

令和6年9月議会 福祉都市委員会報告資料

6 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

…96頁

令和6年9月10日
住 宅 都 市 局

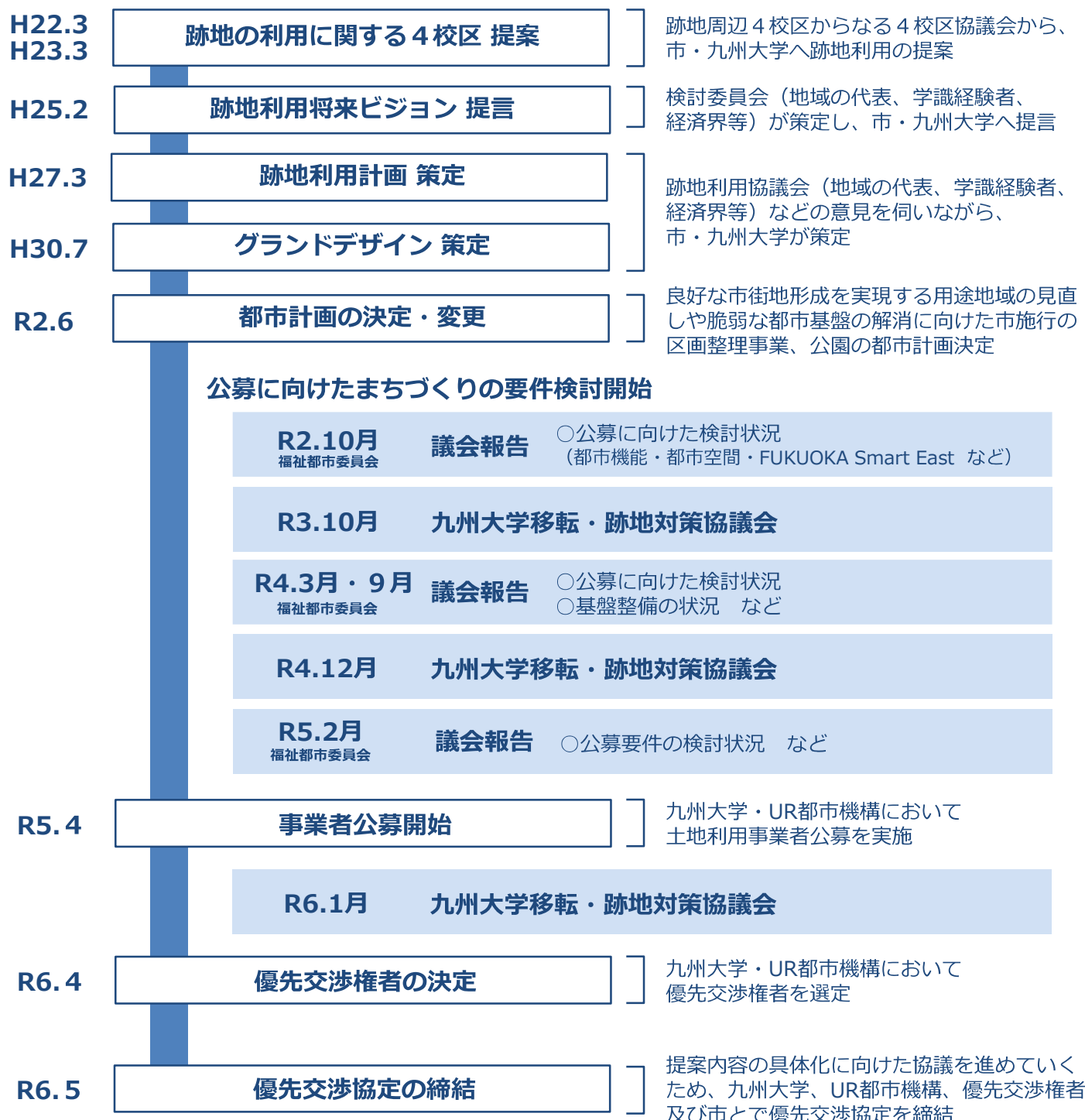
■九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

