

# 案件紹介 概要書

## 1. 案件に関する基本情報

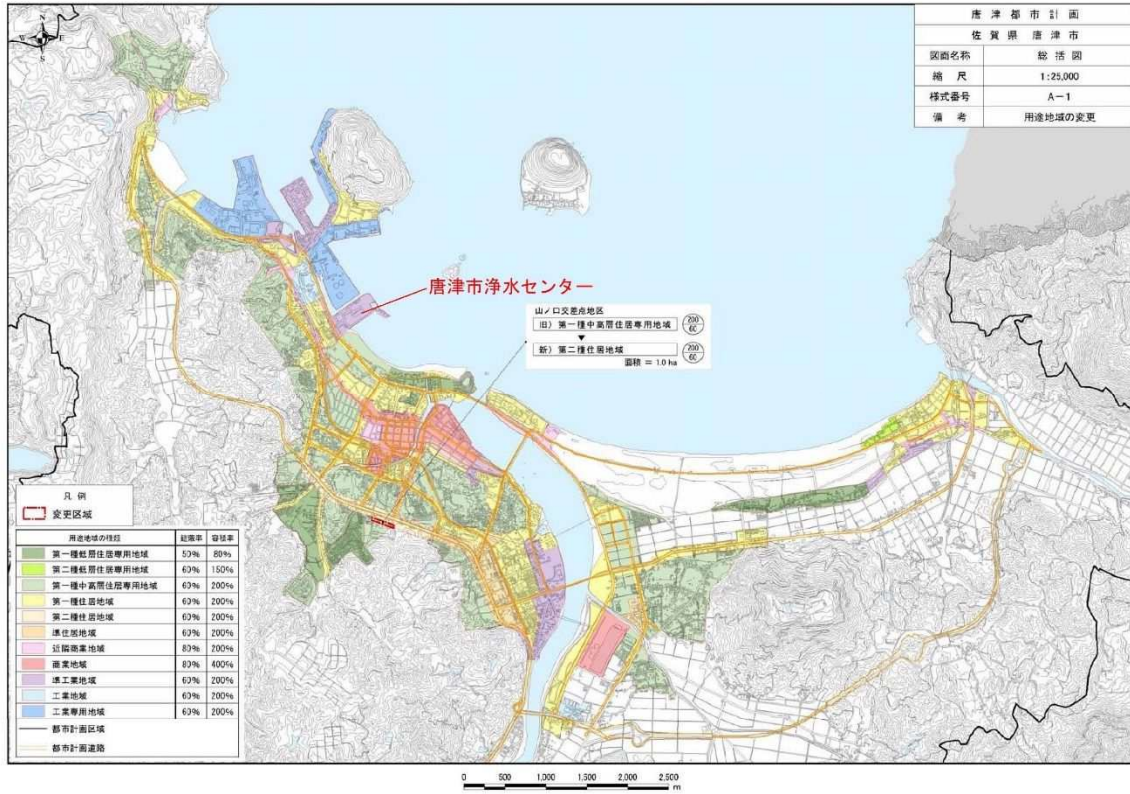
| 事業名__唐津市浄水センター遊休地利活用（自治体名：唐津市） |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                 |          |                       |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|
| 事業概要                           | 唐津市浄水センターは昭和 58 年に供用開始され、管理棟には下水道事業の普及啓発活動の一環として「唐津市少年科学館」を設置し、天体望遠鏡やプラネタリウムが整備されていた。しかし施設の老朽化により昨年度末にプラネタリウムの運営を終了し、「唐津市少年科学館」は閉館することとなった。閉館により利用しなくなった建物の利活用について検討を行いたい。<br>また、浄水センター敷地内の約 30,000 m <sup>2</sup> の土地を浄水センター運動広場として野球場、駐車場を整備し運用しているが、自主財源確保の取り組みとして上記の土地の利活用について民間の意向調査を行い、有効活用を図っていきたい。 |                                                                 |          |                       |
|                                | 事業の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 公有地活用                                                           |          |                       |
|                                | サウンディング目的                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 民間事業者の意向把握                                                      |          |                       |
| 基本情報                           | 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 唐津市浄水センター                                                       | 所在地      | 唐津市二太子 3 丁目 1 番 6 号   |
|                                | 所管部署                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 唐津市上下水道局                                                        | 用途       | 下水道終末処理場              |
|                                | 根拠法令                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                 | 所有       | 唐津市上下水道局              |
|                                | 事業内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 下水道事業                                                           | 敷地面積     | 87,981 m <sup>2</sup> |
|                                | 施設床面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7,535 m <sup>2</sup>                                            | 配置形態     | 別添航空写真のとおり            |
|                                | 避難所指定                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 無                                                               | 管理形態     | 管理委託契約                |
| 土地情報                           | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 南西側：私道（幅員 12m）                                                  |          |                       |
|                                | 法令等に基づく制限                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                 |          |                       |
|                                | ・都市計画区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 区域内                                                             | ・用途地域    | 準工業地域                 |
|                                | ・建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 60%                                                             | ・容積率     | 200%                  |
|                                | ・その他制限                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                 |          |                       |
|                                | 供給施設                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                 |          |                       |
|                                | ・電気                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 引込可                                                             | ・ガス      | 要協議                   |
|                                | ・給水                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 引込可                                                             | ・排水      | 要協議                   |
|                                | ・電話                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 引込可                                                             | ・インターネット | 引込可                   |
|                                | 交通機関アクセス                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 車利用：唐津駅から 6 分（直線距離：約 1,600m）<br>公共交通：西唐津駅から徒歩 20 分（直線距離：約 500m） |          |                       |
|                                | 近隣の集客施設                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 唐津市歴史民俗資料館                                                      |          |                       |
|                                | 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 終末処理場の敷地内のため、風向きにより臭気を感じることもある。ドクターヘリ等の離発着所の指定あり。               |          |                       |

