

## 第9回 箱崎キャンパス跡地利用協議会

# 報告資料

(福岡市・九州大学で検討した事項)

### － 目 次 －

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| 1. 報告の趣旨                    | ・・・1 |
| 2. 公共施設配置計画について             | ・・・1 |
| 3. 都市基盤の整備手法・主体等について        | ・・・2 |
| 4. 土地処分スケジュールの見通し           | ・・・3 |
| 5. まちづくりの主な流れ(イメージ)         | ・・・3 |
| 6. 「FUKUOKA Smart EAST」について | ・・・4 |
| 7. 石積み遺構(元寇防塁)の発見について       | ・・・5 |



## 1. 報告の趣旨

○箱崎キャンパス跡地については、市街地内の貴重な大規模活用可能地として、新たな都市機能の導入や先進的な取組みとともに、貝塚駅周辺や箱崎中学校の移転を含めた一体的なまちづくりのため、早期の土地利用転換に向けて、都市基盤の整備を進めることとしている。

### 報告内容

#### ◆公共施設配置計画について

貝塚駅の交通結節機能強化に伴う貝塚公園の再配置や、通学路の課題解消等に向けた箱崎中学校の移転にあたり、公園、箱崎中学校の配置計画について報告するもの。

#### ◆都市基盤の整備手法・主体等について

良好な市街地の形成を図るため、エリアの特性や整備スケジュールなどを踏まえ、都市基盤の整備手法・主体について報告するもの。

○箱崎キャンパス跡地のまちづくりについては、土地利用計画や事業者公募の前提となるまちづくりガイドライン等について、福岡市・九州大学の連携のもと、引き続き検討していく。

## 2. 公共施設配置計画について

### (1)公園

#### 1) 目的

・南エリアの**身近な公園不足の解消**、および貝塚駅の**駅前広場の整備**、にぎわい・交流機能導入とあわせた**貝塚公園の再整備**により、地域住民の利便性向上を図る。

#### 2) 配置の考え方

- ▶ 身近な公園が不足する南エリアに**新規整備**
- ▶ 現貝塚公園付近に**一部を再整備**

※詳細な位置や面積、開発に伴い整備する公園は、今後検討

#### 【貝塚公園の概要】

- ◆面積:39,816㎡
- ◆種別:近隣公園
- ◆開園年:昭和42年度

### (2)箱崎中学校

#### 1) 目的

・校区の端に立地し、**通学路の危険箇所**（クランク状の踏切、都市高速の高架下）や、**河川に接する不安などの課題解消**に向け、箱崎キャンパス跡地のまちづくりにあわせて、跡地へ移転。

#### 2) 配置の考え方

|             | 案1                                                          | 案2                                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ①良好な教育環境    | ・周辺からアクセスが容易<br>・教育・研究ゾーンに立地し、周辺の土地利用を含め、より良質な教育環境の形成が期待できる | ・地下鉄地上部により西側からのアクセスが不便<br>・安全・安心・健やかゾーンに立地し、近隣（住宅系）に対し部活動等の騒音の影響あり |
| ②防災性の向上     | ・避難所として機能し、周辺の避難所とバランスがよい配置<br>・新規整備する公園と近接し、防災面の連携が期待できる   | ・避難所として機能                                                          |
| ③施設整備のスピード感 | ・最短でH34年度に施設整備の開始が可能                                        | ・最短でH36年度に施設整備の開始が可能                                               |

#### ▶ 箱崎中学校を「案1」に配置

※詳細な位置や面積は、福岡市小中学校施設整備指針等を踏まえ、今後検討

#### 【現・箱崎中学校の概要】

- ◆敷地面積:30,683㎡
- ◆延べ面積:7,118㎡（うち体育館:697㎡）
- ◆当初建設年:昭和40年度(築51年)

## 公共施設配置（案）

### 《凡例》

- 小学校通学区域
- 中学校通学区域
- 地下鉄（地上部）
- 地下鉄（地下部）
- 成長・活力・交流ゾーン
- 教育・研究ゾーン
- 安全・安心・健やかゾーン
- 近代建築物活用ゾーン

### ◆避難所※

- 小学校
- 中学校
- 公民館・会館

※災害により、避難が必要な時に避難者を収容する施設  
一時避難所:公民館など  
収容避難所:小・中学校など



配置案2西側(地下鉄地上部)

配置案2東側(JR高架下)

