

簀子小学校跡地活用事業

提案要領

2019 年 3 月 18 日

福岡市

【目 次】

I	総則	1
1	本書の位置付け	1
II	提案に関する内容	2
1	提案に関する条件	2
	(1) 地域行事等の場や災害時の避難場所	2
	(2) 敷地西側の歩行空間	3
	(3) 緑化率	3
	(4) 提案できない建築物	3
2	提案事項	4
	(1) 全体計画に関する提案事項	4
	(2) 導入機能及び空間計画に関する提案事項	4
	(3) 維持管理・運営計画に関する提案事項	6
	(4) 貸付料及び貸付期間に関する提案事項	7
(参考)	簗子小学校跡地活用方針抜粋	13
	(1) 跡地活用の方向性について	13
	(2) 跡地に導入する機能	13
	(3) 跡地の空間づくり	14
	(4) 運営面の取り組み	14

【参考①】簗子小学校跡地における現在の地域利用の状況

【参考②】地域行事の備品の保管状況

【参考③】既存付帯施設・設備等の地域行事等における利用状況（体育館）

【参考④】既存付帯施設・設備等の地域行事等における利用状況（運動場）

【参考⑤】地域活動を支援する機能の利用状況

【参考⑥】現在の施設利用ルール（学校施設開放事業に基づく利用）

【参考⑦】共創のまちづくり

I 総則

1 本書の位置付け

本提案要領は、福岡市（以下「市」という。）が「簗子小学校跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するにあたって公表するものであり、公募要綱と一体のものとして取り扱うものです。

本書は、提案に関する条件や提案を行うにあたっての要領を示すものです。また、本書で使用する用語の定義は、公募要綱等において使用される用語と同一のものです。

提案にあたっては、「事業提案評価基準」や「提案様式集」もご精読ください。

Ⅱ 提案に関する内容

提案にあたっては、「簀子小学校跡地活用方針」（以下「跡地活用方針」という。）を十分に踏まえるとともに、簀子小学校跡地活用会議資料及び議事録等を参考に、民間事業者の皆様のノウハウやアイデアを活かして提案してください。

1 提案に関する条件

（１）地域行事等の場や災害時の避難場所

地域行事等（参考①に示す地域行事や公民館サークル活動）の場や災害時の避難場所・避難所として利用できる以下の①～③の施設を新たに確保してください。なお、記載事項は最低水準を示しています。

また、施設の計画にあたっては、敷地外周の道及び簀子公園から各施設まで、並びに各施設間の経路のうち一以上について、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第18条第2項を満たしてください。

簀子自治連合会や簀子公民館（簀子公民館サークルを含む）の主催・共催による施設の利用（以下、「地域利用」という。）について、④に示す条件を満たしてください。

（施設）

① 広場

- ・ 面積：3,000 m²
- ・ 位置：地上
- ・ 形状：42m×62mの空間を含む一体的な空間
- ・ 付帯施設・設備等：屋外から利用できる備品倉庫 50 m²（広場 3,000 m²外に配置），参考①に示す地域行事や公民館サークル活動ができる施設・設備等

② 体育館

- ・ 面積：400 m²
- ・ 位置：自由
- ・ 形状：バレーボールコート1面，天井高さ7mを含むスポーツができる空間
- ・ 付帯施設・設備等：屋内から利用できる備品倉庫 25 m²（体育館 400 m²外に配置），移動式ステージ 1.8×3.6m，参考①に示す地域行事や公民館サークル活動ができる施設・設備等

③ その他付帯施設

- ・ 屋内外から利用できるトイレ
（【男】手洗 2，洋式 2，小便器 3，【女】手洗 3，洋式 3，【多目的】 1 か所）
※広場又は体育館いずれかのみで実施される地域行事等に対応できること
- ・ 荷下ろしスペース，防犯パトロールカー置き場 1 台

（地域利用）

④ 地域利用の時間帯・時間数・使用料

- ・ 参考①に示す現在の地域利用の状況を基本として，地域行事や公民館サークル活動が実施できる時間帯・時間数を確保してください。
- ・ 地域利用の使用料については，無料とすることとします。ただし，広場の夜間照明代は 600 円/時とします。

