

平成31年2月議会
第4委員会報告資料

簗子小学校跡地活用
の検討状況について
(事業者公募の概要)

平成31年 2月18日

住宅都市局

箕子小学校跡地の活用について

◇これまでの取り組み

- 箕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図るとともに、地域や福岡市の魅力向上に資する跡地活用に取り組みます。
- このため、地域の代表や学識経験者などで構成する跡地活用会議において、民間アイデアを参考にご意見を頂きながら、平成30年11月に跡地活用の指針となる「箕子小学校跡地活用方針」を策定しました。

【箕子小跡地の概要等】

| | |
|-------|----------|
| 住所 | 中央区大手門 |
| 面積 | 約8,500㎡ |
| 用途地域等 | 商業地域 |
| | 容積率 400% |
| | 建ぺい率 80% |
| 所有者 | 福岡市教育委員会 |



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：箕子校区自治連合会、箕子小PTA、福岡市)

(箕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

※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

【箕子小学校跡地活用方針（平成30年11月策定）】

跡地全体約8,500㎡を民間に貸付け、民間活力によって、計画書の趣旨を踏まえた機能を確保するとともに、地域や福岡市の魅力向上に資する跡地活用を目指す

- (導入する機能 ★必須機能 ◎望ましい機能)
- ★広場3,000㎡、体育館400㎡など
 - ◎利便性を磨き、暮らしの質を高める機能
 - ◎地域の魅力向上や安全安心に繋がる機能

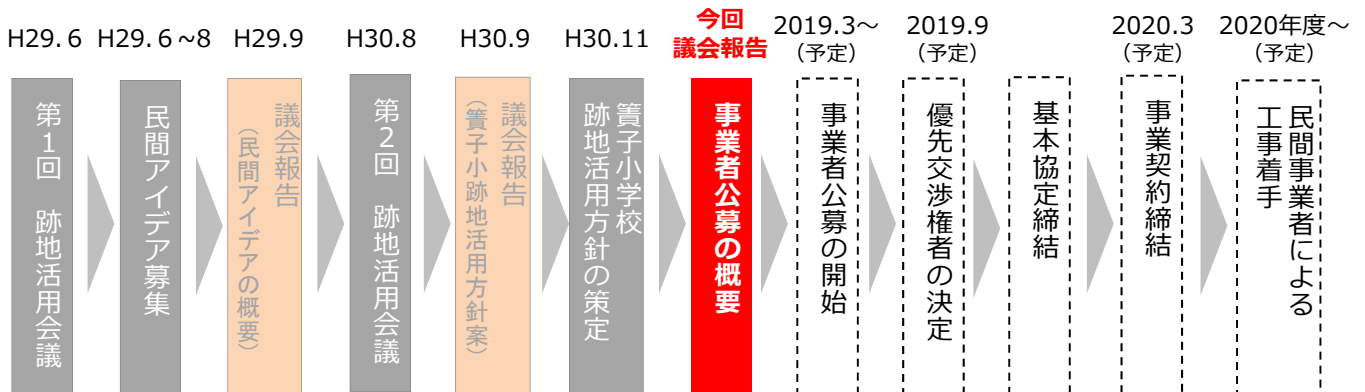
※活用方針のイメージ

【跡地全体：約8,500㎡】

- 跡地全体の民間活用(貸付)
- 地域行事等の場や災害時の避難場所の機能継続
- 地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用

敷地全体
8,500㎡

◇今後のスケジュール



◇事業者公募の概要

平成30年11月に策定した「簀子小学校跡地活用方針」を踏まえ、地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用に向け、事業者公募を実施し、跡地全体を民間に貸付け、民間事業において実現を図ります。

(1) 公募の概要

① 公募対象地

| | |
|------|----------------------------|
| 所在地 | 中央区大手門3丁目315番 |
| 面積 | 8,560.36㎡ |
| 用途地域 | 商業地域 (容積率400%, 建ぺい率80%) |
| 地域地区 | 準防火地域 |

