

令和8年2月6日

中間市長 福田 浩 様

中間市コミュニティ広場・学校再編検討委員会  
委員長 大和 永治

コミュニティ広場再編基本構想について（答申）

令和7年3月27日付け、「6中未公第924号」で諮問を受けましたコミュニティ広場再編基本構想に係る事項について、本検討委員会において慎重に審議した結果を、別添のとおり「中間市コミュニティ広場再編基本構想（案）」としてとりまとめましたので、答申します。

なお、コミュニティ広場再編に当たっては、中間市コミュニティ広場・学校再編検討委員会条例第14条第2項の規定に基づき本答申の内容を十分に尊重するとともに、公共施設再編による市民生活の向上及び持続可能な行政運営の実現に向けて最善を尽くされるよう要望します。



# 中間市コミュニティ広場再編 基本構想(案)

2026年 月  
中 間 市





# 目次

## 第1章 背景と目的

- 1 コミュニティ広場再編の背景 ..... 1
- 2 基本構想策定の目的 ..... 1

## 第2章 基本構想の位置づけ

- 1 基本構想の位置づけ ..... 2
- 2 上位計画等との整合 ..... 2

## 第3章 現状と課題

- 1 コミュニティ広場における現状と課題 ..... 4
  - (1) 旧市立病院 ..... 4
  - (2) 旧保健センター ..... 5
  - (3) 体育文化センター ..... 5
  - (4) 旧子育て支援センター ..... 6
  - (5) 市民図書館 ..... 6
  - (6) 旧中央公民館 ..... 7
  - (7) その他 ..... 7
- 2 複合・集約を検討すべき他の公共施設 ..... 8

## 第4章 整備方針

- 1 基本理念 ..... 9
- 2 コンセプトと目指す方向性 ..... 9
- 3 必要となる公共機能 ..... 11
- 4 既存施設と余剰地の整備方針等 ..... 12
  - (1) 既存施設の解体方針 ..... 12
  - (2) 余剰地の活用方針 ..... 13
  - (3) 民有地への対応方針 ..... 14
  - (4) 再編後イメージ ..... 15

## 第5章 事業手法とスケジュール

- 1 事業手法の検討 ..... 16
- 2 事業スケジュールの想定 ..... 16

### 1 コミュニティ広場再編の背景

本市では、高度経済成長期の人口増加と社会変化に伴い、市民生活の基盤として公共施設を積極的に整備し、公共サービスの提供を行ってきました。これらの施設は、1970年代初頭から1980年代にかけて整備されたものが多く、このうち、建物施設の約6割が1981年以前の旧耐震基準による設計のものとなっています。そのため、その多くについて、老朽化に対する大規模改修・建替え等や耐震性能不足による耐震改修が必要となっています。

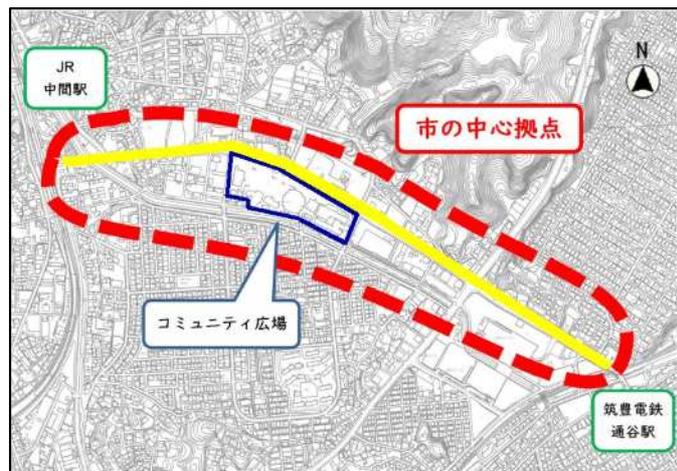
今後、これらの公共施設が一斉に更新時期を迎えることとなりますが、国全体として人口減少の問題が重くのしかかっており、本市においても同様の問題を抱えていることを鑑みると、全てを更新・建替えすることは難しく、行政サービスの最適化・最大化を実現するため、公共施設の適正配置や施設総量の縮減、予防保全による施設の長寿命化、施設の効率的な管理運営などを図っていく必要があります。