（２）敷地西側の歩行空間

敷地西側（市道大手門 807 号線沿い）において，現況の歩道と合わせ有効幅員 2.0m 以上，かつ敷地境界から 1.0m 以上の歩行空間を確保することとします。なお，歩道にある電柱等は，市において車道側へ移設する予定です。

（３）緑化率

緑化率は事業対象地全体の敷地面積に対し 10%以上確保することとします。

緑化率とは，都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 34 条第 2 項に規定する緑化率とします。

なお，敷地南側の植栽帯に市が存置する植栽を含めることは可能とします。その場合は，貸付期間中に同植栽が枯れたときなどには，事業者が緑化率を確保できるよう，市と協議の上，敷地内に植栽することとします。

（４）提案できない建築物

以下の建築物は提案できません。

- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項及び第 5 項に掲げる用途に供する建築物。
- ・ 住宅（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二，（い）一，二，三に該当する建築物）。ただし，サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に規定する登録を受けたもの）など，法令に規定する登録や指定を受けた福祉施設を除く。

2 提案事項

(1) 全体計画に関する提案事項

① 基本方針

○事業対象地における跡地活用のコンセプトについて、「跡地活用方針」や簗子小学校跡地活用会議の意見等及び市の重要施策を踏まえ提案してください。

② 土地利用計画

○一体感を持った施設計画や空間計画について提案してください。

○周辺の住環境に配慮した外部空間について提案してください。

③ 環境負荷低減等の取組み

○建物の省エネ・低炭素化など環境負荷の低減や温暖化対策等に寄与する取組みについて提案してください。

④ 地域経済・地域社会への貢献

○市内企業の参画など、本事業の実施による地域経済や地域社会への貢献について提案してください。

⑤ 計画の実現性

○本事業の実施体制や事業スケジュールについて提案してください。あわせて、代表企業または構成企業による類似事業の実績や、本事業を実施するうえでの資金調達や収支計画、事業の特性を踏まえたリスクの想定及びその対応について提案してください。

(2) 導入機能及び空間計画に関する提案事項

「跡地活用方針」における跡地に導入する機能及び跡地の空間づくりを踏まえ、提案してください。

本事業において提案する施設（以下「提案施設」という。）については、実現性を検討の上、提案してください。特に以下の認可施設等については、十分検討してください。

- ・ 地域や定員を限って市等が募集する施設（特別養護老人ホームや保育所など）
- ・ 総量規制がある施設（病床の新設または増加を伴う病院及び診療所など）
- ・ 市の事業で充足している施設（児童福祉法に規定する放課後児童健全育成事業を実施する施設など）

なお、優先交渉権者の決定が、認可等を担保するものではありません。

施設認可等の手続きについては、公募によるものもあるため、関係部署に確認してください。

① 地域行事等の場や災害時の避難場所

○広場や体育館とその付帯施設について、地域行事等の状況（参考①，②，③，④参照）を勘案し，以下に留意して提案してください。

- ・地域行事等での利用に配慮した配置や動線
- ・地域行事等での利用に配慮した設備等

○広場や体育館について，災害時の状況を勘案し，以下に留意して提案してください。

- ・避難場所（広場）への避難の安全性向上に資する配置や動線
- ・避難所（体育館）での生活環境の向上に資する設備等

② 利便性を磨き，暮らしの質を高める機能

○広場や体育館を有効に活用して事業を実施^{※1}するとともに，市の重要施策を踏まえ，福岡市や地域において利便性を磨き，暮らしの質を高める機能として，教育施設，子育て支援に資する施設，健康づくりに資する施設，医療福祉施設のうち1つ以上，創意工夫のもと提案してください。