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、地域と共に創り上げたグランドデザイン（平成30年7月策定）の実現に向け、土地所有者である九州大学・UR都市機構と連携し、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。
- 九州大学・UR都市機構による土地利用事業者の公募において、令和6年4月に優先交渉権者が選定されており、今回、基盤整備の状況や優先交渉権者の提案概要、今後の進め方について報告するもの。

2. これまでの取り組み

- 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、その実現に向けて必要な手続き等を行いながら、まちづくりを進めている。



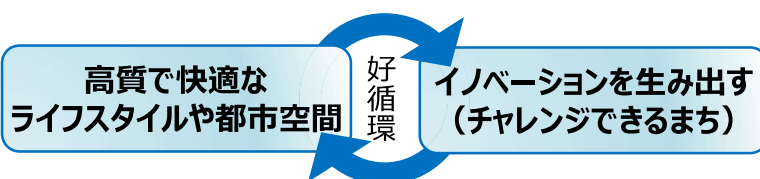
3. グランドデザインの概要

○グランドデザインは、「まちづくりの基本的な考え方」や、Fukuoka Smart East、都市空間、都市機能など「まちづくりの方向性」を示しており、福岡市や九州大学、UR都市機構、優先交渉権者等が相互に協力してまちづくりを推進するための共通するルールとしている。

グランドデザイン

【まちづくりの基本的な考え方】

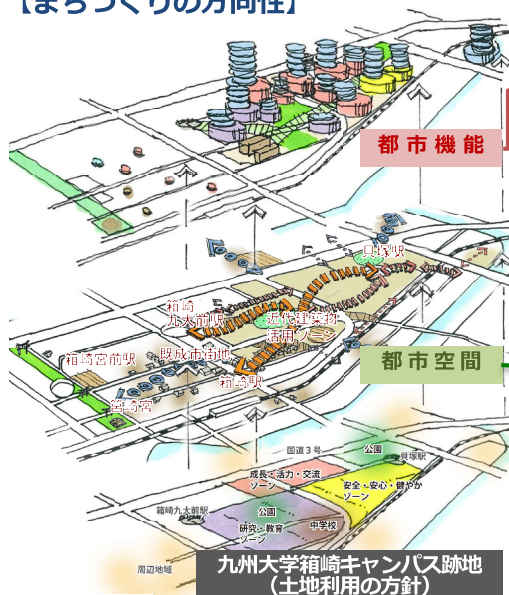
- 九州大学が百年存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、働く人や学ぶ人、住む人、訪れる人などこれまで以上に幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す新たな拠点を創出する。
- 千年以上に渡る箱崎の歴史や文化も踏まえながら、新たな拠点の創出に向け、イノベーションを生み出すチャレンジできるまちと、幅広い人々を惹きつける高質で快適なライフスタイルや都市空間づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。


FUKUOKA Smart EAST

少子高齢化など、まちづくりの様々な課題を解決しながら、持続的に発展していくため、最先端の技術革新の導入などによる、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を創造していく。

まずは、その先駆けとして、箱崎のまちづくりにおいて取り組み、それが全市に広がり、さらに市を超え、より多くの人々に届くよう進めていく。

【まちづくりの方向性】



一、都市機能

- 「土地利用の方針」を踏まえながら、新たな拠点
を創出するため、平面・立体・複合的につながる
多様な都市機能の誘導を図る。

都市空間

- ここ箱崎だからこそできるまちづくりに向け、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。
- 安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じることができるオープンスペースや歩行者の骨格動線となる「歩の軸」など、ゆとりある空間整備の誘導を図る。
- 周辺地域との一体的な発展を目指し、箱崎千年の歴史に育まれた文化や関係性を大切にし、周辺地域との調和・連携・交流を図る。
- 九州大学の地に存在した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

