

平成 2 9 年 9 月 議 会  
第 4 委 員 会 報 告 資 料

簗子小学校跡地のまちづくりの  
検討状況について

平成 2 9 年 9 月 2 0 日

住 宅 都 市 局

# ■ 簀子小学校跡地のまちづくりの検討状況について

## 1. これまでの取組み

### (1) 検討の方向性

- 中央区の簀子小学校跡地については、平成22年に地域と福岡市において跡地の取り扱いを定めた計画書の趣旨を踏まえ、地域行事等の場や災害時の避難場所としての機能継続をはじめ、地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用となるよう、教育委員会と連携し検討を進めています。

簀子小学校跡地	
面積	約8,500㎡
用途地域	商業地域
	容積率 400% 建ぺい率 80%
所有者	福岡市 教育委員会



### 【検討の方向性(H28.12議会報告より)】

舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書【抜粋】(平成22年2月:地域・福岡市)

#### (簀子小学校跡地の取り扱い)

- 既存の体育館棟を含む約6,000㎡を新設校の第2運動場とする

- 既存の体育館棟を新設校の第2体育館とする

※第2運動場・第2体育館使用について

学校施設開放事業の継続、福岡市立学校校舎校庭使用許可実施要綱に基づく学校長の許可による地域団体等使用、災害発生時の避難場所等としての使用、簀子校区の優先利用への配慮 など

- 第2運動場を除く約2,500㎡については、地域の意見もふまえ、今後福岡市において跡地利用計画を策定する

#### ※計画書のイメージ

【北側エリア：約2,500㎡】

- 福岡市において跡地利用計画を策定する

北側  
エリア

【南側エリア：約6,000㎡】

- 既存施設を新設校の第2運動場・第2体育館とする

南側  
エリア

#### ◎現在の取り組みイメージ

- 地域行事等の場や災害時の避難場所としての機能継続をはじめ、地域や福岡市にとって魅力ある活用を目指す。

8,500㎡

【跡地全体：約8,500㎡】

- ◎ 民間活力を活用し、跡地全体で検討
- ◎ 公募の考え方等を示す跡地活用方針を策定

### (2) これまでの検討状況

- 検討にあたっては、民間活力を活用し跡地全体を対象に民間アイデアを確認しながら、地域の代表や学識経験者など、10名で構成する「簀子小学校跡地活用会議」を平成29年6月に設置し、様々な観点からご意見を聞きながら検討を進めています。



(H29.6.4第1回跡地活用会議の状況)

- 今回、民間アイデアを把握するため「簀子小学校跡地活用に関する民間アイデア募集」を実施し、様々なご提案を頂いたところであり、引き続き、民間活力を活かした跡地活用の検討を進めていきます。

## 2. 民間アイデア募集の提案概要(各提案の詳細は別添資料)

### (1)民間アイデア募集の概要

- ①スケジュール：H29.6.23～（公募要項の配布），H29.8.18～8.22（提案書受付）
- ②提案の対象：簗子小学校跡地（約8,500㎡）  
※隣接する簗子公園（約3,000㎡）を含めた提案も可
- ③活用の条件：民間の活力や創意工夫を活かした地域行事等の場や災害時の避難場所としての広場・体育館機能の確保 など
- ④提案の内容：事業化の範囲（全体又は一部での提案も可），広場・体育館機能確保の考え方，跡地全体の土地利用や導入機能，土地権利の設定方法 など

### (2)提案件数

- 7件（単独3件，グループ4件）

### (3)主な提案内容

#### ①事業化の範囲

- ・跡地（約8,500㎡）全体を事業化又は跡地の一部を事業化

#### ②広場・体育館機能確保の考え方

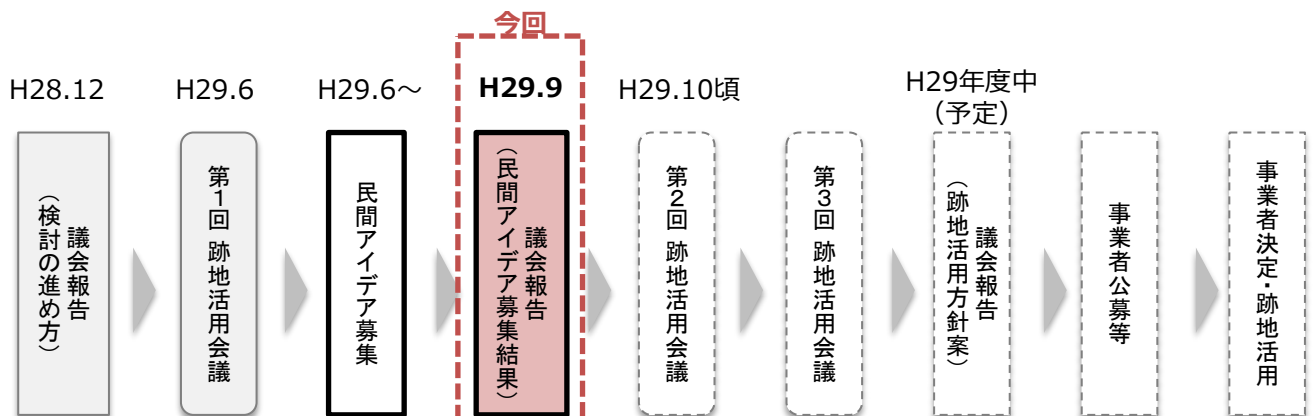
- ・民間による広場と体育館の整備【土地は購入もしくは借地】
- ・民間による体育館の整備【土地は購入】と簗子公園を再整備し広場として利用
- ・市による広場と体育館の整備【市所有】 など

#### ③土地利用（導入機能等）

- ・住宅（ファミリー向け，高齢者向け等）を主とした複合施設
- ・商業施設，医療福祉施設，子育て支援施設，オフィス，ホテル など

## 3. 今後の進め方

- 今後は，頂いた民間アイデアを踏まえ，提案事業者との対話を実施し，民間活力を活かした広場，体育館機能の確保の考え方などを整理するとともに，跡地活用会議のご意見をお聞きしながら，地域や福岡市にとって魅力的な跡地活用となるよう検討を進め，平成29年度中を目途に公募の考え方等を示す跡地活用方針を策定し，早期の跡地活用を目指します。





