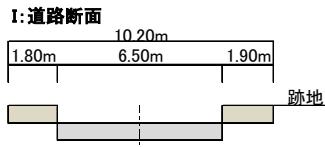


3. 跡地及び周辺の状況

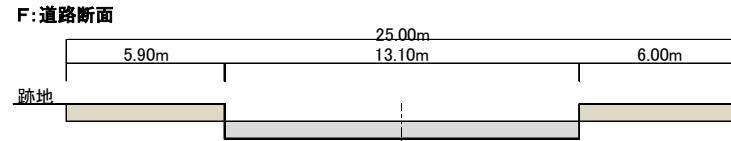
(1) 周辺の施設と町並み

- 昭和通りと那の津通り沿いは、高層の建物が立ち並んでいる。
- 跡地周辺には、商店街があり、大規模な公園など特色のある施設もある。

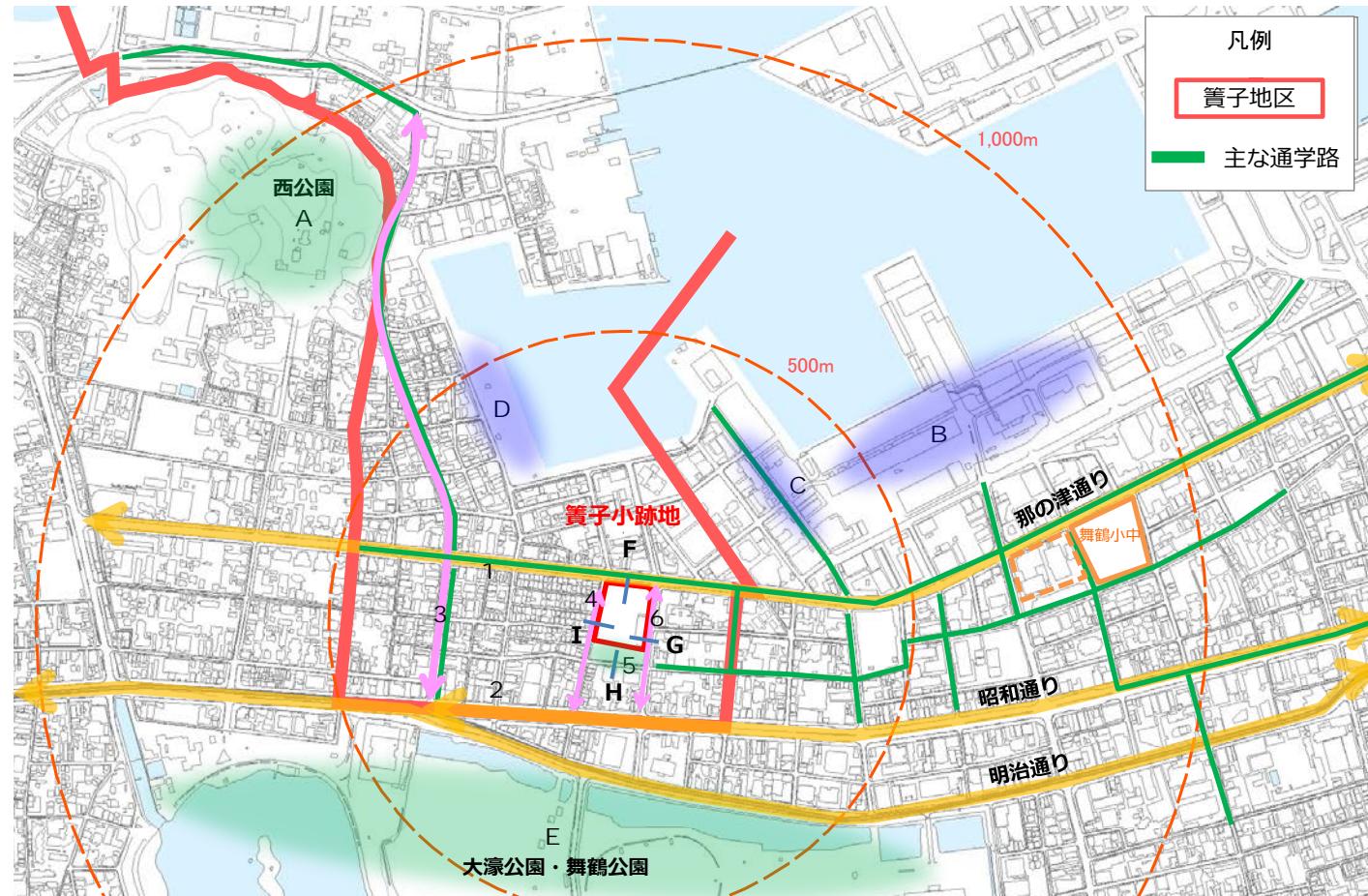
4 : 跡地西側の道路 (大手門商店街)



