
由布市旧湯布院公民館跡地整備基本構想



令和4年12月
大分県由布市

1. 基本構想策定までの経緯

旧湯布院公民館については、平成 27 年 10 月に「市公民館整備基本構想」で建て替えについての方針が出され、平成 28 年度に設置された由布市公民館建設検討委員会や開催された市民懇話会を経て、市民が「ともに学び、ともに支え合う地域づくりを目指し、公民館機能の拡充を図るとともに、地域の子どもから高齢者まで、世代を超えてコミュニティを形成・維持し、絆を深める地域の教育力の向上につなげる施設」として建設すること、さらに「地域活性の拠点として、人口減少の抑制、定住促進を考えた時には、若い世代に向けては「子育て支援」、そしてシニア世代においては「生きがいづくり支援」も担える機能を持つことも重要であり、また周辺の商店街とも連携し生活拠点やにぎわい創出の拠点としての役割」を担う多目的化・複合化・集約化した役所機能と公民館機能等を備えた複合施設として建設することが決定されました。

その複合施設の建設場所が川上 3738 番地 1 とすることが決定された後から、湯布院公民館跡地の利活用については、色々な方面で関心の高い課題となっています。

令和 3 年度に、旧湯布院公民館跡地の利活用に関して、総合的な見地から審議するための由布市旧湯布院公民館跡地利用検討委員会（以下検討委員会）が設置され、過去からの検討の経緯や多角的な視点を踏まえ 3 回の審議を行い、その結果は令和 4 年 3 月に市長に答申書として提出されました。

この構想は以上の経緯を踏まえ、整備に向けての方針を定めたものです。

2. 跡地整備の各項目について

○敷地要件



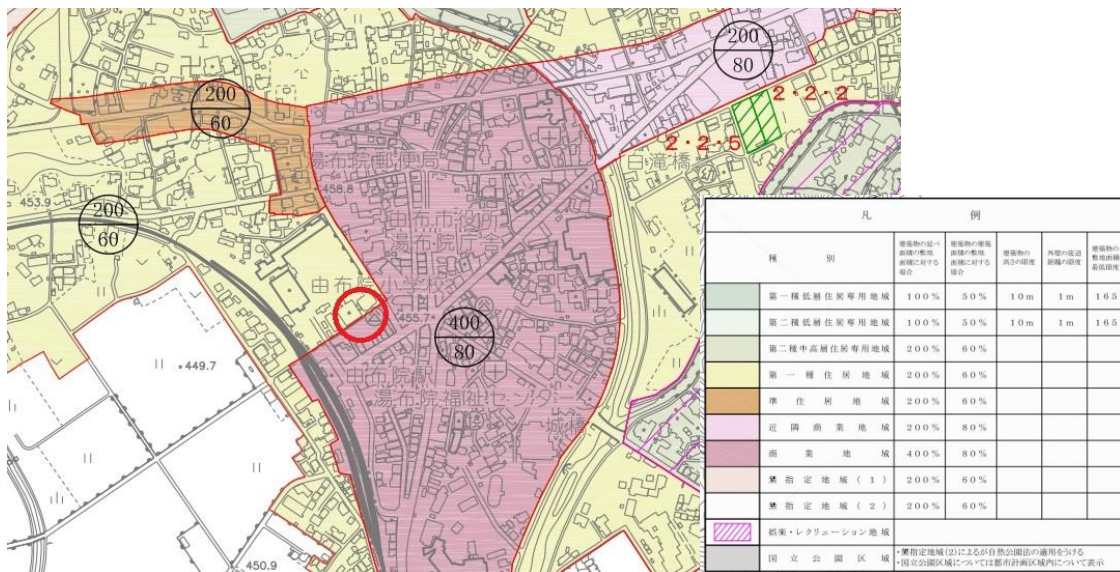
敷地と敷地面積：

- | | | |
|---|---------------------|--|
| ① | 由布市湯布院町川上 3758 番地 1 | 3, 331. 58 m ² の内 2, 094. 64 m ² 、 |
| ② | 川北 1 番地 1 | 1, 093. 20 m ² 、 |
| ③ | 川北 3 番地 1 | 617. 61 m ² |
| | | 合計 3, 805. 45 m ² |

※面積については、3758 番地 1 については G P S 測量、その他については土地台帳上の数値



○都市計画図



地域情報・・・都市計画区域内

商業地地域用途地域及び第一種住宅地域、その他規制等

○周辺施設図



○旧湯布院公民館跡地整備の基本的な考え方

コンセプト：「住んでよし。訪れてよし。」の湯布院を象徴する空間

湯布院地域は日本屈指の観光地となりました。それは、由布市民と観光客が「癒しの空間」を共有しながら、観光客にとってはゆっくり滞在できる「訪れて良い町」を、市民にとっては「住み良い町」を大切にし、まちづくりを行ってきた結果です。

今回の跡地整備については、湯布院地域の玄関口というだけでなく、市民生活の中心地という立地のため、まさに湯布院を体現する場所として注目される重要な場所になります。

これから10年後20年後を経たとしても、そのまちづくりの理念を継承していくため、以下のように基本的な整備方針を定めます。

(1) 地域の中で子どもが安心安全にすくすく育つ環境づくり

子どもは、私たちに喜びと活力を与えてくれる宝であり、将来の由布市を担う大切な財産です。すべての子どもたちが健やかに育ち、笑顔を絶やさないことは、誰もが願うことであり、そのための環境をつくることは今後20年先

30年先の湯布院地域の未来を創ることにもつながります。

しかし、ライフスタイルの変化や子育て環境の多様化により、子どもたちを取り巻く社会環境も大きく変容し、子どもたちが安心して安全に過ごせる居場所も少なくなってきました。

公民館跡地は町の中心部であり、小学校、児童クラブ、市役所、公民館、図書館等、生活に欠かせない施設が隣接しています。市民の往来も盛んな場所ではありますが、公民館、図書館を利用する親子連れや子供たちだけでなく、第3児童クラブを設置することにより、多くの子どもたちの顔が見える場所として跡地周辺を安心安全に過ごせる場として整備を行います。

(2) 由布院地域の玄関口としてふさわしい空間～まちづくりの観点から

湯布院地域のまちづくりにおいて、外してはいけない重要なキーワードがあります。

大正13年に当時の北由布村で講演を行った「日本近代公園の父」と呼ばれた本多静六博士が「湯布院温泉発展策」として、由布院は「森林公園の中に町があるまちづくり」を進めるべきだと提唱。それから100年の年月をかけて、『静けさ』と『緑』と『空間』。この3つを大切に、湯布院地域のまちづくりは行われてきました。

公民館跡地においては、訪れた人たちが最初の由布院を目にする中心地であることから、今後20年、30年を経てもこのまちづくりの理念を壊すことのないような整備が望まれます。

そのため、玄関口としてそのようなまちづくりを行ってきた由布院を感じてもらうため、敷地内に訪れた人だけでなく市民も立ち寄ることのできる、緑の空間を設けることとします。

(3) 周辺が抱える地域課題を解決する空間

跡地については福岡方面や大分空港方面からの高速バスが集まる交通の要所であるバスセンターも隣接しています。

ここ2年はコロナウイルス感染症の影響で、国内外から由布院を訪れる来訪客は減っていますが、平成30年度の高速バス並びに観光快速バスの利用者（路線バスを除く）だけでも、613,134人となっています。

さらに、同年のJR由布院駅の利用者数を見ると、1日当たり1,086人の乗車人数となっており、JR九州営業圏内の駅の中で159位の乗車数となっています。

このような交通の重要な結節点であることに加え、大勢の人が町の中心地である跡地周辺のエリアを訪れるため、どうしても交通混雑が起り、住民の

日常生活にも支障をきたす状況となっています。

そこで、平成14年に実施した交通社会実験をはじめ、様々な交通課題解決の試みを積み重ねてきた中から、自家用車をまちの中心に入れないことや、路線バスの進行方向の変更が行えないかなど、市としても長年に渡る交通課題の解決を図るため、跡地を隣接するバスセンターと一体的に整備することで、抱えている地域課題を解消できるようにします。

○施設条件

(1) 対象施設

跡地に整備する施設は以下のとおりとする

児童クラブ、バスセンター、緑地

但し、安全が確保でき敷地に余剰があれば駐車スペースを設置することも可能

(2) 条件

① 敷地内に構造物を建築する場合は、由布院盆地景観計画に基づき、高さは15m以下とし、その他についても景観計画に則ること。

特に由布院小学校敷地との関係には配慮すること。

② 資材については、一般に流通しているものを利用し、補修等が生じた場合には設計者の許可を必要とせず修繕を行うことができるようにすること。

(3) 要求水準（上掲「旧湯布院公民館跡地整備の基本的な考え方」に基づいた各整備内容のあり方）

① 児童クラブ

ア 建物各室の機能と合計面積は以下のとおりとする

- ・ 事務室（兼会議室・休憩室）
- ・ トイレ
- ・ 静養室（2つ）
- ・ 給湯室
- ・ プレイルーム（1.65×45）
- ・ 玄関ホール（手洗い場含む）
- ・ 収納スペース

以上併せて 約150㎡

イ バスセンターと隣接するため、直接バスセンターへの出入りはできないよう安全対策をとること。

ウ 建物は湯布院町川上 3758 番地 1 内で、なおかつ由布院小学校グラウンドに面した場所に配置すること。

② バスセンター

ア 現行の市道由布院駅前通り線へ出る出発口を利用せず、新たに市道乙丸線を利用したバスの出入りを原則とすること。その際には、由布院小学校の通学路と交錯するため、安全確保対策を十分に取りよう考慮すること。

イ 敷地内に待機するバス 9 台分並びに従業員用の駐車スペース（普通乗用車等 10 台）を確保すること。

ウ 駐車場法の適用を受けない計画とすること。

エ 乗降場所においては雨除けの設置を行うこと。

ウ バスセンター建物については、現行の建物を利用する。

③ 緑地

ア 市民や来訪者が休憩できる緑のある憩いのスペースを確保すること

イ 植栽の樹木の種類については地域住民の意見も取り入れること

ウ バスセンターと隣接するため、子供も含め利用者の安全配慮が十分に取られていること。

エ 多くの人々が緑地形成に関わりその後も継続的に整備に関われるような手法をとること。

オ 夜間も人が安心して滞留できるよう、照明計画を行うこと。

④ その他

ア 敷地内の水路については保持すること。

イ 現在多くの利用者がいる駅前から市道乙丸線へ抜ける里道については、その機能を敷地内で継続できるよう考慮する。

ウ 計画地は大雨時の浸水想定区域となっているため、施設については浸水被害を抑えられるような整備をおこなうこと。

エ 周辺施設との調和を図った空間デザインとすること。

オ 災害時には避難場所や駐車場所としても使用に耐えうるような整備手法を取ること。

○整備手法

- ・バスセンター及び緑地の整備については、亀の井バスと協議を行いながら詳細内容の決定をおこなう
- ・設計についてはプロポーザル方式での提案を受け付ける
- ・具体的な整備内容については市民ヒアリングなどの意見聴取を実施する。