

## 旧大名小学校跡地に関する民間提案公募の提案状況等について

### ■提案の概要一覧

提案概要書 (抜粋版)	コンセプト	土地利用計画等			
		事業化の範囲	導入機能等	土地について	必要な規制緩和
A	大名 SPIRIT、福岡 IDENTITY ～ Big Bang School の創出 ～	跡地単独	○人々との交流が新しいアイデア、仕事を生み出す場等 ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	借地	○天神BBB活用、広場含めた一体敷地の容積利用
B	起業家の卵を産み出す「STEP ゼロ」の場 周辺地区の個性をつなぐ渦	跡地単独	○オフィス、商業施設、保育所、企業・観光情報施設 ○広場、既存校舎(インキュベーション施設等)、多目的空間 ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	借地	○駐車場の附置義務条例の規制緩和
C	マグネット大名 大名の磁力:多様な人々を引き寄せる吸引力。世代間のつながりと歴史の伝承。 「天神ビッグバン」を促進する新しい学び舎へ	跡地単独	○オフィス、保育施設、スポーツ公園 ○広場、既存校舎(ホステル(簡易宿泊)、起業支援等)、多目的空間 ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	借地	なし
D	『100年先も「育み」「ふれあい」から生まれる文化空間』	跡地単独	○商業施設、ホテル、民間運営劇場 ○広場、既存校舎(民間運営スクール等)、多目的空間 ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	借地	現時点では想定なし
E	福岡独自のアジアネットワークを活用しながら新たなビジネスを生む、 グローバルビジネスの戦略拠点を整備	跡地単独	○民間施設 ○広場、既存校舎(移築)、多目的空間 ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	借地	○容積率の緩和 ○高さ制限の緩和 ○駐車場・駐輪場附置義務台数の緩和
F	世界に開かれた究極のローカル:緑×混×育。 ホテルを核とした低容積で魅力的な街づくり	跡地単独	○オフィス、商業施設、ホテル、サービスレジデンス ○広場、既存校舎(ホテル、多目的空間等)、 ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	借地	○天神BBB(附置義務駐車場など)
G	旧大名小跡地から世界一住みたくなる街『FUKUOKA』をつくる ～「食」と「創」で、ひとをつなぐ、まちをつなぐ、歴史をつなぐ～	跡地単独	○オフィス、商業施設、ホテル、レジデンス ○広場、既存校舎(オフィス、商業施設等)、多目的空間 ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	購入	○容積率の緩和 ○公開空地の活用等
H	DAIMYO GREEN HUB 「交流の結節点」がまちをつなぐ	跡地単独	○商業施設、ホテル、レジデンス(分譲・賃貸) ○広場、既存校舎(商業施設等)、多目的空間 ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	購入	○容積率の緩和
I	地域コミュニティにとって安全・安心な地域活動拠点と、天神地区・大名地区の活力や賑わいを さらに高める都市機能が融合した、人とまちを育てる新たな場所・場面の創出	跡地および 隣接地	○オフィス、商業施設、ホテル、保育施設 ○広場、既存校舎(賑わい施設)、多目的空間 ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	購入	○容積率の緩和等
J	「天神・大名に新しい風を」 ～国際級ホテル・創業インキュベーション空間を中心とした緑豊かな街づくり	跡地単独	○五つ星ホテル、Sクラスオフィス、商業モール、高級レジデンス ○小中学校のための体験型学習施設(既存校舎)、クリエイティブ ラウンジ、交流広場(エリアマネジメント) ○公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など	購入	○容積率の緩和 ○高さ制限の緩和 ○広場空間の容積移転
K	大名クラブハウス You will never walk alone in Fukuoka. いろんなひとと、いろんなコトとトキ、ユメをシェアするクラブハウス	跡地単独	○運動施設、文化施設 ○広場、既存校舎(公民館・老人いこいの家、多目的空間等) ○消防分団車庫 など	借地	記載なし

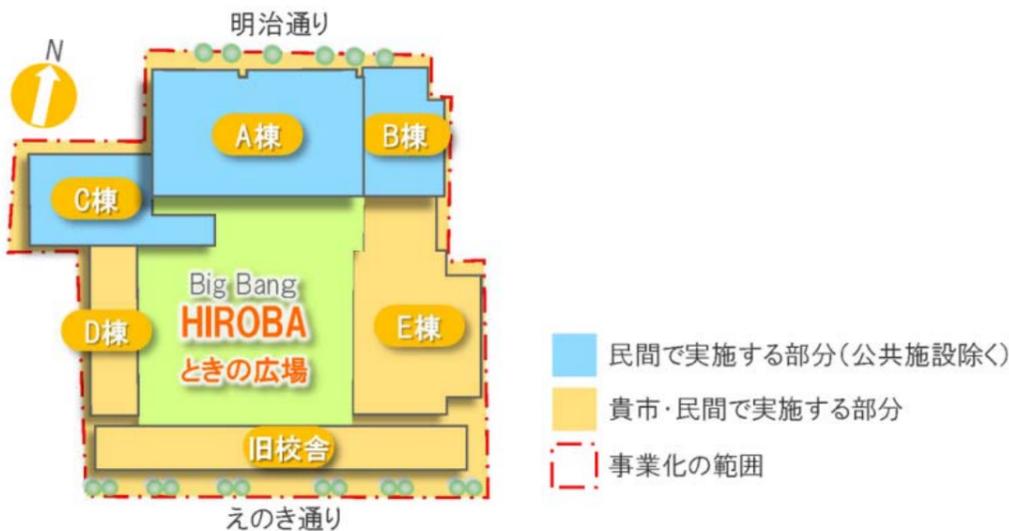
1. コンセプト

大名 SPIRIT、福岡 IDENTITY  
～ Big Bang School の創出 ～

- 「天神ビッグバン」をはぐくむ場所になる
- 国内外の誰もがわかる「アジアのリーダー都市」

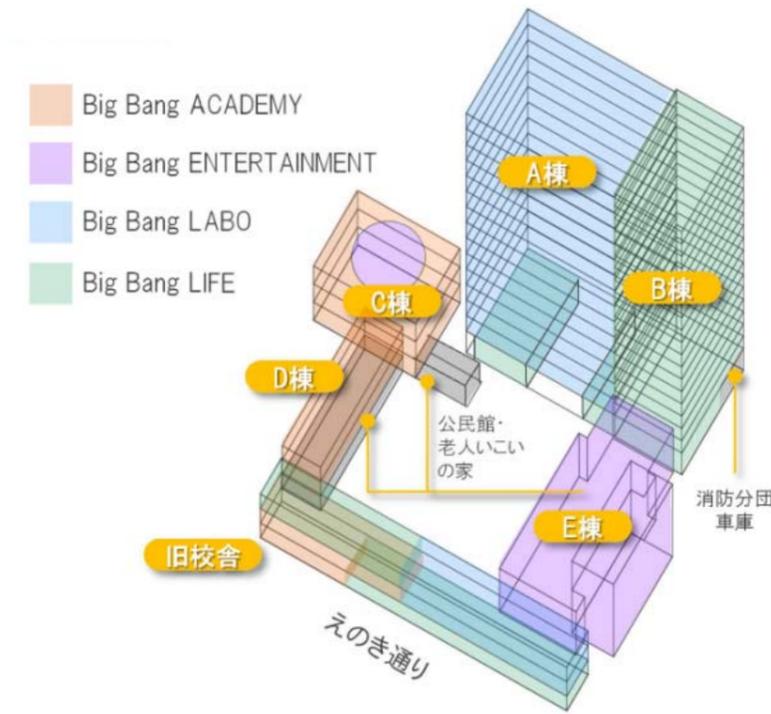
2. 土地利用計画・概要図等

- 人々との交流が新しいアイデア、仕事を生み出す場等
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など



