

平成 2 7 年 1 2 月 議 会
第 4 委 員 会 報 告 資 料

高宮南緑地（旧高宮貝島邸）整備・管理運営事業
事業者募集について

平成 2 7 年 1 2 月 1 8 日

住 宅 都 市 局

高宮南緑地(旧高宮貝島邸)の整備・管理運営事業について

福岡市住宅都市局みどりのまち推進部

1. 高宮南緑地(特別緑地保全地区)の概要

- 福岡市の中心から南約3.5kmに位置(西鉄高宮駅から徒歩5分)
1.9haの広場で貴重な樹林地
⇒ 周辺環境の向上, 良好な都市環境の形成に寄与
- 用地取得 S56年度~H24年度(S63年度~H8年度は除く)



2. 旧高宮貝島邸の概要

- 近代の炭坑業隆盛期に「筑豊御三家」と言われた貝島家の邸宅
- 大正4年に直方市に建築, 昭和2年に現在地に移築
- 築100年, 当時の建築様式を遺す福岡市内でも貴重な大規模木造建築
※現況建築面積: 671.59㎡(母屋, 茶室, 衣装蔵)
- 1960年代頃から1980年代前半頃
アメリカ合衆国領事公邸, 福岡アメリカン・センター(在福岡アメリカ領事館広報部)館長公邸
⇒ 市は平成15年~17年に貝島家より寄付を受け, 保存・活用を検討してきた。

3. 整備・活用の方向性

- 特別緑地保全地区として樹林地を保全
- 旧高宮貝島邸という歴史的建築物を保存・活用
- 公園として位置付け, 市民の財産として開放・活用



正面玄関

- 地域に残る貴重な緑として地元に親しまれ愛されるとともに, 福岡市を代表する施設として, 国内外からの来街者等も日本文化を体験できる, もてなしや交流, 癒しの場を目指す。
- より魅力的な施設とするため, 民間活力による整備・運営をすすめる。

4. 国家戦略特区との関係

(1) 歴史的建築物の活用

「国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針」の規制改革事項の一つ

建築基準法の適用緩和を認める仕組み推進

(2) 福岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 (H27.4.1施行)

- 往時の意匠や形態を損なわずに安全に保存・活用
- 歴史的建築物を活用したMICEの誘致促進

5. 整備・管理運営の手法について

■ 官民連携事業 (PPP)の手法による整備・管理運営

○ 基本的考え方

民間資金と運営ノウハウを活用し, 施設整備・管理運営を行う。

⇒【効果】施設整備の財政負担の軽減, 維持管理コストの縮減, 市への使用料収入

○ 本事業に求める機能, 要件

- 市登録有形文化財(予定)を活用した歴史展示室等による教養・体験学習機能
- 庭園・緑地を鑑賞・散策できる修景・休養機能
- レストランやカフェ等の飲食機能
- MICE等で活用できる迎賓館的機能

● 現況平面図



- 所在地 : 福岡市南区高宮5丁目185-1外
- 敷地面積 : 約1.9ha (19,108㎡)

● 都市計画決定

- ① S56.10.13 県告示(南西側0.64ha)
(S62.12.21 同区域を都市計画緑地として市告示)
- ② H09.09.04 市告示(北側追加1.2ha)
- ③ H10.12.27 市告示(北東側追加.02ha)

6. スケジュール(予定)

年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
高宮南緑地整備関係	事業スキーム検討・公募資料作成	地元説明 事業者公募 提案書作成 選定手続き	事業者決定 地元説明 設計	開園予定
歴史的建築物関係	保存活用計画策定	◆ 建築審査会付議 ◆ 保存建築物登録		
文化財関係				◆ 市有形文化財登録

- ・平成27年12月 第1回検討委員会 事業概要案の公表
- ・平成28年 1月 事業者意見聴取 第2回検討委員会
- ・平成28年 2月 募集要項の公表(公募開始)
- ・平成28年度 事業者決定, 設計
- ・平成29年度 工事開始
- ・平成30~31年度 開園予定

