

第 1 回太宰府市人権センター等整備検討委員会 次第

日時：令和 8 年 9 月 1 8 日（金）14 時 00 分～

場所：太宰府市役所 4 階 大会議室

1 開会

- ・委嘱状交付
- ・市長挨拶

2 自己紹介【資料 1】

3 会長・副会長選出【資料 2】

4 議事

（1）人権センター等整備の背景・目的について【資料 3】

（2）各施設の現状と課題について【資料 3】

（3）施設再編の方向性について【資料 3】【資料 4】

（4）委員会の今後のスケジュール及び協議内容について【資料 5】

5 その他

■ 配布資料一覽

[illegible]

太宰府市人権センター等整備検討委員会 名簿

【委員】

任期 令和8年9月18日～令和10年9月17日

No.	区 分 (規則第4条)	氏 名	所 属	備 考
1	(1) 識見を有する者	大貝 知子	(株)大貝環境計画研究所代表取締役	
2		安恒 万記	筑紫女学園大学現代社会学部教授	
3	(2) その他市長が適当と認める者	尾谷 清	太宰府市自治協議会	
4		吉田 恵	太宰府市民生委員児童委員連合協議会	
5		由良 尚子	市民公募	
6		平木 朋子	市民公募	
7		坂田 真由美	元 南保育所所長	
8		大塚 源之進	部落解放同盟筑紫地区協議会南支部	
9		川谷 豊	太宰府市社会福祉協議会	
10		宮本 泰司	福岡こども短期大学こども教育学科教授	

【事務局】

No.	氏 名	職 名	備 考
1	友添 浩一	市民生活部長	
2	大山 清敬	市民生活部人権政策課長	
3	山田 秀信	市民生活部人権政策課人権・同和政策係長	
4	稲垣 沙弥子	市民生活部人権政策課人権・同和政策係 主任主事	

【関係課】

No.	氏 名	職 名	備 考
1	立石 泰隆	教育部社会教育課長	南児童館担当課
2	竹浦 俊晴	健康福祉部保育児童課長	南保育所担当課

太宰府市人権センター等整備検討委員会規則

〔令和 8 年 3 月 26 日〕
規 則 第 12 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、太宰府市人権センター等整備検討委員会（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。

(定義)

第 2 条 この規則において「人権センター等」とは、太宰府市人権センター条例第 2 条及び太宰府市立保育所設置条例第 2 条第 1 項第 2 号に掲げる施設をいう。

(所掌事務)

第 3 条 委員会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 太宰府市人権センター等施設整備の調査研究
- (2) その他必要な事項

(組織)

第 4 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) その他市長が適当と認める者

(任期)

第 5 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、第 3 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。

(会長及び副会長)

第 6 条 委員会に会長及び副会長各 1 人を置き委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会議を総理し、委員会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 委員会の会議は、会長が招集し、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 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

4 会長は、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8条 委員会の庶務は、市民生活部人権政策課において処理する。

(委任)

第9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。

第1回 太宰府市人権センター等整備検討委員会

太宰府市 市民生活部 人権政策課

1. 人権センター等整備の背景・目的

太宰府市人権センター等整備検討委員会

◆委員会で行うこと

太宰府市人権センター等施設整備の調査研究

◆委員会の目的

南隣保館、南児童館、老人いこいの家、南保育所は、いずれも**建設から相当の年数が経過**し、更新時期を迎えている。

このことから、太宰府市公共施設等総合管理計画に基づき、**個別施設を長寿命化する視点を持ちつつ、施設再編も考慮した改修、建替え、複合化などの整備検討に関する事項について、調査、審議し、市が策定する基本構想に寄与するものとする。**

