

旧大名小学校跡地活用プラン 【改訂版】

～天神ビッグバン『西のゲート』を創る～



平成29年9月
福岡市

目次

1. はじめに	_____	P	1
2. まちづくりのコンセプト	_____	P	5
3. 土地利用の方向性	_____	P	7
4. 事業手法の方向性	_____	P	9
5. 地区計画の方向性	_____	P	13

【参考：これまでの経緯】

- ・平成26年 3月 都心部の小中学校再編に伴い閉校
- ・平成27年 1月 旧大名小学校跡地まちづくり構想検討委員会
～28年 2月
- ・平成27年12月 「旧大名小学校跡地まちづくり構想(原案)」市民意見募集
(募集期間：12月22日～1月21日)
- ・平成28年 3月 「旧大名小学校跡地まちづくり構想」の策定
- ・平成28年 5月 旧大名小学校跡地に関する民間提案公募
(受付期間：5月31日～7月28日)
- ・平成29年 3月 「旧大名小学校跡地活用プラン」の策定

1. はじめに

▶ 旧大名小学校跡地活用プラン

- 旧大名小学校跡地は、地域におけるこれまでの地域活動や災害時の避難場所としての役割を担う場所であるとともに、様々な都市機能や交通拠点が集積する天神地区に隣接し、都心部の機能強化と魅力づくりを図る上で重要な役割を担う場所でもあります。
- 旧大名小学校跡地活用プランについては、跡地を活用したまちづくりの基本的な考え方を示す「旧大名小学校跡地まちづくり構想（平成28年3月策定）」を踏まえ、まちづくりのコンセプトや土地利用、事業手法、地区計画の方向性などをとりまとめたものです。

▶ 旧大名小学校跡地の概要

住居表示	福岡市中央区大名二丁目6番11号		
土地の状況	所在地	福岡市中央区大名二丁目165番1	
	面積	約11,800㎡	
都市計画	都市計画	市街化区域	
	用途地域	商業地域	
法令上の制限	地域地区	・ 明治通り及び天神西通りから30mは防火地域、それ以外は準防火地域 ・ 駐車場整備地区	指定容積率 容積率 約450% 〔明治通り及び天神西通りから30mは600%, それ以外は400%〕 ※地区計画において、まちづくりの取り組み等に応じて最高限度800%
	日影規制	—	指定建ぺい率 80%
	その他	航空法上の高さ規制有り（概ね115m）	



福岡市のポテンシャル

- 福岡市は、「都市の成長」と「生活の質の向上」の好循環を創り出すことを基本戦略とし、「人と環境と都市活力の調和がとれたアジアのリーダー都市」をめざしてまちづくりを進めており、人口は政令指定都市で5番目の規模となり、観光客やMICE参加者など多くの人が訪れ、企業の立地が進むなど、元気なまち、住みやすいまちとして評価されています。

コンパクトで住みやすい	増え続ける人口と豊富な人材	経済活動が活発な都市
<p>▶国際空港から都心までのアクセス時間 11分</p> <p>4位 世界 42都市中</p> <p>1位 アジア 13都市中</p> <p>▶MONOCLE「住みやすい都市ランキング2016」</p> <p>7位 全世界中</p> <p>2位 アジア中</p> <p>▶ビジネスマンが選ぶ住みよいまち</p> <p>住みよかったところ 1位 全国</p> <p>勤務地として希望するところ 2位 全国</p>	<p>▶人口増加数 74,938人 (H22年10月~H27年10月の増加数) 1位 政令市中</p> <p>▶人口増加率 5.12% (H22年10月~H27年10月の増加率) 1位 政令市中</p> <p>▶若者(10代・20代)の人口割合 22.05% (H27年国勢調査) 1位 政令市中</p> <p>▶学生数割合(高等教育機関等) 7.1% (H27年各都市推計人口等) 3位 21大都市中</p> <p>▶留学生数 15,755人 (H28年度外国人留学生在籍状況調査結果) 3位 都道府県</p>	<p>▶福岡までのフライト時間</p> <p>シンガポールから 6時間15分</p> <p>ソウルから 1時間15分</p> <p>上海から 1時間30分</p> <p>▶市内総生産年平均伸び率 2.7% (H21年~H24年度) 2位 15大都市中</p> <p>▶開業率 7.0% (H27年度) 1位 21大都市中</p> <p>▶起業者総数における若者(25~34歳)の割合 12.3% (H24年度) 1位 21大都市中</p>