官民の役割分担	●官民(学)連携による跡地活用。官は資産保有、地代収入、収益事業。民は官の資産活用支援、収益事業を担い、賑わいと交流創出。
公共負担の低減方策	●校舎南棟の保全・活用。 ●収益事業による維持管理コストの軽減。
必要な都市計画等による規制緩和	●天神ビッグバンボーナス活用、ときの広場を含めた一体敷地の容積利用。 ●意思決定に時間がかからない官から民への運営管理委託。
整備手法	●土地・校舎は官が継続保有。 ●民は建物の整備、借地による収益事業。
運営手法	●民が官の建物・土地の運営受託、官の収益事業の支援。

3. 将来イメージ等



(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。

## 1. コンセプト

起業家の卵を産み出す「STEP ゼロ」の場  
周辺地区の個性をつなぐ渦

## 2. 土地利用計画・概要図等

- オフィス、商業施設、保育所、企業・観光情報施設
- 広場、既存校舎(インキュベーション施設等)、多目的空間
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など



## 3. 将来イメージ等

**Zero Stage** ~始まりの始まりが生まれるステージ~  
歴史が根付く旧大名小学校跡地に、天神ビッグバンの種となり人・モノ・コトをつなぐ公共空間を提案します。

### ■未来を担う若者の活力促進

えのき通り側の既存校舎は安価な賃料で貸し出すインキュベーション施設とし、福岡で働きたい若者が自分の力を試す場とします。また、施設内の地域のイベントの運営などを施設の若者を軸に行なうことで、地域との交流を深め地域に根ざし、福岡らしさをもつ企業を生み出します。



共同工房



企業誘致を掲げる天神ビッグバンの「STEP ゼロ」であり、働くための「ゲート」としての役割

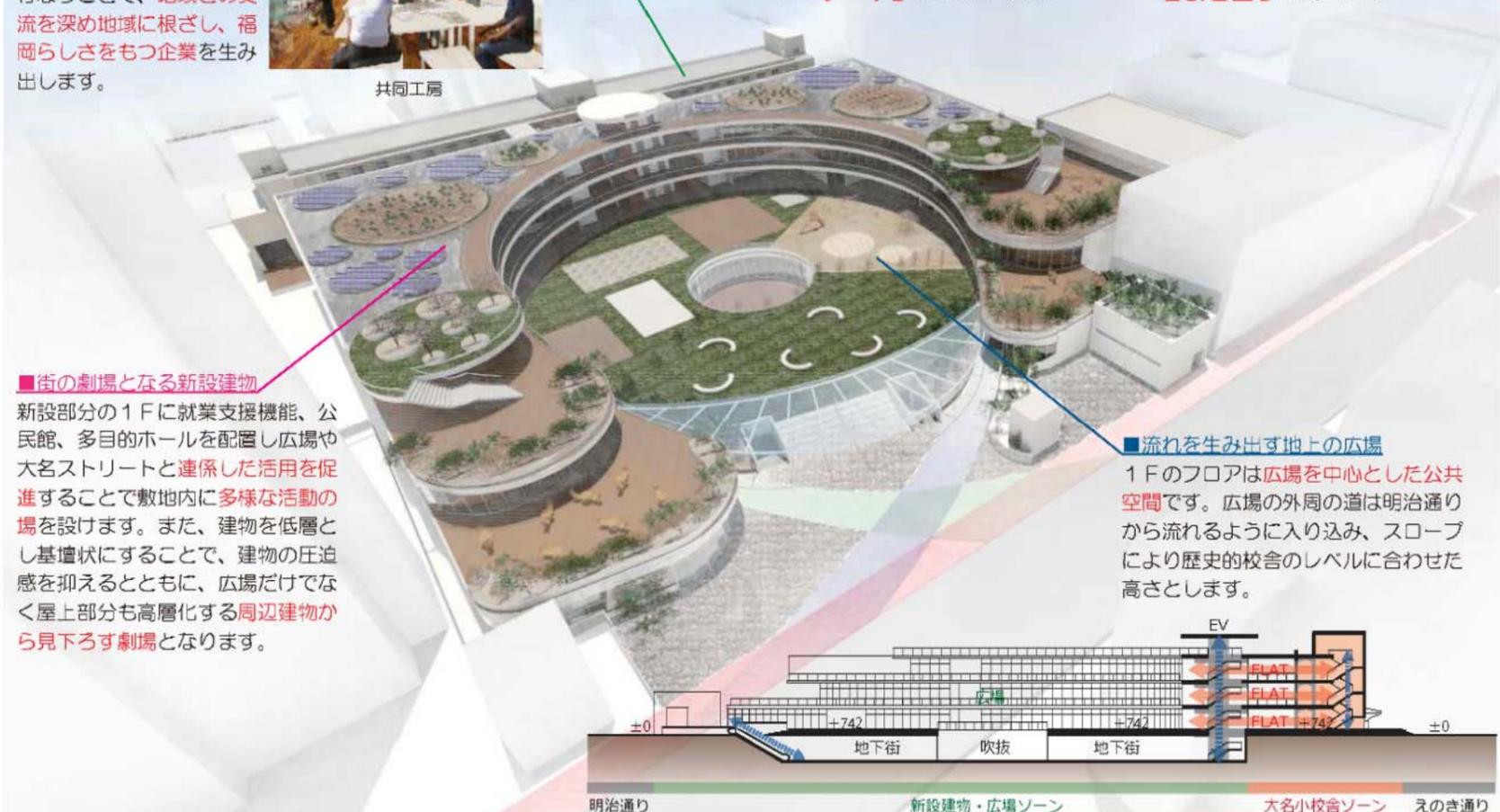
異なる雰囲気を持つ3つの地区の存在を踏まえた、各地区の個性を引き出す空間づくり

### ■街の劇場となる新設建物

新設部分の1Fに就業支援機能、公民館、多目的ホールを配置し広場や大名ストリートと連携した活用を促進することで敷地内に多様な活動の場を設けます。また、建物を低層とし基壇状にすることで、建物の圧迫感を抑えるとともに、広場だけでなく屋上部分も高層化する周辺建物から見下ろす劇場となります。