簗子小学校跡地活用に関する民間アイデア募集  
の提案概要について

# 箕子小学校跡地活用に関する民間アイデア募集の提案概要について

	事業化の範囲・跡地活用のイメージ等	跡地活用の概要			
A	<p>那の津通り 至天神</p> <p>※整備(管理は市等)</p> <p>大手門商店街</p> <p>※既存施設を改修(管理は市等)</p> <p>住宅 住宅用駐車場</p> <p>広場 体育館 駐車場</p> <p>箕子公園</p>	課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館機能が継続的に確保されるよう、体育館施設へのアプローチの確保とバリアフリー化など外部空間の再整備について、可能な限り協力</li> <li>・「学校施設開放事業」を基本に地域が利用される事を支援</li> </ul>		
		広場・体育館整備の概要	広場機能：民間が再整備し、市等が管理運営 体育館機能：民間が既存施設を改修し、市等が管理運営		
		主な導入機能	住宅(分譲)		
		事業化の範囲	一部 約3,500㎡	土地権利の設定方法	購入
B	<p>那の津通り 至天神</p> <p>大手門商店街</p> <p>※半地下</p> <p>住宅 複合施設</p> <p>広場 体育館 駐車場</p> <p>箕子公園</p>	課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館の屋上部分も公園として利用できるようにする</li> <li>・敷地西側の大手門商店街との回遊性を意識した街づくりを行う</li> </ul>		
		広場・体育館整備の概要	広場機能：市による整備、管理運営 体育館機能：市による整備、管理運営		
		主な導入機能	住宅(分譲)、複合施設(商業・サービス施設、住宅(賃貸))		
		事業化の範囲	一部 約5,000㎡	土地権利の設定方法	購入
C	<p>那の津通り 至天神</p> <p>大手門商店街</p> <p>※地下</p> <p>住宅・店舗・地域施設 住宅 住宅用駐車場</p> <p>体育館 広場</p> <p>箕子公園</p>	課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の整備、運営の負担減は事業成功に必須であり、市との協力関係も重要課題として捉えつつ「公民連携+地元一体」で新しい街づくりを目指す</li> </ul>		
		広場・体育館整備の概要	広場機能：市による整備、管理運営 体育館機能：市による整備、管理運営		
		主な導入機能	住宅(定借付分譲、留学生・高齢者向け賃貸等)、店舗、地域施設		
		事業化の範囲	一部 約7,800㎡	土地権利の設定方法	借地
D	<p>那の津通り 至天神</p> <p>大手門商店街</p> <p>住宅 住宅用駐車場</p> <p>広場 健康増進施設(体育館等)</p> <p>箕子公園</p>	課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の地域利用を継続するためのグラウンド規模を確保し、かつ、体育館を健康増進施設として再整備することで、利用者の拡大を図り、それらを実現</li> </ul>		
		広場・体育館整備の概要	広場機能：民間が新たに整備、管理運営 体育館機能：民間が健康増進施設として新たに整備、管理運営		
		主な導入機能	住宅(分譲)、商業施設やクリニックモール等の生活利便施設		
		事業化の範囲	全体 約8,500㎡	土地権利の設定方法	購入 もしくは借地

事業化の範囲・跡地活用のイメージ等		跡地活用の概要			
E		課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館は新設し、「多世代・地域交流」「スポーツ」を軸とした拠点として整備</li> <li>・広場、体育館は現状の機能を維持し、学校活動、地域活動での利用を前提として整備</li> </ul>		
		広場・体育館整備の概要	広場機能：民間が新たに整備，管理運営 体育館機能：民間が新たに整備，管理運営		
		主な導入機能	住宅（賃貸，サービス付高齢者向け住宅），介護施設，子育て支援施設，教育施設，各種テナント，地域交流スペース		
		事業化の範囲	全体 約8,500㎡	土地権利の設定方法	購入もしくは借地
F		課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館や多目的ホールの機能を持たせた施設を整備するとともに，災害時の収容避難所としても利用</li> <li>・箕子公園を災害時の避難場所として防災機能を強化するとともに，地域行事やサークル活動の場としても利用</li> </ul>		
		広場・体育館整備の概要	広場機能：民間が箕子公園を防災公園（広場）として再整備し，市が管理運営 体育館機能：民間が多目的ホール（体育館）として新たに整備，管理運営		
		主な導入機能	デイケアや老人ホームなどの福祉介護施設 ホテルやオフィスなどの複合施設		
		事業化の範囲	全体 約8,500㎡	土地権利の設定方法	購入
G		課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市による多様なサービスを提供する多目的施設と環境整備で，地域に必要な機能を提供</li> </ul>		
		広場・体育館整備の概要	広場機能：市による整備，管理運営 体育館機能：市による整備，管理運営		
		主な導入機能	住宅（分譲，高齢者向け）		
		事業化の範囲	一部 約3,050㎡	土地権利の設定方法	購入

## 1. 跡地全体の活用イメージ

(1) コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する箕子公園と一体感をもって再開発</li> <li>・小学校用地の半分以上を「スポーツ健康ひろば」として残し、残りの北側用地に都市型の集合住宅を計画</li> </ul>
(2) 跡地全体の土地利用や導入機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側約3,500㎡を活用して、都市型集合住宅約140戸を計画</li> <li>・南側半分の用地をスポーツ健康ひろば（体育館用地を含む）として再整備</li> </ul>

## 2. 広場・体育館機能確保の考え方

(1) 課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館機能が継続的に確保されるよう、体育館施設へのアプローチの確保とバリアフリー化など外部空間の再整備について、可能な限り協力</li> <li>・「学校施設開放事業」を基本に地域が利用される事を支援</li> </ul>
(2) 広場や体育館等の機能確保・担保の考え方	
①整備の概要	広場機能：再整備 体育館機能：既存施設を改修
②整備主体・管理運営主体	整備主体：民間 管理運営主体：市及び地域団体
③地域利用のイメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・地元自治組織を中心に利用運営を決定
④事業者利用のイメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・地域の一員として、販売後の住民（居住者）も利用
⑤災害時の避難場所等としての利用イメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・防災広場及び体育館を市指定の避難所として指定
⑥機能担保の手法・考え方	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした ・民間による整備・改修、市による管理運営で機能を担保する提案
⑦その他（特記事項など）	-

## 3. 跡地活用による魅力向上など

(1) 地域貢献に関する考え方	・「地域に開かれた安全・安心・健康増進の定住街区」とし以下3つの視点で総合的な整備を行う 1. 定住環境づくり 2. 地域開放の環境づくり 3. 安全安心健康増進
(2) 周辺環境・景観への配慮の考え方	・エコファースト企業として実施してきた住宅開発の経験をもとに、周辺環境に配慮した4つの取組みを進める ①緑豊かな環境づくり ②地球環境への配慮 ③周辺との景観の調和 ④色彩の配慮：調和的な外装色、自然素材の導入
(3) 事業化の範囲、土地権利の設定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地北側約3,500㎡を事業化</li> <li>・事業化範囲は購入</li> </ul>
(4) 容積緩和やその他の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率移転や高さ制限の緩和</li> <li>・地区計画の導入などにより、安定的な居住環境の確保</li> </ul>
(5) 箕子公園の整備概要	-



