

吉野ヶ里町統合庁舎及び中心地づくり基本構想

令和3年3月

吉野ヶ里町

目 次

1. はじめに	1
1.1 背景と目的	1
2. 現況整理	2
2.1 吉野ヶ里町の現状	2
2.2 上位関連計画の整理	5
2.3 既存公共施設の状況	6
3. 統合庁舎含む中心機能集約に係る検討	7
3.1 既存施設の課題整理	7
3.2 中心機能集約の必要性検討	8
4. 中心地の位置づけ	9
4.1 基本理念及びコンセプトの設定	9
5. 統合庁舎及び中心機能の規模検討	11
5.1 導入すべき機能の検討	11
5.2 導入すべき機能の規模算出	15
6. 中心地適地案の抽出	19
6.1 適地抽出条件の整理	19
6.2 適地案の抽出と評価	20
7. 実現化方策の検討	36
7.1 事業手法の検討	36
7.2 概算事業費の算定	37
7.3 補助メニューの整理	38
7.4 概略事業スケジュール	39
7.5 現庁舎の活用方針	40
8. 今後の課題	44

1. はじめに

1.1 背景と目的

吉野ヶ里町は、平成 18 年 3 月に旧三田川町、旧東脊振村の 2 町村が合併し誕生し、それ以来、それぞれ旧町村の中心部に拠点を有するまちの構造を維持してきました。庁舎については、分庁方式を採用し、三田川庁舎と東脊振庁舎の 2 つの庁舎で連携しながら町を運営してきましたが、施設の老朽化が進み、長寿命化や建て替え等の判断が求められ、「第 2 次吉野ヶ里町総合計画」や、「吉野ヶ里町国土利用計画」において、町の新たな中心地を形成することが明記されています。

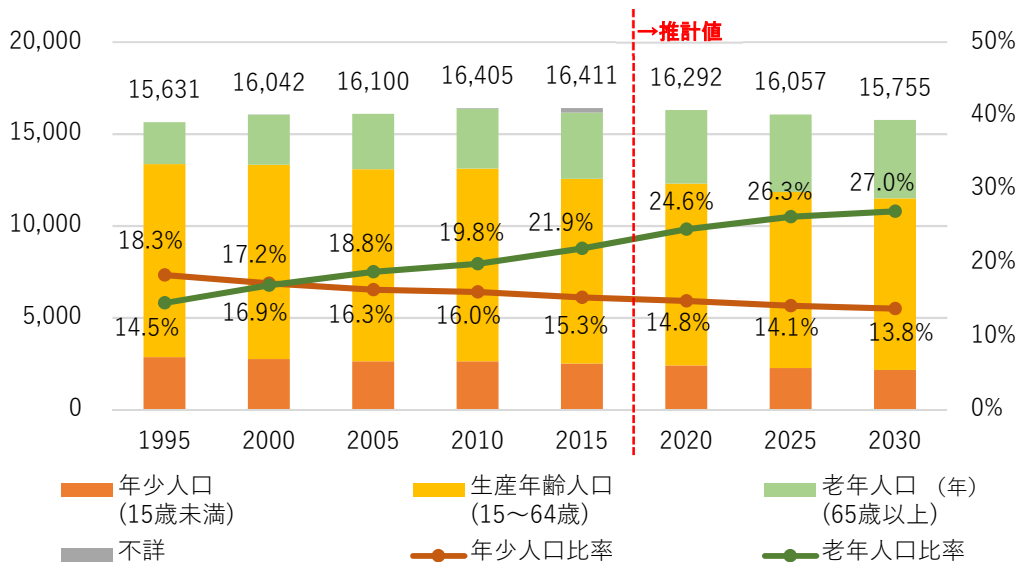
このような背景を踏まえ、吉野ヶ里町では令和 2 年 3 月に策定した「令和元年度第 2 次吉野ヶ里町国土利用計画」を策定し、また令和 2 年度は「吉野ヶ里町公共施設等個別施設計画」において、統合した新庁舎の建設を推進していくことを決めました。これらを踏まえ、本町の新たな中心機能の核となる統合庁舎の適地抽出及び本町にふさわしい中心地の基本構想を策定するものです。

2. 現況整理

2.1 吉野ヶ里町の現状

2.1.1 人口推移

本町の人口推移は、以下のとおりです。2015年をピークに減少に転じています。人口減少、少子高齢化が進行しており、地域の活力低下が懸念されます。



吉野ヶ里町の人口推移

出典：国勢調査（H2～H27）、
H30.3 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

2.1.2 立地特性

本町は、平成18年に旧三田川町と旧東脊振村が合併して誕生しました。合併時のそれぞれの中心地を残し、2つの生活拠点とする2拠点構造を形成しています。



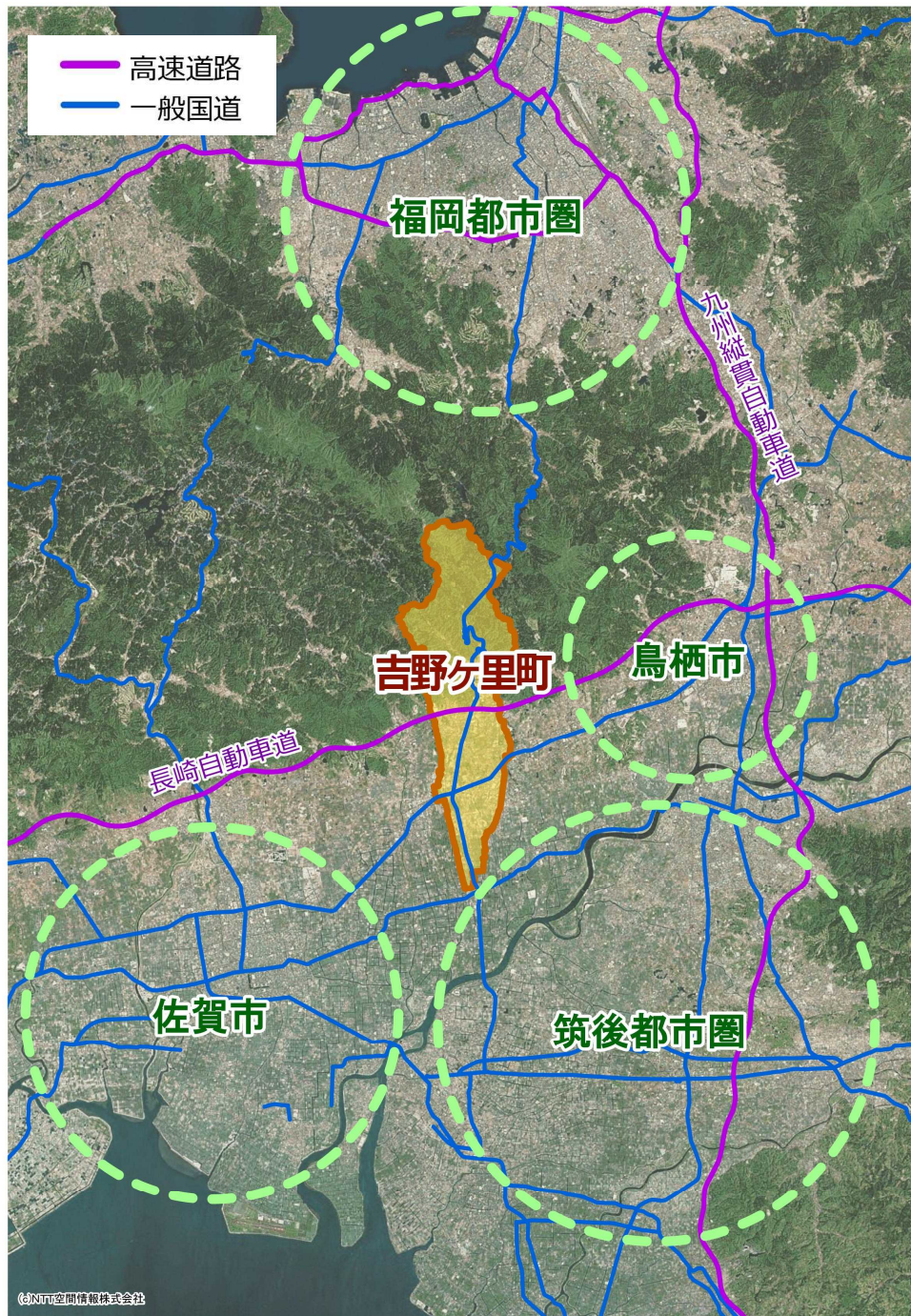
吉野ヶ里町位置図

出典：国土数値情報 H17 行政区域境界データ
(<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/index.html>)

2.1.3 立地状況

本町は佐賀県の東部エリアに位置し、広域的には福岡都市圏や佐賀都市圏をはじめとする主要な都市圏へのアクセス利便性が非常に高いエリアに位置しています。

その中でも、「吉野ヶ里遺跡」に関連しては全国的にもネームバリューが非常に高くなっています。



吉野ヶ里町広域立地図

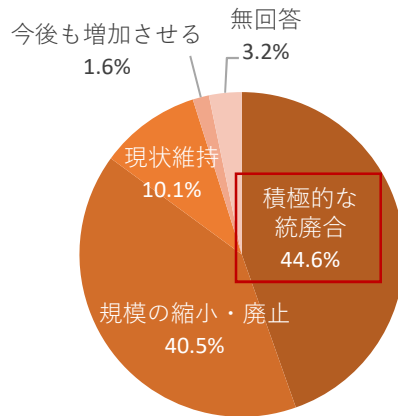
出典：国土数値情報 R2 行政区域界データ、R1 高速道路時系列データ、
H27 緊急輸送道路データ、(<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/index.html>)
Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

2.1.4 町民ニーズの把握

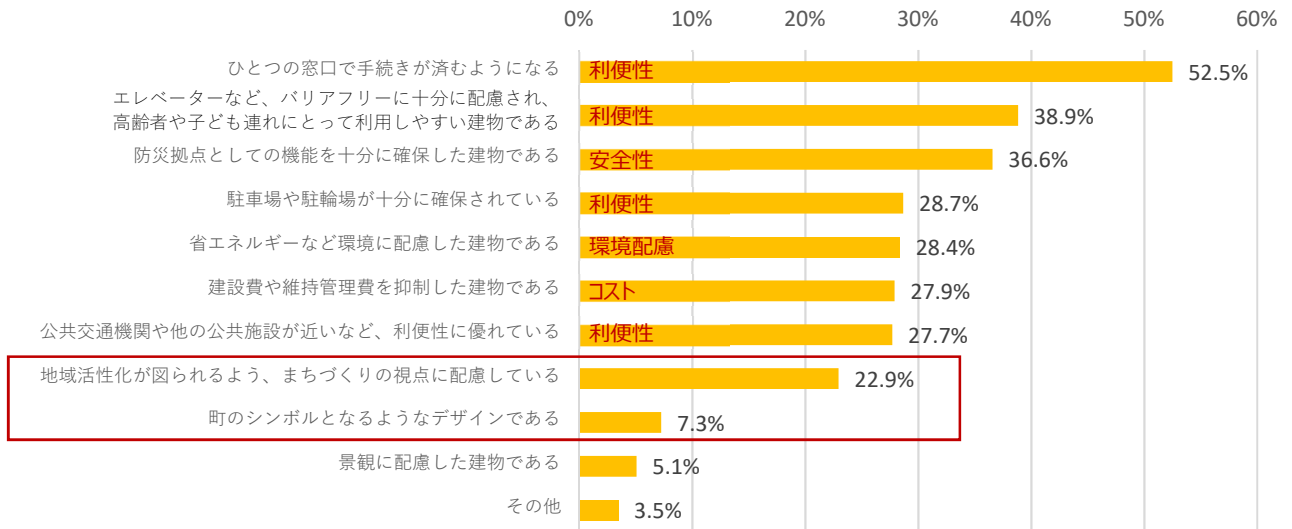
過年度に行ったアンケート調査結果のうち、公共施設の見直しに関する項目を下記に整理しました。公共施設の見直しについては、積極的な統廃合を要望するとともに、利便性、安全性、環境配慮などの基本的な機能に加え、まちづくりの視点にも一定のニーズが見られることや、一方で図書館への要望が多いことから、学びや交流の場など主体的な利用を行う機能への潜在ニーズが確認できます。

過年度アンケート調査結果

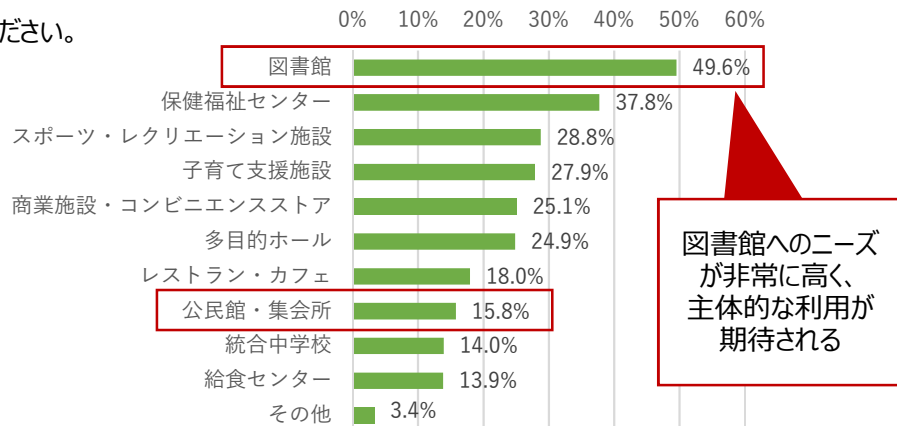
【問5】 将来の公共施設の見直し方についてあなたの考えに近いものを1つ選んで、番号に○をつけてください。



【問7】 新庁舎建設において、特に重視することの番号に3つまで○をつけてください。



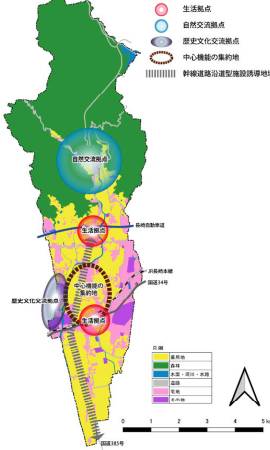
【問8】 今後、中心機能の集約地に整備する施設を検討していくにあたり、「一緒にあるとよい施設」の番号に3つまで○をつけてください。



2.2 上位関連計画の整理

本町の主な上位関連計画において、中心地形成や中心機能の集約に関連する内容を整理し、以下に示します。過年度までの検討でも、中心機能の集約化による魅力や町民サービスの向上が謳われています。

上位関連計画

出典	位置づけ
総合計画	<ul style="list-style-type: none"> ●方針 2 みんなでつくるまちづくり 施策 4 自立した自治体経営の推進 行政機能の効率化のため、庁舎を含む公共施設の統廃合などを促進します。 ●方針 3 ゆとりと潤いのあるまちづくり 施策 1 土地の有効利用と移住・定住の促進 地域の特性・役割を意識したまちづくりを進め、中心機能の集中による市街地整備を推進します。
国土利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ●都市構造：中心機能の集約地 全町民対象の中核的な行政機能及び文化・交流機能の集約地 ●利用区分別の町土地利用の基本方向（6）その他 旧 2 町村庁舎等に分散した行政機能を統合するなど、充足していない公共施設等の整備の検討を踏まえ、新たな中心機能の集約地の形成を図る必要がある。
国土利用計画 （内部資料）	<ul style="list-style-type: none"> ●計画目標 1：都市構造の再構築を図るため新たな拠点形成を目指します ●土地利用計画の展開方針：中心機能の集約 ・新しい機能の導入や既存施設の集約、 無秩序な開発を抑制するための中心機能の集約地の検討 ・全町一体となった都市構造の検討 ●導入機能 ・連携強化のための行政機能の一体化 ・図書館、文化交流施設等の不足機能の導入 ●中心機能の集約化 土地の有効活用/中心機能の強化/ライフライン整備の効率化 /新導入機能による魅力や町民サービスの向上 
公共施設等 総合管理計画 （H29.3）	<ul style="list-style-type: none"> ●施設類型ごとの基本方針（8）行政系施設 ・組織改正等により事務スペースが増減した場合には、効率的な配置や機能の移転集約等により、スペースの有効な活用と利便性の向上を図ります。 ・行政機能拠点としてはもちろんのこと、住民活動拠点、防災拠点など、町の中心施設としての機能充実を図ります。