太宰府市公共施設等総合管理計画

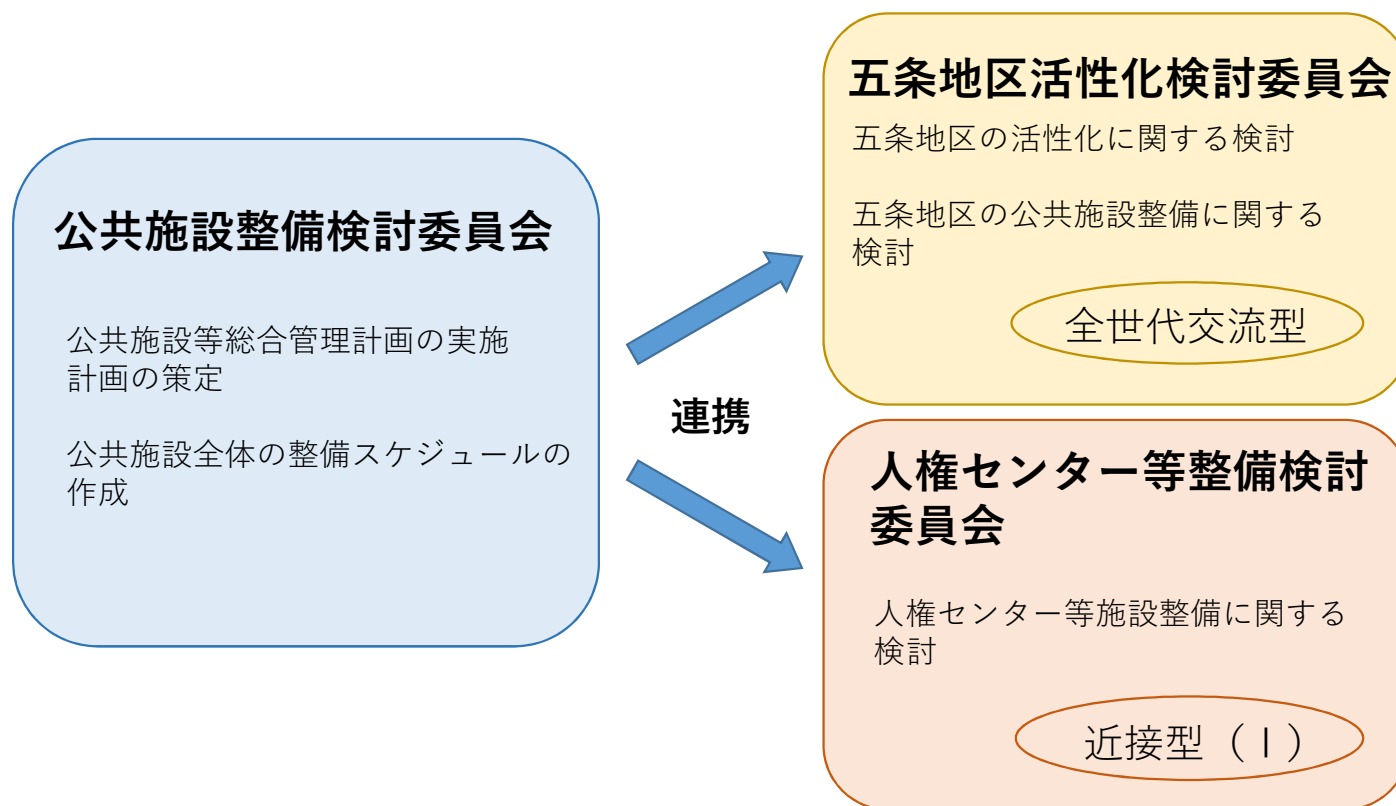
- ◆公共施設等の老朽化や少子高齢化による社会情勢の変化等の課題に対応するために、地方公共団体が策定する公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための基本的な計画
- ◆平成29年3月策定→令和5年9月改定
- ◆計画期間：令和27（2045）年度までの29年間

この計画の中で、

南隣保館、南児童館、老人いこいの家、南保育所を近接型（Ⅰ）として施設再編する方向性を示した。

太宰府市人権センター等整備検討委員会の位置付け

◆公共施設整備に関する 3 つの委員会



「太宰府市人権センター等整備検討委員会」の 「人権センター等」が指す施設

◆今回の整備検討の対象となるのは、次の4か所

南隣保館



南児童館



老人いこいの家



南保育所



2. 各施設の現状と課題

太宰府市人権センター等設置の背景

- ◆歴史的社会的理由により、生活環境等の安定向上を図る必要がある地域及びその周辺地域の住民に対して、生活の改善及び向上を図り、もって社会福祉の増進及び人権・同和問題の速やかな解決に資することを目的として太宰府市人権センターを設置
(太宰府市人権センター条例第 1 条)

