

1. これまでの取り組み

- 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。
- このため、地域・学識経験者・行政関係者などで構成する検討委員会や市民意見募集での意見を踏まえ、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」を平成28年3月に策定しております。
- また、跡地利用を進めるにあたり、民間事業者のニーズを広く把握した上で、計画づくりに取り組むため、「旧大名小学校跡地に関する民間提案公募」を実施し、平成28年12月議会に跡地活用プラン骨子案を示したところであります。

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。

■位置図



◆旧大名小学校跡地のまちづくりの方向性

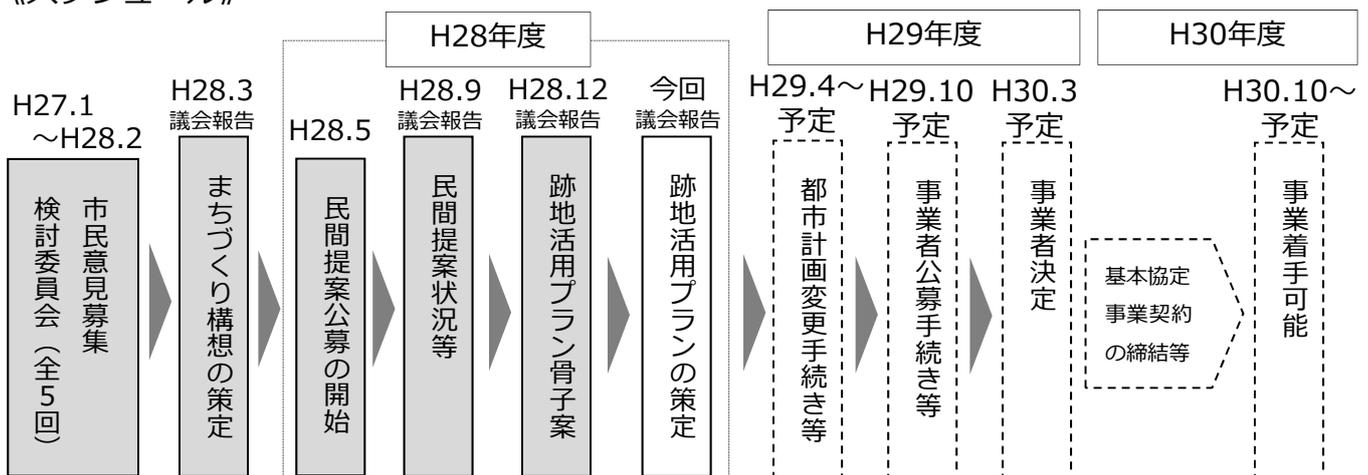


【旧大名小学校跡地に備える要素】

2. 今後の進め方について

- 今回、別紙のとおり、まちづくりのコンセプトや土地利用、事業手法、地区計画の方向性をとりまとめる跡地活用プラン（案）を示しており、本議会報告後、跡地活用プランを策定します。今後、平成30年度の事業着手に向けて、平成29年度に都市計画変更手続き及び事業者公募手続き等を予定しております。

《スケジュール》



1. はじめに

- 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の考え方をとりまとめたものです。

2. 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狙います。

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

4. 事業手法の方向性

(1) 土地所有形態

① 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。

② 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。

(2) 市が指定する施設等の事業手法（官民の役割分担と事業手法イメージ）

○市が指定する施設等の整備・運営手法等について、官民の役割分担と事業手法イメージを以下のとおり示します。

① 跡地整備の条件に係る施設等

A) 広場（面積：約3,000m²）

- 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。

▶ 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)

▶ 事業手法イメージ



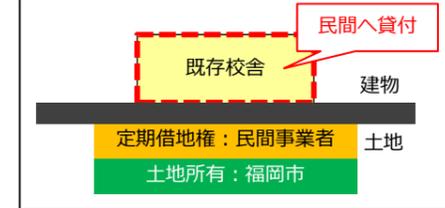
B) 既存校舎（南校舎の一部保存又は活用）

※創業支援・人材育成施設、ギャラリー、多目的空間、保育施設等の活用も想定。

▶ 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)	貸付	福岡市 (民間へ貸付)	民間	福岡市・民間	民間

▶ 事業手法イメージ



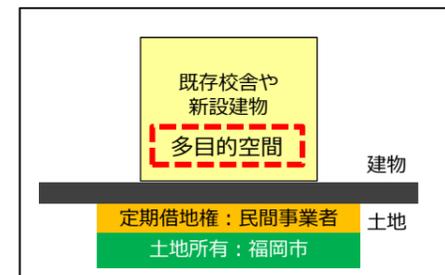
C) 多目的空間（床面積：約200m²の屋内空間）

- 災害時の避難所や校区の住民の交流の場として利用。

▶ 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)	① 既存校舎 (貸付)	民間	福岡市・民間	民間 (地域利用等のルールを定めた上で)
	② 新設建物		民間	

▶ 事業手法イメージ



② 跡地内に再整備が必要な公共施設

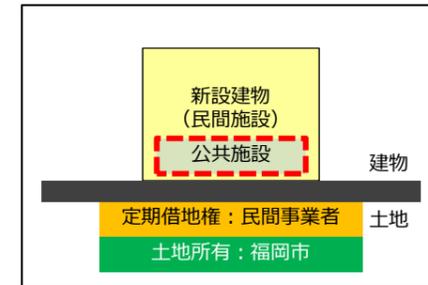
D) 公民館・老人いこいの家（床面積：約560m²）

E) 消防分団車庫（床面積：約80m²（専用空地：約150m²））

▶ 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 (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

○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（原案）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

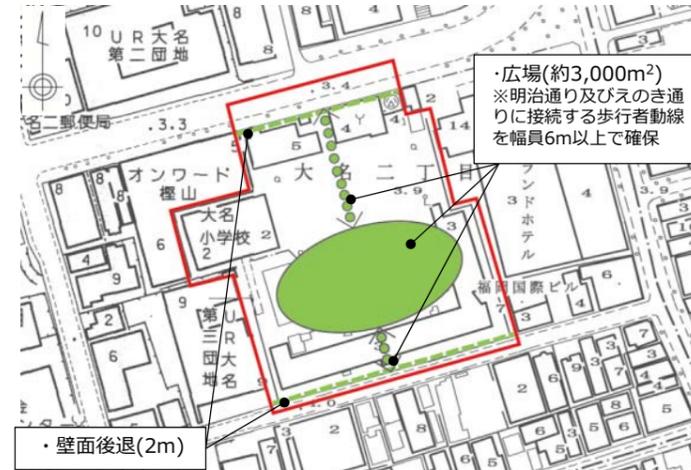
- 広場の確保と歩行者ネットワークの形成
- 壁面後退によるゆとりある歩行者環境の形成
- 緑化率による緑豊かな空間の形成
- 建築物等の用途制限 等

(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の調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

○ 緑化率の最低限度

10%