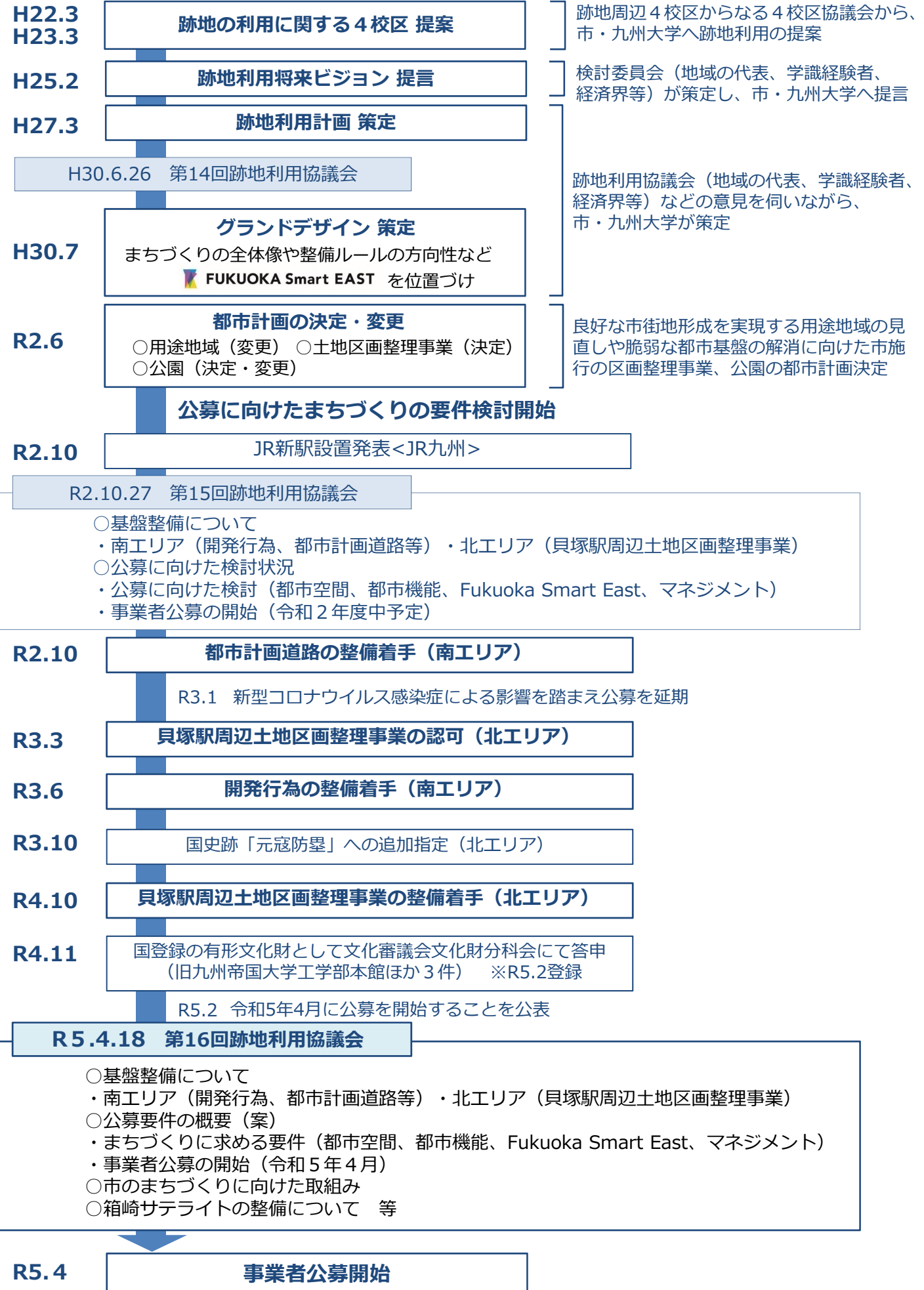


**【参考】 第16回跡地利用協議会資料 (R5.4.18)**

# 1. まちづくりの経緯

○まちづくりの全体像や整備ルールの方角性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。



## 2. まちづくりの全体像

- 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、市や九州大学、UR都市機構、今後参画する事業者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。