〈施設の概要〉 南隣保館

◆位置づけ

生活の改善及び向上を図り、社会福祉の増進及び人権・同和問題の速やかな解決に資することを目的として設置

◆所在地 朱雀2丁目3番1号

◆設置年月 昭和49年4月（築52年）

◆施設構成

事務室、相談室、和室、調理室、会議室、保健室、研修室 など



〈施設の概要〉 南児童館

◆位置づけ

生活の改善及び向上を図り、社会福祉の増進及び人権・同和問題の速やかな解決に資することを目的として設置

◆所在地 朱雀2丁目3番2号

◆設置年月 昭和55年5月（築46年）

◆施設構成

遊戯室兼集会場、音楽室、工作室、学習室、図書室 など



〈施設の概要〉 老人いこいの家

◆位置づけ

市内の老人に対し教養の向上、レクリエーション等のための場を提供し、老人の心身の健康増進を図るために設置

◆所在地 朱雀2丁目2番5号

◆設置年月 平成元年5月（築37年）

◆施設構成

作業室、リハビリ室、和室 など



〈施設の概要〉 南保育所

◆位置づけ

保護者の就労等により、保育を受けられない生後50日から就学前までの児童を保護者からの委託を受けて保育することを目的として設置

◆所在地 朱雀2丁目3番3号

◆設置年月 昭和52年4月（築49年）

◆施設構成

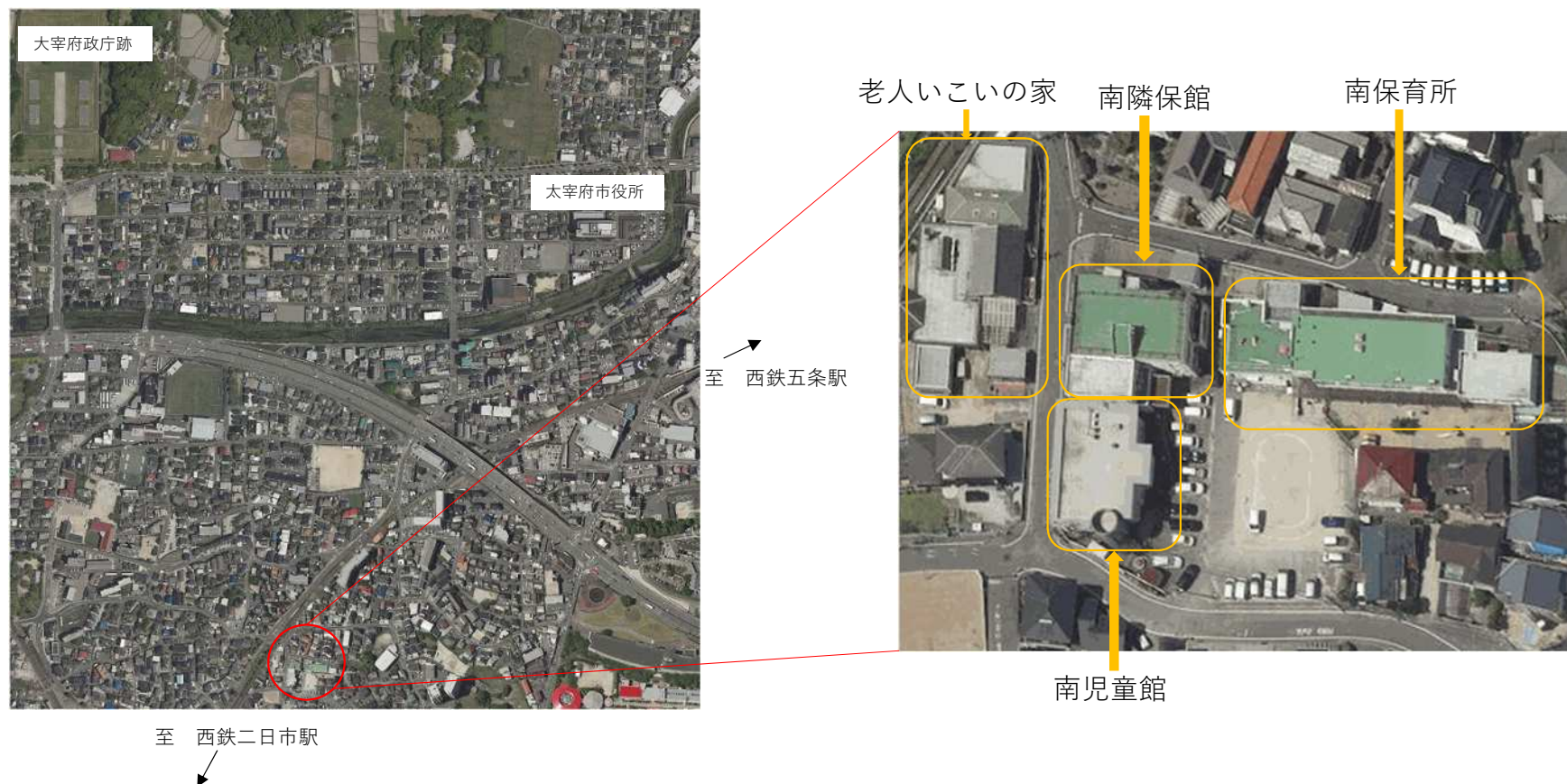
保育室、給食室、事務室、家庭支援推進室



人権センター等 施設状況比較

施設名称	延床面積	階数	構造	耐震化状況	バリアフリー状況
南隣保館	752.58㎡	2 階	鉄筋コンクリート造	不適格以外 (耐震診断未実施)	エレベーター設置
南児童館	397.84㎡	2 階	鉄筋コンクリート造	不適格以外 (耐震診断未実施)	
老人いこいの家	438.41㎡	1 階	鉄筋コンクリート造	新耐震基準で設置	
南保育所	689.50㎡	2 階	鉄筋コンクリート造 (一部木造あり)	耐震診断を行い耐震基準 に適合判定	

人権センター等の位置関係



現状と課題

施設名称	運営形態	現状	課題
南隣保館	直営	・ 建築後40年以上経過し、老朽化が進行 ・ 「建物の耐震改修促進に関する法律」に基づく特定既存耐震不適格建築物以外の施設	施設の老朽化
南児童館	直営	・ 建築後40年以上経過し、老朽化が進行 ・ 利用者数は増加傾向 ・ 「建物の耐震改修促進に関する法律」に基づく特定既存耐震不適格建築物以外の施設	施設の老朽化
老人いこいの家	直営	・ 建築後37年が経過 ・ 利用者数は横ばい	
南保育所	直営	・ 建築後40年以上経過し、老朽化が進行 ・ 令和8年4月1日時点で、入所者数90名／定員90名（入所率100%） ・ 耐震診断を行い、耐震基準に適合判定	施設の老朽化

