

冷泉小学校跡地活用に関する民間アイデア募集の
提案概要について

(受付順)

提案A

○跡地全体の活用の方やイメージ(コンセプト等)

上位計画

寺社などの歴史的資産や伝統的な祭りや文化を生かした歴史・文化を感じるまち

事業コンセプト

博多旧市街の新たな“拠点”

- 計画地への拠点整備により、地域の賑わい創出や、回遊性向上を実現



○跡地全体の土地利用や導入機能(事業化の範囲(面積)、民間施設の概要含む)

- 博多遺構を境界に、南北で分離した土地利用を想定
- 敷地北側は「観光拠点施設」を、敷地南側は「複合型宿泊施設」を整備予定

対象面積
・観光拠点施設：2,500 m ²
・複合宿泊施設：3,300 m ²



○土地権利の設定方法

- 博多遺構・施設北側は、PFI方式(BTO)を想定
- 施設南側は、宿泊施設の長期的な資産価値の維持・向上が可能な土地活用方式(売却)を想定

○実現に向けた事業手法

・まちのにぎわいの創出に資する機能

施設イメージ、規模等	地域案内ツアーや、冷泉公園と連携したイベントを企画
------------	---------------------------

・収容避難所

施設イメージ、規模等	複合宿泊施設の一部開放により、2次避難収容所として提供(約 600 m ²)
整備・管理運営主体	整備主体：事業者、管理運営主体：事業者

・観光拠点施設

施設イメージ、規模等	VRによる地域体験や観光案内機能を導入(約 400 m ²)
整備・管理運営主体	整備主体：事業者(整備後、市へ譲渡)、管理運営主体：事業者 ※PFI手法(BTO方式+サービス購入型)による施設整備・管理運営

・地域コミュニティの場となる憩いの空間

施設イメージ、規模等	複合宿泊施設の一部活用により、地域コミュニティの場を整備(約 70 m ²)
整備・管理運営主体	整備主体：事業者、管理運営主体：事業者

○地域貢献に関する考え方

- 周辺に点在する地域情報を発信し、エリア全体の回遊性を向上
- 対象地へ交流人口を増やすことで賑わいを創出

○周辺環境・景観への配慮の考え方

- 建物形状や配置の工夫により、隣接する櫛田神社への圧迫感を軽減

提案B

○跡地全体の活用の考え方やイメージ(コンセプト等)

市民と観光者とがともに過ごせる「博多のシンボル」

博多部は、福岡における大陸との長い交流の拠点として栄え、「聖福寺」やお茶やうどんの発祥の地のほか、博多祇園山笠、商いや町家文化など豊かな歴史文化を有するエリアです。こうした豊かな文化や伝統を持つ博多部の中心に冷泉小学校跡地があり、当該地周辺は、商業や住宅等が混在し、来街者(観光客)、新旧の住まい手等が交差する場所にあります。これらの特徴をもとに地域コミュニティを維持し、且つ博多ならではの賑わいを創出するため、以下のとおりご提案します。

○跡地全体の土地利用や導入機能(事業化の範囲(面積)、民間施設の概要含む)

博多遺跡(歩行空間と想定)を結節点として、地域に開かれた空間と住空間とをゆるやかにつなげ、来街者と市民とがともに暮らし、時間を過ごせる環境の整備を目指します。

エリア	内容
東側(博多通り側)約 2,500 m ²	【観光・賑わい機能】 ・ミュージアム機能 ・飲食物販(カフェ、バンケット等) ※バンケットは避難機能を兼ねる
西側(公民館側)約 3,300 m ²	【市民の憩い×住まい】 ・所有権型シニア住宅 ・コミュニティ機能、避難機能の提供検討
博多遺跡	歩行空間と想定

○土地権利の設定方法

敷地売却(所有権型シニア住宅敷地)

○実現に向けた事業手法

・まちのにぎわいの創出に資する機能

施設イメージ、規模等	地域交流と市民生活の場としてのシニア向け住宅の提供 ※図書スペースとしての活用や、避難機能等の提供も検討 ※地域コミュニティや地域包括ケアの拠点としての機能も付加
------------	---