## 3. 都市基盤の整備手法・主体等について

## (1)北エリア(約20ha)

[エリアの特性による整備手法]

- ・貝塚公園、箱崎中学校の市有地や公共施設（地下鉄）などが多く占める
- ・貝塚駅周辺を含む脆弱な都市基盤の解消および総合的な交通結節機能の強化が必要（駅前広場整備、東西方向の連絡性向上など）
- ・貝塚公園や箱崎中学校などの公共施設の再配置と移転跡地の活用が必要（跡地の売却）

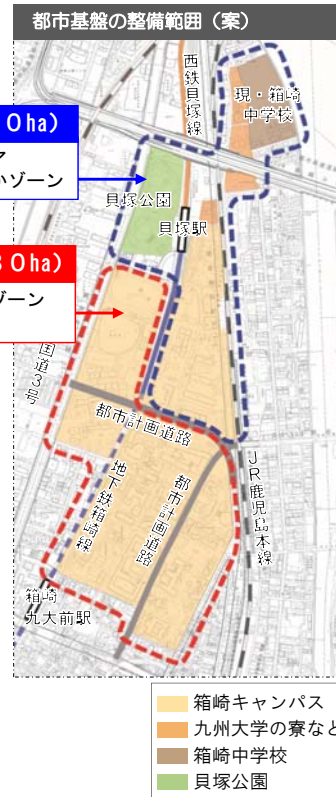
貝塚駅を中心に、換地方式により区画形質の変更を行う土地区画整理事業により整備

## 北エリア(約20ha)

- ・貝塚駅周辺エリア
- ・安全・安心・健やかゾーン

## 南エリア(約30ha)

- ・成長・活力・交流ゾーン
- ・教育・研究ゾーン



## ○施行主体の検討視点

- ①事業の実現性（収支計画）
- ②市有地や公共施設が多い中での、市の主体的な関与の度合い（都市基盤整備、換地計画、保留地処分など）
- ③関係機関との調整（県、県警、鉄道事業者など）

## ▶『福岡市』による『土地区画整理事業』を実施

## (2)南エリア(約30ha)

[エリアの特性による整備手法]

- ・大学の移転が既に完了しているところがあり、周辺地域が望む迅速なまちづくりが可能
- ・広域的な道路ネットワーク及びまちの骨格を形成する都市計画道路の整備が必要

土地の所有状況を踏まえた、開発行為<sup>※注1</sup>による迅速な都市基盤整備  
また、開発行為とあわせた都市計画道路の整備

※注1「開発行為」とは、主として建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更

## ○『九州大学（土地所有者）』における検討内容

## ▶都市基盤整備の事業者を検討

- ・移転事業に係る財源の確保のため、早期の土地処分が必須
- ・しかし、国立大学法人法上、土地処分のための都市基盤整備ができないため、迅速な都市基盤整備が可能な事業者の参画が必要

## ▶土地の共有化を検討

- ・早期の資金確保と適切な土地処分のため、都市基盤整備事業者との土地の共有化を検討

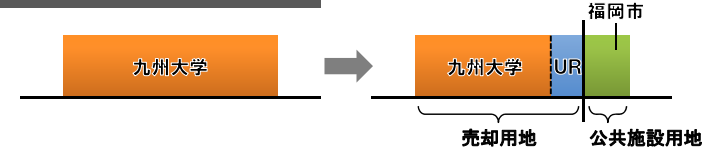
※都市基盤整備を行う事業者は、九州大学の共同事業者（公募主体）となるため、土地利用事業には参画できない

## ▶民間事業者の意見（ヒアリング結果）

- ・土地利用事業に参画できないのはデメリット（都市基盤整備事業者としての参画意向はなし）
- ・都市基盤整備事業者として、まちづくり関係者との協議に参加するのは負担が大きい
- ・関係者との調整は、公的なセクターが中心となって、責任を持って調整する方が良い
- ・採算の取れる土地処分が実現できるかどうか不確定

## ▶『九州大学』は、上記の観点と民間事業者等へのヒアリング結果を踏まえ、都市基盤整備を進めるための適切な共同事業者として『UR都市機構』を選定

## 【参考】南エリアの土地所有の考え方



## ○福岡市としての検討（九州大学の検討を踏まえて）

- ・UR都市機構が都市基盤整備の施行者となることで、都市計画道路（下水道含む）の整備については、市からURへ要請（直接施行制度<sup>※注2</sup>）が可能となる
- ・直接施行制度の活用により、市の財政負担の軽減と平準化が可能となる  
〔国費はUR枠による確保（市の国費枠と別枠）、一般財源はURによる立替え（割賦返済）〕