➤ 特定既存耐震不適格建築物：建物の耐震改修の促進に関する法律に規定されている耐震改修の努力義務が課せられている建築物

3. 施設再編の方向性

太宰府市公共施設等総合管理計画（改訂版）

公共施設等の将来のありかた

計画書 P34

◆施設整備の方法

老朽化に対する対策（質）：大規模改修（長寿命化を含む）、建替え

必要量の確保に対する対策（量）：新築、増築、減築、複合化、統合、用途変更、廃止

◆施設の調達・管理方法

従来方式：市が調達・管理（計画・設計・工事・維持管理）する。地域経済の振興、柔軟な施設運用の観点から有利。

PPP／PFI方式：民間資金を活用して調達・管理する。初期投資の軽減、維持管理の適正化及び施設の有効活用の観点から有利。

- PPP（Public Private Partnership）行政と民間が連携して公共サービスの提供を行うこと
- PFI（Private Finance Initiative）民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと（PFIはPPPの代表的な手法のひとつ）

建物系公共施設の目標

計画書 P44

◆公共施設等における現状と課題、施設の改修・更新にかかる将来コスト試算の結果を踏まえ、目標を設定

- ① 施設の長寿命化を図ります。
- ② 施設を建替える場合は複合施設を検討します。
- ③ 個別施設の減量化を検討します。
- ④ 施設の維持管理及び運営コストの縮減を目指します。

〈目標達成のための方針〉 人権センター関連施設 維持管理の基本方針

施設名称	維持管理の基本方針
南隣保館	● 計画期間中に法定耐用年数を迎えるため、長寿命化するのか、建替えるのか検討が必要 ● 駐車場が狭く、南保育所園庭の一部を南児童館と共用しているため、これら施設との複合化も視野に入れた検討が必要 ● 行政課題を解決するため、新たな視点で施設整備の検討が必要
南児童館	● 計画期間中に法定耐用年数を迎えるため、長寿命化するのか、建替えるのか検討が必要 ● 駐車場が狭く、南保育所園庭の一部を南隣保館と共用しているため、これら施設との複合化も視野に入れた検討が必要 ● 行政課題を解決するため、新たな視点で施設整備の検討が必要
老人いこいの家	● 計画期間中に法定耐用年数を迎えるため、長寿命化するのか、建替えるのか検討が必要
南保育所	● 計画期間中に法定耐用年数を迎えるため、長寿命化するのか、建替えるのか検討が必要 ● 園庭の一部を保育所及び人権センター関連施設の駐車場と共用しているため、これらの施設との関連について検討