## 案件紹介 概要書

|       |                        |                                                                                                                 |                    |              |
|-------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| 建物情報  | 築年度                    | 昭和 58 年                                                                                                         | 築年数                | 44 年         |
|       | 延床面積                   | 7,535 m <sup>2</sup>                                                                                            | 構造                 | RC 造         |
|       | 階数                     | 4 階                                                                                                             | 耐震状況               | 耐震性能なし（補強不可） |
|       | 総合劣化度                  |                                                                                                                 |                    |              |
|       | 特記事項                   | 耐震補強未実施、1，2 階は使用不可、災害時の自衛隊活動拠点の指定あり。                                                                            |                    |              |
| 運営情報  | 年間利用者数                 | 28,611 人                                                                                                        | 年間運営日数             | 年末年始を除き営業    |
|       | 利用料                    | 1 時間あたり 460 円<br>(1 面)                                                                                          | 職員数                |              |
|       | 定休日                    | なし                                                                                                              | ※浄水センター運動広場の R6 実績 |              |
| コスト情報 | 支出                     |                                                                                                                 | 収入                 |              |
|       | ・維持管理費                 |                                                                                                                 | ・使用料               |              |
|       | ・事業運営費                 |                                                                                                                 | ・手数料収入             |              |
|       | ・指定管理費                 |                                                                                                                 | ・その他収入             |              |
|       | ・減価償却                  |                                                                                                                 |                    |              |
| 事業関連  | 現状及び課題                 | 建物、土地ともに未利用箇所がある。建物部分の耐震性能が不足している。                                                                              |                    |              |
|       | 基本方針                   | 現状に囚われず柔軟に利活用を検討し、収益化を図る。                                                                                       |                    |              |
|       | 官民連携により期待する事項等         | ・ 市民ニーズに沿った形での遊休地の利活用<br>・ 運営ノウハウの活用                                                                            |                    |              |
|       | 制限したい事業や付加したい条件等（前提条件） | 下水道用地のため売却不可。<br>地域防災計画上自衛隊の活動拠点及びドクターヘリ等の離着陸場の指定を受けているため、利活用にあたり関係機関との協議が必要。<br>将来的な浄水センターの建替に支障が出ない形での賃貸借を希望。 |                    |              |
|       | 事業スケジュール（案）            | R8 年度：サウンディング調査実施<br>R9 年度：事業方針及び事業スキームの検討・決定<br>公募に向けた予算措置<br>R10 年度：事業公募、契約締結                                 |                    |              |