1 : 那の津通り (跡地北側の道路)



6 : 跡地東側の道路



3 : 市道荒戸荒津線 (みなと銀座商店街)



2 : 昭和通り



5 : 箕子公園 (跡地南側)



跡地周辺の特色施設等

A : さくらの名所、西公園



B : 市民感謝デーで賑わう鮮魚市場



C : 福岡の夜の名物、屋台



D : 潮の香り広がる、かもめ広場

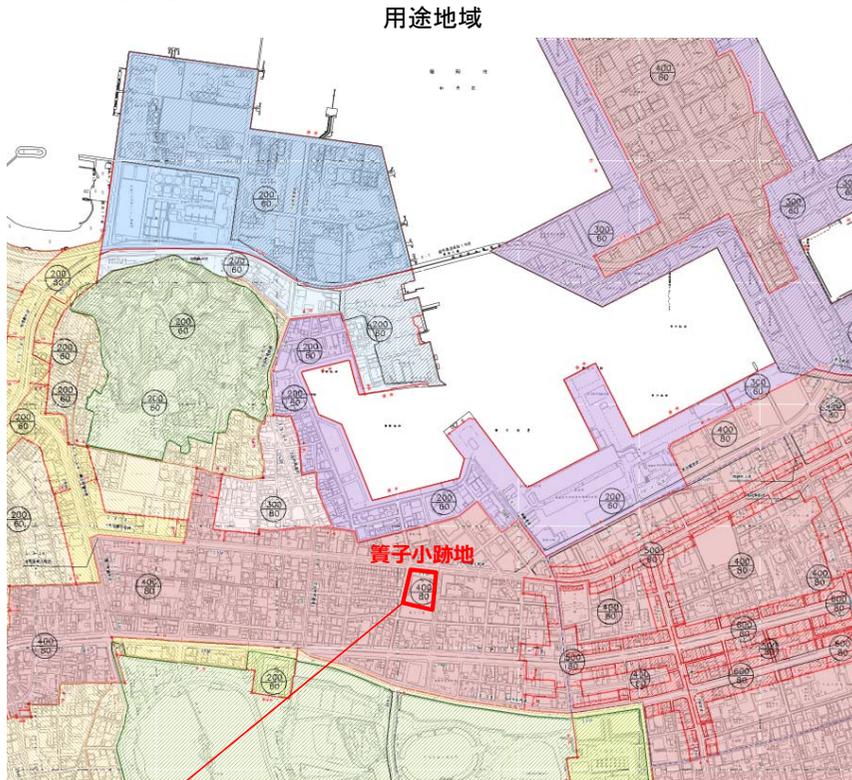


E : 市民の憩いの場、大濠公園・舞鶴公園



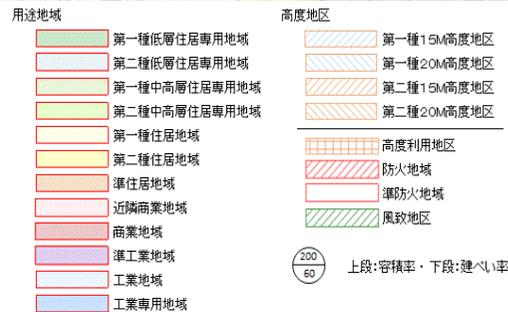
(2) 用途地域

- 簀子小跡地は、商業地域（容積率400%、建ぺい率80%）となっている。
- 跡地周辺も、主に商業地域となっており、都心部に向かって容積率が高くなっている。



商業地域

- 主として商業その他の業務の利便を増進する地域
- 他の用途に比べて容積率が高い
- 大規模な工場等以外、建築可能



福岡市都市計画閲覧システム

(3) 生活利便施設

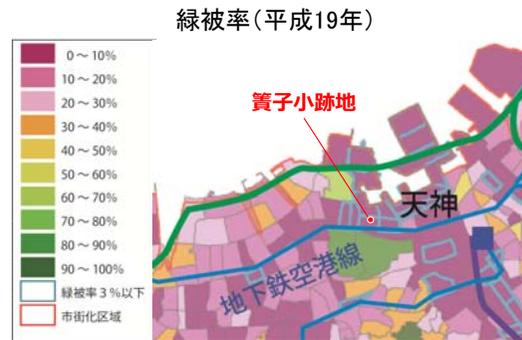