そのような状況の中、早急に対応すべき課題として取組を進めているのが、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蓮花寺三丁目のエリア（以下「コミュニティ広場」という。）の再編です。

コミュニティ広場は、市の中心拠点の中央に位置しており、商業施設や公共施設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す。

この立地のメリットを最大限に活かして、市民の利便性を向上させるとともに、市の更なる発展に寄与するエリアにできるよう市内での検討を重ねてきました。

また、2025年1月には、諮問機関である中間市コミュニティ広場・学校再編検討委員会を設置しました。



《コミュニティ広場周辺広域図》

### 2 基本構想策定の目的

コミュニティ広場の再編を行うに当たっては、中間市第5次総合計画や中間市公共施設等総合管理計画に掲げているとおり、市内に点在する公共施設の複合化・集約化や行政サービスの効率化・質的向上を目指した民間活力の導入など、多岐にわたる事項を検討する必要があります。

この基本構想は、コミュニティ広場の再編を進めるに当たって骨格となる考え方を整理するもので、この考え方に基づいて諸事項を検討し、コミュニティ広場の再編を適切かつ円滑に進めることを目的として策定しています。

### 1 基本構想の位置づけ

この基本構想は、コミュニティ広場の再編について、老朽化が進む公共施設を再生するとともに、市の中心拠点の中央に位置するメリットを活かし、余剰地を最大限有効活用することができるよう、現状や課題、基本理念、目指す方向性、必要な公共機能、事業手法等を整理するもので、コミュニティ広場の再編の計画検討のための指針と位置づけられるものです。

### 2 上位計画等との整合

コミュニティ広場の再編は、市の上位計画や関連計画等との整合を図りながら進めていく必要があります。

ここでは、中間市第5次総合計画と中間市公共施設等総合管理計画のみを掲載していますが、中間市都市計画マスタープランなど、現在、改定の過程にある関連計画等についても、改定内容を確認しながら整合を図っていきます。

〈中間市第5次総合計画〉

※一部抜粋

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、学校施設の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	公共施設等のマネジメント推進（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。

〈中間市公共施設等総合管理計画〉

※一部抜粋

基本方針	
	公共施設の適正配置と施設総量の縮減を図る
方針1	①公共施設(建築物)の新規整備の抑制 公共施設の複合化、転用等の実施が難しい場合に、真に必要な新規整備を行う場合は、ライフサイクルコスト等を十分に検討すると共に、財政状況に見合った「施設総量の最適化」を図りながら、新たな整備に対応するものとする。
	②既存施設の見直しと複合化、縮減 老朽化に伴い更新する場合は、施設機能を維持しつつ、周辺施設との複合化や集約化、又は他施設からの転用等について検討する。複合化が難しい施設の更新は、ライフサイクルコストを検討し、必要最小限の規模とする。
	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
方針2	①予防保全型の維持補修への転換 予防保全の考え方を取り入れることにより、施設の長寿命化及び財政負担の平準化を図る。その際、ライフサイクルコストの考え方により、改修・更新時の企画、設計段階において、その後の維持管理コストの最適化を検討する。 工事の実施にあたっては、財政状況を勘案し、緊急度の高いものから優先順位を付して行うように検討する。
	公共施設の効率的な管理運営を目指す
方針3	①維持管理コストの最適化 維持管理費の適正化を行い、その縮減を図る。効率的な施設管理を推進し、運営コストの最適化に取り組む
	②PFI等のPPPの活用 資産経営の推進にあたり、保有資産が抱える課題を公共部門がすべて対応するには限界がある。このため官民連携(PPP Public Private Partnership)の考え方を取り入れ、民間活力を導入していくことは市の公共施設の運営維持において有効となる場合がある。 〈民間活力の導入〉 「民でできることは民で」を基本に民間活力の導入を拡大していくことも検討する。そのため、事前に民間活力導入の可能性について民間との意見交換や情報交換を行うサウンディング調査、PFI法に基づく民間提案制度など、民間事業者からの発案を受け入れる工夫も講じつつ、民間活力の導入を検討する。

