

令和4年6月議会
福祉都市委員会報告資料（抜粋）

こども病院跡地活用の検討状況について

令和4年6月21日

住宅都市局

こども病院跡地活用の検討状況について

1. これまでの取組み

○こども病院跡地については、都心部近郊に位置し交通利便性が高く、約1.7haのまとまった敷地規模を有していることから、これらの立地環境等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、跡地全体を民間事業者に売却することとし、令和4年3月に公募に向けた考え方を示す「こども病院跡地活用方針」を策定した。

【こども病院跡地の概要】

所在地	福岡市中央区唐人町2丁目
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

【こども病院跡地の位置】



【こども病院跡地活用方針（令和4年3月策定）】

- ◆現こども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、跡地全体を民間事業者に売却し、民間活力を引き出して跡地活用を行う
- ◆跡地の特徴である都心部近郊における約1.7haの敷地規模を活かし、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上を図るとともに、新たな社会課題等への対応も踏まえたモデル的なまちづくりを行う

（導入する機能 ★必須機能 ◎望ましい機能）

★医療福祉、健康づくり、教育、子ども、交流（※いずれか1つ以上を導入）

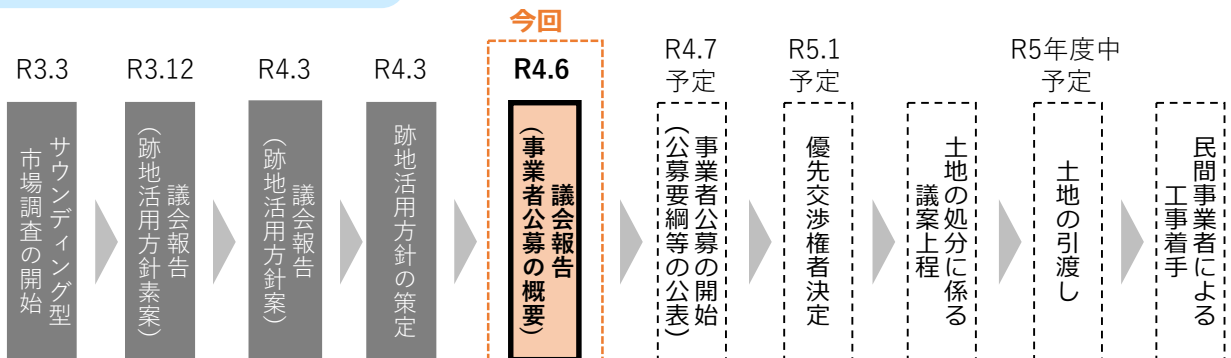
★ZEH（住宅）、太陽光発電設備、蓄電池、電気自動車充電設備、豊かな緑 など

◎脱炭素社会実現に資する更なる機能や取組み

◎感染症対応シティに資する機能や取組み

◎地域防災力強化に資する機能や取組み など

2. 今後のスケジュール



3. 事業者公募の概要

令和4年3月に策定した「こども病院跡地活用方針」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、跡地全体を民間に売却して、民間事業において実現を図るもの。

(1) 公募の概要

①公募対象地

所在地	中央区唐人町2丁目133番2
面積	16,925.85㎡
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



②事業の実施

- ・跡地全体を一括して事業者売却する
- ・事業者は、提案する施設の設計、建設、管理運営等を行うこととする

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する
- ・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、良好な市街地環境の形成、導入機能や空間の継続に資する維持管理などについて提案を求める

(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する。

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

A 地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能

- ・医療福祉施設、健康づくりに資する施設、教育施設、子ども・子育て支援に関する施設、交流施設・空間のうち、1つ以上

B 脱炭素社会実現に資する機能等

- ・住宅を提案する場合は各住棟の一次エネルギー消費量を基準から20%以上削減
- ・各棟の敷地内に太陽光発電設備の設置
- ・蓄電池及び太陽光発電設備と組み合わせた地域や市民向けの防災対策の実施
- ・一般開放用の電気自動車用急速充電設備の設置
- ・住宅を提案する場合は別途各住棟の住宅用駐車場に電気自動車用充電設備の設置
- ・緑化率10%以上(住宅を提案する場合は20%以上)の確保

C 良好な市街地環境の形成

- ・跡地西側及び東側の歩行者空間の確保(有効幅員2m以上)

