本業務の成果品は以下のとおりとした。全世代交流型、近接型（Ⅰ）別冊で作成した。

表 全世代交流型、近接型（Ⅰ）各成果品一覧

No.	項目	仕様等	部数
1	業務報告書	正・副	各２部
2	電子データ 一式	DVD-R 等	各２枚

第1章 既存施設の現状把握

＜各施設の現状把握＞

- ・ 建築年数や設備状況、敷地に係る法的条件などの状況、現状の機能、規模についてカルテ形式に整理
- ・ 各施設の利用状況、管理状況収支

施設別利用者の状況（過去10年間）

- ・ 利用者が減少（老人福祉センター、いきいき情報センター、中央公民館、市民図書館）
- ・ 利用者の固定化（老人福祉センター、市民図書館）
- ・ 男女共同参画推進センタールミナスの利用者は増加

居室別利用者の状況

- ・ 中央公民館の利用者は、研修棟、ホール棟ともに、コロナ禍以降減少傾向
 - ・ いきいき情報センターの生涯学習センターやトレーニングルームの利用者は、コロナ禍以降増加傾向
- 収支の状況
- ・ 全体的に光熱水や人件費が増加

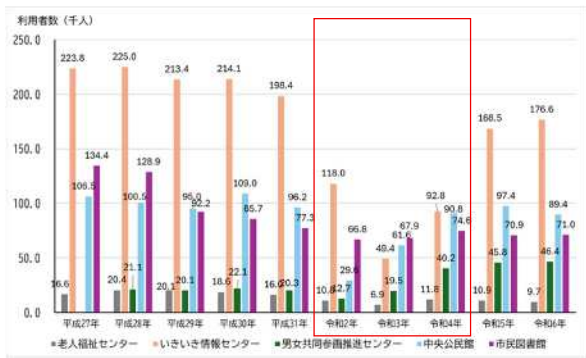


図 施設別利用者の推移



図 中央公民館の居室別利用者の推移



図 （例）いきいき情報センターの収支の推移

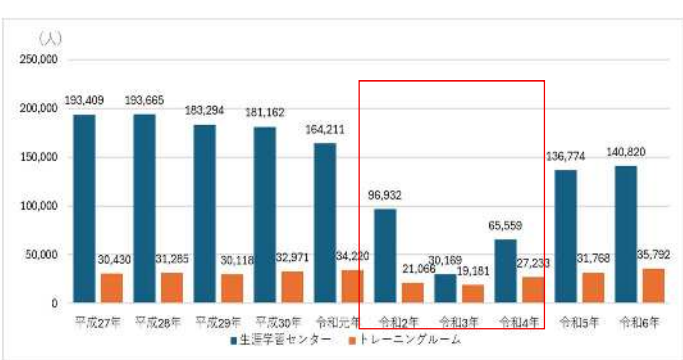


図 いきいき情報センターの居室別利用者の推移

□ コロナ禍

＜ヒアリング結果の整理＞

◆期待されること

- ・ 老朽化解消、管理運営の効率化、交通便利性のために複合化は必要である。（老人福祉センター、いきいき情報センター、男女共同参画推進センタールミナス、市民図書館）
- ・ 他の施設利用のついでに立ち寄れる場所として有効である。（市民図書館）

◆懸念されること

- ・ 駐車場が不足する。（全施設）
- ・ イベントや講習等居室の調整が必要である。（老人福祉センター、いきいき情報センター、男女共同参画推進センタールミナス）
- ・ 男女共同参画推進センターとしての認知度が薄くなる可能性がある。（男女共同参画推進センターとしての認

知度が薄くなる可能性）

- ・ 相談室は、DV からの一時避所として、市役所とは別途必要である。（男女共同参画推進センタールミナス）
- ・ 防災拠点としての備蓄倉庫が必要である。（中央公民館）
- ◆その他
- ・ 必ずしも複合化の必要はない。（中央公民館）