※注2「直接施行制度」とは、UR都市機構が行う面的整備とあわせて、都市計画道路等の公共施設を地方公共団体の同意を得て、機構が代行して整備する制度

## ▶『福岡市』は、『UR都市機構』による都市計画道路等の『直接施行制度』を活用することとし、同機構へ要請

## 【参考】民間事業者へのヒアリング概要

○平成28年8月に、九州大学と福岡市が共同で実施

【対象】民間提案事業者（平成26年度 九州大学実施）や総合デベロッパー、大手ゼネコン等より抽出した12社

【方法】アンケート調査および対話

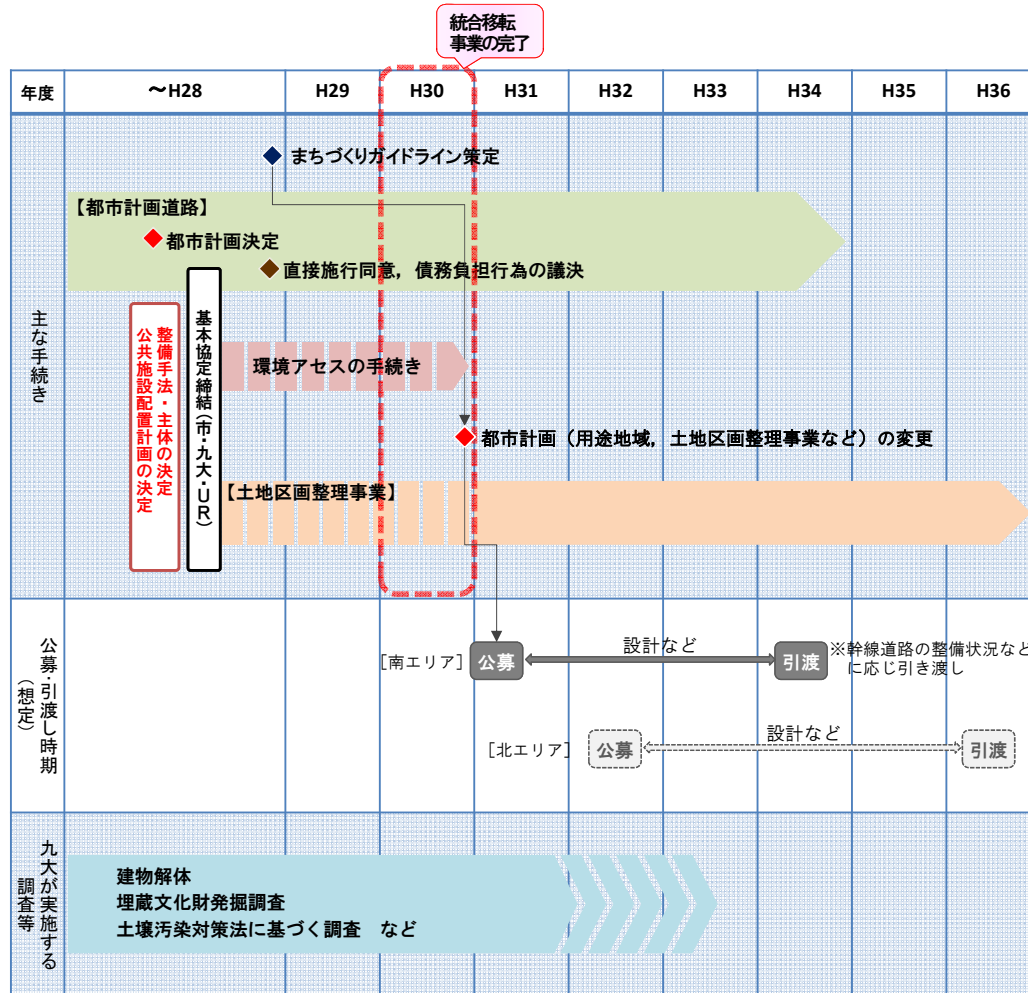
【内容】①都市基盤整備の実施、②まちづくりへの関与、③コスト・リスク、④土地の共有化、⑤事業参画の意向

