

平成 27 年度 官民連携事業の推進のための九州・沖縄ブロックプラットフォーム  
官民連携(PPP/PFI)事業の推進セミナー  
PPP 取組み事例紹介 レジюме

■題 名：PPP 事業への当社の取組み

■登壇者：西日本鉄道株式会社

都市開発事業本部 企画開発部 課長 花村 武志

■内 容：

1. 中央児童会館等建替え整備事業／福岡市

福岡市ホームページ（募集要項・質疑回答・選定結果等）

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/kodomo-mirai/tk-suishin/shisei/tyuuoujidoukaikanntatekae.html>

西鉄グループ ニュースリリース（テナント発表）

[http://www.nishitetsu.co.jp/release/2015/15\\_041.pdf](http://www.nishitetsu.co.jp/release/2015/15_041.pdf)

2. 水上公園整備・管理運営事業／福岡市

福岡市ホームページ（募集要項・質疑回答・選定結果等）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/ryokkasuishin/business/suijyokouen-1\\_3.html](http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/ryokkasuishin/business/suijyokouen-1_3.html)

西鉄グループ ニュースリリース（テナント発表）

[http://www.nishitetsu.co.jp/release/2015/15\\_109.pdf](http://www.nishitetsu.co.jp/release/2015/15_109.pdf)

3. ふくおか会館敷地有効活用事業／福岡県

福岡県ホームページ（募集要項・質疑回答・選定結果等）

<http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/fukuokakaikan-publicparticipation.html>

4. PPP に取組む事業者としての要望

■配布資料

1. 中央児童会館等建替え整備事業 事業契約締結について（福岡市 26 年度 2 月議会報告）
2. 西鉄グループニュースリリース  
「福岡市立中央児童会館 民間商業施設部分のテナント決定！」（西鉄）
3. 水上公園整備・管理運営事業候補者の決定について（福岡市）
4. 西鉄グループニュースリリース「水上公園 休養施設に着工！&テナント決定！」（西鉄）
5. ふくおか会館敷地有効活用事業の優先交渉権者の決定について（福岡県）

以 上

## 中央児童会館等建替え整備事業 事業契約締結について

中央児童会館等建替え整備事業について、官民協働事業（PPP）の1つ「定期借地・賃借入居方式」にて実施するにあたり、平成25年6月に優先交渉権者を決定し、事業契約等について協議を行ってきたところであるが、事業契約の協議が整ったため、中央児童会館等建替え整備事業 事業契約を締結するもの。

### 1 契約件名

中央児童会館等建替え整備事業 事業契約

### 2 契約相手方

福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社

（優先交渉権者である西日本鉄道グループの西日本鉄道株式会社が100%出資する特別目的会社。以下「事業者」という。）

### 3 契約期間

契約締結日（平成26年2月下旬予定）から平成27年3月31日まで

### 4 事業契約の主な内容

事業契約は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

#### (1) 契約保証金

事業者は、市に対して、契約保証金を納付しなければならない。

- ・本契約の締結日から公共施設の引渡日の前日までの間  
13,582,200円（建物建設期間中の土地一時賃貸借契約で定める地代3ヶ月分）
- ・公共施設の引渡日から本契約終了までの間  
54,328,800円（事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）で定める地代12ヶ月分）

#### (2) 経営状況の報告

事業者は、毎会計年度終了後3か月以内に事業報告等を市に提出する。

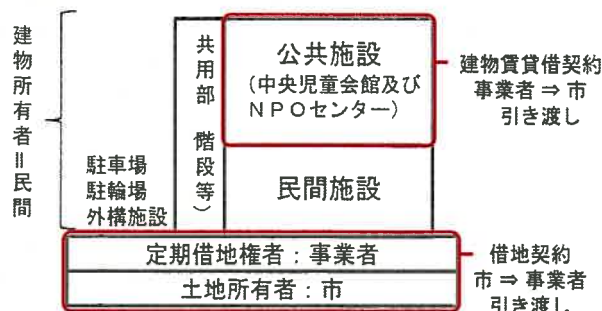
事業者は、応募書類の内容に従った事業者株主等によるセルフモニタリング（4半期毎）及び融資金融機関によるモニタリングの結果の写しを市に提出する。

#### (3) 土地一時賃貸借契約の締結

施設の建設期間中、市及び事業者は土地一時賃貸借契約を締結し、市は土地一時賃貸借契約に基づき敷地を事業者に更地にて引き渡す。

#### (4) 借地契約及び建物賃貸借契約

市及び事業者は、公共施設引渡予定日において、借地契約及び建物賃貸借契約を締結し、市は、同日事業敷地を事業者に引き渡し、事業者は、同日公共施設を市に引き渡す。



(5)仮登記

本施設の所有権取得を保全するため、市及び事業者は、本施設の所有権保存登記と同時に、事業者の費用負担において、所有権移転請求権保全の仮登記を行う。仮登記は抵当権又はその他担保権等に関する登記に優先する。

(6)民間施設

事業者とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約において、賃借権の譲渡又は転貸は、市が事前承諾した場合を除き、禁止されていること。

民間施設をテナント事業者に賃貸する場合には、事前に市に対してテナント事業者の商号及び営業内容等を書面により報告するとともに、事前に市の書面による承諾を得なければならない。

(7)契約の終了後の施設の取り扱い

市及び事業者は、借地契約の期間満了日の3年前から、本契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議（以下「終了前協議」という。）を行う。

	施設の取り扱い
更地返還	事業者は、借地契約の期間満了後直ちに、本施設その他の工作物を自らの費用負担で撤去し、原則、更地返還するものとする。
事業用定期借地権の再設定	市及び事業者は、終了前協議において、借地契約に基づく事業用定期借地権の再設定について協議することができる。
施設の所有権譲渡	市が譲り受けることを申し出た場合は、本施設の所有権を無償で取得することができる。

(8)契約の解除

【市の解除権】

- ・事業者に関して、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、その他これに類する倒産手続が開始されたとき。
- ・事業者の責めに帰すべき事由により、本契約上の事業者の業務の履行が不能となったとき。
- ・事業者が、本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約又は本件建物賃貸借契約に違反し、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間中に当該違反が治癒されないとき。
- ・事業者に暴力団等と一定の関係があると認められるとき。 など

【市の債務不履行等による本契約の終了】

- ・市が本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約又は本件建物賃貸借契約上の義務を履行しないとき。

【契約解除の効力(違約金の設定)】

	完工前	完工後
事業者帰責	違約金(地代3ヶ月分)+原則、更地返還 (市承諾の場合、施設の出来形部分を無償譲渡) (1)の契約保証金は違約金に充当できる	違約金(地代1年分)+原則、更地返還 (市承諾の場合、施設の所有権を無償譲渡) (1)の契約保証金は違約金に充当できる
公共帰責	市が建設途中の施設の出来形部分を買取	市が施設を時価相当額で買取 市は弁済期が到来している費料の未払額相当額を支払
法令変更・不可抗力	協議	協議

