

こども病院跡地活用事業

提案要領

令和4年7月20日

福岡市

【目 次】

I	総則	1
1	本書の位置付け.....	1
II	提案に関する内容.....	2
1	提案に関する要件.....	2
2	提案事項等	4

【別紙 9】 歩行者空間の確保の概要図

【別紙 10】 周辺への配慮等の概要図

【別紙 11】 分棟分節のイメージ図

I 総則

1 本書の位置付け

本提案要領は、福岡市（以下「市」という。）が「こども病院跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたって公表するものであり、公募要綱と一体のものとして取り扱います。

本書は、提案に関する要件や提案を行うにあたっての要領を示すものです。

なお、本書で使用する用語の定義は、公募要綱等において使用される用語と同一のものです。

提案にあたっては、「事業提案評価基準」や「提案様式集」もご精読ください。

II 提案に関する内容

提案にあたっては、「こども病院跡地活用方針」（以下「跡地活用方針」という。）を十分に踏まえるとともに、民間事業者の皆様のノウハウやアイデアを活かして提案してください。なお、地域や関係者への質疑は控えていただき、市へ「質疑書」（様式 1-2）を提出してください。

1 提案に関する要件

(1) 機能や取組み

以下の機能等は必ず確保することとします。

① 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、いずれかを1つ以上導入すること。

② 脱炭素社会実現に資する機能等

- ・住宅を提案する場合は、住宅の各棟の一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量から20%以上削減すること。

※「住宅」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2、(い)項第一号から第三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（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定する登録を受けたもの）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。以下同じ。

- ・各建築物の敷地（確認申請上の敷地）内に太陽光発電設備を設置すること。

※「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条に定義する建築物。以下同じ。

- ・蓄電池と太陽光発電設備を組み合わせた地域や市民向けの防災対策を実施すること。

※災害時に地域や市民が無料で利用できること。

- ・一般に開放された電気自動車用急速充電設備（出力電力50kw以上）を設置すること。

- ・住宅を提案する場合は、上記の電気自動車用急速充電設備とは別に、住宅の各棟の駐車場に電気自動車用充電設備を設置すること。

- ・緑化率を事業対象地全体の敷地面積に対し10%以上確保すること。ただし、住宅を提案する場合は、緑化率を事業対象地全体の敷地面積に対し20%以上確保すること。

※「緑化率」とは、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第2項に規定する緑化率とします。

(2) 歩行者空間の確保

事業対象地西側（市道唐人町草ヶ江線沿い。以下同じ。）及び事業対象地東側（市道唐人町 1229 号線沿い。以下同じ。）において、敷地境界線（建築基準法第 42 条第 2 項に基づくセットバックを行う場合は、セットバック後の境界線）から有効幅員 2 m 以上の歩行者空間を確保することとします。（範囲は、【別紙 9】歩行者空間の確保の概要図もご参照ください。）

また、事業対象地内の電柱及び事業対象地西側の歩道の事業対象地側にある電柱は、歩行者空間の支障となるため、事業者において歩道の車道側などへ移設等することとします。（位置は、公募要綱【別紙 5】残置する工作物の状況をご参照ください。）

なお、事業対象地西側道路の地下に下水道施設があり、当該施設の給排気管等が同歩道上にあります。今後、市が給排気管等の移設等を行いますので、事業者は、工事計画の段階で、福岡市道路下水道局中部水処理センターに工事時期及び本事業において提案する施設（以下「提案施設」という。）の出入口の位置について等の情報提供を行うとともに、下水道施設の運用に支障がでないよう協議を行ってください。（位置は、公募要綱【別紙 5】残置する工作物の状況をご参照ください。）

(3) 周辺への配慮等

以下の条件を満たすこととします。

なお、これらの制限は建築基準法や都市計画法などの法規制に加えて行うものであることに留意してください。

- ・事業対象地西側の敷地境界線から 3 m の範囲には建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくはへいを建築できません。
- ・事業対象地東側及び事業対象地南側（民地隣接部分。以下同じ。）においては、敷地境界線（道路に接している場合は道路の反対側の境界線）から 10m の範囲には建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくはへいを建築できません。ただし、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 2 号に規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造で高さ 3m 以下の建築物は除きます。
- ・事業対象地東側及び事業対象地南側においては、敷地境界線（道路に接している場合は道路の反対側の境界線）から 10m を起点として 30m までの区間について、建築物の高さは建築基準法第 56 条第 1 項第二号と同等の隣地斜線制限（数値：1.25）以下とします。なお、セットバック等による緩和はできません。（上記配慮等については、【別紙 10】周辺への配慮等の概要図もご参照ください。）
- ・住宅を提案する場合は、住宅は分棟（棟間を空け、2 棟以上とする）又は分節（2 階以上の部分について空間を設けて分離する）することとします。なお、2 階以上の部分が渡り廊下で繋がっている場合は分棟や分節となりません。（【別紙 11】分棟分節のイメージ図もご参照ください。）