福岡市都心部における3つの拠点

地区特性を活かした機能強化と地区間相互の連携強化



1. はじめに

▶ 天神地区・大名地区の動向と地区の特徴

大名地区

歩いて楽しいヒューマンスケールのまちなみを形成する、天神に隣接しながらも人々の暮らしがみえるまちです。

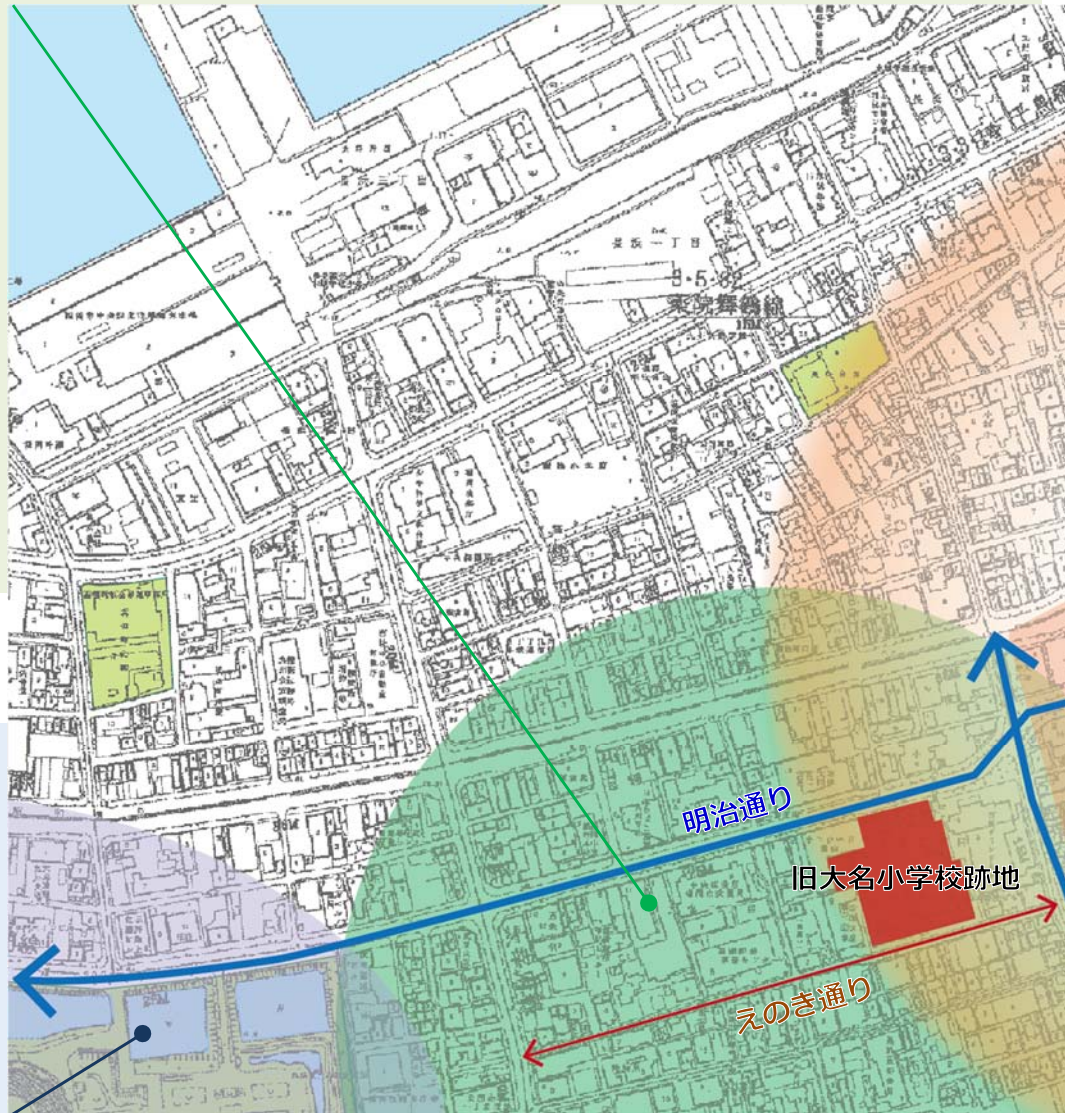
旧大名小学校の140年の歴史や、小規模な店舗等が立地するなど、様々な要素が混在し、創造力を掻き立てる環境や、知識創造型産業を担う人や企業が集積しており、若者や女性が活躍する場となっています。