## 4. 跡地活用のイメージ等

### 跡地全体の活用イメージ

#### 跡地全体の活用の考え方やイメージ(コンセプト等)

##### ■土地利用や導入機能

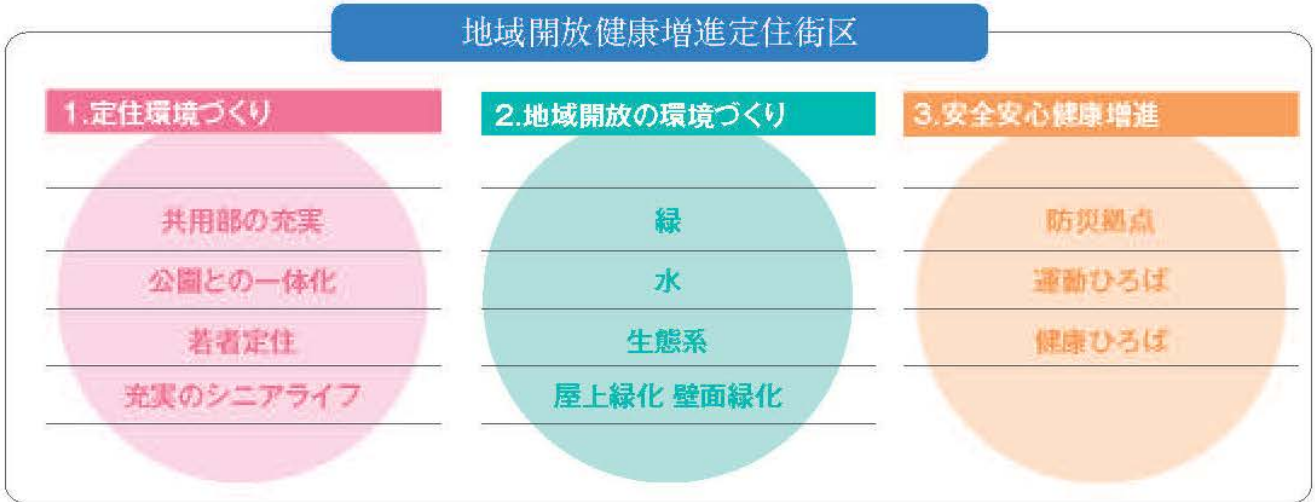
簗子小学校の移転により空地となる8,560㎡の用地を隣接する簗子公園と一体感をもって再開発する事を提案。これ迄、小学校のグランド用地が地域利用されていた事を鑑み、小学校用地の半分以上を「スポーツ健康ひろば」として残し、残りの北側用地に都市型の集合住宅を計画。



### 跡地活用による魅力向上 ……………魅力向上に繋がる考え方

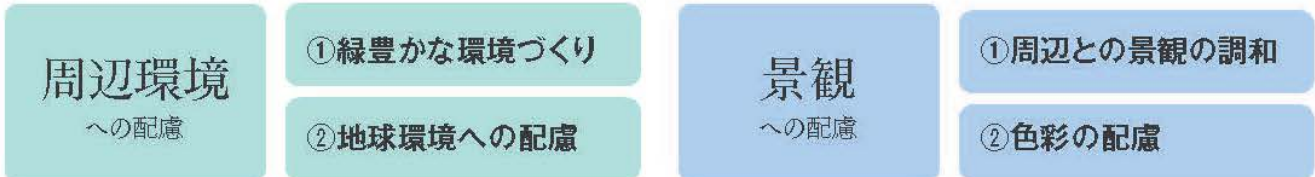
#### ①地域貢献に関する考え方

「地域に開かれた安全・安心・健康増進の定住街区」とし以下3つの視点で総合的な整備を行う。



#### ②周辺環境・景観への考え方

エコファースト企業として弊社が実施してきた住宅開発の経験をもとに、周辺環境に配慮した4つの取組みを進めます。



# 提案概要書（抜粋版）

## 1. 跡地全体の活用イメージ

(1) コンセプト	・跡地全体を一体的に開発することをイメージしながら、分譲住宅、複合建物、体育館・グラウンドそれぞれが単独で運営可能な計画とする。
(2) 跡地全体の土地利用や導入機能	・住宅（分譲、212戸）：約3,000㎡ ・複合建物（商業・サービス施設、住宅（賃貸、88戸））：約2,000㎡ ・体育館・グラウンド（既存の箕子公園含む）：約6,500㎡

## 2. 広場・体育館機能確保の考え方

(1) 課題解決に向けた基本的な考え方	・体育館の屋上部分も公園として利用できるようにする ・敷地西側の大手門商店街との回遊性を意識した街づくりを行う
(2) 広場や体育館等の機能確保・担保の考え方	
①整備の概要	広場機能：新たに整備 体育館機能：新たに整備
②整備主体・管理運営主体	整備主体：市 管理運営主体：市
③地域利用のイメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・グラウンドや公園、体育館屋上を一体的な公園として地域イベント等で利用
④事業者利用のイメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・体育館利用における新旧住民の交流を通じ、まちづくりに貢献
⑤災害時の避難場所等としての利用イメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・防災設備や備品を整備し、災害時の避難場所として開放
⑥機能担保の手法・考え方	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・機能が継続できるよう体育館を確保
⑦その他（特記事項など）	-

## 3. 跡地活用による魅力向上など

(1) 地域貢献に関する考え方	・南側のグラウンド、公園や大手門商店街との繋がりを意識したランドスケープデザインとし、地域コミュニティの核とする ・バリアフリー等にも十分配慮し、多世代が集う場所とする
(2) 周辺環境・景観への配慮の考え方	・敷地北側の一部に公開空地を設け、憩いの空間として周辺環境に寄与 ・高層・中層・低層の各建物の組み合わせによって、都市景観を形成
(3) 事業化の範囲、土地権利の設定方法	・跡地北側約5,000㎡を事業化 ・事業化範囲は購入
(4) 容積緩和やその他の提案	・総合設計制度の適用による容積率の緩和 ・航空法を含めた高さ制限の緩和
(5) 箕子公園の整備概要	・提案敷地に取込み、公園としての機能性を高めることを前提に再整備

## 4. 跡地活用のイメージ等

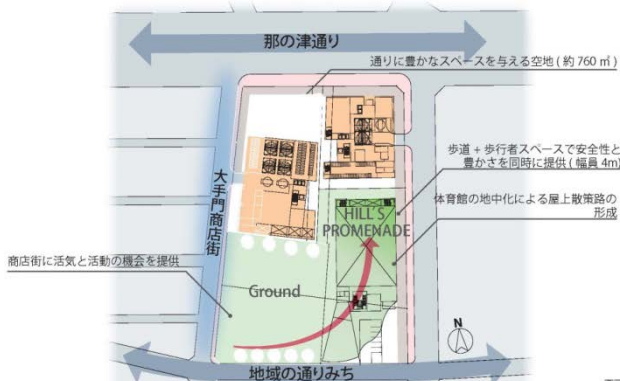
### HILL SQUARE OTEMON ～人々の憩いの丘～

グラウンドと体育館の一体開発により『憩いの丘』を創造します。

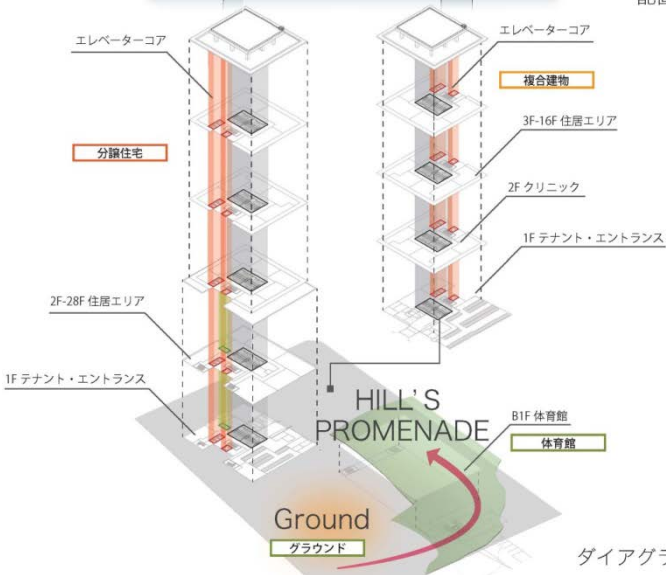
『憩いの丘』を中心に商業施設や住宅を配し多世代が集う持続的なコミュニティの形成をはかります。