- 跡地周辺に、スーパー、コンビニ、診療所、郵便局、銀行の生活利便施設が立地している。
- ただし、駐車場を備えた生活利便施設は少ない。
- 保育所や、特別養護老人ホームなどの高齢者支援機能は、跡地の隣接街区に立地している。
- 跡地に隣接して「大手門商店街」が、大濠公園駅から北に向かって「みなと銀座商店街」がある。



国土数値情報/国土交通省、福岡市HP、iタウンページ/NTTタウンページ(株) (H28.12現在)

(4) 公園・緑被率

- 隣接の簀子公園をはじめ、跡地周辺には、街区公園が整備されている。
- また、大濠公園・舞鶴公園と西公園があり緑豊かであるが、跡地周辺の緑被率は、3%以下と低い。



福岡市緑の基本計画



国土数値情報/国土交通省

(5) 防災

- 簀子小跡地は、地区避難場所と収容避難所に指定されている。また、隣設して簀子公園 (約3,000㎡) がある。
- 地区内では、簀子公民館が一時避難所に指定されている。
- 周辺では、舞鶴公園が広域避難場所と地区避難場所に指定されている。
- 新設された舞鶴小中学校には、体育館 (小中各バスケットコート2面) と柔剣道場が整備され、地区避難場所と収容避難所に指定されている。