※1：参考①に示す現在の授業時間帯と地域利用以外の時間帯は，基本的に事業者が利用できます

③ 地域の魅力向上や安全安心に繋がる機能

○地域の交流・賑わいの場である商店街との連携について，以下に留意して提案してください。

- ・人が集まるなど，商店街の賑わい創出に繋がる機能や取組み
- ・上記の実現や継続に向けた仕組みや体制

○地域活動を支援する機能として，地域行事の際に地域が利用できる会議室等について，地域行事における利用状況（参考⑤参照）を勘案し，以下に留意して提案してください。

- ・地域行事での利用に配慮した機能，地域の使い方や使用料

○周辺の交通環境を踏まえた安全安心に繋がる時間貸し駐車場（5台程度）^{※2}について，以下に留意して提案してください。

※2：跡地は地域交流の場として，多くの人が集まるため，地域の安全安心への貢献として，商店街の位置する敷地西側の通りの路上駐車解消を目指している

- ・敷地西側の通りの路上駐車解消に繋がる配置計画，運用，設置台数（附置義務外）等

④ 賑わいの創出や良好な市街地環境の形成

○敷地西側の通りにおける新たな人の流れの創出について、以下に留意して提案してください。

- ・周辺の公園など人が集まる施設からの視認性向上に寄与する建築デザインやオープンスペース
- ・周辺施設を活かした地域の新たな人の流れを創出する機能や取組み

○良好な市街地環境の形成について、以下に留意して提案してください。

- ・敷地外周におけるゆとりある歩行空間
- ・同一街区内にある箕子公園との一体的な空間づくり
- ・敷地外周における樹木や花壇など、歩行者が体感できる緑

(3) 維持管理・運営計画に関する提案事項

「跡地活用方針」における運営面の取組みを踏まえ、広場や体育館の地域利用の継続に向けた取組みについて提案してください。

○広場や体育館について、地域行事等の状況（参考①，②，③，④，⑥参照）を勘案し、以下に留意して提案してください。

- ・地域行事等での利用に配慮した地域利用が可能な時間帯，現在の施設利用ルールを参考とした地域の利用方法，施設の運営方法
- ・地域行事等での利用に配慮した利用調整の方法，体制
- ・上記を実現する利用協定締結に向けた市・地域との協議体制，スケジュール

○広場や体育館について、維持管理の考え方（日常，長期計画）について提案してください。

○広場や体育館の継続に繋がる手法（事業全体における広場や体育館の位置付け，地区計画など）について提案してください。

○地域の魅力あるまちづくりへの貢献について、以下に留意して提案してください。

- ・共創（参考⑦参照）の視点を踏まえ、事業者と地域との連携による地域のまちづくりの推進など，地域の魅力向上に繋がる取組み
- ・継続性のある運営の仕組みや体制

(4) 貸付料及び貸付期間に関する提案事項

○貸付料（年額）及び貸付期間について，提案してください。

- ・提案する貸付料（年額）が最低貸付料を下回る場合は失格とします。
- ・貸付期間は，50 年以上 70 年以下とします（提案施設の運営開始から解体完了までの期間）。

