

## 中央児童会館等建替え整備事業について

## 1 事業開始に至った経緯・背景について

## (1) 施設の課題

- ・築40年以上経過による老朽化
- ・福岡市公共施設の耐震対策計画においてⅢ判定（27年度末までに改修の完了が目標）  
既存施設の耐震改修では有効面積が著しく減少

## (2) 中央児童会館のあり方等の調査・検討（平成20年～22年度）

- ・市民や関係団体へのアンケート等によりニーズ調査等の実施
- ・「新・中央児童会館のあり方に関する懇話会」の開催（全5回）

## (3) 整備計画の策定（平成22年～23年度）

## ① 市民等ニーズ及び立地条件等を踏まえた機能等の検討（平成22年度）

- 利用対象 ・概ね小学校終了まで → 概ね18歳まで ※拡大
- 機能
  - ・発達段階に応じた遊びや活動の場、機会の提供
  - ・乳幼児親子の居場所、相談（子どもプラザ機能）
  - ・一時預かり
  - ・異年齢・異世代の交流 等

} ※新たな機能

## ② 建て替えによる建物高層化に伴う新たな機能の導入

福岡市NPO・ボランティア交流センター「あすみん」の建替え施設への移転

## ③ 余裕床の活用

土地の有効活用も考慮しながら、民間機能の導入など、施設の複合利用も視野に検討

## (4) 事業手法の検討・決定（平成23年度）

- ・民間事業者の創意工夫の発揮や市費負担軽減のため、官民共同事業（PPP）により事業化
- ・事業手法としては、総事業費の削減効果（VFM）が最も高く、公共が資産を保有せずに施設整備が可能  
な「定期借地・賃借入居方式」が最適

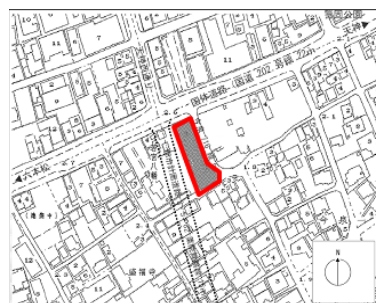
## 2 事業の概要

## (1) 敷地概要

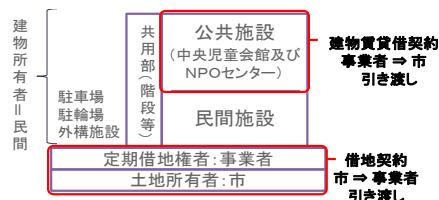
所在地：福岡市中央区今泉一丁目19-22

敷地面積：1,135.63㎡ 用途地域：商業地域

建ぺい率：80% 容積率：500%及び400%



## (2) 事業スキーム



## (3) 契約期間

30年間（2046年3月31日まで）

## (4) 事業者の選定

外部の有識者4名及び市職員3名からなる事業者選定委員会において、公募型プロポーザル方式により応募があった事業者について審査を行い、委員会の意見を踏まえ、福岡市において優先交渉権者を決定。

○事業者 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)が100%出資する特定目的会社）



## (5) 公共施設賃料と地代（事業者決定時 30年間分）

公共施設賃料総額	約2,880百万円
地代総額	約1,630百万円
差引公共負担額	約1,251百万円（年額 約42百万円）

## (6) スケジュール

平成24年10月	実施方針(案)の公表
平成24年11月	事業者募集要項等の公表
平成25年4月	事業者提案の受付
平成25年5月	事業者選定委員会（最優秀提案及び次点の選定）
平成25年6月	優先交渉権者及び次順位優先交渉権者の決定・公表
平成25年10月	基本協定の締結
平成26年3月	事業契約の締結
平成26年8月	旧施設の解体工事着工（福岡市）
平成27年2月	建築工事着工（事業者）
平成27年8月	公共施設部分の内装工事着工（福岡市）
平成28年4月	リニューアルオープン



## 3 中央児童会館 あいくるの概要

主な利用対象	○児童館：おおむね18歳未満の児童及びその保護者 ○子どもプラザ：乳幼児及びその保護者 ○一時預かり室：生後6ヶ月以上の乳幼児
利用時間	午前9時～午後9時（子どもプラザ・一時預かり室・児童体育室は午後6時まで）
休館日	原則として毎週月曜日、毎月末日、年末年始
利用料金	無料 ※一時預かり室は有料（1時間当たり3歳未満は600円、3歳以上は500円）
主な事業	① 施設の自由利用（遊具の提供、図書の閲覧・貸出等） ② 子育て支援事業（乳幼児向け教室） ③ 季節の行事・イベント（七夕会、豆まき会、ひなまつり会等） ④ クラブ活動（幼児体育、絵画、やきもの等） ⑤ 子どもプラザ事業（乳幼児親子の遊び場、交流・相談の場） ⑥ 一時預かり事業（乳幼児の一時的な預かり） ⑦ 館外活動（市内体育館等でプログラムを定期的に実施）
利用者数	平成28年度：185,633人 ※旧施設：120,180人（平成25年度）