2.3 既存公共施設の状況

既存の公共施設の築年数、劣化評価、面積、構造等の諸状況は以下のとおりです。ほとんどの公共施設が劣化評価 C 又は D となっており、老朽化など対策を講じる必要がある施設が多くなっています。

既存公共施設

名称	総合判定 (100点換算)		屋上・防水		内部		外壁・外建具		外溝		評点 合計
			重み	30	重み	10	重み	30	重み	30	
	ランク	総合点	劣化度	評点	劣化度	評点	劣化度	評点	劣化度	評点	
児童体育館	C	75	3.6	108	3.9	39	3.6	109	4.0	120	375
中央公民館	D	63	2.3	69	3.3	33	3.4	102	3.7	111	315
東脊振公民館(生活研修棟)	D	64	3.2	96	3.4	34	2.8	84	3.5	105	319
東脊振公民館(多目的ホール)	D	68	3.4	102	3.5	35	3.2	96	3.5	105	338
吉野ヶ里公園駅コミュニティホール	C	79	3.8	114	3.9	39	4.1	123	4.0	120	395
文化財資料室	C	71	3.5	105	3.9	39	3.3	100	3.7	110	354
三田川武道館	D	60	2.8	84	3.6	36	2.9	88	3.0	90	298
さざんか武道館	C	68	3.3	98	3.8	38	3.1	94	3.7	110	339
町民温水プール	D	59	3.0	90	3.2	32	2.4	72	3.3	100	294
三田川中央公園野球場(管理棟、内野スタンド)	C	66	3.3	98	3.5	35	3.3	98	3.3	100	330
東脊振温浴施設ひがせふり温泉山茶花の湯	B	81	3.8	114	4.3	43	4.0	121	4.2	126	404
さとやま交流館	A	94	5.0	150	4.9	49	4.7	142	4.3	130	470
東脊振地域産物加工販売施設さざんか千坊館	C	79	4.0	120	3.9	39	3.8	114	4.0	120	393
吉野ヶ里保育園 第1棟	D	64	3.2	96	3.2	32	3.0	89	3.5	105	322
吉野ヶ里保育園 第2棟	D	64	3.1	93	3.4	34	3.0	90	3.5	105	322
三田川児童館	C	76	3.6	108	4.1	41	3.7	112	4.0	120	381
三田川健康福祉センター(ふれあい館)	C	68	3.3	98	4.0	40	3.5	105	3.3	100	342
東脊振健康福祉センター(きらら館)	C	74	3.3	98	4.1	41	3.9	117	3.8	114	369
町民憩いの家	C	79	3.8	113	4.1	41	4.1	122	4.0	120	395
吉野ヶ里町役場三田川庁舎(新築部)	D	63	2.5	75	3.9	39	2.8	83	4.0	120	317
吉野ヶ里町役場三田川庁舎(増築部)	D	64	2.4	72	4.0	40	3.0	90	4.0	120	322
吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	D	61	3.3	100	3.6	36	2.0	60	3.6	108	304
横田地区農業集落排水処理施設	D	60	3.3	98	3.2	32	2.4	73	3.3	100	302

出典：「吉野ヶ里町公共施設等個別施設計画」(令和3年3月策定)

3. 統合庁舎含む中心機能集約に係る検討

3.1 既存施設の課題整理

吉野ヶ里町公共施設等個別施設計画においては、既存公共施設の施設利用優先度と単体優先度より、老朽化への対応の優先度を下記のように設定し、それぞれについて必要となる保全事業内容を整理しています。

保全事業内容		
対象施設	保全内容	優先度
中央公民館	予防保全に切り替えるための大規模改修が必用	優先度 1
東脊振公民館	予防保全に切り替えるための大規模改修が必用	優先度 1
吉野ヶ里保育園	予防保全に切り替えるための大規模改修が必用	優先度 1
吉野ヶ里町役場三田川庁舎	計画期間内に耐用年数を迎えるため、更新を検討	優先度 1
吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	予防保全に切り替えるための大規模改修が必用	優先度 1
三田川武道館	内装等の改修を計画	優先度 1
温水プール	事後保全型による機能維持保全とし、除却を検討	優先度 2
横田地区農業集落排水処理施設	計画期間内に屋根防水改修を計画及び用途変更による改修を計画	優先度 4
児童体育館	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 5
吉野ヶ里公園駅コミュニティーホール	計画期間内に屋上防水改修を計画	優先度 5
さざんか武道館	計画期間内に屋上防水・外壁改修を計画	優先度 5
三田川児童館	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 5
三田川健康福祉センター(ふれあい館)	給排水設備の更新を計画	優先度 5
東脊振健康福祉センター(きらら館)	計画期間内に屋上防水改修及び空調設備の更新を計画	優先度 5
町民憩いの家	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 5
三田川中央公園野球場 (管理棟・内野スタンド)	計画期間内に屋上防水・外壁改修を計画	優先度 6
東脊振地域産物加工販売施設 さざんか千坊館	計画期間内に外壁改修及び空調設備の更新を計画	優先度 6
文化財資料室	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 7
東脊振温浴施設 ひがしせふり温泉山茶花の湯	予防保全型の事業を実施(設備等の更新)	優先度 10
さとやま交流館	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 13

大規模改修が必要となる「中央公民館」「東脊振公民館」「吉野ヶ里保育園」「吉野ヶ里町役場東脊振庁舎」については、大規模改修の検討と合わせて、施設の更新・除却についても検討を行うこととしています。吉野ヶ里町公共施設等個別施設計画では、上記の施設の LCC（ライフサイクルコスト）を算出したうえで、「いずれの施設も、大規模改修を実施して築 65 年まで使用するより、大規模改修を実施せずに、三田川庁舎の建替え期限である 7 年間の維持補修に努めることが LCC の効率が良い」と整理しています。

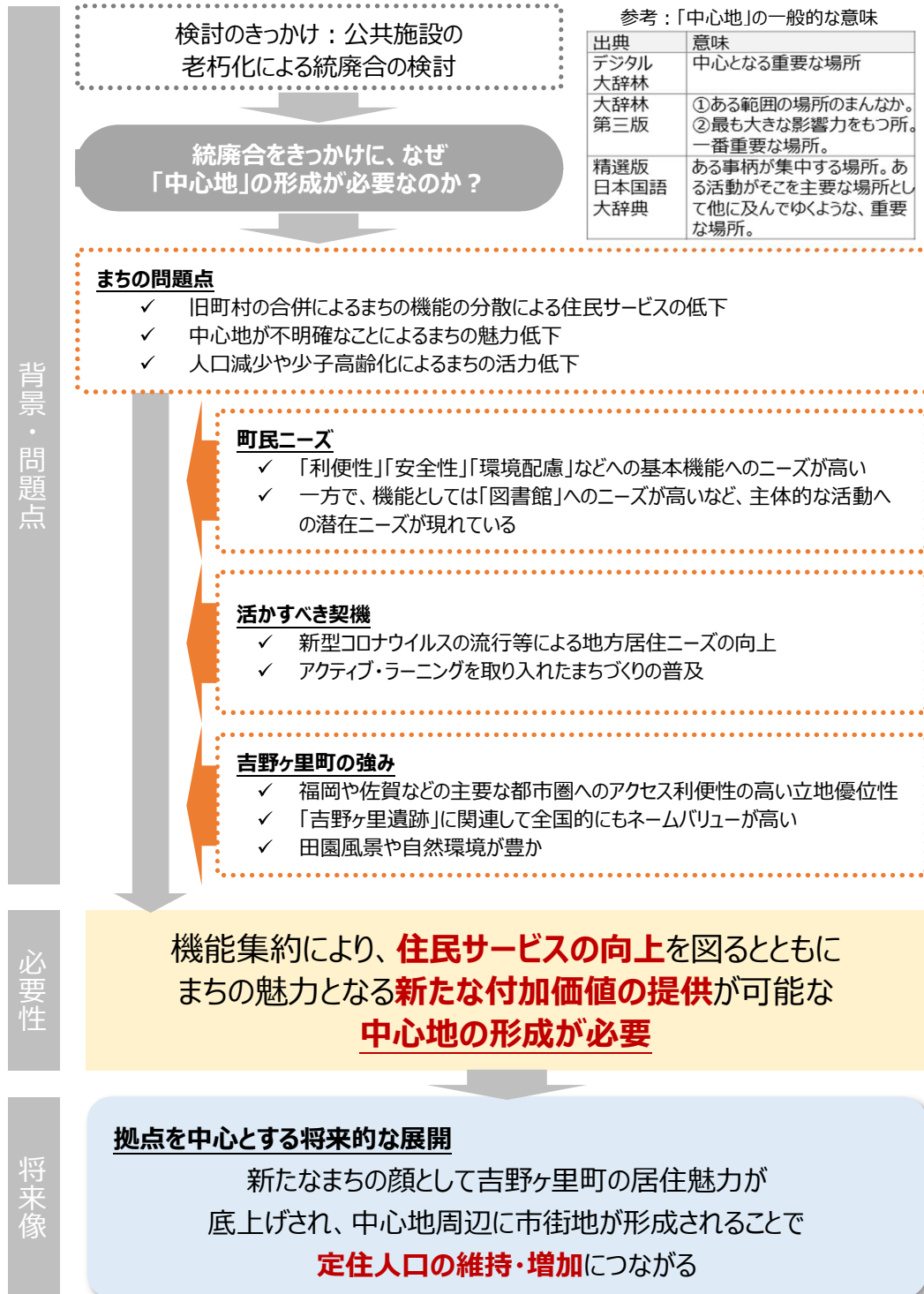
また、各施設の方針については、下記のとおり示されています。

- ・ 東脊振庁舎については、三田川庁舎と統合した新庁舎の建設を推進します。
- ・ 中央公民館、東脊振公民館については、総合管理計画における「市民文化系施設」の基本方針に基づき、施設の統廃合及び新庁舎との複合化を検討していきます。
- ・ 保育園については、総合管理計画における「子育て支援施設」の基本方針に基づき、建替えを含め、施設のあり方を検討することとします。

3.2 中心機能集約の必要性検討

まちの問題点・課題の解決を念頭に置き、町民ニーズ、活かすべき契機、吉野ヶ里町の強みを踏まえ、将来的には本町の居住魅力が底上げされ、定住人口の維持・増加につながるようなまちづくりを行う必要があります。

そのため、公共施設の老朽化をきっかけに、単なる長寿命化や統廃合に終わらせるだけでなく、「機能集約による住民サービスの向上」「まちの魅力となる新たな付加価値の提供」を行う中心地を形成し、目指す将来像の実現に近づくことが求められています。



4. 中心地の位置づけ

4.1 基本理念及びコンセプトの設定

4.1.1 吉野ヶ里町ならではの中心地の在り方（基本理念）

下記のような考え方にに基づき、中心地の必要性や町の将来像を実現することを目指します。それらを踏まえて、吉野ヶ里町ならではの中心地のあり方として、下記のような基本理念を設定します。

- ✓ 町民ニーズに見られる「利便性」「安全性」「環境配慮」を基本的な機能として盛り込み、**住民サービスの向上**につなげる。
- ✓ 行政サービスのスマート化や機能の集約により新たなサービスを提供することが可能になるとともに、**対面**でしか**享受できない新たな付加価値**の提供が可能になる。
- ✓ 立地優位性を活かして、高次的な機能を都市圏と連携しつつ、身近に必要な機能を中心地の付加機能として整え、町民の潜在的なニーズと捉えられる**「主体的な活動」の受け皿**を整える。



吉野ヶ里町ならではの中心地のあり方（基本理念）

- ① 機能集約の中心（利便性や安全性の追求による住民サービスの向上）
- ② **【新たな価値・付加機能】**町民の主体的な活動を「アクティブ・ライフ」と呼び、庁舎と親和性の高い「学び」「交わり」「憩う」などの受け皿を整え地域の活力向上につなげる
- ③ **【新たな価値・付加機能】**旧 2 町村合併のシンボル・町民の新たな活動及び心の拠りどころとして、町民（旧住民及び新住民＝移住者）や来訪者が集まり交流が生まれるしかけを構築し、賑わいを創出する

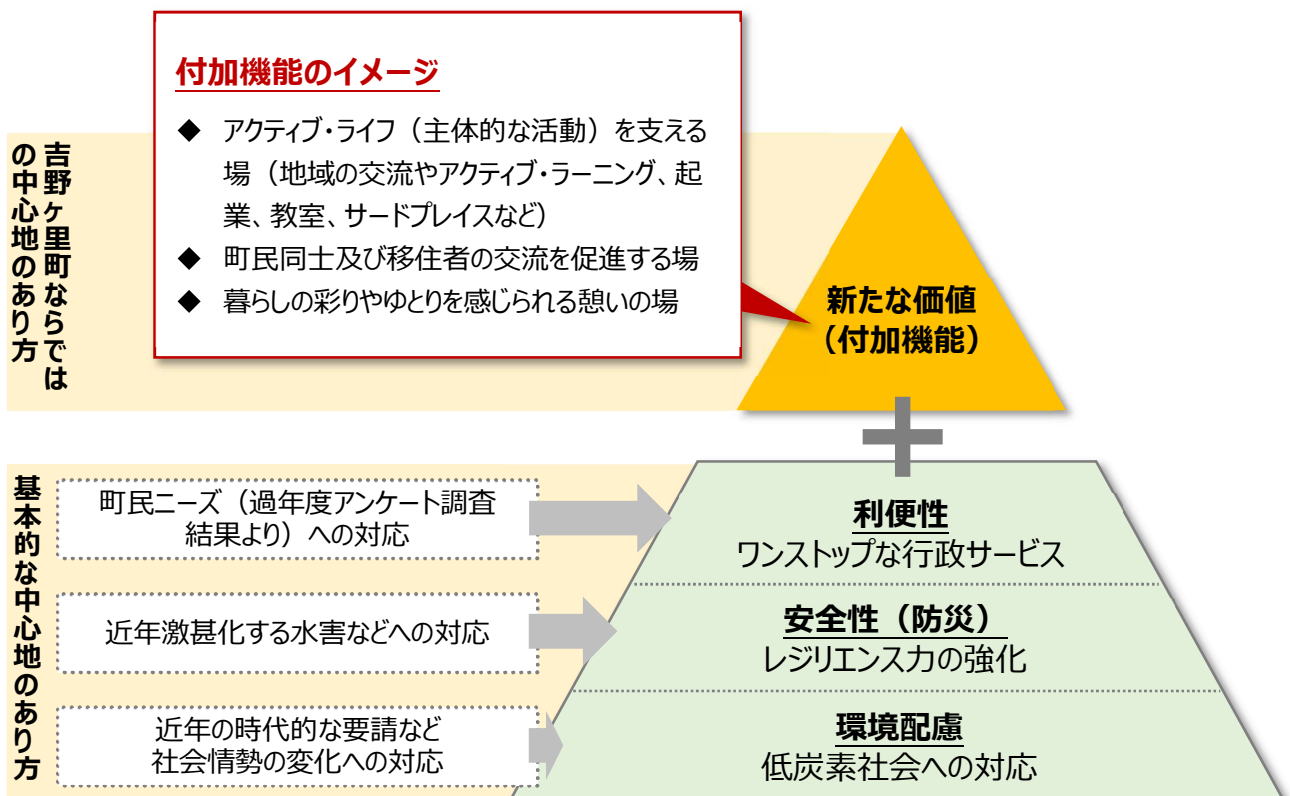
4.1.2 中心地のコンセプト

吉野ヶ里町ならではの中心地のあり方（基本理念）を踏まえ、中心地のコンセプトを下記のように設定します。また、中心地の構成イメージに示すように、中心地には利便性、安全性、環境配慮等の基本的な機能に加え、付加機能として吉野ヶ里町ならではの機能を盛り込むことを想定しています。