(4) 住宅戸数の制限

住宅を提案する場合は、事業対象地全体の住宅戸数は合計 250 戸以下とすることとします。

※「住宅」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2、(い) 項第一号から第三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（高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に規定する登録を受けたもの）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。（再掲）

2 提案事項等

(1) 全体計画に関する提案事項

①基本方針

○事業対象地における跡地活用のコンセプトについて、「跡地活用方針」及び市の重要施策を踏まえ提案してください。

②土地利用計画

○地域や福岡市の魅力向上に資する土地利用について、以下に留意して提案してください。

- ・一体感を持った施設計画や空間計画
- ・事業対象地全体の魅力が高まる導入機能

③地域経済・地域社会への貢献

○市内企業の参画や地域産材※の活用など、本事業の実施による地域経済や地域社会への貢献について提案してください。

※福岡市内及び市近郊で生育・伐採された木材

④計画の実現性

○本事業の実施体制や事業スケジュール、代表企業または構成企業による類似事業の実績について提案してください。

○本事業を実施するうえでの資金調達や収支計画、事業の特性を踏まえたリスクの想定及びその対応について提案してください。

(2) 導入機能及び空間計画に関する提案内容

「跡地活用方針」における「跡地に導入する機能等」並びに「跡地の空間づくり及び周辺への配慮」を踏まえ、提案してください。

提案施設については、実現性を検討の上、提案してください。特に以下の認可施設等については、十分検討してください。

- ・地域や定員を限って市等が募集する施設（特別養護老人ホームなど）
- ・総量規制がある施設（病床の新設または増加を伴う病院及び診療所など）
- ・市の事業で充足している施設（児童福祉法に規定する放課後児童健全育成事業を実施する施設など）

なお、優先交渉権者の決定が、認可等を担保するものではありません。

施設認可等の手続きについては、公募によるものもあるため、関係部署に確認してください。

①地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能

- 地域の特性や市の重要施策を踏まえ、地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能として、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、創意工夫のもと提案してください。

②脱炭素社会実現に資する機能等

- 市の「地球温暖化対策実行計画」や国の「地球温暖化対策計画」を踏まえ、脱炭素社会実現に資する機能や取組みについて、以下に留意して提案してください。

- ・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の導入
- ・次世代自動車（EV、FCV等）の普及促進
- ・森林吸収源対策・都市緑化等の推進 など

- その他、環境負荷の低減や温暖化対策など環境に配慮した取組みについて提案してください。

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について提案してください。

- 地域防災力強化に資する機能や取組みについて、事業対象地及び周辺の災害危険度や避難場所・避難所の状況（福岡市総合ハザードマップ参照）を勘案して提案してください。

④良好な市街地環境の形成

○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について提案してください。

○シーサイドももち地区都市景観形成地区と近接していること、よかトピア通りや住宅地と隣接していることに留意して、良好な街並みの形成に資する建物景観について提案してください。

○敷地外周やオープンスペースなど、歩行者が体感できる質の高い緑について提案してください。

○魅力あるオープンスペースについて、以下に留意して提案してください。

- ・屋外における誰でも利用できるゆとりある空間
- ・敷地外周道路沿いにおける安全でゆとりある歩行者空間
- ・市が推進しているベンチプロジェクトや、パブリックアートなどのまちに彩りを与える取組み

(3) 維持管理・運営計画に関する提案事項

「跡地活用方針」における「魅力ある跡地活用の継続」の趣旨を踏まえ、導入機能や空間の継続に向けた取組みについて提案してください。

○(2)の導入機能や空間の質の継続に資する維持管理(日常、長期計画)について提案してください。

○(2)の導入機能や空間の継続に資する手法(地区計画、協定、地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能の位置付けなど)について提案してください。

○地域の魅力あるまちづくりへの貢献について提案してください。

(4) 価格に関する提案事項

○土地の価格について提案してください。

※提案価格が最低土地価格を下回る場合は失格とします。

【担当窓口】

福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5590

Email : keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp