

旧大名小学校跡地活用の検討状況について

1. これまでの取り組みと今後のスケジュール

(1) これまでの取り組み

- 旧大名小学校跡地は、地域におけるこれまでの地域活動や災害時の避難場所としての役割を担う場所であるとともに、様々な都市機能や交通拠点が集積する天神地区に隣接し、都心部の機能強化と魅力づくりを図る上で重要な役割を担う場所でもあります。
- このため、地域・学識経験者・行政関係者などで構成する検討委員会や市民意見募集での意見を踏まえ、跡地を活用したまちづくりの基本的な考え方を示す「旧大名小学校跡地まちづくり構想」を平成28年3月に策定しております。
- また、民間事業者のニーズを広く把握するための民間提案公募を実施した上で、まちづくりのコンセプトや土地利用、事業手法、地区計画の方向性などの考え方をとりまとめた「旧大名小学校跡地活用プラン」を平成29年3月に策定したところです。

◆位置図

◆舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書【抜粋】(H22.2大名校区自治協議会, 大名小PTA, 福岡市)

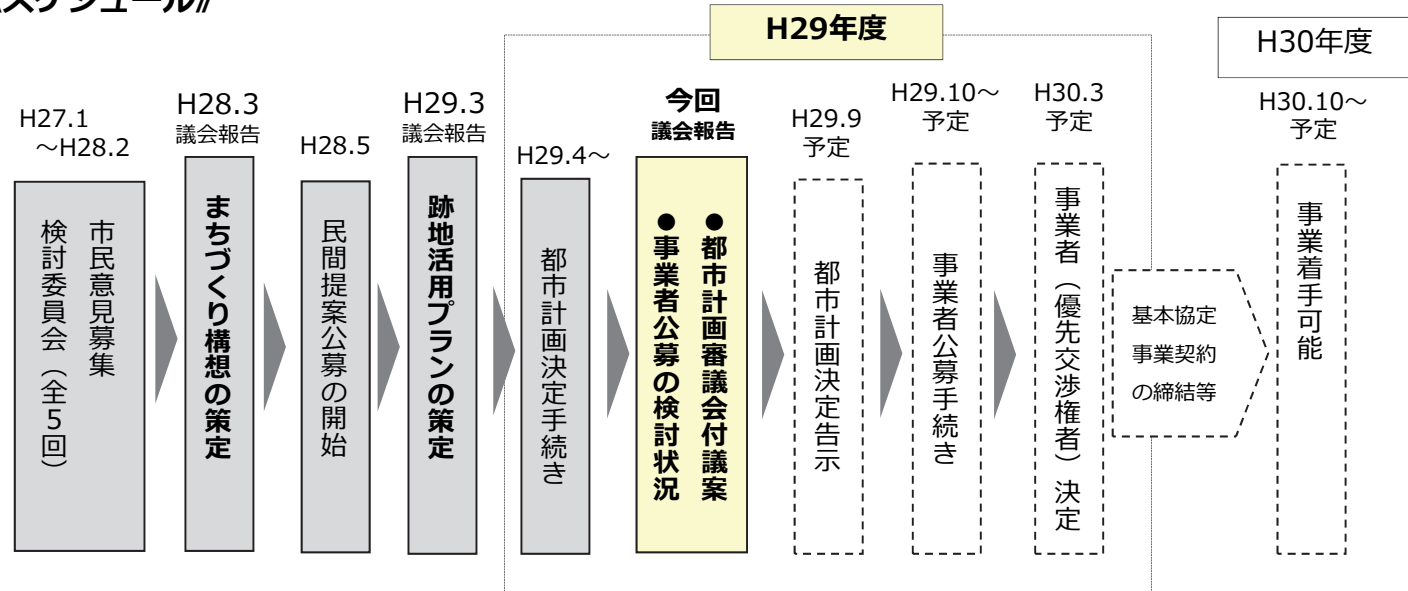
《大名小学校跡地の取り扱い》

- ・現在の運動場と同等面積の広場を整備し、校区行事の場所や災害時の避難場所として利用する。
- ・歴史ある大名小学校の面影を残すため、校舎の一部を保存し、災害時の避難所や校区住民の交流の場としても利用できる多目的な空間を整備する。
- ・中央消防署大名出張所の配置換えにあわせ、大名公民館を移転改築する。

(2) 今後のスケジュール

- 平成30年度の事業着手に向けて、引き続き都市計画手続きを進めていくとともに、平成29年10月から事業者公募を予定しており、今後、公募要綱等の作成を進めていきます。
- 事業者公募においては、跡地活用プランにおける導入機能や事業手法の方向性等を踏まえた条件設定や評価を行う予定であり、今回は、公募条件等の検討状況を次頁のとおり示しております。