▲暮らしの見えるまち



▲沿道店舗の賑わい



大濠公園 ・舞鶴公園地区

福岡を代表する約80haもの貴重な緑地空間であり、国史跡鴻臚館跡・福岡城跡にも指定された歴史を感じる場所です。



▲全景

セントラルパーク構想 (H26.6 策定)

大濠公園と舞鶴公園の一体的な活用を図り、憩いの場、歴史・芸術文化・観光の発信拠点として人々に感動を与えるような公園づくりを目指します。



▲将来像イメージ

天神地区

広域交通の拠点となる天神駅や大規模な商業施設が立地し、九州屈指の商業集積エリアとして、国内外の観光客も多く訪れるまちです。



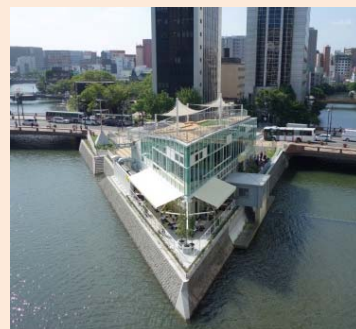
▲渡辺通り（商業施設の集積）



▲天神地下街

水上公園リニューアル (H28.7)

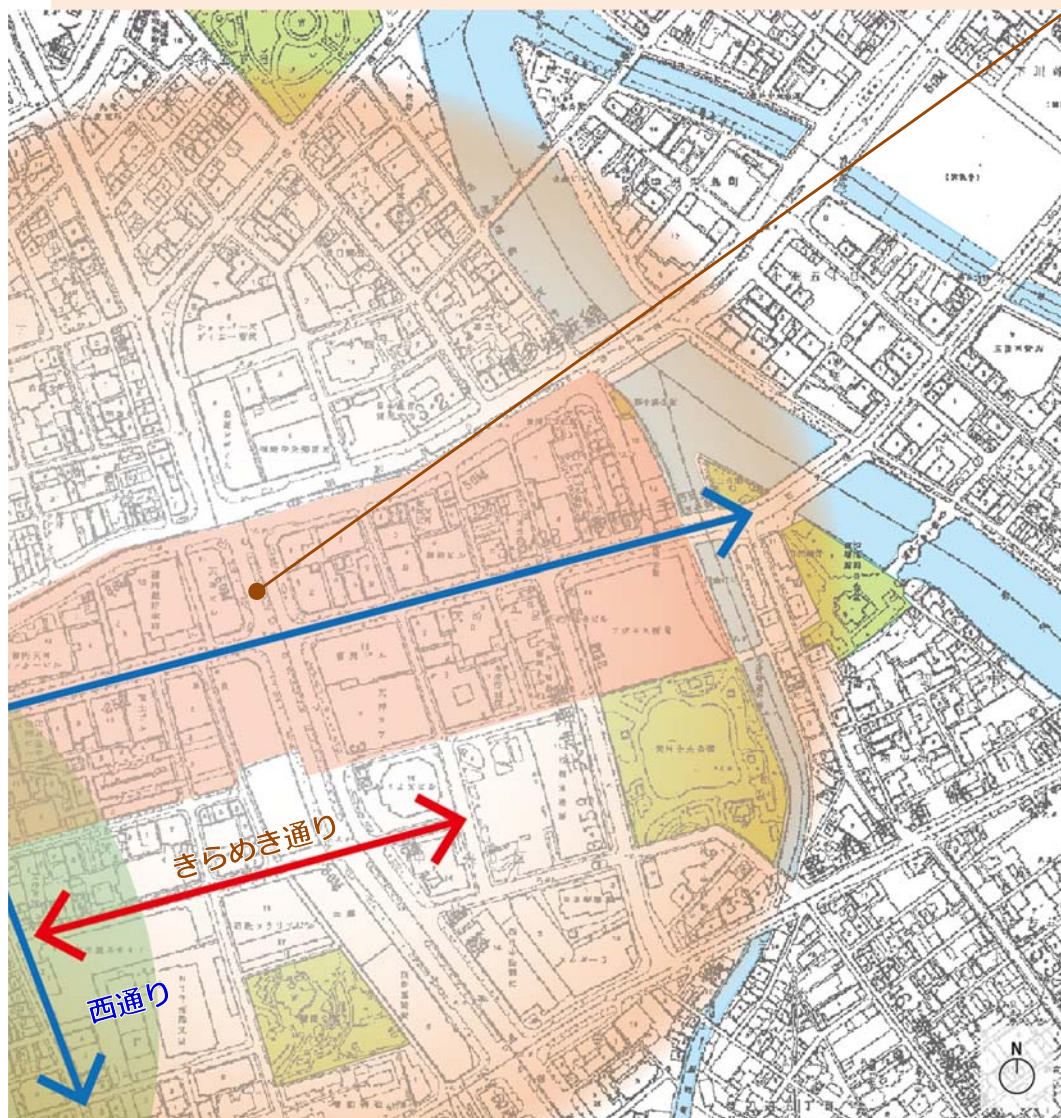
都心部の水辺空間を活用した賑わい・憩い空間の拠点として、民間活力を導入した整備・管理運営を行っています。



