

中間市コミュニティ広場 再編に係る現状と課題

令和7年2月14日開催

第2回中間市コミュニティ広場・学校再編検討委員会

コミュニティ広場・市立小中学校再編室作成資料



目次

1. 基本情報

敷地面積・用途地域・施設の稼働状況・健全度・解体予定 等

2. 再編について

上位計画等との整合・官民連携（PPP/PFI）・基本構想 等

3. 論点整理

コンセプト・必要な公共機能・民有地への対応・事業手法 等

1. 基本情報

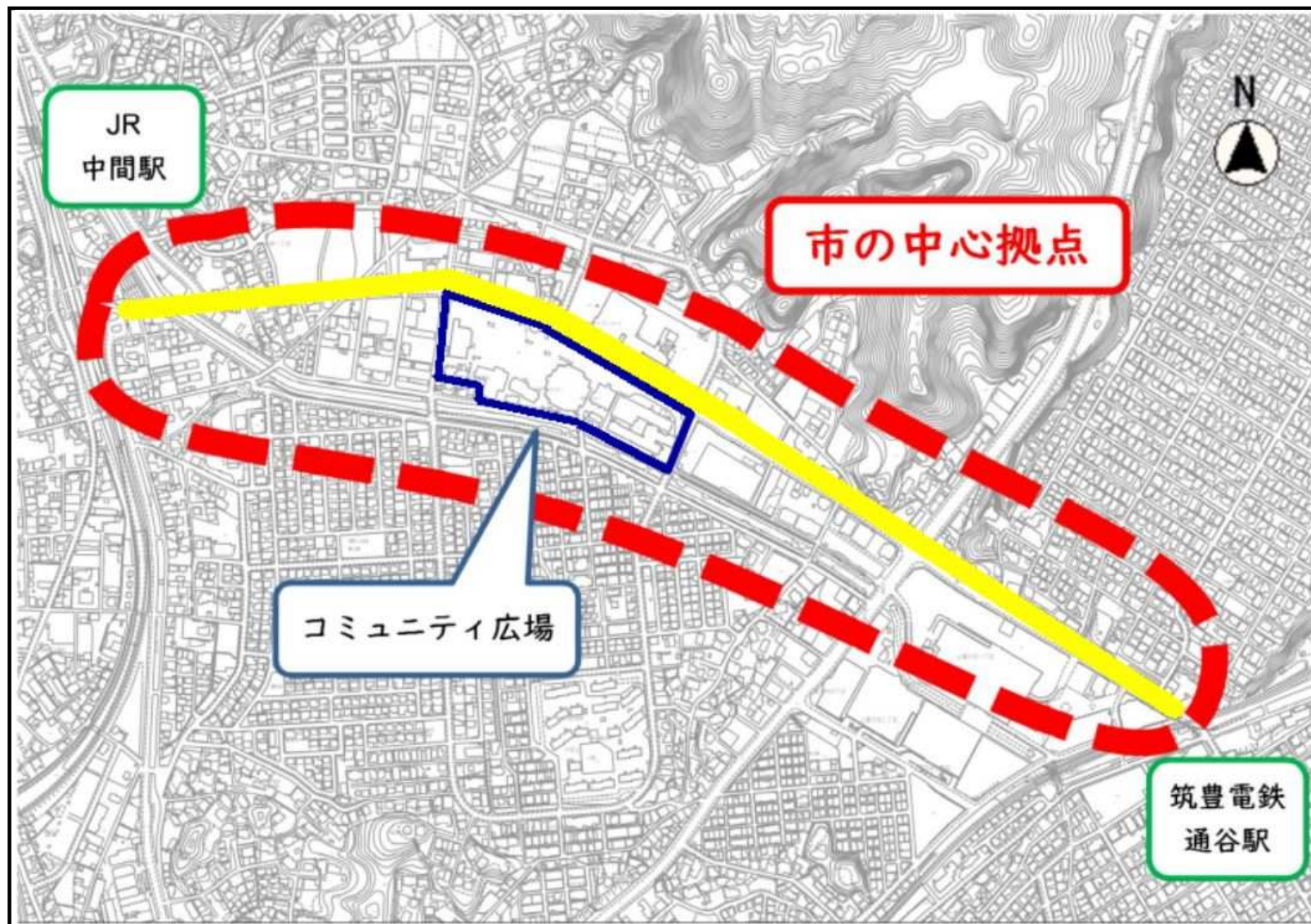
コミュニティ広場とは・・・

正式な定義付けはないが、今回の再編においては、蓮花寺三丁目の旧市立病院、旧保健センター、体育文化センター、旧子育て支援センター、市民図書館、旧中央公民館などの公共施設が建ち並んでいる敷地一体を指している。
また、通りを挟んだ向かい側に、市民会館（なかまハーモニーホール）などの大型の公共施設が隣接している。
JR中間駅から筑豊電鉄通谷駅までの沿線に位置し、商業施設や公共施設等が集積する市の中心地であり、今後のまちづくりの中核を担う重要な土地である。