《スケジュール》



旧大名小学校跡地活用プラン（平成29年3月策定）の概要

■まちづくりのコンセプト

人・モノ・コトが交流する新たな創造の場へ
～グローバル×クリエイティブ×リレーション～

実現に向けたまちづくりの方向性

- (1) 地域特性を活かした歴史や文化、緑、賑わいをつなぐ場の創出
- (2) 多様な人材・企業が集まり交流する新たな価値を生み出す場の創出
- (3) 都市ブランドを高める高質で魅力的な場の創出

■土地利用（導入機能）の方向性

●跡地に導入する機能のイメージ

歴史文化性 ★校舎の一部保存又は活用 ◎ギャラリー (大名小の歴史や文化の継承・記憶をとどめる等) 等	防災性 ★広場 (校区行事や災害時の避難場所、憩いや賑わいの場) ★多目的空間 ★消防分団車庫 ・備蓄倉庫 等
創造性 ◎オフィス (大規模なフロア面積、高度なセキュリティ等) ◎ホテル (高い質と品格、ゆとりある客室等) ◎創業支援・人材育成施設 ・商業施設 (エンターテイメント等) 等	一体性 ◎広場を含めた多様な機能の一体的空間の形成 ◎緑豊かな空間、緑のネットワーク (まちなみの連続性) ◎連鎖型まちづくり (天神ビッグバンにおけるオフィス等の移転機能等) 等
居住性 ★公民館・老人いこいの家 ◎保育施設 ・レジデンス (サービスアパートメント等) 等	回遊性 ◎明治通りやえのき通りからの歩行者ネットワーク ◎天神ビッグバンをリードするシンボリックなデザイン性 ◎壁面後退、低層部の賑わい空間 等

★：導入が必須の機能 ◎：導入が望ましい機能

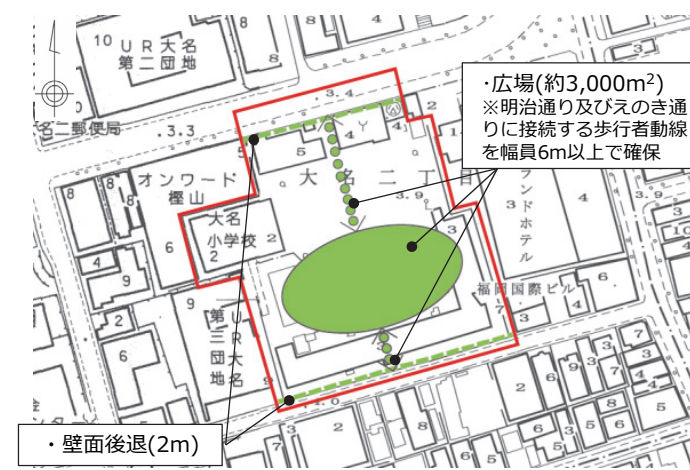
■事業手法の方向性

- 土地 一般定期借地権 (貸付期間50年以上) を設定し、一括で民間事業者へ貸付を行う。
- 市が指定する施設等 (導入が必須の機能)

	施設名	事業手法
①跡地整備の条件に係る施設等	A) 広場	民間事業者による整備を行い、運営については、地域利用等のルールを定めた上で民間事業者が行う。
	B) 既存校舎 (南校舎)	建物を民間事業者へ貸付し、民間事業者による整備・運営を行う。
	C) 多目的空間	民間事業者による整備を行い、運営については、地域利用等のルールを定めた上で民間事業者が行う。
②跡地内に再整備が必要な公共施設	D) 公民館・老人いこいの家	民間施設の一部を賃借し、従来通り市や地域による運営を行う。
	E) 消防分団車庫	

■地区計画の方向性

- 建築物等の用途制限 風俗営業施設、パチンコ・マージャン、工場用途 (小規模なものは除く) 等
- 容積率の最高限度 550%
【参考】現在の指定容積率約450%
- 壁面の位置の制限 敷地境界線から建物の外壁等までの距離の最低限度を定める
- 形態又は意匠の制限 屋根、外壁等は周辺の環境と調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮
- 緑化率の最低限度 10%



旧大名小学校跡地活用の検討状況について

2. 事業者公募に向けた検討状況

(1) 導入機能について

○跡地活用においては、まちづくりのコンセプトの実現に向けて、公共・公益的な機能を確保しながら、跡地に備えるべき6つの要素を踏まえた様々な機能の導入を誘導していく必要があります。

① 導入が必須の機能

○跡地活用プランにおいて、平成22年に地域と取り交わした計画書の内容を踏まえ、必須の機能として導入することを定めている機能について、次のとおり公募条件等の検討を進めております。