▲全景



▲天神ビッグバン施策体系



天神ビッグバンの推進



国家戦略特区をはじめとする誘導策などにより、天神地区は付加価値の高いビルへの建替えなどがスピード感をもって進み、ビジネスやショッピング・憩いをはじめ、人・モノ・コトが交流する新たな空間が生まれます。

また、これまで以上に多くの人々が活躍する一方で、過度に自動車に依存しない、ひとを中心とした歩いて出かけたくなるまちに生まれ変わります。

2. まちづくりのコンセプト

▶ まちづくりのコンセプト

人・モノ・コトが交流する新たな創造の場へ
～グローバル×クリエイティブ×リレーション～

実現に向けたまちづくりの方向性

(1) 地域特性を活かした歴史や文化、緑、賑わいをつなぐ場の創出

- ▶ 地域においてこれまで当該地が担ってきた地域活動の場や災害時の避難場所などの **安全安心な暮らしを支える機能**を確保するとともに、天神地区とセントラルパーク構想を推進する大濠公園・舞鶴公園地区の間に位置することを踏まえ、緑の連続性などに配慮した風格ある明治通り、ヒューマンスケールで賑わいのあるえのき通りの個性を活かし、**歴史や文化、緑、賑わい**をつなぐ場の創出を目指します。

(2) 多様な人材・企業が集まり交流する新たな価値を生み出す場の創出

- ▶ クリエイティブな人材や企業の集積、スタートアップ機能などの充実を図ることとあわせ、若者や女性をはじめ、**多様な人材が働きやすい環境**や**人や企業の交流を促す機能**を兼ね備えるとともに、校舎・広場・新たな土地利用による**一体性を持った空間**とすることで、個々の機能だけでなく相互に連携し、多様な人材・企業を引きつけ、集い交流する新たな価値を生み出す場の創出を目指します。

(3) 都市ブランドを高める高質で魅力的な場の創出

- ▶ **天神ビッグバンの西のゲート**として、ランドマークとなる**シンボリックなデザイン**や、グローバルな人材・企業を引きつける**高度で創造的なビジネス環境**、幅広いMICEや観光需要に対応できる**高質なおもてなしの機能**などを導入し、魅力的な場を創出することで、都市ブランドを高める拠点を目指します。

地域特性を活かした歴史や文化、緑、賑わいをつなぐ場の創出



多様な人材・企業が集まり交流する新たな価値を生み出す場の創出



都市ブランドを高める高質で魅力的な場の創出



3. 土地利用の方向性

▶ 跡地に備える導入機能

- 跡地に導入する機能について、公民館・老人いこいの家や広場などの公共・公益的な機能を確保しながら、跡地に備える6つの要素を踏まえ、以下の機能を誘導します。

跡地に導入する機能のイメージ

歴史 文化性

★校舎の一部保存又は活用

- ◎ギャラリー
(大名小の歴史や文化の継承・記憶をとどめる等) 等

創造性

- ◎オフィス(大規模なフロア面積、高度なセキュリティ等)
- ◎ホテル(高い質と品格、ゆとりある客室等)
- ◎創業支援・人材育成施設
- ・商業施設(エンターテイメント等) 等