【参考①】簀子小学校跡地における現在の地域利用の状況

＜地域行事（平成 30 年度の実績）＞

（主に体育館）

- ・敬老会（9 月）
- ・公民館まつり（11 月） など

（主に運動場）

- ・夏祭り（8 月）
- ・運動会（10 月）
- ・もちつき大会（12 月） など

＜公民館サークル活動＞

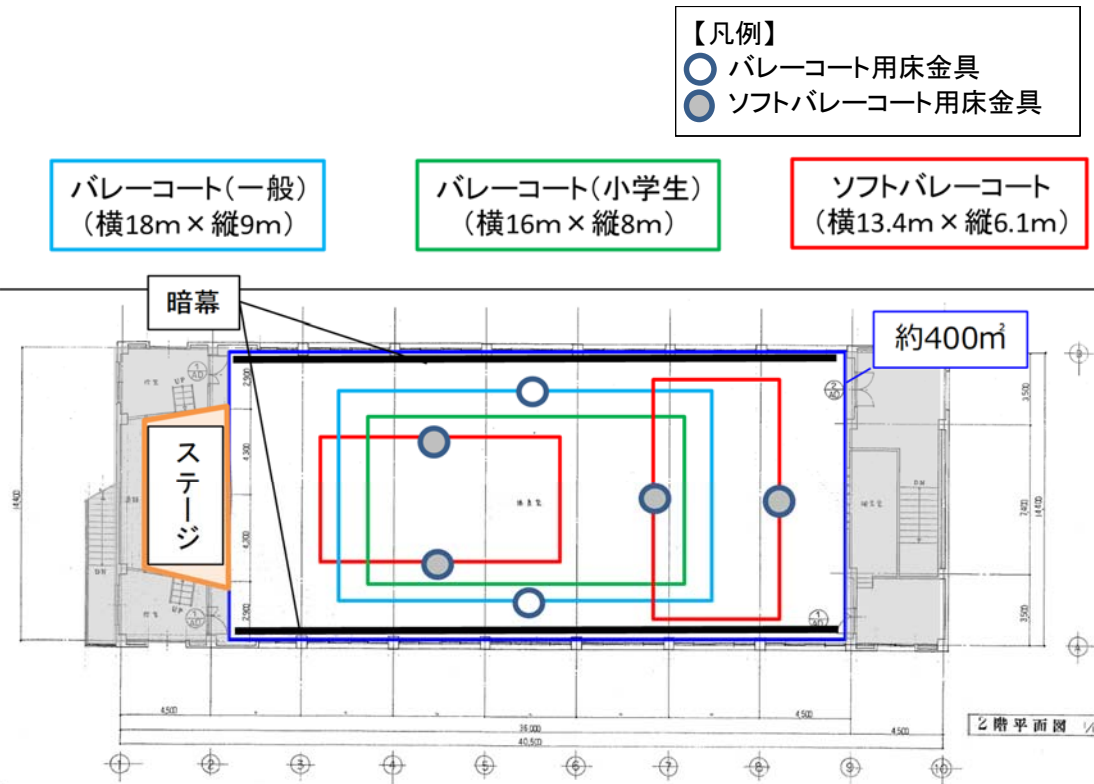
凡例		公民館サークル					一般利用					H30.5月利用状況									
施設名	曜日	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21						
体育館	月										ソフトテニス		ソフトバレー								
	火																				
	水													少年剣道							
	木													バレー							
	金																				
	土									ギター（1階）											
	日		空手											舞踊							
運動場	月										少年サッカー										
	火										少年ソフト										
	水										少年サッカー										
	木										少年ソフト		ソフトボール								
	金										少年サッカー		サッカー								
	土			少年サッカー					少年ソフト												
	日	グランドゴルフ																			

【参考②】地域行事の備品の保管状況

- ・現体育倉庫約 50 m²には、運動会や夏祭り等で使用するテント、綱や跳び箱など運動会で使用する道具、夏祭りで使用する屋外用の机・椅子などを保管。
- ・体育館棟 2 階には、敬老会や公民館まつりで使用する折りたたみ椅子 200 脚、折りたたみ机 60 台を保管。運動会や夏祭りなど屋外でも使用。
- ・体育館棟軒下等に、夏祭りで使用する舞台の部材やもちつき大会の道具を保管。

【参考③】既存付帯施設・設備等の地域行事等における利用状況（体育館）

＜既存付帯施設・設備等配置図＞



※体育館棟1階に屋内トイレあり

※配置図と現況が異なる場合、現況を優先します

＜地域行事等における利用状況＞

施設・設備	地域行事等での主な利用状況
ステージ	地域行事全般
暗幕	サークル活動など

【参考④】既存付帯施設・設備等の地域行事等における利用状況（運動場）

<既存付帯施設・設備等配置図>



※配置図と現況が異なる場合、現況を優先します

<地域行事等における利用状況>

施設・設備	地域行事等での主な利用状況
体育倉庫	地域行事全般
夜間照明	夏祭り，サークル活動など
コンセント	運動会，夏祭りなど
放送設備	運動会など
水栓	夏祭り，運動会，もちつき大会など
掲揚台	運動会など
トラックロープ	運動会
入場門用穴	運動会
防球ネット	サークル活動など

【参考⑤】地域活動を支援する機能の利用状況

- ・主に地域行事の際に，体育館棟1階の旧職員室（エアコン，流し台付き）約98㎡を更衣，休憩，作業，調理，飲食などの場所として利用※されている。
- ※減免により使用料は無料

【参考⑥】現在の施設利用ルール(学校施設開放事業に基づく利用)

