

**第 1 回 冷泉小学校跡地活用協議会
資料**

**平成 3 1 年 3 月 2 8 日
福岡市**

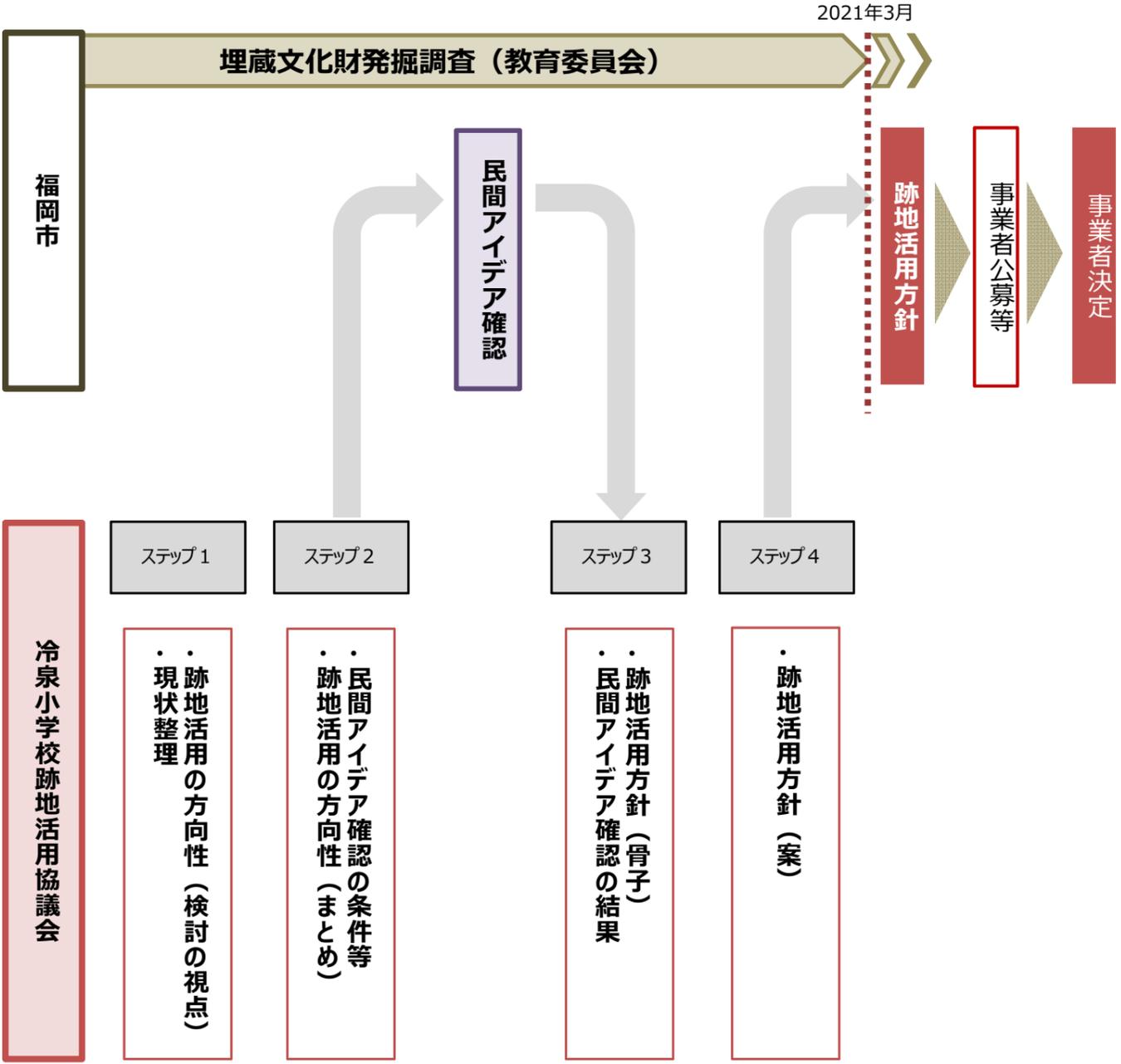
1. はじめに

(1) 跡地活用の方針について

冷泉小学校跡地（以下、跡地）については、博多の歴史や伝統文化を活かすとともに、学校施設が担ってきた役割・機能を踏まえながら、都心部に存在する貴重な土地を最大限に有効活用し、地域にとって、福岡市にとって魅力ある跡地活用となるよう検討を進めていきます。

(2) 検討の進め方

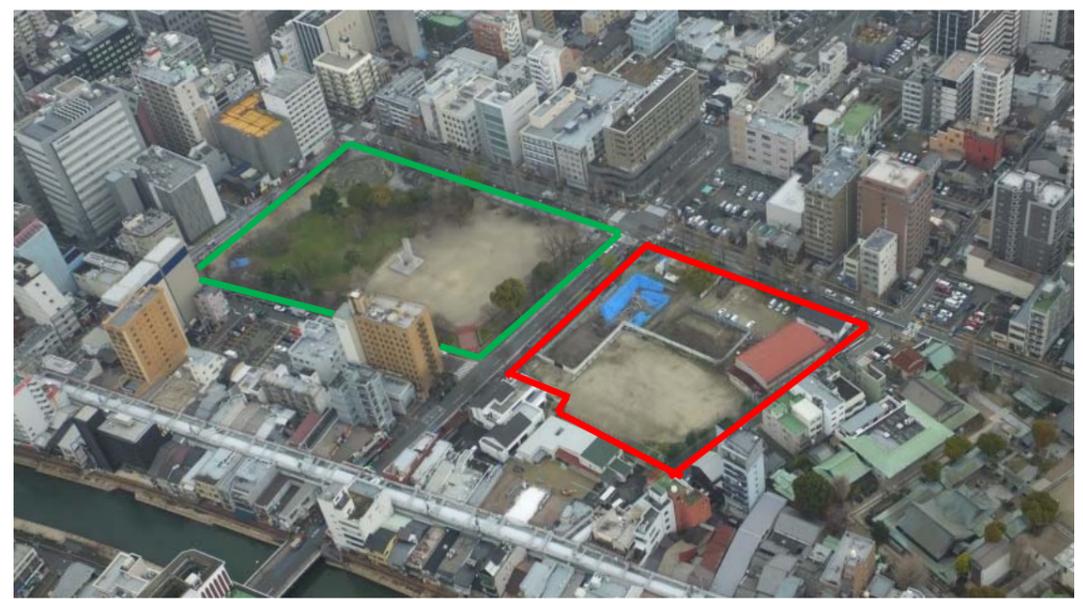
「冷泉小学校跡地活用協議会」（以下、協議会）でのご意見を聞くとともに、行政需要や民間アイデアの確認や埋蔵文化財の発掘調査の状況を見ながら検討を進め、跡地活用の実現手法を示す跡地活用方針を埋蔵文化財の発掘調査が終了した後の2021年度早期に策定し、その後の跡地活用につなげていきます。



(3) 冷泉小学校跡地について

①冷泉小学校跡地の概要

所在地	福岡市博多区上川端町
面積	6,790㎡
都市計画情報等	商業地域 準防火地域 容積率 400% 建ぺい率 80% 駐車場整備地区
所有者	福岡市（教育委員会）



②冷泉小学校跡地のこれまでの経緯

- 平成10年4月 博多部4小学校（冷泉小、奈良屋小、御供所小、大浜小）の統合に伴い、冷泉小の校舎を博多小の仮校舎として使用
- 平成13年4月 博多小が現在の場所に移転したことにより、跡地となる
- 平成16年6月 博多祇園山笠振興会の要望書「まつり会館設置」
- 平成17年4月 知的障がい児通所施設開所
- 平成18年4月 「冷泉公民館・老人いこいの家」開館
- 平成23年4月 「はかた伝統工芸館」開館
- 平成24年9月 福岡商工会議所からの提言「冷泉地区の観光機能の整備」
- 平成28年6月 博多校区冷泉自治協議会からの要望書「避難所としての機能、観光拠点機能」等6項目
- 平成28年12月 博多校区奈良屋自治協議会からの要望書「歴史的資料を集約した図書館」
- 平成30年5月 校舎跡部分の埋蔵文化財発掘調査に着手。敷地全体の発掘調査完了まで、概ね3ヶ年程度を要する見込み（教育委員会）