居住性

★公民館・老人いこいの家

- ◎保育施設
- ・レジデンス(サービスアパートメント等) 等

防災性

★広場(校区行事や災害時の避難場所、憩いや賑わいの場)

- ★多目的空間
- ★消防分団車庫
- ・備蓄倉庫 等

一体性

- ◎広場を含めた多様な機能の一体的空間の形成
- ◎緑豊かな空間、緑のネットワーク(まちなみの連続性)
- ◎連鎖型まちづくり
(天神ビッグバンにおけるオフィス等の移転機能等) 等

回遊性

- ◎明治通りやえのき通りからの歩行者ネットワーク
- ◎天神ビッグバンをリードするシンボリックなデザイン性
- ◎壁面後退、低層部の賑わい空間 等

- ★：導入が必須の機能
- ◎：導入が望ましい機能

歴史文化性



提供 特別企画展「祭礼図巻にみる江戸の粋」2013

創造性



提供 株式会社富士通マーケティング



提供 グランフロント大阪の中核施設「ナレッジキャピタル」

居住性



防災性



提供 森ビル株式会社

一体性



回遊性



4 . 事業手法の方向性

▶ 土地所有形態の方向性

- 地価が非常に高い当該地において都心部の機能強化と魅力づくりを図るための幅広い機能の誘導と、様々な企業参画が見込めることなどから、土地所有形態は**貸付**とします。

貸付の特徴

- 長期にわたって一定の歳入となる。
- 借地契約終了後は市に返還され、将来の状況に合わせた土地の有効活用が可能。
- 地価が非常に高いため、事業者は用地取得に係る初期負担が軽減され、幅広い機能の誘導と、様々な企業参画が見込める。

▶ 貸付の種類

- 貸付の種類については、借地期間終了後、土地が返還される

一般定期借地権を設定します。

一般定期借地権（借地借家法第22条）の主旨

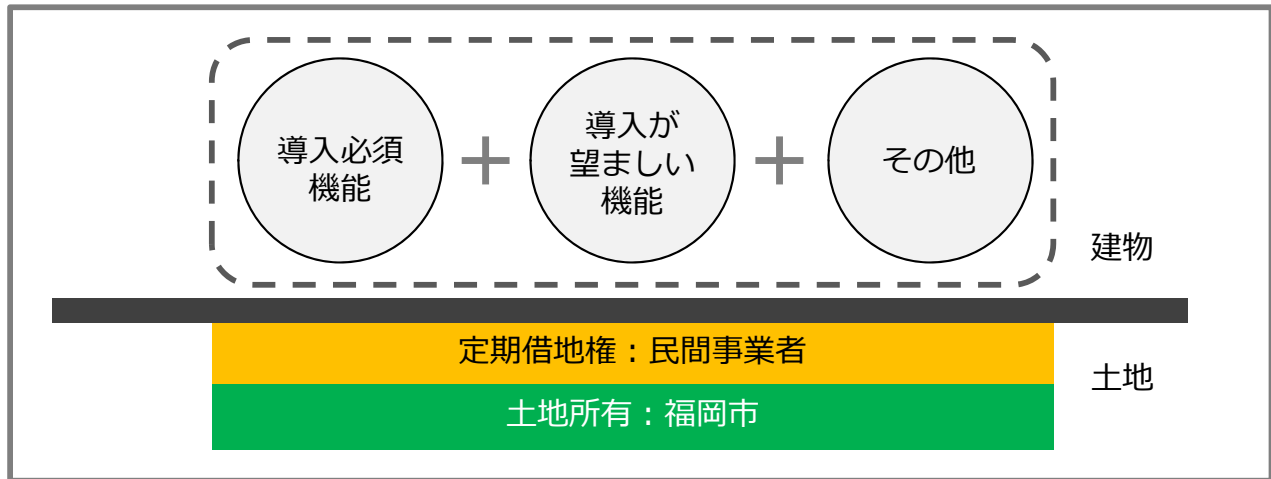
- 借地期間…50年以上
- 借地契約の更新請求や建物の再築による存続期間の延長、建物買取請求が借主に認められる普通借地権と異なり、借地期間等を設定することにより、原則として、借地権は更新されることなく終了し、土地は更地で返還される。