## 【ヒアリング等での主な意見】

|                |                                                                                                                                                                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①都市基盤整備（スピード感） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係者との調整は、公的なセクターが中心となって、責任を持って調整する方が良い</li> <li>・都市計画道路事業（供用開始時期を含む）との調整が課題</li> <li>・土地利用事業者の決定時期が一定とは限らないため、都市基盤整備が効率的に進まない</li> </ul> |
| ②まちづくりへの関与     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市基盤整備事業者として、まちづくり関係者との協議に参加するのは負担が大きい</li> <li>・地域との共生を考慮し、箱崎エリア全体の価値を高める開発とすべき</li> <li>・地域の特徴に合ったオリジナリティのあるまちづくりに取り組むことが必要</li> </ul> |
| ③コスト・リスク       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発期間中の固定資産税・都市計画税の負担は重荷</li> </ul>                                                                                                       |
| ④九州大学との土地の共有化  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・共有持分契約が可能な事業者は数社あり<br/>（可能：2社、不可：6社、未回答：3社、公募条件により検討<sup>※注3</sup>：1社）</li> <li>・コストが確定していない中での参画は、その後、民間事業者が負担できなくなる可能性あり</li> </ul>    |
| ⑤事業参画の意向       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市基盤整備事業者としての参画意向はなし<br/>（参画意向なし：10社、未回答：1社、公募条件により検討<sup>※注3</sup>：1社）</li> </ul>                                                       |