第2章 類似施設の事例等調査と情報提供

再編施設の検討支援にあたって、他自治体の先進事例等の調査を行い整理した。

【類似した施設構成】

- ・ 「全世代交流型」は図書館や生涯学習センター、スポーツ施設、文化ホールを含む施設を抽出

【立地の特徴】

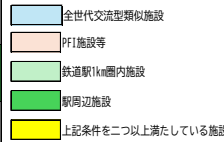
- ・ 交通アクセス性の高い、鉄道駅に近接・近い箇所の施設を抽出

【先進的な複合施設】

- ・ 施設の複合化の工夫によって効果をもたらした施設や新たなまちづくりの試みを行った先進的な複合施設を抽出

表 整理した事例のうち、特に、施設構成や運営、立地条件に複数該当する施設

施設名	所在地	延べ床面積（㎡）	施設構成	官民連携等	鉄道駅からの立地状況
・ 大野城市まどかびあ	福岡県大野城市	12,894	ホール/図書館/公民館/男女平等推進センター/生涯学習センター	指定管理	鉄道駅1km圏内
・ リブリオ行橋	福岡県行橋市	5,143	図書館/ケヤキホール/スタジオ/プレイルーム	PFI、指定管理	鉄道駅1km圏内
・ 地域交流プラザ エスレ高洲	千葉県浦安市	7,179	公民館/図書館分館/児童センター/防犯ステーション/支部社会福祉協議会/カフェ	公設	その他
・ 稲城市立i プラザ	東京都稲城市	4,961	生涯学習/コミュニティ施設/図書館/児童・青少年施設/ホール施設/市役所出張所	PFI	駅周辺
・ 岡崎げんき館	愛知県岡崎市	7,563	保健衛生機能/健診スペース/X線撮影/健康増進プール/トレーニングジム/スタジオ/プレイルーム/子ども相談室/一時託児ルーム市民ギャラリー/情報ライブラリー/多目的室等	PFI（BT0方式）	その他
・ 高梁市立図書館	岡山県高梁市	2,251	図書館/バスセンター/観光案内所/書店/カフェ	指定管理者	駅周辺
・ 岩見沢市生涯学習センター	北海道岩見沢市	7,859	実習室/親子学習室/料理講習室/研修室/和室/軽運動場/武道場/音楽室/市民活動室/アリーナ/地下駐車場	PFI	その他
・ 室蘭生涯学習センターきらん	北海道室蘭市	4,495	市民活動センター/キッズパーク/ブックパーク/工芸・料理・音楽スタジオ等	PPP	鉄道駅1km圏内
・ U-PLACE	埼玉県川越市	23,343（商業・宿泊施設含む）	川越駅西口連絡所/福祉相談センター/障害者総合相談支援センター/子育て世代包括支援センター/自立相談支援センター/医療施設/商業施設/宿泊施設等	民設民営	駅周辺
・ コスモすまいる北野	福岡県久留米市	3,889	北野図書館/北野保健センター/久留米北地域包括支援センター	指定管理	その他
・ 延岡市駅前複合施設（エンクロス）	宮崎県延岡市	1,660	交流ラウンジ/イベント/読書/学習空間/キッズスペース/カフェ/物販/管理諸室/バックヤード	指定管理	駅周辺
・ オガールプラザ	岩手県紫波市	3,474（民間施設除く）	図書館/地域交流センター/子育て応援センター	PFI	その他



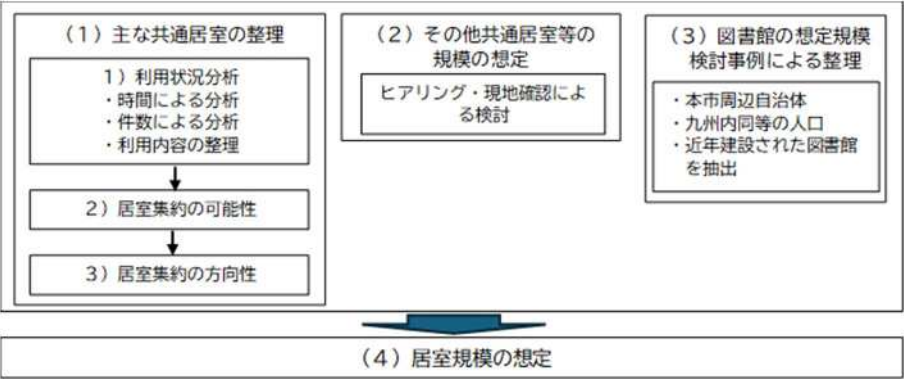
＜事例から読み取れる傾向＞

- ・ ホールやその他空間スペースの連携で、イベントや講演会などの共同での同時開催が可能となり、施設の稼働率の向上がみられる。また、賑わいの向上も期待できる。
- ・ 図書館や公民館、スポーツ施設の集約化で、複数施設の利用による滞在時間が増加したケースもある。
- ・ 図書館（静）とホールやスポーツ施設（動）の配置については、配置計画検討の際は、階層を別にする等、配慮が必要である。

