

# ホテルプロジェクト再配置計画(大里地域)



平成31年2月14日  
北九州市 企画調整局  
都市マネジメント政策課

# 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
- ◆ 実行計画と基本計画の比較 ……P17
- ◆ 土壌調査について ……P18-21
- 8 再配置のスケジュール ……P22-25

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アリーナの併用(多目的利用)は、 <u>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、 <u>既存公園に再整備費用をまわして欲しい</u> 。 ○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。 <u>居住ゾーンの導入には理解できる</u> 。 ○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。 <u>全て公園・広場として欲しい</u> 。 ○地域の商店にとって居住ゾーンは十分 <u>商圈</u> 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)

**57回開催(171団体、1,356人)**

※H27.5公共施設マネジメント方向性公表後、H30.12末現在

## ◆取り組みの経緯(4)

### ◆市民説明のポイント (H29年度実施)

市民の多数意見（＝懸念事項）である下記3点を中心に説明

#### ①居住ゾーンの必要性

- 大里地域の人口減少率が非常に大きいこと。(最近20年間で▲13.0%>市平均▲4.8%)
- 複合公共施設の整備箇所及び、公園の拡張面積を十分確保した上で、残った土地は、人口減少という地域課題への対応に有効活用すると効果的であること。
- 定住人口の増加による地域の持続的な活性化に加え、周辺の夜間安全性の向上にも寄与すること。
- 地域や社会のニーズに合ったサービス機能の導入も検討すること。

#### ②公園設計への要望反映

- 要望のあった機能を多く盛り込んでいること。  
(広いオープンスペース、ランニング・ウォーキングコース、草そり場、複合遊具広場の整備、駐車場の拡張など)
- 公園の拡張面積は広大であること。(約3.4ha)
- 既存公園もリニューアルすること。(桜の植替え、健康遊具広場整備など)

#### ③大規模災害時の整理

- 居住ゾーン売却の場合でも、地域の一時避難地は十分な収容能力を有すること。
- 地震時の浸水は想定されていないこと。(津波に対する退避は不要)

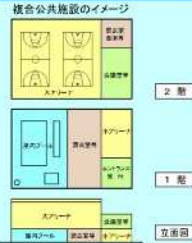
# 6 再配置計画(H29年11月策定)

## 基本計画平面図

大里公園整備計画

### 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
- ・東部勤労婦人センターなど



資料: 北九州市公共施設マネジメント実行計画(素案)平成27年11月より

### 駐車場 (仮称)大里公園駐車場

普通車:115台  
車いす用:3台

### 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。



居住ゾーン  
(約1.4ha)

※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施設の導入を検討(福祉系、商業系など)

### 駐車場 (複合公共施設用)

普通車:79台  
車いす用:2台

### 門司球場(既設)

・面積約 17,000㎡

### 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

大里柔剣道場跡地  
⇒ 駐車場

### 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

既存公園  
リニューアル

既存公園部  
(約6.8ha)  
※内、市道高田藤松1号線  
から北側部分:約4.5ha

門司競輪場跡地  
(約4.8ha)

公園拡張部  
(約3.4ha)

### 遊具広場

- ・遊具広場:約 1,500㎡  
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
- ・草ソリ場
- ・長野緑地
- ・高炉台公園
- ・ロングスライダー

### 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
- ・ジョギング走路のイメージ

### 花木広場・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
- ・高塔山公園
- ・花木広場のイメージ
- ・背伸ばしベンチ
- ・肩・腕の運動器

※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

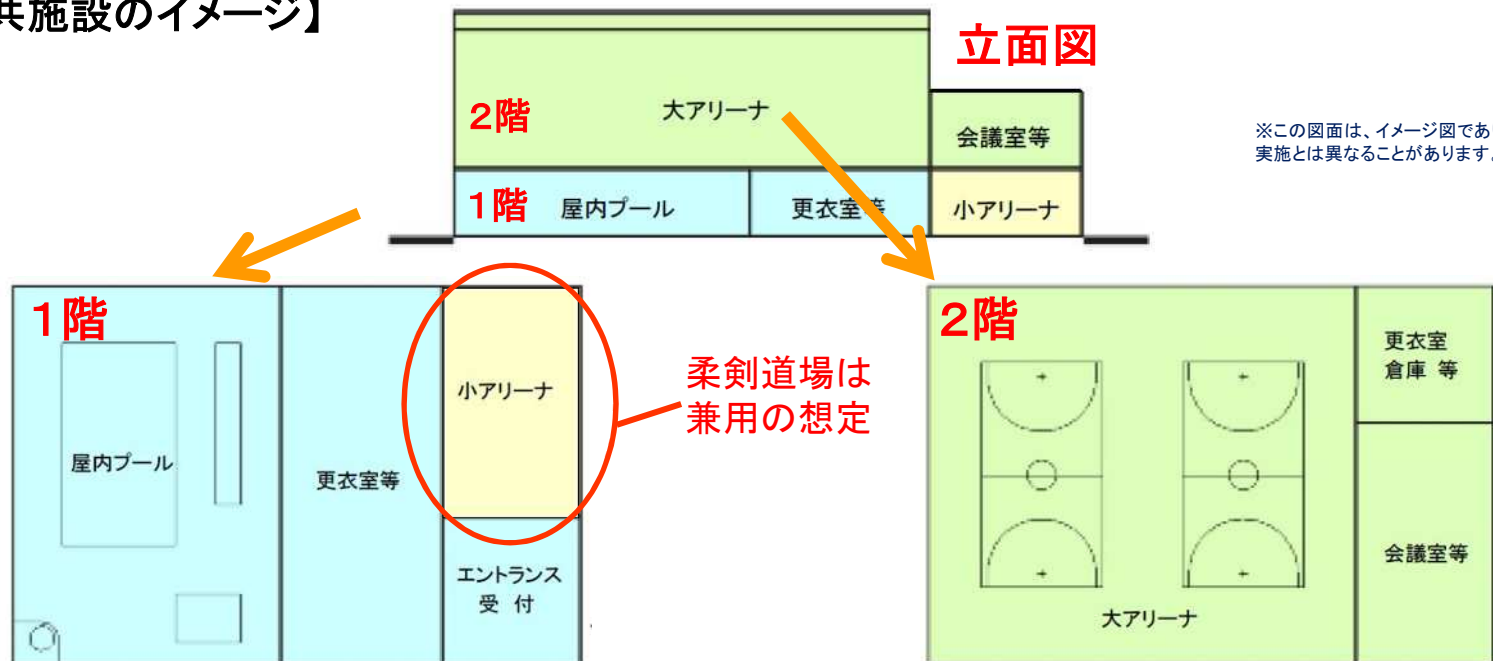


# 6 再配置計画

## 【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>• 勤労婦人センターは、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】



## 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