(1) 福岡市基本構想 (平成24年12月改定)

【都市像】
住みたい, 行きたい, 働きたい, アジアの交流拠点都市・福岡

- 1 自律した市民が支え合い心豊かに生きる都市
- 2 自然と共生する持続可能で生活の質の高い都市
- 3 海に育まれた歴史と文化の魅力が人をひきつける都市
- 4 活力と存在感に満ちたアジアの拠点都市



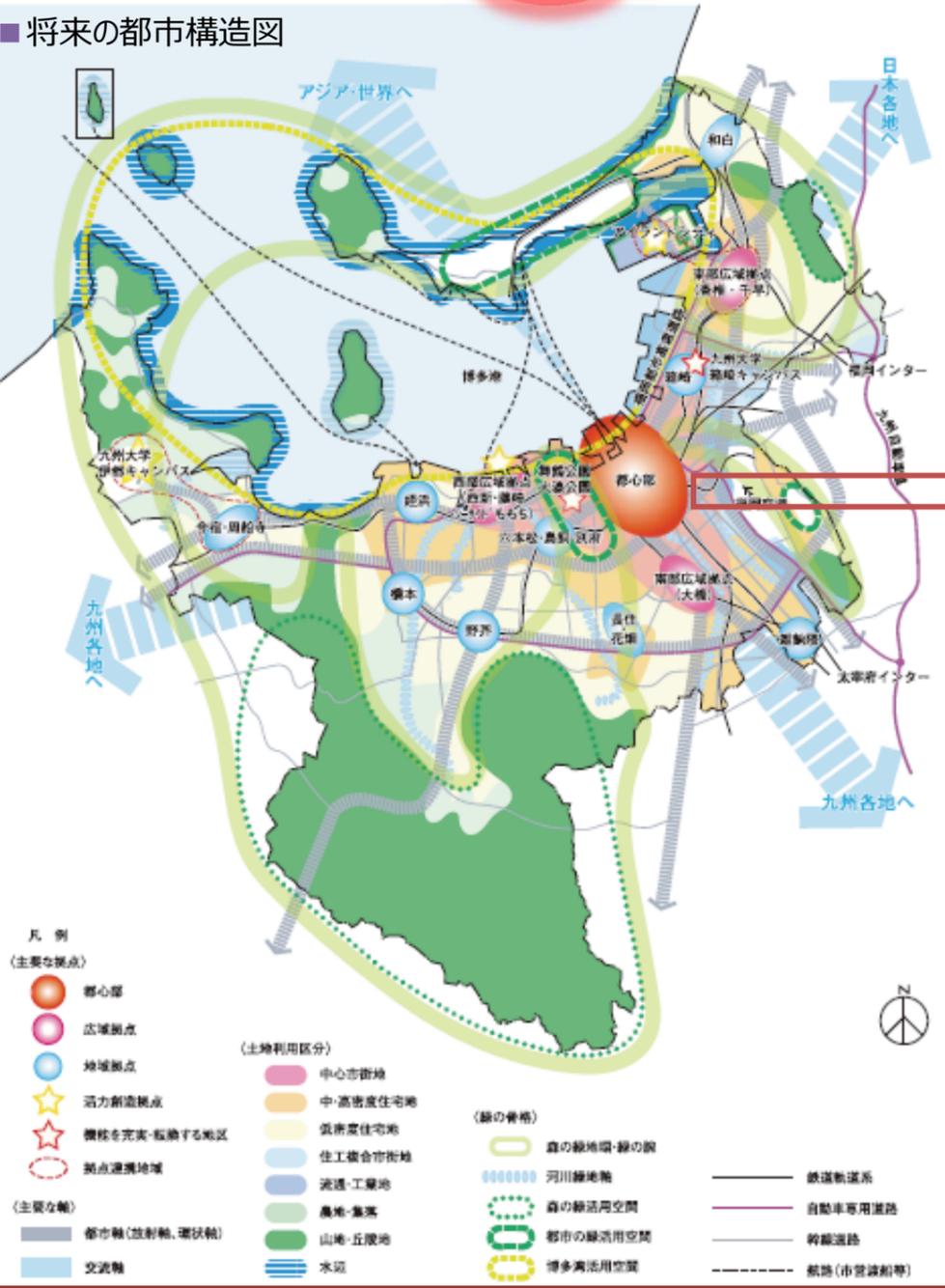
(2) 第9次福岡市基本計画 (平成24年12月改定)

【都市の基本戦略】
(1) 生活の質の向上と都市の成長の好循環を創り出す
(2) 福岡都市圏全体として発展し, 広域的な役割を担う

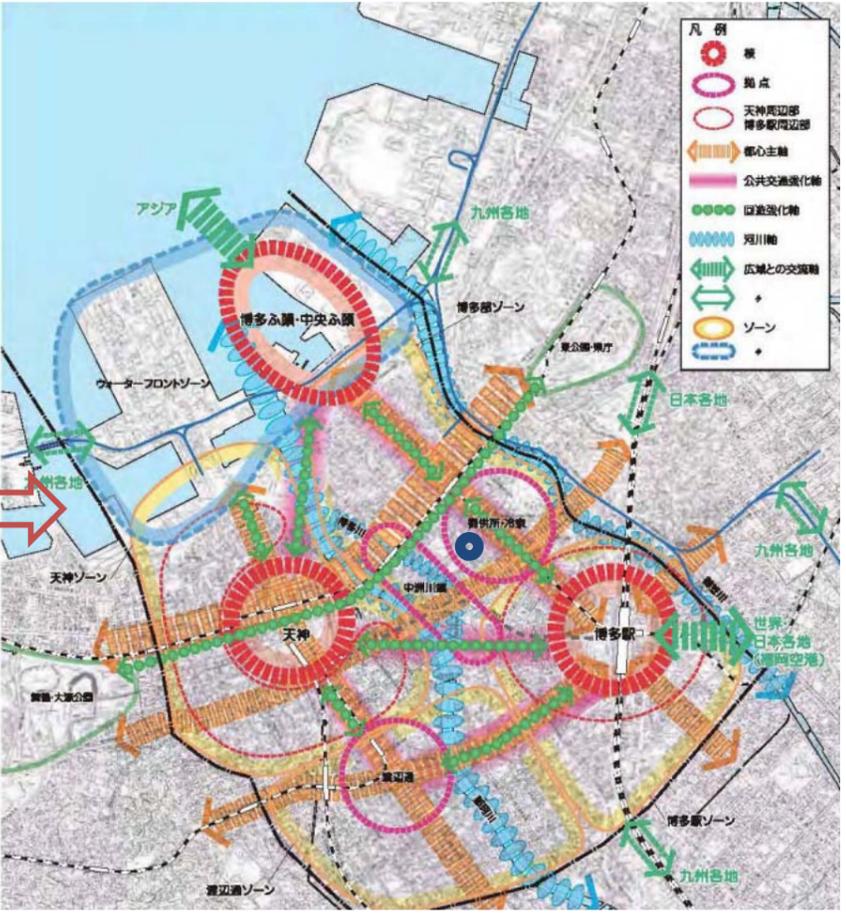
【分野別目標】(抜粋)
 目標2: さまざまな支え合いとつながりができている
 目標3: 安全・安心で良好な生活環境が確保されている
 目標4: 人と地球にやさしい, 持続可能な都市が構築されている
 目標5: 磨かれた魅力に, さまざまな人がひきつけられている

(3) 都市計画マスタープラン (平成26年5月改定)

跡地エリア及び地域の位置づけ **都心部**



■ 都心部のまちづくりの方向性



- ① アジアの活力を福岡に取り込み, 九州, 西日本の各都市へ波及させます
- ② 美しくにぎわいがあり利便性が高い国際集客文化都市をめざします
- ③ 都心部の各地区が連携し相乗効果を生みだすまちづくりを進めます
- ④ すべての人に優しいユニバーサルデザインのまちづくりを進めます
- ⑤ エリアマネジメント団体や民間事業者などの共働のまちづくりを進めます
- ⑥ 環境負荷が少なく地球環境に配慮したまちづくりを進めます
- ⑦ 大規模災害の発生に備え, 災害に強いまちづくりを進めます