第3章 施設再編に向けた方針等の検討

3-1 居室規模の想定

- ・主な共通居室は、平日、土日・祝日別に1年間で最も利用者が多い月の1か月間のデータを分析
- ・全施設集約の場合と中央公民館を除いた施設（老人福祉センター、いきいき情報センター、ルミナス、中央図書館）集約の場合の居室規模を想定



居室規模想定フロー

(1) 主な共通居室の想定居室数

	現在の全施設居室数	集約後居室数	備考		中央公民館を除いた現在の居室数	集約後居室数	備考	(参考) 中央公民館居室数
会議室・研修室等	12	8	-4	会議室・研修室等	8	7	-1	4
その他研修室	2	0	-2	その他研修室	1	0	-1	1
多目的室等	9	8	-1	多目的室等	8	7	-1	1
視聴覚室等	2	1	-1	視聴覚室等	1	0	-1	1
和室	6	2	-4	和室	4	1	-3	2
調理実習室	2	1	-1	調理実習室	2	1	-1	0
オープンスペース	3	3	0	オープンスペース	2	2	0	1
託児室、育児室	2	2	0	託児室、育児室	1	1	0	1

(2) その他共通居室の規模想定

居室名	集約の方向性
事務室等	事務所衛生基準規則により、労働者1人あたり気積（空間）10m3以上確保、1人あたり4.8㎡以上
浴室	他の施設に集約を想定
スポーツ施設	現状維持の規模で継続
倉庫等	全施設の集約を想定
相談室	特殊相談室と通常の相談室の2室に集約を想定
学習室	いきいき情報センターとルミナスの学習室の規模を想定
湯沸室	各階1か所を想定
トイレ	各階1か所を想定
ホームヘルパー室	現状維持の規模で継続を想定

(3) 図書館の想定規模

- ・2,300㎡（事例自治体の平均値を採用）
※現在の延床面積：1,485㎡
- 事例自治体
 - ・太宰府市周辺の都市：那珂川市、春日市、大野城市
 - ・人口7万人前後の九州内の都市：鳥栖市、行橋市、福津市、天草市
 - ・令和元年以降に開設、あるいは移転した主な図書館：那須塩原市（栃木県）、酒田市（山形県）

規模想定結果

全施設集約の場合

14,650㎡（公共施設のみ13,222㎡、商業施設誘致1,050㎡等）

現在利用延床総面積13,361.1㎡ 約1,300㎡増

中央公民館を除いた施設集約の場合

11,394㎡（公共施設のみ8,266㎡、商業施設誘致2,030㎡等）

現在利用延床総面積13,361.1㎡ 約2,000㎡減

3-2 配置検討によるメリット・デメリットの整理

A, B, C 案は現在の条件から検討し、D 案は諸条件を緩和した場合を検討

- ・都市計画上の想定（D 案除く）
用途地域：第2種住居地域、第1種住居地域
敷地面積 9,630㎡
建ぺい率：60%
容積率：200%
高さ規制：20m

- ・立体駐車場の想定（D 案除く）
第2種住居地域、第1種住居地域の場合、付属車庫としての建設可能
2階以下であれば建設可能
※付属車庫：同一敷地内に主たる用途の建築物があり、それに附属する（建物である）車庫。