## 案件紹介 概要書

## 2. 參考資料



## 案件紹介 概要書



第2回 さがPPP/PFI研究フォーラム | 案件紹介

# 絶景海辺8.8ha、 地域循環型の賑わい拠点へ(案)

～ 下水熱・工業用水をフル活用する官民共創プロジェクト～

唐津市浄水センター周辺(二タ子地区)未利用空間の活用

令和8年10月 唐津市上下水道局 事業企画室

佐賀県唐津総合庁舎

はじめに

## 本日お話しする7つの項

「土地の紹介」ではなく、「事業の方向性」まで踏み込んでご説明します

### 1 取り組みの背景と目指す姿

なぜ今、下水道事業が未利用資産の活用に取り組むのか

### 2 海辺の8.8ha

対象空間の全体像と、スモールスタートの考え方

### 3 立地条件と周辺環境

法的位置づけ、周辺施設、隣接する企業誘致エリア

### 4 水・熱・支援制度

一般的な土地活用と異なる、3つの強み

### 5 地域循環型の賑わい拠点

資源・事業・賑わい・収益がつながる「カタチ」

### 6 官民共創による事業化

対話で条件をつくる。長期貸付とスモールスタート

### 7 確認したい事項

今後の対話で皆さまに伺いたいこと

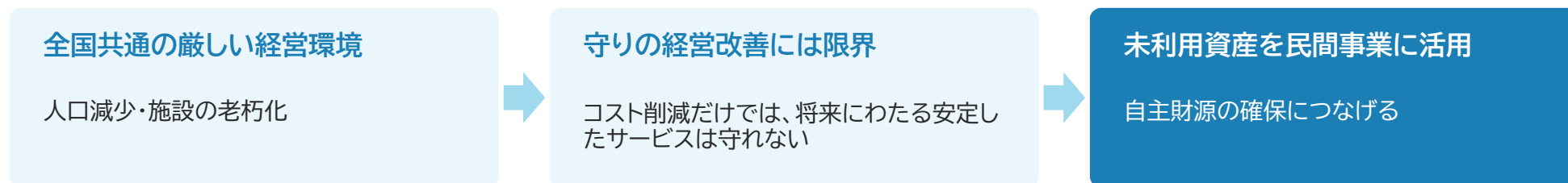
海辺のまとまった空間と、下水熱・工業用水という十分に活用されていない資源を組み合わせ、収益と賑わいを生み出すプロジェクト

## 第1項

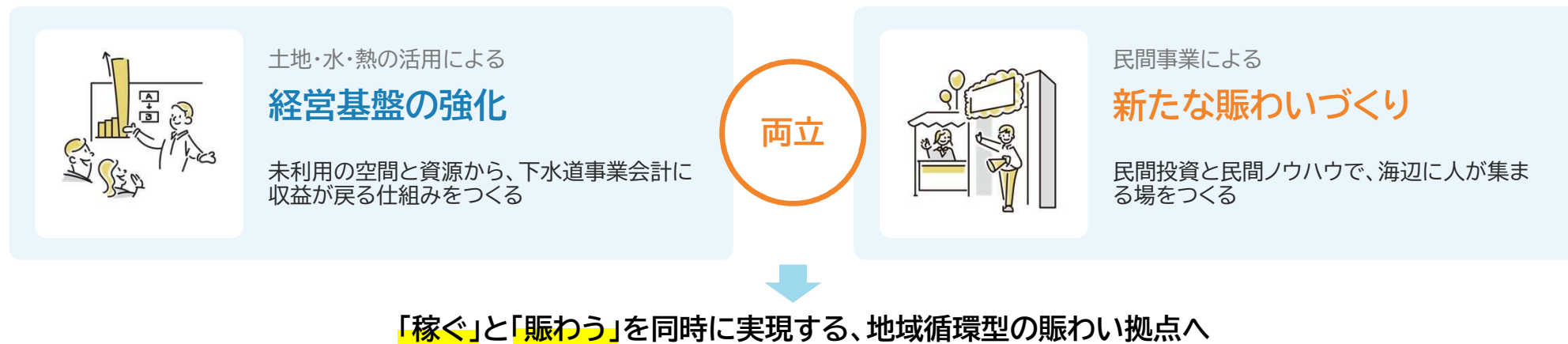
# 取り組みの背景と目指す姿

経営基盤の強化と、新たな賑わいづくりを両立させる

## 背景



## 目指す姿



## 第2項

# 海辺の8.8ha

海に面した、まとまった空間。一度に整備する必要はありません。



赤枠:主な活用候補エリア 緑枠:運動広場エリア 橙枠:上部空間活用エリア 青枠:浄水センターエリア

# 約8.8 ha

海に面したまとまった空間(全体 約87,981㎡)