■ 冷泉小学校跡地周辺の位置づけ (博多区の将来像)

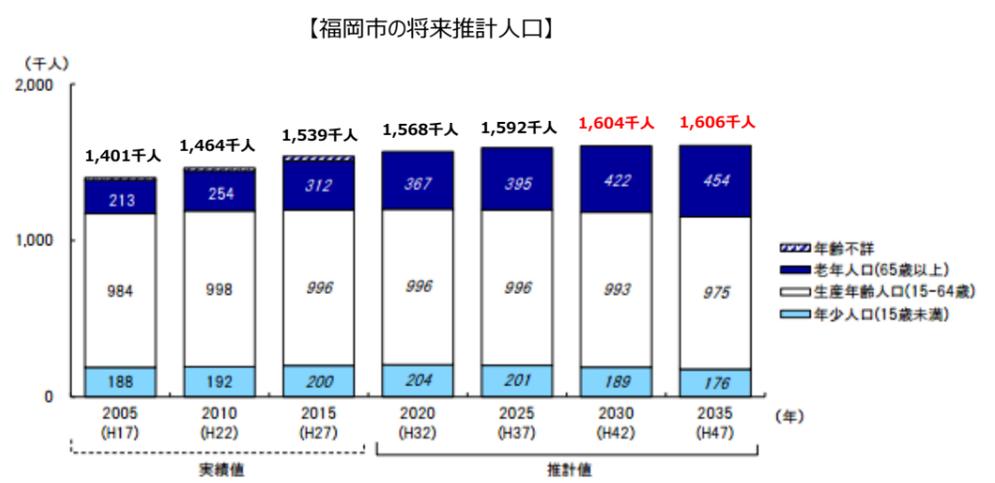


拠点・ゾーン・軸	まちの将来像	まちづくりの視点
<p>都心拠点</p>	<p>【中洲川端】 福岡市の代表的なアミューズメント施設と商業ゾーンとして, 博多の文化機能と商業機能の集積を生かしたにぎわいのあるまち 【御供所・冷泉】 寺社などの歴史的資産や伝統的な祭りや文化を活かした歴史・文化を感じるまち</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 商業・業務機能の充実と魅力ある商業空間の形成 ○ 魅力ある歩行空間の確保 ○ 周辺地区との連携強化
<p>都市軸</p>	<p>福岡市の骨格となる重要な交通ネットワークを受け持つ道路の沿道に, 商業・業務・サービス施設や中高層住宅などが連続した沿道の市街地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画道路などの整備状況に応じた土地利用の誘導 ○ 沿道の有効利用 ○ 連続性のある良好な街並みの形成
<p>沿道軸</p>	<p>幹線道路沿道に商業・業務・サービス施設や中高層住宅などが連続した沿道の市街地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 後背地などの周辺環境への配慮 ○ 交通ネットワークの形成
<p>複合市街地ゾーン</p>	<p>住宅を中心に都市機能を支援する業務機能・商業施設が共存する複合市街地</p>	
<p>歴史景観拠点ゾーン</p>	<p>寺社周辺の歴史的景観に配慮した歴史・文化のあふれる櫛田神社, 聖福寺, 住吉神社および周辺地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 緑の保全 ○ 緑豊かで魅力的な景観の形成 ○ 快適な歩行者動線の確保 ○ 歴史的景観を保全・創造するための歴史的街並みづくり

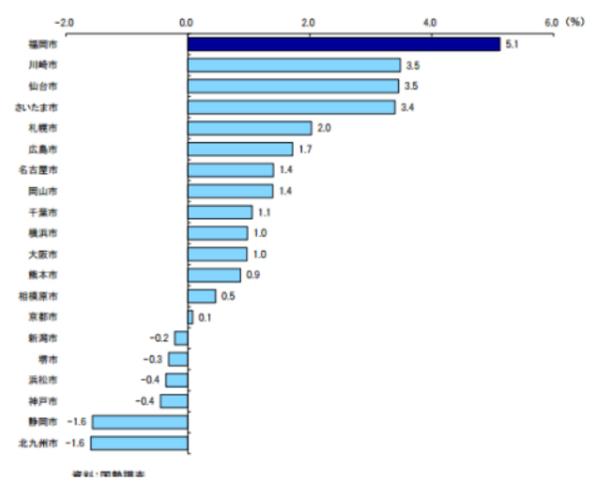
3. 福岡市の特性

(1) 福岡市の特性

- 人口増加率が政令指定都市の中で **1位** であり、今後も増加が見込まれている。

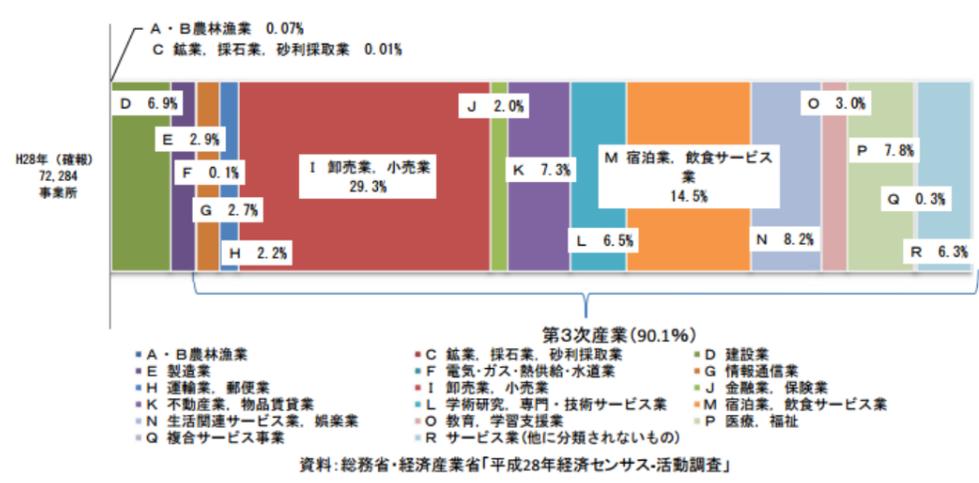


【人口増加率（大都市比較）2010～2015年】

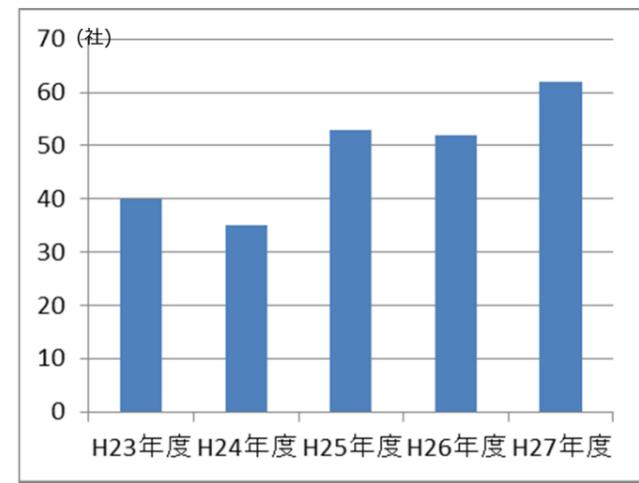


- 福岡市では、**第三次産業が全体の約9割**を占めており、特に「**卸売・小売業**」と「**宿泊業・飲食サービス業**」の割合が大きい。

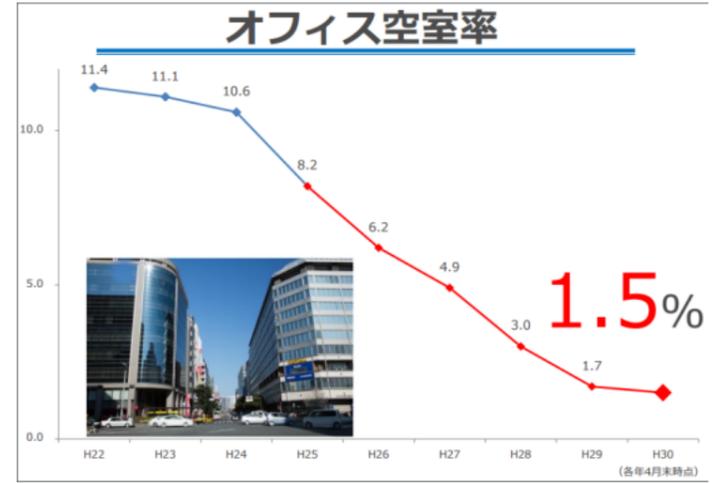
【福岡市の事業所の産業別構成比（民営のみ名目）】



- コンパクトに整ったビジネス環境やアジアとの近接性などといった福岡市の魅力を背景に「**成長分野及び本社機能**」の立地企業数が増加している。
- 市内における**オフィス空室率が1%台まで低下**している。