③周辺への配慮義務

- ・壁面後退（民地から10m以上※及び跡地の西側3m以上） ※開放性の高い3m以下のサイクルポート等は除く
- ・隣地斜線と同等の高さ制限（民地から10mを起点として30mまで。緩和なし）
- ・住宅の分棟・分節化

④住宅戸数の制限

- ・住宅は250戸まで（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は除く）

(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する。

①全体計画に関する取組み

- ・基本方針
- ・土地利用計画
- ・地域経済・地域社会への貢献
- ・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 地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能

- ・事業者の創意工夫に基づき、医療福祉施設、健康づくりに資する施設、教育施設、子ども・子育て支援に関する施設、交流施設・空間のうち、1つ以上の提案

B 脱炭素社会実現に資する機能等

- ・市や国の計画を踏まえた脱炭素社会実現に資する更なる機能や取組み
- ・その他、環境に配慮した取組み

C 安全安心に繋がる機能等

- ・感染症対応シティに資する機能や取組み
- ・地域防災力強化に資する機能や取組み

D 良好な市街地環境の形成

- ・周辺住環境への配慮
- ・景観・意匠
- ・質の高い緑
- ・魅力あるオープンスペース

③維持管理・運営計画に関する取組み

- ・導入機能や空間の継続に資する維持管理や手法
- ・地域の魅力あるまちづくりへの貢献

(4) 提案内容の実現に向けた条件

- ・事業者が提案内容に基づき開発事業計画を策定し、市が承認した後に土地の引き渡し
- ・10年間指定用途で利用することを契約で規定し、買戻し特約を登記
- ・地区計画を定めることについての協議

(5) 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、「こども病院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する。

【こども病院跡地活用事業提案評価委員会 委員名簿（令和4年5月26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・都市計画
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	脱炭素・都市環境
委員	ありま たかふみ 有馬 隆文	佐賀大学芸術地域デザイン学部 教授	景観計画
委員	ゆきまさ はるみ 行正 晴實	行正晴實公認会計士事務所 公認会計士・税理士	会計
委員	あんどう ひさよし 安藤 久義	財政局 財産有効活用部長	行政
委員	きぬがさ ゆき 衣笠 有紀	保健医療局 健康医療部長	行政
委員	おおば しんいちろう 大場 真一郎	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)

(6) 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、以下を想定している。

事項	予定時期
公募要綱等の公表	令和4年 7月
公募要綱等への質問の受付	令和4年 7月～8月
公募要綱等への質問の回答	令和4年 9月
参加資格審査申請書類の締切	令和4年 10月
提案書の受付締切	令和4年 12月
優先交渉権者の決定	令和5年 1月

(参考) 主な評価項目 (案)

内容評価と価格評価を合算し、総合的に評価する。

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	・施設計画や空間計画の一体感 など
(3)地域経済・地域社会への貢献	・地域経済、地域社会への貢献
(4)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)地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能	・市の重要施策を踏まえ、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上に寄与する、医療福祉施設、健康づくりに資する施設、教育施設、子ども・子育て支援に関する施設、交流施設・空間
(2)脱炭素社会実現に資する機能等	・市や国の計画を踏まえた脱炭素社会実現に資する機能や取組み (省エネ、再エネ、次世代自動車、吸収源・緑化など) ・その他、環境負荷の低減や温暖化対策等に寄与する取組み
(3)安全安心に繋がる機能等	・感染症対応シティに資する機能や取組み (換気、非接触、身体的距離の確保、通信環境の充実など) ・地域防災力強化に資する機能や取組み (避難の受け入れなど)
(4)良好な市街地環境の形成	・周辺住宅地への圧迫感の軽減等 ・良好な街並みの形成に資する建物景観 ・歩行者が体感できる質の高い緑 ・誰でも利用できる外部空間、歩行者空間、ベンチ、彩り等
3. 維持管理及び運営計画	
	・導入機能や空間の継続に資する維持管理 (日常、長期計画) や手法 (地区計画など) ・地域の魅力向上に資する取組み (地域との連携など)、継続性のある運営の仕組み