### 主な活用候補エリア(約1.7ha)

施設が稼働中のため、まずは写真の赤枠部分 約1.7ha を主な候補に

### 運動広場(約1.5ha)

主に週末利用で 年間約2万8千人(R6実績)。アイデア次第で新たな収益・賑わいの空間に

### 水処理棟の上部空間(約0.7ha)

それぞれ違った形で活用できそうな場所がある



### 唐津市浄水センターエリア(約4.9ha)

船をかたどった管理棟と水処理施設、運動広場が玄界灘に面して立地

**スモールスタート** 利用可能な区画から小さく始め、段階的に広げていく事業化を想定。全体を一度に整備する必要はありません。

### 第3項

## 立地条件と周辺環境

「日常と非日常」「平日と休日」「昼と夜」を組み合わせたビジネスモデルの可能性

### 法的な位置づけ

都市計画法

準工業地域

港湾法

修景厚生港区

建ぺい率60%/容積率200%。関係法令等の確認は必要ですが、幅広い事業を展開できるポテンシャルを持つ区域です。

### 周辺の環境

- ・佐賀県唐津総合庁舎(約110人)・唐津警察署(約50人)・唐津市消防本部(約120人)
- ・民間事業所・ビジネスホテル・一定規模の市営住宅
- ・隣接する西の浜:佐賀県「KMAP事業(唐津マリンアクティビティパーク事業)」
- ・運動広場:スポーツ大会(主に少年野球)時に選手・応援のファミリー層による安定した集客

### 多様な需要の組み合わせ



日常

官公庁・企業・住民の平日需要



非日常

観光・KMAP・大会来訪者



平日

オフィス・食事・健康づくり



休日

スポーツ大会・家族連れ・観光



昼

仕事・学び・運動



夜

食事・温浴・滞在・ナイト利用

### 第3項 | 補足

## 隣接する約10haの遊休エリア(企業誘致エリアとして検討中)

将来的には隣接地も巻き込み、一大拠点へスケールアップする「大きな絵」を描ける



8.8 + 10 ha

海辺に広がる、まとまった開発ポテンシャル

#### 九州電力所有の遊休エリアと隣接

フィールドのすぐ隣(水路を挟んだ北側)に、火力発電所の跡地が広がり、企業誘致エリアとしての活用を検討中。

#### 一体的な拠点形成

水・熱の供給や人の流れを共有し、相乗効果を生む可能性

#### 段階的なスケールアップ

まず8.8haで小さく始め、将来は隣接地も巻き込んで一大拠点へ

#### 第4項

## 3つの強み:水・熱・支援制度

一般的な土地活用との違いは、土地の魅力に加えて「水」「熱」「支援制度」があること

水

### 工業用水

供給量に余力のある工業用水

需要に合わせた供給が可能。冷却水  
を必要とするデータセンターなど、水  
需要の大きな事業に対応

必要な水量や供給条件等は個別に協  
議可能

熱

### 下水熱

浄水センターならではの未利用工  
ネルギー

年間を通じて温度が比較的安定して  
いる放流水を熱源として活用できる  
可能性(隣接する屋内プールで活用中  
)