【本社機能・成長分野の立地企業数】福岡市

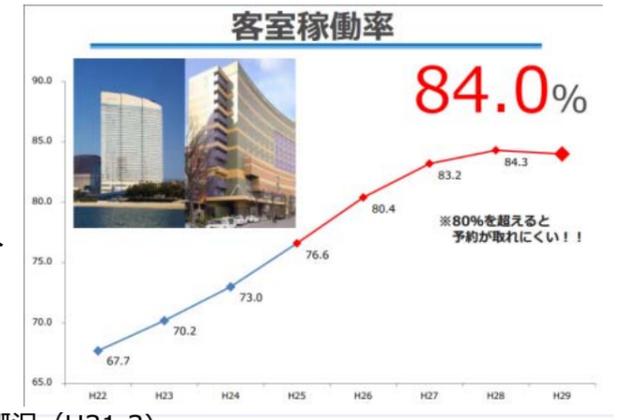


福岡市経済の概況 (H31.3)

- 国内外からの**観光客が増加**しており、**宿泊施設の稼働率も80%を超えている**。



福岡市経済の概況 (H31.3)



【入込観光客数（推計）の推移】
福岡市観光統計（2018）

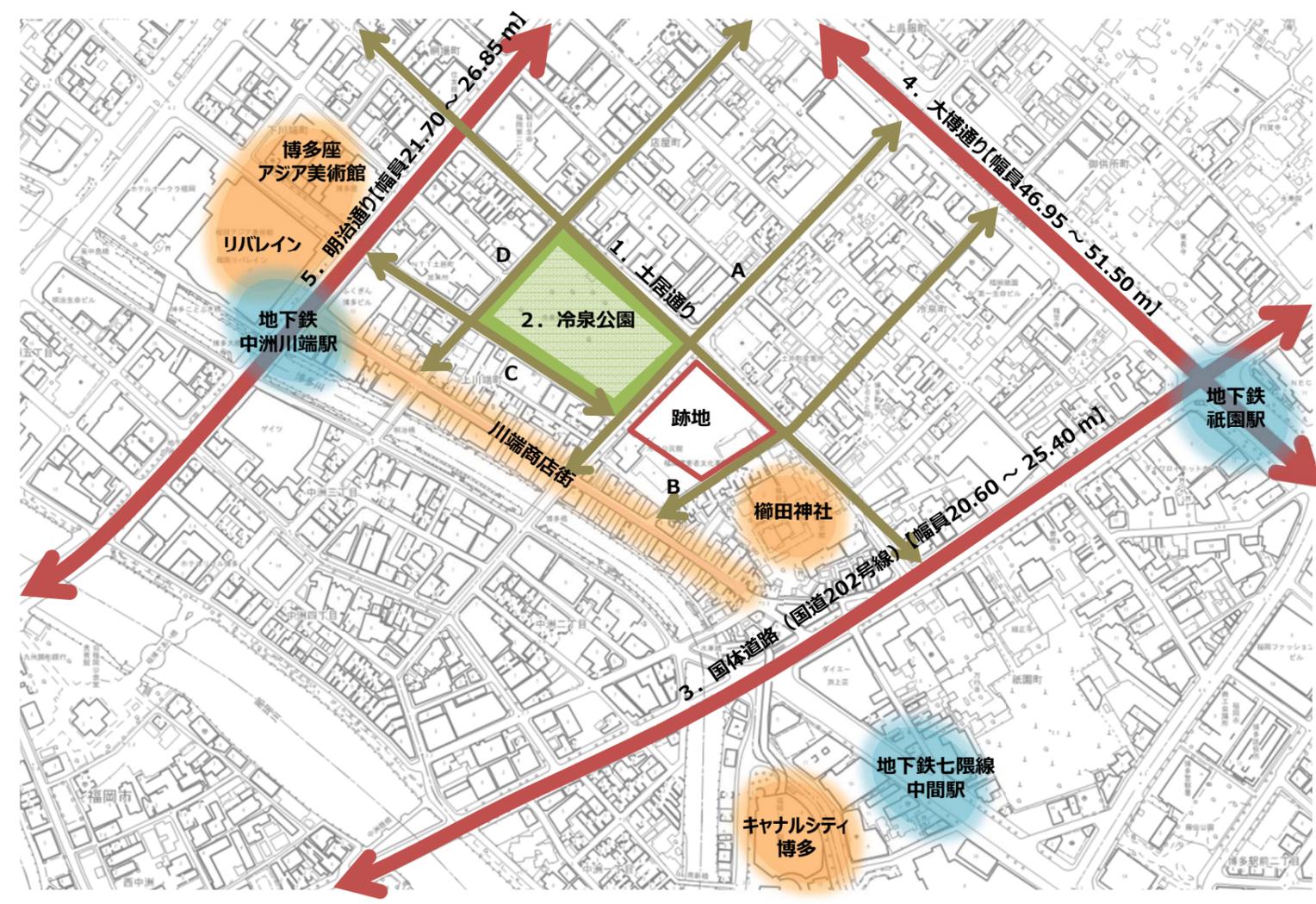


4. 冷泉小学校跡地周辺の状況・特性

(1) 跡地周辺の状況とまちなみ

- ①跡地周辺の状況
- 土居通りと冷泉通り沿いには高層の建物が建ちならんでいるが、戸建や低層の建物も多い。
 - 地下鉄中洲川端駅，呉服町駅，祇園駅の間（500m圏内）に位置し，博多駅からは約1km程度の距離にある徒歩圏内である。
 - 周辺500m圏内に大博通り・明治通り・昭和通り・国体道路があり，バス路線が充実している。

跡地周辺の特色施設等



4. 冷泉小学校跡地周辺の状況・特性

②跡地周辺の施設立地状況

○生活利便施設は、跡地近隣に川端商店街やキャナルシティ博多などの商業施設をはじめとし、様々な生活関連施設がある。



● 保育所等

保育所・園
保護者の仕事や病気などにより家庭での保育が困難な場合に、保護者に代わって保育サービスを提供

認可外保育所
乳幼児の保育を目的とする施設であって、「児童福祉法」に基づく施設の設置認可を都道府県知事（福岡市の場合は福岡市長）を受けていない施設

● 高齢者保健福祉施設

特別養護老人ホーム
入所対象者は、原則として、介護保険法に定める介護認定審査会において要介護3～5と認定された者のうち、常時介護を必要とし、かつ居宅において介護を受けることが困難な者とする。

