

ゆめアール大橋跡地の売却処分について

ゆめアール大橋が、南市民センターへ移転した後の跡地に係る売却方法等について報告するもの。

1. ゆめアール大橋跡地の概要

(1) これまでの経緯（議会報告の状況）

- 現施設（大橋音楽・演劇練習場、南区おおはし子どもプラザ）については、南市民センターのリニューアルにあわせ、移転・集約化することとしている。

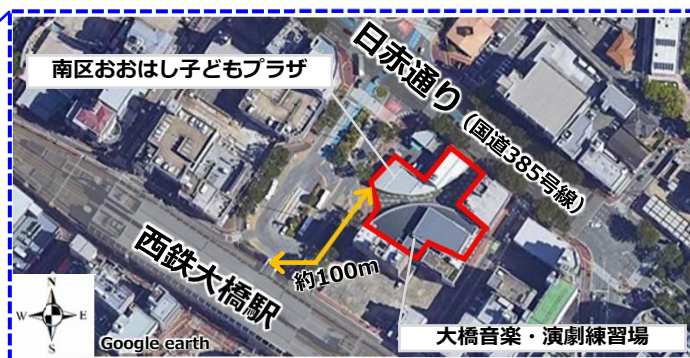
（令和2年2月議会 総務財政委員会、教育こども委員会、経済振興委員会報告）

- ゆめアール大橋施設が移転した後の跡地については、

同施設の恒久化や機能強化等に係る財源の確保を図るため、売却を基本としている。

（令和2年9月議会 教育こども委員会、経済振興委員会報告）

(2) 跡地の概要



所在地	福岡市南区大橋1丁目32番
敷地面積	2,500.01㎡
用途地域	商業地域（指定容積率400%/建ぺい率80%）
所有者	福岡市（経済観光文化局・こども未来局）

(3) 周辺環境

- 西鉄大橋駅前に位置し、鉄道とバス等の交通結節拠点である交通広場に面する。
- 大橋駅周辺は、鉄道駅を中心として商業・業務施設などの多様な機能が集積している。
- 当該地は玉川校区に位置しており、玉川小学校は、令和3年5月時点で児童数740人、学級数25学級（保有教室27）である。

(4) 上位計画の位置付け（都市計画マスタープラン 平成26年5月改定）

<南部広域拠点> 多様な施設等が集積し、活発な交流が行われる南部地域の核となるまち



拠点・ゾーン・軸	まちづくりの視点
広域拠点核 	<ul style="list-style-type: none"> ○南部広域拠点としてふさわしい機能（商業・業務機能、文化機能など）の誘導と連続性のある街並みの形成 ○交通結節機能の強化 ○建物景観の誘導や緑化などによる魅力ある都市景観の形成 ○安全で快適に歩ける歩行空間の確保 ○鉄道駅と周辺施設などへのアクセス機能の強化

2. 行政需要調査（令和2年3月、令和3年11月）

- これまでの行政需要調査において、公共利用の希望はない。

3. 民間サウンディング型市場調査の状況

(1) 調査の概要

【実施期間】 ・ 令和3年7月～ 実施要領配布～提案受付、8月上旬～ ヒアリング

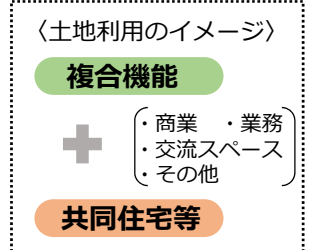
【意見・提案項目】 ・ 事業計画、導入機能、空間づくりに関すること など

【参加事業者数】 ・ **17グループ** (デベロッパー：13、ゼネコン：2、その他：2) (地場 : 9)
(地場外 : 8)

※1グループに複数社いる場合は、代表事業者の形態

(2) 主な意見・提案

- 「交通・生活利便性が高い立地」等の理由から、**事業者の関心が高い**。
- 「**複合機能**」+「**住宅**」による提案が多数であり、
複合機能については、商業や業務機能の提案が多い。
- その他、感染症対応や環境への配慮などに対する提案等も受けている。



4. 売却方法等について

(1) 売却方法

- 提案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**で実施する。
- 財政上のメリットや管理負荷等を総合的に勘案し、**建物解体条件付き土地売却**とする。

(2) 公募の考え方

- 公募にあたっては、上位計画や立地環境等を踏まえ、駅前の**賑わい創出**や**交通環境の向上**等に加え、**新たな社会課題**や**価値観**に対応した提案を誘導するよう、公募条件等を設定する。
- 公募対象は、**地場事業者**、もしくは**地場事業者を代表者とする企業連合体**とする。

〈主な公募条件や評価項目等〉

全体計画

新たな社会課題や価値観への対応を踏まえた跡地活用の考え方

施設計画

<p>【機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設低層部への賑わい施設 や 地域住民も集える交流空間の誘導 ・ 風俗営業対象施設の排除 等 	<p>【交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゆとりある歩行者空間の確保 ・ 駅広や幹線道路からの車両進入の制限 ・ 利便性を高める交通機能の誘導 等
<p>【景観】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅広を補完する憩い空間の創出 ・ 緑化の推進 等 	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 感染症対応シティの推進 ・ 脱炭素社会の実現に向けた環境への配慮 等

(3) 事業者選定について

- 事業者の選定過程の透明性、公平性を確保するため、**外部有識者を含めた評価委員会**を設置し、提案内容の評価を行い、その結果を参考に、市が優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。

5. スケジュール