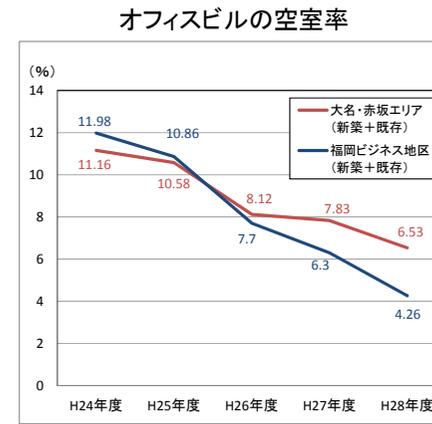


校区内避難所等		
4	旧 簀子 小学校	収容
4	簀子 公民館	一時
3	荒 戸 出張所	消防
	荒戸1-7-13	781-0662

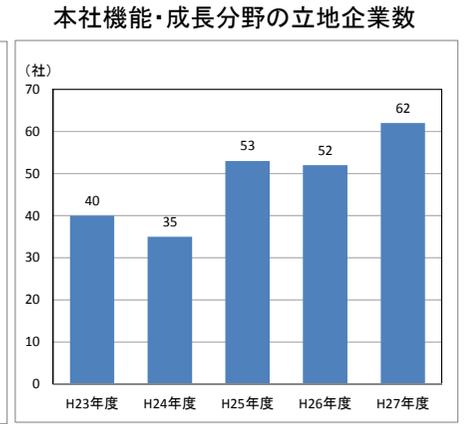
凡例		
1	収容避難所:100人以上収容できる施設	収容
1	一時避難所:50人以上収容できる施設	一時
1	地区避難場所:学校グラウンド・公園等	地区
1	市主要行政機関	行政
1	警察・交番・駐在所	交番
1	消防署(出張所)	消防
1	救急告示又は官立等主要病院	病院

(6) ビジネス

- 大名・赤坂エリアのオフィスビルの空室率は、減少を続けている。
- 本社機能・成長分野の立地企業数は、近年、増加を続けている。



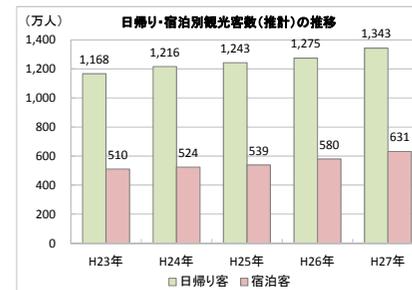
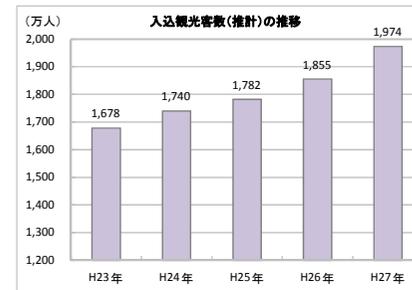
三鬼商事株



福岡市

(7) 観光

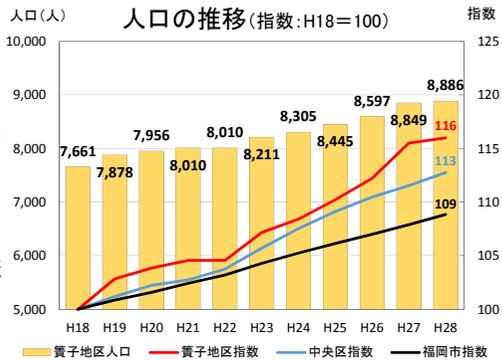
- 福岡市の入込観光客数は、日帰り・宿泊ともに増加を続けている。
- 跡地周辺にも、主要観光施設がある。



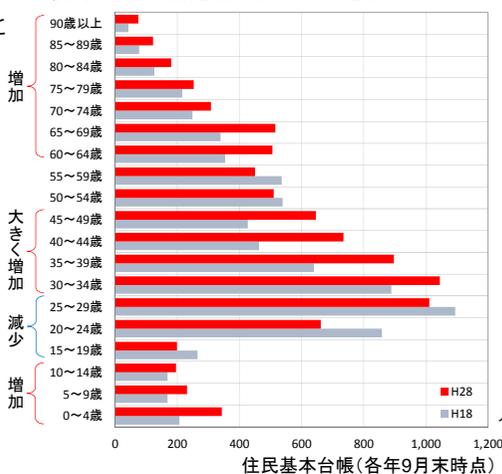
福岡市観光統計、市議会資料

(8) 人口動向

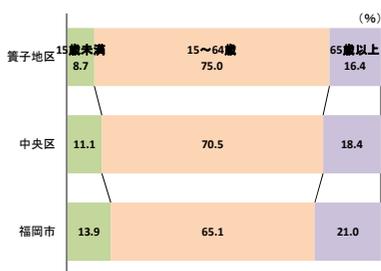
- 簀子地区は、直近10年間で約1,200人増加しており、全市と中央区をとともに上回る増加傾向を示している。
- 30～49歳の階層で大きく増加するとともに、0～14歳の階層も増加しており、地区の人口構造が「若者層」主体から「ファミリー層」主体へと変わってきている。
- 60歳以上と0～14歳の階層も増加しているが、高齢化率と0～14歳の割合については、全市と中央区の平均をとともに下回っている。



