

旧大名小学校跡地活用事業 公募要綱（案）等の概要について

1. 公募要綱等について

公募要綱等は、市が、「旧大名小学校跡地活用事業」を実施するにあたり、民間のノウハウや資金等を活用して実施する事業者を選定するための手続きを示すものである。

公募要綱等には、次に示す書類を含む予定であり、今回、概要を示したものの。

- ・ 公募要綱
- ・ 要求水準書
- ・ 提案評価基準
- ・ 様式集 等

(1) 事業の目的

平成22年2月に地域と取り交わした「舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書（以下、「再編に関する計画書」という。）」を踏まえ、下記に示す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「旧大名小学校跡地活用プラン（以下、「跡地活用プラン」という。）」を平成29年に策定している。

この「跡地活用プラン」におけるまちづくりのコンセプトや、このコンセプトを実現するまちづくりの方向性を踏まえた、地域にとって、福岡市にとって魅力的な場の形成を図る。

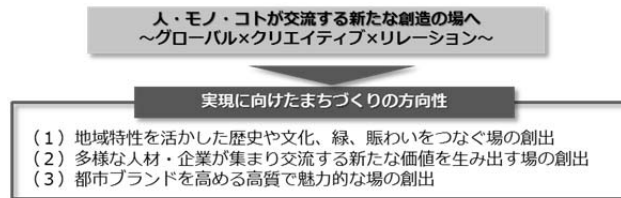
■ 舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書【抜粋】(H22.2 大名校区自治協議会、大名小PTA、福岡市)

《大名小学校跡地の取り扱い》

- ・ 現在の運動場と同等面積の広場を整備し、校区行事の場所や災害時の避難場所として利用する。
- ・ 歴史ある大名小学校の面影を残すため、校舎の一部を保存し、災害時の避難所や校区住民の交流の場としても利用できる多目的な空間を整備する。
- ・ 中央消防署大名出張所の配置換えにあわせ、大名公民館を移転改築する。

■ 旧大名小学校跡地活用プラン（一部概要）

- ・ まちづくりのコンセプト



- ・ 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	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 ★消防分回車庫 ・備蓄倉庫 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 (エンターテインメント等) 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) ○連続型まちづくり (天神ビッグバンにおけるオフィス等の移転機能等) 等
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	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

(2) 敷地概要

所在地	福岡市中央区大名二丁目 165 番 1 及び 166 番
面積	約 11,900 m ²
用途地域	商業地域
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
容積率	約 450% ※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% として 8 月の都市計画 審議会で承認済み。現在、9 月中の都市計画決 定に向け、都市計画手続き中
その他	航空法上の高さ規制 概ね 115m



(3) 事業概要

① 事業者の選定及び事業契約の締結

- ・ 公募型プロポーザル方式により、旧大名小学校跡地（以下、「跡地」という。）で本事業を実施する事業者を募集し、応募のあった事業者から優先交渉権者を決定する。
- ・ 市は、優先交渉権者決定後速やかに基本協定を締結し事業契約に向けた協議を進める。
- ・ 協議終了後、本事業の実施に関する業務分担や役割分担、本事業実施に必要な各種契約等を規定する事業契約を締結する。

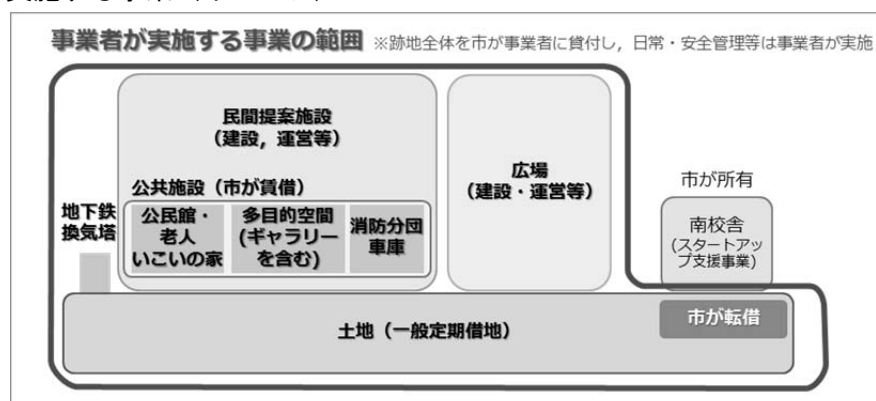
② 事業の実施

- ・ 跡地全体に一般定期借地権を設定し、事業者に貸し付ける。
- ・ 事業者は、地区計画で定める広場及び自らが提案する施設（以下、「民間提案施設」という。）の設計、建設、維持管理、運営を行う。
- ・ 市は、民間提案施設の一部を公民館・老人いこいの家、多目的空間（ギャラリーを含む）、消防分団車庫の公共施設に利用するため事業者から賃借する。内装工事は市で実施する。
- ・ 地下鉄換気塔は、事業者により明治通りとの境界から 2m 以上離れた位置に移設を行う。

③ 本事業と別に実施する事業

- ・ 南校舎の敷地の部分を事業者から市が転借することで、市が南校舎を継続して所有し、スタートアップ支援事業を実施する。

■ 事業者が実施する事業（イメージ）



(4) 提案の主な内容

平成 22 年に地域と取り交わした「再編に関する計画書」等を踏まえて策定した「跡地活用プラン」における「まちづくりのコンセプト」、「実現に向けたまちづくりの方向性」について、跡地における取組内容の提案を求める。

① 施設の提案内容

ア 広場【必須機能】

- ・ 校区行事や災害時の避難場所としての利用や、憩いの場や賑わいの拠点となる広場の提案
- ・ 地域利用等のルールを踏まえつつ、賑わいを創出するための利活用の方針

【広場の活用に関する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。

イ 公共施設【必須機能】

- ・ 公民館・老人いこいの家、多目的空間（ギャラリーを含む）、消防分団車庫それぞれの利用者の利便性を考慮した機能配置や動線計画

【多目的空間の活用に関する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。
- ・ 災害時は避難所として活用する。

ウ 民間提案施設【誘導機能】

- ・ 事業者の創意工夫に基づいた自由な提案を受け付ける。
- ・ 「跡地活用プラン」における導入が望ましい機能である「オフィス」「ホテル」「創業支援・人材育成施設」「保育施設」については、具体的な提案を求める。

(5) 土地の貸付等

① 土地の貸付条件

- ・ 地代は、市が決定する基準額（公募要綱で提示）以上で事業者の提案を求める。なお、契約保証金は地代の 2 年分とする。
- ・ 借地期間は 50 年～70 年の間で事業者からの提案のあった期間とする。
- ・ 事業者は、市の事前承諾がある場合を除き、借地権の譲渡又は転貸をすることができない。
- ・ 民間提案施設に抵当権を設定する場合、並びに、地位及び権利義務を第三者に譲渡等を行う場合には、事前に市の承諾を得るものとする。
- ・ 契約終了までに、事業者が設置した民間提案施設等を撤去し、市に返還する。

② 建設期間中の土地の貸付け

- ・ 民間提案施設等を建設する期間については、別途、土地一時賃貸借契約を締結し、事業者に土地を貸し付ける。

- ・ 地代は、一般定期借地権設定契約における地代と同額とする。

③ 南校舎の土地の借受け（転借）

- ・ 地代は、市が貸し付ける地代のうち南校舎の部分の地代と同額とする。
- ・ 南校舎の活用期間は福岡市公有財産規則第 31 条における建物の貸付期間に基づき、10 年間とし、土地の借受け期間については、(5) ②の建設期間等を踏まえ、設定する。
なお、その後の継続等については、相互の協議による。

④ 公共施設の床の借受け

- ・ 借家料は、市が決定する基準（公募要綱で提示）以下で提案を求める。

(6) 応募者の構成

- ・ 応募事業者は、本事業を実施・継続できる企画力、資本力等の経営能力を備えた企業グループとする。
- ・ 応募グループの中から代表企業を定めるものとし、公募に関する手続き等を行うこと。
- ・ 応募グループの中に、福岡市に本社を置く企業（地場企業）が、設計、建設、維持管理の各業務に一社以上含まれること。

(7) 事業者の選定

- ・ 市は、提案に対する評価を行うため「旧大名小学校跡地活用事業提案評価委員会（以下、「評価委員会」という。）を設置している。
- ・ 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、次順位交渉権者を決定する。

旧大名小学校跡地活用事業提案評価委員会 委員名簿（平成 29 年 8 月 8 日設置）

委員名		肩書	専門分野
委員長	みしま のぶ 三島 伸雄	佐賀大学大学院工学系研究科 教授	都市デザイン
副委員長	はぎしま あや 萩島 理	九州大学総合理工学研究院 教授	都市環境
委員	みほら とおる 美原 融	大阪商業大学総合経営学部 教授	PPP
委員	なかにし ゆうじ 中西 裕二	中西裕二公認会計士・税理士事務所	財政・金融
委員	よしだ ひろゆき 吉田 宏幸	経済観光文化局観光コンベンション部長	行政
委員	いなだ ようこ 稲田 容子	教育委員会教育環境部長	行政
委員	おおたに ゆういちろう 大谷 雄一郎	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）

(8) 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	平成 29 年 10 月
公募要綱等質問受付	平成 29 年 11 月
公募要綱等への質問の回答	平成 29 年 11 月
参加表明関係書類の提出締切	平成 29 年 12 月
提案書の受付締切	平成 30 年 1 月
優先交渉権者の決定	平成 30 年 3 月

(9) 事業スケジュール (予定)

優先交渉権者決定後のスケジュールは、以下を想定している。

事項	予定時期
基本協定の締結	平成 30 年 4 月頃
事業契約の締結	平成 30 年 9 月頃
土地一時賃貸借契約の締結	平成 31 年 4 月頃
一般定期借地権設定契約等の締結	平成 33 年頃
民間提案施設等の供用開始	平成 33 年頃
一般定期借地権設定契約の終了	一般定期借地権設定契約の締結後、 50 年以上 70 年以下の範囲で事業者 の提案により決定する時期

2. 評価基準の主な項目（案）

評価では、提案内容に対する評価と価格評価を総合的に評価する。

（1）内容評価

1. 全体計画	
(1) 基本方針	①事業の基本方針・コンセプト
(2) 計画の実現性	①事業の実施体制 ②事業収支計画（リスクの把握及びその対応）
(3) 地域貢献	①地域経済，地域社会への貢献策
(4) 実施方針	①土地利用計画 ・新たな価値や魅力的な空間の創出（高質で付加価値の高い建物 等） ・良好な市街地空間の形成（ゆとりある歩行者空間 等） ・交通環境改善に向けた取り組み ②景観・デザイン計画 ・魅力ある街並みの創出（沿道の緑化，賑わい施設の導入 等） ・天神ビッグバンをリードするシンボリックなデザイン ③安全・安心への配慮（耐震性能の向上，災害対策への提案 等） ④環境への配慮（省エネ対策，CO2 排出抑制策 等）
2. 施設計画	
(1) 広場 【必須機能】	・校区行事や災害時の避難場所としての利用，憩いや賑わいの場としての機能 ・適切な配置や規模 ・地域，市，事業者との連携方策
(2) 公共施設 【必須機能】	①公民館・老人いこいの家の配置や利用者の動線 ②多目的空間（ギャラリーを含む）の配置や利用者の動線 ③消防分団車庫の配置や利用者の動線
(3) 民間提案施設 【誘導機能】	①オフィス：大規模なフロア面積，高度なセキュリティ等 ②ホテル：高い質と品格，ゆとりある客室等 ③創業支援・人材育成施設：スタートアップ施設との連携等 ④保育施設：本市の現状を踏まえた保育機能（受入児童数等） ⑤その他提案施設：事業の目的を実現する施設
3. 維持管理計画	・広場などの公益的空間の維持管理 ・跡地全体の日常・安全管理等への方策（スタートアップ支援事業との適切な役割分担を含む） ・民間提案施設の維持管理計画，長期修繕計画

（2）価格評価

1. 提案価格	・地代（歳入）－公共施設賃料（歳出）
----------------	--------------------