## 諸室の概要

機能・諸室	面積
【屋上】体を使った体験活動 屋上多目的コート	約300㎡
【7階】発達段階に応じた体験活動 （音楽、演劇、ダンス等様々な体験活動・交流）	
集会室	約190㎡
多目的ルーム	約90㎡
音楽室	約50㎡
工芸室	約60㎡
学習室	約40㎡
【6階】フリースペース中心の憩い、異年齢・異世代の交流等	
交流スペース	約370㎡
相談室	約10㎡
総合受付・事務コーナー	約70㎡
【5階】主に乳幼児親子を対象とした子育て支援	
児童体育室	約100㎡
子どもプラザ	約200㎡
一時預かり室	約120㎡
【4階】福岡市NPO・ボランティア交流センター「あすみん」	

## 屋上

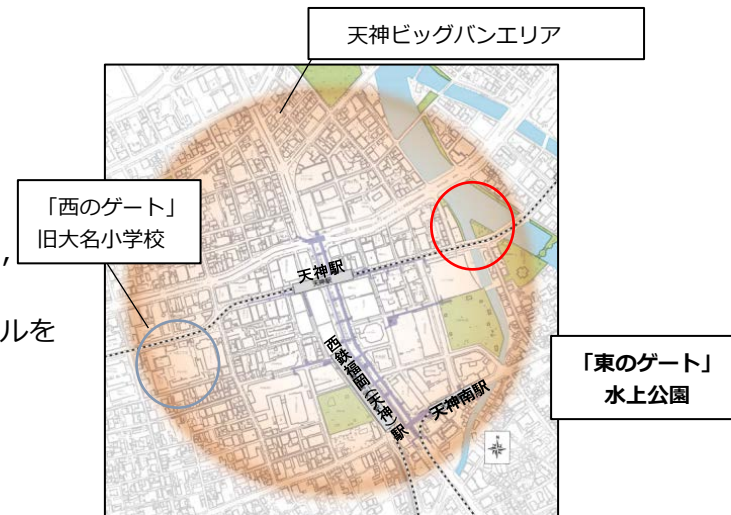


## ■ 視察事例報告 [都市公園における民間活力の導入事例]

### 1. 水上公園

#### (1) 公園概要

- 所在地：福岡市中央区西中洲 13-1
- 公園面積（種別）：2,058 m<sup>2</sup>（街区公園）
- 設置年度：大正 13 年（本市最初の街区公園）
- 特徴：本市都心部を流れる那珂川の中洲に位置する、貴重な水辺のオープンスペース。賑わいの創出や憩いの場としてのポテンシャルを最大限に引き出すため、下水道施設のための占用工事の機会をとらえて、H27 年度から再整備に着手。



#### (2) 民活導入の目的

- ・都心部の水辺空間を活用した賑わい、憩い空間の拠点づくり
- ・高質な建築物などによる休養機能の向上、シンボリックな景観の形成、その他利用者サービスの向上

#### <天神ビッグバン>

福岡市では、天神地区において、国家戦略特区による規制緩和等を活用し新たな空間と雇用を生み出す“天神ビッグバン”を推進。航空法の高さ制限の特例措置などにより、老朽化した民間ビルを付加価値の高いビルへの建替え、雇用の創出を生み出すことで、**人・モノ・コトが交流する新たな空間を創出している。**

**水上公園は、この東のゲートに位置づけ、民活による賑わい創出を実施。**

数値目標：2024 年までに 30 棟の民間ビルの建て替えを誘導することで、延床面積 1.7 倍、雇用者数 2.4 倍、建設投資効果：2,900 億円、経済波及効果：8,500 億円/年と試算。

#### (3) 事業者選定概要

- 以下の業務を一括して担う事業者を公募型プロポーザル方式で選定
  - ・水上公園全体のトータルデザイン
  - ・公園の設計及び整備工事業務
  - ・公園の維持管理業務
  - ・民設民営の休養施設等の設置及び管理、運営業務（飲食等営業含む）

#### ○スケジュール

- ・募集開始：平成 27 年 2 月(応募 4 団体)
- ・事業者選定委員会、候補者決定：" 6 月
- ・基本協定締結、実施設計：" 7 月
- ・整備工事着手：" 11 月
- ・供用開始：平成 28 年 7 月

#### ○選定事業者

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）

#### <選定概要>

外部の有識者 4 名及び市職員 2 名からなる「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、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。

#### (4) 民設施設の設置概要

- 許可根拠：都市公園法第 5 条
- 施設概要：鉄骨造 2 階建
  - 【1F】オールデイカジュアルダイニング bills 福岡（ビルズフクオカ）  
営業時間：7:30～21:00（不定休）
  - 【2F】中華料理店 星期菜 NOODLE&CHINOIS（セイケイツァイヌードルアンドシノワ）  
営業時間：11:30～23:00（不定休）
  - 【屋上】休憩スペース（階段状ベンチ）
- 施設面積及び建ぺい率
  - ・休養施設  
建築面積：371.25 m<sup>2</sup>（建築面積に入らない室外機等設備含む 431.73 m<sup>2</sup>）  
建ぺい率：18.04% < 22.00%（※休養施設 12% + 特例 10% = 22%）
- 公園使用料（年額）：5,742 千円
- 許可期間：10 年間（以降 3 年ごとに更新可 最大 4 回（2 2 年））

#### (5) 事業費

- 市負担（公園平面部分）：約 69 百万円
- 事業者負担（休養施設）：約 360 百万円

#### (6) イベントなど公園の利用状況

- ウォーキングイベント、ヨガ、広告の撮影、中洲 JAZZ タイアップイベント など

[再整備前後]



再整備後



[イベント利用状況]