1 コミュニティ広場における現状と課題

コミュニティ広場における現状と課題は、次のとおりです。  
 なお、現状と課題に関する記述は、2025年5月末日を基準日としています。



《コミュニティ広場全体図》

(1) 旧市立病院

構造	階数	建設年 (築年数)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	3階	1978年 (46年)	8,404	6,468
現状		課題		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年度に閉鎖。現在は、カルテ保管庫のみ使用中</li> <li>・築年数が30年を超えており、外壁や設備等の劣化が目立つ。</li> <li>・解体を行う方針</li> <li>・病院跡地のため、土壌汚染リスクの高い土地である。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染調査の検討</li> <li>・解体時期の検討</li> <li>・カルテ保管庫の移転先の検討</li> </ul>		

## (2) 旧保健センター

構造	階数	建設年 (築年数)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
鉄筋コンクリート造	2階	1994年 (30年)	2,670	1,278
現状			課題	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・2024年度に機能を移転</li> <li>・現在は、生涯学習課仮事務所として使用中 (2025年度末以降に退去予定)</li> <li>・他の施設と比べて、建物の健全度は高いが、今後も活用するならば、長寿命化改修工事等が必要</li> <li>・築年数が30年を超えており、設備等の劣化が目立つ。</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ広場の一体的な整備を見据えると、用途を廃止したこの施設を活用するのは現実的ではないが、長寿命化改修等を実施した上で活用する選択肢も検討</li> <li>・解体を行うならば、解体時期や事業手法の検討が必要となる。 (解体を盛り込んだPPPの検討)</li> </ul>	

## (3) 体育文化センター

構造	階数	建設年 (築年数)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
鉄筋コンクリート造	2階	1978年 (46年)	17,766	3,721
件名\年度		2021	2022	2023
利用者数		43,901人	47,428人	51,918人
利用料・使用料収入		5,196千円	5,676千円	6,048千円
支出合計		45,359千円	48,895千円	47,526千円
現状		課題		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育施設として稼働中(指定管理)</li> <li>・市内最大の避難所機能</li> <li>・外壁や設備等の劣化が目立つ。</li> <li>・旧耐震基準であるが、耐震改修工事は未実施</li> <li>・解体・新築する方向で協議中</li> <li>・施設内は段差や階段が多く、エレベーター未設置</li> <li>・利用者数は増加傾向にある。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・早期に建物の安全性を確保する必要がある。</li> <li>・解体時期や事業手法の検討</li> <li>・他の公共機能との複合化・集約化を目指した整備の検討 (解体を盛り込んだPPPの検討)</li> <li>・バリアフリー等に配慮した施設整備</li> <li>・工事期間中の施設利用者への配慮の必要性。また、学校再編に伴う体育施設不足の懸念への対応。</li> </ul>		

(4) 旧子育て支援センター

構造	階数	建設年 (築年数)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
鉄筋コンクリート造	2階	1978年 (46年)	1,467	1,076
現状		課題		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年9月まで民間等に使用を許可している。</li> <li>・築年数が30年を超えており、外壁や設備等の劣化が目立つ。</li> <li>・公適債の除却期限(2027年3月)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体時期や事業手法の検討</li> </ul>		

