

令和2年10月 福祉都市委員会報告資料

2. 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

…9頁

令和2年10月2日

住 宅 都 市 局

2. 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

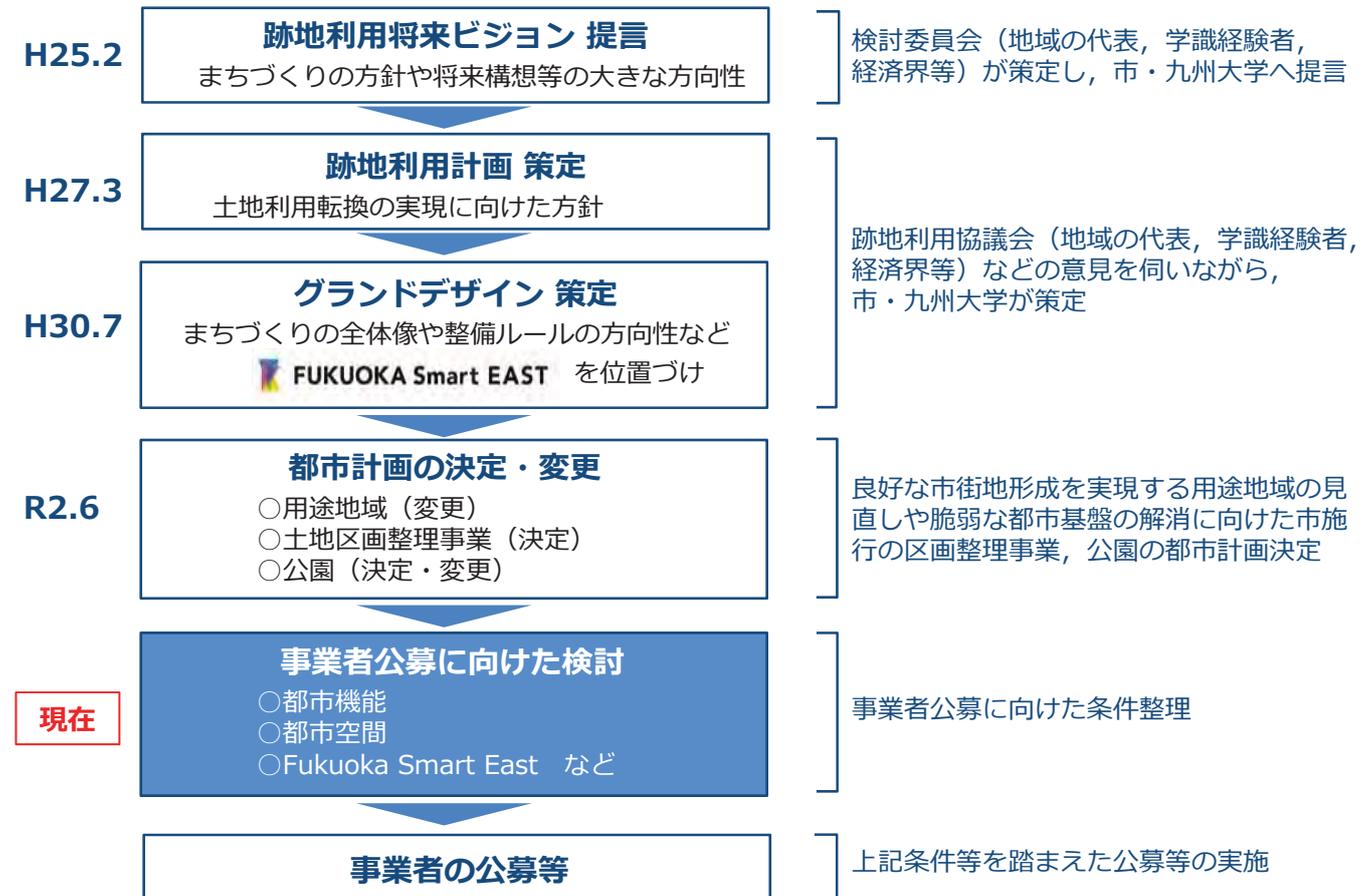
1 報告の趣旨

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等については、土地所有者である九州大学などと連携し、周辺地域との調和・連携・交流に配慮した多様な機能の誘導や一体的なまちづくりなどに取り組んでいる。
- グランドデザイン（平成30年7月策定）の実現に向け、民間活力を活かした良好なまちづくりを行うため、今後の事業者公募等を行うにあたり必要な都市機能、都市空間、Fukuoka Smart East等の条件整理や基盤整備を進めており、その検討状況について報告するもの。