高宮南緑地(旧高宮貝島邸)の整備・管理運営事業について【現況写真】

福岡市住宅都市局みどりのまち推進部



茶室 内部



本座敷 内部



本座敷 西面



本座敷 北面



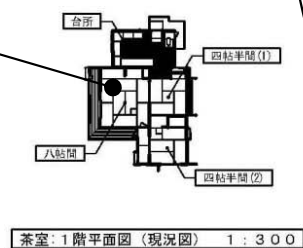
茶室 北面



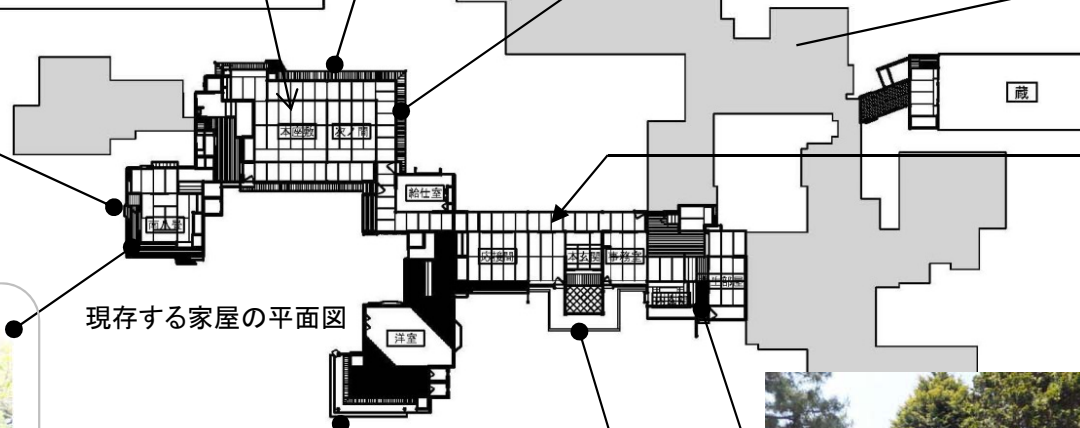
茶室 西面



南 立面



茶室 1階平面図 (現況図) 1:300



現存する家屋の平面図

※ [Grey box] 文化財としての評価後、解体・撤去した部分



本座敷 北面



内部 畳廊下



南八条 内部



南八条 南面



洋間 南面



内玄関



南八条 内部



南八条 内部



正面玄関

高宮南緑地（旧高宮貝島邸）整備・管理運営事業概要（案）

1. 事業概要

1.1. 事業の基本方針・コンセプト

<p>地域に残る貴重な緑として、地元に残り愛されたいとともに、福岡市を代表する施設として、国内外からの来街者等も日本文化を体験できる、もてなしや交流、癒しの場を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 特別緑地保全地区として樹林地を保全 ▶ 旧高宮貝島邸という歴史的建築物を保存・活用 ▶ 公園として位置付け、市民の財産として開放・活用
--

1.2. 基本条件

項目	詳細
対象施設	高宮南緑地
所在地	福岡市南区高宮5丁目185-1外
敷地面積	19,155m ²
建築面積	母屋：507.24m ² （改修後511.44m ² ）、茶室：71.35m ² 衣装蔵：93.00m ² （撤去予定） ※母屋・茶室・衣装蔵を以下、「既存施設」という。
用途地域等	第一種住居地域、都市公園法に基づく都市緑地（予定）、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区、都市計画法に基づく高宮5丁目・多賀地区 地区計画
建築物にかかる主な法規制等	○都市公園法：敷地内の建築物は「教養施設」又は「休養施設」 ○都市緑地法：特別緑地保全地区指定時に現存した建築物の高さ（9.0m）及び床面積（1階床面積1,315m ² 、延床面積1,775.89m ² ）の範囲内。⇒既存施設は平屋で改修後の延床面積525.24m ² につき、建築物を新築する場合は1階床面積789m ² 、延床面積1250m ² 、高さ9.0mをこえない。

1.3. 事業者の主な事業範囲

項目	主な内容		
必須業務	改修・整備業務	既存施設	① 事前調査等業務※ ¹
		改修業務	② 改修に伴う各種申請業務
			③ 市が行う国庫補助金申請の協力業務
			④ 提案に伴う設計変更業務※ ²
			⑤ 市が行う保存活用計画変更申請の協力業務※ ²
			⑥ 保存活用計画に基づく改修工事業務
		⑦ 市が行う市登録有形文化財登録申請の協力業務	
庭園・樹林地の基盤整備業務	① 事前調査等業務※ ¹		
	② 整備に伴う各種申請業務		
	③ 市が行う交付金申請の協力業務		
維持管理運営業務（指定管理）	既存施設の維持管理運営業務		
	庭園・樹林地の維持管理運営業務		
任意業務	民設民営施設（庭園・樹林地における追加提案施設を含む）設置・管理運営		
	収益事業		