建物系公共施設の再編方針

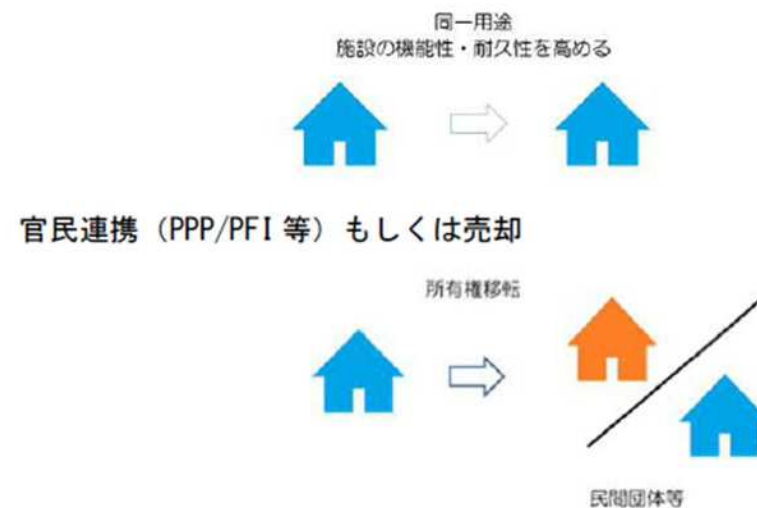
計画書 P72～74

- ◆既存施設の機能を適切に保持しつつ、施設を計画的に複合化しながら新たな需要に応えていきます。
- ◆施設の調達・管理方式については、官民連携（PPP／PFI等）を積極的に検討します。

複合化



改修（長寿命化）



建物系公共施設再編の視点

計画書 P75

◆相乗効果の創出

施設の複合化にあたっては、単に経費削減のために複数の施設をひとつの建物に統合させるのではなく、異なる機能の施設が同じ空間にあることによる多機能化のメリットを生かすとともに、施設を利用する市民の利便性が向上するだけでなく、全世代の交流を深める機会を創出するなど様々な相乗効果を図ることが重要

◆施設機能相互の親和性、相性の検討

異なる機能を持つ施設間の相乗効果を生み出すために、施設の設置目的、利用者、利用方法など施設機能相互の親和性、相性の検討が必要

◆同分類施設の機能共用・管理の一元化

教育施設や生涯学習施設、保健福祉施設などのどう分類施設の機能共用及び管理の一元化を目的とした施設再編の検討が必要

◆施設の運営方針及び管理方式の共有化

再編後の複合施設では、個々の施設の運営方針や管理方式以外に複合施設全体の運営方針や管理方式、災害時や緊急時の対応等を定める必要があり、これらを施設間・施設職員間で共有することが重要

施設再編の方向性（モデルプラン）

計画書 P85

◆公共施設の再編

既存施設の機能を適切に保持しつつ、施設を計画的に複合化しながら新たな需要に応じていく必要がある。

◆施設の複合化

一部重複する施設機能はできるだけ減量化する視点を持ったうえで、個別施設の老朽度やコミュニティエリアとの親和性、相乗効果の創出など、全世代の方々が様々な人々と交流しながらつながりを持って支え合う、太宰府らしい地域共生型の居場所づくりの検討が必要。

再編の方向性	No.	施設名称
全世代交流型	11	老人福祉センター
	24	いきいき情報センター
	26	男女共同参画推進センタールミナス
	27	中央公民館(プラム・カルコア太宰府)
		市民図書館(プラム・カルコア太宰府)
近接型(1)	9	南保育所
	37	南児童館
	38	老人いこいの家
	39	南隣保館
近接型(2)	11	老人福祉センター
	26	男女共同参画推進センタールミナス
	32	体育センター
官民連携 回遊性向上 検討型	25	文化ふれあい館
	28	大宰府展示館
	29	太宰府館

※38 老人いこいの家は、図表5-13に抽出されていませんが、再編の可能性のある施設に近接しているため追記しています。

太宰府市公共施設再編検討支援業務委託

概要版

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(Ⅰ)」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（プラム・カルコア太宰府）	4,016
		市民図書館（プラム・カルコア太宰府）	1,485
近接型（Ⅰ）	保健福祉施設	南保育所	690
	入権センター関連施設	南児童館	398
		老人いこいの家	438
		南隣保館	753
関係施設	スポーツ施設	南体育館	615