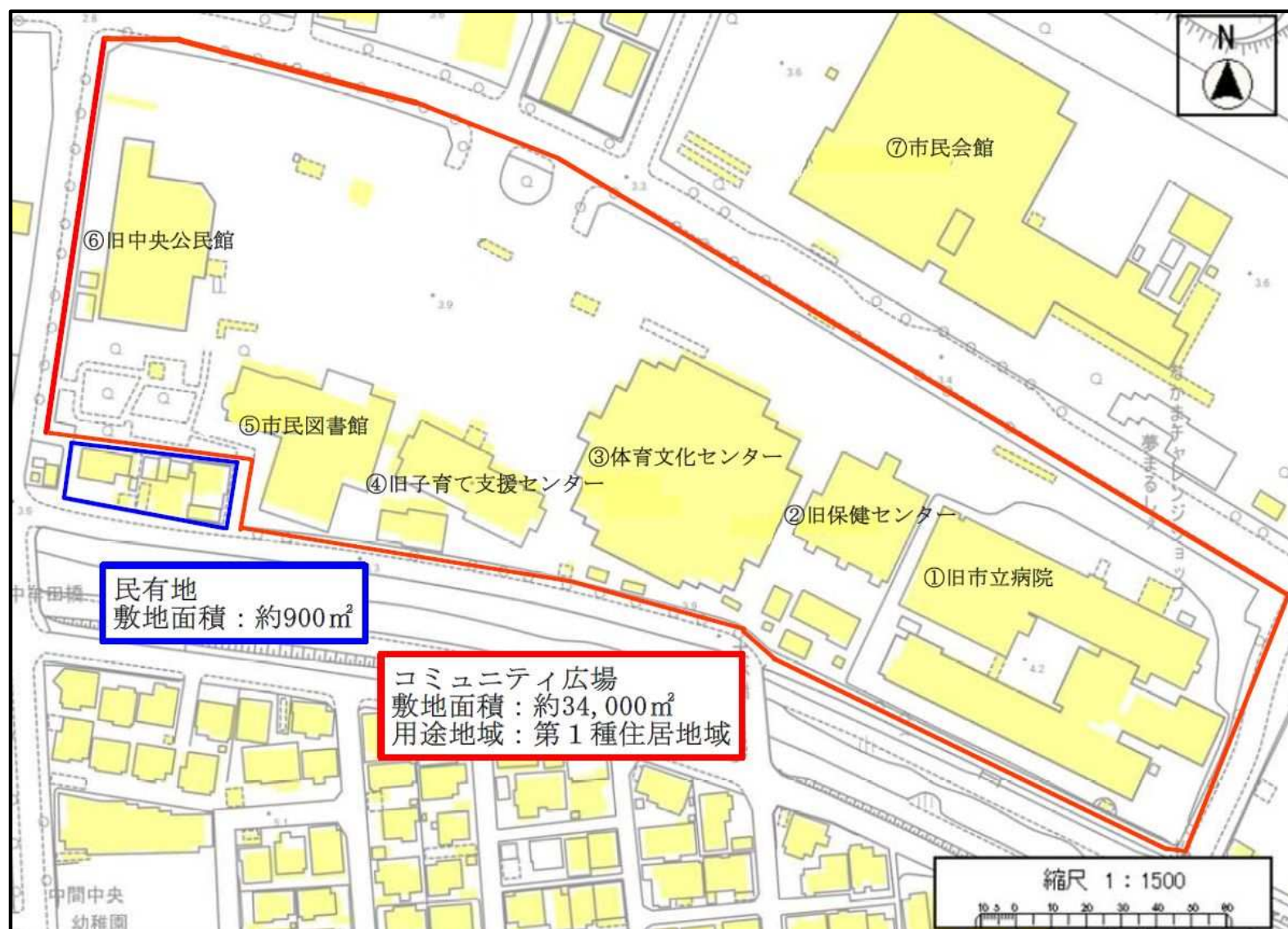
敷地概要

敷地面積	約34,000㎡	
用途地域	第1種住居地域 ※商業地域への用途地域変更が予定されている（R8以降）	
施設情報	① 旧市立病院	2020年閉鎖 現在もカルテ保管庫を使用中
	② 旧保健センター	生涯学習課仮事務所（2025年退去予定）
	③ 体育文化センター	稼働中（2025年9月までの指定管理）、市内最大の避難所機能 耐震化工事未実施のため、早期に建物の安全性を確保する必要あり
	④ 旧子育て支援センター	民間等に使用許可（2025年9月まで）
	⑤ 市民図書館	稼働中（2025年9月までの指定管理） 他の施設に比べ、建物の健全度が高い
	⑥ 旧中央公民館	2020年閉館 2025年解体工事終了予定
周辺施設	⑦市民会館	稼働中（2025年9月までの指定管理）

コミュニティ広場周辺広域図



コミュニティ広場全体図



施設概要

①旧市立病院



建物情報	詳細
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
階数	3階
建設年 (築年数)	1978年 (46年) ※2024年12月末時点
敷地面積 (㎡)	8,404
延床面積 (㎡)	6,468