※注3 都市基盤整備工事を、同社が受注できる場合に限る

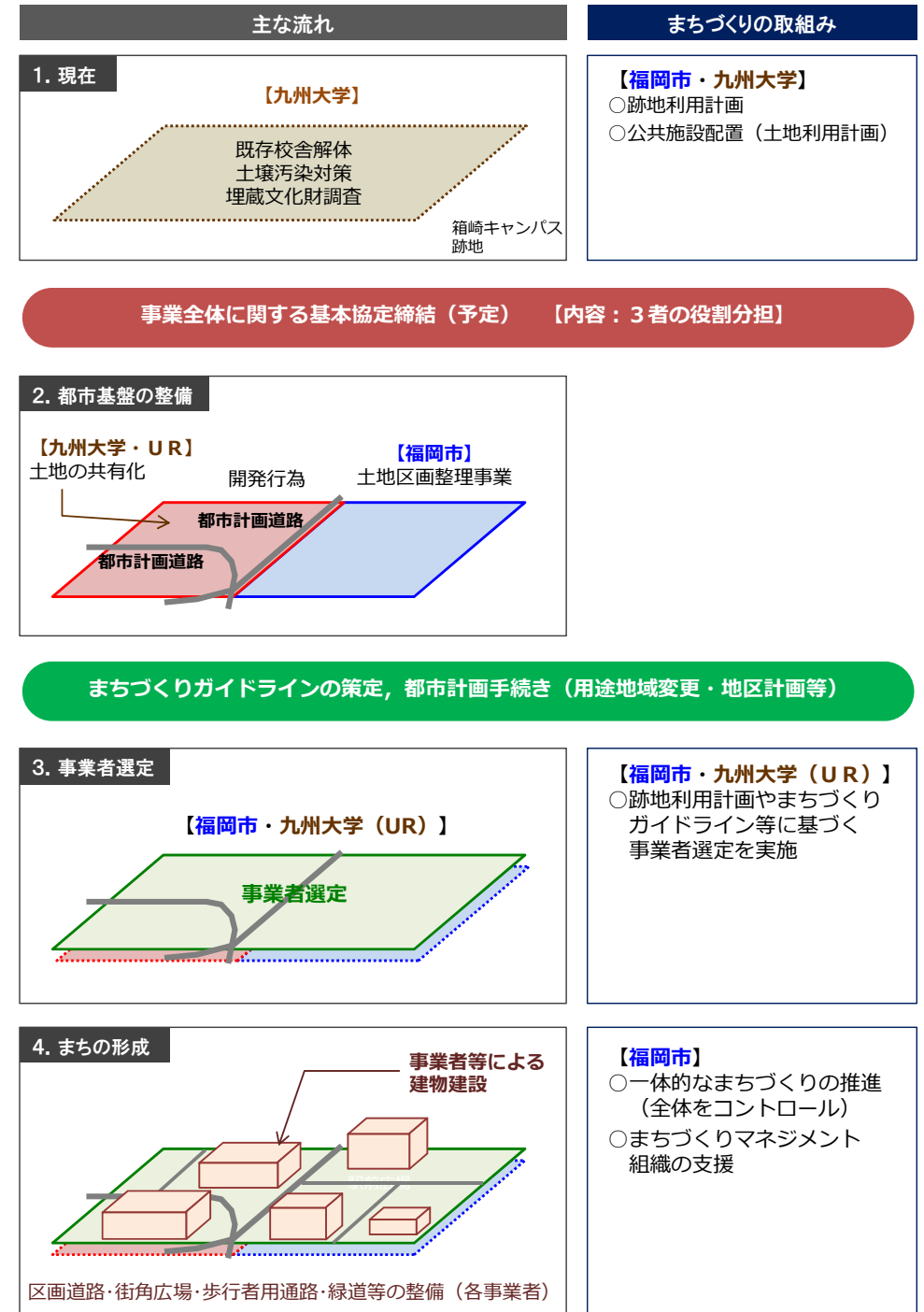
## 4. 土地処分スケジュールの見通し



- ・南エリアは、まちづくりガイドラインを踏まえ、都市計画（用途地域など）変更後の『H31年度』に公募を開始
- ・北エリアは、土地区画整理事業等の検討状況を踏まえ、『H32年度』以降に公募を開始

※九州大学は、一体的なまちづくりや都市計画の観点から、平成29年度公募を取りやめ

## 5. まちづくりの主な流れ（イメージ） ※平成28年6月議会資料（一部追記）



## 6. 「FUKUOKA Smart EAST」について

### （1）新しいまちづくりの取組みについて

【箱崎で実施する新しい取組み】

#### FUKUOKA Smart EAST

広大な敷地で新たなまちづくりを行うことができる強みを活かした、最先端の技術により快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出する。

【既存のプロジェクト】

○ウォーターフロントネクスト ○天神ビッグバン



【参考】

「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」  
項目より抜粋

#### V 土地利用の方針

1. ゾーン考え方
2. すべてのゾーンに関連する視点
  - (1) 歴史文化資源の活用
  - (2) 環境共生の推進
  - (3) **スマートコミュニティの形成**
  - (4) **新たな技術・仕組みの導入**
  - (5) 防災性の向上
  - (6) 100%スマート都市に向けた取り組み

### （2）箱崎のもつポテンシャルを活かす



総面積50haの広大な敷地



利便性の高い交通機能

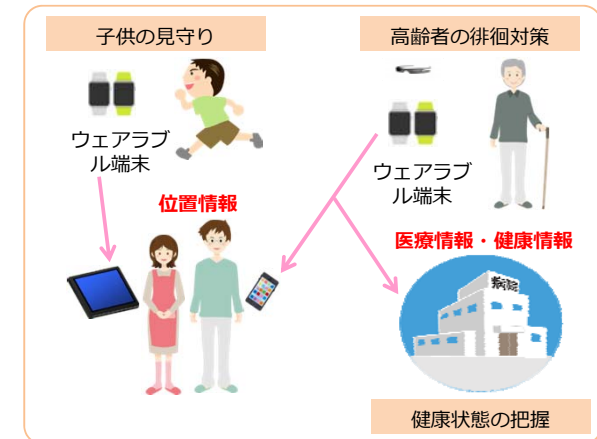
- JR及び地下鉄の三つの駅に囲まれている
- 都市高速のランプが近い
- 福岡空港・都心部と4km以内の好立地