一般定期借地権の特徴

- 特定の事業用建物に限定される事業用定期借地権と異なり、市民ニーズや地域の特性などを踏まえ、まちのにぎわいの創出や魅力の向上に資する機能の導入を図ることが可能となる。

▶ 土地所有形態のイメージ

- 跡地約11,900㎡を一括で民間事業者へ貸付を行い、導入必須である公共・公益的な機能及び導入を誘導する機能等を敷地内に配置します。



▶ 土地貸付による事業実施例

大森北一丁目開発事業（大森複合施設ビル『Luz大森』）

- 大森駅東地域の区有地を民間事業者に貸し付け、民間事業者が区の図書館や集会室等の公共施設も入居（賃借）する複合施設の整備を行った。



Luz大森

土地所有者	大田区
民間事業者	丸紅(株)ほか
所在地	東京都大田区大森北1丁目10番14
敷地面積	2,559.17㎡（延床面積：14,908.81㎡）
建物	公共施設：図書館、出張所、集会室ほか 民間施設：商業店舗
実施手法	一般定期借地権（50年）
スケジュール	H21.7着工～H23.2竣工

ふくおか会館敷地有効活用事業

- 福岡県が東京都内に所有する「ふくおか会館（閉鎖）」の敷地を民間事業者に貸し付け、民間事業者が東京事務所（賃借入居）を含めた賃貸オフィスビルの整備・運営を行う。



ふくおか会館（閉鎖）

土地所有者	福岡県
民間事業者	WSNグループ
所在地	東京都千代田区麹町1丁目12番1
敷地面積	2,469.74㎡
建物	公共施設：県東京事務所 民間施設：賃貸オフィス
実施手法	一般定期借地権（70年）
スケジュール	H29.4着工～H30.11竣工予定

4. 事業手法の方向性

市が指定する施設等の事業手法

(1) 概要

施設名		施設規模等
① 跡地整備の条件に係る施設等	A) 広場	<ul style="list-style-type: none"> 現在の運動場と同等面積（約3,000㎡） シンボルとなり交流の中心となる空間として周辺との連携などを考慮し、配置 地域で実施する校区行事の場所や災害時の避難場所として利用
	B) 既存校舎（南校舎）	<ul style="list-style-type: none"> 一部保存又は活用を行う <p>【参考：既存校舎の現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築面積：約1,018㎡ 延べ面積：約2,961㎡ 構造：鉄筋コンクリート造3階建て
	C) 多目的空間（ギャラリーを含む）	<ul style="list-style-type: none"> 約200㎡の屋内空間 災害時の避難所や校区住民の交流の場として利用 大名小の歴史や文化の継承・記憶をとどめるギャラリーによる展示機能を整備 公民館の講堂と隣接して配置
② 跡地内に再整備が必要な公共施設	D) 公民館・老人いこいの家	<ul style="list-style-type: none"> 床面積：約560㎡ 必要機能：講堂、老人いこいの家、学習室、和室、児童等集会室、地域団体室、研修室、事務室 など 建物の低層部（1～2階）に配置
	E) 消防分回車庫	<ul style="list-style-type: none"> 床面積：約80㎡（専用空地：約150㎡） 必要機能：車庫、会議室、給湯室、倉庫、トイレ など 車両が明治通り方面に容易かつ安全に出動できる配置

(2) 事業手法

①. 跡地整備の条件に係る施設等

A) 広場

- 校舎や広場、新たな土地利用による一体性を持った跡地活用を図るため、民間事業者による広場の整備を行います。
- 広場の運営については、地域利用等のルールを定めた上で、民間事業者が行います。