○概ね、2～4小学校区を対象とした区域毎に整備を誘導。博多・千代校区を対象とした区域には、2施設定員150名整備済である。



● 避難所・避難場所

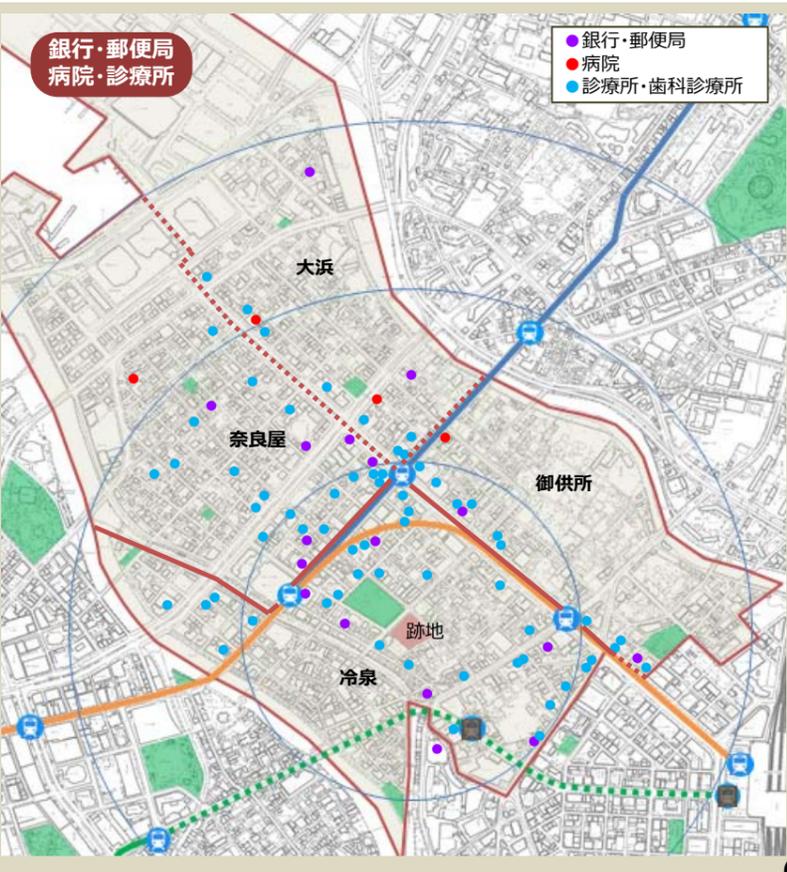
一時避難所
50人以上を収容できる施設

収容避難所
100人以上を収容できる施設

地区避難場所
災害により建物の倒壊や火災等の危険を避けるための場所

● 図書館
現在、福岡市内に11か所の図書館が整備されている。

東区：東図書館、和白図書館
博多区：博多図書館、博多南図書館
※図書機能：博多駅地区土地区画整理記念館図書室
中央区：中央図書館
南区：南図書館
城南区：城南図書館
早良区：総合図書館、早良図書館
西区：西図書館、西部図書館



4. 冷泉小学校跡地周辺の状況・特性

③人口動向

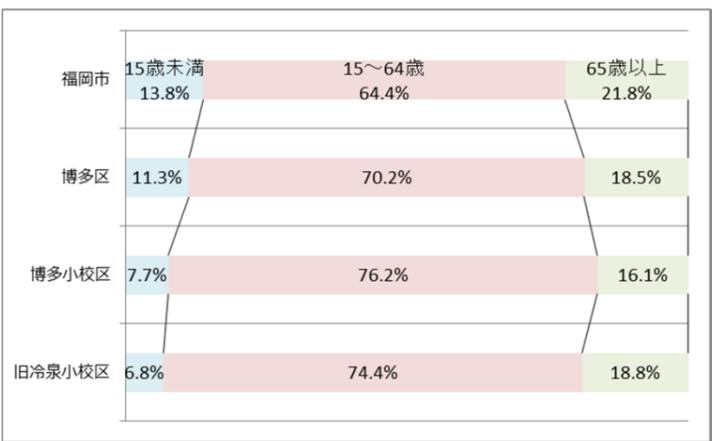
- 博多小校区の人口は、平成7年度を境に上昇に転じている。
- 博多小校区では、20年間で約7,400人増加しており、そのうち冷泉地区では、約1,000人の増加となっている。
- 年代別人口の割合では、15～64歳までの生産年齢人口の割合が、博多小校区、冷泉地区ともの全市平均よりも高くなっている反面、15歳未満の人口が全市の半分の割合となっている。
- 5歳階級別にみると、博多小校区では、この20年間で20～49歳の階層が大きく増加するとともに、冷泉地区でも一定の増加がみられる。また、博多小校区内の15歳未満の人口も一定の増加がみられる。

単位；人	H10.9	H20.9	H30.9
福岡市	1,287,804	1,382,563	1,501,695
博多小校区	14,437	17,567	21,838
冷泉地区	3,308	4,083	4,439

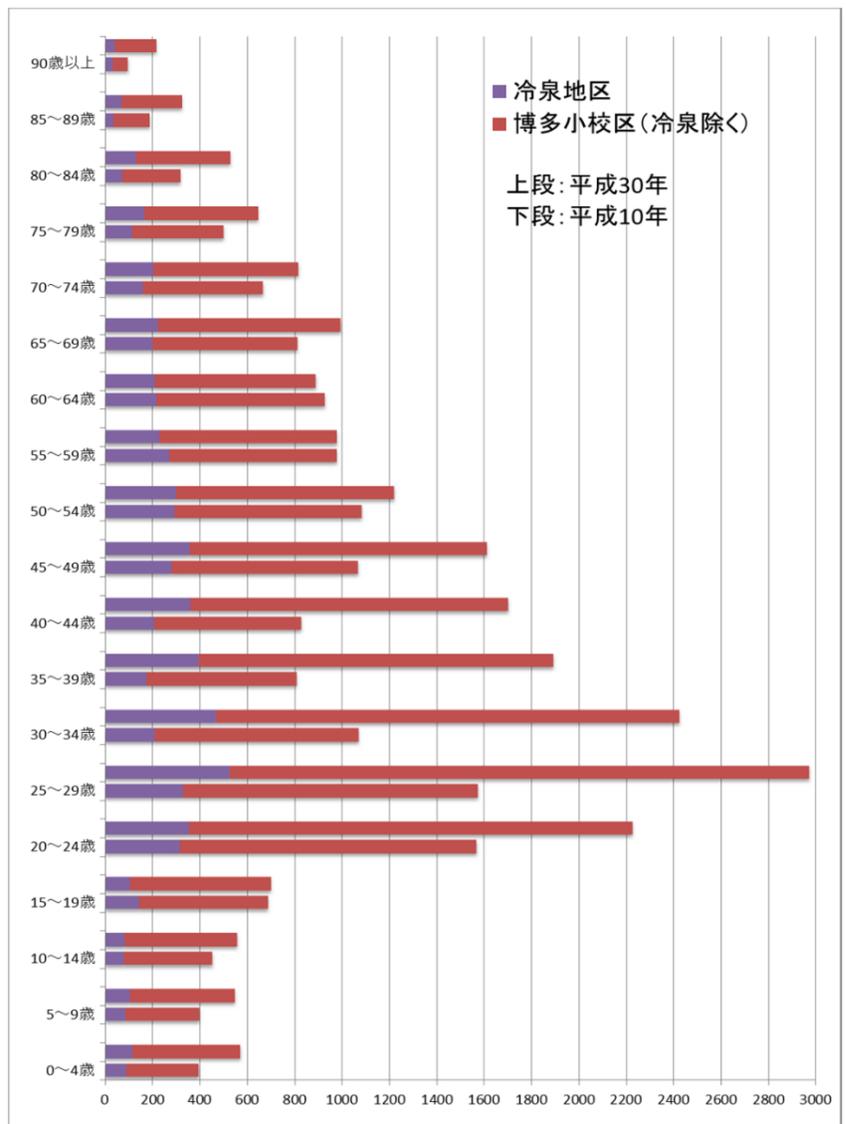
【人口数推移】/住民基本台帳

単位；世帯	H10.9	H20.9	H30.9
福岡市	558,652	652,282	761,388
博多小校区	8,238	11,414	15,658
冷泉地区	1,891	2,727	3,208

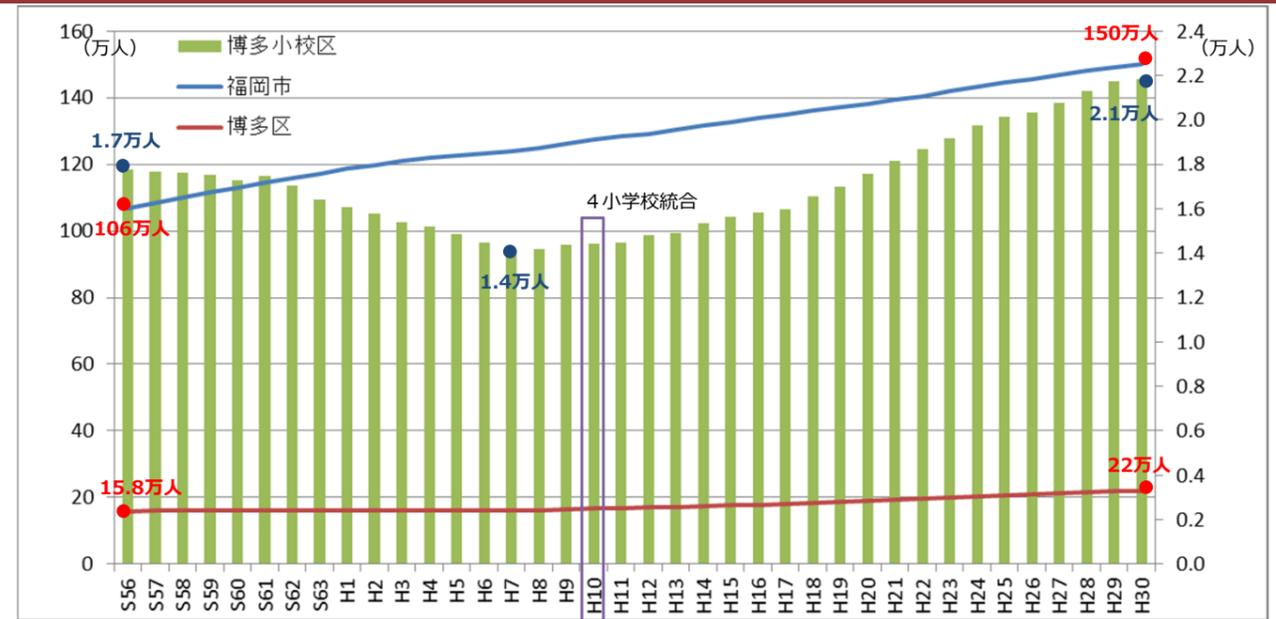
【世帯数推移】/住民基本台帳



【年齢別人口割合 (H30)】/住民基本台帳



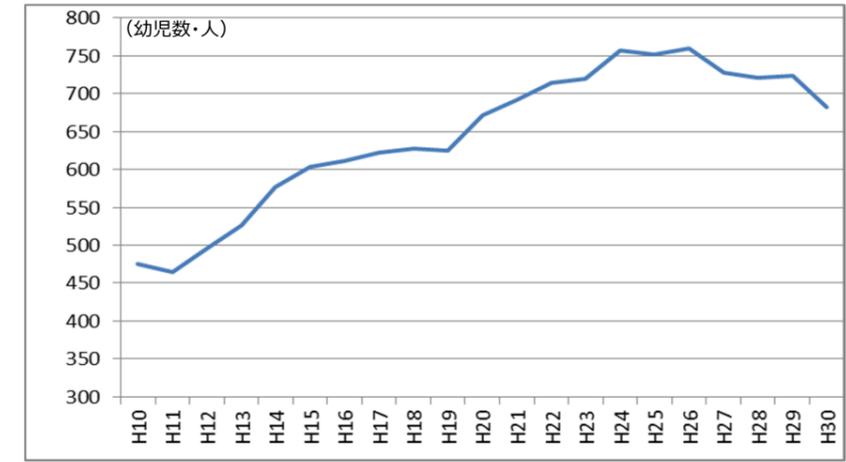
【博多小校区5歳階級別人口の比較 (H10/H30)】/住民基本台帳



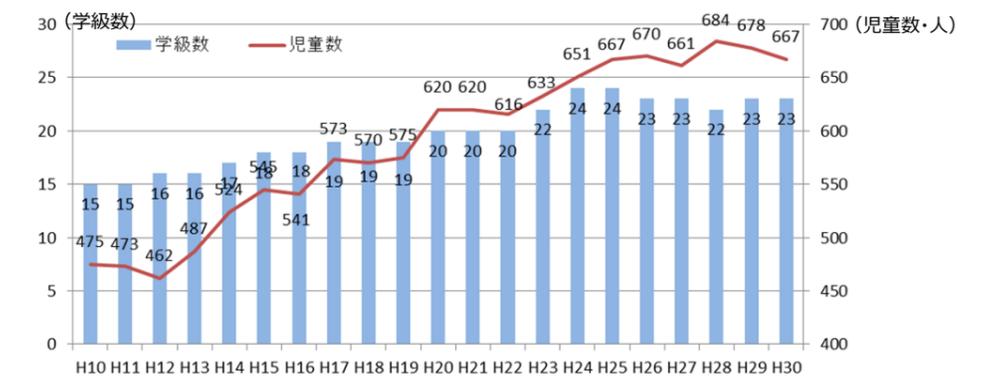
【人口推移】/住民基本台帳

④博多小校区内の児童数等の動向

- 博多小校区内の幼児数は、平成11年度以降、増加傾向にあり、ここ数年は700人前後で推移している。
- 4小学校の統合以降、児童数は着実に増加している。
- 博多小が有する普通教室数25教室に対して、ここ数年は23学級前後と横ばいの状態が続いている。



【博多小校区内の幼児数推移】/住民基本台帳



【博多小学校児童数推移】/福岡市教育委員会「教育統計データ」

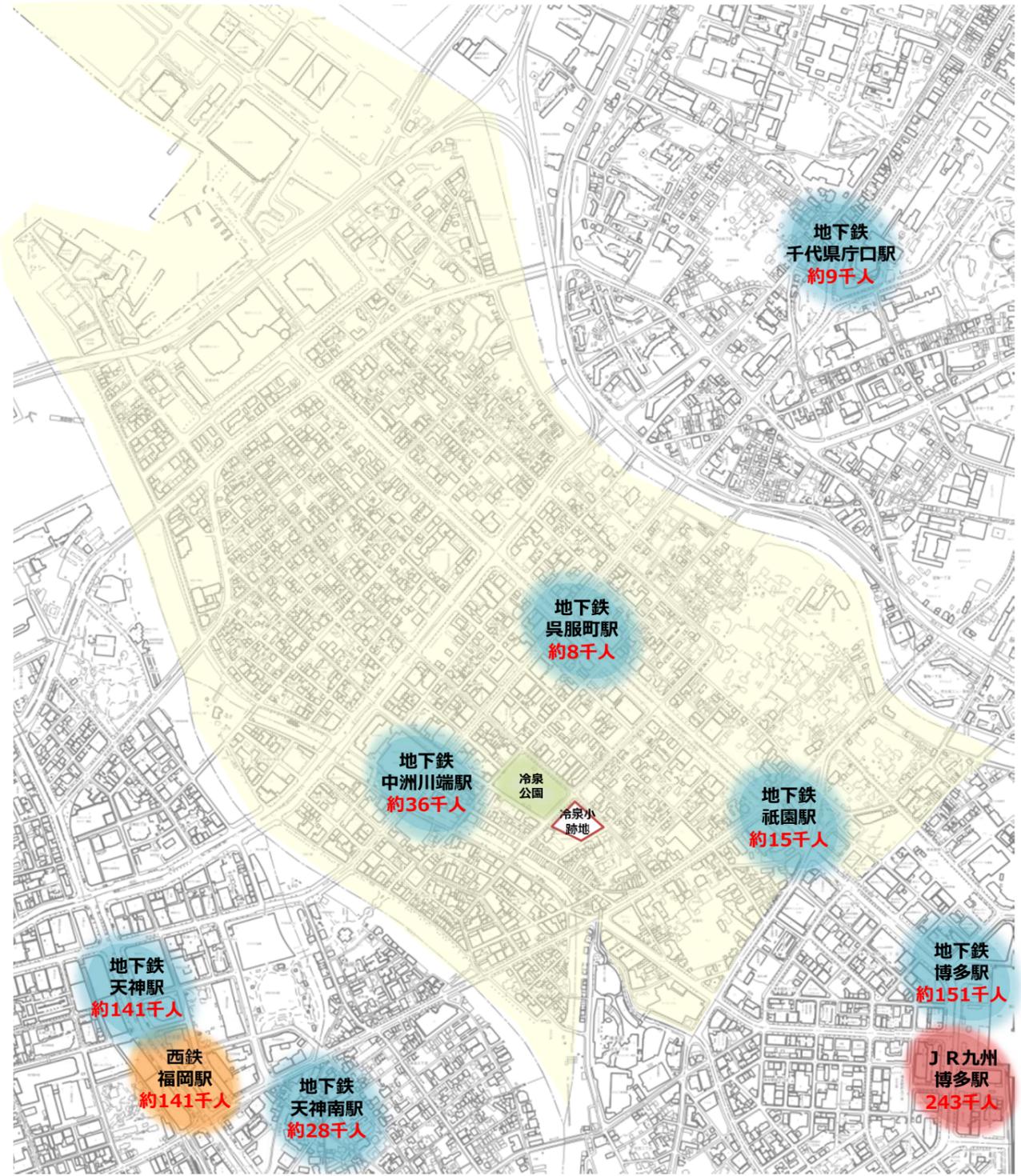
4. 冷泉小学校跡地周辺の状況・特性

⑤跡地周辺地下鉄駅の乗降人員

○跡地周辺の地下鉄各駅での乗降人員は増加傾向にある。

単位 ; 千人	H25ND	H26ND	H27ND	H28ND	H29ND
中洲川端駅	11,038	12,211	12,825	13,007	13,393
呉服町駅	2,202	2,395	2,543	2,746	2,874
祇園駅	4,553	4,753	5,018	5,386	5,567

福岡市統計書H29



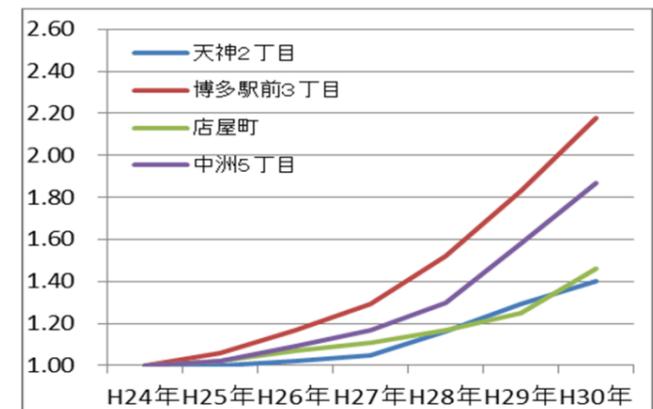
【跡地周辺交通拠点乗降人員/日】
福岡市営地下鉄H28年度, JR九州(株)2016年度, 西日本鉄道(株)2016年度

⑥地価

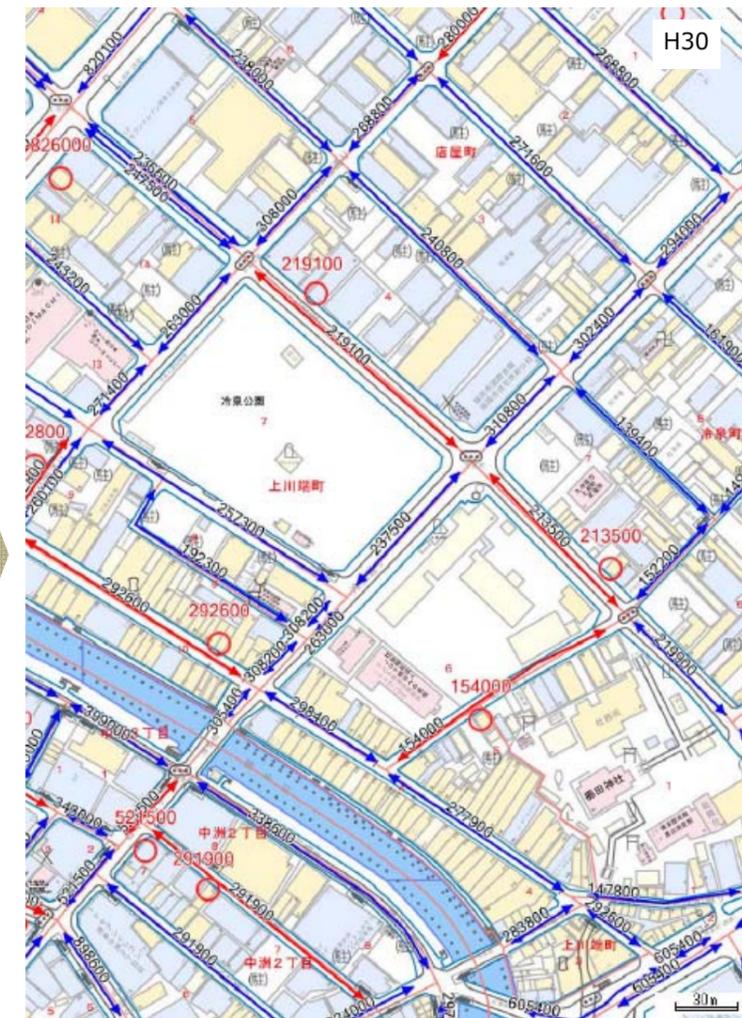
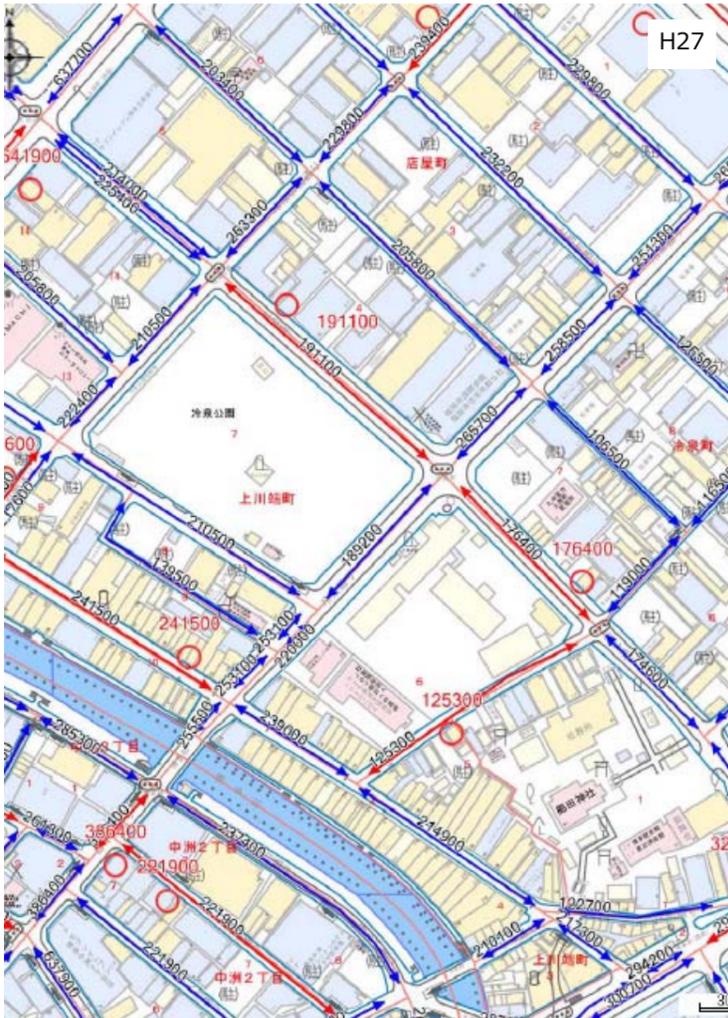
- 天神・博多の都心部については、地価が上昇傾向にある。
- 博多小校区内の調査地点においても、天神地区と同様の地価上昇率となっている。
- 跡地前面の土居通りを含め、周辺道路の路線価が全体的に上昇している。
※冷泉小跡地前（土居通り）：H27 176,400円 → H30 213,500円