簀子地区5歳階級別人口の比較(H18-H28)



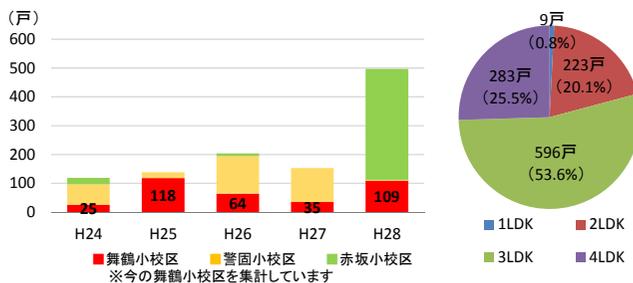
年代別人口割合(H28)



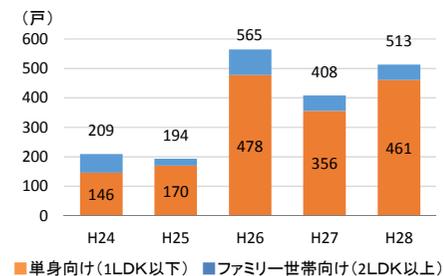
(10) マンションの供給状況

- 舞鶴小校区は、毎年分譲マンションが供給されており、ほとんどが2LDK以上のファミリー向けとなっている。
- 賃貸マンションは、跡地の1km圏に、過去5ヶ年で約1,900戸供給されており、住戸タイプは、ほとんどが1LDK以下の単身向けとなっている。

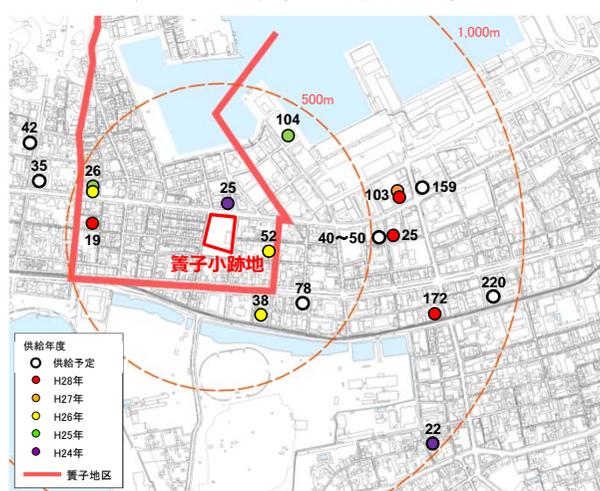
中央区の都心部・周辺校区における分譲マンションの供給状況



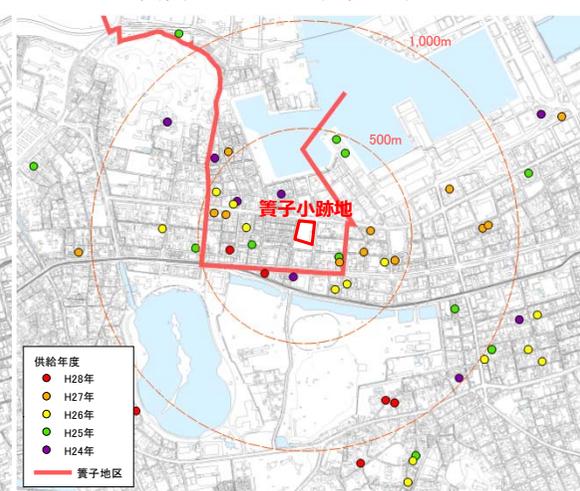
跡地半径1km圏内における賃貸マンション供給状況



分譲マンション供給状況と今後の見通し



賃貸マンションの供給分布状況



マンションマンスリーレポート
 〓九州産業研究所より作成(平成28年11月末時点)