事業活動で生じる「排熱」を回収し、下  
水熱とあわせて活用することも検討  
可能

制

### 支援制度

事業内容によって活用できる可能  
性

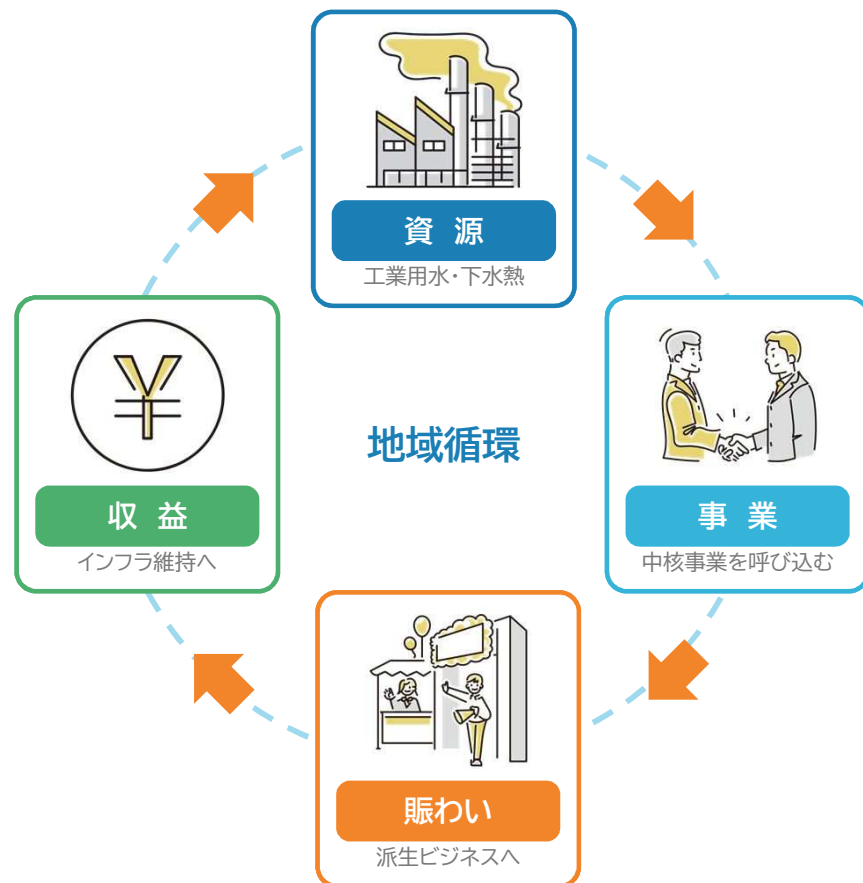
工業用水道料金や電気料金に関する  
支援を受けられる制度

産業・水産・港湾・脱炭素など、国の交  
付金・補助制度の活用も期待

## 第5項

# 地域循環型の賑わい拠点

「資源」「事業」「賑わい」「収益」のピースが、この場所につながり、地域全体を循環する



- 1 資源を生かして中核事業を呼び込む**  
工業用水や下水熱を必要とする事業が、プロジェクトの核になる
- 2 排熱と人の流れを、派生ビジネスにつなげる**  
温浴・サウナ、陸上養殖、飲食、ワーケーション、アウトドア など
- 3 生まれた収益を、下水道インフラの維持に役立てる**  
賃料等の収益が下水道事業に戻り、次の資源活用へ

「資源」「事業」「賑わい」「収益」がこの場所につながり、地域全体を循環する — このプロジェクトに込めた私たちの「想い」です。

## 第6項

# 官民共創による事業化

行政が枠組みを決め切るのでも、民間に丸投げするのでもなく、対話で実現可能な条件をつくる



### 行政主導

行政側でガチガチに枠組みを決める従来の手法は取りません



### 丸投げ

民間の皆さまに丸投げするつもりもありません



### 対話で条件をつくる

市も当事者として温めているアイデアをぶつけ、対話を通じて実現可能な条件を作り上げます



## ベースとなる土地利用

### 事業用定期借地権などによる長期貸付を基本に検討

- 下水道用地のため売却は行わず、将来の施設更新に支障のない貸付が前提
- 市の負担を抑えながら、事業者がしっかりと投資を回収できる期間と条件を探る
- コンテナ型施設の活用で、初期投資や原状回復のリスクを抑えつつ段階的に拠点を育てることも可能
- 海辺の景観を生かした魅力的な空間を、スピーディーに



コンテナ型施設によるスモールスタートのイメージ(局内検討時の一例)

## 期待する多様な主体の連携

中核事業者(開発)