■ 中心地のコンセプト

本町への定住・移住ニーズを高め、
町民が集い賑わう、活動の中心地

■ 中心地の構成イメージ

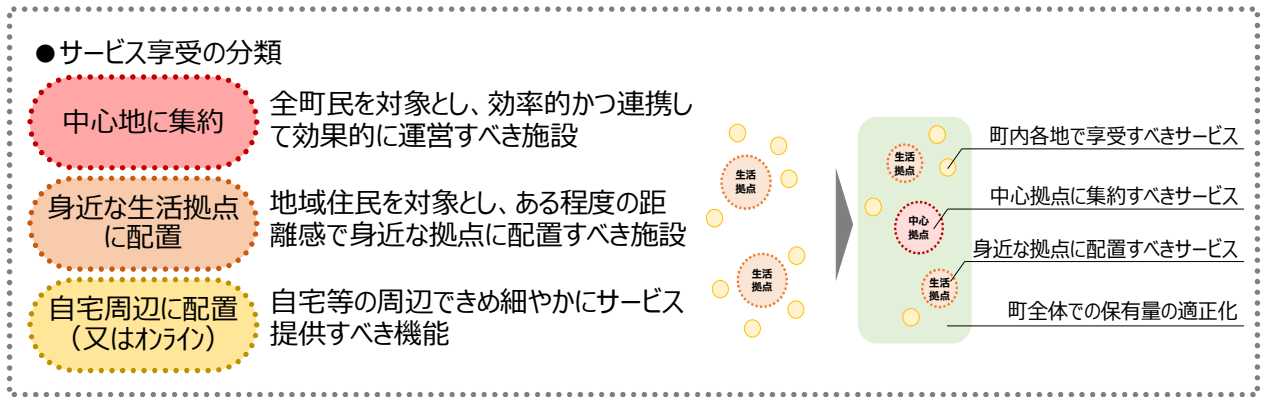


5. 統合庁舎及び中心機能の規模検討

5.1 導入すべき機能の検討

5.1.1 都市機能の段階構成

導入機能を検討するにあたり、まず町全体の都市構造・機能バランスにおいて、中心地に整備すべき機能を整理します。町全体の都市構造・機能バランスの中では、一般的には中心地に集約すべき機能として庁舎のほか、図書館、コミュニティセンターなどが考えられます。



▼国土利用計画（内部資料）に示された機能の整理

【一般の都市における中心機能の集約地の機能・施設メニュー：赤字は本町で必要な機能案】

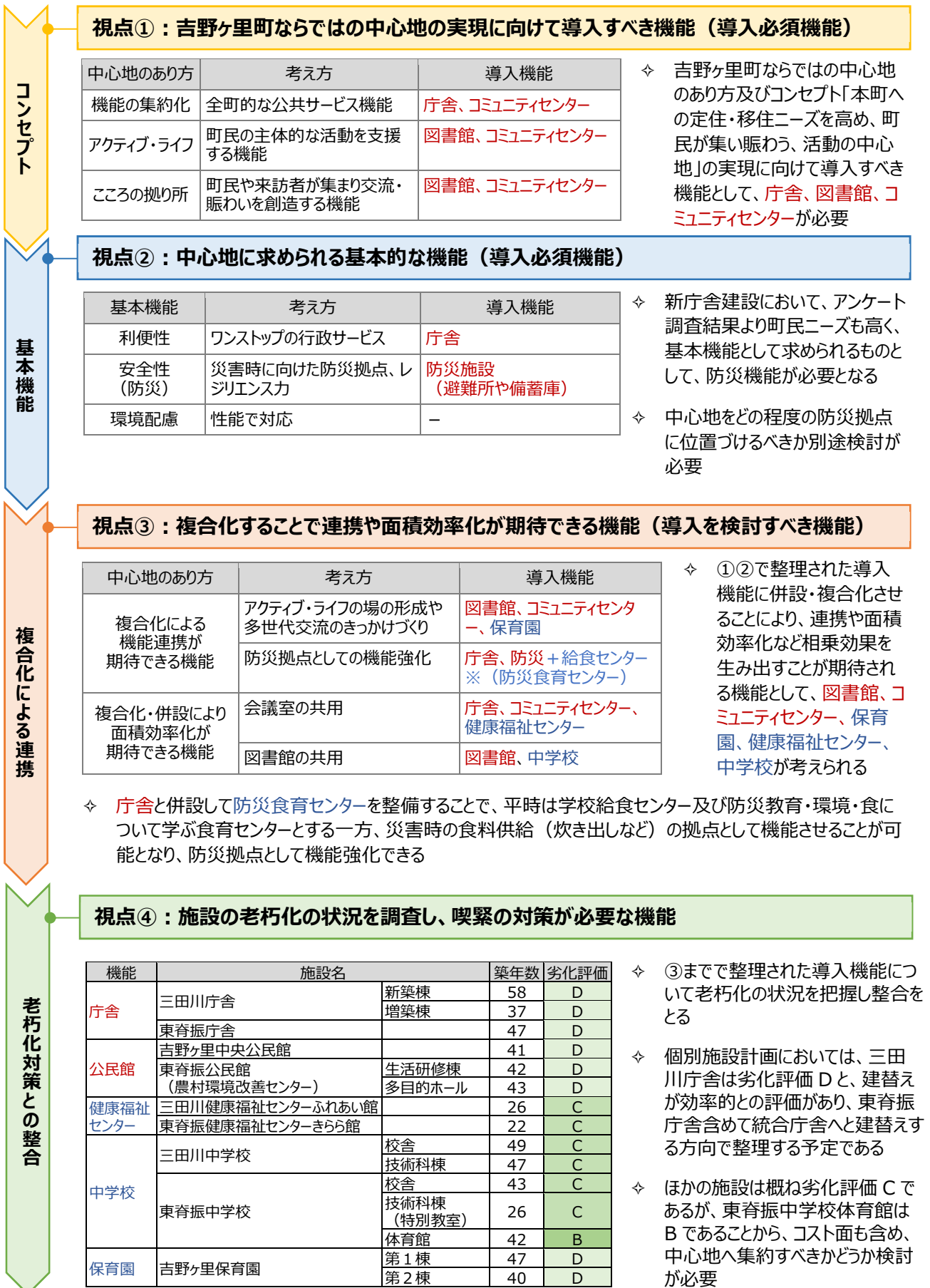
	中心機能の集約地	生活拠点
利用者の対象	全町民を対象とした機能	地域町民を対象とした機能
行政サービス	中枢的な機能（町役場）	行政窓口機能（出張所、コンビニ交付）
介護福祉	高齢者の介護福祉等の生活支援機能（福祉、障がい者等の相談窓口）	日常サービス機能（介護・見守り施設、デイサービス施設、地域活動支援センター等） 町内 39 地区で実施の計画
子育て	子育てに関する指導・相談の機能（児童福祉の相談窓口）	子育て支援機能（幼稚園、保育園、児童館、放課後児童クラブ）
医療	総合的な医療サービスが受けられる機能（病院、総合病院、2次医療施設）	日常的な医療が受診できる機能（診療所、歯科医院）
文化	文化・交流の拠点となる機能（多目的利用が可能なホール、歴史文化資料館等）	地域の文化活動を支援する機能（公民館、集会所等）
商業	多様なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能（スーパー、飲食店等）	日常的な買い物機能（生鮮食品店、日用品店、コンビニ等）
<参考> 自然環境や立地特性に合わせて整備する機能・施設		
スポーツ	総合的なスポーツ拠点となる機能（文化体育館、町民プール、武道館等）	
公園・レクリエーション施設	立地環境、資源を活用した公園・レクリエーション機能（温泉、森林公園、親水公園、都市公園等）	

▼分類を基にした公共施設の配置例

	行政	教育	子育て・福祉	交流・スポーツ
中心地	庁舎			図書館、コミュニティセンター
生活拠点	行政窓口機能（支所など）	中学校、小学校	健康福祉センター、幼稚園、保育園、児童館	公民館
その他		給食センター		観光施設、文化体育館、町民プール、武道館など

5.1.2 導入機能の検討

下記のフローに基づいて、導入機能の検討を行います。



吉野ヶ里町ならではの中心地の形成に向けて、導入すべき機能として**庁舎、図書館、コミュニティセンター（公民館）、防災施設**、導入を検討していくべき機能として**健康福祉センター、中学校、保育園、防災関連機能**が整理されます。

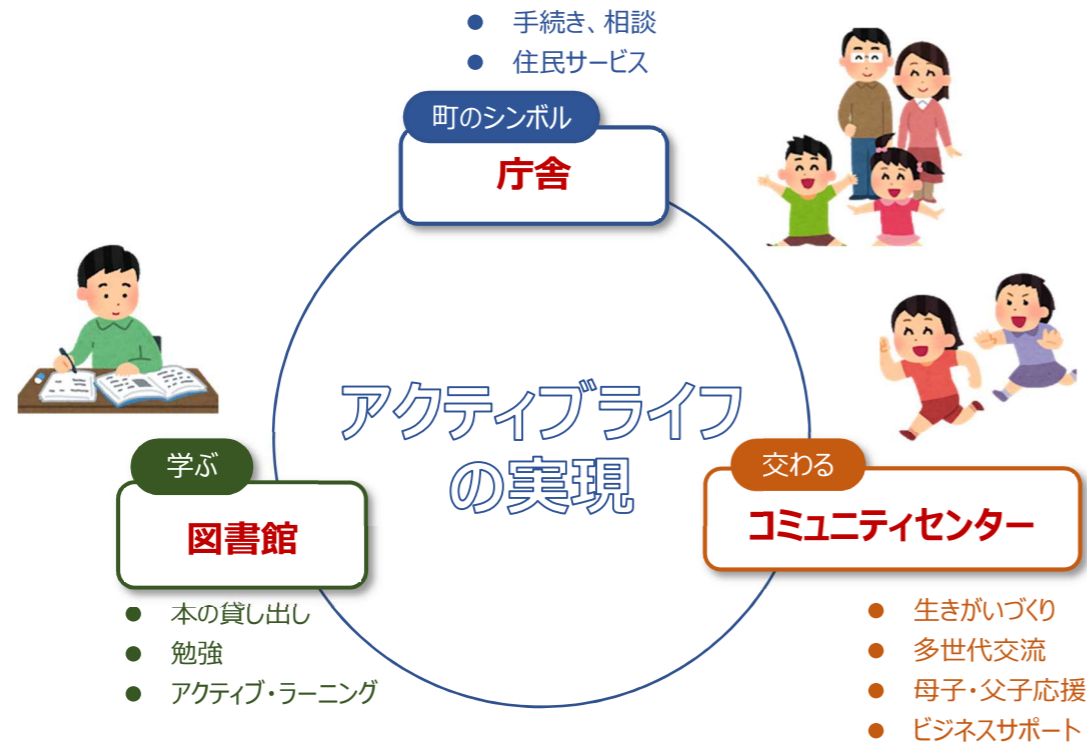
導入機能の整理

分類	機能
必須機能	庁舎、図書館、コミュニティセンター（公民館）
導入を検討していくべき機能	健康福祉センター、中学校、保育園、防災関連機能

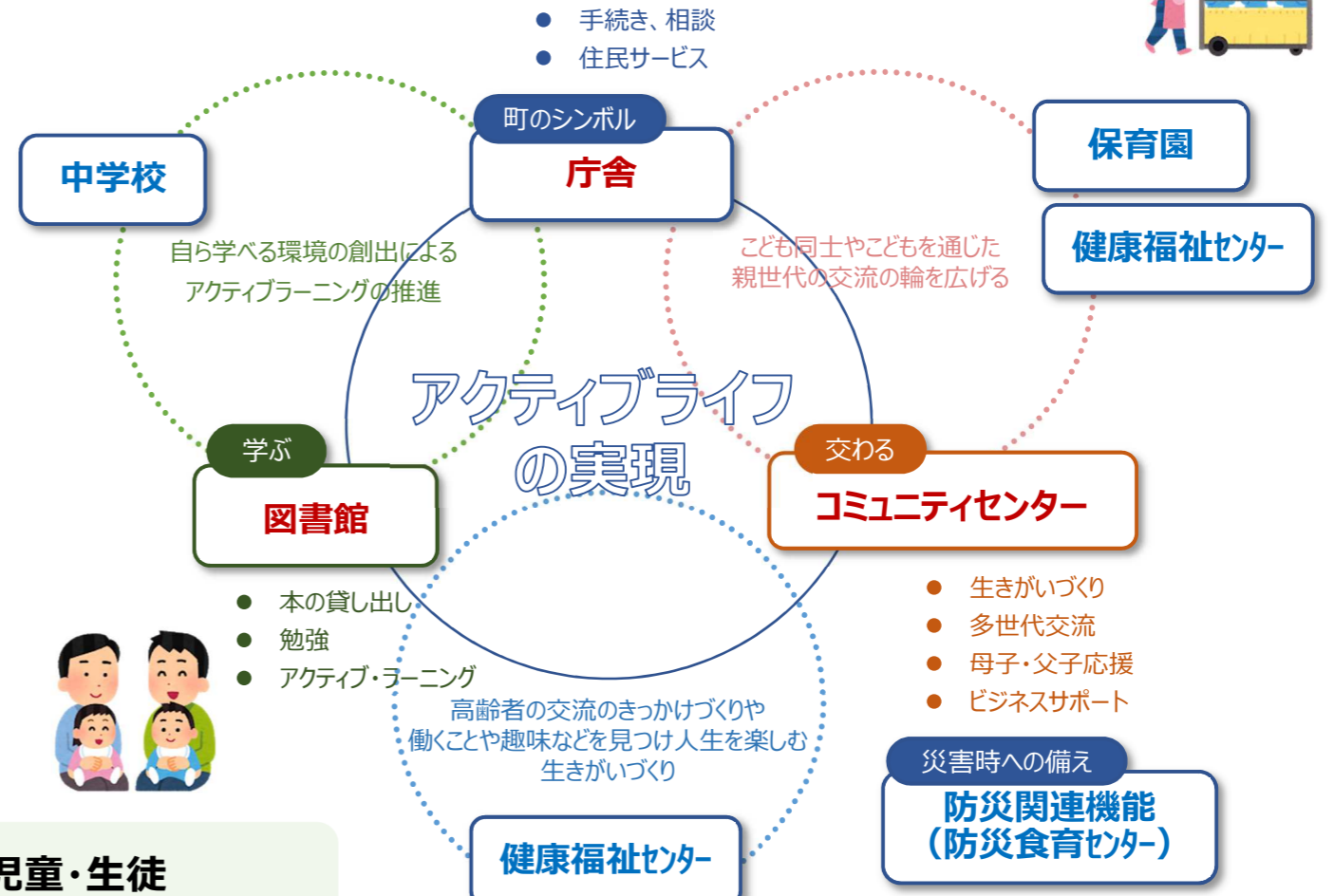
5.1.3 導入機能の連携イメージ

中心地のコンセプトの実現に向けて、導入機能がそれぞれどのように連携していくのか、イメージを下記に示す。

必須機能
町民の主体的な活動の受け皿となる機能を整え、連携させることにより最大限の相乗効果を得る



任意機能の追加
中学校、保育園、健康福祉センターを隣接させることで、機能の充実や新たな価値の創出を図り活用の幅を広げる



高齢者

- 読書を楽しんだり、仲間や他の町民と交流しながら、のんびり過ごす。
- 高齢者の働く場をつくることで、仕事を通じて多世代交流ができる。



ファミリー・保護者

- ママ友・パパ友と交流したり、子どもを遊ばせながら、近郊のカフェ等でのんびりした時間を過ごす。
- いろんな相談をしたり、支援を受けたり、子育ての負担を軽減できる。
- ファミリーサポートのサービス提供場所として活用する。
- コンサートや展示会など親子でイベントを楽しむ。