(9)権利義務の譲渡等

事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾がある場合のほか、本契約、土地一時賃貸借契約、借地契約及び建物賃貸借契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

(10)本施設の所有権

・事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾がある場合のほか、本施設について、これを譲渡し、本件建物賃貸借契約及びテナント事業者との賃貸借契約以外の用益権を設定し、又は担保権を設定してはならない。

・事業者が契約期間終了時に本施設の所有権を市に移転する場合、当該所有権は、市が事前に書面によって承諾した場合を除き、担保権、用益権その他市の所有権に対する制約が一切ない、完全な所有権でなければならない。

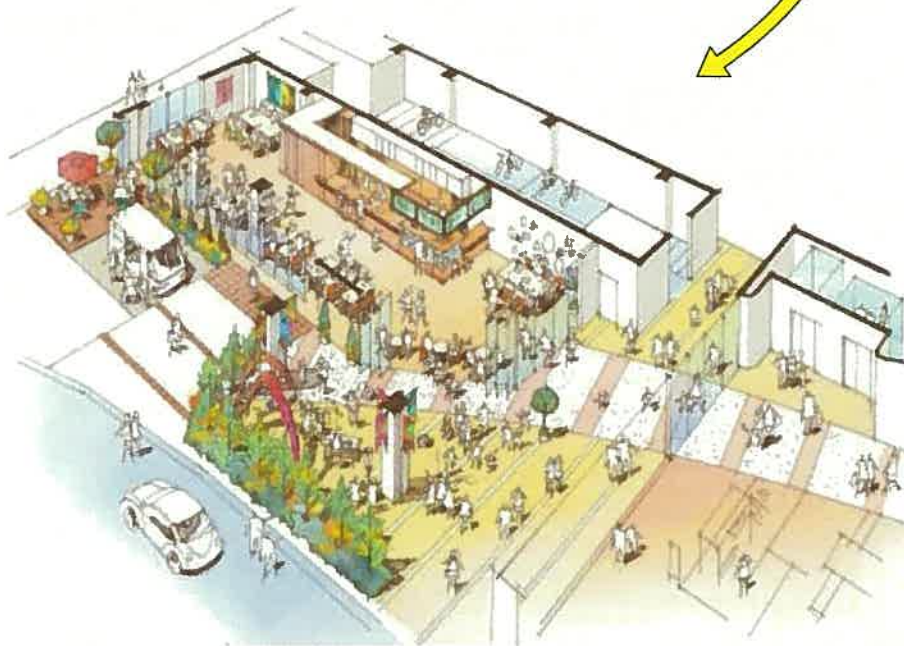
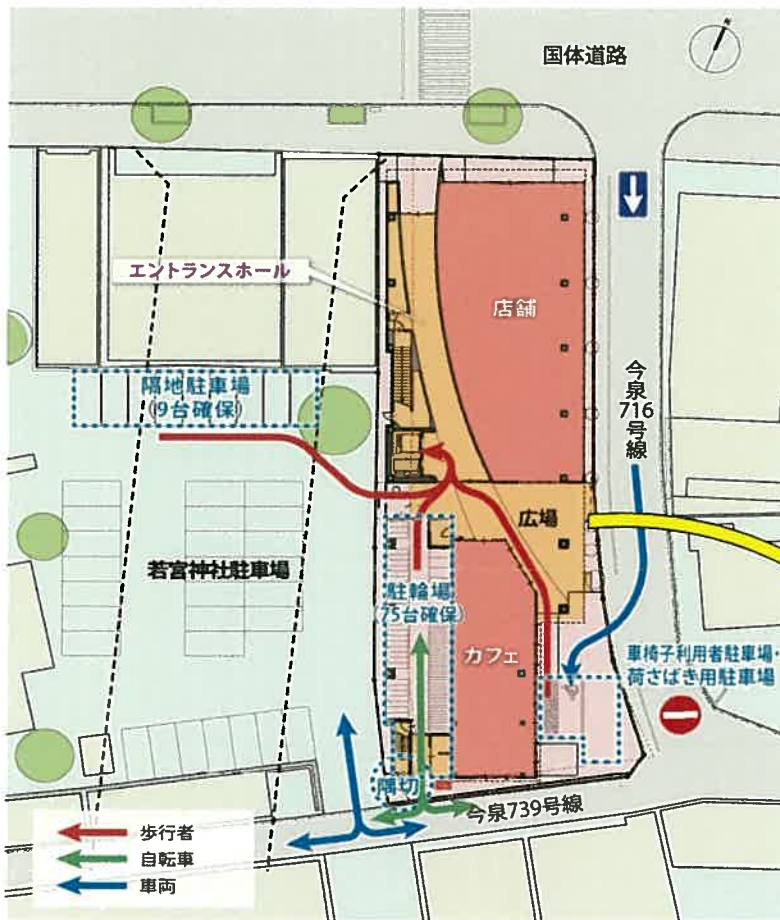
それ以外の事由により本施設の所有権を市に移転する場合、本施設の担保権、用益権等の取り扱いについては市及び事業者の協議により決定する。

5 提案内容

(1)事業計画

建物(構造,階数)	鉄骨造 7階建て+塔屋階
民間施設階数	民間:1~3階
公共施設階数	公共:4~7階+屋上
駐車場形式(台数)	11台(内訳:隔地9台,1階2台) (※附置義務台数10台)
駐輪場形式(台数)	75台(うち,幅広自転車用30台,自動二輪車用7台, ※附置義務台数40台)
基本的コンセプト	・「まちの賑わい・交流の場の創出」 カフェ等の誘致,隣接する若宮神社との連携,広場でのイベント,天神のイベントとの連携,西側にも出入口を設置し回遊性向上 ・「最大限の安全性・快適性」 制振構造の施設,施設利用者の安全に配慮した施設計画,ユニバーサルデザインの徹底,子どもや保護者の利用に配慮した充実した共用部,常勤コンシェルジュを配置,児童会館受付職員に非常押しボタンを携帯 ・「長期安定した事業性確保」 マスターリースによる空き室リスク排除,セルフモニタリング実施,安定した資金計画とバックアップ体制
地域経済,地域社会への配慮	・施設整備業務の8割,維持管理業務の全てを地場企業へ発注,地産地消の取り組み ・障がい者就労施設の商品を販売する機会を創出 ・附置義務以上の駐輪場設置 ・治安確保を配慮した照明計画
民間テナント	・カフェ・レストラン,物販店舗(楽器・玩具等),教室(音楽・英会話等)を想定 ・店舗において,子どもの職場体験を実施

[1階平面図]