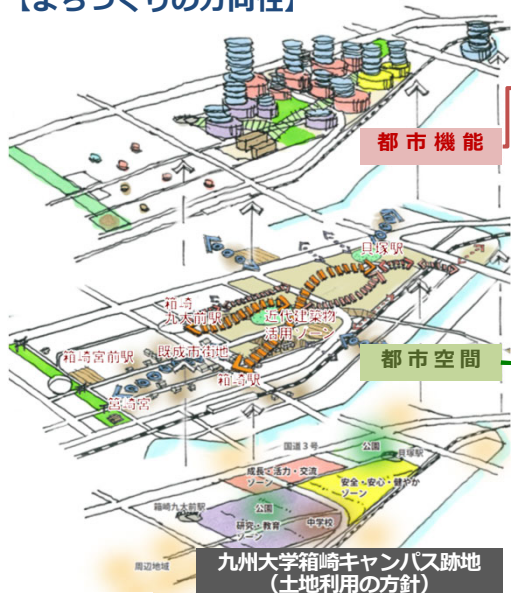


### FUKUOKA Smart EAST

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】



- 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、**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**歴史的資源と縁**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。

FUKUOKA Smart EAST

### 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、開発行為に併せて都市計画道路等の整備を進めている。

**<開発行為>**  **施行者**：UR都市機構      **開発面積**：約29.3ha  
  **事業内容**：土地造成や公園整備、跡地周辺と接する外周道路の拡幅

【道路】	延長L	幅員W	【公園】	整備面積
外周道路(8路線)	約2,200m	10~14m	公園	計約1.7ha

※市で整備する箱崎中央公園含む

進捗状況：令和3年6月に開発工事に着手、令和5年度には整備が完了した外周道路から順次供用していく予定。

**<都市計画道路>**  **施行者**：UR都市機構      ※福岡市の要請によりUR都市機構が施行  
  **事業内容**：都市計画道路2路線の整備

	延長L	幅員W	車線数