・収容避難所

施設イメージ、規模等	バンケット(講演会、交流会、宴会等ができる場として整備)約 400 m ²
整備・管理運営主体	収益性に懸念があり、公共による実施を望む。

・観光拠点施設

施設イメージ、規模等	① 博多の文化、祭りを体験・紹介する:ミュージアム機能 ② 国際貿易拠点としての博多を体験・紹介する:ミュージアム機能 ③ 観光案内機能 ④ 飲食・物販機能
整備・管理運営主体	ミュージアム機能に関しては収益性に懸念があり、公共による実施を望む。

・地域コミュニティの場となる憩いの空間

施設イメージ、規模等	約 30~50 m ² 図書スペース ⇒住宅の一部への導入を検討
整備・管理運営主体	整備主体:民間事業者 管理運営主体:民間事業者

○地域貢献に関する考え方

・協議会組織等を設立し、観光機能・住宅ともに構成員が継続的に関与する仕組みを検討し、地域活動への積極的な参加を促します。

○周辺環境・景観への配慮の考え方

・観光客や来街者が立ち寄りやすいように、博多通り側に物販・展示機能等を配置します。
・櫛田神社等の周辺環境に配慮した意匠とする等、周辺との調和を図ります。

提案C

○跡地全体の活用の考え方やイメージ(コンセプト等)

コンセプト:つなぐ「まちなかオアシス」

福岡の歴史と共に存在する「櫛田神社」「上川端商店街」。新しい拠点で、時代をつくっていく「博多座」「博多リバレイン」「キャナルシティ博多」。これらの施設を目的地として訪れる人々が「ひと休み」するための居場所。老若男女や国籍問わない様々な人が同じ場所で同じ記憶を刻む居場所。目的を持って訪れた人も、周辺を訪れた人も、ひとときを楽しむ居場所。文化や人を未来につなげる居場所。人や時代、景観をつなぐ「まちなかオアシス」を提案します。なお、事業性については今後の検討を前提としています。

○跡地全体の土地利用や導入機能(事業化の範囲(面積)、民間施設の概要含む)

■跡地全体の土地利用

敷地内に用途ごとに分けた4棟の建物を計画。4棟の建物をテラスデッキ”結いテラス”でつなげる。”結いテラス”は4つの建物間の交流を促すとともに、遺構を上空からの角度で見学できるビューポイントを設け遺跡見学の充実を図る。”結いテラス”は、約10mの高さとし、台風による高潮や、大雨による河川洪水の際の一時避難場所としても利用できる。冷泉公園側の敷地北西部に半円形の広場“円満リング”を設ける。

■導入機能

○歴史・文化機能(市主導による事業運営)

RF: オッショイ広場、3F: 山笠・着物着付体験コーナー(400㎡)、2F: 歴史資料展示コーナー(400㎡) 1F: 観光案内所(300㎡)

○エンタメ機能兼防災機能(市主導による事業運営)

2F: 中劇場(500㎡)、1F: 小劇場・屋台・小規模テナント(550㎡)

○福祉機能(市主導による事業運営)

RF: よいよい広場、4F: 子育て支援施設(保育園)(500㎡)、3F: 老人ホーム・デイサービス施設(500㎡) 2F: ライブラリラウンジ等(図書スペース)(500㎡)、1F: ラウンジ(500㎡)

○商業機能・ビジネス機能

RF オイサ広場、2F: コワーキングスペース(550㎡)、1F: テナント(飲食・ファーストフード)(550㎡)

○土地権利の設定方法

貸付(借地)

○実現に向けた事業手法

・まちのにぎわいの創出に資する機能

施設イメージ、規模等	冷泉通り沿いに“円満リング”を配置し、冷泉公園と一体のイベント開催が可能。また、屋外劇場としても使用可能で、“結いテラス”が観覧席となる。キッチンカーの配置やマルシェの開催が可能。
------------	--

・収容避難所

施設イメージ、規模等	中劇場(500㎡)は移動観覧席で災害時に100人の収容。“結いテラス”は洪水時には一時避難にも利用可能。
整備・管理運営主体	整備主体: 民間(市へ賃貸)、管理運営主体: 市

・観光拠点施設

施設イメージ、規模等	櫛田神社に近接したエリアに、1F 観光案内所(300㎡)、2F 歴史資料展示コーナー(400㎡)、3F 山笠・着物着付体験コーナー(400㎡)を整備。
整備・管理運営主体	整備主体: 民間(市へ賃貸)、管理運営主体: 市