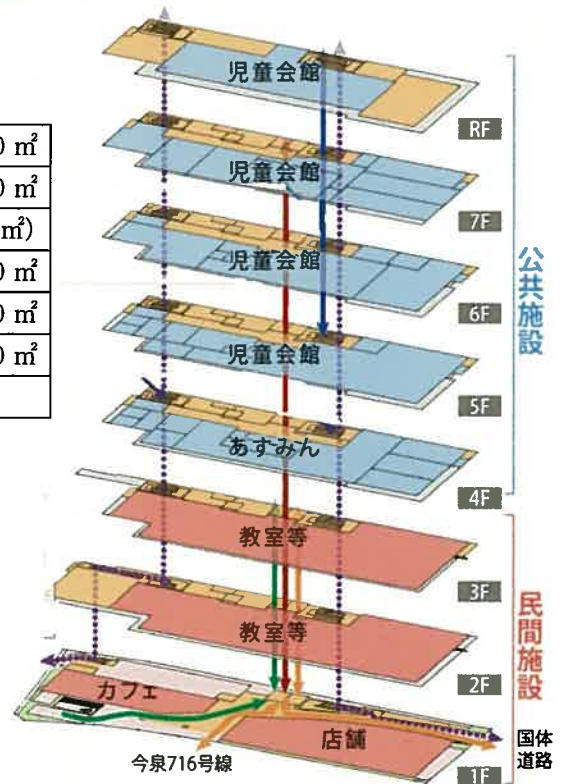
広場イメージ

(2) 施設計画

[施設外観イメージ]



建物の概要	総床面積(屋上含む)	約 5,420 m <sup>2</sup>
	公共部分	約 2,400 m <sup>2</sup>
	(うち屋上専有部分)	(約 290 m <sup>2</sup> )
	民間部分	約 1,660 m <sup>2</sup>
	共用部	約 1,360 m <sup>2</sup>
	[再]公共部分(屋上除く)	約 2,110 m <sup>2</sup>
	構造	鉄骨造



[フロア構成イメージ]

公共施設の概要	屋上	多目的コート
	7階	音楽スタジオ, 多目的ルーム, 工芸室, 学習室, セミナールーム
	6階	フリースペース (図書・AV・PCコーナー, ランチコーナー含む), 談話・喫茶コーナー, 相談室兼応接室, 受付・事務コーナーなど
	5階	子どもプラザ, 一時預かり, 児童体育室
	4階	NPO・ボランティア交流センター (あすみん)

## 6 今後のスケジュール（想定）

- H27. 2   ・ 土地一時賃貸借契約  
          ( 契約期間：平成 27 年 2 月から平成 28 年 3 月まで ( 予定 ) )
- ・ 建設工事着手
- H28. 4   ・ 事業用定期借地権設定契約  
          ( 契約期間：平成 28 年 4 月 1 日から平成 57 年 3 月 31 日まで ( 予定 ) )
- ・ 定期建物賃貸借契約  
          ( 契約期間：平成 28 年 4 月 1 日から平成 57 年 3 月 31 日まで ( 予定 ) )
- ・ 供用開始

<平成 27 年 6 月 26 日発表>

## 天神に親子で楽しめる新たな複合施設が誕生 福岡市立中央児童会館 民間商業施設部分のテナント決定！

～ソニーストア、TECH PARK、カフェ「green」(bean to bar chocolate 専門店)が出店します～

- 西日本鉄道(株)では、平成 28 年 4 月の開設に向け、福岡市立中央児童会館等建替え整備事業を進めておりますが、この度入居テナントなど、概要が決定いたしましたのでお知らせいたします。
- 当事業は、福岡市との PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業として、福岡・天神のさらなる魅力向上につなげるべく、当社と福岡市と協働で建て替え整備を進めております。
- 今回、当社では「まちの賑わい・交流の場の創出」をコンセプトとした 1～3 階部分を民間商業施設、4～8 階が福岡市の公共施設となった新たな複合施設を建設いたします。
- 1 階～2 階部分には、九州初となる、ソニーの直営店「ソニーストア」がオープンします。ソニーストアは、ソニーの最新テクノロジーが搭載された製品とエンタテインメントコンテンツを通して、お客さまの「好奇心」を喚起する新しい感動体験を提供します
- 3 階には、福岡に本社を置く株式会社グルーヴノーツが入居いたします。また、同社が運営する 3D プリンタやレーザーカッター等の最新のデジタル工作機器を備え、デジタルからアナログまでの多様なものづくりが出来る新しい形の工作スペース「TECH PARK MAKERS」と、学童保育機能を併せ持つ IT テクノロジー学習施設「TECH PARK KIDS」が開設されます。
- また、1 階には、国内 2 号店となるカフェ「green」(bean to bar chocolate 専門店)が出店いたします。店内ファクトリーで、カカオから丁寧に手作りした高品質なチョコレートを提供します。厳選したカカオと材料を使用し、お子さまにも安心、新鮮・出来立てのチョコレートをお楽しみいただけるカフェです。また、お子さまからプロまで参加できるチョコレートのワークショップも開催いたします。
- そのほか、4～8 階には福岡市が運営する「中央児童会館」や NPO・ボランティア交流センター「あすみん」が開設いたします。
- 開業は来年 4 月を予定しております。新たな複合施設の誕生にぜひご期待ください。当社では今後も、「まちに、夢を描こう。」を実践し、魅力あるまちづくりに努めてまいります。



外観イメージ



国体道路沿いのにぎわいイメージ



## <出店店舗>

九州初出店

SONY

### ソニーストア福岡天神(仮称)

公式ホームページ: <http://www.sony.jp/store/>

「ソニーストア 福岡天神(仮称)」は、銀座、大阪、名古屋に続き、国内で4番目、九州初となるソニーの直営店です。

ソニーストアは、ソニーの最新テクノロジーが搭載された製品とエンタテインメントコンテンツを通して、お客様の「好奇心」を喚起する新しい感動体験を提供します。

どこよりも早く、ソニーの新製品を体感できるとともに、最新テクノロジーの紹介から、ゲストに合わせた商品の使い方をご提案いたします。

#### 店舗イメージ



#### 特徴



最新商品の体験

ソニー専門スタッフによる  
コンサルティング接客

ソニーストアでは、一人ひとりのお客さまにソニー製品を通してより生活を豊かにするお手伝いをしていきます。

たとえば、デジタルカメラの日常シーンでの使いこなしレクチャーや、ハイレゾオーディオの新しい音楽体験、多彩なコンテンツとのコラボレーションイベントや、次世代を担う子供たちのためのテクノロジーを体感するワークショップなど、幅広い世代に向けて、様々なテーマでのイベントや体験会、セミナーの開催を予定しています。



# TECH PARK

MAKERS

「TECH PARK MAKERS」は、3Dプリンタやレーザーカッター等の最新のデジタル工作機器を備え、デジタルからアナログまでの多様なものづくりを可能にする会員制のワークスペースです。エンジニアやデザイナーなどが集い、それぞれの個性を発揮することで新しいサービス・商品が生まれる場を提供いたします。