〓九州産業研究所調べ(平成28年11月末時点)

(9) 転入の状況

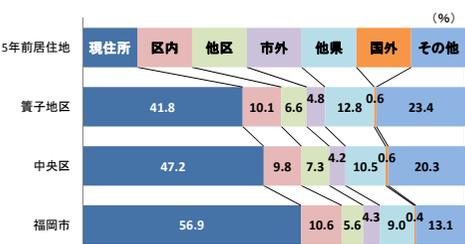
- 簀子地区は、転入者の人口比割合が、中央区、福岡市より高い。
- また、平成22年時点で簀子地区に居住していた人のうち、5年前も簀子地区に居住していた人の割合は約42%で、約6割が転入者であり、中央区、福岡市より割合が高い。

転入者数合計と割合(平成26年度)

	転入者計		転入者内訳(%)		
	(人)	人口比	区内	他区	市外
簀子地区	1,584	16.0%	26.6	23.7	49.6
うち市外	786	4.1%			
中央区	25,520	14.1%	28.2	24.4	47.5
うち市外	12,112	6.7%			
福岡市	167,154	11.2%	35.4	21.2	43.4
うち市外	72,478	4.8%			

住民基本台帳

5年前居住地割合(平成22年時点の5年前)



国勢調査

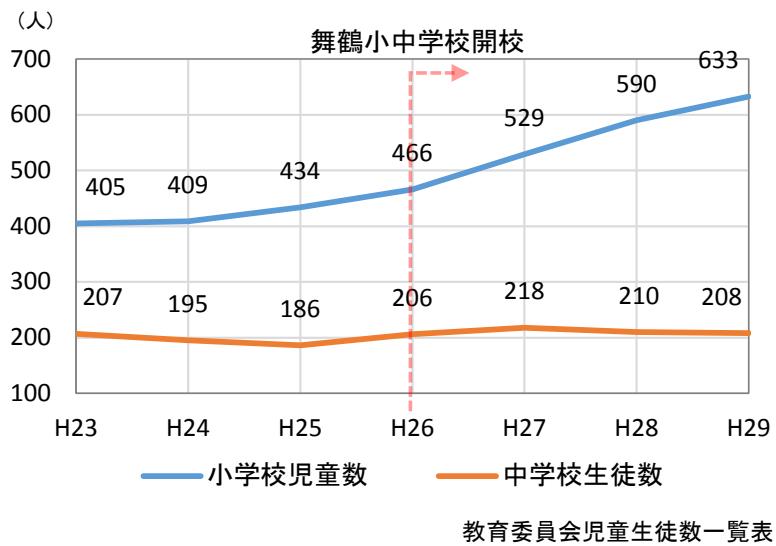
(11) 児童数の動向

- 舞鶴小学校の学級数は22学級（平成29年5月現在）であり、適正な学校規模（12～24学級）の範囲内にある。

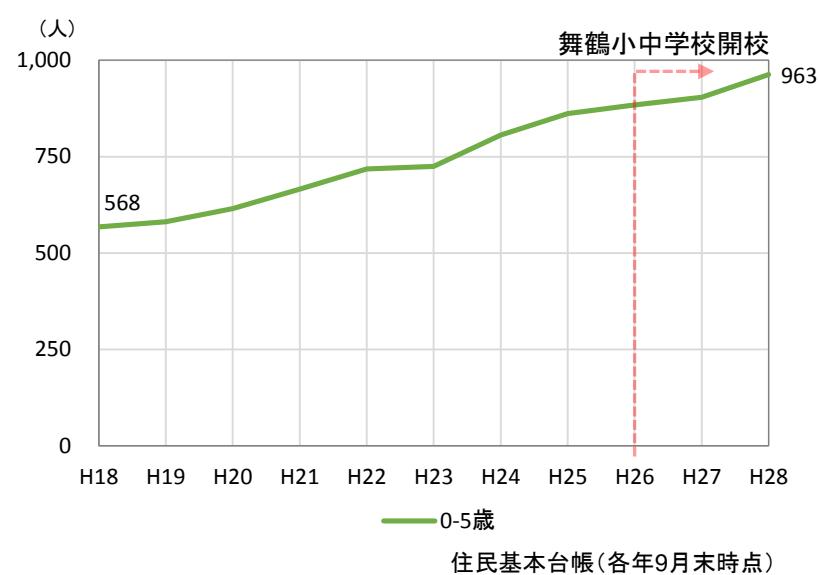
参考：「福岡市小・中学校の学校規模適正化に関する実施方針」（平成21年3月策定）