※¹ 事業者が必要とする場合に実施

※² 既存施設を収益事業実施のために改築することは原則禁止とするが、市が認めた場合は、事業者負担で設計変更及び保存活用計画変更申請協力を実施。

1.4. 事業スキーム（※別紙参照）

2. 主な参加資格要件

分類		主な参加資格	
必須業務	設計	庭園・樹林地	○H25・26・27年度「福岡市競争入札有資格者名簿」（以下、「福岡市名簿」という。）（委託：土木設計） 登録かつ、福岡市内に本店を有する者 ○20,000m ² 以上の公園設計（基本設計又は実施設計）に係る元請としての実績（過去10年間）を有すること。
	工事	既存施設	ア 建設企業が単独の場合は下記の(ア)・(イ)の全ての要件を満たすこと。 イ 建設企業が複数で、建設業務のうち電気工事若しくは管工事に当たる者がある場合、そのうち1社が下記の(ア)・(イ)の全ての要件を満たし、電気工事若しくは管工事に当たる者は、下記の(ウ)・(エ)の全ての要件を満たすこと。 (ア) 福岡市名簿（工事：建築、B等級）に登録かつ、福岡市内に本店を有する者 (イ) 発注者から直接請け負った建築工事で、国又は地方公共団体の指定文化財建造物（木造）又は神社仏閣の木造建築物（本殿・拝殿・本堂・楼門に限る。）の施工実績（過去10年間）を有する者 (ウ) 福岡市名簿（工事）登録かつ福岡市内に本店を有する者 (エ) 電気工事については電気B等級であり、管工事については、管C等級であること。 ウ 監理技術者として、国又は地方公共団体の指定文化財建造物（木造）又は神社仏閣の木造建築物（本殿・拝殿・本堂・楼門に限る。）の建築施工実績（過去10年間）を有する者を、建設期間中、本事業に専任で配置できること（建設企業が複数の場合は少なくとも1社が本要件を満たすこと）。 ※【参考】建設企業の構成例 a) 建築B単独 b) 建築Bと電気Bと管C
			庭園・樹林地
		維持管理運営	福岡市内に事業所を置く法人等の「団体」
任意業務	民設民営施設	設計	提案内容と同用途同規模の建築物の新築または増築に係る実施設計の実績（過去10年間）
		工事	提案内容と同用途同規模の建築物の新築または増築工事に係る元請の施工実績（過去10年間）
	既存施設	設計	福岡市名簿（委託：建築設計）登録かつ木造建築物の実実施設計の実績（過去10年間）
		設備	福岡市名簿（委託：設備設計又は建築設計）登録

※参加企業や下請企業、資材調達は、積極的に地場企業を活用すること。

【参考】概算金額は現時点のものであり、建築審査会の意見により変更となる可能性がある。

内容	概算金額（税込）	等級	備考
建築工事	210,000千円	B	B：1億円以上3億円未満
電気工事	15,000千円	B	B：15,000千円以上50,000千円未満
管工事	10,000千円	C	C：15,000千円未満
造園工事	100,000千円	A	A：40,000千円以上
土木設計	2,000千円	—	—

3. 想定スケジュール

主なスケジュール	実施時期
○公募・公募資料配布の開始 ▶ 公募資料に関する説明会、現地見学 ▶ 第1回公募資料に関する質問の受付・回答	平成28年2月下旬頃～
○参加表明の受付 ▶ 参加資格審査結果の通知 ▶ 第2回公募資料に関する質問の受付・回答	平成28年4月中旬頃～
○応募書類の受付	平成28年6月下旬頃
○優先交渉権者の決定	平成28年7月下旬頃
○事業協定の締結	平成28年8月上旬頃

4. 事業者の収入・負担、契約等の主な条件

4.1. 事業者の収入

○市が事業者を支払う対価 ▶ 既存施設の改修工事費、庭園・樹林地の設計・工事費（上限あり、上表のとおり）、庭園・樹林地の維持管理費用（6,200千円/年（税込）） ○事業者が利用者から直接得る収入 ▶ 民設民営施設、既存施設及び庭園・樹林地において実施する収益事業

4.2. 事業者が負担する主な費用

○事業者が負担する費用 ▶ 既存施設及び庭園・樹林地の維持管理運営費用（1件あたり30万円を越す修繕は市が負担） ▶ 民設民営施設の設置・管理運営費用 ▶ 民設民営施設の設置管理部分の公園施設使用料（約325円/m ² ・月） ▶ 庭園・樹林地で収益事業を実施する場合の使用部分の公園使用料・占用料 ▶ 固定納付金（6,200千円/年以上）及び販売手数料（提案）