・地域コミュニティの場となる憩いの空間

施設イメージ、規模等	1F ラウンジ(500㎡)、2F ライブラリラウンジ等(500㎡)を整備。
整備・管理運営主体	整備主体: 民間(市へ賃貸)、管理運営主体: 市

○地域貢献に関する考え方

子育て支援施設(保育園)や、老人ホーム・デイサービス施設、コワーキングスペース、観光案内所を整備することで、地元住民やビジネスマン、観光客など老若男女国籍問わず、様々な人が利用可能な施設である。

○周辺環境・景観への配慮の考え方

本計画の博多通り側は、周辺建物や櫛田神社との調和を意識した外観となっている。また、建物高さを20mまでに抑えることで、冷泉公園や周辺のまちなみとの親和性を高めている。

○その他の提案(冷泉公園との敷地交換:冷泉公園を分割し跡地と等積で交換する)

跡地は、冷泉公園の一部となり櫛田神社との連続性を生かしたより魅力のある空間となる。交換した土地は民間活用に供し、制約が少ない機能的な開発が可能になる。

提案D

○跡地全体の活用の方やイメージ(コンセプト等)

周辺エリアでは大規模再開発(天神ビッグバン・博多コネクティッド)が進み、都市機能強化が見込まれている。今後も魅力ある都市であり続けるために、博多旧市街プロジェクトの対象エリアは地域の伝統文化や歴史を発信できる場所及び、高まる観光客需要や定住人口に寄与するための整備が必要と考える。

○跡地全体の土地利用や導入機能(事業化の範囲(面積)、民間施設の概要含む)

高まる観光ニーズに対応した観光客の宿泊する施設及び、伝統文化や歴史を発信できる施設ファミリー層が定住するための住宅を整備。

○土地権利の設定方法

	内容
事業化の範囲 (図1)	<ul style="list-style-type: none"> ●冷泉小学校跡地(博多遺跡を除いた部分)を事業者所有 ●博多遺跡部分は市で管理
建物の配置イメージ (図2)	<ul style="list-style-type: none"> ●博多遺跡を除いた敷地にレジデンス棟、ホテル+観光拠点施設棟の2棟を建設 ●敷地のポテンシャルを最大限に生かせるように容積の最大化に努める
土地の権利形態 (図3)	●観光拠点施設は民間施設との合築を想定しているため、土地は民間所有、床は市へ賃貸を想定(公に資する施設)
事業スキームと事業費の考え方	●レジデンス棟は分譲住宅を想定している。

凡例

土地	事業者(所有)	用途	ホテル
	福岡市(所有)		観光拠点施設
			レジデンス
			敷地の一部を緑化イメージ



図1 事業化の範囲

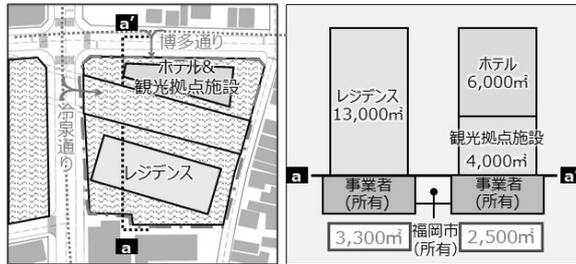


図2 建物の配置イメージ

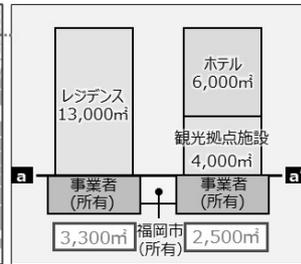


図3 土地の権利形態

○実現に向けた事業手法

・まちのにぎわいの創出に資する機能

施設イメージ、規模等	用途:レジデンス、ホテル、(観光拠点施設) 延床面積:約23,000㎡ 容積率:400% 階数:12階 建物の高さ:約50m 想定されるコンテンツ:訪日外国人・観光客等をターゲットとした多人数対応型ホテル、周辺利便性を活かしたコンパクトレジデンスを想定。
------------	---

・収容避難所

施設イメージ、規模等	イメージ:観光拠点施設内ホールを収容避難所として利用し、普段は体験型施設として活用。規模:400㎡程度、低層階
整備・管理運営主体	市へ賃貸(整備主体:民間事業者 管理運営主体:市)

・観光拠点施設

施設イメージ、規模等	イメージ:体験型の施設とし、「博多遺跡」関連の資料を展示。規模:3,500㎡程度、低層階
整備・管理運営主体	市へ賃貸(整備主体:民間事業者 管理運営主体:市)