堅粕箱崎線	約630m	28m	4車線
原田箱崎線	約730m	19m	2車線

進捗状況：令和2年10月より工事に着手、令和6年度完成に向け整備中。

#### (北エリア)

##### <貝塚駅周辺土地区画整理事業>

###### ① 事業概要

**施行者**：福岡市      **施行地区面積**：約23.4ha  
**事業施行期間**：令和3年3月29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。

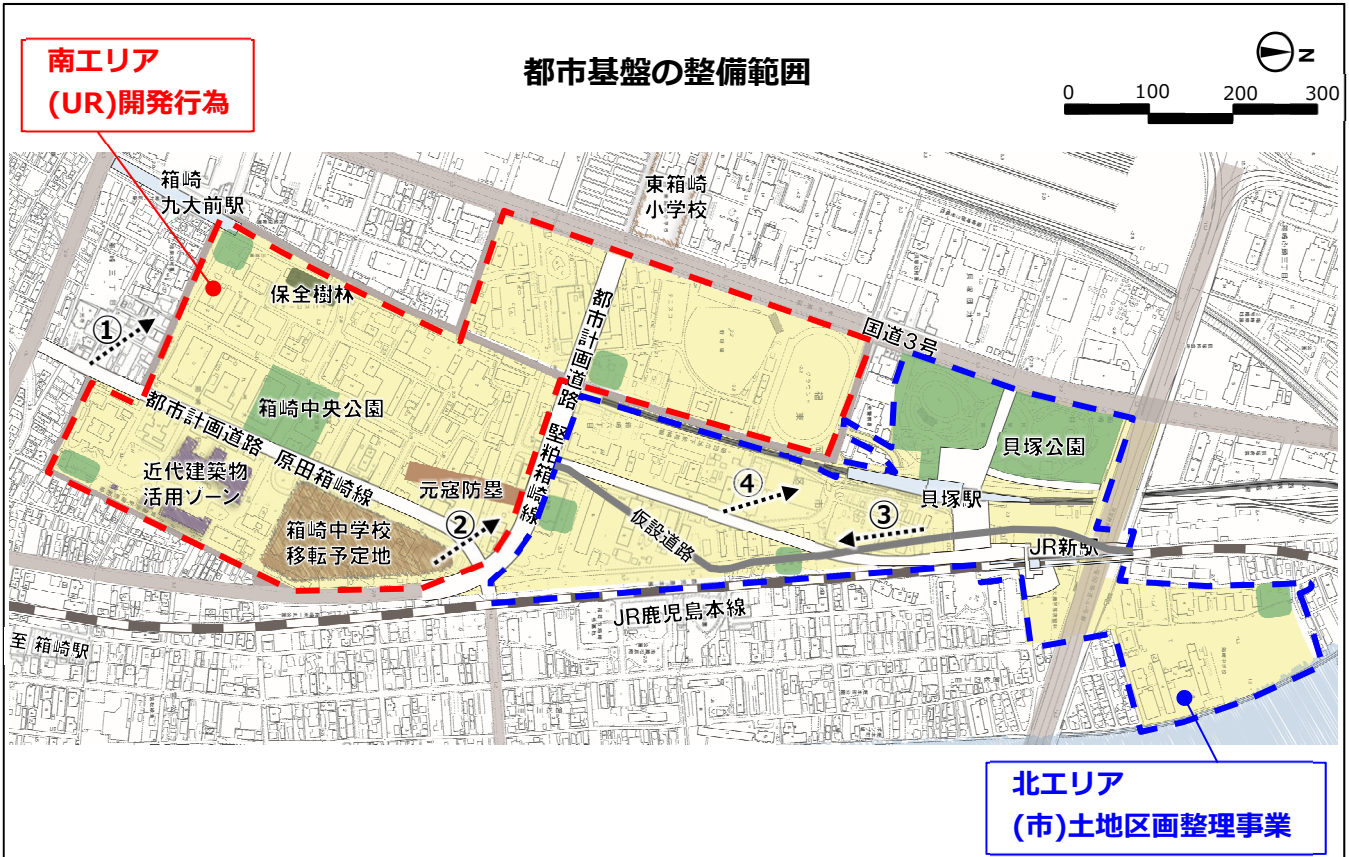
###### ③ 公共施設計画

【道路】	延長L	幅員W	【公園】	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500m	4~9m	その他公園・緑地	約0.6ha

進捗状況：

令和3年3月：事業認可  
令和4年度～：仮設道路・造成等工事、移転補償に係る物件調査等  
令和5年度～：下水道工事、移転補償（予定）





### 都市基盤の整備状況

(南エリア)



① 開発道路

(北エリア)



③ 仮設道路



② 都市計画道路



④ 土地造成



## 4. 公募要件の概要（案）

### 【1】公募の目的

- 九州大学・UR都市機構所有の「九州大学箱崎キャンパス跡地」において、ランドデザインの実現に向けた良好なまちづくりに取り組むことができる民間事業者を選定するもの。