(5) 市民図書館

構造	階数	建設年 (築年数)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
鉄筋コンクリート造	2階	1987年 (37年)	4,722	1,908
件名\年度		2021	2022	2023
利用者数		27,600人	35,996人	37,257人
利用料・使用料収入		0千円	0千円	0千円
支出合計		49,817千円	49,516千円	56,456千円
現状		課題		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・稼働中の施設(指定管理)</li> <li>・築年数が30年を超えており、設備等の劣化が目立つ。</li> <li>・他の施設と比べて、建物の健全度は高いが、今後も活用するならば、長寿命化改修工事等が必要</li> <li>・利用者数は増加傾向にある。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ広場の一体的な整備の方向性を見極めながら、新築すべきか長寿命化改修で対応すべきか等、慎重な検討が求められる。</li> <li>〈解体を行う場合〉</li> <li>・解体時期や事業手法の検討(解体を盛り込んだPPPの検討)</li> <li>・解体工事期間中の図書館の運営方針や蔵書の保管場所等についての検討</li> <li>・他の公共機能との複合化を目指した整備の検討</li> <li>・バリアフリー等に配慮した施設整備</li> </ul>		

(6) 旧中央公民館

構造	階数	建設年 (築年数)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
鉄筋コンクリート造	3階	1978年 (46年)	4,645	2,156
現状			課題	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年度に機能を移転し、閉館</li> <li>・2025年度に解体工事終了予定</li> <li>・旧子育て支援センターの裏にある陶芸所は稼働中</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>・陶芸所の機能移転や既存施設の解体についての検討が必要 (解体を盛り込んだPPPの検討)</li> </ul>	

(7) その他

① 用途地域

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリア全体が第1種住居地域であり、商業施設の建設が難しい。</li> <li>・用途地域変更に向けて調整中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間活力を活かした開発を行うならば、用途地域を商業地域に変更する必要がある。</li> </ul>

② 民有地

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧中央公民館の南側、市民図書館西側の位置に、コミュニティ広場に隣接する約900㎡の民有地がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ広場の整備方針等を踏まえ、用地買収の必要性を検討する必要がある。</li> </ul>

③ 旧鳴王寺ポンプ場

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃止されている施設</li> <li>・2022年度に公共施設管理課から所管課の建設課に解体等の検討を依頼している。</li> <li>・旧中央公民館の西側の通路上にあり、通行時はこの施設を迂回する必要があるが生じている。そのため、再編後に人通りが増えた場合、危険性が高まる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体の必要性を検討</li> <li>・解体を行うならば、解体時期や事業手法の検討が必要となる。 (解体を盛り込んだPPPの検討)</li> <li>・旧中央公民館の西側の歩道整備を検討</li> </ul>

## 2 複合・集約を検討すべき他の公共施設

施設名	建築年 (築年数)	現状等
弓道場	1979年 (45年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中間市社会教育施設等あり方検討委員会報告書において、「市外の類似施設における広域利用を踏まえた上で、廃止時期を判断する」という基本的な方針が示され、同時に「市内に代替施設がなく、僅かながら利用者もいるため配慮をお願いしたい」との意見も出ていることから、利用者へ配慮をしつつ、方針に沿って対応する必要がある。</li> <li>・築年数が30年を超えており、設備等の劣化が目立つ。</li> <li>・耐震改修工事未実施</li> </ul>
ジョイパルなかま庭球場	1998年 (26年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同報告書において、「類似施設である屋島庭球場を廃止した場合、集約化する」という基本的な方針が示されている。</li> <li>・施設の健全度は比較的高い。</li> </ul>
屋島庭球場	1986年 (38年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同報告書において、「類似施設であるジョイパルなかま庭球場に集約化(統合)」するという基本的な方針が示されている。</li> <li>・駐車場が狭く、施設稼働率が低い。</li> <li>・築年数が30年を超えており、設備等の劣化が目立つ。</li> </ul>
武道場天道館	1971年 (53年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同報告書において、「代替施設が使用可能となった場合は、廃止する」という基本的な方針が示されている。</li> <li>・築年数が30年を超えており、設備等の劣化が目立つ。</li> <li>・耐震改修工事未実施</li> </ul>
市立小中学校プール	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各学校にあるプールを集約し、市民プールをコミュニティ広場などに配置する選択肢を検討(※学校再編との連動が必要)</li> </ul>
市役所 本館	1969年 (55年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備等の劣化が目立つ。</li> </ul>
市役所 別館	1994年 (30年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別館の耐用年数に合わせるために、本館の長寿命化改修工事を行う方針となっている。</li> <li>・市民の利便性向上のため、市役所機能の一部移転も選択肢の一つとして検討</li> </ul>
市民会館 なかまハーモニーホール	1996年 (28年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の利便性向上のため、コミュニティ広場内への機能の一部移転も選択肢の一つとして検討</li> </ul>