4.3. 民設民営施設への私権の設定

▶ 民設民営施設に抵当権等を設定することはできない。

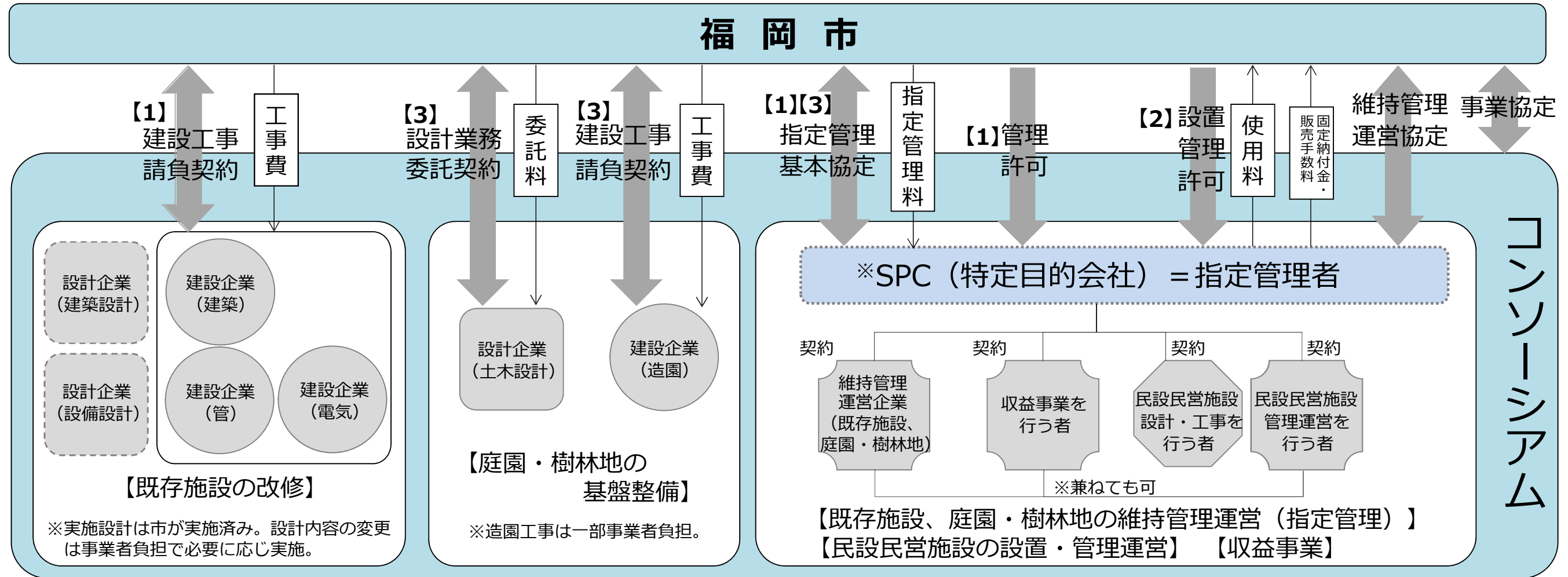
4.4. 事業継続性担保の措置

▶ 会計監査人を設置し、定期的な会計監査（財務会計及び管理会計）、事業計画・経営計画見直しの実施 ▶ 金融機関による介入権の設定・経営監視（プロジェクトファイナンスの場合） ▶ 債務不履行時に金融機関に差入れる担保の内容・条件の明示
--

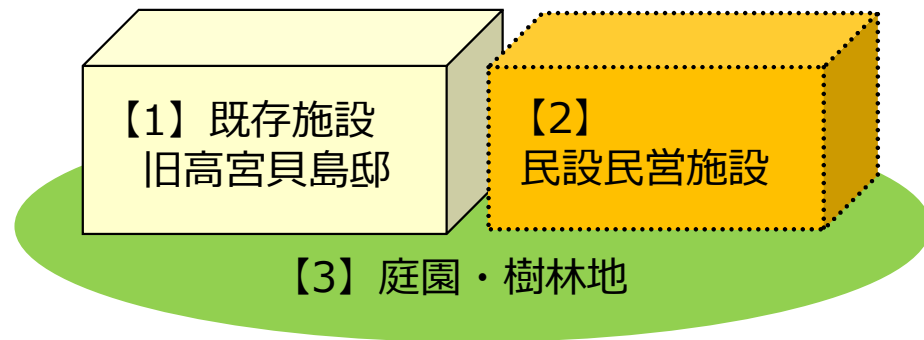
4.5. 地元への貢献・配慮

▶ 地元への貢献・配慮、周辺混雑や騒音等への対策、地元住民との連携・協力等

1.4.事業スキーム案



◎高宮南緑地イメージ図



※SPC（特定目的会社）・・・ある特別の事業を行うために設立された事業会社。
本事業では、公募提案後にコンソーシアム（共同企業体）が新会社を設立し、指定管理、民設民営建設・運営管理、収益事業にあたる。