- 舞鶴小学校の児童数及び校区内の幼児数は近年増加傾向であり、校区内の住宅開発により今後も増加することが見込まれる。

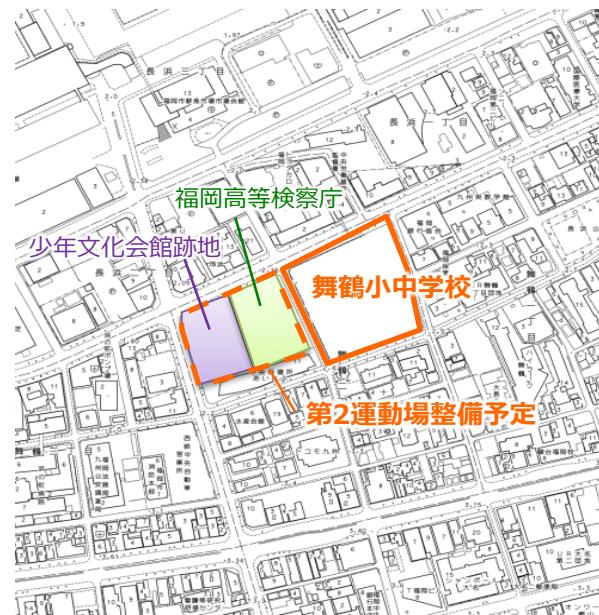
舞鶴小中学校の児童生徒数の推移



舞鶴小中学校区の幼児数の推移



参考：舞鶴小中学校の状況



舞鶴小中学校全景



舞鶴小学校の体育館：西側
(バスケットコート2面)



舞鶴中学校の体育館：東側
(バスケットコート2面)



舞鶴中学校の柔剣道場



(1) 民間施設の中で地域開放施設や避難場所を確保した事例

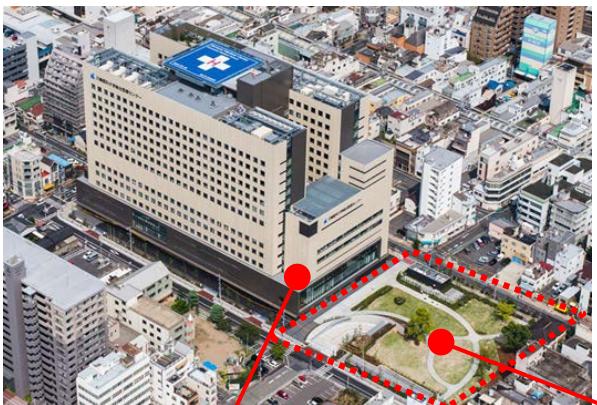
<概要>

- 地域コミュニティの場や災害時の避難場所を整備することを条件として、小学校跡地を活用した事例

<特徴>

- 民間事業者が、地域コミュニティの場としてのホールや災害時の避難場所としてのホール、広場を整備・維持管理
- ホール、広場の施設利用については、市と民間事業者で協定書を締結

施設全景



病院(施設内に多目的ホール等)

多目的ホール



広場(避難場所)