（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							

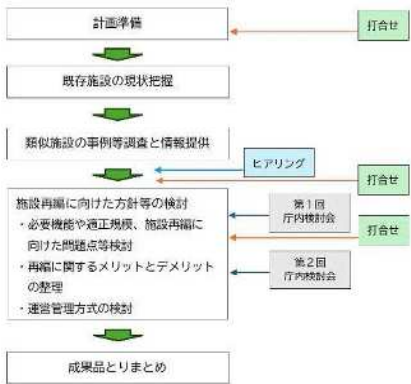


図 業務フロー

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、老人いこいの家、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）のみにお願いします。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願いします。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。

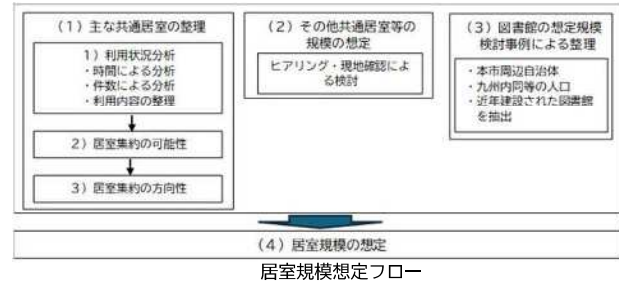
表 全世代交流型、近接型（Ⅰ）各成果品一覧

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



主な共通居室規模検討結果と方針

- ・いきいき情報センターの会議室・研修室、多目的室で、公的な利用も多く、夜間の教室利用による需要が高いことから、**集約化の可能性が低い**ため、**居室数の確保を想定**
- ・ルミナスなど和室で和室以外でも利用可能なヨガ教室等講習会もみられたことから、**利用用途を整理して集約化可能な居室を整理（和室集約、多目的利用室への居室数を考慮）**

(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、屋上のみ駐車場配置	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		
項目	定期借地管理	BT0	BT1	BT2
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	産業物処理施設（焼却炉）、エネルギー施設（発電所）

(2) 事業の整理

事業費の活用が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

- ・都市計画上的変更の必要性（高さ制限や建ぺい、容積率の緩和等都市計画上的変更の検討）
- ・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。

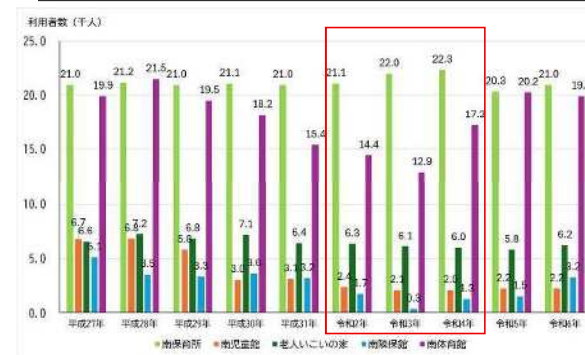


図 施設別利用者の推移



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 近接型（Ⅰ）類似施設

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。
- ・集合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
農コーナー		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

		集約前			集約後
		南児童館	南隣保館	老人いこいの家	
全集約後	学習室等				2
	遊び場	2			1
	卓球室	1			0
	図書室	1			0
	和室	1			0
	調理実習室		1		0
	和室		1		0
南隣保館	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
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

新設
集約

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。	○民間導入量と公共施設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手法は導入の手續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、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（老朽化や居居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的変更）
- ・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）