### 【2】事業企画提案区域

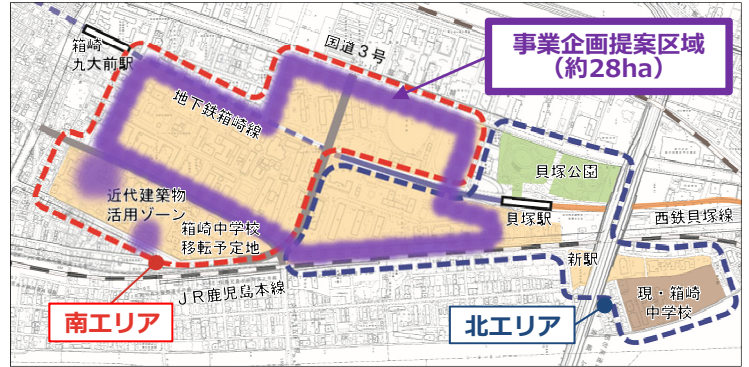
- 面積：約28ha（九大・UR所有地）

### 【3】公募主体

- 九州大学・UR都市機構

### 【4】事業者選定方法

- 総合評価方式  
（計画と価格を総合的に評価し事業者を選定）



※事業企画提案区域は、今後変更の可能性があります。

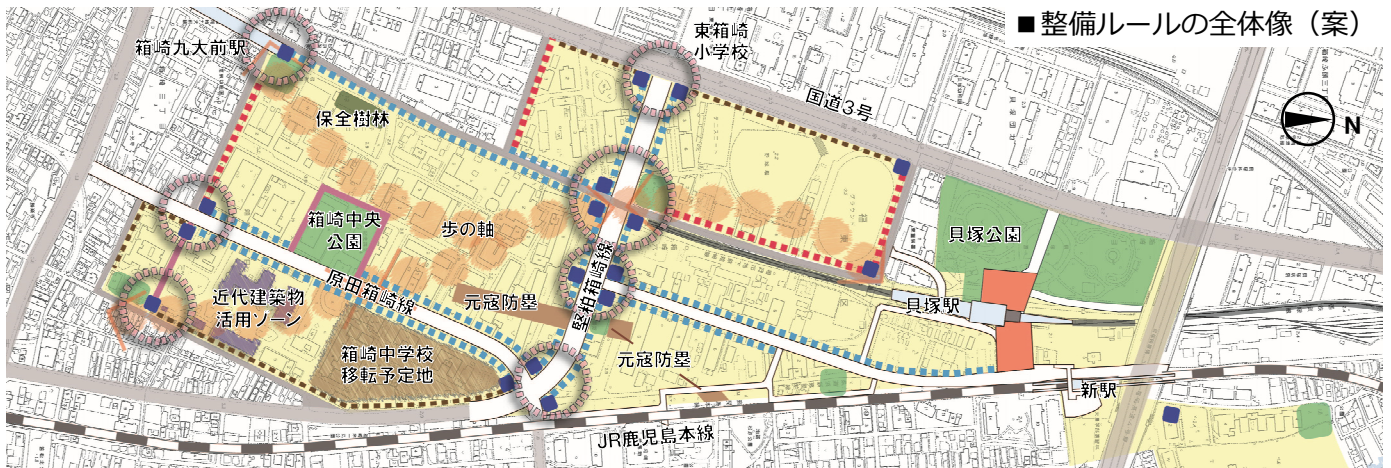
### 【5】公募でまちづくりに求める要件

- 地域と共に創り上げたランドデザインを基本とし、新型コロナウイルス感染症を契機としたまちづくりの方向性やSDGsに向けた取組みなど、新たな社会課題に対する国の動きも踏まえ、公募でまちづくりに求める要件とする。

#### ① 都市空間

##### 【まちづくりに求める要件】

- 新型コロナウイルス感染症を契機としたオープンスペースの重要性を鑑み、ゆとりある空間整備や緑空間の確保及び、周辺環境に配慮した統一感のある景観誘導などを要件とする。
- なお、事業者の提案を踏まえ、公共的空間や建築物など街並みを形成する要素のデザインの考え方や整備ルールを「デザインガイドライン」として定め、良好な街並み景観を誘導する。



※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

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特徴を持ったまちの空間</li> <li>■ 街角広場（100m<sup>2</sup>以上）</li> <li>■ 駅前広場</li> <li>■ 公園</li> <li>■ 歩行者用通路</li> <li>■ まちづくりの検討範囲</li> </ul>	<p>セットバック空間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ■ ■ 幅員 2 m 以上</li> <li>■ ■ ■ 幅員 2 m 以上 ※ただし、戸建住宅を計画する場合は幅員 1 m 以上。（垣・さくは設置可）</li> <li>■ ■ ■ 幅員 1 m 以上（垣・さくは設置可）</li> </ul> <p>上記凡例以外は、まちづくりの具体化とあわせて今後検討</p>
<p>緑化率の設定： 20%以上</p>	<p>歩行者の骨格動線「歩の軸」幅員 6 m 以上 ※箱崎九大前駅及び近代建築物活用ゾーン（正門）と具塚駅方面を結ぶルート</p>

#### 【主な提案項目】

- ・歩行者ネットワークの形成
- ・街角広場の整備
- ・緑空間の確保
- ・防災に対応した空間づくり
- ・街並み景観、歴史の継承



## ① 都市空間

都市空間整備の方針 ※グランドデザインより抜粋

### 【歩行者ネットワークの形成】

- ・広場や公園等のオープンスペース、民有地における歩行者動線、歩道、セットバック空間などを有機的に繋ぎ、連続性を確保することで、回遊性を高め、快適で安全に通行でき、まちの一体感を創出する歩行者動線を形成する。