- 循環型社会の形成やエネルギーの有効活用，環境技術の活用など，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

- 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、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。

4. 基盤整備の状況について

○九州大学箱崎キャンパス跡地等では、南エリアでUR都市機構による開発行為や直接施行制度※を活用した都市計画道路の整備、北エリアで福岡市による土地区画整理事業などを進めている。

※面的整備と併せて、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

(1) 南エリア

<開発行為>

- ・ 施 行 者：UR都市機構 ・ 開発面積：約29.3ha
- ・ 事業内容：土地造成、跡地外周道路の拡幅、公園整備
- ・ 進捗状況：令和5年度末 外周道路 全線供用
令和6年度 公園① 供用予定

種別	概要
外周道路 (8路線)	・ 延長 約2,000m ・ 幅員 10～14m
公園①②③	・ 面積 約1.7ha ※市で整備する箱崎中央公園含む

<都市計画道路>

- ・ 施 行 者：UR都市機構
- ・ 事業内容：都市計画道路の整備（2路線）
- ・ 施行期間：平成30年7月～令和8年3月予定
- ・ 進捗状況：令和6年度 堅粕箱崎線 整備完了予定
令和7年度 原田箱崎線 整備完了予定

種別	概要
堅粕箱崎線	・ 延長 約630m ・ 幅員 28m、4車線
原田箱崎線	・ 延長 約730m ・ 幅員 19m、2車線

<参考> 水素供給パイプライン（施行者 福岡市）一部区間において令和6年度に整備着手

(2) 北エリア

<貝塚駅周辺土地区画整理事業>

- ・ 施 行 者：福岡市 ・ 施行面積：約23.4ha
- ・ 事業内容：道路や公園などの基盤整備
- ・ 施行期間：令和3年3月から令和11年3月まで
(清算期間を除く)

※事業進捗を踏まえ、
施行期間を箱崎中学校移転から5年程度延伸予定

- ・ 進捗状況：令和3年3月 事業認可
令和4～5年度 工事着手、移転補償、
仮換地指定等
令和6年度 上下水道・電線共同溝工事、移転補償、保留地処分開始

種別		概要
道路	区画道路 (15路線)	・延長 約3,100m ・幅員 6～15m
	特殊道路 (7路線)	・延長 約500m ・幅員 4～9m
	駅前広場 (3箇所)	・面積 約0.8ha
公園	貝塚公園	・面積 約3.3ha
	公園④⑥⑦ 緑地⑤	・面積 約0.6ha