コンセプトイメージ



配置図



ダイアグラム



外観イメージ



鳥瞰イメージ

# 提案概要書（抜粋版）

## 1. 跡地全体の活用イメージ

(1) コンセプト	・『高齢者と子供の日常交流』+『外国人留学生と子供・高齢者の日常交流』をコンセプトとし、多くの交流の場を創出することにより、新しい日常交流の場の創出をめざす
(2) 跡地全体の土地利用や導入機能	・住宅（定期借地権付分譲，ファミリー用約206戸）：約5,700㎡ ・住宅（賃貸，高齢者向約40戸，外国人留学生向約80人），店舗，地域施設：約2,100㎡ ・体育館，グラウンドを新たに整備するとともに，各々の施設と既存周辺施設・周辺地域とのコミュニティネットワークを創出

## 2. 広場・体育館機能確保の考え方

(1) 課題解決に向けた基本的な考え方	・民間事業者の整備・運営の負担減は事業成功に必須であり，市との協力関係も重要課題として捉えつつ『公民連携+地元一体』で新しい街づくりを目指す
(2) 広場や体育館等の機能確保・担保の考え方	
①整備の概要	広場機能：新たに整備 体育館機能：新たに整備
②整備主体・管理運営主体	整備主体：市（定期借地権付分譲住宅の一時金を充当） 管理運営主体：市（指定管理者，運営ボランティア）
③地域利用のイメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・地域サークル活動を主体とした様々な提案
④事業者利用のイメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・市との対話を踏まえ検討
⑤災害時の避難場所等としての利用イメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・災害時に効果を発揮する設備や施設などに関する様々な提案
⑥機能担保の手法・考え方	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・地域の防災拠点として入居者と地域住民と一体での防災訓練の実施等
⑦その他（特記事項など）	・地域との対話の機会や運営ボランティアなど官民+地元との一体的整備を目指す

## 3. 跡地活用による魅力向上など

(1) 地域貢献に関する考え方	・地域とともに成長していく街を目指し，地域要望にフレキシブルな対応を検討 ・お祭り等の地域イベントを催し，ひとが集まる仕掛けを検討
(2) 周辺環境・景観への配慮の考え方	・敷地周囲は，歩道状広場，歩行者への安全確保，緑のネットワークを整備 ・自然，季節を感じられる多世代交流広場を設け，永く愛されるコミュニティを創出 ・分譲棟はタワー形状，店舗・地域施設は低層とし，空地・空間の割合を高め，圧迫感を軽減し，開放的な街づくりを目指す
(3) 事業化の範囲，土地権利の設定方法	・体育館部分を除く，約7,800㎡を事業化 ・事業化範囲は借地（定借）
(4) 容積緩和やその他の提案	-
(5) 簗子公園の整備概要	-

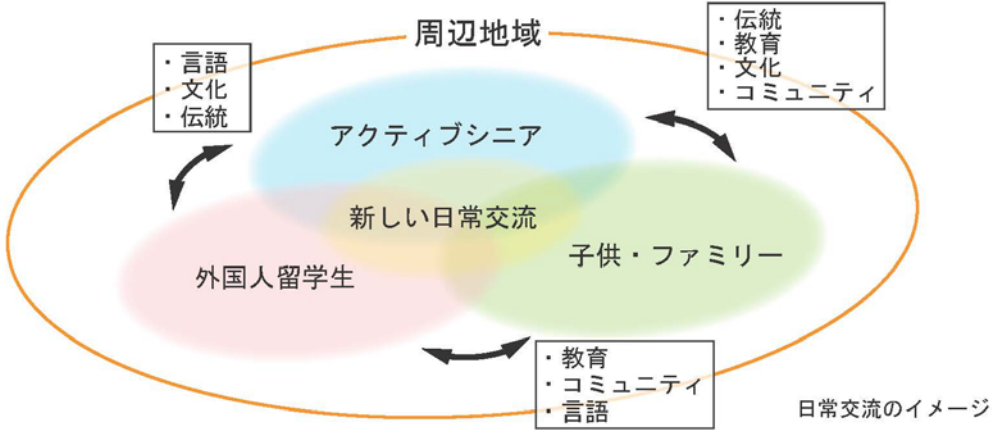
## 4. 跡地活用のイメージ等

### ① 跡地全体の活用のイメージ（コンセプト）

『高齢者と子供の日常交流』+『外国人留学生と子供・高齢者の日常交流』

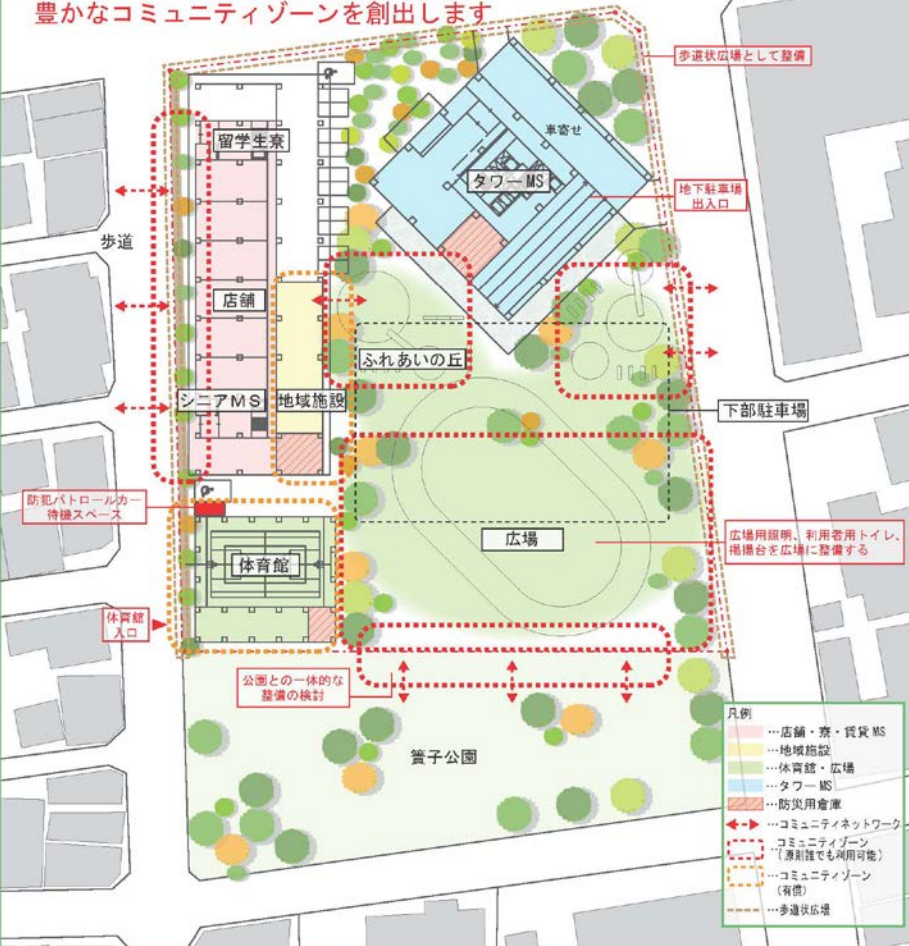
- ・都市化が進み核家族化や少子化に伴い、地域でのつながりが希薄化
- ・高齢者においては社会的な役割を担う機会が減少→孤立化、生きがいの喪失