### 【街角広場の整備】

- ・跡地等や周辺の居住者、来街者、働く人など様々な人が利用し交流する空間の創出を目指し、跡地等だけでなく、周辺地域の動線や既存公園等も考慮しながら、広場・公園等のオープンスペースを適切に配置する。

#### ■「歩の軸」(一部)のイメージ



丸の内仲通り(東京都千代田区)

#### ■セットバックによるゆとりある歩行者空間の確保(事例)



六本松キャンパス跡地(福岡市)

#### ■入口となる空間イメージ



六本松キャンパス跡地(福岡市)

### 【安全・安心への配慮】

- ・誰もが安全・安心して過ごせる様に、防災や防犯、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりに取り組む。

#### ○防災性の向上

跡地等の防災性の向上を目指し、公園やまとまった規模の街角広場等のオープンスペースについては、跡地等や周辺の居住者、来街者、働く人などが災害時の一時的な避難場所や応急活動の場等として利用できる整備に努める

#### ○防犯への配慮

昼夜を問わず、安全・安心して過ごせる環境づくりを目指し、空間整備の工夫による見通しの確保や適切な夜間照明計画などに努める

等

### 【緑空間の確保】

- ・跡地等や周辺地域の居住者、来街者、働く人など様々な人が、気軽に憩い・集えるコミュニティ形成の場や安全・快適に歩ける緑豊かな空間を確保するとともに、有機的に繋いだ緑のネットワークを形成する。

### 【歴史の継承】

- ・未来に誇れる新たなまちづくりにおいて、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。

#### ■既存樹木の活用



#### ■保存・利活用する近代建築物



### 【街並み景観】

- ・跡地等および周辺地域における調和と一体的なまちづくりに向け、周辺地域や環境と調和する空間形成や建築物等のデザインに配慮し、統一感ある街並み景観を形成する。

等

## ② 都市機能

【まちづくりに求める要件】

- 都市の成長に寄与する「イノベーションを生み出す新たな拠点の創出に向けた都市機能」と「高質で快適なライフスタイルを支える都市機能」の誘導を目指し、多様な都市機能の立地、及びそれらの組合せ（相互連携）による魅力の向上と生活の質の向上に寄与することを要件とする。

### 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業務・研究機能

【イメージ】

- ・社会課題を解決するサービス・機能を提供する等、イノベーションを生み出す人材・企業が集積する業務機能 など

#### 新たな来街者を呼び込む交流・にぎわい機能

【イメージ】

- ・市民をはじめ広域からの来街者など、新たな活力創出のため多様な人々が集う機能 など

### 高質で快適なライフスタイルを支える都市機能

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

【イメージ】

- ・生活利便性の向上や健やかな暮らし等、生活の質を高める機能など



### 【主な提案項目】

- ・土地利用計画（6つの都市機能の配置計画等）  
※ 周辺の住環境等に配慮し、住戸数を制限しつつ、多様な都市機能の誘導を図る。
- ・イノベーションを生み出す業務・研究機能
- ・新たな来街者を呼び込む交流・にぎわい機能

## ③ Fukuoka Smart East

【まちづくりに求める要件】

- 少子高齢化など様々な社会課題を最先端技術で解決するFukuoka Smart Eastの実現に向けては、他都市のスマートシティにおいてサービス導入が進んでいる5分野に加え、多様なサービス分野からも広く提案することを要件とする。

### カテゴリ別サービスの構成

提案必須の5分野

カテゴリ	安全・安心で健やかに暮らせるまち				災害に強く環境にやさしい都市基盤		成長を牽引し活気あるまち	
サービス分野	安全 (セキュリティ)	健康 (ウェルネス)	エネルギー・環境 (サステイナブル)	防災 (レジリエンス)	移動 (モビリティ)	観光 (アクティビティ)	買物・物流 (ショッピング・ロジスティクス)	創業・技術支援 (アクセラレーション)
	教育 (エデュケーション)	生活スタイル (リビング)	共有 (シェアリング)					