各案についてメリット・デメリットを整理

A 案：全施設集約	B 案：中央公民館以外の施設を集約、立体駐車場と屋上駐車場を配置
○ホールでのイベント開催により集客が期待される ▲駐車場不足が懸念される。	○容積率に余裕があるため、テナントの誘致が増やせる。 ▲西側の幹線道路からの侵入口付近で、渋滞発生が予想され、南側の戸建て住宅との通行に影響を及ぼす可能性が高い
C 案：中央公民館以外の施設を集約、屋上へのみの駐車場配置	D 案：諸条件を緩和して民間活力を最大限に導入する場合
▲駐車場が屋上のみとなり、十分な収容台数ができない ○高さ規制や容積率緩和など都市計画の見直しの可能性が低い	▲ランドマーク性は高いが、周辺住宅地への日影や圧迫感、眺望に影響する ○立地を最大限に活かせるため、来館のついで利用や商業回遊、平日昼夜の人流創出に効果がある

3-3 事業手法の検討

（１）事業手法の検討

五条駅に隣接する施設として交流など賑わいの向上を目指すことを考慮すると、定期借地管理や PFⅠ方式の適応の可能性が高い。事例で文化施設があるBT0が有効である。所有権が公共のため、民間のサービス提供のノウハウが期待できるとともに、自治体のニーズに合わせた機能・用途などの変更が行いやすい。

民間事業者の参画の可能性が不明のため、今後、ビル運営、商業系をはじめとした関係事業者にサウンディングを行う必要がある。

表 事業手法の役割比較表

手法	PPP	PFⅠ法方式		
	定期借地管理	BTO	BOT	BOO
計画策定	公共	公共	公共	公共
基本設計	民間	民間	民間	民間
実施設計	民間	民間	民間	民間
施設所有者	民間	公共	民間 (のち公共に転移)	民間
建設費負担	民間	民間	民間	民間
維持管理費	民間	民間	民間	民間
運営	民間	民間	民間	民間
資金調達	民間	民間	民間	民間
採用が多い例	商業施設、分譲マンション、公園内カフェ	庁舎、体育館、文化施設	有料道路、駐車場、展示場、給食センター	廃棄物処理施設（焼却場）、エネルギー施設（発電所）

（２）事業の整理

事業費の活用の高い事業について整理した。

①都市再生整備計画（都市構造再編集集中支援事業）

- ・ 交付対象
都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等を対象。
 - ・ 道路、公園、下水道、河川、多目的広場、修景施設、地域交流センター、土地区画整理事業、市街地再開発事業 等
 - ・ 地域優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業 等
 - ・ 市町村の提案に基づく事業
 - ・ 各種調査や社会実験等のソフト事業

②公共施設等適正管理推進事業

- ・ 対象事業
 - ・ 集約化・複合化事業、・長寿命化事業、・転用事業公共施設等、・立地適正化事業
 - ・ ユニバーサルデザイン化事業、・除却事業

③建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業（環境省）

主に、熱中症対策に資する事業が交付対象

3-4 今後に向けた課題の整理

- ・ 都市計画上の変更の必要性（高さ制限や建ぺい、容積率の緩和等都市計画上の変更の検討）
- ・ 民間活用に向けた具体的な検討の必要性（参画の可能性等についてサウンディング調査）
- ・ 周辺施設との連携の必要性（いきいき情報センター周辺に位置する金融施設や商業施設の参画可能性検討）
- ・ 公共交通機関との連携（公共交通機関との協議）
- ・ 利用者のニーズの把握（利用者へのニーズ調査、市民への意識調査）
- ・ 人流分析（携帯位置情報による人流分析）

第1章 既存施設の現状把握

<各施設の現状把握>

- ・ 建築年数や設備状況、敷地に係る法的条件などの状況、現状の機能、規模についてカルテ形式に整理
- ・ 各施設の利用状況、管理状況収支

施設別利用者の状況（過去10年間）

- ・ 南保育所は、毎年定員90人を満たしていることから、今後も需要は高い。
- ・ 南隣保館、南児童館の利用者が減少している。
- ・ 老人憩いの家は一定の利用者数となっている。

収支の状況

- ・ 保育業務委託費用が年々上昇している。
- ・ 南児童館の施設管理委託料が増加傾向にある。
- ・ 南隣保館の委託料が増加している。



図 施設別利用者の推移

コロナ禍



図 南保育所支出の推移



図 南児童館支出の推移



図 南隣保館支出の推移

<ヒアリング結果の整理>

- ・ 施設の老朽化が課題である。
- ・ 施設内外を含め、休園時の管理等、園児、児童の安全性確保が重要である。（保育所、南隣保館、南児童館）
- ・ 工事中、閉園にならないよう対応が必要である。（保育所）
- ・ 地域に根ざした、開かれたコミュニティセンターとして、人権啓発や住民交流の拠点となることが重要である。（南隣保館）