### ■流れを生み出す地上の広場

1Fのフロアは広場を中心とした公共空間です。広場の外周の道は明治通りから流れるように入り込み、スロープにより歴史的校舎のレベルに合わせた高さとなります。



官民役割分担	就業支援や公民館などを運営する行政と賑わいを創出する民間事業者、官民一体となり「働く」を感じる場をつくりだします。
公共負担の軽減方策	公共負担軽減の為、整備費は全て事業者負担とします。但し、整備手法に記す通り、土地を借地とし、事業者の初期費用軽減につなげます。
必要な都市計画等による規制緩和	生活環境悪化につながる、都心へのマイカーの過剰流入を防ぐ目的から駐車場の附置義務条例の規制緩和を求めます。
整備手法	全て事業者負担としますが、初期費用軽減の為、土地は福岡市所有の借地としますが、公共空間の創出により、双方にメリットのある整備計画とします。
運営手法	施設全体の運営は事業者としますが、一部、就業支援施設、公民館・老人いこいの家複合施設、消防分団車庫は福岡市の運営とします。

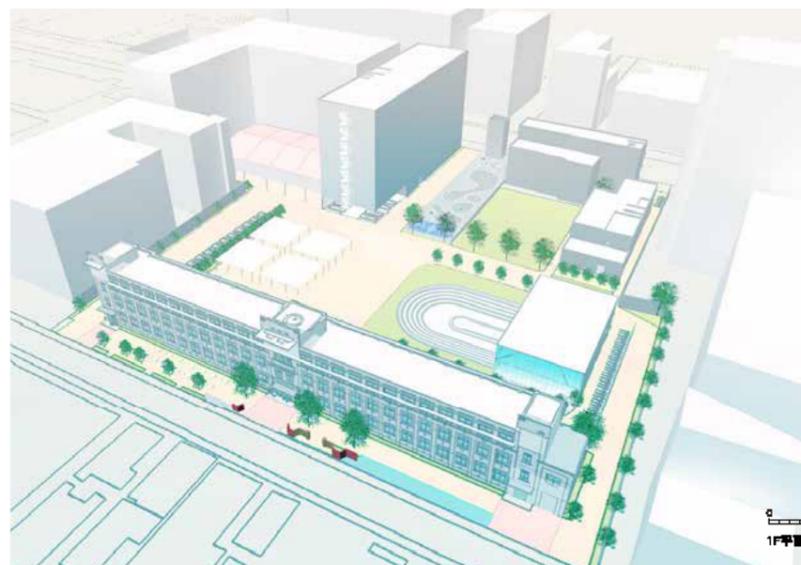
(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。

## 1. コンセプト

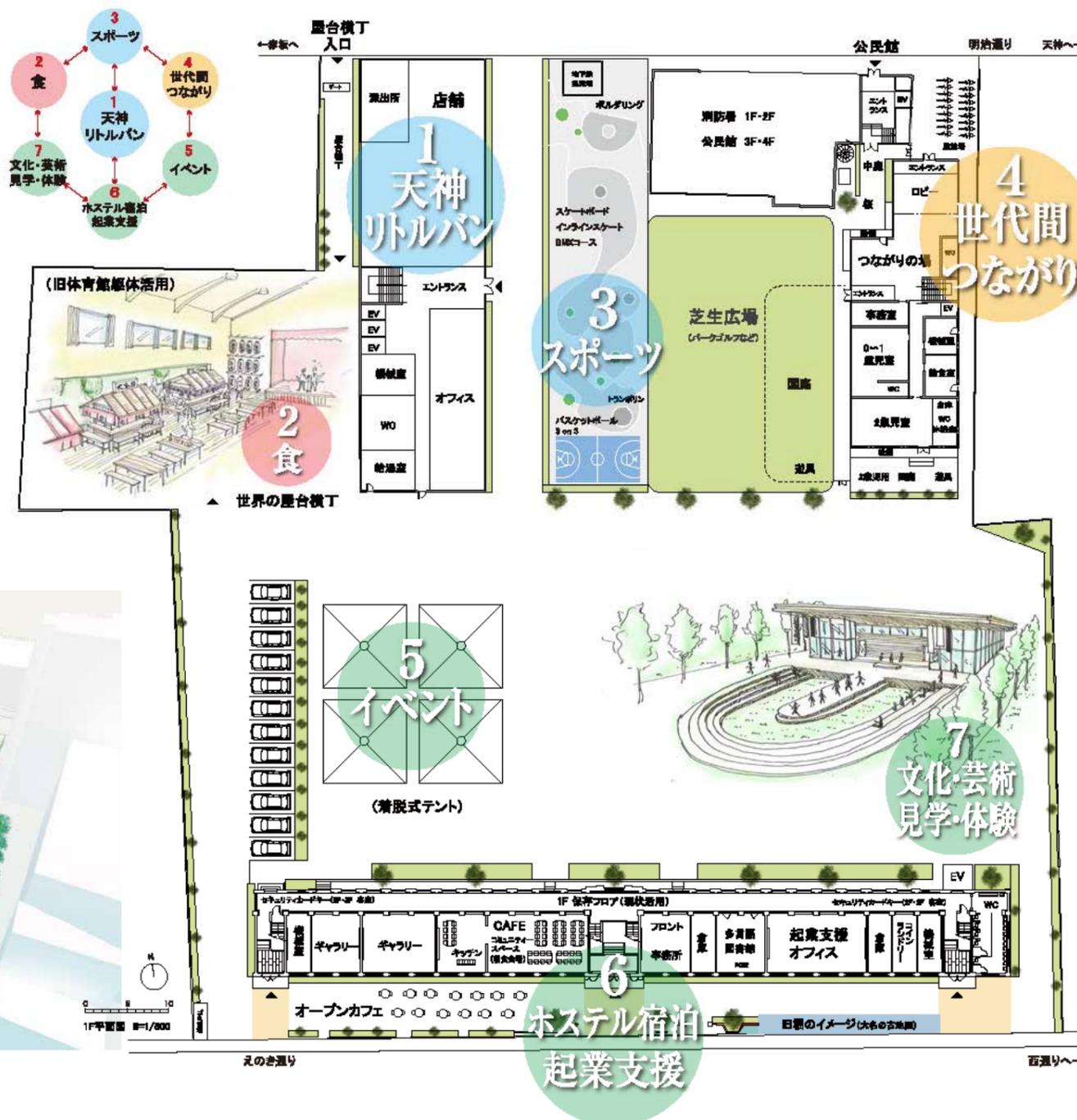
マグネット大名  
 大名の磁力:多様な人々を引き寄せる吸引力。  
 世代間のつながりと歴史の伝承。  
 「天神ビッグバン」を促進する新しい学び舎へ

## 2. 土地利用計画・概要図等

- オフィス、保育施設、スポーツ公園
- 広場、既存校舎( Hostel(簡易宿泊)、起業支援等)、多目的空間
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など



## 3. 将来イメージ等



官民の役割分担	官： 公共の場となる施設へのイニシャルコスト負担 民： ビル建設、 Hostel内装コスト負担
公共負担の軽減方策	公民館・消防署は既存のまま活用。 震災時に支援物資の集積所として活躍した体育館も、その躯体を残して活用。
必要な都市計画等による規制緩和	特になし
整備手法	収益性のあるものから着工、共用開始。 保育施設を配し、現在と同じ周辺の住環境を法的にも保全する。
運営手法	PPP方式による官民出資の運営会社を設立。