働く世代

- 会議室等をミーティングやテレワークの場所として活用する。
- 起業・スタートアップの支援や人との交流により、仕事の仲間さがしや新たな仕事探しに取り組む。
- 余暇を過ごしたり、自己啓発に取り組む。

児童・生徒

- 町内外の児童・生徒が、勉強などのため立ち寄る。
- 各々自身の興味のあることを学んだり、友達と一緒に楽しく学び過ごす。
- 多様な世代の活動の様子を間近で見て感じることで、自身の将来に役立てる。



子ども・幼児

- 広場・公園で、そこで仲良くなった友達と遊ぶ。
- カリキュラムの一環で、小中学生や高齢者と交流の会を行う。
- 絵本の読み聞かせなどを行う。

移住者

- 仕事さがしや仲間づくりができ、他の町民との交流ができる。
- オープンカフェ・フリーマーケットに参加し、町の雰囲気を感じる。

5.2 導入すべき機能の規模算出

規模算出は、既存施設の規模を概ね踏襲し面積効率化による削減面積を見込んで算出した敷地面積と、新施設については町立図書館平均値や基準等より算出した値を基本とし、類似規模事例と比較して大きく異ならないか確認を行い、想定規模を設定します。

5.2.1 既存施設からの規模検討

既存施設の統合による、中心地の必要敷地面積は約 54,000 m²となっています。（図書館、防災食育センターの面積は含まない）

▼吉野ヶ里町の既存公共施設

No	施設名	建物名	敷地面積 (m ²)	敷地面積合計(m ²)	延べ面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	建築面積合計(m ²)	建ぺい率	階層
1	三田川庁舎	新築棟	3,211.5	9,125.5	1006.5	335.5	709.7	7.8%	地上2階 地下1階
		増築棟	5,914.0		748.3	374.1			地上2階
2	東脊振庁舎		4,490.0	4,490.0	1760.4	1036.9	1036.9	23.1%	地上2階
3	吉野ヶ里中央公民館		3,387.1	3,387.1	1561.7	1051.6	1051.6	31.0%	
4	東脊振公民館（農村環境改善センター）	生活研修棟	3,548.1	3,548.1	757.2	1143.8	1143.8	32.2%	地上2階
		多目的ホール	3,548.1		758.2	1143.8			地上2階
5	三田川健康福祉センターふれあい館		12,500.0	12,500.0	2898.9	3419.3	3419.3	27.4%	地上1階
6	東脊振健康福祉センターきらら館		11,287.7	11,287.7	2228.0	2738.6	2738.6	24.3%	地上1階
7	三田川中学校	校舎	25,816.0	25,816.0	3587.7	1195.9	1573.5	6.1%	地上3階
		技術科棟	23,787.0		433.2	377.6			地上2階
8	東脊振中学校	校舎	16,812.0	16,812.0	2088.8	835.9	2396.5	14.3%	地上3階
		技術科棟(特別教室)			1143.0	415.3			地上3階
		体育館			1178.2	1145.3			地上1階
9	吉野ヶ里保育園	第1棟	3,545.9	3,545.9	371.6	371.6	543.8	15.3%	地上1階
		第2棟			172.2	172.2			地上1階

赤文字：図上計測による面積 青文字：延床面積を階数で割り戻した建築面積

▼中心地に配置する公共施設

		合計延床面積	面積効率化による削減(8割想定)	想定階層	建築面積(延床面積割り戻し)	平均建蔽率	敷地面積(建蔽率割り戻し)
必須	庁舎	3,515.3	2,812.2	2	1,406.1	15.4%	9,109.8
	コミュニティセンター・公民館	3,077.1	2,461.7	2	1,230.8	31.6%	3,889.9
任意	健康福祉センター	5,126.9	4,101.5	1	4,101.5	25.8%	15,892.5
	中学校	8,430.9	6,744.7	3	2,248.2	10.2%	22,095.9
	保育園	543.8	435.0	1	435.0	15.3%	2,836.7
計							53,824.8

5.2.2 新施設（図書館、防災食育センター）の規模検討

（1）図書館

町立図書館の平均延床面積は約 900 m²となっていることから、敷地面積約 3,000 m²を想定します。（建ぺい率 30%、地上 1 階建てを想定）

公立図書館集計

	都道府県立	市区立	町村立	私立	計	前年度
1 設置						
自治体数	47	815	926			
図書館設置自治体数	47	806	532			
人口（千人）	127,707	116,708	10,999			
図書館設置自治体人口（千人）	127,707	116,274	8,248			
2 図書館						
図書館総数	58	2,607	619	19	3,303	3,296
回答館数	58	2,607	621	19	3,305	3,304
自動車図書館台数	2	418	120		540	538
延床面積(m ²)	581,899	3,674,477	562,607	26,993	4,845,976	4,797,326

出典：「図書館集計 2019 年」

（2）防災食育センター

「学校給食施設計画の手引き」によると、食数 1,600 食の場合、必要敷地面積は 2,920 m²となっていることから、敷地面積約 3,000 m²を想定します。

防災食育センターにおける必要敷地面積

児童等の数	実際の建築面積 (炊飯なし) ※延べ面積ではない	外構面積 (緑地除く) (敷地面積の 45% 程度を想定)	緑地面積 (緑化率 20%を想 定)	必要敷地面積 (建ぺい率 60%を 想定)
500 人以下	540 m ²	700 m ²	310 m ²	1,550 m ²
501~1,000 人	680 m ²	880 m ²	390 m ²	1,950 m ²
1,001~2,000 人	1,020 m ²	1,320 m ²	590 m ²	2,920 m ²
2,001~3,000 人	1,280 m ²	1,650 m ²	740 m ²	3,660 m ²
3,001~4,000 人	1,550 m ²	2,000 m ²	890 m ²	4,430 m ²
4,001~5,000 人	1,820 m ²	2,340 m ²	1,040 m ²	5,200 m ²
5,001~6,000 人	2,080 m ²	2,680 m ²	1,190 m ²	5,950 m ²
6,001~7,000 人	2,350 m ²	3,030 m ²	1,350 m ²	6,720 m ²
7,001~10,000 人	2,880~3,410 m ²	3,710~4,390 m ²	1,650~2,440 m ² ※	8,230~9,750 m ²

※ただし、建築面積 3,000 m²以上または、敷地面積 9,000 m²以上の場合は緑化率含む環境施設の面積率が 25%必要となる。
建ぺい率が 60%の敷地の場合、敷地に対して 5~20%の緑化の義務づけや、職員・調理員用駐車場の確保を考慮すると、実質的な建ぺい率は 35%程度となる。

出典：「学校給食施設計画の手引き」

5.2.3 事例からの規模検討

類似規模事例から想定される中心地の必要面積は 54,000～62,000 ㎡となっています。

事例から想定される施設規模（敷地面積）

優先度	機能	敷地面積	同規模自治体の事例
必須	庁舎	7,000 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> 鹿児島県垂水市：敷地面積 3,548 ㎡、延床面積 4,023 ㎡（人口 16,946 人） 佐賀県多久市 6,812 ㎡※（人口 21,172 人）
	図書館	3,000～5,000 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> 鹿児島県垂水市立図書館：敷地面積 2,810 ㎡、延床面積 761.88 ㎡（人口 16,946 人） 茨城県利根町図書館：敷地面積 5,006 ㎡、延床面積 2,454 ㎡、建築面積 1,466 ㎡（人口 16,313 人）
	コミュニティセンター（公民館）	4,000～5,000 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県九十九里町中央公民館：4056.3 ㎡※（人口 16,510 人） 茨城県利根町布川地区コミュニティセンター：4,483.5 ㎡※（人口 16,313 人）
任意	健康福祉センター	4,000 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> 石川県玖珠市市民ふれあいの里健康増進センター 3,745 ㎡※（人口 16,509 ㎡）
	中学校	30,000 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> 鹿児島県垂水市立垂水中央中学校 21,355 ㎡※（人口 16,946 人、生徒数 93 人） 山形県尾花沢市立尾花沢中学校 28,815 ㎡※（人口 18,496 ㎡、生徒数 313 人）
	保育園	3,000～6,000 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> 鳥取県大山町中山みどりの森保育園：敷地面積 5,479 ㎡※、延床面積 1,688 ㎡（児童数 120 人） 福島県会津坂下町ばんげ保育所：敷地面積 7,299 ㎡※、延床面積 1,712 ㎡（児童数 126 人） 鳥取県湯梨浜町あさひこども園：2,896 ㎡※（児童数 100 人）
	防災食育センター	3,000～5,000 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> 宮崎県えびの市（防災食育センター）：敷地面積 4,998.89 ㎡、延床面積 2,129.36 ㎡（1,700 食） 和歌山県串本町：敷地面積 2,976 ㎡、延床面積 971 ㎡（1,300 食）
	計	54,000～62,000 ㎡	

※図上計測による面積

5.2.4 想定規模

5.2.1～5.2.3 の内容を踏まえ、各施設の想定敷地面積を下記のように設定します。中心地の必要敷地面積は 50,600～83,600 m²と想定されます。必須機能だけを集約する最低限の必要面積は 14,000 m²と想定されます。

想定される施設規模（敷地面積）

優先度	機能	想定敷地面積	備考
必須	庁舎（防災拠点含む）	7,000～9,000 m ²	地上 2 階想定
	図書館	3,000～5,000 m ²	地上 2 階想定
	コミュニティセンター（公民館）	4,000～5,000 m ²	地上 2 階想定
	小計	14,000～19,000 m ²	
任意	健康福祉センター	4,000～16,000 m ²	地上 2 階の場合：8,000 m ² 地上 1 階の場合：16,000 m ²
	中学校	22,000～30,000 m ²	地上 3 階想定 生徒数 500 人程度を想定
	保育園	3,000～6,000 m ²	児童数 100 人程度を想定
	防災食育センター	3,000～5,000 m ²	地上 1 階想定
	小計	32,000～57,000 m ²	
その他	公園・広場	4,600～7,600 m ²	敷地規模の 10%を想定
総計		50,600～83,600 m²	

参考：庁舎建替えについての検討（財政協働課）においては、最低敷地面積 8,500 m²程度、検討では 10,000 m²を想定

6. 中心地適地案の抽出

6.1 適地抽出条件の整理

中心地の適地を抽出するにあたり、中心地が必ず満たすべき条件（必須条件）と満たすことが望ましい条件（抽出条件）を整理し、必須条件を満たす敷地のうち、抽出条件の評価が高い敷地を適地として選定します。必須条件は、過年度の検討において適地の条件として設定されていたものを基本とします。

▼必須条件（満たしていないと除外）

	考え方	条件
①都市計画区域内	町が計画的にまちづくりを行えるエリアであること	● 都市計画区域内
②災害危険性の低いところ	災害危険性の非常に高いエリアを除外する	● 浸水想定 3.0m 以内
		● 土砂災害警戒区域の指定なし
③上位関連計画との整合	全町一体となった都市構造の構築を目指し、中央に新たな拠点を設け、中心機能を集約する	● 過年度検討において評価が高いエリア（旧三田川町と旧東脊振村の間）

▼抽出条件

	考え方	条件
①コンセプトの実現性	コンセプトに基づき想定される利用者層のアクセス利便性を確保する ◇ 機能の集約化：町全域からアクセス利便性の高い場所（人口重心及び、主として車利用を想定し、幹線道路からアクセスしやすい距離に立地） ◇ アクティブ・ライフ：学生や高齢者の主な利用を想定すると、公共交通及び徒歩利用でのアクセス利便性の高い場所（バス停から徒歩圏内） ◇ こころの拠り所：旧三田川町と旧東脊振村の間	● 人口重心 800m 圏内 ● 幹線道路沿線 300m圏内 ● 鉄道駅 800m 圏内
②災害危険性のより低いところ	災害危険性の高いエリアをなるべく除外する	● 浸水想定 1.0m 以内
③法規制	土地利用規制のかかるエリアをなるべく除外する	● 農業振興地域 外 ● 農用地区域 外
④事業実現性	用地取得がなるべく容易なエリアを選定する	● 第3種農地もしくは第2種農地（農地法における農地種別に基づく）
	支障物件などがあるエリアをなるべく除外する	● 現在の土地利用が農地、駐車場など
⑤将来的な拡大	将来的な市街地の拡がりへの対応が可能な敷地とする	● 周辺敷地の建物の貼りつきが少ない
⑥想定される導入機能の通学・通園	中学校、こども園など、通学圏域の目安がある導入機能への対応が可能な敷地とする	● 町内各所からの中学校通学圏（6km 圏内）