・地域コミュニティの場となる憩いの空間

施設イメージ、規模等	イメージ:ホテルロビーの待合スペース+書架として活用。規模:30~40㎡程度、低層階
整備・管理運営主体	市へ賃貸(整備主体:民間事業者 管理運営主体:市)

○地域貢献に関する考え方

- 伝統文化を学べる施設や地域住民の憩いの場になる新たな拠点の形成。
- 地域要望でもある避難所の整備により安心安全な拠点を整備
- 地域活性化に貢献するファミリー層の増加の促進

○周辺環境・景観への配慮の考え方

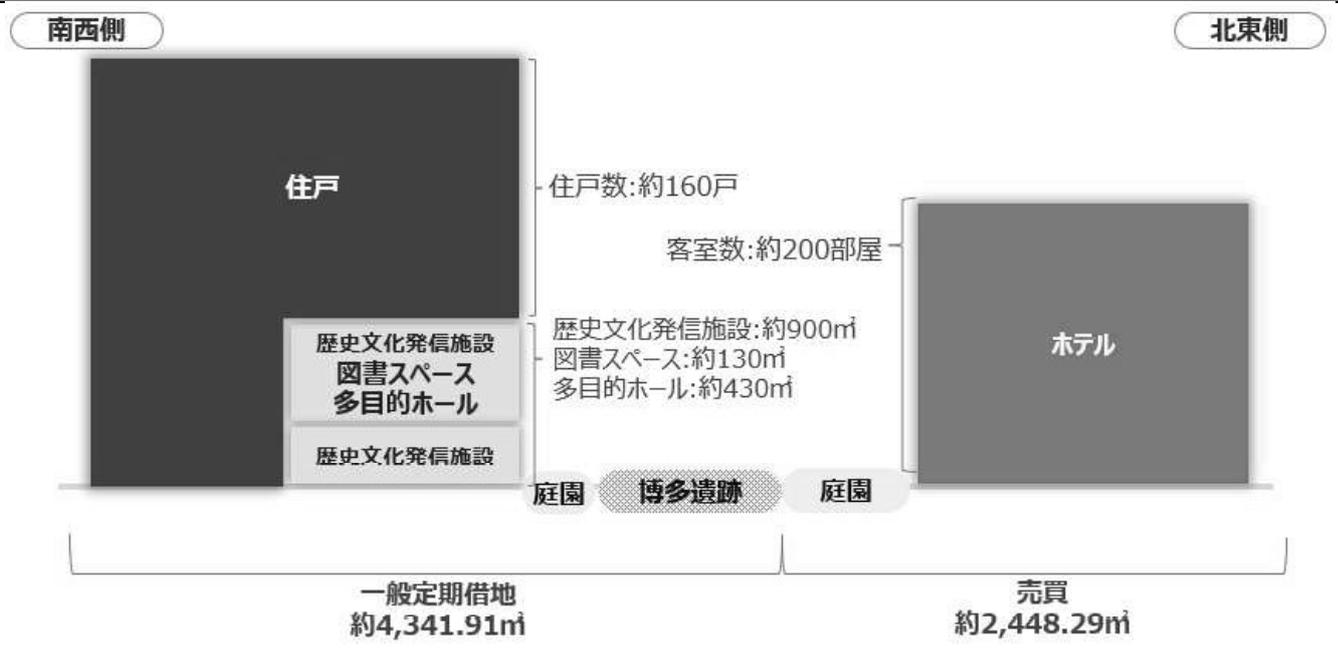
- 「博多遺跡」上部を広場(緑化)とすることでウォーカブルな街づくりに貢献
- 歴史的建造物に配慮した色調により周辺建物との調和を配慮

提案E

○跡地全体の活用の考え方やイメージ(コンセプト等)

- ・歴史・伝統・魅力が発信され、福岡市の中心として地域の特色を発揮し、跡地周辺から博多・天神に賑わい、発展をもたらす
- ・周辺施設の活性化に寄与し、歴史・伝統・魅力を未来につなぎ、地域の方々が親しみや誇りを持って過ごせる

○跡地全体の土地利用や導入機能(事業化の範囲(面積)、民間施設の概要含む)