## サービス内容



お子さまから大人までどんな方でも、自分の手を動かして体験することができます。



ロボットなどのハードウェアに触れ、操作し、自分で作ってみる場を提供いたします。



3Dプリンタなどを提供。様々なものを自分の手で作り上げ、カスタマイズしていく方を応援します。

# TECH PARK

KIDS

「TECH PARK KIDS」は、新しいワークスタイルに合わせた次世代の子ども預かりサービスです。子どもたちがテクノロジーに触れ、学ぶ場となる学童保育サービスを提供いたします。天神地区周辺の企業に所属する親の子どもを対象とし、ITテクノロジー学習だけでなく、夕食や入浴、送り迎え等、働く親たちの子育てフォローに取り組みます。

## サービス内容



本格的なプログラミング学習を行います。様々なツールを利用して、複数のプログラミング言語を学ぶことができます。



実際にプログラミングを行っているエンジニアが講師となり、デザイン、ミュージック、プログラミングなど、様々なITテクノロジーを身につけることができます。



パソコンに向かうだけでなく、電子工作や体操、野外活動なども行う予定です。また、西鉄タクシーと連携した送迎、アレルギーに対応した夕食の提供を行い、シャワーも設置予定です。働く親も安心してお子さまを預けられます。

## 運営



Groovenauts

株式会社 グルーヴナーツ

公式ホームページ: <http://www.groovenauts.jp/>

株式会社グルーヴナーツは、最先端の高速分散処理技術を活かしたスマートデバイス×ビッグデータ領域に強みを持つテクノロジースタートアップ企業です。事業拡大に伴い、本社を中央児童会館へ増床移転いたします。また、福岡で活動するクリエイターやエンジニアを応援すること、福岡の子どもたちがITテクノロジーに触れる機会をつくること等を目的として、上記施設を新たに開設します。

## 九州初出店

green  
bean to bar chocolate

### <green bean to bar chocolate>

サンフランシスコ、フランス、ベネズエラ、日本のそれぞれで活躍するスペシャルチームで誕生するbean to bar専門店。今秋オープンする東京に続き福岡が国内2号店となります。

“bean to bar”とは、カカオの焙煎から粉碎、コンチング等全ての工程を少量生産で一貫して行われるチョコレートのこと。店内ファクトリーで作られるチョコレートはテイスティングもでき、数十種類あるフレーバーから気に入ったものを見つけられるのも特徴。またそれらのチョコレートを使った作りたてのスイーツやパン、チョコレートドリンクは他では味わえない美味しさです。児童会館をご利用するお子さまをはじめ、様々な方が参加できるチョコレートのイベントも開催します。

## 販売商品（仮）

bean to barはもちろんのこと、ケーキやパンも海外で活躍してきたショコラティエ、パティシエが全ての商品を作ります。保存料など一切使用せず「カカオ」と「砂糖」のみを原材料とした、安心して食べられるチョコレートです。

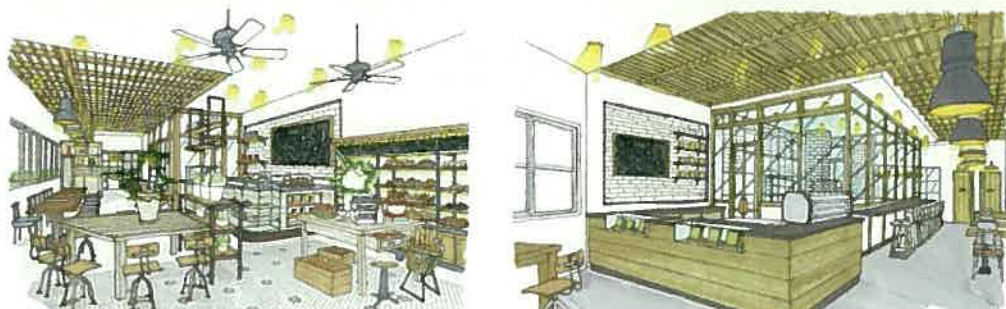


## イベント

お子さま向けの「チョコレート作り」や「お菓子教室」、大人向けの「テイスティング講座」、そのほか学生向けやプロの職人向けのイベントなど、様々なイベントを予定しております。

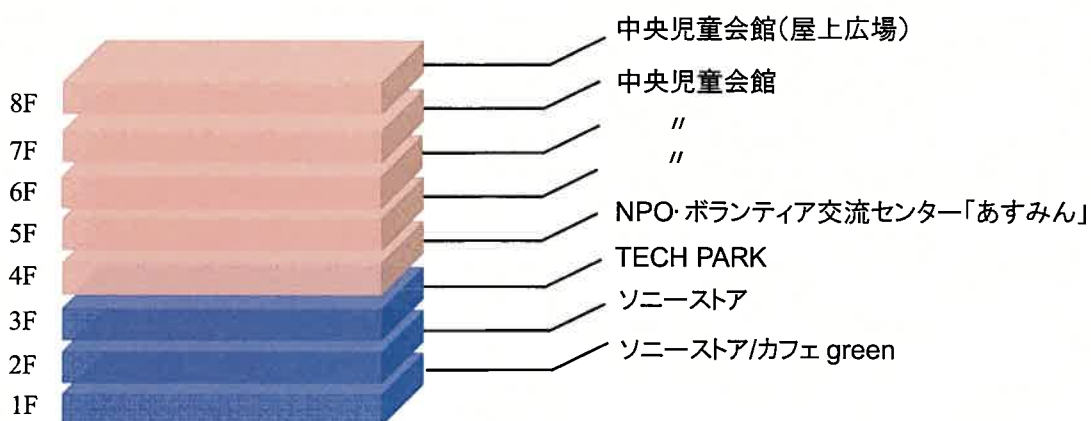


## 店舗イメージ



## ■ 福岡中央児童会館等建替え事業の概要

【建築主】	福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社(西鉄 100%出資子会社)
【所在地】	福岡市中央区今泉 1 丁目 19 番 22 号
【開業予定】	平成 28 年 4 月
【敷地面積】	1,125 m <sup>2</sup>
【延べ床面積】	5,525 m <sup>2</sup>
【施設計画】	鉄骨造 地上 8 階建て



【総事業費】	約 13 億円
【スケジュール】	平成 27 年 2 月 着工 平成 28 年 2 月 竣工 平成 28 年 4 月 開業(予定)
【事業スキーム】	福岡市と PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ:官民協働)の手法である「定期借地・賃借入居方式」により実施する。

この件に関するお問い合わせは、西鉄お客さまセンター(Tel0570-00-1010)まで

## 水上公園整備・管理運営事業候補者の決定について

### 1. 内容

水上公園整備・管理運営事業の事業候補者の選定にあたり、外部の有識者及び市職員からなる「水上公園整備・管理運営事業者選定委員会」において審査を行い、本選定委員会の意見を踏まえ、福岡市において事業候補者を決定した。