※公園は敷地形状の整地工事のみ

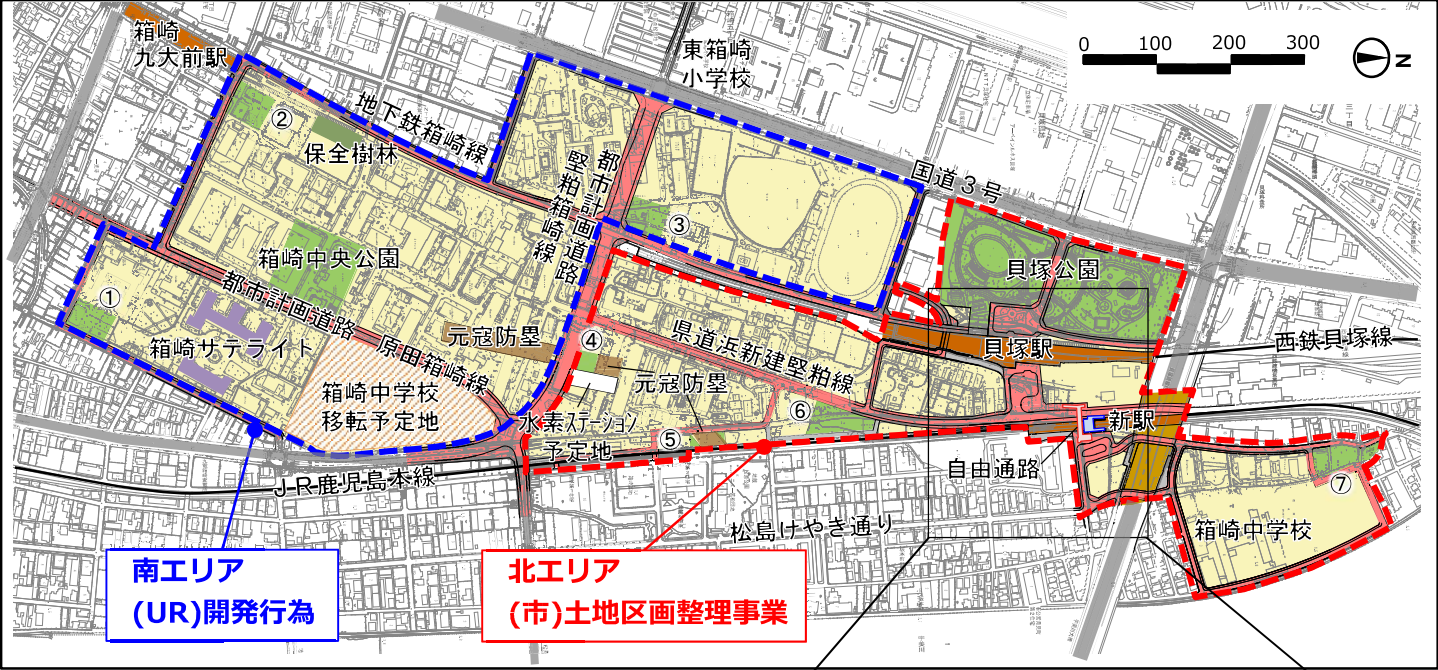
※保留地の処分方法について

保留地については、ランドデザインの実現に向け、必要な公共・公益施設用地を確保した上で、良好なまちづくりに取り組むことのできる者に公募型プロポーザル方式で売却していくことを基本とする。

<貝塚公園>

- ・ 施 行 者：福岡市
- ・ 事業内容：貝塚公園の再整備（約3.3ha）
- ・ 進捗状況：令和6年度 既存施設のあり方の検討など、公園再整備の具体的な方針の整理

<<基盤整備の位置図>>



<自由通路>

- ・ 施 行 者 : 福岡市
- ・ 事業内容 : 自由通路の整備
(廃止する踏切道の代替)