○広場や体育館については、現在、「学校施設開放事業」により、地域等が利用

※福岡市立学校施設使用許可実施要綱に基づき使用許可

- ・事業概要：学校施設を学校教育に支障のない範囲で地域住民のスポーツ活動や社会教育の場として利用する事業
- ・開放施設：校庭，講堂兼体育館
- ・使用の優先順位：①学校活動，②地域活動，③その他
- ・使用料：地域等が使用する場合は**減免**（※夜間照明料は必要）

学校施設開放事業の手引き平成28年4月～【抜粋】

種 別	使用区分	単 位	金 額(円)	夜間照明加算(円)
校 庭	一 般	1 時間につき (1 時間未満の回数 は、1 時間とします。)	200	600
	(※公共)		(100)	(600)
講堂兼体育館	一 般		250	「参考」 教室の使用料 一般 100 円/時間 公共 50 円/時間
	(※公共)		(150)	
柔剣道場	一 般		150	
	(※公共)		(100)	

※「公共」とは、次に掲げる場合の使用をいいます。

- (1) 市または教育委員会が後援する事業のため使用するとき。
- (2) 教育委員会が教育行政上の必要があると認めるとき。

*使用料減免要件

- ・本市の執行機関の主催または共催による使用
- ・公民館または地域団体等（※）の主催または共催による使用
- ・青少年の健全育成を目的に、主として福岡市在住の中学生以下で構成された団体（法人を除く）の使用
- ・青少年の健全育成を目的とする団体（法人を除く）が、主として福岡市在住の中学生以下のものを対象に、事業活動を行うための使用
- ・私立認可保育園及び私立認可幼稚園による使用

※ 地域団体等とは、自治協議会（交通安全推進委員会、体育振興会、男女共同参画協議会、青少年育成連合会、ごみ減量・リサイクル推進会議、献血推進協力会、衛生連合会、自主防災組織等）、子ども会育成連合会、老人クラブ、PTA、人権尊重推進協議会、社会福祉協議会等の校区を単位とした団体、及び子育てサークルやボランティアサークルなど現代的課題等に取り組む団体を指す。

※校庭の夜間照明施設を使用する場合の加算額は、減免の対象にはなりません。

一般的な学校施設（校庭，体育館）の地域利用ルール概要

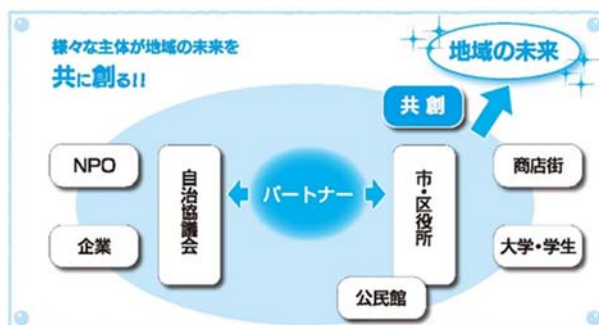
項目	内容
使用料	・地域団体が使用する場合は無料（ただし運動場の照明代は有料〔600円/時※〕） ※福岡市学校施設開放事業における校庭の夜間照明加算の金額
利用調整方法	・市と地域で学校行事と地域利用（自治連・公民館行事・サークル）の日程を調整（事前に地域内で地域利用の予定を把握） ・一般団体の利用については、空き時間帯で市が対応
利用にあたっての 遵守事項など	・許可された時間帯（準備・後片付け・清掃を含む）を厳守する ・施設内や施設周辺で騒音をたてたり、大声で騒ぐ等の行為により、近隣住民に迷惑をかけない ・使用後は、必ず後片付けや清掃、グラウンド整備を行う ・施設や設備などを破棄させた場合は、すみやかに学校長へ報告するとともに、原状回復（弁償）をする ・学校行事等のため、承認を取り消される場合もあることを承諾する ・許可を得ずに火気を使用しないこと など

出典：跡地活用会議資料

【参考⑦】共創のまちづくり

「共創」とは

自治協議会や企業、商店街、NPO、大学、行政などの様々な主体が、お互いの役割と責任を認め合い、相互関係・パートナーシップを深めながら、知恵や力を合わせ、長所や資源を活かして、共に協力し合って、地域の未来を創り出していくこと