★ 広場 ★ 多目的空間

<跡地活用プランでの位置付け>

広場	・現在の運動場と同等面積（約3,000㎡） ・シンボルとなり交流の中心となる空間として周辺との連携などを考慮し、配置 ・地域で実施する校区行事の場所や災害時の避難場所として利用
多目的空間	・約200㎡の屋内空間 ・災害時の避難所や校区住民の交流の場として利用

<検討状況>

○広場及び多目的空間については、**利活用の内容**を評価の対象とした提案を求めるとともに、地域の意見も頂きながら、整備・運営の条件等については、引き続き検討を進めていきます。

○また、地域利用等のルールを定めたいうで、具体の利用内容等の調整を行うため、**地域・市・事業者の三者による協議の場**を設置することとします。

◆ 校区行事（平成28年度）

- 夏祭り（8月）
- 運動会（10月）
- もちつき大会（12月） 等



大名運動会



大名夏祭り

★ 校舎の一部保存又は活用

<跡地活用プランでの位置付け>

既存校舎（南校舎）	・建築面積：約1,018㎡ 延べ面積：約2,961㎡ ・構造：鉄筋コンクリート造3階建て ・建物の耐用年数等を踏まえながら、期間等の条件設定を行う
-----------	---

<検討状況>

○旧大名小学校の南校舎については、平成22年に地域と取り交わした計画書を踏まえ、歴史ある大名小学校の面影を残すため、校舎を保存・活用することとしております。

○現在は、スタートアップ支援施設「FUKUOKA growth next」として平成30年9月末まで暫定的に活用しておりますが、**経済観光文化局において、南校舎を活用したスタートアップ支援施設による利用**の意向もあり、その方向で検討が進められております。

○このため、**スタートアップ支援施設を中心とした活用**などにより、**南校舎全部を残す**方向で検討を進めていきます。

【参考】建物の貸付期間

- ◆ 福岡市公有財産規則第31条において、建物の貸付期間は10年以内（更新可能）とされている。



▲ 旧大名小学校南校舎（FUKUOKA growth next）外観

★ 公民館・老人いこいの家

★ 消防分団車庫

<跡地活用プランでの位置付け>

公民館・老人いこいの家	・床面積：約560㎡ ・必要機能：講堂,老人いこいの家,学習室,和室,児童等集会室,地域団体室,研修室,事務室 など
消防分団車庫	・床面積：約80㎡（専用空地：約150㎡） ・必要機能：車庫,会議室,給湯室,倉庫,トイレ など ・車両が明治通り方面に容易かつ安全に出動できる配置

<検討状況>

○公民館・老人いこいの家及び消防分団車庫については、施設の整備基準等を示したうえで、**利用者の利便性向上**等を評価の対象とした提案を求め、民間施設の借受条件や官民の業務分担等については、引き続き施設所管局との調整・協議を進めていきます。

② 導入が望ましい機能等

○導入が望ましい機能等についても、導入の有無や施設水準・規模等を評価の対象として提案を求めるとし、評価の項目や基準等は引き続き検討を進めていきます。

(2) 土地貸付期間について

○高質な機能の導入を誘導していくためには、付加価値の高い建物の建設・維持が必要となる一方、導入機能が多岐にわたることを踏まえ、事業者の提案内容によって、建物の目標耐用年数や事業期間の考え方等が異なることが想定されます。

○土地貸付期間については、建物の利用可能期間等を踏まえながら、提案の自由度を高めるため、**50年以上70年以下の範囲で事業者の提案により設定すること**として検討を進めていきます。

【参考①】建物の更新サイクル（大規模更新を実施する時期）

- ◆ 建物の施設水準を維持していくためには、概ね築後30～35年での大規模更新が必要であり、再投資額を回収し、安定的な事業計画を実現するため、**70年程度の期間設定が望ましい**。

【参考②】建物の長寿命化に向けた取り組み

- ◆ 国交省「インフラ長寿命化基本計画」⇒官庁施設の長寿命化改修（65年程度の使用を目指す）
- ◆ 福岡市「第2次福岡市アセットマネジメント実行計画」⇒RC造(SRC造)・S造の目標耐用年数：70年

○土地貸付期間終了時は、敷地内の施設その他の工作物を事業者の費用負担で撤去し、更地にして市に返還するものとします。

(3) 公募に向けた今後の取り組み

○事業者の選定にあたっては、提案を内容・価格面から総合的に評価し、民間事業者のノウハウや創意工夫等を活かした最も優れた提案を採用するため、**公募型プロポーザル方式**として検討を進めていきます。

○平成29年10月の事業者公募の開始に向けて、専門的・学術的見地から意見を聴くため、学識経験者や行政関係者等で構成する委員会を設置し、公募要綱や選定基準の作成等を進めていきます。