※既存体育館は民間事業者の工事着手までに市が解体します



② 事業の実施

- ・跡地全体に一般定期借地権を設定し、事業者に貸付けます
- ・借地期間は、50～70年の間で事業者から提案のあった期間とします
- ・事業者は、提案する施設の設計、建設、維持管理、運営を行うこととします

③ 跡地活用事業者の選定方法

- ・計画内容と価格を総合的に評価し事業者を選定する、公募型プロポーザル方式において選定します
- ・公募にあたっては、跡地活用方針を踏まえ、跡地に導入する必須機能や望ましい機能をはじめ、事業の中で創出される広場等の地域利用など、整備後の維持管理や運営の考え方についても提案を求め評価します

(2) 応募に際しての条件

跡地活用方針を踏まえ、以下の内容を応募に際しての条件とします。

① 応募者の構成

- ・応募者は、提案を実施し継続できる企画力、技術力及び資金力等を有する単独の企業又は複数の企業からなる企業等連合体とする

② 必須機能、空間

- ★地域行事等の場や災害時の避難場所となる広場
面積3,000㎡、運動会ができる42m×62mの空間を確保（配置は地上面とする）
- ★地域行事等の場や災害時の避難場所となる体育館
面積400㎡、バレーボールコート1面・天井高7mを確保
（配置は自由、バリアフリーとする）
- ★上記施設の付帯施設
備品倉庫、トイレ、球技・夜間照明に対応する設備、防犯パトロールカー置き場など
- ★敷地西側の歩行空間（既存の歩道と合わせ有効幅員2.0mを確保）
- ★緑化率の最低限度10%

③地域行事等の場や災害時の避難場所の運営

- ・広場、体育館の地域行事等での利用については無料（広場の夜間照明代は除く）とする
- ・地域の利用ルールについて、地域・市・事業者の三者協議の上、協定を締結する
- ・災害時の避難場所や避難所としての利用について、市と協議の上、協定を締結する
- ・具体的な地域利用については、地域・市・事業者の三者において、利用調整の場を設ける

④建築できない建築物

- ・風俗営業等施設（風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第5項に掲げる用途に関する建築物）
- ・住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号から3号に該当する建築物）
ただし、サービス付き高齢者向け住宅など、法令に規定する登録や指定を受けた福祉施設を除く

(3)主な提案内容等

跡地活用方針を踏まえ、跡地における取組みについて提案を求め評価します。

①全体計画に関する取組み

- ・基本方針
- ・土地利用計画
- ・環境への配慮
- ・地域貢献
- ・計画の実現性

②導入機能及び空間計画に関する取組み

- A 地域行事等の場や災害時の避難場所
 - ・地域利用を踏まえた広場、体育館、及び付帯施設の配置や設備 など
- B 利便性を磨き、暮らしの質を高める機能
 - ・事業者の創意工夫に基づき、教育施設、子育て支援に資する施設、健康づくりに資する施設、医療福祉施設のうち、1つ以上の提案を求める
- C 地域の魅力向上や安全安心に繋がる機能
 - ・商店街と連携した賑わいを創出する機能
 - ・地域活動を支援する機能
 - ・時間貸し駐車場
- D その他
 - ・良好な市街地環境の形成に資する取組み
 - ・賑わいを創出する新たな人の流れの形成に資する取組み

③維持管理・運営計画に関する取組み

- ・地域行事等の場や災害時の避難場所として地域利用を継続する取組み
- ・地域の魅力あるまちづくりに資する取組み など

(4) 優先交渉権者の選定方法

市は、提案に対する評価を行うため、「簗子小学校跡地活用事業提案評価委員会（以下、「評価委員会」という）」を設置しており、評価委員会での評価結果を参考に、市において優先交渉権者、次順位優先交渉権者を決定します。

【簗子小学校跡地活用事業提案評価委員会 委員名簿（平成30年12月18日設置）】

| 委員 | | 役職 | 専門分野 |
|------|---------------------|---------------------------|----------|
| 委員長 | ひたか けいいちろう 日高圭一郎 | 九州産業大学 建築都市工学部建築学科 教授 | 建築計画 |
| 副委員長 | はぎしま あや 萩島 理 | 九州大学大学院 総合理工学研究院 教授 | 都市環境 |
| 委員 | みはら とおる 美原 融 | 大阪商業大学 公共学部 教授 | PPP・官民連携 |
| 委員 | いとう のぶひろ 伊藤 伸浩 | あさくら税理士法人 天神事務所 公認会計士・税理士 | 会計 |
| 委員 | つぎき よしろう 津崎 善朗 | 財政局 財産有効活用部長 | 行政 |
| 委員 | にしむら たかし 西村 孝志 | 教育委員会 教育環境部長 | 行政 |
| 委員 | やまかわ おさむ 山川 修 | 住宅都市局 理事 | 行政 |

(敬称略, 委員長, 副委員長を除き順不同)

(5) 公募スケジュール(予定)

優先交渉権者決定等のスケジュールは、以下を想定しています。

| 事項 | 予定時期 |
|---------------|-------------|
| 公募要綱等の公表 | 2019年 3月 |
| 公募要綱等への質問の受付 | 2019年 3月～5月 |
| 公募要綱等への質問の回答 | 2019年 5月 |
| 参加資格審査申請書類の締切 | 2019年 6月 |
| 提案書の受付締切 | 2019年 7月 |
| 優先交渉権者の決定 | 2019年 9月 |

(参考) 主な評価項目 (案)

内容評価と価格評価を合算し、総合的に評価します。

I 内容評価

| | | |
|------------------------|--|--|
| 1. 全体計画 | | |
| (1)基本方針 | ・事業の基本方針, コンセプト | |
| (2)土地利用計画 | ・周辺に配慮した外部空間 など | |
| (3)環境への配慮 | ・環境負荷の低減や温暖化対策等に寄与する取組み など | |
| (4)地域貢献 | ・地域経済, 地域社会への貢献 | |
| (5)計画の実現性 | ・事業の実施体制 ・事業収支計画(リスクの把握及びその対応) など | |
| 2. 導入機能及び空間計画 | | |
| (1)地域行事等の場や災害時の避難場所 | ・広場や体育館等の地域行事等での利用しやすさ(配置, 設備など) ・広場や体育館等の災害時の利用しやすさ(安全性など) | |
| (2)利便性を磨き, 暮らしの質を高める機能 | ・広場や体育館を有効活用し, 暮らしの質の向上に寄与する, 教育施設, 子育て支援に資する施設, 健康づくりに資する施設, 医療福祉施設 | |
| (3)地域の魅力向上や安全安心に繋がる機能 | ・商店街と連携した賑わいの創出 ・地域に貸し出せる会議室等: 地域行事での利用しやすさ(配置, 設備など) ・時間貸し駐車場 | |
| (4)賑わいの創出や良好な市街地環境の形成 | ・良好な市街地環境: 歩行空間や緑, 箕子公園との一体感 ・新たな人の流れ: 周辺からの視認性や周辺施設との連携 | |
| 3. 維持管理及び運営計画 | ・広場や体育館の地域利用を継続するためのルールや運営体制 ・地域の魅力あるまちづくりに向けた共創の視点を踏まえた取組み | |

II 価格評価

| | |
|------------|----------------------------|
| 価格評価(年間地代) | 価格評価点 = 配点 × 提案価格 / 最高提案価格 |
|------------|----------------------------|

箕子小学校跡地活用方針【概要版】

1. 箕子小学校跡地について

＜敷地概要など＞

| | |
|------|----------------|
| 住所 | 福岡市中央区大手門3丁目 |
| 面積 | 約8,500㎡ |
| 用途地域 | 商業地域 |
| | 容積率 400% |
| | 建ぺい率 80% |
| その他 | 既存体育館（昭和36年建築） |



2. 箕子小学校跡地の活用について

- 箕子小学校跡地は、既存体育館の老朽化等により、学校施設が担っていた地域行事等や災害時の避難場所としての機能継続に課題
- 福岡都心部や大濠公園・舞鶴公園に近接し、地下鉄大濠公園駅まで約300m、天神駅まで約1.5kmの場所に位置
- このため、平成22年2月の計画書を踏まえ、立地特性などを活かし地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用とするため、跡地全体を民間活力による活用を図ることとし、公募に向けた考え方を示す「箕子小学校跡地活用方針」を策定する