- 1 大大名ビル: 天神ビッグバンの促進役として、建て替え計画のあるオフィスビルテナントの一時転居先用ビル。一定の役割後はホテルへ改修。
- 2 大名★屋台横丁: 体育館を活用した屋台横丁
- 3 アーバンスポーツ大名: 東京五輪種目にもなった、スケートボード・クライミング等の都会的スポーツ公園
- 4 つながり大名館: 高齢者が集い、幼児・子供達とつながるコミュニケーションスペース。託児・保育で周辺地域を同じ住環境に保ちます。
- 5 校庭広場: 避難所にもなるイベント会場・広場
- 6 ホステル: 既存校舎を改修し、国内外の旅行者に低料金宿泊施設を提供。若者が集い交流し、創業・起業、ビジネス拡大のチャンス創出
- 7 マグネット大名: 日本文化や武道と出会えるステージ

## 1. コンセプト

### 『100年先も「育み」「ふれあい」から生まれる文化空間』

- 文化が生まれる空間。
- 地域住民並びに観光客も含め老若男女が集客でき、融合が活発化される魅力ある空間。
- 天神ビックバンの連鎖的に波及する呼び水となる空間。
- 都心部にありながら住みやすい環境に調和する空間。
- ビジネスエリアであり、ビジネスワーカーが安心して働ける環境、健やかな子供が育つ空間。
- 防災性が高く災害時に被災者を守る空間。

## 2. 土地利用計画・概要図等

- 商業施設、ホテル、民間運営劇場
- 広場、既存校舎(民間運営スクール等)、多目的空間
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など

官民の役割分担	官：民間事業者・公共の双方で資金調達民間建設後、所有権を移転。 民：設計・建設。所有権を公共に移転後、指定管理者として運営・管理。
公共負担の軽減方策	PFI事業メリットである、コスト削減（建設・LCC等）・民間ノウハウによる施設活性化等。
必要な都市計画等による規制緩和	現時点では想定しておりません。
整備手法	PFI事業（BTO方式） サービス購入型若しくはDBO方式。
運営手法	指定管理者による建設、運営・維持管理を委託。

## 3. 将来イメージ等



(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。

## 1. コンセプト

福岡独自のアジアネットワークを活用しながら新たなビジネスを生む、グローバルビジネスの戦略拠点を整備

- 福岡は「グローバル創業・雇用創出特区」として、国内外からチャレンジしたい人と企業が集い、新しい価値を生み続ける都市を目指しています。
- 本計画地は、福岡市の一等地である天神地区と大名地区の両方に接する場所に立地しており、アジアや日本から集まる人々を受け入れる「玄関口」に相応しい場所です。
- 天神ビッグバン、特に天神地区西エリアにおける先行案件として、天神ビッグバンの機運を醸成する施設計画とします。
- 天神地区の西のゲートとして、ランドマーク性の高い建築物を計画し、福岡の新たな景色を創出します。

## 2. 土地利用計画・概要図等

- 民間施設
- 広場、既存校舎(移築)、多目的空間
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など

官民の役割分担	[土地] 所有：福岡市 借地：開発事業者 [建物] 所有：開発事業者
公共負担の軽減方策	開発事業者による施設の一体整備を行うため、公共による新規建築物の開発に係るイニシャルコスト負担は不要
必要な都市計画等による規制緩和	都心部機能更新型総合設計による容積率の緩和、建物高さに関する制限の緩和、隣地斜線制限の緩和、駐車場・駐輪場付置義務台数の緩和等
整備手法	開発事業者による一体整備
運営手法	開発事業者による一体運営



(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。

1. コンセプト

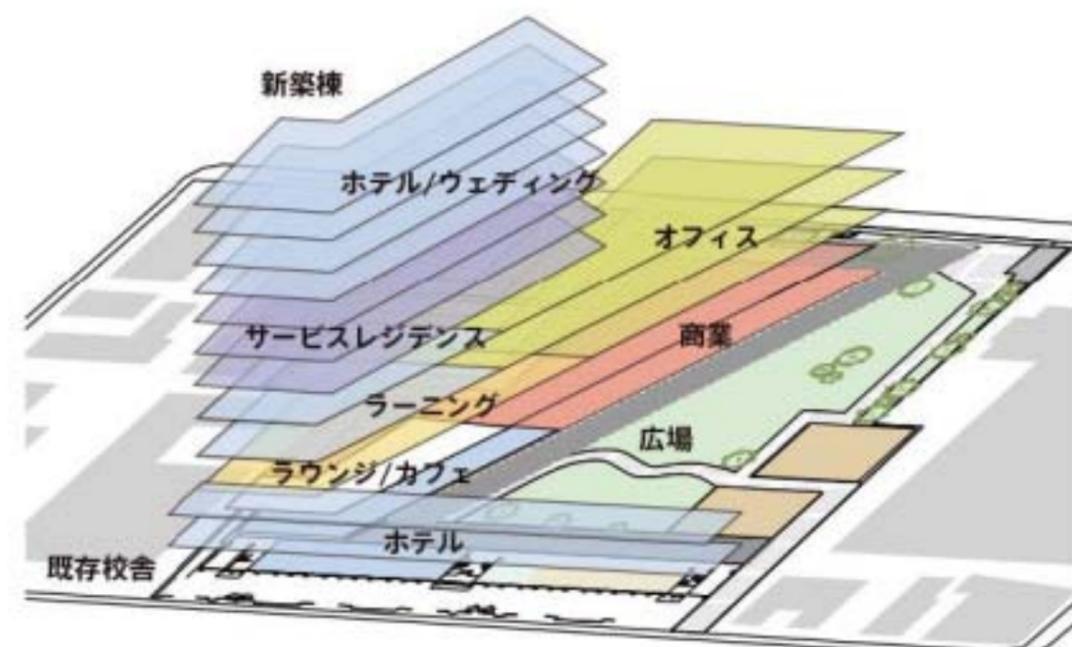
世界に開かれた究極のローカル: 緑×混×育。  
ホテルを核とした低容積で魅力的な街づくり

3. 将来イメージ等



2. 土地利用計画・概要図等

- オフィス、商業施設、ホテル、サービスレジデンス
- 広場、既存校舎(ホテル、多目的空間等)、
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など



官民の役割分担	官：借地料設定、天神 BBB 認定、規制等運用、公共施設の入居、地下鉄コンコース延伸、地域連携支援／民：定期借地、施設の整備・運営・管理
公共負担の軽減方策	様々な開発利益の地域還元（税、産業振興、コミュニティ活性化等）、公共施設の賃借による入居
必要な都市計画等による規制緩和	天神 BB（付置義務駐車場など）、既存不適格、空地算定、
整備手法	PPP（定期借地・賃借入居方式）、既存校舎コンバージョン+新築、都市再生特別地区（用途の柔軟性など）、地域ファンド
運営手法	地域ファンド、各施設運営者によるプロジェクト運営協議会、地域協議