6.2 適地案の抽出と評価

必須条件の示す範囲は以下のとおりです。

6.2.1 必須条件

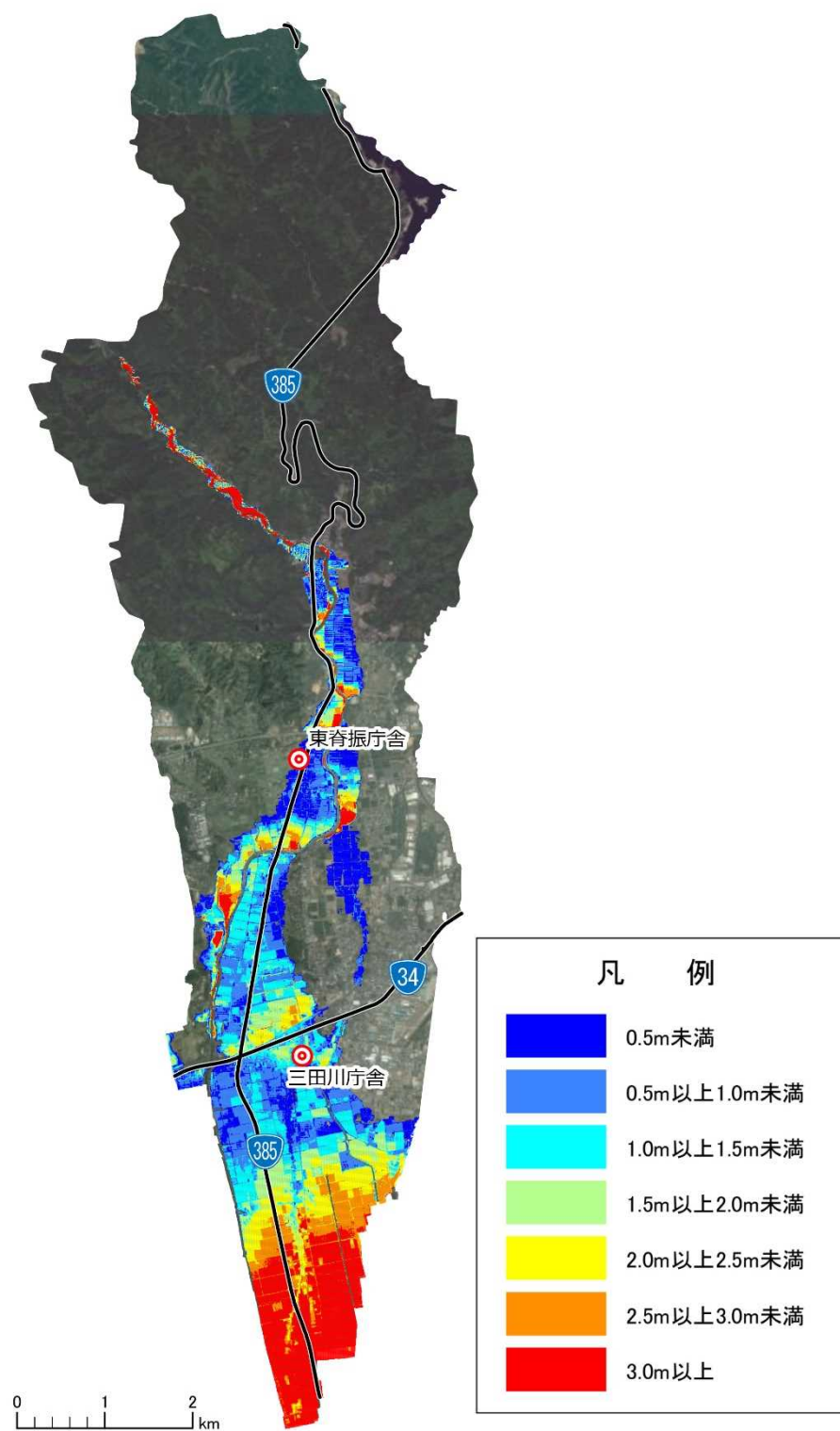
(1) 都市計画区域



都市計画区域図

出典：平成 30 年度佐賀東部都市計画基礎調査
Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

(2) 浸水想定区域



浸水想定区域図

出典：佐賀県提供データ
Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

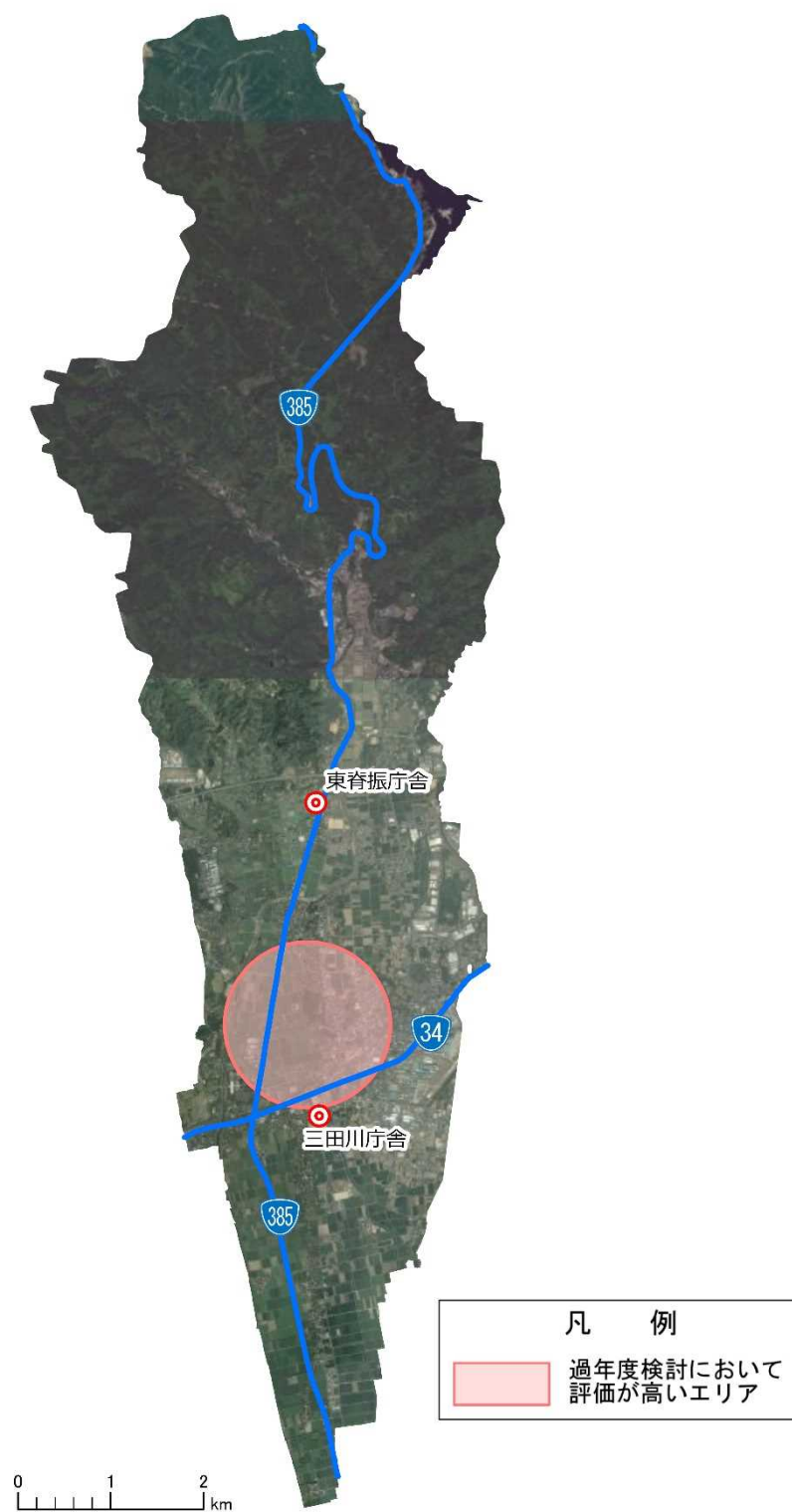
(3) 土砂災害警戒区域



土砂災害警戒区域図

出典：国土数値情報 R1 土砂災害警戒区域データ、
(<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/index.html>)
Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

(4) 過年度検討評価



過年度検討において評価が高いエリア

Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

(5) 必須条件範囲

過年度検討において評価が高いエリアが、概ね必須条件を満たしています。



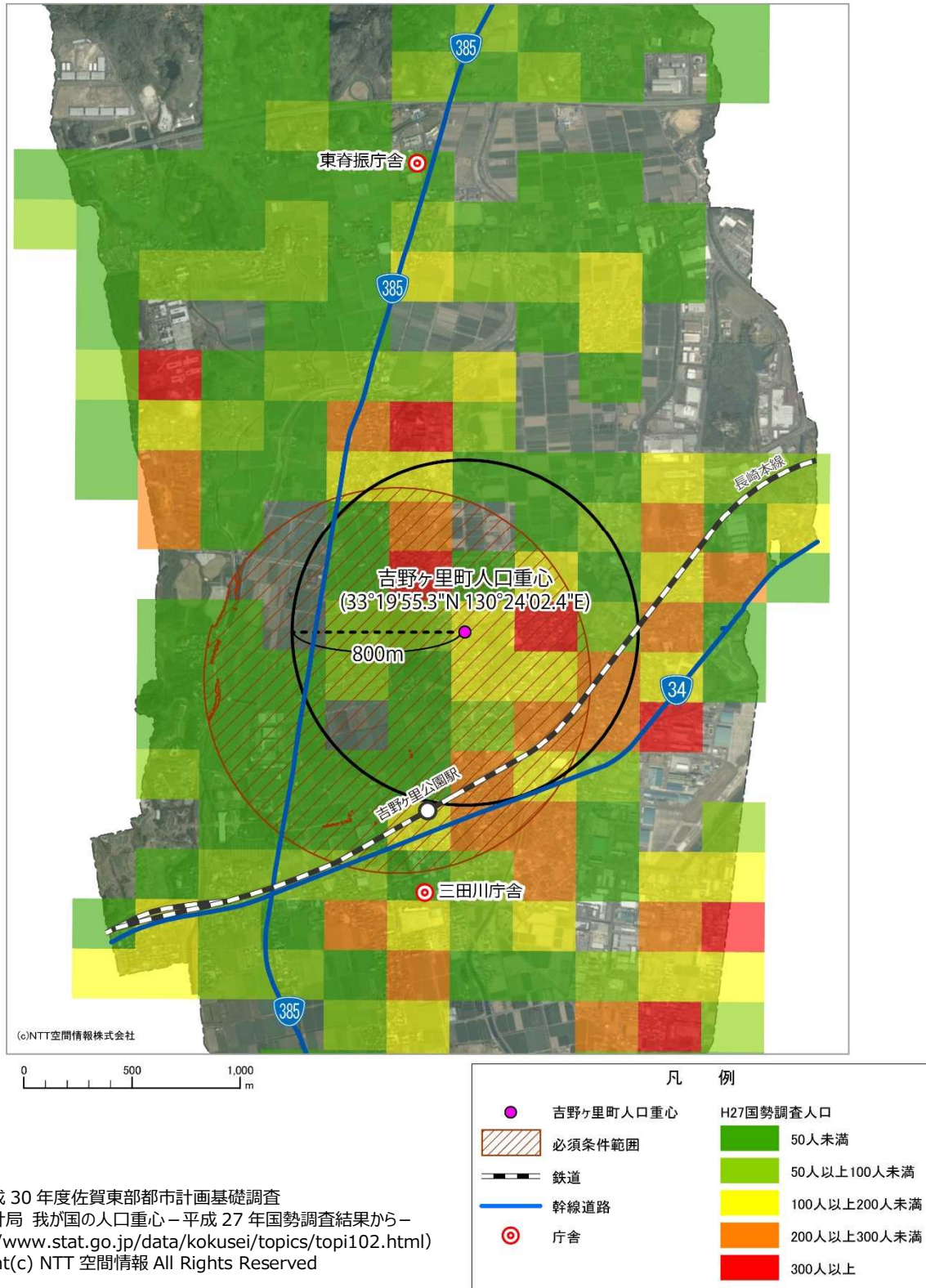
必須条件範囲図

6.2.2 抽出条件

各抽出条件の示す範囲は以下のとおりです。

(1) 人口重心

人口重心は吉野ヶ里公園駅の北側、徒歩 10 分程度（800m程度）に位置し、その周辺の立地とします。

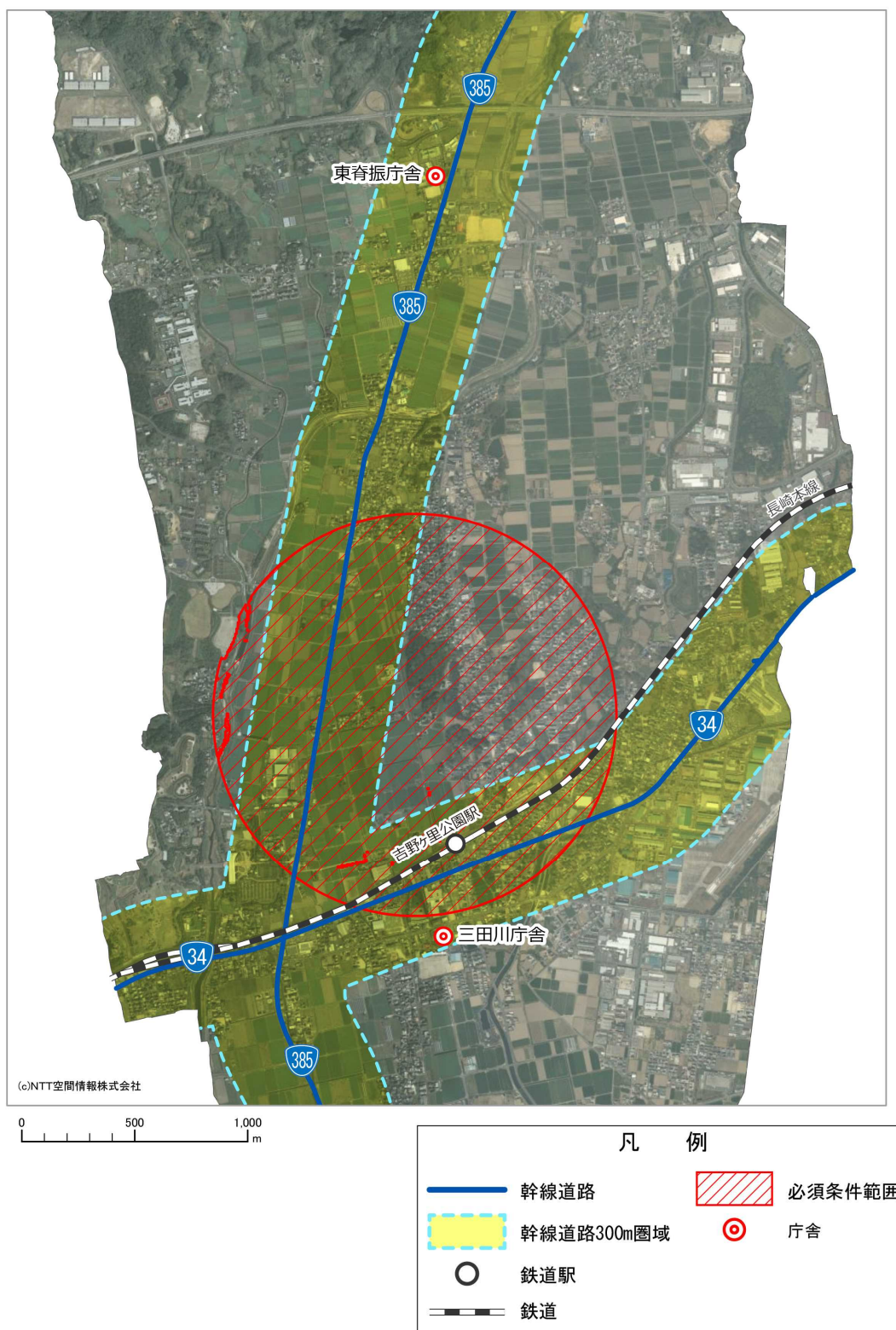


出典：平成 30 年度佐賀東部都市計画基礎調査
 総務省統計局 我が国の人口重心－平成 27 年国勢調査結果から－
 (<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/topics/topi102.html>)
 Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