2 これまでの検討状況

【1】まちづくりの検討状況

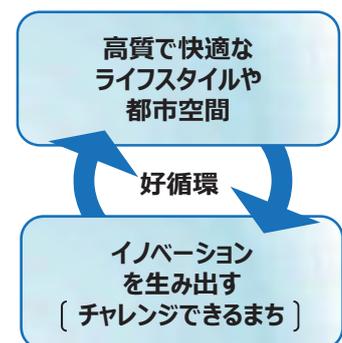
まちづくりの全体像や整備ルールの方針などをまとめたグランドデザインを策定し、その実現に向けた土地利用や基盤整備などの必要な手続き等を進めながら、公募に向けた準備を行っている。



【2】グランドデザインの概要

【まちづくりの基本的な考え方】

- 九州大学が百年存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、働く人や学ぶ人、住む人、訪れる人などこれまで以上に幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す**新たな拠点を創出**する。
- 千年以上に渡る箱崎の歴史や文化も踏まえながら、新たな拠点の創出に向け、**イノベーションを生み出す**チャレンジできるまちと、幅広い人々を惹きつける**高質で快適なライフスタイルや都市空間**づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。



【まちづくりの方向性】

都市機能

- 新たな拠点創出のため、多様な都市機能誘導を図る。

都市空間

- まち全体の一体感を創出する空間整備や景観の誘導を図る。
- ゆとりある空間整備の誘導を図る。
- 周辺との調和・連携・交流を図る。
- 歴史的資源と緑を活かし、その面影や記憶を継承する。

環境共生

- 環境と共生した持続可能なまちの形成を目指す。

マネジメント

- 持続・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成するマネジメントの仕組みづくりを目指す。

FUKUOKA Smart EAST

【3】都市計画の決定・変更

新たな拠点の創出に向けて、これまで大学があった土地において地域拠点にふさわしい機能の導入を図るとともに、土地利用転換に向けた都市基盤を整えるために都市計画の決定・変更手続きを実施（令和2年6月29日決定告示）

① 用途地域

土地利用の転換および道路等の基盤整備を契機として、良好な市街地の形成と多様な都市機能の誘導を図るため、一定規模の店舗、業務、住宅等の併存が可能な用途地域として、第二種住居地域へ変更

② 土地区画整理事業

<貝塚駅周辺土地区画整理事業>

北エリアにおける市施行の土地区画整理事業の事業実施に向け、施行の対象となる、区域や名称等を決定

③ 公園

<貝塚公園>

貝塚駅西口に整備する国道3号へのアクセス道路や駅前広場、及び再整備を行う駐輪場用地が現在の都市公園区域内にあるため、公園区域を変更

<箱崎中央公園>

跡地南側の身近な公園不足の解消を図るため、箱崎中学校との一体的な防災性の向上や近代建築物活用ゾーンのみどりと連続するゆとりある空間整備に資する位置に公園区域を決定

【4】土地利用転換の進め方

民間活力を活かしながら良好な市街地形成を実現するため、用途地域を設定したところであり、今後、事業者公募を行い、提案に応じて、より多様な都市機能の誘導を可能とする緩和型地区計画制度（開発整備促進区※等を想定）の活用を予定



凡例		凡例	
用途地域名称		現行設定用途地域	
容積率	外壁の後退距離の最低限度	第一種住居地域	第一種住居地域
建ぺい率	最低敷地規模	第二種住居地域	第二種住居地域
高度地区		第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
		第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
		第一種住居地域	第一種住居地域
		第二種住居地域	第二種住居地域
		準住居地域	準住居地域
		近隣商業地域	近隣商業地域
		商業地域	商業地域
		準工業地域	準工業地域
		工業地域	工業地域
		工業専用地域	工業専用地域