	天神2丁目 (DADAビル)	博多駅前3丁目 (日本生命博多駅前ビル)	店屋町 (CARINA)	中洲5丁目 (てら岡中洲本店)
H24年	3,680	2,320	321	403
H25年	3,680	2,460	329	413
H26年	3,770	2,710	342	440
H27年	3,870	2,990	356	470
H28年	4,280	3,530	374	523
H29年	4,750	4,250	400	635
H30年	約1.4倍 5,150	約2.2倍 5,060	約1.5倍 468	約1.9倍 752

【公示地価の推移(単位 ; 千円)】



【公示地価の推移 (H24年 = 1.0)】



【跡地周辺路線価 (H27・H30)】全国地価マップ (一財) 資産評価システム研究センター

4. 冷泉小学校跡地周辺の状況・特性

(2) 冷泉公園の概要

- 冷泉小学校跡地に冷泉通りをはさんで隣接しており、戦災記念碑を挟んで東側は、土舗装がされ、西側は緑化空間となっている。
- 年間を通じて様々な行事などに利用されており、どんたくや博多祇園山笠の際にも待機場所等として利用や博多小学校の体育の授業等でも利用されている。

所在地	博多区上川端町7
面積	11,837㎡
公園種別	近隣公園
開園年度	昭和30年度（1955年） ※平成7～9年度再整備



【噴水】



【公衆トイレ】



【戦災記念碑】

◆冷泉公園主なイベントなど開催状況（2018年）

☆：地元 ■：行政 ○：営利など

- ・2月 ☆グラウンドゴルフ大会（1日間）
- ・4月 ■狂犬病予防集合注射
- ・5月 ■狂犬病予防集合注射
- ・6月 ■福岡市戦災引揚死没者追悼式（毎年6月19日）
- ・6月 ☆グラウンドゴルフ大会（1日間）
- ・7月 ○レモンサワーフェスティバル（2日間）
- ・8月 ☆精霊祭（1日間）
- ・10月 ○オクトーバーフェスト（10日間）
- ・10月 ☆冷泉地区大運動会（1日間）
- ・11月 ○レインボープライド（1日間）
- ・11月 ■外国人学生歓迎交流会（1日間）
- ・11月 ☆グラウンドゴルフ大会（1日間）等



【冷泉地区大運動会】 冷泉自治協HP



【福岡市戦災引揚戦没者追悼式】



【オクトーバーフェスト】 福岡オクトーバーフェスト公式HP

5. 冷泉小学校跡地の状況

(1) 冷泉小学校跡地の状況

①埋蔵文化財の発掘調査状況

- 跡地は、博多駅北側の南北1.6km、東西0.8kmにひろがる遺跡で弥生時代以来、現代までの各時代の遺構が重複して遺されている「博多遺跡群」の南西部に位置しており、亀山法皇の勅願寺と伝わる「大乘寺」の跡とされています。
- 今後の跡地活用を行う前に発掘調査が必要なことから、2018年5月から発掘調査に着手し、跡地全体の調査完了は、2020年度末を予定しています。
- これまでに発掘された主な出土品は次のとおりです。
 - ・中世から近代の井戸4基
 - ・宋代（960-1279年）や明代（1368-1644年）の陶磁器片
 - ・崇寧通宝（中国の北宋時代の古銭。崇寧元年（1102年））
 - ・17世紀頃の窪みから一字一石経（いちじいっせききょう）や「大乘」の墨書のある陶磁器
 - ・「大乘寺」の銘のある軒丸瓦3点や唐様式の八花鏡（径7.2cm）など



【博多旧遺跡群エリア】福岡市博物館

③体育館等の解体について

○跡地内の体育館や周辺の防球ネット等は、2019年度中の解体を予定しています。



(2) 地域の利用状況

- 跡地では、地域や公民館サークル活動などで、運動場や体育館の利用が行われている。
- 2019年度から運動場部分の埋蔵文化財の発掘調査や体育館の解体に着手するため、3月末を以て、利用が終了することになります。
- これまでの利用者に対しては、博多小学校や博多中学校など周辺校への利用調整を行っています。



【「大乘」の墨書碗】 【「大乘寺」銘の瓦】 【陶片類】



【西側より撮影】



【馬の骨の検出状況（中世）】 【博多川の堆積状況（東壁）】

②今後の発掘調査予定

- 博多遺跡群では、これまでの出土資料が平成29年に国の重要文化財に指定されており、また、跡地は、博多川の流路に近く、舟の行き来に適した立地であることがわかり、今後の調査によって歴史的な変遷を示す貴重な所見が得られると考えています。

凡例：公民館サークル等、地域利用 一般利用 【公民館サークル活動等での利用状況（H30）】

曜日	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
体育館	月										剣道			
	火										フットサル			
	水											合気道		
	木											テコンドー		
	金												バドミントン	
運動場	土												バレー	
	日													
	月													
	火											少年軟式野球		
	水											少年軟式野球		
日	土													
	日													
	日													



【どんと焼き】冷泉自治協HP



【グラウンドゴルフ大会】冷泉自治協HP

6. 跡地周辺および跡地状況のまとめ

項目	跡地及び跡地周辺の特性 ■ 広域的 ● 跡地周辺
(1) 位置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 天神，博多駅まで約 1 km 圏内の中心に位置 ■ 地下鉄中洲川端駅，呉服駅，祇園駅，新たに新設される中間駅（七隈線）の各駅まで約 500m 圏内のほぼ中心に位置
(2) 人口	<ul style="list-style-type: none"> ■ 福岡市の人口は 150 万人を突破し，今後も増加する傾向 ● 生産年齢人口（15～65 歳）のうち，20～49 歳の層が大幅に増加している。15 歳未満の人口も一定の増加がみられる。
(3) 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業所の本社機能・成長分野の立地企業数は，近年増加傾向にありオフィスビルの空室率の低下 ■ 旅行客数の増加に伴い，宿泊施設の稼働率が上昇 ● 大博通りや明治通りなどの幹線道路沿いには，高層の事業所ビルが多い ● 博多小校区全体では，事業所やマンションが混在，跡地周辺では，業務施設とマンションが混在し，低層な住宅もみられる。 ● 歴史的資産である史跡，社寺仏閣が多い。また，一帯が周知の埋蔵文化財包蔵地となっている。
(4) 地価	<ul style="list-style-type: none"> ● 跡地周辺の地価上昇率は，天神地区とほぼ同様の伸び率となっている。
(5) 交通利便性	<ul style="list-style-type: none"> ● 大博通りや明治通り，国体道路があり，バス路線も充実 ● 地下鉄地下鉄七隈線の中間駅ができることによる更なる利便性の向上
(6) 道路網	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市高速ランプに近い ● 跡地周辺には，大博通りや明治通りなどの幹線が整備されており，跡地前面の土居通りには歩道も整備されている。
(7) 公共施設等	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業施設やスーパーは幹線沿いや幹線交差点に立地 ● 避難所は，博多小校区 4 地区（冷泉，奈良屋，御供所，大浜）の公民館及び 博多小学校，博多中学校の 6 か所 ● 避難場所は，跡地に隣接する冷泉公園をはじめとする 8 か所 ● 博多小学校の児童数は，4 小学校の統合以降増加し，ここ数年は横ばいとなっている。

7. 跡地活用の方向性

(1) 跡地活用を検討するにあたっての視点 (例)

■ さまざまな交流を促進する新たな拠点の創出など，地区の特性を活かした魅力づくり

-
-

■ 跡地周囲の空間や跡地周辺の地域との回遊性向上につながる空間や機能の導入

-
-

■ 民間活力の導入を図り，官民連携で取り組むまちづくり

-
-

■ _____

-
-

■ _____

-
-

第2回冷泉小学校跡地活用協議会での検討事項

- 第 1 回協議会で頂いたご意見などをもとに，まちづくりの方向性のまとめ
- 跡地活用を行うにあたり配慮すべき事項（周辺への景観，環境など）
- 民間アイデア公募の案