(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。

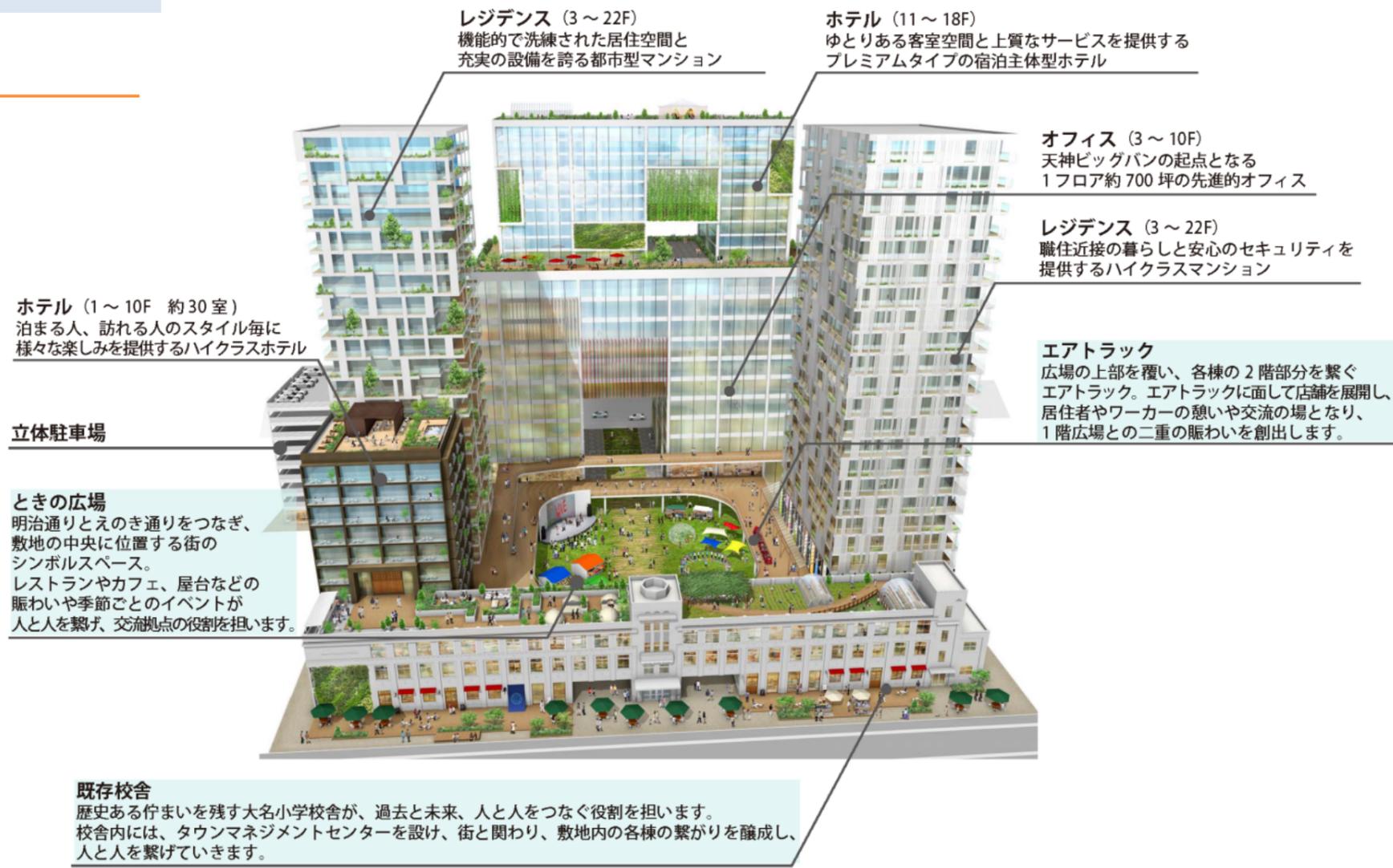
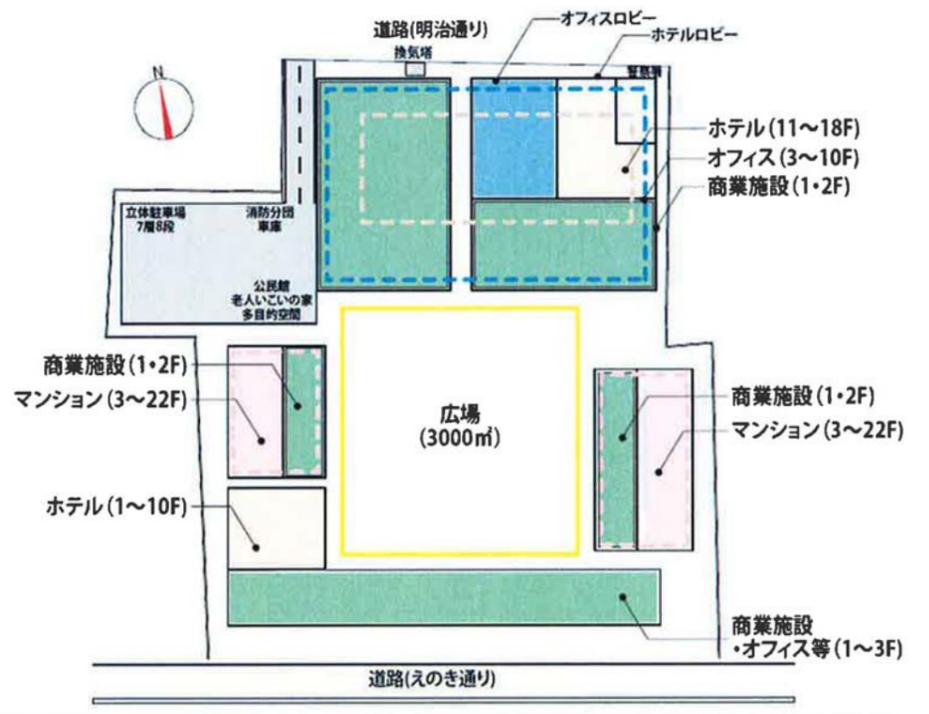
1. コンセプト

3. 将来イメージ等

旧大名小跡地から世界一住みたくなる街『FUKUOKA』をつくる  
 ～「食」と「創」で、ひとをつなぐ、まちをつなぐ、歴史をつなぐ～

2. 土地利用計画・概要図等

- オフィス、商業施設、ホテル、レジデンス
- 広場、既存校舎(オフィス、商業施設等)、多目的空間
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など



官民の役割分担	当グループによる企画・開発・運営、市による公共施設の運営で役割を分担します。
公共負担の軽減方策	広場、既存校舎などの整備コスト及び維持管理費の軽減を行います。
必要な都市計画等による規制緩和	都心機能更新型容積率特例制度及び天神ビッグバンボーナス等の容積率の緩和、公開空地の活用等の規制緩和を希望します。
整備手法	当グループが敷地全体を企画・開発します。
運営手法	当グループが敷地全体を管理・運営します。(一部、運営については市が管理・運営。)

(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。

1. コンセプト

DAIMYO GREEN HUB  
「交流の結節点」がまちをつなぐ

➤ 地域の結節点として”未来を創発する街”

2. 土地利用計画・概要図等

- 商業施設、ホテル、レジデンス(分譲・賃貸)
- 広場、既存校舎(商業施設等)、多目的空間
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など



3. 将来イメージ等



官民の役割分担	民間事業者にて対象敷地全体を取得。解体・新築を行い、公共施設は賃貸とする。
公共負担の軽減方策	建築に関するイニシャルコスト無し。負担は毎月の支払賃料のみとする。
必要な都市計画等による規制緩和	連担建築物設計制度+市街地住宅総合設計制度による容積緩和
整備手法	民間事業者によって全体敷地を取得後、各建物を新築。市へ公共施設を賃貸し、その他の施設は民間事業者が、分譲・賃貸を行う。
運営手法	区分所有者および所有者による全体管理組合と、賃借人を含めた運営協議会により「時の広場」ほか敷地全体の運営を行う。

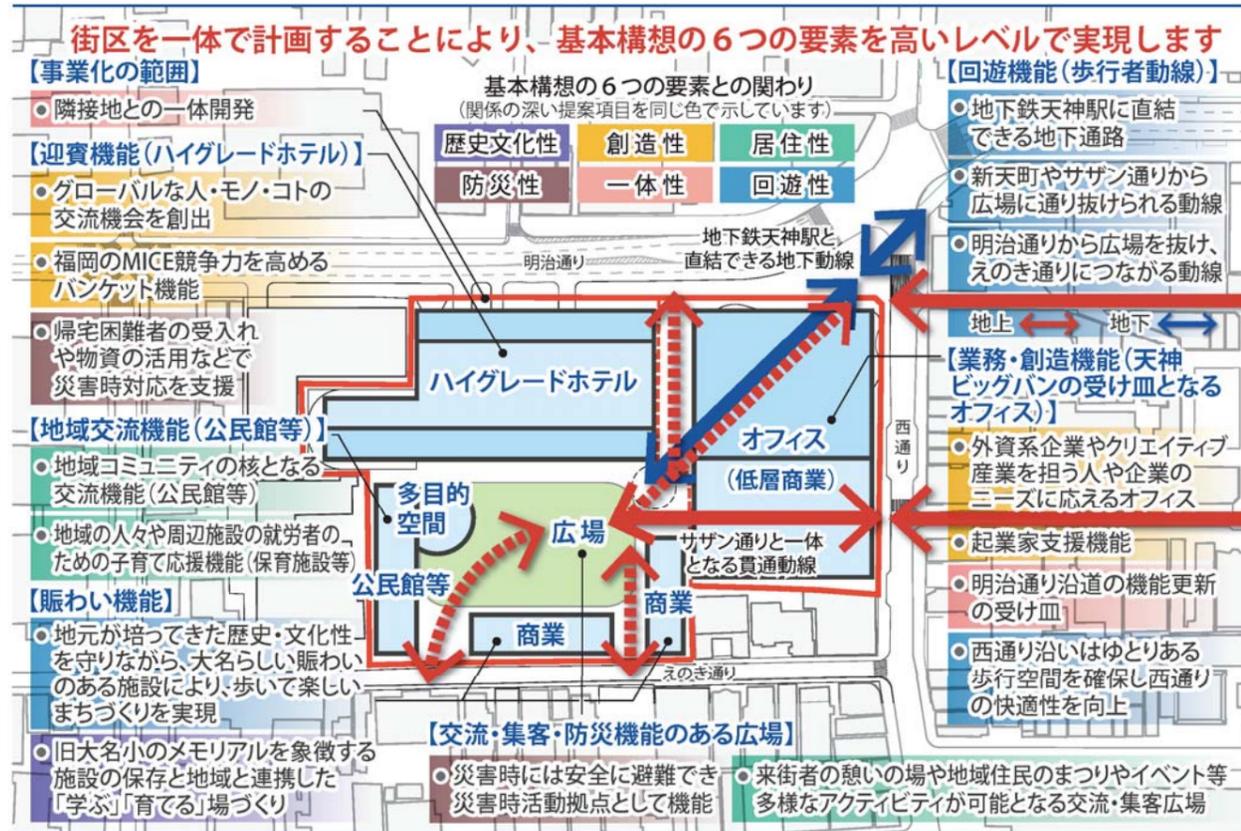
(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。

## 1. コンセプト

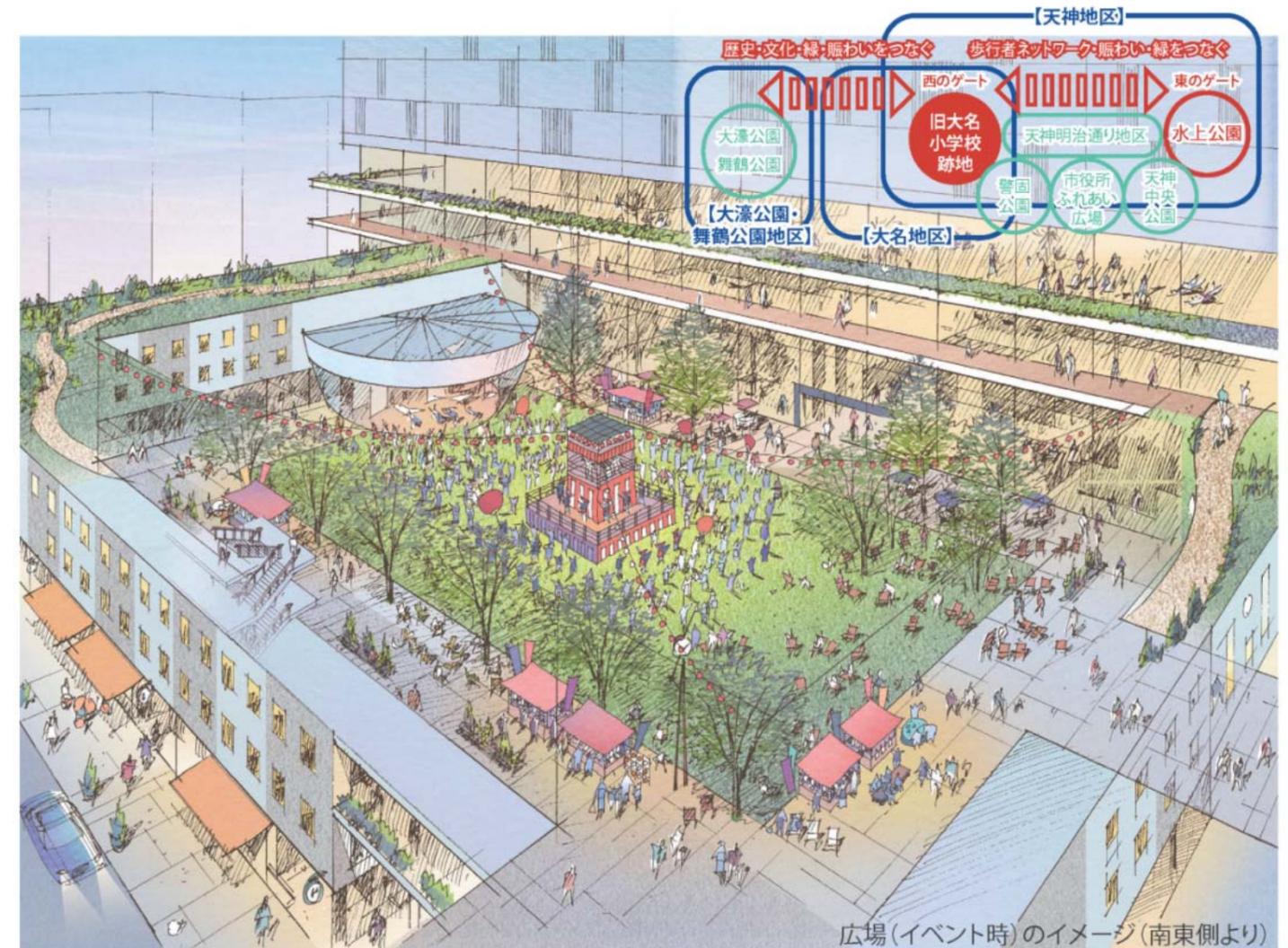
地域コミュニティにとって安全・安心な地域活動拠点と、天神地区・大名地区の活力や賑わいをさらに高める都市機能が融合した、人とまちを育てる新たな場所・場面の創出

## 2. 土地利用計画・概要図等

- オフィス、商業施設、ホテル、保育施設
- 広場、既存校舎(賑わい施設)、多目的空間
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など



## 3. 将来イメージ等



官民の役割分担	コンセプトにある“人とまちを育てる新たな場所・場面の創出”の実現を民が担い、地域との連携強化や協調活動などの支援・場づくりを官の役割としてお願いしたい。
公共負担の軽減方策	旧大名学校跡地の開発で生み出された様々な価値を地域に還元し、持続可能なまちづくりを目指します。
必要な都市計画等による規制緩和	大名小跡地の開発が地域にとってより魅力的なものとなるよう、規制緩和を求めます。(容積率の緩和等)
整備手法	事業化の範囲や校舎の残し方、公共施設の在り方など最大限地域に貢献できるよう計画していくとともに、隣接地との連携や共同開発の可能性等、福岡市の発展に大きく寄与できる整備を行います。
運営手法	地域コミュニティを中心に官民連携を取りながら、地域・来街者にとって、安全安心なサービスの提供を行い、まちの維持管理、資産価値向上を図ります。

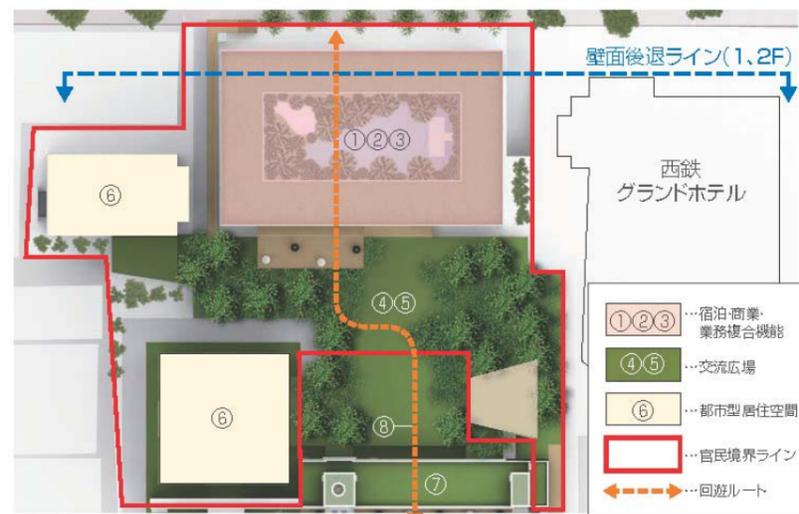
(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。

## 1. コンセプト

「天神・大名に新しい風を」  
～国際級ホテル・創業インキュベーション空間を  
中心とした緑豊かな街づくり

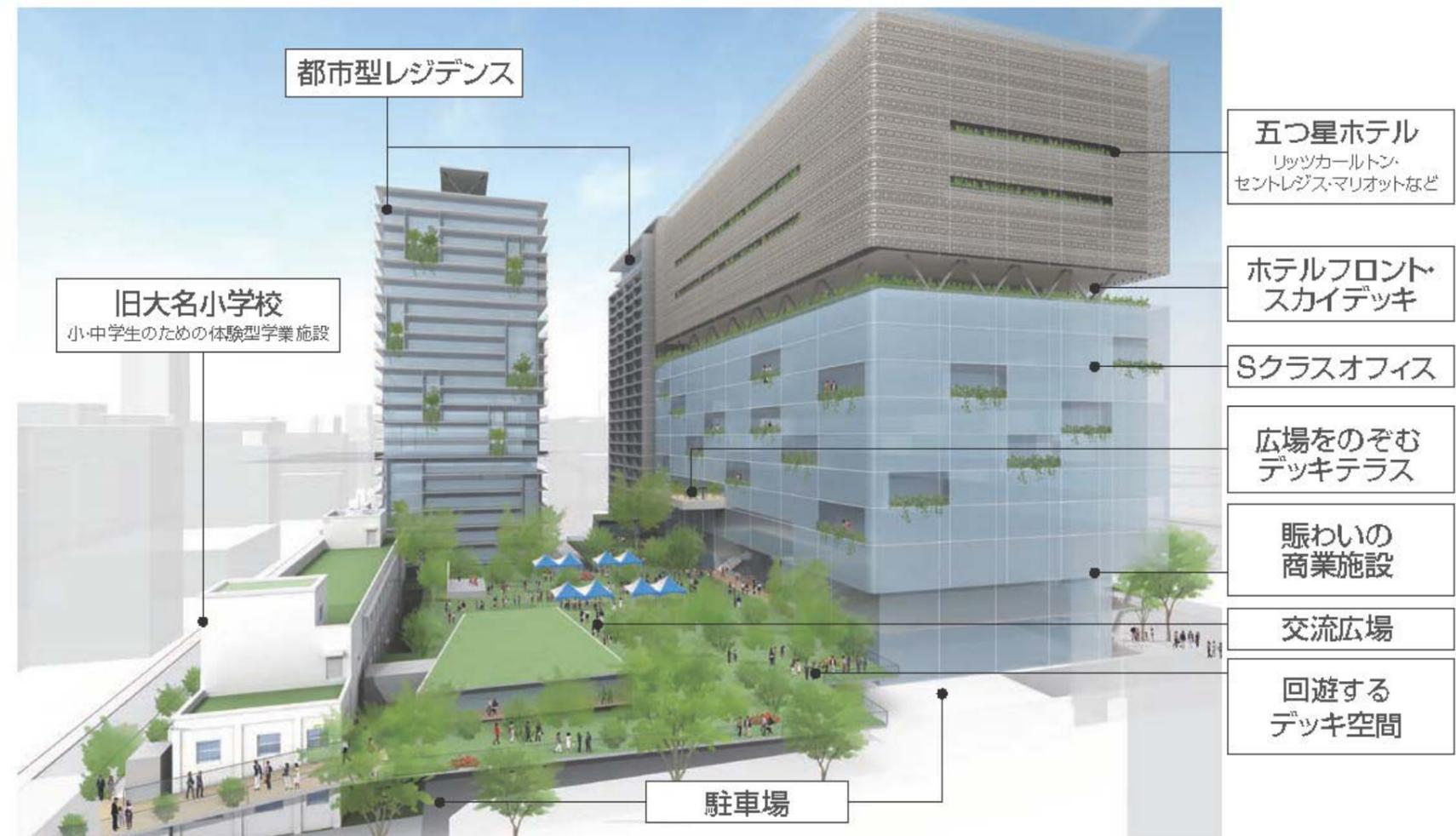
## 2. 土地利用計画・概要図等

- 五つ星ホテル、Sクラスオフィス、商業モール、高級レジデンス
- 小中学校のための体験型学習施設(既存校舎)、  
クリエイティブラウンジ、交流広場(エリアマネジメント)
- 公民館・老人いこいの家、消防分団車庫 など