### 2. 事業候補者

水上公園整備・管理運営コンソーシアム

- ・代表者 西日本鉄道株式会社
- ・構成員 株式会社エスティ環境設計研究所  
株式会社西鉄グリーン土木

### 3. 次点候補者

水と陽光とメロディーと

- ・代表者 クレアプランニング株式会社
- ・構成員 株式会社ランドスケープ・コア  
株式会社都市造園  
株式会社バルニバービ

### 4. 事業候補者決定理由

- ・公園と、連続感・一体感のある休養施設であり、かつ個性ある建築物のデザインにより、シンボル性が高く、公園の新しい景観の創出が評価できる。
- ・屋根上の階段状の部分など、座れる場所・座りたくなる場所を多く設置する提案となっており、憩い空間の創出が評価できる。
- ・休養施設の運営については、グローバルなテナントとローカルのテナントにより、幅広い年齢層とともに市民・海外旅行者を対象としており、公園の魅力向上及び利用者サービスの向上が期待できる。
- ・市民参加・ワークショップによる花壇づくりや、フラワーポットにより、公園内だけでなく明治通りへの広がりも評価できる。
- ・裏のない公園で天神側からの景観に配慮されているとともに、公園から周辺部への賑わいの波及効果も期待できる。
- ・テナントの営業時間が朝からであり、また夜間照明の提案もあり、朝から夜まで多様な利用に対応できる公園となっている点が評価できる。

#### 4. 審査結果

別紙のとおり

#### 5 応募者（50音順）

- (1) 水上公園整備・管理運営コンソーシアム
  - ・代表者 西日本鉄道株式会社
  - ・構成員 株式会社エスティ環境設計研究所  
株式会社西鉄グリーン土木
- (2) 水上公園整備・管理運営事業共同事業体
  - ・代表者 株式会社プレスト
  - ・構成員 株式会社石本建築事務所  
株式会社才田組
- (3) 水と陽光とメロディーと
  - ・代表者 クレアプランニング株式会社
  - ・構成員 株式会社ランドスケープ・コア  
株式会社都市造園  
株式会社バルニバービ
- (4) リバー・テラス・ガーデンズ
  - ・代表者 株式会社タケノ
  - ・構成員 株式会社イークラフト  
株式会社小山千緑園

#### 6 今後の進め方

事業候補者と基本協定締結に向けて協議する。

##### 《スケジュール（予定）》

- ・平成27年 7月上旬 基本協定書締結
- ・平成27年10月頃 工事着手
- ・平成28年 6月頃 供用開始予定

※事業内容の詳細については、基本協定締結後、公表します。

水上公園整備・管理運営事業者選定委員会  
審査結果

別紙

項目 (配点)	評点の観点	A グループ	水と陽光と メロディー と	C グループ	水上公園整備・管理運営 コンソー シアム
<b>I 水上公園整備・管理運営事業基本計画 (180)</b>					
1 計画方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業全体のコンセプトが本事業の目的に合致しているか。</li> <li>○水上公園の目指す姿が明確かつ都市計画マスタープランや本事業の目的に合致しているか。</li> <li>○景観・デザインの考え方が明確か、人目を引いて公園に入りたくなるか、周辺と調和しているか。</li> <li>○水上公園に求められる機能、水上公園の利用者層や需要予測の把握が的確か。</li> <li>○管理運営を効果的・効率的に行う考えが示されているか。</li> </ul>	138	114	81	165
2 ゾーニング 施設配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○求められる機能が無駄なく効果的に配置されているか。</li> <li>○動線や入口など、利用しやすいゾーニングとなっているか。</li> <li>○必要な施設が過不足なく効果的に配置されているか。</li> <li>○利用しやすい施設配置となっているか。</li> <li>○緑化がなされているか、緑の量は多いか、効果的に緑化されているか。</li> <li>○緑化以外の修景に配慮されているか。</li> <li>○安全性、ユニバーサルデザインの配慮はあるか。</li> </ul>				
<b>II 民設民営の休養施設等の設置・管理運営計画 (210)</b>					
1 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○景観・デザインが、本事業趣旨にふさわしく、魅力的か。</li> <li>○環境への配慮があるか。</li> <li>○建築に十分な経費を掛けているか。(様式7)</li> <li>○建築設計及び建築工事の十分な実績があるか。</li> </ul>	139	155	106	186
2 管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○必要な管理運営項目が計画されているか。</li> <li>○業務内容が本事業趣旨にふさわしく、魅力的か。</li> <li>○利用者サービスの向上の工夫があるか。</li> <li>○環境や景観への配慮があるか。</li> <li>○バランスよく経費を掛けているか。(様式8)</li> <li>○本事業と同種又は類似施設の管理運営実績があるか。</li> </ul>				
3 損益・資金収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○収支計画は適切か。</li> <li>○継続的に事業実施可能な計画となっているか。(様式9)</li> </ul>				
<b>III 水上公園の整備工事に係る官民の役割分担及び実施方針 (60)</b>					
1 官民役割分担 実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○官民の役割分担が明確かつ実現可能か。</li> <li>○整備工事の提案額は現実的か。(様式11)</li> <li>○必要な項目に必要な額が計上されているか。(様式11)</li> <li>○実施方針が適切か。(工事を行うにあたっての考え方が示されているか。市との連絡調整は充分図られるか。)</li> <li>○公園整備工事の実績があるか。</li> </ul>	38	44	36	44
<b>IV 水上公園の維持管理に係る官民の役割分担及び実施方針 (60)</b>					
1 官民役割分担 実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○官民の役割分担が明確かつ実現可能か。</li> <li>○維持管理費の提案額は現実的か。</li> <li>○実施方針が適切か。(維持管理を行うにあたっての考え方が示されているか。市との連絡調整は充分図られるか。)</li> <li>○維持管理上の創意工夫があるか。</li> <li>○維持管理費や全体の収支計画と公園使用料の額とのバランスは良いか。</li> <li>○公園や緑地の維持管理の実績があるか。</li> </ul>	28	46	38	48
<b>V その他 (90)</b>					
1 イベント計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○賑わいを創出する魅力的なイベント計画が提案されているか。</li> <li>○日常の賑わい創出が考慮されているか。</li> <li>○実現可能な提案か。</li> </ul>	59	78	49	77
2 業務遂行能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業遂行のため経営基盤を有しているか。(応募登録書類)</li> </ul>				
<b>VI 総合評価 (60)</b>					
1 総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業全体が総合的に優れているか。</li> </ul>	40	42	24	56
合 計 (660)		442	479	334	576