「新しい日常交流の場の創出を目指します（国内初の新しいコミュニティタウン）」



### ① 民間施設に係る提案

明確なコミュニティネットワークにより  
豊かなコミュニティゾーンを創出します



### ② 施設の概要

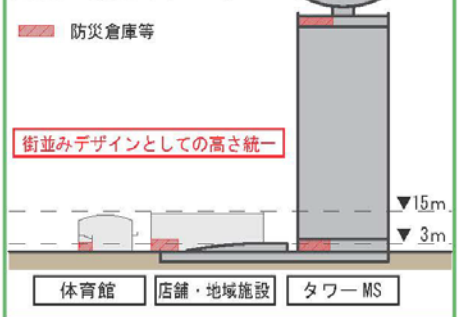
#### 【施設の概要】

- 分譲マンション  
規模：地上27階、地下1階建て  
戸数：ファミリータイプ206戸  
構造：鉄筋コンクリート造  
延べ面積：29,268㎡
- 賃貸マンション・地域施設  
規模：地上5階、地下1階建て  
戸数：シニア用40戸、留学生用80人  
構造：鉄筋コンクリート造  
延べ面積：6,501㎡
- 体育館  
規模：地上2階建て  
構造：鉄骨造  
延べ面積：619㎡  
敷地面積：753㎡

#### 【整備主体、管理運営主体】

- 分譲マンション  
整備：民間事業主  
運営：管理組合（入居者）
- 賃貸マンション  
整備：民間事業主  
運営：民間施設運営者
- 地域施設  
整備：福岡市  
運営：・運営ボランティア  
・指定管理者  
・福岡市
- 体育館・広場  
整備：福岡市  
運営：・運営ボランティア  
・指定管理者  
・福岡市

### 立面・断面イメージ



# 提案概要書（抜粋版）

## 1. 跡地全体の活用イメージ

(1) コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 箕子公園と一体感ある整備を行うため、グラウンドを中心に箕子公園と建物で周囲を取り囲み、それぞれの機能が連携して相乗効果が期待できる配置を行う</li> <li>・ 大手門商店街の歴史性に注目し、趣あるデザインで賑わいを演出し、商店街の活性化に寄与</li> <li>・ 大手門から港へと続く‘海への軸’を意識し‘結節点’となるような施設整備を行い、周辺施設との連携の可能性を開き、地域全体の回遊性を高め地域のポテンシャルを高める</li> </ul>
(2) 跡地全体の土地利用や導入機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅（分譲）、商業施設やクリニックモール等の生活利便施設、広場、健康増進施設</li> <li>・ 既存の体育館と同規模の屋内運動施設と合わせ、スイミングプールを併設させた健康増進施設として整備し、複合的な利用を促進</li> </ul>

## 2. 広場・体育館機能確保の考え方

(1) 課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の地域利用を継続するためのグラウンド規模を確保し、かつ、体育館を健康増進施設として再整備することで、利用者の拡大を図り、それらを実現</li> <li>・ グラウンドと箕子公園、健康増進施設は利用者に関われた施設とし、それぞれが連携することで、利用者の日常や、各種イベントなどを充実</li> </ul>
(2) 広場や体育館等の機能確保・担保の考え方	
①整備の概要	広場機能：新たに整備（約2,300㎡） 体育館機能：健康増進施設の一部として新たに整備（約520㎡）
②整備主体・管理運営主体	整備主体：民間 管理運営主体：民間（健康増進施設運営事業者、NPO法人等）
③地域利用のイメージ	利用時間帯：これまでの地域利用を継続予定 利用料：既設体育館・広場と同料金を予定
④事業者利用のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各種健康増進プログラム、スポーツ種目プログラム、イベント等</li> </ul>
⑤災害時の避難場所等としての利用イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 健康増進施設も含めて、緊急時の一時避難場所として利用</li> </ul>
⑥機能担保の手法・考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市との対話を踏まえ検討</li> </ul>
⑦その他（特記事項など）	-

## 3. 跡地活用による魅力向上など

(1) 地域貢献に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域行事等の場として継続利用できる既存の体育館・グラウンドと同規模の施設を整備し、地域コミュニティの形成促進に大きく貢献。また災害時の避難場所としての機能を継続</li> <li>・ 健康増進施設の一部に、地域行事等の備品等を保管する倉庫や、防犯パトロールカーの駐車スペースなど、これまでの機能を維持する整備を行う</li> </ul>
(2) 周辺環境・景観への配慮の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設全体の色彩は落ち着いたものに加えて、低層階は歴史性を感じる木のぬくもりや、適度な緑化、魅力的な照明計画を行い、将来にわたり地域の景観の先導となるようデザインを検討</li> <li>・ 樹木や記念碑等は極力保存し、記憶を継承</li> <li>・ 公園と一体感のある緑化を行い、街区全体が公園であるような、緑豊かな景観の形成、潤いのある環境の創出</li> </ul>
(3) 事業化の範囲、土地権利の設定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地全体約8,500㎡を事業化</li> <li>・ 事業化範囲のうち住宅用地は購入、それ以外は購入もしくは借地</li> </ul>
(4) 容積緩和やその他の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 容積率の緩和</li> <li>・ 高さ制限の緩和</li> </ul>
(5) 箕子公園の整備概要	-

## 4. 跡地活用のイメージ等

### ○民間導入機能の概要

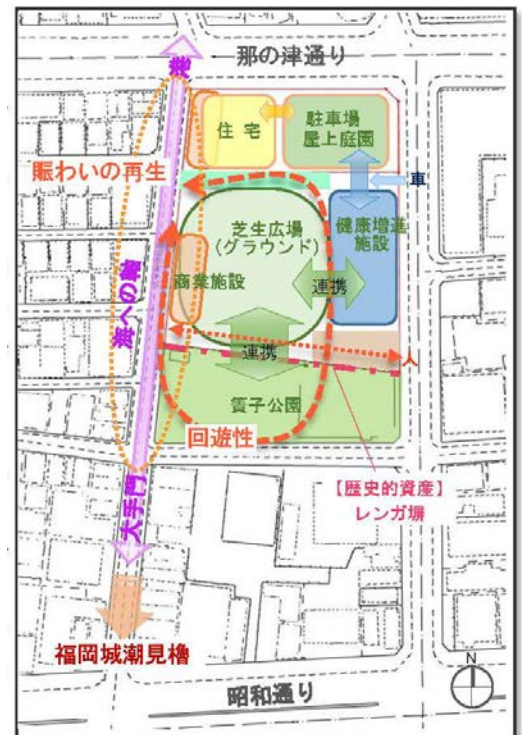
#### 【想定されるコンテンツ】

施設	コンテンツ（プログラム、テナント等）
健康増進施設	各種健康増進プログラム、イベント等
体育館	各種健康増進プログラム、スポーツ種目プログラム、イベント等、
広場・グラウンド	スポーツ種目プログラム、イベント等
商業施設等	周辺施設と連携した物販、飲食、アメニティ等