## 1 基本理念

中間市第5次総合計画では、本市の将来像として『夢がかなうまち なかま』を掲げています。この言葉には、次のような思いが込められています。

1977(昭和52)年に制定された市民憲章は、市民がみんなで約束ごとをつくり、みんなでこの決まりを守り、「豊かなまちづくり」を進めていこうというものです。「豊かなまちづくり」には「住みたくなるまちづくり」の意味が込められており、その指標とされるべきものとして、心に潤いを持たせ、豊かな心を育てていくための手がかりを見つけてくれるものとされています。この「住みたくなるまちづくり」を目指すには、中間市は「夢」がかなうまち、「夢」をつかめるまちであるべきだと考えています。

中間市民が願う市民憲章を基本に、豊かな自然環境や立地を活かしながら、温故知新を旨として、限られた行政資源を有効活用しつつ経済や社会の変化に対応し、将来にわたって持続可能となる「夢がかなうまち なかま」を目指したまちづくりを進めます。

この将来像を実現するためには、本市の魅力向上を図ることにより、若い世代の流入と住民の定着を促すことに加え、地域資源の増加へとつなげていく好循環を生み出すことが重要です。

中間市第5次総合計画より抜粋

コミュニティ広場再編は、この考え方を基本理念として進めていきます。

## 2 コンセプトと目指す方向性

コミュニティ広場が担う市の中心拠点としての役割や基本理念等を踏まえ、このエリアの整備におけるコンセプトを次のとおり掲げます。

### 『夢応援テーマパーク ～あらゆる人々が集い、楽しみ、学び、そして輝く～』

テーマパークには、遊園地のような娯楽中心のものだけでなく、歴史等を題材にするなど社会教育を重視しているものや職業体験ができるものなど、様々な類型があります。テーマパークの運営には、多くの人々が足を運びたいようなゲストをわくわくさせる斬新な仕掛けや、全てのゲストが快適に過ごすことができる環境を整える心配りが大切であり、それによってゲストは、笑顔になり、非日常体験や感動体験、多くの学びなどを得ることができます。

「住みたくなるまちづくり」を目指すに当たって、このようなおもてなしの精神は、市の魅力を向上させるための重要な要素となります。

コミュニティ広場の再編においては、「夢を応援する」をテーマに、あらゆる人々が集い、楽しみ、学ぶことができるテーマパークのような複合施設の整備を目指します。また、再編によって生み出される効果を最大化させることができるよう、エリア内の各施設が良い相乗効果を生むような一体的整備を検討していきます。