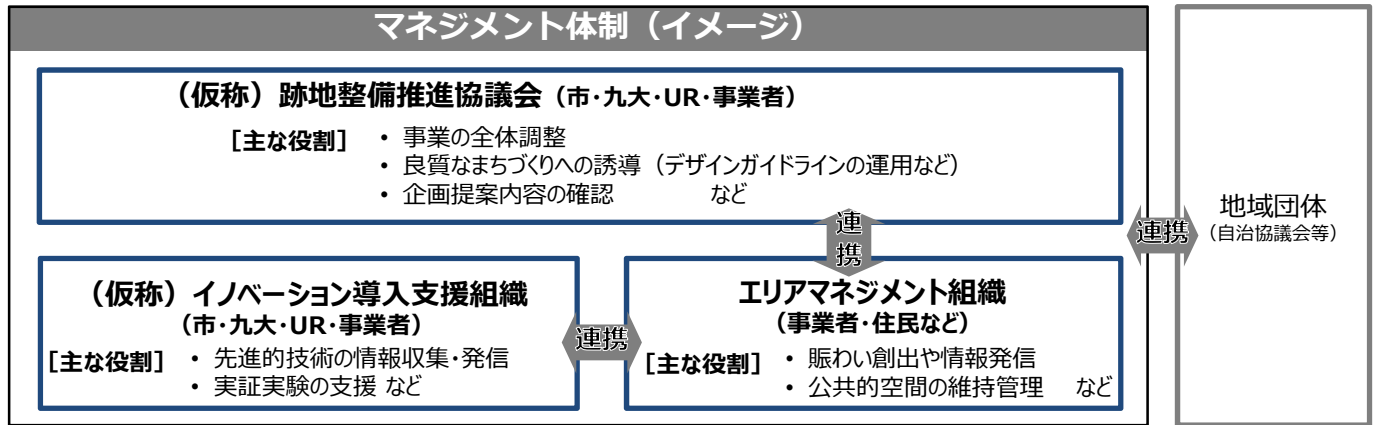
### 【主な提案項目】

- ・安全 ・健康 ・エネルギー/環境 ・防災 ・移動
- ・先進的な取組み（将来的な導入を検討するサービス）

#### ④ まちづくりマネジメント

##### 【まちづくりに求める要件】

- 周辺地域と跡地等が一体的、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、マネジメント活動の実施を要件とする。



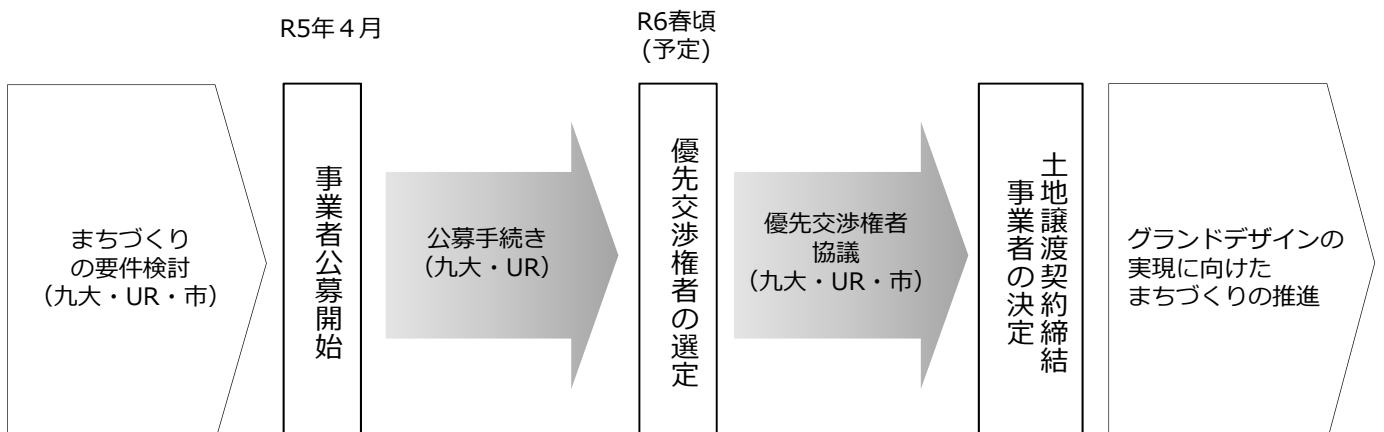
【主な提案項目】 ・イノベーション導入支援組織の取組み ・エリアマネジメント組織の取組み