種別	概要
自由通路	・ 延長 約50m (屋根付き) ・ 有効幅員 5m ・ エレベーター 2 基 (自転車搭載可能) ・ 24時間通行可能

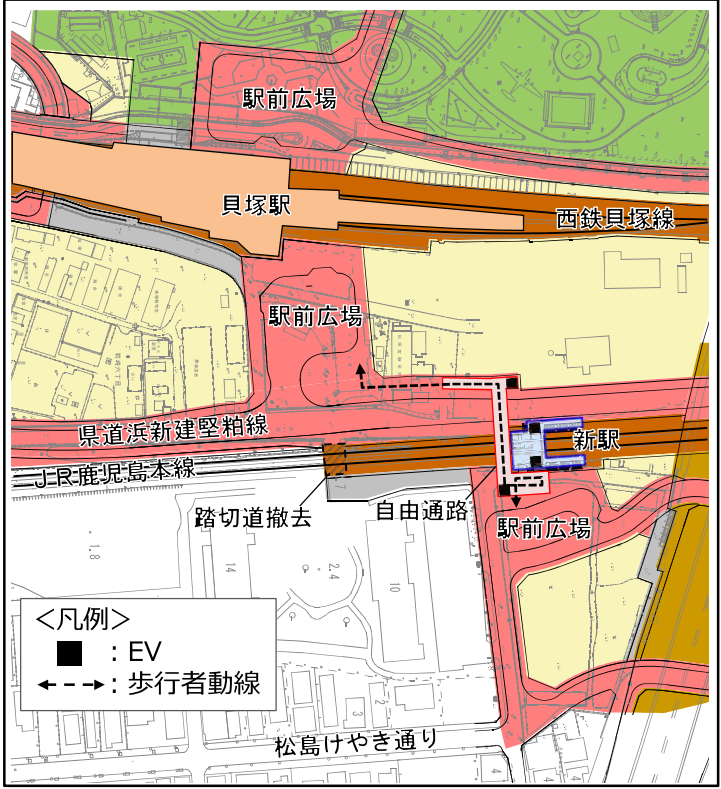
【参考】JR新駅

- ・ 施 行 者 : JR九州
- ・ 事業内容 : 橋上駅舎の整備

種別	概要
新駅	・ 自動改札機、券売機 ・ エレベーター 2 基 ・ トイレ (男女・多目的)

※着工時期 : JR九州にて検討中
 開業時期 : 令和 9 年目標

<<新駅周辺の拡大図>>



5. 優先交渉権者の提案概要等

(1) 事業者公募の選定結果

- 公募主体 九州大学・UR都市機構
- 公募期間 令和5年4月～令和6年4月
- 優先交渉権者 住友商事株式会社を代表とするグループ

(代表者)	(構成員 ※五十音順)
住友商事株式会社	九州旅客鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社、清水建設株式会社、大和ハウス工業株式会社、東急不動産株式会社、株式会社西日本新聞社、西日本鉄道株式会社

(2) 優先交渉権者の提案概要等

みどり豊かな都市空間や多様な都市機能、多分野にわたるスマートサービス、まちづくりマネジメントなど、様々な観点から提案がされており、地域と共に創り上げたグランドデザインの実現に向けて協議を行っている。

都市機能、都市空間、環境共生、安全・安心の提案概要

広場や歩行者動線などを地区計画に定めることや多様な都市機能の導入を図る緩和型地区計画（開発整備促進区）の活用などについて提案されており、まちづくりの具体化に向けた協議とあわせて、良好な市街地の形成・保全を図るため、都市計画に係る協議を進める。

①都市機能

<業務・研究機能>

- ・IOWN※構想研究拠点と多様な企業が集まるイノベーション拠点（BOX FUKUOKA）
- ・九州大学の知の拠点を継承するライフサイエンス研究拠点（ライフサイエンスパーク）
- ・都心にアクセスしやすい駅前ビジネス街区（North gate Hakozaki）

<交流・にぎわい機能>

- ・日本最大級の食のエンターテインメント交流拠点（フクオカサステナブルフードパーク）
- ・知と文化と体験が融合したブック&カフェ
- ・パブリックアート、多様な体験で交流とにぎわいを創出する交流広場

<生活支援機能>

- ・各ゾーンの立地特性にあわせた生活支援施設（複合商業施設、スーパー、コンビニ、ドラッグストア、カフェ・飲食店・ジム等）
- ・公共交通と連携させた多様な交通アクセス

<医療・福祉機能>

- ・地場の総合病院、産婦人科クリニックの移転拡張、クリニックモール
- ・保育園、病児保育施設、学童施設

<教育機能>

- ・インターナショナルスクール、外語専門学校
- ・多世代交流施設（幼児・児童向け教室、児童発達支援、フリースクール）

<居住機能>

- ・分譲住宅2,000戸、単身者向け賃貸住宅、高齢者向け住宅、共同社員寮、学生寮



※省電力・低遅延・大容量に関する革新的な通信技術

②都市空間

<歩行者ネットワーク・広場等>

- ・各ゾーンの特性に応じたまちの骨格を形成する歩行者動線の整備
- ・周辺地域から繋がる結節点に街角広場の整備
- ・交流・発信・実証を促すスマートステージの整備