基本理念やコンセプトを踏まえ、目指す方向性を次のとおり整理します。

#### 目指す方向性 1

若い方はもちろん、年配の方、障がいのある方など、あらゆる人々が集い、楽しみ、学び、主役になれる空間の創出

#### 目指す方向性 2

様々な世代が交流し、多くの仲間をつくることのできる場の提供

#### 目指す方向性 3

バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した次世代型・全世代型施設の配置

#### 目指す方向性 4

ICT等の活用による施設運営等の効率化・質的向上の実現

#### 目指す方向性 5

市民の安全安心な暮らしを守る防災の中心拠点としての機能の確保

#### 目指す方向性 6

複合化・集約化等による効率的で将来にわたり持続可能な施設の配置

#### 目指す方向性 7

積極的な官民連携の推進による行政サービスの最適化・最大化の実現

## 3 必要となる公共機能

基本理念やコンセプト、目指す方向性等を踏まえて 第3章で掲げた課題の検討を行い、必要な機能等についての想定を次のとおり整理しました。

この基本構想では、整備の基本的な方向性を示すにとどめ、基本計画策定時に具体的な機能を検討し、整備方針を固めていくこととなります。

機能等	検討すべき方向性の例	
スポーツ機能	必須	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内のスポーツ施設を複合・集約し、総合体育館を新設。多くの競技が実施可能な中規模・多機能スポーツセンターの設置を目指す。</li> <li>・学校プールとしても利用できる市民プールの設置を積極的に検討する。</li> <li>・防災拠点として、避難所機能や災害時の緊急対応を想定した機能整備が求められる。</li> <li>・安全確保の観点から、最優先での整備が必要。</li> </ul>
図書機能	必須	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ広場の一体的な整備の方向性を見極めながら、また、サウンディング（民間事業者との対話）等を通して新築すべきか長寿命化改修で対応すべきか等、引き続き検討する。</li> </ul>
生涯学習機能	必須	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共機能の集約及び複合を行う場合、各機能において共用が可能な会議室は必須となる。その他必要な諸室については、引き続き検討。</li> </ul>
教育支援機能	要検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適応指導教室等の配置について検討を行う。</li> </ul>
文化機能	要検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の利便性向上のため、市民会館の機能の一部移転も選択肢の一つとして検討する。</li> </ul>
市役所機能	要検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の利便性向上のため、市役所窓口機能等の一部移転も選択肢の一つとして検討する。民間開発ゾーンにテナントとして配置することも検討する。</li> </ul>
診療所機能	要検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・60代以上の方を中心として、市民のニーズは高い。一体的整備の方向性を見極めながら、民間診療所誘致の必要性や可能性を検討。</li> </ul>
交流機能	要検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代が交流できる空間の創出を検討（カフェ、イベント広場、芝生広場など）</li> </ul>
にぎわい創出機能等	必須	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設置する公共施設と良い相乗効果を生み、市のにぎわいをもたらす商業施設を官民連携等を活用して整備する方向で検討を行う。（アミューズメント施設、体験型学習施設、温浴施設、住居系施設、隣接する曲川を活かしたオープンカフェ等の設置 など）</li> </ul>

4 既存施設と余剰地の整備方針等

(1) 既存施設の解体方針

既存施設の整備のうち解体工事に関しては、コミュニティ広場の再編をスムーズに進めるため、着手できるところから着実に実行していくことが求められます。一方、PPPの活用など、財政負担に配慮した手法を選択していくことも重要となります。これらを踏まえ、解体工事の実施方針を次のとおり整理しました。

施設名	方針	備考
旧市立病院	早期着手	土壌汚染リスクの高い土地であることから、しっかりと土地の安全性確保を図る必要がある。そのため、土壌汚染調査の検討に早期に着手し、計画的に解体を進めることとする。
旧保健センター	解体	建物の健全性は比較的高いが、既存の建物を活用することとなると、このエリアの一体的な整備を行う上で大きな支障となることが容易に想像できる。サウンディング等により、良い活用案が出されない限り、解体の方針とする。PPPを活用した解体も検討。
体育文化センター	新設後解体	市内の体育施設が不足している現状と解体中に利用できる代替施設がないことを考えると、新たな施設を建設した後に既存施設を解体するのが妥当である。解体のタイミングを考慮すると、PPPを活用した解体も十分に考えられる。
旧子育て支援センター	早期解体	公適債の除却期限である2027年3月までに解体を実施する。
市民図書館	検討継続	建物の健全性が比較的高いため、図書機能としてだけでなく、幅広い活用方法を検討する必要がある。ただし、サウンディング等を通して、解体すべきであるという結論に至る可能性もある。
旧中央公民館	解体	2025年に解体工事完了予定。今後、陶芸所の解体に向け調整を行う。
旧鳴王寺ポンプ場	解体	長く使用されていない施設であり、再編後の利便性や安全性に影響を及ぼす可能性があることから、この機会に積極的に解体を検討する。PPPを活用した解体も検討。