第2章 類似施設の事例等調査と情報提供

再編施設の検討支援にあたって、他自治体の先進事例等の調査を行い、整理した。

【類似した施設構成】
・「近接型(Ⅰ)」は保育所や児童館を構成する施設含む類似した複合施設を抽出
【立地の特徴】
・「近接型(Ⅰ)」は、西鉄二日市駅周辺に位置するなど、交通アクセス性の高い地区であることから、交通アクセス性の高い、鉄道駅に近接・近い箇所の施設を抽出
【先進的な複合施設】
・施設の複合化の工夫によって効果をもたらした施設や新たなまちづくりの試みを行った先進的な複合施設

表 整理した事例のうち、特に、現在の施設構成にあった施設

施設名	所在地	延べ床面積（㎡）	施設構成	官民連携等	鉄道駅からの立地状況	整備時期
・別府市多世代交流健康増進複合施設「おひさまパーク」	大分県別府市	1,993	中央保育所/子育て支援センター/地域交流センター/児童館	不明	その他	令和3年
・玉名市伊倉ふれあいセンター	熊本県玉名市	689	事務室/大研修室/小研修室/生活改善室/和室/相談室/授乳室/給湯室	公設	その他	令和2年

<事例から読み取れる傾向>

- ・多世代対象施設の集約化により、多世代間交流イベント等も開催され、地域での交流の機会が増加している。
- ・子育て施設、老人福祉施設の集約化により、多世代の来館が期待され、地域コミュニティの向上も期待できる。
- ・集会施設などの土日祝日可能な施設と、保育施設等の平日のみ運営の施設や特定対象者への利用施設について、配置計画検討の際には、境界における出入口等区分する施設設置等の配慮が必要となる。

第3章 施設再編に向けた方針等の検討

3-1 居室規模の想定

各施設の居室について以下の検討方法で居室規模を想定した。

施設名	検討方法
①南保育所	こども家庭庁の「児童福祉施設の設備及び運営に関する基準」と「福岡県児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例」による想定
②南児童館	ヒアリングや現地確認の結果
③老人いこいの家	
④南隣保館	

※福岡県条例による基準値

- ・乳児室及びほふく室 3.3㎡/人
- ・保育室・遊戯室（2歳以上） 1.98㎡/人
- ・屋外遊戯室（2歳以上） 3.3㎡/人

<保育所の検討>

現在の保育室や遊戯室は、現況において基準値を満たしているが、ゆとりある保育環境の充実を図るため、基準値面積以上の面積確保を行うものとする。

表 保育所の現況と基準地面積の比較

部屋の種類	対象年齢	人数（人）	基準値面積	現況面積	評価
乳児室・ほふく室	2歳未満	22	72.6	84.0	充足
保育室・遊戯室	2歳以上	68	134.6	235.3	充足
屋外遊戯場	2歳以上	68	224.4	393㎡ （図上計測）	充足

<南隣保館、南児童館、老人いこいの家居室の集約の方針>

ヒアリングや現地確認の結果に基づき、集約可能な居室を想定した。

表 南隣保館居室の集約の方針

室名	現況	方針
管理入室(事務室)		残す
相談室		残す
事務室等		残す
浴室		事務室に集約
調理室実習室	行事のみ使用されている	老人いこいの家 厨房に集約
和室	利用されていない	集約化
ステージ		大会議室に集約して残す
大会議室		残す
畳コーナー		大会議室に集約して残す
青年部室	使用されているが大会議室との統合	集約化
パソコン室		学習室として残す
研修室	使用されていない	集約化

表 老人いこい家居室の集約の方針

室名	現況	方針
相談室		残す
オープンスペース(作業室)		残す
事務室		残す
リハビリ室		残す
風呂(浴室+脱衣所)		残す
和室(作業訓練室、ステージ)	使用されていない	集約化
食堂	使用されていない	集約化
厨房		残す
休憩・更衣室(事務室)		残す
検収下処理室	使用されていない	集約化
倉庫(食品庫)	使用されていない	集約化