#### 【6】 将来の社会情勢により変化していく様々なニーズへの対応等について

- 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりは、広大な敷地における長期的なものとなることから、将来の社会情勢の変化や様々なニーズへの対応、グランドデザインを踏まえたより発展的なまちづくりへの対応が可能となるような柔軟性を考慮しておくことが必要。
- このため、公募で提案を求める範囲の一部の土地利用について、優先交渉権者選定後に公募主体（九州大学等）や福岡市と、具体的な土地の利用や活用内容を協議できる「将来活用ゾーン」の提案を可能とする。

#### 【7】 公募スケジュール (予定)

- 土地所有者である九州大学・UR都市機構は、令和5年4月に公募を開始することとしており、優先交渉権者選定の後、事業内容等の協議を行い事業者を決定する。
- 福岡市は、公募に向け、グランドデザインに基づくまちづくりに必要な要件の検討を行っており、優先交渉権者の選定後に事業内容等の協議をはじめとして、グランドデザインの実現に向けた良好なまちづくりに取り組んでいく。





## 5. 市のまちづくりに向けた取り組み

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等のまちづくりにおいて、これまで南エリアではUR都市機構による開発行為や市の要請に基づく都市計画道路の整備、北エリアでは福岡市による土地区画整理事業を進めてきた。
- 今後は、公募により決定される事業者による施設建設や多様なサービスの実装を進めていく。
- 福岡市としても、グランドデザインの実現に向けた良好なまちづくりに取り組むとともに、「Fukuoka Smart East」については、まず、九州大学箱崎キャンパス跡地等のまちづくりにおいて取り組み、それを全市に広げ、快適で質の高いライフスタイルの実現を図っていく。

### 【1】これまでの基盤整備の取り組み



### 【2】まちづくりの進捗にあわせた市の取り組み

#### ① 先進的な公共施設・設備の整備

- ・自動運転車いす等のパーソナルモビリティにも対応する誰もが安心して移動できる道路空間の形成
- ・箱崎中学校の移転整備・省エネ性能の向上、教育研究機能の整備
- ・センサーやカメラ等の機器が追加可能な道路照明灯の設置
- ・水素ステーション及び水素導管の整備
- ・元寇防塁史跡地と周辺の一體的な活用

#### ② 先進的な民間事業の促進

- ・介護事業所へのロボット等導入支援、認知症の人にもやさしいデザイン導入支援、ICT等の活用による外出が困難な人の就労等支援
- ・子どもと外出しやすい環境づくり、地域で助け合い子育てできる環境づくり
- ・自動運転技術を活用したサービス\*
- ・シェアリングモビリティのポート確保支援、地下鉄駅におけるスマート機能の導入支援
- ・データ連携基盤の整備
- ・立地交付金による企業進出支援、スタートアップ関連事業との連携による支援
- ・下水熱利用の技術的支援、臨海工場（ごみ処理施設）の電力活用支援
- ・公園のオープンスペースを活用した賑わい創出支援

#### ③ 良好なまちづくりの促進

- ・都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）の活用
- ・都市再生緊急整備地域指定に伴う制度活用
- ・緩和型地区計画制度（開発整備促進区等）の活用

等

#### ※自動運転技術を活用したサービス

これまで箱崎で行ってきた実証実験などを踏まえ、九州大学箱崎キャンパス跡地と周辺市街地を繋ぐ移動サービス（乗合交通など）の社会実装に向け、九州大学などと調査・研究を行っていく。