## (2) 余剰地の活用方針

コミュニティ広場の再編では、必要な公共機能を十分に確保しつつも、市全体における公共施設の適正配置の観点から、施設の複合化や集約化を進め、施設総量の最適化を図っていくことが重要です。

複合化や集約化により生まれる余剰地に関しては、コミュニティ広場がまちづくりの中核を担う重要な土地であることに鑑み、安易に切り売りすることなく、土地の価値を活かし、地代収入等により財政負担の軽減が期待できる事業用定期借地権設定の事業手法等を用いた公的不動産(PRE)の有効活用を積極的に検討し、将来にわたり持続可能な施設を設置することにより、より質の高い、効率的な行政運営の実現を図ることが可能になると考えられます。

また、エリア内の施設のそれぞれが良い相乗効果を生むような一体的整備を行うことが非常に重要ですが、体育文化センターのように安全確保の観点から早急な対応が必要な施設もある中、エリア全ての整備を一つの事業として計画するとすると、計画策定に期間を要してしまうことが懸念されます。したがって、公共施設を整備する公共施設ゾーンと、その余剰地を活用して民間施設を整備する民間開発ゾーンに分け、公共施設ゾーンの再編を先行して行うことも有効な手段の一つであり、今後、これら課題に柔軟に対応しながら再編を進めていきます。

## 整備例(1) 旧中央公民館側を公共施設ゾーンとする場合

- ①公共ゾーン整備→体育文化センター・旧市立病院 解体→②民間開発ゾーン整備  
(旧中央公民館側) (旧市立病院側)

〈メリット〉早期に公共施設の整備に着手できる可能性が高い。

〈デメリット〉土壌汚染リスクの課題がある旧市立病院側が民間開発ゾーンとなるため、民間活用のハードルが高くなることが予想される。



整備計画イメージ (※メイン通り側からの視点)

### 整備例(2) 旧市立病院側を公共施設ゾーンとする場合

旧市立病院解体→①公共ゾーン整備→体育文化センター解体→②民間開発ゾーン整備  
 (旧市立病院側) (旧中央公民館側)

〈メリット〉民間活用において、旧市立病院の土壌汚染リスクを回避できる。  
 〈デメリット〉旧市立病院跡地の安全性確保を行った後の解体及び整備となるため、  
 公共施設の整備に期間を要することが見込まれる。  
 その場合、旧中央公民館側の土地を活用し、一部の公共機能を先行して  
 整備することも考えられる。



整備計画イメージ (※メイン通り側からの視点)

### (3) 民有地への対応方針

民有地への対応については、コミュニティ広場の再編をよりよいものとするため、  
 地権者との対話を通して用地買収の可能性を探り、また、コミュニティ広場の整備  
 方針に関するサウンディング等を通して必要性を検討しながら、方針を決定してい  
 くこととします。

## (4) 再編後イメージ



《再編後イメージの一例》

※施設利用のイメージがしやすいよう、メイン通り側からの視点としています。

※民有地の用地買収に関しては、前述のとおり今後の検討事項としていますが、この図では用地を取得した場合の再編イメージとなっています。

※旧中央公民館側に公共施設ゾーンを配置したと仮定し、作成しています。

※あくまでイメージの一例として示しています。

詳細については、サウンディング等を通じて検討し、決定していきます。

## 1 事業手法の検討

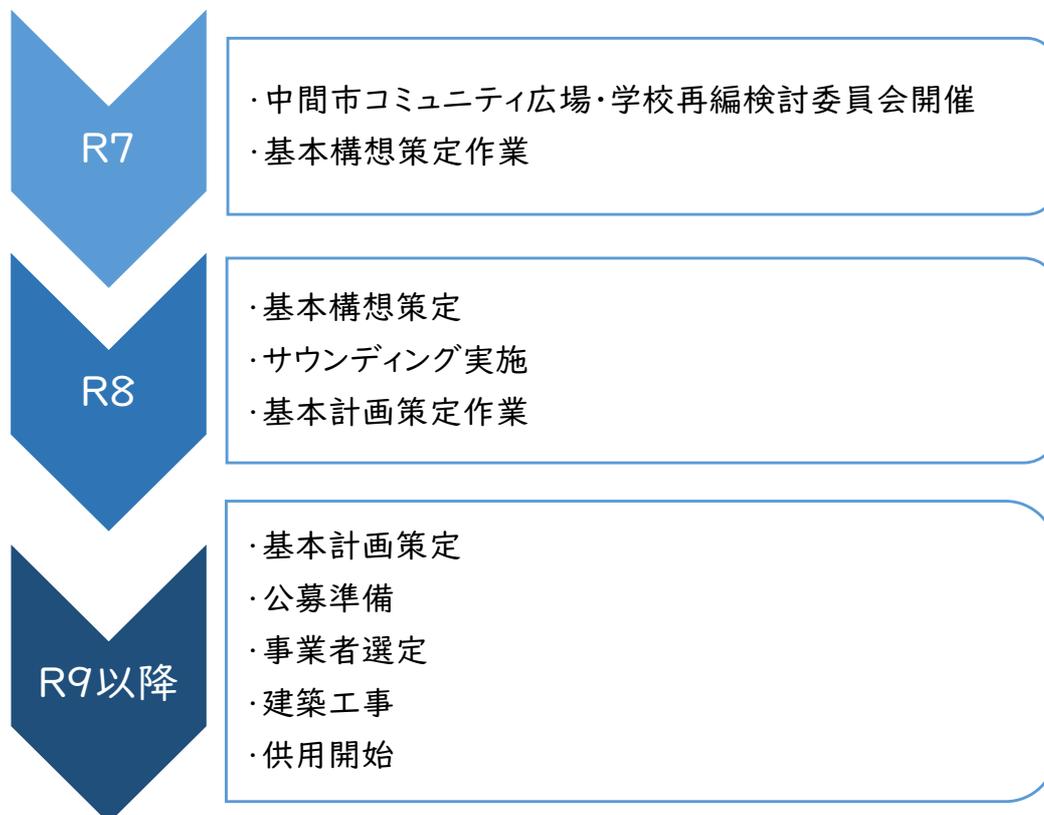
コミュニティ広場の再編では、社会教育施設等を複合・集約して公共施設を整備する公共施設ゾーンとその余剰地を活用して民間施設を整備する民間開発ゾーンを融合させ、市民の利便性を向上させるとともに、にぎわいを創出するようなエリアの一体的整備を行うことが想定されます。

したがって、事業手法の検討に当たっては、従来型の公設公営方式に加えて、民間活力を活用することにより建設・運営コストの削減やサービスの質的向上が期待できるPPP（PFI方式、事業用定期借地権設定、指定管理者制度等）による事業方式についても、そのメリット・デメリット等を見極めながら、それぞれを比較検討して、最も適切な事業手法を選択していくこととします。

また、エリアや施設の名称については、ネーミングライツ制度の導入を積極的に検討していくこととします。

## 2 事業スケジュールの想定

稼働施設の状況や廃止施設の解体工事の進捗を考慮すると、工期をゾーンごとに分けて設定することも想定され、現状では具体的なスケジュール設定が困難ではありますが、整備方針で掲げた機能の実現に向け、サウンディング等を通して事業手法等の検討を行い、なるべく早期の供用開始を目指し、今後、基本計画として整理していくこととします。



《事業スケジュールの想定》