表 南児童館居室の集約の方針

室名	現況	方針
卓球室	南体育館卓球室を活用	集約化
図書室	書棚が配置可能であれば別室と併用検討	集約化
和室		会議室として残す
事務室等		残す
中学生学習室		遊び場(開放)として残す
小学生学習室		共通の学習室として残す
倉庫		残す
会議室		残す

表 共通居室の統合の方針

	算定方針
事務室	4.8㎡/人（事務所衛生基準）
トイレ	各施設1か所あたり平均約25㎡
湯沸室	各施設1か所あたり平均約7㎡
共用廊下、設備管理施設等	②～④の現状の割合で算出（建築面積の約2割）
倉庫	②～④の現在の面積を想定

南隣保館、南児童館、老人いこいの家 集約前、集約後の居室比較

全集約後		集約前			集約後
		南児童館	南隣保館	老人いこいの家	
共通する居室	事務室等	1	3	2	1
	会議室	1	3		2
	大会議室		3		1
	相談室		1	1	2
	倉庫等	1	5		適宜配置
		2	1	1	各階に1箇所配置
	トイレ	2	2	2	各階に1箇所配置

新設
集約

全集約後		集約前			集約後
		南児童館	南隣保館	老人いこいの家	
南児童館	学習室等	2			2
	遊び場				1
	卓球室	1			0
	図書室	1			0
	和室	1			0
南隣保館	調理実習室		1		0
	和室		1		0
老人いこいの家	浴室			1	1
	リハビリ室			1	1
	厨房			1	1
	オープンスペース			1	1
	食堂			1	0
	和室			1	0
	検収下処理室			1	0
	食品庫			1	0

表 集約後想定される延べ床面積

施設名	全集約		南児童館、南隣保館のみ集約	
	集約前	集約後	集約前	集約後
南保育所	690.4	901.3	690.4	901.3
南隣保館、南児童館、老人いこいの家複合化	1,433.8	889.9	995.5	613.9
全集約化面積合計		1,791.2	1,685.9	1,515.2
老人いこいの家（改修）	-	-	438.3	438.3
全面積合計	2,124.2	1,791.2	2,124.2	1,953.5

3-2 配置検討によるメリット・デメリットの整理

A, B, C 案は現在の条件から検討し、D 案は諸条件を緩和した場合を検討

現在の条件
・都市計画上の想定（D 案除く）
用途地域：第 2 種住居地域、第 1 種住居地域
敷地面積合計：4,123 m²
建ぺい率：60%
容積率：200%
高さ規制：20m

各案についてメリット・デメリットを整理（全施設建替えのみ掲載）

A 案：事務所を中心に南側に保育所、北側に南隣保館、南児童館、老人憩いの家を配置	B 案：現南児童館、南隣保館の箇所に建物集約
	
○保育所の建設完了時期が他の 2 案に比べて早い。 ▲駐車台数の確保が比較的しにくい。	○駐車台数の確保がしやすい。 ▲全施設の建設完了まで時間がかかり保育所の移転が遅くなる。 ▲集約後の施設規模によっては、4 階建てになるなど高層化の検討も必要である。
C 案：現グラウンド内に建物集約	D 案：諸条件を緩和して民間活力を最大限に導入する場合
	
○工事期間中も既存施設を使用できるため仮移転の必要がない。 ▲工事期間中の施設駐車場、園庭の確保が困難である。 ▲集約後の施設規模によっては、4 階建てになるなど高層化の検討も必要である。	○民間導入量と公共機能維持のバランスが取りやすく、導入する住宅やサ高住、商業機能の収益性を活かしやすい。 ▲隣保館及び児童館と住宅や商業等の民間機能が共存するルールを丁寧に設計する必要がある。

※北側の消防倉庫敷地内での移転等について協議が必要

3-3 事業手法の検討

（1）事業手法の検討

- ・保育所の建替えは喫緊の課題であり、PFI 手法は導入の手続きに時間を要するため十分な検討が必要である。
- ・PFI 手法を導入する場合、現在の委託業者との調整が必要になる。