官民の役割分担	事業者として自らが実施の意向がある敷地の範囲の①建設②土地建物の所有③運営④維持管理については民間で行い、公共施設の前記事項については公共でお願いする考えです。但し、公共施設であっても民間が建設し公共へ賃貸する場合はこの限りではありません。
公共負担の軽減方策	公共施設の内民間が代行して整備する施設については、総じて施設建設の複合化を図り、基礎工事費、基幹設備工事費など共用できる部分の負担をシェアし、トータルな建設コスト削減を進める事を提案します。
必要な都市計画等による規制緩和	「国家戦略特区制度」の導入や再開発誘導地区計画等で、必要に応じ、容積緩和や建築物の高さ制限の緩和、宿泊施設の容積規制緩和、或いは広場空間の容積移転等の検討を行う事を提案します。
整備手法・運営手法	事業者として自らが実施の意向がある敷地については、用地購入の上自主建設・自主運営。公共施設の一部については協議の上建設代行・賃貸。公共と共同で建設し共同・協調運営が必要な施設については、PPP手法による運営を検討します。

## 3. 将来イメージ等



導入機能等	建設	維持・管理	運営	所有(土地)	所有(建物)
Sクラスオフィス	民	民	民	民	民
五つ星ホテル	民	民	民	民	民
商業施設	民	民	民	民	民
都市型レジデンス	民	民	民	民	民
学校施設の活用	官	官	民	官	官
公民館・老人いこいの家・多目的ホール	民	民	官	民	民
交流広場	民	官	官・民	官・民	官・民
消防車庫	民	官	官	官	官
駐車場	民	民	民	民	民

(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。

## 1. コンセプト

### 大名クラブハウス

You will never walk alone in Fukuoka.

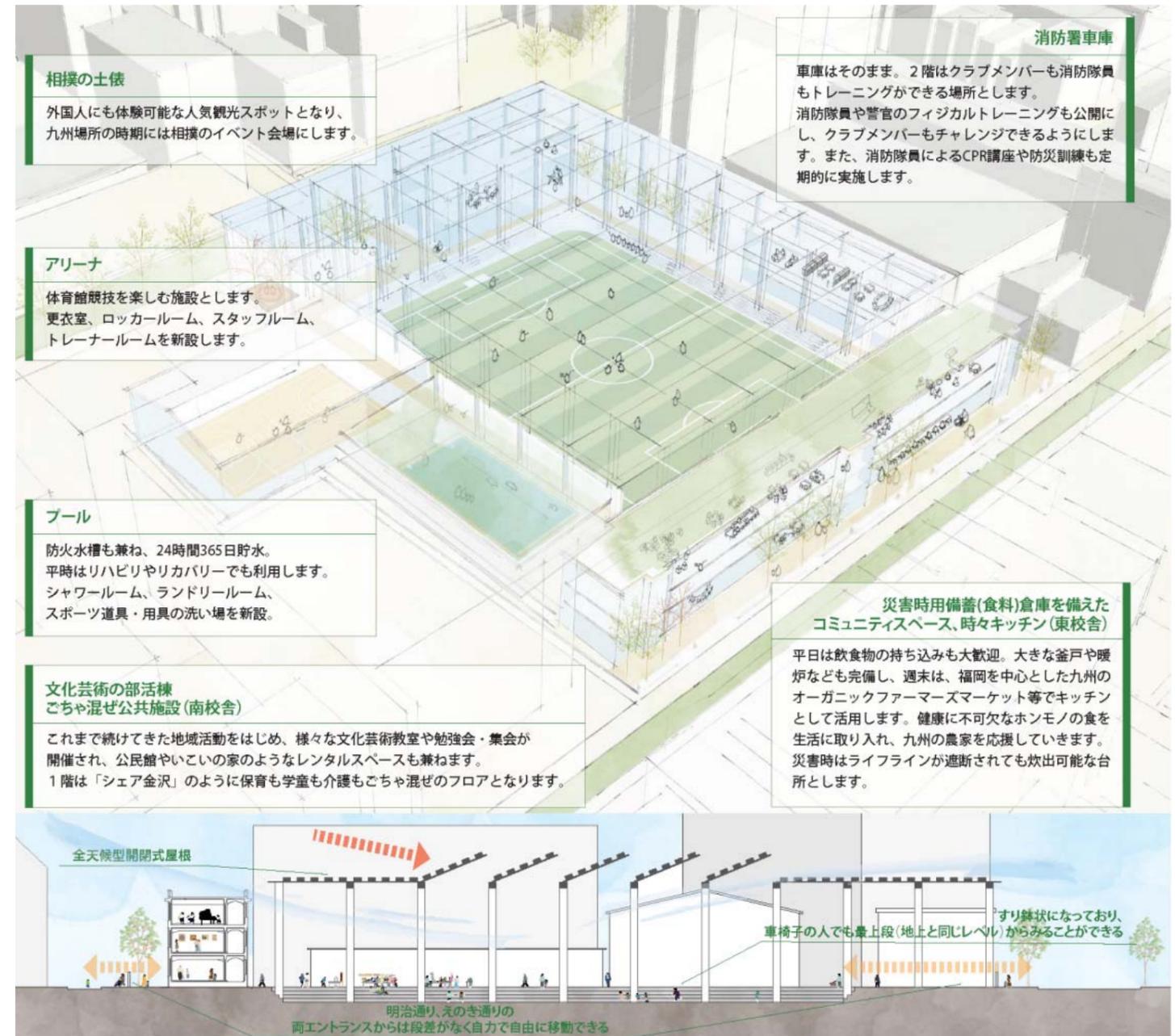
いろんな人と、いろんなコトとキ、ユメをシェアする  
クラブハウス

## 2. 土地利用計画・概要図等

- 運動施設、文化施設
- 広場、既存校舎(公民館・老人いこいの家、多目的空間等)
- 消防分団車庫 など



## 3. 将来イメージ等



官民の役割分担	設計、建設・改修、維持管理、運営などの一切を民間委託
公共負担の軽減方策	整備運営の一切を民間委託
必要な都市計画等による規制緩和	
整備手法	民設民営
運営手法	利用者や市民のアイデアやマンパワーを導入、指定管理者への一部委託

(注意) ■本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。