②旧保健センター



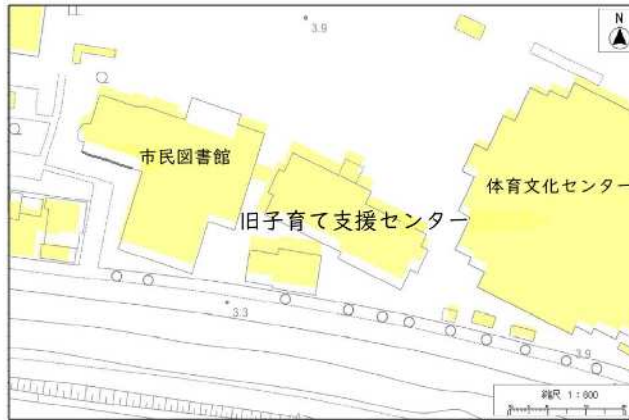
建物情報	詳細
構造	鉄筋コンクリート造
階数	2階
建設年 (築年数)	1994年 (30年) ※2024年12月末時点
敷地面積 (㎡)	2,670
延床面積 (㎡)	1,278

③体育文化センター



建物情報	詳細
構造	鉄筋コンクリート造
階数	2階
建設年 (築年数)	1978年 (46年) ※2024年12月末時点
敷地面積 (㎡)	17,766
延床面積 (㎡)	3,721

④旧子育て支援センター



建物情報	詳細
構造	鉄筋コンクリート造
階数	2階
建設年 (築年数)	1978年 (46年) ※2024年12月末時点
敷地面積 (㎡)	1,467
延床面積 (㎡)	1,076

施設概要

⑤市民図書館



建物情報	詳細
構造	鉄筋コンクリート造
階数	2 階
建設年 (築年数)	1987年 (37年) ※2024年12月末時点
敷地面積 (㎡)	4,722
延床面積 (㎡)	1,908

⑥旧中央公民館



建物情報	詳細
構造	鉄筋コンクリート造
階数	3 階
建設年 (築年数)	1978年 (46年) ※2024年12月末時点
敷地面積 (㎡)	4,645
延床面積 (㎡)	2,156