※開発整備促進区：大規模な土地利用転換が見込まれる区域において、エリアの魅力向上に資すると認められる場合に、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場などの多様な用途に供する一定規模以上の建築物の立地を可能とする地区計画の制度

3 基盤整備について

(南エリア)

【1】基盤整備の状況

周辺地域が望む早期まちづくりを図るため、迅速な都市基盤整備が可能な事業者として九州大学が選定したUR都市機構が、開発行為を行うのに併せて都市計画道路等の整備も行う。

<開発行為>		<都市計画道路等>			
実施者：UR都市機構 開発面積：約29.3ha 事業内容：土地造成や公園、跡地外周道路拡幅		実施者：UR都市機構 ※UR直接施行 事業内容：都市計画道路2路線等			
<道路>		延長L	幅員W		
外周道路(8路線)		約2,200m	10~14m		
<公園>		整備面積	※市で整備する 箱崎中央公園含む		
公園	計1.7ha ※				
進捗状況：公共施設の管理者協議等をしており、今年度中に工事着手予定。		進捗状況：現在、用地取得を進めており、令和2年10月より工事着手予定。			

※「直接施行制度」とは、UR都市機構の面的整備とあわせて、都市計画道路等の公共施設をUR都市機構が整備する制度(独立行政法人都市再生機構法第18条第1項)

(北エリア)

【2】貝塚駅周辺土地区画整理事業 事業計画素案

① 事業概要

実施者：福岡市 施行地区面積：約23.4ha

事業施行期間：事業計画の決定の公示日～令和11年3月31日(清算期間を除く)

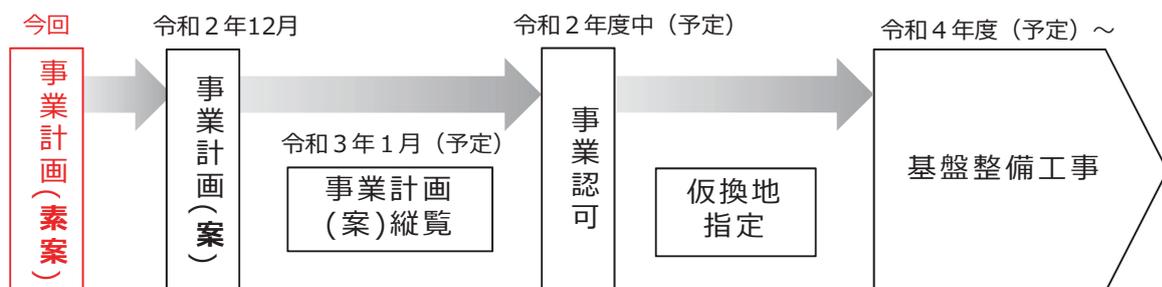
② 事業の目的

九州大学箱崎キャンパス跡地等の計画的な土地利用転換に必要な都市基盤の整備を行うことにより、貝塚駅周辺の脆弱な都市基盤の課題解消と合わせて、交通結節機能の強化を図ることを目的とする。

③ 公共施設計画

<道路>			<公園>	
	延長L	幅員W		整備面積
区画道路(15路線)	約3,100m	6~15m	貝塚公園(近隣公園)	約3.3ha
特殊道路(7路線)	約600m	4~8m	その他公園	計6,000㎡

④ 土地区画整理事業の手続き

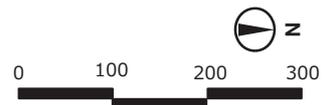


【3】JR新駅設置

- 令和1年10月25日に九州大学跡地利用4校区協議会から市とJR九州に提出された新駅設置等の要望書を受け、その実現に向けて、市、JR九州、九州大学、UR都市機構の4者で協議。
- 新駅はJR九州を中心に整備する方向で検討。
- クランク状で幅員の狭い踏切道を廃止し、それに伴い必要な自由通路の整備を市が検討。

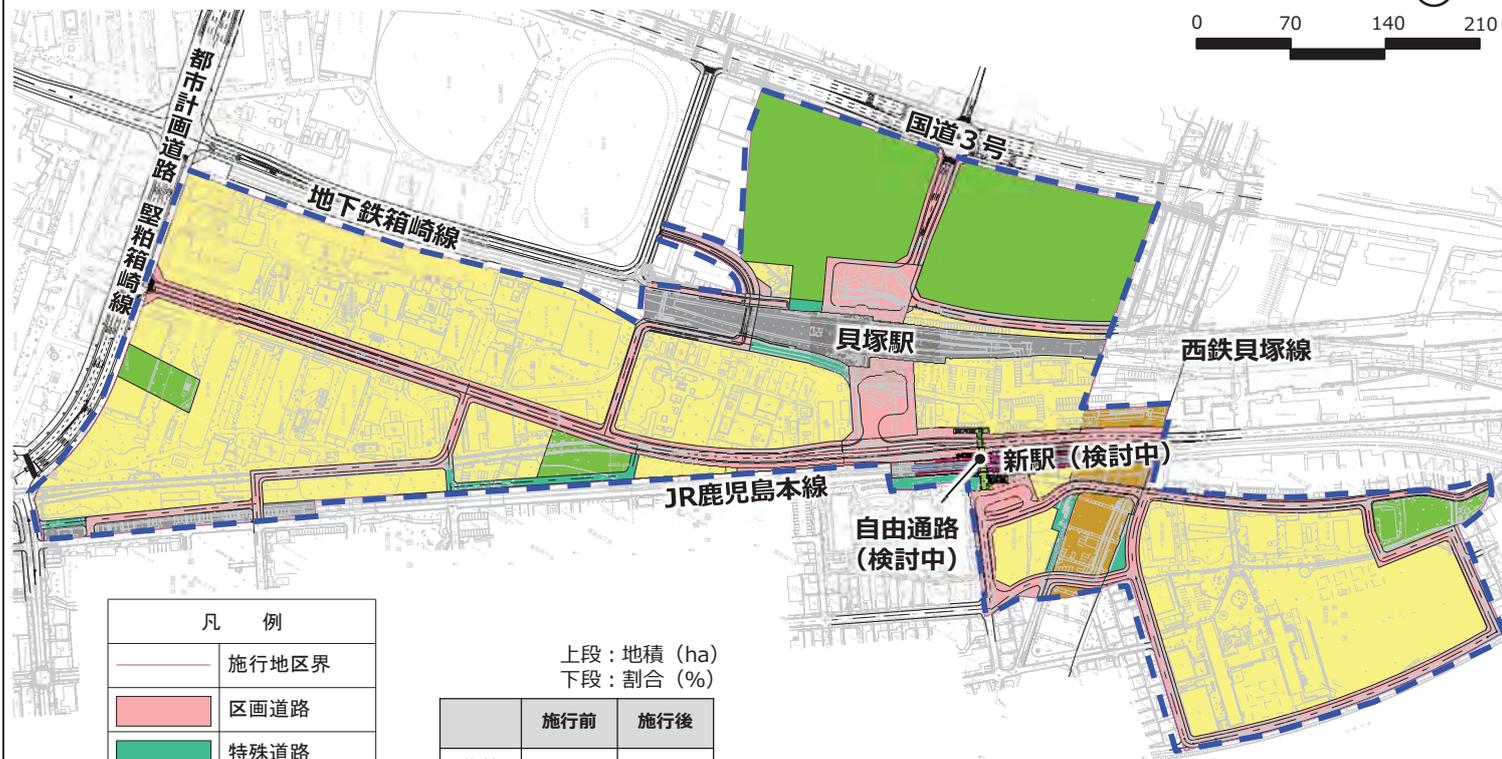
都市基盤の整備範囲

南エリア
(UR)開発行為



北エリア
(市)土地区画整理事業

貝塚駅周辺土地区画整理事業 計画図(素案)



凡 例	
	施行地区界
	区画道路
	特殊道路
	公園
	鉄道用地
	高架下
	宅地

上段：地積 (ha)
下段：割合 (%)

	施行前	施行後
公共用地	5.8 (25)	9.1 (39)
宅地	17.6 (75)	14.3 (61)
合計	23.4 (100)	23.4 (100)

※上図は検討中の段階であり、今後変更の可能性があります

4 事業者公募に向けた検討状況

グランドデザインにおけるまちづくりの方向性や、都市計画の決定・変更手続きを踏まえ、事業者公募の条件整理を進めている。

【1】公募で提案を求める範囲

- より多様な都市機能やサービスの組み合わせが可能となり、土地の利用価値向上やエリア全体の魅力向上につながるよう、出来る限り広範囲での公募が望ましい。
- 公募で提案を求める範囲は、箱崎キャンパス跡地等のまちづくりエリアのうち、九州大学所有（一部UR所有を含む）の一体的な利用が可能なエリアとして、九州大学等と協議を行い、現在、公募に向けた作業を進めている。
- これにより、交通処理等の課題解決や良好なまちなみの誘導・賑わいの創出を図り、周辺地域との一体的な発展に向けたまちづくりを進めていく。



※公募で提案を求める範囲（道路・公園・史跡等を除く）は、今後変更の可能性があります。

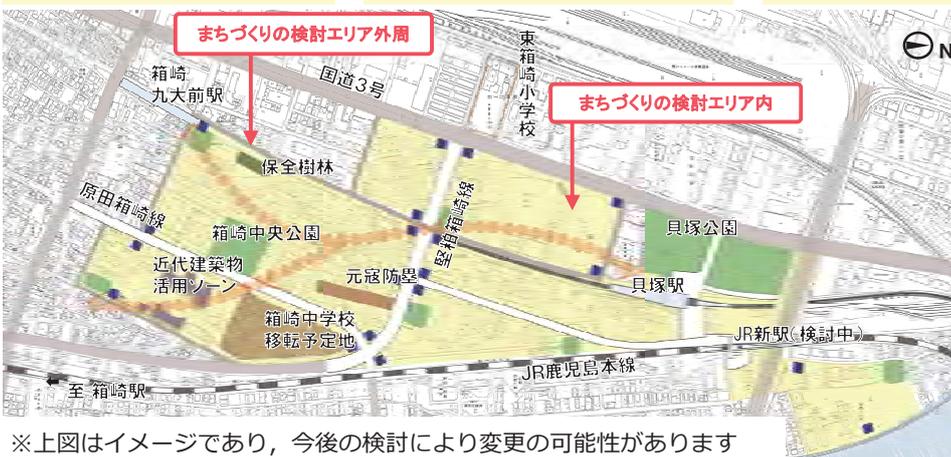
【2】事業者公募に向けた主な検討項目の概要

都市空間、都市機能などの検討を進めるにあたっては、新型コロナ危機を踏まえ、オープンスペースの確保など、ゆとりある都市空間の創出や、多様な都市機能の誘導に加え、最先端の技術を活用した新しいまちづくりの検討を進めていく。

① 都市空間

公園や街角広場などのオープンスペースを豊富に確保するとともに、まち全体の一体感の創出や、周辺地域との調和・連携・交流に向け、円滑な歩行者動線、緑空間の確保など、周辺地域や環境に配慮した、ゆとりある空間整備や景観の誘導について検討を進めていく。

オープンスペースの確保 **歩行者ネットワークの形成** **緑空間の確保** **歴史の継承** **街並み景観**



※上図はイメージであり、今後の検討により変更の可能性があります

●	街角広場
■	公園
→	歩行者の骨格動線 ※ルートや幅員等は土地利用計画（建物用途）とあわせ提案を求める。
■	まちづくりの検討エリア
セットバック空間（建物壁面後退）	
まちづくりの検討エリア内： 基本的に、土地利用計画（建物用途）に応じた提案を求める。	
まちづくりの検討エリア外周： 基本的に、周辺地域や環境との調和に配慮し、最低幅員を定める。	