そのため、PFI 方式の可能性は低いと考えられるが、早期実現化に向けて、一定のコストが削減可能な DBO 方式が考えられる。

各事業手法のメリット・デメリット比較表

従来方式	指定管理	DBO	定期借地管理	PFI方式
○行政の施策の意図を反映しやすい。 ▲民間のノウハウが発揮されにくい	○行政の施策の意図を反映しやすい。 ▲民間のノウハウが発揮されにくい	○施設整備面や運営面において一定のコスト削減が期待できる ▲資金調達等、行政の手続きが負担となる。 ▲地元事業者が参画できなくなる可能性がある。	○建物は借主（民間）が建設・解体し、借主（民間）負担で管理されるため、地主（行政）の手間が少ない ▲地元事業者が参画できなくなる可能性がある。	○施設整備面や運営面において一定のコスト削減が期待できる ○民間のノウハウが発揮される ▲地元事業者が参画できなくなる可能性がある。 ▲異なる会社の共同・組織化が必要になることから、折り合いが合わず、組織の立ち上げが難しくなることが多々ある。 ▲初期費用は民間が資金拠出を行うものの、公共が割賦払い方式でサービス購入費を負担することになる

（2）事業の整理

事業費活用可能性のある事業について整理

- ①都市再生整備計画（都市構造再編集集中支援事業）
- ②公共施設等適正管理推進事業
- ③地方改善施設整備費補助金、福岡県地方改善施設整備費補助金
同補助金制度は、地域住民や生活困窮者等の福祉の向上を図るため、主に隣保館を対象
- ④建築物等の ZEB 化・省 CO2 化普及加速事業（環境省）

3-4 今後に向けた課題の整理

- ・保育所募集利用者の想定（保育園の施策等での定員の変更による想定規模を整理）
- ・保育所建替えの早期実現化（老朽化や居室の確保など入園者の安全性の配慮）
- ・隣保館・児童館の利用促進（クールシェアリングとして室内での遊び場の確保の必要性の検討）
- ・高層化による対応（園庭や駐車場確保のため、建物の高層化による高さ制限の解除等都市計画上の変更）
- ・敷地北側の消防倉庫の協議（集約化事業に伴う今後関係課と協議）
- ・南体育館の隣接地の活用（園児、児童、未就学児童などへのあらたな遊び場の提供として、南体育館に隣接する低未利用土地についての活用の検討）
- ・利用者ニーズへの対応（コミュニティ向上のため、現在の利用者、入園者をはじめ、周辺地域へのニーズ調査）

目的

当委員会については、太宰府市公共施設の整備に関する事項について調査及び審議するものとし、当面は公共施設等総合管理計画の適切な実行に向けて、安定的な財政運営と事業の平準化の視点を持ちつつ実施計画の策定並びに公共施設全体の整備スケジュールの作成を行うため、その事項に関する調査及び審議を行う。また計画策定後については計画についての進捗管理を行うものとする。

具体的な審議内容

- 1、施設の現状と課題の整理について
- 2、実施計画の策定について
- 3、施設全体の整備スケジュールの作成について
- 4、実施計画の進捗管理について
- 5、関連する委員会との調整について

計画策定等についてのスケジュール

年度	令和 8 年度								令和 9 年度											
月	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
施設の現状整理																				
実施計画策定																				
整備スケジュール作成																				
委員会（開催回）	①			②			③			④			⑤			⑥			⑦	

委員会での審議内容

開催回	協 議 内 容
第 1 回	委員委嘱、会長副会長の選出 公共施設等総合管理計画について 施設再編の検討状況について（全世代交流型・近接型（1）） 委員会の設置目的と今後の協議内容について
第 2 回	現地視察 市の施設の課題について
第 3 回	施設の現状と課題の整理について 実施計画について（計画の目的・位置付け・対象・期間・基本方針等） 関係委員会の経過報告について
第 4 回	実施計画について（個別施設の整備方針等）
第 5 回	実施計画について（施設整備の優先順位等） 関係委員会の経過報告について
第 6 回	実施計画（案）について
第 7 回	整備スケジュール（案）について 関係委員会の経過報告について 今後の実施計画の運用や委員会のあり方について