○土地権利の設定方法

- ・博多遺跡を除いた北東側敷地(約 2,448.29 m²)は売買にて取得
- ・博多遺跡を含む南西側敷地(約 4,341.91 m²)は一般定期借地(50年以上)にて借地も可

○実現に向けた事業手法

- ・まちのにぎわいの創出に資する機能

施設イメージ、規模等	・観光客をターゲットとした宿泊施設(ホテル客室約 200 部屋)とファミリー層をターゲットとした分譲住宅施設(住戸約 160 戸)を一体的に整備
------------	--

- ・収容避難所

施設イメージ、規模等	・多目的ホールとして、通常時は発表会、講演等での利用を想定 ・約 430 m ² 、災害時には 100 人以上が収容できる避難所
整備・管理運営主体	整備主体:福岡市(事業者が整備後、福岡市が売買により取得) 管理運営主体:福岡市

- ・観光拠点施設

施設イメージ、規模等	・歴史文化発信施設を設け、博多遺跡の見学、歴史品・特産品の展示等を実施 ・約 900 m ²
整備・管理運営主体	整備主体:福岡市(事業者が整備後、福岡市が売買により取得) 管理運営主体:福岡市

- ・地域コミュニティの場となる憩いの空間

施設イメージ、規模等	・15 名程度がゆとりをもって過ごせる図書スペース、読書会等の実施も可能 ・約 130 m ²
整備・管理運営主体	整備主体:福岡市(事業者が整備後、福岡市が売買により取得) 管理運営主体:福岡市

○地域貢献に関する考え方

- ・観光客・定住者が増加し、近隣の川端通商店街や櫛田神社への往来が増えることで、地域活性化につながる
- ・地域のコミュニティ形成、住宅機能による定住者の増加により、歴史・伝統の承継を図る

○周辺環境・景観への配慮の考え方

- ・敷地内に博多遺跡と一体になるような庭園を配置し、冷泉公園との緑の連続性をつくる
- ・周辺とも調和した外装デザインとし、周囲の施設との境のない移動ができることを目指す

提案F

○跡地全体の活用の方考え方やイメージ(コンセプト等)

計画地は、博多の総鎮守として信仰されてきた櫛田神社に隣接する博多部の希少な立地であり、新たに発掘された「博多遺跡」を包蔵する土地です。
 また、780年以上の歴史を持つ山笠行事と深いつながりがある神聖な場所でもあります。本提案においては、それらの歴史や文化を尊重し、博多エリアの観光拠点の創出と地域の活性化につながる施設を提案いたします。

○跡地全体の土地利用や導入機能(事業化の範囲(面積)、民間施設の概要含む)

櫛田神社隣接の立地を活かし、観光拠点としてのホテルを誘致するとともに、博多通り沿いの低層部には博多の歴史や文化を学び体験できる施設を配置します。有事には地域の防災拠点として機能します。
 また、分譲集合住宅を計画し、地域の定住人口を増やすことにより、地域の歴史や文化を次世代に受け継いでいく人材を呼び込みます。ホテルと住宅の境界を横断する「博多遺跡」は観覧可能とし、観光拠点としての価値を更に高めます。

○土地権利の設定方法

「博多遺跡」を境に2敷地に分節し、ホテル用地、分譲集合住宅用地とし、ともに売却を希望します。
 「博多遺跡」の指定範囲は、工事期間中は借地、竣工後は福岡市様の管理を希望します。

○実現に向けた事業手法

・まちのにぎわいの創出に資する機能

施設イメージ、規模等	博多通りに面する敷地約 2,500 m ² に、地域の歴史・文化の体験施設及びホテルを誘致いたします。 公民館側の敷地約 3,300 m ² には分譲集合住宅を整備し、ファミリーの定住促進を図ります。
------------	---

・収容避難所

施設イメージ、規模等	通常時には観光拠点施設として運用し、有事には収容避難所として活用するスペースとします。1階には観光案内所も兼ねた図書スペース及び物販施設、「博多遺跡」の見学ルートを設置し、2階には、博多の歴史・文化の展示ブースを確保します。有事には収容避難所として、浸水時対策のため2階に約400m ² の100名収容可能なスペースを確保します。
整備・管理運営主体	整備主体 : 公的機関 管理運営主体: 公的機関