<平成 27 年 11 月 19 日発表>

## 天神ビッグバンの東の玄関口・天神の新しいランドマークに 水上公園 休養施設に着工！ & テナント決定！

～世界一の朝食を提供する bills とミシュランガイド掲載店 <sup>サイケイツアイ</sup> 星期菜が outlets します～

- 西日本鉄道(株)では、国家戦略特区をトリガーとした福岡市の掲げるプロジェクト「天神ビッグバン」の主要な事業として、平成 28 年 7 月(予定)の開業に向け、水上公園整備・管理運営事業に積極的に取り組んでいます。このたび、公園内に建設する休養施設について、入居テナントを決定し、着工する運びとなりましたので、お知らせいたします。
- 当公園の休養施設は、水上公園の特徴である水辺の気持ちよさや敷地形状を活かすため、屋根上部分を開放したデザインにすることで、公園全体を一体的に利用できる空間としました。水辺の景色を楽しみながら、人々のアクティビティを促進する、新鮮で高質な空間形成を実現します。また、夜間の照明デザインにより、福岡の新しい顔となる魅力的な景観を創出します。
- 全 2 階建ての 1 階部分には、オーストラリアで誕生したオールデイカジュアルダイニング bills が、西日本エリア第一号店としてオープンします。1993 年、シドニーに bills 第一号店がオープンして以来、ニューヨークタイムズ紙で「世界一の朝食」と称されるスクランブルエッグやリコッタチーズパンケーキは、看板メニューとして地元客はもちろん、観光客やセレブリティの間で広く親しまれています。今回の bills Fukuoka は、国内全 5 店舗(七里ヶ浜、横浜、お台場、表参道、二子玉川)に続く 6 店舗目の outlet となります。
- また、2 階部分には、星期菜 NOODLE&CHINOIS が outlet いたします。星期菜は、ミシュランガイド福岡・佐賀 2014 特別版に掲載された福岡市博多区須崎町の人気店です。香港料理をベースに、経験豊富なシェフが伝統的かつ先鋭的な技法で、日本で長年洗練され愛され続けてきた中華料理の概念を根底から覆す他に類を見ない「フュージョン」(料理の融合)を提供します。
- 公園部分は、整備テーマを「SAILING PARK～世界へ、市民とともに帆をあげて」とし、デザインと賑わいで従来の公園と水辺の空間に新たな価値を生み出します。園内にはイベントスペース、ステージを設けており、これらのスペースを活かして、様々なイベントが行われることを想定しています。
- 当社は、天神ビッグバンの東の玄関口であり、福岡の新しいシンボルとなる当公園の再開発を、福岡・天神のさらなる魅力向上に繋げることで、福岡市のさらなる発展、未来創造の一翼を担いたいと考えています。今後も、「まちに、夢を描こう。」を実践し、新たな価値の創造と魅力あるまちづくりに努めてまいります。

2024天神未来創造  
天神ビッグバン



## ■ 水上公園の概要

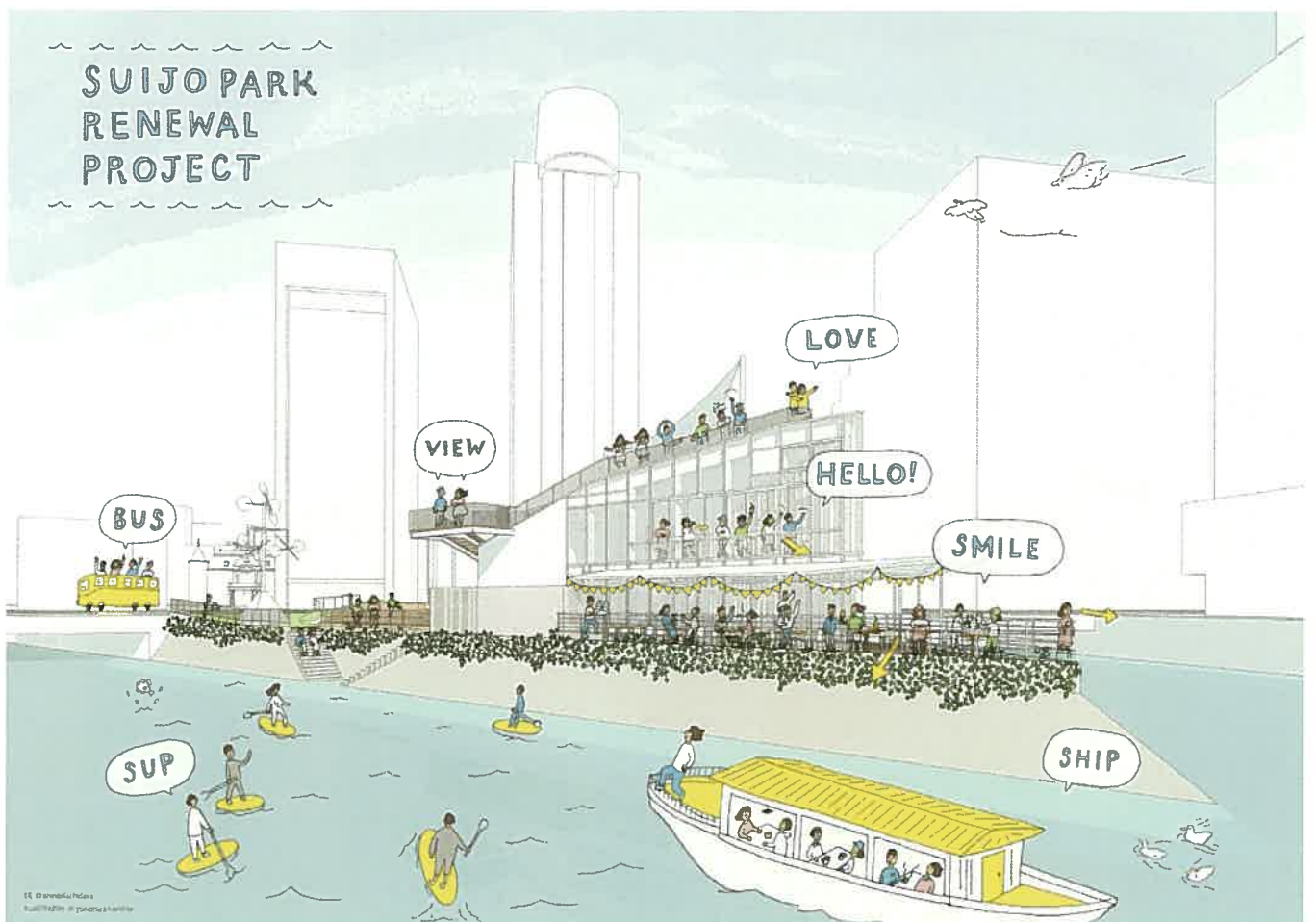
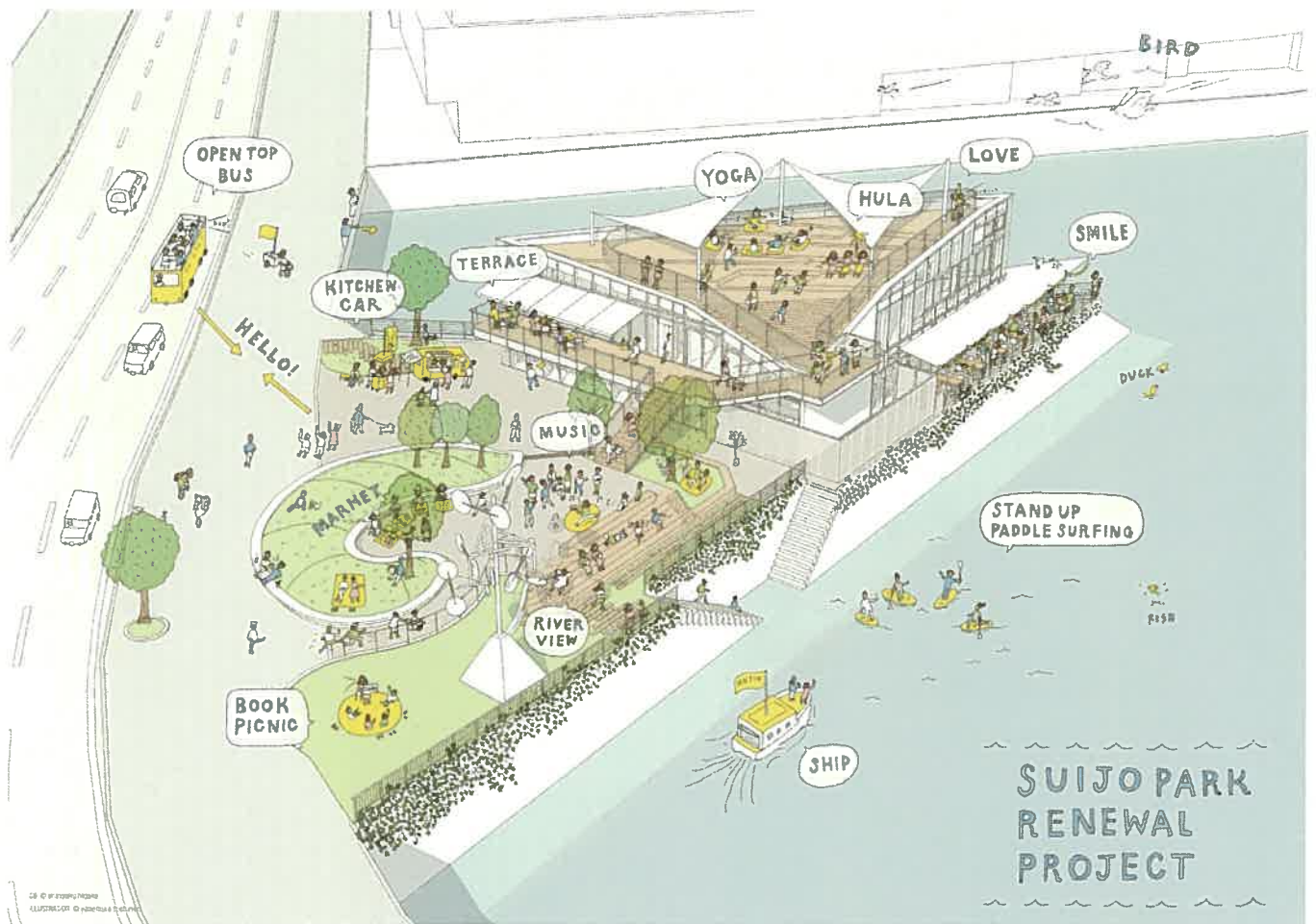
---