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、老人いこいの家を配置



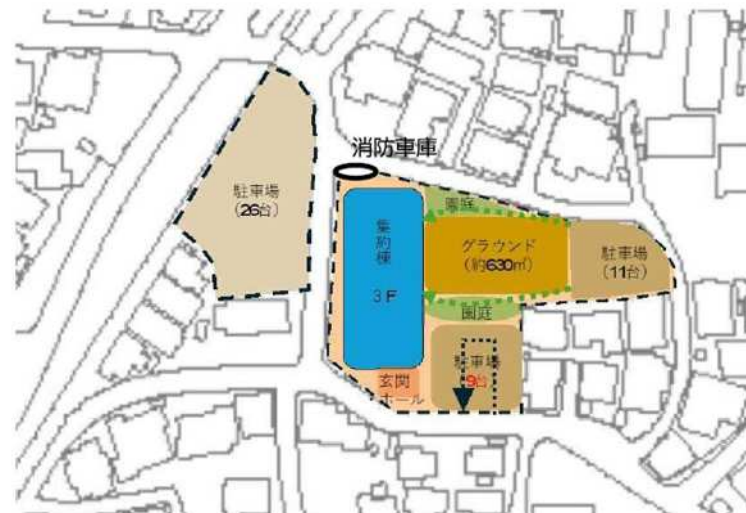
平面図

歩行者導線
車両導線

大会議室、会議室	3F	事務所・EV	
児童館・隣保館（学習室、会議室等）	2F	事務所・EV	乳幼児室等
老人いこいの家	1F	事務所・EV 玄関	保育室等

立面図

B 案：現南児童館、南隣保館の箇所に建物集約



平面図

歩行者導線
車両導線

隣保館・児童館（大会議室、会議室）	3F	事務所・EV
保育所（乳児室、調理室、休憩室等）隣保館・児童館（学習室、会議室）	2F	事務所・EV
保育所（保育室、遊戯室）、老人いこいの家	1F	事務所・EV 玄関

立面図

○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



平面図

歩行者導線
車両導線

事務所・EV	隣保館・児童館（大会議室、会議室）	3F
事務所・EV	保育所（乳児室、調理室、休憩室等）隣保館・児童館（学習室、会議室）	2F
事務所・EV 玄関	保育所（保育室、遊戯室）、老人いこいの家	1F

立面図

○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。

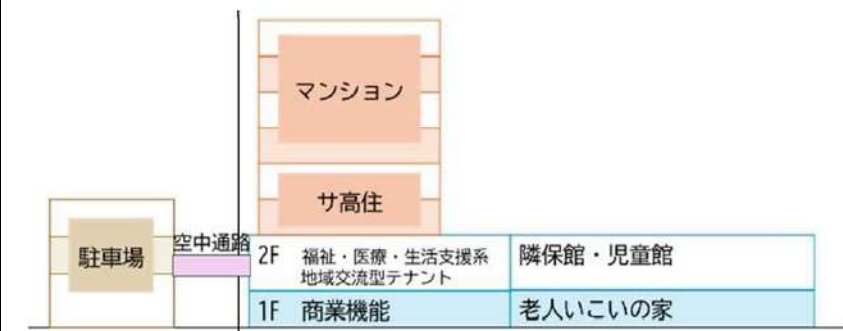
▲集約後の施設規模によっては、4階建てになるなど高層化の検討も必要である。

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



平面図

複合棟 3～8F	サ高住、分譲または賃貸マンション
低層棟 2F	福祉・医療・生活支援系の商業 地域交流型テナント
低層棟 1F	商業機能 ※複合棟の1F部分
低層棟 1F	隣保館・児童館



立面図

○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、商業機能の収益化を活かしやすい。

▲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

太宰府市人権センター等整備検討委員会 今後のスケジュール及び協議内容

委員会スケジュール（予定）

年度	令和 8 年度							令和 9 年度											
月	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
委員会(開催回)	①		②			③		④			⑤			⑥					

※委員会開催回数は増える可能性があります

委員会での協議内容（予定）

開催回	協 議 内 容 （ 予 定 ）
第 1 回	委員委嘱、会長副会長の選出 ◆現状共有と課題整理・全体像の確認 ・人権センター等整備の背景・目的について ・各施設の現状と課題について ・施設再編の方向性 ・委員会の今後の協議内容について
第 2 回～	第 2 回より、コンサル導入予定 ◆必要機能・施設構成の整理、整備（配置）案の提示 ・各施設の機能の棚卸し、統合・再配置について整理 ・複合化による相乗効果の検討（世代間交流など） ・利用導線やゾーニングの考え方 ・複数の整備シナリオの素案提示（メリット、デメリット共有） ◆整備手法、整備（配置）案の比較検討 ・整備手法の選択肢の提示、比較検討 ・仮設・移転計画の考え方（特に保育所） ◆管理運営方法の検討 ・管理運営主体（直営／指定管理など） ・各機能の運営方針（開館時間、利用ルール） ・維持管理コストの考え方 ◆最終整理・整備方針のとりまとめ ・整備方針、手法の最終確認 ・必要機能の最終確認 ・管理運営方法の最終確認 ◆基本構想策定