出典：福岡市自治会活動ハンドブック

(1) 跡地活用の方向性について

- ◆跡地全体約8,500㎡を対象に、民間活力を引き出すことにより、計画書の趣旨を踏まえた機能の確保を図るとともに、地域や福岡市の魅力向上に資する跡地活用を図ります。
- ◆跡地全体を対象に民間による活用を図るため、跡地活用方針を定め、事業者公募に反映していきます。

(2) 跡地に導入する機能

- ◆地域行事等の場や災害時の避難場所の継続的確保を図るとともに、高い交通利便性を活かし、地域や市民が利用できる暮らしの質を高める機能などを導入します。
- ◆また、導入機能の誘導や地域行事等の場や災害時の避難場所の維持管理の継続性が期待できることから、貸付により検討を進めます。

跡地に導入する機能

- ★：導入が必須の機能
- ◎：導入が望ましい機能

① 地域行事等の場や災害時の避難場所の継続に必要な機能を導入します

- ★広場 (約3,000㎡：運動会ができる42m×62mの空間を確保)、
体育館 (約400㎡：バレーボールコート1面、高さ7mを確保)、
及び、付帯施設 (備品倉庫、トイレ、球技・夜間照明に対応する設備、
防犯パトロールカー置き場等)

- ・地域利用は無料とします (広場の夜間照明代は除く)
- ・事業者決定後、地域行事等の具体の利用について、地域・市・事業者の三者による利用調整の場を設置します
- ・避難場所や避難所として指定します
- ・広場は今と同様に地上、体育館はバリアフリーを条件に自由とします

② ①の広場・体育館を有効活用するとともに、利便性を磨き、暮らしの質を高める機能を導入します

- ◎教育、子育て支援、健康づくり、医療福祉 ※いずれか1つ以上を誘導

③ 地域の魅力向上や安全安心に繋がる機能を導入します

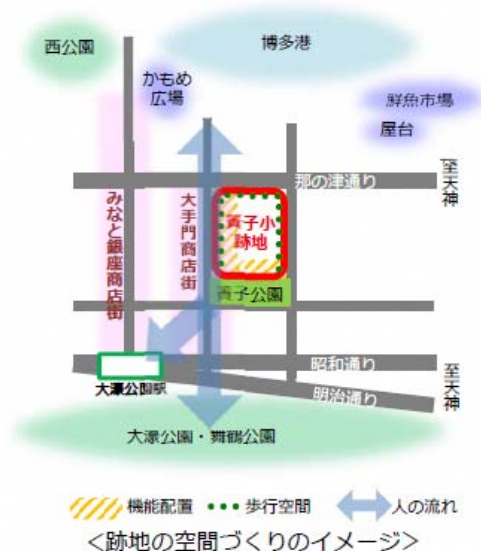
- ◎商店街と連携し賑わいを創出する機能
- ◎時間貸し駐車場
- ◎地域活動を支援する機能 (地域に貸し出せる会議室など)

※一般的な住宅や風営法の規制対象施設は、立地できないこととします。

（３）跡地の空間づくり

◆周辺の施設や歩行空間，並びに緑の状況などを踏まえ，賑わいの創出や良好な市街地環境の形成を図ります。

- 商店街が立地する跡地西側における賑わいの創出や，簀子公園との繋がりを考慮した機能配置を誘導します
- 敷地外周におけるゆとりある歩行空間の確保を誘導します
- 緑を感じる市街地環境を誘導します



（４）運営面の取り組み

◆広場や体育館の地域の継続的な利用や，地域の魅力あるまちづくりに向けて取り組みます。

- 民間施設における地域利用のルールについては，現在の施設開放ルールを参考に，事業者選定後，事業者・地域・市で民間施設の事業内容を踏まえ協議し，定めます
- 広場や体育館の継続については，事業者の提案内容を踏まえ，公募要綱を踏まえた契約，利用協定，地区計画を定めるなどの手法を活用し，地域行事等の場の継続性を確保していきます
- 地域の魅力あるまちづくりを推進するため，地域と民間事業者等との連携について，共創の観点から取り組むことが重要です

【担当窓口】

(2019 年 3 月 31 日まで)

福岡市住宅都市局跡地活用推進部計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5011

Email : keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

(2019 年 4 月 1 日から [予定])

福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5590

Email : keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp