こども病院跡地活用の検討について

1．こども病院跡地活用の概要

　こども病院跡地については、福岡市立病院機構の所有地であり、平成20年12月に策定した新病院基本構想において、新病院の整備費用に充てるために売却することを基本に検討することとしている。

　平成26年11月のアイランドシティへの新こども病院移転に伴い跡地となっており、令和２年度から跡地活用の検討業務を住宅都市局に移管し、立地環境等を踏まえ、地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用となるよう取り組んでいる。

（1）跡地の概要

○所在地　　中央区唐人町２丁目

○敷地面積　約16,920㎡

○用途地域　第一種・第二種住居地域
　　　　　　容積率200％、建ぺい率60％

○地域地区　第二種20m高度地区、準防火地域

○所有者　　地方独立行政法人福岡市立病院機構

【参考：新病院基本構想（平成20年12月）抜粋】

　第４章　新病院事業の概要

　　５．現こども病院跡地の活用

　　　「土地については新病院の整備費用に充てるため売却することを基本に、
　　　　今後検討していきます。」

（２）立地環境等

〇地下鉄唐人町駅まで徒歩約５分（天神まで約５分）、バス路線も充実し、都市高速ランプ（西公園）まで車で約２分と交通利便性が高い

〇幹線道路（よかトピア通り）に隣接し、周辺には様々な生活利便施設が立地するとともに、低中層の住宅が多く立地

〇跡地が位置する当仁校区の人口は増加傾向であり、当仁小学校は、令和３年５月現在、児童数558人、学級数22学級（保有教室26）で、児童数増加が見込まれている

地下鉄空港線

西鉄バス

＜出典＞福岡市HP、福岡県HP、全国大型小売店総覧、日本ﾌｨｯﾄﾈｽ産業協会HP 、各施設HP

※跡地周辺の施設例

大濠公園

ふくふくプラザ

私立学校

特色ある幼児園

２．検討状況

福岡市立病院機構において、土壌汚染など土地に関する調査・整理を行っている。

また、令和３年３月からサウンディング型市場調査を実施し、民間アイデアを参考にするとともに、地域と協議しながら、検討を行っている。

（１）土壌汚染調査（令和3年2月）

・汚染なし

（２）行政需要調査（令和3年1、11月）

・利用希望なし

こども病院跡地活用の検討について

3．サウンディング型市場調査の状況

公募に向けた考え方を示す跡地活用方針等の参考とするため、立地環境等を踏まえた民間アイデアを募集したもの。

（1）概要

〇実施期間：R3.3.30～ 実施要領配布 、 5.7 提案受付締切 、 5月中旬～ ヒアリング
〇提案内容：活用手法、土地利用（導入機能等）、魅力向上に向けた取組み など

（2）参加事業者数

〇参加事業者数：１５社（全て単独）
〇事業形態：デベロッパー８社、ゼネコン３社、その他４社

（3）主な提案・意見（R3.12時点）

【活用手法】

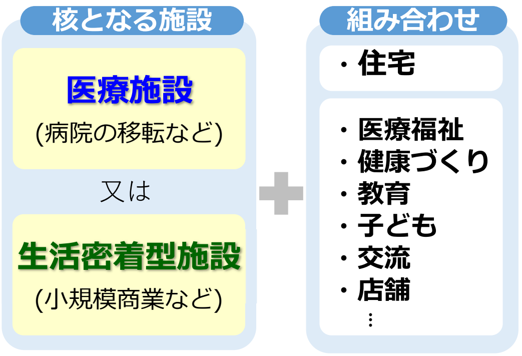
・全社、跡地全体を購入して一体的に活用する提案（うち１件は定借も希望）

【土地利用（導入機能等）】

・都心部近郊のまとまった敷地を活かした、医療施設又は生活密着型施設を核とする複合施設の提案が多い

・複合用途としては、住宅が多く、医療福祉（病院、クリニック等）、健康づくり（フィットネス等）、教育（学校、専門学校等）、子ども（託児、病児保育等）交流（広場、交流ラウンジ等）、店舗などの提案があった

＜土地利用イメージ＞



【魅力向上に向けた取組み】

・脱炭素社会実現に資する、建物の省エネルギー化（住宅のZEH-M適合など）、太陽光発電設備や電気自動車用充電スタンドの設置などが検討できるとの意見が多い

・安全安心のまちづくりとして、感染症対策に資する非接触技術等の採用、敷地内（施設や広場等）で災害時の一時的な避難受入れなどが検討できるとの意見が多い

・良好な住環境の形成に向け、敷地外周道路沿いのゆとりある空間づくり、豊かで潤いある緑の創出などが検討できるとの意見が多い

・周辺住宅地への配慮については、圧迫感軽減の視点は重要であり、市の条件に合わせて計画を検討できるとの意見が多い

4．跡地活用方針（素案）

民間アイデアを参考にするとともに、地域との協議を踏まえ、地域や福岡市の魅力向上に向けた跡地活用方針（素案）を以下のとおり整理したもの。

（1）跡地活用の方向性

〇新病院整備の財源の確保と合わせ、魅力ある跡地活用が期待できることから、跡地全体を売却し、民間活力を引き出して地域や福岡市の魅力向上を図る

（2）跡地に導入する機能等

〇立地環境や敷地規模を活かし、地域や市民が利用できて魅力や暮らしの質を高める機能などを導入する

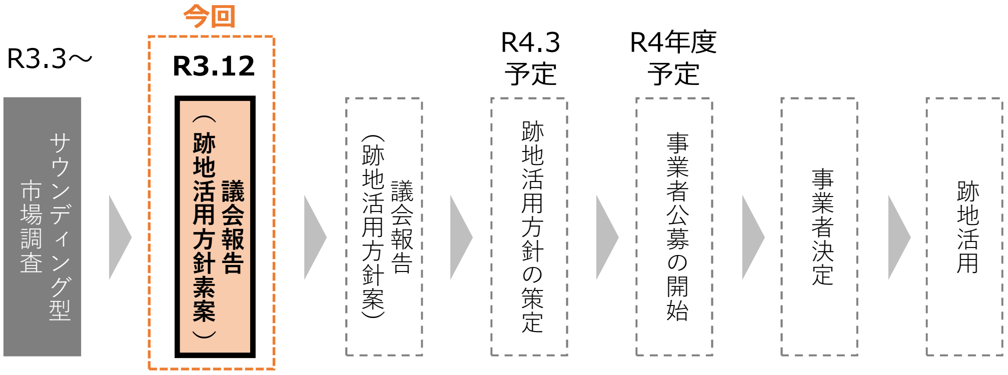
- **地域・市民の魅力や暮らしの質を高める機能**
  （医療福祉、健康づくり、教育、子ども、交流など）
  ※跡地の特性を踏まえ、必須機能としての誘導の考え方を検討する
- **脱炭素社会実現に資する機能や取組み**
  ※モデル的な取組みとなる必須機能等を検討する
- **感染症対応シティに資する取組み**
- **地域防災力強化に資する機能や取組み**

※当仁小学校の児童数増加状況等を踏まえ、一般的な住宅の取扱い（住宅戸数の制限など）を検討する

（3）跡地の空間づくり及び周辺への配慮

〇跡地周辺の状況等を踏まえ、以下のような空間や周辺への配慮を誘導する

- 敷地外周道路沿いにおける**ゆとりある歩行者空間**の確保
- 圧迫感の軽減など、**周辺の住宅地の住環境に配慮した施設計画**
- **豊かで質の高い緑空間**の確保や、**周辺に配慮した景観計画**

5．今後の進め方

引き続き、保健福祉局や福岡市立病院機構と連携し、地域や議会のご意見を聞きながら検討を進め、令和３年度中を目途に跡地活用方針を策定し、早期の跡地活用を目指す。