### ○広場や体育館等機能の概要

#### 【整備の概要】

施設	概要
体育館	体育館機能と防犯パトロールカー置場を設けた健康増進施設の新設
広場	地域行事・サークル活動を継続し多機能に利用できる広場と地域行事備品倉庫を併設した商業施設の新設



【ゾーニングイメージ図】



【イメージスケッチ】

# 提案概要書（抜粋版）

## 1. 跡地全体の活用イメージ

(1) コンセプト	・多世代・地域交流，防災，地域包括ケア機能を備えた複合型拠点
(2) 跡地全体の土地利用や導入機能	・住宅（賃貸63戸，サービス付高齢者向け住宅78戸），介護施設，子育て支援施設，教育施設，各種テナント，地域交流スペース，広場（コミュニケーション簀子），体育館

## 2. 広場・体育館機能確保の考え方

(1) 課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館は新設し，「多世代・地域交流」「スポーツ」を軸とした拠点として整備</li> <li>・広場，体育館は現状の機能を維持し，学校活動，地域活動での利用を前提として整備</li> </ul>
(2) 広場や体育館等の機能確保・担保の考え方	
①整備の概要	広場機能：新たに整備 体育館機能：新たに整備
②整備主体・管理運営主体	整備主体：民間 管理運営主体：民間
③地域利用のイメージ	利用時間帯：これまでの地域利用を継続予定 利用料：既設体育館・広場と同料金を予定
④事業者利用のイメージ	・多世代型地域包括ケア拠点での利用
⑤災害時の避難場所等としての利用イメージ	・地域住民，帰宅困難者に対して，複合型施設及び広場・体育館を開放
⑥機能担保の手法・考え方	・整備主体である複数の民間企業によるコンソーシアムが，導入機能の大部分を提供
⑦その他（特記事項など）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館に備蓄倉庫・防災倉庫・便所等を整備し，倉庫の一部を地域に開放</li> <li>・駐車場の一部に，防犯パトロールカー置場を確保</li> </ul>

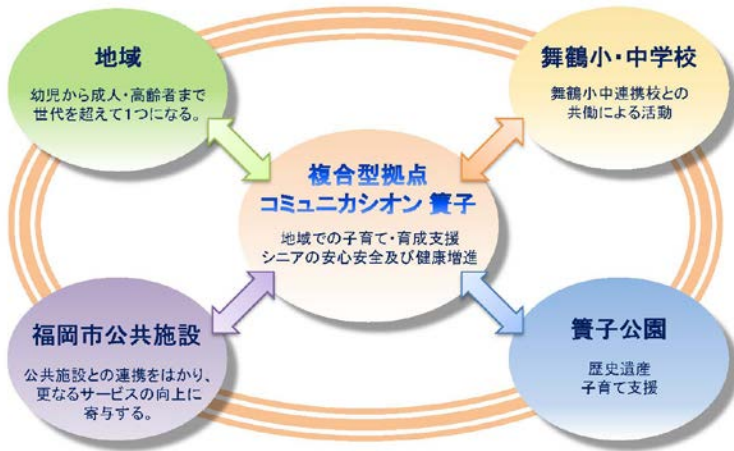
## 3. 跡地活用による魅力向上など

(1) 地域貢献に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単身者，子育て世帯から高齢者まで，地域・多世代の安心・安全なコミュニティを形成</li> <li>・0歳から100歳までを対象とした，「教育」「スポーツ」「グローバル」を軸としたコンテンツを提供</li> <li>・大手門商店街と連携し，イベント等の地域活性化事業に貢献</li> <li>・駐車場を確保し，商店街の活性化・防犯に貢献</li> </ul>
(2) 周辺環境・景観への配慮の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地外周に街路樹を配置し，那の津通りから簀子公園までの緑化を促進</li> <li>・駐車場を確保し，商店街へスムーズな動線をサポート</li> </ul>
(3) 事業化の範囲，土地権利の設定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地全体約8,500㎡を事業化</li> <li>・事業化範囲は購入もしくは借地（定借）</li> </ul>
(4) 容積緩和やその他の提案	-
(5) 簀子公園の整備概要	-

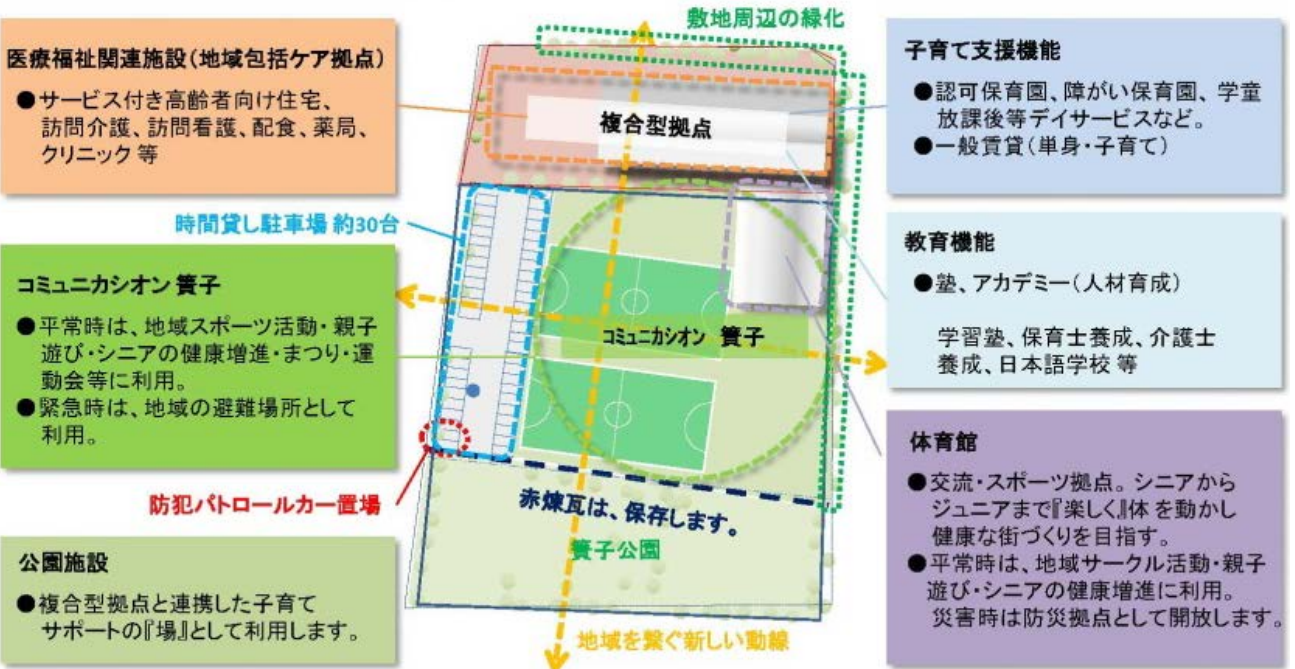


## 4. 跡地活用のイメージ等

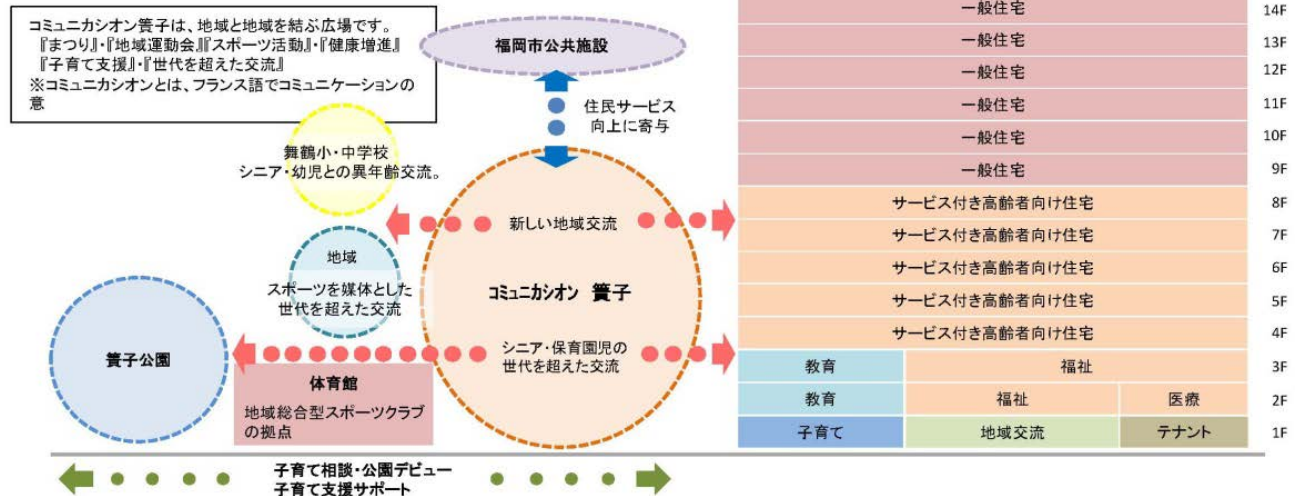
### ■ 跡地活用による魅力の向上 ■



### ■ 事業化の範囲・機能確保 ■



### ■ 地域の人々・新しい人々との出会い・交流する『場』のイメージ ■



# 提案概要書（抜粋版）

## 1. 跡地全体の活用イメージ

(1) コンセプト	<ul style="list-style-type: none"><li>・ツ・ナ・グ ～ “一人ひとりの「想い」が集う場所，すのこ” ～</li><li>・「未来へつなぐ」×「人と緑と街をつなぐ」×「アジアへつなぐ」</li></ul>
(2) 跡地全体の土地利用や導入機能	<ul style="list-style-type: none"><li>・デイケア，老人ホーム（150戸）などが入る福祉・介護棟</li><li>・多目的ホール（体育館）の地域コミュニティ棟</li><li>・ホテル，オフィス，ショッピングなどが入る複合ビル棟</li><li>・防災公園（広場）としての箕子公園の整備</li></ul>

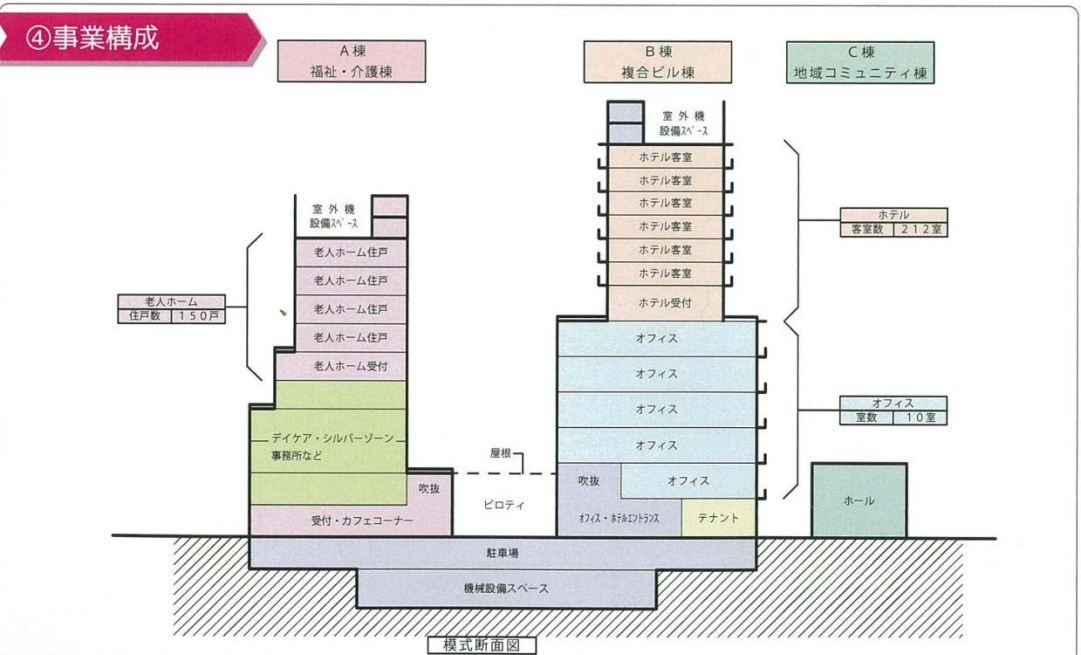
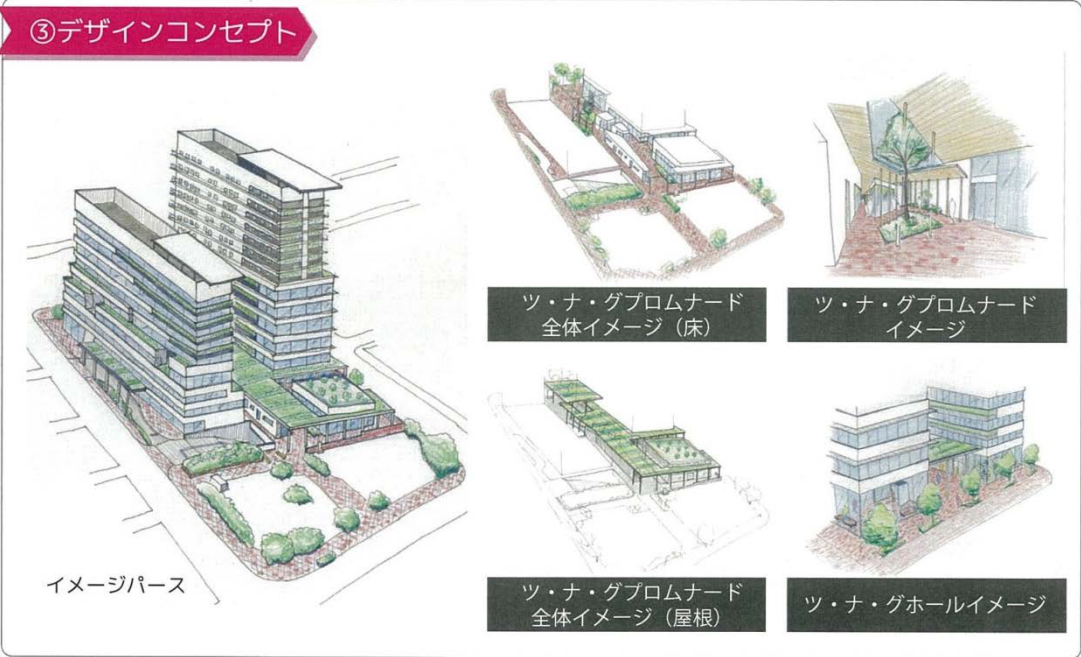
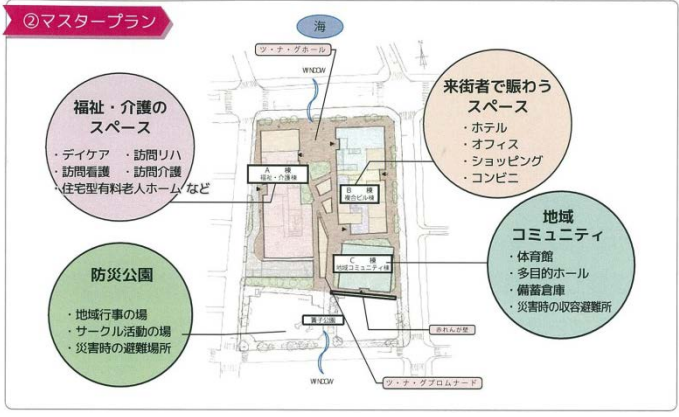
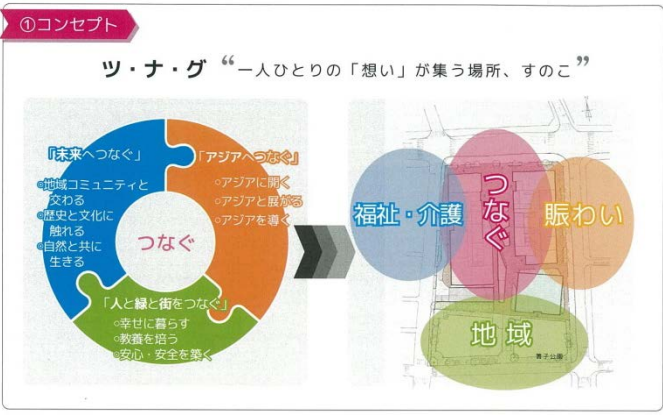
## 2. 広場・体育館機能確保の考え方