(休養施設)

- 【建築主】 西日本鉄道株式会社
- 【設計】 株式会社スピングラス・アーキテクト（福岡市中央区大名 2-11-19）  
リズムデザイン一級建築士事務所（福岡市南区大楠 3 丁目 7-26-10）
- 【照明デザイン】 松下美紀照明設計事務所（福岡市中央区早良区百道浜 3-4-7）
- 【施工】 株式会社松本組（福岡市東区馬出 1 丁目 1 番 19 号）
- 【維持管理】 西鉄ビルマネジメント株式会社（福岡市中央区今泉一丁目 12 番 23 号）
- 【イベント他】 株式会社西鉄エージェンシー（福岡市中央区大手門二丁目 1 番 10 号）
- 【開業予定】 平成 28 年 7 月(予定)
- 【延べ床面積】 626.17 m<sup>2</sup>
- 【施設計画】 鉄骨造 地上 2 階建て
- 【総事業費】 約 3.6 億円
- 【事業スキーム】 福岡市から西鉄が設置管理許可を受け、使用料を支払う。

(公園)

- 【所在地】 福岡市中央区西中洲
- 【所有】 福岡市
- 【敷地面積】 1,236 m<sup>2</sup>
- 【開業年】 大正 13 年(1924 年)
- 【設計】 株式会社エスティ環境設計研究所（福岡市博多区須崎町 12-8）
- 【施工】 株式会社西鉄グリーン土木（福岡市中央区大名一丁目 4 番 1 号）



## 1階 bills Fukuoka



※パースはイメージであり、今後内装デザインに変更が生じる可能性があります。

西日本エリア第一号店として出店する bills Fukuoka は、川沿いの景観を臨みながらゆったりと食事を楽しめる、“解放感あふれるクリーンで居心地の良い空間”が特徴。  
 エントランスで人々をあたたかく出迎える緑のつたう緑廊を抜けると、世界中から集められたデザインやアート、ユニークで温もりのある照明など、ビル・グレンジャーが1つ1つこだわり抜いて選んだインテリアに囲まれた、スタイリッシュかつリラックスしたダイニングスペースが広がります。植物に囲まれたテラスでは、水面を吹きぬける自然の風、温かな木漏れ日を感じながら、ゆっくりと流れるひとときとフレッシュなお料理をお楽しみいただけます。

サイケツイアイ

## 2階 星期菜 NOODLE&CHINOIS



気軽に立ち寄れるカジュアルな空間



大切な時間を過ごしたい、モダンな空間

※パースはイメージであり、今後内装デザインに変更が生じる可能性があります。

天神に中国料理の新しい風を巻き起こす、星期菜 NOODLE&CHINOIS が始動します。  
 URBAN ESCAPE～すこしだけ都会の雑踏を離れて、水上公園という素敵な場所でゆったりと食事を愉しむことをテーマとし、ナチュラル／エイジング材などを利用したリゾート感あふれる演出で、都心にありながらリゾート感のあるモダンチャイニーズとして、眺望と空間デザインで時間と場所を忘れられるレストラン空間を創造します。  
 二つのゾーン特性で選べる空間構成とします。公園側には気軽に立ち寄れるカジュアルな空間を、また、建物の突端側には大切な時間を過ごすためのモダンな空間を提供します。

## <出店店舗>

首都圏以外で初出店

# bills

## bills Fukuoka

公式ホームページ: <http://bills-jp.net/>

オーストラリアのレストランー ビル・グレンジャー氏の手掛けるオールデイカジュアルダイニング bills。そのリラックスしたスタイルと新鮮な素材の味を活かしたシンプルな料理は、世界中のヘルスコンシャスで流行に敏感な人々から支持されています。

日本のみならず、シドニー・ハワイ・ソウルとグローバルに展開を続ける bills。日本国内一号店の bills 七里ヶ浜を筆頭に、自然が感じられる開放的で心地よい空間作りを重視した店舗展開が特長です。

bills Fukuoka では、窓の外に水辺を臨むロケーションを活かしたビル・グレンジャー氏プロデュースのゆっくりと時間の流れるスペシャルな空間で、東京では行列必至の人気メニューをお楽しみいただけます。