II 価格評価

価格評価	価格評価点 = 配点 × 提案価格 / 最高提案価格
------	----------------------------

こども病院跡地活用方針【概要版】

1. こども病院跡地の概要

こども病院跡地の概要

所在地	福岡市中央区唐人町2丁目
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

こども病院跡地の位置



2. こども病院跡地の活用について

- こども病院跡地は、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
- 都心部近郊に位置し交通利便性が高く、約1.7haのまとまった敷地規模を有している
- このため、これらの立地環境等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、跡地全体を民間事業者に売却することとし、公募に向けた考え方を示す「こども病院跡地活用方針」を策定

3. 立地環境や新たな社会課題等への対応等

(1) 立地環境

- 都心部近郊における約1.7haのまとまった敷地
- 交通利便性が高い
 - ・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
 - ・都市高速ランプ（西公園）まで車で約2分
- 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や、低中層の住宅が多く立地
- 跡地が位置する当仁校区の人口は増加傾向であり、児童数増加が見込まれている
〔R3.5時点の児童数558人、学級数22学級（保有教室26）〕

※跡地周辺の施設例



大濠公園



ふくふくプラザ



私立学校



特色ある幼稚園

(2) 新たな社会課題等への対応

- 感染症時代に対応した安全安心なまちづくりや、新型コロナウイルス拡大を契機に生じた様々な変化への柔軟な対応が重要
- 自然災害が頻発・激甚化している状況にあり、地域防災力強化が重要
- 気象災害など気候変動が及ぼす安全安心への懸念から、世界がカーボンニュートラル実現を目指しており、市は、国の2050年までの実現に先駆けて、2040年度の温室効果ガス排出量実質ゼロに向けたチャレンジを推進

〔実現に向けた具体的な対策の例*：住宅や建築物の省エネルギー化、再生可能エネルギーの最大限導入、次世代自動車の普及、森林吸収源対策・都市緑化等の推進 など〕 *地球温暖化対策計画（R3.10閣議決定）より

4. 跡地活用方針

(1) 跡地活用の方向性

- ◆現こども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、跡地全体を民間事業者売却し、民間活力を引き出して跡地活用を行います。
- ◆跡地の特徴である都心部近郊における約1.7haの敷地規模を活かし、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上を図るとともに、新たな社会課題等への対応も踏まえたモデル的なまちづくりを行います。
- ◆跡地活用方針の内容を事業者公募に反映し、実現を図っていきます。

(2) 跡地に導入する機能等

跡地に導入する機能等

★：導入が必須の機能等
◎：導入が望ましい機能等

①地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能を導入する

- ★医療福祉、健康づくり、教育、子ども、交流 ※いずれか1つ以上を導入

②脱炭素社会実現に資する機能等を導入する

- ★ZEH*基準の水準の省エネ性能（住宅を導入する場合）
- ★太陽光発電設備
- ★蓄電池及び太陽光発電設備と組み合わせた防災対策
- ★電気自動車充電設備（一般開放用+住宅を導入する場合は住宅用駐車場）
- ★豊かな緑
- ◎脱炭素社会実現に資する更なる機能や取組み

*ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス：
20%以上の省エネルギーを図った上で、
再生可能エネルギー等の導入により、
エネルギー消費量を更に削減した住宅

③安全安心に繋がる機能等を導入する

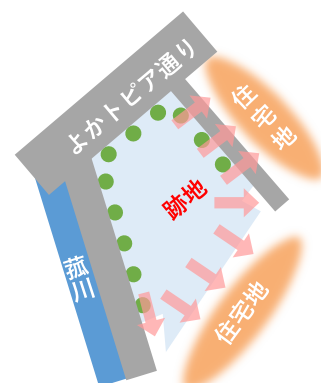
- ◎感染症対応シティに資する機能や取組み
- ◎地域防災力強化に資する機能や取組み

※住宅については、住宅戸数の制限を設けます。（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は、住宅戸数の制限を受けません。）

(3) 跡地の空間づくり及び周辺への配慮

- ◆跡地周辺の状況等を踏まえ、良好な市街地環境の形成を図るため、以下のような空間づくりや周辺への配慮を誘導します。

- 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（セットバックなど）
- 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



●●● 歩行者空間 ➡ 周辺住宅地への配慮
<跡地の空間づくり等のイメージ>

(4) 魅力ある跡地活用の継続

- ◆跡地内の導入機能や空間については、選定された事業者との契約や地区計画などにより、継続的な確保を図ります。