エネルギー

IT・通信

空間プロデュース

施設運営

地元企業

金融機関

## 第7項

# 今後の対話を通じて確認したい事項

完成された提案だけを求めているわけではありません。課題も含め、率直なご意見を頂きたいです。

### 1 成立し得る事業

このフィールドで、どのような事業が成立し得るか

### 2 必要なインフラ

事業化にあたり、どのようなインフラ(水・熱・電力・通信・道路等)が必要か

### 3 投資回収に必要な期間と条件

貸付期間・貸付料・事業範囲など、投資回収に必要な条件は何か

### 4 事業者間の連携

中核事業者と周辺事業者、地元企業・金融機関はどう連携できるか

### 5 段階的な整備の進め方

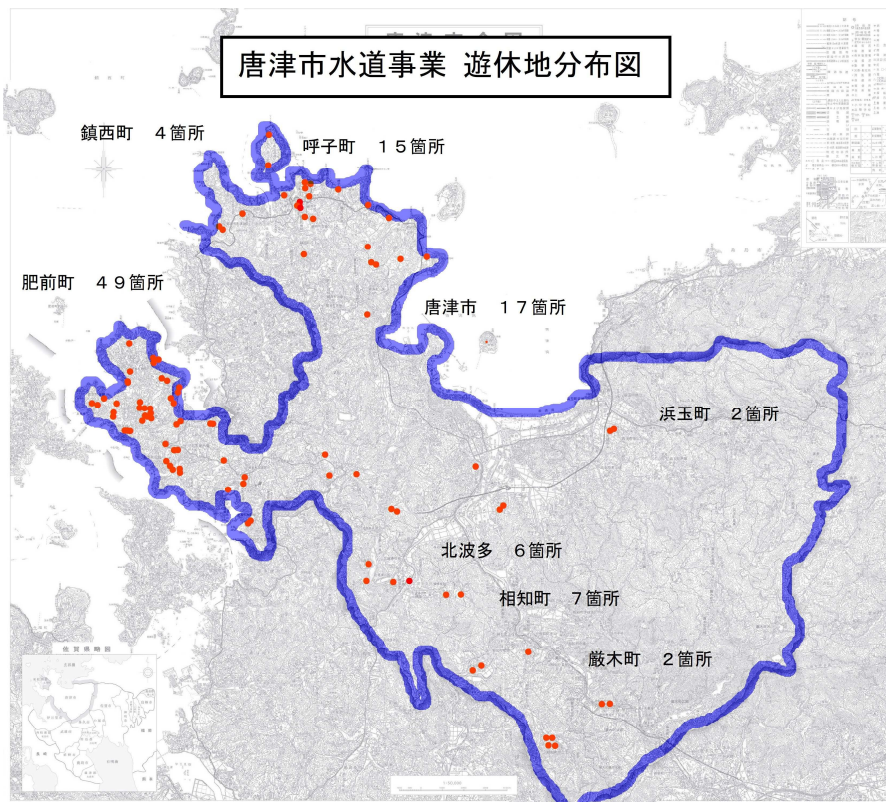
スモールスタートから拡大へ、現実的なステップは何か

このフィールドに、少しでも事業の可能性を感じていただけたでしょうか。ぜひ、皆さまのアイデアと率直なご意見をお聞かせください。

もう一つのご紹介

## 水道事業の遊休地利活用 ― 役割を終えた数多くの施設用地

施設の統廃合で役割を終えた浄水場跡地などについても、今後広くアイデアを求めています



### 市内全域に、数多くの休廃止施設用地

施設の統廃合で役割を終えた旧浄水場・配水池・ポンプ場・取水場などの用地が、肥前町・呼子町エリアを中心に広く点在

肥前町  
49 箇所

唐津  
17 箇所

呼子町  
15 箇所

相知町  
7 箇所

北波多  
6 箇所

鎮西町  
4 箇所

浜玉町  
2 箇所

厳木町  
2 箇所

- 1 一件ずつ整理中**  
面積・地目・管理区分・解体撤去費を全件について整理
- 2 活用しやすいものから順次**  
更地・権利関係が単純な用地は、定期借地等による公募を検討
- 3 浄水センターとは別の会計・別の事業**  
水道事業の資産として、上下水道局が一体的に利活用を推進