### （3）想定しているスマート

スマートモビリティ

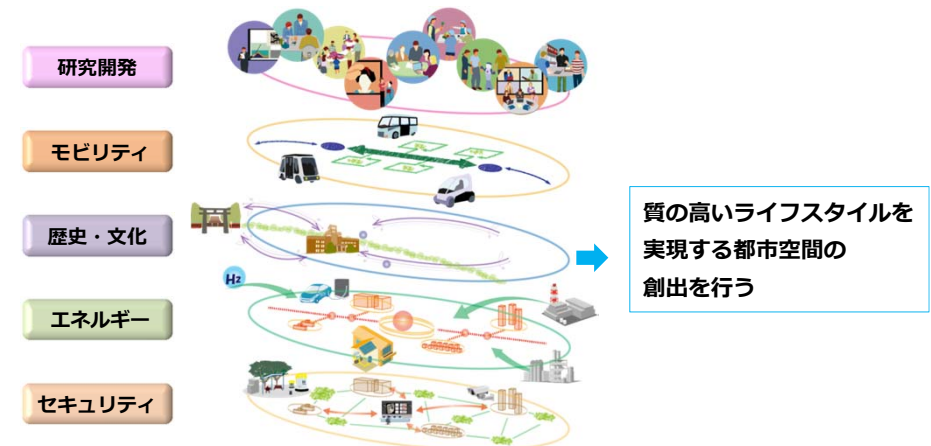


スマートウェルネス



### （4）様々なスマートを重ねた最先端のスマートシティ

様々な分野のスマートを、エリア全体をカバーするように重ねる



### （5）「FUKUOKA NEXT 都市革新フォーラム」の開催

「FUKUOKA Smart EAST」のキックオフイベントとしてフォーラムを開催

【開催概要】

- 日時：平成28年11月11日(金) 9:30~17:30
- 会場：福岡国際会議場
- 定員：300名(応募多数の場合は抽選)
- 基調講演：森 俊子（ハーバード大学大学院教授 世界経済フォーラム）
  - ・世界経済フォーラム「トップ10の都市革新」の紹介
  - ・グローバルな視点からの福岡・箱崎の期待と展望
- その他、多彩なパネリストによるパネルディスカッションや九大・ハーバード大学生による提案発表、分科会

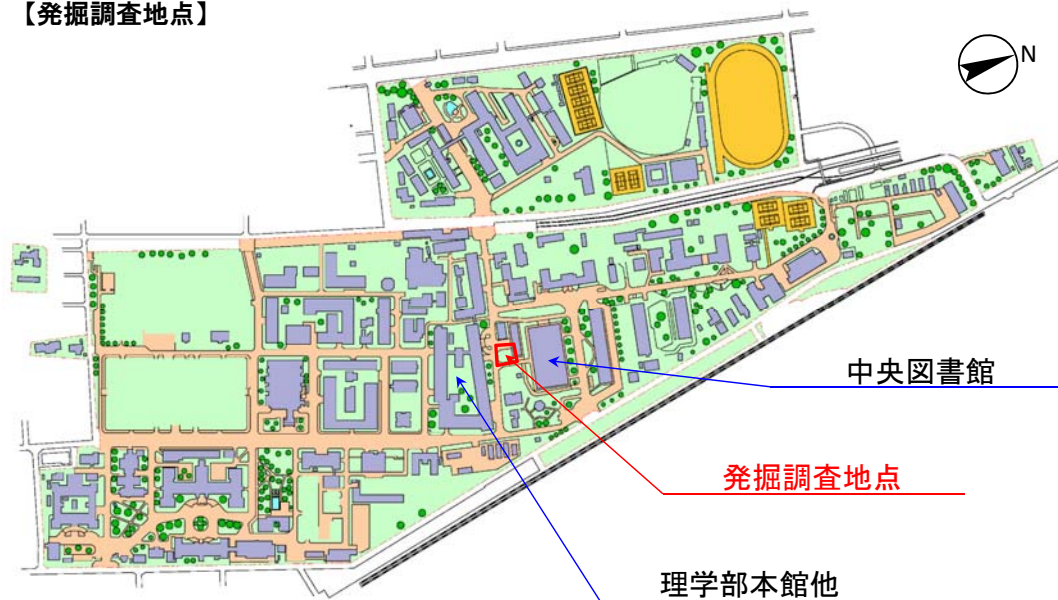
## 7. 石積み遺構（元寇防壁）の発見について

現在、本学埋蔵文化財調査室では、箱崎キャンパス内において、九州大学統合移転事業にともなう埋蔵文化財調査を進めています。

中央図書館の南脇地点で発掘調査をおこなったところ、加工痕のある大型の礫岩を直線状に並べた石積み遺構が発見されました。博多湾の旧海岸線に並行して南北17m以上残っており、裏込石をかませて礫岩を3段以上積み上げた部分もあります。発見された石積み遺構は、場所や構築方法などから、文永の役（1274年）後、蒙古襲来に備えて薩摩国が造営分担したとされる元寇防壁の一部である可能性が高いと考えられます。

福岡市東部では、ここまで保存状態が良好な元寇防壁が発掘調査・記録された事例はほかにありません。本遺構は福岡市東区箱崎の貴重な文化遺産であり、日本の歴史を代表する遺跡である可能性が非常に高いものです。今後、追加調査を実施し、規模・構造の詳細を明らかにしていく予定としています。

### 【発掘調査地点】



### 【石積み遺構検出状況】