人口重心図

(2) 幹線道路沿線

国道 385 号及び国道 34 号よりアクセスしやすい立地とします。

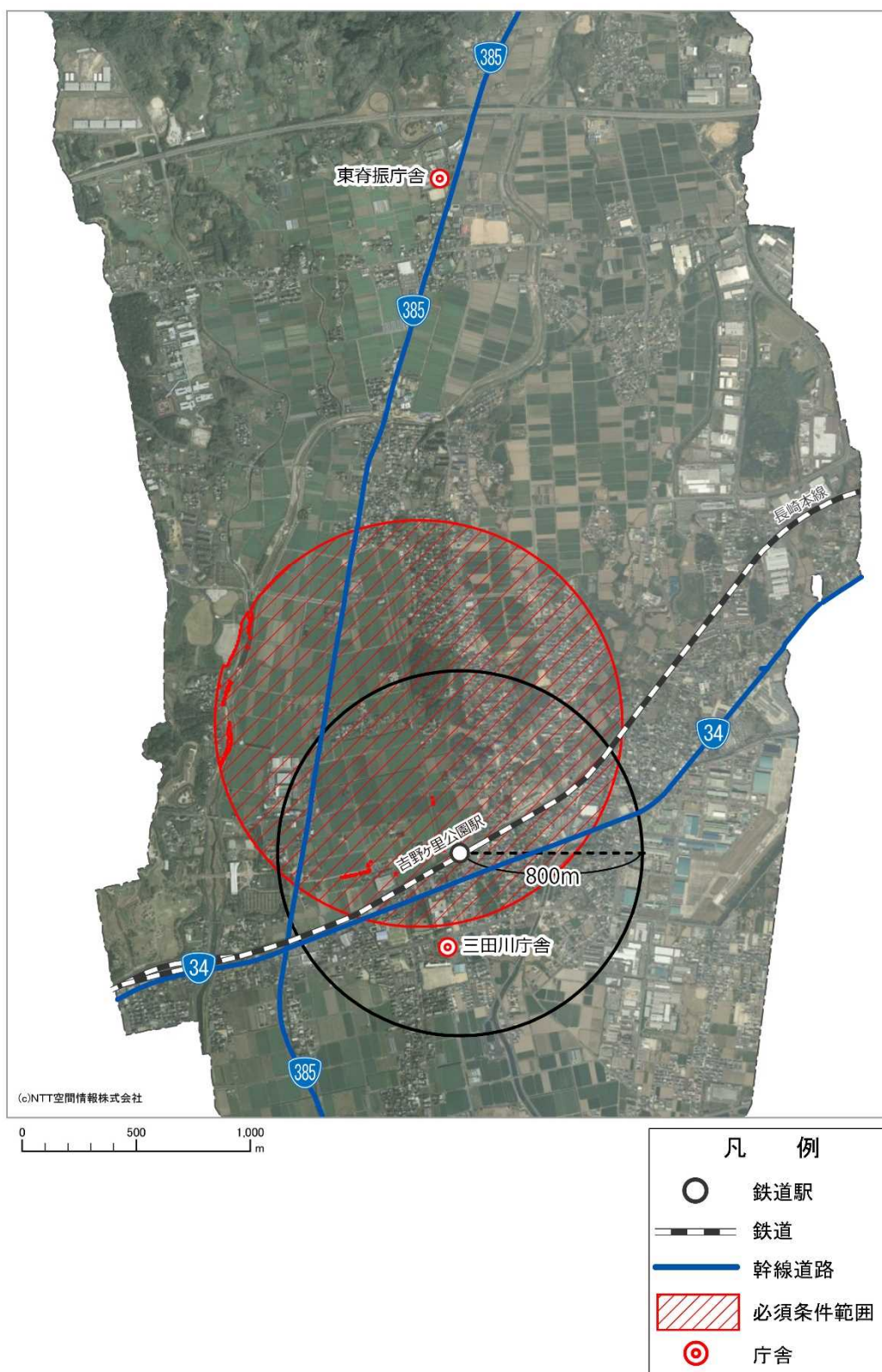


幹線道路沿線 300m圏図

出典：平成 30 年度佐賀東部都市計画基礎調査
Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

(3) 鉄道駅

吉野ヶ里公園駅より徒歩圏内の立地とします。

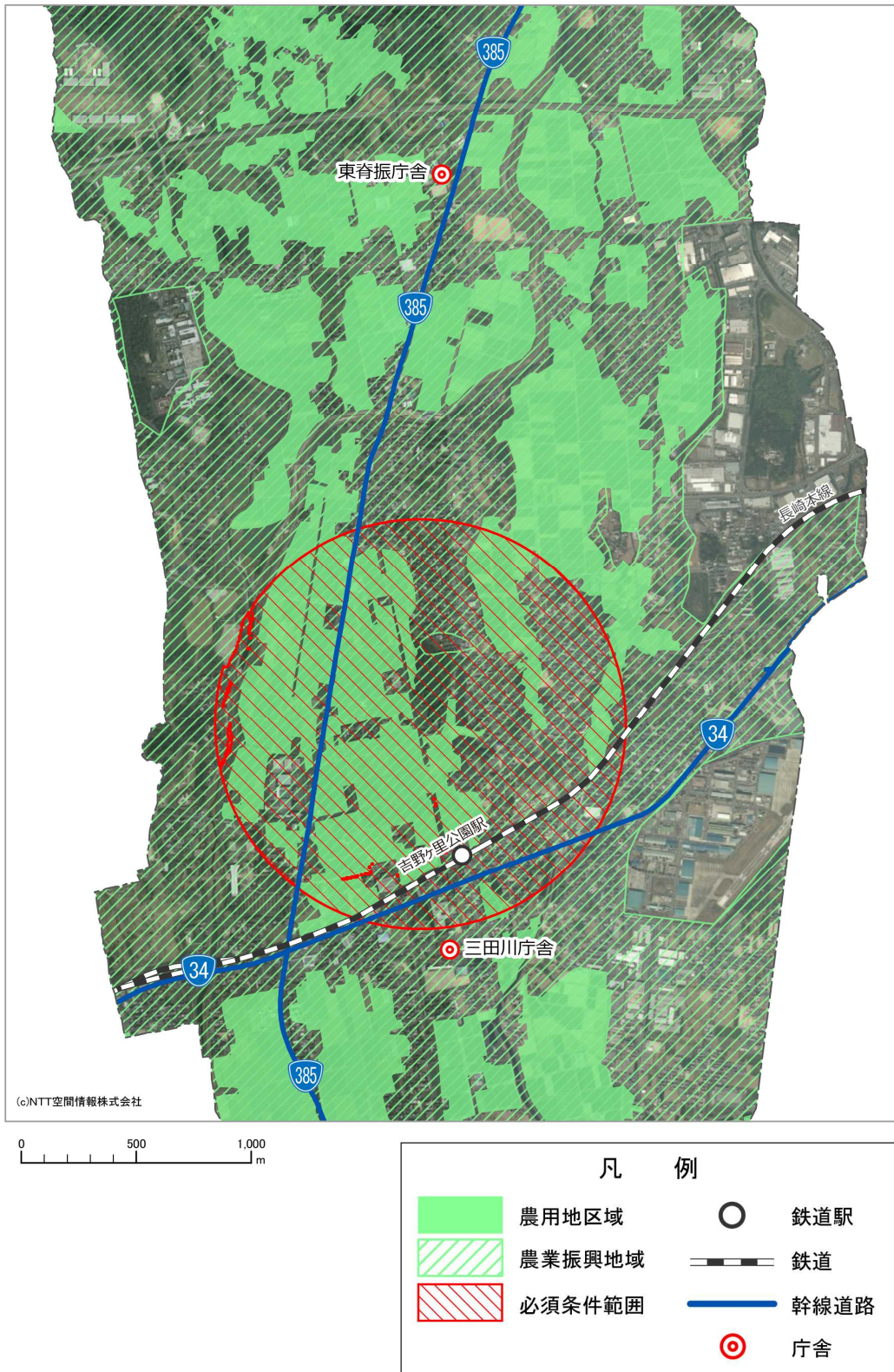


鉄道駅 800m 圏図

出典：平成 30 年度佐賀東部都市計画基礎調査
Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

(4) 農業振興地域・農用地区域

農業振興地域・農用地区域は概ね町全域にかかっており、農振除外や農地転用を視野に入れて検討します。

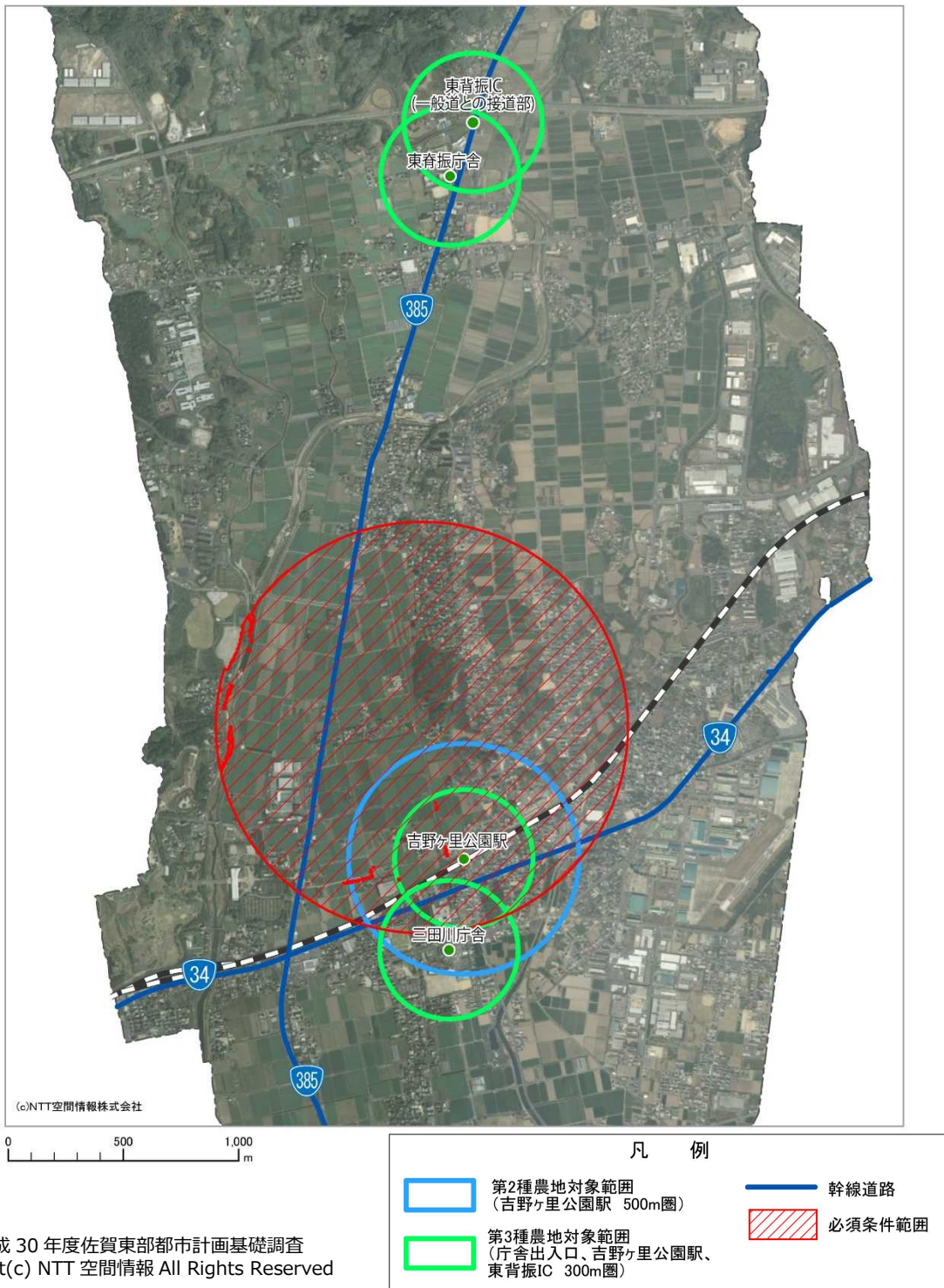


農業振興地域・農用地区域指定状況図

出典：平成 30 年度佐賀東部都市計画基礎調査
Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

(5) 農地種別

現庁舎周辺及び東脊振 IC、吉野ヶ里公園駅周辺は第 3 種農地及び第 2 種農地に指定されており、相対的に農地転用が容易です。



農地種別指定状況図

【農地区分に応じた許可基準（農地法）】

第 3 種農地：市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地

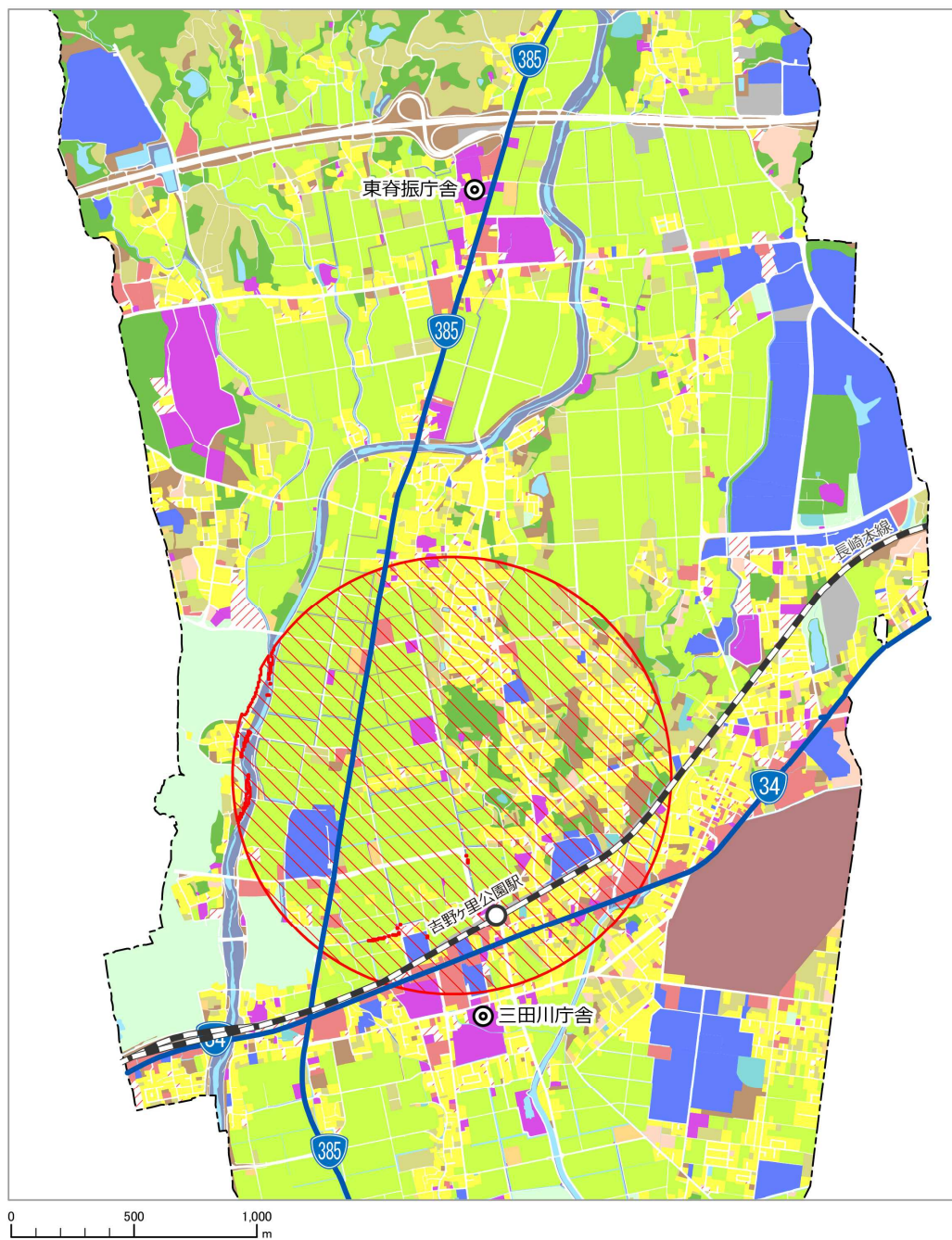
- ✓ 鉄道の駅、船舶の発着場から概ね 300m以内
- ✓ 高速自動車国道その他の自動車のみの交通の用に供する道路のインターチェンジから概ね 300m以内
- ✓ 県庁、町役場（これらの支所を含む）から概ね 300m以内 など