<みどり空間の確保>

- ・広場・公園を繋ぐみどりのネットワークの形成
- ・敷地全体で緑化率約40%、樹木10,000本以上による緑量の確保
- ・保全樹林生態系観察路の整備

<街並み景観、歴史の継承>

- ・九州大学の近代建築遺産と調和するスカイラインの形成、建物の色調の継承

<交通環境>

- ・交通広場の整備、パークアンドライド施策の実施、モビリティハブ・ポートの整備

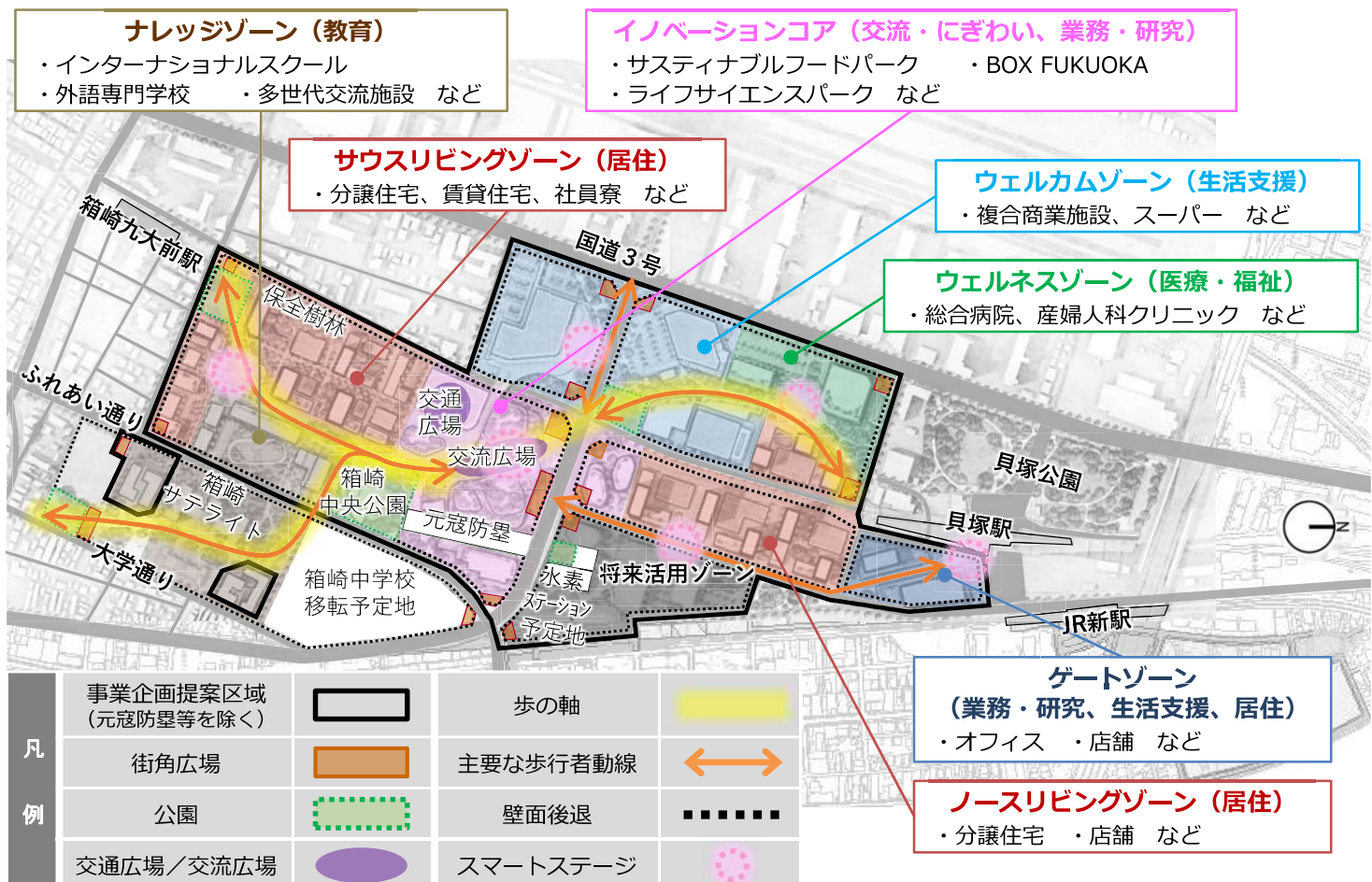


③環境共生

- ・2040年より早くまち全体でのカーボンニュートラル（CO2排出量実質ゼロ）の実現
- ・建物のZEB・ZEH化による省エネ、太陽光発電などによる再生可能エネルギーの活用