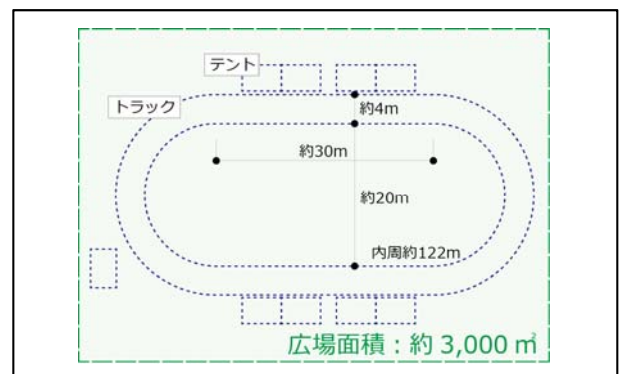
【地域利用等のルール】

- 憩いやこどもの遊び場等に利用できる公開空地として広く一般に公開することを基本とする。
 - 地域の運動会や夏祭り等の校区行事の利用を優先する。
 - 災害時は避難場所として活用する。
- 事業者決定後は、校区行事等の具体的な利用について、地域・市・事業者の三者による協議の場を設置し、調整します。

▶ 官民の役割分担

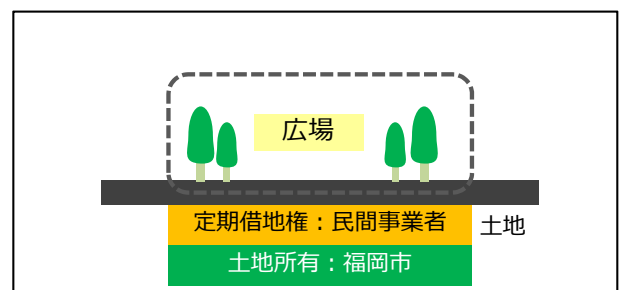
土地所有	広場整備	広場維持管理	広場運営
福岡市 (民間へ貸付)	民間	民間	民間 (地域利用等のルールを定めた上で)

▶ 利活用等イメージ



※広場の大きさをイメージするものであり、実際に整備するものではありません。

▶ 事業手法イメージ



B) 既存校舎（南校舎）

- 民間ノウハウを活かしながら、市がスタートアップ支援施設により南校舎全部を活用します。
- 跡地全体に一般定期借地権を設定し、市が建物を所有する南校舎の敷地は転借します。
- 期間は、福岡市公有財産規則における建物の貸付期間に基づき、10年間とします。なお、その後の継続等については、相互の協議によります。

C) 多目的空間（ギャラリーを含む）

- 複合施設として民間事業者が施設整備を行い、福岡市が公共施設部分を賃借します。
- 施設運営については、市による運営を行います。

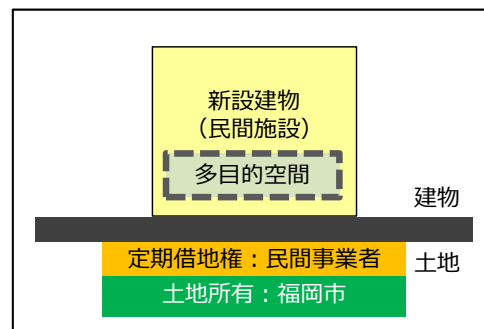
【地域利用等のルール】

- ギャラリー機能を備えた教育施設として活用することを基本とする。
- 校区住民の交流の場として、地域活動等の利用を優先する。
- 災害時には避難所として活用する。

▶ 官民の役割分担

土地所有	建物所有		施設整備	建物維持管理	施設運営
福岡市 (民間へ貸付)	賃借入居	民間	民間 (内装は福岡市負担)	民間	福岡市

▶ 事業手法イメージ



②. 跡地内に再整備が必要な公共施設

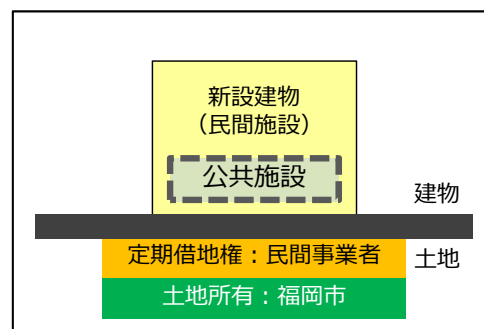
D) 公民館・老人いこいの家 E) 消防分回車庫

- 都心部の貴重な空間を有効活用するため、官民協働事業（PPP）により複合施設として民間事業者が施設整備を行い、福岡市が公共施設部分を賃借します。
- 施設運営については、従来通り市や地域による運営を行います。