② 都市機能

グランドデザインのまちづくりの考え方を基本とし、求めていく都市機能の検討を進めていく。

高質で快適なライフスタイルを支える都市機能

[イメージ]

- 周辺地域も含めて生活利便性や回遊性を向上させる**生活支援機能**
- 誰もが快適で健やかに暮らせる充実した**医療・福祉機能**
- 安全・安心・健やかに暮らせる豊かな**居住機能**
- 多様な教育サービスを提供できる**教育機能**

など

イノベーションを生み出す新たな拠点を創出する都市機能

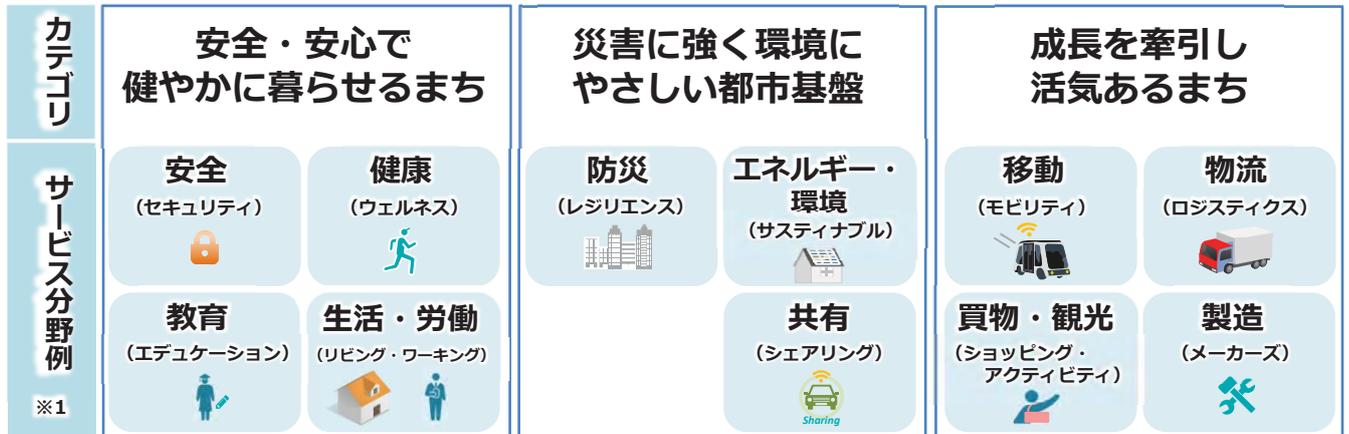
- イノベーションを生み出す人材・企業の集積を図るための**業務・研究機能**
- 新たな活力創出のため人々が集う**交流・にぎわい機能**

など

③ Fukuoka Smart East

グランドデザインにおける分野別サービス例を3つのカテゴリに分類し、社会課題の解決につながる最先端の技術や民間事業者の創意工夫を活かした多様なサービスの導入の検討を進めていくとともに、まちが持続的に発展していく仕組みなどについても検討を進めていく。

提案を求めるカテゴリ別サービスの構成



※1 グランドデザイン等で示したイメージ

④ マネジメント

まち全体の一体感の創出や魅力向上を図るとともに、既存の自治協議会や周辺地域と跡地等が連携・調和し、一体的に発展するためのまちづくりマネジメントの導入に向け、エリアマネジメント組織の活動方針・内容や組織の持続可能なまちづくり活動など、事業者が担う活動内容や地域貢献などについて検討を進めていく。

5 事業者公募に向けた進め方

- グランドデザインの実現に向け、九州大学等とともに、都市空間、都市機能等のまちづくりに求める条件について、民間事業者へのサウンディングを行いながら、事業者公募に向けた準備を進めていく。
- 新型コロナ危機を踏まえた新しいまちづくりについては、国の動向や民間サウンディングにおける具体的な方策等の意見などを確認しながら、検討を進めていく。

○民間サウンディングの実施について

- 方法：民間事業者の参加を広く募り、意見等を確認するもの
- 時期：令和2年10月以降実施予定
- 主な確認事項：都市空間・都市機能等に関する意見
新型コロナ危機を踏まえた新しい取組み など