これまで箱崎で実証実験を行った自動運転バス





## 6. 箱崎サテライトの整備について

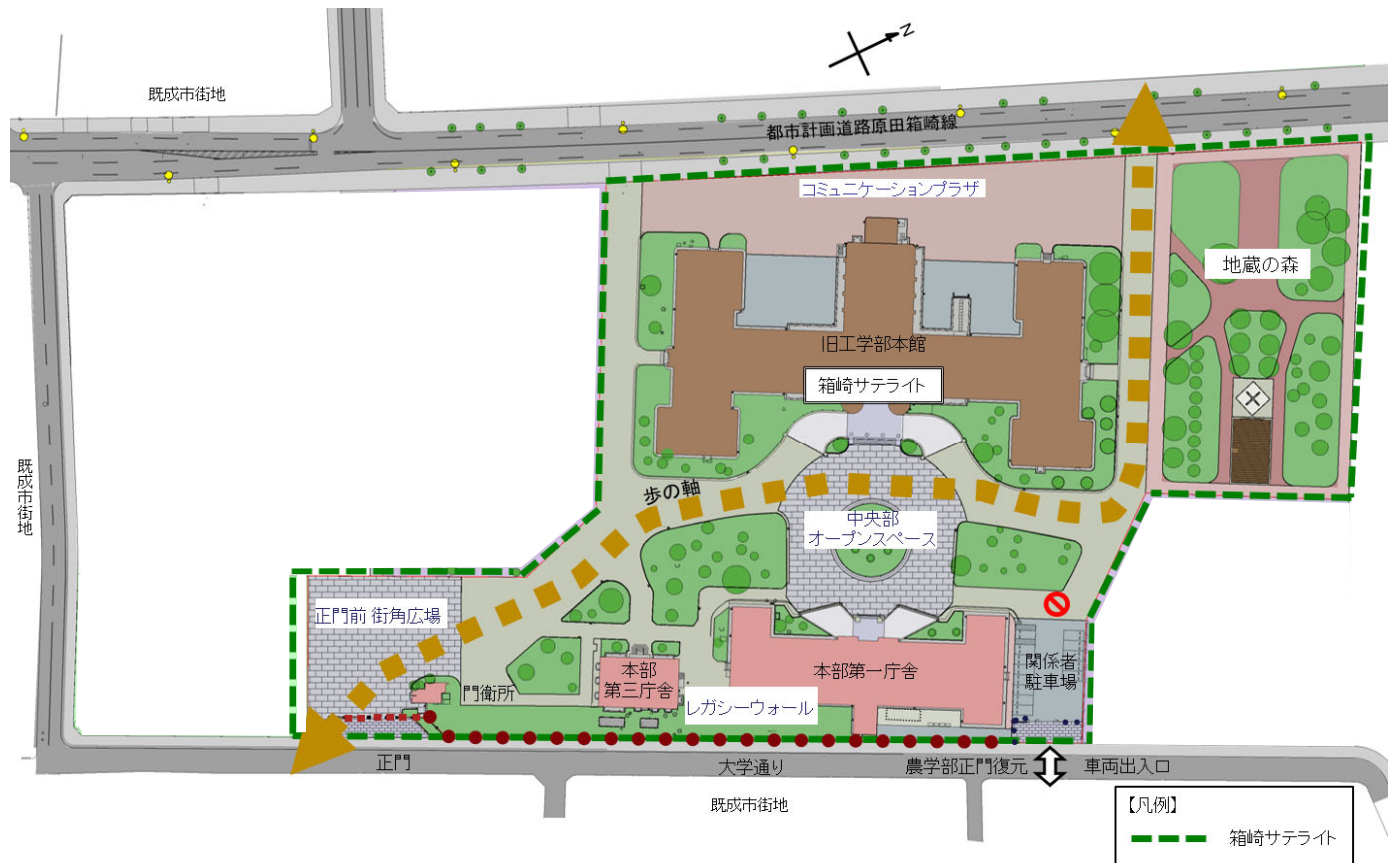
### 【1】近代建築物の利活用について

国の登録有形文化財（建造物）に登録された近代建築物が立地する箱崎サテライトは、学内外に開かれた新たな学びの拠点として活用していく。

※別紙「九州大学プレスリリース（2022/11/18）」を参照。

### 【2】箱崎サテライトの外構整備について

建物周辺の外構工事で併せて、箱崎サテライトがより魅力的な空間となるよう、人々が集える空間や憩いの空間といった環境整備を実施している。外構工事は、令和5年夏頃完了予定。



### 【各空間コンセプト】

#### ○正門前街角広場

- ・ 正門及び門衛所はその趣を残しつつ、来街者を新たなまちに誘引する空間

#### ○中央部オープンスペース

- ・ 国の登録有形文化財に登録された近代建築物に囲まれた、静けさと安らぎを感じる空間

#### ○地蔵の森

- ・ モニュメントを活かした憩いの空間

#### ○コミュニケーションプラザ

- ・ 様々な人々が集える広場であるとともに、周辺地域などとの交流イベントの場としても供することができる多目的な空間

#### ○レガシーウォール

- ・ 九州大学の面影が感じられる大学通りの空間