### 主なメニュー



©Petrina Tinslay

『オーガニックスクランブルエッグ w/トースト』  
scrambled organic eggs and toast  
ニューヨークタイムズなどの様々なメディアで、“世界一の卵料理”と評された注目の一品。この料理がビル・グレンジャー氏に“エッグマスター”という称号を与えました。スクランブルエッグの概念を覆します。



©Petrina Tinslay

『リコッタパンケーキ w/フレッシュバナナ、ハニーコームバター』  
Ricotta hotcakes, fresh banana and honeycomb butter  
レオナルド・ディカプリオが好んで、映画の撮影の合間に、毎日のように食べに訪れたという一品。ハニーコームバターをパンケーキの上に乗せるスタイルの先駆けとなり、その後シドニー中のカフェが取り入れたほどです。



©Petrina Tinslay

『パブロバ w/ポーチドルバーブ、ローズウォータークリーム』  
brown sugar pavlova,  
vanilla poached rhubarb and rosewater cream  
英国王室のエリザベス女王にもふるまわれた、女王お墨付きの bills のパブロバ。オープンで焼いたメレンゲの上に、ローズウォータークリームとルバーブを盛り付けた、赤色が印象的なフォトジェニックなスイーツ。オーストラリアの伝統的な焼き菓子を bills 風にアレンジしたデザートです。



©Petrina Tinslay

『エッグホワイトオムレツ』  
w/シュリンプ、スプリングオニオン、サルサロッサ』  
ginger cured prawn and spring onion egg white omelette,  
spiced salsa rossa  
ニコール・リッチーなどのハリウッドセレブが取り入れている、高タンパク質・低脂肪の食事の一例として注目されている卵白のオムレツ。メレンゲを焼いて作るので、食感も、食べた後のお腹も軽く、とてもヘルシーなメニューです。



# 星期菜

NOODLE & CHINOIS

## <出店店舗>

サイケイツアイ

# 星期菜NOODLE&CHINOIS

運営会社ホームページ: <http://imd-a.jp/>

香港屋台をイメージした博多区須崎町の CHINESE KITCHEN 星期菜は、口コミで話題が広がり3ヶ月先まで予約が取れない人気店です。中華料理の古典に学び、素材を活かした現代の香港料理をベースにした料理は各方面から高い評価を得ており、ミシュランガイド福岡・佐賀 2014 特別版にも掲載されました。遠方から通うお客様も多く、同業他店舗のシェフからも注目される店舗です。

星期菜 NOODLE&CHINOIS は、他に類を見ない新しいカテゴリーの中華料理を、水上公園の眺望を楽しみながら、ゆったりとお楽しみいただける場所を提供いたします。

## 主なメニュー

ランチは、ヌードルをメインに、人気店の味を気軽に、楽しめます。



糸島産白ネギと  
自家製チャーシューのスープソバ



海老と蒸し鶏のフォー  
シンガポール風



成都風 担担麵



パプリカとシーフードの  
オイスターソース仕立て



スチームヌードルと香味野菜  
イクラ添え



牛ロースと空芯菜のチャーミン  
香港風

ディナーは、香港料理をベースにした、今までに感じたことのない「料理の融合」を楽しめます。



蒸し蟹の爪オブラート包み  
香草と共に



干しアワビの土鍋煮  
季節野菜と共に



活ホタテの香り焼き  
グリーンペッパーとおこげを添えて

この件に関するお問い合わせは、西鉄お客さまセンター(Tel.0570-00-1010)まで

## ふくおか会館敷地有効活用事業の優先交渉権者の決定について

平成26年11月28日に公募を開始した「ふくおか会館敷地有効活用事業」の事業者の選定について、事業者選定委員会の審査結果を踏まえ、以下のとおり優先交渉権者を決定したので報告します。

- 1 優先交渉権者 WSNグループ
- |       |            |                   |
|-------|------------|-------------------|
| ・代表企業 | 渡辺地所株式会社   | 福岡市中央区天神一丁目12番14号 |
| ・構成員  | 住友不動産株式会社  | 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号  |
| ・ 〃   | 株式会社西日本新聞社 | 福岡市中央区天神一丁目4番1号   |

### 2 優先交渉権者の提案内容

- 用途 賃貸オフィスビル（地上7階、地下1階）
- 年間借地料 341,300千円（事業者が県に支払う地代）
- 東京事務所賃料 44,988千円（県が事業者を支払う建物等賃料）
- 施設全体の計画
  - ・皇居等の周辺環境に配慮するとともに、「大川組子」による繊細な縦横格子を表現するなど、福岡の伝統を取り入れた外装計画
  - ・外構の床材に博多織をモチーフとする縞模様のパターンを用いるとともに、植栽には福岡県の県木であるツツジや県花であるウメを用いるなど、福岡に由来する素材や形態を使用
- 主な県のPR方法
  - ・「明太子」や「もつ鍋」など福岡県産の食材を利用した飲食店を誘致し、「食の都ふくおか」を発信
  - ・西日本新聞社と連携して、福岡県の観光、伝統的な祭事、物産など福岡県の魅力をPRし、福岡の知名度向上や県産品の消費拡大を図る。

### 3 選定委員会の開催経緯

- 平成26年11月7日（金） 選定委員会開催（公募要項等の決定）
- 平成27年8月11日（火） 選定委員会開催  
（書類審査を行い、8事業者を3事業者に絞込み）
- 平成27年9月2日（水） 選定委員会開催  
（3事業者に対するプレゼンテーション審査）
- 平成27年9月29日（火） 選定委員会が優秀提案者等を選定し、県に報告

### 4 今後のスケジュール（予定）

- 基本協定の締結 平成27年12月
- 建物の解体工事 平成28年 1月～11月
- 新築工事 平成28年11月～平成30年6月
- 東京事務所の移転 平成30年 7月

## ふくおか会館位置図



### 【事業の概要】

建物の老朽化が進み、かつ敷地が低利用である「ふくおか会館」について、安全管理上の問題及び土地有効活用の課題を同時に解決するため、70年間の定期借地方式による敷地の有効活用を図ることとし、公募型プロポーザル方式により本事業を実施する民間事業者を選定する。

### 【物件概要】

- 物件の所在及び面積
  - ・所在地 東京都千代田区麹町一丁目12番1
  - ・面積 2,469.74㎡(約750坪)
- 現在の用途
  - ・用途 ホテルふくおか会館及び県東京事務所
  - ・規模 地上4階地下1階、延床面積4,556.54㎡、ホテル客室数84室
  - ・建築時期 昭和54年3月(築36年)

### 【事業者選定委員会について】

事業内容が多岐にわたる本事業の公募要項の検討や提案書の審査に当たり、大学教授、不動産鑑定士などの専門的知見を有する外部有識者の意見を反映させるため、本委員会を設置