第 2 種農地：市街地化の傾向が著しい区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地、又は、農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地

- ✓ 鉄道の駅、船舶の発着場、県庁、町役場（これらの支所を含む）等から概ね 500mなど

(6) 土地利用現況

鉄道沿線及び町東部に住宅地や工業用地などが集積しており、農地などの都市的未利用地を対象として立地を検討します。



凡 例			
	田		住宅用地
	畑		商業用地
	山林		工業用地
	水面		公益施設用地
	その他の自然地1		公共空地1
	その他の自然地2		公共空地2
			その他の公的施設用地
			その他の空地
			未利用宅地
			交通施設用地
			農林漁業施設用地
			必須条件範囲
			庁舎
			鉄道駅
			鉄道
			幹線道路

土地利用現況図

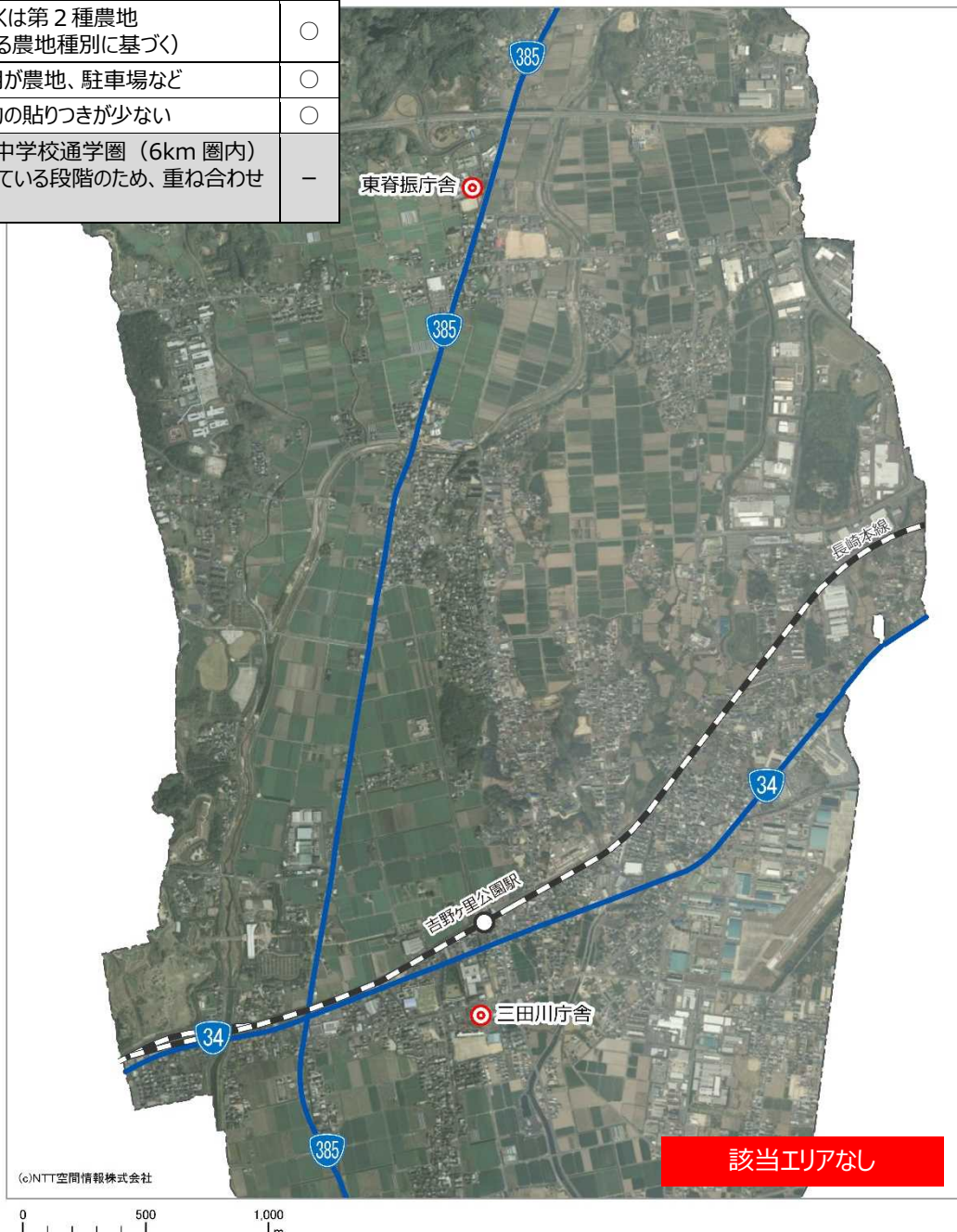
出典：平成30年度佐賀東部都市計画基礎調査
Copyright(c) NTT 空間情報 All Rights Reserved

6.2.3 適地の評価

(1) すべての条件に重なる範囲

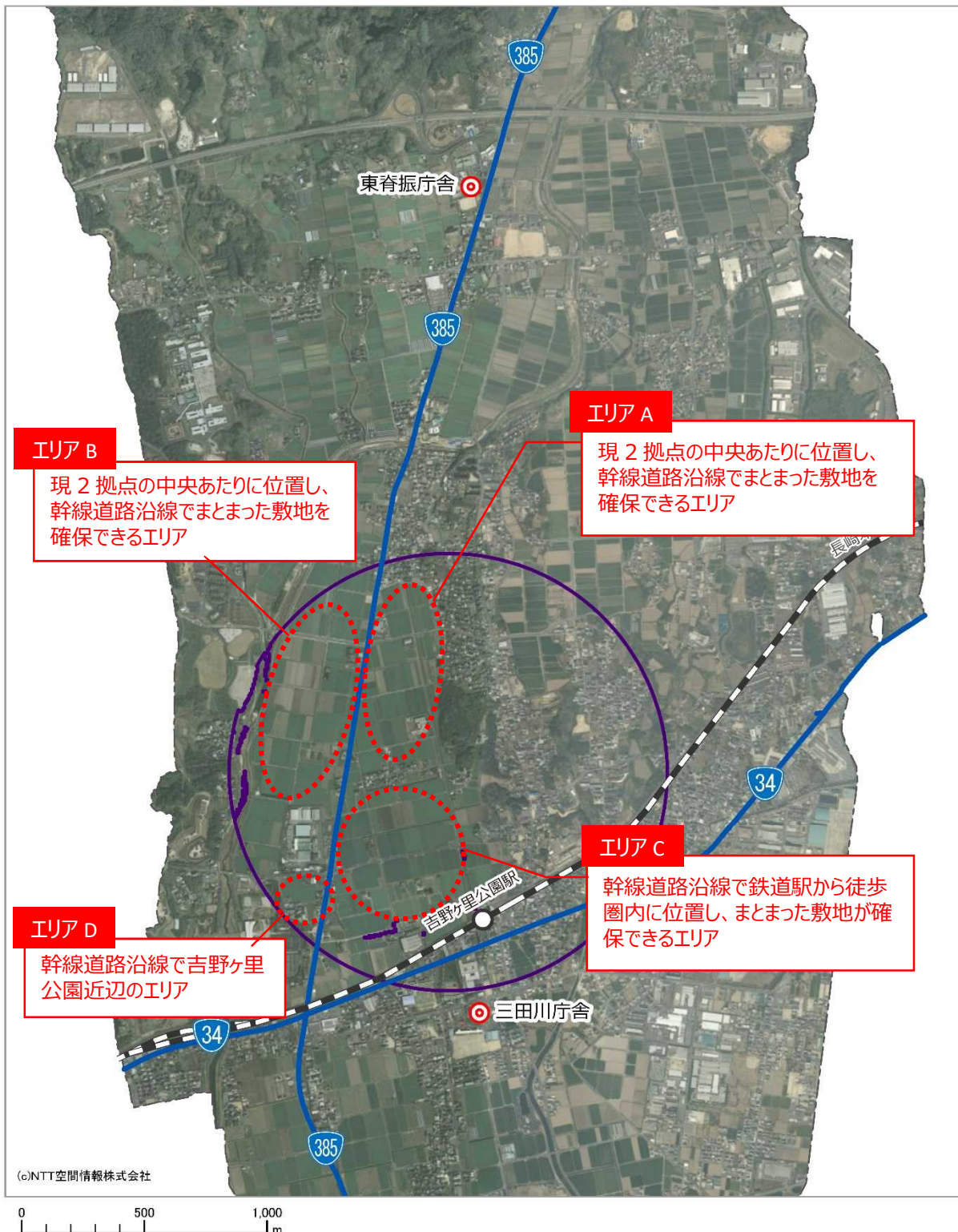
必須条件と抽出条件を全て重ねた場合、該当エリアは抽出されません。

条件		
必須条件	都市計画区域内	○
	浸水想定 3.0m 以内	○
	土砂災害警戒区域の指定なし	○
抽出条件	旧三田川町と旧東脊振村の間	○
	人口重心 800m 圏内	○
	幹線道路沿線 300m圏内	○
	鉄道駅 800m 圏内	○
	浸水想定 1.0m 以内	○
	農業振興地域 外	○
	農用地区域 外	○
	第3種農地もしくは第2種農地 (農地法における農地種別に基づく)	○
	現在の土地利用が農地、駐車場など	○
	周辺敷地の建物の貼りつきが少ない	○
町内各所からの中学校通学圏 (6km 圏内) ※導入を検討している段階のため、重ね合わせから除外	—	



(2) 必須条件を満たす範囲におけるエリアの抽出

必須条件を満たすエリア内で必須機能が収まる規模（14,000 m²）を確保できるエリアを抽出します。



6.2.4 適地範囲の設定と評価

抽出された4つのエリアにおいて、それぞれまとめて確保できる敷地の範囲を設定し、それぞれについて導入機能が収まるかどうか、抽出条件をどれくらい満たしているか評価を行いました。敷地 A、C では全ての導入機能を集約することが可能です。



敷地面積のパターン

パターン	導入機能	敷地規模 (最大値)	敷地			
			A 95,000 m ²	B 140,000 m ²	C 150,000 m ²	D 30,000 m ²
①必須機能のみ	庁舎、図書館、コミュニティセンター（公民館）	19,000 m ²	○	○	○	○
②必須機能 + 中学校	庁舎、図書館、コミュニティセンター（公民館） 中学校	49,000 m ²	○	○	○	×
③必須機能 + 防災食育 センター	庁舎、図書館、コミュニティセンター（公民館） 防災食育センター	24,000 m ²	○	○	○	○
④全ての機能	庁舎、図書館、コミュニティセンター（公民館） 健康福祉センター、中学校、 保育園、防災食育センター、 公園・広場	83,600 m ²	○	○	○	×

比較評価

	考え方	条件	敷地			
			A 95,000 m ²	B 140,000 m ²	C 150,000 m ²	D 30,000 m ²
①コンセプトの実現性	コンセプトに基づき想定される利用者層のアクセス利便性を確保する ✧ 機能の集約化：町全域からアクセス利便性の高い場所（人口重心及び、主として車利用を想定し、幹線道路からアクセスしやすい距離に立地） ✧ アクティブ・ライフ：学生や高齢者の主な利用を想定すると、公共交通及び徒歩利用でのアクセス利便性の高い場所（バス停から徒歩圏内） ✧ こころの拠り所：旧三田川町と旧東脊振村の間	●人口重心 800m 圏内	○	△	◎	△
		●幹線道路沿線 300m 圏内	○	○	○	○
		●鉄道駅 800m 圏内	△ 約 12 分	△ 約 20 分	◎ 約 3 分	○ 約 10 分
②災害危険性のより低いところ	災害危険性の高いエリアをなるべく除外する	●浸水想定 1.0m 以内 ●※造成後（道路高さ）で判断	○	△	△	○
③法規制	土地利用規制のかかるエリアをなるべく除外する	●農業振興地域 外 ●農用地区域 外	△	△	△	△
④事業実現性	用地取得がなるべく容易なエリアを選定する	●第 3 種農地もしくは第 2 種農地（農地法における農地種別に基づく）	△	△	○	△
	支障物件などがあるエリアをなるべく除外する	●現在の土地利用が農地、駐車場など	○	○	○	×
⑤将来的な拡大	将来的な市街地の拡がりへの対応が可能な敷地とする	●周辺敷地の建物の張りつきが少ない	○	○	○	×
⑥想定される導入機能の通学・通園	中学校、こども園など、通学圏域の目安がある導入機能への対応が可能な敷地とする	●町内各所からの中学校通学圏（6km 圏内）	○	○	△	△



総合評価	敷地 A	人口重心に近く、災害危険性も低いことから、 町民の利便性・安全性 を確保できる
	敷地 B	人口重心や鉄道駅から少し離れていることから、町内外の利用者の利便性確保が懸念される
	敷地 C	人口重心に近く、鉄道駅にも近接していることから 町内外の利用者の利便性が最も高く 、第 3 種農地の条件にもあてはまることから、農地転用が相対的にしやすいことが期待される
	敷地 D	敷地内に支障物件があり、また周辺地域にも建物が張り付いていることから将来的な発展が見込みにくく、コンセプトに沿った中心地の実現が難しい

比較評価の結果、敷地 A 及び敷地 C の評価が高くなっており、**国道 385 号の東側エリア**が中心地整備に適しています。中心地の具体的な適地については、次年度以降により詳細な検討を進めた上で選定を行うこととします。



中心地適地の具体検討エリア

7. 実現化方策の検討

7.1 事業手法の検討

想定される事業手法として、従来方式、DB・DBO方式、PFI方式を比較します。

また、民間活力の活用を視野に入れて、次年度以降導入可能性等についても検討を進めます。

想定される事業手法の比較検討

	従来方式	DB方式・DBO方式	PFI方式 (BTO方式・BOT方式・BOO方式)
概要	公共が資金調達を行い、設計、建設、維持管理及び運営を民間事業者に分離発注する方式。	公共が資金調達を行い、設計、建設（DBOの場合は設計、建設、維持管理及び運営）を民間事業者に一括発注する方式。	設計・建設から維持管理・運営までを一体の業務として公共が一括発注する方式。複数年契約となる。維持管理・運営期間中の施設の所有者は公共（BTO）又は民間事業者（BOT）であり、資金調達は民間事業者が行う。施設の収益に応じて、サービス購入型/混合型/独立採算型がある。
維持管理・運営	民間事業者に維持管理・運営を委ねる場合は別途契約が必要。想定される維持管理・運営方式は下記のとおり。 ・直営 ・指定管理	DBの場合は、維持管理・運営を委ねるには別途契約が必要。DBOの場合は設計・建設と一括発注。	設計・建設と一括発注。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 従来どおりの発注方法により手続きを進めることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設（DBの場合は設計、建設、維持管理・運営）が一括発注されているため、民間ノウハウの発揮が期待されるが、施主が公共となることから、PFI方式と比較すると民間の自由度は高くない場合もある。 一部費用を平準化することができる。 民間ノウハウの活用により、事業費の削減が見込める（一般的にはPFI方式における事業費の削減率よりは小さくなるが、削減が期待できる） 	<ul style="list-style-type: none"> 民間のノウハウ・創意工夫が発揮しやすい。 初期投資費用から維持管理費用を含めて平準化が可能。 官民で適切なリスク分担策を講じることが可能。 民間ノウハウの活用により、事業費の削減が見込める（一般的には10～15%程度削減が期待できる）
留意点	<ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウは発揮されにくい。 分割発注であり、ノウハウ発揮余地が業務単位で分断される。 費用の平準化は不可能。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に準じた手続きを要するため、事業手続き開始～契約締結に1年半程度かかる。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づく手続きを要するため、事業手続き開始～契約締結に1年半程度かかる。

7.2 概算事業費の算定

任意機能も含めたすべての施設を整備する場合の事業費は、概算で 147 億円程度です。なお、施設ごとの概算事業費を算定しており、ここでは施設の複合化については考慮していません。

施設ごとの概算事業費

	優先度	機能	概算事業費 (百万円)	備考
建築 工事 費	必須	庁舎	1,900	
		図書館	1,000	
		コミュニティセンター（公民館）	1,600	
		小計	4,500	
	任意	健康福祉センター	2,300	
		中学校	4,000	
		保育園	400	
		防災食育センター	1,400	
		小計	8,100	
	その他	公園・広場	200	
	総計			12,800
調査設計費			640	建築工事費の 5%と設定
予備費			1,280	建築工事費の 10%と設定
総計			14,720	

※概算事業費算出にあたり、敷地規模は最大値を想定

※端数処理の関係から、合計値と合わない場合がある

※用地費や造成費、基礎工事費等は含まず（次年度以降、地盤状況などを把握しながら必要かどうか検討）

7.3 補助メニューの整理

活用可能性のある主な補助メニューは以下のとおりで、財政負担軽減に向け積極的な活用を検討します。

想定される補助メニュー

名称	概要	対象事業（該当すると想定されるものを抜粋）
社会資本整備総合交付金（国土交通省）	地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援する	<ul style="list-style-type: none"> ・道路事業 ・都市再生整備計画事業 ・広域連携事業
地方創生拠点整備交付金（内閣府）	地域経済の活性化という喫緊の課題に対応するため、地域の観光振興や住民所得の向上等の基盤となる先導的な施設整備等を支援する	地方版総合戦略に位置付けられ、地域再生計画に記載された施設
まちづくり構想事業・まちづくり支援事業（防衛省）	防衛施設の存在を前提としたまちづくりを行う場合に、防衛施設とその周辺地域との調和を図り、主に航空機騒音問題障害の緩和に資する施設の整備等を支援する	まちづくり構想策定支援事業における事業計画に基づくもの
民生安定助成事業（防衛省）	防衛施設の設置・運用により、その周辺地域の住民の生活又は事業活動の障害が認められる場合において、その障害を緩和するため、地方公共団体が行う施設の整備等に対して助成する	<ul style="list-style-type: none"> ・航空機事故等に備え、住民の避難場所や防災拠点の整備が必要な場合
建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化のための高機能換気設備導入・ZEB化支援事業（環境省）	レジリエンス強化型 ZEB の普及、省 CO2 回収の普及拡大による災害激甚化や新型コロナウイルス等の感染症への適応を高めつつ、快適で健康な社会の実現を支援する	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に活動拠点となる公共性の高い業務用建築物への再エネ設備の導入 ・高機能換気設備等の導入 ・緊急時に一時避難場所、医療拠点等として稼働する独立型施設
地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現避難施設等への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業（環境省）	災害・停電時の避難施設等へのエネルギー供給が可能な再エネ設備等を整備し、併せて避難施設等への高機能換気設備の導入の推進や感染症対策を踏まえた地域の防災体制構築を推進することにより、地域のレジリエンス力と脱炭素化の同時実現を支援する	公共施設に防災・減殺に資する再生可能エネルギー設備、未利用エネルギー活用設備、及びコージェネレーションシステム並びにそれらの附帯設備等を導入する費用の一部を補助

7.4 概略事業スケジュール

個別施設計画において優先度が高く、本町ならではの中心地を形成するうえで不可欠となる統合庁舎、図書館、コミュニティセンターの整備に向けた検討を始めます。

健康福祉センター、統合中学校については、個別施設計画において更新に関する言及がなされていないため、次期見直しにおいてスケジュールの検討を行います。

なお、防災食育センターについては、防衛補助事業の活用を視野に入れながら、次年度以降に必要性や場所、機能についての検討に着手します。

▼概略事業スケジュール（案） ※任意機能についてはあくまで一例です

優先度	機能	短期	中期	長期	超長期	
必須	庁舎	統合庁舎 計画・設計・建設 (PFIの場合は事業者選定)			開業目標	
	図書館					
	コミュニティセンター					
任意	健康福祉センター	現個別計画の方針に従う	機能最適化検討	事業化検討		
	中学校	現個別計画の方針に従う	機能最適化検討	事業化検討		
	保育園	建替え等も含めたあり方検討を行う	事業化検討			
	防災食育センター	事業化検討				

必須機能の詳細スケジュール

※任意機能については、今後複合化等による機能の最大化に向けた検討を行います

▼必須機能の詳細スケジュール（案）

		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
必須機能 (庁舎、図書館、コミュニティセンター)	従来方式	基本計画	導入可能性調査	事業手法決定	設計 (基本設計・実施設計)	建設	運営準備	開業目標	
	DB・DBO方式又はPFI方式				事業者選定				設計・建設・運営準備 (事業者が実施)

※農振・農用地除外等に必要となる図面等を作成しておく

農振・農用地除外、農地転用、用地取得
(必要に応じて)敷地造成など

※DB方式の場合はもう少し期間短縮できる可能性があります

7.5 現庁舎の活用方針

7.5.1 上位関連計画における位置づけ

上位計画である佐賀東部都市計画区域マスタープランや吉野ヶ里町国土利用計画においては、三田川庁舎周辺及び東脊振庁舎周辺は生活交流拠点または生活拠点と位置づけられ、地域住民への生活サービスへの充実や日常生活に密着した公共施設が集積しているとされています。また、吉野ヶ里町公共施設等総合管理計画においては、廃止と判断された建物は除却し原則として売却するとの記載があります。

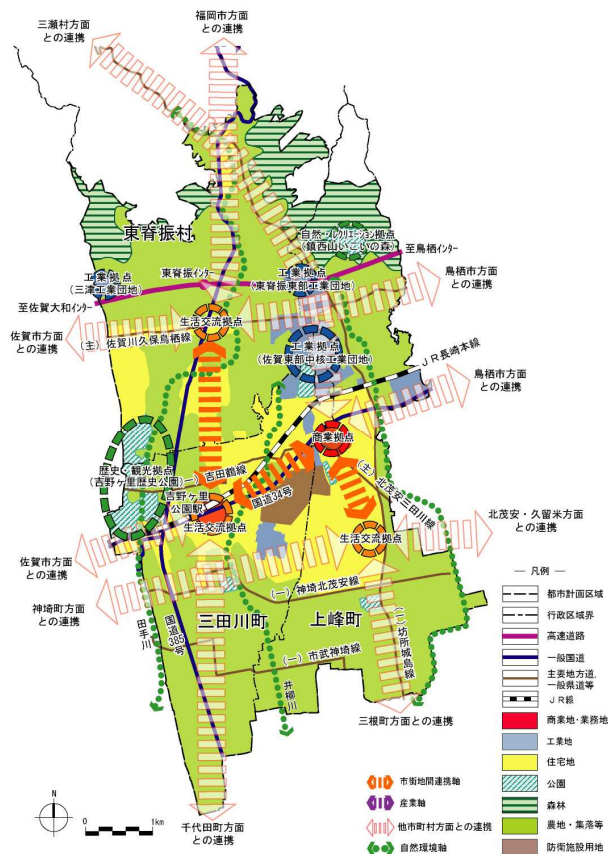
(1) 佐賀東部都市計画区域マスタープラン（県策定）（平成16年3月策定）

▼土地利用の方針（抜粋）

土地利用	方針
商業・業務地 ～中心市街地～	J R 吉野ヶ里公園駅周辺においては、観光客の施設利用を考慮した商業地の形成を図る。
工業地 ～既存工業団地等～	九州横断自動車道東脊振インターチェンジへの利便性を活かした佐賀東部中核工業団地、東脊振東部工業団地、三津工業団地等の既存の工業団地では、周辺の居住環境等と調和し、工業集積の推進や、関連施設の整備等、工業地としての形成を図る。

▼主な拠点の位置づけ（抜粋）

拠点	方針
生活交流拠点	三田川町役場及び J R 吉野ヶ里公園駅周辺や、東脊振村役場、上峰町役場周辺において、住民へ日常生活のサービスを提供し、交流の場となる生活交流拠点の形成を図る。

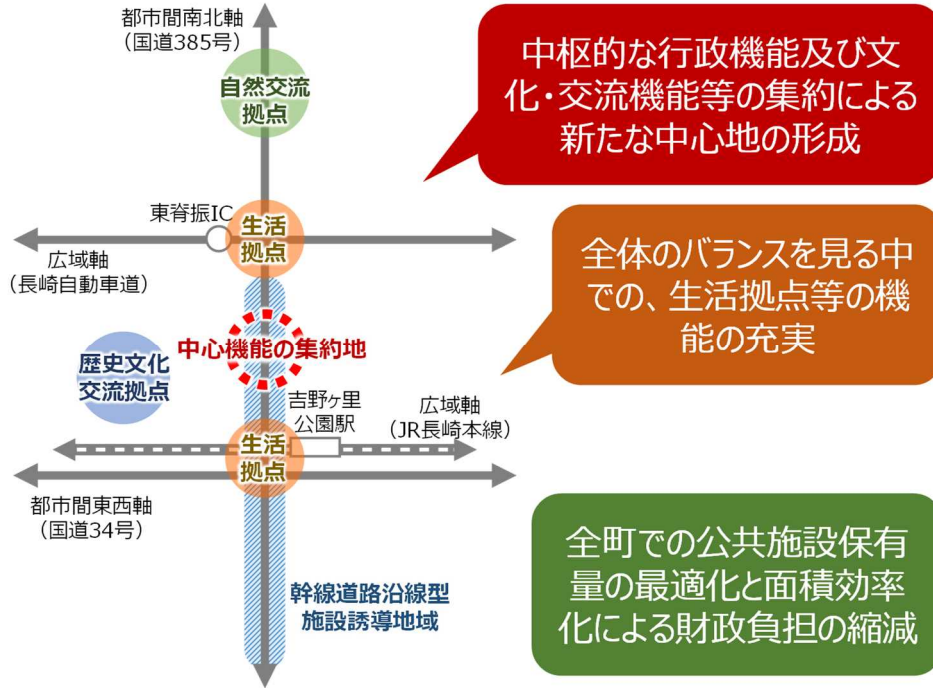


整備、開発及び保全の方針図

出典：佐賀東部都市計画区域マスタープラン

(2) 国土利用計画（令和2年3月策定）

拠点	方針
生活拠点（三田川及び東脊振）	地域住民の日常生活に密着した公共施設が集積した拠点



都市構造イメージ（過年度検討内容より作成）

(3) 公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定）

(6) 統合や廃止の推進方針	(中略) また、廃止と判断された建物は除却を行い、施設跡地は原則として売却することとします。
----------------	--

7.5.2 各拠点の位置づけ（都市構造イメージ）

中心地のコンセプトや上位関連計画での各拠点の位置づけを踏まえ、町内の各拠点の棲み分けを下記のように整理します。

町内の各拠点の位置づけ

拠点	考え方		
中心地	吉野ヶ里町ならではの中心地のあり方として整理した方針に基づく		
	<table border="1" data-bbox="496 501 1366 560"> <tr> <td data-bbox="496 501 738 560">機能の集約化</td> <td data-bbox="738 501 1366 560">全町的な公共サービス機能</td> </tr> </table>	機能の集約化	全町的な公共サービス機能
	機能の集約化	全町的な公共サービス機能	
	<table border="1" data-bbox="496 560 1366 618"> <tr> <td data-bbox="496 560 738 618">アクティブ・ライフ</td> <td data-bbox="738 560 1366 618">町民の主体的な活動を支援する機能</td> </tr> </table>	アクティブ・ライフ	町民の主体的な活動を支援する機能
アクティブ・ライフ	町民の主体的な活動を支援する機能		
<table border="1" data-bbox="496 618 1366 705"> <tr> <td data-bbox="496 618 738 705">こころの拠り所</td> <td data-bbox="738 618 1366 705">町民や来訪者が集まり交流・賑わいを創造する機能</td> </tr> </table>	こころの拠り所	町民や来訪者が集まり交流・賑わいを創造する機能	
こころの拠り所	町民や来訪者が集まり交流・賑わいを創造する機能		
生活拠点（三田川）	<p>鉄道駅に近接しており周辺の市街化が進んでいることから、商業中心の生活拠点が想定される。</p> <p>また、吉野ヶ里歴史公園と近接していること等を活かした観光客の利用を見込んだ商業施設や、周辺住宅地と調和する住宅の誘致等が挙げられる。</p>		
生活拠点（東脊振）	<p>周辺住民を対象とした身近な生活サービス機能の集積や車での立ち寄りが期待できる商業施設による生活拠点が想定される。</p> <p>また、東脊振 IC に近接していることから、産業系の立地が見込めるため、工場や倉庫など、ラストワンマイル物流やドローンの発着地として活用できる産業用地が挙げられる。</p>		

7.5.3 跡地の活用方針

前項で整理した各拠点の位置づけを踏まえ、統合庁舎整備後の三田川庁舎跡地及び東脊振庁舎跡地の活用方針及びその手法を以下のとおり示します。

	活用方針	手法
三田川庁舎跡地	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺市街地の住民の生活利便性向上に資する、身近な生活サービス機能の誘致を前提に、土地利用の活用を図る。 ● 吉野ヶ里歴史公園と連携し、観光客利用を想定した商業機能や駅周辺という立地を活かした共同住宅、戸建て住宅を誘致する。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 売却を基本とするが、事業内容に応じて借地も検討する。
東脊振庁舎跡地	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺住民の生活利便性が損なわれないように、身近に配置すべき生活サービス機能の誘致も視野に入れて今後検討する。 ● 東脊振 IC を活用した、工場や倉庫などの製造・物流系の土地利用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 売却を基本とするが、事業内容に応じて借地も検討する。

8. 今後の課題

本基本構想で掲げた統合庁舎及び中心地づくりは吉野ヶ里町にとってビッグプロジェクトであり、今後の円滑な事業の推進に向けては、さらに詳細な調査・検討が必要であるとともに、解決すべき課題も多くあります。

これらについて、主要なものを今後の課題として以下に整理します。

(1) 住民の意識啓発と合意形成

中心地の適地として抽出されたエリア（国道 385 号の東側エリア）に関しては、農地等民有地が多く、集落も点在していることから、地権者や近隣居住者との合意形成を図る必要があります。

さらに、この中心地については、新たなまちの顔、町民の新たな活動及び心の拠りどころとして、多くの町民や来訪者が集い交流が生まれる賑わい拠点となることを目指しており、こうした意味からも主役となる町民の意識の高揚を図り、そのコンセンサスの基に積極的な利用が図られるよう、事業の早い段階から積極的に働きかけていくことが重要です。

(2) 各土地利用・施設に対する事業性等の検討

本構想における土地利用や個別の機能・施設の内容は、町が目指すまちづくりの方向性にも合致したものです。今後これらの実現に向けては、民間活力の活用も含めた事業面での検討も重要となります。

このため、民間活力の導入可能性や各種事業制度等の活用可能性について見極めつつ、整備後の運営・管理等のランニングコストも含め町の財政負担軽減を念頭に置き、本事業に適用した場合のメリット・デメリットを比較検討し、最適な方法を選びます。

(3) 関係機関との協議・調整

庁内部の関係部局との意見調整は当然のこととして、本構想の場合、農地における規制の解除や転用が必要となってくるとともに、道路や水路等の整備も伴うことから、農政や道路管理者等との綿密な協議・調整が極めて重要となります。