・観光拠点施設

施設イメージ、規模等	収容避難所と同様
整備・管理運営主体	整備主体 : 公的機関 管理運営主体: 公的機関

・地域コミュニティの場となる憩いの空間

施設イメージ、規模等	1階に観光拠点施設との一体による約90m ² の図書スペースを確保します。観光案内と物販施設を一体とすることで地域住民、観光客ともに寛げる空間を整備します。
整備・管理運営主体	整備主体 : 公的機関 管理運営主体: 公的機関

○地域貢献に関する考え方

博多エリアの歴史、文化を継承し、地域に開かれた場所として総合的な整備を行います。

○周辺環境・景観への配慮の考え方

周辺の豊かな緑と歴史ある街並みを継承します。

提案G

○跡地全体の活用の方針やイメージ(コンセプト等)

コンセプト:「国際金融都市を支えるグローバル高度人材の交流拠点」

背景:金融・資産運用特区に採択された貴市は「アジアのゲートウェイ」としての役割が益々期待されており、現状課題となっている外国人高度人材のビジネス・生活環境を整備していく必要があると考えます。また、貴市には今後よりグローバルな人材が流入し、交流が多様化することが考えられ、従来の福岡の良さとグローバルな環境の共存・融合がより一層求められていくと考えます。さらに、本立地に関しては、寺社や博多遺跡などの歴史的資産があり、山笠などの伝統的な祭りの舞台でもあります。これにより、祭りや工芸、食などの文化の魅力を確認し発信する拠点として重要な役割を担うと考えます。

まちづくりの方針:上記を踏まえ、下記3つのまちづくりの方針を掲げます。

- ① グローバル高度人材が短期～中長期での滞在に対応した生活環境の提供
- ② グローバル高度人材の生活環境を支える生活支援施設の整備
- ③ 有事の際に避難可能な、博多の歴史文化を体験できる観光文化体験施設の提供

○跡地全体の土地利用や導入機能(事業化の範囲(面積)、民間施設の概要含む)

対象範囲:現段階での検討は博多遺跡を除いた2敷地、約5,800㎡としております。博多遺跡の活用方法に関しましては、今後検討して参ります。

導入機能:博多遺跡部分を除く対象範囲を3つに分けた上で、それぞれの機能に対応する棟を設ける想定です。

- ① グローバル高度人材の短期滞在を支える機能
- ② グローバル高度人材の中長期滞在を支える機能
生活支援施設(安心した生活環境の提供)
- ③ 多目的ホール(避難収容所)・観光拠点(博多の歴史文化の発信)・図書スペース(地域コミュニティの場)

○土地権利の設定方法

短期滞在を支える機能施設・中～長期滞在を支える機能施設の対象敷地に関しては民間の所有とし、多目的ホールなどの対象敷地は貴市所有の想定です。

○実現に向けた事業手法

・まちのにぎわいの創出に資する機能

施設イメージ、規模等	短～長期滞在を支える施設/生活支援施設を整備する想定です。 規模としては300室程度です。
------------	--

・収容避難所

施設イメージ、規模等	通常時は多目的ホールとしての活用を想定しております。 規模は400㎡程度です。
整備・管理運営主体	整備主体:民間(整備後、市へ譲渡)、管理運営主体:民間 ※PFI手法(BTO方式+サービス購入型)による施設整備・管理運営

・観光拠点施設

施設イメージ、規模等	福岡・博多が誇る観光資源の発掘・継承・再生を軸とした施設の想定です。 規模は図書スペースと併せて400㎡程度です。
整備・管理運営主体	整備主体:民間(整備後、市へ譲渡)、管理運営主体:民間 ※PFI手法(BTO方式+サービス購入型)による施設整備・管理運営

・地域コミュニティの場となる憩いの空間

施設イメージ、規模等	図書スペースとし、本を媒介としたつながりを創出することを期待します。 規模は観光拠点施設と併せて400㎡程度です。
整備・管理運営主体	整備主体:民間(整備後、市へ譲渡)、管理運営主体:民間 ※PFI手法(BTO方式+サービス購入型)による施設整備・管理運営

○地域貢献に関する考え方

川端通商店街を中心とした周囲の商業機能と価値の共創をし、相乗効果を生む施設となる考えます。また、各機能を通じて文化発信や、地域の皆様への安心や居場所の提供を行います。

○周辺環境・景観への配慮の考え方

敷地内に冷泉公園の緑を取り込むような建物配置計画をいたします。
周囲の景観や街並みのスケールに合った空間・建物づくりを配慮します。