施設概要（周辺施設）

⑦市民会館



建物情報	詳細
構造	鉄筋コンクリート造
階数	4 階
建設年 (築年数)	1996年 (28年) ※2024年12月末時点
敷地面積 (㎡)	20,874
延床面積 (㎡)	6,926

※各施設の敷地面積及び延床面積は総合管理計画上の数値（概数）

施設利用情報及び維持管理費

③体育文化センター

利用者数

件名\年度	2021	2022	2023
利用者数（人）	43,901	47,428	51,918

収支

件名\年度		2021	2022	2023
収入	利用料・使用料	5,196千円	5,676千円	6,048千円
支出	指定管理料	45,000千円	45,000千円	45,000千円
	工事請負費等	149千円	3,685千円	2,310千円
	その他支出	210千円	210千円	216千円
	支出合計	45,359千円	48,895千円	47,526千円

⑤市民図書館

利用者数

件名\年度	2021	2022	2023
利用者数（人）	27,600	35,996	37,257

収支

件名\年度		2021	2022	2023
収入	利用料・使用料	0千円	0千円	0千円
支出	指定管理料	46,758千円	46,758千円	46,758千円
	工事請負費等	635千円	400千円	6,782千円
	その他支出	2,424千円	2,358千円	2,916千円
	支出合計	49,817千円	49,516千円	56,456千円

施設利用情報及び維持管理費（周辺施設）

⑦市民会館

利用者数

件名\年度	2021	2022	2023
利用者数（人）	62,643	80,290	100,781

収支

件名\年度		2021	2022	2023
収入	利用料・使用料	18,505千円	25,092千円	28,044千円
支出	指定管理料	97,020千円	93,784千円	93,500千円
	工事請負費等	500千円	871千円	117,753千円
	その他支出	19,226千円	749千円	2,901千円
	支出合計	116,746千円	95,404千円	214,154千円

2. 再編について

上位計画

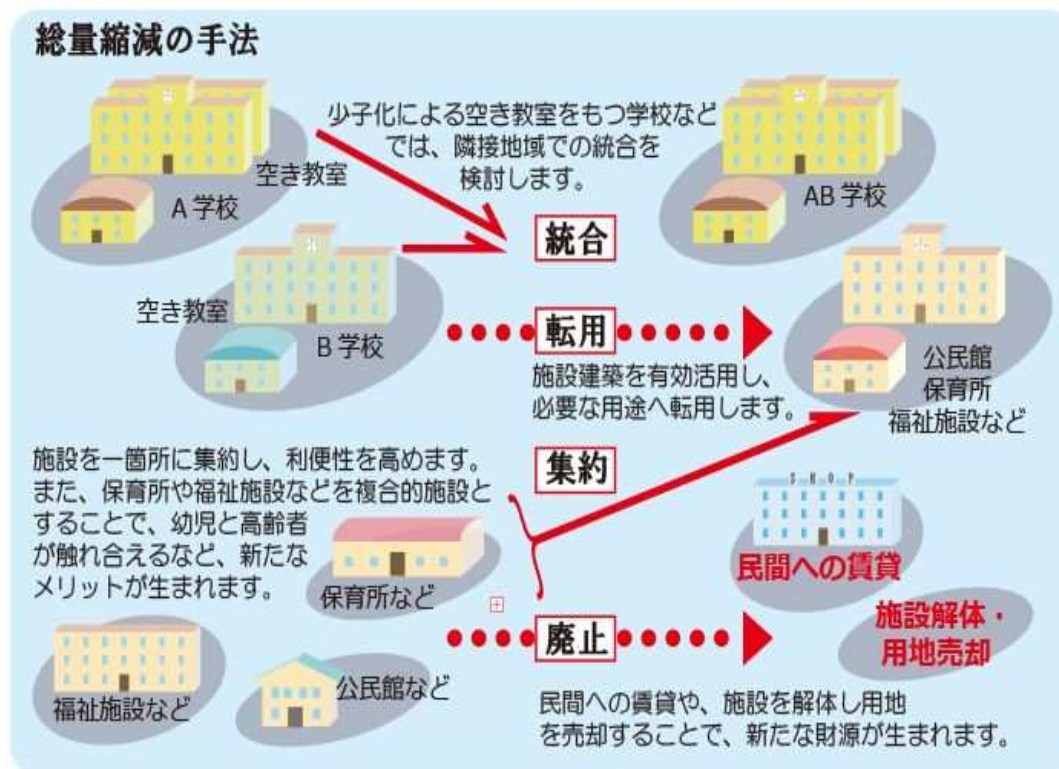
※その他、総合戦略や都市計画マスタープラン等があるが、改訂等の過程にあるため割愛