(地域行事等の場としての利用)



運動会(10月)



既存体育館(H28.11撮影)

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:箕子校区自治連合会, 箕子小PTA, 福岡市)

(箕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

3. 立地特性など

(1) 跡地の立地特性

- ①交通利便性が高い
 - ・地下鉄大濠公園駅まで徒歩約4分
 - ・バス路線(明治通・昭通通・那の津通)が充実
 - ・都市高速ランプに近接
- ②大規模公園が徒歩圏内にある
 - ・舞鶴公園約4分, 大濠公園約7分, 西公園約12分
- ③様々な生活関連施設が充実

※跡地周辺の施設

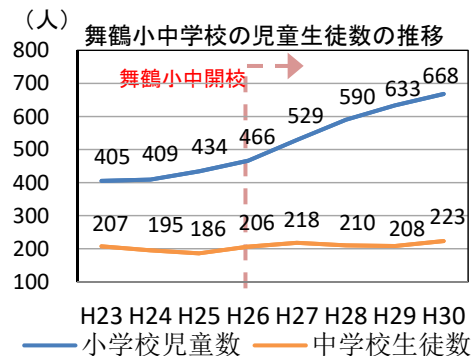


(2) 跡地周辺の状況等

- 民有地での住宅供給が進むとともに、舞鶴小の児童数増加が見込まれており、住宅以外の跡地活用が望ましい



出典: マンション販売会社等HP



出典: 教育委員会児童生徒数一覧
※H29.9現在の幼児数は975名

4. 跡地活用方針

(1) 跡地活用の方向性

○跡地全体約8,500㎡を対象に、民間活力を引き出すことにより、計画書の趣旨を踏まえた機能の確保を図るとともに、地域や福岡市の魅力向上に資する跡地活用を図る

(2) 跡地に導入する機能

○地域行事等の場や災害時の避難場所の継続的確保を図るとともに、地域や市民が利用できる暮らしの質を高める機能などを導入する

○導入機能の誘導や地域行事等の場の継続性が期待できる貸付を検討する

跡地に導入する機能

★必須機能, ◎望ましい機能

① 地域行事等の場や災害時の避難場所の継続に必要な機能

★広場（約3,000㎡：運動会ができる42m×62mの空間を確保）、
 体育館（約400㎡：バレーボールコート1面、高さ7mを確保）、
 及び、付帯施設（備品倉庫、トイレ、球技・夜間照明に対応する設備、防犯パトロールカー置き場等）

- ・地域利用は無料（広場の夜間照明代は除く）
- ・事業者決定後、地域・市・事業者三者による利用調整の場の設置
- ・避難場所や避難所の指定
- ・広場は地上、体育館はバリアフリーを条件に自由に配置

② ①の広場・体育館を有効活用するとともに、利便性を磨き、暮らしの質を高める機能

◎教育、子育て支援、健康づくり、医療福祉 ※いずれか1つ以上を誘導

③ 地域の魅力向上や安全安心に繋がる機能

- ◎商店街と連携し賑わいを創出する機能
- ◎時間貸し駐車場
- ◎地域活動を支援する機能（地域に貸し出せる会議室など）

※一般的な住宅や風営法の規制対象施設は立地できない

(3) 跡地の空間づくり

周辺の施設や歩行空間、並びに緑の状況などを踏まえ、賑わいの創出や良好な市街地環境の形成を図る

- 商店街が立地する跡地西側における賑わいの創出や、簀子公園との繋がりを考慮した機能配置
- 敷地外周におけるゆとりある歩行空間の確保
- 緑を感じる市街地環境

(4) 運営面の取り組み

広場や体育館の地域の継続的な利用や、魅力あるまちづくりに向けて取り組む

- 地域利用のルールは、事業者選定後、事業者・地域・市で協議し定める
- 広場や体育館は、事業者の提案内容を踏まえ、契約、利用協定、地区計画などの手法を活用し、地域行事等の場の継続性を確保する
- 地域の魅力あるまちづくりを推進するため、共創の観点から取り組むことが重要