▶ 官民の役割分担

土地所有	建物所有		施設整備	建物維持管理	施設運営
福岡市 (民間へ貸付)	賃借入居	民間	民間 (内装は福岡市負担)	民間	福岡市

▶ 事業手法イメージ



5. 地区計画の方向性

地区計画について

- 跡地活用の実現に向けて、地区計画の方針やまちづくりのルールに位置づけるとともに、多様な都市機能の導入や一体的空間の形成、高質で魅力的な場の創出等に向けた取り組みを誘導するため、容積率インセンティブを活用しながら、以下の地区計画の決定に向けて取り組みます。

地区計画の概要

(1) まちづくりのコンセプトや土地利用について、地区計画の目標及び方針に位置づけ

<地区計画の目標>

- 既存校舎の一部保存・活用と公共・公益的な機能（広場、多目的空間、公民館・老人いこいの家、消防分団車庫）の一体的な整備を誘導するとともに、多様な都市機能を誘導

<土地利用の方針>

- 地域特性を活かした歴史や文化、緑、賑わいをつなぐ場の創出
- 多様な人材・企業が集まり交流する新たな価値を生み出す場の創出
- 都市ブランドを高める高質で魅力的な場の創出

(2) 広場や歩行者ネットワーク、緑豊かな空間などの確保について、まちづくりのルールとして位置づけ

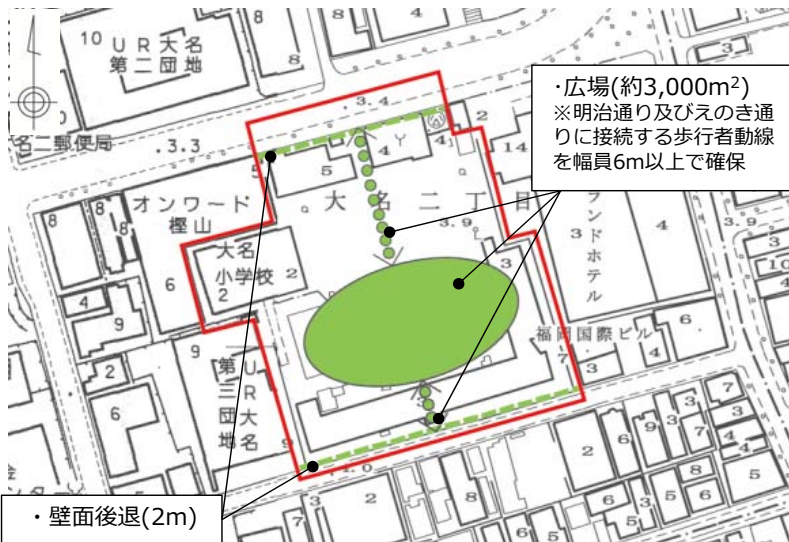
- 広場の確保と歩行者ネットワークの形成
- 壁面後退によるゆとりある歩行者環境の形成
- 緑化率による緑豊かな空間の形成
- 建築物等の用途制限 等

(3) 容積率インセンティブを活用し、まちづくりの取り組みを誘導

- ◎ 歴史、文化等の活用によるギャラリーの設置
- ◎ 多様な人材・企業の交流等に資する機能の導入（例）保育施設、創業支援・人材育成施設 など
- ◎ 広場を含む多様な機能の一体的空間の形成
- ◎ 都心機能を強化する機能の導入や連鎖型まちづくり（例）高質なオフィス、ハイクオリティホテル など
- ◎ シンボリックなデザイン性に優れたビル
- ◎ 回遊動線沿い建物低層部の賑わい空間の設置
- ◎ 建築物の耐震性向上や環境負荷低減 等

【凡例】

- ◎ 取り組みを誘導する項目



○ 建築物等の用途制限

風俗営業施設、パチンコ・マージャン、工場用途（小規模なものは除く）等

○ 容積率の最高限度

550%

ただし、地区計画の方針におけるまちづくりの取り組みに応じて250%の範囲内で上記に加算（最高限度 800%）

○ 壁面の位置の制限

敷地境界線から建物の外壁等までの距離の最低限度を定める。

○ 形態又は意匠の制限

屋根、外壁等は周辺の環境と調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

○ 緑化率の最低限度

10%