※ 箇所数・面積は調査時点のもの。個別の用地の活用可否は、今後の調査・関係機関との協議により確定する。

唐津市上下水道局

もう一つのご紹介

## 休廃止施設一覧

小規模な用地が中心ですが、1,000㎡を超える用地も21件。今後、広くアイデアを求めています

| 唐津市水道事業 休廃止施設一覧表 |    |      |         |         | 26 | ポンプ場 | 相知町相知  | 106   | 50  | 鎮西    | 浄水場    | 鎮西町打上  | 1,774  | 76     | 肥前 | 取水施設   | 肥前町納所 | 930 |
|------------------|----|------|---------|---------|----|------|--------|-------|-----|-------|--------|--------|--------|--------|----|--------|-------|-----|
| 通し番号             | 地区 | 施設名等 | 地区      | 土地面積[㎡] | 27 | ポンプ所 | 相知町佐里  | 140   | 51  |       | 浄水場    | 鎮西町名護屋 | 1,884  | 77     |    | 取水施設   | 肥前町納所 | 401 |
| 1                | 唐津 | 配水池  | 久里      | 4,723   | 28 | 配水池  | 相知町佐里  | 255   | 52  |       | 取水施設   | 鎮西町名護屋 | 11,363 | 78     |    | 取水場    | 肥前町鶴牧 | 24  |
| 2                |    | 配水池  | 久里      | 2,096   | 29 | 浄水場  | 北波多徳須恵 | 2,710 | 53  | 取水施設  | 鎮西町名護屋 | 7,614  | 79     | 配水池    |    | 肥前町鶴牧  | 390   |     |
| 3                |    | ポンプ場 | 山田      | 69      | 30 | 配水池  | 北波多田中  | 826   | 54  | 配水池   | 肥前町入野  | 190    | 80     | 取水場    |    | 肥前町入野  | 185   |     |
| 4                |    | ポンプ場 | 山田      | 76      | 31 | 配水池  | 北波多岸山  | 289   | 55  | 取水場   | 肥前町入野  | 193    | 81     | 浄水場    |    | 肥前町鶴牧  | 1,006 |     |
| 5                |    | 配水池  | 竹木場     | 155     | 32 | ポンプ所 | 北波多岸山  | 858   | 56  | 取水場   | 肥前町入野  | 74     | 82     | 配水池    |    | 肥前町鶴牧  | 349   |     |
| 6                |    | ポンプ場 | 唐川      | 56      | 33 | ポンプ所 | 北波多上平野 | 968   | 57  | 取水場   | 肥前町入野  | 574    | 83     | 取水池    |    | 肥前町寺浦  | 234   |     |
| 7                |    | 配水池  | 東山      | 833     | 34 | ポンプ所 | 北波多下平野 | 24    | 58  | 水源池   | 肥前町入野  | 4,656  | 84     | 配水池    |    | 肥前町寺浦  | 149   |     |
| 8                |    | ポンプ所 | 浦       | 113     | 35 | 浄水場  | 呼子町呼子  | 3,309 | 59  | 水源池   | 肥前町入野  | 23     | 85     | 加圧場    |    | 肥前町田野  | 247   |     |
| 9                |    | 水源地  | 相賀      | 49      | 36 | 貯水池  | 呼子町呼子  | 4,250 | 60  | 配水池   | 肥前町入野  | 108    | 86     | ポンプ所   |    | 肥前町田野  | 1,318 |     |
| 10               |    | 浄水場  |         |         | 37 | 貯水池  | 鎮西町横竹  | 764   | 61  | 取水場   |        |        | 87     | 配水池    |    | 肥前町田野  | 198   |     |
| 11               |    | 配水池  | 相賀      | 200     | 38 | 配水池  | 呼子町呼子  | 472   | 62  | 取水場   |        |        | 88     | 追塩施設   |    | 肥前町田野  | 216   |     |
| 12               |    | 調整池  | 屋形石     | 11,925  | 39 | 取水施設 | 呼子町加部島 | 1,372 | 63  | 浄水場   |        |        | 89     | 取水場    |    | 肥前町田野  | 247   |     |
| 13               |    | 取水場  | 屋形石     | 258     | 40 | 浄水場  | 呼子町加部島 | 487   | 64  | 配水池   |        |        | 90     | 取水場    |    | 肥前町田野  |       |     |
| 14               |    | 浄水場  |         |         | 41 | ポンプ所 | 呼子町大友  | 72    | 65  | 貯水池   | 肥前町星賀  | 1,216  | 91     | 浄水場    |    | 肥前町新木場 | 1,686 |     |
| 15               |    | ポンプ場 | 湊町      | 477     | 42 | ポンプ所 | 呼子町大友  | 72    | 66  | 取水場   | 肥前町星賀  | 394    | 92     | 取水場    |    | 肥前町杉野浦 | 1,017 |     |
| 16               |    | 配水池  | 高島      | 464     | 43 | ポンプ所 | 呼子町呼子  | 950   | 67  | 水源池   | 肥前町星賀  |        | 93     | 配水池    |    | 肥前町杉野浦 | 262   |     |
| 17               |    | 配水池  | 和多田     | 10,937  | 44 | ポンプ所 | 呼子町呼子  | 430   | 68  | 貯水槽   | 肥前町星賀  | 195    | 94     | 浄水場    |    | 肥前町大浦  |       |     |
| 18               | 浜玉 | 配水池  | 浜玉町大江   | 1,748   | 45 | ポンプ所 | 呼子町呼子  | 69    | 浄水場 | 肥前町星賀 |        | 95     | 調整池    | 肥前町大浦  |    |        |       |     |
| 19               |    | 配水池  | 浜玉町大江   | 1,748   | 46 | ポンプ所 | 呼子町呼子  | 70    | 配水池 | 肥前町星賀 |        | 96     | 配水池    | 肥前町大浦  |    | 214    |       |     |
| 20               | 厳木 | 取水口  | 厳木町うっぱ木 |         | 47 | ポンプ場 | 呼子町殿ノ浦 | 44    | 71  | 取水場   | 肥前町星賀  |        | 97     | 配水流量計室 |    | 肥前町大浦  | 21    |     |
| 21               |    | 浄水場  | 厳木町うっぱ木 |         | 48 | 取水施設 |        |       | 72  | 取水場   | 肥前町納所  |        | 98     | 取水場    |    | 肥前町入野  | 185   |     |
| 22               | 相知 | 浄水場  | 相知町平山上  |         | 49 | 取水施設 |        |       | 73  | 浄水場   | 肥前町納所  |        | 99     | 浄水場    |    | 肥前町鶴牧  |       |     |
| 23               |    | 取水場  | 相知町平山上  | 49      | 47 | 取水施設 |        |       | 74  | 取水場   | 肥前町納所  |        | 100    | 配水池    |    | 肥前町鶴牧  | 581   |     |
| 24               |    | 浄水場  | 相知町平山上  | 502     | 48 | 取水施設 |        |       | 75  | 取水場   | 肥前町納所  |        | 101    | ポンプ所   |    | 肥前町田野  | 916   |     |
| 25               |    | 配水池  | 相知町平山上  | 143     | 49 | ポンプ所 |        |       |     | 水貯水池  | 肥前町納所  | 1,034  | 102    | 水源地    |    | 肥前町入野  | 124   |     |