- ・様々な都市機能に応じた水素利活用、水素の普及啓発

④安全・安心

- ・災害時に周辺住民や帰宅困難者の受入れや物資供給などを行う「地域防災拠点」の形成
- ・まちづくりマネジメント組織による災害時における運営体制の構築



※周辺の土地利用やまちづくりの取組みとあわせ、箱崎中央公園の位置変更が提案されている

スマートサービスの提案概要

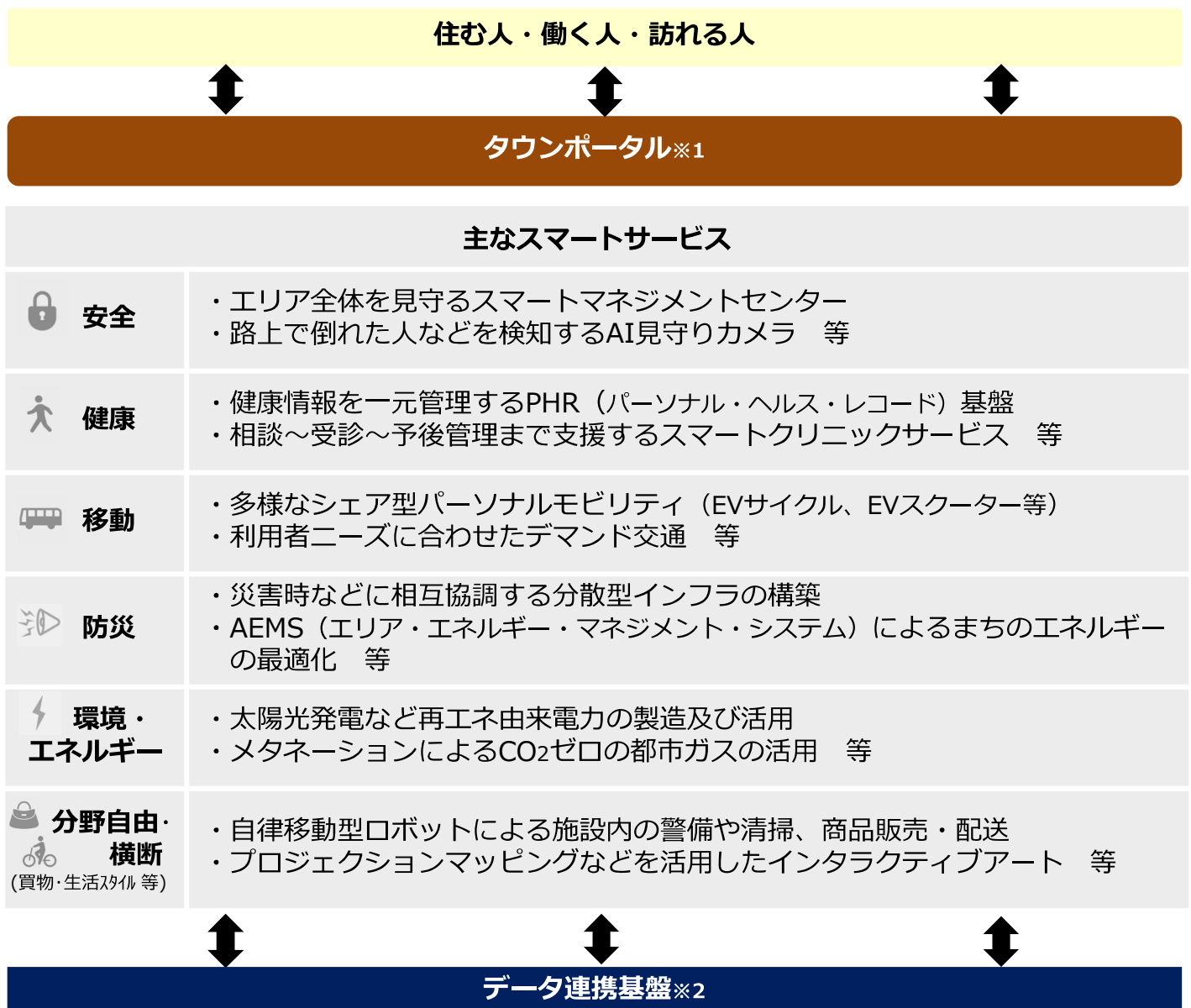
安全、移動、エネルギーなど様々な分野でのスマートサービスの提案がっており、市の取組みとの連携などによって、サービスがより効果的な形で利用者に提供されるよう協議を進める。