総合計画	基本構想 序論 第2章3	高度成長期に整備された多くの公共施設や道路や橋りょう、水道などの社会資本が一斉に更新時期を迎えつつあります。今後財源が限られる状況が続く中、多額の費用負担に対処するためには、人口減少に伴う将来需要の変化を考慮した長期的な視点での公共施設の適正配置と維持管理が必要です。
	基本構想 本論2(2)	将来的には、学校再編や公共施設の統廃合に伴う跡地活用を進め、その手段として民間活力を取り入れることも視野に入れて、市外からより多くの買い物客や観光客を呼び込めるような施策の展開を図ります。
	基本構想 本論5	学校施設の再編や公共施設の統廃合により生じる余剰地などの利活用を進め、活力あるまちづくりを目指します。
	基本計画 第2章	JR筑豊本線中間駅から筑豊電気鉄道通谷駅までの沿線の再開発を視野に入れた商業・業務拠点、地域生活拠点、公益・文化交流拠点、地区拠点を中心とした都市構造を形成すること・・・（省略）・・・が重要です。 老朽化が進む公共施設については、限られた予算の中で、適切に維持・管理していくために、計画的な長寿命化や統廃合などを十分に検討した上で推し進めていく必要があります。
	基本計画 重点分野 の概要	公共施設マネジメントの推進（公共施設管理課） 公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設の適正配置と施設総量の縮減、計画的な予防保全等の実施により長寿命化を図り、財政負担の平準化に努めます。

公共施設等総合管理計画

基本方針

方針1	公共施設の適正配置と施設総量の縮減を図る
	①公共施設（建築物）の新規整備の抑制 ②既存施設の見直しと複合化、縮減
方針2	公共施設の計画的な予防保全等の実施により長寿命化を図る
	①予防保全型の維持補修への転換
方針3	公共施設の効果的な管理運営を目指す
	①維持管理コストの最適化 ②PFI等のPPPの活用（※資料1参照）



基本構想とは・・・

基本構想（検討委員会条例第3条第1号）は、今後策定する基本計画や実施計画などの計画検討にあたっての指針となる。現状や課題を把握し、基本理念、目指す方向性、コンセプト、事業手法等についての考え方を整理する。（※資料2参照）

3. 論点整理

想定される論点の例

事業手法の選択	総合計画及び公共施設等総合管理計画にあるように、再編を進めるにあたっては、PPP/PFI活用による効果的な管理運営及び質の高い市民サービスの実現可能性を検討することが重要。
コンセプトの決定	市の上位計画等を踏まえた上で、コミュニティ広場再編において、どのような施策を実現させたいか、どのような空間にしたいか等、再編の骨格となるコンセプトを決定する必要がある。
必要な公共機能	コミュニティ広場以外の市有地（跡地等）の利活用も考慮した上で、コミュニティ広場に残すべき公共機能、他の施設から機能を集約化・複合化する必要がある公共機能等があるかについて検討。
図書館の整備方針	比較的健全度の高い図書館を改修等により整備するのか、解体して新設する施設に合築するのか等、整備方針について検討が必要。
誘致する商業施設	商業施設を誘致するのであれば、コミュニティ広場内はもちろん周辺環境等も考慮した上で、どのような商業施設が必要であるかを検討する必要がある。
民有地への対応	旧中央公民館の裏に約900㎡の民有地がある。開発の際の支障とならないか、買収の必要性があるか等の検討が必要。