### 施設種別

旧浄水場・配水池・ポンプ場・取水場・水源池 など。既存構造物の撤去が必要な用地も含む

### 規 模

数十㎡～1万㎡超まで幅広い。1,000㎡超は21件、最大クラスは約1.1～1.2万㎡(屋形石・和多田・名護屋)

### 今後の進め方

浄水センターとは別枠で、活用しやすい用地から順次活用を検討中。ご関心のある用地は個別にお問い合わせください

※ 一覧の面積は土地面積(㎡)。空欄は面積未確認。用地の詳細は今後整理のうえ公表予定。

唐津市上下水道局

# 絶景海辺8.8ha、地域循環型の賑わい拠点へ。

県内はもちろん、全国を見渡しても例のない取り組み。官民連携の先進的なモデルケースになり得ると考えています。このプロジェクトを、私たちと一緒に形にしていだけないでしょうか。

## 今後の流れ



※ 時期・手続は今後の対話等を踏まえて決定します。

## お問い合わせ

唐津市上下水道局 事業企画室(担当:権藤、藤田、益岡、山田)

TEL:0955-73-5134 E-mail:suidou-kikaku@city.karatsu.lg.jp

今日のこの日が、皆さまとの対話のスタートとなることを願っています。ご清聴ありがとうございました。