⑤ スマートサービス

- ・生活の質、空間の質、仕事の質それぞれを向上させ、“人生の質”を高めるスマートサービスを提供
- ・都市空間・都市機能と連携することで、分野を横断した価値を創造し、一人ひとりに最適なサービスを提供
- ・次世代の通信技術を活用したIOWN構想によりスマートサービスをアップデート

<スマートサービスの全体イメージ>

箱崎に住む人・働く人・訪れる人はタウンポータルを通じて容易にまちの情報やスマートサービスにアクセスできる。各サービスとつながるデータ連携基盤はサービス間でのデータ連携を可能とし、効率的なまちの運営を実現



※1 サービスの効果的・効率的な提供・運用・更新やまちの情報発信等に資するポータルサイト

※2 サービスなどを通して得られるデータを、分野を超えて効率的に利活用するためのシステム

まちづくりマネジメントの提案概要

跡地と周辺地域等が一体的かつイノベーション創出により持続的に発展していくため、エリアマネジメント機能やスマートサービス更新の仕組み・体制などについて協議を進める。



⑥まちづくりマネジメント

<エリアマネジメント機能>

- ・地域との共創共栄に取り組む「箱崎まちづくりマネジメント」を設立
- ・公共的空間を一体的に維持管理活用することで、地域全体の資産価値と空間の魅力向上を実現
- ・箱崎が持つ歴史や文化等を尊重し、まちの魅力やまちづくりの状況を発信

<スマートサービス促進機能>

- ・様々な利用者ニーズを把握し、効果的なスマートサービスを開発、運営・更新

<イノベーション機能>

- ・全国のイノベーション拠点との連携や独自プログラムを展開し、スマートサービスの実装を加速
- ・イノベーション導入支援組織(仮称)に参画し、企画や実施支援などの実証実験をサポート

6. 今後の進め方

- 福岡市は、九州大学・UR都市機構及び優先交渉権者と優先交渉協定を締結し、現在、提案内容の具体化に向けた協議を行っている。
- 提案内容の具体化にあたっては、箱崎キャンパス跡地利用協議会や地域のご意見を伺いながら協議を進めるとともに、将来にわたり魅力的で良好な市街地環境の形成・保全を図るため、都市計画等の検討を行う。
- 今後とも、地域と共に創り上げたグランドデザインに基づき、都市基盤の整備を着実に進めていくとともに、最先端技術による快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出する「Fukuoka Smart East」の実現に向けて、九州大学や地域などの関係者と連携し、まちづくりに取り組んでいく。

<スケジュール（予定）>