出典：岡山市HP（岡山中央南（旧深砥）小学校跡地），川崎医科大学総合医療センターHP

(3) 都心部の貴重な空間を有効活用している事例

<概要>

- 行政が都心部に保有している貴重な空間について、行政が利用しない期間は民間事業者において活用することで、空間をシェアするとともに、まちの賑わいの創出を行っている事例

<特徴>

- 観光PRイベントや物産展といった公的なイベントに加え、天神涼園地やクリスマスマーケットなどの民間事業者によるイベントでも活用

広場全景



どんたく(公共利用)

天神涼園地(民間利用)



クリスマスマーケット(民間利用)



出典：福岡市HP，よかなびHP

(2) 民間施設の中で地域課題に対応した複合施設が整備された事例

<概要>

- 公共施設跡地に、サービス付高齢者向け住宅を中心に、一般向け賃貸マンション、生活利便施設、地域交流スペース等で構成される複合施設が整備された事例

<特徴>

- 民間事業者が地域交流スペースを整備・維持管理
- 地域交流スペースを地域にも開放し、世代間交流や地域交流を推進

施設外観・機能概要図



地域交流スペース



出典：横浜市HP（よこはま多世代・地域交流型住宅制度），学研ココファンHP

(4) 民間事業者と連携した新たな地域交流の取組事例

<概要>

- 民間事業者が、ショッピングセンターの整備に合わせ、地域交流スペースを整備した事例

<特徴>

- 民間事業者が地域交流スペースを整備・維持管理
- あわせて、地域のNPO団体と共同でNPO団体を立ち上げ、地域コミュニティ活動・交流の活性化や課題解決につながる活動を実施

地域交流スペース外観



地域交流スペース屋内



出典：日経BPネット（新・公民連携最前線 PPPまちづくり）HP，大和リース(株)HP

(1) 民間アイデア確認の視点

- 計画書の趣旨である地域行事等の場や災害時の避難場所としての機能継続をはじめ、地域にとって魅力ある跡地活用に繋がるよう、以下の視点で民間アイデア確認を行います。

視点① 民間の参入が期待できる機能

視点② 幅広いアイデアを受けられる工夫

視点③ 民間施設とあわせた地域の活性化・魅力向上

など

- ・
- ・
- ・

(2) 民間アイデア確認の概要案

①前提条件

項目	条件
提案対象地	<ul style="list-style-type: none"> ○跡地全体（約8,500㎡）を対象とする ○跡地全体の活用の考え方やイメージの実現手法を示した上で、跡地の一部のみを事業化する提案も可とする
広場と体育館の機能確保	<ul style="list-style-type: none"> ○避難場所、避難所としての機能を確保すること ○夏祭りや運動会、サークル活動の場として地域が利用できる広場機能と体育館機能を確保し、地域の現在の利用状況が継続できること <ul style="list-style-type: none"> ・地域は、夜間の広場照明代以外は無料で利用できること ・地域の備品等を保管する倉庫、広場照明、利用者用トイレ、掲揚台の機能も確保すること <p>※参考として、現在の利用状況を示す</p>
その他計画書に記載事項の取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> ○防犯パトロールカー等置き場の機能を確保すること

②確認する内容

項目	確認する内容
跡地全体の活用イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ○跡地全体の活用の考え方やイメージ ○施設の用途、規模、配置の概要（パースは任意） ○広場・体育館機能の規模・利活用イメージ（地域利用の考え方含む）、機能担保の考え方
跡地活用による魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> ○地域貢献に関する考え方（地域意見を踏まえた具体的な提案） ○周辺環境・景観への配慮の考え方（道路空間、建物、緑化など）
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ○事業化の範囲 ○土地権利の設定方法（売買又は貸付）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ▲市に求める事項（容積緩和、その他の提案など）

○必須 ▲任意

③確認方法

- 公平性・透明性を確保するため、「提案公募」により、確認します。
- 確認にあたっては、跡地活用会議で議論が深めていけるよう、公表できる資料の提出を求めたいと思います。