(1) 課題解決に向けた基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"><li>・体育館や多目的ホールの機能を持たせた施設を整備するとともに，災害時の収容避難所としても利用</li><li>・箕子公園を災害時の避難場所として防災機能を強化するとともに，地域行事やサークル活動の場としても利用</li></ul>
(2) 広場や体育館等の機能確保・担保の考え方	
①整備の概要	広場機能：箕子公園を防災公園（広場）として再整備 体育館機能：多目的ホール（体育館）として新たに整備
②整備主体・管理運営主体	整備主体：民間 管理運営主体：民間，地域住民が協力，市（公園として管理運営）
③地域利用のイメージ	利用時間帯：これまでの地域利用を継続予定 利用料：既設体育館と同料金を予定
④事業者利用のイメージ	・事業者側のイベント等に利用
⑤災害時の避難場所等としての利用イメージ	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域コミュニティ棟を災害時の収容避難所とし，備蓄倉庫も設置</li><li>・箕子公園を防災公園として整備し，災害時の避難場所とする</li></ul>
⑥機能担保の手法・考え方	・現在の広場や箕子公園にある必要な機能・設備等はすべて確保し，箕子公園は他の防災公園を参考に整備
⑦その他（特記事項など）	<ul style="list-style-type: none"><li>・地下駐車場に防犯パトロールカーの駐車スペースを確保</li><li>・現在の地域行事やサークル活動を地域コミュニティ棟や箕子公園でどう実施していくかは今後，地域住民や現在の公園利用者と検討</li></ul>

## 3. 跡地活用による魅力向上など

(1) 地域貢献に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"><li>・現在ある必要な機能・設備等はすべて確保し，箕子公園を防災公園として整備することで地域の安心・安全を築く</li><li>・赤レンガの壁や戦災死者供養塔を現状のまま残し，新設する施設の屋外床に赤レンガを採用することで箕子の歴史と記憶を継承する</li></ul>
(2) 周辺環境・景観への配慮の考え方	・建物の外観は，ガラス（空）とホワイトストライプ（雲）および壁面緑化・屋上緑化により環境への同化を図る
(3) 事業化の範囲，土地権利の設定方法	<ul style="list-style-type: none"><li>・跡地全体約8,500㎡を事業化</li><li>・事業化範囲は購入</li></ul>
(4) 容積緩和やその他の提案	<ul style="list-style-type: none"><li>・ホテル営業許可制限の緩和</li><li>・駐車場の出入口設置の制限の緩和</li><li>・附置義務条例の緩和</li></ul>
(5) 箕子公園の整備概要	・防災公園として整備し，赤レンガの壁や戦災死者供養塔は現状のまま残す。また，現在の必要な機能・設備等はすべて確保し，今まで通り市民が自由に利用できるようにする

## 4. 跡地活用のイメージ等



# 提案概要書（抜粋版）

## 1. 跡地全体の活用イメージ

(1) コンセプト	・健康なシニア層や増加するファミリー層など多世代が快活に生活する「動学遊」をコンセプトに多世代を対象としたサービスを提供
(2) 跡地全体の土地利用や導入機能	東側：多目的グラウンド 西側：多目的施設 南側：民間事業用地（約3,050㎡）として住宅（ファミリー向け80戸程度、高齢者向け100戸程度）

## 2. 広場・体育館機能確保の考え方

(1) 課題解決に向けた基本的な考え方	・市による多様なサービスを提供する多目的施設と環境整備で、地域に必要な機能を提供
(2) 広場や体育館等の機能確保・担保の考え方	
①整備の概要	広場機能：新たに整備 体育館機能：多目的施設の一部として新たに整備
②整備主体・管理運営主体	整備主体：市 管理運営主体：市
③地域利用のイメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・地域行事等が継続できるよう、活動を支える倉庫の確保等に関する提案
④事業者利用のイメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・福岡市民はじめ誰もが利用できるような整備に関する提案
⑤災害時の避難場所等としての利用イメージ	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした（提案された市施設に対するアイデア） ・災害時に効果を発揮する設備や施設などに関する様々な提案
⑥機能担保の手法・考え方	※民間が自ら事業に供する利用はありませんでした ・市による整備、管理運営で機能を担保する提案
⑦その他（特記事項など）	-

## 3. 跡地活用による魅力向上など

(1) 地域貢献に関する考え方	・市が多目的施設を整備し、地域と一体となるサービスを提供 ・周辺整備によって、街並みと賑わいを創出
(2) 周辺環境・景観への配慮の考え方	・明治通りから那の津通りまでをつなぐように修景 ・東側に広場を設け、多目的施設と住宅を圧迫感のない隣棟間隔とする ・東側は花と緑、西側は既存商店街と融和する歩道、簀子公園と住宅との間は並木道を整備。並木道は、地域住民の安全な通り抜け歩道になると共に、平和の碑や赤レンガ塀などで、歴史と平和を象徴とする空間とする
(3) 事業化の範囲、土地権利の設定方法	・跡地南側約3,050㎡を事業化 ・事業化範囲は購入
(4) 容積緩和やその他の提案	-
(5) 簀子公園の整備概要	-

# 4. 跡地活用のイメージ等

<地域貢献>まちづくりコンセプト

## すのこビタンプレイス



■配置計画のポイント

