

令和4年3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3月15日

住宅都市局

# こども病院跡地活用の検討状況について

中央区唐人町のこども病院跡地については、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、保健福祉局や福岡市立病院機構と連携し取り組んでおり、今回、公募の考え方を示すこども病院跡地活用方針（案）を取りまとめたもの

## 1. こども病院跡地活用方針（案）

### （1）跡地の概要

住 所	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%



### （2）立地環境及び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
- 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
- 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
- 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

#### ※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



< 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

## 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となっている
- 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となっている
- 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進めている

〔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

### （参考）民間アイデアの概要

令和3年3月から民間サウンディングを実施して、立地環境等を踏まえた民間アイデアを確認し、跡地活用方針の参考としたもの

#### 【主な提案内容】※参加事業者数：15社

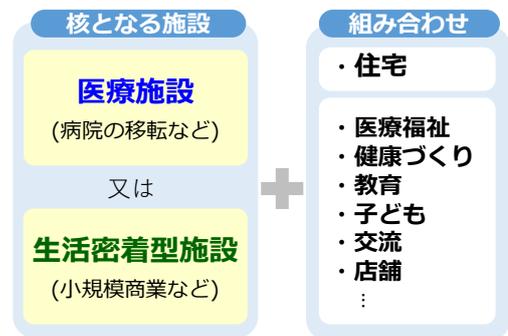
##### ①活用手法

- ・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）

##### ②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>



##### ③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

### (3) 跡地活用方針

#### ①跡地活用の方向性

- ◆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へ売却し、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
- ◆跡地活用方針の内容を事業者公募に反映し、実現を図っていく

#### 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

##### ②2050年を見据えた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

##### 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

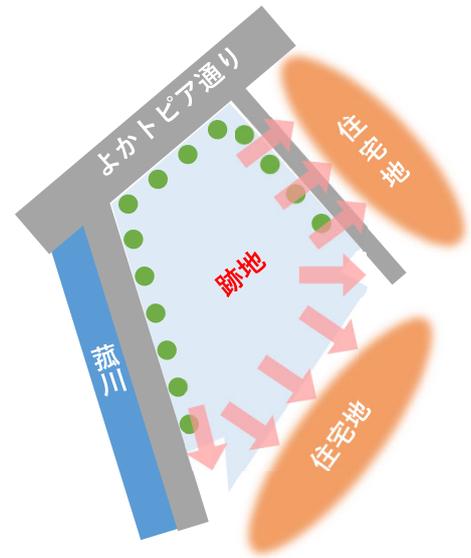
\* ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス：20%以上の省エネルギーを図った上で、再生可能エネルギー等の導入により、エネルギー消費量を更に削減した住宅

※住宅については、住宅戸数の制限を設ける（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ない）

### 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（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、継続的な確保を図る

## 2. 今後の進め方

- 今後、跡地活用方針を策定の上、令和4年7月開始予定の事業者公募に向け、学識経験者や行政関係者等で構成する評価委員会を設置し、専門的・学術的見地から意見を聞きながら、公募要綱や選定基準等を検討する
- 事業者の選定にあたっては、提案を内容・価格面から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を基本に検討を進める

